י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ

דו"ח תקופתי
לשנת 2024

דמרי
מהחזון ועד המפתח

י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ

דו"ח תקופתי לשנת 2024

פרק א'
תיאור עסקי החברה לשנת 2024 3

פרק ב'
דוח הדירקטוריון על מצב עסקי התאגיד לשנת 2024 111

פרק ג'
דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2024 147

פרק ד'
פרטים נוספים על התאגיד 268
מידע כספי נפרד 294

פרק ה'
דוח שנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי 312

פרק א'

תיאור עסקי החברה לשנת 2024

דמרי
מהחזון ועד המפתח

פרק א'
תיאור עסקי החברה לשנת 2024

תוכן העניינים

		עמוד
1.	**תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי החברה**	5
1.1.	פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקית	5
1.2.	תחומי פעילות	7
1.3.	השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה	7
1.4.	דיבידנדים	7
2.	**מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של החברה**	8
3.	**סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה**	9
3.1.	סביבה מקרו-כלכלית בישראל	9
3.2.	גורמים חיצוניים	9
4.	**תיאור עסקי החברה לפי תחומי פעילות**	42
4.1.	תחום פעילות ייזום ובניה של פרויקטים למגורים	43
4.2.	תחום פעילות נדל"ן מניב	87
4.3.	עניינים משותפים לכלל תחומי הפעילות של החברה	98

1. תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי החברה

1.1 פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה

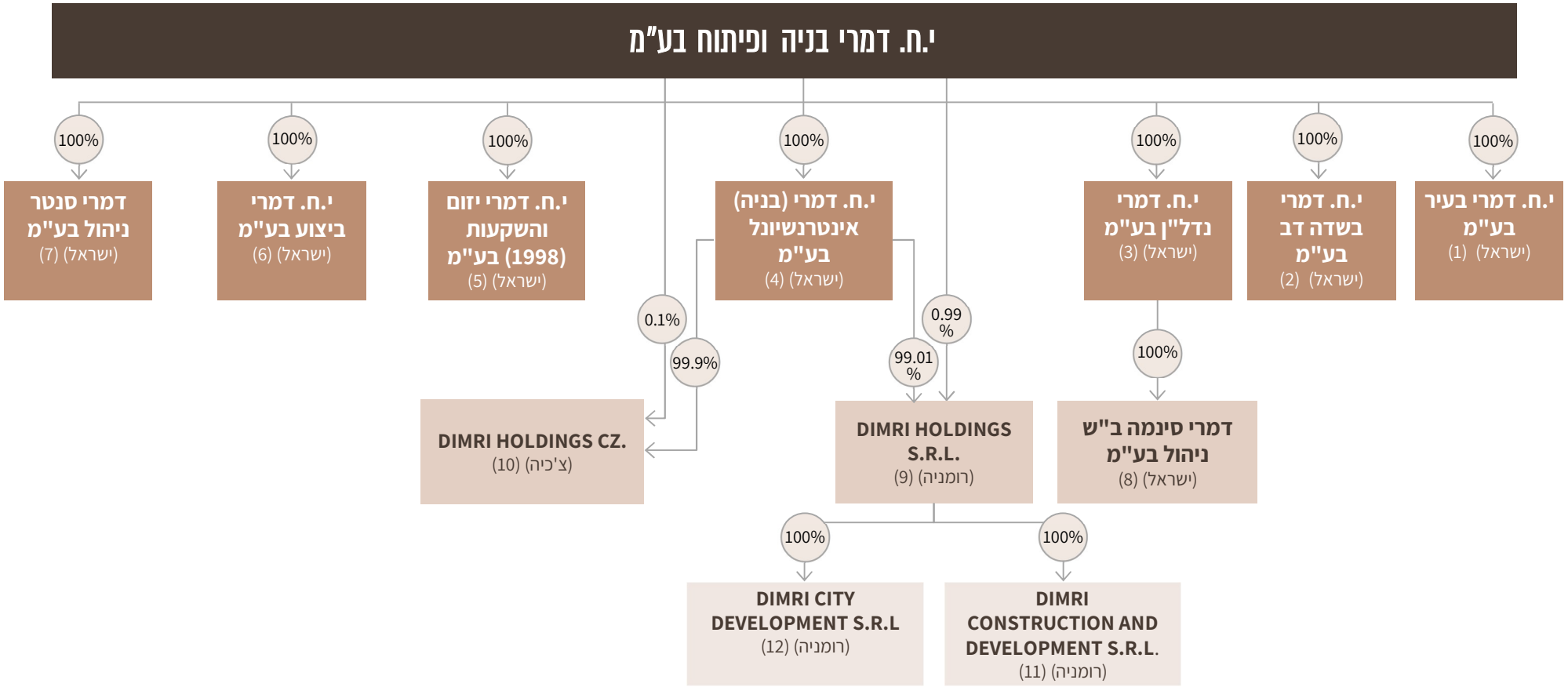
1.1.1. החברה התאגדה בישראל כחברה פרטית ביום 9 ביולי 1989.

1.1.2. בחודש מאי 2004 הונפקו ניירות הערך של החברה לציבור ומאז הם נסחרים בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ (להלן: "**הבורסה**"). באותו מועד הפכה החברה לחברה ציבורית.

1.1.3. החברה עוסקת בתחום הנדל"ן היזמי למגורים, לרבות התחדשות עירונית וכן תחום נדל"ן מניב.

1.1.4. החברה נמצאת בשליטתו של מר יגאל דמרי באמצעות חברות שבשליטתו (להלן: "**מר יגאל דמרי**" או "**בעל השליטה**").

1.1.5. להלן תרשים מבנה ההחזקות של החברה נכון למועד הדו"ח.



1. י.ח. דמרי בעיר בע"מ הינה חברה העוסקת בהתחדשות עירונית, בעיקר מסוג תמ"א 38/2 (הריסה ובניה) באזור תל אביב רבתי.
2. י.ח. דמרי בשדה דב בע"מ הינה חברה המחזיקה בקרקע במתחם שדה דב בתל אביב, יחד עם חברת בת נוספת, י.ח. דמרי נדל"ן בע"מ.
3. י.ח. דמרי נדל"ן בע"מ הינה חברה שבבעלותה מרבית נכסי נדל"ן המניב של החברה ואשר מרכזת את פעילות הנדל"ן המניב של החברה בישראל.
4. י.ח. דמרי (בניה) אינטרנשיונל בע"מ מרכזת את פעילות החברה בחו"ל.
5. י.ח. דמרי ייזום והשקעות (1998) בע"מ מחזיקה בקרקע באשקלון.
6. י.ח. דמרי ביצוע בע"מ מרכזת את תחום שינויי הדיירים בחלק מהפרויקטים שהחברה מבצעת.
7. דמרי סנטר ניהול בע"מ- חברת ניהול של מספר מרכזים מסחריים, ביניהם "דמרי סנטר" בכפר סבא ובדימונה.
8. דמרי סינמה ב"ש ניהול בע"מ הינה חברה העוסקת בניהול מתחם הסינמה סיטי בבאר שבע.
9. Dimri Holdings S.R.L הינה חברת החזקות המחזיקה בחברות המבצעות פרויקטים ובחברות המחזיקות נכסים ברומניה.
10. Dimri Holdings CZ. הינה חברה המחזיקה בחברה המחזיקה בקרקע בצ'כיה.
11. Dimri Construction and Development S.R.L. הינה חברה לייזום פרויקטים למגורים ברומניה.
12. Dimri City Development S.R.L. הינה חברה המחזיקה בקרקע ברומניה.

1.2. תחומי פעילות

לחברה שני תחומי פעילות, המדווחים גם כמגזרים עסקיים בדוחותיה הכספיים המאוחדים המבוקרים ליום 31 בדצמבר, 2024 של החברה (להלן: "**הדוחות הכספיים**") כמפורט להלן:

1.2.1. נדל"ן למגורים

במסגרת פעילות זו עוסקת החברה ברכישת קרקעות ובייזום, תכנון, פיתוח ובניה של פרויקטים למגורים על הקרקעות שנרכשו, בשיווק ומכירה של דירות מגורים שנבנו וכן בקידום, תכנון וביצוע פרויקטים במתכונת של התחדשות עירונית (ראו סעיף 4.1 להלן).

1.2.2. נדל"ן מניב

במסגרת פעילות זו עוסקת החברה בייזום, הקמה, מכירה, רכישה, ניהול והשכרה של פרויקטים למשרדים ומסחר וכן דיור להשכרה לטווח ארוך (ראו סעיף 4.2 להלן).

1.2.3. בנוסף, לחברה פעילויות אחרות, שאינן בגדר תחום פעילות, הכוללות, בין היתר, פעילות מגורים ונדל"ן להשקעה ברומניה, וכן עבודות כקבלן ביצוע עבור פרויקטים משותפים של החברה עם אחרים. למידע נוסף ראו ביאור 40 לדו"חות הכספיים.

1.3. השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה

בשנתיים שקדמו לתאריך הדו"ח לא בוצעו השקעות בהון החברה או עסקאות מהותיות על-ידי בעלי עניין בחברה במניות החברה מחוץ לבורסה, למעט כמפורט להלן:

(א) בחודש ינואר 2024 הנפיקה החברה לציבור 468,220 מניות בתמורה לסך של כ- 128 מלש"ח ו-468,220 כתבי אופציה (סדרה 3) ללא תמורה, כאשר המחיר האפקטיבי למניה, בניכוי שווי כתבי האופציה (סדרה 3) הוא 259.28 ש"ח. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 9 בינואר 2024 (אסמכתא מספר: 2024-01-004956).

(ב) בחודש אוקטובר 2024 הנפיקה החברה בהצעה פרטית מהותית 1,093,750 מניות בתמורה לסך של 350 מיליון ש''ח וכן 656,250 כתבי אופציות (סדרה 4) לא רשומות למסחר, ללא תמורה, כאשר המחיר האפקטיבי למניה, בהתחשב בהקצאת כתבי האופציה (סדרה 4) ללא תמורה, הוא 297.84 ש''ח. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 10 באוקטובר 2024 (אסמכתא מספר: 2024-01-610050).

1.4. דיבידנדים

לפירוט בדבר דיבידנדים שחולקו בשנתיים שקדמו לתאריך הדו"ח, ראו באור 29 לדוחות הכספיים.

יתרת הרווחים הניתנים לחלוקה על-פי הדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2024 עומדת על סך של 1,981,795 אלפי ש"ח.

מדיניות חלוקת דיבידנד

ביום 9 במאי, 2004 החליט דירקטוריון החברה על אימוץ מדיניות לפיה בכוונת החברה החל משנת 2005 לחלק שליש מהרווח הנקי שלה כדיבידנד וזאת בכפוף להוראות כל דין ובהתחשב בתזרים המזומנים הצפוי של

החברה באותה עת, בתוכנית ההשקעות של החברה ובהיבטי מס אשר ינבעו מחלוקת הדיבידנד. מובהר כי שינוי בעתיד של מדיניות הדיבידנד כאמור טעון החלטת דירקטוריון. עוד מובהר כי הדירקטוריון יהיה רשאי לשנות את המדיניות כאמור בכל עת ללא כל צורך באישור נוסף מגוף כלשהו.

ביום 24 במרץ 2022 עדכן דירקטוריון החברה את מדיניות חלוקת הדיבידנד של החברה והחליט כי החברה תחלק 40% מהרווח הנקי שלה כדיבידנד, בכפוף לתזרים המזומנים של החברה, זאת בגין רווחי שנת 2021 ואילך. אין שינוי ביתר הוראות המדיניות הנ"ל.

ביום 24 במרץ 2025 עדכן דירקטוריון החברה את מדיניות חלוקת הדיבידנד של החברה והחליט כי החברה תחלק עד 40% מהרווח הנקי שלה כדיבידנד, בכפוף לתזרים המזומנים של החברה, זאת בגין רווחי שנת 2025 ואילך.

מגבלות על חלוקת דיבידנד

החברה התחייבה בשטרי הנאמנות לאגרות החוב (סדרות ז' – יא') של החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב באותן סדרות, כי החברה לא תהיה רשאית לבצע חלוקה (כהגדרת המונח בחוק החברות, התשנ"ט-1999) לבעלי מניותיה, אם ההון העצמי של החברה, כפי שמוצג בדוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים שפורסמו, בניכוי הדיבידנד שיחולק, יפחת מסכומים שנקבעו באותם שטרי נאמנות. בנוסף נקבעה בשטרי הנאמנות הנ"ל התחייבות החברה לעמוד בתניות פיננסיות של הון עצמי מינימאלי, יחס חוב נטו ל-CAP נטו ויחס הון עצמי למאזן, אשר עלולים להשפיע על יכולת החברה לחלק דיבידנדים. לפירוט מלא של המגבלות וההתחייבות האמורות ראו תיאור שבסעיף 12 לדו"ח הדירקטוריון.

2. מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של החברה

לנתונים כספיים מאוחדים של החברה אודות תחומי הפעילות בשנים 2022, 2023 ו-2024 ראו באור 40 בדוחות הכספיים.

להסבר בדבר ההתפתחויות בנתונים הכספיים הנ"ל, ראו הסברי הדירקטוריון בפרק ב', דו"ח הדירקטוריון.

3. סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה

3.1. סביבה מקרו-כלכלית בישראל

פרמטרים מאקרו כלכליים:	לשנה שנסתיימה ביום:		
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022
תוצר מקומי גולמי (מיליארדים)[1]	כ- 2,006	כ- 1,868	כ-1,760
תוצר לנפש במחירים שוטפים[1]	כ- 201,000 ש"ח	כ- 191,000 ש"ח	כ-184,000 ש''ח
שיעור צמיחה בתוצר המקומי גולמי[1]	1%	2.0%	6.5%
שיעור צמיחה בתוצר לנפש[1]	0.3%-	0.1%-	4.4%
שיעור אינפלציה[2]	3.02%	3.0%	5.3%
דירוג האשראי של מדינת ישראל על ידי מודי'ס	Baa1 שלילי	A2 שלילי	A1 יציב
שע"ח דולר / אירו ליום המסחר האחרון של השנה[3]	3.796/3.647	4.011 / 3.627	3.753 / 3.519
מדד תשומות הבניה למגורים[4]	133.6	129.80	127.3
התחלות בניה[5]	כ- 65,530	כ- 62,030	כ- 67,070

3.2. גורמים חיצוניים

להלן פירוט הגורמים החיצוניים המרכזיים המשפיעים על פעילות החברה והתפתחויות ביחס אליהם:

3.2.1. <u>מלחמת חרבות ברזל</u>

ביום 7 באוקטובר 2023 הותקפה מדינת ישראל במתקפת פתע ע"י ארגוני טרור הפועלים ברצועת עזה, אשר כללה ירי טילים וחדירת אלפי מחבלים לישראל. המתקפה גבתה את חייהם של אזרחים וחיילים רבים, אלפי פצועים, ומאות אנשים שנחטפו לעזה. בעקבות המתקפה הכריזה ממשלת ישראל על מלחמת "חרבות ברזל" ("**המלחמה**").

למן אותו מועד ובמהלך שנת 2024 התנהלה המלחמה בין ישראל לבין ארגוני הטרור חמאס וחיזבאללה, הן בעזה והן בגבול הצפון. המלחמה הובילה לשורה של השלכות והגבלות במשק הישראלי. בין היתר, בוצע גיוס מילואים נרחב, פונו ישובים רבים הן בעוטף עזה והן ביישובי גבול הצפון וכן, ננקטו פעולות לשם שמירה על

---

[1] לפרטים ראו מצגת מכנס סיכום השנה הכלכלית 2024 של הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה: אתר הלמ"ס, בכתובת: https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/DocLib/2025/054/08_25_054maz.pdf.

[2] לפרטים ראו הודעה לתקשורת מיום 15 בינואר 2025, הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה: https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/Madad/DocLib/2025/016/10_25_016b.pdf

[3] לפרטים ראו: https://www.boi.org.il/roles/markets/exchangerates/.

[4] ראו הודעה לתקשורת, מדד מחירי תשומות דצמבר 2024 וסיכום שנת 2024 של הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה: https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/Madad/DocLib/2025/014/10_25_014b.pdf

[5] לפרטים ראו הודעה לתקשורת, "התחלות וגמר בנייה – סיכום שנת 2024, אתר הלמ"ס, בכתובת: https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/Pages/2025/2024

בטחון הציבור, ביניהן, הטלת מגבלות על מקומות עבודה ומערכת החינוך, בהתאם לקרבתם לאזורי הלחימה.
סמוך לאחר פרוץ המלחמה, ארגון המורדים החות'ים, השולטים בחלקים מתימן ונתמכים על ידי איראן, החלו בתקיפה נגד ישראל וכן נגד אוניות ומכליות השטות סמוך לחופי תימן בים האדום. פעילות עוינת זו של המורדים החות'ים גרמה לשיבוש נתיבי הסחר הימי לישראל ולמדינות נוספות והשפיעה על מחירי ההובלה הימית.

בשלהי 2024 נחתם הסכם הפסקת אש בין ישראל לבין לבנון לעצירת הלחימה מול ארגון הטרור חיזבאללה בגבול הצפוני ובשנת 2025 נחתם הסכם עם ארגון הטרור חמאס שבמסגרתו סוכם על הפסקת הלחימה ברצועת עזה זאת במסגרת מו"מ על השבת חטופים.
בסמוך למועד פרסום הדו"ח בוטלה הפסקת האש שהיתה בין הצדדים וחודשה הלחימה בעזה. אין ביכולת החברה להעריך את השפעות חידוש הלחימה והשלכותיה, באשר משכה והיקפה עדיין לא ידועים.
החברה מרכינה ראש לזכרם של הנופלים והנרצחים, מייחלת לחזרתם של כלל החטופים, להחלמת הפצועים ולשובם הביתה בשלום של חיילי צה"ל וכוחות הביטחון.

<u>השפעות המלחמה בהיבטים פיננסיים</u>
דוח היציבות הפיננסית של המחצית השנייה של שנת 2024 שפרסם בנק ישראל ביום 11 בפברואר 2024 סוקר את ההתפתחויות הפיננסיות בתקופה זו ומעריך את יציבות המערכת על רקע מלחמת "חרבות ברזל" המתמשכת בעזה, בדרום לבנון והתרחבותה לגזרות נוספות. הדוח בוחן את השפעת המלחמה על ערוצי החשיפה לסיכון, בהינתן כושר העמידות של המוסדות הפיננסים. רמת היציבות הפיננסית מוערכת על סמך ניתוחים אלה (להלן: "**דוח היציבות הפיננסית**").[6] בדוח היציבות הפיננסית צוין כי על אף האתגרים הביטחוניים ואי הוודאות והגיאופוליטית המתמשכים למעלה משנה, המערכת הפיננסית בישראל מפגינה עמידות טובה עם יחסי הון, נזילות וכריות ספיגה נאותים של המוסדות הפיננסיים. יציבות המערכת נתמכת גם ביחס חוב-תוצר ממשלתי נמוך ויתרות מט"ח גבוהות. על-אף תרחישי הסיכון המוגברים ורמת חשיפה גבוהה לסיכון, הסיכון לכושר העמידות נותר ברמה נמוכה והסיכון למערכת הפיננסית נותר ברמה בינונית-נמוכה. צורכי המימון של הממשלה והעלויות למימונם גדלו, וסוכנויות דירוג האשראי הורידו את דירוג האשראי של ישראל עם צפי שלילי לתחזיות הדירוג. מדדי המניות המקומיים עלו ברבעון האחרון של שנת 2024 וצמצמו במידה חלקית את הפער שהצטבר בשנת 2023. עם זאת, מחירי המניות ביחס לרווחיות החברות וביחס למדדי מניות בעולם הצביעו על רמת תמחור נמוכה יחסית, כנראה בשל הערכת סיכונים גבוהה בישראל שעודנה מגולמת בהם. האשראי למגזר הפרטי צמח מהר יותר במחצית השנייה של 2024 בהשוואה לשנת 2023 ולמחצית הראשונה של 2024.
דוח היציבות הפיננסית מציין כי ברבעון הראשון של שנת 2024 מספר הדירות שהושלמו הגיע לשיא היסטורי, זאת על רקע הגידול המשמעותי בהתחלות הבנייה שהיה בשנת 2022. עם זאת, ברבעון השני והשלישי של שנת 2024 מספר הדירות שהושלמו נמצא במגמת ירידה לצד גידול בהתחלות הבניה שנרשם ברבעון השלישי.

מנתוני החשבונאות הלאומית לרבעון השלישי של 2024 עולה כי ההשקעה בבנייה נותרה נמוכה בכ-20% בהשוואה לתקופה שלפני המלחמה, תופעה המיוחסת בעיקר למחסור בעובדים שנוצר מאז חודש אוקטובר 2023. במקביל היקף העסקאות בשוק הדיור התאושש בתקופה הנסקרת, לאחר שנרשמה פעילות מצומצמת בשנת 2023, שבאה בעקבות הירידה המשמעותית בשנת 2022 על רקע העלאות הריבית. ניתוח העסקאות בין דירות חדשות לדירות יד שנייה מעלה, כי בתקופה הנסקרת משקל העסקאות בדירות חדשות הצטמצם מעט, אך משקלן נשאר גבוה ביחס למשקלן הממוצע בשנים האחרונות.
לבסוף, בהתייחס לתרחישי הסיכון העיקריים, כותבי דו"ח היציבות הפיננסית מתארים תרחיש סיכון מקומי כאחד משני תרחישי סיכון עיקריים: תרחיש של החרפה והתארכות הלחימה - עלול להוביל לפגיעה נוספת שנובעת מגיוסם של כוחות מילואים, מפגיעה בתעסוקה, מגידול בהוצאות הביטחון, מהתגברות העיצומים

[6] https://boi.org.il/publications/regularpublications/financial-stability

הבינלאומיים ועוד, וזאת כאשר נקודת הפתיחה פחות טובה מנקודת הפתיחה ערב הלחימה. ערוץ הסיכון שייפגע באופן ישיר בתרחיש כזה יהיה ערוץ המאקרו, כאשר דרכו תיתכן פגיעה נוספת הן בערוץ מחירי הנכסים והן בערוץ האשראי.

השפעת המלחמה על החברה

בשנת הדו"ח השפעת המלחמה על פעילות החברה באה לידי ביטוי בעיקר בהעלאת מחירי חומרי גלם וכן עלות וזמינות כח אדם בתחום הבניה – נושא אשר משפיע בתורו גם על מועדי השלמת הפרויקטים ושיעורי הרווחיות בהם. מנגד, בשנת הדו"ח גדלו היקפי וקצבי מכירת הדירות באופן משמעותי בהשוואה לשנת 2023.

נכון למועד אישור הדוחות, עדיין אין מענה לכלל הבעיות שנוצרו בענף הבניה בשל המצב המלחמתי. בשלב זה קיים חוסר ודאות לגבי השלכות האטה בקצב התקדמות הפרויקטים על יכולת החברה לעמוד בלוחות הזמנים להם התחייבה מול רוכשי הדירות, על עלויות כח אדם, עלויות חומרי הגלם ושינועם ארצה, ובכלל עלויות הפרויקטים. החברה מעריכה, שככל שהמלחמה תימשך וככל שההשפעות דלעיל תימשכנה, עלולה להיות לכך השפעה לרעה על מצבה הכספי ותוצאותיה העסקיות. יחד עם זאת, כיום לא מסתמן חשש לאיתנותה הפיננסית של החברה וליכולת גיוס הון וחוב במערכת הבנקאית והחוץ בנקאית.

המידע המפורט לעיל, לגבי הערכות החברה בדבר השפעות המלחמה על פעילות החברה ואופן התמודדותה עם סיכונים אלה, הינו מידע צופה פני עתיד, כמשמעותו של מונח זה בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 והינו בגדר הערכה בלבד, אשר מבוסס ברובו על דו"חות חיצוניים וכן על מידע הקיים בידי החברה במועד אישור הדו"חות. מידע זה כולל, בין היתר, התייחסות לאירועים עתידיים, אשר אינם בשליטת החברה, כאשר התממשותם אינה ודאית ומותנת בהתקיימות גורמים שונים ומשתנים.

3.2.2. מדיניות הממשלה המשתנה בנושא בניה למגורים

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 בענין 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 למגורים וכתוצאה מכך על עסקי החברה.

השפעת מדיניות הממשלה בצד הביקוש

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

תכניות "מחיר למשתכן", "דיור במחיר מופחת" ו"**מחיר מטרה**"– במסגרת התוכנית "מחיר למשתכן", המדינה מזמינה יזמים להתחרות במכרזים על המחיר הנמוך ביותר למ"ר לדירה, ובתמורה המדינה מסבסדת עד שיעור של 80% מעלות הקרקע המוצעת לבנייה. תוכנית זו הוחלפה בתוכניות אחרות, אשר דומות לתוכנית מחיר למשתכן, בהן המחיר למ"ר לדירה קבוע מראש, אולם במסגרת תוכניות אלו, נדרש היזם להוסיף תמורה אף בגין מרכיב הקרקע.

חברת "דירה להשכיר" – חברה ממשלתית שנוסדה במטרה להקים מתחמי מגורים שיהיו מיועדים להשכרה ארוכת טווח (לפחות 20 שנה), כאשר שיעור של 25%-50% מיחידות הדיור תהיינה מיועדות לדיור בשכר דירה מפוקח לזכאים, ויתרת יחידות הדיור יושכרו בשוק החופשי. מאז הקמתה שווקו קרקעות להקמת פרויקטים להשכרה ארוכת טווח, בין היתר בשוהם, רמלה, ראשון לציון ובאר יעקב. עוד בעניין זה, שר האוצר חתם בחודש

אוגוסט 2016 על צו מכוחו וועדות מקומיות עצמאיות יכולות לראשונה (חלף הסמכות שהייתה נתונה לוועדות המחוזיות בלבד) לאשר תכניות לשכירות ארוכת טווח במחירים נמוכים בשיעור של לפחות 20% ממחיר השוק, מעונות סטודנטים ודיור מוגן על קרקעות ציבוריות.[7] יצוין כי ביום 9 בפברואר 2023 קיבלה החברה מאת חברת "דירה להשכיר" הודעה לפיה זכתה לראשונה במכרז לרכישת מתחם מגורים להשכרת ארוכת טווח בשכונת סירקין בפתח תקווה. לפרטים נוספים ראה באור 27 בדו"ח הכספי.

לפרטים נוספים אודות הטבות המס בפרויקטים להשכרת ארוכת טווח ראו סעיף 4.1.1.י' להלן.

השפעת מדיניות הממשלה בצד ההיצע

ניסיון הממשלה להוזיל את מחירי הדיור כאמור נעשה, בין היתר, באמצעות הגדלת היצע הקרקעות וקיצור ההליכים הבירוקרטים 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 ליח"ד, באמצעות שיתוף פעולה בין משרדי הממשלה הרלוונטיים והרשויות המקומיות והסרת חסמים בירוקרטיים.

לפרטים נוספים אודות תמ"א 38 (הריסה ובניה) ו"חלופת שקד" (כהגדרתה) ראו סעיפים 4.1.6 ו- 4.1.9 (א)(12) להלן בהתאמה.

בחודש אוגוסט 2021 הוחלט להאריך את תוקפו של חוק קידום הבניה במתחמים מועדפים לדיור (הוראת שעה) עד ליום 7.8.2024. לפרטים נוספים ראו גם סעיף 4.1.9(א)(11) להלן.

ביום 4 בנובמבר 2021 אישרה הכנסת בקריאה שניה ושלישית את חוק התוכנית הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום המדיניות הכלכלית לשנות התקציב 2021 ו-2022), התשפ"ב-2021 (להלן: "**חוק ההסדרים 2021**"), אשר כלל, בין היתר, תיקונים בחוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, התשע"ו-2016 ובחקיקה נוספת שחלה על פרויקטים של פינוי-בינוי, במטרה לקדם את מימושן של תכניות הממשלה בתחום ההתחדשות העירונית.

חוק פינוי בינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי), התשפ"ו-2016 (להלן: "**חוק עידוד פינוי בינוי**") קובע הוראות בנוגע לבעלי דירות המסרבים לעסקת פינוי-בינוי סירוב בלתי סביר או שמתנים את הסכמתם לעסקה בתנאים בלתי סבירים (להלן: "**בעל דירה סרבן**"), לפיהן רוב מיוחס של בעלי דירות במקבץ לפינוי ובינוי שהסכימו לכרות עסקת פינוי-בינוי רשאי להגיש תביעה לבית משפט כנגד בעלי דירות סרבנים, ובית המשפט רשאי לחייב את בעלי הדירות הסרבנים בנזיקין כלפי שאר בעלי הדירות, או לאשר את ביצוע העסקה ולמנות עורך דין או רואה חשבון שיהיה מוסמך להתקשר בעסקה בשם הסרבנים. במסגרת התיקון בחוק עידוד פינוי בינוי שבוצע בחוק ההסדרים 2021, נקבע כי הרוב המיוחס יהיה בעלי דירות במקבץ פינוי בינוי, שבבעלותם שני שלישים לפחות מתוך כלל הדירות שבמקבץ (במקום ארבע חמישיות לפני כן), וכן בתנאי שבבעלותם 60% לפחות מהדירות בכל בית משותף שבאותו מקבץ (במקום שני שלישים לפני כן) ויותר ממחצית (במקום שני שלישים לפני כן) מהשטחים המשותפים צמודים לדירותיהם.

בנוסף, במסגרת חוק ההסדרים 2021 תוקן סעיף 147א לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 כך שבמגרש שחלה עליו תכנית מאושרת המייעדת את שטח המגרש לשימושים מעורבים של תעסוקה ומגורים, תהיה רשאית הועדה המקומית, בכפוף ליתר תנאי הסעיף כאמור, לתת היתר להגדלת שיעור המגורים עד ל-30% מהשטח הכולל המותר לבנייה במגרש ותהיה רשאית לסרב להיתר כאמור רק אם ניתן לכך אישור מהועדה המחוזית.

[7] כמו כן, הצו מעניק סמכות לכלל הוועדות המקומיות להגדיל שטחים המאושרים למטרות המצוינות לעיל מעבר למה שהוגדר בתכנית.

סעיף נוסף שנכנס בחוק ההסדרים מתייחס לעלייה בערך הקרקע לטובת מימון פרויקט המטרו. לפי החוק, במקטעים הקרובים לתחנות המטרו, מוסדות התכנון יאשרו בנייה צפופה ולגובה, יגדילו את זכויות הבנייה וכך שווי המקטעים יעלו. בהתאם, משרד האוצר מבקש לגבות מס של 75% מעליית שווי הקרקע (40% לעירייה, 35% למדינה למימון פרויקט המטרו). יובהר, כי לחברה יש מספר קרקעות בתחום המקטעים המושפעים מתחנות המטרו, וטרם ברור היקף ההשפעה של תיקון זה. בינואר 2023 הגישה החברה, יחד עם התאחדות הקבלנים ועותרות נוספות, עתירה נגד השתת מס המטרו. בהמשך להגשת העתירה, תוקן חוק רכבת תחתית (מטרו) שפורסם ביום 04 באוגוסט 2024. התיקון לחוק עורך מספר גדול של שינויים ביחס לחוק המקורי, כאשר אחד השינויים המשמעותיים הוא, כי המיסוי הכולל על פי החוק יעמוד על 60% במקום 75% עד כה, כאשר 40% מהווים היטל השבחה ואילו 20% נוספים מהווים מס מטרו. שיעור זה יחול ביחס לבקשות להיתר בניה שיוגשו עד ליום 31 בדצמבר 2030. במימוש בדרך של מכר או מימוש בהיתר לאחר תום שנת 2030, יהיה שיעור המס הכולל - 72%.

רפורמה נוספת בחוק ההסדרים היא בתחום היתרי הבנייה – בהתאם לתיקון תהיה הסמכה של אדריכלים מנוסים לחתימה על היתר בנייה במקום הוועדה המקומית לתכנון ובנייה. היתרים שניתנו במסלול זה יחויבו בקבלת אישור ממכון בקרה, על מנת לוודא את ההיבטים הבטיחותיים.

בנוסף הוכנסו תיקונים לענין שכירות מוסדית (שכירות לטווח ארוך) בחוק ההסדרים נקבע כי תוסמך ועדה מקומית עצמאית לאשר תכנית להגדלת שטחי הבניה למגורים, בשיעור הכפול מהשיעור המותר ביחס לאותו מגרש, בתנאי שעל תוספת השטח האמור יחולו הוראות התוספת השישית לחוק התכנון והבניה, הקובעת (בין היתר) שילוב הוראות בדבר שכירות ארוכת טווח בתוכניות לפי חוק התכנון והבניה. כמו כן, הוסמכה גם ועדה מקומית "רגילה" לאשר תכנית להגדלת זכויות הבנייה במגרש המיועד למגורים בתכנית שאישרה הוועדה המחוזית, בשיעור שלא יעלה על 50% מהשטח הכולל המותר לבנייה לפי התכנית שאישרה הוועדה המחוזית, זאת לעומת שיעור הגדלה של 20% שהותר ערב אישור חוק ההסדרים. תיקונים אלה בחוק התכנון והבנייה אושרו במקביל לתיקוני חקיקה אחרים לעידוד שכירות מוסדית.

3.2.3. ביום 04 בפברואר 2024 הציגה הממשלה את תכנית הנדל"ן של ישראל לשנת 2024 אשר מטרתה לשמור על הרציפות התפקודית בענף, לעודד בנייה באזורי עדיפות לאומית ומתוך הבנה כי תחום הנדל"ן הינו גורם משמעותי בכלכלת ישראל ויש להשקיע בו משאבים רבים למען אזרחי המדינה.[8] להלן עיקרי התכנית:

3.2.3.1. **תכנית דירה ב- 800,000 ש"ח באמצעות סבסוד פיתוח ועידוד שיווק מכרזי מקרקעין** העמקת סבסוד הפיתוח באזורי פריפריה, כך שדירת ארבעה חדרים (100 מ"ר) במכרזי מחיר מטרה באזורי עדיפות לאומית לא יעלו על 800,000 ש"ח לדירה. מעל 20% מיח"ד שישווקו בהנחה על פי התכנית יוקצו למשרתי מילואים.

3.2.3.2. **עובדים זרים-** הגדלת מכסת העובדים הזרים המותרת להעסקה בישראל, הפחתת דרישות שכר המינימום להעסקת העובדים הזרים והארכת שעות העבודה באתרי הבניה.

3.2.3.3. **קידום תיעוש הבנייה והטמעת טכנולוגיות בענף הבנייה למגורים**.

3.2.3.4. **עידוד העסקת עובדים ישראלים בענף הבניין-** קידום תכנית מענקים לעידוד תעסוקה בענף בהשקעה של 60 מיליון ש"ח.

3.2.3.5. **תיקונים בחוק התכנון והבנייה-** קיצור זמני המתנה לאישור תכניות מגורים גדולות, הכוללות 80 יח"ד ומעלה.

[8] https://www.gov.il/he/pages/spokesman-04022024-a.

3.2.3.6. **גיבוש מתווה למתן ערבות מדינה במכרזי מכירה מוקדמת-** גיבוש מנגנון להענקת ערבויות מדינה לפרויקטי נדל"ן גדולים למגורים. הערבות תינתן לגופים המממנים את הפרויקטים ותכסה חלק משלב המכירה המוקדמת שלפני תחילת הבנייה.

3.2.3.7. **תמרוץ למתן היתרים**- הארכת המנגנון שנקבע לתמרוץ היתרי בנייה להתחדשות עירונית ב-2024-2025, לפיו יתוגמלו רשויות מקומיות במענק חד פעמי לפיתוח העירוני המשרת את הליך ההתחדשות העירונית.

3.2.3.8. **דחיית תשלומים במכרזי קרקע-** דחיית ביצוע התשלומים על הקרקע עבור יזמים במכרזי מקרקעין עד ליום 30 ביוני 2024 במקום 90 ימים כיום.

3.2.3.9. **תיקון חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה)**- ביטול הדרגתי של הפטור הלינארי הקיים ביחס לדירות שנרכשו לפני שנת 2014, כך שהחל משנת 2026 שיעור מס השבח בגין דירת מגורים שאינה מזכה יעלה חזרה ל- 25%.

3.2.3.10. **הסכמי גג מותאמים לרשות-** חתימה על הסכמי גג עם רשויות מקומיות בהן פוטנציאל משמעותי להגדלת כמות השיווקים וקידום של השקעה תקציבית מותאמת.

3.2.3.11. **עידוד התחדשות עירונית בפריפריה**- החלטת הממשלה 852, 'תכנית לחיזוק העיר אשקלון ותיקון החלטת ממשלה' תקודם לערים נוספות, יוקצו משאבים תקציביים בהיקף של מאות מיליוני שקלים, שיהווה חלף למחויבות בהסכם הגג שנחתם עם העירייה להקצאת קרקע משלימה, לצורך סבסוד מיזמי התחדשות עירונית חסרי כדאיות כלכלית.

3.2.3.12. **קידום שוק השכירות בישראל**- קידום מסלול נוסף לחבות במע"מ לפרויקטים הנבנים לשכירות ארוכת טווח. במסגרת זו, יהיה באפשרות היזמים בתחום לקזז מע"מ תשומות בשלב הבנייה ולדחות את חבות המע"מ למועד מכירת הדירות או תום תקופת השימוש בנכס לצרכי שכירות ארוכת טווח, וזאת בהתאם לשווי במועד זה.

3.2.3.13. **צעדים במיסוי מקרקעין**- חוק מיסוי מקרקעין יתוקן כהוראת קבע לפיו הסדר המס לעניין מס רכישה החל כיום בהתייחס לדירה שאינה דירה יחידה, יחול כהוראת קבע. בנוסף, תוגדל ההטבה במס רכישה לה זכאים יזמים אשר פועלים בתחום ההתחדשות העירונית בפרויקטים הנבנים בפריפריה, כך ששיעור המס האפקטיבי אשר צפוי לחול עליהם יופחת בשיעור של 2%.

3.2.4. <u>עדכוני חקיקה בתחום מיסוי מקרקעין</u>

בעקבות משבר הקורונה ולשם עידוד ענף הנדל"ן, שהינו אחד ממנועי הצמיחה של המשק, החליטה ממשלת ישראל על שורה של הקלות בתחום מיסוי הנדל"ן. במסגרת אותן ההקלות אושר בסוף חודש יולי 2020 תיקון לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963, לפיו הופחת שיעור מס הרכישה שיחול על רוכשי דירות מגורים שאין זו דירתם היחידה. מדרגות מס הרכישה ינועו בין 5% ל- 10% (חלף מדרגות בשיעורים של בין 8% ל- 10%).

לאור מחירי הדיור הגואים, החליטה הממשלה להקשיח שוב את הרגולציה למשקיעים ובחודש נובמבר 2021 נכנס לתוקפו חוק המיסוי על המשקיעים בדירות. לפי התיקון לחוק, שונו מדרגות מס הרכישה על משקיעים משלוש לשתיים - ושיעור המס עלה מ-5% ל-8%. המס לרוכשי דירה בשווי של עד 5.348 מיליון ש"ח הינו 8%, במקום 5%-7%. רוכשי דירה להשקעה בשווי גבוה יותר משלמים 10%, כפי שהיה עד כה.

ביום 15 במאי 2023 התקבל בקריאה שלישית תיקון מס' 99 לחוק שבח ורכישה לפיו הוארכה תחולת הוראת השעה לגבי ההטבה במיסוי מקרקעין לפרויקטים של תמ"א 38 ולגבי ההטבה במס ערך מוסף ליזמים בפרויקטים כאמור עד ליום 18 במאי 2026. תחילתו של החוק ביום 1 בינואר 2022.

3.2.5. <u>תנאי המימון בענף הבניה</u>

ענף הנדל"ן מאופיין ברמת חשיפה פיננסית גבוהה. החברה מממנת חלק ניכר מפעילותה באמצעות אשראי בנקאי וחוץ בנקאי, המבוסס על שוק ההון. בתקופות מסוימות חלה הקשחה של מדיניות הבנקים במתן אשראי שגרמה לגידול בעלויות האשראי, בין היתר בעקבות דרישות בנק ישראל והמפקח על הבנקים בנושא הלימות הון והגבלת החשיפה של הבנקים לענף הבניה בישראל לאחוז מסוים מכלל תיק האשראי (כאשר במסגרת זו נכללים גם פרויקטים בתחום התשתיות, נדל"ן מסחרי והבניה הציבורית). כאשר קיימת הקשחה היא באה לידי ביטוי הן בדרישה מצד הבנקים להעלאת שיעור ההון העצמי שיועמד על-ידי החברה והן בתנאי העמדת האשראי, לרבות הגדלת עמלות ומרווחי ריבית. לעניין השפעת מלחמת "חרבות ברזל" על תנאי המימון ראו סעיף 3.2.1 לעיל. לעניין השפעת אינפלציה והריבית על תנאי המימון הבנקאי ראה סעיף 3.2.7 להלן.

3.2.6. <u>זמינות כוח אדם</u>

בענף הבניין יש מחסור מתמשך בעובדים במקצועות השלד והגמר, במפעילי צמ"ה (ציוד מכני-הנדסי כגון מנופים ועגורנים), במהנדסים והנדסאים. כמו כן קיים מחסור במנהלי עבודה. למרות העלייה במספר העובדים הישראליים בענף וניסיונות הממשלה לעודד הכשרת עובדים ישראליים, קיים מחסור בעובדים ישראליים שמתאימים לעבודה בענף הבניה בכלל ובמקצועות ה"רטובים" (טפסנים, ברזלנים, טייחים ורצפים) בפרט. נוכח המחסור בכוח אדם מיומן, עלה שכר העובדים בענף. חלק מכוח האדם המועסק בביצוע הפרויקטים מבוסס על עובדים זרים. אצל קבלני המשנה בתחום האינסטלציה, חשמל, פיתוח מועסקים גם עובדים מאזורי יהודה שומרון ועזה. שינויים במדיניות הממשלה וסגרים על אזורי יהודה שומרון ועזה בשל אילוצי ביטחון, משפיעים 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 הביצוע בפרויקטים בהם תהיה חריגה מלוחות הזמנים. לעניין השפעת מלחמת "חרבות ברזל" על זמינות כח אדם ראו סעיף 3.2.1 לעיל.

3.2.7. <u>אינפלציה ושיעור הריבית במשק</u>

שינויים בשיעור הריבית במשק משפיעים על ריבית המשכנתאות, על הביקושים ועל מחירי האשראי למימון פרויקטים לבניה.

מזה מספר שנים מתערב בנק ישראל בשוק המשכנתאות בניסיון למתן את היקף הביקוש, ומעת לעת מטיל מגבלות על מתן הלוואות לדיור (הגבלות על משקל ההלוואה בריבית משתנה, על תקופת מועד פירעון סופי וכיו"ב).

בשנת 2024 חלה עלייה של כ-2.9% במדד מחירי תשומות בבנייה למגורים, וזאת בהמשך לעליית מדד זה בכ- 4% בשנת 2023, בהמשך לעליות מדד זה בשנת 2022 ו- 2021.

בתחילת שנת 2024 הוריד בנק ישראל לראשונה, לאחר תקופה ארוכה בה עלתה עד לשיעור מירבי של 4.75%, את ריבית הבסיס במשק לשיעור של 4.5%. נכון למועד אישור הדו"ח, שיעור ריבית בנק ישראל הינה ללא שינוי.

על פי תחזית מקרו-כלכלית שפרסמה חטיבת המחקר בבנק ישראל (להלן: "**בנק ישראל**") בראשית חודש ינואר 2025,[9] ההנחות הן: (א) התוצר צפוי לצמוח בשנת 2025 בשיעור של 4% ובשנת 2026 ב-4.5%; (ב) שיעור האינפלציה במהלך ארבעת הרבעונים הקרובים (המסתיימים ברבעון הרביעי של שנת 2025) צפוי לעמוד על 2.6% ושיעור האינפלציה במהלך שנת 2026 צפוי לעמוד על 2.3%; ו- (ג) ברבעון הרביעי של שנת 2025 הריבית צפויה לעמוד בממוצע על 4.0%/4.25%.

[9] לפרטים נוספים ראו את התחזית המקרו כלכלית של חטיבת המחקר שפרסם בנק ישראל בחודש ינואר 2025. הפרטים הינם למיטב ידיעת החברה ולא נבדקו על ידה.

השפעות האינפלציה ועליית הריבית על החברה

בהתאם לעמדת סגל רשות ני"ע מספר 8-99 מיום 03 באוגוסט 2022, להלן פירוט השפעות עליית שיעור האינפלציה והריבית על תוצאות פעילות החברה בתקופת הדו"ח, הערכות החברה להשפעותיהן על פעילותה בעתיד והתמודדות החברה עם חשיפות אלה:

אינפלציה

לגידול בשיעור האינפלציה יש השפעה על הכנסות, גידול בעלויות הבנייה וכח אדם, וכן השפעה על שיעור הרווחיות, זאת חרף הצמדה חלקית של מחירי הדירות למדד תשומות הבניה או הצמדה של דמי שכירות במרבית הנכסים המניבים למדד המחירים לצרכן.
יצוין כי החברה- כמו יזמים רבים נוספים בענף- מתקשרת גם בעסקאות "80-20" בהן הרוכשים משלמים 20% מתמורת הדירה במועד החתימה על חוזה הרכישה או בסמוך לאחריו, והיתרה בשיעור של 80%, חלקן ללא הצמדה, משולמת בסמוך למועד מסירת החזקה בדירה לרוכש. מכיוון שבחלק מהחוזים כאמור תמורת הדירה אינה צמודה למדד, אזי לעליה גבוהה במדד עלולה להיות השפעה לרעה על שיעורי הרווחיות של החברה באותו פרויקט. למידע נוסף בדבר השפעת עסקאות "80-20" ראו סעיף 4.1.12 בדבר "גורמי סיכון".

לאינפלציה אין השפעה ישירה מהותית על עלויות המימון של החברה, שכן עיקר האשראי שהחברה נוטלת אינו צמוד למדד אלא נושא ריבית משתנה, עם זאת לאינפלציה השפעה עקיפה על עליית שיעור ריבית הפריים. המשך עליה של האינפלציה ו/או הימשכות מלחמת חרבות ברזל ו/או הרחבתה עלולים לגרום לגידול בעלויות ולהשפיע באופן יותר משמעותי על פעילות החברה ותוצאותיה.

ריבית

לסביבת הריבית הגבוהה במשק ישנה השפעה על עלויות המימון של החברה, הביקוש לדירות למגורים ועל תנאי התשלום בגין רכישת הדירות. עלייה בריבית המשכנתאות מסיטה חלק מהביקושים לאזורי פריפריה. החברה בונה בפיזור גיאוגרפי נרחב, לרבות אזורי פריפריה בהם החברה מקימה פרויקטים בהיקפים משמעותיים.

לענין עלויות המימון, החברה מעריכה כי גידול שנתי בשיעור של 1% בריבית בנק ישראל על הלוואות החברה הקיימות היום יביא לגידול בהוצאות המימון, בסך של כ- 25,501 אלפי ש"ח בהיקף שנתי, זאת בהתייחס להיקף האשראי המיוחס להלוואות מבנקים ומוסדות פיננסיים כאמור נכון למועד הדו"ח.
למרות האמור, החברה מעריכה שהעלאת הוצאות המימון ברמות דומות כאמור, לא תפגע באיתנותה הפיננסית.

המידע המפורט לעיל, לגבי הערכות החברה בדבר השפעות סיכוני עלייה בשיעורי האינפלציה והריבית על **פעילות החברה ואופן התמודדותה עם סיכונים אלה, הינו מידע צופה פני עתיד, כמשמעותו של מונח זה בחוק ניירות ערך, התשכ"ח 1968 והינו בגדר הערכה בלבד, המתבסס על המידע הקיים בידי החברה במועד אישור הדו"חות. מידע זה כולל, בין היתר, התייחסות לאירועים עתידיים, אשר אינם בשליטת החברה, כאשר התממשותם אינה ודאית ומותנה בהתקיימות גורמים שונים ומשתנים.**
תחזיות החברה, המבוססות במידה מהותית על ציפיות והערכות לגבי התפתחויות כלכליות, ענפיות ואחרות ועל השתלבותן יחד, יכולות שלא להתממש, או להתממש באופן שונה מהותית מכפי שנחזה והוערך ע"י החברה, זאת בין היתר בשל הערכות מוטעות לגבי היכולת והאפקטיביות של האמצעים האפשריים העומדים לרשות החברה במסגרת ההתמודדות עם התרחשות הסיכונים דלעיל, שינויים בסביבה העסקית, שינויים ביכולת המימון, שינויים בשיעור הריבית והאינפלציה, שינויים בהעדפות רוכשי דירות ו/או שוכרי נכסים מניבים, פעולות שתינקטנה באופן יזום על ידי בנקים או המפקח עליהם, שינויי רגולציה ועוד.

4. תיאור עסקי החברה לפי תחומי פעילות

4.1. תחום פעילות ייזום ובניה של פרויקטים למגורים בארץ
מגמות בתחום הבניה למגורים בישראל

על-פי נתונים נוספים של הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה,[10] בסיכום שנת 2024 עמדו מספר העסקאות על כ-101,040 דירות, כאשר 45,640 מתוכן הן דירות חדשות (המשקפות עלייה של 65.1% לעומת שנת 2023) והיתרה של 55,400 הן דירות יד שנייה (המשקפות עלייה של 25.5% לעומת שנת 2023). ברבעון הרביעי של שנת 2024 נמכרו כ-23,760 דירות: 11,380 דירות חדשות ו-12,380 דירות יד שנייה. רבעון זה היה הנמוך ביותר בשנת 2024- נמוך בכ-9.4% מהרבעון השלישי.

בחינת נתוני המגמה של סך הדירות שנמכרו מראה כי מחודש ספטמבר 2021 עד חודש מאי 2023 נרשמה ירידה בקצב של 3.5% בממוצע. לעומת זאת, מחודש יוני 2023 עד מאי 2024 נרשמה עלייה בקצב של 2.9% בממוצע בסך הדירות שנמכרו. החל מחודש יוני 2024 המגמה מתהפכת ונצפית ירידה חודשית ממוצעת של 2.2% בחודש. מבחינת המגמה של סך הדירות החדשות שנמכרו, עולה כי מחודש אוגוסט 2021 עד מרץ 2023 נצפתה ירידה ממוצעת של 3.8%, ואילו מחודש אפריל 2023 עד מאי 2024 נצפתה עלייה של 3.8% בממוצע לחודש. החל מחודש יוני 2024 המגמה חוזרת לירידה של 3.2% בממוצע לחודש. בדירות יד שנייה שנמכרו, מספטמבר 2021 עד אוגוסט 2023 חלה ירידה בשיעור של 3.3% בחודש, בספטמבר 2023 עד אוקטובר 2024 – עלייה ממוצעת של 2.7% בחודש. בחודשיים האחרונים נצפו ירידות קלות בנתוני המגמה שאינן מצביעות בשלב זה על היפוך המגמה.

4.1.1. <u>מידע כללי על תחום הפעילות</u>

א. <u>האזורים הגיאוגרפים בהם מתבצעת הפעילות</u>

החברה פועלת בישראל ביזום, פיתוח, בניה ושיווק של פרויקטים למגורים.

החברה פועלת בפיזור גיאוגרפי נרחב, החל מקריית ביאליק וחדרה בצפון ועד באר שבע בדרום. תמהיל הדירות שמקימה החברה הינו מגוון ופונה למספר פלחי שוק.

כמו כן, החברה הגדילה את היקף הקרקעות בהן היא מחזיקה באזור המרכז, בפרט בתל אביב.

ב. <u>סוגי פרויקטים- סוגי עסקאות המקרקעין</u>

1. <u>רכישת קרקעות</u>

התקשרות החברה לרכישת קרקעות בישראל נעשית באמצעות השתתפות במכרזים של רשות מקרקעי ישראל וכן באמצעות התקשרות עם גופים פרטיים, בדרך כלל בעסקאות מזומן, אם כי

[10] הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה "דירות בעסקאות נדל''ן – סיכום שנת 2024" מיום 13 בפברואר 2025: https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/DocLib/2025/047/04_25_047b.pdf

קיימים מקרים מסוימים בהם מתקשרת החברה בעסקאות קומבינציה, בהן המוכרים מקבלים בתמורה חלק מתקבולי המכירות או מיחידות הדיור של הפרויקט.

החברה רוכשת מספר סוגי קרקעות:

א. קרקעות זמינות לביצוע פרויקטים בעלות תב"ע בתוקף, בהן החברה פועלת להוצאת היתר בניה על פי הזכויות הקיימות או לחלופין פועלת לשינוי התכניות הקיימות על המקרקעין באופן של שינוי בתכנון הפרויקט ו/או תכנון שיאפשר הגדלת מספר יחידות הדיור בפרויקט, במטרה להשביחו ואף שינוי ייעוד, במקרה הצורך.

ב. קרקעות לא זמינות לבניה- דהיינו ללא תב"ע, בהן נדרשת החברה לתכנן את הקרקע ולעתים אף שטחים ציבוריים הסמוכים לה. יצוין, כי שינויים בתכניות בניין עיר נמשכים מספר שנים, נעשים במספר שלבים, כפופים להתנגדויות בכל שלב ושלב ואין כל וודאות כי השינויים היזומים יאושרו במתכונת המוצעת על ידי החברה.

2. <u>פרויקטים של התחדשות עירונית (פינוי בינוי)</u>

בשנת 2009 החלה החברה לפעול לקידום פרויקטים במתכונת של התחדשות עירונית, בעיקר בפעילות פינוי בינוי, בין בעצמה ובין בשיתוף עם אחרים. פעילות זו גדלה במידה ניכרת בשנים האחרונות. פעילות תמ"א 38/2 החלה להתרחב בשנת 2018, זאת עקב אישור תכנית הרובעים בתל-אביב. להרחבה ראו סעיף 4.1.6 להלן.

3. <u>עסקאות "השבה"</u>

בהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1470 "הפסקת חכירה בקרקע חקלאית שייעודה שונה למטרת מגורים או תעסוקה", חוכר המשיב קרקע חקלאית ששונה ייעודה, זכאי לפיצוי עבור זכויותיו והשקעותיו בקרקע. נוסף לפיצוי הכספי, ניתנת לחוכר זכות לרכוש, בפטור ממכרז ובתשלום דמי חכירה מהוונים בשיעור של 91% מערך הקרקע, מגרשים בתכנית (בגינה נדרשה ההשבה של הקרקע החקלאית). יצוין, כי החברה רוכשת את הזכות האמורה, וכך היא נכנסת בנעלי החוכר בעסקה מול רמ"י.

ג. <u>אופי התקשרויות עם קבלנים מבצעים</u>

עבודות הביצוע באתרי הבניה מבוצעות בדרך כלל באמצעות קבלני משנה עימם מתקשרת החברה, כאשר החברה מנהלת את הפרויקט. חלק מקבלני המשנה הינם קבלנים אשר החברה נוהגת להתקשר עימם במספר פרויקטים ולאורך תקופה ארוכה. רכישת חומרי הבניה נעשית בחלקה על-ידי החברה ובחלקה על-ידי קבלני משנה. הבניה מתבצעת בדרך כלל באמצעות ציוד בניה הנרכש על-ידי החברה וכולל, בין היתר, ציוד מכני הנדסי, תבניות לבניה וכיו"ב.

ביצוע הפרויקטים באמצעות קבלני משנה בניהולה של החברה מקנה לחברה גמישות תפעולית, הבאה לידי ביטוי ביכולתה לבצע מספר רב של פרויקטים במקביל וכן מביא להקטנת עלויות הבניה. ישנם גם פרויקטים בהם החברה עושה שימוש בקבלני מפתח.

על החברה ועל קבלני המשנה חלות הוראות הבטיחות שנקבעו בפקודת הבטיחות בעבודה [נוסח חדש], התש"ל-1970, כמפורט בסעיף 4.1.9(א)(5) להלן, כאשר החברה מציבה מנהלי עבודה, עוזרי בטיחות ומנהלי פרויקטים באתרי הבנייה השונים. בנוסף, החברה מעסיקה ומתקשרת עם ממוני בטיחות אשר מפקחים על הבטיחות באתרים. בשנים האחרונות ישנה אכיפה מוגברת של הוראות הבטיחות מצד מינהל הבטיחות והבריאות התעסוקתית שבמשרד העבודה והרווחה, אשר בסמכותו לתת צווי בטיחות ו/או דו"חות ביקור באתרי בניה בהם מתקיימות הפרות של הוראות הבטיחות, זאת לפי חומרת ההפרה.

יצוין כי מלבד צווי הבטיחות, אי עמידה בהוראות הבטיחות עלולה לחשוף חברות בניה לקנסות, שלילת רישיונות למנהלי עבודה ואף שלילת רישיון קבלן.

להערכת החברה אין לה תלות בקבלן משנה מסוים. קבלני המשנה עימם מתקשרת החברה נדרשים לעמוד בדרישות חוק רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות, התשכ"ט-1969.

יצוין כי החברה משמשת בעצמה כקבלן מבצע במספר פרויקטים, לרבות בפרויקטים בהם היא מחזיקה בשותפות עם צד ג'.

ד. <u>סוגי שימושים במלאי</u>

המלאי בפרויקטים של החברה בתחום ייזום ובניה של פרויקטים למגורים בארץ מורכב מיחידות דיור אשר נמכרות לקהל לקוחות החברה.

החל משנת 2020 הגישה החברה מספר בקשות לאישור להשכרת בניינים למגורים במסגרת חוק עידוד השקעות הון. במסגרת החוק הנ"ל מקבלת החברה הטבות מס שונות. לפרטים נוספים ראו סעיף 4.1.1 י' להלן.

ה. <u>מדיניות מימון פרויקטים</u>

בפרויקטים למגורים המבוצעים על ידי החברה, מתקשרת החברה בהסכמי מימון וליווי פיננסי באמצעות תאגיד בנקאי ו/או מבטח (להלן בסעיף זה: "**הבנק**") לצורך מימון רכישת הקרקע ומימון הבניה. הסכמי הליווי הינם בשיטת "פרויקט סגור", לפיה נפתח חשבון בנק המיוחד לפרויקט הספציפי אשר בגינו ניתן האשראי. לחשבון מועברים כל התקבולים מרוכשי דירות, והכספים ממנו משוחררים לחברה בהתאם להתקדמות הפרויקט. במסגרת הסכמי המימון והליווי מעמיד הבנק לטובת החברה מסגרת אשראי לצורך רכישת הקרקע וביצוע הפרויקט. ניצול מסגרת האשראי לצורך רכישת הקרקע מותנה בהעמדת הון עצמי על-ידי החברה בשיעור שנגזר מעלות הקרקע. ניצול מסגרת האשראי לצורך ביצוע הבניה מותנה בהעמדת הון עצמי נוסף בשיעור שנגזר מסך עלויות הבניה הצפויות, מכירות בהיקף כספי שנקבע וביצוע עבודות הבניה בפועל, לפי דוחות המעקב שמקבל הבנק מהמפקח שמינה לפרויקט.

בפרויקטים הכוללים מספר שלבים, בדרך כלל מועמדת מסגרת האשראי לכל שלבי הפרויקט, כאשר לצורך מעבר משלב לשלב וניצול מסגרת האשראי לשלבים הבאים בפרויקט נקבעים קריטריונים נוספים, הכוללים לרוב עמידה ביעדי מכירות וביצוע בשלב הקודם של הפרויקט. לעתים מתקשרת החברה עם הבנקים גם בהסכמי ליווי נפרדים לכל שלב ושלב בפרויקט. בדרך כלל שיעור ההון העצמי הנדרש מהחברה על-ידי הבנק במסגרת הסכמי הליווי נע בין 15% ל-25% מסך העלויות הצפויות בפרויקט (כולל קרקע).

במסגרת הסכם הליווי מנפיק הבנק המלווה לרוכשי היחידות ערבויות לפי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974. חברות הביטוח מנפיקות פוליסות ביטוח לפי אותו חוק כאמור.

בנוסף לריבית המשולמת על-ידי החברה בגין האשראי, משלמת החברה לבנק עמלת ליווי, עמלה בגין העמדת הערבויות הבנקאיות וכן עמלת אי ניצול/הקצאת אשראי.

בפרויקטים שונים שבהם ניתן הליווי הבנקאי לחברה על-ידי אותו בנק, הבנק עשוי לאשר לחברה ריתוק עודפים הקיימים בפרויקט אחד לטובת פרויקט אחר ו/או שעבוד מלאי שטרם נמכר, זאת חלף העמדת הון עצמי.

הבטחונות אותם מעמידה החברה לרשות הבנק לצורך מימון הפרויקט בהסכם הליווי כוללים שעבוד זכויותיה של החברה בפרויקט.

במסגרת ההתקשרויות בין החברה לבין הבנק נקבעות דרישות לעמידה ביעדים שונים, לרבות מכירת דירות במחירים שנקבעו מראש, קצב המכירות, קצב התקדמות הבניה, עלויות הבניה והוצאת היתר בניה עד למועד שנקבע. במקרה של אי עמידה ביעדים אלה קיימת לבנק עילה להתערב בניהול הפרויקט עד כדי תפיסתו בפועל ו/או העמדת האשראי לפרעון מיידי (בפועל, בדרך כלל הבנק נוקט בצעדים אלה במקרים חריגים בלבד). הבנקים עימם מתקשרת החברה בהסכמי ליווי אישרו לחברה בכתב, כי על-פי דוחות המעקב העדכניים שהוגשו להם על-ידי המפקחים הממונים על-ידם לפיקוח ומעקב אחר ביצוע הפרויקטים החברה עומדת בהתחייבויותיה כלפיהם על-פי הסכמי הליווי נכון ליום 31 בדצמבר 2024 וכן ליום 28 בפברואר 2025. למיטב ידיעת החברה, נכון למועד פרסום הדו"ח, החברה ממשיכה לעמוד בהתחייבויותיה כלפי הבנקים כאמור לעיל.

<u>עסקאות "80-20" וסבסוד הלוואות משכנתא של רוכשי הדירות</u>

בשנתיים האחרונות, על רקע העלייה בסביבת הריבית ואתגרי המשק גם בעקבות מלחמת "חרבות ברזל", חל מעבר משמעותי של יזמי המגורים לעסקאות במתווה 80-20 (ולעיתים אף 90-10). במסגרת עסקאות אלו, הרוכשים משלמים מקדמה של 10%/20% (בהתאם לסוג העסקה) בלבד ממחיר הדירה, כאשר יתרת התשלום נדחית למועד האכלוס, בשונה מהמקובל בעבר של תשלום בהתאם להתקדמות הבניה. בנוסף, פעמים רבות יתרת התמורה אינה צמודה למדד תשומות הבנייה או מדד אחר.
כפועל יוצא מהגידול בהיקפי עסקאות 80-20 מתבצעות גם עסקאות, במסגרתן היזמים מסבסדים את ריבית המשכנתא לתקופה מוגבלת[11] במסגרת הלוואות "בולט"- הלוואות גישור מבנקים למשכנתאות,[12] שאין בהן החזר חודשי מצד הרוכש ועלויות המימון משולמות על ידי היזם מראש עבור הרוכש.
מנגנון זה מאפשר ליזמים להוזיל את עלויות המימון ביחס לעלות המימון הקיימת במסגרת ליווי הפרויקטים ולהגדיל את היקף המקדמות מהלקוחות. מנגד, גלומים במנגנון זה סיכונים ליזמים. לפרטים נוספים ראו סעיף 4.1.12 המתייחס לגורמי סיכון.

ביום 23 במרץ 2025 פרסם בנק ישראל טיוטת הוראת שעה שתהיה בתוקף עד סוף שנת 2026 הקובעת שתי מגבלות כדלקמן:
לפי טיוטת ההוראה, הבנקים ייאלצו לשקלל באחוז סיכון גבוה של 150% אשראי לפרויקטים בהם הקבלן דוחה בלפחות 25% מהמכירות את מועד התשלום, במקרים שבהם דחיית מועד התשלום נעשית על יותר מ-40% ממחיר הדירה. בנוסף הטיל בנק ישראל מגבלה לפיה סך הלוואות הבלון במימון הקבלנים לא יחצו את רף ה-10% מכלל הלוואות הדיור שמעמידים הבנקים.
החברה לומדת בשלב זה את הוראות טיוטת השעה והשפעותיה על החברה.

ו. <u>שינויים מהותיים בבסיס הפעילות העסקית בשלוש השנים האחרונות</u>

בשנת 2021 חל גידול משמעותי בהיקפי הביצוע של החברה, אשר המשיך גם בשנת 2022. כמו כן, בשנים 2020-2022 חל גידול בהיקפי רכישת קרקעות. בנוסף, נמשך הגידול בהיקפי הפעילות של תחום ההתחדשות העירונית. יצוין כי בשנת 2023 היקפי הביצוע נותרו ללא שינוי מהותי ואילו בשנת 2024 חל גידול בביצוע, רכישת קרקעות ומכירת דירות.

---

[11] ראו חומר רקע למפגש "המעבר של יזמי הבניה לעסקאות 20 80 (ויותר): החל מהשלכות על הנזילות, דרך שאלת קיומה של אופציה במהות (לרבות בהקשר זכות אכיפה) וכלה בהשפעה על מחירי הדירות", פורום שווי הוגן (FVF): https://www.runi.ac.il/media/15ebidd3/%D7%A1%D7%99%D7%9B%D7%95%D7%9D-%D7%93%D7%99%D7%95%D7%9F-9-12.pdf.

[12] ראו דוח היציבות הפיננסית, המחצית הראשונה של שנת 2024: https://www.boi.org.il/media/fooajoat/%D7%93%D7%95%D7%97-%D7%94%D7%99%D7%A6%D7%99%D7%91%D7%95%D7%AA-%D7%9C%D7%9E%D7%97%D7%A6%D7%99%D7%AA-%D7%A8%D7%90%D7%A9%D7%95%D7%A0%D7%94-2024-%D7%9C%D7%A4%D7%A8%D7%A1%D7%95%D7%9D.pdf.

ז. <u>גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הפעילות:</u>

לדעת החברה גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הפעילות הינם:

(1) איתנות פיננסית המאפשרת השקעת ההון העצמי והשגת מימון לביצוע הפרויקטים;
(2) מוניטין ומיצוב עסקי;
(3) צבר קרקעות המאפשר צמיחה ורצף פעילות עסקית;
(4) ביצוע פרויקטים בפריסה גיאוגרפית רחבה;
(5) הון אנושי – העסקת עובדים מקצועיים, בעלי ניסיון ונאמנות לחברה;
(6) הקפדה על איכות השירות;
(7) הקפדה על תכנון ואיכות הבניה;
(8) ניסיון רב שנים בהליך הייזום, ביצוע ושיווק;
(9) יכולת ניהול והוצאה לפועל של פרויקטי התחדשות עירונית.

ח. <u>מחסומי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעילות:</u>

<u>מחסומי כניסה:</u>

(1) איתנות פיננסית המאפשרת השקעת ההון העצמי הנדרש וקבלת מימון לרכישת קרקעות וכן להקמת הפרויקטים;
(2) ידע וניסיון בתכנון, ניהול, ביצוע ושיווק פרויקטים בתחום הבניה למגורים, בהתנהלות מול רשויות התכנון ועמידה בדרישות הרישוי;
(3) יכולת איתור מתחמים מתאימים לביצוע פרויקטים.

<u>מחסומי יציאה:</u>

(1) פרויקטים ארוכי טווח;
(2) אחריות לרוכשי הדירות;
(3) יכולת פירעון התחייבויות;
(4) התחייבויות כלפי צדדים שלישים.

ט. <u>שינויי חקיקה בעלי השפעה ייחודית על תחום הפעילות</u>

ענף הבניה בכלל, ותחום הבניה למגורים בפרט, מושפעים, בין היתר, מגורמים ייחודיים התלויים במדיניות הממשלה, מדיניות שיווק קרקעות שבבעלות רשות מקרקעי ישראל, עידוד ותמריץ ממשלתי לרוכשי ומוכרי דירות באזורים שונים בארץ וקצב אישור הליכי תכנון ורישוי של פרויקטים על-ידי הגורמים השלטוניים המוסמכים. כמו כן, למדיניות עיריות בנושא פרויקטים של התחדשות עירונית יכולה להיות השפעה ניכרת על מידת ההיתכנות של ביצוע פרויקטים באותם ערים (לדוגמא אישור תכנית הרובעים בתל-אביב). לפירוט אודות צעדי הממשלה ושינויי חקיקה במסגרת המאמץ לבלימת עליות המחירים בשוק הנדל"ן, ראו סעיפים 3.2.2 – 3.2.4 לעיל. כמו כן, חלים על ענף הבניה חוקים ותקנות שונים המסדירים את פעילותו וכוללים, בין היתר, חוקי תכנון ובניה והתחדשות עירונית, חוקים החלים על מערכת היחסים החוזית בין הקבלן לרוכשי דירות, לרבות מנגנונים להבטחת כספי רוכשי הדירות, אחריות לאיכות הבניה ועמידה בתקנים רלוונטיים, הוראות בנק ישראל לבנקים והוראות הממונה על רשות שוק ההון ביטוח וחיסכון במשרד האוצר לחברות הביטוח לגבי מימון פרויקטים בתחום הנדל"ן ומגבלות לגבי שיעורי מימון של רוכשי הדירות. בנוסף, חלק מכוח האדם המועסק על-ידי קבלני החברה מבוסס על עובדים זרים ועובדים מאזורי יהודה ושומרון. ההיצע הקיים של עובדים אלו מושפע משינויים במדיניות הממשלה ומאילוצי ביטחון (לפירוט אודות השפעת מלחמת חרבות ברזל על זמינות כוח האדם לבניה ראו סעיף 3.2.1 לעיל). היקף הפיקוח והמעורבות הרבה שיש לגורמים שלטוניים בתחום הפעילות

ואופן התנהלותם, כמתואר לעיל, מגדילים את מורכבות פעילות החברה ובכלל זה הוצאתם לפועל של פרויקטים, כך שבפועל טווח הזמנים הנדרש לייזום וביצוע פרויקטים מתארך, ובמספר לא מבוטל של מקרים מגיע לכדי מספר שנים. כמו כן, עלויות ביצוע הפרויקטים והתקורות בגינם מאמירות ברבות השנים ולאור הגידול במשך חיי הפרויקט, כך שזה משפיע על שיעורי הרווחיות.

לפרטים אודות מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים נוספים החלים על החברה ראו סעיף 4.1.9 להלן.

י. <u>השלכות מס ייחודיות במסגרת תחום הפעילות-</u>

עד לפני מספר שנים היה קיים גידול בביקוש לדירות למטרת השקעה. כחלק מפועלו בניסיון למתן את עליית מחירי הדיור, פעל משרד האוצר, בין היתר לריסון הביקושים מצד פלח אוכלוסיית המשקיעים, באמצעות הכבדת מס הרכישה וכן הפחתת מס השבח בגין אותן דירות. בעקבות חקיקה כאמור ירד באופן משמעותי מספר הדירות שנרכשו על ידי משקיעים.

במסגרת חוק ההסדרים 2021 אושרו, בין היתר, שינויים במסגרת הפרק השביעי של חוק לעידוד השקעות הון, התשי"ט-1959, אשר קובע שיעורי מס מופחתים על הכנסה חייבת ממכירת דירות להשכרה או על השבח הריאלי ממכירת דירות להשכרה, וכן על ההכנסה החייבת מהשכרת הדירות, בכפוף לכך שהדירות יושכרו למגורים למשך 15 שנים מתוך 18 השנים הראשונות שלאחר תום הבניה, כאשר השוכרים ייהנו מתקופות השכרות רצופות של 5 שנים לכל הפחות. בנוסף, במסגרת חוק ההסדרים 2021 נקבע כי המסלול הישן ימשיך לחול עבור בניינים להשכרה שלגביהם הוגשו בקשות לאישור עד ליום 31 בדצמבר, 2023. לחברה שני כתבי אישור לבניינים להשכרה שעליהם חלות ההטבות כאמור לפי המסלול הישן.

בנוסף, במסגרת חוק ההסדרים 2021 אושר תיקון לגבי היטל השבחה בפרויקטים של התחדשות עירונית, נקבע כי במקום שהיטל ההשבחה יעמוד על שיעור של 50% כברירת מחדל, רשויות מקומיות יוכלו לקבוע היטל השבחה לפי שלוש מדרגות בהתאם לאזורים השונים בשטחן המוניציפאלי – פטור מלא, שיעור של 25% היטל השבחה ושיעור של 50%.

לפרטים נוספים אודות השלכות מס בתחום הנדל"ן למגורים, ראו באורים 2 כ ו-26 לדוחות הכספיים.

יצוין כי בהתאם להחלטת ממשלה מיום 14 בינואר 2024, החל מיום 1 בינואר 2025 עלה שיעור המע"מ על עסקה ועל יבוא טובין מ-17% ל-18%.

4.1.2. <u>מידע כספי על תחום הפעילות</u>

להלן נתונים תמציתיים מתוך דוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה לגבי תחום הפעילות של יזום ובניה למגורים בישראל (באלפי ש"ח). לפרטים נוספים ראו באור 40 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2024:

	לשנה שנסתיימה ביום		
פרמטר	**31.12.2024**	**31.12.2023**	**31.12.2022**
	אלפי ש"ח		
הכנסות תחום הפעילות (מאוחד)	1,862,458	1,268,913	1,319,322
רווחי תחום הפעילות (מאוחד)	609,100	370,695	363,644
סך נכסי תחום הפעילות במאזן (מאוחד)	5,833,001	4,438,509	4,007,245

נכון ליום 31.12.2024 לחברה פרויקטים בארץ בשלבי ביצוע ותכנון, עתודות קרקע, ופרויקטים בהתחדשות עירונית בהיקף כולל של כ-39,711 יח"ד, לפי הפילוח דלקמן:

סוג פרויקט	מס' יח"ד לפי תב"ע בתוקף		מס' יח"ד נוספות בתכנון		סה"כ יח"ד	
	סה"כ	חלק החברה	סה"כ	חלק החברה	סה"כ	סה"כ חלק החברה
פרויקטים בהקמה[1]	3,679	3,465	40	40	3,719	3,505
פרויקטים בתכנון[2]	2,699	2,489	49	49	2,748	2,538
עתודות קרקע[3]	7,600	6,421	5,149	4,583	12,749	11,004
התחדשות עירונית פינוי בינוי[4]	2,763	2,538	16,975	15,002	19,738	17,540
תמ"א 38 הריסה ובניה[5]	757	757	-	-	757	757
סה"כ יח"ד	**17,498**	**15,670**	**22,213**	**19,674**	**39,711**	**35,344**

(1) **"פרויקטים בהקמה"-** פרויקטים אשר הקמתם החלה לפני תום שנת הדיווח ואין מניעה להמשיך ברציפות בהקמתם וכן הקמת הפרויקטים לא נסתיימה עד היום האחרון של שנת הדיווח. היקף יחה"ד כולל מגרשים לשיווק באופקים.

(2) **"פרויקטים בתכנון"-** פרויקטים שהתקבל בגינם היתר בניה או פרויקטים שבנייתם טרם החלה ביום האחרון של שנת הדיווח, ואשר להערכת הנהלת החברה בנייתם צפויה להתחיל בשנה העוקבת לשנת הדיווח.

(3) **"עתודות קרקע"-** קרקע המוצגת כמלאי מקרקעין, למעט קרקעות המוצגות בקטגוריית "פרויקטים בתכנון".

(4) **"יח"ד התחדשות עירונית פינוי בינוי"-** מס' יחה"ד המוצגות כולל יח"ד לפינוי. להסבר בדבר פרויקטים מסוג "פינוי בינוי", ראו סעיף 4.1.6 להלן.

(5) **"תמ"א 38" הריסה ובניה**- מס' יחה"ד כולל יח"ד לפינוי. למידע נוסף בדבר פרויקטים מסוג "תמ"א 38", ראו סעיף 4.1.6 להלן.

לפרטים נוספים בדבר הפרויקטים הנכללים בטבלה לעיל ראו סעיפים 4.1.5 – 4.1.6 להלן.

נתונים מצרפיים

פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הסתיימה במלואה ליום האחרון של שנת 2024

מספר חודשים שחלפו ממועד סיום הבנייה	יתרת מלאי בספרים המתייחסת ליח"ד בפרויקטים שהקמתם הסתיימה וטרם הוכרה בגינן הכנסה (במונחי עלות) (באלפי ש"ח)	גיול מלאי יח"ד בפרויקטים שהקמתם הסתיימה וטרם הוכרה בגינן הכנסה (במונחי מספר יח"ד)
0-6	8,025	5
6-12	46,052	41
12-18	17,687	19
18-24	4,408	4
מעל 24	21,213	6
סך הכל	[1] 97,385	75
רווח גולמי צפוי	82,378	
מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו מסוף תקופת הדיווח ועד ליום 28/02/2025	11	

(1) בנוסף לעלות המוצגת, ישנם שטחי מסחר המהווים חלק מפרויקטים למגורים, המשלבים מסחר בהיקף נמוך והמסווגים בסעיף מלאי דירות בדו"ח הכספי ומסתכמים לסך של 12,700 אש"ח.

פרויקטים בהקמה ליום 31.12.24

מספר יח"ד כולל בפרויקטים בהקמה	3,514
מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו בתקופה השוטפת בקשר עם פרויקטים בהקמה	1,600
מספר יח"ד שטרם נחתמו לגביהן הסכמי מכירה מחייבים בפרויקטים בהקמה	1,692
מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו מסוף תקופת הדיווח ועד ליום 28/02/2025 (לגבי פרויקטים בהקמה)	71
יתרת מלאי בספרים המתייחסת לפרויקטים בהקמה (במונחי עלות) – אלפי ש"ח[1]	1,127,984
רווח גולמי צפוי כולל מפרויקטים בהקמה – אלפי ש"ח[2]	2,014,089
רווח גולמי שהוכר מפרויקטים בהקמה – אלפי ש"ח	603,921
רווח גולמי שטרם הוכר מפרויקטים בהקמה – אלפי ש"ח[2]	1,410,168

(1) עלויות שהושקעו בניכוי עלויות שהוכרו ברווח והפסד.

(2) המידע ביחס לרווח הגולמי שטרם הוכר מתבסס על הנחות, תחזיות ו/או תכניות עבודה של החברה, אשר אין וודאות כי יתממשו במלואם. הרווח הגולמי בפועל עלול להיות שונה מהמידע המוצג בטבלה, אם תחזיות החברה או תכניות העבודה שלה כאמור לא תתממשנה, כולן או חלקן, בין היתר, עקב גורמי הסיכון האמורים בסעיף 4.1.12 להלן.

4.1.3. צבר הכנסות ומקדמות

להלן פירוט התקבולים הצפויים באלפי ש"ח, מדירות שנמכרו על ידי החברה עד ליום 31 בדצמבר 2024 וטרם נזקפו לדוח רווח והפסד בחתך של רבעונים לשנה הקרובה ובחתך של שנים לתקופות שלאחר מכן.

		הכנסות שיוכרו בגין חוזי מכירה מחייבים	יתרות ותשלומים הצפויים להתקבל בגין חוזי מכירה מחייבים
		באלפי ש"ח	
שנת 2025	רבעון 1	200,015	225,193
	רבעון 2	186,968	248,915
	רבעון 3	78,783	192,896
	רבעון 4	231,566	211,656
שנת 2026		387,300	290,056
שנת 2027		232,179	282,498
שנת 2028		326,952	145,007
שנת 2029		6,556	26,353
סה"כ		1,650,319	1,622,574

על פי התקינה הבינלאומית (תקן IFRS15) ההכרה בהכנסה ממכירות דירות בחברות נדל"ן יזמיות מתבצעת לפי קצב המכירות והתקדמות הבניה.

החברה הכירה בהכנסות מדירות שנמכרו בישראל בשנים 2024, 2023 ו- 2022, בסך של 1,631,446 אלפי ש"ח, 1,221,896 אלפי ש"ח ו- 1,255,628 אלפי ש"ח, בהתאמה.

הנתונים בטבלה הנ"ל מהווים מידע צופה פני עתיד המבוסס על הנחות, הערכות, אומדנים ותכניות החברה נכון למועד הדו"ח ואין כל ודאות בהתממשותו, זאת בין היתר, לאור קצב בניית הפרויקטים והשלמתם, עקב השפעתם האפשרית של גורמי סיכון המפורטים בסעיף 4.1.12 לדוח זה. יובהר כי אי ודאות זו מתחזקת נוכח העובדה שממועד כניסתו לתוקף של תקן IFRS 15 הכנסות תוכרנה לפי התקן הנ"ל, כך שעל החברה לאמוד גם את שיעור הביצוע הצפוי של הפרויקט בכל נקודת זמן לגביה ניתנים נתונים בצבר.

4.1.4. ספקים וקבלני משנה

אין לחברה קבלן, אשר משקל היקף ההתקשרות עימו ביחס לכלל רכישות החברה הינו משמעותי. בנוסף, אין לחברה תלות בקבלן כלשהו, שכן לרוב החברה הינה הקבלן הראשי בפרויקטים אותם היא מקימה ובדרך כלל היא זו אשר מספקת את הציוד והחומרים הנדרשים להקמתם.

4.1.5. פרויקטים שאינם מהותיים מאוד

(א) נתונים בדבר פרויקטים שהקמתם נסתיימה:

לגבי נתוני הכרה בהכנסה מיח"ד שנמכרו יצוין כי החברה מכירה בהכנסה ממכירה לאחר שהופקד בגינה שיעור מסוים מהתמורה.

המידע המפורט בטבלאות שלהלן ביחס לסך ההכנסות הצפויות, ההוצאות הצפויות, הרווח הגולמי שטרם הוכר ושיעורו וכן העודפים הצפויים מתבססים על הנחות, תחזיות ו/או תכניות עבודה של החברה, אשר אין וודאות כי יתממשו במלואם. בהקשר זה יובהר עוד כי הערכת ההכנסות הצפויות מבוססת על מחירי המכירה באותו הפרויקט, וכי הערכת ההוצאות הצפויות מבוססת בין היתר על הסכמים חתומים ותחשיבים כלכליים שערכה החברה. ההכנסות הצפויות, העלויות הצפויות, הרווח הגולמי הצפוי בפרויקט ושיעורו בפועל עלולים להיות שונים מהמידע המפורט בטבלה, אם תחזיות החברה או תכניות העבודה שלה כאמור לא תתממשנה, כולן או חלקן, בין היתר, עקב גורמי הסיכון האמורים בסעיף 4.1.12 להלן.

פרויקטים שהקמתם נסתיימה ושמכירתם טרם הושלמה

פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הושלמה במלואה ליום האחרון של שנת 2024 – נתונים באלפי ש"ח

שם	מיקום פרויקט	מועד רכישת הקרקע	מועד תחילת הבנייה	מועד סיום בנייה	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט (%)	יח''ד שטרם נמכרו נכון ליום 31.12.2024	יח''ד שטרם הוכרה בגינן הכנסה ליום 31.12.2024 [1]	מספר חוזי מכירה שנחתמו בפרויקט, לפי תקופות					הכנסות צפויות מדירות במלאי	עלות המלאי המיוחסת ליח''ד במלאי ליום 31.12.2024 [2]	מ"ר ממוצע ליח"ד שנותרו במלאי	רווח גולמי צפוי מדירות במלאי	שיעור רווח גולמי צפוי על דירות במלאי	יתרת עודפים צפויה בסיום הפרויקט [3]
								מתום התקופה ועד סמוך ליום 28.2.2025	רבעון 4 לשנת 2024	רבעון 3 לשנת 2024	רבעון 2 לשנת 2024	רבעון 1 לשנת 2024						
דמרי אפקה- שלב א	קריית ביאליק	2017	2021	2024	100%	4	5	3	4	7	9	13	11,720	8,025	140	3,695	32%	86,783
עיר ימים YAMA בניין 1	נתניה	2011	2018	2024	100%	4	4	-	2	3	8	8	33,689	15,762	186	17,927	53%	43,596
גבעתיים AM I - בניין 1 [4]	גבעתיים	ל.ר	2018	2023	50%	4	4	-	-	-	1	-	8,899	4,408	129	4,491	50%	8,250
דמרי על הים מגרש 16	אשדוד	2001	2004	2006	100%	2	2	-	-	-	-	-	5,100	1,373	150	3,727	73%	5,100
פסגות ברנע בניין 2	אשקלון	2014	2020	2023	100%	2	2	-	-	-	6	16	7,288	3,662	193	3,626	50%	6,562
רמות יורם מגרשים 205,208	נתיבות	2019	2021	2024	100%	37	37	6	12	37	18	16	52,962	30,290	116	22,672	43%	61,422
רמות יורם מגרש 204	נתיבות	2019	2021	2023	100%	16	17	2	2	7	1	5	23,469	14,025	113	9,444	40%	22,915
סנטרל פארק 17- שלב א' [4]	באר שבע	2014	2016	2020	50%	1	1	-	1	-	-	1	720	397	99	323	45%	1,026
סנטרל פארק 17 - שלב ב [4]	באר שבע	2014	2017	2022	50%	-	1	-	-	7	5	7	784	495	130	289	37%	1,556
ממילא [4]	ירושלים	2010	2013	2021	51.15%	2	2	-	4	-	1	2	35,132	18,948	448	16,184	46%	61,896
סה"כ						**72**	**75**	**11**	**25**	**61**	**49**	**68**	**179,763**	**97,385**		**82,378**	**46%**	**299,106**

(1) החברה מכירה בהכנסה ממכירה לאחר שהופקד בגינה שיעור מסוים מהתמורה.
(2) בנוסף לפרויקטים המופיעים בטבלה, ישנם מספר שטחים מסחריים המהווים חלק מפרויקטים למגורים המשלבים מסחר בהיקף נמוך, המסווגים בסעיף מלאי דירות בדוח הכספי המסתכמים לעלות בסך של כ- 12,700 אלפי ש"ח.
(3) עודפים תזרימיים כוללים יתרות לקבל בגין מלאי דירות ודירות שנמכרו וטרם נמסרו.
(4) נתונים בדבר היקף יח"ד מתייחסים לכלל הפרויקט (כולל חלק שותפים) והנתונים הכספיים מתייחסים לחלק החברה בלבד.

פרויקטים שהקמתם נסתיימה ושמכירתם טרם הושלמה – נתונים נוספים

פרויקטים שאינם מהותיים מאוד שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הושלמה במלואה ליום האחרון של שנת 2024						
שם	מחיר המכירה הממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בפרויקט (בכל תקופה), ללא מע"מ					מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב צפי ההכנסות של המלאי הבלתי מכור
	מתום התקופה ועד סמוך למועד הדוח	רבעון 4 לשנת 2024	רבעון 3 לשנת 2024	רבעון 2 לשנת 2024	רבעון 1 לשנת 2024	
דמרי אפקה- שלב א'	15	15	16	15	15	17
עיר ימים YAMA בניין 1	-	41	38	33	33	45
גבעתיים AM I - בניין 1	-	-	-	34	-	34
דמרי על הים מגרש 16	-	-	-	-	-	17
פסגות ברנע בניין 2	-	-	-	16	15	19
רמות יורם מגרשים 205,208	11	13	12	12	11	12
רמות יורם מגרש 204	13	12	11	11	11	12
סנטרל פארק 17- שלב א'	-	12	-	-	12	15
סנטרל פארק 17 - שלב ב'	-	-	13	13	12	12
ממילא	-	63	-	46	61	78

פרויקטים שהקמתם נסתיימה בשנת הדו"ח

פרויקטים שהסתיימו במהלך שנת 2024 – נתונים באלפי ש"ח

שם	מיקום	סה"כ יח"ד	יח"ד שנמכרו	יח"ד שהוכרה בגינן הכנסה ליום 31.12.2024 [1]	נתונים מצטברים ליום 31.12.2024				נתונים שהוכרו בשנה השוטפת				מ"ר ממוצע ליח"ד	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ)
					הכנסות	עלויות	רווח גולמי	שיעור רווח גולמי	הכנסות	עלויות	רווח גולמי	שיעור רווח גולמי		
דמרי אפקה- שלב א [2]	קריית ביאליק	330	326	325	456,340	325,872	130,468	29%	147,025	99,490	47,535	32%	116	15
עיר ימים YAMA בניין 1	נתניה	60	56	56	266,584	133,552	133,032	50%	111,438	56,407	55,031	49%	145	34
דמרי עיר היין מגרש 15	אשקלון	180	180	180	215,701	147,761	67,940	31%	57,963	35,731	22,232	38%	95	17
עיר היין מגרש 111	אשקלון	146	146	146	171,326	126,778	44,548	26%	13,550	10,269	3,281	24%	95	15
דמרי מתחמי הבוטיק שלב ג	כרמי גת	48	48	48	79,712	41,498	38,214	48%	20,251	11,169	9,082	45%	104	17
רמות יורם-מגרשים 208 205	נתיבות	322	285	285	316,959	196,149	120,810	38%	126,018	73,535	52,483	42%	110	12
סה"כ		**1,086**	**1,041**	**1,040**	**1,506,62**	**971,610**	**535,012**		**476,245**	**286,60**	**189,644**			

(1) החברה מכירה בהכנסה ממכירה לאחר שהופקד בגינה שיעור מסוים מהתמורה.

(2) נתונים בסעיפי הכנסות, רווח גולמי ושיעורו הינם בניכוי הכנסות אשר נתקבלו בפועל ואשר נחשבו מבחינה חשבונאית כהכנסות מימון (בהתאם לעמדת סגל רשות ני"ע 5-11 בדבר רכיב מימון משמעותי).

(ב) נתונים בדבר פרויקטים בהקמה

"**פרויקט בהקמה**" - פרויקט אשר הקמתו החלה לפני תום שנת הדיווח ואין מניעה להמשיך ברציפות בהקמתו וכן הקמת הפרויקט לא נסתיימה עד היום האחרון של שנת הדיווח.

בטבלאות שלהלן ייוחדו למושגים הבאים הפירושים שלהלן:

"**יתרת עודפים צפויה בסיום לרבות הון עצמי שהושקע בפרויקט**" - ההפרש שבין יתרת ההכנסות הצפויות בפרויקט לבין יתרת ההוצאות הצפויות בפרויקט, כאשר יתרת ההכנסות מחושבת לפי היתרה שיש לקבל מרוכשים בחוזים חתומים בתוספת שווי המלאי ופקדונות בפרויקט ואילו יתרת ההוצאות הצפויות בפרויקט מחושבת לפי היתרה להשלמת הפרויקט בתוספת ההלוואות.

"**שיעור השלמה כספי**" - שיעור השלמה כספי מחושב כיחס שבין עלויות הבניה שהושקעו בפועל עד ליום 31 בדצמבר של שנת הדו"ח לסך תקציב הבניה של הפרויקט. תקציב בניה מהווה את סך עלויות הבניה הישירות והעקיפות. תקציב זה אינו כולל עלויות תכנון, קרקע, היטלים וכיו"ב.

לגבי נתוני הכרה בהכנסה מיח"ד שנמכרו יצוין כי החברה מכירה בהכנסה ממכירה לאחר שהופקד בגינה שיעור מסוים מהתמורה.

מידע בדבר מועד צפוי לתחילת אכלוס הינו מידע צופה פני עתיד המבוסס על הערכות שבוצעו על ידי החברה. המועד הצפוי עלול להשתנות עקב שינויים בזמינות עובדים וחומרים לבנין וכן בעקבות הליכים סטטוטוריים שאינם בשליטת החברה.

המידע המפורט בטבלה ביחס לסך ההכנסות הצפויות, סך העלויות הצפויות, הרווח הגולמי הצפוי בפרויקט ושיעורו וכן העודפים הצפויים מתבסס על הנחות, תחזיות ו/או תכניות עבודה של החברה, אשר אין וודאות כי תממשנה במלואם. בהקשר זה יובהר עוד כי הערכת ההכנסות הצפויות מבוססת על מחירי המכירה באותו הפרויקט, וכי הערכת ההוצאות הצפויות (מלבד עלות הקרקע אשר ידועה כולה או בחלקה) מבוססת בין היתר על הסכמים חתומים ותחשיבים כלכליים שערכה החברה. ההכנסות הצפויות, העלויות הצפויות, הרווח הגולמי הצפוי בפרויקט ושיעורו בפועל עלולים להיות שונים מהמידע המפורט בטבלה, אם תחזיות החברה או תכניות העבודה שלה כאמור לא תתממשנה, כולן או חלקן, בין היתר, עקב גורמי הסיכון האמורים בסעיף 4.1.12 להלן.

פרויקטים בהקמה – נתונים כלליים

פרויקטים בהקמה ליום האחרון של שנת 2024 – נתונים כלליים על הפרויקטים באלפי ש"ח לא כולל מע"מ																			
שם	מיקום	מועד רכישת הקרקע	מועד תחילת הבנייה	מועד סיום בנייה משוער	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט	סה"כ יח"ד	יח"ד לשיווק[3]	מ"ר ממוצע ליח"ד	שיעור השלמה כספי ליום 31.12.2024	יח"ד שנחתמו לגביהן הסכמי מכירה מחייבים- במצטבר			יח"ד שטרם נמכרו ליום 31.12.2024	סה"כ הכנסות צפויות לפרויקט	סה"כ עלויות צפויות לפרויקט	רווח גולמי צפוי בפרויקט	שיעור רווח גולמי צפוי	יתרת עודפים צפויה בסיום לרבות הון עצמי שהושקע בפרויקט	שיעור הון עצמי מסך היקף ההשקעה הכולל החשבונאי
										01.01.25 - עד ליום 28.02.25	ליום 31.12.24	ליום 31.12.23							
דמרי אפקה- שלב ב'[1]	קריית ביאליק	2018	2024	2028	100%	412	412	115	1%	13	39	-	373	627,737	520,430	107,307	17%	155,069	10%
עיר ימים YAMA בניין 2	נתניה	2011	2023	2027	100%	68	68	174	32%	1	34	-	34	425,616	210,100	215,516	51%	288,087	12%
NEVE PARK בניין 1[2,8]	פתח תקווה	ל.ר	2022	2027	50%	150	106	109	32%	4	82	56	24	145,176	89,840	55,336	38%	64,251	18%
אנטיגונוס - תמ"א 38	תל אביב	ל.ר	2022	2026	100%	27	10	83	32%	-	2	2	8	62,474	57,947	4,527	7%	17,982	17%
שרת 60 - תמ''א 38	תל אביב	ל.ר	2024	2026	100%	24	16	104	14%	-	6	1	8	82,898	52,581	30,317	37%	31,304	10%
שרת 14 - תמ''א 38	תל אביב	ל.ר	2024	2027	100%	36	19	110	2%	-	7	2	12	120,318	82,527	37,791	31%	42,728	10%
AM ו - בניין 2[2]	גבעתיים	ל.ר	2023	2028	50%	144	114	124	9%	1	21	-	93	240,326	147,552	92,774	39%	92,845	8%
רמת הדר החדשה- מגרש 14	גבעת שמואל	2019	2021	2025	100%	108	108	125	98%	1	107	104	1	284,811	228,110	56,701	20%	39,473	20%
רמת הדר החדשה- מגרש B15	גבעת שמואל	2020	2023	2028	100%	81	81	128	15%	4	57	23	24	252,933	197,363	55,570	22%	114,506	15%
Harmony - שלב א	אשדוד	ל.ר	2022	2025	100%	185	129	125	91%	2	123	115	6	274,695	214,223	60,472	22%	22,271	10%
Harmony - שלב ב	אשדוד	ל.ר	2023	2026	100%	189	141	125	47%	5	79	39	62	371,764	222,256	149,508	40%	186,170	
דמרי מגדלי עיר היין 308	אשקלון	2019	2024	2028	100%	148	148	106	7%	3	41	-	107	261,113	201,190	59,923	23%	119,826	15%

(1) פרויקט "מחיר למשתכן" לבניית 412 יח"ד, מתוכן 50% במסגרת מחיר למשתכן ו 50% במסגרת שוק חופשי.
(2) נתונים בדבר היקף יח"ד מתייחסים לכלל הפרויקט (כולל חלק השותפים). הנתונים הכספיים מתייחסים לחלק החברה בלבד.
(3) בפרויקטים של התחדשות עירונית הפער בין עמודת סה"כ יח"ד לבין עמודת יח"ד לשיווק מיוחס ליח"ד של בעלי הדירות.

פרויקטים בהקמה – נתונים כלליים (המשך)

פרויקטים בהקמה ליום האחרון של שנת 2024 – נתונים כלליים על הפרויקטים באלפי ש"ח לא כולל מע"מ

שם	מיקום	מועד רכישת הקרקע	מועד תחילת הבנייה	מועד סיום בנייה משוער	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט (%)	סה''כ יח''ד [3]	יח''ד לשיווק	מ''ר ממוצע ליח''ד	שיעור השלמה כספי ליום 31.12.24	יח''ד שנחתמו לגביהן הסכמי מכירה - במצטבר			יח''ד שטרם נמכרו ליום 31.12.2024	סה"כ הכנסות צפויות לפרויקט	סה"כ עלויות צפויות לפרויקט	רווח גולמי צפוי בפרויקט	שיעור רווח גולמי צפוי	יתרת עודפים צפויה בסיום לרבות הון עצמי שהושקע בפרויקט	שיעור הון עצמי מסך היקף ההשקעה הכולל ב- %
										01.01.25 - עד ליום 28.02.25	ליום 31.12.24	ליום 31.12.23							
דמרי במרינה YAMA	אשקלון	2013	2021	2026	100%	327	327	105	76%	5	245	166	82	717,043	335,173	381,870	53%	349,769	11%
דמרי מתחמי הבוטיק-מגרש 341 [8]	קריית גת	2017	2022	2025	100%	48	48	104	90%	2	45	22	3	80,935	42,388	38,547	48%	13,273	10%
מג' 321 בניינים 2+1 [8, 10, 11]	קריית גת	2017	2022	2025	100%	82	82	107	65%	-	-	-	82	145,648	74,509	71,139	49%	109,432	
מגרש 321 בניינים 4+3 [8]	קריית גת	2017	2022	2025	100%	82	82	107	43%	3	39	-	43	144,986	72,664	72,322	50%	81,957	
שער העיר - מגרש 1	שדרות	2015	2022	2025	100%	156	156	122	73%	6	115	46	41	221,615	139,145	82,470	37%	94,358	10%
רמות יורם מגרש 209 [10]	נתיבות	2022	2024	2027	100%	138	138	106	11%	-	-	-	138	180,267	138,479	41,788	23%	67,302	10%
אפיקי הנחל- מתחם 1 [4]	אופקים	2020	2022	2025	100%	159	159	111	78%	-	147	113	12	180,131	122,004	58,127	32%	81,640	12%
אפיקי הנחל - מתחם 4 [5]	אופקים	2020	2024	2026	100%	182	182	113	32%	13	118	-	64	217,389	149,829	67,560	31%	74,601	
אפיקי הנחל- מתחם 2 [6]	אופקים	2020	2023	2025	100%	178	178	113	51%	-	165	58	13	211,507	140,788	70,719	33%	62,051	11%
אפיקי הנחל- מתחם 5 [7, 8, 10]	אופקים	2020	2024	2027	100%	166	166	115	1%	-	-	-	166	202,009	136,460	65,549	32%	73,207	
סנטרל פארק- בניין 5 [2]	באר שבע	2014	2024	2027	50%	135	135	117	11%	4	41	-	94	102,751	75,878	26,873	26%	35,361	23%
פארק הנחל- שלב א [8]	באר שבע	2020	2022	2025	100%	116	116	111	85%	4	86	30	30	164,988	120,557	44,431	27%	90,859	10%
פארק הנחל- שלב ב [8]	באר שבע	2020	2022	2027	100%	173	173	112	27%	-	1	-	172	248,364	181,412	66,952	27%	132,966	
סה"כ [12]						**3,514**	**3,294**			**71**	**1,600**	**777**	**1,692**	**5,967,494**	**3,953,405**	**2,014,089**		**2,441,288**	
מגרשים לבניית צמודי קרקע לשיווק																			
אפיקי דמרי מגרשים [9]	אופקים	2003	ל.ר	ל.ר	100%	205				3	3	-	202	234,673	46,125	188,548	80%	148,522	30%

(4) פרויקט "מחיר למשתכן" לבנית 159 יח"ד, מתוכן 30% (ללא הקלת שבס) במסגרת "מחיר למשתכן" ו-70% מכירה בשוק חופשי.

(5) פרויקט "מחיר למשתכן" לבנית 182 יח"ד, מתוכן 30% (ללא הקלת שבס) במסגרת "מחיר למשתכן" ו-70% מכירה בשוק חופשי.

(6) פרויקט "מחיר למשתכן" לבנית 178 יח"ד, מתוכן 30% (ללא הקלת שבס) במסגרת "מחיר למשתכן" ו-70% מכירה בשוק חופשי.

(7) פרויקט "מחיר למשתכן" לבנית 166 יח"ד, מתוכן 30% (ללא הקלת שבס) במסגרת "מחיר למשתכן" ו-70% מכירה בשוק חופשי.

(8) ההון העצמי המוצג בפרויקטים רבי שלבים מחושב עפ"י עלויות השלב הראשון בלבד ומתגלגל לשלבים הבאים.

(9) במהלך השנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024, הכירה החברה ממכירת 29 מגרשים באופקים בתמורה של כ-27 מיליון ש"ח ובעלות של כ- 4 מיליון ש"ח.

(10) טרם החל שיווק ליום 31.12.2024.

(11) בשנת 2024 קיבלה הנהלת החברה החלטה לייעד את בניינים 1 ו-2 הכוללים 82 יח"ד לדיור להשכרה לפי חוק עידוד השקעות הון. העלויות המוצגות הינן בניכוי מע"מ תשומות. לפיכך, קיימת אי התאמה בין העלויות המוצגות לעיל לבין הרישום בספרי החברה, בהם מע"מ התשומות ששולם נרשם כחלק מעלות הנכס.

(12) הנתון המוצג הינו בניכוי רכיב מימון משמעותי כהגדרתו בעמדת סגל רשות ניירות ערך מספר 5-11 מיום 05/02/2024.

פרויקטים בהקמה – נתונים על הכנסות ועלויות

פרויקטים בהקמה ליום האחרון של שנת 2024 – נתונים על הכנסות, עלויות והמחירים בפרויקט – באלפי ש"ח לא כולל מע"מ

שם	הכנסות מחוזים חתומים נכון ליום האחרון של שנת הדיווח			צפי הכנסות ממלאי בלתי מכור	עלויות שהושקעו בפועל בפרויקט עד ליום 31.12.2024				יתרת עלויות צפויות שטרם הושקעו ליום 31.12.24	הכנסות מצטברות שהוכרו ליום 31.12.24	עלויות מצטברות שהוכרו ליום 31.12.24	רווח גולמי שהוכר ליום 31.12.24	רווח גולמי שטרם הוכר ליום 31.12.24	מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב צפי ההכנסות של המלאי הבלתי מכור	מחיר המכירה הממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בפרויקט (בכל תקופה), ללא מע"מ		
	סכומים שהתקבלו בפועל מסכום התמורה	יתרת סכומים לקבל לפי חוזים חתומים	סכומים מחוזים חתומים שטרם הוכרו כהכנסות בפרויקט		קרקע היטלים פיתוח	בנייה	עלויות מימון שהוונו לפרויקט	אחרות							מיום 1.1.2025 עד 28.02.2025	בשנה שהסתיימה ביום 31.12.2024	בשנה שהסתיימה ביום 31.12.2023
דמרי אפקה- שלב ב' [1]	21,219	48,722	68,374	557,796	86,251	797	2,736	3,659	426,987	1,567	1,210	357	106,950	13	15	15	-
עיר ימים YAMA בניין 2 [9]	48,810	152,183	140,042	224,623	75,029	36,662	12,757	2,899	82,753	60,951	28,804	32,147	183,369	37	36	34	-
NEVE PARK בניין 1 [2] [3]	33,356	71,337	70,744	40,483	26,303	22,453	-	2,490	38,594	33,949	20,966	12,983	42,353	23	25	24	22
אנטיגונוס - תמ"א 38 [4]	8,849	3,131	8,532	50,494	29,810	10,747	-	2,529	14,861	3,448	3,443	5	4,522	60	-	-	-
שרת 60 - תמ"א 38 [5]	5,214	10,346	13,296	67,338	28,239	5,887	-	1,661	16,794	2,264	1,583	681	29,636	65	-	60	61
שרת 14 - תמ"א 38 [6]	10,439	20,150	30,589	89,729	52,038	5,188	-	1,723	23,578	-	-	-	37,791	64	-	57	57
AM I - בניין 2 [3] [7]	10,759	34,166	41,369	195,401	60,020	13,820	-	3,625	70,087	3,556	2,063	1,493	91,281	35	38	34	-
רמת הדר החדשה- 14	252,303	29,525	8,098	2,983	107,586	104,226	1,795	7,858	6,645	273,730	220,257	53,473	3,228	26	26	25	23
רמת הדר החדשה- B15	49,096	126,141	151,787	77,696	88,026	17,207	4,582	2,530	85,018	23,450	17,796	5,654	49,916	24	24	25	24
Harmony - שלב א [8]	227,505	29,898	24,341	17,292	79,833	105,278	-	11,860	17,252	233,062	187,490	45,572	14,900	22	23	22	20
Harmony - שלב ב [8]	63,030	113,796	93,200	194,938	81,049	47,138	-	5,590	88,479	83,626	48,643	34,983	114,525	21	21	20	19
דמרי מגדלי עיר היין 308	22,912	48,139	66,048	190,062	57,458	9,828	3,584	894	129,426	5,003	3,659	1,344	58,579	17	16	17	-
דמרי במרינה YAMA	283,784	228,486	125,470	204,773	60,527	191,167	207	9,702	73,570	386,800	183,699	203,101	178,769	21	22	21	20
דמרי מתחמי הבוטיק- מגרש 341	59,084	17,136	7,733	4,715	10,109	26,010	44	971	5,254	68,487	35,403	33,084	5,463	16	17	17	16

(1) פרויקט "מחיר למשתכן" לבניית 412 יח"ד, מתוכן 50% במסגרת מחיר למשתכן ו 50% במסגרת שוק חופשי.

(2) פרויקט התחדשות עירונית לבניית 750 יח"ד. שלב א' כולל 150 יח"ד, מתוכן 44 יח"ד לבעלי הדירות ו- 106 יח"ד לשיווק. למידע נוסף בדבר פרויקט זה, ראה סעיף 4.1.6 להלן.

(3) נתונים בדבר היקף יח"ד מתייחסים לכלל הפרויקט (כולל חלק השותפים). הנתונים הכספיים מתייחסים לחלק החברה בלבד.

(4) פרויקט התחדשות עירונית תמ"א 38, להריסת 17 יח"ד ובניית 27 יח"ד. היקף השטחים שיימסרו לבעלי הדירות הינו כ - 1,210 מ"ר, והיקף השטחים ליזם הינו כ- 1,038 מ"ר.

(5) פרויקט התחדשות עירונית תמ"א 38, להריסת 8 יח"ד ובניית 22 יח"ד. היקף השטחים שיימסרו לבעלי הדירות הינו כ - 1,212 מ"ר, והיקף השטחים ליזם הינו כ- 1,300 מ"ר.

(6) פרויקט התחדשות עירונית תמ"א 38, להריסת 17 יח"ד ובניית 36 יח"ד. היקף השטחים שיימסרו לבעלי הדירות הינו כ - 2,005 מ"ר, והיקף השטחים ליזם הינו כ- 1,941 מ"ר.

(7) פרויקט התחדשות עירונית לבניית 144 יח"ד, מתוכן 30 יח"ד אשר עתידות להימסר לבעלי הדירות ו- 114 יח"ד לשיווק.

(8) בפרויקט מתוכננות 748 יח"ד- מתוכן 152 יח"ד לבעלי דירות ו- 596 יח"ד לשיווק. למידע נוסף בדבר סטטוס הליכי תכנון בפרויקט זה, ראה סעיף 4.1.6 להלן.

פרויקטים בהקמה – נתונים על הכנסות ועלויות (המשך)

פרויקטים בהקמה ליום האחרון של שנת 2024 – נתונים על הכנסות, עלויות והמחירים בפרויקט – באלפי ש"ח לא כולל מע"מ

שם	הכנסות מחוזים חתומים נכון ליום האחרון של שנת הדיווח			צפי הכנסות ממלאי בלתי מכור	עלויות שהושקעו בפועל בפרויקט עד ליום 31.12.2024				יתרת עלויות צפויות שטרם הושקעו ליום 31.12.2024	הכנסות מצטברות שהוכרו ליום 31.12.24	עלויות מצטברות שהוכרו ליום 31.12.24	רווח גולמי שהוכר ליום 31.12.24	רווח גולמי שטרם הוכר ליום 31.12.24	מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב צפי ההכנסות של המלאי הבלתי מכור	מחיר המכירה הממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בפרויקט (בכל תקופה), ללא מע"מ		
	סכומים שהתקבלו בפועל מסכום התמורה	יתרת סכומים לקבל לפי חוזים חתומים	סכומים מחוזים שטרם הוכרו כהכנסות		קרקע היטלים פיתוח	בנייה	עלויות מימון שהוונו לפרויקט	אחרות							מיום 1.1.2025 עד 28.02.2025	בשנה שהסתיימה ביום 31.12.2024	בשנה שהסתיימה ביום 31.12.2023
מגרש 321 בניינים 2+1 [14] [15]	-	-	-	145,648	17,265	28,300	76	817	28,051	-	-	-	71,139	17		-	-
מגרש 321 בניינים 4+3	27,518	46,698	42,098	70,770	17,265	22,099	76	967	32,257	32,118	15,581	16,537	55,785	17	16	17	-
שער העיר - מגרש 1	84,740	79,479	41,145	57,396	15,308	76,511	592	5,075	41,659	123,074	75,413	47,661	34,809	12	12	12	11
רמות יורם מגרש 209 [14]	-	-	-	180,267	28,365	10,071	1,309	795	97,939	-	-	-	41,788	12		-	-
אפיקי הנחל- מתחם 1 [10]	69,568	90,781	31,582	19,782	16,069	77,207	247	3,288	25,193	128,767	84,309	44,458	13,669	13		12	9
אפיקי הנחל - מתחם 4 [11]	38,934	84,786	86,035	93,669	17,915	38,543	1,048	1,411	90,912	37,685	25,278	12,407	55,153	12	12	10	-
אפיקי הנחל- מתחם 2 [9]	76,257	113,344	97,377	21,906	17,674	57,221	503	2,968	62,422	92,224	61,951	30,273	40,446	13		11	8
אפיקי הנחל- מתחם 5 [12] [14]	-	-	-	202,009	14,246	6,999	1,363	508	113,344	-	-	-	65,549	10		-	-
סנטרל פארק- בניין 5 [3]	11,425	20,952	29,083	70,374	12,782	7,574	313	1,041	54,168	3,294	2,426	868	26,005	13	13	13	-
פארק הנחל- שלב א	50,863	67,439	21,130	46,686	29,012	70,861	392	2,401	17,891	97,172	70,456	26,716	17,715	13	13	13	13
פארק הנחל- שלב ב	155	1,034	797	247,175	43,194	35,762	584	2,274	99,598	392	268	124	66,828	13		15	-
סה"כ	**1,455,820**	**1,437,669**	**1,198,870**	**3,074,005**	**1,071,373**	**1,027,556**	**32,208**	**79,536**	**1,742,732**	**1,694,619**	**1,090,698**	**603,921**	**1,410,168**				
מגרשים לבניית צמודי קרקע לשיווק																	
אפיקי דמרי [13]	1,811	562		232,300	36,900				9,225	-	-	-	-	2.3	2.3	2.3	2.5

(9) פרויקט "מחיר למשתכן" לבנית 178 יח"ד, מתוכן 30% (ללא הקלת שבס) במסגרת "מחיר למשתכן" ו-70% מכירה בשוק חופשי.

(10) פרויקט "מחיר למשתכן" לבנית 159 יח"ד, מתוכן 30% (ללא הקלת שבס) במסגרת "מחיר למשתכן" ו-70% מכירה בשוק חופשי.

(11) פרויקט "מחיר למשתכן" לבנית 182 יח"ד, מתוכן 30% (ללא הקלת שבס) במסגרת "מחיר למשתכן" ו-70% מכירה בשוק חופשי.

(12) פרויקט "מחיר למשתכן" לבנית 166 יח"ד, מתוכן 30% (ללא הקלת שבס) במסגרת "מחיר למשתכן" ו-70% מכירה בשוק חופשי.

(13) במהלך השנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024, הכירה החברה ממכירת 29 מגרשים באופקים בתמורה של כ-27 מיליון ש"ח ובעלות של כ- 4 מיליון ש"ח.

(14) טרם החל שיווק ליום 31.12.2024.

(15) בשנת 2024 התקבלה החלטה לייעד את בניינים 1 ו-2 הכוללים 82 יח"ד לדיור להשכרה לפי חוק עידוד השקעות הון . העלויות המוצגות הינן בניכוי מע"מ תשומות. לפיכך, קיימת אי התאמה בין העלויות המוצגות לעיל לבין הרישום בספרי החברה, בהם מע"מ התשומות ששולם נרשם כחלק מעלות הנכס.

(ג) נתונים בדבר פרויקטים בתכנון

"**פרויקט בתכנון**" – פרויקט שבנייתו טרם החלה ביום האחרון של שנת הדיווח, ואשר להערכת הנהלת החברה בנייתו צפויה להתחיל בשנה העוקבת לשנת הדיווח או שהתקבל לגביו היתר בניה.

בטבלאות שלהלן ייוחדו למושגים הבאים הפירושים שלהלן:

"**מ"ר ממוצע ליח"ד**"
מ"ר ממוצע ליח"ד מחושב לפי השטח הנקוב במפרט המכר.

"**סה"כ עלויות צפויות בפרויקט, סה"כ הכנסות שטרם הוכרו**"
הסכומים מיוחסים להיקף היחידות במצב תכנוני מתוכנן.

מידע בדבר מועד סיום בניה משוער בפרויקט הינו מידע צופה פני עתיד המבוסס על הערכות שבוצעו על ידי החברה. המועד הצפוי עלול להשתנות עקב שינויים בזמינות עובדים וחומרים לבנין וכן בעקבות הליכים סטטוטוריים שאינם בשליטת החברה.

המידע המפורט בטבלאות ביחס לסך ההכנסות שטרם הוכרו, סך העלויות הצפויות, הרווח הגולמי הצפוי בפרויקט ושיעורו מתבסס על הנחות, תחזיות ו/או תכניות עבודה של החברה, אשר אין וודאות כי תתממשנה במלואם. בהקשר זה יובהר עוד כי הערכת ההכנסות הצפויות מבוססת על מחירי המכירה הצפויים באותו פרויקט, וכי הערכת ההוצאות הצפויות מבוססת בין היתר על הסכמים חתומים ותחשיבים כלכליים שערכה החברה. ההכנסות הצפויות, העלויות הצפויות, הרווח הגולמי הצפוי בפרויקט ושיעורו בפועל עלולים להיות שונים מהמידע המפורט בטבלה, אם תחזיות החברה או תכניות העבודה שלה כאמור לא תתממשנה, כולן או חלקן, בין היתר, עקב גורמי הסיכון האמורים בסעיף 4.1.12 להלן.

פרויקטים בתכנון – נתונים כלליים

פרויקטים שאינם מהותיים מאוד בתכנון – נתונים כלליים על הפרויקטים – באלפי ש"ח לא כולל מע"מ

שם	מיקום הפרויקט	מועד רכישת הקרקע	עלות נוכחית בספרים	מועד תחילת בניה מתוכנן בפרויקט	מועד סיום בניה משוער בפרויקט	האם הושג מימון/ליווי בנקאי לפרויקט	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט (%)	יח"ד בפרויקט			
								מצב תכנוני נוכחי		מצב תכנוני מתוכנן	
								יח"ד	מ"ר ממוצע ליח"ד	יח"ד	מ"ר ממוצע ליח"ד
NEVE PARK בניין 2 [1] [4]	פתח תקווה	ל.ר	35,666	2025	2029	נחתם הסכם ליווי	50%	150	121	150	121
שלב א'- מגרש 102 [2]	אור יהודה	ל.ר	7,135	2025	2029	טרם נחתם הסכם ליווי	100%	310	104	326	104
נתניה נורדאו-שלב א' [3]	נתניה	ל.ר	1,611	2025	2030	טרם נחתם הסכם ליווי	100%	199	104	199	104
דמרי מתחמי הבוטיק-מגרש 331	קריית גת	2017	23,522	2025	2028	נחתם הסכם ליווי	100%	82	103	82	103
סנטרל פארק מבנים 7+6 [4]	באר שבע	2014	26,253	2025	2028	טרם נחתם הסכם ליווי	50%	270	118	270	118
מיתר - שלב א	מיתר	2010	18,438	2025	2028	מימון קרקע	100%	56	181	56	181
אבן עזרא מגרש 100 202 [5]	אשקלון	2023	83,496	2025	2028	מימון קרקע	100%	286	107	286	107
שכונת הפארק מגרשים 631 641 [6]	באר שבע	2020	35,838	2026	2028	מימון קרקע	100%	138	100	138	100
רמות יורם מגרש 210A	נתיבות	2022	72,661	2026	2028	מימון קרקע	100%	328	106	328	106
רמות יורם 212A	נתיבות	2022	39,156	2027	2029	מימון קרקע	100%	175	110	175	110
סה"כ			**343,776**					**1,994**		**2,010**	
פרויקטים מהותיים מאוד[7]											
דמרי בשדה דב	תל אביב -יפו	2024	1,057,356	2025	2032	מימון קרקע	100%	458	94	458	94
פארק בבלי מגרש 4	תל אביב -יפו	2020	280,249	2025	2031	מימון קרקע	100%	247	142	280	119
סה"כ			**1,681,381**					**2,699**		**2,748**	

(1) פרויקט התחדשות עירונית. שלב ב' כולל 150 יח"ד, מתוכן 46 יח"ד עתידות להימסר לבעלי הדירות ו- 104 יח"ד לשיווק. העלויות וההכנסות המוצגות משקפות את חלק החברה בלבד.

(2) פרויקט התחדשות עירונית. שלב א' כולל 326 יח"ד, מתוכן 64 יח"ד עתידות להימסר לבעלי הדירות ו- 262 יח"ד לשיווק.

(3) פרויקט התחדשות עירונית. שלב א' כולל 199 יח"ד, מתוכן 60 יח"ד עתידות להימסר לבעלי הדירות ו- 139 יח"ד לשיווק.

(4) נתונים בדבר היקף יח"ד מתייחסים לכלל הפרויקט (כולל חלק השותפים) והנתונים הכספיים מתייחסים לחלק החברה בלבד .

(5) פרויקט "מחיר למשתכן" בו 40% מיחה"ד (ללא הקלת שבס) שתיבננה הן למכירה במסגרת "מחיר למשתכן" ו-60% מכירה בשוק חופשי.

(6) לחברה ניתן היתר בניה לפרויקט. החברה פועלת לדחיית מועד התחלה וסיום הבניה מול הרשויות המוסמכות.

(7) לפרטים נוספים לענין פרויקטים מהותיים מאוד, ראו סעיף 4.1.7 להלן. הנתונים לגבי פרויקטים מהותיים מאוד צורפו לטבלה זו מטעמי נוחות.

פרויקטים בתכנון – נתונים על הכנסות ועלויות

פרויקטים שאינם מהותיים מאוד בתכנון – נתונים על ההכנסות, העלויות והמחירים בפרויקט – באלפי ש"ח לא כולל מע"מ.

שם	מיקום הפרויקט	מחיר מכירה ממוצע למ"ר בחוזים מוקדמים, לשנת הדו"ח	מספר חוזים מוקדמים חתומים	מקדמות שנתקבלו	יתרת סכומים לקבל לפי חוזים	סה"כ הכנסות צפויות	מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב צפי ההכנסות של המלאי הבלתי מכור	סה"כ עלויות שהושקעו בפועל בפרויקט עד ליום 31.12.2024		סה"כ יתרת עלויות צפויות שטרם הושקעו	סה"כ עלויות צפויות בפרויקט	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	סה"כ שיעור רווח גולמי צפוי
								קרקע, היטלים פיתוח	אחרות				
NEVE PARK בניין 2 [1] [4]	פתח תקווה	24	23	4,556	28,228	150,940	24	35,066	600	55,008	90,674	60,266	39.9%
שלב א'- מגרש 102 [2]	אור יהודה	-	-	-	-	638,191	24	5,610	1,525	393,072	400,207	237,984	37.3%
נתניה נורדאו-שלב א' [3]	נתניה	-	-	-	-	362,462	22	307	1,304	295,467	297,078	65,384	18.0%
דמרי מתחמי הבוטיק-מגרש 331	קריית גת	19	1	555	2,180	154,866	18	17,178	6,344	53,126	76,648	78,218	50.5%
סנטרל פארק מבנים 6+7 [4]	באר שבע	-	-	-	-	205,503	13	15,333	10,920	126,634	152,887	52,616	25.6%
מיתר - שלב א	מיתר	-	-	-	-	134,400	13	14,272	4,166	64,991	83,429	50,971	37.9%
אבן עזרא מגרש 100 202 [5]	אשקלון	-	-	-	-	402,501	13	78,576	4,920	261,854	345,350	57,151	14.2%
שכונת הפארק א [6]	באר שבע	-	-	-	-	201,531	15	32,527	3,311	126,289	162,127	39,404	19.6%
רמות יורם מגרש 210A	נתיבות	-	-	-	-	433,895	13	66,842	5,819	262,281	334,942	98,953	22.8%
רמות יורם 212A	נתיבות	-	-	-	-	228,800	13	35,911	3,245	139,815	178,971	49,829	21.8%
סה"כ		**43**	**24**	**5,111**	**30,408**	**2,913,089**		**301,622**	**42,154**	**1,778,537**	**2,122,313**	**790,776**	
						פרויקטים מהותיים מאוד [7]							
דמרי בשדה דב		-	-	-	-	2,740,197	64	1,052,437	4,919	980,364	2,037,720	702,477	25.6%
פארק בבלי מגרש 4				-	-	1,890,658	57	253,178	27,071	1,119,397	1,399,646	491,012	26.0%
סה"כ		**43**	**24**	**5,111**	**30,408**	**7,543,944**		**1,607,237**	**74,144**	**3,878,298**	**5,559,679**	**1,984,265**	

(1) פרויקט התחדשות עירונית. שלב ב' כולל 150 יח"ד, מתוכן 46 יח"ד עתידות להימסר לבעלי הדירות ו- 104 יח"ד לשיווק. העלויות וההכנסות המוצגות משקפות את חלק החברה בלבד.

(2) פרויקט התחדשות עירונית. שלב א' כולל 326 יח"ד, מתוכן 64 יח"ד עתידות להימסר לבעלי הדירות ו- 262 יח"ד לשיווק.

(3) פרויקט התחדשות עירונית. בשלב א' של הפרויקט ישנה שחיקה של שיעור הרווח הגולמי עקב הקצאת דירות נוספות לבעלי דירות משלב ב' ע"ח דירות יזם. לנתוני הרווח הגולמי הצפוי הכולל בפרויקט ראה סעיף 4.1.6 בדבר פרויקטים של פינוי בינוי.

(4) נתונים בדבר היקף יח"ד מתייחסים לכלל הפרויקט (כולל חלק השותפים). הנתונים הכספיים מתייחסים לחלק החברה בלבד .

(5) פרויקט "מחיר למשתכן" בו 40% מיחה"ד (ללא הקלת שבס) שתיבננה הן למכירה במסגרת "מחיר למשתכן" ו-60% מכירה בשוק חופשי.

(6) לחברה ניתן היתר בניה לפרויקט. החברה פועלת לדחיית מועד התחלה וסיום הבניה מול הרשויות המוסמכות.

(7) לפרטים נוספים לענין פרויקטים מהותיים מאוד, ראו סעיף 4.1.7 להלן. הנתונים לגבי פרויקטים מהותיים מאוד צורפו לטבלה זו מטעמי נוחות.

ניתוח רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר – שינויים במחיר המכירה

		ניתוח רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר בשל שינויים במחיר המכירה				
		הרווח הגולמי שטרם הוכר בהנחה של עליה של 10% במחירי המכירה	הרווח הגולמי שטרם הוכר בהנחה של עליה של 5% במחירי המכירה	סך הכל רווח גולמי שטרם הוכר	הרווח הגולמי שטרם הוכר בהנחה של ירידה של 5% במחירי המכירה	הרווח הגולמי שטרם הוכר בהנחה של ירידה של 10% במחירי המכירה
פרויקטים שהסתיימו	נתניה	21,296	19,612	17,927	16,243	14,558
	קרית ביאליק	4,867	4,281	3,695	3,109	2,523
	גבעתיים	5,381	4,936	4,491	4,046	3,601
	אשדוד	4,237	3,982	3,727	3,472	3,217
	אשקלון	4,355	3,991	3,626	3,262	2,897
	נתיבות	39,759	35,937	32,116	28,294	24,473
	באר שבע	763	687	612	537	462
	ירושלים	19,697	17,940	16,184	14,427	12,671
פרויקטים בהקמה	דמרי אפקה- שלב ב'	162,730	134,840	106,950	79,060	51,170
	עיר ימים YAMA בניין 2	205,831	194,600	183,369	172,138	160,907
	NEVE PARK בניין 1	46,401	44,377	42,353	40,329	38,305
	אנטיגונוס תמ"א 38	9,571	7,047	4,522	1,997	(527)
	שרת 60 - תמ"א 38	36,370	33,003	29,636	26,269	22,902
	שרת 14 - תמ"א 38	46,764	42,277	37,791	33,305	28,818
	I AM - בניין 2	110,821	101,051	91,281	81,511	71,741
	רמת הדר החדשה- מגרש 14	3,526	3,377	3,228	3,079	2,930
	רמת הדר החדשה- מגרש B15	57,686	53,801	49,916	46,031	42,146
	Harmony - שלב א	16,629	15,765	14,900	14,035	13,171
	Harmony - שלב ב	134,019	124,272	114,525	104,778	95,031
	דמרי מגדלי עיר היין 308	77,585	68,082	58,579	49,076	39,573
	דמרי במרינה YAMA	199,246	189,008	178,769	168,530	158,292
	דמרי מתחמי הבוטיק-מגרש 341	5,935	5,699	5,463	5,227	4,991
	מגרש 321 בניינים 2+1	85,704	78,421	71,139	63,857	56,574
	מגרש 321 בניינים 4+3	62,862	59,324	55,785	52,246	48,708
	שער העיר - מגרש 1	40,549	37,679	34,809	31,939	29,069

ניתוח רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר – שינויים במחיר המכירה (המשך)

	ניתוח רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר בשל שינויים במחיר המכירה				
	הרווח הגולמי שטרם הוכר בהנחה של עליה של 10% במחירי המכירה	הרווח הגולמי שטרם הוכר בהנחה של עליה של 5% במחירי המכירה	סך הכל רווח גולמי שטרם הוכר	הרווח הגולמי שטרם הוכר בהנחה של ירידה של 5% במחירי המכירה	הרווח הגולמי שטרם הוכר בהנחה של ירידה של 10% במחירי המכירה
רמות יורם מגרש 209	59,815	50,801	41,788	32,775	23,761
אפיקי הנחל- מתחם 1	15,647	14,658	13,669	12,680	11,691
אפיקי הנחל- מתחם 2	42,637	41,541	40,446	39,351	38,255
אפיקי הנחל - מתחם 4	64,520	59,836	55,153	50,470	45,786
אפיקי הנחל- מתחם 5	85,750	75,649	65,549	55,449	45,348
סנטרל פארק- בניין 5	33,042	29,524	26,005	22,486	18,968
פארק הנחל- שלב א (514+621)	22,384	20,049	17,715	15,381	13,046
פארק הנחל- שלב ב (612+512)	91,546	79,187	66,828	54,469	42,110

ניתוח רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר – שינויים בתשומות הבנייה

פרויקטים בהקמה	הרווח הגולמי שטרם הוכר בהנחה של עליה של 10% בתשומות הבנייה	הרווח הגולמי שטרם הוכר בהנחה של עליה של 5% בתשומות הבנייה	סך הכל רווח גולמי שטרם הוכר	הרווח הגולמי שטרם הוכר בהנחה של ירידה של 5% בתשומות הבנייה	הרווח הגולמי שטרם הוכר בהנחה של ירידה של 10% בתשומות הבנייה
דמרי אפקה- שלב ב'	66,783	86,867	106,950	127,033	147,117
עיר ימים YAMA בניין 2	175,746	179,557	183,369	187,181	190,992
NEVE PARK בניין 1	37,163	39,758	42,353	44,948	47,543
אנטיגונוס תמ"א 38	1,291	2,906	4,522	6,138	7,753
שרת 60 - תמ"א 38	26,503	28,069	29,636	31,203	32,769
שרת 14 - תמ"א 38	32,405	35,098	37,791	40,484	43,177
I AM - בניין 2	82,788	87,034	91,281	95,528	99,774
רמת הדר החדשה- מגרש 14	2,592	2,910	3,228	3,546	3,864
רמת הדר החדשה- מגרש B15	41,928	45,922	49,916	53,910	57,904
Harmony - שלב א	8,357	11,629	14,900	18,171	21,443
Harmony - שלב ב	101,850	108,188	114,525	120,862	127,200
דמרי מגדלי עיר היין 308	46,426	52,503	58,579	64,655	70,732
דמרי במרינה YAMA	172,037	175,403	178,769	182,135	185,501
דמרי מתחמי הבוטיק-מגרש 341	4,999	5,231	5,463	5,695	5,927
מגרש 321 בניינים 1+2	72,412	71,775	71,139	70,503	69,866
מגרש 321 בניינים 3+4	54,874	55,330	55,785	56,240	56,696
שער העיר - מגרש 1	31,092	32,950	34,809	36,668	38,526
רמות יורם מגרש 209	32,480	37,134	41,788	46,442	51,096
אפיקי הנחל- מתחם 1	11,296	12,483	13,669	14,855	16,042
אפיקי הנחל- מתחם 2	40,227	40,337	40,446	40,555	40,665
אפיקי הנחל - מתחם 4	50,373	52,763	55,153	57,543	59,933
אפיקי הנחל- מתחם 5	54,971	60,260	65,549	70,838	76,127
סנטרל פארק- בניין 5	20,920	23,463	26,005	28,547	31,090
פארק הנחל- שלב א (514+621)	23,131	20,423	17,715	15,007	12,299
פארק הנחל- שלב ב (612+512)	62,834	64,831	66,828	68,825	70,822

(ד) **<u>עתודות קרקע</u>**

<u>נתונים בדבר עתודות קרקע</u>

"**עתודת קרקע**" - קרקע המוצגת כמלאי מקרקעין, למעט קרקע המוצגת בקטגוריית "פרויקטים בתכנון".

בנוסף לפרויקטים שהחברה מבצעת ומתכננת, מחזיקה החברה בעתודת קרקעות.

החברה מבהירה כי המידע הנכלל בטבלת עתודות הקרקע ביחס למצב המתוכנן (מספר היחידות המתוכנן, מ"ר ממוצע ליח"ד) מהווה מידע צופה פני עתיד, באשר הינו מבוסס, בין היתר, על הנחות שונות, ביניהן: האם התכניות שהגישה ו/או תגיש החברה תאושרנה ותקבלנה תוקף, מבלי שיחול שינוי מהותי בכמות יחידות הדיור שניתן יהיה לבנות במקרקעין וכיו"ב.

מובהר, כי במקרה בו יחול שינוי מהותי בגורמים דלעיל, ייתכן שינוי במספר היחידות ואף בהחלטתה של החברה להקים את הפרויקט באופן ובמתכונת שצפתה.

עתודות קרקע

עתודות קרקע – נתונים כלליים על הפרויקטים – אלפי ש"ח

שם	מיקום	מועד רכישה	עלויות הקשורות בעתודת הקרקע, ליום האחרון של שנת הדיווח					חלק התאגיד האפקטיבי	שטח מגרש	זכויות בניה			
			עלות מקורית (א)	עלויות מימון שהוונו לקרקע (ב)	עלויות תכנון ואחרות (ג)	יתרות ערך שנרשמו במצטבר (ד)	עלות בספרים ליום 31.12.24 (א)+(ב)+(ג)+(ד)			במצב תכנוני נוכחי (מפולח לפי שימושים)		מצב תכנוני מבוקש/מתוכנן (מפולח לפי שימושים)	
										יח"ד– שטח ברוטו מ"ר	מ"ר ממוצע ליח"ד	יח"ד– שטח ברוטו מ"ר	מ"ר ממוצע ליח"ד	סטטוס הליכי תכנון
חטיבה מרכזית עסקת מזומן[13]	חדרה	2010	67,139	4,091	4,525	-	75,755	100%	388,800	1,232 [14]	122	1,281	122	ראה הערת שוליים[13]
חטיבה מרכזית עסקת תמורות[13]			1,921	-	4,764	-	6,685	כ- 82%		1,297	122	1,346	122	
חטיבה דרומית עסקת מזומן[15]	חדרה	2010	27,551	-	20	-	27,571	100%	292,200	-		כ- 1,800	-	ראו הערת שוליים[15]
חטיבה דרומית עסקת תמורות[15]			2,022	-	20	-	2,042	כ- 82%				כ- 1,800		

[13] רכישת הזכויות במקרקעין- ביום 20.5.2010 התקשרה החברה בהסכם עם מחזיקות זכויות הבעלות בקרקע בחדרה. על פי תנאי העסקה, 50.4% מהמקרקעין נרכשו בעסקת מזומן (להלן: "**עסקת המזומן**"), ואילו יתרת הזכויות במקרקעין (49.6%) נרכשו בעסקת תמורות, כאשר הבעלים יהיו זכאים לאחוזים משתנים ממחירי המכירה של כל יח"ד שתימכר (להלן: "**עסקת התמורות**"), אשר משקפים בממוצע, להערכת החברה, כ- 18%. הקרקע מורכבת משתי חטיבות- על כמחצית מהמקרקעין קדמה החברה תכנית מפורטת שהינה בעלת ייעוד למגורים, מסחר ותעסוקה (להלן: "**החטיבה המרכזית**"), והמחצית השניה, המיועדת בעיקר למגורים בטווח הארוך, הינה בשלב זה בעלת ייעוד חקלאי (להלן: "**החטיבה הדרומית**").
תמצית הזכויות בחטיבה המרכזית- לחברה זכויות לבניית כ- 1,232 יח"ד בתוספת שטחי מסחר ותעסוקה בהיקף של כ- 28,120 מ"ר, אשר נרכשו במסגרת עסקת המזומן וכן כ- 1,297 יח"ד במסגרת עסקת התמורות. החברה הגישה יחד עם בעלי הקרקע עתירה לעניין אופן חישוב חלקם בהתאם לטבלאות האיחוד וחלוקה בתב"ע, במסגרתה סוכם בהסכם פשרה על תוספת כ- 98 יח"ד לחברה ובעלי הקרקע בחלקים שווים בתוכנית נוספת, אשר נמצאת בהליכי הכנה.
בחודש פברואר 2024 השתכלל הסכם בע"פ בין החברה לבין הבעלים בעסקת התמורות, וזאת עקב בקשתם להקדים תזרימית את מועד קבלת התקבולים בגין מכירת יח"ד עתידית, כשהם מהוונים בערכם הנוכחי. החברה נערכה מבחינה תזרימית לתשלום התקבולים כאמור. הבעלים חזרו בהם מההסכם ביחס להקדמת התקבולים ואף טענו לביטול הסכם התמורות עקב הפרה לכאורה של הסכם התמורות ע"י החברה- טענות המוכחשות מכל וכל ע"י החברה. הצדדים מתנהלים ביניהם לברור טענותיהם ההדדיות.

[14] ביום 13.10.2024 מכרה החברה שני מגרשים בחטיבה המרכזית הכוללים 318 יח"ד(ראה דיווח מיידי מיום 13.10.2024 אסמכתא מספר 2024-01-610218). העסקה הושלמה לאחר תקופת הדיווח (ראה דיווח מיידי מיום 12.01.2025 אסמכתא מספר 2025-01-003381).

[15] הליכי התכנון בחטיבה הדרומית- שטח התב"ע הכולל הינו כ-487 דונם ולהערכת החברה היא עתידה לכלול כ- 6,000 יח"ד (חלק החברה הינו כ- 60%, מתוכו 50.4% נרכשו בעסקת מזומן , ואילו יתרת הזכויות במקרקעין (49.6%) נרכשו בעסקת תמורות, כמפורט בה"ש 13 לעיל) זאת ככל שיאושרו תהליכי התכנון בעתיד. נכון למועד פרסום הדו"ח התב"ע בהליכי תכנון לקראת הגשה לוועדה המקומית.

עתודות קרקע – נתונים כלליים על הפרויקטים – אלפי ש"ח

שם	מיקום	מועד רכישה	עלויות הקשורות בעתודת הקרקע, ליום האחרון של שנת הדיווח					חלק התאגיד האפקטיבי	שטח מגרש	זכויות בניה				
			עלות מקורית (א)	עלויות מימון שהוונו לקרקע (ב)	עלויות תכנון ואחרות (ג)	יתרות ערך שנרשמו במצטבר (ד)	עלות בספרים ליום 31.12.24 (א)+(ב)+(ג)+(ד)			במצב תכנוני נוכחי (מפולח לפי שימושים)		מצב תכנוני מבוקש/מתוכנן (מפולח לפי שימושים)		
										יח"ד– שטח ברוטו מ"ר	מ"ר ממוצע ליח"ד	יח"ד– שטח ברוטו מ"ר	מ"ר ממוצע ליח"ד	סטטוס הליכי תכנון
חטיבה דרומית (שטח נוסף)	חדרה	2023	15,796	-	-	-	15,796	100%	17,122	לא ניתן להערך				מתוך סך הזכויות במגרש כ- 10 דונם בחטיבה הדרומית המיועדים למגורים לפי תכנית חד/2020.
מגרש 1 נופי חפר	נתניה	2014	47,700	10,030	570	-	58,300	100%	7,443	140	123	190	110	הועדה המקומית אישרה את פרסום התוכנית למתן תוקף בכפוף לתיקונים מסוימים.
כוכב ים - מגרש 1[16]	נתניה	2021	41,838	2,400	310	-	44,548	30%	5,724	264	110	264	110	תב"ע בתוקף. בנוסף לחברה זכויות לתעסוקה ומסחר
גבעת הפרחים ומתחם 14	נתניה	2022	13,360	-	14	-	13,374		2,516	-	-	לא ניתן להערך	לא ניתן להערך	קרקעות בייעוד מתארי או חקלאי, בהליך שינוי ייעוד.
שביל התפוזים	הוד השרון	2021	43,215	-	-	-	43,215	100%	כ-30,000	-	-	לא ניתן להערך	-	קרקע בייעוד מתארי.
בבלי מגרש 5[16]	תל אביב	2020	125,783	11,381	664	-	137,828	כ- 5%	6,600	114	142	200	121	המגרש נמצא בהליכי פירוק שיתוף בבית המשפט.
בבלי מגרש 6[16]								כ- 50%	כ -6,100	131	142	200	121	הוגשה בקשה להיתר עם הקלות. במרץ 2025 ביהמ"ש אישר פירוק שיתוף בבימ"ש.

[16] העלויות המוצגות בטבלה משקפות את חלק החברה.

עתודות קרקע – נתונים כלליים על הפרויקטים – אלפי ש"ח

שם	מיקום	מועד רכישה	עלויות הקשורות בעתודת הקרקע, ליום האחרון של שנת הדיווח					חלק התאגיד האפקטיבי	שטח מגרש	זכויות בניה				
			עלות מקורית (א)	עלויות מימון שהוונו לקרקע (ב)	עלויות תכנון ואחרות (ג)	יתרות ערך שנרשמו במצטבר (ד)	עלות בספרים ליום 31.12.24 (א)+(ב)+(ג)+(ד)			במצב תכנוני נוכחי (מפולח לפי שימושים)		מצב תכנוני מבוקש/מתוכנן (מפולח לפי שימושים)		
										יח"ד– שטח ברוטו מ"ר	מ"ר ממוצע ליח"ד	יח"ד– שטח ברוטו מ"ר	מ"ר ממוצע ליח"ד	סטטוס הליכי תכנון
הגוש הגדול + ת.א. 3700	תל אביב	2022	16,539	-	-	-	16,539	100%	לא ניתן להעריך	6	115	6	115	בהמתנה לאישור תוכנית איחוד וחלוקה לייחוד חלק החברה במגרשים ספציפיים
נחלת יצחק	תל אביב	2021	21,810	-	329	-	22,139	-	-	-	-	-	-	בהליכי תכנון ראשוניים. לקראת הליך פירוק שיתוף.
רחוב הרכבת [16]	תל אביב	2021	64,051	4,105	106	-	68,262	70%	8,570	-	-	19,700 מ"ר	-	החברה מקדמת תב"ע בסמכות מקומית.
שלבים [16] [17]	תל אביב	2019	142,247	4,919	903	-	148,069	50%	כ- 9,500	-	-	-	-	ראה הערת שוליים[17]
גני אז"ר 207	רמת גן	2023	262,387	11,845	664	-	274,896	100%	4,891	205	94	215	89	תב"ע בתוקף, הוגשה בקשה להיתר כולל הקלות
תוכנית ח/500	חולון	2021	7,969	-	2	-	7,971	100%	כ-3,000	לא ניתן להעריך	לא ניתן להעריך	לא ניתן להעריך	לא ניתן להעריך	בתכנון מתארי, טרם פורסמו תוכניות מפורטות מכוחן ניתן להוציא היתרי בניה.
מגרש 101	בת ים	2020	96,686	9,272	3,919	-	109,877	100%	4,787	225	88	224	88	הוגשה בקשה להיתר בניה אשר נמצאת לקראת דיון בוועדה המקומית.

[17] בהתאם לתוכנית הכוללנית תא/5000 החלה על המקרקעין היקף הרח"ק במוקד התעסוקה הינו 12.8 (זכויות בניה עיליות בהיקף של 1280%) והרח"ק באזור המגורים הינו 5-6 (500%-600%).לאור קידומה של תוכנית תא/5500, תמ"א 70 והקרבה לתחנת מטרו החברה מעריכה כי היקף הרח"ק אף יגדל. יובהר, כי בשלב זה עדין לא אושרה תוכנית מפורטת מכוחה ניתן להוציא היתרי בניה, ואין וודאות כי זכויות הבניה הנ"ל יאושרו.

עתודות קרקע – נתונים כלליים על הפרויקטים – אלפי ש"ח

שם	מיקום	מועד רכישה	עלויות הקשורות בעתודת הקרקע, ליום האחרון של שנת הדיווח					חלק התאגיד האפקטיבי	שטח מגרש	זכויות בניה			
			עלות מקורית (א)	עלויות מימון שהוונו לקרקע (ב)	עלויות תכנון ואחרות (ג)	יריידות ערך שנרשמו במצטבר (ד)	עלות בספרים ליום 31.12.24 (א)+(ב)+(ג)+(ד)			במצב תכנוני נוכחי (מפולח לפי שימושים)		מצב תכנוני מבוקש/מתוכנן (מפולח לפי שימושים)	
										יח"ד– שטח ברוטו מ"ר	מ"ר ממוצע ליח"ד	יח"ד– שטח ברוטו מ"ר	מ"ר ממוצע ליח"ד	סטטוס הליכי תכנון
רח' הקוממיות חלקות 65-62	בת ים	2022	34,049	8		-	34,057	100%	4,205	-	-	95	92	העיריה מקדמת תכנון כולל במתחם לקראת הליכי הפקדה.
קריית משה מתחם 73012	רחובות	2023	45,857	-	-	-	45,857	100%	2,515	92	82	92	82	תב"ע בתוקף
מע"ר ב'	אשדוד	2005	22,624	16,014	3,035	-	41,673	100%	23,447	885	-	885	-	תב"ע קיבלה תוקף בשנת הדו"ח. החברה החלה בהליכי רישוי לקראת הגשת בקשה להיתר עבור מספר מגרשים הכוללים כ-360 יח"ד. צפוי תשלום היטל השבחה.
אבן עזרא מגרשים 101,104,117	אשקלון	2024	161,639	1,246	453	-	163,338	100%	25,936	364	105	364	105	תב"ע בתוקף
עיר היין מגרש 303	אשקלון	2019	54,994	5,562	1,043	-	61,599	100%	5,165	140	108	140	108	תב"ע בתוקף
כרמי גת צפון מחיר מטרה	קריית גת	2024	63,408	863	279	-	64,550	100%	11,498	263	105	263	105	תב"ע בתוקף
מתחם 9	שדרות	2021	26,277	1,193	153	-	27,623	100%	13,610	76	160	200	115	תב"ע בתוקף, החברה מקדמת שינוי תב"ע להגדלת כמות יח"ד ושינוי הבינוי.

עתודות קרקע – נתונים כלליים על הפרויקטים – אלפי ש"ח

שם	מיקום	מועד רכישה	עלויות הקשורות בעתודת הקרקע, ליום האחרון של שנת הדיווח					חלק התאגיד האפקטיבי	שטח מגרש	זכויות בניה				
			עלות מקורית (א)	עלויות מימון שהוונו לקרקע (ב)	עלויות תכנון ואחרות (ג)	יתרות ערך שנרשמו במצטבר (ד)	עלות בספרים ליום 31.12.24 (א)+(ב)+(ג)+(ד)			במצב תכנוני נוכחי (מפולח לפי שימושים)		מצב תכנוני מבוקש/מתוכנן (מפולח לפי שימושים)		
										יח"ד– שטח ברוטו מ"ר	מ"ר ממוצע ליח"ד	יח"ד– שטח ברוטו מ"ר	מ"ר ממוצע ליח"ד	סטטוס הליכי תכנון
רמות יורם מגרש 215	נתיבות	2022	16,772	1,182	498	-	18,452	100%	5,050	78	120	150	לא ניתן להעריך	תב"ע בתוקף, החברה מקדמת שינוי תב"ע בסמכות מחוזית להגדלת זכויות ולהוספת שימושים למסחר ומשרדים.
אפיקי דמרי	אופקים	2003	45,970	2,424	4,924	-	53,318	100%	5,409	218	108	218	108	תב"ע בתוקף.
אפיקי הנחל מחיר למשתכן מתחם 3	אופקים	2019	21,356	2,428	486	-	24,270	100%	37,622	241	111	272	לא ניתן להעריך	הוגשו בקשות להיתר עם הקלות על פי תב"ע תקפה. במקביל העיריה מקדמת תב"ע לשינויים נוספים בתכנית
אפיקי נחל (דיור מוגן)[18]	אופקים	2024	-	-	-	-	-	100%	13,728	274	112	274	112	ראו הערת שוליים[18]

[18] ביום 30.12.2024 זכתה הצעת החברה במכרז להקמת 274 יח"ד בייעוד דיור מוגן. תשלום מלוא התמורה בסך של כ- 25,475 אש"ח צפוי עד ליום 30.03.2025. החברה מתכוונת לקדם תכנית לשינוי ייעוד המגרש למטרת מגורים, אשר על פי הוראות המכרז רמ"י לא תתנגד לה.

עתודות קרקע – נתונים כלליים על הפרויקטים – אלפי ש"ח

שם	מיקום	מועד רכישה	עלויות הקשורות בעתודת הקרקע, ליום האחרון של שנת הדיווח					חלק התאגיד האפקטיבי	שטח מגרש	זכויות בניה				
			עלות מקורית (א)	עלויות מימון שהוונו לקרקע (ב)	עלויות תכנון ואחרות (ג)	יתרת ערך שנרשמו במצטבר (ד)	עלות בספרים ליום 31.12.24 (א)+(ב)+(ג)+(ד)			במצב תכנוני נוכחי (מפולח לפי שימושים)		מצב תכנוני מבוקש/מתוכנן (מפולח לפי שימושים)		
										יח"ד– שטח ברוטו מ"ר	מ"ר ממוצע ליח"ד	יח"ד– שטח ברוטו מ"ר	מ"ר ממוצע ליח"ד	סטטוס הליכי תכנון
מיתר	מיתר	2010	22,082	2,720	3,089		[19]27,891	100%	50,152	-	-	לא ניתן להעריך	לא ניתן להעריך	ראו הערת שוליים[20]
האורגים	באר שבע	2010	11,277	1,962	1,678	-	14,917	100%	20,559	-	-	680	לא ניתן להעריך	תב"ע בהליכים בסמכות מחוזית.
סנטרל פארק[16]	באר שבע	2014	62,525	3,131	-	-	65,656	50%	39,447	1,176	138	1,411	122	תב"ע בתוקף, החברה הגישה בקשות להיתרי בניה כולל בקשה לתוספת לפי הקלת שבס ל- 5 מגרשים
שכונת רקפות[21]	באר שבע	2024	-	-	-	-	-	100%	116,746	179	לא ניתן להעריך	179	לא ניתן להעריך	
סה"כ			**1,586,844**	**96,776**	**32,448**	**-**	[22]**1,716,068**			**7,600**		**12,749**		

[19] העלויות המוצגות כוללות עלות בגין כ- 1,235 מ"ר מסחר ו- 2,740 מ"ר תעסוקה.

[20] החברה קידמה תב"ע לבניית 181 יח"ד צמודות קרקע בתוספת שטחי מסחר ותעסוקה.
בהתאם להחלטת המועצה הארצית לתכנון ובניה יש לקדם על כ- 1/3 מתחום התוכנית בנייה רוויה הכוללת תוספת של 150-200 יח"ד ועל כ- 2/3 מתחום התוכנית, להשאיר את התכנון הקיים ליח"ד צמודות קרקע.
החברה פועלת על מנת לפצל את תחום התוכנית לפי החלטת המועצה הארצית, כאשר בחלק הצפוני מתוכנן להישאר המצב התכנוני שאושר של צמודי קרקע בהיקף של כ- 90-120 יח"ד. מתוך יחידות אלו החברה קידמה הליכי רישוי ביחס ל- 56 יח"ד (מוצגות בטבלת פרויקטים בתכנון), כאשר בכפוף לאשרור התוכנית בחלקה הצפוני ניתן יהיה להתקדם בביצוען.
בחלקה הדרומי של התוכנית, החברה מקדמת רה- תכנון בהתאם להחלטת המועצה הארצית, בין היתר, באמצעות תוספת ציפוף של יחידות קטנות. חלק זה אינו מיועד לבניה בטווח הקצר ומסווג לטבלה זו.

[21] בתאריך 30.12.2024 זכתה הצעת החברה במכרז להקמת מתחמים לבניה צמודת קרקע. תשלום התמורה בסך 156,531 אש"ח צפוי עד ליום 30.03.2025.

[22] בדו"ח הכספי סעיף מלאי מקרקעין מסתכם לסך של כ- 3.6 מיליארד ש"ח. סעיף זה בדו"ח הכספי כולל, בנוסף לעלות עתודות הקרקע, בעיקר גם עלות קרקעות בתכנון, התחדשות עירונית ועלות עסקאות אופציה (השבה).

עסקאות אופציה לרכישת זכויות במקרקעין בפטור ממכרז במסגרת עסקאות השבה

שם	מיקום	מועד התקשרות	תשלומים ששולמו בגין האופציה ליום 31.12.2024	מחיר האופציה	חלק התאגיד האפקטיבי ב-%	יח"ד/ ייעוד אחר	מהות האופציה
יבנה מזרח	יבנה	2021 2024	6,303	15,000	100%	כ-233	בחודש ינואר 2021 התקשרה החברה, עם אגודה שיתופית חקלאית בהסכם להסבה לטובת החברה של זכות האגודה לרכישה מרמ"י בפטור ממכרז של זכויותיה בקרקע במזרח יבנה שהשיבה לרמ"י בהתאם להסכמי השבה. למיטב הערכת הצדדים חלקה של האגודה בקרקע עתיד לכלול זכויות בהיקף כולל של כ- 400 יח"ד בבניה רוויה בתחום תמ"ל 1049 (חלק החברה 1/3). התמורה בגין עיסקת הסבת הזכות הינה סך של 12,000 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ (חלק החברה), והיא תותאם בהתאם למספר היחידות שתוקצינה בפועל. טרם שולמה מלוא התמורה. בחודש יוני 2024 רכשה החברה מהאגודה הנ"ל אופציה ל- 100 יח"ד נוספות בתמורה לסך של 3,000 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ (חלק החברה). טרם שולמה מלוא התמורה. בגין מימוש הזכויות תידרש החברה לשלם דמי חכירה מהוונים מלאים לרמ"י וכן הוצאות פיתוח, בהתאם להחלטת רמ"י.
יבנה מזרח 2	יבנה	2021	6,809	16,279	100%	כ-179	בחודש פברואר 2021 התקשרה החברה, עם צד ג' ("**המוכר**") בשני הסכמים להסבה לטובת החברה של זכות המוכר לרכישה מרמ"י בפטור ממכרז של 1/3 מזכות המוכר בקרקע במזרח יבנה שהשיב לרמ"י בהתאם להסכמי השבה ("ההסכמים"). במקביל, התקשרו שני יזמים נוספים בהסכמים דומים עם המוכר. הוסכם בין שלושת היזמים, כי ככל שמי מבין היזמים לא יקיים את התחייבויותיו על פי ההסכמים שנחתמו בינו לבין המוכר ("הצד המפר"), אזי תהיה למוכר הזכות לבטל את ההסכם עם הצד המפר, ולחייב את היזמים הנוספים, יחדיו (או לחוד במקרה הפרה של שני יזמים), לרכוש את חלק הזכויות ביחס אליהן בוצעה ההפרה על ידי הצד המפר בניכוי המקדמה שחולטה לצד המפר, בתנאים כפי שהוסכם בהסכמים. למיטב הערכת הצדדים חלקו הכולל של המוכר בקרקע עתיד לכלול זכויות בהיקף של כ- 538 יח"ד בתוספת שטחי מסחר ותעסוקה בתחום תמ"ל 1049 (חלק החברה 1/3). התמורה בגין עסקאות הסבת הזכות הינה סך של 16,279 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ (חלק החברה), והיא תותאם בהתאם לחלק היחסי מתחום התוכנית שיוקצה בפועל לחברה. טרם שולמה מלוא התמורה. בגין מימוש הזכות תידרש החברה לשלם דמי חכירה מהוונים מלאים לרמ"י וכן הוצאות פיתוח, בהתאם להחלטת רמ"י.
מגשימים	יהוד	2022	83,131	83,119	100%	240	בחודש מרץ 2022 התקשרה החברה עם אגודה שיתופית חקלאית בהסכם להסבה לטובת החברה של זכות האגודה לרכישה מרמ"י בפטור ממכרז את זכויותיה של האגודה בקרקע שהשיבה לרמ"י לבניית 240 יח"ד במזרח יהוד בתחום תמ"ל 1072. טרם התקבלו מפרטים כספיים מרמ"י. לאור הודעת רמ"י על הליכי רה- תכנון של התוכנית וביטול המגרשים הודיעה החברה לאגודה על ביטול העסקה. בשל אי הסכמות בין הצדדים, נכון למועד אישור הדו"ח הגישה החברה, יחד עם צד ג' הנ"ל, תביעה לסעד הצהרתי על בטלות עסקת האופציה והשבת הכספים ששילמו.

מידע על אשראי לליווי פרויקטים

שם	מידע נוסף על פרויקטים שאינם מהותיים מאד- באלפי ש"ח				
	מידע על אשראי לליווי פרויקט [1]				
	תקרת אשראי פיננסי	יתרה לניצול אשראי פיננסי לתאריך המאזן[2]	מסגרת אשראי ערבויות חוק מכר	יתרה לניצול ערבויות לתאריך המאזן	סה"כ מסגרת אשראי[3]
אפיקי הנחל מתחם 2	65,000	26,400	171,000	100,934	236,000
אפיקי הנחל מתחם 1 + מתחם 4	100,000	66,400	355,000	245,747	455,000
דמרי מתחמי הבוטיק כרמי גת	123,000	15,634	290,000	202,784	415,768
דמרי אפקה- שלב ב'	250,000	-	350,000	330,726	608,871
מגדל שמואל - מגרש 14	-	-	254,722	-	254,726
רמת הדר החדשה- מגרש B15	119,976	47,269	129,000	84,686	272,711
פארק הנחל שלבים א' + ב'	100,000	19,997	271,996	226,291	379,999
שלבים א' + ב' Harmony	140,000	22,800	356,398	34,852	712,804
סנטרל פארק- בניין 5 [4]	125,000	11,517	75,000	52,492	200,050
דמרי במרינה YAMA	150,000	48,700	385,000	92,689	535,044
עיר ימים YAMA בניין 2	170,000	5,950	312,000	239,537	482,166
שער העיר - מגרש 1	80,000	45,300	137,000	51,554	217,052
I AM -בניין 2 [4]	100,000	-	305,053	284,059	546,770
אנטיגונוס - תמ"א 38	20,000	3,250	61,484	52,385	81,587
הדרי אשקלון מגרש 308	84,000	42,700	267,000	243,231	351,000
NEVE PARK בניין 1 [4]	100,000	9,651	485,000	411,780	585,000
שרת 60 - תמ"א 38	18,000	101	49,970	44,174	141,419
שרת 14 - תמ"א 38	45,000	-	109,524	98,260	291,000
סה"כ	**1,789,976**	**365,669**	**4,365,147**	**2,796,181**	**6,766,967**

(1) האשראי הינו בריבית שאינה צמודה, בטווח של פריים+0.3%- פריים +0.65%, Recourse, ואין הפרות של הסכם הליווי לתאריך המאזן ולמועד פרסום הדו"ח.

(2) יתרה לניצול מחושבת בהתאם לתנאי הליווי ומצב הפרויקט באותה עת. יתרה כאמור אינה מהווה בהכרח את ההפרש בין מסגרת האשראי לאשראי הכספי שנוצל.

(3) סך מסגרת האשראי כולל גם מסגרת ערבויות אחרות.

(4) האשראי המוצג הינו בגין הפרויקט בכללותו, אולם חלק החברה בפרויקט הינו 50%.

* החברה משמשת קבלן ראשי במרבית הפרויקטים.

4.1.6. <u>פרויקטים של התחדשות עירונית- "פינוי בינוי" ותמ"א 38</u>

התחדשות עירונית

(א) בשנת 2009 החלה החברה לפעול לקידום פרויקטים במתכונת של התחדשות עירונית מסוג פינוי בינוי (להלן: "**פינוי בינוי**"), בין בעצמה ובין בשיתוף עם אחרים.

(ב) פרויקט המכונה "פינוי בינוי" הינו פרויקט בנייה, במסגרתו יזם מפנה מתחם מגורים בעל פוטנציאל בנייה גבוה המנוצל באופן חלקי בלבד לשם בנייה מחדש על הקרקע בהיקף גדול יותר. לאחר קבלת הסכמת הדיירים עוברות זכויות הדיירים לידי היזם, הדיירים מפונים ליחידות זמניות, ובמתחם בונים יחידות חדשות כתוצאה מהגדלת זכויות הבנייה. בתהליך זה יש כדי לתרום להעלאת איכות המגורים במקום. בתום הבניה מוקנות לדיירים זכויות ביחידות החלופיות שנבנו עבורם (או כל תמורה מוסכמת אחרת), ואילו היזם מוכר את יתר היחידות שבנה בשוק החופשי. לפרויקט פינוי בינוי קיימות הקלות מיסוי משמעותיות. בראי החברה, קידום פרויקטים מסוג זה נועד לייצר לחברה מלאי פרויקטים בהיקף של אלפי יח"ד בערים מרכזיות בישראל.

(ג) בפרויקט פינוי בינוי 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.

(ד) 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 להימשך מספר שנים. בנוסף, הליכים משפטיים מול דיירים המסרבים לביצוע הפרויקט, עלולים לעכב את לוחות הזמנים.

(ה) לאור האמור, יודגש כי בשלב זה אין כל ודאות כי התנאים הנ"ל אכן יתמלאו וכי הפרויקטים יבוצעו על ידי החברה.

(ו) **נתוני הכנסות ורווחיות לפרויקטים בהליכים מתקדמים, אשר להם תב"ע מאושרת, הינם מידע צופה פני עתיד, המבוסס על נתונים המצויים בפני החברה בתאריך הדו"ח. המידע מתבסס על הנחות, תחזיות ו/או תכניות עבודה של החברה, אשר אין וודאות כי תתממשנה במלואם. בהקשר זה יובהר עוד כי הערכת ההכנסות הצפויות והרווח הגולמי מבוססת על מחירי המכירה הצפויים באותו פרויקט ועל תחשיבים כלכליים שערכה החברה. ההכנסות הצפויות, הרווח הגולמי הצפוי בפרויקט ושיעורו בפועל עלולים להיות שונים מהמידע המפורט בטבלה, אם תחזיות החברה או תכניות העבודה שלה כאמור לא תתממשנה, כולן או חלקן, בין היתר, עקב גורמי הסיכון האמורים בסעיף 4.1.12 להלן**.

פרויקטים בהתחדשות עירונית – "פינוי בינוי" בהליכים מתקדמים[23]

פרויקטים עם תב"ע מאושרת

מיקום הפרויקט	חלק החברה בפרויקט	כמות יח"ד לפינוי	כמות יח"ד בתב"ע מאושרת	כמות יח"ד בתב"ע מבוקשת	הכנסות צפויות אש"ח (חלק החברה)	רווח גולמי צפוי	שיעור רווח גולמי צפוי	שטח ממוצע במ"ר דירת יזם	שיעור חתימות	צפי משוער לסיום החתמות	מצב תכנוני סטטוטורי
פתח תקוה (שלום אש)	50%	שלב א'- 44	שלב א'- 150	שלב א'- 150	ר' טבלת פרויקטים בהקמה			122	82%	2025	פרויקט להקמת 750 יח"ד, מתוכן 202 יח"ד ו- 8 חנויות לבעלי הדירות. הפרויקט כולל 5 בניינים בהם 150 יח"ד כל אחד. ניתן לבניינים 2+1 צו פטור מהיטל השבחה. בנין ראשון בשלבי הקמה. בשלב ב' פונו 46 דירות, נהרס בניין 1 לצורך תחילת ביצוע ונערכים להריסת בניין מספר 2. ביום 13.03.2024 הוכרז הבנין השני כמתחם פינוי בינוי במסלול מיסוי. עלויות פינוי לשלב ג' מוערכות בסך של כ- 305 אש"ח (חלק החברה) לדייר והן כוללות בעיקר תשלום עבור הובלה, שכ"ד וערבויות. עלות ההריסה לבנין מוערכת בסך של כ- 700 אש"ח.
		שלב ב'- 46	שלב ב'- 150	שלב ב'- 150	ר' טבלת פרויקטים בתכנון						
		שלב ג'- 120	שלב ג'- 450	שלב ג'- 450	478,500	185,335	39%				
הרב שאולי (Harmony)	100%	שלבים א'+ב' 48+56	שלבים א'+ב'- 374	שלבים א'+ב'- 374	ר' טבלת פרויקטים בהקמה			112	100%	-	פרויקט להקמת 748 יח"ד, בחלוקה ל- 4 בניינים, מתוכן 596 יח"ד לשיווק ו- 152 יח"ד לפינוי. עלויות הפינוי מוערכות בסך של כ- 270 אש"ח לדייר, והן כוללות בעיקר תשלום עבור הובלה, שכ"ד וערבויות. עלות ההריסה לשלבים ג'+ד' מוערכת בסך של כ- 650 אש"ח.
		שלבים ג'+ד'- 48	שלבים ג'+ד'- 374	שלבים ג'+ד'- 374	855,750	381,153	45%				
נורדאו נתניה	100%	שלב א'- 60	שלב א'- 199	שלב א'- 199	ר' טבלת פרויקטים בתכנון			114	93%	2025	פרויקט להקמת 553 יח"ד, מתוכן 138 יח"ד לבעלי הדירות. החברה מקדמת היתר בניה לפרויקט. החברה צפויה להוציא הודעות פינוי לשלב א' בחציון השני של שנת 2025. עלויות הפינוי מוערכות בסך של כ- 365 אש"ח לדייר והן כוללות בעיקר תשלום עבור הובלה, שכ"ד וערבויות. עלות ההריסה מוערכת בסך של כ- 400 אש"ח לבנין.
		שלב ב'- 24	שלב ב'- 159	שלב ב'- 159	343,368	139,963	41%		94%	2025	
		שלב ג'- 54	שלב ג'- 195	שלב ג'- 195	367,587	108,285	29%		90%	2025	

[23] הליכים "מתקדמים"- בעלי תב"ע מאושרת או בעלי שיעור חתימות של כ- 50% או לאחר זכייה במכרז של נציגות בעלי הדירות.

פרויקטים עם תב"ע מאושרת

מיקום הפרויקט	חלק החברה בפרויקט	כמות יח"ד לפינוי	כמות יח"ד בתב"ע מאושרת	כמות יח"ד בתב"ע מבוקשת	הכנסות צפויות אש"ח (חלק החברה)	רווח גולמי צפוי	שיעור רווח גולמי צפוי	שטח ממוצע במ"ר דירת יזם	שיעור חתימות	צפי משוער לסיום החתמות	מצב תכנוני סטטוטורי
אור יהודה	100%	שלב א- 64	שלב א- 310	שלב א- 326	ר' טבלת פרויקטים בתכנון			104	95%	2025	פרויקט להקמת 808 יח"ד, מתוכן 184 יח"ד למפונים. החברה מקדמת תב"ע לתוספת 38 יח"ד, כך שסה"כ יהיו 846 יח"ד לבינוי. בשלב א' חתמו 100% מבעלי הדירות על הסכמים, החברה קיבלה היתר הריסה, חפירה ודיפון והגישה בקשה להיתר בניה מלא. נחתם הסכם פיתוח עם העיריה. החברה הוציאה הודעות פינוי ברבעון הראשון של שנת 2025. עלויות הפינוי מוערכות בסך של כ- 338 אש"ח לדייר והן כוללות בעיקר תשלום עבור הובלה, שכ"ד וערבויות. עלות ההריסה מוערכת בסך של כ-300 אש"ח לבנין. בעלי הדירות הגישו תביעת אכיפה ופיצויים ע"פ חוק כנגד 6 בעלי הדירות המתנגדים בשלבים ב' ו- ג'. * הנתונים הפיננסיים מחושבים לכמות יח"ד בתב"ע מבוקשת.
		שלב ב+ג- 120	שלב ב+ג- 498	שלב ב+ג- 520	920,749	257,442	28%				
שינדלר בת ים	100%	84	234	248	603,878	132,494	22%	108	87% (90% כולל דירות מדינה)[24]	2025	פרויקט להקמת 234 יח"ד, מתוכן 84 יח"ד למפונים. הפרויקט כולל בנוסף כ- 800 מ"ר מסחר ו- 5,700 מ"ר שטחי תעסוקה. * הנתונים הפיננסיים מחושבים לכמות יח"ד לאחר אישור שבס.
הורוביץ 147-148 רחובות	100%	46	124	149	236,593	52,366	22%	130	100%	-	תב"ע מאושרת של הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית. הצעת החברה זכתה במכרז המדינה על מענק כספי להשלמת רווח. הפרויקט כולל 46 יח"ד לבעלי הדירות ו- 78 יח"ד לשיווק. החברה מקדמת תוספת שבס, אשר ככל שתאושר, יכלול הפרויקט 149 יח"ד, מתוכן 103 יח"ד לשיווק. החברה הגישה בקשה להיתר בניה. * הנתונים הפיננסיים מחושבים לכמות יח"ד לאחר אישור שבס.
הורוביץ 152-154 רחובות	100%	112	296	354	562,061	132,530	24%	130	96% (98% כולל דירות מדינה)[24]	2025	תב"ע מאושרת של הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית. הצעת החברה זכתה במכרז המדינה על מענק כספי להשלמת רווח. הפרויקט כולל 112 יח"ד לבעלי הדירות ו 184 יח"ד לשיווק. החברה מקדמת תוספת שבס, אשר ככל שתאושר, יכלול הפרויקט 354 יח"ד, מתוכן 242 יח"ד לשיווק. מתנהלת תביעה מול 6 דיירים סרבנים. החברה הגישה בקשה להיתר בניה. * הנתונים הפיננסיים מחושבים לכמות יח"ד לאחר אישור שבס.

[24] במתחם דירות השייכות לחברה הממשלתית "עמיגור"/ "עמידר". לרוב, חברות אלה חותמות על הסכמי פינוי בינוי לאחר הגעה לרוב הדרוש ע"פ חוק פינוי בינוי (עידוד מיזמי פינוי בינוי), התשס"ו - 2006 (להלן: **"הרוב הדרוש"**), או כאשר חתימתן משלימה לרוב הדרוש.

פרויקטים עם תב"ע מאושרת

מיקום הפרויקט	חלק החברה בפרויקט	כמות יח"ד לפינוי	כמות יח"ד בתב"ע מאושרת	כמות יח"ד בתב"ע מבוקשת	הכנסות צפויות אש"ח (חלק החברה)	רווח גולמי צפוי	שיעור רווח גולמי צפוי	שטח ממוצע במ"ר דירת יזם	שיעור חתימות	צפי משוער לסיום החתמות	מצב תכנוני סטטוטורי
הרב נדב רחובות	100%	24	66	78	119,863	26,713	22%	127	100%	-	תב"ע מאושרת של הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית. הצעת החברה זכתה במכרז המדינה על מענק כספי להשלמת רווח. הפרויקט כולל 24 יח"ד לבעלי הדירות ו 42 יח"ד לשיווק. החברה מקדמת תוספת שבס, אשר ככל שתאושר, יכלול הפרויקט 78 יח"ד, מתוכן 54 יח"ד לשיווק. החברה הגישה בקשה להיתר בניה. * הנתונים הפיננסיים מחושבים לכמות יח"ד לאחר אישור שבס.
הורוביץ 145-146 רחובות	100%	32	144	144	277,586	93,124	34%	125	56% (66% כולל דירות מדינה)[24]	2025	תב"ע מאושרת של הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית. החברה מקדמת הגשת תביעות לדיירים סרבניים ובמקביל החל תכנון להיתר.
מזכרת בתיה	100%	60	223	223	367,678	114,056	31%	125	93% (98% כולל דירות מדינה)[24]	2025	תב"ע מאושרת של הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית. החברה מקדמת תכנית עיצוב.
סה"כ		**724**	**2,763**	**2,894**	**5,133,613**	**1,623,461**					

*נתוני סה"כ יח"ד, סה"כ הכנסות וסה"כ רווח אינם כוללים יח"ד בתכנון והקמה

פרויקטים בתהליך התחדשות עירונית – "פינוי בינוי" (המשך)

פרויקטים בהם טרם אושרה תב"ע[25]							
מיקום הפרויקט	**חלק החברה בפרויקט**	**כמות יח"ד לפינוי**	**כמות יח"ד מבוקשת**	**צפי משוער לאישור תב"ע**	**שיעור חתימות**	**צפי משוער לסיום החתמות**	**מצב תכנוני סטטוטורי**
אשדוד אחד העם	100%	112	532	2025	63% (66% כולל דירות מדינה)[24]	2025	הפרויקט אושר על פי תנאי הסף של הרשות המקומית והליך קידום התכנית עבר לידי הותמ"ל, זאת בהתאם לבקשת החברה והרשות המקומית. הפרויקט עבר הליך "שולחן עגול" בותמ"ל. מסמכי התב"ע עודכנו והופקדו בתנאים.
אשדוד אח"י אילת	100%	240	1080	2026	78%	2026	לאחר סיכומים בוועדה המקומית ובוועדה המחוזית, מסמכי התב"ע הושלמו ובתהליך מו"מ על כתב התחייבות, מול הוועדה המקומית לקידום התב"ע.
אדמונד פלג חיפה	100%	156	700	2026	71%	2026	קידום תכנית התחדשות עירונית, מסמכי התכנית הוגשו לוועדה.
בני עייש	100%	74	380	2027	58% (73% כולל דירות מדינה)[24]	2027	תכנית התחדשות עירונית מקודמת על ידי משרד הבינוי והשיכון.
טירת הכרמל	100%	80	480	2025	75%	2025	החברה הגישה מסמכי תב"ע מתוקנים לאחר דיון בהתנגדויות קודמות. אושרה הכרזה מקדמית על המתחם.
הגפן ירושלים	100%	81	383	2025	42% (80% כולל דירות מדינה)[24]	2025	הושלם עדכון מסמכי התב"ע לאחר דיון בהתנגדויות, התקיים דיון שני בוועדה המחוזית. טרם פורסמה החלטת הוועדה.

[25] הואיל וטרם אושרה תב"ע, החליטה החברה שלא לפרט נתונים כספיים צפויים בדבר הכנסות ורווח גולמי לאותם פרויקטים.

פרויקטים בהם טרם אושרה תב"ע

מיקום הפרויקט	חלק החברה בפרויקט	כמות יח"ד לפינוי	כמות יח"ד מבוקשת	צפי משוער לאישור תב"ע	שיעור חתימות	צפי משוער לסיום החתמות	מצב תכנוני סטטוטורי
רמת אשכול אשקלון	100%	72	468	2026	64% (69% כולל דירות מדינה)[24]	2026	עיריית אשקלון מקדמת תכנית להתחדשות עירונית בוועדה למתחמים מועדפים לדיור. החברה צופה כי במתחם זה צפוי להתקיים מכרז למענק כספי חלף קרקע משלימה.
אלפסי נתיבות	100%	116	1,000	2028	35% (78% כולל דירות מדינה)[24]	2028	תב"ע בקידום ע"י משרד השיכון. כ-50% מהדירות בבעלות חברת עמיגור.
קריניצי נתניה	100%	70	280	2025	87%	2025	תב"ע בסמכות ועדה מקומית, סוכם התכנון מול הוועדה המקומית, והכנת מסמכי התב"ע נמצאת בשלבים אחרונים.
מצדה אשדוד	100%	64	256	2027	66%	2027	העירייה מקדמת הכנת תכנית כוללנית לשכונת י"א באשדוד
ביאליק/ תלפיות רמת גן (חברה בת)	100%	65	182	2028	67%	2025	בהכנת מסמכי התב"ע להצגה ואישור הוועדה המקומית
מתחם הרקפת/מורדי הגטאות ראשל"צ	100%	96	288	2028	67% (77% כולל דירות מדינה)[24]	2028	בתכנון ראשוני לפני הצגה לוועדה מקומית.
סוקולוב חולון	100%	53	163	2027	64%	2027	בתחילת הליכי תכנון לתב"ע.
אליהו סעדון אור יהודה	100%	96	364	2027	65% (71% כולל דירות מדינה)[24]	2027	תב"ע מקודמת במסלול רשויות.
אור יום אור יהודה	100%	48	182	2027	60% (63% כולל דירות מדינה)[24]	2027	תב"ע מקודמת במסלול רשויות.
רמת גן עציון/שד' ירושלים/השילוח	100%	54	162	2027	59%	2027	החל תכנון ראשוני לתב"ע.
יד התשעה רביבים הרצליה	50%	115	368	2026	59% (63% כולל דירות מדינה)[24]	2026	התכנון מקודם על ידי הרשות להתחדשות עירונית, בשיתוף העיריה והחברה.

פרויקטים בהם טרם אושרה תב"ע

מיקום הפרויקט	חלק החברה בפרויקט	כמות יח"ד לפינוי	כמות יח"ד מבוקשת	צפי משוער לאישור תב"ע	שיעור חתימות	צפי משוער לסיום החתמות	מצב תכנוני סטטוטורי
יד התשעה הר שומרון הרצליה	50%	102	327	2026	74%	2026	התכנון מקודם על ידי הרשות להתחדשות עירונית, בשיתוף העיריה והחברה.
יד התשעה מרזוק-זיסו הרצליה	50%	56	179	2026	50% (55% כולל דירות מדינה)[24]	2026	התכנון מקודם על ידי הרשות להתחדשות עירונית, בשיתוף העיריה והחברה.
יד התשעה זיסו זוגי 20-22 הרצליה	50%	28	90	2026	39%(50% כולל דירות מדינה)[24]	2026	התכנון מקודם על ידי הרשות להתחדשות עירונית, בשיתוף העיריה והחברה.
יד התשעה זיסו 14-18 הרצליה	50%	42	134	2026	50 (60% כולל דירות מדינה)[24]	2026	התכנון מקודם על ידי הרשות להתחדשות עירונית, בשיתוף העיריה והחברה.
צה"ל נשר	100%	80	480	2026	75%	2026	קידום התב"ע כפוף למסמך מדיניות התחדשות עירונית של העירייה.
הצבי, ב"ש	50%	408	2,734	2026	79% (80% כולל דירות מדינה)[24]	2026	החברה מקדמת יחד עם שותף תכנית בסמכות ועדה מחוזית. התכנית מצויה בתהליך תכנוני בעירייה לגיבוש החלופה התכנונית המועדפת.
רוטשילד 89-95, הגפן 6 ראשון לציון	100%	71	227	2028	52%	2028	בתכנון ראשוני לאחר הצגה לוועדה מקומית.
רמת גן בן גוריון- עמיקם- ידידיה	100%	22	122	2026	82% (86% כולל דירות מדינה)[24]	2026	בבחינת חלופות התכנון מול הוועדה המקומית
אסתר המלכה פתח תקווה 380, 381, 383, 385, 397	100%	120	458	2026	64% (81% כולל דירות מדינה)[24]	2026	התקיים דיון ראשוני בהתנגדויות בוועדה מחוזית

פרויקטים בהם טרם אושרה תב"ע

מיקום הפרויקט	חלק החברה בפרויקט	כמות יח"ד לפינוי	כמות יח"ד מבוקשת	צפי משוער לאישור תב"ע	שיעור חתימות	צפי משוער לסיום החתמות	מצב תכנוני סטטוטורי
אסתר המלכה פתח תקווה 376, 379, 386	100%	108	413	2026	66% (72% כולל דירות מדינה)[24]	2026	התקיים דיון ראשוני בהתנגדויות בוועדה מחוזית
קריניצי מתחם 1 נתניה	100%	126	466	2027	69% (73% כולל דירות מדינה)[24]	2027	בהליך תכנון ראשוני לאישור תב"ע בסמכות ועדה מקומית
מתחם כפיר ת"א	100%	105	290	2027	57% (68% כולל דירות מדינה)[24]	2027	תב"ע מקודמת במסלול רשויות
רמז הגליל נתניה	60%	98	350	2027	73%	2027	בהליך קידום תב"ע בסכמות ועדה מקומית
אריה בן אליעזר 101-107 אשקלון	100%	72	360	2028	68%	2028	בתהליך תכנון ראשוני לאישור תב"ע
הקיבוצים רחובות	100%	48	144	2028	73% (81% כולל דירות מדינה)[24]	2028	תב"ע מקודמת במסלול רשויות
משה דיין ירושלים	50%	45	135	2028	58%(60% כולל דירות מדינה)[24]	2028	בתהליך תכנון ראשוני לאישור תב"ע
סיירת דוכיפת 31-33 , י-ם	50%	38	114	2028	50%(55% כולל דירות מדינה)[24]	2028	בתהליך תכנון ראשוני לאישור תב"ע
הרצל 37-41 ראשון לציון	100%	82	246	2028	48%(50% כולל דירות מדינה)[24]	2028	בתהליך תכנון ראשוני לאישור תב"ע
דרור 16-20 ראשון לציון	100%	47	150	2028	67%	2028	בתהליך תכנון ראשוני לאישור תב"ע
מתחם 4 אלי כהן ברזילי חולון	100%	39	136	2029	72%	2029	בתהליך תכנון ראשוני לאישור תב"ע

פרויקטים בהם טרם אושרה תב"ע

מיקום הפרויקט	חלק החברה בפרויקט	כמות יח"ד לפינוי	כמות יח"ד מבוקשת	צפי משוער לאישור תב"ע	שיעור חתימות	צפי משוער לסיום החתמות	מצב תכנוני סטטוטורי
שפירא אשקלון	100%	120	960	2029	59% (69% כולל דירות מדינה)[24]	2029	בתהליך תכנון ראשוני לאישור תב"ע
מבצע סיני בת ים	100%	64	197	2028	72%	2027	בתהליך תכנון ראשוני לאישור תב"ע
בן צבי רמלה	100%	186	864	2026	43% (65% כולל דירות מדינה)	2026	התכנון מקודם על ידי הרשות להתחדשות עירונית
סה"כ		**3,699**	**16,844**				

בנוסף לפרויקטים המוצגים לעיל, החברה מקדמת הליכי פינוי בינוי בערים נוספות בהיקף של כ- 21,600 יח"ד . הליכים אלו מצויים בשלבים ראשוניים.

בכוונת החברה להמשיך בקידום פרויקטים מסוג של "פינוי בינוי" והיא רואה בכך מנוע צמיחה משמעותי לנוכח המחסור הקיים בקרקעות במשק.

כמפורט לעיל, ההליכים לאישור פרויקטים של פינוי בינוי, הן מבחינת הליך החתמת דיירים והן מבחינת תכנון הפרויקט, הינם ארוכים ומורכבים ונמשכים בדרך כלל מספר שנים. כמו כן, בין התכנון הראשוני הקיים כיום לבין התכנון הסופי ייתכנו שינויים משמעותיים מאוד.

החברה צופה פרק זמן של מספר שנים עד שבפועל תוכל להתחיל בביצוע ובשיווק חלק מהפרויקטים האמורים, אם בכלל, ולכן לא ניתן להניח כיום מה יהיו מחירי המכירה והעלויות השונות בביצוע הפרויקטים. על כן, אין בידי החברה כיום נתונים שלדעתה הינם ברמת ודאות מספקת ביחס לתוצאות כספיות של הפרויקטים האמורים על מנת שיוצגו לציבור המשקיעים. מקום בו קיימת ודאות גדולה יותר לגבי קיום הפרויקט, קיומה של תב"ע מאושרת ופרק זמן קצר יחסית עד למועד הצפוי להתחלתו, ניתנו על ידי החברה נתונים כספיים בהתאם.

כל האמור לעיל בסעיף זה הינו בגדר מידע צופה פני עתיד, הואיל והתממשות המידע האמור, כולו או חלקו, אינה ודאית, בין היתר, מאחר והדבר תלוי בהסכמת גורמים שלישיים והתקשרות עמם שאינם בשליטת החברה, לרבות קבלת הסכמות של רשויות שלטוניות, בפרט לאור גורמי הסיכון להם חשופה החברה כפי שמתואר בסעיף 4.1.12 להלן.

תמ"א 38 (הריסה ובניה)

בשנת 2005 נכנסה לתוקף תכנית מתאר ארצית מספר 38 המאפשרת חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה לבניינים אשר היתר הבנייה לבנייתם הוצא קודם ליום 1 בינואר 1980.
במשך השנים הוסיפה הממשלה תמריצים כלכליים רבים, הן לבעלי הדירות והן ליזמים על מנת לקדם את מימוש התוכנית ואת הוצאתם לפועל של פרויקטים מכוח תמ"א 38.
בחודש פברואר 2010 אישר המחוקק תיקון משמעותי לתמ"א 38, המכונה "תיקון 2", המאפשר הריסת בניינים קיימים ובניית בניינים חדשים תחתיהם, אך ללא צורך בקידום תכנית ספציפית (תב"ע), כפי שנדרש במסגרת עסקאות פינוי בינוי. מאז אישורה חלו בתכנית שינויים רבים במתכונת ובמהות, עד שהפכה להיות כלי להתחדשות עירונית בעיקר באזורים שבהם שווי הקרקע הינו גבוה יחסית.

לאור ההתפתחות בתחום ההתחדשות העירונית ולוחות הזמנים לקבלת היתרי בניה הקצרים יותר לעומת פרויקטים במתכונת של פינוי בינוי, נכנסה החברה בשנים האחרונות גם לתחום התמ"א וקידמה פרויקטים מכוח תמ"א 38 באזורי ביקוש בתל אביב וסביבתה, באמצעות חברת הבת, י.ח. דמרי בעיר בע"מ.

החברה רואה בעיר תל אביב כמיקום פוטנציאלי לפרויקטים מסוג זה מכיוון שהעיר מקדמת הליכי התחדשות עירונית, בין היתר באמצעות אישור "תכנית הרובעים", המחלקת את שטחי העיר לרובעים, כאשר לכל רובע הוכנה תכנית הקובעת את זכויות הבנייה המוקנות לו לבניה מחודשת. תכנית זו יצרה סדר סטטוטורי וכן ודאות כלכלית בכל הקשור לחישוב זכויות והתאמה תכנונית ראויה לכל חלקי העיר. כמו כן, התכנית מקלה ומקצרת את לוחות הזמנים להוצאת היתרי בנייה בפרויקטים של התחדשות עירונית בעיר.
רובעים 3 ו-4 בתל אביב נחשבים לאזורי ביקוש, ותוכניות הרובעים האמורים אושרו בשנת 2018. התוכנית אשר חלה על בניני מגורים במרכז העיר תל-אביב תאפשר תוספת של 5,100 יחידות דיור בתחומי הרובע.

בחודש נובמבר 2019 החליטה המועצה הארצית לתכנון ולבנייה כי תמ"א 38 תוארך בשלוש שנים בלבד ותסתיים בחודש אוקטובר 2022. בחודש אפריל 2022 הוארך תוקף התכנית בשנה נוספת, עד לחודש אוקטובר 2023. בחודשים אפריל 2023 וינואר 2024 החליטה המועצה הארצית לתכנון ובניה להאריך את תוקף תמ"א 38 בתחומן של כלל הרשויות המקומיות המקדמות כיום תכנית עירונית מחליפה לתמ''א 38, תוך הארכת חלון הזמנים העומד לרשותן לצורך הגשת תוכניות אלה. על פי ההחלטה, בכל רשות מקומית בה מקודמת תכנית מחליפה לתמ"א 38, הוארך תוקפה של תמ"א 38 עד לחודש אוגוסט 2024, כאשר במסגרת

זמן זו על הרשות המקומית להשלים את הגשת התכנית המחליפה למוסד התכנון. רשות מקומית שתגיש תכנית מחליפה עד אוגוסט 2024 – יוארך תוקף תמ"א 38 בתחומה עד חודש מאי 2026, או עד לאישור התכנית המחליפה (על פי המוקדם מביניהם), אלא אם תתקבל החלטה בוועדה המקומית המתנגדת להארכת התמ"א עד מאי 2026. [26]

על פי החלטת המועצה הארצית מיום 6.8.2024, הוראות התמ"א אכן יפקעו בתאריך 29.8.24 בהתאם להחלטות קודמות. עם זאת, הוראות התמ"א ימשיכו לחול על בקשה להיתר שתוגש עד ליום 31.12.24 ובלבד שקיים לגביה תיק מידע להיתר שניתן עד ליום 1.8.24 ושבמועד הגשת הבקשה להיתר היה תיק המידע בתוקף.

יצוין לגבי פרויקטים בעיר תל אביב, תכנית הרובעים (3 ו-4), שהיא תכנית מתוקף סעיף 23 לתמ"א, לא פגה והיא בתוקף עד לחודש מאי 2026. בהתאם לכך, תכנית זו הינה תכנית אשר ניתן להגיש בקשות להיתר בניה מכוחה.

נכון למועד הדו"ח, נבחרה דמרי בעיר ע"י נציגות כ- 20 בניינים לקידום וביצוע הפרויקט והיא נמצאת עמם בתהליכי ביצוע/תכנון או בתהליכי רישוי/חתימות/אישור ההסכם והחתמת הדיירים, כמפורט להלן.

<u>פרויקטים בתהליכי התחדשות עירונית – "תמ"א 38" הריסה ובניה</u>

להלן נתונים בדבר פרויקטים של "תמ"א 38" בטיפול חברת הבת, י.ח. דמרי בעיר בע"מ. יצוין כי פרויקטים ברחובות אנטיגונוס ומשה שרת בתל אביב מוצגים בטבלת פרויקטים בהקמה, סעיף 4.1.5.ב' לעיל.

נתוני הכנסות ורווחיות לפרויקטים, אשר הוגשה בגינם בקשה להיתר בניה, הינם מידע צופה פני עתיד, המבוסס על נתונים המצויים בפני החברה בתאריך הדו"ח. המידע מתבסס על הנחות, תחזיות ו/או תכניות עבודה של החברה, אשר אין וודאות כי תתממשנה במלואם. בהקשר זה יובהר עוד כי הערכת ההכנסות הצפויות והרווח הגולמי מבוססת על מחירי המכירה הצפויים באותו פרויקט ועל תחשיבים כלכליים שערכה החברה. ההכנסות הצפויות, הרווח הגולמי הצפוי בפרויקט ושיעורו בפועל עלולים להיות שונים מהמידע המפורט בטבלה, אם תחזיות החברה או תכניות העבודה שלה כאמור לא תתממשנה, כולן או חלקן, בין היתר, עקב גורמי הסיכון האמורים בסעיף 4.1.12 להלן.

[26] blob:https://mavat.iplan.gov.il/184428e0-c54c-464e-9879-a98196b7e4d3

פרויקטים שהחברה צופה לקבל בגינם היתר בניה בשנה הקרובה						
שם הפרויקט	**כמות יח"ד קיימות**	**כמות יח"ד לבניה**	**כמות יח"ד יזם**	**הכנסות צפויות (אלפי ש"ח)**	**רווח גולמי צפוי (אלפי ש"ח)**	**שיעור רווח גולמי צפוי**	**סטטוס**
בן סרוק א	23	39	16	92,052	14,919	16%	חתום על ידי רוב דרוש. בהליך רישוי לאחר אישור וועדה
פינלס א	15	27	12	70,020	10,691	15%	חתום על ידי רוב דרוש. בהליך רישוי לאחר אישור וועדה
פינלס ב	15	27	12	75,910	13,565	18%	חתום על ידי רוב דרוש. בהליך רישוי לאחר אישור וועדה
פינלס ג	14	27	13	73,510	12,214	17%	חתום על ידי רוב דרוש. בהליך רישוי לאחר אישור וועדה
סה"כ	**67**	**120**	**53**	**311,492**	**51,389**		

פרויקטים בהליכים מתקדמים

שם הפרויקט	כמות יח"ד קיימות	כמות יח"ד לבניה	כמות יח"ד יזם	סטטוס	צפי לקבלת היתר
פראנקל	24	45	21	חתום על ידי רוב דרוש. בהליך רישוי	2026
וייצמן	23	37 2 מסחר	14 2 מסחר	חתום על ידי רוב דרוש. בהליך רישוי	2026
הזהר	13	27	14	חתום ע"י רוב דרוש. בהליך רישוי ובמו"מ עם בעלי הדירות להפחתת תמורות	2026
דה האז	24	43 1 מסחר	19 1 מסחר	חתום על ידי רוב דרוש. בהליך רישוי	2028
הכנסת הגדולה	16	32	16	חתום על ידי רוב דרוש. בהליך רישוי	2027
הגאולה/בן גוריון הוד השרון	51 4 מסחר	140 4 מסחר	89	חתום על ידי רוב דרוש. בהליך רישוי	2028
בארי א	13	25	12	חתום על ידי רוב דרוש. בהליך רישוי	2028
מונאש	32	76	44	חתום על ידי רוב דרוש. בהליך רישוי	2028
המשנה ב	12	22	10	חתום על ידי רוב דרוש. בהליך רישוי	2028
רמז	11	20	9	חתום על ידי רוב דרוש. בהליך רישוי	2026
בארי ב'	16	26	10	חתום על ידי רוב דרוש	2029
המשנה א'	16	26	10	חתום על ידי רוב דרוש	2028
מוסינזון	8	13	5	חתום על ידי רוב דרוש	2028
שד' ירושלים	24 20 מסחר	לא ניתן להעריך	לא ניתן להעריך	בתהליך החתמות. החברה בוחנת חלופות תכנוניות	אין צפי
סמטת הנחל, גבעתיים	22	56	34	חתום על ידי רוב דרוש	אין צפי
המפנה-ז'בוטינסקי, גבעתיים	15	42	27	חתום על ידי רוב דרוש	אין צפי
סה"כ	**320** **24 מסחר**	**630** **7 מסחר**	**334** **3 מסחר**		

מובהר ומודגש בזאת כי בשלב זה אין כל וודאות כי הפרויקטים האמורים, כולם או חלקם, יצאו אל הפועל הואיל והם תלויים בקבלת הסכמת דיירים וחתימת חוזים עמם וכן קבלת הסכמת צדדים שלישים נוספים שאינם בשליטת החברה, לרבות קבלת הסכמות של רשויות שלטוניות, בפרט לאור גורמי הסיכון להם חשופה החברה כפי שמתואר בסעיף 4.1.12 להלן.

4.1.7 פרויקטים מהותיים מאוד

(א) שכונת שדה דב, תל אביב

סעיף	פרטים
שם הפרויקט	דמרי בשדה דב
מיקום הפרויקט	מתחם "אשכול", הממוקם בחלק הדרומי של מתחם שדה דב, צפונית מערבית לצומת הרחובות לוי אשכול וש"י עגנון, בתל אביב
תיאור קצר של הפרויקט	מגדל בן 39 קומות, מגדל בן 16 קומות ושני מבנים מרקמיים בני 8-9 קומות. המבנים מתוכננים להיבנות מעל 5 מפלסי מרתף משותפים. הפרויקט מתוכנן לכלול 458 יח"ד למכירה, 70 חדרי מלון ושטחי מסחר
חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט	100%
מבנה האחזקה בפרויקט	החזקה באמצעות חברות בנות בבעלות מלאה של החברה - 96% י.ח. דמרי בשדה דב בע"מ ו- 4% י.ח. דמרי נדל"ן בע"מ
ציון שמות השותפים בפרויקט	לא רלוונטי
שיטת הצגה בדוחות הכספיים	מוצג לפי עלות
מועד רכישת הקרקע עליה נבנה הפרויקט	2024
שטח הקרקע עליה נבנה הפרויקט	7,575 מ"ר
מועד סיום עבודות הקמה (מתוכנן)	2032
מועד התחלת שיווק בפרויקט	2025
מועד סיום שיווק צפוי	2032
הסכמים עם קבלני ביצוע	טרם נחתם הסכם
מועד התחלת עבודות הקמה (מתוכנן)	2025
זכויות משפטיות בקרקע	חוזה חכירה
הסכמים מיוחדים (קומבינציה/פינוי בינוי/אחר)	אין
חשיפה מהותית של התאגיד המדווח לפרויקט	אין
אומדן שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת	אומדן שווי מימוש נטו שווה לעלות בספרי החברה
דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט	קיימות תשתיות מתאימות בקרבת הפרויקט
נושאים מיוחדים	

(*) הנתונים מתייחסים ל 100% הזכויות הקיימות בפרויקט.

מצבו התכנוני של הפרויקט

מצב תכנוני לפרויקט, 31.12.2024		
מצב תכנוני נוכחי		
סוג מלאי	**סה"כ שטחים (מ"ר)**	**סה"כ יחידות**
יחידות דיור	78,818	458
שטחי מסחר ומלונאות	5,685	
זכויות בניה לא מנוצלות		
מצב תכנוני לאחר שינוי מתוכנן		

עלויות שהושקעו ותושקענה בפרויקט באלפי ש"ח[27]

		שנת 2024	
		רבעון 4	רבעון 3
עלויות שהושקעו	עלויות מצטברות בגין קרקע והיטלים	1,052,437	48,000
	עלויות אחרות	802	-
	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)	4,117	-
	סה"כ עלות מצטברת בספרים	1,057,356	48,000
עלויות שהושקעו ותושקענה בפרויקט	עלויות בגין קרקע והיטלים שטרם הושקעו (אומדן)	36,873	1,041,310
	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	830,409	830,410
	עלויות אחרות שטרם הושקעו (אומדן)	87,056	87,858
	עלויות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	26,026	30,142
	סה"כ עלות שנותרה להשלמה	980,364	1,989,720
	שיעור השלמה [הנדסי/כספי] (לא כולל קרקע)	0%	
	מועד השלמת בניה צפוי	2032	

[27] המידע המפורט ביחס לעלויות הצפויות מתבסס על הנחות, תחזיות ו/או תחשיבים כלכליים שערכה החברה ותכניות עבודה אשר אין וודאות כי תתממשנה במלואם. העלויות הצפויות עלולות להיות שונות מהמידע המפורט בטבלה, אם תחזיות החברה או תכניות העבודה שלה כאמור לא תתממשנה, כולן או חלקן, בין היתר, עקב גורמי הסיכון האמורים בסעיף 4.1.12 להלן.

רווחיות גולמית באלפי ש"ח[28]

	שנת 2024
הכנסות צפויות בגין הפרויקט (*)	2,740,197
עלויות פרויקט צפויות	2,037,720
רווח גולמי צפוי בגין הפרויקט	702,477
מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ה	-
מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה	702,477
שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)	26%
מחיר ממוצע למ"ר לדירות שטרם נמכרו ליום 31 בדצמבר	64

(*) טרם החל שיווק בפרויקט.

[28] המידע האמור בדבר יתרת ושיעור הרווח הגולמי הצפוי הינו מידע צופה פני עתיד. המידע האמור מבוסס על תחשיבים כלכליים שערכה החברה המבוססים, בין היתר, על מחירי מכירה צפויים בפרויקט וקצב המכירות החזוי בפרויקט בהתבסס על ניסיון העבר של החברה. תחזיות החברה עלולות שלא להתממש במידה ויחולו שינויים מהותיים לרעה במחירי המכירה של הדירות לעומת המחירים ששימשו בסיס לתחזיות ו/או במידה וקצב המכירות של הדירות בפרויקט ירד בצורה משמעותית מקצב המכירות ששימש בסיס לחיזוי ההכנסה האמורה, בין היתר, עקב גורמי הסיכון האמורים בסעיף 4.1.12 להלן.

ניתוחי רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר מהפרויקט

ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר					
	השפעת עליה של 10%	השפעת עליה של 5%	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת ירידה של 5%	השפעת ירידה של 10%
הרווח הגולמי שטרם הוכר בהנחה של שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים למ"ר	976,497	839,487	702,477	565,467	428,457
הרווח הגולמי שטרם הוכר בהנחה של שינוי בעלויות ההקמה למ"ר	619,436	660,957	702,477	743,997	785,518

מימון ספציפי ומסגרת ליווי לפרויקט (באלפי ש"ח) (*)

מימון ספציפי שנלקח לפרויקט			
יתרות בדוח על המצב הכספי	**31.12.2024**	**מוצג כהלוואות לזמן קצר**	ל.ר
		מוצג להלוואות לזמן ארוך	825,000
	31.12.2023	**מוצג כהלוואות לזמן קצר**	ל.ר
		מוצג להלוואות לזמן ארוך	ל.ר
מוסד מלווה			בנק לאומי, בנק דיסקונט
תאריך אישור ההלוואה / מסגרת ותאריך נטילת ההלוואה			12/2024
סה"כ מסגרת (במטבע מסחרי)			825,000
מתוכה, יתרה שטרם נוצלה			0
מנגנון קביעת ריבית וציון הריבית			לפרטים ראו סעיף 4.3.5 י' בדבר אשראי בר דיווח
מועדי פירעון קרן וריבית			ריבית שוטפת, קרן בתום תקופה 12/2026
תניות פיננסיות מרכזיות			ערבות ללא הגבלת סכום מאת החברה האם
תניות מרכזיות אחרות			אין
ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום שנת הדיווח			לא
האם מסוג non-recourse			לא
תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים			ל.ר
בטחונות			משכנתא על הקרקע, זכויות חוזיות בק"ע הקרקע והזכויות לקבלת כספים בחשבון המיוחד לקרקע

(*) הנתונים מתייחסים ל 100% הזכויות הקיימות בפרויקט.

שעבודים ומגבלות משפטיות על הפרויקט

סוג		פירוט	הסכום המובטח (למועד הדו"ח) 31.12.2024
שעבודים	**דרגה ראשונה**	שעבוד לטובת בנק דיסקונט ובנק לאומי על הקרקע, על כל הזכויות החוזיות בק"ע הקרקע והזכויות לקבלת כספים בחשבון הקרקע	ללא הגבלה בסכום
	דרגה שנייה	ל.ר	ל.ר
אחר (הערות אזהרה וכיו"ב)		ל.ר	ל.ר

התאמה בין הרווח הגולמי הצפוי ובין יתרת עודפים צפויה

רווח גולמי צפוי	702,477
רווח כלכלי צפוי מהפרויקט	496,041
התאמות לעודפים סה"כ	178,548
סה"כ עודפים צפויים למשיכה	674,589
מועד צפוי למשיכת עודפים	
תנאים מתלים למשיכת עודפים	

4.1.7 פרויקטים מהותיים מאוד

(א) שכונת בבלי, תל אביב

סעיף	פרטים
שם הפרויקט	בבלי דקל
מיקום הפרויקט	תל אביב, שכונת בבלי, מגרש 4
תיאור קצר של הפרויקט	מגדל מגורים, 46 קומות מגורים מעל קומת קרקע, קומת רווחה ומרתף משותף עם מגרש 3, 247 יח"ד (מתוכננות 280 יח"ד)
חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט	100% (ראה סעיף "הסכמים מיוחדים (קומבינציה)" להלן)
מבנה האחזקה בפרויקט	בעלות
ציון שמות השותפים בפרויקט	לא רלוונטי
שיטת הצגה בדוחות הכספיים	מוצג לפי עלות
מועד רכישת הקרקע עליה נבנה הפרויקט	2020
שטח הקרקע עליה נבנה הפרויקט	8,249 מ"ר
מועד סיום עבודות הקמה (מתוכנן)	2031
מועד התחלת שיווק בפרויקט	2025
מועד סיום שיווק צפוי	2031
הסכמים עם קבלני ביצוע	טרם נחתם הסכם
מועד התחלת עבודות הקמה (מתוכנן)	2025
זכויות משפטיות בקרקע	בעלות רשומה בפנקסי המקרקעין
הסכמים מיוחדים (קומבינציה/פינוי בינוי/אחר)	יש. *התחייבות לשלם לצד ג' 26% מתקבולי מכירת הדירות בעתיד בגין 162 יח"ד ו– 45% מהרווחים של יתרת יחה"ד. מנגד, לצדדי ג' התחייבויות לשאת בתשלום היטלי השבחה, שכ"ט עו"ד ועמלת ערבות חוק מכר בגין חלק מיחה"ד.
חשיפה מהותית של התאגיד המדווח לפרויקט	אין
אומדן שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת	אומדן שווי מימוש נטו עולה על העלות בספרי החברה
דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט	קיימות תשתיות מתאימות בקרבת הפרויקט
נושאים מיוחדים	אין

מצבו התכנוני של הפרויקט

מצב תכנוני לפרויקט, 31.12.2024		
מצב תכנוני נוכחי		
סוג מלאי	**סה"כ שטחים (מ"ר)**	**סה"כ יחידות**
יחידות דיור	40,255.1	247
שטחי מסחר	ל.ר	
זכויות בניה לא מנוצלות	ל.ר	
מצב תכנוני לאחר שינוי מתוכנן		280 יח"ד (לאחר ניוד זכויות שנרכשו בהיקף של 33 יח"ד נוספות)

עלויות שהושקעו ותושקענה בפרויקט באלפי ש"ח[29]

		שנת 2024					
		רבעון 4	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1	שנת 2023	שנת 2022
עלויות שהוונו	עלויות מצטברות בגין קרקע והיטלים	253,178	241,352	241,302	217,180	217,180	217,180
	עלויות מצטברות בגין בניה	-	-	-	-	-	-
	עלויות אחרות	5,780	5,348	5,154	4,778	4,719	3,586
	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)	21,291	17,613	17,613	15,021	12,629	4,086
	סה"כ עלות מצטברת בספרים	280,249	264,313	264,069	236,979	234,528	224,852
שטרם הושקעו ועלויות שטרם הוונו	עלויות בגין קרקע והיטלים שטרם הושקעו (אומדן)	512,600	524,429	524,479	453,837	453,837	490,165
	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	553,000	556,479	556,479	527,281	527,281	512,516
	עלויות אחרות שטרם הושקעו (אומדן)	51,880	37,167	37,361	40,021	40,080	43,196
	עלויות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	1,917	2,808	2,808	3,608	6,000	2,956
	סה"כ עלות שנותרה להשלמה	1,119,397	1,120,883	1,121,127	1,024,747	1,027,198	1,048,833
	שיעור השלמה [הנדסי/כספי] (לא כולל קרקע)	0%					
	מועד השלמת בניה צפוי	2031					

[29] המידע המפורט ביחס לעלויות הצפויות מתבסס על הנחות, תחזיות ו/או תחשיבים כלכליים שערכה החברה ותכניות עבודה אשר אין וודאות כי תתממשנה במלואם. העלויות הצפויות עלולות להיות שונות מהמידע המפורט בטבלה, אם תחזיות החברה או תכניות העבודה שלה כאמור לא תתממשנה, כולן או חלקן, בין היתר, עקב גורמי הסיכון האמורים בסעיף 4.1.12 להלן.

רווחיות גולמית באלפי ש"ח[30]

	שנת 2024	שנת 2023
הכנסות צפויות בגין הפרויקט (*)	1,890,658	1,659,467
עלויות פרויקט צפויות	1,399,646	1,261,726
רווח גולמי צפוי בגין הפרויקט	491,012	397,741
מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ה	-	-
מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה	491,012	397,741
שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)	26%	24%
מחיר ממוצע למ"ר לדירות שטרם נמכרו ליום 31 בדצמבר	57	50

(*) טרם החל שיווק בפרויקט.

[30] המידע האמור בדבר יתרת ושיעור הרווח הגולמי הצפוי הינו מידע צופה פני עתיד. המידע האמור מבוסס על תחשיבים כלכליים שערכה החברה המבוססים, בין היתר, על מחירי מכירה צפויים בפרויקט וקצב המכירות החזוי בפרויקט בהתבסס על ניסיון העבר של החברה. תחזיות החברה עלולות שלא להתממש במידה ויחולו שינויים מהותיים לרעה במחירי המכירה של הדירות לעומת המחירים ששימשו בסיס לתחזיות ו/או במידה וקצב המכירות של הדירות בפרויקט ירד בצורה משמעותית מקצב המכירות ששימש בסיס לחיזוי ההכנסה האמורה, בין היתר, עקב גורמי הסיכון האמורים בסעיף 4.1.12 להלן.

ניתוחי רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר מהפרויקט

ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר

	השפעת עליה של 10%	השפעת עליה של 5%	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת ירידה של 5%	השפעת ירידה של 10%
הרווח הגולמי שטרם הוכר בהנחה של שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים למ"ר	680,078	585,545	491,012	396,479	301,946
הרווח הגולמי שטרם הוכר בהנחה של שינוי בעלויות ההקמה למ"ר	435,712	463,362	491,012	518,662	546,312

מימון ספציפי ומסגרת ליווי לפרויקט (באלפי ש"ח)

מימון ספציפי שנלקח לפרויקט			
יתרות בדוח על המצב הכספי	**31.12.2024**	**מוצג כהלוואות לזמן קצר**	ל.ר
		מוצג להלוואות לזמן ארוך	152,000
	31.12.2023	**מוצג כהלוואות לזמן קצר**	ל.ר
		מוצג להלוואות לזמן ארוך	152,000
מוסד מלווה			בנק דיסקונט
תאריך אישור ההלוואה / מסגרת ותאריך נטילת ההלוואה			06/2021
סה"כ מסגרת (במטבע מסחרי)			ל.ר
מתוכה, יתרה שטרם נוצלה			ל.ר
מנגנון קביעת ריבית וציון הריבית			ריבית פריים בתוספת מרווח של עד 0.5%
מועדי פירעון קרן וריבית			ריבית שוטפת, קרן בתום תקופה 01/26
תניות פיננסיות מרכזיות			אין
תניות מרכזיות אחרות			1. שמאות כל שנתיים. 2. ערבות המבטיחה תקבולים עתידיים לממשכנים.
ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום שנת הדיווח			לא
האם מסוג non-recourse			לא
תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים			ל.ר
בטחונות			משכנתא על הקרקע, זכויות חוזיות בק"ע הקרקע והזכויות לקבלת כספים בחשבון המיוחד לקרקע

שעבודים ומגבלות משפטיות על הפרויקט

סוג		פירוט	הסכום המובטח (למועד הדו"ח) 31.12.2024
שעבודים	**דרגה ראשונה**	שעבוד לטובת בנק דיסקונט על הקרקע, על כל הזכויות החוזיות בק"ע הקרקע והזכויות לקבלת כספים בחשבון הקרקע	ללא הגבלה בסכום
	דרגה שנייה	ל.ר	ל.ר
אחר (הערות אזהרה וכיו"ב)		הערת אזהרה	ללא הגבלה בסכום

התאמה בין הרווח הגולמי הצפוי ובין יתרת עודפים צפויה

רווח גולמי צפוי	491,012
רווח כלכלי צפוי מהפרויקט	339,168
התאמות לעודפים סה"כ	105,639
סה"כ עודפים צפויים למשיכה	444,807
מועד צפוי למשיכת עודפים	לא ניתן להעריך
תנאים מתלים למשיכת עודפים	פירעון כל ההתחייבויות בקשר עם הפרויקט ובכפוף לאישור הבנק

4.1.8. <u>תחרות</u>

בתחום הבניה למגורים פועלים גורמים רבים ובהיקפים שונים, החל מהחברות הגדולות והבינוניות המבצעות פרויקטים בהיקפים של מאות ואלפי יחידות דיור, המשך בקבוצות רכישה וכלה ביזמים הקטנים המקימים פרויקטים של יחידות דיור ספורות ביזמות ובמסגרת תמ"א 38. התחום מאופיין בתחרות גבוהה, המתבטאת הן בשלב איתור ורכישת הקרקעות המתאימות לביצוע הפרויקטים והן במהלך שיווק הפרויקט. בפרויקטים הסמוכים מבחינה גיאוגרפית לאזור ביצוע הפרויקט, התחרות לחברה הינה מצד כלל החברות המבצעות פרויקט באותו אזור, לרבות קבוצות רכישה או קבוצות רוכשים, וכאשר קיימים פרויקטים סמוכים של "מחיר למשתכן"/ "מחיר מופחת", התחרות אף גבוהה יותר. כמו כן, קיימת תחרות אל מול היצע של דירות יד שניה. בשלב איתור הקרקעות, התחרות גורמת לעליית מחירים ואילו בשלב הביצוע עלולה התחרות להקשות על הליך השיווק. החברה נהנית ממוניטין הנובע מניסיון נצבר ואיתנות פיננסית והיא נחשבת כאחת החברות הגדולות והמובילות בתחום הבניה למגורים בישראל.

בפרויקטים של התחדשות עירונית התחרות הינה בעיקר מול גופים יזמיים המנסים לקבל הסכמות מהדיירים לביצוע הפרויקטים ומתבטאת הן ביכולת לאתר מתחמים מתאימים והן בהצעות המוצעות לדיירים.

4.1.9. <u>מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעילות</u>

א. <u>ישראל</u>

(1) <u>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה- 1965</u>

חוק התכנון והבניה (להלן: "**חוק התכנון**") אוסר על בניה ללא קבלת היתר בניה מהרשויות. בניה ללא היתר או תוך סטייה ממנו מהווה עבירה פלילית בהתאם לסעיפים 203-255 לחוק התכנון. יצוין בהקשר זה, כי בחודש אוגוסט 2014 נכנס לתוקפו (באופן הדרגתי) תיקון 101 לחוק התכנון, המכונה גם "רפורמת המרפסות", שמטרתו להביא לשיפור הליכי התכנון והבינוי ולקיצור הליכי הבירוקרטיה. התיקון עוסק, בין היתר, בקביעת לוח זמנים מירבי לאישור תכניות בניה, הקמת מכוני בקרה בהליך הרישוי והעברת סמכויות מהוועדות המחוזיות לוועדות המקומיות. ביום 01 בינואר 2016 הושלמה כניסתו לתוקף של החוק. כחלק מתיקון זה, הותקנו ביום 04 ביולי 2016 תקנות התכנון והבניה (רישוי בניה), התשע"ו-2016, שתכליתן להביא לייעול ושיפור תהליך רישוי הבניה, וזאת באמצעות הסרה של חסמים המעכבים את הליכי הרישוי, וכן אימוץ מערכת "רישוי זמין", שנועדה להעביר את ההליך התכנוני להליך מקוון, החל מהגשת בקשות למידע, דרך הגשה וקבלה של היתר בניה, ניהול ובקרה על שלבי הביצוע, ועד לקבלת תעודת גמר, וכן שילוב של בקרה על תכנון וביצוע הבניה. במהלך השנים האחרונות בוצעו תיקונים נוספים לחוק התכנון, וביניהם מתן סמכות לוועדת שרים שהממשלה הסמיכה לכך להכריז על שטחים כמתחמי 'פינוי-בינוי', העברת סמכויות תכנוניות משר הפנים לשר האוצר ובכלל זה העברת מינהל התכנון ממשרד הפנים למשרד האוצר, הוראת שעה המאפשרת להוסיף 20% זכויות בניה בסמכות הוועדה המקומית (במקום הקלת כחלון שפקעה), הוראת שעה המתירה לוועדה המקומית להעניק תוספת דירות למגורים בשיעור 10% מהמספר המרבי של דירות המגורים המותר לבניה באותו מגרש וכן הוראת שעה לפיה ועדה מקומית תיתן הקלה של תוספת דירות למגורים, בדרך של פיצול דירה צמודת קרקע לדירה אחת נוספת. בנוסף, תוקן חוק התכנון באופן המסמיך מוסד תכנון להתנות הפקדת תכנית (או את אישורה) בהפקדת כתבי שיפוי לפי סעיף 197 לחוק התכנון.
בנובמבר 2021 פורסם למתן תוקף חוק ההסדרים, לפיו תוכנית חדשה שיוחלט על הפקדתה אחרי חודש ינואר 2023, תהיה במסלול ללא הקלות כמותיות (שטח בנייה, מספר יחידות דיור ומספר קומות). הקלה בנושאים אחרים, תתאפשר רק אם נושאים אלה יקבעו במפורש בתקנות כנושאים שניתן לבקש לגביהם הקלה.

באשר לתוכניות ישנות, הוחלט לאפשר שלוש שנים במסלול הקלות הקיים היום, עם אפשרות של שנתיים נוספות באישור שרת הפנים, זאת על מנת לתת לשוק הדיור זמן היערכות לביטול ההקלות ולהכנת תוכניות מעודכנות. יובהר, כי האפשרות לקבל הקלות כאמור לא הוארכה, ולכן ניתן לקבל הקלות לפי התקנות הישנות רק לגבי בקשות שהוגשו עובר ל- 31.12.2024.

לאחרונה הועברה להכנה לקריאה שנייה ושלישית הצעת חוק התכנון והבניה (תיקון מס' 160), התשפ"ה-2024, המציעה, בין היתר, לקבוע כי נוסף על סמכות הוועדה המקומית לאשר בתוכנית כל עניין שניתן לבקש כהקלה ,תהיה לוועדה המקומית גם סמכות לאשר בתוכנית כל עניין ששר הפנים קבע שניתן לאשר בהיתר ללא צורך בהליך של הקלה, על אף קיומה של סטייה מתוכנית, קרי עניינים אשר השפעתם היא מעטה וזניחה. כמו כן מוצע בתיקון זה להקנות לוועדה המקומית לתקופה מוגבלת בזמן (עד ליום 1.1.2028), סמכות לאשר בתוכנית כל עניין שהיה ניתן להתירו בהליך של הקלה לפי הדין הקודם, וזאת על מנת לאפשר תקופת היערכות נוספת לשינוי במשטר ההקלות.

(2) <u>תקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות והיתרים) (תיקון), התשפ"ד- 2023</u>

בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות והיתרים), התשנ"ב – 1992, בתכנית המייעדת קרקע לבנייה וקובעת שטחי בנייה מותרים, חלה חובה לקבוע חלוקה של שטחי הבנייה המותרים לפי התכנית לשטחים למטרות עיקריות ולשטחי שירות.

על פי התקנות החדשות, מוסד התכנון הדן בתכנית, יהיה רשאי לקבוע חלוקה של שטחי הבנייה כאמור, אך לא יהיה חייב לעשות כך ובדרך זו יתאפשר קידומן של תכניות ששטחי הבנייה המוצעים בהם הם שטחי בנייה כוללים.

תקנות אלו מביאות להקלה משמעותית ברגולציה שתביא לייעול וזירוז של הליכי התכנון וביתר שאת של הליכי רישוי הבנייה.

יובהר כי התקנות תחולנה על תכניות שהוחלט לאשרן החל מיום פרסום התקנות, ותהיה אפשרות לקבוע כאמור גם ביחס לתכניות מקודמות שטרם הוחלט לאשרן. התקנות פורסמו ביום 29 בנובמבר 2023 ונכנסו לתוקף ביום 03 בדצמבר 2023.

(3) <u>חקיקה הנוגעת למלחמת "חרבות ברזל"</u>

חוק הארכת תקופות ודחיית מועדים (הוראת שעה – חרבות ברזל) (תכנון ובנייה ומקרקעי ציבור), התשפ"ד – 2023. מטרת החוק הינה לקבוע הסדרים זמניים של הארכת תקופות ודחיית מועדים אשר נקבעו בחוק התכנון והבניה או בתקנות מכוחו, או בחוק לקידום הבנייה במתחמים מועדפים (הוראת שעה) התשע"ד 2014, ובהחלטות של מוסד התכנון.

החוק מתייחס לישובים סמוכים לגבול לבנון ורצועת עזה המופיעים ברשימת הישובים המפורטת בתוספת הראשונה לחוק הארכת התקופות, בה נקבע כי תקופת ההקפאה נכון למועד פרסום ההנחיות היא בין 07.10.23-15.12.23.

לגבי שאר חלקי הארץ נקבע כי תקופת ההקפאה היא בין 07.10.23-31.10.23.

תקופת ההקפאה – המשמעות היא שהתקופה לא נספרת ומניין הימים ממשיך מיד בתום התקופה.

(4) חוק רשות מקרקעי ישראל, התש"ך-1960

חוק זה מסדיר את תפקידיה וסמכויותיה של רשות מקרקעי ישראל בכל הקשור לניהול מקרקעי ישראל, שיווק קרקעות, הקצאת קרקעות לייעודים שונים ולמטרות כגון מגורים, דיור בר-השגה, דיור ציבורי ועוד. יצוין כי במסגרת הרפורמה במינהל מקרקעי ישראל הוקמה רשות מקרקעי ישראל במקום המינהל. מטרות הרפורמה היא לייעל את המנגנונים הממשלתיים לניהול המקרקעין, הגדלת היצע הקרקע למגורים והוזלת מחירי הקרקע לבניה ולהביא לייעול הליכי התכנון ולקיצורם.

בהתאם להוראות פרק 5 בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, רשות מקרקעי ישראל תפעל, ככלל, לביטול עסקאות בשל אי עמידה במועדי השלמת הבניה אשר נקבעו בהסכם. בוטל ההסכם, תשיב הרשות את התמורה אשר שולמה במועד עריכת ההסכם ותקזז ממנה וכן מתשלומים נוספים ששולמו בגין הקרקע.

בעקבות מלחמת "חרבות ברזל" רשות מקרקעי ישראל עדכנה את נוהל מתן ארכות להשלמת בניה. העדכון נועד לקבוע הוראות ושיעורי חיוב בגין דמי קניית ארכה ביחס להקצאות, בעקבות השלכות המלחמה ומתייחס גם להקצאות עד סוף שנת 2024.

נכון לתאריך חתימת הדו"ח קיימים פרויקטים, אשר לגביהם יתכן והחברה תזדקק לאורכות מהרשות. החברה מעריכה כי היקף החשיפה הכספית הכרוכה במתן אורכות כאמור הינה זניחה. מובהר בזאת כי האמור לעניין הערכת החברה באשר לחשיפה הכספית הינו בגדר מידע צופה פני עתיד אשר יתכן ולא יתממש או יהיה שונה באופן מהותי מהאמור הואיל ומדובר בהחלטה של צד שלישי שהינו גוף ציבורי אשר לחברה אין יכולת להשפיע על ההחלטות המתקבלות על ידו.

(5) חוק רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות, התשכ"ט-1969

חוק רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות, התשכ"ט-1969, קובע כי על עבודות הבניה להתבצע באמצעות קבלן מורשה הרשום בפנקס הקבלנים בסיווג המתאים לביצוע העבודות. חוק זה קובע את התנאים לצורך רישום יישות כקבלן מורשה והתקנות שהותקנו מכוחו קבעו סיווגים שונים על-פי ענפים והיקף עבודות.

לחברה ניתן רישיון בסיווג בלתי מוגבל (ג5) בענף הבניה, סיווג ג1 בענף כבישים תשתית ופיתוח וסיווג ב1 בענף ביוב ניקוז ומים.

(6) תקנים

תקנים המתפרסמים מעת לעת על ידי מכון התקנים הישראלי קובעים את סטנדרט הבניה והחומרים המשמשים לבניה.

החברה עומדת בתקן ISO-9001 וכן בתקן בטיחות ISO-45001. ברבעון הראשון של שנת 2025 הוסמכה החברה לתקן איכות סביבה ISO-14001.

(7) פקודת הבטיחות בעבודה [נוסח חדש], התש"ל-1970

על עבודות הבניה חלות הוראות פקודת הבטיחות בעבודה [נוסח חדש], התש"ל-1970, והתקנות מכוחה, המסדירות את נהלי העבודה באתרי הבניה ונועדו להבטיח את בטיחות הפועלים באותם אתרים.

מעבר ליישום הוראות הבטיחות על-ידי החברה והקבלנים המבצעים, החברה מציבה מנהלי עבודה, עוזרי בטיחות, מנהלי פרויקטים וכן ממוני בטיחות מטעמה אשר מפקחים על הבטיחות באתרי הבניה השונים.

לאור ריבוי תאונות העבודה בענף הבניה בשנים האחרונות, החברה הטמיעה הליכי בקרה ואמצעי בטיחות נוספים, אשר נבחנים באופן תדיר על-ידי יועצי בטיחות חיצוניים, ועדת הביקורת ומבקר הפנים של החברה. החברה השלימה הליך קבלת כוכב בטיחות חמישי של התאחדות הקבלנים. כמו כן, לראשונה בישראל, קיבלה החברה בחודש אוקטובר 2024 את כוכב הזהב בבטיחות במסגרת "תכנית כוכבי הבטיחות" של התאחדות הקבלנים – תכנית אשר מטרתה להוביל להתייעלות ושיפור בבטיחות בעבודה בענף הבנייה והתשתיות בישראל. בכך הגיעה החברה להישג המירבי במסגרת תכנית זו.

(8) <u>חוק המכר (דירות), התשל"ג-1973</u>

מכירת דירות למגורים כפופה להוראות חוק המכר (דירות) (להלן: "**חוק המכר**"). בהתאם להוראות חוק המכר, מחויב המוכר למסור לכל רוכש תכניות ומפרט המפרט את הפריטים הכלולים בדירה הנמכרת. חוק המכר קובע את החובות החלות על המוכר בקשר עם תיקון ליקויים ואי התאמות שנתגלו בדירה הנמכרת לאחר מסירתה לרוכש ומגדיר את משך תקופת הבדק אשר במהלכה חלה חובת תיקון הליקויים על המוכר וכן את משך תקופת האחריות, שתחילתה בתום תקופת הבדק. כן קובע סעיף 5א לחוק המכר פיצוי קבוע לקונה, ללא הוכחת נזק, בגין איחור במסירת הדירה. ביום 10 במרץ 2014 פורסם ברשומות חוק המכר (דירות) (תיקון מס' 6 ותיקון מס' 7), התשע"ד-2014. תיקון מס' 6 קובע כי קבלנים יחויבו לפרסם מחירון פרטים עיקריים הכלולים במפרט הדירה, והקונים יהיו רשאים לוותר על מי מהפריטים האמורים (תמורת זיכוי), להוסיף או לשנות את מיקומם, לא יאוחר מהמועד שנקבע לכך בחוזה המכר, ובלבד שלא יהיה מוקדם מ-6 חודשים מיום סיום שלב ביצוע היסודות. תיקון מס' 7 מגביל את שכר טרחת עורך דין שקבלן רשאי להשית על רוכש דירה עבור ההוצאות המשפטיות בשל רישום הדירה. נקבע כי השתתפות בהוצאות המשפטיות לא תעלה על 5,000 ש"ח צמוד למדד ובתוספת מע"מ, או סכום השווה ל-0.5% מתמורת הדירה (כפי שנקבעה בחוזה המכר), לפי הנמוך מביניהם.[31]

ביום 07 ביולי 2022 נכנס לתוקף תיקון מספר 9 לחוק המכר (דירות), התשל"ג-1973. והוא חל על חוזים שנחתמו מיום זה ואילך. עיקרי התיקון:

הגבלת ההצמדה למדד- בחוזה המכר ניתן לקבוע הצמדה של מחיר הדירה למדד תשומות הבנייה בלבד, כך שלכל היותר חצי מכל תשלום יוצמד למדד האמור, למעט תשלום 20% הראשונים ממחיר הדירה שכלל לא יוצמדו למדד. ביחס לפרויקטים במסלול מחיר למשתכן אשר פורסמו עובר לתיקון לחוק, ניתן תוקף של פס"ד להסכם פשרה לפיו הפער של הפרשי ההצמדה יחולק בין המדינה, הרוכש והחברה- 1/3 כל אחד.

בכל מקרה, לא ניתן יהיה להצמיד את מחיר הדירה למדד שיחול לאחר המועד למסירת הדירה שנקבע בחוזה, אלא אם התשלום שולם באיחור שהקונה אחראי לו או שהחוזה סוכל בשל נסיבות קיצוניות שלא ניתן לצפות אותן מראש.

פרט לאמור, מוכר לא רשאי לגבות מקונה הדירה הפרשי הצמדה למדד כלשהו או ריבית, למעט ריבית פיגורים שקונה ישלם אם הוא יאחר בתשלום מעל שבעה ימים.

[31] האמור לא יחול על מכירה של דירה שסכום תמורתה עולה על 4,642,750 שקלים חדשים.

פיצוי בשל איחור במסירת הדירה- במקרה שמוכר הדירה יאחר במסירת הדירה לתקופה שעולה על חודש ימים, הקונה יהיה זכאי לפיצוי כמפורט להלן:

עבור תקופת איחור – החל מחודש לאחר מועד המסירה ועד ארבעה חודשים – פיצוי בגובה שכר הדירה בדירה דומה בגודלה ובמיקומה (להלן: "דירה דומה"), עבור כל חודש, כולל חלק מחודש, החל מהחודש השני שלאחר מועד המסירה שנקבע בחוזה;

בגין החודשים החמישי עד העשירי של איחור – פיצוי בגובה 125% משכר הדירה בדירה דומה עבור כל אחד מהחודשים האמורים, כולל חלק מחודש;

בגין החודש ה-11 והלאה – פיצוי בגובה 150% משכר הדירה בדירה דומה, עבור כל אחד מהחודשים האמורים, כולל חלק מהחודש;

הפיצוי ישולם בסוף כל חודש עבור אותו החודש;

על אף האמור, המוכר לא יידרש לשלם לקונה פיצוי אם הקונה גרם לאיחור במסירה או שהחוזה סוכל בשל נסיבות קיצוניות שלא ניתן לצפות אותן מראש.

יצוין שלא ניתן לסתור בחוזה המכר את התנאים המפורטים לעיל, אלא באופן שיהיה לטובת הקונה.

ביום 07 באוגוסט 2014 פורסם ברשומות חוק המכר (דירות) (תיקון מס' 8), התשע"ד-2014 לפיו ריבית הפיגורים שתיגבה מהרוכש בשל איחור בתשלום לא תעלה על תשלום שקבע השר. ביום 30 במאי 2022 פורסמו התקנות לקביעת שיעור הריבית בהתאם לשיעור הריבית המירבי על אשראי חריג שקבע התאגיד הבנקאי בו מנהל המוכר את חשבון הבנק אשר בו מחויב הקונה להפקיד את התשלומים בגין הדירה, על פי חוזה המכר.

(9) <u>חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974</u>

החוק מטיל חובה על מוכר דירה להבטיח את כספי הרוכש אשר שילם בתמורה לרכישת דירה, זאת עד מועד התקיימות תנאים הרשומים בחוק האמור. 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 ההלוואה למוכר רק לאחר שווידא 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 שייתן 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.

(10) <u>חוק בינוי ופינוי של אזורי שיקום, התשכ"ה-1965</u>

פרויקט המכונה "פינוי בינוי" הינו פרויקט בניה במסגרתו מפונה מתחם מתושביו, נהרסים בתי המגורים ותחתיהם נבנים בניני מגורים חדשים. הכרזה על מתחם פינוי-בינוי היא בסמכותה של ממשלת ישראל על פי סעיף 33א לחוק התכנון והבניה. יוזמות פינוי בינוי מוסדרות בחוק בינוי ופינוי של אזורי שיקום.

חוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי בינוי), התשס"ו-2006, חוקק במטרה להתגבר על קשיים שמערימים דיירים בודדים בבתים משותפים המתנגדים להסכמי פינוי בינוי למול רוב גורף של שאר

דיירי הבניין (התנגדות כזו באה לעתים על רקע ניסיון לזכות בהסדר כלכלי עדיף על פני שאר הדיירים). חוק זה קובע כי דייר המסרב באופן בלתי סביר לעסקת פינוי בינוי כאמור, יישא באחריות לנזקי שאר הדיירים כתוצאה מעיכוב העסקה, בתנאים הקבועים בחוק.

יצוין כי אושר תיקון לחוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי), התשפ"ו-2006 (להלן: "**חוק פינוי בינוי**"), לפיו ככל שבעל דירה מסרב סירוב בלתי סביר להעביר את זכויותיו לשם ביצוע העסקה או מתנה את הסכמתו לכך בתנאים בלתי סבירים, בסמכות בית המשפט (ולבקשת רוב מיוחס מבין בעלי הדירות) לקבוע כי בעל הדירה המסרב אחראי בנזיקין כלפי שאר בעלי הדירות המסכימים לעסקה, בשל הנזק שנגרם להם עקב אי-ביצוע העסקה או שבסמכותו להורות על אישור ביצוע העסקה על אף הסירוב. כמו כן, באותו התיקון לחוק נקבע שהרוב הדרוש בעסקת פינוי בינוי יופחת לשיעור המפורט להלן:

בעלי דירות במקבץ לפינוי בינוי, שבבעלותם שני שלישים לפחות מתוך כלל הדירות שבמקבץ, וכן מתקיימים שני אלו:

1. בבעלותם שלוש חמישיות לפחות מהדירות בכל בית משותף שבאותו מקבץ, ואולם לעניין בית משותף שיש בו ארבע או חמש דירות בלבד – בבעלותם שלוש דירות לפחות מהדירות בבית המשותף, ויש בבית המשותף יותר משני בעלי דירות.
2. יותר ממחצית מהרכוש המשותף בכל בית משותף שבאותו מקבץ צמודים לדירותיהם.

יתרה מכך, התווספה הוראה אשר מתייחסת לסירוב של בעלי הדירות, אשר ביצעו בנייה בניגוד להיתר כמפורט להלן:

בית משפט רשאי לקבוע כי בחישוב הרוב המיוחס מבין בעלי הדירות לא יובאו בחשבון זכויותיו 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, ובלבד שהוגשה בקשה לכך, בהליך תביעה לפי סעיף קטן (א) או בהליך נפרד, וצורפו לה שני אלו:

1. ראיה לבנייה או לשימוש שלא כדין ברכוש המשותף או בשטח הגובל לבניין או לפיצול דירות שלא כדין.
2. ראיה לכך שיותר ממחצית מכלל בעלי הדירות בבית המשותף שבו נמצאת דירתו של בעל דירה מתנגד, שיש בבעלותם יותר ממחצית מהרכוש המשותף בבית המשותף, מסכימים לכרות עסקת פינוי ובינוי; בפסקה זו, "כלל בעלי הדירות בבית המשותף" – לרבות בעלי הדירות המתנגדים.

נוסף לכך, במסגרת חוק ההסדרים 2023 בוצעו בחוק פינוי ובינוי מספר שינויים, ובכלל זאת, בוצע שינוי בדרישת הרוב המיוחד הנדרש מבין בעלי הדירות לעניין קביעת כדאיות כלכלית, ובנוסף החילו את ההוראות והחלפות החלות על קשישים (בתנאים המפורטים בחוק) גם על בעלי דירות סיעודיים, כמשמעותם בחוק.

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

(11) <u>חוק לקידום הבניה במתחמים מועדפים לדיור (הוראת שעה), התשע"ד-2014</u>

ביום 07 באוגוסט 2014 פורסם ברשומות חוק לקידום הבניה במתחמים מועדפים לדיור (הוראת שעה), הקובע בהוראת שעה לארבע שנים הסדרים מיוחדים לתכנון מתחמים מועדפים לדיור, במטרה להגדיל בצורה מהירה את היצע היחידות לדיור, זאת על ידי הקמת מוסד תכנון לאומי חדש, ותמ"ל – ועדה למתחמים מועדפים לדיור. הותמ"ל תדון אך ורק בתכניות דיור לאומיות בהיקף של 750 יח"ד לפחות[32] בהליך מזורז, ללא צורך בפניה לוועדות תכנון נוספות. על פי החוק, מגישי התכניות יהיו רמ"י, משרד הבינוי והשיכון או החברה הממשלתית לדיור והשכרה. דהיינו, חברה מסחרית לא תוכל לפנות לותמ"ל על מנת לקדם תכנון (ככל שרלוונטי). ביום 4 באוגוסט 2021 התקבל תיקון מס' 7 לחוק אשר קבע כי הוראת השעה תוארך בארבע שנים נוספות.

(12) <u>חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, התשס"ו-2016</u>

ביום 21 באוגוסט 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.

בנוסף, החוק מקנה סמכות לשר הפנים לקבוע תנאים בהתקיימם תינתן הנחה בשיעור של עד 100% בארנונה לבעל דירה בבית משותף שנבנה במסגרת מיזם להתחדשות עירונית בגין השטח שנוסף בדירתו (בעבור דירה אחת בלבד ולתקופה של 5 שנים). בהתאם לכך, ביום 01 בינואר 2019 תוקנו על ידי משרד הפנים תקנות הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית (הנחה בארנונה), תשע"ט – 2018, אשר מעניקות את ההנחה כאמור לעיל בתנאים הקבועים שם.

זאת ועוד, מרחיב החוק את היקף הפטור ממס שבח בעסקאות של תמ"א 38, כך שיחול גם על הזכויות שמקורן בתב"ע שחלה ולא רק על הזכויות שמקורן בתמ"א 38.

יצוין כי בחודש אפריל 2017 פורסם ברשומות חוק התחדשות עירונית (הסכמים לארגון עסקאות), התשע"ז–2017, שמטרתו, בין היתר, לקצר את תקופת הכבילה הקיימת לרוב בהסכמים לארגון עסקת פינוי ובינוי, כמו גם להטיל על המארגנים לפעול בנאמנות, בהגינות ובדרך מקובלת, ולמסור לבעל דירה כל מידע שיש בידו בעניין מהותי הנוגע לעסקת הפינוי ובינוי (או לעסקה לפי תכנית חיזוק) שלשם ארגונה נועד ההסכם.

בנוסף, בהתאם לקבוע בחוק זה, בעל דירת תמורה בבית משותף מחודש (כהגדרת מונחים אלה בחוק) לא יהיה חייב בהוצאות ניהול ותחזוקה של הרכוש המשותף לתקופה של חמש שנים מהמועד שבו קיבל לחזקתו את דירת התמורה וכל עוד הוא מתגורר בדירה, בסכום העולה על הסכום שבו השתתף בהוצאות כאמור ערב הריסת הבית המשותף, והכל על פי התנאים הקבועים בחוק זה.

היטל השבחה בפינוי בינוי – המדינה קבעה בחוק כי היטל ההשבחה בפרויקטים לפינוי בינוי, יהיה בשיעור של 25%, למעט אם הרשויות המקומיות יקבעו עד לחודש מאי 2022 את שיעור היטל ההשבחה שיחול בעירם. השיעור, בהתאם לאמור לעיל, ייקבע למשך 5 שנים. בהמשך לכך, מרבית הרשויות המקומיות קבעו כי היטל ההשבחה בעירם יהיה בשיעור של 50%. במקרים מסוימים, נקבע לגבי שכונות ספציפיות או אזורים ספציפיים כי שם יחול היטל השבחה בשיעור נמוך יותר. בהתאם לכך, בכל פרויקט נבחן שיעור היטל ההשבחה בהתאם לאמור לעיל.

[32] 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 תוכנית מועדפת לדיור לוועדה.

פקיעת הוראות תמ"א 38 – בהתאם להחלטות המועצה הארצית, והבהרת מינהל תכנון בכל הנוגע להוראת המעבר לתמ"א 38 או לתכניות לפי סעיף 23 לתמ"א 38 (תכניות שפוקעות עם פקיעת התמ"א ובשל פקיעתה), הרי שהוראת המעבר שנקבעה בהחלטת המועצה הארצית הינה – הגשת הבקשה להיתר מכוח התמ"א או מכוח תכנית לפי סעיף 23. כלומר, על בקשה להיתר שתוגש לפני מועד הפקיעה, דהיינו ה- 01 באוקטובר 2023, ימשיכו לחול הוראות התמ"א.

בחודש אפריל 2023 החליטה המועצה הארצית לתכנון ובנייה להאריך את תוקף תמ"א 38 בתחומן של כלל הרשויות המקומיות המקדמות כיום תכנית עירונית מחליפה לתמ''א 38, תוך הארכת חלון הזמנים העומד לרשותן לצורך הגשת תוכניות אלה. על פי ההחלטה, בכל רשות מקומית בה מקודמת תכנית מחליפה לתמ"א 38, הוארך תוקפה של תמ"א 38 עד לחודש פברואר 2024, כאשר במסגרת זמן זו על הרשות המקומית להשלים את הגשת התכנית המחליפה למוסד התכנון. רשות מקומית שתגיש תכנית מחליפה עד פברואר 2024 – יוארך תוקף תמ"א 38 בתחומה עד חודש מאי 2026, או עד לאישור התכנית המחליפה (על פי המוקדם מביניהם), אלא אם תתקבל החלטה בוועדה המקומית המתנגדת להארכת התמ"א עד מאי 2026.
לאור מלחמת חרבות ברזל, חוקק חוק הארכת תקופות ודחיית מועדים (הוראת שעה - חרבות ברזל) (תכנון ובנייה ומקרקעי ציבור), התשפ"ד – 2023, ובחודש ינואר 2024 החליטה המועצה כי תוקף תכנית התמ"א 38 יוארך עד לחודש אוגוסט 2024 (במקום פברואר כאמור). על פי החלטת המועצה הארצית מיום 6.8.2024, הוראות התמ"א אכן יפקעו בתאריך 29.8.24 בהתאם להחלטות קודמות. עם זאת, הוראות התמ"א ימשיכו לחול על בקשה להיתר שתוגש עד ליום 31.12.24 ובלבד שקיים לגביה תיק מידע להיתר שניתן עד ליום 1.8.24 ושבמועד הגשת הבקשה להיתר היה תיק המידע בתוקף.

כמו כן, ביום 7 בדצמבר, 2021 אישרה הכנסת בקריאה ראשונה את הצעת חוק התכנון והבנייה (תיקון מס' 136) (תכנית לעמידות בפני רעידת אדמה ותכנית הכוללת הוראה להקניית הבעלות בחלק ציבורי), התשפ"ב-2021 (להלן: "**חלופת שקד**") שיחליף את תמ"א 38. חלופת שקד מביאה עמה חידוש שעשוי לקצר בחודשים רבים את הבירוקרטיה הכרוכה בקבלת היתר בנייה. ביום 10 ביולי 2022 פורסם ברשומות תיקון מספר 139 לחוק התכנון והבנייה העוסק בחלופת שקד להוראות תמ"א 38.

עיקרי התיקונים שאושרו:

"תכנית לרישוי מהיר" : מסלול מיוחד לפיו, ניתן להגיש בקשה להיתר בניה כבר לאחר ההחלטה על הפקדת התכנית ולפני הפקדתה. הועדה המקומית תדון בבקשה במסגרת הדיון בתכנית ובמקום רשות הרישוי. שר הפנים יקבע בתקנות הוראות ואת התנאים המקדמיים להגשת תכנית זו ועוד.

בהפקדת תכנית זו, הועדה המקומית תשלח הודעה לכל בעל זכות במקרקעין בתחום התכנית, הרשאי להגיש בקשה להיתר.

מסלול הריסה ובנייה מחדש**:** 400% זכויות בניה. תוספת שימושים לצרכי ציבור – לא יעלה על 10% מסך השטח הכולל המותר לבנייה.

ככל והתכנית כוללת לפחות 3 מגרשים גובלים שבכל אחד מהם נמצא מבנה הטעון חיזוק המיועד להריסה, ונקבע בה כי יהיה ניתן לממשה רק בדרך של הריסת כל המבנים האמורים ובנייתם מחדש והתכנית כוללת איחוד וחלוקה, רשאית הועדה המקומית להגדיל את הזכויות עד ל-500%.

שר הפנים רשאי לקבוע בצו בהתחשב בערכי הקרקע ובמידת הסיכון להתרחשות רעידת אדמה, שהזכויות יוגדלו עד 450%, 500%, 550%.

מסלול הריסה והוספת שטחי בנייה במגרש אחר: 300% זכויות בניה. תוספת שימושים לצרכי ציבור – לא יעלה על 10% מסך השטח הכולל המותר לבנייה.

במסגרת חוק ההסדרים 2023, בוצעו בחוק התחדשות עירונית מספר שינויים, ובכלל זאת נקבע כי קביעת הממונה על ביטול או פקיעה של עסקה, תהא הוכחה להנחת דעתו של רשם המקרקעין המקנה לו זכות למחוק הערת אזהרה שנרשמה על זכויות בעלי דירות, בנוסף, נקבע כי במקרה שמנהל הרשות יכריז על מתחם פינוי- בינוי, לא תדרש הסכמת הרשות המקומית בכפוף להתקיימות תנאים מסוימים.

(13) <u>תקנות התכנון והבנייה (תכנית לרישוי מהיר), התשפ"ד- 2023</u>

התקנות מממשות את תיקון 139 לחוק התכנון והבנייה שעוסק בעיקרו בחלופה לתמ"א 38, במסגרתו נקבע מסלול חדש, בו במקביל להליך אישורה של תכנית להתחדשות עירונית מתבצע הליך הוצאת היתר מכוחה – "תכנית לרישוי מהיר."

התקנות כוללות 2 מסלולים לרישוי מהיר, ב-2 המסלולים שלב המידע להיתר, שלב הגשת התכנית לרישוי מהיר, שלב החלטה להפקיד את התכנית לרישוי מהיר ושלב הגשת הבקשה להיתר זהים, עם זאת שונים בהתפצלותן לאחר הגשת הבקשה להיתר כאשר ישנו מסלול עיקרי לרישוי מהיר, ומסלול הוראת שעה לארבע שנים והכל כמפורט בתקנות אלה.

התקנות נכנסו לתוקף החל מיום 21/01/2024 והן יחולו על תוכנית לרישוי מהיר לעמידות מבנים מפני רעידות אדמה, הן במסלול הריסה ובניה מחדש והן במסלול חיזוק, ועל תכנית מפורטת שאינה עומדת בסתירה לתוכנית כוללנית שהוגשה לוועדה המקומית.

לאור תקנות אלה המשמעות היא שתכנית תמ"א 38 תמשיך לחול, לכל המאוחר, עד לשנת 2026 באותן רשויות מקומיות שיאריכו בתחומן את תחולתה.
ברשויות בהן אושרו תכניות מפורטות מכח סעיף 23 לתמ"א 38, ימשיכו לצאת היתרים מכח התמ"א.
תכניות פינוי בינוי ביוזמת הרשות להתחדשות עירונית ו/או מסלול רשויות תמשכנה להתאשר.

(14) <u>חוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), התשס"ח-2008 (להלן: "**חוק החיזוק**")</u>

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 לרוב בעלי הדירות (51%) לרבות מי שלא צד להסכם, תקום אם היזם לא התקשר בתוך 18 חודשים עם לפחות מחצית מבעלי הדירות בבית המשותף 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.

הגבלת תוקף עסקת התחדשות עירונית מסוג פינוי בינוי לפי חוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי), תשס"ו-2006: בסעיף 1ד לחוק פינוי בינוי נקבע כי רוב בעלי הדירות (51%) לרבות מי שלא

צד להסכם רשאים לבטל את ההסכם באמצעות החלטה שתתקבל באסיפה הכללית בהתקיים אחד מהתנאים הבאים:

1. אם ההסכם לא נחתם על ידי 50% מבעלי הזכויות בבית המשותף בתוך שנתיים ממועד חתימת ראשון הבעלים.
2. אם ההסכם לא נחתם על ידי 60% מבעלי הזכויות בבית המשותף בתוך ארבע שנים ממועד חתימת ראשון הבעלים.
3. אם לא הוגשה תב"ע לאישור בתוך 4.5 שנים ממועד חתימת ראשון הבעלים (לא חל במסלול רשויות).

יובהר כי הודעת הביטול בשני סוגי העסקאות (לפי חוק החיזוק ולפי חוק פינוי בינוי), צריכה להינתן ליזם בכתב, ומשנמסרה ההודעה לא יראו את הבעלים שביטל/ו את העסקה עם היזם, כמי שהפר/ו את ההתקשרות עם היזם. יחד עם זאת, במסגרת התיקון לחוק נקבע כי במקרה של ביטול מחמת אחד התנאים דלעיל, יהא היזם זכאי לפיצוי כספי מאותו/ם בעל/ים עבור הוצאותיו עד לאותו מועד, וזאת בהתאם להוראות שיקבעו בהמשך על ידי שר המשפטים בהסכמת שר הבינוי והשיכון.

ביום 26/02/2025 הותקנו תקנות פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי) (תשלום בשל ביטול עסקת התחדשות עירונית), התשפ"ה – 2025. תקנות אלו קובעות את סכום הפיצוי לו יהיה זכאי היזם במקרה של ביטול העסקה, וזאת בהתחשב בסוג העסקה, סוג הביטול ויתר התנאים המפורטים בתוספת לתקנות הנ"ל. לסכומים הקבועים בתוספת יתווסף מס ערך מוסף כדין, וכי הסכומים הקבועים בתוספת יהיו צמודים למדד מיום תחילתן של התקנות הנ"ל (להלן: "**היום הקובע**") ועד למועד התשלום בפועל. יובהר כי התקנות הנ"ל חלות על כל ביטול של עסקת התחדשות עירונית, אף אם זו בוטלה לפני היום הקובע, ובלבד שטרם שולם תשלום ליזם בשל הביטול כאמור.

(15) <u>חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963 (להלן: "**חוק מיסוי מקרקעין**")</u>

התקשרויות בעסקאות לרכישת ומכירת מקרקעין כפופות למיסוי על פי חוק מיסוי מקרקעין, שחל הן על רכישת זכויות והן מכירת זכויות (ולרבות אופציה). בעסקאות תמ"א 38 נהנים בעלי הדירות הקיימות מפטור מתשלום מס שבח, בכפוף לתקרות ותנאים מסוימים. ככלל, בכפוף להצהרות בעלי הדירות, החברה מתחייבת כי תישא בכל תשלומי המס שיחולו על בעלי הדירות מכוח חוק מיסוי מקרקעין, ככל שיחולו. ביום 23 במאי 2023, אושרה הצעת חוק במסגרת חוק ההסדרים הכוללת אישור פרק ג', סימן א', בנושא מיסוי בתחום ההתחדשות העירונית ופרק ט', בנושא התחדשות עירונית. עיקרי התיקון כללו:

1. תמורה כספית בפינוי בינוי – פטור לדירה אחת למוכר לקבלת מזומן בנוסף על דירת התמורה, עד לתקרת הפטור.
2. קביעות הוראות מיסוי על הסבת זכויות בין יזמים והקצאות מניות בעסקאות התחדשות עירונית.
3. בתמ"א 38 הריסה ובניה – עדכון הפטור ממס גם למי שמחזיק שתי דירות קיימות בבניין.
4. הארכת תוקף פטור התמ"א 38 – עד ליום 8 במאי 2026 ורטרואקטיבית מיום 01 בינואר 2022.
5. עדכון הטבות המס לדייר קשיש, גם על עסקאות תמ"א 38 הריסה ובניה.
6. הפחתת הרוב הדרוש, בעסקת תמ"א 38 הריסה ובניה, לרוב של שני שלישים מהדירות הקיימות ו-שני שלישים מהרכוש המשותף.

ביום 07/02/2024 פורסמו תקנות מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) (מס רכישה) (הוראת שעה) התשפ"ד – 2024, וזאת בקשר עם תקנה 2(1א)(2) לתקנות מס רכישה, המאפשרת לרוכש לקבל החזר בשיעור של 1% ממס הרכישה ששילם וזאת אם הוציא היתר בניה למגורים תוך 24 חודשים מיום הרכישה ולא ניכה את מס הרכישה כהוצאה במס הכנסה. לפי התקנות הנ"ל, ככל ובאותם 24 חודשים כלולה תקופת המלחמה שבין 07/10/2023 לבין 07/01/2024, אזי ידחה המועד האחרון לזכאות להחזר למאוחר מבין השניים: 06/04/2024 או שלושה חודשים מתום אותם 24 חודשים טרם התקנת התקנות החדשות;

ביום 15/10/2024 פרסמה רשות המיסים נייר עמדה מקצועי לפיו במקרה שבו בעל קרקע בעסקה של חיזוק מבנה בדרך של הריסה (תמ"א 38/2), בחר לשדרג את דירת התמורה לה הוא זכאי לפי ההסכם בדירת יזם אחרת ששוויה גדול יותר בתמורה כספית מלאה, אזי האמור לא יהווה בהכרח "מכירה" של זכות במקרקעין החייבת בתשלום מס וזאת אם מימוש זכויות הבניה שלא נמכרו ליזם במסגרת ההסכם, יעשה בצורה של הזמנת שירותי בניה ותשלום ליזם תמורתם.

בנייר העמדה מצוינים גם פרמטרים שונים שייבחנו על מנת לוודא כי מדובר בעסקה סבירה, ובהם בין היתר, חלקו הכולל של הבעלים בזכויות הבניה בבניין, שירותי הבניה ותמורות נוספות, ככל וישנן, כנגד אותו זכויות נמכרות, שיעור הקומבינציה המקובל באזור, היקפן, שירותי הבניה הנוספים ביחס ליתרת זכויות הבניה שנותרו בידי הבעלים, וכן סבירות התמורה הכספית ביחס לעלות שירותי הבניה המקובלים בשוק. עוד הובהר כי במקרים שבהם מנהל מיסוי מקרקעין יקבע כי העסקה מהווה מכירה של זכות במקרקעין ולא תשלום עבור שירותי בנייה בלבד כפי שהוצהר, אזי יחויב הבעלים במס רכישה לפי רכישה של דירת מגורים בנויה.

4.1.10. <u>יעדים ואסטרטגיה עסקית בתחום הייזום למגורים</u>

א. הגדלת היקפי פעילותה של החברה ומיצובה כחברת הנדל"ן למגורים המובילה בישראל.

ב. השאת הרווח על הפרויקטים, בין היתר, באמצעות אופן הפעולה שלהלן:

(1) תכנון מקרקעין- החברה רוכשת קרקעות ויוזמת שינוי לתכנון בגינן. בפעולה זו יש כדי להשביח את הקרקעות ולתרום להשאת הרווח.

(2) אופן הקמת הפרויקטים- ביצוע עצמי של חלק מעבודות הפרויקט באמצעות קבלני משנה בניהול החברה. ביצוע כאמור מאפשר רווחיות גולמית גבוהה מהמקובל בענף שכן הוא מאפשר לחברה ליהנות מרווח יזמי וכן מרווח קבלני. ביצוע עצמי מאפשר גם מתן שירות איכותי ללקוחות החברה בתקופת הבדק.

ג. החזקת מלאי קרקעות גדול וזמין לבניה באזורי ביקוש בפריסה ארצית.

ד. הגדלת תמהיל הפרויקטים שבביצוע ושיווק שהינם פרויקטים של התחדשות עירונית, ביחס לכלל הפרויקטים של החברה. החברה רואה בתחום זה מנוע צמיחה משמעותי, ובהתאם לכך משקיעה בו משאבים רבים.

ה. הצעת דירות בטווח רחב של מחירים המתאימים למגוון לקוחות בפיזור גיאוגרפי.
החברה הרחיבה את פעילותה במרכז הארץ ובכוונתה להמשיך בהגדלת תמהיל הפרויקטים במרכז הארץ.

ו. ביצוע פרויקטים רב שלביים- תורם להקטנת עלויות הביצוע מחד ומחזק את המיתוג השיווקי של הפרויקט מאידך, המאפשר עליית מחירים במעבר בין שלב לשלב.

4.1.11. צפי להתפתחות בשנה הקרובה

א. בכוונת החברה להמשיך בביצוע ושיווק הפרויקטים השונים.

ב. בכוונת החברה להגדיל משמעותית את היקפי הביצוע בפרויקטים השונים לרבות התחדשות עירונית. בנוסף לפרויקטים שבהקמה, צפויה החברה להתחיל בביצוע ושיווק של כ-2,100 יח"ד ב- 9 ערים ברחבי הארץ (כולל חלק שותפים).

ג. שיווק פרויקט חדש של דיור להשכרה לפי חוק עידוד השקעות הון.

ד. החברה בוחנת באופן מתמיד רכישת קרקעות.

הצפי להתפתחות בשנה הקרובה המפורט לעיל הינו בגדר מידע צופה פני עתיד, המבוסס על הערכת החברה בהינתן המידע והנתונים הידועים לה במועד דוח זה, ואולם תוצאות פעילות החברה בפועל עשויות להיות שונות, כתוצאה מהתממשותם של גורמים אחרים שאינם בשליטת החברה. בנוסף, לגורמי הסיכון המתוארים בסעיף 4.1.12 להלן יכולה להיות גם כן השפעה על התממשות הערכות החברה.

4.1.12. גורמי סיכון

פעילות החברה בתחום ייזום פרויקטים לבניה למגורים חושף אותה לסיכונים בארץ ובחו"ל כדלקמן:

א. האטה כלכלית – האטה כלכלית במשק, אשר עשויה לנבוע מסביבה אינפלציונית גבוהה, שיעור ריבית גבוה וכיו"ב, עלולה לגרום להאטה כלכלית בענף הנדל"ן למגורים, וכתוצאה מכך להתממשות גורמי סיכון להם חשופה החברה, ובכלל זה קושי בקבלת מימון, יצירת קושי ברכישת נכסים, ירידה בביקושים לדירות ו/או במחירי הדירות הנמכרות על-ידי החברה (להלן: "**האטה כלכלית**").
כחלק מהמצב הכלכלי והריבית הגבוהה מתבצעות עסקאות "80-20" בהיקפים גדולים במשק וכן יזמים מסבסדים הלוואות גישור של רוכשים. סוגי עסקאות אלו עלולים להגדיל את סיכון הנזילות של היזמים ומציבים בפניהם סיכון משמעותי של חוסר יכולת השלמת העסקאות מצד הרוכשים, במיוחד בתרחיש של ירידת מחירים בשוק הנדל"ן או הרעה במצב הכלכלי של הרוכשים.
טיוטת הוראת בנק ישראל מיום 23.03.2025 עשויה למתן סיכון זה של עסקאות "80-20", עם זאת היא עלולה לגרום לירידה בביקושים לדירות.

ב. המצב הבטחוני והמדיני בישראל – משברים ביטחוניים ומדיניים עלולים לגרום לירידה בביקושים ליחידות דיור ולמחסור בכוח אדם בענף הבניה שמקורו בשטחים ולהתייקרות עלויות עבודות הבניה (להלן: "**מצב בטחוני**"). לפרטים נוספים אודות מלחמת "חרבות ברזל" והשפעותיה על פעילות החברה והתפתחויות ביחס אליה ראו סעיף 3.2.1 לעיל.

ג. רגולציה על ענף הנדל"ן –החברה כפופה לרגולציה בחקיקה ורגולציה מוניטרית. בנק ישראל מטיל מגבלות על הבנקים אשר עלולות לגרום לצמצום היקפי האשראי בענף הנדל"ן. במקביל, המחוקק מקדם רפורמות בתחום הליכי התכנון והבניה (כפי שתוארו לעיל) שבשלב זה אין החברה יכולה להעריך כיצד מתכונתן הסופית תשפיע על הענף (להלן: "**רגולציה**").

ד. מדיניות הממשלה בתחום הבניה למגורים – תחום הבניה למגורים בישראל יכול להיות מושפע באופן מהותי ממדיניות הממשלה בנושא הבניה, לרבות היקף הבניה הציבורית והפרטית המיועדת למגורים, מדיניות שיווק הקרקעות שבבעלות רשות מקרקעי ישראל, קצב הליכי תכנון ורישוי של פרויקטים, מדיניות בעניין מכסות עובדים זרים, הגבלת הצמדת מחירי מכירת הדירות למדד, וכן משינויים במדיניות הממשלה ביחס למענקים וסובסידיות לרוכשי דירות באזורים שונים ברחבי המדינה (להלן: "**מדיניות הממשלה**").

ה. הקשחת תנאי מימון מצד גופים פיננסיים וקושי בקבלת אשראי– הקשחת מדיניות גופים פיננסיים במתן אשראי עלולה לגרום להאטה כלכלית במשק בכלל ובענף הנדל"ן בפרט, אשר מאופיין במינוף גבוה. האטה כאמור עלולה להביא לקושי בקבלת מימון וגידול בעלויות המימון, הגדלת הוצאות החברה ויצירת קושי ברכישת נכסים ו/או במכירת נכסים. (להלן: "**תנאי מימון**").

ו. כוח אדם וחומרי גלם – מחסור בכוח אדם וחומרי גלם והתייקרות בעלויותיהם עלולים להשפיע לרעה על פעילות החברה. בענף הבניה קיים מחסור מתמשך בעובדים במקצועות השלד, הגמר, בהפעלת ציוד מכני-הנדסי, במהנדסים, בהנדסאים ובמנהלי עבודה. חלק מכוח האדם המועסק בביצוע הפרויקטים היה מבוסס על עובדים זרים ועובדים מאזורי יהודה, שומרון ועזה, ועל כן שינויים במדיניות הממשלה או מצב ביטחוני משפיעים על זמינות העובדים. בנוסף, עיכוב, מחסור או שינוי מהותי במחירי חומרי גלם הנדרשים לבניה, כגון בטון, בלוקים וברזל, עלולים להוביל לעיכוב בפיתוח הפרויקטים השונים ולשינוי בתוצאותיהם הכספיות(להלן: "**כוח אדם וחומרי גלם**").

ז. מדיניות מוניטרית – התנודות במדיניות המוניטרית של בנק ישראל ושל המדינות בהן פועלת החברה בתחום הבניה למגורים מתבטאות בשינויים בשערי הריבית, רמת האינפלציה ושערי החליפין. עלייה בשיעור הריבית גורמת לגידול בהוצאות המימון של החברה. לגובה ריבית המשכנתאות לרוכשי דירות ושינוי במדיניות הבנקים לגבי שיעור ההון העצמי שיידרשו מרוכשי דירות, יש השפעה על הביקוש לדירות מגורים בישראל ובחו"ל. כמו כן, מגבלות על מתן הלוואות לדיור או על תמהיל ו/או היקף ההלוואות עלולות להקטין את יכולת נטילת ההלוואות לדיור (להלן: "**מדיניות מוניטרית**").

ח. המצב הפוליטי- אי היציבות השלטונית והמצב הפוליטי השורר בארץ, חילופי בעלי תפקידים במשרדי הממשלה השונים, אי אישורי תקציב והליכי חקיקה גורמים לאי ודאות ועיכוב תהליכי פיתוח ושיווק קרקעות (להלן: "**מצב פוליטי**").

להלן טבלה המפרטת את מידת ההשפעה של גורמי הסיכון על עסקי החברה בתחום הייזום למגורים:

	מידת ההשפעה של גורם הסיכון על עסקי החברה בתחום הייזום למגורים		
	השפעה גדולה	**השפעה בינונית**	**השפעה קטנה**
סיכוני מקרו	האטה כלכלית, מדיניות מוניטרית	מצב בטחוני	מצב פוליטי
סיכונים ענפיים		תנאי מימון, רגולציה, מדיניות הממשלה, כוח אדם וחומרי גלם	
סיכונים מיוחדים לחברה			

המידע בדבר גורמי הסיכון שלעיל והשפעתם על עסקי החברה הינו מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך. מידע זה נסמך, בין היתר, על הערכות החברה המבוססות על ניסיון העבר והיכרות את השווקים הרלוונטיים לתחומי פעילותה ומידע בנושא התפתחויות רגולטוריות הרלוונטיות לתחומי הפעילות של החברה. החברה עשויה להיות חשופה בעתיד לגורמי סיכון נוספים והשפעתו של כל גורם סיכון, היה ויתממש, עשויה להיות שונה מהערכות החברה. כאמור מידע צופה פני עתיד הוא מידע המבוסס על מידע הקיים בחברה בתאריך אישור הדוח. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות באופן מהותי מן התוצאות המוערכות או משתמעות ממידע זה.

4.2. תחום פעילות נדל"ן מניב בארץ

4.2.1 מידע כללי על תחום הפעילות

א. מבנה תחום הפעילות ושינויים החלים בו

בתחום פעילות זה החברה עוסקת בייזום, פיתוח ובניה וכן רכישה של מבני מסחר ומשרדים והשכרתם על ידה כנכסים מניבים. מרבית הנכסים מצויים בארץ. כמו כן, לחברה בת זרה מבנה מסחרי וקרקע נוספת בייעוד מסחרי ברומניה.

תמהיל השוכרים

תמהיל השוכרים הינו חזק ומגוון ומותאם לכל פרויקט בנפרד. בפרויקטים בהם קיימים שטחי השכרה גדולים ישנם "שוכרי עוגן", השוכרים שטחים מהותיים בפרויקט.

ב. שינויים מהותיים בבסיס הפעילות העסקית ב- 3 השנים האחרונות

בשנים האחרונות החברה מקצה משאבים בהיקפים משמעותיים לצורך פיתוח נכסי נדל"ן מניב שברשותה, זאת ביחס להיקפי פעילות החברה בתחום זה בעבר. כמו כן, החברה פועלת להקמת מרכזי מסחר שכונתיים בפרויקטי המגורים של הקבוצה.

בחודש ינואר 2023 החברה סיימה הקמת אגף משרדים בשטח של כ-3,800 מ"ר מעל מרכז מסחרי קיים בכפר סבא. נכון למועד הדו"ח אוכלסו 100% משטחי המשרדים.

בחודש פברואר 2023 זכתה הצעת החברה במכרז של "דירה להשכיר" להקמת 339 יח"ד המיועדות לדיור להשכרה ארוכת טווח וכן שטחי מסחר ותעסוקה בהיקף של כ- 2,170 מ"ר (עיקרי ושירות) בשכונת סירקין בפתח תקווה (להלן בפסקה זו: "**המכרז**"). בחודש אוגוסט 2024, חתמה החברה על הסכם מכר במסגרתו מכרה החברה לגופים מוסדיים מקבוצת מגדל חברה לביטוח בע"מ 49% בלתי מסוימים מהזכויות והחובות בגין המקרקעין אותם רכשה במסגרת המכרז. לפרטים נוספים ראו באור 27 (ו') בדו"ח הכספי.

במהלך שנת 2024 החלה החברה בביצוע הקמת מרכזים שכונתיים במספר מתחמים שונים בשכונת "אפיקי הנחל" באופקים בסך כולל של כ 8,300 מ"ר מסחר ותעסוקה.
בנוסף, רכשה החברה קרקע בשכונת "מעלות הנחל" בנתיבות הכוללת כ 5,000 מ"ר למסחר ותעסוקה. מועד אכלוס צפוי במחצית השניה לשנת 2028.

בחודש נובמבר 2024 רכשה החברה קרקע בשדה דב בתל אביב הכוללת זכויות בהיקף של כ- 4,000 מ"ר מלונאות ומסחר.

בחודש נובמבר 2024 הנפיקה חברת הבת, י.ח דמרי נדל"ן בע"מ, בערבות חברת האם, נע"מים בסך של 100 מלש"ח בהנפקה פרטית. הסדרה נושאת ריבית בנק ישראל + 0.3% ועומדת לפירעון סופי בחודש נובמבר 2029 עם תחנת יציאה בהתראה של 17 ימים מראש.

ג. מדיניות רכישת נכסים

בדרך כלל מתקשרת החברה בעסקאות לרכישת זכויות במקרקעין. לרוב החברה אינה רוכשת נכסים בהקמה או נכסים קיימים. עם זאת, אין לחברה מדיניות קבועה בעניין זה והיא בוחנת מעת לעת רכישה של נכסים קיימים בהתאם לפוטנציאל ההשבחה שלהם.

רכישת הקרקעות נעשית הן באמצעים עצמיים והן באשראי ממקורות חיצוניים.

בשנת 2023 רכשה החברה קרקע המיועדת לדיור להשכרה, ובשנת הדוח רכשה החברה קרקעות המיועדות למסחר, תעסוקה ומלונאות , הכל כמפורט בסעיף ב' לעיל.

ד. מדיניות מימוש נכסים

החברה פועלת מעת לעת למימוש נכסים. בשנת הדוח הושלמו עסקאות למכירת נכס המיועד למסחר בקריית גת וכן נכס המיועד למלונאות, מסחר ותעסוקה באשדוד. לפרטים נוספים בנוגע למימוש באשדוד ראה ביאור 27 בדו"ח הכספי.

ה. גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הפעילות והשינויים החלים בהם

להערכת החברה, גורמי ההצלחה העיקריים הינם:

(1) איתנות פיננסית המאפשרת ניצול הזדמנויות עסקיות אטרקטיביות.

(2) מיקוד, מוניטין ומיצוב עסקי.

(3) איתור שוכרים ושוכרי עוגן ויצירת התקשרות יציבה ומתמשכת עימם.

(4) פריסה רחבה של פרויקטים.

(5) הקמת נכסים איכותיים אשר נותנים מענה לצורכי קהל היעד ויכולת התאמתם למציאות העסקית המשתנה.

(6) איתנות פיננסית של שוכרים קיימים ופוטנציאלים.

(7) העסקת עובדים מקצועיים בעלי ניסיון.

ו. חסמי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעילות והשינויים החלים בהם

(1) **חסמי כניסה** – השקעה בנכסי נדל"ן מניב דורשת משאבים ואיתנות פיננסית וכן ידע בהקמה וניהול של נכסים אלו. אשר על כן, גורמים שלא עומדים לרשותם משאבים כאמור יתקשו לפעול בתחום זה ויתקשו בקבלת מימון לרכישת והקמת נדל"ן מניב. בנוסף, קיימת חשיבות רבה לידע ולניסיון בתחום ולמוניטין חיובי בענף.

(2) **חסמי יציאה** – יציאה מתחום פעילות זה תלויה, בעיקר, ביכולת לממש נכסים, שהינה פועל יוצא של מיקום הנכסים, מצבם הפיזי ומצב השוק.

4.2.2 פרטים אודות הנכסים המניבים של החברה ברמת המצרף

א. להלן תמצית תוצאות הפעילות בשנים 2022–2024:

פרמטר	לשנה שנסתיימה ביום		
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022
	באלפי ש"ח		
סך כל הכנסות הפעילות	61,622	55,151	49,466
רווח/הפסד הפעילות	154,311	37,298	78,360
NOI מנכסים זהים (Same Property NOI)	40,003	32,942	29,977
סה"כ NOI	40,003	33,510	29,977

ב. פירוט בדבר שטחי מבנים מניבים לפי אזורים ושימושים

(1) פילוח שטחי נדל"ן מניב לפי אזורים ושימושים

(א) פילוח שטחי נדל"ן מניב לפי אזורים ושימושים ליום 31.12.2024

אזורים	שימושים	משרדים	מסחר	סה"כ	אחוז מסך שטח הנכסים
		במטרים רבועים			
דרום	במאוחד	14,138	52,784	66,922	73.4%
מרכז	במאוחד	6,254	17,993	24,247	26.6%
סה"כ	במאוחד	20,392	70,777	91,169	100%
אחוז מסך שטח הנכסים	במאוחד	22.37%	77.63%	100%	

(ב) פילוח שטחי נדל"ן מניב לפי אזורים ושימושים ליום 31.12.2023

אזורים	שימושים	משרדים	מסחר	סה"כ	אחוז מסך שטח הנכסים
		במטרים רבועים			
דרום	במאוחד	14,180	53,426	67,606	73.4%
מרכז	במאוחד	6,173	18,282	24,455	26.6%
סה"כ	במאוחד	20,353	71,708	92,061	100%
אחוז מסך שטח הנכסים	במאוחד	22.11%	77.89%	100%	

(2) פירוט בדבר שווי מבנים מניבים לפי אזורים ושימושים

(א) פילוח שווי נדל"ן מניב לפי אזורים ושימושים ליום 31.12.2024

אזורים	שימושים	משרדים	מסחר	סה"כ	אחוז מסך שווי הנכסים
		באלפי ש"ח			
דרום	במאוחד	134,889	562,091	696,980	76.8%
מרכז	במאוחד	76,072	134,168	210,240	23.2%
סה"כ	במאוחד	210,961	696,259	907,220	100%
אחוז מסך שווי של הנכסים	במאוחד	23.25%	76.75%	100%	

(ב) פילוח שווי נדל"ן מניב לפי אזורים ושימושים ליום 31.12.2023

אזורים	שימושים	משרדים	מסחר	סה"כ	אחוז מסך שווי הנכסים
		באלפי ש"ח			
דרום	במאוחד	108,949	561,091	670,040	77.0%
מרכז	במאוחד	75,102	124,898	200,000	23.0%
סה"כ	במאוחד	184,051	685,989	870,040	100%
אחוז מסך שווי של הנכסים	במאוחד	21.15%	78.85%	100%	

(3) פירוט של ה- NOI לפי אזורים ושימושים

(א) NOI לפי אזורים ושימושים לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2024

אזורים	שימושים	משרדים	מסחר	סה"כ	אחוז מסך כל NOI של הנכסים
		בכל אזור – באלפי ש"ח			
דרום	במאוחד	7,784	18,879	26,663	66.7%
מרכז	במאוחד	4,966	8,374	13,340	33.3%
סה"כ	במאוחד	12,750	27,253	40,003	100%
אחוז מסך NOI של הנכסים	במאוחד	31.87%	68.13%	100%	

(ב) NOI לפי אזורים ושימושים לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2023

אזורים	שימושים	משרדים	מסחר	סה"כ	אחוז מסך כל NOI של הנכסים
		באלפי ש"ח			
דרום	במאוחד	6,769	16,885	23,654	70.6%
מרכז	במאוחד	2,126	7,730	9,856	29.4%
סה"כ	במאוחד	8,895	24,615	33,510	100.0%
אחוז מסך שווי של הנכסים	במאוחד	26.54%	73.46%	100%	

(ג) NOI לפי אזורים ושימושים לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2022

אזורים	שימושים	משרדים	מסחר	סה"כ	אחוז מסך כל NOI של הנכסים
		באלפי ש"ח			
דרום	במאוחד	3,619	18,610	22,229	74.2%
מרכז	במאוחד	1,424	6,324	7,748	25.9%
סה"כ	במאוחד	5,043	24,934	29,977	100.0%
אחוז מסך שווי של הנכסים	במאוחד	16.82%	83.18%	100%	

(4) פירוט בדבר דמי שכירות ממוצעים למטר רבוע לחודש בפועל לפי אזורים ושימושים, לשתי התקופות שנסתיימו בימים 31.12.2024 ו-31.12.2023

שימושים	משרדים		מסחר	
אזורים	לשנה שנסתיימה ביום			
	31.12.24	31.12.23	31.12.24	31.12.23
דרום (ש"ח)	64	62	70	58
מרכז (ש"ח)	70	67	94	78
מקסימום דרום (ש"ח)	86	106	166	161
מינימום דרום (ש"ח)	50	47	36	36
מקסימום מרכז (ש"ח)	117	110	308	295
מינימום מרכז (ש"ח)	59	56	65	67

בין דמי השכירות למ"ר המזעריים והמירביים קיים פער העולה על 25%, זאת מאחר ודמי השכירות מושפעים מפרמטרים שונים, לרבות גודל השטח המושכר, מטרת השכירות וקיומם של שוכרי עוגן.

(5) פירוט בדבר שיעורי תפוסה ממוצעים לפי אזורים ושימושים, לשתי התקופות שנסתיימו בימים 31.12.2024 ו-31.12.2023 וכן שיעורי התפוסה ליום 31.12.2024

שימושים	משרדים			מסחר		
אזורים	ליום 31.12.24	לשנת 2024	לשנת 2023	ליום 31.12.24	לשנת 2024	לשנת 2023
דרום	89%	74%	54%	90%	79%	84%
מרכז	100%	94%	66%	88%	90%	89%

(6) פירוט בדבר מספר מבנים מניבים לפי אזורים ושימושים, ליום 31.12.2024 וליום 31.12.2023

שימושים	משרדים		מסחר	
אזורים	לשנה שהסתיימה ביום			
	31.12.24	31.12.23	31.12.24	31.12.23
דרום	3	3	11	11
מרכז	2	2	2	2
סה"כ מספר מבנים מניבים	5	5	13	13

(7) פילוח שיעורי תשואה ממוצעים בפועל לפי שווי בסוף שנה ולפי אזורים ושימושים לשתי התקופות שנסתיימו בימים 31.12.2024 ו- 31.12.2023

שימושים	משרדים		מסחר	
אזורים	לשנה שנסתיימה ביום			
	31.12.24	31.12.23	31.12.24	31.12.23
דרום	5.8%[2]	6.2%	3.36%	3.01%
מרכז	6.5%	2.8%[1]	6.24%	6.19%

(1) במהלך הרבעון האחרון לשנת 2023 החל לפעול מתחם משרדים במרכז, שיעור התשואה המתוקנן הינו כ- 6.7% .

(2) במהלך שנת 2024 חתמה החברה חוזים בהיקף שנתי של 3 מלש"ח, ההנבה בגין חוזים אלו צפויה להתחיל ברבעון 2 לשנת 2025, שיעור התשואה הצפוי, הכולל את החוזים הנ"ל הינו כ- 8%.

(8) פירוט בדבר צבר הכנסות צפויות בשל חוזי שכירות חתומים[33]

תקופת הכרה בהכנסה		בהנחת אי מימוש תקופת אופציות שוכרים			בהנחת מימוש תקופות אופציות שוכרים		
		הכנסות מרכיבים קבועים (באלפי ש"ח)	מספר חוזים מסתיימים	שטח נשוא ההסכמים המסתיימים (באלפי מ"ר)	הכנסות מרכיבים קבועים (באלפי ש"ח)	מספר חוזים מסתיימים	שטח נשוא ההסכמים המסתיימים (באלפי מ"ר)
שנת 2025	רבעון 1	13,130	9	2	13,199	4	1
	רבעון 2	14,143	26	3	14,506	6	-
	רבעון 3	14,350	15	2	14,936	15	1
	רבעון 4	14,073	41	7	14,859	26	5
שנת 2026		49,964	74	13	57,214	31	3
שנת 2027		40,098	41	5	55,615	11	2
שנת 2028		32,659	42	7	54,413	16	2
שנת 2029 ואילך		231,147	65	44	562,480	204	69
סך הכל		**409,564**	**313**	**83**	**787,222**	**313**	**83**

[33] המידע בדבר צבר הכנסות צפויות הינו מידע צופה פני עתיד. המידע האמור מבוסס על הסכמי שכירות חתומים. עם זאת, תחזיות החברה עלולות שלא להתממש במידה ויחולו שינויים הנובעים מביטולים ו/או שינויים במועדי תשלומי השוכרים.

(9) נכסים מניבים לא מהותיים בהקמה

להלן פירוט בדבר נכסים מניבים לא מהותיים בהקמה, לפי אזורים:

אזור	משתנים	לשנה שנסתיימה ביום	
		31.12.2024	31.12.2023
מרכז	מספר נכסים בהקמה בתום השנה	1	1
	סה"כ שטחים בהקמה בתום השנה (באלפי מ"ר לשיווק)	3,091	3,091
	סה"כ עלויות שהושקעו בשנה השוטפת (מאוחד) (באלפי ש"ח)	3,042	1,609
	הסכום בו מוצגים הנכסים בדוחות בתום השנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	20,435	13,297
	תקציב הקמה בשנה העוקבת (אומדן) (מאוחד) (אלפי ש"ח)	3,115	4,338
	סה"כ יתרת תקציב הקמה משוער להשלמת עבודות ההקמה (מאוחד) (אומדן לתום השנה) (אלפי ש"ח)	12,068	15,111
	שיעור מהשטח של הנכס הנבנה לגביו נחתמו חוזי שכירות (%)	-	-
	הכנסה שנתית צפויה מפרויקטים שיושלמו בשנה העוקבת ושנחתמו חוזים לגבי 50% או יותר מהשטח שלהם (מאוחד) (אומדן) (באלפי ש"ח)	-	-
דרום	מספר נכסים בהקמה בתום השנה	4	2
	סה"כ שטחים בהקמה בתום השנה (באלפי מ"ר לשיווק)	17,891	3,619
	סה"כ עלויות שהושקעו בשנה השוטפת (מאוחד) (באלפי ש"ח)	15,831	3,000
	הסכום בו מוצגים הנכסים בדוחות בתום השנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	47,569	11,248
	תקציב הקמה בשנה העוקבת (אומדן) (מאוחד) (אלפי ש"ח)	35,420	7,467
	סה"כ יתרת תקציב הקמה משוער להשלמת עבודות ההקמה (מאוחד) (אומדן לתום השנה) (אלפי ש"ח)	91,530	12,130
	שיעור מהשטח של הנכס הנבנה לגביו נחתמו חוזי שכירות (%)	7%	-
	הכנסה שנתית צפויה מפרויקטים שיושלמו בשנה העוקבת ושנחתמו חוזים לגבי 50% או יותר מהשטח שלהם (מאוחד) (אומדן) (באלפי ש"ח)	-	-

(10) קרקעות להשקעה

להלן פירוט בדבר קרקעות להשקעה, לפי אזורים:

אזורים	משתנים		לשנה שנסתיימה ביום	
			31.12.2024	31.12.2023
דרום	הסכום בו מוצגות הקרקעות בדוחות הכספיים בתום השנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)		303,608	208,393
	סה"כ שטח הקרקעות בתום השנה (באלפי מ"ר)		87	70
	סה"כ זכויות בניה בקרקעות, לפי תכניות מאושרות, לפי שימושים (באלפי מ"ר)	מסחר/מלונאות/ דיור מוגן	179	107
		תעשייה	3	3
מרכז	הסכום בו מוצגות הקרקעות בדוחות הכספיים בתום השנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)		369,923	266,894
	סה"כ שטח הקרקעות בתום השנה (באלפי מ"ר)		40	31
	סה"כ זכויות בניה בקרקעות, לפי תכניות מאושרות, לפי שימושים (באלפי מ"ר)	מסחר/מלונאות	127	89
		דיור להשכרה	41	41
סה"כ	הסכום בו מוצגות הקרקעות בדוחות הכספיים בתום השנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)		673,531	475,287
	סה"כ שטח הקרקעות בתום השנה (באלפי מ"ר)		127	101
	סה"כ זכויות בניה בקרקעות, לפי תכניות מאושרות, לפי שימושים (באלפי מ"ר)	מסחר/מלונאות/דיור מוגן	307	196
		תעשייה	3	3
		דיור להשכרה	41	41

(11) רכישת ומכירת נכסים

להלן פירוט בדבר רכישת ומכירת נכסים, לפי אזורים:

אזור		משתנים	לשנה שנסתיימה ביום		
			31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022
דרום	נכסים שנמכרו	מספר נכסים שנמכרו בשנה	2	-	-
		תמורה ממימוש נכסים שנמכרו בשנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	31,820	-	-
		שטח נכסים שנמכרו בשנה (מאוחד) (באלפי מ"ר)	4.91	-	-
		NOI של נכסים שנמכרו (מאוחד) (באלפי ש"ח)	-	-	-
		רווח/הפסד שנרשם בגין מימוש הנכסים (מאוחד) (באלפי ש"ח)	-	-	-
מרכז	נכסים שנמכרו	מספר נכסים שנמכרו בשנה	-	1	-
		תמורה ממימוש נכסים שנמכרו בשנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	-	14,043	-
		שטח נכסים שנמכרו בשנה (מאוחד) (באלפי מ"ר)	-	0.76	-
		NOI של נכסים שנמכרו (מאוחד) (באלפי ש"ח)	-	-	-
		רווח/הפסד שנרשם בגין מימוש הנכסים (מאוחד) (באלפי ש"ח)	-	-	-

4.2.3 <u>שיווק והפצה</u>

החברה משווקת את שטחי הנדל"ן המניבים שבבעלותה בישראל באופן עצמאי וגם באמצעות משווקים חיצוניים.

4.2.4 <u>תחרות</u>

הגורמים העיקריים המשפיעים על התחרות בתחום הנכסים המניבים, כוללים, בין היתר, את מיקומם הגיאוגרפי של הנכסים ורמת הביקוש לשטחי השכרה באזור, גובה דמי השכירות, איכות ועלויות הניהול, איכות הפרויקט והמוניטין של המשכיר. גורם נוסף המשפיע על התחרות בתחום הנדל"ן המסחרי הינו הגידול בנפח הפעילות של המסחר המקוון (E-commerce).
עיקר פעילותה של החברה הינו בתחום הנדל"ן היזמי למגורים ולפיכך היא אינה מהווה גורם תחרותי משמעותי בתחום פעילות זה.

4.2.5 <u>מגבלות ופיקוח על החברה</u>

ישנן מגבלות החלות גם לגבי ייזום פרויקטים למגורים כמפורט בסעיף 4.1.9 לעיל.

כמו כן, על פעילות החברה בתחום השכרת הנכסים המניבים חל חוק השכירות והשאילה, התשל"א-1971, חוק רישוי עסקים, תשכ"ח- 1968 ופק"מ אבטחה מכוחו, בהתאם לנדרש, חוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, תשנ"ח 1998, חוק הגברת האכיפה בדיני עבודה, תשע"ב-2011, חוק הגנת הפרטיות, פיקוח מטעם חברת "דירה להשכיר".

4.2.6 <u>יעדים ואסטרטגיה עסקית בתחום הייזום לנדל"ן מניב</u>
בכוונת החברה להמשיך בהליכי התכנון ו/או פיתוח של חלק מהמקרקעין עליהם מיועדים להיות מוקמים נכסים מניבים. החברה תשקול רכישה של פרויקטים חדשים בהתאם למצב השוק ולהזדמנויות עסקיות. בנוסף, החברה עשויה לשקול מכירת נכסים או שיתופי פעולה.

כמו כן, בהמשך להשלמת פיצול מרבית פעילות הנדל"ן המניב שברשותה לחברה בת, בכוונת החברה למקד את ניהול ותפעול מגזר זה בנפרד מיתר מגזרי החברה, פעולה התורמת לחסכון בעלויות, גיוס משקיעים המעוניינים בהשקעה בנדל"ן מניב ועוד.

4.2.7 <u>צפי לשנה הקרובה</u>

א. בכוונת החברה להמשיך בביצוע ושיווק הפרויקטים השונים.

ב. קידום קבלת היתר בניה לפרויקט דיור להשכרה לטווח ארוך הכולל 339 יח"ד בסירקין פתח תקווה.

ג. קידום קבלת היתרי בניה לשטח של כ-9,000 מ"ר תעסוקה, מסחר ומלונאות בתל אביב ובנתיבות.

ד. החברה בוחנת באופן מתמיד רכישת קרקעות בייעוד מסחר, תעסוקה ודיור להשכרה.

4.2.8 <u>גורמי סיכון</u>

פעילות החברה בתחום הנדל"ן המניב חושפת אותה לסיכונים כדלקמן:

א. <u>האטה במשק</u>- האטה במשק עלולה להשפיע על חוסנן של החברות במשק, ובהתאם על רמת דמי השכירות ושיעור התפוסה של שטחי המסחר והמשרדים. כמו כן, להאטה במשק עלולה להיות השפעה על יכולת כלכלית של לקוחות של בתי העסק והמשרדים (להלן: "**האטה במשק**").

ב. <u>החמרת התנאים לגיוס אשראי</u>- החמרת התנאים לגיוס אשראי ממוסדות פיננסים, בין היתר עליית הריבית ו/או גיוס משוק ההון עלולה לגרום לקושי בהשגת מימון, לדרישה להעמדת הון עצמי בשיעורים גבוהים יותר. בנוסף, הדבר עלול ליצור קושי במכירת נכסים למשקיעים (להלן: "**גיוס אשראי**"). לפרטים נוספים אודות תנאי המימון בענף הבניה והשפעת האינפלציה והריבית על תנאי המימון הבנקאי ראה סעיפים 3.2.6 ו- 3.2.8 לעיל, בהתאמה.

ג. <u>ירידה בביקושים</u>- ירידה בביקושים לשטחי מסחר ומשרדים עלולה לגרום לפגיעה בתוצאות הכספיות של חברות הפועלות בתחום הנדל"ן המניב. כך, לדוגמה, הגידול בנפח הפעילות של מסחר מקוון עלול לגרום לירידה בביקושים לשטחי מסחר (להלן: "**ירידה בביקושים**").

ד. <u>נכסים שטרם פותחו ונכסים בהקמה</u> - לאור העובדה שחלק מנכסיה המניבים של החברה הינם נכסים שטרם פותחו ונכסים בהקמה והחברה אינה מפיקה מהם בשלב זה הכנסה, חשופה החברה לסיכוני ייזום (להלן: "**נכסים בשלבי הקמה**").

ה. <u>עלות חומרי גלם או מחסור בהם</u> - לענין סיכון זה ראו סעיף 4.1.12(ו) לעיל (להלן: "**חומרי גלם**").

ו. <u>מצב בטחוני</u>- לענין סיכון זה ראו סעיף 4.1.12(ב) לעיל (להלן: "**מצב בטחוני**").

ז. <u>מדיניות מוניטרית</u>- התנודות במדיניות המוניטרית של בנק ישראל ומדינות בהן פועלת החברה מתבטאות בשינויים בשיעורי הריבית, רמת האינפלציה ושערי החליפין. עלייה בשיעור הריבית גורמת לגידול בהוצאות המימון של החברה וכן להקטנת היקף האשראי אותו החברה יכולה לקבל בגין הנכסים. כמו כן, שווי נכסי החברה עשוי להיות מושפע משינויים בשיעורי הריבית, כך שאם שיעורי הריבית יעלו, התשואה הנדרשת על הנכסים תעלה ושווי הנכס עלול לפחות ולהיפך. שינויים בשיעור הריבית המשתנה בישראל עשויים להשפיע על תוצאות החברה (רווח והפסד) ורווחיותה.
עליה באינפלציה גורמת לגידול בעלויות החברה. בנוסף, אינפלציה גבוהה עלולה לפגוע בביקושים, שכן פוגעת ביכולת הקניה (להלן: "**מדיניות מוניטרית**").

להלן טבלה המפרטת את מידת ההשפעה של גורמי הסיכון על עסקי החברה בתחום הנדל"ן המניב:

	מידת ההשפעה של גורם הסיכון על עסקי החברה בתחום הנדל"ן המניב		
	השפעה גדולה	**השפעה בינונית**	**השפעה קטנה**
סיכוני מקרו	האטה במשק, מצב בטחוני	מדיניות מוניטרית	
סיכונים ענפיים	גיוס אשראי, ירידה בביקושים	נכסים בשלבי הקמה	חומרי גלם
סיכונים מיוחדים לחברה			

המידע בדבר גורמי הסיכון שלעיל והשפעתם על עסקי החברה הינו מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך. מידע זה נסמך, בין היתר, על הערכות החברה המבוססות על ניסיון העבר והיכרות את השווקים הרלוונטיים לתחומי פעילותה ומידע בנושא התפתחויות רגולטוריות הרלוונטיות לתחומי הפעילות של החברה. החברה עשויה להיות חשופה בעתיד לגורמי סיכון נוספים והשפעתו של כל גורם סיכון, היה ויתממש, עשויה להיות שונה מהערכות החברה. כאמור מידע צופה פני עתיד הוא מידע המבוסס על מידע הקיים בחברה בתאריך אישור הדוח. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות באופן מהותי מן התוצאות המוערכות או משתמעות ממידע זה.

4.3. עניינים משותפים לכלל תחומי הפעילות של החברה

4.3.1. השקעות

השקעות בנדל"ן במזרח אירופה

החברה מחזיקה, באמצעות חברות בנות, בזכויות בקרקעות המצויות בשלבים שונים של אישורים סטטוטוריים, לבניית כ- 6,000 יחידות דיור ברומניה וכ- 185 יחידות דיור בצ'כיה. ברומניה מתבצעת הפעילות בעיקר בבוקרשט וסביבתה.

בחודש יולי 2024 התקשרה חברה בת זרה של החברה עם צד ג' בעיסקה לרכישת קרקע בבוקרשט, רומניה. הקרקע הינה בשטח של כ- 57 דונם וכוללת זכויות להקמת כ- 2,000 יח"ד למגורים. התמורה בגין רכישת הקרקע הינה בסך של 24 מיליון אירו (כ- 98 מיליון ש"ח), כאשר נכון למועד הדו"ח טרם שולמה במלואה והיא תושלם ביולי 2025. החברה הבת הזרה החלה בהליכי תכנון מפורט לצורך הגשת בקשה להיתר בניה בגין קרקע זו.

באזור גנצ'ה שבבוקרשט השלימה חברה בת זרה שניה את הקמת שלב א' בפרויקט הכולל 344 יח"ד בארבעה בניני מגורים וכן מתחם מסחר בשטח של כ- 2,000 מ"ר ותעסוקה בשטח של כ- 5,000 מ"ר. המתחם המסחרי אוכלס במלואו ושטחי המשרדים מאוכלסים בשיעור של כ- 50%. כמו כן, מקימה החברה בשלב ב' ארבעה בניני מגורים נוספים בהיקף של 384 יח"ד, מתוכן הושלמה בנייתו של בנין אחד בן 96 יח"ד, בנין שני לפני סיום בניה והחברה צופה לסיים את בניית שני הבניינים הנותרים ברבעון השלישי של שנת 2025 .

בשנת הדו"ח מכרה חברה בת זרה זו 60 יח"ד בפרויקט הנ"ל והכנסותיה ממכירות כאמור עמדו ע"ס של 20,184 אלפי ש"ח, כאשר הרווח הגולמי בגינן הינו בשיעור של כ- 22.8%.

מימון רכישת קרקע והקמת המבנים ברומניה-
בשנת 2024 חברת הבת הזרה קיבלה הלוואה מבנק בארץ בסך של כ- 92 מלש"ח לצורך רכישת הקרקע הנ"ל בבוקרשט.
כמו כן, חברת הבת הזרה השניה חתמה בשנת 2024 על הסכם ליווי עם בנק רפאייזן (Reifeissen) לצורך סיום הקמת שלב ב' בפרויקט הנ"ל, בסך של 6 מיליון אירו.
נכון למועד הדו"ח אין לחברות הבנות הזרות אשראי נוסף בגין יתרת הזכויות בקרקעות ברומניה.

בכוונת החברה הבת הזרה השניה להמשיך בביצוע הפרויקט אותו היא מקימה בגנצ'ה וכן הינה מקדמת הליכי תכנון לקרקע נוספת שברשותה בגנצ'ה. כמו כן, חברה בת זרה שלישית הגישה בקשה להיתר לקרקע לבניית 496 יח"ד שברשותה בשכונת פיפרה בקרבת בוקרשט ובכוונתה בהמשך להגיש בקשת היתר לתוספת של 100 יח"ד.

פעילות החברה ברומניה מתבצעת בעיקרה באמצעות מנהל פעילות ועובדים בתחום הכספים והביצוע, תוך מתן תמיכה של מטה החברה בארץ. הקמת הפרויקטים נעשית באמצעות קבלן מפתח. כמו כן, החברות הבנות הזרות מתקשרות עם נותני שירותים שונים, לרבות עורכי דין, רואי חשבון, משווקים, אדריכלים ומתווכים.

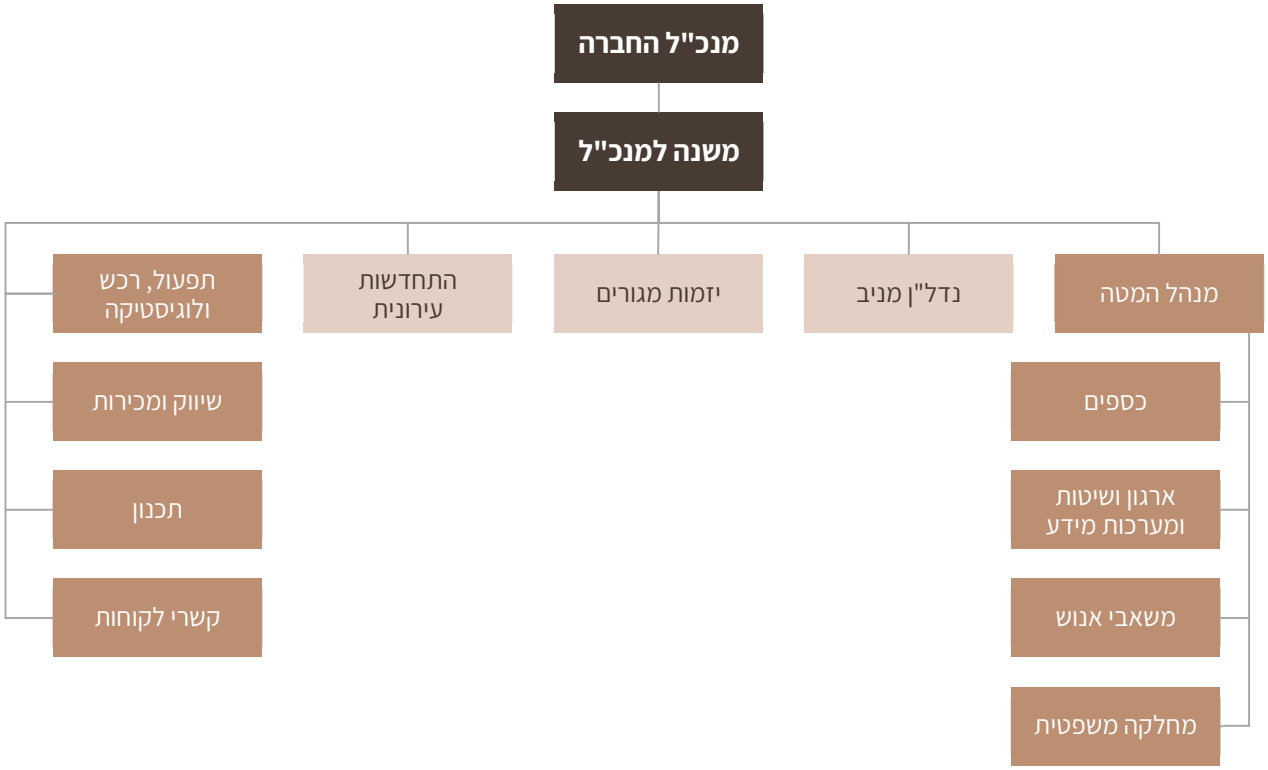
4.3.2. רכוש קבוע, מקרקעין ומתקנים-

הרכוש הקבוע של הקבוצה באלפי ש"ח נכון ליום 31.12.2024 ו-31.12.2023 כולל:

שימושים		31.12.24		31.12.23	
		עלות מקורית	עלות מופחתת	עלות מקורית	עלות מופחתת
ייצור הספקת סחורות ושירותים	רכבי עבודה וכלי צמ"ה	23,087	8,051	21,151	6,235
	ציוד בניה	79,182	20,105	70,673	14,961
	מבנים ומקרקעין	50,253	37,742	46,248	35,594
	מערכת פוטו וולטאית	4,464	824	4,438	1,206
צרכים מנהליים	ציוד וריהוט משרדי	33,133	7,879	29,906	7,382
	רכבים פרטיים	6,468	2,989	6,599	3,519
סה"כ		**196,587**	**77,590**	**179,015**	**68,897**

4.3.3 הון אנושי

א. להלן תרשים המבנה הארגוני של החברה:



ב. החברה מנהלת את תחומי הפעילות כאמור לעיל באמצעות המחלקות הבאות:

מחלקה	מספר עובדים 2023	מספר עובדים 2024
נדל"ן מניב	18	18
יזמות למגורים	4	6
התחדשות עירונית	20	17
תפעול, רכש ולוגיסטיקה	167	185
שיווק ומכירות	11	11
תכנון	17	18
קשרי לקוחות	12	14
הנהלה וכספים	33	34
ארגון ושיטות ומערכות מידע	7	8
משאבי אנוש	6	6
מחלקה משפטית	4	5
סה"כ	**299**	**322**

*סמוך למועד פרסום הדו"ח עומד מספר העובדים על סך של כ- 322 עובדים.

ג. אופי ההתקשרות עם העובדים – החברה מתאפיינת ביציבות תעסוקתית ומרבית העובדים בה הינם ותיקים. עובדי החברה חתומים על הסכמי העסקה בכתב. על עובדי שטח חל הסכם העבודה הקיבוצי הכללי לעובדים בענף הבניין והעבודות הציבוריות וצווי ההרחבה שהוצאו ביחס אליו.

ד. תלות בעובדים וקבוצת נושאי המשרה
לחברה אין תלות באף אחד מעובדיה. לעניין תלות החברה בבעל השליטה בה ראו סעיף 4.3.11 להלן. לתיאור הרכב נושאי המשרה בחברה ותנאי העסקתם ראו תקנה 21 לחלק ד' בדוח התקופתי.

ה. השקעות החברה באימונים, הדרכה ותגמול- החברה נוהגת להשקיע בעובדיה במגוון דרכים, ביניהן:

(1) מערך הדרכות – החברה מקיימת מערך הדרכות לפיתוח ההון האנושי בהתאם לתחומי הפעילות של החברה וכן בהתאם לצרכי השוק המשתנים. החברה סבורה כי ההון האנושי העובד בה מוכשר לביצוע תפקידו כהלכה וכן פועלת לעדכון הידע המקצועי של עובדיה והתאמתו לצרכי השוק. הדרכות מקנות לעובדי החברה מיומנויות, ידע וכלים לביצוע יעיל, אפקטיבי ומקצועי יותר של תפקידם. קיימות הדרכות מקצועיות אשר נוגעות באופן ישיר בתפקיד אותו מבצעים וכן הדרכות אשר מטרתן פיתוח עצמי. החברה שמה דגש על קיום מערך הדרכה שוטף בתחום הבטיחות, תוכנות עבודה ומיומנויות אישיות.

(2) מערך תגמול – החברה נוהגת לתגמל את עובדיה בגין עמידה ביעדים אישיים ו/או תפקוד יוצא דופן או ביצועים מעל המצופה בשנה החולפת. בנוסף, קיימת תכנית תגמול פרויקטלי על בסיס ביצועים אישיים לעובדי אגף התפעול. כמו כן, מדיניות התגמול של החברה כוללת אפשרויות למתן מענק לנושאי המשרה, בין היתר על בסיס רכיב מענק מבוסס יעדים ועמידה בתכניות עבודה.
בשנת 2023 אישר דירקטוריון החברה מתן אופציות לנושאי משרה, מספר עובדים ונותן שירות בחברה. בשנת 2024 אישר הדירקטוריון הענקה של RSU (יחידות מניה חסומות) ואופציות נוספות לשני נושאי משרה. לפרטים נוספים ראו באור 30 (תשלום מבוסס מניות) בדו"ח הכספי של החברה.

(3) גיוס עובדים – נוכח הגידול המשמעותי בהיקף פעילות החברה ולאור העמקת הפיזור הגאוגרפי של פרויקטי החברה, חל גידול משמעותי בהיקפי הגיוס במרבית מחלקות החברה.

4.3.4. הון חוזר

א. להלן תיאור תמציתי של הרכב ההון החוזר של החברה:

בצד הנכסים:

(1) מזומן.

(2) פקדונות ויתרות עו"ש מוגבלים בשימוש. אלו הם יתרות ופקדונות מוגבלים בשימוש מכח חוזה הליווי שבין החברה לבין הבנקים המלווים את הפרויקטים. יתרות אלו משתחררות בכפוף לעמידה בתנאי הליווי.

(3) לקוחות, חייבים ויתרות חובה: סעיף זה כולל בעיקר לקוחות ויתרות חובה שמקורם בעסקאות למכירת מקרקעין, מקדמות לרכישת מקרקעין וכן ביצוע עבודות הקמה. בתחום הבניה למגורים – התמורה בגין מכירת יחידות הדיור משתלמת בדרך כלל בהתאם לקבוע בהסכמי הרכישה, וכן הדירות נמסרות ללקוחות לאחר תשלום החשבון הסופי. על כן, סיכוני הגביה זניחים. לעניין הרכב חייבים ויתרות חובה ראו באור 8 לדוחות הכספיים.

(4) מלאי בניינים בהקמה ומלאי דירות למכירה מסתכם לסך של 1,278,165 אלפי ש"ח.

(5) נכסים המוחזקים למכירה מסתכמים לסך של 114,066 אלפי ש"ח.

בצד ההתחייבויות:

(1) אשראי מתאגידים פיננסיים ואגרות חוב, כולל חלויות שוטפות, מסתכם לסך של 816,831 אלפי ש"ח.

(2) אשראי ספקים – אשראי מספקים וקבלני הביצוע מתקבל לתקופות הנעות בין 30 ל-120 ימים.

(3) זכאים שונים – לעניין הרכב זכאים שונים ראו באור 18 לדוחות הכספיים.

(4) התחייבות בגין חוזים עם לקוחות – סך של כ- 243,873 אלפי ש"ח.

(5) התחייבויות בגין הנכסים המוחזקים למכירה.

ב. הונה החוזר של החברה לתקופה של שנים עשר חודשים שונה מההון החוזר המוצג בדוח הכספי. תקופת המחזור התפעולי של החברה, בהתייחס להקמת בניינים למכירה, נע בין 3 ל- 5 שנים. עקב כך, כוללים הנכסים השוטפים וההתחייבויות השוטפות פריטים המיוחסים לפעילויות אלה. לצורך הצגת ההון החוזר לתקופה של שנים עשר חודשים, סווגו בניינים בהקמה, שעתידים להסתיים בתקופה שלאחר שנים עשר חודשים, כנכסים לא שוטפים. כמו כן, התחייבויות החברה שהינן לתקופה ארוכה יותר משנים עשר חודשים, סווגו כהתחייבויות לא שוטפות. להלן מובאים נתוני ההון החוזר וההתאמות הנדרשות:

	הסכום שנכלל בדוחות הכספיים	התאמות (לתקופה של שנים עשר חודשים)	סך הכל הון חוזר לתקופה של שנים עשר חודשים
	באלפי ש"ח		
נכסים שוטפים	2,800,944	(962,332)	1,838,612
התחייבויות שוטפות	1,734,132	(355,726)	1,378,406
עודף הנכסים השוטפים על ההתחייבויות השוטפות	1,066,812	(606,606)	460,206

לא קיים בחברה גירעון בהון החוזר לתקופה של שנים עשר חודשים.

4.3.5. מימון/שעבודים

א. החברה מממנת את פעילותה השוטפת באמצעות הון עצמי, אשראי מגופים פיננסיים, אגרות חוב וניירות ערך מסחריים שהונפקו על ידי החברה, מקדמות מרוכשי דירות ומאשראי ספקים.

האשראי הבנקאי בארץ ובחו"ל כולל בעיקר אשראי שקלי לא צמוד לזמן ארוך ולזמן קצר, ואשראי צמוד אירו. על פי רוב החברה מתקשרת בהסכם ליווי פיננסי ביחס לפרויקטים המבוצעים על ידה.

להלן פרטים בדבר הרכב האשראי ליום 31.12.2024, שיעור הריבית הממוצעת ושיעור הריבית האפקטיבית בגינו:

	הלוואות לזמן קצר[6,2]	הלוואות לזמן ארוך[3,1]	שיעור ריבית שנתית ממוצעת		שיעור ריבית אפקטיבית ממוצעת	
			הלוואות לזמן ארוך	הלוואות לזמן קצר	הלוואות לזמן ארוך	הלוואות לזמן קצר
	באלפי ש"ח		ב- %			
מקורות בנקאיים						
ישראל	370,502	2,804,698	6.42%	6.39%	[5]6.58%	6.54%
חו"ל	27,745		0%	2.06%	0%	2.08%
מקורות לא בנקאיים - חו"ל	328		0%	0%	0%	0%
מקורות לא בנקאיים						
אגרות חוב (סדרה ז')	22,375	-	3.05%		3.07%	
אגרות חוב (סדרה ח')	104,339	-	4.17%		4.21%	
אגרות חוב (סדרה ט')	41,105	190,729	2.58%		2.60%	
אגרות חוב (סדרה י')		437,725	4.00%		4.04%	
אגרות חוב (סדרה י'א)		151,601	6.12%		6.21%	
ניירות ערך מסחריים סדרה 1	100,000	-		4.80%		4.89%
ניירות ערך מסחריים סדרה 2	50,000	-		4.85%		4.94%
ניירות ערך מסחריים נדלן מניב סדרה 1 [4]	100,000	-		4.80%		4.89%
סה"כ	**816,394**	**3,584,753**				

(1) מוצג לאחר ניכוי חלויות שוטפות.

(2) כולל חלויות שוטפות.

(3) יתרת אג"ח לז"א בדוח כספי קטנה בכ- 14,394 אש"ח. ההפרש מיוחס להוצאות הנפקה, פרמיה וניכיון.

(4) בחודש נובמבר 2024 ביצעה חברת הבת, י.ח דמרי נדלן בע"מ, הנפקת נע"מ פרטי בסך של 100,000 אש"ח.

(5) בהלוואות בשדה דב חושבה ריבית המקובלת לאשראי הקיים בחברה.

(6) יתרת אג"ח לז"ק בדוח כספי גדולה בכ- 437 אש"ח. ההפרש מיוחס להוצאות הנפקה, פרמיה וניכיון.

ב. מגבלות אשראי

לעניין עמידה ביעדים להם מתחייבת החברה בהסכמי ליווי ראו סעיף 4.1.1. ה' לעיל. לפרטים אודות התחייבות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרות ז'–י"א) לעמידה בתניות פיננסיות שלהלן: הון עצמי מתואם מינימלי, יחס חוב נטו ל-CAP נטו, הון עצמי למאזן ומגבלה על חלוקת דיבידנד, ראו סעיף 12 בדוח הדירקטוריון. נכון ליום 31.12.2024 ובסמוך למועד פרסום הדוח החברה עומדת בכל מגבלות הדירוג החלות עליה. לפרטים נוספים, ראו באורים 23 ו- 24 בדוחות הכספיים של החברה.

כמו כן, החברה התחייבה כלפי מידרוג לשמור על מסגרות אשראי פנויות בסך שלא יפחת מיתרת הנע"מים, אשר נכון למועד הדו"ח עומדת על סך של כ- 150 מלש"ח ע.נ. בחברה ו- 100 מלש"ח בחברת הבת, י.ח. דמרי נדל"ן בע"מ.

ג. אשראי שהתקבל/נפרע בין תאריך הדוחות הכספיים ועד בסמוך לתאריך פרסום הדו"ח

מיום 1 בינואר 2025 ועד ליום 10 במרץ 2025 החברה העמידה אשראי בסך של כ- 7,750 אלפי ש"ח. מנגד פרעה אשראי בסך של כ- 350,704 אלפי ש"ח. סך הקיטון באשראי עומד על כ- 342,954 אלפי ש"ח.

ד. מסגרות אשראי של החברה ותנאיהן

לקבוצה מסגרות אשראי בהתאם להסכמי ליווי פיננסי לפרויקטים במסגרתם מעמיד המוסד הפיננסי לחברה, בחשבונות המנוהלים אצלו, מסגרות אשראי, ערבויות לפי חוק המכר וערבויות ביצוע לפרויקטים. כמו כן, לקבוצה מסגרות אשראי נוספות שאינן במסגרת הסכמי הליווי עם הבנקים השונים.

להלן פירוט בדבר מסגרות האשראי ויתרות לניצול:

סוג מסגרת האשראי		31.12.24	28.02.25
		אלפי ש"ח	
מסגרות אשראי בגין פרויקטים בליווי וקרקעות	סך מסגרות אשראי לפרויקטים וקרקעות מתאגידים בנקאים כולל ערבויות כספיות	5,868,621	5,533,803
	מסגרות מנוצלות	3,644,271	3,287,322
	יתרה לניצול על פי מגבלות הליווי [1]	720,532	828,415
מסגרות אשראי בגין ערבויות חוק מכר	סך מסגרת ערבויות חוק מכר [2]	5,045,504	4,866,982
	ניצול ערבויות חוק מכר	1,820,250	2,006,257
	יתרה לניצול ערבויות חוק מכר	3,225,254	2,860,725
מסגרות אשראי שוטפות	סך מסגרות אשראי לפעילות שוטפת מתאגידים בנקאים (אשראי כולל ערבויות כספיות)	422,514	438,025
	ניצול אשראי וערבויות כספיות	35,044	50,418
	יתרה לניצול אשראי וערבויות כספיות	387,470	387,607
מסגרות אשראי בגין ערבויות פורמליות	סך מסגרות אשראי לערבויות פורמליות	1,412,741	1,570,321
	ניצול ערבויות פורמליות	905,875	981,772
	יתרה לניצול ערבויות פורמליות	506,866	588,549

(1) המסגרת ניתנת לניצול בפרויקטים בהם התקיימו התנאים לכך, בכל פרויקט קיימת יתרה לניצול המחושבת בהתאם לתנאי הליווי ומצב הפרויקט באותה עת. יתרה כאמור אינה מהווה בהכרח את ההפרש בין מסגרת האשראי לאשראי הכספי שנוצל.

(2) מסגרת ערבויות חוק המכר הינה המסגרת המירבית לניצול בהתאם להסכמי הליווי.

ה. אשראי בריבית משתנה

עיקר ההלוואות בריבית משתנה הינו בריבית של פריים + 0.15%-1.1% הריבית משתנה בהתאם לשינויים בריבית הפריים. ליום 31/12/2024 הריבית המשתנה נעה בטווח שיעורים של 6.15%-7.1%.

ו. דירוג אשראי

אגרות החוב של החברה שבמחזור (סדרות ז' - י"א) מדורגות על ידי מידרוג בדירוג A1.il עם אופק דירוג יציב. ראו גם דוח מיידי של החברה מיום 31 ביולי 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-081199), הנכלל כאן על דרך של הפנייה וכן סעיף 12 לדוח הדירקטוריון.

ניירות ערך מסחריים של החברה מדורגים על ידי מידרוג בדירוג P-1. ראו הדו"ח המיידי הנ"ל.

ז. מקורות מימון -

נכון למועד חתימת הדו"ח החברה מעריכה כי לא תידרש בשנה הקרובה למקורות מימון נוספים לצורך כיסוי תפעול העסקים השוטפים, למעט מימון שיתקבל לפרויקטים קיימים וחדשים, הנפקות אג"ח/הון מעת לעת וניצול מסגרות אשראי שוטפות קיימות. החברה צופה כי מסגרות האשראי תחודשנה, שכן לאורך כל שנות פעילותה החברה ממחזרת אשראים המתקבלים מתאגידים בנקאיים בגין מימון רכישת קרקעות ומסגרות אשראי שוטפות. עם זאת, מובהר כי אין כל וודאות לגבי חידוש ההלוואות ומסגרות האשראי הנ"ל בתנאים הקיימים, זאת במיוחד, אך לא רק, לאור שינוי שיתרחש, אם יתרחש, בעוצמת והיקף מלחמת "חרבות ברזל", וכפועל יוצא השלכותיה הפוטנציאליות על החברה ועל המשק בכללותו.

ח. שעבודים

להבטחת התחייבויות החברה על פי הסכמי הליווי עליהם היא חותמת בקשר עם הפרויקטים אותם היא מבצעת, החברה נוהגת לשעבד לטובת המוסד הפיננסי המלווה את כל זכויותיה בפרויקט ובמקרקעין עליהם מוקם הפרויקט, הציוד, זכויות החברה כלפי ספקים, קבלנים ונותני שירותים בפרויקט וזכויותיה על פי הסכמי הביטוח של הנכסים.

בנוסף, החברה התחייבה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרות ז' – י"א) של החברה שלא ליצור שעבוד שוטף על כלל נכסיה לטובת צד שלישי כלשהו להבטחת כל חוב או התחייבות כלשהי, אלא אם החברה תיצור, במקביל ליצירת השעבוד השוטף לטובת הצד השלישי, שעבוד שוטף באותה דרגה פרי פאסו על-פי יחס החובות לטובת מחזיקי אגרות החוב, או לחלופין אם החברה תקבל מראש את הסכמת מחזיקי אגרות החוב ליצור את השעבוד לטובת הצד השלישי.

ט. אגרות חוב שהונפקו לציבור

לפרטים אודות אגרות החוב שבמחזור שהונפקו על ידי החברה ראו סעיף 12 בדוח הדירקטוריון.

י. אשראי בר דיווח

בהתאם לעמדה משפטית של רשות ניירות ערך בדבר אשראי בר דיווח אשר פורסמה ביום 30.10.2011 (כפי שעודכנה בהמשך) (להלן: "**עמדת אשראי בר דיווח**"), נכון למועד הדו"ח, הסכם הלוואה בקשר לעסקת שדה דב, נחשב כהלוואה מהותית.[34]

ביום 3 בדצמבר 2024 הושלמה רכישת זכות במקרקעין בשדה דב – מתחם אשכול תל אביב (לעיל ולהלן בסעיף י' זה: "**עסקת שדה דב**"). בד בבד עם השלמת עסקת שדה רב, התקשרו חברות הבנות של החברה (להלן בסעיף י' זה: "**הלוואה**") בהסכם הלוואה עם תאגידים בנקאיים בישראל בהיקף של 825 מיליון ש''ח בערבות החברה. הלוואה זו שימשה את חברות הבת שלה, לתשלום בגין חלק מהתמורה בגין רכישת המקרקעין בשדה דב-מתחם אשכול תל אביב.

להלן פרטי הסכם הלוואה בקשר עם עסקת שדב דב בהתאם לעמדת רשות ניירות ערך בדבר אירוע אשראי בר דיווח:

סעיף	תנאי הסכם ההלוואה
סך ההלוואה	825,000,000 ש"ח
ריבית	הלוואה על סך 275 מיליון ש"ח, למשך 24 חודשים בריבית פריים בתוספת ריבית בטווח של 0.3%-0.7%, לפירעון ביום 2 בדצמבר 2026; וכן הלוואה על סך 550 מיליון ש"ח למשך 24 חודשים ללא ריבית לפירעון ביום 2 בדצמבר 2026.

[34] ראה לעניין זה עמדה משפטית 15-104 אירוע אשראי בר דיווח מיום 30.10.2011 כפי שתוקנה מפעם לפעם.

סעיף	תנאי הסכם ההלוואה
לוח סילוקין של ההלוואה	תשלומי ריבית רבעוניים ותשלום קרן אחד ביום 02 בדצמבר 2026.
עמלות	עמלת ארגון חוב חד פעמית בסך של 1 מיליון ש"ח. עמלת אי ניצול בשיעור שנתי של 0.2%.[35]
זכות לפירעון מוקדם	ללווה יש זכות לפירעון מוקדם, ללא עמלת פירעון מוקדם, בכל תקופת הסכם ההלוואה.
מגבלות חלוקה	הסכם ההלוואה לא כולל מגבלות על חלוקה.
אמות מידה פיננסיות	הסכם ההלוואה לא כולל אמות מידה פיננסיות.
מגבלה על מכירת זכויות בפרויקט	רק באישור הגורם המלווה. מובהר כי אין צורך בהסכמת המלווה לצורך מכירת דירות בפרויקט.
אירועים עיקריים להעמדה לפירעון מיידי	תנאים מקובלים להעמדה לפירעון מיידי וכן: אם הלווה הפרה איזו מהתחייבויותיה על פי תנאי המכרז או הסכם החכירה בהפרה המקנה לרמ"י זכות לבטל את המכרז או את הסכם החכירה; אם הלווה לא תשלם למלווה סכום כלשהו שיגיע להם מהלווה בקשר עם האשראי במועד שנקבע לתשלומו והלווה לא תיקנה את מקרה ההפרה בתוך 7 ימים מקרות מקרה ההפרה; אם הלווה חיסלה את עסקיה או הפסיקה את פעילותם למשך תקופה ארוכה או אם יתר עסקי החברה מנוהלים באופן העלול להשפיע לרעה על קיום התחייבויות הלווה לפי הסכם ההלוואה.
בטוחות עיקריות	בטוחות מקובלות וכן: שעבוד קבוע מדרגה ראשונה על הזכויות החוזיות במקרקעין בשדה דב - מתחם אשכול תל אביב, לרבות חוזה תשתיות והסכם חכירה; התחייבות לרישום משכנתא על המקרקעין; כתב ערבות מתמדת של חברת האם להבטחת כל חובות והתחייבויות הלווה; לא ניתן לשעבד בשעבוד שני את המקרקעין בשדה דב – מתחם אשכול תל אביב, ללא הסכמת המלווים.
הדין החל	הדין החל על הסכם ההלוואה הוא הדין הישראלי.

כמפורט בסעיף 4.1.1(ה) הסכמי הליווי של החברה כוללים התחייבויות שונות לעמידה בקצב מכירה של פרויקטים והתקדמות בניה. הסכמי הליווי של כל בנק כוללים מנגנון של אחריות לפיו העמדה לפרעון של הסכם ליווי אחד יכולה להביא להעמדה לפרעון של הסכמי ליווי אחרים שניתנו על ידי אותו בנק. ככל ויהיו חריגות מהסכמי הליווי או אי עמידה בתניות אל מול הקבוע בהסכמי הליווי, הרי שמדובר בחריגות שאינן חורגות מהמקובל בתחום הבניה. חריגות כאמור, ככל ויהיו, ידווחו לבנק המלווה באופן שוטף במסגרת דוחות הפיקוח החודשיים. כמו כן, בהסכמי הליווי מפורטים אירועי הפרת ההסכם, ביניהם, בין היתר, נמנים אירועי חדלות פירעון, אשר מקנים לבנק את הזכות להעמיד את האשראי/הלוואה לפירעון מיידי. נכון למועד פרסום הדו"ח לא נעשתה אל החברה פניה כלשהי מצד בנק כלשהו בקשר עם הפרה של הסכם ליווי כלשהו. היקף סך הלוואות החברה מתאגידים בנקאיים וחברות ביטוח ליום 31.12.2024 עומד על סך של כ- 3,453,273 אלפי ש"ח.

המידע האמור בפסקה זו הינו מידע צופה פני עתיד והערכת החברה מתבססת בעיקר על ניסיונה בתחום.

4.3.6 מיסוי

לעניין מיסוי ראו באור 26 לדוחות הכספיים.

[35] עמלת אי הניצול תחול מקום בו החברה תפרע חלק מההלוואה או כולה בפירעון מוקדם ואז תחול עמלת אי הניצול על החלק שנפרע.

4.3.7 סיכונים סביבתיים

א. במסגרת פעילותה חשופה החברה לסיכונים שונים עקב פגיעה בסביבה ("**סיכונים סביבתיים**") לרבות בגין פינוי פסולת בנין והובלתה, זיהום מים, קרקע, אוויר, מפגעי רעש ושינויי אקלים.

ב. אירועים שהובילו לפגיעה בסביבה
בתקופת הדו"ח החברה לא נקנסה בסכומים מהותיים בגין פגיעה בסביבה.

ג. הליכים משפטיים מהותיים המתנהלים כנגד החברה
נכון למועד הדו"ח, החברה אינה צד להליכים משפטיים או מנהליים מהותיים הקשורים עם איכות הסביבה.

ד. טיפול בסיכונים הסביבתיים
החברה פועלת להפחתת סיכוניה הסביבתיים המהותיים, הן במסגרת תהליך הרישוי והן בתהליך הביצוע. החברה ממלאת אחר הוראות החוק, התקנות והדרישות הרלוונטיות (הלאומיות והמקומיות) ועושה שימוש באמצעים שברשותה בכדי לנסות ולמזער פגיעה פוטנציאלית בסביבה בתחום המים, האנרגיה והפסולת.

החברה, בעצמה או באמצעות צדדי ג', וככל שנדרשת לצורך קבלת האישורים המאפשרים את פעילותה, מכינה תסקירי השפעה על הסביבה המהווים חלק מפעילות מערכת התכנון והבניה. החברה נוהגת לשכור שירותי יועץ לאיכות סביבה, המבצע ומגבש דוח סביבתי בנושאים הרלוונטיים.
החברה הטמיעה מערכת ניהול סביבתי מתקדמת בהתאם לסטנדרטים בינלאומיים, המתמקדת בצמצום ההשפעות הסביבתיות של אתרי הבנייה ומטה החברה. במסגרת זו, החברה מיישמת נהלים ותהליכי עבודה מתקדמים בתחומים שונים כגון חיסכון באנרגיה, צמצום שימוש במים וחשמל, צמצום נזקי אבק, שימוש חוזר בכלים, קידום מחזור חומרים וניהול יעיל של פסולת, כמו כן שימוש בחומרים ממוחזרים בהיקפים משתנים. לאחרונה, קיבלה החברה אף הסמכה לתקן מערכת ניהול סביבתי בינלאומי (ISO 14001).
החברה פועלת לגיבוש מנגנוני דיווח ואיסוף נתונים מנכסיה אשר יאפשרו לה לנהל ולבחון את השפעותיה הסביבתיות והחברתיות.

החברה בוחנת, מעת לעת, את השפעות פעילותה על הסביבה ובכוונתה לבחון את האפשרויות לצמצום טביעת הרגל הפחמנית שלה, בין היתר באמצעות התייעלות אנרגטית והמשך התקנת מערכות סולאריות בנכסיה. החברה פועלת להגדלת המודעות הסביבתית של העובדים ומעודדת התנהגויות ידידותיות לסביבה.
נכון למועד זה, לא ידוע לחברה על השפעה מהותית של שינוי האקלים על פעילותה.

ה. עלויות סביבתיות בהן נשאה החברה וצפויה לשאת לצורך מניעה או הפחתה של פגיעה עתידית בסביבה

החברה הקימה מערכות סולאריות על גגות מבנים שבבעלותה, זאת לשם הפחתת זיהום האוויר כדלקמן:

מיקום	תפוקת חשמל שנתית בקוט"ש	היקף כספי שנתי- באלפי ש"ח	עלות המערכת שהוקמה- באלפי ש"ח
פארק נעם, המרכז הלוגיסטי של החברה	1,048,000	428	2,500
נתיבות- מטה	121,428	85	350
נתיבות מגרש 3	560,000	196	1,020
סינמה סיטי באר שבע	1,320,000	501	2,600
דימונה	1,367,384	622	2,000

4.3.8 הליכים משפטיים

4.3.8.1 כתב אישום בהמשך לחקירת רשות התחרות

בהמשך לחקירה שהתנהלה ע"י רשות התחרות בדבר תיאום במכרז לכאורה, כפי שיפורט להלן, קיבלה החברה לידיה ביום 13 ביולי 2022 כתב אישום שהוגש על ידי רשות התחרות כנגד החברה, מנכ"ל החברה ובעל השליטה בה, מר יגאל דמרי, עובד נוסף של החברה וכנגד אחרים.

כתב האישום נוגע למכרז שפרסמה רשות מקרקעי ישראל בשנת 2019 לבניית בנייני מגורים בפרויקט בנתיבות. על פי כתב האישום, החברה, מר יגאל דמרי, וחברה נוספת הגיעו כביכול להסדר לפיו לא יתחרו על אותם מתחמים במכרז. על פי כתב האישום, העבירות המיוחסות לחברה, לעובד החברה ולמר דמרי, מכוח חוק התחרות הכלכלית וחוק העונשין, הן היותם צד להסדר כובל, קבלת דבר במרמה בנסיבות מחמירות, ולגבי בעל השליטה, אחריות נושא משרה (להלן: "**כתב האישום**").

החברה, ולמיטב ידיעתה בעל השליטה ועובד החברה, מכחישים את הטענות האמורות שכנגדם ואלו תתבררנה בבית המשפט. בשנת הדו"ח התקיימו דיוני הוכחות בתיק. נכון למועד פרסום הדו"ח הליך ההוכחות טרם הסתיים.

יצוין כי נכון למועד אישור הדוחות, אין שינוי בהערכות יועציה המשפטיים של החברה לעניינים אלו בהשוואה להערכותיהם טרם הגשת כתב האישום. לעמדת היועץ המשפטי של מנכ"ל החברה ושל החברה, לא דבק כל רבב בהתנהלותם של מר דמרי והחברה והם לא ביצעו את העבירות המיוחסות להם. בנוסף, לעמדת היועץ המשפטי של עובד החברה, אין בידי רשות התחרות בסיס ראייתי שיש בו כדי להוכיח את הטענות הכלולות בכתב האישום, בהתאם לרף ההוכחה הנדרש בהליך פלילי. לאור זאת, להערכת הנהלת החברה והדירקטוריון, לא צפויה לחברה חשיפה כספית משמעותית.

4.3.8.2 מכתב פנייה לפני הגשת תביעה נגזרת בעניין מכרז נתיבות ובקשות עוקבות לגילוי מסמכים

ביום 17 בנובמבר, 2021 קיבלה החברה מכתב פנייה לפני הגשת תביעה נגזרת שבו נדרשת החברה למצות את זכויותיה באמצעות הגשת תובענה כנגד נושאי המשרה בה ובכללם בעל השליטה בחברה (להלן: "**הפנייה**"). פנייה זו נעשתה גם בקשר עם כוונת רשות התחרות דאז לשקול הגשת כתב אישום, בכפוף לשימוע. לטענת הפונה, האירועים הנ"ל הסבו ויסבו לחברה, נזקים משמעותיים – נזקים ישירים, כמו גם פגיעה במוניטין – ומקימים לחברה, לפי הטענה בפנייה, עילות תביעה במישור האזרחי כנגד בעל השליטה ונושאי המשרה בחברה.

ביום 28 בדצמבר, 2021 השיבה החברה לפנייה וציינה כי דירקטוריון החברה בחן את הפנייה ולאחר קיום מספר דיונים החליט לבחור בדרך הפעולה המעוגנת בסעיף 195(2) לחוק החברות ולדחות את הבקשה המפורטת בפנייה לאור כי הסיכויים להעמיד בשלב זה תשתית משפטית לעילת התביעה נמוכים; בשלב זה לא נגרם לחברה נזק הראוי לתביעה; ושיקולים כלליים של טובת החברה מורים אף הם כי אין להגיש, בעת הזו, תביעה בשם החברה.

ביום 21 באוגוסט 2022 הומצאה לחברה בקשה לגילוי מסמכים מכוח סעיף 198א לחוק החברות מטעם בעל המניות שיזם את הפנייה (להלן: **"בקשת הגילוי השניה"**), זאת על יסוד הטענות שנפרשו בפנייה כאמור לעיל.

ביום 14 ביולי 2022, עוד בטרם הגשת בקשת הגילוי השניה, הוגשה לביהמ"ש המחוזי בת"א בקשה לגילוי מסמכים בטרם הגשת בקשה לאישור תביעה נגזרת לפי סעיף 198א לחוק החברות (להלן: **"בקשת הגילוי הראשונה"**). בקשת הגילוי הראשונה הוגשה בעקבות הגשת כתב האישום, ונתבקש בה למסור לעיון המבקשת את כל המידע והמסמכים הרלוונטיים.

ביום 2 באוקטובר 2022, הגישה המבקשת בבקשת הגילוי הראשונה בקשה לביהמ"ש העליון להעברת הליך בקשת הגילוי השניה לבית המשפט המחוזי בת"א (המחלקה הכלכלית), אליו הוגשה בקשת הגילוי הראשונה. שתי בקשות הגילוי עוסקות, כאמור, בנושא המכרז בנתיבות.

ביום 26 באוקטובר 2022 הורה בית המשפט העליון על איחוד הדיון בשתי בקשות הגילוי וקיומן בביהמ"ש המחוזי בת"א.
ביום 16 בנובמבר 2022, הגישה המבקשת בבקשת הגילוי הראשונה, בקשה למחיקת בקשת הגילוי השנייה מן הטעם ששתי בקשות הגילוי עוסקות באותו הנושא וכי בקשת הגילוי שלה הוגשה ראשונה.
ביום 12 בפברואר 2023 אישר ביהמ"ש את בקשת הצדדים לאישור הסדר דיוני לפיו בקשות הגילוי תעוכבנה עד למתן הכרעת דין או הסדר טיעון בהליך הפלילי המתנהל באותו עניין נושא בקשות הגילוי, ובקשה מאוחדת לגילוי מסמכים תוגש לאחר מכן. בהתאם לקבוע בהסדר הדיוני, מוגשות מעת לעת הודעות עדכון לביהמ"ש בדבר סטטוס ההליך הפלילי בענין כתב האישום. לנוכח השלב המוקדם בו מצויים ההליכים, ובהתבסס על הערכת יועציה המשפטיים של החברה, אין באפשרות הנהלת החברה והדירקטוריון להעריך את סיכוייו בעת הזו.

4.3.8.3 <u>בקשה לאישור תובענה כייצוגית בקשר עם חקירת רשות התחרות</u>

ביום 25 בנובמבר, 2021 קיבלה החברה הודעת דוא"ל אליה צורף העתק תביעה ובקשה לאשרה כייצוגית אשר הוגשה לבית המשפט המחוזי מרכז-לוד כנגד החברה וכנגד נושאי משרה בחברה (בכללם בעל השליטה בחברה) (להלן: "**המשיבים**"). בקשת האישור התבססה על כתבות עיתונאיות והודעת רשות התחרות, וקשורה בחשד של רשות התחרות לתיאום מכרזים לרכישת קרקעות במסגרת מכרז מחיר למשתכן של רמ"י בנתיבות בו זכתה החברה באוגוסט 2019. בבקשת האישור התבקש בית המשפט לחייב את המשיבים לפצות את חברי הקבוצה בגין הנזקים שנגרמו להם לכאורה כתוצאה מהפרת הדין לכאורה על ידי המשיבים, הן במישור של הגשת דיווחים מטעים על ידי החברה לפי חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 והן בגין הפרת חובת הזהירות והפרת חובה חקוקה. בקשת האישור הוגשה בשם שתי קבוצות: האחת, מי שרכש מניות של החברה החל מיום 19 באוגוסט, 2019 והחזיק בהן ביום 22 ביוני, 2020 (למעט המשיבים או מי מטעמם); השנייה, מי שרכש מניות של החברה החל מיום 19 באוגוסט, 2019 והחזיק בהן ביום 22 באוגוסט, 2021 (למעט המשיבים או מי מטעמם). לבקשת האישור צורפה חוות דעת כלכלית האומדת את הנזק לחברי הקבוצות בסך של כ- 28 מיליון ש"ח לחברי הקבוצה הראשונה וכ- 42 מיליון ש"ח לחברי הקבוצה השנייה.

החל מיום 10 בספטמבר 2022 נעתר בית המשפט לבקשות מוסכמות שמוגשות מעת לעת לעכב את בירור בקשת האישור לתקופות קצובות, נוכח כך שההליך הפלילי עודנו מתנהל ומצוי ערב פרשת התביעה. נוכח השלב המקדמי בו מצוי ההליך, ובהתבסס על עמדת יועצים משפטיים, אין ביכולתם של הנהלת החברה והדירקטוריון להעריך את סיכויי ההליך הנ"ל.

4.3.8.4 <u>בקשה לאישור הגשת תביעה ייצוגית ע"י המועצה לצרכנות</u>

ביום 27.2.2025 הוגשה על-ידי המועצה הישראלית לצרכנות לבית המשפט המחוזי מרכז-לוד בקשה לאישור הגשת תובענה כייצוגית (להלן: **"בקשת האישור"**) כנגד החברה, כנגד בעל השליטה בחברה, מר יגאל דמרי, כנגד עובד החברה, וכנגד חברת י. דביר יזמות ובנייה (יצחקי) בע"מ, מר דביר יצחקי ומר גד בורשטיין (להלן בפיסקה זו: **"המשיבים"**).
בבקשת האישור נטען כי פעילות המשיבים בקשר עם הגשת הצעות למכרז מחיר למשתכן בנתיבות בשנת 2019 (להלן: "**המכרז**"), אשר בעניינו מתנהל כנגד המשיבים הליך פלילי, היוותה הפרה של דיני התחרות הכלכלית והפרה של תנאי המכרז וכי הפעילות האמורה גרמה לעלייה במחיר המוצג לרוכשי הדירות שזכו בתכנית "מחיר למשתכן" ובכך גרמה להם לנזק כלכלי. כן נטען בבקשת האישור, כי האמור מהווה הפרה של חוק התחרות הכלכלית, ביצוע עוולת הפרת חובה חקוקה לפי פקודת הנזיקין ועשיית עושר ולא במשפט, נוכח התמורה העודפת (לכאורה) ששילמו חברי הקבוצה במסגרת רכישת הדירות. הקבוצה שייצוגה מבוקש הם כל מי שרכש במסגרת תכנית "מחיר למשתכן" את הדירות שנבנו על ידי החברה וחברת דביר מכוח המכרז. לבקשת האישור מצורפת חוות דעת כלכלית, אשר מעריכה את הנזק הנטען לרוכשי הדירות בסך של כ- 12.838 מיליון ש"ח (או לפחות 6.859 מיליון ש"ח, לפי הנחה מחמירה). המועד להגשת תשובות המשיבים

לבקשת האישור הוא יום 9.6.2025. נוכח השלב המוקדם בו מצוי ההליך, אין באפשרות הנהלת החברה והדירקטוריון להעריך את כיוון התפתחותו או סיכוייו בשלב זה.

4.3.8.5 <u>בקשה לאישור הגשת תביעה נגזרת בקשר לרכישת מקרקעין ע"י בעל שליטה</u>

ביום 26 ביוני 2022 קיבלה החברה מגורם הטוען כי הינו בעל מניות של החברה דרישה למיצוי זכויות טרם הגשת תביעה נגזרת לפי סעיף 194(ב) לחוק החברות, התשנ"ט-1999 (להלן: "**החוק**"). עניינה של הדרישה הוא מימוש זכויות תביעה של החברה כנגד מנכ"ל החברה ובעל השליטה בה, מר יגאל דמרי (לעיל ולהלן: "**הדרישה**" ו"**בעל השליטה**").
בדרישה צוין כי בחודש אוגוסט 2016 (או בסמוך) התקשר בעל השליטה בעסקה במסגרת קבוצת רכישה לרכישת מקרקעין בייעוד של משרדים בשטח של כ- 1,172 מ"ר וכן 11 חניות במגדל אקרו ברח' יצחק שדה בתל אביב, שהיה באותה העת בשלבי הקמה (להלן: "**הרכישה**"). לפי הנטען בדרישה, בעל השליטה לא היה רשאי לבצע את העסקה הנ"ל באופן פרטי, הואיל ומדובר בהזדמנות עסקית מובהקת השייכת לחברה והמצויה עמוק בתחום הפעילות המדווח שלה. לפיכך, נטען, כי על פני הדברים, העובדות האמורות מקימות לחברה עילות תביעה כנגד בעל השליטה, בין היתר מכוח סעיפים 193, 252 ו- 254 לחוק.
בחודש אוגוסט 2022 דירקטוריון החברה החליט לבחור בדרך המעוגנת בסעיף 195(2) לחוק ודחה את הבקשה המפורטת בדרישה, זאת מן הנימוקים הבאים: (1) קיים קושי בהעמדת תשתית משפטית לתביעה המבוקשת מאחר שהרכישה אינה מהווה הזדמנות עסקית של החברה, שכן ישנו שוני משמעותי בין הרכישה לבין תחום הפעילות המדווח של החברה. (2) הרווח מהרכישה אינו על-חשבון החברה, ואין בהזדמנות העסקית לכאורה המוזכרת בדרישה משום תחרות ממשית בעסקיה של החברה. (3) דירקטוריון החברה לא מצא כי נגרם לחברה נזק הראוי לתביעה. הרכישה, כאמור בדרישה, הייתה בסכום זניח בעליל (כ-14 מיליון ש"ח) ביחס להיקף הפעילות של החברה, דוחותיה הכספיים, סך נכסיה וסך רווחיה כפי שדווחו בהם. (4) שיקולים כלליים של טובת החברה מורים אף הם כי אין להגיש, בעת הזו, תביעה בשם החברה.

ביום 29 בנובמבר 2022 הגיש המבקש לביהמ"ש המחוזי בת"א בקשה לאישור הגשת תובענה כנגזרת כנגד החברה, בעל השליטה, חברות פרטיות בבעלותו של בעל השליטה וכנגד נושאי משרה בחברה בעניינים שנדונו בדרישה (להלן: "**בקשת האישור**"). בבקשת האישור נטענו טענות דומות לטענות הדרישה באשר לבעל השליטה. באשר לנושאי משרה שכיהנו בחברה במועדים הרלוונטיים לבקשה, נטען כי הפרו את חובת הזהירות לפי סעיף 252 לחוק ו/או חובות אמונים. ביום 26 בנובמבר 2023, לאחר שהוגשו תשובות מטעם החברה והמבקש והתקיים דיון קדם משפט, הודיעו הצדדים לבית המשפט כי הסכימו להידבר ביניהם בניסיון להביא לסיום המחלוקת מחוץ לכותלי בית המשפט. בחודש דצמבר 2023 הצדדים הסכימו לפנות להליך גישור. ביום 5.12.2024 הצדדים הודיעו לבית המשפט כי חרף מאמצים לסיום ההליך על דרך הפשרה, הליך הגישור לא צלח והגיע לסיומו. התיק נקבע להוכחות שיחלו בחודש יולי 2025. נוכח השלב המקדמי בו מצוי ההליך ובהתבסס על עמדת יועצים משפטיים, אין באפשרות הנהלת החברה והדירקטוריון להעריך את כיוון התפתחותו או סיכוייו בשלב זה.

4.3.9 <u>מידע בדבר שינוי חריג בעסקי החברה</u>

לא היה שינוי חריג בעסקיה של החברה בתקופה שלאחר מועד הדוחות הכספיים.

4.3.10 <u>ביטוח</u>

לחברה מספר סיכונים מהותיים בפעילותה, אותם היא מבטחת בפוליסות ביטוח שונות, בין היתר, ביטוח "כל הסיכונים קבלנים", ביטוח רכוש לתכולה ומבנים, צד שלישי, חבות מעבידים, אחריות מקצועית, חבות המוצר ואחריות נושאי משרה. לדעת יועצי הביטוח של החברה, כיסוי הביטוח הקיים הינו נאות והולם את הסיכונים הקיימים בתחום הביטוח לאור סוג פעילות החברה.

4.3.11 גורמי סיכון

לגורמי סיכון המתייחסים לתחום פעילות החברה בייזום בניה למגורים בארץ ראו סעיף 4.1.12 לעיל.
לגורמי סיכון המתייחסים לפעילות החברה בייזום והשכרת נדל"ן מניב ראו סעיף 4.2.8 לעיל.
בנוסף לגורמי הסיכון המפורטים לעיל, לחברה גורמי סיכון המתייחסים לפעילות בכללותה:

א. סיכוני סייבר- החברה נסמכת על מערכות המידע שברשותה לצורך פעילותה השוטפת. מערכות אלו משמשות את החברה לצורך ניהול נכסי המידע שלה הכוללים, בין היתר, מסמכים, מידע המנוהל במערכת ה-ERP, מערכות שכר ומשאבי אנוש, דואר אלקטרוני ועוד. אובדן או שיבוש המידע, בשל תקלות במערכות מידע, אובדן או השבתה של ציוד וכשל באבטחת המידע עלול לגרום לחברה נזק ניכר בפעילותה העסקית השוטפת. זליגת מידע ממערכות החברה עלולה לגרום לחברה חשיפות עסקיות ורגולטוריות. החברה פועלת למניעת כשלים במערכות המידע, בין היתר, באמצעות תכנון ויישום מערך שרידות מידע וכן באמצעות מנגנוני אבטחה, קבלת ייעוץ ושירות ממומחים חיצוניים ביחד עם צוות מערכות המידע בחברה, זאת לצרכי תמיכה שוטפת וביצוע ביקורות תקופתיות.
החברה משקיעה באמצעים ובטכנולוגיות אשר הולמים את פעילותה העסקית וסיכוני הסייבר לה היא חשופה, וכן משקיעה בהעלאת המודעות בנושאי הגנת המידע, הגנת הפרטיות וסיכוני סייבר בקרב עובדיה.
הסיכון כאמור הינו סיכון מקרו והשפעתו על עסקי החברה הינה בינונית.

ב. תלות בבעל השליטה- לחברה קיימת תלות במר יגאל דמרי (בעל השליטה בחברה) בתחום הייזום של עסקאות ופרויקטים חדשים באופן ובמידה שאם הוא יפסיק את התקשרותו עם החברה עלולה להיות לכך השפעה משמעותית על פעילות החברה. הסיכון כאמור הינו ייחודי לחברה והשפעתו על עסקי החברה הינה בינונית.

פרק ב'

דו"ח הדירקטוריון
על מצב עסקי התאגיד

דמרי
מהחזון ועד המפתח

בס"ד

24 במרץ 2025

י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ
דו"ח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה ליום 31.12.2024

חברת י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ מתכבדת להגיש את דו"ח הדירקטוריון של החברה לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024, בהתאם לתקנות ניירות ערך (דו"חות תקופתיים ומיידיים), התש"ל- 1970.

תיאור החברה וסביבתה העסקית

י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ הינה חברה ציבורית, העוסקת במישרין ובעקיפין באמצעות תאגידים שבשליטתה, בייזום, פיתוח, שיווק והקמת נדל"ן למגורים ונדל"ן להשקעה. פעילות החברה מחולקת ל- **3 מנועי צמיחה עיקריים**:

1. ייזום והקמת נדל"ן למגורים

2. התחדשות עירונית למגורים

3. ייזום והקמת נדל"ן להשקעה

החברה שומרת מזה מספר שנים על דירוג A1 עם אופק יציב של מידרוג לניירות הערך שלה, אשר נכללים במדד ת"א 35, מדד ת"א נדל"ן, ת"א בנייה ועוד.
החברה פועלת לבנין הארץ מעל 35 שנה, גאה לצמוח לצד מדינת ישראל ולייצג את ערכיה. החברה מאמינה בלקיחת אחריות משלב בו נרקם החזון ועד השלב בו נמסר המפתח, והרבה לאחר מכן. בהתאם חותרת החברה למקצועיות ומצוינות בתחום הנדל"ן.
פעילותה של החברה מושתתת על מצוינות עסקית לצד ערכים נוספים וחשובים של אהבת הארץ, על דרך של בנייה בפריסה רחבה של ערים בפריפריה, במרכז, בצפון ובירושלים, אחריות כלפי מחזיקי הענין של החברה, בנייה עצמית, איכות, תרומה לקהילה ובטיחות בעבודה.

<u>מנועי צמיחה יזמות למגורים והתחדשות עירונית</u>

במסגרת מנועי צמיחה אלה, נכון ליום 31.12.2024 מקימה החברה, מתכננת ויוזמת בישראל, הן על דרך של יזמות למגורים והן על דרך של התחדשות עירונית, פרויקטים הכוללים כ- 39,685 יח"ד בפריסה גיאוגרפית רחבה (מתוכן חלק החברה הינו כ- 35,234 יח"ד).
בתחום היזמות למגורים מוקמות ומתוכננות כ- 17,786 יח"ד (חלק החברה כ- 15,837 יח"ד) והיתרה, כ- 21,925 יח"ד (חלק החברה כ- 19,505 יח"ד), בפרויקטים בתחום ההתחדשות העירונית, לרבות תמ"א 38/2 הריסה ובניה.
חלק מפרויקטי התחדשות עירונית נמצאים בשלבי ביצוע מתקדמים, ביניהם שלבים א' ו- ב' בפרויקט באשדוד הכוללים כ- 374 יח"ד מתוך 748 יח"ד הצפויות בסה"כ בפרויקט, שלב ב' בפרויקט בגבעתיים הכולל 144 יח"ד מתוך 288 יח"ד בסה"כ בפרויקט, שלב א' בפרויקט בפתח תקווה הכולל 150 יח"ד, כאשר בשנת 2025 צפוי להיפתח גם שלב ב' הכולל 150 יח"ד נוספות, היקף יחה"ד הכולל בפרויקט זה צפוי לעמוד על 750 יח"ד. כמו כן, קיימים 3 פרויקטים בשלבי ביצוע מסוג תמ"א 38 בתל אביב, הכוללים 87 יח"ד.

החברה מקימה, נכון ליום 31.12.2024, כ- 3,514 יח"ד ב- 18 פרויקטים בארץ, מתוכן נמכרו 1,600 יח"ד, סך המהווה כ- 49% ממלאי יחה"ד לשיווק בפרויקטים אלה, זאת בתמורה כספית כוללת של כ- 3.6 מיליארד ש"ח (חלק החברה כ- 3.4 מיליארד ש"ח). העודפים הצפויים בגין הפרויקטים בהקמה הינם בסך של כ- 2.4 מיליארד ש"ח. תאריכי המסירה הצפויים במרבית פרויקטים אלה הינם בשנים 2025-2028.

בשנה הקרובה צפויה החברה להתחיל בהקמת 9 פרויקטים הכוללים כ- 2,107 יח"ד, ביניהם פרויקטים אשר יכללו 738 יח"ד בשכונות בבלי ושדה דב בתל אביב אשר היקף ההכנסות הצפוי בגין הפרויקטים האמורים בתל אביב הינו כ- 4.6 מיליארד ש"ח.
במסגרת תכניות העבודה ל- 3 השנים הקרובות נערכת החברה להוצאת היתרי בניה לכ- 9,500 יח"ד בפריסה של 19 ישובים.

מנוע צמיחה נדל"ן להשקעה

בנוסף לפרויקטים למגורים בארץ ובחו"ל, עוסקת החברה גם בתחום הנדל"ן להשקעה. במסגרת מנוע צמיחה זה לחברה מרכזים מסחריים קיימים ובהקמה בשטח של כ- 116,000 מ"ר וכן פרויקטים בתכנון ובייזום בשטח של כ- 350,000 מ"ר. שיעור התפוסה הכללי בנכסים המניבים הינו כ- 92%, NOI לשנת הדו"ח הסתכם לסך של כ- 40 מלש"ח ושווי נכסי הנדל"ן נכון ליום 31.12.2024 הינו בסך של כ- 1.7 מיליארד ש"ח.

נתונים פיננסיים

מזה שנים משקיעה החברה ברכישת קרקעות במיקומים אסטרטגיים. כמו כן, כחלק מתפיסתה העסקית של החברה, היא יוזמת ובונה את הפרויקטים בבנייה עצמית. אופי פעילות זה, לצד יעילות תפעולית כלכלית, מניבים לחברה רווח גולמי גבוה באופן עקבי לאורך שנים.
שיעור הרווח הגולמי של החברה לשנת 2024 עומד על כ- 40% והינו מהגבוהים בענף הנדל"ן. יצוין כי בפרויקטים של החברה במרינה אשקלון, עיר ימים נתניה וקרית גת צפוי רווח גולמי אף בשיעור של כ- 50%.
בשלהי שנת 2023 מכרה החברה קרקע באשדוד בתמורה כספית של כ- 118 מלש"ח, אשר הרווח בגינה בסך של כ- 74 מלש"ח (לפני מס) הוכר ברבעון הראשון של שנת 2024. בנוסף, בשלהי שנת 2024 מכרה החברה קרקע בחדרה בתמורה כספית של כ- 181 מלש"ח. בינואר 2025 הושלמה עסקת המכירה והחברה צפויה לרשום בספריה רווח (לפני מס) המוערך בסך של כ- 150 מיליוני ש"ח, זאת ברבעון הראשון לשנת 2025.

הונה העצמי של החברה לשנת 2024 עומד על כ- 3 מיליארד ש"ח. בחודש ינואר 2024 הנפיקה החברה מניות וכתבי אופציה בתמורה לסך של כ- 128 מלש"ח. התמורה שהתקבלה בחודש אוגוסט 2024 ממימוש כתבי האופציה שהונפקו כאמור, הסתכמה לסך של כ- 131 מלש"ח. כמו כן, בחודש אוקטובר 2024 הנפיקה החברה מניות וכתבי אופציה בתמורה לסך של כ- 350 מלש"ח. ככל שמלוא כתבי האופציה שהונפקו כאמור ימומשו למניות בחודש דצמבר 2025, התמורה העתידית שתקבל החברה תסתכם לסך של כ- 236 מלש"ח.

האמור לעיל בדבר היקפי בניה עתידיים, שיעורי רווח גולמי צפוי, הכנסות עתידיות כולל מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968 והערכות הדירקטוריון תלויות באירועים עתידיים, אשר אינם בשליטת החברה, כאשר התממשותם אינה ודאית ומותנית בהתקיימות גורמים שונים ומשתנים.

אחריות ובטיחות

שיטת הבנייה העצמית מאפשרת לחברה הקפדה על איכות בניה מקצועית, לצד הצבת רף בטיחות גבוה בפרויקטים. לאור ריבוי התאונות בענף הבניה, שמה לה החברה למטרה לפעול בצורה המיטבית לשמירה על הבטיחות. במסגרת זו קיבלה החברה בשנת 2023 הסמכה לתקן בטיחות ISO-45001 (וזאת בנוסף לעמידתה בתקן ISO-9001). כמו כן, לראשונה בישראל, קיבלה החברה בחודש אוקטובר 2024 את כוכב הזהב בבטיחות, זאת לאחר שקיבלה 5 כוכבי בטיחות במסגרת "תכנית כוכבי הבטיחות" של התאחדות הקבלנים – תכנית אשר מטרתה להוביל להתייעלות ושיפור בבטיחות בעבודה בענף הבנייה והתשתיות בישראל. בכך הגיעה החברה להישג המירבי במסגרת תכנית זו.

בחודש פברואר 2025, קיבלה החברה את תו התקן הגבוה ביותר לאיכות הסביבה ממכון התקנים הישראלי. בכך הפכה החברה לחברת הבנייה הראשונה בישראל שהוסמכה לתקן מערכת ניהול סביבתי הבינלאומי (ISO 14001) ע"י מכון התקנים. הסמכה זו מדגישה את מחויבות החברה לשמירה על הסביבה באמצעות מערכת ניהול סביבתי מתקדמת, המתמקדת בצמצום ההשפעות הסביבתיות של אתרי הבנייה, כולל נושאים כמו חיסכון באנרגיה, ניהול שפכים, מניעת אבק ומחזור חומרים.

<u>תרומה לקהילה</u>

החברה רואה בתרומה לקהילה בישראל נדבך חשוב בפעילותה. בפעילותה בתחום זה נותנת החברה עדיפות לתרומות בתחומי החינוך, ביטחון, הבריאות וסיוע לאוכלוסיות חלשות בישראל.

החברה מאמצת 3 יחידות צבאיות.

2 יחידות מאומצות במסגרת פרויקט "אמץ לוחם". אימוץ היחידה כולל פעילויות משותפות לעובדי החברה ולחיילי היחידה. היחידות אותן מאמצת החברה בפרויקט זה הינן:

1. יחידת "חרב מגן", אשר אמונה על הגנת שמיה של מדינת ישראל ועוסקת בפרויקט "החץ".
2. "היחידה הרב מימדית", שהינה יחידה משולבת של מקצועות היבשה, אוויר, סייבר ומודיעין.

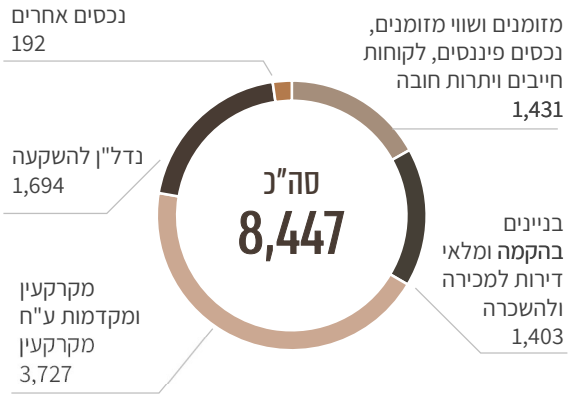
בנוסף לפרויקט "אמץ לוחם", מאמצת החברה יחידה צבאית שלישית מטעם עמותת "גדולים במדים", אשר משלבת בצה"ל נערים ונערות עם מוגבלויות וצרכים מיוחדים ובכך תורמת לשילובם בחברה הישראלית. האימוץ אינו מתבטא רק בתרומה כספית, אלא גם בליווי היחידה בכל תהליך הגיוס והשירות הצבאי.

במלחמת "חרבות ברזל" תרמה החברה סכומים משמעותיים ליחידות צבאיות, לחיילים, לתושבי ומפוני עוטף עזה, לבתי החולים ולשירותי הרפואה הדחופה. בנוסף אירחה החברה גדוד של חטיבת "גולני" במתחם הלוגיסטי שלה למשך מספר חודשים, עד ליציאתו מעזה.

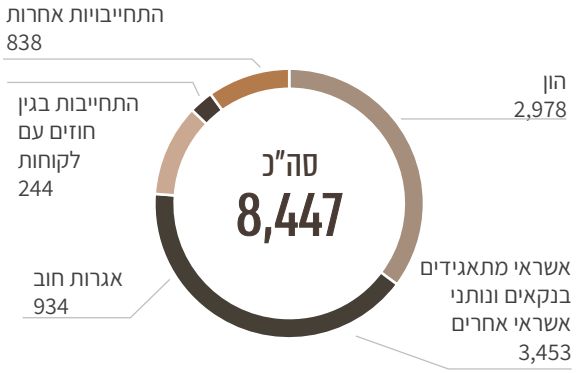
החברה מרכינה ראש לזכרם של הנופלים והנרצחים, מייחלת לחזרתם של כלל החטופים, להחלמת הפצועים ולשובם הביתה בשלום של חיילי צה"ל וכוחות הביטחון.

נתונים פיננסיים עיקריים
31.12.24 (מיליוני ש"ח)

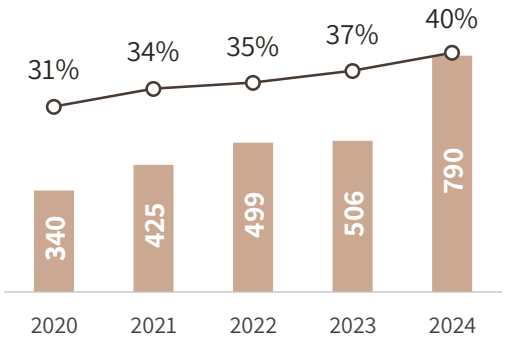
נכסים



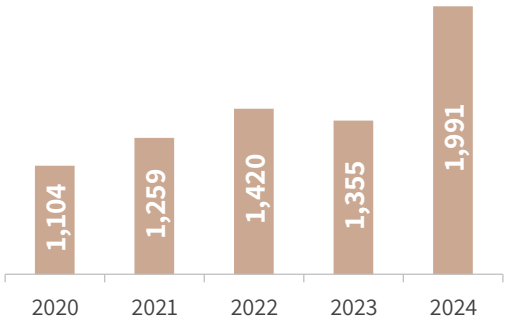
התחייבויות והון



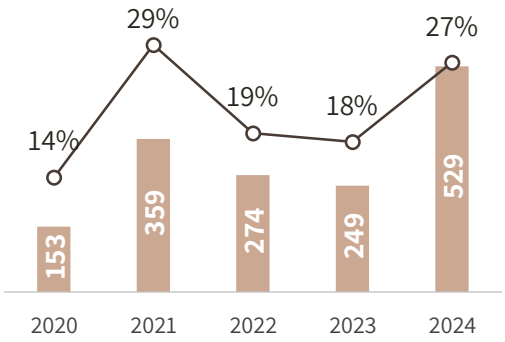
רווח גולמי ושיעורו



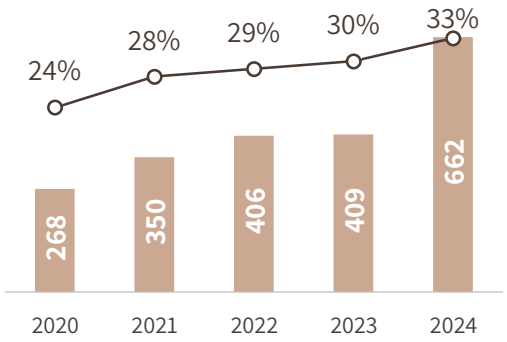
מחזור הכנסות



רווח נקי ושיעורו



EBITDA



מנוע צמיחה | יזמות למגורים

מכירות יח"ד למגורים בארץ

להלן נתוני מכירות לשנת 2024 בהשוואה לשנת 2023:

	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
	2024	2023	2024	2023
סה"כ יח"ד	293	107	1,101	642
חלק החברה	263	102	1,029	604
סה"כ היקף כספי (אלפי ש"ח)	742,759	243,450	2,609,052	1,351,300
חלק החברה (אלפי ש"ח)	632,631	229,418	2,370,091	1,218,691

* **ההיקף הכספי כולל מע"מ.**

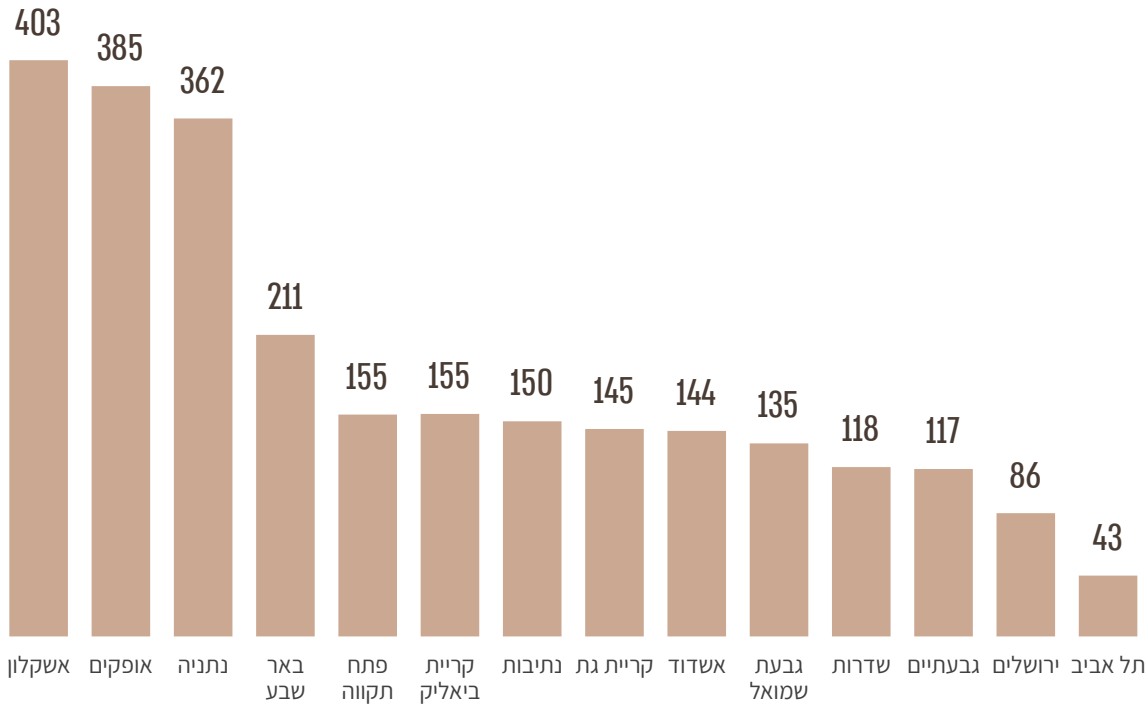
היקף המכירות בשנת 2024 כולל 24 מגרשים באופקים לבניה עצמית שנמכרו בתמורה לסך של כ- 23,950 אלפי ש"ח.
היקף המכירות בשנת 2023 כולל 25 מגרשים באופקים לבניה עצמית שנמכרו בתמורה לסך של כ- 29,800 אלפי ש"ח.

מיום 01.01.2025 ועד ליום 24.03.2025 מכרה החברה 145 יח"ד בתמורה כספית של כ- 343,335 אלפי ש"ח (מתוכן חלק החברה הינו 136 יח"ד והתמורה בגינן הינה כ- 316,130 אלפי ש"ח). כמו כן, 7 מגרשים נמכרו בתמורה לסך של כ- 7,880 אלפי ש"ח, ו- 19 חנויות נמכרו בתמורה לסך של כ-17,000 אלפי ש"ח .

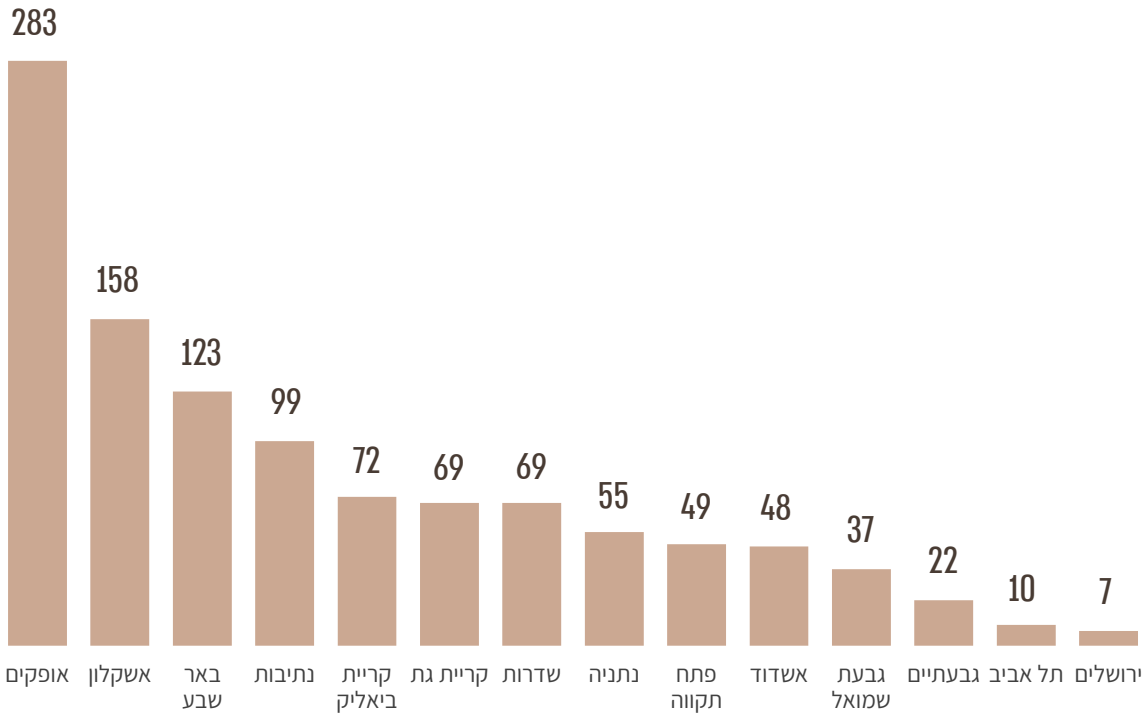
בנוסף, נחתמו 12 בקשות רכישה בהיקף כספי של כ- 24,180 אלפי ש"ח, אשר טרם נחתמו בגינן חוזי רכישה.

נכון ליום 31.12.2024 החברה מקימה 3,514 יח"ד (מתוכן חלק החברה 3,300 יח"ד) ב- 18 פרויקטים, מתוכן נמכרו בארץ 1,600 יח"ד (חלק החברה 1,528 יח"ד) בתמורה כספית כוללת של כ-3,629,071 אלפי ש"ח (חלק החברה כ- 3,414,318 אלפי ש"ח).

להלן גרף היקף כספי במיליוני ש"ח ממכירת דירות (לרבות מגרשים) לשנת 2024, אשר מסתכם לסך של כ- 2,609 מיליון ש"ח (חלק החברה כ- 2,370 מיליון ש"ח):



להלן גרף מספר יח"ד ממכירת דירות (לרבות מגרשים) לתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024, אשר מסתכם ל- 1,101 יח"ד (חלק החברה 1,029 יח"ד):



פרויקטים למגורים בישראל- כ- 19,216 יח"ד*

נכון ליום 31.12.2024

פרויקטים בביצוע - כ- 3,514 יח"ד**

קריית ביאליק	412
נתניה	68
גבעת שמואל	189
פתח תקווה	150
גבעתיים	144
תל אביב	87
אשדוד	374

אשקלון	475
קריית גת	212
שדרות	156
נתיבות	138
אופקים	685
באר שבע	424
אופקים מגרשים לשיווק	205

פרויקטים בתכנון - כ- 2,748 יח"ד**

נתניה	199
תל אביב	738
פתח תקווה	150
אשקלון	286
קריית גת	82

מיתר	56
אור יהודה	326
באר שבע	408
נתיבות	503

עתודות קרקע - כ- 12,749 יח"ד**

חדרה	6,227
נתניה	454
תל אביב	406
רמת גן	215
בת ים	319
רחובות	92
קריית גת	263
אשדוד	885
אשקלון	504
שדרות	200

נתיבות	150
אופקים	764
באר שבע	2,270
חולון	מגורים
תל אביב – הגרא, הרכבת, שלבים, נחלת יצחק	מגורים, מסחר ותעסוקה

* לפרטים נוספים בדבר סטטוס תכנון ועתודת הקרקע הנ"ל ראה סעיף 4.1.5 לפרק תיאור עסקי החברה.

** כולל חלק שותפים וחלקם של בעלי זכויות הקרקע.

מנוע צמיחה | התחדשות עירונית

ההיצע הנמוך של הקרקעות במדינת ישראל אל מול הביקושים הגבוהים וקצב הגידול המהיר באוכלוסיית המדינה, זאת בהשוואה ליתר מדינות ה- OECD, גורמים לגידול משמעותי בביקושים.

מציאות זו דורשת פתרונות חלופיים למלאי הקרקעות ליזמות פרויקטים למגורים, אשר באים לידי ביטוי בפרויקטים של התחדשות עירונית- בין על דרך של פינוי בינוי ובין על דרך של תמ"א 38/2 הריסה ובניה. בשנים האחרונות חברות נדל"ן מקדמות פרויקטים של התחדשות עירונית כדי לייצר מלאי יח"ד.

גם המדינה והרשויות המקומיות רואות בתחום ההתחדשות העירונית חלופה למחסור הקרקעות, זאת כפי שמשתקף מיעדי הממשלה להגדלת כמות ושיעור היתרי הבניה לפרויקטים של התחדשות עירונית ביחס אל כלל היתרי הבניה.

בשנת 2024, הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית דיווחה[36] על הוצאת היתרי בניה להתחדשות עירונית ברחבי הארץ עבור למעלה מ- 30,000 יחידות דיור, כאשר כ-93% מהם מצויים בערים אשר עמן חתמה הרשות הממשלתית על הסכם מסגרת להתחדשות עירונית, המעניק לרשות המקומית תמריץ כספי להוצאת היתרי הבנייה. במסגרת הסכמים אלה, כנגד כל דירה תוספתית שקיבלה היתר בנייה, הרשות המקומית זוכה במענק לסיוע בהקמת התשתיות הנדרשות למיזמי ההתחדשות באותה רשות מקומית. הסכמי המסגרת יצרו תמריץ משמעותי להוצאת היתרים מבחינת הרשויות המקומיות, והוא שהוביל בשנה זו למספר שיא של היתרי בנייה במתחמי פינוי בינוי.

בתחום התכנון, בשנת 2024 אושרו 143 תכניות התחדשות עירונית ברחבי הארץ, הכוללות כ-57,000 יח"ד, הרבה מעבר ליעד הממשלתי שנקבע בתכנית האסטרטגית לדיור עבור שנה זו, אשר עמד על 31,250 יח"ד. על מנת להמשיך ולהרחיב את עתודות התכנון לשנים הקרובות, איתרה הרשות הממשלתית, בשיתוף פעולה עם רשויות מקומיות, עשרות מתחמי פינוי בינוי חדשים, והוציאה לדרך בשנה זו תכניות פינוי בינוי ממשלתיות חדשות במתחמים אלה.

בהתאם לאמור לעיל, רואה החברה בתחום ההתחדשות העירונית מנוע צמיחה משמעותי והינה משקיעה משאבים רבים בתחום, כפי שניתן לראות בטבלה שלהלן בה קובצו נתוני פרויקטים שהחברה יוזמת בפילוח לפי סטטוס ביצוע, תכנון ועתודות פרויקטים בתהליכים מתקדמים:[37]

פרויקטים של פינוי בינוי	כמות יח"ד לפינוי	כמות יח"ד לבינוי[38]	פרויקטים של תמ"א 38/2	כמות יח"ד לפינוי	כמות יח"ד לבינוי[38]
פרויקטים בהקמה	178	668	פרויקטים בהקמה	42	87
פרויקטים בתכנון	170	675	פרויקטים בתכנון	-	-
עתודות פרויקטים בהליכים מתקדמים	4,423	19,738	עתודות פרויקטים בהליכים מתקדמים	411	757
סה"כ[39]	**4,771**	**21,081**	**סה"כ**	**453**	**844**

[36] https://www.gov.il/he/pages/spokesman-15012025-renewal

[37] פרויקטים בהליכים "מתקדמים"- פרויקטים בעלי תב"ע מאושרת או בעלי שיעור חתימות של כ- 50% ומעלה או לאחר זכייה במכרז של נציגות בעלי הדירות.

[38] לפרטים נוספים בדבר סטטוס הליכי התכנון ראו סעיף 4.1.6 לפרק תיאור עסקי החברה.

[39] כולל חלק שותפים וחלקם של בעלי זכויות הקרקע.

פרויקטים של התחדשות עירונית בישראל- כ- 20,495 יח"ד[40]

נכון ליום 31.12.2024

פינוי בינוי -
פרויקטים מתקדמים כ- 19,738 יח"ד*

חיפה	700	בת ים	445
נשר	480	חולון	299
טירת הכרמל	480	ראשון לציון	911
נתניה	1,450	בני עייש	380
הרצליה	1,098	רחובות	869
ירושלים	632	אשדוד	2,242
אור יהודה	1,066	אשקלון	1,788
פתח תקווה	1,321	נתיבות	1,000
רמת גן	466	באר שבע	2,734
תל אביב	290	מזכרת בתיה	223
		רמלה	864

בנוסף מקדמת החברה טיפול בפרויקטי התחדשות עירונית בשלבים שונים בהיקף של כ- 21,600 יח"ד.

תמ"א 38 - כ- 757 יח"ד*

תל אביב	515
הוד השרון	144
גבעתיים	98

[40] לפרטים נוספים בדבר סטטוס הפרויקטים להתחדשות עירונית הנ"ל ראה סעיף 4.1.6 (ו) לפרק תיאור עסקי החברה בדו"ח התקופתי.
*כולל חלק שותפים וחלקם של בעלי זכויות הקרקע.

צפי להוצאת היתרי בניה לפרויקטים למגורים בישראל עד לשנת 2027 (כולל) - 9,466 יח"ד

החברה צופה כי תוציא היתרי בניה בגין חלק מהקרקעות שברשותה, בהתפלגות לפי ערים כדלקמן:

מיקום	מספר יח"ד	מיקום	מספר יח"ד
טירת הכרמל	210	רחובות	817
חדרה	450	אשדוד	934
נתניה	809	אשקלון	790
פתח תקווה	789	קריית גת	263
גבעת שמואל	8	שדרות	103
תל אביב	649	נתיבות	160
רמת גן	215	אופקים	490
אור יהודה	824	באר שבע	1,022
בת ים	458	מיתר	92
ירושלים	383		

מובהר בזאת כי המידע כאמור לעניין הוצאת היתרי הבניה הינו בהתאם לתוכניות העבודה של החברה והינו מידע צופה פני עתיד, אשר יכול ויחולו שינויים בהערכות החברה עליהן התבסס.

עוד יובהר כי לגבי חלק קטן מהקרקעות טרם קיימות תוכנית בניין עיר מאושרות אשר קיבלו תוקף, ולצורך מתן המידע ביחס למועד הצפוי לקבלת היתר בניה, החברה הניחה הנחות שונות באשר למועד שבו תאושרנה התוכניות. הנחות החברה לעניין המועד שבו תאושרנה התוכניות עלולות להשתנות באופן משמעותי, בין היתר הואיל ואינן תלויות בחברה אלא בצדדים שלישים וגורמים שלטוניים אשר לחברה אין שליטה לגביהם.

כמו כן, יכול ויחולו שינויים בהערכות החברה עקב גורמי הסיכון המפורטים בסעיף 4.1.12 לפרק תיאור עסקי החברה בדו"ח התקופתי.

יובהר כי צפי החברה הינו צפי להוצאת היתרים ואין החברה מתחייבת להתחיל בביצוע הפרויקטים עם קבלת ההיתרים, שכן החלטות בדבר תחילת ביצוע מושפעות, בין היתר, משיקולי תזרים מזומנים, שיקולי ביקוש, שיווק, ביצוע, שיעור חתימות דיירים ו/או דיירים סרבנים בפרויקטים של התחדשות עירונית ועוד.

מנוע צמיחה | נדל"ן להשקעה בישראל

תחום פעילות זה עוסק בייזום, פיתוח, בניה ורכישה של נדל"ן מניב. בשנים האחרונות מנוע צמיחה זה מהווה נדבך משמעותי בתחומי פעילות החברה.

פעילות זו כוללת מרכזי מסחר ומשרדים להשכרה בדרום הארץ ובמרכזה בשטח כולל של כ- 91,000 מ"ר. שיעור התפוסה הכללי בסך הנכסים הינו כ- 92%.

שווי הנכסים המניבים נכון ליום 31.12.2024 הינו בסך של כ- 949,093 אלפי ש"ח ושווי קרקעות ונכסים בהקמה מסתכם לסך של כ- 745,301 אלפי ש"ח.

שווי הנכסים המניבים ליום 31.12.2023 הינו בסך של כ- 901,781 אלפי ₪ ושווי קרקעות ונכסים בהקמה מסתכם לסך של כ- 504,236 אלפי ש"ח.

קיימים מספר פרויקטים בהקמה בהיקף של כ- 5,640 מ"ר מסחר ו- 19,660 מ"ר תעסוקה, אשר צפויים להתאכלס ב- 3 השנים הקרובות. סה"כ NOI צפוי מפרויקטים אלו עומד על כ- 18,662 אש"ח. כמו כן, קיימים גם מספר פרויקטים בשלבי תכנון שונים, בהיקף של כ- 350,000 מ"ר המיועדים למסחר, משרדים, מלונאות ודיור להשכרה.

לפרטים בדבר תוצאות הפעילות של מנוע הצמיחה בשנים 2024 – 2022 ראו להלן:

	לשנה שנסתיימה ביום		
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022
	באלפי ש"ח		
סך כל הכנסות הפעילות	61,622	55,151	49,466
שינויים בשווי ההוגן	121,288	8,829	54,267
רווח הפעילות	154,311	37,298	78,360
סה"כ NOI	40,003	33,510	29,977

פרויקטים של נכסים מניבים בישראל- כ- 444,453 מ"ר

נכון ליום 31.12.2024

נדל"ן מניב – מרכזים קיימים עיקריים ומרכזים בהקמה כ- 110,188 מ"ר

מיקום	שטח במ"ר
באר שבע- מרכזים מסחריים	35,541
כפר סבא- מרכז מסחרי ומשרדים	11,580
בת ים – מסחר ומשרדים	6,693
דימונה- מרכז מסחרי ומשרדים	18,737
אשדוד- שטחי מסחר ומשרדים	5,868
נתיבות- מסחר ומשרדים	20,161
תל אביב - מסחר	5,463
אופקים – מסחר ומשרדים	6,145

נדל"ן מניב – פרויקטים בתכנון ועתודות קרקע עיקריים כ- 334,265 מ"ר

מיקום	שטח במ"ר
בת ים- מלונאות, מסחר ומשרדים	101,035
אופקים- מסחר ומשרדים	37,261
שדרות- מגורי סטודנטים, מסחר ומשרדים	16,200
תל אביב- מלונאות, מסחר ומשרדים	48,548
אשקלון- מלונאות ומסחר	40,468
אשדוד- מלונאות, מסחר ומשרדים	20,162
חדרה – מסחר ומשרדים	12,000
נתניה – מסחר ומשרדים	17,661
פתח תקווה- דיור להשכרה (339 יח"ד) ומסחר בשטח של 2,100 מ"ר (*)	40,930

*חלק החברה 51%

חלק ראשון | הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד

1. ניתוח המצב הכספי

להלן נתונים עיקריים מתוך סעיפי המאזן:

	ליום 31 בדצמבר	
	2024	2023
	אלפי ש"ח	
מזומנים ושווי מזומנים, פקדונות מוגבלים בשימוש ונכסים פיננסיים	643,509	244,501
לקוחות, חייבים ונכסי מסים שוטפים	765,204	557,572
נכסים לא שוטפים המוחזקים למכירה	114,066	95,176
בניינים בהקמה ומלאי דירות למכירה ולהשכרה	1,403,207	1,491,960
מקרקעין ומקדמות ששולמו ע"ח מקרקעין	3,726,681	2,387,299
נכסים לא שוטפים אחרים	22,610	9,963
רכוש קבוע, נטו	77,590	68,897
נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה	1,694,394	1,406,017
התחייבויות ונכסי מסים נדחים	125,385	78,287
אשראי שוטף מתאגידים בנקאיים ואחרים	648,575	518,896
אגרות חוב	933,917	949,371
ספקים, זכאים ויתרות זכות אחרות	408,111	279,226
התחייבויות בגין נכסים המוחזקים למכירה	82,545	12,413
התחייבות בגין חוזים עם לקוחות לזמן קצר	243,873	245,433
הלוואות מתאגידים בנקאיים לזמן ארוך	2,804,698	1,951,868
התחייבות למתן שירותי בנייה לזמן קצר וארוך	185,054	188,765
התחייבויות לא שוטפות אחרות	37,381	38,710
זכויות שאינן מקנות שליטה	(325)	(402)
הון עצמי המיוחס לבעלי מניות החברה	2,978,047	1,998,818
סה"כ הון	2,977,722	1,998,416
סך מאזן	8,447,263	6,262,832

להלן נתונים מתוך סעיפי הדוח על המצב הכספי וההסברים להתפתחויות העיקריות שחלו:

סעיף	ליום 31 בדצמבר		הסבר לשינויים העיקריים
	2024	2023	
	אלפי ש"ח		
מזומנים ושווי מזומנים, פקדונות מוגבלים בשימוש ונכסים פיננסיים	643,509	244,501	ראה סעיף 3.1 להלן - הסברים לשינויים בתזרים מזומנים, נטו.
לקוחות ונכסים בגין חוזים עם לקוחות	589,422	449,150	עיקר הגידול נובע מעליה בסעיף נכס בגין חוזה עם לקוחות, שגדל כתוצאה מהפער בין הכרה בהכנסה ללוח תשלומים של הלקוחות.
מקרקעין ומקדמות ששולמו על חשבון מקרקעין	3,726,681	2,387,299	הגידול נובע מרכישת קרקעות, לרבות רכישת קרקע בשדה דב, השלמת תמורה בגינן והשקעות נוספות בקרקעות קיימות.
נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה	1,694,394	1,406,017	עיקר הגידול נובע מרווח משינויים בשווי ההוגן בסך של כ- 122 מלש"ח, רכישת קרקעות חדשות בסך של כ- 61 מלש"ח וכן מהשקעה בהקמת משרדים ומרכזים מסחריים.
אשראי שוטף מתאגידים בנקאיים ואחרים	648,575	518,896	עיקר הגידול נובע מהנפקת נע"מ ע"י חברה בת בסך של 100 מלש"ח.
התחייבות בגין חוזים עם לקוחות	243,873	245,433	הקיטון נובע מירידה בהיקף התקבולים מלקוחות ביחס אל התקדמות הביצוע.
הלוואות מתאגידים בנקאיים לזמן ארוך	2,804,698	1,951,868	עיקר הגידול נובע מהלוואות שנטלה החברה לרכישת קרקעות חדשות, בעיקר הקרקע בשדה דב.
הון עצמי המיוחס לבעלי מניות החברה	2,978,047	1,998,818	השינוי בהון העצמי נובע בעיקר מרווח כולל התקופה בסך של כ- 529 מיליון ש"ח, מתמורה בגין הנפקת מניות ואופציות בסך של כ- 603 מלש"ח, ומנגד חלוקת דיבידנד בסך של 158 מיליון ש"ח.

2. ניתוח תוצאות הפעילות

להלן נתונים עיקריים לגבי דוחות רווח והפסד של החברה באלפי ש"ח בפילוח רבעוני:

	רבעון I	רבעון II	רבעון III	רבעון IV	סה''כ 2024
הכנסות	567,631	405,094	458,391	559,479	1,990,595
עלות ההכנסות	320,262	236,500	270,084	373,594	1,200,440
רווח גולמי	247,369	168,594	188,307	185,885	790,155
רווח תפעולי	224,958	176,942	173,118	203,366	778,384
רווח נקי	152,928	114,290	108,928	152,369	528,515
רווח (הפסד) לתקופה מיוחס ל-					
בעלי מניות החברה האם	152,958	114,316	108,746	152,408	528,428
זכויות (חובות) המיעוט	(30)	(26)	182	(39)	87

להלן נתונים עיקריים לגבי דוחות רווח והפסד של החברה:

סעיף	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			הסברי החברה ליתרות ושינויים
	2024	2023	2022	
	אלפי ש"ח			
הכנסות ממכירת דירות, השכרת דירות ומבנים מסחריים ועבודות הקמה	1,868,812	1,311,178	1,356,972	היקף ההכנסות מושפע מהיקף מכירת דירות בפרויקטים בהקמה ומקצב התקדמות הביצוע במהלך תקופת הדו"ח.
הכנסות ממכירת קרקעות	121,783	44,059	62,979	הגידול מיוחס בעיקר למכירת קרקע באשדוד.
שיעור רווח גולמי	39.69%	37.34%	35.18%	שיעור הרווח הגולמי מושפע מתמהיל הפרויקטים בין התקופות, וכן מרווח בגין מכירת קרקע כאמור לעיל.
שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה	122,462	9,063	50,769	הגידול בשווי ההוגן מושפע מעליית ערך שנרשמה בנכסים קיימים.
הוצאות מכירה ושיווק	55,842	37,019	39,767	עיקר הגידול נובע מהכרה בהוצאות נדחות בהתאם להתקדמות בפרויקטים.
הוצאות מימון, נטו	87,400	95,774	67,022	הקיטון בהוצאות המימון נטו מיוחס בעיקרו להכנסות בגין רכיב מימון משמעותי בסך של כ- 24 מלש"ח הכלול בהסכמי מכירת הדירות, אשר יושם לראשונה בתקופת הדו"ח.

3. נזילות

3.1. תזרים המזומנים, נטו

סעיף	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			הסברי החברה ליתרות ושינויים
	2024	2023	2022	
	אלפי ש"ח			
תזרימי המזומנים לפעילות שוטפת	(994,008)	(534,558)	(79,483)	עיקר הגידול בתזרים השלילי נובע מהסעיפים הבאים: גידול במלאי מקרקעין בסך של כ- 1,218 מלש"ח (בעיקר בגין רכישת הקרקע בשדה דב), גידול בפקדונות מוגבלים בשימוש בסך של כ- 406 מלש"ח וכן מגידול ברווח משינויים בשווי ההוגן בסך של כ- 113 מלש"ח. מנגד, ישנו קיטון במלאי בניינים בהקמה ומלאי דירות למכירה בסך של כ- 341 מלש"ח, ירידה בקיטון בהתחייבות בגין חוזים עם לקוחות בסך של כ- 327 מלש"ח, גידול ברווח הנקי בסך של כ- 280 מלש"ח וכן גידול בספקים וזכאים אחרים בסך של כ- 186 מלש"ח.
תזרימי המזומנים לפעילות השקעה	(69,458)	(172,604)	(98,533)	עיקר הקיטון בתזרים השלילי נובע מירידה בסך של כ- 52 מלש"ח בהיקף ההשקעות בנדל"ן, מגידול בתמורה ממימוש נכסים פיננסיים נטו בסך של כ- 39 מלש"ח וכן ממימוש נכסי נדל"ן להשקעה בסך של כ- 18 מלש"ח.
תזרימי המזומנים מפעילות מימון	1,454,444	580,340	316,600	עיקר הגידול בתזרים החיובי נובע מקבלת הלוואות לזמן ארוך בסך של כ- 872 מלש"ח (בעיקר בגין הלוואות שניתנו לצורך רכישת הקרקע בשדה דב) ומתמורה מהנפקת מניות ואופציות ומימושי אופציות למניות בסך של כ- 603 מלש"ח. מנגד, ישנו גידול בפרעון אשראי לזמן ארוך בסך של כ- 311 מלש"ח, קיטון באשראי לזמן קצר, נטו בסך של כ- 257 מלש"ח וכן מגידול בדיבידנד ששולם בסך של 84 מלש"ח.

3.2. בהתאם להוראת תקנה 10(ב)(14) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל- 1970, אשר עניינה גילוי תזרים המזומנים החזוי למימון פירעון התחייבויות התאגיד במקרה של קיום סימני אזהרה לגבי התאגיד המדווח, נדרשת החברה לציין בדוחותיה התקופתיים האם מתקיימים לגביה סימני האזהרה המנויים בתקנה הנ"ל. נכון ליום 31.12.2024 מתקיים בחברה סימן אזהרה של תזרים מזומנים שלילי מתמשך מפעילות שוטפת. עם זאת, דירקטוריון החברה לאחר שבחן את נתוני ותחזיות החברה, סבור כי סימן אזהרה זה אינו מצביע על בעיית נזילות, בין היתר גם לאור הנתונים שלהלן:

1. ליום 31 בדצמבר 2024 לחברה קיימים מזומנים, שווי מזומנים, פקדונות מוגבלים ונכסים פיננסיים בסך של כ- 644 מיליוני ש"ח. לחברה הון חוזר חיובי וגם הון חוזר חיובי לתקופה של 12 חודשים.
2. לחברה יש מלאי קרקעות גדול שבחלקו היקף האשראי נמוך משמעותית ביחס לשווי, אשר להערכתה, ניתן יהיה להגדיל את האשראי בגינם, בהתאם למצב השוק ולממשן במקרה הצורך.
3. נכון למועד חתימת הדו"ח לחברה יש מסגרות אשראי לא מנוצלות בהיקפים משמעותיים. כמו כן, החברה ממחזרת וצופה כי תוכל להמשיך למחזר אשראים המתקבלים מתאגידים בנקאיים ושוק ההון.
4. לחברה צפויים בעתיד עודפים תזרימיים מהפרויקטים בהיקפים גבוהים.

לאור כל האמור לעיל להערכת דירקטוריון החברה (כשאין כל ודאות לכך) לא צפויה להיות בעיית נזילות כאמור.

4. מקורות מימון

4.1 אמצעיים הוניים

ההון העצמי המיוחס לבעלי מניות החברה ליום 31.12.2024 הסתכם בסך של 2,978,047 אלפי ש"ח לעומת 1,998,818 אלפי ש"ח ליום 31.12.2023. להסברים על השינוי בהון העצמי ראה סעיף 1 לעיל.

4.2 התחייבויות לזמן ארוך

- יתרת הלוואות מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים, ליום 31.12.2024 (בניכוי חלויות שוטפות) מסתכמת לסך של 2,804,698 אלפי ש"ח. הלוואות החברה מהבנקים בארץ הן בדרך כלל בתנאי פריים + 0.3%-1.1% בממוצע.
- אגרות חוב סדרות ז', ח', ט', י', יא' בסך של כ- 765,661 אלפי ש"ח ליום 31.12.2024 (בניכוי חלויות שוטפות) עומדות לפירעון במועדים שונים. לפרטים נוספים בדבר יתרות ומועדי פירעון ראו באור 23 בדו"ח הכספי המאוחד של החברה.

4.3 התחייבויות לזמן קצר

יתרת הלוואות מתאגידים בנקאיים ונותני אשראי אחרים ליום 31.12.2024 (כולל חלויות שוטפות), מסתכמת בסך של 648,575 אלפי ש"ח. הלוואות החברה מהבנקים בארץ הן בדרך כלל בתנאי פריים + 0.15%-0.7% בממוצע.

מתוך הסך הנ"ל, סך של כ- 27,924 אלפי ש"ח מקורו בהלוואות מבנקים ברומניה צמודות ליורו ונושאות ריבית בתנאי יורובור + 2.9% בממוצע.

בנוסף, חלויות שוטפות בגין אג"ח מסתכמות לסך של כ- 168,256 אלפי ש"ח.

5. דיבידנד

לפרטים בדבר דיבידנדים שחולקו בשנת הדו"ח, ראו באור 29 לדו"ח הכספי.

ביום 24 במרץ 2025 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של 72,000 אלפי ש"ח (הדיבידנד למניה 3.47 ש"ח). הדיבידנד ישולם ביום 23 באפריל 2025.

חלק שני | היבטי ממשל תאגידי

6. תרומות

החברה רואה בתרומה לקהילה בישראל נדבך חשוב בפעילותה. מדיניות של מתן תרומות על ידי חברות עסקיות הפכה לנורמה בקרב חברות רבות בישראל ובעולם ועשויה להעלות את קרנן של החברות התורמות בעיני הציבור ובעלי המניות. בפעילותה בתחום זה נותנת החברה עדיפות לתרומות בתחומי החינוך, ביטחון, הבריאות וסיוע לאוכלוסיות חלשות בישראל.

במסגרת פרויקט "אמץ לוחם" נערכות פעילויות משותפות לעובדי החברה ולחיילי היחידות המאומצות- "חרב מגן" ו"היחידה הרב מימדית". עלות האימוץ הינה כ- 200 אלפי ש"ח לשנה.

כמו כן, בשנת הדו"ח תרמה החברה לעמותת "גדולים במדים", בנוסף על פעילויות משותפות עם חיילי היחידה.

בסה"כ העניקה החברה בשנת 2024 תרומות בסך של כ- 1,814 אלפי ש"ח, בעיקר לעמותות "חלאסרטן", "נפגעי טראומה על רקע לאומי", "האגודה למען החייל", "איל"ן" ועמותת "לב אבות".

לאחר תאריך המאזן תרמה החברה סכומים נוספים בסך של כ- 276 אלפי ש"ח.

החברה לא מעניקה תרומות לצדדים קשורים.

7. דירקטורים בעלי מיומנות חשבונאית ופיננסית ודירקטורים בלתי תלויים

דירקטורים בעלי מיומנות חשבונאית פיננסית

החברה קבעה כי המספר המזערי הראוי של דירקטורים בעלי מיומנות פיננסית וחשבונאית, בהתחשב, בין השאר, בגודל החברה, סוג פעילותה ומורכבותה, יעמוד על 2 דירקטורים.

דירקטורים המכהנים בדירקטוריון החברה והינם בעלי מיומנות חשבונאית ופיננסית לאור השכלתם, ניסיונם ועיסוקיהם הם: גב' דינה סבן, רו"ח, גב' תמר סלמניק, עו"ד והדירקטורים החיצוניים בחברה: מר מיכאל בר חיים ומר גילי כהן.

לפרטים בדבר השכלתם ועיסוקיהם של דירקטורים אלו, ראו תקנה 26 לפרק הרביעי (פרטים נוספים) בדוח התקופתי של החברה.

דירקטורים בלתי תלויים

תקנונה של החברה אינו כולל הוראות בדבר מינוי דירקטורים בלתי תלויים.
עם זאת, ביום 12 בינואר 2020 מונתה גב' תמר סלמניק כדירקטורית בלתי תלויה בחברה.
לפרטים בדבר השכלתה, ניסיונה ועיסוקה של גב' סלמניק ראו תקנה 26 לפרק הרביעי (פרטים נוספים) בדוח התקופתי של החברה.

8. מבקר הפנים של החברה

פרטי מבקר הפנים

שם מבקר הפנים: רו"ח ועו"ד מצליח נדב פרטוק.

רו"ח פרטוק מכהן כמבקר הפנים בחברה החל מחודש ספטמבר 2004.

מבקר הפנים בחברה אינו בעל ענין בחברה, נושא משרה בחברה, קרוב של כל אחד מאלה, או של רואה החשבון המבקר או מי מטעמו.

מבקר הפנים אינו ממלא בחברה תפקיד נוסף על הביקורת הפנימית. למיטב ידיעת החברה, אף אינו ממלא מחוץ לחברה תפקיד היוצר או העלול ליצור ניגוד עניינים עם תפקידו כמבקר פנימי בחברה.

אופן המינוי

מינויו של מבקר הפנים אושר ע"י ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה ביום 22 בספטמבר 2004, זאת לאחר בחינת מועמדים נוספים לתפקיד.

לאחר בחינת השכלתו, ניסיונו וכישוריו, נמצא רו"ח פרטוק מתאים לכהן כמבקר פנימי של החברה, בהתחשב בהיקף ומורכבות הפעילות בחברה.

רו"ח פרטוק שימש בעבר, עד לשנת 1999, כרו"ח מבקר חיצוני לחברה. מאז אין לו קשרים עסקיים עם החברה העלולים ליצור ניגוד עניינים עם תפקידו כמבקר פנימי.

המבקר נותן שירות חיצוני לחברה ולחברות אחרות.

הצוות העוסק בביקורת: מבקר הפנים, מרכז ביקורת ועובדי ביקורת נוספים, לרוב רו"ח בהשכלתם.

השכלה

- בוגר תואר בכלכלה עם התמחות בחשבונאות, אוניברסיטת תל אביב.
- בוגר קורס ביקורת פנימית בחברות ציבוריות של לשכת רואי החשבון.
- בוגר קורס גזברים ברשויות מקומיות וגופים ציבוריים.
- בעל תואר שני במשפטים אוניברסיטת בר אילן.
- רו"ח ועו"ד.

ניסיון מקצועי

ביצוע ביקורות פנים וכהונה כחשב מלווה בעיריות ומוסדות ממשלתיים.

ביצוע ביקורת פנימית במע"צ- מחלקת עבודות ציבוריות, ביקורת דרך החשבות ובכל המערך הכספי של מע"צ כולל ביקורת פרויקטים של עבודות תשתית, ביקורת תשלומים, ביקורת חריגים וכו'.

בעל משרד למתן שירותי ראיית חשבון וביקורת פנים.

הממונה על מבקר הפנים – הממונה הארגוני על המבקר הינו יו"ר הדירקטוריון.

תכנית העבודה

תכנית העבודה של מבקר הפנים הינה רב שנתית. בהצעת תכנית הביקורת של המבקר נקבעת רשימת נושאים בחברה לביקורת פנים. על פי הצעת המבקר והסכמת החברה ובכפוף לאישור ועדת הביקורת, נבחרים נושאים לביקורת. כמו כן הוחלט כי ביקורת נושאים נוספים תבוצע על פי דרישת ועדת הביקורת. תכנית הביקורת השנתית אינה מכילה מגבלות על סטייה מהאמור בה.

השיקולים העומדים בבחירת הנושאים הם:

1. מהותיות הנושא בהיקפו הכספי ומרכזיותו בחברה, לרבות נושאים מתוך סקרי סיכונים.
2. רגישות וחשיפה לתביעות כלפי החברה.

בתכנית העבודה של מבקר הפנים בשנת 2024 הוקצו 850 שעות לעריכת ביקורות עומק במחלקת תכנון והנדסה, מעקב אחר יישום המלצות מבקר הפנים ועריכת ביקורות שוטפות בנושאים שונים, בין היתר כדלקמן:

אתרי בניה, ביצוע מול תקציב, בטיחות באתרים, ISOX, קופה קטנה, רכש, שכר, ליווי בנקאי, בדיקת עמידה בהוראות חוק המכר, התקשרויות קבלנים, הסכמי העסקה, ביטוחים, מחלקת בדק בית, מערכות מידע באתרים, שינויי דיירים, ביקורות תנועות בנק, הלוואות, סקרי סיכונים, אכיפה פנימית, סטטוס היתרי בניה, מכירות, תזרים מזומנים, עסקאות מהותיות, עסקאות בעלי שליטה, אתר האינטרנט של החברה וכיו"ב.

תכנית העבודה היא סבירה וגובשה ביחד עם המבקר ע"פ רגישות הנושאים. לדעת הנהלת החברה ולדעת ועדת הביקורת תכנית הביקורת תואמת את צרכי החברה.

ביקורת של חברות מוחזקות

תכנית עבודה של החברות הבנות של החברה לא נקבעות מראש לביקורת פנים אלא למעט לפי הצורך. תכנית הביקורת אינה מתייחסת לחברות בנות של החברה בחו"ל.

עריכת הביקורת

המבקר הפנימי עורך את הביקורת בהתאם להוראות חוק הביקורת הפנימית, חוק החברות וכן לפי תקנים מקצועיים המפורסמים ע"י המועצה המקצועית של לשכת המבקרים הפנימיים.

לדעת הדירקטוריון, המבקר הפנימי עומד בדרישות שנקבעו בתקנים המקצועיים, זאת בשים לב למקצועיותו של המבקר, כישוריו, ניסיונו, היכרותו עם החברה והאופן בו הוא עורך מגיש ומציג את ממצאי הביקורת הנערכים על ידו.

היקף המשרה

תקופת הביקורת	היקף המשרה	מטרת הביקורת
שנת 2024	850 שעות לשנה	ביצוע תכנית העבודה בתאגיד וכן ביקורות שוטפות בבחירה מתוך רשימת נושאים שנקבעו מראש

לדעת ועדת הביקורת והדירקטוריון, היקף השעות המתוקצבות הינו סביר ביחס לנושאים שהוטלו על המבקר לבקר. עם זאת, ועדת הביקורת תחליט האם יש צורך בתוספת שעות להיקף הביקורות, זאת בהתאם לנדרש.

גישה למידע

למבקר ניתנת גישה חופשית וישירה לכל מידע שבבעלות החברה, לכל המסמכים בכלל מחלקות החברה, לרבות לנתונים כספיים בהתאם להוראת סעיף 9 לחוק הביקורת הפנימית.

תגמול

שכרו של המבקר בתקופת הדו"ח הסתכם בסך של כ- 271 אלפי ש"ח.

לדעת דירקטוריון החברה, התגמול, כאשר מחושב לפי שעת עבודה, הינו סביר ואין בו כדי להשפיע על שיקול דעתו של המבקר הפנימי בבואו לערוך את הביקורת הפנימית של החברה. למבקר לא ניתנו ניירות ערך של החברה כחלק מתנאי ההתקשרות עימו.

דו"חות המבקר

במהלך שנת 2024 הגיש המבקר לוועדת הביקורת שלושה דו"חות ביקורת שוטפת בכתב בנושאים דלקמן: אתרי בניה, ממשק אתרי הבניה ומחלקות תכנון, רכש, משאבי אנוש, מערכות מידע ובקרה תקציבית, מערך הבטיחות בחברה, מכירות, מוכנות החברה לאירוע חירום, בקרות שכר, עסקאות מהותיות, עסקאות עם בעלי ענין ועוד.

הדוחות הוגשו בחודשים אפריל, יוני וספטמבר 2024.

הדיון בדוחות אלה התנהל בישיבת ועדת ביקורת בחודשים אפריל, יוני וספטמבר 2024. כמו כן, בחודש אפריל 2025 צפוי להתקיים דיון בדו"ח ביקורת העומק בנושא מחלקת תכנון והנדסה וכן בנושא מעקב אחר יישום המלצות מבקר הפנים.

הערכת הדירקטוריון את פעילות מבקר הפנים

להערכת ועדת הביקורת והדירקטוריון של החברה, היקף משרתו של מבקר הפנים, תכנית עבודתו, רצף פעילותו והיקפה הינם סבירים ויש בהם כדי לעמוד ביעדי הביקורת הפנימית בחברה.

9. שכר טרחת רואה החשבון המבקר

9.1 רואה החשבון המבקר של החברה ושל החברות המוחזקות ע"י החברה בארץ ובחו"ל הינו משרד בריטמן אלמגור זהר, רואי חשבון.

9.2 שכר טרחה ששולם לרואה החשבון המבקר בשנים 2023 ו- 2024 בגין שירותי ביקורת, שירותים הקשורים לביקורת, שניתנו לחברה ולחברות הבנות שלה הינו כדלקמן:

ביקורת ושירותים הקשורים לביקורת	2024	2023
	שכ"ט ביקורת (אלפי ש"ח)	שכ"ט ביקורת (אלפי ש"ח)
בריטמן אלמגור זהר	1,259	992

9.3 ביום 10.06.2024 אישרה האסיפה הכללית את חידוש כהונתו של משרד בריטמן אלמגור זהר ושות' כמשרד רואה החשבון המבקר של החברה לשנים 2024-2025 והסמיכה את דירקטוריון החברה לקבוע את שכרו.

9.4 שכר הטרחה של רואי החשבון המבקרים נקבע במשא ומתן בין הנהלת החברה לבין רואי החשבון המבקרים ומאושר ע"י הדירקטוריון. ועדת הביקורת בחברה סבורה כי שכר הטרחה של רואי החשבון הינו סביר ומקובל, זאת בשים לב לאופייה של החברה והיקפי פעילותה.

חלק שלישי | הוראות גילוי בקשר לדיווח הפיננסי של החברה

10. אומדנים חשבונאים קריטיים

בעריכת הדוחות הכספיים נדרשת הנהלת החברה להשתמש באומדנים והערכות המשפיעים על ערכי הנכסים וההתחייבויות. לפרטים בדבר האומדנים החשבונאים הקריטיים, המשמשים בהכנת הדוחות הכספיים ראו באור 4 לדוחות הכספיים של החברה.

11. אירועים לאחר תום תקופת הדיווח

ראו באור 45 בדוחות הכספיים של החברה.

חלק רביעי | גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב של החברה

12. תעודות התחייבות של החברה שבמחזור

שם הסדרה	אגרות חוב (סדרה ז')	אגרות חוב (סדרה ח')	אגרות חוב (סדרה ט')	אגרות חוב (סדרה י')	אגרות חוב (סדרה יא')
סדרה מהותית	לא	לא	לא	לא	לא
מס' נייר ערך	1141191	1153725	1168368	1186162	1211606
מועד הנפקה	02.07.2017- הנפקה ראשונה 06.09.2017- הרחבת סדרה	16.08.2018- הנפקה ראשונה 25.02.2020- הרחבת סדרה 13.07.2020- הרחבת סדרה	01.09.2020- הנפקה ראשונה 06.01.2022- הרחבת סדרה	01.05.2022- הנפקה ראשונה 14.07.2022- הרחבת סדרה 24.04.2023 – הרחבת סדרה	19.09.2024- הנפקה ראשונה
ערך נקוב במועד ההנפקה (באלפי ש"ח)	178,745 -02.07.2017 45,000 -06.09.2017 סה"כ- 223,745	171,825 -16.08.2018 130,000 -25.02.2020 45,973 -13.07.2020 סה"כ- 347,798	210,000 -01.09.2020 109,335 -06.01.2022 סה"כ- 319,335	216,725 -01.05.2022 60,000 -14.07.2022 161,000 – 24.04.2023 סה"כ- 437,725	151,601 -19.09.2024
יתרת ע.נ. שבמחזור ליום 31.12.2024 (באלפי ש"ח)	22,375	104,339	231,834	437,725	151,601
יתרת ע.נ. שבמחזור לתאריך הדו"ח (באלפי ש"ח)	22,375	104,339	231,834	437,725	151,601
יתרת ע.נ. משוערך לפי תנאי הצמדה ליום 31.12.2024 (באלפי ש"ח)	22,375	104,339	231,834	437,725	151,601
שווי הוגן ליום 31.12.2024 (באלפי ש"ח)	22,128	103,849	219,686	425,206	157,771
השווי הבורסאי ליום 31.12.2024 (באלפי ש"ח)	22,128	103,849	219,686	425,206	157,771
סוג הריבית ושיעורה	ריבית שנתית קבועה בשיעור 3.05%	ריבית שנתית קבועה בשיעור 4.17%	ריבית שנתית קבועה בשיעור 2.58%	ריבית שנתית קבועה בשיעור 4%	ריבית שנתית קבועה בשיעור 6.12%

שם הסדרה	אגרות חוב (סדרה ז')	אגרות חוב (סדרה ח')	אגרות חוב (סדרה ט')	אגרות חוב (סדרה י')	אגרות חוב (סדרה יא')
התחייבות לתשלום נוסף ומנגנון קביעתו	כל תשלום על חשבון קרן ו/או ריבית אשר ישולם באיחור העולה על 14 ימי עסקים מהמועד הקבוע לתשלומו על פי תנאי אגרות החוב, וזאת מסיבה התלויה בחברה, יישא ריבית פיגורים החל מהמועד הקבוע לתשלומו ועד למועד תשלומו בפועל. לעניין זה: "**ריבית פיגורים**" פירושה הריבית השנתית שנושאות אגרות החוב (סדרה ז'), בתוספת ריבית בשיעור שנתי של 3%. -ככל שדירוג אגרות החוב ירד במהלך תקופת ריבית כלשהי, בדרגה אחת או יותר (להלן: "**הדירוג המופחת**") מדירוג של A2, יועלה שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (להלן: "**שיעור תוספת הריבית**"), מעל 3.05% (להלן: "**ריבית הבסיס**"), וזאת בגין התקופה שתתחיל במועד פרסום הדירוג המופחת ועד להעלאת הדירוג או עד לפירעון מלא של יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב, לפי המוקדם, כדלקמן: (א) במקרה והדירוג שייקבע יהיה נמוך בדרגה אחת מדירוג הבסיס (קרי A3) – יעלה שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב בשיעור של 0.25%, כך שיהיה שווה לשיעור הריבית כפי שהיה באותה עת בתוספת 0.25%; (ב) במקרה והדירוג	כל תשלום על חשבון קרן ו/או ריבית אשר ישולם באיחור העולה על 7 ימי עסקים מהמועד הקבוע לתשלומו על פי תנאי אגרות החוב, וזאת מסיבה התלויה בחברה, יישא ריבית פיגורים החל מהמועד הקבוע לתשלומו ועד למועד תשלומו בפועל. לעניין זה: "**ריבית פיגורים**" פירושה הריבית השנתית שנושאות אגרות החוב (סדרה ח'), בתוספת ריבית בשיעור שנתי של 3%. -ככל שדירוג אגרות החוב ירד במהלך תקופת ריבית כלשהי, בדרגה אחת או יותר (להלן: "**הדירוג המופחת**") מדירוג של A1, יועלה שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (להלן: "**שיעור תוספת הריבית**"), מעל 4.17% (להלן: "**ריבית הבסיס**"), וזאת בגין התקופה שתתחיל במועד פרסום הדירוג המופחת ועד להעלאת הדירוג או עד לפירעון מלא של יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב, לפי המוקדם, כדלקמן: (א) במקרה והדירוג שייקבע יהיה נמוך בדרגה אחת מדירוג הבסיס (קרי A2) – יעלה שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב בשיעור של 0.125%, כך שיהיה שווה לשיעור הריבית כפי שהיה באותה עת בתוספת 0.125%; (ב) במקרה והדירוג	כל תשלום על חשבון קרן ו/או ריבית אשר ישולם באיחור העולה על 7 ימי עסקים מהמועד הקבוע לתשלומו על פי תנאי אגרות החוב, וזאת מסיבה התלויה בחברה, יישא ריבית פיגורים החל מהמועד הקבוע לתשלומו ועד למועד תשלומו בפועל. לעניין זה: "**ריבית פיגורים**" פירושה הריבית השנתית שנושאות אגרות החוב (סדרה ט'), בתוספת ריבית בשיעור שנתי של 3%. -ככל שדירוג אגרות החוב (סדרה ט') על-ידי מידרוג בע"מ או כל חברת דירוג אחרת שתבוא במקומה (להלן: "**חברת הדירוג**") יעודכן במהלך תקופת ריבית כלשהי, כך שהדירוג שייקבע לאגרות החוב יהיה נמוך מדירוג של A1 (להלן: "**הדירוג המופחת**") על פי דירוג של מידרוג בע"מ (או דירוג מקביל לו שיבוא במקומו אשר ייקבע על-ידי חברת הדירוג) (דירוג של A1 יכונה להלן: "**דירוג הבסיס**"), יועלה שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (למעט במקרה שהדירוג שייקבע יהיה נמוך בדרגה אחת מדירוג הבסיס, כמפורט להלן) (להלן: "**שיעור תוספת הריבית**"), מעל שיעור הריבית שייקבע במכרז, כפי שהחברה תפרסם בדוח מיידי בדבר תוצאות ההנפקה (להלן:	כל תשלום על חשבון קרן ו/או ריבית אשר ישולם באיחור העולה על 7 ימי עסקים מהמועד הקבוע לתשלומו על פי תנאי אגרות החוב (סדרה י') וזאת מסיבה התלויה בחברה, יישא ריבית פיגורים כהגדרתה להלן החל מהמועד הקבוע לתשלומו ועד למועד תשלומו בפועל. לעניין זה: "ריבית פיגורים" פירושה הריבית השנתית בתוספת התאמות בשיעורי הריבית, ככל שתידרשנה, בהתאם לסעיפים 7.7 ו-8.7 לשטר הנאמנות, שנושאות אגרות החוב (סדרה י'), בתוספת ריבית בשיעור שנתי של 3.5%. ככל שדירוג אגרות החוב (סדרה י') על-ידי מידרוג בע"מ או כל חברת דירוג אחרת שתבוא במקומה (להלן: "**חברת הדירוג**") יעודכן במהלך תקופת ריבית כלשהי, כך שהדירוג שייקבע לאגרות החוב יהיה נמוך מדירוג של A1 (להלן: "**הדירוג המופחת**") על פי דירוג של מידרוג בע"מ (או דירוג מקביל לו שיבוא במקומו אשר ייקבע על-ידי חברת הדירוג) (דירוג של A1 יכונה להלן: "**דירוג הבסיס**"), יועלה שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (למעט במקרה שהדירוג שייקבע יהיה נמוך בדרגה אחת מדירוג הבסיס, כמפורט להלן) (להלן: "**שיעור תוספת הריבית**"), מעל שיעור הריבית שייקבע במכרז, כפי שהחברה תפרסם בדוח מיידי	כל תשלום על חשבון קרן ו/או ריבית אשר ישולם באיחור העולה על 7 ימי עסקים מהמועד הקבוע לתשלומו על פי תנאי אגרות החוב, וזאת מסיבה התלויה בחברה, יישא ריבית פיגורים החל מהמועד הקבוע לתשלומו ועד למועד תשלומו בפועל. לעניין זה: "**ריבית פיגורים**" פירושה הריבית השנתית שנושאות אגרות החוב (סדרה יא'), בתוספת ריבית בשיעור שנתי של 3.75%. ככל שדירוג אגרות החוב (סדרה יא') על-ידי מידרוג בע"מ או כל חברת דירוג אחרת שתבוא במקומה (להלן: "**חברת הדירוג**") יעודכן במהלך תקופת ריבית כלשהי, כך שהדירוג שייקבע לאגרות החוב יהיה נמוך מדירוג של A1 (להלן: "**הדירוג המופחת**") על פי דירוג של מידרוג בע"מ (או דירוג מקביל לו שיבוא במקומו אשר ייקבע על-ידי חברת הדירוג) (דירוג של A1 יכונה להלן: "**דירוג הבסיס**"), יועלה שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (למעט במקרה שהדירוג שייקבע יהיה נמוך בדרגה אחת מדירוג הבסיס, כמפורט להלן) (להלן: "**שיעור תוספת הריבית**"), מעל שיעור הריבית

שם הסדרה	אגרות חוב (סדרה ז')	אגרות חוב (סדרה ח')	אגרות חוב (סדרה ט')	אגרות חוב (סדרה י')	אגרות חוב (סדרה יא')
	שייקבע יהיה נמוך בשתי דרגות מדירוג הבסיס (קרי Baa1) – יעלה שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב בשיעור נוסף של 0.25%, כך שיהיה שווה לשיעור הריבית כפי שהיה באותה עת בתוספת 0.5%; (ג) במקרה והדירוג שייקבע יהיה נמוך בשלוש דרגות מדירוג הבסיס (קרי Baa2) – יעלה שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב בשיעור נוסף של 0.25%, כך שיהיה שווה לשיעור הריבית כפי שהייתה באותה עת בתוספת 0.75%; (ד) במקרה והדירוג שייקבע יהיה נמוך בארבע דרגות או יותר מדירוג הבסיס (קרי Baa3 ומטה), יעלה שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב בשיעור נוסף של 0.25% כך שיהיה שווה לשיעור הריבית כפי שהייתה באותה עת בתוספת 1%. עוד מובהר, כי בכל מקרה ועל אף האמור לעיל לא תוגדל ריבית הבסיס ביותר מ-1% כתוצאה מירידת דירוג לעומת דירוג הבסיס וזאת בכפוף לשינוי בשיעור הריבית בשל אי עמידה באמות מידה פיננסיות כמפורט להלן. הועלה שיעור הריבית בגין חריגה מאמות מידה פיננסיות כאמור להלן, אזי עליית שיעור הריבית הן	שייקבע יהיה נמוך בשתי דרגות מדירוג הבסיס (קרי A3) – יעלה שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב בשיעור נוסף של 0.125%, כך שיהיה שווה לשיעור הריבית כפי שהיה באותה עת בתוספת 0.25%; (ג) במקרה והדירוג שייקבע יהיה נמוך בשלוש דרגות מדירוג הבסיס (קרי Baa1) – יעלה שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב בשיעור נוסף של 0.25%, כך שיהיה שווה לשיעור הריבית כפי שהייתה באותה עת בתוספת 0.50%; (ד) במקרה והדירוג שייקבע יהיה נמוך בארבע דרגות או יותר מדירוג הבסיס (קרי Baa2), יעלה שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב בשיעור נוסף של 0.25% כך שיהיה שווה לשיעור הריבית כפי שהייתה באותה עת בתוספת 0.75%; (ה) במקרה והדירוג שייקבע יהיה נמוך בחמש דרגות או יותר מדירוג הבסיס (קרי Baa3 ומטה) – יעלה שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב בשיעור נוסף של 0.25%, כך שיהיה שווה לשיעור הריבית כפי שהייתה באותה עת בתוספת 1%. עוד מובהר, כי בכל מקרה ועל אף האמור לעיל לא תוגדל ריבית הבסיס ביותר מ-1%	"**ריבית הבסיס**"), וזאת בגין התקופה שתתחיל במועד פרסום הדירוג המופחת על-ידי חברת הדירוג ועד להעלאת הדירוג או עד לפירעון מלא של יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה ט'), לפי המוקדם, ובכפוף לתנאים המפורטים בסעיף 7.8 לשטר הנאמנות וכדלקמן: (א) במקרה שהדירוג שייקבע יהיה נמוך בדרגה אחת מדירוג הבסיס (קרי A2) – לא ישתנה שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת והוא יהיה שווה לריבית הבסיס; (ב) במקרה שהדירוג שייקבע יהיה נמוך בשתי דרגות מדירוג הבסיס (קרי A3) – יעלה שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב בשיעור של 0.5%, כך שיהיה שווה לריבית הבסיס בתוספת 0.5%; (ג) במקרה שהדירוג שייקבע יהיה נמוך בשלוש דרגות מדירוג הבסיס (קרי Baa1)- יעלה שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב בשיעור נוסף של 0.25%, כך שיהיה שווה לריבית הבסיס בתוספת 0.75%; (ד) במקרה שהדירוג שייקבע יהיה נמוך בארבע דרגות מדירוג הבסיס (קרי Baa2)- יעלה שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב	בדבר תוצאות ההנפקה (להלן: "**ריבית הבסיס**"), וזאת בגין התקופה שתתחיל במועד פרסום הדירוג המופחת על-ידי חברת הדירוג ועד להעלאת הדירוג כמפורט בסעיף 6.7.7 לשטר הנאמנות או עד לפירעון מלא של יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה י'), לפי המוקדם, ובכפוף לתנאים המפורטים בסעיף 8.7 לשטר הנאמנות ובאופן כדלקמן: (א)במקרה שהדירוג שייקבע יהיה נמוך בדרגה אחת מדירוג הבסיס (קרי A2) - לא ישתנה שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת והוא יהיה שווה לריבית הבסיס; (ב) במקרה שהדירוג שייקבע יהיה נמוך בשתי דרגות מדירוג הבסיס (קרי A3) - יעלה שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב בשיעור של 0.5%, כך שיהיה שווה לריבית הבסיס בתוספת 0.5%; (ג) במקרה שהדירוג שייקבע יהיה נמוך בשלוש דרגות מדירוג הבסיס (קרי Baa1 - יעלה שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב בשיעור נוסף של 0.25% ,כך שיהיה שווה לריבית הבסיס בתוספת 0.75%; (ד) במקרה שהדירוג שייקבע יהיה נמוך בארבע דרגות מדירוג הבסיס (קריBaa2) - יעלה שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב בשיעור נוסף של 0.25%, כך	שייקבע במכרז, כפי שהחברה תפרסם בדוח מיידי בדבר תוצאות ההנפקה (להלן "**ריבית הבסיס**"), וזאת בגין התקופה שתתחיל במועד פרסום הדירוג המופחת על-ידי חברת הדירוג ועד להעלאת הדירוג או עד לפירעון מלא של יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה יא'), לפי המוקדם, ובכפוף לתנאים המפורטים בשטר הנאמנות ובאופן כדלקמן: (א) במקרה שהדירוג שייקבע יהיה נמוך בדרגה אחת מדירוג הבסיס (קרי A2) – לא ישתנה שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת והוא יהיה שווה לריבית הבסיס; (ב) במקרה שהדירוג שייקבע יהיה נמוך בשתי דרגות מדירוג הבסיס (קרי A3) – יעלה שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב בשיעור של 0.5%, כך שיהיה שווה לריבית הבסיס בתוספת 0.5%; (ג) במקרה שהדירוג שייקבע יהיה נמוך בשלוש דרגות מדירוג הבסיס (קרי Baa1) – יעלה שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב בשיעור נוסף של 0.25%, כך שיהיה שווה לריבית הבסיס בתוספת 0.75%; (ד) במקרה שהדירוג שייקבע יהיה נמוך בארבע דרגות מדירוג הבסיס (קרי Baa2) – יעלה שיעור הריבית השנתית

שם הסדרה	אגרות חוב (סדרה ז')	אגרות חוב (סדרה ח')	אגרות חוב (סדרה ט')	אגרות חוב (סדרה י')	אגרות חוב (סדרה יא')
	בגין ירידת הדירוג והן בגין חריגה מאמות המידה הפיננסיות ביחד לא תעלה בכל מקרה על 1.25%. - ככל שתחרוג החברה מאחת מאמות המידה הפיננסיות וזאת על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים, יעלה שיעור הריבית השנתית ב- 0.25% לשנה. העלאת שיעור הריבית תעשה רק פעם אחת, בגין חריגה מאמת מידה פיננסית, ככל שתהא חריגה כאמור, ושיעור הריבית לא יועלה פעם נוספת במקרה שהחריגה באותה אמת מידה פיננסית תימשך. יובהר, כי עליית שיעור הריבית בגין חריגה מאמות המידה הפיננסיות כאמור תוגבל באופן שתוספת הריבית השנתית לא תעלה בכל מקרה על 0.5%, במצטבר. יודגש, כי במקרה שבו בגין ירידה בדירוג אגרות החוב הועלה שיעור הריבית השנתית כאמור לעיל, אזי בכל מקרה שיעור הריבית הנוסף מכוח אותו סעיף ביחד עם שיעור הריבית הנוסף בגין חריגה מאמות מידה פיננסיות, לא יעלה על 1.25%.	כתוצאה מירידת דירוג לעומת דירוג הבסיס וזאת בכפוף לשינוי בשיעור הריבית בשל אי עמידה באמות מידה פיננסיות כמפורט להלן. הועלה שיעור הריבית בגין חריגה מאמות מידה פיננסיות כאמור להלן, אזי עליית שיעור הריבית הן בגין ירידת הדירוג והן בגין חריגה מאמות המידה הפיננסיות ביחד לא תעלה בכל מקרה על 1.25%. - ככל שתחרוג החברה מאחת מאמות המידה הפיננסיות וזאת על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים, יעלה שיעור הריבית השנתית ב- 0.25% לשנה. העלאת שיעור הריבית תעשה רק פעם אחת, בגין חריגה מאמת מידה פיננסית, ככל שתהא חריגה כאמור, ושיעור הריבית לא יועלה פעם נוספת במקרה שהחריגה באותה אמת מידה פיננסית תימשך. יובהר, כי עליית שיעור הריבית בגין חריגה מאמות המידה הפיננסיות כאמור תוגבל באופן שתוספת הריבית השנתית לא תעלה בכל מקרה על 0.5%, במצטבר.	בשיעור נוסף של 0.25%, כך שיהיה שווה לריבית הבסיס בתוספת 1%. (ה) במקרה והדירוג שייקבע יהיה נמוך בחמש דרגות או יותר מדירוג הבסיס (קרי Baa3 ומטה)- יעלה שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב בשיעור נוסף של 0.25%, כך שיהיה שווה לריבית הבסיס בתוספת 1.25%. עוד מובהר, כי בכל מקרה ועל אף האמור לעיל לא תוגדל ריבית הבסיס ביותר מ-1.25% כתוצאה מירידת דירוג לעומת דירוג הבסיס וזאת בכפוף לשינוי בשיעור הריבית בהתאם להוראות סעיף 7.8 לשטר הנאמנות. הועלה שיעור הריבית בגין חריגה מאמות מידה פיננסיות כאמור בסעיף 7.8 לשטר הנאמנות, אזי עליית שיעור הריבית הן בגין ירידת הדירוג והן בגין חריגה באמות המידה הפיננסיות ביחד לא תעלה בכל מקרה על 1.5%.	שיהיה שווה לריבית הבסיס בתוספת 1%. (ה) במקרה והדירוג שייקבע יהיה נמוך בחמש דרגות או יותר מדירוג הבסיס (קרי Baa3 ומטה) – יעלה שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב בשיעור נוסף של 0.25%, כך שיהיה שווה לריבית הבסיס בתוספת 1.25%. עוד מובהר, כי בכל מקרה ועל אף האמור לעיל לא תוגדל ריבית הבסיס ביותר מ-1.25% כתוצאה מירידת דירוג לעומת דירוג הבסיס וזאת בכפוף לשינוי בשיעור הריבית בהתאם להוראות סעיף 8.7 לשטר הנאמנות. הועלה שיעור הריבית בגין חריגה מאמות מידה פיננסיות כאמור בסעיף 8.7 לשטר הנאמנות, אזי עליית שיעור הריבית הן בגין ירידת הדירוג והן בגין חריגה באמות המידה הפיננסיות ביחד לא תעלה בכל מקרה על 1.25%.	שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב בשיעור נוסף של 0.25%, כך שיהיה שווה לריבית הבסיס בתוספת 1%. (ה) במקרה והדירוג שייקבע יהיה נמוך בחמש דרגות או יותר מדירוג הבסיס (קרי Baa3 ומטה) – יעלה שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב בשיעור נוסף של 0.25%, כך שיהיה שווה לריבית הבסיס בתוספת 1.25%. עוד מובהר, כי בכל מקרה ועל אף האמור לעיל לא תוגדל ריבית הבסיס ביותר מ-1.25% כתוצאה מירידת דירוג לעומת דירוג הבסיס וזאת בכפוף לשינוי בשיעור הריבית בהתאם להוראות שטר הנאמנות. הועלה שיעור הריבית בגין חריגה מאמות מידה פיננסיות כאמור בשטר הנאמנות, אזי עליית שיעור הריבית הן בגין ירידת הדירוג והן בגין חריגה באמות המידה הפיננסיות ביחד לא תעלה בכל מקרה על 1.25%.

שם הסדרה	אגרות חוב (סדרה ז')	אגרות חוב (סדרה ח')	אגרות חוב (סדרה ט')	אגרות חוב (סדרה י')	אגרות חוב (סדרה יא')
מועדי תשלומי הקרן	6 תשלומים שנתיים לא שווים אשר ישולמו ביום 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2020 עד 2025 (כולל), קרי: שני תשלומים בשיעור של 15% כ"א אשר ישולמו ביום 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2020 עד 2021 (כולל), שלושה תשלומים בשיעור של 20% כ"א אשר ישולמו ביום 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2022 עד 2024 (כולל), ותשלום אחרון בשיעור של 10% אשר ישולם ביום 30 ביוני 2025.	4 תשלומים שנתיים לא שווים אשר ישולמו ביום 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2022 עד 2025 (כולל), קרי: תשלום ראשון בשיעור של 20% כ"א אשר ישולם ביום 30 ביוני 2022, שני תשלומים בשיעור של 25% כ"א אשר ישולמו ביום 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2023 ו- 2024, ותשלום אחרון בשיעור של 30% אשר ישולם ביום 30 ביוני 2025.	6 תשלומים שנתיים לא שווים אשר ישולמו ביום 31 בדצמבר 2021 וביום 31 בדצמבר בשנים 2023 עד 2027 (כולל), באופן הבא: תשלום ראשון בשיעור של 8% אשר ישולם ביום 31 בדצמבר 2021, תשלום שני בשיעור של 10.5% אשר ישולם ביום 31 בדצמבר 2023, תשלום שלישי בשיעור של 11% אשר ישולם ביום 31 בדצמבר 2024, תשלום רביעי בשיעור של 12.5% אשר ישולם ביום 31 בדצמבר 2025, תשלום חמישי בשיעור של 29% אשר ישולם ביום 31 בדצמבר 2026 ותשלום שישי ואחרון בשיעור של 29% אשר ישולם ביום 31 בדצמבר 2027.	5 תשלומים שנתיים לא שווים אשר ישולמו ביום 30 ביוני בשנים 2026 עד 2030 (כולל), באופן הבא: תשלום ראשון בשיעור של 20% אשר ישולם ביום 30 ביוני 2026, תשלום שני בשיעור של 20% אשר ישולם ביום 30 ביוני 2027, תשלום שלישי בשיעור של 25% אשר ישולם ביום 30 ביוני 2028 , תשלום רביעי בשיעור של 25% אשר ישולם ביום 30 ביוני 2029, ותשלום חמישי ואחרון בשיעור של 10% אשר ישולם ביום 30 ביוני 2030.	5 תשלומים שנתיים לא שווים אשר ישולמו ביום 30 ביוני בשנים 2028 עד 2032 (כולל), באופן הבא: תשלום ראשון בשיעור של 17.5% אשר ישולם ביום 30 ביוני 2028, תשלום שני בשיעור של 17.5% אשר ישולם ביום 30 ביוני 2029, תשלום שלישי בשיעור של 25% אשר ישולם ביום 30 ביוני 2030, תשלום רביעי בשיעור של 30% אשר ישולם ביום 30 ביוני 2031, תשלום חמישי ואחרון בשיעור של 10% אשר ישולם ביום 30 ביוני 2032.
מועדי תשלומי הריבית	תשלומים חצי-שנתיים בימים 30 ביוני ו- 31 בדצמבר, החל מיום 31 בדצמבר 2017 ועד לתשלום האחרון שיבוצע ביום 30 ביוני 2025, בעד תקופת הריבית שהסתיימה ביום האחרון שלפני מועד התשלום.	תשלומים חצי-שנתיים בימים 30 ביוני ו- 31 בדצמבר, החל מיום 31 בדצמבר 2018 ועד לתשלום האחרון שיבוצע ביום 30 ביוני 2025, בעד תקופת הריבית שהסתיימה ביום האחרון שלפני מועד התשלום.	תשלומים חצי-שנתיים בימים 30 ביוני ו- 31 בדצמבר, החל מיום 31 בדצמבר 2020 ועד לתשלום האחרון שיבוצע ביום 30 ביוני 2027, בעד תקופת הריבית שהסתיימה ביום האחרון שלפני מועד התשלום.	תשלומים חצי-שנתיים בימים 30 ביוני ו- 31 בדצמבר, החל מיום 31 בדצמבר 2022 ועד לתשלום האחרון שיבוצע ביום 30 ביוני 2030, בגין התקופה של שישה (6) חודשים שנסתיימה ביום האחרון שלפני מועד התשלום,	תשלומים חצי-שנתיים בימים 30 ביוני ו- 31 בדצמבר, החל מיום 31 בדצמבר 2024 ועד לתשלום האחרון שיבוצע ביום 30 ביוני 2032, בגין התקופה של שישה (6) חודשים שנסתיימה ביום האחרון שלפני מועד התשלום.
בסיס ההצמדה ותנאיה	אין	אין	אין	אין	אין
אגרות חוב ניתנות להמרה	לא	לא	לא	לא	לא
זכות החברה לפדיון מוקדם או המרה כפויה	כן- החברה רשאית להעמיד את אגרות החוב, לפי שיקול דעתה הבלעדי, לפדיון מוקדם, החל ממועד רישומן למסחר בבורסה.	כן- החברה רשאית להעמיד את אגרות החוב, לפי שיקול דעתה הבלעדי, לפדיון מוקדם, החל ממועד רישומן למסחר בבורסה.	כן- החברה רשאית להעמיד את אגרות החוב, לפי שיקול דעתה הבלעדי, לפדיון מוקדם, החל ממועד רישומן למסחר בבורסה.	כן- החל משלושים (30) ימים לאחר מועד רישומן למסחר בבורסה של אגרות החוב, תהא החברה רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, להעמיד את אגרות החוב לפדיון מוקדם.	כן- החל משלושים (30) ימים לאחר מועד רישומן למסחר בבורסה של אגרות החוב, תהא החברה רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, להעמיד את אגרות החוב לפדיון מוקדם, מלא או חלקי.

שם הסדרה	אגרות חוב (סדרה ז')	אגרות חוב (סדרה ח')	אגרות חוב (סדרה ט')	אגרות חוב (סדרה י')	אגרות חוב (סדרה יא')
ערבות שניתנה בגין האג"ח	אין	אין	אין	אין	אין
פרטים בדבר הנאמן	**הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ** מרחוב הירקון 113, תל אביב. טלפון: 03-5274867; פקס: 03-5271736. איש קשר: מר דן אבנון, עו"ד; כתובת דוא"ל: avnon@hermetic.co.il	**שטראוס לזר חברה לנאמנות (1992) בע"מ** מרחוב יגאל אלון 94, תל אביב. טלפון: 03-6237777; פקס: 03-5613824. איש קשר: אורי לזר, עו"ד ורו"ח; כתובת דוא"ל: slcpa@slcpa.co.il	**שטראוס לזר חברה לנאמנות (1992) בע"מ** מרחוב יגאל אלון 94, תל אביב. טלפון: 03-6237777; פקס: 03-5613824. איש קשר: אורי לזר, עו"ד ורו"ח; כתובת דוא"ל: slcpa@slcpa.co.il	**שטראוס לזר חברה לנאמנות (1992) בע"מ** מרחוב יגאל אלון 94, תל אביב. טלפון: 03-6237777; פקס: 03-5613824. איש קשר: אורי לזר, עו"ד ורו"ח; כתובת דוא"ל: slcpa@slcpa.co.il	**משמרת חברה לשירותי נאמנות בע"מ** מרחוב מנחם בגין 46, תל אביב. טלפון: 03-6374352; פקס: 03-6374344. איש קשר: רמי שבתאי, רו"ח; כתובת דוא"ל: ramis@mtrust.co.il
שם החברה המדרגת	מידרוג בע"מ	מידרוג בע"מ	מידרוג בע"מ	מידרוג בע"מ	מידרוג בע"מ
דירוג נוכחי	A1.il יציב	A1.il יציב	A1.il יציב	A1.il יציב	A1.il יציב
דירוג ביום ההנפקה	A2.il חיובי	A1.il יציב	A1.il יציב	A1.il יציב	A1.il יציב
דירוגים נוספים שניתנו	29.11.2017- A2.il חיובי 02.01.2018- A2.il חיובי 25.06.2018- A1.il יציב 26.05.2019- A1.il יציב 19.02.2020- A1.il יציב 04.06.2020- A1.il יציב 07.07.2020- A1.il יציב 27.08.2020- A1.il יציב 08.08.2021- A1.il יציב 26.07.2022- A1.il יציב 20.04.2023- A1.il יציב 24.07.2023- A1.il יציב 03.09.2023- A1.il יציב 07.02.2024 - A1.il יציב 05.06.2024 - A1.il יציב 10.06.2024 - A1.il יציב 31.07.2024- A1.il יציב	26.05.2019- A1.il יציב 19.02.2020- A1.il יציב 04.06.2020- A1.il יציב 07.07.2020- A1.il יציב 27.08.2020- A1.il יציב 08.08.2021- A1.il יציב 26.07.2022- A1.il יציב 20.04.2023- A1.il יציב 24.07.2023- A1.il יציב 03.09.2023- A1.il יציב 07.02.2024 - A1.il יציב 05.06.2024 - A1.il יציב 10.06.2024 - A1.il יציב 31.07.2024- A1.il יציב	08.08.2021- A1.il יציב 26.07.2022- A1.il יציב 20.04.2023- A1.il יציב 24.07.2023- A1.il יציב 03.09.2023- A1.il יציב 07.02.2024 - A1.il יציב 05.06.2024 - A1.il יציב 10.06.2024 - A1.il יציב 31.07.2024- A1.il יציב	26.07.2022- A1.il יציב 20.04.2023- A1.il יציב 24.07.2023- A1.il יציב 03.09.2023- A1.il יציב 07.02.2024 - A1.il יציב 05.06.2024 - A1.il יציב 10.06.2024 - A1.il יציב 31.07.2024- A1.il יציב	יציב A1.il - 10.06.2024 יציב A1.il - 31.07.2024
עמידה בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות	כן	כן	כן	כן	כן
התקיימות תנאים המקימים עילה להעמדת הסדרה	לא	לא	לא	לא	לא

שם הסדרה	אגרות חוב (סדרה ז')	אגרות חוב (סדרה ח')	אגרות חוב (סדרה ט')	אגרות חוב (סדרה י')	אגרות חוב (סדרה יא')
לפירעון מיידי/מימוש בטוחות					
הודעת נאמן כי החברה אינה עומדת בתנאים ובהתחייבויות או שהתקיימה עילה לפירעון מיידי/מימוש בטוחות	לא	לא	לא	לא	לא
דרישת הנאמן לבצע פעולות שונות ובכלל זה לכינוס מחזיקי אג"ח	18/07/2019 אסיפת בעלי אג"ח אשררה את כהונת הנאמן עד לפירעונן המלא והסופי של אגרות החוב	06/07/2020 אסיפת בעלי אג"ח אשררה את כהונת הנאמן עד לפירעונן המלא והסופי של אגרות החוב	17/07/2022 אסיפת בעלי אג"ח אשררה את כהונת הנאמן עד לפירעונן המלא והסופי של אגרות החוב	לא	לא
שינוי או הצעה לשינוי תנאי אגרות החוב	לא	לא	לא	לא	לא
נכסים משועבדים	אין	אין	אין	אין	אין
הגבלה שחלה על החברה בקשר עם יצירת שעבודים נוספים על נכסיה או בקשר לסמכותה להנפיק אגרות חוב נוספות	כל עוד אגרות החוב במחזור, החברה מתחייבת לא ליצור שעבוד שוטף על כלל נכסיה לטובת צד ג' כלשהו, אלא אם: (א) ללא צורך בקבלת הסכמת מחזיקי אגרות החוב או הנאמן, החברה תיצור, במקביל ליצירת השעבוד השוטף לטובת צד שלישי כלשהו וזאת בכפוף להודעה לנאמן בכתב 3 ימי עסקים קודם יצירת השעבוד, שעבוד שוטף באותה דרגה פרי פאסו על פי יחס החובות לטובת מחזיקי אגרות החוב; או (ב) החברה תקבל מראש את הסכמת מחזיקי אגרות החוב ליצור את השעבוד לטובת הצד השלישי. תנאים מצטברים להנפקת אגרות חוב (סדרה ז) נוספות: 1) ההנפקה הנוספת לא תביא לירידה בדירוג של אגרות החוב	כל עוד אגרות החוב במחזור, החברה מתחייבת לא ליצור שעבוד שוטף על כלל נכסיה לטובת צד ג' כלשהו, אלא אם: (א) ללא צורך בקבלת הסכמת מחזיקי אגרות החוב או הנאמן, החברה תיצור, במקביל ליצירת השעבוד השוטף לטובת צד שלישי כלשהו וזאת בכפוף להודעה לנאמן בכתב 3 ימי עסקים קודם יצירת השעבוד, שעבוד שוטף באותה דרגה פרי פאסו על פי יחס החובות לטובת מחזיקי אגרות החוב; או (ב) החברה תקבל מראש את הסכמת מחזיקי אגרות החוב ליצור את השעבוד לטובת הצד השלישי. תנאים מצטברים להנפקת אגרות חוב (סדרה ח) נוספות: 1) ההנפקה הנוספת לא תביא לירידה בדירוג של אגרות החוב	כל עוד אגרות החוב במחזור, החברה מתחייבת לא ליצור שעבוד שוטף על כלל נכסיה לטובת צד ג' כלשהו, אלא אם: (א) ללא צורך בקבלת הסכמת מחזיקי אגרות החוב או הנאמן, החברה תיצור, במקביל ליצירת השעבוד השוטף לטובת צד שלישי כלשהו וזאת בכפוף להודעה לנאמן בכתב 7 ימי עסקים קודם יצירת השעבוד, שעבוד שוטף באותה דרגה פרי פאסו על פי יחס החובות לטובת מחזיקי אגרות החוב; או (ב) החברה תקבל מראש את הסכמת מחזיקי אגרות החוב ליצור את השעבוד לטובת הצד השלישי. תנאים מצטברים להנפקת אגרות חוב (סדרה ט) נוספות: 1) ההנפקה הנוספת לא תביא לירידה בדירוג של אגרות החוב כפי שיהיה ערב ההנפקה	כל עוד אגרות החוב במחזור, החברה מתחייבת לא ליצור שעבוד שוטף על כלל נכסיה וכלל זכויותיה, הקיימים ו/או העתידיים, לטובת צד ג' כלשהו להבטחת כל חוב או התחייבות כלשהי, אלא אם יתקיים אחד התנאים שלהלן: (א) החברה תהיה רשאית ליצור שעבוד שוטף על כלל נכסיה לרבות כלל זכויותיה הקיימות ו\או העתידיות לטובת צד שלישי כלשהו, ללא צורך בקבלת הסכמת מחזיקי אגרות החוב או הנאמן, וזאת בכפוף למתן הודעה לנאמן בכתב לפחות 7 ימי עסקים קודם ליצירת שעבוד שוטף כללי כאמור בסעיף זה לעיל לטובת צד שלישי כלשהו כאמור, אודות כוונתה ליצור שעבוד שוטף כאמור וכן בכפוף לכך שהחברה תיצור לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב, בד בבד עם יצירת	כל עוד אגרות החוב במחזור, החברה מתחייבת לא ליצור שעבוד שוטף על כלל נכסיה וכלל זכויותיה, הקיימים ו/או העתידיים, לטובת צד ג' כלשהו להבטחת כל חוב או התחייבות כלשהי, אלא אם יתקיים אחד התנאים שלהלן: (א) החברה תהיה רשאית ליצור שעבוד שוטף על כלל נכסיה לרבות כלל זכויותיה הקיימות ו\או העתידיות לטובת צד שלישי כלשהו, ללא צורך בקבלת הסכמת מחזיקי אגרות החוב או הנאמן, וזאת בכפוף למתן הודעה לנאמן בכתב לפחות 7 ימי עסקים קודם ליצירת שעבוד שוטף כללי כאמור בסעיף זה לעיל לטובת צד ג' כלשהו כאמור, אודות כוונתה ליצור שעבוד שוטף כאמור וכן בכפוף לכך שהחברה תיצור לטובת הנאמן	כל עוד אגרות החוב במחזור, החברה מתחייבת לא ליצור שעבוד שוטף על כלל נכסיה וכלל זכויותיה, הקיימים ו/או העתידיים, לטובת צד ג'כלשהו להבטחת כל חוב או התחייבות כלשהי, אלא אם יתקיים אחד התנאים שלהלן: (א)החברה תהיה רשאית ליצור שעבוד שוטף על כלל נכסיה לרבות כלל זכויותיה הקיימות ו\או העתידיות לטובת צד שלישי כלשהו, ללא צורך בקבלת הסכמת מחזיקי אגרות החוב או הנאמן, וזאת בכפוף למתן הודעה לנאמן בכתב לפחות 7 ימי עסקים קודם ליצירת שעבוד שוטף כללי כאמור בסעיף זה לעיל לטובת צד ג' כלשהו כאמור, אודות כוונתה ליצור שעבוד שוטף כאמור וכן בכפוף לכך שהחברה תיצור לטובת הנאמן

שם הסדרה	אגרות חוב (סדרה ז')	אגרות חוב (סדרה ח')	אגרות חוב (סדרה ט')	אגרות חוב (סדרה י')	אגרות חוב (סדרה יא')
	כפי שיהיה ערב ההנפקה הנוספת. 2) היחס בין חוב נטו ל- CAP נטו (כהגדרתו להלן) לא יעלה על 75% כתוצאה מההנפקה הנוספת.	כפי שיהיה ערב ההנפקה הנוספת. 2) היחס בין חוב נטו ל- CAP נטו לא יעלה על 75% והיחס בין ההון העצמי לסך מאזן מאוחד לא יפחת מ-20% כתוצאה מההנפקה הנוספת.	הנוספת. 2) היחס בין חוב נטו ל- CAP נטו לא יעלה על 75% והיחס בין ההון העצמי לסך מאזן מאוחד לא יפחת מ-20% כתוצאה מההנפקה הנוספת. 3) לפני מועד ביצוע ההנפקה הנוספת כאמור לא מתקיימת וכתוצאה מביצוע ההנפקה הנוספת כאמור לא תתקיים איזו מעילות הפירעון המיידי המפורטות בסעיף 8 לשטר הנאמנות; 4) החברה אינה בהפרה של איזה תנאי מהתנאים המהותיים של שטר הנאמנות.	השעבוד השוטף לטובת הצד השלישי, שעבוד שוטף כללי כאמור, באותה דרגה פרי פסו על פי יחס החובות ביניהם, שיישאר רשום כל זמן שהשעבוד לטובת הצד השלישי הנ"ל רשום או עד לאחר פירעון מלוא אגרות החוב על פי שטר זה, לפי המוקדם; או (ב) החברה תקבל מראש את הסכמת מחזיקי אגרות החוב ליצור את השעבוד לטובת הצד השלישי. תנאים מצטברים להנפקת אגרות חוב (סדרה י) נוספות: 1) ההנפקה הנוספת לא תביא לירידה בדירוג של אגרות החוב (סדרה י') כפי שיהיה ערב ההנפקה הנוספת. 2) היחס בין חוב נטו ל-CAP נטו לא יעלה על 75% כתוצאה מההנפקה הנוספת, והיחס בין ההון העצמי לסך מאזן מאוחד לא יפחת מ-20% כתוצאה מההנפקה הנוספת. 3) לפני מועד ביצוע ההנפקה הנוספת כאמור וכתוצאה מביצוע ההנפקה הנוספת כאמור לא מתקיימת איזו מעילות הפירעון המיידי המפורטות בסעיף 8 לשטר הנאמנות. 4) החברה אינה בהפרה של איזה תנאי מהתנאים המהותיים של שטר הנאמנות.	עבור מחזיקי אגרות החוב, בד בבד עם יצירת השעבוד השוטף לטובת הצד השלישי, שעבוד שוטף כללי כאמור, באותה דרגה פרי פסו על פי יחס החובות ביניהם, שיישאר רשום כל זמן שהשעבוד לטובת הצד השלישי הנ"ל רשום או עד לאחר פירעון מלוא אגרות החוב על פי שטר זה, לפי המוקדם. (ב) החברה תקבל מראש את הסכמת מחזיקי האג"ח ליצור את השעבוד לטובת הצד השלישי, שתתקבל באסיפת מחזיקים שנכחו בה מחזיקים, בעצמם או על ידי באי כוחם, בחמישים אחוזים לפחות מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב, ברוב של המחזיקים בשני שלישים לפחות מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב המיוצג בהצבעה, או ברוב כאמור באסיפת מחזיקים נדחית שנכחו בה מחזיקים, בעצמם או על ידי באי כוחם, בעשרים אחוזים לפחות מהקרן. תנאים מצטברים להנפקת אגרות חוב (סדרה י"א) נוספות: 1) ההנפקה הנוספת לא תביא לירידה בדירוג של אגרות החוב כפי שיהיה ערב ההנפקה הנוספת. 2) היחס בין חוב נטו ל-CAP נטו (כהגדרתו בשטר הנאמנות) לא יעלה על 75% כתוצאה מההנפקה הנוספת, ואולם כל עת שבה ההון העצמי (כהגדרתו בשטר הנאמנות) במועד ההנפקה

שם הסדרה	אגרות חוב (סדרה ז')	אגרות חוב (סדרה ח')	אגרות חוב (סדרה ט')	אגרות חוב (סדרה י')	אגרות חוב (סדרה יא')
					הנוספת, יהיה שווה או יעלה על 1.25 מיליארד ש''ח, אזי היחס האמור לא יעלה על 78% (חלף 75%) 3) לפני מועד ביצוע ההנפקה הנוספת כאמור וכתוצאה מביצוע ההנפקה הנוספת כאמור לא תתקיים איזו מעילות הפירעון המיידי המפורטות בשטר הנאמנות; 4) החברה אינה בהפרה של איזה תנאי מהתנאים המהותיים של שטר הנאמנות.
מנגנון פירעון מיידי בגין הפרה צולבת	אם תועמד לפירעון מיידי, שלא ביוזמת החברה, סדרת אג"ח אחרת שהנפיקה החברה, שרשומה למסחר בבורסה (להלן בסעיף זה: **"הסדרה האחרת"**) או יועמד לפירעון מיידי, שלא ביוזמת החברה, חוב אחר ו/או חובות אחרים של החברה ו/או חברות מאוחדות כלפי תאגיד/ים פיננסי/ים (למעט חוב שהינו ללא זכות חזרה לחברה (non recourse) (להלן: **"החוב האחר"**), (ובלבד שאם מדובר בחובות מצטברים- הרי שהם הועמדו לפירעון מיידי בד בבד או סמוך האחד לשני), ואשר הערך ההתחייבותי שלו או שלהם במצטבר בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה האחרונים שפורסמו בסמוך לפני מועד ההעמדה לפירעון מיידי עולה על סך המהווה 15% מהתחייבויות החברה (במאוחד) על פי דוחותיה הכספיים	אם תועמד לפירעון מיידי, שלא ביוזמת החברה, סדרת אגרות חוב אחרת שהנפיקה החברה, אשר רשומה למסחר בבורסה ("**הסדרה האחרת**") או יועמד לפירעון מיידי, שלא ביוזמת החברה, חוב אחר ו/או חובות אחרים של החברה ו/או חברות מאוחדות כלפי תאגיד/ים פיננסי/ים (למעט חוב שהינו ללא זכות חזרה לחברה (non recourse) (להלן: **"החוב האחר"**), (ובלבד שאם מדובר בחובות מצטברים- הרי שהם הועמדו לפירעון מיידי בד בבד או סמוך האחד לשני), ואשר הערך ההתחייבותי שלו או שלהם במצטבר בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה האחרונים שפורסמו בסמוך לפני מועד ההעמדה לפירעון מיידי עולה על סך המהווה 12% מהתחייבויות החברה (במאוחד) על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים שפורסמו סמוך	אם תועמד לפירעון מיידי, שלא ביוזמת החברה, סדרת אג"ח אחרת שהנפיקה החברה, אשר רשומה למסחר בבורסה ("**הסדרה האחרת**") או יועמד לפירעון מיידי, שלא ביוזמת החברה, חוב אחר ו/או חובות אחרים של החברה ו/או חברות מאוחדות מתאגיד בנקאי או מוסד פיננסי (כהגדרתו בחוק הסכמים בנכסים פיננסיים, התשס"ו-2006) ו/או כל גוף שעיקר עיסוקו במתן אשראי (למעט חוב שהינו ללא זכות חזרה לחברה (non recourse) שניטל בישראל) ("**החוב האחר**"), (ובלבד שאם מדובר בחובות מצטברים – הרי שהם הועמדו לפירעון מיידי בד בבד או סמוך האחד לשני), ואשר הערך ההתחייבותי שלו או שלהם במצטבר בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה האחרונים שפורסמו בסמוך לפני מועד ההעמדה לפירעון מיידי עולה על סך	אם תועמד לפירעון מיידי, שלא ביוזמת החברה, סדרת אג"ח אחרת שהנפיקה החברה, אשר רשומה למסחר בבורסה או רשומה ברצף המוסדי (להלן בסעיף זה: **"הסדרה האחרת"**) או יועמד לפירעון מיידי חוב אחר ו/או חובות אחרים של החברה ו/או חברות מאוחדות מתאגיד בנקאי או מוסד פיננסי אחר (למעט חוב שהינו ללא זכות חזרה לחברה (nonrecourse) שניטל בישראל) (להלן: **"החוב האחר"**), (ובלבד שאם מדובר בחובות מצטברים – הרי שהם הועמדו לפירעון מיידי בד בבד או סמוך האחד לשני), ואשר הערך ההתחייבותי שלו או שלהם במצטבר בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה האחרונים שפורסמו סמוך לאותו	אם תועמד לפירעון מיידי, שלא ביוזמת החברה, סדרת אגרות חוב אחרת שהנפיקה החברה, אשר רשומה למסחר בבורסה או רשומה ברצף המוסדי (להלן בסעיף זה: **"הסדרה האחרת"**) או יועמד לפירעון מיידי, שלא ביוזמת החברה, חוב אחר ו/או חובות אחרים של החברה ו/או חברות מאוחדות מתאגיד בנקאי או מוסד פיננסי אחר ו/או כל גוף שעיקר עיסוקו במתן הלוואות (למעט חוב שהינו ללא זכות חזרה לחברה (non recourse) שניטל בישראל) (**"החוב האחר"**), (ובלבד שאם מדובר בחובות מצטברים – הרי שהם הועמדו לפירעון מיידי בד בבד או סמוך האחד לשני), ואשר הערך ההתחייבותי שלו או שלהם במצטבר בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה האחרונים שפורסמו בסמוך לפני מועד ההעמדה לפירעון מיידי עולה על סך המהווה 9% מסך מאזן החברה

שם הסדרה	אגרות חוב (סדרה ז')	אגרות חוב (סדרה ח')	אגרות חוב (סדרה ט')	אגרות חוב (סדרה י')	אגרות חוב (סדרה יא')
	האחרונים שפורסמו סמוך לאותו מועד, והדרישה לפירעון מיידי בגין החוב האחר לא הוסרה ו/או החברה לא פרעה את החוב האחר תוך 30 ימים מהמועד בו הועמדו לפירעון מיידי. יובהר כי במקרה של העמדה לפירעון מיידי של הסדרה האחרת תחול עילה זו מיידית מבלי שלחברה תינתן תקופה של 30 ימים לפירעון החוב כאמור לעיל כפי שניתן לגבי החוב האחר.	לאותו מועד, והדרישה לפירעון מיידי בגין החוב האחר לא הוסרה ו/או החברה לא פרעה את החוב האחר תוך 30 ימים מהמועד בו הועמדו לפירעון מיידי. יובהר כי במקרה של העמדה לפירעון מיידי של הסדרה האחרת תחול העילה שבסעיף זה מיידית מבלי שלחברה תינתן תקופה של 30 ימים לפירעון החוב כאמור לעיל כפי שניתן לגבי החוב האחר.	המהווה 11% מסך מאזן החברה (במאוחד) על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים שפורסמו סמוך לאותו מועד, והדרישה לפירעון מיידי בגין החוב האחר לא הוסרה ו/או החברה לא פרעה את החוב האחר תוך 30 ימים מהמועד בו הועמדו לפירעון מיידי. יובהר כי במקרה של העמדה לפירעון מיידי של הסדרה האחרת תחול העילה שבסעיף זה מיידית מבלי שלחברה תינתן תקופה של 30 ימים לפירעון החוב כאמור לעיל כפי שניתן לגבי החוב האחר.	מועד, והדרישה לפירעון מיידי בגין החוב האחר לא הוסרה ו/או החברה לא פרעה את החוב האחר תוך 30 ימים מהמועד בו הועמדו לפירעון מיידי. יובהר כי במקרה של העמדה לפירעון מיידי של הסדרה האחרת תחול העילה שבסעיף זה מיידית מבלי שלחברה תינתן תקופה של 30 ימים לפירעון החוב כאמור לעיל כפי שניתן לגבי החוב האחר. עוד מובהר למען הסר ספק כי פידיון מוקדם ביוזמת החברה אינו מהווה העמדה לפרעון מיידי.	(במאוחד) על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים שפורסמו סמוך לאותו מועד, והדרישה לפירעון מיידי בגין החוב האחר לא הוסרה ו/או החברה לא פרעה את החוב האחר תוך 30 ימים מהמועד בו הועמדו לפירעון מיידי. למען הסר ספק יובהר במקרה של העמדה לפירעון מיידי של הסדרה האחרת תחול העילה שבסעיף זה מיידית מבלי שלחברה תינתן תקופה של 30 ימים לפירעון החוב כאמור לעיל כפי שניתן לגבי החוב האחר. עוד מובהר למען הסר ספק כי פידיון מוקדם ביוזמת החברה אינו מהווה העמדה לפרעון מיידי.

בנוסף לסדרות האג"ח המוצגות לעיל, החברה וחברה בת שלה הנפיקו 3 סדרות נע"מים לא סחירים כדלקמן:

סדרה 1- היקף הסדרה הינו 100,000 אש"ח, תקופת הסדרה: 5 שנים החל מחודש נובמבר 2021. תחנת יציאה בהתראה של 7 ימים מראש.

סדרה 2- היקף הסדרה הינו 50,000 אש"ח. תקופת הסדרה: 5 שנים החל מחודש ספטמבר 2023 תחנת יציאה בהתראה של 30 ימים מראש.

סדרה 1- בחברה הבת י.ח. דמרי נדל"ן בע"מ. תקופת הסדרה : 5 שנים החל מחודש נובמבר 2024 תחנת יציאה בהתראה של 17 ימים מראש.

ביום 31 ביולי 2024 פרסמה החברה דוח דירוג לאגרות החוב והנע"מים של החברה שניתן על ידי מידרוג בע"מ, על פיו מדרוג הותירה על כנו את דירוג האג"חים של החברה, קרי: A1.il עם אופק דירוג יציב עבור סדרות אגרות החוב ז', ח', ט', י' ו- י"א. באותו דו"ח ניתן אישור דירוג P-1.il לניירות ערך מסחריים שהנפיקה החברה. לפירוט נוסף בדבר שיקולי הדירוג, ראו דו"ח מיידי של החברה מיום 31.07.2024 (מס' אסמכתא 2024-01-081199), אשר המידע המפורט בו מובא בזאת על דרך ההפניה.

הדירקטוריון והנהלת החברה מביעים בזה את הערכתם לעובדי החברה ומנהליה על תרומתם להישגי החברה.

אסי חורב,	**דינה סבן,**
יו"ר הדירקטוריון	דירקטורית*

*הוסמכה ביום 24 במרץ 2025 על ידי הדירקטוריון בהתאם לתקנות 9(ה) ו-46 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל 1970, לחתום על הדוחות במקום מר יגאל דמרי, מנכ"ל החברה, אשר נעדר מהישיבה.

תאריך חתימה: 24 במרץ 2025.

פרק ג'

דו"חות כספיים
ליום 31 בדצמבר 2024

דמרי
מהחזון ועד המפתח

פרק ג' | דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2024

תוכן העניינים

	עמוד
דוחות רואי החשבון המבקרים	149
הדוחות הכספיים:	
דוחות מאוחדים על המצב הכספי	153
דוחות מאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר	156
דוחות מאוחדים על השינויים בהון	158
דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים	164
באורים לדוחות הכספיים	169

Deloitte.

דוח רואי החשבון המבקרים לבעלי המניות של י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ
בדבר ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי
בהתאם לסעיף 9ב (ג) בתקנות ניירות ערך (דו"חות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970

ביקרנו רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ וחברות בנות (להלן ביחד "החברה") ליום 31 בדצמבר 2024. רכיבי בקרה אלה נקבעו כמוסבר בפסקה הבאה. הדירקטוריון וההנהלה 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 911"). רכיבים אלה הינם: (1) בקרות ברמת הארגון, לרבות בקרות על תהליך העריכה והסגירה של דיווח כספי ובקרות כלליות על מערכות מידע; (2) בקרות על הכנסות ממכירת דירות; (3) בקרות על ייזום ורכש פרויקטים; (4) בקרות על מימון והלוואות; (5) בקרות על קביעת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה (כל אלה יחד מכונים להלן "רכיבי הבקרה המבוקרים").

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקן ביקורת 911. על-פי תקן זה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצעה במטרה לזהות את רכיבי הבקרה המבוקרים ולהשיג מידה סבירה של ביטחון אם רכיבי בקרה אלה קויימו 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 בחברה 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 שבקרות תהפוכנה לבלתי מתאימות בשל שינויים בנסיבות או שמידת הקיום של המדיניות או הנהלים תשתנה לרעה.

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו, החברה קיימה באופן אפקטיבי, מכל הבחינות המהותיות, את רכיבי הבקרה המבוקרים ליום 31 בדצמבר 2024.

ביקרנו גם, בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, את הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לימים 31 בדצמבר 2024 ו- 2023 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 והדוח שלנו, מיום 24 במרץ 2025, כלל חוות דעת בלתי מסוייגת על אותם דוחות כספיים בהתבסס על ביקורתנו.

בריטמן אלמגור זהר ושות'
רואי חשבון
A Firm in the Deloitte Global Network
תל-אביב, 24 במרץ 2025.

תל אביב - משרד ראשי
מרכז עזריאלי 1 תל אביב, 6701101, ת.ד. 16593 תל אביב 6116402 | טלפון: 03-6085555 | info@deloitte.co.il

משרד ירושלים
קרית המדע 3
מגדל הר חוצבים
ירושלים, 914510
ת.ח. 45396
טלפון: 02-5018888
פקס: 02-5374173
info-jer@deloitte.co.il

משרד חיפה
מעלה השחרור 5
ת.ד. 5648
חיפה, 3105502
טלפון: 04-8607333
פקס: 04-8672528
info-haifa@deloitte.co.il

משרד אילת
המרכז העירוני
ת.ד. 583
אילת, 8810402
טלפון: 08-6375676
פקס: 08-6371628
info-eilat@deloitte.co.il

משרד נצרת
מרג' אבן עאמר 9
נצרת, 16100
טלפון: 073-3994455
פקס: 073-3994455
info-nazareth@deloitte.co.il

Deloitte.

דוח רואי החשבון המבקרים לבעלי המניות של

<u>י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ</u>

מבוא

ביקרנו את הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המצורפים של חברת י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ (להלן - החברה) לימים 31 בדצמבר 2024 ו- 2023 ואת הדוחות המאוחדים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

הבסיס לחוות הדעת

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, לרבות תקנים שנקבעו בתקנות רואי חשבון (דרך פעולתו של רואה חשבון), התשל"ג-1973. על-פי תקנים אלה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצעה במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין בדוחות הכספיים הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובמידע שבדוחות הכספיים. ביקורת כוללת גם בחינה של כללי החשבונאות שיושמו ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון וההנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה בדוחות הכספיים בכללותה. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו.

חוות הדעת

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו, הדוחות הכספיים הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי של החברה והחברות הבנות שלה לימים 31 בדצמבר 2024 ו-2023 ואת תוצאות פעולותיהן, השינויים בהון ותזרימי המזומנים שלהן לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים חשבונאיים (IFRS® Accounting Standards) והוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

ביקרנו גם, בהתאם לתקן ביקורת (ישראל) 911 של לשכת רואי חשבון בישראל "ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי", רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2024 והדוח שלנו מיום 24 במרץ 2025 כלל חוות דעת בלתי מסוייגת על קיומם של אותם רכיבים באופן אפקטיבי.

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 לשנת 2024. עניינים אלה כוללים, בין היתר, כל עניין אשר: (1) מתייחס, או עשוי להתייחס, לסעיפים או לגילויים מהותיים בדוחות הכספיים; וכן (2) שיקול דעתנו לגביו היה מאתגר, סובייקטיבי או מורכב במיוחד. לעניינים אלה ניתן מענה במסגרת ביקורתנו וגיבוש חוות דעתנו על הדוחות הכספיים המאוחדים בכללותם. התקשור של עניינים אלה להלן אינו משנה את חוות דעתנו על הדוחות הכספיים המאוחדים בכללותם, ואין אנו נותנים באמצעותו חוות דעת נפרדת על עניינים אלה, או על הסעיפים או הגילויים שאליהם הם מתייחסים.

להלן עניינים אותם קבענו כענייני מפתח בביקורת הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לשנת 2024.

אומדן עלויות לגמר פרויקטים ושיעור השלמה המשמשים בקביעת הכנסות מבניינים בהקמה ועלויות הקמתם
כמוצג בבאור 10 לדוחות הכספיים המאוחדים, ליום 31 בדצמבר 2024 לחברה בניינים בהקמה, בעיקר בייעוד למגורים, שיתרת עלותם לאותו מועד הינה 1,132 מיליון ש"ח. בשנת 2024 זקפה החברה הכנסות ממכירת דירות, בהיקף כולל של 1,756 מיליון ש"ח, אשר הניבו לה רווח גולמי בסך של 634 מיליון ש"ח.

כאמור בבאור 2.טז.(1) לדוחות הכספיים המאוחדים, החברה מכירה בהכנסות ממכירת דירות לאורך זמן. קרי, ככלל, באופן שוטף על פני תקופת הקמתן, בהתאם להתקדמות הביצוע ושיעור ההשלמה. שיעור ההשלמה נקבע בהתבסס על שיטת התשומות, אשר לצורך יישומה בחנה החברה את התשומות שהושקעו בפועל בפרויקטים היזמיים עד ליום 31 בדצמבר 2024 ואמדה את העלויות הצפויות להשלמתם נכון לאותו מועד (להלן – **אומדן עלויות לגמר**).

כמפורט בבאור 4.ג.(3) לדוחות הכספיים המאוחדים, אומדן עלויות לגמר של עבודות יזמיות הינו אומדן קריטי, הכרוך באי וודאויות, והמתבסס על הנחות שחלקן סובייקטיביות, בעיקר בהתייחס להערכת הסוגים והמחירים של חומרי גלם ושירותים להם נדרשת החברה לצורך הקמת הפרויקטים, הכמויות הנדרשות לבנייתם, שינויים אפשריים בהיקפם ולוחות זמנים צפויים לסיום הקמתם ומסירתם. הנחות סובייקטיביות אלו מבוססות, בעיקר, על מיטב שיפוטם המקצועי של הנהלת החברה והמחלקות המקצועיות שלה, ניסיון העבר ומאפייניו הייחודיים של כל פרויקט, זאת בהתחשב בנסיבות ובמידע הטוב ביותר שיש ברשותם נכון ליום 31 בדצמבר 2024. אומדן העלויות לגמר הינו גם רכיב קריטי באמידת התקדמות הביצוע ושיעור ההשלמה, אשר מצידו משמש לקביעת ההכנסות מבניינים בהקמה ועלויות הקמתם, כפי שהם מוצגים בדוח הרווח או הפסד.

שינויים בהנחות האמורות ואחרים עשויים להביא לשינויים, לעיתים משמעותיים, בסכומי ההכנסות והעלויות הנזקפות בדוח הרווח או הפסד בגין מכירת דירות, כמו גם בעיתוי רישומן וברווח הגולמי הנובע מהעבודות היזמיות, ולכן להשפיע גם על מצבה הכספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2024 ועל תוצאות פעולותיה לאותה שנה.

בשל האמור לעיל, ובפרט כי אומדן עלויות לגמר של עבודות יזמיות הינו אומדן קריטי, הכרוך באי וודאויות והמתבסס על הנחות שחלקן סובייקטיביות, וכי הינו גם רכיב קריטי באמידת התקדמות הביצוע ושיעור ההשלמה של פרויקטים יזמיים, קבענו, על פי שיקול דעתנו המקצועי, כי ההכנסות והעלויות הנזקפות בדוח הרווח או הפסד בגין מכירת דירות, בדגש על קביעת אומדן העלויות לגמר, הינם עניין מפתח בביקורת.

נהלי הביקורת שבצעו כמענה לעניין המפתח בביקורת
כמענה לאי הוודאויות הכרוכות בזקיפת הכנסות ממכירת דירות ועלויות הקמתן, ביצענו בעיקר את הנהלים הבאים, תוך מתן דגש על בחינת סבירות אומדן העלויות לגמר, אשר שימש בקביעת שיעור ההשלמה של הפרויקטים היזמיים: (1) הבנת סביבת הבקרה הפנימית בנוגע לזקיפת הכנסות ממכירת דירות ועלויות הקמתן, בעיקר בנוגע לעריכת תקציבים לפרויקטים, ביצוע עדכונים להם והבקרה התקציבית החלה עליהם, אמידת העלויות לגמר וקביעת שיעור ההשלמה; (2) ביקורת אפקטיביות הבקרות הפנימיות החלות על נדל"ן יזמי, בדגש על בקרות מפתח שעניינן קביעת אומדן עלויות לגמר; (3) בדיקה וניתוח של אומדן עלויות לגמר והשלכותיו על שיעור ההשלמה, לרבות השוואה לתקופות קודמות ובחינת סבירות השינויים; (4) ביסוס, על בסיס מדגמי, של מצגי אומדן עלויות לגמר ושיעורי השלמה באמצעות מסמכים ואסמכתאות רלבנטיים, בדגש על עלויות חומרים עיקריים, התקשרויות עם קבלני משנה, תקורות ולוחות זמנים; (5) בחינה של שיעור הרווח הגולמי וסכום הרווח הגולמי המצטברים הצפויים מהפרויקטים בהשוואה לתקופות קודמות, ובחינת סבירות השינויים והפרשים; (6) בחינת יישום נאות של הנחות הבסיס ששימשו בקביעת אומדן העלויות לגמר ובדיקת התחשיבים; (7) מעורבות של הסגל הבכיר של צוות ההתקשרות.

אומדן שווי הוגן של נדל"ן להשקעה

כאמור בבאורים 16 ו-17 לדוחות הכספיים המאוחדים, ליום 31 בדצמבר 2024 לחברה נכסי נדל"ן להשקעה, המוצגים בשוויים ההוגן לאותו מועד בהתאם למדיניות החשבונאית המתוארת בבאור 2.יא. השווי ההוגן של כלל נכסי הנדל"ן להשקעה של החברה (המניבים ובהקמה) ליום 31 בדצמבר 2024 מסתכם לסך של 1,694 מיליון ש"ח, ובשנת 2024 נזקפה עלייה בשווים ההוגן בסך של 122 מיליון ש"ח.

כמפורט בבאור 4.ג.(4) לדוחות הכספיים המאוחדים, קביעת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה הינו אומדן קריטי, הכרוך באי וודאויות והמתבסס על הערכות שווי, הכוללות הנחות שחלקן סובייקטיביות בהתחשב בנסיבות ובמידע הטוב ביותר נכון ליום 31 בדצמבר 2024, ואשר עיקרן נערכו בסיועם של שמאי מקרקעין חיצוניים. הנחות אלו כוללות בעיקר את שיעור התשואה הראוי ביותר, הרווח התפעולי הנקי (NOI) החזוי של הנכסים, מחירי השוק ליחידות השוואה רלבנטיות, איכות השוכרים ואיתנותם הפיננסית, מידת האכלוס בפועל והחזויה של הנכס, מיקום הנכס ומצבו הפיזי. בקביעת השווי ההוגן של קרקעות בייעוד לנדל"ן להשקעה, נלקחים בחשבון, בין היתר, מיקום הקרקע, זכויות הבנייה המותרות ו/או החזויות, ועסקאות השוואה של קרקעות דומות תוך ביצוע התאמות נדרשות. הנחות בסיס אלו, כמו גם קביעת אומדן השווי ההוגן בכללותו של הנדל"ן להשקעה של החברה, לרבות בחירת גישת השמאות המתאימה ביותר, הן תוצאה של הפעלת שיקול דעת סובייקטיבי בסביבה של אי וודאות, לעיתים משמעותית במיוחד, ועל כן שינויים בהנחות הבסיס האמורות, עשויים להביא לשינויים בשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה, לעיתים באופן מהותי, ולכן להשפיע גם על מצבה הכספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2024 ועל תוצאות פעולותיה לאותה שנה, כמפורט בבאור 16.ו. לדוחות הכספיים המאוחדים.

בשל האמור לעיל, ובפרט כי השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה הינו אומדן קריטי, הכרוך באי וודאויות והמתבסס על הערכות שווי, הכוללות הנחות שחלקן סובייקטיביות, קבענו, על פי שיקול דעתנו המקצועי, כי בחינת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה, בדגש על סבירות שיעורי התשואה ששימשו באמידתו, הינו עניין מפתח בביקורת.

נהלי הביקורת שבצעו כמענה לעניין המפתח בביקורת

כמענה לאי הוודאויות הכרוכות בקביעת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה של החברה, ביצענו בעיקר את הנהלים הבאים, תוך מתן דגש על בחינת סבירות שיעורי התשואה שנקבעו בהערכות השווי של הנכסים: (1) הבנת סביבת הבקרה הפנימית בנוגע לקביעת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה וביקורת אפקטיביות הבקרות הפנימיות הרלבנטיות לקביעת שוויים ההוגן, בדגש על בקרות מפתח שעניינן קביעת שיעורי תשואה; (2) בחינה וניתוח, על בסיס מדגמי, המערב שיקולים כמותיים ואיכותיים, של מצגי שווי הוגן, בעיקר הערכות שווי, שנערכו על ידי שמאים מטעמה של החברה; (3) בחינת הנחות בסיס שיושמו בהערכות השווי, שנבחרו לבחינה על בסיס מדגמי, בדגש על בחינת שיעורי התשואה, וכן רווח תפעולי (NOI) חזוי, מחירי שוק/מחירי השוואה ליחידת מ"ר שכירות/יחידת קרקע וגישת השמאות שננקטה; (4) סקירת הערכות שווי, על בסיס מדגמי, על ידי שמאי מומחה מטעמנו בדגש על שיעורי התשואה; (5) תקשורת ישירה מול השמאים מטעם החברה; (6) בדיקת הבאורים והגילויים בדוחות הכספיים המאוחדים לגבי נדל"ן להשקעה; (7) מעורבות של הסגל הבכיר של צוות ההתקשרות.

בריטמן אלמגור זהר ושות'
רואי חשבון
A Firm in the Deloitte Global Network

תל-אביב, 24 במרץ 2025.

תל אביב - משרד ראשי
מרכז עזריאלי 1 תל אביב ת.ד. 16593 תל אביב 6116402 | טלפון: 03-6085555 | info@deloitte.co.il

משרד ירושלים
קרית המדע 3
מגדל הר חוצבים
ירושלים, 914510
ת.ח. 45396
טלפון: 8888 501 (2) 972+
פקס: 4173 537 (2) 972+
info-jer@deloitte.co.il

משרד חיפה
מעלה השחרור 5
ת.ד. 5648
חיפה, 3105502
טלפון: 7333 860 (4) 972+
פקס: 2528 867 (2) 972+
info-haifa@deloitte.co.il

משרד אילת
מרכז העירוני
ת.ד. 538
אילת, 88104002
טלפון: 5676 637 (8) 972+
פקס: 1628 637 (2) 972+
info-eilat@deloitte.co.il

משרד נצרת
מרג' אבן עאמר 9
נצרת, 16100
טלפון: 4455 399 (73) 972+
פקס: 4455 637 (73) 972+
info-nazareth@deloitte.co.il

משרד בית שמש
יגאל אלון 1
בית שמש, 9906201

משרד רעננה - מתחם אינפיניטי
הפנינה 8,
רעננה

משרד ראשל"צ - מתחם מילנייה
שדרות ראשונים 23
ראשל"צ

דוחות מאוחדים על המצב הכספי
אלפי ש"ח

	באור	ליום 31 בדצמבר	
		2024	2023
		מבוקר	
נכסים			
נכסים שוטפים			
מזומנים ושווי מזומנים	5	491,431	101,791
פקדונות מוגבלים בשימוש	6	102,130	72,465
נכסים פיננסים בשווי הוגן דרך רווח והפסד		31,233	60,137
נכס פיננסי בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר		18,715	10,108
לקוחות ונכסים בגין חוזים עם לקוחות	7	589,422	449,150
חייבים ויתרות חובה	8	175,671	103,611
נכסי מסים שוטפים	26	111	4,811
נכסים לא שוטפים המוחזקים למכירה	9	114,066	95,176
בניינים בהקמה ומלאי דירות למכירה	10	1,278,165	1,424,128
סה"כ נכסים שוטפים		2,800,944	2,321,377
נכסים לא שוטפים			
מקדמות ששולמו ע"ח מלאי מקרקעין	11	104,127	133,742
מלאי מקרקעין		3,622,554	2,253,557
מלאי בניינים להשכרה בייעוד עתידי למכירה	12	125,042	67,832
חייבים, הלוואות לזמן ארוך ואחרים	13	22,610	9,963
רכוש קבוע, נטו	15	77,590	68,897
נדל"ן להשקעה	16	1,626,390	1,381,472
נדל"ן להשקעה בהקמה	17	68,004	24,545
נכסי מסים נדחים	26	2	1,447
סה"כ נכסים לא שוטפים		5,646,319	3,941,455
סה"כ נכסים		8,447,263	6,262,832

דוחות מאוחדים על המצב הכספי (המשך)
אלפי ש"ח

	באור	ליום 31 בדצמבר	
		2024	2023
		מבוקר	
התחייבויות והון			
<u>התחייבויות שוטפות</u>			
אשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים כולל חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך	20	648,575	518,896
חלויות שוטפות של אגרות חוב	23	168,256	167,871
הפרשות	21	24,046	24,562
ספקים ונותני שירותים	18	111,496	90,688
זכאים ויתרות זכות	18	240,187	147,988
התחייבות בגין הטבות לעובדים	25	16,529	15,988
התחייבות למתן שירותי בנייה	19	182,772	186,350
התחייבות בגין מסים שוטפים	26	15,853	-
התחייבויות בגין נכסים המוחזקים למכירה	9	82,545	12,413
התחייבות בגין חוזים עם לקוחות	22	243,873	245,433
סה"כ התחייבויות שוטפות		1,734,132	1,410,189
<u>התחייבויות לא שוטפות</u>			
הלוואות מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים	20	2,804,698	1,951,868
אגרות חוב	23	765,661	781,500
הפרשות	21	24,232	22,596
התחייבויות בגין הטבות לעובדים	25	9,006	14,975
זכאים, יתרות זכות ואחרים		6,425	3,554
התחייבות בגין מיסים נדחים	26	125,387	79,734
סה"כ התחייבויות לא שוטפות		3,735,409	2,854,227
<u>הון</u>			
הון מניות	28	20,898	18,884
פרמיה על מניות	28	1,044,339	443,240
מניות באוצר	28	(5,250)	(5,250)
קרנות הון		(63,735)	(69,423)
עודפים		1,981,795	1,611,367
הון עצמי המיוחס לבעלי מניות החברה		2,978,047	1,998,818
זכויות שאינן מקנות שליטה		(325)	(402)
סה"כ הון		2,977,722	1,998,416
סה"כ התחייבויות והון		8,447,263	6,262,832

דינה סבן, **דירקטורית***	**אלונה אזולאי,** **סמנכ"לית כספים**	**אסי חורב,** **יו"ר הדירקטוריון**

*הוסמכה ביום 24 במרץ 2025 על ידי הדירקטוריון בהתאם לתקנות 9(ה') ו-46 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל 1970, לחתום על הדוחות במקום מר יגאל דמרי, מנכ"ל החברה, אשר נעדר מהישיבה.

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 24 במרץ 2025.

דוחות מאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר

אלפי ש"ח

	באור	2024	2023	2022
			מבוקר	
הכנסות				
מכירת דירות, השכרת דירות ומבנים מסחריים ועבודות הקמה	31	1,868,812	1,311,178	1,356,972
מכירת מלאי קרקעות	31	121,783	44,059	62,979
סה"כ הכנסות		1,990,595	1,355,237	1,419,951
עלות ההכנסות				
עלות מכירת דירות, השכרת דירות ומבנים מסחריים ועבודות הקמה	32	1,175,337	842,107	905,830
עלות מלאי קרקעות שנמכרו	32	25,103	7,145	14,624
סה"כ עלויות		1,200,440	849,252	920,454
רווח גולמי		790,155	505,985	499,497
שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו	16+17	122,462	9,063	50,769
הוצאות מכירה ושיווק	33	55,842	37,019	39,767
הוצאות הנהלה וכלליות	34	78,341	65,164	61,229
סה"כ הוצאות		134,183	102,183	100,996
הוצאות אחרות, נטו	35	(50)	(3,051)	(9,393)
רווח תפעולי		778,384	409,814	439,877
הכנסות מימון	36	38,316	21,657	7,759
הוצאות מימון	37	125,716	117,431	74,781
סה"כ הוצאות מימון, נטו		87,400	95,774	67,022
רווח לפני מסים על הכנסה		690,984	314,040	372,855
מסים על ההכנסה	26	162,469	65,410	99,060
רווח נקי לשנה		528,515	248,630	273,795

דוחות מאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר (המשך)
אלפי ש"ח

		2024	2023	2022
			מבוקר	
רווח כולל אחר				
סכומים אשר יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס:				
הפרשי תרגום בגין פעילויות חוץ		(11,269)	6,829	8,329
סכומים אשר לא יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס:				
מדידות מחדש של ההתחייבות נטו בגין הטבה מוגדרת, נטו ממס		6,351	(1,349)	4,730
רווח (הפסד) ממכשירים פיננסיים שיועדו בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר, נטו ממס		5,694	(2,357)	(7,328)
סה"כ רווח כולל לשנה		529,291	251,753	279,526
רווח (הפסד) נקי לשנה מיוחס ל -				
בעלי מניות החברה האם		528,428	248,632	273,787
זכויות שאינן מקנות שליטה		87	(2)	8
		528,515	248,630	273,795
רווח (הפסד) כולל לשנה מיוחס ל -				
בעלי מניות החברה האם		529,214	251,823	279,799
זכויות שאינן מקנות שליטה		77	(70)	(273)
		529,291	251,753	279,526
רווח למניה רגילה אחת (בש"ח) בת 1 ש"ח ע.נ המיוחס לבעלי מניות החברה האם				
רווח למניה בסיסי	38	26.97	13.29	14.63
רווח למניה מדולל	38	26.79	13.29	14.63
הממוצע המשוקלל של הון המניות ששימש בחישוב הרווח למניה הבסיסי (באלפים)		19,595	18,708	18,708
הממוצע המשוקלל של הון המניות ששימש בחישוב הרווח למניה המדולל (באלפים)		19,725	18,711	18,708

דוחות מאוחדים על השינויים בהון
לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024
אלפי ש"ח (מבוקר)

	הון מניות	פרמיה על מניות	מניות באוצר	קרן הון מעסקאות עם בעל שליטה	קרן הון בגין שינויים בשווי הוגן של מכשירים פיננסיים	קרן הון בגין רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה	מדידות מחדש של ההתחייבות נטו בגין הטבה מוגדרת	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות	קרן הון בגין הפרשי תרגום של פעילויות חוץ	עודפים	סך הכל מיוחס לבעלי מניות החברה האם	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
יתרה ליום 1 בינואר 2024	18,884	443,240	(5,250)	227	(3,860)	(36,835)	(5,253)	1,777	(25,479)	1,611,367	1,998,818	(402)	1,998,416
רווח נקי (הפסד) לשנה										528,428	528,428	87	528,515
הפרשים מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ									(11,259)		(11,259)	(10)	(11,269)
מדידות מחדש של ההתחייבות נטו ממס בגין הטבה מוגדרת							6,351				6,351		6,351
רווח ממכשירים פיננסיים שיועדו בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר, נטו ממס					5,694						5,694		5,694
סה"כ רווח (הפסד) כולל לשנה	-	-	-	-	5,694	-	6,351	-	(11,259)	528,428	529,214	77	529,291

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

הנפקת מניות, בניכוי הוצאות הנפקה	2,014	601,099									-	603,113
זקיפת הטבה בגין כתבי אופציה לעובדים ונושאי משרה					4,902					4,902		4,902
דיבידנד שחולק ע"י החברה			(158,000)							(158,000)		(158,000)
סה"כ הון ליום 31 בדצמבר 2024	20,898	1,044,339	(5,250)	227	1,834	(36,835)	1,098	6,679	(36,738)	1,981,795	(325)	2,977,722

דוחות מאוחדים על השינויים בהון
לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023
אלפי ש"ח (מבוקר)

	הון מניות	פרמיה על מניות	מניות באוצר	קרן הון מעסקאות עם בעל שליטה	קרן הון בגין שינויים בשווי הוגן של מכשירים פיננסיים	קרן הון בגין רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה	מדידות מחדש של התחייבות נטו בגין הטבה מוגדרת	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות	קרן הון בגין הפרשי תרגום של פעילויות חוץ	עודפים	סך הכל מיוחס לבעלי מניות החברה האם	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
יתרה ליום 1 בינואר 2023	18,884	443,240	(5,250)	227	(1,503)	(30,094)	(3,904)	-	(32,376)	1,429,994	1,819,218	(332)	1,818,886
רווח נקי לשנה										248,632	248,632	(2)	248,630
הפרשים מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ									6,897		6,897	(68)	6,829
מדידות מחדש של התחייבות נטו ממס בגין הטבה מוגדרת							(1,349)				(1,349)	-	(1,349)
רווח ממכשירים פיננסיים שיועדו בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר, נטו ממס					(2,357)						(2,357)		(2,357)
סה"כ רווח (הפסד) כולל לשנה	-	-	-	-	(2,357)	-	(1,349)	-	6,897	248,632	251,823	(70)	251,753
גריעת השקעה בחברה מוחזקת						(6,741)				6,741	-		-

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

זקיפת הטבה בגין כתבי אופציה לעובדים ונושאי משרה						-	1,777		1,777		1,777	
דיבידנד שחולק ע"י החברה								(74,000)	(74,000)		(74,000)	
סה"כ הון ליום 31 בדצמבר 2023	18,884	443,240	(5,250)	227	(3,860)	(36,835)	(5,253)	1,777	(25,479)	1,611,367	1,998,818	(402)	1,998,416

דוחות מאוחדים על השינויים בהון
לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022
אלפי ש"ח (מבוקר)

	הון מניות	פרמיה על מניות	מניות באוצר	קרן הון מעסקאות עם בעל שליטה	קרן הון בגין שינויים בשווי הוגן של מכשירים פיננסיים	קרן הון בגין רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה	מדידות מחדש של התחייבות נטו בגין הטבה מוגדרת	קרן הון בגין הפרשי תרגום של פעילויות חוץ	עודפים	סך הכל מיוחס לבעלי מניות החברה האם	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
יתרה ליום 1 בינואר 2022	18,884	443,240	(5,250)	227	5,825	2,772	(8,634)	(40,986)	1,263,207	1,679,285	(4,925)	1,674,360
רווח נקי (הפסד) לשנה									273,787	273,787	8	273,795
הפרשים מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ								8,610		8,610	(281)	8,329
מדידות מחדש של התחייבות נטו ממס בגין הטבה מוגדרת							4,730			4,730	-	4,730
רווח ממכשירים פיננסיים שיועדו משווי הוגן דרך רווח כולל אחר, נטו ממס					(7,328)					(7,328)		(7,328)
סה"כ רווח (הפסד) כולל לשנה	-	-	-	-	(7,328)	-	4,730	8,610	273,787	279,799	(273)	279,526

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה							(32,866)				(32,866)	4,866	(28,000)
דיבידנד שחולק ע"י החברה											(107,000)		(107,000)
סה"כ הון ליום 31 בדצמבר 2022	18,884	443,240	(5,250)	227	(1,503)	(30,094)	(3,904)	(32,376)	1,429,994	1,819,218	(332)	1,818,886

דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

אלפי ש"ח

	2024	2023	2022
		מבוקר	
תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת			
רווח נקי לשנה	528,515	248,630	273,795
הוצאות מיסים	162,469	65,410	99,060
הוצאות ריבית ומימון אחרות	122,327	114,962	75,161
הכנסות ריבית ומימון אחרות	(37,084)	(19,345)	(5,439)
שערוך אגרות חוב והפחתת פרמיה וניכיון	2,157	157	(2,700)
אופציות שהוענקו לעובדים ונושאי משרה	4,902	1,777	-
רווח ממימוש רכוש קבוע	(516)	(1,353)	(160)
שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה	(122,462)	(9,063)	(50,769)
פחת	5,937	5,403	6,704
הפסד מירידת ערך מוניטין	-	-	9,623
ירידת ערך השקעה בחברה כלולה	-	4,435	-
	666,245	411,013	405,275
שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות			
קיטון (גידול) בלקוחות וחייבים אחרים	(215,453)	(253,074)	146,138
קיטון (גידול) במלאי בניינים בהקמה ומלאי דירות למכירה	296,592	(44,513)	103,011
קיטון בנכסים מוחזקים למכירה	25,502	7,113	15,953
גידול (קיטון) בספקים וזכאים אחרים	154,185	(31,380)	6,971
גידול בהפרשות והטבות לעובדים	2,919	3,112	2,640
גידול בהפרשה לאחריות, רישום ותביעות	1,120	1,476	3,721
גידול (קיטון) בהתחייבויות בגין נכסים מוחזקים למכירה	37,364	(12,281)	(24,842)
גידול (קיטון) בהתחייבות בגין חוזים עם לקוחות	(1,313)	(328,232)	394,891
קיטון (גידול) בפקדונות מוגבלים בשימוש	(42,751)	363,156	(292,828)
	258,165	(294,623)	355,655
תשלומי ריבית	(208,164)	(180,983)	(63,314)
תקבולי ריבית	7,352	13,192	5,401
תשלומי מסים	(94,333)	(66,291)	(66,716)
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (שימשו לפעילות) שוטפת לפני רכישה והשקעה בקרקעות	629,265	(117,692)	636,301
גידול במלאי מקרקעין	(1,621,267)	(402,624)	(265,370)
גידול במקדמות ע"ח מקרקעין	(2,006)	(14,242)	(450,414)
מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת	(994,008)	(534,558)	(79,483)

דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים (המשך)

אלפי ש"ח

	2024	2023	2022
		מבוקר	
תזרימי מזומנים מפעילויות השקעה			
קיטון (גידול) בפקדונות לזמן קצר	13,014	13,664	(1,425)
תמורה ממימוש (רכישת) נכסים פיננסיים	31,174	(7,440)	(40,700)
רכישת רכוש קבוע	(20,961)	(18,148)	(29,979)
תמורה ממימוש רכוש קבוע	751	2,170	898
רכישת והקמת נדל"ן להשקעה	(117,619)	(169,532)	(38,731)
תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה	25,021	6,800	11,054
פירעון (מתן) הלוואות לחברות כלולות ואחרים, נטו	(118)	(118)	58
החזר (תשלום) מס בגין מימוש נדל"ן להשקעה	(720)	-	292
מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה	(69,458)	(172,604)	(98,533)
תזרימי מזומנים מפעילויות מימון			
אשראי מתאגידים בנקאיים לזמן קצר, נטו	(126,957)	129,890	(168,354)
קבלת הלוואות לזמן ארוך	1,547,956	675,768	410,420
פירעון הלוואות לזמן ארוך	(394,057)	(83,367)	(63,118)
תמורה מהנפקת מניות ואופציות ומימושי אופציות למניות, בניכוי הוצאות הנפקה	603,113	-	-
תמורה מהנפקת אגרות חוב, בניכוי הוצאות הנפקה	150,260	143,382	386,961
פירעון אגרות חוב	(167,871)	(211,333)	(114,309)
רכישת זכויות בחברה בת מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	-	-	(28,000)
תשלום דיבידנד	(158,000)	(74,000)	(107,000)
מזומנים נטו שנבעו מפעילות שימשו לפעילות מימון	1,454,444	580,340	316,600
עלייה (ירידה) נטו במזומנים ושווי מזומנים	390,978	(126,822)	138,584
מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה	101,791	225,450	87,499
השפעת השינויים בשערי חליפין על יתרות מזומנים	(1,338)	3,163	(633)
מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה	491,431	101,791	225,450

דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים (המשך)

אלפי ש"ח

נספח א' - מידע בדבר פעילות השקעה שאינה כרוכה בתזרים מזומנים:

א. ליום 31 בדצמבר 2024, 2023 ו- 2022 נרשמו הוצאות לשלם בגין הקמה של נדל"ן להשקעה בסך של כ- 1,314 אלפי ש"ח, 148 אש"ח וכ- 3,759 אלפי ש"ח, בהתאמה.
ב. ליום 31 בדצמבר 2022 נרשמו הוצאות לשלם בגין רכוש קבוע בסך של 193 אלפי ש"ח.
ג. ליום 31 בדצמבר 2022 נרשמו הוצאות לשלם בגין דיור להשכרה בסך של 10,588 אלפי ש"ח.
ד. ביום 1 באוקטובר 2022, נרכשה חברת ישראמרין ללא תמורה.

דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים (המשך)

אלפי ש"ח

נספח ב' – שינויים בהתחייבויות הנובעים מפעילויות מימון:

	יתרה ליום 1 בינואר 2024	תזרימי מזומנים מפעילויות מימון, נטו	השפעת שינויים בשערי חליפין של מטבע חוץ	הפרשי שער, מדד והפחתת פרמיה	מיון להתחייבות בגין נכס מוחזק למכירה	יתרה ליום 31 בדצמבר 2024
	אלפי ש"ח					
אשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים	(2,470,764)	(1,026,942)	5,829	(964)	39,568	(3,453,273)
אגרות חוב	(949,371)	17,611	-	(2,157)	-	(933,917)
	(3,420,135)	(1,009,331)	5,829	(3,121)	39,568	(4,387,190)

	יתרה ליום 1 בינואר 2023	תזרימי מזומנים מפעילויות מימון, נטו	השפעת שינויים בשערי חליפין של מטבע חוץ	הפרשי שער, מדד והפחתת פרמיה	יתרה ליום 31 בדצמבר 2023
	אלפי ש"ח				
אשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים	(1,746,686)	(722,291)	(1,004)	(783)	(2,470,764)
אגרות חוב	(1,017,165)	67,951	-	(157)	(949,371)
	(2,763,851)	(654,340)	(1,004)	(940)	(3,420,135)

	יתרה ליום 1 בינואר 2022	תזרימי מזומנים מפעילויות מימון, נטו	השפעת שינויים בשערי חליפין של מטבע חוץ	הפרשי שער, מדד והפחתת פרמיה	יתרה ליום 31 בדצמבר 2022
	אלפי ש"ח				
אשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים	(1,565,332)	(178,948)	(810)	(1,596)	(1,746,686)
אגרות חוב	(747,213)	(272,652)	-	2,700	(1,017,165)
	(2,312,545)	(451,600)	(810)	1,104	(2,763,851)

באור 1 - כללי

תיאור כללי של החברה ופעילותה:

כללי

י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ, (להלן" "**החברה**") הינה חברה אשר התאגדה בישראל ורשומה למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב (להלן: "**הבורסה**").
החברה והחברות המאוחדות שלה, (להלן" "**הקבוצה**") עוסקות בייזום, תכנון, בנייה, השכרה, שיווק ומכירה של פרוייקטים למגורים, ביצוע עבודות הקמה וייזום, תכנון, בנייה והקמה והשכרה של נדל"ן מניב. מידע נוסף על מגזרי הפעילות של החברה מוצג בביאור 40.

השפעת מלחמת חרבות ברזל:

ביום 7 באוקטובר 2023, החלה מתקפת פתע של ארגון הטרור חמאס על מדינת ישראל שהובילה לפתיחת מלחמת "חרבות ברזל", במקביל, התפתחה גם הסלמה ביטחונית בגבולה הצפוני של מדינת ישראל אל מול ארגון הטרור חיזבאללה. בימים אלו חל הסכם "הפסקת אש" בצפון, בדרום המלחמה ממשיכה להתנהל בעצימות נמוכה, במקביל לקיום מגעים לשחרור חטופים ולהפסקת אש, לא ניתן להעריך את סיכויי ההסדרה מחד לעומת סיכויי התעצמות המלחמה מאידך.

השפעת המלחמה על המשק הישראלי ועל הפעילות בשוק ההון ניכרת ומתבטאת, בין היתר, בסגירה זמנית ו/או קיצור שעות הפעילות של בתי עסק שונים וכן בגיוס מילואים מסיבי אשר הביאו לצמצום הפעילות במשק ולירידה בפעילות הכלכלית, בירידות בשווקים הפיננסים, בפיחות בשער השקל אל מול מטבעות זרים ובעליה בתשואות אגרות החוב הקונצרניות כתוצאה מעליות ברמות הסיכון וחוסר הוודאות.

במהלך שנת 2024, החליטה חברת דירוג האשראי הבינלאומית מוד"יס, להוריד את דרוג האשראי של ישראל פעמיים, ביום 9 בפברואר 2024 הורידה מוד"יס את דירוג האשראי של ישראל מרמה 1A לרמה 2A עם תחזית שלילית וביום 27 בספטמבר 2024, הורידה מוד"יס את דירוג האשראי בשתי דרגות מרמה 2A לרמה Baa 1 . כמו כן במקביל למוד"יס, במהלך 2024 חברות דירוג אשראי בינלאומיות נוספות החליטו להוריד את דירוג האשראי של ישראל. להורדת הדירוג כאמור עשויות להיות השלכות שונות על המשק הישראלי, הכוללות בין היתר, עליית שיעור הריבית במשק, העלאת מיסים, החלשות השקל וכתוצאה מכך התייקרות של תשומות ומוצרי ייבוא ועוד.

בעקבות המלחמה, חלו עיכובים בחלק מהפרויקטים, אך החברה צופה כי תצליח לעמוד ביעדי מסירת הדירות.
החברה עדכנה את תקציבי הפרויקטים כתוצאה מהתייקרות חומרי הגלם, וממחסור בכח האדם.

להערכת החברה, היה והמלחמה תימשך זמן רב ו/או תסלים לחזיתות נוספות, הרי שלהשלכותיה עלולות להיות השפעות שליליות משמעותיות על הכלכלה הישראלית ובכללן על החברה. לאור העובדה שמדובר באירוע דינמי המאופיין באי וודאות רבה, מידת ההשפעה של המלחמה על פעילותה העתידית של החברה אינה ידועה.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. הצהרה לגבי יישום תקני דיווח כספי בינלאומיים חשבונאיים (IFRS):

הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה נערכו בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים חשבונאיים (IFRS Accounting standards) ופרשנויות להם שפורסמו על ידי הוועדה לתקני חשבונאות בינלאומיים (IASB). עיקרי המדיניות החשבונאית המפורטים בהמשך יושמו באופן עקבי לגבי כל תקופות הדיווח המוצגות בדוחות כספיים מאוחדים אלה.

ב. הדוחות הכספיים ערוכים בהתאם לתקנות ניירות ערך (דו"חות כספיים שנתיים), התש"ע-2010 (להלן – "**תקנות דוחות כספיים**").

ג. מתכונת הצגת דוח על המצב הכספי; מחזור תפעולי:

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

תקופת המחזור התפעולי הרגיל של הקבוצה, בהתייחס להקמת בניינים למכירה נע בין 3 ל- 5 שנים, והוא מתבסס על אופי הפרויקטים. עקב כך, כוללים הנכסים השוטפים וההתחייבויות השוטפות פריטים, המיוחסים לפעילות זו, המיועדים והצפויים להתממש במהלך תקופת המחזור התפעולי של הקבוצה.

אג"ח והלוואות כלליות מוצגות בזמן קצר באם תאריך פרעונן קצר מ-12 חודשים.
הלוואות ספציפיות בגין מלאי בהקמה מסווגות כהתחייבויות שוטפות במקביל למיון המלאי מושא ההלוואה.

ד. מתכונת ניתוח ההוצאות שהוכרו ברווח או הפסד:

הוצאות החברה בדוח על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר מוצגות בהתבסס על מאפיין הפעילות של ההוצאות בישות.

ה. מטבע חוץ:

(1) מטבע הפעילות ומטבע ההצגה

הדוחות הכספיים של כל אחת מחברות הקבוצה ערוכים במטבע של הסביבה הכלכלית העיקרית בה היא פועלת (להלן - "מטבע הפעילות"). למטרת איחוד הדוחות הכספיים, התוצאות והמצב הכספי של כל אחת מחברות הקבוצה מתורגמים לש"ח, שהוא מטבע הפעילות של החברה. הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה מוצגים בש"ח. לעניין שערי החליפין והשינויים בהם במהלך התקופות המוצגות ראה סעיף כד' להלן.

(2) תרגום עסקאות שאינן במטבע הפעילות

בהכנת הדוחות הכספיים של כל אחת מחברות הקבוצה, עסקאות שבוצעו במטבעות השונים ממטבע הפעילות של אותה חברה (להלן - "מטבע חוץ") נרשמות לפי שערי החליפין שבתוקף במועדי העסקאות. בתום כל תקופת דיווח, פריטים כספיים הנקובים במטבע חוץ מתורגמים לפי שערי חליפין שבתוקף לאותו מועד; פריטים לא-כספיים הנמדדים בשווי הוגן הנקוב במטבע חוץ מתורגמים לפי שערי החליפין למועד בו נקבע השווי ההוגן; פריטים לא-כספיים הנמדדים במונחי עלות היסטורית מתורגמים לפי שערי חליפין שבתוקף במועד ביצוע העסקה בקשר לפריט הלא-כספי.

(3) אופן הרישום של הפרשי שער

הפרשי שער מוכרים ברווח או הפסד בתקופה בה הם נבעו, פרט להפרשי שער בגין פריטים כספיים לקבל או לשלם מפעילות חוץ, אשר יישובם אינו מתוכנן או צפוי לקרות ועל כן מהווים חלק מהשקעה נטו בפעילות חוץ, המוכרים ברווח הכולל האחר בסעיף "הפרשי שער בגין תרגום פעילויות חוץ", ונזקפים לרווח או הפסד בעת מימוש מלוא ההשקעה נטו בפעילות חוץ וכן בעת מימוש חלקי של ההשקעה נטו בפעילות חוץ הכרוך באיבוד שליטה או במעבר מהשקעה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני לנכס פיננסי.

(4) תרגום דוחות כספיים של חברות מאוחדות שמטבע הפעילות שלהן שונה מש"ח

לצורך הצגת הדוחות הכספיים המאוחדים, הנכסים וההתחייבויות של פעילויות חוץ מוצגים על פי שערי החליפין שבתוקף לתום תקופת הדיווח. פריטי הכנסות והוצאות מתורגמים לפי ממוצע שערי החליפין בתקופת הדיווח, אלא אם כן חלה במהלכה תנודתיות משמעותית בשערי החליפין. במקרה זה, תרגום פריטים אלה נעשה לפי שערי החליפין במועד ביצוע העסקאות, והפרשי התרגום המתייחסים, מוכרים ברווח הכולל האחר במסגרת "קרן הון בגין הפרשי תרגום של פעילויות חוץ". הפרשי תרגום אלו מסווגים לרווח או הפסד במועד מימוש פעילות החוץ בגינה נוצרו הפרשי התרגום וכן בעת מימוש חלקי של פעילות החוץ הכרוך באיבוד שליטה או במעבר מהשקעה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני לנכס פיננסי.
במימוש חלקי של חברה בת שכוללת פעילות חוץ, שאינו כרוך באיבוד שליטה, חלק יחסי של הסכום המצטבר של הפרשי שער שהוכרו ברווח כולל אחר מיוחס מחדש לזכויות שאינן מקנות שליטה באותה פעילות חוץ. בכל מימוש חלקי אחר, רק החלק היחסי של הסכום המצטבר של הפרשי השער שהוכרו ברווח כולל אחר מסווג מחדש לרווח או הפסד. בעת רכישת זכויות מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בפעילות חוץ, מסווג חלק יחסי של הסכום המצטבר שהוכר ברווח כולל אחר אשר יוחס לבעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה להון המיוחס לבעלים של החברה האם.

ו. מזומנים ושווי מזומנים; פקדונות מוגבלים בשימוש:

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

יתרות בחשבונות בנק שהשימוש של הקבוצה בהן כפוף למגבלות חוזיות על ידי צד שלישי נכללות כחלק מהמזומנים ושווי המזומנים, אלא אם המגבלות מביאות לכך שאותן יתרות אינן עומדות בהגדרת מזומנים ושווי מזומנים.

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

ז. דוחות כספיים מאוחדים:

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

תוצאות הפעילות של חברות בנות שנרכשו או מומשו במהלך תקופת הדיווח נכללות בדוחות הרווח והפסד המאוחדים של החברה החל מהמועד בו הושגה השליטה או עד למועד בו הופסקה השליטה, לפי העניין.
דוחות כספיים של חברות מאוחדות הערוכים שלא על פי המדיניות החשבונאית של הקבוצה מותאמים, לפני איחודם, למדיניות החשבונאית המיושמת על ידי הקבוצה.

לצורך האיחוד, מבוטלות במלואן כל העסקאות, היתרות, ההכנסות וההוצאות הבין-חברתיות.

ח. הסדרים משותפים:

"הסדר משותף" הוא הסכמה חוזית לפיה הקבוצה וצדדים אחרים מבצעים פעילות כלכלית הכפופה לשליטה משותפת. שליטה משותפת מתקיימת כאשר ההסדר החוזי כולל דרישה, כי החלטות הנוגעות לאסטרטגיה הפיננסית והתפעולית של העסקה, תתקבלנה 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 המשותפת כהשקעה ומטפלת בה בשיטת השווי המאזני.

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

עסקאות בין חברות הקבוצה לפעילויות משותפות המוחזקות בידי החברה מוכרות רק בגובה חלקם של הצדדים האחרים בפעילות המשותפת.
לעניין עסקאות ופעילויות משותפות, ראה באור 14 ב' להלן.

ט. נכסים בלתי שוטפים המוחזקים למכירה:

נכסים בלתי שוטפים מסווגים כמוחזקים למכירה אם ערכם בספרים יושב בעיקרו באמצעות מכירתם ולא באמצעות שימוש מתמשך בהם. נכסים בלתי שוטפים מסווגים כמוחזקים למכירה כאשר המכירה צפויה ברמה גבוהה (Highly Probable), והנכס הינו זמין למכירה מיידית במצבו הנוכחי. הקבוצה מסווגת נכסים בלתי שוטפים כמוחזקים למכירה כאשר ההנהלה מחויבת לביצוע המכירה וכן, המכירה צפויה להיות כשירה להכרה כמכירה שהושלמה בתוך שנה אחת ממועד סיווג הנכס הבלתי שוטף כמוחזק למכירה.

נכסים והתחייבויות של חברה מאוחדת מסווגים כמוחזקים למכירה, כאשר החברה מחויבת לביצוע תכנית למכירת זכויות השליטה בחברה המאוחדת, גם כאשר בכוונתה לשמור בידה זכויות שאינן מקנות שליטה.

החל מהתקופה שבה נכס מוגדר כמוחזק למכירה הוא מוצג בדוח על המצב הכספי, ביחד עם נכסים אחרים הקשורים אליו ישירות והצפויים להתממש אף הם עם מימושו, בסעיף "נכסים לא שוטפים המוחזקים למכירה". התחייבויות שוטפות ושאינן שוטפות המיוחסות ישירות לנכס המיועד למכירה, אשר צפוי כי תסולקנה עם מימושו מוצגות בדוח על המצב הכספי בסעיף "התחייבויות של נכסים לא שוטפים המוחזקים למכירה". זקיפת פחת בגין נכס לא שוטף המסווג כמוחזק למכירה מופסקת במועד שבו הוא מסווג כמוחזק למכירה. זקיפת חלק ברווחי (הפסדי) חברות כלולות לרווח והפסד מופסקת החל ממועד סיווג ההשקעה בחברה כלולה כמוחזקת למכירה. נתוני ההשוואה המתייחסים לנכס המוחזק למכירה אינם מסווגים מחדש כאמור.

נכסים לא שוטפים המסווגים כמוחזקים למכירה, נמדדים לפי הנמוך מבין ערכם בספרים לבין שוויים ההוגן בניכוי עלויות מימוש, למעט נדל"ן להשקעה המוצג בשוויו ההוגן.
כאשר הנכסים הלא שוטפים אינם מקיימים עוד את הקריטריונים לסיווג כמוחזקים למכירה, הנכסים הלא שוטפים יסווגו מחדש לקבוצת הנכסים הלא שוטפים ויימדדו כנמוך מבין ערכם בספרים לפני שהנכסים סווגו כמוחזקים למכירה, כשהם מותאמים בגין פחת, הפחתה או הערכות מחדש כלשהן שהיו מוכרים אם הנכסים לא היו מסווגים כמוחזקים למכירה, לבין סכום בר ההשבה שלהם במועד ההחלטה העוקבת שלא למכור.
סכום התיאום ייזקף ככלל לרווח או הפסד.

י. רכוש קבוע:

(1) כללי

רכוש קבוע הוא פריט מוחשי, אשר מוחזק לצורך שימוש בייצור או בהספקת סחורות או שירותים, אשר חזוי כי ישתמשו בו במשך יותר מתקופה אחת. הקבוצה מציגה את פריטי הרכוש הקבוע שלה בהתאם למודל העלות הקובע כי פריטי רכוש קבוע מוצגים בדוח על המצב הכספי לפי עלותם בניכוי פחת שנצבר, ובניכוי הפסדים מירידת ערך שנצברו. העלות כוללת את עלות הרכישה של הנכס וכן עלויות שניתן לייחס במישרין להבאת הנכס למיקום ולמצב הדרושים לצורך הפעלתו באופן שהתכוונה אליו ההנהלה.

(2) הפחתה של רכוש קבוע

הפחתת הרכוש הקבוע מבוצעת באופן שיטתי לפי שיטת הקו הישר על פני אורך החיים השימושיים הצפוי של מרכיבי הפריט מהמועד בו הנכס מוכן לשימושו המיועד תוך הבאה בחשבון של ערך שייר צפוי בתום החיים השימושיים.

ערכי השייר, שיטת הפחת ואורך החיים השימושיים של הנכס נסקרים בידי הנהלת החברה בתום כל שנת כספים. שינויים מטופלים כשינויי אומדן בדרך של "מכאן ולהבא".
רווח או הפסד הנוצר כתוצאה ממכירה או הוצאה משימוש של פריט רכוש קבוע נקבע לפי ההפרש שבין התקבולים ממכירתו לבין ערכו הפנקסני במועד המכירה או ההוצאה משימוש, ונזקף לדוח רווח והפסד.

יא. נדל"ן להשקעה; נדל"ן להשקעה בהקמה:

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

נדל"ן להשקעה מוכר לראשונה בעלות, כולל עלויות רכישה המיוחסות לו ישירות. בתקופות דיווח עוקבות, נמדד הנדל"ן להשקעה בשוויו ההוגן. רווחים או הפסדים הנובעים משינויים בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה, לרבות אלו שמקורם בשינויים בשערי חליפין, נכללים ברווח או הפסד בתקופה בה הם נבעו בסעיף "שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה ".

נדל"ן להשקעה בהקמה נמדד לפי שוויו ההוגן, כאשר ניתן לאמוד אותו באופן מהימן. כאשר לא ניתן למדוד את השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה באופן מהימן, הוא נמדד לפי השווי ההוגן של הקרקע בתוספת עלויות בתקופת ההקמה, זאת עד למועד המוקדם מבין מועד סיום ההקמה והמועד בו ניתן למדוד את השווי ההוגן באופן מהימן. עלויות אשראי מהוונות לנדל"ן להשקעה בהקמה.

נדל"ן להשקעה נגרע כאשר הוא ממומש, או כאשר נפסק השימוש בו ולא חזויות הטבות כלכליות עתידיות ממימושו. ההפרש שבין התמורה המתקבלת ממימוש נדל"ן להשקעה לבין שוויו ההוגן, הינו רווח (הפסד) הון ממימוש, הנזקף במועד השלמת עסקת המימוש לרווח או הפסד ומוצג בסעיף "שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה ". עלויות ישירות

למימוש נדל"ן להשקעה נזקפות לרווח או הפסד במועד שבו נמכר הנכס ומקוזזות מהרווח שבמימוש.

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

מקדמות ששולמו על חשבון רכישת נדל"ן להשקעה, בגין עסקאות מחייבות שטרם הושלמו, מוצגות לפי העלות ונכללות במאזן בסעיף נדל"ן להשקעה.

בעת העברת נדל"ן, אשר סווג כפריט מלאי לנדל"ן להשקעה, הפרש כלשהו בין השווי ההוגן של הנדל"ן באותו מועד לבין ערכו בספרים מוכר ברווח או הפסד.

בעת העברת נדל"ן, אשר סווג כנדל"ן להשקעה לנדל"ן בשימוש בעלים או למלאי, העלות הנחשבת של הנדל"ן הינה השווי ההוגן שלו במועד שינוי הסיווג.

לפרטים בדבר שווים ההוגן של נכסי הנדל"ן להשקעה של החברה (מניב ובהקמה) למועד הדיווח הכספי ראה באורים 16 ו- 17.

יב. עלויות אשראי:

החברה מהוונת לעלות נכסים כשירים (בעיקר מלאי קרקעות לז"א ונדל"ן להשקעה בהקמה) עלויות אשראי המיוחסות באופן ספציפי ובאופן שאינו ספציפי לרכישתם או להקמתם. נכס כשיר הינו נכס אשר נדרש פרק זמן מהותי כדי להכינו לשימוש המיועד או למכירתו.
עלויות אשראי שאינו ספציפי מהוונות באותו אופן לאותה השקעה בנכסים כשירים או לאותו חלק ממנה שלא ממומן באשראי ספציפי תוך שימוש בשיעור שהוא הממוצע המשוקלל של שיעורי העלות בגין אותם מקורות אשראי שעלותם לא הוונה באופן ספציפי. הפרשי שער הנובעים מאשראי במטבע חוץ, מהוונים במידה שהם נחשבים כתיאום לעלויות הריבית. כל יתר עלויות האשראי מוכרות בדוח רווח והפסד במועד היווצרותן.

הכנסות הנובעות מהשקעה זמנית של אשראי ספציפי שהתקבל לצורך השקעה בנכסים כשירים, מנוכות מעלויות האשראי הכשירות להיוון.

תקופת ההיוון לנכסים כשירים נמשכת עד למועד בו הוכשר הנכס לגבי ייעודו (בנדל"ן להשקעה במועד קבלת טופס אכלוס), או למכירתו.

בחוזי המכר של החברה בתחום הנדל"ן היזמי בישראל, הקבוצה מפסיקה להוון עלויות אשראי על דירות מכורות ודירות שטרם נמכרו, לרבות למרכיב הקרקע המיוחס להן, במועד בו החלה הקמת הפרויקט בפועל וניתן לבצע מכירות שאינן מותנות, אשר מהווה את המועד בו הסתיימו באופן מהותי כל הפעילויות הנדרשות לצורך המכירה.

בדוח על תזרימי המזומנים, מסווגת הקבוצה תזרימי מזומנים בגין תשלומי ריבית אשר מהוונים על נכסים כשירים כתזרימי מזומנים ששימשו לפעילות שוטפת, באופן אשר עקבי עם מדיניות הקבוצה לגבי תשלומי ריבית כאמור בסעיף כג' להלן.

יג. בניינים בהקמה ומלאי דירות 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, היטלי פיתוח ודמי חכירה ששולמו מראש), חומרים, הטבות לעובדים, עבודת קבלני משנה ועלויות אשראי אשר הוונו כאמור בסעיף יב' לעיל.

מלאי מקרקעין (לרבות כל העלויות שהוונו אליו) מסווג ממלאי מקרקעין בזמן הארוך למלאי בניינים בהקמה בזמן הקצר כאשר עולים על הקרקע ומתחילה הבניה בפועל.

פרויקטים מסוג של התחדשות עירונית נזקפים למלאי כאשר ישנה סבירות גבוהה להתממשות הפרויקט, לרבות עמידה בשיעור מינימלי של החתמות הדיירים, וסבירות לקבל תב"ע וליווי בנקאי.

מלאי מקרקעין ודירות למגורים נמדד כנמוך מבין העלות ושווי המימוש נטו.
שווי מימוש נטו מייצג את אומדן מחיר המכירה במהלך העסקים הרגיל בניכוי אומדן העלויות להשלמה, אומדן העלויות הדרושות לביצוע המכירה ואומדן עלויות מימון עתידיות המיוחסות באופן ספציפי לפרויקט.

הקבוצה מייחסת את העלויות לכל חוזה מכר דירה בנפרד. עלות הקרקע (הכוללת בנוסף, בעיקר, אגרות, הוצאות פיתוח, הכשרה ומימון שהוון, לרבות עמלות ערבות חוק המכר) וכן יתר עלויות בנייה משותפות 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 הפרויקט.

קרקע, הנרכשת על ידי הקבוצה במסגרת עסקת קומבינציה בתמורה למתן שירותי בניה למוכר המקרקעין, מוכרת כנכס בדוח על המצב הכספי, במקביל להכרה בהתחייבות למתן שירותי בניה, בגובה השווי ההוגן של שירותי הבניה עבור בעלי הקרקע, במועד בו תנאי ההסכם מאפשרים לקבוצה להתחיל לבצע את הפעילויות הדרושות להכשרת המיזם המוקם על הקרקע.

יד. נכסים פיננסיים:

(1) כללי

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

השקעות בנכסים פיננסיים מוכרות לראשונה לפי שוויין ההוגן, בתוספת עלויות עסקה, למעט אותם נכסים פיננסיים המסווגים בקטגוריית שווי הוגן דרך רווח או הפסד, אשר מוכרים לראשונה לפי שוויים 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.

מכשירי חוב נמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר כאשר מתקיימים שני התנאים הבאים:

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

כל יתר המכשירים הפיננסים נמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד.

(3) נכסים פיננסיים הנמדדים בעלות מופחתת ושיטת הריבית האפקטיבית

עלות מופחתת של נכס פיננסי הינה הסכום שבו נמדד הנכס הפיננסי בעת הכרה לראשונה בניכוי תשלומי קרן, בתוספת או בניכוי ההפחתה המצטברת, תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית, של הפרש כלשהו בין הסכום הראשוני לבין סכום הפירעון, מותאם בגין הפרשה להפסד כלשהו.

שיטת הריבית האפקטיבית הינה שיטה המשמשת לחישוב העלות המופחתת של מכשיר חוב ולהקצאה ולהכרה בהכנסת הריבית ברווח או הפסד על פני התקופה הרלוונטית.

הכנסות ריבית מחושבות תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית.

(4) נכסים פיננסיים 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. לעניין אופן קביעת השווי ההוגן, ראה ביאור 39 להלן.

(5) נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר נמדדים בשווי הוגן בסוף כל תקופת דיווח. כל רווח או הפסד הנובע משינויים בשווי ההוגן, לרבות אלה שמקורם בשינויים בשערי חליפין, מוכר ברווח הכולל, נטו ממס, בתקופה בה התרחש השינוי.

(6) ירידת ערך נכסים פיננסיים

לגבי לקוחות, חייבים בגין חכירה ונכסי חוזה לפי IFRS - 15 , הקבוצה בחרה ליישם את הגישה המקלה למדידת ההפרשה לירידת ערך לפי הסתברות לחדלות פירעון לכל אורך חיי המכשיר (lifetime). הפסדי האשראי הצפויים בגין נכסים פיננסיים אלה נאמדים בהתבסס על ניסיון העבר של הקבוצה, גורמים ספציפיים של הלווה ותנאים כלכליים כלליים.
לגבי כל יתר המכשירים הפיננסיים, הקבוצה מכירה בהפרשה לירידת ערך לפי הפסדי האשראי החזויים לאורך כל חיי המכשיר כאשר חלה עלייה משמעותית בסיכון האשראי ממועד ההכרה בהם לראשונה.

<u>עליה משמעותית בסיכון האשראי</u>

בעת ביצוע ההערכה האם סיכון האשראי של מכשיר פיננסי עלה באופן משמעותי מאז ההכרה לראשונה, הקבוצה משווה את הסיכון להתרחשות הכשל במכשיר הפיננסי במועד הדיווח עם הסיכון להתרחשות כשל במכשיר הפיננסי במועד ההכרה לראשונה

ומביאה בחשבון מידע כמותי ואיכותי סביר וניתן לביסוס, כולל ניסיון עבר ומידע צופה פני עתיד. ולרבות גורמים ספציפיים של הלווה ותנאים כלכליים כלליים.

מדיניות מחיקת נכסים פיננסיים

הקבוצה מוחקת נכס פיננסי כאשר קיים מידע המצביע על כך שהלווה נמצא בקשיים פיננסיים חמורים ואין סיכוי ריאלי להשבת הנכס. למשל, כאשר הלווה נכנס להליכי פירוק או פשיטת רגל, או במקרה של חובות לקוחות, כאשר החייב נמצא בפיגור משמעותי של פירעון חובו.

(7) גריעה של נכסים פיננסיים

הקבוצה גורעת נכס פיננסי רק כאשר פקעו הזכויות החוזיות לתזרימי המזומנים מהנכס הפיננסי, או כאשר הקבוצה מעבירה באופן מהותי את כל הסיכונים וההטבות הנובעים מהבעלות על הנכס הפיננסי.
בעת גריעת נכס פיננסי הנמדד בעלות מופחתת, ההפרש בין הערך בספרים של הנכס לבין התמורה שהתקבלה או שאמורה להתקבל מוכר ברווח או הפסד.

טו. התחייבויות פיננסיות ומכשירים הוניים שהונפקו על ידי הקבוצה:

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

(2) מכשירים הוניים
מכשיר הוני הוא כל חוזה המעיד על זכות שייר בנכסי הקבוצה לאחר הפחתת כל התחייבויותיה. מכשירים הוניים שהונפקו על ידי הקבוצה נרשמים לפי תמורת הנפקתם בניכוי הוצאות המתייחסות במישרין להנפקת מכשירים אלו.
רכישה עצמית של מכשירי ההון של הקבוצה מוכרת ומופחתת ישירות בהון. לא מוכר כל רווח או הפסד ברכישה, מכירה, הנפקה או ביטול של מכשירי ההון של הקבוצה.

(3) התחייבויות פיננסיות
התחייבויות פיננסיות מוצגות ונמדדות בהתאם לסיווג הבא:

- התחייבויות פיננסיות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד.
- התחייבויות פיננסיות בעלות מופחתת.

התחייבות פיננסית מסווגת בשווי הוגן דרך רווח או הפסד אם היא מהווה תמורה מותנית שנוצרה בצירוף עסקים אשר אינה מסווגת כהון או שהיא מוחזקת למטרת מסחר או שהיא יועדה כהתחייבות פיננסית בשווי הוגן דרך רווח או הפסד.

(4) התחייבויות פיננסיות אחרות
התחייבויות פיננסיות אחרות (ספקים, זכאים, הלוואות ואגרות חוב), מוכרות לראשונה בשווי הוגן לאחר ניכוי עלויות עסקה. לאחר מועד ההכרה הראשונית התחייבויות פיננסיות אחרות נמדדות בעלות מופחתת תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית.
שיטת הריבית האפקטיבית היא שיטה לחישוב העלות המופחתת של התחייבות פיננסית ושל הקצאת הוצאות ריבית על פני התקופה הרלוונטית. שיעור הריבית האפקטיבית הוא השיעור שמנכה באופן מדויק את הזרם החזוי של תזרימי המזומנים העתידיים על פני אורך החיים הצפוי של ההתחייבות הפיננסית לערכה הפנקסני, או מקום שמתאים, לתקופה קצרה יותר.

לעניין הטיפול בהתחייבויות פיננסיות אחרות הצמודות למדד המחירים לצרכן, ראה סעיף טו'(5) להלן.

(5) התחייבויות פיננסיות הצמודות למדד המחירים לצרכן

לקבוצה התחייבויות פיננסיות הצמודות למדד המחירים לצרכן (להלן - המדד) שאינן נמדדות לפי שווי הוגן דרך רווח או הפסד. בגין התחייבויות אלה הקבוצה קובעת את שיעור הריבית האפקטיבי כשיעור ריאלי בתוספת הפרשי הצמדה על פי השינויים במדד שהיו בפועל עד לתום תקופת הדיווח.

(6) גריעת התחייבויות פיננסיות

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

(7) פיצול תמורה מהנפקת חבילה של ניירות ערך

התמורה המתקבלת מהנפקת חבילה של ניירות ערך מיוחסת למרכיבי החבילה השונים .התמורה מיוחסת תחילה להתחייבויות פיננסיות הנמדדות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד ולהתחייבויות פיננסיות אחרות ,אשר נמדדות בשווי הוגן רק במועד ההכרה הראשונית ,ואילו היתרה מיוחסת למכשירים ההוניים .כאשר נכללים בחבילת ניירות הערך מכשירים פיננסיים מעורבים ,מוכרות ההתחייבויות הפיננסיות האחרות בגובה ההפרש בין השווי ההוגן של המכשיר המעורב בכללותו לבין השווי ההוגן של ההתחייבויות הפיננסיות שנמדדות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד .כאשר מונפקים במסגרת חבילת ניירות ערך מספר מכשירים הוניים ,מיוחסת תמורת החבילה לפי שוויים ההוגן היחסי .השווי ההוגן של כל אחד ממרכיבי החבילה הנמדד בשווי הוגן כאמור ,נקבע בהתבסס על מחירי השוק של ניירות הערך בסמוך לאחר הנפקתם .עלויות ההנפקה מוקצות בין כל אחד ממרכיביה באופן יחסי לשווי שנקבע לכל רכיב שהונפק .עלויות ההנפקה שהוקצו להתחייבויות פיננסיות הנמדדות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד נזקפות לרווח או הפסד במועד ההנפקה .עלויות הנפקה שהוקצו להתחייבויות פיננסיות אחרות מוצגות בניכוי מההתחייבות ,ונזקפות לרווח או הפסד בשיטת הריבית האפקטיבית. .

טז. הכרה בהכנסה:

הכנסה נמדדת ומוכרת לפי שווי הוגן של התמורה שצפויה להתקבל בהתאם לתנאי החוזה, בניכוי הסכומים שנגבו לטובת צדדים שלישיים (כגון, מסים). הכנסה מוכרת בדוחות המאוחדים על רווח או הפסד עד למידה שצפוי שההטבות הכלכליות תזרומנה לקבוצה, וכן ההכנסות והעלויות, אם רלוונטי, ניתנות למדידה מהימנה.

(1) הכנסה ממכירת דירות, מבנים וקרקעות

הקבוצה פועלת בעיקר בתחום הנדל"ן ביזום להקמה ומכירה של דירות מגורים בישראל. במועד ההתקשרות בחוזה עם לקוח, ועל פי תנאיו, הקבוצה מזהה את יחידות הדיור כמחויבויות ביצוע.

קביעת מחיר העסקה:

הקבוצה נדרשת לקבוע את מחיר העסקה בנפרד לכל חוזה עם לקוח. בעת הפעלת שיקול דעת זה, הקבוצה מעריכה את ההשפעה של כל תמורה משתנה בחוזה, בהתחשב בהנחות, קנסות, שינויים (variations), תביעות, קיומו של רכיב מימון משמעותי בחוזה וכן תמורה שלא במזומן, ותמורה שיש לשלם ללקוח.

מבצעים שונים שהחברה מעניקה ללקוח, כגון: סבסוד משכנתא ודחיית תשלומים מטופלים כהנחות ומופחתים מההכנסה.

קיום מחויבויות ביצוע:
הקבוצה נדרשת להעריך לגבי כל חוזה עם לקוחות האם היא מקיימת את מחויבות הביצוע לאורך זמן או בנקודת זמן אחת על מנת לקבוע את השיטה המתאימה להכרה בהכנסה.

הקבוצה מקיימת את מחויבות הביצוע ומכירה בהכנסות לאורך זמן, אם אחד מהקריטריונים הבאים מתקיים:

א. הלקוח מקבל וצורך בו זמנית את ההטבות המסופקות על ידי ביצועי הקבוצה ככל שהקבוצה מבצעת; או,
ב. ביצועי הקבוצה יוצרים או משפרים נכס (לדוגמה, עבודה בתהליך) אשר נשלט על ידי הלקוח תוך כדי יצירתו או שיפורו; או,
ג. ביצועי הקבוצה אינם יוצרים נכס עם שימוש אלטרנטיבי לקבוצה ולקבוצה יש זכות לתשלום הניתנת לאכיפה עבור ביצועים שהושלמו עד לאותו מועד.

הקבוצה הגיעה למסקנה על סמך חוזי המכירה שלה עם רוכשי דירות, משרדים ושטחי מסחר בישראל, על סמך הוראות החוק והרגולציה הרלוונטיות ובהתאם לחוות דעת משפטית שהתקבלה, שכאשר הקבוצה מתקשרת בחוזה למכירת דירות מגורים, משרדים ושטחי מסחר בישראל, לא נוצר נכס עם שימוש אלטרנטיבי לקבוצה, וכן קיימת לה זכות לתשלום הניתנת לאכיפה עבור ביצועים שהושלמו. בנסיבות הללו, הקבוצה מכירה בהכנסה לאורך זמן. כאשר לא מתקיימים התנאים האמורים (מכירת יחידות דיור ברומניה), ההכנסה מוכרת בנקודת זמן אחת, במועד שבו מועברת השליטה ללקוח על יחידת הדיור נשוא העסקה.

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

מדידת התקדמות הביצוע:
הקבוצה מיישמת את שיטת התשומות (Input method) לצורך מדידת התקדמות הביצוע כאשר מחויבות הביצוע מתקיימת 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. במדידת "שיעור ההשלמה" הקבוצה אינה כוללת עלויות שאינן משקפות התקדמות בביצוע כגון עלות קרקע, אגרות, היטלים ועלויות אשראי.

הכרה בהכנסה בגין חוזים שנחתמו לאורך התקדמות הביצוע:
במקרים בהם הקבוצה מתחילה לבצע פעולות בהקשר לחוזה צפוי עוד בטרם נחתם חוזה מחייב עם לקוח, או בטרם הגיע החוזה לשלב בו ניתן להכיר בהכנסה לפי מודל ההכרה בהכנסה של התקן, בעת חתימה על החוזה או במועד בו ניתן להכיר בהכנסה בגינו, הקבוצה מכירה בהכנסה על בסיס מצטבר ("catch up"), המשקפת את מחויבויות הביצוע שהושלמו חלקית או הושלמו נכון לתאריך חתימת החוזה או למועד בו ניתן להכיר בהכנסה בגינו.

עלויות חוזה:
עלויות תוספתיות של השגת חוזה עם לקוח כגון עמלות מכירה לסוכנים, מוכרות כנכס כאשר צפוי כי הקבוצה תשיב עלויות אלו. עלויות להשגת חוזה שהיו מתהוות ללא קשר אם החוזה הושג מוכרות כהוצאה בעת התהוותן, אלא אם ניתן לחייב את הלקוח בגין עלויות אלה.
עלויות שהתהוו לקיום חוזה עם לקוח אשר אינן בתחולה של תקן אחר, מוכרות כנכס כאשר הן: מתייחסות במישרין לחוזה שהקבוצה יכולה לזהות באופן ספציפי; הן מייצרות או משפרות את משאבי הקבוצה שישמשו לקיום מחויבות ביצוע בעתיד; וכן צפוי שהעלויות תושבנה.
עלויות חוזה שהוונו כנכס מופחתות לדוח רווח והפסד על בסיס שיטתי שהינו עקבי עם קצב ההכרה בהכנסה ממכירת הנכסים או מתן השירותים אליהם מתייחס החוזה. עלויות חוזה שלא הוכרו כנכס מוכרות כהוצאה בעת התהוותן.

נכס חוזה והתחייבות חוזה:
נכס חוזה (הכנסות לקבל) מוכר כאשר לקבוצה קיימת זכות לתמורה עבור סחורות או שירותים שהקבוצה העבירה ללקוח כאשר זכות זו מותנית בגורם אחר מאשר חלוף הזמן, לדוגמה בביצועים העתידיים של הקבוצה. נכסי החוזה מסווגים לסעיף חייבים כאשר הזכויות בגינם הופכות להיות בלתי מותנות.

התחייבות בגין חוזה (מקדמות) מוכרת כאשר הקבוצה מחויבת להעביר סחורות או שירותים ללקוח שבגינם היא קיבלה תמורה מהלקוח (או שחל מועד פירעונו של הסכום).
נכס והתחייבות בגין אותו חוזה מוצגים בנטו בדוח על המצב הכספי. אולם, נכס והתחייבות חוזה הנובעים מחוזים שונים מוצגים בברוטו בדוח על המצב הכספי.

עסקת קומבינציה דירות:
קרקע הנרכשת על ידי הקבוצה בעסקת קומבינציה בתמורה למתן שירותי הבניה למוכר הקרקע, מוכרת בהתאם לשווי ההוגן של שירותי הבניה עבור בעלי הקרקע, במועד שבו הושגה שליטה על הקרקע במקביל להכרה בהתחייבות למתן שירותי בניה.

הקבוצה מכירה בהכנסות ועלויות בגין שירותי הבניה לבעלי הקרקע בהתאם לקצב התקדמות הביצוע במקביל לקיטון בהתחייבות למתן שירותי הבניה.

מלאי מקרקעין שנרכש בתמורה משתנה; עסקת קומבינציית תמורות:

מלאי מקרקעין שנרכש בתמורה משתנה (קומבינציית תמורות)
בעסקאות רכישת מקרקעין, הכוללות מרכיב תמורה משתנה, אשר תלויה בביצוע פעילות עתידית של החברה (executory contract), החברה מכירה בהתחייבות במועד ביצוע הפעולה המחייבת את התשלום, כנגד עלות המקרקעין שנרכש. ההתחייבות מוכרת בגובה הערך הנוכחי של תזרימי המזומנים אשר צפויים להשתלם בעתיד לבעל המקרקעין.

קיומו של רכיב מימון משמעותי
לצורך מדידת מחיר העסקה, הקבוצה מתאימה את סכום התמורה שהובטחה בגין השפעות של ערך הזמן של הכסף אם עיתוי התשלומים שהוסכם בין הצדדים מספק ללקוח או לקבוצה הטבה משמעותית של מימון, ככל שהטבה זו היא מהותית. במקרים אלו החוזה מכיל רכיב מימון משמעותי. בהערכה אם חוזה מכיל רכיב מימון משמעותי, בוחנת הקבוצה, בין היתר, את אורך הזמן החזוי בין המועד בו הקבוצה מעבירה את הסחורות או השירותים שהובטחו ללקוח לבין המועד בו הלקוח משלם

עבור סחורות או שירותים 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 המשמעותי מופחת או מתווסף להכנסות ממכירת דירות ושטחי מסחר, ומנגד מוכר כהכנסות או כהוצאות ריבית במהלך התקופה המחושבות בהתאם לשיטת הריבית האפקטיבית.

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

בתחום הנדל"ן היזמי, התמורה מהלקוחות מתקבלת בהתאם לאבני דרך כמקובל בענף. במקרים בהם לוח התשלומים החוזי אינו חופף לקצב התקדמות העבודה, כגון: בחוזים בהם משולמת מקדמה משמעותית או כאשר חלק משמעותי מהתמורה נדחה למועד המסירה, הקבוצה בוחנת את קיומו של רכיב מימון משמעותי ומכירה בהוצאות/הכנסות מימון בהתאם, כל עוד השלכותיו של רכיב המימון כאמור הן מהותיות.

(2) הכנסות מדמי שכירות

לעניין אופן ההכרה בהכנסה מחוזי חכירה תפעולית של נכסי נדל"ן להשקעה, ראה סעיף יח' להלן. בחוזי שכירות בהם דמי השכירות עולים בשיעור קבוע לאורך תקופת השכירות, נזקפת השפעת העלייה הקבועה בדמי השכירות, ככל שהיא מהותית, לדוח רווח והפסד באופן שווה לאורך כל תקופת השכירות. במסגרת שירותי התפעול, הניהול והתחזוקה בתחום הנדל"ן המניב, התשלומים מהלקוחות מתקבלים באופן שוטף, בהתאם לקצב מתן השירותים.

(3) מכירת מלאי קרקעות

ההכנסה ממכירת מלאי קרקעות נמדדת על פי השווי ההוגן של התמורה שנתקבלה או העומדת להתקבל. הקבוצה מכירה בהכנסה כאשר השליטה על הקרקע עוברת ללקוח.

יז. עבודות לפי חוזה הקמה:

כאשר ניתן לאמוד באופן מהימן את התוצאה של עבודה על פי חוזה הקמה, ההכנסות והעלויות מוכרות בהתאם לשלב ההשלמה של העבודה, נכון לתום תקופת הדיווח. שיעור ההשלמה נמדד, בדרך כלל, בהתבסס על שיטת התשומות. ראה סעיף טז' 1 לעיל.
שינויים בהיקף העבודה, תשלומי תביעות ותמריצים נכללים בהכנסות חוזה ההקמה, במידה והוסכם לגביהם עם מזמין העבודה.
כאשר צפוי שסך כל העלויות לביצוע החוזה יעלה על הכנסותיו, ההפסד הצפוי נזקף מיידית לרווח או הפסד.

יח. חכירות:

הקבוצה כחוכר

לקבוצה חכירות של קרקעות מרשות מקרקעי ישראל או מצדדים שלישיים אחרים בהן נושאת החברה באופן מהותי בכל הסיכונים והתשואות מהנכס. במרבית המקרים

מלוא דמי חכירת הקרקעות משולמים במועד ההתקשרות בהסכם החכירה, ונזקפים כנכס באותו מועד.

הקבוצה כמחכיר

הקבוצה מתקשרת בהסכמי חכירה תפעולית כמחכיר של נכסי נדל"ן להשקעה.

הכנסות מדמי שכירות בגין חכירה תפעולית מוכרות על בסיס הקו הישר על פני תקופת החכירה.

כאשר החוזה כולל רכיבי חכירה ורכיבים שאינם חכירה, החברה מקצה את התמורה בחוזה בהתאם להוראות IFRS 15 הכנסות מחוזים עם לקוחות.

יט. הפרשות:

(1) כללי

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

הסכום המוכר כהפרשה משקף את האומדן הטוב ביותר של ההנהלה לגבי הסכום שיידרש ליישוב המחויבות במועד הדוח על המצב הכספי תוך הבאה בחשבון של הסיכונים ואי הוודאויות הכרוכים במחויבות.

(2) הפרשה לאחריות ובדק

הקבוצה כקבלן, המוכרת דירות חדשות, או המקימה פרויקטי נדל"ן עבור שותפים/יזמי נדל"ן נושאת מכוח חוק באחריות לתיקוני ליקויים שנתגלו ביחידות דיור שנמכרו בתקופה שלאחר מסירתן לקונים. אחריות לבדק אינה מספקת ללקוח שירות בנוסף לביטחון שהדירה עונה על המפרטים שהוסכם עליהם, ולכן אינה מהווה מחויבות ביצוע נפרדת.

כ. מסים על הכנסה:

(1) כללי

הוצאות (הכנסות) המסים על ההכנסה כוללות את סך המסים השוטפים, וכן את סך השינוי ביתרות המסים הנדחים, למעט מסים נדחים הנובעים מעסקאות שנזקפו ישירות להון העצמי, ולעסקאות צירופי עסקים.

(2) מסים שוטפים

הוצאות המסים השוטפים מחושבות בהתבסס על ההכנסה החייבת לצרכי מס של החברה וחברות מאוחדות במהלך תקופת הדיווח. ההכנסה החייבת שונה מהרווח לפני מסים על הכנסה, בשל הכללת או אי הכללת פריטי הכנסות והוצאות אשר חייבים במס או ניתנים לניכוי בתקופות דיווח שונות, או שאינם חייבים במס או ניתנים לניכוי. נכסים והתחייבויות בגין מסים שוטפים מחושבים בהתבסס על שיעורי המס וחוקי המס אשר נחקקו או אשר חקיקתם הושלמה למעשה עד תאריך הדוח על המצב הכספי.

נכסים והתחייבויות מסים שוטפים מוצגים בקיזוז כאשר לישות קיימת זכות משפטית ניתנת לאכיפה לקזז את הסכומים שהוכרו וכן כוונה לסלק על בסיס נטו או לממש את הנכס ולסלק את ההתחייבות בו זמנית.

(3) מסים נדחים

חברות הקבוצה יוצרות מיסים נדחים בגין הפרשים זמניים בין ערכם לצורכי מס של נכסים והתחייבויות לבין ערכם בדוחות הכספיים. יתרות המיסים הנדחים (נכס או התחייבות) מחושבות לפי שיעורי המס הצפויים בעת מימושן, בהתבסס על שיעורי המס וחוקי המס אשר נחקקו או אשר חקיקתם הושלמה למעשה, עד תאריך הדוח על המצב הכספי. התחייבויות מיסים נדחים מוכרות, בדרך כלל, בגין כל ההפרשים הזמניים בין ערכם לצורכי מס של נכסים והתחייבויות לבין ערכם בדוחות הכספיים. נכסי מסים נדחים מוכרים בגין כל ההפרשים הזמניים הניתנים לניכוי עד לסכום שצפוי שתהיה הכנסה חייבת שכנגדה ניתן יהיה לנצל את ההפרש הזמני הניתן לניכוי.

בחישוב המסים הנדחים לא מובאים בחשבון המיסים שהיו חלים במקרה של מימוש ההשקעות בחברות מוחזקות, מאחר ולהערכת הנהלת הקבוצה ההפרשים הזמניים נשואי מסים נדחים אלו הינם בשליטת הקבוצה ואינם צפויים להתהפך בעתיד הנראה לעין.

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

כא. הטבות לעובדים:

(1) הטבות לאחר סיום העסקה

הטבות הקבוצה לאחר סיום העסקה כוללות פנסיה והתחייבות לפיצויי פיטורין. הטבות הקבוצה לאחר סיום העסקה הינן בחלקן תוכניות להפקדה מוגדרת ובחלקן תוכניות להטבה מוגדרת. הוצאות בגין התחייבות להפקדת כספים במסגרת תוכנית להפקדה מוגדרת (Defined contribution plan) נזקפות לרווח או הפסד, או מהוונות לעלות המלאי, לפי העניין, במועד הספקת שירותי העבודה, בגינם מחויבת הקבוצה לביצוע ההפקדה.

הוצאות בגין תכנית להטבה מוגדרת (Defined Benefit Plan) נזקפות לרווח והפסד או מהוונות לעלות המלאי לפי העניין, בהתאם לשיטת יחידת הזכאות החזויה (Project Unit Credit Method), תוך שימוש בהערכות אקטואריות המתבצעות בתום כל תקופת דיווח.

רווחים והפסדים אקטואריים נזקפים לרווח הכולל האחר במועד היווצרותם או מהוונים לעלות המלאי לפי העניין.

נכסי התוכנית נמדדים בשווי הוגן.

(2) הטבות עובדים לטווח קצר

הטבות עובדים לטווח קצר, הן הטבות אשר עומדות לתשלום בתקופה שאינה עולה על 12 חודשים מתום התקופה בה ניתן השירות המזכה בהטבה על ידי העובד.

הטבות עובדים לטווח קצר בקבוצה כוללות את התחייבות הקבוצה בגין שכר, הבראה וחופשה. הטבות אלו נזקפות לרווח והפסד, או מהוונות לעלות המלאי, לפי העניין, במועד היווצרותן. ההטבות נמדדות על בסיס לא מהוון אותו חזויה הקבוצה לשלם, הפרש בין גובה ההטבות לזמן קצר, להן זכאי העובד, לבין הסכום ששולם בגינן, מוכר כנכס או התחייבות.

כב. רווח למניה:

החברה מחשבת את סכומי הרווח הבסיסי למניה לגבי רווח או הפסד, המיוחס לבעלי המניות של החברה על ידי חלוקת רווח או הפסד, המיוחס לבעלי המניות הרגילות של החברה, בממוצע משוקלל של מספר המניות הרגילות הקיימות במחזור במהלך תקופת הדיווח. לצורך חישוב הרווח המדולל למניה מתאמת החברה את הרווח או ההפסד, המיוחס לבעלי המניות הרגילות של החברה, ואת הממוצע המשוקלל של מספר המניות הקיימות במחזור, בגין ההשפעות של כל המניות הפוטנציאליות המדללות.

כג. סיווג ריבית ששולמה, דיבידנדים ששולמו וריבית ודיבידנדים שהתקבלו בדוח על תזרימי המזומנים:

הקבוצה מסווגת תזרימי מזומנים בגין ריבית שהתקבלה בידיה וכן בגין ריבית ששולמה על ידה כתזרימי מזומנים אשר שימשו או נבעו מפעילות שוטפת. דיבידנדים אשר התקבלו בידי החברה מסווגים כתזרימי מזומנים אשר נבעו מפעילות השקעה. תזרימי מזומנים בגין מיסים על ההכנסה מסווגים ככלל כתזרימי מזומנים אשר שימשו לפעילות שוטפת, למעט מיסים ששולמו בגין פעילות השקעה שמסווגים לפעילות השקעה. דיבידנדים המשולמים על ידי הקבוצה מסווגים כתזרימי מזומנים ששימשו לפעילות מימון.

כד. 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.
יתרות הצמודות למדד המחירים לצרכן מוצגות בהתאם למדד הידוע האחרון בתום תקופת הדיווח (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.

(2) להלן נתונים על שערי חליפין שונים ועל המדד:

תאריך הדוחות הכספיים:	שער החליפין היציג של				מדד בישראל (*)		מדד תשומות הבניה (**)
	האירו	הרון הרומני	הקורונה הצ'כית	הדולר	מדד בגין	מדד ידוע	מדד בגין
	ש"ח ל-1 אירו	ש"ח ל-1 רון	ש"ח ל-1 קורונה	ש"ח ל-1 דולר	נקודות	נקודות	נקודות
31 בדצמבר 2024	3.796	0.763	0.151	3.647	123.4	123.8	133.6
31 בדצמבר 2023	4.012	0.808	0.162	3.627	119.5	119.7	129.8
31 בדצמבר 2022	3.753	0.759	0.156	3.519	116.1	115.8	127.3

שיעורי השינוי:	שער החליפין היציג של				מדד בישראל (*)		מדד תשומות הבניה (**)
	האירו	הרון הרומני	הקורונה הצ'כית	הדולר	מדד בגין	מדד ידוע	מדד בגין
	%	%	%	%	נקודות	נקודות	נקודות
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	(5.37)	(5.57)	(6.79)	0.55	3.23	3.46	2.93
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	6.89	6.46	3.85	3.07	2.96	3.33	1.96
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	6.65	6.75	10.64	13.15	5.26	5.37	4.77

(*) לפי מדד בסיס ממוצע 2010
(**) לפי בסיס יולי 2011

כה. תשלומים מבוססי מניות:

תשלומים מבוססי מניות לעובדים ולנושאי משרה, המסולקים במכשירים הוניים של הקבוצה נמדדים בשווים ההוגן במועד ההענקה. הקבוצה מודדת במועד ההענקה את השווי ההוגן של המכשירים ההוניים המוענקים על ידי שימוש במודל בלק-שולס (לעניין אופן מדידת השווי ההוגן של תשלומים מבוססי מניות, ראה ביאור 30). כאשר המכשירים ההוניים המוענקים אינם מבשילים עד אשר אותם עובדים משלימים תקופת שירות מוגדרת. הקבוצה מכירה בהסדרי התשלום מבוססי המניות בדוחות הכספיים על פני תקופת ההבשלה כנגד גידול בהון, תחת סעיף "קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות". בתום כל תקופת דיווח, אומדת הקבוצה את מספר המכשירים ההוניים הצפוי להבשיל. שינוי אומדן ביחס לתקופות קודמות מוכר ברווח או הפסד כך שההוצאה המצטברת משקפת את האומדן המתוקן, כנגד תיאום מקביל להון.

באור 3 - תיקונים לתקני דיווח כספי ופרשנויות שפורסמו

א. תקנים חדשים, פרשנויות חדשות ותיקונים לתקנים המשפיעים על התקופה הנוכחית ו/או על תקופות דיווח קודמות:

- **תיקוני IAS 1 "הצגת דוחות כספיים" (בדבר סיווג התחייבויות כשוטפות או כלא שוטפות)**

בשנת 2020 פורסם תיקון ל-IAS 1 בדבר סיווג התחייבויות כשוטפות או כלא שוטפות (להלן: תיקון 2020). התיקון הבהיר כי סיווג ההתחייבויות כשוטפות או כלא שוטפות מבוסס על הזכויות שקיימות לתום תקופת הדיווח ואינו מושפע מהצפי של הישות למימוש זכות זו.

התיקון הסיר את ההתייחסות לקיומה של זכות "בלתי מותנית" לדחיית סילוק של התחייבות למשך לפחות 12 חודש לאחר תקופת הדיווח והבהיר כי אם הזכות לדחיית הסילוק כאמור מותנית בעמידה באמות מידה פיננסיות, הזכות קיימת אם הישות עומדת באמות המידה שנקבעו לתום תקופת הדיווח, גם אם בחינת העמידה באמות המידה נעשית על ידי המלווה למועד מאוחר יותר.

כמו כן, במסגרת התיקון נוספה הגדרה למונח "סילוק" על מנת להבהיר כי סילוק יכול להיות העברת מזומן, סחורות ושירותים או מכשירים הוניים של הישות עצמה לצד שכנגד. בהקשר זה, הובהר כי אם לפי תנאי ההתחייבות, לצד שכנגד יש אופציה לדרוש סילוק במכשירים ההוניים של הישות, תנאי זה אינו משפיע על סיווג ההתחייבות כשוטפת או כלא שוטפת אם האופציה מסווגת כרכיב הוני נפרד בהתאם ל-IAS 32 "מכשירים פיננסיים: הצגה".
התיקון משפיע רק על סיווג התחייבויות כשוטפות או כלא שוטפות בדוח על המצב הכספי ולא על הסכום או על עיתוי ההכרה באותן התחייבויות או בהכנסות ובהוצאות הקשורות להן.

באוקטובר 2022 פורסם תיקון נוסף בדבר סיווג התחייבויות עם אמות מידה פיננסיות (להלן: תיקון 2022) אשר הבהיר כי רק אמות מידה פיננסיות אשר הישות נדרשת לעמוד בהן בסוף תקופת הדיווח או לפניה, משפיעות על זכותה של הישות לדחות סילוק התחייבות למשך לפחות 12 חודש לאחר תקופת הדיווח, גם אם העמידה בהן נבחנת בפועל לאחר תקופת הדיווח. לעומת זאת, אמות מידה פיננסיות שישות נדרשת לעמוד בהן למועד מאוחר מסוף תקופת הדיווח אינן משפיעות על קיומה של הזכות כאמור לסוף תקופת הדיווח.

בנוסף, תיקון 2022 קובע כי אם זכותה של הישות לדחות את סילוק ההתחייבות למשך לפחות 12 חודש לאחר תקופת הדיווח כפופה לכך שהישות תעמוד באמות מידה פיננסיות בתוך 12 חודש לאחר תקופת הדיווח, הישות נדרשת לתת גילוי אשר יאפשר למשתמשי הדוחות הכספיים להבין את הסיכון הגלום בכך.

יתר התיקונים שפורסמו במסגרת תיקון 2020 נותרו על כנם. תיקון 2020 ותיקון 2022 נכנסו לתוקף מחייב לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2024 או לאחריו. לתקן לא הייתה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים של החברה.

באור 3 - תיקונים לתקני דיווח כספי ופרשנויות שפורסמו (המשך):

ב. תקנים, פרשנויות ותיקונים לתקנים שפורסמו, ואינם בתוקף, ולא אומצו באימוץ מוקדם בידי הקבוצה, אשר צפויה, או עשויה להיות להם השפעה על תקופות עתידיות:

- **תקן דיווח כספי בינלאומי IFRS 18 "הצגה וגילוי בדוחות הכספיים":**

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

השינויים העיקריים בתקן מתמקדים בתחומים הבאים:

1. מבנה דוח רווח או הפסד- הצגת סיכומי משנה מוגדרים וחלוקה לקטגוריות בדוח רווח או הפסד.
2. דרישות בנוגע לשיפור הקיבוץ והפיצול של מידע בדוחות הכספיים ובביאורים.
3. הצגת מידע בנוגע למדדי ביצוע המוגדרים על ידי ההנהלה ("MPM") שאינם מבוססים על תקני חשבונאות (NON- GAAP) בביאורים לדוחות הכספיים

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

התקן יכנס לתוקף לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2027 או לאחריו. התקן מיושם למפרע, עם הוראות מעבר ספציפיות. אימוץ מוקדם אפשרי, אולם בהתאם להחלטת רשות ניירות ערך אימוץ מוקדם יתאפשר רק החל מהתקופה המתחילה ביום 1 בינואר 2025 (דוחות כספיים לרבעון הראשון של שנת 2025).

החברה בוחנת את השפעת IFRS 18 , לרבות השפעת התיקונים לתקני IFRS נוספים כתוצאה מיישומו, על הדוחות הכספיים.

ב. תקנים, פרשנויות ותיקונים לתקנים שפורסמו, ואינם בתוקף, ולא אומצו באימוץ מוקדם בידי הקבוצה, אשר צפויה, או עשויה להיות להם השפעה על תקופות עתידיות: (המשך):

- **תיקוני IFRS 9 "מכשירים פיננסים" ו- IFRS 7 "מכשירים פיננסים: גילויים" (בדבר סיווג ומדידה של מכשירים פיננסים והוספת דרישות גילוי):**

עיקרי התיקונים ל IFRS 9

- הוספת אפשרות לגרוע התחייבות פיננסית שסולקה באמצעות העברה במערכת תשלומים אלקטרונית לפני מועד הסילוק. בהתקיים הקריטריונים הבאים:
  - לישות אין יכולת מעשית למשוך, לעצור או לבטל את הוראת התשלום,
  - לישות אין יכולת מעשית לגשת למזומנים שישמשו לסילוק כתוצאה מהוראת התשלום, וכן
  - סיכון הסליקה הקשור למערכת התשלומים האלקטרונית אינו משמעותי.

ישות שתבחר באפשרות זו נדרשת ליישמה על כל התחייבויות המסולקות באותה מערכת תשלומים אלקטרונית.

באור 3 - תיקונים לתקני דיווח כספי ופרשנויות שפורסמו (המשך):

- הוספת הנחיות יישום ודוגמאות לצורך הערכה האם תזרימי מזומנים חוזיים של נכס פיננסי מהווים רק תשלומי קרן וריבית בגין סכום הקרן שטרם נפרעה לצורך סיווג הנכס הפיננסי.
- התיקון מבהיר כי לנכס פיננסי יש מאפיינים של נכס ללא זכות חזרה (Non-Recourse) אם זכותה הסופית של הישות לקבל תזרימי מזומנים מוגבלת חוזית לתזרימי מזומנים שנוצרו מנכסים מוגדרים.
- התיקונים מבהירים את המאפיינים של מכשירים צמודים לפי חוזה (Contractually linked instruments) המבדילים אותם מעסקאות אחרות.

עיקרי התיקונים ל IFRS 7

a. עדכון דרישות הגילוי לגבי השקעות במכשירים הוניים המיועדים לשווי הוגן דרך רווח כולל אחר.
b. הוספת דרישות גילוי לגבי תנאים חוזיים שעשויים לשנות את העיתוי או הסכום של תזרימי המזומנים החוזיים של מכשירים פיננסיים בהתרחשות (או אי התרחשות) של אירוע מותנה (לדוגמה, השגת יעדי הפחתת פליטות גזי חממה) שאינו מתייחס ישירות לשינויים בסיכונים ובעלויות של הסכמי הלוואה בסיסיים (כגון ערך הזמן של הכסף או סיכון אשראי).

התיקונים ייכנסו לתוקף לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2026 או לאחר מכן. יישום מוקדם אפשרי בתנאי שכל התיקונים ייושמו בו זמנית או שייושמו רק התיקונים הקשורים לסיווג הנכסים הפיננסיים.
ישות נדרשת ליישם את התיקונים למפרע. הישות לא נדרשת להציג מחדש תקופות קודמות במועד היישום לראשונה אך היא רשאית לעשות זאת אם, ורק אם, ניתן לעשות ללא שימוש ב"ראיה לאחור" (hindsight).

ב. תקנים, פרשנויות ותיקונים לתקנים שפורסמו, ואינם בתוקף, ולא אומצו באימוץ מוקדם בידי הקבוצה, אשר צפויה, או עשויה להיות להם השפעה על תקופות עתידיות: (המשך):

- **שיפורים שנתיים לתקני IFRS חשבונאיים (כרך 11):**

במסגרת תהליך השיפורים השנתיים, פורסמו ביולי 2024 מספר תיקונים לתקני IFRS הכוללים:

c. תיקוני ניסוח מצומצמים בהיקפם ל- IFRS 1 "אימוץ לראשונה של תקני דיווח כספי בינלאומיים", IFRS 10 "דוחות כספיים מאוחדים" ו- IAS 7 "דוח על תזרימי מזומנים".
d. תיקונים ל- IFRS 9 "מכשירים פיננסיים" המבהירים כי כאשר נקבע כי התחייבות חכירה סולקה (extinguished) בהתאם להוראות IFRS 9, החוכר נדרש ליישם את הוראות סעיף 3.3.3 ל-IFRS 9 כך שהרווח או ההפסד הנובע מהגריעה יוכר ברווח או הפסד. כמו כן, הובהר כי יתרת לקוחות תימדד במועד ההכרה לראשונה בהתאם לסכום שנקבע ביישום IFRS 15 ולא בהתאם למחיר העסקה.

התיקונים ייכנסו לתוקף לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ב-1 בינואר 2026 או לאחר מכן. יישום מוקדם אפשרי תוך מתן גילוי לעובדה זו.
התיקון ל-IFRS 9 בדבר גריעת התחייבויות חכירה יושם לגבי התחייבויות חכירה שסולקו בתחילת תקופת הדיווח השנתית שבה התיקון מיושם לראשונה.

החברה בוחנת את השפעת התקנים החדשים שטרם נכנסו לתוקף.

באור 4 - שיקולי דעת חשבונאיים קריטיים ומקורות מפתח לאומדני אי וודאות

א. כללי:

ביישום המדיניות החשבונאית של הקבוצה, המתוארת בבאור 2 לעיל, נדרשת הנהלת החברה, במקרים מסוימים, להפעיל שיקול דעת חשבונאי נרחב וכן לקבוע הערכות ואומדנים.

ב. שיקולי דעת חשבונאיים קריטיים:

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

קביעת קיום על פני זמן של מחויבויות הביצוע בפרויקטים של נדל"ן יזמי למגורים

כאמור בבאור 2 טז' הקבוצה הגיעה למסקנה כי היא רשאית להכיר בהכנסות ממכירת דירות בישראל לאורך זמן, חלף הכרה בהן במועד מסירת הדירות. בקביעה כי השליטה על דירת מגורים מועברת ללקוח לאורך זמן וכתוצאה מכך יש להכיר בהכנסה ממכירתה לאורך זמן, הקבוצה מתבססת על הוראות החוזה, חוות דעת משפטיות והוראות החוק המצביעות כי לקבוצה קיימת זכות לאכוף את קיומו של החוזה. אי קיומם של תנאים אלו ישפיע על מועד רישום ההכנסות ממכירת דירות, ובכך גם על מצבה הכספי של הקבוצה ועל תוצאות פעולותיה.

ג. אומדנים והנחות בהכנת הדוחות הכספיים:

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

באור 4 - שיקולי דעת חשבונאיים קריטיים ומקורות מפתח לאומדני אי וודאות (המשך)

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

המובא להלן מתייחס לאומדנים קריטיים, שביצעה ההנהלה בתהליך יישום המדיניות החשבונאית של הקבוצה, ושיש להם השפעה משמעותית ביותר על הסכומים שהוכרו בדוחות הכספיים.

(1) מסים על הכנסה

הקבוצה כפופה לחוקי המס במספר מדינות. שיקול דעת נרחב נדרש לצורך קביעת ההתחייבות למס שוטף של כל אחת מחברות הקבוצה.
הקבוצה מכירה בהתחייבויות בגין תוצאות המס של עסקאות אלה, בהתבסס על אומדני ההנהלה, אשר מסתמכת על יועצים מקצועיים, בנוגע לעיתוי וגובה חבות המס הנובעת מעסקאות אלה. כאשר תוצאת המס של עסקאות אלה שונה מאומדני ההנהלה, יוקטנו/יוגדלו הוצאות המסים וההתחייבויות למסים נדחים במועד קביעת השומה הסופית.

(2) מחזור תפעולי

כאמור בבאור 2 ג' לעיל, מעריכה החברה כי תקופת המחזור התפעולי הרגיל של החברה בהתייחס לבנית בניינים למכירה הינה בין 3-5 שנים. עקב כך כוללים הנכסים וההתחייבויות השוטפות פריטים המיוחסים לפעילות זו הצפויים להתממש במהלך תקופת המחזור התפעולי. התארכות או התקצרות המחזור התפעולי האמור בהתייחס לבנית בניינים למכירה תשפענה על סכומו של ההון החוזר של הקבוצה.

(3) אומדן עלויות לגמר פרויקטים ושיעורי השלמה המשמשים בקביעת הכנסות מבניינים בהקמה ועלויות הקמתם

כאמור בבאור 2 ט"ז לעיל, החברה מכירה בהכנסות ממכירת דירות, לאורך זמן, קרי, ככלל, באופן שוטף על פני תקופת הקמתן, בהתאם להתקדמות הביצוע ושיעור ההשלמה. הקבוצה אומדת את התקדמות הביצוע של עבודות יזמיות, לצורך קביעת שיעור ההשלמה, בהתבסס על התשומות שהושקעו ואומדן סך העלויות הדרושות להשלמת העבודות היזמיות (להלן – **אומדן עלויות לגמר**). אומדן עלויות לגמר של עבודות יזמיות הינו אומדן קריטי, הכרוך באי וודאויות, והמתבסס על הנחות שחלקן סובייקטיביות, בעיקר בהתייחס להערכת הסוגים והמחירים של חומרי גלם ושירותים להם נדרשת הקבוצה לצורך הקמת הפרויקטים, הכמויות הנדרשות לבנייתם, שינויים אפשריים בהיקפם ולוחות זמנים צפויים לסיום הקמתם ומסירתם. הנחות סובייקטיביות אלו מבוססות, בעיקר, על מיטב שיפוטם המקצועי של הנהלת החברה והמחלקות המקצועיות שלה, ניסיון העבר ומאפייניו הייחודיים של כל פרויקט, זאת בהתחשב בנסיבות ובמידע הטוב ביותר שיש ברשותם נכון ליום 31 בדצמבר 2024. אומדן העלויות לגמר הינו גם רכיב קריטי באמידת התקדמות הביצוע ושיעור ההשלמה, אשר מצידו משמש לקביעת ההכנסות מבניינים בהקמה ועלויות הקמתם, כפי שהם מוצגים בדוח הרווח או הפסד.

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

(4) קביעת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה

כאמור בבאורים 2יא', 16 ו- 17, הנדל"ן להשקעה של החברה (מניב ובהקמה) מוצג לפי שוויו ההוגן לתאריך המאזן, כאשר שינויים בשווי ההוגן נזקפים לדוח רווח והפסד כהכנסות או כהוצאות.

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

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

הנהלת החברה נוהגת לקבוע את השווי ההוגן לפי שיטות הערכה מקובלות לנכסי נדל"ן, בעיקר היוון תזרימי מזומנים, השוואה של מחירי מכירה של נכסים דומים ונכסי החברה בסביבה הקרובה והשוואת מחירים ליחידות קרקע/ מ"ר. כאשר נעשה שימוש בשיטת היוון תזרימי המזומנים, לשיעור הריבית המנכה את תזרימי המזומנים נטו הצפויים מהנכס, נודעת השפעה משמעותית על שוויו ההוגן. הוא הדבר גם לגבי המחיר ההשוואתי שנקבע ליחידות קרקע/מ"ר.

בקביעת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה מניב נלקחים בחשבון, בין היתר וככל שרלוונטי, מיקום הנכס ומצבו הפיזי, איכות השוכרים ואיתנותם הפיננסית, תקופות השכירות, מחירי שכירות לנכסים דומים, התאמות נדרשות למחירי השכירות הקיימים, מידת האכלוס בפועל והחזויה של הנכס ועלויות תפעולו. שינוי בערכו של מי ממרכיבים אלו, או בכולם, יכול להשפיע באופן משמעותי על שוויו ההוגן של הנכס כפי שאומדת אותו הנהלת החברה.

בקביעת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה, לרבות קרקעות שיועדו לנדל"ן להשקעה, נלקחים בחשבון, בין היתר וככל שרלוונטי, משך הקמת הפרויקט, גובה דמי השכירות שהוא צפוי להניב, העלות הנוספת שדרושה להקמתו עד לתפעולו השוטף וכן שיעור הריבית ועלויות המימון, פרמיית הסיכון של הפרויקט (רווח יזמי צפוי), שיעור התשואה הראוי ומחירי השוואה למ"ר. שינוי בערכו של מי ממרכיבים אלו, או בכולם, יכול להשפיע באופן משמעותי על שוויו ההוגן של הנכס כפי שנאמד על ידי הנהלת החברה.

החברה חותרת לקביעת שווי הוגן אובייקטיבי ככל שניתן, אך עם זאת תהליך אמידת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה 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 ההוגן, תוך התחשבות בנסיבות ובמידע הטוב ביותר נכון ליום 31 בדצמבר 2024. לאור זאת, ולאור האמור לעיל בפסקאות הקודמות, קביעת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה של החברה (מניב ובהקמה), לרבות בחירת גישת השמאות המתאימה ביותר, הן תוצאה של הפעלת שיקול דעת סובייקטיבי בסביבה של אי וודאות, לעיתים משמעותית במיוחד. לפיכך, שינויים בהנחות המשמשות לקביעת השווי ההוגן יכולים להשפיע באופן מהותי על מצבה הכספי ותוצאות פעולותיה של החברה.

השווי ההוגן של נכסי הנדל"ן להשקעה (מניב ובהקמה) הנמדדים בשווי הוגן ליום 31 בדצמבר 2024 מסתכם לסך של כ- 1,694 מיליון ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2023 סך של כ- 1,406 מיליון ש"ח).
לעניין השפעות של שינויים בהנחות בסיס מהותיות על השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה של החברה ליום 31 בדצמבר 2024, ראה באור 16 ו- 17.

באור 5 - מזומנים ושווי מזומנים

ההרכב

	ליום 31 בדצמבר	
	2024	2023
	אלפי ש"ח	
מזומנים ויתרות בבנקים	40,786	16,730
פיקדונות לזמן קצר	450,645	85,061
	491,431	101,791

באור 6 - פיקדונות מוגבלים בשימוש

היתרה כוללת חשבונות מוגבלים וכן כספי לקוחות המופקדים בתאגידים בנקאיים בחשבונות הליווי של החברה. חשבונות עו"ש ופיקדונות הקשורים אליהם זמינים לשימוש על ידי החברה בכפוף לקיום תנאים המוגדרים בהסכמי הליווי שנחתמו בין החברה לבין הבנק וכן בכפוף למידע המצוי בדוחות מהנדס המוגשים לבנק מדי תקופה. הסכמי הליווי בהם קשורה החברה כוללים בין היתר התניות בדבר התקדמות בביצוע הפרויקט, מכירה של יחידות דיור, עמידה בתקציב, רווחיות והמצאות הון עצמי בשיעור שהוגדר בחוזה הליווי.

באור 7 - לקוחות ונכסים בגין חוזים עם לקוחות

א. ההרכב

	ליום 31 בדצמבר	
	2024	2023
	אלפי ש"ח	
חשבונות פתוחים	16,127	13,182
המחאות לגבייה	5,306	4,990
הכנסות לקבל	1,605	9,944
חייבים בגין פרויקטים	48,391	43,767
נכסים בגין חוזים עם לקוחות	517,993	377,267
	589,422	449,150

ליום 31 בדצמבר 2024, לקבוצה אין לקוח יחיד אשר יתרת חובו עולה על 10% מיתרת הלקוחות.

ב. תנועה בנכסים בגין חוזים עם לקוחות

	ליום 31 בדצמבר	
	2024	2023
	אלפי ש"ח	
יתרה לתחילת השנה	377,267	135,727
בגין מכירת דירות	1,655,234	1,221,896
תקבולים	(1,514,508)	(980,356)
יתרה לסוף השנה	517,993	377,267

באור 8 - חייבים ויתרות חובה

	ליום 31 בדצמבר	
	2024	2023
	אלפי ש"ח	
חייבים		
מוסדות ממשלתיים	3,014	33,790
מקדמות על חשבון קרקע	-	1,253
שותפים בעסקאות משותפות	21,439	730
עלות להשגת חוזה (*)	39,903	29,955
חייבים אחרים	7,738	11,273
	72,094	77,001
יתרות חובה		
הוצאות מראש (**)	88,626	10,086
מקדמות לספקים וקבלנים	14,951	16,524
	103,577	26,610
	175,671	103,611

(*) היתרות ליום 31 בדצמבר 2024 ו- 2023 מהוות עלות השגת חוזים עם לקוחות. הקבוצה מכירה בעלויות נלוות של השגת חוזים עם לקוחות (עמלות תיווך ומשפטיות ספציפיות לחוזה עם לקוח) כנכס, כאשר היא צופה להשיב עלויות אלה. נכס זה מופחת לרווח או הפסד לפי קצב ההכרה בהכנסה מהחוזה. במהלך השנים 2024 ו- 2023 ההפחתה הסתכמה לסך של 30,232 אלפי ש"ח ו- 12,022 אלפי ש"ח בהתאמה.

(**) כולל הוצאות ריבית מראש בסך של כ- 68,757 אלפי ש"ח בגין עסקת רכישת הקרקע בשדה דב, ראו ביאור 27 יא.

באור 9 - נכסים לא שוטפים המוחזקים למכירה

ההרכב

	ליום 31 בדצמבר	
	2024	2023
	אלפי ש"ח	
דיור להשכרה פתח תקווה (1)	60,533	-
קרקע מיועדת למגורים חדרה (2)	28,683	-
מלאי מקרקעין (3)	10,953	15,362
מסחר באשדוד (4)	13,897	-
נכסים באשדוד (5)	-	44,092
מסחר בכרמי גת (6)	-	8,821
נכסים שונים	-	26,901
סה"כ	114,066	95,176

(1) לעניין עסקה למכירת 49% מהזכויות בקרקע בייעוד לדיור להשכרה, ראה ביאור 27ו'. נכון ליום 31 בדצמבר 2024 קיימת הלוואה בגין הנכס בסך של כ- 39.6 מיליון ש"ח (שסווגה כהתחייבות בגין נכס מוחזק למכירה).

(2) לעניין עסקה למכירת זכויות להקמת 318 יח"ד בייעוד למגורים, ראה ביאור 27יג'. נכון ליום 31 בדצמבר 2024 קיימת התחייבות בגין מקדמות על חשבון מכירת הנכס בסך של כ- 36.3 מיליון ש"ח (שסווגה כהתחייבות בגין נכס מוחזק למכירה).

(3) החברה משווקת למכירה מספר מגרשים בעיר אופקים. נכון ליום 31 בדצמבר 2024 ו-2023 קיימת התחייבות בגין מקדמות על חשבון מכירת הנכס בסך של כ- 6,726 אלפי ש"ח וכ-5,613 אלפי ש"ח בהתאמה. החברה הכירה ברווח ממכירת המגרשים בגינם הועברו הזכויות לרוכשים.

(4) בחודש פברואר 2025, לאחר תאריך המאזן, התקשרה החברה בהסכם למכירת זכויותיה בנכס מסחרי באשדוד.

(5) בחודש נובמבר 2023 התקשרה החברה בהסכם למכירת זכויותיה בשני מגרשים באשדוד. תשלום מלוא התמורה הושלם ברבעון הראשון של שנת 2024.

(6) בחודש נובמבר 2023 התקשרה החברה בהסכם למכירת זכויותיה בנכס מסחרי בכרמי גת. תשלום מלוא התמורה הושלם ברבעון הראשון של שנת 2024.

ראה באור 42 בדבר שעבודים ובטחונות.

באור 10 - בניינים בהקמה ומלאי דירות למכירה

א. ההרכב

	ליום 31 בדצמבר	
	2024	2023
	אלפי ש"ח	
מלאי דירות גמורות למכירה	146,050	145,324
מלאי בניינים בהקמה (*)	1,132,115	1,278,804
	1,278,165	1,424,128
(*) כולל עלויות אשראי שהוונו	33,729	31,482

מתוך מלאי דירות גמורות ליום 31 בדצמבר 2024 ו-2023 סך של 35,693 אלפי ש"ח ו- 24,518 אלפי ש"ח, בהתאמה, מיוחס למלאי ברומניה.

ב. מידע נוסף:

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
	2024	2023
	אלפי ש"ח	
סכום מלאי בניינים למכירה שהוכר כהוצאה במהלך השנה	1,022,048	798,387

ראה באור 42 בדבר מלאי בניינים למכירה ששועבד כבטוחה להתחייבות.
ראה באור 43 בדבר סכומים שסילוקם חזוי לאחר יותר מ- 12 חודשים.

באור 11 - מקדמות ששולמו ע"ח מלאי מקרקעין

	ליום 31 בדצמבר	
	2024	2023
	אלפי ש"ח	
קרקע במזרח יבנה (א)	6,809	6,577
קרקע ביהוד (ב)	83,131	83,119
קרקע בתל אביב	-	15,061
קרקע במזרח יבנה 2	-	6,232
רחובות	-	6,582
קרקע בית גמליאל (ג)	6,303	4,970
אחרים	7,884	11,201
	104,127	133,742

א. לעניין התקשרות בהסכם אופציה לרכישת זכויות בקרקע במזרח יבנה, עבורן שולם סך של כ- 6,809 אש"ח , ראה באור 27ג' ו- 27ד'.

ב. לענין התקשרות בהסכם אופציה לרכישת זכויות בקרקע ביהוד, עבורן שולם סך של כ- 83,131 אש"ח, ראה באור 27ה'.

ג. בחודש ינואר 2021 התקשרה החברה, עם אגודה שיתופית חקלאית בהסכם להסבה לטובת החברה של זכות האגודה לרכישה מרמ"י בפטור ממכרז של זכויותיה בקרקע במזרח יבנה שהשיבה לרמ"י בהתאם להסכמי השבה. למיטב הערכת הצדדים חלקה של האגודה בקרקע עתיד לכלול זכויות בהיקף כולל של כ- 400 יח"ד בבניה רוויה בתחום תמ"ל 1049 (חלק החברה 1/3). התמורה בגין עיסקת הסבת הזכות הינה סך של 12,000 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ (חלק החברה), והיא תותאם בהתאם למספר היחידות שתוקצינה בפועל. טרם שולמה מלוא התמורה. בגין מימוש הזכות תידרש החברה לשלם דמי חכירה מהוונים מלאים לרמ"י וכן הוצאות פיתוח, בהתאם להחלטת רמ"י.

באור 12 - מלאי בניינים להשכרה בייעוד עתידי למכירה

א. בחודש פברואר 2022 ניתנה החלטה סופית של הרשות להשקעות ולפיתוח התעשיה והכלכלה במשרד הכלכלה, לאשר תכנית מכוח הפרק השביעי 1 לחוק לעידוד השקעות הון, התשי"ט-1959, לשלב ב' של פרויקט סנטרל פארק בבאר שבע, הכולל 272 יחידות דיור, לפיה 50% משטחי הפרויקט (136 יח"ד) יושכרו לתקופה של 5 שנים.

במהלך חודש מאי 2022 התקבלה החלטה משותפת על ידי החברה ועל ידי שותפתה, חברת אזורים חברה להשקעות בפיתוח ובנין בע"מ בדבר יעוד להשכרה של בנין אחד הכולל 136 יחידות דיור, אשר הקמתו הסתיימה בחודש אפריל 2022. בהתאם לאמור, החברה סיווגה את עלות הבניין שיועד להשכרה ממלאי שוטף למלאי לזמן ארוך.
לימים 31 דצמבר 2024 ו- 2023, עלות הבניין שיועד להשכרה עומדת על סך של כ- 67.1 מיליון ש"ח, ו- 67.8 מיליון ש"ח, בהתאמה (חלק החברה).
נכון למועד פרסום הדוח, אחוז התפוסה בבניין הוא 90%.

ב. בחודש אוקטובר 2023 ניתנה החלטה סופית של הרשות להשקעות ולפיתוח התעשיה והכלכלה במשרד הכלכלה, לאשר תכנית מכוח הפרק השביעי 1 לחוק לעידוד השקעות הון, התשי"ט-1959, של פרויקט כרמי גת מגרש 321 בקריית גת, הכולל 164 יחידות דיור, לפיה 50% משטחי הפרויקט (82 יח"ד) יושכרו לתקופה של 5 שנים.

באור 12 - מלאי בניינים להשכרה בייעוד עתידי למכירה (המשך)

במהלך חודש ספטמבר 2024 התקבלה החלטה על ידי החברה בדבר יעוד להשכרה של 2 בניינים הכוללים 82 יחידות דיור, אשר הקמתם צפויה להסתיים בחודש מאי 2025. בהתאם לאמור, החברה סיווגה את עלות הבניינים שיועדו להשכרה ממלאי שוטף למלאי לזמן ארוך.
ליום 31 דצמבר 2024, עלות הבניינים שיועדו להשכרה עומדת על סך של כ- 57.9 מיליון ש"ח.

ראה באור 42 בדבר שעבודים ובטחונות.

באור 13 - חייבים, הלוואות לזמן ארוך ואחרים

	ליום 31 בדצמבר	
	2024	2023
	אלפי ש"ח	
תשלומים מראש בקשר לפרויקטי פינוי- בינוי	1,426	2,274
הלוואה לצד ג'	5,887	4,051
ריבית לקבל בגין שותפות	3,442	3,136
אחרים	11,855	502
	22,610	9,963

א. בשנת 2007 העמידה החברה לטובת צד ג', אשר זכה במכרז רמ"י לתכנון ואופציה לרכישת זכויות במקרקעין בגני יהודה, הלוואה בסך כולל של 16,969 אלפי ש"ח (כולל ריבית והצמדה שנצברו).
כבטחון להחזר ההלוואה שועבדו מחצית מניות צד ג' בשעבוד קבוע ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום. כמו כן, קיבלה החברה ערבות אישית של בעלי השליטה בצד ג'.
בעקבות הודעתה של רמ"י בשנת 2011 לצד ג' כי הוא לא יהא זכאי לממש את האופציה הנ"ל ו/או לקבל כל זכות אחרת במקרקעין, הגיש צד ג' בחודש אוקטובר 2015 תביעה נגד רמ"י על סך של 300 מיליון ש"ח, אשר הוגדלה לסך של 500 מיליון ש"ח בחודש פברואר 2022.
בשל המחלוקת האמורה בין צד ג' לרמ"י, ומאחר והליכי גישור שונים ביניהם לא צלחו, וההליך נדון בבית משפט, החברה סברה כי גברה אי הוודאות באשר ליכולת גביית ההלוואה, על כן ביצעה החברה עוד בשנת 2013, הפרשה לירידת ערך על מלוא ההלוואה.למען הסר ספק מובהר כי ביצוע ההפרשה אינו גורע מזכויות החברה לפירעון ההלוואות שהועמדו לטובת צד ג'.
לאחר דיונים בשנת 2022 אישר ביהמ"ש את תיקון סכום התביעה. נכון למועד הדוח הסתיים הליך ההוכחות בבית המשפט, אשר לאחריו צפויים הצדדים להגיש כתבי סיכומים ובהמשך ביהמ"ש יפסוק במחלוקת.

באור 14 - השקעה בחברות מוחזקות

א. חברות מאוחדות:

פירוט החברות המאוחדות של הקבוצה:

שם החברה הבת	מדינת התאגדות	תחום הפעילות	שיעור זכויות הבעלות ליום 31 בדצמבר	
			2024	2023
			%	%
מוחזקות במישרין				
י.ח. דמרי ייזום והשקעות (1998) בע"מ	ישראל	נכסים מניבים	100	100
י.ח. דמרי (בניה) אינטרנשיונל בע"מ	ישראל	חברת אחזקות	100	100
י.ח.דמרי ביצוע בע"מ	ישראל	ביצוע שינויי דיירים בפרויקטים שבשותפות	100	100
דמרי סנטר ניהול בע"מ	ישראל	ניהול נכסים מניבים	100	100
דמרי בעיר בע"מ[1]	ישראל	פרויקטים בתמ"א 38 (הריסה ובניה)	100	100
י.ח. דמרי נדל"ן בע"מ[2]	ישראל	נכסים מניבים	100	100
ישראמרין בנייה מודולרית בע"מ[3]	ישראל	בנייה מודולרית	100	100
י.ח. דמרי בשדה דב בע"מ[4]	ישראל	בנייה למגורים ומניבים	100	100
שאינן מוחזקות במישרין				
דמרי סינמה ניהול באר שבע בע"מ[5]	ישראל	ניהול נכסים מניבים	100	100
Dimri holding c.z. s.r.o[6]	צ'כיה	בנייה למגורים	100	100
Dimri construction and development (b.a.s.t 1) s.r.o	צ'כיה	בנייה למגורים	100	100
Dimri holdings (ro) s.r.l [7]	רומניה	בנייה למגורים	100	100
Dimri Construction& Development s.r.l	רומניה	בנייה למגורים	100	100
Dimri Halom Investment s.r.l	רומניה	בנייה למגורים	100	100
Dimri General Holdings s.r.l	רומניה	בנייה למגורים	100	100
Dimri Group (ro) s.r.l	רומניה	נכסים מניבים	80	80
Dimri City & Development s.r.l	רומניה	בנייה למגורים	100	100
Yahalom Group s.r.l	רומניה	בנייה למגורים	100	100
Dimri Residential project s.r.l	רומניה	בנייה למגורים	100	100

באור 14 - השקעה בחברות מוחזקות (המשך)

היקף ההשקעה בחברה מוחזקת במישרין, מחושב כסכום נטו של סך הנכסים בניכוי סך ההתחייבויות המיוחס לבעלי מניות החברה האם, בהתבסס על הדוחות המאוחדים של החברה המציגים מידע כספי בגין החברה המוחזקת, לרבות מוניטין.

(1) החברה מחזיקה במישרין ב- 100% ממניות חברת דמרי בעיר בע"מ.

(2) החברה מחזיקה במישרין ב- 100% ממניות חברת י.ח דמרי נדל"ן בע"מ.

(3) במהלך חודש נובמבר לשנת 2022 הושלמה עסקה במסגרתה רכשה החברה את מלוא הון המניות המונפק והנפרע של חברת ישראמרין בנייה מודולרית בע"מ.

(4) במהלך חודש יולי 2024 התקשרה החברה, באמצעות חברות בת בבעלותה המלאה, בהסכם לרכישת מלוא הזכויות במקרקעין בשדה דב תל אביב. בדבר רכישת הקרקע כאמור ראה באור 27 יא'. בדבר הערבות שניתנה בגין הרכישה ראה באור 44.

(5) בשנת 2022 במסגרת פיצול פעילות הנדל"ן המניב לחברת י.ח. דמרי נדל"ן בע"מ, עברה חברת סינמה ניהול באר שבע בע"מ לבעלות מלאה של חברת דמרי נדל"ן בע"מ.

(6) החברה מחזיקה במישרין ב- 0.1% ממניות חברת Dimri holdings c.z. s.r.o.

(7) החברה מחזיקה במישרין ב- 0.99% בחברת Dimri holdings (ro) s.r.l.

ב. פעילויות משותפות:

פירוט הפעילויות המשותפות של הקבוצה:

שם הפעילות המשותפת	תחום הפעילות	מדינת התאגדות ומקום פעילות עסקית עיקרי	שיעור זכויות הבעלות ליום 31 בדצמבר	
			2024	2023
			%	%
י.ח. דמרי בומל ירושלים	בנייה למגורים	ישראל	51.15	51.15
י.ח. דמרי אזורים באר-שבע	בנייה למגורים	ישראל	50	50
י.ח. דמרי אזורים באר-שבע(*)	דיור להשכרה	ישראל	50	50
י.ח. דמרי אגן פינוי בינוי	בנייה למגורים	ישראל	50	50
י.ח. דמרי משהב מבני אופיר	בנייה למגורים	ישראל	50	50
י.ח. דמרי N.B.S	בנייה למגורים	ישראל	50	-

(*) לפרטים בדבר הפרויקט המשותף עם חברת אזורים בתחום פעילות דיור להשכרה ראה באור 12.

באור 15 - רכוש קבוע, נטו

ההרכב והתנועה:

	רכבי עבודה וכלי צמ"ה	כלי רכב פרטיים	ציוד לבניה	ריהוט וציוד משרדי	מבנים ומקרקעין	מערכת פוטו-וולטאית	סך - הכל
				אלפי ש"ח			
עלות							
ליום 1 בינואר 2024	21,151	6,599	70,673	29,906	46,248	4,438	179,015
רכישות	3,288	481	9,868	3,311	3,987	26	20,961
גריעות	(1,352)	(612)	(1,359)	-	-	-	(3,323)
היוון עלויות מימון	-	-	-	-	18	-	18
הפרשי שער נטו הנובעים מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ	-	-	-	(84)	-	-	(84)
עלות ליום 31 בדצמבר 2024	**23,087**	**6,468**	**79,182**	**33,133**	**50,253**	**4,464**	**196,587**
עלות							
ליום 1 בינואר 2023	20,146	6,523	62,417	26,855	43,985	4,013	163,939
רכישות	1,821	1,970	8,256	3,220	2,263	425	17,955
גריעות	(816)	(1,894)	-	(199)	-	-	(2,909)
הפרשי שער נטו הנובעים מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ	-	-	-	30	-	-	30
עלות ליום 31 בדצמבר 2023	**21,151**	**6,599**	**70,673**	**29,906**	**46,248**	**4,438**	**179,015**

באור 15 - רכוש קבוע, נטו (המשך)

ההרכב והתנועה (המשך):

	רכבי עבודה וכלי צמ"ה	כלי רכב פרטיים	ציוד לבניה	ריהוט וציוד משרדי	מבנים ומקרקעין	מערכת פוטו-וולטאית	סך - הכל
			אלפי ש"ח				
פחת שנצבר							
ליום 1 בינואר 2024	14,916	3,080	55,712	22,524	10,654	3,232	110,118
גריעות	(1,352)	(438)	(1,298)	-	-	-	(3,088)
פחת	1,472	837	4,663	2,761	1,857	408	11,998
הפרשי שער נטו הנובעים מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ	-	-	-	(31)	-	-	(31)
פחת שנצבר ליום 31 בדצמבר 2024	**15,036**	**3,479**	**59,077**	**25,254**	**12,511**	**3,640**	**118,997**
ליום 1 בינואר 2023	14,583	3,842	52,576	19,952	9,242	2,677	102,872
גריעות	(565)	(1,417)	-	(110)	-	-	(2,092)
פחת	898	655	3,136	2,666	1,412	555	9,322
הפרשי שער נטו הנובעים מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ	-	-	-	16	-	-	16
פחת שנצבר ליום 31 בדצמבר 2023	**14,916**	**3,080**	**55,712**	**22,524**	**10,654**	**3,232**	**110,118**
עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2024	**8,051**	**2,989**	**20,105**	**7,879**	**37,742**	**824**	**77,590**
עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2023	**6,235**	**3,519**	**14,961**	**7,382**	**35,594**	**1,206**	**68,897**

באור 16 - נדל"ן להשקעה

א. ההרכב והתנועה:

	ליום 31 בדצמבר					
	2024			2023		
	קרקע	מבנים להשכרה	סה"כ	קרקע	מבנים להשכרה	סה"כ
	אלפי ש"ח			אלפי ש"ח		
יתרה ליום 1 בינואר	479,691	901,781	1,381,472	347,695	852,235	1,199,930
שינויים במהלך השנה:						
רכישות והשקעות	73,653	31,572	105,225	133,127	15,175	148,302
היוון עלויות מימון	431	-	431	-	-	-
מיון למוחזק למכירה	(60,534)	-	(60,534)	(23,000)	(8,821)	(31,821)
מיון מנדל"ן בהקמה	-	832	832	-	30,642	30,642
מיון לנדל"ן להשקעה בהקמה	(14,991)	-	(14,991)	(7,965)	-	(7,965)
מיון ממלאי מקרקעין בעירוב שימושים	111,565	-	111,565	31,444	-	31,444
הפרשי שער,נטו הנובעים מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ	(219)	(1,737)	(1,956)	240	1,919	2,159
סה"כ שינויים	109,905	30,667	140,572	133,846	38,915	172,761
שינויים בשווי הוגן (*)	87,701	16,645	104,346	(1,850)	10,631	8,781
יתרה ליום 31 בדצמבר	677,297	949,093	1,626,390	479,691	901,781	1,381,472

(*) השערוכים שנרשמו בשנת 2024 בשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה נובעים בעיקר מקרקעות מעורבות, שבהן התגבשו בשנת החשבון הזכויות של החברה לבניית שטחי מסחר ותעסוקה. כמו כן נרשמו שערוכים בשל עלייה באיכלוס שטחים פנויים בנכסים מניבים.

ראה באור 42 בדבר שעבודים ובטחונות.

באור 16 - נדל"ן להשקעה (המשך)

ב. דמי שכירות עתידיים לקבל בגין חכירות תפעוליות שאינן ניתנות לביטול:

	ליום 31 בדצמבר	
	2024	2023
	אלפי ש"ח	
בשנה הראשונה	55,696	44,939
בשנה השנייה	49,964	34,354
בשנה השלישית	40,098	27,679
בשנה הרביעית	32,659	20,997
בשנה החמישית ואילך	231,147	57,809
	409,564	185,778

ג. פירוט הנכסים וההתחייבויות הנמדדים בדוח על המצב הכספי בשווי הוגן:

שווי הוגן מוגדר בתקן חשבונאות IFRS13 כמחיר שהיה מתקבל במכירת נכס או המחיר שהיה משולם להעברת התחייבות בעסקה רגילה בין משתתפים בשוק במועד המדידה.

בהתאם לכך, נקבעו הוראות למדידת שווי הוגן עבור כל הפריטים הנמדדים בשווי הוגן בדוח על המצב הכספי או לצורכי גילוי.

התקן קובע את הגישות השונות בהן ניתן למדוד שווי הוגן ומציין כי יש לעשות שימוש בטכניקות הערכה העושות את השימוש המרבי בנתוני שוק נצפים. לגבי נכסים לא פיננסיים, נקבע כי על מנת למדוד את שוויים ההוגן יש להעריך את השימוש המיטבי לגביהם, ועל בסיסו לאמוד את שוויים ההוגן.

לצורך מדידת שווים ההוגן של הנכסים או ההתחייבויות, מסווגות אותם החברה בהתאם למדרג הכולל את שלוש הרמות שלהלן:

רמה 1: מחירים מצוטטים (שלא תואמו) בשווקים פעילים עבור נכסים זהים או התחייבויות זהות שלחברה יש גישה אליהם במועד המדידה.

רמה 2: נתונים, מלבד מחירים מצוטטים שכלולים ברמה 1, שהם ניתנים לצפייה עבור הנכס או ההתחייבות, במישרין או בעקיפין.

רמה 3: נתונים שאינם ניתנים לצפייה עבור הנכס או ההתחייבות.

סיווג הנכסים או ההתחייבויות הנמדדים בשווי הוגן נעשה בהתבסס על הרמה הנמוכה ביותר בה נעשה שימוש משמעותי לצורך מדידת השווי ההוגן של הנכס או ההתחייבות בכללותם.

לימים 31 בדצמבר 2024 ו- 2023, נכסי הנדל"ן להשקעה של החברה נמדדים בדוח הכספי בשווים ההוגן לפי רמה 3.

באור 16 - נדל"ן להשקעה (המשך)

	רמה 3	
	ליום 31 בדצמבר	
	2024	2023
	אלפי ש"ח	
שווי הוגן של פריטים הנמדדים בשווי הוגן על בסיס עיתי		
נדל"ן להשקעה לפי שימושים:		
מבני משרדים	210,961	184,051
מרכזים מסחריים	726,680	707,404
קרקעות	677,297	479,691
אחרים	11,452	10,326
סה"כ נדל"ן להשקעה	**1,626,390**	**1,381,472**

ד. תנועה בנדל"ן להשקעה שנמדד בשווי הוגן על פי רמה 3:

	מבני משרדים	מרכזים מסחריים	קרקעות	אחרים(*)	סה"כ
	אלפי ש"ח				
יתרה ליום 1 בינואר 2023	128,805	713,103	347,696	10,326	1,199,930
תנועות השנה					
סך רווחים (הפסדים) בגין שערוכי שווי הוגן המסווגים ברמה 3	15,553	(4,922)	(1,850)	-	8,781
רכישות והשקעות	9,051	6,125	133,126	-	148,302
מיון מנדל"ן בהקמה	30,642	-	-	-	30,642
מיון למוחזק למכירה	-	(8,821)	(23,000)	-	(31,821)
מיון לנדל"ן להשקעה בהקמה	-	-	(7,965)	-	(7,965)
מיון ממלאי מקרקעין בעירוב שימושים	-	-	31,444	-	31,444
הפרשי שער, נטו הנובעים מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ	-	1,919	240	-	2,159
יתרה ליום 31 בדצמבר 2023	184,051	707,404	479,691	10,326	1,381,472
תנועות השנה					
סך רווחים (הפסדים) בגין שערוכי שווי הוגן המסווגים ברמה 3	17,825	(2,100)	87,701	920	104,346
מיון למוחזק למכירה	-	-	(60,534)	-	(60,534)
מיון מנדל"ן בהקמה	-	-	-	832	832
רכישות והשקעות	9,085	22,487	73,653	-	105,225
מיון לנדל"ן להשקעה בהקמה	-	-	(14,991)	-	(14,991)
מיון ממלאי מקרקעין בעירוב שימושים	-	-	111,565	-	111,565
היוון עלויות מימון	-	-	431	-	431
הפרשי שער, נטו הנובעים מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ	-	(1,737)	(219)	-	(1,956)
יתרה ליום 31 בדצמבר 2024	210,961	726,054	677,297	12,078	1,626,390

(*) אחרים כולל דירות להשכרה.

באור 16 - נדל"ן להשקעה (המשך)

ה. תיאור של טכניקות הערכה של נדל"ן להשקעה הנמדד בשווי הוגן על פי רמה 3:

ליום 31 בדצמבר 2024:

תיאור המכשיר הנמדד	טכניקת הערכה	תיאור הנתונים שאינם נצפים	טווח (ממוצע משוקלל)	שטח (מ"ר)
מבני משרדים	גישת ההשוואה וההיוון	אומדן דמי שכירות למ"ר בשח	68	24,734
	תזרימי מזומנים (DCF)	שיעור היוון	7.20%	
		שיעור תפוסה	92%	
מרכזים מסחריים	גישת ההשוואה וההיוון	אומדן דמי שכירות למ"ר בשח	68	74,079
	תזרימי מזומנים (DCF)	שיעור היוון	7.51%	
		שיעור תפוסה	88%	
קרקעות - למעט קרקע בשדה דב	גישת ההשוואה והחילוץ	אומדן עלות למטר מבונה	1,750-10,200	354,977
קרקע בשדה דב	גישת ההשוואה והחילוץ	אומדן עלות למטר מבונה	25400	3,960

ליום 31 בדצמבר 2023:

תיאור המכשיר הנמדד	טכניקת הערכה	תיאור הנתונים שאינם נצפים	טווח (ממוצע משוקלל)	שטח (מ"ר)
מבני משרדים	גישת ההשוואה וההיוון	אומדן דמי שכירות למ"ר בשח	64	24,470
	תזרימי מזומנים (DCF)	שיעור היוון	7.35%	
		שיעור תפוסה	69%	
מרכזים מסחריים	גישת ההשוואה וההיוון	אומדן דמי שכירות למ"ר בשח	60	74,044
	תזרימי מזומנים (DCF)	שיעור היוון	7.97%	
		שיעור תפוסה	88%	
קרקעות	גישת ההשוואה והחילוץ	אומדן עלות למטר מבונה	1,625-7,421	244,906

באור 16 - נדל"ן להשקעה (המשך)

ו. ניתוח רגישות של נדל"ן להשקעה הנמדד בשווי הוגן על פי רמה 3:

להלן ניתוח רגישות של שווי נדל"ן להשקעה בשיעור התשואה (Cap Rate) על בסיס NOI מתוקנן:

בהתבסס על NOI של 70 מיליון ש"ח (NOI מתוקנן) לשנה מלאה, עליה/ירידה של 0.25% בשיעור ההיוון תקטין/תגדיל את סך נכסי הנדלן להשקעה בכ – 24 מלש"ח.

ז. תיאור תהליכי הערכה ששימשו בקביעת השווי ההוגן על פי רמה 3:

הגורם בחברה אשר אמון על מדידת תהליך הערכת השווי ההוגן של פריטים המסווגים ברמה 3 הינו הועדה לבחינת הדוחות הכספיים והנהלת החברה. הנהלת החברה מדווחת לועדה לבחינת הדוחות הכספיים על ממצאי מדידות השווי ההוגן אשר הפיקה, והיא בוחנת את נאותות הנתונים ומתודולוגיית ההערכה אשר שימשו בקביעת השווי ההוגן.

הערכות השווי של החברה נבחנות אחת לרבעון, ובמידת הצורך מבוצעות התאמות על מנת לאמוד את השווי ההוגן בצורה המהימנה ביותר האפשרית לדעת החברה.

השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה מוגדר כמחיר שהיה מתקבל ממכירת הנדל"ן בעסקה רגילה בין משתתפים בשוק במועד המדידה.

השווי ההוגן נמדד בהתבסס על טכניקות הערכה, כגון: גישת ההשוואה - גישה המשתמשת במחירים ובמידע רלוונטי אשר נוצר על ידי עסקאות בשוק הניתנות להשוואה ולהן מבוצעות התאמות, גישת היוון ההכנסות- גישה הממירה סכומים עתידיים (לדוגמה, תזרימי מזומנים עתידיים) לסכום נוכחי (מהוון) כגון: שיטת היוון תזרימי המזומנים (DCF). גישת החילוץ – גישה הקובעת את שווי הקרקע תוך שימוש בשווי נכס כגמור בנטרול רווח יזמי ועלויות בניה (לרבות עלויות מימון).

בדבר אומדנים ששימשו בקביעת השווי ההוגן ראה ביאור 4ג'(4)

ח. שעבודים ובטחונות – ראה ביאור 42.

באור 17 - נדל"ן להשקעה בהקמה

ההרכב והתנועה:

	ליום 31 בדצמבר	
	2024	2023
	אלפי ש"ח	
קרקע ומבנים		
יתרה ליום 1 בינואר	24,545	33,111
תוספות במהלך השנה:		
השקעות	13,560	13,829
היוון עלויות מימון	427	
מיון מנדל"ן להשקעה	14,991	7,965
מיון ממלאי מקרקעין בעירוב שימושים	4,324	-
מיון ממלאי בהקמה	5,938	-
גריעות במהלך השנה:		
מיון לנדל"ן להשקעה	-	(30,642)
מיון למוחזק למכירה	(13,897)	-
עליה בשווי הוגן	18,116	282
יתרה ליום 31 בדצמבר	**68,004**	**24,545**

ראה באור 42 בדבר שעבודים ובטחונות.

באור 18 - פרטים נוספים על ההתחייבויות השוטפות

א. ספקים ונותני שירותים:

	ליום 31 בדצמבר	
	2024	2023
	אלפי ש"ח	
חשבונות פתוחים	65,027	47,838
המחאות לפירעון	46,469	42,850
	111,496	90,688

תקופת האשראי המתקבלת מספקי החברה בגין רכישת סחורות היא בין שוטף+60 לבין שוטף+90 ימים, בגינה הקבוצה לא משלמת ריבית.

ב. זכאים ויתרות זכות:

	ליום 31 בדצמבר	
	2024	2023
	אלפי ש"ח	
מוסדות ממשלתיים	56,086	414
הוצאות לשלם	138,102	121,153
הפרשות אחרות	38,338	23,036
אחרים	7,661	3,385
	240,187	147,988

ג. סכומים שסילוקם חזוי לאחר יותר מ- 12 חודשים:

למידע בדבר סכומים שחזוי שיסולקו לאחר יותר מ-12 חודשים מסוף תקופת הדיווח ואשר מסווגים במסגרת התחייבויותיה השוטפות של הקבוצה, ראה באור 43.

באור 19 - התחייבות למתן שירותי בנייה

	ליום 31 בדצמבר	
	2024	2023
	אלפי ש"ח	
הרב שאולי שלב א' (ב)	3,511	12,963
הרב שאולי שלב ב' (ג)	22,574	33,252
גבעתיים בניין 2 (ד)	29,608	32,023
פתח תקווה שלב א' (ה)	13,395	16,194
פתח תקווה שלב ב' (ו)	28,544	-
אנטיגונוס (ז)	18,720	21,010
משה שרת 14 (ח)	45,187	46,274
משה שרת 60 (ט)	21,233	24,634
	182,772	186,350

התחייבות למתן שירותי בנייה לזמן ארוך:

חו"ל (א)	2,282	2,415

א. ביום 26 במאי 2009 נחתם הסכם בין החברה הבת Dimri holdings (ro) s.r.l, (להלן: "הולדינגס רומניה"), לבין בעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה בחברת Halom Investment s.r.l (להלן: "חלום") המחזיקים בשיעור של 30%, לפיו העבירו בעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה לחברת הולדינגס רומניה את מניותיהם בחברת חלום המחזיקה בקרקע שבפיפרה, ללא תמורה. חברת חלום תעניק לבעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה הנ"ל כ- 450-540 מ"ר בנוי בפרויקט, לכשייבנה, זאת כנגד ההלוואה שהעמידו לחברת חלום במסגרת היותם בעלי מניות בה, על פי הוראות ההסכם. בהתאם רשמה החברה הבת בספריה התחייבויות כלפי בעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה.

ב. Harmony אשדוד שלב א' - במסגרת פרויקט התחדשות עירונית שהחברה מקימה באשדוד, ייבנו 185 יחידות דיור, מתוכן 56 יחידות דיור תינתנה לבעלי דירות שהתפנו. ברבעון 3 לשנת 2020 התהוותה לחברה התחייבות למתן שירותי בניה בסך של כ- 45 מיליון ש"ח.

ג. Harmony אשדוד שלב ב' - במסגרת פרויקט התחדשות עירונית שהחברה מקימה באשדוד, ייבנו 189 יחידות דיור, מתוכן 48 יחידות דיור תינתנה לבעלי דירות שהתפנו. ברבעון 2 לשנת 2022 התהוותה לחברה התחייבות למתן שירותי בניה בסך של כ- 45.3 מיליון ש"ח.

ד. גבעתיים I AM בניין 2 - החברה התקשרה בעבר בהסכם שותפות עם שני צדדי ג' לביצוע פרויקט התחדשות עירונית בעיר גבעתיים. על פי הסכם המיזם המשותף ההון העצמי הנדרש לשם מימוש הפרויקט המשותף ואשר יידרש על ידי הבנק המלווה פיננסית את הפרויקט, ימומן במלואו ע"י החברה, בדרך של הלוואת בעלים לפרויקט. עם זאת, הזכויות ברווחי הפרויקט הינן לפי החזקות השותפים . יצוין כי החזר הלוואת הבעלים לחברה הינו קודם לחלוקת הזכויות ברווחי הפרויקט כאמור לעיל. נכון ליום 31 בדצמבר 2024 ו- 2023, קרן ההלוואה הוחזרה במלואה.

ה. שלום אש פינוי בינוי שלב א' - במסגרת פרויקט התחדשות עירונית שהחברה מקימה בשותפות עם חברת מבנה אופיר בע"מ בפתח תקווה, ייבנו 150 יחידות דיור, מתוכן 44 יחידות דיור תינתנה לבעלי דירות שהתפנו. ברבעון 2 לשנת 2022 התהוותה לחברה התחייבות למתן שירותי בניה בסך של כ- 18.7 מיליון ש"ח המהווים את חלק החברה- 50% מההתחייבות.

ו. שלום אש פינוי בינוי שלב ב' - במסגרת פרויקט התחדשות עירונית שהחברה מקימה בשותפות עם חברת מבנה אופיר בע"מ בפתח תקווה, ייבנו 150 יחידות דיור, מתוכן 46 יחידות דיור תינתנה לבעלי דירות שהתפנו. ברבעון 3 לשנת 2024 התהוותה לחברה התחייבות למתן שירותי בניה בסך של כ- 28.6 מיליון ש"ח המהווים את חלק החברה - 50% מההתחייבות.

ז. אנטיגונוס - במסגרת פרויקט התחדשות עירונית שחברת הבת דמרי בעיר בע"מ מקימה בתל אביב, ייבנו 27 יחידות דיור, מתוכן 17 יחידות דיור תינתנה לבעלי דירות שהתפנו. ברבעון 2 לשנת 2022 התהוותה לחברה הבת התחייבות למתן שירותי בניה בסך של כ- 27.1 מיליון ש"ח.

ח. משה שרת 14 - במסגרת פרויקט התחדשות עירונית שחברת הבת דמרי בעיר בע"מ מקימה בתל אביב, ייבנו 36 יחידות דיור, מתוכן 17 יחידות דיור תינתנה לבעלי דירות שהתפנו. ברבעון 1 לשנת 2023 התהוותה לחברה הבת התחייבות למתן שירותי בניה בסך של כ- 46.3 מיליון ש"ח.

ט. משה שרת 60 - במסגרת פרויקט התחדשות עירונית שחברת הבת דמרי בעיר בע"מ מקימה בתל אביב, ייבנו 22 יחידות דיור, מתוכן 8 יחידות דיור תינתנה לבעלי דירות שהתפנו. ברבעון 1 לשנת 2023 התהוותה לחברה הבת התחייבות למתן שירותי בניה בסך של כ- 24.6 מיליון ש"ח.

(*) בנוסף להתחייבות בגין שירותי בניה, יש לחברה התחייבויות פיננסיות בקשר לפרויקטים האמורים, בגין פינוי הדיירים ודמי שכירות בתקופת הבניה.

באור 20 - אשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים כולל חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך

א. הרכב התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת:

	התחייבויות שוטפות		התחייבויות לא שוטפות		סך הכל	
	ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023
	אלפי ש"ח					
הלוואות:						
ללא הצמדה (1), (2)	617,374	500,963	2,778,011	1,922,766	3,395,385	2,423,729
בהצמדה למדד	3,127	3,044	26,687	29,102	29,814	32,146
בהצמדה ליורו	28,074	14,889	-	-	28,074	14,889
סה"כ התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת	**648,575**	**518,896**	**2,804,698**	**1,951,868**	**3,453,273**	**2,470,764**

(1) שיעור הריבית על מרבית הלוואות החברה שאינן צמודות הינו פריים + 0.3%- 0.65%

ההתחייבויות השוטפות ליום 31 בדצמבר 2024 וכן ליום 31 בדצמבר 2023 כוללות נייר ערך מסחרי לא סחיר בסך 250,000 אלפי ש"ח ו- 100,000 אלפי ש"ח בהתאמה.

ליום 31 בדצמבר 2024 כוללים הנע"מים את הסדרות להלן:

1. סדרה 1 בהיקף של 100,000 אלפי ש"ח, הנושאת ריבית בנק ישראל + 0.3% והעומדת לפירעון סופי בחודש נובמבר 2026.
2. סדרה 2 בהיקף של 50,000 אלפי ש"ח, הנושאת ריבית בנק ישראל + 0.35% והעומדת לפירעון סופי בחודש ספטמבר 2028.
3. סדרה 1 באמצעות חברת הבת י.ח. דמרי נדל"ן בע"מ בהיקף של 100,000 אלפי ש"ח, הנושאת ריבית בנק ישראל + 0.3% והעומדת לפירעון סופי בחודש נובמבר 2029.

(2) לכל אחד מהצדדים בסדרה 1 הנ"ל (הן של החברה והן של חברת הבת) ניתנה אפשרות להודיע לצד השני בהתראה של 7 ימי עסקים מראש על רצונו לפרוע את הנע"מ (קרן וריבית שנצברה וטרם שולמה), בפירעון מלא או חלקי. בסדרה 2 הנ"ל עומדת תקופת ההתראה כאמור על 30 ימי עסקים.

ב. מועדי הפרעון של הלוואות לזמן ארוך

	ליום 31 בדצמבר
	2024
	אלפי ש"ח
2026	2,085,423
2027	501,894
2028	52,780
2029	32,605
2030	32,605
2031 ואילך	99,391
סה"כ *	2,804,698

* היתרה כוללת הלוואות בגין עתודות קרקע שעלותן ליום 31 בדצמבר 2024 מסתכמת לסך של כ-2,660 מיליון ש"ח. להערכת הנהלת החברה, ההלוואות תומרנה להלוואות ליווי פרויקטים עם קבלת היתרים/אישורים לבניית הפרויקטים.

ג. מידע נוסף

לפרטים בדבר אמות מידה פיננסיות ראה באור 24.
לפרטים בדבר שעבודים ובטחונות ראה באור 42.

באור 21 - הפרשות

א. ההרכב:

	ליום 31 בדצמבר	
	2024	2023
	אלפי ש"ח	
התחייבויות שוטפות:		
אחריות לבדק ורישום	20,846	21,232
הליכים משפטיים	3,200	3,330
סה"כ	24,046	24,562
התחייבויות לא שוטפות:		
הפרשה לאחריות זמן ארוך	24,232	22,596
סה"כ הפרשות	48,278	47,158

ב. תנועה:

	הליכים משפטיים	אחריות בדק ורישום	סך-הכל
	אלפי ש"ח		
יתרה ליום 1 בינואר 2024	3,330	43,828	47,158
הפרשות נוספות שהוכרו	30	11,920	11,950
סכומים שנוצלו במהלך השנה	(160)	(10,670)	(10,830)
יתרה ליום 31 בדצמבר 2024	3,200	45,078	48,278

ג. אומדן ההשפעה הכספית של התחייבויות תלויות:

	ליום 31 בדצמבר	
	2024	2023
	אלפי ש"ח	
היקף תביעות משפטיות	12,909	14,808

כנגד החברה הוגשו מספר תביעות משפטיות ע"י לקוחות וגורמים אשר החברה באה איתם במגע עסקי. תביעות אלו אינן מהותיות לחברה. בנוסף לתביעות הנ"ל נפתחו כנגד החברה ההליכים שלהלן:

באור 21 - **הפרשות** (המשך)

1. <u>כתב אישום בהמשך לחקירת רשות התחרות</u>

בהמשך לחקירה שהתנהלה ע"י רשות התחרות בדבר תיאום במכרז לכאורה, כפי שיפורט להלן, קיבלה החברה לידיה ביום 13 ביולי 2022 כתב אישום שהוגש על ידי רשות התחרות כנגד החברה, מנכ"ל החברה ובעל השליטה בה, מר יגאל דמרי, עובד נוסף של החברה וכנגד אחרים.

כתב האישום נוגע למכרז שפרסמה רשות מקרקעי ישראל בשנת 2019 לבניית בנייני מגורים בפרויקט בנתיבות. על פי כתב האישום, החברה, מר יגאל דמרי, וחברה נוספת הגיעו כביכול להסדר לפיו לא יתחרו על אותם מתחמים במכרז. על פי כתב האישום, העבירות המיוחסות לחברה, לעובד החברה ולמר דמרי, מכוח חוק התחרות הכלכלית וחוק העונשין, הן היותם צד להסדר כובל, קבלת דבר במרמה בנסיבות מחמירות, ולגבי בעל השליטה, אחריות נושא משרה (להלן: "**כתב האישום**").

החברה, ולמיטב ידיעתה בעל השליטה ועובד החברה, מכחישים את הטענות האמורות שכנגדם ואלו תתבררנה בבית המשפט. בשנת הדו"ח התקיימו דיוני הוכחות בתיק. נכון למועד אישור הדו"חות הכספיים הליך ההוכחות טרם הסתיים.

יצוין כי נכון למועד אישור הדו"חות הכספיים, אין שינוי בהערכות יועציה המשפטיים של החברה לעניינים אלו בהשוואה להערכותיהם טרם הגשת כתב האישום. לעמדת היועץ המשפטי של מנכ"ל החברה ושל החברה, לא דבק כל רבב בהתנהלותם של מר דמרי והחברה והם לא ביצעו את העבירות המיוחסות להם. בנוסף, לעמדת היועץ המשפטי של עובד החברה, אין בידי רשות התחרות בסיס ראייתי שיש בו כדי להוכיח את הטענות הכלולות בכתב האישום, בהתאם לרף ההוכחה הנדרש בהליך פלילי. לאור זאת, להערכת הנהלת החברה והדירקטוריון, לא צפויה לחברה חשיפה כספית משמעותית.

2. <u>מכתב פנייה לפני הגשת תביעה נגזרת בעניין מכרז נתיבות ובקשות עוקבות לגילוי מסמכים</u>

ביום 17 בנובמבר, 2021 קיבלה החברה מכתב פנייה לפני הגשת תביעה נגזרת שבו נדרשת החברה למצות את זכויותיה באמצעות הגשת תובענה כנגד נושאי המשרה בה ובכללם בעל השליטה בחברה (להלן: "**הפנייה**"). פנייה זו נעשתה גם בקשר עם כוונת רשות התחרות דאז לשקול הגשת כתב אישום, בכפוף לשימוע. לטענת הפונה, האירועים הנ"ל הסבו ויסבו לחברה, נזקים משמעותיים – נזקים ישירים, כמו גם פגיעה במוניטין – ומקימים לחברה, לפי הטענה בפנייה, עילות תביעה במישור האזרחי כנגד בעל השליטה ונושאי המשרה בחברה.

ביום 28 בדצמבר, 2021 השיבה החברה לפנייה וציינה כי דירקטוריון החברה בחן את הפנייה ולאחר קיום מספר דיונים החליט לבחור בדרך הפעולה המעוגנת בסעיף 195(2) לחוק החברות ולדחות את הבקשה המפורטת בפנייה לאור כי הסיכויים להעמיד בשלב זה תשתית משפטית לעילת התביעה נמוכים; בשלב זה לא נגרם לחברה נזק הראוי לתביעה; ושיקולים כלליים של טובת החברה מורים אף הם כי אין להגיש, בעת הזו, תביעה בשם החברה.

ביום 21 באוגוסט 2022 הומצאה לחברה בקשה לגילוי מסמכים מכוח סעיף 198א לחוק החברות מטעם בעל המניות שיזם את הפנייה (להלן: "**בקשת הגילוי השניה**"), זאת על יסוד הטענות שנפרשו בפנייה כאמור לעיל.

ביום 14 ביולי 2022, עוד בטרם הגשת בקשת הגילוי השניה, הוגשה לביהמ"ש המחוזי בת"א בקשה לגילוי מסמכים בטרם הגשת בקשה לאישור תביעה נגזרת לפי סעיף 198א לחוק החברות (להלן: "**בקשת הגילוי הראשונה**"). בקשת הגילוי הראשונה הוגשה בעקבות הגשת כתב האישום, ונתבקש בה למסור לעיון המבקשת את כל המידע והמסמכים הרלוונטיים.

ביום 2 באוקטובר 2022, הגישה המבקשת בבקשת הגילוי הראשונה בקשה לביהמ"ש העליון להעברת הליך בקשת הגילוי השניה לבית המשפט המחוזי בת"א (המחלקה הכלכלית), אליו הוגשה בקשת הגילוי הראשונה. שתי בקשות הגילוי עוסקות, כאמור, בנושא המכרז בנתיבות.

ביום 26 באוקטובר 2022 הורה בית המשפט העליון על איחוד הדיון בשתי בקשות הגילוי וקיומן בביהמ"ש המחוזי בת"א.

ביום 16 בנובמבר 2022, הגישה המבקשת בבקשת הגילוי הראשונה, בקשה למחיקת בקשת הגילוי השנייה מן הטעם ששתי בקשות הגילוי עוסקות באותו הנושא וכי בקשת הגילוי שלה הוגשה ראשונה.
ביום 12 בפברואר 2023 אישר ביהמ"ש את בקשת הצדדים לאישור הסדר דיוני לפיו בקשות הגילוי תעוכבנה עד למתן הכרעת דין או הסדר טיעון בהליך הפלילי המתנהל באותו עניין נושא בקשות הגילוי, ובקשה מאוחדת לגילוי מסמכים תוגש לאחר מכן. בהתאם לקבוע בהסדר הדיוני, מוגשות מעת לעת הודעות עדכון לביהמ"ש בדבר סטטוס ההליך הפלילי בענין כתב האישום. לנוכח השלב המוקדם בו מצויים ההליכים, ובהתבסס על הערכת יועציה המשפטיים של החברה, אין באפשרות הנהלת החברה והדירקטוריון להעריך את סיכוייו בעת הזו.

3. <u>בקשה לאישור תובענה כייצוגית בקשר עם חקירת רשות התחרות</u>

ביום 25 בנובמבר, 2021 קיבלה החברה הודעת דוא"ל אליה צורף העתק תביעה ובקשה לאשרה כייצוגית אשר הוגשה לבית המשפט המחוזי מרכז-לוד כנגד החברה וכנגד נושאי משרה בחברה (בכללם בעל השליטה בחברה) (להלן: "**המשיבים**"). בקשת האישור התבססה על כתבות עיתונאיות והודעת רשות התחרות, וקשורה בחשד של רשות התחרות לתיאום מכרזים לרכישת קרקעות במסגרת מכרז מחיר למשתכן של רמ"י בנתיבות בו זכתה החברה באוגוסט 2019. בבקשת האישור התבקש בית המשפט לחייב את המשיבים לפצות את חברי הקבוצה בגין הנזקים שנגרמו להם לכאורה כתוצאה מהפרת הדין לכאורה על ידי המשיבים, הן במישור של הגשת דיווחים מטעים על ידי החברה לפי חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 והן בגין הפרת חובת הזהירות והפרת חובה חקוקה. בקשת האישור הוגשה בשם שתי קבוצות: האחת, מי שרכש מניות של החברה החל מיום 19 באוגוסט, 2019 והחזיק בהן ביום 22 ביוני, 2020 (למעט המשיבים או מי מטעמם); השנייה, מי שרכש מניות של החברה החל מיום 19 באוגוסט, 2019 והחזיק בהן ביום 22 באוגוסט, 2021 (למעט המשיבים או מי מטעמם). לבקשת האישור צורפה חוות דעת כלכלית האומדת את הנזק לחברי הקבוצות בסך של כ- 28 מיליון ש"ח לחברי הקבוצה הראשונה וכ- 42 מיליון ש"ח לחברי הקבוצה השנייה.
החל מיום 10 בספטמבר 2022 נעתר בית המשפט לבקשות מוסכמות שמוגשות מעת לעת לעכב את בירור בקשת האישור לתקופות קצובות, נוכח כך שההליך הפלילי עודנו מתנהל ומצוי ערב פרשת התביעה. נוכח השלב המקדמי בו מצוי ההליך, ובהתבסס על עמדת יועצים משפטיים, אין ביכולתם של הנהלת החברה והדירקטוריון להעריך את סיכויי ההליך הנ"ל.

4. <u>בקשה לאישור הגשת תביעה ייצוגית ע"י המועצה לצרכנות</u>

ביום 27.2.2025 הוגשה על-ידי המועצה הישראלית לצרכנות לבית המשפט המחוזי מרכז-לוד בקשה לאישור הגשת תובענה כייצוגית (להלן: "**בקשת האישור**") כנגד החברה, כנגד בעל השליטה בחברה, מר יגאל דמרי, כנגד עובד החברה, וכנגד חברת י. דביר יזמות ובנייה (יצחקי) בע"מ, מר דביר יצחקי ומר גד בורשטיין (להלן בפיסקה זו: "**המשיבים**").
בבקשת האישור נטען כי פעילות המשיבים בקשר עם הגשת הצעות למכרז מחיר למשתכן בנתיבות בשנת 2019 (להלן: "**המכרז**"), אשר בענייננו מתנהל כנגד המשיבים הליך פלילי, היוותה הפרה של דיני התחרות הכלכלית והפרה של תנאי המכרז וכי הפעילות האמורה גרמה לעלייה במחיר המוצג לרוכשי הדירות שזכו בתכנית "מחיר למשתכן" ובכך גרמה להם לנזק כלכלי. כן נטען בבקשת האישור, כי האמור מהווה הפרה של חוק התחרות הכלכלית, ביצוע עוולת הפרת חובה חקוקה לפי פקודת הנזיקין ועשיית עושר ולא במשפט, נוכח התמורה העודפת (לכאורה) ששילמו חברי הקבוצה במסגרת רכישת הדירות. הקבוצה שייצוגה מבוקש הם כל מי שרכש במסגרת תכנית "מחיר למשתכן" את הדירות שנבנו על ידי החברה וחברת דביר מכוח המכרז.
לבקשת האישור מצורפת חוות דעת כלכלית, אשר מעריכה את הנזק הנטען לרוכשי הדירות בסך של כ- 12.838 מיליון ש"ח (או לפחות 6.859 מיליון ש"ח, לפי הנחה מחמירה). המועד להגשת תשובות המשיבים לבקשת האישור הוא יום 9.6.2025. נוכח השלב המוקדם בו מצוי ההליך, אין באפשרות הנהלת החברה והדירקטוריון להעריך את כיוון התפתחותו או סיכוייו בשלב זה.

5. <u>בקשה לאישור הגשת תביעה נגזרת בקשר לרכישת מקרקעין ע"י בעל שליטה</u>

ביום 26 ביוני 2022 קיבלה החברה מגורם הטוען כי הינו בעל מניות של החברה דרישה למיצוי זכויות טרם הגשת תביעה נגזרת לפי סעיף 194(ב) לחוק החברות, התשנ"ט-1999 (להלן: "**החוק**"). עניינה של הדרישה הוא מימוש זכויות תביעה של החברה כנגד מנכ"ל החברה ובעל השליטה בה, מר יגאל דמרי (לעיל ולהלן: "**הדרישה**" ו"**בעל השליטה**").

בדרישה צוין כי בחודש אוגוסט 2016 (או בסמוך) התקשר בעל השליטה בעסקה במסגרת קבוצת רכישה לרכישת מקרקעין בייעוד של משרדים בשטח של כ- 1,172 מ"ר וכן 11 חניות במגדל אקרו ברח' יצחק שדה בתל אביב, שהיה באותה העת בשלבי הקמה (להלן: "**הרכישה**"). לפי הנטען בדרישה, בעל השליטה לא היה רשאי לבצע את העסקה הנ"ל באופן פרטי, הואיל ומדובר בהזדמנות עסקית מובהקת השייכת לחברה והמצויה עמוק בתחום הפעילות המדווח שלה. לפיכך, נטען, כי על פני הדברים, העובדות האמורות מקימות לחברה עילות תביעה כנגד בעל השליטה, בין היתר מכוח סעיפים 193, 252 ו- 254 לחוק.

בחודש אוגוסט 2022 דירקטוריון החברה החליט לבחור בדרך המעוגנת בסעיף 195(2) לחוק ודחה את הבקשה המפורטת בדרישה, זאת מן הנימוקים הבאים: (1) קיים קושי בהעמדת תשתית משפטית לתביעה המבוקשת מאחר שהרכישה אינה מהווה הזדמנות עסקית של החברה, שכן ישנו שוני משמעותי בין הרכישה לבין תחום הפעילות המדווח של החברה. (2) הרווח מהרכישה אינו על-חשבון החברה, ואין בהזדמנות העסקית לכאורה המוזכרת בדרישה משום תחרות ממשית בעסקיה של החברה. (3) דירקטוריון החברה לא מצא כי נגרם לחברה נזק הראוי לתביעה. הרכישה, כאמור בדרישה, הייתה בסכום זניח בעליל (כ- 14 מיליון ש"ח) ביחס להיקף הפעילות של החברה, דוחותיה הכספיים, סך נכסיה וסך רווחיה כפי שדווחו בהם. (4) שיקולים כלליים של טובת החברה מורים אף הם כי אין להגיש, בעת הזו, תביעה בשם החברה.

ביום 29 בנובמבר 2022 הגיש המבקש לביהמ"ש המחוזי בת"א בקשה לאישור הגשת תובענה כנגזרת כנגד החברה, בעל השליטה, חברות פרטיות בבעלותו של בעל השליטה וכנגד נושאי משרה בחברה בעניינים שנדונו בדרישה (להלן: "**בקשת האישור**"). בבקשת האישור נטענו טענות דומות לטענות הדרישה באשר לבעל השליטה. באשר לנושאי משרה שכיהנו בחברה במועדים הרלוונטיים לבקשה, נטען כי הפרו את חובת הזהירות לפי סעיף 252 לחוק ו/או חובות אמונים. ביום 26 בנובמבר 2023, לאחר שהוגשו תשובות מטעם החברה והמבקש והתקיים דיון קדם משפט, הודיעו הצדדים לבית המשפט כי הסכימו להידבר ביניהם בניסיון להביא לסיום המחלוקת מחוץ לכותלי בית המשפט. בחודש דצמבר 2023 הצדדים הסכימו לפנות להליך גישור. ביום 5.12.2024 הצדדים הודיעו לבית המשפט כי חרף מאמצים לסיום ההליך על דרך הפשרה, הליך הגישור לא צלח והגיע לסיומו. התיק נקבע להוכחות שיחלו בחודש יולי 2025. נוכח השלב המקדמי בו מצוי ההליך ובהתבסס על עמדת יועצים משפטיים, אין באפשרות הנהלת החברה והדירקטוריון להעריך את כיוון התפתחותו או סיכוייו בשלב זה.

באור 22 - התחייבויות בגין חוזים עם לקוחות

	ליום 31 בדצמבר	
	2024	2023
	אלפי ש"ח	
יתרה לתחילת השנה	245,433	573,657
שינוי בחייבים	145,634	255,246
מקדמות אשר התקבלו השנה	1,528,224	638,426
הכנסות שהוכרו במהלך השנה	(1,675,418)	(1,221,896)
יתרה לסוף השנה	243,873	245,433

באור 23 - אגרות חוב

א. כללי

<u>סדרה ז'</u>
בחודש יולי 2017 ביצעה החברה הנפקה לציבור של 178,745,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ז') שאינן המירות רשומות על-שם בנות 1 ש"ח ע.נ. כ"א, זאת בתמורה לערכן הנקוב. לחברה התהוו הוצאות הנפקה בסך של 1,550 אלפי ש"ח.

ביום 6 בספטמבר 2017 ביצעה החברה הנפקה פרטית על דרך הרחבת סדרה של 45,000,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ז'). התמורה (ברוטו) שנבעה לחברה מהנפקת אגרות החוב הנוספות הסתכמה בסך של כ- 45,225 אלפי ש"ח. לחברה התהוו הוצאות הנפקה בסך של כ- 121 אלפי ש"ח.

<u>סדרה ח'</u>
ביום 16 באוגוסט 2018 ביצעה החברה הנפקה לציבור של 171,825,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ח') שאינן המירות רשומות על-שם בנות 1 ש"ח ע.נ. כ"א, זאת בתמורה לערכן הנקוב. לחברה התהוו הוצאות הנפקה בסך של כ- 1,660 אלפי ש"ח.

ביום 25 בפברואר 2020 ביצעה החברה הנפקת אג"ח על דרך הרחבת סדרה בסך של 130,000,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ח') רשומות על-שם בנות 1 ש"ח ע.נ. כ"א. התמורה (ברוטו) שנבעה לחברה מהנפקת אגרות החוב הנוספות הסתכמה לסך של כ- 143,390 אלפי ש"ח. לחברה התהוו הוצאות הנפקה בסך של כ-1,118 אלפי ש"ח.

ביום 13 ביולי 2020 ביצעה החברה הנפקת אג"ח על דרך הרחבת סדרה בסך של 45,973,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ח') רשומות על-שם בנות 1 ש"ח ע.נ. כ"א. התמורה (ברוטו) שנבעה לחברה מהנפקת אגרות החוב הנוספות הסתכמה לסך של כ- 48,272 אלפי ש"ח. לחברה התהוו הוצאות הנפקה בסך של כ-397 אלפי ש"ח.

<u>סדרה ט'</u>
ביום 1 בספטמבר 2020 ביצעה החברה הנפקה לציבור של 210,000,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ט') שאינן המירות ואינן מובטחות בבטוחה, רשומות על-שם בנות 1 ש"ח ע.נ. כ"א, זאת בתמורה לערכן הנקוב. לחברה התהוו הוצאות הנפקה בסך של כ- 1,918 אלפי ש"ח.

ביום 6 בינואר 2022 ביצעה החברה הנפקת אג"ח על דרך הרחבת סדרה בסך של 109,335,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ט') רשומות על שם בנות 1 ש"ח ע.נ. כ"א. התמורה (ברוטו) שנבעה לחברה מהנפקת אגרות החוב הנוספות הסתכמה לסך של כ- 114,036 אלפי ש"ח. לחברה התהוו הוצאות הנפקה בסך של כ- 968 אלפי ש"ח.

<u>סדרה י'</u>
ביום 1 במאי 2022 ביצעה החברה הנפקה לציבור של 216,725,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה י') שאינן המירות ואינן מובטחות בבטוחה, רשומות על-שם בנות 1 ש"ח ע.נ. כ"א, זאת בתמורה לערכן הנקוב. לחברה התהוו הוצאות הנפקה בסך של כ- 2,060 אלפי ש"ח.

ביום 14 ביולי 2022 ביצעה החברה הנפקת אג"ח על דרך הרחבת סדרה בסך של 60,000,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה י') רשומות על שם בנות 1 ש"ח ע.נ. כ"א. התמורה (ברוטו) שנבעה לחברה מהנפקת אגרות החוב הנוספות הסתכמה לסך של כ- 59,888 אלפי ש"ח. לחברה התהוו הוצאות הנפקה בסך של כ- 179 אלפי ש"ח.

ביום 24 באפריל 2023 ביצעה החברה הנפקה אג"ח פרטית, על דרך הרחבת סדרה, של 161,000 אלפי ש"ח ע.נ .אגרות חוב (סדרה י'), שאינן המירות ואינן מובטחות בבטוחה, רשומות על-שם בנות 1 ש"ח ע.נ. כ"א, זאת בתמורה לסך של 145,705 אלפי ש"ח. לחברה התהוו הוצאות הנפקה בסך של כ- 338 אלפי ש"ח.

באור 23 - אגרות חוב (המשך)

סדרה יא'

ביום 19 בספטמבר 2024 ביצעה החברה הנפקה לציבור של 151,601,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה י"א) שאינן המירות ואינן מובטחות בבטוחה, רשומות על-שם בנות 1 ש"ח ע.נ. כ"א, זאת בתמורה לערכן הנקוב. הוצאות ההנפקה הסתכמו בסך של כ- 1,341 אלפי ש"ח.

ב. ההרכב ומידע נוסף

סדרה	יתרת ערך נקוב ליום 31 בדצמבר 2024 (באלפי ש"ח)	בסיס הצמדה	ריבית נקובה שנתית	תנאי פרעון	תנאים נוספים	ריבית אפקטיבית שנתית	ערך בספרים ליום 31 בדצמבר 2024 באלפי ש"ח	
							שוטף	לא שוטף (*)
סדרה ח'	104,339	לא צמוד	4.17%	4 תשלומים שנתיים שאינם שווים ב- 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2022 - 2025.	(2)	3.32%	104,794	-
סדרה ט'	231,834	לא צמוד	2.58%	6 תשלומים שנתיים שאינם שווים ב- 31 בדצמבר 2021 וב- 31 בדצמבר בשנים 2023 - 2027.	(3)	2.45%	41,105	191,574
סדרה י'	437,725	לא צמוד	4.00%	5 תשלומים שנתיים שאינם שווים ב- 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2026 - 2030.	(4)	5.16%	-	423,737
סדרה יא'	151,601	לא צמוד	6.12%	5 תשלומים שנתיים שאינם שווים ב- 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2028 - 2032.	(5)	6.40%	-	150,350
						סה"כ	168,256	765,661

באור 23 - אגרות חוב (המשך)

סדרה	יתרת ערך נקוב ליום 31 בדצמבר 2023 (באלפי ש"ח)	בסיס הצמדה	ריבית נקובה שנתית	תנאי פרעון	תנאים נוספים	ריבית אפקטיבית שנתית	ערך בספרים ליום 31 בדצמבר 2023	
							אלפי ש"ח	
							שוטף	לא שוטף
סדרה ז'	67,124	לא צמוד	3.05%	6 תשלומים שנתיים שאינם שווים ב- 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2020 - 2025.	(1)	3.21%	44,748	22,287
סדרה ח'	191,289	לא צמוד	4.17%	4 תשלומים שנתיים שאינם שווים ב- 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2022 - 2025.	(2)	3.32%	86,950	106,071
סדרה ט'	268,007	לא צמוד	2.58%	6 תשלומים שנתיים שאינם שווים ב- 31 בדצמבר 2021 וב- 31 בדצמבר בשנים 2023 - 2027.	(3)	2.45%	36,173	233,108
סדרה י'	437,725	לא צמוד	4.00%	5 תשלומים שנתיים שאינם שווים ב- 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2026- 2030.	(4)	5.16%	-	420,034
						סה"כ	167,871	781,500

* הסכום כולל פרמיה, ניכיון והוצאות הנפקה

(1) שני תשלומים בשיעור של 15% כ"א מסכום קרן אגרות החוב אשר שולמו ביום 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2020 עד 2021, שלושה תשלומים בשיעור של 20% מסכום קרן אגרות החוב כ"א אשר משולמים ביום 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2022 עד 2024, ותשלום אחרון בשיעור של 10% מסכום קרן אגרות החוב אשר ישולם ביום 30 ביוני 2025.

(2) תשלום בשיעור של 20% מסכום קרן אגרות החוב משולם ב- 30 ביוני 2022, שני תשלומים בשיעור של 25% מסכום קרן אגרות החוב כל אחד, משולמים ב- 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2023 ו- 2024, ותשלום אחרון בשיעור של 30% מסכום קרן אגרות החוב, ישולם ביום 30 ביוני 2025.

(3) תשלום בשיעור של 8% מסכום קרן אגרות החוב משולם ב- 31 בדצמבר 2021, תשלום שני בשיעור של 10.5% מסכום קרן אגרות החוב משולם ב- 31 בדצמבר 2023, תשלום שלישי בשיעור של 11% מסכום קרן אגרות החוב משולם ב- 31 בדצמבר 2024, תשלום רביעי בשיעור של 12.5% מסכום קרן אגרות החוב משולם ב- 31 בדצמבר 2025, תשלומים חמישי ושישי בשיעורים של 29% מסכום קרן אגרות החוב משולמים ב- 31 בדצמבר 2026 ו-2027 בהתאמה.

הרחבה בוצעה לאחר פירעון ראשון ומשכך נקבעו לה תשלומי פירעון נפרדים:
תשלום בשיעור של 11.4% מסכום קרן אגרות החוב משולם ב- 31 בדצמבר 2023, תשלום שני בשיעור של 12% מסכום קרן אגרות החוב משולם ב- 31 בדצמבר 2024, תשלום שלישי בשיעור של 13.6% מסכום קרן אגרות החוב משולם ב- 31 בדצמבר 2025, תשלומים חמישי ושישי בשיעורים של 31.5% מסכום קרן אגרות החוב משולמים ב- 31 בדצמבר 2026 ו-2027 בהתאמה.

(4) שני תשלומים בשיעור של 20% מסכום קרן אגרות החוב אשר ישולמו ביום 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2026 עד 2027, שני תשלומים בשיעור של 25% מסכום קרן אגרות החוב כ"א אשר ישולמו ביום 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2028 עד 2029, ותשלום אחרון בשיעור של 10% מסכום קרן אגרות החוב אשר ישולם ביום 30 ביוני 2030.

(5) שני תשלומים בשיעור של 17.5% מסכום קרן אגרות החוב אשר ישולמו ביום 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2028 עד 2029, תשלום שלישי בשיעור של 25% אשר ישולם ביום 30 ביוני 2030, תשלום רביעי בשיעור של 30% אשר ישולם ביום 30 ביוני 2031 ותשלום אחרון בשיעור של 10% אשר ישולם ביום 30 ביוני 2032.

בעת הנפקת אגרות החוב מהסדרות הנ"ל התחייבה החברה לעמוד באמות מידה פיננסיות. לפרטים נוספים, ראה באור 24.

באור 23 - אגרות חוב (המשך)

ג. מועדי הפרעון של אגרות החוב

	ליום 31 בדצמבר 2024
	אלפי ש"ח
2025	168,256
2026	182,909
2027	182,909
2028	135,961
2029	135,961
2030	81,673
2031	45,481
2032	15,161
פרמיה, נכיון והוצאות הנפקה	(14,394)
סה"כ	933,917

ד. דירוג אגרות החוב:

דירוג אגרות החוב של החברה, שניתן על ידי מידרוג בע"מ בחודש יולי 2024 עבור אגרות החוב שבמחזור (סדרות אגרות החוב ז', ח', ט', י', יא'), הינו A1.il עם אופק דירוג יציב .

באור 24 - אמות מידה פיננסיות

א. <u>אגרות חוב</u>

בעת הנפקת אגרות חוב (סדרות ז', ח', ט', י' ו- יא') ובמסגרת התחייבויותיה לתאגידים בנקאיים התחייבה החברה לעמוד בהתניות הפיננסיות הבאות:

ההתחייבות	אמת המידה הפיננסית	היחס הנדרש	המועד הנדרש לעמידה	היחס בפועל ליום 31 בדצמבר 2024
אגרות חוב (סדרה ז')	הון עצמי מתואם מינימאלי (1)	480 מיליון ש"ח		2,653 מליוני ש"ח
	יחס בין החוב נטו לבין סך ההון והחוב נטו (2) (CAP)	75%	תום כל רבעון	59.5%
	יחס הון עצמי מתואם למאזן מאוחד (3)	20%		33.7%
אגרות חוב (סדרה ח')	הון עצמי מתואם מינימאלי (1)	580 מיליון ש"ח		2,653 מליוני ש"ח
	יחס בין החוב נטו לבין סך ההון והחוב נטו (2) (CAP)	75%	תום כל רבעון	59.5%
	יחס הון עצמי מתואם למאזן מאוחד (3)	20%		33.7%
אגרות חוב (סדרה ט')	הון עצמי מתואם מינימאלי (4)	730 מיליון ש"ח		2,978 מליוני ש"ח
	יחס בין החוב נטו לבין סך ההון והחוב נטו (5) (CAP)	75%	תום כל רבעון	56.7%

	יחס הון עצמי מתואם למאזן מאוחד (6)	20%		38.7%
אגרות חוב (סדרה י')	הון עצמי מתואם מינימאלי (4)	855 מיליון ש"ח		2,978 מליוני ש"ח
	יחס בין החוב נטו לבין סך ההון והחוב נטו (5) (CAP)	75%	תום כל רבעון	56.7%
	יחס הון עצמי מתואם למאזן מאוחד (6)	20%		38.7%
אגרות חוב (סדרה יא')	הון עצמי מתואם מינימאלי (4)	980 מיליון ש"ח		2,978 מליוני ש"ח
	יחס בין החוב נטו לבין סך ההון והחוב נטו (7) (CAP)	78% (7)	תום כל רבעון	56.7%
	יחס הון עצמי מתואם למאזן מאוחד (6)	20%		38.7%

(1) הון עצמי מתואם מינימאלי - ההון העצמי המתואם של החברה לא יפחת מהסך שנקבע כמוצג בעמודת "היחס הנדרש", במשך תקופה של שני רבעונים רצופים. לעניין זה:

"**הון עצמי מתואם**" משמעו - ההון העצמי כולל בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה, כפי שמופיע בדוחות הכספיים המאוחדים השנתיים או הרבעונים האחרונים שפורסמו על ידי החברה קודם למועד הבדיקה, בתוספת הלוואות בעלים הנחותות לזכויות מחזיקי אגרות החוב ובנטרול השפעות הנובעות משערוך נדל"ן להשקעה שטרם מומש.

(2) יחס בין החוב נטו לבין סך ההון והחוב נטו (CAP) - היחס בין החוב נטו לבין סך ההון והחוב נטו (CAP) לא יעלה על הסך שנקבע כמוצג בעמודת "היחס הנדרש", במשך תקופה של שני רבעונים רצופים. לעניין זה:

"**החוב נטו**" - סך ההתחייבויות המפורטות להלן של החברה הכלולות במאזן החברה שבדוחות הכספיים המאוחדים השנתיים או הרבעונים האחרונים שפורסמו על ידי החברה קודם למועד הבדיקה של החברה: (1) הלוואות מבנקים ומוסדות פיננסיים אחרים; (2) אגרות החוב שהנפיקה או שתנפיק החברה; וכן (3) כל הלוואה אחרת; הכל בניכוי יתרות נזילות (מזומנים ושווי מזומנים, לרבות פקדונות לזמן קצר וניירות ערך סחירים כפי שיופיעו במאזן החברה).

"**CAP נטו**" - סך ההון והחוב נטו (CAP) - החוב נטו בצירוף ההון העצמי המתואם, כהגדרתו בסעיף (1) לעיל.

(3) יחס הון עצמי מתואם למאזן מאוחד - היחס בין הון עצמי מתואם לסך מאזן מאוחד לא יפחת מהסך שנקבע כמוצג בעמודת "היחס הנדרש", במשך תקופה של שני רבעונים רצופים. לעניין זה:

"**הון עצמי מתואם**" - כהגדרתו בסעיף (1) לעיל.

"**מאזן מאוחד**" - מאזן של החברה על פי דוחותיה הכספיים השנתיים או הרבעוניים האחרונים שפורסמו על-ידי החברה קודם למועד הבדיקה של החברה בניכוי מקדמות מלקוחות ובנטרול השפעות הנובעות משערוך נדל"ן להשקעה שטרם מומש.

(4) הון עצמי מינימאלי - ההון העצמי של החברה לא יפחת מהסך שנקבע כמוצג בעמודת "היחס הנדרש", במשך תקופה של שני רבעונים רצופים. לעניין זה:

"**הון עצמי**" משמעו - ההון העצמי כולל בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה, כפי שמופיע בדוחות הכספיים המאוחדים השנתיים או הרבעונים האחרונים שפורסמו על ידי החברה קודם למועד הבדיקה, בתוספת הלוואות נחותות לזכויות מחזיקי אגרות החוב

(5) יחס בין החוב נטו לבין סך ההון והחוב נטו (CAP) - היחס בין החוב נטו לבין סך ההון והחוב נטו (CAP) לא יעלה על הסך שנקבע כמוצג בעמודת "היחס הנדרש", במשך

תקופה של שני רבעונים רצופים. לעניין זה:
"**החוב נטו**" - סך ההתחייבויות המפורטות להלן של החברה הכלולות במאזן החברה שבדוחות הכספיים המאוחדים השנתיים או הרבעונים האחרונים שפורסמו על ידי החברה קודם למועד הבדיקה של החברה: (1) הלוואות מבנקים ומוסדות פיננסיים אחרים; (2) אגרות החוב שהנפיקה או שתנפיק החברה; וכן (3) כל הלוואה אחרת; הכל בניכוי יתרות נזילות (מזומנים ושווי מזומנים, לרבות פקדונות לזמן קצר וניירות ערך סחירים כפי שיופיעו במאזן החברה).
"**CAP נטו**" - סך ההון והחוב נטו (CAP) - החוב נטו בצירוף ההון העצמי, כהגדרתו בסעיף (4) לעיל.

(6) **יחס הון עצמי למאזן מאוחד** - היחס בין הון עצמי לסך מאזן מאוחד לא יפחת מהסך שנקבע כמוצג בעמודת "היחס הנדרש", במשך תקופה של שני רבעונים רצופים. לעניין זה:
"**הון עצמי**" - כהגדרתו בסעיף (4) לעיל.
"**מאזן מאוחד**" - מאזן של החברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים השנתיים או הרבעוניים האחרונים שפורסמו על ידי החברה קודם למועד הבדיקה של החברה בניכוי התחייבויות למתן שירותי בניה, התחייבויות הנוגעות לעסקת תמורות, מקדמות מלקוחות ובנטרול השפעות הנובעות משערוך נדל"ן להשקעה שטרם מומש.

(7) **יחס בין החוב נטו לבין סך ההון והחוב נטו (CAP)** - היחס בין החוב נטו לבין CAP נטו לא יעלה על 75% במשך תקופה של שני רבעונים רצופים, ואולם כל עת שבה ההון העצמי יהיה שווה או יעלה על 1.25 מיליארד ש"ח, אזי היחס האמור לא יעלה על 78% (חלף 75%). לעניין זה:
"**החוב נטו**" - סך ההתחייבויות המפורטות להלן של החברה הכלולות במאזן החברה שבדוחות הכספיים המאוחדים השנתיים או הרבעונים האחרונים שפורסמו על ידי החברה קודם למועד הבדיקה של החברה: (1) הלוואות מבנקים ומוסדות פיננסיים אחרים וכן מכל גורם מממן שנתן הלוואה לחברה, המוגדרת כהלוואה או אשראי בדוחות הכספיים של החברה, למעט הלוואות נחותות ו- (2) אגרות החוב שהנפיקה או שתנפיק החברה; הכל בניכוי יתרות נזילות (מזומנים ושווי מזומנים, לרבות פקדונות לזמן קצר (אך למעט פקדונות מוגבלים בשימוש כפי שהם מוגדרים בדוחות הכספיים) ונכסים פיננסיים נזילים, דהיינו שנמצאים במאזן בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה תחת סעיף נכסים שוטפים, לרבות ניירות ערך סחירים כפי שיופיעו במאזן החברה).
"**CAP נטו**" - סך ההון והחוב נטו (CAP) - החוב נטו בצירוף ההון העצמי, כהגדרתו בסעיף (4) לעיל.

לסוף תקופת הדיווח, החברה עמדה באמות המידה הפיננסיות שנקבעו לה.

בנוסף לאמות המידה הפיננסיות הנ"ל, מחויבת החברה לעמידה בתניות שונות שנקבעות בהסכמי הליווי הפיננסיים לפרויקטים.

בחודש דצמבר 2023 נחתמו הסכמי מימון חדשים ותוספת להסכם מימון במסגרתם אושרו הלוואות פוחתות לתקופה של 10 שנים (עד 2034) בסך כולל של כ- 385 מיליון ש"ח.
נכון למועד הדוח נוצלו כ- 325 מיליון ש"ח הכוללים גיוס נע"מ בסך של 100 מלש"ח בחברת הבת, דמרי נדל"ן בע"מ.
ההלוואות נפרעות בתשלומים רבעוניים של הקרן והריבית.
החברה התחייבה לעמוד באמות מידה פיננסיות במשך תקופת ההלוואה ושעבדה את זכויותיה בנכסי נדל"ן מניב, סינמה סיטי, דמרי סנטר בדימונה ודמרי סנטר כפר סבא, להבטחת פירעון ההלוואות.

אמות המידה בהן התחייבה החברה לעמוד הינן:

- **יחס בין מדד NOI ליתרת האשראי שטרם סולק** – בנכסים דמרי סנטר דימונה וכפר סבא התחייבה החברה ליחס בכל אחד מהנכסים שלא יעלה על 10 החל מיום 30.06.2024 ועד לפרעון מלוא האשראי. בנכס סינמה סיטי התחייבה החברה ליחס שלא יעלה על 12 החל מ 30.06.2025 ועד 29.06.2026, מתאריך 30.06.2026 ועד 29.06.2027 לא יעלה על 11, והחל מיום 30.06.2027 ועד לפרעון מלוא האשראי היחס לא יעלה על 10.
- **יחס LTV (LOAN TO VALUE)** - הסך הכולל של היתרה הבלתי מסולקת של האשראי לא יעלה בכל עת על שיעור של 75% משווי הנכס, לא כולל מע"מ, כפי שישתקף בדוחות שמאי שהחברה תמציא לבנק, כאשר שווי הנכס יאושר ע"י הבנק.

ליום 31 בדצמבר 2024 עומדת החברה באמות מידה אלה.

באור 25 - התחייבות בגין הטבות לעובדים

א. התחייבות בגין הטבות לעובדים המוצגת בדוח על המצב הכספי

	ליום 31 בדצמבר	
	2024	2023
	אלפי ש"ח	
הטבות לאחר סיום העסקה במסגרת תוכניות להטבה מוגדרת:		
התחייבות בגין פיצויי פרישה ופיטורין	9,006	14,975
הטבות עובד לטווח קצר:		
שכר עבודה, משכורת וסוציאליות	8,582	8,421
זכאות לפיצוי בגין היעדרויות לטווח קצר	7,947	7,567
	16,529	15,988
הצגה בדוח על המצב הכספי:		
התחייבויות בגין הטבות עובדים		
שוטף	16,529	15,988
לא שוטף	9,006	14,975
	25,535	30,963

ב. הטבות לאחר סיום העסקה

תוכניות להטבה מוגדרת

(1) כללי

ההתחייבות בגין פיצויי פרישה ופיטורין נובעת מדיני העבודה בישראל וחוק "פיצויי פיטורים, תשכ"ג-1963" (להלן: "החוק"), המחייבים את החברה וחברות מאוחדות לשלם פיצויי פיטורין לעובדים בעת פיטוריהם או פרישתם. חישוב ההתחייבות בשל סיום יחסי עובד- מעביד מתבצע על פי הסכם העסקה בתוקף ומבוסס על משכורת העובד אשר לדעת ההנהלה, יוצרת את הזכות לקבלת פיצויים. גיל הפרישה החוקי כיום עומד על גיל 65 לאישה וגיל 67 לגבר. בשנת 2021 עבר חוק אשר העלה את גיל הפרישה לנשים בהדרגה מ-62 ל-65. לפיכך, על פי התכנית, עובד אשר הועסק על ידי הקבוצה במשך שנה אחת ברציפות לפחות (ובנסיבות המוגדרות בחוק) ופוטר לאחר התקופה האמורה, זכאי לפיצויי פיטורין. שיעור הפיצויים המנוי בחוק הוא משכורת אחרונה של העובד לכל שנת עבודה. לחברה ולחברות מאוחדות אין אישור ממשרד העבודה והרווחה בהתאם לסעיף 14 לחוק, לפיכך הפקדותיה השוטפות אינן פוטרות אותה מכל התחייבות נוספת לעובדים.

במסגרת התוכנית, מחויבות החברה וחברות מאוחדות, בהפקדת סכומים, בשיעור שייקבע בחוק, בכדי להבטיח את צבירתם של פיצויי הפיטורין המגיעים לעובד כאמור לעיל, התוכנית חושפת את החברה לסיכונים הבאים: "סיכון השקעה", כלומר הסיכון שנכסי התוכנית יישאו תשואה שלילית ובכך יקטינו את נכסי התוכנית באופן שלא יספיקו לכסות את המחויבות, "סיכון שכר", כלומר סיכון שהנחות אקטואריות בדבר עליית השכר הצפויה, תוערכנה בחסר לעומת עליות השכר בפועל ובכך חושפות את החברה לסיכון שהמחויבות תגדל בהתאם.

באור 25 - התחייבות בגין הטבות לעובדים (המשך)

המחויבות האמורה חושבה תוך שימוש בהערכה אקטוארית. ההערכה האקטוארית בוצעה על ידי חבר אגודת האקטוארים בישראל. הערך הנוכחי של המחויבות להטבה מוגדרת והעלויות המתייחסות של שירות שוטף ושירותי עבר, נמדדו תוך שימוש בשיטת יחידת הזכאות החזויה.

(2) ההנחות האקטואריות העיקריות לתאריך המאזן

	ליום 31 בדצמבר	
	2024	2023
	%	%
שיעורי ההיוון	5.79	5.93
שיעור הכנסות מריבית על נכסי תוכנית	5.93	5.57
שיעורי העלאות משכורות חזויים, נומינלי	4.72	4.83
שיעורי תחלופה ועזיבה (*)	2-50	2-50

ההנחות בדבר שיעור התמותה העתידי מבוססות על נתונים סטטיסטיים שפורסמו על ידי רשות שוק ההון ביטוח וחיסכון.
(*) הנחות בדבר שיעורי תחלופה ועזיבה לוקחות בחשבון וותק עובדים בחברה וגילאי עובדים בחברות הבנות.

(3) התנועה בערך הנוכחי של המחויבות בגין תוכנית הטבה מוגדרת

	ליום 31 בדצמבר	
	2024	2023
	אלפי ש"ח	
יתרת פתיחה	50,527	44,470
עלות שירות שוטף	4,452	4,592
עלות ריבית	2,993	2,412
הפסדים (רווחים) אקטואריים	(668)	1,386
הטבות ששולמו	(188)	(2,333)
יתרת סגירה	57,116	50,527

באור 25 - התחייבות בגין הטבות לעובדים (המשך)

(4) התנועה בשווי ההוגן של נכסי תוכנית

	ליום 31 בדצמבר	
	2024	2023
	אלפי ש"ח	
יתרת פתיחה	35,552	32,028
הכנסה מריבית על נכסי התוכנית	2,203	1,864
העברה לתגמולים	(455)	(700)
רווחים (הפסדים) אקטואריים	7,574	(350)
הפקדות על ידי המעסיק	4,547	4,264
תגמולים ששולמו מנכסי התוכנית	(1,311)	(1,554)
יתרת סגירה	48,110	35,552

(5) הרכב נכסי התוכנית

מלוא נכסי התוכנית הינם בתוך פוליסות ביטוח וקרנות פנסיה.

(6) מדיניות המימון

החברה וחברות מאוחדות מממנות את המחויבות בגין עובדיהן וכמעסיק מפקידות 6%-8.33% מהמשכורת החודשית של העובד מידי חודש.

(7) התאמת הערך הנוכחי של המחויבות בגין התכנית להטבה המוגדרת והשווי ההוגן של נכסי התוכנית לנכסים וההתחייבויות שהוכרו בדוח על המצב הכספי

	ליום 31 בדצמבר	
	2024	2023
	אלפי ש"ח	
ערך נוכחי של מחויבויות ממומנות	57,116	50,527
שווי הוגן של נכסי התוכניות	(48,110)	(35,552)
התחייבות נטו הנובעת ממחויבות להטבה מוגדרת	9,006	14,975

ג. הטבות עובדים לזמן קצר

(1) ימי חופשה בתשלום

בהתאם לחוק חופשה שנתית התשי"א-1951, זכאים עובדי החברה למספר ימי חופשה בתשלום בגין כל שנת עבודה. בהתאם לחוק האמור ותוספת לו שנקבעה בהסכם בין החברה לעובדים, מספר ימי החופשה המינמלים בשנה להם זכאי כל עובד נקבעים בהתאם לוותק של אותו עובד.

(2) למידע בדבר התחייבויות שוטפות בגין הטבות לעובדים שניתנו לבעלי עניין וצדדים קשורים, ראה באור 41.

באור 26 - מסים על ההכנסה

א. יתרות מסים נדחים

הרכב נכסי והתחייבות מס נדחה מפורטים כדלהלן:

	יתרה ליום 1 בינואר 2024	הוכר ברווח והפסד	הוכר מול קרן הון	יתרה ליום 31 בדצמבר 2024
	אלפי ש"ח			
הפרשים זמניים				
רכוש קבוע וחכירת קרקע תפעולית	(3,667)	(3,609)	-	(7,276)
נדל"ן להשקעה	(74,323)	(30,840)	-	(105,163)
הפרשות	4,965	627	-	5,592
התחייבות בגין נכס פיננסי דרך רווח כולל אחר	1,153	-	(1,701)	(548)
קרקעות, בניינים בהקמה, מלאי דירות למכירה ומקדמות מלקוחות	(35,869)	(23,297)	-	(59,166)
הפסדים אקטוארים	-	-	(1,897)	(1,897)
הפרשי שער בגין שטרי הון	7,380	-	3,363	10,743
הפרשי שער בגין רומניה	(1,731)	-	-	(1,731)
הפסד מועבר	23,455	10,256	-	33,711
אחר	350	-	-	350
סה"כ	(78,287)	(46,863)	(235)	(125,385)

	יתרה ליום 1 בינואר 2023	הוכר ברווח והפסד	הוכר מול קרן הון	יתרה ליום 31 בדצמבר 2023
	אלפי ש"ח			
הפרשים זמניים				
רכוש קבוע וחכירת קרקע תפעולית	(1,300)	(2,367)	-	(3,667)
נדל"ן להשקעה	(73,525)	(798)	-	(74,323)
הפרשות	4,230	735	-	4,965
התחייבות בגין נכס פיננסי דרך רווח כולל אחר	449	-	704	1,153
קרקעות, בניינים בהקמה, מלאי דירות למכירה ומקדמות מלקוחות	(25,686)	(10,183)	-	(35,869)
הפסדים אקטוארים	-	(403)	403	-
הפרשי שער בגין שטרי הון	9,420	-	(2,040)	7,380
הפרשי שער בגין רומניה	(1,664)	(67)	-	(1,731)
הפסד מועבר	17,365	6,090	-	23,455
אחר	(201)	551	-	350
סה"כ	(70,912)	(6,442)	(933)	(78,287)

באור 26 - מסים על ההכנסה (המשך)

מסים נדחים מוצגים במאזן כדלקמן:

	ליום 31 בדצמבר	
	2024	2023
	אלפי ש"ח	
נכסים לא שוטפים - נכסים בגין מסים נדחים	2	1,447
התחייבויות לא שוטפות - התחייבויות בגין מסים נדחים	(125,387)	(79,734)

באור 26 - מסים על ההכנסה (המשך)

ב. סכומים שלא הוכרו בגינם נכסי מס נדחה

	ליום 31 בדצמבר	
	2024	2023
	אלפי ש"ח	
הפסדים עסקיים לצרכי מס	67,798	76,472

ג. מועדי פקיעה:

שנת פקיעה	באלפי ש"ח
2030	305
2031	302
ללא הגבלה	213,760
	214,367

ד. מיסים המתייחסים לרווח כולל אחר

	סכומים לפני מס	השפעת המס	סכומים בניכוי מס
	אלפי ש"ח		
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024			
הטבות לעובדים	8,248	(1,897)	6,351
הפרשי שער בגין שטרי הון	(14,622)	3,363	(11,259)
נכס פיננסי בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר	7,395	(1,701)	5,694
סה"כ	1,021	(235)	786
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023			
הטבות לעובדים	(1,752)	403	(1,349)
הפרשי שער בגין שטרי הון	8,869	(2,040)	6,829
נכס פיננסי בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר	(3,061)	704	(2,357)
סה"כ	4,056	(933)	3,123
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022			
הטבות לעובדים	6,141	(1,411)	4,730
הפרשי שער בגין שטרי הון	10,815	(2,486)	8,329
נכס פיננסי בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר	(9,517)	2,189	(7,328)
סה"כ	7,439	(1,708)	5,731

ה. הוצאות מסים על הכנסה שהוכרו בדוח הרווח והפסד

	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2024	2023	2022
	אלפי ש"ח		
מסים שוטפים			
הוצאות מסים שוטפים	122,725	60,968	45,279
מסים בגין שנים קודמות	(7,119)	(2,000)	6,657
סה"כ מסים שוטפים	115,606	58,968	51,936
מסים נדחים			
הוצאות מסים נדחים בגין יצירתם והיפוכם של הפרשים זמניים	46,863	6,442	47,124
סה"כ הוצאות מס	162,469	65,410	99,060

ו. יתרות מסים שוטפים

	ליום 31 בדצמבר	
	2024	2023
	אלפי ש"ח	
נכסי מסים שוטפים	111	4,811
התחייבויות מסים שוטפים	15,853	-

ז. התאמת הוצאות מסים לרווח

	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2024	2023	2022
	אלפי ש"ח		
רווח לפני מסים על הכנסה	690,984	314,040	372,855
שיעור מס סטטוטורי	23%	23%	23%
הוצאות מס לפי שיעור מס סטטוטורי	158,926	72,229	85,757
תוספת (חיסכון) במס בגין:			
הפסדים מועברים משנים קודמות שנוצרו בגינם לראשונה נכסי מסים נדחים	-	(6,090)	(1,660)
התאמות מסים בגין שנים קודמות	3,473	(1,560)	6,657
הפסדים והטבות לצורכי מס שלא הוכרו בגינם נכסי מסים נדחים	2,536	1,371	3,995
הכנסות בשיעור מס מופחת	(620)	(388)	(1,699)
ביטול רווחי אקוויטי	-	-	2,214
הוצאות שאינן מותרות בניכוי	2,325	793	246
ניצול הפסדים מועברים משנים קודמות	(4,531)	(1,611)	-
הכנסות פטורות	-	-	(38)
אחרים	360	666	3,588
סה"כ מסים על הכנסה כפי שהוצגו ברווח והפסד	162,469	65,410	99,060

ח. מידע נוסף

לחברה ולחברות הבנות בישראל הוצאו שומות סופיות בהסכם עד וכולל שנת 2020.

באור 27 - התקשרויות ואירועים אחרים בתקופת הדוח

א. בחודש מאי 2019 הגישה חברת בת זרה של החברה, תביעה סטטוטורית כנגד החלטה של מועצת הכפר "באסט" בצ'כיה לאשר תכנית אב, שבמסגרתה סווגה קרקע של החברה (שעלותה בספרי החברה ליום 31 בדצמבר 2024 היתה כ- 20 מיליון ש"ח) כ"קרקע רזרבית", שמשמעה שלא ניתן לבנות על הקרקע עד להחלטה חדשה. בנוסף הגישה החברה כנגד הכפר תביעה לפיצוי כספי בסך של כ- 100 מיליון קרונות צ'כיות (כ- 15.8 מלש"ח), אשר, לאחר דיון במספר ערכאות, נדחתה.
התביעה הסטטוטורית של חברת הבת הזרה התקבלה ע"י ביהמ"ש המנהלי האזורי בפראג, באופן שביהמ"ש חייב את מועצת הכפר לבטל את תכנית האב שבמסגרתה סווגה הקרקע כ"קרקע רזרבית", ובהמשך, ערעור שהגיש הכפר כנגד החלטה זו נדחה בשנת 2023. בעקבות דחיית ערעור הכפר, הגישה החברה בחודש ינואר 2024 תביעה לפיצוי כספי על סך של 85 מיליון קרונות צ'כיות (כ- 13.5 מלש"ח).
נכון למועד אישור הדו"חות הכפר מקדם תכנית אב להסדרת ייעוד המקרקעין, בהם נמצאת הקרקע של החברה.

ב. בחודש פברואר 2019 התקשרה החברה עם אגודה שיתופית חקלאית בהסכם להסבה לטובת החברה של זכות האגודה לרכישה מרמ"י בפטור ממכרז עד 20% מחלק יחסי של האגודה בקרקע באשקלון שהשיבה לרמ"י, הכוללת זכויות למגורים ולתעסוקה. התמורה אותה שילמה החברה בגין עיסקת הסבת הזכות היתה סך של 6,800 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ.
בשנת 2022 החברה קבלה הקצאה בשני מגרשים ל- 288 יח"ד ושילמה לרמ"י את התמורה בגין המקרקעין בסך של כ- 66,876 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ וכן את הוצאות הפיתוח בסך של כ- 40,063 אלפי ש"ח.
בנוסף קיבלה החברה בחודש ספטמבר 2024 הקצאה של 3 מגרשים הכוללים 364 יח"ד בותמ"ל 1048, בגינם שילמה החברה לרמ"י בשנת 2024 את התמורה בגין המקרקעין בסך של כ- 63,590 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ וכן את הוצאות הפיתוח בסך של כ- 89,285 אלפי ש"ח. בנוסף להקצאות כאמור, החברה זכאית להקצאת זכויות לתעסוקה בתוכנית 165/101/02/4.

ג. ביום 12 בינואר 2021 התקשרה החברה, עם אגודה שיתופית חקלאית בהסכם להסבה לטובת החברה של זכות האגודה לרכישה מרמ"י בפטור ממכרז של 1/3 מזכות האגודה בקרקע במזרח יבנה שהשיבה לרמ"י בהתאם להסכמי השבה ולהוראות פרק 8.18 בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל. במקביל להתקשרות החברה בהסכם עם האגודה, התקשרו שני יזמים נוספים עם אותה אגודה בהסכם דומה, כך שחלק כל אחד מהיזמים בקרקע הינו 1/3.
למיטב הערכת הצדדים חלקה של האגודה בקרקע עתיד לכלול זכויות בהיקף כולל של כ- 400 יח"ד בבניה רוויה (חלק החברה 1/3). התמורה בגין עיסקת הסבת הזכות הינה סך של 12,000 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ (חלק החברה), והיא תותאם בהתאם למספר היחידות שתוקצינה בפועל. טרם שולמה מלוא התמורה. בגין מימוש הזכות תידרש החברה לשלם דמי חכירה מהוונים מלאים לרמ"י וכן הוצאות פיתוח, בהתאם להחלטת רמ"י. טרם התקבלו מפרטים כספיים ושוברי תשלום מרמ"י, ולכן בשלב זה לא ניתן להעריך את היקף התשלום בגין רכישת הזכויות מרמ"י.
בחודש יוני 2024 רכשה החברה מהאגודה הנ"ל אופציה ל- 100 יח"ד נוספות בתמורה לסך של 3,000 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ (חלק החברה). טרם שולמה מלוא התמורה. בגין מימוש הזכויות תידרש החברה לשלם דמי חכירה מהוונים מלאים לרמ"י וכן הוצאות פיתוח, בהתאם להחלטת רמ"י.

ד. ביום 17 בפברואר 2021 התקשרה החברה, עם צד ג' ("**המוכר**") בשני הסכמים להסבה לטובת החברה של זכות המוכר לרכישה מרמ"י בפטור ממכרז של שליש מזכות המוכר בקרקע במזרח יבנה שהשיב לרמ"י בהתאם להסכמי השבה ולהוראות פרק 8.18 בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל ("**ההסכמים**"). במקביל להתקשרות החברה בהסכמים עם המוכר, התקשרו שני יזמים נוספים עם המוכר בהסכמים דומים, כך שחלק כל אחד מהיזמים בקרקע הינו 1/3.
הוסכם בין שלושת היזמים, כי ככל שמי מבין היזמים לא יקיים את התחייבויותיו על פי ההסכמים שנחתמו בינו לבין המוכר ("**הצד המפר**"), אזי תהיה למוכר הזכות לבטל את ההסכם עם הצד המפר, ולחייב את היזמים הנוספים, יחדיו (או לחוד במקרה הפרה של שני יזמים), לרכוש את חלק הזכויות ביחס אליהן בוצעה ההפרה על ידי הצד המפר בניכוי המקדמה שחולטה לצד המפר, בתנאים כפי שהוסכם בהסכמים.
למיטב הערכת הצדדים חלקו הכולל של המוכר בקרקע עתיד לכלול זכויות בהיקף של כ-538 יח"ד בתוספת שטחי מסחר ותעסוקה (חלק החברה שליש). התמורה בגין עסקאות הסבת הזכות הינה סך של כ- 16,279 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ (חלק החברה), והיא תותאם בהתאם לחלק היחסי מתחום התוכנית שיוקצה בפועל לחברה. טרם שולמה מלוא התמורה. בגין מימוש הזכות תידרש החברה לשלם דמי חכירה מהוונים מלאים לרמ"י וכן הוצאות פיתוח, בהתאם להחלטת רמ"י. טרם התקבלו מפרטים כספיים ושוברי תשלום מרמ"י, ולכן בשלב זה לא ניתן להעריך את היקף התשלום בגין רכישת הזכויות מרמ"י.

ה. ביום 23 למרץ 2022 חתמה החברה, עם אגודה שיתופית חקלאית בהסכם להסבה לטובת החברה של זכות האגודה לרכישה מרשות מקרקעי ישראל (להלן: "**רמ"י**") בפטור ממכרז של כמחצית מזכות האגודה בקרקע ביהוד שהשיבה לרמ"י בהתאם להסכמי השבה ולהוראות פרק 8.18 בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל. עובר לכן, התקשרה החברה עם שותף, שהינו צד ג' לא קשור, לפיו רכשה עבור אותו צד ג' את המחצית הנותרת בנאמנות, כך שחלק כל אחד מהצדדים בקרקע הינו כ- 50%, ומשקף כ- 240 יח"ד חלק החברה.
התמורה בגין עסקת הסבת הזכות הינה סך של 78,000 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ (חלק החברה), ונכון ליום 31 בדצמבר 2022 היא שולמה במלואה.
לאור הודעת רמ"י על הליכי רה- תכנון של התוכנית וביטול המגרשים הודיעה החברה לאגודה על ביטול העסקה. בשל אי הסכמות בין הצדדים, נכון למועד אישור הדו"ח הגישה החברה, יחד עם צד ג' הנ"ל, תביעה לסעד הצהרתי על בטלות עסקת האופציה והשבת הכספים ששילמו.

ו. ביום 9 בפברואר 2023 קיבלה החברה הודעה מאת "דירה להשכיר"- החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ לפיו זכתה הצעתה במכרז לרכוש מרשות מקרקעי ישראל, את הזכויות במתחם הכולל זכויות להקמת 339 יח"ד וכן שטחי מסחר ותעסוקה בהיקף של כ-2,170 מ"ר בשכונת סירקין בפתח תקווה (להלן: "**המתחם**"). מחצית (50%) מהדירות תיועדנה לדיור בשכר דירה מפוקח לזכאים לתקופת שכירות שלא תפחת מחמש שנים ולא תעלה על עשר שנים. יתרת הדירות (50%) תושכרנה לשוכרים בשוק החופשי. החברה תהיה מחויבת להשכיר את הדירות לתקופה של 20 שנים ובסיומה תהא רשאית למכור את כולן או חלקן. החברה שילמה את מלוא התמורה בגין המתחם בסך של כ- 73,933 אש"ח בתוספת מע"מ בגין הקרקע, וכן סך של כ- 37,632 אש"ח בגין הוצאות פיתוח. סה"כ כ-124,134 אש"ח. ביום 21 באוגוסט 2024 נחתם בין החברה לבין גופים מוסדיים מקבוצת מגדל חברה לביטוח בע"מ (להלן: "**מגדל**") הסכם מכר במסגרתו מכרה החברה למגדל, בתמורה לסך של כ- 61,000 אלפי ש"ח בתוספת ריבית בגין חלק מהסכומים, 49% בלתי מסוימים מהזכויות והחובות בגין המתחם. עם השלמת הרכישה על ידי מגדל וקיום התנאים המתלים המפורטים בהסכם המכר, יכנס לתוקף הסכם שיתוף אשר נחתם על ידי הצדדים המסדיר את יחסיהם כבעלים משותפים במתחם וקובע הוראות לשם הקמת פרויקט מניב להשכרה. נכון ליום 31 בדצמבר 2024 טרם התקיימו התנאים המתלים.

ז. ביום 08 באוגוסט 2023 פורסמה ברשומות הודעה בדבר פרסומה למתן תוקף של תכנית הפארק המרכזי בחדרה (להלן: "**התכנית**").
התכנית כוללת כ- 4,488 יח"ד בתוספת שטחים למסחר ותעסוקה, מתוכן חלק החברה הינו כ- 58%, באופן המשקף כ- 2,500 יח"ד (כמחציתו בבעלות החברה וכמחציתו במסגרת עסקת תמורות), וזאת בנוסף למגרש תעסוקה בשטח של כ- 9.2 דונם אשר הוקצה לחברה. בחודש פברואר 2024, השתכלל הסכם בע"פ בין החברה לבין הבעלים בעסקת התמורות, וזאת עקב בקשתם להקדים תזרימית את מועד קבלת התקבולים בגין מכירת יח"ד עתידית, כשהם מהוונים בערכם הנוכחי. החברה נערכה מבחינה תזרימית לתשלום התקבולים כאמור. הבעלים חזרו בהם מההסכם ביחס להקדמת התקבולים ואף טענו לביטול הסכם התמורות עקב הפרה לכאורה של הסכם התמורות ע"י החברה- טענות המוכחשות מכל וכל ע"י החברה. הצדדים מתנהלים ביניהם לברור טענותיהם ההדדיות.

ח. ביום 10 באוגוסט 2023 אישר דירקטוריון החברה הנפקה פרטית של אופציות למספר עובדים בחברה וביום 30 באוקטובר 2024 אישר דירקטוריון החברה הנפקה פרטית נוספת של אופציות ויחידות מניה חסומות (RSU) למספר נושאי משרה בחברה. לפרטים נוספים ראה באור 30 להלן.

ט. ביום 29 בנובמבר 2023 התקשרה החברה עם צד ג' (להלן: "**הקונה**") בהסכם לפיו מכרה החברה לקונה זכויות במקרקעין באשדוד בייעוד למגורים, מלונאות ומסחר. על פי הסכם המכר, התמורה אותה שילם הקונה לחברה בגין רכישת הזכויות הינה בסך של 118,000 אש"ח בתוספת מע"מ, והיא הושלמה ברבעון הראשון של שנת 2024. החברה רשמה בספריה רווח (לפני מס) בסך של כ- 74,000 אש"ח.

י. בנוסף להתקשרויות בשנת 2023 המתוארות לעיל, התקשרה החברה בשנת 2023 בהסכמים לרכישת זכויות במקרקעין במהלך העסקים הרגיל בסך כולל של כ- 92 מיליוני ש"ח וכן בהסכם למכירת נכסים בסך של כ- 9 מלש"ח.

יא. ביום 24 ביולי 2024 התקשרה החברה, באמצעות חברות בת בבעלותה המלאה, עם חברה מקבוצת חנן מור (להלן: "**המוכרת**") בהסכם לרכישת מלוא הזכויות במקרקעין הידועים כמגרש 107 לפי תמ"ל 3001, המצויים בשכונת אשכול במתחם שדה דב, תל-אביב (להלן: "**המקרקעין**"). על המקרקעין ניתן לבנות על המקרקעין 458 יחידות דיור למגורים בבניה מרקמית ובמגדל, בתוספת שטחי מלונאות בהיקף של כ 70 חדרי מלון, בשטח של כ 2,500 מ"ר ברוטו ושטחי מסחר בשטח של כ 1,500 מ"ר ברוטו.
התמורה בגין עסקת רכישת הזכויות במקרקעין הינה בסך כולל של 1.1 מיליארד ש"ח בתוספת מע"מ, כאשר 50 מיליון ש"ח הופקדו במעמד החתימה בנאמנות בידי מנהל ההסדר, והיתרה בסך של 1,050,000 מלש"ח תוך 90 יום ממועד אישור בימ"ש לעסקה (נקבע במסגרת תיקון של לוח התשלומים), והכל בהתאם למנגנונים ולתנאים הקבועים בהסכם המכר. סכום התמורה כולל הוצאות פיתוח ששולמו בעבר ע"י המוכרת.
הסכם המכר הותנה בתנאי מתלה של אישור בית משפט במסגרת תיק הסדר החוב של המוכרת (להלן: "**התנאי המתלה**"), וכן בתנאים נוספים הקשורים להסכמות מול הגופים הממנים של המוכרת, לטובתם רשום שעבוד על המקרקעין. ביום 04 בספטמבר, 2024 אישר ביהמ"ש המחוזי בתל אביב, במסגרת תיק הסדר החוב של המוכרת, את התקשרותה עם חברות הבנות של החברה בהסכם המכר ובכך התקיים התנאי המתלה להסכם המכר ואין עוד תנאים מתלים אחרים אשר טרם התקיימו.
התמורה הושלמה ברבעון האחרון של שנת 2024.
אומדן ההשקעות הצפויות בקשר למקרקעין לאחר רכישתם הינו בסך של כ- 1.04 מיליארד ש"ח (לא כולל הוצאות מימון). לצורך מימון רכישת המקרקעין התקשרו חברות הבנות של החברה בהסכם הלוואה עם תאגידים בנקאים בישראל בהיקף של 825 מיליון ש"ח, בערבות החברה. ההלוואה תשולם בתשלומי ריבית רבעוניים ותשלום קרן אחד ביום 02 בדצמבר 2026. הלוואה על סך 275 מיליון ש"ח, למשך 24 חודשים בריבית פריים בתוספת מרווח

בטווח של 0.3%-0.7%, וכן הלוואה על סך 550 מיליון ש"ח למשך 24 חודשים ללא ריבית. הסכם ההלוואה לא כולל אמות מידה פיננסיות.

יב. בחודש יולי 2024 התקשרה חברה בת זרה של החברה עם צד ג' בעיסקה לרכישת קרקע בבוקרשט, רומניה. הקרקע הינה בשטח של כ- 57 דונם כוללת זכויות להקמת עד 2,000 יח"ד למגורים. התמורה בגין רכישת הקרקע הינה בסך של 24 מיליון אירו (כ- 98 מיליון ש"ח), כאשר נכון ליום 31 בדצמבר 2024, התמורה שולמה במלואה.

יג. ביום 13 באוקטובר 2024 חתמה החברה עם צד שלישי שאינו קשור לחברה על עיסקה למכירת זכויותיה בקרקע בחדרה בשטח של כ- 7.9 דונם ("**המקרקעין**"). המקרקעין כוללים זכויות להקמת 318 יח"ד בייעוד מגורים. התמורה בגין מכירת הזכויות במקרקעין הינה בסך של 181,260 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ, אשר תשולם בתשלומים. ביום 09 בינואר 2025 הושלמה עסקת המכירה, החברה צפויה עקב העסקה לרשום בספריה רווח (לפני מס) המוערך בסך של כ- 150 מיליוני ש"ח, זאת ברבעון הראשון לשנת 2025.

יד. ביום 29 לאוקטובר 2024 נמסרה לחברה הודעת הועדה המחוזית לתכנון ולבניה דרום בדבר אישור למתן תוקף של תוכנית מפורטת שעיקרה תוספת זכויות בניה ויחידות דיור ברובע מע"ר דרום באשדוד. בהתאם להוראות התוכנית הוקצו לחברה זכויות לבניית סה"כ 885 יח"ד, 250 יחידות דיור מיוחד בהיקף של כ- 16,800 מ"ר, ובנוסף שטחי מסחר ותעסוקה בהיקף של כ- 14,800 מ"ר וכן זכויות נוספות.

טו. בנוסף להתקשרויות בשנת 2024 המתוארות לעיל, התקשרה החברה בשנת 2024 בהסכמים לרכישת זכויות במקרקעין במהלך העסקים הרגיל בסך כולל של כ- 248 מיליוני ש"ח.

באור 28 - הון מניות ופרמיה על המניות

א. הון רשום

	ליום 31 בדצמבר	
	2024	2023
	אלפי מניות	אלפי מניות
מניות רגילות בנות 1 ש"ח ערך נקוב	100,000	100,000

ב. הון מונפק

	מספר המניות		הון המניות		פרמיה על המניות	
	ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023
	באלפים		אלפי ש"ח		אלפי ש"ח	
מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.נ. שנפרעו במלואן	20,898	18,884	20,898	18,884	1,044,339	443,240

ג. מניות החברה המוחזקות על ידי החברה:

החברה מחזיקה ב- 175,922 מניות רגילות שלה בנות 1 ש"ח ע.נ. כמניות באוצר שעלותן הסתכמה לסך של 5,250 אלפי ש"ח.

ד. להלן פרטים בדבר הנפקת מניות וכתבי אופציה בשנת 2024:

(1) ביום 9 בינואר 2024 הנפיקה החברה לציבור, לאחר פרסום דו"ח הצעת מדף ומכרז על מחיר היחידה, 468,220 מניות רגילות ו-468,220 כתבי אופציה (סדרה 3). התמורה המיידית (ברוטו) שקיבלה החברה בגין הנפקת המניות מסתכמת בסך של כ-128,292 אש"ח. התמורה בגין סך של 452,130 כתבי אופציה שמומשו הסתכמה לסך של כ-131,224 אש"ח. הוצאות ההנפקה הסתכמו לסך של כ- 4,014 אלפי ש"ח.

(2) ביום 13 באוקטובר 2024 ביצעה החברה הנפקה פרטית של 1,093,750 ע.נ. מניות רגילות ו- 656,250 כתבי אופציה (אופציות לאחרים שאינם נושאי משרה) הניתנים למימוש למניות רגילות של החברה עד ליום 14 בדצמבר 2025. התמורה המיידית (ברוטו) שקיבלה החברה בגין הנפקת המניות מסתכמת לסך של 350,000 אש"ח. ככל שמלוא כתבי האופציה שהונפקו כאמור ימומשו למניות, התמורה העתידית (ברוטו) שתקבל החברה תסתכם לסך של כ- 236,250 אש"ח. השווי הכלכלי לכל כתב אופציה חושב באמצעות שימוש במודל בלאק ושולס והוערך בכ-36.94 ש"ח. הוצאות ההנפקה הסתכמו לסך של כ- 2,389 אלפי ש"ח.

באור 29 - דיבידנדים

	תאריך ההכרזה	תאריך החלוקה	דיבידנד במזומן	דיבידנד למניה בש"ח	סך חלוקה (אלפי ש"ח)
	24.03.2025	23.04.2025	במזומן	3.47	72,000
	21.08.2024	16.09.2024	במזומן	4.48	88,000
(ג)	29.03.2024	18.04.2024	במזומן	3.65	70,000
	17.08.2023	07.09.2023	במזומן	0.64	12,000
	30.05.2023	29.06.2023	במזומן	0.64	12,000
	30.03.2023	02.05.2023	במזומן	2.67	50,000
(א)	22.08.2022	11.09.2022	במזומן	2.40	45,000
(ב)	24.03.2022	26.04.2022	במזומן	3.31	62,000

(א) ביום 22 באוגוסט 2022 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של 45,000 אלפי ש"ח כאשר כ- 32,616 אלפי ש"ח מתוכו מקורו ברווח ממפעל מאושר עם שיעור מס חברות מופחת של 11%. הדיבידנד שולם ביום 11 בספטמבר 2022 .

(ב) ביום 24 במרץ 2022 אישר דירקטוריון החברה עדכון למדיניות חלוקת הדיבידנד בחברה, לפיו חלף חלוקת 1/3 מהרווח הנקי, תחלק החברה 40% מהרווח הנקי שלה כדיבידנד, בכפוף לתזרים המזומנים של החברה, זאת בגין רווחי שנת 2021 ואילך.

(ג) ביום 29 במרץ 2024 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של 70,000 אלפי ש"ח ,כאשר סך של 35,584 אלפי ש"ח מתוכו מקורו ברווח ממפעל מאושר עם שיעור מס חברות מופחת של 11% (הדיבידנד למניה 3.65 ש"ח). הדיבידנד שולם ביום 18 באפריל 2024.

(ד) ביום 24 במרץ 2025 אישר דירקטוריון החברה עדכון למדיניות חלוקת הדיבידנד בחברה, לפיו חלף חלוקת 40% מהרווח הנקי, תחלק החברה עד 40% מהרווח הנקי שלה כדיבידנד, בכפוף לתזרים המזומנים של החברה, זאת בגין רווחי שנת 2025 ואילך.

באור 30 – תשלום מבוסס מניות

א. ביום 10 באוגוסט 2023 אישר דירקטוריון החברה הצעה פרטית של 130,084 אופציות לא רשומות למסחר, הניתנות למימוש ל- 130,084 מניות רגילות של החברה בנות 1 ש"ח ערך נקוב, סך של 125,081 למספר עובדים בחברה, מתוכן 80,835 לנושאי משרה ו- 5,003 אופציות הן לנותן שירותים בחברה (להלן בהתאמה: "**האופציות**", "**הניצעים**").
האופציות הוקצו לניצעים בהתאם לתוכנית האופציות של החברה, אשר אומצה על ידי דירקטוריון החברה והוגשה לאישור מס הכנסה ובהתאם להסכם האופציות שנחתם עם הניצעים (להלן: "**ההסכם**").
הקצאת האופציות לעובדי החברה הינה במסלול רווח הון עם נאמן ובהתאם להוראות סעיף 102 לפקודת מס הכנסה (נוסח חדש), התשכ"א – 1961. ביום 26 בספטמבר 2023 התקבל אישור הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ להקצאת האופציות כאמור.
עפ"י ההסכם, האופציות תהיינה ניתנות למימוש במהלך תקופה שלא תפחת משנתיים ממועד ההענקה ועד לתקופה של 8 שנים ממועד הענקה, ובהתאם ל- 4 תקופות ההבשלה הקבועות בהסכם.
השווי הכולל של ההטבה הינו כ 14,138 אש"ח.
מניות המימוש, ככל שהאופציות תמומשנה, תהיינה בשיעור של כ-0.695% מהונה המונפק של החברה ומזכויות ההצבעה בה (כ- 0.695% בדילול מלא).

ב. ביום 30 באוקטובר 2024 אישר דירקטוריון החברה, בהתאם למדיניות התגמול, הקצאה פרטית שאינה מהותית ואינה חריגה לשני נושאי משרה בחברה (להלן: "**ההצעה הפרטית**", "**הניצעים**") של 37,650 אופציות לא רשומות למסחר הניתנות למימוש כל אחת למניה רגילה אחת של החברה ללא ערך נקוב וכן 14,244 יחידות מניה חסומות (RSU). ההקצאה לנושאי המשרה היא בחלקים שווים (דהיינו כל אחד מחצית מהאופציות ומחצית מיחידות ה- RSU). סך כל האופציות ויחידות ה- RSU שהוקצו מקנות לניצעים זכות לקבלת 51,894 מניות רגילות של החברה.
האופציות וה- RSU הוענקו לניצעים בהתאם לתוכנית אופציות של החברה וכן בהתאם להסכם האופציות שייחתם עם הניצעים, במסלול רווח הון עם נאמן ובהתאם להוראות סעיף 102 לפקודת מס הכנסה (נוסח חדש), התשכ"א – 1961, הכל בכפוף לקבלת אישור הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ.
האופציות והמניות החסומות תהיינה ניתנות למימוש במהלך תקופה שלא תפחת משנתיים ממועד ההענקה ועד לתקופה של 8 שנים ממועד ההענקה, ובהתאם ל- 4 תקופות ההבשלה הקבועות בהסכם.
השווי הכולל של ההטבה הינו כ 4,413 אש"ח.

1. פירוט התוכניות של הקצאת כתבי אופציה לבעלי תפקידים בחברה:

תוכנית	תיאור התוכנית	אופן סילוק ההענקה	מועד ההענקה	מועד הפקיעה	תנאי ההבשלה ותנאים נוספים
הענקה 1	כתבי אופציה שהוענקו לעובדי החברה למימוש למניות החברה	סילוק במניות	10/08/2023	10/08/2031	האופציות תהיינה ניתנות למימוש תקופה שלא תפחת משנתיים ממועד ה ועד לתקופה של 8 שנים ממועד הענקה, וב ל- 4 תקופות ההבשלה הקבועות בהסכם.
הענקה 2	כתבי אופציות שהוענקו לנושאי משרה בחברה	סילוק במניות	30/10/2024	30/10/2032	האופציות והמניות החסומות תהיינה למימוש במהלך תקופה שלא תפחת מ ממועד ההענקה ועד לתקופה של 8 שנים ההענקה, ובהתאם ל- 4 תקופות ה הקבועות בהסכם.

באור 30 – תשלום מבוסס מניות (המשך)

2. פרטים נוספים באשר לכתבי אופציה שהוענקו:

	ליום 31 בדצמבר 2024		ליום 31 בדצמבר 2023	
	מספר האופציות	ממוצע משוקלל של מחיר המימוש	מספר האופציות	ממוצע משוקלל של מחיר המימוש
כתבי אופציה שהוענקו לעובדים אשר:				
קיימות במחזור לתחילת התקופה	130,084	246.2	-	-
הוענקו	37,650	320.27	130,084	246.2
סך הכל אופציות במחזור	167,734	262.83	130,084	246.2

באור 30 – תשלום מבוסס מניות (המשך)

3. פרטים לגבי ההשפעה של עסקאות תשלום מבוסס מניות על הרווח או ההפסד של חברות הקבוצה לתקופה ועל מצבה הכספי:

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2024	2023	2022
	אלפי ש"ח		
יתרת פתיחה	1,777	-	-
הוצאה כוללת בגין תשלום מבוסס מניות בגין סחורות ושירותים אשר הוכרו כהוצאה בתקופה השוטפת	3,326	1,230	-
הוצאה כוללת בגין תשלום מבוסס מניות בגין סחורות ושירותים אשר הוונו למלאי ומוכרים לפי קצב התקדמות	1,576	547	-
סך כל הערך בספרים בגין קרן הון תשלום מבוסס מניות	6,679	1,777	-

4. פרטים לגבי מכשירים הוניים שאינם אופציות שהוענקו במהלך התקופה:

רכיב	מניות RSU
מועד הענקה	30.10.24
מספר המניות	14,244
שווי הוגן במועד הענקה (אלפי ש"ח)	3,838
מחיר מניה ממוצע (בש"ח)	316.4
תנודתיות צפויה	36.6%
אורך חיי כתבי האופציה (בשנים)	8

באור 31 - הכנסות

א. מכירת דירות, השכרת דירות ומבנים מסחריים ועבודות הקמה

	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2024	2023	2022
	אלפי ש"ח		
בניה למגורים ואחרים	1,655,438	1,230,802	1,268,424
השכרת נכסים	67,633	58,714	50,036
הכנסות בגין חוזי הקמה	145,741	21,662	38,512
סה"כ	1,868,812	1,311,178	1,356,972

הקבוצה הכירה בהכנסות מדירות שנמכרו בישראל בשנים 2024, 2023 ו- 2022 בסך של 1,631,446 אלפי ש"ח, 1,221,896 אלפי ש"ח ו – 1,255,628 אלפי ש"ח בהתאמה, לאורך זמן.
הקבוצה הכירה בהכנסות מדירות שנמסרו ברומניה בשנים 2024, 2023 ו- 2022, בסך של 20,184 אלפי ש"ח, 2,683 ו – 7,262 אלפי ש"ח בהתאמה, בנקודת זמן.

ב. מכירת מלאי קרקעות

הכנסות ממכירת מלאי קרקעות בכל אחת מהשנים 2022-2024 הינן בגין מכירת מגרשים לבנייה עצמית באופקים.
בנוסף, בשנת 2024 נמכרה קרקע באשדוד בסכום של 95 מיליון ש"ח.

ג. צבר הכנסות

הכנסות החברה מדירות שנמכרו על ידי החברה עד ליום 31 בדצמבר 2024, וטרם נזקפו לרווח והפסד הסתכמו בסך של כ- 1,650 מיליון ש"ח. ההכנסות תיזקפנה בשנים הבאות בהתאם לקצב התקדמות הבניה בפרויקטים.

באור 32 - עלות ההכנסות

א. עלות מכירת דירות, השכרת דירות ומבנים מסחריים ועבודות הקמה

	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2024	2023	2022
	אלפי ש"ח		
בניה למגורים ואחרים	1,023,599	801,360	855,055
השכרת נכסים	23,807	21,715	19,807
הוצאות בגין חוזי הקמה	127,931	19,032	30,968
סה"כ	1,175,337	842,107	905,830

	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2024	2023	2022
	אלפי ש"ח		
הוצאות בגין חוזי הקמה			
קבלני משנה	5,880	4,784	18,445
חומרי בנייה	14,557	9,595	8,479
הוצאות בגין הטבות עובד	6,162	3,136	3,440
פחת והפחתות	491	43	279
עלויות למפונים בפרויקטים של התחדשות עירונית	94,838	-	-
אחרות	6,003	1,474	325
סה"כ	127,931	19,032	30,968

ב. עלות מלאי קרקעות שנמכרו

עלות מלאי קרקעות שנמכרו בכל אחת מהשנים 2022-2024 הינה בגין מכירת מגרשים לבנייה עצמית באופקים ומכירת מגרש באשדוד.

באור 33 - הוצאות מכירה ושיווק

	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2024	2023	2022
	אלפי ש"ח		
הוצאות בגין הטבות עובד	3,590	3,582	4,359
פרסום וקידום מכירות	21,730	21,067	21,156
הפחתת נכסי השגת חוזה (*)	30,232	12,022	13,873
אחזקת רכב ואחרות	290	348	379
סה"כ	55,842	37,019	39,767

(*) הפחתת נכסי השגת חוזה כוללת הוצאות שיווק ישירות של הפרויקטים המהוונות עם היווצרותן, ומוכרות בפועל בהתאם להתקדמות הביצוע בפרויקטים.

באור 34 - הוצאות הנהלה וכלליות

	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2024	2023	2022
	אלפי ש"ח		
הוצאות בגין הטבות עובד	29,300	23,359	21,492
דמי ניהול ונלוות לבעל שליטה	5,353	5,232	5,484
דמי שכירות ואחזקה	10,870	9,312	8,136
אחזקת רכב	2,382	1,889	802
שירותים מקצועיים	14,500	11,284	12,564
כיבודים, מתנות ותרומות	5,647	5,741	5,659
פחת והפחתות	5,789	5,169	4,607
אחרות	4,500	3,178	2,485
סה"כ	78,341	65,164	61,229

באור 35 - הוצאות אחרות, נטו

	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2024	2023	2022
	אלפי ש"ח		
א. הכנסות אחרות			
רווח הון ממימוש רכוש קבוע	516	1,353	160
אחרות	-	31	73
	516	1,384	233
ב. הוצאות אחרות			
ירידת ערך השקעה בחברה (*)	-	(4,435)	-
הפסד בגין רכישת חברה (**)	-	-	(9,623)
אחרות	(566)	-	(3)
	(566)	(4,435)	(9,626)
סה"כ	(50)	(3,051)	(9,393)

(*) לאור ראיות אובייקטיביות לירידת ערך, החברה בחנה את סכום בר ההשבה וביצעה הפחתה למלוא יתרת ההשקעה בצד ג'.

(**) בגין רכישת חברת ישראמרין והפחתת מוניטין שנוצר ברכישתה.

באור 36 - הכנסות מימון

	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2024	2023	2022
	אלפי ש"ח		
א. הכנסות ריבית			
הכנסות ריבית בגין פיקדונות בנקים	7,352	13,015	5,415
הכנסות ריבית אחרות	-	-	764
סה"כ הכנסות ריבית	7,352	13,015	6,179
ב. הכנסות אחרות			
הכנסות הפרשי שער	-	5,010	1,021
שינויים בשווי ההוגן של נכסים פיננסיים שיועדו בשווי הוגן דרך רווח והפסד	3,621	3,378	198
הכנסות מימון בגין חוזים עם רוכשי דירות	23,787	-	-
אחרות	3,556	254	361
סה"כ הכנסות אחרות	30,964	8,642	1,580
סה"כ הכנסות מימון	38,316	21,657	7,759

באור 37 - הוצאות מימון

	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2024	2023	2022
	אלפי ש"ח		
א. הוצאות ריבית			
הוצאות ריבית בגין הלוואות זמן ארוך	110,252	99,407	42,460
הוצאות ריבית בגין הלוואות זמן קצר	40,188	27,406	9,158
הוצאות ריבית בגין אגרות חוב	34,494	35,874	33,364
	184,934	162,687	84,982
בניכוי - סכומים שהוונו לעלויות נכסים כשירים	(72,306)	(48,051)	(14,613)
סה"כ הוצאות ריבית	112,628	114,636	70,369
ב. הוצאות אחרות			
שערוך הלוואות והפרשי שער	1,034	880	3,704
הוצאות בגין אגרות חוב והפחתת פרמיה	2,156	157	(2,701)
אחרות	9,898	1,758	3,409
סה"כ הוצאות אחרות	13,088	2,795	4,412
סה"כ הוצאות מימון	125,716	117,431	74,781
שיעור ההיוון המשוקלל ששימש לקביעת סכום עלויות האשראי הראויות להיוון	5.47%	3.75%	2.60%

באור 38 - רווח למניה

	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2024	2023	2022
	אלפי ש"ח		
רווח בסיסי ומדולל למניה:			
רווח לשנה שמיוחס לבעלי המניות של החברה האם ששימש לצורך חישוב רווח בסיסי ומדולל למניה	528,428	248,632	273,787
הממוצע המשוקלל של מספר המניות הרגילות ששימש לצורך חישוב רווח בסיסי למניה (באלפים)	19,595	18,708	18,708
הממוצע המשוקלל של מספר המניות הרגילות ששימש לצורך חישוב רווח מדולל למניה (באלפים)	19,725	18,711	18,708

מספר המניות ששימש לצורך חישוב הרווח הבסיסי והמדולל למניה אינו כולל כ-176 אלף מניות באוצר שהחברה רכשה במהלך שנת 2011.

באור 39 - מכשירים פיננסיים

א. מדיניות ניהול ההון

הקבוצה מנהלת את הונה על מנת להבטיח כי חברות הקבוצה תוכלנה להמשיך ולהתקיים כ"עסק חי" תוך העצמת התשואה של המחזיקים בהונה, וזאת באמצעות שימור יחס הון לחוב מיטבי.

מבנה ההון של החברה מורכב מחוב, הכולל את ההלוואות המתוארות בבאור 20, אשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים, אגרות חוב כמתואר בבאור 23 וההון העצמי הכולל הון מונפק, קרנות הון ויתרות עודפים כמתואר בדוחות מאוחדים על השינויים בהון.

ב. מידע מהותי לגבי המדיניות החשבונאית

פרטים בדבר מידע מהותי לגבי המדיניות החשבונאית והשיטות שאומצו, כולל התנאים להכרה, בסיס המדידה והבסיס לפיו הוכרו ההכנסות וההוצאות ביחס לכל קבוצה של נכסים פיננסיים, התחייבויות פיננסיות ומכשירי הון, מובאים בבאור 2 לעיל.

ג. קבוצת מכשירים פיננסיים

	ליום 31 בדצמבר	
	2024	2023
	אלפי ש"ח	
נכסים פיננסיים		
מזומנים ושווי מזומנים	491,431	101,791
מכשירים פיננסיים שאינם נגזרים בשווי הוגן דרך רווח והפסד (*)	31,233	60,137
מכשירים פיננסיים שאינם נגזרים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר (**)	18,715	10,108
פקדונות, חייבים, לקוחות והלוואות הנמדדים בעלות מופחתת	746,607	576,833
	1,287,986	748,869
התחייבויות פיננסיות		
התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת:		
הלוואות מתאגידים בנקאיים	3,492,841	2,470,764
אגרות חוב	933,917	949,371
ספקים וזכאים אחרים	436,486	302,810
	4,863,244	3,722,945

(*) היתרה לימים 31 בדצמבר 2024 ו-2023 כוללת השקעה בקרנות כספיות שונות.

(**) מניות של מגוריט.

ד. מטרות ניהול סיכונים פיננסיים

מחלקת הכספים של הקבוצה מספקת שירותים לפעילות העסקית, מאפשרת גישה לשווקים פיננסיים מקומיים ובינלאומיים, מפקחת ומנהלת את הסיכונים הפיננסיים הקשורים לפעילויות הקבוצה באמצעות דוחות פנימיים המנתחים את מידת החשיפה לסיכונים לפי רמתם ועוצמתם. סיכונים אלה כוללים סיכוני שוק (כוללים סיכון מטבע, סיכון שווי הוגן בגין שיעור ריבית וסיכון תזרים מזומנים בגין שיעור ריבית), סיכון אשראי וסיכון נזילות.

באור 39 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ה. סיכון שוק

פעילות הקבוצה חושפת אותה לסיכונים פיננסיים של שינוי בשערי חליפין של מטבע חוץ (ראה סעיף ו' להלן) ושינויים בשיעורי ריבית (ראה סעיף ז' להלן).
במהלך תקופת הדיווח, לא חל שינוי משמעותי בחשיפה לסיכוני שוק או בדרך בה הקבוצה מנהלת או מודדת את הסיכון.

ו. סיכון מטבע

הקבוצה ביצעה מספר עסקאות הנקובות במטבע חוץ. כתוצאה מכך, חשופה הקבוצה לתנודות בשערי חליפין. בשנת הדיווח הנוכחית לא חלו שינויים מהותיים בנכסים ובהלוואות במטבע חוץ ולכן לא חל שינוי משמעותי בחשיפה של הקבוצה לסיכון מטבע.
הערכים בספרים של הנכסים וההתחייבויות הכספיים של הקבוצה הנקובים במטבע חוץ הינם כדלקמן:

	נכסים		התחייבויות	
	ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר	
	2024	2023	2024	2023
	אלפי ש"ח			
יורו	19,206	8,411	27,924	14,383
דולר	1,349	7,567	-	-
מטבע רומני (RON)	11,343	11,333	12,089	1,192
מטבע צ'כי (CZK)	-	-	319	302

ניתוח רגישות של מטבע חוץ
הקבוצה חשופה בעיקר למטבע היורו.
הטבלה הבאה מפרטת את הרגישות לעלייה או ירידה של 10% בשער החליפין הרלוונטי. 10% הוא שיעור הרגישות אשר נעשה בו שימוש בדיווח לאנשי המפתח הניהוליים וכן מדד זה מייצג את הערכות ההנהלה לגבי השינוי האפשרי הסביר בשערי החליפין. ניתוח הרגישות כולל יתרות קיימות של פריטים כספיים הנקובים במטבע חוץ ומתאים את התרגום שלהם בתום התקופה לשינוי בשיעור של 10% בשיעורי מטבע חוץ.
מספר חיובי בטבלה מציין עליה ברווח כאשר מטבע השי"ח מתחזק ב- 10% ביחס למטבע היורו, או ירידה ברווח כאשר מטבע השי"ח נחלש ב- 10% ביחס למטבע הרלוונטי.
השפעה של עליה ב- 10% במטבע השי"ח מול מטבע היורו לפני השפעת מס:

	השפעת מטבע היורו		
	ליום 31 בדצמבר		
	2024	2023	2022
	אלפי ש"ח		
רווח (הפסד)	872	597	(1,816)

(*) הפסד כולל אחר זהה להפסד.

באור 39 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ז. סיכון ריבית

הקבוצה חשופה לסיכון ריבית מכיוון שחברות בקבוצה לוות בשיעורי ריבית משתנים וקבועים.
החברה גייסה אג"ח בריבית קבועה ובכך הקטינה את החשיפה לשינויים בשיעור הריבית.

	ליום 31 בדצמבר	
	2024	2023
	אלפי ש"ח	
התחייבויות פיננסיות בריבית משתנה	2,806,179	2,438,688
התחייבויות פיננסיות בריבית קבועה (*)	1,031,011	981,447

(*) היתרות כוללות הלוואות בריבית קבועה בסך 97,095 אלפי ש"ח, שלא מושפעות בשינוי ריבית אך צמודות למדד ולכן מושפעות משינויים במדד.

<u>ניתוח רגישות שיעורי ריבית הפריים</u>
ניתוח הרגישות נקבע על בסיס החשיפה לשיעורי ריבית של מכשירים פיננסיים בתום תקופת הדיווח. ניתוח הרגישות בדבר התחייבויות נושאות ריבית משתנה הוכן תחת ההנחה כי סכום ההתחייבות לתום תקופת הדיווח עמד לאורך כל שנת הדיווח. לשם דיווח בנוגע לסיכון שיעורי ריבית באופן פנימי לאנשי המפתח הניהוליים, נעשה שימוש בשיעור עלייה או ירידה של 2% המייצג את הערכת ההנהלה לגבי שינוי אפשרי סביר בשיעורי ריבית.

בהנחה ששיעור הריבית השקלית יגדל ב- 2% ושאר הפרמטרים יישארו קבועים, רווח הקבוצה לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 יקטן בכ- 49,217 אלפי ש"ח (לפני מס) (2023: יקטן בכ- 43,169 אלפי ש"ח (לפני מס)), בהתעלם מהשפעת היוון עלויות אשראי לנכסים.

ח. חשיפה למדד תשומות הבניה

החברה חשופה לעליה במדד תשומות הבניה, אשר עלולה להשפיע על מחירי הבניה ועל גובה מחירי ההתקשרות של החברה עם קבלנים לביצוע עבודות בניה. על מנת לצמצם את החשיפה מצמידה החברה את חלק מהתקשרויותיה מול רוכשי הדירות למדד תשומות הבניה.
אופן פעולה זה מספק הגנה חלקית, זאת לאור תיקון 9 לחוק המכר (דירות), תשל"ג 1973, אשר מגביל את היקף הצמדת תמורת הדירה.
בחודש ינואר 2025, על פי פשרה שאושרה ע"י ביהמ"ש בעתירת התאחדות הקבלנים, תשלום הפרשי ההצמדה שבוטלו בעקבות תיקון חוק המכר ביחס למכרזי "מחיר למשתכן" יחולק בין רוכשי הדירות, הקבלנים והמדינה, בשיעור של שליש כל אחד. לאחר תאריך המאזן נחתם הסדר הפשרה.

באור 39 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ט. ניתוח מכשירים פיננסיים לפי בסיסי הצמדה וסוגי מטבע

	ליום 31 בדצמבר					
	2024			2023		
	אלפי ש"ח					
	במטבע חוץ או בהצמדה אליו	בשקל חדש צמוד מדד	בשקל חדש לא צמוד	במטבע חוץ או בהצמדה אליו	בשקל חדש צמוד מדד	בשקל חדש לא צמוד
נכסים פיננסיים:						
מכשירים פיננסיים שאינם נגזרים שיועדו לשווי הוגן דרך רווח או הפסד			31,233			60,137
מכשירים פיננסיים שאינם נגזרים שיועדו לשווי הוגן דרך רווח כולל אחר			18,715			10,108
מזומנים, פקדונות, חייבים והלוואות הנמדדים בעלות מופחתת	31,898		1,206,140	27,352		651,272
	31,898	-	1,256,088	27,352	-	721,517
התחייבויות פיננסיות:						
התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת	40,332	97,095	4,725,816	15,879	32,315	3,674,752

י. ניהול סיכון אשראי:

סיכון אשראי מתייחס לסיכון שהצד שכנגד לא יעמוד בהתחייבויותיו החוזיות ויגרום להפסד פיננסי לקבוצה. הכנסות החברה מהקמת בניינים למכירה נובעות ממספר רב של רוכשי דירות, כאשר החזקה בדירות נמסרת לרוכשים רק לאחר גביית מלוא תמורתן. אי לכך, יתרות הלקוחות של החברה אינן מייצגות ריכוז משמעותי של סיכון אשראי.
כמו כן, לחברה יתרות חייבים והלוואות שניתנו לגורמים חיצוניים במסגרת עסקאות משותפות. החברה הבטיחה את החזר היתרות באמצעות מנגנונים שונים, ביניהם קבלת עדיפות ראשונה במשיכת עודפים מהפרויקט המשותף.

יא. ניהול סיכון נזילות:

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 פיננסיות.

התחייבויות פיננסיות שאינן מהוות מכשירים פיננסיים נגזרים
הטבלאות הבאות מפרטות את מועדי הפירעון החוזיים הנותרים של הקבוצה בגין התחייבויות פיננסיות, אשר אינן מהוות מכשיר פיננסי נגזר. הטבלאות נערכו בהתבסס על תזרימי המזומנים הבלתי מהוונים של ההתחייבויות הפיננסיות בהתבסס על המועד המוקדם ביותר בו הקבוצה עשויה להידרש לפרוע אותן. הטבלה כוללת תזרימים הן בגין תשלומי ריבית צפויים והן בגין קרן.

באור 39 - מכשירים פיננסיים (המשך)

	שיעור ריבית אפקטיבית ממוצע	עד חודש	1-3 חודשים	מעל 3 חודשים ועד שנה	2-5 שנים	מעל 5 שנים	סה"כ
	%	אלפי ש"ח					
ליום 31 בדצמבר 2024							
שאינן נושאות ריבית		147,966	100,398	141,288	(*)595,866	969	986,487
מכשירים נושאי ריבית משתנה	פריים + 0.15%- 0.65% / יורובור + 2.9%	4,823	3,561	489,202	2,248,619	99,540	2,845,745
מכשירים נושאי ריבית קבועה	2.7% - 6.12%	-	-	171,384	799,488	60,140	1,031,012
		152,789	103,959	801,874	3,643,973	160,649	4,863,244
ליום 31 בדצמבר 2023							
שאינן נושאות ריבית		83,562	99,163	83,870	35,311	904	302,810
מכשירים נושאי ריבית משתנה	פריים + 0.3%-0.8% / יורובור + 2.9%	15,564	31,083	335,379	2,316,326	87,391	2,785,743
מכשירים נושאי ריבית קבועה	2.58% - 4.17%	254	507	209,855	752,239	151,955	1,114,810
		99,380	130,753	629,104	3,103,876	240,250	4,203,363

(*) כולל הלוואות בגין רכישת קרקע במתחם שדה דב בתל אביב בסך 550 מיליון ש"ח, שהתקבלו ללא ריבית נקובה, אך חשבונאית חושבה בגינן ריבית אפקטיבית בשיעור של 6.5%.

נכסים פיננסיים

לקבוצה קיימים מספר מקורות עיקריים המיועדים לפירעון התחייבויותיה הפיננסיות. המקורות כוללים: מזומנים ושווי מזומנים והשקעות בניירות ערך סחירים ליום 31 בדצמבר 2024, בסך של 541 מיליון ש"ח, ומסגרות אשראי לא מנוצלות לאותו מועד בסך של 954 מיליון ש"ח.

באור 39 - מכשירים פיננסיים (המשך)

יב. שווי הוגן של מכשירים פיננסיים

(1) לחברה נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, אשר נמדדים לפי שווי הוגן. השווי ההוגן של נכסים פיננסיים עם תנאים סטנדרטיים ואשר נסחרים בשווקים פעילים נקבע בהתייחס למחירי שוק מצוטטים-רמה 1.

(2) פרט למפורט בטבלה הבאה, סבורה הקבוצה כי ערכם הפנקסני של הנכסים וההתחייבויות הפיננסיים המוצגים בעלות מופחתת בדוחות הכספיים זהה בקירוב לערכם הפנקסני:

	ערך פנקסני		שווי הוגן (*)	
	ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר	
	2024	2023	2024	2023
	אלפי ש"ח			
התחייבויות פיננסיות				
אגרות חוב (סדרה ז')	22,357	67,035	22,128	66,204
אגרות חוב (סדרה ח')	104,794	193,021	103,849	189,606
אגרות חוב (סדרה ט')	232,679	269,281	219,686	250,613
אגרות חוב (סדרה י')	423,737	420,034	425,206	416,714
אגרות חוב (סדרה יא')	150,350	-	157,771	-
	933,917	949,371	928,640	923,137

השווי ההוגן מבוסס על מחירים מצוטטים בשוק פעיל לתאריך המאזן.

	ערך פנקסני		שווי הוגן	
	ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר	
	2024	2023	2024	2023
	אלפי ש"ח			
התחייבויות פיננסיות				
הלוואה קרקע שדה דב	550,000	-	481,243	-
	550,000	-	481,243	-

באור 40 - דיווח מגזרי

א. כללי

מגזרים תפעוליים מזוהים על בסיס הדיווחים הפנימיים אודות מרכיבי הקבוצה, אשר נסקרים באופן סדיר על-ידי מקבל ההחלטות התפעוליות הראשי של הקבוצה לצורך הקצאת משאבים והערכת ביצועי המגזרים התפעוליים.
להלן מפורטים מגזרי הפעילות של החברה בהתאם ל- IFRS 8:

מגזר א' - בנייה למגורים בישראל:
רכישת קרקעות בישראל וייזום, תכנון, פיתוח ובניה של פרויקטים למגורים ודיור להשכרה המסווג כמלאי בייעוד עתידי למכירה, על הקרקעות שנרכשו ובשיווק ומכירה של דירות מגורים שנבנו ומגרשים בייעוד למגורים.

מגזר ב' - נכסים מניבים בישראל:
ייזום, הקמה, ניהול והשכרה של פרויקטים למשרדים, תעשיה, מסחר ודיור להשכרה בישראל. מגזר זה כולל גם את הנכסים הנמצאים בשלבי תכנון והקמה (לרבות קרקעות בייעוד להנבה).

אחרים - מגזרי פעילות אחרים:
כוללים את פעילות החברה בביצוע עבודות הקמה, את פעילות חברות הבנות העוסקות בבניה למגורים ובנכסים מניבים בחו"ל.

לצורך בקרת ביצועי המגזרים והקצאת המשאבים ביניהם, עוקב מקבל ההחלטות התפעוליות הראשי של הקבוצה אחר הנכסים המוחשיים והפיננסיים של כל מגזר. כל הנכסים מוקצים למגזרים השונים למעט נכסים פיננסיים אחרים ונכסי מסים נדחים.

החלטת ה-IFRS IC בנושא גילוי של הכנסות והוצאות עבור מגזרים בני דיווח
בחודש יולי 2024, אישר ה-IASB את החלטת הוועדה לפרשנויות של דיווח כספי בינלאומי (ה-IFRS IC) בנושא גילוי של הכנסות והוצאות עבור מגזרים בני דיווח (להלן: ההחלטה).
ההחלטה דנה באופן היישום של דרישות הגילוי שנקבעו בסעיף 23 ל-IFRS 8 *"מגזרי פעילות"* והבהירה כי נדרש לכלול גילוי לגבי "פריטים מהותיים של הכנסה והוצאה" אם הם נכללים במדידה של הרווח או ההפסד שנסקר על ידי מקבל ההחלטות התפעוליות הראשי (CODM), גם אם הם לא מסופקים לו בנפרד. כמו כן, הובהר כי "פריטים מהותיים של הכנסה והוצאה" אינם מוגבלים רק לפריטים חריגים או חד פעמיים.
בנוסף, ההחלטה הבהירה כי נדרש להפעיל שיקול דעת בקביעת היקף הגילוי שייכלל בדיווח המגזרי, בהתחשב בעובדות ובנסיבות הספציפיות של הישות, בעיקרון המרכזי של IFRS 8 ובעקרונות המהותיות שנקבעו ב- IAS 1 *"הצגת דוחות כספיים"*.
ההחלטה יושמה על ידי החברה בדוחות כספיים אלה בדרך של יישום למפרע. כתוצאה מכך, הוסיפה החברה מידע לגבי עלות המכר, הוצאות מכירה ושיווק והוצאות הנהלה וכלליות בביאור המגזרים.

באור 40 - דיווח מגזרי (המשך)

ב. מגזרים עסקיים - שנת 2024

	בנייה למגורים בישראל	נכסים מניבים בישראל	אחרים	מאוחד
	אלפי ש"ח			
הכנסות				
הכנסות מגזר	1,862,458	61,622	66,515	1,990,595
עלויות				
עלות המכר	1,130,164	21,619	48,657	1,200,440
מכירה ושיווק	52,286	3,556	-	55,842
הנהלה וכלליות	70,908	3,424	4,009	78,341
סה"כ עלויות	1,253,358	28,599	52,666	1,334,623
שינויים בשווי הוגן	-	121,288	1,174	122,462
תוצאות מגזר	609,100	154,311	15,023	778,434
הוצאות אחרות				(50)
הכנסות מימון				38,316
הוצאות מימון				(125,716)
מסים על הכנסה				(162,469)
רווח נקי				**528,515**

	בנייה למגורים בישראל	נכסים מניבים בישראל	אחרים	מאוחד
	אלפי ש"ח			
נכסים				
נכסי המגזר	5,833,001	1,759,059	325,731	7,917,791
נכסים שלא הוקצו למגזרים				529,472
סה"כ נכסים במאוחד				**8,447,263**
התחייבויות				
התחייבויות המגזר	3,712,248	534,542	138,834	4,385,624
התחייבויות שלא הוקצו למגזרים				1,083,917
סה"כ התחייבויות במאוחד				**5,469,541**
מידע אחר				
פחת והפחתות	11,430	344	224	11,998
השקעות הוניות	20,248	118,785	713	139,746

באור 40 - דיווח מגזרי (המשך)

ב. מגזרים עסקיים - שנת 2023

	בנייה למגורים בישראל	נכסים מניבים בישראל	אחרים	מאוחד
	אלפי ש"ח			
הכנסות				
הכנסות מגזר	1,268,913	55,151	31,173	1,355,237
עלויות				
עלות המכר	803,781	21,641	23,830	849,252
מכירה ושיווק	33,485	3,534	-	37,019
הנהלה וכלליות	60,952	1,507	2,705	65,164
סה"כ העלויות	898,218	26,682	26,535	951,435
שינויים בשווי הוגן	-	8,829	234	9,063
תוצאות				
תוצאות מגזר	370,695	37,298	4,872	412,865
הכנסות (הוצאות) אחרות	(4,117)	-	1,066	(3,051)
הכנסות מימון				21,657
הוצאות מימון				(117,431)
מסים על הכנסה				(65,410)
רווח נקי				248,630

	בנייה למגורים בישראל	נכסים מניבים בישראל	אחרים	מאוחד
	אלפי ש"ח			
נכסים				
נכסי המגזר	4,438,509	1,425,494	226,751	6,090,754
נכסים שלא הוקצו למגזרים				172,078
סה"כ נכסים במאוחד				**6,262,832**
התחייבויות				
התחייבויות המגזר	2,798,220	383,232	33,593	3,215,045
התחייבויות שלא הוקצו למגזרים				1,049,371
סה"כ התחייבויות במאוחד				**4,264,416**
מידע אחר				
פחת והפחתות	8,910	342	71	9,323
השקעות הוניות	17,770	162,208	108	180,086

באור 40 - דיווח מגזרי (המשך)

ב. מגזרים עסקיים - שנת 2022

	בנייה למגורים בישראל	נכסים מניבים בישראל	אחרים	מאוחד
	אלפי ש"ח			
הכנסות				
הכנסות מגזר	1,319,322	49,466	51,163	1,419,951
הכנסות				
עלות המכר	861,199	19,489	39,766	920,454
מכירה ושיווק	34,253	5,514	-	39,767
הנהלה וכלליות	60,226	370	633	61,229
סה"כ העלויות	955,678	25,373	40,399	1,021,450
שינויים בשווי הוגן	-	54,267	(3,498)	50,769
תוצאות				
תוצאות מגזר	363,644	78,360	7,266	449,270
הכנסות (הוצאות) אחרות	233	-	(9,626)	(9,393)
הכנסות מימון				7,759
הוצאות מימון				(74,781)
מסים על הכנסה				(99,060)
רווח נקי				273,795

	בנייה למגורים בישראל	נכסים מניבים בישראל	אחרים	מאוחד
	אלפי ש"ח			
נכסים				
נכסי המגזר	4,007,245	1,272,204	194,551	5,474,000
נכסים שלא הוקצו למגזרים				277,711
סה"כ נכסים במאוחד				**5,751,711**
התחייבויות				
התחייבויות המגזר	2,396,691	410,711	27,600	2,835,002
התחייבויות שלא הוקצו למגזרים				1,097,823
סה"כ התחייבויות במאוחד				**3,932,825**
מידע אחר				
פחת והפחתות	9,188	142	55	9,385
השקעות הוניות	31,330	37,820	93	69,243

באור 41 - עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

א. הטבות שניתנו לבעלי עניין

	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2024	2023	2022
	אלפי ש"ח		
שכר, נלוות ובונוסים לבעלי עניין וצדדים קשורים המועסקים בחברה	4,390	3,924	3,238
מספר האנשים אליהם מתייחסת ההטבה	7	7	6
דמי ניהול ועמלות ששולמו בפועל לבעל שליטה המועסק בחברה	5,454	5,382	5,634
מספר האנשים אליהם מתייחסת ההטבה	1	1	1
גמול דירקטורים אשר אינם מועסקים בחברה	1,028	911	1,128
מספר האנשים אליהם מתייחסת ההטבה	5	5	5

ב. הטבות שניתנו לאנשי מפתח ניהוליים

	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2024	2023	2022
	אלפי ש"ח		
שכר ונלוות לאנשי מפתח ניהוליים המועסקים בחברה (*)	7,411	6,079	5,663
מספר האנשים אליהם מתייחסת ההטבה	5	4	4

(*) לא כולל תשלום מבוסס מניות.

ג. התחייבויות לבעלי עניין וצדדים קשורים

	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2024	2023	2022
	אלפי ש"ח		
מקדמות ששולמו בגין רכישת דירות מהחברה	4,928	3,309	7,528

חלק מהמקדמות המופיעות לעיל הוכרו כהכנסה במהלך השנה בעקבות עליה בשיעור הביצוע לאורך השנה.

באור 41 - עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

ד. יתרות בעלי עניין וצדדים קשורים

	ליום 31 בדצמבר	
	2024	2023
	אלפי ש"ח	
במסגרת ההתחייבויות השוטפות -		
זכאים ויתרות זכות - ללא הצמדה	5,251	5,176
במסגרת ההתחייבויות הלא שוטפות -		
זכאים ויתרות זכות - ללא הצמדה	4,834	6,856

ה. עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2024	2023	2022
		אלפי ש"ח	
הכנסות			
ממכירת דירות	5,376	7,089	3,913
הוצאות			
דמי ניהול ונלוות	5,454	5,382	5,634

ו. התקשרויות עם בעלי עניין:

ביום 13 באפריל 2010 החליט דירקטוריון החברה לאמץ לראשונה קווים מנחים וכללים לשם סיווגה של עסקה כעסקה זניחה הן בקשר עם עסקאות עם בעלי עניין המפורטות בדוחות הכספיים והן בקשר עם עסקאות בעלי שליטה. קווים מנחים וכללים אלה נקבעו, בין היתר, בשים לב להיקף נכסי החברה, לגיוון בפעילויות החברה, לאופי העסקאות המתבצעות על-ידה ולמידת השפעתן המצטברת על פעילות החברה ותוצאותיה. ביום 28 במרץ 2017 עדכן הדירקטוריון את הנוהל וקבע כי עסקה תיחשב זניחה אם יתקיימו בה כל התנאים הבאים:

א. היא איננה עסקה חריגה (כמשמעות המונח בחוק החברות).
ב. סכום העסקה אינו עולה על 0.2% מסך ההון העצמי של החברה בהתאם לדוחות הכספיים השנתיים האחרונים שפרסמה.
ג. העסקה הינה זניחה גם מבחינה איכותית.
ד. בעסקאות רב-שנתיות (הסכם לתקופה של מספר שנים) תיבחן זניחות העסקה על בסיס שנתי (היינו: האם הסך הכספי השנתי הנובע מהעסקה עולה על הסכום המצוין לעיל).
ה. בעסקאות ביטוח תיבחן הפרמיה כסכום העסקה, להבדיל מהיקף הכיסוי הביטוחי הניתן.
ו. כל עסקה תיבחן בפני עצמה, אולם זניחותן של עסקאות שלובות או מותנות תיבחן באופן מצרפי.

באור 41 - עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

ז. עסקאות מאותו סוג ועם אותו צד תיבחנה על-ידי החברה באופן מצטבר במהלך כל שנה קלנדרית, ותדווחנה בדוח התקופתי של החברה. על אף האמור, במידה שעסקה בודדת תעבור את רף הזניחות, תדווח החברה על העסקה בדיווח מיידי.

ח. במקרים שבהם תתעורר שאלה לגבי יישום הקריטריונים שלעיל, תפעיל החברה שיקול דעת ותבחן את זניחות העסקה על בסיס תכלית תקנות הדיווח, הכללים והקווים המנחים שלעיל.

להלן יובאו פרטים, לפי מיטב ידיעת החברה, בדבר עסקאות עם בעל השליטה/בעלי ענין או עסקאות שלבעל השליטה/בעלי ענין יש ענין אישי באישורן, אשר החברה היתה צד להן עד תום תקופת הדו"ח ו/או שהינן בתוקף במועד הדו"ח.

(1) במסגרת התקשרות למתן שירותי ניהול שבין החברה לבין חברת איזולתרם בע"מ וחברת בירי בראשי בע"מ, חברות בשליטה מלאה של בעל השליטה, מקבלת החברה שירותי ניהול ע"י מר יגאל דמרי (להלן: "**יגאל**"), זאת מכוח אישורי אסיפות בעלי מניות של החברה מעת לעת.

ביום 29 ביוני 2023 אישרה אסיפת בעלי המניות תיקון והארכת התקשרות החברה בהסכם הניהול לתקופה של 3 שנים שתחילתה ביום 1 בינואר 2023, בשינויים לעומת הסכם הניהול הקודם כדלקמן:

(א) דמי הניהול החודשיים בגין מתן שירותי הניהול הינם על סך של 250,000 ש"ח, בתוספת מע"מ, צמוד למדד המחירים לצרכן בגין חודש דצמבר 2022. יריעות לעומת מדד הבסיס לא נלקחות בחשבון.

(ב) המענק השנתי יהיה בשיעור של 2% מתוך סכום ההפרש שבין סכום הרווח השנתי של החברה לפני מס ולפני מענקים למנכ"ל ולנושאי המשרה כפופי מנכ"ל, בנטרול שערוכי נדל"ן נטו ממס (כלפי מעלה), שהוכר בדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים והמבוקרים של החברה (להלן: "**הרווח השנתי**") לבין הסך של 120 מיליון ש"ח (צמוד למדד המחירים לצרכן של חודש דצמבר 2022) (להלן: "**הרווח המינימאלי**") (בתוספת מע"מ), ובלבד שבמידה ובשנה מסוימת הציגה החברה רווח שנתי בדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים, כאשר בשנה או בשנים שקדמו לה הציגה החברה בדוחותיה הכספיים המאוחדים רווח הנמוך מהרווח המינימאלי או הפסד, יקוזז סכום ההפרשים בין הרווח או ההפסד בפועל לבין הרווח המינימאלי שיהיה בכל שנה כאמור, מסך הרווח של החברה לצורך חישוב המענק השנתי.

כמו כן, אם הציגה החברה בשנה מסוימת בדוחותיה הכספיים המאוחדים רווח שנתי (לפני מס) העולה על 250 מיליון ש"ח (צמוד למדד המחירים לצרכן של חודש דצמבר 2022) (להלן: "**הרווח המקסימאלי**"), ייזקפו הסכומים העולים על הרווח המקסימאלי לשנים הבאות, אך לא יעלו על הרווח המקסימאלי באותה שנה. מובהר כי במידה שבשנה מסוימת משולם מענק ולאחריה יהיה הפסד או רווח הנמוך מהרווח המינימאלי, לא תהא התחשבנות מחדש ולא יהיה החזר של המענק.

(ג) המענק השנתי למנכ"ל לא יעלה על סך של 2 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ, צמוד למדד המחירים לצרכן בגין חודש דצמבר 2022 (יריעות לעומת מדד הבסיס לא תילקחנה בחשבון).

בכל אחת מהשנים 2022, 2023 ובשנת הדו"ח שילמה החברה מענק שנתי בסך של 2.1 מלש"ח בתוספת מע"מ, זאת לאור התקיימות התנאים לתשלום המענק.

(ד) בנוסף לאמור לעיל, החברה מעמידה לרשות יגאל רכב מקבוצת שווי 7 (כהגדרתה בעבר), ונושאת בכל ההוצאות הכרוכות באחזקת הרכב. יגאל רשאי לבחור להחליף את הרכב כל שלוש שנים ממועד רכישתו לרכב חדש. מחיר הרכב החדש לא יעלה ביותר מ 10% ממחיר הרכב המוחלף. יגאל זכאי להשתמש ברכב גם לצרכיו הפרטיים.

באור 41 - עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

(ה) כמו כן, החברה נושאת במלוא ההוצאות אשר יוצאו על ידי יגאל בתוקף תפקידו, לרבות אינטרנט, אש"ל, אירוח, הוצאות נסיעה בארץ ובחו"ל, עיתונים, ספרות מקצועית, דמי חברות בארגון מקצועי, ביטוח רפואי, טלפון נייד וכיוצ"ב, זאת כנגד הצגת קבלות, ובלבד שההוצאות והיקפן יהיו מסוג ההוצאות המקובלות למנכ"ל, בהתאם למקובל בחברה. ועדת התגמול תבחן אחת לשנה את החזר ההוצאות במסגרת מילוי תפקידם של כלל נושאי המשרה.

מר חזי דמרי, בנו של מר יגאל דמרי, מועסק על ידי החברה בתפקיד סמנכ"ל יזמות למגורים במשרה מלאה, וזאת בהתאם לאישור האסיפה הכללית של החברה מיום 20 בנובמבר 2024, לתקופה של 3 שנים שתחילתה ביום 1 בנובמבר 2024. על פי ההסכם משכורתו החודשית (ברוטו) עומדת על סך של כ- 60 אלפי ש"ח, צמוד למדד בגין חודש ספטמבר 2024. בנוסף, חזי זכאי לקבל מהחברה החזר בגין הוצאות רכב ודלק בסך של 11,000 ש"ח לחודש. כמו כן, החברה נושאת במלוא ההוצאות אשר יוצאו על ידי חזי בתוקף תפקידו, לרבות אינטרנט, אש"ל, אירוח, הוצאות נסיעה בארץ ובחו"ל, עיתונים, ספרות מקצועית, דמי חברות בארגון מקצועי, ביטוח רפואי, טלפון נייד וכיוצ"ב, זאת כנגד הצגת קבלות ומילוי דוח המפרט את מהות ההוצאות, ובלבד שההוצאות והיקפן יהיו מסוג ההוצאות בהתאם למקובל בחברה. בנוסף, חזי זכאי למענק שנתי הנגזר מעמידה ביעדי רווח החברה. ביום 03 במרץ 2024 אישרו ועדת התגמול והדירקטוריון תיקון ביעדי הרווח כדלקמן: רווח שנתי לפני מס הנמוך מ-120 מיליון ש"ח (חלף 80) לא יזכה את חזי בגין עמידה ביעד זה. רווח שנתי לפני מס בגובה של 250 מיליון ש"ח (חלף 180) יזכה את חזי ב-100% בגין עמידה ביעד זה. בטווח רווח שנתי לפני מס שבין 120 ל-250 מיליון ש"ח יחושב שיעור הזכאות בגין היעד באופן ליניארי. כמו כן, אם הציגה החברה רווח שנתי בסך העולה על 250 מיליון ש"ח (חלף 180) (להלן בפסקה זו: "**הרווח המקסימלי**"), ייזקפו הסכומים העולים על הרווח המקסימלי לשנים הבאות, אך לא יעלו על הרווח המקסימלי באותה שנה. גובה המענק בגין העמידה ביעדי הרווח יחושב כמכפלה של שיעור עמידה ביעד בתקרת המענק, שהינה 350 אש"ח. בשנת הדו"ח, על אף התקיימות התנאים למתן מענק בסך של 350 אלפי ש"ח, שילמה החברה לחזי, בהתאם להסכמתו לקבלת מענק מופחת, מענק בסך של 330 אלפי ש"ח. בשנים 2023 ו-2022 שולם לחזי מענק מופחת בסך של 202 ו-181 אלפי ש"ח, בהתאמה. ביום 03 במרץ 2024 אישרו ועדת התגמול והדירקטוריון תיקון תקרת המענק ל- 5 משכורות (חלף 7 משכורות). ועדת התגמול תבחן אחת לשנה את החזר ההוצאות במסגרת מילוי תפקידם של כלל נושאי המשרה.

(2) מר אופיר דמרי, בנו של מר יגאל דמרי, מועסק על ידי החברה בתפקיד מנהל פיתוח עסקי במחלקת נכסים מניבים בהיקף משרה מלאה. אישור העסקתו ניתן ע"י האסיפה הכללית של החברה ביום 20 בנובמבר 2024, לתקופה של 3 שנים שתחילתה ביום 1 בנובמבר 2024. על פי ההסכם משכורתו החודשית (ברוטו) עומדת על סך של כ- 30 אלפי ש"ח, צמוד למדד בגין חודש ספטמבר 2024. בנוסף אופיר זכאי לקבל מהחברה, החזר בגין הוצאות רכב ודלק בסך של 6,830 ש"ח לחודש.
כמו כן, הוחלט לאשר לאופיר מענק שנתי אשר תקרתו לא תעלה על סך של 2 משכורות חודשיות (ברוטו), אשר ייגזר ממדד ה- NOI השנתי של החברה, בהתפלגות לפי שנים וטווחי NOI כדלקמן:

(א) לשנת 2025- NOI בסך של 42 מלש"ח יזכה את אופיר ב- 40% מתקרת המענק בגין עמידה ביעד זה. NOI בסך של 45 מלש"ח יזכה את אופיר ב- 100% עמידה ביעד זה, כאשר 100% מהווים את תקרת המענק. בטווח NOI בין 42 ל- 45 מלש"ח יחושב שיעור הזכאות בגין היעד באופן ליניארי. NOI נמוך מ- 42 מלש"ח לא יזכה את אופיר במענק.

(ב) לשנת 2026- זהה לשנת 2025 כאמור לעיל, אך טווח ה- NOI ינוע בין 45 ל- 50 מלש"ח. NOI נמוך מ- 45 מלש"ח לא יזכה את אופיר במענק.
(ג) לשנת 2027- זהה לשנת 2025 כאמור לעיל, אך טווח ה- NOI ינוע בין 50 ל- 53 מלש"ח. NOI נמוך מ- 50 מלש"ח לא יזכה את אופיר במענק.

בשנת הדו"ח שילמה החברה לאופיר מענק בסך של 48 אלפי ש"ח, זאת בגין התקיימות התנאים למתן מענק בגין שנת 2024. בשנת 2023 שילמה החברה לאופיר מענק בסך של 50 אלפי ש"ח, זאת בגין התקיימות התנאים למתן מענק בגין שנת 2023. בשנת 2022 לא היה זכאי ולא שולם לו מענק.

(3) גב' איריס דמרי, אשתו של מר יגאל דמרי, בעל השליטה בחברה, מועסקת על ידי החברה בתפקיד סמנכ"ל קשרי לקוחות בהיקף משרה מלא, וזאת בהתאם לאישור האסיפה הכללית של החברה מיום 24 באפריל 2023, זאת לתקופה של 3 שנים שתחילתה ביום 1 בינואר 2023. שכרה החודשי (ברוטו) בשנת 2024 עמד על סך של 60,000 ש"ח, צמוד למדד דצמבר 2022. הפרשי ההצמדה מחושבים ומוענקים אחת לשנה. בנוסף, איריס זכאית למענק שנתי הנגזר מעמידה ביעדי רווח החברה. רווח שנתי לפני מס הנמוך מ-120 מיליון ש"ח ("**הרווח המינימאלי**") לא יזכה את איריס בגין עמידה ביעד זה. רווח שנתי לפני מס בגובה של 250 מיליון ש"ח יזכה את איריס ב- 100% עמידה בגין ביעד זה. בטווח רווח שנתי לפני מס שבין 120 ל-250 מיליון ש"ח יחושב שיעור הזכאות בגין היעד באופן ליניארי. כמו כן, אם הציגה החברה רווח שנתי לפני מס בסך העולה על 250 מיליון ש"ח ("**הרווח המקסימאלי**"), ייזקפו הסכומים העולים על הרווח המקסימלי לשנים הבאות, אך לא יעלו על הרווח המקסימלי באותה שנה. גובה המענק בגין העמידה ביעדי הרווח יחושב כמכפלה של שיעור עמידה ביעד בתקרת המענק.
תקרת המענק הינה 7 משכורות בסיס ברוטו (ללא תנאים נלווים וזכויות סוציאליות, נכון לחודש דצמבר של השנה בגינה ניתן המענק).

בשנת הדו"ח, על אף התקיימות התנאים למתן מענק בסך של 420 אלפי ש"ח, שילמה החברה לאיריס, בהתאם להסכמתה לקבלת מענק מופחת, מענק בסך של 330 אלפי ש"ח.
בשנים 2023 ו-2022 שילמה החברה לאיריס מענק בסך של 181 ו-181 אלפי ש"ח, בהתאמה.
החברה מעמידה לרשות איריס רכב מקבוצת שווי 7 (כהגדרתה בעבר), ונושאת בכל ההוצאות הכרוכות באחזקת הרכב. הרכב מוחלף כל שלוש שנים ממועד רכישתו לרכב חדש שמחירו לא יעלה ביותר מ-10% מהמחיר במועד ההחלפה של רכב חדש מאותו הסוג.
כל צד רשאי להביא את ההסכם לידי סיום בכל עת, בהודעה מוקדמת שתימסר לצד השני לפחות 90 ימים מראש.
כמו כן, החברה נושאת במלוא ההוצאות אשר יוצאו על ידי איריס בתוקף תפקידה, לרבות אינטרנט, אש"ל, אירוח, הוצאות נסיעה בארץ ובחו"ל, עיתונים, ספרות מקצועית, דמי חברות בארגון מקצועי, ביטוח רפואי, טלפון נייד וכיוצ"ב, זאת כנגד הצגת קבלות ומילוי דו"ח המפרט את מהות ההוצאות, ובלבד שההוצאות והיקפן יהיו מסוג ההוצאות המקובלות לסמנכ"ל, בהתאם למקובל בחברה.
ועדת התגמול תבחן אחת לשנה את החזר ההוצאות במסגרת מילוי תפקידם של כלל נושאי המשרה.

(4) אחותו של בעל השליטה, מועסקת בחברה במחלקת לקוחות. ביום 17 באוגוסט 2023 אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת מאותו יום, הארכת תוקפו של הסכם העסקתה ל- 3 שנים החל מיום 1 ביולי 2023 (בהיקף העסקה של 70% משרה) ועדכון שכרה החודשי (ברוטו) מסך של 5,500 ש"ח לסך של 6,000 ש"ח.

(5) גיסו של בעל השליטה, מועסק בחברה במחלקת לוגיסטיקה. ביום 17 באוגוסט 2023 אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת מאותו יום, הארכת תוקפו של הסכם העסקתו ל- 3 שנים החל מיום 1 ביולי 2023 (בהיקף העסקה של 70% משרה) ועדכון שכרו החודשי (ברוטו) מסך של 5,500 ש"ח לסך של 6,000 ש"ח.

(6) ביום 16 באפריל 2023 אישרה האסיפה הכללית של החברה את המשך התקשרות החברה עם אחיו של בעל השליטה, נסים דמרי (להלן: "**נסים**") בהסכם העסקה, לפיו מועסק נסים בתפקיד מנהל עבודה בחברה במשרה מלאה. תקופת העסקתו של נסים על פי ההסכם נקבעה ל- 3 שנים שתחילתה ביום 1 בינואר 2023. שכרו החודשי (ברוטו) של נסים בשנת 2023 לא יעלה על סך של 20,500 ש"ח ובשנים 2024-2025 לא יעלה על סך של 22,000 ש"ח, צמוד למדד המחירים לצרכן בגין חודש דצמבר 2022. הפרשי הצמדה יחושבו ויוענקו אחת לשנה.

(7) הדירקטורים בחברה, למעט בעל השליטה המכהן כדירקטור, זכאים לגמול שנתי ולגמול השתתפות בהתאם לסכומים הקבועים המופיעים בתוספת השניה והשלישית לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס- 2000.

(8) נושאי המשרה בחברה, לרבות בעל השליטה וקרוביו המכהנים כנושאי משרה, מבוטחים בפוליסת ביטוח נושאי משרה, בכפוף לאישור ועדת הביקורת מידי שנה ובהתאם להוראות והתנאים הקבועים במדיניות התגמול של החברה.
בשנת 2022 הפרמיה ששולמה בגין הפוליסה עמדה על סך של $140,050 וגבול האחריות בפוליסה למקרה ולתקופה עמד על 30 מיליון דולר, בשנת 2023 עמדה הפרמיה על סך של $245,400 וגבול האחריות בה למקרה ולתקופה עמד על 50 מיליון דולר, ובשנת 2024 נקבעה הפוליסה לתקופה של 18 חודשים והפרמיה בגינה עמדה על סך של $405,000, כאשר גבול האחריות בפוליסה למקרה ולתקופה עמד על 50 מיליון דולר.

(9) החברה רשאית להעניק כתבי שיפוי לדירקטורים ולנושאי המשרה, לרבות נושאי משרה שהינם בעל השליטה וקרוביו, זאת בהתאם לאישורי האסיפה הכללית מהימים 24.04.2023, 29.06.2023 ו- 20.11.2024. על פי כתב השיפוי ובהתאם לתקנון החברה, סכום השיפוי שתשלם החברה לכל נושאי המשרה, במצטבר, על פי כל כתבי השיפוי שהוצאו ו/או יוצאו להם על ידי החברה (בנוסף לסכומים שיתקבלו מחברת הביטוח, אם יתקבלו, במסגרת ביטוח שרכשה החברה) לא יעלה על סכום השווה ל- 25% מההון העצמי של החברה על-פי הדוחות הכספיים האחרונים של החברה נכון למועד השיפוי בפועל.

(10) על פי מדיניות התגמול של החברה, נושאי המשרה עשויים להיות זכאים לפטור מאחריותם בשל הפרת חובת הזהירות כלפי החברה, זאת בכפוף להוראות כל דין, לתקנון החברה ולאישור האורגנים המוסמכים בחברה. מעת לעת מאשרת אסיפת בעלי המניות של החברה מתן פטור לקרובים של בעל השליטה המכהנים כנושאי משרה בחברה, בכפוף לכך שהפטור לא יחול על החלטה או עסקה שלבעל השליטה בחברה או לנושא משרה בה יש בה עניין אישי או הפרת חובת הזהירות בחלוקה.

(11) אחיינו של בעל השליטה נותן לחברה שירותים הכוללים עבודות גינון בפרויקטים השונים וכן קידום הליכי תכנון מול רשויות מקומיות ורמ"י. ועדת הביקורת קבעה אמות מידה לביצוע ההתקשרויות לצורך סיווגן כעסקאות לא חריגות. היקף העסקאות הכולל בשנת 2022 עמד על סך של כ- 1,770 אלפי ש"ח, בשנת 2023 על סך של כ- 3,066 אלפי ש"ח ובשנת 2024 על סך של כ- 2,264 אלפי ש"ח.

(12) בחודש פברואר 2023 אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת מאותו מועד, תיקון בתנאי העסקת קרובה של נושאת משרה בחברה, המועסקת

בחברה בת של החברה. שכרה החודשי (ברוטו) הועלה לסך של 25 אש"ח. בחודש ינואר 2025 אושרה העלאה נוספת בשכרה החודשי (ברוטו) כך שיעמוד על סך של 31 אש"ח, ונקבעה תקרת מענק שנתי של 2.5 משכורות חודשיות (ברוטו) בכפוף לעמידה ביעדים.

(13) ביום 19 בינואר 2023 אישר דירקטוריון החברה התקשרות בעסקה עם קרובים של בעל שליטה למכירת 2 דירות בפרויקט "רמות יורם" בנתיבות בתמורה לסך כולל של 3,100 אלפי ש"ח, זאת לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת מאותו מועד לפיו העסקה אינה חריגה. הסכמי הרכישה נחתמו בחודש מרץ 2023. בהתאם ללוח התשלומים, טרם שולמה מלוא התמורה.

(14) כלתו של בעל השליטה מועסקת על ידי החברה בתפקיד עו"ד בהיקף משרה מלא. אישור העסקתה ניתן ע"י האסיפה הכללית של החברה ביום 24 באפריל 2023, לתקופה של 3 שנים שתחילתה ביום 4 במאי 2023. על פי ההסכם משכורתה החודשית (ברוטו) תעמוד על סך שלא יעלה על 25 אלפי ש"ח, צמוד למדד בגין חודש דצמבר 2022 בתוספת תשלום חודשי בגין אחזקת רכב ודלק בסך של 3,800 ש"ח.

(15) ביום 3 במרץ 2024 אישר דירקטוריון החברה התקשרות בעסקאות עם קרובים של בעל שליטה למכירת 2 דירות בפרויקט "רמות יורם" בנתיבות בתמורה לסך כולל של כ- 3,086 אלפי ש"ח, זאת לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת מאותו מועד לפיו העסקאות אינן חריגות. בהתאם ללוח התשלומים, טרם שולמה מלוא התמורה.

(16) ביום 29 במרץ 2024 אישר דירקטוריון החברה התקשרות בעסקה עם בעל השליטה בחברה למכירת דירה בפרויקט בעיר ימים נתניה בתמורה לסך של כ- 6,355 אלפי ש"ח, זאת לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת מאותו יום, לפיו העסקה אינה חריגה. ביום 28 במאי 2024, אישר דירקטוריון החברה החלפה של הדירה שאושרה לדירה אחרת בפרויקט, בתמורה לסך של כ-6,750 אלפי ש"ח, זאת לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת מאותו יום, לפיו העסקה אינה חריגה. בהתאם ללוח התשלומים, טרם שולמה מלוא התמורה.

(17) ביום 14 באפריל 2024 אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת מאותו מועד, העסקת קרובה של נושאת משרה בחברה במשרה מלאה. שכרה החודשי יעמוד על סך של 14 אש"ח ברוטו.

(18) ביום 10 ביוני 2024 אישרה אסיפת בעלי מניות מיוחדת של החברה את חידוש כהונת הדירקטורים ורואה החשבון המבקר וכן אישרה תיקון למדיניות התגמול של החברה אשר במסגרתו עודכנה לנושאי משרה (למעט בעל השליטה המכהן כמנכ"ל) תקרת העלות החודשית, תקרת המענק השנתי ותקרת שווי התגמול ההוני; הוסרה חובת בחינת שכר תקופתית; עודכן מנגנון האצת תגמול הוני; התאפשרה הענקת תגמול הוני לקרובים של בעל השליטה (למעט בעל השליטה עצמו); במסגרת התגמול ההוני נוספה אפשרות הענקת מניות חסומות/יחידות מניה חסומות (RSU) ובנוסף עודכן גבול האחריות במסגרת פוליסות הביטוח לפעילות השוטפת.
יצוין כי עיקר השינויים ביחס לנושאי המשרה שאינם קרובים לבעל השליטה, הינם באופן שרכיבי התגמול הקבוע פחתו ותקרת המענק השנתי (מזומן) פחתה ל- 5 משכורות בסיס ברוטו (ללא תנאים נלווים וזכויות סוציאליות, נכון לחודש דצמבר של השנה בגינה ניתן המענק) ואילו רכיב התגמול ההוני גדל, כך שאין שינוי מהותי בסך עלות ההעסקה התאורטית המקסימלית שלהם. לגבי בעל השליטה לא בוצע שינוי כאמור, הואיל ואינו זכאי כלל לתגמול הוני. יצוין כי התווספה אפשרות להעניק תגמול הוני לקרובים לבעל השליטה והושוו תקרות העלות החודשית, המענק השנתי והתגמול ההוני של קרובים לבעל השליטה לתקרות של נושאי המשרה

האחרים בחברה. יצוין כי במועד אישור האסיפה הנ"ל קיים הסכם העסקה אחד עם קרובה של בעל השליטה, גב' איריס דמרי, בו תקרת המענק השנתי (מזומן) עומדת על 7 משכורות בסיס ברוטו.

(19) ביום 21 באוגוסט 2024 אישר דירקטוריון החברה התקשרות בעסקה עם קרוב של נושא משרה בחברה, למכירת דירה בפרויקט "עיר היין" באשקלון בתמורה לסך כולל של כ- 2,148 אלפי ש"ח, זאת לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת מאותו מועד לפיו העסקה אינה חריגה. בהתאם ללוח התשלומים, טרם שולמה מלוא התמורה.

באור 42 - שעבודים ובטחונות

	ליום 31 בדצמבר	
	2024	2023
	אלפי ש"ח	
התחייבויות מובטחות של הקבוצה		
הלוואות מבנקים	3,453,273	2,470,764

הנכס המשועבד	ערך פנקסני של הנכס המשועבד	סוג השעבוד
	אלפי ש"ח	לנכס
נכסים שוטפים		
נכסים לא שוטפים המוחזקים למכירה	114,066	שוטף וקבוע
בניינים בהקמה ומלאי דירות למכירה	1,181,012	שוטף וקבוע
נכסים לא שוטפים		
מקדמות ששולמו ע"ח מקרקעין	6,303	שוטף וקבוע
מלאי מקרקעין	3,316,321	שוטף וקבוע
מלאי בניינים להשכרה בייעוד למכירה	125,042	שוטף וקבוע
נדל"ן להשקעה	1,571,697	שוטף וקבוע
נדל"ן להשקעה בהקמה	55,474	שוטף וקבוע

באור 43 - סכומים שסילוקם חזוי לאחר יותר מ- 12 חודשים

להלן מידע בדבר סכומים שחזוי שיסולקו לאחר יותר מ-12 חודשים מסוף תקופת הדיווח ואשר מסווגים במסגרת הנכסים השוטפים וההתחייבויות השוטפות של הקבוצה:

	ליום 31 בדצמבר	
	2024	2023
	אלפי ש"ח	
חייבים ויתרות חובה	48,287	24,173
לקוחות ונכסים בגין חוזים עם לקוחות	104,700	37,724
בניינים בהקמה ומלאי דירות למכירה	809,345	902,706
אשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים כולל חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך	165,715	332,063
הפרשות	17,814	17,359
ספקים ונותני שירותים אחרים	1,118	1,858
זכאים ויתרות זכות	8,233	15,617
התחייבות למתן שירותי בנייה	101,353	116,899
התחייבות בגין חוזים עם לקוחות	61,493	10,806

ליום 31 בדצמבר 2024, עודף הנכסים השוטפים על ההתחייבויות השוטפות, שסילוקם צפוי בתקופה של 12 חודשים, הינו בסך של כ- 460,206 אלפי ש"ח.

באור 44 - ערבויות

החברה ערבה כלפי לקוחותיה רוכשי הדירות בהתאם לחוק המכר. נכון ליום 31 בדצמבר 2024 סך ערבויות חוק המכר מסתכמות לכ- 3,065 מיליון ש"ח. הסכום המשוערך הוא כ- 3,163 מיליון ש"ח.

החברה העמידה ערבויות ביצוע לטובת לקוחותיה. נכון ליום 31 בדצמבר 2024 סך ערבויות ביצוע מסתכמות לכ- 124 מיליון ש"ח. הסכום המשוערך הוא כ- 132 מיליון ש"ח.

החברה העמידה ערבויות כספיות שונות לטובת מוסדות פיננסיים. נכון ליום 31 בדצמבר 2024 סך ערבויות ביצוע מסתכמות לכ- 19 מיליון ש"ח. הסכום המשוערך הוא כ- 20 מיליון ש"ח.

החברה ערבה כלפי חברות הבנות שלה לתשלומים שונים. נכון ליום 31 בדצמבר 2024 החברה ערבה מול רשויות מע"מ לטובת חברת הבת דמרי בשדה דב בע"מ בסך של 171,360 אלפי ש"ח ולטובת חברת הבת דמרי נדל"ן בע"מ בסך של 7,140 אלפי ש"ח. הערבויות הוסרו בחודש ינואר 2025 עם תשלום המע"מ.

כמו כן, ניתנה ערבות מתמדת על ידי החברה ללא הגבלה בסכום לטובת חברת הבת דמרי בשדה דב בע"מ וחברת הבת דמרי נדל"ן בע"מ להבטחת כל חוב לבנק לאומי ולבנק דיסקונט הקשור לפרויקט בשדה דב. נכון ליום 31 בדצמבר 2024 לחברות הלוואות מבנק לאומי בסך 412,500 אלפי ש"ח ומבנק דיסקונט בסך 412,500 אלפי ש"ח.

החברה נתנה ערבות מתמדת ללא הגבלה בסכום לטובת חברת דמרי נדל"ן להבטחת כל חוב בקשר עם הנפקת הנע"מ אשר הונפק בסך של 100 מיליון ש"ח והריבית בגינו.

החברה נתנה ערבות מתמדת ללא הגבלה בסכום לטובת חברת הבת דמרי בעיר בע"מ להבטחת כל חוב לבנק הבינלאומי. נכון ליום 31 בדצמבר 2024 לחברה הלוואה מבנק הבינלאומי בסך 8,131 אלפי ₪.
בנוסף, נתנה ערבות על ידי החברה בסך 5,000 אלפי ₪ לטובת הלוואה מהפניקס של חברת הבת דמרי בעיר בע"מ.

באור 45 - אירועים לאחר תום תקופת הדיווח

א. ביום 29 בינואר 2025 אישר דירקטוריון החברה התקשרות בעסקה עם קרובה של נושאת משרה בחברה, למכירת דירה בפרויקט "עיר היין" באשקלון בתמורה לסך כולל של כ- 2,030 אלפי ש"ח, זאת לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת מאותו מועד לפיו העסקה אינה חריגה. בהתאם ללוח התשלומים, טרם שולמה מלוא התמורה.

ב. במהלך התקופה לאחר תום תקופת הדיווח ועד למועד אישור הדוחות לשנת 2024, התקשרה החברה בהסכמים לרכישת זכויות במקרקעין במהלך העסקים הרגיל בסך כולל של כ- 65 מיליוני ש"ח.

פרק ד'

פרטים נוספים על התאגיד

דמרי
מהחזון ועד המפתח

פרטי החברה

שם החברה:	י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ
מס' חברה ברשם החברות:	511399388
תאריך הדו"ח על המצב הכספי:	31.12.2024
תאריך הדו"ח:	24 במרץ 2025
תקופת הדו"ח:	01.01.2024-31.12.2024

דו"ח תקופתי לשנת 2024
פרק ד'
פרטים נוספים על התאגיד

תוכן העניינים

הנושא	מספר תקנה	עמוד
דו"חות כספיים, דו"ח כספי נפרד, מצבת התחייבויות	9 – 9ד	271
דו"ח דירקטוריון על מצב ענייני התאגיד	10	271
תמצית דו"חות רווח והפסד רבעוניים	10א	271
שימוש בתמורת ניירות ערך	10ג	271
רשימת השקעות בחברות בת ובחברות קשורות לתאריך המאזן	11	272
שינויים בהשקעות בחברות בת ובחברות קשורות	12	273
הכנסות של חברות בנות וקשורות והכנסות התאגיד מהן לתאריך המאזן	13	274
מסחר בבורסה – ניירות ערך שנרשמו למסחר-מועדי וסיבות הפסקת המסחר	20	275
תגמולים לנושאי משרה בכירה ובעלי עניין, בעל השליטה	21(א), 21(ב), 21א	276
עסקאות בעל שליטה	22	281
החזקות בעלי עניין	24	284
הון רשום, הון מונפק וניירות ערך המירים, מרשם בעלי מניות	24א-24ב	284
מען רשום	25א	285
הדירקטורים של התאגיד	26	286
נושאי משרה בכירה של התאגיד	26א	289
מורשי חתימה עצמאיים	26ב	291
רואי חשבון של התאגיד	27	291
המלצות והחלטות הדירקטוריון ואסיפה כללית מיוחדת	29	291
החלטות החברה	29א	291

תקנה 9ג' - דו"ח כספי נפרד של התאגיד

רצ"ב כנספח לפרק זה.

תקנה 9ד' - דו"ח מצבת התחייבויות לפי מועדי פירעון

במקביל לפרסום דוח תקופתי זה, מפרסם התאגיד דוח מיידי בדבר מצבת התחייבויות לפי מועדי פרעון (בטופס ת-126), המצורף בזאת בדרך של הפניה.

תקנה 10א' - תמצית דו"חות על הרווח הכולל הרבעוניים

ראו סעיף 3 (ניתוח תוצאות הפעילות) בדו"ח הדירקטוריון.

תקנה 10 ג' - שימוש בתמורות ניירות ערך תוך התייחסות ליעדי התמורה על פי התשקיף

להלן מתואר אופן השימוש בתמורת ההנפקה שעשתה החברה בניירות ערך שהונפקו מכוח תשקיף בשנת הדוח ולאחריה, עד למועד חתימת הדו"ח, תוך התייחסות ליעדי התמורה אשר תוארו בדוח הצעת המדף/תשקיף:

נייר הערך ומועד ההנפקה	סכום התמורה (באלפי ש"ח)	ייעוד התמורה בדוח הצעת המדף	השימוש בתמורה בפועל
הנפקת מניות ואופציות (סדרה 3) ביום 10 בינואר 2024	128,300	פעילותה השוטפת של החברה	התמורה שימשה לפעילות שוטפת של החברה.
הנפקת אג"ח (סדרה י"א) ביום 22 בספטמבר 2024	151,601	התמורה תשמש את החברה לפעילותה השוטפת, לרבות לצורכי פירעון אשראי של החברה.	התמורה שימשה לפעילות שוטפת של החברה וכן לפירעון אג"ח.
הנפקת מניות ואופציות ביום 13 באוקטובר 2024	350,000	פעילותה השוטפת של החברה	התמורה שימשה לפעילות שוטפת של החברה.

תקנה 11 - רשימת השקעות בחברות בת ובחברות כלולות בתאריך הדוח על המצב הכספי

שם החברה	סוג המניות/ני"ע המירים	כמות המניות/ני"ע המירים	ערך נקוב נומינלי	מטבע	השקעות בחברות מוחזקות באלפי ש"ח	בעלות ושליטה %	הלוואות שנתנה (קיבלה) החברה אלפי ש"ח
י.ח. דמרי (בניה) אינטרנשיונל בע"מ	מניות רגילות	16,000	16,000	ש"ח	(56,234)	100%	21637 [1]
י.ח דמרי ייזום והשקעות (1998) בע"מ	מניות רגילות	36,000	36,000	ש"ח	11,028	100%	11,848
Dimri Holdings(ro)s.r.l	מניות רגילות	1,940,050	19,400,500	רון	5,410	100%	19153 [2]
Dimri Construction and Development s.r.l	מניות רגילות	625,982	6,259,820	רון	-	100%	60985 [2]
Dimri Holdings Cz	מניות רגילות	200,000	200,000	czk	4,143	100%	7
Dimri General Holdings	מניות רגילות	20	200	רון	-	100%	36451 [2]
דמרי סנטר ניהול בע"מ	מניות רגילות	1,000	1,000	ש"ח	2,124	100%	7,403
דמרי בעיר בע"מ	מניות רגילות	1,000	1,000	ש"ח	(38,696)	100%	65372 [3]
דמרי סינמה ב"ש ניהול בע"מ	מניות רגילות	400	500	ש"ח	-	100%	50 [3]
י.ח. דמרי נדל"ן בע"מ	מניות רגילות	100	100	ש"ח	233,128	100%	72,547
Dimri City Development S.R.L	מניות רגילות	100	1,000	רון	-	100%	-
י.ח.דמרי בשדה דב בע"מ	מניות רגילות	100	100	ש"ח	-	100%	-

(1) סכומי ההלוואות כוללים שטרי הון שניתנו לחברות הבנות. ההלוואות אינן צמודות, אינן נושאות ריבית ומועד פירעונן טרם נקבע.

(2) סכומי ההלוואות כוללים שטרי הון במטבע אירו שניתנו לחברות הבנות. ההלוואות אינן צמודות, אינן נושאות ריבית ומועד פירעונן טרם נקבע.

(3) הסכום המוצג הינו יתרה בגין התנהלות שוטפת בין החברות.

תקנה 12 - שינויים בהשקעות בחברות בת ובחברות כלולות בתקופת הדו"ח

להלן מידע על הלוואות שנתנה או קיבלה החברה לחברות בנות / קשורות בשנת 2024 (באלפי ש"ח):

	ינואר	פברואר	מרץ	אפריל	מאי	יוני	יולי	אוגוסט	ספטמבר	אוקטובר	נובמבר	דצמבר	סה"כ
י.ח. דמרי (בניה) אינטרנשיונל בע"מ	-	-	-	-	-	-	1,048	-	-	-	-	-	1,048
י.ח דמרי ייזום והשקעות (1998) בע"מ	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1
Dimri Holdings (ro) s.r.l	-	-	16	16	-	16	16	-	-	41	-	-	105
Dimri Construction and Development	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,897)	(1,897)
Dimri Holdings Cz	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Dimri City Development S.R.L	-	-	-	-	-	-	-	1,307	5,043	309	-	4,858	11,517
דמרי סנטר ניהול בע"מ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
דמרי בעיר בע"מ	-	-	-	-	-	600	11,550	900	-	400	580	1,450	15,480
דמרי סינמה ב"ש ניהול בע"מ	45	-	-	-	-	9	-	-	-	-	-	-	54
י.ח. דמרי נדל"ן בע"מ	18	-	-	-	-	1	1	-	4,700	171	3,460	26	8,376
י.ח. דמרי בשדה דב בע"מ	-	-	-	-	-	-	48,000	-	-	8	60,030	230,037	338,075

תקנה 13 - הכנסות של חברות בנות וחברות כלולות והכנסות התאגיד מהן בתקופת הדוח -באלפי ש"ח

שם החברה	רווח (הפסד) לפני מס לשנה	רווח (הפסד) לאחר מס	רווח (הפסד) כולל אחר	סה"כ רווח (הפסד) כולל	דיבידנדים שנתקבלו עד ליום 31.12.2024	דיבידנדים שנתקבלו לאחר יום 31.12.2024	מועדי תשלום דיבידנדים לאחר 31.12.2024	דמי ניהול שנתקבלו עד ליום 31.12.2024	דמי ניהול שנתקבלו לאחר יום 31.12.2024	מועדי תשלום דמי ניהול לאחר 31.12.2024	הכנסות ריבית	מועדי תשלום ריבית
י.ח. דמרי (בניה) אינטרנשיונל בע"מ	4,145	2,290	(2,860)	(570)	-	-	-	-	-	-	-	שטר הון
י.ח דמרי ייזום והשקעות (1998) בע"מ	(14)	(14)	-	(14)	-	-	-	-	-	-	-	שטר הון
Dimri Holdings s.r.l (ro)	513	433	-	433	-	-	-	-	-	-	-	שטר הון
Dimri Construction and Development s.r.l	4,781	4,095	-	4,095	-	-	-	-	-	-	-	שטר הון
Dimri Holdings Cz	(18)	(18)	-	(18)	-	-	-	-	-	-	-	שטר הון
Dimri City Development S.R.L	(4,550)	(4,550)	-	(4,550)	-	-	-	-	-	-	-	שטר הון
דמרי סנטר ניהול בע"מ	9,074	6,960	-	6,960	-	-	-	-	-	-	276	התנהלות שוטפת
י.ח. דמרי בעיר בע"מ	(9,329)	(9,329)	11	(9,318)	-	-	-	-	-	-	2,303	התנהלות שוטפת
דמרי סינמה ב"ש ניהול בע"מ	(424)	(424)	13	(411)	-	-	-	-	-	-	620	התנהלות שוטפת
י.ח. דמרי נדל"ן בע"מ	19,943	19,786	14	19,800	-	-	-	-	-	-	1,915	התנהלות שוטפת
י.ח. דמרי בשדה דב בע"מ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	התנהלות שוטפת

תקנה 20 - מסחר בבורסה

בשנת 2024 ועד למועד פרסום הדוח נרשמו למסחר בבורסה ניירות ערך של החברה כדלקמן:

ביום 10 בינואר 2024 נרשמו למסחר 468,220 מניות רגילות של החברה, בנות 1 ש"ח ע.נ. כל אחת (נייר מספר 1090315).

ביום 10 בינואר 2024 נרשמו למסחר 468,220 כתבי אופציה (סדרה 3) אשר מומשו עד ליום 03 באוגוסט 2024 והפכו למניות רגילות של החברה (נייר מספר 1202837).

ביום 22 בספטמבר 2024 נרשמו למסחר 151,601,000 ש"ח אגרות חוב (סדרה י"א) בנות 1 ש"ח ע.נ. כל אחת (נייר מספר 1211606).

ביום 13 באוקטובר 2024 נרשמו למסחר 1,093,750 מניות רגילות של החברה, בנות 1 ש"ח ע.נ. כל אחת (נייר מספר 1090315).

ביום 13 באוקטובר 2024 נרשמו למסחר 656,250 כתבי אופציה הניתנים למימוש למניות רגילות של החברה (נייר מספר 1202837).

בשנת הדו"ח לא היו הפסקות מסחר, למעט הפסקות מסחר קצובות עקב פרסום דו"חות של החברה.

תקנה 21(א)- תגמולים לבעלי ענין ולנושאי משרה בכירה

להלן פירוט אודות התגמולים שניתנו בשנת 2024 לכל אחד מחמשת בעלי התגמולים הגבוהים ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה בחברה, בקשר עם כהונתם בחברה:[41]

מקבל התגמולים			תגמולים עבור שירותים (באלפי ש"ח)								תגמולים אחרים			סה"כ
שם	תפקיד	היקף משרה	שיעור החזקה בהון התאגיד	עלות שכר[42]	מענק[43]	תשלום מבוסס מניות	דמי ניהול	דמי ייעוץ	עמלה	אחר	ריבית	דמי שכירות	אחר	
יגאל דמרי	מנכ"ל, דירקטור, יו"ר דירקטוריון דמרי אינטרנשיונל	100%	58.22%		2,126		3,160						168 (עלות רכב, טלפון ונלוות)	5,454
נורית טואיטו	משנה למנכ"ל	100%		1,425	380	1,290								3,095
שלמה חורי	סמנכ"ל תפעול, רכש ולוגיסטיקה	100%		1,409	320	1,290								3,019
אביב סגז	סמנכ"ל מטה	100%		1,244	220	526								1,990
אמיר כהן	סמנכ"ל שיווק ומכירות	100%		1,142	180	279								1,601

[41] מובהר כי שלושת נושאי המשרה הבכירה בחברה, בעלי התגמולים הגבוהים ביותר, על פי תקנה 21(א)(2), נכללים בטבלה זו.

[42] עלות שכר - כולל הפרשות סוציאליות, דמי חופשה, דמי מחלה, דמי הבראה, הפרשה לפיצויים, ביטוח מנהלים, קרן השתלמות, אובדן כושר עבודה, עלות בגין רכב, טלפון, מתנות לחג, אינטרנט ועיתונים. עלות בגין רכב מחושבת על פי שווי שימוש ברכב או תשלומים חלף רכב.

[43] לתיאור התנאים לחלוקת מענקים ראה תיאור ההסכמים המפורטים להלן. יצוין כי בשנת הדו"ח התקיימו תנאי הסף שנקבעו במדיניות התגמול לתשלום מענק משתנה לכלל נושאי המשרה בחברה; מבחן הרווח, מבחן הפירעון וחוות דעת "חלקה".

1. פירוט תנאי כהונתם והעסקתם של 5 נושאי המשרה הבכירה בחברה

1.1 תנאי ההתקשרות עם מר יגאל דמרי, מנכ"ל החברה, דירקטור ויו"ר דירקטוריון חברה בת

מר יגאל דמרי, בעל השליטה בחברה **(**להלן בסעיף זה:**" מר דמרי")**, מכהן בתפקיד מנכ"ל החברה וכן כיו"ר דירקטוריון חברת הבת, י.ח. דמרי (בניה) אינטרנשיונל בע"מ (להלן בס"ק זה: "**חברת הבת**"). בנוסף מכהן מר דמרי כדירקטור בחברה ומעניק לחברת הבת שירותי ייעוץ בגין פעילותה בחו"ל.

ביום 29 ביוני 2023 אישרה אסיפת בעלי מניות של החברה, לאחר קבלת אישור ועדת התגמול והדירקטוריון של החברה מהימים 19 בינואר 2023, 13 במרץ 2023, ו- 14 במאי 2023, הארכת התקשרות קודמת ותיקון ההתקשרות עם חברות בשליטתו המלאה של מר דמרי ("**החברות**"), אשר מעניקות לחברה שירותי ניהול באמצעות מר יגאל דמרי, לשלוש שנים נוספות בתוקף מיום 1 בינואר 2023, דהיינו עד ליום 31 בדצמבר 2025 (להלן: "**תנאי ההתקשרות שאושרו**").

לפרטים אודות תנאי ההתקשרות שאושרו וכן פרטים אודות מתן התחייבות לפטור למר דמרי, ראו דו"ח מיידי של החברה מיום 22 במאי, 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-054621), אשר התוכן הנכלל בו מובא בזאת על דרך ההפניה.

הואיל ובשנת 2023 התקיימו התנאים למתן המענק השנתי, החברה שילמה לחברות בשנת 2024 מענק שנתי בסך של 2,126 אלפי ש"ח (הסך הנ"ל כולל הפרשי הצמדה בגין שנת 2023).

למועד הדו"ח, דמי הניהול החודשיים עומדים על סך של כ- 263 אלפי ש"ח (כולל רכב, אך לא כולל החזר הוצאות ומענק שנתי).

1.2 תנאי העסקתה של גב' נורית טואיטו, משנה למנכ"ל

גב' נורית טואיטו (להלן בסעיף זה: "**גב' טואיטו**") מועסקת בחברה משנת 1994 ומכהנת בתפקיד משנה למנכ"ל. בגין כהונתה זכאית גב' טואיטו לתנאי העסקה כדלקמן: משכורת חודשית ברוטו בסך של 80,000 ש"ח, כולל גילום חלקי של המס בגין שווי רכב חברה, וכן רכב בשווי של עד 300 אש"ח, כאשר החברה נושאת בכל ההוצאות הכרוכות באחזקת הרכב. גב' טואיטו זכאית לתנאים סוציאליים כגון ביטוח מנהלים ו/או קרן פנסיה וקרן השתלמות. במקרה של סיום העסקה, תהיה זכאית גב' טואיטו לקבל את כל הסכומים שהצטברו בביטוח המנהלים ו/או בקרן הפנסיה ובקרן ההשתלמות.

החברה מחזירה לגב' טואיטו את מלוא סכום ההוצאות שהיא מוציאה במסגרת ולצורך מילוי תפקידה בחברה, זאת כנגד הצגת קבלות ומילוי דו"ח המפרט את מהות ההוצאות (למשל אש"ל, אירוח, הוצאות נסיעה בתפקיד בארץ ובחו"ל). כמו כן, החברה נושאת בהוצאות בגין תנאים נלווים לתנאי העסקתה של גב' טואיטו, לרבות אינטרנט, טלפון נייד, עיתונים, ספרות מקצועית, דמי חברות בארגון מקצועי, ביטוח רפואי, ייעוץ וכיו"ב. לא נקבעה תקרה להחזר הוצאות. ועדת התגמול תבחן אחת לשנה את החזר ההוצאות בהן נשאה החברה במסגרת מילוי התפקיד.

גב' טואיטו זכאית לתקופת הודעה מוקדמת בת 3 חודשים. כמו כן, הינה זכאית לכתב שיפוי ופטור כמקובל בקרב נושאי המשרה בחברה ובהתאם להוראות מדיניות התגמול של החברה וכן להחלטות אסיפת בעלי מניות מיום 24 באפריל 2023. גב' טואיטו תהא זכאית למענק שנתי, בכפוף לאישור ועדת התגמול והדירקטוריון מידי שנה, ואשר לא יחרוג מהתקרה שנקבעה במדיניות התגמול של החברה שאושרה על ידי האסיפה ביום 10 ביוני 2024 (דו"ח מיידי אסמכתא 2024-01-059260) לגבי נושאי משרה כפופי מנכ"ל (בפועל סכום המענק עשוי להיות בשיקול דעת ויהיה מוגבל ל- 5 משכורות).

גובה המענק יכול להיקבע בהתבסס על יעדים מדידים כפי שיוגדרו ע"י ועדת התגמול והדירקטוריון ו/או על-פי שיקול דעת במבחן בדיעבד. תגמול משתנה על-פי שיקול דעת יכול להינתן עד לתקרה של 100% מהתגמול המשתנה שישולם לנושא משרה הכפוף למנכ"ל, בכפוף לעמידה בתקרת המענק הקבועה במדיניות התגמול.

דירקטוריון החברה, לאחר המלצת ועדת התגמול, רשאי להחליט (ככל שלא יתקיימו תנאי סף לקבלת מענק שנתי) כי החברה תשלם לגב' טואיטו מענק מיוחד, שלא יעלה על שלוש משכורות בסיס.

בנוסף, גב' טואיטו תהא זכאית למענק הסתגלות, שלא יעלה על 6 חודשי עלות העסקה כוללת, זאת בכפוף לאישור הדירקטוריון והוראות מדיניות התגמול של החברה. החברה תהא רשאית, בכפוף לקבלת האישורים הנדרשים על פי דין, להעניק לגב' טואיטו תגמול הוני, כגון אופציות למניות של החברה, וכל סוג אחר של תשלום מבוסס ביצועי המניות של החברה (בהתאם לתוכניות תגמול הוני שיאומצו מעת לעת). תקרת שווי התגמול ההוני לא תעלה על סך של 1,535 אלפי ש"ח בשנה.

לגב' טואיטו ניתן מענק בשנת 2024 בסך של 380 אלפי ש"ח.[44]

ביום 10 באוגוסט 2023 אישר דירקטוריון החברה הענקה לגב' טואיטו של 30,019 אופציות למניות של החברה ששווין הכלכלי לפי מודל בלק אנד שולס הינו כ- 1,047 אלפי ש"ח. ביום 30 באוקטובר 2024 אישר דירקטוריון החברה הענקה נוספת לגב' טואיטו של 18,825 אופציות למניות של החברה ששווין הכלכלי לפי מודל בלק אנד שולס ליום 31.12.2024 הינו כ- 136 אלפי ש"ח ו 7,122 יחידות מניה חסומות (RSU) ששווין הכלכלי ליום 31.12.2024 הינו כ- 107 אלפי ש"ח. לפרטים נוספים אודות הענקת האופציות, תקופות הבשלה ושוויין המלא לאורך התקופה ראו ביאור 30 לדוחות הכספיים.

נכון למועד הדו"ח, עלות העסקתה החודשית של גב' טואיטו לחברה הנה בסך של כ- 118 אלפי ש"ח (כולל רכב, אך לא כולל החזר הוצאות, אופציות ומענק שנתי).

1.3 תנאי העסקתו של סמנכ"ל התפעול, מר שלמה חורי

מר שלמה חורי (להלן בסעיף זה: "**מר חורי**") מועסק בחברה החל משנת 1989 ומכהן כסמנכ"ל תפעול, רכש ולוגיסטיקה בחברה בהיקף משרה מלא. בגין כהונתו זכאי מר חורי לתנאי העסקה כדלקמן: משכורת חודשית ברוטו בסך של 75,000 ש"ח, כולל גילום חלקי של המס בגין שווי רכב חברה, וכן רכב בשווי של עד 600 אש"ח, כאשר החברה נושאת בכל ההוצאות הכרוכות באחזקת הרכב. מר חורי זכאי לתנאים סוציאליים כגון ביטוח מנהלים ו/או קרן פנסיה וקרן השתלמות. במקרה של סיום העסקה, יהיה זכאי מר חורי לקבל את כל הסכומים שהצטברו בביטוח המנהלים ו/או בקרן הפנסיה ובקרן ההשתלמות.
החברה מחזירה למר חורי את מלוא סכום ההוצאות שהוא מוציא במסגרת ולצורך מילוי תפקידו בחברה, זאת כנגד הצגת קבלות ומילוי דו"ח המפרט את מהות ההוצאות (למשל אש"ל, אירוח, הוצאות נסיעה בתפקיד בארץ ובחו"ל). כמו כן, החברה נושאת בהוצאות בגין תנאים נלווים לתנאי העסקתו של מר חורי, לרבות אינטרנט, טלפון נייד, ספרות מקצועית, דמי חברות בארגון מקצועי, ביטוח רפואי, ייעוץ וכיו"ב. לא נקבעה תקרה להחזר הוצאות. ועדת התגמול תבחן אחת לשנה את החזר ההוצאות בהן נשאה החברה במסגרת מילוי התפקיד.

מר חורי זכאי לתקופת הודעה מוקדמת בת 3 חודשים. כמו כן, הינו זכאי לכתב שיפוי ופטור כמקובל בקרב נושאי המשרה בחברה ובהתאם להוראות מדיניות התגמול וכן להחלטות אסיפת בעלי מניות מיום 24 באפריל 2023. מר חורי יהיה זכאי למענק שנתי, בכפוף לאישור ועדת התגמול והדירקטוריון מידי שנה, ואשר לא יחרוג מהתקרה שנקבעה במדיניות התגמול של החברה שאושרה על ידי האסיפה ביום 10 ביוני 2024 (דו"ח מיידי אסמכתא 2024-01-059260) לגבי נושאי משרה כפופי מנכ"ל (בפועל סכום המענק עשוי להיות בשיקול דעת ויהיה מוגבל ל- 5 משכורות).

גובה המענק יכול להיקבע בהתבסס על יעדים מדידים כפי שיוגדרו ע"י ועדת התגמול והדירקטוריון ו/או על-פי שיקול דעת במבחן בדיעבד. תגמול משתנה על-פי שיקול דעת יכול להינתן עד לתקרה של 100% מהתגמול המשתנה שישולם לנושא משרה הכפוף למנכ"ל, בכפוף לעמידה בתקרת המענק הקבועה במדיניות התגמול.

דירקטוריון החברה, לאחר המלצת ועדת התגמול, רשאי להחליט (ככל שלא יתקיימו תנאי סף לקבלת מענק שנתי) כי החברה תשלם למר חורי מענק מיוחד, שלא יעלה על שלוש משכורות בסיס.

החברה תהא רשאית, בכפוף לקבלת האישורים הנדרשים על פי דין, להעניק למר חורי תגמול הוני, כגון אופציות למניות של החברה, וכל סוג אחר של תשלום מבוסס ביצועי המניות של החברה (בהתאם לתוכניות תגמול הוני שיאומצו מעת לעת). תקרת שווי התגמול ההוני לא תעלה על סך של 1,535 אלפי ש"ח בשנה.

בנוסף, מר חורי יהא זכאי למענק הסתגלות, שלא יעלה על 6 חודשי עלות העסקה כוללת, זאת בכפוף לאישור הדירקטוריון והוראות מדיניות התגמול של החברה. למר חורי שולם מענק בשנת 2024 בסך של 320 אלפי ש"ח.[44]

ביום 10 באוגוסט 2023 אישר דירקטוריון החברה הענקה למר חורי של 30,019 אופציות למניות של החברה ששווין הכלכלי לפי מודל בלק אנד שולס הינו כ- 1,047 אלפי ש"ח. ביום 30 באוקטובר 2024 אישר דירקטוריון החברה הענקה נוספת למר חורי של 18,825 אופציות למניות של החברה ששווין הכלכלי לפי מודל אנד שולס ליום 31.12.2024 הינו כ- 136 אלפי ש"ח ו 7,122 יחידות מניה חסומות (RSU) ששווין הכלכלי ליום 31.12.2024 הינו כ- 107 אלפי ש"ח. לפרטים נוספים אודות הענקת האופציות, תקופות הבשלה ושוויין המלא לאורך התקופה ראו ביאור 30 לדוחות הכספיים.

למועד הדו"ח, עלות העסקתו החודשית של מר חורי לחברה הנה בסך של כ- 117 אלפי ש"ח (כולל רכב, אך לא כולל החזר הוצאות, אופציות ומענק שנתי).

1.3 תנאי העסקתו של סמנכ"ל המטה, מר אביב סגז

מר אביב סגז (להלן בסעיף זה: "**מר סגז**") מועסק בחברה ומכהן בתפקיד סמנכ"ל משנת 2003. בגין כהונתו זכאי מר סגז לתנאי העסקה כדלקמן: משכורת חודשית ברוטו בסך של 65,000 ש"ח, וכן רכב בשווי של עד 300 אש"ח, כאשר החברה נושאת בכל ההוצאות הכרוכות באחזקת הרכב. מר סגז זכאי לתנאים סוציאליים כגון ביטוח מנהלים ו/או קרן פנסיה וקרן השתלמות. במקרה של סיום העסקה, יהיה מר סגז זכאי לקבל את כל הסכומים שהצטברו בביטוח המנהלים ו/או בקרן הפנסיה ובקרן ההשתלמות. החברה מחזירה למר סגז את מלוא סכום ההוצאות שהוא מוציא במסגרת ולצורך מילוי תפקידו בחברה, זאת כנגד הצגת קבלות ומילוי דו"ח המפרט את מהות ההוצאות (למשל אש"ל, אירוח, הוצאות נסיעה בתפקיד בארץ ובחו"ל). כמו כן, החברה נושאת בהוצאות בגין תנאים נלווים לתנאי העסקתו של מר סגז, לרבות אינטרנט, טלפון נייד, ספרות מקצועית, דמי חברות בארגון מקצועי, ביטוח רפואי, ייעוץ וכיו"ב. לא נקבעה תקרה להחזר הוצאות. ועדת התגמול תבחן אחת לשנה את החזר ההוצאות בהן נשאה החברה במסגרת מילוי התפקיד.

מר סגז זכאי להודעה מוקדמת בת 3 חודשים. כמו כן, הינו זכאי לכתב שיפוי ופטור כמקובל בקרב נושאי המשרה בחברה ובהתאם להוראות מדיניות התגמול של החברה וכן להחלטות אסיפת בעלי מניות מיום 24 באפריל 2023. מר סגז יהא זכאי למענק שנתי, בכפוף לאישור ועדת התגמול והדירקטוריון מידי שנה, ואשר לא יחרוג מהתקרה שנקבעה במדיניות התגמול של החברה שאושרה על ידי האסיפה ביום 10 ביוני 2024 (דו"ח מיידי אסמכתא 2024-01-059260) לגבי נושאי משרה כפופי מנכ"ל, (בפועל סכום המענק עשוי להיות בשיקול דעת ויהיה מוגבל ל- 5 משכורות).

[44] המענק אושר ביום 30 במאי 2023 ע"י דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישורה של ועדת התגמול מאותו יום. ועדת התגמול אישרה כי המענק תואם את הוראות מדיניות התגמול של החברה.

גובה המענק יכול להיקבע בהתבסס על יעדים מדידים כפי שיוגדרו ע"י ועדת התגמול והדירקטוריון ו/או על-פי שיקול דעת במבחן בדיעבד. תגמול משתנה על-פי שיקול דעת יכול להינתן עד לתקרה של 100% מהתגמול המשתנה שישולם לנושא משרה הכפוף למנכ"ל, בכפוף לעמידה בתקרת המענק הקבועה במדיניות התגמול.

דירקטוריון החברה, לאחר המלצת ועדת התגמול, רשאי להחליט (ככל שלא יתקיימו תנאי סף לקבלת מענק שנתי) כי החברה תשלם למר סגז מענק מיוחד, שלא יעלה על שלוש משכורות בסיס.

בנוסף, מר סגז יהא זכאי למענק הסתגלות, שלא יעלה על 6 חודשי עלות העסקה כוללת, זאת בכפוף לאישור הדירקטוריון והוראות מדיניות התגמול של החברה. למר סגז ניתן מענק בשנת 2024 בסך של 220 אלפי ש"ח.

ביום 10 באוגוסט 2023 אישר דירקטוריון החברה הענקה למר סגז של 15,009 אופציות למניות של החברה ששווין הכלכלי לפי מודל בלק אנד שולס הינו כ- 523,000 אלפי ש"ח. לפרטים נוספים אודות הענקת האופציות ראו ביאור 30 לדוחות הכספיים.

נכון למועד הדו"ח, עלות העסקתו החודשית של מר סגז לחברה הנה בסך של כ- 97 אלפי ש"ח (כולל רכב, אך לא כולל החזר הוצאות, אופציות ומענק שנתי).

1.5 תנאי העסקתו של סמנכ"ל השיווק ומכירות, מר אמיר כהן

מר אמיר כהן (להלן בסעיף זה: "**מר כהן**") מועסק בחברה משנת 2002 ומכהן בתפקיד סמנכ"ל שיווק ומכירות החל מחודש ינואר 2020. בגין כהונתו זכאי מר כהן לתנאי העסקה כדלקמן: משכורת חודשית ברוטו בסך של 62,000 ש"ח, וכן רכב בשווי של עד 300 אש"ח, כאשר החברה נושאת בכל ההוצאות הכרוכות באחזקת הרכב. מר כהן זכאי לתנאים סוציאליים כגון ביטוח מנהלים ו/או קרן פנסיה וקרן השתלמות. במקרה של סיום העסקה, יהיה מר כהן זכאי לקבל את כל הסכומים שהצטברו בביטוח המנהלים ו/או בקרן הפנסיה ובקרן ההשתלמות. החברה מחזירה למר כהן את מלוא סכום ההוצאות שהוא מוציא במסגרת ולצורך מילוי תפקידו בחברה, זאת כנגד הצגת קבלות ומילוי דו"ח המפרט את מהות ההוצאות (למשל אש"ל, אירוח, הוצאות נסיעה בתפקיד בארץ ובחו"ל). כמו כן, החברה נושאת בהוצאות בגין תנאים נלווים לתנאי העסקתו של מר כהן, לרבות אינטרנט, טלפון נייד, ספרות מקצועית, דמי חברות בארגון מקצועי, ביטוח רפואי, ייעוץ וכיו"ב. לא נקבעה תקרה להחזר הוצאות. ועדת התגמול תבחן אחת לשנה את החזר ההוצאות בהן נשאה החברה במסגרת מילוי התפקיד.

מר כהן זכאי להודעה מוקדמת בת 3 חודשים. כמו כן, הינו זכאי לכתב שיפוי ופטור כמקובל בקרב נושאי המשרה בחברה ובהתאם להוראות מדיניות התגמול של החברה וכן להחלטות אסיפת בעלי מניות מיום 24 באפריל 2023. כמו כן, יהא זכאי למענק שנתי, בכפוף לאישור ועדת התגמול והדירקטוריון מידי שנה, ואשר לא יחרוג מהתקרה שנקבעה במדיניות התגמול של החברה שאושרה על ידי האסיפה ביום 10 ביוני 2024 (דו"ח מיידי אסמכתא 2024-01-059260) לגבי נושאי משרה כפופי מנכ"ל (בפועל סכום המענק עשוי להיות בשיקול דעת ויהיה מוגבל ל- 5 משכורות).

גובה המענק יכול להיקבע בהתבסס על יעדים מדידים כפי שיוגדרו ע"י ועדת התגמול והדירקטוריון ו/או על-פי שיקול דעת במבחן בדיעבד. תגמול משתנה על-פי שיקול דעת יכול להינתן עד לתקרה של 100% מהתגמול המשתנה שישולם לנושא משרה הכפוף למנכ"ל, בכפוף לעמידה בתקרת המענק הקבועה במדיניות התגמול.

דירקטוריון החברה, לאחר המלצת ועדת התגמול, רשאי להחליט (ככל שלא יתקיימו תנאי סף לקבלת מענק שנתי) כי החברה תשלם למר כהן מענק מיוחד, שלא יעלה על שלוש משכורות בסיס.

בנוסף, מר כהן יהא זכאי למענק הסתגלות, שלא יעלה על 6 חודשי עלות העסקה כוללת, זאת בכפוף לאישור הדירקטוריון והוראות מדיניות התגמול של החברה. למר כהן ניתן מענק בשנת 2024 בסך של 180 אלפי ש"ח.

ביום 10 באוגוסט 2023 אישר דירקטוריון החברה הענקה למר כהן של 8,005 אופציות למניות של החברה ששווין הכלכלי לפי מודל בלק אנד שולס הינו כ- 279,000 אלפי ש"ח. לפרטים נוספים אודות הענקת האופציות ראו ביאור 30 לדוחות הכספיים.

נכון למועד הדו"ח, עלות העסקתו החודשית של מר כהן לחברה הנה בסך של כ- 97 אלפי ש"ח (כולל רכב, אך לא כולל החזר הוצאות, אופציות ומענק שנתי).

תקנה 21(א)(3)- פירוט התגמולים שניתנו לבעלי ענין בחברה, שאינם נמנים בסעיפים 1.1 עד 1.5 לעיל, ע"י החברה או ע"י תאגיד שבשליטתה

<u>שכר דירקטורים</u>

התשלום הכולל ששילמה החברה בגין גמול דירקטורים בשנת 2024 הינו כ- 1,167 אלפי ש"ח.

בהתאם למדיניות התגמול של החברה, הדירקטורים של החברה שאינם מועסקים בחברה (לרבות הדירקטורים החיצוניים) זכאים לגמול שנתי ולגמול השתתפות שלא יעלה על הסכומים המירביים המופיעים בתוספת השניה והשלישית לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס-2000 (להלן: "**תקנות הגמול**"), כפי שיהיו מעת לעת, בהתאם לדרגתה של החברה כפי שתהיה מעת לעת.

נכון למועד הדו"ח, כל הדירקטורים המכהנים בחברה זכאים לגמול דירקטורים בהתאם לסכומים הקבועים המופיעים בתוספת השניה והשלישית לתקנות הגמול למעט מר יגאל דמרי, המכהן הן כדירקטור והן כמנכ"ל החברה, ואינו מקבל תגמול נוסף מעל לגמול המשולם לו בגין כהונתו כמנכ"ל החברה.

תקנה 21א - בעל השליטה בתאגיד

בעל השליטה בחברה הינו מר יגאל דמרי, אשר מחזיק במניות החברה באמצעות חברות שבשליטתו.

תקנה 22 – עסקאות עם בעל השליטה או שלבעל השליטה ענין אישי בהן

להלן יובאו פרטים, לפי מיטב ידיעת החברה, בדבר עסקאות עם בעל השליטה או שלבעל השליטה יש ענין אישי באישורן, אשר החברה התקשרה בהן בשנת 2024 עד למועד פרסום דו"ח זה או שהינן עדיין בתוקף במועד הדו"ח.

עסקאות המנויות במסגרת סעיף 270(4) לחוק החברות, התשנ"ט – 1999 ("חוק החברות")

3.3. בחברה מועסקים/הועסקו נושאי משרה ועובדים הקשורים לבעל השליטה בחברה, כדלקמן:

א. <u>תנאי העסקתה של גב' איריס דמרי, סמנכ"ל קשרי לקוחות</u>

גב' איריס דמרי (להלן: "**איריס**"), אשתו של בעל השליטה, מועסקת בחברה משנת 1991 ומכהנת בתפקיד סמנכ"ל קשרי לקוחות בהיקף משרה מלאה. לפרטים בדבר תנאי העסקתה של איריס, ראו דוח מיידי של החברה מיום 24 באפריל 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-044904), אשר התוכן הנכלל בו מובא בזאת על דרך ההפניה.

גב' איריס דמרי היתה זכאית למענק בן 7 משכורות בגין עמידה ביעדי חברה בשנת 2023, קרי: סך של כ- 420 אלפי ש"ח. עם זאת, שולם לה מענק בשנת 2024 בסך של 330 אלפי ש"ח, זאת על פי הסכמתה שניתנה להפחתה במענק.

בנוסף, גב' דמרי תהא זכאית למענק הסתגלות, שלא יעלה על 6 חודשי עלות העסקה כוללת, זאת בכפוף לאישור הדירקטוריון, האסיפה הכללית והוראות מדיניות התגמול של החברה. נכון למועד הדו"ח, עלות העסקתה החודשית של גב' איריס דמרי לחברה הנה בסך של כ- 98 אלפי ש"ח (כולל רכב, אך לא כולל החזר הוצאות ומענק שנתי).

ב. <u>מר יחזקאל דמרי, סמנכ"ל יזמות למגורים (בנו של בעל השליטה)</u>

מר יחזקאל דמרי (להלן: "**חזי**"), בנו של מר יגאל דמרי, מועסק על ידי החברה בהתאם להסכם העסקה[45] בתפקיד סמנכ"ל יזמות למגורים. לפרטים נוספים אודות תנאי העסקתו של יחזקאל, ראו דו"ח מיידי של החברה מיום 14 בנובמבר 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-615983), אשר התוכן הנכלל בו מובא בזאת על דרך ההפניה.

חזי היה זכאי למענק בן 7 משכורות בגין עמידה ביעדי חברה בשנת 2023, קרי: סך של כ- 350 אלפי ש"ח. עם זאת, שולם לו מענק בשנת 2024 בסך של 330 אלפי ש"ח, זאת על פי הסכמתו שניתנה להפחתה במענק.

נכון למועד הדו"ח, עלות העסקתו החודשית של חזי לחברה הנה בסך של כ- 96 אלפי ש"ח (כולל רכב, אך לא כולל החזר הוצאות ומענק שנתי).

חזי זכאי למענק שנתי הנגזר מעמידה ביעדי רווח החברה. ביום 03 במרץ 2024 אישרו ועדת התגמול והדירקטוריון תיקון ביעדי הרווח כדלקמן: רווח שנתי לפני מס הנמוך מ-120 מיליון ש"ח (חלף 80) לא יזכה את יחזקאל בגין עמידה ביעד זה. רווח שנתי לפני מס בגובה של 250 מיליון ש"ח (חלף 180) יזכה את יחזקאל ב-100% בגין עמידה ביעד זה. בטווח רווח שנתי לפני מס שבין 120 ל-250 מיליון ש"ח יחושב שיעור הזכאות בגין היעד באופן ליניארי. כמו כן, אם הציגה החברה רווח שנתי בסך העולה על 250 מיליון ש"ח (חלף 180) (להלן בפסקה זו: "**הרווח המקסימלי**"), ייזקפו הסכומים העולים על הרווח המקסימלי לשנים הבאות, אך לא יעלו על הרווח המקסימלי באותה שנה.

[45] ביום 20 בנובמבר 2024 אישרה האסיפה הכללית של החברה את חידוש ההתקשרות בהסכם ההעסקה, לאחר קבלת אישור ועדת התגמול והדירקטוריון מיום 25 בספטמבר 2024. הסכם ההעסקה המתוקן נכנס לתוקף ביום 1 בנובמבר 2024.

ג. בנוסף, מר דמרי יהא זכאי למענק הסתגלות, שלא יעלה על 6 חודשי עלות העסקה כוללת, זאת בכפוף לאישור הדירקטוריון, האסיפה הכללית והוראות מדיניות התגמול של החברה. <u>מר אופיר דמרי, בנו של בעל השליטה</u>

מר אופיר דמרי (להלן: "**אופיר**") מועסק בחברה בתפקיד מנהל פיתוח עסקי במחלקת הנכסים המניבים.

לפרטים בדבר תנאי העסקתו של אופיר, ראו דוח מיידי של החברה מיום 15 באוקטובר 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-611151), אשר התוכן הנכלל בו מובא בזאת על דרך ההפניה.

הואיל והתקיימו התנאים למתן מענק לאופיר בגין שנת 2023, שולם לו בשנת 2024 מענק בסך של 48 אלפי ש"ח.

נכון למועד הדו"ח, עלות העסקתו החודשית של מר אופיר דמרי לחברה הנה בסך של כ- 49 אלפי ש"ח (כולל רכב, אך לא כולל החזר הוצאות ומענק שנתי).

ד. <u>נסים דמרי, אחיו של בעל השליטה</u>

מר נסים דמרי (להלן: "**נסים**") מועסק בתפקיד מנהל עבודה בחברה בהיקף משרה מלאה.

ביום 16 באפריל 2023 אישרה האסיפה הכללית של החברה, לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת והדירקטוריון מיום 19 בינואר 2023, הארכת תוקפו של הסכם ההעסקה לתקופה של 3 שנים שתחילתה ביום 01 בינואר 2023 וכן אישרה את תיקונו. לפרטים נוספים בדבר תנאי העסקתו של נסים ראו דו"ח מיידי מתוקן של החברה מיום 15 במרץ 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-027645), אשר התוכן הנכלל בו מובא בזאת על דרך ההפניה.

נכון למועד הדו"ח, עלות העסקתו החודשית של מר נסים דמרי לחברה הנה בסך של כ- 33 אלפי ש"ח (כולל רכב, אך לא כולל החזר הוצאות).

ה. <u>חנית דמרי, כלתו של בעל השליטה</u>

גב' חנית דמרי (להלן: "**חנית**") מועסקת בתפקיד עו"ד בחברה, בהיקף משרה מלאה.

ביום 24 באפריל 2023 אישרה האסיפה הכללית של החברה, לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת והדירקטוריון מיום 13 במרץ 2023, התקשרות בהסכם ההעסקה לתקופה של 3 שנים שתחילתה ביום 04 במאי 2023. לפרטים נוספים בדבר תנאי העסקתה של חנית ראו דו"ח מיידי מתוקן של החברה מיום 20 במרץ 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-029229), אשר התוכן הנכלל בו מובא בזאת על דרך ההפניה.

נכון למועד הדו"ח, עלות העסקתה החודשית של גב' חנית דמרי לחברה הנה בסך של כ- 29 אלפי ש"ח (כולל רכב, אך לא כולל החזר הוצאות).

3.4. ביטוח נושאי משרה

בהתאם לתקנה 1ב(5) לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי ענין), התש"ס-2000 (להלן: "**תקנות ההקלות**"), לאחר אישור ועדת התגמול והדירקטוריון מיום 21 באוגוסט 2024, רכשה החברה פוליסת ביטוח אחריות נושאי משרה בחברה ובחברות הבנות שלה, ובכלל זה לביטוח אחריותם של ה"ה יגאל דמרי, איריס דמרי ויחזקאל דמרי, בעל השליטה בחברה, אשתו ובנו, וזאת במסגרת תפקידיהם כנושאי משרה בחברה, לתקופה החלה מיום מיום 1 בספטמבר 2024 ועד ליום 31 באוגוסט 2025. לפרטים נוספים אודות עיקרי הפוליסה, ראו תקנה 29א להלן.

3.5. שיפוי ופטור לנושאי המשרה

ביום 29 ביוני 2023 אישרה האסיפה הכללית, לאחר קבלת אישור ועדת התגמול והדירקטוריון מיום 14 במאי 2023, מתן כתב פטור והתחייבות לשיפוי למר יגאל דמרי, בעל השליטה, בנוסח המקובל בחברה.[46]

ביום 24 באפריל 2024 אישרה האסיפה הכללית, לאחר קבלת אישור ועדת התגמול והדירקטוריון מיום 13 במרץ 2023, מתן כתב פטור והתחייבות לשיפוי לגברת איריס דמרי, אשתו של בעל השליטה, בנוסח המקובל בחברה.[47]

ביום 20 בנובמבר 2024 אישרה האסיפה הכללית, לאחר קבלת אישור ועדת התגמול והדירקטוריון מיום 25 בספטמבר 2024 מתן כתב פטור והתחייבות לשיפוי למר יחזקאל דמרי, בנו של בעל השליטה, בנוסח המקובל בחברה.[48] לפרטים נוספים ראו תקנה 29א להלן.

3.6. יתרות זכות ויתרות חובה של בעל השליטה/קרוביו

נכון ליום 31.12.2024 אין יתרות חובה/זכות לבעל השליטה וקרוביו כלפי החברה ולהיפך, למעט יתרות בגין הסכמי העסקה (שכר חודש דצמבר ומענקים שטרם הגיע מועד תשלומם).

עסקאות שאינן מנויות במסגרת סעיף 270(4) לחוק החברות

לפרטים נוספים בדבר התקשרויות החברה בעסקאות שאינן חריגות עם בעל השליטה ו/או עם קרוביו ו/או עסקאות אשר לבעל השליטה עשוי להיות בהן ענין אישי, ראו באור 41 (עסקאות עם בעלי ענין וצדדים קשורים) לדוחות הכספיים.

עסקאות זניחות- בנוסף לעסקאות הנ"ל, ישנן התקשרויות נוספות שלבעל השליטה עשוי להיות עניין אישי באישורן, שאינן מנויות בסעיף 270(4) לחוק החברות, אשר החברה התקשרה בהן בשנת 2024 או שהינן עדיין בתוקף במועד פרסום הדו"ח, וועדת הביקורת ו/או הדירקטוריון של החברה קבעו כי הן עסקאות זניחות, כמשמעותן בבאור 41 בדוחות הכספיים השנתיים של החברה (עסקאות בעלי עניין).

ביום 03 במרץ 2024 אשרר דירקטוריון החברה את נוהל העסקאות הזניחות של החברה.

תקנה 24 - החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה

לפרטים, למיטב ידיעת החברה, אודות החזקות בעל עניין ונושאי משרה בכירה בניירות ערך של החברה נכון לתאריך הדוח, ראו דו"ח מיידי של החברה מיום 23 בפברואר 2025 (מס' אסמכתא 2024-01-001296) וכן דיווחיה המיידים של החברה בדבר שינוי החזקות מהימים 24, 25 ו-26 בפברואר 2025, 03, 04, 05, 06, 10 ו- 11 במרץ 2025 (מס' אסמכתאות: 2025-01-012102, 2025-01-012453, 2025-01-013101, 2025-01-013728, 2025-01-014386, 2025-01-014561, 2025-01-014929, 2025-01-015261 בהתאמה).

תקנה 24 א' – הון רשום, הון מונפק וניירות ערך המירים - לתאריך הדו"ח

לפרטים אודות מרשם בעלי המניות של החברה, ראו דוח מיידי של החברה מיום 8 בפברואר 2024 (מספר אסמכתא: 2024-01-014637), אשר המידע הכלול בו מובא בדוח זה בדרך של הפניה.

תקנה 24 ב'- מרשם בעלי המניות

לפרטים אודות מרשם בעלי המניות של החברה, ראו דוח מיידי של החברה מיום 01 בינואר 2025 (מספר אסמכתא: 2025-01-000036), אשר המידע הכלול בו מובא בדוח זה בדרך של הפניה.

---

[46] מספר אסמכתא: 2023-01-072768.

[47] מספר אסמכתא: 2023-01-044904.

[48] מספר אסמכתא: 2024-01-617402.

תקנה 25 א' - מען רשום

המען הרשום של התאגיד: שד' ירושלים 1, ת.ד. 71, נתיבות 8771001
כתובת אתר האינטרנט: www.dimri.co.il
דוא"ל: aviv@dimri.co.il
טלפון: 08-9939000
פקסימיליה: 08-9944437

תקנה 26 - הדירקטורים של החברה

		יגאל דמרי	אסי חורב	מיכאל בר חיים	גיל כהן	תמר סלמניק	דינה סבן
.1	**תפקיד בחברה**	מנכ"ל ודירקטור	יו"ר הדירקטוריון	דירקטור חיצוני	דירקטור חיצוני	דירקטורית בלתי תלויה	דירקטור
.2	**מספר תעודת זהות**	054348446	051689297	052638616	022648786	053423364	012325338
.3	**תאריך לידה**	31.12.1956	12.12.1952	28.9.1954	25.8.1966	1.8.1955	7.6.1969
.4	**מען להמצאת כתבי בית-דין**	שד' ירושלים 1, ת.ד. 71, נתיבות 8771001	הנרקיס 84, מעגלים, ד.נ. נגב, 85386	רח' אבא קובנר 5, תל אביב	שד' ירושלים 1, ת.ד. 71, נתיבות 8771001	רח' דוכיפת 36, הוד השרון	מושב שרשרת 20 ד.נ הנגב
.5	**נתינות**	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית
.6	**חברות בוועדות של הדירקטוריון**	לא	לא	ועדת ביקורת, ועדת מאזן, ועדת תגמול	ועדת ביקורת, ועדת מאזן, ועדת תגמול	ועדת ביקורת, ועדת מאזן, ועדת תגמול	ועדת ביקורת, ועדת מאזן, ועדת תגמול
.7	**האם הוא דירקטור בלתי תלוי**	לא	לא	-	-	כן	לא
.8	**האם הוא דירקטור חיצוני**	לא	לא	כן	כן	לא	לא
	אם כן, האם הוא בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או בעל כשירות מקצועית	-		מומחיות חשבונאית ופיננסית	מומחיות חשבונאית ופיננסית	מומחיות חשבונאית ופיננסית	
	האם הוא דירקטור חיצוני מומחה[49]	-	-	לא	לא	-	-
.9	**האם הוא עובד של החברה, של חברה בת שלה, של חברה קשורה שלה או של בעל עניין בה**	מנכ"ל החברה, יו"ר דירקטוריון חברה בת, י.ח. דמרי (בניה) אינטרנשיונל בע"מ.	לא	לא	לא	לא	לא
.10	**תאריך תחילת כהונה**	כמנכ"ל- 9.7.1989. כדירקטור - 17.4.1994.	18.8.2004	18.8.2019	18.8.2019	12.1.2020	9.1.2011

[49] כמשמעות המונח בתקנה 1 לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס - 2000.

		יגאל דמרי	אסי חורב	מיכאל בר חיים	גיל כהן	תמר סלמניק	דינה סבן
11.	**השכלה**	בעל רישיון קבלן בנין, המכון לפריון העבודה בבאר שבע.	עו"ד. תואר בוגר במשפטים, מכללת רמת גן. תואר בוגר במדעי הרוח והחברה באוניברסיטה הפתוחה. קורס דו שנתי גבוה למנהל עסקים במכללת ספיר, אופציות וחוזים עתידיים וייעוץ השקעות וניהול תיקים באוניברסיטה הפתוחה.	תואר ראשון בכלכלה, האוניברסיטה העברית בירושלים.	תואר ראשון בכלכלה וגאוגרפיה, האוניברסיטה העברית; MBA מנהל עסקים עם התמחות במימון, האוניברסיטה העברית בירושלים.	עורכת דין בעלת תואר ראשון (LLB) במשפטים, האוניברסיטה העברית בירושלים; תואר שני (LLM) במשפט מסחרי, אוניברסיטת תל אביב בשיתוף ברקלי קליפורניה.	רואת חשבון. תואר בוגר בכלכלה עם התמחות בחשבונאות מאוניברסיטת בן גוריון, תואר בוגר במשפטים, הקריה האקדמית אונו. בעלת תעודת מגשרת, בוררת וביקורת פנים.
12.	**עיסוקים בחמש השנים האחרונות**	מנכ"ל החברה וכן יו"ר דירקטוריון החברה הבת, בחברת י.ח. דמרי (בניה) אינטרנשיונל בע"מ.	עורך דין עצמאי	חברות בדירקטוריונים וועדות אשראי וייעוץ פיננסי	חברות בדירקטוריונים, יועץ כלכלי, מרצה לכלכלה במכללה למנהל.	דירקטורית בבנק מרכנתיל דיסקונט בע"מ	רואת חשבון, מנכ"ל ויו"ר סבן שירותי ניהול וייעוץ בע"מ, מבקרת פנים מועצה אזורית נאות חובב.
13.	**האם הוא בן משפחה של בעל ענין אחר בחברה**	לא	לא	לא	לא	לא	לא

		יגאל דמרי	אסי חורב	מיכאל בר חיים	גיל כהן	תמר סלמניק	דינה סבן
14.	**תאגידים שבהם משמש כדירקטור (פרט לחברה)**	י.ח. דמרי אחזקות (2001) בע"מ, י.ח. דמרי השקעות בע"מ, י.ח. דמרי ייזום והשקעות (1998) בע"מ, י.ח. דמרי (בניה) אינטרנשיונל בע"מ, י.ח. דמרי ביצוע בע"מ, , איזולתרם א.פ. בע"מ, בירי בראשי עבודות עפר פיתוח תשתית וכבישים בע"מ, בירי בראשי פיננסיים (1996) בע"מ, בירי בראשי השקעות ייזום ופיתוח (1994) בע"מ, מגנטון בע"מ, י.ח. דמרי השקעות בדירות בע"מ, Dimri Holdings SRL, & Construction Dimri Development SRL, Dimri Holdings ,CZ,Yahalom Group SRL Dimri Residential Project SRL, Dimri & Construction Development BAST1 Dimri City .SRO Development S.R.L, Dimri City Construction S.R.L	-	גפן התחדשות עירונית בע"מ, עידית מימון בע"מ – יו"ר ועדת אשראי מנורה מבטחים- חבר ועדת אשראי חיצונית	סלע נדל"ן בע"מ, נופר אנרגיה בע"מ, יו"ר ועדת השקעות נוסטרו- מנורה מבטחים; טכנופלס ונצ'רס בע"מ	בנק מרכנתיל דיסקונט בע"מ	סבן שירותי ניהול וייעוץ בע"מ
15.	**האם החברה רואה בו כבעל מומחיות חשבונאית ופיננסית לצורך עמידה במספר המזערי שקבע הדירקטוריון על פי סעיף 92(א)(12) לחוק החברות**	לא	לא	כן	כן	כן	כן

תקנה 26א - נושאי משרה בכירה של התאגיד בתאריך חתימת הדו"ח

		נורית טואיטו	איריס דמרי	שלמה חורי	אביב סגז	מצליח-נדב פרטוק	יחזקאל דמרי	אמיר כהן	אלונה אזולאי
.1	**מספר תעודת זהות**	058700352	057723181	023505779	027285964	065179145	061993028	033465683	033826405
.2	**תאריך לידה**	26.12.1963	31.07.1962	25.12.1967	19.03.1974	14.08.1954	30.5.1982	08.10.1976	09.08.1977
.3	**תאריך תחילת כהונה**	1.1998 (תחילת העסקה בתאגיד – 4.1.1994).	1.1.2011 (תחילת העסקה בתאגיד – 1.4.1991).	06.1995	1.11.2003	22.9.2004	31.10.2012 (תחילת העסקה בשנת 2004)	05.01.2020 (תחילת העסקה בתאגיד- 01.02.2002)	24.09.2024 (תחילת העסקה בתאגיד- 22.05.2000)
.4	**תפקיד בחברה, בחברה-בת, בחברה קשורה או בבעל עניין בחברה**	משנה למנכ"ל	סמנכ"ל קשרי לקוחות	סמנכ"ל תפעול רכש ולוגיסטיקה	סמנכ"ל מטה	מבקר פנים	סמנכ"ל יזמות למגורים	סמנכ"ל שיווק ומכירות	סמנכ"ל כספים
.5	**האם הוא בעל עניין בחברה**	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא
.6	**האם בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל עניין בחברה**	לא	אשתו של יגאל דמרי ואמו של יחזקאל דמרי	לא	לא	לא	בנם של יגאל ואיריס דמרי	לא	לא
.7	**השכלה**	תואר בוגר בכלכלה ומנהל עסקים, אוניברסיטת בן גוריון; קורס חשבים; קורס דירקטורים, לימודי הכשרה בניהול (לה"ב), אונ' תל-אביב; קורס ניהול עסקי בנדל"ן, קורס חשבי שכר, קורס גישור, מרכז "גומא".	קורס דירקטורים, לימודי הכשרה בניהול (לה"ב), אוניברסיטת תל-אביב; קורס ניהול עסקי בנדל"ן; קורס גישור, מרכז "גומא".	תעודת מנהל עבודה וקורס בטיחות בעבודה, מכללת בית יציב באר שבע.	רואה חשבון. תואר בוגר בכלכלה עם התמחות בחשבונאות, אוניברסיטת בן גוריון	רו"ח ועו"ד. תואר בוגר בכלכלה עם התמחות בחשבונאות מאוניברסיטת תל אביב; תואר בוגר במשפטים ממכללת הקריה האקדמית אונו ותואר מוסמך במשפטים באוניברסיטת בר-אילן; קורס בביקורת פנימית בחברות ציבוריות בלשכת רו"ח; בוגר קורס גזברים ברשויות מקומיות וגופים ציבוריים.	לימודי תעודה – ניהול רכש וקניינות, המכללה האקדמית ספיר	קורס ניהול ומימון נדל"ן, המרכז הבינתחומי הרצליה.	תואר בוגר בכלכלה ומנהל עסקים, אוניברסיטת בר אילן; תואר בוגר מנהל עסקים, אוניברסיטת בן גוריון

		נורית טואיטו	איריס דמרי	שלמה חורי	אביב סגז	מצליח-נדב פרטוק	יחזקאל דמרי	אמיר כהן	אלונה אזולאי
8.	**עיסוקים בחמש השנים האחרונות**	משנה למנכ"ל וממונה על הכספים בחברה	סמנכ"ל קשרי לקוחות בחברה	סמנכ"ל תפעול בחברה	סמנכ"ל ארגון ושיטות בחברה	מבקר פנים בחברות וחשב מלווה במועצות אזוריות	סמנכ"ל רכש ולוגיסטיקה בחברה	סמנכ"ל שיווק ומכירות, מנהל מכירות ארצי בחברה	מנהלת כספים בחברה

תקנה 26ב - מורשי חתימה עצמאיים בחברה

אין.

תקנה 27 - רואי החשבון של החברה

בריטמן אלמגור זהר ושות', רואי חשבון, דרך מנחם בגין 132, תל אביב.

תקנה 28 – שינוי בתקנון החברה

בשנת הדו"ח לא נעשה שינוי בתקנון החברה.

תקנה 29(א) - המלצות הדירקטורים בפני האסיפה הכללית והחלטותיהם שאינן טעונות אישור האסיפה הכללית (החלטות כמפורט בסעיפי המשנה של תקנה 29(א))

1. ביום 29 במרץ 2024 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של 70,000 אלפי ש"ח. הדיבידנד שולם ביום 18 באפריל 2024 (מספר אסמכתא: 2024-01-029446).
2. ביום 21 באוגוסט 2024 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של 88,000 אלפי ש"ח. הדיבידנד שולם ביום 16 בספטמבר 2024 (מספר אסמכתא: 2024-01-091828).
3. בימים 10 בינואר ו-13 באוקטובר 2024 אישר דירקטוריון החברה הנפקת מניות של החברה. לפרטים נוספים בדבר ההנפקות ראה תקנה 20 לעיל.

תקנה 29(ב)

בתקופת הדו"ח לא נתקבלו החלטות האסיפה הכללית שלא בהתאם להמלצות הדירקטורים בעניינים המפורטים בתקנה 29(א) לתקנות הדוחות.

תקנה 29(ג) - החלטות אסיפה כללית מיוחדת

ביום 10 ביוני 2024 אישרה האסיפה הכללית, בין היתר, את עדכון מדיניות התגמול של החברה, לפרטים נוספים ראו דוח מיידי של החברה מיום 10.06.2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-059260) המובא בדוח זה על דרך ההפניה.

ביום 20 בנובמבר 2024 אישרה האסיפה הכללית את הארכת התקשרות ותיקון הסכם העסקה עם מר יחזקאל ישראל דמרי ומר אופיר דמרי לשלוש שנים נוספות בתוקף מיום 1 בנובמבר 2024, לפרטים נוספים ראו דוח מיידי של החברה מיום 20.11.2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-617402) המובא בדוח זה על דרך ההפניה.

תקנה 29א' – **החלטות החברה** - החלטות בהתאם לתקנה 29א(3,4):

1. **ביטוח** - ביום 21 באוגוסט 2024 אישרה ועדת התגמול מסגרת להתקשרות החברה בפוליסת ביטוח נושאי המשרה של החברה, זאת בהתאם לתקנה 1ב1 לתקנות ההקלות, במסגרת נושאי המשרה המבוטחים על פי הפוליסה. בהתאם לאישור ועדת התגמול כאמור, התקשרה החברה בפוליסת ביטוח אשר עיקריה כדלקמן: (1) גבול אחריות בסך של 50 מיליון דולר למקרה ולתקופה; (2) הפרמיה ל 18 חודשים לא תעלה על סך של $245,500; (3) תקופת הכיסוי הינה מיום 1 בספטמבר 2024 ועד ליום 30 בינואר 2026. לפרטים אודות הכללת בעל השליטה וקרוביו בפוליסת הביטוח, ראו תקנה 22 לעיל.

2. **פטור ושיפוי** – בהתאם להחלטות ועדת התגמול ודירקטוריון החברה מיום 24 בספטמבר 2020, ביום 1 בנובמבר 2020 אישרה האסיפה הכללית מתן כתבי פטור והתחייבת לשיפוי לנושאי המשרה, כפי שיהיו מעת לעת, למעט בעל השליטה וקרוביו, בנוסח המקובל בחברה.[50] ביום 29 ביוני 2023 (מספר אסמכתא: 2023-01-072768) אישרה האסיפה הכללית מתן כתב פטור והתחייבות לשיפוי למר יגאל דמרי, בנוסח המקובל בחברה. ביום 24 באפריל 2024 (מספר אסמכתא: 2023-01-044904) אישרה האסיפה הכללית מתן כתב פטור והתחייבות לשיפוי לגברת איריס דמרי, בנוסח המקובל בחברה. ביום 20 בנובמבר 2024 (מספר אסמכתא: 2024-01-617402) אישרה האסיפה הכללית מתן כתב פטור והתחייבות לשיפוי למר חזי דמרי, בנוסח המקובל בחברה.[51]

[50] נוסח כתב פטור והתחייבות לשיפוי צורף כנספח ב' ו-ג' (בהתאמה) לדוח זימון האסיפה כפי שפרסמה החברה ביום 20 באוקטובר 2020 (מספר אסמכתא: 2020-01-105571).

תאריך: 24 במרץ 2025

י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ

<u>שמות החותמים:</u>

אסי חורב, יו"ר הדירקטוריון

דינה סבן, דירקטורית

מידע כספי נפרד

דמרי
מהחזון ועד המפתח

מידע כספי נפרד לשנת 2024

ערוך בהתאם להוראות תקנה 9ג לתקנות ניירות ערך (דו"חות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970

תוכן העניינים

	עמוד
דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר	296
מידע כספי נפרד :	
נתונים על המצב הכספי	297
נתונים על הרווח הכולל	299
נתונים על תזרימי המזומנים	301
מידע נוסף	274

Deloitte.

לכבוד
בעלי המניות של י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ

שד' ירושלים 1
נתיבות

א.ג.נ.,

הנדון: דו"ח מיוחד של רואה החשבון המבקר
על מידע כספי נפרד לפי תקנה 9ג' לתקנות ניירות ערך (דו"חות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970

ביקרנו את המידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה 9ג' לתקנות ניירות ערך (דו"חות תקופתיים ומידיים), התש"ל - 1970 של י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ (להלן - "החברה") לימים 31 בדצמבר 2024 ו- 2023 ולכל אחת משלוש השנים שהאחרונה שבהן הסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024. המידע הכספי הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על המידע הכספי הנפרד בהתבסס על ביקורתנו.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל. על-פי תקנים אלה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצעה במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין במידע הכספי הנפרד הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובפרטים הכלולים במידע הכספי הנפרד. ביקורת כוללת גם בחינה של הכללים החשבונאיים שיושמו בעריכת המידע הכספי הנפרד ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון וההנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה של המידע הכספי הנפרד. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו, המידע הכספי הנפרד ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 9ג' לתקנות ניירות ערך (דו"חות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970.

בריטמן אלמגור זהר ושות'
רואי חשבון
A Firm in the Deloitte Global Network

תל אביב, 24 במרץ 2025

תל אביב - משרד ראשי
מרכז עזריאלי 1 תל אביב ת.ד. 16593 תל אביב 6116402 | טלפון: 03-6085555 | info@deloitte.co.il

משרד ירושלים
קרית המדע 3
מגדל הר חוצבים
ירושלים, 914510
ת.ח. 45396

טלפון: 8888 501 (2) 972+
פקס: 4173 537 (2) 972+
info-jer@deloitte.co.il

משרד חיפה
מעלה השחרור 5
ת.ד. 5648
חיפה, 3105502

טלפון: 7333 860 (4) 972+
פקס: 2528 867 (2) 972+
info-haifa@deloitte.co.il

משרד אילת
מרכז העירוני
ת.ד. 538
אילת, 88104002

טלפון: 5676 637 (8) 972+
פקס: 1628 637 (2) 972+
info-eilat@deloitte.co.il

משרד נצרת
מרג' אבן עאמר 9
נצרת, 16100

טלפון: 4455 399 (73) 972+
פקס: 4455 637 (73) 972+
info-nazareth@deloitte.co.il

משרד בית שמש
יגאל אלון 1
בית שמש, 9906201

משרד רעננה - מתחם אינפיניטי
הפנינה 8,
רעננה

משרד ראשל"צ - מתחם מילנייה
שדרות ראשונים 23
ראשל"צ

נתונים על המצב הכספי
אלפי ש"ח

	באור	ליום 31 בדצמבר	
		2024	2023
		מבוקר	
נכסים			
נכסים שוטפים			
מזומנים ושווי מזומנים	2	472,799	96,381
פקדונות מוגבלים בשימוש	3	73,207	61,395
נכסים פיננסים בשווי הוגן דרך רווח והפסד	4	31,233	60,137
נכס פיננסי בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר		18,715	10,108
לקוחות ונכסים בגין חוזים עם לקוחות		577,514	442,410
חייבים ויתרות חובה		101,115	101,035
נכסי מסים שוטפים		-	4,440
נכסים לא שוטפים המוחזקים למכירה		114,066	86,355
בניינים בהקמה ומלאי דירות למכירה		1,060,446	1,217,968
סה"כ נכסים שוטפים		2,449,095	2,080,229
נכסים לא שוטפים			
מקדמות ששולמו ע"ח מלאי מקרקעין		104,127	133,742
מלאי מקרקעין		2,378,579	2,153,878
מלאי בניינים להשכרה בייעוד עתידי למכירה		125,042	67,832
חייבים, הלוואות לזמן ארוך ואחרים		22,489	9,612
השקעות והלוואות לחברות מוחזקות		1,130,567	744,049
רכוש קבוע, נטו		75,988	67,386
נדל"ן להשקעה		622,181	484,452
נדל"ן להשקעה בהקמה		68,004	24,545
סה"כ נכסים לא שוטפים		4,526,977	3,685,496
סה"כ נכסים		6,976,072	5,765,725

נתונים על המצב הכספי (המשך)
אלפי ש"ח

	ליום 31 בדצמבר	
	2024	**2023**
	מבוקר	
התחייבויות והון		
<u>התחייבויות שוטפות</u>		
אשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים כולל חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך	479,398	495,963
חלויות שוטפות של אגרות חוב	168,256	167,871
הפרשות	24,027	24,494
ספקים ונותני שירותים	105,478	87,324
זכאים ויתרות זכות	211,369	118,309
התחייבות בגין הטבות לעובדים	15,640	14,960
התחייבות למתן שירותי בנייה	97,632	94,432
התחייבות בגין מסים שוטפים	15,196	-
התחייבויות בגין נכסים המוחזקים למכירה	82,545	7,613
התחייבות בגין חוזים עם לקוחות	212,227	231,409
סה"כ התחייבויות שוטפות	1,411,768	1,242,375
<u>התחייבויות לא שוטפות</u>		
הלוואות מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים	1,678,715	1,642,619
אגרות חוב	765,661	781,500
הפרשות	24,232	22,596
התחייבויות בגין הטבות לעובדים	8,479	14,452
זכאים, יתרות זכות ואחרים	1,623	1,136
התחייבות בגין מיסים נדחים	107,547	62,229
סה"כ התחייבויות לא שוטפות	2,586,257	2,524,532
<u>הון</u>		
הון מניות	20,898	18,884
פרמיה על מניות	1,044,339	443,240
מניות באוצר	(5,250)	(5,250)
קרנות הון	(63,735)	(69,423)
עודפים	1,981,795	1,611,367
סה"כ הון עצמי המיוחס לבעלי מניות החברה	2,978,047	1,998,818
סה"כ התחייבויות והון	6,976,072	5,765,725

דינה סבן,	**אלונה אזולאי,**	**אסי חורב,**
דירקטורית*	**סמנכ"לית כספים**	**יו"ר הדירקטוריון**

*הוסמכה ביום 24 במרץ 2025 על ידי הדירקטוריון בהתאם לתקנות 9(ה') ו-46 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל 1970, לחתום על הדוחות במקום מר יגאל דמרי, מנכ"ל החברה, אשר נעדר מהישיבה.

תאריך אישור המידע הכספי הנפרד: 24 במרץ 2025

נתונים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר
אלפי ש"ח

		לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
		2024	2023	2022
			מבוקר	
הכנסות				
מכירת דירות, השכרת דירות ומבנים מסחריים ועבודות הקמה		1,780,328	1,264,896	1,339,668
מכירת מלאי קרקעות		121,783	44,059	62,979
סה"כ הכנסות		1,902,111	1,308,955	1,402,647
עלות ההכנסות				
עלות מכירת דירות, השכרת דירות ומבנים מסחריים ועבודות הקמה		1,126,649	823,233	881,111
עלות מלאי קרקעות שנמכרו		25,103	7,145	14,624
סה"כ עלויות		1,151,752	830,378	895,735
רווח גולמי		750,359	478,577	506,912
שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה		105,501	560	56,445
הוצאות מכירה ושיווק		50,598	32,757	34,513
הוצאות הנהלה וכלליות		67,331	59,747	55,552
סה"כ הוצאות		117,929	92,504	90,065
הוצאות אחרות, נטו		(9,103)	(4,117)	(3,643)
רווח תפעולי		728,828	382,516	469,649
הכנסות מימון		42,806	23,382	8,337
הוצאות מימון		103,892	96,265	75,014
סה"כ הוצאות מימון, נטו		61,086	72,883	66,677
חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות מוחזקות, נטו ממס		19,029	9,604	(27,946)
רווח לפני מסים על הכנסה		686,771	319,237	375,026
מסים על הכנסה	5	158,343	70,605	101,239
רווח נקי לשנה		528,428	248,632	273,787

נתונים על הרווח הכולל (המשך)
אלפי ש"ח

	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2024	2023	2022
		מבוקר	
רווח כולל אחר			
סכומים אשר יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס:			
הפרשי תרגום בגין פעילויות חוץ	(11,259)	6,897	8,610
סכומים אשר לא יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס:			
מדידות מחדש של ההתחייבות נטו בגין הטבה מוגדרת, נטו ממס	6,351	(1,349)	4,730
רווח (הפסד) ממכשירים פיננסיים שיועדו בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר, נטו ממס	5,694	(2,357)	(7,328)
סה"כ רווח כולל לשנה המיוחס לבעלי המניות של החברה	529,214	251,823	279,799

נתונים על תזרימי המזומנים
אלפי ש"ח

	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2024	2023	2022
		מבוקר	
תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת			
רווח נקי לשנה המיוחס לבעלי המניות של החברה	528,428	248,632	273,787
הוצאות מסים	158,343	70,605	101,239
חלק החברה בהפסדי (רווחי) חברות מוחזקות, נטו ממס	(19,029)	(9,604)	27,946
הוצאות ריבית ומימון אחרות	101,735	96,108	77,848
הכנסות ריבית ומימון אחרות	(37,849)	(21,185)	(7,846)
שערוך אגרות חוב והפחתת פרמיה וניכיון	2,157	157	(2,700)
הכנסות ריבית מחברות מוחזקות	(4,957)	(2,197)	(625)
הטבה בגין אופציות שהוענקו לעובדים ונושאי משרה	4,902	1,777	-
רווח ממימוש רכוש קבוע	(515)	(1,353)	(160)
שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה	(105,501)	(560)	(56,445)
ירידת ערך השקעה בחברה כלולה	-	4,435	-
פחת	5,367	4,860	5,951
	633,081	391,675	418,995
שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:			
קיטון (גידול) בלקוחות וחייבים אחרים	(138,484)	(262,195)	149,065
קיטון במלאי בניינים בהקמה ומלאי דירות למכירה	321,478	4,029	144,433
קיטון בנכסים מוחזקים למכירה	25,502	7,108	15,953
גידול (קיטון) בספקים וזכאים אחרים	148,552	(33,553)	2,887
גידול בהפרשות והטבות לעובדים	3,098	3,154	2,297
גידול בהפרשה לאחריות, רישום ותביעות	1,169	1,429	3,721
גידול (קיטון) בהתחייבויות בגין נכסים מוחזקים למכירה	37,364	(12,281)	(24,842)
גידול (קיטון) בהתחייבות בגין חוזים עם לקוחות	(19,182)	(330,004)	384,019
קיטון (גידול) בפקדונות מוגבלים בשימוש	(11,812)	359,233	(284,489)
	367,685	(263,080)	393,044
תשלומי ריבית	(178,922)	(164,177)	(62,898)
תקבולי ריבית	7,034	13,110	5,401
תשלומי מסים	(92,914)	(66,192)	(66,031)
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת לפני רכישה והשקעה בקרקעות	735,964	(88,664)	688,511
גידול במלאי מקרקעין	(473,223)	(396,987)	(274,445)
גידול במקדמות ע"ח מקרקעין	(1,420)	(14,242)	(450,414)
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת	261,321	(499,893)	(36,348)

נתונים על תזרימי המזומנים (המשך)

אלפי ש"ח

	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2024	2023	2022
		מבוקר	
תזרימי מזומנים מפעילות השקעה			
תמורה ממימוש (רכישת) נכסים פיננסיים	31,371	(7,440)	(40,700)
רכישת רכוש קבוע	(20,248)	(17,778)	(29,399)
תמורה ממימוש רכוש קבוע	751	2,170	898
רכישת והקמת נדל"ן להשקעה	(25,436)	(148,811)	(34,962)
תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה	21,000	2,000	11,054
מתן הלוואות לחברות מוחזקות ואחרים, נטו	(377,188)	(47,140)	(33,507)
רכישת זכויות בחברה בת מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	-	-	(28,000)
החזר (תשלום) מס בגין מימוש נדל"ן להשקעה	(720)	-	292
מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה	(370,470)	(216,999)	(154,324)
תזרימי מזומנים מפעילות מימון			
אשראי מתאגידים בנקאיים לזמן קצר ואחרים, נטו	(262,330)	131,782	(166,425)
קבלת הלוואות לזמן ארוך	622,213	645,768	396,990
פירעון הלוואות לזמן ארוך	(300,784)	(40,622)	(63,118)
תמורה מהנפקת מניות ואופציות ומימוש אופציות למניות, בניכוי הוצאות הנפקה	603,113	-	-
תמורה מהנפקת אגרות חוב, בניכוי הוצאות הנפקה	150,260	143,382	386,961
פירעון אגרות חוב	(167,871)	(211,333)	(114,309)
תשלום דיבידנד	(158,000)	(74,000)	(107,000)
מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון	486,601	594,977	333,099
עליה (ירידה) נטו במזומנים ושווי מזומנים	377,452	(121,915)	142,427
מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה	96,381	213,148	71,809
השפעת השינויים בשערי חליפין על יתרות המזומנים	(1,034)	5,148	(1,088)
מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה	472,799	96,381	213,148

נתונים על תזרימי המזומנים (המשך)

נספח ב' - מידע בדבר פעילות השקעה שאינה כרוכה בתזרים מזומנים:

א. ליום 31 בדצמבר 2024, 2023 ו-2022 נרשמו הוצאות לשלם בגין הקמה של נדל"ן להשקעה בסך של כ- 1,314 אלפי ש"ח, 50 אלפי ש"ח וכ- 3,759 אלפי ש"ח בהתאמה.
ב. במהלך שנת 2022 נרשמו הוצאות לשלם בגין רכוש קבוע בסך של כ- 193 אלפי ש"ח.
ג. במהלך שנת 2022 נרשמו הוצאות לשלם בגין דיור להשכרה בסך של כ- 10,588 אלפי ש"ח.
ד. ביום 1 באוקטובר 2022, נרכשה חברת ישראמרין ללא תמורה.
ה. בשנת 2022 הועברו נכסים והתחייבויות המיוחסים לפעילות נדל"ן להשקעה לחברה בת כנגד הלוואות והשקעה במניות של החברה הבת בסך של 375,114 אלפי ש"ח. לפרטים ראה נספח ג' להלן.

נספח ג' - פיצול פעילות נדל"ן להשקעה לחברה בת (ראה באור 6 להלן)

	לשנת 2022
	אלפי ש"ח
נכסים, נטו שפוצלו	
הון חוזר	17,395
נדל"ן להשקעה	676,692
הלוואות ואשראי	(324,297)
אחרים	5,324
סה"כ נכסים, נטו	**375,114**
הנכסים נטו, הועברו כנגד	
הלוואות חברת דמרי נדל"ן	(276,548)
השקעה בהון	(98,566)

נתונים על תזרימי המזומנים (המשך)

נספח ד' – שינויים בהתחייבויות הנובעים מפעילויות מימון:

	שינויים שאינם במזומנים				
	יתרה ליום 1 בינואר 2024	תזרים מזומנים מפעילויות מימון	הפרשי שער, מדד והפחתת פרמיה	מיון להתחייבות בגין נכס מוחזק למכירה	יתרה ליום 31 בדצמבר 2024
	אלפי ש"ח				
אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים	(2,138,582)	(59,099)	-	39,568	(2,158,113)
אגרות חוב	(949,371)	17,611	(2,157)	-	(933,917)
	(3,087,953)	(41,488)	(2,157)	39,568	(3,092,030)

	שינויים שאינם במזומנים			
	יתרה ליום 1 בינואר 2023	תזרים מזומנים מפעילות מימון	הפרשי שער, מדד והפחתת פרמיה	יתרה ליום 31 בדצמבר 2023
	אלפי ש"ח			
אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים	(1,401,653)	(736,928)	-	(2,138,582)
אגרות חוב	(1,017,165)	67,951	(157)	(949,371)
	(2,418,818)	(668,977)	(157)	(3,087,953)

	שינויים שאינם במזומנים				
	יתרה ליום 1 בינואר 2022	תזרים מזומנים מפעילות מימון	הפרשי שער, מדד והפחתת פרמיה	מיון להתחייבות בגין נכס מוחזק למכירה	יתרה ליום 31 בדצמבר 2022
	אלפי ש"ח				
אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים	(1,556,913)	(167,447)	(1,590)	324,297	(1,401,653)
אגרות חוב	(747,213)	(272,652)	2,700	-	(1,017,165)
	(2,304,126)	(440,099)	1,110	324,297	(2,418,818)

1. כללי:

(א) כללי:

המידע הכספי הנפרד של החברה ערוך בהתאם להוראות תקנה 9ג' והתוספת העשירית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים) התש"ל-1970.

(ב) הגדרות

החברה	-	י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ.
חברה כלולה	-	כהגדרתה בכללי החשבונאות המקובלים, וכן חברה אשר החברה מחזיקה בה בשליטה משותפת ומטופלת לפי שיטת השווי המאזני;
חברה מאוחדת	-	חברה שדוחותיה מאוחדים עם דוחות החברה;
חברה מוחזקת	-	חברה מאוחדת או חברה כלולה;

(ג) מדיניות חשבונאית:

המידע הכספי הנפרד של החברה ערוך בהתאם למדיניות החשבונאית המפורטת בבאור 2 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה פרט לסכומי הנכסים, ההתחייבויות, ההכנסות, ההוצאות ותזרימי המזומנים בגין חברות מוחזקות, כמפורט להלן:

1. הנכסים וההתחייבויות מוצגים בגובה ערכם בדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם, למעט השקעות בחברות מוחזקות.

2. השקעות בחברות מוחזקות מוצגות כסכום נטו של סך הנכסים בניכוי סך ההתחייבויות המציגים בדוחות המאוחדים של החברה מידע כספי בגין החברות המוחזקות, לרבות מוניטין.

3. סכומי ההכנסות וההוצאות משקפים את ההכנסות וההוצאות הכלולות בדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם, בפילוח בין רווח או הפסד לבין רווח כולל אחר, למעט סכומי הכנסות והוצאות בגין חברות מוחזקות.

4. חלק החברה בתוצאות חברות מוחזקות מוצג כסכום נטו של סך ההכנסות בניכוי סך ההוצאות המציגים בדוחות המאוחדים של החברה תוצאות פעילות בגין חברות מוחזקות, לרבות ירידת ערך מוניטין או ביטולה בפילוח בין רווח או הפסד לבין רווח כולל אחר.

5. סכומי תזרימי המזומנים משקפים את הסכומים הכלולים בדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם, למעט סכומי תזרימי המזומנים בגין חברות מוחזקות.

6. הלוואות שניתנו ו/או נתקבלו מחברות מוחזקות מוצגות בגובה הסכום המיוחס לחברה עצמה כחברה אם.

7. יתרות הכנסות והוצאות בגין עסקאות עם חברות מוחזקות אשר בוטלו במסגרת הדוחות המאוחדים, נמדדות ומוצגות במסגרת הסעיפים הרלוונטיים בנתונים על המצב הכספי ועל הרווח הכולל, באותו אופן בו היו נמדדות ומוצגות עסקאות אלו, אילו היו מבוצעות מול צדדים שלישיים. רווחים (הפסדים) בגין עסקאות אלו, עד למידה שאינן מוכרות בדוחות המאוחדים של החברה, שנדחו מוצגים בניכוי (כתוספת) מסעיפי חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות מוחזקות והשקעות בחברות מוחזקות כך שהרווח (הפסד) הנפרד של החברה זהה לרווח (הפסד) המאוחד של החברה המיוחס לבעלים של החברה האם.

(ד) נדל"ן להשקעה; נדל"ן להשקעה בהקמה:

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

נדל"ן להשקעה מוכר לראשונה בעלות, כולל עלויות רכישה המיוחסות לו ישירות. בתקופות דיווח עוקבות, נמדד הנדל"ן להשקעה בשוויו ההוגן, אשר משקף את תנאי השוק במועד הדיווח. רווחים או הפסדים הנובעים משינויים בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה, לרבות אלו שמקורם בשינויים בשערי חליפין, נכללים ברווח או הפסד בתקופה בה הם נבעו בסעיף "שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה".

כאמור לעיל, נדל"ן להשקעה כולל גם נכסי נדל"ן להשקעה המצויים בתהליכי הקמה ופיתוח. נדל"ן להשקעה בהקמה נמדד לפי שוויו ההוגן, כאשר ניתן לאמוד אותו באופן מהימן. כאשר לא ניתן למדוד את השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה באופן מהימן, הוא נמדד לפי השווי ההוגן של הקרקע בתוספת עלויות בתקופת ההקמה, זאת עד למועד המוקדם מבין מועד סיום ההקמה והמועד בו ניתן למדוד את השווי ההוגן באופן מהימן.

נדל"ן להשקעה נגרע כאשר הוא ממומש, או כאשר נפסק השימוש בו ולא חזויות הטבות כלכליות עתידיות ממימושו. ההפרש שבין התמורה המתקבלת ממימוש נדל"ן להשקעה לבין שוויו ההוגן, הינו רווח (הפסד) הון ממימוש, הנזקף במועד השלמת עסקת המימוש לרווח או הפסד ומוצג בסעיף "שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה". עלויות ישירות למימוש נדל"ן להשקעה נזקפות לרווח או הפסד במועד שבו נמכר הנכס ומקוזזות מהרווח שבמימוש.

לצורך קביעת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה מתבססת החברה, בדרך כלל, על הערכות שווי המבוצעות על ידי מעריכי שווי חיצוניים בלתי תלויים שהינם מומחים בהערכות שווי של נדל"ן והינם בעלי הידע והניסיון הנדרשים.
מקדמות ששולמו על חשבון רכישת נדל"ן להשקעה, בגין עסקאות מחייבות שטרם הושלמו, מוצגות לפי העלות ונכללות במאזן בסעיף נדל"ן להשקעה.
בעת העברת נדל"ן, אשר סווג כפריט מלאי לנדל"ן להשקעה, הפרש כלשהו בין השווי ההוגן של הנדל"ן באותו מועד לבין ערכו בספרים מוכר ברווח או הפסד.
בעת העברת נדל"ן, אשר סווג כנדל"ן להשקעה לנדל"ן בשימוש בעלים או למלאי, העלות הנחשבת של הנדל"ן הינה השווי ההוגן שלו במועד השינוי בשימוש.

2. מזומנים ושווי מזומנים:

	ליום 31 בדצמבר	
	2024	2023
	אלפי ש"ח	
מזומנים ויתרות בבנקים	27,697	14,934
פקדונות לזמן קצר	445,102	81,447
סה"כ מזומנים ושווי מזומנים	472,799	96,381

3. פקדונות מוגבלים בשימוש:

היתרה כוללת חשבונות מוגבלים וכן כספי לקוחות המופקדים בתאגידים בנקאיים בחשבונות הליווי של החברה. חשבונות עו"ש ופיקדונות הקשורים אליהם זמינים לשימוש על ידי החברה בכפוף לקיום תנאים המוגדרים בהסכמי הליווי שנחתמו בין החברה לבין הבנק וכן בכפוף למידע המצוי בדוחות מהנדס המוגשים לבנק מדי תקופה. הסכמי הליווי בהם קשורה החברה כוללים בין היתר התניות בדבר התקדמות בביצוע הפרויקט, מכירה של יחידות דיור, עמידה בתקציב, רווחיות והמצאות הון עצמי בשיעור שהוגדר בחוזה הליווי.

4. נכסים והתחייבויות פיננסיים:

ניהול סיכון נזילות

האחריות הסופית לניהול סיכון נזילות חלה על הדירקטוריון, אשר קבע תוכנית עבודה מתאימה לניהול סיכון נזילות ביחס לדרישות ההנהלה לגבי מימון ונזילות בטווח הקצר, בטווח הבינוני ובטווח הארוך. החברה מנהלת את סיכון הנזילות על-ידי שמירה על קרנות מתאימות, אמצעים בנקאיים ואמצעי הלוואה, על-ידי פיקוח מתמשך על תזרימי המזומנים בפועל ואלו הצפויים והתאמת מאפייני פדיון של נכסים והתחייבויות פיננסים.

טבלאות סיכון ריבית ונזילות

<u>התחייבויות פיננסיות שאינן מהוות מכשירים פיננסיים נגזרים:</u>

הטבלאות הבאות מפרטות את מועדי הפירעון החוזיים הנותרים של החברה בגין התחייבויות פיננסיות אשר אינן מהוות מכשיר פיננסי נגזר. הטבלאות נערכו בהתבסס על תזרימי המזומנים הבלתי מהוונים של ההתחייבויות הפיננסיות בהתבסס על המועד המוקדם ביותר בו החברה עשויה להידרש לפרוע אותן. הטבלה כוללת תזרימי מזומנים הן בגין תשלומי ריבית צפויים והן בגין קרן.

	שיעור ריבית אפקטיבית ממוצע	עד חודש	1-3 חודשים	מעל 3 חודשים ועד שנה	2-5 שנים	מעל 5 שנים	סה"כ
	%	אלפי ש"ח					
<u>יתרה ליום 31 בדצמבר 2024</u>							
מכשירים שאינם נושאי ריבית		135,476	78,369	138,925	43,826	969	397,565
מכשירים נושאי ריבית משתנה	פריים + 0.15%-0.65%	-	-	361,700	1,768,481	-	2,130,181
מכשירים נושאי ריבית קבועה	2.7%-6.12%	-	-	168,256	773,020	60,140	1,001,416
סה"כ		135,476	78,369	668,881	2,585,327	61,109	3,529,162
<u>יתרה ליום 31 בדצמבר 2023</u>							
מכשירים שאינם נושאי ריבית		68,557	74,679	82,200	42,328	904	268,668
מכשירים נושאי ריבית משתנה	פריים + 0.3%-0.8%	12,247	24,494	210,221	2,074,067	-	2,321,029
מכשירים נושאי ריבית קבועה	2.43%-3.58%	3,663	3,663	205,124	769,793	158,033	1,140,276
סה"כ		84,467	102,836	497,545	2,886,188	158,937	3,729,973

5. מסים על הכנסה:

(א) יתרות מסים נדחים

הרכב נכסי מסים נדחים מפורטים כדלהלן:

	יתרה ליום 1 בינואר 2024	הוכר ברווח והפסד	הוכר ברווח כולל אחר	יתרה ליום 31 בדצמבר 2024
	אלפי ש"ח			
הפרשי עיתוי				
רכוש קבוע וחכירת קרקע תפעולית	(3,667)	(3,609)	-	(7,276)
נדלן להשקעה	(34,714)	(18,794)	-	(53,508)
הפרשות	4,965	627	-	5,592
התחייבות בגין נכס פיננסי דרך רווח כולל אחר	1,153	-	(1,701)	(548)
קרקעות, בניינים בהקמה, מלאי דירות למכירה ומקדמות מלקוחות	(35,869)	(23,297)	-	(59,166)
הפסדים אקטואריים	-	-	(1,907)	(1,907)
הפרשי שער בגין רומניה	7,275	-	-	7,275
הפרשי שער בגין שטרי הון	(1,731)	-	3,363	1,632
אחר	359	-	-	359
סה"כ	(62,229)	(45,073)	(245)	(107,547)

	יתרה ליום 1 בינואר 2023	הוכר ברווח והפסד	הוכר ברווח כולל אחר	יתרה ליום 31 בדצמבר 2023
	אלפי ש"ח			
הפרשי עיתוי				
רכוש קבוע וחכירת קרקע תפעולית	(1,300)	(2,367)	-	(3,667)
נדלן להשקעה	(34,741)	27	-	(34,714)
הפרשות	4,230	735	-	4,965
התחייבות בגין נכס פיננסי דרך רווח כולל אחר	1,153		-	1,153
קרקעות, בניינים בהקמה, מלאי דירות למכירה ומקדמות מלקוחות	(25,686)	(10,183)	-	(35,869)
הפסדים אקטואריים	-	(361)	361	-
הפרשי שער בגין רומניה	9,335	-	(2,060)	7,275
הפרשי שער בגין שטרי הון	(1,664)	(67)	-	(1,731)
אחר	(905)	551	713	359
סה"כ	(49,578)	(11,665)	(986)	(62,229)

מסים נדחים מוצגים בדוח על המצב הכספי כדלקמן:

	ליום 31 בדצמבר	
	2024	2023
	אלפי ש"ח	
בהתחייבויות לא שוטפות - התחייבות מסים נדחים	107,547	62,229

5. מסים על הכנסה: (המשך)

(ב) הוצאות (הכנסות) מסים על הכנסה שהוכרו ברווח והפסד

	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2024	2023	2022
	אלפי ש"ח		
מסים שוטפים			
הוצאות מסים שוטפים	121,469	60,940	44,744
מסים בגין שנים קודמות	(8,199)	(2,000)	6,657
סה"כ מסים שוטפים	113,270	58,940	51,401
מסים נדחים			
הוצאות מסים נדחים בגין יצירתם והיפוכם של הפרשים זמניים	45,073	11,665	49,838
סה"כ הוצאות מס	158,343	70,605	101,239

(ג) מסים על הכנסה שהוכרו ישירות בהון

	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2024	2023	2022
	אלפי ש"ח		
מסים נדחים			
הוצאות מסים נדחים בגין יצירתם והיפוכם של הפרשים זמניים	245	986	1,796

(ד) יתרות מסים שוטפים

	ליום 31 בדצמבר	
	2024	2023
	אלפי ש"ח	
נכס (התחייבות) מסים שוטפים	(15,196)	4,440

(ה) מידע נוסף

שומות מס עד וכולל שנת 2020 נחשבות כסופיות.

6. פיצול פעילות נדל"ן להשקעה לחברה בת:

בהתאם להחלטות דירקטוריון החברה מחודש דצמבר 2020 הוחלט על שינוי מבנה בחברה, שעיקרו הפרדה בין פעילות הנדל"ן המניב בחברה לבין פעילות היזמות למגורים, על דרך של פיצול פעילות הנדל"ן המניב בחברה לפי סעיף 105 לפקודת מס הכנסה, לחברה בת בבעלות מלאה של החברה, דמרי נדל"ן בע"מ (להלן: "**דמרי נדל"ן**"). במסגרת הפיצול תעביר החברה את עיקר פעילות הנדל"ן המניב שלה, אשר כוללת החזקה בנכסי נדל"ן מניב וכן החזקה בחברת ניהול, אל דמרי נדל"ן. מועד שינוי המבנה לצרכי מס הינו 1 בינואר 2021 (להלן: "**מועד הפיצול**"). העברת נכסי הנדל"ן המניב כרוכה בתשלום מס רכישה מופחת בשיעור 0.5% תוך שמירה על עלות הנכסים מועברים כפי שהיו בספרי החברה טרם מועד הפיצול. מס הרכישה המופחת הסתכם לסך של כ-3.9 מיליון ש"ח.
ביום 24 בנובמבר 2022 קיבלה החברה את אישור רשות המיסים לביצוע הפיצול בפטור ממס הכנסה. כמו כן, קיבלה החברה את הסכמות הגורמים המממנים אשר הסכמתם נדרשה לצורך ביצוע הפיצול.
שינוי המבנה מותנה בעמידה במגבלות שונות ובהן המגבלות העיקריות הבאות:

א. במהלך שנתיים לאחר מועד הפיצול על החברה להחזיק ב- 25% לפחות מהון המניות והזכויות בדמרי נדל"ן שהיו לה במועד הפיצול.

ב. כל הנכסים שהועברו אל דמרי נדל"ן במסגרת הפיצול, לא ימכרו במשך שנתיים לפחות ממועד הפיצול, ויעשה בהם בתקופה האמורה שימוש מקובל. כמו כן, במשך שנתיים ממועד הפיצול, על דמרי נדל"ן להמשיך את הפעילות הכלכלית בתחום הנדל"ן המניב שהייתה קיימת בחברה.

כתוצאה מהמהלך העבירה החברה ביום 31 בדצמבר 2022 נכסים המיוחסים לפעילות הנדל"ן להשקעה בסך 714,420 אלפי ש"ח וכן התחייבויות בסך 339,306 אלפי ש"ח, כנגד השקעה בהון המניות של דמרי נדל"ן בע"מ ומתן הלוואה (ראה נספח ג' לתזרים המזומנים).

7. מידע נוסף:

(א) דיבידנד

ביום 24 במרץ 2022 אישר דירקטוריון החברה עדכון למדיניות חלוקת הדיבידנד בחברה, לפיו חלף חלוקת 1/3 מהרווח הנקי, תחלק החברה 40% מהרווח הנקי שלה כדיבידנד, בכפוף לתזרים המזומנים של החברה, זאת בגין רווחי שנת 2021 ואילך. אין שינוי ביתר הוראות מדיניות חלוקת הדיבידנד של החברה.

ביום 24 במרץ 2022 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של 62,000 אלפי ש"ח (הדיבידנד למניה 3.31 ש"ח). הדיבידנד שולם ביום 26 באפריל 2022.

ביום 22 באוגוסט 2022 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של 45,000 אלפי ש"ח כאשר כ- 32,616 אלפי ש"ח מתוכו מקורו ברווח ממפעל מאושר עם שיעור מס חברות מופחת של 11% (הדיבידנד למניה 2.40 ש"ח). הדיבידנד שולם ביום 11 בספטמבר 2022.

ביום 30 במרץ 2023 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של 50,000 אלפי ש"ח (הדיבידנד למניה 2.67 ש"ח). הדיבידנד ישולם ביום 02 במאי 2023.

ביום 30 במאי 2023 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של 12,000 אלפי ש"ח (הדיבידנד למניה 0.64 ש"ח). הדיבידנד שולם ביום 29 ביוני 2023.

ביום 17 באוגוסט 2023 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של 12,000 אלפי ש"ח (הדיבידנד למניה 0.64 ש"ח). הדיבידנד שולם ביום 07 בספטמבר 2023.

ביום 29 במרץ 2024 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של 70,000 אלפי ש"ח, כאשר סך של 35,584 אלפי ש"ח מתוכו מקורו ברווח ממפעל מאושר עם שיעור מס חברות מופחת של 11% (הדיבידנד למניה 3.65 ש"ח). הדיבידנד שולם ביום 18 באפריל 2024.

ביום 21 באוגוסט 2024 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך 88,000 אלפי ש"ח (דיבידנד למניה בסך 4.48 ש"ח). הדיבידנד שולם ביום 16 בספטמבר 2024.

ביום 24 במרץ 2025 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך 72,000 אלפי ש"ח (דיבידנד למניה בסך 3.47 ש"ח). הדיבידנד ישולם ביום 23 באפריל 2025.

(ב) הליכים משפטיים מהותיים

לעניין כתב אישום על ידי רשות התחרות, תביעה נגזרת ובקשות לתביעות ייצוגיות על רקע כתב האישום, ראה באור 21.ג.5-1 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2024.

פרק ה'

דיווח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית

דמרי
מהחזון ועד המפתח

פרק ה'
דוח שנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 9ב(א):

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון של י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ (להלן – "**התאגיד**"), אחראית לקביעתה והתקיימותה של בקרה פנימית נאותה על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד.

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

5. יגאל דמרי, מנהל כללי;

6. שאר חברי ההנהלה: נורית טואיטו, משנה למנכ"ל; אלונה אזולאי, סמנכ"ל כספים; אביב סגס, סמנכ"ל מטה; חזי דמרי, סמנכ"ל יזמות למגורים; איריס דמרי, סמנכ"ל קשרי לקוחות; שלמה חורי, סמנכ"ל תפעול ורכש; אמיר כהן, סמנכ"ל שיווק ומכירות.

בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי כוללת בקרות ונהלים הקיימים בתאגיד, אשר תוכננו בידי המנהל הכללי 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 בטחון 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 היתר, בקרות ונהלים שתוכננו להבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלותו כאמור, נצבר ומועבר להנהלת התאגיד, לרבות למנהל הכללי 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 הערכת סיכוני הדיווח והגילוי וקביעה מהם התהליכים המהותיים מאוד לדיווח הכספי והגילוי ומהן היחידות העסקיות הרלוונטיות להערכת האפקטיביות של הבקרה הפנימית, מיפוי ותיעוד הבקרות הקיימות בתאגיד, הערכת אפקטיביות של הבקרות הפנימיות באמצעות טסטים שבוצעו על ידי החברה, הן על רכיבי המעטפת, כגון בקרות ברמת הארגון (**Entity Level Controls**), תהליך עריכה וסגירת הדו"חות הכספיים ובקרות כלליות על מערכות המידע (**Information Technology General Controls**) והן על תהליכים, אשר זוהו על ידי ההנהלה כתהליכים מהותיים מאוד לדיווח הכספי והגילוי, שהינם: תהליך הכנסות ממכירות דירות, תהליך ייזום ורכש פרויקטים, תהליך הלוואות ומימון וכן, תהליך קביעת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה.

בהתבסס על הערכת האפקטיביות שביצעה ההנהלה בפיקוח הדירקטוריון כמפורט לעיל, הדירקטוריון והנהלת החברה הגיעו למסקנה, כי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בחברה ליום 31.12.2024 ("מועד הדיווח"), הינה אפקטיבית.

הצהרת מנהל כללי לפי תקנה 9ב(ד)(1):

הצהרת מנהלים - הצהרת מנהל כללי

אני, יגאל דמרי, מצהיר כי:

(5) בחנתי את הדוח התקופתי של י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ (להלן – "**התאגיד**") לשנת 2024 (להלן – "**הדוחות**");

(6) 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;

(7) 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;

(8) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת של דירקטוריון 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 המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;

(9) אני, לבד או ביחד עם אחרים בתאגיד:

(א) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (עריכת דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010; וכן –

(ב) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות 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.

24 במרץ 2025
תאריך

חתימה
יגאל דמרי,
דירקטור

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים לפי תקנה 9ב(ד)(2):

הצהרת מנהלים- הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

אני, אלונה אזולאי, מצהירה כי:

(1) בחנתי את הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות של י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ (להלן: "**התאגיד**") לשנת 2024 (להלן: "**הדוחות**");

(10) 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;

(11) 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;

(12) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת של דירקטוריון 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, בה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;

(13) אני, לבד או ביחד עם אחרים בתאגיד:

(א) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (עריכת דוחות כספיים שנתיים), התש"ע- 2010, ככל שהוא רלוונטי לדוחות הכספיים ולמידע כספי אחר הכלול בדוחות; וכן –

(ב) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות 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, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות למועד הדוחות; מסקנותיי לגבי הערכתי כאמור הובאו לפני הדירקטוריון וההנהלה ומשולבות בדוח זה.

אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

24 במרץ 2025

תאריך

חתימה

אלונה אזולאי, סמנכ"ל הכספים