

אפריקה ישראל מגורים

אפריקה ישראל מגורים בע"מ Africa Israel Residences Ltd

דוח תקופתי לשנת 2025

שם החברה: אפריקה ישראל מגורים בע"מ ("החברה")

מספר חברה ברשם החברות: 520034760

כתובת: יוני נתניהו 1ג', אור יהודה

טלפון: 03-7402500

פקסימיליה: 03-5393523

כתובת הדואר האלקטרוני: erans@wblaw.co.il

תאריך המאזן: 31.12.2025

תאריך הדוח: 24.3.2026

אפריקה ישראל מגורים

אפריקה ישראל מגורים בע"מ Africa Israel Residences Ltd

דוח תקופתי לשנת 2025

שם החברה: אפריקה ישראל מגורים בע"מ ("החברה")

מספר חברה ברשם החברות: 520034760

כתובת: יוני נתניהו 1ג', אור יהודה

טלפון: 03-7402500

פקסימיליה: 03-5393523

כתובת הדואר האלקטרוני: erans@wblaw.co.il

תאריך המאזן: 31.12.2025

תאריך הדוח: 24.3.2026

אפריקה ישראל מגורים

אפריקה ישראל מגורים בע"מ Africa Israel Residences Ltd

דו"ח לתקופה שנסתיימה

ביום 31 בדצמבר 2025

חלק א' תיאור עסקי החברה לשנת 2025

חלק ב' דוח דירקטוריון על מצב עסקי החברה לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025

חלק ג' דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2025

חלק ד' פרטים נוספים על החברה

חלק ה' דוח שנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי

אפריקה ישראל מגורים

אפריקה ישראל מגורים בע"מ Africa Israel Residences Ltd

חלק א'

תיאור עסקי החברה

לשנת 2025

תוכן עניינים

מבוא	5
חלק ראשון - תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי החברה	
פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה	6
תחומי הפעילות של החברה	8
השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה	9
דיבידנדים	9
חלק שני - מידע אחר	
מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של החברה	11
סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה	12
חלק שלישי - תיאור עסקי החברה לפי תחומי פעילות	
מידע כללי על תחום פיתוח המקרקעין בישראל	21
מידע כללי על תחום "דיוור להשכרה"	87
נכסים לא מוחשיים	94
הון אנושי	94
חומרי גלם וספקים	95
אחרים – נכס מסחרי להשכרה	95
חלק רביעי - עניינים הנוגעים לפעילות החברה בכללותה	
הון חוזר	97
מימון	98
פירוט הלוואות ו/או מסגרות אשראי מהותיות של החברה	104
מיסוי	105
סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם	105
מגבלות ופיקוח על פעילות החברה	106
הסכמים מהותיים	106
הליכים משפטיים	106
יעדים ואסטרטגיה עסקית	106
צפי להתפתחות בשנה הקרובה	107
דיון בגורמי סיכון	108

מבוא

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

החברה	-	אפריקה ישראל מגורים בע"מ.
לפידות	-	לפידות קפיטל בע"מ.
אפריקה השקעות	-	אפריקה ישראל להשקעות בע"מ.
דניה סיבוס	-	דניה סיבוס בע"מ.
אפריקה התחדשות	-	אפריקה התחדשות עירונית בע"מ.
רמ"י	-	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. החברה התאגדה בישראל בחודש דצמבר 1960¹ כחברה פרטית לפי פקודת החברות תחת השם דניה חברה לפיתוח בע"מ. בחודש מרץ 1986 שינתה החברה את שמה לדניה סיבוס חברה לבניה בע"מ, בחודש דצמבר 1997 שינתה החברה את שמה לדניה סיבוס אחזקות ויזום (1965) בע"מ, בחודש ינואר 1998 שינתה החברה את שמה לדניה סיבוס אחזקות (1965) בע"מ ובחודש נובמבר 2001 שינתה החברה את שמה לשמה הנוכחי - אפריקה ישראל מגורים בע"מ².

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- 50.79% מהונה המונפק של החברה ומזכויות ההצבעה בה. 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- 65.68% מהון המניות המונפק של לפידות), המחזיקה ב- 100% מהון המניות המונפק של אפריקה השקעות.

יצוין, כי עד ליום 25.2.2021 אפריקה השקעות החזיקה בחברה באמצעות דניה סיבוס, חברה בשליטתה של אפריקה השקעות. 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% ו/או 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.

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 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 14' לדוחות הכספיים המאוחדים.

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

² 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.".

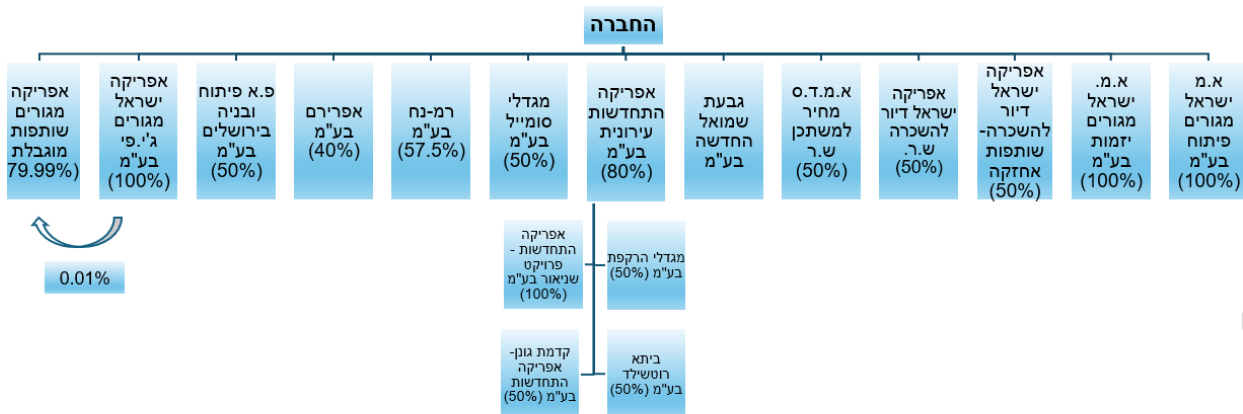
בנוסף, התקשרה החברה בהסכם אופציות מכוחו הקצתה החברה לגופי כלל 526,814 אופציות לא סחירות (להלן: "האופציות"). לפרטים נוספים ראו סעיף 3.2 להלן.

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 14' לדוחות הכספיים המאוחדים.

1.3. 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, 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 אחזקות¹

להלן תרשים האחזקות העיקריות של החברה:



1. לא כולל עסקאות משותפות שהיקף הפעילות בהן אינו מהותי לחברה או תאגידים לא פעילים.

2. תחומי הפעילות של החברה

2.1. לחברה שני תחומי פעילות המדווחים כמגזרים עסקיים בדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31.12.2025, 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. לפרטים בדבר בחינה ראשונית של ביצוע מהלך תאגידי בקשר עם חברת ההתחדשות, לרבות אפשרות של חלוקת מניותיה כדיבידנד לבעלי מניות החברה, בשילוב עם רישום מניותיה למסחר בבורסה. לפרטים נוספים ראו הדוח המידי של החברה מיום 21.12.2025 (2025-01-101417).

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 31.12.2025.

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

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 7.13.1 ולא כולל פרויקטים של "דיור להשכרה", אשר לפרטים לגביהם ראו סעיף 8.8 להלן לפי סוג הפרויקטים, ליום 31.12.2025 :

סוג הפרויקט	מס' יח"ד לפי תב"ע בתוקף			מס' יח"ד לפי תב"ע בהליכי אישור ו/או בתכנון			סה"כ			אחוז רווח גולמי צפוי ממוצע	שנת תחילת בניה צפויה	משך בניה ממוצע צפוי בשנים
	מס' יח"ד לבניה ¹	מס' יח"ד לשיווק ²	חלק החברה ³	מס' יח"ד לבניה ⁴	מס' יח"ד לשיווק ⁵	חלק החברה	מס' יח"ד לבניה ⁶	מס' יח"ד לשיווק ⁷	חלק החברה ⁸			
פרויקטים בביצוע	2,725	2,112	1,695	23	23	12	2,748	2,135	1,707	29% ⁹	בביצוע	4
פרויקטים בתכנון	3,211	2,392	1,385	111	111	59	3,322	2,503	1,444	20%	2026	4
עתודות קרקע	3,085	3,041	1,338	964	742	565	4,049	3,783	1,903	סעיף 7.11.4 א'	-	-
פרויקטים של התחדשות ומותלים ⁶	3,941	2,733	1,752	3,186	2,515	2,011	7,127	5,248	3,763	סעיף 7.11.4 ב'	-	-
סה"כ	12,962	10,278	6,170	4,284	3,391	2,647	17,246	13,669	8,817			

¹ 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 ודאות כי התוכניות והבקשות שהוגשו ו/או יוגשו על ידי החברה יאושרו (אם בכלל) במלואן או באופן חלקי.

² לא כולל זכויות הבעלים בעסקאות קומבינציה, לא כולל זכויות הבעלים בעסקאות תמ"א 38 ולא כולל זכויות החברה בפרויקטי דיור להשכרה.

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

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

⁵ שיעור רווח גולמי צפוי מהכנסות שטרם הוכרו.

⁶ 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 12,669,248 ש"ח מחולק ל- 12,669,248 מניות רגילות, רשומות על שם, בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א.

3.2. במהלך שנת 2025 ועד סמוך למועד פרסום הדוח, מימשו עובדי החברה (לרבות נושאי משרה בה) 51,993 כתבי אופציה המירים למניות, אשר הוקצו במסגרת תכנית תגמול הוני לעובדי החברה, כמפורט בסעיף 7.18 להלן, ל- 14,274 מניות של החברה.

4. דיבידנדים

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

מועד החלוקה	הסכום שחולק (במיליוני ש"ח)
16.4.2024	30
18.6.2024	15
10.9.2024	18
12.12.2024	20
27.4.2025	25
26.6.2025	18
21.9.2025	15
23.12.2025	12

4.2. בהתאם לדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31.12.2025, לחברה יתרת עודפים חיובית (בסך של כ- 1,488 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 24.3.2026 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של 18 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 המידי שפרסמה החברה בעניין זה ביום 25.3.2026 בד בבד עם פרסומו של דוח זה (מס' אסמכתא: 026835-01-2026). 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- 22 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2025.

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.

4.6. ביום 19.5.2025 אישר דירקטוריון החברה תכנית רכישה עצמית של מניות החברה בהיקף של עד 50 מיליון ש"ח וכן תכנית רכישה עצמית של אגרות החוב (סדרה ה') של החברה בהיקף של עד 50 מיליון ש"ח, ובלבד כי הסכום המצטבר של רכישת מניות ואגרות החוב של החברה לא יעלה על 50 מיליון ש"ח. להשלמת התמונה יצוין, כי החברה אישרה תכניות כאמור ביום 21.5.2023 וביום 22.5.2024, אשר עמדו בתוקפן למשך שנה ממועד אישורן (כאשר תכניות אלה חלו גם על אגרות החוב (סדרה ד') אשר נפרעו במלואן ביום 31.3.2025). עוד יצוין כי לתאריך הדוח החברה לא רכשה מניות או אגרות חוב מכוח תכניות הרכישה האמורות. לפרטים נוספים ראו הדוחות המידיים של החברה מיום 22.5.2023, מיום 23.5.2024 ומיום 19.5.2025 (מס' אסמכתאות: 2023-01-054225, 2023-01-054228, 2024-01-053205, 2024-01-053202, 2025-01-034800 ו- 2025-01-034799, בהתאמה). המידע המובא בדוחות האמורים נכלל בזאת על דרך ההפניה.

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 31.12.2025, 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 31.12.2025, לגבי תחום הפעילות ייזום ובניה למגורים (באלפי ש"ח) (לפרטים נוספים ראו ביאורים 27, 28 ו- 39 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2025).

בתחום הפעילות ייזום ובניה			
31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	
1,152,912	1,102,934	1,064,965	הכנסות מעסקאות בניה ומקרקעין
929,595	883,017	886,002	הוצאות בעסקאות בניה ומקרקעין
223,317	219,917	178,963	רווח לפני מס
2,963,066	3,816,620	3,848,649	סך הנכסים
1,790,372	2,175,178	2,200,991	סך התחייבויות

להסברים בדבר שינויים כאמור, ראו סעיף 2.2 לדוח הדירקטוריון.

5.2. להלן נתונים מתוך הדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2025, לגבי תחום הפעילות דיור להשכרה (באלפי ש"ח) (לפרטים נוספים ראו ביאורים 27, 28 ו- 39 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2025):

בתחום הפעילות דיור להשכרה			
31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	
21,094	22,065	23,085	הכנסות מדמי שכירות
16,773	17,788	15,013	הוצאות בתחום פעילות דיור להשכרה
47,913	90,876	117,365	רווח מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
52,234	95,153	125,437	רווח לפני מס
913,775	1,069,809	1,612,662	סך הנכסים
517,841	609,787	1,047,871	סך התחייבויות

5.3. להלן נתונים מתוך הדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2025, לגבי פעילות נכס מסחרי להשכרה (באלפי ש"ח) (לפרטים נוספים ראו ביאור 39 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2025):

נכס מסחרי להשכרה			
31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	
4,917	6,066	6,828	הכנסות מדמי שכירות
625	307	747	הוצאות בתחום נכס מסחרי להשכרה
1,100	4,550	(3,700)	רווח (הפסד) מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
5,392	10,309	2,381	רווח לפני מס
91,500	96,200	92,500	סך הנכסים
12,338	14,709	15,257	סך התחייבויות

6. סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה

6.1. הכלכלה בארץ¹

להלן נתוני מאקרו עיקריים בישראל:

2023	2024	2025	
1,868	2,006	1,949	תוצר מקומי גולמי (מילארדי ש"ח)
191	201	209	תוצר לנפש (אלפי ש"ח)
2%	1%	2.9%	שיעור צמיחה בתמ"ג (ריאלי)
-0.1%	-0.3%	1.7%	שיעור צמיחה בתמ"ג לנפש
3%	3.2%	2.6%	שיעור אינפלציה
4.75%	4.5%	4.25%	שיעור ריבית (סוף שנה)
2%	2.9%	5%	שיעור עליית מדד תשומות הבניה
3.2%	2.6%	3.1%	שיעור אבטלה (ממוצע שנתי)
3.627/4.011	3.647/3.796	3.19 / 3.746	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 2025 חלו השפעות נוספות, כמפורט בסעיף זה להלן, הנובעות מיוזמות חקיקה המתייחסות למערכת המשפט בישראל וכן ממלחמת חרבות ברזל, ומבצעים "עם כלביא" ו- "שאגת הארי" שהתחילו בסוף המחצית הראשונה של שנת 2025 וברבעון הראשון של שנת 2026, בהתאמה. בשנת 2025 נמכרו כ-34 אלף דירות חדשות², לעומת כ-46 אלף דירות וכ-28 אלף דירות בשנים 2024 ו-2023, בהתאמה.

¹ הנתונים בסעיף זה להלן מתבססים, כמפורט בגוף המסמך, על פרסומי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה (להלן: "הלמ"ס") מהחודשים דצמבר 2025 וינואר - פברואר 2026, על פרסומי בנק ישראל מחודש ינואר 2026 (להלן: "פרסומי בנק ישראל"), וכן על פי פרסומי משרד האוצר אגף הכלכלן הראשי סקירת ענף הנדל"ן למגורים מחודש פברואר 2026 ועל דוח המדיניות המונית של בנק ישראל מחודש ינואר 2026. 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.

² ראו ה"ש 1 לעיל.

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 לדיוור ולהתייקרות עלויות העבודה.

ביום 7.10.2023 פרצה מלחמת "חרבות ברזל" בעקבות מתקפת טרור של ארגון "חמאס" (להלן: **"מלחמת חרבות ברזל"**).

במהלך חודש יוני 2025, החל מבצע "עם כלביא", במסגרתו פתחה מדינת ישראל במתקפה על איראן, במטרה לפגוע ולהשמיד תשתיות גרעין ואמל"ח איראניים.

במהלך חודש אוקטובר 2025 נחתם הסכם בין מדינת ישראל לארגון הטרור חמאס שכלל את שחרורם השבת כל החטופים והפסקת הלחימה.

בהתייחס להשפעות הישירות של מלחמת "חרבות ברזל" על החברה בתקופת הדוח, העבודה באתרי החברה ממשיכה, וניתן לומר כי העיכוב בלוחות הזמנים לביצוע העבודות בעקבות המלחמה אינו משפיע באופן מהותי על הדוחות הכספיים. במהלך השנה חזר המשק הישראלי למסלול צמיחה, לאחר פגיעה זמנית במהלך הרבעון השני של השנה בעקבות מבצע "עם כלביא". לאחר תאריך המאזן ובסמוך לתאריך הדוח החל מבצע "שאגת הארי", במסגרתו מתקיימת לחימה בין מדינת ישראל וארצות הברית לבין איראן, אשר בעקבותיו המשק פועל בצורה מצומצמת, ובהתאם להנחיות פיקוד העורף. העבודה באתרי החברה ממשיכה, ואין ביכולתה של החברה להעריך את השלכות המבצע על פעילות החברה מאחר והמבצע טרם הסתיים.

להשלמת התמונה יצוין, כי עד לתאריך הדוח, אישר דירקטוריון החברה תשלום בסך מצטבר של כ- 14.3 מיליון ש"ח לדניה סיבוס בע"מ (לעיל ולהלן: **"דניה סיבוס"**), וזאת בגין 4 פרויקטים בהם משמשת דניה סיבוס קבלן ראשי. בנוסף, אושר תשלום לארבעה קבלנים נוספים שאינם קשורים לחברה ו/או לבעלי השליטה בה. להסרת ספק מובהר, כי לתאריך הדוח, התקבלו דרישות נוספות והחברה בוחנת דרישות כאמור.

בנוסף יצוין כי ניכרת התייקרות בחלק מחומרי הגלם. במהלך שנת 2025 עלה מדד תשומות הבניה בשיעור של 5%, שיעור כפול משיעור הגידול בשנת 2024.

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, על מערכותיה השונות 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.

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 התיקון לחוק, החל משנת 2025 מוטל 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 שליל על ביקוש מצד המשקיעים.

לגבי עליית שיעור המע"מ והשפעתו על צד הביקוש ראה סעיף 6.2.10 להלן.

שיווק מרבית קרקעות המדינה נעשה בשנים האחרונות במנגנון של "מחיר למשתכן" אשר בשנת 2024 הוחלף במתכונת "דיור במחיר מופחת"/"דירה בהנחה במסגרת תוכנית מחיר מטר-ה תכנית מחיר מטר-ה 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-ה', 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 במספר תנאים.

ב. השפעת מדיניות הממשלה בצד ההיצע

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 להתחדשות והכנת תוכניות, גיבוש המלצות לתיקוני חקיקה בתחומי פעולתה של הרשות וקביעת מנגנונים מסייעים; מעקב אחר החלטות הממשלה לעניין פעולותיה ויעדיה בתחום ההתחדשות העירונית, וקידום מימושן. 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 ליעל 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 בפרופריה

לצורך קידום פעילות התחדשות עירונית בפרופריה, 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 על מערכותיה, ישנה הצדקה לסבסוד פרויקטי התחדשות עירונית בהן כאמור, ולהביא לאישור הממשלה החלטה בהתאם לעקרונות הבאים:

א. מנגנוני הסבסוד יגובשו על יסוד הכללים הרוחביים 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 שיוגבש 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.

תמרוץ ענף הבנייה למגורים 26.10.2025

עקב אי הוודאות השורר בשוק הנדל"ן מפרוץ מלחמת "חרבות ברזל" וכן לאור רצון הממשלה להמשיך ולקדם בנייה רוויה ברשויות המקומיות ברחבי הארץ על מנת לתמוך בגידול היצע יחידות הדיור, ביום 26.10.2025 פורסמה החלטת ממשלה שעיקריה: עידוד התחלות בנייה בפריפריה באמצעות סבסוד הוצאות הפיתוח, האצת פיתוח ברשויות המקומיות, קידום התחדשות עירונית באמצעות תמרוץ הרשויות המקומיות והאצת קצב הגעת עובדים חדשים לענף הבנייה.

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 2025 ותחילת 2026 מתאפיינות באי יציבות בכל הנוגע לשערי מטבע החוץ, כאשר אלו הושפעו באופן ישיר מהתפתחויות מלחמת חרבות ברזל בדגש על השפעות מערכות "עם כלביא" ו"שאגת הארי".

6.2.5 הריבית במשק ושיעור האינפלציה

במהלך שנת 2025 ניכר כי מגמת עליית שיעור האינפלציה בישראל שהיתה בשנים הקודמות שינתה כיוון, כך שניתן לראות ירידה בשיעור האינפלציה שבשנת 2025 עמד על שיעור שנתי של כ- 2.6%, חלף שיעור אינפלציה של כ- 3.2% בשנת 2024. שיעור אינפלציה זה מצביע על חזרה ליעד יציבות המחירים של בנק ישראל (1% - 3%).

במהלך שנת 2025, בנק ישראל שמר על מדיניות ריבית זהירה בשל אי-ודאות גיאופוליטית ואינפלציה, כאשר הריבית נותרה על 4.5% רוב השנה, וירדה ל-4.25% בחודש נובמבר 2025 בעקבות התמתנות האינפלציה. בחודש ינואר 2026 ירד שיעור הריבית ל-4%.

בחודש פברואר 2026, בעיקר בשל החשש מהתלקחות נוספת מול איראן, הותירה הוועדה המוניתרית של בנק ישראל את שיעור הריבית על 4%.

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 חוסר הוודאות במשק והימשכותה של מלחמת "חרבות ברזל".

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.

ב. החברה חשופה לשינויים בשיעור ריבית בנק ישראל מאחר ורוב 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.

ג. החברה חשופה לעליית האינפלציה בהלוואות צמודות שנטלה בפרוייקטים בדיוור 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.

6.2.6 שינוי במדד תשומות הבניה

במהלך שנת 2025 עלה מדד תשומות הבניה בכ- 5.1% לעומת כ- 2.9% בשנת 2024. בחודש ינואר 2025 עלה המדד בכ- 2.6%. יצויין כי השינוי במדד מחירי תשומה בבנייה למגורים בחודש זה כלל 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, בעיקר עקב השפעת מלחמת "חרבות ברזל" והחלפת כוח העבודה הפלשתיני בעובדים זרים.

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.

6.2.7 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 לדיוור 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 פיקדונות לטווח קצר, הפחתת שיעורי הריבית על האוברדרפט ומתן פטור מעמלות שונות.

על אף שיעור 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 תשלום מוטבים בהם רוב הסכום משולמים על ידי רוכשי הדירות בגמר הבניה. בשיטה זו רוכשי הדירות נוטלים הלוואות בלון שנפרעת בסיום הבניה 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.

בשנת 2025 נקבעה המלצה המרכזית של הצוות לבחינת מעורבות הבנקים בקביעת מחירי הדיור, בראשות ראש המועצה הלאומית לכלכלה, פרופ' אבי שמחון, לפיה גורמי מימון לא יוכלו להתערב בשיקולי היזם בקביעת מחירי דירות, ואסור יהיה להם להתנות את מתן הליווי במגבלות על הפחתת מחירי המכירה ללא הסכמת הבנק. עם זאת, לא נמצאו ראיות לכך שהסעיפים הללו הם הסיבה לכך שמחירי הדירות בישראל כמעט שלא יורדים, וזאת על אף שבשוק קיים היצע גדול של דירות חדשות לא מכורות. בנק ישראל לא ראה בהמלצה זו המלצה משמעותית שכן היא ניתנה לעקיפה בקלות שכן בנקים יוכלו להתנות ליווי בנקאי ברווחיות של היזמים, שהיא ממילא מותנית במחירי הדירות.

בחודש אפריל 2025 הטיל המפקח על הבנקים (החל מ-2025 ועד סוף 2026) מגבלות על מבצעי מימון קבלניים ("10/90", "20/80") כדי לצמצם סיכונים ליציבות הבנקים ולרוכשים. המגבלות כוללות דרישה להקצאת הון נוספת לבנקים בפרויקטים בהם מעל 25% מהדירות נמכרו בדחיית תשלום משמעותית, והגבלת הלוואות ה"בלון" בסבסוד קבלן ל-10% מסך הביצועים. בנוסף קבע כי הלוואות שבהן נדחה חלק משמעותי מהתשלום (מעל 40% מהמחיר) יסווגו כסיכון גבוה (150%) במאזני הבנקים.

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

לצורך עידוד הבניה 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 שיוזמים 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.

6.2.9 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 בפרויקטים 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 בפרויקטים 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 הדיור 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.

עם זאת, נכון לשנת 2025 עדיין קיים מחסור בכוח העבודה וחלה התייקרות בעלויות העובדים הקיימים.

6.2.10 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 חוזי 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 מהפסקת העבודות.

7.1.4

תכנית "דירה בהנחה" ("מחיר למשתכן", "מחיר מופחת" ו"מחיר מטרחה")

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. לעניין 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 הדיוור בהסכם מכוחו מועברות זכויות בעלי יחידות הדיוור לידי היזם, הדיירים מפונים ליחידות זמניות, ובמתחם בונים יחידות חדשות, הן עבור בעלי יחידות הדיוור והן לשיווק בשוק החופשי, זאת כתוצאה מהגדלת זכויות הבנייה. בתהליך זה יש כדי לתרום להעלאת איכות המגורים במקום. בתום הבניה מוקנות לבעלי יחידות הדיוור 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: "פנינוי 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 דיוור 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 בד"ן ולרבות לפי הוראות חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג – 1963. יודגש כי בנוסף לתהליכים המקדמיים הנ"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 בו¹

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):

2023	2024	2025	
67	101	85	סה"כ יח"ד שנמכרו (כולל יד שניה)
28	46	32	סה"כ יח"ד חדשות שנמכרו
11	7	13	יחידות דיור חדשות שנמכרו למשקיעים
6.9 כ-	9.5 כ-	10 כ-	יחידות דיור שנמכרו מחיר למשתכן
61.6	58.5	80	התחלות בניה
173	173	207	יח"ד בבניה פעילה
54.5	54.1	60	גמר בניה
67.8	75.9	86	דירות חדשות שנותרו למכירה
12	17.8	21.9	התחלות בניה כתוצאה מהריסה ובניה מחדש
-1.4%	7.8%	0.4%	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. בשנת 2025, נמשכה אי היציבות בביקושים לדירות חדשות, כאשר מתן הטבות לרוכשים הפך להיות מקובל ובשיעור גבוה מבעבר. זאת, לאחר שבשנת 2023 נרשמה ירידה בביקוש של רוכשים לדירות החדשות, בין היתר לאור שינויים בסביבת הריבית ומלחמת "חרבות ברזל" ונרשמה מגמה מעורבת בקשר למחירי הדירות, ואילו בשנת 2024 נרשמה מגמה חיובית בביקושים וכן במחירי הדירות.

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

¹ 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 וברווחיותו :

א. ביקוש לדירור

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, ומשיעורי הריבית במשק.

בשנת 2025 נרשמה ירידה במספר העסקאות הכולל בשיעור של 10%, וזאת בהמשך למגמה שהחלה בשנת 2024. ירידה זו מיוחסת בעיקר לאי הוודאות במשק ולסביבת הריבית הגבוהה.

על פי פרסומי הלמ"ס בשנת 2025 נמכרו 32,499 דירות חדשות, ירידה של 25.5% לעומת שנת 2024, בעוד שביחס לשנת 2023 ניתן לראות עליה של כ- 24%.

מבחינת מחירי הדירות, כאמור בטבלה לעיל, בשנת 2025 נרשמה עליה בשיעור של 0.4% בלבד, וזאת לאחר שנים בהן הייתה עליה משמעותית במחירי הדירות.

להערכת החברה, המגמות המעורבות בכמות העסקאות ומחירי הדירות בשנים האחרונות, נבעו מהאירועים המתוארים לעיל, אשר הביאו לחוסר יציבות משקית. 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 2026 ובשנים הבאות.

ב. ענף המשכנתאות

היקף האשראי לדירור במערכת הבנקאית ורמת החשיפה הגבוהה של משקי הבית בישראל להלוואת הדירור חשופים לסיכון מרכזי שנעוץ באפשרות שמחירי הדירור 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. המדיניות המוניטרית שנקט בנק ישראל בהפחתת הריבית, למרות היותה מדיניות זהירה, השפיעה משמעותית על היקף נטילת המשכנתאות בשנת 2025 אשר הסתכמה לסך של כ- 106 מיליארד ש"ח לעומת כ- 94 מיליארד ש"ח בשנת 2024.

כמו כן, על בסיס נתונים שדיווח בנק ישראל "מחזורים באשראי לדירור - סיבות, מגמות ומאפייני לוויים", ניתן לראות זינוק חד בהיקפי מחזורי המשכנתאות בשנת 2025 מוחזרו כ- 69 אלף הלוואות משכנתה בהיקף מצטבר של כ- 43.6 מיליארד ש"ח, סכום השווה לכ- 7 אחוזים מסך יתרת תיק המשכנתאות של המערכת הבנקאית, לעומת ממוצע של כ- 4.5 אחוזים מהיתרה בשנים 2019 עד 2024.

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 אישרה 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 מטר 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 2025 מספר הדירות החדשות שונתרו למכירה עמד על כ- 86,090 דירות, ומספר חודשי ההיצע היה 29.2 חודשים.

מבחינת התחלות בניה, בשנת 2025 הונפקו היתרי בניה עבור 81,230 יח"ד, עליה של כ- 2.2% בהשוואה לתקופה מקבילה שנה קודמת.

באותה תקופה החלה בנייתן של כ- 80,010 יח"ד, עליה של כ- 14.6% בהשוואה לתקופה מקבילה שנה קודמת.

כ- 16% מהתחלות הבניה נבנות להשכרה. כ- 14.6% מהתחלות הבניה 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 מקרקעין¹

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 ובצמצום תקופת הפטור ממס שבח למוכרי דירה יחידה.

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

מס רכישה לרוכשי דירה נוספת – מדרגת מס רכישה בשיעור של 8% על דירה נוספת בסך של עד 6,055,070 ש"ח. מעבר לסכום האמור, שיעור מס הרכישה עומד על 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 מזוהז 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.

ביום 22.7.2025 פורסם תיקון מס' 163 לחוק התכנון והבניה העוסק בעיקר בתיקונים לחוק בנוגע למרחבים מוגנים. התיקון מתייחס גם להגדרת "דירה קטנה" בסעיף 63 לחוק. המטרה הינה לעודד הקמת מרחבים מוגנים המאפשרים שהייה ממושכת וכוללים חדרי שירותים או חדר רחצה, ואשר שטחם גדול

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

יותר מהשטח המזערי שנקבע בתקנות ההתגוננות האזרחית. התיקון מאפשר, באישור הרשות המוסמכת, תוספת של "שטח נוסף" בכל רחבי הארץ (ולא רק באזור עימות) כזכות מוקנית מכוח החוק, מעבר לשטחי השירות הנדרשים לשם בניית מרחב מוגן דירתי לפי תקנות ההתגוננות (שניתן להוסיף לפי סעיף 151(ג)(1) לחוק). תוספת ה"שטח הנוסף" לא חלה על מרחב מוגן ליחידות דיור קיימות בבניין רב קומות כהגדרתו בסעיף 158 טו לחוק. תוספת ה"שטח הנוסף" כפופה לאישור פיקוד העורף. לשם יצירת תמריץ נוסף להקמת מרחבים מוגנים, הכוללים חדר שירותים או חדר רחצה, וכן תוספת שטח למרחב המוגן עצמו מעבר לשטח המזערי שנקבע בתקנות ההתגוננות האזרחית, תיקון מספר 163 מתקן את סעיף 19(ב)(9)(ג) לתוספת השלישית לחוק. בהתאם לתיקון, הפטור מהיטל השבחה יחול גם על "שטח נוסף" כמשמעותו בסעיף 151(ג)(2) לאחר התיקון לחוק. בנוסף, בהתאם לתיקון, הפטור מהיטל השבחה יחול גם על בניית שטח נוסף כאמור, בדירה שנבנתה או שמבוקש לבנותה מכוח תכנית חדשה שהופקדה לאחר יום תחילתו של התיקון, וזאת על אף ששטחי הבנייה לצורך הקמת שטח נוסף זה אינם מכוח החוק אלא מכוח התכנית החדשה.

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.

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 הלוואה לרכישת דירה, יעביר את כספי הלוואה 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 שיישום 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 מנהל 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 פרויקט "מחיר למשתכן", וחלף זאת הוצגה תכנית "מחיר מופחת" וכן תכנית "מחיר מטרחה".

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 לפחות¹ 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 לוותמ"ל על מנת לקדם תכנון (ככל שרלוונטי). בחודש אוגוסט 2021 התקבל תיקון מס' 7 לחוק אשר האריך את הוראת השעה שבה קבוע

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

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 33א לחוק התכנון והבניה. יוזמות פינוי ובינוי מוסדרות 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 לחייב את בעלי הדירות הסרבנים בנזיקין 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 ובינוי שבוצע בחוק ההסדרים 2021, נקבע כי הרוב המיוחס יהיה בעלי דירות במקבץ פינוי ובינוי, 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 ובינוי (פיצויים) (כללים לקביעת שכרו של שמאי פינוי ובינוי) התשע"ב-2011, קובעות כי שמאי פינוי ובינוי יכריע אם העסקה שהוצעה לבעלי הדירות במקבץ פינוי ובינוי 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 בתיים 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 רעיות 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 החוץ שבעיקר התאפיינה בשנים האחרונות ברכישת דירות להשקעה בירושלים ולאורך קו החוף, שנרכשו בעיקר על ידי בעלי חתך סוציו אקונומי גבוה בקרב תושבי החוץ.

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 פוטנציאליים 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, אומון 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 מיקומן, 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 שנזקפו 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 מותנים. על פי רוב, רוכשת החברה, במסגרת הסכמי מכר מותנים, 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 הבניה¹, שינוי השימושים המותרים במקרקעין ו/או שינוי תכנון הבניה.

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 הדיוור שיש בפרויקטים לחברה ביחד עם אחרים. "יח"ד מכורות" - יחידות דיוור שנחתמו בגין מכירתן חוזים מחייבים, לרבות חוזים מותנים², אך לא כולל בקשות לרכישת זכויות שנחתמו.
- "יח"ד נוספות לפי תכנון" - הכוונה לכמות הנוספת של יחידות דיוור (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 המקובלים³.
- "מחיר ממוצע למ"ר" - תוצאת החלוקה בין התמורה על פי חוזה המכר/ מחיר המחירון, לפי העניין, בחלוקה לשטח "נטו" של הדירה/ הפרויקט.
- "יתרת עודפים צפויה בסיום לרבות הון עצמי שהושקע בפרויקט" – בהתאם לדוח האפס או לדוח מעקב, לפי המאוחר.
- "רווח כלכלי" – בהתאם להערכות החברה, לדוח האפס או לדוח מעקב, לפי המאוחר ובפרויקטים לגביהם טרם הוכן דוח אפס, לפי הערכת החברה בהתאם לעקרונות דוח אפס.

¹ 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.

² יצוין, כי לרוב, התנאי המתלה בחוזים המותנים כאמור הינו קבלת היתר בניה.

³ 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.

יצוין, כי הנתונים הכספיים המוצגים בטבלאות שלהלן באלפי ש"ח, מתייחסים לחלק החברה בלבד, ואינם כוללים מע"מ.

7.13.1. נתונים בדבר פרויקטים שהסתיימו:

להלן יובא מידע בדבר פרויקטים שהסתיימו ונזקפו לדוחות רווח והפסד של החברה ליום 31.12.2025 (נתונים כספיים באלפי ש"ח).¹

שיעור הרווח הגולמי ויתרת הרווח הגולמי המפורטים בטבלאות, הינו שיעור הרווח מההכנסות, כפי שנכלל בדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2025, בהתאם לנתונים שעמדו בפני החברה במועד עריכת הדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2025. יובהר, כי במועד עריכת הדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2025, 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 שנותרו 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 31.12.2025 (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	-	-
13-18	-	-
19-24	1,038	1
מעל 24	*34,411	*53
מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו מסוף תקופת הדיווח ועד סמוך לתאריך דוח זה לגבי פרויקטים שהקמתם הסתיימה ומכירתם טרם הסתיימה במלואה לתום שנת הדיווח		
-		

נתונים כספיים במונחי חלק החברה.

* כולל 52 יח"ד בעלות של 34,411 אלפי ש"ח ליום 31.12.2025 בפרויקט חלומות וסביונים, קרית ביאליק המיועדות להשכרה, אשר מוצגות בדוחות הכספיים במסגרת סעיף מלאי בניינים למכירה. ליום 31.12.2025, כל הדירות מושכרות.

¹ 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 2025 (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		סה"כ שיעור רווח גולמי (%)		מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ)	
								תקופה שוטפת	מצטבר	תקופה שוטפת	מצטבר	תקופה שוטפת	מצטבר	תקופה שוטפת	מצטבר		
חלומות וסביונים 2	קרית ביאליק	2015	09/22	02/25	50%	114	114	6,506	93,049	4,762	73,650	1,744	19,399	27%	21%	-	14
מגדל סביון סיטי אנדרוס 4-5	נתניה	2008	12/21	04/25	100%	128	132	18,889	316,520	14,509	251,283	4,380	65,237	23%	21%	-	18
גבעת שמואל 1005	גבעת שמואל	2002/2007	03/22	12/25	100%	119	117	75,389	315,006	55,706	234,374	19,682	80,632	25%	26%	-	22
סביון ואירוס מגרשים 30+31	נס ציונה	2018	06/22	12/25	100%	144	97	31,617	243,808	36,088	230,710	(4,471)	13,098	(14%)	5%	-	17.3
קטמון בניין 23	ירושלים	2017	12/21	11/25	100%	21	93	13,303	49,500	9,821	36,442	3,482	13,058	26%	26%	-	24

ג. פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמיירתם טרם הושלמה במלואה ליום האחרון של שנת 2025 (באלפי ש"ח):																
שם	מיקום	מועד רכישת הקרקע	מועד תחילת בנייה	מועד סיום בניה	חלק התאגיד האפקטיבי (%)	עלות המלאי המיוחסת ליו"ד שנתו במלאי ליום 31.12.25	מ"ר ממוצע ליו"ד שנתו המלאי ליום 31.12.25	מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב צפי הכנסות של המלאי הבלתי מכור	שטח מסחר עיקריים במ"ר שנתו במלאי ליום 31.12.25	שנת 2025		מתום שנת 2025 עד סמוך לתאריך פרוסס הדוח		הכנסות צפויות מדידות במלאי ליום 31.12.2025	יתרת רווח גולמי צפוי	שיעור רווח גולמי צפוי על דירות במלאי
										מס חוזי מכירה מחייבים שנחתמו בפרויקט למ"ר	מס חוזי מכירה מחייבים שנחתמו בפרויקט למ"ר	מס חוזי מכירה מחייבים שנחתמו בפרויקט למ"ר	מס חוזי מכירה מחייבים שנחתמו בפרויקט למ"ר			
סבינוי רעננה צפון	רעננה	2019	02/22	06/24	100%	1,038	94	1	25.6	-	-	-	-	1,266	228	18%
חלומות וסבינוים א' להשכרה	קרית ביאליק	2015	09/17	01/21	50%	33,373	111	52	0.1	-	-	-	-	49,204	15,831	32%
סה"כ						34,411		53						50,470	16,059	33%

¹ חלק החברה בדירה 62%.

ד. 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-31.5.2026.

פס"ד של ועדת הערר בקשר עם מס רכישה בפרויקטי מחיר למשתכן

בהמשך לפסק הדין של ועדת הערר לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963 שליד בית המשפט המחוזי חיפה בעניין אשטרום מגורים יזמות בע"מ (לשעבר אשדר חברה לבניה בע"מ) (להלן: "הוועדה", "פסק הדין" ו- "אשטרום", בהתאמה) מיום 5.2.2026, החברה מודיעה כדלקמן:

במסגרת פסק הדין, קיבלה הוועדה את העררים שהגישה אשטרום כנגד מנהלי המיסוי של מחוזות חיפה ומרכז (להלן: "המשיבים"), וקבע כי זכייתה במכרזי "מחיר למשתכן" והחתימה על המערכת ההסכמית הנלווית אינם מהווים רכישת "זכות במקרקעין" כמשמעותה בחוק מיסוי מקרקעין וכי הלכה למעשה המהות המשפטית האמיתית של ההתקשרות בין המדינה לבין אשטרום, בעקבות הזכייה במכרזי "מחיר למשתכן", היא התקשרות עם קבלן מבצע, הפועל בשמה ומטעמה של המדינה לצורך מימוש מדיניותה במסגרת פרויקטים של "מחיר למשתכן" והוצאתם לפועל. עוד קבעה הוועדה, במסגרת פסק הדין, כי אשטרום אינה חייבת במס רכישה בגין מרכיב הקרקע בגין יחידות הדיור שיועדו ל"מחיר למשתכן" בפרויקטים הרלוונטיים (להלן: "יחידות הדיור המיועדות") וכי על המשיבים לבטל את שומות מס הרכישה ולהשיב לאשטרום את מס הרכישה ששולם על ידה בגין יחידות הדיור המיועדות בקשר עם המכרזים נשוא העררים.

בהתאם להסדר דיוני בין קבוצת החברה לבין רשויות המס, הוסכם לאמץ את קביעות פסק הדין ביחס לקבוצת החברה, וזאת ביחס ל- 4 פרויקטים אותם הקימה קבוצת החברה (לרבות יחד עם שותפים), בגינם שילמה קבוצת החברה (לפי חלקה) סך כולל של כ- 36 מיליון ש"ח.

לאור האמור, להערכת הנהלת החברה, ככל שפסק הדין ייהפך לחלוט וההסדר הדיוני ייושם, צפויה קבוצת החברה לקבל השבה של מס הרכישה ששולם על ידיה בקשר עם הפרויקטים האמורים בסך כולל של כ- 25 מיליון ש"ח (זאת לפי חלק החברה בפרויקטים ושיעור יחידות הדיור המיועדות מכלל יחידות הדיור בכל אחד מהפרויקטים) לא כולל הצמדה וריבית כדין. להערכת החברה, לתאריך הדוח, סכום ההשבה בפועל צפוי להסתכם לסך כולל של כ- 35 מיליון ש"ח, וזאת כולל הפרשי הצמדה וריבית ובניכוי ההוצאות בהן נושאת קבוצת החברה בקשר עם קיומו של ההסדר הדיוני, אשר יוכר במלואו (לפני מס) בדוח הרווח וההפסד של החברה.

יודגש כי סכום ההשבה, מועד ההשבה, היקפה הסופי, מועד ההכרה ברווח והשלכותיהם החשבונאיות בדוחות החברה יושפעו, בין היתר, מהליכים נוספים אפשריים ומהחלטות רשות המיסים בקשר עם יישום פסק הדין.

האמור בדיווח זה, לרבות לעניין ההשבה והיקפה, ההכרה ברווח והיקפו, וההשלכות החשבונאיות האפשריות בדוחות החברה מהווה "מידע צופה פני עתיד" כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968. מידע זה מבוסס בין היתר על הנחות והערכות הנהלת החברה והוא עשוי שלא להתממש, כולו או חלקו, או להתממש באופן שונה מהותית, בין היתר עקב אירועים שאינם בשליטת החברה, לרבות הגשת ערעור או הליך משפטי נוסף על ידי המשיבים, עיכוב ביצוע פסק הדין, שינוי בפסק הדין על ידי ערכאת הערעור, עמדות או החלטות של רשות המיסים ביחס ליישום פסק הדין ו/או ההסדר הדיוני, וכן שינויים בפרשנות הדין או ביישומם.

7.13.2. נתונים בדבר פרויקטים בביצוע

א. להלן ריכוז נתונים בדבר פרויקטים בביצוע

יצוין, כי לכל הפרויקטים בטבלה שלהלן ליווי סגור.

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 ברווחי 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.

"שיעור הון עצמי" - הון עצמי נדרש בהתאם לתנאי הליווי.

נתונים מצרפיים:

פרויקטים בהקמה ליום 31.12.2025 (באלפי ש"ח)	
2,135	מספר יח"ד בפרויקטים בהקמה
3,391,552	עלויות מלאי שהושקעו המתייחסות לפרויקטים בהקמה (במונחי עלות)
2,102,149	רווח גולמי צפוי כולל מפרויקטים בהקמה
1,553,429	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר מפרויקטים בהקמה
128	מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו בתקופה השוטפת בקשר עם פרויקטים בהקמה
930	מספר יח"ד שטרם נחתמו לגביהן הסכמי מכירה מחייבים בפרויקטים בהקמה
14	מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו מסוף תקופת הדיווח ועד סמוך לתאריך דוח זה (לגבי פרויקטים בהקמה)

פרויקטים בביצוע ליום 31.12.2025 - נתונים כלליים על פרויקטים (באלפי ש"ח)																
שם	מקום	מועד רמישת הקרקע	מועד תחילת הבנייה	מועד סיום בנייה משוער	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקטים (%)	סה"כ יח"ד כולל בעלי קרקע	סה"כ יח"ד ממוצע ליח"ד	שיעור השלמה כספי/ הנדסי	סה"כ שטח נמכר ליום 31.12.25	סה"כ שטח הנכסות צפויות	שיעור מסך היקף ההשקעה (%)	סה"כ רווח גולמי צפוי	סה"כ שיעור רווח גולמי צפוי (%)	יתרת עודפים צפויה בסיום לרבות הון עצמי שהושקע בפרויקט	רווח כלכלי צפוי מהפרויקט	
מגדלי DUO ¹ סומייל	תל אביב	2007-2019	דצמ-21	2027	70%	668	510	99	149	2,519,619	25%	867,441	34%	810,981	413,511	
סמל צפון-מגרש ²	תל אביב	2007, 2015, 2020	יונ-24	2029	93%	226	163	108	153	1,224,905	26%	366,310	30%	399,197	218,505	
סמל צפון-מגרש ³ 123				2028	65%	31	31	86	31	111,796	26%	36,462	33%	29,644		
סביוני קטמון, החדשה סן מרטין, מגרש ³ 25	ירושלים	2017	דצמ-21	2026	100%	83	67	94	-	174,360	12%	51,431	29%	69,696	51,985	
סביון ואירוס, מגרש ³ 32	נס ציונה	2018	יונ-22	2026	100%	72	72	96	-	123,016	12%	6,665	5%	47,069	7,762	
סביוני גבעת שמואל 1004	גבעת שמואל	2002/2017	נוב-22	2026	100%	84	84	116	-	231,026	10%	62,022	27%	52,058	33,258	
סביוני גבעת שמואל 1006	גבעת שמואל	2012, 2017	דצמ-25	2029	100%	74	74	111	45	258,190	13%	51,136	20%	53,257	16,657	
סביוני גבעת שמואל 1007	גבעת שמואל	2012, 2017	דצמ-25	2029	100%	74	74	110	44	258,288	13%	50,407	20%	53,257	16,657	
סביוני העיר – בלוך 39-41	תל אביב	2019	אוג-23	2026	77%	49	24	67	9	85,389	12%	19,392	23%	15,205	5,580	
סביוני גרדנס ²	נתניה	2020	ספט-24	2027	100%	126	64	123	33	254,335	15%	54,954	22%	62,420	29,020	
סביוני רמת שרת שלב ב' ⁴	ירושלים	2008	דצמ-24	2029	50%	278	278	97	243	473,274	15%	178,113	38%	108,847	45,502	
סביוני נצר סירני ⁵	נס ציונה	2011	ספט-23	2026	50%	42	42	101	-	74,605	20%	20,711	28%	23,339	10,189	
בוליביה 14 ירושלים ⁶	ירושלים	2018	ינו-24	2027	100%	216	161	80	8	388,847	12%	95,960	25%	91,127	58,127	
שדרות הסביונים	פתח תקוה	2014	דצמ-24	2027	100%	184	125	101	51	320,310	15%	55,771	17%	76,938	36,757	
סביוני השמורה-זלמן שניאור שלב א' ⁷	נתניה	2019	דצמ-24	2028	100%	256	192	109	71	499,642	10%	99,869	20%	108,057	66,494	
קדמת גונן שלב א' SOHO ⁸	ירושלים	2020	דצמ-24	2029	50%	217	140	100	69	232,997	13%	57,369	25%	50,755	25,155	
ז'בוטינסקי	תל אביב	2020	אוק-25	2028	50%	68	34	99	24	105,106	10%	28,136	27%	17,518	9,005	
סה"כ						2,748	2,135		930	7,335,705		2,102,149	29%	2,069,365	1,044,164	

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

² בפרויקט זה נכללים גם הכנסות עלויות ורווח ממתן שירותי בניה.

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

⁴ 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 תב"ע.

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

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

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

⁸ 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 תב"ע.

פרויקטים בביצוע ליום האחרון של שנת הדיווח – נתונים על ההכנסות, העלויות והמחירים בפרויקט (באלפי ש"ח)																			
שם	עלויות שהושקעו בפועל בפרויקט עד ליום 31.12.2025				יתרת עלויות צפויות שטרם הושקעו ליום 31.12.25	עלויות מצטברות שהוכרו עד ליום 31.12.25	עלויות שטרם הוכרו ליום 31.12.25	מחיר המכירה הממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בפרויקט (בכל התקופה) ללא מע"מ			חוזים חתומים				חוזים לא חתומים		סה"כ רווח גולמי צפוי	סה"כ רווח גולמי הוכר שטרם הוכרו	סה"כ הכנסות שטרם הוכרו
	קרקע היטלים ופיתוח	בנייה	עלויות מימון שהוונו לפרויקט	אחרות				שנת 2023	שנת 2024	שנת 2025	שנת קבלת מקדמות	יתרת סכומים לקבל לפי חוזים	סה"כ הכנסות שהוכרו מחוזים חתומים	הכנסות שטרם הוכרו בפרויקט	צפי מהמלאי הבלתי מכור	מחיר ממוצע למ"ר לפי חושב צפי ההכנסות של המלאי הבלתי מכור			
DUO מגדלי סומיל	631,156	582,367	68,758	109,170	260,727	712,046	940,132	70	63	64.5	681,738	700,161	1,051,366	330,533	1,137,720	76	1,468,253	528,121	36%
סמל צפון- מגרש 122	319,638	17,042	27,483	40,704	453,728	7,057	851,538	82	67.9	-	14,180	148,700	8,969	153,911	1,062,025	76	1,215,935	364,397	30%
סמל צפון - מגרש 123	26,810	3,377	5,989	3,143	36,015	-	75,334	-	-	-	-	-	-	-	111,796	65	111,796	36,462	33%
סביוני קטמון החדשה, מגרש 25	28,972	72,636	558	16,234	4,530	120,310	2,619	-	31.4	28.8	135,451	38,909	170,598	3,762	-	-	3,762	1,143	30%
סביון ואירוס, מגרש 32	45,590	66,447	3,036	1,677	(399)	114,570	1,781	-	34	27.5	117,087	5,929	121,133	1,883	-	-	1,883	102	5%
סביוני גבעת שמואל 1004	55,318	86,458	2,524	18,720	5,984	162,350	6,654	-	-	29.8	214,535	16,491	221,930	9,096	-	-	9,096	2,442	27%
סביוני גבעת שמואל 1006	61,982	8,788	8,409	16,888	110,987	4,756	202,298	28	-	-	19,270	60,408	6,093	73,585	178,512	28	252,097	49,799	20%
סביוני גבעת שמואל 1007	61,982	8,788	8,944	17,939	110,228	4,984	202,897	27	-	-	21,112	62,086	6,362	76,836	175,090	28	251,926	49,029	19%
סביוני העיר – בלוד 39-41	37,514	13,156	-	6,130	9,197	23,453	42,544	-	58	82.7	25,857	18,715	30,403	14,169	40,817	76	54,986	12,442	23%
סביון גרדנס	46,469	70,812	1,038	7,007	74,055	54,359	145,022	25.5	24.9	24.8	25,734	113,684	67,452	71,966	114,917	28	186,883	41,861	22%
סביוני רמת שרת- שלב ב'	51,247	31,109	16,649	5,935	190,221	2,415	292,746	38	34.5	-	14,268	46,287	4,023	56,532	412,720	33	469,251	176,505	38%
סביוני נצר סירני	11,698	30,353	119	4,158	7,568	37,092	16,803	29.9	27.8	27.5	33,758	25,182	53,266	5,675	15,665	-	21,340	4,537	21%
בוליביה 14 ירושלים	74,615	72,378	1,114	10,664	134,116	83,690	209,197	30	30	27.5	86,387	282,015	110,725	257,677	20,445	29	278,122	68,925	25%
שדרת הסביונים	65,256	99,727	-	11,102	88,454	86,744	177,795	26.9	25.9	-	44,705	142,583	104,197	83,091	133,022	25	216,113	38,318	18%
סביוני השמורה- זלמן שניאור א'	111,137	48,960	225	7,320	232,131	24,610	375,163	24.89	24.4	-	70,884	250,819	30,359	291,344	177,939	24	469,283	94,120	20%
SOHO קדמת גוון שלב א'	61,285	6,855	1,218	11,777	94,494	5,542	170,087	36	31.5	-	22,316	82,969	5,525	99,760	127,713	33	227,473	57,386	25%
ז'בוטינסקי	31,280	2,375	1,235	12,108	29,972	935	76,035	52	-	-	5,157	21,525	1,231	25,451	78,424	53	103,875	27,840	27%
סה"כ	1,721,949	1,221,628	147,299	300,676	1,842,008	1,444,913	3,788,645				1,532,439	2,016,463	1,993,632	1,555,271	3,786,805		5,342,074	1,553,429	29%

א. ניתוחי רגישות¹

להלן ניתוחי רגישות של הרווח הגולמי² שנערכו לפרויקטים בביצוע, אשר ליום 31.12.2025 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 ³	479,133	421,765	364,397	307,029	249,662
סמל צפון - מגרש 123	47,642	42,052	36,462	30,873	25,283
סביוני גבעת שמואל 1006	67,650	58,725	49,799	40,873	31,948
סביוני גבעת שמואל 1007	66,538	57,784	49,029	40,275	31,520
סביוני רמת שרת שלב ב'	217,777	197,141	176,505	155,869	135,233
SOHO קדמת גוון שלב א'	70,157	63,771	57,386	51,000	44,614
זיבוטינסקי 135-137, ת"א	27,838	27,839	27,840	27,841	27,842
סה"כ	976,735	869,076	761,418	653,760	546,101

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	330,395	347,396	364,397	381,398	398,400
סמל צפון - מגרש 123	30,009	33,236	36,462	39,689	42,916
סביוני גבעת שמואל 1006	39,085	44,442	49,799	55,156	60,513
סביוני גבעת שמואל 1007	38,310	43,669	49,029	54,389	59,748
סביוני רמת שרת שלב ב'	160,513	168,509	176,505	184,501	192,497
SOHO קדמת גוון שלב א'	44,441	50,913	57,386	63,858	70,330
זיבוטינסקי 135-137, ת"א	21,980	24,910	27,840	30,769	33,699
סה"כ	664,733	713,075	761,418	809,760	858,103

¹ הנתונים הכספיים הינם באלפי ש"ח ומתייחסים לחלקה של החברה בפרויקט.
² 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.
³ בפרויקט זה נכלל גם רווח גולמי שטרם הוכר ממזן שירותי בניה.

ב. להלן פרטים נוספים על פרויקטים מהותיים בביצוע ליום 31.12.2025:

DUO 7.13.2.1 סמל דרום

פרטים	סעיף
שם הפרויקט	DUO סמל דרום
מיקום הפרויקט	צומת הרחובות אבן גבירול-ארלוזורוב-בן סרוק בתל אביב
תיאור קצר של 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 1-1) ומרתפי חניה בשטח של כ- 47,000 מ"ר.
חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט	כ- 52%
מבנה האחזקה בפרויקט	ראו טבלת מבנה אחזקה בפרויקט להלן
ציון שמות השותפים לפרויקט	בעלים פרטיים
שיטת הצגה בדוחות הכספיים	ראו טבלת שיטת הצגה בדוחות הכספיים להלן
מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט	ראו טבלת מבנה אחזקה בפרויקט להלן
שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט	כ- 8 דונם (לאחר השלמת הסכם החכירה מול ע"א כ- 10 דונם)
מועד סיום עבודות הקמה מתוכנן	מסחר ומגורים מתוכננים לשנת 2027
מועד סיום שיווק צפוי/בפועל	2027
הסכמים עם קבלני ביצוע	ביום 14.8.2022 נחתם הסכם קבלן ראשי עם אלקטרה בניה ודניה סיבוס.
מועד התחלת עבודות הקמה (בפועל/מתוכנן)	התקבל היתר מלא לפרויקט בחודש דצמבר 2021
זכויות משפטיות בקרקע	(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.
הסכמים מיוחדים (קומבינציה/פינוי בינוי/אחר)	הסכם שיתוף בין בעלי הזכויות במתחם, ראה ביאור 10ג' (7) לדוחות הכספיים. הסכם חכירת שצ"פ עם עיריית ת"א.
דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט	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.
נושאים מיוחדים	הושלם פינוי של מחזיק בשטחי גישה בבעלות העירייה.

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

המשך DUO 7.13.2.1 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 31.12.25 (חלק החברה) (אלפי ש"ח)	הצגה במאזן
רמ-נח בע"מ	57.50%	2007	135	1,862	305,875	107,759	שווי מאזני
אפרירם בע"מ	40%	2015	101.6	1,444	149,244	56,684	שווי מאזני
מגדלי סומייל	50%	2007	67.7	962	112,105	47,237	שווי מאזני
אפריקה מגורים	100%	2015, 2019	205.7	3,005	824,196	378,425	מלאי בניינים למכירה
אחרים	-		158	2,347	-	-	-
סה"כ			668	9,620	1,391,421	590,105	

שנת 2023	שנת 2024	שנת 2025	DUO סמל דרום - אלפי ש"ח	
655,314	631,089	631,156	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות שוטפות
77,266	89,579	109,170	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, ואגרות	
208,610	416,557	582,367	עלויות מצטברות בגין בניה	
68,758	68,758	68,758	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)	
1,009,948	1,205,983	1,391,451	סה"כ עלות מצטברת בספרים	
-	-	-	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	עלויות שטרם הושקעו
59,602	47,229	27,314	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
567,732	372,754	233,413	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	
-	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהווונות בעתיד (אומדן)	
627,334	419,983	260,727	סה"כ עלות שנותרת להשלמה	
28%	54%	76%	שיעור השלמה כספי (לא כולל קרקע) (%)	עלויות סולם עזימה
2027			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.

המשך DUO 7.13.2.1 סמל דרום

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

שנת 2023	שנת 2024	שנת 2025		
10	9	13	יחידות דיור	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
1,139	985	1,281	יחידות דיור (מ"ר)	
-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)	
64.5	63	69.9	יחידות דיור	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת (לפני מע"מ)
-	-	-	שטחי מסחר	
339	348	361	יחידות דיור	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה
31,619	32,604	33,885	יחידות דיור (מ"ר)	
-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)	
52.5	52.8	53.5	יחידות דיור	מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה (לפני מע"מ)
-	-	-	שטחי מסחר	
2,449,409	2,477,516	2,519,619	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (אלפי ש"ח)	שיעור השיווק של הפרויקט
1,237,853	1,283,834	1,381,899	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (אלפי ש"ח)	
56%	58%	61%	יחידות דיור- שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	
-	-	-	מסחר- שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	
171	162	149	יחידות דיור	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים
18,845	17,860	16,579	יחידות דיור (מ"ר)	
7,300	7,300	7,300	מסחר (מ"ר)	
768,945	728,353	679,405	יתרת עלויות שטרם הוכרו	
		5	מספר חוזים שנחתמו בתום התקופה ועד תאריך הדוח	
		65	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתום התקופה ועד תאריך הדוח	

ס"כ מקדמות שהוכרו/ שיוכרו בגין חוזים חתומים	ס"כ הכנסות שהוכרו/ שיוכרו בגין חוזים חתומים	באלפי ש"ח
681,738	1,051,366	עד ליום 31.12.2025
94,419	183,499	שנת 2026
605,741	147,034	שנת 2027
-	-	שנת 2028
-	-	שנת 2029
-	-	שנת 2030 ואילך
1,381,899	1,381,899	סה"כ

יצוין, כי הנתונים בדבר הכנסות ומקדמות שיוכרו עולים לכדי מידע צופה פני עתיד, אשר עלול שלא להתממש או להתממש באופן שונה, בין היתר, בשל קרות איזה מהסיכונים המפורטים בסעיף 23 לדוח התקופתי.

התאמות בין הרווח הגולמי הצפוי ובין יתרת העודפים הצפויה למשיכה :

התאמה בין הרווח הגולמי ליתרת העודפים (באלפי ש"ח)	
867,441	רווח גולמי צפוי
(453,930)	הפרשי מדידה בין רווח גולמי חשבונאי לבין הרווח הכלכלי הצפוי של הפרויקט (הוצאות/ הכנסות שאינן מוכרות בעלות המכר כדוגמת עלויות מימון, שיווק ומכירה)
413,511	רווח כלכלי צפוי מהפרויקט
521,104	השקעת הון עצמי עד למועד הדוח
(55,877)	הון עצמי שטרם הושקע (עודף הון עצמי)
(67,757)	התאמות אחרות לעודפים
810,981	סה"כ עודפים צפויים למשיכה (100%)
-	סכומים שנמשכו עד למועד הדוח
810,981	יתרת עודפים למשיכה
2027-2028	מועד צפוי למשיכת יתרת העודפים
לא נקבעו תנאים	תנאים מתלים למשיכת יתרת העודפים

ההכנסות והעלויות הצפויות בפרויקט :

שנת 2023	שנת 2024	שנת 2025	באלפי ש"ח	
2,449,409	2,477,516	2,519,619	הכנסות צפויות בגין הפרויקט	
1,637,282	1,625,966	1,652,178	עלויות פרויקט צפויות	
812,127	851,550	867,441	רווח גולמי צפוי בגין הפרויקט	
102,226	219,077	339,320	מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ה	
709,901	632,473	528,121	מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה	
33%	34%	34%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)	
74	76.6	176	מגורים	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שטרם נמכרו לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר (לפי שימושים) (לפני מע"מ)
42.5	42.5	42.5	מסחר	

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%	
349,967	394,206	438,445	482,683	526,922	מגורים
64,382	77,029	89,676	102,324	114,971	מסחר
459,591	449,018	438,445	427,871	417,298	מגורים
91,872	90,774	89,676	88,579	87,481	מסחר

¹ המחיר הממוצע למ"ר לדירות בנטרול דירות פנטהאוז הוא 69

מימון ספציפי שנלקח לפרויקט - הסכם מימון		
590,105	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	31.12.2025
400,672	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	31.12.2024
קונסורציום של תאגידים פיננסיים ישראלים		מוסד מלווה:
11/2021	תאריך אישור הלוואה / מסגרת ותאריך נטילת הלוואה:	
מסגרת אשראי כספי 517,781 מסגרת ערבויות חוק מכר 2,122,340	סה"כ מסגרת (במטבע המסחרי):	
אשראי כספי 21,051 ערבויות חוק מכר 1,379,581	מתוכה, יתרה שטרם נוצלה:	
פריים בתוספת מרווח	מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית:	
הקרן תיפרע מתוך תקבולי המכירות ועד למועד הפירעון 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 31.12.2025.

לפרטים בדבר שומת היטל השבחה ראו ביאור ג'10 (11) לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2025.
לפרטים נוספים בקשר עם פרויקט DUO סמל דרום, ראו דוחות מידיים מיום 29.12.2014, 27.1.2015, 4.2.2015, 2.8.2016, 13.9.2016, מיום 29.11.2017, מיום 5.2.2019, ומיום 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, 2017-01-111270, 2019-01-012741, 2019-01-022744, 2019-01-053596 ו- 053596, 2019-01-090594, 2021-01-006243, 2021-01-078610, 2021-01-071971, 2022-01-000166, 2023-01-072006, 2023-01-000313 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.

7.13.2.2 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'. טופס 4 התקבל ב-22.12.2025. מגרש 1005- יצא לשיווק ב-05.2021. התקבל היתר ברבעון 1 2022. טופס 4 התקבל ב-22.12.2025. מגרש 1004- יצא לשיווק ב-10.2021, התקבל היתר ברבעון 4 2022. צפי סיום עבודות הקמה רבעון 2 2026. 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 – 11.5.25	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 אהרונז (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: 01-2017-060688). המידע המובא בדוחות האמורים נכלל בזאת על דרך של הפניה.	נושאים מיוחדים

מצב תכנוני ליום 31.12.2025			
מצב תכנוני נוכחי			
סוג מלאי	סה"כ שטחים (מ"ר)	סה"כ יחידות	הערות
יחידות דיור	76,980	695	כולל מגרש 1001
שטחי מסחר ומשרדים	2,500	-	-
זכויות בניה לא מנוצלות	-	-	עד היום התקבלו היתרים ל- 695 יח"ד (כולל מגרש 1001) מ"ר עיקרי (76,980)

פרויקט	סטטוס	מס' יח"ד	סעיף
מגרש 1005	הסתיים	119	7.11.2
מגרש 1004	בביצוע	84	7.11.2
מגרשים 1006 ו 1007	בביצוע	148	7.11.3
סה"כ		611	

שלב א' ושלב ב' ומגרש 1005 - הסתיימו, לפרטים נוספים ראה סעיף 7.13.1ב'.

מגרש 1005 הסתיים בשנת 2025:

מגרש 1005, בנין 700 הסתיים בשנת 2025, לפרטים נוספים ראה ב- 7.13.1 נתונים כלליים על פרויקטים שהושלמה בנייתם ומכירתם בשנת 2025.

שנת 2025	באלפי ש"ח
315,006	הכנסות שהוכרו מצטבר
234,374	עלויות שהוכרו מצטבר
80,632	רווח שהוכר מצטבר
75,388	הכנסות שהוכרו התקופה
56,706	עלויות שהוכרו התקופה
19,682	רווח שהוכר התקופה

פרטים בקשר למגרש 1004 שבביצוע:

שנת 2023	שנת 2024	שנת 2025		
56,033	55,504	55,318	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות שהושקעו
13,634	16,032	18,720	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות	
27,820	58,371	86,458	עלויות מצטברות בגין בניה	
2,524	2,524	2,524	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)	
100,011	132,431	163,020	סה"כ עלות מצטברת בספרים	
-	-	-	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה
4,120	1,802	-	עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
62,845	33,411	5,984	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	
-	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	
66,965	35,213	5,984	סה"כ עלות שנותרה להשלמה	
32%	66%	96%	שיעור השלמה [כספי] (לא כולל קרקע) (%)	
2025	2025	2026	מועד השלמת בניה צפוי	

שנת 2023	שנת 2024	שנת 2025	מגרש 1004
----------	----------	----------	-----------

227,108	228,653	231,026	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (אלפי ש"ח)	שיעור השיווק של הפרויקט
227,108	228,653	231,026	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (אלפי ש"ח)	
100%	100%	100%	יחידות דיור- שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	
-	-	-	מסחר- שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	
-	-	-	יחידות דיור	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים
-	-	-	יחידות דיור (מ"ר)	
46,775	22,561	670	יתרת עלויות שטרם הוכרו	
-	-	-	מספר חוזים שנחתמו בתום התקופה ועד תאריך הדוח	
-	-	-	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח	

יצוין, כי הנתונים בדבר הכנסות ומקדמות שיוכרו עולים לכדי מידע צופה פני עתיד, אשר עלול שלא להתממש או להתממש באופן שונה, בין היתר, בשל קרות איזה מהסיכונים המפורטים בסעיף 23 לדוח התקופתי.

התאמות בין הרווח הגולמי הצפוי ובין יתרת העודפים הצפויה למשיכה :

התאמה בין הרווח הגולמי ליתרת העודפים (באלפי ש"ח) - מגרש 1004	
62,022	רווח גולמי צפוי
(28,764)	הפרשי מדידה בין רווח גולמי חשבונאי לבין הרווח הכלכלי הצפוי של הפרויקט (הוצאות/ הכנסות שאינן מוכרות בעלות המכר כדוגמת עלויות מימון, שיווק ומכירה)
33,258	רווח כלכלי צפוי מהפרויקט
18,800	השקעת הון עצמי עד למועד הדוח
-	הון עצמי שטרם הושקע (עודף הון עצמי)
-	התאמות אחרות לעודפים
52,058	סה"כ עודפים צפויים למשיכה (100%)
39,150	סכומים שנמשכו עד למועד הדוח
12,908	יתרת עודפים למשיכה
2026	מועד צפוי למשיכת יתרת העודפים
לא נקבעו תנאים	תנאים מתלים למשיכת יתרת העודפים

ההכנסות והעלויות הצפויות בפרויקט, מגרש 1004 :

שנת 2023	שנת 2024	שנת 2025	באלפי ש"ח	
227,108	228,653	231,026	הכנסות צפויות בגין הפרויקט	
166,976	167,644	169,004	עלויות פרויקט צפויות	
60,132	61,009	62,022	רווח גולמי צפוי בגין הפרויקט	
19,130	39,983	59,580	מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ה	
41,002	21,026	2,442	מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה	
26%	27%	27%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)	
-	-	-	מגורים	מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר (לפי שימושים) (לפני מע"מ)
-	-	-	מסחר	

מימון ספציפי שנלקח לפרויקט - הסכם מימון עבור מגרש 1004		
-	מוצג כהלוואות לזמן קצר :	31.12.2025

31.12.2024	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	-
מוסד מלווה:	תאגיד בנקאי	
תאריך אישור הלוואה / מסגרת ותאריך נטילת הלוואה:	2022	
סה"כ מסגרת (במטבע המסחרי):	מסגרת אשראי כספי - מסגרת ערבויות חוק מכר 245,242	
מתוכה, יתרה שטרם נוצלה:	ממסגרת אשראי כספי - ממסגרת ערבויות חוק מכר 16,500	
מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית [ניתן לציין טווח]:	פריים בתוספת מרווח	
מועדי פירעון קרן וריבית:	הקרן תיפרע מתוך תקבולי המכירות ועד למועד הפרעון הסופי כפי שנקבע בהסכמי הליווי.	
תניות פיננסיות מרכזיות:	הימנעות מלפרוע הלוואות בעלים, להימנע מחלוקה ללא קבלת אישור התאגיד הבנקאי וכיו"ב	
תניות מרכזיות אחרות [לרבות: קצב מכירות וכדומה]:	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.	
ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום שנת הדיווח:	לא	
האם מסוג non-recourse [כן/לא]:	לא	
תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים:	לא נקבעו תנאים	
בטחונות:	משכנתא על הזכויות במקרקעין, שעבודים וערבות החברה לחוב גבעת שמואל	

פרטים בקשר למגרשים 1006 ו- 1007:

שנת 2023	שנת 2024	שנת 2025		
94,642	94,702	123,964	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות שהושקעו
3,440	5,886	34,827	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות	
5,290	5,500	17,576	עלויות מצטברות בגין בניה	
6,758	12,409	17,353	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)	
110,130	118,497	193,720	סה"כ עלות מצטברת בספרים	
27,434	30,636	-	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה
21,191	29,535	6,887	עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
203,327	215,729	214,328	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	
6,000	3,000	-	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	
257,952	278,900	221,215	סה"כ עלות שנותרה להשלמה	
-	-	-	שיעור השלמה [כספי] (לא כולל קרקע) (%)	
2028	2028	2029	מועד השלמת בניה צפוי	

שנת 2024	שנת 2025		
500,487	516,478	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (אלפי ש"ח)	שיעור השיווק של הפרויקט

160,255	162,876	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (אלפי ש"ח)	
32%	32%	יחידות דיור- שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	
-	-	מסחר- שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	
90	89	יחידות דיור	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים
10,053	9,970	יחידות דיור (מ"ר)	
397,397	414,935	יתרת עלויות שטרם הוכרו	
	2	מספר חוזים שנחתמו בתום התקופה ועד תאריך הדוח	
	25	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתום התקופה ועד תאריך הדוח	

ההכנסות והעלויות הצפויות בפרויקט :

שנת 2023	שנת 2024	שנת 2025	באלפי ש"ח	
490,071	500,487	516,478	הכנסות צפויות בגין הפרויקט	
368,082	397,397	414,935	עלויות פרויקט צפויות	
121,989	103,090	101,543	רווח גולמי צפוי בגין הפרויקט	
-	-	2,715	מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ח	
121,989	103,090	98,828	מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ח	
25%	21%	20%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)	
26.9	26.9	44.2	מגורים	מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר (לפי שימושים) (לפני מע"מ)
25	28	28.4	מסחר	

התאמות בין הרווח הגולמי הצפוי ובין יתרת העודפים הצפויה למשיכה :

התאמה בין הרווח הגולמי ליתרת העודפים (באלפי ש"ח)	
101,543	רווח גולמי צפוי
(68,229)	הפרשי מדידה בין רווח גולמי חשבונאי לבין הרווח הכלכלי הצפוי של הפרויקט (הוצאות/ הכנסות שאינן מוכרות בעלות המכר כדוגמת עלויות מימון, שיווק ומכירה)
33,314	רווח כלכלי צפוי מהפרויקט
72,665	השקעת הון עצמי עד למועד הדוח
535	הון עצמי שטרם הושקע (עודף הון עצמי)
-	התאמות אחרות לעודפים
106,514	סה"כ עודפים צפויים למשיכה (100%)
-	סכומים שנמשכו עד למועד הדוח
106,514	יתרת עודפים למשיכה
2029-2030	מועד צפוי למשיכת יתרת העודפים
לא נקבעו תנאים	תנאים מתלים למשיכת יתרת העודפים

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%		
69,420	74,014	78,608	83,202	87,796	מגורים	השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר
13,120	16,670	20,220	23,770	27,320	מסחר	
97,095	87,851	78,608	69,365	60,121	מגורים	השפעת שינוי בעלויות ההקמה למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר
23,166	21,693	20,220	18,747	17,274	מסחר	

מימון ספציפי שנלקח לפרויקט - הסכם מימון עבור מגרשים 1006-1007		
109,890	מוצג כהלוואות לזמן קצר :	31.12.2025
74,066	מוצג כהלוואות לזמן קצר :	31.12.2024
תאגידים בנקאיים	מוסד מלווה :	
2024-2025	תאריך אישור הלוואה / מסגרת ותאריך נטילת הלוואה :	
מסגרת אשראי כספי 255,000 מסגרת ערבויות חוק מכר 181,000	סה"כ מסגרת (במטבע המסחרי):	
ממסגרת אשראי כספי 156,019 ממסגרת ערבויות חוק מכר 134,144	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]:
לא נקבעו תנאים		תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים:
משכנתא על הזכויות במקרקעין, שעבדים וערבות החברה לחוב גבעת שמואל		בטחונות:

מגרשים 1006, 1004 ו-1007	סה"כ הכנסות שהוכרו/ שיוכרו בגין חוזים חתומים	סה"כ מקדמות שהוכרו/ שיוכרו בגין חוזים חתומים
עד ליום 31.12.2025	234,386	254,917
שנת 2026	44,527	20,647
שנת 2027	66,103	39,050
שנת 2028	40,499	55,140
שנת 2029	8,387	22,750
שנת 2029 ואילך	-	1,397
סה"כ	393,902	393,902

לפרטים בקשר עם התקשרותה של החברה בהסכם קבלנות להקמת בניין מגורים על גבי מגרשים 1006, 1004 ו-1007 ראו תקנה 22 לפרק פרטים נוספים על החברה, להלן.

לפרטים בקשר עם פרויקט גבעת שמואל ראה ביאור 11'ג' לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2025.

7.13.2.3 פרויקט מהותי- סמל צפון

סעיף	פרטים
שם הפרויקט	סמל צפון
מיקום הפרויקט	צומת הרחובות אבן גבירול-ז'בוטינסקי-בן סרוק בתל אביב

תיאור קצר של הפרויקט	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.
חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט	כ- 88%
מבנה האחזקה בפרויקט	ראו טבלת מבנה אחזקה בפרויקט להלן
ציון שמות השותפים לפרויקט	בעלים פרטיים
שיטת הצגה בדוחות הכספיים	ראו טבלת שיטת הצגה בדוחות הכספיים להלן
מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט	ראו טבלת מבנה אחזקה בפרויקט להלן
שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט	מגרש 122 – 2,871 מ"ר, מגרש 123 – 1,644 מ"ר
מועד סיום עבודות הקמה מתוכנן	2028-2029
מועד סיום שיווק צפוי/בפועל	2029
הסכמים עם קבלני ביצוע	קיים הסכם עם קבלן דיפון וחפירה
מועד התחלת עבודות הקמה (בפועל/מתוכנן)	2024
זכויות משפטיות בקרקע	אחזקה בחברות רמנח בע"מ, אפרירס 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".
הסכמים מיוחדים (קומבינציה/פינוי בינוי/אחר)	הסכמי קומבינציה ושירותי בניה ביחס לכ- 43% מהזכויות במגרש 122.
חשיפות מהותיות של התאגיד המדווח לפרויקט	-
דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט	-
נושאים מיוחדים	-

מגרש 122

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

מגרש 123

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

מבנה האחזקה בפרויקט:

מגרש 122					
שם	אחוז	יח"ד תב"ע	יח"ד היתר	יח"ד לשיווק	אחוז בשיווק
אפרירס בע"מ	2.07%	3.61	4.69	163	2.9%
מגדלי סומייל בע"מ	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 רכישת	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		
סה"כ	100.0%	174.0	226.0	163	100.0%

מגרש 123				
שם	אחוז	יח"ד תב"ע	יח"ד היתר	יח"ד לשיווק
אפרירס 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
סה"כ	100.0%	24	31	31

עלויות למט"ח	סמל צפון - אלפי ש"ח			שנת 2023	שנת 2024	שנת 2025
	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה			248,447	338,912	346,448
	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, ואגרות			15,466	39,986	43,847
	עלויות מצטברות בגין בניה			-	9,417	20,419
	עלויות מצטברות בגין מימון (שהווננו)			30,679	33,472	33,472

סלולר וזיכוי	סה"כ עלות מצטברת בספרים		
	294,592	421,787	444,186
	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	76,011	18,120
	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	68,211	58,429
	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	463,873	409,470
	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	29,356	-
	סה"כ עלות שנוטרה להשלמה	637,451	489,743
שיעור השלמה [כספי] (לא כולל קרקע) (%)	-	1.8%	5.5%
	2029	2029	2030
	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 2024	שנת 2025		
9	1	יחידות דיור	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
1,091	131	יחידות דיור (מ"ר)	
-	-	שטחי מסחר (מ"ר)	
68	82	יחידות דיור	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת (לפני מע"מ)
-	-	שירותי בניה	
9	10	יחידות דיור	
1,091	1,222	יחידות דיור (מ"ר)	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה
78,885	69,353	היקף חוזים בגין שירותי בניה (אלפי ש"ח)	
68	82	יחידות דיור	
-	-	שטחי מסחר	מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה (לפני מע"מ)
1,311,940	1,336,701	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (אלפי ש"ח)	
66,421	77,549	מגורים	
78,885	85,331	שירותי בניה	שיעור השיווק של הפרויקט
11%	12%	יחידות דיור - שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	
-	-	מסחר - שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	
185	184	יחידות דיור	
19,113	18,982	יחידות דיור (מ"ר)	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים
419,731	437,132	יחידות דיור (מ"ר)	
-	-	יחידות דיור (מ"ר)	
-	-	יחידות דיור (מ"ר)	יתרת עלויות שטרם הוכרו
-	-	יחידות דיור (מ"ר)	מספר חוזים שנחתמו בתום התקופה ועד תאריך הדוח
-	-	יחידות דיור (מ"ר)	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתום התקופה ועד תאריך הדוח

סה"כ הכנסות שהוכרו/ שיוכרו בגין חוזים חתומים	סה"כ הכנסות שהוכרו/ שיוכרו בגין חוזים חתומים	באלפי ש"ח
14,179	8,969	עד ליום 31.12.2025
5,568	2,446	שנת 2026
7,307	16,363	שנת 2027
1,537	27,158	שנת 2028
34,227	17,107	שנת 2029
14,731	5,506	שנת 2030 ואילך
77,549	77,549	סה"כ

יצוין, כי הנתונים בדבר הכנסות ומקדמות שיוכרו עולים לכדי מידע צופה פני עתיד, אשר עלול שלא להתממש או להתממש באופן שונה, בין היתר, בשל קרות איזה מהסיכונים המפורטים בסעיף 23 לדוח התקופתי.

התאמות בין הרווח הגולמי הצפוי ובין יתרת העודפים הצפויה למשיכה :

התאמה בין הרווח הגולמי ליתרת העודפים (באלפי ש"ח)	
402,772	רווח גולמי צפוי
(184,266)	הפרשי מדידה בין רווח גולמי חשבונאי לבין הרווח הכלכלי הצפוי של הפרויקט (הוצאות/ הכנסות שאינן מוכרות בעלות המכר כדוגמת עלויות מימון, שיווק ומכירה)
218,505	רווח כלכלי צפוי מהפרויקט
257,315	השקעת הון עצמי עד למועד הדוח
1,723	הון עצמי שטרם הושקע (עודף הון עצמי)
(48,703)	התאמות אחרות לעודפים
428,840	סה"כ עודפים צפויים למשיכה (100%)
-	סכומים שנמשכו עד למועד הדוח
428,840	יתרת עודפים למשיכה
2028-2029	מועד צפוי למשיכת יתרת העודפים
לא נקבעו תנאים	תנאים מתלים למשיכת יתרת העודפים

שנת 2023	שנת 2024	שנת 2025	באלפי ש"ח	
1,324,037 ¹	1,311,940 ¹	1,336,701	הכנסות צפויות בגין הפרויקט	
932,043	907,808	933,929	עלויות פרויקט צפויות	
391,994	404,132	402,772	רווח גולמי צפוי בגין הפרויקט	
-	545	1,912	מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ח	
391,994	403,587	400,859	מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ח	
30%	31%	30%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)	
68.9	68.8	69.4	מגורים	מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב רווח גולמי
-	-	-	מסחר/משרדים	שטרם הוכר (לפי שימושים) (לפני מעמ)

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%	
266,494	329,452	392,410	455,367	518,325	מגורים
-	-	8,449	-	-	שירותי בניה
434,166	413,288	392,410	371,532	350,654	מגורים
7,681	8,047	8,449	8,872	9,294	שירותי בניה

¹ נתוני ההכנסות העלויות והרווח הגולמי כוללים נתונים המתייחסים לעסקת שירותי בניה.

מימון ספציפי שנלקח לפרויקט – הסכם מימון		
31.12.2025	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	196,930
31.12.2024	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	185,965
מוסד מלווה:		תאגיד בנקאי
תאריך אישור הלוואה / מסגרת ותאריך נטילת הלוואה:		2024-2025
סה"כ מסגרת (במטבע המסחרי):		מסגרת אשראי כספי 484,200 מסגרת ערבויות חוק מכר 1,052,950
מתוכה, יתרה שטרם נוצלה:		מסגרת אשראי כספי 298,533 מסגרת ערבויות חוק מכר 662,039
מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית:		פריים בתוספת מרווח
מועדי פירעון קרן וריבית:		הקרן תיפרע מתוך תקבולי המכירות ועד למועד הפרעון הסופי כפי שנקבע בהסכמי הליווי.
תניות פיננסיות מרכזיות:		-
תניות מרכזיות אחרות [לרבות: קצב מכירות וכדומה]:		השקעת הון עצמי, התחייבות כי לא יחול שינוי שליטה אלא בהסכמת הבנק, העמדת בטוחות, והכל כמפורט בהסכם המימון.
ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום שנת הדיווח:		לא
האם מסוג non-recourse [כן/לא]:		לא
תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים:		טרם התקיימו התנאים
בטחונות:		משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום ובטוחות נוספות

לפרטים בדבר התקשרותה של החברה עם רמ-נח בע"מ, מגדלי סומייל ואפרירם ראו ביאור 10ג' לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2025.

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.

7.13.3 נתונים בדבר פרויקטים בתכנון

א. להלן ריכוז נתונים בדבר פרויקטים בתכנון אשר החברה טרם החלה בביצועם ליום 31.12.2025 (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 2026.

"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 הוון של תזרים המזומנים לאורך חיי הפרויקט.

פרויקטים בתכנון- נתונים כלליים על הפרויקטים													
שם	מיקום הפרויקט	מועד רכישת הקרקע	עלות בספרים ליום 31.12.2025	מועד תחילת בנייה מתוכנן בפרויקט	מועד סיום בנייה משוער בפרויקט	האם הושג מימון/ ליווי בנקאי לפרויקט	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט (%)	יעוד הנכס	יח"ד בפרויקט				
									מצב תכנוני נוכחי				
									יח"ד כולל	יח"ד בולט	יח"ד לשיווק/ מ"ר מסחר ותעסוקה ²	יח"ד ממוצע ליח"ד	מצב תכנוני מתוכנן
									יח"ד כולל	יח"ד בולט	יח"ד לשיווק/ מ"ר מסחר ותעסוקה ²	יח"ד ממוצע ליח"ד	מצב תכנוני מתוכנן
אגמי בראשית שלב א'	נשר	2019	9,761	2026	2030	הסכם מימון ושוברים	25%	מגורים	288	288	288	105	346
קיציס	תל אביב	2019	3,186	2026	2029	-	38%	מגורים	178	178	98	114	98
סביוני הגבעה (גבעת הכלניות) שלבים א'-ב'	קרית אתא	2012	33,756	2026	2028	-	100%	מגורים	262	262	128	144	162
גברילוב	רחובות	2019	1,987	2026	2030	-	50%	מגורים	156	156	126	113	126
								מסחר	740	740	740	-	740
סביוני השמורה (זלמן שניאור) שלב ב'	נתניה	2019	7,167	2026	2030	-	100%	מגורים	256	256	192	111	192
								מסחר	398	398	398	-	398
מגדלי הרקפת שלב א'	קרית אונו	2021	9,955	2026	2030	-	50%	מגורים	318	318	236	107	255
								מסחר	220	220	117	-	117
SOHO (קדמת גוין) שלב ב'	ירושלים	2020	11,651	2026	2030	-	50%	מגורים	426	426	278	107	278
								מסחר	670	670	670	-	670
ביתא רוטשילד B	חיפה	2019	2,452	2026	2030	-	50%	מגורים	205	205	157	112	157
								מסחר	904	904	904	-	904
ביתא רוטשילד A	חיפה	2023	2,765	2026	2030	-	50%	מגורים	225	225	177	112	177
								מסחר	937	937	937	-	937
מתחם חיל הים	חיפה	2021	893	2026	2030	-	50%	מגורים	467	467	348	111	348
								מסחר	1,200	1,200	1,200	-	1,200
הכוזרי	הרצליה	2018	1,923	2026	2029	-	50%	מגורים	204	204	138	93	138
								מסחר	140	140	140	-	140
אזור מגרש 202	אזור	2021	123,519	2026	2031	-	100%	מגורים	226	226	226	94	226
								מסחר	200	200	200	-	200
סה"כ								מגורים	3,211	3,211	2,392	2,503	
								מסחר	5,409	5,409	5,306	5,306	

¹ בעסקאות התחדשות עירונית, קומבינציה ושירותי בניה.

² כולל זכויות של שותפים בעסקאות משותפות.

פרויקטים בתכנון – נתונים על ההכנסות, העלויות והמחירים בפרויקט															
שם	עלויות שהושקעו בפועל בפרויקט עד ליום 31.12.2025				חוזים מוקדמים חתמים ליום 31.12.2025		מספר חוזים מוקדמים חתומים	מחיר המכירה הממוצע למ"ר ¹	ייעוד הנכס	סה"כ עלויות יתרת עלויות שטרם הושקעו	תכנון ואחרות	בניה	עלויות מימון שהווננו לפרויקט	קרקע, היטלים, פיתוח	
	סה"כ עלויות שטרם הושקעו	סה"כ עלויות שטרם הושקעו	סה"כ עלויות שטרם הושקעו	סה"כ עלויות שטרם הושקעו	הכנסות מחוזים חתומים מוקדמים שטרם הוכרו										
					מלאי שטרם נחתמו לגביו חוזי מכירה מחייבים	מחיר									מחיר
סה"כ רווח גולמי צפוי מהפרויקט	סה"כ רווח גולמי צפוי מהפרויקט	סה"כ רווח גולמי צפוי מהפרויקט	סה"כ רווח גולמי צפוי מהפרויקט	סה"כ רווח גולמי צפוי מהפרויקט	סה"כ רווח גולמי צפוי מהפרויקט	סה"כ רווח גולמי צפוי מהפרויקט	סה"כ רווח גולמי צפוי מהפרויקט	סה"כ רווח גולמי צפוי מהפרויקט	סה"כ רווח גולמי צפוי מהפרויקט	סה"כ רווח גולמי צפוי מהפרויקט	סה"כ רווח גולמי צפוי מהפרויקט	סה"כ רווח גולמי צפוי מהפרויקט	סה"כ רווח גולמי צפוי מהפרויקט	סה"כ רווח גולמי צפוי מהפרויקט	סה"כ רווח גולמי צפוי מהפרויקט
אגמי בראשית שלב א'	6,826	17%	24,748	142,421	88,533	41,422	12,465	132	15	מגורים	107,911	2,988	311	189	6,273
קיצים	13,041	16%	27,655	169,523	138,878	28,469	2,176	19	41	מגורים	138,682	2,775	-	-	411
סביוני הגבעה (גבעת הכלניות) שלבים א'-ב'	37,444	13%	40,996	313,482	207,907	98,222	7,353	62	17	מגורים	238,730	3,429	27,097	855	2,375
גבריאילוב	20,376	19%	30,393	156,345	146,665	8,968	713	10	24	מגורים	131,114	1,867	-	20	101
			1,725	8,874	8,874	-	-	-	-	-					
סביוני השמורה (זלמן שניאור) שלב ב'	57,237	20%	105,565	519,174	519,174	-	-	-	-	מגורים	414,389	6,132	-	35	1,000
			2,028	9,975	9,975	-	-	-	-	-					
מגדלי הרקפת שלב א'	58,499	18%	65,303	353,172	353,172	-	-	-	-	מגורים	343,218	2,672	30	-	7,252
			407	2,200	2,200	-	-	-	-	-					
SOHO (קדמת גונן) שלב ב'	61,991	21%	96,075	468,539	468,539	-	-	-	-	מגורים	456,888	5,723	97	17	5,814
			2,885	14,070	14,070	-	-	-	-	-					
ביתא רוטשילד B	17,050	17%	29,267	172,094	172,094	-	-	-	-	מגורים	169,641	1,300	670	9	474
			746	4,384	4,384	-	-	-	-	-					
ביתא רוטשילד A	19,069	17%	32,372	194,862	194,862	-	-	-	-	מגורים	192,097	1,465	755	10	535
			840	5,057	5,057	-	-	-	-	-					

¹ מחיר המכירה הממוצע למ"ר בחוזים מוקדמים שנחתמו בפרויקט (בכל תקופה), ללא מע"מ לתקופה שנתיימה מביום 31.12.2025.

פרויקטים בתכנון – נתונים על ההכנסות, העלויות והמחירים בפרויקט														
שם	עלויות שהושקעו בפועל בפרויקט עד ליום 31.12.2025				חוזים מוקדמים חתמים ליום 31.12.2025		מחיר המכירה הממוצע למ"ר ¹	ייעוד הנכס	סה"כ עלויות צפויות שטרם הושקעו	תכנון ואחרות	בניה	עלויות מימון שהווננו לפרויקט	קרקע, היטלים, פיתוח	סה"כ
	סה"כ רותרת עלויות צפויות שטרם הושקעו	מספר חוזים מוקדמים חתומים	הכנסות מחוזים חתומים מוקדמים שטרם הוכרו											
			צפי הכנסות מהמלאי הבלתי מכור (ג)	יתרת סכומים לקבל לפי חוזים (ב)										
מתחם חיל הים	535,047	893	-	-	535,940	535,940	-	-	-	מגורים	49,108	24%	127,130	535,940
					10,316	10,316	-	-	-	מסחר	2,447	10,316		
הכוזרי	197,124	1,923	-	-	199,047	199,047	-	-	-	מגורים	22,401	21%	40,970	199,047
					1,115	1,115	-	-	-	מסחר	230	1,115		
אזור מגרש 202	417,065	4,090	568	10,027	540,585	540,585	-	-	-	מגורים	68,944	23%	126,179	540,585
					3,460	3,460	-	-	-	מסחר	807	3,460		
סה"כ	3,341,906	35,257	29,528	11,162	133,069	3,565,396	177,081	22,707	223	מגורים	431,986		746,653	3,765,184
						59,451	59,451	-	-	-	מסחר	12,115	59,451	

¹ מחיר המכירה הממוצע למ"ר בחוזים מוקדמים שנחתמו בפרויקט (בכל תקופה), ללא מע"מ לתקופה שנסיימה מביום 31.12.2025.

ניתוחי רגישות¹

להלן ניתוחי רגישות של הרווח הגולמי² שנערכו לפרויקטים בתכנון, אשר ליום 31.12.2025 נמכרו בהם יח"ד או שהוחל בשיווק משמעותי שלהם.

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
אגמי בראשית שלב א'	33,602	29,175	24,748	20,321	15,894
קיציס	41,543	34,599	27,655	20,711	13,767
סביוני הגבעה (גבעת הכלניות) שלבים א ב	61,786	51,391	40,996	30,601	20,206
גבריאליב	47,672	39,895	32,118	24,341	16,564
סביוני השמורה (זלמן שניאור) שלב ב	160,507	134,050	107,593	81,136	54,679
מגדלי הרקפת שלב א	101,247	83,478	65,709	47,940	30,171
קדמת גוון SOHO שלב ב	147,220	123,090	98,960	74,830	50,700
ביתא רוטשילד B	47,661	38,837	30,013	21,189	12,365
ביתא רוטשילד A	53,205	43,209	33,213	23,217	13,221
מתחם חיל הים	184,203	156,890	129,577	102,264	74,951
הכוזרי	61,216	51,208	41,200	31,192	21,184
אזור	181,391	154,189	126,987	99,785	72,583
סה"כ	1,121,252	940,010	758,768	577,526	396,284

פרויקטים בתכנון:

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 הדירור בפרויקט שטרם נחתמו בגיבן חוזים מחייבים.

¹
²

ניתוח רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר בשל שינויים בתשומות הבניה						
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	
אגמי בראשית שלב א'	16,034	20,391	24,748	29,105	33,462	פרויקטים בתכנון:
קיציס	16,970	22,313	27,655	32,997	38,340	
סביוני הגבעה (גבעת הכלניות) שלבים א ב	13,356	27,176	40,996	54,816	68,636	
גבריאליוב	21,757	26,938	32,118	37,299	42,479	
סביוני השמורה (זלמן שניאור) שלב ב	76,975	92,284	107,593	122,902	138,210	
מגדלי הרקפת שלב א	45,267	55,488	65,709	75,930	86,151	
קדמת גוון SOHO שלב ב	71,055	85,008	98,960	112,913	126,866	
ביתא רוטשילד B	18,217	24,115	30,013	35,911	41,808	
ביתא רוטשילד A	20,618	26,915	33,213	39,510	45,807	
מתחם חיל הים	97,454	113,516	129,577	145,639	161,700	
הכוזרי	29,430	35,315	41,200	47,085	52,969	
אזור	103,542	115,264	126,987	138,709	150,431	
סה"כ	530,675	644,722	758,768	872,815	986,862	

7.13.4 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 הדיוור שניתן יהיה לבנות במקרקעין, בתמהיל יחידות הדיוור ו/או בתכנון יחידות הדיוור, 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 31.12.2025 (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 2026 - 2029 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 שהחברה מייעדת לבניה למגורים																		
שם	מיקום	מועד רכישה	מועד תחילת בניה משוער	מועד סיום בניה משוער	עלויות הקשורות בעתודת הקרקע, ליום האחרון של תקופת הדיווח					חלק התאגיד האפקטיבי (%)	רווחיות לפרויקטים שביצועם צפוי להתחיל בשנים 2027-2029			רווח כלכלי צפוי	שטח במ"ר	זכויות בנייה		
					עלות מקורית	עלויות מימון שהוונו לקרקע	עלויות תכנון ואחרות	ירידות ערך שנרשמו במצטבר	עלות נוכחית בספרים ליום 31.12.25		הכנסות שטרם הוכרו (חלקנו)	רווח גולמי שטרם הוכר	רווח גולמי צפוי (%)			מצב תכנוני נוכחי	מצב תכנוני מבוקש/מתוכנן	
נשר שלב ב'	נשר	2019	2027	2030	1,955	177	693	-	2,825	25%	152,713	35,213	23%	16,107	95,022	270	318	מתן תוקף לתב"ע
נשר שלב ג'	נשר	2019	2027	2030	4,539	410	1,779	-	6,728	25%	292,271	56,586	19%	46,350		44,152 יח"ד+ מ"ר למסחר ותעסוקה	467 יח"ד+ 2 למסחר ותעסוקה	מתן תוקף לתב"ע. בהליך שינוי תב"ע
נשר שלבים עתידיים	נשר	2019	-	-	8,441	763	2,033	-	11,238	25%	-	-	-	-		948 יח"ד+ 43,530 מ"ר למסחר ותעסוקה	948 יח"ד+ 43,530 מ"ר למסחר ותעסוקה	מתן תוקף לתב"ע. בהליך שינוי תב"ע
גבעת הכלניות שלבי ג' וד'	קרית אתא	2012	2027	2030	2,276	819	3,320	-	6,415	100%	631,095	98,480	16%	42,846	31,620	251	320	מתן תוקף לתב"ע. בהליך שינוי תב"ע
אולפני הרצליה (מגרשים 101, 102, 104 ו-501)	הרצליה	2008	2027	2031	47,942	11,123	4,487	-	63,552	51%	645,271	88,373	14%	22,425	33,413	262 יח"ד + 2,030 מ"ר למסחר ותעסוקה	262 יח"ד + 2,030 מ"ר למסחר ותעסוקה	מתן תוקף לתב"ע
אולפני הרצליה - מגרש 103	הרצליה	2024	2027	2031	78,250	5,947	52	-	84,249	51%	226,878	59,991	26%	35,328	11,138	96	96	מתן תוקף לתב"ע
דינמומטר	ירושלים	2021	2028	2031	4,412	-	1,498	-	5,910	100%	271,742	44,628	16%	17,920	17,634	56 יח"ד + 5,228 מ"ר למסחר	56 יח"ד + 5,228 מ"ר למסחר	מתן תוקף לתב"ע
אזור מגרש 201	אזור	2021	2027	2030	103,683	11,480	41	-	115,204	100%	527,457	120,053	23%	63,535	5,413	217 יח"ד + 350 מ"ר למסחר	217 יח"ד + 350 מ"ר למסחר	מתן תוקף לתב"ע
אזור מגרש 203	אזור	2021	-	-	20,689	2,291	62	-	23,042	34%	-	-	-	-	9,638	230 יח"ד דיור מוגן+ 100 יח"ד דיור מוגן+ 15,800 מ"ר למסחר ותעסוקה	230 יח"ד דיור מוגן+ 100 יח"ד דיור מוגן+ 15,800 מ"ר למסחר ותעסוקה	

עתודות שחברה מייעדת לבניה למגורים																			
זכויות בנייה				שטח במ"ר	רווח כלכלי צפוי	רווחיות לפרויקטים שביצועם צפוי להתחיל			חלק התאגיד האפקטיבי (%)	עלויות הקשורות בעתודת הקרקע, ליום האחרון של תקופת הדיווח					מועד סיום בניה משוער	מועד תחילת בניה משוער	מועד רכישה	מיקום	שם
						בשנים 2027-2029				עלות נוכחית בספרים ליום 31.12.25	ירידות ערך שנרשמו במצטבר	עלויות תכנון ואחרות	עלויות מימון שהווננו לקרקע	עלות מקורית					
						רווח גולמי צפוי (%)	רווח גולמי שטרם הוכר	הכנסות שטרם הוכרו (חלקנו)											
יח"ד/ייעוד אחר		מצב תכנוני נוכחי	מצב תכנוני מבוקש/מתוכנן																
יח"ד/ייעוד אחר	יח"ד/ייעוד אחר	יח"ד/ייעוד אחר	יח"ד/ייעוד אחר	יח"ד/ייעוד אחר	יח"ד/ייעוד אחר	יח"ד/ייעוד אחר	יח"ד/ייעוד אחר	יח"ד/ייעוד אחר	יח"ד/ייעוד אחר	יח"ד/ייעוד אחר	יח"ד/ייעוד אחר	יח"ד/ייעוד אחר	יח"ד/ייעוד אחר	יח"ד/ייעוד אחר	יח"ד/ייעוד אחר	יח"ד/ייעוד אחר	יח"ד/ייעוד אחר	יח"ד/ייעוד אחר	
גיבוש התכנית	230	-	6,763	-	-	-	-	100%	1,400	-	470	-	930	-	-	2003	קריית ביאליק	ביאליק על הפארק - אפק	
מתן תוקף לתב"ע	60	60	8,215	-	-	-	-	67%	17,791	-	2,383	762	14,646	-	-	2005	רמת גן	רמת מרפא	
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	
-	24	-	6,261	-	-	-	-	100%	128	-	128	-	-	-	-	2020	הוד השרון	הוד השרון-אלי שלום	
הפקדת התב"ע להתנגדויות	120	-	39,058	-	-	-	-	100%	56,869	-	16	-	56,853	-	-	2018	הוד השרון	עפרון-הוד השרון	
גיבוש התכנית	190 יח"ד + 30,000 מ"ר מסחר ותעסוקה	-	24,558	-	-	-	-	50%	1,074	-	725	-	349	-	-	2022	הרצליה	הרצליה רמגור	
	3,453 יח"ד + 230 דיור מוגן + 100 יח"ד דב"י + 128,026 מ"ר למסחר ותעסוקה	2,711 יח"ד דיור מוגן + 100 יח"ד דב"י + 98,026 מ"ר למסחר ותעסוקה		244,511	18%	503,324	2,747,427		411,000	-	17,704	33,773	359,523					סה"כ	

ב. עתודות מקרקעין נוספות

המקרקעין	סוג הזכויות ¹	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 ²	בעלות	--	שטח המיועד לפי תב"ע בתוקף לשטח פרטי פתוח.

ג. להלן פרטים נוספים בקשר עם קרקעות עיקריות בעתודה ליום 31.12.2025:

אולפני הרצליה

לתאריך הדוח, בהמשך לטענות שהועלו מצד בעל הקרקע ביחס להסכמות מוקדמות בין הצדדים, מנהלים בעלי הקרקע והיזמים דיונים לעניין עדכונים והתאמות למערכת ההסכמים בין הצדדים.

7.13.5 להלן ריכוז נתונים על פרויקטים של התחדשות עירונית ופרויקטים מותלים של החברה ליום 31.12.2025 (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, 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. 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 המתמייחים 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 2026 - 2029 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															
הפרויקט	מיקום	חלק החברה בפרויקט	מועד רכישת הזכויות בקרקע	מס' היחידות הכולל אשר מבקשת החברה לכלול בפרויקט	כמות יח"ד לשיווק	מסחר/תעסוקה במ"ר מוצע לשיווק	עלות הקרקע בספרים 31.12.2025 (אלפי ש"ח)	מועד תחילת בנייה מתוכנן בפרויקט	מועד סיום בנייה משוער בפרויקט	רווחיות לפרויקטים הצפויים להתחיל בביצוע בן השנים 2027-2029			סוג התקשרות	שיעור הדיירים שחתמו על ההסכם	מצב טכנוני ותנאים מותלים עיקריים
										הכנסות שטרם הוכרו(חלקנו)	רווח גולמי שטרם הוכר	שיעור רווח גולמי צפוי (%)			
SOHO (קדמת גונן) שלב ג'	ירושלים	50%	2020	407	255	373	11,131	2027	2031	497,129	134,529	27%	86,561	פינוי בינוי	מתן תוקף לתב"ע
לאה גולדברג שלב א'	לוד	100%	2020	383	309	1,453	731	2029	2033	592,796	70,186	12%	16,956	פינוי בינוי	מתן תוקף לתב"ע
לאה גולדברג שלב ב'	לוד	100%	2020	237	191	947	453	2030	2034	-	-	-	-	פינוי בינוי	מתן תוקף לתב"ע
מגדלי הרקפת שלב ב'	קרית אונו	50%	2021	226	140	220	5,822	2027	2030	218,102	18,818	9%	1,016	פינוי בינוי	מתן תוקף לתב"ע
ביתא רוטשילד C	חיפה	50%	2019	330	258	1,021	4,030	2027	2030	298,270	40,130	13%	15,977	פינוי בינוי	מתן תוקף לתב"ע
גורי יהודה	רמת גן	50%	2018	133	94	160	1221	2028	2032	138,195	36,292	26%	26,844	פינוי בינוי	הפקדת התב"ע להתנגדויות
דרך השלום 71-75	תל אביב	100%	2018	250	154	-	2,700	2028	2031	471,568	79,943	17%	44,546	פינוי בינוי	מתן תוקף לתב"ע
אבא הלל שלב א'	רמת גן	50%	2019	261	179	248	264	2029	2033	300,882	61,234	20%	34,237	פינוי בינוי	הפקדת התב"ע להתנגדויות
אבא הלל שלב ב'				261	179	248	263	2030	2034	-	-	-	-	פינוי בינוי	הפקדת התב"ע להתנגדויות
פנחס לבון שלב א'	נתניה	100%	2018	175	118	783	530	2028	2031	321,438	67,315	21%	47,137	פינוי בינוי	הגעה לרוב הדרוש
פנחס לבון שלב ב'	נתניה	100%	2018	190	151	782	530	2029	2032	411,331	86,140	21%	60,320	פינוי בינוי	הגעה לרוב הדרוש
בן צבי נתניה 542 שלב א' + ב' מגרשים 100-102	נתניה	50%	2021	577	309	1,318	1,864	2027-2028	2030-2031	550,149	85,450	16%	-	קומבינציה	מתן תוקף לתב"ע
בן צבי נתניה 542 מגרש 103 שלב ג'	נתניה	50%	2021	107	57	243	346	2027-2028	2030-2031	-	-	-	17,388	קומבינציה	מתן תוקף לתב"ע

פרויקטים מותלים ואחרים																
הפרויקט	מיקום	חלק החברה בפרויקט	מועד רכישת הזכויות בקרקע	מס' היחידות הכולל אשר החברה מבקשת לכלול בפרויקט	כמות יח"ד לשיווק	מסחר/תעסוקה במ"ר מוצע לשיווק	עלות הקרקע בספרים 31.12.2025 (אלפי ש"ח)	מועד תחילת בנייה מתוכנן בפרויקט	מועד סיום בנייה משוער בפרויקט	רווחיות לפרויקטים הצפויים להתחיל בביצוע בן השנים 2027 - 2029			רווח כלכלי	סוג התקשרות	שיעור הדיירים שחתמו על ההסכם	מצב טכטורי ותנאים מותלים עיקריים
										הכנסות שטרם הוכרו(חלקנו)	רווח גולמי שטרם הוכר	שיעור רווח גולמי צפוי (%)				
מטולה 9-11	רמת גן	100%	2017	165	106	-	601	2029	2032	347,139	44,853	13%	44,853	פינוי בינוי	69%	הפקדת התב"ע להתנגדויות
מתחם השוטרים	מזכרת בתיה	100%	2022	135	93	-	693	2028	2031	242,899	39,265	16%	27,423	פינוי בינוי	83%	מתן תוקף לתב"ע
מתחם הנורית	ירושלים	100%	2021	590	457	1,800	1,398	2028	2034	1,167,345	250,781	21%	120,998	פינוי בינוי	80%	מתן תוקף לתב"ע
רוזנוסר חדרה	חדרה	100%	2021	200	140	-	3,153	-	-	-	-	-	-	קומבינציה	-	גיבוש התכנית
מתחם רגר שלב א'	באר שבע	33%	2019	874	738	22,240	925	2029	2034	502,464	64,059	13%	18,084	פינוי בינוי	71%	מתן תוקף לתב"ע
מתחם רגר שלב ב'																
ויצמן רמז	נחריה	50%	2021	216	180	-	28	2030	2034	-	-	-	28,987	פינוי בינוי	83%	הגעה לרוב הדרוש
קרן היסוד	נחריה	50%	2021	417	337	-	119	2031	2035	-	-	-	-	פינוי בינוי	73%	הגעה לרוב הדרוש
קיקיון	אשקלון	100%	2023	803	669	2,630	998	2029	2034	1,203,834	248,663	21%	165,628	פינוי בינוי	69%	גיבוש התכנית
מרכוס	יהוד	100%	2024	190	134	-	438	2029	2032	366,688	71,086	19%	42,688	פינוי בינוי	68%	הגעה לרוב הדרוש
סה"כ				7,127	5,248	34,466	38,238			7,630,229	1,398,744	18%				

7.13.6 פרויקטים תחת אפריקה התחדשות עירונית – פרטים נוספים

חברת אפריקה התחדשות הינה חברת בת המוחזקת 80% על ידי החברה, המרכזת את פעילות קבוצת החברה בפרויקטים של פינוי בינוי ושל תמ"א 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 הדירור 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 31.12.2025 של מלאי בניינים למכירה ומלאי מקרקעין מסתכמת בכ- 330 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)					שטח הסכמי של הפרויקט		זכויות בניה		
						עלויות מקוריות	עלויות שהיוונו לקרקע	עלויות מימון בנייה, תכנון ואחרות	ירידות ערך שנרשמו במצטבר	עלות נוכחית בספרים ליום 31.12.2025	שיעור ההסכמה הנדרש לתחילת הפרויקט והתלוות עיקריות נוספות להתחלת ביצוע הפרויקט	שיעור החתמות	מצב תכנוני נוכחי	מצב תכנוני / מבוקש / מתוכנן	סטאטוס הליכי תכנון
סביוני קטמון החדשה סן מרטין, בנין 25	פינוי בינוי	100%	בביצוע	ירושלים	2017	28,972	558	88,869	-	118,399	67%	100%	67 יח"ד + 300 מ"ר מסחר	תב"ע בתוקף	ככלל, ביום הפינוי תירשם ההתחייבות לקומבינציה או התחייבות לדיריג
סביוני העיר – בלוד 39-41, ת"א	תמ"א	77%	בביצוע	תל אביב	2019	37,514	-	19,286	-	56,800	80%	100%	24 יח"ד	תב"ע בתוקף	כני"ל
בוליביה 14	פינוי בינוי	100%	בביצוע	ירושלים	2018	74,615	1,114	83,042	-	158,771	67%	100%	161 יח"ד + 499 מ"ר מסחר	תב"ע בתוקף	כני"ל
ז'בוטינסקי 135-137	תמ"א	50%	בביצוע	תל אביב	2020	31,280	1,235	14,483	-	46,998	80%	100%	34 יח"ד	תב"ע בתוקף	כני"ל
זלמן שניאור – שלב א'	פינוי בינוי	100%	בביצוע	נתניה	2019	111,137	225	56,280	-	167,642	67%	100%	192 יח"ד + 113 מ"ר מסחר	תב"ע בתוקף	כני"ל
זלמן שניאור – שלב ב'	פינוי בינוי	100%	בתכנון	נתניה	2019	1,000	35	6,132	-	7,167	67%	100%	192 יח"ד + 398 מ"ר שטחי מסחר	תב"ע בתוקף	כני"ל
SOHO (קדמת גונן) שלב א'	פינוי בינוי	50%	בביצוע	ירושלים	2020	61,285	1,218	18,632	-	81,135	67%	100%	140 יח"ד + 343 מ"ר שטחי מסחר	תב"ע בתוקף	כני"ל
SOHO (קדמת גונן) שלב ב'	פינוי בינוי	50%	בתכנון	ירושלים	2020	5,814	17	5,820	-	11,651	67%	100%	278 יח"ד + 625 מ"ר שטחי מסחר	תב"ע בתוקף	כני"ל
SOHO (קדמת גונן) שלב ג'	פינוי בינוי	50%	עבודות ומותלים	ירושלים	2020	5,555	16	5,560	-	11,131	67%	99%	255 יח"ד + 373 מ"ר שטחי מסחר	תב"ע בתוקף	כני"ל
קיציס 16-26	תמ"א	38%	בתכנון	תל אביב	2019	411	-	2,775	-	3,186	80%	100%	98 יח"ד	תב"ע בתוקף	כני"ל
ביתא רוטשילד מתחמים B	פינוי בינוי	50%	בתכנון	חיפה	2019	474	9	1,970	-	2,452	67%	100%	157 יח"ד + 904 מ"ר שטחי מסחר	תב"ע בתוקף	כני"ל

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)				סטטוס הסכמי של הפרויקט	זכויות בניה			תיאור תמציתי של הטיפול החשבונאי בדוחות הכספיים			
						עלות מקורית	עלויות מימון שהווננו לקרקע	עלויות בנייה, תכנון ואחרות	ירידות ערך שנרשמו במצטבר		עלות נוכחית בספרים ליום 31.12.2025	שיעור הנדרש לתחילת הפרויקט והתלוות עיקריות נוספות להתחלת ביצוע הפרויקט	שיעור החתמות		מצב תכנוני נוכחי	מצב תכנוני מבוקש / מתוכנן	סטטוס הליכי תכנון
הצבר הרקפות שלב א'	פינוי בינוי	50%	בתכנון	קרית אונו	2021	7,252	-	2,702	-	9,954	67%	100%	236 יח"ד + 117 מ"ר שטחי מסחר	255 יח"ד + 117 מ"ר שטחי מסחר	תב"ע בתוקף	כני"ל	
גבריאלוב	פינוי בינוי	50%	בתכנון	רחובות	2019	101	20	1,867	-	1,988	67%	100%	126 יח"ד + 740 מ"ר שטחי מסחר	126 יח"ד + 740 מ"ר שטחי מסחר	תב"ע בתוקף	כני"ל	
הכוזרי	פינוי בינוי	50%	בתכנון	הרצלי ה	2018	-	-	1,923	-	1,923	67%	100%	138 יח"ד + 140 מ"ר שטחי מסחר	138 יח"ד + 140 מ"ר שטחי מסחר	תב"ע בתוקף	כני"ל	
מתחם חיל הים	פינוי בינוי	50%	בתכנון	חיפה	2021	-	-	893	-	893	67%	100%	348 יח"ד + 1,200 מ"ר שטחי מסחר	348 יח"ד + 1,200 מ"ר שטחי מסחר	תב"ע בתוקף	כני"ל	
ביתא רוטשילד מתחם A	פינוי בינוי	50%	בתכנון	חיפה	2023	535	10	2,220	-	2,765	67%	100%	177 יח"ד + 937 מ"ר שטחי מסחר	177 יח"ד + 937 מ"ר שטחי מסחר	מתן תוקף לתב"ע	כני"ל	
ביתא רוטשילד מתחם C	פינוי בינוי	50%	עתודות ומותלים	חיפה	2019	779	14	3,237	-	4,030	67%	97%	258 יח"ד + 1,021 מ"ר שטחי מסחר	258 יח"ד + 1,021 מ"ר שטחי מסחר		כני"ל	
לאה גולדברג שלב א'	פינוי בינוי	100%	עתודות ומותלים	לוד	2020	-	-	731	-	731	67%	90%	405 יח"ד + 2,400 מ"ר שטחי מסחר	500 יח"ד + 2,400 מ"ר שטחי מסחר	מתן תוקף לתב"ע	כני"ל	
לאה גולדברג שלב ב'	פינוי בינוי	100%	עתודות ומותלים	לוד	2020	-	-	453	-	453		90%	405 יח"ד + 2,400 מ"ר שטחי מסחר	500 יח"ד + 2,400 מ"ר שטחי מסחר		כני"ל	
מגדלי הרקפת שלב ב'	פינוי בינוי	50%	עתודות ומותלים	קרית אונו	2021	4,235	-	1,298	-	5,532	67%	98%	100 יח"ד + 220 מ"ר שטחי מסחר	140 יח"ד + 220 מ"ר שטחי מסחר	מתן תוקף לתב"ע	כני"ל	
גורי יהודה	פינוי בינוי	50%	עתודות ומותלים	רמת גן	2018	-	-	1,221	-	1,221	67%	80%	-	94 יח"ד + 160 מ"ר שטחי מסחר	הפקדת התב"ע להתנגדויות	כני"ל	
דרך השלום 71-75	פינוי בינוי	100%	עתודות ומותלים	תל אביב	2018	-	-	2,700	-	2,700	67%	85%	154 יח"ד	154 יח"ד	מתן תוקף לתב"ע	כני"ל	

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)					סטטוס הסכמי של הפרויקט		זכויות בניה		
						עלויות מקוריות	עלויות מימון שהווננו לקרקע	עלויות בנייה, תכנון ואחרות	ירידות ערך שנרשמו במצטבר	עלות נוכחית בספרים ליום 31.12.2025	שיעור ההסכמה הנדרש לתחילת הפרויקט והתלוות עיקריות נוספות להתחלת ביצוע הפרויקט	שיעור החתמות	מצב תכנוני נוכחי	מצב תכנוני מבוקש / מתוכנן	סטאטוס הליכי תכנון
אבא הלל שלב א'	פינוי בינוי	50%	עתודות ומותלים	רמת גן	2019	-	-	264	-	264	67%	72%	-	174 יח"ד + 532 מ"ר שטחי מסחר	הפקדת התב"ע להתנגדויות
אבא הלל שלב ב'						-	-	263	-	263	67%	72%	-	174 יח"ד + 533 מ"ר שטחי מסחר	הפקדת התב"ע להתנגדויות
פנחס לבון שלב א'	פינוי בינוי	100%	עתודות ומותלים	נתניה	2018	-	-	1,060	-	1,060	67%	63%	-	129 יח"ד + 789 מ"ר שטחי מסחר	הגעה לרוב הדרוש
פנחס לבון שלב ב'	פינוי בינוי	100%	עתודות ומותלים	נתניה	2018	-	-						-	140 יח"ד + 782 מ"ר שטחי מסחר	
בן צבי נתניה 542 שלבים א' +ב' מגרשים 100-102	פינוי בינוי	50%	עתודות ומותלים	נתניה	2021	-	-	1,105	-	1,105	67%	82%	155 יח"ד + 1,198 מ"ר שטחי מסחר	155 יח"ד + 1,198 מ"ר שטחי מסחר	מתן תוקף לתב"ע
בן צבי נתניה 542 שלב ג'	פינוי בינוי	50%	עתודות ומותלים	נתניה	2021	-	-					52%	28 יח"ד	28 יח"ד	
מטולה 9-11	פינוי בינוי	100%	עתודות ומותלים	רמת גן	2017	-	-	601	-	601	67%	69%	-	106 יח"ד	הפקדת התב"ע להתנגדויות
מתחם השוטרים	פינוי בינוי	100%	עתודות ומותלים	מזכרת בתיה	2022	-	-	693	-	693	67%	83%	-	93 יח"ד	מתן תוקף לתב"ע
מתחם הנורית	פינוי בינוי	100%	עתודות ומותלים	ירושלים	2021	-	-	1,398	-	1,398	67%	80%	-	457 יח"ד + 1,800 מ"ר שטחי מסחר	מתן תוקף לתב"ע
מתחם רגר	פינוי בינוי	33%	עתודות ומותלים	באר שבע	2019	-	-	925	-	925	67%	71%	738 יח"ד + 22,240 מ"ר שטחי מסחר	738 יח"ד + 22,240 מ"ר שטחי מסחר	מתן תוקף לתב"ע
ויצמן רמז	פינוי בינוי	50%	עתודות ומותלים	נהריה	2021	-	-	28	-	28	67%	83%	-	180 יח"ד	הגעה לרוב הדרוש

פרויקטים התחדשות עירונית – נתונים כלליים על הפרויקטים																
תיאור תמציתי של הטיפול החשבונאי בדוחות הכספיים	זכויות בניה			סטטוס הסכמי של הפרויקט												
	סטטוס הליכי תכנון	מצב טכנוני / מתוכנן	מצב טכנוני נוכחי	שיעור החתמות	שיעור הנדרש להסכמה הפרויקט והתלוות עיקריות נוספות להתחלת ביצוע 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	
		יח"ד / ייעוד אחר	יח"ד / ייעוד אחר			עלות נוכחית בספרים ליום 31.12.2025	ירידות ערך שנרשמו במצטבר	עלויות בנייה, תכנון ואחרות	עלויות מימון שהוננו לקרקע							עלות מקורית
כנ"ל	הגעה לרוב הדרוש	337 יח"ד	-	73%	67%	119	-	119	-	-	2021	נהריה	עתודות ומותלים	50%	פינוי בינוי	קרן היסוד
כנ"ל	גיבוש התכנית	669 יח"ד	-	69%	67%	998	-	998	-	-	2023	אשקלון	עתודות ומותלים	100%	פינוי בינוי	קיקיון
כנ"ל	הגעה לרוב הדרוש	134 יח"ד	-	68%	67%	438	-	438	-	-	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 (1)	מספר דירות (לשיווק (1)	מ"ר מסחר/משדדים/אחר	תחילת בניה צפויה/צפי למועד קבלת היתר בניה	סיום בניה צפוי	הכנסות שטרם הוכרו (2)	רווח גולמי הוכר (2)	שיעור רווח גולמי צפוי (2)
סביוני קטמון החדשה סן מרטין, בנין 25	16	83	67	300	דצמ-21	2026	3,762	1,143	30%
סביוני העיר – בלוד 39-41, ת"א	25	49	24	-	אוג-23	2026	54,986	12,442	23%
ז'בוטינסקי 135-137	34	68	34	-	אוק-25	2028	103,875	27,840	27%
בוליביה 14	55	216	161	499	ינו-24	2027	278,122	68,925	25%
זלמן שניאור - שלב א'	64	256	192	113	דצמ-24	2028	469,283	94,120	20%
זלמן שניאור - שלב ב'	64	256	192	398	2026	2030	529,149	107,593	20%
SOHO (קדמת גונן) שלב א'	77	217	140	345	דצמ-24	2029	227,473	57,386	25%
SOHO (קדמת גונן) שלב ב'	148	426	278	670	2026	2030	482,609	98,960	21%
SOHO (קדמת גונן) שלב ג'	152	407	255	373	2027	2031	497,129	134,529	27%
קיציס 16-26	80	178	98	-	2026	2029	169,523	27,655	16%
ביתא רוטשילד מתחם B	48	205	157	904	2026	2030	176,478	30,013	17%
הצבר הרקפות שלב א'	82	337	255	117	2026	2030	355,372	65,710	18%
גבריאילוב	30	156	126	772	2026	2030	165,219	32,118	19%
הכוזרי	66	204	138	140	2026	2029	200,162	41,200	21%
מתחם חיל הים	119	467	348	1,200	2026	2030	546,256	129,577	25%
ביתא רוטשילד מתחם A	48	225	177	937	2026	2030	199,919	233,21	17%
ביתא רוטשילד מתחם C	72	330	258	1,021	2027	2030	298,270	40,130	13%
לאה גולדברג שלב א'	74	383	309	1,453	2029	2033	592,796	70,186	12%
לאה גולדברג שלב ב'	46	237	191	947	2030	2034	-	-	-
מגדלי הרקפת שלב ב'	86	226	140	220	2027	2030	218,102	18,818	9%
גורי יהודה	39	133	94	160	2028	2032	138,195	36,292	26%
דרך השלום 71-75	96	250	154	-	2028	2031	471,568	79,943	17%
אבא הלל שלב א'	82	261	179	248	2029	2033	300,882	61,234	20%
אבא הלל שלב ב'	82	261	179	248	2030	2034	-	-	-
פנחס לבון שלב א'	57	175	118	783	2028	2031	321,438	67,315	21%
פנחס לבון שלב ב'	39	190	151	783	2029	2032	411,331	86,140	21%
בן צבי נתניה 542 שלבים א' + ב' מגרשים 100-102	134	289	155	659	2027-2028	2030-2031	275,074	42,725	16%
בן צבי נתניה 542 שלב ג'	25	54	28	122	2027-2028	2030-2031	-	-	-
מטולה 9-11	59	165	106	-	2029	2032	347,139	44,853	13%
מתחם השוטרים	42	135	93	-	2028	2031	242,899	39,265	16%

פרויקטים התחדשות עירונית – נתונים כלליים על הפרויקטים									
שם	מספר דירות קיימות	מספר דירות (לבנייה (1)	מספר דירות (לשיווק (1)	מ"ר מסחר/ משרדים/ אחר	תחילת בניה צפויה/ צפי למועד קבלת היתר בניה	סיום בניה צפוי	הכנסות שטרם הוכרו (2)	רווח גולמי שטרם הוכר (2)	שיעור רווח גולמי צפוי (2)
מתחם הנורית	133	590	457	1800	2028	2034	1,167,345	250,781	21%
מתחם רגר שלב א'	136	874	738	22,240	2029	2034	502,464	64,059	13%
מתחם רגר שלב ב'- ג'									
ויצמן רמז	36	216	180	-	2030	2034	-	-	-
קרן היסוד	80	417	337	-	2031	2035	-	-	-
קיקיון	134	803	669	2,630	2029	2034	1,203,834	248,663	21%
מרכוס	56	190	134	-	2029	2032	366,688	71,086	19%
סה"כ	2,616	9,928	7,312	40,080			11,317,342	2,183,913	

(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 האפקטיבי בפרויקט (%)	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				
								מצב תכנוני נוכחי		מצב תכנוני מבוקש / מותכנן		
								יח"ד / ייעוד אחר	מ"ר ליח"ד / ייעוד אחר	יח"ד / ייעוד אחר	מ"ר ליח"ד / ייעוד אחר	סטטוס הליכי תכנון
פנחס לבון שלב א'	100%	100%	18,330	67%	63%	יולי 2021	6-12 חודשים	-	-	134	96 מ"ר ליח"ד / ייעוד אחר	שלב תיאום תכנון מול העירייה - צפויים להגיש סט מסמכי תכנית.
פנחס לבון שלב ב'	100%	100%	18,330	67%	63%	יולי 2021	6-12 חודשים	-	-	135	96 מ"ר ליח"ד / ייעוד אחר	שלב 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 בבניין 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 ⁽¹⁾	מספר דירות לשיווק ⁽¹⁾	מ"ר מסחר / משרדים / שימושים אחרים חלק החברה	הערכת החברה למועד קבלת היתר בניה ותחילת בניה	סיום בניה צפוי	הכנסות צפויות ⁽²⁾	רווח גולמי צפוי ⁽²⁾	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	2029	2032	-	-	-

(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) ¹						
שם פרויקט	תקרת אשראי פיננסי	יתרה לניצול אשראי פיננסי לתאריך המאזן	תקרת אשראי ערבויות	יתרה לניצול ערבויות לתאריך המאזן	סה"כ מסגרת אשראי	Non-Recourse (כן/לא)?	הקבלן הראשי הינו צד קשור לחברה [כן/לא]	סוג ההתקשרות עם קבלן ראש [פאושלי/ כתב כמויות/ אחר –פרט]	כיסוי אחריות בגין בדק על ידי קבלן ראשי? [כן/לא]	הצמדת תמורה? [לא צמוד/ מדד תשומות/ אחר]
סומייל דרום ³	498,136	9,044	2,122,340	1,379,581	2,620,476	לא	כן	פאושלי	כן	מדד תשומות הבניה
סומייל דרום-מסגרת אשראי נוספת ³	19,645	12,007	-	-	19,645	לא	כן	פאושלי	כן	מדד תשומות הבניה
סביוני גבעת שמואל מגרש 1005	49,000	38,091	300,000	34,218	349,000	לא	כן	פאושלי	כן	מדד תשומות הבניה
סביוני גבעת שמואל מגרש 1004	-	-	245,242	16,500	245,242	לא	כן	פאושלי	כן	מדד תשומות הבניה
סביוני גבעת שמואל 1006+1007 ⁵	255,000	156,019	181,000	134,144	436,000	לא	כן	פאושלי	כן	מדד תשומות הבניה
סביוני רמת שרת ⁴	116,900	17,082	16,300	4,574	133,200	לא	לא	פאושלי	כן	מדד תשומות הבניה
סביון קטמון החדשה	-	-	308,045	43,334	308,045	לא	כן	פאושלי	כן	מדד תשומות הבניה
סביון ואירוס (מחיר למשתכן נס ציונה)	-	-	389,936	9,098	389,936	לא	לא	פאושלי	כן	מדד תשומות הבניה
סביוני נצר סירני	25,000	18,223	35,000	1,647	35,000	לא	לא	פאושלי	כן	מדד תשומות הבניה
בלוך 39-41, ת"א	13,090	7,596	187,110	28,797	187,110	לא	כן	פאושלי	כן	מדד תשומות הבניה
בוליביה 14, ירושלים	45,000	45,000	452,000	176,899	452,000	לא	לא	פאושלי	כן	מדד תשומות הבניה
עפרון, הוד השרון	34,664	-	-	-	34,664	לא	-	-	-	-
סומייל, צפון 122 ³	445,200	273,250	987,950	597,039	1,433,150	לא	כן	פאושלי	כן	מדד תשומות הבניה
סומייל, צפון 123 ³	39,000	25,283	65,000	65,000	104,000	לא	כן	פאושלי	כן	מדד תשומות הבניה
סביון גרדנס	91,800	61,913	334,590	166,173	426,390	לא	כן	פאושלי	כן	מדד תשומות הבניה
שדרת הסביונים פ"ת	133,600	82,336	362,715	108,244	496,315	לא	לא	פאושלי	כן	מדד תשומות הבניה
SOHO קדמת גונן	60,000	60,000	220,802	79,178	280,802	לא	כן	פאושלי	כן	מדד תשומות הבניה
סביוני השמורה (זלמן שניאור)	166,250	166,250	636,500	384,933	636,500	לא	כן	פאושלי	כן	מדד תשומות הבניה
ז'בוטינסקי 135-137 ת"א	29,200	29,200	223,050	87,299	223,050	לא	כן	פאושלי	כן	מדד תשומות הבניה
אזור	180,108	-	-	-	180,108	לא	-	-	-	-
נשר מימון קרקע מיקדמי והסכם שוברים	42,500	31,172	12,500	291	55,000	לא	-	-	-	-
אולפני הרצליה	57,630	22,512	3,169	-	57,630	לא	-	-	-	-
אולפני הרצליה מגרש 103	58,689	-	-	-	58,689	לא	-	-	-	-
רמת מרפא	10,186	-	-	-	10,186	לא	-	-	-	-

¹ טווח ריבית אשראי פיננסי פלוס 0.3 ועד פריים פלוס 1.95.

² ליום 31.12.2025 החברה עומדת בתנאי הסכמי הליווי למעט האמור מטה.

³ חלק מהאשראי מוצג לפי שיטת השווי המאזני.

⁴ מוצג לפי שיטת השווי המאזני.

⁵ ליום 31.12.2025 החברה לא עמדה בתנאים לפתיחת הליווי. עם זאת, למועד פרסום הדוח נכנס הסכם הליווי הבנקאי לתוקפו.

⁶ יצויין כי ליום 31.12.2025 החברה לא עמדה בתנאי של היקף מכירות מוקדמות בפרויקט. למועד פרסום הדוח החברה קיבלה הסכמה עקרונית מהבנק על הארכת המועד לעמידה בתנאי זה עד ליום 31.12.2026.

להלן טבלה המרכזת את ההשקעות בחברות קשורות מהותיות ליום 31.12.2025 (באלפי ש"ח) העוסקות בפיתוח מקרקעין בישראל¹:

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 31.12.2025	חלק החברה ברווח (הפסד) 2025	חלק החברה ברווח (הפסד) 2024	חלק החברה ברווח (הפסד) 2023	חלק החברה שצבר עד ליום 31.12.2025	סך ההשקעה בדוח המאוחד של החברה ליום 31.12.2025	הלוואות בעלים ליום 31.12.2025
מגדלי סומייל בע"מ	לפרטים ראו סעיף 7.11.2 לעיל (פרויקטים בביצוע, פרויקט מהותי DUO סמל דרום ופרויקט מהותי סמל צפון)	50%	25,837	7,002	7,395	1,947	7,079	-	32,916	33,404
רמנח בע"מ	לפרטים ראו סעיף 7.11.2 לעיל (פרויקטים בביצוע, פרויקט מהותי DUO סמל דרום)	57.5%	52,201	8,907	9,787	269	(223)	-	51,978	65,987
פ.א פיתוח ובניה בירושלים בע"מ	לפרטים ראו סעיף, 7.11.2. לעיל (פרויקט רמת שרת- פרויקטים בביצוע)	50%	270	(4,319)	449	573	8,090	(13,600)	(5,240)	13,942
אפרירם בע"מ	לפרטים ראו סעיף 5.11.2 לעיל (פרויקטים בביצוע, פרויקט מהותי DUO סמל דרום ופרויקט מהותי סמל צפון)	40%	9,162	5,689	5,935	152	5,681	-	14,843	60,905
א.מ.ד.ס מחיר למשתכן (שותפות רשומה)		50%	-	138	315	1,563	60,150	(54,898)	5,252	-
דיור להשכרה שוהם	לפרטים ראו סעיף 8.8.2 להלן	50%	69	15,287	31,226	14,653	157,911	-	157,980	7,538
קדמת גונן בע"מ	לפרטים ראו סעיף 7.11.2 ו-7.11.5 לעיל	50%	52,306	(5,342)	(742)	(1,476)	(8,866)	-	43,440	58,022
ביתא רוטשילד בע"מ	לפרטים ראו סעיף 7.11.3 ו-7.11.5 לעיל	50%	9,889	(385)	(173)	(43)	(619)	-	9,270	10,508
מגדלי הרקפת בע"מ	לפרטים ראו סעיף7.11.3 ו-7.11.5 לעיל (פרויקט הצבר הרקפות)	50%	19,067	(222)	(126)	(80)	(506)	-	18,561	7,837

¹ 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 31.12.2025.

7.13.7 קרקעות שנמכרו

במהלך התקופה מיום 1.1.2023, מכרה החברה קרקע אחת בלבד וכן מכרה את זכויותיה במקרקעין המהווים חלק מפרויקט סביוני גבעת שמואל, כמפורט להלן.

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.

7.13.8 הפרשות לגמר, בדק, אחריות ורישום בלשכת רישום המקרקעין

יתרת הפרשות החברה לגמר, בדק, אחריות ורישום בלשכת רישום המקרקעין ליום 31.12.2025, 31.12.2024 ו-31.12.2023 הסתכמה בסך של כ- 20,767 אלפי ש"ח כ- 21,052 אלפי ש"ח וכ- 27,947 אלפי ש"ח, בהתאמה. ההפרשה ליום 31.12.2025 נבעה בעיקר מ- "סביון view", "סביוני קטמון החדשה", "סביוני גליל ים" ו"סביוני גבעת שמואל". ההפרשה לימים 31.12.2024 ו- 31.12.2023 נבעה בעיקר מ"סביוני רעננה", "סביוני חריש", "סביוני גליל ים" ו- "מגדל סביון סיטי".

במסגרת הסכמי המכר שבין החברה לבין הרוכשים, וכן במסגרת חלק מההסכמים לפיהם רוכשת החברה זכויות במקרקעין (לרבות הסכמים עם פרטיים, רמ"י ואו/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 דיור, 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 הדיור 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 דיור שנמכרו, ליום 31.12.2025 (כולל חלק השותפים בעסקאות משותפות וכולל חלק הבעלים בעסקאות קומבינציה בעין, אך לא כולל יחידות דיור 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	4,090	1,092	886	948
יח"ד שרישומם מותנה בביצוע פרצלציה	3,482	2,850	-	-

7.14 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):

31.12.2023		31.12.2024		31.12.2025		אתרי פרויקטים
אחוז	אלפי ש"ח	אחוז	אלפי ש"ח	אחוז	אלפי ש"ח	
11%	105,052	24%	203,400	26%	203,873	סומייל DUO
19%	175,549	21%	185,104	20%	159,921	סביוני גבעת שמואל
-	-	1%	9,034	12%	95,162	שדרת הסביונים
-	-	3%	22,723	11%	83,269	בוליביה

7.15 לקוחות

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

7.16 שיווק והפצה

בשים לב לתמורות שחלו בשוק הנדל"ן ועל מנת להיענות למקובלות השוק, בשנים 2023 - 2025, גדל מספר העסקאות של קבוצת החברה בהן נכללו הסדרי מימון כדוגמת תנאי תשלום "20/80" (עד ליתרת תשלום בשיעור של 70% למועד המסירה) (להלן: "הטבת 20/80") או סבסוד תשלומי הריבית (כולם או חלקם) בגין הלוואות רוכשים (להלן: "הטבת הלוואה") (כאשר היקפה הממוצע של ההלוואה כאמור הינו כ- 300 אלפי ש"ח), ואלו היוו שיעור משמעותי מכלל העסקאות. להשלמת התמונה יצוין, כי בחלק מהפרויקטים ניתנת הגנה (חלקית או מלאה) מפני שינויים בשיעור מדד תשומות הבניה. עוד יצוין, כי בחלק מהעסקאות, ניתנת יותר מהטבה אחת.

בתקופות הרלוונטיות, עיקר העסקאות נעשו תוך מתן הטבת 20/80 (כ- 80% מכלל העסקאות) ומיעוטן תוך מתן הטבת הלוואה (כ- 10% מכלל העסקאות).

ביחס להטבת 20/80 יצוין, כי להערכת החברה החשש שבסמוך למועד המסירה, הרוכשים לא יעמדו ביתרת התשלום (בין אם בשל היעדר יכולת כלכלית ובין אם בשל שינויים בתנאי השוק, לפיה יתייחסו לתשלום ששולם כתשלום עבור "אופציה" לרכישת דירה, ויבחרו שלא "לממש את האופציה") הינו חשש בסבירות נמוכה, בין היתר בשל הסכום האבסולוטי המשמעותי שרוכשים נדרשים לשלם במועד ההתקשרות בהסכם המכר ושאותו הם יהיו בחשיפה להפסיד. יחד עם זאת, להערכת החברה, בשים לב לאמור לעיל, גם אם סיכון זה יתממש בקנה מידה נרחב, היקף השפעתו לרעה על קבוצת החברה נמוך יחסית, וזאת מהסיבות הבאות: (1) חוזי המכר בהם מתקשרת קבוצת החברה כוללים סעיף פיצוי מוסכם, במקרה של הפרה על ידי הרוכש במהלך התקופה של 18 חודשים קודם למועד המסירה, בשיעור של 10% - 15% משווי הדירה (יצוין, כי קיים סעיף פיצוי מוסכם גם במקרה של הפרה קודם לתקופה האמורה, בשיעור נמוך יותר, בין היתר, בשל היכולת של החברה למכור את הדירה בשנית, תוך תזמון מיטבי לחברה); (2) ככלל, הפרויקטים של קבוצת החברה ממוקמים באזורי ביקוש, מאפיין המביא לקבוצת החברה לקוחות בעלי איתנות פיננסית גבוהה יחסית ואף מגדיל את סיכויי המכירה החוזרת של כל דירה כאמור; (3) בשים לב לשלב המוקדם של שיווק הפרויקטים, קיימת השבחה טבעית ומובנית של הפרויקט, ולכן גם אם תחול בשוק ירידה במחירי הדירות, בשים לב לחלק ששולם וההשבחה הטבעית כאמור, ניתן יהיה למכור את הדירה במחיר דומה

למחיר החוזי (לרבות בתוספת הפיצוי המוסכם אשר נותר בידי קבוצת החברה).

ביחס להטבת הלוואה, למיטב ידיעת החברה, התאגיד הבנקאי המעמיד את ההלוואה בוחן את יכולת ההחזר של הרוכש הן ביחס להלוואה האמורה והן ביחס למשכנתא אשר אותה צפוי ליטול הרוכש לצורך תשלום התמורה, וזאת בהתאם להנחיות בנק ישראל. בשים לב לאמור לעיל, להערכת החברה, במקרה כאמור, החשיפה לאי עמידת הרוכשים בהתחייבויותיהם, לרבות אם נלווית לה הטבת 20/80, הינה נמוכה. היקף העסקאות בשנת 2025 הכוללות הטבת 20/80 ו/או הטבת הלוואה מסתכם לכ- 66 יחידות דור, בהיקף כספי של כ- 102,167 מיליוני ש"ח.

7.17 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 31.12.2025		תקופת ההכרה הצפויה בהכנסה
מקדמות ותשלומים צפויים להתקבל בגין חוזי מכירה מחייבים	הכנסות שיוכרו בגין חוזי מכירה מחייבים	
156,456	111,445	רבעון 1 שנת 2026
23,409	143,118	רבעון 2 שנת 2026
45,593	144,133	רבעון 3 שנת 2026
62,172	153,261	רבעון 4 שנת 2026
687,639	493,981	שנת 2027
553,352	242,612	שנת 2028
92,395	86,938	שנת 2029
35,164	12,679	שנת 2030 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 31.12.2025		תקופת ההכרה הצפויה בהכנסה
מקדמות ותשלומים צפויים להתקבל בגין חוזי מכירה מחייבים	הכנסות שיוכרו בגין חוזי מכירה מחייבים	
27,019	23,620	רבעון 1 שנת 2026
11,335	36,204	רבעון 2 שנת 2026
19,196	42,035	רבעון 3 שנת 2026
5,555	40,472	רבעון 4 שנת 2026
261,350	131,800	שנת 2027
6,988	52,128	שנת 2028
88,294	49,982	שנת 2029
32,083	4,952	שנת 2030 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 31.12.2025.

ההכנסות ממכירת דירות על פי התקינה הבינלאומית, הסתכמו לשנת 2025 בכ- 784,462 אלפי ש"ח ולשנת 2024 בכ- 863,377 אלפי ש"ח.

7.18 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.

7.19 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 31.12.2025.

7.20 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 בטיפול 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.

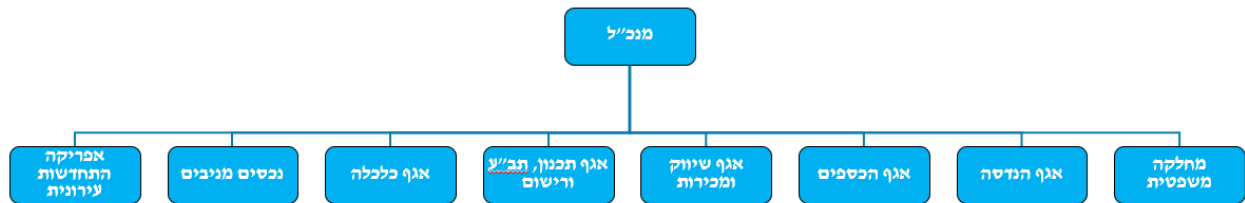
לפרטים בדבר פוליסות ביטוח נושאי משרה ראו תקנה 22(1)(א) לפרק פרטים נוספים על החברה הנכלל בדוח תקופתי זה.

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 31.12.2025 בהתאם למבנה דלעיל הינו 68 עובדים (לעומת 62 ו- 61 עובדים לימים 31.12.2024 ו 31.12.2023) כמפורט להלן:

מספר עובדים ליום			תפקיד/אגף
31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	
4	5	5	לשכת מנכ"ל
15	15	15	הנדסה
2	2	2	אגף פיתוח עסקי וכלכלה
20	20	21	כספים בקרה ומחשוב
6	6	6	תכנון ורישום מקרקעין
8	8	11	שיווק, פרסום ומכירות
6	6	7	מחלקה משפטית
-	-	1	תחום נכסים מניבים

כמו כן, בחברת אפריקה התחדשות עירונית בע"מ מספר העובדים ליום 31.12.2025 הינו 8 עובדים.

7.18.2 תנאי כהונתה של מנכ"לית החברה

ביום 7.4.2025, אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה את תנאי כהונתה של הגב' רונית אשד לוי כמנכ"לית החברה. לפרטים נוספים ראו פרק ד' להלן וכן דוח זימון האסיפה המשלים מיום 26.3.2025 ודוח על תוצאות האסיפה מיום 7.4.2025 (מס' אסמכתאות: 2025-01-020929 ו- 2025-01-025877, בהתאמה). המידע המובא בדוח האמור נכלל בזאת על דרך של הפניה.

בהמשך, ביום 24.3.2026 אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישורה של ועדת הביקורת ובכפוף לקבלת אישורה של אסיפת בעלי המניות של החברה, עדכון לתנאי כהונתה. לפרטים נוספים ראו פרק ד' להלן.

להשלמת התמונה יצוין, כי ביום 7.4.2025 אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה, מענק פרישה מיוחד למר מיכה קליין, אשר כיהן כמנכ"ל החברה עד ליום 13.3.2025. לפרטים נוספים ראו הדוחות המידיים האמורים בס"ק זה לעיל.

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 2025, 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. יצוין, כי מעת לעת הקצתה החברה כתבי אופציה נוספים.

בהתאם, למועד הדוח, כמות כתבי האופציה המוקצים עומדת על 119,594 כתבי אופציה הניתנים למימוש ל- 119,594 מניות רגילות של החברה, וזאת לאחר הקצאה של כתבי אופציה נוספים ומנגד פקיעתם של כתבי אופציה אחרים, בשל סיום יחסי עובד-מעסיק.

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, מזג אוויר 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 2025, 2024 ו-2023, שילמה החברה לספקים סכומים בסך של כ- 739,928 אלפי ש"ח, כ- 643,422 אלפי ש"ח וכ- 548,466 אלפי ש"ח, בהתאמה, מתוכם סך של כ- 352,791 אלפי ש"ח, כ- 305,663 אלפי ש"ח וכ- 261,690 אלפי ש"ח בהתאמה, שולמו לדניה סיבוס וחברות בנות שלה.

זיהוי הספק/ קבלן המשנה	האם צד קשור	היקף רכישות מהספק בשנת 2025 (באלפי ש"ח)	משקל הספק מכלל רכישות התאגיד (המדווח (%))	תלות מיוחדת בספק	ציון עניינים נוספים
דניה סיבוס בע"מ וחברות בנות שלה.	כן	352,791	48%	לא	חברה בשליטת בעלת השליטה בחברה (לשעבר, החברה האם של החברה ¹)

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 הבניה עלה בשנים 2025, 2024 ו-2023 בשיעור של 5%, 2.9%, ו-2%, בהתאמה.

¹ 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 "דיוור להשכרה"

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

שם פרויקט	מיקום	מס' יח"ד	חלק החברה	הצגה במאזן	סטטוס	NOI לשנה בפועל/צפוי באלפי ש"ח (חלק החברה)	עליית ערך צפויה בשנה ממוצעת לאחר השלמת הבניה באלפי ש"ח ¹ (חלק החברה)	הצפת ערך צפויה במועד סיום הבניה באלפי ש"ח (חלק החברה)
דיוור להשכרה גליל ים	הרצליה	273	50%	נדל"ן להשקעה	מאוכלס	10,566	7,486	-
דיוור להשכרה שוהם	שוהם	271	50%	שווי מאזני	מאוכלס	9,952	6,241	-
מורדות ארנונה	ירושלים	204 יח"ד 420 מ"ר עיקרי למסחר	100%	נדל"ן להשקעה בהקמה	ביצוע	16,317	6,372	30,232
חלומות וסביונים, קרית ביאליק	קרית ביאליק	52	50%	מלאי בניינים למכירה	מאוכלס	1,091	-	-
שדה דב (א')	תל אביב	390 יח"ד 2,200 מ"ר עיקרי מסחר 2,400 עיקרי תעסוקה	100%	נדל"ן להשקעה בהקמה	קרקע	50,538	30,238	445,724
ברונפמן (ב')	ירושלים	170 יח"ד 1,850 מ"ר עיקרי למסחר	100%	נדל"ן להשקעה בהקמה	קרקע	-	-	-
סה"כ		1,360 יח"ד 2,620 מ"ר עיקרי למסחר 2,400 מ"ר עיקרי תעסוקה				88,464	50,337	475,956

בנוסף לאמור לעיל, במהלך שנת 2025, זכתה החברה במכרזים להקמת פרויקטי דיוור להשכרה כמפורט להלן:

א. ביום 2.7.2025, התקבלה הודעה מאת רשות מקרקעי ישראל, לפיה לאחר כניסתה לתוקף של תכנית תא/2/4444, השתכללה זכייתה של החברה ברכישת קרקע להקמת פרויקט דיוור להשכרה בצפון רובע שדה דב בתל-אביב. בהתאם, ביום 3 באוגוסט 2025 חתמה החברה על הסכם לפריסת תשלומים, כחלק מרכישת המקרקעין, וכן שולם סך של 132 מיליון ש"ח, סכום המהווה 30% מעלות הקרקע מושא הפרויקט (כולל מע"מ) בתוספת הוצאות הפיתוח בגינה. לפרטים נוספים ראו הדוחות המידיים של החברה מיום 27.3.2025 ומיום 2.7.2025 (מס' אסמכתאות: 01-047938 ו- 2025-01-021349). המידע המובא בדוחות האמורים נכלל בזאת על דרך של הפניה.

ב. ביום 6.11.2025 זכתה החברה במכרז להקמת פרויקט דיוור להשכרה במתחם ברונפמן בהר הצופים, ירושלים, מכוחו תרכוש החברה את הקרקע מושא הפרויקט תמורת סך של כ- 31.6 מיליון ש"ח (כולל מע"מ והוצאות פיתוח). החברה תפעל להקמתן של כ- 170 יחידות דיור (לא כולל יחידות דיור שתתווספנה (ככל שתתווספנה מכוח הקלות תכנוניות מסוימות). מתוך יחידות הדיור האמורות, 25% מהן תושכרנה במסגרת פרויקט "דירה להשכיר" בשכר דירה מופקח, במהלך תקופה של 20 שנים לפחות, והיתרה תושכרנה בשוק החופשי, והכל בהתאם לתנאי המכרז. בנוסף תפעל החברה להקמת שטחים על קרקע מושא המכרז ביעוד למסחר בהיקף של כ- 1,850 מ"ר (שטח עיקרי

¹ עליית ערך בשנה ממוצעת לאחר השלמת הבניה, חושבה ע"י חלוקת ההפרש שבין שווי סך הפרויקט בהתבסס על מחירי הדירות הנוכחיים לבין השווי הנוכחי/השווי המהווה הצפוי במועד סיום הבניה, בשנות ההשכרה.

ושירות). על פי תנאי המכרז, הקרקע מושא הפרויקט תימסר לחברה במועד המוקדם מבין: (1) אישור אכלוס למתחם חדש, של מעונות סטודנטים בגבעת רם (לתאריך הדוח, הקרקע אינה פנויה ומשמשת למעונות סטודנטים, אשר יועברו למתחם החדש כאמור), (2) יום 31.8.2026, (3) 36 חודשים ממועד מתן היתר הבניה למתחם המעונות החדש כאמור. לפרטים נוספים, ראו הדוח המידי של החברה מיום 6.11.2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-084482). המידע המובא בדוח האמור נכלל בזאת על דרך של הפניה.

8.1. מבנה תחום הדיור להשכרה בישראל והשינויים שחלו בו¹

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 וחידושן 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.

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.

¹ הנתונים בסעיף זה להלן מתבססים, בין היתר, על מקורות המפורטים בסעיף 6 לעיל.

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 והשאלה, 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 והשאלה (תיקון), התשע"ז-2017

בחודש יולי 2017 נכנס לתוקף תיקון חוק השכירות והשאלה, 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 דיור להשכרה 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"מ¹ (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 מיום 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.

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

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 אחראים, בהתאם ליחס אחזקותיהם בחברה הייעודית, לגיוס ו/או העמדת מלוא המימון הנדרש בקשר עם הפרויקט על בסיס limited recourse project finance.

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 בהתחייבויות 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. המידע הנכלל בדוחות האמורים מובא בזאת על דרך ההפניה. הפרויקט מוצג בדוחות הכספיים לפי שיטת השווי המאזני. נכון ליום 31.12.2025 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 דיור (לא כולל יחידות דיור 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 מיידיים 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 כדן. לפרטים נוספים אודות הפרויקט ראו הדוח המיידי 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:

31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	פרמטרים (חלק החברה)
19.3	19.3	19.3	סה"כ שטחים בהקמה (מתוכנן) בתום התקופה (באלפי מ"ר)
45,819	77,795	116,501	סה"כ עלויות שהושקעו בתקופה השוטפת במאוחד (באלפי ש"ח)
172,855	286,510	477,340	הסכום בו מוצגים הנכסים בדוחות בתום התקופה (מאוחד) (באלפי ש"ח)
11,636	35,860	74,329	רווח משערוך
152,500	115,200	46,687	תקציב ההקמה בתקופה העוקבת (אומדן) (באלפי ש"ח)
228,848	154,871	46,687	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 דיוור להשכרה:

רווחי שערוך:

רווח משערוך				
שנה	גליל ים	שוהם	מורדות ארנונה	שדה דב
2023	24,422	11,855	11,636	-
2024	26,601	28,415	35,860	-
2025	(1,036)	10,350	74,329	33,722

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

בהנחת אי מימוש תקופות אופציות שוכרים			בהנחת מימוש תקופות אופציות שוכרים			תקופת ההכרה בהכנסה
מספר חוזים מסתיימים	שטח נשוא ההסכמים (באלפי מ"ר)	הכנסות מרכיבים קבועים (באלפי ש"ח)	מספר חוזים מסתיימים	שטח נשוא ההסכמים (באלפי מ"ר)	הכנסות מרכיבים קבועים (באלפי ש"ח)	
47	5,611	1	30	5,611	1	רבעון 1 שנת 2026
15	5,326	-	4	5,445	-	רבעון 2 שנת 2026
41	4,854	1	8	5,392	-	רבעון 3 שנת 2026
125	4,854	3	110	5,392	3	רבעון 4 שנת 2026
300	16,102	10	72	18,854	2	שנת 2027
320	8,983	8	269	17,081	6	שנת 2028
50	3,123	2	4	12,891	-	שנת 2029
32	81	1	433	49,188	14	שנת 2030 ואילך
930	48,935	26.60	930	119,854	26.60	סה"כ

8.9. פילוח הכנסות ורווחיות מוצרים ושירותים

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

8.10. לקוחות

החברה משכירה את דירות הפרויקט ליחידים, בין אם שוכרים "זכאים", השוכרים את יחידות הדיר 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 "הדיר להשכרה".

8.11. שיווק והפצה

החברה משווקת את יחידות הדיר בפרויקט באופן עצמאי במסגרת המיזם וכן פועלת באמצעות מתווכים וזאת לצורך איתור שוכרים ליחידות הדיר 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 הדיר להשכרה, מרביתם פועלים באזורים גאוגרפיים מסוימים. כמו כן, למיטב ידיעת החברה, לא קיימות כיום חברות גדולות, דומיננטיות ואיתנות הפועלות בתחום הדיר 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 דיר להשכרה. למיטב ידיעת החברה, למועד זה, פועלות שתי קרנות ריט. להערכת החברה, בתחום הדיר 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 הדיר 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 הדירור 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 דירור ו/או מגרשים בישראל. בנוסף, החברה מחזיקה (במישרין ובעקיפין) במספר פרויקטים של דירור להשכרה בישראל. בהתאם, לחברה שני תחומי פעילות בדוחותיה הכספיים. האחד, ייזום, תכנון, פיתוח, בניה ושיווק של יחידות דירור (לרבות במתכונת של התחדשות עירונית); והשני, הקמה, ניהול ואחזקה של פרויקטים של "דירור 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, הסמך 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, הסמך 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 31.12.2025 הינו 78%. 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- 191 ש"ח למ"ר.
- 12.6. בהתאם להערכת מעריך שווי חיצוני, שווי של הנכס המסחרי ליום 31.12.2025 הינו כ- 92.5 מיליוני ש"ח, לעומת כ- 96.2 מיליוני ש"ח ליום 31.12.2024.

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 31.12.2025 הינו 1.37.

13.4. תקופת האשראי הממוצעת מספקים בשנת 2025 עמדה על בין 45 ל- 60 ימים בממוצע.

13.5. ליום 31.12.2025 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 2ד לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2025.

להלן פרטים אודות ההבדל בין ההון החוזר של החברה לבין ההון החוזר שלה לתקופה של שנים עשר חודשים שנסתיימו ביום 31.12.2025 (באלפי ש"ח):

סה"כ של שנים עשר חודשים (לתקופה)	התאמות של שנים עשר חודשים (לתקופה של שנים עשר חודשים)	הסכום שנכלל בדוחות הכספיים	
נכסים שוטפים			
149,800	(342,654)	492,454	לקוחות ונכסים בגין חוזה – התאמה בשל מיון יתרות בגין פרויקטים שמועד אכלוסם צפוי לחול בתקופה שמעבר ל-12 חודשים.
396,650	(1,093,399)	1,490,049	מלאי בניינים למכירה – התאמה בשל מיון יתרות בגין פרויקטים שמועד אכלוסם צפוי לחול בתקופה שמעבר ל-12 חודשים בהתאם לעלות מלאי לא מכור ויתרה לביצוע של מלאי מכור לתקופה שמעבר ל- 12 חודשים.
553,347	-	553,347	נכסים שוטפים אחרים
1,099,797	(1,436,053)	2,535,850	סה"כ נכסים שוטפים
התחייבויות שוטפות			
684,043	(475,229)	1,159,272	אשראי מתאגידים בנקאיים ונותני אשראי אחרים – התאמות בשל מיון יתרות אשראי בגין פרויקטים בליווי שמועד אכלוסם צפוי לחול בתקופה שמעבר ל-12 חודשים, וכן בשל מיון של הלוואות לרכישת קרקעות שמועד הפירעון החוזי שלהם חל בשנה השוטפת הואיל ועל פי הנהוג הן מוארכות מעת לעת עד לשלב הכניסה לליווי שאז הן מוחלפות באשראי על פי הסכם ליווי.
109,641	(171,388)	281,029	התחייבויות למוכרי מקרקעין – התאמות בשל מיון יתרות בגין שירותי בניה במסגרת פרויקטים שמועד אכלוסם צפוי לחול בתקופה שמעבר ל- 12 חודשים בהתאם לסכום שירותי הבניה שצפוי שיבוצעו מעבר לתקופה של 12 חודשים בלבד.
99,770	(61,146)	160,916	מקדמות מלקוחות – התאמות בשל מיון בגין פרויקטים שמועד אכלוסם צפוי לחול בתקופה שמעבר ל- 12 חודשים, בהתאם לסכום ההכנסות שצפוי שיוכרו מעבר לתקופה של 12 חודשים בלבד.

סה"כ (לתקופה של שנים עשר חודשים)	התאמות של (לתקופה של שנים עשר חודשים)	הסכום שנכלל בדוחות הכספיים	
250,096	-	250,096	התחייבויות שוטפות אחרות
1,143,500	(707,763)	1,851,313	סה"כ התחייבויות שוטפות
(43,753)	(728,290)	684,537	עודף הנכסים השוטפים על ההתחייבויות השוטפות
0.96		1.37	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 ידה¹, 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 31.12.2025, עומדת יתרת הנכסים הפנויים משעבוד בחברה (מאוחד) על סך של כ- 425 מיליון ש"ח (יתרת הנכסים הפנויים משעבוד בחברה (סולו) עומדת, ליום 31.12.2025, על סך של כ- 686 מיליון ש"ח).

14.1.2. יתרת ההלוואות המובטחות בשעבדים כאמור, הסתכמה ליום 31.12.2025, בסך של כ- 1,720,186 אלפי ש"ח וליום 31.12.2024, בסך של כ- 1,223,434 אלפי ש"ח.

ההסכמים הנוגעים לשעבדים 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.ג. אגרות חוב (סדרה ד') במסגרת סדרת אגרות חוב חדשה (סדרה ד'), ועל פי דוח הצעת מדף ותשקיף המדף, אשר הורחבה מעת לעת. בהתאם לתוצאות ההנפקה, אגרות חוב (סדרה ד') של החברה נשאו ריבית שנתית קבועה של 2.75%. ביום 31.3.2025 פרעה החברה את סדרת אגרות החוב (סדרה ד'), במלואה, ובהתאם ללוח הסילוקין המקורי.

14.1.4. ביום 6.2.2020 הנפיקה החברה 159,564,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ה') במסגרת סדרת אגרות חוב

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

חדשה (סדרה ה'), ועל פי דוח הצעת מדף ותשקיף המדף. בהתאם לתוצאות ההנפקה, אגרות חוב (סדרה ה') של החברה נושאות 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%.

14.1.5. 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.

14.1.6. ביום 3.2.2026 הנפיקה החברה 250,000,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ו') במסגרת סדרת אגרות חוב חדשה (סדרה ה'), ועל פי דוח הצעת מדף ותשקיף המדף. בהתאם לתוצאות ההנפקה, אגרות חוב (סדרה ה') של החברה נושאות ריבית שנתית קבועה של 4.4%.

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

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

ג. ההון המיוחס לבעלי המניות של החברה לא יפחת מ- 1,000 מיליון ש"ח.

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

ה. יחס הון עצמי למאזן לא יפחת מ- 20% למשך תקופה של שני רבעונים רצופים.

14.1.7. ביום 29.8.2025 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%. ביום 27.10.2025 גייסה החברה חוב נוסף בסך של 30 מיליון ש"ח, תוך שיפור שיעור הריבית השנתית, כך שהיקף החוב חוב במסגרת של נע"מ ממשקיעים מסווגים, מסתכם לסך של 130 מיליון ש"ח הנושא ריבית שנתית בשיעור ריבית פריים פחות 1.3%.

14.2. יתרות אשראי

א. להלן טבלה המרכזת את יתרות האשראי (מבנקים וגורמים פיננסיים אחרים) של החברה (סולו) ליום 31.12.2025, ליום 31.12.2024 וליום 31.12.2023 (באלפי ש"ח):

31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	סוג האשראי
260,679	452,583	596,416	אשראי בנקאי-זמן קצר
302,408	272,908	272,908	אשראי בנקאי-זמן ארוך-ריבית משתנה
82,906	103,722	134,771	אשראי חוץ בנקאי-זמן קצר-ריבית משתנה
618,687	494,401	368,961	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 31.12.2025, ליום 31.12.2024 וליום 31.12.2023 (באלפי ש"ח):

31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	סוג האשראי
343,433	529,143	712,043	אשראי בנקאי-זמן קצר
366,208	336,708	609,658	אשראי בנקאי-זמן ארוך-ריבית משתנה
82,906	103,722	139,156	אשראי חוץ בנקאי-זמן קצר-ריבית משתנה
634,644	494,401	368,961	אשראי חוץ בנקאי-זמן ארוך-ריבית קבועה

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

31.12.2024	31.3.2025	30.6.2025	30.9.2025	31.12.2025	
1,442,592	1,331,058	1,363,147	1,396,293	1,494,835	חוב ברוטו
322,675	186,248	184,104	100,253	120,748	מזומן
1,119,917	1,144,810	1,179,043	1,296,040	1,374,087	חוב נטו

ד. יתרת המזומנים (כולל פיקדונות לזמן קצר, מזומנים ומכשירים פיננסיים אחרים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי ובטוחות סחירות) שבידי החברה ליום 31.12.2025, ליום 31.12.2024 וליום 31.12.2023 הסתכמה בסך של כ- 408 מיליון ש"ח, כ- 632 מיליון ש"ח וכ- 498 מיליון ש"ח, בהתאמה.

ה. להלן פירוט סך יתרות האשראי של החברה (לרבות תאגידים מאוחדים שלה), ליום 31.12.2025:

סך יתרת האשראי (אלפי ש"ח)	סוג האשראי
213,789	יתרות בגין אג"ח (ציבוריות)
1,321,701	יתרות בגין אשראי בנקאי
294,328	יתרות בגין אשראי חוץ-בנקאי
121,779	יתרות בגין הלוואות בעלים (לרבות על פי הסכמי מימון בקבוצה)
1,951,597	סה"כ התחייבויות:
1,411,174	חשיפה בגין אשראי חוץ-מאזני (ערבויות פיננסיות)
1,848,334	ערבויות חוק מכר

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

פרויקט	מטבע	מנגנון ריבית	מרווח ממנגנון הריבית	יתרה ליום 31.12.2025
"DUO", ת"א; "סביוני גבעת שמואל", גבעת שמואל; קרקע אזור; "דיור להשכרה מורדות ארנונה" ירושלים; "סביוני נצר סירני", נס ציונה; "אולפני הרצליה", "נשר";	ש"ח	פריים	פלוס 0.7% - פלוס 0.2%	1,019,257
"DUO", ת"א; "רמת מרפא", ר"ג; קרקע "הוד השרון"; "סומייל צפון", ת"א; "אולפני הרצליה"; "סביון גרדנס", נתניה, "שדרת הסביונים", פ"ת, בלוד, ת"א;	ש"ח	פריים	פלוס 0.8% - פלוס 1.95%	300,363

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 2023, 2024 ו- 2025 של הלוואות ואגרות חוב שאינן מיועדות לשימוש ייחודי בידי החברה, בפילוח של אשראי לזמן קצר ואשראי לזמן ארוך ממקורות אשראי בנקאיים וחוץ בנקאיים:

שיעור ריבית ממוצע באחוזים להלוואות שאינן מיועדות לשימוש ייחודי						
שנת 2025		שנת 2024		שנת 2023		
זמן קצר	זמן ארוך	זמן קצר	זמן ארוך	זמן קצר	זמן ארוך	
מקורות שאינם בנקאיים						
4.65%	2.40%	4.9%	2.49%	-	2.56%	שקלים לא צמוד
מקורות בנקאיים						
-	-	-	-	-	5.95%	שקלים לא צמוד

שיעור ריבית אפקטיבית באחוזים להלוואות שאינן מיועדות לשימוש ייחודי						
שנת 2025		שנת 2024		שנת 2023		
זמן קצר	זמן ארוך	זמן קצר	זמן ארוך	זמן קצר	זמן ארוך	
מקורות שאינם בנקאיים						
4.65%	2.71%	4.9%	2.86%	-	2.97%	שקלים לא צמוד
מקורות בנקאיים						
-	-	-	-	-	5.95%	שקלים לא צמוד

14.4. מגבלות בקבלת אשראי ושיעורים

14.4.1. אמות מידה פיננסיות

- א. ליום 31.12.2025 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 ה') של החברה ראו ביאור 21א(3) לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2025.
- ביום 3.2.2026 הנפיקה החברה לציבור על פי דוח הצעת מדף מיום 1.2.2026, על פי תשקיף מדף של החברה מיום 28.8.2025, 250,000,000 אגרות חוב (סדרה ו'), לפרטים בקשר עם אמות מידה פיננסיות נוספות שנקבעו במסגרת הנפקה ואשר יחולו ממועד הנפקה זו ראו ביאור 21א(4) לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2025.

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 31.12.2025.

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 31.12.2025.

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 במועדם 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. שעבדים

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 הדירור וכיו"ב.

14.5. אשראי שנתקבל בין תאריך הדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2025 ועד סמוך לתאריך הדוח

כאמור בסעיף 14.1.6 לעיל, ביום 3.2.2026, גייסה החברה 250,000,000 ע.ג. אגרות חוב (סדרה ו').

14.6. מסגרות האשראי ויתרת האשראי המנוצלת בסמוך לתאריך הדוח

לחברה מסגרות אשראי (פיננסיות) שהסתכמו ליום 24.3.2026, ליום 31.12.2025 וליום 31.12.2024 בכ- 2,084 מיליון ש"ח, בכ- 2,084 מיליון ש"ח ובכ- 2,189 מיליון ש"ח, בהתאמה.

מתוך מסגרות האשראי האמורות, ניצלה ליום 24.3.2026, ליום 31.12.2025 וליום 31.12.2024 בכ- 1,444 מיליון ש"ח, בכ- 1,332 מיליון ש"ח ובכ- 867 מיליון ש"ח, בהתאמה.

הרכב האשראי שנוצל ליום 31.12.2025 הינו: כ- 1,300 מיליון ש"ח בגין הלוואות ON-CALL, כ- 782 מיליון ש"ח בגין הלוואות לתקופה של למעלה משנה והיתרה בגין משיכת יתר. 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.

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 31.12.2025, ליום 31.12.2024 וליום 31.12.2023 לחברה היה אשראי בריבית משתנה מבנקים ואחרים בסך של כ- 1,461 מיליון ש"ח, כ- 970 מיליון ש"ח וכ- 793 מיליון ש"ח, בהתאמה.

להלן פירוט אודות האשראי בריבית משתנה שהועמד לחברה:

סוג ההצמדה	מנגנון השינוי			טווח שיעור הריבית (באחוזים) בתקופה	
				שנת 2025	שנת 2024
שקלי	פריים פלוס 0.3% - פריים פלוס 0.9%			6.3%-6.9%	6.3%-7.95%
				שנת 2023	
				5%-7.7%	

14.8. ערבויות

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.

ליום 31.12.2025 נתנה החברה ערבויות בנקאיות לרוכשי דירות בסך של כ- 1,848 מיליון ש"ח וערבויות להבטחת ביצוע (טיב) בסך של כ- 1,411 מיליון ש"ח.

15. פירוט הלוואות ו/או מסגרות אשראי מהותיות של החברה ליום 31.12.2025:

מס"ד	סכום הלוואה/מסגרת אשראי	מאפייני המלווה	תיאור ההסכם / מסגרת האשראי	מגבלות החלות על התאגיד	בטוחות שהועמדו לטובת המלווה
1	אג"ח סדרה ה' בסכום קרן כולל של 159,564,000 ש"ח ע.ג. של אגרות חוב. ביום 26.8.2020 הנפיקה החברה 130,000,000 ש"ח ע.ג. של אגרות חוב (סדרה ה') נוספות (ע.ג. נומינלי ליום 31.12.2025 כ- 214 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 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).	(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 31.12.2025 ההון המיוחס לבעלי המניות של החברה הינו 1,992 מיליון ש"ח. כמו כן, היחס בין החוב נטו לבין סך ההון והחוב נטו (CAP) עומד על כ- 40.82%, בהתאם לתחשיב להלן (אלפי ש"ח): $40.82\% = 1,374,087 / 3,365,904$. 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 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 השעבדים השוטפים.	
2	הסכם ליווי בקשר עם פרויקט DUO – סמל דרום בת"א (באמצעות החברה 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 11.2.7' לדוח התקופתי.	קונסורציום של תאגידים פיננסיים ישראליים	האשראי מושא הסכם הליווי נושא ריבית שנתית בשיעור של פריים בתוספת מרווח בטווח של עד 0.7%. לפרטים נוספים ראו הדוחות המידיים של החברה מיום 1.1.2023 ו- 29.6.2023 (מס' אסמכתאות: 2023-01-000166 ו- 072006, בהתאמה). המידע המובא בדוחות האמורים נכלל בזאת על דרך של הפניה.		כנגד הסכם הליווי שעבדה החברה, לטובת הקונסורציום המלווה כאמור על זכויותיה בקרקע מושא פרויקט DUO וכן על הזכויות בפרויקט DUO וכן העמידה בטוחות נוספות.

מס"ד	סכום ההלוואה/מסגרת אשראי	מאפייני המלווה	תיאור ההסכם / מסגרת האשראי	מגבלות החלות על התאגיד	בטוחות שהועמדו לטובת המלווה
3	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 17.11.2.3 בדוח התקופתי.	תאגיד בנקאי	האשראי מושא הסכם הליווי נושא ריבית שנתית בשיעור של פריים בתוספת מרווח בטוח של 0.7% עד 1%. לפרטים נוספים ראו הדוח המידי 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 31.12.2025, לפי מועדי פירעון (באלפי ש"ח):

לפרטים בקשר עם מצבת ההתחייבויות החברה, ראו הדוח המידי של החברה מיום 25.3.2026, המפורסם בד בבד עם פרסום דוח זה, (מס' אסמכתא: 2026-01-026828). 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 31.12.2025.

16.2. לפרטים לעניין מסים נדחים, לרבות ייחוס מסים נדחים בגין הפסדים להעברה, ראו ביאור 33 ד' לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2025.

16.3. שיעורי מס החברות החלים על החברה בישראל

לפרטים בדבר שיעור מס חברות חלים בישראל ראו ביאור 33 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2025.

16.4. שומות מס

לחברה שומת מס סופית עד וכולל שנת המס 2019.

16.5. ביחס להבדלים שבין שיעור המס האפקטיבי ושיעור המס התיאורטי, החל על החברה, ראו ביאור 33 ג' לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2025.

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 תעשיה 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: 10.1.2024-01-000114 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 31.12.2025.

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 כשמחירה 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

הלואה 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 בשערי 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 מקזוזות מהותית את הוצאות המימון.

23.1.4 האטה כלכלית

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

23.1.5 המצב הביטחוני בישראל

לשינויים במצב הביטחוני והמדיני השפעה על פעילות החברה. החמרה במצב הביטחוני והמדיני מתבטאת למשל, בירידה בביקושים ליחידות דור, במחסור בכוח אדם בענף הבנייה ובהתייכרות 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 סיכונים סייבר

לצורך פעילותה השוטפת, החברה עושה שימוש במערכות מחשב 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 מחשב. 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 בממד 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 במועד.

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 גדולה	השפעה בינונית	השפעה קטנה	
גורמי סיכון מאקרו כלכליים			
		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
גורמי סיכון ענפיים			
	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



אפריקה ישראל מגורים בע"מ Africa Israel Residences Ltd

חלק ב'

דוח הדירקטוריון על מצב עסקי התאגיד

לשנה שנסתיימה ביום

31 בדצמבר 2025

תאריך: 24.3.2026

אפריקה ישראל מגורים בע"מ Africa Israel Residences Ltd.

דוח הדירקטוריון על מצב עסקי התאגיד לשנת 2025

הננו מתכבדים להגיש את דוח הדירקטוריון של אפריקה ישראל מגורים בע"מ (להלן: "החברה") לשנה שנסתיימה ביום 31 לדצמבר 2025 בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים) התש"ל-1970.

1. כללי

1.1. תחום הפעילות

עיקר פעילותה של החברה הינו בייזום של פרויקטים בתחום הבניה למגורים (הכוללים, לעיתים, גם שטחי מסחר ומשרדים), על דרך של איתור קרקעות, רכישתן, השבחת הקרקעות על ידי שינוי ייעודן (ככל שיש צורך בכך, ובמידה וניתן), הקמת מבנים, שיווק ומכירת יחידות דיור ו/או מגרשים. הפעילות האמורה מתבצעת על כלל הקרקעות באופן עקבי למעט ניצול הזדמנויות עסקיות למימוש מקרקעין ללא השלמת פעילות הייזום.

בנוסף, החל משנת 2014, החלה החברה בפעילות של הקמה, ניהול ואחזקת פרויקטים של דיור להשכרה בישראל. החל מיום 31.12.2016 תחום זה הינו מגזר פעילות.

בחודש דצמבר 2021 החליטה הנהלת החברה לייעד להשכרה את שטחי המסחר להשכרה בפרויקט שדרות הסביונים במודיעין והחל ממועד זה הנכס נכלל במסגרת פעילות נכס מסחרי להשכרה – פעילות אשר אינה עולה לכדי מגזר עסקי בדוחותיה הכספיים של החברה.

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 לתאריך הדוח, ככלל, הנכסים המסחריים הנוספים מיועדים למכירה ולפיכך מוחזקים כמלאי עסקי של קבוצת החברה. עם זאת, ביום 31.12.2024, הנחה דירקטוריון החברה את הנהלת החברה, לבחון מהלך לריכוז עיקר הנכסים המניבים בחברה בת ייעודית, והכל כמפורט להלן:

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 לחברה ייעודית. 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.

בנוסף, לתאריך הדוח נדון גם רעיון עקרוני הנוגע לאפשרות של ביצוע מהלך תאגידי בקשר עם חברת ההתחדשות, לרבות אפשרות של חלוקת מניותיה כדיבידנד לבעלי מניות החברה, בשילוב עם רישום מניותיה למסחר בבורסה. מובהר כי מדובר בבחינה ראשונית בלבד, אשר אינה מצויה בשלב מתקדם.

נכון למועד דוח זה, טרם התקבלה כל החלטה מחייבת בנושא, וממילא מהלך מסוג זה יהיה כפוף לקבלת אישורים על פי דין והסכמות צדדים שלישיים והשלמתו תהיה מותנית גם בתנאי השוק המשתנים. לפיכך אין ודאות כי מהלך כאמור יבוצע, באיזה עיתוי, אופן ובאילו תנאים או (אם בכלל), ואין באמור משום התחייבות או הצהרה בדבר כוונה לבצע מהלך כלשהו.

בהתייחס להשפעות הישירות של מלחמת "חרבות ברזל" על החברה, 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 והוצאות לצמצומו אינם צפויים להיות מהותיים. להשלמת התמונה יצוין, כי לתאריך הדוח, אישר דירקטוריון החברה תשלום בסך מצטבר של כ- 14.3 מיליון ש"ח לדניה סיבוס בע"מ (להלן: "**דניה סיבוס**"), וזאת בגין 4 פרויקטים בהם משמשת דניה סיבוס קבלן ראשי. בנוסף, אושר תשלום לארבעה קבלנים נוספים שאינם קשורים לחברה ו/או לבעלי השליטה בה. להסרת ספק מובהר, כי לתאריך הדוח, התקבלו דרישות נוספות והחברה בוחנת דרישות כאמור.

לאחר תאריך המאזן, ביום 28.2.26 החל מבצע "שאגת הארי" במהלכו מתנהלת לחימה בין מדינת ישראל לבין איראן וארגון חיזבאללה בלבנון. במהלך תקופה זו המשק הישראלי פועל במתכונת מצומצמת, בהתאם להנחיות פיקוד העורף. לתאריך הדו"ח, אין בידי החברה להעריך את השפעות מבצע זה על פעילות החברה שכן המבצע עדיין בעיצומו.

1.2. תמצית דוח על הרווח הכולל

הכנסות החברה ממכירת דירות למגורים בשנת 2025 הסתכמו לסך של כ- 784 מיליון ש"ח לעומת כ- 863 מיליון ש"ח וכ- 937 מיליון ש"ח בשנים 2024 ו- 2023, בהתאמה.

כלל הכנסות החברה בשנת 2025 הסתכמו לסך של כ- 925 מיליון ש"ח לעומת כ- 966 מיליון ש"ח וכ- 1,079 מיליון ש"ח בשנים 2024 ו- 2023, בהתאמה.

הרווח הגולמי של החברה בשנת 2025 הסתכם לסך של כ- 211 מיליון ש"ח לעומת כ- 233 מיליון ש"ח וכ- 241 מיליון ש"ח בשנים 2024 ו- 2023, בהתאמה.

הרווח התפעולי של החברה בשנת 2025 הסתכם לסך של כ- 249 מיליון ש"ח לעומת כ- 235 מיליון ש"ח וכ- 221 מיליון ש"ח בשנים 2024 ו- 2023, בהתאמה.

הרווח הנקי של החברה בשנת 2025 הסתכם לסך של כ- 200 מיליון ש"ח לעומת כ- 222 מיליון ש"ח וכ- 171 מיליון ש"ח בשנים 2024 ו- 2023, בהתאמה.

לפרטים בדבר התפלגות הכנסות החברה והרווח הגולמי שלה ראו סעיף 3.2 להלן.

1.3. צבר פרויקטים למגורים בביצוע ובשיווק

ליום 31.12.2025 מצויות בביצוע 2,135 יח"ד, ובנוסף מצויות בשיווק טרם ביצוע 1,092 יח"ד נוספות, וזאת כמפורט להלן (הנתונים הכספיים מתייחסים לחלקה של החברה בפרויקט):

פרויקטים בביצוע¹:

שם הפרויקט	חלק החברה	מס' יחידות כולל ²	מס' יח"ד לשיווק ³	מס' יח"ד מכורות ⁴ ליום 31.12.2025	שווי חוזי של מכירות ליום 31.12.2025 באלפי ש"ח	% ביצוע	מועד סיום צפוי ⁵
סביוני קטמון החדשה (סן מרטין), בנין 25, ירושלים ⁶	100%	83	67	67	149,552	98%	2026
סביון ואירוס, מגרש 32, נס ציונה	100%	72	72	72	121,720	99%	2026
סביוני גבעת שמואל 1004	100%	84	84	84	222,023	96%	2026
סביוני העיר – בלוך 39-41, ת"א	77%	49	24	15	42,247	68%	2026
סביוני נצר סירני, נס ציונה ⁷	50%	42	42	42	57,629	90%	2026
DUO TLV ⁸	70%	668	510	361	1,268,660	76%	2027
בוליביה 14, ירושלים ⁹	100%	216	161	153	345,984	30%	2027
שדרת הסביונים, פ"ת	100%	184	125	74	191,967	54%	2027
סביון גרדנס, נתניה	100%	126	64	31	94,064	48%	2027
סביוני השמורה (זלמן שניאור), נתניה ¹⁰	100%	256	192	121	333,516	9%	2028
ז'בוטינסקי 135-137, ת"א	50%	68	34	10	30,030	5%	2028
סביוני רמת שרת ¹²	50%	11278	278	35	61,412	7%	2029
SOHO (קדמת גונן), ירושלים ¹³	50%	14217	140	71	107,877	5%	2029
סמל צפון 123, ת"א	65%	31	31	-	-	6%	2028
סמל צפון מגרש 122, ת"א	93%	226	163	10	78,603	6%	2029
סביוני גבעת שמואל 1006, 1007 ¹⁵	100%	148	148	59	161,127	8%	2029 2030
סה"כ		2,748	2,135	1,205	3,266,411		

¹ לא כולל יחידות דיור בפרויקטים שהחלו בתהליך אכלוס.

² כולל יחידות דיור שבונה החברה ו/או שותפותיה, עבור בעלי הקרקע בפרויקט בעסקאות קומבינציה, פינוי בינוי ועסקאות תמ"א 38.

³ לא כולל יחידות דיור שבונה החברה ו/או שותפותיה, עבור בעלי הקרקע בפרויקט בעסקאות קומבינציה, פינוי בינוי ועסקאות תמ"א 38.

⁴ כולל חוזים חתומים בלבד, אך לא כולל בקשות לרכישת זכויות שנחתמו.

⁵ מועד סיום צפוי - מועד השלמת עבודות הבניה ותחילת אכלוס הדירות. המידע המפורט להלן הינו מידע צופה פני עתיד ומבוסס על הנתונים המצויים בפני החברה בתאריך דוח זה. יתכן כי בעקבות גורמים שאינם תלויים בחברה, הפרויקטים לא יושלמו במועדים המצוינים בטבלה זו.

⁶ בפרויקט זה קיימים גם שטחי מסחר בהיקף של כ- 300 מ"ר עיקרי שנמכרו.

⁷ בפרויקט זה קיימים גם שטחי מסחר בהיקף של כ-1,900 מ"ר עיקרי.

⁸ בפרויקט זה קיימים גם שטחי מסחר בהיקף של כ-10,000 מ"ר עיקרי, מתוכם כ- 7,300 לשיווק.

⁹ בפרויקט זה קיימים גם שטחי מסחר בהיקף של כ-499 מ"ר עיקרי, בתקופת הדוח נחתם חוזה למכירת המסחר בתמורה לכ- 16 מיליון ש"ח.

¹⁰ בפרויקט זה קיימים גם שטחי מסחר בהיקף של כ- 113 מ"ר עיקרי.

¹¹ בהתאם לתוכנית המאושרת ולהיתר ניתן לבנות 262 יח"ד, יחד עם זאת החברה מקדמת תוספת יח"ד ללא תוספת שטחים עיקריים.

¹² בפרויקט זה קיימים גם שטחי מסחר בהיקף של כ- 1,518 מ"ר עיקרי.

¹³ בפרויקט זה קיימים גם שטחי מסחר בהיקף של כ- 343 מ"ר עיקרי.

¹⁴ בהתאם לתוכנית המאושרת ניתן לבנות 210 יח"ד. יחד עם זאת, החברה מקדמת תב"ע לתוספת 7 יח"ד.

¹⁵ בפרויקט זה קיימים גם שטחי מסחר בהיקף של כ- 2,500 מ"ר עיקרי.

פרויקטים בשיווק טרם ביצוע¹:

שם הפרויקט	חלק החברה	מס' יחידות כולל ²	מס' יח"ד בשיווק ³ ליום 31.12.2025	מס' יח"ד מכורות ⁴ ליום 31.12.2025	שווי חוזי של מכירות ליום 31.12.2025 באלפי ש"ח	מועד סיום צפוי ⁵
סביוני הגבעה (גבעת הכלניות) שלבים א'-ב'	100%	296	162	62	107,975	2028
קיציס, ת"א	38%	178	98	19	31,090	2029
גבריאולוב, רחובות ⁶	50%	156	126	10	10,182	2030
אגמי בראשית- שלב א'1, נשר	25%	232	232	132	56,899	2030
סביוני השמורה (שלב ב'), נתניה ⁷	100%	256	192	8-	-	2030
SOHO בנין 13 (קדמת גונן), ירושלים ⁹	50%	216	143	10-	-	2030
רוטשילד, חיפה ¹¹	50%	205	139	-	-	2030
סה"כ		1,539	1,092	223	206,146	

סה"כ יח"ד לשיווק בביצוע ובשיווק טרם ביצוע – 3,227 יח"ד, מתוכן נמכרו 1,428 יח"ד בהיקף כספי של 3,473 אלפי ש"ח (חלק החברה).

במהלך הרבעון הראשון של שנת 2026 החלה החברה לשווק שלב נוסף בפרויקט אגמי בראשית בנשר, הכולל 114 יח"ד.

¹ בדרך כלל מכירות טרם ביצוע מותנות בקבלת היתר בניה בתוך פרק זמן שנקבע. החברה צפויה להתחיל בביצועם של פרויקטים אלה במהלך 2025-2026. יובהר כי מועד תחילת ביצוע פרויקטים אלה הינו מידע צופה פני עתיד ומבוסס על הנתונים המצויים בפני החברה בתאריך דוח זה. יתכן כי בעקבות גורמים שאינם תלויים בחברה הפרויקטים לא יחלו במועד זה. המצוין בטבלה

² כולל יחידות דיור שבונה החברה ו/או שותפותיה, עבור בעלי הקרקע בפרויקט בעסקאות קומבינציה ועסקאות תמ"א 38.

³ לא כולל יחידות דיור שבונה החברה ו/או שותפותיה, עבור בעלי הקרקע בפרויקט בעסקאות קומבינציה ועסקאות תמ"א 38.

⁴ חוזים חתומים בלבד ובכלל זאת חוזים בעלי תנאים מתלים, אך לא כולל בקשות לרכישת זכויות שנחתמו.

⁵ מועד סיום צפוי - מועד השלמת עבודות הבניה ותחילת אכלוס הדירות. המידע המפורט להלן הינו מידע צופה פני עתיד ומבוסס על הנתונים המצויים בפני החברה בתאריך דוח זה. יתכן כי בעקבות גורמים שאינם תלויים בחברה, הפרויקטים לא יושלמו במועדים המצוינים בטבלה זו.

⁶ בפרויקט זה קיימים גם שטחי מסחר בהיקף של כ- 740 מ"ר עיקרי.

⁷ בפרויקט זה קיימים גם שטחי מסחר בהיקף של כ- 399 מ"ר עיקרי.

⁸ ליום 31.12.2025 שווקו 5 יח"ד (בקשות רכישה) בהיקף כספי של כ- 15.4 מיליון ש"ח (חלק החברה).

⁹ בפרויקט זה קיימים גם שטחי מסחר בהיקף של כ- 348 מ"ר עיקרי.

¹⁰ ליום 31.12.2025 שווקה 12 יח"ד (בקשות רכישה) בהיקף כספי של כ- 1.9 מיליון ש"ח (חלק החברה).

¹¹ בפרויקט זה קיימים גם שטחי מסחר בהיקף של כ- 280 מ"ר עיקרי, שטחי תעסוקה בהיקף של 400 מ"ר עיקרי ו-19 יח"ד להשכרה.

2. ניתוח המצב הכספי

2.1. להלן נתונים עיקריים מתוך סעיפי המאזן (באלפי ש"ח):

<u>31.12.2024</u>	<u>31.12.2025</u>	
4,576,774	5,019,181	סך המאזן
322,174	253,738	מזומנים ושווי מזומנים וניירות ערך סחירים
		מזומנים ונכסים פיננסיים אחרים מוגבלים בשימוש
309,432	154,382	בחשבונות ליווי
501,263	492,454	לקוחות ונכסים בגין חוזים
1,328,158	1,490,049	מלאי בניינים למכירה
78,302	145,227	נכסים שוטפים אחרים
692,327	614,165	מלאי מקרקעין ומלאי בניינים למכירה לז"א
787,711	1,293,953	נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
		השקעות והלוואות בחברות כלולות המטופלות לפי
500,642	520,565	שיטת השווי המאזני
11,949	8,963	מוניטין
44,816	45,685	נכסים בלתי שוטפים אחרים
		אשראי מתאגידים בנקאיים וחלויות שוטפות של
1,047,574	1,159,272	אגרות חוב והלוואות מתאגידים בנקאיים
331,270	160,916	התחייבויות בגין חוזה ומקדמות מלקוחות
579,998	531,125	התחייבויות שוטפות אחרות
673,710	1,092,485	התחייבויות שאינן שוטפות
1,944,222	2,075,383	סה"כ הון

2.2. השינויים בסך המאזן נובעים בעיקר מהסעיפים הבאים:

מזומנים ושווי מזומנים וניירות ערך סחירים - הקיטון במזומנים ושווי מזומנים וניירות ערך סחירים ליום 31.12.2025 לעומת יום 31.12.2024 נובע בעיקר מפירעון קרן בגין אג"ח סדרות ד' ו-ה' בסך של כ- 130 מיליון ש"ח בתקופת הדוח.

מלאי בניינים למכירה - הגידול בסעיף מלאי בניינים למכירה ליום 31.12.2025 לעומת יום 31.12.2024 נובע בעיקר מסיווג המקרקעין בפרויקט "גבעת שמואל החדשה" מגרשים 1006-1007 בסך של כ- 195 מיליון ש"ח ממלאי מקרקעין למלאי בניינים למכירה, וכן מסיווג המקרקעין ויצירת התחייבות למוכרי מקרקעין בפרויקט "ז'בוטינסקי 135-137", תל אביב. בנוסף, מיון מלאי דירות בפרויקט "חלומות וסביונים" בקרית ביאליק בסך של כ- 33 מיליון ש"ח ממלאי בניינים למכירה לזמן ארוך למלאי בניינים למכירה במסגרת הנכסים השוטפים.

מלאי מקרקעין ומלאי בניינים למכירה לז"א - הקיטון בסעיף מלאי מקרקעין ליום 31.12.2025 לעומת 31.12.2024 נובע בעיקר מסיווג המקרקעין בפרויקט "גבעת שמואל החדשה" מגרשים 1006-1007 בסך של כ- 195 מיליון ש"ח ממלאי מקרקעין למלאי בניינים למכירה, וכן מסיווג המקרקעין ויצירת התחייבות למוכרי מקרקעין בפרויקט "ז'בוטינסקי 135-137", תל אביב. בנוסף, מיון מלאי דירות בפרויקט "חלומות וסביונים" בקרית ביאליק בסך של כ- 33 מיליון ש"ח ממלאי בניינים למכירה לזמן ארוך למלאי בניינים למכירה במסגרת הנכסים השוטפים. מנגד ישנו גידול כתוצאה מעלויות שהושקעו בתקופת הדוח בעיקר בפרויקט "סביוני הגבעה" בקרית אתא.

נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה – הגידול בסעיף נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה ליום 31.12.2025 לעומת 31.12.2024 נובע בעיקר מתשלום על חשבון המקרקעין ועבודות הפיתוח במסגרת זכיה במכרז דיור להשכרה בשדה דב, תל אביב, סך של כ-132 מיליון ש"ח נרשם כנגד התחייבות פיננסיות אחרות לזמן ארוך. בנוסף שולם תשלום על חשבון המקרקעין במסגרת זכיה במכרז להקמת פרויקט דיור להשכרה במתחם ברונפמן בהר הצופים, ירושלים. כמו כן, הגידול נובע מעלויות בניה שהושקעו בפרויקט מורדות ארנונה בירושלים וכן מהתאמת השווי ההוגן של הפרויקטים, בהתאם להערכות שווי שבוצעו ליום 31.12.2025. לפרטים נוספים אודות הערכות השווי שבוצעו, ראו נספח א' להלן.

אשראי מתאגידים בנקאיים וחלויות שוטפות של אגרות חוב והלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים - הגידול באשראי מתאגידים בנקאיים וחלויות שוטפות של אגרות חוב והלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים ליום 31.12.2025 לעומת יום 31.12.2024 נובע בעיקר גידול באשראי בפרויקטים בביצוע, גיוס נע"מ בהיקף של 30 מיליון ש"ח, מיון הלוואות קרקע בהוד השרון על סך של כ- 35 מיליון ש"ח ומיון הלוואות קרקע בפרויקט אולפני הרצליה בסך של כ- 59 מיליון ש"ח מזמן ארוך לזמן קצר. מנגד, מיון הלוואות קרקע בפרויקט "אזור" בסך של כ- 179 מיליון ש"ח מזמן קצר לזמן ארוך.

התחייבויות שאינן שוטפות - הגידול בהתחייבויות שאינן שוטפות ליום 31.12.2025 לעומת יום 31.12.2024 נובע בעיקר מקבלת הלוואה מתאגיד בנקאי לפרויקט דיור להשכרה "שדה דב" בסך של כ-107 מיליון ש"ח, מהגדלת הלוואה בפרויקט מורדות ארנונה בסך של כ-166 מיליון ש"ח וממיון הלוואות קרקע בפרויקט אזור בסך של כ-179 מיליון ש"ח מזמן קצר לזמן ארוך. כמו כן, יצירת התחייבות לתשלום יתרת רכישת המקרקעין בפרויקט דיור להשכרה שדה דב בסך של כ-132 מיליון ש"ח כנגד סעיף נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה. לפרטים נוספים ראו ביאור ה' לדוחות הכספיים ליום 31.12.2025. מנגד, פירעון קרן בגין אג"ח סדרות ד' ו-ה' בסך של כ-130 מיליון ש"ח וכן מיון הלוואות קרקע בהוד השרון על סך של כ-35 מיליון ש"ח והלוואות קרקע בפרויקט אולפני הרצליה בסך של כ-59 מיליון ש"ח מזמן ארוך לזמן קצר.

3. תוצאות פעילות

הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לשנת 2025, ערוכים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים, IFRS Accounting Standards. הנתונים לשנים שנסתיימו ביום 31.12.2025, 31.12.2024 ויום 31.12.2023 מוצגים בהתאם להוראות IFRS Accounting Standards.

3.1 להלן נתונים עיקריים מתוך דוחות על הרווח הכולל (באלפי ש"ח):

לרבעון שהסתיים ביום 31 בדצמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2024	2025	2023	2024	2025
232,244	207,056	936,998	863,377	784,462
-	-	11,833	-	-
1,379	5,092	10,271	13,951	7,694
15,593	32,984	89,948	57,237	104,858
4,260	4,577	16,231	17,912	19,261
2,962	3,139	13,918	13,999	9,104
256,438	252,848	1,079,199	966,476	925,379
193,855	204,879	838,620	733,955	714,464
62,583	47,969	240,579	232,521	210,915
7,069	8,128	24,249	26,314	28,550
9,091	8,741	31,259	36,284	33,975
(67,011)	(52,583)	(37,158)	(67,011)	(103,315)
749	789	1,092	2,159	3,089
112,685	82,894	221,137	234,775	248,616
(8,731)	(9,726)	(19,986)	(27,240)	(37,909)
40,931	15,352	17,575	54,294	26,764
(18,908)	(10,283)	(47,264)	(40,236)	(37,331)
125,977	78,237	171,462	221,593	200,140
124,862	77,552	171,462	217,900	195,539
1,115	685	-	3,693	4,601

הכנסות ממכירת דירות למגורים
הכנסות ממכירת מקרקעין
הכנסות ממכירת שטחי מסחר
ביצוע עבודות בניה לבעלי קרקע
בעסקאות קומבינציה
הכנסות מהשכרה
הכנסות מדמי ניהול
**סה"כ הכנסות בגין עסקאות
בניה ומקרקעין**
**עלויות והוצאות בעסקאות
בניה ומקרקעין**
רווח גולמי
הוצאות מכירה ושיווק
הוצאות הנהלה וכלליות
רווח מהתאמת שווי הוגן של
נדל"ן להשקעה
הוצאות אחרות, נטו
רווח תפעולי
הוצאות מימון, נטו
חלק ברווחי חברות כלולות
המטופלות לפי שיטת השווי
המזאני
מסים על ההכנסה
רווח לתקופה
רווח נקי לתקופה מיוחס לבעלי
מניות החברה
רווח נקי לתקופה מיוחס לזכויות
שאינן מקנות שליטה

3.2. הכנסות מעסקאות בניה ומקרקעין ורווח גולמי

החברה מיישמת, את תקן דיווח כספי בינלאומי IFRS 15 "הכנסות בגין חוזים עם לקוחות" (להלן: "IFRS 15" או "התקן").

בהתאם לתקן, החברה מכירה בהכנסה ממכירת דירות מגורים ושטחי מסחר בישראל בהתאם לשיעור ההשלמה בכל מועד דיווח של הדירות ושטחי המסחר.

להלן התפלגות הכנסות החברה והרווח הגולמי שלה מעסקאות בניה ומקרקעין לשנת 2025 (באלפי ש"ח):

אחוז רווח גולמי	רווח גולמי	עלויות	הכנסות	
26%	245,344	696,662	942,006	מכירת דירות למגורים
	2,722	4,972	7,694	מכירת שטחי מסחר
	-	-	-	מכירת מקרקעין
	6,345	99,816	106,161	ביצוע עבודות בניה לבעלי קרקע בעסקאות
	28,017	1,896	29,913	קומביניציית דירות
	9,104	-	9,104	הכנסות מהשכרה
	(14,080)	14,080	-	דמי ניהול
				שכר ואחרות
	(66,537)	(102,962)	(169,499)	בניכוי חלק חברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
23%	210,915	714,464	925,379	סה"כ

להלן התפלגות הכנסות החברה והרווח הגולמי שלה מעסקאות בניה ומקרקעין לשנת 2024 (באלפי ש"ח):

אחוז רווח גולמי	רווח גולמי	עלויות	הכנסות	
26%	260,841	756,294	1,017,135	מכירת דירות למגורים
	7,410	6,541	13,951	מכירת שטחי מסחר
	(77)	77	-	מכירת מקרקעין
	1,802	56,047	57,849	ביצוע עבודות בניה לבעלי קרקע בעסקאות
	26,360	1,771	28,131	קומביניציית דירות
	13,999	-	13,999	הכנסות מהשכרה
	(13,052)	13,052	-	דמי ניהול
				שכר ואחרות
	(64,762)	(99,827)	(164,589)	בניכוי חלק חברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
24%	232,521	733,955	966,476	סה"כ

להלן התפלגות הכנסות החברה והרווח הגולמי שלה מעסקאות בניה ומקרקעין לשנת 2023 (באלפי ש"ח):

הכנסות	עלויות	רווח גולמי	אחוז רווח גולמי
מכירת דירות למגורים	1,026,942	239,522	23%
מכירת שטחי מסחר	10,271	4,265	
מכירת מקרקעין	11,833	9,940	
ביצוע עבודות בניה לבעלי קרקע בעסקאות קומבינציית דירות	89,948	-	
הכנסות מהשכרה	26,011	24,117	
דמי ניהול	13,918	13,918	
שכר ואחרות	-	(14,478)	
בניכוי חלק חברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	(99,724)	(36,705)	
סה"כ	1,079,199	240,579	22%

להלן פרטים בדבר כמות יח"ד והיקף כספי שמכרה החברה¹:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2025	2024	2025	2024	
215	535	29	215	סה"כ יח"ד ²
561	1,505	105	535	היקף כספי כולל (מיליוני ש"ח)
439	1,093	83	332	היקף כספי - חלק החברה (מיליוני ש"ח)

בחודשים ינואר – מרץ 2026 שיווקה החברה בהצלחה (חוזי מכר ובקשות רכישה), באתרים שונים של החברה, 86 יחידות דיור, בהיקף כספי כולל של כ-277 מיליון ש"ח כולל מע"מ (לרבות חלק השותפים), במחיר ממוצע של כ-3.2 מיליון ש"ח ליח"ד כולל מע"מ.

¹ חוזים חתומים בלבד ובכל חוזים בעלי תנאים מתלים, אך לא כולל בקשות לרכישת זכויות שנחתמו.

² כולל חלק השותפים.

3.3. התפלגות מכירות 1-12/2025

שם הפרויקט	יח"ד שנמכרו	היקף כספי לא כולל מע"מ (אלפי ש"ח)	מחיר ממוצע ליח"ד כולל מע"מ (אלפי ש"ח)
סביוני הגבעה (גבעת הכלניות) שלבים א'-ב'	62	107,975	2,055
אגמי בראשית, נשר	32	55,505	2,047
סביוני השמורה (זלמן שניאור), נתניה	26	69,353	3,148
שדרת הסביונים, פ"ת	20	52,995	3,127
בוליביה 14, ירושלים	14	35,842	3,021
DUO TLV	13	89,641	8,137
SOHO (קדמת גונן), ירושלים	11	27,611	2,962
סביוני רמת שרת, ירושלים	10	35,745	4,218
גבריאלוב, רחובות	10	20,364	2,403
סביוני גבעת שמואל	8	22,543	3,325
ז'בוטינסקי 135-137, ת"א	1	6,950	8,201
סביון גרדנס, נתניה	4	12,264	3,618
סביוני נצר סירני, נס ציונה	2	4,915	2,900
קיציס, ת"א	1	8,817	10,404
סמל צפון, ת"א	1	10,678	12,600
סה"כ	215	561,198	3,080

3.4. השכרת נכסים

במסגרת פעילות זו, החברה (בעצמה או באמצעות חברות בשליטתה) מתמקדת בעיקר בהקמה, ניהול ואחזקה של פרויקטי "דיור להשכרה". הכנסות מהשכרה הסתכמו בתקופת הדוח בסך של כ- 29,913 אלפי ש"ח לעומת כ- 28,131 אלפי ש"ח וכ- 26,011 אלפי ש"ח בשנים 2024 ו- 2025, בהתאמה (סכום זה כולל סך של 10,652 אלפי ש"ח, 10,219 אלפי ש"ח, ו- 9,780 אלפי ש"ח לשנים 2024, 2025 ו- 2023, בהתאמה, המוצג לפי שיטת השווי המאזני).

להלן פרויקטים של דיור להשכרה למועד הדוח (כולל חברות כלולות המטופלות לפי שיטת

השווי המאזני):

שם פרויקט	מיקום	מספר יחידות דיור	חלק החברה	הצגה במאזן	סטטוס	הכנסות 2025 (חלק החברה)
דיור להשכרה גליל ים	הרצליה	273	50%	נדל"ן להשקעה	מאוכלס	11,204
דיור להשכרה שוהם	שוהם	271	50%	שווי מאזני	מאוכלס	10,652
דיור להשכרה מורדות ארנונה	ירושלים	204 יח"ד 420 מ"ר עיקרי למסחר	100%	נדל"ן להשקעה בהקמה	בביצוע	-
חלומות וסביונים	קרית ביאליק	52	50%	מלאי בניינים למכירה	מאוכלס	1,229
שדה דב	תל אביב	390 יח"ד 2,200 מ"ר עיקרי מסחר 2,400 מ"ר עיקרי תעסוקה	100%	נדל"ן להשקעה בהקמה	קרקע	-
ברונפמן	ירושלים	170 יח"ד 1,850 מ"ר עיקרי למסחר	100%	נדל"ן להשקעה בהקמה	קרקע	-
סה"כ		1,360				

לפרטים נוספים בדבר תוצאות מגזר ייזום דיור להשכרה ראו ביאור 39 לדוחות הכספיים.

להלן פרויקט של שטחי מסחר למועד הדוח:

שם פרויקט	מיקום	היקף במ"ר	חלק החברה	הצגה במאזן	סטטוס	הכנסות 1-12/2025	שיעור תפוסה
שדרות הסביונים	מודיעין	3,159	100%	נדל"ן להשקעה	מאוכלס	6,828	73%

לפרטים נוספים בדבר תוצאות הנכס המסחרי במודיעין ראו ביאור 39 לדוחות הכספיים.

3.5. הוצאות מכירה ושיווק

הוצאות מכירה ושיווק הסתכמו בתקופת הדוח בסך של כ-28,550 אלפי ש"ח לעומת כ-26,314 אלפי ש"ח וכ-24,249 אלפי ש"ח בשנים 2024 ו-2023, בהתאמה. הגידול בהוצאות מכירה ושיווק בתקופה המצטברת ביחס לשנת 2024 נובע בעיקר מכך מהשקת פרויקטים חדשים וקמפיינים בתקופת הדוח.

על פי התקינה הבינלאומית (IFRS Accounting Standards) הוצאות מכירה ושיווק נרשמות בדוח רווח והפסד עם התהוותן, למעט עלויות תיווך, אשר בהתאם להוראות התקן הבינלאומי IFRS 15, ייזקפו לרווח והפסד לאורך זמן, בהתאם לקצב התקדמות הביצוע.

3.6. הוצאות הנהלה וכלליות

הוצאות הנהלה וכלליות הסתכמו בתקופת הדוח בסך של כ- 33,975 אלפי ש"ח לעומת כ- 36,284 אלפי ש"ח וכ- 31,259 אלפי ש"ח בשנים 2024 ו- 2023, בהתאמה. הקיטון בהוצאות הנהלה וכלליות בתקופה המצטברת לעומת התקופה המקבילה אשתקד, נובע בעיקר מפקיעתם של כתבי אופציה אשר הוקצו למר מיכאל קליין, אשר פקעו עם סיום כהונתו כמנכ"ל החברה, וכן מכך שבתקופה המקבילה אשתקד נכללו דמי ניהול בסך של כ- 900 אלפי ש"ח שנרשמו בגין שנת 2023.

3.7. רווח מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה

שם הפרויקט	חלק החברה	רווח/ הפסד לפני מס באלפי ש"ח	רווח/ הפסד בניכוי הוצאות מיסים באלפי ש"ח	הצגה בדוח על הרווח הכולל
דיור להשכרה גלילים	50%	(1,036)	(922)	רווח מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדלן להשקעה בהקמה
מורדות ארנונה (א.מ. פיתוח)	100%	74,329	66,153	
שדה דב (א.מ. פיתוח)	100%	33,722	32,036	
מודיעין (מסחר)	100%	(3,700)	(2,849)	
דיור להשכרה שוהם	50%	10,350	9,212	חלק ברווחי חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
סה"כ		113,665	103,630	

לפרטים נוספים בדבר תוצאות ונכסי מגזר השכרת נכסים ראו ביאור 39 לדוחות הכספיים.

לפרטים בקשר עם הערכות השווי של פרויקט דיור להשכרה גלילים ופרויקט דיור להשכרה שוהם, ראו נספח א' להלן.

3.8. הוצאות מימון, נטו

הוצאות המימון, נטו של החברה הסתכמו בתקופת הדוח בכ- 37,909 אלפי ש"ח לעומת כ- 27,240 אלפי ש"ח וכ- 19,986 אלפי ש"ח בשנים 2024 ו- 2023, בהתאמה.

הגידול בהוצאות המימון נובע בעיקר מגידול בהוצאות מימון מהלוואות שהתקבלו מבנקים ומאחרים כתוצאה מגידול בהיקף האשראי ומירידה בהכנסות מימון ממימוש ושערוך ניירות ערך סחירים כתוצאה מהקטנת תיק ניירות הערך ומנגד יש ירידה בהוצאות מימון בשל עליה בהכנסות מרכיב מימון משמעותי הגלום בחוזי מכירת דירות ביחס לתקופה מקבילה אשתקד.

בתקופת הדוח רשמה החברה הכנסות מימון ממימוש ושערוך ניירות ערך בסך של כ- 3.9 מיליון ש"ח, לעומת הכנסות מימון בסך של כ- 13.3 מיליון ש"ח בשנת 2024 והכנסות מימון בסך של כ- 10.7 מיליון ש"ח בשנת 2023.

בשנים 2025, 2024 ו- 2023 עלה מדד המחירים לצרכן בשיעור של כ- 2.4%, כ- 3.4% וכ- 3.3% בהתאמה. כתוצאה מכך רשמה החברה הוצאות מימון בגין עליית מדד המחירים לצרכן בשנת 2025 בסך של כ- 3,579 אלפי ש"ח, לעומת הוצאות מימון בסך של כ- 5,032 אלפי ש"ח וכ- 4,743 אלפי ש"ח בשנים 2024 ו- 2023, בהתאמה.

מיסים על ההכנסה

בתקופת הדוח הסתכמו הוצאות המס בסך של כ- 37,331 אלפי ש"ח לעומת כ- 40,236 אלפי ש"ח וכ- 47,264 אלפי ש"ח בשנים 2024 ו- 2023, בהתאמה.

4. להלן תמצית דוחות רווח והפסד רבעוניים לשנת 2025 (באלפי ש"ח):

ס"ח	רבעון 4	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1	
925,379	252,848	209,793	216,163	246,575	הכנסות בגין עסקאות בניה ומקרקעין
714,464	204,879	160,998	161,274	187,313	עלויות והוצאות בגין עסקאות בניה ומקרקעין
210,915	47,969	48,795	54,889	59,262	רווח גולמי
28,550	8,128	7,571	7,412	5,439	הוצאות מכירה ושיווק
33,975	8,741	8,621	8,487	8,126	הוצאות הנהלה וכלליות, נטו
(103,315)	(52,583)	(50,732)	-	-	רווח מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
3,089	789	611	1,218	471	הוצאות אחרות
248,616	82,894	82,724	37,772	45,226	רווח מפעולות רגילות
(84,471)	(20,114)	(20,524)	(23,881)	(19,952)	הוצאות מימון
46,562	10,388	10,722	10,135	15,317	הכנסות מימון
(37,909)	(9,726)	(9,802)	(13,746)	(4,635)	הוצאות מימון, נטו
26,764	15,352	964	3,982	6,466	חלק בריווחי עסקאות משותפות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
237,471	88,520	73,886	28,008	47,057	רווח לפני מיסים על ההכנסה
(37,331)	(10,283)	(10,917)	(5,818)	(10,313)	מיסים על ההכנסה
200,140	78,237	62,969	22,190	36,744	רווח לשנה ורווח כולל לשנה
195,539	77,552	62,077	21,058	34,852	מיוחס ל:
4,601	685	892	1,132	1,892	בעלי מניות החברה
					זכויות שאינן מקנות שליטה
15.44	6.13	4.90	1.66	2.75	רווח בסיסי ומדולל למניה רגילה בת 1 ש"ח ע.ב. (בש"ח)
15.33	9.44	4.87	1.66	2.73	בסיסי מדולל

5. נזילות ומקורות מימון

5.1. להלן פרטים בדבר מקורות המימון של החברה ליום 31.12.2025, כדלקמן:

אלפי ש"ח	%	
2,075,383	41%	הון עצמי
1,092,485	22%	התחייבויות שאינן שוטפות
1,851,313	37%	התחייבויות שוטפות
5,019,181	100%	

5.2. כ- 40% מנכסי החברה מומנו בהון עצמי (כ- 41% בנטרול התחייבויות בגין חוזים ומקדמות מלקוחות). השקעות החברה במלאי בניינים למכירה, במקרקעין ובנדל"ן להשקעה הגיעו לסך של כ- 3,398 מיליוני ש"ח, המהווים כ- 68% מנכסי החברה ויש לראותן כהשקעות לזמן קצר ובינוני. יחס ההון החוזר ליום 31.12.2025 הגיע ל- 1.37 (לעומת 1.3 ליום 31.12.2024).

5.3. תמצית תזרים המזומנים של החברה לשנה שנתיימה ביום 31.12.2025 (באלפי ש"ח) הינה:

המקורות	
רווח לשנה	200,140
התאמות	(54,758)
מזומנים, נטו מפעילות שוטפת (ללא רכישת מקרקעין)	145,382
הלוואות שניתנו, נטו	4,846
פרעון הלוואות שניתנו לחברות המטופלות בשיטת השווי המאזני	25,262
קיטון בבטוחות סחירות, נטו	138,737
שינוי במזומנים ונכסים פיננסיים אחרים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי	155,050
הלוואות, נטו, לזמן ארוך וקצר	483,788
סה"כ מקורות	953,065
השימוש במזומנים	
עליה במקרקעין	156,170
גידול בהון החוזר	161,659
השקעה בנדל"ן להשקעה	259,703
דיבידנד ששולם לבעלי המניות	70,000
פירעון אגרות חוב	129,753
גידול ברכוש קבוע	1,895
ריבית ששולמה, נטו	59,937
מס הכנסה ששולם, נטו	45,960
גידול ביתרות המזומנים	67,988
סה"כ שימושים	953,065

5.4. לעניין אגרות חוב של החברה, ראו סעיף 21 להלן.

5.5. להלן יתרות המזומנים ושווי המזומנים, נכסים פיננסיים אחרים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי ונכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד- ניירות ערך סחירים (באלפי ש"ח):

ליום 31 בדצמבר 2024	ליום 31 בדצמבר 2025	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
144,250	212,238	מזומנים ושווי מזומנים
309,432	154,382	מזומנים ונכסים פיננסיים אחרים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי
177,924	41,500	נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד- ניירות ערך סחירים

5.6. גילוי בהתאם להוראות סעיף 10(ב)(14) לתקנות הדוחות

ליום 31.12.2025 מתקיים בחברה סימן אזהרה הקבוע בתקנה 10(ב)(1)(ד) לתקנות הדוחות, לפיו לחברה קיים גרעון בהון חוזר לתקופה של 12 חודשים (אך לא בדוחות הכספיים של החברה, המבוססים על תקופת המחזור התפעולי האופיינית לפעילות של יזמות נדל"ן למגורים שהינה בת כ-3 עד 4 שנים) ותזרים מזומנים שלילי מתמשך מפעילות שוטפת, שהינו, כפי שיבואר להלן:

לחברה תזרים מזומנים שלילי מתמשך מפעילות שוטפת (סולו ומאוחד), אשר נובע, בעיקרו, ממאפייני הפעילות של חברה ביזמות נדל"ן למגורים בשילוב עם כללי הדיווח החשבונאי, כמסבר להלן:

על פי כללי החשבונאות, הוצאות קבוצת החברה בגין רכישות מקרקעין מסווגות כתזרים מזומנים מפעילות שוטפת אף שהמקרקעין עצמם מסווגים, עד סמוך לתחילת ביצוע הפרויקט, כנכס לא שוטף. באופן סיווג זה קיים עיוות אינהרנטי משמעותי, שמשפיע לרעה על תזרים המזומנים מפעילות שוטפת;

בנוסף, גידול בעסקאות מכר בהן נכללו הסדרי מימון כדוגמת תנאי תשלום "20/80", בהם התשלום מהלקוחות משולם לאחר שקבוצת החברה כבר מכירה בחלק מההוצאות הנדרשות להקמתם של הפרויקטים, יוצרים פערי עיתוי המשפיעים לרעה על תזרים המזומנים של קבוצת החברה. יודגש, כי הואיל והסדרי מימון אלו אינם גורעים מתוקפן המחייב של עסקאות המכר, הם בעלי השלכות מוגבלות על תוצאות פעילותה של קבוצת החברה (בעיקר בהיבט של הוצאות המימון), ועל פי ניסיון העבר, עסקאות אלו מושלמות בשיעור דומה לעסקאות מכר האחרות.

כמו כן, לחברה גירעון בהון החוזר לתקופה של 12 חודשים (אך לא בדוחות הכספיים המבוססים על תקופת המחזור התפעולי האופיינית לפעילות של יזמות נדל"ן למגורים שהינה בת כ-3 עד 4 שנים), אשר מסתכם לסך של כ-305 מיליוני ש"ח (סולו) ולסך של כ-

44 מיליוני ש"ח (מאוחד). הגירעון בהון החוזר כאמור נובע בעיקר מהלוואות של כ- 128 מיליוני ש"ח, המסווגות כהתחייבויות שוטפות, אשר הועמדו לחברה לטובת רכישת הקרקעות בפרויקט אולפני הרצליה (בשנים 2020 ו- 2024) ובפרויקט עפרון הוד השרון (בשנת 2019) (להלן: "**הלוואות הקרקע**").

יצוין, כי לשם הוזלת עלויות המימון, החברה בוחרת לקצוב את מועד פירעון של הלוואות קרקע לתקופות קצרות יחסית של עד שנתיים, וכפועל יוצא מכך, עם כניסת מועד הפירעון שלהן לטווח של השנה הקרובה הן מסווגות כהלוואות לזמן קצר, ללא הקבלה לסיווג המקרקעין הנרכשים, שכמוסבר לעיל מסווגים ככנס לא שוטף לצורכי בחינת ההון החוזר לתקופה של 12 חודשים. מכל מקום, על פי ניסיון העבר, על פי רוב הלוואות קרקע מחודשת על ידי הגורם המממן עד לכניסתו לתוקף של הסכם הליווי ביחס לפרויקט, במסגרתו היא נפרעת ומוחלפת באשראי לזמן ארוך (וראו לעניין זה להלן, פירוט בדבר הסכמות עקרוניות שכבר התקבלו בידי החברה מטעמים של בנקים שהעמידו הלוואות כאמור).

להערכת החברה, במהלך תקופת התזרים הפרויקט אולפני הרצליה ייכנס למסגרת של הסכם ליווי, מכוחו תועמד לקבוצת החברה מסגרת אשראי חלופית, לזמן ארוך, שתכלול את הלוואות הקרקע. בנוסף, להערכת החברה, על בסיס ניסיון העבר, מקום בו יתארכו הליכי הרישוי הנדרשים לצורך הוצאת היתר בנייה באופן שמועד כניסתו של הפרויקט לליווי יידחה, יוארך תוקפה של הלוואת הקרקע.

בנוסף, הגירעון בהון החוזר לתקופה של 12 חודשים נובע מהלוואות בסך של כ- 274 מיליוני ש"ח בגין פרויקטים בביצוע לגביהם טרם התקיימו התנאים לכניסה לליווי.

לאור האמור לעיל בדבר תזרים מזומנים שלילי מתמשך מפעילות שוטפת והגרעון בהון החוזר לתקופה של 12 חודשים (הן בסולו והן במאוחד), בהתאם להוראות סעיף 10(ב)(14) לתקנות הדוחות ולהערכת דירקטוריון החברה מובא בזאת דוח תזרים מזומנים חזוי של החברה, המפרט את התחייבויות החברה ומקורותיה הכספיים מהם צופה החברה לפרוע אותן, וזאת עד ליום 31.12.2027 (להלן: "**תקופת התזרים**") והכל בהתבסס על המידע הכספי הנכלל בדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2025 ועל הנחות העבודה המובאות בתחתית הטבלה שלהלן בהתאם להוראות תקנה 10(ב)(14) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

סעיף	2026	2027
יתרת פתיחה	65,653	199,863
מקורות סולו:		
תזרים מזומנים מפעילות שוטפת:		
משיכת עודפים מפרויקטים בייזום	42,107	255,713
תזרים מהשכרת נכסים	9,600	3,000
תזרים מזומנים מפעילות השקעה:		
מימוש ניירות ערך סחירים	41,500	-
תזרים מזומנים מפעילות מימון:		
הנפקת אגרות חוב/נע"מ/ נטילת אשראי כנגד נכס מניב	249,500	57,000
מקורות מחברות מוחזקות:		
מפעילות שוטפת במוחזקות - דמי ניהול	16,768	26,943
מפעילות השקעה במוחזקות - דיבידנדים	74,866	-
מפעילות השקעה במוחזקות - החזר הלוואות	10,543	152,077
סה"כ מקורות	444,884	494,733
התחייבויות צפויות (שימושים צפויים):		
תזרים מזומנים לפעילות שוטפת:		
השקעת הון עצמי בפרויקטים	-35,334	-157,468
הוצאות שוטפות אחרות	-48,500	-49,165
הוצאות מיסים	-5,000	-80,000
תזרים מזומנים לפעילות מימון:		
פרעון אגרות חוב	-107,139	-107,138
תשלום דיבידנד לבעלי מניות	-80,000	-80,000
הוצאות ריבית	-34,701	-33,392
סה"כ שימושים	-310,674	-507,163
יתרת סגירה	199,863	187,433

הנחות החברה בבסיס תזרים המזומנים החזוי

מקורות

- א. משיכת עודפים מפרויקטים - תזרים זה מתבסס על פרויקטים קיימים בלבד. הערכת החברה לגבי פרויקטים בייזום מבוססת על הסכמי מכר חתומים בשיעור גבוה וכן קצב התקדמות ביצוע בהתאם לניסיון החברה.
- ב. תזרים מהשכרת נכסים - תזרים זה מתבסס על חוזים חתומים בנכסים קיימים וכן על בסיס הערכת החברה בדבר יכולתה להתקשר בהסכמים חדשים, וזאת בהתאם לניסיון החברה.
- ג. מימוש ניירות ערך סחירים - תזרים זה מתבסס על שווי תיק ניירות הערך של החברה ליום 31.12.2025. יצוין, כי הרכב ההשקעה של החברה בתיק ניירות הערך שלה הינו סולידי בעיקרו.

ד. הנפקת אגרות חוב/נע"מ/ נטילת אשראי כנגד נכס מניב - תזרים זה מתבסס על מימון בגין נכס מניב של החברה בשווי מצטבר של כ- 92.5 מיליון ש"ח, אשר לתאריך הדוח משועבד לבנק מבלי שמועמד כנגדו אשראי. כמו כן, תזרים זה מתבסס על הנפקת אגרות חוב (סדרה ו') אשר הושלמה במהלך הרבעון הראשון של שנת 2026. יצוין, כי לתאריך הדוח דירוג החוב של החברה עומד על A1 ודירוג הנע"מ שלה – על P-1 בעוד שיחס החוב לשווי הנכסים של קבוצת החברה הינו נמוך. עוד יצוין, כי לאור הדירוג הגבוה של החברה והערכת איתנותה הפיננסית הגבוהה של החברה והעודפים הצפויים בפרויקטים, בנקים שעומדים החברה עובדת מביעים נכונות להעמיד מסגרות סולו לחברה ככל שהחברה תראה לנכון. לאור כל אלה, להערכת החברה, קיימת לה גמישות מירבית לגיוסי חוב נוספים בסבירות גבוהה.

ה. מקורות מחברות מוחזקות - תזרים זה מתבסס על זכאותה של החברה לדמי ניהול מתאגידים בבעלותה, וזאת בהתאם להסכמים בין חברתיים, כנגד שירותים אשר החברה מעניקה לתאגידים כאמור. בנוסף, הוא מתבסס על קבלת דיבידנדים והחזר הלוואות מתאגידים כאמור. הערכה זו מתבססת על תחזיות של קבוצת החברה בקשר עם תכניות העבודה של התאגידים האמורים ובכלל זאת משיכת עודפים מפרויקטים של התאגידים האמורים, יכולתם לגייס אשראי במסגרת של הסכמי ליווי או מימון מחדש של פרויקט דיור להשכרה וכדומה.

שימושים

- ו. הארכת מועד של הלוואות הקרקע והמרה של הלוואות ההקמה של פרויקט דיור להשכרה – פירעון הלוואות הקרקע והלוואות ההקמה של פרויקט דיור להשכרה בסך מצטבר של כ- 360 מיליון ש"ח לא הובא בחשבון במהלך תקופת התזרים. כמו כן, בשים לב לדירוג החוב של החברה לא הובא בחשבון פירעון נע"מ במחזור של החברה, בהיקף של כ- 130 מיליון ש"ח.
- ז. ההלוואות בגין פרויקטים בביצוע יוארכו עד לעמידה בתנאי הליווי. (לאחר תאריך הדוח התקבל אישור עקרוני של תאגידים בנקאיים להארכת מועד פירעון).
- ח. השקעת הון עצמי בפרויקטים - תזרים זה מתבסס על תכניות העבודה של קבוצת החברה ובשים לב לבשלותם של פרויקטים כאמור. עוד יצוין, כי לחברה היכולת לקבוע את אופן מהלך קידומם של פרויקטים כאמור ובהתאם את עיתוי השקעת ההון העצמי הנדרשת להם, דבר המקנה לה גמישות נוספת במקרה שהדבר יהא דרוש, לרבות בהתחשב במרכיבי התזרים החזוי.
- ט. הוצאות שוטפות אחרות – הוצאות הנהלה וכלליות והוצאות אחרות שאינן ממומנות מהפרויקטים בליווי.
- י. הוצאות מיסים - על בסיס תכניות העבודה של קבוצת החברה.
- יא. פירעון אגרות חוב - בהתאם ללוח הסילוקין הקיים.
- יב. דיבידנד לבעלי מניות החברה – בהתאם למדיניות חלוקת הדיבידנדים של החברה ובשים לב לתכניות העבודה של קבוצת החברה.
- יג. הוצאות ריבית - בהתאם ללוחות הסילוקין של האשראים השונים אשר הועמדו לקבוצת החברה.

דירקטוריון החברה בחן את המקורות הכלולים בתזרים המזומנים לעיל, סבירות ההיקף הכספי של כל מקור כספי והעיתוי הצפוי לקבלתו.

ההערכות האמורות לעיל מהוות מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך. מידע זה מבוסס, בין היתר, על תחזיות, תחשיבים ותוכניות העבודה של קבוצת החברה והנהלתה ועל הערכותיה בנוגע לפעילות החברה בשנים הקרובות. הערכות אלו עלולות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה מהצפוי, לרבות באופן מהותי, מגורמים שונים שאינם בשליטת החברה, ובהם עיכובים בקצב התקדמות פרויקטים, שינויים בתוכניות העבודה של קבוצת החברה, שינוי או החמרה במצב הכלכלי במהלך תקופת התזרים החזוי (לרבות קשיי מימון, עלייה בשיעורי הריבית והאינפלציה, הקשחת מדיניות מתן משכנתאות, שינוי מדיניות המיסוי וקיטון במכירות עקב ירידה בביקושים).

בדוח הדירקטוריון שנכלל בדוח לרבעון השני של שנת 2025 של החברה, נכלל דוח תזרים מזומנים חזוי. להלן טבלת השוואה של סטיות מהותיות בין תזרים המזומנים החזוי לתקופה שבין יום 1.7.2025 ועד ליום 31.12.2025 לבין תזרים המזומנים בפועל לתקופה זו:

סעיף	1.7.2025 - 31.12.2025	1.7.2025 - 31.12.2025
יתרת פתיחה	99,264	99,264
מקורות סולו:		
תזרים מזומנים מפעילות שוטפת:		
משיכת עודפים מפרויקטים בייזום	24,741	35,922
תזרים מהשכרת נכסים	6,400	5,100
תזרים מזומנים מפעילות השקעה:		
מימוש ניירות ערך סחירים	8,454	-
תזרים מזומנים מפעילות מימון:		
הנפקת אגרות חוב/נע"מ/ נטילת אשראי כנגד נכס מניב	30,000	50,000
מקורות מחברות מוחזקות:		
מפעילות שוטפת במוחזקות - דמי ניהול	2,942	5,639
מפעילות השקעה במוחזקות - דיבידנדים	-	73,884
מפעילות השקעה במוחזקות - החזר הלוואות, נטו	-1,554	15,431
סה"כ מקורות	70,983	185,976
התחייבויות צפויות (שימושים צפויים):		
תזרים מזומנים לפעילות שוטפת:		
השקעת הון עצמי בפרויקטים	-37,750	-500
הוצאות שוטפות אחרות	-22,526	-22,000
הוצאות מיסים	-6,000	-6,000
תזרים מזומנים לפעילות מימון:		
תשלום דיבידנד לבעלי מניות	-27,000	-37,000
הוצאות ריבית	-11,318	-10,457
סה"כ שימושים	-104,594	-75,957
יתרת סגירה	65,653	209,283

יש לציין כי דיבידנדים שיועדו להימשך במהלך 2025 נדחו לתחילת שנת 2026.

6. אירועים מהותיים בתקופת הדוח

- 6.1. ביום 18.2.2025, אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישורה של ועדת הביקורת, תשלום מענק למר מיכאל קליין, מנכ"ל החברה היוצא, כאמור לעיל, וכן את תנאי כהונתה של הגב' רונית אשד לוי כמנכ"לית החברה. ביום 7.4.2025, אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה את ההחלטות האמורות. לפרטים נוספים, ראו דוח זימון האסיפה המשלים מיום 26.3.2025 ודוח על תוצאות האסיפה מיום 7.4.2025 (מס' אסמכתאות: 2025-01-020929 ו- 2025-01-025877, בהתאמה). המידע המובא בדוח האמור נכלל בזאת על דרך של הפניה.
- 6.2. ביום 11.3.2025 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד לבעלי המניות בסך של 25 מיליון ש"ח, אשר שולם ביום 27.4.2025. לפרטים נוספים ראו הדוח המידי של החברה מיום 12.3.2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-016312). המידע המובא בדוח האמור נכלל בזאת על דרך ההפניה.
- 6.3. ביום 11.3.2025, אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישורה של ועדת הביקורת ובכפוף לקבלת אישורה של אסיפת בעלי המניות של החברה, את התקשרותה של חברה בשליטה משותפת של אפריקה התחדשות בהסכם קבלנות עם דניה סיבוס, להקמתו של פרויקט SOHO קדמת גונן בירושלים. ביום 6.5.2025 אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה את ההחלטה האמורה. לפרטים נוספים, ראו דוח זימון האסיפה מיום 25.3.2025 ודוח על תוצאות האסיפה מיום 6.5.2025 (מס' אסמכתאות: 2025-01-020402 ו- 2025-01-031788, בהתאמה). המידע המובא בדוח האמור נכלל בזאת על דרך של הפניה.
- 6.4. ביום 11.3.2025, אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישורה של ועדת הביקורת, הענקה של 22,018 כתבי אופציה הניתנים למימוש ל- 22,018 מניות רגילות של החברה, לשני נושאי משרה בחברה. הקצאת כתבי האופציה האמורים כפופה לקבלת האישורים הנדרשים על פי דין, ובכלל אלה אישור הבורסה לרישומן למסחר של המניות אשר תנבענה מכתבי האופציה האמורים. לאחר קבלת האישורים הנדרשים, ביום 1.4.2025 הוקצו כתבי האופציה האמורים. לפרטים נוספים ראו הדוח המידי של החברה מיום 12.3.2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-016311). המידע המובא בדוח האמור נכלל בזאת על דרך ההפניה.
- 6.5. ביום 26.3.2025 נתקבלה הודעה מטעם רשות מקרקעי ישראל, לפיה הצעתה של קבוצת החברה במסגרת מכרז להקמת פרויקט דיור להשכרה בצפון רובע שדה דב בתל-אביב (להלן: "המכרז" ו- "הפרויקט", בהתאמה), הוכרזה כהצעה הזוכה במכרז, בכפוף לכניסתה של תכנית תא/2/4444 לתוקף אשר תסדיר את ייעוד המקרקעין מושא המכרז. בהתאם לתנאי ההצעה, תרכוש החברה את הקרקע מושא הפרויקט תמורת סך של כ- 281 מיליון ש"ח (כולל מע"מ והוצאות פיתוח; מתוכה סך של כ- 66 מיליון ש"ח צמוד למדד תשומות הבניה). לפרטים נוספים ראו הדוח המידי של החברה מיום 27.3.2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-021349). המידע המובא בדוח האמור נכלל בזאת על דרך של הפניה.

- 6.6. ביום 18.5.2025, אישר דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד לבעלי המניות בסך של 18 מיליון ש"ח, אשר שולם ביום 26.6.2025.
- 6.7. לפרטים בדבר תכנית רכישה עצמית של מניות החברה ותכנית רכישה עצמית של אגרות החוב של החברה, ראו סעיף 4.6 לפרק תיאור עסקי החברה, לעיל.
- 6.8. ביום 18.5.2025, אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישורה של ועדת הביקורת ובכפוף לקבלת אישור אסיפת בעלי המניות של החברה, את התקשרותה של החברה בהסכם עם אפריקה ישראל להשקעות בע"מ, בעלת השליטה בחברה (להלן: "**אפריקה השקעות**"), מכוחו תעניק החברה שירותי ניהול להקמתו של פרויקט "גני יהודה" של אפריקה השקעות, בהיקף של 342 יחידות דיור. בתמורה, תהיה זכאית החברה לסך השווה ל- 2.7% מתקבולי המכירות בתוספת מע"מ כדין.
- 6.9. בהמשך לאמור בסעיף 5.8 לעיל, ביום 2.7.2025 אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה את התקשרותה בהסכם שירותי ניהול להקמתו של פרויקט "גני יהודה" של אפריקה השקעות.
- 6.10. בהמשך לאמור בסעיף 5.5 לעיל, ביום 2.7.2025, התקבלה הודעה מאת רשות מקרקעי ישראל, לפיה לאחר כניסתה לתוקף של תכנית תא/2/4444, השתכללה זכייתה של החברה ברכישת קרקע להקמת פרויקט דיור להשכרה בצפון רובע שדה דב בתל-אביב. לפרטים נוספים ראו הדוחות המידיים של החברה מיום 27.3.2025 ומיום 2.7.2025 (מס' אסמכתאות: 2025-01-021349 ו- 2025-01-047938, בהתאמה). המידע המובא בדוחות האמורים נכלל בזאת על דרך של הפניה.
- 6.11. ביום 29.6.2025, אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישורה של ועדת הביקורת ובכפוף לקבלת אישורה של אסיפת בעלי המניות של החברה, את התקשרותה של החברה בהסכם קבלנות עם דניה סיבוס, להקמתו של פרויקט סמל צפון בתל-אביב. ביום 11.8.2025 אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה את ההחלטה האמורה. לפרטים נוספים, ראו דוח זימון האסיפה מיום 31.7.2025 ודוח על תוצאות האסיפה מיום 11.8.2025 (מס' אסמכתאות: 2025-01-057201 ו- 2025-01-059500, בהתאמה). המידע המובא בדוח האמור נכלל בזאת על דרך של הפניה.
- 6.12. ביום 29.6.2025, אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישורה של ועדת הביקורת ובכפוף לקבלת אישורה של אסיפת בעלי המניות של החברה, את התקשרותה של אפריקה התחדשות בהסכם קבלנות עם דניה סיבוס, להקמתו של פרויקט "סביוני השמורה" בנתניה. ביום 11.8.2025 אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה את ההחלטה האמורה. לפרטים נוספים, ראו דוח זימון האסיפה מיום 31.7.2025 ודוח על תוצאות האסיפה מיום 11.8.2025 (מס' אסמכתאות: 2025-01-057201 ו- 2025-01-059500, בהתאמה). המידע המובא בדוח האמור נכלל בזאת על דרך של הפניה.

- 6.13. ביום 28.8.2025, אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישורה של ועדת הביקורת, הענקה של 12,492 כתבי אופציה הניתנים למימוש ל- 12,492 מניות רגילות של החברה, לנושא משרה בקבוצת החברה. הקצאת כתבי האופציה האמורים כפופה לקבלת האישורים הנדרשים על פי דין, ובכלל אלה אישור הבורסה לרישומן למסחר של המניות אשר תנבענה מכתבי האופציה האמורים. ביום 8.9.2025 הוקצו כתבי האופציה האמורים. לפרטים נוספים ראו הדוחות המידיים של החברה מיום 31.8.2025 ומיום 8.9.2025 (מס' אסמכתאות: 2025-01-065395 ו- 2025-01-067616, בהתאמה). המידע המובא בדוח האמור נכלל בזאת על דרך ההפניה.
- 6.14. ביום 28.8.2025, אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד לבעלי המניות בסך של 15 מיליון ש"ח, אשר שולם ביום 21.9.2025. לפרטים נוספים ראו סעיף 4.1 לפרק תיאור עסקי החברה, לעיל.
- 6.15. ביום 28.8.2025, אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישורה של ועדת הביקורת מתן התחייבות לשיפוי לנושאי המשרה בחברה. אישור ועדת הביקורת והדירקטוריון הינו גם ביחס למנכ"לית החברה והדירקטורים, וזאת בכפוף לקבלת אישורה של אסיפת בעלי המניות של החברה. לפרטים נוספים ראו דוח זימון האסיפה מיום 25.9.2025 (מס' אסמכתאות: 2025-01-071994) המידע המובא בדוח האמור נכלל בזאת על דרך של הפניה.
- 6.16. ביום 27.10.2025, גייסה החברה, בדרך של הרחבת סדרה 30,000,000 ש"ח ערך נקוב ניירות ערך מסחריים (סדרה 3), רשומים על שם, בני 1 ש"ח ערך נקוב, כל אחד, של החברה, כך שלתאריך פרסום הדוח, עומדת הסדרה האמורה על 130,000,000 ש"ח ערך נקוב, הנושאות ריבית שנתית בשיעור של ריבית בנק ישראל בתוספת שיעור מרווח של 0.2%.
- 6.17. בהמשך לאמור בסעיף 4.15 לעיל, ביום 2.11.2025, אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה, מתן התחייבות לשיפוי ביחס למנכ"לית החברה והדירקטורים. לפרטים נוספים ראו דוח זימון האסיפה מיום 25.9.2025 ודוח תוצאות האסיפה מיום 2.11.2025 (מס' אסמכתאות: 2025-01-071994 ו- 2025-01-082892, בהתאמה) המידע המובא בדוחות האמורים נכלל בזאת על דרך של הפניה.
- 6.18. לפרטים בקשר עם זכייתה של החברה במרכז להקמת פרויקט דיור להשכרה במתחם ברונפמן בהר הצופים, ירושלים, ראו הדוח המידי של החברה מיום 6.11.2025 (מס' אסמכתאות: 2025-01-084482) וסעיף 3.6 לעיל. המידע המובא בדוח האמור נכלל בזאת על דרך של הפניה.
- 6.19. ביום 27.11.2025, אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד לבעלי המניות בסך של 12 מיליון ש"ח, אשר שולם ביום 25.12.2025. לפרטים נוספים ראו סעיף 4.1 לפרק תיאור עסקי החברה, לעיל.

6.20. ביום 31.12.2025 נודע לחברה על זכייתה של אפריקה מגורים שותפות מוגבלת, בה מחזיקה החברה ב- 80% מהזכויות כשותף מוגבל וכן משמשת כשותף כללי (בס"ק זה להלן: "השותפות") במכרז של רשות מקרקעי ישראל (בס"ק זה להלן: "המכרז" ו- "עורך המכרז", בהתאמה), לרכישת זכויות חכירה של מקרקעין בייעוד מגורים (בנייה רוויה) בקרית המסלול בהרצליה (בס"ק זה להלן: "הפרויקט").

בהתאם לתנאי הצעתה של השותפות, תרכוש השותפות מתחם אחד מבין שמונה ששווקו במסגרת המכרז, בשטח של 2,042 מ"ר. בתמורה תשלם השותפות סך של כ- 117.5 מיליוני ש"ח (כולל מע"מ והוצאות פיתוח; מתוכה סך של כ- 9.3 מיליון ש"ח צמוד למדד תשומות הבניה). בהתאם לזכויות הקיימות, תפעל השותפות להקמתן של 93 יחידות דיור.

בהתאם לתנאי המכרז, הסכם הרכישה של הקרקע נחתם והחברה מימנה את מחיר הרכישה ממקורותיה עצמיים.

היבטי ממשל תאגידי

7. תרומות

בתקופת הדוח תרמה החברה סך של כ- 1,287 אלפי ש"ח.

8. הדירקטוריון והנהלת החברה

בתקופת הדוח התקיימו 23 ישיבות של דירקטוריון החברה וועדותיו.

9. דיווח על דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית

9.1. בהמשך להנחיה שפרסמה רשות ניירות ערך ובהתאם להוראות חוק החברות, קבע דירקטוריון החברה, כי המספר המזערי הנדרש של דירקטורים בחברה בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית, הינו שני דירקטורים. קביעה זו נעשתה בהתחשב, בין השאר, בגודל החברה, סוג פעילותה, מספר חברי הדירקטוריון שלה ומורכבותה.

9.2. לדעת החברה, בשים לב לכלל הנסיבות הרלבנטיות, כמפורט לעיל, המספר המזערי שנקבע כאמור, מאפשר לדירקטוריון לעמוד בחובות המוטלות עליו בהתאם לדין ולמסמכי ההתאגדות, ובמיוחד בהתייחס לאחריותו לבדיקת מצבה הכספי של החברה ולעריכת הדוחות הכספיים של החברה.

9.3. להלן יפורטו שמות הדירקטורים שהינם בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית, תוך ציון העובדות ביחס לכל אחד מהם שמכוחן יש לראותו כדירקטור בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית:

9.3.1. יעקב לוקסנבורג - מכהן כיו"ר הדירקטוריון של לפידות קפיטל בע"מ. לפרטים בקשר עם היותו דירקטור בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית, ראו תקנה 26 לפרק ד', פרטים נוספים על התאגיד.

9.3.2. אריאל שפיר - מכהן כסגן יו"ר הדירקטוריון של לפידות קפיטל בע"מ, רואה חשבון מוסמך. לפרטים בקשר עם היותו דירקטור בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית, ראו תקנה 26 לפרק ד', פרטים נוספים על התאגיד.

- 9.3.3. אמיר תירוש - מכהן כמנכ"ל לפידות קפיטל בע"מ וכן לפידות-חלץ 2004 (ניהול) בע"מ. לפרטים בקשר עם היותו דירקטור בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית, ראו תקנה 26 לפרק ד', פרטים נוספים על התאגיד.
- 9.3.4. יגאל שטיינברג - מכהן כסמנכ"ל הכספים של לפידות קפיטל בע"מ, רואה חשבון מוסמך. לפרטים בקשר עם היותו דירקטור בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית, ראו תקנה 26 לפרק ד', פרטים נוספים על התאגיד.
- 9.3.5. ורד רז - לפרטים בקשר עם היותה דירקטורית בעלת מומחיות חשבונאית ופיננסית, ראו תקנה 26 לפרק ד', פרטים נוספים על התאגיד.

10. דיווח על פעילות מבקר פנים

10.1. פרטי המבקר הפנימי:

בחודש אוגוסט 2024, אישר דירקטוריון את מינויה של גברת הגר יוסופוב, מנהלת בכירה בפירמת הייעוץ וראיית החשבון Deloitte ובעלת ניסיון רב שנים בביקורת פנים. . הגב' יוסופוב משמשת כמבקרת פנים במינוי במספר חברות ציבוריות ופרטיות, ונכללה בצוות הביקורת של קבוצת החברה החל מיוני 2022 ובמסגרת זו ניהלה את תיק הביקורת של החברה. הביקורת נערכה על פי תקני ביקורת פנימית מקובלים ובינלאומיים, המפורסמים מעת לעת על ידי לשכת המבקרים העולמית IIA וכן בהתאם לאמור בסעיף 4 (ב) לחוק הביקורת הפנימית, התשנ"ב - 1992.

המבקרת הפנימית עומדת בתנאים הקבועים בסעיף 3(א) לחוק הביקורת הפנימית, התשנ"ב - 1992 ("חוק הביקורת הפנימית"); בהוראות סעיף 146(ב) לחוק החברות ובהוראות סעיף 8 לחוק הביקורת הפנימית.

לפרטים נוספים אודות המבקרת הפנימית ובין היתר, פירוט השכלתה וניסיונה המקצועי - ראו תקנה 26 בפרק ד' לדוח תקופתי זה.

10.2. זהות הממונה על המבקר הפנימי:

הממונה על המבקר הפנימי הינו יו"ר הדירקטוריון.

10.3. תוכנית העבודה:

לחברה הוכנה תוכנית עבודה רב שנתית על ידי המבקר הפנימי, אשר אושרה על ידי דירקטוריון החברה בחודש מרץ 2023, לאחר שנדונה עם מנכ"ל החברה ואושרה על ידי ועדת הביקורת.

תכנית העבודה לשנת 2025, אשר מבוססת על סקר סיכונים, אושרה על ידי דירקטוריון החברה בחודש פברואר 2025, לאחר שנדונה עם מנכ"ל החברה ואושרה על ידי ועדת הביקורת.

10.4. ביקורות בחו"ל או של תאגידים מוחזקים

לחברה אין פעילות בחו"ל בתקופת הדיווח.

10.5. היקף העסקה:

בשנת 2025 היקף שעות הביקורת הסתכם לכדי 680 שעות.

10.6. גישה למידע:

החברה אפשרה למבקר הפנימי של החברה גישה חופשית, מתמדת ובלתי אמצעית לכל מידע שבבעלות החברה בתאגידים שבשליטתה לרבות לנתונים כספיים כאמור בסעיף 9 לחוק הביקורת הפנימית.

10.7. הערכת הדירקטוריון את פעילות המבקר הפנימי:

להערכת ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, היקף, אופי ורציפות הפעילות ותוכנית העבודה של המבקר הפנימי, הינם סבירים בנסיבות העניין ויש בהם כדי להגשים את מטרות הביקורת הפנימית בחברה.

10.8. תגמול:

שכר הטרחה עבור עבודת הביקורת הינו 170 אלפי ש"ח לשנה.

11. רואה החשבון המבקר

11.1. שכר טרחה בגין שירותי ביקורת, בגין שירותים הקשורים לביקורת ובגין שירותי מס

בשנת 2025, הסתכם שכר טרחה של רואי החשבון המבקרים בגין שירותי ביקורת, שירותים הקשורים לביקורת ובגין שירותי מס, שניתנו לחברה, לחברות הבנות ולפעילויות משותפות, כמפורט להלן:

2024 ¹	2025	משרד רואי חשבון
שכ"ט (אלפי ש"ח)	שכ"ט (אלפי ש"ח)	
515	533	EY

11.2. שכר טרחה בגין שירותים שונים

2024 ¹	2025	משרד רואי חשבון
שכ"ט (אלפי ש"ח)	שכ"ט (אלפי ש"ח)	
180	423	EY

11.3. שכר הטרחה של רואי החשבון המבקרים נקבע במשא ומתן בין הנהלת החברה לבין רואי החשבון המבקרים, ולדעת הנהלת החברה הינו סביר ומקובל בהתאם לאופי החברה והיקפי הפעילות שלה.

¹ החל ממועד מינוי רוי"ח ביום 11.1.2024

12. מדיניות התגמול

ביום 23.1.2024 אישרה האסיפה הכללית של החברה את מדיניות התגמול המעודכנת לנושאי משרה בחברה (להלן: "**מדיניות התגמול המעודכנת**"). מדיניות התגמול המעודכנת נקבעה, בין היתר, בהתייחס לקידום מטרות החברה, תוכנית העבודה של החברה ומדיניותה בראייה ארוכת טווח, ובהתייחס לצורך ביצירת ומתן תמריצים ראויים לנושאי משרה בחברה, בהתחשב, בין היתר, במדיניות ניהול הסיכונים של החברה.

לפרטים נוספים ראו סעיף 7.18 לחלק א' - תיאור עסקי החברה, לעיל וכן הדוח המידי שפרסמה החברה ביום 14.1.2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-005197), המידע המובא בדוח האמור נכלל בזאת על דרך של הפניה.

13. אירועים לאחר תאריך המאזן

13.1. ביום 2.2.2026, השלימה החברה הנפקת אג"ח (סדרה ו') בסך 250,000,000 ש"ח ע.ג. ב-250,000 יחידות אשר הוצעו בדרך של מכרז על שיעור הריבית. שיעור הריבית השנתית שנקבעה הינה 4.4%. לפרטים נוספים אודות תוצאות ההנפקה ראו דיווח החברה מיום 3.2.2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-011885). המידע המובא בדוח האמור נכלל בזאת על דרך ההפניה.

13.2. ביום 24.3.2026 אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישורה של ועדת הביקורת, עדכון לתנאי כהונתה של הגב' רונית אשד לוי, מנכ"לית החברה, וזאת בכפוף לאישורה של אסיפת בעלי המניות של החברה. לפרטים נוספים ראו תקנה 21 לחלק ד' - פרטים נוספים על החברה.

13.3. ביום 24.3.2026 אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישורה של ועדת הביקורת, את התקשרותה של החברה בהסכם קבלנות עם דניה סיבוס, להקמתו של שלב ה' בפרויקט גבעת שמואל, וזאת בכפוף לאישורה של אסיפת בעלי המניות של החברה. לפרטים נוספים ראו תקנה 22 לחלק ד' - פרטים נוספים על החברה.

14. גילוי ייעודי למחזיקי אגרות חוב

תעודות התחייבות בידי הציבור^{1,2}:

סדרה	ה'	ו'
מועד הנפקה	9.2.2020 (וכן הרחבת סדרה מחודש אוגוסט 2020)	פברואר 2026
סך שווי נקוב במועד הנפקה (אלפי ש"ח)	159,564 (וכן הרחבת סדרה בסך של כ- 130,000)	250,000,000
סוג ריבית	קבועה	קבועה
סוג הצמדה קרן + ריבית	אגרות החוב אינן צמודות	אגרות החוב אינן צמודות
ריבית נקובה	2.4%	4.4%
רישום למסחר בבורסה (כן/לא)	כן	כן
מועדי תשלום ריבית	אחת לחצי שנה מיום 30.9.2020	אחת לחצי שנה מיום 30.9.2026
מועדי תשלום קרן	7 תשלומים שנתיים שאינם שווים, שסכומי הקרן שלהן ישולמו ב- 31 למרץ בכל אחת מהשנים 2021 – 2027, לפי החלוקה כדלקמן: (א) 4% מיתרת קרן אגרות חוב (סדרה ה') תשולם ביום 31.3.2021 ו- 31.3.2022; (ב) 2% מיתרת קרן אגרות החוב (סדרה ה') תשולם ביום 31.3.2023 ו- 31.3.2024; (ג) 14% מיתרת קרן אגרות החוב (סדרה ה') תשולם ביום 31.3.2025; (ד) 37% מיתרת קרן אגרות החוב (סדרה ה') תשולם ביום 31.3.2026 ו- 31.3.2027.	3 תשלומים שנתיים שאינם שווים, שסכומי הקרן שלהם ישולמו באופן הבא: (א) 35% מיתרת הקרן תשולם ביום 30.9.2029; (ב) 40% מיתרת הקרן תשולם ביום 30.9.2030; (ג) 25% מיתרת הקרן תשולם ביום 30.9.2031.
ע.נ. נומינלי ליום 31.12.25 (אלפי ש"ח)	214,277	-
ערך בספרים של יתרות האג"ח ליום 31.12.25 (אלפי ש"ח)	213,789	-
ערך בספרים של ריבית לשלם ליום 31.12.25 (אלפי ש"ח)	1,296	-
שווי שוק ליום 31.12.25 (אלפי ש"ח)	212,349	-

סדרות אגרות חוב אלו הינן מהותיות כמשמעות המונח בתקנות ניירות ערך.

¹ לא ניתנה ערבות לתשלום התחייבות החברה על פי שטר הנאמנות, לסדרות אגרות החוב המפורטות לעיל.
² אין לחברה זכות לבצע פדיון מוקדם.

פרטי הנאמן:

סדרה	ה' ו' ו'
שם הנאמן	שטראוס, לזר חברה לנאמנות (1992) בע"מ
שם האחראי על הסדרה:	אורי לזר
דרכי התקשרות:	
טלפון:	03-6237777
פקס:	03-5613824
דוא"ל:	ori@slcpa.co.il
כתובת למשלוח דואר:	יגאל אלון 94, תל אביב

דירוג תעודות התחייבות שבידי הציבור

לפרטים אודות דירוג אגרות החוב של החברה, ראו את הדוח המידי של החברה מיום 1.2.2026 (מס' אסמכתא: 2026-15-011199). המידע המובא בדוח האמור נכלל בזאת על דרך של הפניה.

15. עובדי החברה

הדירקטוריון מביע את הערכתו להנהלת החברה ולצוות העובדים כולו על עבודתם המסורה ותרומתם לקידום החברה.

רונית אשד לוי

מנהל כללי

יעקב לוקסנבורג

יו"ר הדירקטוריון

נספח א'

פרטים בקשר עם הערכות שווי מהותיות של נכסי נדל"ן להשקעה שבוצעו ליום 31.12.2025:

זיהוי נושא ההערכה	שווי פרויקט דיור להשכרה גליל ים
עיתוי ההערכה	31.12.2025
תאריך התוקף	31.12.2025
שווי הוגן (באלפי ש"ח)	
31.12.2025	404,000
31.12.2024	405,000
זיהוי מעריך השווי	דניאלה פז (ארז), בעלים ומנהלת של חברת פז כלכלה והנדסה בע"מ, כלכלנית ושמאית מקרקעין משנת 2002. למיטב ידיעת החברה השמאית הינה בעלת ידע ונסיון מתאים לביצוע הערכות שווי לנכס זה.
האם מעריך השווי בלתי תלוי?	כן
השינויים שחלו לאחר תאריך התוקף העשויים לשנות את מסקנות הערכת השווי	לא חלו שינויים.
האם קיים הסכם שיפוי?	כן
מודל הערכת השווי	גישת היוון הכנסות ביחס לנתוני תזרים מזומנים, גישת ההשוואה ביחס לשווי הדירות, דמי השכירות הראויים ושיעור היוון ראוי.
ההנחות שלפיהן ביצע מעריך השווי את ההערכה, בהתאם למודל ההערכות	שיעור היוון 5%. שכ"ד ממוצע למ"ר הינו בין 70 (מפוקח) ל- 92 ש"ח למ"ר. תחזית עליית מחירי דיור בשיעור שנתי של 1%.

זיהוי נושא ההערכה	שווי פרויקט דיור להשכרה שהם
עיתוי ההערכה	31.12.2025
תאריך התוקף	31.12.2025
שווי הוגן (באלפי ש"ח)	
31.12.2025	345,150
31.12.2024	334,800
זיהוי מעריך השווי	דניאלה פז (ארז), בעלים ומנהלת של חברת פז כלכלה והנדסה בע"מ, כלכלנית ושמאית מקרקעין משנת 2002. למיטב ידיעת החברה השמאית הינה בעלת ידע וניסיון מתאים לביצוע הערכות שווי לנכס זה.
האם מעריך השווי בלתי תלוי?	כן
השינויים שחלו לאחר תאריך התוקף העשויים לשנות את מסקנות הערכת השווי	לא חלו שינויים.
האם קיים הסכם שיפוי?	כן
מודל הערכת השווי	גישת היוון הכנסות ביחס לנתוני תזרים מזומנים, גישת ההשוואה ביחס לשווי הדירות, דמי השכירות הראויים ושיעור היוון ראוי.
ההנחות שלפיהן ביצע מעריך השווי את ההערכה, בהתאם למודל ההערכות	שיעור היוון 5%. שכ"ד ממוצע למ"ר הינו בין 57.6 (מפוקח) ל- 65.8 ש"ח למ"ר. תחזית עליית מחירי דיור בשיעור שנתי של 1%.

זיהוי נושא ההערכה	שווי פרויקט דיור להשכרה מורדות ארנונה
עיתוי ההערכה	30.09.2025
תאריך התוקף	31.12.2025
שווי הוגן (באלפי ש"ח)	
31.12.2025	443,070
31.12.2024	286,510
זיהוי מעריך השווי	גיל בר-לב, עו"ד ושמאי מקרקעין, שותף במשרד שמאים בר-לב תורקישר, רובינזון כלכלה ושמאות מקרקעין. דניאל רובינזון, שמאי מקרקעין. שותף במשרד שמאים בר-לב תורקישר, רובינזון כלכלה ושמאות מקרקעין. למיטב ידיעת החברה השמאים הינם בעלי ידע וניסיון מתאים לביצוע הערכות שווי לנכס זה.
האם מעריך השווי בלתי תלוי?	כן
השינויים שחלו לאחר תאריך התוקף העשויים לשנות את מסקנות הערכת השווי	לא חלו שינויים.
האם קיים הסכם שיפוי?	לא
מודל הערכת השווי	מרכיב המגורים להשכרה - גישת היוון הכנסות ביחס לנתוני תזרים מזומנים, גישת ההשוואה ביחס לשווי הדירות, דמי השכירות הראויים ושיעור היוון ראוי. מרכיב המסחר – גישת החילוף.
ההנחות שלפיהן ביצע מעריך השווי את ההערכה, בהתאם למודל ההערכות	שיעור ההיוון ששימש את מעריכי השווי לתקופת ההנבה ולמרכיב הגרט היה 6%-5%, בהתאמה. שכ"ד ממוצע למ"ר הינו בין 67 (מפוקח) ל- 78 ש"ח למ"ר. תחזית עליית מחירי דיור בשיעור שנתי של 2%.

זיהוי נושא ההערכה	שווי פרויקט דיור להשכרה שדה דב
עיתוי ההערכה	31.12.2025
תאריך התוקף	31.12.2025
שווי הוגן (באלפי ש"ח)	
31.12.2025	315,680
31.12.2024	-
זיהוי מעריך השווי	גיל בר-לב, עו"ד ושמאי מקרקעין, שותף במשרד שמאים בר-לב תורקישר, רובינזון כלכלה ושמאות מקרקעין. דניאל רובינזון, שמאי מקרקעין. שותף במשרד שמאים בר-לב תורקישר, רובינזון כלכלה ושמאות מקרקעין. למיטב ידיעת החברה השמאים הינם בעלי ידע וניסיון מתאים לביצוע הערכות שווי לנכס זה.
האם מעריך השווי בלתי תלוי?	כן
השינויים שחלו לאחר תאריך התוקף העשויים לשנות את מסקנות הערכת השווי	לא חלו שינויים.
האם קיים הסכם שיפוי?	כן
מודל הערכת השווי	מרכיב המגורים להשכרה - גישת היוון הכנסות וגישת ההשוואה. מרכיב המסחר – גישת ההשוואה.
ההנחות שלפיהן ביצע מעריך השווי את ההערכה, בהתאם למודל ההערכות	שיעור ההיוון ששימש את מעריכי השווי לתקופת ההנבה ולמרכיב הגרט היה 6.25%-5.25%, בהתאמה. שכ"ד ממוצע למ"ר הינו בין 104.4 (מפוקח) ל- 127.8 ש"ח למ"ר. תחזית עליית מחירי דיור בשיעור שנתי של 2%.



אפריקה ישראל מגורים בע"מ Africa Israel Residences Ltd

חלק ג'

דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2025

אפריקה ישראל מגורים בע"מ

דוחות כספיים
ליום 31 בדצמבר 2025

אפריקה ישראל מגורים בע"מ

דוחות כספיים
ליום 31 בדצמבר 2025

תוכן העניינים

עמוד

2-6

דוחות רואה החשבון המבקר

הדוחות הכספיים:

7-8

דוחות מאוחדים על המצב הכספי

9

דוחות מאוחדים על הרווח הכולל

10-11

דוחות מאוחדים על השינויים בהון

12-13

דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

14-89

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

**דוח רואי החשבון המבקרים הבלתי תלוי
לבעלי המניות של אפריקה ישראל מגורים בע"מ
בדבר ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי
בהתאם לסעיף 99 (ג) בתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970**

ביקרנו רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של אפריקה ישראל מגורים בע"מ וחברות בנות (להלן ביחד - "החברה") ליום 31 בדצמבר, 2025. רכיבי בקרה אלה נקבעו כמוסבר בפסקה הבאה. הדירקטוריון והנהלה של החברה אחראים לקיום בקרה פנימית אפקטיבית על דיווח כספי ולהערכתם את האפקטיביות של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי המצורפת לדוח התקופתי לתאריך הנ"ל. אחריותנו היא לחוות דעה על רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה בהתבסס על ביקורתנו.

רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי שבוקרו נקבעו בהתאם לתקן ביקורת (ישראל) 911 של לשכת רואי חשבון בישראל "ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי", (להלן - "תקן ביקורת (ישראל) 911"). רכיבים אלה הינם: (1) בקורות ברמת הארגון, לרבות בקורות על תהליך העריכה והסגירה של דיווח כספי ובקורות כלליות של מערכות מידע (2) בקורות על תהליך יזום מלאי מקרקעין ודירות ומכירתן; (כל אלה יחד מכונים להלן "רכיבי הבקרה המבוקרים").

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקן ביקורת (ישראל) 911. על-פי תקן זה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצע במטרה לזהות את רכיבי הבקרה המבוקרים ולהשיג מידה סבירה של ביטחון אם רכיבי בקרה אלה קוימו באופן אפקטיבי מכל הבחינות המהותיות. ביקורתנו כללה השגת הבנה לגבי בקרה פנימית על דיווח כספי, זיהוי רכיבי הבקרה המבוקרים, הערכת הסיכון שקיימת חולשה מהותית ברכיבי הבקרה המבוקרים, וכן בחינה והערכה של אפקטיביות התכנון והתפעול של אותם רכיבי בקרה בהתבסס על הסיכון שהוערך. ביקורתנו, לגבי אותם רכיבי בקרה, כללה גם ביצוע נהלים אחרים כאלה שחשבנו כנחוצים בהתאם לנסיבות. ביקורתנו התייחסה רק לרכיבי הבקרה המבוקרים, להבדיל מבקרה פנימית על כלל התהליכים המהותיים בתאגיד בקשר עם הדיווח הכספי, ולפיכך חוות דעתנו מתייחסת לרכיבי הבקרה המבוקרים בלבד. כמו כן, ביקורתנו לא התייחסה להשפעות הדדיות בין רכיבי הבקרה המבוקרים לבין כאלה שאינם מבוקרים ולפיכך, חוות דעתנו אינה מביאה בחשבון השפעות אפשריות כאלה. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו בהקשר המתואר לעיל.

בשל מגבלות מובנות, בקרה פנימית על דיווח כספי בכלל, ורכיבים מתוכה בפרט, עשויים שלא למנוע או לגלות הצגה מוטעית. כמו כן, הסקת מסקנות לגבי העתיד על בסיס הערכת אפקטיביות נוכחית כלשהי חשופה לסיכון שבקורות תהפוכנה לבלתי מתאימות בגלל שינויים בנסיבות או שמידת הקיום של המדיניות או הנהלים תשתנה לרעה.

לדעתנו, החברה קיימה באופן אפקטיבי מכל הבחינות המהותיות את רכיבי הבקרה המבוקרים ליום 31 בדצמבר, 2025.

קוסט פורר גבאי את קסירר

רואי חשבון

תל אביב,

24 במרץ 2026

דוח רואה החשבון המבקר הבלתי תלוי

לבעלי המניות של אפריקה ישראל מגורים בע"מ

חוות הדעת

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

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

בסיס לחוות הדעת

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

ענייני מפתח בביקורת

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

הכרה בהכנסה ממכירת דירות ועלויות בנייה הוא עניין מפתח בביקורת.

כפי שמתואר בביאורים 2.טו, 2.טז ו-4.א(1) לדוחות הכספיים המאוחדים, החברה מכירה בהכנסות ממכירת דירות למגורים לאורך זמן על פי קצב ביצוע החוזה. לצורך מדידת התקדמות הביצוע החברה מיישמת את שיטת התשומות מבלי להתחשב בעלויות שאינן משקפות את התקדמות הביצוע כגון: קרקע, היטלים ועלויות אשראי.

ההכרה בהכנסה ממכירת דירות בפרויקטים השונים והעלויות המיוחסות אליהם נושאים משמעותיים בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה, הם מבוססים על שיקול דעתם של ההנהלה והמופקדים על ממשל תאגידי ובעלי מורכבות ושיקול דעת רב בכל הקשור להערכה של העלויות הצפויות להשלמה של הפרויקט, רווחים צפויים ושיעור ההשלמה אשר משמש את החברה להכרה בהכנסה. בהתאם לכך, זיהינו את נושא הכרה בהכנסה ממכירת דירות ועלויות בנייה כעניין מפתח בביקורת.

להלן עיקרי הנהלים שביצענו כמענה לאי הוודאויות הכרוכות בקביעת הכרה בהכנסה ממכירת דירות ועלויות בנייה של החברה:

- בחינת התכנון, היישום והאפקטיביות התפעולית של בקורות פנימיות מסוימות הקשורות לתהליך ייזום מלאי מקרקעין ודירות ומכירתן.
- בחינת נאותות המדיניות החשבונאית למדידת ההכרה בהכנסה ויישומה.
- דגימת חוזי מכר ונאותות רישומם בספרים.
- בחינת נאותות הטיפול ברכיבי המימון המשמעותי.
- בדיקות מבססות על תקציבי פרויקטים שיש בהם הכרה בהכנסה.
- בדיקות מבססות של עלויות והשוואה לתקציבי החברה.
- דגימת שיעורי ההשלמה שחישבה החברה ובחינה מול חישובים בלתי תלויים.
- ניתוח סבירות תוצאות הפרויקטים מול תקופות קודמות ומול דוחות ביצוע.
- בחינת נאותות הגילויים בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

חובות של הדירקטוריון וההנהלה לדוחות הכספיים המאוחדים

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

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

חובות רואה החשבון המבקר לביקורת של הדוחות הכספיים המאוחדים

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

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

- מזהים ומעריכים את הסיכונים להצגה מוטעית מהותית בדוחות הכספיים המאוחדים, בין שמקורה בתרמית או בטעות, מתכננים ומבצעים נוהלי ביקורת במענה לאותם סיכונים, ומשיגים ראיות ביקורת נאותות ומספיקות על מנת לבסס חוות דעתנו. הסיכון של אי גילוי הצגה מוטעית מהותית הנובעת מתרמית גבוה יותר מהסיכון של אי גילוי הצגה מוטעית מהותית הנובעת מטעות, שכן תרמית עלולה להיות כרוכה בקנוניה, זיוף, השמטות מכוונות, מצג שווא בזדון או עקיפה של בקרה פנימית.
- משיגים הבנה של הבקרה הפנימית הרלוונטית לביקורת על מנת לתכנן נוהלי ביקורת מתאימים בנסיבות העניין.
- מעריכים את נאותות המדיניות החשבונאית שיושמה ואת סבירותם של האומדנים החשבונאיים והגילויים הקשורים אשר נעשו על ידי הדירקטוריון וההנהלה.
- מגיעים למסקנה בקשר לנאותות קביעת הדירקטוריון וההנהלה בדבר קיומה של הנחת העסק החי, וכן, בהתבסס על ראיות הביקורת אשר השגנו, האם קיימת אי ודאות מהותית הקשורה לאירועים או מצבים העלולים להטיל ספקות משמעותיים ביכולתה של החברה להמשיך כעסק חי. אם הגענו למסקנה כי קיימת אי ודאות מהותית, נדרש מאיתנו להפנות את תשומת הלב בדוח רואה החשבון המבקר שלנו לגילויים הקשורים בדוחות הכספיים המאוחדים או, אם גילויים אלו אינם מספקים, לכלול שינוי מהנוסח האחד בחוות דעתנו. מסקנותינו מבוססות על ראיות ביקורת אשר הושגו עד למועד דוח רואה החשבון המבקר שלנו. יחד עם זאת, אירועים או מצבים עתידיים עלולים לגרום לחברה שלא להמשיך לפעול כעסק חי.
- מעריכים את ההצגה בכללותה, המבנה והתוכן של הדוחות הכספיים המאוחדים, לרבות הגילויים, והאם הדוחות הכספיים המאוחדים משקפים את העסקאות והאירועים העומדים בבסיסם באופן המשיג הצגה נאותה.

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

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

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

פיסקת קישור

ביקרנו גם, בהתאם לתקן ביקורת (ישראל) 911 של לשכת רואי חשבון בישראל בדבר "ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי", רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2025, והדוח שלנו מיום 24 במרץ 2026 כלל חוות דעת בלתי מסויגת על קיומם של אותם רכיבים באופן אפקטיבי.

שותף ההתקשרות של הביקורת נשוא דוח רואה החשבון המבקר הבלתי תלוי הוא איתי בר חיים.

קוסט פורר גבאי את קסירר
רואי חשבון

תל אביב,
24 במרץ 2026

ליום 31 בדצמבר			
2024	2025		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	ביאור	
נכסים			
נכסים שוטפים			
144,250	212,238	5	מזומנים ושווי מזומנים
309,432	154,382	6	מזומנים ונכסים פיננסיים אחרים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי
177,924	41,500	7	נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד - ניירות ערך סחירים
70,073	109,739	8	חייבים ויתרות חובה
501,263	492,454	9	לקוחות ונכסים בגין חוזה
8,229	35,488		נכסי מיסים שוטפים
1,328,158	1,490,049	10	מלאי בניינים למכירה
2,539,329	2,535,850		סה"כ נכסים שוטפים
נכסים לא שוטפים			
692,327	614,165	11	מלאי מקרקעין ומלאי בניינים למכירה לזמן ארוך
787,711	1,293,953	12	נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
500,642	520,565	13	הלוואות לחברות מוחזקות והשקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
11,949	8,963	11ג	מוניטין
41,093	41,481	15	חייבים לזמן ארוך
3,723	4,204		רכוש קבוע
2,037,445	2,483,331		סה"כ נכסים לא שוטפים
4,576,774	5,019,181		סה"כ נכסים

אהרן פרנקל
סמנכ"ל הכספים

רונית אשד לוי
מנהלת כללית

יעקב לוקסנבורג
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 24 במרס 2026

הביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

ליום 31 בדצמבר			
2024	2025		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	ביאור	
התחייבויות והון			
התחייבויות שוטפות			
1,047,574	1,159,272	16	אשראי מתאגידים בנקאיים וחלויות שוטפות של אגרות חוב והלוואות
135,582	156,024	17	מתאגידים בנקאיים ואחרים
66,779	54,214	18	קבלנים וספקים
327,952	281,029	19	זכאים ויתרות זכות
22,028	21,743	20	התחייבויות למוכרי מקרקעין
331,270	160,916	9	הפרשות
27,657	18,115		מקדמות מלקוחות והתחייבויות בגין חוזים
1,958,842	1,851,313		התחייבויות בגין מסים שוטפים
סה"כ התחייבויות שוטפות			
התחייבויות לא שוטפות			
213,103	106,650	21	אגרות חוב
322,275	685,675	22	הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים
12,923	145,730	23	התחייבויות פיננסיות ואחרות
122,822	151,994	33	התחייבויות בגין מיסים נדחים
2,587	2,436		התחייבות בגין הטבות לעובדים
673,710	1,092,485		סה"כ התחייבויות לא שוטפות
2,632,552	2,943,798		סה"כ התחייבויות
הון			
12,655	12,667	24	הון מניות
228,959	228,959	24	פרמיה על מניות
25,466	25,466	24	כתבי אופציה
1,361,814	1,488,362	24	יתרת עודפים
236,363	236,363	24	קרן בגין עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
1,865,257	1,991,817		הון עצמי המיוחס לבעלים של החברה
78,965	83,566		זכויות שאינן מקנות שליטה
1,944,222	2,075,383		סה"כ הון
4,576,774	5,019,181		סה"כ התחייבויות והון

הביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			ביאור	
2023	2024	2025		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
1,079,199	966,476	925,379	27	הכנסות בגין עסקאות בניה ומקרקעין
838,620	733,955	714,464	28	עלויות והוצאות בגין עסקאות בניה ומקרקעין
240,579	232,521	210,915		רווח גולמי
24,249	26,314	28,550	29	הוצאות מכירה ושיווק
31,259	36,284	33,975	30	הוצאות הנהלה וכלליות, נטו
(37,158)	(67,011)	(103,315)		רווח מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדלן להשקעה בהקמה
1,092	2,159	3,089		הוצאות אחרות, נטו
221,137	234,775	248,616		רווח תפעולי
(61,930)	(82,343)	(84,471)	31	הוצאות מימון
41,944	55,103	46,562	32	הכנסות מימון
(19,986)	(27,240)	(37,909)		הוצאות מימון, נטו
17,575	54,294	26,764		חלק ברווחי חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
218,726	261,829	237,471		רווח לפני מסים על ההכנסה
(47,264)	(40,236)	(37,331)	33	מסים על ההכנסה
171,462	221,593	200,140		רווח לשנה ורווח כולל לשנה
				מיוחס ל:
171,462	217,900	195,539		בעלי מניות החברה
-	3,693	4,601		זכויות שאינן מקנות שליטה
			34	רווח למניה רגילה אחת בת 1 ש"ח ע.נ.
13.56	17.23	15.44		רווח נקי בסיסי (בש"ח)
13.56	17.16	15.33		רווח נקי מדולל (בש"ח)
				הממוצע המשוקלל של הון המניות ששימש בחישוב הרווח למניה:
12,643,536	12,643,536	12,660,749		בסיסי
12,643,536	12,694,813	12,751,190		מדולל

הביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

סך הכל הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון המיוחס לבעלי המניות	יתרת עודפים	כתבי אופציה	קרן בגין עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	פרמיה על מניות	הון מניות
אלפי ש"ח							
1,944,222	78,965	1,865,257	1,361,814	25,466	236,363	228,959	12,655
200,140	4,601	195,539	195,539	-	-	-	-
(70,000)	-	(70,000)	(70,000)	-	-	-	-
-	-	-	(12)	-	-	-	12
1,021	-	1,021	1,021	-	-	-	-
<u>2,075,383</u>	<u>83,566</u>	<u>1,991,817</u>	<u>1,488,362</u>	<u>25,466</u>	<u>236,363</u>	<u>228,959</u>	<u>12,667</u>

יתרה ליום 1 בינואר
2025רווח כולל לשנה
דיבידנד שחולק בידי
החברה
מימוש כתבי אופציה
עלות תשלום מבוסס
מניותיתרה ליום 31
בדצמבר 2025

סך הכל הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון המיוחס לבעלי המניות	יתרת עודפים	כתבי אופציה	קרן בגין עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	פרמיה על מניות	הון מניות
אלפי ש"ח							
1,465,702	-	1,465,702	1,224,100	-	-	228,959	12,643
221,593	3,693	217,900	217,900	-	-	-	-
(83,000)	-	(83,000)	(83,000)	-	-	-	-
337,101	75,272	261,829	-	25,466	236,363	-	-
-	-	-	(12)	-	-	-	12
2,826	-	2,826	2,826	-	-	-	-
<u>1,944,222</u>	<u>78,965</u>	<u>1,865,257</u>	<u>1,361,814</u>	<u>25,466</u>	<u>236,363</u>	<u>228,959</u>	<u>12,655</u>

יתרה ליום 1 בינואר
2024רווח כולל לשנה
דיבידנד שחולק בידי
החברה
הקצאת מניות לבעלי
זכויות שאינן מקנות
שליטה (ראו ביאור
14א')
מימוש כתבי אופציה
עלות תשלום מבוסס
מניותיתרה ליום 31
בדצמבר 2024

סך הכל הון אלפי ש"ח	יתרת עודפים אלפי ש"ח	פרמיה על מניות אלפי ש"ח	הון מניות אלפי ש"ח	
1,368,159	1,126,557	228,959	12,643	יתרה ליום 1 בינואר 2023
171,462	171,462	-	-	רווח כולל לשנה
(78,000)	(78,000)	-	-	דיבידנד שחולק בידי החברה
4,081	4,081	-	-	עלות תשלום מבוסס מניות
1,465,702	1,224,100	228,959	12,643	יתרה ליום 31 בדצמבר 2023

הביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר			
2023	2024	2025	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
171,462	221,593	200,140	תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת
			רווח לשנה
			התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת:
(59,731)	(298,927)	(156,170)	שינוי בסעיף מלאי מקרקעין
			התאמות לסעיפי רווח והפסד:
(37,158)	(67,011)	(103,315)	שינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
4,702	4,989	4,400	פחת והפחתות
(17,575)	(54,294)	(26,764)	חלק הקבוצה ברווחי חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(4,689)	(9,561)	(2,313)	הפסד (רווח) מממוש ושערוך נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד - ניירות ערך סחירים
4,081	2,826	1,021	זקיפת הטבה בגין אופציות לעובדים
14,692	26,270	34,882	הוצאות מימון, נטו
2,600	3,486	1,534	שינוי בהתחייבויות למוכרי מקרקעין
47,264	40,236	37,331	הוצאות מיסים על ההכנסה
125,648	(130,393)	(9,254)	
			שינוי בסעיפי נכסים והתחייבויות:
(24,775)	34,349	(41,675)	שינוי בחייבים ויתרות חובה
(132,887)	(133,615)	8,809	שינוי בלקוחות ונכסים בגין חוזה
(35,725)	104,557	(132,715)	שינוי במלאי בניינים למכירה, נטו ממקדמות מלקוחות
45,850	13,366	20,443	שינוי בקבלנים וספקים
5,550	14,921	(17,619)	שינוי בזכאים ויתרות זכות
(19,637)	(6,895)	(285)	שינוי בהפרשות
(172)	(222)	(151)	שינוי בהתחייבות בגין הטבות לעובדים, נטו
(161,796)	26,461	(163,193)	
(19,630)	1,424	(45,960)	מיסים על הכנסה, נטו
(55,778)	(102,508)	(218,407)	מזומנים נטו - פעילות שוטפת
			תזרימי מזומנים מפעילות השקעה
(7,765)	(346)	4,846	פרעון (מתן) הלוואה למוכרי מקרקעין ואחרים, נטו
(41,032)	(73,479)	(259,703)	השקעה בנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
(1,177)	(1,191)	(1,895)	רכישת רכוש קבוע
44,997	32,250	138,737	מימוש (השקעה) בנכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד - ניירות ערך סחירים, נטו
412,837	(152,635)	155,050	שינוי במזומנים ונכסים פיננסיים אחרים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי
29,331	27,651	19,753	ריבית שהתקבלה
40,886	(42,870)	25,262	פרעון (השקעה) בחברות המטופלות בשיטת השווי המאזני, נטו
478,077	(210,620)	82,050	מזומנים נטו - פעילות השקעה

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר

2023	2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(130,691)	(130,691)	(129,753)
(21,715)	298,952	213,781
-	154,207	272,950
(78,000)	(83,000)	(70,000)
(102,729)	(185,592)	(2,943)
-	337,100	-
(67,557)	(73,992)	(79,690)
(400,692)	316,984	204,345
21,607	3,856	67,988
118,787	140,394	144,250
140,394	144,250	212,238

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

פרעון אגרות חוב
 אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים, נטו
 קבלת הלוואות לזמן ארוך
 דיבידנד ששולם
 פרעון הלוואות לזמן ארוך
 תמורה מהקצאת מניות בחברה מאוחדת והנפקת כתבי אופציה
 למניות לבעלי מניות שאינן מקנות זכויות שליטה (ראו ביאור 6א')
 ריבית ששולמה

מזומנים נטו - פעילות מימון

גידול (קיטון), נטו במזומנים ושווי מזומנים
 יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
 יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

תאור כללי של החברה ופעילותה

א. אפריקה ישראל מגורים בע"מ הינה חברה תושבת ישראל אשר התאגדה בישראל וכתובתה הרשומה היא יוני נתניהו 1 ג', אור יהודה. הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה ליום 31 בדצמבר 2025, כוללים את אלה של החברה ושל החברות הבנות שלה (להלן: "הקבוצה") וכן את זכויות הקבוצה בחברות כלולות ובעסקאות משותפות. הקבוצה עוסקת בייזום, תכנון, פיתוח, בנייה ושיווק של יחידות דיור למגורים (הכוללים, לעיתים, גם שטחי מסחר ומשרדים). הפעילות האמורה מתבצעת על כלל הקרקעות בקבוצה באופן עקבי למעט ניצול הזדמנויות עסקיות למימוש מקרקעין ללא השלמת פעילות הייזום. במסגרת פעילות זו פועלת החברה להקמת המבנים, שיווק ומכירת יחידות דיור ו/או מגרשים בישראל. כמו כן, החל משנת 2014, החלה החברה בפעילות של הקמה, ניהול ואחזקה של פרויקטים בתחום דיור להשכרה בישראל.

ביום 31.12.2024 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 לחברה ייעודית. ההסכם מותנה בהתקיימותם של תנאים מתלים שונים, ובכלל אלה אישורים של הגורמים המפורטים לעיל ואישור האורגנים של החברות שהנן צד להסכם האמור.

ניירות הערך של החברה רשומים למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב.

לתאריך הדוח אפריקה ישראל השקעות בע"מ (להלן: "אפריקה השקעות") מחזיקה בכ- 50.79% מהונה המונפק של החברה ומזכויות ההצבעה בה. אפריקה השקעות הינה חברה פרטית בשליטתה של לפידות קפיטל בע"מ (להלן: "לפידות"), חברה ציבורית, אשר ניירות הערך שלה רשומים למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ, המחזיקה ב- 100% מהון המניות המונפק של אפריקה השקעות.

ב. בהתייחס להשפעות הישירות של מלחמת "חרבות ברזל" על החברה בתקופת הדוח, העבודה באתרי החברה ממשיכה, וניתן לומר כי העיכוב בהתקדמות העבודות בעקבות המלחמה אינו משפיע באופן מהותי על הדוחות הכספיים. האמור הינו גם ביחס להשפעות מבצע "עם כלביא", במסגרתו פתחה מדינת ישראל במתקפה על איראן, במטרה לפגוע ולהשמיד תשתיות גרעין ואמל"ח איראניים, כאשר במהלך תקופה זו נסגרו חלק מאתרי החברה והואטה העבודה באתרי החברה. ביום 24 ביוני 2025 נכנסה לתוקפה הפסקת אש בין הצדדים והחברה המשיכה בפעילותה הסדירה באתרי החברה.

לאחר תאריך המאזן ובסמוך לתאריך הדוח החל מבצע "שאגת הארי", במסגרתו מתקיימת לחימה בין מדינת ישראל וארצות הברית לבין איראן, אשר בעקבותיו המשק פועל בצורה מצומצמת, ובהתאם להנחיות פיקוד העורף. העבודה באתרי החברה ממשיכה, ואין ביכולתה של החברה להעריך את השלכות המבצע על פעילות החברה מאחר והמבצע טרם הסתיים.

ג. הגדרות:

בדוחות כספיים אלה -

- | | |
|--------------------------------------|--|
| (1) החברה | - אפריקה ישראל מגורים בערבון מוגבל. |
| (2) הקבוצה | - החברה והחברות הבנות שלה, כהגדרתן להלן. |
| (3) אפריקה ישראל וקבוצת אפריקה ישראל | - חברת אפריקה ישראל להשקעות בערבון מוגבל (להלן - אפריקה השקעות) וחברות בנות שלה (חברת האם). |
| (4) לפידות | - חברת לפידות קפיטל בערבון מוגבל (להלן - לפידות). בעלת השליטה בעקיפין של החברה. |
| (4) דניה סיבוס | - חברת דניה סיבוס בע"מ (חברה ציבורית בשליטתה של לפידות קפיטל בע"מ, חברת האם עד ליום 28.2.2021). |
| (5) צדדים קשורים | - כמשמעותם בתקן חשבונאות בינלאומי 24 בדבר צדדים קשורים. |
| (6) בעלי שליטה | - כהגדרתם בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים) התש"ע-2010. |
| (7) בעלי ענין | - כמשמעותם בפסקה (1) להגדרת "בעל עניין" בתאגיד בסעיף 1 לחוק ניירות ערך, התשכ"ח - 1968. |
| (8) מדד | - מדד המחירים לצרכן, כפי שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה. |
| (9) דולר | - דולר של ארה"ב. |
| (10) חברות מוחזקות | - חברות מאוחדות וחברות, לרבות שותפות או עסקה משותפת, שהשקעת החברה בהן כלולה, במישרין או בעקיפין, בדוחות הכספיים על בסיס השווי מאזני. |
| (11) חברות מאוחדות/חברות בנות | - חברות, לרבות שותפות, שדוחותיהן מאוחדים באופן מלא, במישרין או בעקיפין, עם דוחות החברה. |

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. בסיס העריכה של הדוחות הכספיים:

הדוחות הכספיים המאוחדים הוכנו על ידי הקבוצה בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים חשבונאיים (להלן - "IFRS Accounting Standards") ופרשנויות להם שפורסמו על ידי הוועדה לתקני חשבונאות (IASB). כמו כן, הדוחות הכספיים ערוכים בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

ב. בסיס הצגת הדוחות הכספיים:

הדוחות הכספיים של החברה ערוכים על בסיס העלות, למעט נדל"ן להשקעה, נדל"ן להשקעה בהקמה ומכשירים פיננסיים מסויימים, כולל מכשירים נגזרים, הפרשות, נכסים והתחייבויות בגין הטבות עובדים, הלוואות לחברות קללות ועסקאות משותפות, אשר נמדדים בהתאם לשוויים ההוגן.

ג. מטבע הפעילות ומטבע ההצגה:

הדוחות הכספיים מוצגים בש"ח, שהינו מטבע הפעילות וההצגה של כל אחת מחברות הקבוצה ומעוגלים לאלף הקרוב. השקל הינו המטבע שמייצג את הסביבה הכלכלית העיקרית בה פועלת הקבוצה. נכסים והתחייבויות כספיים הצמודים על פי תנאיהם לשינויים במדד המחירים לצרכן בישראל (להלן - המדד) מותאמים לפי המדד הרלוונטי, בכל תאריך דיווח, בהתאם לתנאי ההסכם.

ד. מתכונת הצגת דוח על המצב הכספי ותקופת המחזור התפעולי:

תקופת המחזור התפעולי הרגיל של הקבוצה, העוסקת בעיקר בהקמת בניינים למכירה, עולה בדרך כלל על שנה, ועשויה להימשך לרוב עד ארבע שנים, למעט פרויקט "סמל דרום" לגביו תקופת המחזור התפעולי צפויה להימשך שש שנים, לפרטים נוספים בקשר עם פרויקט זה ראו גם ביאור 10ג' לדוחות הכספיים. עקב כך כוללים הנכסים השוטפים וההתחייבויות השוטפות פריטים הקשורים לפעילות זו (בעיקר מלאי בניינים למכירה ואשראי מתאגידים בנקאיים) והמיועדים והצפויים להתממש בתוך תקופת המחזור התפעולי הרגיל של החברה.

בקשר עם פעילות ייזום למגורים בה המחזור התפעולי ארוך משנה, מסווגת החברה את המלאי מזמן ארוך לזמן קצר במועד קבלת היתר בניה ותחילת ביצוע עבודות הבניה.

החברה צופה כי מתוך הנכסים השוטפים סך של כ- 1,436,053 אלפי ש"ח ומתוך ההתחייבויות השוטפות סך של כ- 707,763 אלפי ש"ח ימומשו לאחר יותר מ-12 חודשים מתום תקופת הדיווח.

תקופת המחזור התפעולי של החברה בקשר עם נכסים להשכרה הינה 12 חודשים. הנכסים השוטפים וההתחייבויות השוטפות כוללים פריטים המיועדים להתממש בתוך תקופת המחזור התפעולי של החברה.

ה. מתכונת ניתוח ההוצאות שהוכרו ברווח או הפסד:

מתכונת ניתוח ההוצאות שהוכרו בדוח רווח והפסד הינה לפי שיטת סיווג המבוססת על מאפיין הפעילות. להערכת הקבוצה, לאור המבנה הארגוני של הקבוצה, סיווג הוצאות באופן זה מספק מידע מהימן ורלוונטי יותר.

ו. מזומנים ונכסים פיננסיים אחרים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי:

במסגרת הסכמי ליווי פרויקטים שנחתמו עם תאגידים בנקאיים, נקבע כי תקבולים מרוכשי דירות יופקדו בחשבונות ליווי סגורים. הסכומים המופקדים בחשבונות הליווי מיועדים לשימוש לטובת הפרויקטים בלבד בהתאם לתנאים שנקבעו בהסכם הליווי.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ז. הסדרים משותפים:

"הסדר משותף" הוא הסכמה חוזית לפיה הקבוצה וצדדים אחרים מבצעים פעילות כלכלית הכפופה שליטה משותפת. שליטה משותפת מתקיימת כאשר ההסדר החוזי כולל דרישה, כי החלטות הנוגעות לאסטרטגיה הפיננסית והתפעולית של העסקה, יתקבלו בהסכמה פה אחד של הצדדים ששולטים במשותף בעסקה המשותפת. קיימים שני סוגי הסדרים משותפים. סוג ההסדר תלוי בזכויות ובמחויבויות הצדדים להסדר: "עסקה משותפת" הינה הסדר משותף אשר לצדדים לו יש זכויות בנכסים נטו, המיוחסים להסדר. בהסדרים משותפים המהווים עסקה משותפת, הקבוצה מכירה בעסקה משותפת כהשקעה ומטפלת בה בשיטת השווי המאזני. (ראה סעיף ט'). "פעילות משותפת" היא הסדר משותף אשר לצדדים לו יש זכויות בנכסים, ומחויבויות בנוגע להתחייבויות, המיוחסים להסדר. בהסדרים משותפים המהווים פעילות משותפת, הקבוצה מכירה בדוח על המצב הכספי של הקבוצה בחלקה היחסי בנכסי הפעילות המשותפת והתחייבויותיה, לרבות נכסים המוחזקים והתחייבויות שהתהוו באופן משותף. דוח רווח והפסד כולל את חלקה היחסי של הקבוצה בהכנסותיה והוצאותיה של הפעילות המשותפת, לרבות הכנסות שהופקו והוצאות שהתהוו באופן משותף. פעילות משותפת אשר הקבוצה צד לה והינה בעלת זכויות לנכסים, ומחויבויות להתחייבויות המיוחסות לאותה פעילות, אך עם זאת אינה בעלת שליטה משותפת עליה, זכויות הקבוצה בפעילות המשותפת האמורה מוצגות בדוחות הכספיים באופן דומה לפעילות משותפת אשר לחברה שליטה משותפת עליה. עסקאות בין חברות הקבוצה לפעילויות משותפות המוחזקות ביד החברה מוכרות רק בגובה חלקם של הצדדים האחרים בפעילות המשותפת.

ח. עלויות אשראי:

עלויות אשראי המיוחסות באופן ספציפי ובאופן לא ספציפי לרכישה או להקמה של נכסים כשירים (בעיקר מלאי קרקעות ונדל"ן להשקעה בהקמה) אשר הכנתם עד למועד בו הוכשר הנכס לייעודו, הכוללת, בין היתר, פעילויות הקשורות להשגת שינוי תב"ע, היתרי בניה ותכנון, מצריכה פרק זמן משמעותי, מהוונות לעלות אותם נכסים. מאחר ובחוזי המכר של החברה, השליטה על הדירות הנמכרות מועברות לאורך זמן, הקבוצה מפסיקה להוון עלויות אשראי במועד בו הוכשר הנכס לייעודו.

ט. השקעות בחברות כלולות ובעסקאות משותפות:

חברה כלולה הינה ישות שלקבוצה יש בה השפעה מהותית, והיא אינה חברה בת או הסדר משותף. השפעה מהותית היא הכוח להשתתף בקבלת ההחלטות הנוגעות למדיניות הפיננסית והתפעולית של החברה המוחזקת, אך אינה מהווה שליטה או שליטה משותפת במדיניות זו. התוצאות, הנכסים וההתחייבויות של חברות כלולות ועסקאות משותפות נכללות בדוחות כספיים אלה תוך שימוש בשיטת השווי המאזני. על פי שיטת השווי המאזני, השקעות בחברות כלולות ועסקאות משותפות נכללות בדוח על המצב הכספי המאוחד בעלות המותאמת לשינויים שאירעו לאחר הרכישה בחלקה של הקבוצה בנכסים נטו. רווחים או הפסדים הנוצרים מעסקאות המבוצעות בין החברה לבין חברה כלולה או עסקה משותפת של הקבוצה, מבוטלים בהתאם לחלקה של הקבוצה בזכויות החברה הכלולה או העסקה המשותפת הרלוונטית.

י. מלאי בניינים למכירה:

מלאי בניינים למכירה כולל מבנים, אשר מוקמים בידי הקבוצה, לצרכי מכירה במהלך העסקים הרגיל. עלות מלאי בניינים למכירה כוללת את העלויות הישירות של רכישת המקרקעין (כולל מיסי רכישה ודמי חכירה ששולמו מראש), חומרים, עבודת קבלני משנה ועלויות אשראי שיש להוון כאמור בסעיף ח'.

מלאי בניינים למכירה נמדד כנמוך מבין העלות לבין שווי המימוש נטו.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

י. מלאי בניינים למכירה (המשך):

בתקופות עוקבות, עבור דירות שנמכרו, מלאי בניינים למכירה נזקף לעלות המכר בהתאם לשיעור ההתקדמות.

מלאי בניינים למכירה הנרכש על ידי החברה בעסקת קומבינציה ובפרויקט התחדשות עירונית בתמורה למתן דירות למוכרי המקרקעין, מוכר לראשונה במועד בו החברה משיגה שליטה במלאי בניינים למכירה. באותו המועד מלאי המקרקעין המשויך לבעלי הקרקע (היזם) מוכר לפי שווי ההון במקביל להכרה בהתחייבות למתן שירותי בניה למפונים והכרה בהתחייבות פיננסית לתשלום דמי שכירות ועלויות נוספות שישולמו למוכרי המקרקעין. החברה מודדת את השווי ההוגן של מלאי מקרקעין בשיטה העקיפה וזאת באמצעות מדידת השווי ההוגן של ההתחייבות למתן שירותי בניה למפונים בתוספת התחייבות לתשלום דמי שכירות ועלויות נוספות המיוחסות למוכרי המקרקעין.

בתקופת המדידה העוקבת תשלומי דמי השכירות לדיירים משתנים כתלות בביצועי החברה והם אינם משקפים עדכון לעלות הקרקע, על כן, שינוי אומדן בגין התחייבות זאת נזקף לסעיף עלות ההכנסות ממתן שירותי הבניה.

ההתחייבות בגין מתן שירותי בניה כוללת בתוכה רכיב מימון משמעותי – להרחבה בגין הטיפול החשבונאי ראה ביאור טו'1 בדבר עסקאות המבוצעות באשראי.

מקרקעין בבניה נמדדים על בסיס העלות. עלות המקרקעין כוללת עלויות אשראי המתייחסות למימון הקמת הנכס עד למועד ההשלמה, עלויות תכנון ועיצוב, עלויות בניה עקיפות שהוקצו ועלויות קשורות אחרות.

מלאי בניינים למכירה נמדד לפי הנמוך מבין עלות או שווי מימוש נטו. שווי מימוש נטו הינו אומדן מחיר המכירה במהלך העסקים הרגיל בניכוי אומדן עלויות להשלמה ועלויות הדרושות לביצוע המכירה.

עלויות המלאי של נדל"ן יזמי מוקצות לכל חוזה מכר בנפרד, כמתואר להלן:

1. עלויות ישירות הניתנות לזיהוי יוקצו באופן פרטני לכל דירה.
2. עלויות קרקע מוקצות לחוזים לפי יחס מחירי מכירה בניכוי עלויות בניה.
3. עלויות בניה משותפות שבלתי ניתנות לזיהוי פרטני לדירות, מוקצות לפי שטח הדירה ועלות הבניה למ"ר ביחס לבניין כולו.

אופן הקצאת עלויות למלאי דירות:

הקבוצה מייחסת את העלויות לכל חוזה מכר בנפרד, עלות הקרקע (הכוללת בעיקר אגרות, הוצאות פיתוח, הכשרה, מימון שהוון) וכן יתר עלויות הבניה המשותפות שלא ניתנות לזיהוי עם דירה ספציפית, מיוחסות לכל חוזה בהתאם למחיר המכירה של הדירה ביחס לצפי סך המכירות שינבעו מהמבנה בכללותו במועד בו החלה הקמת הפרויקטים.

יא. מלאי מקרקעין:

מלאי מקרקעין מוצג לפי העלות (הכוללת הוצאות פיתוח והכשרה ועלויות אשראי שהונו). העלות של המקרקעין אינה עולה על שווי המימוש נטו. שווי מימוש נטו מייצג את אומדן מחיר המכירה במהלך עסקים רגיל של הפרויקט למגורים הצפוי להיות מוקם על המקרקעין בניכוי אומדן עלויות הקמת הפרויקט למגורים ובניכוי אומדן העלויות הדרושות לביצוע מכירה.

יב. נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה:

הנדל"ן להשקעה של החברה כולל מבני מגורים להשכרה ומסחר וכן מבנה בהקמה המיועד להשכרה למגורים. נדל"ן להשקעה מוכר לראשונה בעלות הכוללת את עלויות העסקה, לרבות עלויות אשראי מהוונות. בתקופות העוקבות להכרה הראשונית, נמדד הנדל"ן להשקעה בשווי ההון (רמה 3). רווחים או הפסדים הנובעים משינויים בשווי ההון של נדל"ן להשקעה, נכללים בדוח רווח והפסד בתקופה בה הם נבעו בסעיף "רווח מהתאמת שווי הון של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה".

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יג. נכסים פיננסיים:

(1) כללי:

נכסים פיננסיים מוכרים בדוח על המצב הכספי של החברה כאשר החברה הופכת להיות צד לתנאים החוזיים של המכשיר.

השקעות בנכסים פיננסיים מוכרות לראשונה לפי שוויין ההוגן, בתוספת עלויות עסקה, למעט אותם נכסים פיננסיים המסווגים בשווי הוגן דרך רווח והפסד, אשר מוכרים לראשונה לפי שוויין ההוגן. עלויות עסקה בגין נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד נזקפות כהוצאה מיידית לרווח או הפסד.

לאחר ההכרה לראשונה, נכסים פיננסיים יימדדו בעלות מופחתת או בשווי הוגן בהתאם לסיווגם.

(2) סיווג נכסים פיננסיים:

מכשירי חוב נמדדים בעלות מופחתת כאשר מתקיימים שני התנאים הבאים:

- המודל העסקי של הקבוצה הינו להחזיק את הנכסים במטרה לגבות תזרימי מזומנים חוזיים, וכן
- התנאים החוזיים של הנכס קובעים תאריכים מדויקים בהם יתקבלו תזרימי המזומנים החוזיים אשר מהווים תשלומי קרן וריבית בלבד.

כל יתר הנכסים הפיננסיים נמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד (הכוללים בעיקר הלוואות לחברות כלולות ועסקאות משותפות).

(3) נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד:

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד נמדדים בשווי הוגן בסוף כל תקופת דיווח. כל רווח או הפסד הנובע משינויים בשווי ההוגן, לרבות אלה שמקורם בשינויים בשערי חליפין, מוכר ברווח או הפסד בתקופה בה התרחש השינוי. הרווח או ההפסד נטו המוכר ברווח או הפסד מגלם בתוכו כל דיבידנד או ריבית שנצמחו בגין הנכס הפיננסי.

יד. התחייבויות פיננסיות:

התחייבויות פיננסיות מוצגות ונמדדות בעלות מופחתת או בשווי הוגן דרך רווח או הפסד.

התחייבויות פיננסיות בעלות מופחתת:

התחייבויות הפיננסיות בגין הלוואות מתאגידים בנקאיים ואגרות חוב שהונפקו לציבור כמו גם יתרות ספקים, זכאים, הפרשות והתחייבות תמורות למוכרי מקרקעין מוכרות לראשונה בשווי הוגן לאחר ניכוי עלויות עסקה. לאחר מועד ההכרה הראשונית התחייבויות פיננסיות אלה נמדדות בעלות מופחתת תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

טו. הכרה בהכנסה:

(1) הכנסה ממכירת דירות:

הקבוצה פועלת בתחום נדל"ן ביזום להקמה ומכירה של דירות מגורים בישראל. במועד ההתקשרות בחוזה עם לקוח, ועל פי תנאיו, הקבוצה מזהה את יחידות הדירור כמחויבויות ביצוע, ומכירה בהכנסות מחוזים אלה לאורך זמן, על פי קצב ביצוע החוזה.

הקבוצה מכירה בהכנסה כאשר היא מעבירה ללקוח את הסחורות ו/או השירותים המנויים בחוזה עמו באופן שהלקוח משיג שליטה על אותם סחורות או שירותים (בעיקר דירות למגורים).

לצורך מדידת התקדמות הביצוע מיישמת הקבוצה את שיטת התשומות (Input method) מבלי להתחשב בעלויות שאינן משקפות את התקדמות הביצוע, כגון: קרקע, היטלים ועלויות האשראי.

כאשר הקבוצה מקיימת מחויבות ביצוע על ידי העברת הסחורות או השירותים ללקוח, היא מכירה בהכנסה כנגד נכס בגין החוזה בסכום התמורה לו היא זכאית עבור הסחורות או השירותים שהועברו. כאשר התמורה שהתקבלה מהלקוח עולה על סכום ההכנסה שהוכרה, החברה מכירה בהתחייבות בגין החוזה.

ההכנסה נמדדת לפי סכום התמורה לו הקבוצה מצפה להיות זכאית בתמורה להעברת סחורות או שירותים שהובטחו ללקוח, מלבד סכומים שנגבו עבור צדדים שלישיים.

הקבוצה מפרידה במועד ההתקשרות בחוזה, או במסגרת ביצוע שינויים בחוזה, מחויבויות ביצוע אשר ניתנות לזיהוי בנפרד.

מדידת התקדמות הביצוע:

הקבוצה מיישמת שיטת התשומות (Input method) לצורך מדידת התקדמות הביצוע כאשר מחויבות הביצוע מקיימת לאורך זמן. הקבוצה מאמינה כי שימוש בשיטת התשומות, לפיה ההכנסה מוכרת על בסיס תשומות שהשקיעה הקבוצה לצורך קיום מחויבות הביצוע מייצגת בצורה הנאותה ביותר את ההכנסה שהופקה בפועל. לצורך יישום שיטת התשומות, הקבוצה מעריכה את העלות הדרושה להשלמת הפרויקט על מנת לקבוע את סכום ההכנסה שיוכר. האומדנים הללו כוללים את העלויות של הספקת תשתיות (כגון חומרים, שעות עבודה, ציוד וכו'), תביעות פוטנציאליות של קבלנים כפי שהוערכו על ידי יועץ הפרויקט, וכן עלות של קיום מחויבויות ביצוע חוזיות אחרות ללקוחות. כמו כן, הקבוצה אינה כוללת במדידת שיעור ההתקדמות בקיום מחויבות הביצוע את עלויות שאינן משקפות התקדמות בביצוע כגון עלות קרקע, אגרות והיטלים ועלויות אשראי.

במקרים בהם הקבוצה מתחילה לבצע פעולות בהקשר לחוזה צפוי עוד בטרם נחתם חוזה מחייב עם הלקוח, או בטרם הגיע החוזה לשלב בו ניתן להכיר בהכנסה לפי מודל ההכרה בהכנסה של התקן, בעת חתימה על החוזה הקבוצה מכירה בהכנסה על בסיס מצטבר ("catch up"), המשקפת את מחויבות/ מחויבויות הביצוע שהושלמו חלקית או הושלמו נכון לתאריך חתימת החוזה.

הכרה בהכנסה בגין חוזים שנחתמו לאחר התקדמות בביצוע:

נכס בגין חוזה והתחייבות בגין חוזה:

כאשר כל אחד מהצדדים לחוזה (החברה והלקוח) ביצע את מחויבויותיו, החברה מציגה את החוזה בדוח על המצב הכספי כנכס בגין חוזה או כהתחייבות בגין חוזה, בהתאם ליחסים בין הביצועים של החברה לבין התשלום של הלקוח.

נכס בגין חוזה

נכס בגין חוזה מוצג כאשר החברה מבצעת העברה לאורך זמן של הדירה ללקוח לפני שהלקוח משלם תמורה או לפני שחל מועד פירעונה של התמורה, למעט סכומים המוצגים כלקוחות. זכות החברה לנכס בגין חוזה מותנית בהעברת הדירה ללקוח.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

טו. הכרה בהכנסה (המשך):

(1) הכנסה ממכירת דירות (המשך):

התחייבות בגין חוזה

התחייבות בגין חוזה מוצגת כאשר קיימת לחברה מחויבות להעביר את הדירה ללקוח שבגינה החברה קיבלה תמורה מהלקוח או כאשר חל מועד פרעונה של התמורה, כמוקדם מביניהם.

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

בחלק מחוזי המכר של הקבוצה, לוח התשלומים החוזי אינו חופף לקצב התקדמות העבודה, כגון: בחוזים בהם משולמת מקדמה משמעותית או כאשר חלק מהתמורה נדחה לתום הפרויקט. במקרים אלו, הקבוצה בוחנת את קיומו של רכיב מימון משמעותי ומכירה בהוצאות/הכנסות מימון בהתאם.

קיומו של רכיב מימון משמעותי :

לצורך מדידת מחיר העסקה, הקבוצה מתאימה את סכום התמורה שהובטחה בגין השפעות ערך הזמן של הכסף אם עיתוי התשלומים שהוסכם בין הצדדים מספק ללקוח או לקבוצה הטבה משמעותית של מימון. בהערכה אם חוזה מכיל רכיב מימון משמעותי, בוחנת הקבוצה, בין היתר, את אורך הזמן החוזי בין המועד בו הקבוצה מעבירה את הסחורות או השירותים שהובטחו ללקוח לבין המועד בו הלקוח משלם עבור סחורות או שירותים אלה, וכן ההפרש, אם קיים, בין הסכום של התמורה שהובטחה לבין מחיר המכירה במזומן של הסחורות או השירותים שהובטחו.

כאשר קיים רכיב מימון משמעותי בחוזה, הקבוצה מכירה בסכום התמורה תוך שימוש בשיעור ההיוון שישתקף בעסקת מימון נפרדת בינה לבין הלקוח במועד ההתקשרות. רכיב המימון מוכר כהכנסות או כהוצאות ריבית במהלך התקופה בהתאם לשיטת הריבית האפקטיבית.

במקרים בהם הפער בין מועד קבלת התשלום לבין מועד העברת הסחורה או השירות ללקוח הינו שנה או פחות, הקבוצה מיישמת את ההקלה הפרקטית הקבועה בתקן ואינה מפרידה רכיב מימון משמעותי.

קיומו של רכיב מימון משמעותי בעסקאות קומבינציית דירות:

בעסקת קומבינציית דירות, הלקוח למעשה משלם מראש על שירותי הבניה (שכן בעל הקרקע מעביר את הקרקע לחברה כבר בעת ההתקשרות בעסקה), מאחר וקיים פער זמן בין מועד העברת הקרקע לבין מועד ביצוע שירותי הבניה מתהוות לחברה הטבות אשראי הנובעות מערך הזמן של הכסף. החברה זוקפת את הוצאות הריבית כנגד ההתחייבות למתן שירותי בניה. החברה משתמשת בשיעור היוון שישתקף בעסקת מימון נפרדת בין החברה לבין בעל הקרקע במועד התקשרות החוזה.

עלויות:

הקבוצה מכירה בעלויות המתייחסות למחויבות ביצוע שקוימו או קוימו באופן חלקי בחוזה בעת התהוותן. עלויות תוספתיות של השגת החוזה עם הלקוח (כגון עמלות למתווכים) מוכרות כנכס המופחת לדוח רווח והפסד בהתאם לקצב ההכרה בהכנסה.

עלויות טרום ביצוע בעסקאות קומבינציה

החברה נושאת בעלויות שונות טרום ההכרה לראשונה במלאי מקרקעין לרבות עלויות תכנון, רישוי, היטלים ויועצים (להלן: "עלויות טרום הביצוע"). החברה מכירה בנכס בגין עלויות טרום הביצוע החל מהמועד בו מתקיימים, על סמך ניסיון החברה, התנאים להכרה בנכס. החברה מקצה את עלויות טרום הביצוע בין מתן שירותי בנייה לדיירים המפונים לבין מתן שירותי בנייה לדיירות היזם על בסיס יחס השטחים.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

טו. הכרה בהכנסה (המשך):

(2) הכנסות מדמי שכירות:

הכנסות מדמי שכירות בגין חכירה תפעולית של נכסי נדל"ן להשקעה מוכרות על בסיס הקו הישר על פני תקופת החכירה.

(3) הכרה בהכנסה ממתן שירותי ניהול:

הכרה בהכנסה ממתן שירותי ניהול מוכרת בהתאם לשלב ההשלמה של העסקה הנמדד בדרך כלל בהתאם לקריטריונים שנקבעו בהסכם הניהול.

טז. הפרשות:

הפרשות לגמר בגין עבודות בניה והפרשות להליכים משפטיים מוכרות כאשר לחברה קיימת מחויבות משפטית או מחויבות משתמעת כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, בגינה צפוי שימוש במשאבים כלכליים הניתנים לאומדן באופן מהימן על מנת לסלק את המחויבות.

הסכום המוכר כהפרשה משקף את האומדן הטוב ביותר של ההנהלה לגבי הסכום שיידרש ליישוב המחויבות במועד הדוח על המצב הכספי תוך הבאה בחשבון של הסיכונים ואי הוודאויות הכרוכים במחויבות. כאשר ההפרשה נמדדת תוך שימוש בתזרימי מזומנים חזויים לצורך יישוב המחויבות, הערך בספרים של ההפרשה הוא הערך הנוכחי של תזרימי המזומנים החזויים. שינויים בגין ערך הזמן נזקפים לרווח והפסד.

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

יז. שערי חליפין ובסיס ההצמדה:

(1) יתרות במטבע חוץ, או הצמודות אליו, נכללות בדוחות הכספיים לפי שערי החליפין היציגים שפורסמו על ידי בנק ישראל והיו תקפים לתום תקופת הדיווח.

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

(3) להלן נתונים על שער החליפין של הדולר ועל המדד:

מדד תשומות בבניה	מדד המחירים לצרכן		שער החליפין היציג של הדולר (ש"ח ל-1 דולר)
	מדד בגין	מדד ידוע	
נקודות	נקודות	נקודות	
379.94	146.63	146.63	3.190
360.91	142.85	143.24	3.647
351.69	138.37	138.50	3.627
%	%	%	%
5.3	2.7	2.4	(12.5)
2.6	3.2	3.4	0.6
2.0	3.0	3.3	3.1

תאריך הדוחות הכספיים:

31 בדצמבר, 2025

31 בדצמבר, 2024

31 בדצמבר, 2023

שיעורי השינוי:

לשנה שנסתיימה:

ביום 31 בדצמבר, 2025

ביום 31 בדצמבר, 2024

ביום 31 בדצמבר, 2023

ביאור 3 - תקני דיווח כספי חדשים ופרשנויות שפורסמו

א. גילוי לתקני IFRS חדשים בתקופה שלפני יישומם:

תקן דיווח כספי בינלאומי 18, הצגה וגילוי בדוחות כספיים

בחודש אפריל 2024 פרסם המוסד הבינלאומי לתקינה בחשבונאות (IASB) את תקן דיווח כספי בינלאומי 18 (IFRS 18), הצגה וגילוי בדוחות כספיים (להלן: "התקן החדש") אשר מחליף את תקן חשבונאות בינלאומי 1 (IAS 1), הצגת דוחות כספיים (להלן: "IAS 1").

מטרת התקן החדש הינה לשפר את יכולת ההשוואה והשקיפות בדוחות הכספיים. התקן החדש יכלול דרישות קיימות של IAS 1 ודרישות חדשות להצגה בדוח רווח או הפסד לרבות הצגת סכומים וסיכומי משנה אשר נדרשים בהתאם לתקן החדש, מתן גילוי על מדדי ביצוע המוגדרים על ידי ההנהלה (measures performance management-defined) ודרישות חדשות להקבצה ופיצול של מידע פיננסי. התקן החדש אינו משנה את הוראות ההכרה והמדידה של פריטים בדוחות הכספיים. עם זאת, מאחר ופריטים בדוח רווח או הפסד יצטרכו להיות מסווגים לאחת מחמש קטגוריות (פעילות תפעולית, פעילות השקעה, פעילות מימון, מסים על הכנסה ופעילות שהופסקה) הוא עשוי לשנות את הרווח התפעולי של הישות. כמו כן, פרסום התקן החדש גרם לתיקונים בהיקף מצומצם לתקני חשבונאות נוספים אשר ביניהם IAS 7, דוח על תזרימי מזומנים ו-IAS 34, דיווח כספי לתקופות ביניים. התקן החדש יישם למפרע החל מתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2027 או לאחריו. יישום מוקדם אפשרי, תוך מתן גילוי.

החברה בוחנת את השפעת התקן החדש, לרבות השפעת התיקונים לתקני חשבונאות נוספים כתוצאה מהתקן החדש, על הדוחות הכספיים המאוחדים.

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

- ביום 7 ביולי, 2025, פרסמה רשות ניירות ערך את עמדת סגל חשבונאית 11-6 בדבר הטיפול החשבונאי בעסקאות התחדשות עירונית (להלן: "עמדת הסגל"). עמדת הסגל משקפת את הטיפול החשבונאי אשר סגל הרשות מצפה מתאגידים מדווחים ליישם ביחס למספר סוגיות מהותיות שעלו במסגרת הביקורת, כמפורט להלן:
- א. מידת שווי הוגן של הקרקע שהתקבלה מהדיירים המפונים במועד ההכרה לראשונה - יש למדוד את הקרקע בהתאם לשווי ההוגן. כהקלה פרקטית וכשיטה מעשית, ניתן למדוד את הקרקע בהתאם לשווי ההתחייבות למתן שירותי בנייה בתוספת שווי ההתחייבות לתשלום דמי השכירות למפונים אם מדידה זו לא תביא להערכת שווי בלתי סבירה החורגת משמעותית משווי הקרקע שהיה נאמד אילו הייתה נערכת הערכת שווי לקרקע. עיתוי מדידת שווי הקרקע - לעמדת סגל הרשות, בעסקאות קומבינציה, יש למדוד את שווי הקרקע במועד ההכרה לראשונה כאשר מועד ההכרה לראשונה בקרקע יהיה בהתאם למועד השגת השליטה על המקרקעין. קרי, כאשר החברה יכולה לנהוג במקרקעין כמנהג בעלים.
- ב. מדידה עוקבת של התחייבות לתשלום דמי שכירות לדיירים מפונים והתחייבויות נוספות קשורות - ההתחייבות לתשלום דמי שכירות לדיירים מפונים והתחייבויות נוספות קשורות מהוות התחייבות פיננסית. בהתאם לעמדת הסגל, בשים לב כי תשלומי דמי השכירות לדיירים משתנים כתלות בביצועי החברה והם אינם משקפים עדכון לעלות הקרקע, יש להכיר בכל שינוי אומדן בהתחייבות זאת כהוצאה או הכנסה בדוח על הרווח או הפסד כחלק מעלות ההכנסות במסגרת הרווח הגולמי של החברה מממן שירותי הבניה לדיירים המפונים.
- ג. מועד ההכרה לראשונה בנכס בגין עלויות טרום ביצוע - עלויות טרום ביצוע ניתנות להיוון גם לפני להשגת שיעור החתימות המינימלי הנדרש (בדרך כלל רף של 67%) אם ביד החברה ראיות חזקות לכך שתנאי ההכרה בנכס מתקיימים קודם למועד השגת שיעור החתימות המינימלי הנדרש. יחד עם זאת, בהתאם לעמדת הסגל לא ניתן להוון עלויות לפני מועד החתימה עם נציגות הדיירים המפונים.
- ד. הקצאת עלויות טרום ביצוע - יש להקצות על בסיס סביר את עלויות טרום הביצוע בין מתן שירותי בנייה לדיירים המפונים לבין עלות מכירת דירות חדשות ללקוחות.
- ה. מדידת רכיב מימון משמעותי - יש לקבוע את סכום רכיב המימון המשמעותי בגין התחייבות למתן שירותי בנייה במועד הכרה לראשונה בהתחייבות למתן שירותי בנייה. סכום רכיב המימון המשמעותי לא יעודכן או ישתנה בתקופות עוקבות.
- ו. הצגת פיצול הכנסות ועלות המכר - יש להציג במסגרת הביאורים לדוחות הכספיים הפרדה בין הכנסות מהענקת שירותי בניה לדיירים המפונים לבין הכנסות ממכירת דירות חדשות שהחברה בונה. כמו כן, יש להציג גם פירוט של סעיף עלות המכר בגין אותן הכנסות, בהתאם להוראות תקנה 33 לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים) תש"ע-2010.

עמדת הסגל פורסמה מתוך מטרה להביא ליישום פרשנות אחידה בטיפול החשבונאי בעסקאות קומבינציה בתמורה למתן דירות, ואין בה כדי לקבוע כי חלה טעות בפרשנויות אחרות שיושמו לפני מועד פרסומה. עמדת הסגל מיושמת לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2025. יישום עמדת הסגל מהווה שינוי במדיניות חשבונאית ומבוצעת למפרע. לעמדת הסגל לא הייתה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

ביאור 4 - מקורות מפתח לאומדני אי וודאות

א. אומדנים ואי וודאויות עיקריים:

בעריכת הדוחות הכספיים בהתאם ל-IFRS, נדרשת הנהלת החברה, להשתמש בשיקול דעת, בהערכות, אומדנים והנחות אשר משפיעים על יישום המדיניות החשבונאית ועל סכומים של נכסים והתחייבויות, הכנסות והוצאות. יובהר שהתוצאות בפועל עלולות להיות שונות מאומדנים אלה.

בעת גיבושם של אומדנים חשבונאיים המשמשים בהכנת הדוחות הכספיים של הקבוצה, נדרשה הנהלת החברה להניח הנחות באשר לנסיבות ואירועים הכרוכים באי וודאות משמעותית. בשיקול דעתה בקביעת האומדנים, מתבססת הנהלת החברה על ניסיון העבר, עובדות שונות, גורמים חיצוניים ועל הנחות סבירות בהתאם לנסיבות המתאימות לכל אומדן. האומדנים וההנחות שבבסיסם נסקרים באופן שוטף. שינויים באומדנים חשבונאיים מוכרים בתקופה שבה תוקנו האומדנים ובכל תקופה עתידית מושפעת.

להלן תחומים אשר קביעת ערכם בדוחות הכספיים מחייבת ביצוע אומדן והערכות, אשר להערכת הנהלת החברה השפעתם הצפויה הינה משמעותית:

(1) תקציב עלויות חזוי ואמידת שיעור השלמה:

החברה אומדת את תקציב העלויות החזוי לפרויקט בהתאם להערכת מחירים, כמויות ולוחות זמנים צפויים לצורך אמידת שיעור השלמה המשמש לצורך חישוב ההכרה בהכנסות, העלויות והרווח מהפרויקטים.

(2) אומדן התחייבויות למוכרי מקרקעין:

התחייבויות למוכרי מקרקעין בגין קרקע הנרכשת על ידי החברה במסגרת עסקת קומבינציה, בתמורה להעברת חלק מהכנסות המיזם, נמדדת לראשונה בהתאם לשווייה ההוגן של הקרקע כנגד הכרה בהתחייבות פיננסית. בתקופות דיווח עוקבות, נמדדת ההתחייבות הפיננסית בגובה הערך הנוכחי של תזרימי המזומנים הצפויים להיות משולמים בעתיד, כאשר הם מהווים בשיעור הריבית המקורי של ההתחייבות מדי תקופה והשינויים בשווי ההוגן נזקפים לרווח והפסד מדי תקופה.

בחישוב ההתחייבות האמורה, על החברה לאמוד הן את גובה התקבולים הצפוי והן את המועד הצפוי של קבלת התקבולים שממנו נגזרים התשלומים למוכרי המקרקעין. אומדנים אלו מבוססים על מחירונים ותחזית מכירות שהוכנו על ידי הנהלת החברה, בהתבסס על ניסיון העבר ומצב השוק. ראה ביאור 19.

(3) שווי הוגן של נדל"ן להשקעה / נדל"ן להשקעה בהקמה:

הנדל"ן להשקעה והנדל"ן להשקעה בהקמה של הקבוצה מוצגים לפי שוויים הוגן לתום תקופת הדיווח, כאשר שינויים בשוויי הוגן נזקפים לרווח והפסד כהכנסות או כהוצאות.

לצורך קביעת השווי הוגן של נדל"ן להשקעה/ נדל"ן להשקעה בהקמה מתבססת הנהלת החברה, בעיקר, על הערכות שווי המבוצעות לכל הפחות אחת לשנה על ידי מערכי שווי חיצוניים בלתי תלויים בעלי ידע, ניסיון ומומחיות נדרשים. הנהלת החברה קבעה את השווי הוגן תוך שימוש בשילוב גישות ההשוואה וההכנסה, בהתאמות הנדרשות.

בקביעת השווי הוגן נלקחים בחשבון, בין היתר וכולל שרלוונטי, משך הקמת הפרויקט, גובה דמי השכירות שהוא יניב, העלות הנוספת שדרושה להקמתו עד לתפעולו השוטף וכן שיעור הריבית הנדרש למימון, פרמיית הסיכון של הפרויקט, מרכיב הגרט ושיעור ההיוון הנדרש. שינוי בערכו של מי ממרכיבים אלו, או ככולם, יכול להשפיע באופן משמעותי על שווי הוגן של הנכס כפי שנאמד על ידי הנהלת החברה.

החברה חותרת לקביעת שווי הוגן אובייקטיבי ככל שניתן, אך עם זאת תהליך אמידת השווי הוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה כולל גם אלמנטים סובייקטיביים, שמקורם בין השאר בניסיון העבר של הנהלת החברה והבנתה את הצפוי להתרחש בשוק הנדל"ן להשקעה במועד שבו נקבע אומדן השווי הוגן. לאור זאת, ולאור האמור בפסקה הקודמת, קביעת השווי הוגן של הנדל"ן להשקעה של הקבוצה מחייבת שיקול דעת. שינויים בהנחות המשמשות לקביעת השווי הוגן יכולים להשפיע באופן מהותי על מצבה ותוצאות פעולותיה של הקבוצה. הערך הפנקסי של נכסי הנדל"ן להשקעה הנמדדים בשווי הוגן ליום 31 בדצמבר 2025 מסתכם לסך של כ- 1,294 מיליון ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2024 הוא כ- 787.7 מיליון ש"ח).

בשנים 2025, 2024 ו- 2023 רשמה החברה רווח מהתאמת שווי הוגן לנדל"ן להשקעה בסך של כ- 103 מיליון ש"ח, כ- 67 מיליון ש"ח וכ- 37 מיליון ש"ח, בהתאמה.

לפרטים נוספים ראה ביאור 12.

**ביאור 5 - מזומנים ושווי מזומנים
ההרכב:**

ליום 31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
14,662	23,157
129,588	189,081
144,250	212,238

מזומנים ויתרות בבנקים
פקדונות בבנק לזמן קצר

**ביאור 6 - מזומנים ונכסים פיננסיים אחרים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי
א. ההרכב:**

ליום 31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
72,502	37,289
236,148	116,409
782	684
309,432	154,382

מזומנים ויתרות בבנקים
פקדונות בבנקים
מטבע חוץ

ב. במסגרת הסכמי ליווי פרויקטים שנחתמו עם תאגידים בנקאיים, נקבע כי תקבולים מרוכשי דירות יופקדו בחשבונות ליווי סגורים. הסכומים המופקדים בחשבונות הליווי מיועדים לשימוש לטובת הפרויקטים בלבד בהתאם לתנאים שנקבעו בהסכם הליווי, ולפיכך הוצגו במסגרת מזומנים ונכסים פיננסיים אחרים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי.

**ביאור 7 - נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד - ניירות ערך סחירים
ההרכב:**

ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר 2025
2024	2025	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	% ריבית
67,552	-	
54,369	-	
56,003	41,500	0.1-5.85
177,924	41,500	

אגרות חוב מדינה
מניות, קרנות נאמנות ותעודות סל
אגרות חוב קונצרניות

לפרטים נוספים ראו ביאור 38.

**ביאור 8 - חייבים ויתרות חובה
ההרכב:**

ליום 31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
5,077	2,238
1,513	1,606
3,705	4,692
234	2,043
19,303	19,035
17,277	19,626
6,537	33,822
35	533
4,727	10,826
11,665	15,318
70,073	109,739

חייבים בגין מקרקעין
צדדים קשורים
חייבים בגין דמי ניהול מעסקאות משותפות
חייבים בגין דמי ניהול - צד קשור
הלוואות לזמן קצר (*)
עמלות מכירה והוצאות מראש אחרות
מוסדות
הכנסות לקבל
נכס שיפוי בגין הפרשה לבדק
חייבים ויתרות חובה אחרים

(*) ליום 31.12.2025 היתרה כוללת הלוואות בסך של כ 18,748 אלפי ש"ח, הנושאות ריבית שנתית בשיעור של פריים בתוספת מרווח בטווח של 7.95%-1%.

ביאור 9 - לקוחות ונכסים בגין חוזים, מקדמות מלקוחות והתחייבויות בגין חוזים

א. לקוחות ונכסים בגין חוזים:

תנועה לשנת	
2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
367,648	501,263
90,393	(52,205)
43,222	43,396
501,263	492,454

יתרה לתחילת השנה
התאמה מצטברת
נכסים בגין חוזים שהוכרו במהלך השנה בגין חוזים חדשים
יתרה לסוף השנה

ב. מקדמות מלקוחות והתחייבויות בגין חוזים:

תנועה לשנת	
2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
346,729	331,270
103,387	12,963
758,482	608,839
(877,328)	(792,156)
331,270	160,916

יתרה לתחילת השנה
התאמה מצטברת
מקדמות אשר התקבלו השנה
הכנסות שהוכרו במהלך השנה
יתרה לסוף השנה

ביאור 10 - מלאי בניינים למכירה

א. ההרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,328,158	1,490,049

בניה למגורים

בנוגע לשעבודים - ראה ביאור 36.

ב. רכישת מלאי בניינים למכירה במסגרת עסקת קומבינציה:

בשנת 2025 ובשנת 2024 רשמה החברה, בדוח על המצב הכספי, מלאי בניינים למכירה כנגד התחייבות למוכרי מקרקעין במסגרת ההתחייבויות השוטפות בסך של כ- 48,186 אלפי ש"ח ו- 258,905 אלפי ש"ח, בהתאמה.

ג. Duo סמל דרום

(1) בחודש נובמבר 2007 התקשרה החברה בהסכם עם רמ-נח בע"מ (להלן - בס"ק זה: "רמ-נח") ובעלי מניות בה ובהסכם עם מגדלי סומייל בע"מ (להלן - "מגדלי סומייל"), לפיהם רכשה החברה 57.5% מהון המניות המונפק של רמ-נח מבעלי מניות בה, וכן קיבלה בהקצאה 50% מהון המניות המונפק של מגדלי סומייל.

רמ-נח ומגדלי סומייל הינן בעלות הזכויות במקרקעין הידועים כמתחם תכנית מתאר מס' תא/2988 - "פרויקט סמל" בפינת הרחובות ארלוזורוב ואבן גבירול בתל-אביב (להלן - "המתחם"). המתחם מחולק לשני מתחמי מימוש - צפוני ודרומי.

לרמ-נח, זכויות לכ- 107 יח"ד ו- 1,975 מ"ר ביעוד למסחר בחלקו הדרומי של המתחם, ולכ- 13 יח"ד בחלקו הצפוני של המתחם.

למגדלי סומייל זכויות לכ- 53 יח"ד ו- 1,020 מ"ר ביעוד למסחר בחלקו הדרומי של המתחם, ולכ- 8 יח"ד בחלקו הצפוני של המתחם.

בד בבד עם החתימה על ההסכמים כאמור, נחתם הסכם עסקה משותפת (להלן - "הסכם העסקה המשותפת") בין החברה לבין רמ-נח, מגדלי סומייל ואפרים בע"מ (חברה ש- 40% מהון המניות המונפק שלה הוחזק על ידי אפריקה השקעות, להלן - "אפרים"). לפרטים נוספים בקשר עם הסכם העסקה המשותפת והתוספות לו ראה ס"ק (7) להלן.

ביאור 10 - מלאי בניינים למכירה (המשך)

ג. Duo סמל דרום (המשך)

- (2) ביום 3.5.2015, לאחר קבלת אישורה של האסיפה הכללית של החברה מיום 29.4.2015, הושלמה התקשרותה של החברה בהסכם לרכישת מלוא אחזקותיה של אפריקה השקעות בחברת אפריר, המהוות 40% מהון המניות של אפריר, וכן את זכויותיה של אפריקה השקעות בהלוואה אשר הועמדה על ידה לאפריר, בתמורה לסך של כ- 40.3 מיליון ש"ח.
- (3) ביום 3.2.2015, התקשרה החברה בהסכם לרכישת זכויותיו של צד שלישי אשר אינו קשור לחברה ו/או לבעלי השליטה בה, המהוות 37.5% מחלקה 26 בגוש 6213, אשר הינם חלק ממתחם סומייל, בתמורה לסך השווה ל- 140.5 מיליון ש"ח.
- ביום 9.8.2016 התקשרו הצדדים בתוספת להסכם לרכישת הזכויות במקרקעין מיום 3.2.2015 (להלן: "התוספת", ו- "ההסכם", בהתאמה), לפיה הוסכם בין היתר, בשים לב לתביעה שהוגשה על ידי עיריית תל אביב (ראה סעיף 4)) כנגד המוכר ונתבעים נוספים, וביניהם חברות המוחזקות על ידי החברה ומטופלות בשיטת השווי המאזני, בטענה לזכויותיה של עיריית תל אביב בגין חלק מתוך המקרקעין (להלן: "חלק המקרקעין שבמחלוקת"), ככל וייקבע שלעיריית תל אביב זכויות בחלק המקרקעין שבמחלוקת, ישיב המוכר לחברה את החלק היחסי של התמורה וכן היטל ההשבחה ו/או כל תשלום אחר ששולם על ידי הקונה בשם המוכר בגין חלק המקרקעין שבמחלוקת.
- ביום 12.9.2016 הושלמה רכישת הזכויות במקרקעין האמורים.
- (4) בחודש נובמבר 2015 הוגשה תביעה על ידי צד שלישי כנגד החברה ואחרים וביניהם חברות המוחזקות על ידי החברה ומטופלות בשיטת השווי המאזני, בטענה לזכויותיו בגין חלק מתוך המקרקעין ולחילופין לתשלום פיצויים בגובה 10 מיליון ש"ח.
- בחודש נובמבר 2015 הגישה עיריית תל אביב תביעה כנגד החברה וכנגד נתבעים נוספים, וביניהם חברות המוחזקות על ידי החברה ומטופלות בשיטת השווי המאזני, בטענה לזכויות בגין חלק מתוך המקרקעין.
- ביום 2.11.2017 הגישה עיריית תל אביב כתב תביעה מתוקן כנגד כלל הנתבעים, במסגרתו כללה גם סעד כספי בסך של כ- 238 מיליון ש"ח.
- במסגרת הליך גישור, הגיעו הצדדים להסדר גישור לפיו, לצורך סילוק סופי ומוחלט של כל הטענות ו/או הדרישות ו/או העילות הנובעות מהתביעות המתוארות בסעיף 4) זה, הוסכם כי אפריר ומגדלי סומייל ישלמו לצד השלישי סך של 500,000 ש"ח כל אחת, בתוספת מע"מ. הסדר הגישור קיבל תוקף של פסק דין ביום 3.12.2024 ובגדרו נדחו התביעות.
- (5) ביום 27.11.2017 נתקבלה החלטתו של בית המשפט למינוי כונס נכסים לפירוק השיתוף במגרש 112 אשר במתחם (להלן בס"ק זה: "המגרש"). ביום 14.3.2019, לאחר קבלת אישורו של בית המשפט, התקשרו החברה ועיריית תל אביב (להלן: "העירייה") בהסכם רכישה, מכוחו רוכשת החברה את זכויותיה של העירייה במגרש 112 אשר במתחם סמל דרום, הידוע כיום כחלקה 1472 בגוש 6213 (להלן: "החלקה" ו- "הסכם הרכישה", בהתאמה). זכויותיה של העירייה בחלקה מהוות 26.2% מתוך כלל הזכויות בחלקה, במושא (להלן: "זכויותיה של העירייה במקרקעין"), ומהוות בהתאם לתב"ע המאושרת כ- 62.4 יחידות דיור וכ- 1,656 מ"ר שטחי מסחר ובנוסף זכויות לכ- 19 יחידות דיור שהעירייה צפויה לקבל כמנוף לפינוי הפולשים בחלקה.
- ביום 30.5.2019, הושלמה רכישת הזכויות מהעירייה במקרקעין. בתמורה לזכויותיה של העירייה במקרקעין, שילמה החברה לעירייה סך של כ- 192 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ.
- היטל השבחה וחובות עבר בגין המקרקעין, עד ליום 21.5.2018 יחולו על העירייה. ממועד זה ואילך ההיטל ההשבחה והחובות יחולו על החברה. יתר המיסים ותשלומי חובה יחולו על הצדדים בהתאם להוראות הדין. התמורה שולמה על ידי החברה ממקורותיה העצמיים ו/או באמצעות מימון מתאגידים פיננסיים.
- (6) למועד הדוחות הכספיים, החברה מחזיקה במישרין ובעקיפין בזכויות לכ- 510 יח"ד וכן מסחר בהיקף של 7,300 מ"ר עיקרי, מתוכן חלק החברה כ- 358 יח"ד וכ- 5,124 מ"ר עיקרי מסחר.
- (7) בחודשים נובמבר 2020 ודצמבר 2020 נחתמו הסכמים משלימים להסכם העסקה המשותפת בין בעלי הזכויות במתחם מיום 29.11.2007 (להלן ביחד: "הסכם השיתוף").
- על פי הסכם השיתוף, יחסי השיתוף בין הצדדים להסכם השיתוף יוגבלו אך ורק למטרת זכויות השותפים, בדרך של פיתוח ובינוי המקרקעין ושיווק היחידות המתוכננות להיבנות.
- הצדדים יישאו בהוצאות הפרויקט החל מיום 1.1.2020 בהתאם לחלקי הצדדים.
- ניהול התכנון, הביצוע של הפרויקט עבור השותפים, וכן ניהול השיווק והמכירות והניהול הכספי של הפרויקט, עבור רמ-נח, מגדלי סומייל ואפריר (להלן ביחד: "החברות") יבוצע על ידי החברה בכפוף ובהתאם להחלטות ועדת ההיגוי. תמורת הניהול כאמור ישלמו החברות לחברה תשלום בסך השווה ל- 3% מסך כל התקבולים ללא מע"מ שיתקבלו בגין מכירת יחידות בפרויקט שיוקם במתחם, בתוספת מע"מ. בנוסף ישלמו יתר השותפים דמי ניהול לחברה כמפורט בהסכם.

ביאור 10 - מלאי בניינים למכירה (המשך)

ג. Duo סמל דרום (המשך)

- (8) ביום 30.12.2021 התקבל בידי החברה היתר בניה מלא לפרויקט DUO סמל דרום.
- (9) ביום 29.12.2022, נחתם על ידי החברה הסכם ליווי בין החברה (בעצמה ובאמצעות רמ-נח, אפריר ומגדלי סומיל) (ביחד, להלן: "המיזם המשותף") המחזיקה בכ- 75% בפרויקט DUO סמל דרום לבין קונסורציום של תאגידים פיננסיים ישראליים (להלן: "התאגידים המלווים"), לצורך מימון הקמת פרויקט DUO (להלן: "האשראי").
- האשראי כולל מסגרת בטוחות חוק מכר בסך מירבי של 3.025 מיליארד ש"ח וכן מסגרת אשראי כספי עד סך של 660 מיליון ש"ח. האשראי נושא ריבית שנתית בשיעור של פריים בתוספת מרווח בטוח של עד 0.7% (להלן: "ריבית מסגרת האשראי").
- יצוין, כי האשראי ישמש, בין היתר, לפירעון הלוואות אשר הועמדו למיזם המשותף על ידי אחד מהתאגידים המלווים (להלן: "הבנק") לצורך מימון רכישת הקרקע מושא פרויקט DUO.
- האשראי הועמד לחברה לאחר מילוי תנאים מתלים מקובלים, לרבות, בין היתר, העמדת בטוחות להבטחת האשראי, אשר עיקרם שעבוד על הזכויות בקרקע וכן על הזכויות בפרויקט DUO, וכן חתימה על הסכם מימון בניה של השותפים בפרויקט DUO המחזיקים בכ- 25% מהשטחים המיועדים למסחר והתקיימות התנאים המתלים הקבועים בו.
- בנוסף, העמידה החברה ערבות, לטובת התאגידים המלווים, וזאת להבטחת התחייבויות החברות המוחזקות, וזאת בשים לב לשיעור החזקתיה בחברות אלה.
- בנוסף, התקשר המיזם המשותף בהסכם אשראי בסך של 100 מיליון ש"ח עם הבנק, סך אשר הועמד על ידי המיזם המשותף לקבוצת הרכישה בפרויקט DUO המחזיקה בכ- 25% מהשטחים המיועדים למגורים בפרויקט DUO. עם התקשרותה של קבוצת הרכישה בהסכם למימון חלקה בפרויקט DUO, תחזיר קבוצת הרכישה למיזם המשותף את הסכום האמור, והמיזם המשותף יפרע סכום זה לבנק, וזאת לא יאוחר מיום 31.12.2023. ביום 31.12.2023 הווארחה התקופה להשלמת התנאים המוקדמים להעמדת המימון המלא מכוח הסכם הלוואה לצורך מימון הקמת פרויקט DUO עד ליום 31.3.2024. בנוסף, הוארך מועד הפירעון של האשראי הייעודי בסך 100 מיליון ש"ח שהועמד למיזם המשותף עד ליום 31.3.2024. להשלמת התמונה יצוין, כי ככל וקבוצת הרכישה לא תשיג מימון לחלקה בפרויקט DUO עד למועד האמור, נקבעו מספר חלופות בקשר עם המשך העמדת אשראי ואופן מימון חלקה של קבוצת הרכישה בעלויות לפרויקט בכללותו.
- יצוין, כי להבטחת פירעון האשראי האמור לבנק, העמידה החברה ערבות מוגבלת בסכום, כאשר מנגד, לצורך הבטחת פירעון ההלוואה האמורה על ידי קבוצת הרכישה, תירשם משכנתא שניה על זכויות קבוצת הרכישה בקרקע ובפרויקט לטובת המיזם המשותף (לאחר משכנתא לטובת הבנק).
- ההסכמים האמורים כוללים, בין היתר, תנאים והוראות מקובלים בקשר עם פירעונם המיידים.
- ביום 31.3.2024 התקשרו המיזם המשותף והבנק, בתוספת מס' 2 לכתב העמדת מסגרת אשראי (להלן: "התוספת") ביחס להסכם אשראי בסך של 100 מיליון ש"ח. יצוין, כי המיזם המשותף העמיד את האשראי לטובת חברי קבוצת הרכישה בפרויקט DUO.
- בהתאם להוראות התוספת, תוקף מסגרת האשראי יוארך עד ליום 31.12.2027 או עד למועד התקשרותה של קבוצת הרכישה בהסכם למימון חלקה בפרויקט DUO (להלן: "הסכם המימון של הקבוצה") (כאמור בדוחות הקודמים), לפי המוקדם (להלן: "המועד הקובע"). באמצעות האשראי מושא הסכם המימון של הקבוצה, יפרעו חברי קבוצת הרכישה את ההלוואה אשר הועמדה להם על ידי המיזם המשותף.
- עוד נקבע, כי במועד הקובע, חלף מסגרת האשראי האמורה לעיל, תועמד למיזם המשותף מסגרת אשראי חדשה, בסך של 51 מיליון ש"ח, אשר תשמש את המיזם המשותף לצורך מימון חלקם של חלק מיחיד קבוצת הרכישה (כאמור בדוחות הקודמים) אשר לא יכלול בהסכם המימון של הקבוצה. מסגרת האשראי המעודכנת תעמוד בתוקפה עד לתום ביצוע הפרויקט.
- יצוין, כי להבטחת פירעון האשראי האמור לבנק, העמידה החברה ערבות מוגבלת בסכום, כאשר מנגד, לצורך הבטחת פירעון ההלוואה האמורה על ידי קבוצת הרכישה, תירשם משכנתא שניה על זכויות קבוצת הרכישה בקרקע ובפרויקט לטובת המיזם המשותף (לאחר משכנתא לטובת הבנק).
- ההסכמים האמורים כוללים, בין היתר, תנאים והוראות מקובלים בקשר עם פירעונם המיידים.
- ליום 31.12.2025 עומדת מסגרת האשראי על סך של 28 מיליון ש"ח.

ביאור 10 - מלאי בניינים למכירה (המשך)

ג. Duo סמל דרום (המשך)

(10) ביום 19.7.2022 אישרה האסיפה הכללית את התקשרותה של החברה בהסכם קבלנות עם מיזם משותף (JV) בו מחזיקה דניה סיבוס ב- 50% מהזכויות וההתחייבויות (יחד עם צד שלישי אשר אינו קשור לחברה או למי מטעמה) (להלן: "המיזם המשותף"), מכוחו יעניק המיזם המשותף לחברה ולשותפיה שירותי קבלנות להקמתן של 668 יחידות דיור בשטח מגורים של כ- 100,000 מ"ר, שטחי מסחר בשטח כולל של 12,000 וחניון תת קרקעי בשטח כולל של כ- 40,000 מ"ר בפרויקט DUO סמל דרום, בו מחזיקה החברה בכ- 52% מהזכויות, וזאת בתמורה פאושלית בסך של 887,555,000 ש"ח צמוד למדד תשומות הבניה לחודש פברואר 2022, בתוספת מע"מ כדין - בשים לב לחלקה של דניה סיבוס במיזם המשותף וחלק החברה בפרויקט DUO דרום, חלק התמורה המשולם ע"י החברה לדניה סיבוס מסתכם לסך של כ- 231,000,000 ש"ח בתוספת מע"מ כדין.

(11) ביום 21.12.21 נתקבלה אצל החברה שומת היטל ההשבחה מטעם הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב-יפו, שעניינה חיוב בהיטל השבחה החל על המקרקעין הידועים כחלקות 1471 ו- 1472 בגוש 6213 במתחם סמל דרום בתל אביב. ביום 5.3.2025 התקבלה השמאות המכרעת ע"י השמאית המכריעה, לאחר תיקון טעויות סופר, אשר כוללת הפחתה של היטל ההשבחה במחירים מתואמים עבור חלק היזמים בסך של כ- 78 מיליון ש"ח למועד הקובע. שני הצדדים הגישו השגות לועדת ערר, טרם ניתנה החלטה בהשגות אלו.

(12) נכון ליום 31.12.2025 הפרויקט בשיווק ובביצוע.

ד. מחיר למשתכן נס ציונה

ביום 30.8.2018, פורסמו באתר רשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י") תוצאות מכרז "מחיר למשתכן" בנס ציונה (להלן: "הקרקע"), במסגרתו הוכרזה החברה (באמצעות חברה בבעלותה ובשליטתה המלאות) (להלן: "החברה המוחזקת") כזוכה. בהתאם לתב"ע החלה על הקרקע, ניתן להקים עליה 180 יחידות דיור (לפני שבס) (להלן: "יחידות הדיור").

על פי תנאי המכרז, 90% מיחידות הדיור תשווקנה במסגרת של "מחיר למשתכן" (להלן: "יחידות מחיר למשתכן") כפי שנקבע בהצעה הזוכה ואילו היתרה (כולל יח"ד שיאושרו על פי שבס) תשווקנה ללא כל מגבלה, בשוק החופשי, על ידי הזוכה.

תמורת הקרקע, שילמה החברה המוחזקת סך כולל של כ- 91 מיליון ש"ח וכן הוצאות פיתוח בסך של כ- 18 מיליון ש"ח באמצעות קבלת מימון מגוף פיננסי וממקורותיה העצמיים אשר הוזרמו לה על ידי החברה.

נכון ליום 31.12.2025 שווקו כל הדירות בפרויקט, הסתיימה הקמתן של 144 יחידות דיור, יתר 72 יחידות הדיור נמצאות בשלבי ביצוע. נכון למועד פרסום הדוחות, הסתיימה הקמת של 72 יחידות הדיור.

ה. מחיר למשתכן מתחם הנרקיסים, ראשון לציון

ביום 24.4.2017 הגישה השותפות של החברה ושל דניה סיבוס בע"מ (להלן: "דניה סיבוס"), בעלת השליטה בחברה לשעבר, הצעה במסגרת מכרז לבנייה ושיווק של דירות מגורים בשיטת "מחיר למשתכן" לרכישת זכויות במקרקעין בקשר עם עד 4 מתחמים בשכונת הנרקיסים בראשון לציון (להלן: "המכרז").

ביום 26.4.2017, הוכרזה הצעתן של החברה ודניה סיבוס במכרז האמור בנוגע למתחמים ב', ג', ד' ו- י"ד, כהצעה הזוכה (ביחד, להלן: "המתחמים"). בהתאם לתב"ע החלה על המתחמים, ניתן להקים עליהם 118 יחידות דיור, 144 יחידות דיור, 144 יחידות דיור ו- 120 יחידות דיור (ביחד, להלן: "יחידות הדיור"), בהתאמה (לא כולל תוספת יחידות דיור בגין הקלות (שבס) ככל שתאושרנה. להלן: "היחידות הנוספות").

על פי תנאי המכרז, 75% מיחידות הדיור על כל אחד מהמתחמים תשווקנה במסגרת של "מחיר למשתכן" (להלן: "יחידות מחיר למשתכן") כפי שנקבע בהצעה הזוכה ואילו יתרת יחידות הדיור והיחידות הנוספות תשווקנה ללא כל מגבלה, בשוק החופשי, על ידי הזוכה.

ביאור 10 - מלאי בניינים למכירה (המשך)

ה. מחיר למשתכן מתחם הנרקיסים, ראשון לציון (המשך)

החברה ודניה סיבוס פועלות במסגרת של שותפות רשומה ייעודית (להלן: "השותפות"), בה כל צד מחזיק ב- 50% מהון המניות. תמורת המתחמים, שילמה השותפות סך כולל של כ- 239 מיליון ש"ח (עלות קרקע + הוצאות פיתוח) באמצעות קבלת מימון מגוף פיננסי וממקורותיה העצמיים אשר הוזרמו לה על ידי החברה ודניה סיבוס, על פי חלקם.

בשנת 2023 הסתיימה בנייתם ושיווקם של כל המגרשים בפרויקט.

הנתונים בקשר עם הפרויקטים הנ"ל מוצגים בדוחות הכספיים בשיטת השווי המאזני.

ו. סמל צפון

ביום 10.10.2019, הגישה החברה, בעצמה ובאמצעות חברה מוחזקת המטופלת בשיטת השווי המאזני הצעה לרכישת זכויות בקשר עם מגרש 122 ב- "סמל צפון", חלקות מקור 16, 17 ו-18 בגוש 6213, בתל אביב (להלן: "המקרקעין"). בהתאם לתכנית החלה על המקרקעין, ניתן להקים על המקרקעין כ- 174 יחידות דיור.

ביום 27.1.2020 הוכרזה הצעתה של החברה כהצעה הזוכה. ההצעה הזוכה משקפת למקרקעין שווי של כ- 425 מיליון ש"ח.

בהמשך, ביום 10.5.2020, לאחר אישור בית המשפט, נחתם ההסכם לרכישת חלק ממגרש 122 ב"סמל צפון" בתל אביב, מכוחו רכשה החברה כ- 76 יחידות דיור תמורת סך של כ- 185 מיליון ש"ח בתוספת הפרשי הצמדה. התשלום האחרון בוצע ביום 6.12.2020 כנגד מסירת החזקה במקרקעין. יצוין, כי בנוסף, מחזיקה החברה בזכויות במקרקעין (במישרין ובעקיפין) בקשר לכ- 23 יחידות דיור כמפורט לעיל, וכן התקשרה בהסכמי קומבינציה ושירותי בניה עם בעלי זכויות במקרקעין, בהיקף כולל של כ- 75 יחידות דיור.

ביום 4.1.2023 נתקבל היתר חפירה ודיפון בקשר עם הפרויקט, מכוחו ניתן לבצע עבודות הריסת מבנים קיימים, חפירה ודיפון וכן פעולות נוספות הנדרשות לצורך החפירה והדיפון.

ביום 31.3.2024 נחתמו הסכמי ליווי בין החברה (בעצמה ובאמצעות חברות מוחזקות) (ביחד, להלן: "המיזם המשותף"), בגין כל אחד ממגרשים 122 ו- 123 המרכיבים את פרויקט סמל צפון, בו מחזיקה החברה בכ- 88% מהיחידות לשיווק בפרויקט לבין תאגיד בנקאי (להלן: "התאגיד הבנקאי"), לצורך מימון הקמת פרויקט סמל צפון (להלן: "האשראי").

האשראי כולל בעיקרו מסגרת בטוחות חוק מכר בסך מירבי של עד 1.22 מיליארד ש"ח (מתוכו סך של 1.06 מיליארד בגין מגרש 122), מסגרת אשראי כספי בסך של עד כ- 550 מיליון ש"ח (מתוכו כ- 480 מיליון ש"ח בגין מגרש 122), מסגרת בגין בטוחות עבור בעלי הקרקע (בעסקת קומבינציה ושירותי בניה) בסך כולל של עד כ- 450 מיליון ש"ח (המיוחס במלואו למגרש 122). האשראי נושא ריבית שנתית בשיעור של פריים בתוספת מרווח בטוח של 0.7% עד 1% (להלן: "ריבית מסגרת האשראי").

יצוין, כי האשראי ישמש, בין היתר, לפירעון הלוואות אשר הועמדו לחברה על ידי התאגיד הבנקאי (להלן: "הבנק") לצורך מימון רכישת הקרקע מושא פרויקט סמל צפון.

האשראי יועמד לאחר מילוי תנאים מתלים מקובלים, לרבות, בין היתר, העמדת בטוחות להבטחת האשראי, אשר עיקרם שעבוד על הזכויות בקרקע ובפרויקט וכן שעבוד זכויות בעלי הקרקע לטובת התאגיד הבנקאי. בהתאם להוראות הסכם הליווי, החברה אחראית כלפי התאגיד הבנקאי לפירעון מלוא הסכומים האמורים (לרבות בגין החברות המוחזקות כאמור). יצוין, כי אחריות החברות המוחזקות בקשר עם מימון מגרש 122 מוגבלת לתמורה אשר תתקבל עם מימוש הבטוחות המשמשות להבטחת פירעון המימון כאמור.

בנוסף, העמיד התאגיד הבנקאי אשראי מקדמי למימון תשלום אגרות, היטלים ועבודות דיפון וחפירה בסך כולל של עד כ- 125 מיליון ש"ח, עד 31.12.2024, אשר חלקו נפרע עם חתימתם של בעלי הקרקע על הסכמים למימון עם התאגיד הבנקאי. למועד הדוח החברה והתאגיד הבנקאי פועלים להארכת המועדים להתקיימותם של התנאים המקדמיים והמועד לפירעון ההלוואה. להסרת ספק, למועד זה, ההלוואה אינה מועמדת לפירעון מיידי.

ההסכמים האמורים כוללים, בין היתר, תנאים והוראות מקובלים בקשר עם פירעונם המיידי.

ביאור 10 - מלאי בניינים למכירה (המשך)

ו. סמל צפון (המשך)

בחודש אפריל 2024, התקבלו בידי החברה היתר בניה מלא למגרש 122 ולמגרש 123 ביחד, להלן: "ההיתרים"). בהתאם להיתרים, הפרויקט יכלול 257 יחידות דיור (על גבי שני מגרשים) בשטח של כ- 24,500 מ"ר, מבנה ציבור בשטח של כ- 1,800 מ"ר ומרתפי חניה משותפים בשטח כולל של כ- 17,200 מ"ר, על פני מגדל בן 50 קומות מגורים ובניין מרקמי בן 8 קומות מגורים.

ביום 13.11.2022 אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישורה של ועדת הביקורת, את התקשרותה של החברה בהסכם לביצוע עבודות הדיפון, החפירה, הביסוס והרפסודה עם גאו-דניה בע"מ, חברה בת של דניה סיבוס.

ביום 29.6.2025, אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישורה של ועדת הביקורת ובכפוף לקבלת אישורה של אסיפת בעלי המניות של החברה, את התקשרותה של החברה בהסכם קבלנות עם דניה סיבוס, להקמתו של פרויקט סמל צפון בתל-אביב בתמורה פאושלית בסך כולל של כ- 398 מיליון ש"ח, צמוד למדד תשומות הבניה לחודש ינואר 2025 (בתוספת מע"מ כדון). ביום 11.8.2025 אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה את ההחלטה האמורה.

נכון ליום 31.12.2025 הפרויקט בשיווק ובביצוע.

ז. רמת שרת

בחודש מרס 2008 התקשרה החברה עם צדדים שלישיים בהסכם להקצאת 100 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א, המהוות 50% מהון המניות המונפק והנפרע של חברת פ.א. פיתוח ובניה בירושלים בע"מ (להלן - "פ.א.א."). כמו כן נקבע בהסכם כי הצדדים ישתפו פעולה באמצעות פ.א. לשם הקמתו ושיווקו של פרויקט המיועד בעיקרו למגורים, כמפורט בהסכם.

פ.א. זכתה במכרז של מינהל מקרקעי ישראל לרכישת זכויות במקרקעין בירושלים (להלן - בס"ק זה: "המקרקעין") תמורת סך של כ- 71.5 מיליון ש"ח, כמפורט בתנאי המכרז.

בנוסף, נחתם בין הצדדים הסכם לפיו תעניק החברה לפ.א. את שירותי ניהול התכנון והביצוע של הפרויקט, וכן ניהול השיווק והניהול הכספי של הפרויקט, בשלב א' תמורת סך השווה ל- 2.5% מסך כל התקבולים ללא מע"מ שיתקבלו בגין מכירת יחידות בפרויקט שיוקם במקרקעין, בתוספת מע"מ. בשלב ב' דמי הניהול יעמדו על 1.5% מסך כל התקבולים ללא מע"מ שיתקבלו בגין מכירת יחידות בפרויקט שיוקם במקרקעין, בתוספת מע"מ.

בשנת 2021 הסתיים שלב א' בפרויקט, הכולל 108 יח"ד.

נכון ליום 31.12.2025, שלב ב' של הפרויקט, הכולל 278 יח"ד, הינו בשיווק ובביצוע.

הנתונים בקשר עם פרויקט זה מוצגים בדוחות הכספיים בשיטת השווי המאזני.

ביאור 11 - מלאי מקרקעין ומלאי בניינים למכירה לזמן ארוך

א. הצגה בדוח על המצב הכספי:

ליום 31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
659,023	614,165
33,304	-
692,327	614,165
23,061	27,983

מלאי מקרקעין
מלאי בניינים למכירה לזמן ארוך

כולל עלויות אשראי שהונו במהלך תקופת הדיווח

למידע בדבר שעבודים - ראה ביאור 36.

ביאור 11 - מלאי מקרקעין ומלאי בניינים למכירה לזמן ארוך (המשך)

ב. חלק ממלאי המקרקעין נחכר מרשות מקרקעי ישראל (להלן - רמ"י). זכויות אלה טרם הועברו על שם החברה וזאת מסיבות טכניות. למרבית הקרקעות נחתם עם רמ"י הסכם פיתוח, לפיו על החברה לבצע על הקרקעות הנ"ל עבודות פיתוח ובניה בתום שלוש עד שש שנים.

ג. סביוני גבעת שמואל

ביום 15.2.2012 התקשרה החברה בהסכם השקעה (להלן בס"ז: "הסכם ההשקעה") ובהסכם ניהול (להלן בס"ז: "הסכם הניהול"; וביחד להלן: "ההסכמים") עם גבעת שמואל החדשה בע"מ (להלן בס"ז: "גבעת שמואל החדשה") ו/או בעל המניות היחיד בה (להלן: "בעל המניות"), לפי העניין, אשר אינם קשורים לחברה ו/או לבעל השליטה, לפיהם יוקצו לחברה, תמורת התחייבות החברה לשלם את ערכן הנקוב במועד אישור התב"ע המתוקנת, כהגדרתה להלן, 1,000 מניות רגילות של חברת הפרויקט בנות 1 ש"ח ע.נ., אשר תהווה, לאחר הקצאתן, חמישים אחוז (50%), מהון המניות המונפק והנפרע, בדילול מלא (להלן בס"ז: "מניות ההשקעה"), של חברת גבעת שמואל החדשה.

הצדדים התקשרו עם מוסד בנקאי להשגת מימון לחברת הפרויקט (להלן: "הבנק המממן") לצורך תשלום התמורה.

ביום 30.12.2013 התקבל בחברה נוסח של הודעת הוועדה המחוזית בדבר אישורה למתן תוקף של התב"ע המתוקנת בהיקף של 600 יח"ד (בהשוואה לכ- 270 יחידות דיור על פי התב"ע הקיימת) (להלן: "התב"ע המתוקנת") בקשר עם פרויקט זה. ביום 7.1.2014 התפרסמה הודעה בדבר אישור התב"ע המתוקנת.

ביום 13.7.2017 התקשרה החברה בהסכם (להלן: "ההסכם") לרכישת מלוא זכויותיו של השותף בחברת גבעת שמואל החדשה (בה החזיקה החברה באותו מועד ב-50% מהון המניות המונפק והנפרע), המהוות 50% מהון המניות המונפק והנפרע של גבעת שמואל החדשה.

יצוין, כי טרם ההתקשרות בהסכם, גבעת שמואל החדשה הוצגה בדוחות הכספיים של החברה כחברה כלולה. החל ממועד ההתקשרות בהסכם, אוחדו נכסיה התחייבויותיה ותוצאותיה של גבעת שמואל החדשה בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה. בהתאם לכללי החשבונאות המקובלים, לאור צירוף העסקים אשר הושג בשלבים, שבמסגרתו הושגה שליטה בחברה, נמדדים הנכסים וההתחייבויות של גבעת שמואל החדשה בשווי הוגן במועד השגת השליטה, תוך זקיפת ההפרש בין ערכם בספרים של השקעת החברה בגבעת שמואל החדשה טרם צירוף העסקים לבין השווי ההוגן במועד צירוף העסקים לרווח והפסד.

כתוצאה מהרכישה הוכר בדוחותיה הכספיים של החברה מוניטין בסך של כ- 37 מיליון, הנובע מיצירת התחייבות מסים נדחים במסגרת צירוף העסקים וכן מהטבת המס הגלומה בעסקת מניות על פני רכישת מקרקעין.

ביום 14.6.2018 אושרה למתן תוקף תכנית מפורטת במסגרתה אישרה הוועדה המקומית לתכנון ובניה גבעת שמואל תוספת של 95 יחידות דיור נוספות, תוספת של 2,500 מ"ר לייעוד מסחר, וכן המרה של כ- 4,500 מ"ר של שטחים תת-קרקעיים לייעוד מגורים על קרקעיים.

ביום 8.8.2021, התקשרה גבעת שמואל החדשה, בהסכמים עם צד ג' בקשר עם מכירת זכויותיה במגרש עליו ניתן להקים בניין מגורים בן 84 יחידות דיור, בתמורה לסך של כ-85 מיליון ש"ח. כמו כן, התקשרו הצדדים בהסכם מכר חניות ומחסנים שנבנו בסמוך למקרקעין, בתמורה של לסך של כ- 1.1 מיליון ש"ח. בנוסף, התקשרו הצדדים בהסכם ניהול, מכוחו תעניק גבעת שמואל החדשה שירותים שונים בקשר עם ניהול הקמתו של הבניין וכן של החניון המשותף בתמורה לסך של כ-4 מיליון ש"ח, וכן תהיה זכאית להחזר הוצאות שהוציאה בסך של כ- 2.7 מיליון ש"ח.

עוד נקבע, כי במקרה בו שווי יחידות הדיור על המקרקעין, בהתאם להערכת שווי של שמאי מוסכם, ישקף עליית שווי עודפות מעל עליה ריאלית של 1.5% לשנה ביחס למחיר השוק כפי שנקבע בהסכם, גבעת שמואל החדשה תהיה זכאית למענק בסך השווה למחצית מהסכום העולה כאמור.

ביום 14.9.2021, הושלמה התקשרותה של גבעת שמואל החדשה בהסכם למכירת הזכויות במקרקעין כאמור לעיל והתמורה בגין התקבלה במלואה.

בחודש דצמבר 2023 התקשרו הצדדים בתוספת להסכם הניהול, מכוחה תעניק גבעת שמואל החדשה שירותי ניהול שיווק וניהול גבייה בתמורה לדמי ניהול, כמפורט בהסכם. ליום 31.12.2025 המגרש שנמכר נמצא בשלב שיווק ובנייתו הסתיימה.

ביאור 11 - מלאי מקרקעין ומלאי בניינים למכירה לזמן ארוך (המשך)

ג. סביוני גבעת שמואל (המשך)

ליום 31.12.2025 הסתיים ביצועם של שלבים א', ב' וג', הכוללים 379 יחידות דיור. לגבעת שמואל החדשה בשלבי ביצוע 232 יחידות דיור נוספות ו-2,500 מ"ר מסחר.

ליום 31.12.2025 החברה ערבה בערבויות מוגבלות לסכום של 1,700 מיליון ש"ח לקיום חובותיה של חברת גבעת שמואל החדשה בע"מ כלפי תאגידים בנקאיים. ראו ביאור 37ג'.

ד. רמת השרון

ביום 25.2.2020 נבחרה הצעתן המשותפת (בחלקים שווים) של החברה ושל נוח שוסטר בע"מ (להלן: "נוח שוסטר"), לרכישתה של זכות להתקשר עם רשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י") בהסכם לרכישת זכויות חכירה במגרש ברמת השרון, עליו ניתן להקים 145 יחידות דיור ושטחי מסחר בהיקף של כ-250 מ"ר (להלן: "זכות הרכישה" ו-"המגרש", בהתאמה), וזאת כנגד תשלום דמי חכירה מהוונים בשיעור של 91% מערך שומת המגרש של רמ"י (להלן: "דמי החכירה המהוונים") ובתוספת הוצאות פיתוח לרשות המקומית.

בתמורה לרכישת זכות הרכישה, שילמו החברה ונוח שוסטר, לבעלי זכות הרכישה, סך של 27.45 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ כדון) (חלקה של החברה 50%, בתוספת מע"מ כדון ושולם ממקורותיה העצמיים של החברה).

ה. SOHO קדמת גון פינוי בינוי

ביום 28.10.2020 התקשרה אפריקה התחדשות עירונית, במערכת הסכמים (להלן: "ההסכמים"), ובכלל זאת התקשרותה בהסכם לרכישת מניות המהוות 50% מהון המניות המונפק (להלן: "המניות הנמכרות") וזאת במסגרת עסקה לרכישתה של חברת פרויקט הפועלת לקידום פרויקט מגורים מסוג פינוי בינוי, הכולל כ-1,000 יחידות דיור וכ-1,600 מ"ר גם שטחי מסחר, בירושלים (להלן: "חברת הפרויקט", "הפרויקט" ו-"המקרקעין", בהתאמה). המניות הנמכרות, מהוות את מלוא המניות המוחזקות על ידי בעל המניות המוכר (להלן: "בעל המניות המוכר"), אשר אינו קשור לחברה ו/או למי מטעמה ונמכרות בתמורה לערכן הנקוב. יתרת המניות מוחזקות על ידי בעל מניות נוסף (להלן: "בעל המניות הנוסף").

ביום 31.12.2020 התקיימו כלל התנאים להשלמת העסקה לרכישת המניות המהוות 50% מהון המניות המונפק וזאת במסגרת עסקה לרכישתה של חברת פרויקט הפועלת לקידום פרויקט מגורים מסוג פינוי בינוי, הכולל כ-1,000 יחידות דיור וכ-1,300 מ"ר גם שטחי מסחר, בירושלים. במסגרת זו, הושלמו חתימותיהם של כ-94% מבעלי הזכויות במקרקעין על הסכם הפינוי-בינוי עם חברת הפרויקט (100% מחתימותיהם של בעלי הזכויות בשלב א'). הנתונים בקשר עם הפרויקט הנ"ל מוצגים בדוחות הכספיים בשיטת השווי המאזני.

ביום 31.12.2024 התקבל בידי החברה היתר בניה מלא לשלב א' בפרויקט, להקמת 210 יחידות דיור.

ביום 11.3.2025 אישר דירקטוריון החברה את התקשרותה של החברה באמצעות חברת הפרויקט בהסכם קבלנות לפיו תעניק דניה סיבוס שירותי בניה כקבלן ראשי בשלב א' של הפרויקט, בתמורה לסכום פאושלי של 238 מיליון ש"ח צמוד למדד תשומות הבניה לחודש מאי 2024 (חלק החברה 119 מיליון ש"ח) בתוספת מע"מ כדון.

נכון ליום 31.12.2025 שלב א' של הפרויקט בשיווק ובביצוע. למקרקעין תב"ע בתוקף לכ-840 יחידות דיור נוספות.

ו. הצבר קרית אונו פינוי בינוי

ביום 9.6.2021 התקשרה אפריקה התחדשות עירונית, בהסכם לרכישת מניות המהוות 50% מהזכויות בהון ובהצבעה של חברת פרויקט הפועלת לקידום פרויקט מגורים מסוג פינוי בינוי, במתחם הצבר בקרית אונו מצד שלישי. לאחר רכישת המניות הנרכשות, יחזיקו כל אחד מבין אפריקה התחדשות עירונית ובעל המניות המוכר ב-50% מהזכויות בהון ובהצבעה של חברת הפרויקט.

על המקרקעין, המחולקים למתחם צפוני ומתחם מזרחי, קיימות כיום 168 יחידות דיור, כאשר לאחר פינויין, יוקמו תחתן 563 יחידות דיור, מתוכן, חלק חברת הפרויקט, הינו 395 יחידות דיור לשיווק.

ביאור 11 - מלאי מקרקעין ומלאי בניינים למכירה לזמן ארוך (המשך)

ו. הצבר קרית אוננו פינוי בינוי (המשך)

בתמורה למניות הנרכשות, תשלם אפריקה התחדשות עירונית סכום שאינו מהותי לחברה, חלקו שולם עם הגעה ל- 80% חתימות של בעלי הדירות במקרקעין מגובות בהערות אזהרה ותב"ע מאושרת, ויתרתו במועד בו תידרש חברת הפרויקט להעמיד את ההון העצמי הנדרש לצורך קבלת המימון לפרויקט.

בהסכם נקבעו הסדרים בקשר עם העמדת המקורות שיידרשו לחברת הפרויקט לצורך השקעת ההון העצמי בפרויקט על ידי כל אחד מהצדדים, כולל מנגנוני דילול במקרה בו צד מעמיד מקורות כאמור מעבר לשיעור הנדרש ממנו על פי הסדרים אלה.

אפריקה התחדשות עירונית ובעל המניות הנוסף יהיו זכאים לדמי ניהול בשיעורים מקובלים בגין שירותים אשר יוענקו על ידם לחברת הפרויקט.

הנתונים בקשר עם הפרויקט הנ"ל מוצגים בדוחות הכספיים בשיטת השווי המאזני.

ז. אזור

ביום 13.7.2021 התקשרה החברה בהסכם לרכישתם של כ- 33.7% מהזכויות במקרקעין באזור בתמורה לסך של 122.5 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ) (להלן: "התמורה"). המקרקעין נרכשו מידי שניים מבין בעלי הזכויות במקרקעין, אשר אינם קשורים לחברה ו/או למי מטעמה, המחזיקים במצטבר כ- 67.4% מהזכויות במקרקעין (להלן, ביחד: "המוכרות"). כניסתו לתוקף של ההסכם ביחס לאחת מבין שתי המוכרות הוכפף לקבלת אישור בית המשפט המחוזי, אשר התקבל ביום 12.9.2021.

התמורה כפופה להתאמה, בהתאם למספר יחידות הדיור שאושר במסגרת התכנית החדשה, אשר הסתכמה, לאחר ביצוע ההתאמה, לסך של 111.5 מיליון ש"ח.

בימים 26.12.2023 ו-1.2.2024 התקשרה החברה עם המוכרות בהסכמים לרכישתם של כ- 26% נוספים מהזכויות במקרקעין באזור בתמורה לסך של 122.5 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ) (להלן: "התמורה").

תשלום התמורה מומן מתוך מקורותיה העצמיים של החברה וכן באמצעות הלוואות בנקאיות.

התכנית צפויה לכלול כ- 770 יחידות דיור וכ- 34,000 מ"ר מסחר ותעסוקה.

למועד הדוחות הכספיים, הפרויקט נמצא בשלבי תכנון.

ח. נתניה 542

ביום 16.8.2021, אישר דירקטוריון החברה את התקשרותן של החברה ואפריקה התחדשות עירונית, ביחד עם קרן להשקעות בנדל"ן (להלן: "היזמים"), בחלקים שווים ביניהם, בהסכם עם צדדים שלישיים המחזיקים במקרקעין בנתניה, בשטח כולל של כ- 19 אלפי מ"ר, מתוך מתחם הידוע כמתחם 3 במסמך מדיניות תכנונית שהוכנה על רקע תכנית נת/542, לרכישת זכויותיהם של בעלי הזכויות במתחם בדרך של עסקת קומבינציה.

שיעור הקומבינציה בגין זכויות הבעלים האמורים, יעמוד על כ- 37% מיחידות הדיור (כפוף להתאמות שנקבעו בהסכם) ו- 45% משטחי המסחר. בנוסף, יעניקו היזמים שירותי בניה למי מבעלי הזכויות שיבחרו בכך, בהיקף של עד 15% מכלל יחידות הדיור של בעלי הזכויות, בשים לב לשיעורי הקומבינציה. עוד נקבעו הוראות להתאמת שיעורי הקומבינציה, בשים לב, בין היתר, לשיעור רווח יזמי מינימלי מוסכם; וכן זכות לבעלי הזכויות לבטל את ההסכם ככל ששיעור הקומבינציה פוחת משיעור מינימלי מוסכם.

למועד הדוחות הכספיים, תב"ע הפרויקט בתוקף.

ביאור 12 - נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה

א. נדל"ן להשקעה בהרצליה:

ביום 9.4.2014 אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת, את התקשרות החברה בחלקים שווים יחד עם אפריקה ישראל נכסים (להלן: "אפי נכסים") חברה שהיתה אז בשליטתה של אפריקה ישראל להשקעות בע"מ (להלן: "אפריקה השקעות"), בהסכם עקרונות לפיו יפעלו להגשת הצעה משותפת במסגרת מכרזים אשר פורסמו על ידי מדינת ישראל, החשב הכללי במשרד האוצר ביחד עם משרד הבינוי והשיכון ורשות מקרקעי ישראל (ביחד, להלן: "המזמין"), לרכישת קרקע בהרצליה להקמת דירות מגורים להשכרה.

בכפוף לזכייה באיזה מהמכרזים, הצדדים יפעלו להקמתה של חברה ייעודית/ שותפות/ עסקה משותפת ו/או מיזם משותף, בחלקים שווים ביניהם, אשר תוקם לצורך התקשרות עם המזמין בהסכמים לרכישת המתחמים, שיכללו התחייבויות להקמה ולתפעול של הפרויקטים.

החברה ואפי נכסים רכשו את הקרקע (בחלקים שווים ביניהן) תמורת סך של כ- 75 מיליוני ש"ח, בתוספת מע"מ, ויפעלו להקמתן של 273 יחידות דיור, אשר יושכרו בהתאם לתנאי המכרז במהלך תקופה של 20 שנים לפחות. בתום תקופת ההשכרה יהיו רשאיות החברה ואפי נכסים למכור את הדירות בשוק החופשי.

החברה מציגה את חלקה היחסי בנכסים וההתחייבויות בקשר עם הקרקע בהרצליה כפעילות משותפת בהתאם להוראות IFRS 11 "הסדרים משותפים".

בהתאם לתנאי המכרז יושכרו 25% מהדירות בשכ"ד מפוקח לזכאים, והיתרה תושכר בשוק החופשי. שכר הדירה המפוקח מוגדר כ-80% מהערכת השמאי הממשלתי. דמי השכירות לזכאים יוצמדו למדד המחירים לצרכן, ויעודכנו אחת ל-3 שנים בהתאם להערכת השמאי הממשלתי. לגבי הדירות שיושכרו בשוק החופשי, קיימת אפשרות העלאת שכ"ד עד 5% בכל 5 שנים, צמוד למדד המחירים לצרכן.

בחודש נובמבר 2016 הסתיימה הקמת הפרויקט והוא קיבל טופס 4, ומיד בסמוך לכך החלה השכרת הדירות. ליום 31 בדצמבר 2025 הנכס נמצא בתפוסה מלאה.

ביום 15.1.2015 התקשרו החברה ואפי נכסים (להלן, ביחד: "הלוות") בהסכם מימון עם גוף מוסדי שאינו קשור למי מבין הצדדים למיזם המשותף ו/או לבעלת השליטה בהן (להלן: "המלווה"), לקבלת מימון לתכנון והקמת הפרויקט (להלן: "הסכם ההלוואה").

המלווה התחייבה להעמיד מימון עבור הפרויקט, בסכום כולל של עד כ- 300 מיליון ש"ח, לפי התקדמות הפרויקט (ליווי סגור). ההלוואה הועמדה לתקופה של כ-24.25 שנים, כאשר כ- 3.25 שנים מיוחסות לתקופת ההקמה של הפרויקט ("תקופת ההקמה") ו- 21 השנים האחרונות מיוחסות לתקופת ההשכרה של הדירות בפרויקט ("תקופת ההפעלה"). כמו כן, סוכם על הארכתה של תקופת ההלוואה לתקופה נוספת של עד 4 שנים, בתנאים מסוימים. ההלוואה נושאת ריבית שנתית קבועה, שנקבעה על פי עלות גיוס ממוצעת של אגרות חוב ממשלתיות במח"מ דומה למח"מ ההלוואה, בתוספת המרווח המוסכם, אשר חלקה נפרע/ייפרע באופן שוטף ויתרתה בתשלום אחד בתום תקופת ההלוואה. שיעור ריבית ההלוואה בשנת 2025 הינה בטווח של 2.33%-3.73%. ליום 31 בדצמבר, 2025 החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות.

בהסכם ההלוואה נקבעו התניות פיננסיות במספר הקשרים (כגון אירועי העמדה לפירעון מיידי, זכות הלוות לביצוע משיכת ההגדלה, זכות הלוות לחלוקת עודפים, זכות הלוות להפחתת זכות החזרה של המלווה כלפיהן, ועוד). ביחס לאירועי העמדה לפירעון מיידי, נקבעו התניות פיננסיות לענין יחס הכיסוי בין תזרים המזומנים הזמין לשירות החוב בתקופה של 12 החודשים הקודמים למועד הבדיקה הרלוונטי לבין כלל תשלומי שירות החוב בתקופה זו יחס הכיסוי בין תזרים המזומנים; (ADSCR); יחס הכיסוי בין תזרים המזומנים הרלוונטי לבין כלל תשלומי שירות החוב בתקופה זו הזמין לשירות החוב החזוי עד מועד הפירעון הסופי של ההלוואה מהוון על פי שיעור הממוצע המשוקלל של הריביות בגין הלוואות הפרויקט לבין היתרה הבלתי מסולקת של הלוואות הפרויקט (LLCR) יחס כיסוי עתידי; דירוג החוב על ידי חברת דירוג בדרגה מינימאלית. כמו כן נקבעו בהסכם המימון מנגנונים לתיקון הפרות של ההתניות הפיננסיות הנ"ל.

להבטחת פירעון ההלוואה שועבדו לטובת המלווה, בין היתר, כל זכויות הלוות במקרקעין בהרצליה נשאו הפרויקט, כל זכויות הלוות בהסכמי השכירות מול הדיירים בפרויקט (לרבות הבטחות שיינתנו להם על ידי הדיירים), כל זכויות הלוות על פי מסמכי המכרז מול מדינת ישראל, כל זכויות הלוות בהסכם ההקמה מול דנה סיבוס, כל זכויות הלוות מול קבלן התפעול של הפרויקט (ככל שיהיה גורם שאינו הלוות עצמן או בשליטתן), וכן כל זכויות הלוות ביחס למסמכי הפרויקט המהותיים ובמיזם המשותף.

ביאור 12 - נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה (המשך)

א. נדל"ן להשקעה בהרצליה (המשך):

ההתקשרות בהסכם המימון אושרה על ידי האורגנים של החברה ושל אפי נכסים, בהתאם לנדרש על פי דין.

הערכת השווי של נדל"ן להשקעה בגין מבנה דיור להשכרה בהרצליה שבוצעה ליום 31 בדצמבר 2025, בוצעה לפי שיטת היזון הכנסות משולבת עם שיטת ההשוואה. שיעור ההיזון ששימש את מערכי השווי היה 5%, שכ"ד ממוצע למ"ר הינו בין 70 (מפוקח) לכ- 92 ש"ח למ"ר, עליית מחירי דירות שנתית חזויה 1%. בהערכת השווי של נדל"ן להשקעה שבוצעה ליום 31 בדצמבר 2024, שיעור ההיזון ששימש את מערכי השווי היה 5%, שכ"ד ממוצע למ"ר הינו בין 66 (מפוקח) ל- 87 ש"ח למ"ר, עליית מחירי דירות שנתית 1%.

ב. נדל"ן להשקעה בשוהם:

ביום 7.1.2018 אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת, את התקשרות החברה בחלקים שווים יחד עם אפריקה ישראל נכסים בהסכם עקרונות להגשת הצעה משותפת במסגרת מכרז להתקשרות בחוזה חכירה של מקרקעין בשוהם (ללא מחיר מינימום) להקמת דירות מגורים להשכרה (להלן: "המכרז" ו"הפרויקט", בהתאמה).

ביום 8.1.2018, הגישו אפי נכסים והחברה את הצעתם לרכישת קרקע בשוהם.
ביום 21.1.2018 הוכרזה ההצעה של המיזם המשותף כהצעה הזוכה במכרז.

החברה ואפי נכסים פועלות במסגרת של שותפות רשומה ייעודית (להלן: "השותפות"), בה כל צד מחזיק ב- 50% מהון המניות. בהתאם לתנאי ההצעה, השותפות רכשה את הקרקע ותפעל להקמתן של כ- 234 יחידות דיור לפחות (בכפוף להקלות תכנוניות מסוימות), אשר יושכרו בהתאם לתנאי המכרז במהלך תקופה של 20 שנים לפחות.

תמורת הקרקע, שילמה השותפות סך של כ- 65 מיליוני ש"ח, בתוספת מע"מ (לא כולל הוצאות פיתוח בסך של כ- 42 מיליוני ש"ח) באמצעות קבלת מימון מגוף פיננסי וממקורותיה העצמיים אשר הוזרמו לה על ידי החברה ואפי נכסים, על פי חלקם. נכון למועד הדוח שילמה השותפות את מלוא התמורה וכן את מלוא עלויות הפיתוח.

במהלך הרבעון הראשון של שנת 2022 הושלמה הקמת הפרויקט, התקבלו טופסי 4 ומיד בסמוך לכך החלה השכרת יחידות הדיור.

ההשקעה מוצגת לפי שיטת השווי המאזני, ראה באור 13.

ביום 4.11.2021 התקשרה השותפות בהסכם מימון עם מספר גופים מוסדיים (להלן: "המלווים"), לקבלת מימון לפרויקט (להלן: "הסכם ההלוואה").
המלווים העמידו מימון עבור הפרויקט בסך 320 מיליון ש"ח. ההלוואה נושאת ריבית שנתית קבועה, שנקבעה על פי עלות גיוס ממוצעת של אגרות חוב ממשלתיות במח"מ דומה למח"מ ההלוואה, בתוספת המרווח המוסכם, אשר חלקה נפרע/ייפרע באופן שוטף ויתרתה ביום 31.12.2029. בהסכם ההלוואה נקבעו התניות פיננסיות לענין יחסי כיסוי כדלקמן:

1. ה- DSCR (היחס בין סך תזרים המזומנים הזמין לבין הסך הנדרש לשירות החוב) כפי שנקבע במועד חישוב (ככלל, תום כל רבעון קלנדרי) - עבור 12 החודשים האחרונים קודם למועד החישוב (ה- DSCR ההיסטורי) - לא יפחת מ- 1.2;
2. ה- DSCR כפי שנקבע במועד חישוב עבור 12 החודשים הבאים ממועד החישוב ואילך (ה- DSCR החזוי) - לא יפחת מ- 1.2;
3. ה- DSCR הממוצע (ממוצע ה- DSCRs שחושבו עבור כל אחת מהתקופות בנות 12 החודשים שתחילת הראשונה שבהן באותו מועד חישוב, עד למועד הפירעון הסופי) - לא יפחת מ- 1.2;
4. ה- DSCR המינימאלי (ה- DSCR הנמוך ביותר מבין ה- DSCRs שחושבו עבור כל אחת מהתקופות בנות 12 החודשים שתחילת הראשונה שבהן באותו מועד חישוב, עד למועד הפירעון הסופי) - לא יפחת מ- 1.2;

כמו כן, נקבעו בהסכם ההלוואה עילות להעמדה לפירעון מידי כמקובל בהסכמי הלוואה מסוג זה.

להבטחת פירעון ההלוואה שועבדו לטובת המלווים, בין היתר, כל זכויות השותפות במקרקעין נשוא הפרויקט, שעבוד קבוע על כלל נכסי השותפות, שעבדים קבועים על זכויות החברה וזכויות אפי נכסים בשותפות וכן ניתנה ערבות מאת השותפים (החברה ואפי נכסים) לפירעון ההלוואות.

ליום 31 בדצמבר, 2025 החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות.

ביאור 12 - נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה (המשך)

ב. נדל"ן להשקעה בשוהם (המשך):

נכון למועד הדוחות הכספיים הסתיימו עבודות ההקמה.

הערכת השווי של נדל"ן להשקעה לפרויקט שבוצעה ליום 31 בדצמבר 2025, בוצעה לפי שיטת היוון הכנסות משולבת עם שיטת ההשוואה. שיעור ההיוון ששימש את מעריכי השווי היה 5%, שכ"ד ממוצע למ"ר הינו בין 57.6 (מפוקח) ל- 65.8 ש"ח למ"ר. עליית מחירי דירות שנתית 1%.

הערכת השווי של נדל"ן להשקעה לפרויקט שבוצעה ליום 31 בדצמבר 2024, בוצעה לפי שיטת היוון הכנסות משולבת עם שיטת ההשוואה. שיעור ההיוון ששימש את מעריכי השווי היה 5%, שכ"ד ממוצע למ"ר הינו בין 54.3 (מפוקח) ל- 63.4 ש"ח למ"ר. עליית מחירי דירות שנתית 1%.

ג. נדל"ן להשקעה בהקמה בירושלים:

ביום 3.10.2019 נתקבלה הודעה מטעם דירה להשכיר- החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ לפיה הצעתה של החברה (באמצעות חברה בבעלותה ובשליטתה המלאה) במסגרת מכרז להקמת פרויקט דיור להשכרה בשכונת ארנונה בירושלים הוכרזה כהצעה הזוכה במכרז.

בהתאם לתנאי ההצעה, רכשה החברה את הקרקע נשוא הפרויקט תמורת סך של כ- 24 מיליוני ש"ח בתוספת מע"מ (לא כולל הוצאות פיתוח בסך של כ- 51 מיליוני ש"ח). החברה תפעל להקמתן של כ- 170 יחידות דיור (לא כולל יחידות דיור שתתווספנה (ככל שתתווספנה) מכוח הקלות תכנוניות מסוימות) אשר יושכרו בהתאם לתנאי המכרז במהלך תקופה של 20 שנים לפחות.

ביום 25.12.2019 הושלמה התקשרותה של החברה בהסכם לרכישת המקרקעין. התמורה בגין המקרקעין שולמה ממקורותיה העצמאיים של החברה וכן מאשראי מתאגיד בנקאי, בהיקף כולל של כ- 64 מיליון ש"ח (בנוסף למסגרת ערבויות שנתקבלה, בסך של כ- 17 מיליון ש"ח), אשר ישמש גם לצורך הוצאות הפיתוח.

ביום 17.8.2022 אושרה 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 לסכום פאזלי של 183 מיליון ש"ח צמוד למדד תשומות הבניה לחודש פברואר 2022, בתוספת מע"מ כדן.

בחודש ספטמבר 2023 התקשרה החברה עם תאגיד בנקאי בהסכם ליווי פיננסי לפרויקט בסכום כולל של 292 מיליון ש"ח למימון ההקמה (כולל הקרקע) של הפרויקט.

הערכת השווי של נדל"ן להשקעה בהקמה לפרויקט שבוצעה ליום 30 בספטמבר 2025, בוצעה, עבור מרכיב המגורים להשכרה, לפי שיטת היוון הכנסות ביחס לנתוני תזרים מזומנים, גישת ההשוואה ביחס לשווי הדירות, דמי השכירות הראויים ושיעור היוון ראוי, ועבור מרכיב המסחר, לפי שיטת החילוץ. שיעור ההיוון ששימש את מעריכי השווי לתקופת ההנבה ולמרכיב הגרט היה 6% ו-5%, בהתאמה. בנוסף, שכ"ד ממוצע למ"ר הינו בין 67 (מפוקח) ל- 78 ש"ח למ"ר. ליום 31 בדצמבר 2025, יתרת שיעור הרווח היזמי מסך שווי הפרויקט הינו כ- 5.9%.

הערכת השווי של נדל"ן להשקעה בהקמה לפרויקט שבוצעה ליום 31 בדצמבר 2024, בוצעה, עבור מרכיב המגורים להשכרה, לפי שיטת היוון הכנסות ביחס לנתוני תזרים מזומנים, גישת ההשוואה ביחס לשווי הדירות, דמי השכירות הראויים ושיעור היוון ראוי, ועבור מרכיב המסחר, לפי שיטת החילוץ. שיעור ההיוון ששימש את מעריכי השווי לתקופת ההנבה ולמרכיב הגרט היה 6% ו-5%, בהתאמה, שיעור הרווח היזמי מסך שווי הפרויקט הינו כ- 11.8%, שכ"ד ממוצע למ"ר הינו בין 56 (מפוקח) ל- 69 ש"ח למ"ר.

ד. נדל"ן להשקעה במודיעין:

בחודש דצמבר 2021 החליטה הנהלת החברה על ייעוד שטחי המסחר בפרויקט שדרות הסביונים במודיעין להשכרה. לאור השינוי בשימוש בנכס, החברה סיווגה את עלויות הנכס מסעיף מלאי בניינים למכירה לסעיף נדל"ן להשקעה. נכון למועד ההחלטה חלק משטחי המסחר מושכרים לצדדי ג'.

הערכת השווי של נדל"ן להשקעה למסחר בפרויקט שבוצעה ליום 31.12.2025, בוצעה לפי שיטת היוון הכנסות. שיעור ההיוון ששימש את מעריכי השווי לשטחים מושכרים ושטחים פנויים היה 7%-8.5% בהתאמה (8.5% לחניון מזדמנים), שכ"ד ממוצע למ"ר הינו כ- 166 ש"ח למ"ר.

ביאור 12 - נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה (המשך)

ד. נדל"ן להשקעה במודיעין (המשך):

הערכת השווי של נדל"ן להשקעה למסחר בפרויקט שבוצעה ליום 31.12.2024 בוצעה לפי שיטת היוון הכנסות. שיעור ההיוון ששימש את מערכי השווי לשטחים מושכרים ושטחים פנויים היה 7%-8.5% בהתאמה (8.5% לחניון מזדמנים), שכ"ד ממוצע למ"ר הינו כ- 171 ש"ח למ"ר.

ה. נדל"ן להשקעה בשדה דב:

ביום 26.3.2025 נתקבלה הודעה מטעם רשות מקרקעי ישראל, לפיה הצעתה של החברה במסגרת מכרז להקמת פרויקט דיור להשכרה בצפון רובע שדה דב בתל-אביב (להלן: "המכרז" ו- "הפרויקט", בהתאמה), הוכרזה כהצעה הזוכה במכרז, בכפוף לכניסתה של תכנית תא/2/4444 לתוקף אשר תסדיר את ייעוד המקרקעין מושא המכרז. בהתאם, לתנאי ההצעה, תרכוש החברה את הקרקע מושא הפרויקט תמורת סך של כ- 281 מיליון ש"ח (כולל מע"מ והוצאות פיתוח; מתוכה סך של כ- 66 מיליון ש"ח צמוד למדד תשומות הבניה). החברה תפעל להקמתן של כ- 390 יחידות דיור (לא כולל יחידות דיור שתתווספנה ככל שתתווספנה מכוח הקלות תכנוניות מסוימות), אשר מחציתן תושכרנה במסגרת פרויקט "דירה להשכיר" בשכר דירה מפותח, בהתאם לתנאי המכרז, במהלך תקופה של 20 שנים לפחות, והיתרה תושכרנה בשוק החופשי. בנוסף תפעל החברה להקמת שטחים על קרקע מושא המכרז ביעוד למסחר בהיקף של כ- 2,200 מ"ר ותעסוקה בהיקף של כ- 2,400 מ"ר. על פי תנאי המכרז, קרקע מושא הפרויקט תימסר לחברה בתוך 24 חודשים ממועד כניסתה לתוקף של התכנית האמורה והכרזה סופית על הזוכים במכרז (להלן: "המועד הקובע"). כמו כן, על פי תנאי המכרז, הוצאת טופס 4 ותעודת גמר לפרויקט תיעשה בתוך 72 חודשים מהמועד הקובע. בהתאם לתנאי המכרז, חתמה החברה על הסכם פריסת תשלומים, בקשר עם הפרויקט והמקרקעין, וכן שילמה סך השווה לכ- 132 מיליון ש"ח (ראה באור 23), המהווה 30% מעלות הקרקע והוצאות הפיתוח בגינה, בתוך כ- 90 יום מהמועד הקובע. החברה מימנה את מחיר הרכישה ששולם ממקורותיה העצמיים ובאמצעות אשראי מתאגיד בנקאי בהיקף של כ- 107 מיליון ש"ח.

ביום 2.7.2025, התקבלה הודעה מאת רשות מקרקעי ישראל, לפיה לאחר כניסתה לתוקף של תכנית תא/2/4444, השתכללה זכייתה של החברה ברכישת קרקע להקמת פרויקט דיור להשכרה בצפון רובע שדה דב בתל-אביב.

הערכת השווי של נדל"ן להשקעה בהקמה לפרויקט שבוצעה ליום 31 בדצמבר 2025, בוצעה, עבור מרכיב המגורים להשכרה, לפי שיטת היוון הכנסות וגישת ההשוואה ועבור מרכיב המסחר והתעסוקה, לפי גישת ההשוואה. שיעור ההיוון ששימש את מערכי השווי לתקופת ההנבה ולמרכיב הגרט היה 6.25%-5.25%, בהתאמה, שיעור הרווח היזמי מסך שווי הפרויקט הינו כ- 30%, שכ"ד ממוצע למ"ר הינו בין 104.4 (מפוקח) ל- 127.8 ש"ח למ"ר. בשנת 2025 רשמה החברה בגין נכס זה רווח מההתאמת שווי הוגן בסך 47.7 מיליון ש"ח.

ו. נדל"ן להשקעה מתחם הר הצופים ברונפמן, ירושלים:

ביום 6.11.2025 נתקבלה הודעה מטעם רשות מקרקעי ישראל, לפיה הצעתה של קבוצת החברה במסגרת מכרז להקמת פרויקט דיור להשכרה במתחם ברונפמן בהר הצופים, ירושלים, הוכרזה כהצעה הזוכה במכרז. בהתאם לתנאי ההצעה תרכוש החברה את הקרקע מושא הפרויקט תמורת סך של כ- 31.6 מיליון ש"ח (כולל מע"מ והוצאות פיתוח). החברה תפעל להקמתן של כ- 170 יחידות דיור (לא כולל יחידות דיור שתתווספנה (ככל שתתווספנה מכוח הקלות תכנוניות מסוימות). מתוך יחידות הדיור האמורות, 25% מהן תושכרנה במסגרת פרויקט "דירה להשכיר" בשכר דירה מפותח, במהלך תקופה של 20 שנים לפחות, והיתרה תושכרנה בשוק החופשי, והכל בהתאם לתנאי המכרז. בנוסף תפעל החברה להקמת שטחים על קרקע מושא המכרז ביעוד למסחר בהיקף של כ- 1,850 מ"ר (שטח עיקרי ושירות). על פי תנאי המכרז, הקרקע מושא הפרויקט תימסר לחברה במועד המוקדם מבין: (1) אישור אכלוס למתחם חדש, של מעונות סטודנטים בגבעת רם (לתאריך הדוח, הקרקע אינה פנויה ומשמשת למעונות סטודנטים, אשר יועברו למתחם החדש כאמור), (2) יום 31.8.2026, (3) 36 חודשים ממועד מתן היתר הבניה למתחם המעונות החדש כאמור.

הוצאת טופס 4 ותעודת גמר לפרויקט מיועדת להיות בתוך 60 חודשים ממועד ההכרזה על הצעת החברה כהצעה הזוכה. יצוין, כי לתאריך זה, התב"ע החלה על הקרקע הינה לשכירות לצמיתות. בכוונת החברה לפעול לשינוי התב"ע, כך שזו תהיה לשכירות ארוכת טווח לתקופה של 20 שנים (או יותר). בהתאם לתנאי המכרז, התקשרה החברה, בהסכם לפריסת תשלומים. בהתאם, התמורה תשולם לאורך תקופה שלא תעלה על 24 חודשים, אשר לאחריה יתקשרו הצדדים בהסכם חכירה בגין הקרקע מושא הפרויקט. החברה מימנה את תמורת הרכישה ממקורותיה העצמיים.

ביאור 12 - נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה (המשך)

ז. להלן התנועה בנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה במהלך השנה:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר					
2024			2025		
סה"כ	נדל"ן להשקעה	נדל"ן להשקעה בהקמה	סה"כ	נדל"ן להשקעה	נדל"ן להשקעה בהקמה
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
642,356	469,501	172,855	787,711	501,201	286,510
יתרה לתחילת השנה					
תוספות במהלך השנה:					
73,479	549	72,930	259,703	36	259,667
-	-	-	132,023	-	132,023
4,865	-	4,865	11,201	-	11,201
67,011	31,151	35,860	103,315	(4,735)	108,050
התאמת שווי הוגן					
787,711	501,201	286,510	1,293,953	496,502	797,451
יתרה לסוף השנה					

(1) נדל"ן להשקעה בהקמה נמדד לפי שווי הוגן.

(2) רמה 3 במדרג השווי ההוגן.

ח. סכומים שהוכרו בדוח על הרווח הכולל

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2023	2024	2025	
37,158	67,011	103,315	רווח מההתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
15,031	16,691	18,032	הכנסות משכירות נדל"ן להשקעה
1,147	948	1,058	הוצאות תפעוליות ישירות (הכוללות תיקונים ותחזוקה)

ביאור 13 - הלוואות לחברות מוחזקות והשקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

א. להלן פירוט בדבר השקעות והלוואות בעסקאות משותפות ובחברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני:

מגדלי סומייל בע"מ מוחזקת על ידי החברה בשיעור של 50%. לחברה המוחזקת השקעה בקרקע המיועדת למטרות בניה. בנוגע לפעילות החברה המוחזקת - ראה ביאור 10 ג', 110'.

רמ-נח בע"מ מוחזקת על ידי החברה בשיעור של 57.5%. לחברה המוחזקת השקעה בקרקע המיועדת למטרות בניה. בנוגע לפעילות החברה המוחזקת - ראה ביאור 10 ג', 110'.

אפרירם בע"מ מוחזקת על ידי מספר שותפים, כאשר חלקה של החברה הינו 40%. לחברה המוחזקת השקעה בקרקע המיועדת למטרות בניה. בנוגע לפעילות החברה המוחזקת - ראה ביאור 10 ג', 110'.

פ.א. פיתוח ובניה בירושלים בע"מ מוחזקת על ידי החברה בשיעור של 50%. לחברה המוחזקת השקעה בקרקע המיועדת למטרות בניה. בנוגע לפעילות החברה המוחזקת - ראה ביאור 10 ז'.

א.מ.ד.ס. מחיר למשתכן (לשעבר א.מ.ד.ס. הנרקיסים) שותפות רשומה מוחזקת על ידי החברה ועל ידי דניה סיבוס, חברה ציבורית בשליטתה של לפידות קפיטל בע"מ, בעלת השליטה בחברה, כאשר חלקה של כ"א מהחברות 50%. בנוגע לפעילות השותפות - ראה ביאור 10 ה'.

ביאור 13 - הלוואות לחברות מוחזקות והשקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני (המשך)

א. להלן פירוט בדבר השקעות והלוואות בעסקאות משותפות ובחברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני (המשך):

אפריקה ישראל דיור להשכרה שותפות רשומה מוחזקת על ידי החברה ועל ידי אפי נכסים, חברה שהיתה בשליטתה של אפריקה ישראל להשקעות בע"מ (להלן: "אפריקה השקעות"), כאשר חלקה של כ"א מהחברות 50%. בנוגע לפעילות השותפות - ראה ביאור 12ב'.

אפריקה ישראל דיור להשכרה - שותפות אחזקה מוחזקת על ידי החברה ועל ידי אפי נכסים, חברה שהיתה בשליטתה של אפריקה ישראל להשקעות בע"מ (להלן: "אפריקה השקעות"), כאשר חלקה של כ"א מהחברות 50%.

קדמת גון - אפריקה התחדשות בע"מ מוחזקת על ידי אפריקה התחדשות עירונית בע"מ בשיעור של 50%. החברה המוחזקת פועלת לקידום פרויקט מגורים מסוג פינוי בינוי בירושלים. בנוגע לפעילות החברה המוחזקת - ראה ביאור 11ה'.

ביתא רוטשילד בע"מ מוחזקת על ידי אפריקה התחדשות עירונית בע"מ בשיעור של 50%. החברה המוחזקת פועלת לקידום פרויקט מגורים מסוג פינוי בינוי בחיפה.

מגדלי הרקפת בע"מ מוחזקת על ידי אפריקה התחדשות עירונית בע"מ בשיעור של 50%. החברה המוחזקת פועלת לקידום פרויקט מגורים מסוג פינוי בינוי בקרית אונו. בנוגע לפעילות החברה המוחזקת - ראה ביאור 11א'.

א. ההרכב:

ליום 31 בדצמבר		
2024	2025	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
266,363	258,872	שטרי הון, הלוואות, ערבויות וקרנות
100,599	101,249	עלות השקעה
133,680	160,444	רווחים שנצברו ממועד הרכישה בניכוי דיבידנדים שהתקבלו
500,642	520,565	

ב. מידע תמציתי מתוך הדוחות הכספיים של עסקאות משותפות וחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, לפי חלק הקבוצה:

ליום 31 בדצמבר		
2024	2025	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
629,279	744,021	נכסים שוטפים
365,801	389,430	נכסים לא שוטפים - מלאי מקרקעין
(310,631)	(325,556)	התחייבויות שוטפות
(322,927)	(358,289)	התחייבויות לא שוטפות
361,522	449,606	נכסים בניכוי התחייבויות, נטו

ג. חלק הקבוצה ברווחי עסקאות משותפות וחברות כלולות לפי שיטת השווי המאזני:

ליום 31 בדצמבר			
2023	2024	2025	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
35,155	109,002	54,048	רווחים
17,575	54,294	26,764	חלק החברה ברווחים

ביאור 13 - הלוואות לחברות מוחזקות והשקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני (המשך)

ד. שטרי הון והלוואות הנמדדות בשווי הוגן:

ליום 31 בדצמבר		
2024	2025	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
82,096	87,465	שטרי הון
184,267	171,407	הלוואות
266,363	258,872	

לימים 31.12.2025 ו- 31.12.2024 שיעור ההיוון ששימש לחישוב השווי ההוגן הינו 6.10% ו-6.35%, בהתאמה.

ה. תנאי שטרי ההון והלוואות:

ליום 31 בדצמבר		שיעורי הריבית השנתית
2024	2025	ליום 31 בדצמבר
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	2025
		%
266,363	258,872	0-8.75

ללא הצמדה

למידע בדבר ערבויות שהעמידה החברה לחברות כלולות ראה באור 37ג'.

ו. הרכב השקעות בכלולות:

היקף ההשקעה בחברה מוחזקת ליום 31 בדצמבר		שיעור ההחזקה בזכויות בהון חברה מאוחדת ליום 31 בדצמבר		
2024	2025	2024	2025	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	%	%	
26,035	32,916	50	50	מגדלי סומייל בע"מ
43,101	51,978	57.5	57.5	רמנח בע"מ
(521)	(5,240)	50	50	פ.א פיתוח ובניה בירושלים בע"מ
9,596	14,843	40	40	אפרירם בע"מ
5,114	5,252	50	50	א.מ.ד.ס מחיר למשתכן (שותפות רשומה)
142,624	157,980	50	50	אפריקה ישראל דיור להשכרה (שותפות רשומה)
(1,024)	254	50	50	(שוהם)
-	43,440	50	50	דיור להשכרה שוהם- אחזקה
(234)	9,270	50	50	קדמת גוגן - אפריקה התחדשות בע"מ
0	18,561	50	50	ביתא רוטשילד בע"מ
				מגדלי הרקפת בע"מ

א. חברת אפריקה התחדשות עירונית בע"מ:

חברה בת בבעלות 80% של החברה, עוסקת בייזום ופיתוח פרויקטים למגורים במסגרת תכנית מתאר ארצית 38 ובנוסף מרכזת אפריקה התחדשות עירונית את פעילותה של הקבוצה בפרויקט "פינוי בינוי".

ביום 31.12.2023, התקשרה החברה בשלוש עסקאות וכן בהסכמים נלווים עם כלל חברה לביטוח בע"מ וגופים מוסדיים בשליטתה (להלן: "כלל" ו- "גופי כלל", בהתאמה), אשר עיקריהם כמפורט להלן:

הסכם ההשקעה בחברת אפריקה התחדשות עירונית בע"מ ("הסכם ההשקעה בחברת ההתחדשות"):
החברה, אפריקה התחדשות עירונית וכלל התקשרו בהסכם השקעה באפריקה התחדשות עירונית, מכוחו הקצתה אפריקה התחדשות עירונית לגופי כלל מניות המהוות 20% מהון המניות המונפק של אפריקה התחדשות עירונית. תמורת המניות הנרכשות, שילמה כלל לחברת ההתחדשות סך כולל של כ- 337.5 מיליון ש"ח (להלן: "תמורת המניות הנרכשות").
במסגרת זו הוסכם, כי במועד השלמת העסקה, תפרע חברת ההתחדשות הלוואות בעלים שהעמידה לה החברה (לרבות באמצעות חברה בת שלה), בסכום כולל של כ- 150 מיליון ש"ח.

בנוסף, כולל הסכם ההשקעה בחברת ההתחדשות הוראות מקובלות בנוגע להתחייבות החברה לשפות את כלל עקב נזקים שייגרמו לה בקורות אירועים מסוימים, לרבות בשל אי נכונות או שלמות מצגים הכלולים בהסכם ההשקעה בחברת ההתחדשות, וכן בשל מס שיוטל על חברת ההתחדשות וחברות מוחזקות על ידיה בגין התקופה שקדמה למועד השלמת העסקה. התחייבות החברה לשיפוי מוגבלת לסכום תמורת המניות הנרכשות.

בהמשך להתקשרות בהסכם ההשקעה בחברת ההתחדשות, התקשרו החברה וכלל בהסכם בעלי המניות בחברת ההתחדשות, זאת להסדרת יחסי החברה וכלל כבעלות מניות בחברת ההתחדשות. במסגרת הסכם בעלי המניות בחברת ההתחדשות נקבעו, בין היתר, מגבלות מקובלות על העברת מניות בחברת ההתחדשות וכן הוראות בקשר למינוי דירקטורים, קבלת החלטות בנושאים מסוימים שנקבעו בהסכם והוראות לעניין מימון הפעילות. הסכם בעלי המניות יעמוד בתוקפו כל עוד הצדדים (לרבות נעברים מותרים שלהם) מחזיקים במניות חברת ההתחדשות או שחברת ההתחדשות תהפוך לציבורית, שאז תעמוד לכלל רק זכות ההצטרפות במכירת השליטה בחברת ההתחדשות, למעט הוראות אשר תוקפן מותנה בהחזקה, על ידי כלל, של לפחות 10% מהון המניות המונפק של חברת ההתחדשות.

בנוסף, נחתם בין הצדדים הסכם ניהול. בהתאם להסכם הניהול, החברה מעניקה לאפריקה התחדשות עירונית (לרבות חברות מוחזקות שלה) שירותים שונים לצורך ניהולה ופעילותה בתחום ההתחדשות העירונית, באמצעות נושאי משרה ועובדים של החברה, במתכונת כפי שהייתה ערב ההתקשרות בהסכם ההשקעה בחברת ההתחדשות (להלן: "השירותים לחברת ההתחדשות").

בתמורה למתן השירותים לאפריקה התחדשות עירונית החברה זכאית לדמי ניהול שנתיים בסך השווה לשיעור של 2% מהכנסות החברה השנתית, כפי שהתקבלו בפועל בידי אפריקה התחדשות עירונית או חברה מוחזקת, במהלך שנה קלנדארית, על בסיס חוזי מכר שנחתמו עם רוכשי הדירות.

בנוסף, בגין ערבויות להתחייבויות אפריקה התחדשות עירונית שתעמיד החברה כלפי גורמים פיננסיים, תהיה החברה זכאית לעמלת ערבות בשיעור של 0.4% לשנה מסכום הערבות, ובמקרה של מימוש ערבות כאמור תהיה החברה זכאית לשיפוי אפריקה התחדשות עירונית.

עסקת האופציות:

במסגרת זו, הקצתה החברה לגופי כלל 526,814 אופציות לא סחירות הניתנות למימוש למניות בכמות, שמהווה לתאריך הדוח כ- 4% מהון המניות המונפק שלה לאחר ההקצאה. מחיר המימוש של כל אחד מהאופציות נקבע על 240 ש"ח (בכפוף להתאמות מקובלות, כגון דיבידנדים, הצעת זכויות, איחוד וחלוקה של הון המניות). כתבי האופציה ניתנים למימוש החל ממועד הקצאתם ועד לחלוף 42 חודשים ממועד ההקצאה. השווי ההוגן של האופציות במועד ההקצאה הינו בסך של כ-25,466 אלפי ש"ח.

ביום 9.1.2024 הושלמו העסקאות המפורטות לעיל.

ב. חברת גבעת שמואל החדשה בע"מ:

לפרטים בדבר פעילות חברת גבעת שמואל החדשה בע"מ - ראה ביאור ג'11.

ג. א.מ. ישראל מגורים יזמות בע"מ:

לפרטים בדבר פעילות החברה - ראה ביאור ד'10.

ביאור 14 - השקעה בחברות בנות

ד. א.מ. ישראל מגורים פיתוח בע"מ:

לפרטים בדבר פעילות החברה - ראה ביאור ג'12.

ה. אפריקה התחדשות - פרויקט שניאור בע"מ:

חברה בת בבעלות מלאה של אפריקה התחדשות עירונית בע"מ. החברה המוחזקת פועלת לקידום פרויקט מגורים מסוג פינוי בינוי בנתניה. במהלך שנת 2024 החלה חברת הבת בביצוע שלב א' בפרויקט. שיווק יחידות הדיור החל בשנת 2023.

ו. אפריקה מגורים שותפות מוגבלת:

בנוסף לאמור בסעיף א' לעיל, התקשרו החברה, חברה בשליטתה המלאה וכלל בהסכם שותפות, מכוחו הוקמה שותפות מוגבלת ייעודית, אשר עוסקת באיתור, קידום, פיתוח, שיווק ומכירה של פרויקטים בתחום היזמות של פרויקטים שעיקרם למגורים בישראל (למעט פרויקטים של התחדשות עירונית או של דיור להשכרה), בה תרוכז פעילות החברה העתידית לתקופה שנקבעה בהסכם ובהיקף שנקבע בהסכם (בהתאם למדיניות ההשקעות שנקבעה).

חברה בת ייעודית בבעלותה המלאה של החברה תשמש כשותף הכללי של השותפות (להלן: "השותף הכללי"), ואילו החברה וכלל יהיו שותפים מוגבלים בשותפות: החברה בשיעור של 70% מהזכויות בשותפות (כולל חלק השותף הכללי) וכלל בשיעור של 30% מהזכויות בשותפות.

ביום 1.7.2024, התקשרו החברה, השותף הכללי וכלל, בתיקון להסכם השותפות, מכוחו יחזיקו החברה והשותף הכללי ב- 80% מהזכויות בשותפות (חלק זכויות בשיעור של 70%) ואילו גופי כלל ב- 20% מהזכויות בשותפות (חלק זכויות בשיעור של 30%). יצוין, כי השינוי בשיעור הזכויות נובע בשל מגבלות רגולטוריות.

סכום ההשקעה ההונית הכוללת בשותפות תעמוד על סך מצטבר של עד מיליארד ש"ח, וזאת לאורך תקופה שלא תעלה על 57 חודשים. תקופת השותפות תסתיים רק לאחר מכירת 95% מנכסי השותפות ומסירה של 90% לפחות מכלל יחידות הדיור בפרויקטים של השותפות. נקבעו הוראות לענין חלוקת רווחי השותפות, כאשר השותף הכללי יהיה זכאי לדמי הצלחה בשיעור של 15% - 18% (תלוי ביצועים) מרווחי השותפות בגין כל פרויקט, בכפוף לכך שסכומי החלוקה המיוחסים לפרויקט, ישקפו לשותפים המוגבלים תשואה פנימית שנתית ממוצעת על השקעתם בשותפות המיוחסת לפרויקט בשיעור מינימלי מוסכם.

בנוסף, התקשרו הצדדים בהסכם ניהול השותפות. בהתאם להסכם ניהול השותפות, החברה מעניקה לשותף הכללי בשותפות (שהינו חברה בבעלותה ובשליטתה המלאה של החברה) שירותים שונים הנדרשים לשותף הכללי לצורך ניהולה ופעילותה של השותפות, באמצעות נושאי משרה ועובדים של החברה (להלן: "השירותים לשותף הכללי"). בתמורה למתן השירותים לשותף הכללי החברה זכאית לדמי ניהול שנתיים בסך השווה לשיעור של 3.5% מהכנסות השותפות השנתית בגין כל פרויקט של השותפות, כפי שהתקבלו בפועל בכל פרויקט (כאשר נקבע מנגנון לתשלום מקדמות).

בנוסף, בגין ערבויות להתחייבויות השותפות שתעמיד החברה כלפי גורמים פיננסיים, תהיה החברה זכאית לעמלת ערבות בשיעור של 0.4% לשנה מסכום הערבות.

ז. פירוט החברות המאוחדות המוחזקות על ידי החברה:

היקף ההשקעה בחברה מוחזקת		שיעור ההחזקה בזכויות בהון חברה מאוחדת		
ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר		
2024	2025	2024	2025	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	%	%	
315,864	334,270	80	80	אפריקה התחדשות עירונית בע"מ
136,661	160,823	100	100	גבעת שמואל החדשה בע"מ
11,935	5,419	100	100	א.מ. ישראל מגורים יזמות בע"מ
58,395	157,115	100	100	א.מ. ישראל מגורים פיתוח בע"מ
561	1,577	100	100	אפריקה התחדשות – פרויקט שניאור בע"מ

ביאור 14 - השקעה בחברות בנות

ז. פירוט החברות המאוחדות המוחזקות על ידי החברה (המשך):

פרטים בדבר הלוואות ושטרי הון שהועמדו לחברות בנות:

שם החברה הבת		ליום 31 בדצמבר	
		2024	2025
		אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
אפריקה התחדשות עירונית בע"מ		553	86
א.מ. ישראל מגורים פיתוח בע"מ		136,393	165,915
א.מ. ישראל מגורים יזמות בע"מ		53,226	14,278
אפריקה התחדשות- פרויקט שניאור בע"מ		56,867	66,904
		247,039	247,183

תנאי הלוואות ושטרי ההון:

ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר	
2024	2025	2025	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	%	
136,393	165,915	-	ללא הצמדה
110,646	81,268	5.02	ללא הצמדה
247,039	247,183		

- (1) לפרטים בדבר ערבויות שנתנה החברה להבטחת חובות של חברת אפריקה התחדשות עירונית בע"מ (לשעבר אפריקה 38 בע"מ) לתאגידים בנקאיים, ראה ביאור 37ג'.
- (2) לפרטים בדבר ערבויות שנתנה החברה להבטחת חובות של חברת גבעת שמואל החדשה בע"מ לתאגיד בנקאי, ראה ביאור 37ג'.
- (3) לפרטים בדבר ערבויות שנתנה החברה להבטחת חובות של חברת א.מ. ישראל מגורים יזמות בע"מ לתאגיד בנקאי, ראה ביאור 37ג'.
- (4) לפרטים בדבר ערבויות שנתנה החברה להבטחת חובות של חברת א.מ. ישראל מגורים פיתוח בע"מ לתאגיד בנקאי, ראה ביאור 37ג'.

ח. פירוט הפעילויות המשותפות הפעילות המוחזקות על ידי החברה ליום 31 בדצמבר 2024 ו 2025:

שם הפרויקט	חלק החברה
	%
סביוני נצר סירני	50
חלומות וסביונים קרית ביאליק	50
סביוני ארנונה	66.7
רמת מרפא	67
מתחם סמל דרום	40.33
מתחם סמל צפון 122	84.45
מתחם סמל צפון 123	37.5
אולפני הרצליה	51
דיור להשכרה-גליל ים	50
אגמי בראשית, נשר	25
קיציס	37.5
ז'בוטינסקי 135-137	50
גבריאלוב, רחובות	50
בלוך, ת"א	77

הפעילויות המשותפות לעיל, פועלות בתחום הייזום למגורים ודיור להשכרה ונחשבות השקעות אסטרטגיות לפעילות העסקית של החברה ופועלות בישראל.

ביאור 15 - חייבים לזמן ארוך

ההרכב:

שיעור ריבית		
ליום 31 בדצמבר	ליום 31 בדצמבר	
2024	2025	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	%

הלוואות וחייבים הנמדדים בעלות מופחתת

15,446	16,443	4.1	צמוד למדד המחירים לצרכן
16,078	16,667	0-6.25	אחרים
31,524	33,110		

נכסים פיננסיים המוחזקים לפדיון הנמדדים בעלות מופחתת

9,569	8,371	8.1	אגרות חוב שאינן ניתנות להמרה - צמוד לדולר ארה"ב (2)
41,093	41,481		

(1) סעיף חייבים לזמן ארוך כלל בעבר הלוואות שיתרתן בספרים ליום 31.12.2012 הסתכמה לסך של כ-20,492 אלפי ש"ח, אשר העמידה החברה לתאגיד בלתי קשור (להלן: "הלוואה") בקשר למכרז של רשות מקרקעי ישראל (להלן: רמ"י) למתן רשות לתכנון ואופציה לרכישת זכויות במקרקעין, בו זכה הלוואה (להלן: חוזה המקב"ת). ההלוואות צמודות למדד ונושאות ריבית שנתית בשיעור של 5%. מועד פירעון ההלוואות נקבע לחול בתוך 14 יום ממועד אישור התב"ע לגבי המקרקעין ו/או במועד מוקדם יותר, וזאת ככל שהליך הכנת התב"ע כאמור יבוטל.

יודגש, כי לתאריך הדוחות הכספיים, השתתפותה של החברה בפרויקט תלויה בלוואה, ואין לה יכולת או זכות חוזית או משפטית אחרת להבטיח את השתתפותה בפרויקט. לחברה אף לא הוקנו, בין בהסכם ובין על דרך "הבנות" אחרות, כל זכויות, סמכויות או הרשאות מטעמו של הלוואה: לא לעניין השתתפות החברה בדיונים של אורגני הלוואה, לא לעניין נטילת חלק בהליכי התכנון של המקרקעין, לא לעניין קבלת דוחות כספיים או דיווחים שוטפים מטעמו של הלוואה לא לעניין ישיבות ודיונים מול רמ"י, וכן לא הוקנו לחברה זכויות למיני דירקטור ו/או משקיף בדירקטוריון הלוואה. אשר על כן, ולמרות שהחברה קיוותה כי תצורף בעתיד כשותפה בפרויקט, אין ללוואה, לתאריך הדוחות הכספיים, מחויבות, לרבות מחויבות משתמעת כלשהי, לצרף את החברה כשותפה בפרויקט.

כבטחון להחזר ההלוואות שיעבד צד שלישי, אשר בבעלותו 99% מהון המניות בחברה הלוואה, מחצית מאחזקותיו בחברה הלוואה לטובת החברה. כמו כן קיבלה החברה ערבות אישית של מי שהינו, למיטב ידיעת החברה, בעל השליטה בלוואה. פרט לכך, נרשם לטובת החברה, ברשם החברות, שעבוד בגין מלוא ההון הרשום של הלוואה כפי שיוגדל או יוקטן מעת לעת. השעבוד הינו ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום והוא חל לגבי כל תקבול כספי שיתקבל בעת הקצאת ההון הרשום.

ביום 24.1.2011 התקבל אצל הלוואה מכתב מאת רמ"י (להלן: "מכתב רמ"י"). במכתב רמ"י, הודיע רמ"י ללוואה כי הוא לא יחזיר לממש את האופציה המפורטת בחוזה המקב"ת ו/או לקבל כל זכות אחרת במקרקעי המקב"ת וזאת, בין היתר, לאור החלטה 1204, אי אישור התב"ע במועד וכן אי תשלום התשלומים בגין האורכות שניתנו בעבר להליכי התכנון.

בתגובה, שלח הלוואה לרמ"י ביום 3.2.2011 מכתב. במכתבו טען הלוואה, בין היתר, כי התנהגות רמ"י לאורך השנים, אשר מחד גיסא ממשיך וממשיך לקיים את הסכם המקב"ת בהתנהגותו ובהתנהלותו, ומאידך גיסא, בוחר שלא להתייחס לפניותיו הרבות של הלוואה וערב אישור התכנית להפקדה, מבקש לנשל אותו מכל זכויותיו בהתאם להסכם המקב"ת על מנת ליהנות מפרי עמלו רב השנים, לוקה בחוסר תום לב וחוסר סבירות קיצוניים, ומהווה ניסיון נואל לעשיית עושר שלא במשפט זאת בניגוד לכל דין. בהתאם, הלוואה הודיע לרמ"י כי באם לא יחזור בו ממכתב רמ"י, הוא לא יחסם מלנקוט בכל האמצעים המשפטיים הנדרשים על מנת להגן על זכויותיו ולהשיב לו את הנזקים הכבדים שנגרמו לו עקב התנהלותו.

ביאור 15 - חייבים לזמן ארוך (המשך)

(1) המשך

ביום 28.5.2013 קיבלה החברה הודעה מהלווה לפיה קיבל הודעה מטעם רמ"י כי לאור דחיית הערעור שהוגש על ידי רמ"י על החלטתה של ועדת המשנה להתנגדויות שלא לקדם תב"ע לגבי המקרקעין במתכונת שהוצעה, בכוונת רמ"י לקדם את הליכי התכנון הנדרשים באופן ישיר וכי בנסיבות אלה, אין מקום להמשך המשא ומתן לפשרה שהתנהל בין הלווה לבין רמ"י בקשר עם זכאותו של הלווה לממש את האופציה שקיבל מרמ"י ו/או לקבל כל זכות אחרת במקרקעין האמורים. ביום 5 ביוני, 2013 השיבו יועציה המשפטיים של הלווה להודעתה של רמ"י, כי הלווה דוחה מכל וכל את האמור בהודעתו של רמ"י ומדגיש כי עמדתו היא שנשמרת ללווה אופציית הרכישה גם אם לא הושג אישור התב"ע עד לתום תקופת הרשות לתכנון. עם זאת, לאור ההודעה שהתקבלה מטעם רמ"י, בהתבסס על חוות דעתם של יועציה המשפטיים של הלווה לפיה על רקע ההתפתחויות האחרונות שחלו בנושא ובשים לב, בין היתר לקשיים התכנוניים נוספים שהתעוררו ביחס למקרקעין, לא היה באפשרות החברה להעריך את סיכויי ההצלחה של הלווה בתביעות שהוא עשוי להגיש נגד רמ"י לאכיפה ו/או לפיצויים בגין הוצאותיה, ולפיכך סברה הנהלת החברה, שאין ביכולתה לבסס באופן מהימן את הערכתה באשר ליכולת גביית ההלוואות שהעמידה החברה ללווה לרבות היקף הסכומים שיעלה בידיה לגבות בגין, ועל כן רשמה החברה הפסד בגין הפרשה לירידת ערך בדוחותיה הכספיים לשנת 2013, בגובה סכום ההלוואות שהיה רשום בספריה של החברה אז, בסך של כ-20.5 מיליון ש"ח (כ-15.4 מיליון ש"ח בנטרול השפעת המס).

להסרת ספק מובהר, כי ביצוע ההפרשה אינו גורע מזכויות החברה לפירעון ההלוואות שהועמדו לטובת הלווה.

בחודש אפריל 2015 הגיעה החברה להסכמות עם שובל אייל לשינוף פעולה ומתן הלוואה עד לסך של כ-1.9 מיליון ש"ח בקשר להגשת תביעה נגד רמ"י לאכיפה של האופציה ו/או לפיצויים בגין הוצאותיה. בהמשך לאמור, במהלך חודש אוקטובר 2015 הגישה שובל אייל תביעה נגד רמ"י על סך של 300 מיליון ש"ח. התביעה הועברה להליך גישור ונקבע מגשר. הליך הגישור נכשל.

בתאריך 14.12.2021 הודיעה רמ"י לבית המשפט כי נסיון נוסף להסדר בין הצדדים לא צלח בשלב זה.

בתאריך 26.12.2021 נחתם בין רמ"י לבין הלווה הסדר ביניים לפיו רמ"י ימנע מלשווק מגרשים מסויימים במתחם עד לקבלת פסק דין חלוט בהליך המשפטי, וזאת כדי לאפשר לחברה לממש סעד אכיפה אם וככל שיתקבל.

בתחילת חודש פברואר 2022 הגישה הלווה בקשה להגדיל את סכום התביעה לסך של 500 מיליון ש"ח.

בתאריך 23.02.2022 הגישה רמ"י את תגובתה לביהמ"ש בה היא מבקשת לדחות את הבקשה לתיקון סכום התביעה. התיק נקבע לדין קדם משפט ביום 22.3.2022 ובמסגרתו תידון בין היתר הבקשה לתיקון סכום התביעה. ביום 7.3.2022 וביום 14.4.2022 התקיים דיון בבית המשפט, במהלכו נעתר בית המשפט לבקשה לתיקון סכום התביעה. ביום 19.1.2023 הגישה שובל תצהיר עדות ראשית וחוות דעת מטעמה. דיוני ההוכחות בתיק התקיימו בחודש יולי 2024. ביום 31.3.2025 הגישה שובל את סיכומיה. ביום 11.3.2026 הגישה המדינה את הסיכומים מטעמה. לשובל זכות להגיש סיכומי תשובה בתוך 30 ימים.

אגרות החוב צמודות לדולר ארה"ב ונושאות ריבית בשיעור 8.1% לשנה, המשולמת פעמיים בשנה. אגרות החוב עומדות לפדיון בתקופה של 74 שנה מתום תקופת הדיווח.

(2)

ביאור 16 - אשראי מתאגידים בנקאיים וחלויות שוטפות של אגרות חוב והלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים

א. ההרכב:

ליום 31 בדצמבר		שיעור ריבית ליום 31 בדצמבר 2025	
2024	2025	2025	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	%	
אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים:			
5,867	1,899	-	משיכות יתר
626,998	849,264	4.45-7.7	אשראי לא צמוד (1)
102,197	104,157	6.1-6.6	אשראי מצדדים קשורים
חלויות שוטפות:			
182,878	96,813	2.33-6.55	בגין הלוואות
129,634	107,139	2.4	בגין אגרות חוב
<u>1,047,574</u>	<u>1,159,272</u>		

(1) הסכום כולל יתרות בגין נע"מ- ביום 28.3.2024 גייסה החברה חוב במסגרת של נע"מ ממשיקיעים מסווגים, בסך של 100 מיליון ש"ח הנושא ריבית שנתית בשיעור ריבית פריים פחות 1.1%. ביום 27.10.2025 גייסה החברה חוב נוסף בסך של 30 מיליון ש"ח, תוך שיפור שיעור הריבית השנתית, כך שהיקף החוב חוב במסגרת של נע"מ ממשיקיעים מסווגים, מסתכם לסך של 130 מיליון ש"ח הנושא ריבית שנתית בשיעור ריבית פריים פחות 1.3%.

ב. ליום 31.12.2025 וליום 31.12.2024 מתוך אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים במסגרת התחייבויות שוטפות והתחייבויות לא שוטפות, סך של 1,720,186 ו- 1,223,434 אלפי ש"ח בהתאמה הינו אשראי בגין ליווי פיננסי של פרויקטים ומלאי מקרקעין. אשראי זה מוצג בעיקרו כהתחייבות שוטפת במסגרת סעיף זה, אך הוא אינו צפוי לפירעון מלא אלא בסיום הפרויקט ומתוך תקבולי המכירות לכשיתקבלו, ראה גם ביאור 22.

ג. בטחונות ושעבודים: ראה ביאור 36.

ד. אמות מידה פיננסיות:

(1) לפרטים בדבר אמות מידה פיננסיות שהחברה נדרשת לעמוד בהן בקשר עם הנפקת אג"ח סדרה ה' מחודש פברואר 2020 ראו ביאור 21א(3).

(2) יצוין, כי בחלק מההסכמים בהם התקשרה החברה לקבלת אשראי, נכללה הוראה המקנה למלווה זכות להעמיד לפירעון מיידי את האשראי אשר העמיד לחברה במקרה של שינוי שליטה בחברה.

(3) לפרטים בדבר אמות מידה פיננסיות שהחברה נדרשת לעמוד בהן בקשר עם הסכם מימון עם גוף מוסדי לקבלת מימון לתכנון והקמת פרויקט דיור להשכרה בהרצליה מחודש ינואר 2015 ראו ביאור 12א'.

(4) לפרטים בדבר אמות מידה פיננסיות ששותפות אפריקה ישראל דיור להשכרה נדרשת לעמוד בהן בקשר עם הסכם מימון עם מספר גופים מוסדיים לקבלת מימון לפרויקט דיור להשכרה בשהם מחודש נובמבר 2021 ראו ביאור 12ב'.

(5) לפרטים בדבר אמות מידה פיננסיות שהחברה נדרשת לעמוד בהן בקשר עם הנפקת אג"ח סדרה ו' מחודש פברואר 2026 ראו ביאור 21א(4).

ביאור 17 - קבלנים וספקים

ההרכב:

ליום 31 בדצמבר		
2024	2025	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
121,097	152,246	קבלנים וספקים (*)
14,485	3,778	המחאות לפירעון
135,582	156,024	

(*) תקופת האשראי הממוצעת הניתנת בגין קבלת שירותי בניה היא 60 יום. הקבוצה מנהלת תוכנית לפיה כל היתרות ישולמו בתקופת האשראי הקבועה.

ביאור 18 - זכאים ויתרות זכות

ההרכב:

ליום 31 בדצמבר		
2024	2025	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
9,712	10,139	התחייבויות לעובדים ואחרים בשל שכר ומשכורת
3,763	7,191	זכאים בגין קרקע
9,516	8,427	הוצאות לשלם
29,979	7,999	מוסדות
3,333	3,295	התחייבויות לצדדים קשורים ובעלי עניין (1)
10,476	17,163	זכאים ויתרות זכות אחרות
66,779	54,214	

(1) כולל סך של כ- 2.9 מיליון ש"ח בגין פיקדון חלף ערבות מדניה סיבוס, חברה ציבורית בשליטתה של לפידות קפיטל בע"מ, בעלת השליטה בחברה.

ביאור 19 - התחייבויות למוכרי מקרקעין

א. ההרכב:

ליום 31 בדצמבר		שיעור ריבית
2024	2025	ליום 31 בדצמבר
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	2025
		%
33,292	32,521	
284,303	238,131	
9,500	9,500	
857	877	8
327,952	281,029	

התחייבויות פיננסיות במסגרת פרויקטים בהתחדשות עירונית
התחייבות למתן שירותי בנייה במסגרת עסקאות קומבינציה והתחדשות עירונית
אחרות
אחרות - צמוד מדד

ב. הסכומים המוצגים לעיל הינם בגין התחייבויות חוזיות שהתגבשו מול מוכרי המקרקעין לתשלום שיעורים מסויימים מתקבולי מכירת יחידות ו/או להעברת שטחים בפרויקטים שיוקמו על המקרקעין.

ג. בנוגע לביטחונות ושעבודים - ראה ביאור 36.

ביאור 20 - הפרשות

א. ההרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
21,052	20,767
976	976
22,028	21,743

הפרשות לגמר בגין עבודות בניה
הליכים משפטיים (*)

(*) לפרטים נוספים ראה ביאור 35.

ב. תנועה לשנת 2025:

סה"כ אלפי ש"ח	תביעות משפטיות אלפי ש"ח	הפרשה לגמר אלפי ש"ח
22,028	976	21,052
20,568	-	20,568
(20,250)	-	(20,250)
(603)	-	(603)
21,743	976	20,767

יתרה ליום 1 בינואר 2025
הפרשות שנוצרו במהלך התקופה
הפרשות שמומשו במהלך התקופה
הפרשות שבוטלו במהלך התקופה
יתרה ליום 31 בדצמבר 2025

תנועה לשנת 2024:

סה"כ אלפי ש"ח	תביעות משפטיות אלפי ש"ח	הפרשה לגמר אלפי ש"ח
28,923	976	27,947
10,604	-	10,604
(16,544)	-	(16,544)
(955)	-	(955)
22,028	976	21,052

יתרה ליום 1 בינואר 2024
הפרשות שנוצרו במהלך התקופה
הפרשות שמומשו במהלך התקופה
הפרשות שבוטלו במהלך התקופה
יתרה ליום 31 בדצמבר 2024

ביאור 21 - אגרות חוב

א. כללי:

ערך בספרים ליום 31 בדצמבר, 2025		ריבית אפקטיבית	תנאים נוספים	תנאי פרעון	ריבית נקובה	בסיס הצמדה	יתרת ערך נקוב	תעודת התחייבות
לא שוטף	שוטף						אלפי ש"ח	
אלפי ש"ח		%			%			

6 תשלומים
שנתיים לא שווים,
ריבית משולמת
כל חצי שנה ב-
30/09 וב-

106,650	107,139	2.71	(3)	31/03	2.4	לא צמוד	214,277	סדרה ה'
---------	---------	------	-----	-------	-----	---------	---------	---------

(1) אגרות החוב מדורגות על ידי מידרוג בע"מ בדירוג A1, תוך הצבת אופק דירוג יציב, בהתאם לדירוג שניתן לחברה בחודש דצמבר 2025.

ביאור 21 - אגרות חוב (המשך)

א. כללי: (המשך)

(2) ביום 19.12.2017 הנפיקה החברה לציבור על פי דוח הצעת מדף מיום 18.12.2017, על פי תשקיף מדף של החברה מיום 25.08.16, 204,753,000 אגרות חוב (סדרה ד'), רשומות על שם בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת, ביחידות של 1,000 אגרות חוב (סדרה ד'), כל אחת, עומדות לפירעון ב- 4 תשלומים שנתיים שאינם שווים, שישולמו באופן הבא: (א) 5% מקרן אגרות החוב (סדרה ד') תשולם ביום 31 למרץ 2019; (ב) 35% מיתרת הקרן אגרות החוב (סדרה ד') תשולם ביום 31 למרץ 2023; (ג) 35% מיתרת קרן אגרות החוב (סדרה ד') תשולם ביום 31 למרץ 2024; (ד) 25% מיתרת קרן אגרות החוב (סדרה ד') תשולם ביום 31 למרץ 2025;

תמורת ההנפקה הסתכמה לסך של כ- 204,753 אלפי ש"ח ולאחר יחוס הוצאות ההנפקה הסתכמה התמורה נטו בכ- 202,881 אלפי ש"ח.

בעת הנפקת אגרות החוב התחייבה החברה לעמוד באמות מידה הפיננסיות, שעיקרן הינם כדלקמן: (1) ההון המיוחס לבעלי המניות של החברה לא יפחת מ- 620 מיליון ש"ח; (2) היחס בין החוב נטו¹ לבין סך ההון והחוב נטו (CAP) לא יעלה על 75%. בשטר הנאמנות נקבע מנגנון התאמה בשינוי שיעור הריבית כתוצאה משינוי דירוג אגרות החוב וכתוצאה מסטייה באמות המידה הפיננסיות.

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- 620 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 השעבדים השוטפים.

ביום 13.2.2019 הקצתה החברה לציבור על פי דוח הצעת מדף מיום 12.2.2019, בהתאם לתשקיף מיום 25.8.2016, אשר תוקפו הוארך עד ליום 24.8.2019, 110,000,000 ש"ח ע.ג. של אגרות חוב (סדרה ד') נוספות, במחיר של 961 ש"ח לכל 1,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ד') נוספות, ובתמורה לסך כולל של 105.7 מיליון ש"ח. תנאי אגרות החוב הנוספות זהים לתנאי אגרות החוב (סדרה ד') שבמחזור שהונפקו על ידי החברה.

התמורה מהנפקת אגרות חוב בניכוי הוצאות הנפקה הסתכמה לסך של כ- 103,709 אלפי ש"ח.

כמו כן, ביום 23.5.2019 הנפיקה החברה 40,000,000 ש"ח ע.ג. של אגרות חוב (סדרה ד') נוספות, במחיר של 97.2 אג' לכל 1 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ד') נוספות, בתמורה נטו לסך כולל של 38.88 מיליון ש"ח, וזאת במסגרת של הצעה פרטית של אגרות חוב (סדרה ד') נוספות. תנאי אגרות החוב הנוספות זהים לתנאי אגרות החוב (סדרה ד') שבמחזור שהונפקו על ידי החברה. התמורה מהנפקת אגרות חוב בניכוי הוצאות הנפקה הסתכמה לסך של כ- 38,650 אלפי ש"ח.

ליום 31 בדצמבר, 2025 נפרעו אגרות חוב (סדרה ד') שהונפקו על ידי החברה.

¹ "החוב נטו" - סך התחייבויות אלה של החברה הכלולות בדוח על המצב הכספי של החברה: (א) לפירעון הלוואות מבנקים ומוסדות פיננסיים אחרים (דהיינו, הלוואות אשר למלווים עומדת זכות חזרה אל החברה בגין); (ב) לפירעון אגרות החוב שהנפיקה או שתנפיק החברה; וכן (ג) ולפירעון כל הלוואה אחרת, בניכוי יתרות נזילות (מזומנים ושווי מזומנים, לרבות פקדונות לזמן קצר וניירות ערך סחירים כפי שיופיעו במאזן החברה).
² "סך ההון והחוב נטו (CAP)" - החוב נטו בצירוף ההון המיוחס לבעלי המניות של החברה כמפורט במאזן החברה.

ביאור 21 - אגרות חוב (המשך)

א. כללי: (המשך)

(3) ביום 9.2.2020 הנפיקה החברה לציבור על פי דוח הצעת מדף מיום 4.2.2020, על פי תשקיף מדף של החברה מיום 20.8.2019, 159,564,000 אגרות חוב (סדרה ה'), רשומות על שם בנות 1 ש"ח ע.נ. כל אחת, ביחידות של 1,000 אגרות חוב (סדרה ה'), כל אחת, עומדות לפירעון ב- 7 תשלומים שנתיים שאינם שווים, שישולמו באופן הבא: (א) 4% מיתרת קרן אגרות חוב (סדרה ה') תשולם ביום 31.3.2021 ו- 31.3.2022; (ב) 2% מיתרת קרן אגרות החוב (סדרה ה') תשולם ביום 31.3.2023 ו- 31.3.2024; (ג) 14% מיתרת קרן אגרות החוב (סדרה ה') תשולם ביום 31.3.2025; (ד) 37% מיתרת קרן אגרות החוב (סדרה ה') תשולם ביום 31 למרץ 2026 ו- 31.3.2027.

בעת הנפקת אגרות החוב התחייבה החברה לעמוד באמות מידה הפיננסיות, שעיקרן הינם כדלקמן: (1) ההון המיוחס לבעלי המניות של החברה לא יפחת מ- 620 מיליון ש"ח; (2) היחס בין החוב נטו¹ לבין סך ההון והחוב נטו² (CAP) לא יעלה על 75%.

בשטר הנאמנות נקבע מנגנון התאמה בשינוי שיעור הריבית כתוצאה משינוי דירוג אגרות החוב וכתוצאה מסטייה באמות המידה הפיננסיות.

החברה התחייבה, בין היתר, כי כל עוד תהייה 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 מתחת ל- 730 מיליון ש"ח; וכן לא תקבל החלטה על חלוקה במקרה בו ההון המיוחס לבעלי המניות של החברה הינו פחות מ- 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 השעבדים השוטפים.

תמורת ההנפקה הסתכמה לסך של כ- 159,564 אלפי ש"ח ולאחר יחוס הוצאות ההנפקה הסתכמה התמורה נטו בכ- 158,114 אלפי ש"ח.

כמו כן, ביום 26.8.2020 הקצתה החברה לציבור על פי דוח הצעת מדף מיום 24.8.2020, 130,000,000 ש"ח ע.נ. של אגרות חוב (סדרה ה') נוספות, במחיר של 996 ש"ח לכל 1,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ה') נוספות, בתמורה נטו לסך כולל של 129.4 מיליון ש"ח. תנאי אגרות החוב הנוספות זהים לתנאי אגרות החוב (סדרה ה') שבמחזור שהונפקו על ידי החברה.

התמורה מהנפקת אגרות חוב בניכוי הוצאות הנפקה הסתכמה לסך של כ- 128,296 אלפי ש"ח.

ליום 31 בדצמבר, 2025 החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות.

(4) ביום 3.2.2026 הנפיקה החברה לציבור על פי דוח הצעת מדף מיום 1.2.2026, על פי תשקיף מדף של החברה מיום 28.8.2025, 250,000,000 אגרות חוב (סדרה ו'), רשומות על שם בנות 1 ש"ח ע.נ. כל אחת, ביחידות של 1,000 אגרות חוב (סדרה ו'), כל אחת, עומדות לפירעון ב- 3 תשלומים שנתיים לא שווים, שישולמו באופן הבא: (א) 35% מקרן אגרות חוב (סדרה ו') תשולם ביום 30.9.2029; (ב) 40% מקרן אגרות החוב (סדרה ו') תשולם ביום 30.9.2030; (ג) 25% מקרן אגרות החוב (סדרה ו') תשולם ביום 30.9.2031.

תמורת ההנפקה הסתכמה לסך של כ- 250,000 אלפי ש"ח ולאחר יחוס הוצאות ההנפקה הסתכמה התמורה נטו בכ- 247,983 אלפי ש"ח.

¹ "החוב נטו" - סך התחייבויות אלה של החברה הכלולות במאזן החברה על פי דוחותיה הכספיים (סולו): (א) לפירעון הלוואות מבנקים, מוסדות פיננסיים אחרים וכל גוף אחר שעיקר פעילותו במתן אשראי, שהעמיד הלוואה לחברה (דהיינו, הלוואות אשר למלווים עומדת זכות חזרה לחברה בגין); (ב) לפירעון אגרות החוב הקיימות במחזור; בניכוי יתרות נזילות (מזומנים ושווי מזומנים, לרבות פקדונות) [אך למעט פקדונות ייעודיים משועבדים שהועמדו כנגד ערבויות] וניירות ערך סחירים (למעט ניירות ערך סחירים של לפידות קפיטל בע"מ ונחברות בשליטתה) והשקעות לזמן קצר כפי שופיעו במאזן החברה.

² "סך ההון והחוב נטו (CAP)" - החוב נטו בצירוף ההון המיוחס לבעלי המניות של החברה כמפורט בדוח על המצב הכספי בדוחותיה הכספיים של החברה (סולו).

ביאור 21 - אגרות חוב (המשך)

א. כללי: (המשך)

(4) המשך

בעת הנפקת אגרות החוב התחייבה החברה לעמוד באמות מידה הפיננסיות, שעיקרן הינן כדלקמן: (1) ההון העצמי של החברה לא יפחת מ-1,000 מיליון ש"ח¹; (2) היחס בין החוב נטו² לבין סך ההון והחוב נטו³ (CAP) לא יעלה על 75% (3) היחס שבין (א) ההון העצמי לבין (ב) סך המאזן של החברה בניכוי מקדמות מלקוחות וזכאים בגין עסקאות קומבינציה (כולל התחייבויות לתשלום שכר דירה בעסקאות התחדשות עירונית), עסקאות למתן שירותי בניה ועסקאות תמורות, הלוואות שהועמדו על ידי גופים פיננסיים לפרויקטים של התחדשות עירונית, כחלק מההון העצמי הנדרש בקשר עם הפרויקטים ואשר הינן ללא זכות חזרה ומזומן ושווי מזומן וניירות ערך סחירים ומזומנים ופקדונות בחשבונות הליווי, (Non-Recourse) לחברה כהגדרת מונחים אלו בכללי חשבונאות מקובלים, על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה, מבוקרים או סקורים (לפי העניין) האחרונים שפורסמו - לא יפחת משיעור של 20%, למשך תקופה של שני רבעונים רצופים.

בשטר הנאמנות נקבע מנגנון התאמה בשינוי שיעור הריבית כתוצאה משינוי דירוג אגרות החוב וכתוצאה מסטייה באמות המידה הפיננסיות.

החברה התחייבה, כי לא תקבל החלטה על חלוקה (כהגדרת מונח זה בחוק החברות) במזומן, באם לאחריה (1) יפחת ההון המיוחס לבעלי המניות של החברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים של החברה שפורסמו (בתוספת זכויות שאינן מקנות שליטה והלוואות בעלים (קרן בלבד) הנחותות לזכויות מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') דהיינו שמועד פירעון יחול רק לאחר סילוק סופי ומלא של אגרות החוב שבמחזור לרבות במקרה של פירוק) מתחת ל - 1,100 מיליון ש"ח ו/או (2) יחס החוב ל-CAP כאמור לעיל יעלה על שיעור של 72%; ו/או (3) יחס הון עצמי למאזן כאמור לעיל יפחת מ- 24%; וכן לא תקבל החלטה על חלוקה במזומן במקרה בו מתקיים אחד מהבאים: (1) ההון המיוחס לבעלי המניות של החברה הינו פחות מ- 1,100 מיליון ש"ח (לאחר תוספת הלוואות בעלים (קרן בלבד) הנחותות לזכויות מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') דהיינו שמועד פירעון יחול רק לאחר סילוק סופי ומלא של אגרות החוב שבמחזור לרבות במקרה של פירוק) על פי הדוחות הכספיים שפורסמו עובר למועד החלטה כאמור ו/או (2) יחס החוב ל-CAP כאמור לעיל עולה על שיעור של 72%; ו/או (3) יחס הון עצמי למאזן כאמור לעיל נמוך מ- 24%. להסרת ספק מובהר, כי חלוקה במזומן לא תיעשה מרווחים הנובעים משערוך נדל"ן להשקעה שטרם מומש. מעבר לאמור לעיל, החברה תהיה רשאית לבצע כל חלוקה לבעלי מניותיה בכפוף לכך שהחברה עומדת בהתחייבויותיה למחזיקי אגרות החוב ולכך שלא מתקיימת עילה להעמדה לפירעון מיידי של אגרות החוב ואין חשש לקיומה של עילה כאמור וכן אין בחלוקה כדי לפגוע ביכולת החברה לפרוע את אגרות החוב (סדרה ו').

ליום 31 בדצמבר, 2025 החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות.

(5) למחזיקי אגרות החוב של החברה (סדרה ד') עילה להעמדה לפירעון מיידי במקרה שאפריקה השקעות תחדל להיות בעלת השליטה בחברה.

למחזיקי אגרות החוב של החברה (סדרה ה') עילה להעמדה לפירעון מיידי במקרה שלפידות תחדל להיות בעלת השליטה בחברה.

למחזיקי אגרות החוב של החברה (סדרה ו') עילה להעמדה לפירעון מיידי במקרה שלפידות תחדל להיות בעלת השליטה בחברה, אלא אם נתקבלה הסכמת מחזיקי אגרות החוב מראש.

¹ "ההון העצמי" - הינו ההון המיוחס לבעלי המניות של החברה בצירוף זכויות שאינן מקנות שליטה והכל על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה, בתוספת אותן יתרות הלוואות בעלים נחותות (קרן בלבד), אשר מועד פירעון יחול רק לאחר סילוק סופי ומלא של אגרות החוב שבמחזור (לרבות במקרה של פירוק החברה).

² "החוב נטו" - סך התחייבויות אלה של החברה הכלולות במאזן החברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים: (א) לפירעון הלוואות מבנקים, מוסדות פיננסיים אחרים וכל תאגיד אחר שעיקר פעילותו במתן אשראי, שהעמיד הלוואה; (ב) לפירעון אגרות החוב הקיימות במחזור; בניכוי יתרות נזילות (מזומנים ושווי מזומנים, לרבות פקדונות [אך למעט פקדונות ייעודיים משועבדים שהועמדו כנגד ערבויות לטובת צד ג'] וניירות ערך סחירים (למעט ניירות ערך סחירים של לפידות קפיטל בע"מ וחברות בשליטתה) המסווגים בדוחות הכספיים כנכסים שוטפים, והשקעות לזמן קצר כפי שיופיעו במאזן החברה).

³ "סך ההון והחוב נטו (CAP)" - החוב נטו בצירוף ההון העצמי (כהגדרתו לעיל) כמפורט במאזן בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה.

ביאור 21 - אגרות חוב (המשך)

ב. חלוקה לפי מועדי הפרעון ליום 31 בדצמבר 2025:

ליום 31 בדצמבר	
2025	
אלפי ש"ח	
107,139	2026 - חלות שוטפת
107,139	2027
(489)	פרמיה (ניכיון) בניכוי הוצאות הנפקה
106,650	
213,789	

ג. ביום 18.5.2025, החליט דירקטוריון החברה על תכנית רכישה עצמית של מניות החברה בהיקף של עד 50 מיליון ש"ח וכן תכנית רכישה עצמית של אגרות החוב (סדרה ה') של החברה בהיקף של עד 50 מיליון ש"ח, ובלבד כי הסכום המצטבר של רכישת מניות ואגרות החוב של החברה לא יעלה על 50 מיליון ש"ח. התכנית נקבעה לתקופה שתסתיים ביום 18.5.2026. להשלמת התמונה יצוין, כי לתאריך הדוח החברה לא רכשה מניות או אגרות חוב מכח תכנית הרכישה האמורה.

ביאור 22 - הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים

א. ההרכב:

ליום 31 בדצמבר		שיעור ריבית	
2024	2025	ליום 31 בדצמבר 2025	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	%	
353,489	627,280	5.25-6.55	הלוואות
151,664	155,172	2.33-3.73	ללא הצמדה
(182,878)	(96,777)		צמוד למדד המחירים לצרכן (1)
322,275	685,675		בניכוי חלויות שוטפות

(1) היתרה כוללת אשראי בגין מלאי מקרקעין, ראה גם ביאור 16ב'.

ב. חלוקה לפי מועדי הפרעון ליום 31 בדצמבר 2025:

ליום 31 בדצמבר	
2025	
אלפי ש"ח	
96,777	2026 - חלות שוטפת
520,057	2027
3,532	2028
3,541	2029
158,545	2030 והילך
782,452	

ג. בטחונות ושעבודים - ראה ביאור 36.

ביאור 23 - התחייבויות פיננסיות ואחרות

א. ההרכב:

ליום 31 בדצמבר		שיעור ריבית	
2024	2025	ליום 31 בדצמבר 2025	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	%	
11,332	11,598	8	התחייבות בגין הסדר חכירה - צמוד למדד
-	133,833		התחייבות בגין הסדר פריסת תשלומים, ראה ביאור 12ה'
2,448	1,176		התחייבויות בגין ערבויות, ראה באור 36.
(857)	(877)	8	בניכוי חלויות שוטפות
12,923	145,730		

בנוגע לשעבודים - ראה ביאור 36.

ב. חלויות שוטפות ושנות הפירעון של הלוואות מאחרים והתחייבויות פיננסיות אחרות:

ליום 31 בדצמבר	
2025	
אלפי ש"ח	
877	2026 - חלות שוטפת
134,996	2027
904	2028
1,740	2029
8,090	שנה חמישית ואילך
145,730	
146,607	

ביאור 24 - הון

א. הון רשום:

ליום 31 בדצמבר		
2024	2025	
אלפי מניות	אלפי מניות	
30,000	30,000	מניות רגילות בנות 1 ש"ח ערך נקוב

ב. הון מונפק:

פרמיה על המניות		הון המניות		מספר המניות		מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ב. שנפרעו במלואן
ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר		
2024	2025	2024	2025	2024	2025	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	באלפים	באלפים	
228,959	228,959	12,655	12,667	12,655	12,667	

ביאור 24 - הון (המשך)

ג. זכויות הנלוות למניות

1. זכויות הצבעה באסיפה הכללית, זכות לדיבידנד, זכויות בפירוק החברה וזכות למינוי הדירקטורים בחברה.
2. סחירות בבורסה לניירות ערך בתל-אביב.
- ד. ביום 18.5.2025, החליט דירקטוריון החברה על תכנית רכישה עצמית של מניות החברה בהיקף של עד 50 מיליון ש"ח וכן תכנית רכישה עצמית של אגרות החוב (סדרה ה') של החברה בהיקף של עד 50 מיליון ש"ח, ובלבד כי הסכום המצטבר של רכישת מניות ואגרות החוב של החברה לא יעלה על 50 מיליון ש"ח.
- ה. לפרטים נוספים בדבר תכנית האופציות ראו ביאור 26.

ביאור 25 - דיבידנדים

- לאחר תאריך הדוחות הכספיים, ביום 24.3.2026 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 18,000 אלפי ש"ח לבעלי מניות רגילות (1.42 ש"ח למניה).
- בשנת 2025 החברה חילקה דיבידנדים בסך 70,000 אלפי ש"ח לבעלי מניות רגילות (5.53 ש"ח למניה).
- בשנת 2024 החברה חילקה דיבידנדים בסך 83,000 אלפי ש"ח לבעלי מניות רגילות (6.56 ש"ח למניה).
- בשנת 2023 החברה חילקה דיבידנדים בסך 78,000 אלפי ש"ח לבעלי מניות רגילות (6.16 ש"ח למניה).

ביאור 26 - תשלום מבוסס מניות

(א) ביום 10.3.2022 אישר דירקטוריון החברה לאחר קבלת אישורה של ועדת הביקורת מיום 8.3.2022 תוכנית תגמול הוני לפיה, ניתן יהיה להקצות כתבי אופציה למימוש למניות החברה לנושאי משרה ועובדים של החברה, התכנית חלה על הקצאתן של עד 505,740 אופציות סך הכל, הניתנות למימוש, כל אחת, למניה רגילה אחת של החברה בת 1 ש"ח ע.נ. (להלן: "מניה רגילה"). במועד אישור התוכנית החליט דירקטוריון החברה להעניק מתוך המאגר, על פי התכנית, לנאמן 306,800 כתבי אופציה, הניתנים למימוש ל- 306,800 מניות רגילות, מתוך 53,600 כתבי אופציה למנכ"ל החברה ו- 118,800 כתבי אופציה ל- 6 נושאי משרה כפופי מנכ"ל. ביום 26.4.2022 אישרה האסיפה הכללית של החברה את הענקת האופציות למנכ"ל.

האופציות יהיו ניתנות למימוש ב- 4 מנות שוות (להלן: "מנה/ מנות"), החל מהמועדים כלהלן (להלן: "מועד/י ההבשלה"): המנה הראשונה תבשיל בחלוף 24 חודשים ממועד ההקצאה; המנה השנייה תבשיל בחלוף 36 חודשים ממועד ההקצאה; המנה השלישית תבשיל בחלוף 48 חודשים ממועד ההקצאה; המנה האחרונה, תבשיל בחלוף 60 חודשים ממועד ההקצאה. מחיר המימוש של כל אחת מהמנות השונות ("מחיר המימוש") ייקבע על בסיס ממוצע שערי הנעילה של מניית החברה בבורסה, במהלך 30 יום שקדמו למועד ההחלטה על הענקת האופציות לניצע ("השער הממוצע"), כדלקמן: המנה הראשונה - השער הממוצע בתוספת 2.5%; המנה השנייה - השער הממוצע בתוספת 5%; המנה השלישית - השער הממוצע בתוספת 7.5%; המנה הרביעית - השער הממוצע בתוספת 10%.

כל מנה תהיה ניתנת למימוש בהליך נטו, "נטול מזומן" (cashless) החל ממועד ההבשלה שלה ועד לתום 72 חודשים ממועד ההקצאה ("תקופת המימוש"), ובלבד שכל ניצע ימשיך להיות מועסק עד מועד המימוש בחברה או בחברה בת של החברה. במקרה של הפסקת העסקה בשל מכל סיבה שהיא - תישמר הזכות למימוש מנה שמועד ההבשלה שלה קדם למועד סיום ההעסקה, וזאת למשך עד 180 יום ממועד סיום ההעסקה או תום תקופת המימוש, לפי המוקדם. האופציות שלא ימומשו עד לתום תקופת המימוש יפקעו, לא יקנו עוד לניצע זכות כלשהי, ויחזרו למאגר. התכנית כוללת מנגנונים מקובלים להגנת זכויות הניצעים בשל אירועים הוניים שיחולו במהלך תקופת התכנית. התכנית תתנהל במסלול רווח הון באמצעות נאמן, בהתאם לתנאים הקבועים בסעיף 102 לפקודת מס הכנסה והתקנות שנקבעו מכוחו.

ביאור 26 - תשלום מבוסס מניות (המשך)

ביום 8.5.2022, הקצתה החברה 287,000 כתבי אופציה הניתנים למימוש ל- 287,000 מניות רגילות של החברה, לעובדי החברה לרבות מנכ"ל החברה ונושאי משרה. השווי ההוגן במועד ההענקה של כתבי האופציה למניות שהוענקו, נאמד באמצעות מודל B&S לתמחור אופציות. להלן הפרמטרים ששימשו למדידת השווי ההוגן במועד ההענקה של תוכנית תשלום מבוסס מניות:

שווי הוגן במועד ההענקה (במיליוני ש"ח) כ- 18.8

הפרמטרים שהובאו בחישוב השווי ההוגן:

מחיר מניה (בש"ח)	212.1
מחיר מימוש	226-242
תנודתיות צפויה	32.6%
משך החיים הצפוי	6
שיעור ריבית חסרת סיכון	1.54%

ביום 15.8.2023, אישר דירקטוריון החברה הענקה של 29,378 כתבי אופציה לשני נושאי משרה כפופי מנכ"ל. כתבי האופציה האמורים הניתנים למימוש ל- 29,378 מניות רגילות של החברה. השווי ההוגן במועד ההענקה של כתבי האופציה למניות שהוענקו, נאמד באמצעות מודל B&S לתמחור אופציות. להלן הפרמטרים ששימשו למדידת השווי ההוגן במועד ההענקה של תוכנית תשלום מבוסס מניות:

שווי הוגן במועד ההענקה (במיליוני ש"ח) כ- 2

הפרמטרים שהובאו בחישוב השווי ההוגן:

מחיר מניה (בש"ח)	172.7
מחיר מימוש	190-204
תנודתיות צפויה	38.5%
משך החיים הצפוי	6
שיעור ריבית חסרת סיכון	3.93%

ביום 13.3.2024, אישר דירקטוריון החברה הענקה של 12,077 כתבי אופציה לנושאת משרה כפופת מנכ"ל. כתבי האופציה האמורים הניתנים למימוש ל- 12,077 מניות רגילות של החברה.

השווי ההוגן במועד ההענקה של כתבי האופציה למניות שהוענקו, נאמד באמצעות מודל B&S לתמחור אופציות. להלן הפרמטרים ששימשו למדידת השווי ההוגן במועד ההענקה של תוכנית תשלום מבוסס מניות:

שווי הוגן במועד ההענקה (במיליוני ש"ח) כ- 1.2

הפרמטרים שהובאו בחישוב השווי ההוגן:

מחיר מניה (בש"ח)	226.2
מחיר מימוש	237.5-254.9
תנודתיות צפויה	39.95%
משך החיים הצפוי	6
שיעור ריבית חסרת סיכון	4.03%

ביום 19.11.2024, אישר דירקטוריון החברה הענקה של 9,503 כתבי אופציה לנושא משרה כפוף מנכ"ל. כתבי האופציה האמורים הניתנים למימוש ל- 9,503 מניות רגילות של החברה.

ביאור 26 - תשלום מבוסס מניות (המשך)

השווי ההוגן במועד ההענקה של כתבי האופציה למניות שהוענקו, נאמד באמצעות מודל B&S לתמחור אופציות. להלן הפרמטרים ששימשו למדידת השווי ההוגן במועד ההענקה של תוכנית תשלום מבוסס מניות:

שווי הוגן במועד ההענקה (במיליוני ש"ח)	כ- 1.2
הפרמטרים שהובאו בחישוב השווי ההוגן:	
מחיר מניה (בש"ח)	278
מחיר מימוש	284.95-305.8
תנודתיות צפויה	41.01%
משך החיים הצפוי	6
שיעור ריבית חסרת סיכון	4.5%

ביום 11.3.2025, אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישורה של ועדת הביקורת, הענקה של 22,018 כתבי אופציה הניתנים למימוש ל- 22,018 מניות רגילות של החברה, לשני נושאי משרה בחברה. כתבי האופציה האמורים הוקצו ביום 31.3.2025, לאחר קבלת אישור הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ לרישומן למסחר של המניות שתנבענה מכתבי האופציה האמור.

השווי ההוגן במועד ההענקה של כתבי האופציה למניות שהוענקו, נאמד באמצעות מודל B&S לתמחור אופציות. להלן הפרמטרים ששימשו למדידת השווי ההוגן במועד ההענקה של תוכנית תשלום מבוסס מניות:

שווי הוגן במועד ההענקה (במיליוני ש"ח)	כ- 2.3
הפרמטרים שהובאו בחישוב השווי ההוגן:	
מחיר מניה (בש"ח)	250.4
מחיר מימוש	277.48-297.78
תנודתיות צפויה	41.05%
משך החיים הצפוי	6
שיעור ריבית חסרת סיכון	4.26%

ביום 28.8.2025, אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישורה של ועדת הביקורת, הענקה של 12,492 כתבי אופציה הניתנים למימוש ל- 12,492 מניות רגילות של החברה, לנושא משרה בקבוצת החברה. הקצאת כתבי האופציה האמורים כפופה לקבלת האישורים הנדרשים על פי דין, ובכלל אלה אישור הבורסה לרישומן למסחר של המניות אשר תנבענה מכתבי האופציה האמורים. ביום 8.9.2025 הוקצו כתבי האופציה האמורים. בעניין תנאי ההענקה ותקופת ההבשלה ראה ביאור 26 לדוחות הכספיים השנתיים.

השווי ההוגן במועד ההענקה של כתבי האופציה למניות שהוענקו, נאמד באמצעות מודל B&S לתמחור אופציות. להלן הפרמטרים ששימשו למדידת השווי ההוגן במועד ההענקה של תוכנית תשלום מבוסס מניות:

שווי הוגן במועד ההענקה (במיליוני ש"ח)	כ- 1.3
הפרמטרים שהובאו בחישוב השווי ההוגן:	
מחיר מניה (בש"ח)	242.1
מחיר מימוש	288.45 – 268.78
תנודתיות צפויה	42.55%
משך החיים הצפוי	6
שיעור ריבית חסרת סיכון	4.03%

ביאור 26 - תשלום מבוסס מניות (המשך)
(ב)

ליום 31 בדצמבר 2024		ליום 31 בדצמבר 2025		כתבי אופציה שהוענקו לעובדים אשר:
ממוצע משוקלל של מחיר המימוש	מספר אופציות	ממוצע משוקלל של מחיר המימוש	מספר אופציות	
229.37	242,678	233.06	174,756	קיימות במחזור לתחילת התקופה
267.85	21,580	278.62	34,510	הוענקו
239.62	(37,902)	253.79	(36,303)	חולטו
225.54	(51,600)	236.74	(46,581)	מומשו
233.06	174,756	242.70	126,382	קיימות במחזור לתום התקופה
225.54	1,100	202.57	6,788	ניתנות למימוש בתום התקופה
3.7		3.46		הממוצע המשוקלל של יתרת אורך החיים החוזי
225.54-305.8		190.24-297.78		טווח מחירי המימוש

(*) עסקת תשלום מבוסס מניות הניתנת לסילוק באמצעות מניות החברה.
סך ההוצאה שהוכרה בגין האופציות בשנת 2025 הינה בסך של 1,021 אלפי ש"ח (בשנת 2024 – 2,826 אלפי ש"ח ובשנת 2023 – 4,081 אלפי ש"ח).

ביאור 27 - הכנסות בגין עסקאות בניה ומקרקעין

ההרכב:

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2023	2024	2025	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
936,998	863,377	784,462	ממכירת דירות למגורים
10,271	13,951	7,694	ממכירת שטחי מסחר
11,833	-	-	ממכירת מלאי מקרקעין, ראה באור 10.
89,948	57,237	104,858	ביצוע עבודות בניה לבעלי קרקע בעסקאות קומבינציות
13,918	13,999	9,104	דירות
16,231	17,912	19,261	מדמי ניהול
1,079,199	966,476	925,379	מהשכרת נכסים

ביאור 28 - עלויות והוצאות בגין עסקאות בניה ומקרקעין

ההרכב:

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2023	2024	2025	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
725,035	657,760	596,894	ממכירת דירות למגורים
6,006	6,541	4,972	ממכירת שטחי מסחר
1,893	77	-	ממכירת מלאי מקרקעין, ראה באור 10.
89,948	55,464	97,322	ביצוע עבודות בניה לבעלי קרקע בעסקאות קומבינציות
1,260	1,059	1,196	דירות
14,478	13,054	14,080	מהשכרה
838,620	733,955	714,464	שכר ואחרות

ביאור 29 - הוצאות מכירה ושיווק

ההרכב:

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר

2023	2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
19,878	21,936	24,081
3,666	3,735	3,929
407	356	321
298	287	219
24,249	26,314	28,550

פרסום ושיווק
משכורות והוצאות נלוות
פחת והפחתות
תשלום מבוסס מניות

ביאור 30 - הוצאות הנהלה וכלליות, נטו

ההרכב:

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר

2023	2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
16,378	16,993	16,799
250	-	-
-	1,824	1,351
181	697	482
2,037	2,386	976
1,629	1,523	1,253
836	920	1,073
(83)	(83)	(41)
10,031	12,024	12,082
31,259	36,284	33,975

משכורות והוצאות נלוות
דמי ניהול לאפריקה השקעות
דמי ניהול לפידות קפיטל
דמי ניהול לדניה סיבוס (ראה גם באור 37)
תשלום מבוסס מניות
גמול דירקטורים
פחת והפחתות
תב"ע ורישום מקרקעין מאפריקה השקעות
הוצאות אחרות

ביאור 31 - הוצאות מימון

ההרכב:

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר

2023	2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
3,593	10,062	16,383
77,623	91,992	93,059
-	-	3,983
6,743	8,215	10,229
87,959	110,269	123,654
(26,029)	(27,926)	(39,183)
61,930	82,343	84,471

הוצאות ריבית בגין התחייבויות למוכרי מקרקעין
הוצאות ריבית והצמדה בגין אגרות חוב והלוואות לזמן ארוך
הפרשי שער
הוצאות ריבית אחרות
סה"כ הוצאות מימון
בניכוי - סכומים שהונו לעלויות נכסים כשירים
(ראה ביאורים 11, 12)
סה"כ הוצאות מימון שנזקפו לרווח והפסד

להלן טבלה המרכזת את השינויים בהתחייבויות של הקבוצה הנובעות מפעילות מימון, כולל הן שינויים הנובעים מתזרימי מזומנים והן שינויים שאינם במזומנים. התחייבויות הנובעות מפעילות מימון הינן התחייבויות שלגביהן תזרימי מזומנים סווגו, או תזרימי מזומנים עתידיים יסווגו, בדוח על תזרימי המזומנים כתזרימי מזומנים מפעילויות מימון:

ביאור 31 - הוצאות מימון (המשך)

יתרה ל 31.12.2025	שינויים אחרים(ב)	מיונים	תזרים מזומנים מפעילות מימון(א)	יתרה ל 1.1.2025	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אגרות חוב
106,650	805	22,495	(129,753)	213,103	הלוואות מתאגידים
685,675	7,292	86,101	270,007	322,275	בנקאיים לז"א
1,159,272	6,513	(108,596)	213,781	1,047,574	אשראי ז"ק
יתרה ל 31.12.2024	שינויים אחרים(ב)	מיונים	תזרים מזומנים מפעילות מימון(א)	יתרה ל 1.1.2024	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אגרות חוב
213,103	1,438	1,058	(130,691)	341,298	הלוואות מתאגידים
322,275	8,633	94,071	(31,385)	259,589	בנקאיים לז"א
1,047,574	17,447	(95,129)	(298,952)	826,304	אשראי ז"ק

(א) תזרימי מזומנים מפעילויות מימון כוללים את תזרימי המזומנים כתזרימי מזומנים הנובעים מפעילות מימון.

(ב) כולל ריבית שנצברה וריבית ששולמה.

ביאור 32 - הכנסות מימון
ההרכב:

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2023	2024	2025	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
164	-	-	הכנסות ריבית בגין התחייבויות למוכרי מקרקעין
17,486	12,262	12,396	הכנסות ריבית בגין פיקדונות בנקים לזמן קצר
10,667	13,332	3,946	שינוי נטו בשווי הוגן של נכסים פיננסיים המוחזקים למסחר, ריבית ודיבידנד
6,593	12,961	14,693	הכנסות ריבית מצדדים קשורים
2,559	3,942	10,249	הכנסות מרכיב מימון משמעותי בעסקאות בניה ומקרקעין
318	4,062	1,419	הכנסות ריבית ממס הכנסה
4,157	8,544	3,859	הכנסות ריבית אחרות
41,944	55,103	46,562	סה"כ הכנסות מימון

ביאור 33 - מסים על ההכנסה

א. שיעורי מס ושומו מס:

שיעור מס החברות בישראל בשנים 2025, 2024 ו- 2023 הינו 23%, למעט האמור בסעיף ה' להלן.
לחברה שומות סופיות עד וכולל שנת 2019.

ב. הרכב הוצאות (הכנסות) מסים הכלולות ברווח והפסד:

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2023	2024	2025	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
9,976	12,726	8,401	מסים שוטפים
37,288	27,510	29,172	מסים נדחים
-	-	(242)	מסים בגין שנים קודמות
47,264	40,236	37,331	

ביאור 33 - מסים על ההכנסה (המשך)

ג. ההפרשים העיקריים בין המס התיאורטי על הרווח המדווח לפני מסים על ההכנסה לבין סכום ההפרשה למיסים כפי שנזקפה בשנת החשבון:

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר			
2023	2024	2025	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
218,726	261,829	237,471	רווח מפעולות לפני מסים על ההכנסה כמדווח בדוח
23%	23%	23%	שעור המס הסטטוטורי
50,307	60,221	54,618	המס התאורטי על הרווח לשנה לפי דוח על הרווח
2,700	2,898	2,346	הוצאות לא מוכרות, נטו
(309)	(5,180)	(2,606)	חלק ברווחי עסקאות משותפות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
-	-	(242)	מסים בגין שנים קודמות
(6,125)	(11,281)	(16,696)	השפעת השינוי בשיעור המס והבדלים בשיעור המס הפסדים והטבות לצרכי מס מהתקופה בגינם לא נרשמו מיסים נדחים
635	(4,421)	265	הכנסות פטורות
(238)	(1,054)	(327)	אחרות
294	(947)	(27)	
(3,043)	(19,985)	(17,287)	
47,264	40,236	37,331	הוצאות מיסים על ההכנסה הכלולות בדוח על הרווח

ד. מסים נדחים:

(1) הרכב נכסי (התחייבויות) מס נדחה נטו, מפורטים להלן:

סך הכל	נדל"ן להשקעה	ניירות ערך סחירים	רווחים והוצאות בגין עבודות בניה	הטבות לעובדים	יתרה ליום 1 בינואר 2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	שינויים אשר נזקפו לדוח על הרווח הכולל
(58,024)	(45,842)	4,434	1,049	(17,665)	
(37,288)	(5,523)	(1,079)	(38)	(30,648)	
(95,312)	(51,365)	3,355	1,011	(48,313)	יתרה ליום 31 בדצמבר 2023
(27,510)	(6,549)	(1,587)	31	(19,405)	שינויים אשר נזקפו לדוח על הרווח הכולל
(122,822)	(57,914)	1,768	1,042	(67,718)	יתרה ליום 31 בדצמבר 2024
(29,172)	(11,691)	(258)	(22)	(17,201)	שינויים אשר נזקפו לדוח על הרווח הכולל
(151,994)	(69,605)	1,510	1,020	(84,919)	יתרה ליום 31 בדצמבר 2025

ביאור 33 - מסים על ההכנסה (המשך)

ד. מסים נדחים (המשך):

(2) המסים הנדחים מוצגים בדוח על המצב הכספי כדלקמן:

ליום 31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
122,822	151,994

בהתחייבויות לא שוטפות – התחייבויות מיסים נדחים

(3) לחברה הפסדי הון לצורכי מס המועברים לשנים הבאות ומסתכמים ליום 31 בדצמבר, 2025 לסך של כ-0.8 מיליון ש"ח (ליום 31 בדצמבר, 2024 – 6.8 מיליון ש"ח). בנוסף, לחברה הפסדים בשיעור מס מיוחד לפי חוק עידוד השקעות הון המועברים לשנים הבאות ומסתכמים ליום 31 בדצמבר, 2025 לסך של כ-82.3 מיליון ש"ח. (ליום 31 בדצמבר, 2024 – 45.7 מיליון ש"ח). לא הוכרו נכסי מסים נדחים בגין הפסדים עסקיים להעברה ובגין הפרשים זמניים אחרים בהיעדר צפי לניצולם בעתיד הנראה לעין.

ה. פטורים והקלות במסים:

בהתאם לחוק לעידוד השקעות הון, התשי"ט-1959. בהתאם לחוק, בהקמת "בנין חדש להשכרה" שיעור המס החל על הכנסה חייבת מהשכרה של בנין חדש להשכרה עומד על 11%. כמו כן שיעור הפחת יעמוד על 20%. ליום 31.12.2025 אושרו תוכניות להקמת בנין חדש להשכרה בהתאם לאמור בפרויקט דיור להשכרה בהרצליה, עבור 52 יח"ד בפרויקט "חלומות וסביונים", קרית ביאליק, עבור פרויקט דיור להשכרה בשוהם וכן עבור פרויקט מורדות ארנונה בירושלים.

ביאור 34 - רווח למניה

הרכב:

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
171,462	217,900	195,539

רווח בסיסי ומדולל למניה:

רווח לשנה שמיוחס לבעלי המניות של החברה

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	2025
באלפים	באלפים	באלפים
12,644	12,644	12,661
12,644	12,695	12,751

מחולק בממוצע המשוקלל של מספר המניות הרגילות ששימש לצורך חישוב

רווח בסיסי

ומדולל למניה

ביאור 35 - התחייבויות תלויות, התקשרויות וערבויות

א. התחייבויות תלויות:

(1) אומדן ההשפעה הכספית:

ליום 31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
19,654	35,963
976	976

היקף כספי של התביעות

הפרשות לתביעות

(2)

פרט לאמור בסעיף 1, כנגד הקבוצה הוגשו תביעות משפטיות ודרישות בסכום כולל של כ- 59 מיליון ש"ח הקשורות לעסקאות בניה ומקרקעין אשר בגין תנאי ביצוען ו/או פירושן קיימים חילוקי דעות בין הצדדים.

הנהלת הקבוצה, בין השאר, על סמך חוות דעת שקיבלה מיועציה המשפטיים, זקפה בגין התביעות המשפטיות המתוארות לעיל הפרשות בסך של כ- 1 מיליון ש"ח. לדעת הנהלת הקבוצה סכום ההפרשות הכולל והיתרות לגמר שנרשמו בגין הפרויקטים מספיקות לכיסוי עלויות אפשריות בקשר לתביעות הנ"ל.

ב. התקשרויות:

(1)

בשנת 2025 מכרה החברה (כולל חלקם של השותפים) 215 יחידות דיור בהיקף של כ- 561 מיליון ש"ח (חלקה של החברה כ-439 מיליון ש"ח), לעומת 535 יחידות דיור בשנת 2024 בהיקף של כ- 1,505 מיליון ש"ח (חלקה של החברה כ- 1,093 מיליון ש"ח). הסכום המצטבר של חוזי המכירה אשר טרם הוכר כהכנסה עד לתום תקופת הדיווח הינו 1,753 מיליון ש"ח (בשנת 2024 – 2,197 מיליון ש"ח).

עד לתום תקופת הדיווח התקשרה החברה במצטבר ב- 1,428 חוזי מכירה אשר טרם הושלמה הקמתם עד למועד זה. חלק החברה בחוזי המכירה האמורים הינם בסך כולל של 3,473 מיליון ש"ח.

(2)

קיימות התקשרויות עם רשויות מקומיות ואחרות, קיבוצים, קבלנים, מתכננים ויועצים והתחייבויות מותנות לשיתוף פעולה בפיתוח שטחים ותשלום בגין פינויים וביצוע עבודות פיתוח ובנייה וכן קיימת התקשרויות עם רוכשי דירות, והתחייבויות להשלמת ומסירת הדירות לרוכשים וזאת במהלך העסקים הרגיל במסגרת עסקאות משותפות.

ג. התקשרויות והסכמי שיפוי עם בעלי עניין וצדדים קשורים:

(1)

ביום 26.1.2021, הודיעה דניה סיבוס לחברה, כי דירקטוריון דניה סיבוס אישר מתווה חלופי לתיחום פעילות בין החברות, אשר נכנס לתוקפו עם הנפקת דניה סיבוס ומחליף את ההסדר שהיה קיים עד לאותו מועד.

בהתאם להסדר האמור, התחייבה דניה סיבוס שלא לעסוק, בין היתר, בעצמה ובמסגרת תאגידים המוחזקים על ידה בשיעור העולה על 35% ו/או נשלטים על ידה, לבדה או ביחד עם אחרים, בפעילות יזמית בתחום הנדל"ן למגורים, וזאת בכפוף לחריגים המצוינים בהודעתה האמורה.

להלן עיקרי ההסדר החדש:

(א) דניה סיבוס התחייבה שלא לעסוק, בעצמה, ובמסגרת תאגידים המוחזקים על ידה בשיעור העולה על 35% ו/או נשלטים על ידה, לבדה או ביחד עם אחרים, בפעילות יזמית בתחום הנדל"ן למגורים. לעניין זה: "פעילות יזמית בתחום הנדל"ן למגורים" - פיתוח וקידום פרויקטים למגורים, לרבות במסגרת פרויקטים מסוג "דיור להשכרה", ולרבות רכישת זכויות במקרקעין ביעוד למגורים ו/או ייזום ושינוי תכניות בניין עיר ליעוד למגורים, בין במסגרת עסקאות רכישת קרקע ובין במסגרת עסקאות שיתוף זכויות/תמורות (קומבינציה וכן התחדשות עירונית), ולרבות על דרך רכישת החזקות בתאגיד אחר אשר עיסוקו בפעילות יזמית בתחום הנדל"ן למגורים.

כמו כן, התחייבה דניה סיבוס, שלא לעסוק בפעילות יזמית בפרויקט נדל"ן לשימושים מעורבים הכולל גם שימוש למגורים, למעט אם שווי מרכיב הנדל"ן למגורים מכלל הפרויקט, על פי התכנית העסקית שהוכנה לפרויקט, מוערך בשיעור שאינו עולה על 30% משווי הפרויקט בכללותו.

ביאור 35 - התחייבויות תלויות, התקשרויות וערבויות (המשך)

ג. התקשרויות והסכמי שיפוי עם בעלי עניין וצדדים קשורים:

(ב) על אף האמור לעיל, דניה סיבוס תהא רשאית לעסוק בפעילות יזמית בתחום הנדל"ן למגורים, במקרים ובתנאים (להלן: "החריגים"), כדלקמן:

(1) במסגרת פרויקט מסוג תכנית "דיור בהישג יד" או "מחיר למשתכן" או תכנית אחרת בעלת מאפיינים דומים כפי שתיקבע על ידי הממשלה, בין אם במסגרת שיווק קרקעות מסובסדות ובין אם במסגרת פרויקטים המיועדים לבעלי תעודת זכאות לרכישת יחידת דיור (להלן: "פרויקט דיור למשתכן"), אשר אינו כולל יחידות דיור המיועדות למכירה בשוק החופשי ובכפוף לכך, שדניה סיבוס העבירה לחברה הצעת השתתפות בשיעור של 50%, בהתאם למנגנון המפורט להלן.

(2) במסגרת פרויקט שבו יזם הפרויקט (בין אם הינו בעל הזכויות בקרקע ובין אם לאו), שאינו קשור לפיכדות (להלן: "יזם חיצוני"), פנה לדניה סיבוס לצורך הקמת הפרויקט כקבלן ראשי, ובמסגרת זו מוסכם להעניק לה גם זכויות בפרויקט, בשיעור שלא יעלה על 50% מהזכויות בפרויקט, ובכפוף לכך, שדניה סיבוס העבירה לחברה הצעת השתתפות ביחס למלוא הזכויות בפרויקט שהציע היזם לדניה סיבוס (או כל שיעור השתתפות נמוך מכך, לפי הודעת החברה) בהתאם למנגנון המפורט להלן.

יובהר כי, ככל שהחברה תאשר את הצעת ההשתתפות ותיכנס בנעלי דניה סיבוס ביחס לזכויות הייזום בפרויקט, לא תהיה דניה סיבוס מחויבת לבצע את העבודות הקבלניות בקשר לפרויקט, לרבות בהתאם להצעת מחיר לביצוע עבודות קבלניות שנתנה ליזם החיצוני ביחס לפרויקט, ככל ונתנה הצעה כאמור. ככל שמדובר בפרויקט בו דניה סיבוס החלה בביצוע עבודות קבלניות בלבד או לחילופין התחייבה לביצוע העבודות הקבלניות בלבד ולמחיר הביצוע ליזם החיצוני, שאז התחייבות זו תמשיך ותעמוד גם במידה שהחברה תיכנס לשותפות זו עם היזם החיצוני כאמור.

(3) במסגרת פרויקט מסוג תמ"א 38 (או תכנית מתאר שתחליף אותה ו/או שהינה בעלת מאפיינים דומים לה) או מסוג "פניו' בינוי" (להלן: "פרויקט התחדשות עירונית"), ובלבד שמספר יחידות הדיור (הקיימות והנוספות) המתוכננות בפרויקט אינו עולה על 30. ככל שמספר יחידות הדיור (הקיימות והנוספות) המתוכננות בפרויקט עולה על 30, תציע דניה סיבוס לחברה להשתתף בשיעור של 100% בייזום הפרויקט (או כל שיעור השתתפות, לפי הודעת החברה) באמצעות הצעת השתתפות בהתאם למנגנון המפורט להלן.

(ג) בכל מקום בו נדרשת דניה סיבוס לפנות בהצעה לחברה להשתתף בפרויקט כאמור לעיל, יחולו ההוראות הבאות:

(1) דניה סיבוס תמסור לחברה הודעה על ההזדמנות העסקית, זמן סביר מראש ("הצעת ההשתתפות") וזו תהא רשאית לאשר או לדחות אותה;

(2) החברה תודיע לדניה סיבוס בתוך 7 ימי עסקים על החלטתה בקשר עם הצעת ההשתתפות;

(3) בכל מקרה של העדר הענות מצד החברה בתוך פרק הזמן הקבוע לעיל, תחשב הצעת ההשתתפות כאילו נדחתה, ודניה סיבוס תהיה רשאית להתקדם בביצוע עסקה, ללא מעורבות מצד החברה.

(ד) אם דניה סיבוס תהא מעוניינת לעסוק בכל פעילות יזמית בתחום הנדל"ן למגורים שאינה מותרת על פי ההסדר החדש, כמתואר לעיל, תפנה דניה סיבוס לחברה תוך מתן הצעת השתתפות, כאמור לעיל. מובהר כי הצעת ההשתתפות על פי סעיף זה תינתן לחברה באופן שהשתתפותה בייזום הפרויקט תהא בשיעור של 100% (או כל שיעור השתתפות אחר, לפי הודעת החברה).

(ה) החריגים כמתואר לעיל, לא יחולו ביחס לפרויקט נדל"ן למגורים, אשר מצוי ברדיוס של עד 500 מטר מפרויקט אחר של החברה (מתוכנן, בביצוע או שבנייתו הושלמה), ואשר על פי מאפייני הפרויקטים השונים ולוחות הזמנים שלהם, שיווק יחידות הדיור בשני הפרויקטים, כולו או חלקו, צפוי להתרחש במקביל.

(ו) התחייבות דניה סיבוס לא תחול ביחס לפרויקטים אותם היא מבצעת במועד אישור ההסדר החדש ו/או שבוצעה התקשרות ביחס אליהם קודם למועד אישור ההסדר החדש, לרבות ביחס לנכסי נדל"ן שנרכשו על ידי דניה סיבוס ביעוד למגורים ו/או לצורך פיתוחם ביעוד למגורים, קודם למועד אישור ההסדר החדש.

ביאור 35 - התחייבויות תלויות, התקשרויות וערבויות (המשך)

ג. התקשרויות והסכמי שיפוי עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך):

(1) המשך

(ז) ההסדר יחול על פעילות דניה סיבוס בתחומי מדינת ישראל בלבד.

(ח) ההסדר יסתיים מאליו במצב בו החברה ו/או דניה סיבוס תחדלנה מלהיות חברה בת של לפידות ואפריקה השקעות, כמשמעות מונח זה בחוק התחרות הכלכלית, התשמ"ח-1998.

(2) בשנת 2023, התקשרה החברה, עם דניה סיבוס בהסכם קבלנות בהיקף כולל של כ- 6 מיליון ש"ח.

בשנת 2024, התקשרה החברה ביחד עם שותפים בעסקאות משותפות ולחוד, עם דניה סיבוס בהסכמי קבלנות בהיקף כולל של כ- 809 מיליון ש"ח (חלק החברה כ- 763 מיליון ש"ח).

בשנת 2025, התקשרה החברה ביחד עם שותפים בעסקאות משותפות ולחוד, עם דניה סיבוס בהסכמי קבלנות בהיקף כולל של כ- 906 מיליון ש"ח (חלק החברה כ- 705 מיליון ש"ח).

ביום 24.3.2026, אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישורה של ועדת הביקורת ובכפוף לקבלת אישורה של אסיפת בעלי המניות של החברה את התקשרותה של חברת בת של החברה בהסכם קבלנות עם דניה סיבוס לפיו תעניק דניה סיבוס שירותי קבלנות בפרויקט סביוני גבעת שמואל (להלן: "פרויקט סביוני גבעת שמואל – שלב ה"), להקמתם של 148 יחידות דיור ו- 2,500 מ"ר עיקרי ביעוד למסחר בתמורה פאושלית בסך כולל של כ- 205 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין וצמוד למדד תשומות הבניה שפורסם בחודש דצמבר 2025.

בכוונת החברה להמשיך ולפעול להתקשרות עם דניה סיבוס במסגרת פעילותה בהסכמים לביצוע עבודות בניה בפרויקטים וזאת במהלך העסקים הרגיל ובתנאי שוק מקובלים. ההתקשרויות עם דניה סיבוס תובאנה לאישורים כנדרש בעסקאות עם בעל עניין.

(3) ביום 13.9.2020 אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה, לאחר קבלת אישור דירקטוריון החברה וועדת הביקורת, את התקשרותה של החברה בהסכם שירותים מעודכן עם דניה סיבוס.

בהתאם להסכם השירותים עם דניה, בתוקף החל מיום 1.7.2020 מעניקה ותעניק דניה סיבוס לחברה, בעצמה ו/או באמצעות חברת האם שלה ו/או באמצעות חברות בת שלה, לרבות נושאי משרה במי מהן, שירותי דירקטורים, ושירותי חשבות שכר וכוח אדם. מנגד, תעניק החברה לדניה סיבוס שירותי שיווק לפרויקט "מחיר למשתכן" באשקלון, והכל בתמורה ובתנאים להלן:

(א) התמורה עבור מתן השירותים

(1) תמורת שירותי הדירקטורים

בתמורה למתן שירותי הדירקטורים תשלם החברה לדניה סיבוס, עבור כל דירקטור המכהן או שיכהן בחברה מטעם דניה סיבוס או בעלת השליטה בה (בכלל זאת, דירקטורים שהינם בעל השליטה בחברה או קרובו, אך לא כולל דירקטורים חיצוניים) (אך לא יותר מעבור חמישה (5) דירקטורים מכהנים בכל חברה), את הסכומים הקבועים אשר נקובים בתוספת השנייה ובתוספת השלישית, לפי העניין, לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס – 2000 (להלן: "תקנות הגמול"), כפי שיעודכנו מעת לעת, וזאת בהתאם לדרגתה של החברה על פי תקנות הגמול בהתאם להונה העצמי על פי דוחותיה הכספיים השנתיים.

(2) תמורת השירותים הנוספים

בתמורה למתן השירותים הנוספים (דהיינו, שירותי חשבות שכר וכוח אדם), תשלם החברה לדניה תשלום רבעוני בסכום כולל השווה ל- 84,375 ש"ח, צמוד לשיעור עלייתו של מדד המחירים לצרכן הידוע במועד התשלום לעומת מדד חודש מאי 2020 (להלן: "תמורת השירותים הנוספים").

ביאור 35 - התחייבויות תלויות, התקשרויות וערבויות (המשך)

ג. התקשרויות והסכמי שיפוי עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך):

3) תמורת שירותי השיווק

בתמורה למתן שירותי השיווק, תשלם דניה לחברה את התמורה המפורטת בנספח ב' להסכם השירותים בגין כל יחידת דיור שתימכר בפרויקט (דהיינו, סך של 305.16 ש"ח בגין כל יחידת דיור "מחיר למשתכן", סך של 6,382.25 ש"ח בגין כל יחידת דיור "שוק חופשי", ובסה"כ 857,417 ש"ח לכל הפרויקט), כשהסכומים המפורטים יהיו צמודים לשיעור עלייתו של המדד הידוע במועד התשלום לעומת מדד חודש מאי 2020 (להלן: "תמורת שירותי השיווק").

(ב) ביום 21.2.2021, הודיעה דניה סיבוס לחברה, כי המחיתה את זכויותיה והתחייבויותיה מכוח הסכם השירותים, בכל הנוגע לשירותי דירקטורים בלבד, לאפריקה ישראל להשקעות בע"מ. ההמחאה האמורה נכנסה לתוקפה עם הנפקת דניה סיבוס, ראה גם סעיף 4 להלן.

(ג) ביום 30.6.2023 הגיעה תקופת הסכם השירותים הקיים לסימומה, לפיכך ביום 23.1.2024 אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה, לאחר קבלת אישור דירקטוריון החברה וועדת הביקורת, את התקשרותה של החברה בהסכם שירותים חדש עם דניה סיבוס.

בהתאם להסכם השירותים עם דניה, בתוקף החל מיום 1.7.2023 מעניקה ותעניק דניה סיבוס לחברה ולחברות בת שלה, בעצמה ו/או באמצעות חברות בת שלה, לרבות נושאי משרה במי מהן, שירותי חשבות שכר וכוח אדם בתמורה לתשלום רבעוני בסכום כולל השווה ל- 113,500 ש"ח, צמוד לשיעור עלייתו של מדד המחירים לצרכן הידוע במועד התשלום לעומת מדד חודש מאי 2023.

(4) ביום 23.1.2024 אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה, לאחר קבלת אישור דירקטוריון החברה וועדת הביקורת, את התקשרותה של החברה בהסכם ניהול עם לפידות קפיטל בע"מ, בעלת השליטה בחברה. בהתאם להסכם השירותים, לפידות מתחייבת להעניק לחברה, לרבות באמצעות חברות בת בבעלותה ובשליטתה של לפידות, ולרבות באמצעות נושאי משרה במי מהן: (א) שירותי דירקטורים כמפורט להלן (להלן: "שירותי הדירקטורים"); וכן (ב) שירותים נוספים הכוללים ייעוץ בנוגע לפיתוח עסקי של החברה ו/או של תאגידים המוחזקים ו/או שיוחזקו על ידי החברה (להלן, ביחד: "קבוצת החברה"); ייעוץ בנוגע לפעילות העסקית השוטפת של קבוצת החברה ולתפעול עסקיה; ליווי מהלכים אסטרטגיים ועסקיים מרכזיים של קבוצת החברה; ליווי וייעוץ בנוגע למגעים מול מוסדות פיננסיים המעמידים אשורים ו/או שבהם מופקדים פיקדונות של קבוצת החברה, מול משקיעים, מול גורמים בשוק ההון ועוד, תוך סיוע ביצירת קשרים מול מוסדות וגורמים כאמור; וכן שירותים נוספים אשר ידרשו מעת לעת על ידי קבוצת החברה, והכל תוך היעזרות בקשרים ובניסיון של לפידות ו/או של מי מטעמה כאמור (להלן: "השירותים הנוספים").

בתמורה למתן שירותי הדירקטורים תשלם החברה ללפידות, עבור כל דירקטור המכהן או שיכהן בחברה מטעם לפידות או בעלת השליטה בה (בכלל זאת, דירקטורים שהינם בעל השליטה בחברה או קרובו, למעט דירקטורים חיצוניים, דירקטורים בלתי תלויים ודירקטורים המעניקים לחברה שירותים מכוח הסכם שירותים אישי, אך לא יותר מעבור ארבעה דירקטורים מכהנים בכל חברה), את הסכומים הקבועים אשר נקובים בתוספת השנייה ובתוספת השלישית, לפי העניין, לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס – 2000 (להלן: "תקנות הגמול"), כפי שיעודכנו מעת לעת, וזאת בהתאם לדרגתה של החברה על פי תקנות הגמול בהתאם להונה העצמי על פי דוחותיה הכספיים השנתיים. בתמורה למתן השירותים הנוספים תשלם החברה ללפידות סכום כולל של 65,000 ש"ח לחודש, צמוד לשיעור עלייתו של מדד המחירים לצרכן הידוע במועד התשלום לעומת מדד חודש מאי 2023.

תמורת השירותים תשולם ללפידות בתוך 45 ימים מתום כל רבעון קלנדארי בגין הרבעון הקלנדארי שקדם למועד התשלום.

(5) בין החברה לבין אפריקה השקעות נחתם ביוני 2006 הסכם על פיו התחייבה אפריקה השקעות להמחות ולהסב לחברה, באופן בלתי חוזר, את כל זכויותיה והתחייבויותיה של אפריקה השקעות למתן שירותי ניהול פרויקטים בגין פרויקטים אשר פורטו בהסכם, אשר בחלקם יש לחברה זכויות במקרקעין ובחלקם אין לחברה זכויות במקרקעין (להלן - "הסכמי ניהול הפרויקטים המומחים"), והכל בתנאים ובתמורה כמפורט בהסכמי ניהול הפרויקטים המומחים. החברה התחייבה, בהתאם, לקבל בהמחאה גמורה את כל זכויותיה והתחייבויותיה של אפריקה השקעות על פי הסכמי ניהול הפרויקטים המומחים.

עוד נקבע, כי אם, מכל סיבה שהיא, לא ניתן יהיה להמחות ו/או להסב לחברה את כל זכויותיה ו/או חובותיה של אפריקה השקעות על פי הסכמי ניהול הפרויקטים המומחים ו/או חלק מהזכויות ו/או החובות כאמור, אזי תקיים החברה את כל חיובי אפריקה השקעות אשר אינם ניתנים להסבה ותהיה זכאית לכל הזכויות של אפריקה השקעות אשר אינן ניתנות להסבה, וזאת בתנאים "גב אל גב".

הסכם המחאת זכויות בחוזי ניהול פרויקטים נכנס לתוקף ביוני 2006, עם רישום מניותיה של החברה למסחר בבורסה.

ביאור 35 - התחייבויות תלויות, התקשרויות וערבויות (המשך)

ג. התקשרויות והסכמי שיפוי עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך):

(6) ביום 22.6.2006 נחתם בין החברה לבין אפריקה השקעות הסכם שימוש בסימן מסחר לפיו הוענקה לחברה הזכות להשתמש בסימן המסחר (כהגדרתו להלן), ללא הגבלת זמן וללא תמורה, במהלך עסקיה של החברה ובתחומי פעילותה של החברה, כל עוד אפריקה השקעות מחזיקה בשיעור העולה על 50% מזכויות ההצבעה באסיפה הכללית של החברה. סימן המסחר הוגדר כסימני המסחר בגין הלוגו של אפריקה השקעות וכן סימן המסחר "סביונים", על כל הטייתיו וצורותיו, הרשומים בתחומי פעילותה של אפריקה השקעות בתאריך הדוח (לעיל ולהלן: "סימן המסחר"). הסכם זה נכנס לתוקף עם רישומן של מניות החברה למסחר בבורסה בחודש יוני 2006.

ביחס לסימן המסחר "סביונים" זכות השימוש שהוענקה לחברה הינה לשימוש בסימן מסחר זה במהלך עסקיה של החברה ובתחומי פעילותה, ככל שהחברה תמצא לנכון. עוד נקבע, כי אפריקה השקעות לא תעניק, בין בתמורה ובין שלא בתמורה, לחברות בת או קשורות לאפריקה השקעות, שניירות הערך שלהן הוצעו ו/או יוצעו לציבור על פי תשקיף ויימצאו בידי הציבור, זכות שימוש בסימן המסחר "סביונים", בתחום הבניה למגורים.

(7) ביום 13.9.2020 אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה, לאחר קבלת אישור דירקטוריון החברה וועדת הביקורת, את התקשרותה של החברה בהסכם שירותים מעודכן עם אפריקה השקעות, מכוחו תעניק החברה לאפריקה השקעות שירותי תב"ע ורישום מקרקעין. השירותים יינתנו לאפריקה השקעות על ידי עובדי מחלקת תב"ע ורישום מקרקעין של החברה. ההסכם יעמוד בתוקפו למשך חמש שנים מיום 1.7.2020. בתמורה לשירותי הרישום, החברה תהא זכאית לסכום שנתי בסך של 83 אלפי ש"ח (בתוספת מע"מ). בתמורה לשירותי קידום ותכנון תב"ע, החברה תהא זכאית לסכום שנתי בסך של 35 אלפי ש"ח (בתוספת מע"מ), אשר יפחת בשים לב להיקף השירותים האמורים.

(8) ביום 18.5.2025, אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישורה של ועדת הביקורת ובכפוף לקבלת אישור אסיפת בעלי המניות של החברה, את התקשרותה של החברה בהסכם עם אפריקה ישראל להשקעות בע"מ, בעלת השליטה בחברה (להלן: "אפריקה השקעות"), מכוחו תעניק החברה שירותי ניהול להקמתו של פרויקט "גני יהודה" של אפריקה השקעות, בהיקף של 342 יחידות דיור. בתמורה, תהיה זכאית החברה לסך השווה ל- 2.7% מתקבולי המכירות בתוספת מע"מ כדין.

ביום 2.7.2025 אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה את התקשרותה של החברה בהסכם שירותי ניהול להקמתו של פרויקט "גני יהודה" של אפריקה השקעות.

(9) ביום 10.5.2016 אישר דירקטוריון החברה, מתן התחייבות מראש לשיפוי, על ידי החברה למנכ"ל החברה ולדירקטורים המכהנים ו/או יכהנו בחברה בקשר עם אירועים מסוימים הצפויים לדעת הדירקטוריון, לאור פעילות החברה בפועל, ובלבד שסך כל סכומי השיפוי שתשלם החברה, במצטבר, לכל הזכאים לשיפוי, על פי כל כתבי השיפוי לאירועים שיוצאו להם על פי החלטה זו, ועל פי כל כתב שיפוי שהוציאה החברה בעבר ו/או שתוציא בעתיד (ובכלל זאת, להסרת ספק, כתבי השיפוי הקודמים), לא יעלה על 25% מהונה העצמי של החברה (ההון המיוחס לבעלי הזכויות ההוןיות של החברה) על פי דוחותיה הכספיים השנתיים המאוחדים של החברה, שפורסמו לאחרונה לפני מועד תשלום סכום השיפוי בפועל, והכל בהתאם לתנאי השיפוי המפורטים בכתב השיפוי לאירועים אשר צורף לדוח זימון האסיפה.

ביום 13.9.2020 אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה, לאחר קבלת אישור דירקטוריון החברה וועדת הביקורת, הענקת כתב שיפוי למר יעקב לוקסנבורג, בעל השליטה בחברה ויו"ר הדירקטוריון של החברה, בקשר עם אירועים מסוימים הצפויים לדעת הדירקטוריון, לאור פעילות החברה בפועל, והכל בהתאם לתנאי השיפוי המפורטים בכתב השיפוי לאירועים אשר צורף לדוח זימון האסיפה. נוסח ותנאי כתב השיפוי זהים לנוסח ותנאי כתב השיפוי שאושר על ידי אסיפת בעלי המניות של החברה מיום 3.11.2016, לנושאי משרה אשר אינם נמנים על בעל השליטה בחברה.

החלטת השיפוי תעמוד בתוקפה למשך 3 שנים ממועד אישורה. כמו כן, כתב השיפוי, אשר יוענק לפי החלטת השיפוי, יעמוד בתוקפו עד לתום 3 שנים ממועד הענקתו בפועל.

ביום 23.1.2024 אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה, לאחר קבלת אישור דירקטוריון החברה וועדת הביקורת, את חידוש תוקפו של כתב שיפוי למר יעקב לוקסנבורג, בעל השליטה בחברה לתקופה נוספת בת 3 שנים.

ביאור 35 - התחייבויות תלויות, התקשרויות וערבויות (המשך)

ג. התקשרויות והסכמי שיפוי עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך):

(9) המשך

ביום 28.8.2025, אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישורה של ועדת הביקורת מתן התחייבות לשיפוי לנושאי המשרה בחברה. אישור ועדת הביקורת והדירקטוריון הינו גם ביחס למנכ"לית החברה והדירקטורים, וזאת בכפוף לקבלת אישורה של אסיפת בעלי המניות של החברה. ביום 2.11.25, אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה את ההחלטה האמורה.

(10) ביום 21.1.2021, אישרה ועדת הביקורת של החברה, את התקשרותה בפוליסות לביטוח חבות נושאי משרה לתקופה שמיום 1.2.2021 ועד ליום 31.1.2023 ופוליסה קבוצתית עודפת כדלקמן:

פוליסה לביטוח חבות נושאי משרה המבטחת את חבות נושאי המשרה של החברה ושל חברות הבת שלה (להלן: "הפוליסה הבסיסית"). גבולות האחריות של הפוליסה הבסיסית בגין תביעה אחת או במצטבר בגין כל תקופת הביטוח הינם 70 מיליון ש"ח. דמי הביטוח עבור הפוליסה הבסיסית בגין תקופת הביטוח מסתכמים בסך של כ- 275 אלפי ש"ח.

הפוליסה הבסיסית חלה גם על חברות בנות של החברה, ובלבד שהחברה שולטת ב- 50% או יותר מזכויות ההצבעה או שיש לה הזכות למנות את רוב חברי הדירקטוריון או שהיא מחזיקה ב- 50% או יותר מהון המניות המונפק שלהן או בעלת הזכות למנות או לפטר את מנכ"ל החברות הבנות.

פוליסת ביטוח קבוצתית עודפת ("מטריה"), לביטוח אחריות נושאי משרה, הנערכת על ידי לפידות קפיטל בע"מ (להלן: "לפידות"), בעלת השליטה (בעקיפין) של החברה, עבורה ועבור חברות הבת שלה, ובכללן החברה, דניה סיבוס בע"מ וסאני תקשורת סלולרית בע"מ, ולרבות חברות הבת של כל אחת מהחברות האמורות. גבולות הפוליסה הקבוצתית בגין תביעה אחת או במצטבר בגין כל תקופת הביטוח בתקופת הביטוח הינם עד 70 מיליון ש"ח. חלקה של החברה בדמי הביטוח עבור הפוליסה הקבוצתית בגין תקופת הביטוח מסתכמים לסך של כ- 67 אלפי ש"ח.

ביום 26.1.2022, אישרה ועדת הביקורת של החברה, את התקשרותה של החברה בפוליסות לביטוח חבות נושאי משרה לתקופה שמיום 1.2.2022 ועד ליום 30.6.2023, כדלקמן:

פוליסה לביטוח חבות נושאי משרה המבטחת את חבות נושאי המשרה של החברה ושל חברות הבת שלה (בס"ק זה, להלן: "הפוליסה הבסיסית"). גבולות האחריות של הפוליסה הבסיסית בגין תביעה אחת או במצטבר בגין כל תקופת הביטוח הינם 20 מיליון דולר ארה"ב. דמי הביטוח עבור הפוליסה הבסיסית בגין תקופת הביטוח מסתכמים בסך של כ- 109 אלפי דולר ארה"ב.

הפוליסה הבסיסית חלה גם על חברות בנות של החברה, ובלבד שהחברה שולטת ב- 50% או יותר מזכויות ההצבעה או שיש לה הזכות למנות את רוב חברי הדירקטוריון או שהיא מחזיקה ב- 50% או יותר מהון המניות המונפק שלהן או בעלת הזכות למנות או לפטר את מנכ"ל החברות הבנות.

פוליסת ביטוח קבוצתית עודפת ("מטריה"), לביטוח אחריות נושאי משרה, הנערכת על ידי לפידות, בעלת השליטה (בעקיפין) של החברה, עבורה ועבור חברות הבת שלה, ובכללן החברה, דניה סיבוס וסאני תקשורת סלולרית בע"מ, ולרבות חברות הבת של כל אחת מהחברות האמורות. גבולות הפוליסה הקבוצתית בגין תביעה אחת או במצטבר בגין כל תקופת הביטוח בתקופת הביטוח הינם עד 25 מיליון דולר ארה"ב. חלקה של החברה בדמי הביטוח עבור הפוליסה הקבוצתית בגין תקופת הביטוח מסתכמים לסך של כ- 29 אלפי דולר ארה"ב.

ביום 28.6.2023, אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת של החברה, את התקשרותה של החברה בפוליסות לביטוח חבות נושאי משרה לתקופה שמיום 1.7.2023 ועד ליום 30.6.2024, כדלקמן:

פוליסה לביטוח חבות נושאי משרה המבטחת את חבות נושאי המשרה של החברה ושל חברות הבת שלה (בס"ק זה, להלן: "הפוליסה הבסיסית"). גבולות האחריות של הפוליסה הבסיסית בגין תביעה אחת או במצטבר בגין כל תקופת הביטוח הינם 20 מיליון דולר ארה"ב. דמי הביטוח עבור הפוליסה הבסיסית בגין תקופת הביטוח מסתכמים בסך של כ- 69 אלפי דולר ארה"ב.

הפוליסה הבסיסית חלה גם על כהונה של נושאי משרה בחברות בנות של החברה, ובלבד שהחברה שולטת ב- 50% או יותר מזכויות ההצבעה או שיש לה הזכות למנות את רוב חברי הדירקטוריון או שהיא מחזיקה ב- 50% או יותר מהון המניות המונפק שלהן או בעלת הזכות למנות או לפטר את מנכ"ל החברות הבנות.

ביאור 35 - התחייבויות תלויות, התקשרויות וערבויות (המשך)

ג. התקשרויות והסכמי שיפוי עם בעלי עניין וצדדים קשורים: (המשך)

(10) המשך

פוליסת ביטוח קבוצתית עודפת ("מטריה"), לביטוח אחריות נושאי משרה, הנערכת על ידי לפידות, בעלת השליטה (בעקיפין) של החברה, עבורה ועבור חברות הבת שלה, ובכללן החברה, דניה סיבוס וסאני תקשורת סלולרית בע"מ, ולרבות חברות הבת של כל אחת מהחברות האמורות. גבולות הפוליסה הקבוצתית בגין תביעה אחת או במצטבר בגין כל תקופת הביטוח בתקופת הביטוח הינם עד 25 מיליון דולר ארה"ב. חלקה של החברה בדמי הביטוח עבור הפוליסה הקבוצתית בגין תקופת הביטוח מסתכמים לסך של כ- 18 אלפי דולר ארה"ב.

ביום 17.11.2024, אישרה ועדת הביקורת של החברה, את התקשרותה בפוליסות לביטוח חבות נושאי משרה לתקופה שמיום 1.12.2024 ועד יום 30.4.2026 ופוליסה קבוצתית עודפת כדלקמן:

פוליסה לביטוח חבות נושאי משרה המבטחת את חבות נושאי המשרה של החברה ושל חברות הבת שלה (להלן: "הפוליסה הבסיסית"). גבולות האחריות של הפוליסה הבסיסית בגין תביעה אחת או במצטבר בגין כל תקופת הביטוח הינם עד 20 מיליון דולר. דמי הביטוח עבור הפוליסה הבסיסית בגין תקופת הביטוח מסתכמים בסך של כ- 280 אלפי ש"ח.

הפוליסה הבסיסית חלה גם על חברות בנות של החברה, ובלבד שהחברה שולטת ב- 50% או יותר מזכויות ההצבעה או שיש לה הזכות למנות את רוב חברי הדירקטוריון או שהיא מחזיקה ב- 50% או יותר מהון המניות המונפק שלהן או בעלת הזכות למנות או לפטר את מנכ"ל החברות הבנות.

פוליסת ביטוח קבוצתית עודפת ("מטריה"), לביטוח אחריות נושאי משרה, הנערכת על ידי לפידות קפיטל בע"מ (להלן: "לפידות"), בעלת השליטה (בעקיפין) של החברה, עבורה ועבור חברות הבת שלה, ובכללן החברה, דניה סיבוס בע"מ וסאני תקשורת סלולרית בע"מ, ולרבות חברות הבת של כל אחת מהחברות האמורות. גבולות הפוליסה הקבוצתית בגין תביעה אחת או במצטבר בגין כל תקופת הביטוח בתקופת הביטוח הינם עד 25 מיליון דולר. חלקה של החברה בדמי הביטוח עבור הפוליסה הקבוצתית בגין תקופת הביטוח מסתכמים לסך של כ- 73 אלפי ש"ח.

ביום 24.3.2025, אישר דירקטוריון החברה, את התקשרותה של החברה בפוליסות לביטוח חבות נושאי משרה לתקופה שמיום 1.5.2026 ועד יום 30.4.2027 ופוליסה קבוצתית עודפת כדלקמן:

פוליסה לביטוח חבות נושאי משרה המבטחת את חבות נושאי המשרה של החברה ושל חברות הבת שלה (להלן: "הפוליסה הבסיסית"). גבולות האחריות של הפוליסה הבסיסית בגין תביעה אחת או במצטבר בגין כל תקופת הביטוח הינם עד 20 מיליון דולר. דמי הביטוח עבור הפוליסה הבסיסית בגין תקופת הביטוח מסתכמים בסך של כ- 64 אלפי דולר.

הפוליסה הבסיסית חלה גם על חברות בנות של החברה, ובלבד שהחברה שולטת ב- 50% או יותר מזכויות ההצבעה או שיש לה הזכות למנות את רוב חברי הדירקטוריון או שהיא מחזיקה ב- 50% או יותר מהון המניות המונפק שלהן או בעלת הזכות למנות או לפטר את מנכ"ל החברות הבנות.

פוליסת ביטוח קבוצתית עודפת ("מטריה"), לביטוח אחריות נושאי משרה, הנערכת על ידי לפידות קפיטל בע"מ (להלן: "לפידות"), בעלת השליטה (בעקיפין) של החברה, עבורה ועבור חברות הבת שלה, ובכללן החברה, דניה סיבוס בע"מ וסאני תקשורת סלולרית בע"מ, ולרבות חברות הבת של כל אחת מהחברות האמורות. גבולות הפוליסה הקבוצתית בגין תביעה אחת או במצטבר בגין כל תקופת הביטוח בתקופת הביטוח הינם עד 25 מיליון דולר. חלקה של החברה בדמי הביטוח עבור הפוליסה הקבוצתית בגין תקופת הביטוח מסתכמים לסך של כ- 17 אלפי דולר.

(11) (א) למועד הדוח, החברה ודניה סיבוס התקשרו בהסכם עם צד שלישי שאינו קשור לחברה ו/או למי מטעמה, בהסכם שכירות, לפיו שוכרות החברה ודניה סיבוס משרדים בשטח כולל של 830 מ"ר (להלן: "השטח הקיים"), בבניין משרדים באור יהודה (להלן: "בניין המשרדים"), כאשר השטח המשמש את החברה נמצא במלואו בקומה הראשונה של בניין המשרדים ואילו של דניה סיבוס, על פני קומת הכניסה והקומה הראשונה.

ביאור 35 - התחייבויות תלויות, התקשרויות וערבויות (המשך)

ג. התקשרויות והסכמי שיפוי עם בעלי עניין וצדדים קשורים: (המשך)

(11) המשך:

(ב) לאור צרכי החברה וצרכיה של דניה סיבוס, בחנו החברה ודניה סיבוס שכירת שטחים נוספים בבניין המשרדים, וסיכמו עם המשכיר על שכירת 625 מ"ר נוספים בקומת הכניסה בבניין המשרדים מתוכם 166 מ"ר המיוחסים לחברה (להלן: "השטח בקומת הכניסה") וזאת, על פי דרישת המשכיר, בתמורה לסכום העולה על דמי השכירות בגין השטח הקיים למשך 5 שנים (לא כולל עלות ההתאמה של השטח בקומת הכניסה לצרכי החברה) (להלן: "דמי השכירות בגין השטח בקומת הכניסה").

(ג) על מנת שלא לייצר הפרדה פיזית בין מחלקות שונות של מטה קבוצת החברה, נענתה דניה סיבוס לבקשתה של החברה, לפנות חלקים ממשרדיה בקומה הראשונה, בהיקף של 238 מ"ר (להלן: "השטח המפונה"), ולשכור את מלוא השטח בקומת הכניסה, בכפוף לכך, שהחברה תישא בהפרש בין דמי השכירות בגין השטח המפונה (הזהים לדמי השכירות בגין השטח הקיים) לבין דמי השכירות בגין השטח בקומת הכניסה וכן תישא בעלויות ההתאמה של השטח בקומת הכניסה ורכוש מדניה סיבוס את הריהוט והציוד אשר נכלל בשטח המפונה (להלן: "ההסדר להחלפת השטחים"). השטח המפונה ישמש את החברה ועוד ישמש את חברת הבת המאוחדת של החברה, חלף משרדים נוספים אשר משמשים אותה.

על פי ההסכמה להחלפת השטחים, החברה תישא בעלות דמי השכירות בגין השטח המפונה וכן תשפה את דניה סיבוס בגין ההפרש בין דמי השכירות בגין השטח בקומת הכניסה לעומת דמי השכירות בגין השטח המפונה. בנוסף, תרכוש החברה מאת דניה סיבוס את הציוד והריהוט בשטח המפונה, בתמורה לסך של 155 אלפי ש"ח, וכן תישא בעלויות התאמה של השטח בקומת הכניסה בסך של כ- 80 אלפי ש"ח. בשים לב לכל התשלומים האמורים ולמשך תקופת השכירות, תישא החברה בעלות כוללת, למשך כל תקופות השכירות האמורות, של כ- 1.15 מיליון ש"ח (מבלי להביא בחשבון את עלות התאמת השטח החלופי לצרכי החברה, בהתאם להתקשרויות בהן תתקשר החברה עם צדדים שלישיים), חלף עלות של כ- 1.55 מיליון ש"ח.

(12) ביום 19.11.2024, הודיע מר מיכאל קליין, מנכ"ל החברה, על רצונו לסיים את כהונתו כמנכ"ל החברה, ביום 13.3.2025.

(13) ביום 22.12.2024, החליט דירקטוריון החברה על מינויה של הגב' רונית אשד-לוי, מנכ"לית אפריקה התחדשות עירונית בע"מ, לתפקיד מנכ"לית החברה, זאת החל מיום 14.3.2025.

(14) ביום 18.2.2025, אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישורה של ועדת הביקורת, תשלום מענק פרישה מיוחד בסך של 780,000 ש"ח למר מיכאל קליין, מנכ"ל החברה היוצא, כאמור לעיל, וכן את תנאי כהונתה של הגב' רונית אשד-לוי כמנכ"לית החברה. ביום 7.4.2025 אישרה אסיפת בעלי מניות של החברה את ההחלטות האמורות.

(15) ביום 13.3.2025 סיים מר מיכאל קליין את כהונתו כמנכ"ל החברה, וביום 14.3.2025 החלה הגב' רונית אשד לוי את כהונתה כמנכ"לית החברה.

ד. ערבויות:

להבטחת התשלומים של רוכשי דירות נותנת החברה ערבויות בנקאיות או פוליסות ביטוח על פי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974. החברה מתחייבת לתקופות בדיק ואחריות כקבוע בחוק המכר (דירות) התשל"ג-1973. כנגד מחויבות זו מקבלת החברה, בדרך כלל, ערבויות מאת הקבלן המבצע. בחלק מהפרויקטים, החברה מקבלת ערבויות או פיקדונות חלף ערבויות מדניה סיבוס (צד קשור). לתום תקופת הדיווח, החברה נתנה ערבויות בנקאיות לרוכשי דירות וערבויות להבטחת ביצוע טיב בסך של כ- 3,260 מיליוני ש"ח.

ביאור 36 - שעבודים ובטחונות

ההרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,223,434	1,720,186
734,126	781,364

התחייבויות מובטחות של החברה:

אשראי בגין ליווי פיננסי

ערבויות שניתנו להבטחת אשראי של חברות כלולות

כבטחונות להלוואות ולאשראים שקיבלו החברה וחברות המוחזקות על ידה מבנקים, שועבדו זכויותיה של החברה בפרויקטים המוקמים על ידה, לרבות שעבוד זכויותיה במקרקעין הנרכשים, שעבוד הזכויות החוזיות הקשורות במקרקעין, שעבוד זכויות הביטוח בקשר עם המקרקעין ושעבוד תקבולי המכירות של יחידות הדיור. בחלק מהפרויקטים שיעבדה החברה בנוסף גם כספים, שטרות וניירות ערך המופקדים בבנק, מוניטין, הון מניות שטרם נדרש ו/או טרם נפרע, וכן העניקה שעבוד שוטף על כל הציוד החומרים והנכסים האחרים המשמשים בבניית הפרויקט.

ביאור 37 - עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

א. כללי:

לימים 31.12.2022 - 31.12.2025 חברת האם של החברה הינה אפריקה ישראל השקעות בע"מ, בעלת השליטה בעקיפין של החברה הינה חברת לפידות קפיטל בע"מ. לפרטים נוספים ראה ביאור 1א.

ב. עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים:

(1) בין אפריקה השקעות וחברות הקבוצה לבין החברה בוצעו מספר עסקאות במהלך השנה כמפורט להלן:

ליום 31 בדצמבר		
2023	2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
250	-	-
-	1,824	1,351
181	697	482
(83)	(83)	(83)
56	-	-
564	564	564
276,853	305,663	352,791
6,593	12,961	14,693
-	7	93
116	157	68

- (1) דמי ניהול לאפריקה ישראל
- (2) דמי ניהול לפידות קפיטל
- (3) דמי ניהול לדניה סיבוס
- (4) דמי ניהול מאפריקה השקעות בגין שירותי כלכלה, תב"ע ורישום מקרקעין
- (5) דמי ניהול פרויקטים מצדדים קשורים
- (6) שירותים שהתקבלו מסגן יו"ר הדיקטוריון
- (7) תשלומים לדניה סיבוס
- (8) הכנסות ריבית מצדדים קשורים
- (9) תשלומים לסאני תקשורת
- (10) הוצאות כ"א

(2) לפרטים בנוגע להתקשרויות עם בעלי עניין וצדדים קשורים ראה ביאור 35ג'.

ביאור 37 - עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

ג. ערבויות ושעבודים שניתנו להבטחת חוב לחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני:

ליום 31 בדצמבר		
2024	2025	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
175,043	179,296	חובות לזמן ארוך
175,043	179,296	יתרת החוב
		סכום הערבות
559,083	602,069	חובות שוטפים
559,083	602,069	יתרת החוב
		סכום הערבות

ערבויות ושעבודים שניתנו להבטחת חוב לחברות מאוחדות:

החברה ערבה בערבויות מוגבלות לסכום של 1,297 מליון ש"ח לקיום חובותיה (לרבות הלוואות, משיכת יתר וערבויות ואחרות) של חברת אפריקה התחדשות עירונית בע"מ (לשעבר: אפריקה 38 בע"מ) כלפי תאגידים בנקאיים. יתרת חובותיה של אפריקה התחדשות עירונית בע"מ (לשעבר אפריקה 38 בע"מ) לתאגידים בנקאיים ליום 31 בדצמבר 2025 מסתכמת לסך של כ- 954 מליון ש"ח.

החברה ערבה בערבויות מוגבלות לסכום של 1,700 מליון ש"ח לקיום חובותיה (לרבות הלוואות, משיכת יתר וערבויות ואחרות) של חברת גבעת שמואל החדשה בע"מ כלפי תאגיד בנקאי. יתרת חובותיה של גבעת שמואל החדשה בע"מ לתאגיד הבנקאי ליום 31 בדצמבר 2025 מסתכמת לסך של כ- 651 מליון ש"ח.

החברה ערבה בערבות מוגבלות לסכום של 400 מליון ש"ח לקיום חובותיה (לרבות הלוואות, משיכת יתר וערבויות ואחרות) של חברת א.מ. ישראל מגורים יזמות בע"מ כלפי תאגיד בנקאי. יתרת חובותיה של א.מ. ישראל מגורים יזמות בע"מ לתאגיד הבנקאי ליום 31 בדצמבר 2025 מסתכמת לסך של כ- 381 מליון ש"ח.

החברה ערבה בערבות מוגבלות לסכום של 650 מליון ש"ח לקיום חובותיה (לרבות הלוואות, משיכת יתר וערבויות ואחרות) של חברת א.מ. ישראל מגורים פיתוח בע"מ כלפי תאגיד בנקאי. יתרת חובותיה של א.מ. ישראל מגורים פיתוח בע"מ לתאגיד הבנקאי ליום 31 בדצמבר 2025 מסתכמת לסך של כ- 352 מליון ש"ח.

ביאור 37 - עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך):

1. יתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים הכלולים בדוח על המצב הכספי:

ליום 31 בדצמבר		שיעור ריבית השנתית ליום 31 בדצמבר 2025	
2024	2025	2025	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	%	
(1) בעלי עניין/צדדים קשורים אחרים			
במסגרת הנכסים השוטפים -			
232	2,043		חייבים ויתרות חובה בגין דמי ניהול מצד קשור (1)
במסגרת התחייבויות שוטפות -			
62,432	56,091		קבלנים וספקים
3,333	3,295		זכאים ויתרות זכות
102,197	104,157	6.1-6.6	הלוואות מצדדים קשורים
167,962	163,543		
(2) חברות כלולות			
במסגרת הנכסים השוטפים -			
266,363	258,872	0-8.75	הלוואות ושטרי הון לחברות קשורות
266,363	269,439		יתרת חובה גבוהה בשנת החשבון
(1) היתרה ליום 31.12.2025 מהווה את היתרה הגבוהה במהלך השנה. כל העסקאות עם בעלי עניין נערכו בתנאים מסחריים רגילים.			

ד. הטבות שניתנו לבעלי עניין ואנשי מפתח ניהוליים:

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2023	2024	2025	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
12,340	10,889	9,076	שכר ונלוות לאנשי מפתח ניהוליים
8	8	9	מספר האנשים אליהם מתייחסת ההטבה
1,005	1,042	1,043	גמול דירקטורים אשר אינם מועסקים בחברה
4	5	6	מספר האנשים אליהם מתייחסת ההטבה
344	346	211	ביטוח חבות נושאי משרה
18	22	16	מספר האנשים אליהם מתייחסת ההטבה

ה. ביום 26.4.2020 הוחלט על ידי דירקטוריון החברה למנות את מר מיכאל קליין (שכיהן 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 החל מיום 1.6.2020. ביום 19.11.2024, הודיע מר קליין, על רצונו לסיים את כהונתו כמנכ"ל החברה, ביום 13.3.2025.

ביאור 37 - עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך):

הסכם העסקת מנכ"ל:

תנאי כהונתו והעסקתו של המנכ"ל של החברה:

(1) תקופת העסקתו כמנכ"ל החברה החלה ביום 1.6.2020 והינה בלתי קצובה. כל צד רשאי להביא את העסקתו של מנכ"ל החברה לסיומה בהודעה מוקדמת בכתב 60 ימים מראש, בכפוף לחריגים המקובלים.

(2) ביום 2.3.2021 אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה, לאחר קבלת אישור דירקטוריון החברה וועדת הביקורת, את עדכון השכר החודשי של מנכ"ל החברה, לסך של 95 אלפי ש"ח (ברוטו) לחודש, וזאת החל מיום 1.1.2021.

(3) נלוות והפרשות:

(א) החברה תעמיד לשימושו של מנכ"ל החברה רכב אשר עלותו (תשלום ליסינג חודשי, לא כולל מע"מ, או שווה ערך לו), כדלקמן: החל מיום 1.1.2021 - 8,000 ש"ח (להלן: "רכב החברה") וכן תישא בכל ההוצאות הקשורות בהעמדת רכב החברה ובגילום המס בשיעור של 90% משווי השימוש ברכב החברה.

(ב) מנכ"ל החברה זכאי ל- 23 ימי חופשה בשנה, בתוספת של יום חופשה נוסף לכל שנה עד למקסימום של 26 ימי חופשה בשנה ו- 14 ימי הבראה בשנה (החל משנת 2021; על פי התעריף המקובל בחברה) וכן להטבות אחרות כמקובל בחברה למנכ"ל החברה, דהיינו: טלפון סלולרי, החזר הוצאות במהלך ביצוע תפקידו, בהתאם לנוהלי החברה ובמסגרת הסביר, כיסוי עלות בדיקת סקר רפואי אחת לשנה וכן קו טלפון ומנוי לעיתון יומי.

(ג) בנוסף, יערכו בקשר עם העסקתו של מנכ"ל החברה הפרשות על חשבון החברה ומנכ"ל החברה לביטוח מנהלים/קרן פנסיה/קופת גמל (לפי העניין), פיצויי פיטורים ואובדן כושר עבודה וכן הפרשות לקרן השתלמות, והכל בשיעורים המקובלים.

(4) מענקים:

מנכ"ל החברה יהיה זכאי לבונוס שנתי, בכפוף לקביעת יעדים שיקבעו ע"י דירקטוריון החברה לגבי כל שנת עבודה מראש, ובהתאם לעמידת מנכ"ל החברה ביעדים שייקבעו כאמור (להלן: "הבונוס השנתי") ובכפוף למדיניות התגמול בתוקף של החברה. בהתאם להסכם ההעסקה, יהא זכאי מנכ"ל החברה למענק שנתי בשיעור מסוים מהרווח השנתי לאחר מס של החברה, על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים, בכפוף להתאמות הקבועות ליעדים, כמפורט במדיניות התגמול של החברה. לגבי השנים משנת 2021 ואילך, סכום הרווח המינימאלי ייקבע על ידי ועדת הביקורת והדירקטוריון עד לתום חודש אפריל בכל שנה קלנדרית, ובלבד, שסכום הרווח המינימאלי כאמור ישקף תשואה על ההון העצמי של החברה בשיעור של 4% לפחות, כאמור במדיניות התגמול של החברה. הבונוס השנתי לא יעלה על סך של עד 12 משכורות ויהא כפוף לכך שנכון ליום האחרון של השנה הקלנדרית בגינה ניתן הבונוס השנתי לא הסתיימו יחסי העבודה בין הצדדים. למען הסר ספק, אין באמור לעיל למנוע הענקת בונוס מיוחד בשיקול דעת למנכ"ל החברה, בהיקף של עד 3 משכורות נוספות, בהתאם להוראות מדיניות התגמול ובכפוף לקבלת האישורים הנדרשים על פי דין.

(5) סיום העסקת המנכ"ל:

הצדדים יהיו רשאים להביא את הסכם ההעסקה לידי סיום בהודעה מוקדמת בכתב של 60 יום, למעט במקרה של הפסקת עבודה בגין ביצוע מעשה ו/או מחדל השולל תשלום פיצויי פיטורים ו/או הודעה מוקדמת על פי הדין.

עם סיום העסקתו בחברה מכל סיבה שהיא, למעט במקרה של הפסקת עבודה בגין ביצוע מעשה ו/או מחדל השולל תשלום פיצויי פיטורים ו/או הודעה מוקדמת על פי הדין, מנכ"ל החברה יהא זכאי למענק פרישה/הסתגלות בגובה שתי משכורות (ללא הפרשות, נלוות או כל הטבה אחרת). בנוסף, מנכ"ל החברה יהא זכאי לקבלת פיצויי פיטורים על בסיס משכורתו האחרונה ובניכוי כספי הביטוח הפנסיוני שהצטברו לזכותו בגין מרכיב פיצויי הפיטורים, וזאת, למעט אם הפסקת עבודתו הייתה בנסיבות המצדיקות, על פי דין, פיטורים ללא פיצויי פיטורים, בכפוף לכך שמילא את חובותיו להעברת תפקיד מסודרת ותקינה בתקופת ההודעה המוקדמת, ובכפוף לכך שלא הפר את הסכם ההעסקה בהפרה מהותית.

ביאור 37 - עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך):

(6) ביום 19.11.2024 הודיע מיכה קליין (להלן: "המנכ"ל היוצא") על כוונתו לסיים את תפקידו והוא יסיים את תפקידו בחברה ביום 13.3.2025.

כמפורט בסעיף (5) לעיל, עם פרישתו זכאי המנכ"ל היוצא לשחרור הקופות שלו וכן לתשלום השלמת פיצויי פיטורים על בסיס משכורתו האחרונה, בסך של כ- 150 אלפי ש"ח. כמו כן, זכאי המנכ"ל היוצא למענק פרישה מובטח בגובה 2 משכורות, בהיקף של כ- 220 אלפי ש"ח (להלן: "מענק הפרישה המובטח"). להשלמת התמונה יצוין, כי בנוסף לאמור לעיל, ביום 18.2.2025 אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישורה של ועדת הביקורת, להאיץ את מועד ההבשלה של 13,400 האופציות הכלולות במנה השנייה של המנכ"ל היוצא למועד סיום כהונתו ולהאריך את תקופת המימוש שלהן (שאלמלא כן היו פוקעות במועד סיום כהונתו) עד ליום 10.9.2025 (180 יום לאחר מועד סיום כהונתו), וזאת בהתאם לסמכות הנתונה לו בתכנית התגמול ההוני של נושאי משרה בחברה (להלן: "סמכות ההרחבה") מכוחה הוקצו למנכ"ל היוצא אופציות, לאחר קבלת אישור האסיפה הכללית של החברה ביום 26.4.2022 (להסרת ספק מובהר, כי יתרת האופציות שהוקצו למנכ"ל היוצא (מנה שלישית ומנה רביעית) – יפקעו במועד סיום כהונתו, ויחזרו למאגר תכנית התגמול ההוני).

בנוסף, ביום 18.2.2025 אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישורה של ועדת הביקורת של החברה ובכפוף לאישורה של האסיפה הכללית, תשלום מענק פרישה מיוחד בסך של 780,000 ש"ח.

ו. ביום 22.12.2024 אישר דירקטוריון החברה את מינויה של הגב' רונית אשד לוי, אשר כיהנה כמנכ"לית אפריקה התחדשות עירונית בע"מ, חברה בת בשליטתה של החברה (להלן: "אפריקה התחדשות עירונית"), לתפקיד מנכ"לית החברה החל מיום 14.3.2025.

ביום 18.2.2025, אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישורה של ועדת הביקורת, ובכפוף לאישור האסיפה הכללית של החברה, את תנאי העסקתה של מנכ"לית החברה בגין כהונתה בתפקידה זה. אישור האסיפה הכללית התקבל ביום 7.4.2025.

הסכם העסקת מנכ"לית:**תנאי כהונתה והעסקתה של מנכ"לית החברה:**

(1) תקופת העסקתה כמנכ"לית החברה תחל ביום 14.3.2025 והינה בלתי קצובה. במהלך 12 החודשים הראשונים לכהונתה, כל צד רשאי להביא את הסכם ההעסקה לסימום בהודעה מוקדמת בכתב 60 ימים מראש, בכפוף לחריגים המקובלים. לאחר 12 החודשים הראשונים לכהונתה - בהודעה מוקדמת בת 90 ימים מראש, בכפוף לחריגים המקובלים.

(2) שכרה החודשי של מנכ"לית החברה יעמוד על כ-75,000 (שבעים וחמישה אלף) ש"ח ברוטו (לעיל ולהלן: "המשכורת"). (וזאת, מבלי להביא בחשבון רכב, מענקים, אופציות, הפרשות ונלוות).

(3) נלוות והפרשות:

(א) החברה תעמיד לשימושה של מנכ"לית החברה רכב אשר עלותו (תשלום ליסינג חודשי, לא כולל מע"מ, או שווה ערך לו), לא תעלה על 9,200 ש"ח (צמוד למדד חודש דצמבר 2024) (להלן: "רכב החברה") וכן תישא בכל ההוצאות הקשורות בהעמדת רכב החברה ובגילום המס בשיעור של 90% משווי השימוש ברכב החברה.

(ב) מנכ"לית החברה זכאית ל- 26 ימי חופשה בשנה, הניתנים לצבירה של עד 60 יום, ו- 14 ימי הבראה בשנה (על פי התעריף המקובל בחברה) וכן להטבות אחרות כמקובל בחברה לתפקיד מנכ"ל, דהיינו: טלפון סלולרי, החזר הוצאות במהלך ביצוע תפקידה, בהתאם לנוהלי החברה ובמסגרת הסביר, כיסוי עלות בדיקת סקר רפואי אחת לשנה וכן קו טלפון ומנוי לעיתון יומי.

(ג) בנוסף, יערכו בקשר עם העסקתה של מנכ"לית החברה הפרשות על חשבון החברה ומנכ"לית החברה, לפי העניין, לביטוח מנהלים/ קרן פנסיה/ קופת גמל (כפי שייקבע), פיצויי פיטורים ואובדן כושר עבודה וכן הפרשות לקרן השתלמות, והכל בשיעורים המקובלים.

ביאור 37 - עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך):

1. (המשך)

(4) מענקים:

המנכ"לית תהיה זכאית לבונוס שנתי, בהתאם ליעדים שיקבעו ע"י דירקטוריון החברה לגבי כל שנת עבודה מראש, ולעמידת מנכ"לית החברה ביעדים שייקבעו כאמור. הבונוס השנתי לא יעלה על סך של עד 12 משכורות ויהא כפוף לכך שנכון ליום האחרון של השנה הקלנדרית בגינה ניתן הבונוס השנתי לא הסתיימו יחסי העבודה בין הצדדים. להסרת ספק מובהר, כי קביעת היעדים תיעשה בהתאם למדיניות התגמול. להסרת ספק מובהר, כי אין באמור לעיל כדי לגרוע מזכאותה של מנכ"לית החברה למענק שנתי בגין שנת 2024, בקשר עם כהונתה כמנכ"לית אפריקה התחדשות עירונית, בהתאם להסכם העסקתה בחברה זו.

(5) סיום העסקת מנכ"לית החברה:

כאמור לעיל, במהלך 12 החודשים הראשונים לכהונתה, כל צד רשאי להביא את הסכם ההעסקה לסיומו בהודעה מוקדמת בכתב 60 ימים מראש, ולאחר 12 החודשים הראשונים לכהונתה – בהודעה מוקדמת בת 90 ימים מראש, למעט במקרה של הפסקת עבודה בגין ביצוע מעשה ו/או מחדל השולל תשלום פיצויי פיטורים ו/או הודעה מוקדמת על פי הדין.

עם סיום העסקתה בחברה מכל סיבה שהיא, למעט במקרה של הפסקת עבודה בגין ביצוע מעשה ו/או מחדל השולל תשלום פיצויי פיטורים ו/או הודעה מוקדמת על פי הדין, ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה יהיו רשאים לאשר למנכ"לית החברה עד ארבע משכורות כמענק פרישה (ללא הפרשות, נלוות או כל הטבה אחרת), בשים לב לתקופת כהונתה, ביצועי החברה בתקופה זו, תרומתה להשגת יעדי החברה והשאת רווחיה ונסיבות פרישתה של מנכ"לית החברה.

בנוסף, מנכ"לית החברה תהא זכאית לקבלת פיצויי פיטורים על בסיס משכורתה האחרונה ובניכוי כספי הביטוח הפנסיוני שהצטברו לזכותה בגין מרכיב פיצויי הפיטורים, וזאת, למעט אם הפסקת עבודתה הייתה בנסיבות המצדיקות, על פי דין, פיטורים ללא פיצויי פיטורים, בכפוף לכך שמילאה את חובותיה להעברת תפקיד מסודרת ותקינה בתקופת ההודעה המוקדמת, ובכפוף לכך שלא הפרה את הסכם ההעסקה בהפרה מהותית.

(6) עדכון תנאי העסקת מנכ"לית החברה:

ביום 24.3.2026, אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישורה של ועדת הביקורת ובכפוף לקבלת אישורה על אסיפת בעלי המניות של החברה, עדכון לתנאי כהונתה של הגב' אשד לוי, כך שהחל מיום 1.3.2026, יעמוד שכרה החודשי של הגב' אשד לוי על סך של 110 אלפי ש"ח ברוטו. בנוסף, תהא זכאית למענק שנתי בסכום שלא יעלה על 12 פעמים השכר החודשי (ברוטו) בגין עמידה ביעד רווח וביעד מכירות (כמות יח"ד). כמו כן, תקצה החברה לגב' אשד לוי כתבי אופציה המירים למניה של החברה, בשווי של 1,500 ש"ח.

2. הסכם שירותי 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. במסגרת זו, יהיה אחראי סגן יו"ר הדירקטוריון, בין היתר, לשמש כגורם המתאם בין מנכ"ל החברה לדירקטוריון, לפקח מטעם הדירקטוריון על ניהול החברה וחברות הבת ולבצע מטלות מיוחדות שיוטלו עליו על ידי דירקטוריון החברה (להלן: "שירותי סגן יו"ר הדירקטוריון").

בהמשך לכך, אישר דירקטוריון החברה, באותו המועד לאחר קבלת אישורה של ועדת הביקורת, ובכפוף לאישור של אסיפת בעלי המניות, את התקשרותה של החברה בהסכם שירותים עם סגן יו"ר הדירקטוריון (להלן: "הסכם שירותי סגן יו"ר הדירקטוריון"), לתקופה שאינה קצובה.

ביאור 37 - עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך):

ז. (המשך)
פרטים עיקריים אודות הסכם שירותי סגן יו"ר הדירקטוריון

בגין כהונתו, בהיקף של 70 שעות חודשיות, יהא סגן יו"ר הדירקטוריון זכאי החל מיום 23.7.2020 לתמורה חודשית בסך של 45,000 (ארבעים וחמישה אלף) ש"ח, בתוספת מע"מ כדין (ככל שיחול) (להלן: "התמורה החודשית"). בנוסף, סגן יו"ר הדירקטוריון יהיה זכאי לבונוס שנתי, בכפוף לקביעת יעדים שיקבעו ע"י דירקטוריון החברה לגבי כל שנת עבודה מראש, ובהתאם לעמידת סגן יו"ר הדירקטוריון ביעדים שייקבעו כאמור (להלן: "הבונוס השנתי") ובכפוף למדיניות התגמול בתוקף של החברה.

סגן יו"ר הדירקטוריון יהא זכאי לבונוס שנתי בשיעור מסויים מהרווח השנתי לאחר מס של החברה, על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים בכפוף להתאמות הקבועות ליעדים, כמפורט במדיניות התגמול של החברה, ובהתאם לרווח מינימלי שיקבע על ידי ועדת הביקורת והדירקטוריון. סכום הרווח המינימלי ייקבע על ידם עד לתום חודש אפריל בכל שנה קלנדרית, ובלבד, שסכום הרווח המינימלי כאמור ישקף תשואה על ההון העצמי של החברה בשיעור של 4% לפחות, כאמור במדיניות התגמול של החברה.

הבונוס השנתי, לא יעלה על סך של עד 12 פעמים התמורה החודשית, ויהא כפוף לכך שנכון ליום האחרון של השנה הקלנדרית בגינה ניתן הבונוס השנתי סגן יו"ר הדירקטוריון מכהן בתפקיד. סגן יו"ר הדירקטוריון יהיה זכאי להחזר הוצאות מסוימות והכל כפי שנקבע בהסכם השירותים עימו. בנוסף במסגרת הסכם השירותים עם סגן יו"ר הדירקטוריון נקבעו התנאים במסגרתם תסתיים כהונתו של סגן יו"ר הדירקטוריון.

ביאור 38 - מטרות ומדיניות ניהול מכשירים פיננסיים

א. עיקרי המדיניות החשבונאית:

עיקרי המדיניות החשבונאית והשיטות שאומצו בקשר עם נכסים והתחייבויות פיננסיים ורכיבי ההון העצמי, לרבות קריטריונים להכרה, בסיסי המדידה והזקיפה לדוח רווח והפסד מוצגים בביאור 2.

ב. מדיניות ניהול ההון:

מדיניות ההנהלה היא להחזיק בסיס הון איתן במטרה לשמר את יכולת החברה להמשיך את פעילותה כדי שתוכל להניב תשואה לבעלי מניותיה, הטבות למחזיקי עניין אחרים בחברה כגון נותני אשראי ועובדי החברה, וכן על מנת לתמוך בהתפתחות עסקית עתידית. הדירקטוריון מפקח על סכומי החלוקות של דיבידנדים לבעלי המניות הרגילים. החברה התחייבה לעמוד באמות מידה פיננסיות בקשר לאשראי בנקאי שניתן לה, ראה ביאור 16ד'.

ביאור 38 - מטרות ומדיניות ניהול סיכונים פיננסיים (המשך)
ג. יתרות של מכשירים פיננסיים לפי קטגוריות:

ליום 31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
266,363	258,872
41,093	41,481
307,456	300,353
144,250	212,238
309,432	154,382
177,924	41,500
501,263	492,454
48,034	78,755
1,180,903	979,329
1,488,359	1,279,682
545,853	936,879
1,306,112	1,424,651
2,448	1,176
1,854,413	2,362,706

נכסים פיננסיים**נכסים שאינם שוטפים -**

הלוואות לחברות כלולות

חייבים לזמן ארוך

נכסים שוטפים -

מזומנים ושווי מזומנים

מזומנים ונכסים פיננסיים אחרים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד - ניירות ערך סחירים

לקוחות

חייבים

סה"כ נכסים פיננסיים**התחייבויות פיננסיות****התחייבויות פיננסיות**

התחייבויות פיננסיות בעלות מופחתת - לא שוטפות

התחייבויות פיננסיות בעלות מופחתת - שוטפות

ערבויות לחברות כלולות

סה"כ התחייבויות פיננסיות

ד. פעילותיה של החברה במהלך העסקים הרגיל חושפות אותה לסיכונים הקשורים למכשירים פיננסיים שונים ובעיקר סיכוני אשראי, סיכון נזילות וסיכוני שוק (שינויים בשוק הנדל"ן, סיכון מדד תשומות הבניה, סיכוני מדד המחירים לצרכן וסיכוני ריבית) כמפורט לעיל.

תכנית ניהול סיכונים של החברה מתמקדת בפעולות לצמצום למינימום השפעות שליליות אפשריות על הביצועים הפיננסיים של החברה. ניהול הסיכונים מבוצע בעיקרו על ידי סמנכ"ל הכספים של החברה.

ה. להלן מידע בדבר סיכונים הקשורים למכשירים פיננסיים:

(1) סיכון אשראי:

סיכון אשראי הוא סיכון להפסד כספי שיגרם לקבוצה באם צד נגדי לעסקה לא יעמוד בהתחייבויותיו החוזיות.

החברה מצמצמת את חשיפתה לסיכון אשראי בגין השקעה בניירות ערך סחירים באמצעות מדיניות השקעות הכוללת בין היתר מגבלות ביחס לסוגי ניירות הערך המוחזקים, להרכב תיק ההשקעות.

לפרטים בנוגע להרכב תיק ההשקעות - ראה ביאור 7.

חייבים בגין דמי ניהול נגבים בעיקר משותפים בעסקאות משותפות ומצדדים קשורים בעסקאות אשר בדרך כלל החברה מנהלת ולכן לחברה סיכון האשראי נמוך בגין יתרות אלו.

בנוגע ליתרות חייבים לזמן ארוך - ראה ביאור 15.

החשיפה המירבית לסיכון האשראי בתאריך הדוח על המצב הכספי היתה כדלקמן:

ביאור 38 - מטרות ומדיניות ניהול סיכונים פיננסיים (המשך):

ה. להלן מידע בדבר סיכונים הקשורים למכשירים פיננסיים (המשך):
(1) סיכון אשראי (המשך):

ליום 31 בדצמבר		
2024	2025	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
144,250	212,238	מזומנים ושוי מזומנים
309,432	154,382	מזומנים ונכסים פיננסיים אחרים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי
177,924	41,500	נכסים פיננסיים בשוי הוגן דרך רווח והפסד - ניירות ערך
48,034	78,755	סחירים
501,263	492,454	חייבים
266,363	258,872	לקוחות
41,093	41,481	הלוואות לחברות כלולות
1,488,359	1,279,682	חייבים לזמן ארוך

(2) ניהול סיכון נזילות:

האחריות הסופית לניהול סיכון נזילות חלה על סמנכ"ל הכספים של החברה, אשר מנהל את סיכון הנזילות ביחס לדרישות ההנהלה לגבי מימון ונזילות בטווח הקצר, בטווח הבינוני ובטווח הארוך. הקבוצה מנהלת את סיכון הנזילות ע"י שמירה על קרנות מתאימות, אמצעים בנקאיים ואמצעי הלוואה, ע"י פיקוח מתמשך על תזרימי המזומנים בפועל ואלו הצפויים והתאמת מאפייני הבשלה של נכסים והתחייבויות פיננסיים.

(3) 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 הרלוונטי, להמציא לבנקים את החוזים עם הקבלנים, לשעבד לטובת הבנקים את חשבונות הבנקים המתייחסים 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. אשראי בגין ליווי פיננסי מוצג כהתחייבות שוטפת, אינו צפוי לפרעון אלא בסיום הפרויקט ומתוך תקבולים המכירות לכשיתקבלו.

ביאור 38 - מטרות ומדיניות ניהול סיכונים פיננסיים (המשך):

ה. להלן מידע בדבר סיכונים הקשורים למכשירים פיננסיים (המשך):
(3) הסכמי ליווי בנקאי (המשך):

להלן מועדי הפרעון של התחייבויות פיננסיות לזמן ארוך, כולל אומדן תשלומי ריבית. גילוי זה אינו כולל סכומים אשר לגביהם קיימים הסכמי קיזוז.

הערך בספרים	תזרים מזומנים חזוי	שנה ראשונה באלפי ש"ח	2-3 שנים	4-5 שנים	מעל 5 שנים
ליום 31 בדצמבר 2025					
נכסים לא שוטפים					
258,872	278,095	713	168,950	103,426	5,006
33,111	36,742	3,897	27,630	1,500	3,715
8,371	55,015	685	1,369	1,369	51,592
300,354	369,852	5,295	197,949	106,295	60,313
התחייבויות לא שוטפות					
213,789	219,413	110,992	108,421	-	-
782,452	886,777	131,910	536,478	10,254	208,135
1,176	1,176	-	-	1,176	-
145,431	207,502	134,710	1,754	1,754	69,284
1,142,848	1,314,868	377,612	646,653	13,184	277,419
ליום 31 בדצמבר 2024					
נכסים לא שוטפים					
266,363	292,761	373	176,597	87,578	28,213
31,524	36,304	3,762	-	28,916	3,626
9,569	66,028	782	1,566	1,566	62,114
307,456	395,093	4,917	178,163	118,060	93,953
התחייבויות לא שוטפות					
342,737	356,018	136,605	110,992	108,421	-
505,153	587,300	187,772	181,806	28,887	188,835
2,448	2,448	-	-	2,448	-
11,332	11,332	857	1,714	857	7,904
861,670	957,098	325,234	294,512	140,613	196,739

לפרטים בדבר מועדי הפירעון של אשראי בגין ליווי פיננסי, ראה ביאור 16'.

ביאור 38 - מטרות ומדיניות ניהול סיכונים פיננסיים (המשך):

ה. להלן מידע בדבר סיכונים הקשורים למכשירים פיננסיים (המשך):

(4) סיכוני מחיר:

- (א) תיאור סיכוני השוק אליהם חשופה החברה, והמדיניות בניהול סיכוני השוק:
- להלן פירוט סיכוני מחיר עיקריים, שהחברה חשופה להם במהלך פעילותה:
- (1) שינויים במדד המחירים לצרכן - לחברה הלוואות מאחרים צמודות למדד בסך כ- 155 מיליון ש"ח. עלייה עתידית בשיעור האינפלציה בישראל עלולה לגרום לגידול בהוצאות המימון ותזרימי המזומנים של החברה.
 - (2) שינויים בשערי ריביות - החברה מממנת חלק מפעילותה באמצעות אשראי שקלי לא צמוד לזמן קצר וארוך מתאגידים בנקאיים בריבית משתנה. ליום 31 בדצמבר 2025 אשראי לא צמוד לזמן קצר וארוך מתאגידים בנקאיים וגופים פיננסיים בריבית משתנה הינו בסך של כ- 1,343,708 אלפי ש"ח. שינויים בשיעור ריבית בנק ישראל עלולים לגרום לגידול בהוצאות המימון ותזרימי המזומנים של החברה. כמו כן, בעקבות משבר האשראי, מגדילים הבנקים את מרווחי האשראי מפעם לפעם. גידול במרווחי האשראי עלול לגרום לגידול בהוצאות המימון ותזרימי המזומנים של החברה.
 - (3) שינויים במחירי בטוחות סחירות - לחברה בטוחות סחירות לתאריך הדוחות הכספיים בהיקף של כ- 42 מיליון ש"ח. ירידה במחירי בטוחות סחירות עלולה לגרום לגידול בהוצאות המימון.
 - (4) שינויים בעלות 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 התקשרויותיה מול רוכשי הדירות למדד תשומות הבניה.
 - (5) שינויים במחירי דירות - החברה חשופה לשינוי במחירי דירות, אשר עשוי להשפיע על התחייבויותיה למוכרי מקרקעין בעסקאות קומבינציית תקבולים.

(ב) המדיניות בניהול סיכוני שוק

הלוואות או עסקאות מימון נלקחות או נעשות על ידי החברה בעיקר במטבע שקלי לא צמוד. הלוואות אלו, נושאות ריבית בשיעורים נמוכים ואינן חשופות לעלייה במדד המחירים לצרכן. הלוואות אלו ניתנות לפרעון בכל עת, בהתאם לתזרים החברה הנגזר מקצב קבלת תקבולי המכירות למול קצב עלויות הבניה.

התקבולים מרוכשי דירות צמודים למדד תשומות הבניה באופן חלקי ובכך מקטינה החברה את חשיפתה להשפעת השינוי במדד על עלויות הבניה.

על מנת לצמצם את החשיפה לשינויים במחירי בטוחות סחירות החברה משקיעה בעיקר במלוות ממשלתיים קצרי מועד ובאגרות חוב ממשלתיות וכן באגרות חוב קונצרניות של חברות בדרוג גבוה (A ומעלה).

(ג) סמכויות בנוגע לחשיפות לסיכוני שוק ואמצעי פיקוח

בחברה, האחראי על ניהול סיכוני שוק פיננסיים הוא מר אהרן פרנקל (סמנכ"ל הכספים בחברה). בגדר סמכויותיו אחראי מר אהרן פרנקל לדיווח הנושא להנהלת החברה והדירקטוריון ולביצוע הנחיותיהם.

הפיקוח בחברה בנושא סיכוני שוק נקבע בדרך של דיונים במסגרות המתאימות בהנהלת החברה, ודיווח ודיון בדירקטוריון מעת לעת ובהתאם להחלטות המתאימות שנתקבלו.

ביאור 38 - מטרות ומדיניות ניהול סיכונים פיננסיים (המשך)

ה. להלן מידע בדבר סיכונים הקשורים למכשירים פיננסיים: (המשך)

(4) סיכוני מחיר: (המשך)

(ד) מבחני רגישות רווח והפסד לשווי הוגן של מכשירים פיננסיים בהתאם לשינויים בגורמי שוק

(1) רגישות לשינויים במדד המחירים לצרכן:

31 בדצמבר 2025				
2% -	1% -	1% +	2% +	
אלפי ש"ח				
				מכשירים פיננסיים
(604)	(302)	302	604	ניירות ערך סחירים
(329)	(164)	164	329	חייבים לזמן ארוך
3,034	1,517	(1,517)	(3,034)	הלוואות מאחרים
301	151	(151)	(301)	התחייבויות פיננסיות אחרות

31 בדצמבר 2024				
2% -	1% -	1% +	2% +	
אלפי ש"ח				
				מכשירים פיננסיים
(1,211)	(606)	606	1,211	ניירות ערך סחירים
(309)	(154)	154	309	חייבים לזמן ארוך
2,968	1,484	(1,484)	(2,968)	הלוואות מאחרים
292	146	(146)	(292)	התחייבויות פיננסיות אחרות

(ד) מבחני רגישות לשווי הוגן של מכשירים פיננסיים בהתאם לשינויים בגורמי שוק: (המשך)

(2) רגישות לשינויים בריבית השקלית:

31 בדצמבר 2025			
50bp-	100bp+	200bp+	
אלפי ש"ח			
			מכשירים פיננסיים
18	(36)	(73)	ניירות ערך סחירים
(9)	19	38	משיכות יתר
(292)	583	1,167	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים
(163)	327	654	הלוואות זמן ארוך מתאגידים בנקאיים

31 בדצמבר 2024			
50bp-	100bp+	200bp+	
אלפי ש"ח			
			מכשירים פיננסיים
105	(211)	(422)	ניירות ערך סחירים
(29)	59	117	משיכות יתר
(219)	438	875	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים
(52)	104	209	הלוואות זמן ארוך מתאגידים בנקאיים

ביאור 38 - מטרות ומדיניות ניהול סיכונים פיננסיים (המשך)

(4) סיכוני מחיר: (המשך)

(ד) מבחני רגישות לשווי הוגן של מכשירים פיננסיים בהתאם לשינויים בגורמי שוק: (המשך)

(3) רגישות לשינויים בשער החליפין בין הדולר לבין הש"ח:

31 בדצמבר 2025				מכשירים פיננסיים שלא למטרות הגנה
10% -	5% -	5% +	10% +	
אלפי ש"ח				
(26)	(13)	13	26	מזומנים ושווי מזומנים
(68)	(34)	34	68	מזומנים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי
(10)	(5)	5	10	נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד- ניירות ערך סחירים
(10)	(5)	5	10	חייבים
(837)	(419)	419	837	חייבים לזמן ארוך

31 בדצמבר 2024				מכשירים פיננסיים שלא למטרות הגנה
10% -	5% -	5% +	10% +	
אלפי ש"ח				
(5,585)	(2,793)	2,793	5,585	
(78)	(39)	39	78	
(12)	(6)	6	12	מזומנים ושווי מזומנים
(11)	(5)	5	11	מזומנים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי
(957)	(478)	478	957	נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד- ניירות ערך סחירים
				חייבים
				חייבים לזמן ארוך

(ד) מבחני רגישות לשווי הוגן של מכשירים פיננסיים בהתאם לשינויים בגורמי שוק: (המשך)

(4) רגישות לשינויים במדד תשומות הבניה:

31 בדצמבר 2025				מכשירים פיננסיים
2% -	1% -	1% +	2% +	
אלפי ש"ח				
(5,869)	(2,935)	2,935	5,869	לקוחות ונכסים בגין חוזה
2,314	1,157	(1,157)	(2,314)	קבלנים וספקים

31 בדצמבר 2024				מכשירים פיננסיים
2% -	1% -	1% +	2% +	
אלפי ש"ח				
(3,889)	(1,944)	1,944	3,889	לקוחות ונכסים בגין חוזה
1,915	958	(958)	(1,915)	קבלנים וספקים

ביאור 38 - מטרת ומדיניות ניהול סיכונים פיננסיים (המשך)

ו. שווי הוגן של מכשירים פיננסיים:

השווי ההוגן של נכסים והתחייבויות פיננסיים נקבע כדלקמן:

- השווי ההוגן של נכסים והתחייבויות פיננסיים עם תנאים סטנדרטיים ואשר נסחרים בשווקים פעילים נקבע בהתייחס למחירי שוק מצוטטים.

הטבלה להלן מפרטת את הערך בספרים והשווי ההוגן של קבוצות מכשירים פיננסיים, המוצגים בדוחות הכספיים, שלא על-פי שווים ההוגן:

ליום 31 בדצמבר 2024		ליום 31 בדצמבר 2025		
שווי הוגן	ערך בספרים	שווי הוגן	ערך בספרים	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
11,168	9,569	11,071	8,371	חייבים לזמן ארוך (רמה 1)
(136,650)	(151,664)	(141,499)	(155,172)	התחייבויות אחרות (רמה 2)
(335,688)	(344,897)	(212,349)	(215,085)	אגרות חוב (רמה 1)

(*) השווי ההוגן והערך בספרים כוללים ריבית צבורה וחלויות שוטפות.

מכשירים פיננסיים המוצגים בדוח על המצב הכספי בשווי הוגן:

לצורך מדידת שוויים ההוגן של מכשיריה הפיננסיים, מסווגת הקבוצה את מכשיריה הפיננסיים, הנמדדים בדוח על המצב הכספי על פי שווים ההוגן, למדרג הכולל את שלוש הרמות שלהלן:

- רמה 1: מחירים מצוטטים (לא מתואמים) בשווקים פעילים לנכסים והתחייבויות פיננסיים זהים.
- רמה 2: נתונים שאינם מחירים מצוטטים הכלולים ברמה 1, אשר נצפים, בצורה ישירה (קרי, מחירים) או עקיפה (נתונים הנגזרים ממחירים), לגבי נכסים והתחייבויות פיננסיים.
- רמה 3: נתונים לגבי נכסים והתחייבויות פיננסיים שאינם מבוססים על נתוני שוק נצפים.

סיווג המכשירים הפיננסיים הנמדדים בשווי הוגן נעשה בהתבסס על הרמה הנמוכה ביותר בה נעשה שימוש משמעותי לצורך מדידת השווי ההוגן של המכשיר בכללותו.

שווין ההוגן של הלוואות לחברות כלולות נמדד ע"י שימוש בגישת היוון תזרימי המזומנים הצפויים מההלוואה, תוך הבאה בחשבון של ריבית השוק להלוואות מן הסוג הזה ולמועדי התקבולים הצפויים

ביאור 38 - מטרות ומדיניות ניהול סיכונים פיננסיים (המשך)

ו. שווי הוגן של מכשירים פיננסיים (המשך):

להלן פירוט של מכשירים פיננסיים של הקבוצה הנמדדים בשווי הוגן, על פי רמות:

ליום 31 בדצמבר 2025	
רמה 3	רמה 1
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

-	41,500
258,872	-

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד:

ניירות ערך סחירים
הלוואות לחברות כלולות

ליום 31 בדצמבר 2024	
רמה 3	רמה 1
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

-	177,924
266,363	-

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד:

ניירות ערך סחירים
הלוואות לחברות כלולות

תנועה בנכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד ברמה 3:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

210,230	266,363
43,172	(22,184)
12,961	14,693
266,363	258,872

יתרה לתחילת השנה
הלוואות שניתנו (שנפרעו), נטו
הכנסות ריבית והתאמת שווי הוגן

יתרה לסוף השנה

ביאור 38 - מטרות ומדיניות ניהול סיכונים פיננסיים (המשך)

ז. דוח לפי בסיסי הצמדה:

ליום 31 בדצמבר 2025					
סה"כ	פריטים אחרים	מטבע חוץ	מטבע ישראלי		
		דולר	צמוד למדד	צמוד למדד	לא צמוד
			תשומות	המחירים	
			הבניה	לצרכן	
אלפי ש"ח					
212,238	-	260	-	-	211,978
נכסים שוטפים					
מזומנים ושווי מזומנים					
מזומנים ונכסים פיננסיים אחרים					
מוגבלים בשימוש בחשבונות					
ליווי					
154,382	-	684	-	-	153,698
41,500	4	97	-	30,192	11,207
492,454	-	-	293,450	-	199,004
78,755	-	101	-	-	78,654
חייבים					
נכסים לא שוטפים					
הלוואות לחברות כלולות					
חייבים לזמן ארוך					
258,872	-	-	-	-	258,872
41,481	-	8,371	-	16,443	16,667
1,279,682	4	9,513	293,450	46,635	930,080

ליום 31 בדצמבר 2025					
סה"כ	מטבע ישראלי				
	צמוד למדד	צמוד למדד	לא צמוד		
	תשומות	המחירים			
	הבנייה	לצרכן			
אלפי ש"ח					
1,159,272	-	3,469	1,155,803	אשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים	
156,024	115,701	-	40,323		קבלנים וספקים
54,214	-	-	54,214		זכאים
21,743	-	-	21,743		הפרשות
33,398	-	877	32,521		התחייבויות למוכרי מקרקעין
התחייבויות לא שוטפות					
106,650	-	-	106,650	אגרות חוב	
685,675	-	151,703	533,972	הלוואות מתאגידים בנקאיים	
145,730	-	10,721	135,009	התחייבויות פיננסיות אחרות	
2,362,706	115,701	166,770	2,080,235		

ביאור 38 - מטרות ומדיניות ניהול סיכונים פיננסיים (המשך)

ז. דוח לפי בסיסי הצמדה (המשך):

ליום 31 בדצמבר 2024					
סה"כ	פריטים אחרים	מטבע חוץ		מטבע ישראלי	
		דולר	צמוד למדד	צמוד למדד	לא צמוד
			תשומות	המחירים	
			הבניה	לצרכן	
			אלפי ש"ח		
144,250	-	55,851	-	-	88,399
309,432	-	782	-	-	308,650
177,924	54,814	117	-	60,563	62,430
501,263	-		194,428	-	306,835
54,909	-	106	-	-	54,803
266,363	-	-	-	-	266,363
41,093	-	9,569	-	15,446	16,078
1,495,234	54,814	66,425	194,428	76,009	1,103,558

נכסים שוטפים

מזומנים ושווי מזומנים
מזומנים ונכסים פיננסיים אחרים
מוגבלים בשימוש בחשבונות
ליווי
ניירות ערך סחירים
לקוחות ונכסים בגין חוזים
חייבים

נכסים לא שוטפים

הלוואות לחברות כלולות
חייבים לזמן ארוך

ליום 31 בדצמבר 2024			
סה"כ	מטבע ישראלי		
	צמוד למדד תשומות הבנייה	צמוד למדד המחירים לצרכן	לא צמוד
אלפי ש"ח			
1,047,574	-	3,278	1,044,296
135,582	95,771	-	39,811
66,779	-	-	66,779
22,028	-	-	22,028
34,249	-	857	33,392
213,103	-	-	213,103
322,275	-	148,386	173,889
12,923	-	10,475	2,448
<u>1,854,513</u>	<u>95,771</u>	<u>162,996</u>	<u>1,595,746</u>

התחייבויות שוטפות

אשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים
קבלנים וספקים
זכאים
הפרשות
התחייבויות למוכרי מקרקעין

התחייבויות לא שוטפות

אגרות חוב
הלוואות מתאגידים בנקאיים
התחייבויות פיננסיות אחרות

ביאור 39 - מגזרים

א. כללי:

פעילות החברה הינה בשני מגזרי פעילות. פעילות העיקרית של החברה הינה תחת מגזר ייזום פרויקטים בתחום הבניה למגורים. כמו כן לחברה מגזר ייזום והפעלת נכסים להשכרה.

להלן מפורטים מגזרי הפעילות של החברה בהתאם ל-IFRS8:

מגזר יזמות פרויקטים – 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.

מגזר ייזום דיור להשכרה – הקמה, ניהול ואחזקה של פרויקטי דיור להשכרה בישראל.

מגזר אחרים – שטחי מסחר להשכרה בפרויקט מודיעין.

נכסים לא מיוחסים והתאמות - פריטים שלא הוקצו, הכוללים בעיקר נכסי מטה של החברה, עלויות הנהלה וכלליות, מימון (כולל עלויות מימון והכנסות מימון, לרבות בגין התאמת שווי הוגן של מכשירים פיננסיים) ומסים על ההכנסה, מנוהלים על בסיס קבוצתי.

מידע אודות נתוני המגזרים ביחס לפעילויות משותפות מוצג לפי חלקה של החברה. רווחי המגזרים נמדדים על בסיס רווח לאחר הוצאות מימון נטו.

ב. שיקולי הדעת שיישמה ההנהלה בעת קיבוץ מגזרי פעילות:

במסגרת מגזר ייזום פרויקטים בתחום הבניה למגורים קובצו נתוני המגזרים המפיקים הכנסותיהם מאיתור ורכישת קרקעות, הקמה, מכירה ושיווק של פרויקטים בתחום הבניה למגורים בישראל. להלן שיקולי הדעת שהופעלו על ידי ההנהלה ביישום הקריטריונים לקיבוץ מגזרים אלו לכדי מגזר ייזום פרויקטים בתחום הבניה למגורים:

הנהלת הקבוצה בחנה את המאפיינים הכלכליים של המגזרים בתחום יזמות פרויקטים והגיעה למסקנה כי הינם דומים לנוכח העובדה כי כל המגזרים מתנהלים בישראל ונקובים במטבע השקל החדש, נתונים לתנאים פוליטיים וחוקיים דומים. כמו כן שיעורי הרווחיות הינם דומים.

ב. שיקולי הדעת שיישמה ההנהלה בעת קיבוץ מגזרי פעילות:

בנוסף, בחנה הנהלת הקבוצה כי המגזרים דומים בכל המאפיינים הבאים:

- מהות הפרויקטים - כלל הפרויקטים במסגרת המגזרים הינם בתחום הבניה למגורים בישראל.
- מהות תהליכי הפיתוח והייזום - כלל הפרויקטים במסגרת המגזרים כרוכים בתהליכי פיתוח וייזום דומים, בעלי אותם תהליכי הקמה ובניה.
- סוג הלקוחות - כלל הפרויקטים במסגרת המגזרים משווקים ונמכרים אל קבוצת לקוחות דומה, אשר כוללת לקוחות פרטיים, המעוניינים בדרך כלל ברכישת דירה למגורים.
- השיטות שמשמשות לשיווק הפרויקטים - השיטות לשיווק כלל הפרויקטים במסגרת המגזרים הינן דומות. כמו כן, כלל הפרויקטים כוללים תהליכי פרסום ושיווק זהים.
- מהות הסביבה המפקחת - על כל הפרויקטים חלים חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, חוק המכר (דירות) וחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) וחקיקה רלבנטית נוספת. כמו כן הפרויקטים כפופים ומפוקחים על ידי משרד הבינוי והשיכון.

בהתבסס על השיקולים שפורטו לעיל, הנהלת הקבוצה סבורה כי הקיבוץ למגזר ייזום פרויקטים בתחום הבניה למגורים הינו בהתאם ל-IFRS 8.

ג. בחודש דצמבר 2021 החליטה הנהלת החברה על ייעוד שטחי המסחר להשכרה בפרויקט שדרות הסביונים במודיעין. פעילות זו אינה עולה לכדי מגזר עסקי בדוחותיה הכספיים של החברה. לפיכך, נתונים אודות הנכס המסחרי להשכרה הוצגו כמגזרים אחרים.

ביאור 39 - מגזרים (המשך):

ד. מידע אודות מגזרים ברי דיווח:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025					
סה"כ	נכסים לא מיוחסים והתאמות	אחרים	ייזום דיור להשכרה	יזמות פרויקטים	
אלפי ש"ח					
925,379	(169,499)	6,828	23,085	1,064,965	הכנסות מחיצוניים
210,915	(80,616)	6,409	21,607	263,515	רווח גולמי
210,707	(96,074)	2,381	125,437	178,963	רווח מגזרי לפני מס
84,471	3,762	-	13,130	67,579	הוצאות מימון
(46,562)	(3,946)	-	-	(42,616)	הכנסות מימון
37,331	18,579	(548)	(11,041)	30,341	מסים על ההכנסה
103,315	(10,350)	(3,700)	117,365	-	פריט מהותי שאינו במזומן: שערוך נדל"ן להשקעה
5,019,181	(534,630)	92,500	1,612,662	3,848,649	נכסי מגזר ליום 31 בדצמבר 2025
2,943,798	(320,321)	15,257	1,047,871	2,200,991	התחייבויות מגזר ליום 31 בדצמבר 2025
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024					
סה"כ	נכסים לא מיוחסים והתאמות	אחרים	ייזום דיור להשכרה	יזמות פרויקטים	
אלפי ש"ח					
966,476	(164,589)	6,066	22,065	1,102,934	הכנסות מחיצוניים
232,521	(77,815)	5,758	20,602	283,976	רווח גולמי
207,535	(117,844)	10,309	95,153	219,917	רווח מגזרי לפני מס
82,343	2,096	-	16,213	64,034	הוצאות מימון
(55,103)	(10,618)	-	-	(44,485)	הכנסות מימון
(40,236)	19,928	(2,371)	(10,467)	(47,326)	מסים על ההכנסה
67,011	(28,415)	4,550	90,876	-	פריט מהותי שאינו במזומן: שערוך נדל"ן להשקעה
4,576,774	(405,855)	96,200	1,069,809	3,816,620	נכסי מגזר ליום 31 בדצמבר 2024
2,632,552	(167,122)	14,709	609,787	2,175,178	התחייבויות מגזר ליום 31 בדצמבר 2024

ביאור 39 - מגזרים (המשך)

ד. מידע אודות מגזרים ברי דיווח (המשך):

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023					
סה"כ	נכסים לא מיוחסים והתאמות	אחרים	יזום דיור להשכרה	יזמות פרויקטים	
אלפי ש"ח					
1,079,199	(99,724)	4,917	21,094	1,152,912	הכנסות מחיצוניים
240,579	(51,183)	4,364	19,753	267,645	רווח גולמי
201,151	(79,792)	5,392	52,234	223,317	רווח לאחר הוצאות מימון, נטו
61,930	11,474	-	15,262	35,194	הוצאות מימון
(41,944)	(11,945)	-	-	(29,999)	הכנסות מימון
(47,264)	15,872	(1,240)	(5,746)	(56,150)	מסים על ההכנסה
37,158	(11,855)	1,100	47,913	-	פריט מהותי שאינו במזומן: שערוך נדל"ן להשקעה
3,775,096	(193,245)	91,500	913,775	2,963,066	נכסי מגזר ליום 31 בדצמבר 2023
2,309,394	(11,157)	12,338	517,841	1,790,372	התחייבויות מגזר ליום 31 בדצמבר 2023

אפריקה ישראל מגורים בע"מ

דוחות כספיים נפרדים
ליום 31 בדצמבר 2025

בעלי המניות של
אפריקה ישראל מגורים בע"מ
יוני נתניהו 1 ג'
אור יהודה

א.ג.נ.,

**הנדון: דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר הבלתי תלוי על מידע כספי נפרד
לפי תקנה 9 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970**

חוות הדעת

ביקרנו את המידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל - 1970 של אפריקה ישראל מגורים בע"מ (להלן: "החברה") ליום 31 בדצמבר 2025 ולשנה שהסתיימה בתאריך זה. (להלן: "המידע הכספי הנפרד").

לדעתנו, המידע הכספי הנפרד הוכן, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

בסיס לחוות הדעת

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל. חובותינו על פי תקנים אלה מתוארות בפיסקת חובות רואה החשבון המבקר לביקורת של המידע הכספי הנפרד. אנו בלתי תלויים בחברה בהתאם להוראות הדין החלות בישראל בעניין אי תלות ומניעת ניגוד עניינים של רואה החשבון המבקר בישראל. כמו כן, קיימנו את חובות האתיקה האחרות שלנו בהתאם לחוק רואי חשבון, תשט"ו-1955, ותקנות מכוחו. אנו סבורים שראיות הביקורת אשר הושגו הן נאותות ומספיקות על מנת להוות בסיס לחוות דעתנו.

חובות של הדירקטוריון וההנהלה למידע הכספי הנפרד

הדירקטוריון וההנהלה אחראים להכנה ולהצגה של המידע הכספי הנפרד בהתאם להוראות תקנה 9 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970, ולבקרה הפנימית הנחוצה בהתאם לקביעת הדירקטוריון וההנהלה על מנת לאפשר הכנת מידע כספי נפרד ללא הצגה מוטעית מהותית, בין שמקורה בתרמית או בטעות.

בהכנת המידע הכספי הנפרד, הדירקטוריון וההנהלה אחראים להעריך את יכולת החברה להמשיך ולפעול כעסק חי, לתת גילוי, ככל שנדרש, לעניינים הקשורים לעסק חי והן ליישם בסיס חשבונאי של עסק חי, במידע הכספי הנפרד אלא אם הדירקטוריון וההנהלה מתכוונים לפרק או להפסיק את פעילות החברה או שאין להם חלופה מציאותית אחרת מלבד זאת.

חובות רואה החשבון המבקר לביקורת של המידע הכספי הנפרד

המטרות שלנו הן להשיג מידה סבירה של ביטחון כי המידע הכספי הנפרד אינו כולל הצגה מוטעית מהותית, בין שמקורה בתרמית או בטעות, בכדי לתת את הדוח המיוחד של רואה החשבון המבקר הכולל את חוות דעתנו. מידה סבירה של ביטחון היא רמה גבוהה של ביטחון, אך היא אינה מהווה ערובה לכך שביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל תגלה תמיד הצגה מוטעית מהותית כאשר היא קיימת. הצגות מוטעות יכולות לנבוע מתרמית או מטעות והן נחשבות מהותיות אם, בנפרד או במצטבר, ניתן לצפות באופן סביר שהן ישפיעו על ההחלטות הכלכליות של משתמשים אשר התקבלו על בסיס המידע הכספי הנפרד.

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

- מזהים ומעריכים את הסיכונים להצגה מוטעית מהותית בדוח הכספי הנפרד, בין שמקורה בתרמית או בטעות, מתכננים ומבצעים ניהולי ביקורת במענה לאותם סיכונים, ומשיגים ראיות ביקורת נאותות ומספיקות על מנת לבסס חוות דעתנו. הסיכון של אי גילוי הצגה מוטעית מהותית הנובעת מתרמית גבוה יותר מהסיכון של אי גילוי הצגה מוטעית מהותית הנובעת מטעות, שכן תרמית עלולה להיות כרוכה בקנוניה, זיוף, השמטות מכוונות, מצג שווא בזדון או עקיפה של בקרה פנימית.
- משיגים הבנה של הבקרה הפנימית הרלוונטית לביקורת על מנת לתכנן ניהולי ביקורת מתאימים בנסיבות העניין.
- מעריכים את נאותות המדיניות החשבונאית שיושמה ואת סבירותם של האומדנים החשבונאיים והגילויים הקשורים אשר נעשו על ידי הדירקטוריון והנהלה.
- מגיעים למסקנה בקשר לנאותות קביעת הדירקטוריון והנהלה בדבר קיומה של הנחת העסק החי, וכן, בהתבסס על ראיות הביקורת אשר השגנו, האם קיימת אי ודאות מהותית הקשורה לאירועים או מצבים העלולים להטיל ספקות משמעותיים ביכולתה של החברה להמשיך כעסק חי. אם הגענו למסקנה כי קיימת אי ודאות מהותית, נדרש מאיתנו להפנות את תשומת הלב בדוח המיוחד שלנו לגילויים הקשורים למידע הכספי הנפרד או, אם גילויים אלו אינם מספקים, לכלול שינוי מהנוסח האחד של הדוח המיוחד. מסקנותינו מבוססות על ראיות ביקורת אשר הושגו עד למועד הדוח המיוחד שלנו. יחד עם זאת, אירועים או מצבים עתידיים עלולים לגרום לחברה שלא להמשיך לפעול כעסק חי.
- מעריכים את ההצגה בכללותה, המבנה והתוכן של המידע הכספי הנפרד, לרבות הגילויים, והאם המידע הכספי הנפרד הוכן, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 99 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

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

קוסט פורר גבאי את קסירר
רואי חשבון

תל אביב,
24 במרץ 2026

אפריקה ישראל מגורים בע"מ
מידע נוסף לדוחות הכספיים הנפרדים

תונים על המצב הכספי:

ליום 31 בדצמבר			
2024	2025		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	מידע נוסף	
			<u>נכסים</u>
			<u>נכסים שוטפים</u>
34,623	65,653	ב	מזומנים ושווי מזומנים
110,128	13,595	ג	מזומנים ונכסים פיננסיים אחרים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי
177,924	41,500	ד	נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד - ניירות ערך סחירים
237,377	364,706	ד	לקוחות ונכסים בגין חוזים
53,384	80,735	ד	חייבים ויתרות חובה
994,584	1,005,003		מלאי בניינים למכירה
1,608,020	1,571,192		סה"כ נכסים שוטפים
			<u>נכסים לא שוטפים</u>
548,793	582,249		מלאי מקרקעין ומלאי בניינים למכירה לזמן ארוך
501,201	496,501		נדל"ן להשקעה
1,110,479	1,278,876	ד	השקעות והלוואות בחברות מוחזקות
39,535	39,923	ד	חייבים לזמן ארוך
3,025	3,541		רכוש קבוע
2,203,033	2,401,090		סה"כ נכסים לא שוטפים
3,811,053	3,972,282		סה"כ נכסים

אהרן פרנקל
סמנכ"ל הכספים

רונית אשד לוי
מנהלת כללית

יעקב לוקסנבורג
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים הנפרדים: 24 במרס 2026

אפריקה ישראל מגורים בע"מ
מידע נוסף לדוחות הכספיים הנפרדים

נתונים על המצב הכספי: (המשך)

ליום 31 בדצמבר		מידע נוסף	
2024	2025		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
התחייבויות והון עצמי			
התחייבויות שוטפות			
971,014	1,039,260	ד	אשראי מתאגידים בנקאיים וחלויות שוטפות של אגרות חוב והלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים
61,588	99,303	ד	קבלנים וספקים
59,164	78,511	ד	זכאים ויתרות זכות
158,065	113,334	ד	התחייבויות למוכרי מקרקעין
17,550	11,297	ד	הפרשות
94,860	52,919		מקדמות מלקוחות והתחייבויות בגין חוזים
27,657	18,115	ה	התחייבויות בגין מסים שוטפים
<u>1,389,898</u>	<u>1,412,739</u>		סה"כ התחייבויות שוטפות
התחייבויות לא שוטפות			
213,103	106,650	ד	אגרות חוב
258,475	348,925	ד	הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים
12,923	11,897	ד	התחייבויות פיננסיות ואחרות
69,202	98,064	ה	התחייבויות בגין מסים נדחים
2,195	2,190		התחייבות בגין הטבות לעובדים
<u>555,898</u>	<u>567,726</u>		סה"כ התחייבויות לא שוטפות
<u>1,945,796</u>	<u>1,980,465</u>		סה"כ התחייבויות
הון			
12,655	12,667		הון מניות
228,959	228,959		פרמיה על מניות
236,363	236,363		קרן בגין עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
25,466	25,466		כתבי אופציה
	1,488		
1,361,814	362,		יתרת עודפים
<u>1,865,257</u>	<u>1,991,817</u>		סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה
<u>3,811,053</u>	<u>3,972,282</u>		סה"כ התחייבויות והון

אפריקה ישראל מגורים בע"מ
מידע נוסף לדוחות הכספיים הנפרדים

נתונים על הרווח הכולל:

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
609,774	490,267	495,625
457,420	350,824	361,062
152,354	139,443	134,563
16,785	16,225	17,094
29,072	33,388	32,044
(25,522)	(31,151)	4,736
(2,333)	(1,401)	189
18,002	17,061	54,063
134,352	122,382	80,500
(59,632)	(76,426)	(72,353)
38,909	44,356	30,794
(20,723)	(32,070)	(41,559)
84,515	145,493	167,934
198,144	235,805	206,875
(26,682)	(17,905)	(11,336)
171,462	217,900	195,539

**מידע
נוסף**

הכנסות בגין עסקאות בניה ומקרקעין
 עלויות והוצאות בגין עסקאות בניה ומקרקעין

רווח גולמי

הוצאות מכירה ושיווק
 הוצאות הנהלה וכלליות, נטו
 הפסד (רווח) מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
 הוצאות (הכנסות) אחרות, נטו

רווח מפעולות רגילות

הוצאות מימון
 הכנסות מימון

הוצאות מימון, נטו

רווח מחברות מוחזקות, נטו ממס

רווח לפני מסים על ההכנסה

מסים על ההכנסה

רווח כולל לשנה המיוחס לבעלים של החברה

ה

אפריקה ישראל מגורים בע"מ
מידע נוסף לדוחות הכספיים הנפרדים

נתונים על תזרימי המזומנים:

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
171,462	217,900	195,539
(25,979)	(210,999)	(46,434)
(25,522)	(31,151)	4,736
1,061	1,208	1,246
(84,515)	(145,493)	(167,934)
(4,689)	(6,848)	(2,313)
3,780	2,468	860
12,354	34,797	41,046
26,682	17,905	11,336
74,634	(120,213)	38,082
(29,201)	18,930	(32,122)
(46,518)	20,441	(127,329)
(37,468)	(48,810)	(69,025)
23,176	(21,259)	37,715
7,237	11,874	(13,028)
(17,791)	(5,075)	(6,253)
(289)	(175)	(5)
(100,854)	(24,074)	(210,047)
(16,745)	10,696	6,984
(42,965)	(133,591)	(164,981)
11,139	(344)	4,845
(279)	(549)	(36)
(1,124)	(1,127)	(1,762)
44,997	29,537	138,737
352,382	(95,392)	96,533
27,804	18,667	9,542
(8,198)	87,365	43,779
426,721	38,157	291,638
(130,691)	(130,691)	(129,753)
-	(400)	-
1,010	303,934	170,769
-	154,207	-
(78,000)	(83,000)	(70,000)
(102,729)	(170,592)	(2,943)
(58,869)	(61,806)	(63,700)
(369,279)	11,652	(95,627)
14,477	(83,782)	31,030
103,928	118,405	34,623
118,405	34,623	65,653

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

רווח לשנה המיוחס לבעלים של החברה

התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת:

שינוי במלאי מקרקעין

התאמות:

שינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה

פחת והפחתות

רווח בגין חברות מוחזקות, נטו ממס

רווח ממימוש ושערוך נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד - ניירות ערך סחירים

זקיפת הטבה בגין אופציות לעובדים

הוצאות מימון, נטו

הוצאות מיסים שהוכרו בדוח רווח והפסד

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:

שינוי בחייבים ויתרות חובה

שינוי בלקוחות ונכסים בגין חוזה

שינוי במלאי בניינים למכירה, נטו ממקדמות מלקוחות

שינוי בקבלנים וספקים

שינוי בזכאים ויתרות זכות

שינוי בהפרשות

שינוי בהתחייבות בגין הטבות לעובדים, נטו

מסים על הכנסה ששולמו, נטו

מזומנים נטו - פעילות שוטפת

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

פרעון (מתן) הלוואות למוכרי מקרקעין

השקעה בנדל"ן להשקעה

רכישת רכוש קבוע

מימוש נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד - ניירות ערך סחירים, נטו

שינוי במזומנים ונכסים פיננסיים אחרים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי

ריבית שהתקבלה

פרעון (מתן) הלוואות לחברות מוחזקות, נטו

מזומנים נטו - פעילות השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

פרעון אגרות חוב

עלויות עסקה בגין מכירת מניות לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בחברה מוחזקת

שינוי באשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים, נטו

קבלת הלוואות לזמן ארוך

דיבידנדים ששולמו

פרעון הלוואות לזמן ארוך

ריבית ששולמה

מזומנים נטו - פעילות מימון

גידול (קטיון), נטו במזומנים ושווי מזומנים

מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה

מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

אפריקה ישראל מגורים בע"מ
מידע נוסף לדוחות הכספיים הנפרדים

א. כללי:

(1) כללי:

להלן נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה ליום 31 בדצמבר 2025 (להלן - "דוחות מאוחדים"), המפורסמים במסגרת הדוחות התקופתיים, המיוחסים לחברה עצמה (להלן - "מידע כספי נפרד"), המוצגים בהתאם לתקנה 99 (להלן - "התקנה") והתוספת העשירית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים) התש"ל-1970 (להלן - "התוספת העשירית"), בעניין מידע כספי נפרד של התאגיד.

יש לקרוא את המידע הכספי הנפרד ביחד עם הדוחות המאוחדים.

במידע כספי נפרד זה -

- (1) החברה - אפריקה ישראל מגורים בע"מ.
- (2) חברות מאוחדות/חברות בנות - חברות, לרבות שותפות, שדוחותיהן מאוחדים באופן מלא, במישרין או בעקיפין, עם דוחות החברה.
- (3) חברות מוחזקות - חברות מאוחדות וחברות, לרבות שותפות או עסקה משותפת, שהשקעת החברה בהן כלולה, במישרין או בעקיפין, בדוחות הכספיים על בסיס השווי המאזני.

(2) עיקרי המדיניות החשבונאית שיושמה במידע הכספי הנפרד :

למעט המפורט בסעיף ג. להלן, כללי המדיניות החשבונאית אשר פורטו בדוחות המאוחדים יושמו בעקביות לכל התקופות המוצגות במידע הכספי הנפרד על ידי החברה, לרבות האופן בו סווגו הנתונים הכספיים במסגרת הדוחות המאוחדים בשינויים המתחייבים מהאמור להלן:

א. הצגת הנתונים הכספיים

(1) נתונים על המצב הכספי

נתונים אלו כוללים מידע בדבר סכומי הנכסים וההתחייבויות הכלולים בדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה (למעט בגין חברות מוחזקות), תוך פירוט לפי סוגי הנכסים וההתחייבויות. כמו כן נכלל במסגרת הנתונים הללו, מידע בדבר סכום נטו, בהתבסס על הדוחות המאוחדים, המיוחס לבעלי החברה עצמה, של סך הנכסים בניכוי סך ההתחייבויות, בגין חברות מוחזקות, לרבות מוניטין.

(2) נתונים על רווח והפסד ורווח כולל אחר

נתונים אלו כוללים מידע בדבר סכומי ההכנסות וההוצאות הכלולים בדוחות המאוחדים, בפילוח בין רווח או הפסד ורווח כולל אחר, המיוחסים לחברה עצמה (למעט בגין חברות מוחזקות), תוך פירוט לפי סוגי ההכנסות וההוצאות. כמו כן הנתונים כוללים, מידע בדבר סכום נטו, בהתבסס על הדוחות המאוחדים המיוחס לבעלי החברה עצמה, של סך ההכנסות בניכוי סך ההוצאות בגין תוצאות פעילות של חברות מוחזקות, לרבות ירידת ערך מוניטין, ירידת ערך השקעה בחברה כלולה או ביטולה וכן ירידת ערך השקעה בחברה בשליטה משותפת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני או ביטולה.

ב. עסקאות בין החברה לחברות מוחזקות

(1) הצגה

יתרות הדדיות בקבוצה והכנסות והוצאות הנובעות מעסקאות הדדיות, אשר בוטלו במסגרת הכנת הדוחות המאוחדים, הוצגו בנפרד מהיתרה בגין חברות מוחזקות והרווח בגין חברות מוחזקות, יחד עם יתרות דומות מול צדדים שלישיים.

רווחים והפסדים שטרם מומשו הנובעים מעסקאות בין החברה לחברות מוחזקות שלה, הוצגו במסגרת היתרה בגין חברות מוחזקות ובמסגרת הרווח בגין חברות מוחזקות.

(2) מדידה

עסקאות שבוצעו בין החברה לחברות מאוחדות שלה נמדדו בהתאם לעקרונות ההכרה והמדידה הקבועים בתקני דיווח כספי בינלאומיים חשבונאיים ("IFRS Accounting Standards"), המתווים את הטיפול החשבונאי בעסקאות מעין אלו המבוצעות מול צדדים שלישיים.

אפריקה ישראל מגורים בע"מ
מידע נוסף לדוחות הכספיים הנפרדים

א. כללי (המשך):

(2) עיקרי המדיניות החשבונאית שיושמה במידע הכספי הנפרד (המשך):

ג. יישום לראשונה של תקנים חדשים ותיקונים לתקנים

תקן דיווח כספי בינלאומי 18, הצגה וגילוי בדוחות כספיים

בחודש אפריל 2024 פרסם המוסד הבינלאומי לתקינה בחשבונאות (IASB) את תקן דיווח כספי בינלאומי 18 (IFRS 18), הצגה וגילוי בדוחות כספיים (להלן: "התקן החדש") אשר מחליף את תקן חשבונאות בינלאומי 1 (IAS 1), הצגת דוחות כספיים (להלן: "IAS 1").

מטרת התקן החדש הינה לשפר את יכולת ההשוואה והשקיפות בדוחות הכספיים.

התקן החדש יכלול דרישות קיימות של IAS 1 ודרישות חדשות להצגה בדוח רווח או הפסד לרבות הצגת סכומים וסיכומי משנה אשר נדרשים בהתאם לתקן החדש, מתן גילוי על מדדי ביצוע המוגדרים על ידי ההנהלה (management-defined performance measures) ודרישות חדשות להקבצה ופיצול של מידע פיננסי.

התקן החדש אינו משנה את הוראות ההכרה והמדידה של פריטים בדוחות הכספיים. עם זאת, מאחר ופריטים בדוח רווח או הפסד יצטרכו להיות מסווגים לאחת מחמש קטגוריות (פעילות תפעולית, פעילות השקעה, פעילות מימון, מסים על הכנסה ופעילות שהופסקה) הוא עשוי לשנות את הרווח התפעולי של הישות. כמו כן, פרסום התקן החדש גרם לתיקונים בהיקף מצומצם לתקני חשבונאות נוספים אשר ביניהם IAS 7, דוח על תזרימי מזומנים ו-IAS 34, דיווח כספי לתקופות ביניים.

התקן החדש ייושם למפרע החל מתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2027 או לאחריו. בהתאם להחלטת הרשות לניירות ערך, יישום מוקדם אפשרי, תוך מתן גילוי החל מהתקופה המתחילה ביום 1 בינואר 2025.

החברה בוחנת את השפעת התקן החדש, לרבות השפעת התיקונים לתקני חשבונאות נוספים כתוצאה מהתקן החדש, על הדוחות של החברה.

ב. מזומנים ושווי מזומנים:

ההרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
18,403	2,826
16,220	62,827
34,623	65,653

מזומנים ויתרות בבנקים
פקדונות בבנק לזמן קצר

ג. מזומנים ונכסים פיננסיים אחרים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי:

ליום 31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
40,654	3,294
68,692	9,617
782	684
110,128	13,595

מזומנים ויתרות בבנקים
פקדונות בבנקים
מטבע חוץ

אפריקה ישראל מגורים בע"מ
מידע נוסף לדוחות הכספיים הנפרדים

ד. נכסים והתחייבויות פיננסיים:

(1) דו"ח לפי בסיסי הצמדה:

ליום 31 בדצמבר 2025					
מטבע חוץ			מטבע ישראלי		
סה"כ אלפי ש"ח	פריטים אחרים אלפי ש"ח	דולר אלפי ש"ח	צמוד למדד תשומות הבניה	צמוד למדד המחירים לצרכן	לא צמוד
			אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
65,653	-	260	-	-	65,393
13,595	-	684	-	-	12,911
41,500	4	97	-	30,192	11,207
80,735	11,141	101	-	-	69,493
364,706	-	-	121,371	-	243,335
362,803	-	-	-	-	362,803
39,923	-	8,371	-	16,443	15,109
968,915	11,145	9,513	121,371	46,635	780,251
1,039,260	-	-	-	3,469	1,035,791
99,303	-	-	85,430	-	13,873
78,511	-	-	-	-	78,511
11,297	-	-	-	-	11,297
113,334	112,237	-	-	877	220
106,650	-	-	-	-	106,650
348,925	-	-	-	151,703	197,222
11,897	-	-	-	10,721	1,176
1,809,177	112,237	-	85,430	166,770	1,444,740
(840,263)	(101,092)	9,513	35,941	(120,135)	(664,489)

נכסים שוטפים

מזומנים ושווי מזומנים
מזומנים ונכסים פיננסיים אחרים מוגבלים
בשימוש בחשבונות ליווי
ניירות ערך סחירים
חייבים
לקוחות ונכסים בגין חוזים

נכסים לא שוטפים

הלוואות לחברות מוחזקות
חייבים לזמן ארוך

סה"כ נכסים

התחייבויות שוטפות

אשראי מתאגידים בנקאיים וחלויות שוטפות
של אגרות חוב והלוואות מתאגידים בנקאיים
ואחרים
קבלנים וספקים
זכאים ויתרות זכות
הפרשות
התחייבויות למוכרי מקרקעין

התחייבויות לא שוטפות

אגרות חוב
הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים
התחייבויות פיננסיות אחרות

סה"כ התחייבויות

נכסים בניכוי התחייבויות

אפריקה ישראל מגורים בע"מ
מידע נוסף לדוחות הכספיים הנפרדים

ד. נכסים והתחייבויות פיננסיים (המשך):

(1) דו"ח לפי בסיסי הצמדה (המשך):

ליום 31 בדצמבר 2024

מטבע חוץ			מטבע ישראלי		
סה"כ	פריטים אחרים	דולר אלפי ש"ח	צמוד למדד תשומות הבניה	צמוד למדד המחירים לצרן	לא צמוד
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
34,623	-	309	-	-	34,314
110,128	-	782	-	-	109,346
177,924	54,814	117	-	60,563	62,430
237,377	-	-	160,671	-	76,706
53,384	11,299	106	-	-	41,979
-	-	-	-	-	-
362,363	-	-	-	-	362,363
39,535	-	9,569	-	15,446	14,520
1,015,334	66,113	10,883	160,671	76,009	701,658
971,014	-	-	-	3,278	967,736
61,588	-	-	37,333	-	24,255
59,164	-	-	-	-	59,164
17,550	-	-	-	-	17,550
158,065	153,871	-	-	857	3,337
-	-	-	-	-	-
213,103	-	-	-	-	213,103
258,475	-	-	-	148,386	110,089
12,923	-	-	-	10,475	2,448
1,751,882	153,871	-	37,333	162,996	1,397,682
(736,548)	(87,758)	10,883	123,338	(86,987)	(696,024)

נכסים שוטפים

מזומנים ושווי מזומנים
מזומנים ונכסים פיננסיים אחרים מוגבלים
בשימוש בחשבונות ליווי
ניירות ערך סחירים
לקוחות ונכסים בגין חוזים
חייבים

נכסים לא שוטפים

הלוואות לחברות מוחזקות
חייבים לזמן ארוך

סה"כ נכסים

התחייבויות שוטפות

אשראי מתאגידים בנקאיים וחלויות שוטפות
של אגרות חוב והלוואות מתאגידים בנקאיים
ואחרים
קבלנים וספקים
זכאים
הפרשות
התחייבויות למוכרי מקרקעין

התחייבויות לא שוטפות

אגרות חוב
הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים
התחייבויות פיננסיות אחרות

סה"כ התחייבויות

נכסים בניכוי התחייבויות

אפריקה ישראל מגורים בע"מ
מידע נוסף לדוחות הכספיים הנפרדים

ד. נכסים והתחייבויות פיננסיים: (המשך)
(2) ניהול סיכון נזילות

האחריות הסופית לניהול סיכון נזילות חלה על סמנכ"ל הכספים של החברה, אשר מנהל את סיכון הנזילות ביחס לדרישות ההנהלה לגבי מימון ונזילות בטווח הקצר, בטווח הבינוני ובטווח הארוך. הקבוצה מנהלת את סיכון הנזילות ע"י שמירה על קרנות מתאימות, אמצעים בנקאיים ואמצעי הלוואה, ע"י פיקוח מתמשך על תזרימי המזומנים בפועל ואלו הצפויים והתאמת מאפייני הבשלה של נכסים והתחייבויות פיננסיים.

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 הרלוונטי, להמציא לבנקים את החוזים עם הקבלנים, לשעבד לטובת הבנקים את חשבונות הבנקים המתייחסים 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 במועדם את כל המסים, הארנונות וההיטלים בקשר לפרויקט, וכן לעמידה במועדי ביצוע והיקפי מכירות כמפורט בכל הסכם. אשראי בגין ליווי פיננסי מוצג כהתחייבות שוטפת, אינו צפוי לפרעון אלא בסיום הפרויקט ומתוך תקבולי המכירות לכשיתקבלו. לפרטים נוספים ראה ביאור 38 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025.

טבלאות סיכון ריבית ונזילות:
התחייבויות פיננסיות שאינן מהוות מכשירים פיננסיים נגזרים:

א. ליום 31.12.2025 ו-31.12.2024 מתוך אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים במסגרת התחייבויות שוטפות, סך של 698,738 אלפי ש"ח ו- 551,379 אלפי ש"ח, בהתאמה, הינו אשראי בגין ליווי פיננסי של פרויקטים ומלאי מקרקעין. אשראי זה מוצג בעיקרו כהתחייבות שוטפת, אך הוא אינו צפוי לפירעון מלא אלא בסיום הפרויקט ומתוך תקבולי המכירות לכשיתקבלו.

אפריקה ישראל מגורים בע"מ
מידע נוסף לדוחות הכספיים הנפרדים

ד. נכסים והתחייבויות פיננסיים: (המשך)
 (2) ניהול סיכון נדילות

ב. להלן מועדי הפרעון של התחייבויות פיננסיות לזמן ארוך, כולל אומדן תשלומי ריבית. גילוי זה אינו כולל סכומים אשר לגביהם קיימים הסכמי קיזוז.

הערך בספרים	תזרים מזומנים חזוי	שנה ראשונה	1-2 שנים	2-5 שנים	מעל חמש שנים
אלפי ש"ח					
134,771	134,771	140,768	-	-	-
213,789	219,413	110,992	108,421	-	-
445,702	525,342	117,258	189,695	10,254	208,135
1,176	1,176	-	-	1,176	-
145,431	207,502	134,710	1,754	1,754	69,284
103,722	103,722	108,908	-	-	-
342,737	356,018	136,605	110,992	108,421	-
441,353	517,155	187,772	111,662	28,886	188,835
2,448	2,448	-	-	2,448	-
11,332	71,131	857	1,714	857	67,703

**ליום 31
בדצמבר 2025**

**התחייבויות
לזמן קצר**

ניירות ערך
מסחריים

**התחייבויות
לזמן ארוך**

אגרות חוב
התחייבויות
לתאגידים
בנקאיים

הלוואות מאחרים
והתחייבויות
פיננסיות אחרות
התחייבויות
למוכרי מקרקעין

**ליום 31
בדצמבר 2024**

**התחייבויות
לזמן קצר**

ניירות ערך
מסחריים

**התחייבויות
לזמן ארוך**

אגרות חוב
התחייבויות
לתאגידים
בנקאיים

הלוואות מאחרים
והתחייבויות
פיננסיות אחרות
התחייבויות
למוכרי מקרקעין

(*) למידע בדבר אמות מידה פיננסיות, ראה ביאור 16 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025.

אפריקה ישראל מגורים בע"מ
מידע נוסף לדוחות הכספיים הנפרדים

ד. נכסים והתחייבויות פיננסיים: (המשך)

ג. ליום 31.12.2025 ויום 31.12.2024 מתוך אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים במסגרת התחייבויות שוטפות והתחייבויות לא שוטפות, סך של 1,146,275 ו- 996,133 אלפי ש"ח בהתאמה הינו אשראי בגין ליווי פיננסי של פרויקטים ומלאי מקרקעין. אשראי זה מוצג בעיקרו כהתחייבות שוטפת במסגרת סעיף זה, אך הוא אינו צפוי לפירעון מלא אלא בסיום הפרויקט ומתוך תקבולי המכירות לכשיתקבלו, ראה גם ביאור 22 לדוחות הכספיים המאוחדים.

ה. מסים על הכנסה:

(1) יתרות מסים נדחים:

(א) הרכב מס נדחה, מפורטים להלן:

סך הכל	נדל"ן להשקעה	ניירות ערך סחירים	הטבות לעובדים	רווחים והוצאות בגין עבודות בניה	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(61,229)	(48,312)	3,355	891	(17,163)	יתרה ליום 1 בינואר 2024
(7,973)	(4,386)	(1,587)	25	(2,025)	שינויים אשר נזקפו לדוח על הרווח הכולל
(69,202)	(52,698)	1,768	916	(19,188)	יתרה ליום 31 בדצמבר 2024
(28,862)	(2,588)	(258)	31	(26,047)	שינויים אשר נזקפו לדוח על הרווח הכולל
(98,064)	(55,286)	1,510	947	(45,235)	יתרה ליום 31 בדצמבר 2025

(ב) המסים הנדחים מוצגים בדוח על המצב הכספי כדלקמן:

ליום 31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
69,202	98,064

בהתחייבויות לא שוטפות- עתודה למס

(2) הפרשים זמניים בגין השקעות בחברות מוחזקות אשר לא הוכרה בגינם התחייבות מסים נדחים:

החברה לא הכירה בהתחייבויות מסים נדחים בגין חברות מוחזקות מאחר ובכוונת החברה להחזיק בהשקעות ולפתחן, מאחר ודיבידנדים מחברות מוחזקות אינם חייבים במס.

(3) הוצאות מסים על הכנסה שהוכרו ברווח והפסד:

ליום 31 בדצמבר			
2023	2024	2025	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
6,831	9,932	(17,284)	מסים שוטפים
19,851	7,973	28,862	מסים נדחים
-	-	(242)	מסים בגין שנים קודמות
26,682	17,905	11,336	

אפריקה ישראל מגורים בע"מ
מידע נוסף לדוחות הכספיים הנפרדים

ה. מסים על הכנסה (המשך)

(4) מידע נוסף:

(א) שומות מס:

לחברה שומות סופיות עד וכולל שנת 2019.

(ב) פטורים והקלות במסים:

תכנית להקמת פרויקט הדיור להשכרה בהרצליה אושרה כתכנית להקמת "בנין חדש להשכרה" בהתאם לחוק לעידוד השקעות הון, התשי"ט-1959. בהתאם לחוק, שיעור המס החל על הכנסה חייבת מהשכרה ומימוש של בנין חדש להשכרה עומד על 11%. כמו כן שיעור הפחת יעמוד על 20%. בנוסף, אושרה תוכנית כאמור גם לגבי 52 יחידות דיור בפרויקט "חלומות וסביונים", קרית ביאליק וכן עבור פרויקט דיור להשכרה בשוהם.

ו. התקשרויות ועסקאות מהותיות עם חברות מוחזקות:

(1) הלוואות ושטרי הון

ליום 31 בדצמבר		
2024	2025	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
7,201	14,212	פ.א פיתוח ובניה בירושלים בע"מ (א)
11,279	11,793	רמ-נח בע"מ (א)
50,839	54,194	רמ-נח בע"מ (ב)
31,511	33,404	מגדלי סומייל בע"מ (ג)
58,795	61,257	אפרירם בע"מ (ד)
553	86	אפריקה התחדשות עירונית בע"מ (א)
-	(5,000)	א.מ.ד.ס מחיר למשתכן שותפות רשומה (ה)
136,393	165,915	א.מ. ישראל מגורים פיתוח בע"מ (ו)
(11,059)	(38,419)	גבעת שמואל החדשה בע"מ (ז)
12,510	7,607	אפריקה ישראל דיור להשכרה שותפות רשומה (ה)
53,226	14,278	א.מ. ישראל מגורים יזמות בע"מ (א)
(16,093)	(17,135)	רמ-נח בע"מ (ח)
(48,535)	(51,055)	מגדלי סומייל בע"מ (ח)
(23,694)	(24,700)	אפרירם בע"מ (ח)
(7,444)	(6,364)	רמ-נח בע"מ (ח)
(2,393)	(1,651)	מגדלי סומייל בע"מ (ח)
(4,039)	(3,253)	אפרירם בע"מ (ח)
<u>249,050</u>	<u>215,169</u>	

- (א) הלוואות בעלים, אינה צמודה, נושאת ריבית בשיעור 5.02%, מועד הפירעון טרם נקבע.
 (ב) שטרי הון בסך של 57.5 מיליון ש"ח לא צמוד ואינו נושא ריבית, הונפק ביולי 2013.
 (ג) שטרי הון לא צמודים ואינם נושאים ריבית, הונפקו בינואר 2008, בנובמבר 2014 ובפברואר 2016.
 (ד) הלוואות בעלים אינה צמודה, נושאת ריבית בשיעור 5.02%.
 (ה) יתרה לא צמודה ולא נושאת ריבית.
 (ו) שטרי הון לא צמודים ואינם נושאים ריבית, הונפקו בשנים 2019-2025.
 (ז) היתרה אינה צמודה, נושאת ריבית בשיעור P+0.35%.
 (ח) הלוואה לא צמודה, ונושאת ריבית בשיעור P+0.85%.

אפריקה ישראל מגורים בע"מ
מידע נוסף לדוחות הכספיים הנפרדים

(2) ערבויות

לצורך הבטחת הלוואות וערבויות מתאגידים בנקאיים שניתנו לחברות מוחזקות, בסך כולל של כ- 3,611,478 אלפי ש"ח, העמידה החברה ערבויות לטובת התאגידים הבנקאיים בגובה שיעור אחזקותיה בחברות המוחזקות, מסכומי הלוואות והערבויות בסך כולל של כ- 2,552,251 אלפי ש"ח.

(3) השקעות בחברות בנות

לגבי השקעות בחברות בנות וערבויות שנתנה החברה בגין הלוואות של חברות בנות ראו ביאור 14 לדוחות הכספיים המאוחדים.

(4) התקשרויות

למידע בדבר התקשרויות, ראו ביאור 35 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025.

לכבוד
הדירקטוריון של חברת אפריקה ישראל מגורים בע"מ ("החברה")
יוני נתניהו וג'
אור יהודה

א.ג.נ,

הנדון: מכתב הסכמה בקשר לתשקיף מדף של חברת אפריקה ישראל מגורים בע"מ
מחודש אוגוסט 2025

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפנייה) של הדוחות שלנו
המפורטים להלן בקשר לתשקיף המדף מחודש אוגוסט, 2025:

(1) דוח רואה חשבון המבקר הבלתי תלוי מיום 24 במרץ, 2026 על הדוחות הכספיים
המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2025 ולשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר,
2025.

(2) דוח רואה החשבון המבקר הבלתי תלוי מיום 24 במרץ, 2026 על ביקורת של רכיבי
בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה ליום 31 בדצמבר, 2025.

(3) דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר הבלתי תלוי מיום 24 במרץ, 2026 על מידע כספי
נפרד של החברה לפי לתקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים)
התש"ל – 1970 ליום 31 בדצמבר, 2025 ולשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2025.

בכבוד רב,

קוסט פורר גבאי את קסירר
רואי חשבון

תל-אביב
24 במרץ, 2026



אפריקה ישראל מגורים בע"מ Africa Israel Residences Ltd

חלק ד'

פרטים נוספים על התאגיד

אפריקה ישראל מגורים בע"מ

תקנה 8': הערכות שווי מהותיות

ראו נספח א' לדוח הדירקטוריון ליום 31.12.2025 המצורף לדוח תקופתי זה.

תקנה 9': דוח מצבת התחייבויות לפי מועדי פירעון

ראו ת126 שפורסם על ידי החברה ביום 25.3.2026, (מס' אסמכתא: 2026-01-026828). המידע הנכלל בדוח האמור מובא בזה על דרך של הפניה.

תקנה 10א': תמצית דוחות על הרווח הכולל הרבעוניים

מצורף בזה דוח על הרווח הכולל המאוחד של החברה לכל אחד מהרבעונים בשנת 2025, במתכונת של דוחות ביניים (ראו נספח א' לפרק זה).

תקנה 10ג': שימוש בתמורות ניירות הערך

ביום 3.2.2026 הנפיקה החברה לציבור, על פי דוח הצעת מדף ומכוח תשקיף מדף של החברה, 250,000,000 אגרות חוב (סדרה ו') בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת, של החברה, בתמורה (נטו, לאחר ניכוי הוצאות הנפקה) של כ- 248 מיליון ש"ח. התמורה עיקר התמורה בהנפקה מיועד להחלפת חוב פיננסי קיים או למימון תשלומים שונים במסגרת הפרויקטים השונים של החברה. יתרת התמורה תשמש לפעילות העסקית של החברה כפי שיוחלט על ידי הנהלת החברה או הדירקטוריון, מעת לעת. לפרטים נוספים ראו דוח הצעת המדף מיום 1.2.2026 ודוח תוצאות ההנפקה של החברה מיום 3.2.2026 (מס' אסמכתאות: 2026-01-011473 ו- 2026-01-011885, בהתאמה). המידע המובא בדוחות האמורים נכלל בזאת על דרך של הפניה.

תקנה 11': רשימת השקעות בחברות בת מהותיות ובחברות קשורות מהותיות, לתאריך הדוח על המצב הכספי

ראו נספח ב'.

תקנה 12': שינויים בהשקעות בחברות בת מהותיות ובחברות קשורות מהותיות, בשנת הדיווח

ראו נספח ג'.

תקנה 13': הכנסות של חברות בת מהותיות וחברות קשורות מהותיות והכנסות החברה מהן לתאריך הדוח על המצב הכספי

ראו נספח ד'.

תקנה 20': מסחר בבורסה

בשנת 2025 לא חלו הפסקות מסחר בניירות הערך של החברה הרשומים למסחר בבורסה, למעט הפסקות מסחר קצובות כדלקמן:

שם	סימול	מס' ני"ע	תאריך תחילה	תאריך סיום	סיבת הפסקת המסחר
אפריקה מגורים	אפמג	1097948	10:09, 31.8.2025	10:38, 31.8.2025	פרסום דוחות רבעון שני 2025

להלן פירוט התגמולים¹ שניתנו בשנת 2025 לכל אחד מחמשת בעלי התגמולים הגבוהים ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה בחברה או בחברה בשליטתה (הנתונים באלפי ש"ח), בקשר עם כהונתו:

ס'ה"כ	תגמולים אחרים			תגמולים בעבור שירותים							פרטי מקבל השכר				
	אחר	דמי שכירות	ריבית	אחר	עמלה	דמי ייעוץ	דמי ניהול	תשלום מבוסס מניות	מענק		שכר	שיעור החזקה בהון החברה	היקף משרה	תפקיד	שם
									אחר	אושר בגין שנת 2025					
2,151	-	-	-	-	-	-	-	361		² 220	1,570	-	100%	מנכ"לית	1 רונית אשד לוי
1,648	-	-	-	-	-	-	-	170		³ 250	1,228	-	100%	סמנכ"ל כספים ואחראי סיכויי שוק	2 אהרון פרנקל
1,439	-	-	-	-	-	-	-	170		⁴ 220	1,049	-	100%	סמנכ"ל הנדסה	3 יוסי בן אליעזר
1,220	-	-	-	-	-	-	-	275			945	-	100%	סמנכ"ל שיווק ומכירות	4 תמיר לולו
1,069								157		⁵ 100	812	-	100%	סמנכ"לית תכנון	5 עדי לוסקי שיבולי

- ¹ **"תגמול"** - לרבות התחייבות למתן תגמול, בין במישרין ובין בעקיפין, ולרבות סכום כסף וכל דבר שהוא שווה כסף, שכר, מענק, דמי ניהול, דמי ייעוץ, דמי שכירות, עמלה, ריבית, תשלום מבוסס מניות, תגמול פרישה שאינו תשלום פנסיוני, טובת הנאה וכל הטבה אחרת, והכל למעט דיבידנד. סכומי התגמול בטבלה מובאים במונחי עלות לחברה.
- ² כמפורט להלן, ביום 24.3.2026, אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישורה של ועדת הביקורת, בהתאם להוראות מדיניות התגמול של החברה, מענק מיוחד בשיקול דעת, בסך השווה לכ- 3. במסגרת זו צוין, כי הגב' אשד לוי הגדילה את צבר הפרויקטים והובילה את החברה לזכייה במכרזים לרכישת קרקעות ל- 2 פרויקטים בחום הדיור להשכרה ופרויקט יזמי בהרצליה, במחירים אטרקטיביים; קידום והשלמה בהצלחה של פרויקטים של קבוצת החברה בתקופה מורכבת; ניהול בחירת תאגידים בנקאיים מלווים וסיכום תנאי ליווי לפרויקטים של קבוצת החברה; פתיחת אתרים חדשים לשיווק קידום והשלמה של תכניות להשבתת מקרקעין במספר קרקעות של החברה; שיפור תהליכים פנימיים והתאמת מבנה הארגון לחיזוק המותג ושיפור חווית לקוח.
- ³ קביעת המענק בגין שנת 2025 נעשה, בין היתר, בשים לב לשיעור עמידתו של מר פרנקל ביעדים מדידים בשים לב לתכנית המענקים לשנת 2025. בהתאם לאמור לעיל, שיעור עמידתו של מר פרנקל הינו כדלקמן: הוצאות הנהלה וכלליות (שיעור העמידה ביעד - 117%) וכן בגין הערכת מנהל (שיעור העמידה ביעד - 130%). יובהר, כי חישוב המענק בוצע בנפרד ביחס לכל מדד בהתאם לאחוז העמידה ביעד של אותו מדד ספציפי. להשלמת התמונה יצוין, כי בהתאם להוראות מדיניות התגמול של החברה, עמידה ביעד בשיעור של 90% מזכה במענק בשיעור של 75% - 100% מיעד המטרה בגין היעד האמור. בשים לב לאמור לעיל, סך המענק בשיקול דעת (בגין הערכת מנהל) מסתכם לכ- 1.2 משכורות. בנוסף, ביום 24.3.2026 אישר דירקטוריון החברה מענק מיוחד בשיקול דעת בסכום השווה ל- 1.89 משכורות. סה"כ הסתכמו המענקים האמורים (המדידים ובשיקול דעת) לסך השווה ל- 3.56 משכורות, אשר אינו עולה על המענק המירבי בהתאם למדיניות התגמול של החברה.
- ⁴ קביעת המענק בגין שנת 2025 נעשה, בין היתר, בשים לב לשיעור עמידתו של מר בן אליעזר ביעדים מדידים בשים לב לתכנית המענקים לשנת 2025. בהתאם לאמור לעיל, שיעור עמידתו של מר בן אליעזר הינו כדלקמן: היתרי בניה (שיעור עמידה ביעד - 114%); התקדמות הבניה (שיעור עמידה ביעד - 90%); חסכון בתשלום חריגים לקבלנים (שיעור עמידה ביעד - 139%); וכן בגין הערכת מנהל (שיעור העמידה ביעד - 130%). יובהר, כי חישוב המענק בוצע בנפרד ביחס לכל מדד בהתאם לאחוז התמונה יצוין, כי בהתאם להוראות מדיניות התגמול של החברה, עמידה ביעד בשיעור של 90% מזכה במענק בשיעור של 75% - 100% מיעד המטרה בגין היעד האמור. בשים לב לאמור לעיל, סך המענק בשיקול דעת (בגין הערכת מנהל) מסתכם לכ- 1.2 משכורות. בנוסף, ביום 24.3.2026 אישר דירקטוריון החברה מענק מיוחד בשיקול דעת בסכום השווה ל- 0.86 משכורות. סה"כ הסתכמו המענקים האמורים (המדידים ובשיקול דעת) לסך השווה ל- 3.88 משכורות, אשר אינו עולה על המענק המירבי בהתאם למדיניות התגמול של החברה.
- ⁵ קביעת המענק בגין שנת 2025 נעשה, בין היתר, בשים לב לשיעור עמידתו של הגב' לוסקי יעדים מדידים בשים לב לתכנית המענקים לשנת 2025. בהתאם לאמור לעיל, שיעור עמידתו של הגב' לוסקי הינו כדלקמן: רישום יחיד בלשכת המקרקעין (שיעור העמידה ביעד - 95%); וכן בגין הערכת מנהל (שיעור העמידה ביעד - 13%-). יובהר, כי חישוב המענק בוצע בנפרד ביחס לכל מדד בהתאם לאחוז העמידה ביעד של אותו מדד ספציפי. להשלמת התמונה יצוין, כי בהתאם להוראות מדיניות התגמול של החברה, עמידה ביעד בשיעור של 90% מזכה במענק בשיעור של 75% - 100% מיעד המטרה בגין היעד האמור. בשים לב לאמור לעיל, סך המענק בשיקול דעת (בגין הערכת מנהל) מסתכם לכ- 1.2 משכורות. בנוסף, ביום 24.3.2026 אישר דירקטוריון החברה מענק מיוחד בשיקול דעת בסכום השווה ל- 0.6 משכורות. סה"כ הסתכמו המענקים האמורים (המדידים ובשיקול דעת) לסך השווה ל- 2.33 משכורות, אשר אינו עולה על המענק המירבי בהתאם למדיניות התגמול של החברה.

להלן פרטים נוספים אודות מקבלי התגמולים הגבוהים בחברה:

א. רונת אשד לוי – גב' אשד לוי מכהנת כמנכ"לית אפריקה התחדשות עירונית (להלן: "אפריקה התחדשות") החל משנת 2022. לתאריך הדוח עומד שכרה החודשי של גב' אשד לוי על סך של כ- 75 אלפי ש"ח ברוטו. הסכם העסקתה של גב' אשד לוי אינו מוגבל בזמן.

במסגרת תנאי העסקתה זכאית גב' אשד לוי לתנאים סוציאליים ולהוצאות נלוות כמקובל בחברה. כמו כן, החברה מעמידה ל גב' אשד לוי רכב וטלפון סלולארי לצורך מילוי תפקידה וכן נושאת בגילום 90% מהמס בגין שווי השימוש ברכב. בהסכם ההעסקה של גב' אשד לוי נקבע כי כל צד רשאי להביא את ההסכם לסיומו בהודעה מוקדמת בכתב של חודשיים. במקרה של סיום כהונה בחברה, תהיה גב' אשד לוי זכאית למענק הסתגלות בסכום השווה לשתי משכורות חודשיות. תנאי ההעסקה של גב' אשד לוי עומדים בהוראות מדיניות התגמול של החברה לנושאי המשרה.

ביום 31.8.2023 (להלן: "יום ההקצאה"), לאחר קבלת האישורים הנדרשים על פי דין, הקצתה החברה לגב' אשד לוי הענקת 18,948 כתבי אופציה, הניתנים למימוש ל- 18,948 מניות רגילות של החברה. כתבי האופציה ניתנים למימוש ב- 4 מנות שוות, המנה הראשונה בחלוף 24 חודשים מיום ההקצאה והאחרונה בחלוף 60 חודשים מיום ההקצאה. כתבי האופציה יהיו ניתנים למימוש ממועד הבשלתם ועד לתום 72 חודשים מיום ההקצאה, בתמורה לתוספת מימוש שנעה בין 190.24 ש"ח ל- 204.16 ש"ח.

ביום 24.3.2026, אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישורה של ועדת הביקורת ובכפוף לקבלת אישורה על אסיפת בעלי המניות של החברה, עדכון לתנאי כהונתה של הגב' אשד לוי, כך שהחל מיום 1.3.2026, יעמוד שכרה החודשי של הגב' אשד לוי על סך של 110 אלפי ש"ח ברוטו. בנוסף, תהא זכאית למענק שנתי בסכום שלא יעלה על 12 פעמים השכר החודשי (ברוטו) בגין עמידה ביעד רווח וביעד מכירות (כמות יח"ד). כמו כן, תקצה החברה לגב' אשד לוי כתבי אופציה המירים למניה של החברה, בשווי של 1,500 ש"ח.

ב. אהרן פרנקל - מר פרנקל מכהן כסמנכ"ל כספים בחברה החל משנת 2006. מר פרנקל מועסק בקבוצה בתפקידים שונים החל משנת 1998. הסכם העסקתו של מר פרנקל אינו מוגבל בזמן. לתאריך הדוח עומד שכרו החודשי של מר פרנקל על סך של כ- 71 אלפי ש"ח ברוטו (צמוד למדד).

במסגרת תנאי העסקתו זכאי מר פרנקל לתנאים סוציאליים ולהוצאות נלוות כמקובל בחברה. כמו כן, החברה מעמידה למר פרנקל רכב וטלפון סלולארי לצורך מילוי תפקידו וכן נושאת בגילום 90% מהמס בגין שווי השימוש ברכב. בהסכם ההעסקה עם מר אהרן פרנקל נקבע כי כל צד רשאי להביא את ההסכם לסיומו בהודעה מוקדמת בכתב של חודשיים. במקרה של סיום כהונה בחברה, יהיה מר פרנקל זכאי למענק הסתגלות בסכום השווה לשתי משכורות חודשיות. תנאי ההעסקה של מר פרנקל עומדים בהוראות מדיניות התגמול של החברה לנושאי המשרה, למעט לענין זכאותו של מר פרנקל להשלמת הסכום הצבור בגין מרכיב פיצויי פיטורין עד לגובה פיצויי פיטורין על פי חוק, גם במקרה של התפטרות, בכפוף לעמידה בתנאים מסוימים כפי שנקבעו בהסכם העסקתו, אשר בהתאם להוראות מדיניות התגמול של החברה רשאים ועדת התגמול והדירקטוריון לאשר השלמה כאמור.

ביום 8.5.2022 (להלן: "יום ההקצאה"), לאחר קבלת האישורים הנדרשים על פי דין, הקצתה החברה למר פרנקל הענקת 19,800 כתבי אופציה, הניתנים למימוש ל- 19,800 מניות רגילות של החברה. כתבי האופציה ניתנים למימוש ב- 4 מנות שוות, המנה הראשונה בחלוף 24 חודשים מיום ההקצאה והאחרונה בחלוף 60 חודשים מיום ההקצאה. כתבי האופציה יהיו ניתנים למימוש ממועד הבשלתם ועד לתום 72 חודשים מיום ההקצאה, בתמורה לתוספת מימוש שנעה בין 225.54 ש"ח ל- 242.05 ש"ח.

בחודש יוני 2025, מימש מר פרנקל את המנה השניה של כתבי האופציה בשלמותה.

ביום 24.3.2026, הודיע מר פרנקל כי ביום 1.5.2026 יסיים את כהונתו כסמנכ"ל הכספים של החברה. מר פרנקל ימשיך להיות מועסק בחברה בהיקף משרה חלקי, לצורך ייעוץ וליווי מהלכים שונים שהחברה בוחנת ו/או פועלת לקידומם, שהינם בעלי מורכבות או חשיבות מיוחדת לחברה.

ג. יוסי בן אליעזר - מר בן אליעזר מכהן כסמנכ"ל הנדסה בחברה החל משנת 2021. לתאריך הדוח עומד שכרו החודשי של מר בן אליעזר על סך של כ- 57 אלפי ש"ח ברוטו (צמוד למדד). הסכם העסקתו של מר בן אליעזר אינו מוגבל בזמן.

במסגרת תנאי העסקתו זכאי מר בן אליעזר לתנאים סוציאליים ולהוצאות נלוות כמקובל בחברה. כמו כן, החברה מעמידה למר בן אליעזר רכב וטלפון סלולארי לצורך מילוי תפקידו וכן נושאת בגילום 90% מהמס בגין שווי השימוש ברכב. בהסכם ההעסקה של מר בן אליעזר נקבע כי כל צד רשאי להביא את ההסכם לסיומו בהודעה מוקדמת בכתב של חודשיים. במקרה של סיום כהונה בחברה, יהיה מר בן אליעזר זכאי למענק הסתגלות בסכום השווה לשתי משכורות חודשיות. תנאי ההעסקה של מר בן אליעזר עומדים בהוראות מדיניות התגמול של החברה לנושאי המשרה.

ביום 8.5.2022 (להלן: "**יום ההקצאה**"), לאחר קבלת האישורים הנדרשים על פי דין, הקצתה החברה למר בן אליעזר הענקת 19,800 כתבי אופציה, הניתנים למימוש ל- 19,800 מניות רגילות של החברה. כתבי האופציה ניתנים למימוש ב- 4 מנות שוות, המנה הראשונה בחלוף 24 חודשים מיום ההקצאה והאחרונה בחלוף 60 חודשים מיום ההקצאה. כתבי האופציה יהיו ניתנים למימוש ממועד הבשלתם ועד לתום 72 חודשים מיום ההקצאה, בתמורה לתוספת מימוש שנעה בין 225.54 ש"ח ל- 242.05 ש"ח. בחודש יוני 2025, מימש מר בן אליעזר את המנה השניה של כתבי האופציה בשלמותה.

ביום 24.3.2026, מונה מר בן אליעזר לתפקיד משנה למנכ"ל, בתוקף מיום 1.4.2026. כמו כן, אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישורה של ועדת הביקורת, את עדכון שכרו החודשי לסך של 65 אלפי ש"ח ברוטו.

ד. תמיר לולו - מר לולו כיהן כסמנכ"ל שיווק ומכירות בחברה החל משנת 2023 ועד ליום 19.1.2026. למועד סיום העסקתו שכרו החודשי של מר לולו על סך של כ- 51 אלפי ש"ח ברוטו (צמוד למדד). הסכם העסקתו של מר לולו אינו מוגבל בזמן.

במסגרת תנאי העסקתו זכאי מר לולו לתנאים סוציאליים ולהוצאות נלוות כמקובל בחברה. כמו כן, החברה מעמידה למר לולו רכב וטלפון סלולארי לצורך מילוי תפקידו וכן נושאת בגילום 90% מהמס בגין שווי השימוש ברכב. בהסכם ההעסקה של מר לולו נקבע כי כל צד רשאי להביא את ההסכם לסיומו בהודעה מוקדמת בכתב של חודשיים. במקרה של סיום כהונה בחברה, יהיה מר לולו זכאי למענק הסתגלות בסכום השווה לשתי משכורות חודשיות. תנאי ההעסקה של מר לולו עומדים בהוראות מדיניות התגמול של החברה לנושאי המשרה.

ביום 8.5.2022 (להלן: "**יום ההקצאה**"), לאחר קבלת האישורים הנדרשים על פי דין, הקצתה החברה למר לולו הענקת 8,900 כתבי אופציה, הניתנים למימוש ל- 8,900 מניות רגילות של החברה. כתבי האופציה ניתנים למימוש ב- 4 מנות שוות, המנה הראשונה בחלוף 24 חודשים מיום ההקצאה והאחרונה בחלוף 60 חודשים מיום ההקצאה. כתבי האופציה יהיו ניתנים למימוש ממועד הבשלתם ועד לתום 72 חודשים מיום ההקצאה, בתמורה לתוספת מימוש שנעה בין 225.54 ש"ח ל- 242.05 ש"ח. בחודש נובמבר 2024, מימש מר לולו את המנה הראשונה של כתבי האופציה בשלמותה.

בחודש יוני 2025, מימש מר לולו את המנה השניה של כתבי האופציה בשלמותה.

ביום 31.8.2023 (להלן: "**יום ההקצאה**"), לאחר קבלת האישורים הנדרשים על פי דין, הקצתה החברה למר לולו הענקת 10,430 כתבי אופציה נוספים, הניתנים למימוש ל- 10,430 מניות רגילות של החברה.

כתבי האופציה ניתנים למימוש ב- 4 מנות שוות, המנה הראשונה בחלוף 24 חודשים מיום ההקצאה והאחרונה בחלוף 60 חודשים מיום ההקצאה. כתבי האופציה יהיו ניתנים למימוש ממועד הבשלתם ועד לתום 72 חודשים מיום ההקצאה, בתמורה לתוספת מימוש שנעה בין 190.24 ש"ח ל- 204.16 ש"ח.

בחודש אוקטובר 2025, מימש מר לולו את המנה הראשונה של כתבי האופציה בשלמותה.

ה. עדי לוסקי שיבולי – גב' לוסקי שיבולי מכהנת כסמנכ"לית תכנון החל משנת 2025. לתאריך הדוח עומד שכרה החודשי של גב' לוסקי שיבולי על סך של כ- 43 אלפי ש"ח ברוטו. הסכם העסקתה של גב' לוסקי שיבולי אינו מוגבל בזמן.

במסגרת תנאי העסקתה זכאית גב' לוסקי שיבולי לתנאים סוציאליים ולהוצאות נלוות כמקובל בחברה. כמו כן, החברה מעמידה לגב' לוסקי שיבולי רכב וטלפון סלולארי לצורך מילוי תפקידה וכן נושאת בגילום 90% מהמס בגין שווי השימוש ברכב. בהסכם ההעסקה של גב' לוסקי שיבולי נקבע כי כל צד רשאי להביא את ההסכם לסיומו בהודעה מוקדמת בכתב של חודשיים. במקרה של סיום כהונה בחברה, תהיה גב' לוסקי שיבולי זכאית למענק הסתגלות בסכום השווה לשתי משכורות חודשיות. תנאי ההעסקה של גב' לוסקי שיבולי עומדים בהוראות מדיניות התגמול של החברה לנושאי המשרה.

ביום 31.3.2025 (להלן: "**יום ההקצאה**"), לאחר קבלת האישורים הנדרשים על פי דין, הקצתה החברה לגב' לוסקי שיבולי הענקת 11,009 כתבי אופציה, הניתנים למימוש ל- 11,009 מניות רגילות של החברה. כתבי האופציה ניתנים למימוש ב- 4 מנות שוות, המנה הראשונה בחלוף 24 חודשים מיום ההקצאה והאחרונה בחלוף 60 חודשים מיום ההקצאה. כתבי האופציה יהיו ניתנים למימוש ממועד הבשלתם ועד לתום 72 חודשים מיום ההקצאה, בתמורה לתוספת מימוש שנעה בין 277.48 ש"ח ל- 297.78 ש"ח.

להלן פירוט התגמולים, באלפי ש"ח, שניתנו בשנת הדיווח לכל בעל עניין בתאגיד על ידי התאגיד או על ידי תאגיד בשליטתו:

פרטי מקבל התגמולים				תגמולים בעבור שירותים							תגמולים אחרים		
שם	תפקיד	היקף משרה	% החזקה בהון	שכר	מענק	תשלום מבוטא מניות	דמי ניהול	דמי ייעוץ	עמלה	אחר	ריבית	דמי שכירות	אחר
אריאל שפיר	סגן יו"ר הדירקטוריון	40%	-	564	-	-	-	-	-	-	-	-	564
יפית גריאני	דירקטורית חיצונית	-	-	165	-	-	-	-	-	-	-	-	165
שמוליק ארבל ¹	דירקטור חיצוני	-	-	101	-	-	-	-	-	-	-	-	101
מאיר יעקובסון ²	דירקטור חיצוני	-	-	37	-	-	-	-	-	-	-	-	37
דניאלה ירון-צולר	דירקטורית בלתי תלויה	-	-	175	-	-	-	-	-	-	-	-	175
לפידות קפיטל	נותן שירותים ³	-	-	-	-	-	1,232	-	-	-	-	-	1,232
דניה סיבוס	נותן שירותים ⁴	-	-	-	-	-	482	-	-	-	-	-	482

תקנה 21א: השליטה בתאגיד

לתאריך הדוח, מחזיקה אפריקה השקעות בכ- 50.78% מהונה המונפק של החברה ומזכויות ההצבעה בה (להלן: "מניות השליטה").

החל מיום 20.1.2020, אפריקה השקעות הינה חברה פרטית בשליטתה של לפידות קפיטל בע"מ (להלן: "לפידות"), חברה ציבורית אשר ניירות הערך שלה רשומים למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ, המחזיקה, למיטב ידיעת החברה, ב- 100% מהון המניות המונפק של אפריקה השקעות.

בעל השליטה בלפידות הינו מר יעקב לוקסנבורג, המחזיק, למיטב ידיעת החברה בסמוך למועד פרסום הדוח, בכ- 65.68% מהון המניות המונפק ומזכויות ההצבעה בלפידות באמצעות חברות בבעלותו ושליטתו.

לפרטים נוספים ראו סעיף 1 לפרק תיאור עסקי החברה, לעיל.

תקנה 22: עסקאות עם בעל שליטה

להלן פרטים, למיטב ידיעת החברה, בדבר כל עסקה עם בעלת השליטה בחברה או שלבעל השליטה בחברה יש עניין אישי באישורה (להלן: "עסקה עם בעל שליטה"), אשר החברה, חברות בשליטתה וחברות קשורות שלה (להלן: "קבוצת החברה") התקשרו בה בשנת 2025 או במועד מאוחר לסוף שנת 2025 ועד למועד הגשת דוח זה או שהיא עדיין בתוקף למועד דוח זה:

* סכומי התגמול מובאים במונחי עלות לתאגיד.
¹ בגין תקופת כהונתו החל מיום 15.5.2025 ועד ליום 30.11.2025.
² בגין תקופת כהונתו עד ליום 30.3.2025.
³ לפרטים ראו תקנה 21א' להלן.
⁴ לפרטים ראו תקנה 21א' להלן.

1. עסקאות המניות בסעיף 270(4) לחוק החברות¹

א. **פוליסות ביטוח נושאי משרה**

1) ביום 17.11.2024, אישרה ועדת הביקורת של החברה, את התקשרותה של החברה בפוליסות

לביטוח חבות נושאי משרה לתקופה שמיום 1.12.2024 ועד ליום 30.4.2026, כדלקמן:
פוליסה לביטוח חבות נושאי משרה המבטחת את חבות נושאי המשרה של החברה ושל חברות
הבת שלה (בס"ק זה, להלן: "**הפוליסה הבסיסית**"). גבולות האחריות של הפוליסה הבסיסית
בגין תביעה אחת או במצטבר בגין כל תקופת הביטוח הינם 20 מיליון דולר ארה"ב. דמי הביטוח
עבור הפוליסה הבסיסית בגין תקופת הביטוח מסתכמים בסך של כ- 79 אלפי דולר ארה"ב.
הפוליסה הבסיסית חלה גם על חברות בנות של החברה, ובלבד שהחברה שולטת ב- 50% או
יותר מזכויות ההצבעה או שיש לה הזכות למנות את רוב חברי הדירקטוריון או שהיא מחזיקה
ב- 50% או יותר מהון המניות המונפק שלהן או בעלת הזכות למנות או לפטר את מנכ"ל החברות
הבנות.

פוליסת ביטוח קבוצתית עודפת ("מטריה"), לביטוח אחריות נושאי משרה, הנערכת על ידי
לפידות, בעלת השליטה (בעקיפין) של החברה, עבורה ועבור חברות הבת שלה, ובכללן החברה,
דניה סיבוס וסאני תקשורת סלולרית בע"מ, ולרבות חברות הבת של כל אחת מהחברות
האמורות. גבולות הפוליסה הקבוצתית בגין תביעה אחת או במצטבר בגין כל תקופת הביטוח
בתקופת הביטוח הינם עד 25 מיליון דולר ארה"ב. חלקה של החברה בדמי הביטוח עבור
הפוליסה הקבוצתית בגין תקופת הביטוח מסתכמים לסך של כ- 20 אלפי דולר ארה"ב.
לפרטים נוספים ראו באור 35ג(9) לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2025. המידע הנכלל
בדוח האמור מובא בזה על דרך ההפניה.

ביום 19.3.2026, אישרה ועדת הביקורת של החברה את התקשרותה של החברה בפוליסות
ביטוח כמפורט לעיל, לתקופה שמיום 1.5.2026 ועד ליום 30.4.2027. דמי הביטוח עבור הפוליסה
הבסיסית בגין תקופת הביטוח לא יעלו על סך של כ- 63.87 אלפי דולר ארה"ב. חלקה של החברה
בדמי הביטוח עבור הפוליסה הקבוצתית בגין תקופת הביטוח לא יעלו על סך של כ- 16.5 אלפי
דולר ארה"ב.

ב. **שיפוי נושאי משרה בקשר לאירועים**

ביום 3.11.2016 הוחלט על ידי החברה (לאחר קבלת אישור דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית) על
מתן התחייבות מראש לשיפוי דירקטורים ומנכ"ל החברה בקשר עם אירועים מסוימים הצפויים לדעת
הדירקטוריון לאור פעילות החברה בפועל, ובלבד שסך כל סכומי השיפוי שתשלם החברה, במצטבר, לכל
הזכאים לשיפוי, על פי כל כתבי השיפוי לאירועים שיוצאו להם על פי החלטה זו, ועל פי כל כתב שיפוי
שהוציאה החברה בעבר ו/או שתוציא בעתיד (ובכלל זאת, להסרת ספק, כתב שיפוי לתשקיף 2006 וכתב
השיפוי מ- 2011), לא יעלה על 25% מהונה העצמי של החברה (ההון המיוחס לבעלי הזכויות ההוןיות של
החברה) על פי דוחותיה הכספיים השנתיים המאוחדים של החברה, שפורסמו לאחרונה לפני מועד תשלום
סכום השיפוי בפועל, והכל בהתאם לתנאי השיפוי המפורטים בכתב השיפוי לאירועים, אשר יעמוד
בתוקפו לתקופה של 9 שנים ממועד הענקתו (להלן: "**כתב השיפוי מ- 2016**"). יצוין, כי ביום 28.9.2016,
אישר דירקטוריון החברה את התחייבותה מראש לשיפוי נושאי משרה נוספים בחברה שאינם
דירקטורים ו/או מנכ"ל החברה.

¹ סעיף 270(4) לחוק החברות - "עסקה חריגה של חברה ציבורית עם בעל השליטה בה או עסקה חריגה של חברה ציבורית עם אדם
אחר שלבעל השליטה יש בה עניין אישי, לרבות הצעה פרטית שלבעל השליטה יש בה עניין אישי; וכן התקשרות של חברה ציבורית
עם בעל השליטה בה או עם קרובו, במישרין או בעקיפין, לרבות באמצעות חברה שבשליטתו, לעניין קבלת שירותים ממנו בידי
החברה וכן אם הוא גם נושא משרה בה - באשר לתנאי כהונתו והעסקתו, ואם הוא עובד החברה ואינו נושא משרה בה - באשר
להעסקתו בחברה". עסקה חריגה מוגדרת בסעיף 1 לחוק החברות כ"עסקה שאינה במהלך העסקים גיל של החברה, עסקה שאינה
בתנאי שוק או עסקה העשויה להשפיע באופן מהותי על רווחיות החברה, רכוש או התחייבויותיה".

ביום 2.11.2025 אישרה האסיפה הכללית של החברה, לאחר קבלת אישורם של דירקטוריון החברה ביום 28.8.2025 וועדת הביקורת מיום 11.8.2025, מתן התחייבות מראש לשיפוי, על ידי החברה למנכ"לית החברה ולדירקטורים המכהנים ו/או יכהנו בחברה בקשר עם אירועים מסוימים הצפויים לדעת הדירקטוריון, לאור פעילות החברה בפועל, ובלבד שסך כל סכומי השיפוי שתשלם החברה, במצטבר, לכל הזכאים לשיפוי, על פי על כתבי השיפוי לאירועים שיוצאו להם על פי החלטה זו, ועל פי כל כתב שיפוי שהוציאה החברה ו/או שתוציא בעתיד (ובכלל זאת להסרת ספק, כתב השיפוי מ-2016), לא יעלה על 25% מהונה העצמי של החברה (ההון המיוחס לבעלי הזכויות ההוניות של החברה) על פי דוחותיה הכספיים השנתיים המאוחדים של החברה, שפורסמו לאחרונה לפני מועד תשלום סכום השיפוי בפועל, והכל בהתאם לתנאי השיפוי המפורטים בכתב השיפוי לאירועים. עוד יצוין, כי ביום 31.8.2025 אישר דירקטוריון החברה, מתן התחייבות מראש לשיפוי נושאי משרה נוספים בחברה.

ביום 23.1.2024 אישרה האסיפה הכללית, לאחר קבלת אישורם של דירקטוריון החברה ביום 15.8.2023 וביום 29.11.2023 וועדת הביקורת מיום 13.8.2023 וביום 19.11.2023, מתן התחייבות מראש לשיפוי והענקת כתב התחייבות לשיפוי מאת החברה למר יעקב לוקסנבורג, בעל השליטה בחברה ואשר מכהן בה כיו"ר דירקטוריון החברה, בנוסח הזהה לנוסח ותנאי כתב השיפוי שאושר על ידי אסיפת בעלי המניות של החברה, לנושאי משרה אשר אינם נמנים על בעל השליטה בחברה, כמפורט לעיל. לפרטים נוספים בקשר עם החלטת השיפוי לאירועים ועם כתב השיפוי לאירועים, ראו את הדוחות המידיים מימים 27.10.2016, 3.11.2016, ו- 23.1.2024 ו- 25.9.2025 (מס' אסמכתאות: 2016-01-068370, 2016-01-071895, 2024-01-007993 ו- 2025-01-071994, בהתאמה). המידע הנכלל בדוחות האמורים, מובאים בזאת על דרך ההפניה.

ג. **הסכם שירותים עם אפריקה השקעות/ דניה סיבוס/ לפידות**

ביום 23.1.2024 אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה, לאחר שאושרה על ידי דירקטוריון החברה ביום 15.8.2023 וביום 29.11.2023 ולאחר שאושרה על ידי ועדת הביקורת ביום 13.8.2023 וביום 19.11.2023, את התקשרותה של החברה בהסכם שירותים עם דניה סיבוס לפיו בתוקף החל מיום 1.7.2023 מעניקה ותעניק דניס סיבוס לחברה באמצעות נושאי משרה ועובדים במי מהן שירותי חשבות שכר ושירותי כוח אדם (לרבות שימוש בתוכנות שכר ונוכחות עובדים) בהיקף מצטבר של 120% משרה. בתמורה לכך, תקבל דניה סיבוס סכום רבעוני בסך של 113,500 ש"ח בתוספת מע"מ כדין וצמוד למדד המחירים לצרכן לחודש מאי 2023.

עוד אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה, באותו המועד, לאחר שאושרה על ידי דירקטוריון החברה ביום 15.8.2023 וביום 29.11.2023 ולאחר שאושרה על ידי ועדת הביקורת ביום 13.8.2023 וביום 19.11.2023, את התקשרותה של החברה בהסכם שירותים עם לפידות, לפיו בתוקף החל מיום 1.7.2023 מעניקה ותעניק לפידות לחברה, לרבות באמצעות חברות בת בבעלותה ובשליטתה של לפידות, ולרבות באמצעות נושאי משרה במי מהן: (א) שירותי דירקטורים (למעט דירקטורים חיצוניים), בתמורה לגמול דירקטורים בהתאם לתקנות הגמול, וכן (ב) שירותים נוספים (כהגדרתם להלן). בתמורה לכך, תקבל לפידות סכום חודשי בסך של 65,000 ש"ח בתוספת מע"מ כדין וצמוד למדד המחירים לצרכן לחודש מאי 2023.

"השירותים הנוספים": ייעוץ בנוגע לפיתוח עסקי של החברה ו/או של תאגידים המוחזקים ו/או שיוחזקו על ידי החברה; ייעוץ בנוגע לפעילות העסקית השוטפת של קבוצת החברה ולתפעול עסקיה; ליווי מהלכים אסטרטגיים ועסקיים מרכזיים של קבוצת החברה; ליווי וייעוץ בנוגע למגעים מול מוסדות פיננסיים המעמידים אשורים ו/או שבהם מופקדים פיקדונות של קבוצת החברה, מול משקיעים, מול גורמים בשוק ההון ועוד, תוך סיוע ביצירת קשרים מול מוסדות וגורמים כאמור; וכן שירותים נוספים אשר ידרשו מעת לעת על ידי קבוצת החברה, והכל תוך היעזרות בקשרים ובניסיון של לפידות ו/או של מי מטעמה כאמור.

לפרטים נוספים ראו הדוח המידי שפרסמה החברה ביום 14.1.2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-005197), המידע המובא בדוח האמור נכלל בזאת על דרך של הפניה.

ד. הסכם לניהול פרויקטים

לפרטים בדבר התקשרותה של החברה עם אפריקה השקעות בהסכם לניהול פרויקטים, ראו באור 35ג(5) לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2025.

ה. הסכם למתן שירותים על ידי אגף אגף תב"ע ורישום מקרקעין

לפרטים בדבר התקשרותה של החברה עם אפריקה השקעות בהסכם למתן שירותים על ידי אגף הכלכלה ואגף תב"ע ורישום מקרקעין, ראו סעיף 19.2 לפרק תיאור עסקי החברה ובאור 35ג(7) לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2025 וכן הדוחות המידיים שפרסמה החברה ביום 6.8.2020 ו- 13.9.2020 (מס' אסמכתאות: 2020-01-85707 ו- 2020-01-100662, בהתאמה). המידע הנכלל בדוח האמור מובא בזאת על דרך ההפניה.

ו. הסכם לשימוש בסימן מסחר

לפרטים בדבר הסכם לשימוש בסימן מסחר, שנחתם בין החברה לבין אפריקה השקעות בחודש יוני 2006, לפיו הוענקה לחברה הזכות להשתמש בסימני מסחר של אפריקה השקעות, ראו באור 35ג(6) לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2025.

ז. התקשרות בהסכם קבלנות עם דניס סיבוס בע"מ – סן מרטין ירושלים

ביום 16.8.2021, אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה (לאחר אישור דירקטוריון החברה ביום 27.6.2021 ואישור ועדת הביקורת מאותו מהיום) את התקשרותה של אפריקה התחדשות בהסכם קבלנות עם דניס סיבוס לפיו תעניק דניס סיבוס שירותי קבלנות להקמתן של 122 יחידות דיור במסגרת שני מגדלי מגורים בני 18 קומות ו- 10 קומות, בשטח כולל של כ- 21,190 מ"ר כ- 300 מ"ר שטחי מסחר וכ- 230 מ"ר מבנה ציבור וכן שירותי קבלן ראשי לקבלנים ממונים להתקנת מעליות, עבודות אלומיניום ועבודות פיתוח שצ"פ (להלן: "השירותים"). בתמורה לשירותים, תהיה זכאית דניס סיבוס לתמורה פאושלית בסך כולל של כ- 101 מיליון ש"ח, צמוד למדד תשומות הבנייה לחודש ינואר 2021, ובתוספת מע"מ כדין. לפרטים נוספים ראו דוחות האסיפה מיום 11.7.2021 ומיום 16.8.2021 (מס' אסמכתאות: 2021-01-051535 ו- 2021-01-066067, בהתאמה). המידע הנכלל בדוחות האמורים מובא בזאת על דרך ההפניה.

ביום 15.8.2024 וביום 18.2.2025, אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישורה של ועדת הביקורת, תשלומים נוספים בסך של 2,500 אלפי ש"ח, וזאת לאור השלכות מלחמת חרבות ברזל על עלויות ההקמה הישירות, בדגש על ייקור בעלויות כוח האדם בפרויקטים. לפרטים נוספים, ראו סעיף 1 לדוח הדירקטוריון ליום 31.12.2025 לעיל.

ח. התקשרות בהסכם קבלנות עם דניס סיבוס בע"מ – סביון סיטי, מתחם אנדריוס, נתניה

ביום 16.8.2021, אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה (לאחר אישור דירקטוריון החברה ביום 27.6.2021 ואישור ועדת הביקורת מאותו מהיום) את התקשרותה של החברה עם דניס סיבוס לפיו תעניק דניס סיבוס שירותי קבלנות לשלב ב' בפרויקט מתחם אנדריוס בנתניה, הקמתן של 184 יחידות דיור במסגרת שני מגדלי מגורים בני 21 קומות ו- 23 קומות, וחניון תת קרקעי בן 3 קומות בשטח כולל של כ- 14,500 מ"ר ועבודות פיתוח שצ"פ של כ- 2,000 מ"ר (להלן: "השירותים"). בתמורה לשירותים, תהיה זכאית דניס סיבוס לתמורה פאושלית בסך כולל של כ- 168 מיליון ש"ח, צמוד למדד תשומות הבנייה לחודש יולי 2017 (סך של כ- 181 מיליון ש"ח נכון לתאריך ההחלטה), ובתוספת מע"מ כדין. לפרטים נוספים ראו דוחות האסיפה מיום 11.7.2021 ומיום 16.8.2021 (מס' אסמכתאות: 2021-01-051535 ו- 2021-01-051535).

066067-01-2021, בהתאמה). המידע הנכלל בדוחות האמורים מובא בזאת על דרך ההפניה.
ביום 18.2.2025, אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישורה של ועדת הביקורת, תשלום נוסף בסך של 3,178 אלפי ש"ח, וזאת לאור השלכות מלחמת חרבות ברזל על עלויות ההקמה הישירות, בדגש על ייקור בעלויות כוח האדם בפרויקטים. לפרטים נוספים, ראו סעיף 1 לדוח הדירקטוריון ליום 31.12.2025 לעיל.
לתאריך הדוח הושלמו הבניינים.

ט. **התקשרות בהסכם קבלנות עם דניס סיבוס בע"מ – סביוני גבעת שמואל**

ביום 19.12.2021, אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה (לאחר אישור דירקטוריון החברה ביום 8.11.2021 ואישור ועדת הביקורת מיום 31.10.2021) את התקשרותה של חברת בת של החברה בהסכם קבלנות עם דניס סיבוס לפיו תעניק דניס סיבוס שירותי קבלנות בפרויקט סביוני גבעת שמואל (להלן: "פרויקט סביוני גבעת שמואל – שלב ג'"), להקמתו של בניין מגורים בן 119 יחידות דיור על חלקה 1005 (הידועה גם כחלקה 83 בגוש 6191), בשטח כולל של כ- 18,000 מ"ר וחניון תת קרקעי משותף שמוקם על ידי קרן ריט למגורים, המיועד ל- 394 חניות בשטח כולל של כ- 15,835 מ"ר (חלקה של החברה בחניון – 67% מהזכויות). בתמורה תהיה זכאית דניס סיבוס לתמורה פאושלית בסך כולל של כ- 117,425,000 ש"ח ובתוספת מע"מ כדין. לפרטים נוספים ראו דוחות אסיפה מיום 11.11.2021 ומיום 19.12.2021 (מס' אסמכתאות: 096724-01-2021 ו- 181980-01-2021, בהתאמה). המידע הנכלל בדוחות האמורים מובא בזאת על דרך ההפניה.

ביום 15.8.2024, אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישורה של ועדת הביקורת, תשלום נוסף בסך של 1,800 אלפי ש"ח, וזאת לאור השלכות מלחמת חרבות ברזל על עלויות ההקמה הישירות, בדגש על ייקור בעלויות כוח האדם בפרויקטים. לפרטים נוספים, ראו סעיף 1 לדוח הדירקטוריון ליום 31.12.2025 לעיל.
לתאריך הדוח הושלם הבניין.

י. **התקשרות בהסכם שירותי קבלנות עם פורמה בע"מ - בלוך, תל-אביב**

ביום 6.2.2022 אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישורה של ועדת הביקורת, את התקשרותה של אפריקה התחדשות עירונית בע"מ, חברת בת בבעלות מלאה של החברה, בהסכם קבלנות עם פורמה בע"מ, חברה בבעלותה ובשליטתה המלאה של דניס סיבוס, לפיו תבצע פורמה פרויקט תמ"א 38 ברחוב בלוך בתל-אביב (להלן: "הפרויקט"), בו מחזיקה אפריקה התחדשות עירונית ב- 77% מהזכויות. בתמורה לשירותים שתעניק דניס סיבוס באמצעות פורמה בע"מ, תהא זכאית לתמורה פאושלית כוללת וסופית בסך של כ- 48 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ כדין. לפרטים נוספים ראו הדוח המידי מיום 7.2.2022 (מס' אסמכתא: 013995-01-2022) המידע הנכלל בדוח האמור מובא בזה על דרך של הפניה.

יא. **הסכם קבלנות עם דניס סיבוס (במסגרת של מיזם משותף (JV)) - פרויקט DUO סמל דרום**

ביום 19.7.2022 אישרה האסיפה הכללית את התקשרותה של החברה בהסכם קבלנות עם מיזם משותף (JV) בו מחזיקה דניס סיבוס ב- 50% מהזכויות וההתחייבויות (יחד עם צד שלישי אשר אינו קשור לחברה או למי מטעמה) (להלן: "המיזם המשותף"), מכוחו יעניק המיזם המשותף לחברה ולשותפיה שירותי קבלנות להקמתן של 668 יחידות דיור בשטח מגורים של כ- 100,000 מ"ר, שטחי מסחר בשטח כולל של 12,000 וחניון תת קרקעי בשטח כולל של כ- 40,000 מ"ר בפרויקט DUO סמל דרום, בו מחזיקה החברה בכ- 52% מהזכויות, וזאת בתמורה פאושלית בסך של 887,555,000 ש"ח צמוד למדד תשומות הבניה לחודש פברואר 2022, בתוספת מע"מ כדין - בשים לב לחלקה של דניס סיבוס במיזם המשותף וחלק החברה בפרויקט DUO דרום, חלק התמורה המשולם ע"י החברה לדניס סיבוס מסתכם לסך של כ- 231,000,000 ש"ח בתוספת מע"מ כדין. לפרטים נוספים ראו הדוח המידי של החברה מיום 12.6.2022 (מס' אסמכתא: 071971-01-2022). המידע המובא בדוח האמור נכלל בזאת על דרך של הפניה.

יב. **התקשרות בהסכם קבלנות עם דניה סיבוס בקשר עם פרויקט "סביוני גבעת שמואל"**

ביום 14.8.2022 אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישורה של ועדת הביקורת, את התקשרותה של גבעת שמואל החדשה בע"מ, חברת בת בבעלות מלאה של החברה (בס"ק זה להלן: **"חברת הבת"**), בהסכם קבלנות (להלן: **"הסכם קבלנות"**) עם דניה סיבוס, לפיו תבצע דניה סיבוס את עבודות ההקמה לשלב ד' בפרויקט סביוני גבעת שמואל (להלן: **"שלב ד"** ו- **"פרויקט גבעת שמואל"**, בהתאמה) ומסירת הדירות לחברת הבת ו/או לכל מי שחברת הבת תורה לה, והכול בהתאם להוראות הסכם הקבלנות והוראות כל דין (להלן: **"השירותים"**), שלב ד' כולל הקמתו של בניין מגורים אחד בן 84 יחידות דיור, המתנשא לגובה של 18 קומות בשטח כולל של כ- 12,600 מ"ר וכן חניית תת קרקעי בשטח כולל של כ- 6,800 מ"ר, בתמורה לשירותים אשר יסופקו בפועל, תשלם חברת הבת, מחיר פאושלי וסופי העומד על סך של כ- 85.7 מיליון ש"ח, צמוד למדד חודש יוני 2022, בתוספת מע"מ כדין. לפרטים נוספים ראו הדוח המידי של החברה מיום 14.8.2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-083499). המידע המובא בדוח האמור נכלל בזאת על דרך ההפניה.

ביום 18.2.2025, אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישורה של ועדת הביקורת, תשלום נוסף בסך של 1,828 אלפי ש"ח, וזאת לאור השלכות מלחמת חרבות ברזל על עלויות ההקמה הישירות, בדגש על ייקור בעלויות כוח האדם בפרויקטים. לפרטים נוספים, ראו סעיף 1 לדוח הדירקטוריון ליום 31.12.2025 לעיל.

יג. **התקשרות עם דניה סיבוס בהסכם קבלנות בקשר עם פרויקט "מורדות ארנונה" בירושלים.**

ביום 17.8.2022 אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה, לאחר קבלת אישורם של דירקטוריון החברה וועדת הביקורת, את התקשרותה של החברה באמצעות חברת בת בשליטתה המלאה בהסכם קבלנות לפיו תעניק דניה סיבוס שירותי בניה כקבלן ראשי (לא כולל תכנון) בפרויקט דיור להשכרה - מורדות ארנונה בירושלים (להלן: **"פרויקט מורדות ארנונה"**), להקמתן של 204 יחידות דיור במסגרת 9 בניינים, בשטח של כ- 25,000 מ"ר, מסחר בשטח של 500 מ"ר, מרתפי חניה בשטח נוסף של כ- 14,000 מ"ר ועבודות פיתוח, 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.

ביום 13.11.2022 אישר דירקטוריון החברה מתן שיפוי לדניה סיבוס לפיו חברת הבת האמורה תשפה את דניה סיבוס באופן מלא גב-אל-גב בכל חיוב ו/או דרישה שתתקבל מאת עורך המכרז בקשר עם תכנון הפרויקט, ובלבד שדניה סיבוס ביצעה את עבודות הבניה של הפרויקט בהתאם לתוכניות שצורפו להסכם הקבלנות.

להשלמת התמונה יצוין, כי בחודש 3.2026 אישר סמנכ"ל הנדסה של החברה תשלום נוסף בסך של כ- 9.2 מיליון ש"ח, בגין ביצוע עבודות נוספות בפרויקט, וזאת בהתאם לנוהל אישור עסקאות קבלנות של החברה. ביום 24.3.2026, אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישורה של ועדת הביקורת, תשלום נוסף בסך של כ- 6.7 מיליון ש"ח, אשר עיקרו בשל השלכות מלחמת חרבות ברזל על עלויות ההקמה הישירות, בדגש על ייקור בעלויות כוח האדם בפרויקטים ומקצתו לצורך התאמות תכנון לקבלת "טופס 4" ושיפור מפרטים.

יד. התקשרות עם גאו-דניה בע"מ בהסכם חפירה ודיפון – פרויקט סמל צפון

ביום 13.11.2022, אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישורה של ועדת הביקורת, את התקשרותה של החברה בהסכם עם גאו דניה בע"מ, חברה בשליטתה של דניה סיבוס, לביצוע עבודות הדיפון, החפירה, הביסוס והרפסודה בפרויקט סמל צפון, וזאת בתמורה לסך של כ- 36.5 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ כדין). לפרטים נוספים ראו הדוח המידי מיום 14.11.2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-136321) המידע הנכלל בדוח האמור מובא בזה על דרך של הפניה.

טו. התקשרות עם דניה סיבוס בהסכם קבלנות – פרויקט גרדנס

ביום 4.5.2024, אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה, לאחר קבלת אישורם של דירקטוריון החברה וועדת הביקורת, את התקשרותה של החברה בהסכם עם דניה סיבוס, לביצוע עבודות ההקמה של הפרויקט האמור, בתמורה לסך של 146.5 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ כדין). יצוין, כי קודם לאישור כאמור, התקשרה החברה בהסכם לעבודות חפירה ודיפון עם דניה סיבוס, בתמורה לסך של כ- 6 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ כדין). לפרטים נוספים אודות הפרויקט ראו הדוח המידי של החברה מיום 27.3.2024 ואת דוח תוצאות האסיפה מיום 2.5.2024 (מס' אסמכתאות: 2024-01-033435 ו- 2024-01-042742, בהתאמה) המידע הנכלל בדוחות האמורים מובא בזה על דרך של הפניה.

טז. התקשרות עם דניה סיבוס בהסכם קבלנות – פרויקט גבעת הכלניות

ביום 24.9.2024, אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה, לאחר קבלת אישורם של דירקטוריון החברה וועדת הביקורת, את התקשרותה של החברה בהסכם עם דניה סיבוס, לביצוע עבודות ההקמה של הפרויקט האמור, בתמורה לסך של 561.5 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ כדין) וכן תשלום מותנה. לפרטים נוספים אודות הפרויקט ראו הדוח המידי של החברה מיום 18.8.2024 ואת דוח תוצאות האסיפה מיום 24.9.2024 (מס' אסמכתאות: 2024-01-083688 ו- 2024-01-605536, בהתאמה) המידע הנכלל בדוחות האמורים מובא בזה על דרך של הפניה.

יז. התקשרות עם פורמה פרויקטים בהסכם קבלנות – פרויקט ז'בוטינסקי תל-אביב

ביום 15.8.2024, אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישורה של ועדת הביקורת, את התקשרותה של אפריקה התחדשות בהסכם עם פורמה פרויקטים בע"מ, חברה בשליטתה של דניה סיבוס, לביצוע עבודות קבלנות בפרויקט ז'בוטינסקי תל-אביב, בו מחזיקה אפריקה התחדשות ב- 50% מהזכויות, וזאת בתמורה לסך של כ- 92.5 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ כדין). לפרטים נוספים ראו הדוח המידי מיום 18.8.2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-083715) המידע הנכלל בדוח האמור מובא בזה על דרך של הפניה.

יח. התקשרות עם דניה סיבוס בהסכם קבלנות – פרויקט SOHO קדמת גוון

ביום 6.5.2025, אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה, לאחר קבלת אישורם של דירקטוריון החברה וועדת הביקורת, את התקשרותה של אפריקה התחדשות עירונית בע"מ באמצעות חברה בה היא מחזיקה ב- 50% מהזכויות, בהסכם קבלנות עם דניה סיבוס, לפיו תעניק דניה סיבוס שירותי קבלנות בפרויקט SOHO קדמת גוון בירושלים (להלן: "פרויקט סוהו") להקמת של 217 יחידות דיור, בשטח כולל של כ- 24,500 מ"ר, חניון תת קרקעי בשטח של כ- 16,000 מ"ר וכן מטלה ציבורית בשטח של כ- 230 מ"ר (להלן: "שירותי הקבלנות"). בתמורה לשירותי הקבלנות תהיה זכאית דניה סיבוס לתמורה פאושלית בסך כולל של כ- 238 מיליון ש"ח צמוד למדד תשומות הבניה לחודש מאי (2024 בתוספת מע"מ כדין). לפרטים נוספים אודות הפרויקט ראו הדוח המידי של החברה מיום 25.3.2025 ואת דוח תוצאות האסיפה מיום 6.5.2025 (מס' אסמכתאות: 2025-01-020402 ו- 2025-01-031788, בהתאמה) המידע הנכלל בדוחות האמורים מובא בזה על דרך של הפניה.

יט. התקשרות עם אפריקה השקעות בהסכם שירותים – פרויקט גני יהודה

ביום 2.7.2025, אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה, לאחר קבלת אישורים של דירקטוריון החברה וועדת הביקורת, את התקשרותה של החברה בהסכם שירותים עם אפריקה השקעות, מכוחו תעניק אפריקה השקעות שירותי ניהול להקמתו של פרויקט גני יהודה - שכונת גדות, בתמורה לסך השווה ל- 2.7% מתקבולי המכירות (בתוספת מע"מ כדין). לפרטים נוספים אודות הפרויקט ראו הדוח המידי של החברה מיום 30.5.2025 ואת דוח תוצאות האסיפה מיום 2.7.2025 (מס' אמסכתאות: 2025-01-039494 ו- 2025-01-048056, בהתאמה). המידע הנכלל בדוחות האמורים מובא בזה על דרך של הפניה.

כ. התקשרות עם דניה סיבוס בהסכם קבלנות – פרויקט סמל צפון

ביום 11.8.2025, אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה, לאחר קבלת אישורים של דירקטוריון החברה וועדת הביקורת, את התקשרותה של החברה עם דניה סיבוס בהסכם קבלנות לפיו תעניק דניה סיבוס שירותי קבלנות להמשך הקמתן של 226 יחידות דיור (כולל תוספת שבס) על פני בניין בן 48 קומות (לא כולל קומות טכניות) וכן 31 יחידות דיור על פני בניין מרקמי בין 7 קומות (לא כולל קומה טכנית), בשטח כולל של כ- 26,500 מ"ר, מעל 4 מפלסים של חניון תת קרקעי בשטח של 16,500 מ"ר וכן מבנה ציבור בשטח של כ- 1,800 מ"ר (להלן: "שירותי הקבלנות" ו- "פרויקט סמל צפון", בהתאמה). בתמורה לשירותי הקבלנות דניה סיבוס תהא זכאית לתמורה פאושלית בסך כולל של כ- 398 מיליון ש"ח, צמוד למדד תשומות הבניה לחודש ינואר 2025 (בתוספת מע"מ כדין). לפרטים נוספים אודות הפרויקט ראו הדוח המידי של החברה מיום 29.6.2025 ואת דוח תוצאות האסיפה מיום 11.8.2025 (מס' אמסכתאות: 2025-01-057201 ו- 2025-01-059500, בהתאמה). המידע הנכלל בדוחות האמורים מובא בזה על דרך של הפניה.

כא. התקשרות עם דניה סיבוס בהסכם קבלנות – פרויקט סביוני השמורה

ביום 11.8.2025, אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה, לאחר קבלת אישורים של דירקטוריון החברה וועדת הביקורת, את התקשרותה של אפריקה התחדשות בהסכם קבלנות עם דניה סיבוס, לפיו תעניק דניה סיבוס שירותי קבלנות בפרויקט "סביוני השמורה" – זלמן שניאור בנתניה להקמתן של 256 יחידות דיור בשני מגדלים בני 22 קומות כל אחד, בשטח כולל של כ- 27,247 מ"ר עיקרי, חניון תת קרקעי בשטח של כ- 11,165 מ"ר ו- 378 מ"ר עיקרי מבנה ציבור ו- 112 מ"ר עיקרי שטחי מסחר (להלן: "פרויקט סביוני השמורה" ו"שירותי הקבלנות"), המהווים את שלב א' בפרויקט סביוני השמורה. בתמורה לשירותי הקבלנות, תהיה זכאית דניה סיבוס לתמורה פאושלית בסך כולל של כ- 265.9 מיליון ש"ח צמוד למדד תשומות הבניה לחודש פברואר 2025 (בתוספת מע"מ כדין). לפרטים נוספים אודות הפרויקט ראו הדוח המידי של החברה מיום 29.6.2025 ואת דוח תוצאות האסיפה מיום 11.8.2025 (מס' אמסכתאות: 2025-01-057201 ו- 2025-01-059500, בהתאמה). המידע הנכלל בדוחות האמורים מובא בזה על דרך של הפניה.

כב. התקשרות בהסכם קבלנות עם דניה סיבוס בע"מ – סביוני גבעת שמואל

ביום 24.3.2026, אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישורה של ועדת הביקורת ובכפוף לקבלת אישורה של אסיפת בעלי המניות של החברה את התקשרותה של חברת בת של החברה בהסכם קבלנות עם דניה סיבוס לפיו תעניק דניה סיבוס שירותי קבלנות בפרויקט סביוני גבעת שמואל (להלן: "פרויקט סביוני גבעת שמואל – שלב ה'"), להקמתם של 148 יחידות דיור המתפרסים על פני שני בנייני מגורים על חלקות 1006 ו- 1007 (הידועות גם כחלקות 84 ו- 85 בגוש 6191), בשטח כולל של כ- 24,430 מ"ר עילי, מתוכם שטחי מסחר בשטח כולל של כ- 2,500 מ"ר עיקרי וחניון תת קרקעי משותף המיועד ל- 270 חניות בשטח כולל של כ- 14,930 מ"ר. בתמורה תהיה זכאית דניה סיבוס לתמורה פאושלית בסך כולל של כ- 205 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין וצמוד למדד תשומות הבניה שפורסם בחודש דצמבר 2025.

2.1. **מכירת דירות בפרויקט DUO במתחם סמל דרום לבעל השליטה בחברה לבעל השליטה**

לקרוביו וכן קרובה של סגן יו"ר הדירקטוריון

ביום 13.1.2021 אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישורה של ועדת הביקורת של החברה, התקשרויות של החברה בעסקאות למכירת דירות בפרויקט DUO במתחם סמל דרום לבעל השליטה ולקרובים שלו ולקרובה של סגן יו"ר הדירקטוריון. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 14.1.2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-006243), המידע הנכלל בדוח האמור מובא בזה על דרך של הפניה.

ביום 12.9.2021 אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישורה של ועדת הביקורת של החברה, התקשרויות של החברה בעסקאות למכירת דירות בבניין השני בפרויקט DUO במתחם סמל דרום לבעל השליטה ולקרובים שלו ולקרובה של סגן יו"ר הדירקטוריון. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 13.9.2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-078610), המידע הנכלל בדוח האמור מובא בזה על דרך של הפניה.

2.2. **הסכם שכירות משנה - אפריקה התחדשות עירונית**

ביום 13.1.2021, אישר דירקטוריון החברה את התקשרותה של אפריקה התחדשות עירונית בהסכם שכירות משנה עם דניה סיבוס (להלן: "**הסכם שכירות המשנה**"), וזאת לאחר סיווגה של ההתקשרות האמורה על ידי ועדת הביקורת של החברה כעסקה לא חריגה.

בהתאם לתנאי הסכם השכירות האמור, שוכרת אפריקה התחדשות עירונית, החל מיום 12.1.2021, את משרדיה באור יהודה, בסמוך למשרדי החברה, בשטח כולל של כ- 271 מ"ר ו- 6 חניות, וזאת בתנאי שכירות משנה של משרדים אשר שוכרת דניה סיבוס מאת מבנה נדל"ן (כ.ד) בע"מ (להלן: "**המשכיר הראשי**").

תקופת השכירות תחל ביום 12.1.2021 עד ליום 31.12.2025, אשר הוארכה עד ליום 30.4.2028.

דמי השכירות בגין המושכר ישולמו על ידי אפריקה התחדשות ישירות למשכיר הראשי ויעמדו על סך של 40 ש"ח לכל מ"ר משטחי המשרד במושכר ו- 350 ש"ח לכל חניה. ככל שתוארך תקופת השכירות, כאמור לעיל, יעודכנו דמי השכירות לכל מ"ר משטחי המושכר לסך של 42 ש"ח.

דמי הניהול בגין המושכר הינם 11 ש"ח למ"ר. להסרת ספק מובהר, כי דמי השכירות ודמי הניהול האמורים הינם בתנאי "גב אל גב" ביחס לתשלומים החלים על דניה סיבוס כלפי המשכיר הראשי.

עוד התחייבה אפריקה התחדשות כלפי המשכיר הראשי, להעמיד בטחונות כמקובל בעסקאות מסוג עסקת השכירות וכן לבטח את עצמה בביטוחים המקובלים כאמור.

בנוסף, התחייבה אפריקה התחדשות, בין היתר, לשפות את דניה סיבוס בגין כל נזק ו/או הוצאה ו/או תשלום ו/או הפסד ו/או חסרון כיס בגין כל דרישה ו/או תביעה כלפי דניה סיבוס בקשר עם המושכר ו/או בשל הפסקת שימוש במושכר לפני תום תקופת השכירות, כאמור לעיל.

2.3. התקשרות בהסכם שירותי ניהול

ביום 30.6.2022 אישר דירקטוריון החברה את התקשרותה של החברה בהסכם שירותי ניהול פרויקט עם חברת אפריקה השקעות, מכוחו תעניק החברה שירותי מנהל פרויקט באמצעות מנהל/י פרויקט מטעמה, לצורך ליווי ההקמה של פרויקט עירוב שימושים הכולל משרדים, דיור הוגן, מסחר ועוד, של אפריקה השקעות בסביון (להלן: "השירותים" ו-"הפרויקט", בהתאמה).

השירותים יכללו שירותי ניהול התכנון והרישוי של הפרויקט וזאת החל מתאריך 1.7.2022. בתמורה, תהיה זכאית החברה לסכום המוערך בכ- 20,000 ש"ח בחודש (בתוספת מע"מ כדון), אשר הינם עלות המעסיק של העובדים המעניקים את השירותים, בשים לב להיקף השירותים המוענק על ידי כל אחד מהם, בה נושאת החברה, בתוספת של כ- 13%. מוסכם, כי בכל מקרה בו עלות המעסיק תגדל, תעודכן התמורה בהתאם. תקופת ההסכם מוערכת בכ- 25 חודשים.

2.4. התקשרות בהסכם קבלנות - עבודות גמר במבנה ציבור בפרויקט DUO במתחם סמל

דרום

ביום 20.2.2025 אישר סמנכ"ל ההנדסה של החברה, בהתאם להוראות נוהל ואמות מידה לאישור עסקאות לא חריגות, כמתואר להלן, את התקשרותה של החברה בהסכם עם פורמה בע"מ לביצוע עבודות גימור במבנה ציבור אשר הוטל על החברה להקים במסגרת פרויקט DUO, בתמורה לסך של 5.2 מיליון ש"ח.

2.5. התקשרות בהסכם חפירה ודיפון - פרויקט סביוני השמורה - זלמן שניאור בנתניה

ביום 1.12.2024 אישר סמנכ"ל ההנדסה של החברה, בהתאם להוראות נוהל ואמות מידה לאישור עסקאות לא חריגות, כמתואר להלן, את התקשרותה של אפריקה התחדשות החברה בהסכם עם גאו דניה בע"מ לביצוע עבודות חפירה ודיפון בפרויקט סביוני השמורה - זלמן שניאור בנתניה, בתמורה לסך של 8.4 מיליון ש"ח צמוד למדד תשומות הבניה לחודש אוגוסט 2024.

2.6. נוהל ואמות מידה לאישור עסקאות לא חריגות

ביום 20.8.2012 אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישורה של ועדת הביקורת של החברה, נוהל ואמות מידה לאישור עסקאות לא חריגות עם בעלי ענין בחברה. בהתאם להוראות סעיף 117(א1) לחוק החברות, אשר יובא לדיון מחדש אחת לשנה (להלן: "נוהל אמות מידה").

עסקאות אשר תאושרנה בהתאם לנוהל האמור, תדווחנה בהתאם להוראות החוק, ובכפוף לנוהל עסקאות זניחות של החברה מיום 30.8.2011, כמפורט בתקנה 22 זו להלן.

2.7. עסקאות זניחות

ביום 30.8.2011 החליט דירקטוריון החברה לאמץ קווים מנחים וכללים (כפי שעודכנו מעת לעת) לשם סיווגה של עסקה כעסקה זניחה כקבוע בתקנה 64(3)(ד)(1) לתקנות ניירות ערך (עריכת דוחות כספיים שנתיים), התשנ"ג - 1993, זאת הן בקשר עם עסקאות עם בעלי עניין המפורטות בדוחות הכספיים והן בקשר עם עסקאות בעל השליטה (או עסקאות שלבעל השליטה יש עניין אישי באישורן).

א. דירקטוריון החברה קבע, כי עסקה תחשב כעסקה זניחה אם יתקיימו בה כל התנאים

הבאים:

(1) בשלב הראשון, תבחן החברה האם העסקה עם בעל השליטה או שלבעל השליטה יש בה עניין כאמור, הינה עסקה במהלך העסקים רגיל של החברה ובתנאי שוק. הבחינה כאמור תיעשה על פי עקרונות ומדדים שייקבעו וייבחנו על ידי ועדת הביקורת של החברה, מדי שנה.

(2) כל עסקה עם בעל שליטה או שלבעל השליטה יש בה עניין כאמור, תיבחן בהתאם למבחן כמותי השוואתי בין הפרמטרים הכספיים של העסקה לבין הנתונים החשבונאיים הרלוונטיים על פי הדוחות הכספיים השנתיים של החברה לשנה שקדמה למועד העסקה, אשר נקבע בשים לב לאופי פעילותה של החברה ולהיקפי העסקאות הנהוגות במהלך העסקים הרגיל של החברה, באופן הבא:

הערות	רף הזניחות ¹	סוג המבחן הכמותי	סוג העסקה
	תוצאתו של המבחן הכמותי לא תעלה על 0.15%.	היחס בין מחיר העסקה לבין ההון המיוחס לבעלי המניות.	עסקה לרכישת מכשירים סלולריים, טאבלטים וציוד נלווה.
כאשר מדובר בעסקה לרכישת חומרי גלם או מוצרים אחרים - הבחינה תיערך במועד של כל הזמנה לביצוע הרכישה כאמור.	תוצאתו של המבחן הכמותי לא תעלה על 0.1%; בנוסף, נקבעה תקרה מקסימאלית, על בסיס שנתי מצטבר, של 2 מיליון ש"ח (עבור עסקאות מסוג מסוים עם גורם אחד).	היחס בין מחיר העסקה לבין ההון המיוחס לבעלי המניות.	עסקאות אחרות (לרבות עסקאות לרכישת נכס או למכירת נכס של החברה ולרבות עסקה לרכישת חומרי גלם או מוצרים אחרים)

(3) על מנת למנוע פיצול מלאכותי של התקשרות שהינה, במהותה, עסקה אחת, בהתקשרויות נפרדות, דומות ו/או משלימות, שהינן סמוכות זו לזו מבחינת זמן ו/או מקום - הוחלט להחמיר בעת הפעלת המבחן הכמותי ולצרף את נתונייהן של התקשרויות כאמור, מקום שיש לראותן, במהותן, כעסקה אחת.

(4) אחת לשנה, ייבחן הצורך בעדכון הקווים המנחים והכללים כאמור על ידי ועדת הביקורת של החברה, בשים לב לשינויים בהיקפי הפעילות של החברה ובסוגי העסקאות עם בעל השליטה או שלבעל השליטה עניין בהן.

ב. במסגרת הדוח התקופתי של החברה, תכלול החברה נתונים שנתיים מצטברים לגבי ההיקף הכספי של העסקאות שביצעה (אם וככל שביצעה) החברה בשנה הרלוונטית. בגדר האמור, ייכללו נתונים בדבר מספרן של העסקאות הזניחות והיקפן המצטבר, בחלוקה לסוגי ההתקשרויות השונים, כמפורט בטבלה דלעיל.

ג. למיטב ידיעת החברה, במהלך העסקים הרגילים שלה, קבוצת החברה ביצעה עסקאות עם בעלי השליטה אשר הינן בגדר "עסקאות זניחות" בהתאם למבחנים המפורטים לעיל, שנקבעו לשם סיווגה של עסקה של החברה או חברה מאוחדת שלה עם בעל ענין בה כעסקה זניחה.

ד. לפרטים נוספים בקשר עם עסקאות עם בעלי שליטה וצדדים קשורים, ראו באור 35 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2025.

¹ כאשר תוצאת יישומו של המבחן הכמותי אינה עולה על רף הזניחות כמפורט בטבלה זו להלן, תוגדר העסקה הספציפית כ"זניחה".

להלן נתונים שנתיים מצטברים בקשר עם עסקאות זניחות שביצעה החברה במהלך שנת 2025 ועד למועד פרסומו של דוח זה (באלפי ש"ח):

סוג העסקה	תוצאת המבחן הכמותי ¹	תוצאת רף הזניחות	הערות
עסקאות לקבלת שירותי כ"א בגין העסקת עובדת אחת, בסך מצטבר של כ- 68 אלפי ש"ח.	0.0034%	נמוך מרף הזניחות	הסתיים
עסקאות לרכישת 40 טלפונים סלולריים בסכום כולל של כ- 93 אלפי ש"ח.	0.0047%	נמוך מרף הזניחות	הסתיים

תקנה 24:

החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה

לפרטים בעניין זה ראו את הדוחות המידיים שפרסמה החברה ביום 8.1.2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-003279), ביום 2.2.2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-011712) וביום 22.2.2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-016779). המידע הנכלל בדוחות האמורים מובא בזאת על דרך של הפניה.

תקנה 24א':

הון רשום, מונפק ונפרע

הון מניות

ההון הרשום: 30,000,000 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א.
ההון המונפק: 12,669,248 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א.

תקנה 24ב':

מרשם בעלי המניות

שם בעל נייר הערך	מספר נייר	כמות
החברה לרישומים של הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ	1097948	12,669,248

תקנה 25 א':

מען רשום, טלפון ופקס

המען הרשום של התאגיד: יוני נתניהו ג', אור יהודה 60250

כתובת דוא"ל:

מספר הטלפון: 03-7402500

מספר פקסימיליה: 03-5119301

תקנה 26:

הדירקטורים של התאגיד

ראו נספח ה'.

¹ היחס בין מחיר העסקה לבין ההון המיוחס לבעלי המניות.

תקנה 26א': נושאי המשרה הבכירה בתאגיד

א.	שם:	רונית אשד לוי
	מספר ת.ז.:	032932170
	תאריך לידה:	10.3.1979
	תאריך תחילת כהונה:	14.3.2025
	תפקיד שהוא ממלא בחברה, חברה בת או בבעל ענין בה:	מנכ"לית החברה.
	ניסיון עסקי ב-5 שנים האחרונות:	מנכ"לית באפריקה התחדשות עירונית בע"מ, וסמנכ"לית פיתוח עסקי ומנכ"לית חברת בת בקבוצת יצחקי.
	השכלה:	אקדמאית - בעלת תואר בוגר במשפטים - האוניברסיטה העברית. עו"ד מוסמכת.
	האם הוא בעל עניין בחברה:	כן. בעלת עניין מתוקף כהונתה כמנכ"לית החברה.
	האם בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל עניין אחר בחברה:	לא

ב.	שם:	אהרן פרנקל ¹
	מספר ת.ז.:	023079387
	תאריך לידה:	7.10.1967
	תאריך תחילת כהונה:	1.6.1998
	תפקיד שהוא ממלא בחברה, חברה בת או בבעל ענין בה:	סמנכ"ל כספים של החברה, אחראי סיכוני שוק.
	ניסיון עסקי ב-5 שנים האחרונות:	כהונה בתפקידו הנוכחי. לשעבר - מנהל תכנון ובקרה באפריקה השקעות, דירקטור ומנהל הכספים של חטיבת המגורים של אפריקה השקעות.
	השכלה:	אקדמאית, בעל תואר בוגר בכלכלה וחשבונאות מאוניברסיטת בר אילן. רו"ח מוסמך.
	האם הוא בעל עניין בחברה:	לא
	האם בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל עניין אחר בחברה:	לא

ג.	שם:	יוסי בן אליעזר ²
	מספר ת.ז.:	032128985
	תאריך לידה:	28.6.1975
	תאריך תחילת כהונה:	18.8.2021
	תפקיד שהוא ממלא בחברה, חברה בת או בבעל ענין בה:	סמנכ"ל הנדסה
	ניסיון עסקי ב-5 שנים האחרונות:	מכהן בתפקידו הנוכחי, לשעבר - מנהל אזור במחלקת הנדסה בחברת אזוריים בניין 1965 בע"מ, ולפני כן מהנדס ראשי בחברה קבלנית.
	השכלה:	אקדמאית - בעל תואר בוגר בהנדסה אזרחית מהטכניון - המכון הטכנולוגי לישראל, חיפה.
	האם הוא בעל עניין בחברה:	לא.
	האם בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל עניין אחר בחברה:	לא.

¹ עתיד לסיים את כהונתו בחברה כנושא משרה ביום 1.5.2026.

² החל מיום 1.4.2026, יכהן כמשנה למנכ"ל החברה.

ד.	שם:	עדי לוסקי שיבולי
	מספר ת.ז.:	025774472
	תאריך לידה:	02.05.1974
	תאריך תחילת כהונה:	17.02.2025
	תפקיד שהוא ממלא בחברה, חברה בת או בבעל ענין בה:	סמנכ"לית תכנון
	ניסיון עסקי ב-5 שנים האחרונות:	מנהלת קו מטר M3, נת"ע
	השכלה:	אקדמאית, בעלת תואר בוגר בארכיטקטורה ובינוי ערים ותואר מוסמך בארכיטקטורה מהפקולטה לארכיטקטורה ובינוי ערים, הטכניון חיפה.
	האם הוא בעל עניין בחברה:	לא.
	האם בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל עניין אחר בחברה:	לא.

ה.	שם:	עידן מטלין
	מספר ת.ז.:	301130969
	תאריך לידה:	13.08.1987
	תאריך תחילת כהונה:	23.3.2025
	תפקיד שהוא ממלא בחברה, חברה בת או בבעל ענין בה:	סמנכ"ל, יועץ משפטי
	ניסיון עסקי ב-5 שנים האחרונות:	סמנכ"ל, יועץ משפטי יוסי אברהמי עבודות הנדסה בע"מ יועץ משפטי שופרסל נדל"ן בע"מ שותף במחלקת הנדל"ן, משרד וקסלר ברגמן ושות' עורכי דין
	השכלה:	אקדמאית - בעל תואר ראשון במשפטים, מכללת שערי משפט, הוד השרון. עו"ד מוסמך.
	האם הוא בעל עניין בחברה:	לא.
	האם בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל עניין אחר בחברה:	לא.

ו.	שם:	תמיר לולו ¹
	מספר ת.ז.:	027349323
	תאריך לידה:	14.5.1974
	תאריך תחילת כהונה:	1.1.2023
	תפקיד שהוא ממלא בחברה, חברה בת או בבעל ענין בה:	סמנכ"ל שיווק ומכירות
	ניסיון עסקי ב-5 שנים האחרונות:	מנהל מכירות ארצי בחברה מנהל נכסים מניבים בחברה
	השכלה:	לימודי תואר ראשון בכלכלה וניהול, האוניברסיטה הפתוחה.
	האם הוא בעל עניין בחברה:	לא.
	האם בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל עניין אחר בחברה:	לא.

ז.	שם:	איתמר פיטל
	מספר ת.ז.:	035838549
	תאריך לידה:	4.1.1980
	תאריך תחילת כהונה:	15.6.2025
	תפקיד שהוא ממלא בחברה, חברה בת או בבעל ענין בה:	מנכ"ל אפריקה התחדשות עירונית
	ניסיון עסקי ב-5 שנים האחרונות:	סמנכ"ל התחדשות עירונית צרפתי צבי ובניו
	השכלה:	אקדמאית - בעל תואר ראשון במשפטים מאוניברסיטת בר אילן, פסיכולוגיה וניהול או"פ, מנהל עסקים המכללה האקדמית קרית אונו
	האם הוא בעל עניין בחברה:	לא.
	האם בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל עניין אחר בחברה:	לא.

¹ ביום 19.1.2026 הסתיימה כהונתו של מר לולו כנושא משרה בחברה.

ח.	שם:	קד"ר דניאל ¹
	מספר ת.ז.:	038441077
	תאריך לידה:	8.3.1976
	תאריך תחילת כהונה:	22.6.2006
	תפקיד שהיא ממלאת בחברה, חברה בת או בבעל ענין בה:	מנהלת כספים וחשבות.
	ניסיון עסקי ב-5 שנים האחרונות:	כהונה בתפקידה הנוכחי.
	השכלה:	אקדמאית, בעלת תואר בוגר בכלכלה וחשבונאות מאוניברסיטת תל אביב, בעלת תואר מוסמך במנהל עסקים מאוניברסיטת תל אביב, רו"ח מוסמך.
	האם היא בעלת עניין בחברה:	לא.
	האם בת משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל עניין אחר בחברה:	לא.

ט.	שם:	שירן בילט
	מספר ת.ז.:	038168993
	תאריך לידה:	27.4.1986
	תאריך תחילת כהונה:	15.8.2022
	תפקיד שהוא ממלא בחברה, חברה בת או בבעל ענין בה:	חשבת
	ניסיון עסקי ב-5 שנים האחרונות:	חשבת בחברת אופק החזקות התחדשות עירונית בע"מ ובחברת קבוצת חגי' ייזום נדל"ן בע"מ
	השכלה:	בוגרת תואר ראשון BA בכלכלה וחשבונאות, המרכז האקדמי רופין. רו"ח מוסמכת
	האם הוא בעל עניין בחברה:	לא.
	האם בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל עניין אחר בחברה:	לא.

י.	שם:	הגר יוסופוב
	מספר ת.ז.:	043044353
	תאריך לידה:	18.6.1981
	תאריך תחילת כהונה:	15.8.2024
	תפקיד שהוא ממלא בחברה, חברה בת או בבעל ענין בה:	מבקרת הפנים של החברה ושל חברות בקבוצת לפידות
	ניסיון עסקי ב-5 שנים האחרונות:	מנהלת בכירה, חטיבת Advisory Deloitte
	השכלה:	אקדמאית, בעלת תואר בוגר המדעי החיים, האוניברסיטה העברית.
	האם הוא בעל עניין בחברה:	לא.
	האם בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל עניין אחר בחברה:	לא.

תקנה 27:

רואה החשבון של התאגיד

ביום 11.1.2024 אישרה האסיפה הכללית של החברה את מינויים של EY ישראל – ארנסט אנד יאנג - מרחוב דרך מנחם בגין 144 תל אביב-יפו, כרואי החשבון המבקרים של החברה.

יצוין, כי עד לתאריך 11.1.2024, כיהנו KPMG סומך חייקין - מרחוב הארבעה 17, תל אביב יפו, כרואי החשבון המבקרים של החברה.

לפרטים נוספים ראו ס' 11 לדוח הדירקטוריון של החברה ליום 31.12.2025.

¹ החל מיום 1.5.2026, תכהן כסמנכ"ל כספים של החברה.

1. לפרטים בדבר אישור חלוקת דיבידנדים, ראו סעיף 4 לפרק תיאור עסקי החברה לעיל.
2. ביום 7.4.2025 אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה את תנאי הכהונה וההעסקה של הגב' רונית אשד לוי בתפקיד מנכ"לית החברה. כמו כן, באותו מועד אישרה אסיפת בעלי המניות מענק פרישה מיוחד למר מיכאל קליין, המנכ"ל היוצא של החברה. לפרטים נוספים ראו האמור בתקנה 21 לעיל.
3. ביום 6.5.2025 אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה את התקשרותה של אפריקה התחדשות עירונית בע"מ באמצעות חברה בה היא מחזיקה ב- 50% מהזכויות בהסכם קבלנות עם דניה סיבוס להקמת פרויקט SOHO קדמת גוון. לפרטים נוספים ראו האמור בתקנה 22 לעיל.
4. ביום 15.5.2025 אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה את מינויו של מר שמוליק ארבל כדירקטור חיצוני בחברה. ביום 1.12.2026 חדל מר ארבל לכהן כדירקטור חיצוני בחברה.
5. ביום 27.7.2025 אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה את התקשרותה של החברה בהסכם שירותי ניהול בפרויקט גני יהודה עם אפריקה ישראל השקעות בע"מ. לפרטים נוספים ראו האמור בתקנה 22 לעיל.
6. ביום 11.8.2025 אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה את התקשרותה של החברה בהסכם קבלנות עם דניה סיבוס להקמת פרויקט סמל צפון. לפרטים נוספים ראו האמור בתקנה 22 לעיל. כמו כן, באותו מועד אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה את התקשרותה של אפריקה התחדשות עירונית בע"מ בהסכם קבלנות עם דניה סיבוס להקמת פרויקט סביוני השמורה. לפרטים נוספים ראו האמור בתקנה 22 לעיל.
7. ביום 2.11.2025 אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה את התחייבות החברה למתן כתב שיפוי לנושאי משרה בחברה. לפרטים נוספים ראו האמור בתקנה 22 לעיל.
8. ביום 20.1.2026 אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה את מינויו של מר יוסי פלד כדירקטור חיצוני בחברה. לפרטים נוספים ראו האמור בתקנה 26 לעיל.
9. ביום 12.3.2026 אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה את מינויה של הגב' ורד רז אביו כדירקטורית חיצונית בחברה. לפרטים נוספים ראו האמור בתקנה 26 לעיל.

1. לעניין ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה בחברה, ראו האמור בתקנה 22 לעיל.
2. לעניין התחייבות לשיפוי נושאי משרה ובעל השליטה בחברה בקשר לאירועים, ראו האמור בתקנה 22 לעיל.

אפריקה ישראל מגורים בע"מ

רונית אשד לוי
מנהלת כללית

יעקב לוקסנבורג
יו"ר הדירקטוריון

נספח א'

להלן דוחות על הרווח הכולל (באלפי ש"ח)

רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	סה"כ	
246,575	216,163	209,793	252,848	925,379	הכנסות בגין עסקאות בניה ומקרקעין
187,313	161,274	160,998	204,879	714,464	עלויות והוצאות בגין עסקאות בניה ומקרקעין
59,262	54,889	48,795	47,969	210,915	רווח גולמי
5,439	7,412	7,571	8,128	28,550	הוצאות מכירה ושיווק
8,126	8,487	8,621	8,741	33,975	הוצאות הנהלה וכלליות, נטו
-	-	(50,732)	(52,583)	(103,315)	רווח מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
471	1,218	611	789	3,089	הוצאות אחרות
45,226	37,772	82,724	82,894	248,616	רווח מפעולות רגילות
(19,952)	(23,881)	(20,524)	(20,114)	(84,471)	הוצאות מימון
15,317	10,135	10,722	10,388	46,562	הכנסות מימון
(4,635)	(13,746)	(9,802)	(9,726)	(37,909)	הוצאות מימון, נטו
6,466	3,982	964	15,352	26,764	חלק בריווחי עסקאות משותפות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
47,057	28,008	73,886	88,520	237,471	רווח לפני מסים על ההכנסה
(10,313)	(5,818)	(10,917)	(10,283)	(37,331)	מסים על ההכנסה
36,744	22,190	62,969	78,237	200,140	רווח לשנה ורווח כולל לשנה
34,852	21,058	62,077	77,552	195,539	מיוחס ל:
1,892	1,132	892	685 685	4,601	בעלי מניות החברה
					זכויות שאינן מקנות שליטה
					רווח בסיסי ומדולל למניה רגילה בת 1 ש"ח ע.ג. (בש"ח)
2.75	1.66	4.90	6.13	15.44	בסיסי
2.73	1.66	4.87	9.44	15.33	מדולל

נספח ב'

השקעות בחברות הבת מהותיות וחברות קשורות מהותיות המוחזקות במישרין ע"י אפריקה מגורים בע"מ ליום 31.12.2025

שם החברה	סוג המניות	מספר המניות	ערך נקוב בש"ח	עלות באלפי ש"ח מותאמת למדד המחירים לצרכן	חלקה של החברה ברווחים/ הפסדים נטו מתאריך הרכישה באלפי ש"ח	הערך במאזן באלפי ש"ח	השיעור מהון המניות מכוח ההצבעה ומהסמכות למנות מנהלים	שער בבורסה ליום המאזן
צבי יעבץ ושות' בע"מ ¹	מניות רגילות בנות 0.001 ש"ח ע.ג. כ"א	4,801	4,801	-	-	-	100%	-
מדן כרמל בע"מ ²	מניות רגילות בנות 0.0001 ש"ח ע.ג. כ"א	100	0.01	-	-	-	100%	-
רמ-נח בע"מ	מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א	575	575	52,201	(223)	51,978	57.50%	-
מגדלי סומייל בע"מ	מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א	1,000	1,000	25,837	7,079	32,916	50%	-
פ.א. פיתוח ובניה בירושלים בע"מ	מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א	100	100	270	(5,510)	(5,240)	50%	-
גבעת שמואל החדשה בע"מ	מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א	2,000	2,000	137,575	23,248	160,823	100%	-
אפרירם בע"מ	מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א	400	400	9,162	5,681	14,843	40%	-
אפריקה התחדשות עירונית בע"מ	מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א	500	500	(7,821)	72,091	64,270	80%	-
א.מ.ד.ס. מחיר למשתכן ש.ר. (לשעבר- א.מ.ד.ס. הנרקיסים ש.ר.)	-	-	-	-	5,252	5,252	-	-
אפריקה ישראל דיור להשכרה ש.ר.	-	-	-	69	157,911	157,980	-	-
א.מ. ישראל מגורים יזמות בע"מ	מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע.ג. כ"א	1,000	10	-	5,419	5,419	100%	-
א.מ. ישראל מגורים פיתוח בע"מ	מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע.ג. כ"א	1,000	10	-	157,115	157,115	100%	-

¹ אפריקה השקעות מחזיקה במניה רגילה אחת של צבי יעבץ ושות' בע"מ והחברה מחזיקה ב-4,801 מניות רגילות.

² אפריקה השקעות מחזיקה ב-6 מניות בכורה של מדן כרמל (המקנות לחברה זכות לפדותן בכל עת בתמורה לתשלום ערכן הנקוב) והחברה מחזיקה ב-100 מניות רגילות.

נספח ב'

השקעות בחברות הבת מהותיות וחברות קשורות מהותיות ליום 31.12.2025

שם החברה	אלפי ש"ח	הלוואות ושטרי הון
פ.א פיתוח ובניה בירושלים בע"מ	13,942	הלוואות בעלים, אינה צמודה נושאת ריבית שנתית בשיעור של 5.02%, מועד פרעון טרם נקבע
רמ-נח בע"מ	11,391	הלוואות בעלים, אינה צמודה, נושאת ריבית שנתית בשיעור של 5.02%, מועד פרעון טרם נקבע
	54,194	שטר הון לא צמוד ואינו נושא ריבית, הונפק ביולי 2013.
מגדלי סומייל בע"מ	30,546	שטר הון לא צמוד ואינו נושא ריבית, הונפק בינואר 2008.
	2,416	שטר הון לא צמוד ואינו נושא ריבית, הונפק בנובמבר 2014.
	309	שטר הון לא צמוד ואינו נושא ריבית, הונפק בפברואר 2016.
אפרירם בע"מ	60,905	הלוואות בעלים, אינה צמודה, נושאת ריבית שנתית בשיעור של 5.02%, מועד פרעון טרם נקבע.
אפריקה התחדשות עירונית בע"מ	86	הלוואות בעלים, אינה צמודה נושאת ריבית שנתית בשיעור של 5.02%, מועד פרעון טרם נקבע
אפריקה ישראל דיור להשכרה שותפות רשומה	7,538	יתרה לא צמודה, ואינה נושאת ריבית
א.מ. ישראל מגורים יזמות בע"מ	14,278	הלוואות בעלים, אינה צמודה נושאת ריבית שנתית בשיעור של 5.02%, מועד פרעון טרם נקבע
א.מ. ישראל מגורים פיתוח בע"מ	165,915	שטרי הון לא צמודים ואינם נושא ריבית, הונפקו ב-2019-2025.

נספח ג'

שינויים בהשקעות בחברות הבת מהותיות וחברות קשורות מהותיות בתקופת הדוח באלפי ש"ח

שם החברה	חלקנו בקרנות ועודפים	שטרי הון והלוואות	השקעות בהון	השקעות אחרות	תאריך השינוי
פ.א פיתוח ובניה בירושלים בע"מ	(4,329)	6,940	-	-	01/2025
		2,000			10/2025
רמ-נח בע"מ	8,907	-	-	-	
אפרירם	5,689	500	-	-	02/2025
גבעת שמואל החדשה בע"מ	24,162	2,156	-	-	04/2025
אפריקה התחדשות עירונית בע"מ	18,406	(300)	-	-	01/2025
א.מ.ד.ס. מחיר למשתכן (לשעבר- א.מ.ד.ס. הנרקיסים ש.ר.)	(138)	26	-	-	01/2025
		(5,000)			02/2025
		(1,500)			03/2025
		(1,550)			07/2025
		(1,600)			10/2025
אפריקה ישראל דיור להשכרה שותפות רשומה	15,287	26	-	-	02/2025
	-	(1,500)	-	-	03/2025
	-	(1,550)	-	-	07/2025
	-	(1,600)	-	-	10/2025
א.מ. ישראל מגורים יזמות בע"מ	(6,967)	(40,000)	-	-	03/2025
א.מ. ישראל מגורים פיתוח בע"מ	98,720	7,300	-	-	01/2025
	-	16,600	-	-	02/2025
	-	17,050	-	-	03/2025
	-	13,600	-	-	04/2025
	-	10,700	-	-	05/2025
	-	(54,900)	-	-	06/2025
	-	34,493	-	-	07/2025
	-	(16,000)	-	-	09/2025
	-	14	-	-	10/2025
	-	10	-	-	11/2025
	-	(13,000)	-	-	12/2025

נספח ד'

אפריקה ישראל מגורים בע"מ

רווח או הפסד של חברות בת ומהותיות חברות קשורות מהותיות בתקופת החשבון האחרונה שלהן ופרטים בדבר הרבית ודמי ניהול שנתקבלו מכל חברה בשנת החשבון האחרונה (באלפי ש"ח)

שם החברה	רווח (הפסד) לפני הפרשה למס בסכומים מדווחים	רווח (הפסד) נקי בסכומים מדווחים	ריבית נומינלי	דמי ניהול	דיבידנד שנתקבל	דיבידנד שהוכרז לאחר תאריך המאזן
פ.א. פיתוח ובניה בירושלים בע"מ	(11,231)	(8,648)	471	-	-	-
רמ-נח בע"מ	43,704	33,652	544	-	-	-
מגדלי סומייל בע"מ	30,394	23,403	-	-	-	-
גבעת שמואל החדשה בע"מ	45,599	35,111	-	5,289	-	-
אפרירם בע"מ	22,274	18,242	2,904	1,000	-	-
אפריקה התחדשות עירונית בע"מ	33,018	23,007	14	3,572	-	-
א.מ.ד.ס. הנרקיסים שותפות רשומה	276	276	-	-	-	-
אפריקה ישראל דיור להשכרה שותפות רשומה	30,576	30,576	-	-	-	-
א.מ. ישראל מגורים יזמות בע"מ	(7,850)	(6,044)	1,051	-	-	-
א.מ. ישראל מגורים פיתוח בע"מ	107,822	98,720	-	-	-	-

נספח ה'
תקנה 26: הדירקטורים של התאגיד ליום הדוח

שם מספר ת.ז. תאריך לידה נתינות	מען להמצאת כתבי בית-דין	חברות בוועדות הדירקטוריון האם הוא דירקטור בלתי תלוי/ דירקטור חיצוני כהגדרתו בחוק החברות- כן/לא;	האם הוא עובד של החברה, של חברה-בת שלה, של חברה קשורה שלה או של בעל ענין בה - התפקיד או התפקידים שהוא ממלא כאמור	התאריך בו החלה כהונתו כדירקטור של החברה	השכלתו והתעסקותו ב- 5 השנים האחרונות, תוך פירוט המקצועות או התחומים שבהם נרכשה ההשכלה, המוסד שבו נרכשה והתואר האקדמי או התעודה המקצועית שהוא מחזיק בהם, ופירוט התאגידים שבהם הוא משמש דירקטור	האם הוא לפי מיטב ידיעת החברה והדירקטורים האחרים שלה בן משפחה של בעל ענין אחר בחברה - כן/לא, בציון פרטים	האם הוא דירקטור שהחברה רואה אותו כבעל מומחיות חשבונאית ופיננסית
יעקב לוקסנבורג 054500764 9.8.1956 ישראלית	יוני נתניהו 4, אור יהודה	לא	יו"ר דירקטוריון החברה, יו"ר דירקטוריון אפריקה ישראל להשקעות בע"מ בדניה סיבוס בע"מ וסאני תקשורת סלולרית בע"מ וכן יו"ר דירקטוריון לפידות קפיטל בע"מ, בעלת השליטה (בעקיפין) של החברה	26.1.2020	השכלה: אקדמאית, בעל תואר בוגר בכלכלה ומנהל עסקים מאוניברסיטת תל אביב תעסוקה: יו"ר דירקטוריון החברה (כיום) תאגידים בהם משמש כדירקטור: יו"ר דירקטוריון לפידות קפיטל בע"מ, יו"ר דירקטוריון סאני תקשורת סלולרית בע"מ, יו"ר דירקטוריון סאני אלקטרוניקה בע"מ, דירקטור בלפידות - חלץ 2004 (ניהול) בע"מ, יו"ר דירקטוריון אפריקה ישראל להשקעות בע"מ, יו"ר דירקטוריון בדניה סיבוס בע"מ ויו"ר דירקטוריון בלוקסנבורג השקעות בע"מ.	בעל השליטה (בעקיפין) של החברה	כן - בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית.
אריאל שפיר 024426231 26.6.1969 ישראלית	החופית 36, רעננה	לא	סגן יו"ר הדירקטוריון החברה, סגן יו"ר דירקטוריון דניה סיבוס בע"מ וסאני תקשורת סלולרית בע"מ וכן סגן יו"ר דירקטוריון לפידות קפיטל בע"מ, בעלת השליטה (בעקיפין) של החברה.	23.7.2020	השכלה: אקדמית, בעל תואר בוגר חשבונאות וכלכלה, אוניברסיטת תל אביב. רואה חשבון מוסמך. תעסוקה: סגן יו"ר דירקטוריון החברה (כיום), שותף בכיר לשעבר KPMG סומך חייקין (רואי חשבון) תאגידים בהם משמש כדירקטור: סגן יו"ר דירקטוריון לפידות קפיטל בע"מ, דניה סיבוס בע"מ וסאני תקשורת סלולרית בע"מ.	לא	כן - בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית.
אמיר תירוש 025457466 3.5.1973 ישראלית	יוני נתניהו 4, אור יהודה	לא	מנכ"ל לפידות קפיטל בע"מ, בעלת השליטה (בעקיפין) של החברה	26.1.2020	השכלה: אקדמאית, בעל תואר בוגר במשפטים וכלכלה מאוניברסיטת תל אביב, בעל תואר מוסמך במנהל עסקים מאוניברסיטת תל אביב. תעסוקה: מנכ"ל לפידות קפיטל בע"מ ומנכ"ל לפידות-חלץ 2004 (ניהול) בע"מ. תאגידים בהם משמש כדירקטור: סאני תקשורת סלולרית בע"מ, סאני אלקטרוניקה בע"מ, אפריקה ישראל להשקעות בע"מ, דניה סיבוס בע"מ וכן חברות פרטיות מקבוצת לפידות.	לא	כן - בעלת מומחיות חשבונאית ופיננסית.
אייל פלטי 042257451 5.6.1981 ישראלית	תנועת המרי 12, רמת גן	לא	יועץ משפטי פנימי בלפידות קפיטל בע"מ, בעלת השליטה (בעקיפין) של החברה וכן של חברות בקבוצת לפידות: לפידות-חלץ שותפות מוגבלת, סאני תקשורת סלולרית בע"מ, סאני אלקטרוניקה בע"מ, אפריקה ישראל להשקעות בע"מ	16.3.2021	השכלה: אקדמאית, בעל תואר בוגר במשפטים וכלכלה מאוניברסיטת תל אביב, בעל תואר מוסמך במנהל עסקים מאוניברסיטת תל אביב. תעסוקה: יועץ משפטי פנימי בקבוצת לפידות.	לא	לא
יגאל שטיינברג 513945157 17.6.1992 ישראלית	דוד רמז 38, גבעתיים	לא	חשב בלפידות קפיטל בע"מ, בעלת השליטה (בעקיפין) של החברה וכן של חברות בקבוצת לפידות: לפידות-חלץ שותפות מוגבלת, סאני תקשורת סלולרית בע"מ, סאני אלקטרוניקה בע"מ, אפריקה ישראל להשקעות בע"מ	1.9.2025	השכלה: אקדמאית, בעל תואר בוגר בחשבונאות וכלכלה מהאוניברסיטה העברית, בעל תואר מוסמך במדעי הניהול מאוניברסיטת תל אביב	לא	כן

שם מספר ת.ז. תאריך לידה נתינות	מען להמצאת כתבי בית-דין	חברות בוועדות הדירקטוריון האם הוא דירקטור בלתי תלוי/ דירקטור חיצוני כהגדרתו בחוק החברות- כן/לא;	האם הוא עובד של החברה, של חברה-בת שלה, של חברה קשורה שלה או של בעל ענין בה - התפקיד או התפקידים שהוא ממלא כאמור	התאריך בו החלה כהונתו של הדירקטור של החברה	השכלתו והתעסקותו ב- 5 השנים האחרונות, תוך פירוט המקצועות או התחומים שבהם נרכשה השכלה, המוסד שבו נרכשה והתואר האקדמי או התעודה המקצועית שהוא מחזיק בהם, ופירוט התאגידים שבהם הוא משמש דירקטור	האם הוא לפי מיטב ידיעת החברה והדירקטורים האחרים שלה בן משפחה של בעל ענין אחר בחברה - כן/לא, בציון פרטים	האם הוא דירקטור שהחברה רואה אותו כבעל מומחיות חשבונית ופיננסית
דניאלה ירון - צולר 022641229 3.10.1966 ישראלית	יהודה הנשיא 43, תל אביב	חברת ועדת הביקורת, והוועדה לבחינת דוחות כספיים. דירקטורית בלתי תלויה.	לא	13.8.2020	השכלה: בעלת תואר בוגר במשפטים אוניברסיטת תל אביב; לימודי גישור כולל פרקטיקום; קורסים והשתלמויות -ניהול פיננסי, ביטוח, ניהול סיכונים, ניו מדיה ועוד; תעסוקה: מנכ"לית פושקין ניהול ויעוץ בע"מ. תאגידים בהם משמש כדירקטור: -.	לא	לא
יוסי פלד 041422528 18.1.1941 ישראלית	סטימצקי 12, תל אביב	חבר ועדת הביקורת והוועדה לבחינת דוחות כספיים. דירקטור חיצוני.	לא	1.2.2026	השכלה: בעל תואר בוגר מאוניברסיטת תל אביב; בעל בוגר המכללה לביטחון לאומי (לונדון). תעסוקה: יו"ר ובעלים א.י.א פלד ייעוץ וניהול פרויקטים בע"מ. תאגידים בהם משמש כדירקטור: נתנאל מניבים בע"מ.	לא	לא
ורד רז 024810103 22.1.1970 ישראלית	אליהו חכים 4, תל אביב	חברת ועדת הביקורת והוועדה לבחינת דוחות כספיים. דירקטורית חיצונית.	לא	12.3.2026	השכלה: בעלת תואר בוגר במנהל עסקים עם התמחות בחשבונאות; בעלת תואר מוסמך בקולנוע וטלוויזיה בקולנוע וטלוויזיה מאוניברסיטת תל אביב; תעסוקה: CEO באמור פיתוח וליווי עסקי בע"מ CFO; בסייב פודס בע"מ; כהונה בדירקטוריונים. תאגידים בהם משמשת כדירקטורית: שיכון ובינוי אנרגיה בע"מ; נאייקס בע"מ; אפולו פאוור בע"מ; פורסייט אוטונומס הולדינגס בע"מ.	לא	כן

חלק ה' –

**דוח שנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על
הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 9ב:**

דוח שנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 9ב(א):

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון של אפריקה ישראל מגורים בע"מ (להלן: "התאגיד"), אחראית לקביעתה והתקיימותה של בקרה פנימית נאותה על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד.

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

1. רונית אשד לוי, מנכ"לית;
2. אהרן פרנקל, סמנכ"ל כספים;
3. איתמר פיטל, מנכ"ל אפריקה התחדשות עירונית;
4. יוסי בן אליעזר, סמנכ"ל הנדרסה;
5. תמיר לולו, סמנכ"ל שיווק ומכירות;
6. עדי לוסקי, סמנכ"לית תכנון;
7. עידן מטלין, סמנכ"ל מחלקה משפטית;

בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי כוללת בקורות ונהלים הקיימים בתאגיד, אשר תוכננו בידי המנכ"ל ונושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או תחת פיקוחם, או בידי מי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, בפיקוח דירקטוריון התאגיד, אשר נועדו לספק מידה סבירה של ביטחון בהתייחס למהימנות הדיווח הכספי ולהכנת הדוחות בהתאם להוראות הדין, ולהבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלות בדוחות שהוא מפרסם על פי הוראות הדין נאסף, מעובד, מסוכם ומדווח במועד ובמתכונת הקבועים בדין.

הבקרה הפנימית כוללת, בין השאר, בקורות ונהלים שתוכננו להבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלותו כאמור, נצבר ומועבר להנהלת התאגיד, לרבות למנכ"ל ולנושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או למי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, וזאת כדי לאפשר קבלת החלטות במועד המתאים, בהתייחס לדרישת הגילוי.

בשל המגבלות המבניות שלה, בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אינה מיועדת לספק ביטחון מוחלט שהצגה מוטעית או השמטת מידע בדוחות תימנע או תתגלה.

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון, ביצעה בדיקה והערכה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד והאפקטיביות שלה; הערכת אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי והגילוי שביצעה ההנהלה בפיקוח הדירקטוריון כללה:

מיפוי וזיהוי החשבוניות והתהליכים העסקיים אשר החברה רואה אותם כמהותיים מאוד לדיווח הכספי והגילוי. בחינת בקורות מפתח ובדיקת אפקטיביות הבקורות. רכיבי הבקרה הפנימית כללו: (1) בקורות ברמת הארגון, לרבות בקורות על תהליך העריכה והסגירה של דיווח כספי ובקורות כלליות של מערכות מידע; (2) בקורות על תהליך ייזום מלאי מקרקעין ודירות ומכירתן;

בהתבסס על הערכת האפקטיביות שביצעה ההנהלה בפיקוח הדירקטוריון כמפורט לעיל, הדירקטוריון והנהלת התאגיד הגיעו למסקנה, כי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד ליום 31 בדצמבר 2025 הינה אפקטיבית.

הצהרות מנהלים:

(א) הצהרת מנהל כללי לפי תקנה 9(ב)(ד)(1):

הצהרת מנהלים

הצהרת מנהל כללי

אני, רונית אשד לוי, מצהירה כי:

1. בחנתי את הדוח התקופתי של אפריקה ישראל מגורים בע"מ (להלן: "התאגיד") לשנת 2025 (להלן: "הדוחות");

2. לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;

3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;

4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:

א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן-

ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנכ"ל או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;

5. אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:

א. קבעתי בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקורות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן-

ב. קבעתי בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקורות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;

ג. הערכתי את האפקטיביות של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, והצגתי בדוח זה את מסקנות הדירקטוריון וההנהלה לגבי האפקטיביות של הבקרה הפנימית כאמור למועד הדוחות.

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

**(ב) הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים לפי תקנה 9(ד)(2):
הצהרת מנהלים**

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

אני, אהרן פרנקל, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות של אפריקה ישראל מגורים בע"מ (להלן: "התאגיד") לשנת 2025 (להלן: "הדוחות");

2. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;

3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;

4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:

א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן-

ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנכ"ל או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;

5. אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:

א. קבעתי בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקורות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, ככל שהוא רלוונטי לדוחות הכספיים ולמידע כספי אחר הכלול בדוחות, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן-

ב. קבעתי בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקורות ונהלים תחת פיקוחנו, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;

ג. הערכתי את האפקטיביות של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות למועד הדוחות; מסקנותיי לגבי הערכתי כאמור הובאו בפני הדירקטוריון והנהלה ומשולבות בדוח זה.

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