

# אז אפריקה ישראל מגורים

אפריקה ישראל מגורים בע"מ Africa Israel Residences Ltd

חלק א'

תיאור עסקי החברה

לשנת 2024

## תוכן עניינים

5	<b>מבוא</b>
	<b>חלק ראשון - תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי החברה</b>
6	פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה
8	תחומי הפעילות של החברה
9	השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה
9	דיבידנדים
	<b>חלק שני - מידע אחר</b>
11	מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של החברה
12	סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה
	<b>חלק שלישי - תיאור עסקי החברה לפי תחומי פעילות</b>
21	מידע כללי על תחום פיתוח המקרקעין בישראל
79	מידע כללי על תחום "דיור להשכרה"
86	נכסים לא מוחשיים
86	הון אנושי
86	חומרי גלם וספקים
86	אחרים – נכס מסחרי להשכרה
	<b>חלק רביעי - עניינים הנוגעים לפעילות החברה בכללותה</b>
88	הון חוזר
89	מימון
91	פירוט הלוואות ו/או מסגרות אשראי מהותיות של החברה
96	מיסוי
97	סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם
97	מגבלות ופיקוח על פעילות החברה
97	הסכמים מהותיים
98	הליכים משפטיים
98	יעדים ואסטרטגיה עסקית
98	צפי להתפתחות בשנה הקרובה
99	דיון בגורמי סיכון

**מבוא**

1. בחלק זה של הדוח התקופתי בנושא תיאור עסקי החברה תהיה לקיצורים הבאים המשמעות הרשומה לצידם להלן:

<b>החברה</b>	-	אפריקה ישראל מגורים בע"מ.
<b>לפידות</b>	-	לפידות קפיטל בע"מ.
<b>אפריקה השקעות</b>	-	אפריקה ישראל להשקעות בע"מ.
<b>דניה סיבוס</b>	-	דניה סיבוס בע"מ.
<b>אפריקה התחדשות</b>	-	אפריקה התחדשות עירונית בע"מ.
<b>רמ"י</b>	-	רשות מקרקעי ישראל.

2. את חלק זה של הדוח התקופתי בנושא תיאור עסקי החברה, יש לקרוא יחד עם החלקים האחרים של דוח תקופתי זה, לרבות הביאורים לדוחות הכספיים.

3. דוח תקופתי זה כולל מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968. מידע כאמור כולל, בין היתר, תחזיות, מטרות, הערכות ואומדנים של החברה, המתייחסים לאירועים או עניינים עתידיים, אשר התממשותם אינה וודאית ואינה בשליטת החברה. מידע צופה פני עתיד בדוח תקופתי זה יזוהה בדרך כלל באמירות כמו "החברה צופה", "החברה מצפה", "החברה מעריכה", "החברה מאמינה", "בכוונת החברה", וביטויים דומים.

מידע צופה פני עתיד אינו מהווה עובדה מוכחת והוא מבוסס רק על נקודת ראותה של הנהלת החברה, המתבססת על ניתוח מידע כללי, הידוע להנהלת החברה במועד עריכת דוח תקופתי זה. מידע צופה פני עתיד מטבעו כפוף לסיכונים אי-התממשות משמעותיים, ומידע כאמור הינו בלתי וודאי, בלתי ניתן להערכה מראש ולעיתים אף אינו מצוי בשליטת החברה.

מידע צופה פני עתיד המובא בדוח תקופתי זה, יכול שישתמך על פרסומים ציבוריים, מחקרים וסקרים, אשר נאמר בהם, כי הם נסמכים על מקורות הנחשבים מהימנים אולם כותביהם או עורכיהם אינם מתחייבים לנכונותו או שלמותו של המידע הכלול בהם. בעוד שהחברה מאמינה כי פרסומים אלו מהימנים, נכונות המידע בהם לא נבחנה על ידי הנהלת החברה באופן עצמאי.

בנוסף, התממשותו של המידע צופה פני עתיד תושפע מגורמי הסיכון המאפיינים את פעילות החברה, כמפורט בדוח תקופתי זה להלן וכן מהתפתחויות בסביבה הכללית ובגורמים החיצוניים המשפיעים על פעילות החברה, אשר הינם בלתי ניתנים להערכה מראש ובאופיים אינם מצויים בשליטת החברה.

מידע צופה פני עתיד המופיע בדוח תקופתי זה מתייחס אך ורק למועד בו הוא נכתב, והחברה אינה מתחייבת לעדכן או לשנות מידע זה ככל שמידע נוסף בקשר למידע כאמור יתקבל אצלה, למעט כמתחייב על פי דין.

## חלק ראשון - תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי החברה

### 1. פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה

1.1.1. החברה התאגדה בישראל בחודש דצמבר 1960<sup>1</sup> כחברה פרטית לפי פקודת החברות תחת השם דנייה חברה לפיתוח בע"מ. בחודש מרץ 1986 שינתה החברה את שמה לדנייה סיבוס חברה לבניה בע"מ, בחודש דצמבר 1997 שינתה החברה את שמה לדנייה סיבוס אחזקות ויזום (1965) בע"מ, בחודש ינואר 1998 שינתה החברה את שמה לדנייה סיבוס אחזקות (1965) בע"מ ובחודש נובמבר 2001 שינתה החברה את שמה לשמה הנוכחי - אפריקה ישראל מגורים בע"מ<sup>2</sup>.

1.1.2. בחודש יוני 2006, הפכה החברה לחברה ציבורית, כמשמעות מונח זה בחוק החברות, ומניותיה נרשמו למסחר בבורסה, וזאת על פי תשקיף שפרסמה החברה מיום 22.6.2006 (על תיקונו מיום 27.6.2006) במסגרת הצעה ראשונה לציבור של מניות החברה.

לתאריך הדוח, מחזיקה אפריקה השקעות בכ- 50.84% מהונה המונפק של החברה ומזכויות ההצבעה בה. עד ליום 25.2.2021 דניה סיבוס חברה בשליטתה של אפריקה השקעות, הייתה בעלת השליטה בחברה. כחלק מהליכי ההנפקה לציבור של דניה סיבוס, אשר הסתיימו ביום 28.2.2021, מכרה דניה סיבוס חלק ממניותיה לאפריקה השקעות ואת יתרת מניותיה חילקה כדיבידנד בעין לאפריקה השקעות ולחברה בת בבעלותה המלאה של אפריקה השקעות.

בעקבות השלמת המהלך כאמור, נכנס לתוקפו הסדר תיחום פעילות בין החברה לבין דניה סיבוס, וזאת בהתאם להודעתה של דניה סיבוס מיום 26.1.2021. בהתאם להסדר האמור, התחייבה דניה סיבוס שלא לעסוק, בין היתר, בעצמה ובמסגרת תאגידים המוחזקים על ידה בשיעור העולה על 35% ואו נשלטים על ידה, לבדה או ביחד עם אחרים, בפעילות יזמית בתחום הנדל"ן למגורים, וזאת בכפוף לחריגים המצוינים בהודעתה האמורה. לפרטים נוספים ראו הדוח המידי של החברה מיום 27.1.2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-010774). המידע המובא בדוח האמור נכלל בזאת על דרך של הפניה.

עוד יצוין, כי ביום 20.1.2020 הושלם הסדר חוב של אפריקה השקעות (להלן: "מועד השלמה"). בהתאם, החל ממועד ההשלמה אפריקה השקעות הינה חברה פרטית בשליטתה של לפידות, חברה ציבורית, אשר ניירות הערך שלה רשומים למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ, בשליטתו של מר יעקב לוקסנבורג (המחזיק בכ- 63.58% מהון המניות המונפק של לפידות), המחזיקה ב- 100% מהון המניות המונפק של אפריקה השקעות.

ביום 9.1.2024, הושלמה התקשרותה של החברה בשלוש עסקאות וכן הסכמים נלווים, עם כלל חברה לביטוח בע"מ וגופים מוסדיים בשליטתה (להלן: "כלל" ו- "גופי כלל", בהתאמה). במסגרת זו, התקשרו החברה, אפריקה התחדשות וכלל בהסכם ההשקעה בחברת ההתחדשות, מכוחו חברת ההתחדשות הקצתה לכלל מניות של חברת ההתחדשות (להלן: "המניות הנרכשות"), כך שמיד לאחר הקצאתן, החברה מחזיקה ב- 80% מהון המניות המונפק של חברת ההתחדשות וגופי כלל מחזיקים ב- 20% מהון המניות המונפק של

<sup>1</sup> במהלך השנים הפכה החברה מספר פעמים מחברה פרטית כמשמעות מונח זה בפקודת החברות לחברה ציבורית כמשמעות מונח זה בפקודת החברות, ולהיפך.

<sup>2</sup> עוד יצוין, כי במהלך חודש נובמבר 2006, שונה שם החברה באנגלית, מ- "AFRICA ISRAEL HOUSING LTD." לשמה הנוכחי של החברה באנגלית - "AFRICA ISRAEL RESIDENCES LTD."

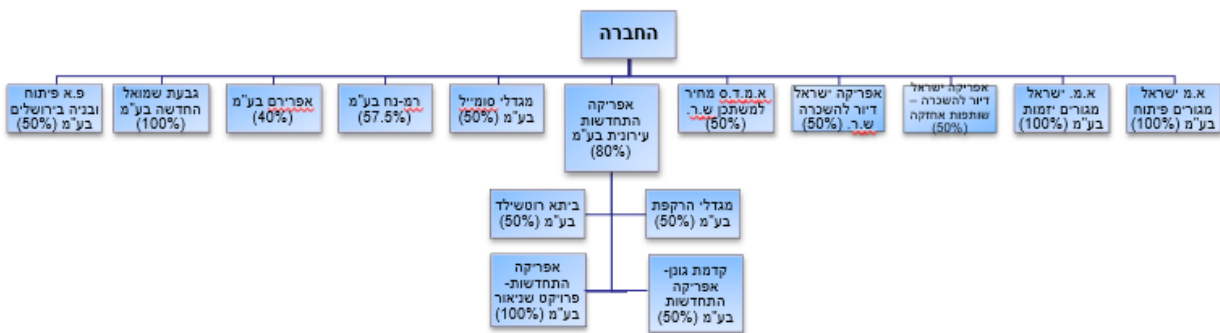
חברת ההתחדשות. תמורת המניות הנרכשות, שילמה כלל לחברת ההתחדשות סך כולל של כ- 337.5 מיליון ש"ח (להלן: "תמורת המניות הנרכשות"). לפרטים נוספים ראו באור 14א' לדוחות הכספיים המאוחדים. בנוסף, התקשרה החברה בהסכם אופציות מכוחו הקצתה החברה לגופי כלל 526,814 אופציות לא סחירות (להלן: "האופציות"). לפרטים נוספים ראו סעיף 3.2 להלן.

כמו כן, החברה, חברה בבעלותה ובשליטתה המלאות של החברה (להלן: "השותף הכללי") וכלל התקשרו בהסכם השותפות (להלן: "הסכם השותפות"), מכוחו הוקמה שותפות מוגבלת ייעודית, אשר תעסוק באיתור, קידום, פיתוח, שיווק ומכירה של פרויקטים בתחום היזמות של פרויקטים שעיקרם למגורים בישראל (למעט פרויקטים של התחדשות עירונית או של דיור להשכרה) (להלן: "השותפות"), בה תרוכז פעילות החברה העתידית (בהתאם לתקופה וההיקף שנקבעו). החברה תהא רשאית לקדם ולפתח פרויקטים שאינם בהתאם למדיניות ההשקעות מחוץ לשותפות, ככל שלא תתקבל הסכמת השותפים. לפרטים נוספים ראו באור 14א' לדוחות הכספיים המאוחדים.

1.3. עיקר פעילותה של החברה הינו יזום של פרויקטים בתחום הבניה, בעיקר למגורים, על דרך של איתור קרקעות, רכישתן, השבחת הקרקעות על ידי שינוי ייעודן (ככל שיש צורך בכך, ובמידה וניתן), הקמת המבנים, שיווק ומכירת יחידות דיור ו/או מגרשים בישראל. בנוסף, החל משנת 2014, החלה החברה בפעילות של הקמה, ניהול ואחזקה של פרויקטי דיור להשכרה בישראל. כמו כן, מחזיקה החברה בנכס מסחרי להשכרה, אשר הינו חלק מפרויקט אשר הוקם על ידה.

#### 1.4. תרשים אחזקות<sup>1</sup>

להלן תרשים האחזקות העיקריות של החברה:



<sup>1</sup> לא כולל עסקאות משותפות שהיקף הפעילות בהן אינו מהותי לחברה או תאגידיים לא פעילים.

## 2. תחומי הפעילות של החברה

2.1. לחברה שני תחומי פעילות המדווחים כמגזרים עסקיים בדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31.12.2024, שהינם ייזום ובניה של פרויקטים בתחום הבניה למגורים בישראל; והקמה, ניהול ואחזקת פרויקטים בתחום דיור להשכרה בישראל.

במסגרת תחום הפעילות הראשון והמרכזי עוסקת החברה בייזום, תכנון, פיתוח, בניה ושיווק של יחידות דיור למגורים, לרבות במתכונת של התחדשות עירונית. מעת לעת מממשת החברה מקרקעין תוך ניצול הזדמנויות עסקיות.

במסגרת תחום הפעילות השני, עוסקת החברה בהקמה, ניהול ואחזקה של פרויקטים של "דיור להשכרה" ומתן שירותים הנלווים להשכרתם, בעיקר בפרויקטים בהם זוכה החברה במסגרת מכרזים המפורסמים על ידי ממשלת ישראל ו/או גופים מטעמה. בהתאם לתנאי המכרזים האמורים, בתום התקופה הקבועה בהם, החברה תהא רשאית למכור את יחידות הדיור בפרויקט.

בנוסף, לחברה פעילות הקמה ותפעול של נכסים מסחריים המיועדים להשכרה, אשר אינה עולה לכדי מגזר עסקי בדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31.12.2024.

לפרטים בדבר בחינת מהלך להקמתה של חטיבת נכסים מניבים תחת חברת בת ייעודית, ראו הדוח המידי של החברה מיום 1.1.2025 (000089-01-2025).

2.2. להלן פרטים בדבר כמות יחידות הדיור הנכללת בפרויקטים של החברה (לא כולל יח"ד שטרם נמכרו ובנייתם הסתיימה אשר לפרטים לגביהם ראו סעיף 7.11.1 ולא כולל פרויקטים של "דיור להשכרה", אשר לפרטים לגביהם ראו סעיף 8.8 להלן לפי סוג הפרויקטים, ליום 31.12.2024 :

סוג הפרויקט	מס' יח"ד לפי תב"ע בתוקף אישור ו/או בתכנון <sup>1</sup>			סה"כ			מס' יח"ד לבניה <sup>4</sup>	מס' יח"ד לשיווק <sup>2</sup>	מס' יח"ד לבניה <sup>3</sup>	מס' יח"ד לשיווק <sup>2</sup>	מס' יח"ד לבניה <sup>4</sup>	
	מס' יח"ד לבניה <sup>4</sup>	מס' יח"ד לשיווק <sup>2</sup>	חלק החברה <sup>3</sup>	מס' יח"ד לבניה <sup>4</sup>	מס' יח"ד לשיווק <sup>2</sup>	חלק החברה <sup>3</sup>						
פרויקטים בביצוע	3,109	2,456	1,999	23	23	12	3,132	2,479	2,011	4	30% <sup>5</sup>	בביצוע
פרויקטים בתכנון	1,879	1,407	853	111	111	59	1,990	1,518	912	4	23%	2025
עתודות קרקע	3,341	3,280	1,581	1,073	777	588	4,414	4,057	2,169	-	סעיף 7.11.4 א'	-
פרויקטים של התחדשות ומותלים <sup>6</sup>	2,770	1,959	1,182	5,461	4,058	2,838	8,231	6,017	4,020	-	סעיף 7.11.4 ב'	-
סה"כ	11,099	9,102	5,615	6,668	4,969	3,497	17,767	14,071	9,112			

<sup>1</sup> הנתונים המתייחסים להלן לתוכניות שטרם אושרו מהווים מידע צופה פני עתיד, הואיל ואישור תוכניות כאמור כרוך בין היתר בהליכים סטטוטוריים שאינם בשליטת החברה. הנתונים כאמור משקפים את כוונת החברה בלבד ואין כל וודאות כי התוכניות והבקשות שהוגשו ו/או יוגשו על ידי החברה יאושרו (אם בכלל) במלואן או באופן חלקי.

<sup>2</sup> לא כולל זכויות הבעלים בעסקאות קומבינציה, לא כולל זכויות הבעלים בעסקאות תמ"א 38 ולא כולל זכויות החברה בפרויקט דיור להשכרה בהרצליה.

<sup>3</sup> לא כולל זכויות של שותפים בעסקאות משותפות ו/או של הבעלים בעסקאות קומבינציה.

<sup>4</sup> כולל זכויות של שותפים בעסקאות משותפות ו/או של הבעלים בעסקאות קומבינציה.

<sup>5</sup> שיעור רווח גולמי צפוי מהכנסות שטרם הוכרו.

<sup>6</sup> כולל הסכמי פינוי בינוי אשר אחוז החתימה עם בעלי הקרקע 60% ומעלה.

2.3. בשים לב לריבוי המשתנים המשפיעים על תחום הבניה למגורים בישראל ובכלל זה גורמי הסיכון המפורטים בסעיף 23 להלן, אין יכולת להעריך את היקף מכירת יחידות הדיור בשנים הבאות.

### 3. השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה

3.1. הון המניות המונפק והנפרע של החברה לתאריך דוח תקופתי זה, הינו 12,655,245 ש"ח מחולק ל- 12,655,245 מניות רגילות, רשומות על שם, בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א.

3.2. במהלך החודשים נובמבר 2024 עד ינואר 2025, מימשו עובדי החברה (לרבות נושאי משרה בה) 52,700 כתבי אופציה המירים למניות, אשר הוקצו במסגרת תכנית תגמול הוני לעובדי החברה, כמפורט בסעיף 7.18 להלן, ל- 11,709 מניות של החברה.

### 4. דיבידנדים

4.1. בשנתיים שקדמו לתאריך הדוח, החברה חילקה דיבידנדים לבעלי מניותיה, כדלקמן:

מועד החלוקה	הסכום שחולק (בש"ח)
16.3.2023	18,000,000
21.5.2023	18,000,000
15.8.2023	22,000,000
29.11.2023	20,000,000
16.4.2024	30,000,000
18.6.2024	15,000,000
10.9.2024	18,000,000
12.12.2024	20,000,000

4.2. בהתאם לדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31.12.2024, לחברה יתרת עודפים חיובית (בסך של כ- 1,362 מיליון ש"ח) וסך הרווחים שנצברו בשנתיים האחרונות הינו חיובי, ומכאן כי זו רשאית, לתאריך הדוח, בכפוף לקיום מבחן יכולת הפירעון כהגדרתו בסעיף 302 לחוק החברות, לבצע חלוקת דיבידנד.

בהמשך לאמור לעיל, ביום 11.3.2025 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של 25 מיליון ש"ח, לאחר שקבע כי החברה עומדת במבחנים, כאמור בסעיף 302 לחוק החברות. עוד יצוין, כי סכום הדיבידנד תואם את מדיניות הדיבידנד של החברה. לפרטים נוספים ראו את הדוח המיידית שפרסמה החברה בעניין זה ביום 12.3.2025 בד בבד עם פרסומו של דוח זה (מס' אסמכתא: 2025-01-016312). המידע הנכלל בדוח האמור מובא בזה על דרך של הפניה.

4.3. יצוין, כי על החברה לא הוטלו מגבלות ישירות בקשר עם חלוקת דיבידנדים. עם זאת, במסגרת אשראים אשר הועמדו לטובת החברה, התחייבה החברה לעמוד ביחסים פיננסיים שונים, ובכלל זאת הון עצמי מינימלי ויחס חוב נטו ל- CAP נטו, אשר עלולים להשפיע על יכולתה של החברה לחלק דיבידנדים בעתיד. לפרטים נוספים בקשר עם התחייבויות כאמור ראו ביאורים 16 ו- 21 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2024.

4.4. ביום 8.11.2021 אימץ דירקטוריון החברה מדיניות חלוקת דיבידנד, לפיה החברה תבצע חלוקה לבעלי מניותיה של דיבידנד שנתי במזומן בסכום (ברוטו) בשיעור של כ- 50% מסכום הרווח הנקי השנתי (לאחר מס), על פי דוחותיה הכספיים השנתיים המאוחדים של החברה בגין אותה שנה. מדיניות זו תחול בגין רווחי שנת 2021 ואילך.

חלוקת הדיבידנד במסגרת מדיניות זו יכול שתתבצע בסכום אחד, על בסיס הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים של החברה בגין שנה פלונית, או לשיעורין, באופן שוטף, על בסיס הדוחות הכספיים ביניים המתפרסמים במהלך שנה פלונית, בהתאם לסכום הרווח הנקי לתקופת הביניים, והשלמתו בהתאם לסכום הרווח הנקי השנתי על פי הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים של החברה בגין אותה שנה.

יישום מדיניות חלוקת הדיבידנד כפוף להוראות כל דין, לרבות עמידה במבחני החלוקה הקבועים בחוק החברות, התשנ"ט-1999 במועד כל חלוקה. מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל מובהר, כי החלטה על ביצוע כל חלוקה כאמור תתקבל גם בשים לב לצרכי המימון, תזרים המזומנים, תכניות ההשקעה והתוכניות העסקיות של החברה וכן התניות פיננסיות שקיבלה על עצמה החברה, באופן שחלוקה כאמור לא תפגע באופן מהותי ביכולת ביצוע תכניותיה של החברה ועמידה בצרכיה הקיימים והצפויים.

דירקטוריון החברה שומר לעצמו את הזכות (בהתחשב בין היתר, בשיקולים העסקיים ובהתאם להוראות כל דין) לבחון מעת לעת מדיניות זו ובכלל זה לבטל, לשנות או לעדכן את מדיניות הדיבידנד.

4.5. מדיניות חלוקת דיבידנד איננה גורעת מסמכות החברה לבצע חלוקת דיבידנד החורגת ממדיניות זו, בין בדרך של חלוקה בסכומים גדולים או קטנים יותר מהאמור לעיל ובין בדרך של הימנעות מחלוקה או שינוי מועד החלוקה ו/או סכום החלוקה.



חלק שני - מידע אחר5. מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של החברה

כאמור לעיל, לתאריך הדוח, לחברה שני תחומי פעילות מרכזיים המדווחים כמגזרים עסקיים בדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2024, הראשון והמרכזי הינו ייזום ובניה של פרויקטים למגורים בישראל, לרבות במתכונת של התחדשות עירונית והשני הינו הקמה ניהול ואחזקה של פרויקט "דיור להשכרה".

5.1. להלן נתונים מתוך הדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2024, לגבי תחום הפעילות ייזום ובניה למגורים (באלפי ש"ח) (לפרטים נוספים ראו ביאורים 27, 28 ו-39 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2024).

בתחום הפעילות ייזום ובניה			
31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	
1,171,115	1,152,912	1,102,934	הכנסות מעסקאות בניה ומקרקעין
955,684	929,595	883,017	הוצאות בעסקאות בניה ומקרקעין
215,431	223,317	219,917	רווח לפני מס
3,295,188	2,963,066	3,816,620	סך הנכסים
2,016,869	1,790,372	2,175,178	סך התחייבויות

להסברים בדבר שינויים כאמור, ראו סעיף 2.2 לדוח הדירקטוריון.

5.2. להלן נתונים מתוך הדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2024, לגבי תחום הפעילות דיור להשכרה (באלפי ש"ח) (לפרטים נוספים ראו ביאורים 27, 28 ו-39 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2024):

בתחום הפעילות דיור להשכרה			
31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	
16,733	21,094	22,065	הכנסות מדמי שכירות
21,628	16,773	17,788	הוצאות בתחום פעילות דיור להשכרה
102,489	47,913	90,876	רווח מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
97,594	52,234	95,153	רווח לפני מס
817,459	913,775	1,069,809	סך הנכסים
419,192	517,841	609,787	סך התחייבויות

5.3. להלן נתונים מתוך הדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2024, לגבי פעילות נכס מסחרי להשכרה (באלפי ש"ח) (לפרטים נוספים ראו ביאור 39 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2024):

נכס מסחרי להשכרה			
31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	
3,296	4,917	6,066	הכנסות מדמי שכירות
977	625	307	הוצאות בתחום נכס מסחרי להשכרה
9,957	1,100	4,550	רווח מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
12,276	5,392	10,309	רווח לפני מס
90,200	91,500	96,200	סך הנכסים
11,098	12,338	14,709	סך התחייבויות

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

### 6.1. הכלכלה בארץ<sup>1</sup>

להלן נתוני מאקרו עיקריים בישראל:

2022	2023	2024	
1,756	1,868	2,006	תוצר מקומי גולמי (מילארדי ש"ח)
166	191	201	תוצר לנפש (אלפי ש"ח)
6.4%	2%	1%	שיעור צמיחה בתמ"ג (ריאלי)
4.4%	-0.1%	-0.3%	שיעור צמיחה בתמ"ג לנפש
5.3%	3%	3.2%	שיעור אינפלציה
3.25%	4.75%	4.5%	שיעור ריבית (סוף שנה)
4.8%	2%	2.9%	שיעור עליית מדד תשומות הבניה
3.8%	3.2%	2.6%	שיעור אבטלה (ממוצע שנתי)
3.753/3.519	3.627/4.011	3.647/3.796	שע"ח אירו/דולר סוף שנה

### 6.2. אירועים, מגמות והתפתחויות נוספות

להלן יפורטו אירועים, מגמות, והתפתחויות בסביבה המאקרו כלכלית שיש להם או צפויה להיות להם השפעה מהותית על ענף הנדל"ן בישראל בכלל ועל הבניה למגורים בפרט:

#### 6.2.1 מגמות בתחום הבניה למגורים בישראל

הביקוש לדירור מושפע מהמצב הסוציו-אקונומי של התושבים (שיעור האבטלה, רמת השכר וכד'), מהיקף השקעות משקיעים מחו"ל בשוק הדירות בישראל, עידוד המדינה לרוכשי דירות (מענקים לזכאים, מענקים לאזורי פיתוח ועוד), היקף העלייה לארץ, היקף הביקוש הטבעי, שיעור הריבית במשק. יצוין, כי בשנת 2024 חלו השפעות נוספות, כמפורט בסעיף זה להלן, הנובעות מיוזמות חקיקה המתייחסות למערכת המשפט בישראל וכן ממלחמת חרבות ברזל.

בשנת 2024 נמכרו כ- 46 אלף דירות חדשות<sup>2</sup>, לעומת כ- 28 אלף דירות וכ- 40 אלף דירות בשנים 2023 ו- 2022, בהתאמה.

#### 6.2.2 המצב הביטחוני והמדיני בישראל

המצב הביטחוני והמדיני בישראל משפיע ישירות על ענף הנדל"ן. החמרה משמעותית של המצב הביטחוני עלולה לגרום לירידה בביקוש לדירור ולהתייקרות עלויות העבודה.

<sup>1</sup> הנתונים בסעיף זה להלן מתבססים, כמפורט בגוף המסמך, על פרסומי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה (להלן: "הלמ"ס") מהחודשים דצמבר 2023 וינואר - פברואר 2024, על פרסומי בנק ישראל מחודש ינואר 2024 (להלן: "פרסומי בנק ישראל"), וכן על פי פרסומי משרד האוצר. אגף הכלכלנית הראשית סקירת ענף הנדל"ן למגורים מחודש פברואר 2024 ועל דוח המדיניות המוניטרית של בנק ישראל מחודש ינואר 2024. סעיף זה כולל מידע שהינו צופה פני עתיד ומבוסס על הערכות החברה את מצב השוק והגורמים המשפיעים עליו, וזאת, בין היתר, בהתבסס על נתונים כלכליים ובחינת השינויים בענף הנדל"ן בשנים עברו.

<sup>2</sup> ראו הי"ש 1 לעיל.

הודעות לתקשורת דירות בעסקאות נדל"ן - סיכום שנת 2024

ביום 7.10.2023 פרצה מלחמת "חרבות ברזל" בעקבות מתקפת טרור של ארגון "חמאס" (להלן: "מלחמת חרבות ברזל"), מה שהביא לירידה בביקושים, סגירת אתרי בניה וצמצום כח האדם בענף הבניה.

בהתייחס להשפעות הישירות של מלחמת "חרבות ברזל" על החברה, בתקופת הדוח הביקוש לרכישת הדירות המשיך להיות גבוה והעבודה באתרי החברה ממשיכה. על מנת לעמוד בלוחות הזמנים למסירת דירות בפרויקטים של החברה או צמצום תקופת האיחור במסירה, אשר מקורה בקשיים שנגרמו בשל סגירת אתרי בניה, צמצום כוח האדם (בשל איסור כניסה של עובדים פלשתינים) וייקור עלויות הביצוע, בוחנת החברה דרישות תשלום שקיבלה מקבלנים ביחס למספר פרויקטים בסכומים לא מהותיים, ולהערכת החברה העיכוב בהתקדמות העבודות בעקבות המלחמה וההוצאות לצמצומו אינם צפויים להיות מהותיים.

להשלמת התמונה יצוין, כי לתאריך הדוח, אישר דירקטוריון החברה תשלום בסך מצטבר של כ- 9.3 מיליון ש"ח לדניה סיבוס בע"מ (להלן: "דניה סיבוס"), וזאת בגין 3 פרויקטים בהם משמשת דניה סיבוס קבלן ראשי. בנוסף, אושר תשלום לשני קבלנים נוספים שאינם קשורים לחברה ו/או לבעלי השליטה בה. להסרת ספק מובהר, כי לתאריך הדוח, התקבלו דרישות נוספות והחברה בוחנת דרישות כאמור.

כמו כן, עקב המלחמה בסוף שנת 2023 הפחיתה החברה פעולות פרסום ושיווק, אך במהלך שנת 2024 שבה לפעילות שיווק עצימה במספר פרויקטים חדשים שנפתחו לשיווק וניכרת עליה בביקוש לדירות ובקצב המכירות; העבודה בכל אתרי החברה ממשיכה, אם כי לא בעצימות מלאה בשל מחסור בעובדים, בעיקר עובדים של קבלני משנה, אולם בשלב זה, להערכת החברה העיכוב בהתקדמות העבודות אינו מהותי, אך בעל השפעה על מועד אכלוס פרויקטים של החברה.

בנוסף יצוין כי ניכרת התייקרות בחלק מחומרי הגלם. בחודש ינואר 2025 עלה מדד תשומות הבניה בשיעור של 2.6%. יצוין כי השינוי במדד מחירי תשומה בבנייה למגורים בחודש זה כולל הן את שינויי המחירים שחלו בחודש ינואר 2025 והן את השלמת שינויי המחירים שחלו בשכר העבודה המשולם עבור המועסקים בענף מאוקטובר 2023 עד דצמבר 2024, בין היתר, כתוצאה מהחלפת כוח העבודה הפלשתיני בעובדים זרים.

בשלב זה להערכת החברה ההשפעה על עלויות הביצוע אינה מהותית וזאת בשים לב לכך שבהסכמי המסגרת לרכישת חומרי הגלם סיכמה החברה על מחירים קבועים או מחירים הצמודים בלבד למדד תשומות הבניה.

בשים לב לחוסר הוודאות בדבר התמשכותה של מלחמת חרבות ברזל והיקפה כאמור, הרי שלמועד פרסום הדוח אין ביכולתה של החברה להעריך את מלוא ההשפעות העתידיות של המלחמה על המצב הכלכלי בישראל בכלל ועל פעילותה של החברה בפרט.

### 6.2.3 מדיניות הממשלה

מדיניות הממשלה המשתנה בנושא בניה למגורים, לרבות היקף הבניה הציבורית והפרטית המיועדת למגורים, מדיניות שיווק קרקעות שבבעלות רשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י"), קצב הליכי תכנון ורישוי של פרויקטים, מדיניות בעניין מכסות עובדים זרים, מדיניות מיסוי הנדל"ן וכן מדיניות ביחס למענקים וסובסידיות לרוכשי דירות באזורים שונים ברחבי המדינה, כולם יחד משפיעים על הביקוש וההיצע לדירות מגורים וכתוצאה מכך על עסקי החברה.

בחדש דצמבר 2022 הוקמה ממשלת ישראל ה-37. סמוך לאחר השבעתה החלה הממשלה לקדם מספר יוזמות חקיקה, בין היתר, כאלו המתייחסות למערכת המשפט בישראל. יוזמות אלה מעוררות מחלוקות ציבוריות, אשר משפיעות על יציבות הכלכלה והמשק הישראלי לרבות דירוג האשראי וממילא על הסביבה הכלכלית בה פועלת החברה.

ביום 24.7.2023 אישרה הכנסת, בקריאה שלישית, את תיקון מס' 4 לחוק יסוד: השפיטה (ביטול עילת הסבירות) (להלן: "תיקון מס' 4 לחוק יסוד השפיטה"). לאחר חקיקת תיקון מס' 4 לחוק יסוד השפיטה, הוגשה עתירה לבג"ץ לביטולה. תיקון מס' 4 לחוק יסוד השפיטה ויוזמות החקיקה הנוספות של הממשלה, העצימו את המחלוקות בציבור. ביום 1.1.2024 בג"ץ קיבל את העתירה לביטולו של תיקון מס' 4 לחוק יסוד השפיטה.

עם פרוץ מלחמת חרבות ברזל נעצרו יוזמות החקיקה האמורות. אולם, בשבועות האחרונים, החלו להתחדש אמירות מצד חברי ממשלה בצורך לקדם יוזמות חקיקה נוספות, אשר מתייחסות בין היתר, למערכת המשפט לישראל. למועד פרסום הדוח, אין ביכולתה של החברה להעריך את אופן קידומן של יוזמות החקיקה האמורות ומלוא ההשפעות העתידיות, ככל שתהיינה, של התהליכים המפורטים לעיל, על המצב הכלכלי בישראל בכלל ועל פעילותה של החברה בפרט.

#### א. השפעת מדיניות הממשלה בצד הביקוש (תוכניות "דירה בהנחה")

בשנים האחרונות הגבירה הממשלה את מעורבותה בשוק הנדל"ן למגורים במטרה לרסן את עליית מחירי הדירות.

בדצמבר 2024 ועדת הכספים של הכנסת אישרה הטלת מס יסף בגין הכנסות ממקורות הוניים בסכום שעולה על מדרגת מס יסף הנוכחית, שעומדת נכון ל-2024 על סכום של 721,560 ש"ח. כיום, מוטל מס יסף של 3% על כל הכנסה חייבת שמעל לתקרה זו. על פי ההצעה, החל משנת 2025 יוטל מס של 2% נוספים בגין כל הכנסה שלא הופקה מעבודה או מעסק של היחיד ואינה מיגיעה אישית, העולה על התקרה. מס זה יחול בין היתר על הכנסות מרווחי הון, דיבידנד, שכירות או מכירת מקרקעין. פעולה זו יש בה כדי להשפיע באופן שלילי על ביקוש מצד המשקיעים.

לגבי עליית שיעור המע"מ והשפעתו על צד הביקוש ראה סעיף 6.2.9 להלן.

במהלך שנת 2014 התקבלה החלטה לשווק את מרבית קרקעות המדינה במנגנון של "מחיר למשתכן" (וכפי שיפורט להלן, הוחלף במתכונת "דירור במחיר מופחת"/"דירה בהנחה"), בו מתקיימים מכרזים על מחיר המכירה למ"ר בנוי הנמוך ביותר שיוצע ע"י היזמים. רשות מקרקעי ישראל פרסמה בשנים 2015 - 2020 מכרזים הכוללים אלפי יחידות דיור בערים שונות בישראל, בחלקם נקבע שניתן יהיה למכור חלק מיחידות הדירור בשוק החופשי. במסגרת התכנית, המדינה מזמינה יזמים להתחרות במכרזים על המחיר הנמוך ביותר למ"ר לדירה, ובתמורה המדינה מסבסדת עד 80% מעלות הקרקע המוצעת לבנייה. משרד הבינוי והשיכון קובע מפרט בנייה מחייב ליחידות דיור שישווקו במסגרת מכרזים אלה, כאשר כלל הדירות המשווקות במסגרת המכרזים ישווקו לזכאים/רוכשי דירה ראשונה. על אף האמור, ככל שעברו 12 חודשים מיום קיום ההגרלה הראשונה, ולא נרכשו על ידי רוכשים כאמור מלוא דירות מחיר למשתכן הכלולות במכרז, הרי שיתרת הדירות ימכרו על ידי הזוכה גם למשפרי דיור.

עם כינונה של הממשלה ה-35, בוטל שיווק הקרקעות תחת פרויקטי "מחיר למשתכן". בחודש ספטמבר 2021 מועצת רמ"י אישרה את תכנית הדיור של משרד השיכון "מחיר מטר" - תכנית מחיר מטר מחודשת, המעניקה לזוגות צעירים ולמחוסרי דיור הזדמנות לרכוש דירה משלהם תוך קבלת הנחה משמעותית ממחיר השוק. התוכנית תציע הנחה של עד 300,000 ש"ח או 20% ממחיר הדירה עבור הזוכים בהגרלה.

בחודש דצמבר 2021 אושרה תכנית למתן מענקים לרוכשי דירה במסגרת תכנית 'מחיר מטר', במסגרתה יינתן מענק בגובה 40,000 ש"ח לזכאים שירכשו דירה במסגרת התוכנית, באזורים בהם מחיר הקרקע, ללא הוצאות פיתוח, נמוך מ-100 אלף ש"ח ליחידת דיור, ללא מע"מ.

הקרקע לדיור במחיר מופחת במסגרת התוכנית תשווק רק למטרות בנייה רוויה בערים שבהן המחיר הממוצע למ"ר עומד על עד 20,000 ש"ח וביישובים שבהם החתך הסוציו-אקונומי לפי מדדי הלמ"ס הוא 4 ומטה.

ביום 6.7.2023 פורסמה החלטת ממשלה מס' 737, במסגרתה הוחלט על תכנית "מענקים לרכישת דירות יד שנייה" שמטרתה להקל על חסרי דירה לרכוש דירות במחיר שאינו נמוך מ-300 אלפי ש"ח ואינו גבוה מ-600 אלפי ש"ח, באמצעות זכיה בהגרלה למענק בגובה של 50 אלפי ש"ח המותנה תנאים מסוימים.

### ב. השפעת מדיניות הממשלה בצד היצע

ניסיון הממשלה להוזיל את מחירי הדיור כאמור נעשה באמצעות הגדלת היצע הקרקעות וקיצור ההליכים הבירוקרטיים הנדרשים. כך, למשל, במסגרת מודל 'הסכמי גג' משרד הבינוי ורמ"י מתקשרים בהסכמים מיוחדים עם רשויות עירוניות, הקובעים לוחות זמנים מקוצרים להקמת פרויקטים ומקורות תקציביים לפיתוח תשתית כוללת ליחידות דיור, באמצעות שיתוף פעולה בין משרדי הממשלה הרלוונטיים והרשויות המקומיות והסרת חסמים בירוקרטיים.

### **הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית**

הממשלה מקדמת מעת לעת מהלכים בתחום ההתחדשות העירונית כחלק מהמאמץ להגדלת היצע הדירות במדינה. המדיניות הממשלתית בנושא זה מתמקדת בעיקר בתוכניות פינוי-בינוי ותמ"א 38 (על גרסאותיה השונות). לפני כעשור הוקמה הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, שמטרתה, בין היתר, הן קידום מיזמים להתחדשות עירונית; איתור אזורים עירוניים בנויים לצורך קידום תכנון להתחדשותם והכנת תוכניות, גיבוש המלצות לתיקוני חקיקה בתחומי פעולתה של הרשות וקביעת מנגנונים מסייעים; מעקב אחר החלטות הממשלה לעניין פעולותיה ויעדיה בתחום ההתחדשות העירונית, וקידום מימושו. בנוסף הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית מספקת תמיכה וליווי לחברות יזמיות ולבעלי דירות.

הממשלה מציעה תמריצים כלכליים משמעותיים, כולל הקלות מס ליזמים והטבות לדיירים, במטרה להאיץ פרויקטים אלו. בנוסף, קיימת מגמה של הפחתת חסמים בירוקרטיים והאצת תהליכי תכנון ורישוי, תוך מתן דגש על ציפוף אורבני באזורי ביקוש ושדרוג תשתיות ציבוריות. עם זאת, האתגרים העיקריים הם קבלת הסכמת בעלי דירות והתמשכות הליכי תכנון.

### תיקון 139 לחוק תכנון ובניה – חלופה לתכנית תמ"א 38

ביום 30.6.2022 אישרה הכנסת חוק התכנון והבניה (תיקון מס' 139), התשפ"ב-2022. התיקון לחוק נועד לייצר חלופה לתכנית תמ"א 38, במסגרתה הורחבו סמכויותיהן של הוועדות המקומיות לאשר תכניות תוך הוספת זכויות בנייה במספר מסלולים: (א) תכנית לעמידות בפני רעידת אדמה במסלול הריסה ובנייה מחדש; (ב) הריסה והוספת שטחי בניה במגרש אחר, וחיזוק והוספת שטחי בנייה במגרש אחר. נוסף על כך, החוק מאפשר לקבוע כללים לעניין חבות בהיטל השבחה על תכניות לעמידות בפני רעידות אדמה במסלולים כאמור. בנוסף נקבע מסלול לרישוי מהיר שיאפשר לייעל ולזרז את מימוש תכניות אלה, כך שתוקנה לוועדה המקומית סמכות להחליט במסגרת החלטתה על אישור תכנית, גם על מתן ההיתר לפי התכנית.

#### עידוד התחדשות עירונית בפריפריה

לצורך קידום פעילות התחדשות עירונית בפריפריה, הורתה הממשלה להטיל על שר הבינוי והשיכון ושר האוצר לגבש מנגנוני סבסוד לפרויקטי התחדשות עירונית הנעדרים כדאיות כלכלית בערים, אשר בשל אירועי מלחמת חרבות ברזל ישנה הצדקה לסבסוד פרויקטי התחדשות עירונית בהן כאמור, ולהביא לאישור הממשלה החלטה בהתאם לעקרונות הבאים:

א. מנגנוני הסבסוד יגובשו על יסוד הכללים הרחביים לעניין זה כפי שנקבעו במסמך העקרונות לסיוע כספי למיזמי התחדשות עירונית ללא כדאיות כלכלית או מסמך אחר שיוסכם שיבוא במקומו.  
ב. מנגנוני החישוב והסבסוד ייעשו בהתאם לעקרונות שעליהם מושתתת החלטת הממשלה מס' 852 מיום 30 ביולי 2023 שעניינה "תוכנית לחיזוק העיר אשקלון ותיקון החלטת ממשלה" ובהתאמה למאפייני העיר הרלוונטית.

ג. יישום המנגנון שגובש יהוו תחליף למנגנון קרקע משלימה, בין היתר כמשמעותם במנגנונים הנזכרים בפרק 5.6 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל לעניין קרקע משלימה, ובהחלטת הממשלה מס' 658 מיום 22 בדצמבר 2020 ולהסכמי הגג שנחתמו עם הרשויות המקומיות.

#### תוכניות הדיור הממשלתיות לשנים 2022 – 2025

בחודש נובמבר 2021 פרסמה תכנית דיור ממשלתית לשנים 2022 - 2025, על ידי משרד הפנים, משרד הבינוי ומשרד האוצר (להלן: "התכנית"). התכנית נועדה להוביל להורדת מחירי הדיור בשוק הישראלי בטווח הקצר, באמצעות גידול מהיר בסך היצע הדירות לרכישה בשוק הישראלי. במסגרת התכנית נקבעו מספר צעדים לצורך הגדלת היצע הדיור, בין היתר, תקציבים ייעודיים, רפורמות, ויעדים ממשלתיים לתכנון ופיתוח.

#### 6.2.4 שער החליפין של השקל

לשינויים בשערי מטבע חוץ, בעיקר למטבעות האירו והדולר, השלכה על ענף הנדל"ן וזאת, בין היתר, עקב השפעתם הישירה על שכרם של עובדים זרים (המוצמד למטבע זר) העובדים בענף הבנייה למגורים, על מחירי חומרי גלם מיובאים וכן על הביקושים לדירות בקרב תושבי חוץ ששינוי בכוח הקניה (שער החליפין מול הש"ח) משפיע ישירות על היכולת שלהם לרכוש דירה בישראל.  
יצוין, כי שנת 2024 התאפיינה באי יציבות בכל הנוגע לשערי מטבע החוץ, כאשר אלו הושפעו באופן ישיר מהתפתחויות מלחמת חרבות ברזל.

במהלך שנת 2024 נמשכה מגמת עליית שיעור האינפלציה בישראל שעמד על שיעור שנתי של כ- 3.2%, חלף שיעור אינפלציה של כ- 3% בשנת 2023, ובשיעור גבוה מיעד יציבות המחירים של בנק ישראל (1% - 3%). שיעור האינפלציה הגבוה הינו בשל אירועים כלכליים וגאו-פוליטיים, ובהם המלחמה בין רוסיה לאוקראינה שהובילה לעליות משמעותיות במחירי החיטה והנפט בעולם כולו וכן בשל מלחמת "חרבות ברזל" שהובילה להתקפות החותמים על ספינות המובילות סחורה ומזוהות עם ישראל, דבר שהוביל לעיכובים בשרשראות האספקה, לצד חרם הסחר הטורקי שהוכרז במחצית הראשונה של שנת 2024 על מדינת ישראל, במסגרתו הוטלו מגבלות שונות על ייבוא וייצוא של סחורות מטורקיה. הוועדה המוניתירית ציינה בהחלטתה מיום 25.11.2024 כי האינפלציה בשנים-עשר החודשים האחרונים עומדת על 3.5%, מעל הגבול העליון של היעד, והיא צפויה לעלות בחודשים הקרובים.

בניסיון לרסן את האינפלציה החל בנק ישראל בהעלאות ריבית. בחודש ינואר 2024, הוועדה המוניתירית של בנק ישראל החליטה להוריד את הריבית ב- 0.25% לרמה של 4.5%. במהלך שנת 2024 ועד למועד דוח זה, החליט בנק ישראל להותיר את רמת הריבית על שיעור של 4.5%, ללא שינוי. הוועדה המוניתירית נימקה את החלטתה להותיר את הריבית ללא שינוי בכך שאי הוודאות הגיאופוליטית המתמשכת ובכלל זאת אי הוודאות ביחס לחידוש הלחימה (על אף שבחודשים האחרונים האינפלציה התמתנה<sup>1</sup>) מוסיפים להקשות על הפעילות הכלכלית ומעכבים את חזרת המשק לרמת הפעילות שאפיינה אותו טרם המלחמה. עוד יצוין, כי בשוק הדיור קצב עליית מחירי הדירות התמתן, אף שהמגבלות על פעילות ענף הבנייה עודן משמעותיות. יחד עם זאת, בחודש פברואר 2025 הוועדה המוניתירית של בנק ישראל החליטה להותיר את הריבית על 4.5% וזאת לאור אי הוודאות לגבי המשך הלחימה, זאת. אולם לפי התחזיות של חטיבת המחקר של בנק ישראל, בשנת 2025 הריבית תרד ברבע עד חצי אחוז בשנה הקרובה ותעמוד על 4% או 4.25% ברבעון הרביעי של שנת 2025. בנק ישראל צירף להחלטת הריבית תחזית מעודכנת למשק, שמציגה שיפור מהתחזית האחרונה שפורסמה באוקטובר האחרון.

שיעור הריבית הגבוה במשק משפיע, בין היתר, על לקיחת משכנתאות לרכישת דירות וכן על ביקושים מצד רוכשים לדירות חדשות. למועד הדוח, חלה ירידה בביקוש של רוכשים לדירות חדשות ביחס לתקופה מקבילה אשתקד, בין היתר לאור שינויים בסביבת הריבית ומלחמת "חרבות ברזל". יצוין כי בשנת 2024 מדד תשומות הבנייה עלה בשיעור של כ- 2.9%.

השפעות האינפלציה ושיעור הריבית על החברה:

א. עליית שיעור הריבית והאינפלציה במשק משפיעה, בין היתר, על לקיחת משכנתאות לרכישת דירות וכן על ביקושים מצד רוכשים לדירות חדשות. עליה בשיעור הריבית מייקרת את ההחזר החודשי של לוקחי המשכנתאות ומצמצמת את כוח הקניה שלהם. ראו סעיף 7.1 להלן.

ב. החברה חשופה לשינויים בשיעור ריבית בנק ישראל מאחר וכל האשראים שהיא לוקחת מבנקים בליווי פרויקטים ומימון קרקע, הינם בריבית משתנה הצמודה לריבית הפריים. לפרטים בדבר היקפי אשראי של החברה בריבית משתנה ראו ביאור 16 ו-22 לדוחות הכספיים.

<sup>1</sup> ראו החלטת הוועדה המוניתירית מיום 6.1.2025 - <https://www.boi.org.il/publications/pressreleases/6-1-25a>



ג. החברה חשופה לעליית האינפלציה בהלוואות צמודות שנטלה בפרוייקטים בדיור להשכרה. לפרטים ראו ביאור 16 ו-22 לדוחות הכספיים.

ד. מאידך גיסא, לחברה יתרות נזילות גבוהות, וכן מזומנים רבים בפרוייקטים בליווי. בשל הריבית הגבוהה, גם הריבית על יתרות הזכות גבוהה, וממילא מעלה את הכנסות החברה מריבית.

לפרטים בדבר היקף מזומנים ופירוט יתרות נזילות ראו ביאורים 5, 6 ו-7 לדוחות הכספיים. בשים לב, בין היתר, לכך שמדובר במגמות מקרו-כלכליות גלובליות, אין ביכולתה של החברה להעריך את מלוא ההשפעות העתידיות, ככל שתהיינה, של הגורמים המפורטים לעיל, על המצב הכלכלי בישראל בכלל ועל פעילותה של החברה בפרט. עם זאת, החברה מעריכה כי איתנותה הפיננסית, בשילוב עם יתרת המזומנים הקיימת שלה ותזרים המזומנים השוטף אותו היא מייצרת, יאפשרו לה להמשיך ולממן את פעילותה השוטפת, תוך עמידה בכל התחייבויותיה.

**האמור בסעיף זה לעיל כולל תחזיות, הערכות, אומדנים ומידע אחר המתייחסים לאירועים עתידיים, שמידת התממשותם אינה ודאית ואינה בשליטתה של החברה בלבד (מידע צופה פני עתיד). העובדות והנתונים העיקריים ששימשו בסיס למידע זה נוגעים למצב הנוכחי של החברה ועסקיה, באזורי פעילותה, ולעובדות ולנתונים מאקרו כלכליים, הכל כפי שידועים לחברה במועד הכנת דוח זה. התממשותו של המידע צופה פני עתיד אינה ודאית ותושפע מגורמי הסיכון המאפיינים את פעילות החברה, וכן מההתפתחויות בסביבה הכלכלית ובגורמים החיצוניים המשפיעים על פעילות החברה, אשר אינם ניתנים להערכה מראש ובאופיים אינם בשליטת החברה.**

#### 6.2.6 המערכת הבנקאית

ענף הנדל"ן מאופיין ברמת חשיפה פיננסית גבוהה, הנובעת, בין היתר, מפרק הזמן הארוך הכרוך בהליכי התכנון והאישור של כל פרויקט. תחום הליווי הבנקאי מושפע בשנים האחרונות מהידוק רגולציה, שבין היתר גורמת להתמשכות הליכי הליווי הבנקאי.

בצד הביקוש, האשראי לדיור ממשיך לתפוס את הנתח העיקרי באשראי למשקי הבית ולנוכח התרחבותו המהירה והסיכונים הגלומים בו פרסם בנק ישראל שורה של הוראות שנועדו לצמצם את הסיכון. במקביל, בוצעו מספר הקלות באופן שקלול נכסי הסיכון של הבנקים בגין משכנתאות וכן הקלות במשכנתאות מחיר למשתכן שחלקן ניתנות במינוף גבוה מהממוצע.

בשנת 2024, רשמו הבנקים בישראל רווחי שיא כמו גם היקף ההלוואות לרכישת דירה. בהתאם לכך הציג בנק ישראל מתווה חדש למערכת הבנקאית, בו הוא דורש מכל הבנקים להמשיך עם ההטבות שניתנות לכלל הלקוחות עקב המלחמה, ואף לשפר אותן, עד סוף שנת 2026. בתוכן ריבית על יתרה בחשבונות העו"ש, שיפור בריביות על פקדונות לטווח קצר, הפחתת שיעורי הריבית על האוברדרפט ומתן פטור מעמלות שונות. על אף עליית ריבית בנק ישראל, כאמור לעיל, החברה אינה רואה השפעה על היכולת שלה לקבל אשראים למימון פרויקטים לפי הצורך, בשים לב לאיתנותה הפיננסית והיקף המזומנים הפנויים שלה.

בנק ישראל הציג את חששו מפני הסיכונים הגלומים בגידול שיווק דירות בתנאי שלום מוטבים בהם רוב הסכום משולם על ידי רוכשי הדירות בגמר הבניה. בשיטה זו רוכשי הדירות נוטלים הלוואות בלון שנפרעת בסיום הבנייה והופכת לחלק מהמשכנתא, ובתקופת הביניים משלם היזם את הריבית על ההלוואה. והקבלנים נהנים מריבית לדיור שהינה ריבית מוטבת ביחס לריבית על הלוואות עסקיות לקבלנים. אמירה זו יש בה כדי להשפיע על גובה הריבית ועל ההיקפים של ההלוואות שיתנו במבנה זה.



6.2.7 שוק השכירות בישראל

על פי נתוני הלמ"ס, קרוב לשליש ממשקי הבית בישראל אינם מחזיקים דירה בבעלותם.

במהלך השנים האחרונות, במקביל לעליות חדות במחירי הדירות, עלו גם מחירי שכר הדירה, אך בשיעור מתון יותר. למרות מגמה זאת, טרם התפתח שוק שכירות משוכלל, ושוק הדירות להשכרה מוחזק ברובו המכריע בידי משקיעים פרטיים בלבד, והנושא מקודם בדרכים שונות כגון מכרזי דיור להשכרה והצעת חוק "שכירות הוגנת", וחוק עידוד השקעות הון. מה שמביא גיוון לשוק השכירות ע"י מתן תמריצים לחברות עסקיות הנכנסות לשוק זה. כך לדוגמה הוקמה לראשונה קרן ריט למגורים בשנת 2016 (וקרן נוספת הוקמה לפני כשנה).

בשנים האחרונות גדל היקף מכרזי דיור להשכרה, ועוד גופים נכנסו לתחום. הוקמה חברה ממשלתית "דירה להשכיר" לשם קידום נושא הדיור להשכרה.

בעקבות עליית שיעור הריבית, ניכרת התמתנות בפעילות, ובהמשך לכך גם מחירי הקרקע במכרזי דיור להשכרה ירדו בשיעור ניכר. בשנת 2024, כחלק מהתוכנית הממשלתית לתמרוץ והאצה של ענף הנדלון, הורתה הממשלה על תוכנית קידום של שוק השכירות המוסדי בישראל.

לצורך עידוד הבנייה לשכירות ארוכת טווח בישראל והקלה על מימון רכיב המע"מ בפרויקטים מסוג זה, הוצא תזכיר לתיקון בהוראת שעה של חוק מס ערך מוסף, התשל"ו-1975 (להלן – חוק מע"מ), כך שיזמים בתחום שכירות ארוכת הטווח יוכלו לבחור בין מסלול המע"מ הקיים לבין מסלול חדש שייקבע בהתאם לעקרונות הבאים:

- א. ניתן לקזז את מע"מ התשומות בשלב הבנייה.
- ב. ההכנסות במכירת דירות הנובעות מהפרויקט יהיו חייבות במע"מ.
- ג. תקופת דחיית תשלום המע"מ בפועל תוגבל למוקדם מבין מועד המכירה בפועל או תום תקופת השימוש בנכס למטרות שכירות למגורים.
- ד. מוצע לקבוע את המתווה האמור כהוראת שעה עד סוף שנת 2027 כדי לבחון את ההשלכות של התיקון. לשר האוצר תהיה הסמכות להאריך את התקופה האמורה, באישור ועדת הכספים, בתקופה אחת או בתקופות נוספות, עד ליום 31 בדצמבר 2031.

6.2.8 זמינות כח אדם

בענף הבניין יש מחסור מתמשך בעובדים במקצועות השלד והגמר, במפעילי צמ"ה, במהנדסים והנדסאים. כמו כן קיים מחסור במנהלי עבודה. למרות העלייה במספר העובדים הישראליים בענף וניסיונות הממשלה לעודד הכשרת עובדים ישראליים, קיים מחסור בעובדים שמתאימים לעבודה בענף הבנייה בכלל ובמקצועות ה"רטובים" (טפסנים, ברזלנים, טייחים וכו') בפרט. נוכח המחסור בכוח אדם מיומן, עלה שכר העובדים בענף בכלל ושל העובדים הזרים בפרט. מרבית כוח האדם המועסק בפרוייקטים של החברה מבוסס על עובדים זרים. שינויים במדיניות הממשלה בקשר להעסקת עובדים זרים, סגרים על אזורי יהודה, שומרון ועזה בשל אילוצי ביטחון, עלולים להשפיע על יכולת החברה להעסיק עובדים במספר הדרוש לה. על כן, למחסור בכח אדם עלולה להיות השפעה על יכולת העמידה בלוחות הזמנים להם התחייבה החברה, ובתוך כך עלולה לגדול עלות העבודה והביצוע בפרוייקטים בהם תהיה חריגה מלוחות הזמנים. כמו כן יצוין כי התמשכותה של מלחמת חרבות ברזל העמיקה את המחסור בעובדים בענף הבנייה בשל עזיבת עובדים זרים את ישראל והאטה בקצב כניסתם של עובדים חדשים וכן בשל מגבלות שהוטלו על כניסתם של עובדים מאזורי יהודה, שומרון ורצועת עזה.

במהלך שנת 2024 לאור המצוקה הייחודית שאליו נקלע ענף הנדל"ן וענף הבנייה למגורים בפרט, גם בעקבות מלחמת "חרבות ברזל", לשם פיתוח מענה לאתגרי השעה שעיימם מתמודד שוק הדיור בדחיפות המתחייבת,

החליטה המדינה לקדם מספר צעדים אשר יעודדו בנייה ויגבירו את היצע יחידות הדיוור במשק בכל רחבי מדינת ישראל. הרחבת מכסות לעובדים בענף הבנייה, הרחבת פעילות חברות ביצוע זרות, הסרת בירוקרטיה בהעסקת עובדים זרים ובפעילות באתרי הבנייה, קידום תיעוש הבנייה והטמעת טכנולוגיות בענף הבנייה למגורים, עידוד עובדים ישראלים בענף הבניין ועוד

#### 6.2.9 שיעור המע"מ

החל מינואר 2025 חלה עליית מע"מ בישראל בשיעור של אחוז אחד, כך שהוא עלה מ-17% ל-18% מסך העסקאות. החלטה זו אושרה על ידי ממשלת ישראל במסגרת חוק התקציב. הסיבות שבעטיין הוחלט על עליית המע"מ הינם מלחמת חרבות ברזל, הורדת דירוג האשראי של ישראל וניסיון בלימת עליית האינפלציה בישראל.

ההשפעה המיידית והמשמעותית ביותר של העלאת המע"מ היא על מחירי דירות חדשות שימכרו על ידי קבלנים/יזמים. כמו כן תהייה השפעה על דירות שנמכרו על ידי קבלנים/יזמים, אך עדיין לא נמסרו בפועל לרוכשים.

המע"מ בישראל מחושב כחלק ממחיר הדירה הכולל, ולכן כל שינוי באחוזי המע"מ מתבטא בהתייקרות ישירה של העסקה. שבא לידי ביטוי בהשפעה ישירה על תשלום מס הרכישה שמוחשב כאחוז ממחיר הדירה, מה שאומר שעלייה במחיר הדירה כתוצאה מעליית שיעור המע"מ תשפיע באופן ישיר על גובה מס הרכישה. משקיעי נדל"ן, שגם כך נדרשים להתמודד עם מס רכישה גבוה ומיסוי נוסף, עשויים לשקול מחדש את כדאיות ההשקעה בעקבות העלאת המע"מ.

השפעה על שוק השכירות. בעלי דירות להשקעה, במיוחד אלו שרכשו דירות חדשות מקבלן, עשויים לגלגל את העלויות הנוספות לשוכרים באמצעות העלאת שכר הדירה.

בעסקאות של התחדשות עירונית, כמו תמ"א 38 או פינוי-בינוי, המע"מ המוטל על שירותי הבנייה שמספק היזם הוא לרוב בשיעור אפס, בתנאי שהיזם עומד בתקרות שנקבעו בחוק עם זאת, דירות שמיועדות לשוק החופשי, ואינן כלולות בתקרות הפטור, יושפעו ישירות מהעלאת המע"מ. בעסקאות קומבינציה, שבהן בעל הקרקע מקבל דירות בתמורה לזכויות בנייה, העלאת המע"מ תשפיע אם השירותים או הדירות יתקבלו לאחר כניסת השינוי לתוקף.

## חלק שלישי - תיאור עסקי החברה לפי תחומי פעילות

### 7. מידע כללי על תחום פיתוח המקרקעין בישראל

במסגרת פעילות זו, החברה מתמקדת בייזום של פרויקטים בישראל, המיועדים למגורים, בדרך של איתור קרקעות, רכישתן, השבחת זכויות הבניה, הקמת המבנים ומכירת היחידות. זכויות החברה במקרקעין שהיא רוכשת הינן זכויות בעלות ו/או זכויות חכירה ו/או זכויות חוזיות או אחרות. להלן יובא פירוט בדבר תחום פעילות זה.

פעילות פיתוח המקרקעין מתבצעת על כלל הקרקעות באופן עקבי למעט ניצול הזדמנויות עסקיות למימוש מקרקעין ללא השלמת פעילות הייזום.

יצוין, כי לתאריך הדוח פועלת החברה הן בדרך של ייזום פרויקטים באמצעות רכישת מקרקעין ("בניה יזמית" מסורתית") והן בדרך של ייזום פרויקטים מסוג התחדשות עירונית ("יזמות במתכונת התחדשות עירונית")

### 7.1 מאפייני בניה יזמית "מסורתית"

#### 7.1.1 שלבי ייזום הפרויקטים בבניה יזמית "מסורתית"

רכישת מקרקעין, בין אם אלה מיועדים לבניה למגורים ובין אם נדרש לבצע שינוי ייעוד ביחס אליהם, על ידי החברה לצרכי ייזום פרויקטים מתבצעת, בין היתר, על ידי רכישת מקרקעין מבעלים פרטיים, מכונסי נכסים ו/או בדרך של השתתפות במכרזים של משרד הבינוי והשיכון או של רמ"י (לעיל להלן: "**בניה יזמית מסורתית**"). במקרה בו זוכה החברה במכרז של רמ"י כאמור, מתקשרת החברה בהסכמי בניה עם משרד הבינוי והשיכון ו/או בהסכמי פיתוח עם רמ"י, לפיהם נוטלת על עצמה החברה התחייבויות שונות בקשר עם עמידה בלוחות זמנים מוסכמים לפיתוח ובנייה, רישום זכויות הרוכשים בדירות והעמדת ערבויות שונות לביצוע התחייבויות בהסכמים אלה. מימון רכישת המקרקעין נעשה באמצעות מקורותיה העצמאיים של החברה, מימון בנקאי וגיוס אגרות חוב מהציבור.

#### 7.1.2 התקשרות עם רשות מקרקעי ישראל

על פי חוזה הפיתוח של רמ"י עם החברה, מעמידה רמ"י לרשות החברה את המקרקעין למשך תקופה של שלוש שנים (להלן: "תקופת הפיתוח") לצורך ביצוע עבודות פיתוח ובנייה הכוללות, בין היתר, פיתוח כללי, בניית יחידות דיור בתנאים ובלוחות זמנים הקבועים בחוזה הפיתוח, חיבור לתשתיות, רישום זכויות הרוכשים ורישום הבניין כבית משותף. תמורת הזכויות במקרקעין משלמת החברה המתקשרת לרמ"י, במועד ההתקשרות בחוזה הפיתוח, דמי חכירה מהוונים בתוספת מע"מ. בכפוף לעמידה בתנאי חוזה הפיתוח, החברה המתקשרת זכאית לקבל בתום תקופת הפיתוח זכויות חכירה מהוונות במקרקעין, לתקופת החכירה הקבועה מראש בחוזה הפיתוח, או להפנות רוכשים הזכאים לכך לקבלת זכויות חכירה ישירות מרמ"י. במקרה של הפרת חוזה הפיתוח על ידי החברה המתקשרת, רשאית רמ"י לבטל את חוזה הפיתוח, תוך חיוב החברה המתקשרת בפיצויים מוסכמים.

7.1.3

התקשרות עם משרד הבינוי והשיכון  
 במכרזים של משרד הבינוי והשיכון (להלן: "משרד השיכון"), מתחייבת החברה לשלם למשרד השיכון את מחיר עבודות הפיתוח הכללי שיבוצעו על ידו, במקרה בו משרד השיכון מבצע את העבודות כאמור. בכל הסכמי הבניה ניתנה למשרד השיכון הזכות לבטל את ההסכם, בין היתר, כתוצאה מאי עמידה של החברה המתקשרת בלוחות הזמנים המוסכמים, המחאת הסכם הבניה או חלק ממנו ללא קבלת אישור משרד השיכון, העברת מניות המקנות שליטה בחברה המתקשרת, או אם לדעת מנכ"ל משרד השיכון קצב ביצוע העבודות איטי מדי בכדי להבטיח השלמתן במועדן.

בהתאם להסכם הבנייה, רשאי מנכ"ל משרד השיכון להורות לחברה המתקשרת להפסיק את ביצוע העבודות "מסיבות שלטוניות". במקרה זה, מתחייב משרד השיכון לשלם לחברה המתקשרת את ההוצאות שנגרמו לה כתוצאה מההפסקת העבודות.

7.1.4

תכנית "דירה בהנחה" ("מחיר למשתכן", "מחיר מופחת" ו"מחיר מטרה")  
 כאמור לעיל, החל משנת 2014, מקדמת ממשלת ישראל תכניות שונות, במטרה להקל על רוכשי דירה ראשונה, העומדים בקריטריונים מסוימים, תחת תכניות "דירה בהנחה". בשנת 2014, החליטה ממשלת ישראל לשווק את מרבית קרקעות המדינה במנגנון של "מחיר למשתכן", בו מתקיימים מכרזים על מחיר המכירה למ"ר בנוי הנמוך ביותר שיוצע ע"י היזמים. החלטה זו הינה תולדה של מרכזיותו של ענף הנדל"ן בשיח הציבורי והפוליטי, לאור יוקר המחיה, בכלל ויוקר הדיור, בפרט. רשות מקרקעי ישראל פרסמה בשנים 2015 עד 2020 מכרזים הכוללים אלפי יחידות דיור בערים שונות בישראל, בחלקם נקבע שניתן יהיה למכור חלק מיחידות הדיור במתכונת "שוק חופשי".

במהלך השנים שחלפו השתתפה קבוצת החברה במכרזי מחיר למשתכן. פרויקטים מסוג מחיר למשתכן הינם בעלי מאפיינים שונים במספר פרמטרים מפרויקטים רגילים של ייזום בהם משתתפת החברה. ראשית, לא נדרשים מאמצי שיווק למרבית הדירות הואיל והן נמכרות מראש לזוכים בהגרלה של משרד השיכון לזכאים. כמו כן, החברה אינה יכולה לשנות את מחירי המכירה של הדירות לאחר הזכייה במכרז. בנוסף, בדרך כלל הזוכה אינו יכול לבצע שינויים בתב"ע החלה (למעט הגדלת מספר הדירות באמצעות תקנת "שבס"), ואינו יכול להתקשר עם הדיירים לביצוע שינויים במפרט הדירה עד לאחר מסירת הדירה.

להערכת החברה, הסיכון העיקרי במכרז מחיר למשתכן הינו העובדה כי מחיר המכירה של הדירות נקבע מראש ללא אפשרות לשינוי. במצב זה החברה חשופה לשינויים בעלויות הביצוע של הפרויקט לאורך תקופת הבניה אשר עלולים לנבוע, בין היתר, משינוי במחירי חומרי גלם ו/או עלויות שכר עבודה ו/או גורמים נוספים אשר שוחקים את רווחיות הפרויקט. לענין זה רואה החברה בניהול הביצוע באמצעות קבלני משנה, אמצעי לגידור הסיכון, מאחר שבעת החתימה על הסכמי הביצוע מעבירה החברה את מרבית החשיפות לשינוי בעלויות הביצוע, לקבלנים. היתרונות להערכת החברה במכרזי מחיר למשתכן הינם בדרך כלל מכירה מהירה מראש של חלק מיחידות בפרויקט וחסכון ניכר בעלויות השיווק והמימון.

יצוין, כי עם כינונה של הממשלה ה-35, במאי 2020, בוטל שיווק הקרקעות תחת פרויקטי "מחיר למשתכן", וחלף זאת בחודש ספטמבר 2021 מועצת רמ"י אישרה את תכנית "דיור

במחיר מופחת", שהיא תכנית מטרה מחודשת, המעניקה לזוגות צעירים ולמחוסרי דיור הזדמנות לרכוש דירה משלהם תוך קבלת הנחה משמעותית ממחיר השוק. התוכנית מציעה הנחה של עד 300,000 ש"ח או 20% ממחיר הדירה עבור הזוכים בהגרלה. במסגרת תכנית זו, הקרקעות בארץ מחולקות ל-3 קבוצות: אזורי פריפריה, אזורי ביקוש ואזורי יוקרה. קרקעות באזורי הפריפריה, תשווקנה בשיטה אשר תאפשר תחרות על גובה תשלום הוצאות הפיתוח, לאחר מתן סבסוד מהמדינה, כאשר מחירי הקרקע קבועים והמחיר למ"ר קבוע. באזורי הביקוש, תשווקנה הקרקעות באחת משתי השיטות הבאות: (1) תחרות על מחיר הקרקע הגבוה ביותר, כאשר המחיר למ"ר בנוי והוצאות הפיתוח קבועים; או (2) תחרות על מחיר למ"ר בנוי הנמוך ביותר, כאשר יש מחיר מקסימום ומחיר מינימום, והוצאות הפיתוח ומחיר הקרקע קבועים. באזורי יוקרה, תשווקנה הקרקעות במכרז פומבי לכל המרבה במחיר.

## 7.2 מאפייני יזמות במתכונת התחדשות עירונית

פרויקט במתכונת של "התחדשות עירונית", הינו פרויקט במסגרתו מוכרז שטח קרקע עליו קיימים מבני מגורים ישנים (לעיתים הם כוללים גם יעודים נוספים), ככזה המיועד להריסה ובניה מחדש ("פינוי-בינוי"). היזם פועל להתקשר עם בעלי יחידות הדיור בהסכם מכוחו מועברות זכויות בעלי יחידות הדיור לידי היזם, הדיירים מפונים ליחידות זמניות, ובמתחם בונים יחידות חדשות, הן עבור בעלי יחידות הדיור והן לשיווק בשוק החופשי, זאת כתוצאה מהגדלת זכויות הבנייה. בתהליך זה יש כדי לתרום להעלאת איכות המגורים במקום. בתום הבניה מוקנות לבעלי יחידות הדיור זכויות ביחידות החלופיות שנבנו עבורם (או כל תמורה מוסכמת אחרת), ואילו היזם מוכר את יתר היחידות שבנה בשוק החופשי, תוך הקלות מיסוי משמעותיות.

בשנת 2013 החלה קבוצת החברה לפעול לקידום פרויקטים במתכונת של התחדשות עירונית (להלן: "פינוי בינוי"), באמצעות אפריקה התחדשות. לפרטים ראו סעיף 7.11.5 ב' להלן.

בראי החברה, קידום פרויקטים של יזמות במתכונת התחדשות עירונית מאפשר לחברה לייצר מלאי בהיקף של מאות יחידות דיור ברחבי במדינת ישראל, תוך השקעת הון עצמי נמוך משמעותית ביחס לדרוש בפרויקטים בבניה יזמית "מסורתית".

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

הסמכות להכריז על מתחם כמתחם פינוי בינוי כאמור נתונה בידי מנהל הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית הממונה על ידי הממשלה (להלן: "מנהל הרשות") מתוקף חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, תשע"ו – 2016. הכרזת מנהל הרשות יכולה להיעשות באחד משני מסלולים:

האחד, מסלול רשויות – במסלול הרשויות הכרזת המתחם תעשה לבקשת הרשות המקומית או מיוזמתו של מנהל הרשות בהסכמת הרשות המקומית וזאת בהינתן שבמתחם ישנו מספר מינימלי של יחידות לפינוי והריסה כקבוע בדין.

השני, מסלול מיסוי – במסלול זה, מנהל הרשות מכריז על מתחם כמתחם פינוי בינוי לבקשת היזם בהסכמת הרשות המקומית הנוגעת בדבר ועל פי כללים שקבע שר האוצר. בדומה למסלול רשויות, גם במסלול זה נדרש מספר יחידות קיימות מינימלי במתחם תכנון ראשוני לפינוי ובינוי. כמו כן, במסגרת הכרזת מתחם כמתחם פינוי בינוי, היזם והבעלים יהיו זכאים להטבות במס שבח; הטבות במס רכישה של בעלי הדירות הקיימות ואפשרות לדחיית המועד הקובע לחבות

במס; ופטור ממע"מ על שירותי הבנייה ומכירת הדירות החדשות לבעלים והכל בכפוף להתקיימות התנאים הקבועים בדין ולרבות לפי הוראות חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג – 1963. יודגש כי בנוסף לתהליכים המקדמיים הני"ל, הוצאתם של הפרויקטים אל הפועל כפופה בין השאר, גם לקבלת פטורים שונים הנוגעים למיסוי העסקה וכן ביצוע הפינוי הלכה למעשה. מילוי תנאים אלה יכול להמשך מספר שנים. בנוסף, הליכים משפטיים מול דיירים המסרבים לביצוע הפרויקט, עלולים לעכב את לוחות הזמנים (בהקשר זה יצוין כי בתנאים מסוימים רשאי בית המשפט למנות גורם שיהיה מוסמך להתקשר בעסקת הפינוי בינוי בשמו של דייר סרבן בהתאם להחלטת בית המשפט בנושא זה). עוד יצוין כי פרויקטי פינוי בינוי הם פרויקטים מותנים וכי מידת וודאותם משתקללת מפרמטרים שונים שיש להביא בחשבון (למשל, שיעור החתמת בעלי הדירות במתחם, פרק הזמן הצפוי עד לקבלת היתר, השלב התכנוני, התקיימותן של עילות לביטול תוקפה של עסקת פינוי ובינוי בהתאם להוראות סעיף 1ד לחוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי), תשס"ו-2006 וכדומה).

### 7.3 מבנה ענף הבניה למגורים בישראל והשינויים שחלו בו

תחום פעילות הייזום למגורים מושפע, בנוסף לנתוני מאקרו כלליים כאמור בסעיף 6 לעיל, בעיקר מהיצע הדירות הקיים ומהביקוש להן.

להלן ריכוז נתונים עיקריים כלל ארציים (באלפי יח"ד):

2022	2023	2024	
111	67	101	סה"כ יח"ד שנמכרו (כולל יד שניה)
40	28	46	סה"כ יח"ד חדשות שנמכרו
18	11	7	יחידות דיור חדשות שנמכרו למשקיעים
כ-10	כ-6.9	כ-9.5	יחידות דיור שנמכרו מחיר למשתכן
70.3	61.6	58.5	התחלות בניה אוקטובר-ספטמבר
164	173	173	יח"ד בבניה פעילה סוף חודש ספטמבר
49.8	54.5	54.1	גמר בניה אוקטובר-ספטמבר
53.5	67.8	75.9	דירות חדשות שנותרו למכירה
12.6	12	17.8	התחלות בניה כתוצאה מהריסה ובניה מחדש אוקטובר-ספטמבר
17%	-1.4%	7.8%	אחוז השינוי במדד מחירי הדירות

ענף הנדל"ן ממשיך, כבשנים האחרונות, להיות במרכז השיח הציבורי והפוליטי במדינת ישראל. מגמת עליית מחירי הדיור בישראל, שהחלה בסוף העשור הקודם, נמשכה גם בשנים האחרונות. בעוד שבשנת 2023 נרשמה ירידה בביקוש של רוכשים לדירות החדשות, בין היתר לאור שינויים בסביבת הריבית ומלחמת "חרבות ברזל", ונרשמה מגמה מעורבת בקשר למחירי הדירות, בשנת 2024 נרשמה מגמה חיובית בביקושים וכן במחירי הדירות.

לפרטים נוספים בקשר עם המגמות וההשפעות השונות על ענף הנדל"ן ראו סעיף 6 לעיל.

<sup>1</sup> הנתונים בסעיף זה להלן מתבססים, בין היתר, על מקורות המפורטים בסעיף 6 לעיל.

להלן הגורמים אשר יש בהם כדי להשפיע על היקף הפעילות בתחום זה וברוחיותו:

#### א. ביקוש לדיור

הביקוש לדיור מושפע מהמצב הסוציו-אקונומי של התושבים (שיעור האבטלה, רמת השכר וכד'), מהיקף השקעות משקיעים מחו"ל בשוק הדירות בישראל, עידוד המדינה לרוכשי דירות (מענקים לזכאים, מענקים לאזורי פיתוח ועוד), היקף העלייה לארץ, היקף הביקוש הטבעי, ומשיעורי הריבית במשק.

כפי שניתן לראות בטבלה לעיל, בשנת 2024 נרשמה עליה במספר העסקאות הכולל בשיעור של 33%. עליה זו מהווה היפוך מגמה שהחלה החל מחודש דצמבר 2021, בעקבות העלאת מס הרכישה אשר הביאה להאטה בקרב משקיעים. החל מחודש אפריל 2022, החלה מגמת ירידה בעסקאות גם בקרב רוכשי דירה ראשונה ומשפרי דיור.

על פי פרסומי הלמ"ס בשנת 2024 נמכרו 45,640 דירות חדשות, עליה של 65.1% לעומת שנת 2023, כאשר ברבעון הרביעי לשנת 2024 נמכרו 5,920 דירות חדשות, עליה של 91.3% מהרבעון המקביל אשתקד.

מבחינת מחירי הדירות, כאמור בטבלה לעיל, בשנת 2024 נרשמה עליה בשיעור של 7.8% לאחר ששנת 2023 התאפיינה במגמה מעורבת.

להערכת החברה, העלייה בכמות העסקאות והמגמה המעורבת בשינוי מחירי הדירות נבעו מהאירועים המתוארים לעיל. בשים לב, להימשכותה של מלחמת חרבות ברזל והמגמה המעורבת של האינפלציה ומדד תשומות הבניה, ובאי ודאות ביחס למגמות, לא ניתן להעריך כיצד יתפתח השוק בשנת 2025 ובשנים הבאות.

#### ב. ענף המשכנתאות

היקף האשראי לדיור במערכת הבנקאית ורמת החשיפה הגבוהה של משקי הבית בישראל להלוואת הדיור חשובים לסיכון מרכזי שנעוץ באפשרות שמחירי הדיור ירדו בחדות, אם כתוצאה מעלייה חדה ומהירה בשיעורי הריבית ואם כתוצאה ממיתון שעלול לפגוע ביכולת הרוכשים לעמוד בהתחייבויותיהם. בנק ישראל, מזה מספר שנים, קובע הוראות בנקאיות המגבילות את השוק לשיעורי מינוף וחשיפה לריבית משתנה בהיקף מוגבל וזאת במטרה להפחית את מאפייני הסיכון של המשכנתאות החדשות שהתייצבו על רמות נמוכות מהשנים הקודמות.

שינויים בשיעור ריבית בנק ישראל משפיעים באופן מהותי על שוק המשכנתאות מאחר ורכיב מהותי מההלוואה ניתן בריבית משתנה המושפעת מעליית האינפלציה ומעליית הריבית. העלייה בריבית שהחלה במהלך שנת 2022, גרמה להקשחת התנאים לקבלת משכנתאות ולפיכך פוגעת בכח הקניה של רוכשי הדירות. היקף נטילת המשכנתאות בשנת 2024 הסתכם לסך של כ- 94 מיליארד ש"ח לעומת כ- 71.3 מיליארד ש"ח בשנת 2023.

#### ג. היצע קרקעות והתחלות בניה

משאב הקרקע במדינת ישראל נשלט כמעט בלעדית בידי המדינה, ובפועל על ידי רמ"י. בחודש ספטמבר 2021 אושרה במועצת מקרקעי ישראל תוכנית דיור חדשה - "מחיר מטר 2.1". התוכנית שאושרה צפויה להציע מגוון פתרונות דיור מעודכנים ומתוקנים, תוך יישום לקחים ומסקנות שעלו מהפעלת תוכנית מחיר למשתכן. לפרטים בדבר עיקרי התוכנית ראו סעיף 7.1 לעיל.

בנובמבר 2021 אשרה ועדת הפנים של הכנסת את הצעת חוק תוכנית כלכלית בנושא הסבת שטחי תעסוקה לטובת בנייה למגורים "הצעת חוק התוכנית הכלכלית (חוק ההסדרים)", בנושא הסבת שטחי תעסוקה (משרדים ומפעלים) לטובת בנייה למגורים". בבסיס ההצעה של משרדי הפנים והאוצר עומדת המחשבה כי



יש היצע גדול של שטחי משרדים, בייחוד באזור תל אביב, של עשרות שנים קדימה. כמו כן, יש הכרה בכך שנגיף הקורונה גרם לכך שעובדים רבים עוברים לעבוד מהבית ולכן יש צמצום נוסף בביקוש לשטחי תעסוקה. כל אלה עומדים מול המחסור הגדול בשטחי מגורים. הצעד האופרטיבי שמציעה הממשלה הוא הקמת ועדת משנה למועצה הארצית לתכנון ובנייה שתפקידה יהיה לאשר תוכניות מפורטות המסבות שטחי תעסוקה (30% בכל מגרש) לטובת שטחי מגורים, יש להבהיר כי מדובר בבנייה של דירות "קטנות", בגודל 50 מ"ר.

להערכת החברה, צפוי להימשך גל מכרזים משמעותי במטרה להגדיל את ההיצע (במתכונת של "מחיר מטרה 2.1" כאמור). החברה מעריכה שמפאת מחזור החיים הארוך של הפעילות בענף הנדל"ן, ההשפעה של מהלכי השיווק צפויה לבוא לידי ביטוי רק תוך מספר שנים. כמו כן, ניתן לראות מצד המדינה כניסת של חברות לשוק שכירות ארוכת טווח. החברה מעריכה כי תהיה קיימת שונות (דיפרנציאציה) בין אזורים גאוגרפיים שונים בארץ, אשר יושפעו בנפרד ממהלכי הממשלה.

על פי פרסומי הלמ"ס, בסוף דצמבר 2024 מספר הדירות החדשות שנותרו למכירה עמד על כ- 75,940 דירות, ומספר חודשי ההיצע היה 23 חודשים.

מבחינת התחלות בניה, בחודשים אוקטובר 2023 – ספטמבר 2024 הונפקו היתרי בניה עבור 72,200 יח"ד, עליה/ ירידה של כ- 2.3% בהשוואה לתקופה מקבילה שנה קודמת.

באותה תקופה החלה בנייתן של כ- 58.5 יח"ד, ירידה של כ- 9.7% בהשוואה לתקופה מקבילה שנה קודמת. כ- 6.8% מהתחלות הבניה (3,976 יח"ד) נבנות להשכרה. כ- 18.6% מהתחלות הבניה (10,875 יח"ד) נבנות במסגרת התחדשות עירונית.

#### 7.4 מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על ענף הבניה למגורים

השפעת מדיניות הממשלה על תחום הבניה באה לידי ביטוי במספר תחומים, ביניהם: קצב שווק קרקעות, זמינות משכנתאות, מיסוי המוטל על מכירת דירות או השכרתן והיקף ההטבות לרוכשי דירות הניתנות על ידי המדינה. גם למדיניות המוניטרית של בנק ישראל בכלל וקביעת ריביות בפרט השפעה רבה על הביקושים בענף.

מעבר להשפעות שתוארו לעיל, להלן תיאור השפעות רגולטוריות נוספות בענף:

#### כוח אדם

המחזורים בתוצר של ענף הבניה באים לידי ביטוי גם בצמיחה והתכווצות של התעסוקה בענף. בהתאם, מחסור בכוח אדם זמין בענף הבניה משפיע באופן ישיר לשלילה על ענף זה ומקטין את תוצר הבניה.

#### חוקי עזר לאגרות והיטלי פיתוח

חקיקת חוקי עזר עירוניים לגביית היטלי סלילה, ביוב, מים, ניקוז וכיו"ב, משפיעה על תעריפי היטלי הפיתוח. לשינוי התעריפים כאמור השפעה על רווחיות הפרויקטים, וכפועל יוצא מכך על מחירי המכירה של דירות.



## מיסוי מקרקעין<sup>1</sup>

לשינויי חקיקה בתחום מיסוי מקרקעין יש השפעה על שוק הדיור.

בשנים האחרונות בוצעו מספר תיקוני חקיקה שמטרתם להכביד על משקיעים בקניית דירה נוספת ולעודד מכירת דירות יד שניה, כך למשל בהטלת שיעורי מס רכישה גבוהים על דירה שניה (אף שבמהלך שנת 2020 לאור משבר נגיף הקורונה הופחת שיעור זה חלקית, הוא עודנו גבוה בהשוואה לשיעור החל על רוכשי דירה יחידה) ובצמצום תקופת הפטור ממס שבח למוכרי דירה יחידה.

עדכון מס רכישה לרוכשי דירה יחידה - לשנת 2025, עומדת תקרת הפטור ממס רכישה לרוכשי דירה יחידה על סך של 1,978,745 ש"ח.

עדכון מס רכישה לרוכשי דירה נוספת - לשנת 2025, מדרגות מס רכישה על דירה נוספת הינן כדלקמן: עד לסך של 6,055,070 מס רכישה בשיעור של 8%; מעבר לסכום האמור - מס רכישה בשיעור של 10%.

להשלמת התמונה יצוין, כי בעסקאות מסוג התחדשות עירונית נהנים בעלי הדירות הקיימות מהטבות מיסוי שונות, בכפוף לתקרות ותנאים מסוימים.

## חוק התכנון והבניה

חוק התכנון והבניה אוסר על בנייה ללא קבלת היתר בנייה מהרשויות. בנייה ללא היתר בנייה או תוך סטייה ממנו מהווה עבירה פלילית. בנוסף, חוק זה מתווה את ההתנהלות מול הרשויות בנוגע להליכי התכנון, הרישוי, הביצוע והביקורת השונים לרבות קבלת היתרי בניה, אישור ושינוי תכניות בניין עיר, בקשה להקלות בניה, שימושים חורגים בקרקע, קבלת טופס 4, אישורי אכלוס ועוד.

בחודש יוני 2023 פורסם חוק ההסדרים 2023, במסגרתו בוצעו מספר תיקוני חקיקה לחוק התכנון והבניה. כך למשל הורחבו סמכויות ועדות מקומיות אישור תכניות, נקבעו הוראות להקמת מוסד רישוי ארצי (אשר יוכל בנסיבות מסוימות המנויות בתיקון לפעול לעניין מתן היתרי בניה, כרשות רישוי מקומית, ועדה מקומית ומהנדס הוועדה המקומית), ביטול זכות הערר על החלטות הוועדות המקומיות העצמאיות לתכנון ובניה לאשר או לדחות תכנית בסמכותה, ועוד.

בחודש דצמבר 2023, בשל מלחמת חרבות ברזל, פורסם תיקון מס' 150 לחוק התכנון והבניה שמטרתו לאפשר הקמתם של מתחמי מגורים זמניים למפוני עוטף עזה, באופן מזורז באמצעות קביעת הליכים ייעודיים. כך למשל, שר הפנים יהיה רשאי לקבוע בצו הקמת מתחם מגורים זמני לאותם תושבים ללא צורך בקבלת היתר בנייה ותוכניות בתנאים מסוימים.

## חוק המכר (דירות) וחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות)

כל מכירה של דירה למגורים על ידי מוכר, כהגדרת מונח זה חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973 (לעיל ולהלן: "חוק המכר" או "חוק המכר (דירות)") (להלן בס"ק זה: "המוכר"), כפופה להוראות חוק המכר. בהתאם להוראות חוק המכר וחקיקת המשנה על פיו, מחויב המוכר למסור לרוכש מפרט של הדירה הנמכרת. כמו כן, קובע חוק המכר את שיעורי הסטייה המותרת בין השטח והכמויות המופיעים במפרט שנמסר לרוכשי הדירות לבין השטח והכמויות בפועל.

<sup>1</sup> התיאור בסעיף אינו מכסה את כלל שיעור המיסוי החלים בענף ואינו מהווה תחליף לייעוץ.

בנוסף, קובע חוק המכר את החובות החלות על המוכר בכל הנוגע לתיקון ליקויים ואי התאמות ומגדיר את תקופת האחריות והבדק אשר במהלכה חלה על המוכר חובת תיקון. בנוסף, על פי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974 (להלן: "חוק המכר הבטחת השקעות"), מטיל חובה על מוכר להבטיח את כספי רוכש הדירה, בהתאם לתנאים ולמועדים הקבועים בחוק זה. הבטחת כספי הרוכש נעשית לרוב באמצעות מסירת ערבות בנקאית או פוליסת ביטוח על ידי המוכר בגובה כל תשלום שמתקבל מהרוכש. ליווי פיננסי לפרויקט בניה ייעשה אך ורק בדרך של ליווי סגור, דהיינו המוכר ינהל את כל הפעילות הכספית של פרויקט הבניה בחשבון בנק נפרד אחד המשמש למטרה זו בלבד. תאגיד בנקאי, אשר נתן לקונה הלואה לרכישת דירה, יעביר את כספי ההלוואה למוכר רק לאחר שוודא כי ניתנה בטוחה לטובת הקונה בהתאם להוראות החוק או התחייבות בכתב של המוכר למתן בטוחה כאמור. בתחילת שנת 2017 התקבל תיקון לחוק זה, לפיו ההסדרים בחוק לעניין ליווי פיננסי יחולו גם לגבי חברות ביטוח. כמו כן, קובע התיקון כי הבטוחה שיתן המוכר לקונה תינתן בשל הכספים שאותם שילם הקונה, בלא רכיב המע"מ. במקביל, התיקון לחוק הביא להקמת קרן ממשלתית אשר תבטיח את החזר רכיב המע"מ כאמור, וזאת בנסיבות של מימוש הבטוחה לפי החוק. שר האוצר ושר הבינוי והשיכון בהתייעצות עם שר המשפטים ונגיד בנק ישראל ובאישור ועדת הכספים של הכנסת, רשאים בתום חמש שנים מפרסום התיקון לחוק לקבוע כי ההסדר לעניין הקרן הממשלתית והוצאת רכיב המע"מ מסכום הערבות כאמור לעיל יפקע, בהתקיים תנאים המראים שישום ההסדר אינו יעיל ומטרתו לא הושגה.

בחודש יולי 2022, נכנס לתוקפו תיקון מספר 9 לחוק המכר (דירות), המגביל את היקף ההצמדה המותר של מחירי הדירות בהסכמי המכר, וכן עיגן מספר הגנות נוספות על רוכשי דירות כגון פיצוי של איחור במסירת הדירה.

במהלך השנים האחרונות התקבלו מספר תיקונים לחוק המכר אשר הרחיבו את אחריות המוכר.

### **תכנית מתאר ארצית 38**

ביום 21.8.2016 פורסם ברשומות חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, שמטרתו לקדם פעילות להתחדשות עירונית ולהגדיל את היקף המימוש של מיזמים להתחדשות עירונית על ידי האצת ביצועם של המיזמים כאמור. כמו כן, החוק מורה על הקמת רשות ממשלתית להתחדשות עירונית, שבסמכותה יהיה, בין היתר, מתן תמריצים לקידום התחדשות עירונית באזורים שבהם אין כדאיות כלכלית.

פקיעת הוראות תמ"א 38 – בהתאם להחלטות המועצה הארצית, והבהרת מינהל תכנון בכל הנוגע להוראת המעבר לתמ"א 38 או לתכניות לפי סעיף 23 לתמ"א 38 (תכניות שפוקעות עם פקיעת התמ"א ובשל פקיעתה), הרי שהוראת המעבר שנקבעה בהחלטת המועצה הארצית הינה – הגשת הבקשה להיתר מכוח התמ"א או מכוח תכנית לפי סעיף 23. כלומר, על בקשה להיתר שתוגש לפני מועד הפקיעה, היינו ה-1.10.2023, ימשיכו לחול הוראות התמ"א.

חרף האמור, הוראות תמ"א 38 ימשיכו לחול לתקופה נוספת של 5 שנים עד לחודש מאי 2025, ככל שיתקיימו כל התנאים הבאים: (א) הוועדה המקומית הנוגעת בדבר, קיבלה החלטה עד ליום 1.5.2022 לפיה היא מעוניינת כי הוראות התמ"א, ימשיכו לחול בתחום מרחב התכנון שלה לתקופה כאמור עד ליום 18.5.2025; (ב) הוועדה המקומית הנוגעת בדבר, הכינה תכנית מיתאר כוללת להתחדשות עירונית, או תכנית מיתאר להתחדשות עירונית החלה על חלק משמעותי בישוב או על שכונה שלמה, או תכנית מפורטת לפי סעיף 23 לתמ"א החלה על כל מרחב התכנון או על מתחם כאמור, והתכנית הוגשה למוסד התכנון המוסמך לאשרה עד ליום 1.5.2025 (הוגשה תכנית כאמור על חלק ממרחב תכנון, ימשיכו לחול הוראות התמ"א, רק בתחום שטח התכנית שהוגשה).

### החלטת הממשלה לשיווק קרקעות – "דירה בהנחה"

במהלך שנת 2014 התקבלה החלטה לשווק את מרבית קרקעות המדינה במנגנון של "מחיר למשתכן", בו מתקיימים מכרזים על מחיר המכירה למ"ר בנוי הנמוך ביותר שיוצע ע"י היזמים. רשות מקרקעי ישראל פרסמה בשנים 2015 עד 2019 מכרזים הכוללים אלפי יחידות דיור בערים שונות בישראל, בחלקם נקבע שניתן יהיה למכור חלק מיחידות הדיור במכירה חופשית.

כאמור בסעיף 7.1 לעיל, עם כינונה של הממשלה ה-35, בוטל שיווק הקרקעות תחת פרויקטי "מחיר למשתכן", וחלף זאת הוצגה תכנית "מחיר מופחת" וכן תכנית "מחיר מטרה".

#### חוק לקידום הבניה במתחמים מועדפים לדיור (הוראת שעה), התשע"ד-2014

ביום 7.8.2014 פורסם ברשומות חוק לקידום הבניה מתחמים מועדפים לדיור (הוראת שעה), הקובע בהוראת שעה לארבע שנים הסדרים מיוחדים לתכנון מתחמים מועדפים לדיור, במטרה להגדיל בצורה מהירה את היצע היחידות לדיור, זאת על ידי הקמת מוסד תכנון לאומי חדש, ותמ"ל – ועדה למתחמים מועדפים לדיור. הותמ"ל תדון אך ורק בתכניות דיור לאומיות בהיקף של 750 יח"ד לפחות<sup>1</sup> בהליך מזורז, ללא צורך בפניה לוועדות תכנון נוספות. על פי חוק, מגישי התכניות יהיו רמ"י, משרד הבינוי והשיכון או החברה הממשלתית לדיור והשכרה, דהיינו חברה לא תוכל לפנות לותמ"ל על מנת לקדם תכנון (ככל שרלוונטי). בחודש אוגוסט 2021 התקבל תיקון מס' 7 לחוק אשר האריך את הוראת השעה שבה קבוע מסלול תכנון מיוחד למתחמים מועדפים לדיור בארבע שנים נוספות כן נוספה אפשרות להארכת הוראת השעה בשתי תקופות נוספות של שנה כל אחת.

#### חוק פינוי ובינוי של אזורי שיקום, השתכ"ה-1965

פרויקט המכונה "פינוי ובינוי" הינו פרויקט בנייה במסגרתו מפונה שטח קרקע מתושביו, נהרסים בתי המגורים ותחתיהם נבנים בנייני מגורים חדשים. הכרזה על מתחם פינוי ובינוי היא בסמכותה של הממשלה על פי סעיף 33 לחוק התכנון והבניה. יוזמות פינוי ובינוי מוסדרת בחוק פינוי ובינוי של אזורי שיקום.

חוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי), התשס"ו-2006, חוקק במטרה להתגבר על קשיים שמעוררים דיירים בודדים בבתיים משותפים המתנגדים להסכמי פינוי ובינוי למול רוב גורף של שאר דיירי הבניין (התנגדות כזו באה לעיתים על רקע ניסיון לזכות בהסדר כלכלי עדיף על פני שאר הדיירים). חוק זה קובע כי דייר המסרב באופן בלתי סביר לעסקת פינוי ובינוי כאמור, ישא באחריות לנזקי שאר הדיירים כתוצאה מעיכוב העסקה, בהתאם לתנאים הקבועים בחוק.

ועדת הפנים של הכנסת, אישרה באוקטובר 2021 את פרק ד' (התחדשות עירונית) במסגרת חוק ההסדרים. מדובר במהלך משמעותי שנועד לקדם את הליכי מימוש ההתחדשות העירונית (פינוי ובינוי), ובכלל זאת, הורדת אחוז ההסכמה לתביעת דיירים סרבנים לצורך פנייה לבית המשפט, בגין סירובים לא סבירים. חוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי), התשס"ו-2016 (להלן: "חוק עידוד פינוי ובינוי") קובע הוראות בנוגע לבעלי דירות המסרבים לעסקת פינוי ובינוי סירוב בלתי סביר או מתנאים את הסכמתם לעסקה בתנאים בלתי סבירים (להלן: "בעל דירה סרבן"), לפיהן רוב מיוחס של בעלי דירות במקבץ לפינוי ובינוי שהסכימו לכרות עסקת פינוי ובינוי רשאי להגיש תביעה לבית משפט כנגד בעלי דירות סרבנים, ובית משפט רשאי

<sup>1</sup> לחלופין, הותמ"ל תדון בתוכניות להקמת 200 יח"ד ביישוב ש-80% מתושביו אינם יהודים, על פי נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה (הגדרת ישוב מיעוטים בחוק לעידוד השקעות הון, התשי"ט-1959). ביישוב מיעוטים גם משרד הפנים יוכל להגיש תוכניות מועדפת לדיור לוועדה.

לחייב את בעלי הדירות הסרבנים בנוזיקין כלפי אשר בעלי הדירות, או לאשר את ביצוע העסקה ולמנות עורך דין או רואה חשבון שיהיה מוסמך להתקשר בעסקה בשם הסרבנים. במסגרת התיקון בחוק עידוד פינוי בינוי שבוצע בחוק ההסדרים 2021, נקבע כי הרוב המיוחס יהיה בעלי דירות במקבץ פינוי בינוי, שבבעלותם שני שלישים לפחות מתוך כלל הדירות שבמקבץ (במקום ארבע חמישיות לפני כן), וכן בתנאי שבבעלותם 60% לפחות מהדירות בכל בית משותף שבאותו מקבץ (במקום שני שלישים לפני כן) ויותר ממחצית (במקום שני שלישים לפני כן) מהשטחים המשותפים צמודים לדירותיהם.

בנוסף התווספה הוראה אשר מתייחסת לסירוב של בעלי הדירות, אשר ביצעו בנייה בניגוד להיתר לפיו בית המשפט רשאי לקבוע כי בחישוב הרוב המיוחס מבין בעלי הדירות לא יובאו בחשבון זכויות או חלק מזכויותיו של בעל דירה שלא הסכים לכריתת עסקת פינוי ובינוי (בסעיף זה – "בעל דירה מתנגד"), אם מצא שהתנגדותו נובעת מבנייה או משימוש שלא כדין ברכוש המשותף או בשטח הגובל לבניין, בין היתר בהתחשב בהיקף הבנייה או השימוש כאמור ובפרק הזמן שעבר מאז החלו, או שהתנגדותו נובעת מפיצול הדירה שבבעלותו לדירה אחת נוספת לפחות שלא כדין.

תקנות פינוי בינוי (פיצויים) (כללים לקביעת שכרו של שמאי פינוי בינוי) התשע"ב-2011, קובעות כי שמאי פינוי ובינוי יכריע אם העסקה שהוצעה לבעלי הדירות במקבץ פינוי בינוי היא כדאית כלכלית, ואם אינה כדאית, באילו תנאים תיחשב כלכלית כדאית, כאשר היזם הוא שישא בעלות שכרו.

ביוני 2023 במסגרת חוק ההסדרים 2023 הופחת הרוב הנדרש להגשת תביעה למפקח על המקרקעין, בהתאם לסעיף 5א לחוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה) תשס"ח-2008, כך שנדרשת הסכמתם של מי שהם בעלים של לפחות שני שלישים מהדירות בבית המשותף ששני שלישים מהרכוש המשותף צמודים לדירותיהם.

#### **חוק המקרקעין (חיזוק בתי משותפים מפני רעידות אדמה), התשס"ח-2008 (להלן: "חוק החיזוק")**

במטרה להקל על הליכי התכנון וגיבוש הסכמות הדיירים בפרויקטים של התחדשות עירונית במסלול תמ"א 38, נקבעו בחוק החיזוק הוראות לפיהן המפקח על המקרקעין רשאי לאשר את ביצוע הפרויקט גם במקרה שלא הושגה הסכמה של כל בעלי הדירות הקיימות. נוסף לכך, במסגרת חוק ההסדרים 2021 נקבע כי הוראות חוק העידוד בנוגע להגבלת תוקפה של עסקת התחדשות עירונית תחולנה גם על עסקת תמ"א 38, כך שזכות הביטול תקום אם היזם לא התקשר בתוך 18 חודשים עם לפחות מחצית מבעלי הדירות בבית משותף או אם היזם לא התקשר בעסקה עם הרוב המאפשר פנייה למפקח על המקרקעין בתוך 3 שנים מיום שנחתמה העסקה הראשונה, או אם לא נקלטה במוסד התכנון בקשה להיתר בנייה שהגיש היזם בתוך 3 שנים ושישה חודשים מיום שנחתמה העסקה הראשונה.

#### **7.5 שינויים בהיקף הפעילות בענף וברווחיותו**

ראו סעיף 6 לעיל.

#### **7.6 שינויים במאפייני לקוחות בענף הבניה למגורים**

קהל הרוכשים של הענף הינו זוגות צעירים, משפרי דיור ורוכשי דירות להשקעה, כאשר האחרונים מושפעים ישירות משיעורי הריבית שקיימת במשק וממגבלות שמוטלות עליהם במטרה להפחית את הביקושים העודפים.

בנוסף לקהלים אלו קיימת אוכלוסיית תושבי החוף שבעיקר התאפיינה בשנים האחרונות ברכישת דירות להשקעה בירושלים ולאורך קו החוף, שנרכשו בעיקר על ידי בעלי חתך סוציו אקונומי גבוה בקרב תושבי החוף.

#### 7.7 שינויים טכנולוגיים

ענף הבניה למגורים בישראל ידוע בשמרנותו בנושא קליטת טכנולוגיות בניה מתקדמות בהשוואה למקובל בעולם המערבי, כך שהייצור בענף מתבצע על ידי תשומות עבודה רבות יחסית. עם זאת, בשנים האחרונות נכנסו לישראל טכנולוגיות בניה מתקדמות והתפתח שוק להשכרת תבניות וציוד לבניה בשיטות מתועשות.

#### 7.8 גורמי הצלחה קריטיים בענף הבניה למגורים להערכת החברה

- 7.8.1 **עתודות קרקע באזורי ביקוש** - בעלות על קרקעות מתוכננות, באזורי הביקוש, בעיקר באזור המרכז מהוות יתרון משמעותי לחברות המחזיקות בהן. רבות מהקרקעות באזור המרכז הן בבעלות פרטית והן בבעלות רמ"י ונדרשות לעבור הליכים תכנוניים ארוכי טווח עד שיהיו בשלות לשיווק ובניה.
- 7.8.2 **מוניטין** - המוניטין והוותק מקנים יתרון, רוכשי דירות פוטנציאלים מערכים חברות ותיקות ובעלות יכולת מוכחת לאורך שנים רבות גם לאחר מעוד האכלוס.
- 7.8.3 **יתרון לגודל** - חברה גדולה נהנית מיתרון של יכולות נרחבות יותר בכלל הספקטרום של הענף החל מרכישת קרקעות, יכולות פריסה גיאוגרפית רחבה, אמון רוכשים, וזמינות אשראי בנקאי וחוף בנקאי.
- 7.8.4 **חוסן פיננסי** - ככל שחוסנה הפיננסי של החברה הוא עמוק יותר, יכולת גמישות המימון שלה עולה והליך רכישת קרקעות ומימון בניה קל יותר ביחס לחברות קטנות.
- 7.8.5 **ניסיון** - ניסיון רב שנים בייזום וניהול פרויקטים של בניה למגורים מהווה גורם הצלחה בעל משמעות רבה.
- 7.8.6 **הון אנושי** - רמת גבוהה של עובדי החברה (לרבות בתחום הכספים, התכנון ההנדסה והשיווק) מאפשרת לחברה להיות יעילה יותר ובעלת יכולת להתאים את המוצר הסופי בצורה המיטבית.
- 7.8.7 **איכות** - איכות התכנון והבניה של יחידות הדיור פעולות השיווק שננקטו בקשר אליהן.

#### 7.9 שינויים במערך חומרי הגלם לענף הבניה למגורים

לפרטים בדבר שינויים במערך חומרי הגלם לענף הבניה למגורים ראו סעיף 7.19 להלן.

#### 7.10 חסמי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעילות והשינויים החלים בהם

בתחום פעילות זה אין חסמי כניסה ויציאה פורמאליים. עיקר חסמי הכניסה לתחום פעילות זה, בהיקפים ובאיכויות בהם פועלת החברה, הינם השקעה ראשונית של הון עצמי, מציאת מקורות מימון בנקאיים וידע מקצועי בתכנון, בהקמה ובשיווק פרויקטים.

היציאה מהתחום כרוכה במימוש מלאי הקרקעות של החברה. יכולת המימוש של קרקעות על ידי מכירתן הינה פועל יוצא, בין היתר, של מיקומו, מצבן התכנוני ומצב השוק. בנוסף, להערכת החברה, חסם יציאה נוסף העומד בפני חברה אשר בוחנת יציאה מתחום הפעילות הינו משך הזמן הארוך הנדרש להקמת פרויקטים וכן התחייבויות לאחריות כלפי רוכשי דירות לתקופות קצובות בהתאם להוראות חוק המכר לתיקון אי התאמות (כהגדרת המונח בחוק המכר) בגין ליקויי בניה.

**7.11 מבנה התחרות בענף הבניה למגורים**

לפרטים בדבר מבנה התחרות בענף הבניה למגורים ראו סעיף 7.16 להלן.

**7.12 מוצרים ושירותים****כללי**

הכנסותיה של החברה בתחום פעילות זה נובעות מחמישה אפיקי פעילות, כדלקמן: (1) מכירות דירות למגורים; (2) ביצוע עבודות בניה לבעלי קרקע בעסקאות קומבינציית דירות; (3) מכירת מלאי מקרקעין; (4) הכנסות מהשכרה; ו- (5) דמי ניהול. לפרטים בדבר ההכנסות, העלויות והרווחים שנוקפו בקשר עם אפיקי הפעילות כאמור, ראו סעיף 3.1 להסברי הדירקטוריון.

התקשרותה של החברה לרכישת זכויות בקרקעות נעות במסגרת הסכמים עם יחידים או תאגידים במספר מתכונות, כאשר לכל מתכונת מאפיינים עיקריים הדומים במרבית העסקאות מאותו הסוג. השינויים בין העסקאות נובעים בעיקרם מההסכמות עם בעלי הזכויות בקרקע ומאפייניהם הייחודיים של המקרקעין והעסקה.

בחלק מהעסקאות, התקשרה החברה לרכישת קרקעות נעשית במסגרת הסכמי מכר מותניים. על פי רוב, רוכשת החברה, במסגרת הסכמי מכר מותניים, קרקעות, אשר תוכניות בנין העיר (להלן: "תב"ע") החלות לגביהן מחייבות שינוי לצורך הקמת מבנים המיועדים למגורים ובדרך כלל החברה מטפלת מול רשויות התכנון בשינוי הייעוד כאמור. כמו כן, במקרים מסוימים בהם התב"ע החלה על המקרקעין אינה מאפשרת זכויות בניה בהיקף, בשימושים ו/או בתכנון המתאימים לאסטרטגיה העסקית של החברה, פועלת החברה לשינוי התב"ע על מנת להתאים את התכנון לאסטרטגיה שלה כאמור, ועל מנת להשביח את המקרקעין, בין היתר, בדרך של הגדלת זכויות הבניה<sup>1</sup>, שינוי השימושים המותרים במקרקעין ו/או שינוי תכנון הבניה.

<sup>1</sup> מובהר, כי בחלק מהמקרים לא מנצלת החברה את מלוא זכויות הבניה, הואיל ולדעת החברה, במקרים כאמור ניצול חלקי של זכויות הבניה, כדאי יותר מבחינה כלכלית. בחלק מהמקרים קובע ההסכם עם בעלי הזכויות במקרקעין כי יתרת זכויות הבניה הבלתי מנוצלות תישאר בידי הבעלים.

### 7.13 פרטים נוספים בקשר עם הפרויקטים בתחום הבניה למגורים בישראל

לעניין סעיף זה:

- "פרויקטים שהסתיימו" - פרויקטים שעבודות הבניה בהם הושלמו בשנת הדיווח או בשנים קודמות לה.
- "פרויקטים שהקמתם הסתיימה בתקופה השוטפת ושמכירתם טרם הסתיימה במלואה" - פרויקטים שעבודות הבניה בהם הושלמו אך מכירת הדירות בפרויקט טרם הושלמה בשנת הדיווח.
- "פרויקטים בביצוע" - פרויקטים שעבודות הבניה בהם החלו אך טרם הושלמו.
- "פרויקטים בתכנון" - פרויקטים בהם תב"ע מאושרת, שהחברה מתכוונת להתחיל בהקמתם בשנה העוקבת לשנת הדיווח או פרויקטים לגביהם התקבל היתר.
- "עתודות קרקע" - קרקעות שהחברה מיעדת לבניה אך מחייבות שינוי תב"ע ו/או ביצוע מטלות על מנת שתתאפשר בהן בניה למגורים ועל כן לא ניתן להתחיל בהקמתם בשנה העוקבת לשנת הדיווח.
- "פרויקטים מותלים" - קרקעות שהעסקאות בקשר עם רכישתן טרם נכנסו לתוקף.
- "חלק החברה" - סך כל היחידות אשר לחברה זכויות בהן לא כולל זכויות של שותפים לעסקאות משותפות ו/או של בעלים בעסקאות קומבינציה.
- "יח"ד לפי תב"ע בתוקף" - הכוונה לכמות יחידות הדיור שיש בפרויקטים לחברה ביחד עם אחרים. "יח"ד מכורות" - יחידות דיור שנחתמו בגין מכירתן חוזים מחייבים, לרבות חוזים מותנים<sup>1</sup>, אך לא כולל בקשות לרכישת זכויות שנחתמו.
- "יח"ד נוספות לפי תכנון" - הכוונה לכמות הנוספת של יחידות דיור (מעבר ליח"ד לפי תב"ע בתוקף) שמבקשת החברה לכלול בפרויקט, לפי תכניות שטרם אושרו (בין שהוגשו לרשויות התכנון ובין שנמצאות בשלבי הכנה בלבד) (לא כולל חלק הבעלים בעסקת הקומבינציה).
- "רווח גולמי" - כהגדרתו בכללי החשבונאות המקובלים<sup>2</sup>.
- "מחיר ממוצע למ"ר" - תוצאת החלוקה בין התמורה על פי חוזה המכר/ מחיר המחירון, לפי העניין, בחלוקה לשטח "נטו" של הדירה/ הפרויקט.
- יצוין, כי הנתונים הכספיים המוצגים בטבלאות שלהלן באלפי ש"ח, מתייחסים לחלק החברה בלבד, ואינם כוללים מע"מ.

<sup>1</sup> יצוין, כי לרוב, התנאי המתלה בחוזים המותנים כאמור הינו קבלת היתר בניה.

<sup>2</sup> בהתאם לכללי החשבונאות המקובלים, הרווח הגולמי מביא בחשבון הכנסות או הוצאות, לפי העניין, אשר החברה מכירה בהן בשל רכיב מימון משמעותי (קרי, בעסקאות בהן לוח התשלומים אינו בהתאם לקצב התקדמות הבניה. בהתאם, רכיב מימון משמעותי מוצג בסעיף הוצאות/ הכנסות מימון בדוחותיה הכספיים של החברה.

**7.13.1. נתונים בדבר פרויקטים שהסתיימו:**

להלן יובא מידע בדבר פרויקטים שהסתיימו ונזקפו לדוחות רווח והפסד של החברה ליום 31.12.2024 (נתונים כספיים באלפי ש"ח)<sup>1</sup>.

שיעור הרווח הגולמי ויתרת הרווח הגולמי המפורטים בטבלאות, הינו שיעור הרווח מההכנסות, כפי שנכלל בדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2024, בהתאם לנתונים שעמדו בפני החברה במועד עריכת הדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2024. יובהר, כי במועד עריכת הדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2024, בהתייחס לכל תקופה, יש לחברה קושי לצפות באופן מדויק את יתרת הרווח הגולמי שטרם הוכר, בפרויקטים בהם נותרו דירות במלאי, וזאת בשל אי הוודאות שהדירות שנתרו במלאי ימכרו במחירי מכירה על פי תחזיות החברה וכן בשל הקושי לחזות במדויק את סכומי ההפרשה לגמר.

**נתונים מצרפיים:**

פרויקטים שהקמתם הסתיימה ומכירתם טרם הסתיימה במלואה ליום 31.12.2024 (באלפי ש"ח)		
מספר חודשים שחלפו ממועד סיום הבניה	יתרת מלאי בספרים המתייחסת לפרויקטים שהקמתם הסתיימה במלואה (במונחי עלות)	גיול מלאי בפרויקטים שהקמתם הסתיימה במלואה (במונחי יח"ד)
0-6	-	-
7-12	1,037	1
13-18	-	-
19-24	-	-
מעל 24	*33,304	52*
מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו מסוף תקופת הדיווח ועד סמוך לתאריך דוח זה לגבי פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושכירתם טרם הסתיימה במלואה לתום שנת הדיווח		-

נתונים כספיים במונחי חלק החברה.

\* כולל 52 יח"ד בעלות של 33,304 אלפי ש"ח ליום 31.12.2024 בפרויקט חלומות וסביונים, קרית ביאליק המיועדות להשכרה, אשר מוצגות בדוחות הכספיים במסגרת סעיף מלאי בניינים לזמן ארוך. ליום 31.12.2024, כל הדירות מושכרות.

<sup>1</sup> הטבלה כוללת הכנסות ממכירת דירות בלבד, ואינה כוללת הכנסות מביצוע עבודות בניה לבעלי קרקע בעסקאות קומבינציה בעין, ממכירת מלאי מקרקעין והכנסות ממתן שירותי ניהול לפרויקטים למגורים בהם שותפה החברה.



**ב. נתונים כלליים על פרויקטים שהושלמה בנייתם ומכירתם בשנת 2024 (באלפי ש"ח):**

שם	מיקום	מועד רכישת הקרקע	מועד תחילת בנייה	מועד סיום בניה	חלק התאגיד האפקטיבי (%)	יח"ד שנמכרו	מ"ר ממוצע ליח"ד	הכנסות שהוכרו		סה"כ עלויות שהוכרו		סה"כ רווח גולמי שהוכר		מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ)		
								מזטבר	תקופה שוטפת	מזטבר	תקופה שוטפת	מזטבר	תקופה שוטפת	מזטבר	תקופה שוטפת	
סביוני העיר אנה פרנק	רמת גן	2014	09/21	04/24	100%	18	89	53,255	1,668	41,585	1,437	11,670	231	22%	14%	31.6
סביוני העיר המעיין 39	גבעתיים	2017	11/20	03/24	100%	24	96	75,627	5,043	59,768	4,911	15,859	132	22%	3%	30.7

**ג. נתונים על פרויקטים שהקמתם הסתיימה בשנים קודמות, ומכירתם הושלמה בשנת 2024 (באלפי ש"ח):**

שם	מיקום	חלק התאגיד האפקטיבי (%)	יח"ד שנמכרו התקופה	הכנסות שהוכרו תקופה שוטפת	סך עלויות שהוכרו תקופה שוטפת	סך רווח גולמי שהוכר תקופה שוטפת	שיעור רווח גולמי תקופה שוטפת	מחיר ממוצע למ"ר תקופה שוטפת
חלומות וסביונים א'	קרית ביאליק	50%	1	905	715	190	21%	15

**ד. פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הושלמה במלואה ליום האחרון של שנת 2024 (באלפי ש"ח):**

שם	מיקום	מועד רכישת הקרקע	מועד תחילת בנייה	מועד סיום בניה	חלק התאגיד האפקטיבי (%)	עלות המיוחסת ליח"ד שנתרו במלאי ליום 31.12.24	מ"ר ממוצע ליח"ד שנתרו המלאי ליום 31.12.24	יח"ד בתרת במלאי	מחיר ממוצע לפיו חושב צפי הכנסות של המלאי הבלתי מכור	שטח עיקריים במ"ר שנתרו במלאי ליום 31.12.24	שנת 2024		מתום שנת 2024 עד סמוך לתאריך פרסום הדוח		הכנסות צפויות מדירות במלאי ליום 31.12.2024	יתרת רווח גולמי צפוי	שיעור רווח גולמי צפוי על דירות במלאי
											מס חו"זי מכירה ממוצע למ"ר	מס חו"זי מכירה מוחייבים שנחתמו בפרויקט	מס חו"זי מכירה ממוצע למ"ר	מס חו"זי מכירה מוחייבים שנחתמו בפרויקט			
סביוני רעננה צפון <sup>1</sup>	רעננה	2019	02/22	06/24	100%	1,037	94	1	25.6	-	-	-	-	-	1,266	229	18%
חלומות וסביונים א' להשכרה	קרית ביאליק	2015	09/17	01/21	50%	33,304	111	52	15.2	-	-	-	-	-	49,204	15,900	32%
<b>סה"כ</b>						<b>34,341</b>		<b>53</b>							<b>50,470</b>	<b>16,129</b>	<b>32%</b>

<sup>1</sup> חלק החברה בדירה 62%.

## ה. להלן פרטים נוספים אודות פרויקט גליל ים מחיר למשתכן שהקמתו הסתיימה בשנת 2021:

ביום 6.2.2020 התקבלה בידי החברה החלטת שמאי מכריע, ביחס להיטל ההשבחה החל על החברה בגין היתרי בניה הכוללים הקלות בפרויקט זה. השומה כוללת הפחתה של היטל ההשבחה שהוטל על החברה בגין אישור ההקלות לתוספת יחידות דיור (ללא תוספת שטח) בפרויקט, בהיקף של כ- 13 מיליון ש"ח. במסגרת הכרעתו, קיבל השמאי המכריע את טענתה העקרונית של החברה, כי בקביעת היטל ההשבחה בגין תוספת היחידות בהקלה, המשווקות במסלול מחיר למשתכן, יש לקבוע את שווי המקרקעין, בהתאם לתנאי מסלול זה (לרבות ובפרט המחיר למ"ר), וזאת, בניגוד לטענת הוועדה המקומית לפיה בקביעת שווי המקרקעין לצורך היטל ההשבחה, יש להתעלם מתנאי תכנית מחיר למשתכן (להלן: "המחלוקת"). לפיכך, אומדני העלויות הצפויים בפרויקט עודכנו בהתאמה להחלטת השמאי המכריע, וכפועל יוצא מכך, בשנת 2019 אומדן הרווח הגולמי הצפוי בפרויקט הוגדל בכ- 13 מיליון ש"ח, מתוכו נכלל ברווח הגולמי שהוכר בפרויקט במסגרת הדוחות הכספיים המאוחדים השנתיים של החברה לשנת 2019 סך של כ- 5.1 מיליון ש"ח, על דרך של התאמה בדוחות הכספיים לאחר תקופת הדיווח. בדוחות הכספיים לשנים 2020 ו-2021 נכלל סך נוסף של כ-7.6 מ' ש"ח, וכ-0.3 מ' ש"ח, בהתאמה ובסה"כ כ-13 מיליון ש"ח.

במהלך שנת 2020 הוגש ערר על החלטת השמאי המכריע. הדיון בפני ועדת הערר בסוגיית היטל ההשבחה בגין תוספת היחידות בהקלה, המשווקות במסלול מחיר למשתכן הסתיים במהלך שנת 2021 וועדת הערר קיבלה את עמדתה העקרונית של החברה כי יש לקבוע את שווי המקרקעין, בהתאם לתנאי מסלול מחיר למשתכן. יחד עם זאת, ועדת הערר דחתה את הערר שהגישה החברה בגין סוגיות כלליות נוספות. בחודש נובמבר 2021 הגישה הוועדה המקומית ערעור מנהלי בו חזרה על עמדתה שהציגה בוועדת הערר. החברה הגישה גם היא ערעור מנהלי בחודש אפריל 2022 על סוגיות שנדחו בערר. ביום 16.3.2023 התקבל פסק דין של בית המשפט המחוזי ובו השופט קיבל את עמדת ועדת הערר בסוגיה העקרונית ודחה את הערעור של הוועדה המחוזית. הוועדה המקומית הגישה בקשת רשות ערעור לבית המשפט העליון והחברה הגישה את תגובתה בתאריך 12.2.2024. בית המשפט העליון ביקש את עמדת היועצת המשפטית לממשלה בסוגיה. המועד שנקבע להגשת עמדת היועמ"ש הוא ה-13.3.2025.

### 7.11.2. נתונים בדבר פרויקטים בביצוע

#### א. להלן ריכוז נתונים בדבר פרויקטים בביצוע

יצוין, כי לכל הפרויקטים בטבלה שלהלן ליווי סגור, למעט פרויקט חלומות וסביונים קרית ביאליק. כמו כן, הנתונים כוללים גם פרויקטים בחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, כך שהמלאי בגינם נכלל בסעיף השקעות המטופלות בשיטת השווי המאזני, והרווח נכלל בסעיף חלק ברווי חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

#### נתונים כלליים

בטבלה זו – כל הנתונים הכספיים באלפי ש"ח, מתייחסים לחלק החברה בלבד, ואינם כוללים מע"מ.

"מועד תחילת הפרויקט" - מועד רכישת הקרקע.

"מועד סיום צפוי" - מתייחס למועד ההשלמה הצפוי של הפרויקטים (קבלת טופס 4).

המידע המפורט בטבלה זו להלן בקשר עם מועד הסיום הצפוי של הפרויקטים הינו מידע צופה פני עתיד המבוסס על נתונים המצויים בפני החברה לתאריך הדוח. יתכן, כי בעקבות גורמים שאינם תלויים בחברה, הפרויקטים לא יושלמו במועדים המצוינים להלן.

"יתרת עודפים צפויה בסיום הפרויקט" - מזומנים ונכסים פיננסיים אחרים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי בניכוי אשראי, בתוספת יתרות חוב עתידיות בגין דירות שנמכרו, בתוספת מלאי במחירי מכירה ובניכוי עלויות לשלם עד גמר המלאי.

"שיעור הון עצמי"- מתייחס ליתרת הון עצמי, לא כולל הון עצמי שנמשך עד ליום 31.12.2024.

נתונים מצרפיים:

פרויקטים בהקמה ליום 31.12.2024 (באלפי ש"ח)	
2,479	מספר יח"ד בפרויקטים בהקמה
3,370,660	עלויות מלאי שהושקעו המתייחסות לפרויקטים בהקמה (במונחי עלות)
2,155,760	רווח גולמי צפוי כולל מפרויקטים בהקמה
1,660,939	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר מפרויקטים בהקמה
377	מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו בתקופה השוטפת בקשר עם פרויקטים בהקמה
936	מספר יח"ד שטרם נחתמו לגביהן הסכמי מכירה מחייבים בפרויקטים בהקמה
42	מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו מסוף תקופת הדיווח ועד סמוך לתאריך דוח זה (לגבי פרויקטים בהקמה)

פרויקטים בביצוע ליום 31.12.2024 - נתונים כלליים על פרויקטים (באלפי ש"ח)															
שם	מקום	מועד רכישת הקרקע	מועד תחילת הבנייה	מועד סיום בנייה משוער	חלק התאגיד בפרויקטים (%)	סה"כ יח"כ כולל בעלי קרקע	סה"כ יח"כ ממוצע ליח"כ	שיעור השלמה כספי/ הנדסי	סה"כ יח"כ שנחתמו לגביהן הסכמי מכירה מחייבים	סה"כ יח"כ שטרם נמכרו ליום 31.12.24	סה"כ הכנסות צפויות	שיעור עומי מסך היקף ההשקעה (%)	סה"כ רווח גולמי צפוי	סה"כ שיעור רווח גולמי צפוי (%)	יתרת עודפים צפויה בסיום לרבות הון עצמי שהושקע בפרויקט
מגדל סביון סיטי אנדריוס 4-5	נתניה	2008	דצמ-21	2025	100%	184	128	95%	128	-	314,596	9%	64,359	20%	79,240
מגדלי סומייל DUO <sup>1</sup>	תל אביב	2007-2019	דצמ-21	2027	70%	668	510	54%	99	162	2,477,516	24%	851,550	34%	884,798
סמל צפון- מגרש 122	תל אביב	2007, 2015, 2020	יוני-24	2029	93%	226	163	1.8%	108	154	1,200,144	22%	365,412	30%	403,017
סמל צפון- מגרש 123 <sup>2</sup>				2027	65%	31	31	1.8%	86	31	111,796	37%	38,721	35%	57,370
סביוני קטמון החדשה סן מרטין <sup>3</sup>	ירושלים	2017	דצמ-21	2025	100%	122	88	75%	92	-	218,682	18%	62,671	29%	95,401
סביון ואירוס	נס ציונה	2018	יוני-22	2025	100%	216	216	86%	96	-	372,110	8%	31,245	8%	69,137
סביוני גבעת שמואל 1005	גבעת שמואל	2002/2017	מרץ-22	2025	100%	119	119	77%	117	-	311,793	18%	79,309	25%	66,557
סביוני גבעת שמואל 1004	גבעת שמואל	2002/2017	נוב-22	2025	100%	84	84	66%	116	-	228,653	15%	61,009	27%	55,938
סביוני העיר – בלוך 39-41	תל אביב	2019	אוג-23	2026	77%	49	24	24%	67	9	84,161	12%	20,342	24%	25,272
סביוני גרדנס <sup>2</sup>	נתניה	2020	ספט-24	2027	100%	126	64	14%	123	39	250,299	17%	55,455	22%	90,961
סביוני רמת שרת שלב ב' <sup>4</sup>	ירושלים	2008	דצמ-24	2029	50%	278	278	3%	97	20	471,882	16%	177,018	38%	89,002
סביוני נצר סירני <sup>5</sup>	נס ציונה	2011	ספט-23	2026	50%	42	42	43%	101	3	74,103	20%	19,785	27%	22,146
חלומות וסביונים 2	קרית ביאליק	2015	ספט-22	2025	50%	114	114	93%	114	-	92,900	17%	20,077	22%	43,026
בוליביה 14 ירושלים <sup>6</sup>	ירושלים	2018	ינו-24	2027	100%	216	161	7%	80	23	381,589	11%	96,566	25%	126,374
שדרות הסביונים	פתח תקוה	2014	דצמ-24	2027	100%	184	125	6%	101	71	314,448	14%	55,164	18%	75,589
סביוני השמורה- זלמן שניאור שלב א' <sup>7</sup>	נתניה	2019	דצמ-24	2028	100%	256	192	0.5%	109	90	493,940	8%	104,314	21%	145,017
SOHO קדמת גוון שלב א' <sup>8</sup>	ירושלים	2020	דצמ-24	2029	50%	217	140	2%	100	84	226,780	14%	52,763	23%	69,948
<b>סה"כ</b>						<b>3,132</b>	<b>2,479</b>			<b>936</b>	<b>7,625,392</b>		<b>2,155,760</b>	<b>28%</b>	<b>2,398,792</b>

<sup>1</sup> בפרויקט זה קיימים גם שטחי מסחר בהיקף של כ- 10,000 מ"ר עיקרי.

<sup>2</sup> בפרויקט זה נכללים גם הכנסות עלויות ורווח ממתן שירותי בניה.

<sup>3</sup> בפרויקט זה קיימים גם שטחי מסחר בהיקף של כ- 300 מ"ר עיקרי.

<sup>4</sup> בפרויקט זה קיימים גם שטחי מסחר בהיקף של כ- 1,860 מ"ר עיקרי. כמו כן, 16 יח"ד מסה"כ יח"ד בפרויקט נמצאות בהליך אישור תביע.

<sup>5</sup> בפרויקט זה קיימים גם שטחי תעסוקה בהיקף של כ- 1,900 מ"ר עיקרי.

<sup>6</sup> בפרויקט זה קיימים גם שטחי מסחר בהיקף של כ- 500 מ"ר עיקרי.

<sup>7</sup> בפרויקט זה קיימים שטחי מסחר בהיקף של כ- 110 מ"ר עיקרי.

<sup>8</sup> בפרויקט זה קיימים שטחי מסחר בהיקף של כ- 345 מ"ר עיקרי, כמו כן 7 יח"ד מסה"כ יח"ד בפרויקט נמצאות בהליך אישור תביע.

## פרויקטים בביצוע ליום האחרון של שנת הדיווח – נתונים על ההכנסות, העלויות והמחירים בפרויקט (באלפי ש"ח)

שם	עלויות שהושקעו בפועל בפרויקט עד ליום 31.12.2024				מחיר המכירה הממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בפרויקט (בכל התקופה) ללא מע"מ	חוזים חתומים			חוזים לא חתומים		סה"כ שיעור רווח גולמי צפוי	סה"כ רווח גולמי הוכר	סה"כ הכנסות שטרם הוכרו	מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב צפי ההכנסות של המלאי מכור	צפי הכנסות מהמלאי הבלתי מכור	סה"כ רווח גולמי הוכר	סה"כ הכנסות שטרם הוכרו
	קרקע היטלים ופיתוח	בנייה	עלויות מימון שהוננו לפרויקט	אחרות		שנת 2022	שנת 2023	שנת 2024	הכנסות שטרם הוכרו בפרויקט	סה"כ שהוכרו מחוזים חתומים							
מגדל סביון סיטי אנדרוס 4-5	73,641	156,893	-	13,133	18.4	20.2	19.0	16,965	297,631	255,439	13,463	236,774	6,570	-	-	3,502	16,965
DUO מגדלי סומיל	631,089	416,557	68,758	89,579	58.2	64.5	63.0	587,126	696,708	564,149	1,148,335	477,631	419,983	76.6 <sup>1</sup>	1,193,682	632,473	1,780,808
סמל צפון-מגרש 122	315,154	8,524	27,483	33,315	-	-	67.9	142,703	2,603	11,915	832,674	2,058	450,256	69.2	1,054,838	364,867	1,197,541
סמל צפון - מגרש 123	23,758	893	5,989	6,671	-	-	-	-	-	-	73,075	-	35,764	64.7	111,796	38,721	111,796
סביון קטמון החדשה	36,856	129,114	723	16,929	25.5	27.9	31.4	55,481	163,201	83,975	39,581	116,430	29,006	-	-	15,900	55,481
סביון ואירוס	129,114	151,546	9,053	13,999	16.2	29.0	33.6	52,634	319,476	301,233	48,170	292,695	37,153	-	-	4,464	52,634
סביון גבעת שמואל 1005	79,358	94,365	3,198	22,935	22.0	22.0	21.1	72,175	239,618	193,824	53,816	178,668	32,628	-	-	18,359	72,175
סביון גבעת שמואל 1004	55,504	58,371	2,524	16,032	22.6	29.8	-	78,800	149,853	153,625	57,774	109,870	35,213	-	-	21,026	78,800
סביון העיר – בלוד 39-41	36,675	4,645	-	5,249	62.2	82.7	58	33,410	10,457	20,059	55,980	7,839	17,250	81.1	40,294	17,725	73,704
סביון גרדנס	44,007	28,862	1038	5,012	-	24.8	24.9	101,532	17,057	13,379	181,109	13,735	115,925	27.2	131,710	52,133	233,242
סביון רמת שרת- שלב ב'	51,247	24,819	16663	3,329	-	-	34.5	31,664	1,459	2,378	293,962	902	198,807	33.2	438,760	176,461	470,423
סביון נצר סירני	11,698	14,126	119	4,375	-	27.5	27.8	31,040	23,581	17,967	37,607	16,710	24,001	31.4	19,482	12,914	50,522
חלומות וסביונים 2	14,112	49,567	180	2,777	13.7	13.6	14.4	6,365	86,535	51,783	4,846	67,978	6,188	-	0	1,520	6,365
בוליבה 14 ירושלים	77,020	28,303	829	7,639	26.7	27.5	30.0	285,593	22,724	71,106	268,031	16,992	171,232	29.2	73,272	90,834	358,865
שדרת הסביונים	63,603	24,675	-	7,082	-	-	25.9	126,321	9,034	108,467	251,835	7,449	163,924	24.9	179,093	53,579	305,414
סביון השמורה- זלמן שניאור א'	100,188	25,938	161	7,258	-	-	24.4	240,402	1,151	214,874	388,718	908	256,081	23.5	252,387	104,071	492,789
SOHO קדמת גוון שלב א'	61,556	2513	891	10,063	-	-	31.5	84,646	1,605	70,071	172,786	1,232	98,994	32.4	140,529	52,390	225,175
<b>סה"כ</b>	<b>1,804,580</b>	<b>1,163,094</b>	<b>137,609</b>	<b>265,377</b>				<b>1,946,857</b>	<b>2,042,693</b>	<b>2,178,972</b>	<b>3,921,762</b>	<b>1,547,871</b>	<b>2,098,975</b>		<b>3,635,843</b>	<b>1,660,939</b>	<b>5,582,699</b>

א. ניתוחי רגישות<sup>1</sup>

להלן ניתוחי רגישות של הרווח הגולמי<sup>2</sup> שנערכו לפרויקטים בביצוע, אשר ליום 31.12.2024 שיעור המכירות בהם הינו פחות ממחצית מסך המכירות בפרויקט, ולפיכך רמת הרגישות בעניינם עולה:

ניתוח רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר בשל שינויים במחיר המכירה					
פרויקט	השפעת עליה של 10% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 5% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	סך הכל רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת ירידה של 5% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	השפעת ירידה של 10% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר
סמל צפון- מגרש 122 <sup>3</sup>	484,621	424,744	364,867	304,990	245,113
סמל צפון - מגרש 123	49,901	44,311	38,721	33,131	27,541
סביון גרדנס <sup>3</sup>	75,457	63,795	52,133	40,471	28,809
רמת שרת- דרומיים	223,503	199,982	176,461	152,940	129,419
שדרת הסביונים	84,120	68,850	53,579	38,308	23,038
סביוני השמורה- זלמן שניאור שלב א'	153,350	128,710	104,071	79,431	54,792
SOHO קדמת גוון שלב א'	74,907	63,648	52,390	41,131	29,872
<b>סה"כ</b>	<b>1,145,859</b>	<b>994,040</b>	<b>842,222</b>	<b>690,402</b>	<b>538,584</b>

ניתוח רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר בשל שינויים בתשומות הבנייה					
פרויקט	השפעת עליה של 10% בתשומות הבניה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 5% בתשומות הבניה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	סך הכל רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת ירידה של 5% בתשומות הבניה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	השפעת ירידה של 10% בתשומות הבניה על הרווח הגולמי שטרם הוכר
סמל צפון- מגרש 122	330,524	347,696	364,867	382,038	399,210
סמל צפון - מגרש 123	32,117	35,419	38,721	42,023	45,325
סביון גרדנס	38,781	45,457	52,133	58,809	65,485
רמת שרת- דרומיים	159,769	168,115	176,461	184,807	193,153
שדרת הסביונים	34,889	44,234	53,579	62,924	72,269
סביוני השמורה- זלמן שניאור שלב א'	78,700	91,386	104,071	116,756	129,442
SOHO קדמת גוון שלב א'	26,554	39,472	52,390	65,307	78,225
<b>סה"כ</b>	<b>701,334</b>	<b>771,779</b>	<b>842,222</b>	<b>912,664</b>	<b>983,109</b>

<sup>1</sup> הנתונים הכספיים הינם באלפי ש"ח ומתייחסים לחלקה של החברה בפרויקט.  
<sup>2</sup> ניתוח הרגישות של הרווח הגולמי מוצג כיחס בין השינוי בעלויות בניה ישירות של הפרויקט שטרם הושקעו בפועל (ללא העמסת תקורות החברה) לעומת השינוי במחירי המכירה של יחידות הדיור בפרויקט שטרם נחתמו בגינן חוזים מחייבים.  
<sup>3</sup> בפרויקט זה נכלל גם רווח גולמי שטרם הוכר ממתן שירותי בניה.

**ב. להלן פרטים נוספים על פרויקטים מהותיים בביצוע ליום 31.12.2024:**

**DUO 7.11.2.1 סמל דרום**

פרטים	סעיף
DUO סמל דרום	שם הפרויקט
צומת הרחובות אבן גבירול-ארלוזורוב-בן סרוק בתל אביב	מיקום הפרויקט
הקמת 2 מגדלי מגורים בני 54 קומות (50 קומות מגורים) ו-668 יח"ד, מתחם מסחר בשלוש קומות בשטח של כ- 13,000 מ"ר ברוטו (כולל מסחר במרתף -1) ומרתפי חניה בשטח של כ- 47,000 מ"ר.	תיאור קצר של הפרויקט
כ- 52%	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט
ראו טבלת מבנה אחזקה בפרויקט להלן	מבנה האחזקה בפרויקט
בעלים פרטיים	ציון שמות השותפים לפרויקט
ראו טבלת שיטת הצגה בדוחות הכספיים להלן	שיטת הצגה בדוחות הכספיים
ראו טבלת מבנה אחזקה בפרויקט להלן	מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט
כ- 8 דונם (לאחר השלמת הסכם החכירה מול עת"א כ- 10 דונם)	שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט
מסחר ומגורים מתוכננים לשנת 2027	מועד סיום עבודות הקמה מתוכנן
2027	מועד סיום שיווק צפוי/בפועל
ביום 14.8.2022 נחתם הסכם קבלן ראשי עם אלקטרה בניה ודניה סיבוס.	הסכמים עם קבלני ביצוע
התקבל היתר מלא לפרויקט בחודש דצמבר 2021	מועד התחלת עבודות הקמה (בפועל/מתוכנן)
(1)הסכם שיתוף בין בעלי הזכויות במתחם, ראה ביאור 10ג(7) לדוחות הכספיים; (2)הסכם הקמת מבנה ציבור שנחתם ביום 11.3.2021 בין העירייה, החברות המיזם המשותף וקבוצת הרכישה בפרויקט DUO המחזיקה בכ-25% מהשטחים המיועדים למגורים בפרויקט DUO; (3) הסכם חכירת שטחי המרתפים עם עיריית ת"א; (4) תוספת להסכם השיתוף בין החברות ובעלי הזכויות הנוספים בקשר עם מתן לקבוצת הרכישה בפרויקט DUO המחזיקה בכ-25% מהשטחים המיועדים למגורים בפרויקט DUO.	זכויות משפטיות בקרקע
הסכם שיתוף בין בעלי הזכויות במתחם, ראה ביאור 10ג(7) לדוחות הכספיים. הסכם חכירת שצ"פ עם עיריית ת"א.	הסכמים מיוחדים (קומבינציה/פינוי בינוי/אחר)
קבלת אישור לתיאום הנדסי הושלם. בגבול הפרויקט קיים תשתית של נתע – לאורך רחוב ארלוזורוב ובמפגש אבן גבירול- ארלוזורוב, בגבול עם רחוב בן סרוק- הקמה של מנהרה תת קרקעית באחריות העירייה.	דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט
הושלם פינוי של מחזיק בשטחי גישה בבעלות העירייה.	נושאים מיוחדים

מצב תכנוני נוכחי		
ס"ה"כ יחידות	ס"ה"כ שטחים (מ"ר)	סוג מלאי
668	65,107 מ"ר עיקרי	יחידות דיור
	9,620 מ"ר עיקרי	שטחי מסחר
	כ 1,070 מ"ר עיקרי	מבנה ציבור

**המשך - 7.11.2.1 DUO סמל דרום**

מבנה האחזקה בפרויקט:

חברה	חלק החברה	מועד רכישת הזכויות	יח"ד DUO סמל דרום	שטחי מסחר DUO סמל דרום מ"ר	עלויות בספרים (חלק החברה) (אלפי ש"ח)	יתרת הלוואה (מימון ספציפי) ליום 31.12.24 (חלק החברה) (אלפי ש"ח)	הצגה במאזן
רמ-נח בע"מ	57.50%	2007	135	1,862	265,872	86,924	שווי מאזני
אפרירם בע"מ	40%	2015	101.6	1,444	128,320	45,654	שווי מאזני
מגדלי סומייל	50%	2007	67.7	962	93,478	38,045	שווי מאזני
אפריקה מגורים	100%	2015, 2019	205.7	3,005	718,313	318,651	מלאי בניינים למכירה
אחרים	-		158	2,347	-	-	-
<b>סה"כ</b>			<b>668</b>	<b>9,620</b>	<b>1,205,983</b>	<b>489,274</b>	

שנת 2022	שנת 2023	שנת 2024	DUO סמל דרום - אלפי ש"ח	
659,597	655,314	631,089		עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
69,877	77,266	89,579		עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, ואגרות
90,548	208,610	416,557		עלויות מצטברות בגין בניה
68,758	68,758	68,758		עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
<b>888,780</b>	<b>1,009,948</b>	<b>1,205,983</b>		<b>סה"כ עלות מצטברת בספרים</b>
-	-	-		עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
61,667	59,602	47,229		עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
660,228	567,732	372,754		עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)
-	-	-		עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
<b>721,895</b>	<b>627,334</b>	<b>419,983</b>		<b>סה"כ עלות שנותרה להשלמה</b>
14%	28%	54%		<b>שיעור השלמה [הנדסי/כספי] (לא כולל קרקע) (%)</b>
	<b>2027</b>			מועד השלמת בניה צפוי

זכויות החברה בפרויקט מוחזקות במישרין על ידי החברה וכן על ידי רמ-נח בע"מ, מגדלי סומייל בע"מ ואפרירם בע"מ, חברות המוצגות על בסיס שיטת השווי המאזני (להלן ביחד "השותפים"), בשיעורים המפורטים לעיל. העלות המצטברת והעלות המשוערת לפרויקט מהוות את חלקה היחסי המשוקלל של החברה, לרבות החזקות באמצעות חברות מוחזקות.

הנתונים לעיל ולהלן מתייחסים לחלק השותפים בפרויקט, המהווה כ-74.26% מהזכויות במגרשים.



### המשך – 7.11.2.1 DUO סמל דרום-

שנת 2022	שנת 2023	שנת 2024	
127	10	9	יחידות דיור
11,111	1,139	985	יחידות דיור (מ"ר)
-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)
59	64.5	63	יחידות דיור
-	-	-	שטחי מסחר
329	339	348	יחידות דיור
30,480	31,619	32,604	יחידות דיור (מ"ר)
-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)
52	52.5	52.8	יחידות דיור
-	-	-	שטחי מסחר
2,420,097	2,449,409	2,477,516	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (אלפי ש"ח)
1,174,709	1,237,853	1,283,834	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (אלפי ש"ח)
54%	56%	58%	יחידות דיור- שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)
-	-	-	מסחר- שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)
181	171	162	יחידות דיור
19,984	18,845	17,860	יחידות דיור (מ"ר)
<b>776,259</b>	<b>768,945</b>	<b>728,353</b>	<b>יתרת עלויות שטרם הוכרו</b>
		2	מספר חוזים שנחתמו בתום התקופה ועד תאריך הדוח
		59.8	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח

ההכנסות והעלויות הצפויות בפרויקט :

שנת 2022	שנת 2023	שנת 2024	באלפי ש"ח	
2,420,097	2,449,409	2,477,516	הכנסות צפויות בגין הפרויקט	
1,610,674	1,637,282	1,625,966	עלויות פרויקט צפויות	
809,423	812,127	851,550	רווח גולמי צפוי בגין הפרויקט	
48,095	102,226	219,077	מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ה	
761,328	709,901	632,473	מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה	
33%	33%	34%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)	
67	74	76.6	מגורים	מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר (לפי שימושים) (לפני מע"מ)
43	42.5	42.5	מסחר	

1 המחיר הממוצע למ"ר לדירות בנטרול דירות פנטהאוז הוא 67.7

ניתוח רגישות לרווח הגולמי בפרויקט שטרם הוכר (באלפי ש"ח)					
השפעת ירידה של 10%	השפעת ירידה של 5%	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 5%	השפעת עליה של 10%	
456,950	504,009	551,068	598,127	645,187	מגורים
57,972	69,688	81,405	93,121	104,838	מסחר
584,838	567,953	551,068	534,183	517,298	מגורים
84,911	83,158	81,405	79,652	77,899	מסחר

מימון ספציפי שנלקח לפרויקט - הסכם מימון	
400,672	מוצג כהלוואות לזמן קצר: 31.12.2024
365,322	מוצג כהלוואות לזמן קצר: 31.12.2023
קונסורציום של תאגידים פיננסיים ישראלים	מוסד מלווה:
11/2021	תאריך אישור הלוואה / מסגרת ותאריך נטילת הלוואה:
מסגרת אשראי כספי 498,838 מסגרת ערבויות חוק מכר 2,122,340	סה"כ מסגרת (במטבע המסחרי):
אשראי כספי 98,165 ערבויות חוק מכר 1,481,459	מתוכה, יתרה שטרם נוצלה:
פריים בתוספת מרווח	מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית:
הקרן תיפרע מתוך תקבולי המכירות ועד למועד הפרעון הסופי כפי שנקבע בהסכמי הליווי.	מועדי פירעון קרן וריבית:
-	תניות פיננסיות מרכזיות:
השקעת הון עצמי, התחייבות כי לא יחול שינוי שליטה אלא בהסכמת הבנק, העמדת בטוחות, והכל כמפורט בהסכם המימון.	תניות מרכזיות אחרות:
לא	ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום שנת הדיווח:
לא	האם מסוג non-recourse:
לא נקבעו תנאים	תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים:
משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום ובטוחות נוספות	בטחונות:

לפרטים בדבר התקשרות המיזם המשותף בהסכם ליווי, ראו ביאור ג'10 (9) לדוחות הכספיים. לפרטים בדבר התקשרותה של החברה עם רמ-נח בע"מ, מגדלי סומייל בע"מ ואפרירם בע"מ ראו ביאור ג'10 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2024.

לפרטים בדבר שומת היטל השבחה ראו ביאור ג'10 (11) לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2024. לפרטים נוספים בקשר עם פרויקט DUO סמל דרום, ראו דוחות מידיים מיום 29.12.2014, 27.1.2015, 4.2.2015, 2.8.2016, מיום 13.9.2016, מיום 29.11.2017, מיום 5.2.2019, מיום 17.3.2019, ומיום 30.5.2019 ומיום 24.10.2019 ומיום 14.1.2021, ומיום 13.9.2021 ומיום 12.6.2022 ומיום 1.1.2023, ומיום 29.6.2023, ומיום 1.1.2024 ומיום 1.4.2024. (מס' אסמכתאות: 2014-01-232533, 2015-01-019537, 2015-01-024430, 2015-01-096529, 2016-01-122149, 2016-01-111270, 2017-01-012741, 2019-01-022744, 2019-01-012741, 2019-01-053596 ו- 053596, 2019-01-090594, 2021-01-006243, 2021-01-078610, 2022-01-071971, 2023-01-000166, 2023-01-072006, 2024-01-000313 ו- 2024-01-030916, בהתאמה). המידע הנכלל בדוחות האמורים מובא בזה על דרך של הפניה.

לפרטים בקשר עם הסכם הקבלנות מושא פרויקט DUO סמל דרום, ראו תקנה 22 בפרק פרטים נוספים על החברה, להלן.

## 7.11.2.2 פרויקט מהותי- סביוני גבעת שמואל

פרטים	סעיף
סביוני גבעת שמואל	שם הפרויקט
צפון גבעת שמואל	מיקום הפרויקט
עפ"י תב"ע בתוקף הפרויקט כולל 695 יח"ד ב-9 מגדלי מגורים + כ- 2,500 מ"ר מסחר. (כולל מגרש 1001)	תיאור קצר של הפרויקט
100%	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט
אחזקה בחברת פרויקט	מבנה האחזקה בפרויקט
אין	ציון שמות השותפים לפרויקט
מלאי מקרקעין/מלאי בניינים למכירה	שיטת הצגה בדוחות הכספיים
2012-2017	מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט
24.5 דונם (עפ"י תב"ע בתוקף)	שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט
שלב א' (מגרש 103-130 יח"ד)-2018 שלב ב' (מגרש 102-130 יח"ד)- בניין 100 (65 יח"ד) 2019. בניין 200 (65 יח"ד)-2020 מגרש 1001- נמכר לצד ג'. מגרש 1005- יצא לשיווק ב-05.2021 התקבל היתר ברבעון 1 2022. צפי סיום עבודות הקמה רבעון 3 2025. מגרש 1004- יצא לשיווק ב-10.2021, התקבל היתר ברבעון 4 2022. צפי סיום עבודות הקמה רבעון 4 2025. מגרשים 1006 ו 1007 – מועד סיום ביצוע צפוי 2029.	מועד סיום עבודות הקמה מתוכנן
-	מועד סיום שיווק צפוי
קבלן מבצע מגרש 102,103- עץ השקד. קבלן מבצע 1001,1005- דניה סיבוס. קבלן מבצע מגרש 1004- דניה סיבוס	הסכמים עם קבלני ביצוע
שלב א' מגרש 103-130 יח"ד -1.8.16 שלב ב' מגרש 102-130 יח"ד -23.7.17 שלב ג' מגרש 1005 – 119 יח"ד – 1.3.22 שלב ד' מגרש 1004 – 84 יח"ד – 20.11.22 מגרש 1006 ו 1007 – שנת 2025	מועד התחלת עבודות הקמה (בפועל/מתוכנן)
בעלות	זכויות משפטיות בקרקע
אין	הסכמים מיוחדים (קומבינציה/פינוי בינוי/אחר)
-	חשיפות מהותיות של התאגיד המדווח לפרויקט
ביום 13.7.2017 התקשרה החברה בהסכם (בס"ק זה להלן: "ההסכם") לרכישת מלוא זכויותיו של השותף בחברת גבעת שמואל החדשה (בה מחזיקה החברה ב-50% מהון המניות המונפק והנפרע), מר משה אהרוני (בס"ק זה להלן: "גבעת שמואל" ו- "השותף", בהתאמה) הכוללות את מלוא אחזקותיו של השותף בגבעת שמואל ואת הלוואת הבעלים אשר העמיד השותף לגבעת שמואל, בתמורה לסך של 157.5 מיליון ש"ח. בהתאם לכך, החל מהמועד האמור, מחזיקה החברה ב-100% מהון המניות המונפק והנפרע של גבעת שמואל. לפרטים נוספים בקשר עם רכישת הזכויות של השותף בגבעת שמואל, ראו ביאור ח' לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2017 והדוח המידי מיום 16.7.2017 (מס' אסמכתא: 2017-01-060688). המידע המובא בדוחות האמורים נכלל בזאת על דרך של הפניה.	נושאים מיוחדים

## 7.11.2.2 המשך- פרויקט מהותי סביוני גבעת שמואל

מצב תכנוני ליום 31.12.2024			
מצב תכנוני נוכחי			
הערות	סה"כ יחידות	סה"כ שטחים (מ"ר)	סוג מלאי
כולל מגרש 1001	695	76,980	יחידות דיור
-	-	2,500	שטחי מסחר ומשרדים
עד היום התקבלו היתרים ל- 547 יח"ד (כולל מגרש 1001) (61,747 מ"ר עיקרי)	-	-	זכויות בניה לא מנוצלות

פרויקט	סטטוס	מס' יח"ד	סעיף
שלב א (300, 400)	הסתיים	130	-
שלב ב (100,200)	הסתיים	130	-
מגרשים 1004 ו 1005	בביצוע	203	7.11.2
מגרשים 1006 ו 1007	בתכנון	148	7.11.3
<b>סה"כ</b>		<b>611</b>	

שלב א' ושלב ב' - הסתיימו, לפרטים נוספים ראה סעיף 7.10.1 ג-ד' בדוח התקופתי לשנת 2023.

שנת 2022	שנת 2023	שנת 2024	מגרשים 1004 ו-1005 - בביצוע
139,135	135,191	134,862	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
29,668	35,052	38,967	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות
13,258	82,135	152,736	עלויות מצטברות בגין בניה
5,722	5,722	5,722	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
<b>187,783</b>	<b>258,100</b>	<b>332,287</b>	<b>סה"כ עלות מצטברת בספרים</b>
(3,947)	-	-	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
11,302	5,296	2,621	עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
199,941	134,258	65,220	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)
-	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
<b>207,296</b>	<b>139,554</b>	<b>67,841</b>	<b>סה"כ עלות שנתורה להשלמה</b>
6%	39%	72%	שיעור השלמה [הנדסי/כספי] (לא כולל קרקע) (%)
2024	2025	2025	מועד השלמת בניה צפוי

שנת 2023	שנת 2024	1004,1005 בביצוע
536,973	540,446	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (אלפי ש"ח)
524,053	540,446	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (אלפי ש"ח)
98%	100%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)
3	-	יחידות דיור
453	-	יחידות דיור (מ"ר)
-	-	מסחר (מ"ר)
106,465	43,587	יתרת עלויות בספרים שטרם הוכרו
-	-	מספר חוזים שנחתמו בתום התקופה ועד תאריך הדוח
-	-	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח

## 7.11.2.2 המשך- פרויקט מהותי סביוני גבעת שמואל

שנת 2022	שנת 2023	שנת 2024	1004,1005- בביצוע, באלפי ש"ח	
534,608	536,973	540,446	הכנסות צפויות בגין הפרויקט	
395,079	397,654	400,128	עלויות פרויקט צפויות	
139,529	139,319	140,318	רווח גולמי צפוי בגין הפרויקט	
-	52,734	100,933	מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ה	
139,529	86,585	39,385	מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה	
26%	26%	26%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)	
21.4	30.1	-	מגורים	מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר (לפי שימושים) (לפני מע"מ)
-	-	-	מסחר	

שנת 2023	שנת 2024	מגורים 1006 ו-1007 בתכנון	עלויות שהושקעו
94,642	94,702	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	
3,440	5,886	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות	
5,290	5,500	עלויות מצטברות בגין בניה	
6,758	12,409	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)	
<b>110,130</b>	<b>118,497</b>	<b>סה"כ עלות מצטברת בספרים</b>	
27,434	30,636	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה
21,191	29,535	עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
203,327	215,729	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	
6,000	3,000	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	
<b>257,952</b>	<b>278,900</b>	<b>סה"כ עלות שנתורה להשלמה</b>	
-	-	שיעור השלמה [הנדסי/כספי] (לא כולל קרקע) (%)	
2028	2028	מועד השלמת בניה צפוי	

שנת 2023	שנת 2024	1007, 1006 בתכנון- באלפי ש"ח	
490,071	500,487	הכנסות צפויות בגין הפרויקט	
368,082	397,397	עלויות פרויקט צפויות	
<b>121,989</b>	<b>103,090</b>	רווח גולמי צפוי בגין הפרויקט	
-	-	מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ה	
121,989	103,090	מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה	
25%	21%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)	
26.9	26.9	מגורים	מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר (לפי שימושים) (לפני מע"מ)
25	28	מסחר	

## 7.11.2.2 המשך - פרויקט מהותי סביוני גבעת שמואל

מימון ספציפי שנלקח לפרויקט - הסכם מימון		
74,066	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	31.12.2024
79,033	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	31.12.2023
תאגידים בנקאיים		מוסד מלווה:
2022-2024		תאריך אישור הלוואה / מסגרת ותאריך נטילת הלוואה:
מסגרת אשראי כספי 356,460 מסגרת ערבויות חוק מכר 638,540		סה"כ מסגרת (במטבע המסחרי):
ממסגרת אשראי כספי 282,394 ממסגרת ערבויות חוק מכר 282,766		מתוכה, יתרה שטרם נוצלה:
פריים בתוספת מרווח		מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית [ניתן לציין טווח]:
הקרן תיפרע מתוך תקבולי המכירות ועד למועד הפרעון הסופי כפי שנקבע בהסכמי הליווי.		מועדי פירעון קרן וריבית:
הימנעות מלפרוע הלוואות בעלים, להימנע מחלוקה ללא קבלת אישור התאגיד הבנקאי וכיו"ב		תניות פיננסיות מרכזיות:
השקעת הון עצמי, עמידה בתנאי מכירה מוקדמת, עמידה בלוחות זמנים, התחייבות כי לא יחול שינוי שליטה אלא בהסכמת הבנק, העמדת בטוחות, והכל כמפורט בהסכמי הליווי.		תניות מרכזיות אחרות [לרבות: קצב מכירות וכדומה]:
לא		ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום שנת הדיווח:
לא		האם מסוג non-recourse [כן/לא]:
טרם התקיימו התנאים		תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים:
משכנתא על הזכויות במקרקעין, שעבודים וערבות החברה לחוב גבעת שמואל		בטחונות:

לפרטים בקשר עם התקשרותה של החברה בהסכם קבלנות להקמת בניין מגורים על גבי מגרש 1004 ראו תקנה 22 לפרק פרטים נוספים על החברה, להלן.

לפרטים בקשר עם פרויקט גבעת שמואל ראה ביאור T11' לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2024.

## 7.11.2.3 פרויקט מהותי- סמל צפון

פרטים	סעיף
<b>סמל צפון</b>	<b>שם הפרויקט</b>
צומת הרחובות אבן גבירול-ז'בוטינסקי-בן סרוק בתל אביב	<b>מיקום הפרויקט</b>
הקמת מגדל מגורים בן 50 קומות מגורים ו-226 יח"ד, במגרש 122, ובניין בבנייה מירקמית בן 8 קומות מגורים במגרש 123. ומרתפי חניה בשטח של כ- 16,500 מ"ר.	<b>תיאור קצר של הפרויקט</b>
כ- 88%	<b>חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט</b>
ראו טבלת מבנה אחזקה בפרויקט להלן	<b>מבנה האחזקה בפרויקט</b>
בעלים פרטיים	<b>ציון שמות השותפים לפרויקט</b>
ראו טבלת שיטת הצגה בדוחות הכספיים להלן	<b>שיטת הצגה בדוחות הכספיים</b>
ראו טבלת מבנה אחזקה בפרויקט להלן	<b>מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט</b>
מגרש 122 – 2,871 מ"ר, מגרש 123 – 1,644 מ"ר	<b>שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט</b>
2028-2029	<b>מועד סיום עבודות הקמה מתוכנן</b>
2029	<b>מועד סיום שיווק צפוי/בפועל</b>
קיים הסכם עם קבלן דיפון וחפירה	<b>הסכמים עם קבלני ביצוע</b>
2024	<b>מועד התחלת עבודות הקמה (בפועל/מתוכנן)</b>
אחזקה בחברות רמנח בע"מ, אפרירם בע"מ, מגדלי סומייל בע"מ וכן רכישת זכויות ישירות בקרקע מקרן הגמלאות המרכזית של עובדי ההסתדרות בע"מ (בניהול מיוחד). רכישת זכויות במסגרת הליך פירוק שיתוף ביחס לזכויות במגרש 122 לפי תוכנית תא/מק/2988/ב "סמל צפון".	<b>זכויות משפטיות בקרקע</b>
הסכמי קומבינציה ושירותי בניה ביחס לכ- 43% מהזכויות במגרש 122.	<b>הסכמים מיוחדים (קומבינציה/פינוי בינוי/אחר)</b>
-	<b>חשיפות מהותיות של התאגיד המדווח לפרויקט</b>
-	<b>דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט</b>
-	<b>נושאים מיוחדים</b>

## מגרש 122

מצב תכנוני נוכחי			
הערות	סה"כ יחידות	סה"כ שטחים (מ"ר)	סוג מלאי
-	163	23,990 מ"ר עיקרי	יחידות דיור
		כ-1,771 מ"ר עיקרי	מבנה ציבור

## מגרש 123

מצב תכנוני נוכחי			
הערות	סה"כ יחידות	סה"כ שטחים (מ"ר)	סוג מלאי
-	31	2,536 מ"ר עיקרי	יחידות דיור

מבנה האחזקה בפרויקט :

מגרש 122					
שם	אחוז	יח"ד תב"ע	יח"ד היתר	יח"ד לשיווק	אחוז בשיווק
אפרירם בעמ	2.07%	3.61	4.69	163	2.9%
מגדלי סומייל בעמ	1.4%	2.41	3.12		1.9%
רמנח	7.8%	13.55	17.60		10.8%
אפריקה מגורים (נרכש מקגמ)	2.1%	3.61	4.68		2.9%
אפריקה מגורים רכישה	43.6%	75.88	98.56		60.3%
אפריקה מגורים קומבינציה	29.9%	51.98	67.52		21.3%
שירותי בניה	13.2%	22.97	29.84		
<b>סה"כ</b>	<b>100.0%</b>	<b>174.0</b>	<b>226.0</b>	<b>163</b>	<b>100.0%</b>

מגרש 123					
שם	אחוז	יח"ד תב"ע	יח"ד היתר	יח"ד לשיווק	
אפרירם בע"מ	37.5%	9	11.63	11.63	
מגדלי סומייל בע"מ	25.0%	6	7.75	7.75	
אפריקה מגורים	37.5%	9	11.63	11.63	
<b>סה"כ</b>	<b>100.0%</b>	<b>24</b>	<b>31</b>	<b>31</b>	

## 7.11.2.3 פרויקט מהותי- סמל צפון- המשך-

שנת 2022	שנת 2023	שנת 2024	סמל צפון - אלפי ש"ח	
243,313	248,447	338,912	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות ואגרות
5,521	15,466	39,986	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, ואגרות	
-	-	9,417	עלויות מצטברות בגין בניה	
18,233	30,679	33,472	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)	
<b>267,067</b>	<b>294,592</b>	<b>421,787</b>	<b>סה"כ עלות מצטברת בספרים</b>	
84,471	76,011	18,120	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	עלויות שטרם הושקעו ואגרות
54,497	68,211	58,429	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
458,252	463,873	409,470	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	
18,113	29,356	-	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	
<b>615,333</b>	<b>637,451</b>	<b>486,019</b>	<b>סה"כ עלות שנותרה להשלמה</b>	
-	-	1.8%	שיעור השלמה [הנדסי/כספי] (לא כולל קרקע) (%)	
2028	2029	2029	מועד השלמת בניה צפוי	

זכויות החברה בפרויקט מוחזקות במישרין על ידי החברה וכן על ידי רמ-נח בע"מ, מגדלי סומייל בע"מ ואפרירם בע"מ, חברות המוצגות על בסיס שיטת השווי המאזני (להלן ביחד "השותפים"), בשיעורים המפורטים לעיל. העלות המצטברת והעלות המשוערת לפרויקט מהוות את חלקה היחסי המשוקלל של החברה, לרבות החזקות באמצעות חברות מוחזקות.

שנת 2022	שנת 2023	שנת 2024	באלפי ש"ח	
1,230,373	1,324,037 <sup>1</sup>	1,311,940 <sup>1</sup>	הכנסות צפויות בגין הפרויקט	
882,400	932,043	907,808	עלויות פרויקט צפויות	
347,973	391,994	404,132	רווח גולמי צפוי בגין הפרויקט	
-	-	545	מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ה	
347,973	391,994	403,587	מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה	
28%	30%	31%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)	
62.5	68.9	68.8	מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב רווח גולמי	מגורים
-	-	-	שטרם הוכר (לפי שימושים) (לפני מעמ)	מסחר/משרדים

שנת 2024			
9	יחידות דיור	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת	
1,091	יחידות דיור (מ"ר)		
-	שטחי מסחר (מ"ר)		
68	יחידות דיור	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת (לפני מע"מ)	
-	שירותי בניה		
9	יחידות דיור	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה	
1,091	יחידות דיור (מ"ר)		
78,885	היקף חוזים בגין שירותי בניה (אלפי ש"ח)		
68	יחידות דיור	מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה (לפני מע"מ)	
-	שטחי מסחר		
1,311,940	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (אלפי ש"ח)	שיעור השיווק של הפרויקט	
66,421	מגורים		
78,885	שירותי בניה		
11%	יחידות דיור - שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)		
-	מסחר - שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)		
185	יחידות דיור	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים	
19,113	יחידות דיור (מ"ר)		
419,731		יתרת עלויות שטרם הוכרו	
-		מספר חוזים שנחתמו בתום התקופה ועד תאריך הדוח	
-		מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתום התקופה ועד תאריך הדוח	

<sup>1</sup> נתוני ההכנסות העלויות והרווח הגולמי כוללים נתונים המתייחסים לעסקת שירותי בניה.



## 7.11.2.3 פרויקט מהותי- סמל צפון- המשך-

ניתוח רגישות לרווח הגולמי בפרויקט שטרם הוכר (באלפי ש"ח)					
השפעת ירידה של 10%	השפעת ירידה של 5%	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 5%	השפעת עליה של 10%	
270,964	333,240	395,516	457,792	520,068	מגורים
437,178	416,347	395,516	374,685	353,854	מגורים
7,337	7,687	8,071	8,474	8,878	שירותי בניה

מימון ספציפי שנלקח לפרויקט – הסכם מימון		
185,965	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	31.12.2024
167,750	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	31.12.2023
תאגיד בנקאי	מוסד מלווה:	
2024	תאריך אישור הלוואה / מסגרת ותאריך נטילת הלוואה:	
מסגרת אשראי כספי 484,200 מסגרת ערבויות חוק מכר 1,052,950	סה"כ מסגרת (במטבע המסחרי):	
מסגרת אשראי כספי 298,235 מסגרת ערבויות חוק מכר 688,290	מתוכה, יתרה שטרם נוצלה:	
פריים בתוספת מרווח	מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית:	
הקרן תיפרע מתוך תקבולי המכירות ועד למועד הפרעון הסופי כפי שנקבע בהסכמי הליווי.	מועדי פירעון קרן וריבית:	
-	תניות פיננסיות מרכזיות:	
השקעת הון עצמי, התחייבות כי לא יחול שינוי שליטה אלא בהסכמת הבנק, העמדת בטוחות, והכל כמפורט בהסכם המימון.	תניות מרכזיות אחרות (לרבות: קצב מכירות וכדומה):	
לא	ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום שנת הדיווח:	
לא	האם מסוג non-recourse [כן/לא]:	
טרם התקיימו התנאים	תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים:	
משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום ובטוחות נוספות	בטחונות:	

לפרטים בדבר התקשרותה של החברה עם רמ-נח בע"מ, מגדלי סומייל ואפרירם ראו ביאור 10ג' לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2024.

פרטים נוספים:

ביום 27.1.2020 הוכרזה הצעתה של החברה, במסגרת הליך פירוק שיתוף בקשר למגרש 122 לפי תב"ע תא/מק/2908/ב- "סמל צפון", חלקות מקור 16, 17 ו-18 בגוש 6213, בתל אביב (להלן: "המקרקעין" ו-"ההליך"), בהתאמה), כהצעה הזוכה. ההצעה הזוכה משקפת למקרקעין שווי של כ- 425 מיליון ש"ח. בהתאם, שילמה החברה כ- 185 מיליון ש"ח בתמורה לזכויות במקרקעין המהוות כ- 76 יחידות דיור. רכישת המקרקעין הושלמה ביום 6.12.2020. לפרטים נוספים ראו הדוחות המידיים של החברה מיום 27.1.2020, מיום 10.5.2020 ומיום 7.12.2020 (מס' אסמכתאות: 2020-01-008866, 2020-01-045426 ו- 2020-01-132708, בהתאמה). המידע המובא בדוחות האמורים נכלל בזאת על דרך של הפניה. בנוסף מחזיקה החברה בזכויות במקרקעין (במישרין ובעקיפין) בקשר לכ- 23 יחידות דיור נוספות וכן התקשרה בהסכמי קומבינציה ושירותי בניה עם בעלי זכויות במקרקעין בהיקף כולל של כ- 75 יחידות דיור נוספות. לפרטים בקשר עם הסכם לביצוע עבודות חפירה, דיפון, ביסוס ורפסודה, ראו תקנה 22 בפרק פרטים נוספים על החברה, להלן.

## 7.11.3 נתונים בדבר פרויקטים בתכנון

א. להלן ריכוז נתונים בדבר פרויקטים בתכנון אשר החברה טרם החלה בביצועם ליום 31.12.2024 (נתונים כספיים באלפי ש"ח המתייחסים לחלקה של החברה בפרויקט):

המידע המפורט בטבלה זו להלן, הינו, בחלקו, מידע צופה פני עתיד, המבוסס על נתונים המצויים בפני החברה בתאריך הדוח, ומשכך עשוי שלא להתממש, ו/או להתממש בצורה חלקית ו/או שונה מהמתואר בטבלה.

ביחס לנתונים המפורטים בטבלה שלהלן מובהר, כי לחברה זכויות שונות בפרויקטים השונים, לרבות זכויות מכוח הסכמי פיתוח, זכויות בעלות, חכירות מהוונות וחכירות משנה. המצב התכנוני הסטטוטורי של רוב הפרויקטים בטבלה להלן הינו כי ישנה תב"ע בתוקף וכי הפרויקטים בשלבי תכנון מתקדמים, ובכוונת החברה להתחיל בבניית הפרויקט כולו, או חלקו, בשנת 2025.

"חלק החברה בפרויקט" - סך כל היחידות אשר לחברה זכויות בהן לא כולל זכויות של שותפים לעסקאות משותפות ו/או של בעלים בעסקאות קומבינציה.

"יח"ד בפרויקט" - הכוונה ליחידות דיור שהחברה ו/או הצדדים לעסקה המשותפת הינם בעלי הזכויות בהן.

"סה"כ יתרת עלויות צפויות שטרם הושקעו" - הכוונה לחלק החברה בפרויקט כולו לאחר השלמת הליכי התכנון שבכוונת החברה לבצע (כולל יח"ד הכלולות בתוכניות ו/או בבקשות שטרם נכנסו לתוקף ו/או טרם אושרו, לפי הענין). יובהר, כי בהתאם המידע המפורט להלן הינו מידע צופה פני עתיד.

אחוז הרווח הגולמי המפורט בטבלה שלהלן מחושב ביחס להכנסות הצפויות. לחברה יש קושי לצפות את הרווח הגולמי, הואיל ושיעור הרווח תלוי בגורמים שחלקם אינם בשליטת החברה. לפיכך, המידע המפורט להלן הינו מידע צופה פני עתיד ואין וודאות כי יתממש. בהקשר זה יובהר כי הערכת ההכנסות הצפויות מבוססת על מחירי המכירה בפרויקטים סמוכים של החברה וכי הערכת ההוצאות הצפויות (מלבד עלות הקרקע אשר ידועה כולה או בחלקה) מבוססת על חוזי קבלנות חתומים ו/או הוצאות שהוציאה החברה בפרויקטים בסגנון דומה. עוד יובהר כי לא נערך היוון של תזרים המזומנים לאורך חיי הפרויקט.

## ב. פרויקטים בתכנון- נתונים צפויים

פרויקטים בתכנון- נתונים כלליים על הפרויקטים													
יח"ד בפרויקט				יח"ד/מ"ר כולל חלק בעלים בעסקת קומבינציה <sup>1</sup>	יעוד הנכס	חלק התאגיד האפקטיבי (% בפרויקט)	האם הושג מימון/ליווי בנקאי לפרויקט	מועד סיום בנייה משוער בפרויקט	מועד תחילת בנייה מתוכנן בפרויקט	עלות בספרים ליום 31.12.2024	מועד רכישת הרקע	מיקום הפרויקט	שם
מצב תכנוני מתוכנן		מצב תכנוני נוכחי											
מ"ר ממוצע ליח"ד	יח"ד	מ"ר ממוצע ליח"ד	יח"ד לא כולל חלק בעלים בעסקת קומבינציה <sup>1</sup>										
99	34	99	34	68	מגורים	50%	הסכם ליווי	2028	2025	3,218	2020	תל אביב	ז'בוטינסקי 135-137, ת"א
110	148	110	148	148	מגורים	100%	הסכם ליווי	2029	2025	118,497	2012, 2017	גבעת שמואל	סביוני גבעת שמואל 1007, 1006
-	2,500	-	2,500	2,500	מסחר (מ"ר)								
105	346	105	288	288	מגורים	25%	הסכם מימון ושוברים	2030	2025	6,593	2019	נשר	אגמי בראשית- נשר א' שלב א'
114	162	144	128	262	מגורים	100%	-	2027	2025	4,586	2012	קרית אתא	גבעת הכלניות שלבים א'+ב'
114	192	114	192	256	מגורים	100%	-	2030	2025	2,372	2019	נתניה	סביוני השמורה- זלמן שניאור שלב ב'
-	398	-	398	398	מסחר (מ"ר)								
113	126	113	126	156	מגורים	50%	-	2028	2025	1,945	2019	רחובות	גבריאלוב 144
-	772	-	772	772	מסחר (מ"ר)								
114	98	114	98	178	מגורים	38%	-	2028	2025	2,664	2019	תל אביב	קיצים 17-26
101	255	107	236	318	מגורים	50%	-	2029	2025	9,461	2021	קרית אונו	מגדלי הרקפת א' קרית אונו
-	117	-	117	220	מסחר (מ"ר)								
106	157	106	157	205	מגורים	50%	-	2029	2025	1,567	2019	חיפה	ביתא רוטשליד B
-	904	-	904	904	מסחר (מ"ר)								
	1,518		1,407	1,879	מגורים					150,903			סה"כ
	4,691		4,691	4,794	מסחר (מ"ר)								

<sup>1</sup> בעסקאות התחדשות עירונית, קומבינציה ושירותי בניה.

פרויקטים בתכנון - נתונים על ההכנסות, העלויות המחירים ורווח צפוי בפרויקט																
סה"כ שיעור רווח גולמי צפוי (%)	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	סה"כ הכנסות שטרם הוכרו (א)+(ב)+(ג)	מלאי שטרם נחתמו לגבי חוזי מכירה מחייבים:		חוזים מוקדמים לתומים ליום 31.12.2024			מחיר המכירה הממוצע למ"ר <sup>1</sup>	ייעוד הנכס	סה"כ עלויות צפויות שטרם הושקעו	עלויות שהושקעו בפועל בפרויקט עד ליום 31.12.2023				שם	
			מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב צפי ההכנסות של הבלתי מכור <sup>1</sup>	צפי הכנסות מהמלאי הבלתי מכור (ג)	הכנסות מחוזים תומים מוקדמים שטרם הוכרו:		תרת יתר סכומים לקבל לפי חוזים: (ב)				מקדמות שנתקבלו (א):	תכנון ואחרות	בנייה	עלויות מימון שהווננו לפרויקט		קרע, היטלים, פיתוח
					יתרת סכומים לקבל לפי חוזים: (ב)	מקדמות שנתקבלו (א):										
28%	28,771	104,426	60	76,926	27,500	-	9	66	מגורים	72,437	3,218	-	-	-	ז'בוטינסקי 135-137, ת"א	
21%	88,671	430,487	28.1	275,571	128,996	25,920	58	25	מגורים	278,900	5,886	5,500	12,409	94,702	סביוני גבעת שמואל 1006, 1007	
	14,419	70,000	28	70,000	-	-	-	-	מסחר							
18%	25,749	142,640	16.9	102,205	32,082	8,353	100	15	מגורים	110,298	1,472	135	105	4,881	אגמי בראשית- שלב א', נשר	
16%	48,050	304,445	15.3	304,445	-	-	-	-	מגורים	251,809	2,211	-	-	2,375	גבעת הכלניות שלבים א'-ב'	
28%	150,630	532,700	24.3	532,700	-	-	-	-	מגורים	384,394	1,357	-	15	1,000	סביוני השמורה- זלמן שניאור שלב ב'	
	1,851	6,547	16.4	6,547	-	-	-	-	מסחר							
22%	35,916	163,810	21.7	154,936	-	-	-	-	מגורים	125,949	1,945	-	-	-	גבריאלוב 144, רחובות	
			23	8,874	-	-	-	-	מסחר							
27%	47,478	172,659	43.1	150,189	25,026	1,945	18	40	מגורים	122,517	2,389	-	-	275	קיציס 17-26	
27%	97,999	361,245	27.9	359,045	-	-	-	-	מגורים	252,207	2,221	-	-	7,240	מגדלי הרקפת א' קרית אונו	
			37.6	2,200	-	-	-	-	מסחר							
17%	31,033	182,495	21.4	177,739	-	-	-	-	מגורים	145,947	903	191	8	465	ביתא רוטשילד B	
			10.5	4,757	-	-	-	-	מסחר+ תעסוקה							
<b>23%</b>	<b>570,567</b>	<b>2,471,454</b>		<b>2,226,134</b>	<b>213,604</b>	<b>36,218</b>	<b>185</b>			<b>1,744,458</b>	<b>21,602</b>	<b>5,826</b>	<b>12,537</b>	<b>110,938</b>	<b>סה"כ</b>	

<sup>1</sup> מחיר המכירה הממוצע למ"ר בחוזים מוקדמים שנחתמו בפרויקט (בכל תקופה), ללא מע"מ לתקופה שנסיימה ביום 31.12.2024.  
<sup>2</sup> ההכנסות העלויות והרווח בפרויקט זה כוללים סכומים המתייחסים לעסקת שירותי בנייה.

ניתוחי רגישות<sup>1</sup>

להלן ניתוחי רגישות של הרווח הגולמי<sup>2</sup> שנערכו לפרויקטים בתכנון, אשר ליום 31.12.2024 נמכרו בהם יחיד או שהוחל בשיווק משמעותי שלהם.

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	סך הכל 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	פרויקט	
21,079	24,925	28,771	32,617	36,463	זיבוטינסקי 135-137, ת"א	פרויקטים בתכנון:
68,532	85,811	103,090	120,369	137,648	סביוני גבעת שמואל 1006, 1007	
15,529	20,639	25,749	30,859	35,969	נשר שלב א'	
32,910	40,194	47,478	54,762	62,046	קיציס 17-26	
138,050	171,569	205,088	238,607	272,126	סה"כ	

ניתוח רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר בשל שינויים בתשומות הבניה						
השפעת ירידה של 10% בתשומות הבנייה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	השפעת ירידה של 5% בתשומות הבנייה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	סך הכל 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	פרויקט	
33,839	31,305	28,771	26,237	23,703	זיבוטינסקי 135-137, ת"א	פרויקטים בתכנון:
124,663	113,877	103,090	92,304	81,517	סביוני גבעת שמואל 1006, 1007	
31,905	28,827	25,749	22,671	19,594	נשר שלב א'	
56,654	52,066	47,478	42,890	38,302	קיציס 17-26	
247,061	226,075	205,088	184,102	163,116	סה"כ	

הנתונים הכספיים הינם באלפי ש"ח ומתייחסים לחלקה של החברה בפרויקט. ניתוח הרגישות של הרווח הגולמי מוצג כיחס בין השינוי בעלויות בניה ישירות של הפרויקט שטרם הושקעו בפועל (ללא העמסת תקורות החברה) לעומת השינוי במחירי המכירה של יחידות הדיור בפרויקט שטרם נחתמו בגיבן חוזים מחייבים.

1  
2

#### 7.11.4 פרויקטים נוספים ("קרקעות בעתודה" ו-"פרויקטים מותלים")

בנוסף לפרויקטים שהחברה מבצעת ומתכננת, מחזיקה החברה במלאי קרקעות בעתודה (להלן: "קרקעות בעתודה"). כמו כן, מתכננת החברה פרויקטים של התחדשות עירונית וכן פרויקטים שהעסקאות בקשר עמן טרם נכנסו לתוקף (להלן: "פרויקטים של התחדשות עירונית" ו"פרויקטים מותלים"). למען הסר ספק מובהר, כי הקמת הפרויקטים כאמור והנתונים המפורטים להלן, המתייחסים למספר היחידות והעלות הצפויה של הפרויקט מהווים מידע צופה פני עתיד, והם מבוססים, בין היתר, על ההנחות, כדלקמן: (1) החברה תקבל החלטה לעשות שימוש בקרקעות בעתודה או יתקיימו התנאים המתלים לכניסת הפרויקטים המותלים לתוקף, לפי הענין; (2) בהתאם לציפיות החברה, כל בעלי הזכויות הנוספים במקרקעין יצטרפו לפרויקט המתוכנן; (3) התוכניות ו/או הבקשות שהגישה ו/או תגיש החברה יאושרו ויקבלו תוקף, מבלי שיחול שינוי מהותי בכמות יחידות הדיור שניתן יהיה לבנות במקרקעין, בתמהיל יחידות הדיור ו/או בתכנון יחידות הדיור, לעומת הכמות, התמהיל והתכנון שצפתה החברה; (4) לא יחולו שינויים מהותיים באגרות, בהיטלים ו/או במסים החלים על צדדים לעסקאות מקרקעין; (5) עלויות הבניה וכן יתר עלויות המכר יהיו בהתאם להערכות החברה. מובהר, כי במקרה בו יחול שינוי מהותי באחד או יותר מהגורמים דלעיל, עשוי לחול שינוי מהותי במספר היחידות ו/או בעלויות שהחברה צופה.

**להלן ריכוז נתונים של קרקעות בעתודה אשר לחברה זכויות בהם ליום 31.12.2024 (נתונים כספיים באלפי ש"ח):**

המידע המפורט בטבלה זו להלן, הינו, בחלקו, מידע צופה פני עתיד, המבוסס על נתונים המצויים בפני החברה בתאריך הדוח, ומשכך עשוי שלא להתממש, ו/או להתממש בצורה חלקית ו/או שונה מהמתואר בטבלה. הזכויות בקשר עם הפרויקטים ו/או הקרקעות כאמור, אינן בהכרח רשומות על שם החברה, לתאריך הדוח.

נתוני רווחיות לפרויקטים שביצועם צפוי להתחיל בין השנים 2025 - 2027 הינם מידע צופה פני עתיד המבוסס על נתונים המצויים בפני החברה לתאריך הדוח. יתכן כי בעקבות גורמים שאינם תלויים בחברה.

א. עתודות שהחברה מייעדת לבניה למגורים

עתודות שחברה מייעדת לבניה למגורים															
זכויות בנייה		שטח במ"ר	רווחיות לפרויקטים שביצועם צפוי להתחיל בשנים 2026-2028			חלק התאגיד האפקטיבי (%)	עלויות הקשורות בעתודות הקרקע, ליום האחרון של תקופת הדיווח					מועד רכישה	מיקום	שם	
			רווח גולמי צפוי באחוזים	רווח גולמי צפוי	הכנסות צפויות (חלקנו)		עלות נוכחית ליום 31.12.24	ירידות ערך שנרשמו במצטבר	עלויות תכנון ואחרות	עלויות מימון שהונו לקרקע	עלות מקורית				
מצב טכנוני מבוקש/מתוכנן	מצב טכנוני נוכחי														
סטטוס הליכי תכנון	יח"ד/ייעוד אחר	יח"ד/ייעוד אחר													
תב"ע בתוקף	318	270	95,022	18%	23,974	131,097	25%	1,130	-	380	99	651	2019	נשר	נשר שלב ב'
תב"ע בתוקף	44,152+ יח"ד 467 למסחר ותעסוקה	44,152+ יח"ד 406 למסחר ותעסוקה	95,022	20%	54,396	268,369	25%	3,108	-	1,369	229	1,510	2019	נשר	נשר שלב ג'
תב"ע בתוקף	43,530+ יח"ד 948 מ"ר למסחר ותעסוקה	43,530+ יח"ד 948 מ"ר למסחר ותעסוקה	95,022	-	-	-	25%	4,874	-	1,639	426	2,809	2019	נשר	נשר שלבים עתידיים
תב"ע בתוקף, מקודמת תב"ע להגדלת כמות יח"ד	320	251	31,620	16%	99,173	603,391	100%	4,394	-	2,118	-	2,276	2012	קרית אתא	גבעת הכלניות שלבים ג' ודי
תב"ע בתוקף	256	256	33,413	16%	106,187	673,987	51%	59,893	-	3,664	8,290	47,939	2008	הרצליה	אולפני הרצליה (מגרשים 104, 102, 101 ו-501)
תב"ע בתוקף	94	94	11,138	28%	61,054	217,854	51%	80,018	-	10	1,758	78,250	2024	הרצליה	אולפני הרצליה - מגרש 103
התכנית בשלב גיבוש מסמכי תכנית לפני דיון בוועדה המקומית	95	60	8,215	-	-	-	67%	17,675	-	2,267	762	14,646	2005	רמת גן	רמת מרפא
הרשות המקומית מקדמת תכנון במסגרת סעיפים 77-78 לחוק התכנון והבניה	230	-	6,763	-	-	-	100%	1,400	-	470	-	930	2003	קריית ביאליק	ביאליק על הפארק - אפק
חברת דירה להשכיר מקדמת תוכנית חדשה במסלול הוועדה המחוזית. התקבלה החלטת הפקדה	120	-	39,058	-	-	-	100%	56,869	-	16	-	56,853	2018	הוד השרון	עפרון- הוד השרון
זכות לרכישה מרמ"י בפטור ממכרז לפי שומת רמ"י	145	145	7,707	-	-	-	50%	14,575	-	17	-	14,558	2020	רמת השרון	פרדס בחיסכון

עתודות שחברה מייעדת לבניה למגורים															
זכויות בנייה			שטח במ"ר	רווחיות לפרויקטים שביצועם צפוי להתחיל בשנים 2026-2028			חלק התאגיד האפקטיבי (%)	עלויות הקשורות בעתודת הקרקע, ליום האחרון של תקופת הדיווח					מועד רכישה	מיקום	שם
מצב טכנוני מבוקש/מתוכנן		מצב טכנוני נוכחי		רווח גולמי צפוי באחוזים	רווח גולמי צפוי	הכנסות צפויות (חלקנו)		עלות נוכחית ליום 31.12.24	ירידות ערך שנרשמו במצטבר	עלויות תכנון ואחרות	עלויות מימון שהווננו לקרקע	עלות מקורית			
סטטוס הליכי תכנון	יח"ד/ייעוד אחר	יח"ד/ייעוד אחר													
תב"ע בתוקף	350 + 217 יח"ד + מי"ר למסחר	350 + 217 יח"ד + מי"ר למסחר	5,413	26%	125,253	490,217	100%	117,939	-	905	5,957	111,077	2021	אזור	אזור מגרש 201
	200 + 226 יח"ד + מי"ר למסחר	200 + 226 יח"ד + מי"ר למסחר	4,230	27%	138,186	511,960	100%	113,281	-	7,015	4,266	102,000	2023	אזור	אזור מגרש 202
	230 יח"ד דיור מוגן + 100 יח"ד דב"י + 15,800 מי"ר תעסוקה + 1,236 מי"ר למסחר	230 יח"ד דיור מוגן + 100 יח"ד דב"י + 15,800 מי"ר תעסוקה + 1,236 מי"ר למסחר	9,638	-	-	-	34%	23,534	-	181	1,189	22,164	2021	אזור	אזור מגרש 203
-	24	-	6,261	-	-	-	100%	128	-	128	-	-	2020	הוד השרון	הוד השרון- אלי שלום
התכנית נמצאת בבדיקה לתנאי סף הועדה המחוזית (קומבינציה בשיעור של 46.5%)	190 יח"ד + 30,000 מי"ר מסחר ותעסוקה	-	24,558	-	-	-	50%	1,023	-	674	-	349	2022	הרצליה	הרצליה רמגור
תב"ע בתוקף	5,228 + 77 יח"ד + מי"ר למסחר	5,228 + 77 יח"ד + מי"ר למסחר	17,634	19%	47,992	258,907	100%	759	-	759	-	-	2021	ירושלים	דינמוטר
	3,727 יח"ד דיור מוגן + 100 יח"ד דב"י + 140,496 מי"ר תעסוקה	2,950 יח"ד דיור מוגן + 100 יח"ד דב"י + 110,496 מי"ר תעסוקה			656,215	3,155,781		500,600	-	21,612	22,976	456,012			סה"כ



## ב. עתודות מקרקעין נוספות

המקרקעין	סוג הזכויות <sup>1</sup>	עלות קרקע בספרים ליום 31.12.2024 (אלפי ש"ח)	מצב תכנוני סטטוטורי
חלקה 31 גוש 11073, יקנעם	בעלות	--	קרקע חקלאית.
חלקות 17 ו-18 (בחלק) גוש 11072, יקנעם	בעלות	--	קרקע חקלאית.
חלקות 105, 106, 107 (בחלק), 155 (בחלק), 363 (בחלק) גוש 12257 חיפה	בעלות	--	שטח המיועד על פי תב"ע בתוקף לשמורת טבע.
חלקה 23 בגוש 11203 חיפה <sup>2</sup>	בעלות	--	שטח המיועד לפי תב"ע בתוקף לשטח פרטי פתוח.

ג. להלן פרטים נוספים בקשר עם קרקעות עיקריות בעתודה ליום 31.12.2024:

## אולפני הרצליה

בהמשך לסעיף 7.10.5 ב. לדוח התקופתי לשנת 2018 שפורסם ביום 17.3.2019 (מס' אסמכתא: 2019-01-022843), בחודש אוקטובר 2019 חתמו הצדדים על פרוטוקול מימוש עסקה. בנוסף, חתמו היזמים על הסכם חכירה מתוקן מול רמ"י וביום 13.7.2020 שילמו על פי המפרט הכספי בשומת רמ"י סך של כ-96 מיליון ש"ח (חלק החברה 51%). תשלום זה מהווה מקדמה על חשבון התמורות העתידיות בהתאם לתנאים שסוכמו. המידע הנכלל בדוח האמור מובא בזאת על דרך ההפניה.

#### 7.11.5 להלן ריכוז נתונים על פרויקטים של התחדשות עירונית ופרויקטים מותלים של החברה ליום 31.12.2024 (נתונים כספיים באלפי ש"ח):

א. המידע המפורט בטבלה זו להלן, הינו, בחלקו, מידע צופה פני עתיד, המבוסס על נתונים המצויים בפני החברה בתאריך הדוח, ומשכך עשוי שלא להתממש, ואו להתממש בצורה חלקית ו/או שונה מהמתואר בטבלה. הזכויות בקשר עם הפרויקטים ו/או הקרקעות כאמור, אינן בהכרח רשומות על שם החברה, לתאריך הדוח. בטבלה זו -

"חלק החברה בפרויקט" - סך כל היחידות אשר לחברה זכויות בהן לא כולל זכויות של שותפים לעסקאות משותפות ו/או של בעלים בעסקאות קומבינציה.

"מס' היחידות הכולל אשר החברה מבקשת לכלול בפרויקט" - הכוונה ליחידות דיור שהחברה ו/או הצדדים לעסקה המשותפת הינם בעלי הזכויות בהן (לא כולל יחידות דיור להן יהיו זכאים בעלים בעסקאות קומבינציה).

הנתונים המתייחסים לתוכניות שטרם אושרו מהווים מידע צופה פני עתיד, הואיל ואישור תוכניות כאמור כרוך בין היתר בהליכים סטטוטוריים שאינם בשליטת החברה. הנתונים כאמור משקפים את כוונת החברה בלבד ואין כל ודאות כי התוכניות והבקשות שהוגשו ו/או יוגשו על ידי החברה יאושרו (אם בכלל) במלואן ו/או באופן חלקי.

נתוני רווחיות לפרויקטים שביצועם צפוי להתחיל בין השנים 2025 - 2027 הינם מידע צופה פני עתיד, המבוסס על נתונים המצויים בפני החברה בתאריך הדוח, ומשכך עשוי שלא להתממש, ו/או להתממש בצורה חלקית ו/או שונה מהמתואר בטבלה.

1 הכוונה לסוג הזכויות שהחברה רכשה. זכויות כאמור, אינן בהכרח רשומות על שם החברה, לתאריך הדוח.  
2 על חלק מזכויות הבעלות של החברה רשומה חכירה ל-999 שנים לטובת חברת הבת של החברה, מדן כרמל בע"מ.

ב. פרויקטים של התחדשות עירונית ופרויקטים מותלים-נתונים

פרויקטים מותלים ואחרים															
מצב טכנוני סטטוטורי ותנאים מותלים עיקריים	כמות יח"ד לשיווק	שיעור שחתמו על ההסכם	סוג התקשרות	רווחיות לפרויקטים הצפויים להתחיל בביצוע בין השנים 2026-2028			מועד סיום בנייה משוער בפרויקט	מועד תחילת בנייה מתוכנן בפרויקט	עלות הקרקע בספרים 31.12.2024 (אלפי ש"ח)	מסחר/תעסוקה במ"ר מוצע לשיווק	מס' היחידות הכולל אשר החברה מבקשת לכלול בפרויקט	מועד רכישת הזכויות בקרקע	חלק החברה בפרויקט	מיקום	הפרויקט
				שיעור רווח גולמי צפוי (%)	רווח גולמי צפוי	הכנסות צפויות (חלקנו)									
התכנית אושרה למתן תוקף	138	100%	פינוי בינוי	27%	60,326	220,308	2029	2026	1,374	140	204	2018	50%	הרצליה	הכוזרי
תב"ע בתוקף	278	99%	פינוי בינוי	23%	109,311	470,279	2029	2026	9,000	670	426	2020	50%	ירושלים	קדמת גוון שלב ב'י
תב"ע בתוקף	255	99%	פינוי בינוי	30%	140,466	474,369	2030	2026	9,000	373	407	2020	50%	ירושלים	קדמת גוון שלב ג'י
תב"ע בתוקף	405	90%	פינוי בינוי	18%	58,633	318,072	2029	2026	1,082	6,995	525	2020	100%	לוד	לאה גולדברג א'י
תב"ע בתוקף		90%	פינוי בינוי	18%	89,781	487,047	2030	2026				2020	100%	לוד	לאה גולדברג ב'י
תב"ע בתוקף	140	91%	פינוי בינוי	19%	42,983	223,928	2029	2026	5,532	220	226	2021	50%	קרית אונו	הצבר הרקפות שלב ב'י
תב"ע בתוקף	348	98%	פינוי בינוי	23%	101,435	441,973	2029	2026	892	1,200	467	2021	50%	חיפה	מתחם חיל הם
תב"ע בתוקף	177	98%	פינוי בינוי	17%	34,403	200,193	2028	2026	1,766	937	225	2023	50%	חיפה	ביתא רוטשילד A
תב"ע בתוקף	258	97%	פינוי בינוי	16%	46,361	282,926	2029	2026	2,575	1,021	330	2019	50%	חיפה	ביתא רוטשילד C
התכנית לפני דיון להפקדה בועדה המחוזית	70	80%	פינוי בינוי	-	-	-	2033	2029	816	160	109	2018	50%	רמת גן	גורי יהודה
התכנית אושרה למתן תוקף בהליך פרסום ברשומות	154	85%	פינוי בינוי	15%	58,072	392,093	2030	2027	1,917	-	250	2018	100%	תל אביב	דרך השלום 71-75
התכנית נמצאת בשלב מילוי תנאים להפקדה בועדה המחוזית	303	76%	פינוי בינוי	31%	158,230	504,495	2031	2028	432	1,065	467	2019	50%	רמת גן	אבא הלל
התכנית לפני הגשת מסמכים לועדה מקומית	129	62%	פינוי בינוי	19%	66,620	351,849	2031	2028	458	783	175	2018	100%	נתניה	פנחס לבון שלב א'י
התכנית לאחר דיון בהתנגדויות בועדה המחוזית	232	82%	קומבינציה	22%	36,340	164,358	2030	2027	94 5	1,390	368	2021	50%	נתניה	בן צבי נתניה 542 שלב א'י
התכנית לאחר דיון להפקדה בועדה מחוזית	106	69%	פינוי בינוי	24%	81,205	332,513	2031	2028	332	-	165	2017	100%	רמת גן	מטולה 9-11

פרויקטים מותלים ואחרים															
מזב תכנוני סטטוטורי ותנאים מותלים עיקריים	כמות יח"ד לשיווק	שיעור שחתמו על ההסכם	סוג התקשרות	רווחיות לפרויקטים הצפויים להתחיל בביצוע בין השנים 2026-2028			מועד סיום בנייה משוער בפרויקט	מועד תחילת בנייה מתוכנן בפרויקט	עלות הקרקע בספרים 31.12.2024 (אלפי ש"ח)	מסחר/תעסוקה במ"ר מוצע לשיווק	מס' היחידות הכולל אשר החברה מבקשת לכלול בפרויקט	מועד רכישת הזכויות בקרקע	חלק החברה בפרויקט	מיקום	הפרויקט
				שיעור רווח גולמי צפוי (%)	רווח גולמי צפוי	הכנסות צפיות (חלקנו)									
תב"ע בתוקף	93	83%	פינוי בינוי	23%	56,266	242,899	2030	2027	683	-	135	2022	100%	מזכרת בתיה	מתחם השוטרים
התכנית לפני דיון בהתנגדויות בוועדה המחוזית	457	80%	פינוי בינוי	25%	287,397	1,167,345	2029	2026	1,186	1,800	590	2021	100%	ירושלים	מתחם הנורית
התנאי המתלה העיקרי - גיבוש מדיניות קרקע משלימה ע"י העירייה	140	-	קומבינציה	-	-	-	-	-	3,104	-	200	2021	100%	חדרה	רוזנוסר חדרה
התכנית לפני הגשת מסמכים לוועדה המקומית	140	62%	פינוי בינוי	-	-	-	2032	2029	458	782	190	2018	100%	נתניה	פנחס לבון שלב ב'
לפני דיון בהתנגדויות בותמ"ל	369	71%	פינוי בינוי	18%	38,951	210,682	2030	2027	285	11,120	437	2019	33%	באר שבע	מתחם רגר שלב א'
לפני דיון בהתנגדויות בותמ"ל	369	71%	פינוי בינוי	18%	38,951	210,682	2031	2028	285	11,120	437	2019	33%	באר שבע	מתחם רגר שלב ב'
התכנית לאחר דיון בהתנגדויות בוועדה המחוזית	231	82%	קומבינציה	22%	36,340	164,358	2031	2028	594	1,390	367	2021	50%	נתניה	בן צבי נתניה ב'
התכנית מקודמת ע"י הרשות להתחדשות עירונית	180	83%	פינוי בינוי	12%	38,575	323,242	2031	2028	20	-	216	2021	50%	נהריה	ויצמן רמז
התכנית נמצאת בשלבי הפרה-רולינג בוועדה המקומית	400	73%	פינוי בינוי	-	-	-	2032	2029	8	-	480	2021	50%	נהריה	קרן היסוד
התכנית הוכרזה כמתחם מועדף לדיון בותמ"ל, בשלב הכנה קדם סטטוטורי	567	69%	פינוי בינוי	-	-	-	2034	2029	289	-	701	2023	100%	אשקלון	קיקיון
תכנון ראשוני	78	68%	פינוי בינוי	-	-	-	2032	2029	136	-	134	2024	100%	יהוד	מרכוס
	6,017			22%	1,580,646	7,183,611	2032	2029	42,224	41,166	8,231				סה"כ

### 7.11.6 פרויקטים תחת אפריקה התחדשות עירונית – פרטים נוספים

אפריקה התחדשות הינה חברת בת בבעלות מלאה, העוסקת בייזום ופיתוח פרויקטים למגורים במסגרת תכנית פינוי בינוי ובמסגרת תכנית מתאר ארצית 38.

אפריקה התחדשות מרכזת את פעילותה של קבוצת החברה בפרויקט "פינוי בינוי", לרבות במסגרת פרויקטים בהם התקשרה החברה עם מספר יזמים שונים בהסכמים לקידום פרויקטים במתכונת של "פינוי - בינוי". במסגרת התקשרויות אלה פועלת קבוצת החברה, באמצעות אותם יזמים, ליצירת מסגרת חוזית עם דיירי המתחמים השונים בהם פועלת קבוצת החברה, לפיה יפנו הדיירים את דירתם הישנה, יקבלו מימון לשכירת דירה לתקופת הפינוי, ולאחר מכן יקבלו דירה חדשה בפרויקט שיוקם. מימושם של הפרויקטים מותנה, בין היתר, באישור תוכנית בנין עיר חדשה (ככל שאין תכנית בנין עיר תקפה המאפשרת את מימוש הפרויקט); בקבלת הסכמת כל הדיירים להתפנות מהמקרקעין ופינויים בפועל; בתחולת פרק חמישי 4: פינוי ובינוי, לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג-1963; בפטור מהיטל השבחה ומע"מ; בפטור מתשלומים כלשהם לרמ"י וכיו"ב תנאים לפי העניין.

בדרך כלל, בתמורה לפעילותם, זכאים היזמים, בכפוף להתקיימות התנאים המתלים לפרויקט, לסכום בשיעור שנקבע מהתקבולים שיתקבלו בפועל ממכירת כל או חלק מיחידות הדירה בפרויקט שאינן יחידות חלופיות למפונים. לתאריך הדוח, החברה פועלת במספר מתחמים באזור גוש דן והשרון.

בנוסף, במסגרת פעילותה, אפריקה התחדשות פועלת באופן שוטף לאיתור נכסים, אשר עומדים בדרישות הוראות תמ"א 38 על תיקוניה, ובפרט התמקדות בתמ"א 38/2 (הריסה ובניה מחדש), עסקאות "מכר חלקי" (עסקאות קומבינציה), בדרך כלל באזור מרכז הארץ. בהתאם להוראות תמ"א 38/2, רשאית הוועדה המקומית להתיר הריסת מבנה אשר עומד בדרישות תמ"א 38, כמפורט לעיל, והקמתו מחדש בתוספת זכויות בניה בהתאם להוראות תמ"א 38 על תיקוניה, ובאופן כאמור, ניתנה האפשרות לניצול מלוא הזכויות במבנים.

עם איתורו של נכס פוטנציאלי, מתחילה אפריקה התחדשות במשא ומתן מול בעלי היחידות בנכס הפוטנציאלי או נציגיהם ו/או באי כוחם, ככל שישנם (להלן: "הדיירים"), ובמקביל לכך, מתחילה אפריקה התחדשות בביצוען של בדיקות נדרשות להבנת החברה, ובכלל זה בדיקת היתכנות קניינית, תכנונית, מדידת מקרקעין ובדיקות נוספות של יועצים מטעמה. במקרים בהם בדיקת היתכנות כלכלית ראשונה וישימות הפרויקט להוצאתו לפועל מעלה כי הנכס הפוטנציאלי צפוי לעמוד בסטנדרט הרווחיות המקובל, אפריקה התחדשות, מקבלת החלטה עקרונית להמשיך בקידום הפרויקט, לאחריה מתקשרת אפריקה התחדשות עם הדיירים בהסכמים מפורטים.

במסגרת ההסכמים המחייבים, נקבעים תנאים מתלים שונים, אשר אי קיומם במסגרת הזמן שנקבעה לכך בהסכם יביא לפקיעת ההסכם. התנאי העיקרי בעניין זה הינו אישור תכנית הבינוי שהכינה אפריקה התחדשות, ואשר סוכמה עם הדיירים, על ידי הוועדה המקומית לתכנון לבנייה. הואיל ואישור הבקשות להיתרי הבנייה הינו בדרך של הקלה לפי הוראות חוק התכנון והבנייה בשילוב עם הוראות הדין בנוגע לאישור תכניות של תמ"א 38, אין וודאות כי התכניות שהוכנו על יד אפריקה התחדשות ואשר היוו בסיס להסכמים עם הדיירים, תאושרנה בפועל. יצוין, כי העלות בספרי אפריקה התחדשות ליום 31.12.2024 של מלאי בניינים למכירה ומלאי מקרקעין מסתכמת בכ- 303.7 מיליון ש"ח.

#### להלן ריכוז נתונים בקשר עם פרויקטים של אפריקה התחדשות עירונית:

כל הפרויקטים בטבלאות להלן כלולים גם בטבלאות בסעיפים 7.11.2 נתונים בדבר פרויקטים בביצוע, 7.11.3 נתונים בדבר פרויקטים בתכנון וסעיף 7.11.4 פרויקטים נוספים ("קרקעות בעתודה" ו-"פרויקטים מותלים").

פרויקטים התחדשות עירונית – נתונים כלליים על הפרויקטים

שם הפרויקט	סוג הפרויקט	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט (%)	סטטוס הפרויקט	מיקום	מועד זכייה / ייזום	עלויות הקשורות בפרויקטים ליום האחרון של שנת הדיווח (אלפי ש"ח)				שיעור ההסכמה הנדרש לתחילת הפרויקט והתליות עיקריות נוספות להתחלת ביצוע הפרויקט	שיעור החתמות	זכויות בניה		תיאור תמציתי של הסיפול החשבונאי בדוחות הכספיים	
						עלות מקורית	עלויות מימון שהווננו לקרקע	עלויות בנייה, תכנון ואחרות	ירידות ערך שנרשמו במצטבר			עלות נוכחית בספרים ליום 31.12.2024	מצב תכנוני מבוקש / מתוכנן		מצב תכנוני נוכחי
סביוני קטמון	פינוי בינוי	100%	בביצוע	ירושלים	2017	36,856	723	89,426	-	127,005	67%	100%	88 יח"ד + 300 מ"ר מסחר	תבי"ע בתוקף	ככלל, ביום הפינוי תירשם ההתחייבות לקומבינציה או לדיריים
סביוני העיר – בלוד 39-41, ת"א	תמ"א	77%	בביצוע	תל אביב	2019	36,675	-	9,894	-	46,569	80%	100%	24 יח"ד	תבי"ע בתוקף	כניל
בוליביה 14	פינוי בינוי	100%	בביצוע	ירושלים	2018	77,020	829	35,942	-	113,791	67%	100%	161 יח"ד+499 מ"ר מסחר	תבי"ע בתוקף	כניל
ז'בוטינסקי 135-137	תמ"א	50%	בתכנון	תל אביב	2020	-	-	3218	-	3,218	80%	100%	34 יח"ד	תבי"ע בתוקף	כניל
זלמן שניאור - שלב א'	פינוי בינוי	100%	בביצוע	נתניה	2019	100,188	161	33,196	-	133,545	67%	100%	192 יח"ד+113 מ"ר מסחר	תבי"ע בתוקף	כניל
זלמן שניאור - שלב ב'	בתכנון		1,000			15	1,357	-	2,372	67%	100%	192 יח"ד+398 שטחי מסחר	תבי"ע בתוקף	כניל	
קיציס 16-26	תמ"א	38%	בתכנון	תל אביב	2019	275	-	2,637	-	2,912	80%	99%	98 יח"ד	תבי"ע בתוקף	כניל
ביתא רוטשילד מתחמים B	פינוי בינוי	50%	בתכנון	חיפה	2019	465	8	1094	-	1,567	67%	100%	157 יח"ד+904 שטחי מסחר	תבי"ע בתוקף	כניל
הצבר הרקפות שלב א'	פינוי בינוי	50%	בתכנון	קרית אונו	2021	7,240	-	2,221	-	9,461	67%	91%	236 יח"ד+220 שטחי מסחר	תבי"ע בתוקף	כניל
גברילוב	פינוי בינוי	50%	בתכנון	רחובות	2019	-	-	1,945	-	1,945	67%	77%	126 יח"ד+772 שטחי מסחר	תבי"ע בתוקף	כניל
קדמת גונן א'	פינוי בינוי	50%	בביצוע	ירושלים	2020	61,556	891	12,576	-	75,023	67%	100%	134 יח"ד+273 מ"ר	תבי"ע בתוקף	כניל
קדמת גונן ב'	פינוי בינוי		3,844			-	5,544	-	9,388	99%	99%	533 יח"ד+1,043 שטחי מסחר	תבי"ע בתוקף	כניל	
קדמת גונן ג'	פינוי בינוי		3,526			-	5,085	-	8,611	99%	99%	533 יח"ד+1,043 שטחי מסחר	תבי"ע בתוקף	כניל	
הכוזרי	פינוי בינוי	50%	עבודות ומותלים	הרצליה	2018	-	-	1,374	-	1,374	67%	100%	138 יח"ד+140 שטחי מסחר	תבי"ע בתוקף	כניל
לאה גולדברג א'	פינוי בינוי	100%	עבודות ומותלים	לוד	2020	-	-	1,082	-	1,082	67%	90%	תבי"ע בתוקף	כניל	לאה גולדברג ב'
90%												405 יח"ד+6,995 שטחי מסחר			
הצבר הרקפות ב'	פינוי בינוי	50%	עבודות ומותלים	קרית אונו	2021	4,235	-	1,298	-	5,533	67%	91%	100 יח"ד+220 שטחי מסחר	תבי"ע בתוקף	כניל

פרויקטים התחדשות עירונית – נתונים כלליים על הפרויקטים																
תיאור תמציתי של הסיפול החשבונאי בדוחות הכספיים	זכויות בניה			סטטוס הסכמי של הפרויקט		עלויות הקשורות בפרויקטים ליום האחרון של שנת הדיווח (אלפי ש"ח)					מועד זכייה / ייזום	מיקום	סטטוס הפרויקט	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט (%)	סוג הפרויקט	שם הפרויקט
	סטטוס הליכי תכנון	מצב תכנוני / מבוקש / מתוכנן	מצב תכנוני נוכחי	שיעור ההתממה	ההסכמה הנדרש לתחילת הפרויקט והתליות עיקריות נוספות להתחלת ביצוע הפרויקט	עלות נוכחית בספרים ליום 31.12.2024	ירידות ערך שנרשמו במצטבר	עלויות בנייה, תכנון ואחרות	עלויות מימון שהווננו לקרקע	עלות מקורית						
		יח"ד / ייעוד אחר	יח"ד / ייעוד אחר													
כניל	תביע בתוקף	348 יח"ד + 1,200 מ"ר שטחי מסחר	348 יח"ד + 1,200 מ"ר שטחי מסחר	98%	67%	892	-	892	-	-	2021	חיפה	עבודות ומותלים	50%	פינוי בינוי	מתחם חיל הים
כניל	תביע בתוקף	177 יח"ד + 937 מ"ר שטחי מסחר	177 יח"ד + 937 מ"ר שטחי מסחר	98%	67%	1,767	-	1,234	9	524	2023	חיפה	עבודות ומותלים	50%	פינוי בינוי	ביתא רוטשילד A
כניל		258 יח"ד + 1,021 מ"ר שטחי מסחר	258 יח"ד + 1,021 מ"ר שטחי מסחר	97%	67%	2,575	-	1,798	13	764	2019	חיפה				ביתא רוטשילד C
כניל	תכנית לפני דיון להפקדה בוועדה מחוזית	70 יח"ד + 160 מ"ר שטחי מסחר	-	80%	67%	816	-	816	-	-	2018	רמת גן	עבודות ומותלים	50%	פינוי בינוי	גורי יהודה
כניל	התכנית אושרה למתן נוקף בהליך פרסום ברשומות	154 יח"ד	-	85%	67%	1,917	-	1,917	-	-	2018	תל אביב	עבודות ומותלים	100%	פינוי בינוי	דרך השלום 71-75
כניל	התכנית נמצאת בשלב מילוי תנאים להפקדה בוועדה המחוזית	303 יח"ד + 1,065 מ"ר שטחי מסחר	-	76%	67%	432	-	432	-	-	2019	רמת גן	עבודות ומותלים	50%	פינוי בינוי	אבא הלל
כניל	התכנית לפני הגשת מסמכים לוועדה מקומית	269 יח"ד + 1,565 מ"ר שטחי מסחר	-	62%	67%	916	-	916	-	-	2018	נתניה	עבודות ומותלים	100%	פינוי בינוי	פנחס לבון א'
כניל											2018	נתניה	עבודות ומותלים	100%	פינוי בינוי	פנחס לבון ב'
כניל	התכנית לאחר דיון בהתנגדויות בוועדה המחוזית	232 יח"ד + 1,390 מ"ר שטחי מסחר	232 יח"ד + 1,390 מ"ר שטחי מסחר	62%	67%	594	-	594	-	-	2021	נתניה	עבודות ומותלים	50%	פינוי בינוי	בן צבי נתניה 542 שלב א'
כניל											2021	נתניה	עבודות ומותלים	50%	פינוי בינוי	בן צבי נתניה 542 שלב ב'
כניל	התכנית לאחר דיון להפקדה בוועדה מחוזית	106 יח"ד	-	69%	67%	332	-	332	-	-	2017	רמת גן	עבודות ומותלים	100%	פינוי בינוי	מטולה 9-11
כניל	תביע בתוקף	93 יח"ד	-	83%	67%	683	-	683	-	-	2022	מזכרת בתיה	עבודות ומותלים	100%	פינוי בינוי	מתחם השוטרס
כניל	התכנית לפני דיון בהתנגדויות בוועדה המחוזית	457 יח"ד + 1,800 מ"ר שטחי מסחר	-	80%	67%	1,186	-	1,186	-	-	2021	ירושלים	עבודות ומותלים	100%	פינוי בינוי	מתחם הנורית
כניל	לפני דיון בהתנגדויות בתמ"ל	738 יח"ד + 22,240 מ"ר שטחי מסחר	-	71%	67%	570	-	570	-	-	2019	באר שבע	עבודות ומותלים	33%	פינוי בינוי	מתחם רגר
כניל	התכנית מקודמת ע"י הרשות להתחדשות עירונית	180 יח"ד	-	83%	67%	20	-	20	-	-	2021	נהריה	עבודות ומותלים	50%	פינוי בינוי	ויצמן רמז

פרויקטים התחדשות עירונית – נתונים כלליים על הפרויקטים																
תיאור תמציתי של הטיפול החשבונאי בדוחות הכספיים	זכויות בניה			סטטוס הסכמי של הפרויקט		עלויות הקשורות בפרויקטים ליום האחרון של שנת הדיווח (אלפי ש"ח)					מועד זכייה / ייזום	מיקום	סטטוס הפרויקט	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט (%)	סוג הפרויקט	שם הפרויקט
	סטטוס הליכי תכנון	מצב תכנוני מבוקש / מתוכנן	מצב תכנוני נוכחי	שיעור ההתמדת	שיעור ההסכמה הנדרש לתחילת הפרויקט והתליות עיקריות נוספות להתחלת ביצוע הפרויקט	עלות נוכחית בספרים ליום 31.12.2024	ירידות ערך שנרשמו במצטבר	עלויות בנייה, תכנון ואחרות	עלויות מימון שהווננו לקרקע	עלות מקורית						
		יח"ד / ייעוד אחר	יח"ד / ייעוד אחר													
כני"ל	התכנית נמצאת בשלבי הפרה-רולינג בועדה המקומית	400 יח"ד	-	73%	67%	8	-	8	-	-	2021	נהריה	עתודות ומותלים	50%	פינוי בינוי	קרן היסוד
כני"ל	התכנית הוכרזה כמתחם מועדף לדיור בותמ"ל, בשלב הכנה קדם סטטוטורי	567 יח"ד	-	69%	67%	289	-	289	-	-	2023	אשקלון	עתודות ומותלים	100%	פינוי בינוי	קיקיון
כני"ל	תכנון ראשוני	78 יח"ד	-	68%	67%	136	-	136	-	-	2024	יהוד	עתודות ומותלים	100%	פינוי בינוי	מרכוס

(1) הרוב הדרוש לביצוע פרויקט פינוי בינוי עומד על 100% מבעלי הדירות, אולם בהתאם להוראות חוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי), תשס"ו-2006, רוב מיוחס של בעלי דירות במקבץ פינוי בינוי, שבבעלותם שני שלישים לפחות מתוך כלל הדירות שבמקבץ, וכן בתנאי שבבעלותם 60% לפחות מהדירות בכל בית משותף שבאותו מקבץ (במקום שני שלישים לפני כן) ויותר ממחצית מהשטחים המשותפים צמודים לדירותיהם, יוכל לפנות לבית משפט בבקשה כי בית המשפט יבחן האם מדובר בסירוב בלתי סביר של מיעוט בעלי הדירות המתנגדים לעסקה. בנוסף, במסגרת חוק ההסדרים 2023, תוקן חוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), תשס"ו-2008, כך שהרוב הדרוש למיזמי התחדשות עירונית, מסוג תמ"א 38, לשם פניה למפקח על המקרקעין כדי שיאשר ביצוע פרויקט בבניין מסוים הופחת כך שנדרשת הסכמתם של מי שהם בעלים של לפחות שני שלישים מהדירות בבית המשותף ששני שלישים מהרכוש המשותף צמודים לדירותיהם.

פרויקטים התחדשות עירונית – נתונים כלליים על הפרויקטים									
שם	מספר דירות קיימות	מספר דירות לבנייה <sup>1</sup>	מספר דירות לשיווק <sup>1</sup>	מ"ר מסחר/ משרדים/ אחר	תחילת בניה צפויה/ צפוייה למועד קבלת היתר בניה	סיום בניה צפוי	הכנסות צפויות <sup>2</sup>	רווח גולמי צפוי <sup>2</sup>	שיעור רווח גולמי צפוי <sup>2</sup>
סביוני קטמון החדשה סן מרטין	34	122	88	300	2021	2025	218,682	62,671	29%
סביוני העיר – בלוד 39-41, ת"א	25	49	24	-	2023	2026	84,161	20,342	24%
ז'בוטינסקי 135-137	34	68	34	-	2025	2028	104,426	28,771	28%
בוליביה 14	55	216	161	499	2024	2027	381,589	96,566	25%
זלמן שניאור – שלב א'	64	256	113	113	2024	2028	493,940	104,314	21%
קיציס 16-26	80	178	98	-	2025	2028	177,159	51,978	29%
קדמת גוון – שלב א'	77	217	140	273	2024	2029	226,780	52,982	23%
הכוזרי	66	204	138	140	2026	2029	220,308	60,326	27%
זלמן שניאור – שלב ב'	64	256	398	398	2025	2030	539,247	152,481	28%
קדמת גוון שלב ב'	148	426	278	670	2026	2029	470,279	109,311	23%
קדמת גוון שלב ג'	152	407	255	373	2026	2030	474,369	140,466	30%
לאה גולדברג שלב א'	120	525	405	6,995	2026	2029	318,072	58,633	18%
לאה גולדברג שלב ב'					2026	2030	487,047	89,781	18%
הצבר הרקפות שלב א'	82	318	236	220	2025	2029	361,245	97,999	27%
הצבר הרקפות שלב ב'	86	226	140	220	2026	2029	223,928	42,983	19%
מתחם חיל הים	119	467	348	1,200	2026	2029	441,973	101,435	23%
ביתא רוטשילד מתחם A	48	225	177	937	2026	2028	200,193	34,403	17%
ביתא רוטשילד מתחמים B	48	205	157	904	2025	2029	182,495	32,560	18%
ביתא רוטשילד מתחמים C	72	330	258	1,021	2026	2029	282,926	46,361	16%
גבריאלוב	30	156	126	772	2025	2028	163,810	35,916	22%
גורי יהודה	39	109	70	160	2029	2033	-	-	-
דרך השלום 71-75	96	250	154	-	2027	2030	392,093	58,072	15%
אבא הלל	164	467	303	1,065	2028	2031	504,495	158,230	31%
פנחס לבון שלב א'	46	175	129	783	2028	2031	351,849	66,620	19%
בן צבי נתניה 542 שלב א'	68	184	116	695	2027	2030	82,179	18,170	22%
מטולה 9-11	59	165	106	-	2028	2031	332,513	81,205	24%
מתחם השוטרם	42	135	93	-	2027	2030	242,899	56,266	23%
מתחם הנורית	133	590	457	1,800	2026	2029	1,167,345	287,397	25%
פנחס לבון שלב ב'	50	190	140	782	2029	2032	-	-	-
מתחם רגר שלב א'	68	437	369	11,120	2027	2030	210,682	38,951	18%
מתחם רגר שלב ב'	68	437	369	11,120	2028	2031	210,682	38,951	18%
בן צבי נתניה 542 שלב ב'	67.5	184	116	695	2028	2031	82,179	18,170	22%
ויצמן רמז	36	216	180	-	2028	2031	343,242	38,575	12%
קרן היסוד	80	480	400	-	2029	2032	-	-	-
קיקיון	134	701	567	-	2029	2034	-	-	-
מרכוס	56	134	78	-	2029	2032	-	-	-

(1) מספר יח"ד מוצג לפי 100%, יתר הנתונים מוצגים לפי חלקה של החברה.



הנתונים המובאים בסעיף 7.11.6 (בס"ק זה להלן, ביחד: "הפרויקטים"), לרבות המתחמים, כמות היחידות שמתוכננות להיבנות בהם ומועדי קבלת היתרי הבניה, מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968. יובהר כי מדובר בשלב ראשוני וכי התממשותו של כל אחד מהפרויקטים האמורים אינה ודאית ואינה בשליטת החברה, בין היתר, בשל אי הגעה להסכמה על פרטי ההסכם המפורט עם הרוב הנדרש מקרב בעלי הזכויות בפרויקטים ו/או אי קבלת היתרי בניה לפרויקטים ו/או אי התקיימות איזה מהתנאים הדרושים להקמת הפרויקטים במתחמים ו/או קיומם של דיירים מוגנים במתחמים ו/או שינוי לרעה בביקוש ליחידות דיור בסביבת המתחמים ו/או במצב שוק הנדל"ן ו/או התממשות גורמי הסיכון בתחומי פעילותה של החברה, כמפורט בסעיף 23 להלן.

נתונים נוספים אודות פרויקטי פינוי בינוי בהם החברה טרם הגיעה לרוב החתימות הדרוש\*:

שם	חלק התאגיד הפרויקט (%)	חלק התאגיד בשליטה בחברות הפרויקט	שטח במ"ר	סטטוס הסכמי של הפרויקט		מועד תחילת ביצוע ההחלטות	הערכת החברה לגבי משך הזמן הצפוי עד להגעה לשיעור ההסכמה הנדרש הפרויקט	זכויות בניה				
				שיעור ההסכמה הנדרש לתחילת הפרויקט <sup>(א)</sup>	שיעור החתמות על הסכם			מצב תכנוני נוכחי	מצב תכנוני מבוקש / מתוכנן			
								מ"ר ליח"ד / ייעוד אחר	מ"ר ליח"ד / ייעוד אחר	יח"ד / אחר	סטטוס הליכי תכנון	
פנחס לבון שלב א'	100%	100%	18,330	67%	62%	יולי 2021	6-12 חודשים	-	-	134	96 מ"ר ליח"ד / ייעוד אחר / 750 מ"ר מסחר	שלבי תיאום תכנון מול העירייה - צפויים להגיש סט מסמכי תכנית.
פנחס לבון שלב ב'	100%	100%	18,330	67%	62%	יולי 2021	6-12 חודשים	-	-	135	96 מ"ר ליח"ד / ייעוד אחר / 750 מ"ר מסחר	שלבי תיאום תכנון מול העירייה - צפויים להגיש סט מסמכי תכנית.

(1) הרוב הדרוש לביצוע פרויקט פינוי בינוי עומד על 100% מבעלי הדירות, אולם בהתאם להוראות חוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי), תשס"ו-2006, רוב מיוחס של בעלי דירות במקבץ פינוי בינוי, שבעלותם שני שלישים לפחות מתוך כלל הדירות שבמקבץ, וכן בתנאי שבעלותם 60% לפחות מהדירות בכל בית משותף שבאותו מקבץ (במקום שני שלישים לפני כן) ויותר ממחצית מהשטחים המשותפים צמודים לדירותיהם, יוכל לפנות לבית משפט בבקשה כי בית המשפט יבחן האם מדובר בסירוב בלתי סביר של מיעוט בעלי הדירות המתנגדים לעסקה. בנוסף, במסגרת חוק ההסדרים 2023, תוקן חוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), תשס"ו-2008, כך שהרוב הדרוש למיזמי התחדשות עירונית, מסוג תמ"א 38, לשם פניה למפקח על המקרקעין כדי שיאשר ביצוע פרויקט בבנין מסוים הופחת כך שנדרשת הסכמתם של מי שהם בעלים של לפחות שני שלישים מהדירות בבית המשותף ששני שלישים מהרכוש המשותף צמודים לדירותיהם.

שם	סוג הפרויקט	סטטוס הפרויקט	מספר דירות קיימות	מספר דירות לבנייה <sup>(א)</sup>	מספר דירות לשיווק <sup>(א)</sup>	מ"ר מסחר / משרדים / שימושים אחרים חלק החברה	הערכת החברה למועד קבלת היתר בניה ותחילת בניה	סיום בניה צפוי	הכנסות צפויות <sup>(ב)</sup>	רווח גולמי צפוי <sup>(ב)</sup>	שיעור רווח גולמי צפוי
פנחס לבון שלב א'	פינוי בינוי	טרם הושג רוב החתימות הנדרש	48	175	134	750	2028	2031	-	-	-
פנחס לבון שלב ב'	פינוי בינוי	טרם הושג רוב החתימות הנדרש	48	175	135	750	2028	2031	-	-	-

(1) מספר יח"ד מוצג לפי 100%, יתר הנתונים מוצגים לפי חלקה של החברה.

קבלן ביצוע				7.11.7 מידע על אשראי לליווי פרויקט (באלפי ש"ח) <sup>1</sup>						
הצמדת תמורה? [לא / צמוד/ מדד תשומות / אחר]	כיסוי אחריות בגין בדיק על ידי קבלן ראשי? [כן/לא]	סוג ההתקשרות עם קבלן ראש [פאושלי/ כתב כמויות/ אחר – פרט]	הקבלן הראשי הינו לחברה / צד קשור [כן/לא]	Non-Recourse (כן/לא)?	סה"כ מסגרת אשראי	יתרה לניצול ערבויות לתאריך המאזן	תקרת אשראי ערבויות	יתרה לניצול אשראי פיננסי לתאריך המאזן	תקרת אשראי פיננסי	שם פרויקט
מדד תשומות הבניה	כן	פאושלי	כן	לא	2,585,396	1,481,459	2,122,340	72,644	463,056	סומייל דרום <sup>3</sup>
מדד תשומות הבניה	כן	פאושלי	כן	לא	60,338	24,556	24,556	25,521	35,782	סומייל דרום-מסגרת אשראי נוספת <sup>3</sup>
מדד תשומות הבניה	כן	פאושלי	כן	לא	349,000	101,766	300,000	49,000	49,000	סביוני גבעת שמואל מגרש 1005
מדד תשומות הבניה	כן	פאושלי	כן	לא	210,000	-	157,540	52,460	52,460	סביוני גבעת שמואל מגרש 1004
-	-	-	-	לא	436,000	181,000	181,000	180,934	255,000	סביוני גבעת שמואל 1006+1007
מדד תשומות הבניה	כן	פאושלי	לא	לא	107,635	-	1,512	-	106,123	סביוני רמת שרת <sup>4</sup>
מדד תשומות הבניה	כן	פאושלי	כן	לא	231,240	57,780	231,240	59,000	59,000	סביון קטמון החדשה
מדד תשומות הבניה	כן	פאושלי	לא	לא	146,000	47,645	146,000	-	-	חלומות וסביונים קרית ביאליק <sup>5</sup>
מדד תשומות הבניה	כן	פאושלי	לא	לא	340,000	-	311,646	24,845	28,354	סביון ואירוס (מחיר למשתכן נס ציונה)
מדד תשומות הבניה	כן	פאושלי	כן	לא	409,150	38,494	409,150	100,528	100,528	מגדלי סביון סיטי
מדד תשומות הבניה	כן	פאושלי	לא	לא	35,000	16,632	35,000	18,979	25,000	סביוני נצר סירני
מדד תשומות הבניה	כן	פאושלי	כן	לא	183,260	40,346	183,260	16,940	16,940	בלוך 39-41, ת"א
מדד תשומות הבניה	כן	פאושלי	לא	לא	452,000	206,722	452,000	45,000	45,000	בוליביה 14, ירושלים
-	-	-	-	לא	34,664	-	-	-	34,664	עפרון, הוד השרון
מדד תשומות הבניה	כן	פאושלי	כן	לא	1,433,150	623,290	987,950	271,639	445,200	סומייל, צפון 122 <sup>3</sup>
מדד תשומות הבניה	כן	פאושלי	כן	לא	104,000	65,000	65,000	26,596	39,000	סומייל, צפון 123 <sup>3</sup>
מדד תשומות הבניה	כן	פאושלי	כן	לא	426,390	331,212	334,590	91,800	91,800	סביון גרדנס
מדד תשומות הבניה	כן	פאושלי	לא	לא	496,315	165,058	362,715	133,600	133,600	שדרת הסביונים פ"ת
מדד תשומות הבניה	כן	פאושלי	כן	לא	280,802	92,685	220,802	60,000	60,000	SOHO קדמת גוון
מדד תשומות הבניה	כן	פאושלי	כן	לא	636,500	468,570	636,500	166,250	166,250	סביוני השמורה (זלמן שניאור)
מדד תשומות הבניה	כן	פאושלי	כן	לא	223,050	223,050	223,050	29,200	29,200	ז'בוטינסקי 135-137 ת"א
-	-	-	-	לא	180,096	-	-	-	180,096	אזור
-	-	-	-	לא	37,500	5,933	12,500	25,000	25,000	נשר מימון קרקע מיקדמי והסכם שוברים
-	-	-	-	לא	57,630	-	3,096	24,458	57,630	אולפני הרצליה
-	-	-	-	לא	58,680	-	-	-	58,680	אולפני הרצליה מגרש 103
-	-	-	-	לא	10,199	-	-	-	10,199	רמת מרפא

<sup>1</sup> טווח ריבית אשראי פיננסי פריים פלוס 0.3 ועד פריים פלוס 1.95.

<sup>2</sup> ליום 31.12.2024 החברה עומדת בתנאי הסכמי הליווי.

<sup>3</sup> חלק מהאשראי מוצג לפי שיטת השווי המאזני.

<sup>4</sup> מוצג לפי שיטת השווי המאזני.

<sup>5</sup> ליווי פתוח.

**להלן טבלה המרכזת את ההשקעות בחברות קשורות מהותיות ליום 31.12.2024 (באלפי ש"ח) העוסקות בפיתוח מקרקעין בישראל<sup>1</sup>:**

חברה מוחזקת	מס' יח"ד ושטח מסחרי- לפי תב"ע בתוקף	מס' יח"ד ושטח מסחרי- לפי תכניות החברה	שיעור	עלות ההשקעה בדוח המאוחד של החברה ליום 31.12.2024	חלק החברה ברווח (הפסד) 2024	חלק החברה ברווח (הפסד) 2023	חלק החברה ברווח (הפסד) 2022	חלק החברה שנצבר ליום 31.12.2024	דיבידנד מצטבר שחולק עד ליום 31.12.2024	סך ההשקעה בדוח המאוחד של החברה ליום 31.12.2024	הלוואות בעלים ליום 31.12.2024
מגדלי סומייל בע"מ	לפרטים ראו סעיף 7.11.2 לעיל (פרויקטים בביצוע, פרויקט מהותי DUO סמל דרום ופרויקט מהותי סמל צפון)		50%	25,958	7,395	1,947	1,529	77	-	26,035	31,511
רמנח בע"מ	לפרטים ראו סעיף 7.11.2 לעיל (פרויקטים בביצוע, פרויקט מהותי DUO סמל דרום)		57.5%	52,231	9,787	269	5,405	(9,130)	-	43,101	62,118
פ.א. פיתוח ובניה בירושלים בע"מ	לפרטים ראו סעיף 7.11.2 לעיל (פרויקט רמת שרת-פרויקטים בביצוע)		50%	670	449	573	(274)	12,409	(13,600)	(521)	6,531
אפיריס בע"מ	לפרטים ראו סעיף 7.10.5 לעיל (פרויקטים בביצוע, פרויקט מהותי DUO סמל דרום ופרויקט מהותי סמל צפון)		40%	9,604	5,935	152	822	(8)	-	9,596	58,001
א.מ.ד. ס. מחיר למשתכן (שותפות רשומה)			50%	-	315	1,563	19,952	60,012	(54,898)	5,114	-
דיוור להשכרה שוהם	לפרטים ראו סעיף 8.8.2 להלן		-	-	31,226	14,653	25,921	142,624	-	142,624	12,162
קדמת גונן בע"מ	לפרטים ראו סעיף 7.11.2 ו-7.11.5 לעיל		50%	2,500	(742)	(1,476)	(791)	(3,524)	-	(1,024)	87,726
ביתא רוטשילד בע"מ	לפרטים ראו סעיף 7.11.3 ו-7.11.5 לעיל		50%	-	(173)	(43)	(15)	(234)	-	(234)	6,314
מגדלי הרקפת בע"מ	לפרטים ראו סעיף 7.11.3 ו-7.11.5 לעיל (פרויקט הצבר הרקפות)		50%	11,736	(126)	(80)	(63)	(158)	-	12,020	6,155

<sup>1</sup> בהתאם למדיניות קבוצת החברה, החל מיום 1.1.2008, חברות המוחזקות בשיעור של 50% או פחות אינן מאוחדות עוד.

**נכסים אחרים והתקשרויות נוספות****התקשרות עם שובל אייל ישראל בע"מ - מקב"ת גני יהודה**

לפרטים בקשר עם ההתקשרות האמורה, ראו סעיף 7.10.9 לפרק תיאור עסקי התאגיד אשר נכלל בדוח התקופתי לשנת 2017 שפורסם ביום 13.3.2018 (מס' אסמכתא: 2018-01-019626). המידע המובא בדוח האמור נכלל בזאת על דרך של הפניה. לפרטים נוספים ראו ביאור 15(1) לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2024.

**7.11.7 קרקעות שנמכרו**

במהלך התקופה מיום 1.1.2022, מכרה החברה ארבע קרקעות בלבד וכן מכרה את זכויותיה במקרקעין המהווים חלק מפרויקט סביוני גבעת שמואל, כמפורט להלן.

א. ביום 8.8.2022 התקשרה החברה בהסכם למכירת זכויותיה במגרש 16 בדרך חברון, שכונת ארנונה בירושלים, בתמורה לסך של כ- 4.5 מיליון ש"ח.

ב. ביום 24.7.2022 התקשרה החברה בהסכם למכירת זכויותיה בתא שטח 1603 לפי תכנית 307-0453258, המהווה חלק מחלקה 50 בגוש 9250 בחריש, בתמורה לסך של כ- 4.75 מיליון ש"ח. תוקפו של ההסכם והשלמת העסקה מותלים בקיום תנאים, אשר הושלמו בשנת 2023.

ג. ביום 15.10.2023 התקשרה החברה בהסכם למכירת זכויותיה במקרקעין וכן כל ההתחייבויות במקרקעין וביחס אליהם, המהווה חלק מחלקה 213 בגוש 12254 בחיפה, בתמורה לסך של כ- 3 מיליון ש"ח.

**7.11.8 הפרשות לגמר, בדק, אחריות ורישום בלשכת רישום המקרקעין**

יתרת הפרשות החברה לגמר, בדק, אחריות ורישום בלשכת רישום המקרקעין ליום 31.12.2024, 31.12.2023 וליום 31.12.2022 הסתכמה בסך של כ- 21,052 אלפי ש"ח, כ- 27,947 אלפי ש"ח וכ- 47,584 אלפי ש"ח, בהתאמה. ההפרשה ליום 31.12.2024 נבעה בעיקר מ- "סביוני רעננה", "סביוני חריש" ו- "מגדל סביון סיטי" ההפרשה לימים 31.12.2023 ו- 31.12.2022 נבעה בעיקר מ"סביון view", "סביוני חריש", "סביוני גליל ים" ו"סביוני גבעת שמואל".

במסגרת הסכמי המכר שבין החברה לבין הרוכשים, וכן במסגרת חלק מההסכמים לפיהם רוכשת החברה זכויות במקרקעין (לרבות הסכמים עם פרטיים, רמ"י ו/או משרד השיכון והבינוי), מתחייבת החברה לרשום את היחידות אותן בנתה כבית משותף (אם וככל שהדבר נדרש לצרכי רישום) ולרשום את היחידות על שם הרוכשים. לתאריך הדוח, טרם נרשמו על שם הקונים יחידות דיוור, כמפורט בטבלה שלהלן, וזאת הואיל ועל פי רוב, כרוך רישום הזכויות גם בביצוע הליכים שאינם בשליטת החברה, לרבות הליכי פרצלציה. מרבית ההסכמים עם רוכשי יחידות הדיוור קובעים, כי התחייבות החברה לרישום בית משותף וכן לרישום היחידה על שם הרוכש, מותנית בהשלמת הליך הפרצלציה. לפרטים בדבר חוק המכר הבטחת השקעות, הקובע, בין היתר, לוחות זמנים לרישום זכויות הרוכשים בדירות, ראו סעיף 7.2 לעיל.

להלן פרטים בדבר סטטוס רישום יחידות דיוור שנמכרו, ליום 31.12.2024 (כולל חלק השותפים בעסקאות משותפות וכולל חלק הבעלים בעסקאות קומבינציה בעין, אך לא כולל יחידות דיוור שהשותף האחר לעסקה המשותפת אחראי על הטיפול ברישומן):

סטטוס	סה"כ יח"ד בטיפול	יח"ד שנרשמו ע"ש רוכשים	יח"ד שטרם נרשמו ע"ש רוכשים	יח"ד שנרשמו לגביהם צווי בתים משותפים
יח"ד בתהליכי רישום	4,969	1,115	919	1,121
יח"ד שרישומם מותנה בביצוע פרצלציה	3,760	894	-	-

## 7.12 פילוח הכנסות ורווחיות מוצרים ושירותים

להלן נתונים אודות התפלגות הכנסות החברה ממכירת דירות למגורים (חלוקה על פי אתרים), אשר שיעורן כאמור מהווה 10% או יותר מהכנסות החברה (באלפי ש"ח ובאחוז מכלל הכנסות החברה):

31.12.2022		31.12.2023		31.12.2024		אתרי פרויקטים
אחוז	אלפי ש"ח	אחוז	אלפי ש"ח	אחוז	אלפי ש"ח	
8%	59,056	11%	105,052	24%	203,400	סומייל DUO
5%	31,980	19%	175,549	21%	185,104	סביוני גבעת שמואל
5%	36,301	15%	144,196	16%	138,979	סביון ואירוס
11%	79,074	16%	147,879	10%	87,849	מגדלי סביון סיטי (אגדרוס)
-	-	-	-	10%	87,669	סביוני קטמון החדשה
9%	63,062	17%	154,903	3%	22,544	סביוני רעננה
24%	172,942	4%	34,923	-	-	סביון view
12%	85,475	2%	17,466	-	-	סביוני חריש

## 7.13 לקוחות

הכנסות החברה בתחום הבניה למגורים נובעות ממספר רב של רוכשי דירות. לחברה אין תלות במי מלקוחותיה.

## 7.14 שיווק והפצה

החברה משווקת דירות למגורים ברחבי הארץ, על פי רוב תחת המותג "סביונים", לרוב באמצעות מערך השיווק שלה. בנוסף, בחלק מהמקרים מקבלת החברה שירותי שיווק ומכירות מגורמי חוץ.

אנשי המכירות פועלים, בדרך כלל, ממשרדי המכירות הממוקמים באתר הפרויקט.

הפרויקטים הכלולים בתחום פעילות זה מבוצעים בחלקם באמצעות עסקאות משותפות של החברה ביחד עם יזם נוסף.

בחלק מהעסקאות המשותפות מנהלת החברה את שיווק הפרויקט בתמורה לשיעור מסוים מתקבולי המכירות.

הפרויקטים משווקים לרוב על פי תוכנית שיווקית מלאה, הכוללת, בין היתר, ניתוח של הסביבה השיווקית הנלמדת באמצעות סקרי שוק, ניתוח של נקודות חוזק וחולשה, הזדמנויות וסיכונים של הפרויקט וכיו"ב. על בסיס התוכנית השיווקית כאמור, מחליטה החברה על האסטרטגיה השיווקית לאותו הפרויקט וממנה נגזרת גם האסטרטגיה הפרסומית שתלווה את אותו הפרויקט.

אמצעי נוסף בו עושה החברה שימוש במסגרת מאמצי השיווק שלה, הוא שימוש במבצעי פרסום תדמיתיים ברמה ארצית ומבצעי מכירות רחבי היקף אשר מטרתם, בין השאר, להחדיר לתודעת הציבור את פעילות החברה והפרויקטים אותם היא משווקת ובגדר כך לקדם את קצב ושיעור המכירות.

במהלך שנת 2024, שיווקה החברה את מירב מיחידות הדיור עם הסדרי מימון כדוגמת תנאי תשלום של "20/80" וכן סבסוד תשלומי הריבית על ידי החברה בגין הלוואות רוכשים. כמות יחידות הדיור אשר נמכרו עם הסדרי מימון כאמור הושפעה, בין היתר, ממספר רב יחסית של יחידות דיור אשר נמכרו בשלב ה-pre-

sale, בו נוהגת החברה ליתן הסדרי מימון כאמור וכן כמענה לדרישות השוק והתחרות שנבעה מריבוי מבצעי מכירות בפרויקטים מתחרים לפרויקטי החברה. עוד יצוין, כי בעסקות עם הסדרי מימון, שיעור ההנחה המתקבל (אם בכלל) ביחס למחירון הרלוונטי לכל פרויקט, הינו נמוך, כך שלהערכת החברה אין בהסדרי המימון כדי להשפיע על תוצאותיה של החברה, ולמעשה מדובר בהסדר חלופי להנחה.

## 7.15 צבר הזמנות

להלן פילוח צבר ההזמנות של החברה (בפעילותה בתחום פיתוח המקרקעין בישראל), לפי תקופת ההכרה בהכנסה הצפויה בחתך של רבעונים לשנה הקרובה ובחתך של השנים שלאחר מכן (באלפי ש"ח):

ליום 31.12.2024		תקופת ההכרה הצפויה בהכנסה
מקדמות ותשלומים צפויים להתקבל בגין חוזי מכירה מחייבים	הכנסות שיוכרו בגין חוזי מכירה מחייבים	
219,011	190,908	רבעון 1 שנת 2025
220,553	199,852	רבעון 2 שנת 2025
151,955	132,062	רבעון 3 שנת 2025
70,474	137,008	רבעון 4 שנת 2025
152,130	455,559	שנת 2026
355,181	402,695	שנת 2027
641,435	96,517	שנת 2028
129,023	25,138	שנת 2029 ואילך

להלן פילוח צבר ההזמנות של חברות כלולות (בפעילותה בתחום פיתוח המקרקעין בישראל), לפי תקופת ההכרה בהכנסה הצפויה בחתך של רבעונים לשנה הקרובה ובחתך של השנים שלאחר מכן (באלפי ש"ח):

ליום 31.12.2024		תקופת ההכרה הצפויה בהכנסה
מקדמות ותשלומים צפויים להתקבל בגין חוזי מכירה מחייבים	הכנסות שיוכרו בגין חוזי מכירה מחייבים	
14,778	31,305	רבעון 1 שנת 2025
6,613	32,686	רבעון 2 שנת 2025
16,094	34,983	רבעון 3 שנת 2025
5,690	27,672	רבעון 4 שנת 2025
33,825	144,457	שנת 2026
44,768	84,097	שנת 2027
175,430	22,478	שנת 2028
121,229	2,108	שנת 2029 ואילך

מובהר, כי המידע המובא בטבלה דלעיל הינו מידע צופה פני עתיד, המבוסס על הנחות, הערכות ותכניות החברה, ואין כל ודאות בהתממשותו, וזאת, בין היתר, לאור קצב הקמת הפרויקטים והערכות החברה להשלמתם, וכן עקב השפעתם האפשרית של גורמי הסיכון של החברה בפעילותה, כמפורט בסעיף 23 להלן.

על פי התקינה הבינלאומית, ההכרה בהכנסה ממכירת דירות על ידי קבלנים יזמים הינה לאורך זמן, על פי קצב התקדמות הביצוע. לעניין זה ראו גם ביאור 2(טו) לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2024.

ההכנסות ממכירת דירות על פי התקינה הבינלאומית, הסתכמו לשנת 2024 בכ- 863,377 אלפי ש"ח ולשנת 2023 בכ- 936,998 אלפי ש"ח.

**7.16 תחרות**

ענף הנדל"ן בישראל בכלל וענף הבניה למגורים בפרט מאופיין בתחרותיות רבה. מספר החברות בענף זה הבונות מאות יחידות דיור בזמן נתון, כדוגמת החברה, הינו קטן יחסית בעוד שמספר החברות הבינוניות והקטנות אשר בונות מספר קטן יותר של יחידות דיור בטווח זמן נתון, הינו רב. מתחריה העיקריים של החברה בתחום פעילותה, ולמיטב ידיעתה, נמנות חברות כמו: "אזורים", "שיכון ובינוי", "אשדר" ו-"י.ח. דמרי". חלקה של החברה בענף הבניה למגורים במגזר הפרטי בישראל, לתאריך הדוח, עומד על אחוזים בודדים, בדומה לחברות הנזכרות לעיל.

החברה רואה כמתחרה פוטנציאלי כל יזם-קבלן אשר בונה באותו מתחם גיאוגרפי בו היא בונה וכן יזמים-קבלנים נוספים אשר בונים באזורים העשויים להוות תחליף ראוי לאזור בו היא בונה. פעילות המתחרים נבדקת על ידי החברה על בסיס קבוע, בין השאר, באמצעות סקרי שוק (המכונים סקרי "לקוח סמוי") ובאמצעות סקירה של אמצעי המדיה הקיימים על מנת להיות מעודכנים בפעילות המתחרים, למרות זאת החברה רואה עצמה כמובילת שוק בכל אתר בו היא פועלת ומכוונת את פעולותיה על פי החלטת הנהלת החברה בכל אתר.

אחד הגורמים החיוביים המשפיעים על מעמדה של החברה בתחום פעילות זה בישראל הינו השימוש בסימן המסחר "סביונים" הידוע בקרב קהל הרוכשים הפוטנציאלי כמותג לבניה ולפיתוח איכותיים.

**7.17 נכסים לא מוחשיים**

לחברה ולאפריקה השקעות מוניטין רב שנים בבניית שכונות מגורים בארץ. המותג "סביונים" מזוהה עם שכונות המגורים הנבנות על ידי החברה ועל ידי אפריקה השקעות (לפרויקטים השונים של החברה ישנם שמות המזוהים עם כל פרויקט).

**הסכם לשימוש בסימן מסחרי**

ביום 22.6.2006 נחתם בין החברה לבין אפריקה השקעות הסכם שימוש בסימן מסחר לפיו הוענקה לחברה הזכות להשתמש בסימן המסחר. לפרטים נוספים ראו ביאור 35ג(6) לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2024.

**7.18 הון אנושי****כללי**

על פי הסכמים בכתב ובעל-פה, זכאים עובדי החברה לשכר, נלוות ותנאים סוציאליים מקובלים. חלק מהעובדים הבכירים זכאים, בנוסף, להחזר הוצאות מקובלות וכן כי יועמד לרשותם רכב וכי החברה תישא בהוצאות (כולן או חלקן) הכרוכות בהחזקתו. אנשי מכירות זכאים, בנוסף, למענקים בגין מכירות בהתאם למנגנון שנקבע עימם.

עובדי החברה מועסקים על בסיס חוזים אישיים אשר נחתמים עם כל עובד בעת קליטתו לעבודה. כל העובדים זכאים להשתתפות החברה בשיעור של 6.5% מהשכר ברוטו בקופות גמל ו/או לקרן פנסיה. מרבית העובדים זכאים להשתתפות החברה בקרן השתלמות בשיעור של 7.5% מהשכר ברוטו. בנוסף, נוהגת החברה לרכוש עבור מנהלים ועובדים בכירים פוליסת ביטוח אובדן כושר עבודה בעלות חודשית של עד 2.5% מהשכר ברוטו. התחייבויות החברה לעובדים בגין סיום יחסי עובד - מעסיק מכוסות בחלקן באמצעות הפרשות שוטפות לקופות פיצויים אישיות. יתרת הסכומים בגין התחייבויות כאמור הופרשה בספרי החברה. מסוף



שנת 2008 מחתימה החברה את עובדיה החדשים על חוזים הכוללים את סעיף 14 לחוק פיצויי פיטורין, התשכ"ג - 1963.

לחברה מדיניות ונהלי עבודה פנימיים המסדירים את התנהלותה במגוון פעילויותיה, כגון: דיווח נוכחות, החזר הוצאות אישיות, החזר הוצאות בגין נסיעות עבודה, החזר הוצאות בגין שימוש במכשירים סלולריים, יציאה לימי עיון וקורסים וכיו"ב.

החברה נוהגת להשקיע בהון האנושי שלה במגוון דרכים, לרבות, בין היתר, באמצעות:

הדרכות - החברה משקיעה משאבים רבים בקליטה, חניכה, הדרכה ופיתוח מקצועי של עובדיה. בתחילת כל שנה מתבצע על ידי החברה הליך אבחון של צרכי ההדרכה בחברה, ובעקבותיו נבנות תוכניות הדרכה התואמות את צרכי החברה.

תוכניות תגמול לעובדים - לחברה מערך הערכת ביצועים ומספר תוכניות תגמול אשר מטרתן לעודד ולתמך את עובדיה לשיפור הישגים וביצועים מקצועיים בתחום עיסוקם בחברה, כגון מענק שנתי אשר ניתן בעקבות הליך הערכת ביצועים אשר נערך על ידי החברה, ועל פי המלצת מנהל היחידה הרלבנטי (משולם, לרוב, בחודש אפריל בכל שנה). כמו כן קיימת תוכנית תגמול על בסיס מכירות לאנשי השיווק והמכירות של החברה.

רווחה - החברה משקיעה רבות בטיפוח שביעות הרצון של עובדיה, וזאת באמצעות מגוון רחב של פעילויות חטיבתיות, אגפים ואישיות, המתבצעות במהלך השנה.

ביום 23.1.2024, אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה מדיניות תגמול מעודכנת לנושאי משרה בחברה על פי תיקון 20 לחוק החברות, לאחר קבלת אישורה של ועדת הביקורת (להלן: "מדיניות התגמול 2024").  
לפרטים נוספים בדבר מדיניות התגמול 2024 ראו דוח זימון האסיפה המשלים שפרסמה החברה ביום 16.1.2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-005665) (להלן: "דוח הזימון 2024") ודוח התוצאות מיום 23.1.2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-007993) (להלן: "דוח התוצאות 2024"), לרבות מדיניות התגמול 2024 המצורפת כנספח א' לדוח הזימון 2024. המידע הנכלל בדוחות האמורים מובא בזאת על דרך ההפניה.

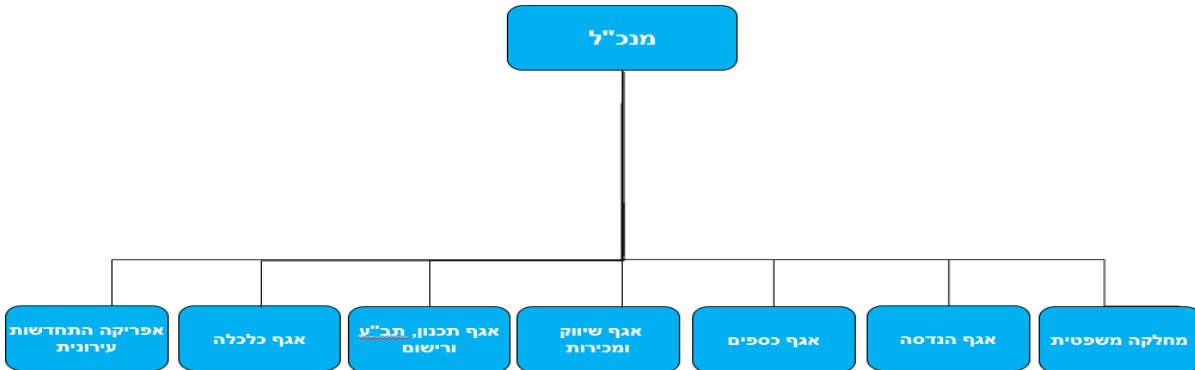
לפרטים בדבר פוליסות ביטוח נושאי משרה ראו תקנה 22(1)(א) לפרק פרטים נוספים על החברה הנכלל בדוח תקופתי זה.

לפרטים בדבר שיפוי נושאי משרה ודירקטורים בחברה, ראו תקנה 22(1)(ב) ו- (ג) לפרק פרטים נוספים על החברה הנכלל בדוח תקופתי זה.

#### הסכמי ניהול ושירותים

לפרטים בקשר עם הסכמי ניהול ושירותים בין החברה לבין לפידות ודניה סיבוס, לפי העניין, ראו תקנה 22 לפרק פרטים נוספים על החברה, להלן.

### 7.18.1 להלן תיאור סכמטי של המבנה הארגוני של החברה, לתאריך הדוח:



מספר העובדים בחברה ליום 31.12.2024 בהתאם למבנה דלעיל הינו 62 עובדים (לעומת 61 עובדים לימים 31.12.2023 ו 31.12.2022) כמפורט להלן:

מספר עובדים ליום			תפקיד/אגף
31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	
5	4	5	לשכת מנכ"ל
13	15	15	הנדסה
2	2	2	אגף פיתוח עסקי וכלכלה
19	20	20	כספים בקרה ומחשוב
6	6	6	תכנון ורישום מקרקעין
8	8	8	שיווק, פרסום ומכירות
7	6	6	מחלקה משפטית

כמו כן, בחברת אפריקה התחדשות עירונית בע"מ מספר העובדים ליום 31.12.2024 הינו 9 עובדים.

### 7.18.2 תנאי כהונתו של מנכ"ל החברה

ביום 26.4.2020 הוחלט על ידי דירקטוריון החברה למנות את מר מיכאל קליין (אשר כיהן עד אותו מועד כמשנה למנכ"ל החברה) כמנכ"ל החברה. מר קליין התחיל בכהונתו כמנכ"ל החברה ביום 1.6.2020. בהמשך, ביום 13.9.2020 אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה, לאחר קבלת אישור דירקטוריון החברה וועדת הביקורת, את התקשרותה של החברה בהסכם העסקה מעודכן עם מר קליין. ביום 2.3.2021 אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה לאחר קבלת אישור דירקטוריון החברה וועדת הביקורת, עדכון השכר החודשי של מר קליין לסך של 95,000 ש"ח (ברוטו) לחודש, וזאת החל מיום 1.1.2021. לפרטים נוספים ראו את הדוחות המידיים מיום 26.4.2020 ומיום 31.5.2020 (מסי אסמכתאות: 2020-01-036835 ו- 2020-01-048478, בהתאמה), את דוח הזימון, את דוח התוצאות וכן את הדוחות המידיים מיום 2.2.2021 ומיום 2.3.2021 (מסי אסמכתאות: 2021-01-014274, 2021-01-025426). המידע הנכלל בדוחות האמורים מובא בזאת על דרך של הפניה.

ביום 19.11.2024, הודיע מר קליין על סיום כהונתו בחברה, בתוקף מיום 13.3.2025.

לפרטים בדבר תנאי הכהונה של מנכ"ל החברה, לרבות בקשר עם מענק פרישה מיוחד, ראו תקנה 21 לפרק ד' - פרטים נוספים על התאגיד וכמפורט להלן.

לאור הודעתו של מר קליין, ביום 22.12.2024 מינה דירקטוריון החברה את הגב' רונית אשד-לוי, המכהנת לתאריך הדוח כמנכ"לית אפריקה התחדשות, כמנכ"לית החברה, וזאת החל מיום 14.3.2025. לפרטים בקשר עם תנאי כהונתה של הגב' אשד-לוי כמנכ"לית החברה, ראו תקנה 21 לפרק ד' - פרטים נוספים על התאגיד וכמפורט להלן.

### **7.18.3 תנאי כהונתו של סגן יו"ר הדירקטוריון**

ביום 23.7.2020 הוחלט על ידי דירקטוריון החברה למנות את מר אריאל שפיר כדירקטור בחברה וכסגן יו"ר הדירקטוריון של החברה. כמו כן, ביום 13.9.2020 אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה, לאחר קבלת אישור דירקטוריון החברה וועדת הביקורת, את התקשרותה של החברה בהסכם שירותים עם מר שפיר כסגן יו"ר דירקטוריון פעיל של החברה. לפרטים נוספים ראו את הדוח המידי שפרסמה החברה ביום 23.7.2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-071980), את דוח הזימון ואת דוח התוצאות. המידע הנכלל בדוחות האמורים מובא בזאת על דרך של הפניה.

לפרטים בדבר תנאי הכהונה של סגן יו"ר הדירקטוריון של החברה, ראו תקנה 21 לפרק ד' - פרטים נוספים על התאגיד וכמפורט להלן.

### **7.18.4 מענקים**

לפרטים בקשר עם מענקים אשר שולמו לנושאי משרה בגין שנת 2024, ראו תקנה 21 בפרק ד' - פרטים נוספים על החברה, להלן.

### **7.18.5 תכנית תגמול הוני**

ביום 10.3.2022, אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישורה של ועדת הביקורת, תכנית תגמול הוני לנושאי משרה, מנהלים ועובדים של החברה ו/או של חברה בת של החברה, בהיקף של עד 505,740 כתבי אופציה הניתנים למימוש לעד 505,740 מניות רגילות של החברה. בנוסף, במועד האמור, החליט דירקטוריון החברה להעניק מתוך המאגר, בשלב זה, על פי התכנית, 306,800 כתבי אופציה, הניתנים למימוש ל- 306,800 מניות רגילות (כפוף להתאמות, כמפורט בתכנית), מתוכם 53,600 כתבי אופציה למנכ"ל החברה, והיתרה לנושאי משרה, מנהלים ועובדים של החברה ו/או חברה בת של החברה. לפרטים נוספים ראו דוח הצעה פרטית מיום 13.3.2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-028876) ודוח זימון אסיפת בעלי מניות מיום 13.3.2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-028879). המידע המובא בדוחות האמורים נכלל בזאת על דרך של הפניה.

למועד הדוח, כמות כתבי האופציה המוקצים עומדת על 173,656 כתבי אופציה הניתנים למימוש ל- 173,656 מניות רגילות של החברה, וזאת לאחר הקצאה של כתבי אופציה נוספים ומנגד פקיעתם של כתבי אופציה אחרים, בשל סיום יחסי עובד-מעסיק.

להשלמת התמונה יצוין, כי לתאריך הדוח, אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישורה של ועדת הביקורת, הענקה של 22,018 כתבי אופציה הניתנים למימוש ל- 22,018 מניות רגילות של החברה, לנושאת משרה בחברה. כתבי האופציה האמורים יוקצו לאחר קבלת אישור הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ, לרישומן למסחר של המניות שתנבענה מכתבי האופציה האמורים. לפרטים נוספים ראו דוח הצעה פרטית מיום 12.3.2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-016311). המידע המובא בדוחות האמורים

נכלל בזאת על דרך של הפניה.

### 7.19 חומרי גלם וספקים

במהלך העסקים הרגיל של החברה, מתקשרת זו עם קבלנים לצורך ביצוע עבודות פיתוח, תשתיות ובניה; עם קבלנים ראשיים (קבלני מפתח) בחוזים פאושליים לבניית בניינים; עם קבלנים (בדרך כלל ראשיים) בחוזים למדידה (לפי כתבי כמויות) לביצוע עבודות פיתוח; ועם ספקי שירותים הנדסיים כדוגמת אדריכלים, מתכננים, מנהלי פרויקטים, מתאמים, מפקחים ויועצים (לענייני חשמל, מים, כבישים, מזוג אויר וכיו"ב).

התשלומים לגורמים האמורים נעשים, בדרך כלל, על פי אבני דרך שנקבעות כפועל יוצא של התקדמות בנית הפרויקט הרלבנטי. להערכת החברה, נוכח החלופות הקיימות בשוק אין לה תלות במי מהספקים. החברה אינה מתקשרת, בדרך כלל, בפעילותה במישרין עם ספקי חומרי הגלם, וההתקשרויות כאמור נעשות על ידי קבלנים אשר בשירותיהם החברה עושה שימוש, כאמור לעיל. בין הקבלנים עמם פועלת החברה, נמנית דניה סיבוס (בעלת השליטה בחברה).

בשנים 2024, 2023 ו-2022, שילמה החברה לספקים סכומים בסך של כ- 643,422 אלפי ש"ח, כ- 548,466 אלפי ש"ח וכ- 450,550 אלפי ש"ח, בהתאמה, מתוכם סך של כ- 305,663 אלפי ש"ח, כ- 261,690 אלפי ש"ח וכ- 126,826 אלפי ש"ח בהתאמה, שולמו לדניה סיבוס וחברות בנות שלה.

ציון עניינים נוספים	תלות מיוחדת בספק	משקל הספק מכלל רכישות התאגיד המדווח (%)	היקף רכישות מהספק בשנת 2024 (באלפי ש"ח)	האם צד קשור	זיהוי המשנה/ קבלן המשנה
חברה בשליטת בעלת השליטה בחברה (לשעבר, החברה האם של החברה <sup>1</sup> )	לא	47.5%	305,663	כן	דניה סיבוס בע"מ וחברות בנות שלה.

לפרטים בקשר עם התקשרויותיה של החברה בהסכמים עם דניה סיבוס, ראו תקנה 22 לפרק ד' לדוח התקופתי להלן.

להשלמת התמונה יצוין, כי להתייקרות תשומות הבניה עשויה להיות השפעה על מחירי ההתקשרות של הקבוצה עם קבלנים וספקים. הן עלויות הבניה והן ההכנסות צמודות לרוב למדד תשומות הבניה. עם זאת בשל פערי עיתוי בין מכירות לעלויות, עלולה הקבוצה להיות חשופה להשפעות שליליות במקרים של שינויים במדדים אלה. מדד תשומות הבנייה עלה בשנים 2024, 2023 ו-2022 בשיעור של 2.9%, 2%, ו-4.8% בהתאמה.

<sup>1</sup> לפרטים בדבר העברת אחזקותיה של דניה סיבוס בחברה, לאפריקה השקעות ולחברה בת בבעלותה המלאה של אפריקה השקעות, ראו סעיף 1.2 לעיל.

8. מידע כללי על תחום "דיור להשכרה"

במסגרת פעילות זו, החברה מתמקדת בהקמה, ניהול ואחזקה של פרויקטי "דיור להשכרה".  
להלן פרויקטים של דיור להשכרה למועד הדוח:

שם פרויקט	מיקום	מס' יח"ד	חלק החברה	הצגה במאזן	סטטוס
דיור להשכרה גליל ים	הרצליה	273	50%	נדל"ן להשקעה	מאוכלס
דיור להשכרה שוהם	שוהם	271	50%	שווי מאזני	מאוכלס
מורדות ארנונה	ירושלים	204 יח"ד 420 מ"ר עיקרי למסחר	100%	נדל"ן להשקעה בהקמה	ביצוע
חלומות וסביונים, קרית ביאליק	קרית ביאליק	52	50%	מלאי בניינים למכירה לזמן ארוך	מאוכלס
סה"כ		800 יח"ד 420 מ"ר למסחר			

8.1 מבנה תחום הדיור להשכרה בישראל והשינויים שחלו בו<sup>1</sup>

תחום הדיור להשכרה בישראל, עד לפני מספר שנים, לא הוסדר באופן רשמי. במהלך שנת 2014, החלה המדינה, לרבות באמצעות גופים מטעמה, לשווק קרקעות בדרך של מכרז על מחיר הקרקע, המיועדות להקמה של יחידות דיור להשכרה. בהתאם לתנאי המכרז, הזוכה במכרז נדרש להשכיר 25% מיחידות הדיור בפרויקט כאמור לזכאים, הנקבעים על ידי משרד השיכון, בתמורה לסך השווה ל- 80% מדמי השכירות כפי שנקבעים על ידי השמאי הממשלתי. יתרת יחידות הדיור מושכרות בשוק החופשי. במסגרת המכרזים אף נקבעים שיעור עליית דמי השכירות האפשרי, תקופות השכירות וחיזושו וכדומה.

למיטב ידיעת החברה, למעט מספר תאגידים ממשלתיים כגון: עמיגור-2000 (99) בע"מ ועמיר, החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ, בתחום הנדל"ן המניב למגורים בישראל פועלים גופים קטנים (או יחידים) היוזמים, מאתרים, מתכננים, מקימים, מנהלים ומתחזקים נכסים המיועדים להשכרה למגורים. מרבית הנדל"ן המניב למגורים בישראל מוחזק ומושכר באופן ישיר על ידי גופים קטנים (או יחידים) בכל רחבי הארץ. הפעילות בתחום זה מתאפיינת בהשקעה של חלק מעלויות הרכישה וההקמה ממקורות עצמאיים והיתרה באשראי ממקורות חיצוניים כגון בנקים וקרנות ריט למגורים שהוקמו בשנים האחרונות.

יצוין, כי שלב ההקמה של פרויקט "דיור להשכרה" הינו זהה להקמה של נדל"ן למגורים שאינו במסגרת פרויקט "דיור להשכרה", זאת, בין היתר, בשל האפשרות של מכירת יחידות הדיור שבפרויקט "דיור להשכרה" בחלוף תקופה הקבועה מראש במסגרת תנאי המכרז. לסקירה של מספר גורמים עיקריים שלדעת החברה משפיעים ישירות על תחום הבניה למגורים בארץ ראו סעיף 7.1 לעיל.

<sup>1</sup> הנתונים בסעיף זה להלן מתבססים, בין היתר, על מקורות המפורטים בסעיף 6 לעיל.

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

בנוסף לאמור בסעיף 7.1 לעיל, בקשר עם ההשפעות של מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על ענף הבניה למגורים, ואשר עלולים להשפיע על תחום הדיור להשכרה, בין בשלב ההקמה של הפרויקטים לדיור להשכרה ו/או בשל מכירת יחידות הדיור, בתום התקופה להשכרה של פרויקטים אלה, להלן תיאור השפעות רגולטוריות נוספות בענף:

### 8.2.1 כוח אדם

בהתאם לתנאי המכרז, במהלך תקופת ההפעלה של הפרויקט, על החברה לספק שירותים מגוונים לשוכרים, כגון שירותי תחזוקה. לצורך זה, החברה מתקשרת בהסכמים עם חברות ניהול ותחזוקה.

בנוסף, ולצורך השכרת הדירות אשר מושכרות בשוק החופשי, מתקשרת החברה בהסכמים עם מתווכי נדל"ן לצורך איתור שוכרים.

### 8.2.2 חוקי עזר לאגרות והיטלי פיתוח

חקיקת חוקי עזר עירוניים לגביית היטלי סלילה, ביוב, מים, ניקוז וכיו"ב, משפיעה על תעריפי היטלי הפיתוח. לשינוי התעריפים כאמור השפעה על רווחיות הפרויקטים, וכפועל יוצא מכך על מחירי המכירה של דירות.

בהתאם לתנאי המכרז ישלם היזם אגרות והיטלים לרשות המקומית בהתאם לחוקי העזר התקפים ו/או דמי הקמה לתאגיד המים והביוב על פי כל דין.

תשלומי הארנונה - השוכר יישא החל ממועד מסירת החזקה ולאורך כל אורכה של תקופת השכירות בכל תשלומי הארנונה, החשמל, המים, הביוב והגז.

### 8.2.3 חוק השכירות והשאילה, תשל"א-1971 (להלן: "חוק השכירות")

הוראות חוק השכירות מסדירות, בין היתר, את מערכת היחסים שבין שוכר למשכיר, ככל שהסכמי השכירות לא קובעים במפורש אחרת. חוק השכירות מפרט, בין היתר, את החובות המוטלים על המשכיר ואת החובות המוטלים על השוכר. במסגרת זו, קובע חוק השכירות הוראות בדבר חובת התיקון במושכר ותרופות בשל אי התיקון, שימוש במושכר, גובה דמי השכירות ומועדי תשלום דמי השכירות.

### 8.2.4 חוק השכירות והשאילה (תיקון), התשע"ז-2017

בחודש יולי 2017 נכנס לתוקף תיקון חוק השכירות והשאילה, תיקון החוק מבקש להסדיר את מערכת היחסים בין שוכר ומשכיר, להגדיר מהי דירה ראויה למגורים, לקבוע הוראות ביחס לבטוחות הניתנות במסגרת הסכם שכירות וכדומה.

- 8.2.5 פרק שביעי 1 לחוק לעידוד השקעות הון, התשי"ט-1959 (להלן: "חוק העידוד")  
 פרק זה לחוק העידוד, החל על בניינים אשר לפחות מחצית משטחם מיועד להשכרה למגורים לתקופה שלא תפחת מחמש שנים מתוך שבע השנים שלאחר תום הבנייה או מיום אישור הבניין כבניין מאושר להשכרה, מעניק הטבות מס, הן בגין הכנסות מדמי שכירות והן בעת מכירתן.  
 בחודש נובמבר 2021 תוקן חוק העידוד. בתיקון לחוק העידוד הוסף מסלול הטבות חדש, אשר יחליף בהדרגה את מסלול ההטבות הקיים, ובו יינתנו, מצד אחד הטבות מס גבוהות יותר מאלה הניתנות היום, אך מצד שני בתנאים מחמירים יותר. במסגרת התיקון לחוק, בין היתר, הוארכה את תקופת ההשכרה לתקופה של 15 שנים לפחות וכן נקבעה הפחתה דיפרנציאלית של המס על ההכנסות הנובעות ממכירה או השכרה של הדירות. מטרת החוק היא עידוד השקעות הון והשקעה כלכלית באופן שבו תינתן עדיפות לחדשנות ולפעילות באזורי פיתוח. פרק 'שביעי 1' לחוק מעניק הטבות מס למשקיעים בנכס מאושר המשמש להשכרת דירות ועונה להגדרת 'בניין להשכרה' או 'בניין חדש להשכרה' בהתאם לתנאים שנקבעו בחוק.
- 8.2.6 תקנות לעידוד השקעות הון (מתן פטור מתשלום אגרת היתר בניה לבניינים להשכרה), התשל"א-1971  
 בהתאם לסמכותו על פי דין, שר הפנים התקין תקנות לפיהן ניתן פטור ממחצית סכום אגרות הבנייה עבור חלק הבניין שמיועד להשכרה על פי חוק העידוד.
- 8.2.7 חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965  
 במסגרת חוק התכנון והבניה נקבעו הוראות שתכליתן הגדלת היצע הדירות להשכרה. כך למשל, נקבע כי בסמכות ועדה מקומית עצמאית תהא מוסמכת לאשר הגדלת השטח המותר לבנייה למגורים לצורך 'השכרה לטווח ארוך', בכפוף לעמידה בתנאים שנקבעו בחוק. כמו כן החוק מאפשר הסבת שטחים המיועדים לתעסוקה או למסחר לשימוש של דיור בהישג יד, תוך הגדלת שטחי הבנייה למגורים.
- 8.2.8 תקנות חוק הליכי תכנון ובנייה להאצת הבנייה למגורים (הוראת שעה) (דיור בהישג יד להשכרה), תשע"ה-2015  
 במאי 2015 פורסמה הוראת השעה, המגדירה את התקופה שבה ישמשו יחידות הדיור לדיור בהישג יד להשכרה, וקובעת דמי שכירות מופחתים בשיעור שהוא 20% פחות מדמי השכירות המשולמים בשוק החופשי, לפי קביעת השמאי הממשלתי הראשי, ובתוספת דמי ניהול ואחזקה.
- 8.3 שינויים במאפייני לקוחות בתחום הדיור להשכרה  
היצע הדיור  
 לשינויים במחירי הרכישה של דירות מגורים בישראל ומספר המשכורות הנדרש לרכישה כאמור כמו גם היצע הדירות להשכרה, עשויה להיות השפעה מהותית על פעילות החברה בתחום הדיור להשכרה.  
 לפרטים בדבר היצע הדירות וצעדי הממשלה בשוק הדיור ראו סעיף 7.1 לעיל.

**8.4. גורמי הצלחה קריטיים בתחום הדיור להשכרה להערכת החברה**

- א. מיקום הפרויקט, רמות הביקוש בסביבתו ומחירי השכירות;
- ב. זמינות והיענות גבוהה לצרכי השוכרים תוך הקפדה על רמת השירותים הנלווים;
- ג. התמודדות עם סביבה תחרותית (מחירים תחרותיים);
- ד. איתנות פיננסית וזמינות מקורות מימון;
- ה. אורך ותנאי חוזי השכירות;
- ו. איכות ואיתנות השוכרים;
- ז. הפעלת אמצעי גבייה אפקטיביים וקבלת ביטחונות מספקים מהשוכרים;
- ח. שמירה קפדנית על היקף עלויות הניהול של החברה;
- ט. מוניטין וניסיון רב שנים בתחום הייזום למגורים ובתחום ההשכרה.

**8.5. שינויים במערך חומרי הגלם לתחום הדיור להשכרה**

לפרטים בקשר עם השפעת שינויים במערך חומרי הגלם אשר יש בהם להשפיע על עלויות ההקמה ומחירי המכירה של יחידות הדיור בפרויקט, ראו סעיף 7.19 לעיל.

בנוסף, החברה נדרשת לתחזק את הפרויקט, ולצורך זה נעזרת בחברת ניהול ו/או אנשי מקצוע נוספים, בהיקפים שאינם מהותיים.

**8.6. מחסומי כניסה ויציאה**

בתחום פעילות זה אין מחסומי כניסה ויציאה פורמאליים. עם זאת, להערכת החברה, אלו הם חסמי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעילות:

**8.6.1. חסמי כניסה**

- יכולת פיננסית ויכולת מימונית;
- ידע, ניסיון ומוניטין חיובי;
- ידע בפיתוח פרויקט נדל"ן למגורים;
- יכולת ניהולית של נכסים מושכרים;
- יכולת שיווק.

**8.6.2. חסמי היציאה**

מימוש נכסי הנדל"ן המניב למגורים - מכירת הנדל"ן כפופה לתנאי היצע וביקוש הקיימים בשוק בכל עת. עם זאת, בהתאם לתנאי המכרז של פרויקטים מסוג דיור להשכרה, קיימת מגבלה על מכירת יחידות הדיור בפרויקט למשך תקופה של 20 שנה, אשר במהלכה נדרש הזוכה במכרז לתפעל את הנכס ולהשכיר את יחידות הדיור בו, בין אם לזכאים ובין אם בשוק החופשי וכן סיכוני הגבייה, פינוי שוכרים ויתר הסיכונים הכרוכים בהקמת המתחם, בהפעלתו ובתחזוקתו.



## 8.7. מבנה התחרות בתחום הדיור להשכרה והשינויים החלים בו

ראו סעיף 8.12 להלן.

## 8.8. פרטים נוספים בקשר עם פרויקט דיור להשכרה

### 8.8.1. פרויקט גליל ים - פרויקט דיור להשכרה לטווח ארוך בעל 273 יחידות דיור אשר ממוקם על קרקע

בהרצליה, אכלוס הפרויקט החל בשנים 2016 - 2017. הדירות בפרויקט יועמדו להשכרה לתקופה של 20 שנה (להלן: "תקופת ההשכרה"). במהלך תקופת ההשכרה, נדרשת החברה להעמיד 25% מיחידות הדיור בפרויקט להשכרה בדמי שכירות מפוקחים (בסך השווה ל- 80% מדמי השכירות המקובלים בשוק, על פי קביעת השמאי הממשלתי) לזכאים שיקבעו על ידי משרד השיכון. יתרת יחידות הדיור בכל פרויקט יושכרו ללא מגבלת הפיקוח על גובה השכירות כאמור לעיל, כאשר בעת חידוש דמי השכירות יעודכנו דמי השכירות בשיעור של עד 5%, בתוספת עדכון הצמדה למדד המחירים לצרכן. בחלוף תקופת ההשכרה, רשאית החברה יחד עם אפי נכסים בע"מ<sup>1</sup> (להלן: "אפי נכסים"), השותפה בפרויקט, למכור את יחידות הדיור בפרויקט ו/או להשכיר, כולן או חלקן, לפי שיקול דעתן של החברה ואפי נכסים.

כאמור לעיל, החברה פועלת במסגרת של מיזם משותף עם אפי נכסים, כאשר לכל צד 50% מהזכויות והחובות במיזם. במסגרת ההסכמות בין הצדדים, התחייב כל צד להעמיד את חלקו בערבויות הנדרשות לצורך הגשת ההצעה, ולשאת בכל העלויות וההוצאות החיצוניות בקשר עם הכנת והגשת ההצעה במכרז לפי תקציב שיאושר מראש על ידי הצדדים, בהתאם לשיעור אחזקותיו הצפוי במיזם המשותף.

עוד הוסכם, כי אם הצדדים יקבלו החלטה על גורם נוסף למיזם המשותף, הדבר יעשה, כך שלאחר הצטרפותו של הגורם הנוסף כאמור, יחזיקו הצדדים בשיעור זהה של זכויות וחובות במיזם המשותף. במסגרת המיזם המשותף הוקמה ועדת היגוי אשר מונה 4 חברים, 2 נציגים לכל צד, כאשר החלטות ועדת ההיגוי תתקבלנה פה אחד על ידי נציגי שני הצדדים המשתתפים בדיון, ותחייבנה את שני הצדדים.

במסגרת חלוקת העבודה בין הצדדים סוכם, כי כל אחד מהצדדים יעניק למיזם המשותף שירותים בהתאם לחלוקה המפורטת להלן: החברה תעניק שירותי ניהול תכנון ביצוע ורישוי, ניהול שיווק ואכלוס ראשוני (להלן: "אכלוס ראשוני").

אפי נכסים תעניק לחברה הייעודית שירותי ניהול כספי, ולאחר אכלוס ראשוני, גם שירותי ניהול תפעול, ובכלל זאת, ניהול שיווק, ניהול אכלוס, ניהול השכרות וניהול אחזקה.

לאורך כל תקופת הפרויקט ישלם המיזם המשותף לצדדים דמי ניהול, כפי שייקבע מעת לעת, אשר יחולקו בין הצדדים בחלקים שווים.

הצדדים יהיו אחראים, בהתאם ליחס אחזקותיהם בחברה הייעודית, לגיוס ו/או העמדת מלוא המימון הנדרש בקשר עם הפרויקט על בסיס limited recourse project finance, לרבות לטובת ההתמודדות במכרז, תכנונו, הקמתו ותפעולו של הפרויקט האמור. לפרטים נוספים ראו הדוח המיידני מיום 13.4.2014 (מס' אסמכתא: 2014-01-045198). המידע המובא בדוח האמור נכלל בזאת על דרך של הפניה.

<sup>1</sup> לשעבר, אפריקה ישראל נכסים בע"מ; עד לשנת 2019, חברה בשליטתה של אפריקה השקעות, בעלת השליטה בחברה.

8.8.2 **דיוור להשכרה שוהם** - ביום 7.1.2018, אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישורה של ועדת הביקורת, את התקשרותה של החברה בהסכם עקרוני עם אפי נכסים, לפיו החברה ואפי נכסים תפעלנה במסגרת של מיזם משותף, בו כל צד זכאי להטבות ונושא בהתייבויות המיזם המשותף, בגין חלקו (50%), להגשת הצעה לרכישה של מקרקעין בשוהם להקמת דירות מגורים להשכרה, זאת במסגרת מכרז שפורסם על ידי דירה להשכיר - החברה הממשלתית לדיוור והשכרה בע"מ. יצוין כי ביום 21.1.2018 הוכרזה ההצעה של המיזם המשותף כהצעה הזוכה במכרז. לפרטים נוספים ראו הדוחות המידיים מיום 7.1.2018 ומיום 22.1.2018 (מס' אסמכתא: 2018-01-002172 ו- 2018-01-006963). המידע הנכלל בדוחות האמורים מובא בזאת על דרך ההפניה. הפרויקט מוצג בדוחות הכספיים לפי שיטת השווי המאזני. נכון ליום 31.12.2024 הפרויקט מאוכלס.

8.8.3 **דיוור להשכרה ארנונה** - ביום 3.10.2019 הוכרזה הצעתה של החברה באמצעות חברת בת בבעלותה ובשליטתה המלאה כהצעה הזוכה במסגרת מכרז להקמת פרויקט לדיוור להשכרה בשכונת ארנונה בירושלים (בס"ק זה להלן: "המכרז" ו- "הפרויקט" או "פרויקט מורדות ארנונה", בהתאמה). בהתאם לתנאי ההצעה, תרכוש החברה את הקרקע נשוא הפרויקט תמורת סך של כ- 24 מיליוני ש"ח בתוספת מע"מ (לא כולל הוצאות פיתוח בסך מוערך של כ- 51 מיליוני ש"ח). החברה תפעל להקמתן של כ- 170 יחידות דיוור (לא כולל יחידות דיוור שתתווספנה (ככל שתתווספנה) מכוח הקלות תכנוניות מסוימות) אשר יושכרו בהתאם לתנאי המכרז במהלך תקופה של 20 שנים לפחות, ובנוסף שטחי מסחר בהיקף של 705 מ"ר לפני הקלות.

ביום 25.12.2019, הושלמה התקשרותה של חברת הבת בבעלותה המלאה בהסכם לרכישת המקרקעין. לפרטים נוספים ראו דוח מיידים מימים 3.10.2019 ו- 25.12.2019 (מס' אסמכתאות: 2019-01-085971 ו- 2019-01-124276). המידע הנכלל בדוח האמור מובא בזאת על דרך ההפניה.

ביום 17.8.2022 אישרה אסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה (לאחר קבלת אישור דירקטוריון החברה ו- ועדת הביקורת), את התקשרותה של החברה באמצעות חברת בת בשליטתה המלאה בהסכם קבלנות לפיו תעניק דניה סיבוס שירותי בניה כקבלן ראשי (לא כולל תכנון) בפרויקט מורדות ארנונה, בתמורה לסך פאושלי של 183 מיליון ש"ח צמוד למדד תשומות הבניה לחודש פברואר 2022, בתוספת מע"מ כדין. לפרטים נוספים אודות הפרויקט ראו הדוח המידי של החברה מיום 12.7.2022 ואת דוח תוצאות האסיפה מיום 17.8.2022 (מס' אסמכתאות: 2022-01-088576 ו- 2022-01-084777, בהתאמה) המידע הנכלל בדוחות האמורים מובא בזה על דרך של הפניה.

בחודש מרץ 2023 התקבלו היתרי בניה להקמתן של 204 יח"ד מעל קומת מסד מסחרי.

להלן מידע נוסף בקשר עם פרויקט מורדות ארנונה:

31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	פרמטרים (חלק החברה)
18	19.3	19.3	סה"כ שטחים בהקמה (מתוכנן) בתום התקופה (באלפי מ"ר)
13,080	45,819	77,795	סה"כ עלויות שהושקעו בתקופה השוטפת במאוחד (באלפי ש"ח)
115,400	172,855	286,510	הסכום בו מוצגים הנכסים בדוחות בתום התקופה (מאוחד) (באלפי ש"ח)
6,519	11,636	35,860	רווח משערודך
120,000	152,500	115,200	תקציב ההקמה בתקופה העוקבת (אומדן) (באלפי ש"ח)
266,592	228,848	154,871	סה"כ יתרת תקציב ההקמה המשוער להשלמת עבודות ההקמה (מאוחד) (אלפי ש"ח)
-	-	-	שיעור מהשטח הנבנה לגביו נחתמו חוזי שכירות
-	-	-	הכנסה שנתית צפויה מפרויקטים שיושלמו בתקופה העוקבת ושנחתמו בהם חוזים לגבי 50% או יותר מהשטח (במאוחד) (אומדן) (באלפי ש"ח)

**נתונים כלליים דיור להשכרה:**

רווחי שערוד:

רווח משערוד			
שנה	גלילים	שוהם	מורדות ארנונה
2022	66,930	29,040	6,519
2023	24,422	11,855	11,636
2024	26,601	28,415	35,860

להלן הכנסות צפויות בגין פרויקטי דיור להשכרה מאוכלסים (הנתונים הכספיים מתייחסים לחלקה של החברה):

תקופת ההכרה בהכנסה	בהנחת אי מימוש תקופות אופציות שוכרים			בהנחת מימוש תקופות אופציות שוכרים		
	הכנסות מרכיבים קבועים (באלפי ש"ח)	מספר חוזים מסתיימים	שטח נשוא ההסכמים (באלפי מ"ר)	הכנסות מרכיבים קבועים (באלפי ש"ח)	מספר חוזים מסתיימים	שטח נשוא ההסכמים (באלפי מ"ר)
רבעון 1 שנת 2025	5,311	63	3.01	5,325	57	2.72
רבעון 2 שנת 2025	4,802	86	3.94	4,887	76	3.49
רבעון 3 שנת 2025	3,969	18	0.84	4,304	5	0.25
רבעון 4 שנת 2025	3,962	22	0.99	4,304	5	0.23
שנת 2026	14,970	131	5.25	17,050	92	3.72
שנת 2027	10,078	176	10.32	13,728	50	2.10
שנת 2028	2,655	44	2.17	11,857	6	0.33
שנת 2029 ואילך	1	1	-	48,539	250	13.69
סה"כ	45,748	541	26.52	109,994	541	26.52

**8.9. פילוח הכנסות ורווחיות מוצרים ושירותים**

ראה סעיפים 5.2 ו-8.8 לעיל לפילוח הכנסות החברה בתחום "הדיור להשכרה".

**8.10. לקוחות**

החברה משכירה את דירות הפרויקט ליחידים, בין אם שוכרים "זכאים", השוכרים את יחידות הדיור בשכירות מופחתת כאמור, ובין אם לשוכרים אשר התקשרו עם החברה בהסכם שכירות בתנאי השוק. בשל הפיזור הרב של השוכרים וכן הביקושים הקיימים לדירות להשכרה, לא קיימת לחברה תלות באיזה מלקוחותיה בתחום "הדיור להשכרה".

**8.11. שיווק והפצה**

החברה משווקת את יחידות הדיור בפרויקט באופן עצמאי במסגרת המיזם וכן פועלת באמצעות מתווכים וזאת לצורך איתור שוכרים ליחידות הדיור המוצעות בשוק החופשי. יצוין, כי שוכרים "זכאים" מופנים אל החברה על ידי משרד השיכון.

**8.12. תחרות**

למיטב ידיעת החברה קיימים בישראל גופים קטנים (או יחידים) רבים וקרנות השקעה אשר עוסקים בתחום הדיור להשכרה, מרביתם פועלים באזורים גאוגרפיים מסוימים. כמו כן, למיטב ידיעת החברה, לא קיימות כיום חברות גדולות, דומיננטיות ואיתנות הפועלות בתחום הדיור להשכרה.

בנוסף, בשנת 2016 תוקנה פקודת מס הכנסה [נוסח חדש], התשכ"א-1961, אשר קובעת, בין היתר, הסדרי מס לקרן להשקעות במקרקעין שתרכוש מקרקעין לצורכי דיור להשכרה. למיטב ידיעת החברה, למועד זה, פועלות שתי קרנות ריט.

להערכת החברה, בתחום הדיור להשכרה נסובה התחרות סביב מספר פרמטרים שהעיקריים בהם הינם: מיקומן הגאוגרפי של הדירות למגורים המיועדות להשכרה ורמת הביקוש לדירות למגורים להשכרה באותם אזורים; גובה דמי השכירות ועלויות הניהול והתחזוקה; איכות הדירות להשכרה ורמת השירותים הנלווים הניתנים, על ידי המשכיר; המוניטין של המשכיר.

בנוסף, עשויה התחרות להיות מושפעת מכניסתן לשוק של חברות נוספות וכן מגידול במספר הגופים הקטנים (או היחידים) המשקיעים בתחום הדיור להשכרה.

החברה מתעתדת להתמודד עם התחרות בתחום הפעילות גם באמצעות ניהול מקצועי, תפעול והשקעה בפרויקט ברמה המקצועית הגבוהה ביותר, וכן באמצעות שיתוף פעולה עם אפי נכסים אשר מהווה שחקנית ותיקה בתחום הנדל"ן המניב. כמו כן, החברה ואפי נכסים נהנות מיתרונה היחסי של דניה סיבוס, חברה מקבוצת אפריקה השקעות, אשר אמונה על עבודות הקבלנות בהקמת הפרויקט.

#### 9. נכסים לא מוחשיים

ראו סעיף 7.17 לעיל.

#### 10. הון אנושי

ראו סעיף 7.18 לעיל.

#### 11. חומרי גלם וספקים

לפרטים בקשר עם השפעת שינויים במערך חומרי הגלם אשר יש בהם להשפיע על עלויות ההקמה ומחירי המכירה של יחידות הדיור בפרויקט, ראו סעיף 7.19 לעיל. בנוסף, החברה נדרשת לתחזק את הפרויקט, ולצורך זה נעזרת בחברת ניהול ו/או אנשי מקצוע נוספים, בהיקפים שאינם מהותיים.

#### 12. אחרים - נכס מסחרי להשכרה

12.1. ביום 31.12.2024, הנחה דירקטוריון החברה את הנהלת החברה, לבחון מהלך לריכוז עיקר הנכסים המניבים בחברה בת ייעודית, והכל כמפורט להלן:

כאמור בסעיף 8 לעיל, לתאריך הדוח, עיקר פעילותה של החברה הינו ייזום של פרויקטים בתחום הבניה, בעיקר למגורים, על דרך של איתור קרקעות, רכישתן, השבחת הקרקעות על ידי שינוי ייעודן (ככל שיש צורך בכך, ובמידה וניתן), הקמת המבנים, שיווק ומכירת יחידות דיור ו/או מגרשים בישראל. בנוסף, החברה מחזיקה (במישרין ובעקיפין) במספר פרויקטים של דיור להשכרה בישראל. בהתאם, לחברה שני תחומי פעילות בדוחותיה הכספיים. האחד, ייזום, תכנון, פיתוח, בנייה ושיווק של יחידות דיור (לרבות במתכונת של התחדשות עירונית); והשני, הקמה, ניהול ואחזקה של פרויקטים של "דיור להשכרה". בנוסף לאלה, לתאריך הדוח, החברה מחזיקה בזכויות בנכס מסחרי במודיעין המושכר לצדדים שלישיים.

כמו כן, פועלת החברה להקמתם של נכסים מסחריים ו/או נכסי תעסוקה נוספים, והכל במסגרת

פרויקטים קיימים של החברה שעיקרם למגורים (להלן: "הנכסים המסחריים הנוספים"). יצוין, כי ככלל, הנכסים המסחריים הנוספים מיועדים למכירה ולפיכך מוחזקים כמלאי עסקי של קבוצת החברה.

בשים לב להערכת החברה, כי המגמה התכנונית, התומכת בהקמתם של פרויקטים בעירוב שימושים תימשך ואף תגדל בהיקפיה, יחול גידול בנכסים המסחריים אותם תקים קבוצת החברה. לפיכך, הסמיך הדירקטוריון את הנהלת החברה לבחון את ריכוז עיקר הנכסים המניבים בחברה ייעודית ולבצע שינוי מבני (ככל הנדרש) בקבוצת החברה לצורך ריכוז של הנכסים המניבים המוקמים על ידי קבוצת החברה. לצורך זאת, ולשם בחינת המהלך האמור מול צדדים שלישיים, ובכלל אלה, רשות המיסים, גורמים מממנים וצדדים שלישיים נוספים, הסמיך דירקטוריון החברה את הנהלת החברה לחתום על הסכם בין חברות בקבוצת החברה, להעברת הנכסים המסחריים הנוספים וכן חלק מהנכסים הנוספים המוחזקים על ידי החברה כנכסים מניבים. ההסכם מותנה בהתקיימותם של תנאים מתלים שונים, ובכלל אלה אישורים של הגורמים המפורטים לעיל ואישור האורגנים של החברות שהנן צד להסכם האמור.

המידע בדבר בחינת המהלך בדבר ריכוז הנכסים המניבים, כאמור לעיל, הינו מידע צופה פני עתיד, ראשוני לבחינה, אשר עלול שלא להתממש או להתממש באופן חלקי או שונה מהמתואר לעיל, בין היתר, בשל אי קבלת האישורים הנדרשים, ובכלל אלה אישורים של האורגנים של קבוצת החברה, אישורים של רשות המיסים להעברה בפטור ממס בהתאם להוראות פקודת מס הכנסה [נוסח חדש], אישור של גורמים מממנים וצדדים שלישיים נוספים.

12.2. החברה הקימה, במסגרת פרויקט שדרות הסביונים מודיעין, שטח מסחרי המיועד להשכרה לחנויות (להלן: "הנכס המסחרי") ולמועד הדוח, החברה פועלת לתפעולו והשכרתו לשוכרים שונים. הנכס המסחרי, בן 3,165 מ"ר, מחולק ל- 29 חנויות.

12.3. גורמי הצלחה קריטיים: גובה דמי השכירות; גובה דמי האחזקה; מיקום הנכס המסחרי; קרבה לקהל היעד; דרכי גישה לתחבורה (לרבות תחבורה ציבורית); אפשרויות חניה; חלוקת שטחים יעילה בתוך הנכס המסחרי; היצע מרכזים מסחריים באזור; זמינות השירותים בנכס המסחרי (שעות פתיחה וימי פתיחה); מיצוב הנכס המסחרי והתאמתו לקהל היעד אליו הוא פונה; תמהיל מגוון של חנויות, קיום מוקדי בידור ופנאי בנכס המסחרי כמוקדי משיכה ללקוחות.

12.4. יצוין, כי לחברה אין שוכר "עוגן", ולמועד הדוח, אין אף שוכר שהכנסות ממנו עולות על 10% מהכנסות החברה מפעילות זו. שיעור התפוסה ליום 31.12.2024 הינו 83%. השוכרים הינם לקוחות עסקיים השוכרים את החנויות בנכס המסחרי לצרכי מסחר, מזון ושירותים.

12.5. לצורך השכרת הנכס המסחרי, החברה נעזרת במתווכים מקומיים/ באנשי שיווק מטעמה, המציעים את החנויות בנכס המסחרי לשוכרים פוטנציאליים, ומלווים אותם עד לחתימה על הסכם השכירות. הסכם השכירות, לרוב, הינו לתקופה של 8 עד 12 שנים, תקופה מקובלת להסכמי שכירות לנכסים מסחריים. מחיר השכירות למ"ר (ממוצע) המשתקף מהסכמי השכירות הינו כ- 171 ש"ח למ"ר.

12.6. בהתאם להערכת מעריך שווי היצוני, שווי של הנכס המסחרי ליום 31.12.2024 הינו כ- 96.2 מיליוני ש"ח, לעומת כ- 91.5 מיליוני ש"ח ליום 31.12.2023.

## חלק רביעי - עניינים הנוגעים לפעילות החברה בכללותה

### 13. הון חוזר

#### תחום הבניה למגורים

13.1. תמורת המכירות נגבית מרוכשי הדירות לאורך חיי הפרויקט, כאשר בעת החתימה על חוזה הרכישה משלם רוכש הדירה, בדרך כלל, כ- 15% עד 20% משווי הדירה ואילו היתרה משולמת במהלך ביצוע הפרויקט.

13.2. להבטחת התשלומים של רוכשי דירות, מעניקה החברה ערבויות בנקאיות או פוליסות ביטוח על פי חוק המכר הבטחת השקעות. החברה מתחייבת לתקופות בדק ואחריות כקבוע בחוק המכר (דירות). החברה מקבלת, בדרך כלל, ערבויות מאת הקבלן המבצע. החברה אינה מקבלת, בחלק מן המקרים, ערבויות מדניה סיבוס.

13.3. יחס ההון החוזר בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31.12.2024 הינו 1.3

13.4. תקופת האשראי הממוצעת מספקים בשנת 2024 עמדה על בין 45 ל- 60 ימים בממוצע.

13.5. ליום 31.12.2024 קיים שוני בין ההון החוזר של החברה לבין ההון החוזר שלה לתקופה של שנים עשר חודשים (כהגדרת מונחים אלו בכללי חשבונאות מקובלים). לפרטים אודות מהות ההבדל ראו ביאור 2 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2024.

להלן פרטים אודות ההבדל בין ההון החוזר של החברה לבין ההון החוזר שלה לתקופה של שנים עשר חודשים שנסתיימו ביום 31.12.2024 (באלפי ש"ח):

סה"כ (לתקופה של שנים עשר חודשים)	התאמות (לתקופה של שנים עשר חודשים)	הסכום שנכלל בדוחות הכספיים	
1,299,790	(1,239,539)	2,539,329	נכסים שוטפים
879,624	(1,079,218)	1,958,842	התחייבויות שוטפות
420,166	(160,321)	580,487	עודף הנכסים השוטפים על ההתחייבויות השוטפות
1.48	-	1.3	יחס הון חוזר

13.6. בתקופת האשראי הממוצעת מספקים של החברה לא חל שינוי מהותי בשלוש השנים האחרונות.

#### תחום הדיור להשכרה

החברה נוהגת לגבות את דמי השכירות משוכרי הנכסים שלה מראש, לתקופה שבין חודש לשנה, ומכאן נובע כי אינה נוהגת לתת אשראי לשוכרים במהלך העסקים הרגיל. להבטחת התשלומים המגיעים לחברה בגין הסכמי השכירות ו/או הניהול נוהגת החברה לדרוש, במסגרת ההסכמים עם השוכרים, הפקדת בטחונות (כגון ערבויות בנקאיות, ערבויות אישיות, פיקדונות ושטרי חוב).

**14. מימון****14.1. כללי**

14.1.1. לתאריך הדוח, החברה מממנת את פעילותה השוטפת מאמצעים עצמאיים ומאשראי בנקאי ממוסדות פיננסיים. האשראי הבנקאי ניתן לה, בדרך כלל, כנגד שעבוד זכויותיה בפרויקטים המוקמים על ידה<sup>1</sup>, לרבות שעבוד זכויותיה במקרקעין הנרכשים, שעבוד הזכויות החוזיות הקשורות במקרקעין, שעבוד זכויות הביטוח בקשר עם המקרקעין, שעבוד תקבולי המכירות של יחידות הדיור וכיו"ב. ליום 31.12.2024, עומדת יתרת הנכסים הפנויים משעבוד בחברה (מאוחד) על סך של כ- 284 מיליון ש"ח (יתרת הנכסים הפנויים משעבוד בחברה (סולו) עומדת, ליום 31.12.2024, על סך של כ- 544 מיליון ש"ח).

14.1.2. יתרת ההלוואות המובטחות בשעבודים כאמור, הסתכמה ליום 31.12.2024, בסך של כ- 1,119,712 אלפי ש"ח וליום 31.12.2023, בסך של 939,244 אלפי ש"ח.

ההסכמים הנוגעים לשעבודים כאמור כוללים, בין היתר, הוראות בדבר איסור דיספוזיציה מכל סוג של הנכסים המשועבדים (לרבות מכירה ו/או העברה ו/או שעבוד); איסור על מתן הלוואות ו/או פירעון הלוואות ללא אישור המלווה; איסור על שינוי מבנה ו/או שינוי שליטה ו/או שינוי בהרכב הון המניות ו/או שינוי במספר מחזיקי המניות וכיו"ב. בנוסף, כוללים הסדרי המימון הוראות מקובלות לפיהן במקרים מסוימים קיימת למלווה זכות להעמיד את ההלוואות לפירעון מיידי לרבות אירועים של חדלות פירעון ו/או הרעה במצב הלווה ו/או הפרה של ההסכמים עם המלווה.

14.1.3. ביום 19.12.2017 הנפיקה החברה 204,753,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ד') במסגרת סדרת אגרות חוב חדשה (סדרה ד'), ועל פי דוח הצעת מדף ותשקיף המדף. בהתאם לתוצאות ההנפקה, אגרות חוב (סדרה ד') של החברה תשאנה ריבית שנתית קבועה של 2.75%.

לצורך הנפקה כאמור, התקשרה החברה בשטר נאמנות עם נאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה ד'), במסגרתו התחייבה החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב בהתחייבויות שונות, הכוללות, בין היתר, התחייבות לשעבוד שוטף שלילי.

להבטחת התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') התחייבה החברה לשמירה על מספר אמות מידה פיננסיות, כדלקמן:

א. ההון המיוחס לבעלי המניות של החברה לא יפחת מ- 620 מיליון ש"ח.

ב. היחס בין החוב נטו לבין סך ההון והחוב נטו (CAP) לא יעלה על 75%.

ביום 13.2.2019, הנפיקה החברה 110,000,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ד') נוספות, על פי דוח הצעת מדף ותשקיף המדף.

14.1.4. ביום 23.5.2019, הנפיקה החברה 40,000,000 ש"ח ע.נ. של אגרות חוב (סדרה ד') נוספות, במחיר של 97.2 ש"ח לכל 1 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ד') נוספות, ובתמורה כוללת של 38.88 מיליון ש"ח וזאת במסגרת של הצעה פרטית למשקיעים מסווגים.

<sup>1</sup> האשראי הבנקאי מועמד לחברה במסגרת ליווי בנקאי ומובטח בשעבודים. בחלק מהמקרים שיעבדה החברה בנוסף, בין היתר, גם כספים, מוניטין, הון מניות שטרם נדרש ו/או טרם נפרע, וכן העניקה שעבוד שוטף על כל הציוד החומרים והנכסים האחרים המשמשים בבניית הפרויקט.

לפרטים נוספים בקשר עם אגרות החוב (סדרה ד') ראו את דוח הצעת המדף שפרסמה החברה ביום 18.12.2017 (מס' אסמכתא: 2017-01-117264), את דוח תוצאות הנפקה מיום 19.12.2017 (מס' אסמכתא: 2017-01-117792), את דוח הצעת המדף שפרסמה החברה ביום 12.2.2019 (אסמכתא: 2019-01-012304), את דוח תוצאות הנפקה מיום 13.2.2019 (מס' אסמכתא: 2019-01-012628) וכך את תוצאות הנפקת אגרות החוב (סדרה ד') הנוספות מימים 21.5.2019 ו- 23.5.2019 (מס' אסמכתאות: 2019-01-043089 ו- 2019-01-049918, בהתאמה). המידע הנכלל בדוחות האמורים מובא בזאת על דרך ההפניה.

14.1.5 ביום 6.2.2020 הנפיקה החברה 159,564,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ה') במסגרת סדרת אגרות חוב חדשה (סדרה ה'), ועל פי דוח הצעת מדף ותשקיף המדף. בהתאם לתוצאות ההנפקה, אגרות חוב (סדרה ה') של החברה תשאנה ריבית שנתית קבועה של 2.4%.

לצורך הנפקה כאמור, התקשרה החברה בשטר נאמנות עם נאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה ה'), במסגרתו התחייבה החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב בהתחייבויות שונות, הכוללות, בין היתר, התחייבות לשעבוד שוטף שלילי.

להבטחת התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ה') התחייבה החברה לשמירה על מספר אמות מידה פיננסיות, כדלקמן:

א. ההון המיוחס לבעלי המניות של החברה לא יפחת מ- 620 מיליון ש"ח.

ב. היחס בין החוב נטו לבין סך ההון והחוב נטו (CAP) לא יעלה על 75%.

14.1.6 ביום 26.8.2020 הנפיקה החברה 130,000,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ה') נוספות, במחיר של 99.6 ש"ח לכל 1 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ה') נוספות, ובתמורה כוללת של 129.4 מיליון ש"ח וזאת ועל פי דוח הצעת מדף ותשקיף המדף.

לפרטים נוספים בקשר עם אגרות החוב (סדרה ה') ראו את דוח הצעת המדף שפרסמה החברה ביום 4.2.2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-011140), את דוח תוצאות הנפקה מיום 5.2.2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-011599), את דוח הצעת המדף שפרסמה החברה ביום 24.8.2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-093021) ואת דוח תוצאות הנפקה מיום 26.8.2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-093627). המידע הנכלל בדוחות האמורים מובא בזאת על דרך ההפניה.

14.1.7 ביום 29.8.2022 פרסמה החברה תשקיף מדף.

14.1.8 ביום 28.3.2024 גייסה החברה חוב במסגרת של נע"מ ממשקיעים מסווגים, בסך של 100 מיליון ש"ח הנושא ריבית שנתית בשיעור ריבית פריים פחות 1.1%.



14.2. יתרות אשראי

א. להלן טבלה המרכזת את יתרות האשראי (מבנקים וגורמים פיננסיים אחרים) של החברה (סולו) ליום 31.12.2024, ליום 31.12.2023 וליום 31.12.2022 (באלפי ש"ח):

31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	סוג האשראי
342,575	260,679	452,583	אשראי בנקאי-זמן קצר
402,408	302,408	272,908	אשראי בנקאי- זמן ארוך-ריבית משתנה
-	82,906	103,722	אשראי חוץ בנקאי-זמן קצר-ריבית משתנה
742,562	618,687	494,401	אשראי חוץ בנקאי- זמן ארוך- ריבית קבועה

ב. להלן טבלה המרכזת את יתרות האשראי (מבנקים וגורמים פיננסיים אחרים) של קבוצת החברה (כולל נתוני החברה, סולו, המפורטים בס"ק (א) לעיל), ליום 31.12.2024, ליום 31.12.2023 וליום 31.12.2022 (באלפי ש"ח):

31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	סוג האשראי
506,424	343,433	529,143	אשראי בנקאי-זמן קצר
402,408	366,208	336,708	אשראי בנקאי- זמן ארוך-ריבית משתנה
-	82,906	103,722	אשראי חוץ בנקאי-זמן קצר-ריבית משתנה
758,069	634,644	494,401	אשראי חוץ בנקאי- זמן ארוך- ריבית קבועה

ג. להלן טבלה המפרטת את החוב סולו של החברה (באלפי ש"ח):

31.12.2023	31.3.2024	30.6.2024	30.09.2024	31.12.2024	
1,264,680	1,302,726	1,471,004	1,556,190	1,442,592	חוב ברוטו
333,754	374,253	258,521	273,602	322,675	מזומן
930,926	928,473	1,212,483	1,282,588	1,119,917	חוב נטו

ד. יתרת המזומנים (כולל פיקדונות לזמן קצר, מזומנים ומכשירים פיננסיים אחרים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי ובטוחות סחירות) שבידי החברה ליום 31.12.2024, ליום 31.12.2023 וליום 31.12.2022 הסתכמה בסך של כ- 632 מיליון ש"ח, כ- 498 מיליון ש"ח וכ- 929 מיליון ש"ח, בהתאמה.

ה. להלן פירוט סך יתרות האשראי של החברה (לרבות תאגידיים מאוחדים שלה), ליום 31.12.2024:

סך יתרת האשראי (אלפי ש"ח)	סוג האשראי
342,737	יתרות בגין אג"ח (ציבוריות)
865,851	יתרות בגין אשראי בנקאי
255,386	יתרות בגין אשראי חוץ-בנקאי
118,978	יתרות בגין הלוואות בעלים (לרבות על פי הסכמי מימון בקבוצה)
<b>1,582,952</b>	<b>סה"כ התחייבויות:</b>
1,267,349	חשיפה בגין אשראי חוץ-מאזני (ערבויות פיננסיות)
1,650,236	ערבויות חוק מכר

14.2.1. הלך תנאי אשראי בנקאי המיועד לשימוש ייחודי בידי החברה, בחלוקה לפי פרויקטים:

פרויקט	מטבע	מנגנון ריבית	מרווח ממנגנון הריבית	יתרה ליום 31.12.2024
"DUO", "ת"א; "סביוני גבעת שמואל", גבעת שמואל; קרקע אזור; "דירור להשכרה מורדות ארנונה" ירושלים; "סביוני נצר סירני", נס ציונה; "אולפני הרצליה";	ש"ח	פריים	פלוס 0.7% - פלוס 0.3%	606,557
"DUO", "ת"א; "רמת מרפא", ר"ג; קרקע "הוד השרון"; "סומייל צפון", ת"א; "אולפני הרצליה"; "מגדלי סביון סיטי", נתניה;	ש"ח	פריים	פלוס 0.8% - פלוס 1.95%	253,399

14.2.2. לפרטים בדבר אגרות החוב של החברה שהינן במחזור לתאריך הדוח ראו בסעיף 14 להסברי הדירקטוריון.

14.3. שיעור הריבית הממוצעת ושיעור הריבית האפקטיבית

להלן שיעור הריבית הממוצעת ושיעור הריבית האפקטיבית לשנים 2022, 2023 ו-2024 של הלוואות ואגרות חוב שאינן מיועדות לשימוש ייחודי בחברה, בפילוח של אשראי לזמן קצר ואשראי לזמן ארוך ממקורות אשראי בנקאיים וחוץ בנקאיים:

שיעור ריבית ממוצע באחוזים להלוואות שאינן מיועדות לשימוש ייחודי						
שנת 2022		שנת 2023		שנת 2024		
זמן קצר	זמן ארוך	זמן קצר	זמן ארוך	זמן קצר	זמן ארוך	
<b>מקורות שאינם בנקאיים</b>						
2.85%	-	2.56%	-	2.49%	4.9%	שקלים לא צמוד
<b>מקורות בנקאיים</b>						
2.95%	-	5.95%	-	-	-	שקלים לא צמוד

שיעור ריבית אפקטיבית באחוזים להלוואות שאינן מיועדות לשימוש ייחודי						
שנת 2022		שנת 2023		שנת 2024		
זמן קצר	זמן ארוך	זמן קצר	זמן ארוך	זמן קצר	זמן ארוך	
<b>מקורות שאינם בנקאיים</b>						
3.11%	-	2.97%	-	2.86%	4.9%	שקלים לא צמוד
<b>מקורות בנקאיים</b>						
2.95%	-	5.95%	-	-	-	שקלים לא צמוד

14.4. מגבלות בקבלת אשראי ושעבודים

14.4.1. אמות מידה פיננסיות

- א. ליום 31.12.2024 ולתאריך הדוח עומדת החברה באמות המידה הפיננסיות שנקבעו.
- ב. לפרטים בקשר עם אמות מידה פיננסיות נוספות החלות על החברה, שנקבעו במסגרת הנפקת אגרות חוב (סדרה ד') של החברה ראו ביאור 21א(2) לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2024.
- לפרטים בקשר עם אמות מידה פיננסיות נוספות החלות על החברה, שנקבעו במסגרת הנפקת אגרות חוב (סדרה ה') של החברה ראו ביאור 21א(3) לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2024.

לפרטים בקשר עם אמות מידה פיננסיות נוספות החלות על החברה, שנקבעו במסגרת הסכם הלוואה למימון פרויקט דיור להשכרה בהרצליה, ראו ביאור 12א' לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2024.

לפרטים בקשר עם אמות מידה פיננסיות נוספות החלות על החברה, שנקבעו במסגרת הסכם הלוואה למימון פרויקט דיור להשכרה בשוהם, ראו ביאור 12ב' לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2024.

ג. לתאריך הדוח, החברה עומדת בהתחייבויות שנקבעו בהסכמי הליווי עליהם חתמה ואף תאגיד בנקאי עמו התקשרה החברה לא ביקש להעמיד הלוואות שניתנו לחברה לפירעון מיידי.

#### 14.4.2. מגבלות נוספות החלות על החברה בקבלת אשראי

##### **הסכמי ליווי בנקאי**

לצורך מימון פרויקטים שונים אותם מקימה החברה, מתקשרת החברה, בדרך כלל, עם בנקים בהסכמי ליווי בנקאי (לעיל ולהלן: "הסכמי הליווי"), במסגרתם מקבלת החברה מסגרות של אשראי לצורך ביצוע הפרויקט הרלבנטי. הסכמי הליווי מחייבים את החברה, בין השאר, לשעבד לבנקים את כל זכויותיה בגין הפרויקט הרלבנטי, להמציא לבנקים את החוזים עם הקבלנים, לשעבד לטובת הבנקים את חשבונות הבנקים המתחייבים לפרויקט ולקבל את אישור הבנקים למשיכות מחשבונות אלו, לקיים את התחייבויותיה בקשר עם הפרויקט, לא למכור, להחכיר, להעביר ו/או למסור לאחרים זכות שימוש בפרויקט אלא בהסכמת הבנק, לשלם במועד את כל המסים, הארנונות וההיטלים בקשר לפרויקט, וכן לעמידה במועדי ביצוע והיקפי מכירות כמפורט בכל הסכם. ליווי בנקאי מבוצע, בדרך כלל, בשיטה של "פרויקט סגור": החברה (או העסקה המשותפת לפי הענין) פותחת חשבון בנק (או מספר חשבונות בנק) הייחודי לפרויקט הספציפי בגינו ניתן האשראי ואשר אליו מועברים כל התקבולים ממכירות יחידות הדיור, וממנו יוצאים כל הכספים המיועדים להוצאות הפרויקט. במרבית המקרים, בהם ניתן האשראי כאמור לחברה ביחד עם שותף, אחראים החברה והשותף לאשראי כאמור לחוד (ולא יחד). יחד עם זאת, במרבית המקרים, השעבוד המבטיח את האשראי חל על כל הנכס כך שהבנק יוכל לממש את כל הנכס כולו גם במקרה ורק אחד מהשותפים לא עמד בתנאי השעבוד (cross default). אולם, במקרה כזה הבנק רשאי להיפרע רק מחלקו היחסי של השותף בתמורה ממימוש הנכס. במסגרת הליווי הבנקאי מעמיד הבנק אשראי לצורך מימון רכישת הקרקע, מימון תשלומי המיסים בגין העסקה ומימון ביצוע הבניה. בנוסף מעמיד הבנק המלווה את הערבויות הנדרשות להבטחת התשלומים ו/או ביצוע הבניה, לרבות בטוחות על פי חוק המכר הבטחת השקעות. על פי רוב, העמדת מסגרת האשראי לצורך רכישת הקרקע מותנית בהעמדת הון עצמי על ידי החברה ו/או העסקה המשותפת שנקבע כאחוז מעלות הקרקע. הגדלת מסגרת האשראי לצורך מימון הבניה מותנית בהעמדת הון עצמי נוסף שנקבע כאחוז מעלויות הבניה הצפויות באותו שלב, ועמידה ביעדי תקציב ולוחות זמנים לבניה וקצב המכירה של יחידות דיור שנקבעים ביחס לכל שלב בפרויקט.

סך ההון העצמי הנדרש במסגרת הסכמי ליווי נקבע במסגרת משא ומתן עם הבנק המלווה. בשנים האחרונות נע שיעור ההון העצמי בדרך כלל בין כ- 10% ל- 30% מסך העלויות הצפויות של אותו שלב.

כאשר הפרויקט מבוצע במספר שלבים, בחלק מהמקרים ניתנת מסגרת אשראי לכל שלב בנפרד ובחלק מהמקרים ניתנת מסגרת אשראי לכלל שלבי הפרויקט, אך ניצול האשראי המוקצה בגין כל שלב מותנה בקיום יעדי הבניה ו/או יעדי המכירות שנקבעים.

14.4.3. האשראי כאמור לעיל ניתן כנגד שעבוד הזכויות במקרקעין שנרכשו ושעבוד כל הזכויות האחרות של החברה (או העסקה המשותפת, לפי העניין) בפרויקט, לרבות זכויות חוזיות, זכויות על פי פוליסות ביטוח ותקבולי הפרויקט. בנוסף לריבית המשולמת בגין האשראי, נדרשת החברה ו/או העסקה המשותפת לתשלום עמלות שונות, לרבות, בין היתר, עמלת ליווי, עמלה בגין הוצאת ערבויות על פי חוק המכר הבטחת השקעות וכיו"ב.

#### 14.4.4. שעבודים

כאמור בסעיף 14.4.2 לעיל, בדרך כלל, האשראי הבנקאי שניתן לחברה, הינו כנגד שעבוד זכויותיה של החברה בפרויקטים המוקמים על ידה, לרבות שעבוד של הזכויות במקרקעין, שעבוד הזכויות החוזיות הקשורות במקרקעין, שעבוד זכויות הביטוח בקשר עם המקרקעין, שעבוד תקבולי המכירות של יחידות הדיור וכיו"ב.

#### 14.5. אשראי שנתקבל בין תאריך הדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2024 ועד סמוך לתאריך הדוח

במהלך התקופה שבין יום 31.12.2024 ועד לתאריך הדוח לא חלו שינויים מהותיים נוספים ביתרת הלוואות ואגרות חוב שאינן מיועדות לשימוש ייחודי בידי החברה.

#### 14.6. מסגרות האשראי ויתרת האשראי המנוצלת בסמוך לתאריך הדוח

לחברה מסגרות אשראי (פיננסיות) שהסתכמו ליום 11.3.2025, ליום 31.12.2024 וליום 31.12.2023 בכ- 2,189 מיליון ש"ח, בכ- 2,189 מיליון ש"ח ובכ- 1,571 מיליון ש"ח, בהתאמה.

מתוך מסגרות האשראי האמורות, ניצלה ליום 11.3.2025, ליום 31.12.2024 וליום 31.12.2023 לסך של כ- 891 מיליון ש"ח, כ- 867 מיליון ש"ח וכ- 874 מיליון ש"ח, בהתאמה.

הרכב האשראי שנוצל ליום 31.12.2024 הינו: כ- 627 מיליון ש"ח בגין הלוואות ON-CALL, כ- 488 מיליון ש"ח בגין הלוואות לתקופה של למעלה משנה והיתרה בגין משיכת יתר. הרכב האשראי שנוצל ליום 31.12.2023 הינו: כ- 343 מיליון ש"ח בגין הלוואות ON-CALL, כ- 513 מיליון ש"ח בגין הלוואות לתקופה של למעלה משנה והיתרה בגין משיכת יתר.

מסגרות האשראי האמורות ברובן ניתנות לחברה במסגרת פרויקטים בליווי בנקאי סגור. לכל פרויקט בליווי בנקאי קיימת מסגרת אשראי ספציפית אשר אינה ניתנת לניצול שלא במסגרת הפרויקט. לפרטים נוספים בדבר ליווי בנקאי בשיטה של "פרויקט סגור" ראו סעיף 14.4.2 לעיל.

#### 14.7. אשראי בריבית משתנה

ליום 31.12.2024, ליום 31.12.2023 וליום 31.12.2022 לחברה היה אשראי בריבית משתנה מבנקים ואחרים בסך של כ- 970 מיליון ש"ח, כ- 793 מיליון ש"ח וכ- 909 מיליון ש"ח, בהתאמה.

להלן פירוט אודות האשראי בריבית משתנה שהועמד לחברה:

סוג ההצמדה	מנגנון השינוי	טווח שיעור הריבית (באחוזים) בתקופה		
		שנת 2024	שנת 2023	שנת 2022
שקלי	פריים פלוס 0.3% - פריים פלוס 1.95%	7.7%-5%	7.95%-6.3%	6%-1.8%

## 14.8. ערבויות

ליום 31.12.2023 נתנה החברה ערבויות בנקאיות לרוכשי דירות בסך של כ- 1,306 מיליון ש"ח וערבויות להבטחת ביצוע (טיב) בסך של כ- 681 מיליון ש"ח.

ליום 31.12.2024 נתנה החברה ערבויות בנקאיות לרוכשי דירות בסך של כ- 1,650 מיליון ש"ח וערבויות להבטחת ביצוע (טיב) בסך של כ- 1,267 מיליון ש"ח.

## 15. פירוט הלוואות ו/או מסגרות אשראי מהותיות של החברה ליום 31.12.2024:

מס"ד	סכום הלוואה/מסגרת אשראי	מאפייני המלווה	תיאור ההסכם / מסגרת האשראי	מגבלות החלות על התאגיד	בטוחות שהועמדו לטובת המלווה
1	אג"ח סדרה ד' בסכום קרן כולל של כ- 205 מיליון ש"ח ע.נ. אגרות חוב. ביום 13.2.2019, הנפיקה החברה ע.נ. של אגרות חוב (סדרה ד') נוספות. ביום 23.5.2019, הנפיקה החברה ע.נ. של אגרות חוב (סדרה ד') נוספות. (ע.נ. נומינלי ליום 31.12.2024 כ- 89 מיליון ש"ח)	ציבור	אגרות החוב עומדות לפירעון ב- 4 תשלומים שנתיים שאינם שווים, המשולמים באופן הבא: (א) 5% מקרן אגרות החוב (סדרה ד') תשולם ביום 31 למרץ 2019; (ב) 35% מקרן אגרות החוב (סדרה ד') תשולם ביום 31 למרץ 2023; (ג) 35% מקרן אגרות החוב (סדרה ד') תשולם ביום 31 למרץ 2024; (ד) 25% מקרן אגרות החוב (סדרה ד') תשולם ביום 31 למרץ 2025. אגרות החוב (סדרה ד') אינן צמודות (קרן וריבית), ונושאות ריבית שנתית, בשיעור של 2.75% כפי שנקבע במכרז, אשר משולמת בתשלומים חצי שנתיים בכל 30 לספטמבר ובכל 31 למרץ (כאשר התשלום הראשון יחול ביום 31 למרץ 2018 והתשלום האחרון יחול ביום 31 למרץ 2025).	(1) ההון המיוחס לבעלי המניות של החברה לא יפחת מ- 620 מיליון ש"ח; (2) היחס בין החוב נטו לבין סך ההון והחוב נטו (CAP) לא יעלה על 75%. ליום 31.12.2024 ההון המיוחס לבעלי המניות של החברה הינו 1,865 מיליון ש"ח. כמו כן, היחס בין החוב נטו לבין סך ההון והחוב נטו (CAP) עומד על כ- 37.5%. החברה התחייבה, בין היתר, כי כל עוד תהיינה אגרות החוב (סדרה ד') קיימות במחזור [דהיינו, כל עוד אגרות החוב לא נפרעו או סולקו במלואן בכל דרך שהיא, לרבות בדרך של רכישה עצמית ו/או פדיון מוקדם]: (1) לא לקבל החלטה על חלוקה, שכתוצאה ממנה יפחת ההון המיוחס לבעלי המניות של החברה מתחת ל- 620 מיליון ש"ח; וכן לא תקבל החלטה על חלוקה במקרה בו ההון המיוחס לבעלי המניות של החברה הינו פחות מ- 700 מיליון ש"ח; (2) לא ליצור שעבוד שוטף על נכסיה, כולם או חלקם. על אף האמור לעיל, החברה תהא רשאית ליצור שעבוד שוטף כאמור, בכפוף לכך שתיוצר במעמד זה גם שעבוד שוטף לטובת מחזיקי אגרות החוב, בדרגת ביטחון שווה פארי פסו בין כלל בעלי השעבודים השוטפים.	
2	אג"ח סדרה ה' בסכום קרן כולל של 159,564,000 ש"ח ע.נ. של אגרות חוב. ביום 26.8.2020, הנפיקה החברה ע.נ. של אגרות חוב (סדרה ה') נוספות (ע.נ. נומינלי ליום 31.12.2024 כ- 255 מיליון ש"ח).	ציבור	אגרות החוב עומדות לפירעון ב- 7 תשלומים שנתיים שאינם שווים, המשולמים באופן הבא: (א) 4% מקרן אגרות החוב (סדרה ה') שולמה ביום 31 למרץ 2020; (ב) 4% מקרן אגרות החוב (סדרה ה') תשולם ביום 31 למרץ 2022; (ג) 2% מקרן אגרות החוב (סדרה ה') תשולם ביום 31 למרץ 2023; (ד) 2% מקרן אגרות החוב (סדרה ה') תשולם ביום 31 למרץ 2024; (ה) 14% מקרן אגרות החוב (סדרה ה') תשולם ביום 31 למרץ 2025; (ו) 37% מקרן אגרות החוב (סדרה ה') תשולם ביום 31 למרץ 2026; (ז) 37% מקרן אגרות החוב (סדרה ה') תשולם ביום 31 למרץ 2025.	(1) ההון המיוחס לבעלי המניות של החברה לא יפחת מ- 620 מיליון ש"ח; (2) היחס בין החוב נטו לבין סך ההון והחוב נטו (CAP) לא יעלה על 75%. ליום 31.12.2024 ההון המיוחס לבעלי המניות של החברה הינו 1,865 מיליון ש"ח. כמו כן, היחס בין החוב נטו לבין סך ההון והחוב נטו (CAP) עומד על כ- 37.5%, בהתאם לתחשיב להלן (אלפי ש"ח): $37.5\% = 1,119,917 / 2,985,174$ . החברה התחייבה, בין היתר, כי כל עוד תהיינה אגרות החוב (סדרה ה') קיימות במחזור [דהיינו, כל עוד אגרות החוב לא נפרעו או סולקו במלואן בכל דרך שהיא, לרבות בדרך של רכישה עצמית ו/או פדיון מוקדם]: (1) לא לקבל החלטה על חלוקה, באם לאחריה יפחת ההון המיוחס לבעלי המניות של החברה	

מס"ד	סכום הלוואה/מסגרת אשראי	מאפייני המלווה	תיאור ההסכם / מסגרת האשראי	מגבלות החלות על התאגיד	בטוחות שהועמדו לטובת המלווה
			למרץ 2027. אגרות החוב (סדרה ה') אינן צמודות (קרן וריבית), ונושאות ריבית שנתית בשיעור של 2.4%, כפי שנקבע במכרז, אשר משולמת בתשלומים חצי שנתיים בכל 30 לספטמבר ובכל 31 למרץ (כאשר התשלום הראשון יחול ביום 30 לספטמבר 2020 והתשלום האחרון יחול ביום 31 למרץ 2027).	מתחת ל- 730 מיליון ש"ח; (2) לא ליצור שעבוד שוטף על נכסיה, כולם או חלקם. על אף האמור לעיל, החברה תהא רשאית ליצור שעבוד שוטף כאמור, בכפוף לכך שתיצור במעמד זה גם שעבוד שוטף לטובת מחזיקי אגרות החוב, בדרגת ביטחון שווה פארי פסו בין כלל בעלי השעבודים השוטפים.	
3	הסכם ליווי בקשר עם פרויקט DUO – סמל דרום בת"א (באמצעות החברה וחברות מוחזקות), הכולל מסגרת בטוחות חוק מכר בסך מירבי של 3.025 מיליארד ש"ח וכן מסגרת אשראי כספי עד סך של 660 מיליון ש"ח.  לפרטים נוספים ראו סעיף 7.11.2 ב' לדוח התקופתי.	קונסורציום של תאגידים פיננסיים ישראליים	האשראי מושא הסכם הליווי נושא ריבית שנתית בשיעור של פריים בתוספת מרווח בטוח של עד 0.7%. לפרטים נוספים ראו הדוחות המיידים של החברה מיום 1.1.2023 ו- 29.6.2023 (מס' אסמכתאות: 2023-01-000166 ו- 2023-01-072006, בהתאמה). המידע המובא בדוחות האמורים נכלל בזאת על דרך של הפניה.		כנגד הליווי שעבדה החברה, לטובת הקונסורציום המלווה כאמור על זכויותיה בקרקע מושא פרויקט DUO וכן על הזכויות בפרויקט DUO וכן העמידה בטוחות נוספות.
4	הסכם ליווי בקשר עם פרויקט "סמל" צפון בת"א (באמצעות החברה וחברות מוחזקות), הכולל מסגרת בטוחות חוק מכר בסך מירבי של 1.22 מיליארד ש"ח וכן מסגרת אשראי כספי עד סך של 550 מיליון ש"ח.  לפרטים נוספים ראו סעיף 7.11.2.3 ב' לדוח התקופתי.	תאגיד בנקאי	האשראי מושא הסכם הליווי נושא ריבית שנתית בשיעור של פריים בתוספת מרווח בטוח של עד 0.7% עד 1.0%. לפרטים נוספים ראו הדוח המיידים של החברה מיום 1.4.2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-037026). המידע המובא בדוח האמור נכלל בזאת על דרך של הפניה.		כנגד הסכם הליווי שעבדה החברה, לטובת התאגיד הבנקאי המלווה כאמור את זכויותיה בקרקע מושא פרויקט "סמל" צפון וכן את הזכויות בפרויקט האמור וכן העמידה בטוחות נוספות.

15.1.1. מצבת התחייבויות פיננסיות של החברה ליום 31.12.2024, לפי מועדי פירעון (באלפי ש"ח):

לפרטים בקשר עם מצבת ההתחייבויות החברה, ראו הדוח המיידים של החברה מיום 12.3.2025, המפורסם בד בבד עם פרסום דוח זה, (מס' אסמכתא: 2025-01-016313). המידע המובא בדוח האמור נכלל בזאת על דרך של הפניה.

#### 16. מיסוי

16.1. לפרטים לעניין דיני המס החלים על החברה והחברות המאוחדות ראו ביאור 33 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2024.

16.2. לפרטים לעניין מסים נדחים, לרבות ייחוס מסים נדחים בגין הפסדים להעברה, ראו ביאור 33 ד' לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2024.

**16.3. שיעורי מס החברות החלים על החברה בישראל**

לפרטים בדבר שיעור מס חברות חלים בישראל ראו ביאור 33 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2024.

**16.4. שומות מס**

לחברה שומת מס סופית עד וכולל שנת המס 2018.

16.5. ביחס להבדלים שבין שיעור המס האפקטיבי ושיעור המס התיאורטי, החל על החברה, ראו ביאור 33ג' לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2024.

**17. סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם**

17.1. להיבטים של איכות הסביבה השפעה על תחום פעילותה של החברה בשני מישורים עיקריים :

17.2. נטרול השפעות ומפגעים חיצוניים הנגרמים על ידי פרויקט הבניה ומשפיעים על הסביבה, כגון: זיהום, רעש, הסתרת נוף ופגיעה בקרקע. נושאים אלו מוסדרים בדרך כלל במסגרת תכניות בניין עיר, היתרי הבניה, והוראות של הרשויות המפקחות. בחלק מהמקרים נדרשת הכנת תסקיר השפעה על הסביבה טרם תחילת הפעילות בפרויקט.

17.3. הגנה על הפרויקט ודייריו מפני השפעות והפרעות חיצוניות, כגון: משטר רוחות, רעש ממבני תעשייה וכבישים סואנים, קירבה למתקני אשפה או חשמל וכיו"ב.

17.4. החברה רואה בהיבט הסביבתי תחום בעל חשיבות רבה ופועלת להטמעת הליכי תכנון ירוקים בפרויקטים הנבנים והעתידיים של החברה.

לצורך קיום דרישות הדין וצרכי הפרויקטים בכל הקשור לנושא איכות הסביבה, נעזרת החברה ביועצים מקצועיים בתחומים הרלבנטיים.

**18. מגבלות ופיקוח על פעילות החברה**

לפרטים הנוגעים למגבלות והפיקוח בתחומי הפעילות של החברה ראו סעיפים 7.1 ו- 8.2 לעיל.

**19. הסכמים מהותיים**

19.1. הסכם שירותים - לפרטים בקשר עם הסכם שירותים בין החברה לבין דניה סיבוס/ אפריקה השקעות, ראו תקנה 22 לפרק ד' - פרטים נוספים על התאגיד, להלן.

19.2. הסכם למתן שירותים על ידי אגף הכלכלה ואגף תב"ע ורישום מקרקעין - לפרטים בקשר עם הסכם למתן שירותים על ידי אגף הכלכלה ואגף תב"ע ורישום מקרקעין, ראו תקנה 22 לפרק ד' - פרטים נוספים על התאגיד, להלן.

**19.3. הסכם לשימוש בסימן מסחר**

לפרטים בדבר הסכם לשימוש בסימן מסחר, ראו סעיף 7.17 לעיל.

19.4. לפרטים בקשר עם ההסכם בין החברה לבין אפי נכסים בנוגע למיזם המשותף ולפרויקט דיור להשכרה, ראו סעיף 8.8 לעיל.

19.5. לפרטים בדבר התקשרותה של קבוצת החברה במערכת הסכמים עם כלל, ראו הדוחות המידיים מיום 1.1.2024 ומיום 10.1.2024 (מס' אסמכתאות: 2024-01-000114 ו-2024-01-004162, בהתאמה). המידע המובא בדוחות האמורים נכלל בזאת על דרך של הפניה.

**20. הליכים משפטיים**

לפרטים נוספים בדבר הליכים משפטיים, ראו ביאור 35 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2024.

**21. יעדים ואסטרטגיה עסקית****תחום הבניה למגורים**

- 21.1. החברה ממקדת את פעילותה בתחום הנדל"ן בישראל.
- 21.2. בכוונת החברה להמשיך ולהגדיל את היקפי הפעילות הן כפועל יוצא של הבשלת צבר הקרקעות שעומד לרשותה והן על ידי המשך רכישה והשבחה של קרקעות חדשות (לרבות במסגרת מכרזי "מחיר מופחת" ו- "דיור להשכרה").
- 21.3. החברה רואה כיעד אסטרטגי את הובלת ענף היזמות לבניית מגורים בארץ.
- 21.4. החברה הציבה לעצמה כיעד לפעול לשיפור מתמיד של איכות הפרויקטים והדירות הנמכרות בהם לרווחת לקוחותיה.
- 21.5. חברת אפריקה התחדשות עירונית אשר בבעלות החברה, צפויה להפעיל במהלך השנה מספר פרויקטים ולהגדיל את היקף הפעילות והתקשרות עם בעלי קרקע חדשים.
- 21.6. החברה רואה לפנייה את חשיבות הבניה הירוקה ופועלת לשלב עקרונות אלה בפרויקטים שיבנו בשנים הקרובות.
- 21.7. במהלך העסקים הרגיל שלה, בוחנת החברה אפשרויות ייזום ורכישת קרקעות על פי צרכיה. במקביל בוחנת החברה מימוש קרקעות שברשותה והכל על מנת למקסם את רווח החברה לטובת בעלי המניות שלה.

**תחום הדיור להשכרה**

21.8. החברה תמשיך ותבחן כניסה לפרויקטים נוספים של דיור להשכרה.

**פיתוח פעילות נכסים מניבים**

21.9. החברה בוחנת מהלך לריכוז עיקר הנכסים המבינים בחברה בת ייעודית, כאמור בסעיף 2.1 לעיל.

**22. צפי להתפתחות בשנה הקרובה****תחום הבניה למגורים**

- 22.1. בכוונת החברה להמשיך בבנייה ובשיווק של הפרויקטים הקיימים. במקביל שוקדת החברה על פתיחת מתחמי בניה חדשים תוך בחינה מדוקדקת של צרכיה וצרכי השוק כפי שאלה מזוהים על ידה.
- 22.2. אגף התכנון ימשיך במאמציו לקדם קרקעות לכדי הבשלה תכנונית.
- 22.3. במהלך העסקים הרגיל שלה, בוחנת החברה אפשרויות ייזום ורכישת קרקעות, בין במסגרת עסקאות קונבנציונאליות ובין אם במסגרת מכרזי דיור להשכרה ו/או מחיר למשתכן, על פי צרכיה ומנהלת משאים ומתנים בהתאם ו/או משתתפת במכרזים. כמו כן בוחנת החברה כל העת הצעות למימוש קרקעות שברשותה תוך מקסום אפשרי של הרווח. לתאריך הדוח, אין ודאות כי מו"מ כלשהו יתגבש לכלל עסקה מחייבת.



22.4. כוונות והערכות החברה המפורטות בסעיף זה לעיל הינן בגדר מידע צופה פני עתיד, המבוסס בין היתר על הערכות החברה לגבי התפתחותה הכלכלית והעסקית של החברה בהתחשב בניסיון העבר שלה. ייתכן כי בפועל הערכות האמורות לא תתממשנה או שתתממשנה באופן שונה מכפי שצופה החברה, וזאת, בין היתר, בשל גורמים חיצוניים שונים או בשל התממשותם של גורמי הסיכון המפורטים בסעיף 23.1 להלן.

#### נדל"ן מניב

22.5. בכוונת החברה להרחיב את פעילותה בתחום הנדל"ן המניב, הן במסגרת של השתתפות במכרזים נוספים בתחום הדיור להשכרה והן במסגרת תפעול והחזקה של נכסים מסחריים, המוקמים כחלק מפרויקטים למגורים של החברה.

22.6. בכוונת החברה להמשיך ולמסור חזקות בדירות הפרויקט ליתרת השוכרים אשר עימם התקשרה החברה בהסכם שכירות.

22.7. לפרטים בקשר עם בחינת אפשרות להקמתה של חברה בת ייעודית אשר תרכז את פעילות הנדל"ן המניב של החברה ראו סעיף 2.1 לעיל.

### 23. דיון לגבי גורמי סיכון

להערכת החברה, החברה חשופה לגורמי הסיכון העיקריים הבאים:

#### 23.1. גורמי סיכון מאקרו כלכליים

##### 23.1.1. חשיפה לשינויים בשערי מטבעות

לתאריך הדוח, לחברה אין חשיפה מהותית לשינויים בשערי מטבעות זרים. החברה מוכרת את הדירות כשמחיריהן נקובים בשקלים ובנוסף חלק ניכר ממוכרי הדירות עברו לתמחר את נכסיהם בשקלים, זאת בניגוד למגמת העבר של תמחור דולרי. עם זאת, בענף (ובגדר כך, גם לחברה) ישנם רוכשים תושבי חוץ ששינויים בשערי חליפין ובעיקר התחזקות השקל יכולים לפגוע ביכולתם/כדאיותם לרכישת דירה בארץ.

##### 23.1.2. שינוי במדד המחירים לצרכן

הלוואה של החברה ממוסד פיננסי צמודה למדד המחירים לצרכן, לפיכך החברה חשופה לעליה במדד המחירים לצרכן, אשר עשויה להשפיע לרעה על הוצאות המימון ועל תזרימי המזומנים של החברה.

##### 23.1.3. שינויים בשעורי ריביות במשק

לחברה אשראי בריבית משתנה, לפיכך עליה בשערי ריביות עשויה להשפיע לרעה על הוצאות המימון ועל תזרימי המזומנים של החברה. יחד עם זאת, לחברה יתרות נזילות בהיקף של מאות מיליונים ולכן הכנסות המימון מקוזזות מהותית את הוצאות המימון.

##### 23.1.4. האטה כלכלית

האטה כלכלית עולמית או תוך משקית עלולה להביא לירידה בביקוש לדיור.

**23.1.5. המצב הביטחוני בישראל**

לשינויים במצב הביטחוני והמדיני השפעה על פעילות החברה. החמרה במצב הביטחוני והמדיני מתבטאת למשל, בירידה בביקושים ליחידות דיור, במחסור בכוח אדם בענף הבנייה ובהתייקרות עלות עבודות הבניה.

**23.1.6. נזקי רעידת אדמה**

החברה מבטחת את כלל הפרויקטים בביצוע בביטוח כנגד נזקי רעידת אדמה ובמקרה שכזה תהיה מחויבת רק בהשתתפות עצמית.

**23.1.7. שינויים במחירי בטוחות סחירות**

לחברה בטוחות סחירות אשר ירידה במחיריהן עלולה לגרום לגידול בהוצאות המימון של החברה.

**23.1.8. סיכוני סייבר**

לצורך פעילותה השוטפת, החברה עושה שימוש במערכות מחשוב שונות. מערכות אלה עלולות להיות פגיעות למתקפות מכוונות, פריצות, תרמיות, "וירוסים", מתקפות למניעת שירות, פעולות טרור, מתקפות "כופר", כשלים של תוכנות הגנה או קידוד ובעיות אבטחה אחרות. קבוצות פליליות, קבוצות פעילים חברתיים וגורמים לאומניים נוהגים לשים להם למטרה חברות העושות שימוש במערכות מחשוב. אמנם החברה לא חוותה אירועי סייבר מהותיים, אולם היא התנסתה בעבר במתקפות סייבר ברמות שונות, ללא השפעה ניכרת. החברה מקיימת תכנית עבודה שנתית להגנת סייבר ולצמצום סיכונים תוך שימוש באמצעי מניעה, איתור ותגובה. עם זאת, ייתכן שאמצעי האבטחה הננקטים לא יהיו מספקים, בתלות במתקפה או בטיבו של סיכון הסייבר המדובר. לחברה כיסוי ביטוחי כנגד נזקי סייבר.

**23.2. גורמי סיכון ענפיים****א. התערבות רגולטורית בענף הנדל"ן בישראל**

החברה חשופה לפעולות הרגולטור בכל הקשור לענף הנדל"ן. בשנים האחרונות התגברה פעילות הרגולציה בענף, בין היתר, בהיבטי מיסוי, משכנתאות, היצע קרקעות ופעולות יזומות להפחתת מחירי הדיר.

**23.2.1. שינוי במדד תשומות הבניה**

החברה חשופה לעליה בתשומות הבניה, אשר עשויה להשפיע על מחירי הבניה ובפרט על גובה מחירי ההתקשרות של החברה עם קבלנים לביצוע עבודות בניה. על מנת לצמצם את החשיפה מצמידה החברה את פעילותיה הן מול קבלני הביצוע והן מול רוכשי הדירות למדד תשומות הבניה.

**23.2.2. זמינות חומרי גלם**

שיבוש באספקת חומרי גלם עקב שביתות ו/או סכסוכי עבודה וכדומה, עלול לגרום להפסקה חלקית או מלאה של פעילות קבלני ביצוע בפרויקטים של החברה, ולעיכוב בהשלמת הקמתם של פרויקטים של החברה במועדם.

### 23.2.3. סיכון תפעולי מול קבלני המשנה

אי עמידת קבלני המשנה בלוחות הזמנים עליהם התחייבו הן משום מחסור בזמינות כוח אדם או אי עמידה באיכות הבניה כפי שהתחייבו קבלני הביצוע אל מול החברה חושפת את החברה אל מול רוכשי הדירות.

### 23.2.4. שינויים בחקיקת חוקי עזר עירוניים - היטלי פיתוח

חקיקת חוקי עזר עירוניים לגביית היטלי סלילה, ביוב, מים, ניקוז וכיוצ"ב, משפיעה על תעריפי היטלי הפיתוח. הגדלת התעריפים עשויה לגרום לירידה ברווחיות הפרויקטים.

### 23.2.5. גילוי עתיקות במקרקעי החברה

גילוי עתיקות במקרקעי החברה עשוי להסב לחברה הוצאות לא צפויות וזאת, בין השאר, עקב עיכובים בבניה ו/או עקב הצורך בביצוע חפירות נוספות ו/או הצורך בתכנון המחודש של הפרויקט.

### 23.2.6. ירידה במחירי השכירות

ירידת הביקוש לדירות מגורים במשולב עם החרפת התחרות על ידי משכירים קיימים ו/או פוטנציאליים, עלולה להביא לשחיקה בדמי השכירות של החברה ולפגוע בתוצאותיה הכספיות.

### 23.2.7. ירידה בכושר התשלומים של השוכרים

גורם סיכון זה עלול להביא לגידול בהפרשות לחובות מסופקים או לחילופין עלול להביא לסיום הסכמי שכירות ו/או לפינוי שוכרים מדירות הפרויקט.

#### א. שינוי חקיקה ותקנה

לשינויים בהיתרים, בתקנים, במגבלות ובפיקוח ממשלתי על תחום השכרת נכסי מגורים, עשויה להיות השפעה על פעילותה של החברה ותוצאותיה.

#### ב. ירידה במחירי הדירות

ירידה במחירי הדירות עלולה להביא לשחיקה בשווי הנכסים של החברה ולפגוע בתוצאותיה בכספיות.

23.3. בטבלה שלהלן יובא ריכוז של גורמי הסיכון של החברה, בחלוקה על פי טיבם של גורמי הסיכון, תוך דירוג של מידת השפעתם על פעילותה של החברה:

מידת ההשפעה של גורם הסיכון על פעילות החברה בכללותה			
השפעה קטנה	השפעה בינונית	השפעה גדולה	
<b>גורמי סיכון מאקרו כלכליים</b>			
X			מטבעות שונים
	X		שינויים בשיעורי הריבית
X			האטה כלכלית
	X		שינויים במדד המחירים לצרכן
	X		המצב הביטחוני
	X		נזקי רעידת אדמה
X			שינויים במחירי בטוחות סחירות
X			סיכוני סייבר
<b>גורמי סיכון ענפיים</b>			
	X		התערבות גורמים רגולטורים בענף
	X		שינויים במדד תשומות הבניה
X			זמינות חומרי גלם
	X		סיכון תפעולי מול קבלני הביצוע
X			שינויים בחקיקת חוקי עזר עירוניים - היטלי פיתוח
X			גילוי עתיקות במקרקעי החברה
X			ירידה במחירי השכירות
X			ירידה בכושר התשלומים של השוכרים
	X		שינוי חקיקה ותקינה
	X		ירידה במחירי הדירות