דו"ח תקופתי לשנת 2024

עמרם **אברהם**

דוח תקופתי
ליום 31 בדצמבר 2024

חלק א'
פרק תיאור עסקי החברה .....

חלק ב'
דוח הדירקטוריון של החברה .....

חלק ג'
דוחות כספיים .....

חלק ד'
פרטים נוספים .....

חלק ה'
הצהרות הנהלה .....

עמרם אברהם

חלק א'

תיאור עסקי החברה

תוכן העניינים

חלק ראשון - תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי התאגיד

6.1. פעילות החברה והתפתחות עסקיה 3
6.1.1 שנת ההתאגדות וצורת ההתאגדות 3
6.1.2 תחומי הפעילות של החברה נכון למועד הדוח 3
6.1.3 מבנה החזקות החברה 5
6.2. השקעות בהון החברה ועסקאות מהותיות במניותיה בשנתיים האחרונות 6
6.3. חלוקת דיבידנדים בשנתיים האחרונות 6

חלק שני - מידע אחר

6.4. מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של החברה 8
6.5. סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה 9

חלק שלישי - תיאור עסקי התאגיד לפי תחומי פעילות

6.6. תחום הנדל"ן היזמי בישראל 17
6.7. תחום הנדל"ן המניב בישראל 134

חלק רביעי – עניינם הנוגעים לפעילות התאגיד בכללותו

6.8. רכוש קבוע, מקרקעין ומתקנים 151
6.9. הון אנושי 151
6.9.5 תלות באנשי מפתח 153
6.10. ספקים, יועצים ונותני שירותים 153
6.11. הון חוזר 154
6.12. מימון, אשראי והשקעות 155
6.13. מיסוי 158
6.14. סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם 158
6.15. הליכים משפטיים 159
6.16. אירועים מהותיים לאחר תאריך הדוח 159
6.17. יעדים ואסטרטגיה עסקית 159
6.18. צפי להתפתחות בשנה הקרובה 160
6.19. גורמי סיכון 160

חלק א' – דוח תיאור עסקי התאגיד

חלק ראשון - תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי התאגיד

הגדרות:

לשם הנוחות, למונחים המפורטים להלן תהיה המשמעות הנקובה בצידם:

"**בעלי השליטה**"	-	ה"ה מר אלון עמרם המכהן כיו"ר דירקטוריון, ואחיו ה"ה מר יורם עמרם, המחזיקים בחלקים שווים (כ"א) בכ-38.07% מהון המניות המונפק של החברה ומזכויות ההצבעה בה (וכ-37.64% בדילול מלא) באמצעות חברות בבעלותם ובשליטתם המלאות. לפרטים אודות הסכם בעלי המניות, תוספת להסכם בעלי המניות מיום 7 במאי 2024 ויפוי הכוח שנתן ה"ה מר יורם עמרם להה"ה מר אלון עמרם ראה סעיף 8 לדוח פרטים נוספים המצורף בחלק ד'.
"**החברה**"	-	עמרם אברהם חברה לבנין בע"מ.
"**הקבוצה**" או "**חברות הקבוצה**"	-	החברה וחברות המוחזקות על ידה.
"**חוק ניירות ערך**"	-	חוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968.
"**חוק החברות**"		חוק החברות, תשנ"ט-1999.
"**החברה האחות**" או "**חברת הבניו**"	-	אברהם עמרם ובניו בע"מ, חברה פרטית המוחזקת, למיטב ידיעת החברה, על ידי בעלי השליטה, ה"ה אלון עמרם ויורם עמרם, בחלקים שווים (50% כ"א).

6.1. פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה

6.1.1. כללי

החברה התאגדה ביום 30 בינואר 2002 בישראל, לפי פקודת החברות, כחברה פרטית בערבון מוגבל בשם דני קר בע"מ. ביום 1 בדצמבר 2003 שונה שם החברה ל"אברהם את שמעון חברה לבנין בע"מ". ביום 24 במרץ 2004 שונה שם החברה ל"פרויקט הזית בזכרון יעקב בע"מ" ולבסוף ביום 1 במרץ 2007 שונה שם החברה לשמה הנוכחי. החברה פועלת, בעצמה ובאמצעות תאגידים המוחזקים על ידה, לרבות בדרך של פעילויות משותפות עם צדדים שלישיים, בתחום הנדל"ן היזמי ובתחום הנדל"ן המניב בישראל כמפורט להלן.

ביום 31 ביולי 2022 נרשמו למסחר אגרות חוב (סדרה א') של החברה בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ, בהתאם לתשקיף מיום 30 במאי 2022 (נושא תאריך 31 במאי 2022), כפי שתוקן ביום 20 ביולי 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-076839) (להלן: "**התשקיף**"), ולהודעה משלימה שפורסמה ביום 24 ביולי 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-094291), ובהתאם החל מן המועד האמור החברה הינה "תאגיד מדווח", כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך.

ביום 19 במאי 2024, השלימה החברה הנפקת מניות לציבור, ומניותיה נרשמו לראשונה למסחר בבורסה. בהתאם, החל מהמועד האמור החברה הינה חברה ציבורית, כהגדרת מונח זה בחוק החברות.

6.1.2. תחומי הפעילות של החברה נכון למועד הדוח

בימיה הראשונים, עם הקמתה בשנת 2002 על ידי מר אברהם עמרם ז"ל, אביהם של בעלי השליטה, פעלה החברה בעיקר בביצוע פרויקטים לבניה פרטית (בתים פרטיים) באזור חדרה ויישובי הסביבה. במשך השנים צמחה והתפתחה פעילות הקבוצה לייזום ותכנון

של פרויקטים של בנייה רוויה למגורים, בין היתר, בשוק החופשי, במתכונת של 'מחיר למשתכן', 'מחיר מטרה', 'מחיר מופחת' ושל התחדשות עירונית ברחבי הארץ. בנוסף, החברה מחזיקה ויוזמת פרויקטים שונים בתחום הנדל"ן המניב. בשנת 2017 הועברו מניות החברה, מכוח צו ירושה שקיבל תוקף של פסק דין לבעלי השליטה, בחלקים שווים.

נכון למועד הדוח, הקבוצה פועלת בשני תחומי פעילות עיקריים אשר נבדלים זה מזה באופיים ובסיכונים הנלווים אליהם ובהתאם לכך מדווחים כמגזרים עסקיים ברי דיווח בדוחותיה הכספיים של החברה והכל כמפורט להלן (להלן ביחד: "**תחומי הפעילות**"):

א. **תחום הנדל"ן היזמי בישראל**[1] (להלן: "**תחום הנדל"ן היזמי בישראל**") - הכולל איתור מקרקעין, תהליכי השבחה וייזום, הקמה ומכירה של פרויקטים בנדל"ן באמצעות החברה, חברות מאוחדות או באמצעות תאגיד ייעודי (SPC), שהינו בדרך כלל חברה פרטית בבעלות הקבוצה ושותף צד שלישי. נכון למועד הדוח[2], יוזמת הקבוצה כ-19,547 יח"ד לביצוע (חלק החברה כ-12,634 יח"ד), מתוכן כ-17,406 יח"ד לשיווק (חלק החברה כ-11,591 יח"ד), כ- 92,730 מ"ר שטחי מסחר, כ-43,200 מ"ר שטחי משרדים וכ-300 חדרי מלון בפרויקטים שונים למגורים לרבות פרויקטים של מחיר למשתכן (ומסלולים דומים כגון 'מחיר מטרה' ו'מחיר מופחת') בהיקף של כ-7,632 יח"ד (כולל יחידות שוק חופשי בפרויקטים הללו) (חלק החברה כ-6,757 יח"ד) ובעירוב שימושים ברחבי הארץ. לפרטים נוספים ראה סעיף 6.6 להלן.

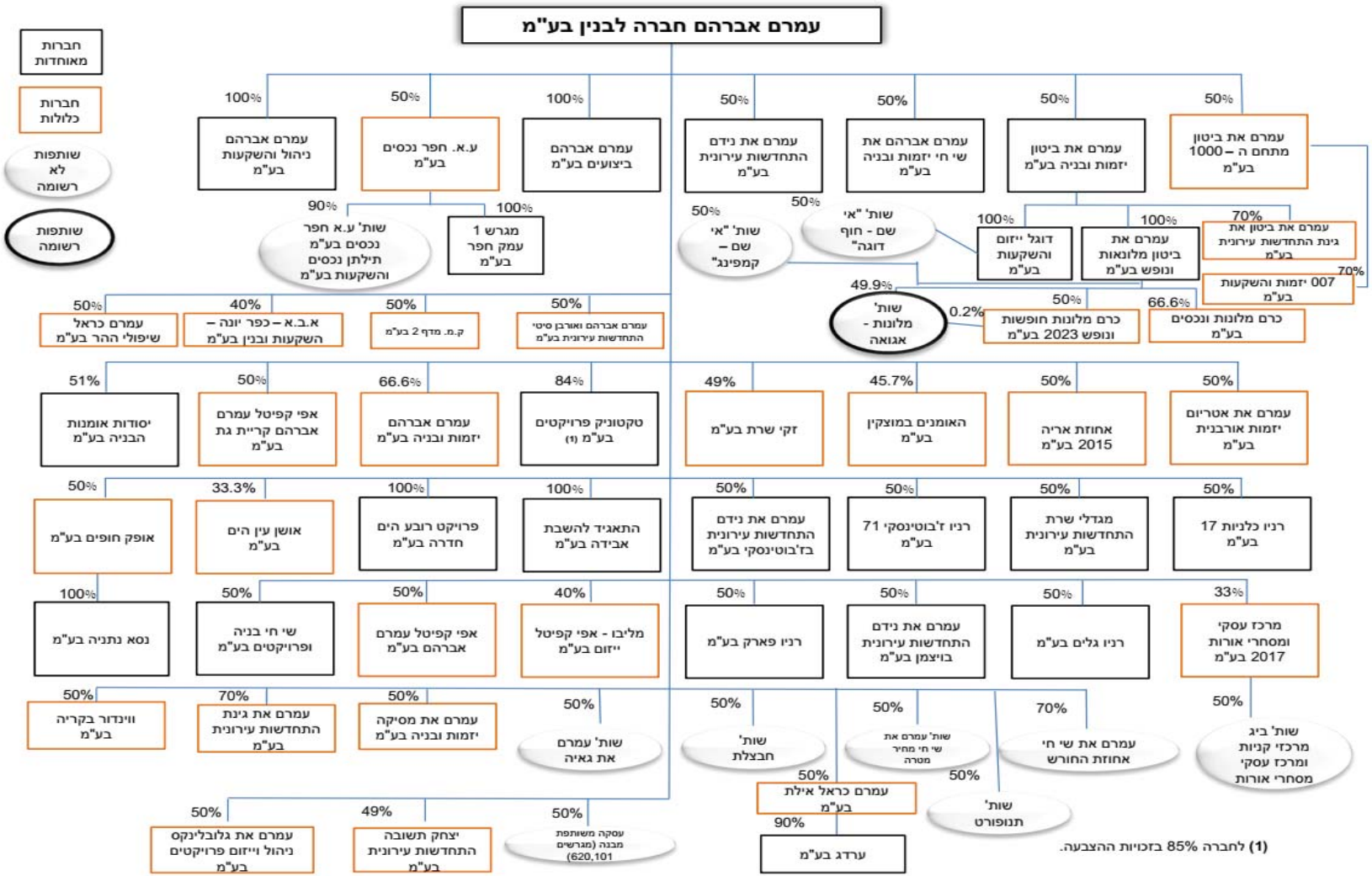
תחום הנדל"ן המניב בישראל (להלן: "**תחום הנדל"ן המניב**") - הכולל איתור, ייזום, הקמה, השכרה וניהול נדל"ן להשקעה, כאשר לעיתים החברה רוכשת קרקעות אשר יעודן הנוכחי הינו לתעשייה, אחסנה, לוגיסטיקה, מסחר, משרדים או מלונאות ועליהם נבנה הפרויקט הרלוונטי, ולעיתים מדובר בפרויקט שהינו פרויקט משולב למגורים, משרדים ומסחר והכולל שטחים המסווגים תחת תחום נדל"ן יזמי וכן שטחים המסווגים כנדל"ן להשקעה (כגון שטחי מסחר). נכון למועד אישור הדוח, החברה יוזמת, מקימה, מחזיקה ומנהלת 18 נכסים ברחבי הארץ בשטח כולל של כ290 אלף מ"ר (חלק החברה כ-115 אלף מ"ר) וכ–600 חדרי מלון (חלק החברה כ-270 חדרים) באזורי ביקוש (כולל נכסים בתכנון), לפרטים ראה סעיף 6.7 להלן.

---

[1] בדר"כ תחום הנדל"ן היזמי יכול להתפתח לשלושה כיוונים אפשריים: (1) מכירת הקרקע המושבחת; (2) ייזום וארגון קבוצות רכישה לרכישת הקרקע המושבחת; (3) הקמת הפרויקט על הקרקע המושבחת ומכירת היחידות על פי חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973.

[2] כולל עסקאות שנחתמו וטרם הושלמו למועד אישור הדוח.

.6.1.3 מבנה החזקות החברה



6.2. <u>השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה</u>

החל מיום 1 בינואר 2023 ועד למועד פרסום דוח זה, החברה לא ביצעה השקעות מהותיות בהון החברה למעט כמפורט להלן:

תאריך	מהות השינוי	מניות רגילות	אופציות (לא סחירות)[3]	התמורה ברוטו שנתקבלה בגין המניות (באלפי ש"ח)	מחיר מניה נגזר (בש"ח)	סה"כ מניות	סה"כ מניות בדילול מלא (בהנחות מימוש מלא של האופציות)
יתרה ליום 1 בינואר 2024		**200 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.נ. כ"א**	**---**	**---**	**---**	**200**	**200**
15.5.2024	ביטול ע.נ. ופיצול הון	60,000,000 מניות רגילות ללא ע.נ. כ"א	---	---	---	60,000,000	60,000,000
15.5.2024	הקצאה לעובדים	---	900,000	---	---	60,000,000	60,900,000
19.5.2024	רישום למסחר	60,000,000 מניות רגילות ללא ע.נ. כ"א	---	---	---	60,000,000	60,900,000
19.5.2024	הנפקה לציבור	15,009,500 מניות רגילות ללא ע.נ. כ"א	---	312,648	20.83	75,009,500	75,909,500
סה"כ לתאריך הדוח		**75,009,500 מניות רגילות ללא ע.נ. כ"א**	**900,000**	**---**	**---**	**75,009,500**	**75,909,500**
28.1.2025	הנפקה לציבור	2,894,000 מניות רגילות ללא ע.נ. כ"א	---	98,396	34	77,903,500	**78,803,500**
3.2.2025	הקצאה פרטית	901,000 מניות רגילות ללא ע.נ. כ"א	---	30,021	33.32	78,804,500	**79,704,500**
סה"כ לתאריך פרסום הדוח		78,804,500 מניות רגילות ללא ע.נ. כ"א	**900,000**	**---**	**---**	**78,804,500**	**79,704,500**

6.3. <u>חלוקת דיבידנדים בשנתיים האחרונות</u>

6.3.1. החל מיום 1 בינואר 2023 ועד לסמוך למועד הדוח, החברה לא חילקה דיבידנדים לבעלי מניותיה, למעט כמפורט להלן:

6.3.2. ביום 28 במרץ 2024 חילקה החברה לבעלי מניותיה דיבידנד בסכום של 20,000 אלפי ש"ח. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי 31 בדצמבר 2024, (מס' אסמכתא: 2024-01-035112).

6.3.3. נכון למועד הדוח, לחברה אין מדיניות חלוקת דיבידנד.

6.3.4. נכון למועד הדוח, על החברה לא קיימות מגבלות על חלוקה, למעט כמפורט להלן:

א. מגבלות הקבועות בשטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה א') של החברה (להלן: "**שטר הנאמנות**"), לפיהן ביצוע חלוקה יהיה כפוף לעמידה באמות המידה הפיננסיות הקבועות בשטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה א'), כמפורט להלן: בעקבות החלוקה לא יפחת ההון העצמי של החברה, כהגדרת המונח בשטר הנאמנות, לא כולל זכויות מיעוט, מתחת ל-500 מיליון ש"ח; בעקבות החלוקה לא ירד יחס הון עצמי למאזן, כהגדרתו בשטר הנאמנות, כולל זכויות מיעוט, מתחת לשיעור של 16%; החברה עומדת בכל התחייבויותיה המהותיות על פי שטר נאמנות; סכום החלוקה לא יעלה על 40% מהעודפים של החברה, כהגדרתם בשטר

3 לפרטים נוספים אודות תנאי האופציות (לא סחירות) של החברה, ראה דוח הצעת מדף של החברה מיום 15 במאי 2024, מס אסמכתא: 2024-01-050274, המובא בדוח זה על דרך של הפניה (להלן: "**דוח הצעת המדף**").

הנאמנות; במועד החלוקה לא מתקיימת עילה להעמדת אגרות החוב (סדרה א') לפירעון מיידי, וכן ביצוע החלוקה לא יביא להתקיימות עילה לפירעון מיידי. לפרטים נוספים, ראו סעיף 8.2 לשטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה א'), כפי שצורף לפרק 2 לתשקיף, אשר האמור בו מובא בדוח זה על דרך ההפניה.

ב. מגבלות הקבועות בשטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ב') של החברה (להלן: "**שטר הנאמנות**"), לפיהן ביצוע חלוקה יהיה כפוף לעמידה באמות המידה הפיננסיות הקבועות בשטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ב'), כמפורט להלן: בעקבות החלוקה לא יפחת ההון העצמי (כהגדרתו בשטר הנאמנות), לא כולל זכויות מיעוט, של החברה מתחת ל-650 מיליון ש"ח; בעקבות החלוקה לא ירד יחס הון עצמי למאזן, כהגדרתו בשטר הנאמנות, כולל זכויות מיעוט, מתחת לשיעור של 17%; החברה עומדת בכל התחייבויותיה המהותיות על פי שטר נאמנות; סכום החלוקה לא יעלה על 40% מהעודפים של החברה, כהגדרתם בשטר הנאמנות; במועד החלוקה לא מתקיימת עילה להעמדת אגרות החוב (סדרה ב') לפירעון מיידי, וכן ביצוע החלוקה לא יביא להתקיימות עילה לפירעון מיידי; לא מתקיים "סימן אזהרה" כהגדרת מונח זה בתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"ל–1970 (להלן: "**תקנות הדוחות**"), אלא אם כן מדובר ב"סימן אזהרה" הקבוע בסעיף 10(ב)(14)(א)(4) לתקנות הדוחות ודירקטוריון החברה קבע כי אין בכך כדי להצביע על בעיית נזילות בחברה לאחר שהביא בחשבון את ביצוע החלוקה. לפרטים נוספים, ראו סעיף 6.3 לשטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ב'), כפי שצורף לדוח הצעת מדף שפרסמה החברה ביום 28 בדצמבר 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-117670), אשר האמור בו מובא בדוח זה על דרך ההפניה.

ג. מגבלות הקבועות בהסכם הליווי של פרויקט אקווה פארק (לכיש), מתחם ג' (מתחם מספר 58099 מגרש מספר 16), באשדוד, כמפורט להלן: לא תבוצע חלוקה על ידי החברה, אלא בכפוף לתנאים הבאים - לא ירד יחס הון עצמי למאזן מתחת לשיעור של 16%; סכום החלוקה לא יעלה על 40% מהעודפים של החברה. ככל שהחברה תתחייב ביחס פיננסי מחמיר יותר כלפי מלווים אחרים, המלווה יהיה רשאי לדרוש על פי שיקול דעתו להחיל יחס פיננסי מחמיר זה כתנאי למשיכת דיבידנדים והחזר הלוואות בעלים.

ד. לאחר מועד הדוח, החברה התחייבה לעמידה במגבלות הקבועות בשטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ג') של החברה (להלן: "**שטר הנאמנות**"), לפיהן ביצוע חלוקה יהיה כפוף לעמידה באמות המידה הפיננסיות הקבועות בשטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ג'), כמפורט להלן: בעקבות החלוקה לא יפחת ההון העצמי (כהגדרתו בשטר הנאמנות), לא כולל זכויות מיעוט, של החברה מתחת ל-770 מיליון ש"ח; בעקבות החלוקה לא ירד יחס ההון למאזן, כהגדרתו בשטר הנאמנות, כולל זכויות מיעוט, מתחת לשיעור של 18%; החברה עומדת בכל התחייבויותיה המהותיות על פי שטר נאמנות וכן תמשיך לעמוד בהן גם בהנחת ביצוע החלוקה; סכום החלוקה לא יעלה על 40% מהעודפים של החברה, כהגדרתם בשטר הנאמנות; במועד החלוקה לא מתקיימת עילה להעמדת אגרות החוב (סדרה ') לפירעון מיידי, וכן ביצוע החלוקה לא יביא להתקיימות עילה לפירעון מיידי; לא מתקיים "סימן אזהרה" כהגדרת מונח זה בתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"ל–1970 (להלן: "**תקנות הדוחות**"), אלא אם כן מדובר ב"סימן אזהרה" הקבוע בסעיף 10(ב)(14)(א)(4) לתקנות הדוחות ודירקטוריון החברה קבע כי אין בכך כדי להצביע על בעיית נזילות בחברה לאחר שהביא בחשבון את ביצוע החלוקה. לפרטים נוספים, ראו סעיף 6.3 לשטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ג'), שפורסם ביום 12 בינואר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-003594), אשר האמור בו מובא בדוח זה על דרך ההפניה.

6.3.5. נכון ליום 31 בדצמבר 2024 יתרת העודפים לחלוקה (הפסדים), כמשמעות מונח זה בחוק החברות, הסתכמה לסך של כ-892,317 אלפי ש"ח.

חלק שני - מידע אחר

6.4 מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של החברה

להלן נתונים כספיים מאוחדים של החברה בחלוקה לתחומי פעילות נכון ליום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2024 ו-2023 (כל הנתונים מובאים באלפי ש"ח)[4]:

	2024					2023				
	נדל"ן יזמי בישראל	נדל"ן להשקעה לתעשייה ואחסנה	אחרים	התאמות למאוחד	מאוחד	נדל"ן יזמי בישראל	נדל"ן להשקעה לתעשייה ואחסנה	אחרים	התאמות למאוחד	מאוחד
הכנסות מחיצוניים	1,159,374	9,385	27,493	(115,969)	1,080,283	930,814	5,604	24,580	(172,191)	788,807
הכנסות בין מגזרים	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
חלק ברווחי שותפויות כלולות	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
עליית ערך נדל"ן להשקעה	---	22,433	18,872	(22,433)	18,872	---	3,285	6,130	(3,285)	6,130
סה"כ הכנסות	1,159,374	31,818	46,365	(138,402)	1,099,155	930,814	8,889	30,710	(175,476)	794,937
עלויות המיוחסות לתחום הפעילות	(837,652)	(589)	(8,330)	54,107	(792,464)	(588,426)	---	(7,570)	113,462	(482,534)
עלויות שלא המיוחסות לתחום הפעילות	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
הפסד מירידת ערך נדל"ן להשקעה	---	(13,098)	(21,253)	18,547	(15,804)	---	(12,312)	(14,233)	14,417	(12,128)
סה"כ עלויות	(837,652)	(13,687)	(29,583)	72,654	(808,268)	(588,426)	(12,312)	(21,803)	127,879	(494,662)
רווח (הפסד) המיוחס לבעלים של החברה	283,374	9,066	22,836	(56,682)	258,594	282,164	(1,712)	15,189	(49,310)	246,331
רווח (הפסד) המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה	38,348	---	(6,054)	---	32,293	60,224	---	(6,282)	---	53,944
סך הנכסים ליום 31 בדצמבר	6,853,653	683,355	720,606	(3,016,997)	5,240,617	5,092,046	599,552	600,861	(2,154,977)	4,137,482
סך התחייבויות ליום 31 בדצמבר	5,381,307	642,041	414,654	(2,449,128)	3,988,874	4,445,863	472,603	303,824	(1,921,680)	3,300,610

[4] לפרטים אודות התפתחויות ביחס לנתונים המופיעים בטבלה הנ"ל, ראה בדוח הדירקטוריון המצורף לדוח תקופתי זה.

6.5. <u>סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה</u>

6.5.1. כאמור לעיל, למועד הדוח, פועלת החברה בתחום הנדל"ן היזמי בישראל. להלן פרטים עיקריים אודות הסביבה המאקרו כלכלית בישראל נכון למועד הדוח וההשפעות המאקרו כלכליות שיש להן או צפויה להיות להן השפעה מהותית על תוצאותיה העסקיות של החברה או התפתחותה.

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

החברה לא פנתה לקבלת הסכמת האתרים שיצוטטו להלן להכללת האמור בסקירה.

6.5.2. <u>הסביבה המאקרו כלכלית בישראל</u>

שנת 2024 הייתה מורכבת והציבה בפני המשק הישראלי שורת אתגרים, בין היתר מלחמת חרבות ברזל (להלן: "**המלחמה**"), שפרצה ביום 7 באוקטובר 2023 ונמשכת עד למועד כתיבת שורות אלה (להרחבה בדבר השפעות המלחמה ראה סעיף 5.1 לדוח הדירקטוריון ליום 31 בדצמבר 2024), ריבית בנק ישראל שנותרה גבוהה ביחס לשנים עברו ושיעור האינפלציה שנמצא מעל לטווח היעד של בנק ישראל, הן רק חלק מהמורכבויות שחלו במהלך השנה החולפת והשפעותיהם מתוארים להלן.
המלחמה, עצימותה ותוצאותיה, השפיעו באופן מהותי על הכלכלה בישראל. מחד, הלחימה העצימה בצפון המדינה ברבעון הרביעי תרמה לרמת פעילות נמוכה יותר. מאידך, המצב הגיאו-פוליטי שהתהווה לאחר הפסקת האש, כמו גם הקדמת רכישות כלי רכב בשל העלאת שיעורי המיסוי בתחילת שנת 2025, תרמו להגדלת הצמיחה בשנת 2024. התוצר בישראל צמח בשנת 2024 בשיעור של 1% ועל פי ההערכות הוא צפוי לצמוח בשנת 2025 בכ-4.0% ובשנת 2026 בכ-4.5%. שיעור האינפלציה בארבעת הרבעונים של שנת 2025 צפוי לעמוד על 2.6% ושיעור האינפלציה במהלך שנת 2026 צפוי לעמוד על 2.3%.[5]

התמיכה הממשלתית במשק הישראלי במהלך שנת 2024, בשילוב הגידול המשמעותי בהוצאות הכספיות בעקבות המצב הבטחוני במדינה, הובילו לעלייה בגירעון, אשר הסתכם בשנת 2024 בכ-6.9% תוצר, ועל פי תחזית בנק ישראל הוא צפוי להגיע לשיעור של 4.7% בשנת 2025.[6]

הביקוש לדיור בישראל מושפע, בין היתר, מהמצב הכלכלי והביטחוני בישראל, מקצב גידול משקי הבית בישראל, מהיקף העלייה לישראל ומהיקף ההגירה מישראל, ממצבם הכלכלי של הרוכשים הפוטנציאליים (שמושפע, בין היתר, משיעורי האבטלה, מרמות השכר, מעלות האשראי וכו'), מהיקף רכישת דירות על-ידי "תושבי חוץ" ומשקיעים זרים אחרים, מציפיות לתשואה מעליית מחירי הדירות ו/או לתשואה במתווה של השקעה ארוכת טווח (תשואה מהשכרה של דירה לצד ג') ו/או לשינויים במחירי הדירות, מהערכות אחרות בקשר לשוק הנדל"ן באזור בו מבוצעת עסקה ומהעדפות השקעה של הרוכשים, מזמינות האשראי, תנאיו ומחירו, מהיצע הדירות והקרקעות וממחיריהם, מתנאי משכנתאות הבנקים לרוכשים, ועוד.

---

[5] מבוסס בין היתר על נתונים שפורסמו על ידי בנק ישראל, בכתובת: www.boi.org.il, על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, בכתובת: www.cbs.gov.il, על ידי משרד האוצר, בכתובת www.mof.gov.il ועל ידי חברת מעלות S&P, בכתובת: www.maalot.co.il

[6] מבוסס בין היתר על נתונים שפורסמו על ידי החשב הכללי ומשרד האוצר, בכתובת: https://www.gov.il/BlobFolder/news/press_13012025/he/PressReleases_files_press_13012025-file1.pdf

להלן טבלת פרמטרים כלכליים עיקריים של ישראל, בה מתבצעת פעילות החברה[7,8]:

פרמטרים מאקרו כלכליים:	2024	2023	2022
תוצר מקומי גולמי (במיליארדי ש"ח)	2,006	1,868	1,760
תוצר לנפש (במחירים שוטפים בש"ח)	201,200	191,500	184,300
שיעור צמיחה בתוצר המקומי הגולמי	1%	2%	6.5%
שיעור צמיחה בתוצר המקומי הגולמי לנפש	-0.3%	-0.1%	4.4%
שיעור אינפלציה	3.4%	3%	5.3%
דירוג חוב ממשלתי לטווח ארוך השנה[9]	S&P – A Moody's – Baa1 Fitch – A	S&P – AA- Moody's – A2 Fitch – A+	S&P – AA- Moody's – A1 Fitch – A+
שע"ח מטבע מקומי ביחס לדולר וליורו ליום האחרון של התקופה	1 דולר=3.6470 ש"ח 1 אירו=3.7964 ש"ח	1 דולר=3.627 ש"ח 1 אירו=4.0116 ש"ח	1 דולר=3.5190 ש"ח 1 אירו=3.7530 ש"ח
שיעור השינוי במדד מחירי תשומה בבנייה למגורים	2.6%	2%	4.8%

6.5.3. <u>המצב הביטחוני והמדיני בישראל</u>

למצב הבטחוני במדינת ישראל השפעה ישירה על המשק. לאחר שביום 7 באוקטובר 2023, פרצה המלחמה אשר הביאה להירצחם של כ-1,200 בני אדם, לפציעתם של אלפים ולחטיפתם של כ-240 בני אדם. המלחמה נמשכת עד עצם כתיבת שורות אלה, והתרחבה לחזיתות שונות[10]. אותה מלחמה טלטלה ועודנה מטלטלת את מדינת ישראל ואת המשק הישראלי. החל מחודש יולי 2024, צה"ל החל ליזום פעולות צבאיות מול מדינות לבנון, איראן ותימן, וביצע פעולות חיסול ממוקד נגד בכירים בארגוני הטרור "חמאס" ו"חיזבאללה". כך, החל מהמחצית השניה של שנת 2024 חל שינוי חיובי במשק הישראלי שגרם להתאוששות הפעילות הכלכלית בישראל. עם זאת, יודגש כי לחברה אין יכולת להעריך את ההשפעה העתידית של המצב הבטחוני על המשק, היות שבמועד פרסום תשקיף זה אי הוודאות רבה. על המשק הישראלי עשויים להשפיע גורמים שונים, וביניהם אפשרות חידוש הלחימה לאחר הפסקות האש בחזיתות השונות, כמו גם התעצמות והתרחבות הלחימה לחזיתות נוספות, מעורבות מדינות נוספות בסכסוך וכן סוגיית החטופים המוחזקים ברצועת עזה.

<u>השפעות אפשריות של התארכות והרחבת המלחמה</u>

התארכות הלחימה לתקופת זמן ממושכת ו/או הרחבת המלחמה, וכן המשך ההאטה שחלה בקצב מכירת יח"ד, עלולים להשפיע באופן מהותי על פעילות הקבוצה, שכן הם עלולים להביא ל: (1) ביטול/צמצום פרויקטים ועיכוב בקצב הליכי ייזום וכניסה לפרויקטים חדשים; (2) עיכוב והתארכות בהליכי התכנון, הרישוי והביצוע של הפרויקטים העלולים להוביל לגידול בעלויות המימון; (3) ירידה בחוסנם הפיננסי של קבלני משנה וספקים; (4) התייקרות עלויות הבנייה ופגיעה בזמינות ואספקה של עובדים וחומרי גלם הנדרשים לבניה; (5) ירידה מהותית בביקושים ליח"ד/שטחי המשרדים/לוגיסטיקה/האחסנה והמסחר; (6) ירידת מחירי הדיור; (7) הגבלת היקף האשראי הבנקאי לענף הנדל"ן, העלאת דרישות הסף למימון והתייקרות תנאיו, (הן ביחס ליזמים והן ביחס לרוכשים), וכן דחייה במועדי העמדת המימון שכן זה מותנה, בין היתר, בקצב שיווק ומכירות; ו-(8) אי עמידת רוכשים בהתחייבויותיהם כלפי החברה עקב ירידה בחוסנם הפיננסי. מטבע הדברים, התקיימות ההשפעות האמורות, כולן או חלקן, עלולה להשפיע, לרבות באופן מהותי, על כלל אומדני הכנסות, עלויות ורווחיות הפרויקטים היזמיים השונים של החברה והמועדים החזויים למשיכת העודפים מהם באופן אשר עלול לייצר בעיות תזרימיות הנובעות הן מקיטון והן מדחיית שחרור עודפים.

---

7 אלא אם נאמר אחרת, הנתונים מתוך הודעות לתקשורת מאת בנק ישראל, משרד האוצר, IMF, והלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.

8 מבוסס בין היתר על נתונים שפורסמו על ידי החשב הכללי ומשרד האוצר, בכתובת: https://www.gov.il/BlobFolder/news/press_13012025/he/PressReleases_files_press_13012025-file1.pdf

9 הסקירה השנתית של הבורסה לניירות ערך בכתובת: www.tase.co.il

10 עם חזיתות אלו נמנות חזית רצועת עזה, החזית הצפונית, החזית הדרומית, החזית המזרחית וחזית יהודה ושומרון.

בשלב זה לא ניתן לצפות את משך המלחמה ואם תורחב לגזרות נוספות, וזו לאחר יותר משנה בה מתנהלת הלחימה בעצימות משתנה כאשר למועד פרסום הדוח המשק מתפקד בשגרה בצל לחימה). בשים לב לחוסר הודאות בדבר משך המלחמה והיקפה, הרי שלמועד פרסום הדוח אין ביכולת החברה להעריך את מלוא ההשפעות העתידיות של המלחמה על המצב הכלכלי בישראל בכלל ועל מצב החברה בפרט. החברה בוחנת באופן שוטף את כלל ההשלכות המפורטות לעיל וכן השלכות נוספות שלעת עתה אינן מהותיות לפעילותה.

6.5.4. **<u>ריבית בנק ישראל סביבת האינפלציה[11]</u>**

לשיעור הריבית במשק השפעה משמעותית על ענף הנדל"ן לאור השפעתה על ריבית המשכנתאות וכפועל יוצא מכך על כלל הביקושים לדירות בשוק. בנוסף, לחברה חשיפה לשינויים בשיעור ריבית בנק ישראל ובשיעור הריבית המקובלת בבנקים המרכזיים בישראל, המשפיעים, בין היתר, על מחירי האשראי למימון הפעילות. יצוין, כי עד לתחילת שנת 2022 ריבית בנק ישראל נותרה ברמה מזערית.

החל משנת 2022 חל שינוי מהותי בשיעור האינפלציה בישראל, באופן שקצב עליית מדד המחירים לצרכן במהלך שנת 2022 היה מעל הגבול העליון של היעד הממשלתי (3%) והסתכם בסוף שנת 2022 בשיעור של כ-5.2% (גבוה טווח יעד האינפלציה של בנק ישראל, שהינו בטווח שבין 1% לבין 3% לשנה (להלן: "**טווח היעד**" או "**היעד**")). שיעור האינפלציה הגבוה המשיך גם בתחילת שנת 2023, ואולם במחצית השנייה של שנת 2023 התמתן שיעור האינפלציה באופן משמעותי והיא הסתכמה בשנת 2023 בכ-3% ובשנת 2024 ב-3.2% (בגבול העליון של היעד).

המחצית השנייה של שנת 2024 בישראל התאפיינה בעליה בקצב האינפלציה בעוד שבמשקים העיקריים בעולם קצב זה ירד, כך שבסיום המחצית עמד קצב האינפלציה השנתי בישראל על 3.4%, שיעור גבוה יותר מחציון ה-OECD, זאת לעומת 2.9% בלבד בסיום המחצית הקודמת. ברבעון השלישי של 2024 שיעור האינפלציה עלה, תוך עלייה רוחבית במחירי הרכיבים הסחירים והבלתי-סחירים, ואילו ברבעון הרביעי חלה התייצבות. הציפיות לאינפלציה לשנה מהמקורות השונים נותרו יציבות יחסית, והן נמצאות בסביבת הגבול העליון של טווח היעד, אולם התמתנו לקראת סיום השנה. ממוצע תחזיות האינפלציה ל-12 החודשים הקרובים – הנגזרות מצפיות שוק ההון, ממוצע תחזיות החזאים החיצוניים והציפיות הנגזרות מהריביות הפנימיות של הבנקים – ירדו בעיקר בשלהי המחצית השנייה של שנת 2024, ועומדות על רמה של בין 2.4% עד כ-2.7%.

להערכת הוועדה המוניטרית של בנק ישראל[12], קיימים מספר סיכונים להאצה אפשרית באינפלציה בניגוד לתחזיות כאמור: התפתחויות גיאופוליטיות והשפעותיהן על הפעילות במשק, מגבלות היצע מתמשכות, תנודתיות בשקל, והתפתחויות פיסקליות.

בעניין זה יצוין כי התוצאות העסקיות של החברה מושפעות משינויים בשערי מדד המחירים לצרכן בשלושה פרמטרים עיקריים: השפעה על ההכנסות (שכן דמי השכירות אותם גובה החברה צמודים למדד זה); השפעה על שינוי בשווי נדל"ן להשקעה (שכן הצמדת ההכנסות למדד גורמת לעליה בהכנסות במקרה של עליית מדד וגוררת אחריה עלייה בשווי הנדל"ן); והשפעה על הוצאות המימון (שכן חלק מחובות החברה צמודים למדד המחירים לצרכן).

לאחר שריבית בנק ישראל הועלתה באופן מהותי בשנים 2022 ו-2023, בחודש ינואר 2024 הוחלט להוריד לראשונה את שיעור הריבית, ב-0.25%, לרמה של 4.5%, ומאותו מועד הוחלט להותיר את הריבית על כנה, כך שריבית הפריים נכון למועד אישור הדוח הינה בשיעור 6%, כאשר על רקע המשך הלחימה, מדיניות הוועדה התמקדה בייצוב השווקים והפחתת אי הוודאות, לצד יציבות מחירים ותמיכה בפעילות הכלכלית. בחלקה הראשון

---

[11] בנק ישראל, דוח המדיניות המוניטרית למחצית השנייה לשנת 2024 (06/01/2025), בכתובת: https://www.boi.org.il/media/thoieqhy/mpr202402h.pdf.

[12] פורסם על ידי בנק ישראל ביום 24 בפברואר 2025 במסגרת החלטת הוועדה המוניטרית בדבר הותרת ריבית בנק ישראל ללא שינוי ברמה של 4.5%. לפרטים נוספים ראו: החלטת הוועדה המוניטרית.

של המחצית השנייה של שנת 2024, גברה אי-הוודאות הגיאופוליטית והמערכה המלחמתית התארכה והתעצמה, וכתוצאה מכך הוצאות המלחמה גדלו, פרמיית הסיכון עלתה, הורדת דירוג האשראי של ישראל ע"י חברות הדירוג נמשכה ובסביבת האינפלציה הייתה עלייה בהשוואה לרמתה במחצית הקודמת. על רקע אלה, הותירה הוועדה את הריבית על כנה, אולם הופסק השימוש בכלים המוניטריים הנוספים שהוועדה הפעילה עם פרוץ המלחמה. כך, למשל, לא נעשה שימוש בתוכנית למכירת מט"ח, והתוכנית הממוקדת של מתן הלוואות בתנאי אשראי מיטיבים לעסקים קטנים וזעירים שנפגעו מהמלחמה שהפעיל בנק ישראל בראשיתה הגיעה לסיומה בסוף ינואר 2024, ובסיכומה אושרו כ-22 אלף בקשות להלוואות בסכום כולל של כ-8.1 מיליארדי ש"ח. בחלקה השני של המחצית השנייה אמנם ירדה פרמיית הסיכון של המשק ושיעור האינפלציה התייצב לרמה של כ-3.4%, אך זה נותר גבוה מטווח היעד ומרמתו טרם המלחמה. בהתאם להערכת בנק ישראל, במהלך השנה הקרובה, הריבית צפויה לרדת מעט ולעמוד על 4.0/4.25% בממוצע ברבעון הרביעי של 2025. זאת, לאור סביבת אינפלציה נמוכה יותר מזו שהוערכה על ידי בנק ישראל באוקטובר 2024 וצמצום הדרגתי שצפוי בעודף הביקוש, על רקע דעיכה הדרגתית שצפויה במגבלות על ההיצע לאורך תקופת התחזית[13].

לעליית ריבית בנק ישראל השפעה ישירה על הוצאות המימון של החברה (הן בגין הלוואות קיימות הצמודות לריבית משתנה והן במקרה של הלוואות/גיוסי חוב עתידיים בסביבת ריבית גבוהה), לפרטים בדבר השפעות עליית הריבית על הלוואות החברה, ראה סעיף 5.2 בדוח הדירקטוריון ליום 31 בדצמבר 2024.

יצוין כי נכון למועד חתימת הדוח הערכותיה של החברה כאמור בסעיף זה לעיל ביחס לסביבה העסקית ביחס להשפעת עליית הריבית והאינפלציה, מהוות מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 המבוסס על הערכותיה של הנהלת החברה והבנתה את הגורמים המשפיעים על פעילותה העסקית וכן על הערכות החברה ביחס לגורמים אשר אינם בשליטתה, נכון למועד חתימת הדוח. הערכות אלה עלולות שלא להתממש, כולן או חלקן או להתממש באופן שונה, לרבות מהותית, מהצפוי, בין היתר, כתוצאה מהנחות וניתוחים לא מיטביים, מהתפתחויות שלא ניתן להעריכן באופן מלא בקשר עם האינפלציה ועליית הריבית ו/או התממשותם של כל או חלק מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 6.19 להלן.

6.5.5. <u>שוק האשראי בישראל ודירוג האשראי של מדינת ישראל[14]</u>

להגבלת היקף האשראי והקשחת תנאי המימון של הבנקים על-ידי בנק ישראל השפעה מהותית על ענף הנדל"ן ורווחיותו. על פני השנים האחרונות ננקטו צעדים, הכוללים, בין היתר: הגבלות על שיעורי ההחזר החודשי מתוך ההכנסה הפנויה; התייקרות משמעותית בריבית המשכנתאות למול ריבית המשכנתאות שהייתה נהוגה לפני כשלוש שנים וזאת ברקע של העלאת ריבית בנק ישראל; הקטנת שיעור המימון המרבי שהבנקים יוכלו להעמיד לרוכשי דירות להשקעה ל-50% משווי הנכס והיקף הביטחונות הנדרש; הגבלת חלק ההלוואה לדיור הניתן בריבית משתנה; הצבת דרישות ביחס לסך ההון העצמי. לצעדים אלו השפעה על יכולתם של רוכשי דירות לרכוש נכסים, המובילים לירידה בביקוש הדירות הנמכרות, ובכך הם משפיעים על הכנסות ורווחיות הקבוצה בתחום הנדל"ן היזמי למגורים. לצד הקושי שעלול להיווצר במכירת הדירות, השפעה זו עלולה לגרום לקושי בביצוע פרויקטים ובהשלמתם, ובמציאת מקורות מימון חלופיים. להערכת החברה, ענף הנדל"ן מאופיין ברמת חשיפה פיננסית גבוהה הנובעת, בין היתר, מטווח הזמן הארוך הכרוך בהליכי התכנון והאישור של כל פרויקט. כמו-כן, בתקופת האטה כלכלית נוהגים הבנקים להקשיח את תנאי המימון באופן הפוגע בנזילות חברות נדל"ן רבות. רגולציה על רוכשי דירות מהשנה האחרונה ומס על דירה שניה.

---

[13] פורסם על ידי בנק ישראל ביום 6 בינואר 2025 במסגרת התחזית המקרו-כלכלית של חטיבת המחקר. לפרטים נוספים ראו בכתובת: https://www.boi.org.il.

[14] בנק ישראל, דוח היציבות הפיננסית למחצית השנייה של 2023 (31/01/2024), בכתובת: https://www.boi.org.il.

ערב המלחמה, לאור שיעור הריבית הגבוה במשק, התמודדו החברות בתחום הנדל"ן עם גידול בהוצאות המימון שהתבטא בעלייה מסוימת של שיעורי האשראי שבפיגור, כשלכך נוספה התמודדות, עבור אותן חברות, עם ירידה משמעותית בביקושים (הנובעת אף היא בעיקר משיעורי הריבית הגבוהים המשפיעים על ריבית המשכנתאות), לצד מגמה מתונה של ירידת מחירים. עם זאת, בשנת 2024 ענף הדיור התאושש, ומחירי הדירות עלו.

בסוף שנת 2023, אתרי בנייה רבים לא היו פעילים או שהיו פעילים באופן חלקי, בעקבות המלחמה. בשנת 2024, ענף הבנייה בישראל המשיך להתמודד עם אתגרים משמעותיים, אך גם הציג סימני התאוששות. מדד הסיכון מסוג שיעור האשראי שבפיגור בענף הבנייה עלה, אם כי יוער שעדיין נמצא ברמה נמוכה יחסית.

לגבי תנאי האשראי הנהוגים, יובהר כי לאחר עלייה ברמת פרמיית הסיכון בשנים 2021-2023, בשנת 2024 התרחשה ירידה ברמת פרמיית הסיכון. יוער כי רמת פרמיית הסיכון עדיין גבוהה מזו שהייתה ערב המלחמה.[15]

אשר לדירוג האשראי המדינתי (לו השפעה ישירה על שיעורי הריבית במשק), חברות הדירוג Moody's, S&P ו-Fitch הורידו את דירוג האשראי של מדינת ישראל (בפסקה זו: "**דירוג האשראי**") על רקע העלייה ברמות הסיכון וחוסר הוודאות בישראל, בראש ובראשונה בעקבות מצב המלחמה המתמשך במדינה, וכן בעקבות התנהלות ממשלת ישראל במישור המדיני ובמישור הכלכלי. הדירוגים העדכניים ביותר הם כדלהלן: ביום 13 באוגוסט 2024, הודיעה חברת Fitch על הורדת דירוג האשראי לדירוג של A ועל תחזית דירוג שלילית; ביום 27 בספטמבר 2024, הודיעה חברת Moody's על הורדת דירוג האשראי לדירוג של Baa1, ועל אופק דירוג שלילי; ביום 1 באוקטובר 2024, הודיעה חברת S&P על הורדת דירוג האשראי לדירוג של A והודיעה על אופק דירוג שלילי.[16] משמעותה של תחזית שלילית הינה כי במקרה של הרעת המצב, עלולה להיות הורדת דירוג נוספת.

6.5.6. <u>נדל"ן למגורים והיקף המשכנתאות בישראל[17]</u>

במהלך שנת 2024 עלו מחירי הדירות בארץ בכ-7.7% זאת לאחר עליית מחירי הדירות בכ-6.4% בממוצע בשנים 2022 ו- 2023 (בשנת 2022 עלייה של 13.8% ואילו בשנת 2023 ירידה של 1%).[18] העלייה במחירי הדירות לא גרמה להאטה בקצב מכירת הדירות במשק ואף נרשמה האצה בקצב המכירה - בשנת 2024 נמכרו כ-101,000 דירות בישראל, נתון אשר מצביע על התאוששות הענף לאחר שנת 2023., בה נרשמו ירידות קלות במחירי הדירות וירידות מהותיות במספר הדירות הנמכרות לעומת שנת 2022. מספר הדירות הנמכרות מהווה עלייה בשיעור של 40.8% לעומת שנת 2023 וירידה בשיעור של 6.4% לעומת שנת 2022. בחלוקה לדירות חדשות ויד שנייה ניתן לראות, כי 45.2% מסך הדירות שנמכרו הן דירות חדשות (כ-45.6 אלף דירות). זוהי עלייה לעומת השנים 2023 ו-2022 (65.1% ו-17.2%, בהתאמה כחמישית (20.9%) מהדירות החדשות נמכרו בסבסוד ממשלתי – 9,530 דירות.[19]

סך היקף המשכנתאות שנלקחו בשנת 2024 עומד על כ-94 מיליארד ש"ח המשקף גידול מהותי ביחס לתקופה המקבילה אשתקד, בה היקף המשכנתאות עמד על סך של 71.3 מיליארד ש"ח. יצוין כי חודש דצמבר 2024 היה חודש שיא בהיקף הכספי של המשכנתאות שנלקחו, שעמדו על 13.8 מיליארד שקל (כאשר הפעם הקודמת שנרשם שיא דומה, 13.4 מיליארד ש"ח, היה בחודש מרץ 2022, רגע לפני העלאות הריבית), כאשר

---

15 שלמה טייטלבאום "בנק ישראל הותיר הריבית ללא שינוי, צופה עד שתי הפחתות השנה; הנגיד: "פרמיית הסיכון ירדה"", **כלכליסט** 6.1.2025.

16 פרסום מאת מערכת הבנקאות בישראל בדבר סקירה חצי שנתית לשנת 2024, שזמין בכתובת האינטרנט: https://www.boi.org.il/publications/regularpublications/banking-system/17-11-24/.

17 בנק ישראל, נתוני אשראי לדיור, בכתובת: www.boi.org.il; דוח המדיניות המוניטרית למחצית השנייה לשנת 2022.

18 הנתונים נלקחו ממדד מחירי הדירות בבנק ישראל: https://www.cbs.gov.il/he/CBSNewBrand/Pages/PriceGeneratorIndices.aspx

19 הודעה לתקשורת, דירות בעסקאות נדל"ן - סיכום שנת 2024, מיום 13/02/2025, בכתובת: https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease

היקף המשכנתא הממוצעת עמדה במצטבר על 1.09 מיליון שקל, וזאת לעומת 1.01 מיליון שקל בחודש נובמבר 2024, ולעומת ממוצע חודשי של 993 אלף שקל בשנת 2024 כולה. הערכות גורמי המקצוע הינה כי אחת מהסיבות לנתוני השיא כאמור היא עליית המע"מ בחודש דצמבר בשיעור של 1% שעודד את הרוכשים להקדים תשלומים. בחודש ינואר 2025 נרשמה בלימה מסוימת לעומת נתוני השיא של חודש דצמבר 2024 והיקף המשכנתאות שנטלו בחודש זה עמד על סך של כ-5.6 מיליארד ש"ח (אם כי עדיין מדובר על עלייה של 32% ביחס לחודש המקביל אשתקד).

הגידול בתקופת הדוח במספר יחידות הדיור הנמכרות, זאת על אף שיעורי ריבית המשכנתא הגבוהים (אשר מביאים לעליה מהותית בגובה ההחזר החודשי הנדרש מהרוכשים לצורך פירעון המשכנתאות ולצמצום האפשרות ליטול משכנתא בשיעורים והיקפים גבוהים), מצב הרוח הכללי וחוסר הוודאות הכלכלי שנבעו מהמלחמה, תוצאותיה ואפשרות הרחבתה, מושפע בחלקו על ידי הגרלות הדיור השונות המפורסמות על ידי המדינה (דוגמת מחיר למשתכן) המביאות להקטנת הביקושים בשוק החופשי ומס הרכישה הגבוה (8%-10%) החל על משקיעים, וכן מבצעי המימון שהוצעו ע"י היזמים, כגון: הלוואות בלון בנוסח 20/80 ואף 10/90 אשר מאפשרים דחייה של מרב התשלומים עד למועד האכלוס[20], וכן ביטול הצמדת התמורה שטרם שולמה למדד וכיו"ב (אשר מביאות לקיטון ברווחיות הצפויה מהפרויקטים השונים).

<u>דחיית תשלום ומימון בהלוואות קבלן</u> - ביום 23 במרץ 2025 פורסמה החלטת בנק ישראל, ולפיה, מבצעי המימון השונים בהם נוקטות החברות הפועלות בתחום טומנים בחובם עלייה בסיכון, הן לרוכשים וליזמים ויתכן ואף לאשראי שמעמידה המערכת הבנקאית (זאת, כיוון שמבצעים אלה עלולים לעודד רכישת דירות על-ידי רוכשים שישנו חוסר ודאות לגבי יכולתם להשלים את העסקה). לאור כך פרסם בנק ישראל טיוטת הוראת שעה, הכוללת הנחיות לבנקים שמטרתן צמצום הסיכון לכלל הגורמים המעורבים בשוק על ידי חיזוק ניהול הסיכונים, חיזוק כושר הניטור וחיזוק הגנת הצרכן, אשר יעמדו בתוקף עד לסוף שנת 2026, כדלקמן: (א) הקצאת הון נוספת על פרויקטים לבנייה למגורים, ששיעור החוזים שבהם נדחה חלק משמעותי ממחיר המכירה למועד המסירה, עולה על 25%[21]; (ב) קביעת מגבלה על שיעור הביצועים בהלוואות בולט או בלון בסבסוד קבלן, באופן שלא יעלה על 10% מסך הביצועים החודשיים בגין הלוואות למטרת מגורים.

6.5.7. <u>שינויי בשער מטבע חוץ</u>

במהלך המחצית השנייה של 2024 המסחר בשווקים הפיננסיים המשיך להתאפיין בתנודתיות, שהושפעה בעיקר מההתפתחויות הגיאופוליטיות, אולם בסיכום שנתי שוק ההון הישראלי בלט לטובה בהשוואה לשווקים המובילים בעולם עם עליות במדדי המניות העיקריים אשר צמצמו חלקית את ביצועי החסר שהצטברו מתחילת 2023. ואולם, מדדי המניות כאמור משקפים עדיין רמת תמחור נמוכה ביחס לרווחיות החברות וביחס למדדי המניות המובילים בעולם. בתחילת שנת 2024 השקל נחלש אל מול המטבעות המרכזיים, אך במחצית השניה ולמועד זה התחזק ערך השקל באופן משמעותי למול הדולר (8%) והאירו (11%). באופן דומה, פרמיית הסיכון של המשק הישראלי עלתה משמעותית בתחילת 2024, זאת כפי שהיא נמדדת ע"י ה-CDS ל-5 שנים ובמרווחי האג"ח הממשלתיות הדולריות, אך לקראת סוף שנת 2024 ירדה באופן ניכר אולם נותרה גבוהה ביחס לרמתה ערב המלחמה. במחצית השנייה של שנת 2024, סוכנויות הדירוג "מודי'ס" (בספטמבר) ו-S&P (באוקטובר) הורידו פעם נוספת את דירוג האשראי של ישראל והוסיפו אופק דירוג שלילי לתחזיות הדירוג. אולם, כאמור, לקראת תום התקופה ירדו פרמיית הסיכון ועלויות מימון החוב. לעניין שוק האשראי, הוועדה מצביעה על כך ששיעור האשראי שבפיגור נותר יציב. כמו כן, האשראי העסקי המשיך

---

[20] הודעה לתקשורת, דוח היציבות הפיננסית למחצית השנייה של 2024, מיום 11/02/2025, בכתובת: https://www.boi.org.il/publications/regularpublications/financial-stability

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

להתרחב במהלך המחצית השנייה של 2024, בהובלת אשראי לעסקים גדולים, וענף הבינוי והנדל"ן, כאשר ברבעון הרביעי חלה עלייה חדה גם בהיקף האשראי לענף השירותים הפיננסיים, והאשראי שמגויס דרך אג"ח תאגידיות צמח גם הוא, צמיחה המלווה בירידה מתמשכת במרווחים.

6.5.8. **<u>מדד תשומות הבנייה</u>**

חלק לא מבוטל מהתחייבויות חברות הפועלות בתחום הנדל"ן היזמי, כדוגמת החברה, וכן חלק מהכנסותיהן (בכפוף לתיקון מספר 9 לחוק המכר (דירות), התשל"ג-1973 המגביל את היקף ההצמדה למדד בחוזי המכר, כמפורט בדוח זה להלן) צמודים למדד תשומות הבנייה, אשר עלייתו בשנת 2024 הייתה משמעותית יותר לעומת עלייתו בשנת 2023 (בשנת 2024, עלה מדד תשומות הבנייה למגורים ב-2.6%, בעוד בשנת 2023 עלה המדד ב-2.0%).

6.5.9. **<u>תיקון 9 לחוק המכר</u>**

ביום 30 ביוני 2022 אושר בקריאה שניה ושלישית תיקון מספר 9 לחוק המכר (דירות) התשפ"ב-2022 (להלן: "**התיקון**") לפיו, בין היתר, צדדים לחוזה מכר רשאים להסכים ביניהם כי עד מחצית מכל תשלום תוצמד למדד תשומות הבניה (להלן: "**מדד**") ובלבד ש-20% מהמחיר החוזי המשולמים במועד כריתת החוזה או לפני כל תשלום אחר לא יוצמדו. תיקון זה יחול על הסכמי מכר אשר נחתמו מיום 7 ביולי 2022 (להלן: "**המועד הקובע**") ואילך והתיקון לא יחול רטרואקטיבית ביחס להסכמי מכר שנחתמו לפני המועד הקובע. החברה, ביחד עם מספר חברות מתחום ענף הבנייה, פועלות במישור המשפטי כנגד תחולת התיקון 9 וזאת ביחס למכרזי המדינה כחלק ממבצעי דירה בהנחה ("מחיר למשתכן", "מחיר מופחת", "מחיר מטרה") (להלן: "**המכרזים**") אשר זכתה בהם החברה ו/או הקבוצה עובר למועד הקובע, וזאת לרבות באמצעות עתירה מנהלית אשר הוגשה על ידן. נכון למועד הדוח, הסתיים ההליך המשפטי האמור וזאת לאור פסיקת בית המשפט העליון כמתואר בסעיף זה להלן. בהקשר זה יצוין כי, בינואר 2024, לאחר תאריך הדוח, הוצג מתווה בין המדינה לבין התאחדות הקבלנים בוני הארץ (במסגרת עתירה שהגישה האחרונה בעניין זה) ביחס לכל דירה שנמכרת כחלק מהמכרזים כאמור לעיל ואשר הסכם המכר לגביה נחתם לאחר המועד הקובע (להלן: "**הסדר הפשרה**"). המתווה האמור כולל בעיקרו הסכמה על אופן חישוב סכום רעיוני להתאמת מחיר וזאת ביחס לכל אחת מהדירות האמורות, לפי אומדן נורמטיבי של מחירי הדירות (להלן: "**ההפרש הרעיוני**"). על פי מתווה זה המדינה, הקבלן והרוכש יישאו, כל אחד, בשליש מההפרש הרעיוני. ביום 29 באוקטובר 2024, נתן בית המשפט העליון תוקף של פסק דין להסדר הפשרה, וקבע כי הסדר הפשרה יובא לאישור ועדת המכרזים של רשות מקרקעי ישראל, אשר התקבל ביום 09 בינואר 2025, לאחר תאריך הדוח. נכון למועד הדוח החברה בוחנת באם לאמץ את הסדר הפשרה האמור.

6.5.10. **<u>תחום הנדל"ן היזמי בישראל</u>**

כמתואר בדוח זה להלן, לקבוצה פעילות בתחום הנדל"ן היזמי.

משרדי הממשלה אשר אמונים על מדיניות שוק הנדל"ן למגורים כוללים את משרד האוצר ומשרד הבינוי והשיכון, בנוסף לרשויות התכנון והבנייה כגון המועצה הארצית לתכנון ובנייה וועדות התכנון והבנייה המחוזיות והמקומיות. למדיניות המשרדים האמורים השפעה עמוקה על שוק הנדל"ן בכלל ועל הביקוש לדירות בפרט, המתבטאת בהיקף הבנייה הציבורית והפרטית המיועדת למגורים, מדיניות שיווק קרקעות שבבעלות רשות מקרקעי ישראל, קצב אישור הליכי התכנון, הבנייה והרישוי של פרויקטים, מדיניות סובסידיות, מדיניות מיסוי ועוד. בנוסף, למדיניות האמורה השפעה על מחירי הדירות באופן שעליה בזמינות הקרקעות לבניה תגרור אחריה עליה במספר הפרויקטים למגורים וכפועל יוצא מכך להגדלת היצע הדירות אל מול הביקוש להן – דבר שיכול להוביל לירידת מחירי הדירות ולפגיעה ברווחיות החברה (כאשר ירידה בזמינות הקרקעות לבניה תוביל לתוצאה ההפוכה).

בשנת 2024 נמכרו כ-101,000 דירות בישראל, נתון אשר מצביע על התאוששות הענף לאחר שנת 2023. מדובר בעלייה בשיעור של 40.8% לעומת שנת 2023 וירידה בשיעור של 6.4% לעומת שנת 2022.

6.5.11. **<u>שווקים תחליפיים</u>**

ליחסי הביקוש וההיצע בשווקים תחליפיים, כגון שוק דירות יד שנייה, השפעה ישירה על הביקוש וההיצע בתחום הנדל"ן למגורים. כך למשל, עלייה בהיצע דירות יד שנייה למכירה תגדיל את סך הדירות המוצעות למכירה בשוק, דבר אשר יוביל לירידת מחירים בכל השוק (ולהיפך). גם שוק השכירות מהווה מוצר תחליפי לשוק יחידות הדיור למכירה. משכך יש במחירי השכירות ובשינויים בהם כדי להשפיע על הביקושים לרכישת יחידות דיור, הן מצד רוכשי דירות לשימוש עצמי והן מצד משקיעים שדמי השכירות מהווים את התשואה על השקעתם. יצוין לעניין זה כי טרם התפתח בישראל שוק שכירות משוכלל והנושא מקודם בדרכים שונות כגון מכרזי דיור להשכרה והצעת חוק "שכירות הוגנת", מה שמביא גיוון לשוק השכירות ע"י תמרוץ חברות עסקיות בכניסה לשוק זה.

6.5.12. **<u>כוח אדם לבנייה וחומרי גלם</u>**

לזמינות כוח האדם ו/או חומרי הגלם לבנייה השפעה על רווחיות החברה, שכן להיקפם השפעה על קצב ביצוע הפרויקטים והקמת מבנים למגורים המובילים להגדלה או הקטנה, לפי העניין, של היצע הדירות בשוק, דבר שעלול להוביל לשינויים במגמת עליית המחירים בשוק. כמו כן, מחסור משמעותי בכוח האדם ו/או חומרי הגלם לבנייה עלולים לפגוע ביכולת החברה להוציא פרויקטים אל הפועל, בשני היבטים: האחד, בשל מחסור בעובדים מיומנים ו/או עיכובים באספקת חומרי גלם הנדרשים לצורך הקמת פרויקטים בחברה בהתאם ללוחות הזמנים; השני, בשל התייקרות אפשרית בעלויות הפרויקטים, הנובע מגידול בעלויות העסקת העובדים ו/או עלויות רכישת חומרי הגלם, אשר עלולים להקשות על חברות למצוא מימון מתאים, בשל חשש הגופים הפיננסיים, מהם הן נוהגות ליטול אשראי לצורך הקמתם, מרווחיות נמוכה.

בישראל שלוש קבוצות עובדים עיקריות בענף הבניה: תושבים ישראלים, עובדים משטחי הרשות הפלסטינית ועובדים זרים. בשנים האחרונות ניכרת עלייה בביקוש לעובדי בניה, כאשר המלחמה השפיעה על מספר העובדים בענף הבניה. עבודתם של 60 אלף עובדים פלסטינים פסקה, ונעדרו מעבודתם משרתי מילואים רבים. כתוצאה מהמחסור המשמעותי בעובדים זמינים נוצרו עיכובים בלוחות הזמנים של הביצוע. אחד מהאתגרים המשמעותיים בענף הנדל"ן במהלך שנת 2024 היה יציאת העובדים הפלסטינים משוק הבניה והקושי במציאת פתרונות חלופיים. על פי נתוני בנק ישראל, בחודש ספטמבר 2024 שיעור העובדים הפלסטינים בענף עמד על 1% מסך כל העובדים בענף, לעומת 24% בחודש ספטמבר 2023, ומספר כלל העובדים באתרי הבניה במדינת ישראל פחת בכ-15%. נכון למועד פרסום תשקיף זה, ישנה הערכה כי קיים חוסר של למעלה ממאה אלף עובדים בענף הבניה בלבד. מחסור זה משפיע ישירות הן על התייקרות עלויות הבניה והן על התארכות לוחות הזמנים לביצוע (מה שחושף את החברות הפועלות בתחום לקנסות בגין איחורים במסירת היחידות הנרכשות לרוכשים).

כאשר בהקשר של זמינות כוח אדם בענף הבניה, עם תום הרבעון השלישי של שנת 2024 הועסקו במדינת ישראל כ-146.5 אלף עובדים זרים באופן חוקי, מתוכם למעלה מ-44 אלף עובדים בענף הבניה. מדובר בגידול משמעותי לעומת נתוני התקופה המקבילה אשתקד, אז הועסקו בישראל כ-122 אלף עובדים זרים חוקיים, מתוכם כ-28 אלף עובדים בענף הבניה.

6.5.13. **<u>תחום הנדל"ן המניב בישראל</u>**

שטחי מסחר – בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2024 דיווחו החברות המובילות בתחום על צמיחה גבוהה, בשיעור של כ-9%-12%. עלייה זו נרשמת לאחר צמיחה מתונה

של כ-2% בלבד בפדיונות בקניונים ובמרכזים המסחריים בשנת 2023, שברבעון האחרון לאותה שנה הושפעו מהותית מפרוץ מלחמת "חרבות ברזל".

החברות בתחום הציגו ביצועים תפעוליים חזקים עם צמיחה של 2%-6% ב-NOI מנכסים זהים ושמירה על שיעורי תפוסה גבוהים. התנאים המקרו-כלכליים והמצב הבטחוני ממשיכים להוות אתגר לביצועי המרכזים המסחריים, ועשויים להשפיע על פדיונות השוכרים על תוצאות החברות הפועלות בתחום לפחות במהלך הרבעונים הראשונים לשנת 2025, בפרט בנכסים הממוקמים בקרבת אזורי לחימה.[22]

שטחי משרדים – ההאטה שהחלה בענף זה בשנת 2022 מושפעת מהמצב הכלכלי הגלובלי, מהמצב הפוליטי בישראל, וכן מההאטה בכלכלה המקומית ובפרט בהיי-טק, ממשיכה גם כיום, גם בעקבות אתגרים שמביאה עימה המלחמה. חברת מעלות הוציאה חוות דעת בנושא זה, לפיה טרם ניכרת השפעה מהותית על החברות המדורגות, הפועלות בעיקר באזורי ביקוש, שם מצויים נכסים איכותיים עם פיזור שוכרים גבוה ושוכרים איתנים. אולם, החברות מדווחות על קשיים באכלוס נכסים חדשים ועל התארגות משמעותית של המו"מ מול השוכרים. עם זאת, חלק מחברות הנדל"ן המשרדי המשיכו להציג עלייה ב-NOI מנכסים זהים ובדמי השכירות הממוצעים בחידושי חוזים בתשעת החודשים הראשונים של 2024. בהתאם להערכת חברת מעלות, באזורים שנמצאים מחוץ למעגלי הביקוש העיקריים קיימים עודפי היצע וקשיים לאכלס את הנכסים הקיימים. השלמת פרויקטים חדשים הצפויים להיכנס לשוק בשנים הקרובות עשויה להגביר את הלחץ על שיעורי התפוסה, על דמי השכירות ועל שווי הנכסים.[23]

האתגרים איתם התמודדה הסביבה העסקית השפיעו על תחום הנדל"ן למשרדים, אך חברות הנדל"ן המשיכו להציג שיעורי תפוסה גבוהים, שיפור בשכר הדירה הריאלי וביקושים בפרויקטים המצויים באזורי ביקוש. עם זאת, סביבת הריבית הגבוהה, ההאטה בענף ההייטק לעומת שנות השיא (2021-2022) והירידה בפעילות הכלכלית במשק, גרמו להיסוס בקרב שוכרים פוטנציאליים בנוגע להשקעות בשטחי משרדים והתחייבות לתקופות שכירות ארוכות. כך, ממשיכה המגמה של התארכות המגעים ודרישות לגמישות רבה יותר בהסכמים, הן בעניין שטח המושכר והן בעניין משך תקופת השכירות.

המידע שלעיל בדבר הסביבה הכללית והגורמים החיצוניים המשפיעים על פעילות החברה, כולל מידע צופה פני עתיד (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך) ומבוסס על הערכות ואומדנים של החברה לגבי השלכות המשבר על פעילותה בהתחשב בניסיון העבר, וכן על פרסומים וסקרים שנכתבו על-ידי גורמים מקצועיים בקשר עם מצב המשק בישראל וענף הנדל"ן. הנתונים לעיל הינם אומדנים בלבד ויתכן שאינם מלאים, אולם להערכת החברה, יש בהם כדי ליתן תמונה כללית, לגבי השווקים בהם פועלת החברה. יובהר, כי המגמות המתוארות לעיל הינן מגמות אשר החברה זיהתה במסגרת פעילותה בשנים האחרונות. יחד עם זאת, יודגש, כי אין כל ודאות כי מגמות אלה תימשכנה ו/או תתרחבנה ויתכן היפוך מגמות בשל השפעות חיצוניות על תחומי הפעילות. כמו כן, יודגש כי גם אם המגמות המפורטות לעיל תימשכנה ואולי אף תתרחבנה, אין בכך כדי להסיק באופן ישיר על התפתחות הפעילות של החברה. יצוין, כי החברה לא פנתה לקבלת הסכמת האתרים שצוינו בהערות השוליים לעיל להכללת המידע האמור שהינו מידע פומבי שפורסם לציבור.

---

22 ניתן למצוא את המידע המובא לעיל באתר Maalot S&P Global Ratings ("**מעלות**"), מבט חוצה סקטורים – מגמות ותחזיות (דצמבר 2024), בכתובת האינטרנט: https://www.maalot.co.il/Publications/SR20240102122840.pdf.

23 ניתן למצוא את המידע המובא לעיל באתר Maalot S&P Global Ratings ("**מעלות**"), מבט חוצה סקטורים – מגמות ותחזיות (דצמבר 2024), בכתובת האינטרנט: https://www.maalot.co.il/Publications/SR20240102122840.pdf.

חלק שלישי - תיאור עסקי התאגיד לפי תחומי הפעילות

6.6. תחום הנדל"ן היזמי בישראל

נכון למועד הדוח, הקבוצה פועלת בתחום הנדל"ן היזמי בישראל בכ- 59 פרויקטים אשר נמצאים בשלבים שונים של תכנון והקמה וכן מקדמת פרויקטי התחדשות עירונית (האמור להלן כפוף לפסקת מידע צופה פני עתיד).

פרויקטים בביצוע ליום 31 בדצמבר 2024

שם הפרויקט	מיקום	שנת התקשרות החברה בהסכם לרכישת הפרויקט	חלק החברה האפקטיבי בפרויקט	חלק החברה בשליטה בחברות הפרויקט	תיאור	עלויות שהושקעו בפרויקט ליום 31.12.24 (אלפי ש"ח)[24]	שיעור ביצוע ליום 31.12.24	סה"כ יחידות לשיווק	סה"כ יחידות שנמכרו למועד הדוח	סה"כ משרדים/ מסחר לשיווק בגין פרויקט נדל"ן יזמי (מ"ר)	סה"כ הכנסות צפויות (100%)[25] (אלפי ש"ח)	סה"כ רווח גולמי מהפרויקט (100%) (אלפי ש"ח)	אחוז רווח גולמי צפוי מהפרויקט	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר (חלק החברה האפקטיבי) (אלפי ש"ח)	הערכת מועד סיום בניה צפוי (רבעון)
AQUA PARK מתחם א' 58097 (מגרשים 17,18) (מהותי מאוד)	פארק לכיש, אשדוד	2021	100%	100%	6 בניינים הכוללים 396 יח"ד, מתוכן 170 יח"ד במסלול 'מחיר מופחת' ו-226 יח"ד שוק חופשי, וכ- 3,537 מ"ר שטחי מסחר	425,150	27%	396	298	3,537	807,000	144,650	18%	124,050	02/2027
AQUA PARK מתחם ב' (מגרשים 58098) 19,20) (מהותי מאוד)	פארק לכיש, אשדוד	2021	100%	100%	7 בניינים הכוללים 439 יח"ד, מתוכן 186 יח"ד במסלול 'מחיר מופחת' ו-253 יח"ד שוק חופשי	442,860	36%	439	303	---	800,600	138,200	17%	113,000	02/2027
AQUA PARK מתחם ג' 58099 (מגרש 16) (מהותי מאוד)[26]	פארק לכיש, אשדוד	2021	100%	100%	6 בניינים הכוללים 370 יח"ד, מתוכן 158 יח"ד במסלול 'מחיר מופחת' ו-212 יח"ד שוק חופשי, וכ - 3,615 מ"ר שטחי מסחר	409,590	35%	370	281	3,680	741,400	127,260	17%	106,560	02/2027
AQUA RESORT שלב א' שחמון 2	אילת	2019	100%	100%	231[27] יח"ד צמודות קרקע, מתוכן 117 יח"ד 'מכרו בתנאי 'מחיר למשתכן' ו-114	323,300	90%	231	186	---	642,400	287,200	45%	137,200	03/2025 [28]

[24] העלויות אינן כוללות עלויות בגין מתן שירותי בניה לבעלים בפרויקטים של התחדשות עירונית.

[25] ההכנסות אינן כוללות הכנסות ממתן שירותי בניה לבעלים בפרויקטים של התחדשות עירונית וכן אינן כוללות רכיב מימון משמעותי לפרטים ראה סעיף 6.6.1.13 להלן.

[26] החברה שעבדה את עודפי הפרויקט להבטחת התחייבויותיה למחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') של החברה. לפרטים, סעיף 6.6.9 לדוח.

[27] החברה מכרה לבעלי השליטה שני מגרשים לא מבונים בפרויקט, כמפורט בתקנה 22 לפרק ד' לדוח תקופתי זה. כן, מכרה החברה למר יצחק אזולאי, בעל השליטה בחברת הביצוע של הפרויקט, מגרש בלתי מבונה נוסף, כך שמספר יח"ד הדיור לשיווק בפרויקט ('מחיר למשתכן' ושוק חופשי) הינו 231 יח"ד (חלף 234 יח"ד שהפרויקט כלל).

[28] מועד סיום הבנייה המשוער מתייחס למועד סיום הבנייה הסופי של כלל המגרשים בפרויקט. נכון למועד הדוח התקבלו טפסי 4 ביחס ל-8 מגרשים מתוך 14 מגרשים בפרויקט. החברה צופה כי ביחס ליתר המגרשים יינתנו טפסי 4 ברבעון שלישי לשנת 2025.

שם הפרויקט	מיקום	שנת התקשרות החברה בהסכם לרכישת הפרויקט	חלק החברה האפקטיבי בפרויקט	חלק החברה בשליטה בחברות הפרויקט	עלויות שהושקעו בפרויקט ליום 31.12.24 (אלפי ש"ח)[24]	תיאור	סה"כ יחידות לשיווק	שיעור ביצוע ליום 31.12.24	סה"כ יחידות שנמכרו למועד הדוח	סה"כ משרדים/ מסחר לשיווק בגין פרויקט נדל"ן יזמי (מ"ר)	סה"כ הכנסות צפויות (100%)[25] (אלפי ש"ח)	סה"כ רווח גולמי מהפרויקט (100%) (אלפי ש"ח)	אחוז רווח גולמי צפוי מהפרויקט	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר (חלק החברה האפקטיבי) (אלפי ש"ח)	הערכת מועד סיום בניה צפוי (רבעון)
						יח"ד בתנאי שוק חופשי									
MOMENTUME	נתניה	2020	66.6%	66.6%	195,700	בנין מגורים בן 21 קומות עם סה"כ 90 יח"ד ובנין מסחר ומשרדים בן 5 קומות.	90	67%	36	550 מ"ר מסחר ו-2,002 מ"ר משרדים	404,300	160,400	40%	88,110	01/2026[29]
AQUA SENSE בן גוריון	נתניה	2020	100%	100%	158,000	בנין מגורים בן 30 קומות, מעל 2 קומות מרתף, הכולל 115 יח"ד	115	27%	54	---	387,400	136,000	35%	121,000	04/2026
כלניות 22	טירת הכרמל	2018	50%	100%	74,500	91 יח"ד לשיווק (16 יח"ד בעלים)	91	72%	75	---	150,500	48,400	32%	11,450	01/2026
ז'בוטינסקי 71[30]	טירת הכרמל	2020	50%	100%	48,350	בניין מגורים הכולל 82 יח"ד (מתוכן 16 יח"ד בעלים)	66	54%	57	---	104,800	21,900	21%	6,050	02/2026
משה מרדכי 2	טירת הכרמל	2019	50%	100%	13,800	16 יח"ד לשיווק (16 יח"ד בעלים)	16	95%	16		21,800	7,600	35%	200	01/2025
נרקיסים[31] 12-14	טירת הכרמל	2020	50%	100%	13,500	16 יח"ד לשיווק (16 יח"ד בעלים)	16	57%	16	---	23,500	7,000	30%	1,500	01/2026
THE ESTHER קולנוע אסתר (מהותי מאוד)	נתניה	2021	66.6%	66.6%	114,125	בניין בן 27 קומות, הכולל 58 יח"ד, 150 חדרי מלון, כ- 250 מ"ר שטחי מסחר ו-4 קומות חניון תת קרקעי	58	2%	---	250	560,890[32]	193,100	34%	128,600	02/2028

[29] מועד סיום הבנייה המשוער מתייחס למועד סיום הבנייה הסופי של כלל הפרויקט. בחודש פברואר 2025 התקבל טופס 4 לשטחי המסחר והמשרדים בפרויקט. החברה מעריכה כי ביחס לשטחי המגורים יתקבל טופס 4 ברבעון ראשון לשנת 2026.

[30] החברה שיעבדה את חלקה בעודפי הפרויקט להבטחת הלוואות ליווי שנטלה החברה מתאגיד מימון ביטוחי בפרויקט AQUA PORT רובע השדה, אילת.

[31] החברה שיעבדה את חלקה בעודפי הפרויקט להבטחת הלוואות ליווי שנטלה החברה מתאגיד מימון ביטוחי בפרויקט AQUA PORT רובע השדה, אילת.

[32] ההכנסות הצפויות והרווח הגולמי הצפוי בפרויקט כוללים סך של כ-207 מיליון ש"ח וכ- 23 מיליון ש"ח, בהתאמה, ממלונאות ומסחר (חלק החברה כ-138 מיליון ש"ח ו- 15 מיליון ש"ח, בהתאמה).

שם הפרויקט	מיקום	שנת התקשרות החברה בהסכם לרכישת הפרויקט	חלק החברה האפקטיבי בפרויקט	חלק החברה בשליטה בחברות הפרויקט	תיאור	עלויות שהושקעו בפרויקט ליום 31.12.24 (אלפי ש"ח)[24]	שיעור ביצוע ליום 31.12.24	סה"כ יחידות לשיווק	סה"כ יחידות שנמכרו למועד הדוח	סה"כ יחידות משרדים/ מסחר לשיווק בגין פרויקט נדל"ן יזמי (מ"ר)	סה"כ הכנסות צפויות (100%)[25] (אלפי ש"ח)	סה"כ רווח גולמי מהפרויקט (100%) (אלפי ש"ח)	אחוז רווח גולמי צפוי מהפרויקט	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר (חלק החברה האפקטיבי) (אלפי ש"ח)	הערכת מועד סיום בניה צפוי (רבעון)
YOUNG PARK נאות פרס (מגרש 105)	רמלה	2022	100%	100%	2 בניינים הכוללים 200 יח"ד סה"כ מתוכן 160 יח"ד מחיר מטרה ו-40 יח"ד שוק חופשי מעל קומת מסחר בשטח של כ- 1,350 מ"ר	106,100	5%	200	170	1,350	332,800	68,400	21%	66,200	04/2027
שערי עכו, מתחם 71118 (מגרשים (350,321)	עכו	2021	100%	100%	6 בניינים הכוללים 245 יח"ד סה"כ מתוכן 102 יח"ד 'מחיר מופחת' ו-143 יח"ד שוק חופשי	122,300	21%	245	174	---	302,700	28,400	9%	25,400	03/2027
שערי עכו, מתחם 71120 (מגרשים 320,352)	עכו	2021	100%	100%	6 בניינים הכוללים 238 יח"ד סה"כ מתוכן 99 יח"ד 'מחיר מופחת' ו- 139 יח"ד שוק חופשי.	91,200	1%	238	151	----	299,400	40,600	14%	40,600	01/2028
AQUA PORT רובע השדה (מהותי מאוד)	אילת	2021	100%	100%	14 בניינים הכוללים 335 יח"ד, מתוכן 85 יח"ד במסלול 'מחיר מופחת' ו-250 יח"ד בשוק חופשי, בשלושה מתחמים	196,000	2%	335	79	----	728,560	207,660	29%	205,160	04/2027
B CENTRAL גן אלי כהן (מגרש 501)	טירת הכרמל	2017	100%	100%	מגדל מגורים בן 17 קומות, הכולל 100 יח"ד[33], כ-3,283 מ"ר שטחי מסחר	27,800	1%	100	48	5,250	312,000	138,400	44%	138,400	04/2027

[33] החברה קידמה תב"ע להגדלת השטחים וזכויות הבניה בפרויקט מ-89 יח"ד ל-100 יח"ד. נכון למועד הדוח התב"ע אושרה והופקדה. החברה פועלת להוצאת היתר בניה לבניית 89 יח"ד ועם קבלתו תפעל לשינוי היתר הבניה ל-100 יח"ד בהתאם לתב"ע החדשה.

שם הפרויקט	מיקום	שנת התקשרות החברה בהסכם לרכישת הפרויקט	חלק החברה האפקטיבי בפרויקט	חלק החברה בשליטה בחברות הפרויקט	תיאור	עלויות שהושקעו בפרויקט ליום 31.12.24 (אלפי ש"ח)[24]	שיעור ביצוע ליום 31.12.24	סה"כ יחידות לשיווק	סה"כ יחידות שנמכרו למועד הדוח	סה"כ משרדים/ מסחר לשיווק בגין פרויקט נדל"ן יזמי (מ"ר)	סה"כ הכנסות צפויות (100%)[25] (אלפי ש"ח)	סה"כ רווח גולמי מהפרויקט (100%) (אלפי ש"ח)	אחוז רווח גולמי צפוי מהפרויקט	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר (חלק החברה האפקטיבי) (אלפי ש"ח)	הערכת מועד סיום בניה צפוי (רבעון)
					וכ- 3,014 מ"ר שטחי משרדים										
YAPPI חיננית 4	תל אביב	2019	50%	50%	פרויקט תמ"א 38/1 הכולל תוספת בנייה של 13 יח"ד לשיווק, בנוסף ל-16 יח"ד בעלים	5,900	7%	13	12	----	27,100	3,800	14%	1,800	02/2026
YAPPI חיננית 6	תל אביב	2019	50%	50%	פרויקט תמ"א 38/1 הכולל תוספת בנייה של 13 יח"ד לשיווק, בנוסף ל-16 יח"ד בעלים	5,200	7%	13	12	----	28,300	5,000	18%	2,350	02/2026
YAPPI חיננית 7	תל אביב	2019	50%	50%	פרויקט תמ"א 38/1 הכולל תוספת בנייה של 14 יח"ד לשיווק, בנוסף ל-16 יח"ד בעלים	5,000	7%	14	9	----	34,700	8,500	24%	4,050	02/2026
YAPPI חיננית 9	תל אביב	2019	50%	50%	פרויקט תמ"א 38/1 הכולל תוספת בנייה של 14 יח"ד לשיווק, בנוסף ל-16 יח"ד בעלים	5,800	7%	14	7	---	42,500	13,300	31%	6,450	02/2026
YAPPI חיננית 11	תל אביב	2019	50%	50%	פרויקט תמ"א 38/1 הכולל תוספת בנייה של 14 יח"ד לשיווק, בנוסף ל-16 יח"ד בעלים	4,800	7%	14	5	---	38,200	11,600	30%	5,700	02/2026

פרויקטים בתכנון ליום 31 דצמבר 2024

שם הפרויקט	מיקום	שנת התקשרות החברה בהסכם לרכישת הפרויקט[34]	חלק החברה באפקטיבי בפרויקט	חלק החברה בשליטה בחברות הפרויקט	תיאור	עלות בדוחות הכספיים ליום 31.12.2024 (אלפי ש"ח)	סה"כ יחידות לשיווק	סה"כ משרדים/ מסחר לשיווק בגין פרויקט נדל"ן יזמי (מ"ר)	סה"כ יחידות שנמכרו למועד הדוח	סה"כ הכנסות צפויות (100%) (אלפי ש"ח)	סה"כ רווח גולמי מהפרויקט (100%) (אלפי ש"ח)	אחוז רווח גולמי צפוי מהפרויקט	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר (חלק החברה האפקטיבי) (אלפי ש"ח)	הערכת מועד תחילת בניה צפוי (רבעון)	הערכת מועד סיום בניה צפוי (רבעון)
ALFA מתחם ה 1000 (מגרשים 3036, 3037, 3038, 3039)	ראשון לציון	2022	50%	50%	5 בנייני מגורים, הכוללים 258 יח"ד וכ- 3,015 מ"ר שטחי מסחר. החברה מקדמת תב"ע בסמכות מחוזית לתוספת שטחי שירות כך שהפרויקט יכלול 5 בנייני מגורים הכוללים 270 יח"ד וכ- 1,215 מ"ר שטחי מסחר	644,580	270	1,215	109	1,103,600	151,700	14%	75,850	02/2025	04/2028
CENTRAL B שלב ג' גן אליהו (מגרשים 101-103)	טירת הכרמל	2020	100%	100%	2 בניינים הכוללים 34 יח"ד	7,020	34	---	---	63,200	21,500	34%	21,500	04/2025	04/2027
AQUA PARK שלב ב' (מתחם 58096) (מהותי מאוד)	פארק לכיש, אשדוד	2022	100%	100%	9 בנייני מגורים, הכוללים 359 יח"ד, מתוכן 287 יח"ד במסלול 'מחיר מטרה' ו-72 יח"ד שוק חופשי וכ- 3,826מ"ר שטחי מסחר	366,300	359	3,826	---	768,100	76,900	10%	77,900	01/2025	02/2028
שערי עכו מתחם 71119 (מגרשים 351,323,357)	עכו	2021	100%	100%	8 בניינים הכוללים 362 יח"ד, מתוכן 151 יח"ד 'מחיר מופחת' ו- 211 יח"ד שוק חופשי	125,980	362	---	37	463,300	66,600	14%	66,600	02/2025	04/2027
הרובע הבינלאומי לוד	לוד	2022	100%	100%	7 בניינים הכוללים 255 יח"ד, מתוכן 153 יח"ד 'מחיר מטרה' ו- 102 יח"ד שוק חופשי, מעל קומת מסחר בשטח של כ- 900 מ"ר	158,070	255	900	28	484,700	73,800	15%	73,800	02/2025	01/2028
פארק בוטיק שלב ב' שכונת הפארק	חדרה	2014	50%	50%	פרויקט להקמת 26 יח"ד (מתוכן 14 יח"ד לשיווק ו-12 יח"ד בבעלות בעלי שליטה ואחרים[35]), מעל קומת מסחר בשטח של כ- 350 מ"ר	620	14	350	---	55,700	16,700	30%	8,350	02/2025	02/2027
אקווה חבצלת השרון מתחם כ' (מגרש 213)	נתניה	2022	50%	50%	2 בניינים בני 18 קומות, הכוללים 128 יח"ד מתוכן 76 יח"ד 'מחיר מטרה' ו- 52 יח"ד שוק חופשי, מעל קומת מסחר בשטח של כ - 2,017 מ"ר	186,300	128	2,017	7	437,800	98,100	22%	49,050	03/2025	02/2028
אקווה	נתניה	2024	50%	50%	סה"כ 150 יח"ד מתוכן 90 יח"ד	218,360	150	1,948	---	515,900	100,100	19%	50,050	03/2025	02/2028

[34] תחילת החתמות בפרויקטי התחדשות עירונית.
[35] לפרטים ראו תקנה 22 לפרק ד' לדוח תקופתי זה.

שם הפרויקט	מיקום	שנת התקשרות החברה בהסכם לרכישת הפרויקט[34]	חלק החברה בפרויקט האפקטיבי	חלק החברה בשליטה בחברות הפרויקט	תיאור	עלות בדוחות הכספיים ליום 31.12.2024 (אלפי ש"ח)	סה"כ יחידות לשיווק	סה"כ משרדים/ מסחר לשיווק בגין פרויקט נדל"ן יזמי (מ"ר)	סה"כ יחידות שנמכרו למועד הדוח	סה"כ הכנסות צפויות (100%) (אלפי ש"ח)	סה"כ רווח גולמי צפוי מהפרויקט (100%) (אלפי ש"ח)	אחוז רווח גולמי צפוי מהפרויקט	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר (חלק החברה האפקטיבי) (אלפי ש"ח)	הערכת מועד תחילת בניה צפוי (רבעון)	הערכת מועד סיום בניה צפוי (רבעון)
חבצלת השרון מתחם א' (מגרש 212)[36]					'מחיר מטרה' ו- 60 יח"ד שוק חופשי וכ – 2,000 מ"ר מסחר										
אכזי'ב שכונת הפארק שלב ב'	חדרה	2017	50%	50%	בנין בן 6 קומות, סה"כ 16 יח"ד	5,380	16	---	---	35,300	9,400	27%	4,700	02/2025	02/2027
AQUA RESORT שלב ב' שחמון 2	אילת	2020	100%	100%	פרויקט להקמת 52 יח"ד ב-8 מבנים מסוג דירות גן, אמצע וגג	49,430	52	---	---	179,700	61,400	34%	61,400	04/2025	04/2027
ז'בוטינסקי 59	טירת הכרמל	פרויקט התחדשת עירונית	50%	50%	271 יח"ד מתוכן 219 לשיווק	35,455	219	---	88	394,735	102,935	26%	51,468	01/2025	01/2028
כלניות 17	טירת הכרמל	פרויקט התחדשות עירונית	50%	50%	86 יח"ד מתוכן 70 לשיווק	11,790	70	----	44	113,910	30,410	27%	15,205	02/2025	01/2028

[36] ביום 29 במאי 2024 מימשו החברה ושי חי אחזקות נדל"ן את האופציה לרכישת מקרקעין בחבצלת השרון, נתניה ("**המקרקעין**"), והתקשרו בהסכם לרכישת המקרקעין בתמורה לסך של 152.8 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ כדין.

עתודות קרקע עיקריות ליום 31 בדצמבר 2024

שם הפרויקט	מיקום	שנת התקשרות החברה בהסכם לרכישת הפרויקט	חלק החברה האפקטיבי בפרויקט	חלק החברה בשליטה בחברות הפרויקט	תיאור	עלות בדוחות הכספיים ליום 31.12.24 (אלפי ש"ח)	זכויות צפויות (מצ"ב תכנוני מבוקש – מ"ר לשיווק)	סה"כ הכנסות צפויות (100%) (אלפי ש"ח)	סה"כ רווח גולמי צפוי מהפרויקט (100%) (אלפישש"ח)	סה"כ רווח גולמי צפוי מהפרויקט (חלק החברה האפקטיבי) (אלפי ש"ח)	מועד תחילת בניה צפוי (רבעון)	מועד סיום בניה צפוי (רבעון)
ALFA מתחם ה 1000 (מגרשים 3034, 3035)	ראשון לציון	2022	50%	50%	4 בנייני מגורים הכוללים 192 יח"ד וכ-2,645 מ"ר מסחר. החברה מקדמת תב"ע בסמכות מחוזית לתוספת יח"ד כך שהפרויקט יכלול 3 בנייני מגורים הכוללים 226 יח"ד וכ- 1,100 מ"ר שטחי מסחר	475,650	25,536 מ"ר 2,645 מ"ר מסחר	1,002,000	238,300	119,150	04/2026	04/2029
קרית גת ציבור חרדי שלב א'	קריית גת	2023	50%	50%	פרויקט 'מחיר מטרה' להקמת 105 יח"ד, מתוכן 53 יח"ד 'מחיר מטרה' ו- 52 יח"ד שוק חופשי	29,350	14,700 מ"ר	143,900	29,300	14,650	01/2026	01/2028
קרית גת ציבור חרדי שלב ב'	קריית גת	2023	100%	100%	פרויקט 'מחיר מטרה' להקמת 232 יח"ד, מתוכן 116 יח"ד 'מחיר מטרה' ו- 116 יח"ד שוק חופשי	57,650	32,480 מ"ר	331,100	88,470	88,470	01/2026	03/2028
שיפולי ההר שלב א' מתחם 1 (מגרשים 810,811,813)	אילת	2023	100%	100%	פרויקט 'מחיר מטרה' להקמת 126 יח"ד סה"כ מתוכן 63 יח"ד 'מחיר מטרה' ו-63 יח"ד שוק חופשי	36,500	12,600 מ"ר	194,400	50,300	50,300	01/2026	01/2028
שיפולי ההר שלב ב' מתחם 2 (מגרשים 812,814)	אילת	2023	50%	50%	פרויקט להקמת 99 יח"ד וכ -1,400 מ"ר מסחר. החברה מקדמת תב"ע בסמכות מחוזית להוספת 141 יח"ד כך שהפרויקט יכלול סה"כ 240 יח"ד וכ -1,400 מ"ר מסחר	29,430	18,300 מ"ר 1,400 מ"ר מסחר	204,000	65,900	32,950	04/2026	01/2029
רח' פרופסור שור, שכונת נאות הרצל, (גוש 8320 חלקה 402, מגרש 4)	נתניה	2019	33.3%	33.3%	הקמת בנין בן 10 קומות עם 40 יח"ד סה"כ וחניון תת קרקעי חלק החברה כ- 32 יח"ד	14,900	3,660 מ"ר	87,900	34,900	11,620	02/2026	02/2028
אורות (מגורים)	אור עקיבא	2017	33%	33%	3 מגדלי מגורים ב – 22 קומות כ"א, סה"כ 300 יח"ד, עם 2 קומות חניות תת קרקעי, כ- 1,500 מ"ר מסחר וכ- 1,500 מ"ר משרדים	15,450	37,263 מ"ר	723,000	257,300	84,910	02/2026	03/2029
מצפה הימים מתחם א' (46487)	צפת	2020	100%	100%	פרויקט להקמת 82 יח"ד. הרשות המקומית מקדמת תב"ע בסמכות מחוזית להוספת 96 יח"ד ובנוסף מגרש הכולל 12 יח"ד (המקודם בהליך רישוי רגיל). סה"כ יכלול מתחם זה 178 יח"ד	15,020	21,335 מ"ר	338,200	137,400	137,400	02/2026	04/2028
מדורגי המצוק	זכרון יעקב	2019	50%	100%	68 יח"ד בבנייה מדורגת, וכן 4 יח"ד צמודות קרקע	77,125	11,500 מ"ר	274,300 [37]	58,100	29,050	03/2026	04/2028

[37] בהתאם להחלטת החברה לקדם את הפרויקט בהתאם לתב"ע הקיימת, ולא להמתין לקידום תכנית חדשה הכוללת הרחבה ל-126 יחידות דיור, חלה ירידה משמעותית בהיקף יחידות הדיור המתוכננות בפרויקט. כתוצאה מכך, נרשמה ירידה של כ-50% בהכנסות החזויות מהפרויקט, וכן ירידה של כ-70% ברווח הגולמי הצפוי ממנו, וזאת ביחס לתחזיות הקודמות שהתבססו על תכנון מורחב.

שם הפרויקט	מיקום	שנת התקשרות החברה בהסכם לרכישת הפרויקט	חלק החברה האפקטיבי בפרויקט	חלק החברה בשליטה בחברות הפרויקט	תיאור	עלות בדוחות הכספיים ליום 31.12.24 (אלפי ש"ח)	זכויות צפויות (מצ"ב תכנוני מבוקש – מ"ר לשיווק)	סה"כ הכנסות צפויות (100%) (אלפי ש"ח)	סה"כ רווח גולמי צפוי מהפרויקט (100%) (אלפיש"ח)	סה"כ רווח גולמי צפוי מהפרויקט (חלק החברה האפקטיבי) (אלפי ש"ח)	מועד תחילת בניה צפוי (רבעון)	מועד סיום בניה צפוי (רבעון)
NEO תנופורט א' (מגרשים 101 ו-620)	חדרה	2015,2021	50%	100%	פרויקט להקמת 224 יח"ד למגורים, כ –27,000 מ"ר משרדים וכ- 2,000 מ"ר שטחי מסחר	26,095	82,941 מ"ר 2,000 מ"ר מסחר	771,000[38]	245,300	122,650	02/2027	01/2030
NEO תנופורט ב' (מגרש 202)	חדרה	2015,2021	100%	100%	פרויקט להקמת 82 יח"ד למגורים וכ-1,000 מ"ר שטחי מסחר	14,290	34,036 מ"ר 1,000 מ"ר מסחר	191,800	67,300	67,300	02/2027	01/2030
NEO תנופורט ג' (מגרש 201)	חדרה	2015,2021	67%	100%	פרויקט להקמת 82 יח"ד למגורים וכ-1,000 מ"ר שטחי מסחר	9,650	33,387 מ"ר 1,000 מ"ר מסחר	191,800	67,200	45,020	02/2027	01/2030
רמת גן -חנן מור מתחם ג' (מגרשים 102,114)	רמת-גן	2024	50%	50%	פרויקט ' מחיר מופחת' להקמת 158 יח"ד סה"כ מתוכן 66 יח"ד 'מחיר מופחת ו-92 יח"ד שוק חופשי.	195,335	16,993 מ"ר	490,400	111,900	55,950	02/2026	04/2028
קרית עקרון, מתחם ג' מגרש 208	קרית עקרון	2023	50%	50%	פרויקט 'מחיר מטרה' להקמת 232 יח"ד מתוכן 186 יח"ד 'מחיר מטרה' ו-46 יח"ד שוק חופשי	72,700	8,464 מ"ר	372,300	60,400	30,200	02/2026	03/2029
מתחם ה 1000, מתחם א' מגרש 1081	ראשון לציון	2023	50%	50%	פרויקט 'מחיר מטרה' להקמת 76 יח"ד מתוכן 61 יח"ד 'מחיר מטרה' ו-15 יח"ד שוק חופשי	80,750	9,670 מ"ר	233,700	51,200	25,600	04/2025	04/2027
כפר סבא קריית הצעירים	כפר סבא	2024	100%	100%	פרויקט 'מחיר מטרה' להקמת 73 יח"ד מתוכן 58 יח"ד 'מחיר מטרה' ו-15 יח"ד שוק חופשי	74,290	28,299 מ"ר	291,800	69,900	69,900	01/2026	03/2028
בני עייש מתחם 73146	בני עייש	2024	100%	100%	פרויקט 'מחיר מטרה' להקמת 132 יח"ד מתוכן 106 יח"ד 'מחיר מטרה' ו-26 יח"ד שוק חופשי	57,620	17,160 מ"ר	224,400	44,700	44,700	01/2026	01/2029
בני עייש מתחם 73149	בני עייש	2024	100%	100%	פרויקט 'מחיר מטרה' להקמת 72 יח"ד מתוכן 58 יח"ד 'מחיר מטרה' ו-14 יח"ד שוק חופשי וכ- 950 מ"ר שטחי מסחר	29,935	8,760 מ"ר	135,600	34,400	34,400	01/2026	01/2029
בני עייש מתחם 73150	בני עייש	2024	100%	100%	פרויקט 'מחיר מטרה' להקמת 80 יח"ד מתוכן 64 יח"ד 'מחיר מטרה' ו-16 יח"ד שוק חופשי וכ- 700 מ"ר שטחי מסחר	32,200	9,920 מ"ר	146,600	35,600	35,600	01/2026	01/2029
בית שמש מתחם 75369	בית שמש	2024	100%	100%	פרויקט 'מחיר מטרה' להקמת 97 יח"ד סה"כ מתוכן 78 יח"ד 'מחיר מטרה' ו-19 יח"ד שוק חופשי החברה מקדמת הליך לניוד זכויות כאשר 10 יח"ד יועברו מהמתחם הנ"ל למתחם 75384	33,990	18,050 מ"ר	176,100	38,200	38,200	02/2026	02/2029
בית שמש מתחם 75384	בית שמש	2024	100%	100%	פרויקט 'מחיר מטרה' להקמת 142 יח"ד סה"כ מתוכן 114 יח"ד 'מחיר מטרה' ו-28 יח"ד שוק חופשי וכ- 430 מ"ר שטחי מסחר.	54,170	26,345 מ"ר	264,300	57,400	57,400	02/2026	02/2029

[38] החברה והשותף בפרויקט החלו בשיווק הפרויקט. נכון למועד פרסום הדוח נמכרו 59 יח"ד בהיקף כספי כולל של כ-132.3 מיליון ש"ח. הסכמי המכר בפרויקט כפופים לקבלת היתר בניה בתוך 24 חודשים ממועד ההתקשרות בהם. ככל שלא יתקבל היתר בניה כאמור, לרוכש מוקנית הזכות לבטל את ההסכם.

שם הפרויקט	מיקום	שנת התקשרות החברה בהסכם לרכישת הפרויקט	חלק החברה האפקטיבי בפרויקט	חלק החברה בשליטה בחברות הפרויקט	תיאור	עלות בדוחות הכספיים ליום 31.12.24 (אלפי ש"ח)	זכויות צפויות (מצ"ב תכנוני מבוקש – מ"ר לשיווק)	סה"כ הכנסות צפויות (100%) (אלפי ש"ח)	סה"כ רווח גולמי צפוי מהפרויקט (100%) (אלפיש"ח)	סה"כ רווח גולמי צפוי מהפרויקט (חלק החברה האפקטיבי) (אלפי ש"ח)	מועד תחילת בניה צפוי (רבעון)	מועד סיום בניה צפוי (רבעון)
					החברה מקדמת הליך לניוד זכויות כאשר 10 יח"ד יועברו ממתחם 75369 למתחם הנ"ל							
בית שמש מתחם 75380	בית שמש	2024	100%	100%	פרויקט 'מחיר מטרה' להקמת 266 יח"ד סה"כ מתוכן 213 יח"ד 'מחיר מטרה' ו-53 יח"ד שוק חופשי וכ-4,000 מ"ר שטחי מסחר.	138,090	49,387 מ"ר	592,100	139,900	139,900	02/2026	02/2029
בית שמש מתחם 75377	בית שמש	2024	100%	100%	פרויקט 'מחיר מטרה' להקמת 78 יח"ד סה"כ (מתוכן 62 יח"ד 'מחיר מטרה' ו-16 יח"ד שוק חופשי)	33,170	14,467 מ"ר	140,100	23,800	23,800	02/2026	02/2029
ערדג	אילת	2024	45%	45%	תב"ע למכונים ימיים וחקלאות ימית. החברה בשלבי תכנון ראשוניים של תב"ע להקמת פרויקט המשלב מגורים, מסחר ומלון	35,950	---	---	---	---	טרם נקבע	טרם נקבע
יהוד מתחם 308	יהוד נווה מונסון	2024	50%	50%	פרויקט 'מחיר מטרה' להקמת 208 יח"ד סה"כ מתוכן 166 יח"ד 'מחיר מטרה' ו-42 יח"ד שוק חופשי	224,335	16,993 מ"ר	583,700	115,900	57,950	02/2026	02/2029
קרקע בפרדס חנה גוש 10096 חלקה 28 בפרדס חנה [39]	פרדס חנה	2024	50%	50%	קרקע ביעוד לדיור מוגן. החברה בוחנת את אפשרויותיה.	23,860	---	---	---	---	טרם נקבע	טרם נקבע

[39] ביום 31 דצמבר 2024 התקשרה חברת עמרם את ביטון יזמות ובניה בע"מ (חברה מאוחדת המוחזקת 50% על ידי החברה) בהסכם לרכישת קרקע סמוכה (גוש 10096 חלקות 29, 52 ו-55) בשטח של כ-25,450 מ"ר בסך של כ-69 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ. נכון למועד הדוח העסקה טרם הושלמה.

פרויקטים אחרים עיקריים (התחדשות עירונית וקומבינציה שאינם בביצוע) ליום 31 בדצמבר 2024 (סעיף 6.6.5.6 להלן)[40]

שם הפרויקט	מיקום	סוג הפרויקט	חלק החברה האפקטיבי בפרויקט	חלק החברה בשליטה בחברות הפרויקט	סטטוס הסכמי של הפרויקט		מספר דירות קיימות	מספר יח"ד המיועדות למכירה	סה"כ הכנסות צפויות (לא כולל עלויות בניה לטובת הבעלים) (100%) (אלפי ש"ח)	סה"כ רווח גולמי צפוי מהפרויקט (100%) (אלפי ש"ח)	סה"כ רווח גולמי צפוי מהפרויקט (חלק החברה האפקטיבי) אלפי ש"ח)	אחוז רווח גולמי צפוי מהפרויקט	מועד תחילת בניה צפוי (רבעון)	מועד סיום בניה צפוי (רבעון)
					שיעור הדיירים שחתמו על ההסכם מתוך סך הדיירים	שיעור הסכמה נדרש להתחלת הפרויקט								
ז'בוטינסקי-כלניות (ז'בוטיסנקי 61, 63-67, 46-48, כלניות 9, 11, 13, 15, 18-10, נרקיסים 22-16)	טירת הכרמל	פינוי בינוי	50%	100%	83%	67%	155	775	1,245,900	275,300	137,650	22%	01/2026	01/2031
פעמונית 10,12,14	תל אביב	תמ"א 38/1	50%	50%	100%	67%	24	15	44,000	15,900	7,950	36%	02/2025	03/2027
קהילת קנדה 41,43,45	תל אביב	תמ"א 38/1	50%	50%	86%	67%	24	15	41,600	11,500	5,750	28%	04/2025	01/2028
משה שרת 41, 43, 45	טירת הכרמל	בינוי פינוי	50%	100%	92%	67%	48	268 [41]	506,200	105,600	52,800	21%	02/2026	03/2029
גד מכנס 25, 27, 29, 31	נתניה	פינוי בינוי	50%	50%	82%	67%	66	126 יח"ד, 78 חדרי מלון וכ-575 מ"ר מסחר	441,500	64,100	32,050	15%	04/2027	04/2030
דרך הבנים 1-8 (מתחם אגד)	פרדס חנה	פינוי בינוי	50%	100%	87%	67%	168	342	785,200	201,300	100,650	26%	01/2028	04/2030
רחוב גבע 29-36 (מתחם קנדי)	פרדס חנה כרכור	פינוי בינוי	50%	100%	93%	67%	100	290 יח"ד וכ-400 מ"ר מסחר	626,300	180,600	90,300	29%	01/2028	04/2030
בזל 41	תל אביב	תמ"א 38/2	50%	50%	85%	67%	15	9	51,100	11,700	5,850	23%	02/2026	02/2028
שטרוק 13	תל אביב	תמ"א 38/2	50%	50%	86%	67%	13	11	52,700	11,800	5,900	22%	02/2026	02/2028
גלעינית 1	תל אביב	תמ"א 38/2	50%	50%	68%	67%	33	29	84,800	19,800	9,900	23%	02/2026	02/2028
גלעינית 5	תל אביב	תמ"א 38/2	50%	50%	78%	67%	32	40	119,700	33,600	16,800	28%	02/2026	02/2028
גולומב 2	הרצליה	תמ"א 38/2	50%	50%	67%	67%	12	15	67,700	16,700	8,350	25%	02/2026	02/2028

[40] לפרטים אודות הסטאטוס התכנוני של הפרויקטים ראה סעיף 6.6.5.6 להלן.

[41] הפרויקט עתיד לכלול גם שטחי מסחר, משרדים ומעון יום. לפרטים, ראו סעיף 6.6.5.6להלן.

שם הפרויקט	מיקום	סוג הפרויקט	חלק החברה האפקטיבי בפרויקט	חלק החברה בשליטה בחברות הפרויקט	סטטוס הסכמי של הפרויקט		מספר דירות קיימות	מספר יח״ד המיועדות למכירה	סה״כ הכנסות צפויות (לא כולל עלויות בניה לטובת הבעלים) (100%) (אלפי ש״ח)	סה״כ רווח גולמי צפוי מהפרויקט (100%) (אלפי ש״ח)	סה״כ רווח גולמי צפוי מהפרויקט (חלק החברה האפקטיבי) אלפי ש״ח)	אחוז רווח גולמי צפוי מהפרויקט	מועד תחילת בניה צפוי (רבעון)	מועד סיום בניה צפוי (רבעון)
					שיעור הדיירים שחתמו על ההסכם מתוך סך הדיירים	שיעור הסכמה נדרש להתחלת הפרויקט								
אצ״ל 9-7	טירת הכרמל	תמ״א 38/1	50%	100%	100%	67%	32	27	49,200	15,800	7,900	32%	04/2025	02/2028
י.ל פרץ 4א׳ אהבת ציון 7	קריית ים	תמ״א 38/1	50%	100%	84%	67%	32	26	35,100	9,200	4,600	26%	01/2026	01/2029
אהבת ציון 5	קריית ים	תמ״א 38/1	50%	100%	87%	67%	16	14	20,000	6,000	3,000	30%	01/2026	01/2029
קדיש לוז 31-27	קריית מוצקין	תמ״א 38/1	50%	100%	87%	67%	24	22	29,700	7,800	3,900	26%	01/2026	01/2029
קדיש לוז 63 - 59	קריית מוצקין	תמ״א 38/1	50%	100%	75%	67%	24	22	29,700	8,200	4,100	28%	01/2026	01/2029
חשמונאים 28	קרית מוצקין	תמ״א 38/1	50%	100%	81%	67%	32	31	42,300	10,500	5,250	25%	01/2026	01/2029
אצ״ל 36-32	טירת הכרמל	תמ״א 38/2	50%	100%	80%	80%	24	70	107,200	26,500	13,250	25%	01/2026	01/2029
קורצ׳אק 8-4	קריית מוצקין	תמ״א 38/1	50%	100%	70%	67%	36	41	58,600	18,100	9,050	31%	01/2026	03/2029
שז״ר 33	קריית ים	תמ״א 38/1	50%	100%	100%	67%	16	14	20,900	7,400	3,700	35%	01/2026	01/2029
מוריה 101	חיפה	תמ״א 38/1	50%	100%	88%	67%	9	8	19,000	6,300	3,150	33%	01/2026	01/2028
דרך למרחב	פרדס חנה	פינוי בינוי	35%	35%	72%	67%	100	401 יח״ד וכ-2500 מ״ר מסחר	885,700	234,600	82,110	26%	01/2028	02/2031
הגיבורים 58-56	חדרה	פינוי בינוי	70%	70%	69%	70%	32	113 יח״ד 300 מ״ר מסחר	298,900	67,900	47,530	23%	01/2028	01/2031
שי עגנון 10-8	נהריה	תמ״א 38/2	50%	100%	83%	67%	24	70	139,900	30,200	15,100	22%	02/2026	04/2028
סאלד 15-13	נהריה	תמ״א 38/2	50%	100%	100%	67%	19	69	131,900	28,200	14,100	21%	02/2026	04/2028
הבנים 7-3	חולון	פינוי בינוי	50%	100%	100%	67%	18	60	128,500	28,500	14,250	22%	02/2027	04/2029
מתחם גיורא	טירת הכרמל	פינוי בינוי	50%	100%	74%	67%	200	1,218	1,642,000	322,100	161,050	20%	03/2027	03/2032
שרת 45 - טרומפלדור 38	נתניה	פינוי בינוי	49%	49%	71%	67%	42	97	274,900	66,600	32,634	24%	03/2027	04/2029
שד׳ בנימין 26-24	נתניה	פינוי בינוי	49%	49%	70%	67%	35	79 יח״ד 450 מ״ר מסחר	244,900	59,300	29,057	24%	03/2027	04/2029

שם הפרויקט	מיקום	סוג הפרויקט	חלק החברה האפקטיבי בפרויקט	חלק החברה בשליטה בחברות הפרויקט	סטטוס הסכמי של הפרויקט		מספר דירות קיימות	מספר יח"ד המיועדות למכירה	סה"כ הכנסות צפויות (לא כולל עלויות בניה לטובת הבעלים) (100%) (אלפי ש"ח)	סה"כ רווח גולמי צפוי מהפרויקט (100%) (אלפי ש"ח)	סה"כ רווח גולמי צפוי מהפרויקט (חלק החברה האפקטיבי) אלפי ש"ח	אחוז רווח גולמי צפוי מהפרויקט	מועד תחילת בניה צפוי (רבעון)	מועד סיום בניה צפוי (רבעון)
					שיעור הדיירים שחתמו על ההסכם מתוך סך הדיירים	שיעור הסכמה נדרש להתחלת הפרויקט								
המתמיד 3-5	נתניה	פינוי בינוי	49%	49%	70%	67%	28	65	201,500	22,100	10,829	11%	02/2027	03/2029
מתחם אבושדיד	נתניה	פינוי בינוי	49%	49%	74%	67%	72	144	413,000	93,400	45,766	23%	01/2027	04/2029
ברודצקי בנימין	נתניה	פינוי בינוי	49%	[42]---	82%	67%	165	372	993,900	221,900	108,731	22%	01/2028	02/2031
בן צבי הארי	נתניה	פינוי בינוי	49%	[42]---	95%	67%	60	150 יח"ד 637 מ"ר מסחר	407,300	97,800	47,922	24%	01/2027	01/2030
בן יהודה נגב	נתניה	פינוי בינוי	49%	[42]---	82%	67%	41	74	271,300	63,700	31,213	23%	02/2028	02/2031
גורדון ויצמן ששת הימים	נתניה	פינוי בינוי	49%	[42]---	85%	67%	73	160	395,900	93,300	45,717	24%	04/2027	03/2030
נורוק טהון	נתניה	פינוי בינוי	40%	[42]---	94%	67%	128	260 יח"ד 2,800- מ"ר מסחר ומשרדים	767,730	179,150	71,660	23%	03/2026	04/2029

[42] הבעלות בפרויקטים נרכשה על ידי החברה במסגרת הסכם Joint Ventur.

פרויקטי התחדשות עירונית ליום 31 בדצמבר 2024 אשר טרם עברו את רף החתימות הנדרש

הפרויקט	מיקום	סוג הפרויקט	חלק החברה האפקטיבי בפרויקט	אחוז החתימות למועד הדוח	אחוז החתימות הדרושות	מספר יחידות הבעלים	מספר יח"ד נוספות לשיווק	מועד תחילת ביצוע משוער (רבעון)
מרזוק	קרית אתא	פינוי בינוי	50%	48%	67%	113	565	04/2028
יעל 43 ו-30	נשר	פינוי בינוי	50%	30%	67%	34	172	04/2028
רוטשילד /רינה	חיפה	פינוי בינוי	50%	50%	67%	72	221	04/2028
הנרייטה סאלד	קרית ים	פינוי בינוי	50%	22%	67%	180	810	04/2028
הרב קוק-בורוכוב-שלמה המלך	נתניה	פינוי בינוי	50%	22%	67%	96	202 יח"ד 837 מ"ר מסחר	03/2026
גורדון וייצמן	נתניה	פינוי בינוי	50%	40%	67%	65 יח"ד 815 מ"ר מסחר	131 יח"ד 700 מ"ר מסחר	04/2027
הבעל שם טוב	אשקלון	פינוי בינוי	50%	54%	67%	60	360	04/2028
בן גוריון	בת ים	פינוי בינוי	70%	57%	67%	76 יח"ד 860 מ"ר מסחר	122 יח"ד 2400 מ"ר מסחר	04/2028
ביאליק 3,5,7	חדרה	פינוי בינוי	70%	60%	67%	29	183 יח"ד 300 מ"ר מסחר	02/2027
גזית-הנציב	חדרה	פינוי בינוי	70%	55%	67%	176	704 יח"ד 9100 מ"ר מסחר ותעסוקה	03/2028
השקמה-בית אליעזר	חדרה	תמ"א 38/2	70%	62%	67%	8	64	04/2027
הר ציון הגליל	נתניה	פינוי בינוי	100%	51%	67%	38	120	03/2028

יודגש, כי הערכות החברה דלעיל, בין היתר, היקפי הפרויקטים, מועדי התחלה וסיום הבנייה של הפרויקטים, הכנסות ועלויות צפויות, הרווח הגולמי הצפוי בפרויקטים ושיעורו (לרבות ניתוחו וההנחות הכלולות בו), יתרת העודפים הצפויים בפרויקטים, סטאטוס תכנוני קיים ומתוכנן וצפי להשלמתם (ביחס לפרויקטים בהקמה שיש בהם שינוי בזכויות, פרויקטים בתכנון, עתודות קרקע ופרויקטי התחדשות עירונית) עלויות פינוי דיירים (ביחס לפרויקטי התחדשות עירונית) הינם 'מידע צופה פני עתיד' (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968), המתבסס על ניסיונה של החברה ושותפיה לפרויקטים השונים ועל מימוש מלא של המלאי במחירים התואמים את המכירות בפועל או את מחירי השוק נכון למועד הדוח. פרמטרים אלה תלויים במידה רבה בשיתוף פעולה בין השותפים, בהחלטות שיתקבלו במהלך הקמת הפרויקטים ובהעמדת ההון העצמי הנדרש מהם (ובכלל זה מהחברה) על פי ההסכמים שנחתמו; בגורמים חיצוניים, כגון קבלת ההיתרים הנדרשים לצורך ביצועם של הפרויקטים (הן בעצם קבלתם והן בעצם קבלתם במועד שנחזה לכך על ידי החברה ושותפיה לפרויקטים), בעמידת החברה בדרישות הרשויות השונות בקשר עם אישור תוכניות ייעוד הקרקע לרבות קבלת ההיתרים הרלבנטיים על ידם; בהחתמה של הדיירים בפרויקטי התחדשות עירונית ו/או קומבינציה על ההסכמים הנדרשים בהתאם לרף הקבוע בכל אחד מההסכמים הנ"ל ובהתקיימות יתר התנאים המתלים לכניסתם של ההסכמים לתוקף; בהתקשרות עם גופים מממנים לקבלת מימון לליווי הפרויקטים (ביחס לפרויקטים שטרם נחתם לגביהם הסכם כאמור); בעלויות הקמה ומימון בפועל במועד התהוותן (אשר עשוי לחול בהם שינוי למול העלויות שנחזו על ידי החברה, לרבות שינוי מהותי); בכך שלא תחול מניעה ו/או עיכוב בבניית הפרויקטים מכל סיבה שהיא לרבות עקב מחסור בחומרי גלם ו/או כוח אדם ו/או נושאים סביבתיים ו/או הליכים משפטיים וכו'; בשמירת רמות מחירי המכירה השוררים כיום בשוק הנדל"ן (בהם עשוי לחול שינוי, לרבות שינוי מהותי, בין היתר לאור תמורות בסביבה הכלכלית בה פועלת החברה ובין היתר לאור שינויים תכופים ברגולציית המיסוי) - ואין וודאות שכך יהיה מצב הדברים בפועל. גורמים אלה עשויים לשנות באופן משמעותי את הערכות החברה המפורטות לעיל. להערכת החברה, נכון למועד זה, הגורמים העיקריים העשוי להביא לכך שהמידע צופה פני עתיד לא יתממש הינו כי בניית הפרויקטים לא תתאפשר או תתעכב מסיבות שונות כגון אי עמידת החברה בדרישות הרשויות לשינוי היעוד המוצע ו/או התב"ע הקיימת ו/או לקבלת ההיתרים ו/או אי קבלת היתרים מתאימים לפרויקטים או קבלתם במועד המאוחר מזה שנחזה על ידי החברה; עמידת רוכשי יחה"ד ו/או השטחים האחרים לשיווק בהתחייבויותיהם; הרעה בסביבה הכלכלית לרבות שינויים בסביבת הריבית והאינפלציה אשר תשפיע לרעה על סביבת המחירים בה פועלת החברה באופן שיביא לקיטון ברווח הגולמי שצוין על ידי החברה לעיל וכן מהתממשות חלק מגורמי הסיכון הרלוונטיים המפורטים בסעיפים 6.6.19 ו- 6.19 להלן. לפיכך, אין כל ודאות כי המידע שלעיל יתממש והוא יכול להיות שונה אף באופן מהותי, מהאמור לעיל.

6.6.1. **<u>מידע כללי על תחום הפעילות</u>**

6.6.1.1. **<u>מבנה תחום הפעילות והשינויים החלים בו</u>**

פעילות החברה בתחום הנדל"ן היזמי החלה בשנת 2002. כיום, פעילות החברה כוללת בעיקר ייזום, תכנון, הקמה, ביצוע ושיווק של פרויקטים למגורים בהיקפים גדולים, בשוק החופשי ובמתכונת של 'מחיר למשתכן' והתחדשות עירונית.

נכון למועד הדוח, תחום הנדל"ן היזמי מאופיין בעיקר בייזום פרויקטים למגורים, לרבות פרויקטים של תכנית "דירה בהנחה" ('מחיר למשתכן', 'מחיר מטרה', 'מחיר מופחת') ופרויקטים למגורים המיועדים לשיווק בשוק חופשי.

החברה הינה חברה יזמית אשר עוסקת בכל שרשרת הערך של תחום הנדל"ן היזמי למגורים החל מאיתור הפרויקט, תכנון הפרויקט, בניה עצמית של הפרויקטים[43] וניהול הפרויקט מתחילתו ועד מסירתו לרוכשים דבר המקנה לה יתרון משמעותי אל מול מתחריה.

<u>נדל"ן יזמי – כללי</u>

תחום הנדל"ן היזמי למגורים כולל איתור ורכישה של מקרקעין, תכנון, השבחה ופיתוח של המקרקעין, בניית הפרויקט על המקרקעין וכן שיווק יחידות הדיור במקרקעין. נכון למועד הדוח, הקבוצה פועלת בכל רחבי הארץ לרבות נהריה, עכו, קריות, צפת, כנרת-חוף גולן, מגידו, חיפה, טירת הכרמל, זכרון יעקב, פרדס חנה-כרכור, אור עקיבא, קיסריה, חדרה, עמק חפר, כפר יונה, כפר סבא, נתניה, הרצליה, תל-אביב, יהוד, רמלה, לוד, בית-שמש, בני-עייש, גדרה, יבנה, אשדוד, ראשון לציון, קרית גת ואילת.

תחום הנדל"ן היזמי, כמו גם תחומים אחרים, מושפע מהמצב המאקרו כלכלי, מהמצב הביטחוני, ממדיניות הממשלה, מעלויות לא מבוטלות אשר עשויות לנבוע מהליכי תכנון שונים (לרבות שינוי יעוד), רמת ההיצע והביקוש וכדומה. בנוסף, תחום הנדל"ן היזמי מושפע ממלחת חרבות וברזל והשלכותיה. לפרטים נוספים אודות המצב המאקרו כלכלי בישראל ראה סעיף 6.5 לעיל.

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

תחום הנדל"ן היזמי מאופיין במספר שלבים אשר לעיתים שלובים זה בזה ומבוצעים על ידי היזם במקביל והכוללים: איתור קרקעות פוטנציאליות ורכישתן בהתאם לכדאיות הכלכלית הטמונה בהן וכן התקשרות עם גוף מממן לרכישת הקרקע; השבחת הקרקעות בדרך של שינוי יעוד הקרקע ליעוד הרלוונטי לפרויקט וכן קידום הליכים תכנוניים לקבלת ההיתרים והרישיונות הדרושים להקמת הפרויקט על המקרקעין לרבות הגדלת היקף זכויות הבנייה הקיימות על המקרקעין. לעניין זה יצוין כי לעיתים תהליכי התכנון ובעיקר שינוי יעוד הקרקע הינם תהליכים העשויים להימשך מספר שנים והכרוכים בתשומות ניהוליות רבות ובעלויות אשר לעיתים הינן לא מבוטלות; התקשרות עם ספקים ויועצים שונים לצורך הקמת הפרויקט לרבות התקשרות עם קבלן מבצע ראשי (יצוין, כי הפרויקטים של החברה מבוצעים בביצוע עצמי על ידי הקבוצה, שלה חברות ביצוע כמפורט בסעיף 6.6.1.4 להלן, למעט פרויקטים שהחברה יוזמת באילת, הפרויקטים המוקדמים על ידי השותפים נידם, ע.א. חפר נכסים, גרניט וגאיה, המבוצעים על ידי קבלנים חיצוניים); התקשרות עם גוף מממן לליווי בניית הפרויקט; ושיווק היחידות ו/או שטחים בפרויקט לרוכשים פוטנציאליים.

הרעה בסביבה הכלכלית בישראל עשויה להשפיע לרעה על תחומים רבים במשק הישראלי לרבות תחום הנדל"ן היזמי באופן שעשוי לבוא לידי ביטוי, בין היתר, בהקשחת תנאי המימון לרכישה ולליווי פרויקט, בירידת מחירי המכירה של נכסים, בירידה בביקושים לנכסים, בירידה בזמינות למשכנתאות – דבר העשוי לפגוע ביעדיה ובתוצאותיה העסקיות של החברה. לפרטים אודות שינויים בתחום הפעילות ראה סעיף 6.6.1.1 וסעיף 6.5 לעיל.

<u>פרויקטי 'מחיר למשתכן', 'מחיר מטרה' ו-'דיור במחיר מופחת'</u>

במסגרת תוכנית "מחיר למשתכן", "דיור במחיר מופחת" (בשמותיהם הקודמים) וכיום "מחיר מטרה" (להלן יחד: "**התוכנית**"), מזמינה המדינה יזמים להתחרות במכרז למכירת דירות במחיר הנמוך ביותר לכל מ"ר, בתמורה לסבסוד מהותי של מחיר הקרקע (עד 80% הנחה על מחיר הקרקע), מתוך מטרה להגדיל את ההיצע ולהוריד את מחיר השוק (כאשר המחיר הסופי של הדירות המשווקות במסגרת תוכנית זו אמור לגלם הנחה בת עשרות אחוזים ממחירי השוק של אותן דירות). זאת, בנוסף למטרת התכנית שהינה לאפשר למשפחות אשר אין בבעלותן דירה וכן לרוכשים פוטנציאלים נוספים אשר עונים לתנאי הסף של התוכנית לרכוש דירה במחירים ברי השגה. בנוסף, במסגרת התכנית

[43] יוער כי בחלק מהפרויקטים עם שותפים של החברה, השותפים צפויים לקחת חלק בניהול ההקמה של הפרויקט.

זכאים הזוכים להטבות בנטילת מימון לצורך ביצוע הרכישה (משכנתא), בשיעור אשר יכול לעלות על השיעור המקסימאלי שנקבע לעניין זה על ידי בנק ישראל (עד 90%).

בהתאם לחוברת המכרז, משרד הבינוי והשיכון (להלן: "**משרד הבינוי**") קובע מפרט בניה מחייב (אשר מתעדכן מעת לעת והינו חל על היזם בהתאם למועד זכייתו במכרז) ליחידות הדיור שישווקו במסגרת הפרויקט (ולא ניתן לחרוג מהמפרט האמור גם אם הרוכש מסכים לכך) כאשר כל הדירות המשווקות במסגרת הפרויקט ישווקו לזכאים שזכו בהגרלה שערך משרד הבינוי ביחס לפרויקט הספציפי (להלן: "**הזכאים**"). הפרויקט כולל גם יחידות דיור אשר ישווקו על ידי היזם בשוק החופשי (היינו, לעיתים מרבית יחה"ד ישווקו לזכאים כאמור (בדר"כ 80%) וחלק קטן מיחה"ד ישווקו על ידי היזם בשוק החופשי (בדר"כ 20%). ישנם פרויקטים שהחלוקה בין שיווק לזכאים לשיווק לשוק החופשי הייתה כ-50% כ"א). בנוסף, ככל ובחלוף תקופה מסוימת (בדר"כ 12 חודשים ממועד ההגרלה הראשונה) לא נרכשו מלוא יחה"ד על ידי הזכאים, יתרת הדירות שנותרו לשיווק במסגרת יחידות הדיור של מחיר למשתכן ישווקו למשפרי דיור באותם תנאים.

בדר"כ היזם אשר הוכרז כזוכה בפרויקט, פועל לקבלת כל האישורים וההיתרים הנדרשים על פי דין לבניית הפרויקט. רשימת הזכאים מועברת ליזם על ידי משרד הבינוי ובסמוך לקבלת היתר בניה, היזם יוצר קשר עם הזכאים ומעדכן אותם בכנס דיגיטלי אודות השלבים בדרך לרכישת הדירה והזכאים מוזמנים לכנס בחירת דירות וחתימת הסכם שעורך היזם בקשר עם הפרויקט הרלוונטי ובו מקבלים הזכאים את כל המידע הנדרש להם בקשר עם הפרויקט לרבות הסכם מכר, מפרטים, תרשמי דירה וכדומה.

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

לאחר יום העיון, מוזמנים הזכאים לימי בחירת דירה, בהתאם לסדר זכייתם. חתימה על חוזה המכר נעשית עד 45 ימים ממועד בחירת הדירה. במהלך הפגישה האמורה, הזכאי רשאי לבחור דירה או לוותר על זכותו וככל שהחליט לבחור דירה הוא מפקיד שיק בטחון (בסך של 2,000 ש"ח) אשר מוחזר לזכאי במועד החתימה על הסכם המכר. במקרה של ביטול הזכייה ו/או ביטול חוזה המכר, רשאי היזם לחלט סכום זה.

המחיר למ"ר בפרויקטים הינו כאמור קבוע ונקבע במכרז שבו זכה היזם. המחיר לדירה בפרויקט הינו מכפלת המחיר למ"ר בשטח הדירה (לרבות שטחים יחסיים בגין מרפסת/מחסן/חניה, ככל שקיימים) בצירוף הפרשי הצמדה למדד תשומות הבניה החל ממועד הזכיה במכרז או קבלת היתר הבניה[44] (כתלות במועד הזכיה במכרז). מועדי התשלום של הזכאים נקבעים בהתאם להנחיות משרד הבינוי וחברת הבקרה, כאשר במועד חתימת הסכם המכר הזכאי ישלם עד 7% ממחיר הדירה, ככל ובמועד חתימת הסכם המכר טרם ניתן היתר בניה, התשלום השני יבוצע תוך 45 ימים ממועד קבלת היתר הבניה ובאמצעות פנקס שוברים. יתר התשלומים נקבעים בפריסה שווה של תשלומים עד 90%, ויתרת התמורה, בשיעור של 10% תשולם עם קבלת טופס 4 ומסירת החזקה בדירה לזכאי. יצוין, כי בכפוף לאישור היזם, הזכאי רשאי להקדים תשלומים.

נכון למועד הדוח, לחברה 33 פרויקטים במסגרת תוכנית מחיר למשתכן (בשלבים שונים), הכוללים (כולל דירות שוק חופשי) כ-7,630 יחידות דיור (100%), מתוכן חלק החברה הוא כ-6,760 יח"ד[45].

לעניין זה יצוין, כי נכון למועד הדוח, תוכנית "מחיר למשתכן" הסתיימה ותחתיה קיימת התכנית "מחיר מופחת" (להלן: "**מחיר מופחת**") לפיה היזם במסגרת השתתפותו במכרז, בנוסף למחיר למ"ר שעל היזם להציע מחויב גם למחיר מינימום בגין הקרקע ולעיתים על מנת להגדיל את סיכויי זכייתו במכרז, היזם מציע מחיר הגבוה ממחיר המינימום בגין הקרקע.

---

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

[45] כולל עסקאות שנחתמו וטרם הושלמו למועד אישור הדוח.

כיום, מקדמת הממשלה מכרזים שונים תחת תכנית 'דירה בהנחה' (להלן: "**דירה בהנחה**"), המציעה דיור במחיר מופחת במסלולי מחיר למשתכן, מחיר מטרה, מחיר מופחת ו-דירה להשכיר.

האמור לעיל, בדבר הערכות החברה הינו מידע צופה פני עתיד המבוסס על ניסיון החברה והמידע הקיים לה נכון למועד הדוח והינו עלול להשתנות ממכלול גורמים אשר מפורטים בפסקת "מידע צופה פני עתיד" שלאחר סעיף 6.6.5.8 להלן.

<u>הסכם חכירה עם רמ"י - תכניות 'דירה בהנחה' לסוגיהן</u>

לאחר זכייה במכרז 'דירה בהנחה' (תכנית מחיר למשתכן, תכנית 'מחיר מופחת', תכנית 'מחיר מטרה') מתקשר היזם הזוכה במכרז (להלן בסעיף זה: "**היזם**") עם רמ"י בהסכם חכירה ובחוזה פיתוח תשתיות עם הרשות המקומית הרלוונטית, בתמורה לתשלום דמי חכירה לרמ"י ותשלום דמי פיתוח לרשות בסכומים הקבועים בהסכם, וכן מתקשרת בחוזה בנייה עם משרד השיכון ובינוי (להלן: "**מסמכי המכרז**").

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

א. היזם מתחייב לעמוד בלוח זמנים להתקדמות שלבי הבנייה ובמועד אחרון להשלמת הבנייה, שהינו, לרוב, תוך 4-3 שנים ממועד מסירת החזקה במגרש.
ב. היזם מתחייב לשאת בהוצאות הפיתוח של התשתיות במקרקעין על ידי הרשות המקומית.
ג. היזם מעמיד ערבויות ביצוע וערבויות נזקים בסכומים הקבועים במסמכי המכרז, אשר תוקטנה בהתאם להתקדמות עבודות הבנייה.
ד. נקבע יחס התמהיל של יחידות דירות במתכונת של מחיר למשתכן או 'מחיר מופחת' אל מול שוק חופשי במסגרת תנאי המכרז. לרוב, התמהיל שנקבע הינו ששיעור הדירות בשוק החופשי בבניין מסוים לא יעלה על 1.25 משיעור הדירות בשוק החופשי בכלל הפרויקט. במקרים בהם היחס בבניין מסוים יעלה על 1.25 משיעור הדירות בשוק החופשי בכלל הפרויקט, יידרש אישור של משרד הבינוי והשיכון לשינוי המבוקש. בכל מקרה לא תאושר סטייה העולה על 50% מיחס התמהיל שנקבע בתנאי המכרז.
ה. נקבע תמהיל ביחס ל'דירות קטנות', כך ש-25% מכלל כמות יח"ד בתחום התכנית תהיינה יחידות דיור קטנות, כהגדרת המונח במסמכי המכרז, וכך שלא תותר הקמת בניינים שלמעלה מ-30% מיחידות הדיור בהם הם יח"ד קטנות.
ו. מחיר דירה במתכונת 'מחיר למשתכן' ומחיר מ"ר בנוי בתכנית 'מחיר מופחת' לא יעלה על המחיר בהצעה הזוכה במכרז, לפי מנגנון החישוב שנקבע בתנאי המכרז.
ז. דירת מחיר למשתכן ו'מחיר מופחת' תיבנה בהתאם למפרט שלא יפחת מהמפרט המחייב לפי תנאי המכרז. המגבלה האמורה אינה חלה ביחס לדירות בשוק חופשי.
ח. שינוי שליטה ביזם עקב מכירה לאחר, שינוי מבנה או מיזוג, וכן המחאה או מכירה של זכויות היזם במסמכי המכרז או המניות בחברת הפרויקט תיעשה בכפוף להסכמת משרד השיכון, ולכך שהיזם עמד בהוראות המכרז לרבות עמידה בכל התשלומים על פיו ונחתם חוזה חכירה, בניה ופיתוח.
ט. בהתאם להסכמים, היזם ישא באחריות בגין נזקי רכוש וגוף שיגרמו במהלך עבודות ההקמה. בנוסף, ההסכמים כוללים הוראות בדבר פוליסת ביטוח שירכוש היזם.
י. על היזם לקבוע הוראות שונות בחוזה המכר עם הרוכש, וביניהן כי הרוכש לא יוכל למכור את הדירה לצד שלישי במשך 5 שנים ממועד קבלת טופס 4 או 7 שנים ממועד הזכייה בהגרלה, לפי המוקדם מביניהם.
יא. אי עמידה בהתחייבויות היזם עשויה להקים עילה לביטול חוזה החכירה וחוזה הבנייה על ידי רמ"י ו/או משרד הבינוי, חילוט הערבויות ותשלום פיצויים מוסכמים בסכומים הקבועים במסמכי המכרז בהתאם לסוג ההפרה.

<u>פינוי בינוי – כללי:</u>

פרויקט פינוי בינוי הינו פרויקט במסגרתו מוכרז שטח קרקע עליו קיימים מבני מגורים ישנים

(לעיתים באזורים בדרוג סוציו אקונומי נמוך), שלעיתים כוללים גם יעודים נוספים, אשר נהרסים ותחתם נבנים בנייני מגורים חדשים לרבות בעירוב שימושים. הסמכות להכריז על מתחם כמתחם פינוי בינוי נתונה בידי מנהל הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית (להלן: "**הרשות הממשלתית**").

תחום הפינוי בינוי מוסדר באמצעות מספר חוקים, בין היתר באמצעות חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, התשע"ו-2016, חוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי בינוי, תשס"ו-2006) (להלן: "**חוק פינוי בינוי**"), חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963, חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, חוק המקרקעין, התשכ"ט-1969, חוק התחדשות עירונית (הסכמים לארגון עסקאות), תשע"ז-2017 וכיוב'.

פרויקט פינוי בינוי (וגם פרויקט עיבוי בינוי) יכול להתקיים באחד משני מסלולים, כמפורט בהוראות חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, תשע"ו – 2016:

האחד, הינו **<u>מסלול רשויות מקומיות</u>** – במסלול הרשויות המקומיות הכרזת המתחם תעשה לבקשת הרשות המקומית או מיוזמתו של מנהל הרשות בהסכמת הרשות המקומית וזאת בהינתן שבמתחם ישנו מספר מינימלי של יחידות לפינוי והריסה כקבוע בדין, כלומר 24 יחידות לפחות וכן מוצעת לגבי השטח תכנית (תכנון ראשוני) לפינוי לשם בינוי או לשם עיבוי הבנייה, שכולל לכל הפחות מכפלה של מספר היחידות הקיימות או 70 יחידות, לפי הגבוה מביניהם.

השני, הינו **<u>מסלול מיסוי</u>** – לפי מסלול זה, מנהל הרשות מכריז על מתחם כמתחם פינוי בינוי לבקשת היזם בהסכמת הרשות המקומית הנוגעת בדבר ועל פי כללים שקבע שר האוצר. בדומה למסלול רשויות, גם במסלול זה נדרש מספר יחידות קיימות מינימלי במתחם תכנון ראשוני לפינוי ובינוי, כלומר 24 יחידות לפחות ויש תכנון ראשוני. הכרזה לפי פסקה זו תינתן רק לאחר התייעצות עם מנהל רשות המיסים בדבר התקיימות התנאים הקבועים לפי פסקה זו. לעניין מסלול מיסוי זה, יצוין שלפי הוראות סעיף 4 (ד), מנהל הרשות רשאי להכריז על מתחם כפינוי בינוי, גם על שטח שיש בו 12 יחידות לפחות ובלבד שהן כלולות בתכנית לפינוי בינוי שהופקדה, הכוללת 24 יחידות לפחות (להלן: "**השטח המתוכנן**") ויראו כמתחם אחד את כל השטחים שהוכרז עליהם כמתחם פינוי ובינוי שהם חלק מהשטח המתוכנן.

במסגרת הכרזת מתחם כמתחם פינוי בינוי, היזם והבעלים זכאים להקלות מס בהיטל השבחה בתנאים מסוימים.

כמו כן, במסגרת הכרזת מתחם כמתחם פינוי בינוי, היזם והבעלים יהיו זכאים להטבות במס שבח; הטבות במס רכישה של בעלי הדירות הקיימות ואפשרות לדחיית המועד הקובע לחבות במס; ופטור ממע"מ על שירותי הבנייה ומכירת הדירות החדשות לבעלים והכל בכפוף להתקיימות התנאים הקבועים בדין ולרבות לפי הוראות חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג - 1963.

במסגרת הפרויקט, הדיירים הקיימים זכאים, בתמורה למכירת מלוא זכויותיהם בקרקע, לקבלת דירה חדשה ומורחבת בבניין חדש ו/או בניינים חדשים. לצורך הריסת הבניינים הקיימים ובניית הבניינים החדשים תחתם, הדיירים מפנים את דירותיהם למשך כל תקופת ביצוע העבודות למעט בפרויקטים של בינוי-פינוי, שבמסגרתם הדיירים עוברים ישירות מדירתם לבניין חדש שבנה היזם במתחם בסמוך לדירתם הקיימת. בפרויקטים של פינוי-בינוי הדיירים זכאים לקבלת דמי שכירות למשך כל תקופת הבנייה, ממועד פינוי דירתם הקיימת ועד לקבלת הדירה החדשה.

<u>הליך התקשרות עם בעלי זכויות בפרויקטים מסוג פינוי בינוי, לאור תקנות פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי) (כינוס בעלי הדירות ומסמך עיקרי הצעה, התשפ"ב-2022 (להלן: "תקנות פינוי בינוי").</u>

סעיף 1א (א) לחוק פינוי בינוי קובע כי לפני חתימה על עסקת פינוי ובינוי ראשונה, עם בעל דירה בבית משותף יקיים היזם כינוס משותף לבעלי הדירות ובמהלכו יציג את העסקה המוצעת על ידו והכל בהתאם להוראות הכלולות בחוק פינוי בינוי.

כמו כן, מחייב סעיף 1א (ב) לחוק פינוי בינוי, כי לא יאוחר משבועיים לפני חתימת עסקה ראשונה, ימסור היזם לכל בעלי הדירות מסמך המפרט את עיקרי ההצעה, אשר תוכנו וצורתו יכללו, לכל הפחות את האמור בסעיף 4 (4) לתקנות פינוי בינוי (להלן: "**מסמך עיקרי ההצעה**").

עוד מחויב היזם להודיע על חתימת עסקה ראשונה בבית המשותף לכל בעלי הדירות. התקנות

מפרטות את ההוראות בנוגע לאופן ביצוע הכינוס וההודעה עליו, תוכנו של מסמך עיקרי הצעה, צורתו ואופן מסירתו וכן על אופן מסירת הודעה על חתימת עסקה ראשונה.

<u>הקלות בתחום המיסוי – הן ביחס לפרויקטי התחדשות עירונית והן ביחס לפרויקטים יזמיים</u>:

1. "**<u>מס מטרו</u>**" – חוק ההסדרים קבע הסדרים שונים לקידום מיזם מערכת מטרופולין גוש דן, בין היתר נקבע כי בגין תוכניות המוסיפות זכויות בניה בהיקף העולה על 10% מזכויות הבניה הקיימות, ולכל הפחות 1,500 מ"ר החלות ב"מתחמי ההשפעה"[46], וכן תוכניות שמעל 80% משטחן נמצא במתחמי ההשפעה, ולמעט תכנית משביחה במתחם פינוי בינוי, ישלמו בעלי המקרקעין היטל השבחה בשיעור של 40% לקופת הוועדה המקומית, חלף שיעור של 50% הנהוג כיום. לתשלום האמור יתווסף מס השבחה ייעודי בשיעור של 35% מההשבחה שישולם לאוצר המדינה. קרי, בסה"כ ישולם 75% מן ההשבחה.

2. "**<u>שכירות מוסדית – הסמכה של ועדה מקומית להוסיף זכויות בניה למטרת דיור בהישג יד</u>**" – נוסף על כך, חוק ההסדרים הגדיל את שיעור את השטח המותר לבניה במגרש המיועד למגורים אשר בסמכות הועדה המקומית לאשר לשיעור של 50% חלף שיעור של 20%, וזאת גם על מקרקעין בבעלות פרטית[47]. בתוך כך, חוק ההסדרים המסמיך ועדות מקומיות עצמאיות לאשר תוכניות הכוללות: (א) הגדלת השטח הכולל המותר לבניה למגורים, בהיקף שלא יגדל מ-200% ובלבד, כי נקבע בתוכנית כי יחולו על המקרקעין הוראות התוספת השישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 (להלן: "חוק התכנון והבניה") בעניין "דיור בהישג יד"; (2) הוספת שימושי מגורים למגרש בייעוד תעסוקה או למסחר[48] בהיקף שלא יעלה על 100% מהשטח הכולל המותר לבניה, ובלבד שיחולו עליה הוראות התוספת השישית וכן הוראת סעיף 63ג לחוק התכנון והבניה. סעיף 63ג לחוק התכנון והבניה קובע בין היתר, כי בתוכנית שהסעיף חל עליה, לפחות 25% מסך היחידות בתוכנית ו-20% מהשטח הכולל המותר לבניית יחידות הדיור, ייועדו ליחידות דיור להשכרה במחיר מופחת.

<u>תמ"א 38 – כללי</u>:

ביום 18 במאי 2005 נכנסה לתוקף תכנית מתאר ארצית 38 לחיזוק מבנים קיימים מפני רעידות אדמה (לעיל ולהלן: "**תמ"א 38**") שנועדה לעודד חיזוקם של מבנים אשר נבנו קודם ליום 1 בינואר 1980 שלא בהתאם לתקן 413 וזאת על מנת לשפר את עמידותם בפני רעידות אדמה.

תמ"א 38 קובעת הוראות למתן היתרי בניה לצורך חיזוק המבנים בלבד, בין באמצעות חיזוק המבנה הקיים (תמ"א 38/1) ובין באמצעות הריסתו ובנייתו מחדש תוך הוספת דירות לדירות הקיימות במבנה (תמ"א 38/2). על מנת לאפשר את החיזוק, מתירה תמ"א 38 תוספת זכויות בנייה אשר ברובן מוקנות ליזם כתמריץ אשר ממנו את חיזוק המבנים וכן מתירה חריגה מקווי בניה ומגובה המותרים ע"פ התוכנית המאושרת החלה על המקום והכל בכפוף לקבלת כלל האישורים והיתר בניה מהועדה המקומית.

היזמים הפועלים בתחום זה מקבלים מהדיירים הקיימים את הזכויות ליחידות המגורים הנוספות במבנה מכוח תמ"א 38 ותב"עות נוספות ובתמורה נושאים היזמים בכלל עלויות הפרויקט והבנייה של דירות הדיירים החדשות לדיירים, על הצמדותיהן, וזאת בהתאם להסכמים השונים הנחתמים עם הדיירים הקיימים.

החל מיום כניסת תמ"א 38 לתוקף ועד למועד דוח זה, בוצעו בתמ"א 38 מספר תיקונים כאשר חלקם נועדו להרחיב את התמריצים המוענקים ליזמים על מנת להניע חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה כגון: תיקון הנועד לאפשר סגירתה של קומה מפולשת בנוסף לבניית קומה נוספת; תיקון המאפשר הריסת בניין והקמת בניין חדש במקומו לפי זכויות בניה המוענקות מכוח תמ"א 38 ותכניות החלות במקום (להלן: "**תיקון 38/2**"); תיקון המאפשר מתן תוספת זכויות בנייה בהיקף של 2.5 קומות ליזמים[49]; תיקון לחוק מע"מ לפיו היזם יכול לדרוש את מלוא תשומות הבנייה המשולמות על ידו

---

[46] יקבעו בהתאם להוראות תמ"א 70 (תכנית מתאר ארצית למרחב מערכת המטרו במטרופולין תל אביב). ככל שלא יקבעו עד ליום 31.12.2022, יקבעו מתחמי השפעה זמניים (להלן: "**מתחמי ההשפעה**").

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

[48] למעט בשטח מגרש שמותרים בו שימוש קרקע לתעשייה/תעשייה עתירת ידע או מלאכה.

[49] על אף האמור, יצוין, כי בתמ"א 38 מעניקה שיקול דעת לוועדות המקומיות אשר יכולות להתאים את תחולת התמ"א. כך, לדוגמא, נהגה עיריית תל אביב בשעה שקבעה בתוכנית הרובעים שבאזורים מסוימים תותר בניית 2.5 קומות נוספות ואילו באחרים תותר בניית 1.5 קומות נוספות בלבד מעל הקומות הקיימות (באזורים נוספים כלל לא מותרת תוספת קומות אלא חיזוק הבניה בלבד). תכנית הרובעים כוללת מס' תוכניות, מתוכן נכון למועד סקירה זו, קיבלו תוקף תכנית רובע 3 ותוכנית רובע 4 ותכנית רובע 5 ו-6 הופקדה ונמצאת בתקופת התנגדויות.

לרבות עלויות הבנייה בגין חלק הדיירים הקיימים בפרויקט ולא רק ביחס לזכויות החדשות בפרויקט והכל בכפוף לתקרות ולמגבלות נוספות שנקבעו בחוק האמור; תיקון שנועד להסדיר את אופן חישוב זכויות הבניה בפרויקטים מסוג תמ"א 38, הריסה ובניה מחדש; וכן תיקון לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן: "**חוק התכנון והבניה**") הקובע כי הוועדה המקומית תוכלנה לגבות היטל השבחה בשיעור מופחת של 25% בפרויקטים מסוג תמ"א 38 על זכויות שניתנו ליזם מעבר ל-2.5 קומות שהוענקו לו.

<u>תוקף תמ"א 38</u>:

בשנים האחרונות עלו ביקורות שונות כנגד תמ"א 38, שעיקריהן הטענה כי תמ"א 38 לא השיגה את מטרתה, אינה נותנת מענה לתשתיות ולצורכי הציבור באזור הפרויקט וכי אינה מיושמת כמעט באזורי הסיכון. בעקבות כך הוחלט להביא לסיומה של תמ"א 38 ותחתיה לחוקק הסדרים חלופיים שיאפשרו ביצוע פרויקטי התחדשות בניינית.

תוקפה של תמ"א 38 הוארך מעת לעת וכלל היא פקעה ביום 1.10.2023. עם זאת ברשויות מסוימות כגון גבעתיים, תל-אביב, בת ים ועוד, הוארך תוקפה עד ליום 29.8.2024. כמו כן, כאשר ביחס לערים מסוימות נקבע כי תוקפה של תמ"א 38 הוארך (או יוארך בכפוף לעמידה בתנאים מסוימים) עד ליום 18.5.2026 או עד לאישורה של תכנית מחליפה, לפי המוקדם.

יובהר כי ברשויות בהן אושרו תכניות מכח סעיף 23 לתמ"א 38 - פקיעת התמ"א לא גוררת אחריה את פקיעתן של תכניות שאושרו מכוחה, אלא אם כן נקבע באופן מפורש או משתמע בהוראות התכנית שאושרה מכוחה של התמ"א כי היא צמודה לתוקף תמ"א 38 ועם פקיעת התמ"א תפקע אף היא. אם נקבעו הוראות פקיעה אחרות בתכנית עצמה, הרי שהוראות פקיעה אלה, הן ההוראות שחלות על התכנית, ללא קשר לפקיעתה של התמ"א.

<u>חלופת שקד</u>:

בשנת 2022 אושר תיקון 136 לחוק התכנון והבנייה,התשכ"ה-1965 (להלן: "**תיקון 136**") אשר נועד להסדיר את התחדשות הבניינית המהווה חלופה לתמ"א 38. במסגרת תיקון 136, מועברת הסמכות לוועדות המקומיות לתכנון ובנייה המאפשר להן לקבוע תוכניות מפורטות לרבות הענקת תוספת זכויות בנייה לכלל אזורי ההתחדשות בעיר. מטרת התכנית לאפשר הריסה ובנייה מחדש של מבנים ישנים (בדומה לתמ"א 38/2), אך באופן המשלב תכנון עירוני רחב יותר לא רק חיזוק בניינים בודדים.

<u>התכנית להתחדשות בניינית</u>:

בשנת 2022 אושר תיקון 138 לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1968 (להלן: "**תיקון 138**") אשר נועד להסדיר את ההתחדשות הבניינית אשר מהווה חלופה לתמ"א 38. במסגרת תיקון 138 נקבעו הוראות לתכנון ופיתוח של מגרשים או מתחמים ייעודיים. התוכנית מאפשרת חיזוק, שיפוץ או הריסה ובניה מחדש של מבנים ישנים, תוך הענקת תוספת זכויות בניה ותמריצים נוספים ליזמים ולבעלי הדירות. מטרתו של התיקון היא לספק פתרון לבניינים שאינם חלק מתוכנית פינוי בינוי רחבה, אך זקוקים להתחדשות.

6.6.1.2. **<u>אזורים גאוגרפיים</u>:**

נכון למועד הדוח, החברה פועלת בתחום הנדל"ן היזמי ברוב חלקי הארץ, מצפון (צפת) ועד דרום (אילת) לרבות נהריה, קרית ים, קרית מוצקין, צפת, עכו, כנרת-חוף גולן, מגידו, חיפה, טירת הכרמל, זכרון יעקב, פרדס חנה-כרכור, אור עקיבא, קיסריה, חדרה, עמק חפר, כפר יונה, כפר סבא, נתניה, הרצליה, תל-אביב, יהוד, רמלה, לוד, בית-שמש, בני-עייש, גדרה, יבנה, אשדוד, ראשון לציון, קרית גת, אילת ועוד.

6.6.1.3. **<u>סוגי עסקאות</u>:**

במסגרת תחום הנדל"ן היזמי הקבוצה מתקשרת עם בעלי הזכויות במקרקעין בסוגים שונים של עסקאות כמפורט להלן:

א. **<u>עסקת מזומן</u>** - עסקה בה הקבוצה רוכשת את הקרקע מבעלי הזכויות במקרקעין (לרבות מכונס נכסים אשר מונה לצורך מכירת הזכויות במקרקעין הרלוונטיים) בתמורה לתשלום אשר משולם במועדים הנקבעים בהסכם המכר כנגד קבלת

החזקה המשפטית והפיזית בקרקע (בכפוף לזכויות שוכרים בקרקע ככל שקיימים וכן לעיתים בכפוף לפולשים בקרקע) והמצאת אישורים ומסמכים בהתאם להסכם הרכישה.

ב. **<u>עסקאות התחדשות עירונית (פינוי בינוי/תמ"א 38)</u>** - כמפורט בסעיף 6.6.1.1 לעיל.

ג. **<u>עסקת קומבינציה</u>** - עסקה בה הקבוצה מתקשרת עם בעלים של קרקע בהסכם לפיו בתמורה למכירת חלק מזכויות הבעלים במקרקעין לקבוצה הבעלים יהיו זכאים לחלק מיחידות הדיור שיבנו בפרויקט על ידי הקבוצה וזאת בהתאם ליחס החלפה שנקבע בין הקבוצה לבין הבעלים.

ד. **<u>מכרזים של רמ"י ו/או גופים פרטיים</u>** - לעיתים הקבוצה (ושותפיה ככל שרלוונטי) משתתפת במכרזים לרכישת זכויות במקרקעין המפורסמים על ידי רמ"י ו/או רשויות מקומיות ו/או גופים פרטיים כאשר במכרזים הנ"ל על המציע המשתתף במכרז להגיש הצעה לרכישת הזכויות במקרקעין (לרוב חכירה כשמדובר בקרקעות של רמ"י או בעלות כשמדובר במכרזים של רשויות מקומיות ו/או גופים פרטיים). במועד הגשת ההצעה נדרש המציע להפקיד ערבות (לרוב בגובה של 10% מסכום ההצעה במכרז) אשר תחולט ככל שהמציע יזכה במכרז ו/או תהווה פיצוי מוסכם ככל שהמציע, שהוכרז כזוכה, לא יעמוד בהתחייבויותיו על פי המכרז. במכרזים הנ"ל לעיתים ישנו מחיר מינימום להגשת הצעה במכרז. ההצעה ניתנת על ידי המציע על פי שיקולים של המציע (כגון בדיקות שערך ביחס למקרקעין נשוא המכרז, הערכות פנימיות, הנחות עבודה מפרויקטים קודמים וכדומה). במכרזים של רמ"י לרוב ההצעה הגבוהה ביותר היא זו הזוכה. במכרזים של רשויות מקומיות ו/או גופים פרטיים לעיתים המכרז כולל הליך התמחרות בו 2 או 3 מציעי ההצעות הגבוהות ביותר שהוגשו מנהלים עם מפרסם המכרז הליך תחרותי ביחס למקרקעין נשוא המכרז כאשר בסופו מוכרז הזוכה על ידי מפרסם המכרז. לעניין זה יצוין, כי ביחס לפרויקטים של "מחיר למשתכן" הרי שהמכרז מבוצע על ידי רמ"י ובו זוכה לרוב היזם אשר הציע את ההצעה הזולה ביותר ביחס לקרקע למחיר מכירה למ"ר.

6.6.1.4. **<u>אופי התקשרות עם קבלנים מבצעים</u>:**

הפרויקטים של הקבוצה בתחום הנדל"ן היזמי מתבצעים על ידי קבלני ביצוע ראשיים, בעלי סיווג קבלני מתאים. בחלק מהמקרים ההקמה מבוצעת על ידי החברה עצמה, שלה רישיון קבלן מסוג ג5 או חברות קבלניות נוספות המוחזקות על ידי החברה - חברת עמרם אברהם ביצועים בע"מ (100%) (להלן: "**עמרם ביצועים**"), אחוזת אריה 2015 בע"מ[50] (מוחזקת על ידי החברה בשיעור של 50%) (להלן: "**אחוזת אריה**"), יסודות אומנות הבניה בע"מ (מוחזקת על ידי החברה בשיעור של 51%) (להלן: "**יסודות הבניה**") (להלן יחד: "**חברות הביצוע**"). הרישיון הקבלני של החברות עמרם ביצועים ויסודות הבניה נובעים מרישיון הקבלן של החברה; ובחלק מהמקרים על ידי קבלני ביצוע ראשיים שהינם צדדים שלישיים, ביחס לכל העבודות הנדרשות להקמת הפרויקט (Turn-Key), החל מעבודות החפירה והדיפון, עובר לבניית שלד הבניין, מערכות הבניין, עבודות גמר ומסירת היחידה לרוכשים וכלה בתום תקופות האחריות והבדק על פי הדין. ההסכמים עם הקבלנים הראשיים הינם ברובם מסוג הסכמים פאושליים, היינו התקשרות ביחס למרבית ו/או כל העבודות הנדרשות לשם הקמת הפרויקט עד "מסירת מפתח" (Turn Key) בסכום כולל ללא התחשבנות נוספת (למעט תוספת חריגים ככל והוסכם על כך מראש ובכתב) (וזאת להבדיל מהסכם לפי כתב כמויות) (להלן: "**הסכם פאושלי**"). התקשרות הקבוצה בהסכם פאושלי כאמור מגדרת, כמעט באופן מוחלט, את עלות ביצוע בניית הפרויקט כבר בתחילתו. נכון למועד הדוח, למעט הפרויקטים של החברה באילת, הפרויקטים המוקמים על ידי חברת עמרם את נידם התחדשות עירונית בע"מ המוחזקת 50% על ידי החברה,

---

[50] החברה מחזיקה בחלקים שווים באחוזת אריה ביחד עם חברת אפי קפיטל נדל"ן בע"מ, שהינה חברה ציבורית שמניותיה נסחרות בבורסה לניירות ערך, ולמיטב ידיעת החברה בשליטת מר אפי שקדי (להלן: "**השותפה**"). בין בעלי המניות בחברת אחוזת אריה נחתם ביום 14 בפברואר 2021 הסכם בעלי מניות במסגרתו נקבעה שליטה משותפת של הצדדים בחברה. בנוסף נקבע כי העברת מניות על ידי הצדדים תהא כפופה לזכות הצעה ראשונה וזכות הצטרפות. ביום 24 באוגוסט 2022 התקשרה החברה בהסכם עם השותפה וחברת אחוזת אריה (המוחזקת בחלקים שווים ע"י החברה והשותפה) בהסכם לפיו החברה והשותפה, כל אחת, תהיה רשאית להתקשר עם אחוזת אריה לביצוע פרויקטים שנמצאים בבעלות אותה בעלת מניות (לבדה או יחד עם אחרים) בתנאי 3% + COST (להלן: "**פרויקט נפרד**"). בשנת 2023 נחתמה תוספת להסכם ותנאי ההתקשרות עודכנו ל-2% + COST, זאת בשונה מהאמור לעיל בדבר התקשרויות עד "מסירת מפתח". ההסכם ניתן לביטול על-ידי כל אחת מבעלות המניות, ובמקרה כזה יושלם הביצוע של פרויקטים הנמצאים בתהליך הקמה. המזמינה של ביצוע כל פרויקט נפרד תישא באחריות לפרויקט ותשפה את אחוזת אריה מפני הפסדים בגין אותו פרויקט.

הפרויקטים המוקמים על ידי חברת ע.א חפר נכסים בע"מ המוחזקת 66% על ידי החברה ופרויקט אכזיב בחדרה עם השותף גאיה, הפרויקטים של הקבוצה נבנים בביצוע עצמי באמצעות חברות הביצוע עמרם ביצועים או יסודות הבניה או אחוזת אריה.

6.6.1.5. **<u>סוגי שימושים במלאי מקרקעין</u>:**

עיקר מלאי המקרקעין בתחום פעילות זה הינו מלאי ביעוד למגורים ו/או מסחר ו/או משרדים ו/או קרקעות אשר היעוד הנוכחי שלהן הינו למגורים ו/או מסחר ו/או משרדים והחברה פועלת לקבלת כל האישורים והיתרים הנדרשים לצורך התחלת הבנייה בהן.

6.6.1.6. **<u>מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעילות</u>:**

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

1. **<u>הליכי תכנון ובניה</u>** - הקמת פרויקט תלויה במצב התכנון והרישוי החל על המקרקעין הרלוונטיים. התנאי הראשון לבניה הוא קיומה של תכנית בנין עיר ("**תב"ע**") תקפה שאושרה על ידי רשויות התכנון ואשר על פיה ניתן לבנות על הקרקע פרויקט לייעוד המתאים. היזם פועל מול רשויות התכנון לשינוי (ככל וכך הוחלט על ידי אורגני החברה) אישור התב"ע הדרושה לצורך הוצאת היתרי הבניה וכן פועל להכנת תכניות העבודה בין היתר האדריכליות הדרושות לצורך ביצוע הבניה ולצורך הכנת מסמכי המכירה והשיווק, לרבות הכנת המפרט הטכני ומפרטי המכר הדרושים על פי הוראות חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973 (להלן: "**חוק המכר**"). תהליך קבלת האישורים וההיתרים מול הרשויות הרלוונטיות וועדות התכנון נמשך זמן רב (לרוב כשנה עד 3 שנים, תלוי במורכבות הפרויקט), מצריך העסקת בעלי מקצוע ויועצים שונים (אדריכלים ויועצים בתחום) ולעתים כרוך בהוצאות רבות. התחייבויות שונות בקשר עם קבלת אישורים והיתרים כאמור, עיכובים או דחיות עשויים לעכב את ביצוע הפרויקטים והשלמתם.
2. **<u>אישור תיקון לחוק המכר</u>** - בביום 30 ביוני 2022 פורסם תיקון מספר 9 לחוק המכר (דירות) – התשל"ג – 1973 (להלן ובהתאמה: "**התיקון**" ו - "**חוק המכר דירות**") אשר יחול לפי הוראותיו על חוזים שייחתמו ממועד 7 ביולי 2022 (להלן: "**המועד הקובע**") הכולל שני נושאים עיקריים שיש בהם השפעה על החברה ועל עסקאות הנחתמות עם רוכשי דירות:

2.1. **<u>הגבלת הפרשי ההצמדה המשולמים על ידי הרוכש כמפורט להלן</u>:**

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

כמו כן, לפי הוראות סעיף 5.ג. (ג) לחוק המכר דירות, הצמדה תחול רק עד למועד המסירה הקבוע בחוזה המכר, אלא אם התשלום שולם באיחור שנוצר כתוצאה ממעשה ו/או מחדל של הקונה בלבד או שהאיחור הינו כתוצאה מנסיבות כמפורט בהוראות סעיף 18 (א) לחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), התשל"א – 1970[51] ומתקיימים לגביו כל שאר התנאים הקבועים באותו הסעיף (להלן: "**נסיבות הסיכול לפי סעיף 18 (א) לחוק החוזים תרופות**").

2.2. **<u>צמצום הנסיבות לפיהן החברה יכולה לטעון לעיכובים במסירה שאינם באחריותה וההוראות החלות לעניין זה</u>:**

[51] לפי סעיף 18 (א) לחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), התשל"א – 1970, הייתה הפרת החוזה תוצאה מנסיבות שהמפר, בעת כריתת החוזה, לא ידע ולא היה עליו לדעת עליהן או שלא ראה ולא היה עליו לראותן מראש, ולא יכול היה למנען, וקיום החוזה באותן נסיבות הוא בלתי אפשרי או שונה באופן יסודי ממה שהוסכם עליו בין הצדדים, לא תהיה ההפרה עילה לאכיפת החוזה שהופר או לפיצויים.

צמצום פרק הזמן הנתון לחברה לאחר במועד המסירה (״**גרייס**״), מכל סיבה שהיא, מבלי להידרש לתשלום דמי השכירות, כהגדרתם להלן, מפרק זמן של 60 ימים לפרק זמן של 30 ימים, כאמור בסעיף 5א (א) לחוק המכר דירות;

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

עדכון שיעורי דמי השכירות בשל איחור במסירת הדירה החדשה, אשר הינם של דירה דומה בגודלה ובמיקומה (להלן: ״**דמי השכירות**״), כמפורט בסעיפים 5.א. (א) (1) – (3) לחוק המכר דירות, באופן שבו עד לתום 4 חודשי האיחור הראשונים, לא ישולמו דמי השכירות, בחלוף 4 חודשי איחור ועד לתום עשרה חודשי איחור, ישולמו דמי השכירות כשהם מוכפלים ב1.25 ובחלוף 11 חודשים, ישולמו דמי השכירות כאשר הם מוכפלים ב 1.5;

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

3. כמו כן, החברה כפופה להוראות תחיקתיות שונות ופיקוח מצד הרשויות השונות, עימן באה החברה במגע. בין היתר חלים על החברה החוקים דלהלן והתקנות שמכוחם: חוק התכנון והבניה, תשכ״ה-1965, חוק המהנדסים והאדריכלים, תשי״ח-1958, חוק רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות, תשכ״ט-1969, חוק מיסוי מקרקעין (שבח, מכירה ורכישה), תשכ״ג-1963, חוק המכר (דירות), תשל״ג-1973, חוק המקרקעין, תשכ״ט-1969, חוק הגנת הדייר (נוסח משולב), תשל״ב-1972, פקודת מס הכנסה (נוסח חדש), תשכ״א-1961, פקודת הנזיקין (נוסח חדש), תשכ״ח-1968, פקודת הבטיחות בעבודה (נוסח חדש) תש״ל-1970 וחוקים שונים הנוגעים לאיכות הסביבה, בין היתר, החוק למניעת מפגעים, תשכ״א-1961 והחוק למניעת מפגעים סביבתיים (תביעות אזרחיות), תשנ״ב-1992, חוק פינוי ובינוי (פיצויים), תשס״ו-2006, תוכנית מתאר ארצית תמ״א 38, החלטות ממשלה ומועצת רמ״י בקשר עם פרויקט מחיר למשתכן וכדומה.

6.6.1.7. **<u>גורמי הצלחה קריטיים בתחום הפעילות</u>:**

להערכת החברה, גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הפעילות הינם כדלקמן: (1) לאור היקפם הכספי הגדול של פרויקטי נדל״ן גורם הצלחה הכרחי הינו איתנות פיננסית ונזילות המאפשרות השקעת הון עצמי נדרש במשולב עם נגישות גבוהה למקורות מימון חיצוני לטובת הפרויקטים בהם מעורבת הקבוצה. בנוסף איתנות פיננסית מסייעת בקבלת תנאי אשראי נוחים; (2) יכולת איתור הזדמנויות עסקיות ונטילת יוזמה המתבטאת בפיתוח ובניה של פרויקטים; (3) ביסוס קשרים ענפים בשוק לאיתור עסקאות כדאיות; (4) קיום מנגנון לבחינה מושכלת ומהירה של הזדמנויות עסקיות בהתאם לקריטריונים שנקבעו (5) איכות התכנון והבנייה של הפרויקט ויכולת התמודדות וניסיון בפרויקטים בעלי מורכבות תכנונית גבוהה; (6) צבירת מוניטין ומיצוב עסקי בשוק; (7) ביצוע יעיל של הפרויקטים (לרבות ביצוע עצמי) המשפיע על יכולת הקבוצה לשמר את המוניטין שלה; (8) איתור הון אנושי איכותי ומקצועי המשפיע על יכולתה של הקבוצה לתכנן ולבצע באופן יעיל את הפרויקטים שלה, להתאימם לצרכי השיווק המשתנים ולשווקם ולמוכרם בתנאי רווחיות מירבית וכן המשפיע על יכולת החברה לשמר את המוניטין שלה (מיצוב); (9) אספקת כלל השירותים הנדרשים לבניית הפרויקט תחת קורת גג אחת; (10) קבלת היתרים ואישורים לפרויקטים במועדים ובהיקפים שיאפשרו כדאיות כלכלית.

6.6.1.8. **<u>חסמי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעילות</u>:**

חסמי הכניסה העיקריים כיזם הינם הצורך בהון עצמי ואיתנות פיננסית חזקים כמו גם נגישות גבוהה למקורות מימון חיצוניים המאפשרים פעילות בעלויות מימון נמוכות ובתנאים נוחים; ביחס לפרויקטי תמ״א/פינוי בינוי - איתור מתחמים מתאימים לפרויקטים ואיתור עתודות קרקע זמינות לבניה בסמוך למתחמים אלו, ככל שנדרש ורלוונטי, והחתמת הדיירים על הסכמים מחייבים; והצורך במוניטין שנצבר ליזם, לידע

מקצועי ולניסיון בתכנון, ניהול, ביצוע, פיקוח ושיווק בתחום הייזום ובהתנהלות מול רשויות התכנון.

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

6.6.1.9. **<u>מבנה התחרות בתחום הפעילות והשינויים החלים בו:</u>**

תחום הנדל"ן היזמי בישראל מאופיין בתחרות רבה שכן תחום זה רווי בגורמים רבים, הכוללים אנשים פרטיים, חברות נדל"ן ציבוריות, חברות נדל"ן פרטיות וקבוצות רכישה, העוסקים ביזום, איתור, תכנון והקמה של נכסי נדל"ן, בהיקפים שונים. התחרות קיימת בכל שלבי היזמות, הן בשלבים ההתחלתיים של איתור הקרקעות לבניה והן בשלבים המתקדמים של הקמת הפרויקטים ושיווקם ואשר באה לידי ביטוי במחיר, תנאי המימון, איכות הבניה וכיו"ב. היקף הפרויקטים בהם מעורבת החברה, נכון למועד זה, אינו מהותי ביחס להיקפי הפרויקטים בתחום. יצוין כי בשל המלאי המוגבל של קרקעות למגורים באזורי ביקוש, קיימת תחרות רבה בענף הבניה בין החברות השונות באיתור מקרקעין באזורי ביקוש ובזכייה במכרזי מקרקעין שונים, לצרכי בניה. בנוסף לאמור לעיל, קיימת תחרות נוספת – בין פרויקטים (קיימים וחדשים) המצויים בסמיכות גיאוגרפית לפרויקטים של הקבוצה. בפרויקטי התחדשות עירונית התחרות הינה בעיקר מול גופים יזמיים שונים המנסים לקבל את הסכמות הדיירים בפרויקטים והתחרות באה לידי ביטוי הן ביכולת לאתר פרויקטים המתאימים לפרויקטי התחדשות עירונית והן בהצעות המוצעות לדיירים הקיימים.

6.6.1.10. **<u>מדיניות רכישת נכסים ומימון פרויקטים:</u>**

מדיניות רכישת נכסים של החברה הינה איתור נכסים במיקומים מרכזיים ובאזורי ביקוש בערים המרכזיות כאשר השאיפה של הקבוצה הינה לרכז מספר פרויקטים באזור מסוים דבר המביא לחיסכון בתקורות (הנובע מהעובדה שהפרויקטים הינם תחת אותה תב"ע, אותו קבלן ביצוע וכדומה). מימון רכישת הפרויקטים הינו לרוב מהון עצמי, צירוף שותפים ככל ורלוונטי (כמפורט בסעיף 6.1.1.1 להלן) ומימון חיצוני. ביחס למימון הקמת הפרויקטים המימון נעשה ממימון חיצוני לרבות גופים בנקאיים ו/או מוסדיים, כמקובל בתחום פעילות זה.

בחלק מן הפרויקטים, החברה (לדוגמא בפרויקט AQUA PORT רובע השדה אילת) או חברת הפרויקט (לדוגמא חברת עמרם את ביטון מתחם ה 1000 בע"מ בפרויקטALFA) התקשרו עם בנקים מקומיים ו/או גופים מוסדיים בהסכם הסדר שוברים המאפשר לחברת הפרויקט הרלוונטית לקבל מרוכשי היחידות תשלומים העולים על 7% מסכום התמורה על פי הסכם המכר עוד קודם להתקשרות בהסכם לליווי הפרויקט, וזאת על תשלום באמצעות שוברים וכנגד תשלום כאמור מונפקות לרוכשים ערבויות חוק מכר בהתאם לחוק המכר. התמורות המתקבלות מרוכשים באמצעות תשלום השוברים, משמשות, בין היתר, לפירעון חלקי של האשראי שניטל על ידי חברת הפרויקט לטובת מימון רכישת הקרקע.

6.6.1.11. **<u>הסכמים עם דיירים בפרויקטי התחדשות עירונית:</u>**

במסגרת פרויקט פינוי בינוי ותמ"א 38/2 היזם מתקשר עם כל אחד[52] מבין דיירי הבניין בהסכם (להלן: "**בעל הדירה**", "**הדירה הקיימת**" ו-"**הבניין הקיים**", לפי העניין), לפיו בכפוף להתקיימות תנאים מתלים, היזם ירכוש מבעל הדירה את הדירה הקיימת, יהרוס את הבניין הקיים ויבנה עבור בעל הדירה, דירה חדשה בבניין חדש שיקים על גבי המקרקעין נשוא הבניין הקיים (להלן: "**הדירה החדשה**" ו-"**הבניין החדש**", לפי העניין) ובתמורה לכך יעביר בעל הדירה ליזם את מלוא זכויותיו בדירה הקיימת (ביחס לפרויקטי

[52] בהסכם עם הדיירים הבעלים קיים מנגנון לטיפול בסירוב מיעוט מבין בעלי הדירות בכפוף לכך שלפחות 80% מהבעלים בבניין הקיים יחתמו על ההסכם. במצב כאמור, המועדים שנקבעים בהסכם יידחו למשך כל תקופת ההליכים הקשורים לטיפול בדייר/ים הסרבן/ים בהתאם למנגנון שנקבע בהסכם, וכל עיכוב הנובע מהיעדר חתימת המיעוט הסרבן, לא יהווה הפרה של ההוראות הכלולות בהסכם, והכל בכפוף להוראות ההסכם.

תמ"א 38/1 כאמור היזם רוכש רק את זכויות הבנייה הבלתי מנוצלות בפרויקט ומשביח את הדירה לכל אחד מבעלי הדירות על ידי הוספת חדר ממ"ד ו/או מרפסת ו/או מחסנים ו/או חניה וכדומה). כמו כן, בתקופה שהחל ממועד מסירת החזקה בדירה הקיימת ליזם בפועל ועד למועד המסירה בפועל של הדירה החדשה לבעל הדירה, יעניק היזם לבעל הדירה בתמ"א 38/2 ובפינוי בינוי פיצוי כספי לצורך תשלום דמי שכירות השווה לשכ"ד חודשי של דירה דומה בשטח לדירה הקיימת, שיוערך בהתאם למנגנון שנקבע בין הצדדים בהסכם. במסגרת ההסכמים נקבע כי התחייבות של כל אחד מבעלי הדירות, תחול בנפרד מיתר בעלי הדירות, ללא ערבות הדדית זה לזה, וכל אחד מבעלי הדירות יהיה אחראי באופן בלעדי להתחייבויותיו הוא ואף אחד מבעלי הדירות לא יישא באחריות כלשהיא לחיובי ו/או הפרות יתר בעלי הדירות.

<u>ההסכם בדרך כלל כפוף לתנאים מתלים שעיקרם כדלקמן</u>: (1) נחתם הסכם בין היזם לבין הבעלים של לפחות 80% מהדירות ש-80% מהרכוש המשותף צמוד לדירותיהם (להלן: "**הרוב המינימאלי**") תוך פרק זמן מוגדר מראש[53], כאשר אם וככל ומושג הרוב המינימאלי ונותרו בעלי דירות אשר סירבו לחתום על ההסכם, מתחייב היזם לנקוט בהליכים נגד "הדיירים הסרבנים" לרבות אגב פניה בנושא למפקח על המקרקעין לפי הוראות חוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), תשס"ח-2008 והכל בהתאם למנגנון שנקבע לכך בהסכם. **יודגש כי על מנת להוציא את ההסכם אל הפועל, תידרש בסופו של דבר הסכמת כלל (100%) בעלי הדירות הדיירים (לרבות באמצעות החלטה מחייבת של המפקח על המקרקעין למינוי עורך דין שיחתום בשם הדייר הסרבן)**; (2) הכרזת המתחם כמתחם פינוי בינוי ו/או הגשת בקשה לאישור תב"ע המאפשרת את ביצוע הפרויקט; (3) הגשת בקשה להיתר בניה תוך פרק זמן שנקבע מראש וכן קבלת היתר בניה לפרויקט (לעיתים מותנה בהסכם כי זכויות הבניה שיקבל היזם לא יפחתו מכמות מסוימת), המותנה בתשלום אגרות והיטלים בלבד, תוך פרק זמן שנקבע מראש; (4) חתימת הסכם ליווי עם בנק מלווה תוך פרק זמן שנקבע מראש; (5) קבלת חוות דעת של שמאי מקרקעין שזהותו הוסכמה מראש, עד למועד מתן הודעת הפינוי מהבניין הקיים לבעלי הדירות, ולפיה שיעור הרווחיות הצפוי מהפרויקט אינו נמוך מזה שנקבע בהסכם; (6) קבלת הסכמת הבנקים שלטובתם רשומות משכנתאות על הדירות הקיימות לרישום שעבוד על מקרקעי הבניין לטובת הבנק המלווה באופן שיאפשר את מימון הפרויקט (וזאת כנגד קבלת ערבות אוטונומית או בטוחה אחרת שתועמד להבטחת החוב לאותם הבנקים, על מנת להבטיח את זכויותיהם חלף המשכנתא, כאשר שווי בטוחה זו, ככל שתועמד לבנקים שלטובתם רשומה המשכנתא, יופחת מסך ערבות המסירה, כהגדרתה להלן).

יודגש, כי חלק מההסכמים כוללים רק חלק מהתנאים שצוינו. כן יודגש, כי מרבית ההסכמים מציינים כי אי התקיימות התנאים המתלים אין משמעה שההסכם פוקע מאליו ואולם במקרה של אי התקיימות איזה מהם, עד למועד המוארך שנקבע לכך בהסכם, יהיה רשאי כל אחד מהצדדים להסכם לבטלו.

<u>התחייבות למועדי ביצוע</u> - ההסכם כולל התחייבות של היזם למועד תחילת וסיום העבודות וזאת תוך פרקי הזמן שנקבעו לעניין זה בהסכם, כאשר ככל שהיזם לא יעמוד במועדים שנקבעו לכך בהסכם, הוא ישלם לבעלי הדירות פיצוי בגין איחור במסירה בסכומים שנקבעו בהסכם.

---

53 בהתאם לסעיף 1ד לחוק פינוי בינוי (עידוד מיזמי פינוי בינוי), תשס"ו – 2006 (להלן: "**חוק פינוי בינוי**"), רשאים רוב בעלי הדירות בבית המשותף, לרבות מי שאינו צד לעסקה, להחליט באסיפה כללית כי בעלי הדירות בבית המשותף שהתקשרו עם יזם בעסקת פינוי ובינוי רשאים לבטל את העסקה לפי הוראות סעיף זה, אם התקיים אחד מאלה: (1) היזם לא התקשר בעסקת פינוי ובינוי עם מחצית לפחות מבעלי הדירות בבית המשותף בתוך שנתיים מיום שנחתמה עסקת פינוי ובינוי ראשונה או שהיזם לא התקשר בעסקה כאמור עם שלוש חמישיות לפחות מבעלי הדירות בבית המשותף בתוך ארבע שנים מיום שנחתמה עסקת פינוי ובינוי ראשונה; (2) לא הוגשה תכנית מפורטת בידי היזם בהתאם להוראות סעיף 83א1 לחוק התכנון והבנייה למוסד התכנון המוסמך לאשרה בתוך ארבע שנים ושישה חודשים מיום שנחתמה עסקת פינוי ובינוי ראשונה;

הוראות פסקה זו לא יחולו על עסקת פינוי ובינוי בבית משותף הנמצא במתחם שהוכרז לפי סעיף 14(א)(1) לחוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית. כמו כן, ביחס להסכמי תמ"א, על פי סעיף 5ג' לחוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), תשס"ח-2008 (להלן: "**חוק חיזוק בתים משותפים**"): (א) הוראות סעיף 1ד לחוק פינוי ובינוי יחולו גם לעניין עסקה לפי תכנית החיזוק, בשינויים המחויבים ובשינוי זה – במקום פסקאות (1) ו-(2) שבסעיף 1ד(א) לחוק האמור יקראו: (1) היזם לא התקשר בעסקה לפי תכנית החיזוק עם מחצית לפחות מבעלי הדירות בבית המשותף, בתוך 18 חודשים מיום שנחתמה עסקה ראשונה לפי תכנית החיזוק או שהיזם לא התקשר בעסקה לפי תכנית החיזוק עם השיעור הנדרש לפי סעיף 4 לחוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), התשס"ח-2008, או עם הרוב המאפשר פנייה למפקח לפי הוראות סעיף 5 או 5א לחוק האמור, לפי העניין, בתוך שלוש שנים מיום שנחתמה עסקה ראשונה כאמור; (2) לא נקלטה בקשה להיתר בנייה שהגיש היזם למוסד התכנון המוסמך לפי סעיף 145(א3) לחוק התכנון והבנייה, בתוך שלוש שנים ושישה חודשים מיום שנחתמה עסקה ראשונה לפי תכנית החיזוק.

<u>ערבויות</u> - בכפוף לכניסת ההסכם לתוקף, היזם נושא באחריות מלאה כלפי בעלי הדירות לביצוע ולטיב הקמת הבניין החדש (לרבות בתקופת הבדק ובתקופת האחריות הקבועות בחוק המכר (דירות), תשל"ג-1973), אף אם העסיק קבלני ביצוע, לרבות תביעות בכל הקשור להסכם או מכוח פעולתם של קבלנים ויועצים ששכר היזם, ומתחייב להעמיד ערבויות לטובת בעלי הדירות בבניין הקיים כדלקמן: ערבות חוק מכר, ערבות להבטחת תשלום לשכ"ד, ערבות ביצוע, ערבות בדק, ערבות לתשלום מיסים ולעיתים אף ערבות לרישום צו בית משותף. בפרויקטים רבים, היזם מתחייב לשאת בחלק או בכל עלויות דמי הניהול של הבית המשותף לתקופה מוגבלת.

<u>העברת זכויות</u> - היזם אינו רשאי להעביר זכויותיו בפרויקט וכן לא תועבר השליטה בו עד לתום הפרויקט אלא בהסכמת בעלי הדירות. על אף האמור, בחלק מההסכמים הוכנסה הסתייגות ולפיה אין באמור בכדי לגרוע מזכות היזם לצרף שותפים ו/או משקיעים ו/או להעביר את זכויותיו לחברה אם או בת, ובלבד שהדבר לא יגרע מהתחייבויות היזם על פי ההסכם, ביחד ולחוד עם שותף/משקיע ו/או החברה הנעברת.

<u>הסכמות עיקריות נוספות</u> - כן כוללים ההסכמים תניות מהותיות נוספות המקובלות בהסכמים מסוג זה ובהן: התחייבות היזם לשאת בכלל עלויות הפרויקט, למעט עלויות שהוחרגו מפורשות בהסכם אך לרבות כלל תשלומי המיסים, לרבות מס שבח, מע"מ והיטל השבחה הנוגעים לפרויקט (כאשר היזם יהיה רשאי לעשות שימוש בכל הפטורים מתשלומי מיסים והיטלים להם זכאים בעלי הדירות, ובלבד שלא יהיה בכך כדי להטיל על מי מבעלי הדירות חיוב כספי); התחייבויות היזם בקשר לבניה, איכותה וביצועה הרציף, תוך עמידה בדרישות הדין; התחייבויות היזם לעריכת ביטוחים שהוסכמו (לרבות על ידי הקבלן הראשי); תנאים לפינוי הדירות הקיימות ולמכירת דירות חדשות על ידי היזם; מינוי נציגות מטעם בעלי הדירות והסדרת סמכויותיה והרוב בו היא נדרשת לקבל החלטותיה, לרבות בדבר ביטול ההסכם; השלמת הליך רישום הבית המשותף החדש והשלמת עבודות הפיתוח בתחומי הבנין בלוחות הזמנים שסוכמו בהסכם; התחייבויות שונות של היזם לתיקון ליקויים ופגמים בתקופות האחריות והבדק; התחייבות היזם לרישום הבניין החדש כבית משותף בתנאים שנקבעו לעניין זה בהסכם; התחייבות היזם לשפות את בעלי הדירות בכל סכום שבעלי הדירות יחויבו לשלם כתוצאה ממעשה או מחדל של היזם ו/או מי מטעמו במקרקעין ו/או בקשר לבניית הבניין החדש ו/או הריסת הבניין הקיים ולשאת באחריות בגין כל נזק גוף ו/או רכוש אשר יתהווה תוך כדי ביצוע העבודות והכל בכפוף לתנאים שנקבעו לכך בהסכם; זכות הניתנת לבעלי הדירות למנות מפקח מטעמם (שבעלות ההתקשרות עמו יישא היזם) לשם בדיקת העבודות והשגחה על ביצוען (וזאת מבלי שיהא בכך כדי לפטור את היזם מאחריותו על פי ההסכם); התחייבות של היזם למתן פיצוי מוסכם מראש לדיירים בכל מקרה של הפרה יסודית של ההסכם שלא תוקנה במועדים שנקבעו לכך בהסכם ואשר תביא לביטולו (וזאת מבלי לגרוע מכל סעד אחר העומד להם על פי דין); התחייבות של היזם לתשלום פיצוי יומי/חודשי מוסכם מראש במקרה של איחור במסירת הדירות לדיירי הבניין – עד לחילוט ערבות המסירה במקרה של איחור מהותי וכו'.

6.6.1.12. **<u>הליך מכירת דירות וחתימה על כתבי הרשמה – שוק חופשי:</u>**

הליך שיווק יחידות הדיור/מסחר/משרדים בחברה מורכב משני שלבים עיקריים, כמפורט להלן:

א. **<u>טופס בקשה לרכישת דירה -</u>** לאחר שסוכמו הפרטים המסחריים עם הרוכש, חותם הרוכש על כתב הרשמה הכולל את עיקרי הפרטים המסחריים שסוכמו (פרטי היחידה, הצמדותיה, תמורה ופריסת התשלומים) וכן פרטים משפטיים כלליים ביחס לממכר. לצורך כניסתו לתוקף של כתב ההרשמה, הרוכש להפקיד דמי הרשמה בסך של בין 10 אש"ח לבין 50 אש"ח (תלוי פרויקט) (להלן ובהתאמה: "**דמי הרשמה**" ו-"**כתב ההרשמה**").

ב. **<u>הסכם רכישה -</u>** על פי הוראות כתב ההרשמה, על הרוכש להשלים את רכישת הזכויות וחתימה על הסכם מכר מחייב בתוך כ-14 ימים ממועד חתימתו ותשלום דמי ההרשמה ייזקף על חשבון התשלום הראשון על חשבון התמורה על פי הסכם המכר. עוד קובע כתב ההרשמה כי במידה והרוכש לא יחתום על הסכם מכר ויחליט שלא להשלים את העסקה, לא יושבו לו דמי ההרשמה והם יחולטו לטובת חברת הפרויקט. יצוין, כי לעתים, לבקשת הרוכש, החברה מאשרת כי דמי ההרשמה

יושבו לרוכש במידה והרכישה לא תושלם בשל מחלוקות משפטיות הקשורות בהסכם המכר.

יצוין, כי בפרויקטים בהם החלה החברה בשיווק מוקדם טרם קבלת היתר בניה, כניסתם לתוקף של הסכמי המכר בחלק מהפרויקט כפופים לקבלת היתר בניה בתקופה שנקבעה בהסכמי המכר (לרוב כ-24 חודשים ממועד החתימה על הסכמי המכר). במקרה כאמור התמורה משולמת בהתאם להוראות חוק מכר כך שהרוכשים יפקידו בחשבון נאמנות של הפרויקט הרלוונטי עד 7% מסכום התמורה על פי הסכם המכר ורק לאחר קבלת פנקסי שוברים ניתן יהיה לגבות מעל 7% בהתאם לחוק המכר וללוח התשלומים שנקבע עם כל רוכש (לדוגמא פרויקט Neo תנופורט א' כמפורט להלן).

6.6.1.13. **<u>מבצעי מכירה והלוואות קבלן</u>**

בשנת 2024, כחלק משינוי סביבת הריבית ומלחמת חרבות ברזל השתנו תנאי מכירת הדירות בשוק הישראלי ויזמים רבים החלו במבצעי מכירה שעד מהרה הפכו לסטנדרט בענף. בשנה זו ביצעה החברה מבצעי מכירה בתנאים מעודפים לרוכשי היחידות, אשר כללו בין היתר: פריסת תשלומים מועדפת (חלף פריסה לינארית לאורך תקופת הבניה כפי שהיה נהוג ערב מבצעי המכירה) כך שבד"כ הרוכשים שילמו מהונם העצמי 10% עד 20% ממחיר הדירה בעת חתימת החוזה ותשלום יתרת התמורה בעת מסירת הדירה. לרוב הסכמים האלה כללו, פטור מהצמדה למדד, וכתלות בהון העצמי ששולם בעת חתימת החוזה, ניטלו גם הלוואות קבלן שהינה למעשה משכנתא שנוטל רוכש הדירה מבנק למשכנתאות (לאחר שעבר חיתום מלא בקשר לדירה הנרכשת וליכולתו לפרוע את המשכנתא) לתקופה הנקבעת בהסכם המכר והחברה נושאת בתשלומי הריבית בגין משכנתא זו חלף הרוכש ובהתאם כללה החברה בדוחותיה הכספיים "רכיב מימון משמעותי" כהגדרתו בכללי חשבונאות מקובלים לפרטים נוספים ראה באור 2יח' לדוחות הכספיים המצורפים בחלק ג' לדוח תקופתי זה.

בעניין זה יצוין, כי בפרויקטים בהם הוחל שיווק במסגרתו ניתנו הטבות מימון מהותיות, כך שקיים בהם 'רכיב מימון משמעותי' – רכיב זה נוכה בטבלאות שלעיל ולהלן מההכנסות ביחס ליחה"ד המכורות בלבד ואילו ביחס ליחה"ד שטרם נמכרו, ההכנסות הינן בהתאם לתוכניות העסקיות של החברה או דוח ביצוע מתקדם, לפי העניין, מבלי שנוטרל מהן רכיב מימון משמעותי כאמור. במקרים כאמור המחיר למ"ר המוצג בטבלאות האמורות הינו ממוצע משוקלל של המחיר למ"ר ליחה"ד המכורות (ממנו נגרע רכיב מימון משמעותי) ושל יחה"ד שטרם נמכרו (ממנו לא נגרע מחיר כאמור). כן יצוין, כי ביחס לפרויקטים המסווגים בתכנון שטרם הוחל בהם שיווק, פרויקטים המסווגים כעתודות קרקע ופרויקטים אחרים בהם ניתנו נתוני ריווחיות (קרי, עלויות, הכנסות ורווח גולמי), הנתונים מבוססים על התוכניות העסקיות של החברה לכל פרויקט ואינם לוקחים בחשבון 'רכיב מימון משמעותי' היות שאין ביכולת החברה להעריך מה יהיו ההטבות לרוכשי יחה"ד במועד תחילת השיווק ואם בכלל יהיו הטבות כאמור. לפרטים נוספים אודות "רכיב מימון משמעותי" כמשמעותו בכללי חשבונאות מקובלים ראה ביאור 2 לדוחות הכספיים.

לפרטים אודות החלטה בנק ישראל מיום 23 במרץ 2025 הכוללת הנחיות לבנקים להגבלת מבצעי מימון על ידי יזמים ראה סעיף 6.5.6 לעיל. נכון למועד פרסום הדוח, אין ביכולת החברה לאמוד את ההשפעות של החלטה זו אשר התקבלה בסוף רבעון 1/2025.

6.6.1.14. **<u>הסכמים עם שותפים – תיאור כללי</u>**

במרבית הפרויקטים של החברה הן בתחום פעילות הנדל"ן היזמי בישראל והן בתחום פעילות הנדל"ן המניב, הפרויקטים מבוצעים על ידי החברה ביחד עם שותפים, כאשר לרוב השליטה בחברות המשותפות הינה שליטה משותפת של החברה ושל השותף הרלוונטי. להלן יפורטו החברות **<u>המוחזקות העיקריות</u>** של החברה ביחד עם **<u>שותפים עיקריים</u>** שלהן <u>פרויקטים פעילים</u>[54] וכן תיאור תמציתי של מערכת היחסים בין החברה לבין שותפיה בתחום הנדל"ן היזמי ובתחום הנדל"ן המניב (למען הנוחות בלבד)[55]:

שם החברה	פרויקטים קיימים נכון ליום 31.12.2024	חלק החברה (ב-%) (בשרשור סופי)	שם השותף	שיעור החזקתו	תיאור תמציתי של מערכת היחסים	חברה מאוחדת/כלולה/פעילות משותפת
אופק חופים בע"מ (להלן: "**אופק חופים**")	'מפרש' AQUA WEST PRIME עין הים, חדרה	50%	אפי קפיטל נדל"ן בע"מ[56] (להלן: "**אפי קפיטל**")	50%	ביום 14 בפברואר 2021 התקשרו חברת אפי קפיטל והחברה בהסכמי בעלי מניות ביחס להחזקותיהם באופק חופים ואחוזת אריה (להלן: "**הסכמי בעלי המניות**" או "**החברות המשותפות**", בהתאמה) המשקף את מערכת היחסים בין הצדדים החל ממועד בו ייסדו את החברות המשותפות. הסכמי בעלי המניות דומים במהותם (למעט ביחס לשינויים מחויבים). כ"א מהחברה ואפי קפיטל תחזיק במחצית (50%) מניות החברות המשותפות. החלטות באסיפה הכללית תתקבלנה ברוב רגיל. בעל מניות המחזיק ב-50% מהון המניות של החברה זכאי למנות דירקטור לדירקטוריון החברה, והחלטות בדירקטוריון תתקבלנה ברוב רגיל למעט החלטות מיוחדות, הטעונות הסכמה פה אחד. הסכמי בעלי המניות קובעים הוראות בדבר מימון החברות המשותפות לרבות מנגנון דילול במקרה שצד אחד לא העמיד את חלקו. העברת מניות על ידי צדדים בחברה תהא כפופה לזכות הצעה ראשונה וזכות הצטרפות.	חברה כלולה עסקה משותפת
	'אלין' אקווה 10 עין הים, חדרה					
אחוזת אריה 2015 בע"מ (להלן: "**אחוזת אריה**")	חברת ביצוע	50%		50%		חברה כלולה עסקה משותפת
עמרם את אטריום יזמות אורבנית בע"מ	פרויקטי פינוי פינוי בתל-אביב: חיננית 4,5,7,11; קהילת קנדה 11-45, פעמונית 10,12,14; גלעינית 1,5; בזל 41; עין גדי 6-8; ופרויקט	500%	אטריום סיטי ת"א בע"מ (להלן: "**אטריום**")	50%	ביום 22 בנובמבר 2018 התקשרה החברה עם אטריום סיטי[57] בהסכם בעלי מניות (להלן: "**ההסכם**" או "**העסקה המשותפת**", לפי העניין). בהתאם להסכם, החברה המשותפת תקדם פרויקטים של התחדשות עירונית בתל-אביב. בהסכם נקבעו הוראות בדבר קבלת החלטות בדירקטוריון ובאסיפה הכללית של בעלי המניות(שעיקרן החלטות ברוב קולות, למעט החלטות מסוימות הטעונות רוב של 75%), הוראות בדבר ניהול העסקה המשותפת, (שעיקרן ניהול החברה המשותפת, ניהול ההנדסי וניהול הכספי של הפרויקטים יבוצע על ידי אטריום וניהול השיווק על ידי החברה בתמורה לדמי ניהול ודמי שיווק שנקבעו בעסקה המשותפת); הוראות בדבר מימון העסקה המשותפת,	חברה כלולה עסקה משותפת

---

[54] הטבלה שלהלן אינה כוללת פרויקטים של החברה שהסתיימו.

[55] יוער כי ביחס לחברות המוצגות בדוח הכספי כ'חברה מאוחדת' כי אז השליטה הינה של החברה וההחלטות בדירקטוריון או באסיפה, לפי העניין, מתקבלות ברוב רגיל כאשר מספר הדירקטורים מטעם החברה הינו רוב בדירקטוריון או לחילופין ההצבעה לכל דירקטור הינה בהתאם לשיעור ההחזקה של בעל המניות על ידו מונה הדירקטור הרלוונטי. בנוסף יצוין, כי לעיתים הסכם בעלי המניות כולל החלטות מסוימות המתקבלות פה אחד אולם החלטות אלה הינן מסוג "זכויות מגנות" הניתנות לשותף מיעוט (כגון: שינוי מהותי בתחום הפעילות; שינוי תקנון; שינוי הזכויות הצמודות למניה; עסקאות בעלי עניין; מיזוג/פירוק; צירוף שותפים או שינוי בהרכב בעלי המניות של החברה הרלוונטית; הקצאת ני"ע וכדומה). ביחס לחברות המוצגות בדוח הכספי של החברה כ'חברה כלולה' (אקוויטי) כי אז השליטה של החברה והשותף/ים הרלוונטיים הינה שליטה משותפת כאשר לרוב מספר הדירקטורים לכל צד הינו זהה, ביחס להחלטות בדירקטוריון או באסיפה, לפי העניין, נקבע כי החלטות יתקבלו פה אחד או לחילופין קיימות החלטות מסוימות מסוג "זכויות מגנות ומשתתפות" אשר טעונות הסכמה פה אחד של כל השותפים (כגון: אישור חלוקה; אישור תקציב לפרויקט; אישור תקציב שנתי; חריגה/שינוי מתקציב; שינוי זכויות חתימה; מתן מימון לחברה הרלוונטית ונטילת מימון ע"י החברה הרלוונטית; קביעת מחירונים / מנגנוני הנחה; כניסה לפרויקט חדש; התקשרות עם קבלן מבצע; מינוי מנכ"ל וכן ההחלטות המפורטות לעיל כ"זכויות מגנות"). יודגש כי בכל הסכם בעלי מניות נכללות החלטות שונות וסיווג החברה המוחזקת כחברה מאוחדת או כחברה כלולה נעשה על פי כללי חשבונאות מקובלים.

[56] למיטב ידיעת החברה, הינה חברה ציבורית שניירות הערך שלה נסחרים בבורסה ובעל השליטה בה הינו מר אפי שקדי.

[57] למיטב ידיעת החברה, בעל השליטה בחברת אטריום הינו מר מיכאל ישראלי.

שם החברה	פרויקטים קיימים נכון ליום 31.12.2024	חלק החברה (ב-%) (בשרשור סופי)	שם השותף ושיעור החזקותו		תיאור תמציתי של מערכת היחסים	חברה מאוחדת/כלולה/פעילות משותפת
			שם השותף	שיעור החזקתו		
	גולומב 2,, בהרצליה				שעיקרן כי הצדדים ישאו בחלקים שווים בכל הוצאות העסקה המשותפת בהתאם לחלקם היחסי בעסקה המשותפת. כן נקבע מנגנון דילול במקרה בו צד מסוים לא העמיד את חלקו; הוראות בדבר העברת מניות (שעיקרן קבלת הסכמת בעלי מניות המחזיקים מעל 25% להעברת המניות, ביחס לחברה ו/או לאטריום, העברה של מעל 50% מאמצעי השליטה בכל אחד מהצדדים תחשב כהעברה ע"פ העסקה המשותפת; זכות סירוב ראשונה; זכות הצטרפות; בנוסף נקבע כי העברה של מעל 50% בבעלת השליטה באטריום תהיה טעונה את הסכמת החברה בכפוף לחריגים שנקבעו בעסקה המשותפת; הוראות בדבר תקופת פעילות העסקה המשותפת (שעיקרן שבעת פירוק תחילה יסולקו חובות לצדדים שלישיים, לאחר מכן הלוואות בעלים ולאחר מכן רווחים פרו רטה להחזקות החברה ואטריום); התחייבות שלא להתחרות בחברה המשותפת ביחס לפרויקטים המוקמים על ידה כל עוד הצדדים בעלי מניות בחברה המשותפת, ולתקופה של 12 חודשים לאחר מכן (אין בהתחייבות כדי לגרוע מזכות הצדדים לקדם פרויקטים שאינם סמוכים לפרויקטים שמקימה החברה המשותפת, פרויקטים המצויים בשכונת יפו ד' או פרויקטים המצוינים בהסכם). ביום 1 בנובמבר 2023 חתמו בעלי המניות על תוספת להסכם בעלי המניות (להלן: "**התוספת**") לפיה התווספו לעסקה המשותפת פרויקטים נוספים במתחמי התחדשות עירונית בתל אביב, כמו כן עדכנו הצדדים את מתווה דמי הניהול לו זכאית אטריום ואשר ישולמו לה על ידי החברה המשותפת, הכל לפי אבני דרך שנקבעו בתוספת.	
עמרם את נידם התחדשות עירונית בע"מ (להלן: "ע**מרם את נידם**")	מספר רב של פרויקטים (לרבות פרויקטי התחדשות עירונית) המבוצעים על ידי עמרם את נידם: דרך שרה, זכרון יעקב; תמר 17, חיפה; אצל 5, משה מרדכי 2, כלניות 15-9, 18-10 ו-22, נרקיסים 12- 14 וז'בוטינסקי, 43, 46, 48, 63 ו-67, כולם בטירת הכרמל;	50%	אלי נ. בנייה והשקעות בע"מ[58] (להלן: "**נידם**")	50%	הצדדים התקשרו בהסכמים אשר עיגנו את מערכת היחסים בין הצדדים בחברות המוחזקות על ידם לפיהם: הרכב דירקטוריון החברה המשותפת ימנה 3 חברים באופן שהחברה, כל עוד היא מחזיקה לפחות 50% בחברה המשותפת, תהיה זכאית למנות 2 דירקטורים וחברת נידם, כל עוד היא מחזיקה עד 50% מהחברה המשותפת, תהיה זכאית למנות דירקטור אחד. כן נקבע כי החלטות בדירקטוריון ו/או באסיפה הכללית יתקבלו ברוב רגיל למעט החלטות מיוחדות, ובמקרה בו החלטה מסוימת טעונה אישור אסיפה וההחלטה אינה נמנית על ההחלטות המיוחדות כי חברת נידם מתחייבת להצביע בהתאם להצבעה של החברה. בנוסף ההסכם כולל הוראות נוספות בדבר ניהול הביצוע שיבוצע על ידי חברת נידם וניהול השיווק שיבוצע על ידי החברה, מימון החברה המשותפת (שעיקרם העמדה של הלוואות, ככל שנדרש, באופן יחסי להחזקותיהם בחברה המשותפת. בתוספת להסכם נקבע כי על אף האמור לעיל הלוואות בעלים שיועמדו על ידי הצדדים לחברה המשותפת תועמדנה על ידי הצדדים באופן שההפרש בין הלוואות הבעלים שתועמדנה על ידי החברה לבין הלוואות בעלים שתועמדנה על ידי חברת נידם יעמוד על 500 אלפי ש"ח בכל עת), הוראות בדבר העברת מניות (זכות סירוב ראשונה, זכות לחייב הצטרפות למכירה (Bring Along), הגבלה על הקצאות בחברה המשותפת) והוראות בדבר אי תחרות (בפרויקטי התחדשות עירונית באזור זכרון יעקב וטירת הכרמל).	חברות מאוחדת
עמרם אברהם את שי חי יזמות ובניה בע"מ	מספר רב של פרויקטים (לרבות פרויקטי התחדשות	50%	שי חי יזמות והשקעות בע"מ[59]	50%	הצדדים התקשרו בהסכמים ביחס לחברות האמורות המוחזקות על ידם לפיהם: הרכב דירקטוריון ימנה 3 חברים באופן שהחברה, כל עוד היא מחזיקה לפחות 50% תהיה זכאית למנות 2 דירקטורים ושי חי, כל עוד היא מחזיקה עד 50% תהיה זכאית למנות	חברות מאוחדת

[58] למיטב ידיעת החברה, אלי נ. בנייה והשקעות בע"מ הינה חברה פרטית בבעלותו ובשליטתו של מר אלי נידם (להלן: "**חברת נידם**").
[59] למיטב ידיעת החברה, בעל השליטה בשי חי יזמות והשקעות בע"מ הינו מר עופר ביטון.

שם החברה	פרויקטים קיימים נכון ליום 31.12.2024	חלק החברה (ב-%) (בשרשור סופי)	שם השותף ושיעור החזקותו		תיאור תמציתי של מערכת היחסים	חברה מאוחדת/כלולה/פעילות משותפת
			שם השותף	שיעור החזקתו		
(להלן: "**עמרם את שי חי**")	עירונית) המבוצעים על ידי עמרם את ביטון (לרבות פרויקטי פינוי בינוי): מתחם אגד ומתחם קנדי בפרדס חנה; מדורגי המצוק, זכרון יעקב; קרקעות להשקעה בקיסריה; קרקעות בפרדס חנה; 2 מרכזי מסחר בפרדס חנה; חוף גולן בכנרת;		(להלן: "**שי חי**")		דירקטור אחד. כן נקבע כי החלטות בדירקטוריון ובאסיפה הכללית יתקבלו ברוב רגיל למעט החלטות מיוחדות ובמקרה בו החלטה מסוימת טעונה אישור אסיפה וההחלטה אינה נמנית על ההחלטות המיוחדות כי אז שי חי מתחייבת להצביע בהתאם להצבעה של החברה. ההסכם יפקע בקרות אחד או יותר מהמקרים שלהלן: (א) מר אלון עמרם יחדל מלכהן כדירקטור בחברת עמרם את ביטון; (ב) אלון עמרם ו/או יורם עמרם יחדלו מלהיות בעלי השליטה בחברה **שליטה**" לעניין זה - כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968, לרבות החזקה ביחד עם אחרים, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך ובלבד שה"ה אלון עמרם ו/או יורם עמרם, מחזיקים בשיעור של לפחות 30% מזכויות ההצבעה בחברה. לעניין זה יצוין כי כל עוד ה"ה אלון עמרם ו/או יורם עמרם ממנים בפועל את רוב הדירקטורים, מבלי לכלול במניין זה דירקטורים חיצוניים, דבר זה מהווה חזקה חלוטה שהם בעלי השליטה בחברה. בנוסף, הצדדים ייסדו את עמרם יסודות הבניה המוחזקת 51% על ידי החברה ו-49% על ידי שי חי אחזקות נדל"ן. בהתאם להסכם השליטה ביסודות נתונה לחברה.	
עמרם את ביטון יזמות ובניה בע"מ (להלן: "**עמרם את ביטון**")		50%	שי חי אחזקות נדל"ן בע"מ (להלן: "**שי חי**")	50%		
עמרם את ביטון מתחם ה 1000 בע"מ[60]	פרויקט ALFA 3 קרקעות בתכנון במתחם ה 1000 ראשון לציון יהוד-נווה מונסון פרויקט 'מחיר מטרה ושוק חופשי'	50%	שי חי אחזקות נדל"ן	50%	ביום 16 ביוני 2022 חתמה החברה וחברת שי חי אחזקות נדל"ן על תקנון סטנדרטי לחברה מוגבלת בעירבון אשר על פיו אשר כל אחד הצדדים מחזיק 50% מהון מניותיה של החברה. בהתאם לתקנון לכל אחד מבעלי המניות תהיה הזכות למנות דירקטור אחד (קרי דירקטור אחד לחברה ודירקטור אחד לשי חי) ומשכך ההחלטות תתקבלנה פה אחד.	חברה כלולה עסקה משותפת
'אי שם - חוף דוגה', (שותפות לא רשומה)	הפעלת חוף דוגה כנרת	25%	שי חי אחזקות נדל"ן בע"מ ושותפים נוספים[61]	75%	ביום 28 בפברואר 2022 התקשרה דוגל ייזום עם צדדים שלישיים (להלן: "**השותפים**") בהסכם להקמת 'שותפות אי שם - חוף דוגה', להפעלת חוף "דוגה" בכנרת וחניונים צמודים לו. בהתאם להסכם השותפות, דוגל ייזום מחזיקה ב-50% (חלק החברה בשותפות, בשרשור - 25%) מהשותפות והשותפים מחזיקים ביתרה. ההסכם כולל הוראות בדבר העמדת מימון לשותפות על ידי דוגל, הוראות בדבר קבלת החלטות בשותפות ברוב רגיל, למעט החלטות מהותיות שיתקבלו פה אחד; חלוקת אחריות ותפקידים בין השותפים; מנגנון הפרדות וזכות לרכישת שותף פורש; תניות בסודיות ואי תחרות בשותפות.	פעילות משותפת
עמרם אברהם יזמות ובניה בע"מ	Momentum נתניה THE ESTHER	66%	מ.ש.א נכסים בע"מ[62]	34%	בהתאם לתקנון החברה המשותפת החלטות בדירקטוריון או באסיפה יתקבלו פה אחד והעברת מניות כפופה למנגנוני זכות סירוב ראשונה ומנגון היפרדות (BMBY).	חברה כלולה עסקה משותפת

[60] לאחר תאריך המאזן, זכתה החברה במכרז רמ"י להקמת פרויקט 'מחיר מטרה' בניה רוויה, צמודת קרקע ומסחר בטבריה. לפרטים נוספים ראה סעיף 6.6.17 להלן.

[61] 'אי שם - חוף דוגה' הינה שותפות לא רשומה, המוחזקת 50% על ידי דוגל ייזום בע"מ (המוחזקת בשרשור סופי בשיעור 50% על ידי החברה) וביתרת ההחזקות בשותפות מחזיקים שלושה שותפים נוספים שהינם צדדים שלישיים.

[62] למיטב ידיעת החברה, בעל השליטה במ.ש.א נכסים בע"מ הינו מר אורן חסאן.

שם החברה	פרויקטים קיימים נכון ליום 31.12.2024	חלק החברה (ב-%) (בשרשור סופי)	שם השותף ושיעור החזקותו		תיאור תמציתי של מערכת היחסים	חברה מאוחדת/כלולה/פעילות משותפת
			שם השותף	שיעור החזקתו		
	קולנוע אסתר, נתניה					
מרכז עסקי ומסחרי אורות 2017 בע"מ	קרקע באור עקיבא (זכויות מגורים) קרקע להשקעה באור עקיבא (נדל"ן מניב)	33%	שי חי יזמות והשקעות בע"מ	33%	בהתאם לתקנון החברה המשותפת, כל אחד מהשותפים יחזיקו ב-25% ממניות החברה המשותפת. התקנון קובע כי כל בעל מניות המחזיק ב-25% ממניות החברה יהא רשאי למנות דירקטור. החלטות בדירקטוריון ו/או באסיפה הכללית תתקבלנה ברוב של 75% מזכויות ההצבעה בה. התקנון קובע הוראות בדבר העברת מניות (הכפופה לאישור הדירקטוריון וכן לזכות סירוב ראשונה, זכות הצטרפות ומנגנון היפרדות (BMBY). התקנון קובע הוראות בדבר מימון החברה המשותפת (פרו רטה להחזקותיהם וכן קובע מנגנון דילול במקרה שהמימון לא הועמד על ידי צד מסוים). יצוין כי בחודש אוקטובר 2024, רכשו בעלי המניות בחברה המשותפת את חלקו של השותף הרביעי (25%), כך שלאחר הרכישה, כל בעלי המניות עלו להחזקה בחברה המשותפת של 33% כ"א (חלף 25%).	
			אפי קפיטל נדל"ן בע"מ (להלן: "**אפי קפיטל**")	33%		חברה כלולה
ע.א. חפר נכסים בע"מ (להלן: "**חפר נכסים**")	נכס מניב, קרקעות להשקעה ונכסים בהקמה בעמק חפר ובכפר יונה	50%	מ.ש.א נכסים בע"מ	50%	ביום 14 במרץ 2021 התקשרו הצדדים בהסכם בעלי מניות המשקף את מערכת היחסים בין הצדדים החל ממועד בו ייסדו את החברה המשותפת והמעגן את מערכת היחסים בין הצדדים (להלן: "**הסכם בעלי המניות**"). בהתאם להסכם בעלי המניות החזקות הצדדים בהון החברה המשותפת ובזכויות ההצבעה בה יהיו כמפורט בטבלה זו (היינו, 50% כ"א). הסכם בעלי המניות קובע הוראות (בין היתר) בדבר מינוי דירקטורים (אחד לכל צד); קבלת החלטות באסיפה ובדירקטוריון (שעיקרם קבלת החלטות ברוב רגיל למעט ביחס להחלטות מיוחדות הטעונות הסכמה פה אחד של הצדדים); זכויות החתימה בחברה המשותפת (נציג מכול שותף); עבירות המניות (כפוף לזכות סירוב ראשונה, זכות הצטרפות, מנגנון הפרדות (BMBY) ומבוי סתום (הליך בוררות); מדיניות חלוקה (פרו רטה להחזקות).	חברה כלולה עסקה משותפת
	פרופ' שור, נתניה					
שותפות לא רשומה של חפר נכסים ותילתן נכסים והשקעות בע"מ (להלן: "**תילתן**")	קרקע במגידו	22.5%	חפר נכסים	45%	לפרטים, ראו הערת שוליים 126 להלן.	פעילות משותפת
			תילתן	5%		
			חברות מקבוצת כלל ביטוח	50%		
שותפויות לא רשומות עם חברת מבנה נדל"ן (כ.ד) בע"מ	מתחם תנופורט, חדרה	50%	חברת מבנה נדל"ן (כ.ד) בע"מ[63]	50%	החברה וחברת מבנה התקשרו בהסכם מיזם משותף להקמת פרויקט על המתחם המוחזק על ידם במשותף במתחם תנופורט (להלן: "**המיזם המשותף**"). כל אחד מהצדדים יחזיק ב50% או 67% מהזכויות, בהתאמה, ההתחייבויות והסיכונים מהמיזם המשותף. המיזם המשותף ינוהל באמצעות ועדת היגוי שתכלול 2 נציגים מטעם כל צד. ההחלטות בוועדת ההיגוי יתקבלו פה אחד. ההסכם כולל הוראות בדבר חלוקת התפקידים בקשר עם ניהול הפרויקט; אופן חלוקת דמי ניהול; אופן מימון הפרויקט, לרבות מנגנון דילול עקב אי העמדת החלק היחסי במימון; איסור על מכירת, העברת או שעבוד זכויות בפרויקט; זכות סירוב ראשונה במקרה של מימוש מי מהצדדים במסגרת הליכי חדלות פרעון; זכות ראשונים למבנה לרכישת שטחי משרדים, מסחר ותעסוקה;	פעילות משותפת
				67%		

[63] למיטב ידיעת החברה, חברת מבנה נדל"ן (כ.ד.) בע"מ הינה חברה ציבורית שניירות הערך שלה נסחרות בבורסה לנירות ערך בתל אביב בע"מ.

שם החברה	פרויקטים קיימים נכון ליום 31.12.2024	חלק החברה (ב-%) (בשרשור סופי)	שם השותף ושיעור החזקותו		תיאור תמציתי של מערכת היחסים	חברה מאוחדת/כלולה/פעילות משותפת
			שם השותף	שיעור החזקתו		
טקטוניק פרויקטים בע"מ	פרויקט חוות שרתים דאטה סנטר, בית שמש	84%	צד שלישי	1%	ביום 26 במאי 2022 התקשרו הצדדים בהסכם בעלי מניות (להלן: "**ההסכם**"). בהתאם להסכם, החברה המשותפת תפעל להקמת פרויקט חוות שרתי אינטרנט (Data Center) תת קרקעי בהיקף אחסון שלא יפחת מ- 1,086 מסדים (להלן: "**הפרויקט**"). דירקטוריון החברה ימנה שני דירקטורים, אחד מטעם החברה ואחד מטעם טקטוניק, כאשר לכל דירקטור יהיה כוח הצבעה בהתאם לשיעור ההחזקות של הצד שמינה אותו. החלטות בדירקטוריון ובאסיפה הכללית של החברה המשותפת יתקבלו ברוב רגיל, למעט החלטות מיוחדות, המפורטות בהסכם, שיתקבלו פה אחד (כל עוד מחזיקה טקטוניק לפחות 10% מהון החברה המשותפת). כן נקבע בהסכם שהחברה תהא אחראית על מימון, ייזום, ניהול הנדסי וביצוע של הקמת הפרויקט וטקטוניק תהא אחראית על ניהול התכנון ושיווק הפרויקט. בנוסף, נקבעו הוראות העמדת הון עצמי על ידי החברה עד לסכום מוגבל של 170 מיליון ש"ח ובתוספת ריבית שנקבעה בהסכם. בנוסף, ההסכם כולל הוראות שונות, בין היתר, בדבר סדר חלוקת תקבולי החברה שישמשו ראשית לפרעון מימון חיצוני ופרעון הלוואות הבעלים וריבית בגינה; בדבר הגבלות על העברת מניות הצדדים בחברה המשותפת, הכוללות תקופות חסימה ביחס לכל אחד מהצדדים בתקופות ובתנאים הקבועים בהסכם; הוראות בדבר זכות הצבעה ראשונה, זכות הצטרפות ו-Bring Along; מנגנון רכישה הדדית של הצדדים אחד את משנהו במקרים המפורטים בהסכם שעיקרם אי הוצאת הפרויקט לפועל; ותניית אי תחרות.	חברה מאוחדת
			טקטוניק בלוקהאוס בע"מ (להלן: "**טקטוניק**") וגב' שולמית פישמן	15%		
כרם מלונות ונכסים בע"מ	הפעלת בתי מלון	33%	כרם ניהול בתי מלון בע"מ (להלן: "**כרם**")	50%	ביום 29 בדצמבר 2022 התקשרה עמרם את ביטון מלונאות ונופש בע"מ (להלן: "**עמרם את ביטון מלונאות**") המוחזקת 50% בשרשור סופי על ידי החברה ו-50% על ידי שי אחזקות נדל"ן בע"מ, עם כרם בהסכם מייסדים להקמת שותפות רשומה בתחום המלונאות בישראל וכן חברה משותפת אשר תשמש כמנהל הכללי בשותפות (להלן לסעיף זה: "**ההסכם**", "**השותפות**" ו-"**החברה המשותפת**", בהתאמה). בהתאם להסכם, השותפות, באמצעות החברה המשותפת, תתקשר בהסכמי שכירות או לחלופין בהסכמי ניהול בקשר עם מלונות שבבעלות עמרם את ביטון מלונאות (או בעלי מניותיה), בהתאם להסכמי שכירות וניהול שנקבעו בהסכם ובהתאם למנגנון המפורט בהסכם. יצוין, כי נכון למועד הדוח, סוכם כי 5 מלונות שבתהליכי תכנון יכללו תחת ההסכם, בכפוף להשלמת הקמתם והסכמת שותפים נוספים בהם, ככל שישנם. לעניין ניהול החברה המשותפת - כל אחת מכרם ועמרם את ביטון מלונאות תהיה רשאית למנות עד 3 דירקטורים בחברת המשותפת, כאשר הדירקטורים שמונו על ידי בעל מניות מסוים יהיה בהתאם למספר המניות של בעל המניות שמינה אותם, ללא תלות במספר הדירקטורים שמונו על ידו..	חברה כלולה
			שי חי אחזקות נדל"ן בע"מ	25%		

שם החברה	פרויקטים קיימים נכון ליום 31.12.2024	חלק החברה (ב-%) (בשרשור סופי)	שם השותף ושיעור החזקותו		תיאור תמציתי של מערכת היחסים	חברה מאוחדת/כלולה/פעילות משותפת
			שם השותף	שיעור החזקתו		
					במסגרת ההסכם הוטלו הגבלות ביחס להעברת החזקות הצדדים בשותפות ובחברה המשותפת. כמו כן, נקבע כי כרם תספק לשותפות שירותי ניהול בכל הקשור לניהול ותפעול המלונות.	
'חבצלת' שותפות לא רשומה	פרויקט חבצלת השרון 'מחיר מטרה' מתחם כ' (מגרש 213) פרויקט חבצלת השרון 'מחיר מטרה' מתחם א' (מגרש 212)	50%	שי חי אחזקות נדל"ן בע"מ	50%	ביום 18 בספטמבר 2023 התקשרו הצדדים בהסכם המסדיר את מערכת היחסים בין הצדדים. בהתאם להסכם כל צד יישא בהתאם לחלקו היחסי בכל ההוצאות וכן יהא זכאי באופן בלעדי בהתאם לחלקו היחסי מכל הזכויות והתקבולים מכל מין וסוג שהוא, אשר ינבעו מזכויותיו בחלקו היחסי בפרויקט; הצדדים ינהלו את הפרויקט במשותף למעט בהחלטות מסוימות שסוכם לגביהן שהן תתקבלנה פה אחד; חל איסור על שעבוד זכויות למעט לגורם הממן את הפרויקט; העברת זכויות לא תתאפשר אלא לצד האחר; וכן הוראות בדבר תקבולים ומשיכות מחשבון הפרויקט (פרו רטה להחזקותיהם).	פעילות משותפת
'עמרם את שי חי למטרה' שותפות לא רשומה	פרויקט 'מחיר מטרה' קרית עקרון פרויקט מתחם ה-1000, 'מחיר מטרה' ראשון לציון	50%	שי חי יזמות והשקעות בע"מ	50%	ביום 23 באוגוסט 2023 התקשרו הצדדים בהסכם המסדיר את מערכת היחסים בין הצדדים. בהתאם להסכם כל צד יישא בהתאם לחלקו היחסי בכל ההוצאות וכן יהא זכאי באופן בלעדי בהתאם לחלקו היחסי מכל הזכויות והתקבולים מכל מין וסוג שהוא, אשר ינבעו מזכויותיו בחלקו היחסי בפרויקט; הצדדים ינהלו את הפרויקט במשותף למעט בהחלטות מסוימות שסוכם לגביהן שהן תתקבלנה פה אחד; חל איסור על שעבוד זכויות למעט לגורם הממן את הפרויקט; העברת זכויות לא תתאפשר אלא לצד האחר; וכן הוראות בדבר תקבולים ומשיכות מחשבון הפרויקט (פרו רטה להחזקותיהם).	פעילות משותפת
עמרם את גינת התחדשות עירונית בע"מ	פרויקט התחדשות עירונית ברח' הגיבורים 56,58 חדרה	70%	כ.ג. קבוצת גינת בע"מ	30%	ביום 1.12.2022 התקשרה החברה בהסכם מסגרת עם כ.ג. קבוצת גינת בע"מ (להלן, בהתאמה: "**גינת**" ו- "**הסכם המסגרת**"), אשר הסדיר הקמה של חברה משותפת על ידי החברה ועל ידי גינת וכן את מערכת היחסים שבין בעלי מניותיה (להלן: "**החברה המשותפת**"). הסכם המסגרת כולל הוראות בדבר קבלת החלטות בדירקטוריון ובאסיפה הכללית של בעלי המניות (כאשר ככלל, ההחלטות תתקבלנה ברוב רגיל למעט ביחס ל"החלטות מיוחדות" המצוינות במפורש בהסכם המסגרת); הוראות בדבר ניהול העסקה המשותפת וחלוקת התפקידים בין הצדדים; דמי ניהול שישולמו לצדדים עבור ביצוע תפקידיהם בחברה המשותפת; הוראות הנוגעות למימון וחלוקת רווחים (יחס מימון ההון העצמי הנדרש לחברה המשותפת יהא בהתאם ליחס ההחזקות, כאשר את חלקו של גינת בהון העצמי תעמיד החברה לרשות החברה המשותפת כהלוואה); הוראות בדבר העברת מניות (שעיקרן זכות סירוב ראשונה; זכות לסרב; הנ"ל לא יחול ביחס לנעבר מורשה); אפשרות של גינת להגדיל החזקותיו בחברה המשותפת ל- 50%, וזאת כנגד תשלום של 25% מכלל ההון העצמי שהועמד עד לאותו המועד ומאותו מועד בחברה המשותפת, ויתרת ה- 25% תועמד על ידי החברה כאמור כהלוואה); מנגנוני דילול ופיתרון מחלוקות.	חברה כלולה

שם החברה	פרויקטים קיימים נכון ליום 31.12.2024	חלק החברה (ב-%) (בשרשור סופי)	שם השותף ושיעור החזקותו		תיאור תמציתי של מערכת היחסים	חברה מאוחדת/כלולה/פעילות משותפת
			שם השותף	שיעור החזקתו		
עמרם את ביטון את גינת התחדשות עירונית בע"מ	פרויקט פינוי בינוי דרך למרחב פרדס חנה	35%	שי חי אחזקות נדל"ן בע"מ	35%	ביום 1.2.2023 התקשרה החברה, ביחד עם שי חי אחזקות נדל"ן באמצעות חברה משותפת – עמרם את ביטון יזמות ובניה בע"מ (להלן: "**עמרם את ביטון**") בהסכם מייסדים עם כ.ג. קבוצת גינת בע"מ (להלן, בהתאמה: "**גינת**" ו- "**הסכם המייסדים**"), אשר הסדיר הקמה של חברה משותפת על ידי עמרם את ביטון (70%) ועל ידי גינת (30%) וכן את מערכת היחסים שבין בעלי מניותיה (להלן בסעיף זה: "**החברה המשותפת**"). מטרת העסקה המשותפת הינה שיתוף פעולה בקשר עם התקשרות, תכנון והקמה של פרויקט התחדשות עירונית ברחוב דרך למרחב, פרדס חנה (ובמקור גם בקשר עם פרויקט קומבינציה בזכרון יעקב, אשר החברה המשותפת החליטה שלא להתקדם ביחס אליו). הסכם המייסדים כולל הוראות בדבר קבלת החלטות בדירקטוריון ובאסיפה הכללית של בעלי המניות (כאשר ככלל, ההחלטות תתקבלנה ברוב רגיל למעט ביחס ל"החלטות מיוחדות" המצוינות במפורש בהסכם המייסדים); הוראות בדבר ניהול העסקה המשותפת וחלוקת התפקידים בין הצדדים בחברה המשותפת; דמי ניהול שישולמו לצדדים עבור ביצוע תפקידיהם בחברה המשותפת; הוראות הנוגעות למימון וחלוקת רווחים (יחס מימון ההון העצמי הנדרש לחברה המשותפת יהא בהתאם ליחס ההחזקות, כאשר את חלקו של גינת בהון העצמי תעמיד עמרם את ביטון לרשות החברה המשותפת כהלוואה); הוראות בדבר העברת מניות (שעיקרן זכות סירוב ראשונה; זכות לסרב; הנ"ל לא יחול ביחס לנעבר מורשה); אפשרות של גינת להגדיל החזקותיו בחברה המשותפת ל- 50%, וזאת כנגד תשלום של 25% מכלל ההון העצמי שהועמד עד לאותו המועד ומאותו מועד בחברה המשותפת, ויתרת ה- 25% תועמד על ידי עמרם את ביטון כאמור כהלוואה); מנגנוני דילול ופיתרון מחלוקות.	חברה כלולה
			כ.ג. קבוצת גינת בע"מ	30%		
ווינדור בקריה בע"מ	מכרז רמ"י בקריית גת, פרויקט 'מחיר מטרה'	50%	ווינדור יזמות נדל"ן בע"מ	37.5%	ביום 6.12.2023 התקשרה החברה בהסכם הקצאת מניות ובהסכם בעלי מניות (להלן, יחד בסעיף זה: "**ההסכם**"), במסגרתם הוקצו לחברה מחצית מהון המניות המוקצה של חברת ווינדור בקריה בע"מ (להלן בסעיף זה: "**החברה המשותפת**"). החברה המשותפת זכתה במכרז של רשות מקרקעי ישראל בקשר עם מגרשים 111,113 ו- 114 בקריית גת (להלן: "**הפרויקט**"). ההסכם מסדיר את מערכת היחסים בין בעלי המניות בחברה המשותפת בקשר עם הבעלות, השליטה והניהול בחברה וכולל, בין היתר, הוראות בדבר קבלת החלטות בדירקטוריון ובאסיפה הכללית של בעלי המניות (אשר תתקבלנה ברוב רגיל); הוראות בדבר ניהול העסקה המשותפת וחלוקת התפקידים בין הצדדים בחברה המשותפת; דמי ניהול שישולמו לצדדים עבור ביצוע תפקידיהם בחברה המשותפת; הוראות הנוגעות למימון וחלוקת רווחים; הוראות בדבר העברת מניות (שעיקרן תקופת חסימה עד לקבלת טופס 4 בקשר עם הפרויקט אשר לא תחול ביחס לנעבר מורשה וזכות סירוב ראשונה); מנגנוני דילול ופיתרון מחלוקות.	חברה כלולה
			שלושה צדדים שלישיים	12.5%		
עמרם כראל אילת בע"מ	נדל"ן להשקעה	50%	שי-עם כראל החזקות בע"מ (להלן: "**כראל**")	50%	ביום 13.03.2024 התקשרו הצדדים בהסכם בעלי מניות (להלן: "**ההסכם**") ליסוד חברת עמרם כראל אילת בע"מ (להלן: "**החברה המשותפת**") לצורך שיתוף פעולה בקשר עם חתימת החברה המשותפת על הסכם לרכישת 90% ממניות חברת ערדג בע"מ (להלן: "**ערדג**" או "**הפרויקט**", בהתאמה). הסכם המייסדים כולל הוראות שונות לרבות בדבר קבלת החלטות בדירקטוריון ובאסיפה הכללית של בעלי המניות, כאשר ככלל, ההחלטות תתקבלנה ברוב רגיל למעט ביחס ל"החלטות שוטפות" המפורטות בהסכם, שיתקבלו על ידי כראל; החלטות בדבר התקשרות בהסכם ניהול של כראל עם החברה המשותפת; בדבר מימון וחלוקת רווחים (יחס מימון ההון העצמי הנדרש לחברה יהא בהתאם ליחס ההחזקות, כאשר ביחס להשלמת ההון העצמי וכפי שידרש על ידי הגורם הממן, יעמוד יחס המימון הנ"ל במהלך ה- 3 השנים הראשונות כדלהלן: 75% החברה ו -25% כראל. הון עצמי עודף יועמד כהלוואה צמודת מדד (לא נושאת ריבית) לכראל וכפי שהוסכם	חברה כלולה

שם החברה	פרויקטים קיימים נכון ליום 31.12.2024	חלק החברה (ב-%) (בשרשור סופי)	שם השותף ושיעור החזקותו		תיאור תמציתי של מערכת היחסים	חברה מאוחדת/כלולה/פעילות משותפת
			שם השותף	שיעור החזקתו		
					בהסכם; הוראות בדבר מגבלות על העברת מניות, שעיקרן זכות סירוב ראשונה; ותקופת חסימה; מנגנוני דילול ופיתרון מחלוקות.	
ערדג בע"מ (להלן: "**ערדג**")	נדל"ן להשקעה	45%	שי-עם כראל החזקות	45% (בשרשור דרך החזקות בעמרם כראל אילת)	ביום 3.5.2024 התקשרה חברת עמרם כראל אילת בע"מ (להלן: "**הרוכשת**") עם קיבוצים לוטן, גרופית, קטורה, סמר ויוטבתה (כל הקיבוצים ביחד: "**המוכרים**") ועם ערדג בהסכם מכירה (להלן: "**ההסכם**") לפיו רכשה הרוכשת 90% מההון המונפק והנפרע של החברה על בסיס דילול מלא (כאשר קיבוץ קטורה וקיבוץ יוטבתה (להלן ביחד: "**הקיבוצים**") המשיכו להחזיק כל אחד ב- 5% מההון המונפק והנפרע של החברה, על בסיס דילול מלא). דירקטוריון החברה ימנה עד 4 דירקטורים, כאשר כל הדירקטורים ימונו על ידי הרוכשת. לקיבוצים ביחד קיימת הזכות למנות משקיף אחד לדירקטוריון החברה, כל עוד הם ביחד מחזיקים 7% מההון המונפק והנפרע של החברה. לרוכשת 100% מזכויות ההצבעה בדירקטוריון, ו-90% מזכויות ההצבעה באספה הכללית והחלטות תתקבלנה ברוב רגיל, למעט החלטות בדבר עסקאות עם בעלי עניין שידרשו את ההסכמה של שני הקיבוצים. לקיבוצים קיימת זכות הצטרפות למכירות של מניות על ידי הרוכשת. ככל שלצורך פעילותה של החברה יקבע דירקטוריון החברה כי נדרש מימון נוסף, יהיה כל בעל מניות רשאי להשקיע את חלקו היחסי בהתאם להון המונפק והנפרע (על בסיס דילול מלא) שהוא מחזיק. הסכם המכירה כולל מנגנונים המגנים על הקיבוצים בפני דילול כמורט בהסכם. בנוסף, על פי ההסכם, זכאים כל המוכרים ביחד ל-12.8% מהרווח מהקרקע (כפי שהוא מגודר בהסכם) בהתאם לתנאים והמועדים הקבועים בהסכם.	חברה כלולה
			קיבוצים קטורה ויוטבתה	10%		
עמרם כראל שיפולי ההר בע"מ	אילת (מכרז רמ"י שוק חופשי)	50%	שי-עם כראל החזקות בע"מ	50%	ביום 13.03.2024 התקשרו הצדדים בהסכם בעלי מניות (להלן: "**הסכם המייסדים**") ליסוד חברת עמרם כראל שיפולי ההר בע"מ (להלן: "**החברה המשותפת**") לצורך שיתוף פעולה בקשר עם ייזום פרויקט בו זכתה החברה המשותפת. הסכם המייסדים כולל הוראות שונות לרבות בדבר קבלת החלטות בדירקטוריון ובאסיפה הכללית של בעלי המניות, כאשר ככלל, ההחלטות תתקבלנה ברוב רגיל למעט ביחס ל"החלטות שוטפות" המפורטות בהסכם, שיתקבלו על ידי החברה; בדבר התקשרות בהסכם ניהול עם החברה; בדבר מימון וחלוקת רווחים (יחס מימון ההון העצמי הנדרש לחברה יהא בהתאם ליחס ההחזקות, כאשר ביחס להשלמת ההון העצמי וכפי שידרש על ידי הגורם הממן, יעמוד יחס המימון הנ"ל במהלך ה - 3 השנים הראשונות כדלהלן: 75% החברה ו -25% כראל. הון עצמי עודף יועמד כהלוואה לכראל שתישא ריבית בשיעור שנתי של 7.4% (ריבית קבועה לא צמודה) לתקופה של 3 השנים מהמועד שבו הועמד המימון העודף ע"י החברה; בדבר מגבלות על העברת מניות, שעיקרן זכות סירוב ראשונה; ותקופת חסימה; מנגנוני דילול ופיתרון מחלוקות.	חברה כלולה
יצחק תשובה התחדשות עירונית בע"מ ו- זקי שרת בע"מ (להלן: "**יצחק תשובה**")	פרויקטי פינוי בינוי בנתניה: מתחם שלמה המלך - הרב קוק - בורוכוב, שדרות בנימין 24,26, גורדון 2, 2א, 4, 6	49%	יצחק תשובה אחזקות בע"מ (להלן: "**תשובה אחזקות**")	51%	ביום 30.4.24 התקשרה החברה בהסכמים להקצאת 49% מהון המניות המונפק והנפרע של חברת יצחק תשובה התחדשות עירונית בע"מ וכן חברה נוספת המוחזקת על ידו (שני הסכמים שונים אשר דומים במהותם) (להלן: "**יצחק תשובה**") העוסקת בקידום פרויקטים של התחדשות עירונית בנתניה. על פי ההסכם תשובה אחזקות תהא אחראית על ההתנהלות מול הדיירים ואילו החברה תהא אחראית על כל יתר שלבי הפרויקט החל מתכנון התב"ע ואילך. על פי ההסכם, השיווק יבוצע על ידי יצחק תשובה ו/או באמצעות משווק אשר יוסכם בין הצדדים. על פי ההסכם, תשובה אחזקות זכאי ל-40% והחברה	חברה כלולה

שם החברה	פרויקטים קיימים נכון ליום 31.12.2024	חלק החברה (ב-%) (בשרשור סופי)	שם השותף ושיעור החזקותו		תיאור תמציתי של מערכת היחסים	חברה מאוחדת/כלולה/פעילות משותפת
			שם השותף	שיעור החזקתו		
	ויצמן 9,11, המתמיד 3,5 - ביאליק 8, שרת 45 וטרומפלדור 36,38				ל-60% מהתקורות אשר יופיעו בדוח האפס, כפוף לאישור הבנק המלווה, ואשר ישולמו בחלקים חודשיים שווים לאורך הפרויקט. הצדדים מתחייבים להעמיד את המימון שיידרש לאחר הלוואת הבעלים הראשוני והלוואת ההון העצמי כהגדרתם בהסכם בחלקים שווים. אף האמור לעיל, מוסכם כי לתשובה אחזקות הזכות להודיע לחברה, לא יאוחר מ- 7 ימים ממועד קבלת החלטת הוועדה להיתר בניה בתנאים, כי בחרה שלא להעמיד הון עצמי כלל באיזה מהפרויקטים, כולם ו/או חלקם, וחלקה של תשובה אחזקות באותו הפרויקט בו לא העמידה הון עצמי כלל יפחת מ-50% ל- 25% מרווחי הפרויקט ובהתאמה חלקה של החברה יגדל מ-50% ל-75% מרווחי אותו פרויקט בגין העמדת מלוא ההון העצמי לבדו. החברה מתחייבת להעמיד הלוואת בעלים ליצחק תשובה בסך של 8 מיליון ש"ח (להלן: "**הלוואת בעלים ראשונית**") אשר ישמשו את יצחק תשובה לצורך תשלום הוצאות וקידום הפרויקטים. כמו כן, החברה תיתן הלוואת בעלים שתינתן כמסגרת הלוואת הון עצמי בסך של עד 30 מליון ₪ שבה תוכל להשתמש תשובה אחזקות חלף העמדת ההון העצמי שתידרש להעמיד בפרויקטים השונים. הלוואת הבעלים הראשונית והלוואת ההון העצמי יישאו את ריבית שעלתה לחברה בפועל ובכל מקרה לא פחות מריבית מס הכנסה לפי סעיף 3ג לפקודת מס הכנסה.	
'עמרם את גלובלינקס' שותפות לא רשומה (להלן: "**עמרם את גלובלינקס**")	מתחם אבושדיד, ברודצקי בנימין, בן צבי הארי, בן יהודה נגב, גורדון ויצמן ששת הימים	49%	בן דוד גלובלינקס החזקות בע"מ	51%	ביום 21 בנובמבר 2024 התקשרו הצדדים במערך הסכמים המסדיר את מערכת היחסים בין הצדדים, לפיהם, יחס מימון ההון העצמי הנדרש לעסקה המשותפת, לרבות בקשר עם הוצאות שתוצאנה על ידי העסקה המשותפת במועדים שלפני העמדת ליווי בנקאי יהיה לפי יחס המימון כדלקמן: 1. 75% יועמד על ידי החברה (50% כהלוואת בעלים ו-25% יועמדו לטובת העסקה המשותפת כהלוואת בעלים נוספת (בתנאים מועדפים); 2. 25% ע"י השותף. בשלב הביצוע של הפרויקט, מדיניות הצדדים היא לפעול ככל הניתן על מנת ששיעור השלמת ההון בפרויקט לא יפחת מ- 70% מההון העצמי הנדרש על ידי הגורם המלווה של הפרויקט; חלוקת הרווחים תעשה לפי חלקם של הצדדים בעסקה המשותפת, לאחר פירעון הלוואות הבעלים הנוספות; הצדדים ינהלו את העסקה המשותפת באמצעות הנהלה משותפת למעט בהחלטות מסוימות שסוכם לגביהן שהן תתקבלנה פה אחד; החברה תספק שירותים לעסקה המשותפת, לרבות ניהול ופיקוח, ניהול כספים, שירותים משפטיים ועוד, השותף יספק שירותי ניהול מול דיירים סרבנים ב"כ הדיירים ויועצים נוספים של הדיירים; חל איסור על שעבוד ו/או העברה של זכויות בעסקה המשותפת למעט לגורם הממן את הפרויקט, אלא בהסכמת הצד השני.	פעילות משותפת
נורוק טהון נתניה שותפות לא רשומה	נורוק טהון, נתניה	40%	בן דוד גלובלינקס החזקות בע"מ	כ-25%	ביום 9 בדצמבר 2024 התקשרו הצדדים במערך הסכמים המסדיר את מערכת היחסים בין הצדדים, לפיהם מערכת היחסית בין השותפים תהא זהה למפורט לעיל בקשר לעמרם את גלובלינקס, למעט כמפורט להלן: יחס החזקות וחלוקת רווחים –החברה תחזיק 40%, והשותפים יחזיקו 60% בחלוקה כאמור לעיל. חלוקת הרווחים בפרויקט תעשה בהתאם ליחס ההחזקות כאשר תחילה תיפרע הלוואת הבעלים הנוספת. העסקה המשותפת תמומן בהתאם למנגנון של עמרם את גלובלינקס, למעט ביחס לשיעור המימון, כך שהחברה תעמיד לחברת הפרויקט מימון בשיעור של 60% כדלקמן: 40% כהלוואת בעלים ו-20% כהלוואת הבעלים הנוספת. יתרת המימון בשיעור של 40% יועמד על ידי חברת הפרויקט. כמו כן, הצדדים יפעלו ככל הניתן על מנת ששיעור השלמת ההון בפרויקט לא יפחת מ-80% מההון העצמי הנדרש על ידי הגורם המלווה של הפרויקט.	פעילות משותפת
			אסקופה ישראל מגורים בע"מ	כ-20%		
			פינוי נדל"ן י.מ. בע"מ	15%		
עמרם אברהם חברה ואורבן סיטי התחדשות עירונית בע"מ	הבעל שם טוב אשקלון	50%	אורבן סיטי התחדשות עירונית בע"מ	50%	ביום 15 ביולי 2024 התקשרו הצדדים בהסכם בעלי מניות (להלן: "**ההסכם**") ליסוד חברת אורבן סיטי התחדשות עירונית בע"מ (להלן: "**החברה המשותפת**") לצורך שיתוף פעולה בקשר עם ייזום פרויקטי התחדשות עירונית. על פי ההסכם אורבן סיטי תהא אחראית על ההתנהלות מול הדיירים בפרויקטים וכן על קידום ותכנון התב"ע עד	חברה כלולה

שם החברה	פרויקטים קיימים נכון ליום 31.12.2024	חלק החברה (ב-%) (בשרשור סופי)	שם השותף ושיעור החזקותו		תיאור תמציתי של מערכת היחסים	חברה מאוחדת/כלולה/פעילות משותפת
			שם השותף	שיעור החזקתו		
			(להלן: "**אורבן סיטי**")		לאישורה (בשיתוף החברה) והחברה תהא אחראית על ניהול כל יתר השלבים בפרויקט החל מתכנון מפורט ואילך קידום התכנון כאמור בהסכם. עמרם תשווק עבור החברה המשותפת את יחידות החברה המשותפת בכל פרויקט בתמורה לעמלה שנקבעה בהסכם. החברה המשותפת תשלם לבעלי המניות דמי ניהול חודשיים בהתאם לקבוע בהסכם.. יחס מימון ההון העצמי הנדרש לחברה המשותפת יהיה בהתאם לאחזקותיהם. על אף האמור לעיל, החברה תדאג להעמדת 30% מסכום ההון העצמי הנדרש לאורבן סיטי כהלוואת החברה לאורבן סיטי ותועבר ישירות על ידי החברה לחברה המשותפת, כאשר הלוואה זו תישא ריבית לפי הריבית שתעלה לחברה בפועל. כך שיחס מימון ההון העצמי הנדרש לפעילות החברה המשותפת, בהתאם להוראות הסכם זה יעמוד על 20% לאורבן סיטי ו- 80% לחברה. ההלוואה לאורבן (לרבות הריבית בגינה) תושב במועד כאמור בהסכם. בחירת הגוף הממן וקביעת תנאי המימון תאושר בהחלטה פה אחד במסגרת ישיבת דירקטוריון.	
שותפות לא רשומה עם שי חי אחזקות נדל"ן בע"מ (באמצעות חב' משותפת עמרם את ביטון יזמות ובניה בע"מ) עם מ.מ. עין הים פינוי בינוי בע"מ	שבטי ישראל חדרה	33.33%	מ.מ. עין הים פינוי בינוי בע"מ	33.33%	ביום 30 בספטמבר 2024 התקשרו עמרם את ביטון יזמות ובניה בע"מ (להלן: "**עמרם את ביטון**") ומ.מ. עין הים פינוי בינוי בע"מ (להלן: "**עין הים**") בהסכם עסקה משותפת במסגרתו הסדירו הצדדים את שיתוף הפעולה ביניהם לצורך ייזום, תכנון וביצוע של פרויקט התחדשות עירונית (פינוי בינוי) ברחוב שבטי ישראל בחדרה. בהתאם להוראות ההסכם, עמרם את ביטון תעמיד את ההון העצמי הראשוני הנדרש בקשר עם הפרויקט עבור הצדדים וזאת עד לסך כולל של 50 מיליון כולל מע"מ (2/3 כהלוואת בעלים ו- 1/3 יועמדו לטובת העסקה המשותפת כהלוואה של עמרם את ביטון לעין הים). יתרת ההון העצמי הנדרש, ככל שתידרש, תועמד על ידי הצדדים בהתאם ליחס החזקותיהם בעסקה המשותפת. הצדדים ינהלו את העסקה המשותפת באמצעות הנהלה משותפת למעט בהחלטות מסוימות שסוכם לגביהן שהן תתקבלנה פה אחד. חל איסור על שעבוד ו/או העברה של יותר ממחצית מהזכויות של כל צד בעסקה המשותפת למעט לגורם הממן את הפרויקט, אלא בהסכמת הצד השני.	פעילות משותפת
			שי חי אחזקות נדל"ן בע"מ	33.33%		

פרק א' – רמת המצרף

להלן גילוי מצרפי בהתאם להוראות טיוטת הנחיית גילוי בנוגע לתחום פעילות נדל"ן יזמי (להלן: "**הנחיית נדל"ן יזמי**").

6.6.3. **תמצית תוצאות**

	נתונים באלפי ש"ח ליום		
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022
הכנסות תחום הפעילות (מאוחד)	1,052,849	764,245	988,152
חלק החברה ברווחי שותפויות כלולות	7,991	13,720	13,422
רווחי תחום הפעילות (מאוחד)	268,715	303,002	328,476
רווחי תחום הפעילות (חלק החברה)	230,367	242,776	298,764
סך נכסי תחום הפעילות במאזן (מאוחד)	4,669,467	3,620,748	3,391,172

נכון ליום 31 בדצמבר 2024 לחברה פרויקטים בארץ בשלבי ביצוע ותכנון, עתודות קרקע ופרויקטים בהתחדשות עירונית בהיקף כולל של כ-16,128 יח"ד לביצוע הכוללות כ-13,897 יח"ד לשיווק (חלק החברה לשיווק – 9,555 יח"ד) וכן יח"ד שנוספו לאחר מועד הדוח, לפי הפילוח כדלקמן:

סוג הפרויקט	יח"ד מתוכננות לביצוע		מס' יח"ד לשיווק לפי תב"ע בתוקף ליום 31.12.2024		מס' יח"ד לשיווק נוספות בתכנון ליום 31.12.2024		סה"כ יח"ד לשיווק ליום 31.12.2024	
	סה"כ	חלק החברה	סה"כ	חלק החברה	סה"כ	חלק החברה	סה"כ	חלק החברה
מלאי דירות למכירה	---	---	56	30	---	---	56	30
פרויקטים בהקמה	3,218	2,968	3,063	2,885	11	11	3,074	2,896
פרויקטים בתכנון	2,015	1,542	1,886	1,466	48	35	1,934	1,501
עתודות קרקע	3,372	2,423	3,228	2,305	144	118	3,372	2,423
התחדשות עירונית	7,523	3,665	---	---	5,551	2,705	5,551	2,705
סה"כ יח"ד	**16,128**	**10,598**	**8,233**	**6,686**	**5,754**	**2,869**	**13,987**	**9,555**
עסקאות שהושלמו לאחר מועד הדוח	---	---	---	---	---	---	---	---
עסקאות שטרם הושלמו	3,419	2,036	3,329	1,946	90	90	3,419	2,036
סה"כ יח"ד כלל עסקאות לאחר תאריך המאזן	**19,547**	**12,634**	**11,562**	**8,632**	**5,844**	**2,959**	**17,406**	**11,591**

"**יחידות נוספות בתכנון**" – כולל יחידות מכוח הקלות וכן משינוי תב"ע.

"**פרויקט בהקמה**" לעניין זה משמעו - הקמת הפרויקט החלה לפני תום שנת הדיווח ואין מניעה להמשיך ברציפות בהקמתו והקמת הפרויקט לא הסתיימה עד היום האחרון של שנת הדיווח;

"**פרויקט בתכנון**" לעניין זה משמעו - ביום האחרון של שנת הדיווח בנייתו טרם החלה ולהערכת הנהלת החברה, הקמתו צפויה להתחיל, בשנה העוקבת לשנת הדיווח או התקבל לגביו היתר בניה;

"**עתודת קרקע**" לעניין זה משמעה - קרקע המוצגת כמלאי או כמלאי מקרקעין שהקמת הפרויקט עליה טרם החלה, למעט קרקעות שהינן "פרויקט בתכנון".

"**פרויקטי התחדשות עירונית**" לעניין זה משמעם – פרויקטים מסוג תמ"א 38/1, תמ"א 38/2 או פינוי בינוי כאמור בסעיף 6.6.5.6 להלן.

"**יח"ד מתוכננות לביצוע**" – לרבות יח"ד המוקמות עבור בעלי דירות קיימים בפרויקטים של התחדשות עירונית וקומבינציה.

בנוסף לאמור לעיל, נכון ליום 31 בדצמבר 2024, בחלק מהפרויקטים של החברה קיימים שטחים המיועדים למשרדים ו/או מסחר, הנמצאים בשלבי תכנון וביצוע שונים, (כולל בחברות כלולות) וכן שטחים שהינם ביעוד מלונאי (אשר אינם נכללים בטבלה שלעיל), לפי הפילוח כדלקמן:

	בתכנון ובביצוע		לפי תב"ע בתוקף	
	סה"כ	חלק החברה	סה"כ	חלק החברה
משרדים (מ"ר)	43,212	24,896	33,517	20,277
מסחר (מ"ר)	67,372	46,844	44,322	35,623
חדרי מלון (#)	228	139	150	100

האמור בטבלאות שלעיל ביחס למס' יחידות הדיור ו/או שטחי המשרדים ו/או שטחי המסחר ביחס לפרויקטים בתכנון ו/או עתודות קרקע ו/או פרויקטי התחדשות עירונית הינו מידע צופה פני עתיד כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, המבוסס על הערכות החברה, בהתאם לתב"ע הקיימת או המתוכננת לפרויקטים הרלוונטיים הנמצאים בהליכי תכנון ואישור מול הרשויות הרלוונטיות ולפיכך עלול לחול שינוי באמור לעיל, לרבות שינוי מהותי עקב הסיבות המפורטות בפסקת מידע צופה פני עתיד שלאחר סעיף 6.6.5.8 להלן.

6.6.4. נתונים מצרפיים (מאוחד)

6.6.4.1. פרויקטים בהקמה ליום האחרון של שנת 2024

פרויקטים בהקמה ליום האחרון של שנת הדיווח	
	31.12.2024
מס' יח"ד כולל בפרויקטים בהקמה	2,858
יתרת מלאי בספרים המתייחסת לפרויקטים בהקמה (במונחי עלות) (באלפי ש"ח)	1,686,194
רווח גולמי צפוי כולל מפרויקטים בהקמה (באלפי ש"ח)	1,406,200
מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו בתקופה השוטפת בקשר עם פרויקטים בהקמה	1,276
מספר יח"ד שטרם נחתמו לגביהן הסכמי מכירה מחייבים בפרויקטים בהקמה	950
מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו מסוף תקופת הדיווח ועד סמוך לתאריך הדוח	75

6.6.4.2. פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הסתיימה במלואה ליום אחרון לשנת 2024

פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הסתיימה במלואה ליום האחרון של שנת 2024		
	מספר חודשים שחלפו ממועד סיום הבנייה	**31.12.2024**
יתרת מלאי בספרים המתייחסת לפרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הסתיימה במלואה (במונחי עלות, באלפי ש"ח))	0-6	---
	6-12	---
	12-18	76,800
	18-24	---
	מעל 24	---
	סך הכל	76,800
גיוס מלאי יח"ד בפרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הסתיימה במלואה (במונחי מספר יח"ד)	0-6	---
	6-12	---
	12-18	47
	18-24	---
	מעל 24	---
	סך הכל	47
רווח גולמי צפוי (באלפי ש"ח)		56,400
מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו מסוף תקופת הדיווח ועד סמוך לתאריך הדוח (#) (לגבי פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הסתיימה במלואה לתום שנת הדיווח)		10

6.6.4.3. צבר הכנסות ומקדמות

		הכנסות שיוכרו בגין חוזי מכירה מחייבים (אלפי ש"ח)	**מקדמות ותשלומים הצפויים להתקבל בגין חוזי מכירה מחייבים (אלפי ש"ח)**
שנת 2025	רבעון ראשון	202,200	162,590
	רבעון 2	201,000	77,500
	רבעון 3	201,000	106,300
	רבעון 4	190,800	72,900
שנת 2026		750,900	508,500
שנת 2027		286,300	593,000
שנת 2028		16,300	23,300
שנת 2029 **ואילך**		---	---
סה"כ		1,848,500	1,544,090

על פי התקינה הבינלאומית (IFRS 15), ההכרה בהכנסה ממכירות דירות בחברות נדל"ן יזמיות מתבצעת לפי קצב המכירות והתקדמות הבניה.

יודגש, כי עיתוי ההכרה בהכנסות ועיתוי קבלת המקדמות כמפורט בטבלה דלעיל, הינם משוערים וכוללים מידע צופה פני עתיד, שאינו בשליטת הקבוצה בלבד. לפרטים אודות הערכות החברה בדבר מידע צופה פני עתיד זה ראה סעיף 6.6.5.8 להלן (פסקת מידע צופה פני עתיד).

6.6.4.4. ספקים עיקריים

ספקיה העיקריים של הקבוצה בתחום הנדל"ן היזמי למגורים בישראל הינם קבלנים, אדריכלים, מתכננים, מהנדסים, יועצים וכדומה עימם מתקשרת הקבוצה לצורך הקמת הפרויקטים.

כמפורט לעיל, בתחום הנדל"ן היזמי, לרוב נוהגת החברה לבצעה בעצמה כקבלן ראשי את ביצוע פרויקטי הנדל"ן של הקבוצה, במסגרתו החברה, בעצמה או באמצעות התקשרות

עם קבלני משנה, אחראית לביצוע עבודות הקמת הפרויקט, החל מעבודות החפירה והדיפון (יצוין, כי בחלק מהפרויקטים עבודות החפירה ודיפון מבוצעות על ידי קבלן אחר) עד לקבלת טופסי אכלוס לדירות ("טופס 4") ומסירת הדירות לידי הרוכשים וכן בתקופת הבדק והאחריות על-פי חוק מכר. בעניין זה, יצוין כי החברה בעלת סיווג קבלני ג'5.

להערכת הנהלת החברה, אין לה תלות בקבלן ו/או ספק ספציפי שהחלפתו עלולה להטיל על הקבוצה תוספת עלות מהותית, זאת לאור העובדה שהחברה שולטת בכל שרשרת הערך, החל מאיתור ההזדמנות העסקית, יזום וכן עבודות הביצוע.

למעלה מן הצורך, להלן פרטים אודות הרכישות מחברת עמרם ובניו בע"מ, שהינה חברה פרטית בבעלות ובשליטה מלאות של בעלי השליטה המחזיקים בה בחלקים שווים. לפרטים נוספים ראו גם סעיף 9.5 לפרק ד' - דוח פרטים נוספים;

פרטי הקבלן	האם צד קשור [כן/לא]	היקף רכישות מהספק לשנת 2024 באלפי ש"ח	משקל הספק מכלל ההוצאות של החברה לשנת 2024	תלות מיוחדת [כן/לא]	ציון עניינים נוספים
חברת אברהם עמרם ובניו בע"מ[64]	כן	חברות מאוחדות - 50,116 חברות כלולות - 3,144	חברה מאוחדות - 6.3% חברות כלולות - 0.4%	לא	לפרטים נוספים ראה תקנה 22 לפרק ד' לדוח תקופתי זה.

[64] אברהם עמרם ובניו בע"מ, חברה פרטית המוחזקת, למיטב ידיעת החברה, על ידי בעלי השליטה, בחלקים שווים.

פרק ב' – פרויקטים שאינם מהותיים מאוד

6.6.5. פרויקטים שאינם מהותיים מאוד

6.6.5.1. כללי

הקבוצה נוהגת לרכוש זכויות במקרקעין, עליהם יבנו הפרויקטים מבעלים פרטיים, מכרזים של רמ"י (לרבות פרויקטי מחיר למשתכן/מחיר מופחת/מחיר מטרה) או להתקשר בפרויקטים לפינוי בינוי ותמ"א 38 ו/או בעסקת קומבינציה, לפי העניין כמפורט בסעיף 6.6.1.3 לעיל. לרוב הפרויקטים של החברה הינם פרויקטים גדולים הכוללים בין כ-50 ל-500 יח"ד. הקבוצה נוהגת לממן את רכישת המקרקעין, כמו גם את שאר פעילותה בתחום הפעילות באמצעות הון עצמי (כולל זכויות מיעוט) ומימון חיצוני (לרוב בנקאי) (להלן: "**המימון**"). לרוב, ההון העצמי הנדרש לצורך קבלת המימון לרכישת הקרקע נע בין 21% ל-25%. לרוב הקבוצה משעבדת לטובת הבנקים המממנים את הבנייה ואת מלוא זכויותיה במקרקעין שבגינן ניתן המימון. ככלל, הסכמי ליווי פיננסיים לפרויקטים של נדל"ן יזמי בישראל, הכוללים בעיקר מסגרת ליווי לרכישת המקרקעין ו/או לליווי בניית הפרויקט ומתן ערבויות על פי חוק מכר לרוכשי דירות, מתבצעת על ידי בנקים מקומיים שמעמידים אשראי לקבוצה בשיטת "פרויקט סגור" באמצעות חשבון מיוחד לכל פרויקט אליו מועברים תקבולי הפרויקט וממנו משולמות ההוצאות בגינם (לאחר אישור מפקח מטעם הבנק המממן). בנוסף, הקבוצה משעבדת לטובת הבנק המממן את כל זכויותיה בחשבון הפרויקט לרבות זכויות לקבלת תקבולים מרוכשי דירות.

ביחס לעלות הקמה של פרויקטים

מרבית הפרויקטים של הקבוצה מבוצעים על ידי חברות הביצוע של החברה, בעיקר באמצעות חברה מאוחדת בבעלות מלאה (עמרם ביצועים). על פי המדיניות החשבונאית המיושמת בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה הרווח בגין יזום והקמת הפרויקטים מוצג במסגרת הרווח הגולמי המאוחד, לרבות הרווח הקבלני אשר מוכר בהתאם לשיעור ההשלמה ושיעור המכירה בפרויקט ובהתאם לתקני חשבונאות בינלאומיים (IFRS-15). החברה מקיימת בקרה תקציבית תקופתית לפרויקטים היזמיים ומעדכנת את עלויות הביצוע ויתר עלויות הפרויקט בהתאם להתקדמות הפרויקט ועדכון צפי העלויות לגמר, לרבות הפשרת בצ"מ בהתאם להתקדמות הפרויקט. בהתאם לאמור, הרווחים הגולמיים המוצגים בטבלאות להלן, בהתייחס לפרויקטים המבוצעים ע"י חברות בקבוצה, כוללים גם את הרווח הקבלני. באופן דומה, גם בפרויקטים המבוצעים ע"י חברת ביצוע כלולה של החברה הרווחים הגולמיים המוצגים כוללים גם את מרכיב הרווח הקבלני.

יצוין ביחס לטבלאות המופיעות בסעיף זה להלן, כי המחירים למ"ר אינם כוללים מע"מ. הנתונים מתייחסים ל-100% מהפרויקט, למעט היכן שצוין במפורש אחרת. חישוב ההכנסות הצפויות ממלאי שטרם נמכר בוצע בהתבסס על מחיר המחירון הקיים לכל פרויקט, המבוסס על מחירי עסקאות לדירות דומות באזורים זהים או סמוכים ככל שניתן לדירות המלאי של הקבוצה, וכמו גם בהתבסס על סקרי מחירים, מידע ממשווקי החברה וממתווכים מקומיים לגבי כל פרויקט ופרויקט.

6.6.5.2. <u>פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הושלמה במלואה ליום האחרון של שנת 2024</u>

פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הושלמה במלואה ליום האחרון של שנת 2024 - נתונים כלליים על הפרויקטים																	
שם	מיקום הפרויקט	מועד רכישת הקרקע/ זכיה במכרז/ חתימת יזם על הסכם התחדשות עירונית	מועד תחילת בניית הפרויקט	מועד סיום הבניה	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט (%)	יחידות שנותרו במלאי ליום 31.12.24	עלות המלאי המיוחסת ליח"ד שנותרו במלאי ליום 31.12.24 (אלפי ש"ח)	שיעור הון עצמי מתוך העלות (%)	מ"ר ממוצע ליח"ד שנותרו במלאי	מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו בפרויקט, לפי תקופות					הכנסות צפויות מדירות במלאי (אלפי ש"ח)	רווח גולמי צפוי מדירות במלאי (אלפי ש"ח)	שיעור רווח גולמי צפוי על דירות במלאי	יתרת עודפים צפויה בסיום הפרויקט לרבות הון עצמי שהושקע בפרויקט (אלפי ש"ח)
										מתום התקופה עד למועד הדוח	רבעון 4/2024	רבעון 3/2024	רבעון 2/2024	רבעון 1/2024				
YOUNG PARK	שכונת מכבי, רמלה	2018	2020	2023	100%	כ- 410 מ"ר מסחר[65]	5,300	10%	---	---	---	---	---	---	7,200	1,900	26%	7,000
CENTRAL (מגרשים 201,301)	שכונת גן אלי כהן, טירת הכרמל	2017	2020	2023	100%	2	3,300	15%	119	1	2	5	5	6	5,400	2,100	39%	5,200
רובע הברון	שכונת עומרים, פרדס חנה	2018	מתחמים 2 ו-3: 2020 מתחם 4: 2021	2023	50%	44	61,200	10%	154	9	11	12	15	11	109,000	47,800	44%	38,400
AMAZE	שכונת נאות שמיר, רמלה	2018	2020	2023	100%	כ-780 מ"ר משרדים[66]	4,800	12%	---	---	---	---	---	1 יח' משרדים	8,300	3,500	42%	7,600
אור ים	אור עקיבא	2018	2021	2023	100%	1	2,200	14%	216	---	---	---	---	1	3,300	1,100	33%	3,100
מפרש AQUA WEST PRIME	עין הים, חדרה	2012	2021	2024	50%	10	13,400	15%	114	---	3	---	6	3	24,000	11,900	50%	20,600

פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הושלמה במלואה ליום האחרון של שנת 2024 - נתונים נוספים על יתרת ההכנסות הצפויות, באלפי ש"ח						
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 4/2024	רבעון 3/2024	רבעון 2/2024	רבעון 1/2024	
YOUNG PARK, שכונות מכבי רמלה	---	---	---	---	---	17.6
סנטרל (מגרשים 201,301) מתחם גן אלי כהן	15.4	15.3	15.6	14.3	15.1	14.8
רובע הברון, פרדס חנה	18.1	18.1	18.2	17	18.2	15.8
Amaze, רמלה	---	---	---	---	11.9 (משרדים)	11.5
אור ים, אור עקיבא	---	---	---	---	16.4	15.2
מפרש AQUA WEST PRIM עין הים חדרה	---	20.3	---	19.5	18.9	20.6

[65] נכון למועד הדוח כל יח"ד נמכרו ונותרו במלאי רק שטחי מסחר.

[66] נכון למועד הדוח כל יח"ד נמכרו ונותרו במלאי רק שטחי משרדים.

6.6.5.3. **פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם הושלמה במלואה ליום האחרון של שנת 2024**

פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם הושלמה במלואה ליום האחרון של שנת הדיווח (31.12.2024) - נתונים כלליים על הפרויקטים																	
שם	מיקום	מועד רכישה/ זכיה במכרז/ חתימת יזם על הסכם התחדשות עירונית	מועד תחילת בניה	מועד סיום בניה	חלק התאגיד האפקטיבי	יח"ד שנמכרו	מ"ר ממוצע ליח"ד	הכנסות שהוכרו [67] (אלפי ש"ח)		סה"כ עלויות שהוכרו (אלפי ש"ח)		סה"כ רווח גולמי שהוכר (אלפי ש"ח)		סה"כ שיעור רווח גולמי (%)		מחיר ממוצע למ"ר (אלפי ש"ח, ללא מע"מ)	
								תקופה שוטפת	מצטבר מתחילת הפרויקט	תקופה שוטפת	מצטבר מתחילת הפרויקט	תקופה שוטפת	מצטבר מתחילת הפרויקט	תקופה שוטפת	מצטבר מתחילת הפרויקט	תקופה שוטפת	מצטבר מתחילת הפרויקט
אצל 5, טירת הכרמל (תמ"א 38/1)	טירת כרמל	2018	2020	2024	50%	18	84	1,400	21,500	1,100	15,700	300	5,800	21%	27%	14.4	14.2
אלין אקווה 10	עין הים, חדרה	2013	2020	2022	50%	46	109	2,400	67,700	700	46,100	1,700	21,600	71%	32%	15.8	13.5
תמר 17	חיפה	2019	2019	2023	50%	8	138	1,600	15,400	1,000	10,900	600	4,500	38%	29%	16	13.9

6.6.5.4. **פרויקטים בהקמה ליום האחרון של שנת 2024**

א. **פרויקטים בהקמה ליום האחרון של שנת 2024 - נתונים כלליים על הפרויקטים**

פרויקטים בהקמה ליום האחרון של שנת 2024 - נתונים כלליים על הפרויקטים																
שם הפרויקט	מיקום הפרויקט	מועד רכישת הקרקע/ זכיה במכרז/ חתימת יזם על הסכם התחדשות עירונית (שנה)	מועד תחילת הבניה בפרויקט (חודש)	מועד סיום בנייה משוער(רבעון)	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט (%)	סה"כ יח"ד	סה"כ מ"ר ממוצע ליח"ד	שיעור השלמה כספי / הנדסי ליום 31.12.24 (%)	סה"כ יח"ד שנחתמו לגביהן הסכמי מכירה מחייבים			סה"כ יח"ד שטרם נמכרו ליום 31.12.24	סה"כ הכנסות צפויות (באלפי ש"ח)	סה"כ עלויות צפויות (באלפי ש"ח)	שיעור הון עצמי שהושקע בפרויקט[68] (%)	סה"כ רווח גולמי צפוי (באלפי ש"ח)	סה"כ שיעור רווח גולמי צפוי (%)	יתרת עודפים צפויה בסיום לרבות הון עצמי שהושקע בפרויקט (באלפי ש"ח)
									סמוך למועד הדוח	2024	2023							
אקווה ריזורט שלב א', "מחיר למשתכן"	אילת	2019	12/2021	03/2025	100%	231[69] יח"ד לשיווק (מתוכן 117 יח"ד מחיר למשתכן)	134	90%	3	27	19	45	642,400	355,200	15%	287,200	45%	195,600
AQUA	נתניה	2020	11/2023	04/2026	100%	115	132	27%	1	28	26	61	387,400	251,400	14%	136,000	35%	36,800

[67] ההכנסות אינן כוללת הכנסות ממתן שירותי בניה לבעלים בפרויקטים של התחדשות עירונית.

[68] בהתאם לדוחות ליווי מעודכנים נכון לתאריך הדוח.

[69] בעלי השליטה בחברה רכשו שני מגרשים לא מבונים בפרויקט כמפורט בתקנה 22 לפרק ד' לדוח תקופתי זה, וכן מכרה החברה לבעל השליטה בחברת הביצוע בפרויקט מגרש בלתי מבונה נוסף, כך שמספר יח"ד הדיור לשיווק בפרויקט (מחיר למשתכן ושוק חופשי) הינו 231 יח"ד (חלף 234 יח"ד שהפרויקט כלל).

פרויקטים בהקמה ליום האחרון של שנת 2024 - נתונים כלליים על הפרויקטים																	
שם הפרויקט	מיקום הפרויקט	מועד רכישת הקרקע/ זכיה במכרז/ חתימת יזם על הסכם התחדשות עירונית (שנה)	מועד תחילת הבניה בפרויקט (חודש)	מועד סיום בנייה משוער(רבעון)	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט (%)	סה"כ יח"ד	סה"כ מ"ר ממוצע ליח"ד	שיעור השלמה כספי / הנדסי ליום 31.12.24(%)	סה"כ יח"ד שנחתמו לגביהן הסכמי מכירה מחייבים			סה"כ יח"ד שטרם נמכרו ליום 31.12.24	סה"כ הכנסות צפויות (באלפי ש"ח)	סה"כ עלויות צפויות (באלפי ש"ח)	שיעור הון עצמי שהושקע בפרויקט[68] (%)	סה"כ רווח גולמי צפוי (אלפי ש"ח)	סה"כ שיעור רווח גולמי צפוי (%)	יתרת עודפים צפויה בסיום לרבות הון עצמי שהושקע בפרויקט (באלפי ש"ח)
									סמוך למועד הדוח	2024	2023							
SENSE בן גוריון																		
משה מרדכי 2 (תמ"א 38/1)	טירת הכרמל	2019	5/2021	01/2025	50%	32 (16 יח"ד חדשות ו-16 יח"ד קיימות)	91	95%	---	1	5	---	21,800	14,200	10%	7,600	35%	6,800
כלניות 22 (תמ"א 38/2)	טירת הכרמל	2018	04/2021	01/2026	50%	91 יח"ד לשיווק (16 יח"ד לבעלים)	98	72%	3	34	17	16	150,500	102,100	10%	48,400	32%	25,800
נרקיסים 12-14 (תמ"א 38/1)	טירת הכרמל	2020	01/2022	01/2026	50%	16 יח"ד לשיווק (16 יח"ד בעלים)	107	57%	---	---	4	---	23,500	16,500	10%	7,000	30%	10,600
Momentum	נתניה	2020	09/2022	01/2026	66.6%	550 - 90 יח"ד וכ- מ"ר שטחי מסחר וכ- 2,002 מ"ר שטחי משרדים	126	67%	2	12	12	54	[70]404,300	243,900	12%	160,400	40%	[71]124,770
ז'בוטינסקי 71	טירת הכרמל	2023	01/2023	02/2026	50%	66 יח"ד קיימות 16 יח"ד לשיווק	90	54%	1	35	14	9	104,800	82,900	16.5%	21,900	21%	19,000
YAPPI חיננית 4 (תמ"א 38/1)	תל אביב	2019	07/2024	02/2026	50%	16 - יח"ד קיימות 13 יח"ד לשיווק-	76	7%	---	---	---	1	27,100	23,300	10%	3,800	14%	2,200

[70] ההכנסות הצפויות בפרויקט מחושבות על בסיס מחיר ממוצע של כ-28 אלפי ש"ח למ"ר עבור שטחי מגורים, כ-20 אלפי ש"ח למ"ר עבור שטחי משרדים וכ-75 אלפי ש"ח למ"ר עבור שטחי מסחר.

[71] העודפים המוצגים בדוח השמאי נמוכים בשיעור של כ- 28% מהעודפים המוצגים בטבלה. הפער נובע מכך שהעודפים בדוח השמאי אינם לוקחים בחשבון עדכוני מחירונים, רווח קבלני, וכיוצא בזה.

פרויקטים בהקמה ליום האחרון של שנת 2024 - נתונים כלליים על הפרויקטים																	
שם הפרויקט	מיקום הפרויקט	מועד רכישת הקרקע/ זכיה במכרז/ חתימת יזם על הסכם התחדשות עירונית (שנה)	מועד תחילת הבניה בפרויקט (חודש)	מועד סיום בנייה משוער(רבעון)	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט (%)	סה"כ יח"ד	סה"כ מ"ר ממוצע ליח"ד	שיעור השלמה כספי / הנדסי ליום 31.12.24 (%)	סה"כ יח"ד שנחתמו לגביהן הסכמי מכירה מחייבים			סה"כ יח"ד שטרם נמכרו ליום 31.12.24	סה"כ הכנסות צפויות (באלפי ש"ח)	סה"כ עלויות צפויות (באלפי ש"ח)	שיעור הון עצמי שהושקע בפרויקט[68] (%)	סה"כ רווח גולמי צפוי (אלפי ש"ח)	סה"כ שיעור רווח גולמי צפוי (%)	יתרת עודפים צפויה בסיום לרבות הון עצמי שהושקע בפרויקט (באלפי ש"ח)
									סמוך למועד הדוח	2024	2023							
YAPPI חיננית 6, (תמ"א 38/1)	תל אביב	2019	07/2024	02/2026	50%	יח"ד קיימות - 16 יח"ד לשיווק - 13	76	7%	---	---	---	1	28,300	23,300	10%	5,000	18%	2,600
YAPPI חיננית 7, (תמ"א 38/1)	תל אביב	2019	07/2024	02/2026	50%	יח"ד קיימות - 16 יח"ד לשיווק - 14	92	7%	---	---	---	5	34,700	26,200	10%	8,500	24%	6,400
YAPPI חיננית 9, (תמ"א 38/1)	תל אביב	2019	07/2024	02/2026	50%	יח"ד קיימות - 16 יח"ד לשיווק - 14	107	7%	---	1	---	7	42,500	29,200	10%	13,300	31%	9,800
YAPPI חיננית 11, (תמ"א 38/1)	תל אביב	2019	07/2024	02/2026	50%	יח"ד קיימות - 16 יח"ד לשיווק - 14	91	7%	---	2	1	9	38,200	26,600	10%	11,600	30%	8,400
שערי עכו, מתחם 71118	עכו	2021	12/2023	03/2027	100%	245 יח"ד, מתוכן 102 יח"ד 'מחיר מופחת'	111	21%	9	174	---	71	302,700	274,300	10%	28,400	9%	52,000
שערי עכו, מתחם 71120	עכו	2021	09/2024	01/2028	100%	238 יח"ד, מתוכן 99 יח"ד 'מחיר מופחת'	111	1%	8	151	---	87	299,400	258,800	15%	40,600	14%	63,900
B CENTRAL (מגרש 501), טירת הכרמל גן אלי כהן	טירת הכרמל	2017	12/2024	04/2027	100%	100 יח"ד[72]	106	1%	5	36	12	52	[73]312,000	173,600	13%	138,400	44%	151,000

[72] ראה הערת שוליים מספר 33.

[73] ההכנסות הצפויות בפרויקט מחושבות על בסיס מחיר ממוצע של כ-16.5 אלפי ש"ח למ"ר עבור שטחי מגורים, כ-11 אלפי ש"ח למ"ר עבור שטחי משרדים וכ-20 אלפי ש"ח למ"ר עבור שטחי מסחר.

פרויקטים בהקמה ליום האחרון של שנת 2024 - נתונים כלליים על הפרויקטים																	
שם הפרויקט	מיקום הפרויקט	מועד רכישת הקרקע/ זכיה במכרז/ חתימת יזם על הסכם התחדשות עירונית (שנה)	מועד תחילת הבניה בפרויקט (חודש)	מועד סיום בנייה משוער(רבעון)	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט (%)	סה"כ יח"ד	סה"כ מ"ר ממוצע ליח"ד	שיעור השלמה כספי / הנדסי ליום 31.12.24 (%)	סה"כ יח"ד שנחתמו לגביהן הסכמי מכירה מחייבים			סה"כ יח"ד שטרם נמכרו ליום 31.12.24	סה"כ הכנסות צפויות (באלפי ש"ח)	סה"כ עלויות צפויות (באלפי ש"ח)	שיעור הון עצמי שהושקע בפרויקט[68] (%)	סה"כ רווח גולמי צפוי (אלפי ש"ח)	סה"כ שיעור רווח גולמי צפוי (%)	יתרת עודפים צפויה בסיום לרבות הון עצמי שהושקע בפרויקט (באלפי ש"ח)
									סמוך למועד הדוח	2024	2023							
YOUNG PARK נאות פרס רמלה (מגרש 105)	רמלה	2022	06/2024	04/2027	100%	200 יח"ד (מתוכן 160 יח"ד מחיר למשתכן)	106	5%	---	170	---	30	332,800	264,400	11%	68,400	21%	76,900

ב. פרויקטים בהקמה ליום האחרון של שנת 2024 - נתונים על ההכנסות, העלויות והמחירים בפרויקט

פרויקטים בהקמה ליום האחרון של שנת 2024 – נתונים על ההכנסות, העלויות והמחירים בפרויקט (באלפי ש"ח)																	
שם הפרויקט, עיר	עלויות שהושקעו בפועל בפרויקט עד ליום 31.12.2024:				יתרת עלויות צפויות שטרם הושקעו ליום 31.12.24	מחיר המכירה הממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בפרויקט (בכל תקופה), ללא מע"מ:			הכנסות מחוזים חתומים, נכון ליום האחרון של שנת 2024:				מלאי שטרם נחתמו לגביו חוזי מכירה מחייבים ליום 31.12.2024:			סה"כ הכנסות שטרם הוכרו	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	שיעור רווח גולמי צפוי שטרם הוכר
	קרקע, היטלים, פיתוח	בנייה	עלויות מימון שהוונו לפרויקט	אחרות		מיום 1.1.2025 ועד סמוך למועד פרסום הדוח	בשנה שנסתיימה ביום 31.12.2024	בשנה שנסתיימה ביום 31.12.2023	סכומים שהתקבלו בפועל מסכום התמורה	יתרת סכומים לקבל לפי חוזים חתומים	הכנסות מצטברות שהוכרו ליום 31.12.24	סכומים מחוזים חתומים שטרם הוכרו כהכנסות בפרויקט	עלות בספרים של המלאי הבלתי מכור	צפי הכנסות מהמלאי הבלתי מכור	מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב צפי ההכנסות של המלאי הבלתי מכור, ללא מע"מ			(%)
אקווה ריזורט שלב א', "מחיר למשתכן"	97,100	212,300	4,900	9,000	31,900	24.3	25.5	27.4	270,900	128,500	368,800	30,600	111,800	243,000	32.8	273,600	137,200	50%
AQUA SENSE בן גוריון	111,300	32,200	11,500	3,000	93,400	26.4	24	23.6	61,400	101,100	44,400	118,100	90,400	224,900	27.1	343,000	121,000	35%
משה מרדכי 2, טירת הכרמל	1,300	10,100	300	2,100	400	---	21.1	16.3	16,400	5,400	20,600	1,200	---	---	---	1,200	400	33%
כלניות 22, טירת הכרמל	7,000	56,600	1,600	9,300	27,600	18	16.8	16	51,400	64,700	82,400	33,700	19,300	34,400	19.3	68,100	22,900	34%
נרקיסים 12, 14, טירת הכרמל	1,400	9,800	300	2,000	3,000	---	---	15.8	16,800	6,700	13,400	10,100	---	---	---	10,100	3,000	30%
Momentum, נתניה	102,300	83,500	5,500	4,400	48,200	26.4	26.8	25.7	34,100	94,300	84,100	44,300	126,300	275,900	27.3	320,200	132,300	41%
ז'בוטינסקי 71, טירת הכרמל	7,500	35,800	50	5,000	34,550	22.1	17.6	16.9	31,500	57,800	48,200	41,100	6,900	15,500	19.9	56,600	12,100	21%

פרויקטים בהקמה ליום האחרון של שנת 2024 – נתונים על ההכנסות, העלויות והמחירים בפרויקט (באלפי ש"ח)																		
שם הפרויקט, עיר	עלויות שהושקעו בפועל בפרויקט עד ליום 31.12.2024:				יתרת עלויות צפויות שטרם הושקעו ליום 31.12.24	מחיר המכירה הממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בפרויקט (בכל תקופה), ללא מע"מ:			הכנסות מחוזים חתומים, נכון ליום האחרון של שנת 2024:				מלאי שטרם נחתמו לגביו חוזי מכירה מחייבים ליום 31.12.2024:			סה"כ הכנסות שטרם הוכרו	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	שיעור רווח גולמי צפוי שטרם הוכר
	קרקע, היטלים, פיתוח	בנייה	עלויות מימון שהוונו לפרויקט	אחרות		מיום 1.1.2025 ועד סמוך למועד פרסום הדוח	בשנה שנסתיימה ביום 31.12.2024	בשנה שנסתיימה ביום 31.12.2023	סכומים שהתקבלו בפועל מסכום התמורה	יתרת סכומים לקבל לפי חוזים חתומים	הכנסות מצטברות שהוכרו ליום 31.12.24	סכומים מחוזים חתומים שטרם הוכרו כהכנסות בפרויקט	עלות בספרים של המלאי הבלתי מכור	צפי הכנסות מהמלאי הבלתי מכור	מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב צפי ההכנסות של המלאי הבלתי מכור, ללא מע"מ			(%)
YAPPI חיננית 4, ת"א (תמ"א 38/1)	1,200	1,100	700	2,900	17,400	---	---	---	8,900	14,700	1,600	22,000	800	3,500	38.9	25,500	3,600	14%
YAPPI חיננית 6, ת"א (תמ"א 38/1)	1,100	1,200	500	2,400	18,100	---	---	---	8,400	16,300	1,800	22,900	700	3,600	40	26,500	4,700	18%
YAPPI חיננית 7, ת"א (תמ"א 38/1)	1,300	1,300	300	2,100	21,200	---	---	---	6,800	15,100	1,500	20,400	2,000	12,800	29.7	33,200	8,100	24%
YAPPI חיננית 9, ת"א (תמ"א 38/1)	1,400	1,500	600	2,300	23,400	---	30.4	---	8,800	8,900	1,200	16,500	2,300	24,800	32.5	41,300	12,900	31%
YAPPI חיננית 11, ת"א (תמ"א 38/1)	1,300	1,300	400	1,800	21,800	30.8	30	32.1	5,100	7,400	800	11,700	3,200	25,700	31	37,400	11,400	30%
שערי עכו, מתחם 71118	73,000	36,200	10,100	3,000	152,000	12.8	9.6	---	87,700	94,400	37,000	145,100	47,800	120,600	14.7	265,700	25,400	10%
שערי עכו, מתחם 71120	70,900	5,400	13,700	1,200	167,600	14.1	9.3	---	47,000	110,900	---	157,900	42,200	141,500	15.3	299,400	40,600	14%
CENTRAL B (מגרש 501),גן אלי כהן, טירת הכרמל	17,400	1,800	3,600	5,000	145,800	17	16.3	14.8	13,400	48,900	---	62,300	22,200	249,700	16.5	312,000	138,400	44%

פרויקטים בהקמה ליום האחרון של שנת 2024 – נתונים על ההכנסות, העלויות והמחירים בפרויקט (באלפי ש"ח)																	
שם הפרויקט, עיר	עלויות שהושקעו בפועל בפרויקט עד ליום 31.12.2024:				יתרת עלויות צפויות שטרם הושקעו ליום 31.12.24	מחיר המכירה הממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בפרויקט (בכל תקופה), ללא מע"מ:			הכנסות מחוזים חתומים, נכון ליום האחרון של שנת 2024:				מלאי שטרם נחתמו לגביו חוזי מכירה מחייבים ליום 31.12.2024:			סה"כ הכנסות שטרם הוכרו	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	שיעור רווח גולמי צפוי שטרם הוכר (%)
	קרקע, היטלים, פיתוח	בנייה	עלויות מימון שהוונו לפרויקט	אחרות		מיום 1.1.2025 ועד למועד פרסום הדוח	בשנה שנסתיימה ביום 31.12.2024	בשנה שנסתיימה ביום 31.12.2023	סכומים שהתקבלו בפועל מסכום התמורה	יתרת סכומים לקבל לפי חוזים חתומים	הכנסות מצטברות שהוכרו ליום 31.12.24	סכומים מחוזים חתומים שטרם הוכרו כהכנסות בפרויקט	עלות בספרים של המלאי הבלתי מכור	צפי הכנסות מהמלאי הבלתי מכור	מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב צפי ההכנסות של המלאי הבלתי מכור, ללא מע"מ			
YOUNG PARK נאות פרס רמלה (מגרש 105)	86,500	7,700	9,000	2,900	158,300	---	12.8	---	74,500	133,500	10,300	197,700	40,100	124,800	20.1	322,500	66,200	21%

פרויקטים בתכנון ליום האחרון של שנת 2024

א. פרויקטים בתכנון - נתונים כלליים על הפרויקטים

פרויקטים בתכנון - נתונים כלליים על הפרויקטים											
שם הפרויקט	מיקום הפרויקט	מועד רכישת קרקע/ תחילת החתמות בפרויקטי התחדשות עירונית	עלות נוכחית בספרים (ליום 31.12.2024) (אלפי ש"ח)	מועד תחילת בניה מתוכנן (רבעון)	מועד סיום בניה מתוכנן (רבעון)	האם הושג מימון/ליווי בנקאי לפרויקט	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט (%)	יח"ד בפרויקט			
								מצב תכנון נוכחי		מצב תכנוני מתוכנן	
								יח"ד ומ"ר מסחר	מ"ר ממוצע ליח"ד	יח"ד	מ"ר ממוצע ליח"ד
מתחם ה 1000 מגרשים 3036-3039–	ראשון לציון	2022	644,580	02/2025	04/2028	לא[74]	50%	258 3,015 מ"ר מסחר	107	270 3,015 מ"ר מסחר	100
שערי עכו, מתחם 71119	עכו	2021	125,980	02/2025	04/2027	לא	100%	362	108	---	---
רובע בינלאומי לוד	לוד	2022	158,070	02/2025	01/2028	לא	100%	255 900 מ"ר מסחר	92	---	---
אקווה חבצלת השרון מתחם כ' (מגרש 213)[75]	נתניה	2022	186,300	03/2025	02/2028	כן	50%	124 2,017 מ"ר מסחר	116	128 1,412 מ"ר	120
חבצלת השרון שלב ב' 'מחיר מטרה' מתחם א' (מגרש 212)[76]	נתניה	2024	218,360	03/2025	02/2028	לא	50%	150 2,000 מ"ר מסחר	120	---	---
סנטרל שלב ג' מגרשים 101-103, מתחם גן אלי כהן	טירת הכרמל	2020	7,020	04/2025	04/2027	לא	100%	34	123	---	---
אקווה ריזורט, שלב ב'	אילת	2020	49,430	04/2025	04/2027	לא	100%	30	170	52	127
פארק בוטיק שלב ב' רח' הירדן 5, חדרה	שכונת הפארק, חדרה	2014	[77]620	02/2025	02/2027	לא	50%	26	124	26	124
אכזיב שלב ב', שכונת הפארק	שכונת הפארק, חדרה	2017	5,380	02/2025	02/2027	לא	50%	6	122	21	140
ז'בוטינסקי[59]	טירת הכרמל	תמ"א 38/2[78]	35,455	01/2025	01/2028	כן	50%	271 יח"ד מתוכן 219 יח"ד לשיווק	98	271 יח"ד מתוכן 219 יח"ד לשיווק	98
כלניות 17	טירת הכרמל	תמ"א 38/2[79]	11,790	02/2025	01/2028	כן[80]	50%	86 יח"ד מתוכן 70 לשיווק	88	86 יח"ד מתוכן 70 לשיווק	88

---

[74] ביום 29 ינואר 2025 התקשרה חברת הפרויקט עם הבנק בהסכם שוברים, לפיו יועמדו לרוכשי יחידות המגורים בפרויקט ערבויות בנקאיות לפי חוק המכר בגין התקבולים שיופקדו לחשבון באמצעות שוברי תשלום (למעט רכיב המע"מ בגינם), שלא במסגרת ליווי בניה על פי חוק המכר, עד לסכום מקסימלי של 460 מיליון ש"ח כאשר כל התקבולים כאמור ישולמו באמצעות שוברי תשלום וישמשו לצורך פירעון חלקי על חשבון סך מסגרת האשראי.

[75] כולל 76 יח"ד למשתכן, 52 יח"ד שוק חופשי ו-2,017 מ"ר שטחי מסחר.

[76] כולל 90 יח"ד למשתכן, 60 יח"ד שוק חופשי ו-1,775 מ"ר שטחי מסחר.

[77] הפרויקט מקודם בדרך של הוספת זכויות בניה בפרויקט למגורים שהסתיים (פארק בוטיק שלב א', רחוק הירדן שכונת הפרק בחדרה להלן "הפרויקט שהסתיים"), ושעלות הקרקע שלו הוכרה במלואה במסגרת הרווח והפסד של הפרויקט שהסתיים, ולפיכך לא מיוחסת לפרויקט הנוכחי עלות בספרים.

[78] 100% מהדיירים חתמו על ההסכם. יחס ההחלפה הינו 4.211. העלויות הכרוכות בפינוי הדיירים הינם כ-8,356 אלפי ש"ח. היתר בנייה התקבל ברבעון הרביעי לשנת 2024 ובחודש פברואר 2025 הבניין נהרס.

[79] 100% מהדיירים חתמו על ההסכם. יחס ההחלפה הינו 4.375. העלויות הכרוכות בפינוי הדיירים הינם כ-2,292 אלפי ש"ח. היתר בנייה התקבל ברבעון השלישי לשנת 2024 ובחודש דצמבר 2024 הבניין נהרס.

[80] החברה שיעבדה את חלקה בעודפי פרויקט כלניות 17 טירת הכרמל, להבטחת הלוואות ליווי שנטלה החברה מתאגיד מימון ביטוחי בפרויקט AQUA PORT רובע השדה באילת.

ב. <u>פרויקטים בתכנון - נתונים על ההכנסות, העלויות והמחירים בפרויקט</u>

פרויקטים בתכנון - נתונים על ההכנסות, העלויות והמחירים בפרויקט (באלפי ש"ח)												
שם	עלויות שהושקעו בפועל			סה"כ יתרת עלויות צפויות שטרם הושקעו	מחיר המכירה הממוצע למ"ר בחוזים מוקדמים שנתחמו בפרויקט (בכל תקופה), ללא מע"מ, לשנה שנסתיימה ביום 31.12.24	חוזים חתומים (ככל שנחתמו חוזי מכירה מחייבים) סמוך למועד הדוח:			מלאי שטרם נחתמו לגביו חוזי מכירה מחייבים:		סה"כ הכנסות שטרם הוכרו	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	שיעור רווח גולמי צפוי
	קרקע, היטלים, פיתוח	עלויות מימון שהוונו לפרויקט	תכנון ואחרות			מספר חוזים מוקדמים חתומים (יח')	הכנסות מחוזים מוקדמים שטרם הוכרו		צפי הכנסות מהמלאי הבלתי מכור	מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב צפי ההכנסות של המלאי הבלתי מכור , ללא מע"מ			
							מקדמות שנתקבלו	יתרת סכומים לקבל לפי חוזים					
מתחם ה 1000 מגרשים 3036 – 3039, ראשון לציון	550,890	83,700	9,990	307,320	33.8	109	---	354,180	749,420	36.7	[81]1,103,600	151,700	14%
שערי עכו, מתחם 71119, עכו	104,910	17,175	3,895	270,720	13.8	37	---	58,900	404,400	11.6	463,300	66,600	14%
רובע בינלאומי, לוד	134,215	21,785	2,070	252,830	22.5	28	---	58,500	426,200	16.8	484,700	73,800	15%
אקווה חבצלת השרון, מתחם כ' מגרש 213 נתניה	155,610	28,091	2,599	153,400	34.5	7	---	39,600	398,200	24.7	437,800	98,100	22%
חבצלת השרון שלב ב' 'מחיר מטרה' (מגרש 212), נתניה	196,140	18,660	3,560	197,440	---	---	---	---	515,900	25.2	515,900	100,100	19%
סנטרל שלב ג' מגרשים 101-103, מתחם גן אלי כהן טירת הכרמל	3,630	1,115	2,275	34,680	---	---	---	---	63,200	16	63,200	21,500	34%
אקווה ריזורט, שלב ב'	41,490	7,745	195	68,870	---	---	---	---	179,700	26.6	179,700	61,400	34%
פארק בוטיק - שלב ב', חדרה	---	---	620	38,380	---	---	---	---	55,700	16.5	55,700	16,700	30%
אכזיב שלב ב', שכונת הפארק	4,000	405	975	20,520	---	---	---	---	35,300	17.7	35,300	9,400	27%
ז'בוטינסקי 59, טירת הכרמל	25,680	3,145	6,630	256,345	17	88	20,475	123,000	251,260	19.4	394,735	102,935	26%
כלניות 17, טירת הכרמל	7,045	1,475	3,270	71,710	17	44	21,355	46,200	46,355	21.4	113,910	30,410	27%

[81] ההכנסות הצפויות בפרויקט מחושבות על בסיס מחיר ממוצע של כ-36 אלפי ש"ח למ"ר עבור שטחי מגורים וכ-35 אלפי ש"ח למ"ר עבור שטחי מסחר.

6.6.5.5. <u>עתודות קרקע ליום האחרון לשנת 2024 (באלפי ש"ח)</u>

שם	מיקום	מועד רכישה	עלויות שהושקעו בפועל (באלפי ש"ח)					חלק התאגיד האפקטיבי	שטח (מ"ר)	זכויות בניה				סטאטוס הליכי תכנון
			עלות מקורית	עלויות מימון שהוונו לקרקע	עלויות תכנון ואחרות	ירידות ערך שנרשמו במצטבר	עלות נוכחית בספרים ליום 31.12.2024 (באלפי ש"ח)			מצב תכנוני נוכחי		מצב תכנוני מתוכנן		
										יח"ד/יעוד אחר	מ"ר ממוצע ליח"ד/יעוד אחר	יח"ד/יעוד אחר	מ"ר ממוצע ליח"ד/יעוד אחר	
מתחם ה 1000 מגרשים 3034- 3035, ראשון לציון	ראשון לציון	2022	418,290	51,620	5,740	---	475,650	50%	8,380	192 יח"ד 2,645 מ"ר מסחר	107	226 יח"ד 2,645 מ"ר מסחר	128	נכון למועד הדוח, הוגשה בקשה לשינוי תב"ע לועדה המחוזית. התקיים דיון בוועדה וכעת החברה פועלת להשלמת התנאים.
מחיר מטרה 'צביון חרדי' מתחם מספר 1 (מגרשים 111, 113, 114)	שכונת כרמי גת מערב, קריית גת	2023	27,580	1,600	170	---	29,350	50%	9,859	105 יח"ד	112	105[82]	112	החברה נמצאת בתכנון ראשוני ובחינת חלופות מול הרשות המקומית ומול הועדה המחוזית.
מחיר מטרה 'צביון חרדי' מתחם מספר 6 (מגרשים 412,413,414)	שכונת כרמי גת מערב, קריית גת	2023	53,295	4,100	255	---	57,650	100%	22,163	232 יח"ד	112	---	---	החברה נמצאת בתכנון ראשוני ובחינת חלופות מול הרשות המקומית ומול הועדה המחוזית.
רח' פרופסור שור, שכונת נאות הרצל, (גוש 8320 חלקה 402, מגרש 4)	נתניה	2019	12,095	2,725	80	---	14,900	33.3%	1,515	18 יח"ד	125	40	105	נכון למועד הדוח, ככל הידוע לחברה, הרשות המקומית פועלת לקידום תכנית מתאימה שתכלול גם את המגרש, להקמת 40 יח"ד, מתוכן כ-32 יח"ד חלק הקבוצה.
קרקע חקלאית[83]	זכרון יעקב	2010	930	---	---	---	930	65.11%	22,934	חקלאי	---	---	---	---
פרויקט אורות (פרויקט מגורים)	אור עקיבא	2017	11,000	3,450	1,000	---	15,450	33%	20,354[84]	300 יח"ד וכ- 3,000 מ"ר עיקרי ושטחי שירות בייעוד מסחר ותעסוקה	110	300 יח"ד וכ- 3,000 מ"ר עיקרי ושטחי שירות בייעוד מסחר ותעסוקה	110	בחודש פברואר 2021 הגישה החברה תב"ע לועדה המחוזית הכוללת זכויות בייעוד למגורים להקמת שלושה מגדלים בני 22 קומות כ"א, שיכללו סה"כ 315 יח"ד. התכנית נקלטה בועדה המחוזית בחודש ינואר 2023 התקבלו הערות תכנוניות לקראת דיון. החברה תיקנה את התכנית בהתאם להחלטת הוועדה אשר אישרה את התוכנית בחודש ספטמבר 2024 כך שכיום התכנית כוללת שלושה מגדלים בני 22 קומות כ"א, שיכללו סה"כ 300 יח"ד. בגין אישור התב"ע כאמור, הוגשה עתירה מנהלית אשר ממתינה להכרעת בית המשפט לאחר דיון שהתקיים בחודש פברואר 2025.
פרויקט מדורגי המצוק	זכרון יעקב	2019	61,100	14,130	1,895	---	77,125	50%	22,035	72 יח"ד, מתוכן 68 יח"ד בבנייה רוויה	130	68 יח"ד בבנייה מדורגת, וכן 4	171 מ"ר	

---

[82] ממידע המצוי בידי החברה, החברה הכלכלית של הרשות המקומית מקדמת תב"ע שאמורה להטיב עם התכנון ולהסדיר לאקונות בתב"ע הקיימת. ככל שהתכנית הנ"ל תאושר החברה מעריכה כי לא ישתנו מספר היח"ד והן תיוותרנה 105 יח"ד.

[83] לעניין זה יצוין, כי כ"א מה"ה אלון עמרם ויורם עמרם מחזיקים ב-17.44% מהקרקע (הזכויות בקרקע הועברו מכוח צו ירושה). העלות בספרים מייצגת את חלק החברה בלבד.

[84] מרכז עסקי ומסחרי אורות 2017 בע"מ, חברה בת אשר 33% מהונה מוחזק על ידי החברה (להלן: "**חברת אורות**"), מחזיקה בזכויות בקרקע באור עקיבא. הקרקע באור עקיבא כוללת זכויות בייעוד מגורים בפרויקט (כפוף לשינוי יעוד) וזכויות בייעוד משרדים ומסחר. זכויות המגורים, מסווגות בדוחותיה הכספיים של חברת אורות כנדל"ן יזמי, ואילו זכויות המשרדים והמסחר מסווגות בדוחותיה הכספיים של חברת אורות כנדל"ן להשקעה. לפרטים אודות זכויות המשרדים והמסחר, ראה סעיף 6.7.1.1 להלן. לפרטים אודות חברת אורות, רכישת חלק השותף בחברה והחזקות החברה בה, ראו סעיף 6.6.1.12 לעיל.

שם	מיקום	מועד רכישה	עלויות שהושקעו בפועל (באלפי ש"ח)					חלק התאגיד האפקטיבי	שטח (מ"ר)	זכויות בניה				סטאטוס הליכי תכנון
			עלות מקורית	עלויות מימון שהוונו לקרקע	עלויות תכנון ואחרות	ירידות ערך שנרשמו במצטבר	עלות נוכחית בספרים ליום 31.12.2024 (באלפי ש"ח)			מצב תכנוני נוכחי		מצב תכנוני מתוכנן		
										יח"ד/יעוד אחר	מ"ר ממוצע ליח"ד/יעוד אחר	יח"ד/יעוד אחר	מ"ר ממוצע ליח"ד/יעוד אחר	
										מדורגת ו-4 וילות כ"א.		יח"ד צמודות קרקע		החברה פועלת לקידום היתר של 68 יח"ד בבניה מדורגת. בנוסף, נכון למועד הדוח, אושרה תוכנית הבינוי בועדה להקמת 4 וילות בודדות – זה היה החסם להיתר
בית ארלוזורוב	חדרה	2014	2,050	---	670	---	2,720	50%	1,400	---	1,717 מ"ר מסחר	---	---	החברה בוחנת אפשרות לשינוי תב"ע למסחר ומגורים
מצפה הימים מתחם א' (46487)	צפת	2020	11,310	2,700	1,010	---	15,020	100%	8,875	82 יח"ד	83	178	93	הרשות המקומית מקדמת תב"ע (בסמכות מחוזית) לתוספת 96 יח"ד ובנוסף מגרש הכולל 12 יח"ד (המקודם בהליך רישוי רגיל). סה"כ יכלול הפרויקט 178 יח"ד. התוכנית נמצאת בפרסום להפקדה. [85]
שיפולי ההר שלב א' מתחם 1 (מגרשים 810,811,813)	אילת	2023	31,420	4,350	730	---	36,500	100%	10,944	126 יח"ד	112	---	---	החברה מקדמת תב"ע (בסמכות מקומית) להוספת מ"ר עבור הגדלת זכויות בנייה למרפסות. התכנית קיבלה אישור להפקדה וכרגע נמצאת בהליך הפקדה.
NEO תנופורט א' (מגרשים 101 ו-620)[86]	חדרה	2015,2021	20,850	4,390	854	---	26,095	50%	7,839	224 יח"ד 2,000 מ"ר מסחר, 27,000 מ"ר משרדים	121	---	---	החברה נמצאת בתכנון ראשוני ובחינת חלופות מול הרשות המקומית
NEO תנופורט ב' (מגרש 202)[90]	חדרה	2015,2021	11,420	2,405	465	---	14,290	100%	6,794	82 1,000 מ"ר מסחר	124	---	---	החברה נמצאת בתכנון ראשוני ובחינת חלופות מול הרשות המקומית
NEO תנופורט ג' (מגרש 201) [90]	חדרה	2015,2021	7,710	1,625	316	---	9,650	67.6%	6,931	82 1,000 מ"ר מסחר	124	---	---	החברה נמצאת בתכנון ראשוני ובחינת חלופות מול הרשות המקומית
רמת גן -חנן מור	רמת גן	2024	178,000	15,805	1,530	---	195,335	50%	7,719	158	94	---	---	החברה נמצאת בתכנון ראשוני ובחינת חלופות מול הרשות המקומית.
שיפולי ההר שלב ב'	אילת	2024	27,905	1,255	270	---	29,430	50%	9,652	99	112	240	53.25	החברה מקדמת תב"ע בסמכות מחוזית להוספת 141 יח"ד. סה"כ יכלול מתחם זה 240 יח"ד. התוכנית הוגשה לוועדה המחוזית וכרגע נמצאת בבדיקת תנאי סף.

[85] לאחר זכיית החברה במכרז של רמ"י בפרויקט 'מצפה הימים' מתחם א' בצפת (להלן: "**מתחם א'**"), החלה הרשות המקומית לפעול לקידום תב"ע חדשה ביחס למתחם א' ומתחמים נוספים (של יזמים אחרים) בשכונה, כאשר בהתאם להחלטת משרד השיכון והבינוי, ההגרלות למחיר למשתכן ויתר לוחות הזמנים הקבועים במכרז ידחו בהתאם. לפרטים אודות הסכם למכירת מתחמים ב' ו-ג' בפרויקט, ראו ביאור 10ד(3) לדוחות הכספיים.

[86] מתחם תנופרט הינו חטיבת קרקע הנמצאת בסמוך לשכונת נווה חיים בחדרה בשטח כולל של כ-65 דונם ברוטו עליה ניתן לבנות על פי התב"ע הקיימת יחידות צמודות קרקע ומגרש מסחרי גדול ששטחו כ-24.5 דונם (להלן: "**חטיבת הקרקע**"). החברה הינה בעלים במושע יחד עם חברת מבנה (כהגדרתה להלן) של חלקות מסוימות מחטיבת הקרקע הידועים כמגרש 301 (גוש 10571 חלקות 6, 119, 121, 122 ו-124 וגוש 10049 חלקות 281 ו-282) (להלן: "**המתחם**" ו-"**מגרש 301**"). בנוסף, החברה רכשה בשנת 2015 מצד שלישי מספר מגרשים (במושע) (הידועים גם כחלק מחלקות 282 ו-281 בגוש 10049 וחלק מחלקה 90 בגוש 10571) במתחם בשטח של כ-3,653 מ"ר (חלק החברה) (חלק מהמגרשים נרכשו בשלמות וחלק הינם חלק מחלקה). בשנת 2021 רכשה החברה מצד שלישי מספר מגרשים (במושע) (הידועים גם כחלק מחלקה 8 בגוש 10571) בשטח כולל של כ-559 מ"ר (חלק החברה) (חלק מהמגרשים נרכשו בשלמות וחלק חלק מחלקה).
ביום 20 ביוני 2021 רכשה החברה מחצית מהזכויות במושע של מגרש 301 במתחם מחברת מבנה נדל"ן (כ.ד.) בע"מ (להלן: "**חברת מבנה**"), בשטח כולל של כ-27,858 מ"ר (חלק החברה), בתמורה לסך של 30 מיליון ש"ח. בנוסף נקבע בהסכם כי ככל שרווחיות (כהגדרת המונח בהסכם) הפרויקט שיקודם במשותף על ידי הצדדים על המקרקעין תהיה גבוהה מ-15%, חברת מבנה תהיה זכאית לתמורה נוספת כדלקמן, לפי הנמוך: (א) 10 מיליון ש"ח, צמוד לעליית המדד המחירים לצרכן; או (ב) סכום תמורה נמוך יותר אשר יביא את רווחיות הפרויקט ל-15%, באופן שרווחיות החברה בפועל לא תפחת מ-15%. בנוסף, התקשרו החברה וחברת מבנה בהסכם מיזם משותף המסדיר את מערכת היחסים בקשר לפרויקט המשותף שיקימו. לפרטים אודות הסכם המיזם המשותף עם חברת מבנה, ראו סעיף 6.6.1.12 לעיל.
נכון למועד פרסום הדוח, אושרה תוכנית מספר 302-0919522 מכוחה בכוונת הצדדים להקים במשותף על גבי מגרשים 101, 620 פרויקט אשר יכלול 224 יח"ד ובתוספת כ- 29 אלף מ"ר מסחר, משרדים ותעסוקה (חלק החברה במגרשים – 50%), ועל גבי מגרש 201 פרויקט אשר יכלול 82 יח"ד וכ- 1,000 מ"ר מסחר (חלק החברה במגרש כ-68%). בנוסף, מחזיקה החברה במלוא הזכויות במגרש 202, ובכוונתה להקים, מכח התוכנית שאושרה, פרויקט אשר יכלול 82 יח"ד וכ-1,000 מ"ר מסחר.
בסוף שנת 2024 החברה החלה בשיווק מוקדם של הפרויקט כאשר נכון למועד דוח זה נמכרו 59 הסכמי מכר מחייבים בהיקף כספי כולל של כ-132.3 מיליון ש"ח. הסכמי המכר המותנים בתנאי מתלה של קבלת היתר בניה בתוך 24 חודשים ממועד ההתקשרות בהסכם המכר.

שם	מיקום	מועד רכישה	עלויות שהושקעו בפועל (באלפי ש"ח)					חלק התאגיד האפקטיבי	שטח (מ"ר)	זכויות בניה				
			עלות מקורית	עלויות מימון שהוונו לקרקע	עלויות תכנון ואחרות	יתרת ערך שנרשמו במצטבר	עלות נוכחית בספרים ליום 31.12.2024 (באלפי ש"ח)			מצב תכנוני נוכחי		מצב תכנוני מתוכנן		סטאטוס הליכי תכנון
										יח"ד/יעוד אחר	מ"ר ממוצע ליח"ד/יעוד אחר	יח"ד/יעוד אחר	מ"ר ממוצע ליח"ד/יעוד אחר	
קריית עקרון צפון-מזרח, מתחם ג', 'מחיר מטרה'	קריית עקרון	2024	65,300	6,705	695	---	72,700	50%	8,464	232	109	---	---	החברה נמצאת בהליכי תכנון מול הרשות המקומית.
מתחם ה 1000, מתחם א' מגרש 1081 'מחיר מטרה'	ראשון לציון	2024	72,010	7,935	805	---	80,750	50%	9,670	76	127	---	---	החברה נמצאת בתכנון ראשוני ובחינת חלופות מול הרשות המקומית.
כפר סבא קרית הצעירים	כפר סבא	2024	71,860	2,155	275	---	74,290	100%	8,181	73 2,406 מ"ר מסחר 1,573 מ"ר משרדים	124	---	---	החברה נמצאת בתכנון ראשוני ובחינת חלופות מול הרשות המקומית.
בני עייש מתחם 73146	בני עייש	2024	55,735	1,475	410	---	57,620	100%	7,334	132	107	---	---	החברה נמצאת בתכנון ראשוני ובחינת חלופות מול הרשות המקומית
בני עייש מתחם 73149	בני עייש	2024	29,035	765	135	---	29,935	100%	4,559	72 950 מ"ר מסחר	99	---	---	החברה נמצאת בתכנון ראשוני ובחינת חלופות מול הרשות המקומית.
בני עייש מתחם 73150	בני עייש	2024	31,285	815	100	---	32,200	100%	7,328	80 700 מ"ר מסחר	101	---	---	החברה נמצאת בתכנון ראשוני ובחינת חלופות מול הרשות המקומית.
בית שמש מתחם 75369	בית שמש	2024	32,125	900	965	---	33,990	100%	4,662	97	114	87	114	החברה נמצאת בתכנון ראשוני ובחינת חלופות מול הרשות המקומית. החברה מקדמת הליך לניוד זכויות מכוח התב"ע כאשר 10 יח"ד יועברו מהמתחם הנ"ל למתחם 75384.
בית שמש מתחם 75380	בית שמש	2024	129,905	3,635	4,550	---	138,090	100%	11,409	266 4,000 מ"ר מסחר	118	---	---	החברה נמצאת בתכנון ראשוני ובחינת חלופות מול הרשות המקומית.
בית שמש מתחם 75384	בית שמש	2024	51,165	1,430	1,575	---	54,170	100%	6,948	142 432 מ"ר מסחר	114	152	114	החברה נמצאת בתכנון ראשוני ובחינת חלופות מול הרשות המקומית. החברה מקדמת הליך לניוד זכויות מכוח התב"ע כאשר 10 יח"ד יועברו מהמתחם 75369 למתחם 75384.
בית שמש מתחם 75377	בית שמש	2024	32,930	215	25	---	33,170	100%	5,803	78	114	---	---	החברה נמצאת בתכנון ראשוני ובחינת חלופות מול הרשות המקומית.
ערדג	אילת	2024	35,950	---	---	---	35,950	45%	27,200	תב"ע למכונים ימיים וחקלאות ימית	---	---	---	החברה נמצאת בתכנון ראשוני ובחינת חלופות מול המועצה האזורית ורשות מקרקעי ישראל.
יהוד מתחם 308	יהוד-נווה מונסון	2024	223,605	700	30	---	224,335	50%	8,130	208 יח"ד 850 מ"ר מסחר	110	---	---	החברה נמצאת בתכנון ראשוני ובחינת חלופות מול הרשות המקומית.
קרקע ביעוד לדיור מוגן גוש 10096 חלקה 28	פרדס חנה	2024	23,390	450	20	---	23,860	50%	10,015	---	---	---	---	קרקע ביעוד לדיור מוגן. החברה בוחנת את אפשרויותיה.

6.6.5.6. <u>"פרויקטים אחרים" – פרויקטי התחדשות עירונית ליום האחרון לשנת 2024 (פינוי בינוי/תמ"א 38)</u>

יצוין כי בטבלה שלהלן מתוארים פרויקטים בהם הושג שיעור חתימות העולה על השיעור הנדרש על פי דין אשר להערכת החברה, לרבות ביחס לשלב ההליך התכנוני בכל אחד מהפרויקטים הרלוונטיים למועד דוח זה, ההסתברות להוצאתם אל הפועל גבוהה יחסית (כפוף להתקיימות התנאים המתלים בכל אחד מההסכמים). בטבלה שבסעיף הבא מוצגים פרויקטים שטרם הושג בהם שיעור חתימות העולה על הנדרש על פי דין. ככלל, הסכם התחדשות עירונית ביחס לכל פרויקט ייכנס לתוקף בכפוף להתקיימות התנאים המתלים האמורים בו, כאשר לרוב כוללים את התנאים הבאים: חתימת ההסכם על ידי כל בעלי הדירות, אישור תוכנית (ככל שנדרש) מכוחה ניתן יהיה להוציא היתר בניה לפרויקט ו/או הכרזה על המקרקעין כמתחם פינוי בינוי במסלול מיסוי (לפי העניין), קבלת מימון בנקאי, כדאיות כלכלית לקבוצה וקבלת היתר בניה, במועדים הקבועים בהסכמים הרלוונטיים. על-פי רוב חותמת הקבוצה על ההסכם רק לאחר שחתמו עליו 67.7% מבעלי הדירות בפרויקט מסוג תמ"א 38 או מסוג פינוי בינוי.

נכון למועד הדוח, הקבוצה מנהלת מספר משאים ומתנים לפרויקטים של התחדשות עירונית (תמ"א 38 (לרבות פינוי בינוי)) אשר נמצאים בשלבים שונים כמפורט להלן. לעניין זה יצוין, כי החברה מקדמת פרויקטים נוספים של התחדשות עירונית אשר טרם הבשילו דיו ו/או טרם נחתם בהם הסכם בשיעור המינימלי הנדרש לכניסתו לתוקף, ולפיכך אינם מפורטים בטבלה זו להלן:

שם ומיקום מקרקעי הפרויקט	סוג הפרויקט: ככל שמדובר בפרויקט פינוי בינוי, האם הוכרז מסלול (מיסוי/רשויות מקומיות)/אם מסלול מיסוי, האם ניתנה החלטה מקדמית	חלק התאגיד האפקטיבי	שטח הקרקע עליו מקודם הפרויקט (מ"ר)	סטאטוס חתימה על הסכמים		מספר דירות קיימות	מספר דירות המיועדות למכירה	העלויות הכרוכות בפינוי הדיירים עימם נחתם הסכם (לרבות שכירות חלופית והריסה) (אלפי ש"ח)	יחס ההחלפה הממוצע עם דירות קיימות[87] [מספר דירות]	צפי עלויות עם הדיירים שטרם חתמו (אלפי ש"ח)	המ"ר הממוצע של יח"ד למכירה בפרויקט	מועד תחילת החתמות	יכולת הבעלים לבטל את ההסכם על פי סעיף 7ד לחוק פינוי בינוי או 5ג לחוק המקרקעין	סטאטוס תכנוני נוכחי (לרבות עמדת הרשות המקומית) ולוחות זמנים משוערים להוצאת היתרי בניה (ככל שניתן)
				שיעור הדיירים שחתמו על ההסכם מתוך סך הדיירים	שיעור הסכמה נדרש להתחלת הפרויקט									
ז'בוטינסקי 61, 48-46, 67-63, טירת הכרמל כלניות 9, 11, 13, 15, 18-10, טירת הכרמל נרקיסים 22-16 טירת הכרמל	פינוי בינוי	50%	16755	83%	67%	155	775 וכן 2,370מ"ר שטחי מסחר ו6,896 שטחי משרדים	12,718	5	2,605	101	06/2021	לא	הרשות להתחדשות עירונית הכריזה על המתחם ביום 17 באוקטובר 2021. מועצת העיר אישרה ביום 19 בינואר 2022 את ביצוע הפרויקט על ידי רניו גלים בע"מ, אשר 50% מהונה מוחזק על ידי החברה. חברת הפרויקט נערכת להגשת התב"ע לועדה המחוזית ברבעון שני 2025 כמו כן מובהר כי העיירה תומכת בהגשת התב"ע. להערכת החברה, היתר בניה סופי יתקבל, ככל שיתקבל, ברבעון ראשון 2026.
פעמונית 14-12-10, תל אביב	תמ"א 38/1	50%	1,159	100%	67%	24	15	144	0.625	---	84	11/2020	לא	היתר בניה התקבל ברבעון ראשון של 2025.
קהילת קנדה 45-43-41,	תמ"א 38/1	50%	1,104	86%	67%	24	15	2,580	0.625	420	84	11/2019	לא	החלטת ועדה התקבלה בחודש אוגוסט 2023. להערכת החברה, היתר בנייה יתקבל, ככל

[87] לעניין זה יצוין, כי "יחס ההחלפה" הינו היחס בין יחידות היזם לבין יחידות הבעלים והינו על פי אותו מפתח לכל הדיירים הן לדיירים אשר חתמו כבר על הסכמים והן לדיירים שטרם חתמו.

שם ומיקום מקרקעי הפרויקט	סוג הפרויקט: ככל שמדובר בפרויקט פינוי בינוי, האם הוכרז מסלול (מיסוי/רשויות מקומיות)/אם מסלול מיסוי, האם ניתנה החלטה מקדמית	חלק התאגיד האפקטיבי	שטח הקרקע עליו מקודם הפרויקט (מ"ר)	סטאטוס חתימה על הסכמים		מספר דירות קיימות	מספר דירות המיועדות למכירה	העלויות הכרוכות בפינוי הדיירים עימם נחתם הסכם (לרבות שכירות חלופית והריסה) (אלפי ש"ח)	יחס ההחלפה הממוצע עם דירות קיימות[87] [מספר דירות]	צפי עלויות עם הדיירים שטרם חתמו (אלפי ש"ח)	המ"ר הממוצע של יח"ד למכירה בפרויקט	מועד תחילת החתמות	יכולת הבעלים לבטל את ההסכם על פי סעיף 7ד לחוק פינוי בינוי או 15ג לחוק המקרקעין	סטאטוס תכנוני נוכחי (לרבות עמדת הרשות המקומית) ולוחות זמנים משוערים להוצאת היתרי בניה (ככל שניתן)
				שיעור הדיירים שחתמו על ההסכם מתוך סך הדיירים	שיעור הסכמה נדרש להתחלת הפרויקט									
תל אביב														שיתקבל, במהלך רבעון שני לשנת 2025. למיטב ידיעת החברה, נכון למועד הדוח הרשות המקומית תומכת בפרויקט.
משה שרת 41, 43, 45, טירת הכרמל	בינוי פינוי מסלול מיסוי, התקבלה החלטה מקדמית ביום 12.10.2021	50%	7,000	92%	67%	48 יח"ד למגורים וכן 6 חנויות בגודל של 60 מ"ר כ"א	268 יח"ד למגורים; כ- 2,700 מ"ר משחר; כ- 2,700 מ"ר משרדים; 240 מ"ר מעון יום	7,419	יח"ד מגורים - 5.58 משחר – 10.36[88]	645	106	08/2018	לא	נכון למועד הדוח, החברה מעריכה שהיתר בניה יתקבל במהלך רבעון שני 2026. למיטב ידיעת החברה, הרשות המקומית הצטרפה להגשת התוכנית ותומכת בבקשה.
גד מכנס 27, 25, 29 ו- 31, נתניה	פינוי בינוי מסלול מיסוי, ניתנה החלטה מקדמית	50%	3,813	82%	80%	66 דירות קיימות +3 מחסנים	126 יח"ד קומת מסחר בשטח של כ-500 מ"ר וכ – 78 חדרי מלון	13,195	1.89[89]	2,896	111.9	01/2026	לא	החברה מקדמת תכנית לפרויקט מול עיריית נתניה והועדה המקומית. להערכת החברה, התכנית תקלט בועדה המקומית במהלך הרבעון השני 2025. מתן תוקף לתב"ע בסוף הרבעון השלישי 2026 .להערכת החברה, היתר בניה מלא יתקבל בסוף רבעון רביעי של שנת 2027.
מתחם אגד רח' דרך הבנים 8-1, פרדס חנה	פינוי בינוי מסלול מיסוי, טרם ניתנה החלטה מקדמית	50%	11,478	87%	67%	168	342	21,329	2.035	3,187	103	01/20219	לא	החברה הגישה תכנית לוועדה המחוזית וקיבלה תנאי סף, החברה פועלת למלא את התנאים. קיימת הכרזה מקדמית על המתחם כפינוי בינוי..צפי להיתר בניה צפוי רבעון רביעי 2027.
מתחם קנדי, רחוב גבע 29- 36 פרדס חנה כרכור	פינוי בינוי מסלול מיסוי, טרם התקבלה החלטה מקדמית	50%	11,900	93%	67%	100	290 יח"ד וכ- 400 מ"ר מסחר	13,894	2.9	1,374	102	01/2022	לא	הוועדה המחוזית לתכנון ובניה אישרה את הפקדת התוכנית לפינוי בינוי בפרויקט בתנאים (להלן": התוכנית"), במסגרתה חברת הפרויקט מקדמת הכרזה מקדמית על המתחם כפינוי בינוי.צפי לקבלת היתר בניה ברבעון רביעי 2026.
בזל 41, תל אביב	תמ"א 38/2	50%	566	85%	67%	15	9	4,140	0.6	--	86 מ"ר	01/2023	לא	הוגשה בקשה להיתר בחודש נובמבר 2023, צפי לקבלת החלטת ועדה ברבעון שני 2025 להערכת החברה, היתר בנייה יתקבל, ככל שיתקבל, במהלך רבעון שני 2026. למיטב ידיעת החברה, נכון למועד הדוח הרשות המקומית תומכת בפרויקט.
שטרוק 13, תל אביב	תמ"א 38/2	50%	594	86%	67%	13	11	3628	0.85	---	91 מ"ר	02/2023	לא	הוגשה בקשה להיתר בחודש דצמבר 2023, צפי לקבלת החלטת ועדה ברבעון שני 2025, להערכת החברה, היתר בנייה יתקבל, ככל שיתקבל, במהלך רבעון שני לשנת 2026 . למיטב ידיעת החברה, נכון למועד הדוח הרשות המקומית תומכת בפרויקט.
גלעינית 1, תל אביב	תמ"א 38/2	50%	1,014	68%	67%	32	25	5,662	0.78	---	70 מ"ר	12/2022	לא	הוגשה בקשה להיתר בחודש ינואר 2024 . צפי לקבלת החלטת ועדה ברבעון שני 2025, להערכת החברה, היתר בנייה יתקבל, ככל שיתקבל, במהלך רבעון שלישי לשנת 2026. למיטב ידיעת החברה, נכון למועד הדוח הרשות המקומית תומכת בפרויקט.
גלעינית 5, תל אביב	תמ"א 38/2	50%	1241	78%	67%	32	41	6174	1.28	---	75 מ"ר	01/2023	לא	הוגשה בקשה להיתר בחודש ינואר 2024 . צפי לקבלת החלטת ועדה ברבעון שני 2025, להערכת

[88] יחס ההחלפה חל בקשר עם יחידות הדיור למגורים ושטחי המסחר בלבד (ולא ביחס לשטחי המשרדים ומעון היום).

[89] יחס החלפה המצוין הינו בהתייחס ליחידות הדיור בלבד.

שם ומיקום מקרקעי הפרויקט	סוג הפרויקט: ככל שמדובר בפרויקט פינוי בינוי, האם הוכרז מסלול (מיסוי/רשויות מקומיות)/אם מסלול מיסוי, האם ניתנה החלטה מקדמית	חלק התאגיד האפקטיבי	שטח הקרקע עליו מקודם הפרויקט (מ"ר)	סטאטוס חתימה על הסכמים		מספר דירות קיימות	מספר דירות המיועדות למכירה	העלויות הכרוכות בפינוי הדיירים עימם נחתם הסכם (לרבות שכירות חלופית והריסה) (אלפי ש"ח)	יחס ההחלפה הממוצע עם דירות קיימות[87] [מספר דירות]	צפי עלויות עם הדיירים שטרם חתמו (אלפי ש"ח)	המ"ר הממוצע של יח"ד למכירה בפרויקט	מועד תחילת החתמות	יכולת הבעלים לבטל את ההסכם על פי סעיף 7ד לחוק פינוי בינוי או 5ג לחוק המקרקעין	סטאטוס תכנוני נוכחי (לרבות עמדת הרשות המקומית) ולוחות זמנים משוערים להוצאת היתרי בניה (ככל שניתן)
				שיעור הדיירים שחתמו על ההסכם מתוך סך הדיירים	שיעור הסכמה נדרש להתחלת הפרויקט									
אצ"ל 9-7, טירת הכרמל	תמ"א 38/1	50%	1,726	100%	67%	32	27	2,060	0.84	---	103	06/2021	לא	נכון למועד הדוח קבלת היתר בנייה משוערך עד לרבעון הרביעי של 2025, התקבלה החלטת וועדה, בשלב זה החברה משלימה תנאים לקבלת היתר בנייה.
י.ל פרץ 4א' (פינת אהבת ציון 7), קריית ים	תמ"א 38/1	50%	2,068	84%	67%	32	26	517	0.81	---	95	06/2022	לא	הסכם התמ"א נחתם ע"י הרוב הדרוש של בעלי הדירות. החברה פועלת לקידום היתר הבנייה בהתאם להוראות התמ"א ומצויה בהתנהלות מול הרשות המקומית לצורך קידום הפרויקט. קבלת היתר ברבעון הראשון של 2026.
אהבת ציון 5, קריית ים	תמ"א 38/1	50%	1,068	87%	67%	16	14	341	0.875	---	103	05/2022	לא	הסכם התמ"א נחתם ע"י הרוב הדרוש של בעלי הדירות. החברה פועלת לקידום היתר הבנייה בהתאם להוראות התמ"א ומצויה בהתנהלות מול הרשות המקומית לצורך קידום הפרויקט. קבלת היתר ברבעון הראשון של 2026.
קדיש לוז 27-, 31, קריית מוצקין	תמ"א 38/1	50%	2,928	87%	67%	24	22	438	0.92	---	95	07/2022	לא	הסכם התמ"א נחתם ע"י הרוב הדרוש של בעלי הדירות. החברה פועלת לקידום היתר הבנייה בהתאם להוראות התמ"א ומצויה בהתנהלות מול הרשות המקומית לצורך קידום הפרויקט. קבלת היתר ברבעון הראשון של 2026.
קדיש לוז 59-, 63, קריית מוצקין	תמ"א 38/1	50%	1,730	75%	67%	24	22	365	0.92	121	94	07/2022	לא	הסכם התמ"א נחתם ע"י הרוב הדרוש של בעלי הדירות. החברה פועלת לקידום היתר הבנייה בהתאם להוראות התמ"א ומצויה בהתנהלות מול הרשות המקומית לצורך קידום הפרויקט. קבלת היתר ברבעון ראשון של 2026.
החשמונאים 28, קריית מוצקין	תמ"א 38/1	50%	4,991	81%	67%	32	31	628	0.97	147	94	11/2022	לא	הסכם התמ"א נחתם ע"י הרוב הדרוש של בעלי הדירות. החברה פועלת לקידום היתר הבנייה בהתאם להוראות התמ"א ומצויה בהתנהלות מול הרשות המקומית לצורך קידום הפרויקט. קבלת היתר ברבעון הראשון של 2026.
קורצ'אק 8-4 קריית מוצקין	תמ"א 38/1	50%	2,828	70%	67%	36	41	736	1.14	150	104	08/2023	לא	הסכם התמ"א נחתם ע"י הרוב הדרוש של בעלי הדירות. החברה פועלת לקידום היתר הבנייה בהתאם להוראות התמ"א ומצויה בהתנהלות מול הרשות המקומית לצורך קידום הפרויקט. קבלת היתר ברבעון הראשון של 2026.
שז"ר 33, קריית ים	תמ"א 38/1	50%	1,015	100%	67%	16	14	264	0.87	---	107	08/2023	לא	הסכם התמ"א נחתם ע"י הרוב הדרוש של בעלי הדירות. החברה פועלת לקידום היתר הבנייה בהתאם להוראות התמ"א ומצויה בהתנהלות מול הרשות המקומית לצורך קידום הפרויקט. קבלת היתר ברבעון הראשון של 2026.
אצ"ל 36-32, טירת כרמל	תמ"א 38/2	50%		80%	80%	24	70	3,022	2.92	100	92	07/2022	לא	הסכם התמ"א נחתם ע"י הרוב הדרוש של בעלי הדירות. הוגשה בקשה להיתר בניה לועדה המרחבית והעירייה תומכת בבקשה. החברה צופה לקבלת היתר בניה במהלך רבעון ראשון 2026.
הגיבורים 56-, 58, חדרה	פינוי בינוי	70%	2,574	69%	67%	32	113 יח"ד 300 מ"ר מסחר	4,921	3.8	2,211	120	12/2023	לא	החברה נמצאת בתכנון ראשוני ובחינת חלופות מול הרשות המקומית. צפי לקבלת היתר בניה

שם ומיקום מקרקעי הפרויקט	סוג הפרויקט: ככל שמדובר בפרויקט פינוי בינוי, האם הוכרז מסלול (מיסוי/רשויות מקומיות)/אם מסלול מיסוי, האם ניתנה החלטה מקדמית	חלק התאגיד האפקטיבי	שטח הקרקע עליו מקודם הפרויקט (מ"ר)	סטאטוס חתימה על הסכמים		מספר דירות קיימות	מספר דירות המיועדות למכירה	העלויות הכרוכות בפינוי הדיירים עימם נחתם הסכם (לרבות שכירות חלופית והריסה) (אלפי ש"ח)	יחס ההחלפה הממוצע עם דירות קיימות[87] [מספר דירות]	צפי עלויות עם הדיירים שטרם חתמו (אלפי ש"ח)	המ"ר הממוצע של יח"ד למכירה בפרויקט	מועד תחילת החתמות	יכולת הבעלים לבטל את ההסכם על פי סעיף 7ד לחוק פינוי בינוי או 5ג לחוק המקרקעין	סטאטוס תכנוני נוכחי (לרבות עמדת הרשות המקומית) ולוחות זמנים משוערים להוצאת היתרי בניה (ככל שניתן)
				שיעור הדיירים שחתמו על ההסכם מתוך סך הדיירים	שיעור הסכמה נדרש להתחלת הפרויקט									
דרך למרחב, פרדס חנה	פינוי בינוי	35%	15,153	72%	67%	100	401 יח"ד +2500 מ"ר מסחר	17,278	4	6,719	88	07/2022	לא	החברה נמצאת בתכנון ראשוני ובחינת חלופות מול הרשות המקומית. צפי לקבלת היתר בניה ברבעון הראשון של 2028. יצוין כי יש פער בין התב"ע שהוגשה לבין מדיניות הרשויות לגבי גובה הבניינים בפרויקט.
שי עגנון 10-8, נהריה	תמ"א 38/2	50%	2,138	90%	67%	24	70	5,572	2.9	619	127	05/2024	לא	החברה קיימה פגישות פרהרולינג מול עיריה והחברה נערכת להגשת מסמכי התב"ע הראשוניים לוועדה המחוזית. העיריה תומכת בתוכנית. צפי להיתר בניה ברבעון שני 2026.
סאלד 15-13, נהריה	תמ"א 38/2	50%	2,000	%90	67%	19	69	756	3.6	84	108	06/2024	לא	החברה נמצאת בתכנון ראשוני ובחינת חלופות מול הרשות המקומית.
הבנים 7-3, חולון	פינוי בינוי	50%	1,379	100%	67%	18	60	307	3.3	---	94	04/2024	לא	החברה קיימה פגישות פרהרולינג מול עיריה. והחברה נערכת להגשת בקשה להיתר במסלול תוכנית עיצוב. צפי להיתר בניה ברבעון שני 2027.
מתחם גיורא, טירת הכרמל	פינוי בינוי	50%	24,600	74%	67%	206	1,052	31,676	5.1	11,129	85	09/2022	לא	החברה קיימה פגישות פרהרולינג מול עיירת טירת כרמל והחברה נערכת להגשת מסמכי התב"ע הראשוניים לוועדה המחוזית. העיריה תומכת בתוכנית. צפי להיתר בניה ברבעון שלישי 2027.
שרת 45 - טרומפלדור 38, נתניה	פינוי בינוי	%49	4200	71%	67%	42	92	5,994	3.2	2,448	120	03/2022	לא	חברת הפרויקט נמצאת בתכנון בתב"ע.
שד' בנימין 26-24, נתניה	פינוי בינוי	49%	2000	70%	67%	35	79 יח"ד 450 מ"ר מסחר	6,007	3.2	2,574	120	07/2021	לא	חברת הפרויקט נמצאת בתכנון בתב"ע.
המתמיד 5-3, נתניה	פינוי בינוי+ חיזוק	49%	3000	70%	67%	28	63	7,268	מדובר בפרויקט משולב פינוי בינו וחיזוק 2.25	3,115	120	07/2017	לא	חברת הפרויקט נמצאת בתכנון בתב"ע.
מתחם אבושדיד, נתניה	פינוי בינוי	49%	3,700	74%	67%	72	144	15,268	2.8	5,364	120	03/2022	לא	חברת הפרויקט נמצאת בתכנון בתב"ע.
ברודצקי בנימין, נתניה	פינוי בינוי	49%	8,500	79%	67%	165	372 יח"ד 793 מ"ר מסחר	38,992	2.8	10,365	115	02/2020	לא	חברת הפרויקט נמצאת בתכנון בתב"ע.
בן צבי הארי, נתניה	פינוי בינוי	49%	5,000	95%	67%	60	150 יח"ד 637 מ"ר מסחר	16,776	3	883	120	09/2020	לא	חברת הפרויקט נמצאת בתכנון בתב"ע.
בן יהודה נגב, נתניה	פינוי בינוי	49%	1,544	82%	67%	41	74	7,443	2.8	1,634	120	02/2021	לא	חברת הפרויקט נמצאת בתכנון בתב"ע.
גורדון ויצמן ששת הימים, נתניה	פינוי בינוי	49%	4,167	82%	67%	73	160	13,192	3	2,896	115	03/2020	לא	חברת הפרויקט נמצאת בתכנון בתב"ע.
נורוק טהון, נתניה	פינוי בינוי	40%	11,000	83%	67%	128	260 יח"ד ו2,8001 מ"ר שטחי משרדים ומסחר	25,084	3	5,138	120	08/2018	לא	החברה נמצאת בתהליך אישור של תוכנית עיצוב. למיטב ידיעת החברה, הרשות המקומית תומכת בתוכנית. להערכת החברה היתר בניה יתקבל ברבעון השני לשנת 2026 ובסמוך לאחר מכן חברת הפרויקט תחל בפינוי הדיירים ובבניית הפרויקט..
														ברבעון הראשון של 2028. יצוין כי בפרויקט קיים מבנה לשימור.

פרויקטי התחדשות עירונית ליום 31 בדצמבר 2024 אשר שיעור ההחתמות בהם עולה על 30% וטרם עברו את רף החתימות הנדרש:

שם ומיקום מקרקעי הפרויקט	סוג הפרויקט: ככל שמדובר בפרויקט פינוי בינוי, האם הוכרז מסלול (מיסוי/רשויות מקומיות)/אם מסלול מיסוי, האם ניתנה החלטה מקדמית	חלק התאגיד האפקטיבי	שטח הקרקע עליו מקודם הפרויקט (מ״ר)	סטאטוס חתימה על הסכמים		מספר דירות קיימות	מספר דירות המיועדות למכירה	העלויות הכרוכות בפינוי הדיירים עימם נחתם הסכם (לרבות שכירות חלופית והריסה) (אלפי ש״ח)	יחס ההחלפה הממוצע עם דירות קיימות[90] [מספר דירות]	צפי עלויות עם הדיירים שטרם חתמו (אלפי ש״ח)	המ״ר הממוצע של יח״ד למכירה בפרויקט	מועד תחילת החתמות	יכולת הבעלים לבטל את ההסכם על פי סעיף 1ד לחוק פינויו בינוי או 5ג לחוק המקרקעין	סטאטוס תכנוני נוכחי (לרבות עמדת הרשות המקומית) ולוחות זמנים משוערים להוצאת היתרי בניה (ככל שניתן)
				שיעור הדיירים שחתמו על ההסכם מתוך סך הדיירים	שיעור הסכמה נדרש להתחלת הפרויקט									
מרזוק, קרית אתא	פינוי בינוי	50%	15,327	48%	67%	113	565	10,301	5	11,160	120	03/2024	לא	החברה נמצאת בתכנון ראשוני ובחינת חלופות מול הרשות המקומית.
יעל 43 ו-30, נשר	פינוי בינוי	50%	3,359	55%	67%	34	183	3,343	5.4	2,736	117	05/2024	לא	החברה קיימה פגישות פרהרולינג מול עיירת טירת כרמל והחברה נערכת להגשת מסמכי התב״ע הראשוניים לוועדה המחוזית. העיריה תומכת בתוכנית. צפי להיתר בניה ברבעון רביעי 2028
רוטשילד /רינה, חיפה	פינוי בינוי	50%	4,548	67%	67%	72	221	5,634	3.07	2,778	116	08/2024	לא	החברה קיימה פגישות פרהרולינג מול עיירת טירת כרמל והחברה נערכת להגשת מסמכי התב״ע הראשוניים לוועדה המחוזית. העיריה תומכת בתוכנית. צפי להיתר בניה ברבעון רביעי 2028
הנרייטה סאלד, קרית-ים	פינוי בינוי	50%	18,697	43%	67%	180	810	6,459	4.5	8,561	100	06/2024	לא	החברה קיימה פגישות פרהרולינג מול עיירת טירת כרמל והחברה נערכת להגשת מסמכי התב״ע הראשוניים לוועדה המחוזית. העיריה תומכת בתוכנית. צפי להיתר בניה ברבעון רביעי 2028.
הרב קוק-בורוכוב-שלמה המלך, נתניה	פינוי בינוי	49%	9,000	63%	67%	96	202 יח״ד 837 מ״ר מסחר	3,000	3.1	9,000	120	10/2024	לא	החברה פעלה לקבלת תב״ע מאושרת. הפרויקט בשלבי עיצוב אדריכלי ותכנון מפורט.צפי לקבלת היתר בניה
גורדון וייצמן, נתניה	פינוי בינוי	50%	3,900	32%	67%	65 יח״ד 815 מ״ר מסחר	131 יח״ד 700 מ״ר מסחר	7,000	3	13,000	120	11/2023	לא	החברה נמצאת בתכנון ראשוני ובחינת חלופות מול הרשות המקומית.
הבעל שם טוב, אשקלון	פינוי בינוי	50%	6,066	57%	67%	60	360	5600	7	4,300	95		לא	החברה נמצאת בתכנון ראשוני ובחינת חלופות מול הרשות המקומית.
בן גוריון, בת-ים	פינוי בינוי	70%	3,300	70%	67%	76 יח״ד 860 מ״ר מסחר	122 יח״ד 2400 מ״ר מסחר	25,000	2.6	11,000	105	07/2024	לא	החברה נמצאת בתכנון ראשוני ובחינת חלופות מול הרשות המקומית.. כמו כן הערייה מקדמת את תב״ע קן החוף.
ביאליק 3,5,7, חדרה	פינוי בינוי	70%	2,800	60%	67%	29	183יח״ד 1000 מ״ר מסחר	5,000	5	3,500	105	02/2024	לא	החברה הגישה תב״ע לועדה המחוזית ופועלת להשלמת תנאי סף בועדה המחוזית. יצויין כי התב״ע שהוגשה אינה תואמת את תב״ע לב העיר חדרה אשר טרם אושרה.

[90] לעניין זה יצוין, כי ״יחס ההחלפה״ הינו היחס בין יחידות היזם לבין יחידות הבעלים והינו על פי אותו מפתח לכל הדיירים הן לדיירים אשר חתמו כבר על הסכמים והן לדיירים שטרם חתמו.

שם ומיקום מקרקעי הפרויקט	סוג הפרויקט: ככל שמדובר בפרויקט פינוי בינוי, האם הוכרז מסלול (מיסוי/רשויות מקומיות)/אם מסלול מיסוי, האם ניתנה החלטה מקדמית	חלק התאגיד האפקטיבי	שטח הקרקע עליו מקודם הפרויקט (מ״ר)	סטאטוס חתימה על הסכמים		מספר דירות קיימות	מספר דירות המיועדות למכירה	העלויות הכרוכות בפינוי הדיירים עימם נחתם הסכם (לרבות שכירות חלופית והריסה) (אלפי ש״ח)	יחס ההחלפה הממוצע עם דירות קיימות[90] [מספר דירות]	צפי עלויות עם הדיירים שטרם חתמו (אלפי ש״ח)	המ״ר הממוצע של יח״ד למכירה בפרויקט	מועד תחילת החתמות	יכולת הבעלים לבטל את ההסכם על פי סעיף 1ד זמנים משוערים להוצאת היתרי בניה (ככל שניתן)	סטאטוס תכנוני נוכחי (לרבות עמדת הרשות המקומית) ולוחות לחוק פיניוי בינוי או לחוק המקרקעין 5ג
				שיעור הדיירים שחתמו על ההסכם מתוך סך הדיירים	שיעור הסכמה נדרש להתחלת הפרויקט									
גזית-הנציב, חדרה	פינוי בינוי	70%	9,100	55%	67%	176	704 יח״ד 9100 מ״ר מסחר ותעסוקה	23,000	5	22,000	105	04/2024	לא	החברה נמצאת בתכנון ראשוני ובחינת חלופות מול הרשות המקומית.
השקמה-בית אליעזר, חדרה	תמ״א 38/2	70%	2,800	62%	67%	8	64	1670	9	1000	95	11/2024	לא	החברה נמצאת בתכנון ראשוני ובחינת חלופות מול הרשות המקומית.

6.6.5.7. <u>מידע נוסף על פרויקטים בהקמה שאינם מהותיים ליום 31 בדצמבר 2024 (אלפי ש"ח)</u>

			מידע על אשראי לליווי הפרויקט[91]								קבלן מבצע			
שם הפרויקט	תקרת אשראי פיננסי	יתרה לניצול אשראי פיננסי לתאריך המאזן	תקרת אשראי ערבויות (מימון בניה, ביצוע, לטובת בעלי מקרקעין וכדומה)	תקרת אשראי ערבויות חוק מכר	יתרה לניצול ערבויות לתאריך המאזן	סה"כ מסגרת אשראי	טווח ריביות אשראי פיננסי	ריבית צמודה/לא צמודה	עמידה בתנאי הסכם הליווי לתאריך הדוח ולמועד פרסום הדוח	התאגיד משמש כקבלן ראשי [כן/לא]	סוג התקשרות עם קבלן ראשי (פאושלי/כתב כמויות/אחר - פרט)	כיסוי אחריות בגין בדק על ידי קבלן ראשי [כן/לא]	הצמדת תמורה? [לא צמוד/ מדד תשומות/ אחר]
אקווה ריזורט שלב א', "מחיר למשתכן"	190,000	51,019	---	398,500	131,739	588,500	פריים + -0.35% 0.55%	לא צמודה	כן	לא	פאושלי	כן	לא
AQUA SENSE בן גוריון	167,449	63,330	---	197,251	131,132	364,700	פריים + 1.2%-1%	לא צמודה	כן	לא[92]	cost+ 2%	כן	לא
AQUA SENSE בן גוריון	50,000	---	---	---	---	50,000	8.25% - 7.25%	לא צמודה	כן	לא	cost+ 2%	כן	לא
משה מרדכי 2 (תמ"א 38/1)	5,000	5,000	1,800	20,000	5,886	26,800	פריים + 1.2%-1%	לא צמודה	כן	לא	פאושלי	כן	כן
כלניות 22 (תמ"א 38/2)	37,500	---	25,016	112,000	55,084	174,516	פריים + -0.35% 0.55%	לא צמודה	כן	לא[93]	פאושלי	כן	כן
נרקיסים 14-12 (תמ"א 38/1)	5,000	5,000	300	22,000	5,840	27,300	פריים + 1.2%-1%	לא צמודה	כן	לא	פאושלי	כן	לא
Momentum, נתניה	190,000	11,276	---	328,592	293,047	328,592	פריים + 1.25% - 1.5%	לא צמודה	כן	לא	פאושלי	כן	כן
ז'בוטינסקי 71	29,500	15,324	24,915	79,510	47,029	133,925	פריים + -0.35% 0.55%	לא צמודה	כן	לא	פאושלי	כן	כן
YAPPI חיננית 4 (תמ"א 38/1)	8,988	8,000	1,338	25,000	16,100	34,338	פריים + 1% - 0.8%	לא צמודה	כן	לא	פאושלי	כן	כן
YAPPI חיננית 6, (תמ"א 38/1)	9,156	8,000	679	27,290	18,890	35,969	פריים + 1% - 0.8%	לא צמודה	כן	לא	פאושלי	כן	כן
YAPPI חיננית 7, (תמ"א 38/1)	7,156	6,132	717	29,000	22,200	35,849	פריים + 1% - 0.8%	לא צמודה	כן	לא	פאושלי	כן	כן
YAPPI חיננית 9, (תמ"א 38/1)	7,256	6,000	720	31,000	22,200	37,720	פריים + 1% - 0.8%	לא צמודה	כן	לא	פאושלי	כן	כן
YAPPI חיננית 11, (תמ"א 38/1)	7,165	6,000	799	28,000	22,900	34,799	פריים + 1% - 0.8%	לא צמודה	כן	לא	פאושלי	כן	כן
שערי עכו, מתחם 71118	60,000	60,000	3,000	302,000	210,139	302,000	פריים + 1% - 0.8%	לא צמודה	כן	לא[94]	cost+ 2%	כן	לא

91 כל ההלוואות הינן הלוואות עם זכות חזרה לחברה (Recourse).
92 הקבלן הראשי בפרויקט הוא חברת אחוזת אריה, המוחזקת בשיעור של 50% על ידי החברה.
93 הקבלן הראשי בפרויקט הוא חברת אחוזת אריה, המוחזקת בשיעור של 50% על ידי החברה.
94 הקבלן הראשי בפרויקט הוא חברת עמרם ביצועים, המוחזקת בשיעור של 100% על ידי החברה.

			מידע על אשראי לליווי הפרויקט[91]								קבלן מבצע			
שם הפרויקט	תקרת אשראי פיננסי	יתרה לניצול אשראי פיננסי לתאריך המאזן	תקרת אשראי ערבויות (מימון בניה, ביצוע, לטובת בעלי מקרקעין וכדומה)	תקרת אשראי ערבויות חוק מכר	יתרה לניצול ערבויות לתאריך המאזן	סה"כ מסגרת אשראי	טווח ריביות אשראי פיננסי	ריבית צמודה/לא צמודה	עמידה בתנאי הסכם הליווי לתאריך הדוח ולמועד פרסום הדוח	התאגיד משמש כקבלן ראשי [כן/לא]	סוג התקשרות עם קבלן ראשי (פאושלי/כתב כמויות/אחר - פרט)	כיסוי אחריות בגין בדק על ידי קבלן ראשי [כן/לא]	הצמדת תמורה? [לא צמוד/ מדד תשומות/ אחר]
שערי עכו, מתחם 71120	56,000	36,187	2,325	306,465	259,445	306,465	פריים + 1% - 0.8%	לא צמודה	כן	לא[95]	cost+ 2%	כן	לא
YOUNG PARK נאות פרס רמלה (מגרש 105)	65,000	37,980	---	239,000	163,968	304,000	פריים + 1.2%-1%	לא צמודה	כן	לא[96]	cost+ 2%	כן	לא
כלניות 17, טירת הכרמל	42,000	33,000	37,000	105,000	89,265	184,000	פריים + 1.2%-1%	לא צמודה	כן	לא[97]	פאושלי	כן	כן
ז'בוטינסקי 59, טירת הכרמל	120,000	75,000	99,500	370,000	342,487	589,500	פריים + 1.2%-1%	לא צמודה	כן	לא	פאושלי	כן	כן
מתחם ה 1000 מגרשים 3039-3036–	381,771	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
מתחם ה 1000 מגרשים 3039-3036–	99,501	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
שערי עכו, מתחם 71119	85,000	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
רובע בינלאומי לוד	97,500	---	---	---	---	---	---	---	---	לא[98]	cost+ 2%	כן	לא
אקווה חבצלת השרון מתחם כ' (מגרש 213)[99]	119,147	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
חבצלת השרון שלב ב' 'מחיר מטרה' מתחם א' (מגרש 212)	134,000	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
סנטרל שלב ג' מגרשים 103-101, מתחם גן אלי כהן	8,000	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
אקווה ריזורט, שלב ב'	31,470	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
אכזיב שלב ב', שכונת הפארק	1,207	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
מתחם ה 1000 מגרשים 3035-3034, ראשון לציון	230,543	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
מתחם ה 1000 מגרשים 3035-3034, ראשון לציון	75,499	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
מחיר מטרה 'צביון חרדי' מתחם מספר 1 (מגרשים	21,222	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

[95] הקבלן הראשי בפרויקט הוא חברת עמרם ביצועים, המוחזקת בשיעור של 100% על ידי החברה.
[96] הקבלן הראשי בפרויקט הוא חברת עמרם ביצועים, המוחזקת בשיעור של 100% על ידי החברה.
[97] הקבלן הראשי בפרויקט הוא חברת אחוזת אריה, המוחזקת בשיעור של 50% על ידי החברה.
[98] הקבלן הראשי בפרויקט הוא חברת עמרם ביצועים, המוחזקת בשיעור של 100% על ידי החברה.
[99] יוער כי הסכם המימון לרכישת הקרקע כולל גם שלב של ליווי הפרויקט אשר כניסתו לתוקף מותנית בתנאים מתלים שטרם התקיימו.

			מידע על אשראי לליווי הפרויקט[91]								קבלן מבצע			
שם הפרויקט	תקרת אשראי פיננסי	יתרה לניצול אשראי פיננסי לתאריך המאזן	תקרת אשראי ערבויות (מימון בניה, ביצוע, לטובת בעלי מקרקעין וכדומה)	תקרת אשראי ערבויות חוק מכר	יתרה לניצול ערבויות לתאריך המאזן	סה"כ מסגרת אשראי	טווח ריביות אשראי פיננסי	ריבית צמודה/לא צמודה	עמידה בתנאי הסכם הליווי לתאריך הדוח ולמועד פרסום הדוח	התאגיד משמש כקבלן ראשי [כן/לא]	סוג התקשרות עם קבלן ראשי (פאושלי/כתב כמויות/אחר - פרט)	כיסוי אחריות בגין בדק על ידי קבלן ראשי [כן/לא]	הצמדת תמורה? [לא צמוד/ מדד תשומות/ אחר]
111, 113, 114)													
מחיר מטרה 'צביון חרדי' מתחם מספר 6 (מגרשים 412,413,414)	41,733	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
רח' פרופסור שור, שכונת נאות הרצל, (גוש 8320 חלקה 402, מגרש 4)	7,200	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
פרויקט אורות (פרויקט מגורים)	73,735	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
פרויקט מדורגי המצוק[100]	48,800	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
מצפה הימים מתחם א' (46487)	8,600	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
שיפולי ההר שלב א' מתחם 1 (מגרשים 810,811,813)	35,000	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
NEO תנופורט א' (מגרשים 101 ו-620)	36,404	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
NEO תנופורט ב' (מגרש 202)	19,935	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
NEO תנופורט ג' (מגרש 201)	13,462	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
רמת גן -חנן מור	140,000	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
רמת גן -חנן מור	34,780	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
שיפולי ההר שלב ב'	21,450	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
קריית עקרון צפון-מזרח, מתחם ג', 'מחיר מטרה'[101]	48,166	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
מתחם ה 1000, מתחם א' מגרש 1081 'מחיר מטרה'	51,557	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
כפר סבא	55,020	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

[100] יוער כי הסכם המימון לרכישת הקרקע כולל גם שלב של ליווי הפרויקט אשר כניסתו לתוקף מותנית בתנאים מתלים שטרם התקיימו.

[101] יוער כי הסכם המימון לרכישת הקרקע כולל גם שלב של ליווי הפרויקט אשר כניסתו לתוקף מותנית בתנאים מתלים שטרם התקיימו.

			מידע על אשראי לליווי הפרויקט[91]								קבלן מבצע			
שם הפרויקט	תקרת אשראי פיננסי	יתרה לניצול אשראי פיננסי לתאריך המאזן	תקרת אשראי ערבויות (מימון בניה, ביצוע, לטובת בעלי מקרקעין וכדומה)	תקרת אשראי ערבויות חוק מכר	יתרה לניצול ערבויות לתאריך המאזן	סה"כ מסגרת אשראי	טווח ריביות אשראי פיננסי	ריבית צמודה/לא צמודה	עמידה בתנאי הסכם הליווי לתאריך הדוח ולמועד פרסום הדוח	התאגיד משמש כקבלן ראשי [כן/לא]	סוג התקשרות עם קבלן ראשי (פאושלי/כתב כמויות/אחר - פרט)	כישוי אחריות בגין בדק על ידי קבלן ראשי [כן/לא]	הצמדת תמורה? [לא צמוד/ מדד תשומות/ אחר]
קרית הצעירים													
בני עייש מתחם 73146	40,718	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
בני עייש מתחם 73149	21,012	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
בני עייש מתחם 73150	22,788	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
בית שמש מתחם 75369	25,395	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
בית שמש מתחם 75380	102,593	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
בית שמש מתחם 75384	40,437	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
בית שמש מתחם 75377	25,200	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
ערדג	20,000	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
יהוד מתחם 308	167,700	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
יהוד מתחם 308	34,159	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

.6.6.5.8 <u>ניתוחי רגישות (אלפי ש"ח)</u>

ניתוחי רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר בשל שינוים במחיר המכירה (*)										
		השפעת עליה של 10% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר		השפעת עליה של 5% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר		סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר		השפעת ירידה של 5% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר		השפעת ירידה של 10% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	
		הרווח הגולמי	שיעור ב- %	הרווח הגולמי	שיעור ב- %	הרווח הגולמי	שיעור ב- %	הרווח הגולמי	שיעור ב- %	הרווח הגולמי	שיעור ב- %
פרויקטים שהקמתם הסתיימה ומכירתם טרם הסתיימה במלואה ליום 31.12.2024	מפרש AQUA WEST PRIME עין הים, חדרה	14,300	66%	13,100	57%	11,900	50%	10,700	42%	9,500	36%
	YOUNG PARK שכונת מכבי רמלה	2,620	40%	2,260	33%	1,900	26%	1,540	20%	1,180	15%
	רובע הברון, פרדס חנה	58,700	59%	53,250	51%	47,800	44%	42,350	37%	36,900	30%
	CENTRAL, (מגרשים 201,301) טירת הכרמל	2,640	54%	2,370	46%	2,100	39%	1,830	32%	1,560	26%
	AMAZE רמלה	4,330	57%	3,915	50%	3,500	42%	3,085	35%	2,670	29%
	אור ים, אור עקיבא	1,430	48%	1,265	40%	1,100	33%	935	27%	770	21%

ניתוחי רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר בשל שינוים במחיר המכירה (*)											
		השפעת עליה של 10% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר		השפעת עליה של 5% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר		סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר		השפעת ירידה של 5% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר		השפעת ירידה של 10% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	
		הרווח הגולמי	שיעור ב- %	הרווח הגולמי	שיעור ב- %	הרווח הגולמי	שיעור ב- %	הרווח הגולמי	שיעור ב- %	הרווח הגולמי	שיעור ב- %
פרויקטים בהקמה ליום 31.12.2024	משה מרדכי 2, טירת הכרמל	400	33%	400	33%	400	33%	400	33%	400	33%
	כלניות 22, טירת הכרמל	26,340	37%	24,620	35%	22,900	34%	21,180	32%	19,460	30%
	נרקיסים 14-12 טירת הכרמל	3,000	30%	3,000	30%	3,000	30%	3,000	30%	3,000	30%
	AQUA SENSE בן גוריון	143,490	39%	132,245	37%	121,000	35%	109,755	33%	98,510	31%
	Momentum נתניה	159,890	46%	146,095	44%	132,300	41%	118,505	39%	104,710	36%
	ז'בוטינסקי 71, טירת הכרמל	13,650	23%	12,875	22%	12,100	21%	11,325	20%	10,550	19%
	שערי עכו, מתחם 71118	37,460	13%	31,430	12%	25,400	10%	19,370	7%	13,340	5%
	שערי עכו, מתחם 71120, עכו	54,750	17%	47,675	16%	40,600	14%	33,525	11%	26,450	9%
	YAPPI חיננית 4, (תמ"א 38/1)	3,950	15%	3,775	15%	3,600	14%	3,425	14%	3,250	13%
	YAPPI חיננית 6, (תמ"א 38/1)	5,060	19%	4,880	18%	4,700	18%	4,520	17%	4,340	17%
	YAPPI חיננית 7, (תמ"א 38/1)	9,380	27%	8,740	26%	8,100	24%	7,460	23%	6,820	21%
	YAPPI חיננית 9, (תמ"א 38/1)	15,380	35%	14,140	33%	12,900	31%	11,660	29%	10,420	27%
	YAPPI חיננית 11, (תמ"א 38/1)	13,970	35%	12,685	33%	11,400	30%	10,115	28%	8,830	25%
	B CENTRAL (מגרש 501) מתחם גן אליהו, טירת הכרמל	163,370	48%	150,885	46%	138,400	44%	125,915	42%	113,430	40%
	אקווה ריזורט שלב א', "מחיר למשתכן"	161,500	54%	149,350	52%	137,200	50%	125,050	48%	112,900	45%
	YOUNG PARK נאות פרס רמלה (מגרש 105)	78,680	23%	72,440	22%	66,200	21%	59,960	19%	53,720	17%
פרויקטים בתכנון ליום 31.12.2024	מתחם ה 1000 מגרשים 3036 – 3039, ראשון לציון	239,204	20%	195,452	17%	151,700	14%	107,948	10%	64,196	6%
	שערי עכו, מתחם 71119, עכו	92,743	19%	79,671	17%	66,600	14%	53,529	12%	40,457	9%
	אקווה חבצלת השרון, מתחם כ'	124,233	27%	111,166	25%	98,100	22%	85,034	20%	71,967	17%

ניתוחי רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר בשל שינוים במחיר המכירה (*)										
		השפעת עליה של 10% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר		השפעת עליה של 5% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר		סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר		השפעת ירידה של 5% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר		השפעת ירידה של 10% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	
		הרווח הגולמי	שיעור ב- %	הרווח הגולמי	שיעור ב- %	הרווח הגולמי	שיעור ב- %	הרווח הגולמי	שיעור ב- %	הרווח הגולמי	שיעור ב- %
	מגרש 213 נתניה										
	אקווה חבצלת השרון, שלב ב' (מגרש 212) נתניה	135,919	25%	118,010	22%	100,100	19%	82,191	17%	64,281	13%
	אכזיב שלב ב', שכונת הפארק	12,930	33%	11,165	30%	9,400	27%	7,635	23%	5,870	18%
	אקווה ריזורט, שלב ב'	79,370	40%	70,385	37%	61,400	34%	52,415	31%	43,430	27%
	רובע בינלאומי, לוד	98,133	19%	85,966	17%	73,800	15%	61,634	13%	49,467	11%
	פארק בוטיק, שלב ב' (רח' הירדן), חדרה	20,752	35%	18,726	32%	16,700	30%	14,674	27%	12,648	24%
	סנטרל שלב ג' מגרשים 101- 103, גן אלי כהן, טירת הכרמל	27,820	40%	24,660	37%	21,500	34%	18,340	31%	15,180	27%
	ז'בוטינסקי 59, טירת הכרמל	128,057	31%	115,496	28%	102,935	26%	90,374	24%	77,813	21%
	כלניות 17, טירת הכרמל	35,044	30%	32,727	28%	30,410	27%	28,093	25%	25,776	24%
עתודת קרקע שהוחל בה שיווק	NEO תנופורט א' (מגרשים 101 ו- 620)	317,463	38%	281,381	35%	245,300	32%	209,219	28%	173,137	25%
סה"כ		**2,285,958**	**34%**	**2,036,200**	**32%**	**1,786,445**	**30%**	**1,536,691**	**28%**	**1,286,932**	**26%**

(*) מאחר שכ-40% מתמורת מכירת הדירות (בהתאם לתיקון מספר 9 לחוק המכר (דירות), התשפ"ב-2022, אשר מגביל את הצמדת מחיר הדירה למדד תשומות הבנייה) צמודים למדד תשומות הבנייה, ומנגד גם עלויות הבנייה (ללא מרכיב הקרקע) צמודות למדד זה – השפעת השינויים במדד תשומות הבנייה נטו על תוצאות החברה אינה מהותית, שכן ההשפעות מקזזות זו את זו.

יודגש, כי הערכות החברה דלעיל, בין היתר, היקפי הפרויקטים, מועדי התחלה וסיום הבנייה של הפרויקטים, הכנסות ועלויות צפויות, הרווח הגולמי הצפוי בפרויקטים ושיעורו (לרבות ניתוחו וההנחות הכלולות בו), יתרת העודפים הצפויים בפרויקטים, סטאטוס תכנוני מתוכנן וצפי להשלמתם (ביחס לפרויקטים בתכנון, עתודות קרקע ופרויקטי התחדשות עירונית) עלויות פינוי דיירים (ביחס לפרויקטי התחדשות עירונית) הינם 'מידע צופה פני עתיד' (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968), המתבסס על ניסיונה של החברה ושותפיה לפרויקטים השונים ועל מימוש מלא של המלאי במחירים התואמים את המכירות בפועל או את מחירי השוק נכון למועד הדוח. פרמטרים אלה תלויים במידה רבה בשיתוף פעולה בין השותפים, בהחלטות שיתקבלו במהלך הקמת הפרויקטים ובהעמדת ההון העצמי הנדרש מהם (ובכלל זה מהחברה) על פי ההסכמים שנחתמו; בגורמים חיצוניים, כגון קבלת ההיתרים הנדרשים לצורך ביצועם של הפרויקטים (הן בעצם קבלתם והן בעצם קבלתם במועד שנחזה לכך על ידי החברה ושותפיה לפרויקטים), בעמידת החברה בדרישות הרשויות השונות בקשר עם אישור תוכניות ייעוד הקרקע לרבות קבלת ההיתרים הרלבנטיים על ידם; בהחתמה של הדיירים בפרויקטי התחדשות עירונית ו/או קומבינציה על ההסכמים הנדרשים בהתאם לרף הקבוע בכל אחד מההסכמים הנ"ל ובהתקיימות יתר התנאים המתלים לכניסתם של ההסכמים לתוקף; בהתקשרות עם גופים מממנים לקבלת מימון לליווי הפרויקטים (ביחס לפרויקטים שטרם נחתם לגביהם הסכם כאמור); בעלויות הקמה ומימון בפועל במועד התהוותן (אשר עשוי לחול בהם שינוי למול העלויות שנחזו על ידי החברה, לרבות שינוי מהותי); בכך שלא תחול מניעה ו/או עיכוב בבניית הפרויקטים מכל סיבה שהיא לרבות עקב מחסור בחומרי גלם ו/או כוח אדם ו/או נושאים סביבתיים ו/או הליכים משפטיים וכו'; בשמירת רמות מחירי המכירה השוררים כיום בשוק הנדל"ן (בהם עשוי לחול שינוי, לרבות שינוי מהותי, בין היתר לאור תמורות בסביבה הכלכלית בה פועלת החברה ובין היתר לאור שינויים תכופים ברגולציית המיסוי) - ואין וודאות שכך יהיה מצב הדברים בפועל. גורמים אלה עשויים לשנות באופן משמעותי את הערכות החברה המפורטות לעיל. להערכת החברה, נכון למועד זה, הגורמים העיקריים העשוי להביא לכך שהמידע צופה פני עתיד לא יתממש הינו כי בניית הפרויקטים לא תתאפשר או תתעכב מסיבות שונות כגון אי עמידת החברה בדרישות הרשויות לשינוי היעוד המוצע ו/או התב"ע הקיימת ו/או לקבלת ההיתרים ו/או אי קבלת היתרים מתאימים לפרויקטים או קבלתם במועד המאוחר מזה שנחזה על ידי החברה; עמידת רוכשי יחה"ד ו/או השטחים האחרים לשיווק בהתחייבויותיהם; הרעה בסביבה הכלכלית לרבות שינויים בסביבת הריבית והאינפלציה אשר תשפיע לרעה על סביבת המחירים בה פועלת החברה באופן שיביא לקיטון ברווח הגולמי שצוין על ידי החברה לעיל וכן מהתממשות חלק מגורמי הסיכון הרלוונטיים המפורטים בסעיפים 6.6.19 ו- 6.19 להלן. לפיכך, אין כל ודאות כי המידע שלעיל יתממש והוא יכול להיות שונה אף באופן מהותי, מהאמור לעיל.

חלק ג' – פרויקטים מהותיים מאוד[102]

להלן גילוי אודות פרויקטים יזמיים מהותיים מאוד, כהגדרת המונח בהנחיית נדל"ן יזמי.

יצוין, כי בהתאם לשו"ת 105.20 שפרסמה רשות ניירות ערך בחודש דצמבר 2017, מתוך כלל הפרויקטים של החברה שעמדו ליום 31 בדצמבר 2024 באחד או יותר[103] ממבחני המהותיות הקבועים בהנחיית נדל"ן יזמי, החברה בחרה להציג בדוח תיאור עסקי התאגיד שישה (6) פרויקטים בלבד כפרויקטים מהותיים מאוד (המוצגים להלן). נכון למועד הדוח אין לחברה פרויקטים אשר מקיימים את שלושת מבחני המהותיות הקבועים בהנחיית נדל"ן יזמי. בהתאם החברה בחרה בפרויקטים האמורים על בסיס הפרמטרים הבאים: (א) פרויקטים אשר מקיימים את שני מבחני המהותיות המפורטים בסעיף (1)(א) (רווח גולמי גולמי צפוי שטרם הוכר) ובסעיף (1)(ב) (יתרת ההכנסות השנתיות הממוצעות הצפויות מן הפרויקט (להלן: "**מבחן ההכנסות**")) להגדרת 'פרויקט נדל"ן יזמי מהותי מאוד בהנחיית נדל"ן יזמי (פרויקט רובע השדה באילת ופרויקט קולנוע אסתר בנתניה) (להלן: "**מבחני המהותיות**"); (ב) פרויקטים אשר מקיימים אחד ממבחני המהותיות כאשר החברה בחרה לתת משקל גבוה יותר לפרויקטים אשר השיגו במבחן ההכנסות את התוצאה הגבוהה ביותר (פרויקט אקווה פארק (שכונת לכיש) מתחמים א' ו-ב' ופרויקט אקווה פארק (שכונת לכיש) שלב ב') להלן: "**פרויקט מהותי מאוד**"); , וכן פרויקט שהעודפים בו משועבדים לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') של החברה (פרויקט אקווה פארק (שכונת לכיש), מתחם ג').

בנוסף לאמור לעיל, ככל ויישום המבחנים ביחס לפרויקטים מסוימים יביא לתוצאות דומות, לרבות ביחס לתוצאות מבחן ההכנסות, אזי תיישם החברה מבחנים איכותיים לרבות סטטוס הפרויקט (ביצעו/תכנון/קרקע), המועד הצפוי לקבלת היתר בניה, המועד הצפוי לתחילת הקמתם וכו'

6.6.6. AQUA PORT, רובע השדה, פרויקט "מחיר מופחת", אילת - פרויקט בהקמה

6.6.6.1. הצגת הפרויקט

פרויקט AQUA PORT, רובע השדה, אילת (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי בפרויקט 100%)	**פירוט ליום 31.12.2024**
שם הפרויקט:	פרויקט AQUA PORT, רובע השדה.
מיקום הפרויקט:	עיר: אילת. שלושה מתחמים בשדה התעופה "הישן". מתחם 2: גוש: 40115, חלקה: 15, מגרש: 103. מתחם 3: גוש: 40115, חלקות: 17,19, מגרשים: 105,107 (בהתאמה). מתחם 4: גוש: 40116, חלקה: 6, מגרש: 109. (להלן: "**המקרקעין**" או "**המתחמים**").
תיאור קצר של הפרויקט:	פרויקט להקמת סה"כ 14 בניינים הכוללים 335 יח"ד, מתוכן 85 יח"ד במסלול 'מחיר מופחת' ו-250 יח"ד בשוק חופשי, בשלושה מתחמים כדלקמן: מתחם 2: הקמת 99 יח"ד, מתוכן 25 במסלול מחיר מופחת ו- 74 בשוק חופשי. מתחם 3: הקמת 140 יח"ד, מתוכן 36 במסלול מחיר מופחת ו-104 בשוק חופשי. מתחם 4: הקמת 96 יח"ד, מתוכן 24 במסלול מחיר מופחת ו-72 בשוק חופשי.
חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט:	100%
מבנה האחזקה בפרויקט (תיאור אחזקה דרך חברות בנות וכדומה):	החברה מחזיקה ישירות במלוא הזכויות בפרויקט.
ציון שמות השותפים לפרויקט (במקרה בו השותפים מהווים צד קשור או מחזיקים למעלה מ-25% מן הזכויות בנכס):	---
שיטת הצגה בדוחות הכספיים (איחוד/איחוד יחסי/ אקוויטי):	איחוד.

---

[102] יצוין לעניין פרויקטים יזמיים מהותיים מאוד, כי ככל שלא מצוין לצד שם הפרויקט כי מדובר בפרויקט 'מחיר למשתכן' או התחדשות עירונית, אזי מדובר בפרויקט יזמי רגיל. היינו, שוק חופשי.

[103] יצוין, כי נכון ליום 31 בדצמבר 2024 אין פרויקטים המקיימים את שלושת מבחני המהותיות הקבועים בהנחיית נדל"ן יזמי.

פרויקט AQUA PORT, רובע השדה, אילת (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי בפרויקט 100%)	**פירוט ליום 31.12.2024**
מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט:	מועד אישור זכייה: 4 ביולי 2021. מועד התקשרות בהסכמי חכירה: 15 בדצמבר 2021.
שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט:	כ- 17,606 מ"ר.
מועד התחלת שיווק בפרויקט (בפועל):	רבעון רביעי 2023.
מועד סיום שיווק צפוי:	יח"ד 'מחיר למשתכן': ביחס למגרש 103 - השיווק הסתיים באוקטובר 2024. ביחס למגרשים 105, 107 ו 109 - רבעון שני 2025. יח"ד בשוק חופשי: ביחס למגרש 103 - רבעון ראשון 2026. ביחס למגרשים 105, 107, 109 - רבעון שלישי 2026.
מועד סיום עבודות הקמה (מתוכנן):	ביחס למתחם 2 - רבעון ראשון 2027. ביחס למתחם 3 - רבעון רביעי 2027. ביחס למתחם 4 - רבעון שני 2027.
מועד התחלת עבודות הקמה (בפועל):	רבעון שני 2024.
הסכמים עם קבלני ביצוע:	ביום 26 במאי 2024 נחתם הסכם לביצוע הפרויקט עם צד ג'.
פירוט זכויות משפטיות בקרקע (בעלות, חכירה וכדומה):	זכויות חכירה מהוונות.
הסכמים מיוחדים הנוגעים לפרויקט (קומבינציה / פינוי בינוי / אחר):	בהתאם להצעת החברה במכרז, מחיר המכירה למ"ר בנוי לדירות במסלול 'מחיר מופחת' בשלושת המתחמים הינו סך של 8,700 ש"ח למ"ר צמוד למדד המחירים לצרכן. החברה התקשרה בהסכמי חכירה (נפרדים) ביחס לשלושת המתחמים, הסכמי החכירה כפופים לתנאים הכלליים של תכנית 'מחיר מופחת', כמפורט בסעיף 6.6.1.1לעיל, לרבות השלמת הבנייה עד לחודש יולי 2025. לאור איחור במסירת המגרשים לידי החברה, הגישה החברה בקשות לדחיית מועד השלמת הבנייה, כאשר המועד להשלמת הבנייה ביחס למגרש 103 נקבע לחודש 2/2027 וביחס למגרשים 105 ו-107 טרם נקבע המועד להשלמת הבנייה כאשר תלויה ועומדת בפניי רמ"י וחברת הבקרה בקשת החברה לקבוע אותם לחודש 12/2027. נכון למועד הדוח טרם נתקבלה החלטה בבקשת החברה כאמור.
קיומן של חשיפות מהותיות של התאגיד המדווח לפרויקט:	---
האם נאמד שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת?	---
דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט:	---
נושאים מיוחדים (חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע וכיו"ב):	---

6.6.6.2. מצב תכנוני של הפרויקט

פרויקט AQUA PORT, רובע השדה, אילת מצב תכנוני של הפרויקט (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי בפרויקט 100%)			
מצב תכנוני קיים			
סוג מלאי	**סה"כ שטחים**	**סה"כ יח"ד**	**הערות**
יחידות דיור	57,860	335	מתחם 2: הקמת 99 יח"ד, מתוכן 25 במסלול 'מחיר מופחת' ו-74 בשוק חופשי. מתחם 3: הקמת 140 יח"ד, מתוכן 36 במסלול 'מחיר מופחת' ו-104 בשוק חופשי. מתחם 4: הקמת 96 יח"ד, מתוכן 24 במסלול 'מחיר מופחת' ו-72 בשוק חופשי.
שטחי מסחר	---	---	
שטחי משרדים	---	---	
זכויות בנייה לא מנוצלות	---	---	

6.6.6.3. עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט (אלפי ש"ח)

פרויקט AQUA PORT, רובע השדה, אילת (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי בפרויקט 100%)		**שנת 2024**	**שנת 2023**
עלויות בגין קרקע	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	118,610	118,611
	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות	43,530	40,000
	עלויות מצטברות בגין בניה ואחרות	9,100	8,640
	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)	24,760	10,239
	סה"כ עלות מצטברת	196,000	177,490
	סה"כ עלות מצטברת בספרים	196,000	177,490
	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו	---	---

פרויקט AQUA PORT, רובע השדה, אילת (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי בפרויקט 100%)		שנת 2024	שנת 2023
	עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	4,830	2,219
	עלויות בגין בניה ואחרות שטרם הושקעו (אומדן)	320,070	318,250
	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	---	17,743
	סה"כ עלות שנותרה להשלמה	324,900	338,212
	שיעור השלמה [הנדסי/כספי] לא כולל קרקע	2%	---

.6.6.6.4 שיווק הפרויקט

פרויקט AQUA PORT, רובע השדה, אילת (מחיר מופחת) (נתונים לפי 100%. חלק החברה 100%)			שנת 2024					שנת 2023
			כל התקופה	רבעון 4	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1	
חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת	יחידות דיור (#)		72	29	7	16	20	7
	יחידות דיור (מ"ר)		6,609	2,709	632	1,523	1,746	606
	שטחי מסחר (מ"ר)		---	---	---	---	---	---
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת (באלפי ש"ח)	יחידות דיור (שוק חופשי)		25.2	25.4	26.5	25.3	24.6	25.2
	יחידות דיור מחיר מופחת		9.3	9.3	---	---	---	---
	שטחי מסחר		---	---	---	---	---	---
חוזים מצטברים עד לסוף התקופה	יחידות דיור (#)		79	79	50	43	27	7
	יחידות דיור (מ"ר)		7,215	7,215	4,506	3,874	2,352	606
	שטחי מסחר (מ"ר)		---	---	---	---	---	---
מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה (באלפי ש"ח)	יחידות דיור - שוק חופשי		25.2	25.2	25.1	24.9	24.7	25.2
	יחידות דיור מחיר מופחת		9.3	9.3	---	---	---	---
	שטחי מסחר		---	---	---	---	---	---
שיעור השיווק של הפרויקט	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח)	שוק חופשי	653,810	653,810	653,925	645,310	645,310	645,310
		מחיר מופחת	74,750	74,750	73,910	72,110	72,110	72,110
	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח)	שוק חופשי	126,550	126,550	113,500	96,700	58,200	15,300
		מחיר מופחת	20,360	20,360	---	---	---	---
	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	שוק חופשי	19%	19%	17%	15%	9%	2%
		מחיר מופחת	27%	27%	---	---	---	---
שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים:	יחידות דיור (#)		256	256	285	292	308	328
	יחידות דיור (מ"ר)		25,637	25,637	28,346	28,978	30,500	32,246
	שטחי מסחר (מ"ר)		---	---	---	---	---	---
סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי			156,500	156,500	161,500	160,600	166,400	173,700
מספר החוזים שנחתמו מיום 1 בינואר 2025 ועד למועד פרסום הדוח (כמות/מ"ר)	**יח"ד (#)**		**10**					
	שטחי מסחר (מ"ר)		---					
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מיום 1 בינואר 2025 ועד	**יח"ד**		26.5					
	שטחי מסחר		---					

פרויקט AQUA PORT, רובע השדה, אילת (מחיר מופחת) (נתונים לפי 100%. חלק החברה 100%)		שנת 2024					שנת 2023
		כל התקופה	רבעון 4	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1	
למועד פרסום הדוח (באלפי ש"ח)							
כמות יח"ד שנותרו לשיווק במסלול מחיר מופחת		61					
כמות יח"ד שנותרו לשיווק במסלול שוק חופשי		195					

6.6.6.5. הכרה בהכנסה מחוזי מכירה מחייבים בפרויקט ומקדמות שצפויות להתקבל מהפרויקט (באלפי ש"ח)

פרויקט AQUA PORT, רובע השדה, אילת (מחיר מופחת) (נתונים לפי 100%. חלק החברה 100%)		סה"כ צפי הכנסות שהוכרו / שיוכרו בגין חוזים חתומים	סה"כ מקדמות שנתקבלו / שצפויות להתקבל בגין חוזים חתומים
הכנסה שהוכרה עד ליום 31.12.2024		9,410	59,110
שנת 2025	רבעון 1	12,100	3,700
	רבעון 2	12,100	6,500
	רבעון 3	12,100	1,600
	רבעון 4	12,100	100
שנת 2026		48,400	8,500
שנת 2027		40,700	67,400
שנת 2028		---	---
שנת 2029 ואילך		---	---
סה"כ		**146,910**	**146,910**

אזהרה בדבר מידע צופה פני עתיד: המידע בטבלה שלעיל בדבר ההכנסות שיוכרו בגין חוזים חתומים ובדבר מקדמות שצפויות להתקבל, הינו מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, הכולל, בין השאר, תחזיות, מטרות, הערכות ואומדנים עתידיים אשר התממשותם אינה ודאית ואינה בשליטת החברה, ואשר מבוסס על התחשיבים הכלכליים שערכה החברה, בהתחשב ב: (א) קצב הבניה החזוי בהתבסס על ניסיון החברה; (ב) ההנחה כי כלל רוכשי היחידות יעמדו בהתחייבויותיהם כלפי החברה. תחזיות החברה עשויות שלא להתממש במידה וקצב הבניה יהיה איטי מהמצופה (בין היתר בשל פגיעה בזמינות חומרי הגלם ו/או כוח האדם ו/או בכל גורם נוסף שיגרום לעיכוב בבנית הפרויקט) ו/או יחול שינוי לרעה בקצב שיווק הדירות בפרויקט ו/או בשל העובדה שרוכשי היחידות בפרויקט לא יעמדו בהתחייבויותיהם כלפי החברה.

6.6.6.6. רווחיות גולמית (באלפי ש"ח)

פרויקט AQUA PORT, רובע השדה, אילת (מחיר מופחת) (נתונים לפי 100%. חלק החברה 100%)			
		שנת 2024	שנת 2023
הכנסות צפויות בגין הפרויקט		728,560	717,420
עלויות פרויקט צפויות		520,900	515,702
רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט		207,660	201,718
מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר רו"ה		2,500	---
מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה		205,160	---
שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)		29%	28%
מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר (באלפי ש"ח)	מגורים - מחיר מופחת	9.4	9.2
	מגורים - שוק חופשי	26.3	25.8
	מסחר	---	---

המידע בנוגע להכנסות הצפויות, לעלויות הצפויות, לרווח הגולמי הצפוי (המשמש בסיס גם לטבלת ניתוח הרגישות המפורטת להלן) ולשיעור הרווח הגולמי הצפוי מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך. מידע כאמור כולל, בין השאר, תחזיות, מטרות, הערכות ואומדנים עתידיים אשר התממשותם אינה ודאית ואינה בשליטת החברה. מידע צופה פני עתיד מבוסס על הערכות הנהלת החברה, שהינן נכונות למועד הדוח, המתבססות, בין היתר, על הערכות ותוכניות של החברה אשר עשויות שלא להתקיים או להתקיים באופן שונה מתכנוני החברה, לרבות במידה ויתקיים אחד או יותר מהגורמים המפורטים להלן: (1) יחול שינוי לרעה בביקושים לדירות או במצב המשק ו/או במצב שוק הנדל"ן בכלל ובאזור בו ממוקם הפרויקט בפרט, באופן שיביא להורדת מחירי המכירה בפרויקט; (2) יחולו שינויים בעלויות צפויות של הבניה ו/או במחירי חומרי הגלם ו/או בזמינותם ו/או במחירי תשומות הבניה ו/או בזמינות כוח אדם; (3) תחול סטיה מהיקף הפרויקט הצפוי אשר עלולה לנבוע, מלבד כתוצאה מהתייקרות עלויות הבניה, גם ממיסים ו/או היטלים שיוטלו; (4) אי עמידת הקבלנים המבצעים ו/או רוכשי היחידות בפרויקט בהתחייבויותיהם על פי ההסכמים שנחתמו ו/או ייחתמו.

6.6.6.7. ניתוחי רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר

פרויקט AQUA PORT, רובע השדה, אילת (מחיר מופחת) **(נתונים לפי 100%. חלק החברה 100%)**					
ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר (באלפי ש"ח)					
	השפעת עליה של 10%	**השפעת עליה של 5%**	**סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר**	**השפעת ירידה של 5%**	**השפעת ירידה של 10%**
השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים, למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר	257,886	231,523	205,160	178,797	152,434
השפעת שינוי בעלויות ההקמה למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר	175,648	190,404	205,160	219,916	234,672

6.6.6.8. מימון ספציפי

ביום 14 בספטמבר 2021 התקשרה החברה עם תאגיד ביטוחי (להלן: "**הגורם הממן**") בהסכם מימון וליווי לפרויקט (להלן: "**הסכם המימון העיקרי**"). הסכם המימון כולל שני שלבים: שלב מימון הקרקע ושלב ליווי הקמת הפרויקט (להלן: "**שלב מימון הקרקע**" ו-"**שלב ליווי הבנייה**", בהתאמה). נכון למועד הדוח, הסכם המימון העיקרי נמצא בשלב מימון הקרקע, והמעבר לשלב ליווי הבנייה כפוף להתקיימותם של תנאים מוקדמים המפורטים להלן. במרץ 2024 חתמה החברה על נספח להסכם המימון העיקרי שעניינו הפקת פנקסי שוברים לפרויקט ובאפריל 2024 חתמו הצדדים על נספח הארכת מועדי פירעון ההלוואה.

פרויקט AQUA PORT רובע השדה, אילת **הלוואת מימון רכישת קרקע וליווי הקמת פרויקט** **(נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי בפרויקט 100%, באלפי ש"ח)**			
יתרות בדוח על המצב הכספי (במטבע הפעילות)	**31.12.2024**	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	75,897
		מוצג כהלוואות לזמן ארוך:	---
	31.12.2023	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	125,643
		מוצג כהלוואות לזמן ארוך:	---
מוסד מלווה:			תאגיד ביטוחי (להלן: "**התאגיד הממן**")
תאריך אישור הלוואה ותאריך נטילת הלוואה:			14.9.2021
סה"כ מסגרת (מטבע הפעילות):			מסגרת מימון כספי לרכישת הקרקע (להלן: "**מסגרת מימון כספי**"): 150 מיליון ש"ח; מסגרת פוליסות ביטוח לפי חוק המכר 683 מיליון ש"ח; מסגרת ערבויות משב"ש 6 מיליון ש"ח.
מתוכה, יתרת הלוואה שטרם נוצלה:			75 מיליון ש"ח.
מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית [ניתן לציין טווח]:			מסגרת מימון כספי - פריים + 0.6% עד 0.8%. פרמיית פוליסת ביטוח לפי חוק המכר - 0.68% מגובה הפוליסה; עמלת ליווי פרויקט - 0.4% מעלות הפרויקט; עמלות ערבויות ביצוע ונזקים - 1.3%.
מועדי פירעון קרן וריבית:			מועד פירעון מסגרת מימון כספי: מאי 2028. הריבית תפרע באופן רבעוני.
תניות פיננסיות מרכזיות:			ל.ר.
תניות מרכזיות אחרות [לרבות: קצב מכירות וכדומה]:			כאמור, ההסכם מחולק לשני שלבים - שלב רכישת הקרקע והעמדת מסגרת המימון הכספי (כהגדרתה לעיל) ושלב ליווי הבנייה. תחילת שלב הקרקע כפופה לתנאים מוקדמים, ביניהם השקעת הון עצמי בפועל שלא תפחת מ-20% מעלויות הקרקע, בסך שלא יפחת מ-32 מיליון ש"ח, אשר התקיימו במלואם. תחילת שלב ליווי הבנייה כפופה לעמידה בתנאים מוקדמים, וביניהם קבלת היתר בנייה (נכון לסוף דצמבר 2024 התקבל היתר בניה למגרש 103 בלבד. ביחס למגרש 109 התקבל היתר במהלך חודש מרץ 2025, וביחס למגרשים 105,107 החברה צופה קבלת היתר ברבעון שני לשנת 2025), השקעת הון עצמי בשיעור של 18% מסך כל עלויות הפרויקט (לרבות עלות קרקע) בסך שלא יפחת מ-81 מיליון ש"ח; ומכירות מוקדמות של יח"ד בשווי של לפחות 15% מסך הכנסות הפרויקט ולא פחות מ-80 מיליון ש"ח. שיעור ההון העצמי יפחת בהדרגה בהתאם להתקדמות המכירות, בהתאם למדרגות הקבועות בהסכם. התחייבויות מהותיות: עמידה בקצב מכירות ובקצב התקדמות הבנייה הקבועים בהסכם ובכלל זאת, קבלת היתר עד מאי 2024. בחודש אפריל 2024 חתמה החברה על נספח הארכת המועד השלמת בנייה עד מאי 2028; לא לבצע כל שינוי בשליטה או כל שינוי בהחזקות בחברה, למעט הנפקת מניות לציבור של עד 20% מהון מניות החברה, ובלבד שגרעין שליטה של לפחות 80% מהון

פרויקט AQUA PORT רובע השדה, אילת הלוואת מימון רכישת קרקע וליווי הקמת פרויקט (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי בפרויקט 100%, באלפי ש"ח)	
	מניות החברה ישאר בידי ה"ה אלון ויורם עמרם (להלן: "**בעלי השליטה**"), וכן לא לבצע שינויים בדירקטוריון החברה לעומת הרכבו נכון למועד ההסכם, למעט שינוי הנובע מהנפקה לציבור, ללא הסכמה מראש של הממן. יצוין, כי ביום 13 במרץ 2025 חתמו הצדדים על נספח להסכם (להלן: "**הנספח**") לפיו הנפקת מניות החברה היו בידיעת ובאישור הגורם הממן. עוד נקבע בנספח כי החברה רשאית להנפיק עד 30% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה ובלבד שבעלי השליטה יחזיקו במניות המהוות לפחות 70% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה. עילות לפירעון מיידי: הפרה של התחייבויות החברה לפי ההסכם, דיספוזיציה בזכויות בפרויקט; הליכי חדלות פירעון וכיו"ב.
ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום שנת הדיווח:	לא.
האם מסוג non-recourse (כן/לא):	לא.
תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים:	עודפים ימשכו מחשבון הליווי, כולם או מקצתם, בכפוף לקבלת הסכמת התאגיד הממן מראש ובכתב כנהוג בהסכמים מסוג זה. כאשר מובהר כי חלק מעודפי הפרויקט משועבדים לממן חוץ בנקאי.
בטחונות:	שעבודים כמפורט בטבלה להלן. בנוסף, מאחר ונחתמו הסכמי ליווי בין התאגיד הממן לחברה ביחס לפרויקטים המפורטים להלן, וכפי שסוכם בין הצדדים בהסכם הליווי שועבד חלק החברה בעודפי הפרויקטים הבאים: פרויקט כלניות 22, טירת הכרמל (להקמת 107 יח"ד), פרויקט כלניות 17, טירת הכרמל (להקמת 82 יח"ד), פרויקט ז'בוטינסקי 71, טירת הכרמל (להקמת 82 יח"ד), פרויקט ז'בוטינסקי 59, טירת הכרמל (להקמת 267 יח"ד). החברה פועלת להסרת השעבודים לטובת התאגיד הממן בפרויקטים הללו . בעלי השליטה העמידו ערבות ללא הגבלה בסכום להבטחת התחייבויות החברה. החברה התחייבה לשפות את התאגיד הממן בגין כל מימוש של פוליסות ביטוח לפי חוק המכר שיעמיד התאגיד הממן לטובת רוכשי יחידות דיור. לעניין שעבודים ראה להלן.

6.6.6.9. להלן פרטים אודות הלוואת מזנין:

נכון למועד הדוח, לא קיימת הלוואת מזנין.

6.6.6.10. שעבודים ומגבלות על הקרקע

סוג		פירוט	הסכום המובטח ליום 31.12.2024
שעבודים	**דרגה ראשונה**	התחייבות לרישום שעבוד בדרגה ראשונה עם רישום זכויות החברה במקרקעין לטובת התאגיד הממן על זכויות החברה בפרויקט, לרבות שעבוד זכויות החברה במקרקעי הפרויקט, שעבוד על זכויות החברה לקבלת סכומים מרשויות המס בקשר עם המקרקעין והפרויקט, שעבוד ראשון בדרגה וזכויות קיזוז על כספים שיועמדו בחשבון הליווי, זכויות לקבלת כספים מכוח חוזים וכיו"ב זכויות מכוח פוליסות ביטוח. בנוסף התחייבה החברה לשפות את התאגיד הממן בגין מימוש של פוליסות הביטוח וכן שלא ליצור שעבודים נוספים על הפרויקט שלא בהסכמת התאגיד הממן.	76 מיליון ש"ח
אחר (הערות אזהרה וכיו"ב)		---	---

6.6.6.11. רווח גולמי צפוי והתאמה לעודפים (באלפי ש"ח)

פרויקט AQUA PORT רובע השדה, אילת (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי בפרויקט 100%)	
רווח גולמי צפוי	205,160
הפרשי מדידה בין רווח גולמי חשבונאי לבין רווח הכלכלי הצפוי של הפרויקט (הכנסות/הוצאות שאינן מוכרות בעלות מכר כדוגמת עלויות מימון, שיווק ומכירות)	(34,360)
רווח כלכלי צפוי מהפרויקט	170,800
הון עצמי שהושקע עד למועד הדוח	67,900
הון עצמי שטרם הושקע עד למועד הדוח	---
סה"כ עודפים צפויים למשיכה 100% לפני התאמות שלהלן	238,700

התאמות אחרות לעודפים	---
סה"כ עודפים צפויים למשיכה (100%)	238,700
סכומים שנמשכו עד למועד הדוח	---
סה"כ עודפים צפויים למשיכה למועד הדוח (100%)	238,700
חלק החברה בעודפים הצפויים למשיכה (100%)	238,700
מועד צפוי למשיכת עודפים (רבעון)	02/2027
תנאים מתלים למשיכת עודפים	ככלל משיכת עודפים הינה בסיום הפרויקט לאחר פירעון ההתחייבות כלפי הבנק הממן של הפרויקט. משיכת עודפים לפני מועד סיום הפרויקט מותנית בהסכמת הגורם הממן.

6.6.7. <u>פרויקט AQUA PARK (שכונת לכיש), מתחם א' (מתחם מספר 58097, מגרשים 17,18), אשדוד (תכנית 'מחיר מופחת') - פרויקט בביצוע</u>

בחודש יולי 2021 זכתה החברה במכרז של רשות מקרקעי ישראל להקמה של שלושה מתחמי מגורים באשדוד במסלול תכנית 'מחיר מופחת': מתחם 58097 (מגרשים 17,18), מתחם 58098 (מגרשים 19,20) ו-מתחם 58099 (מגרש 16) (להלן: "**מתחם א'**", "**מתחם ב'**" ו-"**מתחם ג'**", בהתאמה).

6.6.7.1. <u>הצגת הפרויקט</u>

פרויקט AQUA PARK, שכונת לכיש, מתחם א' (מתחם מספר 58097, מגרשים 17,18), אשדוד (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי בפרויקט 100%)	**פירוט ליום 31.12.2024**
שם הפרויקט:	פרויקט **AQUA PARK**, שכונת לכיש, מתחם א' (מתחם מספר 58097, מגרשים 17,18), אשדוד.
מיקום הפרויקט:	שכונת פארק לכיש, אשדוד. גוש: 2077 חלקה: 246,247 מגרש: 18א
תיאור קצר של הפרויקט:	פרויקט להקמת 6 בניינים הכוללים 340 יח"ד, מתוכן 170 במסלול מחיר מופחת ו-170 בשוק חופשי, וכן שטחי מסחר בשטח כולל של כ- 3,537 מ"ר. החברה קיבלה הקלת שבס לתוספת של 16.5%, באופן שהפרויקט כולל סה"כ 396 יח"ד, מתוכן 170 במסלול מחיר מופחת ו-226 בשוק חופשי.
חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט:	100%
מבנה האחזקה בפרויקט (תיאור אחזקה דרך חברות בנות וכדומה):	החברה מחזיקה ישירות במלוא הזכויות בפרויקט.
ציון שמות השותפים לפרויקט (במקרה בו השותפים מהווים צד קשור או מחזיקים למעלה מ-25% מן הזכויות בנכס):	---
שיטת הצגה בדוחות הכספיים (איחוד/איחוד יחסי/ אקוויטי):	איחוד.
מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט:	6 בדצמבר 2021.
שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט:	כ- 9,478 מ"ר.
מועד התחלת שיווק בפרויקט מתוכנן:	רבעון ראשון 2024.
מועד סיום שיווק צפוי:	ביחס ליח"ד 'מחיר למשתכן': השיווק הסתיים. ביחס ליח"ד שוק חופשי: רבעון ראשון 2027.
מועד סיום עבודות הקמה (מתוכנן):	רבעון שני 2027
מועד התחלת עבודות הקמה (מתוכנן):	רבעון שני 2023[104]
הסכמים עם קבלני ביצוע:	הפרויקט מבוצע על ידי חברת עמרם אברהם ביצועים בע"מ, חברה בת המוחזקת 100% על ידי החברה.
פירוט זכויות משפטיות בקרקע (בעלות, חכירה וכדומה):	זכויות חכירה מהוונות.
הסכמים מיוחדים הנוגעים לפרויקט (קומבינציה / פינוי בינוי / אחר):	בהתאם להצעת החברה הזוכה במכרז, מחיר המכירה למ"ר בנוי לדירות במסלול 'מחיר מופחת' הינו סך של 11,600 ש"ח צמוד למדד המחירים לצרכן. החברה התקשרה ביום 6 בדצמבר 2021 בהסכם חכירה הסכם החכירה כפוף לתנאים הכלליים של תכנית 'מחיר מופחת', כמפורט בסעיף 6.6.1.1 לעיל, מועד השלמת הבניה המוארך הינו עד לחודש אפריל 2027.

[104] ביום 6 במרץ 2024 התקבל היתר בניה מלא. הפרויקט מצוי בביצוע ונחתם הסכם ביצוע עם חברת עמרם אברהם ביצועים בע"מ (חברה בת המוחזקת 100% על ידי החברה).

פרויקט AQUA PARK, שכונת לכיש, מתחם א' (מתחם מספר 58097, מגרשים 17,18), אשדוד (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי בפרויקט 100%)	**פירוט ליום 31.12.2024**
קיומן של חשיפות מהותיות של התאגיד המדווח לפרויקט:	---
האם נאמד שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת?	---
דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט:	---
נושאים מיוחדים (חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע וכיו"ב):	---

6.6.7.2. מצב תכנוני של הפרויקט

פרויקטAQUA PARK, שכונת לכיש, מתחם א' (מתחם מספר 58097, מגרשים 17,18), אשדוד **מצב תכנוני של הפרויקט** **(נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי בפרויקט 100%)**			
מצב תכנוני קיים			
סוג מלאי	**סה"כ שטחים**	**סה"כ יח"ד**	**הערות**
יחידות דיור	48,707 מ"ר	396 יח"ד	התקבל היתר בניה מלא לפרויקט ביום 26 בפברואר 2024.
שטחי מסחר	3,537	---	
שטחי משרדים	---	---	
זכויות בנייה לא מנוצלות	---	---	

6.6.7.3. עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט (אלפי ש"ח)

פרויקט AQUA PARK, שכונת לכיש, מתחם א' (מתחם מספר 58097, מגרשים 17,18), אשדוד (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי בפרויקט 100%)				
	שנת 2024	**שנת 2023**		
עלויות שהוצמדו	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	240,807	240,807	
	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות	61,213	50,538	
	עלויות מצטברות בגין בניה ואחרות	86,065	13,140	
	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)	37,065	30,250	
	סה"כ עלות מצטברת	425,150	334,735	
	סה"כ עלות מצטברת בספרים	425,150	334,735	
עלויות צפויות	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו	---	---	
	עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	---	11,050	
	עלויות בגין בניה ואחרות שטרם הושקעו (אומדן)	237,200	295,999	
	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	---	7,751	
	סה"כ עלות שנותרה להשלמה	237,200	314,800	
	שיעור השלמה [הנדסי/כספי] לא כולל קרקע	27%	4%	

6.6.7.4. שיווק הפרויקט[105]

פרויקט AQUA PARK, שכונת לכיש, מתחם א' (מתחם מספר 58097, מגרשים 17,18), אשדוד (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי בפרויקט 100%)			כל התקופה	שנת 2024 רבעון 4	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1	שנת 2023
חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת	יחידות דיור (#)		290	13	12	52	213	8
	יחידות דיור (מ"ר)		25,865	1,324	1,119	4,609	18,813	648
	שטחי מסחר (מ"ר)		---	---	---	---	---	---
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת (באלפי ₪)	יחידות דיור (שוק חופשי)		22.6	21.7	23.6	22.8	22.6	24.7
	יחידות דיור מחיר מופחת		12.7	---	---	12.7	12.7	---
	שטחי מסחר		---	---	---	---	---	---
חוזים מצטברים עד לסוף התקופה	יחידות דיור (#)		298	298	285	273	221	8
	יחידות דיור (מ"ר)		26,513	26,513	25,189	24,070	19,461	648
	שטחי מסחר (מ"ר)		---	---	---	---	---	---
מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה (באלפי ש"ח)	יחידות דיור - שוק חופשי		22.8	22.8	22.9	22.8	22.9	24.7
	יחידות דיור מחיר מופחת		12.7	12.7	12.7	12.7	12.7	---
	שטחי מסחר		---	---	---	---	---	---
שיעור השיווק של הפרויקט	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח)	שוק חופשי	614,695	614,695	618,010	619,930	627,600	627,600
		מחיר מופחת	192,305	192,305	191,700	190,560	190,545	190,545
	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח)	שוק חופשי	262,995	262,995	234,622	208,178	109,551	15,985
		מחיר מופחת	192,305	192,305	191,700	190,560	187,007	---
	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	שוק חופשי	43%	43%	38%	34%	17%	3%
		מחיר מופחת	100%	100%	100%	100%	98%	---
שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים:	יחידות דיור (#)		98	98	111	123	175	388
	יחידות דיור (מ"ר)		10,086	10,086	11,410	12,529	17,138	35,951
	שטחי מסחר (מ"ר)		3,390	3,390	3,390	3,390	3,390	3,390
סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי			185,100	185,100	189,900	196,900	233,900	328,200
מספר החוזים שנחתמו מיום 1 בינואר 2025 ועד למועד פרסום הדוח (כמות/מ"ר)	יח"ד (#)		4					
	שטחי מסחר (מ"ר)		957					
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מיום 1 בינואר 2025 ועד למועד פרסום הדוח (באלפי ש"ח)	יח"ד		23.8					
	שטחי מסחר		25.8					
כמות יח"ד שנותרו לשיווק במסלול מחיר מופחת			---					
כמות יח"ד שנותרו לשיווק במסלול שוק חופשי			98					

[105] המחיר למ"ר בדירות "מחיר מופחת" בהתאם לחוזה עם רמ"י הינו 11.6 אלפי ש"ח (מחיר זכיה משוקלל נומינלי). המחיר למ"ר האמור צמוד למדד תשומות הבניה החל ממועד קבלת היתר בניה בכל מתחם ומתחם.

6.6.7.5. הכרה בהכנסה מחוזי מכירה מחייבים בפרויקט ומקדמות שצפויות להתקבל מהפרויקט (באלפי ש"ח)

פרויקט AQUA PARK, שכונת לכיש, מתחם א' (מתחם מספר 58097, מגרשים 17,18), אשדוד (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי בפרויקט 100%)		**סה"כ צפי הכנסות שהוכרו / שיוכרו בגין חוזים חתומים**	**סה"כ מקדמות שנתקבלו / שצפויות להתקבל בגין חוזים חתומים**
הכנסה שהוכרה עד ליום 31.12.2024		122,850	214,960
שנת 2025	רבעון 1	34,100	7,800
	רבעון 2	34,100	100
	רבעון 3	34,100	19,600
	רבעון 4	34,100	100
שנת 2026		136,400	34,200
שנת 2027		59,650	178,540
שנת 2028		---	---
שנת 2029 ואילך		---	---
סה"כ		455,300	455,300

אזהרה בדבר מידע צופה פני עתיד: המידע בטבלה שלעיל בדבר ההכנסות שיוכרו בגין חוזים חתומים ובדבר מקדמות שצפויות להתקבל, הינו מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, הכולל, בין השאר, תחזיות, מטרות, הערכות ואומדנים עתידיים אשר התממשותם אינה ודאית ואינה בשליטת החברה, ואשר מבוסס על התחשיבים הכלכליים שערכה החברה, בהתחשב ב: (א) קצב הבניה החזוי בהתבסס על ניסיון החברה; (ב) ההנחה כי כלל רוכשי היחידות יעמדו בהתחייבויותיהם כלפי החברה. תחזיות החברה עשויות שלא להתממש במידה וקצב הבניה יהיה איטי מהמצופה (בין היתר בשל פגיעה בזמינות חומרי הגלם ו/או כוח האדם ו/או בכל גורם נוסף שיגרום לעיכוב בבנית הפרויקט) ו/או יחול שינוי לרעה בקצב שיווק הדירות בפרויקט ו/או בשל העובדה שרוכשי היחידות בפרויקט לא יעמדו בהתחייבויותיהם כלפי החברה.

6.6.7.6. רווחיות גולמית (באלפי ש"ח)

פרויקט AQUA PARK, שכונת לכיש, מתחם א' (מתחם מספר 58097, מגרשים 17,18), אשדוד (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי בפרויקט 100%)			
		שנת 2024	**שנת 2023**
הכנסות צפויות בגין הפרויקט		807,000	818,145
עלויות פרויקט צפויות		662,350	649,535
רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט		144,650	168,610
מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ה		20,600	---
מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה		124,050	168,610
שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)		18%	21%
מחיר ממוצע למ"ר (באלפי ש"ח) לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר	מגורים - מחיר למשתכן	12.7	12.7
	מגורים - שוק חופשי	24.3	24.8
	מסחר	26	26

המידע בנוגע להכנסות הצפויות, לעלויות הצפויות, לרווח הגולמי הצפוי (המשמש בסיס גם לטבלת ניתוח הרגישות המפורטת להלן) ולשיעור הרווח הגולמי הצפוי מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך. מידע כאמור כולל, בין השאר, תחזיות, מטרות, הערכות ואומדנים עתידיים אשר התממשותם אינה ודאית ואינה בשליטת החברה. מידע צופה פני עתיד מבוסס על הערכות הנהלת החברה, שהינן נכונות למועד הדוח, המתבססות, בין היתר, על הערכות ותוכניות של החברה אשר עשויות שלא להתקיים או להתקיים באופן שונה מתכנוני החברה, לרבות במידה ויתקיים אחד או יותר מהגורמים המפורטים להלן: (1) יחול שינוי לרעה בביקושים לדירות או במצב המשק ו/או במצב שוק הנדל"ן בכלל ובאזור בו ממוקם הפרויקט בפרט, באופן שיביא להורדת מחירי המכירה בפרויקט; (2) יחולו שינויים בעלויות צפויות של הבניה ו/או במחירי חומרי הגלם ו/או בזמינותם ו/או במחירי תשומות הבניה ו/או בזמינות כוח אדם; (3) תחול סטיה מהיקף הפרויקט הצפוי אשר עלולה לנבוע, מלבד כתוצאה מהתייקרות עלויות הבניה, גם ממיסים ו/או היטלים שיוטלו; (4) אי עמידת הקבלנים המבצעים ו/או רוכשי היחידות בפרויקט בהתחייבויותיהם על פי ההסכמים שנחתמו ו/או ייחתמו.

6.6.7.7. ניתוחי רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר

פרויקט AQUA PARK, שכונת לכיש, מתחם א' (מתחם מספר 58097, מגרשים 17,18), אשדוד (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי בפרויקט 100%)					
ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר (באלפי ש"ח)					
	השפעת עליה של 10%	**השפעת עליה של 5%**	**סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר**	**השפעת ירידה של 5%**	**השפעת ירידה של 10%**
השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים, למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר	159,220	141,635	124,050	106,465	88,880
השפעת שינוי בעלויות ההקמה למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר	101,931	112,990	124,050	135,110	146,169

6.6.7.8. מימון ספציפי

להלן תיאור הסכם ליווי בקשר עם הפרויקט, כמפורט להלן:

פרויקט AQUA PARK, שכונת לכיש, מתחם א' (מתחם מספר 58097, מגרשים 17,18), אשדוד (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי בפרויקט 100%; באלפי ש"ח)			
יתרות בדוח על המצב הכספי (במטבע הפעילות)	**31.12.2024**	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	134,127
		מוצג כהלוואות לזמן ארוך:	---
	31.12.2023	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	---
		מוצג כהלוואות לזמן ארוך:	---
מוסד מלווה:			בנק מממן
תאריך אישור הלוואה ותאריך נטילת הלוואה:			10.4.2024
סה"כ מסגרת (מטבע הפעילות):			סך המסגרות המקסימלי לפרויקט לא יעלה על כ-801 מיליון ש"ח, בחלוקה כדלקמן: מסגרת אשראי של כ-220 מיליון ש"ח לצורך מימון מחדש להלוואת רכישת הקרקע ("**מסגרת הקרקע**"); מסגרת אשראי כספי בסך של כ-40 מילון ש"ח ("**מסגרת מימון מקדמית**") לצורך מימון חלק מעלויות מקדמיות בקשר עם הקמת הפרויקט כגון יועצים וחפירה ודיפון אשר הועמד במסגרת מימון הקרקע; מסגרת אשראי בסך של כ-117 מיליון ש"ח לצורך מימון חלק מעלויות הקמת הפרויקט ("**מסגרת הבניה**"); מסגרת ערבויות חוק מכר עד לסך של כ-801 מיליון ש"ח ("**מסגרת ערבויות חוק מכר**"); מסגרת ערבויות אחרות - עד כ-6.2 מיליון ש"ח.
מתוכה, יתרת הלוואה שטרם נוצלה:			242,520 אלפי ש"ח
מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית [ניתן לציין טווח]:			טווח ריבית 1.1%-0.8%+P. עמלות - עמלת ניהול בסך 960 אלפי ש"ח; טווח עמלת ערבויות חוק מכר - 0.6%-0.8%; טווח עמלת ערבויות ביצוע – 0.9% - 1.1%; טווח עמלת הקצאת אשראי - 0.1%-0.2%.
מועדי פירעון קרן וריבית:			מועד פרעון סופי - 30.7.2027. תשלום ריבית רבעוני.
תניות פיננסיות מרכזיות:			---
תניות מרכזיות אחרות [לרבות: קצב מכירות וכדומה]:			בהסכם עם המלווה נקבעו תנאים מוקדמים להעמדת מסגרת הקרקע, מסגרת מימון מקדמית ולהנפקת שוברי תשלום וערבויות חוק מכר, אשר התקיימו במלואם. כמו כן, נקבעו תנאים מקדמיים להעמדת מסגרת הבניה, אשר התקיימו במלואם. עילות עיקריות להעמדה לפירעון מיידי: הפסקת הבנייה למשך יותר מ-45 ימים; חריגה מלוחות הזמנים להשלמת הבנייה, קצב מכירות או תקציב הקבועים בהסכם להשלמת הבנייה; פתיחת הליכי עיקול, פירוק, כינוס או פשרה; אם תיכלל הערת "עסק חי" בדוחותיה הכספיים; אם ארע אירוע אשר מזכה מוסד פיננסי אחר או מחזיקי אג"ח או נושה מהותי אחר העמיד לפירעון מיידי; אם חל שינוי מבנה שלא בהתאם להוראות ההסכם; שינוי שליטה או בשיעור החזקות בעלי השליטה בחברה, למעט שינוי בשל הנפקת מניות בבורסה (כהגדרתה להלן); ניהול עסקי החברה באופן העלול להשפיע לרעה על ביצוע הפרויקט או קיום התחייבות הסכם המימון; הפרת התחייבויות הסכם המימון כמפורט לעיל. יובהר כי זכות להעמדה לפרעון מיידי תחול גם בקרות עילות הפרה ביחס לבעלי השליטה בחברה. שינוי שליטה - לא יחול כל שינוי בשליטה בחברה לעומת המצב במועד חתימת ההסכם למעט במקרה של ההנפקה כמפורט להלן: "**הנפקה**" לעניין זה משמעה - במסגרת הליך IPO בעלי השליטה ימשיכו בכל עת להחזיק בכלל המניות המוצאות בהון החברה בשיעור שלא יפחת מ-80% משיעור כלל האוחזים במניות

פרויקט AQUA PARK, שכונת לכיש, מתחם א' (מתחם מספר 58097, מגרשים 17,18), אשדוד (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי בפרויקט 100%; באלפי ש"ח)	
	המוצאות בהון החברה. "**שליטה**" לעניין זה - כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968. לעניין זה יצוין כי ביום 18 בפברואר 2025 נחתם נספח להסכם המימון לפיו הנפקת מניות החברה היו באישור ובידיעת הבנק וכי עד למועד פירעון האשראי על פי הסכם הליווי וקיום כל חובות החברה על פיו לא יחול שינוי שליטה כהגדרת המונח לעיל.
ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום שנת הדיווח:	לא.
האם מסוג non-recourse [כן/לא]:	לא.
תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים:	שחרור עודפים טעון את הסכמת הבנק מראש ובכתב.
בטחונות:	כמפורט להלן. בנוסף הועמדו ערבויות אישיות ללא הגבלה בסכום של ה"ה אלון ויורם עמרם. לעניין שעבודים ראה להלן. הבטוחות והערובות המפורטות לעיל ולהלן תשמשנה הן להבטחת חובותיה והתחייבויותיה של החברה כלפי המלווה בק"ע הסכם המימון והן להבטחת חובות והתחייבויות אחרים של החברה כלפי המלווה מכל סוג שהוא, והכל, ללא הגבלה בסכום.

6.6.7.9. להלן פרטים אודות הלוואת מזנין:

נכון למועד הדוח, לא קיימת הלוואת מזנין.

6.6.7.10. שעבודים ומגבלות על הקרקע

סוג		פירוט	הסכום המובטח ליום 31.12.2024
שעבודים	**דרגה ראשונה**	שעבוד זכויות החכירה במקרקעין והתחייבות לרישום משכנתא לטובת המלווה. שעבוד בדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על כל הזכויות בפרויקט לרבות זכות לקבלת כספים מרוכשים, הסכמי קבלן, זכות לקבלת כספים מרשויות המס ולרבות קיזוז הפסדים בחשבונות הפרויקט, חוזה ביצוע תשתיות, חוזה בניה ופוליסות ביטוח.	134 מיליון ש"ח
אחר (הערות אזהרה וכיו"ב)		---	---

6.6.7.11. רווח גולמי צפוי והתאמה לעודפים (באלפי ש"ח)

פרויקט AQUA PARK שכונת לכיש, מתחם א' (מתחם מספר 58097, מגרשים 17,18), אשדוד (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי בפרויקט 100%)	
רווח גולמי צפוי	144,650
הפרשי מדידה בין רווח גולמי חשבונאי לבין רווח הכלכלי הצפוי של הפרויקט (הכנסות/הוצאות שאינן מוכרות בעלות מכר כדוגמת עלויות מימון, שיווק ומכירות)	(39,750)
רווח כלכלי צפוי מהפרויקט	104,900
הון עצמי שהושקע עד למועד הדוח	86,500
הון עצמי שטרם הושקע עד למועד הדוח	---
סה"כ עודפים צפויים למשיכה 100% לפני התאמות שלהלן	191,400
התאמות אחרות לעודפים	---
סה"כ עודפים צפויים למשיכה (100%) (*)	**191,400**
סכומים שנמשכו עד למועד הדוח	---
סה"כ עודפים צפויים למשיכה למועד הדוח (100%)	**191,400**
חלק החברה בעודפים הצפויים למשיכה	191,400
מועד צפוי למשיכת עודפים (רבעון)	02/2027
תנאים מתלים למשיכת עודפים	ככלל משיכת עודפים הינה בסיום הפרויקט לאחר פירעון ההתחייבות כלפי הבנק הממומן של הפרויקט. משיכת עודפים לפני מועד סיום הפרויקט מותנית בהסכמת הגורם הממומן.

(*) העודפים המוצגים בטבלה גבוהים מהעודפים המוצגים בדוח השמאי בשיעור של כ- 19%. הפער נובע מכך שהעודפים בדוח השמאי אינם לוקחים בחשבון עדכוני מחירונים, רווח קבלני, וכיוצא בזה.

6.6.8. <u>פרויקט AQUA PARK, שכונת לכיש, מתחם ב' (מתחם מספר 58098 מגרשים 19,20), אשדוד (תכנית 'מחיר מופחת') – פרויקט בביצוע</u>

6.6.8.1. <u>הצגת הפרויקט</u>

פרויקט AQUA PARK,שכונת לכיש, מתחם ב' (מתחם מספר 58098, מגרשים 19,20), אשדוד (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי בפרויקט 100%)	**פירוט ליום 31.12.2024**
שם הפרויקט:	פרויקט אקווה פארק, שכונת לכיש, מתחם ב' (מתחם מספר 58098, מגרשים 19,20), אשדוד.
מיקום הפרויקט:	פארק לכיש, אשדוד גוש: 2077 חלקה: 248,249 מגרש: 20א
תיאור קצר של הפרויקט:	פרויקט להקמת 7 בניינים הכוללים 439 יח"ד, מתוכן 186 במסלול מחיר מופחת ו-253 בשוק חופשי.
חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט:	100%
מבנה האחזקה בפרויקט (תיאור אחזקה דרך חברות בנות וכדומה):	החברה מחזיקה ישירות במלוא הזכויות בפרויקט.
ציון שמות השותפים לפרויקט (במקרה בו השותפים מהווים צד קשור או מחזיקים למעלה מ-25% מן הזכויות בנכס):	ל.ר.
שיטת הצגה בדוחות הכספיים (איחוד/איחוד יחסי/ אקוויטי):	איחוד
מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט:	6.12.2021
שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט:	כ - 11,416 מ"ר
מועד התחלת שיווק בפרויקט בפועל:	רבעון רביעי 2023
מועד סיום שיווק צפוי:	ביחס ליח"ד משתכן - השיווק הסתיים ביחס ליח"ד שוק חופשי - רבעון שני 2027
מועד סיום עבודות הקמה [מתוכנן]:	רבעון שני 2027
מועד התחלת עבודות הקמה [מתוכנן]:	רבעון שני 2023
הסכמים עם קבלני ביצוע:	הפרויקט מבוצע על ידי חברה עמרם אברהם ביצועים בע"מ, חברה בת המוחזקת 100% על ידי החברה.
פירוט זכויות משפטיות בקרקע (בעלות, חכירה וכדומה):	זכויות חכירה.
הסכמים מיוחדים הנוגעים לפרויקט (קומבינציה / פינוי בינוי / אחר):	בהתאם להצעת החברה הזוכה במכרז, מחיר המכירה למ"ר בנוי לדירות במסלול 'מחיר מופחת' הינו סך של 11,600 ש"ח צמוד למדד המחירים לצרכן. החברה התקשרה ביום 6 באוקטובר 2021 בהסכם חכירה הכפוף לתנאים הכלליים של תכנית 'מחיר מופחת', כמפורט בסעיף 6.6.1.1 לעיל, לרבות מועד השלמת הבניה המוארך הינו עד לחודש אפריל 2027.
קיומן של חשיפות מהותיות של התאגיד המדווח לפרויקט:	---
האם נאמד שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת?	---
דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט:	---
נושאים מיוחדים (חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע וכיו"ב):	---

6.6.8.2. <u>מצב תכנוני של הפרויקט</u>

פרויקט AQUA PARK_ שכונת לכיש, מתחם ב' (מתחם מספר 58098, מגרשים 19,20), אשדוד מצב תכנוני של הפרויקט (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי בפרויקט 100%)			
מצב תכנוני קיים			
סוג מלאי	**סה"כ שטחים**	**סה"כ יח"ד**	**הערות**
יחידות דיור	54,939 מ"ר	439 יח"ד	
שטחי מסחר	---	---	
שטחי משרדים	---	---	
זכויות בנייה לא מנוצלות	---	---	

6.6.8.3. עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט (אלפי ש"ח)

	פרויקט AQUA PARK, שכונת לכיש, מתחם ב' (מתחם מספר 58098, מגרשים 19,20), אשדוד (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי בפרויקט 100%)	שנת 2024	שנת 2023
עלויות שהושקעו	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	226,652	226,652
	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות	64,800	52,494
	עלויות מצטברות בגין בניה ואחרות	119,978	30,207
	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)	31,430	30,568
	סה"כ עלות מצטברת	442,860	339,921
	סה"כ עלות מצטברת בספרים	442,860	339,921
עלויות שישקעו	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו	---	---
	עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	---	13,171
	עלויות בגין בניה ואחרות שטרם הושקעו (אומדן)	219,540	284,451
	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	---	7,632
	סה"כ עלות שנותרה להשלמה	219,540	305,254
	שיעור השלמה [הנדסי/כספי] לא כולל קרקע	36%	8%

6.6.8.4. שיווק הפרויקט[106]

		פרויקט AQUA PARK, שכונת לכיש, מתחם א' (מתחם מספר 58097, מגרשים 17,18), אשדוד (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי בפרויקט 100%)	שנת 2024					שנת 2023
			כל התקופה	רבעון 4	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1	
חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת		יחידות דיור (#)	217	20	13	21	163	86
		יחידות דיור (מ"ר)	18,453	1,683	1,157	1,930	13,682	8,170
		שטחי מסחר (מ"ר)	---	---	---	---	---	---
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת (באלפי ש"ח)		יחידות דיור (שוק חופשי)	21.9	23	22.9	23.3	21	---
		יחידות דיור מחיר מופחת	12.7	---	---	12.6	12.7	12.6
		שטחי מסחר	---	---	---	---	---	---
חוזים מצטברים עד לסוף התקופה		יחידות דיור (#)	303	303	283	270	249	86
		יחידות דיור (מ"ר)	26,623	26,623	24,940	23,783	21,853	8,170
		שטחי מסחר (מ"ר)	---	---	---	---	---	---
מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה (באלפי ש"ח)		יחידות דיור - שוק חופשי	22	22	21.8	21.6	21	---
		יחידות דיור מחיר מופחת	12.7	12.7	12.7	12.7	12.7	12.6
		שטחי מסחר	---	---	---	---	---	---
שיעור השיווק של הפרויקט	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח)	שוק חופשי	587,865	587,865	588,720	590,230	579,615	586,215
		מחיר מופחת	212,735	212,735	212,050	211,275	210,650	210,650
	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח)	שוק חופשי	221,375	221,375	181,995	155,498	115,783	---
		מחיר מופחת	212,735	212,735	212,050	210,649	207,793	103,567
	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	שוק חופשי	38%	38%	31%	26%	20%	---
		מחיר מופחת	100%	100%	100%	100%	99%	49%
		יחידות דיור (#)	136	136	156	169	190	353

[106] המחיר למ"ר בדירות "מחיר למשתכן" בהתאם לחוזה עם רמ"י הינו 11.6 אלפי ש"ח (מחיר זכיה משוקלל נומינלי). המחיר למ"ר האמור צמוד למדד תשומות הבניה החל ממועד קבלת היתר בניה בכל מתחם ומתחם.

פרויקט AQUA PARK, שכונת לכיש, מתחם א' (מתחם מספר 58097, מגרשים 17,18), אשדוד (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי בפרויקט 100%)		שנת 2024					שנת 2023
		כל התקופה	רבעון 4	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1	
שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים:	יחידות דיור (מ"ר)	14,110	14,110	15,793	16,950	18,880	32,563
	שטחי מסחר (מ"ר)	---	---	---	---	---	---
סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי		202,700	202,700	209,700	210,200	216,900	295,700
מספר החוזים שנחתמו מיום 1 בינואר 2025 ועד למועד פרסום הדוח (כמות/מ"ר)	יח"ד (#)	5					
	שטחי מסחר (מ"ר)	---					
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מיום 1 בינואר 2025 ועד למועד פרסום הדוח (באלפי ש"ח)	יח"ד	23.7					
	שטחי מסחר	---					
כמות יח"ד שנותרו לשיווק במסלול מחיר מופחת		---					
כמות יח"ד שנותרו לשיווק במסלול שוק חופשי		136					

6.6.8.5. הכרה בהכנסה מחוזי מכירה מחייבים בפרויקט ומקדמות שצפויות להתקבל מהפרויקט (באלפי ש"ח)

פרויקט AQUA PARK, שכונת לכיש, מתחם ב' (מתחם מספר 58098, מגרשים 19,20), אשדוד (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי בפרויקט 100%)		סה"כ צפי הכנסות שהוכרו / שיוכרו בגין חוזים חתומים	סה"כ מקדמות שנתקבלו / שצפויות להתקבל בגין חוזים חתומים
הכנסה שהוכרה עד ליום 31.12.2024		157,410	197,587
שנת 2025	רבעון 1	32,600	10,400
	רבעון 2	32,600	11,400
	רבעון 3	32,600	11,800
	רבעון 4	32,600	300
שנת 2026		130,400	54,800
שנת 2027		15,900	147,823
שנת 2028		---	---
שנת 2029 ואילך		---	---
סה"כ		**434,110**	**434,110**

אזהרה בדבר מידע צופה פני עתיד: המידע בטבלה שלעיל בדבר ההכנסות שיוכרו בגין חוזים חתומים ובדבר מקדמות שצפויות להתקבל, הינו מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, הכולל, בין השאר, תחזיות, מטרות, הערכות ואומדנים עתידיים אשר התממשותם אינה ודאית ואינה בשליטת החברה, ואשר מבוסס על התחשיבים הכלכליים שערכה החברה, בהתחשב ב: (א) קצב הבניה החזוי בהתבסס על ניסיון החברה; (ב) ההנחה כי כלל רוכשי היחידות יעמדו בהתחייבויותיהם כלפי החברה. תחזיות החברה עשויות שלא להתממש במידה וקצב הבניה יהיה איטי מהמצופה (בין היתר בשל פגיעה בזמינות חומרי הגלם ו/או כוח האדם ו/או בכל גורם נוסף שיגרום לעיכוב בבנית הפרויקט) ו/או יחול שינוי לרעה בקצב שיווק הדירות בפרויקט ו/או בשל העובדה שרוכשי היחידות בפרויקט לא יעמדו בהתחייבויותיהם כלפי החברה.

6.6.8.6. רווחיות גולמית (באלפי ש"ח)

פרויקט AQUA PARK, שכונת לכיש, מתחם ב' (מתחם מספר 58098, מגרשים 19,20), אשדוד (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי בפרויקט 100%)		
	שנת 2024	שנת 2023
הכנסות צפויות בגין הפרויקט	800,600	796,865
עלויות פרויקט צפויות	662,400	645,175
רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט	138,200	151,690

פרויקט AQUA PARK, שכונת לכיש, מתחם ב' (מתחם מספר 58098, מגרשים 19,20), אשדוד (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי בפרויקט 100%)			
		שנת 2024	שנת 2023
מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר רו"ה		25,200	---
מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה		113,000	151,690
שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)		17%	19%
מחיר ממוצע למ"ר (בש"ח) לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר	מגורים - מחיר למשתכן	12.8	12.7
	מגורים - שוק חופשי	24.3	24.2
	מסחר	---	---

המידע בנוגע להכנסות הצפויות, לעלויות הצפויות, לרווח הגולמי הצפוי (המשמש בסיס גם לטבלת ניתוח הרגישות המפורטת להלן) ולשיעור הרווח הגולמי הצפוי מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך. מידע כאמור כולל, בין השאר, תחזיות, מטרות, הערכות ואומדנים עתידיים אשר התממשותם אינה ודאית ואינה בשליטת החברה. מידע צופה פני עתיד מבוסס על הערכות הנהלת החברה, שהינן נכונות למועד הדוח, המתבססות, בין היתר, על הערכות ותוכניות של החברה אשר עשויות שלא להתקיים או להתקיים באופן שונה מתכנוני החברה, לרבות במידה ויתקיים אחד או יותר מהגורמים המפורטים להלן: (1) יחול שינוי לרעה בביקושים לדירות או במצב המשק ו/או במצב שוק הנדל"ן בכלל ובאזור בו ממוקם הפרויקט בפרט, באופן שיביא להורדת מחירי המכירה בפרויקט; (2) יחולו שינויים בעלויות צפויות של הבניה ו/או במחירי חומרי הגלם ו/או בזמינותם ו/או במחירי תשומות הבניה ו/או בזמינות כוח אדם; (3) תחול סטיה מהיקף הפרויקט הצפוי אשר עלולה לנבוע, מלבד כתוצאה מהתייקרות עלויות הבניה, גם ממיסים ו/או היטלים שיוטלו; (4) אי עמידת הקבלנים המבצעים ו/או רוכשי היחידות בפרויקט בהתחייבויותיהם על פי ההסכמים שנחתמו ו/או ייחתמו.

6.6.8.7. <u>ניתוחי רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר</u>

פרויקט AQUA PARK, שכונת לכיש, מתחם ב' (מתחם מספר 58098, מגרשים 19,20), אשדוד (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי בפרויקט 100%)					
ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר (באלפי ש"ח)					
	השפעת עליה של 10%	**השפעת עליה של 5%**	**סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר**	**השפעת ירידה של 5%**	**השפעת ירידה של 10%**
השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים, למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר	149,649	131,325	113,000	94,676	76,351
השפעת שינוי בעלויות ההקמה למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר	93,015	103,008	113,000	122,992	132,985

6.6.8.8. <u>מימון ספציפי</u>

ביום 26 בדצמבר 2023 התקשרה החברה בהסכם ליווי בקשר עם הפרויקט, כמפורט להלן:

פרויקט AQUA PARK, שכונת לכיש, מתחם ב' (מתחם מספר 58098, מגרשים 19,20), אשדוד (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי בפרויקט 100%, באלפי ש"ח)			
יתרות בדוח על המצב הכספי (במטבע הפעילות)	**31.12.2024**	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	140,200
		מוצג כהלוואות לזמן ארוך:	---
	31.12.2023	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	217,118
		מוצג כהלוואות לזמן ארוך:	---
מוסד מלווה:			בנק ממן ("**המלווה**")
תאריך אישור הלוואה ותאריך נטילת הלוואה:			26.12.2023
סה"כ מסגרת (מטבע הפעילות):			הרכב מסגרות האשראי שיעמיד המלווה: 1. מסגרת אשראי כספי של כ-214 מיליון ש"ח לצורך מימון מחדש חלק מהלוואת רכישת הקרקע ("**מסגרת הקרקע**"); 2. מסגרת אשראי של כ-155.8 מיליון ש"ח לצורך מימון חלק מעלויות הקמת הפרויקט ("**מסגרת הבניה**"). 3. מסגרת ערבויות חוק מכר עד לסך של כ-765.7 מיליון ש"ח ("**מסגרת ערבויות חוק מכר**"). 4. הלוואת השלמת הון עצמי בסך של עד כ-18.6 מיליון ש"ח ("**הלוואת השלמת הון עצמי**"). במהלך חודש ינואר 2025 פרעה החברה את ההלוואה 5. מסגרת ערבויות אחרות בסך של עד כ-6.81 מיליון ש"ח. סך המסגרות המקסימלי לפרויקט לא יעלה על כ-765.7 מיליון ש"ח.
מתוכה, יתרת הלוואה שטרם נוצלה:			229,930 אלפי ש"ח
מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית [ניתן לציין טווח]:			טווח ריבית מסגרת הקרקע והבניה: P + 0.8%-1%.

פרויקט AQUA PARK, שכונת לכיש, מתחם ב' (מתחם מספר 58098, מגרשים 19,20), אשדוד (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי בפרויקט 100%, באלפי ש"ח)	
	טווח ריבית הלוואת השלמת הון עצמי: P + 3%-4%. עמלת ניהול פרויקט: 940 אלפי ש"ח. טווח עמלת ערבויות חוק מכר: 0.6%-0.8%
מועדי פירעון קרן וריבית:	מועד פרעון סופי כלל המסגרות - 30.6.2027. מועדי פירעון ריבית – רבעוני
תניות פיננסיות מרכזיות:	---
תניות מרכזיות אחרות [לרבות: קצב מכירות וכדומה]:	העמדת מסגרת הבניה הייתה כפופה לעמידה בתנאים מוקדמים אשר התקיימו במלואם. התחייבויות עיקריות: קבלת היתר בנייה לא יאוחר מיום 28 בפברואר 2024 (התקבל בתחילת חודש מרץ 2024); התחלת ביצוע הפרויקט לא יאוחר מיום 31.12.2023 והשלמתו לא יאוחר מיום 30.6.2027 (בכפוף לארכות לפי שק"ד הבנק ובהתאם לתנאים הקבועים בהסכם); עמידה בלוחות זמנים להקמה, בתקציב הפרויקט, מחירים וקצב מכירות של יח"ד על פי דוח אפס; השקעת הון עצמי בהיקף הקבוע בהסכם; ביצוע מכירה מוקדמת כמפורט לעיל, בשווי, היקף ומועד הקובע בהסכם. עילות עיקריות להעמדה לפירעון מיידי: אי התחלה בביצוע הפרויקט במועד או הפסקת ביצוע למעל 45 ימים; חריגה מלוחות הזמנים להשלמת הבנייה, קצב מכירות, שווי מכירות או תקציב הקבועים בהסכם; ביטול היתר או אישור בקשר עם הפרויקט; מימוש ערבות שהוצאה על ידי הבנק; העברת זכויות בפרויקט ללא הסכמת הבנק; הוצאת צווים, הטלת עיקולים, מינוי בעלי תפקיד או פתיחת הליכי חדלות פרעון (לרבות ניהול מו"מ עם נושים), כנגד החברה ו/או הערבים, בכפוף להוראות ההסכם; שינוי לרעה במצב פיננסי של החברה ו/או ערבים; הערת עסק חי בדוחות החברה; אירע אירוע אשר מזכה מוסד פיננסי, בעל אג"ח או נושה מהותי אחר להעמיד לפרעון מיידי חוב של החברה כלפיו; שינוי החזקות או שליטה; ביצוע שינוי מבנה. לא יחול שינוי בשליטה (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968) בחברה או בהחזקות בעלי השליטה בחברה, למעט בשל הנפקת מניות בבורסה באופן שבו בעלי השליטה ימשיכו להחזיק 80% לפחות מהון החברה, ללא הסכמת הבנק ("**שינוי החזקות או שליטה**"). בענין זה יצוין כי נחתם ביום 18 בפברואר 2025 נספח להסכם המימון לפיו הנפקת מניות החברה היו באישור ובידיעת הבנק וכי עד למועד פירעון האשראי על פי ההסכם וקיום כל חובות החברה על פיו לא יחול שינוי שליטה כהגדרת המונח לעיל.
ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום שנת הדיווח:	לא.
האם מסוג non-recourse [כן/לא]:	לא.
תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים:	שחרור עודפים טעון את הסכמת הבנק מראש ובכתב.
בטחונות:	כמפורט בטבלה למטה. בנוסף, הועמדו ערבויות ללא הגבלה בסכום של ה"ה אלון ויורם עמרם, בעלי השליטה בחברה.

6.6.8.9. להלן פרטים אודות הלוואת מזנין:

כאמור לעיל, כחלק מהתקשרות עם המלווה בהסכם ליווי לפרויקט, העמיד המלווה הלוואת השלמת הון עצמי.

6.6.8.10. שעבודים ומגבלות על הקרקע

סוג		**פירוט**	**הסכום המובטח ליום 31.12.2024**
שעבודים	**דרגה ראשונה**	שעבוד זכויות החכירה במקרקעין והתחייבות לרישום משכנתא לטובת המלווה. שעבוד בדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על כל הזכויות בפרויקט לרבות זכות לקבלת כספים מרוכשים, הסכמי קבלן, זכות לקבלת כספים מרשויות המס ולרבות קיזוז הפסדים בחשבונות הפרויקט, חוזה ביצוע תשתיות, חוזה בניה ופוליסות ביטוח.	140 מיליון ש"ח
אחר (הערות אזהרה וכיו"ב)		---	---

6.6.8.11. רווח גולמי צפוי והתאמה לעודפים (באלפי ש"ח)

פרויקט AQUA PARK_שכונת לכיש, מתחם ב' (מתחם מספר 58098, מגרשים 19,20), אשדוד (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי בפרויקט 100%)	
רווח גולמי צפוי	138,200
הפרשי מדידה בין רווח גולמי חשבונאי לבין רווח הכלכלי הצפוי של הפרויקט (הכנסות/הוצאות שאינן מוכרות בעלות מכר כדוגמת עלויות מימון, שיווק ומכירות)	(45,398)
רווח כלכלי צפוי מהפרויקט	92,802
הון עצמי שהושקע עד למועד הדוח	97,559
הון עצמי שטרם הושקע עד למועד הדוח	---
סה"כ עודפים צפויים למשיכה 100% לפני התאמות שלהלן	190,361
התאמות אחרות לעודפים	---
סה"כ עודפים צפויים למשיכה (100%)	190,361
סכומים שנמשכו עד למועד הדוח	---
סה"כ עודפים צפויים למשיכה למועד הדוח (100%)	190,361
חלק החברה בעודפים הצפויים למשיכה	190,361
מועד צפוי למשיכת עודפים (רבעון)	02/2027
תנאים מתלים למשיכת עודפים	ככל משיכת עודפים הינם בסיום הפרויקט ולאחר פירעון מלוא ההתחייבויות לבנק המלווה. משיכת עודפים לפני סיום הפרויקט מותנית בהסכמת הגורם הממן.

6.6.9. פרויקט AQUA PARK, שכונת לכיש, מתחם ג' (מתחם מספר 58099 מגרש 16), אשדוד (תכנית 'מחיר מופחת') - פרויקט בביצוע

6.6.9.1. הצגת הפרויקט

פרויקט AQUA PARK, שכונת לכיש, מתחם ג' (מתחם מספר 58099 מגרש מספר 16) אשדוד (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי בפרויקט 100%)	**פירוט ליום 31.12.2024**
שם הפרויקט:	פרויקט **AQUA PARK** לכיש, מתחם ג' (58099), אשדוד
מיקום הפרויקט:	פארק לכיש, אשדוד. גוש: 2077 חלקה: 245 מגרש: 16
תיאור קצר של הפרויקט:	פרויקט להקמת 6 בניינים הכוללים 370 יח"ד, מתוכן 158 במסלול מחיר מופחת ו-212 בשוק חופשי, וכן שטחי מסחר בשטח כולל 3,400 מ"ר.
חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט:	100%
מבנה האחזקה בפרויקט (תיאור אחזקה דרך חברות בנות וכדומה):	החברה מחזיקה ישירות בזכויות החכירה בפרויקט.
ציון שמות השותפים לפרויקט (במקרה בו השותפים מהווים צד קשור או מחזיקים למעלה מ-25% מן הזכויות בנכס):	ל.ר.
שיטת הצגה בדוחות הכספיים (איחוד/איחוד יחסי/ אקוויטי):	איחוד.
מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט:	6 בדצמבר 2021.
שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט:	כ-8,347 מ"ר.
מועד התחלת שיווק בפרויקט בפועל:	רבעון ראשון 2024.
מועד סיום שיווק צפוי:	ביחס ליח"ד משתכן - השיווק הסתיים. ביחס ליח"ד שוק חופשי - רבעון רביעי 2026.
מועד סיום עבודות הקמה [מתוכנן]:	רבעון שני 2027.
מועד התחלת עבודות הקמה [בפועל]:	רבעון שלישי 2023.
הסכמים עם קבלני ביצוע:	הפרויקט מבוצע על ידי חברה עמרם אברהם ביצועים בע"מ, חברה בת המוחזקת 100% על ידי החברה.
פירוט זכויות משפטיות בקרקע (בעלות, חכירה וכדומה):	זכויות חכירה.
הסכמים מיוחדים הנוגעים לפרויקט (קומבינציה / פינוי בינוי / אחר):	בהתאם להצעת החברה הזוכה במכרז, מחיר המכירה למ"ר בנוי לדירות במסלול 'מחיר מופחת' ב הינו סך של 11,600 ש"ח צמוד למדד המחירים לצרכן. החברה התקשרה ביום 6 בדצמבר 2021 בהסכם חכירה של המקרקעין הכפוף לתנאים הכלליים של תכנית 'מחיר מופחת', כמפורט בסעיף 6.6.1.1 לעיל,

פרויקט AQUA PARK, שכונת לכיש, מתחם ג' (מתחם מספר 58099 מגרש מספר 16) אשדוד (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי בפרויקט 100%)	**פירוט ליום 31.12.2024**
	לרבות השלמת הבנייה מועד השלמת הבניה המוארך הינו עד לחודש אפריל 2027.
קיומן של חשיפות מהותיות של התאגיד המדווח לפרויקט:	---
האם נאמד שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת?	---
דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט:	---
נושאים מיוחדים (חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע וכיו"ב):	---

6.6.9.2. מצב תכנוני של הפרויקט

פרויקט AQUA PARK, שכונת לכיש, מתחם ג' (מתחם מספר 58099, מגרש 16), אשדוד מצב תכנוני של הפרויקט (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי בפרויקט 100%)			
מצב תכנוני קיים			
סוג מלאי	**סה"כ שטחים**	**סה"כ יח"ד**	**הערות**
יחידות דיור	45,666	370	
שטחי מסחר	3,615	---	
שטחי משרדים	---	---	
זכויות בנייה לא מנוצלות	---	---	

6.6.9.3. עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט (אלפי ש"ח)

פרויקט AQUA PARK שכונת לכיש, מתחם ג' (מתחם מספר 58099, מגרש 16), אשדוד (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי בפרויקט 100%)		**שנת 2024**	**שנת 2023**
עלויות שהושקעו	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	221,855	221,855
	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות	55,135	55,135
	עלויות מצטברות בגין בניה ואחרות	109,178	23,911
	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)	23,422	23,422
	סה"כ עלות מצטברת	409,590	324,323
	סה"כ עלות מצטברת בספרים	409,590	324,323
עלויות שיושקעו	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו	---	---
	עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	---	---
	עלויות בגין בניה ואחרות שטרם הושקעו (אומדן)	204,550	276,731
	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	---	892
	סה"כ עלות שנותרה להשלמה	204,550	277,623
	שיעור השלמה [הנדסי/כספי] לא כולל קרקע	35%	8%

6.6.9.4. שיווק הפרויקט[107]

פרויקט AQUA PARK שכונת לכיש, מתחם ג' (מתחם מספר 58099, מגרש 16), אשדוד (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי בפרויקט 100%)		**שנת 2024**					**שנת 2023**
		כל התקופה	**רבעון 4**	**רבעון 3**	**רבעון 2**	**רבעון 1**	
חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת	יחידות דיור (#)	41	11	10	14	6	240
	יחידות דיור (מ"ר)	3,775	1,014	943	1,319	499	21,735
	שטחי מסחר (מ"ר)	---	---	---	---	---	---
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים	יחידות דיור (שוק חופשי)	23.3	23.1	22.9	23.7	23.1	19.8

[107] המחיר למ"ר בדירות "מחיר למשתכן" בהתאם לחוזה עם רמ"י הינו 11.6 אלפי ש"ח (מחיר זכיה משוקלל נומינלי). המחיר למ"ר האמור צמוד למדד תשומות הבניה החל ממועד קבלת היתר בניה בכל מתחם ומתחם.

פרויקט AQUA PARK שכונת לכיש, מתחם ג' (מתחם מספר 58099, מגרש 16), אשדוד (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי בפרויקט 100%)			שנת 2024				שנת 2023
			כל התקופה	רבעון 4	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1	
שנחתמו בתקופה השוטפת (באלפי ש"ח)	יחידות דיור מחיר מופחת		12.7	---	---	12.6	12.8	12.8
	שטחי מסחר		---	---	---	---	---	---
חוזים מצטברים עד לסוף התקופה	יחידות דיור (#)		281	281	270	260	246	240
	יחידות דיור (מ"ר)		25,510	25,510	24,497	23,554	22,235	21,735
	שטחי מסחר (מ"ר)		---	---	---	---	---	---
מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה (באלפי ש"ח)	יחידות דיור - שוק חופשי		20.8	20.8	20.6	20.3	20	19.8
	יחידות דיור מחיר מופחת		12.8	12.8	12.8	12.8	12.8	12.8
	שטחי מסחר		---	---	---	---	---	---
שיעור השיווק של הפרויקט	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח)	שוק חופשי	574,700	574,700	577,430	575,600	565,090	567,215
		מחיר מופחת	166,700	166,700	166,220	165,645	166,135	164,285
	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח)	שוק חופשי	263,380	263,380	239,710	216,690	186,986	178,625
		מחיר מופחת	166,700	166,700	166,220	165,645	164,109	162,333
	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	שוק חופשי	46%	46%	42%	38%	33%	31%
		מחיר מופחת	100%	100%	100%	100%	99%	99%
שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים:	יחידות דיור (#)		89	89	100	110	124	130
	יחידות דיור (מ"ר)		8,818	8,818	9,831	10,774	12,093	12,593
	שטחי מסחר (מ"ר)		3,560	3,560	3,560	3,560	3,560	3,560
סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי			172,000	172,000	174,000	175,700	181,300	175,400

מספר החוזים שנחתמו מיום 1 בינואר 2025 ועד למועד פרסום הדוח (כמות/מ"ר)	**יח"ד (#)**	3
	שטחי מסחר (מ"ר)	1,789
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מיום 1 בינואר 2025 ועד למועד פרסום הדוח (באלפי ש"ח)	**יח"ד**	23.9
	שטחי מסחר	24.7
כמות יח"ד שנותרו לשיווק במסלול מחיר מופחת		---
כמות יח"ד שנותרו לשיווק במסלול שוק חופשי		89

6.6.9.5. הכרה בהכנסה מחוזי מכירה מחייבים בפרויקט ומקדמות שצפויות להתקבל מהפרויקט (באלפי ש"ח)

פרויקט AQUA PARK (לכיש), מתחם ג', אשדוד (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי בפרויקט 100%)		סה"כ צפי הכנסות שהוכרו / שיוכרו בגין חוזים חתומים	סה"כ מקדמות שנתקבלו / שצפויות להתקבל בגין חוזים חתומים
הכנסה שהוכרה		145,290	232,380
שנת 2025	רבעון 1	32,300	18,000
	רבעון 2	32,300	400
	רבעון 3	32,300	17,500
	רבעון 4	32,300	900
שנת 2026		155,590	160,900
שנת 2027		---	---
שנת 2028		---	---
שנת 2029 ואילך		---	---
סה"כ		**430,080**	**430,080**

אזהרה בדבר מידע צופה פני עתיד: המידע בטבלה שלעיל בדבר ההכנסות שיוכרו בגין חוזים חתומים ובדבר מקדמות שצפויות להתקבל, הינו מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, הכולל, בין השאר, תחזיות, מטרות, הערכות ואומדנים עתידיים אשר התממשותם אינה ודאית ואינה בשליטת החברה, ואשר מבוסס על התחשיבים הכלכליים שערכה החברה, בהתחשב ב: (א) קצב הבניה החזוי בהתבסס על ניסיון החברה; (ב) ההנחה כי כלל רוכשי היחידות יעמדו בהתחייבויותיהם כלפי החברה. תחזיות החברה עשויות שלא להתממש במידה וקצב הבניה יהיה איטי מהמצופה (בין היתר בשל פגיעה בזמינות חומרי הגלם ו/או כוח האדם ו/או בכל גורם נוסף שיגרום לעיכוב בבנית הפרויקט) ו/או יחול שינוי לרעה בקצב שיווק הדירות בפרויקט ו/או בשל העובדה שרוכשי היחידות בפרויקט לא יעמדו בהתחייבויותיהם כלפי החברה.

6.6.9.6. רווחיות גולמית (באלפי ש"ח)

יוער כי הנתונים המפורטים להלן הינם בהתאם לתוכנית העסקית של החברה ולמכירות בפועל ולא בהתאם לדוח השמאי בפרויקט. לפרטים אודות הנתונים בהתאם לדוח השמאי ראה להלן.

פרויקט AQUA PARK (לכיש), מתחם ג', אשדוד (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי בפרויקט 100%)			
		שנת 2024	**שנת 2023**
הכנסות צפויות בגין הפרויקט		741,400	731,498
עלויות פרויקט צפויות		614,140	601,946
רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט		127,260	129,552
מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר רו"ה		20,700	4,214
מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה		106,560	125,338
שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)		17%	19%
מחיר ממוצע למ"ר (בש"ח) לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר	מגורים - מחיר למשתכן	12.9	12.7
	מגורים - שוק חופשי	23.2	22.2
	מסחר	22	26

המידע בנוגע להכנסות הצפויות, לעלויות הצפויות, לרווח הגולמי הצפוי (המשמש בסיס גם לטבלת ניתוח הרגישות המפורטת להלן) ולשיעור הרווח הגולמי הצפוי מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך. מידע כאמור כולל, בין השאר, תחזיות, מטרות, הערכות ואומדנים עתידיים אשר התממשותם אינה ודאית ואינה בשליטת החברה. מידע צופה פני עתיד מבוסס על הערכות הנהלת החברה, שהינן נכונות למועד הדוח, המתבססות, בין היתר, על הערכות ותוכניות של החברה אשר עשויות שלא להתקיים או להתקיים באופן שונה מתכנוני החברה, לרבות במידה ויתקיים אחד או יותר מהגורמים המפורטים להלן: (1) יחול שינוי לרעה בביקושים לדירות או במצב המשק ו/או במצב שוק הנדל"ן בכלל ובאזור בו ממוקם הפרויקט בפרט, באופן שיביא להורדת מחירי המכירה בפרויקט; (2) יחולו שינויים בעלויות צפויות של הבניה ו/או במחירי חומרי הגלם ו/או בזמינותם ו/או במחירי תשומות הבניה ו/או בזמינות כוח אדם; (3) תחול סטיה מהיקף הפרויקט הצפוי אשר עלולה לנבוע, מלבד כתוצאה מהתייקרות עלויות הבניה, גם ממיסים ו/או היטלים שיוטלו; (4) אי עמידת הקבלנים המבצעים ו/או רוכשי היחידות בפרויקט בהתחייבויותיהם על פי ההסכמים שנחתמו ו/או ייחתמו.

6.6.9.7. ניתוחי רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר

פרויקט AQUA PARK, שכונת לכיש, מתחם ג' (מתחם מספר 58099, מגרש 16), אשדוד (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי בפרויקט 100%)					
ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר (באלפי ש"ח)					
	השפעת עליה של 10%	**השפעת עליה של 5%**	**סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר**	**השפעת ירידה של 5%**	**השפעת ירידה של 10%**
השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים, למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר	137,692	122,126	106,560	90,994	75,428
השפעת שינוי בעלויות ההקמה למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר	87,268	96,914	106,560	116,206	125,852

6.6.9.8. מימון ספציפי

ביום 2 בנובמבר 2023 התקשרה החברה בהסכם ליווי לפרויקט, כמפורט להלן:

פרויקט AQUA PARK, שכונת לכיש, מתחם ג' (מתחם מספר 58099 מגרש 16), אשדוד (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי בפרויקט 100%, באלפי ש"ח)			
יתרות בדוח על המצב הכספי (במטבע הפעילות)	**31.12.2024**	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	114,480
		מוצג כהלוואות לזמן ארוך:	---
	31.12.2023	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	168,112
		מוצג כהלוואות לזמן ארוך:	---
מוסד מלווה:			בנק ממן ("**המלווה**")
תאריך אישור הלוואה ותאריך נטילת הלוואה:			2.11.2023
סה"כ מסגרת (מטבע הפעילות):			להלן הרכב מסגרות האשראי שיעמיד המלווה: 1. מסגרת אשראי של כ-240.5 מיליון ש"ח לצורך מימון מחדש להלוואת רכישת הקרקע ("**מסגרת הקרקע**"); 2. מסגרת אשראי של כ-59.5 מיליון ש"ח לצורך מימון חלק מעלויות הקמת הפרויקט ("**מסגרת הבניה**"). מסגרת הקרקע ומסגרת הבנייה (ביחד: "מסגרת האשראי הפיננסי") לא יעלו על 300 מיליון ש"ח. 3. מסגרת ערבויות חוק מכר עד לסך של כ-441 מיליון ש"ח ("**מסגרת ערבויות חוק מכר**"). 4. מסגרת ערבויות אחרות - עד כ-6.6 מיליון ש"ח. סך המסגרות המקסימלי לפרויקט לא יעלה על 741 מיליון ש"ח.
מתוכה, יתרת הלוואה שטרם נוצלה:			185,520 אלפי ש"ח
מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית [ניתן לציין טווח]:			טווח ריבית מסגרת הקרקע והבניה - P+0.8%-1.1%. עמלת התקשרות בסך 891 אלפי ש"ח. טווח עמלת ערבויות חוק מכר - 0.6%-0.8% טווח עמלת הקצאת אשראי - 0.15%-0.25% על היתרה הבלתי מנוצלת של מסגרת המימון הכולל.
מועדי פירעון קרן וריבית:			מועד פרעון סופי - 30.6.2027. ריבית נפרעת מדי רבעון
תניות פיננסיות מרכזיות:			לא תבוצע חלוקת דיבידנדים על ידי החברה, אלא בכפוף לתנאים הבאים - לא ירד יחס הון עצמי למאזן מתחת לשיעור של 16%, סכום החלוקה לא יעלה על 40% מהעודפים של החברה, ככל שהחברה תתחייב ביחס פיננסי מחמיר יותר כלפי מלווים אחרים, המלווה יהיה רשאי לדרוש על פי שיקול דעתו להחיל יחס פיננסי מחמיר זה כתנאי למשיכת דיבידנדים והחזר הלוואות בעלים. לפרטים נוספים ראה ביאור 14ג'(2) לדוחות הכספיים.
תניות מרכזיות אחרות [לרבות: קצב מכירות וכדומה]:			לא יחול שינוי בשליטה (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968) בחברה או בהחזקות בעלי השליטה בחברה, למעט בשל הנפקת מניות בבורסה, ללא הסכמת הבנק. בהסכם עם המלווה נקבעו תנאים מוקדמים להעמדת המימון אשר התקיימו במלואם. עילות עיקריות להעמדה לפירעון מיידי: אי המצאת אישור רמ"י להארכת מועד השלמת הבנייה על פי הסכם החכירה עם רמ"י עד ליום 28.8.2025; הפסקת הבנייה למשך יותר מ-60 ימים; חריגה מלוחות הזמנים להשלמת הבנייה, קצב מכירות או תקציב הקבועים בהסכם להשלמת הבנייה; פתיחת הליכי עיקול, פירוק, כינוס או פשרה; שינוי שליטה או בשיעור החזקות בעלי השליטה בחברה, למעט שינוי בשל הנפקת מניות בבורסה; ניהול עסקי החברה באופן העלול להשפיע לרעה על ביצוע הפרויקט או קיום התחייבות הסכם המימון; ביטול חוזה החכירה; דיספוזיציה בזכויות בפרויקט; הפרת התחייבויות הסכם המימון כמפורט

פרויקט AQUA PARK, שכונת לכיש, מתחם ג' (מתחם מספר 58099 מגרש 16), אשדוד (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי בפרויקט 100%, באלפי ש"ח)	
	לעיל. יובהר כי זכות להעמדה לפרעון מיידי תחול גם בקרות עילות הפרה ביחס לבעלי השליטה בחברה.
ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום שנת הדיווח:	לא.
האם מסוג non-recourse [כן/לא]:	לא.
תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים:	עודפים ימשכו מחשבון הליווי, כולם או מקצתם, בכפוף לקבל הסכמת הבנק המלווה מראש ובכתב.
בטחונות:	בעלי השליטה בחברה מסרו ערבויות ללא הגבלה בסכום. לעניין שעבודים ראה להלן. הבטוחות והערובות המפורטות לעיל ולהלן תשמשנה הן להבטחת חובותיה והתחייבויותיה של החברה כלפי המלווה בק"ע הסכם המימון והן להבטחת חובות והתחייבויות אחרים של החברה כלפי המלווה מכל סוג שהוא, והכל, ללא הגבלה בסכום ובלבד שהבטוחות יבטיחו בראש וראשונה את המימון נשוא הסכם המימון דנן והכל בכפוף להסכמה שהתקבלה מהבנק בקשר עם שעבוד העודפים למחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') של החברה כמפורט בסעיף 6.6.9.11 להלן.

6.6.9.9. שעבודים ומגבלות על הקרקע

סוג		פירוט	הסכום המובטח ליום 31.12.2024
שעבודים	**דרגה ראשונה**	שעבוד זכויות החכירה במקרקעין והתחייבות לרישום משכנתא לטובת המלווה. שעבוד בדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על כל הזכויות בפרויקט לרבות זכות לקבלת כספים מרוכשים, הסכמי קבלן, זכות לקבלת כספים מרשויות המס ולרבות קיזוז הפסדים בחשבונות הפרויקט, חוזה ביצוע תשתיות, חוזה בניה ופוליסות ביטוח.	115 מיליון ש"ח
	דרגה ראשונה	להבטחת התחייבויות החברה למחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') של החברה, הועמד, בין היתר, שעבוד יחיד קבוע וכן המחאה על דרך שעבוד יחיד וקבוע, ראשונים בדרגה וללא הגבלה בסכום, על כל זכויות החברה לקבלת העודפים בקשר עם פרויקט אקווה פארק (לכיש) מתחם ג' באשדוד שישוחררו לחברה, ככל שישוחררו לה, על-ידי התאגיד שילווה את הפרויקט.	105 מיליון ש"ח
אחר (הערות אזהרה וכיו"ב)		---	---

6.6.9.10. רווח גולמי צפוי והתאמה לעודפים (באלפי ש"ח)

פרויקט AQUA PARK (לכיש), מתחם ג', אשדוד (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי 100%)	
רווח גולמי צפוי	127,260
הפרשי מדידה בין רווח גולמי חשבונאי לבין רווח הכלכלי הצפוי של הפרויקט (הכנסות/הוצאות שאינן מוכרות בעלות מכר כדוגמת עלויות מימון, שיווק ומכירות)	(28,644)
רווח כלכלי צפוי מהפרויקט (*) (**)	98,616
הון עצמי שהושקע עד למועד הדוח (*)	63,725
הון עצמי שטרם הושקע עד למועד הדוח	---
סה"כ עודפים צפויים למשיכה 100% לפני התאמות שלהלן	162,341
התאמות אחרות לעודפים	---
סה"כ עודפים צפויים למשיכה (100%)	**162,341**
סכומים שנמשכו עד למועד הדוח	---
סה"כ עודפים צפויים למשיכה למועד הדוח (100%)	**162,341**
חלק החברה בעודפים הצפויים למשיכה	162,341
מועד צפוי למשיכת עודפים (רבעון)	04/2026
הסבר להתאמות	מאחר והעודפים בפרויקט משועבדים לטובת מחזיקי אג"ח סדרה ב', הם מוצגים בהתאם לרווח המוצג בדוח השמאי המלווה של הבנק, ללא התחשבות בעדכוני מחירונים, רווח קבלני, הוצאות מימון שאינן מוכרות וכדומה.
תנאים מתלים למשיכת עודפים	ככלל משיכת עודפים הינה בסיום הפרויקט לאחר פירעון ההתחייבות כלפי הבנק המממן של הפרויקט. משיכת עודפים לפני מועד סיום הפרויקט מותנית בהסכמת הבנק המלווה ומחזיקי האג"ח.

(*) הנתונים הינם בהתאם לדוח הליווי לחודש דצמבר 2024.

(**) המחיר עליו התבסס השמאי באומדן ההכנסות הצפויות הינו כ-23 אלפי ש"ח למ"ר מגורים (שוק חופשי). כ-12.8 אלפי ש"ח למ"ר מגורים (מחיר למשתכן - מחיר זכיה נומינלי אשר יוצמד למדד תשומות הבניה ממועד קבלת היתר בניה). המחיר למ"ר משקף את שטח הדירות שחושב לפי חוק המכר. כ-22 אלפי ש"ח למ"ר בשטחי מסחר.

6.6.9.11. פרטים נוספים אודות העודפים בפרויקט בהתאם לעמדה משפטית מספר 29-103 של רשות ניירות ערך

פרויקט AQUA PARK, שכונת לכיש), מתחם ג' (מתחם מספר 58099, מגרש 16), אשדוד (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי 100%)	
העודפים הצפויים בפרויקט בהתאם לדוח אפס עדכני[108]	162 מליוני ש"ח
עלויות ותקבולים שהתהוו בהתאם לדוח אפס עדכני	כמפורט בטבלאות לעיל
עלויות ותקבולים צפויים בהתאם לדוח אפס עדכני	כמפורט בטבלאות לעיל
שיעור רווחיות של הפרויקט בהתאם לדוח אפס עדכני	13.3%
המועדים הצפויים לקבלת תשלומים מהפרויקט, מחשבון העודפים, ומקדמות שהתקבלו	במועד סיום עבודות ההקמה ומסירת יח"ד כמפורט בטבלה לעיל, או בשלב מוקדם יותר בהתאם להחלטת הבנק המלווה.
מועדי תשלום קרן וריבית של תעודות ההתחייבות	ראה סעיף 1 לנספח א' לדוח הדירקטוריון המצורף כחלק ב' של דוח זה להלן.
המנגנון שנקבע מול הבנק באשר ליכולת החברה לשחרר כספים מחשבון הליווי ולהעבירם לחשבון העודפים	הוראה בלתי חוזרת מהחברה להעברת כספים מחשבון הליווי לחשבון העודפים.
קיומה/היעדרה של התחייבות של התאגיד כלפי המחזיקים להעביר כספים מחשבון הליווי לחשבון העודפים כשניתן לשחררם בהתאם למנגנון שנקבע מול התאגיד המלווה (כאמור לעיל) וכן התייחסות לקיומו/היעדרו של שעבוד על זכויות החברה לכספים מחשבון הליווי שניתן לשחררם לחשבון העודפים בהתאם למנגנון האמור	התאגיד המלווה התחייב כי עודפים שינבעו מהפרויקט (ככל שינבעו), מיד עם שחרורם על-ידי התאגיד המלווה (וככל שינבעו לאחר שייסגרו חשבונות הליווי) יועברו על-ידי החברה (מיד לאחר שינבעו), וזאת עד לכיסוי הערך ההתחייבותי המלא של אגרות החוב כפי שיהיה בכל עת. לפרטים נוספים ראה נספח 7 (נספח שעבודים) לשטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ב') של החברה.
יכולת החברה לשחרר כספים מחשבון העודפים ועודפים מחשבון הליווי, שלא לטובת המחזיקים	אין.
אפשרות השתת עלויות נוספות על הפרויקט בידי החברה, בעל השליטה או מי שיש להם עניין אישי בו לאחר מועד ההנפקה	לא קיים. הפרויקט ילווה במתכונת ליווי סגור והעלויות הינן בהתאם לתקציב כפי שיופיע בדוח המפקח.
פירוט התנאים המהותיים של הסכם המימון של הפרויקט ובכלל זה תיאור הזכויות של הבנק המלווה (או גורם ממן אחר) לשחרר, לקזז או לעכב כספים מתוך חשבון הליווי, מתוך חשבון העודפים ומתוך חשבונות אחרים של התאגיד הקשורים להנפקת תעודות ההתחייבות ומנוהלים בבנק המלווה. ככל שמוקנית לבנק המלווה זכות כזו למי מהחשבונות כאמור, יינתן גם היקף החובות כלפי הבנק המלווה סמוך למועד ההנפקה ובכל דוח תקופתי, וקיומן או היעדרן של מגבלות על היקף החובות שרשאי התאגיד ליטול מן הבנק המלווה.	כמפורט לעיל. יצוין כי במסגרת מסמכים שנחתמו בין הבנק לחברה והנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') לצורך רישום שעבוד העודפים לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב'), הבנק וויתר על כל זכות שעבוד ו/או קיזוז ו/או עכבון על כל יתרות זכות שתהיינה קיימות בחשבון, וזאת בגין כל חוב והתחייבות שאינם נובעים מניהול החשבון, וכן נקבע כי כל עוד לא נפרעו חובות החברה כלפי מחזיקי אג"ח (סדרה ב'), כל זכויות הקיזוז ו/או העיכבון הקיימות לבנק בחשבון הפרויקט תעמודנה לו רק לגבי חובות החברה בקשר עם הפרויקט, לרבות חובות והתחייבויות המתנהלים בחשבון הפרויקט, כולל התחייבויות מותנות, ולא תחולנה ביחס לחובות ו/או התחייבויות אחרות של החברה (לרבות ביחס לפרויקטים אחרים שלה) ו/או ביחס לחובות או התחייבויות של צד ג' כלשהו כלפי הבנק ("**חובות אחרים**"), וכל עוד לא נפרעו חובות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב'), הבנק לא יבצע קיזוזים ו/או חיובים ו/או העברות בין כספים וזכויות בחשבון הפרויקט לבין חובות והתחייבויות בחשבונות אחרים של החברה אשר אינם בקשר עם הפרויקט ו/או חשבונות של צד ג' כלשהו. בנוסף, תמורות מימוש השעבודים (ככל שימומשו) ישמשו תחילה לסילוק חובות החברה לבנק בקשר עם הפרויקט, לרבות החובות המתנהלים בחשבון הפרויקט, ולאחר מכן הבנק לא יהיה זכאי לפרוע חובות אחרים (כהגדרתם לעיל) ממימוש השעבודים, אלא רק לאחר שייפרעו כל חובות והתחייבויות החברה כלפי הנאמן ומחזיקי אגרות החוב (סדרה ב').
יתרת הכספים המשועבדים לטובת מחזיקי תעודות ההתחייבות בחשבון העודפים	162,341 אלפי ש"ח

[108] עודפי הפרויקט כוללים הון עצמי נדרש בהתאם להסכם הליווי בסך של כ-63,707 אלפי ש"ח (אשר נכון ליום 31 בדצמבר 2024 הושקעו כ-63,707 אלפי ש"ח), בתוספת הרווח על פי דוח אפס של השמאי המלווה את הפרויקט בסך של 98,634 אלפי ש"ח.

6.6.10. **פרויקט THE ESTHER, קולנוע אסתר, נתניה – פרויקט בביצוע**

6.6.10.1. הצגת הפרויקט

(נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי בפרויקט 66.6%)	**פירוט ליום 31.12.2024**
שם הפרויקט:	THE ESTHER, קולנוע אסתר, נתניה
מיקום הפרויקט:	עיר: רח' דוד המלך 1, נתניה גוש: 8270 חלקה: 56 מגרש: 1
תיאור קצר של הפרויקט:	פרויקט להקמת בניין בן 27 קומות, הכולל 58 יח"ד למגורים, 150 חדרי מלון, 250 מ"ר עיקרי ו- 90 מ"ר שירות שטחי מסחר וארבע קומות חניון תת קרקעי.
חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט:	66.6%
מבנה האחזקה בפרויקט (תיאור אחזקה דרך חברות בנות וכדומה):	הזכויות בפרויקט מוחזקות על ידי חברת עמרם אברהם יזמות ובניה בע"מ (להלן: "**חברת הפרויקט**"), אשר 66.6% מהונה מוחזק על ידי החברה (כמפורט בסעיף 6.6.1.14 לעיל).
ציון שמות השותפים לפרויקט (במקרה בו השותפים מהווים צד קשור או מחזיקים למעלה מ-25% מן הזכויות בנכס):	חברת מ.ש.א נכסים בע"מ, המוחזקת במלואה (100%), למיטב ידיעת החברה, ע"י מר אורן חסאן, מחזיקה בשיעור של כ-33.4% בחברת עמרם אברהם יזמות ובניה בע"מ. לפרטים אודות מערכת היחסים בין בעלי המניות בעמרם יזמות ובניה ראה סעיף 6.6.1.14 לעיל.
שיטת הצגה בדוחות הכספיים (איחוד/איחוד יחסי/ אקוויטי):	אקוויטי.
מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט:	12 בינואר 2021.
שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט:	כ - 2,252 מ"ר.
מועד התחלת שיווק בפרויקט (מתוכנן):	רבעון שני 2025.
מועד סיום שיווק צפוי:	רבעון שני 2028.
מועד סיום עבודות הקמה (מתוכנן):	רבעון שני 2028.
מועד התחלת עבודות הקמה (בפועל):	היתר חפירה ודיפון התקבל במהלך חודש יוני 2023 ועבודות אלו החלו, היתר בניה מלא צפוי להתקבל במהלך רבעון שני לשנת 2025.
הסכמים עם קבלני ביצוע:	הפרויקט מבוצע על ידי חברה עמרם אברהם ביצועים בע"מ, חברה בת המוחזקת 100% על ידי החברה.
פירוט זכויות משפטיות בקרקע (בעלות, חכירה וכדומה):	בעלות.
הסכמים מיוחדים הנוגעים לפרויקט (קומבינציה / פינוי בינוי / אחר):	יוער, כי בהתייחס לזכויות המלון הקיימות בפרויקט (150 חדרי מלון) (להלן: "**המלון**"), חברת הפרויקט מנהלת מו"מ מתקדם להתקשרות בהסכם לניהול והפעלת המלון עם חברה, המוחזקת בשיעור של 50% על ידי חברה מאוחדת (המוחזקת על ידי החברה בשיעור של 50%) ו-50% על ידי צד שלישי. אם וככל שהמו"מ יבשיל לכדי הסכם מחייב כי אז ישונה הסיווג החשבונאי של זכויות המלון אשר מסווגים בדוחותיה הכספיים של חברת הפרויקט (שהינה כלולה) ממלאי מקרקעין לנדל"ן להשקעה או רכוש קבוע והכל בהתאם לכללים החשבונאים המקובלים. **לפיכך הנתונים המוצגים בטבלאות שלהלן בקשר עם ריווחיות הפרויקט והעודפים מתייחסים לזכויות המגורים והמסחר בלבד (להבדיל מדוחות קודמים אשר התייחסו לכל הזכויות הקיימות בפרויקט לרבות זכויות למלונאות).** יודגש, כי האמור לעיל בקשר עם המו"מ ובקשר עם שינוי הסיווג של הזכויות למלון הינו מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, המבוסס על המידע הידוע לחברה במועד פרסום דוח זה. לפיכך, אין כל ודאות כי הצדדים יתקשרו בהסכם מחייב ואף אם יתקשרו בהסכם מחייב אין כל ודאות כי לא יחול שינוי באמור לעיל לרבות שינוי מהותי.
קיומן של חשיפות מהותיות של התאגיד המדווח לפרויקט:	---
האם נאמד שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת?	---
דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט:	---
נושאים מיוחדים (חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע וכיו"ב):	---

6.6.10.2. מצב תכנוני של הפרויקט

פרויקט THE ESTHER, קולנוע אסתר, נתניה מצב תכנוני של הפרויקט (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי בפרויקט 66.6%)			
מצב תכנוני קיים			
סוג מלאי	**סה"כ שטחים**	**סה"כ יח"ד**	**הערות**
יחידות דיור	10,185 עיקרי + שירות	58	---
שטחי מסחר	250 עיקרי + שירות	---	
חדרי מלון	11,725	150	
שטחי משרדים	---	---	
זכויות בנייה לא מנוצלות	---	---	

6.6.10.3. עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט (אלפי ש"ח)[109]

פרויקט THE ESTHER, קולנוע אסתר, נתניה (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי בפרויקט 66.6%)		**שנת 2024**	**שנת 2023**
עלויות	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	85,000	85,000
	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות	5,352	5,352
	עלויות מצטברות בגין בניה ואחרות	11,683	2,958
	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)	12,090	7,533
	סה"כ עלות מצטברת	114,125	100,843
	סה"כ עלות מצטברת בספרים	114,125	100,843
עלויות	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו	---	---
	עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	15,580	15,588
	עלויות בגין בניה ואחרות שטרם הושקעו (אומדן)	236,970	244,613
	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	1,115	2,187
	סה"כ עלות שנותרה להשלמה	253,665	262,389
	שיעור השלמה [הנדסי/כספי] לא כולל קרקע	2%	---

6.6.10.4. שיווק הפרויקט

נכון למועד הדוח, טרם החל שיווק של הפרויקט.

6.6.10.5. מימון ספציפי

נכון למועד הדוח, החברה טרם התקשרה בהסכם ליווי למימון הקמת הפרויקט.

פרויקט THE ESTHER, קולנוע אסתר, נתניה (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי בפרויקט 66.6%, באלפי ש"ח)			
יתרות בדוח על המצב הכספי (במטבע הפעילות)	**31.12.2024**	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	67,600
		מוצג כהלוואות לזמן ארוך:	---
	31.12.2023	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	67,580
		מוצג כהלוואות לזמן ארוך:	---
מוסד מלווה:			בנק מקומי ("**המלווה**")
תאריך אישור הלוואה ותאריך נטילת הלוואה:			מועד העמדה מקורי - 13 אפריל 2021 ץ מועד הארכת ההלוואה האחרון – 5 בינואר 2025.
סה"כ מסגרת (מטבע הפעילות):			אשראי בסך של עד כ-77.3 מיליון ש"ח בחלוקה כדלקמן: סך של עד 57 מיליון ש"ח למימון רכישת המקרקעין ("**האשראי לרכישה**"); סך של עד כ-10.6 מיליון ש"ח לצרכים שוטפים ("**המימון השוטף**", האשראי לרכישה והמימון השוטף יקראו להלן יחד: "**מסגרת האשראי**").
מתוכה, יתרת הלוואה שטרם נוצלה:			---
מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית:			פריים + 6%-8%

[109] העלויות המוצגות בטבלה זו כוללות את עלויות הקרקע, הן בגין זכויות המגורים והמסחר, והן בגין הזכויות המלונאיות.

פרויקט THE ESTHER, קולנוע אסתר, נתניה (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי בפרויקט 66.6%, באלפי ש"ח)	
מועדי פירעון קרן וריבית:	מועד פירעון קרן (בהתאם להארכה) - 31 דצמבר 2026. מועד פירעון ריבית – תיפרע על בסיס דו חודשי.
תניות פיננסיות מרכזיות:	העמדת מסגרת האשראי הייתה כפופה להתקיימות בתנאים מוקדמים, אשר התקיימו במלואם. ההלוואה כוללת עילות מקובלות להעמדה לפירעון מיידי של ההלוואה ו/או למימוש הביטחונות, ולרבות: אם הלווה לא תשלם לבנק סכום במועדו (בכפוף למתן תקופה לריפוי ע"י המלווה); אם הלווה תפר התחייבויות מהתחייבותה מכח ההסכם לרבות בקשר לבטוחות; אם לדעת המלווה תחול הרעה במצבה הפיננסי ו/או עסקי של הלווה; אם ינקטו הליכי עיקול ו/או הוצאה לפועל בקשר למקרקעין; אם יחול שינוי בשליטה במישרין ו/או בעקיפין בבעלי השליטה ו/או בשיעור אחזקת מי מהם באמצעי השליטה בלווה לעומת המצב ביום ההתקשרות בהסכם (על אף האמור, לאור היות החברה ציבורית, התקבל אישור הלווה כי רק שינוי שליטה (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך) בחברה יהווה עילה לפירעון מיידי); אם בואל הסכם רכישת המקרקעין; אם הלווה תעביר ו/או תשעבד ו/או תמחה את זכויותיה במקרקעין ללא הסכמת המלווה מראש.
תניות מרכזיות אחרות (לרבות: קצב מכירות וכדומה):	---
ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום שנת הדיווח:	לא.
האם מסוג non-recourse (כן/לא):	לא.
תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים:	---
בטחונות:	ערבות אישית של בעלי המניות בחברת הפרויקט, לרבות של החברה ובעלי השליטה בחברה, ללא הגבלה בסכום. לעניין שעבודים ראה להלן.

6.6.10.6. <u>שעבודים ומגבלות על הקרקע</u>

סוג		פירוט	הסכום המובטח ליום 31.12.2024
שעבודים	**דרגה ראשונה**	משכנתא בדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום; שעבוד בדרגה ראשונה להבטחת התחייבויות הלווה מכוח הסכם המימון על כל זכויות הלווה במקרקעין ובפרויקט; זכויות הלווה לקבלת סכומים מרשויות המס בקשר עם המקרקעין והפרויקט; זכויות מכוח פוליסות ביטוח לטובת המלווה וכיו"ב.	68 מיליון ש"ח
אחר (הערות אזהרה וכיו"ב)		---	---

6.6.10.7. <u>רווח גולמי צפוי והתאמה לעודפים</u> (באלפי ש"ח)

פרויקט THE ESTHER, קולנוע אסתר, נתניה (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי בפרויקט 66.6%)	
רווח גולמי צפוי (*) (**)	194,377
הפרשי מדידה בין רווח גולמי חשבונאי לבין רווח הכלכלי הצפוי של הפרויקט (הכנסות/הוצאות שאינן מוכרות בעלות מכר כדוגמת עלויות מימון, שיווק ומכירות)	(16,150)
רווח כלכלי צפוי מהפרויקט	178,227
הון עצמי שהושקע עד למועד הדוח	26,592
הון עצמי שטרם הושקע עד למועד הדוח	---
סה"כ עודפים צפויים למשיכה 100% לפני התאמות שלהלן	204,819
התאמות אחרות לעודפים	---
סה"כ עודפים צפויים למשיכה (100%)	**204,819**
סכומים שנמשכו עד למועד הדוח	---
סה"כ עודפים צפויים למשיכה למועד הדוח (100%)	**204,819**
חלק החברה בעודפים הצפויים למשיכה	136,546
מועד צפוי למשיכת עודפים	ל.ר
תנאים מתלים למשיכת עודפים	ככלל משיכת עודפים הינה בסיום הפרויקט לאחר פירעון ההתחייבות כלפי הבנק המממן של הפרויקט. משיכת עודפים לפני מועד סיום הפרויקט מותנית בהסכמת הגורם הממן.

(*) המחיר עליו התבססה החברה באומדן ההכנסות הצפויות הינו כ- 50 אלפי ש"ח למ"ר ליח"ד מגורים (המחיר למ"ר משקף את שטח הדירות שחושב לפי חוק המכר), כ- 50 אלפי ש"ח למ"ר שטחי מסחר.

(**) הנתונים המוצגים בטבלה בקשר עם ריווחיות הפרויקט והעודפים מתייחסים לזכויות המגורים והמסחר בלבד (להבדיל מדוחות קודמים אשר התייחסו לכל הזכויות הקיימות בפרויקט לרבות זכויות למלונאות).

6.6.11. פרויקט AQUA PARK שלב ב', "מחיר מטרה", מתחם מס' 58096, שכונת לכיש, אשדוד - פרויקט בתכנון

6.6.11.1. הצגת הפרויקט

פרויקט AQUA PARK שכונת לכיש, שלב ב',מתחם מס' 58096 אשדוד (תכנית "מחיר מטרה"). (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי בפרויקט 100%)	**פירוט ליום 31.12.2024**
שם הפרויקט:	פרויקט AQUA PARKשלב ב' מתחם 58096.
מיקום הפרויקט:	עיר: שכונת לכיש, אשדוד. גוש: 2062 חלקה: 87 , מגרשים: 27 , 29, 32.
תיאור קצר של הפרויקט:	פרויקט להקמה של 359 יח"ד בשטח (מתוכן 287 יח"ד במסלול "מחיר מטרה" ו-72 יח"ד שוק חופשי) של כ- 46,770 מ"ר עיקרי ושירות עילי ושטחי מסחר בשטח של כ-3,680 מ"ר.
חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט:	100%
מבנה האחזקה בפרויקט (תיאור אחזקה דרך חברות בנות וכדומה):	החברה מחזיקה ישירות בזכויות החכירה בפרויקט.
ציון שמות השותפים לפרויקט (במקרה בו השותפים מהווים צד קשור או מחזיקים למעלה מ-25% מן הזכויות בנכס):	---
שיטת הצגה בדוחות הכספיים (איחוד/איחוד יחסי/ אקוויטי):	איחוד
מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט:	14 בספטמבר 2022
שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט:	כ- 13,450 מ"ר
מועד התחלת שיווק בפרויקט (בפועל):	ביחס ליח"ד משתכן - רבעון שני 2025 ביחס ליח"ד שוק חופשי - רבעון שני 2025
מועד סיום שיווק צפוי (מתוכנן):	ביחס ליח"ד משתכן - רבעון שני 2025 ביחס ליח"ד שוק חופשי - רבעון שני 2028
מועד סיום עבודות הקמה (מתוכנן):	רבעון שני 2028
מועד התחלת עבודות הקמה (בפועל):	רבעון שני 2025
הסכמים עם קבלני ביצוע:	טרם נחתם.
פירוט זכויות משפטיות בקרקע (בעלות, חכירה וכדומה):	זכויות חכירה מהוונות.
הסכמים מיוחדים הנוגעים לפרויקט (קומבינציה / פינוי בינוי / אחר):	החברה הגישה בקשה להארכת מועדי בניה למשב"ש. משב"ש נענתה לבקשתנו בפברואר 25 והמליצה לרמ"י לאשר את הארכת מועדי בנייה. נכון למועד פרסום דוח זה טרם התקבל אישור רמ"י.
קיומן של חשיפות מהותיות של התאגיד המדווח לפרויקט:	לא
האם נאמד שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת?	---
דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט:	ל.ר
נושאים מיוחדים (חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע וכיו"ב):	לא

6.6.11.2. מצב תכנוני של הפרויקט

פרויקט AQUA PARKשלב ב', שכונת לכיש, מתחם מספר 58096, אשדוד (תכנית "מחיר מטרה") מצב תכנוני של הפרויקט (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי בפרויקט 100%)			
מצב תכנוני קיים			
סוג מלאי	**סה"כ שטחים**	**סה"כ יח"ד**	**הערות**
יחידות דיור	46,770	359	פרויקט להקמת 359 יח"ד (מתוכן 287 יח"ד במסלול 'מחיר מטרה' ו-72 יח"ד שוק חופשי) של כ- 46,770 מ"ר ברוטו ושטחי מסחר בשטח של כ- 3,680 מ"ר.
שטחי מסחר	3,680	---	
שטחי משרדים	---	---	
זכויות בנייה לא מנוצלות	---	---	

6.6.11.3. עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט (אלפי ש"ח)

פרויקט AQUA PARK שכונת לכיש, שלב ב', אשדוד (תכנית "מחיר מטרה") (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי בפרויקט 100%)		שנת 2024	שנת 2023
עלויות שהושקעו	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	218,180	218,180
	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות	88,985	87,964
	עלויות מצטברות בגין בניה ואחרות	1,955	2,553
	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)	57,180	28,605
	סה"כ עלות מצטברת	366,300	337,302
	סה"כ עלות מצטברת בספרים	366,300	337,302
עלויות שיושקעו	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו	---	---
	עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	8,900	8,238
	עלויות בגין בניה ואחרות שטרם הושקעו (אומדן)	312,250	326,481
	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	3,750	16,630
	סה"כ עלות שנותרה להשלמה	324,900	351,349
	שיעור השלמה [הנדסי/כספי] לא כולל קרקע	---	---

6.6.11.4. שיווק הפרויקט

נכון למועד הדוח, החברה טרם החל שיווק הפרויקט.

6.6.11.5. רווחיות גולמית (באלפי ש"ח)

פרויקט AQUA PARK שכונת לכיש, שלב ב', אשדוד (תכנית "מחיר מטרה") (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי בפרויקט 100%)			
		שנת 2024	שנת 2023
הכנסות צפויות בגין הפרויקט		768,100	799,045
עלויות פרויקט צפויות		691,200	688,651
רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט		76,900	110,394
מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ה		---	---
מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה		76,900	110,394
שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)		10%	14%
מחיר ממוצע למ"ר (באלפי ש"ח) לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר	מגורים - מחיר מטרה	15.2	14.8
	מגורים - שוק חופשי	21.8	24.1
	מסחר	27	27

המידע בנוגע להכנסות הצפויות, לעלויות הצפויות, לרווח הגולמי הצפוי (המשמש בסיס גם לטבלת ניתוח הרגישות המפורטת להלן) ולשיעור הרווח הגולמי הצפוי מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך. מידע כאמור כולל, בין השאר, תחזיות, מטרות, הערכות ואומדנים עתידיים אשר התממשותם אינה ודאית ואינה בשליטת החברה. מידע צופה פני עתיד מבוסס על הערכות הנהלת החברה, שהינן נכונות למועד הדוח, המתבססות, בין היתר, על הערכות ותוכניות של החברה אשר עשויות שלא להתקיים או להתקיים באופן שונה מתכנוני החברה, לרבות במידה ויתקיים אחד או יותר מהגורמים המפורטים להלן: (1) יחול שינוי לרעה בביקושים לדירות או במצב המשק ו/או במצב שוק הנדל"ן בכלל ובאזור בו ממוקם הפרויקט בפרט, באופן שיביא להורדת מחירי המכירה בפרויקט; (2) יחולו שינויים בעלויות צפויות של הבניה ו/או במחירי חומרי הגלם ו/או בזמינותם ו/או במחירי תשומות הבניה ו/או בזמינות כוח אדם; (3) תחול סטיה מהיקף הפרויקט הצפוי אשר עלולה לנבוע, מלבד כתוצאה מהתייקרות עלויות הבניה, גם ממיסים ו/או היטלים שיוטלו; (4) אי עמידת הקבלנים המבצעים ו/או רוכשי היחידות בפרויקט בהתחייבויותיהם על פי ההסכמים שנחתמו ו/או ייחתמו.

6.6.11.6. ניתוחי רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר

פרויקט AQUA PARK שלב ב', שכונת לכיש, מתחם מספר 58096, אשדוד (תכנית "מחיר מטרה") (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי בפרויקט 100%)					
ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר (באלפי ש"ח)					
	השפעת עליה של 10%	השפעת עליה של 5%	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת ירידה של 5%	השפעת ירידה של 10%
השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים, למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר	111,445	94,172	76,900	59,628	42,355

השפעת שינוי בעלויות ההקמה למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר	48,279	62,589	76,900	91,211	105,521

6.6.11.7. מימון ספציפי

נכון למועד הדוח, החברה התקשרה בהסכם למימון הקמת הפרויקט כמפורט להלן.

פרויקט AQUA PARK שלב ב', שכונת לכיש, מתחם מספר 58096, אשדוד (תכנית 'מחיר מטרה') מימון לצורך רכישת קרקע (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי בפרויקט 100%)			
יתרות בדוח על המצב הכספי (במטבע הפעילות)	**31.12.2024**	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	229,500 אלפי ש"ח
		מוצג כהלוואות לזמן ארוך:	---
	31.12.2023	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	231,440 אלפי ש"ח
		מוצג כהלוואות לזמן ארוך:	---
מוסד מלווה:			גוף מימון חוץ בנקאי וחברת ביטוח מקומית (להלן: "**הגורם הממן**")
תאריך אישור הלוואה ותאריך נטילת הלוואה:			24.11.2022
סה"כ מסגרת (מטבע הפעילות):			להלן הרכב מסגרות האשראי שיעמיד גוף המימון לשלב רכישת הקרקע של הפרויקט: 1. 230 מיליון ש"ח לצורך מימון רכישת הקרקע ("**מסגרת האשראי**"); 2. כ-34 מיליון ש"ח הלוואת גישור למע"מ ("**הלוואת גישור המע"מ**"). וכן, בהתאם להסכם, כאשר ליווי ההסכם יכנס לתוקף בשלב הקמת הפרויקט, חברת הביטוח: 3. תנפיק פוליסות חוק מכר וערבויות ביצוע בהיקף אובליגו שלא יעלה על כ-756 מיליון ש"ח; 4. תנפיק ערבויות ביצוע ונזקים בסך של כ-6.5 מיליון ש"ח.
מתוכה, יתרת הלוואה שטרם נוצלה:			---
מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית:			בגין מסגרת האשראי למימון הקרקע - ריבית בשיעור של פריים + 1%. על אף האמור, ככל שלא יתקבל היתר חפירה ודיפון והחלטת ועדה המאשרת את הפרויקט עד חלוף 12 חודשים ממועד העמדת האשראי, תישא מסגרת האשראי ריבית בשיעור שנתי של פריים +2.5%. במקרה כאמור, לחברה תהיה זכות לפרוע את מסגרת האשראי ללא עמלת פרעון מוקדם.
מועדי פירעון קרן וריבית:			ההלוואה תיפרע במלואה תוך 45 חודשים מיום העמדת המימון. הלוואת גישור המע"מ תפרע תוך תקופה שלא תעלה על 4 חודשים ממועד העמדתה.
תניות פיננסיות מרכזיות:			---
תניות מרכזיות אחרות (לרבות: קצב מכירות וכדומה):			תנאים מוקדמים עיקריים להעמדת האשראי לשלב מימון הקרקע: המצאת מסמכי מכרז חתומים ומסמכי שעבוד חתומים בתוך 180 ימים ממועד חתימת הסכם המימון; העמדת הון עצמי בסך שלא יפחת מ-72 מיליון ש"ח או 25% מעלויות שלב א'; העמדת ערבות בעלי שליטה ושטרי חוב. תנאים מוקדמים עיקריים להעמדת פוליסות הביטוח לשלב הליווי: העמדת יתרת הון עצמי באופן שההון העצמי יהווה 13% לפחות מכלל עלויות הפרויקט; שיעור הרווחיות של הפרויקט אינו פחות מהשיעור הקבוע בהסכם; עמידה בלוחות זמנים; קבלת היתר בנייה; ביצוע מכירה מוקדמת בשווי, היקף ומועד הקבוע בהסכם. עילות עיקריות להעמדה לפירעון מיידי: אי עמידה בלוחות הזמנים להשלמת הפרויקט בהתאם ללוחות הזמנים הקבועים בהסכם, לרבות השלמת הפרויקט ומסירת יחידות הדיור לרוכשים בתוך 34 חודשים ממועד מסירת הקרקע לחברה; ביטול מסמכי המכרז; פתיחת הליכי חדלות פירעון או עיקולים כקבוע בהסכם כנגד החברה או בעלי השליטה בה; שינוי לרעה מהותי של החברה במצבה הפיננסי של החברה או בעלי השליטה בה; חל שינוי מהותי לרעה בשווי הנכסים המשועבדים; אם קמה לנושה פיננסי מהותי של החברה או בעלי השליטה בחברה עילה להעמדה לפרעון מיידי של חוב החברה כלפיו (הפרה צולבת); אי עמידה בקצב מכירות הקבוע בהסכם המימון; חריגה מתקציב הפרויקט; אם רווחיות הפרויקט תפחת משיעור הרווחיות הקבועה בהסכם; כל שינוי בהחזקות בעלי השליטה בחברה או שינוי שליטה בחברה ללא הסכמת המלווים (עם זאת, החברה תהא רשאית להנפיק עד 20% ממניותיה לציבור, ובלבד שלא יהיה שינוי שליטה בחברה. בחודש מרץ 2025 נחתם נספח להסכם לפיו הנפקת מניות החברה היו באישור ובידיעת הגורם הממן). [בנוסף כולל ההסכם התחייבות לא ליצור שעבוד שוטף על נכסי החברה; לא לבצע מכירה, שעבוד או כל דיספוזיציה של הזכויות בפרויקט ללא אישור המלוות. בנוסף, כולל ההסכם התחייבות לפיה במידה ורווחיות הפרויקט מהשיעור הקבוע בהסכם,

פרויקט AQUA PARK שלב ב', שכונת לכיש, מתחם מספר 58096, אשדוד (תכנית 'מחיר מטרה') מימון לצורך רכישת קרקע (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי בפרויקט 100%)	
	תשקיע החברה הון עצמי בסכום השווה להפרש שבין שיעור הרווחיות בפועל לשיעור רווחיות הקבוע בהסכם.
ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום שנת הדיווח:	לא
האם מסוג non-recourse (כן/לא):	לא
תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים:	עודפים ימשכו מחשבון הליווי, כולם או מקצתם, בכפוף לקבלת הסכמת הגורם הממן מראש ובכתב וכנהוג בהסכמים מסוג זה.
בטחונות:	בעלי המניות ובעלי השליטה מסרו ערבויות ללא הגבלה בסכום להבטחת התחייבויות הלווה. לענין שעבודים ראה להלן.

6.6.11.8. <u>שעבודים ומגבלות על הקרקע</u>

פרויקט AQUA PARKשלב ב', שכונת לכיש, מתחם מספר 58096, אשדוד (תכנית "מחיר מטרה")		
סוג	**פירוט**	**הסכום המובטח ליום 31.12.2024**
שעבודים	שעבוד מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה בקשר עם חוזה הבנייה וחוזה ביצוע תשתיות; שעבוד מדרגה ראשונה על מלוא זכויות החברה בגין חוזה רכישת הזכויות בקרקע; התחייבות רמ"י לרישום משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה במקרקעין; שעבוד צף מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על מלוא הזכויות בפרויקט ובקשר עמו; שעבוד קבוע ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה כלפי רשויות מע"מ ומס הכנסה להחזר כספים בקשר עם הפרויקט; המחאת זכויות לקבלת כספים ממוכר הזכויות במקרקעין.	230 מיליון ש"ח
ערבויות	ערבויות ללא הגבלה בסכום של ה"ה אלון ויורם עמרם.	
אחר (הערות אזהרה וכיו"ב)	---	---

6.6.11.9. <u>רווח גולמי צפוי והתאמה לעודפים</u> (באלפי ש"ח)

פרויקט AQUA PARKשלב ב', שכונת לכיש, מתחם מספר 58096, אשדוד (תכנית "מחיר מטרה") (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי בפרויקט 100%)	
רווח גולמי צפוי (*)	76,900
הפרשי מדידה בין רווח גולמי חשבונאי לבין רווח הכלכלי הצפוי של הפרויקט (הכנסות/הוצאות שאינן מוכרות בעלות מכר כדוגמת עלויות מימון, שיווק ומכירות)	(40,100)
רווח כלכלי צפוי מהפרויקט	36,800
הון עצמי שהושקע עד למועד הדוח	136,800
הון עצמי שטרם הושקע עד למועד הדוח	---
סה"כ עודפים צפויים למשיכה 100% לפני התאמות שלהלן	173,600
התאמות אחרות לעודפים	---
סה"כ עודפים צפויים למשיכה (100%)	**173,600**
סכומים שנמשכו עד למועד הדוח	---
סה"כ עודפים צפויים למשיכה למועד הדוח (100%)	173,600
חלק החברה בעודפים הצפויים למשיכה (100%)	173,600
מועד צפוי למשיכת עודפים (רבעון)	01/2028
תנאים מתלים למשיכת עודפים	ככלל משיכת עודפים הינה בסיום הפרויקט לאחר פירעון ההתחייבות כלפי הבנק הממן של הפרויקט. משיכת עודפים לפני מועד סיום הפרויקט מותנית בהסכמת הגורם הממן

(*) הקיטון ברווח בשיעור של 30% לעומת רבעון 3 לשנת 2024 נובע בעיקר מעדכון עלויות מימון הקרקע בפרויקט.

המידע המתואר לעיל ביחס להיקפי הפרויקטים, לעלויות צפויות בפרויקטים, יתרת סכומים לקבל, הכנסות שטרם הוכרו, רווח גולמי שטרם הוכר וניתוחו, מועדי תחילה וסיום בניית הפרויקטים, מועד קבלת היתר הבניה; סטאטוס הליכי תכנון ושינויים ביחס למספר יחידות הדיור ושיעור שטחי המסחר או המשרדים בפרויקט; מועדי תחילה וסיום של שיווק הפרויקטים הינו בבחינת <u>מידע הצופה פני עתיד</u> (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך) אשר אינו בשליטה המלאה של החברה ואשר התקיימותו בפועל אינה וודאית. התממשות המידע האמור תלויה במידה רבה בשיתוף פעולה בין החברה והשותפים בפרויקטים (ככל שרלוונטי), בהחלטות שיתקבלו על ידם במהלך הקמת הפרויקט; בהתקשרות חברת הפרויקט הרלוונטית בהסכמי

מימון לליווי והקמת הפרויקט ובעמידה בתנאים שיקבעו בהסכמים האמורים (ככל שייקבעו); בגורמים חיצוניים, כגון קבלת ההיתרים הנדרשים לצורך ביצועם של הפרויקט (הן בעצם קבלתם והן בעצם קבלתם במועד שנחזה לכך על ידי החברה והשותפות בפרויקט), בעמידת חברות הפרויקט בדרישות הרשויות השונות ומתן ההיתרים הרלבנטיים על ידן לרבות בדרישת רמ"י; בעלויות הקמה ומימון בפועל במועד התהוותן (אשר עשוי לחול בהם שינוי למול העלויות שנחזו על ידי החברה, לרבות שינוי מהותי לרבות עקב מחסור בעובדים זרים ועיכובים באספקת חומרי גלם) בכך שלא תחול מניעה ו/או עיכוב בבניית הפרויקטים מכל סיבה שהיא לרבות עקב מחסור בחומרי גלם ו/או כוח אדם ו/או נושאים סביבתיים ו/או הליכים משפטיים וכו'; ובשמירת רמות מחירי המכירה השוררים כיום בשוק הנדל"ן (בהם עשוי לחול שינוי, לרבות שינוי מהותי, בין היתר לאור התמשכות/התרחבות מלחמת חרבות ברזל לחזיתות נוספות, לאור תמורות בסביבה הכלכלית בה פועלת החברה לרבות לאור שינויים תכופים ברגולציית המיסוי ולרבות עליית הריבית והאינפלציה). יודגש, כי ואין וודאות שכך יהיה מצב הדברים בפועל. גורמים אלה עשויים לשנות באופן משמעותי את הערכות החברה המפורטות לעיל. להערכת החברה, נכון למועד זה, הגורמים העיקריים הבאים עשויים להביא לכך שהמידע צופה פני עתיד לא יתממש: (א) לא יתקבלו ההיתרים הנדרשים לבניית הפרויקטים (הן בעצם קבלתם והן בעצם המועד שנחזה על ידי המועד לקבלתם); (ב) בניית הפרויקט הרלוונטי תתעכב מסיבות שונות כגון אי עמידת חברת הפרויקט הרלוונטית בדרישות הרשויות לקבלת ההיתרים ו/או אי קבלת היתרים מתאימים לפרויקט או קבלתם במועד המאוחר מזה שנחזה על ידי החברה ו/או אי עמידת החברה ו/או חברת הפרויקט בהסכם החכירה ו/או הפיתוח; (ג) התקשרות עם קבלן מבצע או היקלעות הקבלן המבצע או ספקים אחרים שיהיו מעורבים בפרויקט לקשיים כלכליים; (ד) היקלעות מי מבין השותפים בפרויקט לקשיים כלכליים אשר ימנעו מהם להמשיך ולממן את חלקם בפרויקט; (ה) סטייה מהיקף הפרויקט הצפוי העלולה לנבוע מהתייקרויות עלויות הבניה, ממיסים ו/או היטלים שיוטלו על רכישת הקרקע ופיתוחה וכדומה; (ו) עמידת רוכשי יחה"ד ו/או השטחים האחרים לשיווק בהתחייבויותיהם; (ז) הרעה בסביבה הכלכלית לרבות כתוצאה ממלחמת חרבות ברזל ושינויים בסביבת הריבית והאינפלציה אשר תשפיע לרעה על סביבת המחירים בה פועלת החברה באופן שיביא לירידה במחירי יחידות הדיור בפרויקט וכפועל יוצא מכך לקיטון ברווח הגולמי שצוין על ידי החברה לעיל וכן מהתממשות חלק מגורמי הסיכון הרלוונטיים המפורטים בסעיף 6.19להלן . לפיכך, אין כל ודאות כי המידע שלעיל יתממש והוא יכול להיות שונה אף באופן מהותי, מהאמור לעיל.

6.6.12. **<u>פילוח הכנסות ורווחיות</u>**

לפרטים בדבר תוצאות הפעילות בתחום הנדל"ן היזמי ופרטים נוספים לגבי היקפה ומאפייניה, ראו סעיפים 6.6.3 ו-6.6.4 לעיל.

6.6.13. **<u>לקוחות</u>**

"לקוחות" החברה בתחום הנדל"ן היזמי הינם רוכשי הדירות, המשרדים ושטחי המסחר של החברה בפרויקטים בתחום זה אשר יכולים להימנות על לקוחות פרטיים וכן על לקוחות עסקיים. ביחס לפרויקטי מחיר למשתכן, הלקוחות של החברה נקבעים בהגרלה שמתבצעת על ידי משרד הבינוי ולחברה אין תלות במי מלקוחותיה.

6.6.14. **<u>שיווק</u>**

פעילות השיווק מתבצעת באמצעות מחלקת השיווק של הקבוצה תוך הסתייעות במשווקים חיצוניים במשרדי המכירות של כל פרויקט. השיווק מתבצע באמצעות פרסום באמצעי התקשורת השונים, דיוור ישיר, פרסום באינטרנט וכיו"ב וכן שיווק ללקוחות הרשומים במאגר הלקוחות של החברה. לפרטים נוספים אודות הליך השיווק של יח"ד ומשרדים בחברה ראה גם סעיף 6.6.1.14לעיל.

6.6.15. **<u>תחרות</u>**

ענף הבניה בישראל בכלל ובגוש דן בפרט מאופיין בתחרותיות רבה. לאור זאת, החברה חשופה לתחרות בעיקר מצד צדדים שלישיים העוסקים ברכישת נדל"ן למטרות פיתוח וכן לתחרות מצד צדדים שלישיים שאינם עוסקים, דרך קבע, בעסקאות בתחום הנדל"ן. על מנת להתמודד בצורה יעילה עם מתחרים קיימים או פוטנציאלים, החברה עושה מאמצים לשם איתור פרויקטים פוטנציאלים אשר ישיאו ערך למשקיעים בהם, טיפוח ושמירה על המוניטין המקצועי הגבוה שלה. היתרון היחסי של החברה למול מתחריה הינו המוניטין והניסיון הרב אותו צברה בתחום לרבות מאגר לקוחות המונה אלפי לקוחות.

6.6.16. הסכמים מהותיים בתחום הפעילות של נדל"ן יזמי

א. לפרטים אודות הסכם קומבינציה ותמורות בקשר עם מקרקעי מתחם היקב בזיכרון יעקב, ראו ביאור 20א'(5) לדוחות הכספיים של החברה המצורפים לדוח תקופתי זה.

ב. לפרטים אודות הסכם רכישת מניות חברה המקדמת פרויקט התחדשות עירונית בכפר יונה ראו ביאור 20א'(7) לדוחות הכספיים של החברה המצורפים לדוח תקופתי זה.

6.6.17. <u>התקשרויות לאחר תאריך הדוח והתקשרויות שהושלמו לאחר תאריך הדוח או שטרם הושלמו</u>

לפרטים אודות אירועים בתקופת הדוח ולאחריו ראה ביאור 32 לדוחות הכספיים של החברה המצורפים. בנוסף, יפורטו להלן נתוני אומדן הכנסות והוצאות הצפויות בפרויקטים של החברה שההתקשרות בגינם טרם הושלמה:

שם הפרויקט	מיקום	סוג הפרויקט	שנת התקשרות החברה בהסכם לרכישת הפרויקט	חלק החברה האפקטיבי בפרויקט	חלק החברה בשליטה בחברות הפרויקט	תיאור	מחיר זכיה/עסקת רכישה כולל הוצאות פיתוח (אלפי ש"ח)[110]	זכויות צפויות (מצ"ב תכנוני מבוקש – מ"ר לשיווק)	סה"כ הכנסות צפויות (100%) (אלפי ש"ח)	סה"כ רווח גולמי צפוי מהפרויקט (100%) (אלפי ש"ח)	סה"כ רווח גולמי צפוי מהפרויקט (חלק החברה האפקטיבי) (אלפי ש"ח)	מועד תחילת בניה צפוי (רבעון)	מועד סיום בניה צפוי (רבעון)
יבנה מתחם ד'	יבנה	יזמי	2024	100%	100%	פרויקט להקמת 322 יח"ד, מתוכם 258 במחיר מופחת וכ- 192 מ"ר שטחי מסחר	114,000	36,463 מ"ר מגורים 192 מ"ר מסחר	593,290	122,088	122,088	02/2027	02/2030
יבנה מתחם ז'	יבנה	יזמי	2024	100%	100%	פרויקט להקמת 324 יח"ד, מתוכם 259 במחיר מופחת וכ- 621 מ"ר שטחי מסחר	123,000	36,742 מ"ר מגורים 621 מ"ר מסחר	615,972	129,019	129,019	02/2027	02/2030
ירושלים ברונפמן	ירושלים	יזמי	2024	100%	100%	פרויקט להקמת 330 יח"ד, מתוכם 264 במחיר מופחת. בנוסף 1,533 מ"ר שטחי מסחר	143,000	30,977 מ"ר 1,763 מ"ר מסחר	658,565	152,488	152,488	02/2027	02/2030
קרית אתא	קרית אתא	יזמי	2024	100%	100%	פרויקט להקמת 568 יח"ד שוק חופשי, וכן 2,480 מ"ר שטחי מסחר	172,257	65,362 מ"ר מגורים 2,480 מ"ר מסחר	1,027,279	250,850	250,850	02/2027	02/2030
טבריה	נחל רקת	יזמי	2025	50%	50%	פרויקט להקמת 693 יח"ד, מתוכם 134 במחיר מופחת. בנוסף כ- 8,000 מ"ר שטחי מסחר	131,786	98,237 מ"ר מגורים ו- 8,136 מ"ר מסחר	1,441,565	377,755	153,827	02/2027	02/2030
עכו מזרח	קיבוץ שמרת עכו[111]	יזמי	2025	35%	70%	פרויקט לבנית 898 יח"ד	320,000	126,886 מ"ר מגורים	1,653,193	337,500	118,125	02/2027	02/2030

[110] יודגש כי למועד הדוח, החברה טרם השלימה את התמורה בגין העסקאות והחזקה בכל אחת מהקרקעות טרם עברה לחברה.

[111] בחודש דצמבר 2024 התקשרה חברה כלולה המוחזקת על ידי החברה (בשרשור) בשיעור של 35% בהסכם עם קיבוץ שמרת לרכישת זכותו של הקיבוץ לרכוש מקרקעין במתחם שמרת בפטור ממכרז, בהתאם להסכם השבה שנחתם בין הקיבוץ לבין רמ"י בשנת 2018. בהתאם להסכם, הקיבוץ מחזיק בזכויות לרכוש קרקע לבניית 898 יחידות דיור, מתוכן 100 יחידות דיור צמודי קרקע. בהסכם בין החברה הכלולה לקיבוץ, התמורה עבור רכישת הזכויות נקבעה על סך של כ-32 אלפי ש"ח (בתוספת מע"מ) לכל יחידת דיור, ללא תלות במימוש הזכויות בפועל. לקיבוץ ניתנה אפשרות לרכוש עד 40 יחידות צמודות קרקע – אפשרות שמומשה בפועל, כך שנותרו 60 מגרשים ליחידות צמודות קרקע.

המידע המתואר לעיל ביחס לרווח גולמי הצפוי, מועד צפוי למשיכת עודפים ועודפים צפויים למשיכה, סטאטוס תכנוני הינו בבחינת <u>מידע הצופה פני עתיד</u> (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך) אשר אינו בשליטה המלאה של החברה ואשר התקיימותו בפועל אינה וודאית והינה כפופה להשלמת העסקאות בפועל (בעסקאות שטרם הושלמו). התממשות המידע האמור תלויה במידה רבה בשיתוף פעולה בין החברה והשותפים בפרויקטים (ככל שרלוונטי), בהחלטות שיתקבלו על ידם במהלך הקמת הפרויקט; בהתקשרות חברת הפרויקט הרלוונטית בהסכמי מימון לליווי והקמת הפרויקט ובעמידה בתנאים שיקבעו בהסכמים האמורים (ככל שייקבעו); בגורמים חיצוניים, כגון קבלת כל האישורים וההיתרים הנדרשים לצורך ביצועם של הפרויקטים (הן בעצם קבלתם והן בעצם קבלתם במועד שנחזה לכך על ידי החברה והשותפות בפרויקט), בעמידת חברות הפרויקט בדרישות הרשויות השונות ומתן ההיתרים הרלבנטיים על ידן לרבות בדרישת רמ"י; בעלויות הקמה ומימון בפועל במועד התהוותן (אשר עשוי לחול בהם שינוי למול העלויות שנחזו על ידי החברה, לרבות שינוי מהותי) בכך שלא תחול מניעה ו/או עיכוב בבניית הפרויקטים מכל סיבה שהיא לרבות עקב מחסור בחומרי גלם ו/או כוח אדם ו/או נושאים סביבתיים ו/או הליכים משפטיים וכו'; ובשמירת רמות מחירי המכירה השוררים כיום בשוק הנדל"ן (בהם עשוי לחול שינוי, לרבות שינוי מהותי, בין היתר לאור מלחמת חרבות ברזל ותמורות בסביבה הכלכלית בה פועלת החברה לרבות לאור שינויים תכופים ברגולציית המיסוי ולרבות עליית הריבית והאינפלציה). יודגש, כי ואין וודאות שכך יהיה מצב הדברים בפועל. גורמים אלה עשויים לשנות באופן משמעותי את הערכות החברה המפורטות לעיל. להערכת החברה, נכון למועד זה, הגורמים העיקריים הבאים עשויים להביא לכך שהמידע צופה פני עתיד לא יתממש: (א) לא יתקבלו ההיתרים הנדרשים לבניית הפרויקטים (הן בעצם קבלתם והן בעצם המועד שנחזה על ידי המועד לקבלתם); (ב) בניית הפרויקט הרלוונטי תתעכב מסיבות שונות כגון אי עמידת חברת הפרויקט הרלוונטית בדרישות הרשויות לקבלת ההיתרים ו/או אי קבלת היתרים מתאימים לפרויקט או קבלתם במועד המאוחר מזה שנחזה על ידי החברה ו/או אי עמידת החברה ו/או חברת הפרויקט בהסכם החכירה ו/או הפיתוח; (ג) התקשרות עם קבלן מבצע או היקלעות הקבלן המבצע או ספקים אחרים שיהיו מעורבים בפרויקט לקשיים כלכליים; (ד) היקלעות מי מבין השותפים בפרויקט לקשיים כלכליים אשר ימנעו מהם להמשיך ולממן את חלקם בפרויקט; (ה) סטייה מהיקף הפרויקט הצפוי העלולה לנבוע מהתייקרויות עלויות הבניה, ממיסים ו/או היטלים שיוטלו על רכישת הקרקע ופיתוחה וכדומה; (ו) עמידת רוכשי יחה"ד ו/או השטחים האחרים לשיווק בהתחייבויותיהם; (ז) הרעה בסביבה הכלכלית לרבות לאור מלחמת חרבות ברזל ושינויים בסביבת הריבית והאינפלציה אשר תשפיע לרעה על סביבת המחירים בה פועלת החברה באופן שיביא לירידה במחירי יחידות הדיור בפרויקט וכפועל יוצא מכך לקיטון ברווח הגולמי שצוין על ידי החברה לעיל וכן מהתממשות חלק מגורמי הסיכון הרלוונטיים המפורטים בסעיף 6.19להלן;. לפיכך, אין כל ודאות כי המידע שלעיל יתממש והוא יכול להיות שונה אף באופן מהותי, מהאמור לעיל.

6.6.18. **<u>צפי להתפתחות בשנה הקרובה</u>**

<u>פרויקטים בהקמה</u> – בכוונת החברה להמשיך בביצוע ושיווק הפרויקטים הנמצאים בשלבי הקמה.

<u>פרויקטים בתכנון ועתודות קרקע</u> – בכוונת החברה להמשיך ולפעול לקידום הליכי הרישוי והביצוע של הפרויקטים בתחום הפעילות.

<u>פרויקטי התחדשות עירונית</u> – בכוונת החברה להמשיך בקידום פרויקטי התחדשות עירונית לרבות החתמת הדיירים על הסכמה לביצוע הפרויקט ותכנון הפרויקט. בנוסף, החברה תפעל לאיתור פרויקטי התחדשות עירונית נוספים.

בנוסף, החברה תפעל לאיתור עסקאות חדשות להקמת פרויקטים חדשים בתחום הפעילות.

6.6.19. **<u>גורמי סיכון בתחום הנדל"ן היזמי בישראל</u>**

גורמי הסיכון של החברה בתחום הנדל"ן היזמי הינם כמפורט להלן:

גורמי סיכון	הסבר	מידת ההשפעה (גדולה, בינונית, קטנה)
סיכוני יזמות	פעילות יזמית בתחום הנדל"ן כרוכה, מטבע הדברים, בסיכונים רבים שהעיקריים שבהם נובעים מכך שהפרויקט אותו יוזמת החברה לא יוקם בסופו של דבר ו/או לא יושלם במועד שתוכנן ו/או ששיווקו לא יעלה יפה ו/או שעלויות הקמתו לא תעלנה בקנה אחד עם הערכותיה המוקדמות של החברה ו/או שהתמורה שתתקבל ממכירתו או השכרתו לא תעלה בקנה אחד עם הערכותיה המוקדמות של החברה. אי הקמתו של כל נכס או דחיה במועד השלמתו (אשר יביאו להגדלת הוצאות המימון של החברה) יכולים להתרחש מסיבות שונות ובכללן אי קבלת היתרי בניה מתאימים, לרבות במועד החזוי לכך על ידי החברה, אי השלמת הבניה ו/או עיכובים על ידי הקבלן המבצע במועד ובהתאם לכך עיכובים במועד מסירת הנכסים לרוכשי יחה"ד, אי השלמת כל התנאים הנדרשים בהסכמי התמ"א לצורך כניסת הסכמי הדיירים לתוקף ותחילת בניית פרויקטי התמ"א, אי קבלת מימון מתאים לרכישת הנכס או בנייתו, קבלת עררים/עתירות מנהליות שיוגשו כנגד התוכניות הקיימות או עיכוב בדחייתם וכיו"ב וכיו"ב. בנוסף, ליקויי בניה בהיקף מהותי בכלל פעילות הקבוצה עלולים להשפיע על רווחיותה. ליקויי בניה בהיקף מהותי בפרויקט ספציפי עלולים להשפיע על רווחיות הקבוצה באותו פרויקט. כמו כן, שיווק הנכס עלול להיתקל בקשיים או להיכשל בשל גורמים שונים שבהם שינוי בתנאי השוק המקומיים, שינוי בתנאי המימון המקומיים הניתנים לרכישת נכסי נדל"ן, תחרות מצד יזמים אחרים ו/או פרויקטים אחרים באזור, עודף היצע של שטחי נדל"ן ושינויים כלליים במגמות ובביקושים לנדל"ן. בנוסף, במסגרת גורם הסיכון היזמי קיימת חשיפה לעליה במחירי התשומות שלא ניתן יהיה לגלמה במחירי המכירה.	בינונית
שינויים במיסוי על נדל"ן	מעת לעת נחקקים תיקונים לגובה המס החל על נכסי נדל"ן. הגדלת חבות המס של החברה הנובעת מרכישת ו/או מכירת נכסים (עתידית) וכן הגדלת חיובי המס על רוכשי היחידות (וביחוד מס החל על רוכשי דירות המוגדרים כמשקיעים) פוגעים בהיקף הלקוחות הפוטנציאלי של החברה באופן שעלול להאט את קצב המכירות של החברה ובהתאם לפגוע בתוצאותיה הכספיות.	קטנה
מגבלות מימון	תחום הנדל"ן היזמי למגורים הינו ענף עתיר הון ובהתאם לכך נדרש מימון חיצוני בהיקפים גדולים לצורך הקמת פרויקטים. קיטון או הגבלה של היקפי האשראים הניתנים על ידי הבנקים ו/או החמרה בהיקף ההון העצמי הנדרש מהיזם ו/או הביטחונות שדורשים הבנקים הן כתוצאה ממצב המשק והן כתוצאה מצעדים ממשלתיים לצורך הגבלת עליית מחירי הנדל"ן, עשוים להשפיע על יכולת הקבוצה לקבל מימון ובכך לפגוע בהמשך התפתחותה ותוצאותיה. בנוסף, החמרות רגולטוריות ואחרות של בנק ישראל על הבנקים בישראל לעניין העמדת מימון לרוכשי יחידות המוגדרים כמשקיעים עלולות לעכב הליכי מכירה של זכויות בפרויקטים אותם יוזמת החברה וכפועל יוצא מכך לפגוע בקידומם.	גדולה
השפעות ריבית ואינפלציה	כמפורט בסעיף 6.5.4 לעיל.	גדולה

גורמי סיכון	הסבר	מידת ההשפעה (גדולה, בינונית, קטנה)
מדיניות ממשלתית	הממשלה מבצעת מהלכים רבים בתחום הדיור למגורים שנועדו לצמצם את עלויות הרכישה של דירות למגורים, בעיקר לזוגות צעירים (כגון תוכניות "מחיר מטרה" ו"מחיר למשתכן"). מהלכים אלה עלולים להביא לירידות משמעותיות במחירי הדירות למגורים באזורים בהם פועלת החברה וכפועל יוצא מכך לפגוע בתוצאותיה העסקיות של החברה. בנוסף, מדיניות הממשלה בנושאי הבנייה, עובדים זרים, שיווק קרקעות שבבעלות רשות מקרקעי ישראל וקצב אישורי הליכי תכנון ורישוי של פרויקטים, משפיעה רבות על החברה, בעיקר בכל הנוגע לעמידה בלוחות הזמנים להשלמת הפרוקיטים. כמו כן, למשבר נגיף הקורונה עלולה להיות השפעה על מדיניות הממשלה שכן מרבית זמנה הממשלה עסוקה בהתמודדות עם הנגיף ופחות בעבודת הממשלה לרבות בתחום הנדל"ן. בנוסף, ביחס לפרויקטי תמ"א הרי שכאמור בסעיף 6.6.1.1 לעיל, נכון למועד הדוח, תוקף התוכנית הוגבל עד לחודש אוקטובר 2023, כאמור בסעיף 6.6.1.1 לעיל, כך שאם וככל שלא כל הבקשות לאישור הפרויקטים יוגשו עד למועד הקובע האמור, הדבר עלול להוביל לירידה בהיקף העסקאות של החברה ולפגוע בתוצאותיה הכספיות. יצוין כי תוקף תכנית תמ"א 38 הוארך במספר רשויות, כמפורט בסעיף 6.6.1.1 לעיל.	גדולה
גילוי עתיקות במקרקעי הקבוצה	גילוי עתיקות במקרקעין בהם פועלות חברות הקבוצה עשוי להסב הוצאות לא צפויות לקבוצה וכן עיכוב בלוחות הזמנים שנקבעו להשלמת הפרויקטים ואף לעיכוב בקבלת היתרים חדשים להמשך בנייתם.	קטנה
חשיפה לזמינות ומחירי חומרי גלם ועלויות כח אדם מקצועי	שיבוש באספקת חומרי גלם עקב שביתות ו/או סכסוכי עבודה, עלול לגרום לדחייה בלוחות הזמנים אליהם תתחייב החברה הן כלפי בנקים אשר העמידו ו/או יעמידו לה מימון, במידה ויעמידו, והן כלפי לקוחותיה. בנוסף, עלייה במחירי סחורות ועלויות כוח האדם עלולה להשפיע על הוצאות הקבוצה בהקמת הפרויקטים ובכך לפגוע ברווחיות החברה. יצוין כי לצורך הקטנת חשיפה זו כאמור, החברה נוהגת להצמיד את מחירי הדירות הנמכרות למדד תשומות הבנייה.	בינונית
שינויים בחקיקת עזר עירוניים – היטלי פיתוח	חקיקת חוקי עזר עירוניים לגבי היטלי סלילה, ביוב, מים, ניקוז וכד', עלולה להביא לעלייה בתעריפי היטלי הפיתוח ולירידה ברווחיות הפרויקטים.	בינונית
עיכוב בקבלת היתרים	עיכוב בקבלת היתרים בפרויקטים בהם שותפה החברה בתחום הנדל"ן היזמי עלול לעכב ולהאריך את משך ביצוע הפרויקט ואף להגדיל את היקף עלויותיו.	קטנה
אי קבלת מימון להקמת הפרויקטים	בפרויקטים שטרם התקבל בהם מימון קיים סיכון שלא יינתן מימון לבניית הפרויקט.	בינונית
העמדת הלוואה לפרעון מיידי	בהסכמי המימון שנחתמו בקשר עם הפרויקטים של החברה (הן לצורך רכישת הקרקע והן לצורך בניית הפרויקט) מוגדרות מספר עילות שהתקיימותן תביא לפירעון מיידי של ההלוואה. היות שקיימות עילות אשר אינן בשליטת החברה ו/או מי משותפיה הרי שיכול והחברה תידרש לפירעון מיידי של ההלוואות האמורות מסיבות שאינן קשורות במישרין אליה ו/או לשותפיה, כאשר במקרה כזה אין כל ודאות כי יהיו בידיה מקורות מספקים לפירעון ההלוואות האמורות בנסיבות כאמור.	קטנה

גורמי סיכון	הסבר	מידת ההשפעה (גדולה, בינונית, קטנה)
סיכון תפעולי מול קבלני משנה	אי עמידה של קבלנים ראשיים ו/או קבלני המשנה עמם מתקשרת חברות הקבוצה בלוחות הזמנים שנקבעו להם, הן משום מחסור בזמינות כח אדם לביצוע העבודות והן משום אי עמידה בטיב ואיכות הבניה להם התחייבו כלפי חברות הקבוצה, עלולה להביא לחשיפה של חברות הקבוצה כלפי גורם מממן ו/או רוכשי זכויות בפרויקטים. בנוסף, להערכת הנהלת החברה, אין לה תלות בקבלני המשנה שמקימים את הפרויקטים של הקבוצה ובמקרה הצורך ישנם תחליפים לקבלנים אלו. יחד עם זאת, במידה ואחד מקבלני המשנה שעמם מתקשרת הקבוצה יגיע למצב של חדלות פירעון (תופעה שקורית מעת לעת בשוק הנדל"ן) ועקב כך תעצר בניית הפרויקטים בהם הוא פעיל עלולה להיות לכך השפעה שלילית בטווח הקצר על תוצאות וביצועי החברה. כאמור לעיל, החברה מבצעת את מרבית הפרויקטים היזמיים שלה בעצמה (באמצעות חברות הביצוע כאמור בסעיף 6.6.1.4 לעיל). לפיכך, איתנות החברה והמשך פעילותה הסדיר, לרבות עמידה בדרישות הרגולטריות להחזקה ברישיון הקבלן, איכות הבניה ועמידה בלוחות הזמנים, הינם בעלי השפעה על ביצוע פרויקטים למגורים שיוזמת החברה ועמידה בהתחייבויות החברה במסגרת פרויקטים אלה. סיכון נוסף שאליו חשופה החברה עקב פעילותה כקבלן מבצע, הינה אחריות בדק אותה נדרשת החברה להעניק לפרויקטים שהוקמו על ידה עלולה להיווצר בנייה. בהתחשב בוותק החברה ובהיקף הפרויקטים שהוקמו על ידה עלולה להיווצר לחברה חשיפה בגין עלויות אלו. להערכת הנהלת החברה, נכון למועד הדוח, חשיפת החברה לאחריות הבדק אינה מהותית ובוצעה בגינה הפרשה בדוחותיה הכספיים של החברה בסכומים זניחים.	קטנה

6.7 <u>**תחום הנדל"ן המניב בישראל**</u>

6.7.1 <u>**מידע כללי על תחום הפעילות**</u>

6.7.1.1 <u>מבנה תחום הפעילות ושינויים החלים בו</u>

בתחום פעילות זה עוסקת החברה באיתור, ייזום, פיתוח, הקמה, השכרה וניהול של נכסי נדל"ן מניב בישראל בעיקר באזור עמק חפר, נתניה, חדרה (אזור השרון) וצפון הארץ.

נכון למועד הדוח, לקבוצה : תשעה נכסים מניבים המושכרים לצדדים שלישיים (אחד בטירת הכרמל, שניים בפרדס חנה, שלושה בעמק חפר ושלושה בחדרה) ; ארבעה נכסים בהקמה, לפרטים ראו סעיף 6.7.7להלן ; ועתודות קרקע בשלבי פיתוח שונים, לפרטים ראו סעיף 6.7.8 ובטבלה להלן.

<u>להלן רשימת הנכסים של הקבוצה בתחום פעילות נדל"ן להשקעה נכון ליום 31 בדצמבר 2024 ולמועד הדוח (האמור להלן כפוף לפסקת מידע צופה פני עתיד המפורטת בסעיף 6.7.10 להלן)</u> :

שם הפרויקט	מיקום	מועד רכישת הנכס	חלק החברה (בשרשור סופי)	סיווג הנכס (נדל"ן מניב//בהקמה/עתודת קרקע) ליום 31 בדצמבר 2024 ותיאור	שווי ליום 31 בדצמבר 2024 (אלפי ש"ח) [112]	צפי עלויות להשלמת הפרויקט (100%) (אלפי ש"ח)	צפי עלויות להשלמת הפרויקט – חלק החברה האפקטיבי (אלפי ש"ח)	סה"כ שטחי משרדים / מסחר/ תעשייה ולוגיסטיקה להשכרה [שטחים לשיווק]	מועד סיום בניה משוער (רבעון)	NOI צפוי בחישוב שנתי (בהנחת תפוסה מלאה) (100%) (באלפי ש"ח)	NOI צפוי בחישוב שנתי (בהנחת תפוסה מלאה) חלק החברה האפקטיבי (באלפי ש"ח)	חוב בגין הנכס (אלפי ש"ח)			LTV ליום 31.12.2024	שיעור תפוסה /שיעור משטחי הנכס לגביהם נחתמו חוזי שכירות מחייבים ליום 31.12.24
												יתרת חוב ליום 31.12.24	שיעור ריבית שנתית על החוב	מועד פירעון סופי של החוב		
A Center	חדרה	2021	100%	**נדל"ן מניב** מרכז מסחרי בחדרה	164,000	---	---	12,377	מאוכלס	10,740	10,740	73,705	בין 2.83% ל-3.1%	02/2033 עד 04/2033	41% [113]	98%
A Center	טירת הכרמל	2017, 2020	100%	**נדל"ן מניב** מרכז מסחרי בטירת הכרמל	9,190	---	---	512	מאוכלס	650	650	---	---	---	---	65%
בית אבות סיעודי	חדרה	2015	70%	**נדל"ן מניב** בית אבות סיעודי בחדרה	92,630	---	---	8,433 מ"ר (הכוללים 216 מיטות)	מאוכלס	6,540 [114]	4,580	23,575	2.83% לזמן ארוך	3/2034	53%	100%
												25,240	P+1.25% לזמן קצר	6/2025		
מבנה מסחר, לוגיסטיקה ומשרדים (מגרש 9)	אזור התעשיה עמק חפר	2017	50%	**נדל"ן מניב** מבנה מסחרי לוגיסטיקה ומשרדים	69,400	---	---	5,820	מאוכלס	4,790	2,395	100,700	3.5% צמוד מדד	10/2026	70% [115]	100%

---

112 השווי ההוגן שמוצג בטבלה שלהלן הינו השווי ההוגן כפי שמופיע בדוחותיה הכספיים של הישות המחזיקה בנכס, אשר משקף את זכויותיה בפרויקט. כאשר הנכס מוחזק במושע יחד עם אחרים השווי המוצג בטבלה משקף 100% מהנכס, למעט אם צוין אחרת.

113 ההלוואה מובטחת בשעבוד של הנכס A Center בחדרה והנכס בית עמרם אברהם (בנין משרדים בחדרה הנמצא בשימוש הקבוצה). ה-LTV מחושב בהתאם לפי שווי מצרפי של שני הנכסים.

114 לצורך חישוב ה-NOI הצפוי נלקחה בחשבון הכנסה שנתית ממוצעת בסך 6,540 אלפי ₪, צמודה למדד, עבור מלוא המיטות בהתאם לחוזה השכירות ובהתחשב בכך שמתום השנה החמישית דמי השכירות מעודכנים ב-3.5% אחת לחמש שנים עד תום תקופת השכירות.

115 ההלוואה מובטחת בנכסים מגרש 9 ומגרש 39 ולפיכך גם ה- LTV מחושב לפי שווים המצרפי של הנכסים האמורים.

שם הפרויקט	מיקום	מועד רכישת הנכס	חלק החברה (בשרשור סופי)	סיווג הנכס (נדל"ן מניב//בהקמה/עתודת קרקע) ליום 31 בדצמבר 2024 ותיאור	שווי ליום 31 בדצמבר 2024 (אלפי ש"ח) [112]	צפי עלויות להשלמת הפרויקט (100%) (אלפי ש"ח)	צפי עלויות להשלמת הפרויקט – חלק החברה האפקטיבי (אלפי ש"ח)	סה"כ שטחי משרדים / מסחר/ תעשייה ולוגיסטיקה להשכרה [שטחים לשיווק]	מועד סיום בניה משוער (רבעון)	NOI צפוי בחישוב שנתי (בהנחת תפוסה מלאה) (100%) (באלפי ש"ח)	NOI צפוי בחישוב שנתי (בהנחת תפוסה מלאה) חלק החברה האפקטיבי (באלפי ש"ח)	חוב בגין הנכס (אלפי ש"ח)			LTV ליום 31.12.2024	שיעור תפוסה /שיעור משטחי הנכס לגביהם נחתמו חוזי שכירות מחייבים ליום 31.12.24
												יתרת חוב ליום 31.12.24	שיעור ריבית שנתית על החוב	מועד פירעון סופי של החוב		
מבנה משרדים ולוגיסטיקה בעמק חפר (מגרש 39)	אזור התעשיה עמק חפר	2018	50%	**נדל"ן מניב** מבנה משרדים ולוגיסטיקה,	75,100	---	---	7,529	מאוכלס	4,950	2,475	---[121]	---[121]	10/2026	70% [121]	100%
מבנה משרדים ולוגיסטיקה בעמק חפר (מגרש 1)[116]	אזור התעשיה עמק חפר	2017	50%	**נדל"ן מניב** מסחר, משרדים ולוגיסטיקה	151,870	2,380	1,190	17,631	בהליכי אכלוס	9,770	4,885	116,825	3.5%	10/2026	77%	86%
מרכז מסחרי הטריז	פרדס חנה	2020	50%	**נדל"ן מניב** מרכז מסחרי	37,500	---	---	2,704	בהליכי אכלוס	2,610	1,305	27,910	P+1%	רבעוני מתחדש	74%	94%
שטחי מסחר בפרויקט רובע הברון	פרדס חנה	2018	50%	**נדל"ן מניב** מסחר המשולב בפרויקט ייזום למגורים	29,720	---	---	1,463	מאוכלס	1,910	955	14,380	3.5% צמוד מדד	02/2027	48%	41%
בית מלאכה	אזור התעשיה חדרה	2017	100%	**נדל"ן מניב** בית מלאכה	1,660	---	---	700	מאוכלס	160	160	---	---	---	---	100%
מתחם אורות - מרכז מסחרי ביג	אור עקיבא	2018, 2021	16.5% [117]	**נדל"ן מניב בהקמה** פרויקט להקמת מרכז מסחרי ומשרדים בשותפות עם רשת ביג, הכולל כ-16,000 מ"ר שטחי מסחר ומשרדים (מתוכם כ-7,048 מ"ר שטחי מסחר וכ-6,742 מ"ר שטחי משרדים וכ- 2,235 מ"ר שטחי	224,900	27,540	4,590	16,960	בהליכי אכלוס	19,480	3,250	149,480	P+0.2%	09/2025	66%	98% מסחרי 22% משרדים

[116] ע.א. חפר נכסים התקשרה בהסכם שכירות עם רשת קמעונאית מובילה במהלך רבעון שני 2021 להשכרת שטחי מסחר בהיקף של כ- 8,454 מ"ר.

[117] ביום 24 במאי 2018 וביום 21 באוקטובר 2021 התקשרו חברת מרכז עסקי ומסחרי אורות 2017 בע"מ (אשר מוחזקת על ידי החברה, בשרשור סופי, בשיעור של 33%) להלן: "**חברת אורות**"), כמוכרת, וביג מרכזי קניות בע"מ (להלן: "**חברת ביג**"), כרוכשת, בהסכמי מכר מכוחם מכרה חברת אורות לחברת ביג 50% בלתי מסוימים מהזכויות במגרש בייעוד מסחר ומשרדים במקרקעין באור עקיבא (להלן: "**המגרש המניב**"), בתמורה לסך כולל של כ-27.2 מיליון ש"ח כך שלאחר המכירה כאמור מחזיקות חברת אורות וחברת ביג מחצית, כל אחת, מהזכויות במגרש המניב וחלק החברה האפקטיבי בפרויקט הינו כ-16.6%. במקביל למכירת הזכויות במגרש המניב, התקשרו חברת אורות וחברת ביג בהסכם עסקה משותפת (להלן ובהתאמה: "**העסקה המשותפת**" ו-"**הסכם העסקה המשותפת**") לתכנון, הקמה, ייזום, ניהול והפעלה של פרויקט מניב להקמת מרכז מסחרי על גבי המגרש המניב (מרכז מסחרי BIG), אשר צפוי לכלול כ-16 אלפי מ"ר שטחי מסחר ומשרדים (כולל שטחי שירות) וחניון בעל כ-390 מקומות חנייה (להלן: "**הפרויקט**"). כל אחד מהצדדים מחזיק במחצית (50%) בזכויות בפרויקט, לרבות זכות לרווחים וחבות בהוצאות, למעט הוצאות עודפות הקבועות בהסכם, הנדרשות לצורך מימוש זכויות בנייה עודפות (מכוחן, ובכפוף לשינוי ייעוד, מקדמת חברת אורות פרויקט מגורים, כמפורט בסעיף 6.6.5.5 לעיל ובאור 11ג'(1)(ג) לדוחות הכספיים) השייכות לחברת אורות במתחם (להלן: "**הזכויות העודפות**"). בנוסף, הסכם העסקה המשותפת כולל הוראות בדבר שליטה משותפת בעסקה המשותפת וקבלת החלטות פה אחד, מתן שירותי תכנון, בנייה והקמה של הפרויקט על ידי חברת ביג בתמורה לדמי ניהול, וכן מתן שירותי שיווק הפרויקט וניהול שטחי המסחר והמשרדים, בתמורה לדמי שיווק וניהול בשיעור שנקבע בהסכם העסקה המשותפת, מימון הפרויקט במשותף ומנגנון דילול, איסור שעבוד זכויות, איסור העברת זכויות בפרויקט בתקופת הבנייה, ומתן זכות סירוב ראשונה הדדית בתקופה שלאחר מכן, אופציה לרכישת פירוק השיתוף ושם הפרויקט (כל עוד הרוכשת שותפה השם ייבחר על ידה). בחודש פברואר 2022 התקשרו הצדדים לעסקה המשותפת עם גורם מימון בהסכם ליווי לפרויקט במסגרת מימון בסך כולל של כ-138 מיליון ש"ח. להבטחת ההתחייבויות מכוח הסכם המימון, שועבדו הזכויות במקרקעין ובזכויות הצדדים על פי העסקה המשותפת. בנוסף, הועמדו ערבות ללא הגבלה בסכום של החברה וכן ערבות מוגבלת לסך של 75 מיליון ש"ח של מר אלון עמרם, מבעלי השליטה בחברה, וכן על ידי יתר בעלי השליטה בחברת אורות. ביום 27 אוקטובר 2024 נחתמה תוספת להסכם הליווי והמועד האחרון לפרעון הסופי של האשראי הוארך עד ליום 1 ספטמבר 2025. בחודש אוקטובר 2024 רכשו בעלי המניות בחברת אורות את חלקו של השותף הרביעי בפרויקט, כך שלאחר הרכישה, בעלי המניות בחברת אורות עלו להחזקה של 33% כ"א (חלף 25%), בהתאם גדל חלקה של החברה במגרש המניב ל-16.5% כאמור לעיל (חלף 12.5%).

שם הפרויקט	מיקום	מועד רכישת הנכס	חלק החברה (בשרשור סופי)	סיווג הנכס (נדל"ן מניב//בהקמה/עתודת קרקע) ליום 31 בדצמבר 2024 ותיאור	שווי ליום 31 בדצמבר 2024 (אלפי ש"ח) [112]	צפי עלויות להשלמת הפרויקט (100%) (אלפי ש"ח)	צפי עלויות להשלמת הפרויקט – חלק החברה האפקטיבי (אלפי ש"ח)	סה"כ שטחי משרדים / מסחר/ תעשייה ולוגיסטיקה להשכרה [שטחים לשיווק]	מועד סיום בניה משוער (רבעון)	NOI צפוי בחישוב שנתי (בהנחת תפוסה מלאה) (100%) (באלפי ש"ח)	NOI צפוי בחישוב שנתי (בהנחת תפוסה מלאה) חלק החברה האפקטיבי (באלפי ש"ח)	חוב בגין הנכס (אלפי ש"ח)			LTV ליום 31.12.2024	שיעור תפוסה /שיעור משטחי הנכס לגביהם נחתמו חוזי שכירות מחייבים ליום 31.12.24
				שירות) וחניון בעל כ-390 מקומות[118]								יתרת חוב ליום 31.12.24	שיעור ריבית שנתית על החוב	מועד פירעון סופי של החוב		
לונה גל[119]	כנרת חוף גולן	2021	50%	**נדל"ן מניב בהקמה** פרויקט בהקמה לבניית 148 חדרי מלון. נחתם הסכם שכירות והפעלה ראה ה"ש 125 להלן	115,000	172,000	86,000	148 חדרי מלון	02/27	23,760 לפרטים ביחס להסכם השכירות עם מפעיל המלון ראו ה"ש 125 להלן	11,880 לפרטים ביחס להסכם השכירות עם מפעיל המלון ראו ה"ש 125 להלן	24,130	P+1.1%	רבעוני מתחדש	21%	100%
קרקע בכפר יונה (מגרשים 107,108,110 (111,	אזור התעשיה כפר יונה	2020	50%	**נדל"ן מניב בהקמה** פרויקט בהקמה המיועד למסחר ולוגיסטיקה נכון למועד הדוח, התקבל היתר חפירה ודיפון והוגשו בקשות להיתר בניה	200,300	94,400	47,200	51,877	04/26	31,930	15,965	222,470	P+0.5%	31/12/25	111%	12%
שמונה קרקעות במועצה אזורית מגידו [120]	אזור התעשיה מ.א. מגידו	2021	22.5%	**נדל"ן מניב בהקמה** פרויקט בהקמה בייעוד מסחר ולוגיסטיקה	388,890	409,110	92,050	143,140	04/28	68,710	15,460	140,050	P+0.65	12/2025	72%	---

[118] בנוסף, במסגרת הליכי התכנון נותרה יתרה של 843 מ"ר מסחר זכויות בלתי מנוצלות, כאשר חלקה של החברה מזכויות בלתי מנוצלות אלה הוא 25%. בנוסף יצוין כי מתחם אורות באור עקיבא כולל מגרש בעל זכויות בייעוד מסחרי, המסווג כנדל"ן להשקעה, ומגרש בעל זכויות למגורים (בכפוף לשינוי ייעוד) המסווג כנדל"ן יזמי. לפרטים אודות המגרש היזמי, ראו סעיף 6.6.4.6 לעיל.

[119] ביום 25 בפברואר 2021 התקשרה דוגל ייזום והשקעות בע"מ (להלן: "**דוגל**") עם צד שלישי (להלן: "**השוכרת**") בהסכם שכירות ותפעול לפיו דוגל תקים על חלק מהמקרקעין בשטח של כ-53 דונם בית מלון וניהול המלון ותפעולו יהיה באחריותה הבלעדית של השוכרת (להלן: "**ההסכם**"). בהסכם השכירות והתפעול נקבעו הוראות לוו"ז להקמת המלון שעיקרם הוצאת היתרים תוך 24 חודשים מהגעת הצדדים על התוכנית ומפרט הטכני של המלון ותסיים את בנייתו בתוך שנתיים וחצי ממועד קבלת היתר הבניה (והכל בכפוף לארכות הנקובות בהסכם). תקופת השכירות הינה ל-18 שנה בתוספת אופציה בת 6 שנים ו-11 חודשים. בהסכם נקבעו דמי השכירות בהתאם למנגנון הקבוע בהסכם (מנגנון מדורג של עד 13 מיליון ש"ח לשנה החל מהשנה החמישית בתוספת אחוז מסוים מהמחזור השנתי). בהתאם להסכם, ככל שעלות הקמת המלון והציוד הנלווה לו תעלה על סכום מסוים תחול התאמה בדמי השכירות. ההסכם כפוף לתנאים מתלים לרבות עמידה בלו"ז המפורטים בהסכם; קבלת מענקים ממשרד התיירות להקמת המלון בשיעור שנקבע בהסכם (יצוין, כי כל המענקים שיתקבלו, ככל שיתקבלו, יהיו שייכים לדוגל); מסירת המלון תוך 6 שנים ממועד החתימה על ההסכם. השוכרת תעמיד ערבות בנקאית לטובת דוגל 30 ימים לפני מסירת המלון בסך של 6 מיליון ש"ח וכן ערבות של בעל השליטה בה בסכום זהה. ביום 28 נובמבר 2023 חתמו הצדדים על תוספת להסכם השכירות ולפיה ככל ועד למועד תחילת תקופת השכירות על פי ההסכם לא יתקבל אישור משרד התיירות למענק ועד לקבלת המענק השוכרת תשלם למשכירה תוספת דמי השכירות וכפי שהסכימו הצדדים בתוספת. היתר בניה מלא לפרויקט התקבל בפברואר 2024. נכון למועד פרסום דוח זה, התקבל אישור משרד התיירות להשתתפות בחלק מהוצאות התכנון לפרויקט.

[120] ביום 19 ביוני 2022 התקשרו ע.א. חפר נכסים בע"מ, חברה המוחזקת 50% על ידי החברה וחברת תילתן נכסים והשקעות בע"מ (להלן: "**תלתן**" ו-"**חפר**", בהתאמה, אשר ביחד יקראו "**המוכרות**") בהסכם למכירת מחצית (50%) מזכויותיהן בשמונה מתחמי מקרקעין במועצה אזורית מגידו (להלן: "**המקרקעין**") לחברות מקבוצת כלל ביטוח (להלן: "**כלל**"), כך שלאחר המכירה מחזיקות חפר, תלתן וכלל ב-45%, 5% ו-50% מהזכויות במקרקעין, בהתאמה (להלן: "**הממכר**" ו-"**הסכם המכר**", לפי העניין). בתמורה למכירת הזכויות במקרקעין, תשלם כלל למוכרות סך של כ-185 מיליון ש"ח (חלקה של חפר הינו כ-166 מיליון ש"ח, וחלקה של החברה כ- 83 מיליון ש"ח), אשר נכון למועד הדוח שולם במלואו. במקביל לחתימת הסכם המכר, חתמו המוכרות וכלל על הסכם שיתוף במקרקעין המסדיר את יחסי השיתוף של הצדדים במקרקעין וכן את אופן הקמת וניהול הפרויקט, אשר יכנס לתוקפו בכפוף להשלמת הוראות הסכם המכר (להלן: "**הסכם השיתוף**"). במסגרת הסכם השיתוף נקבע בין היתר, כי החלטות בקשר לעסקה המשותפת שאינן מוסדרות בהסכם השיתוף יבוצעו באמצעות הנהלה משותפת שתורכב מארבעה נציגים, כאשר שני נציגים יהיו מטעם המוכרות ושני הנציגים הנוספים יהיו מטעם כלל ויתקבלו פה אחד בלבד. כמו כן, הסכם השיתוף כולל הוראות

שם הפרויקט	מיקום	מועד רכישת הנכס	חלק החברה (בשרשור) סופי	סיווג הנכס (נדל"ן מניב//בהקמה/עתודת קרקע) ליום 31 בדצמבר 2024 ותיאור	שווי ליום 31 בדצמבר 2024 (אלפי ש"ח) [112]	צפי עלויות להשלמת הפרויקט (100%) (אלפי ש"ח)	צפי עלויות להשלמת הפרויקט – חלק החברה האפקטיבי (אלפי ש"ח)	סה"כ שטחי משרדים / מסחר/ תעשייה ולוגיסטיקה להשכרה [שטחים לשיווק]	מועד סיום בניה משוער (רבעון)	NOI צפוי בחישוב שנתי (בהנחת תפוסה מלאה) (100%) (באלפי ש"ח)	NOI צפוי בחישוב שנתי (בהנחת תפוסה מלאה) חלק החברה האפקטיבי (באלפי ש"ח)	חוב בגין הנכס (אלפי ש"ח)			LTV ליום 31.12.2024	שיעור תפוסה /שיעור משטחי הנכס לגביהם נחתמו חוזי שכירות מחייבים ליום 31.12.24
												יתרת חוב ליום 31.12.24	שיעור ריבית שנתית על החוב	מועד פירעון סופי של החוב		
קרקע בעמק חפר (מגרש 44)	אזור התעשיה עמק חפר	2019	50%	**קרקע להשקעה** פרויקט בתכנון - שתי קרקעות המיועדות למסחר, משרדים ולוגיסטיקה. נכון למועד הדוח, הוגשו בקשות להיתר בניה	11,665	49,600	24,800	12,718	02/26	9,540	4,770	8,000	P+1%	06/2025	69%	---
נאות גולף	קיסריה	2020	50%	**קרקע להשקעה** קרקע המיועדת לבניית 108 יח"ד מלונאיות	25,170	129,060	64,530	108 חדרי מלון	04/27	13,570	6,735	23,845	-10.5% 10.2%	06/2025 12/2025	95%	---
חוות שרתים (דאטה סנטר)	אזור תעשיה ברוש בית שמש	2022	84%	**קרקע להשקעה** פרויקט בתכנון – המיועד להקמת חוות שרתי אינטרנט תת קרקעי בהיקף אחסון שלא יפחת מ- 1,086 מסדים. בחודש אוקטובר 2022 התקבל היתר חפירה ודיפון (טרם החלו העבודות). בחודש מרץ 2023 התקבלה החלטת ועדה לאשר בתנאים אשר הוארכה עד לחודש פברואר 2026	56,300	576,270	484,070	15,000	תחילת ההקמה מותנית בהסכמי שכירות של לפחות 30% מסך הקיבולת בפרויקט	85,800	72,100	30,400	P+1.5%	רבעוני מתחדש	54%	---
בית מלון רובע השדה (מתחם 5)	אילת	2023	33.3%[121]	**קרקע להשקעה** קרקע המיועדת לבניית 189 יח"ד מלונאיות ו-1,000 מ"ר מסחר	37,000	205,285	68,360	לפי התב"ע הקיימת ניתן לבנות 189 חדרי מלון (יעוד מלונאי)	Q2/28	11,200	3,730	20,350	P+1.25%	03/2025	55%	---

בדבר חלוקת התפקידים בקשר עם ניהול הפרויקט; אופן חלוקת דמי ניהול; אופן מימון הפרויקט, לרבות מנגנון דילול עקב אי העמדת החלק היחסי במימון; איסור על מכירת, העברה או הסבה של זכויות בפרויקט בטרם חלפו 3 שנים; זכות סירוב ראשונה של כלל ו/או חפר; מנגנון היפרדות במקרה בו יוחלט פה אחד ע"י הצדדים על פירוק השיתוף, אשר יבוצע על דרך של חלוקה בעין, וכן הוראה לפיה הצדדים לא יהיו רשאים לפרק את השיתוף בטרם חלוף תקופה בת 3 שנים ממועד קבלת טופס 4 לפרויקט או תעודת גמר לפרויקט ואכלוס 70% ממנו, לפי המוקדם מבניהם.

[121] ביום 7 בדצמבר 2022, זכתה החברה במכרז של רמ"י ומשרד התיירות להקמת בית מלון באילת במקרקעין בשטח כולל של כ-5,500 מ"ר, הכוללים 189 חדרי מלון וכ- 1,000 מ"ר שטחי מסחר (להלן: "**המקרקעין**"). במהלך חודש מרץ 2023, בהתאם להסכמי החכירה, פיתוח ותשתיות של המכרז, שילמה החברה לרמ"י בגין המקרקעין והפיתוח כ-31 מיליון ש"ח, ובתוספת מס רכישה. במהלך חודש אפריל 2023 הקימה חברת עמרם את ביטון מלונאות ונופש בע"מ, חברה מאוחדת המוחזקת בשיעור 50% (בשרשור) (להלן: "**חברת הבת**"), ביחד עם צד ג' את חברת כרם מלונות ונכסים בע"מ (להלן: "**כרם מלונות**"), חברה כלולה, בהתאם לשיעורי החזקה של 67% ו -33%, בהתאמה. במסגרת הסכם ההבנות בין הצדדים נקבעו, בין היתר, כי ההחלטות התפעוליות של כרם מלונות תתקבלנה בהסכמה משותפת של הצדדים. ביום 30 ביולי 2023 התקשרה החברה עם כרם מלונות בהסכם על תנאי למכירת המקרקעין במחיר עלות, כך שסך התמורה הינו כ-11.6 מיליון ש"ח בגין הקרקע ובתוספת החזר הוצאות פיתוח ונלוות בסך כ - 21 מיליון ש"ח. נכון למועד הדוח התמלאו כל התנאים המתלים ובדצמבר 2024 העסקה הושלמה והזכויות במקרקעין נרשמו על שם כרם מלונות. בחודש דצמבר 2024 התקבלה החלטת וועדה והחברה צופה לקבל היתר בנייה ברבעון השני לשנת 2025.

שם הפרויקט	מיקום	מועד רכישת הנכס	חלק החברה (בשרשור סופי)	סיווג הנכס (נדל"ן מניב//בהקמה/עתודת קרקע) ליום 31 בדצמבר 2024 ותיאור	שווי ליום 31 בדצמבר 2024 (אלפי ש"ח) [112]	צפי עלויות להשלמת הפרויקט (100%) (אלפי ש"ח)	צפי עלויות להשלמת הפרויקט – חלק החברה האפקטיבי (אלפי ש"ח)	סה"כ שטחי משרדים / מסחר/ תעשייה ולוגיסטיקה להשכרה [שטחים לשיווק]	מועד סיום בניה משוער (רבעון)	NOI צפוי בחישוב שנתי (בהנחת תפוסה מלאה) (100%) (באלפי ש"ח)	NOI צפוי בחישוב שנתי (בהנחת תפוסה מלאה) חלק החברה האפקטיבי (באלפי ש"ח)	חוב בגין הנכס (אלפי ש"ח)			LTV ליום 31.12.2024	שיעור תפוסה /שיעור משטחי הנכס לגביהם נחתמו חוזי שכירות מחייבים ליום 31.12.24
												יתרת חוב ליום 31.12.24	שיעור ריבית שנתית על החוב	מועד פירעון סופי של החוב		
שער הים, קדמת עדן[122]	חדרה	2022	33.5%	**קרקע להשקעה**	56,300	143,285	48,000	לפי התב"ע קיימת ניתן לבנות 525 חדרי מלון (יעוד מלונאי)	Q4/28	15,000	5,025	35,000	P+4%	06/2025	65%	---
קרקע חקלאית	אזור תעשיה חדרה	2024	100%	**קרקע להשקעה**	14,170	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

[122] ביום 25 באפריל 2022 התקשרה עמרם את ביטון מלונאות בע"מ (להלן - "**עמרם את ביטון מלונאות**"), חברה מאוחדת אשר 50% מהונה מוחזק על ידי החברה, עם צד שלישי (להלן - "**המוכרת**") בהסכם (להלן - "**הסכם המכר**") לפיו המחתה המוכרת לעמרם את ביטון מלונאות את 67% מזכויותיה החוזיות מכוח הסכם מכר (להלן - "**הסכם המכר המקורי**") לרכישה של כ-83% מהזכויות (במושע) בנכס מקרקעין בחדרה בשטח של כ-42 אלפי מ"ר (להלן - "**הקרקע**") בייעוד למלונאות ונופש, היינו כ-55.6% מהזכויות (במושע) בנכס, בתמורה לסך של כ-53.6 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ (להלן - "**תמורת העסקה**") אשר שולמה במלואה. כמו כן, למועד הדוח הושלם רישום הבעלות בנכס. לצורך מימון העסקה, בכוונת עמרם את ביטון מלונאות לפעול להגשת תכנית לשינוי יעוד והגדלת זכויות בנייה בקרקע, שתכלול כ- 450 יח"ד למגורים, שטחי מלונאות הכוללים כ- 150 יחידות מלונאות, כ-5,000 מ"ר שטחי מסחר, וכ-150 חדרים של דיור מוגן. התנונים בטבלה משקפים את עלות הקרקע לקבוצה (המשקפת 55.6% מהזכויות במגרש כאמור לעיל) ואת תחזית התוכנית העסקית לחלק המלונאי בלבד, בהתאם לתב"ע קיימת. יובהר כי האמור בדבר התוכנית המקודמת או היקף זכויות הבנייה מכוחה הינו מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, שאין כל וודאות להתקיימותו, ואשר עשוי להתממש באופן שונה, לרבות באופן מהותי, מהמתואר לעיל. השווי ההוגן בטבלה לעיל משקף את חלק הקבוצה בקרקע.

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

לאור העובדה כי נכון למועד הדוח חלק מהנכסים המניבים של החברה הוקמו ו/או יוקמו על ידיה (ושותפיה ככל שרלוונטי), החברה כפופה לכל המגבלות המפורטות בסעיף 6.6.1.6 לעיל בקשר עם הקמת פרויקטים בישראל לרבות חקיקה בתחום התכנון והבניה, ייעוד קרקעות, זכויות בנייה ותנאים למתן היתרי בניה וכדומה. בנוסף, לאחר בניית מבני המשרדים ו/או המסחר, לאור העובדה כי נכסים אלו יושכרו ו/או מושכרים לצדדים שלישיים, כי אז החברה כפופה לחוקי העזר של העיר בה בנויים הנכסים, לחקיקה הנוגעת להתאמת הנכסים והשירות לאנשים עם מוגבלויות, לחוק למניעת העישון במקומות ציבוריים והחשיפה לעישון התשמ"ג-1983, לחוק השכירות והשאילה, תשל"א-1971 וכיו"ב.

6.7.1.3. **<u>שינויים בהיקף הפעילות בתחום וברווחיותו</u>**

להלן שינויים עיקריים בתחום הנדל"ן המניב של החברה במהלך שנת 2024:

א) החברה קיבלה הודעה משוכר עוגן שהינו מרכול בפרויקט A Center, חדרה, כי בכוונתו לממש את האופציה להארכת השכירות, החל מיולי 2025 ועד יולי 2033.

ב) במהלך השנה התקשרה החברה בהסכם שכירות במגרש 1, באזור תעשיה עמק חפר, להשכרת קומות התעשיה והמשרדים בפרויקט לתקופה של כ- 15 שנה בתוספת תקופות אופציה. יצוין, כי הקמת הפרויקט הסתיימה במהלך הרבעון השלישי לשנת 2024.

א) ביום 26 דצמבר 2023 חתמה חברת טקטוניק פרויקטים בע"מ (להלן: "**טקטוניק**"), חברה המוחזקת בשיעור של כ- 84% על ידי החברה, על מסמך עקרונות עם התעשייה האווירית לישראל בע"מ (להלן: "**תע"א**") בנושא הקמה משותפת של מתקן דאטה סנטר (חוות שרתים) מסווג על מקרקעין של תע"א עבור לקוחות ביטחוניים בסטנדרט רציפות תפקודית, מיגון ואבטחה גבוהים (להלן: "מסמך העקרונות" או "הפרויקט", בהתאמה) מתוך הבנה כי כל צד בשותפות מביא יתרונות משמעותיים בתחומו במיזם זה, אשר יקנה עדיפות מובהקת למתן השירותים למערכת הביטחונית אל מול מתחרים אחרים. מסמך העקרונות מפרט את עקרונות ההתקשרות האפשרית בין הצדדים. הפרויקט ישרת את לקוחות מערכת הביטחון, התעשייה האווירית, משרדי הממשלה המסווגים, ארגוני החירום והגופים הסמי ביטחוניים. הצדדים יקימו תאגיד משותף (SPC) שיוחזק בחלקים שווים על ידי הצדדים ובאופן שהשליטה החשבונאית בתאגיד תיוותר בידי תע"א (להלן: "**התאגיד**"). סוכם עקרונית ובאופן בלתי מחייב כי טקטוניק תישא בעלויות הישירות לבניית הפרויקט ואילו תע"א תעמיד קרקע לטובת הפרויקט, ותספק שירותים תומכים הכוללים בין היתר תשתיות עקיפות והגנה. התאגיד יישא בעלויות שוטפות. עוד סוכם בין היתר כי מסמך העקרונות נועד אך ורק לפרט את העקרונות העסקיים הנדונים בין הצדדים לצורך בחינת האפשרות לקדם את הפרויקט. מסמך העקרונות שנחתם בין הצדדים אינו מהווה הסכם, והחתימה עליו אינה מחייבת את מי מהצדדים להתקשר בעסקה או בכל עסקה אחרת. נכון למועד הדוח הצדדים מצויים במו"מ.

האמור לעיל הינו מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך והינו מבוסס על הערכות החברה וניסיונה והינו כפוף למכלול הגורמים המפורטים בפסקת מידע צופה פני עתיד המפורטת בסעיף 6.7.10להלן.

6.7.1.4. **<u>גורמי הצלחה קריטיים בתחום הפעילות והשינויים החלים בהם</u>**

לדעת החברה, גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הנדל"ן המניב הינם היכולת לאתר מקרקעין באזורי ביקוש, בעלי פוטנציאל רווחיות גבוה; יכולת להתאים את פיתוח הפרויקטים לדרישות וציפיות השוק תוך שמירה על מיצוב גבוה לנכס; יכולת לגייס מימון להקמת הפרויקט בתנאים טובים; הקמת נכסים איכותיים ואטרקטיביים; יכולת להתקשר עם שוכרים בעלי מוניטין ואיתנות פיננסית, בחוזים ארוכי טווח ובדמי שכירות המייצרים תשואה גבוהה לחברה.

6.7.1.5. **<u>מחסומי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעילות</u>**

מחסום כניסה עיקרי לתחום הנדל"ן המניב הינו איתנות פיננסית, מוניטין, היכולת לגייס מימון לאור ההשקעה הכספית הניכרת הנדרשת להקמת פרויקטים לנדל"ן מניב וכן יכולת ניהול של נכסים מניבים. שוכרים פוטנציאליים יעדיפו יזם בעל ניסיון מוכח בתחום. מחסום היציאה העיקרי בתחום הנדל"ן המניב הינה היכולת לממש את נכסים העלולה להיות מושפעת מפרמטרים שונים כגון מיקום הנכסים, מצבם הפיזי, מצב השוק וכן עלויות שונות לרבות מיסוי.

6.7.1.6. **<u>האזורים העיקריים שבהם ממוקמים הנכסים</u>**

נכון למועד הדוח, הנכסים של החברה בתחום פעילות זה, ממוקמים באזור הצפון, טירת הכרמל, אזור עמק חפר, חדרה וכפר יונה וכן באזור אילת.

6.7.1.7. **<u>סוגי הנכסים והשימושים בהם</u>**

נכון למועד הדוח, הנכסים של הקבוצה מורכבים מנכסים מניבים בשימוש תעשייה, אחסנה ולוגיסטיקה, משרדים ו/או מסחר וכן מזכויות נוספות לאותם שימושים וכן לשימוש חוות שרתים ומלונאות שנבנים ו/או מתוכננים להיבנות על ידי הקבוצה (ושותפיה).

6.7.1.8. **<u>סוגי שוכרים</u>**

נכון למועד הדוח, כמחצית מנכסי הקבוצה בתחום פעילות זה הינם בשלבי הקמה ו/או תכנון.

ביחס לנכסים המניבים המאוכלסים של הקבוצה, למעט במרכז A center בחדרה שמרבית שטחו מושכר לשוכר עוגן שהינו מרכול, בבית האבות הסיעודי שבו קיים שוכר מפעיל למלוא הנכס, במגרש 9 שבו שוכרת חברה תעשייתית כ-80% מהנכס, במגרש 39 המושכר במלואו לשתי חברות תעשייתיות, ובמגרש 1 שבו שוכרת חברה תעשייתית כ-62%, יתר השוכרים הינם שוכרים קטנים ובינוניים.

בנוסף, לגבי נכסים מניבים בהקמה, הקבוצה התקשרה בהסכם שכירות עם רשת קמעונאית שיהווה שוכר עוגן בפרויקט בהקמה בכפר יונה, וכן התקשרה בהסכם שכירות עם מפעיל ביחס המלון שעתיד להיבנות בחוף גולן כנרת.

6.7.1.9. **<u>מדיניות רכישת נכסים</u>**

מדיניות רכישת נכסים של הקבוצה הינה איתור נכסים במיקומים מרכזיים ובאזורי ביקוש, וזאת רק כאשר מתגבשת הזדמנות עסקית שהקבוצה מזהה בה פוטנציאל לתשואה עתידית גבוהה. רכישת הנכסים תתבצע בין בדרך של הגשת הצעות במכרזים (הן של רמ"י והן של גופים פרטיים) ובין בדרך של עסקאות מגורמים פרטיים.

6.7.1.10. **<u>מדיניות מימוש נכסים</u>**

מדיניות הקבוצה להמשיך ולהחזיק בנכסים המניבים שבבעלותה. יחד עם זאת כאשר נוצרת הזדמנות למכירת נכס מנכסיה המניבים של הקבוצה במחיר הזדמנותי, הקבוצה בוחנת התקשרות זו.

6.7.2. **<u>תמצית תוצאות</u>**

להלן מפורטות תמצית תוצאות תחום הנדל"ן המניב עבור השנים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר של השנים 2023 ו-2024 (באלפי ש"ח):

	לשנה שנסתיימה ביום	
	31.12.2024	31.12.2023
סך הכנסות הפעילות (מאוחד)	18,423	16,600
סך הוצאות הפעילות (מאוחד)	(2,703)	(1,934)
רווח/הפסד מהפעילות (מאוחד)	15,720	14,666
NOI בחברה כלולה (100%)	8,799	5,221
סה"כ NOI	24,519	19,887
סה"כ NOI (חלק החברה)	19,440	17,167
NOI מנכסים זהים (לגבי שתי תקופות אחרונות) (מאוחד)	14,617	14,328
NOI מנכסים זהים (לגבי שתי תקופות אחרונות) (חלק החברה)	14,472	14,271

6.7.3. **<u>אזורים גאוגרפים</u>**

הקבוצה פועלת בישראל, לפרטים נוספים בדבר איזורי פעילות ראה סעיף 6.7.1.6 לעיל.

6.7.4. **<u>פילוחים ברמת תחום הפעילות</u>**

יצוין, כי פרק זה כולל גם את החזקות החברה בנכסים בהקמה ועתודת קרקע שמוחזקים על ידי חברות כלולות שהינן עסקאות משותפות של החברה (כאמור בהנחיית נדל"ן להשקעה).

ביחס לטבלאות להלן, יצוין כי:

(1) נכון למועד הדוח, הגילוי המצרפי הינו ביחס לכל הנכסים המניבים שהסתיימה הקמתם והינם מושכרים לצדדים שלישיים.

(2) הנכס A Center בחדרה כולל שטחי מסחר ומשרדים, ובהתאם לכך מוצגים הנתונים בגינו בפיצול לפי השימושים הנ"ל. מובהר כי בהתאם לכללי IFRS 8 בדבר מגזרי פעילות, החברה מציגה את מגזרי הפעילות בדוחות הכספיים לפי מאפייני הסיכונים וההטבות הכלכליות הגלומים בכל אחד מהנכסים וכן בהתחשב ברמת המהותיות של הנכסים, ולאו דווקא לפי פיצול השימושים גרידא כמוצג להלן בהתאם להנחיית נדל"ן להשקעה.

6.7.4.1. <u>פילוח שטחי נדל"ן מניב לפי אזורים (במ"ר)</u>

אזורים	שימושים	תקופת הדיווח	תעשיה, אחסנה ולוגיסטיקה	בית אבות סיעודי	משרדים	מסחר	סה"כ
			במ"ר				
ישראל	מאוחד	ליום 31 בדצמבר 2024	27,249	8,433	6,132	15,427	57,240
	חלק החברה		13,974	5,903	6,132	11,092	37,101
אחוז מסך שטח הנכסים	מאוחד		48%	15%	11%	27%	100%
	חלק החברה		38%	16%	17%	30%	100%
ישראל	מאוחד	ליום 31 בדצמבר 2023	14,049	8,433	6,132	8,071	36,685
	חלק החברה		7,375	5,903	6,132	7,414	26,823
אחוז מסך שטח הנכסים	מאוחד		38%	23%	17%	22%	100%
	חלק החברה		27%	22%	23%	28%	100%

6.7.4.2. פילוח שווי נדל"ן מניב לפי אזורים ושימושים (אלפי ש"ח)

אזורים	שימושים	תקופת הדיווח	תעשיה, אחסנה ולוגיסטיקה	בית אבות סיעודי	משרדים	מסחר	סה"כ
			באלפי ש"ח				
ישראל	מאוחד	ליום 31 בדצמבר 2024	232,320	92,630	59,185	246,935	631,070
	חלק החברה		116,990	64,841	59,185	180,470	421,486
אחוז מסך כל שווי הנכסים	מאוחד		37%	15%	9%	39%	100%
	חלק החברה		28%	15%	14%	43%	100%
ישראל	מאוחד	ליום 31 בדצמבר 2023	138,610	90,810	56,898	131,642	417,960
	חלק החברה		70,135	63,567	56,898	117,542	308,142
אחוז מסך כל שווי הנכסים	מאוחד		33%	22%	14%	31%	100%
	חלק החברה		23%	21%	18%	38%	100%

6.7.4.3. פילוח NOI לפי אזורים ושימושים (אלפי ש"ח)

אזורים	שימושים	תקופת הדיווח	תעשיה, אחסנה ולוגיסטיקה	בית אבות סיעודי	משרדים	מסחר	סה"כ
			באלפי ש"ח				
ישראל	מאוחד	שנת 2024	7,818	4,348	3,876	7,282	23,324
	חלק החברה		3,989	3,044	3,876	6,489	17,397
אחוז מסך כל NOI של הנכסים	מאוחד		34%	19%	17%	31%	100%
	חלק החברה		23%	18%	22%	37%	100%
ישראל	מאוחד	שנת 2023	5,447	3,733	4,275	5,990	19,445
	חלק החברה		2,785	2,613	4,275	5,932	15,606
אחוז מסך כל NOI של הנכסים	מאוחד		28%	19%	22%	31%	100%
	חלק החברה		18%	17%	27%	38%	100%

6.7.4.4. רווחי או הפסדי שערוך לפי אזורים ושימושים (אלפי ש"ח)

אזורים	שימושים	תקופת הדיווח	תעשיה, אחסנה ולוגיסטיקה	בית אבות סיעודי	משרדים	מסחר	סה"כ
			באלפי ש"ח				
ישראל	מאוחד	שנת 2024	12,018	1,820	2,281	11,207	27,326
	חלק החברה		6,009	1,274	2,281	10,868	20,432
אחוז מסך כל רווחי או הפסדי השערוך	מאוחד		44%	7%	8%	41%	100%
	חלק החברה		29%	6%	11%	53%	100%
ישראל	מאוחד	שנת 2023	2,027	620	1,491	3,272	7,410
	חלק החברה		1,014	434	1,491	2,929	5,867
אחוז מסך כל רווחי או הפסדי השערוך	מאוחד		27%	8%	20%	44%	100%
	חלק החברה		17%	7%	25%	50%	100%

6.7.4.5. דמי שכירות ממוצעים חודשיים למ"ר לפי אזורים ושימושים (בש"ח)

	תעשיה, אחסנה ולוגיסטיקה		בית אבות סיעודי		משרדים		מסחר	
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
ישראל	36	35	46	37	55	58	65	72

6.7.4.6. פירוט שיעורי תפוסה

	תעשיה, אחסנה ולוגיסטיקה		בית אבות סיעודי		משרדים		מסחר	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023
סוף שנה	92%	92%	100%	100%	98%	97%	89%	89%
ממוצע לשנה	90%	92%	100%	100%	97%	97%	90%	90%

6.7.4.7. מספר מבנים מניבים לפי אזורים ושימושים

	תעשיה, אחסנה ולוגיסטיקה (*)		בית אבות סיעודי		משרדים (*)		מסחר (*)	
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
ישראל	4	3	1	1	---	---	4	3

(*) הנכס A Center חדרה מסווג תחת שימוש מסחרי בטבלה זו, בהתאם לשימוש העיקרי בו.

הנכס מגרש 1 באזה"ת עמק חפר מסווג תחת שימוש תעשיה ולוגיסטיקה, בהתאם לשימוש העיקרי בו

6.7.4.8. פילוח שיעורי תשואה ממוצעים בפועל לפי שווי בסוף שנה לפי אזורים ושימושים

	תעשיה, אחסנה ולוגיסטיקה		בית אבות סיעודי (**)		משרדים		מסחר (*)	
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
ישראל	3.4%	3.9%	4.7%	4.1%	6.5%	7.5%	2.9%	4.6%

(*) שיעור התשואה הושפע מחוזי שכירות במתחם הטריז אשר התקבולים בגינן החלו להתקבל לקראת סוף השנה, ובתוספת מתן תקופת גרייס לשוכרים.

(**) שיעור התשואה הושפע מכך שחוזה השכירות מעניק תקופת גרייס ובנוסף דמי השכירות עולים בהדרגה על פני תקופת השכירות.

6.7.5. **הכנסות צפויות בשל חוזי שכירות חתומים**

תקופת הכרה בהכנסה		בהנחת אי-מימוש תקופת אופציות שוכרים			
		הכנסות מרכיבים קבועים (באלפי ש"ח)	הכנסות מרכיבים משתנים (אומדן) (באלפי ש"ח)	מספר חוזים מסתיימים	שטח נושא ההסכמים המסתיימים (מ"ר)
2025	רבעון 1	7,664	---	4	327
	רבעון 2	7,936	---	4	347
	רבעון 3	8,964	---	4	467
	רבעון 4	8,955	---	7	852
שנת 2026		33,477	---	16	2,925
שנת 2027		32,190	---	7	1,582
שנת 2028		28,776	---	5	7,953
שנת 2029 **ואילך**		127,744	---	9	36,243
סך הכל		**255,705**	**---**	**56**	**50,697**

החברה אינה סוקרת באופן שוטף את ההכנסות הצפויות בהנחת מימוש אופציות שוכרים. לפיכך ההכנסות הצפויות בהנחת מימוש אופציות שוכרים אינן נכללות בטבלה.

הנתונים הנוגעים להכנסות המפורטות בטבלה שלעיל מהווים מידע צופה פני עתיד (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968) המבוססים על הסכמי השכירות הקיימים נכון ליום 31 בדצמבר 2024 בנכסים המניבים הקיימים של החברה והסכמי שכירות שהשוכר הודיע כי בכוונתו לממש את אופצית הארכה, ולא כולל הסכמי שכירות שנחתמו ביחס לנכסים בהקמה. הגורמים העיקריים שעלולים להביא לכך שהמידע צופה פני העתיד לא יתממש הינם ביטול הסכמי השכירות במועד המוקדם מזה שנחזה לכך על ידי החברה (לדוג', עקב הפרתם מכל סיבה שהיא לרבות עקב הרעה במצבם הכללי של השוכרים). לפיכך, אין כל ודאות כי לא יחול שינוי בהכנסות הצפויות בגין חוזי שכירות חתומים.

6.7.6 שוכרים עיקריים - גילוי מצרפי

לחברה אין שוכרים עיקריים אשר ההכנסה מהם מהווה 10% או יותר מסך הכנסות החברה המאוחדות ליום 31 בדצמבר 2023 וליום 31 בדצמבר 2024.

6.7.7 נכסים מניבים בהקמה - גילוי מצרפי

שימוש ואזור	משתנים	2024	2023
תעשייה אחסנה ולוגיסטיקה קרקע בכפר יונה ובאזור תעשיה מגידו (הנתונים לפי 100%, החלק האפקטיבי של החברה 50%)	מספר נכסים בהקמה בתום השנה (#)	2	2
	סך הכל שטחים בהקמה (מתוכנן) בתום השנה (מ״ר)	195,017	69,508
	סך הכל עלויות שהושקעו השנה השוטפת (מאוחד) (באלפי ש״ח)	75,954	54,625
	הסכום שבו מוצגים הנכסים בדוחות בתום השנה (מאוחד) (באלפי ש״ח)	589,190	278,410
	תקציב הקמה בשנה העוקבת (אומדן) (מאוחד) (באלפי ש״ח)	149,478	77,414
	סך הכל יתרת תקציב הקמה משוער להשלמת עבודות ההקמה (מאוחד) (אומדן לתום השנה) (באלפי ש״ח)	503,511	209,289
	שיעור מהשטח של הנכס הנבנה לגביו נחתמו חוזי שכירות (%)	3.1%	14.6%
	הכנסה שנתית צפויה מפרויקטים שיושלמו בשנה העוקבת ושנחתמו חוזים לגבי חמישים אחוזים או יותר מהשטח שלהם (מאוחד) (באלפי ש״ח)	---	293
מסחר פרדס חנה הטריז הנתונים לפי 100% (החלק האפקטיבי 50%)	מספר נכסים בהקמה בתום השנה (#)	---	1
	סך הכל שטחים בהקמה (מתוכנן) בתום השנה (מ״ר)	---	2,728
	סך הכל עלויות שהושקעו השנה השוטפת (מאוחד) (באלפי ש״ח)	---	9,038
	הסכום שבו מוצגים הנכסים בדוחות בתום השנה (מאוחד) (באלפי ש״ח)	---	31,810
	תקציב הקמה בשנה העוקבת (אומדן) (מאוחד) (באלפי ש״ח)	---	3,734
	סך הכל יתרת תקציב הקמה משוער להשלמת עבודות ההקמה (מאוחד) (אומדן לתום השנה) (באלפי ש״ח)	---	3,734
	שיעור מהשטח של הנכס הנבנה לגביו נחתמו חוזי שכירות (%)	---	60.4%
	הכנסה שנתית צפויה מפרויקטים שיושלמו בשנה העוקבת ושנחתמו חוזים לגבי חמישים אחוזים או יותר מהשטח שלהם (מאוחד) (אומדן) (באלפי ש״ח)	---	1,778
מלונאות חוף גולן (לונה גל)	מספר נכסים בהקמה בתום השנה (#)	1	1
	סך הכל שטחים בהקמה (מתוכנן) בתום השנה (מ״ר)	19,024	19,024
	סך הכל עלויות שהושקעו השנה השוטפת (מאוחד) (באלפי ש״ח)	50,653	6,808
	הסכום שבו מוצגים הנכסים בדוחות בתום השנה (מאוחד) (באלפי ש״ח)	115,000	63,200
	תקציב הקמה בשנה העוקבת (אומדן) (מאוחד) (באלפי ש״ח)	68,800	61,800
	סך הכל יתרת תקציב הקמה משוער להשלמת עבודות ההקמה (מאוחד) (אומדן לתום השנה) (באלפי ש״ח)	172,000	185,400
	שיעור מהשטח של הנכס הנבנה לגביו נחתמו חוזי שכירות (%)	100%	100%
	הכנסה שנתית צפויה מפרויקטים שיושלמו בשנה העוקבת ושנחתמו חוזים לגבי חמישים אחוזים או יותר מהשטח שלהם (מאוחד) (אומדן) (באלפי ש״ח)	---	---

6.7.8 קרקעות להשקעה – גילוי מצרפי

אזור	משתנים			ליום	
				31.12.2024	31.12.2023
ישראל	הסכום שבו מוצגות הקרקעות בדוחות הכספיים בתום השנה (מאוחד) (באלפי ש״ח) (**)		מאוחד	197,905	563,844
			חלק החברה	119,001	190,899
	סך הכל שטח הקרקעות בתום השנה (במ״ר)		מאוחד	67,031	132,522
			חלק החברה	41,414	48,377
	סך הכל זכויות בניה בקרקעות, לפי תכניות מאושרות, לפי שימושים (במ״ר)	תעשייה אחסנה ולוגיסטיקה (*)	מאוחד	25,135	165,135
			חלק החברה	16,789	48,289
		מסחר ומשרדים	מאוחד	-	-
			חלק החברה	-	-

אזור	משתנים			ליום	
				31.12.2024	31.12.2023
	מלונאות ונופש	מאוחד		49,613	49,613
		חלק החברה		22,657	22,618

(*) כולל גם שטחי מסחר ומשרדים בנכסים בעירוב שימושים.

(**) סך הכל יתרת הקרקעות כוללת את חלק החברה בקרקעות בחברות מאוחדות ובעסקאות משותפות. היתרה הכלולה בגין קרקעות להשקעה במאזן המאוחד ליום 31 בדצמבר 2024 הינה בסך של כ- 149,240 אלפי ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2023 סך של 168,039 אלפי ש"ח במאזן המאוחד).

6.7.8.1. **פרטים נוספים אודות עתודות קרקע (אלפי ש״ח)**

שם הפרויקט	מיקום	מועד רכישה	שווי נוכחי בספרים ליום 31.12.2024 (אלפי ₪)	חלק התאגיד האפקטיבי	שטח הקרקע שנרכשה (דונם)	זכויות בניה	
						מצב תכנוני נוכחי	מצב תכנוני עתידי
נאות גולף	קיסריה	2020	25,170	50%	כ-8.6	קרקע המיועדת לבניית 108 חדרי מלון + אולם כנסים ואירועים	ברבעון ראשון 2025 התקבלה החלטת וועדה מקומית ,החברה צופה לקבל היתר בנייה ברבעון רביעי לשנת 2025.
מגרש 44	איזור התעשייה עמק חפר	2017	11,665	50%	כ-8.5	קרקע מיועדת לבניית מרכז מסחרי עם שטח עיקרי של כ-10,174 מ״ר ושטחי שירות של 2,543 מ״ר	הקמת מרכז מסחרי בן 6 קומות וחניון תת קרקעי בשטח עיקרי של כ- 10,174 מ״ר מתוכו כ- 3,179 מ״ר מסחר וכ- 6,995 מ״ר משרדים. החלטת ועדה התקבלה, ברבעון רביעי 2024.
שמונה מגרשיסמגידו	אזור התעשיה מועצה אזורית מגידו	2021	123388,890	22.5%	75.5	כ - 143,000 מ״ר בייעוד תעשייה	הקמת מרכז לוגיסטי בשטח בנוי של כ-143 אלף מ״ר. התקבל היתר חפירה והעבודות החלו. החברה מעריכה כי היתר בניה מלא צפוי להתקבל, ככל והתקבל, ברבעון שלישי 2025.
חוות שרתים (דאטה סנטר)	אזור תעשיה ברוש, בית שמש	2022	56,300	84%	11.2	קרקע מיועדת לבניית חוות שרתים בהיקף של 15,000 מ״ר	בחודש אוקטובר 2022 התקבל היתר חפירה ודיפון (טרם החלו העבודות). בחודש מרץ 2023 התקבלה החלטת ועדה לאשר בתנאים אשר הוארכה עד לחודש פברואר 2026.
רובע השדה מתחם 5	שדה התעופה לשעבר אילת	2023	37,000	33%	5.4	קרקע לבניית מלון אשר יכלול 189 חדרים	קרקע לבנית מלון אשר יכלול 189 חדרים.
שער הים, קדמת עדן	חדרה	2022	56,300	50%	19 חלק הקבוצה במושע	525 חדרי מלון	450 יח״ד, 200 חדרי מלון, 200 חדרי דיור מוגן.
קרקע חקלאית	אזור התעשיה חדרה	2024	14,170	100%	כ-10	קרקע חקלאית	החברה בוחנת את אפשרויותיה.

123 משקף גם את חלקו של השותף המחזיק 50% מהנכס.

6.7.9. רכישות ומכירות נכסים - גילוי מצרפי (אלפי ש"ח)

אזור		פרמטרים	תקופה (שנה שנסתיימה ביום)		
			31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022
ישראל	נכסים שנמכרו	מספר נכסים שנמכרו בשנה	---	---	2 (**)
		תמורה ממימוש נכסים שנמכרו בשנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	---	---	215,300
		שטח נכסים שנמכרו בתקופה (מאוחד) (מ"ר)	---	---	40,280
		NOI של נכסים שנמכרו (מאוחד)	---	---	1,779
		רווח\(הפסד) שנרשם בגין מימוש הנכסים (מאוחד) (באלפי ש"ח)	---	---	31,077
	נכסים שנרכשו	מספר נכסים שנרכשו בשנה	1	1 (*)	2 (***)
		עלות נכסים שנרכשו בשנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	14,840	32,260	109,816
		NOI של נכסים שנרכשו בשנה (מאוחד)	---	---	---
		שטח נכסים שנרכשו בשנה (מאוחד)	כ- 10 דונם	כ-5.4 דונם	כ- 36 דונם

(*) במהלך חודש מרץ 2023 זכתה החברה במכרז של רמ"י להקמת בית מלון באילת, אשר יכלול 189 חדרי מלון. במהלך חודש יולי 2023 מכרה החברה את זכויותיה במקרקעין לחברה כלולה של החברה, המוחזקת ע"י החברה בשיעור 33% (בשרשור). העסקה הושלמה במהלך הרבעון הרביעי לשנת 2024. ראו הערת שוליים 126 לעיל.

(**) בשנת 2022 נמכרו 30% מבית אבות סיעודי על-ידי החברה ו-50% מקרקעות המיועדות להקמת מרכז לוגיסטי במגידו על ידי ע.א חפר.

(***) בשנת 2022 החברה רכשה שתי קרקעות להשקעה. האחת מיועדת להקמת חוות שרתים בבית שמש והשנייה מיועדת לפרויקט לשימושים מעורבים ובהם נמנים מלונאות ושימושים אחרים.

6.7.10. התאמות שווי הוגן לערכים בדוח על המצב הכספי

		ליום (מאוחד) (באלפי ש"ח)	
		31.12.2024	31.12.2023
הצגה בדוח תיאור עסקי התאגיד	סך הכל נכסים מניבים (כפי שמוצג בעמודת "סך הכל" בטבלה בסעיף 6.7.4.2לעיל) (מאוחד)	631,070	417,960
	סך הכל נכסים מניבים בהקמה בישראל (כפי שמוצג בטבלה שבסעיף 6.7.7 לעיל) (מאוחד)	704,190	373,420
	סך הכל קרקעות להשקעה בישראל (כפי שמוצג בטבלה שבסעיף 6.7.8 לעיל) (מאוחד)	197,905	563,844
	סך הכל (מאוחד)	1,533,165	1,355,224
התאמות	נכסים בחברות כלולות	(934,225)	(811,165)
	התאמות לשווי הנובעות מסעיפי זכאים וחייבים	---	---
	התאמות הנובעות מהצגה של נכסים לפי עלות	---	---
	התאמות אחרות	(27,790)	(27,325)
	סך הכל התאמות	(962,015)	(838,490)
	סך הכל, אחרי התאמות	571,150	516,734
הצגה בדו"ח על המצב הכספי	סעיף נדל"ן להשקעה בדוח על המצב הכספי **(מאוחד)**	571,150	516,734
	סעיף נדל"ן להשקעה מוחזק למכירה בדוח על המצב הכספי **(מאוחד)**	---	---
	סך הכל	571,150	516,734

יודגש, כי הערכות החברה בפרק זה לעיל ולהלן, בין היתר, מצב תכנוני עתידי, עלויות בניה משוערות ביחס לפרויקטים שטרם נבנו, נתונים בדבר NOI צפוי, צפי עלויות להשלמת הפרויקט, מועד תחילת בניה משוער, מועד סיום בניה משוער, צבר הכנסות ומקדמות, רווח גולמי ויתרת עודפים הינם 'מידע צופה פני עתיד' (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968), המתבסס על ניסיונה של החברה ושותפיה לפרויקטים השונים. פרמטרים אלה תלויים במידה רבה בשיתוף פעולה בין השותפים, בהחלטות שיתקבלו על ידם ובהעמדת ההון העצמי הנדרש מהם (ובכלל זה מהחברה) על פי ההסכמים שנחתמו; בגורמים חיצוניים ובשמירת רמות מחירי המכירה השוררים כיום בשוק הנדל"ן (בהם עשוי לחול שינוי, לרבות שינוי מהותי, בין היתר לאור תמורות בסביבה הכלכלית בה פועלת החברה לרבות בגין עליית הריבית והאינפלציה) - ואין וודאות שכך יהיה מצב הדברים בפועל. גורמים אלה עשויים לשנות באופן משמעותי את הערכות החברה המפורטות לעיל. להערכת החברה, נכון למועד זה, הגורמים העיקריים העשויים להביא לכך שהמידע צופה פני עתיד לא יתממש הינו אי שיווק השטחים להשכרה שנותר ברמות המחירים הקיימים נכון למועד הדוח; הרעה בסביבה הכלכלית אשר תשפיע לרעה על סביבת המחירים בה פועלת החברה באופן שישפיע על ה-NOI

הצפוי והתממשות גורמי הסיכון המפורטים בסעיף 6.6.19 לעיל וסעיף 6.19 להלן וכדומה. לפיכך, אין כל ודאות כי המידע שלעיל יתממש והוא יכול להיות שונה אף באופן מהותי, מהאמור לעיל.

חלק ב' – רשימת נכסים מהותיים

6.7.11. **נכסים מהותיים**

ליום 31 בדצמבר 2024, לחברה אין נכסים מהותיים בתחום הנדל"ן המניב, כהגדרת המונח בהנחיית נדל"ן להשקעה.

חלק ג – רשימת נכסים מהותיים מאוד

6.7.12. **נכסים מהותיים מאוד**

נכון ליום 31 בדצמבר 2024, אין לחברה נכסים מניבים מהותיים מאוד, כהגדרת המנוח בהנחיית נדל"ן להשקעה.

6.7.13. **מימון**

נכון ליום 31 בדצמבר 2024, לחברה אין הסכמי הלוואות מהותיות[124] בתחום הנדל"ן המניב.

6.7.14. **תחרות**

שוק הנדל"ן המניב בישראל, הינו שוק תחרותי בו פעילים גורמים רבים המאופיין בתחרות גבוהה יחסית, העשויה להשפיע על תפוסת הנכסים המניבים ועל דמי השכירות שיגבו בהם. מדיניות החברה להחזיק בנכסים מניבים במיקומים מיטביים ואסטרטגיים, תוך מיצוב גבוה שלהם מטרתה בין היתר, להתמודד עם התחרות בתחום הפעילות. הגורמים אשר עלולים להשפיע על התחרות בתחום כוללים, בין היתר, את מיקומם הגאוגרפי, רמת הביקוש לנכסים להשכרה באזור, גובה דמי השכירות, איכות ועלויות ניהול הנכסים ואיכות הבניה והמוניטין של המשכיר (בתחום זה הפרויקטים הוקמו ו/או מוקמים ו/או יוקמו לרוב על ידי החברה). נכון למועד הדוח, עיקר פעילות החברה הינה בתחום הנדל"ן היזמי למגורים ולכן להערכתה אינה מהווה גורם תחרותי משמעותי בתחום זה.

6.7.15. **יעדים ואסטרטגיה עסקית**

בכוונת החברה להמשיך לפעול בהליכי התכנון והפיתוח של הקרקעות בתחום זה, עליהן עתידים להיות מוקמים נכסים מניבים. בנוסף, בכוונת החברה לפעול להרחבת תחום הפעילות בהתאם להזדמנויות עסקיות ולמצב השוק, בתחום המלונאות, האחסנה ומרלוגים באיזורי ביקוש.

6.7.16. **צפי להתפתחות בשנה הקרובה**

בכוונת החברה להמשיך בהליכי התכנון והבניה של הקרקעות בתחום זה. כמו כן, החברה תבחן השתתפות במכרזים התואמים את יעדי החברה והאסטרטגיה.

6.7.17. **גורמי סיכון**

לפרטים אודות גורמי הסיכון ראה סעיף 6.6.19 לעיל וסעיף 6.19 להלן.

---

[124] הלוואה מהותית לעניין זה הינה כהגדרת המונח בעמדה משפטית מס' 15-104 "אירוע אשראי בר דיווח" של רשות ניירות ערך מיום 30 באוקטובר 2011 כפי שעודכנה ביום 19 במרץ 2017 וביום 1 בינואר 2024.

חלק רביעי - עניינים הנוגעים לפעילות התאגיד בכללותו

6.8 רכוש קבוע, מקרקעין ומשרדי החברה

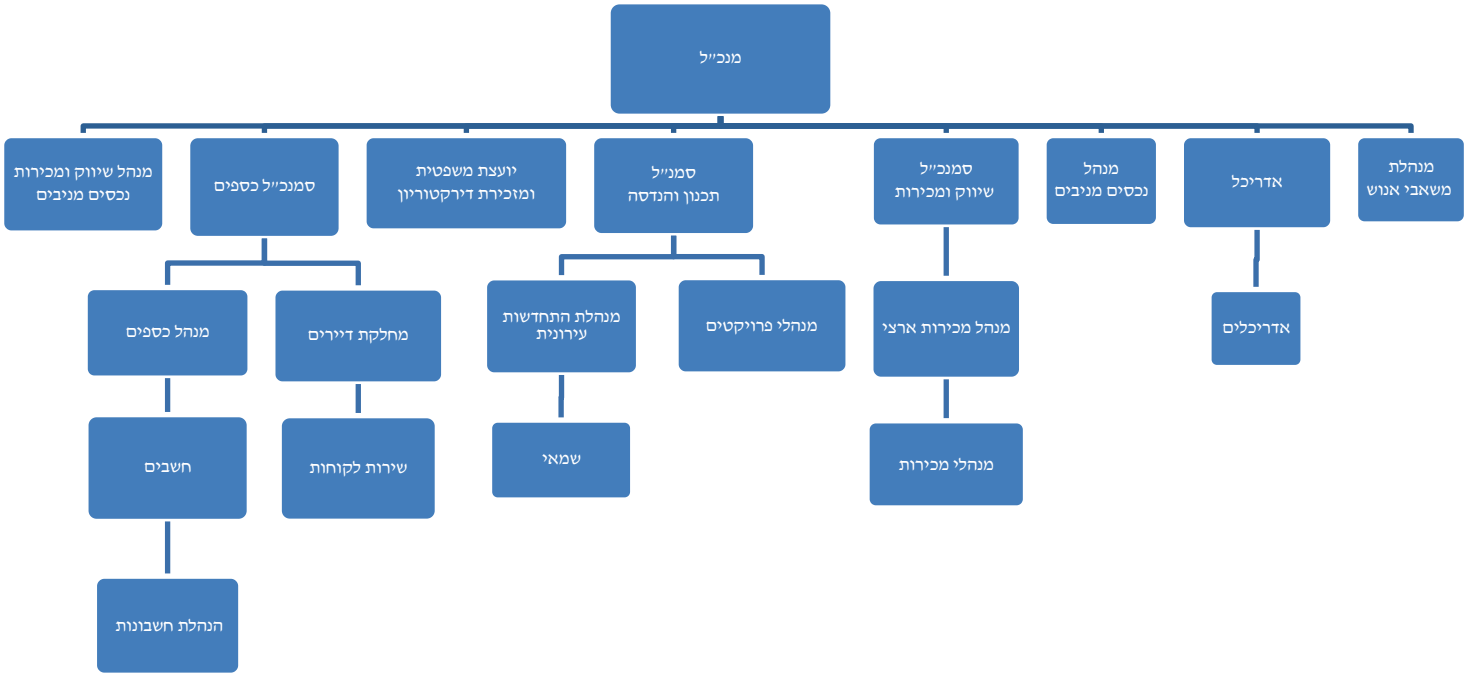
נכון למועד הדוח, לחברה יש רכוש קבוע כמפורט בביאור 13 לדוחות הכספיים של החברה לשנת 2024.

לעניין זה יצוין, כי משרדי החברה וחברות מוחזקות ממוקמים בבניין המשרדים "בית עמרם אברהם" בחדרה, פרויקט אשר הוקם באמצעות החברה ואשר מסווג כרכוש קבוע (החל משנת 2022 במלואו) כאמור בביאור 12 לדוחות הכספיים לשנת 2024 של החברה.

6.9 הון אנושי

6.9.1 מבנה ארגוני

להלן תרשים המבנה הארגוני בקבוצה:



6.9.3. **<u>עובדים</u>**

נכון ליום 31 בדצמבר 2024 מעסיקה הקבוצה[125] 163 עובדים. להלן התפלגות העובדים נכון ליום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2023 ו-2024:

תחום פעילות	31.12.2024				31.12.2023			
	ייזום	ביצוע	מניבים	סה"כ	ייזום	ביצוע	מניבים	סה"כ
ניהול כללי/משק/תחזוקה	3	1	2	**6**	7	4	2	**13**
הנדסה	10	66	---	**76**	5	51	---	**56**
שיווק	21	---	---	**21**	11	---	---	**11**
רישוי	12	---	---	**12**	12	---	---	**12**
תכנון	--	--	--	**--**	---	---	---	
כספים (לרבות שירותי דיירים)	17	7	1	**25**	15	7	1	**23**
משפטי ומזכירות חברה	3	1	--	**4**	3	---	---	**3**
אדמיניסטרציה (רכש/בדק/שירות דיירים)	1	15	1	**17**	4	10	1	**15**
התחדשות עירונית	2	--	--	**2**				
סה"כ	**69**	**90**	**4**	**163**	**57**	**72**	**4**	**133**

6.9.4. **<u>השקעות הקבוצה באימונים והדרכה</u>**

הקבוצה נוהגת להשקיעה בעובדיה במגוון אופנים:

- מערך הדרכות והשתלמויות - החברה משקיעה בהדרכת עובדים באמצעות השתלמויות מקצועיות וקורסים מתאימים. בנוסף, הקבוצה מעודדת לימודי המשך ושמירה על הידע של העובדים, בכפוף להחלטת המנהל הישיר בתחום הפעילות. כמו כן, הקבוצה מקיימת הדרכות תקופתיות בנושאים שונים כגון בטיחות, מערכות מידע וכדומה.
- מערך תגמול - החברה נוהגת לתגמל את עובדיה בגין תפקוד יוצא דופן וביצועים מעל המצופה.
- מערך רווחה - החברה נוהגת לטפח את רווחת עובדי החברה. תחום רווחת העובד הינו נדבך משמעותי באופי פעילות החברה ואף מאפיין את תפיסתה כי טיפוח ההון האנושי הינו המתכון להצלחתה לאורך השנים.

6.9.5. **<u>הטבות וטיבם של הסכמי העסקה</u>**

נכון למועד הדוח, הקבוצה אינה כפופה להסכמים קיבוציים ו/או צווי הרחבה בענפים מסוימים למעט ביחס לחלק מהעובדים בעמרם אברהם ביצועים בע"מ, באחוזת אריה 2015 בע"מ וביסודות הבניה בע"מ אשר מהוות זרוע ביצועית של החברה אשר ביחס אליהן חל צו הרחבה בענף הבנין והן פועלת על פיו. נכון למועד הדוח, לא קיימת לקבוצה חשיפה מהותית (כספית, פלילית ו/או אחרת) בכל הנוגע למצבת העובדים וכי ככלל הקבוצה מצייתת להוראות חוקי העבודה.

6.9.5.1. נכון למועד הדוח, עובדי הקבוצה מועסקים בחוזים אישיים. בקבוצה מספר סוגי הסכמי העסקה בהם: הסכמי העסקה לפי שעות או ימים והסכמי העסקה חודשיים גלובאליים. הקבוצה נוהגת לבטח את עובדיה בביטוח פנסיוני ולהפריש מדי חודש לביטוחי מנהלים ו/או קרנות פנסיה בהתאם לשכר העובד. לחלק מן העובדים ישנה הפרשה גם לקרן השתלמות. העובדים בקבוצה חתומים על סעיף 14 לחוק פיצויי פיטורין ובהתאם היתרות בגינם בקופות האישיות בביטוחי המנהלים וקרנות הפנסיה עומדות לרשותם במועד סיום ההעסקה. יצוין, כי ישנם נושאי משרה בקבוצה שמקבלים תמורה כנגד חשבונית מס כדין ובהסכם עמם נקבע במפורש כי לא מתקיימים בין החברה לבין נושא המשרה האמור

[125] הנתונים מתייחסים לעובדים המועסקים על ידי החברה וחברות בבעלות ובשליטה מלאה של החברה בלבד (עמרם אברהם ביצועים בע"מ ועמרם אברהם ניהול והשקעות בע"מ).

יחסי עובד מעביד. לפרטים נוספים אודות התחייבויות החברה כלפי עובדים ראה ביאור 18 לדוחות הכספיים של החברה לשנת 2024.

6.9.5.2. לפרטים אודות תנאי העסקה של אלון עמרם, מבעלי השליטה בחברה המכהן כיו"ר דירקטוריון החברה וכן של קרובים ו/או בני משפחה אחרים ונושאי המשרה הבכירה בחברה ראו תקנה 21 לפרק ד' לדוח תקופתי זה.

6.9.5.3. לפרטים אודות מדיניות התגמול של החברה ראה פרק 8 לתשקיף, שהאמור בו מובא בדוח תקופתי זה על דרך ההפניה.

6.9.5.4. <u>הענקת כתבי אופציה לנושאי משרה</u>

ביום 7 במאי 2024, לאחר שהתקבל אישור ועדת התגמול של החברה (ביום 6 במאי 2024), אישר דירקטוריון החברה הקצאה פרטית מהותית למנכ"ל החברה, והקצאה פרטית שאינה מהותית לסמנכ"ל הכספים של החברה והיועצת המשפטית של החברה, ללא תמורה, של כתבי אופציה, לא סחירים, הניתנים למימוש למניות רגילות ללא ע"נ של החברה, באמצעות מנגנון Cashless (מימוש נטו), בשיעור של כ-1.48% מהון המניות המונפק והנפרע בדילול מלא של החברה (במועד רישום מניות החברה למסחר לראשונה). לפרטים נוספים ראה באור 22ו' לדוחות הכספיים, וכן דוח מיידי מיום 7 במאי 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-048090), המובא בדוח זה על דרך של הפניה.

6.9.6. **<u>תלות</u>**

לחברה אין תלות במנכ"ל או ביו"ר הדירקטוריון, מר אלון עמרם, למעט בחברות הבנות עמרם את ביטון יזמות ובניה בע"מ ובקבוצת החברות עמרם את נידם, אשר ביחס אליהן נקבע בהסכם בעלי מניות כי ההסכם יבוא לידי סיום (בין היתר) אם ה"ה מר אלון עמרם יחדל מלכהן כדירקטור בחברות הבנות האמורות ו/או אם מר אלון עמרם יחדל מלהיות בעל השליטה בחברה ("**שליטה**" לעניין זה, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך לרבות החזקה ביחד עם אחרים). ביתר חברות הבנות של החברה אין הוראות כאמור.

הצוות הניהולי של החברה כולל את יו"ר הדירקטוריון מר אלון עמרם, התורם לפיתוחה העיסקי של החברה ולניהול מיטבי של עסקיה, וכן מנכ"ל וסמנכל"ים, המיומנים כל אחד בתחום עיסוקו (להלן ביחד: "**המנהלים**"). לכל המנהלים ניסיון מקצועי איכותי ורב שנים. עמדתה של החברה הינה כי על אף מעורבותו הניכרת של בעל השליטה המכהן כאמור כיו"ר דירקטוריון, בפעילותה, אין לחברה תלות בו (למעט כאמור לעיל) או במנהלים האחרים לצורך ניהול עסקיה השוטפים.

6.9.7. **<u>הסכמי ניהול</u>**

לפרטים אודות הסכמי הניהול עם ההנהלה הבכירה בחברה לרבות עם ה"ה מר אלון עמרם, יו"ר בעל השליטה המכהן כיו"ר דירקטוריון החברה, ראו תקנה 21 לפרק ד' לדוח תקופתי זה.

6.10. <u>ספקים, יועצים ונותני שירותים</u>

נכון למועד הדוח, הקבוצה (במאוחד), בין בעצמה ובין ביחד עם שותפיה בפרויקטים התקשרה ו/או נכנסה בנעלי הבעלים שממנו נרכשו הפרויקטים עם נותני שירותים ויועצים שונים בקשר עם הפרויקטים של החברה. בין ההתקשרויות האמורות, נכון למועד זה, נמנות התקשרויות עם אדריכלים, קונסטרוקטורים, יועצי קרקע ויועצים נוספים שונים. להערכת הנהלת החברה, אין לה וליתר שותפיה תלות באיזה מהספקים מכיוון שניתן להתקשר בהסכמים דומים עם מספר רב של ספקים ולפיכך החלפת הספקים הקיימים אינה כרוכה בעלויות מהותיות.

6.10.1. לפרטים אודות ספקים עיקריים ראה סעיף 6.6.4.4 לעיל.

6.10.2. לפרטים אודות נוהל רכישת שירותים, חומרים וחומרי עזר מחברת ובניו ראו תקנה 22 לפרק ד' לדוח תקופתי זה.

6.11. הון חוזר

להלן הרכב ההון החוזר של החברה (במאוחד) לתקופה של 12 חודשים שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 (באלפי ש"ח):

	הסכום שנכלל בדוחות הכספיים	התאמות (לתקופה של 12 חודשים)	סה"כ (לתקופה של 12 חודשים)
נכסים שוטפים	3,174,181	(1,199,632)	1,974,549
התחייבויות שוטפות	3,053,782	(1,160,165)	1,893,617
עודף ההתחייבויות השוטפות על הנכסים השוטפים	120,399	(39,467)	80,932

להסברים אודות ההון החוזר של החברה ראה ביאור 29.ה' לדוחות הכספיים.

יצוין כי נכון ליום 31 בדצמבר 2024, לחברה מסגרות אשראי מאושרות בלתי מנוצלות בסך של כ-207.5 מיליון ש"ח, לפרטים ראה סעיף 6.12.2 להלן. בנוסף, לאחר תאריך המאזן גייסה החברה סדרת אגרות חוב חדשה, סדרה ג', בסך כולל של כ-250 מיליון ש"ח, וכן הנפיקה החברה מניות לציבור, וכן הקצתה מניות למשקיע מסווג בסך כולל של כ-128 מיליון ש"ח, ראה ביאור 32ד לדוחות הכספיים.

6.12. מימון, אשראי והשקעות

6.12.1. מקורות מימון

להלן יפורטו מקורות המימון של החברה ליום 31 בדצמבר 2024:

	זמן ארוך (כולל חלויות שוטפות)			זמן קצר			סה"כ למועד הדוח (אלפי ש"ח)
פרטי מקור מימון	סכום למועד הדוח (אלפי ש"ח)	שיעור ריבית ממוצעת %	שיעור ריבית אפקטיבית	סכום למועד הדוח (אלפי ש"ח)	שיעור ריבית ממוצעת %	שיעור ריבית אפקטיבית %	
הלוואות מחברות כלולות	53,399	4.4%	4.5%	---	---	---	53,399
הלוואות מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	13,492	4.4%	4.5%	---	---	---	13,492
מתאגידים בנקאיים בריבית קבועה	106,660	3%	3.1%	---	---	---	106,660
מתאגידים בנקאיים בריבית משתנה	407,613	6.5%	6.7%	1,392,153	7.3%	7.6%	1,799,766
ממוסדות פיננסיים ואחרים בריבית קבועה	---	---	---	80,490	8.9%	9.3%	80,490
ממוסדות פיננסיים ואחרים בריבית משתנה	50,850	7.1%	7.3%	654,593	9.1%	9.6%	705,443
סה"כ תאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים	632,014	---	---	2,127,237	---	---	2,759,251
אגרות חוב (סדרה א')	167,423	6%	7.2%	78,864	6%	7.2%	246,287
אגרות חוב (סדרה ב')	87,607	7.4%	8%	16,158	7.4%	8%	103,765
סה"כ מימון חיצוני	887,045	---	---	2,222,258	---	---	2,759,251

	זמן ארוך (כולל חלויות שוטפות)			זמן קצר			סה"כ למועד הדוח (אלפי ש"ח)
פרטי מקור מימון	**סכום למועד הדוח (אלפי ש"ח)**	**שיעור ריבית ממוצעת %**	**שיעור ריבית אפקטיבית**	**סכום למועד הדוח (אלפי ש"ח)**	**שיעור ריבית ממוצעת %**	**שיעור ריבית אפקטיבית %**	
הלוואות מחברות כלולות	53,399	4.4%	4.5%	---	---	---	53,399
הון עצמי (ליום 31.12.2024)	---	---	---	---	---	---	1,251,743
סה"כ מקורות מימון	---	---	---	---	---	---	

נכון למועד הדוח, החברה מממנת את פעילותה השוטפת בעיקר באמצעות הון עצמי, מקדמות מרוכשי דירות ואשראי מתאגידים בנקאיים, מוסדות פיננסיים ואחרים, הלוואות מצדדים קשורים[126], שניתן כמסגרת אשראי לחברה ו/או מימון ספציפי שניתן לפרויקטים אותם יוזמות החברה ו/או תאגידים המוחזקים על ידיה, וכן באמצעות הנפקת מניות ו/או גיוס חוב פרטי או ציבורי.

נכון ליום 31 בדצמבר 2024 ולמועד הדוח, עומדת החברה (במאוחד) בכל תנאי ההלוואות שהועמדו לה על- ידי תאגידים בנקאיים במסגרת הסכמי הליווי.

בפרויקטים היזמיים ו/או המניבים הנמצאים נכון למועד הדוח בשלב הביצוע, מימון הבניה מבוצע באמצעות ליווי בנקאי שוטף, לכל אורך חיי הפרויקט, המנוהל כפרויקט סגור (קרי, הגוף הממן שולט על הכנסות והוצאות הפרויקט) ומובטח בשעבוד של זכויות החברה (הקיימות והעתידיות) בפרויקט (לרבות זכויות החברה בחשבון הליווי וזכויות החברה מכוח ההסכמים המקנים לחברה את זכויותיה בפרויקט וההסכמים בהם התקשרה החברה עם הספקים השונים, ולרבות זכויות החברה בתקבולים ביטוחיים שיהיו מהפרויקט, ככל שיהיו).

יצוין כי חלק מהפרויקטים של החברה בתחום הנדל"ן היזמי, השעבודים על פי הסכמי המימון מבטיחים הן את הסכם המימון הספציפי והן את כל הסכמי המימון שהועמדו על ידי הבנק הממן לטובת החברה.

במסגרת הסכם הליווי מעמיד הגורם הממן, ערבויות חוק מכר, ערבויות ביצוע לבעלי זכויות בקרקע (ככל שמדובר בפרויקטי התחדשות עירונית), ערבויות כספיות שונות וכן אשראי כספי למימון הבניה (המסתכם בד"כ נע בין 10% ל-30% מסך ההוצאות בגין הפרויקט, כאשר ככל שקצב המכירות מקביל לקצב הבנייה - אין צורך להשתמש במסגרות האשראי). העמדת האשראי מותנית בהתניות שונות לרבות העמדת הון עצמי מינימאלי ששיעוריו משתנים (כתלות בגודל הפרויקט ומורכבותו, ואשר נע בד"כ בין 10% ל-20% ו/או קבלת היתר בניה ו/או עמידה ביעדי בניה ו/או יעדי מכירות שנקבעים בהסכמי הליווי.

הסכמי הליווי נושאים בד"כ ריבית שנתית משתנה עם מרווח קבוע מעל ריבית הפריים על מסגרת האשראי המנוצלת.

בנוסף לליווי הספציפי, הקבוצה נוהגת להתקשר מעת לעת בקשר עם חלק מהפרויקטים בהסכמי הלוואות מזנין אשר משלימים את ההון העצמי לו נדרשת הקבוצה ביחס לפרויקט הרלוונטי עם גורמים פיננסיים (לרוב תאגיד מימון חוץ בנקאי) אשר מעמידים לקבוצה הלוואה נושאת ריבית שנתית (בדר"כ פריים בתוספת 1.25% עד 4%). הלוואות המזנין נפרעות, בדרך כלל, בתוך תקופה של 3 עד 24 חודשים או עם סיום הפרויקט הרלוונטי, לפי המוקדם מבין השניים, כאשר הריבית בגינן נפרעת לרוב באופן שוטף (בדרך כלל מדי רבעון). יחד עם זאת, במקרים מסוימים, הקבוצה נוטלת הלוואות מזנין שבהן תשלום הריבית נדחה למועד פירעון ההלוואה, כנגד משיכת עודפים מהפרויקט. להבטחת פירעון הלוואת המזנין נרשמים שעבודים מדרגה שנייה על הפרויקט הרלוונטי מוגבלים בסכום וזאת לאחר שמתקבל אישור הבנק המלווה לכך. בנוסף, לרוב החברה מעמידה ערבויות להבטחת פירעון ההלוואה האמורה, כאשר בעבר היה נהוג כי החברה ו/או בעלי השליטה (לפי העניין) העמידו ערבויות להבטחת פירעון ההלוואה האמורה, אולם ממועד הפיכת החברה לחברה ציבורית חדלו בעל השליטה להעמיד ערבויות אישיות. לפרטים נוספים אודות הלוואות מאחרים ראה ביאור 14 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024.

126 לפרטים אודות מסגרת אשראי שהועמדה לחברה על ידי חברת ובניו, ראו סעיף 9 לפרק ד' לדוח תקופתי זה.

נכון ליום 31 בדצמבר 2024 לחברה 2 הלוואות מהותיות[127] בסך מסגרת אשראי כוללת של כ-765 מיליון ש"ח ו-61 הלוואות לא מהותיות בסך כולל של כ-2,965 מיליוני ש"ח. לפרטים אודות ההלוואות האמורות ראה סעיפים 6.6.7.8-ו6.6.8.8 לעיל.

בנוסף, לחברות בנות של החברה 35 הלוואות לא מהותיות בסך של כ-799 מיליוני ש"ח ולחברות כלולות של החברה 22 הלוואות לא מהותיות בסך כולל של כ-1,247 מיליוני ש"ח.

יובהר כי מסמכי האשראי בהם התקשרו ומתקשרות מעת לעת החברה והחברות הבנות של החברה, לצורך נטילת ההלוואות השונות, כוללים עילות לפירעון מיידי אשר, בין היתר, מתייחסות לשעבוד צולב ולהפרה צולבת של אשראים אחרים של החברה/חברות הבנות, לפי הענין (כאשר אותם אשראים אחרים עשויים להיות אשראים מעל היקף מסוים שנקבע, אשראים שלא הוגבלו בסכום, אשראים שהועמדו על ידי אותו מלווה בלבד או אשראים שהועמדו על ידי כל מלווה שהוא) וכן עילות אחרות שעניינן קיומם של אירועים המצביעים על הרעה נחזית בעסקי החברה/החברות הבנות ו/או ביכולתן לשרת חובותיהן.

לאור כך, הרי שהלכה למעשה, גם העמדה לפירעון מיידי של האשראים הלא מהותיים של החברה/החברות הבנות שסכומם צוין לעיל עלולה להביא להעמדה לפירעון מיידי של האשראים המהותיים שהועמדו לחברה/לחברות הבנות שסכומם צוין לעיל. עם זאת יצוין, כי על אף שתרחיש כאמור עלול להתקיים בנסיבות כאמור, להערכת החברה, לאור מצבה הפיננסי והיקף נכסיה, סבירות התרחשות אירוע כאמור אינה גבוהה.

כן יצוין כי הסכמי האשראי (בין המהותיים ובין הלא מהותיים) של החברה ו/או חברות הבנות של החברה (להלן: "**התאגידים הלווים**"), כוללים עילות לפרעון מיידי, אשר חלקן אינן נוגעות למצבו הפיננסי של התאגיד הלווה אלא נושאות אופי טכני ו/או נוגעות לעמידת הפרויקטים המלווים בתנאים ואבני דרך שונים של הפרויקטים, כאשר, על פי נוסח הסכמי האשראי, אי עמידה בהן מקימה לכאורה לבנק המלווה עילה לפירעון מיידי של האשראי (להלן: "**העילות הלא פיננסיות**").

ככלל, מניסיון החברה (וחברות אחרות הפועלות בתחום פעילותה) ואלא אם נסיבות המקרה הרלבנטי תצבענה אחרת, הבנק המלווה אינו רואה באי עמידתו של התאגיד הלווה בעילות הלא פיננסיות כעילות אשר דורשות את פרעונן המיידי בפועל של ההלוואות הרלבנטיות ובמקרים אלו, על סמך ניסיון העבר של החברה (וחברות אחרות הפועלות בתחום פעילותה), וככל שהבנק המלווה כלל מתייחס לאי עמידת התאגיד הלווה בעילה הלא פיננסית, הצדדים מגיעים להבנות שונות ביחס לריפוי העילה (בדרך של מתן אורכות זמן וכו'), בין מראש (קרי, בטרם התממשות העילה הלא פיננסית) ובין בדיעבד.

לאור האמור, ואלא אם נסיבות המקרה הרלבנטי תצבענה אחרת, אין החברה רואה בעילות הלא פיננסיות כאמור כעילות שעלולות להביא בפועל להעמדה לפירעון מיידי של האשראים האמורים ואין באמור כדי לגרוע מכללי חשבונאות מקובלים בהקשר של סיווג התחייבויות לזמן קצר בדוחות הכספיים. ברי שאם הבנק המלווה יודיע לתאגיד הלווה שבשל התקיימות איזו מהעילות הלא פיננסיות (ו/או כל עילה אחרת) בכוונתו לדרוש העמדה לפירעון מיידי של האשראי, תדווח החברה על כך כנדרש על פי דין.

6.12.2. <u>מסגרות אשראי סולו</u>

נכון ליום 31 בדצמבר 2024, לחברה ולחברות בנות בבעלות מלאה של החברה מסגרות אשראי סולו (להלן: "**מסגרת אשראי**") בסך של כ-220 מיליון ש"ח אשר היתרה הבלתי מנוצלת בהן הינה 207.5 מיליון ש"ח (כולל סך של 60 מיליון ש"ח מחברת ובניו). לפרטים נוספים ראה ביאור 14ו' לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2024 המצורפים לדוח תקופתי זה.

---

[127] כהגדרת המונח בעמדת אשראי בר דיווח של רשות ניירות ערך מיום 30 באוקטובר 2011 כפי שעודכנה ביום 19 במרץ 2017 וביום 2 בפברואר 2023.

6.12.3. **אשראי בריבית משתנה**

להלן פרטים אודות אשראי והלוואות בריבית משתנה, שהיו בתוקף נכון ליום 31 בדצמבר 2023, ליום 31 בדצמבר 2024 ולמועד הדוח (במאוחד):

נותן האשראי	מטבע בו ניתן האשראי	יתרה סמוך למועד הדוח (אלפי ש"ח)	שיעור ריבית סמוך למועד הדוח	יתרה ליום 31 בדצמבר 2024 (באלפי ש"ח)	ריבית משוקללת ליום 31 בדצמבר 2024	יתרה ליום 31 בדצמבר 2023 (באלפי ש"ח)	ריבית משוקללת ליום 31 בדצמבר 2023
בנקים ומוסדות פיננסים	שקל	2,023,499	פריים + 1.06%	2,045,149	פריים + 1.09%	1,968,105	פריים + 0.9%
אחרים	שקל	480,288	פריים + 2.37%	460,288	פריים + 2.38%	491,343	פריים + 2.8%

6.12.4. **ערבויות אישיות של בעלי השליטה**

ה"ה אלון עמרם ויורם עמרם העמידו מעת לעת, במהלך העסקים הרגיל, ערבויות לחברה ולתאגידים המוחזקים על ידה ללא תמורה ובהתאם לדרישת גופים מממנים. החל ממועד הפיכת החברה לחברה ציבורית, בחודש מאי 2024, ה"ה אלון עמרם ויורם עמרם חדלו מלהעמיד ערבויות אישיות לחברה ולתאגידים מוחזקים על ידה.

לעניין זה יצוין, כי החברה פועלת להסרת הערבויות האישיות אשר הועמדו על ידי ה"ה אלון עמרם ויורם עמרם באמצעות פניה יזומה לגופים המממנים, אולם אין כל ודאות כי ערבויות אלו יבוטלו ובכל מקרה ככל שהסרת ערבות מסוימת תותנה בשינוי תנאי המימון שהועמד על ידי הבנק הרלוונטי כי אז הסרת הערבות האמורה תהיה כפופה לקבלת כל האישורים הנדרשים על פי דין. למועד הדוח לא התקבלו אישורי התאגידים המממנים להסרת או החלפת הערבויות כאמור. יצוין כי הערבויות הועמדו על ידי ה"ה אלון עמרם ויורם עמרם ללא תמורה.

נכון למועד הדוח, הערבויות שהועמדו על ידי ה"ה אלון ויורם עמרם לחברה ולתאגידים המוחזקים על ידיה, אשר הינן בתוקף נכון למועד פרסום הדוח, ניתנו בגין הלוואות וערבויות לצדדים שלישיים המסתכמות בכ-5 מיליארד ש"ח לחברה וחברות המוחזקות על ידה, ובחלקן אינן מוגבלות בסכום. למידע נוסף ראו ביאור 20ג' לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024 המצורפים לדוח תקופתי זה.

6.12.5. **אשראי בר דיווח**

נכון ליום 31 בדצמבר 2024, לקבוצה שתי הלוואות מהותיות[128]: (1) הלוואה בפרויקט אקווה פארק (לכיש) מתחם א' באשדוד (כמפורט בסעיף 6.6.7.8לעיל); ו-(2) הלוואה בפרויקט אקווה פארק (לכיש), מתחם ב', אשדוד (כמפורט בסעיף 6.6.8.8 לעיל).

השקעות לא היו בתקופת הדוח פעילויות השקעה מהותיות של התאגיד בחברות מוחזקות, שותפויות ומיזמים שאינם חברות בנות והשקעות בפעילויות אחרות.

6.13. **מיסוי**

לפרטים אודות המיסוי החל על הקבוצה ראה ביאור 21 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2024 המצורפים לדוח תקופתי זה.

6.14. **סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם**

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

---

[128] כהגדרת המונח בעמדת אשראי בר דיווח של רשות ניירות ערך מיום 30 באוקטובר 2011 כפי שעודכנה ביום 19 במרץ 2017 ובחודש ינואר 2024.

א. נטרול השפעות ומפגעים חיצוניים הנגרמים על ידי פרויקט הבניה ומשפיעים על הסביבה, כגון: זיהום, רעש, הסתרת נוף, פגיעה בקרקע, פינוי עפר ופסולת הבניה, טפול במי תהום וכו'. נושאים אלו מוסדרים בדרך כלל במסגרת תכניות בנין עיר, היתרי הבניה הניתנים לפרויקט והוראות מינהל של הרשויות המפקחות. לעיתים דורשת העירייה מהחברה או הקבוצה לחתום על כתבי שיפוי להבטחת תשלום נזקים ממפגעים אלו.

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

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

6.14.2. **<u>מדיניות החברה בניהול סיכונים סביבתיים</u>**

הקבוצה (כיזם) נוקטת פעולות שונות למניעת סיכונים סביבתיים ולשמירה על איכות הסביבה, הן במהלך התכנון והרישוי והן במהלך ההקמה של הפרויקטים השונים. כמו כן, לצורך קיום דרישות הדין וצרכי הפרויקטים השונים בכל הקשור לאיכות הסביבה נעזרת הקבוצה ביועצים חיצוניים מקצועיים בנושאים סביבתיים בתחומים הרלוונטיים (כגון אקוסטיקה, קרינה, רוחות והצללות, בניה ירוקה, ועוד). במסגרת זו ובהתאם לדרישות המשרד לאיכות הסביבה, מבוצעים סקרים שונים ביחס לפרויקטים, כגון סקר לאפיון זיהום קרקע, סקר מי תהום, דוח רוחות והצללות, דוח קרינה מגנטית וכיו"ב והבדיקות האמורות לא העלו ממצאים מהותיים מבחינת החברה. בנוסף, חלקן של העלויות הכרוכות ביישום דרישות איכות הסביבה בדרך כלל אינו מהותי לעלות הפרויקט וכלול בהערכות עלויות הפרויקטים שפורטו לעיל, בהתאם להערכת החברה ו/או מפקח דוח האפס.

6.15. <u>הליכים משפטיים</u>

לפרטים אודות התחייבויות תלויות של החברה לרבות שתי תובענות ייצוגיות שטרם אושרו ראה ביאור 11.ג' (5) וביאור 19 לדוחות הכספיים.

6.16. <u>אירועים מהותיים לאחר תאריך הדוח</u>

לפרטים אודות אירועים לאחר תאריך הדוח, ראה ביאור 32 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024.

6.17. <u>יעדים ואסטרטגיה עסקית</u>

6.17.1. ביום 30 במאי 2022 אישר דירקטוריון החברה את האסטרטגיה העסקית של החברה שעקרונותיה כדלקמן:

א. הגדלת היקפי פעילותה של החברה ומיצובה בין חברות הנדל"ן למגורים המובילות בישראל.

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

1) החברה רוכשת לעיתים קרקעות ללא תכנון קבוע, ומבצעת באופן עצמאי בגינן את התכנון. באופן זה, יש כדי להשביח את הקרקעות ולתרום להשאת הרווח.

2) ביצוע עצמי של חלק מעבודות הפרויקט באמצעות קבלני משנה בניהול החברה. ביצוע כאמור מאפשר רווחיות גולמית גבוהה מהמקובל בענף שכן הוא מאפשר לחברה להינות 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, כולל באיזור המרכז.

ד. המשך פיתוח תחום הפינוי בינוי ותמ"א 38/2 באזורי ביקוש. החברה רואה בתחום זה מנוע צמיחה ובהתאם לכך משקיעה בו משאבים רבים.

ה. הצעת מגוון של דירות בטווח רחב של מחירים המתאימים לקשת רחבה של לקוחות בפיזור גיאוגרפי רחב.

מודגש בזאת, כי אסטרטגיה זו עשויה להשתנות בעתיד וכי היא איננה מחייבת את החברה לפעול אך ורק על פיה. לכן, עשויים להיות מקרים בהם תפעל החברה בשונה מהאסטרטגיה האמורה, כולה או חלקה.

6.18. <u>צפי להתפתחות בשנה הקרובה</u>

א. בכוונת החברה להמשיך בביצוע ושיווק הפרויקטים השונים המצויים בשלבי ביצוע.

ב. ביחס לפרויקטים שבתכנון, בכוונת החברה להתחיל במהלך השנה הקרובה בביצוע ושיווק מעל ל-2,015 יח"ד מתוכן כ-1,254 יח"ד בכ-5 פרויקטים במסלול 'מחיר מטרה' או 'מחיר מופחת' ובנוסף כ-9,855 מ"ר שטחי מסחר ומשרדים.

ג. בכוונת החברה להמשיך באיתור וקידום הפרויקטים של פינוי בינוי כמתואר לעיל. כמו כן, בכוונת החברה להמשיך בפעילות במסגרת תמ"א 38.

ד. השתתפות במכרזי רשות מקרקעי ישראל לרבות במסגרת "מחיר מטרה" או "מחיר מופחת".

ה. הגשת הצעות למכרזים פרטיים לרבות הגשת הצעות לעסקאות קומבינציה.

ו. רכישת נדל"ן מניב והקמת מרכזי מסחר תעשייה ולוגיסטיקה להשכרה לטווח הארוך במחיר הזדמנותי.

ז. רכישת קרקעות בייעודים שונים, בהתאם להזדמנויות עסקיות והתאמה לאסטרטגיית החברה.

ח. רכישת קרקעות נוספות על ידי החברה תעשה בכפוף לתנאי השוק ולתנאי הרכישה של הקרקעות האמורות.

ט. בכוונת החברה להמשיך באיתור ובפיתוח פרויקטים בתחום חוות השרתים והדאטה סנטר.[129]

יובהר, כי הצפי להתפתחות בשנה הקרובה עשוי להשתנות והינו בגדר מידע צופה פני עתיד, המבוסס על הערכת החברה בהינתן המידע והנתונים הידועים לה במועד הגשת דוח זה. כמו כן, תוצאות פעילות החברה בפועל עשויות להיות שונות, כתוצאה מהתממשותם של גורמים אחרים שאינם בשליטת החברה. בנוסף, לגורמי הסיכון המתוארים בסעיף 6.6.19 לעיל וסעיף 6.19 להלן יכולה להיות גם כן השפעה על התממשות כוונות ויעדי החברה כמפורט לעיל.

---

129 לפרטים אודות 'מזכר עקרונות' בלתי מחייב עם תעשייה אווירית, ראה.

6.19. <u>גורמי סיכון</u>

להערכת החברה, מלבד גורמי הסיכון המפורטים בסעיף 6.1.1 לעיל, פעילותה מושפעת מגורמי הסיכון המפורטים להלן:

גורמי סיכון	הסבר	מידת ההשפעה (גדולה, בינונית, קטנה)
סיכונים מאקרו כלכליים		
חשיפה לסיכונים מאקרו-כלכליים בישראל, ובפרט עלייה בריבית ובאינפלציה	נכון למועד זה, עיקר התמקדותה של החברה הינה בפעילותה בישראל. לפיכך, פעילותה חשופה להשפעות שונות שבהן קצב גידול האוכלוסייה (לרבות עלייה), הצמיחה במשק, שיעורי האבטלה ומדיניות הממשלה. מדיניות הממשלה באה לידי ביטוי במספר תחומים כגון: זמינות משכנתאות לדיור, שיעור הריבית בגין משכנתאות אלו והיקף ההטבות לרוכשי דירות הניתנות על ידי המדינה, הטלת סגרים על שטחי הרשות הפלשתינית והגבלת רישיונות לעובדים זרים שעלולים לגרום למחסור בכוח אדם. כמפורט בסעיף 6.5 לעיל, בשנת 2022 חלה עלייה משמעותית באינפלציה ובריבית בישראל וברחבי העולם. החרפה של העלייה בריבית ובאינפלציה עשויה להביא, בין היתר, לפגיעה בשוק הדיור בישראל ולירידה בביקושים לדירות, לקשיים בגיוס הון וחוב למימון רכישת קרקעות והקמת פרויקטים ולעלייה בעלויות פרויקטים וכתוצאה מכך לפגיעה בפעילות העסקית של החברה.	גדולה
הרעה בסביבה הכלכלית ובתחום הנדל"ן בפרט	תחום עיסוק החברה דורש מקורות מימון גדולים. הרעה בסביבה הכלכלית בכלל ובתחום הנדל"ן בפרט עלולה לגרור קושי בגיוס הון ממקורות בנקאיים ואחרים (לרבות שוק ההון) והחרפת תנאי המימון וכפועל יוצא מכך לפגוע ביכולת החברה לגייס כספים לצורך פיתוח הפעילות הקיימת של החברה נכון למועד זה וכן לצורך פיתוח פעילות חדשה בתחום הנדל"ן ו/או לצורך עמידתה בהתחייבויותיה הקיימות. כן יודגש, כי הרעה בסביבה הכלכלית עלולה לפגוע במגוון תחומי הפעילות במשק ובכלל זה בתחום הנדל"ן, בו פועלת החברה, באופן שעלול לבוא לידי ביטוי, בין היתר, בירידת מחירי המכירה של יחידות דיור, בירידת מחירי השכירות, בירידה באחוזי התפוסה בנכסים, בירידה בביקושים לנכסים, בירידה בכושר התשלומים של שוכרים, בירידה בזמינות למשכנתאות, בקושי לגייס מימון חיצוני שהינו הכרחי לצורך קיום הפעילות הקיימת ופיתוח פעילות חדשה וכיו"ב – מגמות, אשר אם תתקיימנה, תפגענה ביעדיה ותוצאותיה העסקיות של החברה. מבלי לגרוע מהאמור, בעיתות משבר ענף הבנייה חשוף להשפעות הנובעות מקיטון או הגבלה של היקף האשראי הבנקאי לענף וכן בהחמרת הדרישות מצד המערכת הבנקאית בדבר היקף הביטחונות וסכום ההון העצמי הנדרשים לפרויקטים חדשים. כך לדוג', לאור המשבר הכלכלי החמור, אשר בעקבותיו קרסו בנקים ובתי השקעות ברחבי העולם, הקשיחו הבנקים בישראל ובעולם את דרישותיהם במתן מימון בנקאי.	גדולה
קשיי גיוס מימון	כמפורט לעיל, הרעה בסביבה הכלכלית בישראל ובעולם, בפרט בשל שינויים בסביבת הריבית והאינפלציה, עשויה להביא לקשיים בגיוס מימון.	גדולה
שינויים במיסוי על הנדל"ן	מעת לעת נחקקים תיקונים לגובה המס המדינתי והמוניציפלי החל על נכסי נדל"ן. הגדלת חבות המס של החברה הנובעת מרכישת ו/או החזקת ו/או מכירת נכסים (עתידית), עלולה לפגוע בתוצאותיה הכספיות של החברה.	בינונית
סיכונים ענפיים		

גורמי סיכון	הסבר	מידת ההשפעה (גדולה, בינונית, קטנה)
סיכוני ריבית	לשינויים בשיעורי הריבית של המטבעות השונים עשויה להיות השפעה על התוצאות העסקיות של החברה, שכן לצורך פעילותה נטלה החברה במסגרת חלק מהפרויקטים המנוהלים על ידה, מימון חיצוני בריבית שאינה קבועה ועליית שיעורי הריבית תגרום לגידול בהוצאות המימון של החברה ולפגיעה ביכולתה לפתח את עסקיה. בנוסף, עליה בשיעורי הריבית מעלה את שיעורי התשואה המבוקשת על ידי משקיעים ובכך מורידה את שווי נכסי הנדל"ן. כן תביא עליית הריבית לגידול בהוצאות המימון של לקוחותיה הקיימים והפוטנציאליים של החברה, באופן שעלול להקטין את כדאיות רכישת נכסי החברה על ידם ולהקטנת הביקושים לנכסי החברה וכפועל יוצא מכך לפגיעה בתוצאותיה העסקיות של החברה.	גדולה
תנודתיות בענף הבנייה	הממשלה מבצעת מהלכים בתחום הדיור למגורים שנועדו לצמצם את עלויות הרכישה של דירות למגורים, בעיקר לזוגות צעירים, לרבות תוכנית מחיר למשתכן ובכלל זה הפשרת קרקעות על ידי משרד השיכון והחמרת החקיקה הקיימת. מהלכים אלה עלולים להביא לירידות במחירי הדירות למגורים, ואף להאטה בביקושים לדירות וכפועל יוצא מכך לפגוע בתוצאותיה העסקיות של החברה.	גדולה
חשיפה בגין מחירי תשומות הבניה	לעליה כאמור יכולה להיות השפעה על יכולתה של החברה לפתח וליזום פרויקטים שונים בתחום הנדל"ן וכן תתכן ותהיה לעליה כאמור השפעה על הרווחיות של החברה.	קטנה
סיכון תפעולי מול קבלני משנה	אי עמידה של חברות הביצוע המוחזקות על ידי החברה וקבלני המשנה עמם החברה (בשרשור סופי) התקשרה ו/או תתקשר, ככל שתתקשר, לטובת השלמת הפרויקטים אותם תיזום (לרבות באמצעות חברות הבנות), בלוחות הזמנים שנקבעו להם, הן משום מחסור בזמינות כח אדם לביצוע העבודות או אי עמידה בטיב ואיכות הבניה, עלולה להביא לחשיפה של החברה (במאוחד) כלפי גורם מממן ו/או רוכשי זכויות בפרויקטים.	בינונית
הליכי תכנון ואישור	השלמת הפרויקטים של החברה בתחום הנדל"ן היזמי בישראל ובתחום הנדל"ן המניב כפופים לקבלת היתרי בניה ואישורים והיתרים נוספים מרשויות התכנון אשר מטבעם, אורכים זמן רב ואין כל ודאות כי אכן יתקבלו במועד או אם בכלל יתקבלו. אישורים והיתרים כאמור אף עלולים להיות מותנים בעמידה בדרישות ותנאים מוקדמים, שעלות העמידה בהם עשויה להיות מהותית מאוד לחברה. לפיכך, יכול ומועדי ההיתרים והתחלות הבניה שניתנו על ידי החברה בדוח זה, יידחו, לרבות לפרק זמן מהותי.	בינונית
סיכוני אבטחה וסייבר	במסגרת פעילותה, החברה חשופה לסיכוני אבטחה וסייבר, לרבות פריצה והשבתה חלקית או מלאה של מערכות מידע ומחשוב, גניבת מידע עסקי של החברה או מידע אישי של לקוחות ודרישות כופר. פעילות החברה מלווה ביועצים טכנולוגיים (פנימיים וחיצונים) האמונים על ניהול מידע עסקי רגיש וניהול מידע אישי רגיש ביחס ללקוחות החברה, מידע המוגן על פי חוק הגנת הפרטיות התשמ"א 1981 ותקנות הגנת הפרטיות (אבטחת מידע), תשע"ז 2017. החברה קבעה נהלים לאבטחת המידע המצוי אצלה ונהלים לצורך הגברת ההגנה מפני מתקפות סייבר חיצוניות במטרה גם להגן מפני שיבוש פעילותה התקינה של החברה. בנוסף, נערכו על ידי גורמים חיצוניים מבדקי חדירה למערכות המידע ונוספו שכבות הגנה על המערכות הקיימות. בכוונת החברה להמשיך ולעדכן את מערכות ההגנה הקיימות ולהוסיף עליהן לצורך הגנה מפני גישה לא מורשית, שיבוש, הפרעה או השבתה, על מנת להבטיח את רציפות הפעילות העסקית ואת העמידה בהוראות החוק הרלוונטיות החלות עליה בהקשר לנושא זה.	קטנה
סיכונים ייחודיים לקבוצה		

גורמי סיכון	הסבר	מידת ההשפעה (גדולה, בינונית, קטנה)
אי עמידת השותפים בפרויקטים בהתחייבויותיהם	במרבית הפרויקטים של החברה לחברה יש שותפים אשר התחייבו להשקיעו בהון של חברות הבנות של החברה ככל שיידרש לצורך קידום הפרויקטים הרלוונטיים. במקרה האמור, קיים סיכון ששותפי החברה לא יעמדו בהתחייבויותיהם דבר אשר עלול לסכל את התקדמות הפרויקטים.	קטנה

עמרם אברהם

חלק ב'

דוח הדירקטוריון של החברה

עמרם אברהם חברה לבנין בע"מ

דוח דירקטוריון על מצב ענייני החברה ליום 31 בדצמבר 2024

דירקטוריון חברת **עמרם אברהם חברה לבנין בע"מ** (להלן - "**החברה**") מתכבד להגיש את דוח הדירקטוריון של החברה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024, (להלן: "**מועד הדוח**" ו-"**תקופת הדוח**") בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

הסקירה שתובא להלן מתייחסת לאירועים ושינויים שחלו במצב ענייני החברה בתקופת הדוח, אשר השפעתם מהותית, ויש לעיין בה ביחד עם שאר חלקי הדוח התקופתי של החברה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024. כל הנתונים המופיעים בדוח דירקטוריון זה הינם על בסיס הדוחות הכספיים המאוחדים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024, אלא אם צוין אחרת. הדוחות הכספיים ערוכים על פי כללי החשבונאות הבינלאומיים החשבונאיים IFRS® – לפרטים נוספים, ראה באור 2 לדוחות הכספיים.

במקרים מסוימים מובאים פרטים הסוקרים אירועים אשר הינם לאחר תאריך הדוח וסמוך למועד פרסום הדוח וכן פרטים נוספים ברמת החברה בלבד. מהותיות המידע הכלול בדוח זה נבחנה מנקודת מבטה של החברה. בחלק מהמקרים ניתן תיאור נוסף ומפורט כדי ליתן תמונה מקיפה של הנושא המתואר.

בדוח דירקטוריון זה:

"**הדוחות הכספיים**"	- הדוחות הכספיים המאוחדים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024;
"**הדוח התקופתי**"	- הדוח התקופתי של החברה לשנת 2024;
"**חוק ניירות ערך**"	- חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968;
"**חוק החברות**"	- חוק החברות, התשנ"ט-1999;
"**תקנות הדוחות**"	- תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010;
"**תקנות הדיווח**"	- תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"ל-1970;
"**מועד אישור הדוח**"	- 25 במרץ 2025;
"**הקבוצה**"	- עמרם אברהם חברה לבנין בע"מ והחברות המוחזקות שלה;
"**חברת ובניו**"	- אברהם עמרם ובניו בע"מ.

ליתר המונחים להלן תהא המשמעות הנודעת להם בחלק א' לדוח התקופתי, אלא אם צוין במפורש אחרת.

חלק ראשון | הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד, תוצאות פעולותיו, הונו העצמי ותזרימי המזומנים שלו

בהתאם לתקנה 10(א) לתקנות הדיווח, להלן יובאו הסברי הדירקטוריון על מצב עסקי התאגיד, תוצאות פעולותיו, הונו ותזרימי המזומנים שלו:

1. כללי

החברה התאגדה בישראל ביום 30 בינואר 2002 כחברה פרטית לפי חוק החברות. ביום 31 ביולי 2022 נרשמו למסחר אגרות חוב (סדרה א') של החברה בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ, בהתאם לתשקיף מיום 30 במאי 2022 (נושא תאריך 31 במאי 2022), כפי שתוקן ביום 20 ביולי 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-076839) (להלן: "**התשקיף**"), ולהודעה משלימה שפורסמה ביום 24 ביולי 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-094291), ובהתאם החל מן המועד האמור החברה הינה "תאגיד מדווח", כהגדרת מונח זה בתקנות הדיווח. בדצמבר 2023 השלימה החברה הנפקה נוספת לציבור של אגרות חוב (סדרה ב') שלה אשר נרשמו למסחר בבורסה.

ביום 19 במאי 2024, השלימה החברה הנפקת מניות לציבור, ומניותיה נרשמו לראשונה למסחר בבורסה. בהתאם, החל מהמועד האמור החברה הינה חברה ציבורית.

בעלי השליטה בחברה לעניין חוק החברות, תשנ"ט-1999 וחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968 הינם ה"ה אלון עמרם ויורם עמרם (להלן: "**בעלי השליטה**") אשר נכון למועד הסמוך לפרסום הדוח מחזיקים במניות המהוות 76.17% מהון המניות המונפק של החברה ומזכויות ההצבעה בה (וכ-75.28% בדילול מלא).

בין מר אלון עמרם ויורם עמרם נחתם הסכם בעלי מניות מיום 23 במרץ 2021, ותוספת להסכם בעלי המניות מיום 7 במאי 2024 מכוחם, בין היתר, העניק מר יורם עמרם למר אלון עמרם יפוי כוח בלתי חוזר כמיופה כוח (proxy), להשתתף ולהצביע בשמו בכל אסיפה כללית של החברה, בהתאם לשיקול דעתו המוחלט של אלון עמרם והכל בהתאם לאמור בסעיף 8 לדוח פרטים נוספים המצורף בחלק ד' לדוח התקופתי.

ביום 23 בדצמבר 2024 קיבלה החברה דירוג ראשוני A3.il עם אופק יציב מחברת מדרוג בע"מ ("**מידרוג**") לחברה ולאגרות החוב סדרה א' ו-ב' של החברה; ביום 24 בדצמבר 2024 הודיעה חברת מידרוג A3.il להנפקת סדרה חדשה (סדרה ג') בהיקף של עד 150 מיליון ש"ח ע.נ. וביום 7 בינואר 2025 הודיעה חברת מידרוג על עדכון היקף הגיוס באגרות החוב (סדרה ג') להנפקת עד 250 מיליון ש"י ע.נ. אגרות חוב (סדרה ג').

2. תחומי הפעילות של החברה

נכון למועד הדוח, הקבוצה פועלת בשני תחומי פעילות עיקריים:

א. תחום **הנדל"ן היזמי בישראל** הכולל איתור מקרקעין, תהליכי השבחה וייזום, הקמה ומכירה של פרויקטים בתחום הנדל"ן. נכון למועד הדוח[1], יוזמת הקבוצה כ- 19,547 יח"ד לביצוע[2] (חלק החברה כ-12,634 יח"ד), מתוכן כ- 17,406 יח"ד לשיווק (חלק החברה כ- 11,591 יח"ד), וכ- 92,730 מ"ר שטחי מסחר, כ-43,200 מ"ר שטחי משרדים וכ-300 חדרי מלון (חלק החברה כ- 65,630 מ"ר, 24,900 מ"ר וכ- 174 חדרי מלון, בהתאמה) בפרויקטים שונים. הנתונים האמורים

---

1 כולל עסקאות שנחתמו וטרם הושלמו למועד אישור הדוח.

2 מספר היחידות לביצוע כולל את יחידות הבעלים בעסקאות קומבינציה/התחדשות עירונית.

כוללים פרויקטים של מחיר למשתכן (ומסלולים דומים כגון 'מחיר מטרה' ו'מחיר מופחת') בהיקף של כ- 7,632 יח"ד (כולל יחידות שוק חופשי בפרויקטים הללו) (חלק החברה כ- 6,757 יח"ד) ובעירוב שימושים ברחבי הארץ. לפרטים נוספים ראה סעיף 6.6.3 לדוח תיאור עסקי התאגיד המצורף כפרק א' לדוח תקופתי זה (להלן: "**דוח תיאור עסקי התאגיד**").

ב. תחום **הנדל"ן המניב בישראל** הכולל איתור, ייזום, הקמה, השכרה וניהול נדל"ן להשקעה, ביעוד תעשיה, אחסנה, לוגיסטיקה, מסחר, משרדים או מלונאות. נכון למועד אישור הדוח, החברה יוזמת, מקימה, מחזיקה ומתפעלת 19 נכסים ברחבי הארץ בשטח כולל של כ-297 אלף מ"ר (חלק החברה כ-117 אלף מ"ר) וכ– 600 חדרי מלון (חלק החברה כ-270 חדרי מלון) באזורי ביקוש. הנתונים כוללים נכסים מניבים, לרבות בהקמה ובתכנון, לפרטים נוספים ראה סעיף 6.7.1 לדוח תיאור עסקי התאגיד.

3. מבנה החזקות של הקבוצה

לפרטים בדבר מבנה ההחזקות של החברה, ראו סעיף 6.1.3 לדוח תיאור עסקי התאגיד.

4. אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריה עד למועד אישור הדוח

לפרטים בדבר אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריה ראה באורים 10(ג)(1), 10(ג)(7) עד (12), 10(ד)(3), 11(ג)(1)ו', 11(ג)(1)ח', 15(ב), 22(ב) ו-(ו), ו- 32 לדוחות הכספיים.

5. סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה

5.1 <u>השפעות מלחמת חרבות ברזל על פעילות החברה</u>

<u>לעניין פרויקטים יזמיים שבביצוע</u> - לאחר פרק זמן של שבועיים בהם הושבתו אתרי החברה, לאחר מכן ובהתאם להנחיות הרשויות השונות, כלל האתרים חזרו לפעילות (באופן הדרגתי) בכפוף למגבלות שהוטלו ע"י פיקוד העורף וע"י הרשות המקומית. המלחמה הובילה למחסור חמור בכח אדם בענף הבנייה ובזמינות כוח עבודה אצל קבלני הביצוע, ובשל כך להתייקרות עלויות העבודה ובהתאם לעלייה בע לויות ביצוע הפרויקטים. לאור זאת, החברה בחנה את ההשלכות האמורות על עלויות הפרויקטים ועל התארכות משך ביצוע הפרויקטים, ובהתאם לכך עדכנה את הרווחיות הגולמית, העודפים הצפויים מאותם הפרויקטים ואת מועד השלמת העבודות בפרויקטים, יצויין, כי לשינויים האמורים לעיל אין השפעה מהותית על תוצאות החברה.

<u>לעניין לפרויקטים שבתכנון (לרבות עתודות קרקע)</u> - בשבוע הראשון של המלחמה, מוסדות התכנון הפסיקו כליל את פעילותם, ואולם בתוך מספר ימים, חזרו המוסדות לעבוד באופן כמעט מלא, כך שלדבר לא הייתה השפעה מהותית על פעילות החברה.

<u>לעניין השיווק בתקופה המלחמה</u> - ההשפעה המיידית העיקרית של המלחמה על פעילות החברה בתחום היזמי הינה בהיבט השיווק, אך לא חלה השפעה מהותית על הביקושים בפרויקטים של החברה וזאת בשים לב למלאי של החברה הכולל יח"ד של תוכניות דיור ממשלתיות (מחיר למשתכן) ושוק חופשי ובשים לב למבצעי שיווק שהיו נהוגים בשנת 2024 (כמפורט בסעיף 6.6.1.13 לדוח תיאור עסקי התאגיד לשנת 2024 המצורף בחלק א' לקוח תקופתי זה.

<u>לעניין נכסיה המניבים של החברה</u> - לגבי נכסיה המניבים של החברה, עיקר הנכסים המניבים של החברה מצויים באזורים בהם לא היו הגבלות כתוצאה ממלחמת חרבות ברזל (חדרה, עמק חפר, טירת הכרמל) ולכן בשלב זה המלחמה לא השפיעה על ההכנסות של הקבוצה מתחום פעילות זה.

להערכת החברה נראה כי קיימת יציבות בשיעורי התפוסה בנכסיה המניבים של החברה. נכון למועד דוח זה, לא חלוי שינויים מהותיים בשווי ההוגן של נכסי הנדל"ן להשקעה של החברה.

<u>לעניין מצבת עובדים</u> - יצוין כי מצבת עובדיה של החברה לא נפגעה באופן מהותי עקב גיוסם של עובדים בצו 8, והחברה שומרת על רציפות תפקודית מלאה.

<u>היבטי מימון</u> - יצוין כי בכל הנוגע להיבטי המימון וליווי פרויקטים לא חלה, נכון למועד זה, הרעה בתנאי האשראי המוצע לחברה ו/או בנכונות הגופים המממנים השונים להעמיד אשראי לחברה, והחברה עומדת בכלל תנאי הסכמי המימון בהם התקשרה.

המלחמה הובילה לירידה בביקושים לענף הנדל"ן אך במבחן המציאות ההחברה מכרה בשנת 2024 כ-1,709 יח"ד כמפורט להלן. להערכת החברה, לאור המצב המלחמתי המתמשך וכן לאור המצב הגאופוליטי הפנימי במדינה וכן לאור השינויים שמוביל המפקח על הבנקים בנושא הלוואות הקבלן קצב המכירות בשוק החופשי עלול לרדת בטווח הקצר , מנגד הורדת הריבית הצפויה במהלך 2025 עשויה להגביר מחדש את קצב המכירות בשוק החופשי. בטווח הארוך, עשוי לחול גידול בביקוש בענף, הן בעקבות הגידול בביקוש לדירות חדשות והן בשל הקיטון בהיצע הדירות. בנוסף, החברה פועלת להגביר את הפעילות השיווקית ולהקטין חסמי כניסה ללקוחות. בעניין זה יצוין כי לאור מספר זרזים כגון גל האנטישמיות הגואה באירופה וארה"ב ומדינות רבות נוספות בעולם, התחזקות המט"ח לעומת השקל וגורמים אחרים, להערכת החברה, נוצרת השפעה חיובית בקרב תושבי החוץ על רכישת דירות בישראל, ברכישות להשקעה או כ"עיר מקלט".

לאור האמור לעיל, נכון למועד הדוח ולאחר בחינה שערכה החברה בקשר עם חשיפתה לסיכונים השונים, החברה סבורה שההשפעה של מצב המלחמה על עסקיה למועד הדוח קיימת אך אינה מהותית וכי לא צפויה השפעה מהותית על פעילות הקבוצה בטווח המיידי. וזאת בהתחשב בחוסנה הפיננסי, במצבה העסקי, בשלביות הפרויקטים שלה, בכמות המלאי שלה, בתזרים המזומנים שלה ובהיערכותה של החברה להתמודדות עם הסיכונים המפורטים לעיל.

<u>השפעות אפשריות של התארכות והרחבת המלחמה</u>

נכון למועד פרסום הדוח, השפעת המלחמה על תוצאות פעילות החברה קיימת אך אינה מהותית והיא צפויה להמשיך להיות כזו בטווח הזמן המיידי, בהתחשב בחוסנה הפיננסי, במצבה העסקי של החברה, בתזרים המזומנים שלה ובשלבים בהם נמצאים הפרויקטים של החברה. יחד עם זאת, ייתכנו שינויים לא מהותיים ברווחיות הפרויקטים הנמצאים בשלבי ביצוע.

עם זאת, התארכות הלחימה לתקופת זמן ממושכת ו/או הרחבת המלחמה כך שיתפתח עימות מלא בחזית גבול הצפון (או בחזיתות נוספות), עלולים להשפיע מהותית על פעילות החברה, שכן הם עלולים להביא ל: (1) ביטול/צמצום פרויקטים ועיכוב בקצב הליכי ייזום וכניסה לפרויקטים חדשים; (2) עיכוב בהליכי התכנון, הרישוי והביצוע של הפרויקטים; (3) ירידה בחוסנם הפיננסי של קבלני משנה וספקים מהותיים; (4) התייקרות עלויות הבנייה; (5) ירידה מהותית בביקושים ליחידות דיור/שטחי משרדים/שטחי המסחר המשווקים על ידי החברה (בשל פגיעה ביכולתם הכלכלית של הרוכשים או השוכרים הפוטנציאלים, מצב רוח כללי ירוד ואי הוודאות הכרוכה בתקופת מלחמה); (6) ירידת מחירי המכירה ו/או ההשכרה ו/או נטישת שוכרים; (7) הגבלת היקף האשראי הבנקאי לענף הנדל"ן, העלאת דרישות הסף למימון (לרבות דרישות להגדלות הון עצמי אותו מעמידה החברה בפרויקטים), החמרת תנאי המימון ודחייה במועדי העמדת המימון הנדרש לחברה לפעילותה (שכן זה מותנה, בין היתר, גם בקצב מכירות או השכרה בפרויקטים); (8) היצע עודף של שטחים להשכרה; (9) אי עמידת רוכשים/שוכרים בהתחייבויותיהם כלפי החברה. מטבע הדברים, התקיימות ההשפעות האמורות, כולן או חלקן, עלולה להשפיע, לרבות באופן מהותי, על כלל אומדני הכנסות, עלויות ורווחיות הפרויקטים היזמיים השונים של החברה והמועדים החזויים למשיכת העודפים מהם, וכן על היקף

ההכנסות ושווי הנכסים המניבים של החברה (מה שעלול להוביל להפרת קובננטים הנכללים בתנאי הסכמי המימון בהם התקשרה החברה).

5.2 גילוי אודות השפעת אינפלציה ועליית הריבית בהתאם לעמדת סגל חשבונאית מספר 8-99 **("השפעות אינפלציה ועליית הריבית על הגילוי והדיווח הכספי")**[3]

ריבית

בהמשך לאמור בסעיף 6.5.4 לדוח תיאור עסקי התאגיד, נכון למועד פרסום דוח זה ריבית בנק ישראל עומד על שיעור של 4.5%.

הלוואות החברה מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים בישראל הינן הלוואות בריבית מבוססת פריים ולפיכך חשופות לשינויים בשיעור ריבית בנק ישראל. למועד הדוח, לחברה (במאוחד) הלוואות בריבית מבוססת פריים בסך של כ-2,520 מיליון ש"ח. לפיכך, העלאת או הורדת הריבית על ידי בנק ישראל בשיעור של 0.5% צפויה להביא לגידול או קיטון בהוצאות המימון (המהוונות והלא מהוונות) למלאי בסך של כ-12.6 מיליון ש"ח לשנה (חלק החברה: כ-11 מיליון ש"ח לשנה), בגין היקף חוב זהה. כמו כן, לחברה השקעות בחברות כלולות שגם להן הלוואות בריבית מבוססת פריים בסך של כ- 1,630 מיליון ש"ח (חלק החברה: כ-830 מיליון ש"ח). לכן, העלאת או הורדת הריבית על ידי בנק ישראל בשיעור של 0.5% צפויה להביא לגידול או קיטון בהוצאות המימון (המהוונות והלא מהוונות) למלאי בחברות אלה בסך של כ-8 מיליון ש"ח לשנה (חלק החברה: כ-4.1 מיליון ש"ח לשנה), בגין היקף חוב זהה. לפיכך, חלק החברה בסך החשיפה או החיסכון להעלאת או הורדת ריבית הפריים ב- 0.5% היא כ-15.1 מיליון ש"ח לשנה.

עיקר ההלוואות וכל אגרות החוב של הקבוצה הינן שקליות ואינן צמודות למדד כלשהו ולפיכך לעליה במדדי המחירים אין השפעה מהותית ישירה על הוצאות הריבית של הקבוצה.

לפרטים נוספים אודות הסביבה הכללית והשפעת גורמים חיצוניים, לרבות השפעות מלחמת חרבות ברזל והשפעת האינפלציה ועליית הריבית על פעילות החברה, ראו סעיף 6.5 לדוח תיאור עסקי התאגיד.

אינפלציה

א. הכנסות מהשכרת נכסים וניהולם - כ-95% מההכנסות מהשכרת נכסים וניהולם של החברה ליום 31 בדצמבר 2024 צמודות למדד המחירים לצרכן. השפעת הגידול במדד המחירים לצרכן בשנת 2024 על הכנסות החברה מהשכרת נכסים וניהולם הייתה כ-0.3 מיליון ש"ח. גידול עתידי בשיעור של 3% לשנה (בקו ישר) במדד המחירים לצרכן יתבטא בגידול של כ-0.3 מיליון ש"ח לשנה בהכנסות מהשכרת נכסים וניהולם. יש לציין שגידול במדד המחירים לצרכן משפיע גם על שווי הנכסים המניבים של החברה שהשווי ההוגן שלהם נקבע בשיטת ההיוון.

ב. פרויקטים בביצוע - גידול במדד תשומות הבניה משפיע על עלויות ההקמה של הפרויקטים בביצוע של החברה, אך מאחר והתמורה בגין רכישת יחידות הדיור צמודה גם היא, בחלקה, למדד תשומות הבנייה (בכפוף להוראות תיקון מספר 9 לחוק המכר (דירות), התשל"ג-1973), וגבוהה מעלויות הביצוע, גם במצב שכזה ההשפעה על החברה הינה חיובית ותלויה בהיקף הפרויקט.

הוצאות מימון - נכון ליום 31 בדצמבר 2024 ולמועד פרסום הדוח, אין לחברה ולחברות מאוחדות הלוואות צמודות למדד המחירים לצרכן, למעט הלוואה אחת שאינה מהותית וביחס לחברות כלולות יש 3 הלוואות צמודות מדד שאינן מהותיות.

[3] פורסמה ביום 3 באוגוסט 2022.

6. תחום הנדל"ן היזמי בישראל

6.1 נתוני מכירות

להלן נתוני המכירות בקבוצה לתקופות הדוח לעומת התקופות המקבילות (ההיקף הכספי אינו כולל מע"מ):

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
	2024	**2023**
מספר יח"ד (מחיר למשתכן)	658	242
מספר יח"ד (שוק חופשי)	1,051	312
מספר יחידות מסחר ומשרדים	1 (כ- 110 מ"ר)	6 (כ- 705 מ"ר)
סה"כ יחידות	**1,710**	**560**
חלק החברה	1,503	509
היקף כספי (במיליוני ש"ח)	**2,878**	**950**
חלק החברה (במיליוני ש"ח)	2,413	853
מכירות לאחר מועד הדוח	**סה"כ**	**חלק החברה**
מספר יחידות שנמכרו	174 יח"ד 23 יח' מסחר (כ- 2,745 מ"ר מסחר)	138 יח"ד 23 יח' מסחר (כ- 2,745 מ"ר מסחר)
היקף כספי (במיליוני ש"ח)	427	339

שנת 2024 התאפיינה בהמשך מגמת גידול בביקושים וכן גידול משמעותי במלאי יח"ד לשיווק הקיים לחברה. החברה מכרה בשנת 2024 כמות יח"ד בשיעור הגבוה מעל לכ-205% מאשר בתקופה המקבילה אשתקד. במהלך שנת 2024 החלה החברה לשווק כ-15 פרויקטים חדשים הכוללים כ-2,850 יח"ד חדשות (מתוכם כ-2 פרויקטים חדשים ששיווקן החל במהלך הרבעון הרביעי לשנת 2024), בנוסף למלאי הקיים מסוף שנת 2023 של כ-1,030 יח"ד. כאשר כ-42% מהיחידות שנמכרו הינן במסגרת תוכנית מחיר למשתכן/מחיר מטרה/מחיר מופחת אשר מתאפיין בביקושם קשיחים. **היקף המכירות המשמעותי נובע הן מהתעוררות שוק הדיור בארץ החל מתחילת שנת 2024 ושאף התעצמה במהלך שנה זו, וכן נובע מכניסה לשיווק של כמות פרויקטים גדולה בפריסה ארצית רחבה הן בפריפריה והן באזורי ביקוש במרכז הארץ. הפרויקטים השונים מתאפיינים בתמהיל דירות מגוון אשר מאפשר גמישות והתאמה לצורכי הלקוח. כמו כן, למשווקים בחברה קיים ארגז כלים שיווקיים נרחב המגדיל את יכולת השיווק תוך מציאת פתרונות לצרכי הרוכשים כגון פריסת תשלומים 20/80, מימון הלוואות קבלן וכדו' כמפורט בסעיף 6.6.1.13 לדוח תיאור עסקי התאגיד המצ"ב בחלק א' לדוח תקופתי זה.**

6.2 **צבר פרויקטים יזמיים**

נכון ליום 31 בדצמבר 2024, לקבוצה פרויקטים יזמיים בישראל (פרויקט בביצוע, בתכנון, עתודות קרקע והתחדשות עירונית) בהיקף של כ-13,500 יח"ד (מספר יחידות לשיווק; כולל חלק שותפים), מתוכן חלק החברה 9,300 יח"ד, בהתפלגות כדלקמן:

יח"ד לשיווק	**31 בדצמבר 2024**		**31 בדצמבר 2023**	
	סך הכל (*)	**חלק החברה (*)**	**סך הכל (*)**	**חלק החברה (*)**
מלאי דירות גמורות	56	30	117	70
פרויקטים בביצוע(**)	3,074	2,896	1,921	1,751
פרויקטים בתכנון (**)	1,934	1,501	3,286	2,775
עתודות קרקע(**)	3,372	2,423	1,196	826
התחדשות עירונית	5,551	2,705	3,044	1,486
סך הכל למועד הדוח	**13,987**	**9,555**	**9,564**	**6,908**
עסקאות שטרם הושלמו למועד הדוח	3,419	2,036	1,221	725
סך הכל (כולל עסקאות שטרם הושלמו)	**17,406**	**11,591**	**10,785**	**7,633**

(*) למידע נוסף, לרבות בדבר שטחי מסחר, משרדים ומלונאות בפרויקטים היזמיים, ראה סעיף 6.6.3 לדוח תיאור עסקי התאגיד.

(**) בפרויקטים **בביצוע** - כולל **2,454** יח"ד למשתכן/ מחיר מטרה/מחיר מופחת (חלק החברה **2,454** יח"ד).
בפרויקטים **בתכנון** - כולל **1,254** יח"ד למשתכן/ מחיר מטרה/מחיר מופחת (חלק החברה **1,115** יח"ד).

בפרויקטים **בעתודות קרקע** – כולל **2,255** יח"ד למשתכן/ מחיר מטרה/מחיר מופחת (חלק החברה **1,866** יח"ד).

להערכת החברה, במהלך שנת 2025 יוצאו היתרי בניה בגין חלק מהפרויקטים בתכנון (כולל התחדשות עירונית) המוצגים לעיל בהיקף של כ-2,050 יח"ד לשיווק (חלק החברה כ- 1,580 יח"ד לשיווק).

מובהר בזאת כי האמור לעיל בדבר הערכות החברה לעניין הוצאת היתרי בניה, השלמת העסקאות והוצאה לפועל של מכרזים בהן זכתה הינו מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך תשכ"ח-1968, המבוסס על הינו תוכניות העבודה של החברה וניסיונה של החברה. מובהר כי הערכות החברה עלולות שלא להתקיים ו/או להתקיים באופן חלקי ו/או להשתנות באופן מהותי מסיבות שאינן תלויות בחברה ואינן מצויות בשליטתה, לרבות התמשכות/הרחבת מלחמת חברות ברזל ולרבות בשל שינויים בסביבת הריבית והאינפלציה והתממשות גורמי הסיכון המפורטים בסעיפים 6.5 ו-6.6.19 לדוח תיאור עסקי התאגיד. לפיכך, אין כל ודאות כי המידע המובא לעיל יתממש ויכול להיות שונה אף באופן מהותי מהאמור.

7. תחום הנדל"ן המניב בישראל

בתחום פעילות זה עוסקת החברה באיתור, ייזום, פיתוח, הקמה, השכרה וניהול של נכסי נדל"ן מניב בישראל בעיקר באזור עמק חפר, נתניה, חדרה (אזור השרון) וצפון הארץ. נכון למועד הדוח, לקבוצה תשעה נכסים מניבים המושכרים לצדדים שלישיים (אחד בטירת הכרמל, שניים בפרדס חנה, שלושה בעמק חפר ושלושה בחדרה), ארבעה נכסים בהקמה ועתודות קרקע בשלבי פיתוח שונים.

ההכנסות מדמי שכירות ואחזקה לתקופת הדוח הסתכמו לסכום של כ- 18.4 מיליון ש"ח, לעומת סכום של כ- 16.6 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הגידול בהכנסות בסך של כ-1.8 מיליון ש"ח נבע בעיקר מעליה במדד המחירים לצרכן במהלך השנה, מסיום הקמת נכסים מניבים והתחלת הפעלתם, וכן מעליה בדמי השכירות בבית אבות סיעודי בהתאם לתנאי הסכם השכירות.

ה-NOI הסתכם בתקופת הדוח לסכום של כ-15.7 מיליון ש"ח לעומת כ-14.6 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. עליה בסך של כ-1.1 מיליון ש"ח, המיוחסת בעיקרה למתואר לעיל.

8. ניתוח המצב הכספי

הסברי הדירקטוריון המובאים להלן לגבי המצב הכספי, תוצאות הפעילות והנזילות הינם בהתייחס לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024.

להלן נתונים עיקריים מתוך סעיפי הדוח על המצב הכספי המאוחד ליום 31 בדצמבר 2024 (הנתונים באלפי ש"ח):

	יתרה ליום 31 בדצמבר	
	2024	**2023**
מזומנים ושווי מזומנים	48,425	28,618
פיקדונות מוגבלים בשימוש	135,149	28,900
נכסים בגין חוזים ולקוחות	227,619	116,347
חייבים ויתרות חובה	81,109	50,324
מלאי בניינים למכירה וקרקעות	2,681,879	2,665,343
סך הכל נכסים שוטפים	**3,174,181**	**2,889,532**
השקעות והלוואות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	370,865	318,695
חייבים ויתרות חובה	6,761	920
נדל"ן להשקעה ובהקמה	571,150	516,734
מלאי קרקעות ומקדמות לרכישת מלאי מקרקעין	1,020,657	355,835
נכסי מסים נדחים	15,862	7,726
רכוש קבוע, נטו	81,141	48,040
סך הכל נכסים לא שוטפים	**2,066,436**	**1,247,950**
אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים	2,136,953	2,370,372
חלויות שוטפות של אגרות חוב	95,022	59,048
ספקים ונותני שירותים	78,950	32,838
זכאים ויתרות זכות	159,733	143,382
התחייבויות בגין חוזים עם לקוחות	571,662	127,527
התחייבויות למתן שירותי בניה בעסקאות קומבינציה	11,462	22,934
הלוואות מחברות המטופלות בשיטת השווי המאזני	-	5,007
סך הכל התחייבויות שוטפות	**3,053,782**	**2,761,108**
הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים	555,405	257,946
אגרות חוב	255,031	186,177
הלוואות מחברות המטופלות בשיטת השווי המאזני	53,399	35,273
הלוואות מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	13,492	4,476
התחייבויות בגין הטבות לעובדים	369	353
התחייבויות מסים נדחים	57,396	55,277
סך הכל התחייבויות לא שוטפות	**935,092**	**539,502**
סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה האם	1,201,143	795,859
זכויות שאינן מקנות שליטה	50,600	41,013
סה"כ הון	**1,251,743**	**836,872**

להלן נתונים מתוך סעיפי הדוח על המצב הכספי המאוחד ליום 31 בדצמבר 2024 וההסברים להתפתחויות העיקריות שחלו (הנתונים באלפי ש"ח):

סעיף	ליום 31 בדצמבר 2024	ליום 31 בדצמבר 2023	הסבר לשינויים העיקריים
	נכסים:		
מזומנים ושווי מזומנים	48,425	28,618	ראה דוח על תזרימי מזומנים.
פיקדונות מוגבלים בשימוש	135,149	28,900	הסכומים כוללים בעיקר יתרות מזומנים בחשבונות ליווי של החברה. הגידול נובע מפרויקטים חדשים שנכנסו לליווי.
נכסים בגין חוזים ולקוחות	227,619	116,347	העלייה נובעת מיתרות חוזים עם לקוחות במרבית הפרויקטים בשל קצב התקדמות בביצוע הפרויקטים הללו אשר עלה בתקופת הדוח ביחס למקדמות שנתקבלו מרוכשים.
חייבים ויתרות חובה	81,109	50,324	העלייה נובעת בעיקר מגידול ביתרת מוסדות ממשלתיים וגידול ביתרות צדדים קשורים ואחרים.
מלאי בניינים למכירה וקרקעות	2,681,879	2,665,343	העלייה **במלאי קרקעות** נובעת בעיקר מהיוון עלויות תכנון, מס רכישה ועלויות מימון בסך כולל נטו של כ- 173 מיליון ש"ח (בעיקר בגין השלמת עסקת האופציה בחבצלת השרון). השקעות אלו קוזזו בסך של כ- 36 מיליון ש"ח שהוכר לדוח רווח או הפסד בגין עסקת מכירת מקרקעין בצפת. העלייה **במלאי בניינים למכירה** נובעת בעיקר מהיוון עלויות תכנון, מס רכישה ועלויות מימון בכ- 589 מיליון ש"ח. השקעות אלו קוזזו בסך של כ- 710 מיליון ש"ח שהוכר לדוח רווח או הפסד.
השקעות המטופלות בשיטת השווי המאזני	370,865	318,695	הגידול נובע בעיקר מגידול נטו בהלוואות והשקעות הוניות של החברה לחברות המטופלות בשיטת השווי המאזני בסך של כ– 91 מיליון ש"ח, בקיזוז חלוקת דיבידנד בחברות אלו בסכום כולל של כ- 49 מיליון ש"ח, וכן גידול בחלק החברה ברווחי חברות המטופלות בשיטת השווי המאזני בסך כ- 14.5 מיליון ש"ח.
נדל"ן להשקעה ובהקמה	571,150	516,734	העלייה בתקופת הדוח נובעת בעיקר מהשקעות בסך של כ- 87 מיליון ש"ח (בעיקר מהמשך השקעת עלויות בלונה גל בסך של כ- 49 מיליון ש"ח, השלמת רכישת מגרש בחדרה בסך של כ- 15 מיליון ש"ח ועלויות מימון שהוונו לנכסים שבתכנון בסך של כ- 11 מיליון ש"ח) ומרווח משערוך נטו בסך של כ-3 מיליון ש"ח. העלייה קוזזה חלקית מהשלמת עסקת מכירת מגרש למלונאות באילת בסך של כ- 35 מיליון ש"ח.
מלאי קרקעות ומקדמות לרכישת מלאי מקרקעין	1,020,657	355,835	העלייה בסעיף בתקופת הדוח נובעת בעיקר מרכישת קרקעות, השקעות ומקדמות בסך של כ-625 מיליון ש"ח (בעיקר רכישת קרקעות בפרויקטים: בית שמש, בני עייש, קרית אתא, וכפר סבא) ועלויות מימון שהוונו.
	התחייבויות והון:		
אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים	2,136,953	2,370,372	היתרה כוללת בעיקר הלוואות למימון רכישת קרקעות וכן אשראי למימון הקמת הפרויקטים בשלב הליווי, סכום יתרת האשראי בגין פרויקטים בליווי הינו בסך של כ-910 מיליון ש"ח, האשראי בגין קרקעות ייזום הינו בסך של כ-895 מיליון ש"ח, אשראי בגין נכסים מניבים הינו בסך כ-55 מיליון ש"ח, אחרות בסכום של כ- 270 מיליון ש"ח.
זכאים ויתרות זכות	159,733	143,382	העלייה נובעת בעיקר מגידול בהשקעות זכויות שאינן מקנות שליטה בחברות מאוחדות בסך של כ-24 מיליון ש"ח, גידול בהוצאות לשלם בסך של כ- 12.5 מיליון ש"ח. העלייה קוזזה חלקית מקיטון במקדמות שנתקבלו על חשבון מכירות מקרקעין ומגרש למלונאות באילת בסכום נטו של כ- 14 מיליון ש"ח בגין השלמת העסקאות במהלך התקופה וקיטון במוסדות בסך כ- 3 מיליון ש"ח.
התחייבויות בגין חוזים עם לקוחות	571,662	127,527	הגידול בסעיף נובע בעיקר ממקדמות שנתקבלו בפרויקטי אקווה פארק באשדוד (מתחמים א-ג), בפרויקט עכו, פרויקט רובע השדה באילת ובפרויקט נאות פרס ברמלה.
הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים	555,405	257,946	היתרה כוללת בעיקר הלוואות למימון רכישת קרקעות לז"א בסכום של כ- 455 מיליון ש"ח וכן הלוואות בגין נכסים מניבים בסכום של כ-97 מיליון ש"ח. הגידול ביתרה נובע בעיקר מהלוואות שהתקבלו מרכישת קרקעות בפרויקטים: בית שמש, בני עייש, קרית אתא וכפר סבא.

אגרות חוב (כולל חלות שוטפת)	350,053	245,225	במהלך תקופת הדוח הנפיקה החברה אג"ח סדרה ב' בסכום של כ- 109 מיליון ש"ח, כולל עלויות הנפקה.
סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה האם	1,201,143	795,859	העליה בתקופת הדוח נובעת בעיקר מהנפקת מניות בסך של כ- 309 מיליון ש"ח, מחלק בעלי מניות החברה ברווח המאוחד בסך של כ- 115 מיליון ש"ח, בקיזוז דיבידנד שחולק בתקופת הדוח בסך כ- 20 מיליון ש"ח.
זכויות שאינן מקנות שליטה	50,600	41,013	העלייה בתקופת הדוח נבעה מעלייה בחלקם של הזכויות שאינן מקנות שליטה ברווח המאוחד בסך של כ-9.5 מיליון ש"ח.

9. ניתוח תוצאות הפעילות

להלן נתונים עיקריים לגבי דוחות רווח והפסד מהדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024 (הנתונים באלפי ש"ח):

סעיף	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
	2024	**2023**
הכנסות ממכירת דירות וקרקעות ומביצוע עבודות בניה	1,052,849	764,245
הכנסות מהשכרת נכסים	27,434	24,562
עלות ההכנסות	792,464	482,533
רווח גולמי	287,819	306,274
עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה	3,068	(5,999)
חלק החברה ברווחי חברות המטופלות בשיטת השווי המאזני	14,488	10,211
רווח תפעולי	241,215	261,106
רווח תפעולי בנטרול שערוך נכסים[4]	235,550	270,986
הוצאות מימון, נטו	(83,144)	(40,682)
רווח נקי מיוחס לבעלי מניות החברה האם	115,094	149,553

להלן נתונים מתוך סעיפי דוחות רווח או הפסד מאוחדים וההסברים להתפתחויות העיקריות שחלו (הנתונים באלפי ש"ח):

סעיף	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		הסבר לשינויים העיקריים
	2024	**2023**	
הכנסות ממכירת דירות וקרקעות ומביצוע עבודות בניה	1,052,849	764,245	ככלל, סכומי ההכנסות בתקופת דיווח מושפעים בעיקר משיעור התקדמות הבניה ומהיקף הדירות שנמכרו בתקופה. תקופת הדוח התאפיינה בתחילת הקמה של פרויקטים מהותיים ושיעורי התקדמות נמוכים יחסית, בעוד ששנת 2023 התאפיינה במסירת פרויקטים ושיעורי התקדמות ומכירת דירות גבוהים, וכן המכירות בשנת 2024 לעומת 2023 כוללות הטבת מימון לרוכש, באמצעות תשלום ריבית המשכנתא שהוא נטל, כאשר סכום זה מקוזז מההכנסות, בהתאם לתקינה החשבונאית. ההכנסות בתקופת הדוח נובעות בעיקר מפרויקטי אקווה פארק באשדוד (מתחמים א-ג), פרויקט אקווה סנס (בן גוריון), אקווה ריזורט, רובע הברון, סנטרל, כלניות 22, ז'בוטינסקי 71, עכו, רמלה נאות פרס, רובע השדה אילת וכן ממכירת קרקע בצפת בתמורה לכ-65 מיליון ש"ח; לעומת הכנסות בתקופה המקבילה אשר הוכרו בעיקר מפרויקטים רובע הברון, סנטרל, רמלה נאות שמיר, רמלה מכבי, אקווה ריזורט, וכן ממכירת קרקע בנוה אילן, אור עקיבא בתמורה לכ-45 מיליון ש"ח.
שיעור רווח גולמי	26.6%	38.9%	שיעור הרווח הגולמי, וכן שיעור הרווח הגולמי בנטרול השפעת מכירת קרקעות, ירד בתקופת הדוח לעומת תקופות ההשוואה לאור העובדה כי במהלך שנת 2023 הסתיימו מספר פרויקטים משמעותיים שהרווחיות בהם הייתה גבוהה יחסית מהממוצע הרב שנתי של החברה. רווחיות זו נבעה, בין היתר, מעליית המחירים וביקושים ערים שהיו בשוק הדיור יד ראשונה בשנים שפרויקטים אלו היו בהקמה, בשילוב עם עלות קרקע ליחידת דיור נמוכה יחסית, בעוד שבמהלך

[4] רווח תפעולי בנטרול שערוך נכסים לשוויים ההוגן, לרבות נטרול שערוכים בחברות כלולות שנכללו בחלק החברה ברווחי חברות כלולות.

			תקופת הדוח הנוכחי החברה מכירה לראשונה, ובשיעורי התקדמות יחסית נמוכים, בהכנסות מפרויקטים מהותיים המצויים בשלבי הקמה התחלתיים, כאשר חלק מהותי מההכנסות נובע ממכירת יחידות במסלול מחיר למשתכן/מטרה אשר קשיחות לתנודות בעליית המחירים וכן מקיזוז תשלום ריבית ההלוואות הקבלן מההכנסות כאמור לעיל.
הוצאות מכירה ושיווק	23,586	15,019	העליה בהוצאות מכירה ושיווק בתקופת הדוח לעומת התקופה המקבילה נובעת בעיקר מגידול בהוצאות פרסום ועלויות הקמת משרדי מכירות בפרויקטים אקווה פארק (מתחמים א'-ג') ואקווה סנס (בן גוריון) בסך של כ-2.9 מיליון ש"ח שנזקפו כהוצאה מידית בתקופת הדוח וגידול בהוצאות השיווק בהתאמה לגידול בהיקף מחזור ההכנסות.
הוצאות הנהלה וכלליות/ **שיעור מההכנסות**	(44,941) 4.16%	(36,535) 4.63%	עלייה בהוצאות הנהלה וכלליות בתקופת הדוח לעומת תקופה מקבילה נובעת בעיקר מהוצאות שכר ונלוות, בעיקר בשל עלייה במצבת כוח האדם כמו גם עליות שכר ; ובהתאם, גידול בהוצאות אחזקת משרד והוצאות ביטוח עסק.
חלק הקבוצה ברווחי השקעות המטופלות בשווי מאזני	14,488	10,211	רווחי אקוויטי בתקופת הדוח הושפעו בעיקר מחלק החברה ברווחי חברות כלולות יזמיות בסך כ – 18 מיליון ש"ח אשר קוזז מהפסדי חברות כלולות אחרות בסך של 3.5 מיליון ש"ח. חברות שתרמו בעיקר לרווחי האקוויטי הם ע.א חפר, אופק חופים ועמרם אברהם יזמות ובניה.

10. תזרים מזומנים ונזילות

להלן נתונים מתוך דוחות תזרימי מזומנים שנכללו בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024 וההסברים להתפתחויות העיקריות שחלו (הנתונים באלפי ש"ח) :

סעיף	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		הסבר לשינויים העיקריים
	2024	2023	
תזרים מזומנים מפעילות שוטפת	(222,110)	(180,811)	הירידה בתזרים המזומנים השלילי מפעילות שוטפת בשנת 2024 לעומת תקופה מקבילה אשתקד, נובעת בעיקר מקיטון ברווח הנקי בסך של כ – 47.5 מיליון ש"ח, מגידול בריבית ששולמה בגין הלוואות בסך של כ – 27 מיליון ש"ח, מגידול בהשקעה בקרקעות במהלך התקופה לעומת תקופה מקבילה אשתקד בסך של כ- 493 מיליון ש"ח, בעיקר השלמת רכישת הקרקעות בפרויקט מחיר מטרה בני עייש ובפרויקט בית שמש, וכן ממימוש אופציה לרכישת קרקע בחבצלת השרון שלב ב', נתניה.
תזרים מזומנים מפעילות שוטפת – בנטרול רכישת קרקעות	519,280	67,587	הגידול בתזרים מפעילות שוטפת, בנטרול רכישת קרקעות, לעומת תקופה מקבילה אשתקד נובע בעיקר מגידול משמעותי במכירת דירות ובתקבולים מלקוחות בתקופת הדוח לעומת תקופה מקבילה.
תזרימי מזומנים לפעילות השקעה	(274,952)	(5,811)	הגידול בתזרים השלילי לפעילות השקעה ביחס לתקופה המקבילה אשתקד נובעת בעיקר ממתן הלוואות לחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני בתקופת הדוח (כ – 67 מיליון ש"ח) לעומת החזר הלוואות בתקופה המקבילה אשתקד (כ-35 מיליון ש"ח), הפקדת כספים בפיקדונות משועבדים בסכום של כ- 106 מיליון ש"ח, נטו ורכישת רכוש קבוע (ציוד מכני כבד) בסכום של כ-45.5 מיליון ש"ח. מנגד, במהלך התקופה התקבלו כספים ממכירת נדל"ן להשקעה בסכום של כ- 35 מיליון ש"ח.
תזרימי מזומנים מפעילות מימון	516,869	187,823	הגידול בתזרים מזומנים מפעילות מימון ביחס לתקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר מהנפקת מניות בסך כ-309 מיליון ש"ח בתקופה, גידול בהנפקת אג"ח בסך כ-145 מיליון ש"ח בתקופה. מנגד, שינוי בקבלת אשראי לזמן קצר וארוך מבנקים ואחרים בסך של כ –106 מיליון ש"ח נטו, מדיבידנד שחולק לבעלי מניות החברה בסך כ-

			20 מיליון ש"ח, ומגידול בפרעון אגרות חוב בסך 42 מיליון ש"ח.

11. גילוי בהתאם לסעיף 10(ב)(14) לתקנות הדיווח וגילוי תזרים המזומנים החזוי למימון פירעון התחייבויות החברה

בהתאם לתקנה 10(ב)14 לתקנות הדוחות בדבר גילוי תזרים המזומנים החזוי למימון פירעון התחייבויות התאגיד על תאגיד מדווח, שתעודות התחייבות שהנפיק הוחזקו בידי הציבור בתאריך פרסום הדוח הכספי ואשר קיימים בנתוניו הכספיים סימני אזהרה שמפורטים בתקנה האמורה, לפרסם פירוט של התחייבויותיו ושל המקורות הכספיים מהם הוא צופה פירעון של התחייבויות אלה (להלן: "**דוח תזרים חזוי**") במהלך השנתיים שלאחר מועד פרסום הדוח הכספי.

<u>להלן פרטים אודות ההון החוזר וההון החוזר לתקופה של 12 חודשים</u>

סעיף	הסכום שנכלל בדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31.12.2024	התאמות (לתקופה של 12 חודשים)	סך הכל (לתקופה של 12 חודשים)
	מיליון ש"ח	מיליון ש"ח	מיליון ש"ח
נכסים שוטפים	3,174	(1,200)	1,974
התחייבויות שוטפות	3,054	(1,160)	1,894
עודף נכסים שוטפים על התחייבויות שוטפות	120	(40)	80

<u>להלן פרטים אודות ההון החוזר והתזרים מתמשך מפעילות שוטפת</u>

סעיף		דוחות כספיים מאוחדים ליום 31.12.2024 (מיליוני ש"ח)	מידע כספי נפרד (סולו) ליום 31.12.2024 (מיליוני ש"ח)
הון חוזר	הון חוזר	120	410
	הון חוזר לתקופה של 12 חודשים	80	423
תזרים מזומנים מתמשך מפעילות שוטפת		(222)	(235)

יודגש, כי בהתאם להנחיית רשות ניירות ערך לפי סעיף 36א(ב) לחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968 בדבר הגילוי נדרש בדוח תזרים מזומנים חזוי, המקורות והשימושים הנכללים בדוח תזרים המזומנים החזוי מבוסס על המידע הכספי המאוחד של החברה וגם המידע הכספי הנפרד (סולו) כמשמעותו בתקנה 9ג' לתקנות הדוחות.

נכון ליום 31 בדצמבר, 2024 לחברה תזרים מזומנים מתמשך מפעילות שוטפת שלילי בדוחות המאוחדים ובדוחות הסולו. יחד עם זאת, דירקטוריון החברה קבע כי אין בתזרים המזומנים המתמשך מפעילות שוטפת השלילי בדוחות הכספיים המאוחדים ובדוחות סולו כאמור לעיל, כדי להצביע על בעיית נזילות בחברה, זאת לאור יתרת המזומנים הנזילים בחברה ולאור סקירה של הנהלת החברה של תזרים המזומנים החזוי של החברה לשנתיים הקרובות, לרבות סקירת הפרויקטים של החברה והעודפים הצפויים לחברה באופן שבשנה הקרובה החברה מעריכה כי יהיו לה עודפים בסך של כ-294 מיליון ש"ח לפני מס (בעיקר מפרויקט אקווה ריזורט באילת והפרויקטים באשדוד מתחמים א'-ג'), ובשנה שלאחר מכן כ- 530 מיליון ש"ח לפני מס (בעיקר מהפרויקטים באשדוד מתחמים א'-ג', אקווה סנס נתניה, מגרש 501 בטירת הכרמל ופרויקט אקווה פורט באילת), וכן נוכח יכולות גיוס חוב ו/או הון בשוק ההון (לחברה תשקיף מדף בתוקף), במערכת הבנקאית והחוץ בנקאית לרבות גיוס הון בחודש ינואר 2025 בסך כולל של כ-130 מיליון ש"ח. בין היתר, בחן דירקטוריון החברה את תוכנית המכירות בפרויקטים השונים של החברה, וכן בחן את מידת הגמישות הקיימת בפועל לחברה בקביעת קצב ההשקעות בפרויקטים קיימים ואת היכולת לבצע מימושים נוספים של קרקעות או פרויקטים שבבעלותה, ככל ויידרש. לאור כל האמור לעיל להערכת דירקטוריון החברה (כשאין כל ודאות לכך) לא צפויה להיות בעיית נזילות כאמור ולפיכך לא מתקיים סימן אזהרה. כמו כן בהסתמך על ניסיון העבר של החברה, לחברה היכולת לשחרר עודפים מפרויקטים עם

התקדמות שיעור הביצוע ושיעור מכירות כפי שהוגדר/יוגדר על ידי הבנקים המלווים, וכן נוכח העובדה שלהערכת החברה מרבית הפרויקטים שבתכנון כמפורט בטבלאות שבסעיף 6.6.5.3 לדוח תיאור עסקי התאגיד לעיל, יעברו בשנת 2025 משלב התכנון לשלב הביצוע ועם כניסתם לתוקף של הסכמי הליווי עם הגורמים המממנים ועמידה בתנאי הליווי, לא תידרש הזרמת הון עצמי נוספת עם עמידה בתנאי הליווי ותשלום ריביות שוטפות, כאשר מנגד תחילת מכירת/שיווק יחידות הדיור תניב לחברה מזומנים נוספים אשר יפחיתו את החוב ביחס לפרויקטים בליווי.

האמור לעיל בדבר הערכות דירקטוריון החברה הינו מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968 הכפוף לאמור בפסקת מידע צופה פני עתיד הכלולה בדוח דירקטוריון זה לעיל ולגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 6.6.19 לדוח תיאור עסקי התאגיד והערכות הדירקטוריון עלולות להשתנות לרבות עקב מלחמת חרבות ברזל, עליית הריבית והאינפלציה כאמור בדוח דירקטוריון זה לעיל.

12. מקורות המימון

לפרטים אודות מקורות המימון ראה סעיף 6.12.1 לדוח תיאור עסקי התאגיד. הקבוצה מממנת את פעילותה, בעיקר מאשראי מתאגידים בנקאיים ומגורמים אחרים, ממקדמות מלקוחות ואשראי מספקים, כמפורט להלן:

12.1 אמצעים הוניים

ההון ליום 31 בדצמבר 2024 הסתכם לסך של כ- 1,252 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ-836 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2023. להסברים על השינוי בהון, ראו סעיף 9 לעיל.

12.2 יחסי הון למאזן

יחס ההון למאזן בהתאם למאזן המאוחד של החברה ליום 31 בדצמבר 2024 עמד על שיעור של 23.8%, לעומת 20.2% ליום 31 בדצמבר 2023.

12.3 התחייבויות לזמן קצר

יתרת ההתחייבויות מתאגידים בנקאיים ונותני אשראי אחרים לזמן קצר ליום 31 בדצמבר 2024, מסתכמת לסך של כ - 2,137 מיליון ש"ח לעומת סך של כ - 2,370 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2023. הלוואות החברה לזמן קצר הן בעיקרן בריבית פריים + מרווח ואינן צמודות למדד. ריבית הפריים למועד הדוח ולמועד אישור הדוח הינה בשיעור של 6%. בנוסף, חלויות שוטפות של אגרות חוב (סדרה א') מסתכמות למועד הדוח בכ- 95 מיליון ש"ח ונושאות ריבית קבועה בשיעור שנתי של 6%.

12.4 מסגרות אשראי

לחברה מסגרות אשראי בסך של כ- 220 מיליון ש"ח, מתוכן סך של 207.5 מיליון ש"ח אינו מנוצל למועד הדוח (מתוכן 60 מיליון ש"ח מחברת ובניו).

יצוין כי לאחר מועד הדוח גייסה החברה אג"ח סדרה ג' בסך של כ – 250 מיליון ש"ח, ראה ביאור 32ב' לדוחות הכספיים.

12.5 התחייבויות לזמן ארוך

יתרת ההתחייבויות מתאגידים בנקאיים ונותני אשראי אחרים לזמן ארוך ליום 31 בדצמבר 2024, מסתכמת לסך של כ - 555 מיליון ש"ח לעומת סך של כ - 258 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2023. למועד הדוח סך של כ- 97 מיליון ש"ח מהלוואות החברה לזמן ארוך הן בריבית קבועה לא צמודה וסך של כ-458 מיליון ש"ח צמודות לריבית הפריים. בנוסף, אגרות חוב (סדרה א') המסווגות לזמן ארוך מסתכמות למועד הדוח בכ- 258 מיליון ש"ח, לפרטים נוספים ראה ביאורים 15-14 לדוחות הכספיים.

12.6 דיבידנד

לפרטים אודות דיבידנדים שחילקה החברה בתקופת הדוח, ראו סעיף 6.3 לדוח תיאור עסקי התאגיד.

חלק שני | היבטי ממשל תאגידי

13. פטור מצירוף דוח וחוות דעת רואה חשבון מבקר בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית

בהתאם להוראות תקנה 9ב(ג1) לתקנות הדוחות, הוראותיה של תקנה 9ב(ג) לתקנות הדוחות, על פיה יש לצרף לדוחותיה השנתיים של חברה את חוות דעתו של רואה החשבון המבקר שלה בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ובדבר חולשות מהותיות שהוא זיהה בבקרה זו, לא יחולו על החברה בטרם חלפו חמש שנים מעת שנעשתה תאגיד מדווח למעט בקרות במקרים מסוימים שנקבעו באותה תקנה.

14. מדיניות התאגיד בנושא מתן תרומות

למועד הדוח אין לחברה מדיניות בדבר תרומות, למעט בקשר עם העמותה הרשומה בשם "היכל אברהם ומנטינה", כמפורט בתקנה 22 לפרק ד' לדוח תקופתי זה. בשנת 2024 תרמה החברה למוסדות שונים, באופן ישיר ובאמצעות חברות מוחזקות, סך כולל של כ-950 אלפי ש"ח (מתוכם, סך של כ-500 אלפי ש"ח לעמותה).

15. דירקטורים

15.1. דירקטורים בעלי מיומנות חשבונאית ופיננסית

בישיבת הדירקטוריון מיום 30 במאי 2022, החליט הדירקטוריון, לפי סעיף 92(א)(12) לחוק החברות, כי המספר המזערי הראוי של דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית, לרבות הדח"צים (שימונו בהתאם להוראות חוק החברות לאחר הפיכת החברה לחברה ציבורית/תאגיד מדווח), הוא שניים (כולל דח"צים) (להלן: "**המספר המזערי הראוי**").

המספר המזערי הראוי נקבע בהתחשב, בין השאר, בגודל החברה, תחומי פעילותה וטיב הסוגיות החשבונאיות והפיננסיות המתעוררות בבדיקת מצבה הכספי של החברה, עריכת דוחותיה הכספיים ואישורם.

בהתחשב בהשכלתם האקדמאית, ניסיונם העסקי, כישוריהם וידיעותיהם בעבר ובהווה של חברי הדירקטוריון, בנושאים עסקיים-חשבונאיים ובנושאי דוחות כספיים, הדירקטורים אותה רואה החברה כבעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית הינם: ה"ה דן נדיב ודרור נגל (דירקטורים חיצוניים). לפרטים בדבר השכלתם, כישוריהם וניסיונם העסקי של הדירקטורים האמורים ראו תקנה 26 לפרק ד' לדוח תקופתי זה.

15.2. דירקטורים בלתי תלויים

החברה לא אימצה בתקנונה הוראה בדבר שיעור דירקטורים בלתי תלויים, כהגדרת המונחים בחוק החברות. נכון למועד הדוח, מכהנת בחברה הגב' לימור בלדב כדירקטורית בלתי תלויה. לפרטים אודותיה ראו תקנה 26 לפרק ד' לדוח תקופתי זה.

16. מורשי חתימה עצמאיים

למועד אישור הדוח, אין מורשה חתימה עצמאי בחברה, כהגדרת המונח בסעיף 37(ד) לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968.

17. מבקרת פנימית

ביום 24 באוקטובר 2022 אישרו וועדת הביקורת ודירקטוריון החברה את מינויה של גב' דנה שפירא בלום כמבקרת הפנים של החברה (להלן: "**המבקרת הפנימית של החברה**"), זאת לאחר

בחינת השכלתה, ניסיונה והתאמתה לפעילות החברה. לפרטים אודות מבקרת הפנים של החברה, ראו להלן:

שם:	**רו"ח דנה שפירא בלום**
תאריך תחילת כהונה:	24 באוקטובר, 2022.
עמידה בהוראות הדין:	המבקרת הפנימית עומדת בהוראות סעיף 146 (ב) לחוק החברות ובהוראות סעיף 3(א) והוראות סעיף 8 לחוק הביקורת הפנימית, תשנ"ב- 1992.
החזקה בניירות ערך של התאגיד:	על פי הודעתה, המבקרת הפנימית אינה מחזיקה בניירות ערך של החברה או של גוף קשור לחברה, כהגדרת מונח זה בתוספת הרביעית לתקנות הדוחות.
קשרים עסקיים/ מהותיים עם התאגיד:	על פי הודעתה, אין למבקרת הפנימית קשרים עסקיים מהותיים או קשרים מהותיים אחרים עם החברה או עם גוף קשור לחברה, כהגדרת מונח זה בתוספת הרביעית לתקנות הדוחות. המבקרת הפנימית מעניקה את שירותי הביקורת הפנימית לחברה כנותן שירותים חיצוני. המבקרת הפנימית אינה בעלת עניין בחברה ואינה קרוב של כל אחד מאלה. על פי הודעתה, המבקרת הפנימית אינה ממלאת תפקיד מחוץ לחברה היוצר או העלול ליצור ניגוד עניינים עם תפקידה כמבקרת הפנימית בחברה ותפקידה היחיד בחברה הינו מבקרת הפנים של החברה. למיטב ידיעת החברה, המבקר הפנימית הינה רו"ח במקצועה במשרד דניאל שפירא - רואי חשבון ובעלת ניסיון של כ-10 שנים בתחום.
מינוי המבקרת הפנימית:	מינוי המבקר הפנימית אושר על ידי ועדת הביקורת והדירקטוריון של החברה ביום 24 באוקטובר 2022, לאחר שנבדקו מספר מועמדים, וזאת לאור כישוריה והיקף ניסיונה.
משרד המבקר הפנימית:	המבקרת הפנימית הינה רו"ח העוסקת בתחום ראיית חשבון וביקורת פנים לרבות עם חברות נדל"ן פרטיות וציבוריות ומעניקה שירותיה כנותנת שירות חיצוני לחברה. המבקרת הפנימית הינה בוגרת תואר ראשון במשפטים ובמנהל עסקים עם התמחות בחשבונאות באוניברסיטת רייכמן.
הממונה הארגוני על המבקר:	בהתאם להוראות סעיף 148 לחוק החברות ותקנה 118 לתקנון החברה, הממונה הארגוני על המבקרת הפנימית הינו יו"ר דירקטוריון החברה.
תוכנית הביקורת:	תוכנית הביקורת השנתית מוגשת על ידי המבקרת הפנימית לוועדת הביקורת של החברה. ועדת הביקורת בוחנת את הנושאים, תוך התייעצות עם הנהלת החברה ולאחר מכן ממליצה על תוכנית הביקורת השנתית לדירקטוריון החברה, אשר הינו האורגן האחראי על אישור תוכנית הביקורת כאשר השיקולים שמנחים את ועדת הביקורת והדירקטוריון הינם, בין היתר, החשיפה לסיכונים של פעילויות ופעולות, ההסתברות לקיומם של ליקויים ניהוליים ומנהליים, נושאים המתחייבים על פי דין, התדירות שבה נבחנו הנושאים בעבר וכן המלצותיה של המבקרת הפנימית. תוכנית הביקורת מותירה בידי המבקרת הפנימית אפשרות לסטות ממנה אך לשם כך עליה לפרוס את נימוקיה בפני ועדת הביקורת של החברה ולקבל את אישורה. תוכנית הביקורת לשנת 2024 הייתה ביצוע של דוח ביקורת בנושא: ניהול כספים אשר הוגש לחברה בחודש ספטמבר 2024 ודוח בנושא בקרה תקציבית אשר הוגש לחברה בחודש מרץ 2025. הדוחות ידונו בועדת הביקורת של החברה בחודש אפריל 2025.
התייחסות לתאגידים מוחזקים:	בדיקות המבקרת הפנימית יכללו גם בדיקת הנושאים בחברות מוחזקות, לפי העניין.
היקף העסקה:	ביום 30 בנובמבר 2023 הוגש סקר הסיכונים לוועדת הביקורת, שאישרה על בסיסו תקציב לביקורת פנימית לשנת 2023 בנושא עסקאות צדדים קשורים בהיקף של עד 120 שעות. היקף השעות בשנת 2024 הסתכם לכ-240 שעות. למיטב ידיעת הנהלת החברה, היקף ואופי תוכנית העבודה של המבקרת הפנימית, כפי שהינם מתוכננים במועד הדוח, הינם סבירים בנסיבות העניין ויש בהם כדי ליישם את מטרות הביקורת הפנימית.

תקנים מקצועיים:	בהתאם להודעתה של המבקרת הפנימית היא תערוך את הביקורת על פי תקנים מקצועיים מקובלים. התקנים המקצועיים המקובלים על פיהם מתבצע תהליך הביקורת הפנימית בחברה כוללים תקני תכונות כגון: אי תלות ואובייקטיביות, מקצועיות וזהירות מקצועית ראויה, סמכות ואחריות ותקני ביצוע כגון: תכנון הביקורת, ביצוע הביקורת, דיווח על התוצאות ומעקב אחר תיקון הליקויים. לדעת הדירקטוריון, המבקרת הפנימית עומדת בדרישות שנקבעו בתקנים הנ"ל וזאת בשים לב למקצועיותה של המבקר הפנימית, כישוריה, היכרותה עם ענף הנדל"ן והאופן בו היא עורכת, מגישה ומציגה את ממצאי הביקורות הנערכות על ידה.
גישה למידע:	למבקרת הפנימית תינתן גישה חופשית כאמור בסעיף 9 לחוק הביקורת הפנימית, תשנ"ב-1992, חופש פעולה מתמיד ובלתי אמצעי לכל מערכות המידע של החברה, לרבות גישה לנתונים כספיים של החברה.
דין וחשבון של מבקר הפנים:	וועדת הביקורת התכנסה לדון בדוח הביקורת הפנימית לשנת 2024 בנושא צדדים קשורים ביום 18 במרץ 2024. וועדת הביקורת תתכנס לדון בדוחות הביקורת הפנימית לשנת 2024 בחודש אפריל 2025.
תגמול:	שכר טרחת מבקרת הפנים, כפי שאושר נכון למועד הביקורת, יתבסס על שעות ביקורת שיבוצעו בפועל במסגרת תקציב שעות שנתי ושאינו מותנה בתוצאות. לדעת דירקטוריון החברה, התגמול הנו סביר ואין בו כדי להשפיע על שיקול דעתה של המבקרת הפנימית בבואה לבקר את החברה.

18. פרטים בדבר רואה החשבון המבקר של התאגיד

רואה החשבון המבקר של החברה ושל חלק מהחברות המוחזקות על ידי החברה הינו משרד דלויט ישראל (בריטמן אלמגור זהר ושות' – רואי חשבון). יתר החברות המוחזקות שאינן מבוקרות על ידי דלויט ישראל, מבוקרות על ידי רואי חשבון אחרים.

שכר טרחה ששולם לרואה החשבון המבקרים בשנים 2024 ו- 2023 בגין שירותי ביקורת ושירותים הקשורים לביקורת הינו כדלקמן (באלפי ש"ח):

ביקורת ושירותים הקשורים לביקורת	שנת 2024	שנת 2023
דלויט ישראל (בריטמן אלמגור זהר)		
ביקורת	640	600
שירותים אחרים	30	-
רואי חשבון אחרים		
ביקורת	141	135
שירותים אחרים	-	-

גובה שכר הטרחה נקבע ראשית במשא ומתן בין הנהלת החברה לרואי החשבון המבקרים, בהתבסס בין היתר, על תנאי השוק ולדעת הנהלת החברה הינו סביר ומקובל בהתאם לאופי החברה ולהיקף הפעילות שלה. לאחר מכן מובא שכר הטרחה לאישור הדירקטוריון (כשקודמת לכך ישיבת ועדת הביקורת בה ניתנות המלצותיה בנושא).

חלק שלישי | הוראות גילוי בקשר לדיווח הפיננסי של החברה

19. אומדנים חשבונאיים קריטיים

בעריכת הדוחות הכספיים נדרשת הנהלת החברה להשתמש באומדנים והערכות המשפיעים על ערכי הנכסים וההתחייבויות. לפרטים בדבר האומדנים החשבונאיים הקריטיים, המשמשים בהכנת הדוחות הכספיים, ראה ביאור 3 לדוחות הכספיים.

20. אירועים מהותיים לאחר מועד הדוח

לפרטים בדבר אירועים לאחר מועד הדוח, ראה ביאור 32 לדוחות הכספיים.

21. דוח מצבת התחייבויות לפי מועדי פירעון

דוח בדבר מצבת התחייבויות של החברה מתפרסם בטופס דיווח נפרד במקביל לפרסום דוח זה, והאמור בו מובא על דרך ההפניה.

חלק רביעי | גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') של החברה

גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב (סדרה א'), למחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') ולמחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') (אשר הונפקו לאחר תאריך הדוח) של החברה מצורף **כנספח א'** לדוח דירקטוריון זה.

_____	_____
אלון עמרם	**נועם גרייף**
יו"ר הדירקטוריון	**מנכ"ל**

תאריך חתימה: 25 במרץ, 2025

נספח א' לדוח הדירקטוריון ליום 31 בדצמבר 2024

גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב (סדרה א'), למחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') ולמחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') של החברה

1. פרטים אודות אגרות חוב

להלן פרטים לגבי אגרות החוב (סדרה א'), אגרות החוב (סדרה ב') ואגרות החוב (סדרה ג') שהנפיקה החברה ונמצאות בידי הציבור נכון למועד אישור הדוח.

	אגרות חוב (סדרה א')	אגרות חוב (סדרה ב')	אגרות חוב (סדרה ג') (הונפקו לאחר תאריך הדוח בינואר 2025)
האם הסדרה מהותית (כהגדרת המונח בתקנה 10 (ב)(13)(א) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970?	כן	כן	כן
מועד הנפקה	28 ביולי 2022	2 בינואר 2024	7 בינואר 2025
מועדי הרחבת הסדרה	14 בספטמבר 2022; 6 ביולי 2023; 10 בספטמבר 2024	---	---
שווי נקוב במועד ההנפקה (אלפי ש"ח)	138,698	110,312	250,000
שווי נקוב במועד הרחבת הסדרה (אלפי ש"ח)	250,000; 250,000; 249,886	ל.ר.	ל.ר.
שווי נקוב ליום אישור הדוח (אלפי ש"ח)	249,886	104,796	250,000
שווי נקוב צמוד ליום אישור הדוח (אלפי ש"ח)	ל.ר. (אין הצמדה)	ל.ר. (אין הצמדה)	ל.ר. (אין הצמדה)
סכום הריבית שנצברה בתוספת הפרשי הצמדה (אלפי ש"ח) נכון ליום 31.12.2024	1,273	---	---
ערך בדוחות הכספיים ליום 31.12.2024 כולל ריבית שנצברה (אלפי ש"ח)	246,288	103,765	---
שווי בבורסה ליום 31.12.2024 (אלפי ש"ח)	253,384	108,726	---
סוג, שיעור הריבית ומועד תשלומה	שיעור ריבית קבוע - 6%. הריבית על יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה א') תשולם פעמיים בשנה, במועדים כדלקמן: ביום 30 בנובמבר 2022 ובימים 31 במאי ו-30 בנובמבר של כל אחת מהשנים 2023 עד 2026 וביום 31 במאי 2027 (כולל). הריבית כפופה להתאמות במקרה אי עמידה בהתניות פיננסיות, כמפורט בסעיף 8.3 לשטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה א') ו/או לריבית פיגורים כהגדרתה בסעיף 5.4 לתנאים הרשומים מעבר לדף של שטר הנאמנות.	שיעור ריבית קבוע - 7.4%. הריבית על יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה ב') תשולם פעמיים בשנה, במועדים כדלקמן: בימים 30 ביוני ו-31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2024 עד 2027 (כולל). הריבית כפופה להתאמות במקרה אי עמידה בהתניות פיננסיות, כמפורט בסעיף 6.5 לשטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה א') ו/או לריבית פיגורים כהגדרתה בסעיף 3.5 לתנאים הרשומים מעבר לדף של שטר הנאמנות.	שיעור ריבית קבוע – 5.69%. הריבית על יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה ג') תשולם פעמיים בשנה, במועדים כדלקמן: בימים 30 ביוני ו-31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2025 עד 2029 (כולל). הריבית כפופה להתאמות במקרה אי עמידה בהתניות פיננסיות, כמפורט בסעיפים 6.5-6.6 לשטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ג') ו/או לריבית פיגורים כהגדרתה בסעיף 3.5 לתנאים הרשומים מעבר לדף של שטר הנאמנות.
מועדי תשלום הקרן	אגרות החוב (סדרה א') תעמודנה לפירעון (קרן) ב-5	אגרות חוב (סדרה ב') תעמודנה לפרעון (קרן)	אגרות החוב (סדרה ג') תעמודנה לפירעון (קרן) ב-

	אגרות חוב (סדרה א')	אגרות חוב (סדרה ב')	אגרות חוב (סדרה ג') (הונפקו לאחר תאריך הדוח בינואר 2025)
	(חמישה) תשלומים שנתיים ביום 31 במאי של כל אחת מהשנים 2023 עד 2027 באופן שהתשלום הראשון יהווה 10% מקרן ערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה א'), התשלום השני, השלישי והרביעי יהוו כ"א 22% מקרן ערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה א') והתשלום החמישי יהווה 24% מקרן ערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה א'), כאשר תשלום הקרן הראשון ישולם ביום 31 במאי 2023 ותשלום הקרן האחרון ישולם ביום 31 במאי 2027.	בארבעה (4) תשלומים (שאינם שווים) ביום 31 בדצמבר 2024, ביום 31 בדצמבר 2025, ביום 31 בדצמבר 2026 וביום 31 בדצמבר 2027, באופן שהתשלום הראשון יהווה 5% מסך ערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה ב'), התשלום השני יהווה 15% מסך ערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה ב'), התשלום השלישי יהווה 50% מסך ערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה ב') והתשלום הרביעי יהווה 30% מסך ערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה ב').	4 (ארבעה) תשלומים שנתיים ביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2026 עד 2029 באופן שכל תשלום יהווה 25% מקרן ערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה ג'), כאשר תשלום הקרן הראשון ישולם ביום 31 בדצמבר 2026 ותשלום הקרן האחרון ישולם ביום 31 בדצמבר 2029.
בסיס הצמדה (קרן וריבית)	אגרות החוב (סדרה א') אינן צמודות (קרן וריבית) לבסיס הצמדה כלשהו.	אגרות החוב (סדרה ב') אינן צמודות (קרן וריבית) לבסיס הצמדה כלשהו.	אגרות החוב (סדרה ג') אינן צמודות (קרן וריבית) לבסיס הצמדה כלשהו.
האם ניתנות להמרה	לא	לא	לא
זכות החברה לבצע פדיון מוקדם או המרה כפויה	החברה תהא רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, לבצע פדיון מוקדם, מלא או חלקי, של אגרות החוב (סדרה א'), החל מחלוף 60 ימים לאחר מועד רישומן למסחר בבורסה, והכל בהתאם לאמור בסעיף 9.2 לשטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה א'), להחלטת דירקטוריון החברה ובכפוף להנחיות רשות ניירות ערך ולהוראות תקנון הבורסה וההנחיות מכוחו, כפי שיהיו במועד הרלוונטי.	החברה תהא רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, לבצע פדיון מוקדם, מלא או חלקי, של אגרות החוב (סדרה ב'), החל מחלוף 60 ימים לאחר מועד רישומן למסחר בבורסה, והכל בהתאם לאמור בסעיף 8.2 לשטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ב'), להחלטת דירקטוריון החברה ובכפוף להנחיות רשות ניירות ערך ולהוראות תקנון הבורסה וההנחיות מכוחו, כפי שיהיו במועד הרלוונטי.	החברה תהא רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, לבצע פדיון מוקדם, מלא או חלקי, של אגרות החוב (סדרה ג'), החל מחלוף 60 ימים לאחר מועד רישומן למסחר בבורסה, והכל בהתאם לאמור בסעיף 8.2 לשטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ג'), להחלטת דירקטוריון החברה ובכפוף להנחיות רשות ניירות ערך ולהוראות תקנון הבורסה וההנחיות מכוחו, כפי שיהיו במועד הרלוונטי
דירוג	A3.il	A3.il	A3.il
חברה מדרגת	מידרוג בע"מ	מידרוג בע"מ	מידרוג בע"מ
בטחונות			
פירוט בטוחות/שעבודים	---	התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') מובטחות בשעבודים כמפורט להלן: (1) שעבוד יחיד קבוע ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה (ככל שקיימות) בחשבון הנאמנות, על תתי חשבונותיו, ובמופקד בו לרבות כל הכספים ו/או הפיקדונות ו/או ניירות הערך שיופקדו מעת לעת בחשבון הנאמנות, על תתי חשבונותיו, וכל תמורה שתתקבל בגינם, לרבות פירותיהם. כן יצוין, כי לנאמן זכויות קיזוז ועיכבון על כל נכסי החברה המופקדים בחשבון הנאמנות כנגד התחייבויותיה על פי שטר הנאמנות; (2) שעבוד יחיד קבוע, ראשון בדרגה	---

	אגרות חוב (סדרה א')	אגרות חוב (סדרה ב')	אגרות חוב (סדרה ג') (הונפקו לאחר תאריך הדוח בינואר 2025)
		וללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה בחשבון המשועבד, על תתי חשבונותיו, ובמופקד בו ועל כל הכספים, הפיקדונות, וניירות הערך שיוחזקו מעת לעת בחשבון המשועבד, על תתי חשבונותיו, וכל תמורה שתתקבל בגינם, לרבות פירותיהם. כן יצוין, כי לנאמן זכויות קיזוז ועיכבון על כל נכסי החברה המופקדים בחשבון המשועבד כנגד התחייבויותיה על פי שטר הנאמנות; (3) שעבוד יחיד קבוע וכן המחאה על דרך שעבוד יחיד וקבוע, ראשונים בדרגה וללא הגבלה בסכום, על כל זכויות החברה לקבלת העודפים בקשר עם פרויקט לכיש מתחם ג' שישוחררו לחברה, ככל שישוחררו לה, על-ידי התאגיד המלווה. לפרטים נוספים אודות השעבודים האמורים ראה נספח 7 לשטר הנאמנות של החברה מיום 28 בדצמבר 2023 אשר צורף לדוח הצעת מדף מיום 28 בדצמבר 2023, ומובא בדוח זה בדרך של הפניה (מס' אסמכתא: 2023-01-117670).	
מגבלות בקשר עם יצירת שעבודים נוספים או בקשר לסמכות להנפקת אגרות חוב נוספות	**אגרות החוב (סדרה א') אינן מובטחות בבטוחות, בשעבודים כלשהם או בכל אופן אחר.** עם זאת, יצוין כי שטר הנאמנות כולל התחייבות של החברה שלא ליצור שעבוד שוטף על כלל נכסיה וזכויותיה לטובת צד שלישי להבטחת כל חוב או התחייבות, ללא הסכמת מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') מראש, בהחלטה מיוחדת. לפרטים, ראו סעיף 6 לשטר הנאמנות שצורף לתשקיף החברה (כהגדרתו לעיל).	לפרטים אודות מגבלות כאמור להנפיק אגרות חוב נוספות בקשר עם אגרות החוב ראה סעיף 2.5.2. לשטר הנאמנות (תנאים להרחבת סדרת אגרות החוב). לפרטים אודות התחייבות החברה לאי יצירת שעבוד שוטף על כלל נכסיה (שעבוד שלילי), ראה סעיף 2.1.3 לנספח 7 לשטר הנאמנות.	**אגרות החוב (סדרה ג') אינן מובטחות בבטוחות, בשעבודים כלשהם או בכל אופן אחר.** עם זאת, יצוין כי שטר הנאמנות כולל התחייבות של החברה שלא ליצור שעבוד שוטף על כלל נכסיה וזכויותיה הקיימים והעתידיים, לטובת צד שלישי להבטחת כל חוב או התחייבות כלשהי, ללא הסכמת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') מראש, בהחלטה מיוחדת. לפרטים, ראו סעיף 7 לשטר הנאמנות שצורף לתשקיף החברה (כהגדרתו לעיל).
תקפות השעבודים	---	השעבודים בגין הבטוחות שנרשמו נכון למועד הדוח לטובת הנאמן הינם תקפים על-פי דין ומסמכי ההתאגדות של החברה.	---
שחרור, החלפה, ביטול או התחייבות אחרת שניתנו בקשר עם אגרות החוב	---	החברה לא תהיה רשאית לבצע החלפת בטוחות ו/או הוספת בטוחות אלא במקרה בו התקיימו כל התנאים הבאים: (i) החברה פרסמה דיווח מיידי	---

	אגרות חוב (סדרה א')	אגרות חוב (סדרה ב')	אגרות חוב (סדרה ג') (הונפקו לאחר תאריך הדוח בינואר 2025)
		בדבר כוונתה לבצע החלפה ו/או הוספה כאמור לפחות 30 ימים טרם ביצוע ההחלפה ו/או ההוספה בפועל; (ii) יחס הבטחונות (בניכוי הנכס המוחלף ולאחר הוספת הנכס המחליף, ככל שמדובר בהחלפה ו/או בהוספת בטוחה) לא יעלה על 70% במועד ההחלפה/הוספה (במקרה כאמור יינתן אישור נושא משרה בכירה בתחום הכספים בחברה בנוסח לשביעות רצון הנאמן בצירוף תחשיב ודוח שמאי, שתאריכו לא יעלה על 3 חודשים ממועד ההחלפה או ההוספה, לפי העניין) למעט במקרה בו הנכס המחליף הינו מסוג בטוחה פיננסית בלבד אזי היחס יעמוד על 100%; (iii) הנכס המחליף או הנכס הנוסף יהיה בטוחה פיננסית בלבד אשר תופקד בחשבון הנאמנות או בידי הנאמן, לפי העניין, כמפורט להלן או לחלופין בטוחה שתאושר מראש על ידי מחזיקי אגרות החוב בהחלטה מיוחדת.	

2. **<u>פרטים בדבר הנאמן לאגרות חוב של החברה:</u>**

<u>אגרות החוב (סדרה א')</u>
שם הנאמן: רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ
שם האחראי על הסדרה: מר יוסי רזניק
טלפון: 03-6389200; פקס: 03-6389222; דואר אלקטרוני: yossi@rpn.co.il
כתובת למשלוח דואר: רחוב יד חרוצים 14, תל אביב

<u>אגרות החוב (סדרה ב')</u>
שם הנאמן: רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ
שם האחראי על הסדרה: עו"ד מיכל אבטליון-ראשוני
טלפון: 03-6389200; פקס: 03-6389222; דואר אלקטרוני: michal@rpn.co.il
כתובת למשלוח דואר: רחוב יד חרוצים 14, תל אביב

<u>אגרות החוב (סדרה ג')</u>
שם הנאמן: רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ
שם האחראי על הסדרה: עו"ד מיכל אבטליון-ראשוני
טלפון: 03-6389200; פקס: 03-6389222; דואר אלקטרוני: michal@rpn.co.il
כתובת למשלוח דואר: רחוב יד חרוצים 14, תל אביב

3. **<u>דירוג אגרות החוב:</u>**

אגרות החוב (סדרה א') ואגרות החוב (סדרה ב')

ביום 23 בדצמבר 2024 הודיעה מידרוג בע"מ (להלן: "**מידרוג**") על דירוג A3.il (אופק יציב) לחברה ולאגרות חוב (סדרה א') ולאגרות חוב (סדרה ב') של החברה.

אגרות החוב (סדרה ג')

ביום 24 בדצמבר 2024 הודיעה מידרוג בע"מ (להלן: "**מידרוג**") על דירוג A3.il (אופק יציב) להנפקת סדרה (סדרה ג'), בהיקף של עד 150 מיליון ש"ח ע.נ., על אף האמור ביום 7 בינואר 2025 הודיעה מידרוג על עדכון להיקף אגרות חוב (סדרה ג') עד לסך של עד 250 מיליון ש"ח ע.נ..

4. אסיפות מחזיקי אגרות חוב ושינוי תנאי אגרות החוב

נכון ליום 31 בדצמבר 2024 ולמועד אישור הדוח, לא נדרשה החברה לכנס אסיפות מחזיקי אגרות חוב (סדרה א'), אסיפות מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') או אסיפות מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג'). כמו כן, נכון למועד הדוח ולמועד אישור הדוח, לא שונו תנאי אגרות החוב (סדרה א'), תנאי אגרות החוב (סדרה ב') או תנאי אגרות החוב (סדרה ג').

5. עמידה בתנאים והתחייבויות על פי שטרי הנאמנות של אגרות החוב של החברה

עמידה בתנאים והתחייבויות על פי שטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה א')

למיטב ידיעת החברה, נכון ליום 31 בדצמבר 2024 ולמועד אישור הדוח, החברה עומדת בכל התנאים וההתחייבויות המהותיות לפי שטר הנאמנות, לא התקיימו התנאים המקימים עילה להעמדת אגרות החוב (סדרה א') לפירעון מיידי והחברה לא קיבלה הודעות כלשהן מהנאמן בדבר אי עמידתה בתנאי שטר הנאמנות בקשר עם העמדת אגרות החוב (סדרה א') לפירעון מיידי.

בכלל זאת, עומדת החברה בהתחייבויות הבאות:

- החברה לא שעבדה את רכושה, הקיים והעתידי (המוחזק על-ידה במישרין בלבד), בשעבוד שוטף על כלל נכסיה וזכויותיה, בניגוד להתחייבויותיה בסעיף 6 לשטר הנאמנות (סדרה א').
- החברה עומדת בכל אחת מאמות המידה הפיננסיות כהגדרתן בסעיף 8.1 לשטר הנאמנות (סדרה א'). לפרטים ראו סעיף 6 להלן.
- החברה לא ביצעה חלוקה (כהגדרת המונח בחוק החברות) בניגוד למגבלות וההתחייבויות הקבועות בסעיף 8.2 לשטר הנאמנות.

- החברה עומדת בהתחייבותה בסעיף 8.5 לשטר הנאמנות לפיה כל זמן שאגרות החוב טרם נפרעו במלואן, כלל חובות הסולו המוגבלים[5] של החברה עצמה, לא יעלה על סך של 30% מסך מאזן החברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקורים האחרונים, לפי העניין.

  נכון למועד הדוח, שיעור סך חובות הסולו המוגבלים של החברה מתוך המאזן המאוחד של החברה עומד על כ- 2.2%.

<u>עמידה בתנאים והתחייבויות על פי שטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ב')</u>

למיטב ידיעת החברה, נכון ליום 31 בדצמבר 2024 ולמועד אישור הדוח, החברה עומדת בכל התנאים וההתחייבויות המהותיות לפי שטר הנאמנות, לא התקיימו התנאים המקימים עילה להעמדת אגרות החוב (סדרה ב') לפירעון מיידי והחברה לא קיבלה הודעות כלשהן מהנאמן בדבר אי עמידתה בתנאי שטר הנאמנות בקשר עם העמדת אגרות החוב (סדרה ב') לפירעון מיידי.

בכלל זאת, עומדת החברה בהתחייבויות הבאות:

- החברה לא יצרה שעבוד שוטף על כלל נכסי החברה וזכויותיה כפי שיהיו מעת לעת (שש"כ), בניגוד להתחייבויותיה בסעיף 2.1.3 לנספח 7 לשטר הנאמנות (סדרה ב').
- החברה עומדת בכל אחת מאמות המידה הפיננסיות כמפורט בסעיף 6.4 לשטר הנאמנות (סדרה ב'). לפרטים ראו סעיף 6 להלן.
- החברה עומדת ביחס חוב לבטוחה, כמפורט בסעיף 8.1.25 לשטר הנאמנות ובסעיף 2.9.1 לנספח 7 לשטר הנאמנות. לפרטים, ראו סעיף 7 להלן.
- החברה לא ביצעה חלוקה (כהגדרת המונח בחוק החברות) בניגוד למגבלות וההתחייבויות הקבועות בסעיף 6.3 לשטר הנאמנות (סדרה ב').

<u>עמידה בתנאים והתחייבויות על פי שטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ג')</u>

למיטב ידיעת החברה, נכון ליום 31 בדצמבר 2024 ולמועד אישור הדוח, החברה עומדת בכל התנאים וההתחייבויות המהותיות לפי שטר הנאמנות, לא התקיימו התנאים המקימים עילה להעמדת אגרות החוב (סדרה ג') לפירעון מיידי והחברה לא קיבלה הודעות כלשהן מהנאמן בדבר אי עמידתה בתנאי שטר הנאמנות בקשר עם העמדת אגרות החוב (סדרה ג') לפירעון מיידי.

בכלל זאת, עומדת החברה בהתחייבויות הבאות:

- החברה לא שעבדה את רכושה, הקיים והעתידי (המוחזק על-ידה במישרין בלבד), בשעבוד שוטף על כלל נכסיה וזכויותיה, בניגוד להתחייבויותיה בסעיף 7 לשטר הנאמנות (סדרה ג').

[5] "**חוב סולו מוגבל**" - הלוואה שנטלה החברה עצמה מגוף פיננסי (להלן: "**המלווה**") שאיננה הלוואה במסגרת ליווי פרויקט ו/או הלוואה במסגרת רכישת זכויות במקרקעין ו/או בנכס אחר ושאיננה מובטחת בשעבוד נכס ספציפי (לרבות שעבוד עודפים כהגדרתם להלן) אולם בהתאם להסכם ההתקשרות שבין החברה לבין המלווה, זכאי המלווה להיפרע מתוך כספי עודפים. למען הסר ספק, גיוס חוב באמצעות הנפקת אגרות חוב לציבור, לא יחשבו בכל מקרה כחוב סולו מוגבל.
"**עודפים**", משמעם הון עצמי ורווחים הנובעים מפרויקט בנייה למגורים של החברה.

- החברה עומדת בכל אחת מאמות המידה הפיננסיות כמפורט בסעיף 6.4 לשטר הנאמנות (סדרה ג'). לפרטים ראו סעיף 6 להלן.
- החברה לא ביצעה חלוקה (כהגדרת המונח בחוק החברות) בניגוד למגבלות וההתחייבויות הקבועות בסעיף 6.3 לשטר הנאמנות (סדרה ג').

6. פרטים בדבר עמידת החברה באמות מידה פיננסיות

אגרות החוב (סדרה א')

למונחים להלן תהיינה המשמעות שניתנה להם בשטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה א'):

#	סעיף בשטר הנאמנות	התחייבות פיננסית	אופן חישוב אמות מידה פיננסיות ותוצאותיו נכון ליום 31 בדצמבר 2024 (באלפי ש"ח, אלא אם צוין אחרת)	
1	סעיף 6.3.1	**ההון העצמי[6] (לא כולל זכויות מיעוט) לא יפחת מ-300 מיליון ש"ח**	**ההון העצמי המאוחד של החברה**	**1,251,743**
			זכויות מיעוט	**50,600**
			הלוואות בעלים נחותות (קרן בלבד)[7]	---
			שטרי הון נחותים	---
			ניכוי נכסים לא מוחשיים (מוניטין, זכויות יוצרים, פטנטים, סימני מסחר, שמות מסחריים).	---
	סעיף 6.4.1		**הון עצמי מאוחד לא כולל זכויות מיעוט**	**1,201,143**
2	סעיף 6.3.2	**יחס ההון למאזן[8]**		

[6] "**הון עצמי**", משמעו: הון עצמי, כולל או לא כולל זכויות מיעוט לפי העניין, כמוצג בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה (המבוקרים או הסקורים, לפי העניין) בתוספת הלוואות בעלים (קרן בלבד) שהועמדו עד למועד הבדיקה הרלוונטי ושנקבע בתנאיהן (קרן וריבית) שהן נחותות לאגרות החוב (סדרה א') לרבות שמועד פרעונן (קרן וריבית) לאחר מועד הפירעון הסופי של אגרות החוב וכן במקרה של פירוק החברה ייפרעו (קרן וריבית) לאחר פירעון אגרות החוב במלואן, שטרי הון שהינם נחותים לאגרות החוב (סדרה א') שהועמדו לאחר הנפקת אגרות החוב ועד למועד הבדיקה הרלוונטי, ובניכוי נכסים לא מוחשיים (מוניטין, זכויות יוצרים, פטנטים, סימני מסחר, שמות מסחריים).

[7] יוער כי נכון ליום 31 בדצמבר 2024 לא הועמדו הלוואות בעלים נחותות.

[8] "**מאזן**" משמעו מאזן החברה כמוצג בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה (המבוקרים או הסקורים, לפי הענין) בנטרול התחייבויות למתן שירותי בניה, התחייבויות הנוגעות לעסקת תמורות, מקדמות מלקוחות ובנטרול השפעות הנובעות משערוך נדל"ן להשקעה שטרם מומש.

#	סעיף בשטר הנאמנות	התחייבות פיננסית	אופן חישוב אמות מידה פיננסיות ותוצאותיו נכון ליום 31 בדצמבר 2024 (באלפי ש"ח, אלא אם צוין אחרת)	
	סעיף 6.4.2	**(כולל זכויות מיעוט) לא יפחת מ-12%**	סך הכל נכסים	**5,240,617**
			בניכוי:	
			התחייבויות למתן שירותי בניה	**(11,462)**
			התחייבויות הנוגעות לעסקת תמורות	---
			מקדמות מלקוחות	**(571,662)**
			השפעות הנובעות משערוך נדל"ן להשקעה שטרם מומש	**(153,318)**
			סך הכל מאזן (כהגדרתו בסעיף 6.3 לשטר) בנטרול התחייבויות למתן שירותי בניה, התחייבויות הנוגעות לעסקת תמורות, מקדמות מלקוחות (התחייבויות בגין חוזים עם לקוחות) ובנטרול השפעות הנובעות משערוך נדל"ן להשקעה שטרם מומש.	**4,504,175**
			יחס הון עצמי למאזן - **=1,251,743 /4,504,175**	**27.79%**

<u>אגרות החוב (סדרה ב')</u>

למונחים להלן תהיינה המשמעות שניתנה להם בשטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ב'):

#	סעיף בשטר הנאמנות	התחייבות פיננסית	אופן חישוב אמות מידה פיננסיות ותוצאותיו נכון ליום 31 בדצמבר 2024 (באלפי ש"ח, אלא אם צוין אחרת)
1	סעיף 6.3.1	**ההון העצמי[9] (לא**	

[9] "**הון עצמי**" - הון עצמי, כולל או לא כולל זכויות מיעוט לפי העניין, כמוצג בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה (המבוקרים או הסקורים, לפי העניין) בתוספת הלוואות בעלים נחותות.
"**הלוואות בעלים נחותות**" – הלוואות בעלים (קרן בלבד) שהועמדו עד למועד הבדיקה הרלוונטי ושנקבע בתנאיהן (קרן וריבית) שהן נחותות לאגרות החוב (סדרה ב') לרבות שמועד פרעונן (קרן וריבית) לאחר מועד הפירעון הסופי של אגרות החוב וכן במקרה של פירוק החברה ייפרעו (קרן וריבית) לאחר פירעון אגרות החוב במלואן, שטרי הון שהינם נחותים לאגרות החוב (סדרה ב') באותו אופן נחיתות כאמור בהגדרה זו לעיל ביחס להלוואות בעלים שהונפקו לאחר הנפקת אגרות החוב ועד למועד הבדיקה הרלוונטי.

#	סעיף בשטר הנאמנות	התחייבות פיננסית	אופן חישוב אמות מידה פיננסיות ותוצאותיו נכון ליום 31 בדצמבר 2024 (באלפי ש"ח, אלא אם צוין אחרת)	
	סעיף 6.4.1	**כולל זכויות מיעוט) לא יפחת מ-450 מיליון ש"ח**	**ההון העצמי המאוחד של החברה**	**1,251,743**
			זכויות מיעוט	**50,600**
			הלוואות בעלים נחותות[10]	---
			הון עצמי מאוחד לא כולל זכויות מיעוט	**1,201,143**
2	סעיף 6.3.2 סעיף 6.4.2	**יחס ההון למאזן**[11] **(כולל זכויות מיעוט) לא יפחת מ-13%**	סך הכל נכסים	**5,240,617**
			בניכוי:	
			התחייבויות למתן שירותי בניה	**(11,462)**
			התחייבויות הנוגעות לעסקת תמורות	---
			התחייבויות בגין חוזים עם לקוחות	**(571,662)**
			השפעות הנובעות משערוך נדל"ן להשקעה שטרם מומש	**(153,318)**
			סך הכל מאזן (כהגדרתו בסעיף 6.3 לשטר)	
			בנטרול התחייבויות למתן שירותי בניה, התחייבויות הנוגעות לעסקת תמורות, התחייבויות בגין חוזים עם לקוחות (מקדמות מלקוחות) ובנטרול השפעות הנובעות משערוך נדל"ן להשקעה שטרם מומש.	**4,504,175**
			יחס הון עצמי למאזן - **1,251,743 ⁄4,504,175=**	**27.79%**
4	סעיף 8.1.25 וכן סעיף 2.9.1 לנספח 7	**יחס חוב לבטוחה**[12] **(*)** **יחס חוב לבטוחה**: שווה ל- $\frac{A-B}{C}$, בהתאם להגדרת המונחים להלן.	A - סכום יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב כפי שתהיה מעת לעת בתוספת הריבית שנצברה על-פי תנאי אגרות החוב על יתרה זו וטרם שולמה בפועל	**104,796**
			B- שוויה של כל בטוחה פיננסית, ככל שתועמד, וכן מזומן המופקד ביום החישוב באילו מהחשבונות המשועבדים[13].	**783**
			C - ערך הנכסים המשועבדים	**162,341**
			יחס חוב לבטוחה	**64.1%**

<u>אגרות החוב (סדרה ג')</u>

[10] יוער כי נכון ליום 31 בדצמבר 2024 לא הועמדו הלוואות בעלים נחותות.

[11] "**מאזן**" משמעו: מאזן החברה כמוצג בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה (המבוקרים או הסקורים, לפי העניין) בנטרול התחייבויות למתן שירותי בניה, התחייבויות הנוגעות לעסקת תמורות, התחייבויות בגין חוזים עם לקוחות ובנטרול השפעות הנובעות משערוך נדל"ן להשקעה שטרם מומש.

[12] היחס שבין הערך ההתחייבותי נטו (A-B) לבין ערך הנכסים המשועבדים (C), כהגדרת מונחים אלו בנספח 7 לשטר הנאמנות. בהתאם לאמור בשטר הנאמנות כל עוד סך אגרות החוב (סדרה ב') שבמחזור אינו עולה על 110,312,000 ש"ח ע.נ. - אזי ככל שיחס החוב לבטוחה כהגדרתו בנספח 7 לשטר הנאמנות עלה על 75%.

[13] כל עוד מוחזקים בחשבון הנאמנות כספים מתוך תמורת ההנפקה שטרם שוחררו לחברה, יחשבו סכומים אלו, לעניין חישוב הערך ההתחייבותי נטו, כבטוחה פיננסית המוחזקת בחשבון הנאמנות.

למונחים להלן תהיינה המשמעות שניתנה להם בשטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ג') :

#	סעיף בשטר הנאמנות	התחייבות פיננסית	אופן חישוב אמות מידה פיננסיות ותוצאותיו נכון ליום 31 בדצמבר 2024 (באלפי ש"ח, אלא אם צוין אחרת)	
1	סעיף 6.3.1	**ההון העצמי[14] (לא כולל זכויות מיעוט) לא יפחת מ-630 מיליון ש"ח**	**ההון העצמי המאוחד של החברה**	**1,251,743**
			זכויות מיעוט	**50,600**
	סעיף 6.4.1		**הלוואות בעלים נחותות[15]**	**---**
			הון עצמי מאוחד	**1,201,143**
2	סעיף 6.3.2	**יחס ההון למאזן[16] (כולל זכויות מיעוט) לא יפחת מ-14%**		
	סעיף 6.4.2		סך הכל נכסים	**5,240,617**
			בניכוי :	
			התחייבויות למתן שירותי בניה	**(11,462)**
			התחייבויות הנוגעות לעסקת תמורות	**---**
			התחייבויות בגין חוזים עם לקוחות	**(571,662)**
			השפעות הנובעות משערוך נדל"ן להשקעה שטרם מומש	**(153,318)**
			סך הכל מאזן (כהגדרתו בסעיף 6.3 לשטר) בנטרול התחייבויות למתן שירותי בניה, התחייבויות הנוגעות לעסקת תמורות, התחייבויות בגין חוזים עם לקוחות (מקדמות מלקוחות) ובנטרול השפעות הנובעות משערוך נדל"ן להשקעה שטרם מומש.	**4,504,175**
			יחס הון עצמי למאזן - **4,504,175 / 1,251,743 =**	**27.79%**

[14] "**הון עצמי**" - הון עצמי, כולל או לא כולל זכויות מיעוט לפי העניין, כמוצג בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה (המבוקרים או הסקורים, לפי העניין) בתוספת הלוואות בעלים נחותות.
"**הלוואות בעלים נחותות**" – הלוואות בעלים (קרן בלבד) שהועמדו עד למועד הבדיקה הרלוונטי ושנקבע בתנאיהן (קרן וריבית) שהן נחותות לאגרות החוב (סדרה ג') לרבות שמועד פרעונן (קרן וריבית) לאחר מועד הפירעון הסופי של אגרות החוב וכן במקרה של פירוק החברה ייפרעו (קרן וריבית) לאחר פירעון אגרות החוב במלואן. שטרי הון שהונפקו על ידי החברה, ייכללו גם הם כחלק מהגדרה זו ככל שהינם נחותים לאגרות החוב (סדרה ג') באותו אופן נחיתות כאמור בהגדרה זו לעיל ביחס להלוואות בעלים .

[15] יוער כי נכון ליום 31 בדצמבר 2024 לא הועמדו הלוואות בעלים נחותות.

[16] "**מאזן**" משמעו : מאזן החברה כמוצג בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה (המבוקרים או הסקורים, לפי הענין) בנטרול התחייבויות למתן שירותי בניה, התחייבויות הנוגעות לעסקת תמורות, התחייבויות בגין חוזים עם לקוחות ובנטרול השפעות הנובעות משערוך נדל"ן להשקעה שטרם מומש.

עמרם אברהם

חלק ג'

דוחות כספיים

עמרם אברהם
אמנות הבניה

עמרם אברהם חברה לבנין בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים
ליום 31 בדצמבר 2024

עמרם אברהם חברה לבנין בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים
ליום 31 בדצמבר 2024

תוכן העניינים

	עמוד
דוח רואה החשבון המבקר	2-3
הדוחות הכספיים:	
דוחות מאוחדים על המצב הכספי	4-5
דוחות מאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר	6-7
דוחות מאוחדים על השינויים בהון	8-9
דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים	10-12
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים	13-87

Deloitte.

דוח רואי החשבון המבקרים לבעלי המניות של

עמרם אברהם חברה לבנין בע"מ

ביקרנו את הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המצורפים של עמרם אברהם חברה לבנין בע"מ (להלן - החברה) לימים 31 בדצמבר 2024 ו-2023 ואת הדוחות המאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לכל אחת משלוש השנים בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דיעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

לא ביקרנו את הדוחות הכספיים של חברות שאוחדו ופעילויות משותפות, אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים 1.7% ו-1.1% מכלל הנכסים המאוחדים לימים 31 בדצמבר 2024 ו-2023, בהתאמה, והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות 0.7%, 1.3% ו-1.5% מכלל ההכנסות המאוחדות לשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2024, 2023 ו-2022, בהתאמה. כמו כן, לא ביקרנו את הדוחות הכספיים של חלק מהחברות המוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, אשר ההשקעה בהן לימים 31 בדצמבר 2024 ו-2023 הסתכמה לסך של 104,352 אלפי ש"ח ו-135,548 אלפי ש"ח, בהתאמה, והחלק בתוצאותיהן לשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2024, 2023 ו-2022, הסתכם לסך של 5,836 אלפי ש"ח, 5,240 אלפי ש"ח ו-67,065 אלפי ש"ח, בהתאמה. הדוחות הכספיים של אותן חברות ופעילויות משותפות בוקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו וחוות דעתנו, ככל שהיא מתייחסת לסכומים שנכללו בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות רואי החשבון האחרים.

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 ודוחות רואי החשבון האחרים מספקים בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו ועל הדוחות של רואי חשבון אחרים, הדוחות הכספיים המאוחדים הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי של החברה והחברות המאוחדות 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.

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.

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

אומדן עלויות לגמר פרויקטים ושיעור השלמה המשמשים בקביעת הכנסות מבניינים בהקמה ועלויות הקמתם:

כמוצג בבאור 9 לדוחות הכספיים המאוחדים, ליום 31 בדצמבר 2024 לחברה מלאי בניינים למכירה בהקמה, שיתרת עלותם לאותו מועד הינה 1,656 מיליון ש"ח. בשנת 2024 זקפה החברה הכנסות ממכירת דירות וביצוע עבודות בנייה בהיקף כולל של 988 מיליון ש"ח, אשר הניבו לה רווח גולמי בסך של 240 מיליון ש"ח.

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

כמפורט בבאור 3.ג.(1) לדוחות הכספיים המאוחדים, אומדן עלויות לגמר של עבודות יזמיות וביצוע עבודות בנייה 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 מהנדסי החברה וההנהלה, 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 והעבודות בביצוע 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 בנייה, כמו גם על עיתוי רישומן ועל הרווח 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.

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) בחינת 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 וההפרשים; (6) בחינת יישום נאות של הנחות הבסיס ששימשו בקביעת אומדן העלויות לגמר ובדיקת התחשיבים; (7) מעורבות של הסגל הבכיר של צוות ההתקשרות.

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

תל אביב, 25 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

עמרם אברהם חברה לבנין בע"מ

דוחות מאוחדים על המצב הכספי

	ביאור	ליום 31 בדצמבר 2024 אלפי ש"ח	2023 אלפי ש"ח
נכסים			
נכסים שוטפים:			
מזומנים ושווי מזומנים	5	48,425	28,618
פיקדונות מוגבלים בשימוש	6	135,149	28,900
נכסים בגין חוזים ולקוחות	7	227,619	116,347
חייבים ויתרות חובה	8	81,109	50,324
מלאי בניינים למכירה וקרקעות	9,10	2,681,879	2,665,343
סה"כ נכסים שוטפים		3,174,181	2,889,532
נכסים לא שוטפים:			
השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	11	370,865	318,695
חייבים ויתרות חובה		6,761	920
נדל"ן להשקעה ובהקמה	12	571,150	516,734
מלאי קרקעות ומקדמות לרכישת מלאי מקרקעין	10	1,020,657	355,835
נכסי מסים נדחים	21	15,862	7,726
רכוש קבוע, נטו	13	81,141	48,040
סה"כ נכסים לא שוטפים		2,066,436	1,247,950
סה"כ נכסים		5,240,617	4,137,482

הביאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

	ביאור	ליום 31 בדצמבר 2024 אלפי ש"ח	2023 אלפי ש"ח
התחייבויות והון			
התחייבויות שוטפות			
אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים	14	2,136,953	2,370,372
חלויות שוטפות של אגרות חוב	15	95,022	59,048
ספקים ונותני שרותים	16א'	78,950	32,838
זכאים ויתרות זכות	16ב'	159,733	143,382
התחייבויות בגין חוזים עם לקוחות	17	571,662	127,527
התחייבויות למתן שירותי בניה בעסקאות קומבינציה	16ג'	11,462	22,934
הלוואות מחברות המטופלות בשיטת השווי המאזני	14ד'	-	5,007
סה"כ התחייבויות שוטפות		3,053,782	2,761,108
התחייבויות לא שוטפות:			
הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים	14	555,405	257,946
אגרות חוב	15	255,031	186,177
הלוואות מחברות המטופלות בשיטת השווי המאזני	14ד'	53,399	35,273
הלוואות מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	14ה'	13,492	4,476
התחייבויות בגין הטבות לעובדים	18	369	353
התחייבויות מסים נדחים	21	57,396	55,277
סה"כ התחייבויות לא שוטפות		935,092	539,502
הון:			
הון מניות	22	-	- (*)
פרמיה		308,826	-
קרנות הון		28,652	27,288
עודפים		863,665	768,571
סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה האם		1,201,143	795,859
בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה		50,600	41,013
סה"כ הון		1,251,743	836,872
סה"כ התחייבויות והון		5,240,617	4,137,482

(*) פחות מ- 1 אלפי ש"ח.

25 במרץ, 2025

תאריך אישור הדוחות הכספיים	**אלון עמרם** **יו"ר דירקטוריון**	**נועם גרייף** **מנכ"ל**	**יוסף שניאור זלמן גונן** **סמנכ"ל כספים**

הביאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
		2024	2023	2022
	ביאור	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
הכנסות ממכירת דירות וקרקעות ומביצוע עבודות בניה לבעלי קרקע בעסקאות קומבינציית דירות	23	1,052,849	764,245	988,152
הכנסות משכירות, ניהול והפעלה	23	27,434	24,562	24,053
		1,080,283	788,807	1,012,205
עלות מכירת דירות וקרקעות ועלויות בגין ביצוע עבודות בניה	24	784,134	474,963	673,099
עלות השירותים, הוצאות אחזקה והפעלה	24	8,330	7,570	6,457
		792,464	482,533	679,556
רווח גולמי		287,819	306,274	332,649
רווח (הפסד) מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה	12	3,068	(5,999)	14,813
הוצאות מכירה ושיווק	25	(23,586)	(15,019)	(16,883)
הוצאות הנהלה וכלליות	26	(44,941)	(36,535)	(27,550)
הכנסות אחרות		4,367	2,174	94
חלק הקבוצה ברווחי השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו ממס	11	14,488	10,211	71,848
רווח תפעולי		241,215	261,106	374,971
הכנסות מימון	27	17,675	6,176	2,230
הוצאות מימון	27	(100,819)	(46,858)	(20,925)
הוצאות מימון, נטו		(83,144)	(40,682)	(18,695)
רווח לפני מסים על ההכנסה		158,071	220,424	356,276
מסים על ההכנסה	21	(33,390)	(48,169)	(66,203)
רווח ורווח כולל לשנה		124,681	172,255	290,073
מיוחס ל:				
בעלים של החברה האם		115,094	149,553	264,434
בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה		9,587	22,702	25,639
		124,681	172,255	290,073

הביאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
		2024	2023	2022
	ביאור	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
רווח נקי למניה המיוחס לבעלי המניות של החברה: (*)				
רווח נקי בסיסי ומדולל:				
רווח נקי בסיסי למניה (בש"ח)		1.66	2.49	4.41
הממוצע המשוקלל של הון המניות ששימש בחישוב הרווח הבסיסי למניה (אלפי מניות)		69,294	60,000	60,000
רווח נקי מדולל למניה (בש"ח)		1.66	2.49	4.41
הממוצע המשוקלל של הון המניות ששימש בחישוב הרווח המדולל למניה (אלפי מניות)		69,398	60,000	60,000

(*) מספרי ההשוואה הותאמו למפרע על מנת לשקף בהם פיצול מניות שבוצע בתקופת הדוח - ראו באור 22ב'.

עמרם אברהם חברה לבנין בע"מ

דוחות מאוחדים על השינויים בהון

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024

	מיוחס לבעלים של החברה האם						
	הון מניות	פרמיה	קרן הון אופציות לעובדים	קרן הון בגין עסקאות עם בעלי שליטה	עודפים	סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
יתרה ליום 1 בינואר 2024	- (*)	-	-	27,288	768,571	795,859	41,013	836,872
רווח נקי ורווח כולל לשנה	-	-	-	-	115,094	115,094	9,587	124,681
פיצול הון המניות ומחיקת ערך נקוב (ראה ביאור 22ב')	- (*)	-	-	-	-	-	-	-
הנפקת מניות	-	308,826	-	-	-	308,826	-	308,826
תשלום מבוסס מניות	-	-	1,364	-	-	1,364	-	1,364
דיבידנד ששולם	-	-	-	-	(20,000)	(20,000)	-	(20,000)
יתרה ליום 31 בדצמבר 2024	-	308,826	1,364	27,288	863,665	1,201,143	50,600	1,251,743

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023

	מיוחס לבעלים של החברה האם					
	הון מניות (*)	קרן הון בגין עסקאות עם בעלי שליטה	עודפים	סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
יתרה ליום 1 בינואר 2023	-	27,288	619,018	646,306	48,311	694,617
רווח נקי ורווח כולל לשנה	-	-	149,553	149,553	22,702	172,255
חלוקות לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	-	-	-	-	(30,000)	(30,000)
יתרה ליום 31 בדצמבר 2023	-	27,288	768,571	795,859	41,013	836,872

(*) מייצג יתרה הנמוכה מ-1 אלפי ש"ח.

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

עמרם אברהם חברה לבנין בע"מ

דוחות מאוחדים על השינויים בהון

(המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022

	מיוחס לבעלים של החברה האם					
	הון מניות (*)	קרן הון בגין עסקאות עם בעלי שליטה	עודפים	סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
יתרה ליום 1 בינואר 2022	-	27,288	377,584	404,872	22,672	427,544
רווח נקי ורווח כולל לשנה	-	-	264,434	264,434	25,639	290,073
דיבידנד ששולם	-	-	(23,000)	(23,000)	-	(23,000)
יתרה ליום 31 בדצמבר 2022	-	27,288	619,018	646,306	48,311	694,617

(*) מייצג יתרה הנמוכה מ-1 אלפי ש"ח.

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

עמרם אברהם חברה לבנין בע"מ

דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2024	2023	2022
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת			
רווח נקי לשנה	124,681	172,255	290,073
התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת:			
התאמות לסעיפי רווח או הפסד:			
חלק הקבוצה בתוצאות של השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	(14,488)	(10,211)	(71,848)
שינוי בגין הטבות לעובדים	16	19	16
פחת והפחתות	11,241	6,738	4,709
רווח ממימוש רכוש קבוע	(201)	(134)	(94)
הפסד (רווח) משינוי בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה, נטו	(3,068)	5,999	(14,813)
הוצאות מימון, נטו	83,144	40,682	18,695
הוצאות מיסים על הכנסה	33,390	48,169	66,203
תשלום מבוסס מניות	1,364	-	-
דיבידנד שהתקבל מחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	38,000	9,953	12,900
מסים על הכנסה ששולמו	(55,553)	(49,629)	(24,728)
ריבית שהתקבלה	5,651	2,708	615
ריבית ששולמה	(230,830)	(204,001)	(85,033)
רווח מרכישת מניות במחיר הזדמנותי	(2,919)	-	-
רווח הון ממכירת מניות	(173)	-	-
שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:			
קיטון (גידול) בלקוחות והכנסות לקבל	(2,041)	7,909	(344)
קיטון (גידול) בחייבים ויתרות חובה	(8,365)	16,529	(37,663)
קיטון (גידול) במלאי בניינים למכירה, נכסים והתחייבויות בגין חוזים	495,088	(31,075)	195,263
גידול בהתחייבויות לספקים ונותני שירותים	46,112	12,670	1,262
גידול בזכאים ויתרות זכות	(1,769)	39,006	4,507
מזומנים נטו - פעילות שוטפת (לפני רכישת קרקעות)	519,280	67,587	359,720
רכישה והשקעה בקרקעות ומקדמות לרכישת קרקעות	(741,390)	(248,398)	(953,026)
מזומנים נטו - פעילות שוטפת	(222,110)	(180,811)	(593,306)

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2024	2023	2022
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
תזרימי מזומנים מפעילות השקעה			
מקדמות, רכישה והשקעות בנדל"ן להשקעה	(76,094)	(55,289)	(130,064)
תמורה ומקדמות ממימוש נדל"ן להשקעה	35,304	5,315	7,452
רכישת רכוש קבוע	(45,457)	(17,193)	(8,976)
תמורה ממכירת רכוש קבוע	1,316	985	448
מקדמות ורכישת מניות בחברה מוחזקת	(7,039)	(5,000)	-
שינוי בהלוואות לחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	(67,034)	35,083	(119,518)
שינוי בהלוואות לזמן ארוך לאחרים	(410)	1,450	(1,920)
שינוי בפקדונות מוגבלים בשימוש	(106,293)	28,838	60,015
מתן הלוואה לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	(8,845)	-	(10,018)
החזר השקעות מחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	(400)	-	-
מזומנים נטו - פעילות השקעה	(274,952)	(5,811)	(202,581)
תזרימי מזומנים מפעילות מימון			
שינוי באשראי לזמן קצר מבנקים ואחרים, נטו	(347,300)	124,244	305,941
הנפקת אגרות חוב בידי החברה (בניכוי הוצאות הנפקה)	169,901	23,617	245,798
פרעון אגרות חוב	(66,627)	(25,000)	-
הנפקת הון מניות	308,826	-	-
קבלת הלוואות לזמן ארוך	485,115	102,246	272,848
פרעון הלוואות לזמן ארוך	(30,997)	(13,964)	(11,693)
מכירת מניות לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בחברה מאוחדת	791	-	-
קבלת הלוואות מחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	16,250	6,450	-
פרעון הלוואות לחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	(4,870)	-	(3,250)
קבלת (פרעון) הלוואה מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	5,780	230	(851)
דיבידנד ששולם לבעלי המניות	(20,000)	-	(23,000)
חלוקות לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	-	(30,000)	-
קבלת הלוואות מצד קשור	-	-	20,000
פרעון הלוואות לצד קשור	-	-	(42,222)
מזומנים נטו - פעילות מימון	516,869	187,823	763,571
עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים	19,807	1,201	(32,316)
מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה	28,618	27,417	59,733
מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה	48,425	28,618	27,417

נספח א' - פעילות שאינה במזומן:

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2024	2023	2022
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
מקדמות בגין מכירת נדל"ן מניב		-	17,533
קיטון בהלוואה מחברה המטופלת בשיטת השווי המאזני		-	16,180
קבלת דיבידנד מחברות המטופלות בשיטת השווי המאזני חלף פירעון הלוואות	10,990	-	-

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

עמרם אברהם חברה לבנין בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 1 - כללי

עמרם אברהם חברה לבנין בע"מ (להלן - "החברה ו/או "הקבוצה") הינה חברה תושבת ישראל אשר התאגדה בישראל ומשרדה הרשום ממוקם בחדרה. החברה מוחזקת בחלקים שווים, כ"א כ- 38.06%, על ידי האחים מר אלון עמרם (להלן - "אלון") ומר יורם עמרם (להלן - "יורם"). להנפקת מניות החברה לציבור ראה ביאורים 22ב' ו-32ד' להלן.

הקבוצה עוסקת במישרין ובאמצעות חברות מוחזקות בתחום הנדל"ן היזמי ובתחום הנדל"ן המניב בישראל.

במסגרת תחום הנדל"ן היזמי פועלת הקבוצה בפרוייקטים למגורים ובעירוב שימושים, אשר נמצאים בשלבי תכנון והקמה שונים (לרבות פרוייקטים של מחיר למשתכן) וכן מקדמת ומקימה פרוייקטים של התחדשות עירונית.

במסגרת תחום הנדל"ן המניב פועלת הקבוצה באמצעות חברה בשליטה משותפת ברכישת קרקעות ופיתוחן לנכסים מניבים בעלי שימושים מעורבים ובכללם תעשיה, אחסנה ולוגיסטיקה וכן שטחי מסחר ומשרדים בישראל. כמו כן, פועלות החברה וחברות מאוחדות באיתור, ייזום, פיתוח, הקמה, השכרה וניהול של נכסי נדל"ן מניב אחרים בישראל, לרבות קרקעות, ביעוד מסחר, משרדים, מלונאות, בית אבות וחוות שרתים.

כמו כן, לקבוצה פעילויות משניות נוספות, לפרטים ראה ביאור 31.

הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה ליום 31 בדצמבר 2024, כוללים את אלה של החברה ושל החברות הבנות שלה (להלן - "הקבוצה"), וכן את זכויות הקבוצה בחברות כלולות ובעסקאות משותפות.

ביאור 2 - מידע מהותי לגבי מדיניות חשבונאית

א. הצהרה לגבי יישום תקני דיווח כספי בינלאומיים חשבונאיים (IFRS® Accounting Standards):

הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה נערכו בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים חשבונאיים (להלן - " 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, פרט לשינויים במדיניות החשבונאית שנבעו מיישום של תקנים, תיקונים לתקנים ופרשנויות אשר נכנסו לתוקף במועד הדוחות הכספיים כמפורט בביאור 2כב'.

ב. יישום תקנות ניירות ערך:

הדוחות הכספיים ערוכים בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010 (להלן - "תקנות דוחות כספיים").

ג. תקופת המחזור התפעולי:

לקבוצה שני מחזורים תפעוליים. בהתייחס לתחום יזמות הנדל"ן, המחזור התפעולי של הקבוצה עולה על שנה ונמשך בין שלוש לארבע שנים. עקב כך כוללים הנכסים השוטפים וההתחייבויות השוטפות פריטים המיועדים והצפויים להתממש במהלך המחזור התפעולי של פעילויות אלו הנמשך שלוש עד ארבע שנים. בהתייחס ליתר הפעילויות של הקבוצה, המחזור התפעולי הינו שנה.

ד. מתכונת ניתוח ההוצאות שהוכרו ברווח או הפסד:

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

ה. מטבע הפעילות ומטבע ההצגה הינו ש"ח.

ביאור 2 - מידע מהותי לגבי מדיניות חשבונאית (המשך)

ו. מזומנים ושווי מזומנים, פקדונות מוגבלים בשימוש:

מזומנים ושווי מזומנים:

מזומנים ושווי מזומנים כוללים מזומנים הניתנים לשימוש 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.

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.

ז. דוחות כספיים מאוחדים:

(1) כללי:

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. לחברה קיימת שליטה במס' חברות אשר מוחזקות בשיעור של 50%. למידע נוסף מכח הסכם בעלי מניות בחברות אלו אשר מקנה לחברה שליטה בנוגע לקביעת ההחלטות על הפעילויות הרלוונטיות בחברות, ראה ביאור 11א' להלן.

(2) זכויות שאינן מקנות שליטה:

חלק הזכויות שאינן מקנות שליטה בנכסים נטו, של חברות בנות שאוחדו, מוצג בנפרד במסגרת ההון של הקבוצה. זכויות שאינן מקנות שליטה כוללות את הסכום של זכויות אלה במועד הרכישה וכן את חלקן של הזכויות שאינן מקנות שליטה בשינויים שאירעו בהון החברה המאוחדת לאחר מועד הרכישה.

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. לעניין שיטת השווי המאזני ראה ח' להלן.

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

עסקאות בין חברות הקבוצה לפעילויות משותפות המוחזקות בידי החברה מוכרות רק בגובה חלקם של הצדדים האחרים בפעילות המשותפת.

ביאור 2 - מידע מהותי לגבי מדיניות חשבונאית (המשך)

ט. השקעות בחברות כלולות ועסקאות משותפות:

חברות כלולות הינן ישויות בהן יש לקבוצה השפעה מהותית על המדיניות הכספית והתפעולית, אך לא הושגה בהן שליטה או שליטה משותפת.

השקעות בחברות כלולות ועסקאות משותפות מטופלות בהתאם לשיטת השווי המאזני ומוכרות לראשונה לפי עלותן. עלות ההשקעה כוללת עלויות עסקה.

עסקאות שבוטלו באיחוד:

רווחים או הפסדים הנוצרים מעסקאות המבוצעות בין החברה ו/או חברה מאוחדת ו/או פעילות משותפת לבין חברה כלולה או עסקה משותפת של הקבוצה, מבוטלים בהתאם לחלקה של הקבוצה בזכויות החברה הכלולה או העסקה המשותפת הרלוונטית.

י. מכשירים פיננסיים:

התחייבויות פיננסיות שהונפקו על-ידי הקבוצה:

(1) התחייבויות פיננסיות:

ההתחייבויות הפיננסיות (הלוואות מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים נוספים וכן יתרות ספקים וזכאים) מוכרות לראשונה בשווי הוגן לאחר ניכוי עלויות עסקה. לאחר מועד ההכרה הראשונית התחייבויות פיננסיות אלה 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 תקופת האשראי הרלוונטית. שיעור הריבית האפקטיבי הוא השיעור שמנכה באופן מדויק את הזרם החזוי של תזרימי המזומנים העתידיים על פני אורך החיים הצפוי של ההתחייבות הפיננסית לערכה בספרים, או מקום שמתאים, לתקופה קצרה יותר.

(2) גריעה של התחייבויות פיננסיות:

הקבוצה גורעת התחייבות פיננסית כאשר ורק כאשר ההתחייבות הפיננסית נפרעת, מבוטלת או פוקעת. ההפרש בין הערך בספרים של ההתחייבות הפיננסית שסולקה לבין התמורה ששולמה מוכר ברווח או הפסד.

יא. רכוש קבוע:

הקבוצה מציגה את פריטי הרכוש הקבוע שלה לפי עלותם בניכוי פחת שנצבר והפסדים מירידת ערך. העלות כוללת הוצאות הניתנות לייחוס במישרין לרכישת הנכס. עלות נכסים שהוקמו באופן עצמי כוללת את עלות החומרים ושכר עבודה ישיר, וכן כל עלות נוספת שניתן לייחס במישרין להבאת הנכס למיקום ולמצב הדרושים לכך שהוא יוכל לפעול באופן שהתכוונה ההנהלה.

פחת:

פחת הוא הקצאה שיטתית של הסכום בר-פחת של נכס על פני אורך חייו השימושיים.

נכס מופחת כאשר הוא זמין לשימוש, דהיינו כאשר הוא הגיע למיקום ולמצב הדרושים על מנת שהוא יוכל לפעול באופן שהתכוונה ההנהלה.

פחת נזקף לדוח רווח והפסד לפי שיטת הקו הישר על פני אומדן אורך החיים השימושי של כל חלק מפריטי הרכוש הקבוע שהינו בעל עלות משמעותית ביחס לסך העלות של הפריט, מאחר ושיטה זו משקפת את תבנית הצריכה החזויה של ההטבות הכלכליות העתידיות הגלומות בנכס בצורה הטובה ביותר.

ביאור 2 - מידע מהותי לגבי מדיניות חשבונאית (המשך)

אומדן אורך החיים השימושי לתקופה השוטפת ולתקופות ההשוואה הינו כדלקמן:

- מבנים - 25 שנים
- ציוד בניה, ריהוט ומתקני נופש - 3-14 שנים
- כלי רכב - 5-7 שנים

יב. נדל"ן להשקעה:

נדל"ן להשקעה הינו נדל"ן (קרקע או מבנה - או חלק ממבנה או שניהם) המוחזק על ידי הקבוצה 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 להשקעה המצויים בתהליכי הקמה ופיתוח.

הנדל"ן להשקעה של הקבוצה כולל מבנים וקרקעות המצויים בבעלות או בחכירה. נדל"ן להשקעה מוכר לראשונה בעלות כולל עלויות רכישה ישירות. לאחר ההכרה הראשונית, נמדד הנדל"ן להשקעה בשוויו ההוגן. רווחים או הפסדים הנובעים משינויים בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה נכללים ברווח או הפסד בתקופה בה הם נבעו בסעיף "רווח (הפסד) מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה". באשר לאופן קביעת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה ראה ביאור 4א' להלן.

נדל"ן להשקעה בהקמה נמדד אף הוא בשווי הוגן. בסיס העלות של נדל"ן להשקעה בהקמה כולל את עלות המקרקעין לרבות עלויות רכישה נילוות, עלויות תכנון והקמה ועלויות אשראי המשמשות למימון ההקמה.

עלויות ישירות למימוש נדל"ן להשקעה נזקפות לרווח או הפסד במועד שבו נמכר הנכס ומקוזזות מהרווח שבמימוש. 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 "רווח (הפסד) מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה".

בעת העברת נדל"ן בשימוש הבעלים לנדל"ן להשקעה, מטפלת הקבוצה בהפרש בין ערכו בספרים לשוויו ההוגן של הנכס המועבר כדלקמן: ירידה כלשהי בערך בספרים של הנכס מוכרת ברווח או הפסד. לאחר מועד ההעברה, ירידה או עליה כלשהי בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה מוכרת ברווח או הפסד.

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 המלאי הינה השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה במועד השינוי בשימוש.

ביאור 2 - מידע מהותי לגבי מדיניות חשבונאית (המשך)

יג. מלאי בנינים למכירה, מקרקעין ודירות למגורים:

מלאי בנינים למכירה כולל מבנים, אשר מוקמים בידי הקבוצה לצרכי מכירה במהלך העסקים הרגיל. מלאי בנינים למכירה, מקרקעין ודירות למגורים נמדד כנמוך מבין העלות וערך המימוש נטו. עלות המלאי כוללת את העלויות לרכישת המלאי (לרבות דמי חכירה ששולמו מראש, אגרות, היטלים ועלויות בגין עמלות חוק מכר) ולהבאתו למקומו ולמצבו הקיימים. במקרה של מלאי בתהליך הבניה ומלאי בניינים גמורים, כוללת העלות את החלק המיוחס של תקורות הבניה, לרבות היוון עלויות מימון כל עוד המלאי נחשב נכס כשיר.

שווי מימוש נטו מייצג את אומדן מחיר המכירה במהלך העסקים הרגיל בניכוי אומדן העלויות להשלמה ואומדן העלויות הדרושות לביצוע המכירה לרבות עלויות מימון צפויות בפרויקט.

בתקופות עוקבות, עבור דירות שנמכרו, מלאי מקרקעין ודירות למגורים נזקף לעלות המכר בהתאם לשיעור ההתקדמות.

קרקע, הנרכשת על ידי הקבוצה במסגרת עסקת קומבינציה בתמורה למתן שירותי בניה למוכר המקרקעין, מוכרת כנכס בדוח על המצב הכספי בהתאם לשווי ההוגן של חלק הקבוצה בקרקע במועד שבו הושגה שליטה על הקרקע במקביל להכרה בהתחייבות למתן שירותי בניה.

בתקופות עוקבות, ההתחייבות למתן שירותי בניה כאמור מתואמת על מנת לשקף את רכיב המימון המשמעותי הגלום בעסקה. ההתחייבות למתן שירותי הבנייה ומלאי המקרקעין נזקפים להכנסות ועלות המכר, בהתאמה, בהתאם לשיעור ההתקדמות של הפרויקט בכללותו.

אופן הקצאת עלויות למלאי דירות בתחום הנדל"ן היזמי - הקבוצה מייחסת את העלויות לכל חוזה מכר בנפרד על מנת לשקף את תמחור עלויות החוזה מול הלקוח. במסגרת זו, עלויות קרקע (לרבות אגרות, היטלים ומימון בגין קרקע) וכן יתר עלויות הבניה המשותפות שלא ניתנות לזיהוי עם דירה ספציפית, מיוחסות לכל חוזה בהתאם למחיר המכירה של הדירה ביחס לסך המכירות שינבעו מהפרויקט כולו.

כאשר החברה צופה כי במהלך שניים עשר החודשים העוקבים לתום תקופת הדיווח החברה תחל בביצוע הפרויקט מלאי המקרקעין מסווג מזמן ארוך לזמן קצר.

עסקת קומבינציה תמורות:

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

יד. היוון עלויות אשראי:

עלויות אשראי הניתנות לייחוס באופן ישיר לרכישה או הקמה של נכסים כשירים (בעיקר מלאי מקרקעין ונדל"ן להשקעה בהקמה) אשר הכנתם לשימוש המיועד להם או למכירתם מצריכה פרק זמן משמעותי, מהוונות לעלות אותם נכסים עד למועד בו נכסים אלו מוכנים בעיקרם לשימושם המיועד או למכירתם. לגבי נדל"ן להשקעה בהקמה הנמדד בשווי הוגן, הוצאות המימון מוצגות בדוח רווח או הפסד בניכוי מעלויות האשראי שהוונו לנכסים אלו לפני מדידתם בשווי הוגן.

הקבוצה מפסיקה להוון עלויות אשראי על מלאי במועד בו ניתן לבצע מכירות שאינן מותנות אשר מהווה את המועד בו הסתיימו באופן מהותי כל הפעילויות הנדרשות לצורך המכירה.

הכנסות הנובעות מהשקעה זמנית של אשראי ספציפי שהתקבל לצורך השקעה בנכסים כשירים, מנוכות מעלויות האשראי הכשירות להיוון. כל יתר עלויות האשראי מוכרות ברווח או הפסד במועד היווצרותן.

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 בדוח על תזרימי המזומנים כאמור בביאור 2כב' להלן.

ביאור 2 - מידע מהותי לגבי מדיניות חשבונאית (המשך)

טו. הטבות עובדים לזמן קצר:

הטבות לעובדים לזמן קצר הינן הטבות אשר חזויות להיות מסולקות במלואן לפני 12 חודשים מתום תקופת הדיווח השנתית שבה העובדים מספקים את השירותים המתייחסים. הטבות אלו כוללות משכורות, ימי חופשה, מחלה, הבראה והפקדות מעסיק לביטוח לאומי ומוכרות כהוצאה עם מתן השירותים. התחייבות בגין בונוס במזומן או תוכנית להשתתפות ברווחים, מוכרת כאשר לקבוצה קיימת מחוייבות משפטית או משתמעת לשלם את הסכום האמור בגין שירות שניתן על ידי העובד בעבר וניתן לאמוד באופן מהימן את הסכום.

טז. הפרשות:

הפרשה מוכרת כאשר לקבוצה יש מחוייבות נוכחית, משפטית או משתמעת, כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, הניתנת לאמידה באופן מהימן, וכאשר צפוי כי יידרש תזרים שלילי של הטבות כלכליות לסילוק המחויבות. הסכום המוכר כהפרשה משקף את האומדן הטוב ביותר של ההנהלה לגבי הסכום שיידרש ליישוב המחויבות בהווה במועד הדוח על המצב הכספי תוך הבאה בחשבון של הסיכונים ואי הוודאויות הכרוכים במחויבות. ככל שזה מהותי, ההפרשות נקבעות על ידי היוון תזרימי המזומנים העתידיים בשיעור ריבית לפני מס, המשקף את הערכות השוק השוטפות לערך הזמן של הכסף ואת הסיכונים הספציפיים להתחייבות וללא שיקלול סיכון האשראי של החברה. הערך בספרים של ההפרשה מותאם בכל תקופה על מנת לשקף את חלוף הזמן. סכום התיאום מוכר כהוצאות מימון.

הקבוצה מכירה בנכס שיפוי אם, ורק אם, וודאי למעשה (Virtually Certain) שהשיפוי יתקבל אם החברה תסלק את המחויבות וכן ניתן לאומדו באופן מהימן. הסכום שמוכר בגין השיפוי אינו עולה על סכום ההפרשה.

הפרשה לתביעות משפטיות:

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

הפרשה לאחריות ובדק:

הפרשה להשלמת עבודות הכוללת גם הפרשה לאחריות, בדק וטיב והפרשה לחשבונות סופיים של קבלני הביצוע, מחושבת בהתאם להערכת מהנדסי החברה בהתחשב באופי הפרויקטים ובמידע שנצבר בגינם. בפרויקטים בהם התקשרה הקבוצה עם קבלן ביצוע בהסכם אשר במסגרתו נטל על עצמו את ההתחייבות בגין אחריות ובדק, מכירה הקבוצה בהתחייבות לבדק ואחריות לפי בסיס אומדן עלות השירותים האמורים.

יז. תשלומים מבוססי מניות:

תשלומים מבוססי מניות לעובדים, המסולקים במכשירים הוניים של הקבוצה נמדדים בשווי ההוגן במועד ההענקה. הקבוצה מודדת במועד ההענקה את השווי ההוגן של המכשירים ההוניים המוענקים על ידי שימוש במודל בלק-שולס. כאשר המכשירים ההוניים המוענקים אינם מבשילים עד אשר אותם עובדים משלימים תקופת שירות מוגדרת, במהלכה העובדים עשויים להידרש לעמוד גם בתנאי ביצוע מסוימים, הקבוצה מכירה בהסדרי התשלום מבוססי המניות בדוחות הכספיים על פני תקופת ההבשלה כנגד גידול בהון, תחת סעיף "קרן הון אופציות לעובדים". 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.

ביאור 2 - מידע מהותי לגבי מדיניות חשבונאית (המשך)

יח. הכנסות:

הכרה בהכנסה ממכירת דירות:

הקבוצה פועלת בתחום נדל"ן ביזום להקמה ומכירה של דירות מגורים בישראל. במועד ההתקשרות בחוזה עם לקוח, ועל פי תנאיו, הקבוצה מזהה את יחידות הדיור כמחויבויות ביצוע.

בתחום הנדל"ן היזמי בישראל ההכנסות מוכרות לאורך זמן, בהתאם לקצב ביצוע החוזה, מאחר ולדעת הנהלת הקבוצה ובהתאם לחוזים של הקבוצה עם לקוחותיה והוראות הדין הרלוונטיות בישראל קבעה הקבוצה בהתבסס על חוות דעת יועציה המשפטיים, כי במסגרת החוזים למכירת דירות, יש לקבוצה זכות לתשלום הניתנת לאכיפה עבור ביצועים שהושלמו עד לאותו מועד וכן לא נוצר נכס עם שימוש אלטרנטיבי לקבוצה.

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), קיומו של רכיב מימון משמעותי בחוזה ותמורה שיש לשלם ללקוח (לרבות ריבית שהחברה משלמת מראש לטובת הלקוח בהלוואה שנטל מבנק). תמורה שאינה במזומן נמדדת בשווי הוגן.

רכיב מימון משמעותי:

בקביעת מחיר העסקה, נדרש להתאים את סכום התמורה שהובטחה בגין השפעות של ערך הזמן של הכסף אם עיתוי התשלומים שהוסכם בין הצדדים לחוזה (בין אם באופן מפורש או באופן משתמע) מספק ללקוח או לקבוצה הטבה משמעותית של מימון. בנסיבות אלה, החוזה מכיל רכיב מימון משמעותי.

בתחום הנדל"ן היזמי התמורה מלקוחות מתקבלת בהתאם לאבני דרך כמקובל בענף. במקרים בהם לוח התשלומים החוזי אינו חופף לקצב התקדמות העבודה כגון: בחוזים בהם משולמת מקדמה משמעותית או כאשר חלק משמעותי מהתמורה נדחה לתום הפרויקט (למשל, עסקה שבה 20% מהתמורה משולמת בסמוך למועד ההתקשרות וכ-80% מהתמורה הנקובה בחוזה המכר משולמת בסמוך למסירת הדירה), הקבוצה בוחנת את קיומו של רכיב מימון משמעותי ומכירה בהוצאות או בהכנסות מימון בהתאם.

בעסקת קומבינציית דירות, הלקוח למעשה משלם מראש עבור שירותי הבניה שרכש (שכן בעל הקרקע מעביר את הקרקע לקבוצה כבר בעת ההתקשרות בעסקה). מאחר וקיים פער זמן בין מועד העברת הקרקע לבין מועד ביצוע שירותי הבניה מתהוות לקבוצה הטבות הנובעות מערך הזמן של הכסף.

הקבוצה בחרה בהקלה הפרקטית שלא להתאים את סכום התמורה שהובטחה בגין השפעות של רכיב מימון משמעותי, כאשר הקבוצה צופה במועד ההתקשרות בחוזה, שהתקופה בין מועד העברת הסחורות והשירותים שהובטחו ללקוח לבין מועד התשלום לא יעלה על שנה.

מדידת התקדמות הביצוע:

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

בפרויקטים של נדל"ן יזמי עבורם מכירה הקבוצה בהכנסה לאורך זמן, הקבוצה קובעת את שיעור ההתקדמות בגין כל חוזה מכר בהתאם לשיעור ההתקדמות של הבניין בכללותו.

ביאור 2 - מידע מהותי לגבי מדיניות חשבונאית (המשך)

יח. הכנסות: (המשך)

הכרה בהכנסה בגין חוזים שנחתמו לאחר התקדמות בביצוע:

במקרים בהם הקבוצה מתחילה לבצע פעולות בהקשר לחוזה צפוי עוד בטרם נחתם חוזה מחייב עם הלקוח, או בטרם הגיע החוזה לשלב בו ניתן להכיר בהכנסה לפי מודל ההכרה בהכנסה של התקן, בעת חתימה על החוזה הקבוצה מכירה בהכנסה על בסיס מצטבר ("catch up"), בהתאם לשיעור ההשלמה של מחויבות הביצוע נכון למועד חתימת החוזה.

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 שהוונו כנכס מופחתות לדוח רווח והפסד כעלויות מכירה ושיווק על בסיס שיטתי שהינו עקבי עם קצב ההכרה בהכנסה של הסחורות או השירותים אליהם מתייחס הנכס. 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 קומבינציית דירות:

בעסקת קומבינציה בתמורה למתן שירותי הבניה הקבוצה מכירה בהכנסות ועלויות בגין שירותי הבניה לבעלי הקרקע בהתאם לקצב התקדמות הביצוע במקביל לקיטון בהתחייבות למתן שירותי הבניה.

הכנסות מדמי שכירות:

דמי שכירות מנדל"ן להשקעה ונכסים אחרים מוכרים ברווח או הפסד לפי שיטת הקו הישר, על פני תקופת החכירה ומוצגים בסעיף נפרד במסגרת הכנסות החברה. תמריצי חכירה שהוענקו מוכרים כחלק בלתי נפרד מכלל ההכנסה מדמי שכירות, על פני תקופת החכירה.

הכנסות משירותים:

הכנסה נמדדת לפי השווי ההוגן של התמורה שהתקבלה ו/או התמורה שהקבוצה זכאית לקבל בגין הכנסה ממתן שירותים במהלך העסקים הרגיל. ההכנסה מוצגת לאחר ניכוי אומדנים להנחות וכדומה. שירותים מהווים מחויבות ביצוע המקוימת לאורך זמן מאחר והלקוח מקבל וצורך בו זמנית את ההטבות המסופקות על ידי ביצועי הקבוצה ככל שהקבוצה מבצעת, ולכן הקבוצה מכירה בהכנסות על פני תקופת השירות.

הכנסות ממכירת מלאי קרקעות:

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

ביאור 2 - מידע מהותי לגבי מדיניות חשבונאית (המשך)

יט. הכנסות והוצאות מימון:

הכנסות מימון כוללות הכנסות ריבית בגין סכומים שהושקעו. הכנסות ריבית מוכרות עם צבירתן, באמצעות שיטת הריבית האפקטיבית.

הוצאות מימון כוללות הוצאות ריבית בגין הלוואות שנתקבלו, שינויים בגין ערך הזמן בגין הפרשות ושינויים בשווי ההוגן של נכסים פיננסיים המוצגים בשווי הוגן דרך רווח והפסד. עלויות אשראי, שאינן מהוונות על נכסים כשירים, נזקפות לדוח רווח או הפסד לפי שיטת הריבית האפקטיבית.

כ. הוצאות מסים על הכנסה:

מסים על הכנסה כוללים מסים שוטפים ונדחים. מיסים שוטפים ונדחים נזקפים לדוח רווח או הפסד, אלא אם המיסים נובעים מצירוף עסקים, או נזקפים ישירות להון או לרווח כולל אחר במידה ונובעים מפריטים אשר מוכרים ישירות בהון או ברווח כולל אחר, לפי העניין.

מיסים שוטפים:

הוצאות המיסים השוטפים הינן סכום המס הצפוי להשתלם (או להתקבל) על ההכנסה החייבת במס לשנה של החברה ושל חברות מאוחדות, כשהן מחושבות לפי שיעורי המס החלים לפי החוקים שנחקקו או נחקקו למעשה למועד 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. מסים שוטפים כוללים גם מסים שוטפים בגין שנים קודמות.

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.

עמדות מס לא וודאיות:

הפרשה בגין עמדות מס לא וודאיות, לרבות הוצאות מס וריבית נוספות, מוכרת כאשר יותר צפוי מאשר לא כי הקבוצה תידרש למשאביה הכלכליים לסילוק המחויבות.

מסים נדחים:

ההכרה במסים נדחים הינה בהתייחס להפרשים זמניים בין הערך בספרים של נכסים והתחייבויות לצורך דיווח כספי לבין ערכם לצרכי מסים. הקבוצה לא מכירה במסים נדחים לגבי ההפרשים הזמניים הנוצרים מההכרה לראשונה במוניטין, בנכסים ובהתחייבויות בעסקה שאינה מהווה צירוף עסקים ושאינה משפיעה על הרווח החשבונאי ועל הרווח לצרכי מס, וכן הפרשים הנובעים מהשקעה בחברות בנות, בישויות בשליטה משותפת ובחברות כלולות, במידה והקבוצה שולטת במועד היפוך ההפרש וכן, צפוי שהם לא יתהפכו בעתיד הנראה לעין בין אם בדרך של מימוש ההשקעה ובין אם בדרך של חלוקת דיבידנדים בגין השקעה. המדידה של מסים נדחים משקפת את השלכות המס שתינבענה מהאופן בו הקבוצה צופה, בתום תקופת הדיווח, להשיב או לסלק את הערך בספרים של נכסים והתחייבויות. עבור נדל"ן להשקעה הנמדד תוך שימוש במודל השווי ההוגן, קיימת הנחה הניתנת להפרכה שהערך בספרים של הנדל"ן להשקעה ייושב באמצעות מכירה.

התחייבויות מסים נדחים מוכרות, בדרך כלל, בגין כל ההפרשים הזמניים בין ערכם לצורכי מס של נכסים והתחייבויות לבין ערכם בדוחות הכספיים.

נכס מס נדחה מוכר בספרים בגין הפסדים מועברים, הטבות מס והפרשים זמניים הניתנים לניכוי כאשר צפוי שבעתיד תהיה הכנסה חייבת, שכנגדה ניתן יהיה לנצל אותם. נכסי המסים הנדחים נבדקים בכל מועד דיווח, ובמידה ולא צפוי כי הטבות המס המתייחסות תתממשנה, הם מופחתים.

נכסי מסים נדחים שלא הוכרו מוערכים מחדש בכל מועד דיווח ומוכרים במידה והשתנה הצפי כך שצפוי שבעתיד תהיה הכנסה חייבת, שכנגדה יהיה ניתן לנצל אותם.

ביאור 2 - מידע מהותי לגבי מדיניות חשבונאית (המשך)

כ. הוצאות מסים על הכנסה (המשך):

החברה מקזזת נכסי וההתחייבות מסים נדחים במידה וקיימת זכות חוקית הניתנת לאכיפה לקיזוז נכסי והתחייבויות מסים שוטפים, והם מיוחסים לאותה הכנסה חייבת במס הממוסה על ידי אותה רשות מס באותה חברה נישומה, או בחברות שונות, אשר בכוונתן לסלק נכסי והתחייבות מסים שוטפים על בסיס נטו או שנכסי והתחייבויות המסים השוטפים מיושבים בו זמנית.

כא. 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 הינה צפויה ברמה גבוהה (Highly Probable), והנכס הינו זמין למכירה 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 הנכסים הבלתי שוטפים כמוחזקים למכירה.

נכסים לא שוטפים או קבוצות מימוש המסווגים כמוחזקים למכירה, למעט נדל"ן להשקעה הנמדד בשווי הוגן, נמדדים לפי הנמוך מבין ערכם בספרים לבין שוויים ההוגן בניכוי עלויות מימוש.

כב. סיווג ריבית ששולמה, דיבידנדים ששולמו וריבית ודיבידנדים שהתקבלו בדוח על תזרימי המזומנים:

הקבוצה מסווגת תזרימי מזומנים בגין ריבית ודיבידנדים אשר התקבלו בידיה וכן תזרימי מזומנים בגין ריבית ששולמה כתזרימי מזומנים אשר שימשו או נבעו מפעילות שוטפת. תזרימי מזומנים בגין מסים על הכנסה מסווגים ככלל כתזרימי מזומנים אשר שימשו לפעילות שוטפת, למעט אלו אשר ניתנים לזיהוי בנקל עם תזרימי מזומנים אשר שימשו לפעילות השקעה או מימון. דיבידנדים המשולמים על ידי הקבוצה מסווגים כתזרימי מזומנים מפעילות מימון.

כג. תקני דיווח כספי חדשים, פרשנויות שפורסמו ותיקונים לתקנים:

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 כספיים" (IFRS 18):**

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

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.

ביאור 2 - מידע מהותי לגבי מדיניות חשבונאית (המשך)

כג. תקני דיווח כספי חדשים, פרשנויות שפורסמו ותיקונים לתקנים: (המשך)

תקנים, פרשנויות ותיקונים לתקנים שפורסמו והינם בתוקף:

- **תיקון 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 לישות לתום תקופת הדיווח ואינו מושפע מהצפי של הישות למימוש זכויות אלו.

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.

ליישום התיקונים לראשונה לא היתה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים.

ביאור 3 - שיקולי דעת ביישום מדיניות חשבונאית קריטית וגורמי מפתח לחוסר וודאות באומדן

א. כללי:

ביישום המדיניות החשבונאית של הקבוצה, המתוארת בביאור 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 שרלוונטי, נוהגת החברה להתייעץ עם מומחים חיצוניים בתחום.

קביעת קיום על פני זמן של מחויבויות הביצוע בפרויקטים של נדל"ן יזמי למגורים:

כאמור בביאור 2 יח' לעיל, הקבוצה הגיעה למסקנה כי היא רשאית להכיר בהכנסות ממכירת דירות בישראל לאורך זמן, חלף הכרה בהן במועד מסירתן. בקביעה כי השליטה על דירת מגורים מועברת ללקוח לאורך זמן וכתוצאה מכך יש להכיר בהכנסה ממכירתה לאורך זמן, הקבוצה מתבססת על הוראות החוזה, בחינה משפטית 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. גורמי מפתח לחוסר וודאות באומדן:

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.

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.

ביאור 3 - שיקולי דעת ביישום מדיניות חשבונאית קריטית וגורמי מפתח לחוסר וודאות באומדן (המשך)

ג. גורמי מפתח לחוסר וודאות באומדן: (המשך)

(1) אומדן עלויות לגמר פרויקטים ושיעורי השלמה המשמשים בקביעת הכנסות מבניינים בהקמה ועלויות הקמתם:

כאמור בביאור 2 יח' לעיל, החברה מכירה בהכנסות ממכירת דירות וביצוע עבודות בנייה לאורך זמן, קרי, ככלל, באופן שוטף על פני תקופת הקמת הדירות וביצוע העבודות, בהתאם להתקדמות הביצוע ושיעור ההשלמה. הקבוצה אומדת את התקדמות הביצוע של עבודות יזמיות בגין חוזה ועבודות ביצוע, לצורך קביעת שיעור ההשלמה, בהתבסס על התשומות שהושקעו בפועל ואומדן סך העלויות הצפויות להשלמת העבודות (להלן - אומדן עלויות לגמר). אומדן עלויות לגמר של עבודות יזמיות וביצוע עבודות בנייה 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 מהנדסי החברה וההנהלה, 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 והעבודות בביצוע 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 בנייה, כמו גם על עיתוי רישומן ועל הרווח הגולמי הנובע מהעבודות היזמיות ובביצוע, ולכן להשפיע גם על מצבה הכספי של הקבוצה ועל תוצאות פעולותיה.

(2) נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה:

הנדל"ן להשקעה של הקבוצה מוצג לפי שוויו ההוגן, כאשר שינויים בשווי ההוגן נזקפים לרווח או הפסד כהכנסות או כהוצאות. לצורך קביעת השווי ההוגן של נכסי הנדל"ן להשקעה, מתבססת הנהלת החברה בעיקר על הערכות שווי המבוצעות אחת לשנה, או כאשר מתהווים סימנים כי חל שינוי משמעותי בשוויו ההוגן של מי מנכסי הנדל"ן להשקעה, על ידי שמאי מקרקעין חיצוניים בלתי תלויים בעלי כישורים מקצועיים, ידע, מומחיות וניסיון עדכני באשר למיקום ולסוג הנדל"ן לגביו נעשית ההערכה. הנהלת החברה נוהגת לקבוע את השווי ההוגן לפי שיטות הערכה מקובלות לנכסי נדל"ן, כגון היוון תזרימי מזומנים והשוואה של מחירי מכירה של נכסים דומים ביחס לנכסי הקבוצה בסביבה הקרובה. כאשר נעשה שימוש בשיטת היוון תזרימי המזומנים, לשיעור הריבית המנכה את תזרימי המזומנים נטו הצפויים מהנכס, נודעת השפעה משמעותית על שוויו ההוגן.

לעניין נדל"ן להשקעה בהקמה, שוויו ההוגן מוערך בד"כ בשיטת החילוץ על ידי אמידת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה לאחר השלמת הקמתו, בניכוי הערך הנוכחי של אומדן עלויות ההקמה הצפויות (לרבות מימון) הנדרשות להשלמתו ובניכוי רווח יזמי, תוך התחשבות בשיעור תשואה אשר מותאם בגין הסיכונים הרלוונטיים והמאפיינים של נכס הנדל"ן להשקעה בהקמה, או בהתבסס על עלויות ההקמה, בתוספת מרכיב הרווח היזמי של רכיב הבנייה שהושלם.

ביחס לקרקעות לא מבונות, שווין ההוגן נאמד בעיקר בגישת ההשוואה לעסקאות דומות שנערכו בשוק ביחס לנדל"ן דומה ובמיקום דומה לזה של הנכס שבבעלות החברה ולאחר ביצוע התאמות, או בשיטת החילוץ, ככל ומעריך השווי לא איתר נתוני השוואה רלוונטיים מעסקאות דומות בשוק ביחס לסוג הנכס ומיקומו.

בקביעת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה מניב נלקחים בחשבון, בין היתר וככל שרלוונטי, מיקום הנכס ומצבו הפיזי, איכות השוכרים ואיתנותם, תקופות השכירות, מחירי שכירות לנכסים דומים, התאמות נדרשות למחירי השכירות הקיימים, מידת האכלוס בפועל והחזויה של הנכס, עלויות תפעולו ושיעור התשואה המתאים. שינוי בערכו של מי ממרכיבים אלו, או בכולם, יכול להשפיע באופן משמעותי על שוויו ההוגן של הנכס כפי שנאמד על ידי הנהלת החברה.

ביאור 3 - שיקולי דעת ביישום מדיניות חשבונאית קריטית וגורמי מפתח לחוסר וודאות באומדן (המשך)

ג. גורמי מפתח לחוסר וודאות באומדן: (המשך)

(2) נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה: (המשך)

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 (לרבות עלויות מימון) עד לתפעולו השוטף וכן שיעור הריבית, פרמיית הסיכון של הפרויקט (רווח יזמי צפוי), שיעור התשואה הראוי ומחירי השוואה ליחידות קרקע/מ"ר. שינוי בערכו של מי ממרכיבים אלו, או בכולם, יכול להשפיע באופן משמעותי על שוויו ההוגן של הנכס כפי שנאמד על ידי הנהלת החברה.

הקבוצה 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. לאור זאת, קביעת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה של הקבוצה מחייבת שיקול דעת. שינויים בהנחות המשמשות לקביעת השווי ההוגן יכולים להשפיע באופן מהותי על מצבה ותוצאות פעולותיה של הקבוצה.

לפרטים נוספים אודות ההנחות בהן עשתה הקבוצה שימוש באמידת השווי ההוגן של נכסי נדל"ן להשקעה, ראה ביאור 12ד'.

ביאור 4 - קביעת שווי הוגן

כחלק מכללי המדיניות החשבונאית ודרישות הגילוי, נדרשת הקבוצה לקבוע את השווי ההוגן של נכסים והתחייבויות פיננסיים ושאינם פיננסיים. ערכי השווי ההוגן נקבעו לצרכי מדידה ו/או גילוי על בסיס השיטות המתוארות להלן. מידע נוסף לגבי ההנחות ששימשו בקביעת ערכי השווי ההוגן ניתן בביאורים המתייחסים לאותו נכס או התחייבות.

א. נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה:

השווי ההוגן נקבע כאמור בביאור 3.ג.(2) לעיל.

ב. הלוואות לחברות כלולות המוצגות בשווי הוגן:

השווי ההוגן מחושב לכל מועד דיווח על בסיס הערך הנוכחי של תזרימי המזומנים העתידיים בגין מרכיב הקרן והריבית, המהוונים על פי שיעור ריבית השוק למועד הדיווח. שיעור ריבית השוק נקבע ע"י מעריך שווי חיצוני תוך התייחסות לתנאים בשוק של הלוואות דומות.

ג. התחייבויות פיננסיות שאינן נגזרים:

השווי ההוגן, אשר נקבע לצורך מתן גילוי, מחושב כאמור בסעיף ב' לעיל.

ביאור 5 - מזומנים ושווי מזומנים

ההרכב:

	ליום 31 בדצמבר	
	2024	2023
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
מזומנים ויתרות בבנקים	48,425	28,618

חשיפת הקבוצה לסיכון שיעור ריבית, סיכון מטבע וניתוח רגישות לנכסים ולהתחייבויות הפיננסיים מפורטת בביאור 29, בדבר מכשירים פיננסיים.

ביאור 6 - פקדונות מוגבלים בשימוש

א. ההרכב:

	ליום 31 בדצמבר	
	2024	2023
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
מזומנים ושווי מזומנים המוגבלים בשימוש לזמן קצר (ב)	134,613	28,320
פקדון בנאמנות (ג)	536	580
	135,149	28,900

ב. בעיקר סכומים במסגרת הסכמי ליווי פרויקטים שנחתמו עם תאגידים פיננסים, בהם נקבע כי תקבולים מרוכשי דירות יופקדו בחשבונות ליווי סגורים. הסכומים המופקדים בחשבונות הליווי מיועדים לשימוש בקשר עם הפרויקטים בלבד בהתאם לתנאים שנקבעו בהסכם הליווי, ולפיכך הוצגו במסגרת מזומנים מוגבלים בשימוש.

ג. פקדון בנאמנות בגין רכישת חברת דוגל.

ביאור 7 - נכסים בגין חוזים ולקוחות

ההרכב:

	ליום 31 בדצמבר	
	2024	2023
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
נכסים בגין חוזים עם לקוחות	223,849	114,617
לקוחות	794	1,424
המחאות לגביה	2,976	306
	227,619	116,347

ביאור 8 - חייבים ויתרות חובה

ההרכב:

	ליום 31 בדצמבר	
	2024	2023
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
מוסדות	15,220	3,139
חברות קשורות	10,678	10,749
בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה (*)	18,845	10,580
שותפים בפעילויות משותפות	4,384	7,143
הלוואות לאחרים	11,415	-
מקדמות לספקים	3,961	2,409
הוצאות מראש	10,951	3,918
תשלומים בגין אופציה לרכישת מקרקעין (**)	-	8,945
חייבים ויתרות חובה אחרים	5,655	3,441
	81,109	50,324

(*) כולל הלוואה לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בסך כ- 18 מיליון ש"ח, הנושאת ריבית בשיעור של כ- 11.6%.
(**) ראה ביאור 10ג(4).

ביאור 9 - מלאי בניינים למכירה וקרקעות

א. ההרכב:

	ליום 31 בדצמבר	
	2024	2023
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
מלאי דירות גמורות למכירה	76,826	161,426
מלאי בניינים למכירה (1) (2)	1,656,492	1,311,669
מלאי קרקעות (3)	948,561	1,192,248
	2,681,879	2,665,343

(1) ליום 31 בדצמבר 2024 לקבוצה (במאוחד) 13 פרויקטים בהקמה שהתקבל בגינם היתר בניה מלא בהיקף של 2,758 יחידות דיור בשיווק (חלק החברה 2,664 יחידות דיור).

(2) היתרה כוללת עלויות אשראי שהוונו בסך מצטבר של כ- 136 מיליון ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2023 סך מצטבר של כ- 106 מיליון ש"ח) עד למועד בו ניתן לבצע מכירות שאינן מותנות אשר מהווה את המועד בו הסתיימו באופן מהותי כל הפעילויות הנדרשות לצורך המכירה.

(3) ראה ביאור 10.

(4) לעניין שיעבודים - ראה ביאור 20ב.

ב. ליום 31 בדצמבר 2024, מלאי בניינים למכירה כולל עלויות במסגרת עסקאות קומבינציה עם בעלי קרקע שנרשמו כנגד התחייבויות למתן שירותי בניה בעסקאות קומבינציה, ראה ביאור 16ג'.

ג. פרטים בדבר חוזי המכירה של הקבוצה:

במהלך שנת 2024 חתמה הקבוצה (כולל בעסקאות עם שותפים) על חוזים למכירת 1,709 יחידות דיור (חלק החברה כ- 1,502 יחידות דיור) שתמורתם הכוללת (לא כולל מע"מ) הינה כ- 2.9 מיליארד ש"ח (חלק החברה כ- 2.4 מיליארד ש"ח).

ד. החברה מעריכה כי סך של כ-1,039 מיליון ש"ח מתוך היתרה של מלאי בניינים למכירה וקרקעות (מאוחד) ימומש לאחר יותר מ- 12 חודשים מתום תקופת הדיווח.

ביאור 10 - מלאי קרקעות

א. היתרה ליום 31 בדצמבר 2024, כוללת עלויות אשראי שהוונו בסך מצטבר של כ- 148 מיליון ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2023 - סך מצטבר של כ- 203 מיליון ש"ח).

ב. לעניין שיעבודים, ראה ביאור 20ב.

ג. פרטים נוספים בדבר מלאי קרקעות לזמן קצר, מלאי קרקעות לזמן ארוך ומקדמות על חשבון רכישת מקרקעין:

למועד הדוח, רכשה הקבוצה מספר חטיבות קרקע להקמת פרוייקטים למגורים שהעיקריים שבהן מפורטות להלן:

(1) מקרקעין תנופורט - חדרה:

בשנים 2015 ו- 2021 רכשה החברה מצדדים שלישים קרקעות במושע בשטח כולל של כ- 4,212 מ"ר במתחם תנופורט בחדרה.

ביום 20 ביוני 2021, התקשרה החברה עם מבנה נדל"ן (כ.ד.) בע"מ (להלן - "מבנה"), בהסכם לרכישת מחצית הזכויות במקרקעין הידועים כחלק מחלקות 281 ו-282 בגוש 10049 וכחלק מחלקות 6, 119, 121 ו-124 בגוש 10571 בתמורה לסך של 30 מיליון ש"ח (להלן - "הסכם הרכישה").

במהלך שנת 2024 אושרה תוכנית מכוחה בכוונת הצדדים להקים במשותף על גבי מגרשים 101, 620 ו- 201 פרויקטים הכוללים 306 יחידות דיור (חלק החברה כ- 168 יח"ד) בתוספת של כ- 30,000 מ"ר למסחר ותעסוקה (חלק החברה כ- 15,000 מ"ר) (להלן - "הפרויקט").

במסגרת הסכם הרכישה הסכימו הצדדים כי במידה ורווחיות הפרויקט (כהגדרתה בהסכם ולאחר ניכוי כל הוצאות הפרויקט) תעלה על 15% תשלם החברה תמורה נוספת של 10 מיליון ש"ח בצירוף הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן, או סכום תמורה נוספת נמוך יותר אשר יביא את רווחיות הפרויקט ל-15% באופן שרווחיות החברה בפרויקט לא תפחת מ-15% על ההשקעה, כנמוך מביניהם. כמו כן, לחברה תהיה זכות הצעה ראשונה לביצוע הפרויקט ובלבד שהצעתה תהיה זהה או זולה יותר מהצעות אחרות שתתקבלנה לביצוע הפרויקט.

יצויין, כי בנוסף לאמור לעיל, מחזיקה החברה במלוא הזכויות במגרש 202, ובכוונתה להקים, מכח התוכנית שאושרה, פרויקט אשר יכלול 82 יח"ד וכ-1,000 מ"ר מסחר.

סך השקעת החברה בפרויקט למועד הדוח הסתכמה בכ-50 מיליון ש"ח ומסווגת כמלאי מקרקעין. נכון למועד פרסום הדוח נמכרו 64 יח"ד.

לצורך הקמת הפרויקט המשותף הקימה החברה שותפות עם מבנה כאשר כל צד לשותפות מחזיק ב-50%.

(2) מקרקעין עכו - מזרח:

ביום 15 בדצמבר 2021, זכתה החברה במכרז של רמ"י במסלול תכנית "מחיר מופחת" להקמת 707 יח"ד, מתוכן 352 יח"ד במסלול "מחיר מופחת" ו-355 בשוק חופשי, בשלושה מתחמים נפרדים בשטח כולל של כ-38 אלפי מ"ר בעיר עכו. ביום 14 במרץ 2022, התקשרה החברה בהסכמי חכירה (נפרדים) ביחס לשלושת המתחמים, בתמורה לסך של כ- 160 מיליון ש"ח. בנוסף, שילמה החברה דמי פיתוח עבור שלושת המתחמים בסכום כולל של כ-72 מיליון ש"ח והעמידה ערבויות ביצוע ואחרות. למועד הדוח התקבלו היתרים מלאים במתחמים 1 ו-3 והחלו עבודות ההקמה עליהם. במתחם 2 התקבל היתר חפירה ודיפון לאחר תאריך המאזן, ביום 19 במרס 2025. כמו כן, למועד פרסום הדוח מכרה החברה כ- 397 יח"ד בשלשת המתחמים.

ביאור 10 - מלאי קרקעות (המשך)

ג. פרטים נוספים בדבר מלאי קרקעות לזמן קצר, מלאי קרקעות לזמן ארוך ומקדמות על חשבון רכישת מקרקעין: (המשך)

(3) מקרקעין חבצלת השרון מתחם כ'- נתניה:

ביום 8 במרץ 2022, זכתה החברה במכרז של רמ"י במסלול תכנית "מחיר מטרה" להקמת 124 יח"ד, מתוכן 74 יח"ד במסלול "מחיר למטרה" ו-50 בשוק חופשי וכן 1,765 מ"ר שטחי מסחר לשיווק, בחבצלת השרון, נתניה. ביום 6 בספטמבר 2022 התקשרה החברה עם רמ"י בהסכמי חכירה בקשר עם הקרקע במתחם האמור בתמורה לסך כולל של כ-121.5 מיליון ש"ח ובתוספת הוצאות פיתוח בסך כולל של כ-22.5 מיליון ש"ח. כמו כן העמידה החברה ערבויות ביצוע ואחרות. למועד הדוח אושרה ע"י העירייה הקלה לתוספת של 4 יח"ד כך שסך יח"ד בפרויקט מסתכם ל-128 יח"ד.

ביום 18 בספטמבר 2022, התקשרה החברה עם שי חי אחזקות נדל"ן (בע"מ) (להלן - "הרוכשת") בהסכם למכירת 50% מזכויות החברה במקרקעין בתמורה לסך של כ- 62.5 מיליון ש"ח ובהשתתפות הרוכשת באופן שווה בהוצאות פיתוח והיטלים ששולמו ע"י החברה. עסקת המכר הושלמה בחודש דצמבר 2022. החברה לא הכירה ברווח או הפסד מהמכירה. במקביל התקשרו הצדדים בהסכם שותפות בחלקים שווים להקמת הפרויקט.

(4) מקרקעין חבצלת השרון מתחם א'- נתניה:

ביום 31 בינואר 2023, התקשרו החברה ושי חי אחזקות נדל"ן בע"מ (להלן - "הרוכשות") עם צד שלישי (להלן - "מעניקת האופציה") בהסכם אופציה לרכישת מקרקעין בחבצלת השרון, נתניה, בשטח כולל של 37 אלף מ"ר. בהתאם למצב התכנוני הקיים, על המקרקעין ניתן להקים 150 יח"ד, מתוכן 90 יח"ד במסלול 'מחיר מטרה' ו-60 יח"ד בשוק חופשי, וכ-2000 מ"ר שטחי מסחר. הרוכשות תחזקנה במקרקעין בחלקים שווים (50% כ"א).

האופציה ניתנה למימוש לתקופה קצובה, אשר הסתיימה בחודש מאי 2024. בתמורה לאופציה, שילמו הרוכשות יחדיו כ- 9 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ (חלק החברה כ-4.7 מיליון ש"ח) ונשאו בעלויות המימון נלוות שנשאה בהן מעניקת האופציה מכוח הסכם מימון עליו חתמה עם גורם בנקאי, והוצאות יועצים.

ביום 29 במאי 2024 מימשו הרוכשות את האופציה וחתמו על הסכם רכישה עם מעניקת האופציה בתמורה לכ- 153 מיליון ש"ח (חלק החברה כ- 76 מיליון ש"ח), בתוספת מע"מ. נכון למועד הדוח העסקה הושלמה והתמורה שולמה במלואה.

בבעלות הרוכשות מתחם נוסף (מתחם כ') בחבצלת השרון, כאמור בסעיף (3) לעיל.

(5) מקרקעין רובע בינלאומי - לוד:

ביום 19 ביולי 2022 זכתה, החברה במכרז של רמ"י במסלול תכנית "מחיר מטרה" להקמת 255 יח"ד בעיר לוד, מתוכן 153 יח"ד במסלול "מחיר מטרה" ו-102 בשוק חופשי, וכן 630 מ"ר שטחי מסחר לשיווק בתמורה לסך של כ-77.6 מיליון ש"ח ובתוספת הוצאות פיתוח בסך של כ- 48 מיליון ש"ח. התמורה שולמה במלואה. למועד פרסום הדוח התקבל היתר חפירה ודיפון ונמכרו 98 יח"ד.

(6) מקרקעין לכיש, שלב ב' - אשדוד:

ביום 14 בספטמבר 2022, זכתה החברה במכרז של רמ"י ומשרד הבינוי והשיכון במסלול "מחיר מטרה" לרכישת זכויות חכירה של קרקע, בייעוד מגורים (בנייה רוויה) ומסחר, בשכונת פארק לכיש באשדוד, עליה ניתן להקים 359 יחידות דיור (מתוכן 287 יח"ד במסלול "מחיר מטרה" ו- 72 יח"ד שוק חופשי וכ-3,680 מ"ר שטחי מסחר לשיווק) בתמורה לסך כולל של כ-218.2 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ ומס רכישה כדין, ובתוספת דמי פיתוח בסך של כ- 71.4 מיליון ש"ח. התמורה שולמה במלואה.

ביאור 10 - מלאי קרקעות (המשך)

ג. פרטים נוספים בדבר מלאי קרקעות לזמן קצר, מלאי קרקעות לזמן ארוך ומקדמות על חשבון רכישת מקרקעין: (המשך)

(7) מקרקעין קרית עקרון:

ביום 23 באוגוסט 2023, התקשרה החברה (להלן - "הרוכשת") עם שי חי יזמות והשקעות (בע"מ) (להלן - "המוכרת") בהסכם לרכישת 50% מזכויות המוכרת במקרקעין להקמת פרויקט במסגרת מסלול 'מחיר מטרה' להקמת 232 יח"ד, מתוכן 186 יח"ד במסלול 'מחיר מטרה' ו-46 בשוק חופשי, בקרית עקרון, בתמורה לסך של כ- 31.5 מיליון ש"ח. במקביל התקשרו הצדדים בהסכם שותפות בחלקים שווים להקמת הפרויקט. ביום 23 במרץ 2024 שילמה החברה את מלוא התמורה והעסקה הושלמה.

(8) מקרקעין ראשון לציון:

ביום 23 באוגוסט 2023, התקשרה החברה (להלן - "הרוכשת") עם שי חי יזמות והשקעות (בע"מ) (להלן - "המוכרת") בהסכם לרכישת 50% מזכויות המוכרת במקרקעין להקמת פרויקט במסגרת מסלול 'מחיר מטרה' להקמת 76 יח"ד, מתוכן 61 יח"ד במסלול 'מחיר מטרה' ו-15 בשוק חופשי, בראשון לציון מתחם ה-1000, בתמורה לסך של כ- 33.9 מיליון ש"ח. במקביל התקשרו הצדדים בהסכם שותפות בחלקים שווים להקמת הפרויקט. ביום 25 במרץ 2024 שילמה החברה את מלוא התמורה והעסקה הושלמה.

(9) מקרקעין בני עייש:

ביום 17 ביוני 2024, זכתה החברה במכרז של רמ"י במסלול תוכנית 'מחיר מטרה' להקמת 284 יח"ד בישוב בני עייש בשלושה מתחמים נפרדים, מתוכן 228 יח"ד במסלול 'מחיר מטרה' ו-56 בשוק חופשי וכן 1,895 מ"ר שטחי מסחר, בתמורה לסך של כ- 39 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין ובתוספת הוצאות פיתוח בסך של כ-74 מיליון ש"ח. התמורה שולמה במלואה.

(10) מקרקעין צביון חרדי - בית שמש:

ביום 17 ביוני 2024, זכתה החברה במכרז "צביון חרדי" של רמ"י במסלול תוכנית 'מחיר מטרה' להקמת 505 יח"ד בעיר בית שמש בשלושה מתחמים נפרדים, מתוכן 405 יח"ד במסלול 'מחיר מטרה' ו-100 בשוק חופשי וכן 4,430 מ"ר שטחי מסחר, בתמורה לסך של כ- 45 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין ובתוספת הוצאות פיתוח בסך של כ-167 מיליון ש"ח. התמורה שולמה במלואה.

(11) מקדמות ע"ח מקרקעין - יבנה:

ביום 26 בדצמבר 2022, זכתה החברה במכרז של רמ"י במסלול תוכנית 'מחיר מטרה' להקמת 228 יח"ד בעיר יבנה, מתוכן 182 יח"ד במסלול 'מחיר מטרה' ו-46 בשוק חופשי, במתחם בשטח כולל של כ-9,728 אלפי מ"ר. התמורה בגין המגרש עמדה על כ- 25 מיליון ש"ח, בתוספת הוצאות פיתוח בסך של כ-59 מיליון ש"ח. נכון למועד הדוח שולם סך של כ- 10.7 מיליון ש"ח (כולל מס רכישה).

בעקבות שינויים בתנאי המכרז לאחר הזכייה, החברה, יחד עם יזמים נוספים, הגישה עתירה כנגד רמ"י ועיריית יבנה, בדרישה להשיב את התנאים המקוריים של המכרז. בית המשפט אפשר לחברה לבטל את זכייתה ולקבל החזר על הסכומים ששולמו. בהתאם לכך, החברה בחרה לבטל את זכייתה. ביום 25 בפברואר 2025 קיבלה החברה הודעה מרמ"י בדבר ביטול המכרז, וכן התקבלה החלטת ביהמ"ש בדבר מחיקת החברה מהעתירה.

(12) מקדמות ע"ח מקרקעין קרית אתא:

ביום 16 בספטמבר 2024 זכתה החברה במכרז של רמ"י להקמת 478 יח"ד בקרית אתא, וכן 2,000 מ"ר שטחי מסחר, במתחם בשטח כולל של כ-26,644 אלפי מ"ר, בתמורה לסך של כ-88 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין ובתוספת הוצאות פיתוח בסך של כ-84 מיליון ש"ח. תנאי המכרז איפשרו פריסת תשלומים כך שנכון למועד הדוח שילמה החברה עבור הקרקע סך של כ- 26 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ ותשלום הוצאות פיתוח בסך של כ-84 מיליון ש"ח. יתרת התשלום בסך של כ- 62 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ תשולם לא יאוחר מיום 17 במאי 2026.

ביאור 10 - מלאי קרקעות (המשך)

ג. פרטים נוספים בדבר מלאי קרקעות לזמן קצר, מלאי קרקעות לזמן ארוך ומקדמות על חשבון רכישת מקרקעין: (המשך)

(13) לעניין מלאי מקרקעין בחברות כלולות, ראה ביאור 11ג'(1).

(14) לעניין התקשרויות נוספות לרכישת מקרקעין לאחר מועד הדוח, ראה ביאור 32 להלן.

ד. מכירת מלאי מקרקעין בתקופות הדיווח

(1) מכירת מלאי מקרקעין - ברחוב חטיבת אלכסנדרוני - נתניה:

בחודש נובמבר 2020, התקשרה החברה עם צד שלישי שאינו קשור לחברה ו/או לבעל השליטה בה בהסכם לרכישת מגרש בנתניה בשטח כולל של כ-16 אלף מ"ר בתמורה לכ-160 מיליון ש"ח.

ביום 28 דצמבר 2021, התקשרה החברה עם צד שלישי שאינו צד קשור לחברה או לבעלי השליטה בה, בהסכם למכירת המקרקעין בתמורה לסך של 295 מיליון ש"ח, אשר הושלמה במהלך חודש מרץ 2022 והחברה הכירה בשנה זו ברווח בגין העסקה בסך של כ- 114.3 מיליון ש"ח (לפני מס).

בהתאם, בדוח רווח או הפסד לשנת 2022 סעיף ההכנסות ממכירות דירות וקרקעות כולל סך של 295 מיליון ש"ח וסעיף עלות מכירת דירות וקרקעות כולל סך של כ- 181 מיליון ש"ח, בגין מכירת הקרקע.

(2) מכירת מלאי מקרקעין נוה אילן - אור עקיבא:

בחודש דצמבר 2020, התקשרה החברה עם צדדים שלישיים שאינם קשורים לחברה או לבעל השליטה בה בהסכם לרכישת 2/3 במקרקעין בשטח של כ-5,425 מ"ר ו-36.1% מהזכויות במגרש בשטח של כ-2,949 מ"ר באור עקיבא (להלן - "הקרקע") בתמורה לסך של כ- 20.5 מיליון ש"ח.

ביום 2 במרץ 2023, התקשרה החברה עם צד שלישי שאינו צד קשור לחברה או לבעלי השליטה בה, בהסכם למכירת המקרקעין באור עקיבא בתמורה לסך של כ- 45 מיליון ש"ח אשר שולמה במלואה. בגין מכירת המקרקעין הכירה החברה בשנת 2023 ברווח בסך כ- 21 מיליון ש"ח לפני מס והתזרים נטו בגינה הסתכם לכ- 29 מיליון ש"ח.

(3) מכירת מלאי מקרקעין צפת מצפה הימים מתחמים ב' ו-ג':

במהלך שנת 2020 התקשרה החברה בהסכמי חכירה בקשר לשלושה מתחמים בעיר צפת להקמת פרויקט מחיר למשתכן. תקופת החכירה הינה ל- 98 שנים בתוספת אופציה ל- 98 שנים נוספות.

בהתייחס למתחמים ב' (46489) ו-ג' (46484) בפרויקט (להלן – "המתחמים"), ביום 19 בספטמבר 2023 התקשרה החברה עם צד שלישי (להלן: "הרוכשת") בהסכם מכר למכירת מלוא זכויות החברה, לרבות מכוח מסמכי מכרז רמ"י, במתחמים בפרויקט מצפה הימים, צפת עליהם ניתן להקים 185 יח"ד (92 במסלול מחיר למשתכן ו-93 בשוק החופשי), בתמורה לסך כ- 36 מיליון ש"ח והחזר הוצאות פיתוח ותכנון בסך של כ- 29 מיליון ש"ח (להלן וביחד – "התמורה"), והכל בתוספת מע"מ.

בנוסף לתמורה, תשלם הרוכשת לחברה תמורה נוספת וזאת במידה ומחיר המכירה הממוצע של מ"ר דירות בשוק החופשי יעלה על סכום שנקבע בין הצדדים בהסכם לכל יחידת דיור.

נכון ליום 31 בדצמבר 2024 שילמה הרוכשת את מלוא התמורה והעסקה הושלמה. החברה הכירה בשנה הנוכחית ברווח בגין העסקה בסך של כ- 29 מיליון ש"ח (לפני מס).

בהתאם, בדוח רווח או הפסד לשנת 2024 סעיף ההכנסות ממכירות דירות וקרקעות כולל סך של 65 מיליון ש"ח וסעיף עלות מכירת דירות וקרקעות כולל סך של כ- 36 מיליון ש"ח, בגין מכירת המתחמים.

ביאור 11 - השקעה בחברות מוחזקות

א. חברות מאוחדות:

פירוט חברות מאוחדות פעילות המוחזקות על ידי החברה:

שם החברה הבת	מדינת התאגדות	תחום פעילות	שיעור ההחזקה בזכויות בהון חברה מאוחדת ליום 31 בדצמבר	
			2024	2023
עמרם אברהם ביצועים בע"מ	ישראל	קבלנות ביצוע	100%	100%
פרויקט רובע הים חדרה בע"מ	ישראל	נדל"ן יזמי	100%	100%
התאגיד להשבת אבידה בע"מ	ישראל	נדל"ן יזמי	100%	100%
עמרם אברהם ניהול והשקעות בע"מ	ישראל	ניהול ואחזקה	100%	100%
עמרם את ביטון יזמות ובניה בע"מ (1)(2)	ישראל	נדל"ן יזמי	50%	50%
עמרם את ביטון מלונאות ונופש בע"מ (2)	ישראל	נדל"ן יזמי	100%	100%
דוגל ייזום והשקעות בע"מ (2)	ישראל	נדל"ן להשקעה	100%	100%
עמרם את נידם התחדשות עירונית בע"מ (1)	ישראל	נדל"ן יזמי	50%	50%
עמרם אברהם את שי חי יזמות ובניה בע"מ (1)	ישראל	נדל"ן יזמי	50%	50%
טקטוניק פרויקטים בע"מ	ישראל	נדל"ן יזמי	84%	84%
יסודות אומנות הבנייה בע"מ (3)	ישראל	קבלנות ביצוע	51%	100%
רניו ז'בוטינסקי 71 בע"מ (1)	ישראל	נדל"ן יזמי	50%	50%
רניו כלניות 17 בע"מ (1)	ישראל	נדל"ן יזמי	50%	-
עמרם את נידם התחדשות עירונית בז'בוטינסקי בע"מ (1)	ישראל	נדל"ן יזמי	50%	-
עמרם אברהם תאגיד לעובדים זרים בע"מ	ישראל	כוח אדם	100%	-

(1) לחברה שליטה בחברות הנ"ל, מכוח הסכם בעלי מניות שנחתם עם בעלי המניות המחזיקים ביתרת 50% מהון המניות של החברות הנ"ל ואשר מקנה לחברה שליטה בנוגע לקביעת ההחלטות על הפעילויות הרלוונטיות ובהתאם מאוחדים דוחותיהן הכספיים של החברות הנ"ל עם דוחותיה הכספיים של החברה.

(2) עמרם את ביטון יזמות ובניה בע"מ, מחזיקה ב- 100% מהון המניות של חברת עמרם את ביטון מלונאות ונופש בע"מ וב-100% מהון המניות של חברת דוגל ייזום והשקעות בע"מ, ראה ביאור 20א'(3)(4).

(3) יסודות אומנות הבנייה בע"מ (להלן - "יסודות") הינה חברה קבלנית. ביום 19 לדצמבר 2023 נחתם הסכם למכירת מניות לפיו מכרה החברה לשי חי יזמות והשקעות בע"מ (בעלת מניות בחברות מוחזקות של החברה אשר אינה צד קשור לחברה או לבעלי השליטה בחברה) בתמורה לסך של 791 אלפי ש"ח, 49 מניות מתוך 100 מניות יסודות, בהתאם להסכם זה השליטה ביסודות נותרה בידי החברה. בשנת 2024 הושלמה העסקה.

ביאור 11 - השקעה בחברות מוחזקות (המשך)

ב. הסדרים משותפים - "פעילות משותפת":

פירוט הפעילויות המשותפות של הקבוצה:

שם הפעילות המשותפת	מדינת התאגדות	תחום פעילות	שיעור זכויות הבעלות ליום 31 בדצמבר	
			2024	2023
עמרם את גאיה	ישראל	נדל"ן יזמי	50%	50%
שותפות אי שם חוף דוגה	ישראל	שירותים	50%	50%
שותפות חבצלת	ישראל	נדל"ן יזמי	50%	50%
שותפות עמרם את שי חי אחוזת החורש	ישראל	נדל"ן להשקעה	70%	70%
שותפות אי שם - קמפינג	ישראל	שירותים	50%	-
שותפות עמרם את שי חי מחיר מטרה	ישראל	נדל"ן יזמי	50%	-
עסקה משותפת מבנה	ישראל	נדל"ן יזמי	50%	-

ביאור 11 - השקעה בחברות מוחזקות (המשך)

ג. חברות כלולות ועסקאות משותפות:

(1) פירוט חברות כלולות והעסקאות המשותפות הפעילות המוחזקות על ידי החברה:

שם החברה המטופלת בשיטת השווי המאזני		מדינת התאגדות	תחום פעילות	בסיס מדידה	שיעור זכויות הבעלות ליום 31 בדצמבר	
					2024	2023
אופק חופים בע"מ	(א)	ישראל	נדל"ן יזמי	שווי מאזני	50%	50%
עמרם את מסיקה יזמות ובניה בע"מ	(א)	ישראל	נדל"ן יזמי	שווי מאזני	50%	50%
אחוזת אריה 2015 בע"מ	(א)	ישראל	קבלנות ביצוע	שווי מאזני	50%	50%
עמרם את אטריום יזמות אורבנית בע"מ	(א)	ישראל	נדל"ן יזמי	שווי מאזני	50%	50%
אור טאון התחדשות עירונית בע"מ	(א)	ישראל	נדל"ן יזמי	שווי מאזני	-	33%
אושן עין הים בע"מ	(א)	ישראל	נדל"ן יזמי	שווי מאזני	33.3%	33.3%
מרכז עסקי ומסחרי אורות 2017 בע"מ	(ג)	ישראל	נדל"ן להשקעה	שווי מאזני	33.3%	25%
אפי קפיטל עמרם אברהם קריית גת בע"מ	(א)	ישראל	נדל"ן יזמי	שווי מאזני	50%	50%
האומנים במוצקין בע"מ	(א)	ישראל	נדל"ן יזמי	שווי מאזני	45.75%	45.75%
עמרם אברהם יזמות ובניה בע"מ	(א)(ה)	ישראל	נדל"ן יזמי	שווי מאזני	66.6%	66.6%
מליבו - אפי קפיטל ייזום בע"מ	(א)	ישראל	נדל"ן יזמי	שווי מאזני	40%	40%
אפי קפיטל עמרם אברהם בע"מ	(א)	ישראל	נדל"ן יזמי	שווי מאזני	50%	50%
נסא נתניה בע"מ	(א)	ישראל	נדל"ן יזמי	שווי מאזני	50%	50%
ע.א חפר נכסים בע"מ	(ד)	ישראל	נדל"ן להשקעה	שווי מאזני	50%	50%
מגרש מס' 1 עמק חפר בע"מ	(א)	ישראל	נדל"ן להשקעה	שווי מאזני	50%	50%
עמרם את ביטון מתחם ה-1000 בע"מ	(א)(ו)	ישראל	נדל"ן יזמי	שווי מאזני	50%	50%
ווינדור בקריה בע"מ	(א)	ישראל	נדל"ן יזמי	שווי מאזני	50%	50%
עמרם את גינת התחדשות עירונית בע"מ	(ב)	ישראל	נדל"ן יזמי	שווי מאזני	70%	70%
עמרם את ביטון את גינת התחדשות עירונית בע"מ	(ב)	ישראל	נדל"ן יזמי	שווי מאזני	70%	70%
עמרם כראל אילת בע"מ	(א)(ז)	ישראל	נדל"ן להשקעה	שווי מאזני	50%	-
ערדג בע"מ	(א)(ז)	ישראל	נדל"ן להשקעה	שווי מאזני	50%	-
עמרם כראל שיפולי ההר בע"מ	(א)	ישראל	נדל"ן יזמי	שווי מאזני	50%	-
ק.מ. מדף 2 בע"מ	(א)(ח)	ישראל	נדל"ן יזמי	שווי מאזני	50%	-
יצחק תשובה התחדשות עירונית בע"מ	(א)(ט)	ישראל	נדל"ן יזמי	שווי מאזני	49%	-
כרם מלונות ונכסים בע"מ	(א)(יא)	ישראל	נדל"ן להשקעה	שווי מאזני	66.6%	-
עמרם את גלובלינקס ניהול וייזום פרוייקטים בע"מ (א)(י)		ישראל	נדל"ן יזמי	שווי מאזני	49%	-

(א) חברה בשליטה משותפת, לאור קיומו של הסכם חוזי לפיו החלטות לגבי הפעילויות הרלוונטיות תתקבלנה בהסכמה משותפת של השותפים.

(ב) חברה בשליטה משותפת, לאור קיומה של אפשרות לשותף להגדיל את החזקותיו בחברה המשותפת ל-50%, וזאת עד למועד שנקבע בהסכם השותפים וכנגד הגדלת השקעותיו של השותף בחברה המשותפת.

(ג) מרכז עסקי ומסחרי אורות 2017 בע"מ עוסקת בהקמת פרויקט למסחר ומשרדים בהיקף כולל של כ-16 אלף מ"ר במסגרת עסקה משותפת (50%) עם ביג מרכזי קניות בע"מ (להלן- "פרויקט ביג"). בנוסף, ובכפוף לשינוי תב"ע, החברה יוזמת פרויקט למגורים (100%) בהיקף של 300 יחידות דיור וכ-3,000 מ"ר משרדים ומסחר, באור עקיבא (להלן –"פרויקט המגורים"). לאחר תאריך המאזן, ביום 6 בינואר 2025, התקבל טופס 4 עבור פרויקט ביג.

ביאור 11 - השקעה בחברות מוחזקות (המשך)

ג. חברות כלולות ועסקאות משותפות: (המשך)

(1) פירוט חברות כלולות והעסקאות המשותפות הפעילות המוחזקות על ידי החברה: (המשך)

בכל הנוגע לפרויקט המגורים, בחודש פברואר 2021 הגישה החברה תב"ע לועדה המחוזית אשר כללה זכויות בייעוד למגורים לצורך הקמת שלושה מגדלים בני 22 קומות כ"א, הכוללים בסך הכול 300 יח"ד וכ-3,000 מ"ר משרדים ומסחר. במהלך שנת 2024 התכנית אושרה וקיבלה מתן תוקף.

ביום 28 באוקטובר 2024, התקשרה החברה, יחד עם שני בעלי מניות נוספים בחברת מרכז עסקי ומסחרי אורות 2017 בע"מ (להלן: "הרוכשות" ו-"החברה המשותפת", בהתאמה) עם חברת ש.מ.ע. שאיבות בע"מ (להלן - "המוכרת") בהסכם לרכישת מלוא מניות המוכרת בחברה המשותפת (להלן – "ההסכם"). במסגרת ההסכם שילמו הרוכשות למוכרת סך של כ-21 מיליון ש"ח בחלקים שווים. נכון למועד הדוח הושלמה העסקה והמניות נרשמו ע"ש הרוכשות. עם השלמת העסקה שיעור ההחזקה של החברה בחברה המשותפת עלה ל-33%, ושיעור ההחזקה של החברה בפרויקט ביג עלה ל-16.6%. בגין רכישת המניות הכירה החברה ברווח ממחיר הזדמנותי בסך כ- 2.9 מיליון ש"ח בשנה זו.

(ד) ע.א. חפר נכסים בע"מ (להלן - "ע.א חפר") הינה חברה בשליטה משותפת העוסקת באיתור ופיתוח קרקעות להקמת מרכזי תעשיה, אחסנה ולוגיסטיקה, וכן שטחי מסחר ומשרדים בדרך של עירוב שימושים, ובנוסף, עוסקת בהיקף נמוך יותר ביזום פרויקט למגורים.

ביום 19 בספטמבר 2022, התקשרו ע.א. חפר ושותף נוסף (להלן - "המוכרות") בהסכם למכירת מחצית (50%) מזכויותיהן בקרקע בשטח של כ-75.5 דונם המיועדת להקמת מרכז תעשיה ולוגיסטיקה במ.א. מגידו לחברות מקבוצת כלל ביטוח (להלן - "כלל"), כך שלאחר המכירה יחזיקו ע.א. חפר, השותף וכלל ב-45%, 5% ו-50% מהזכויות במקרקעין (להלן - "הממכר" ו-"הסכם המכר", לפי העניין).

בתמורה למכירת הזכויות במקרקעין, שילמה כלל למוכרות סך של כ-185 מיליון ש"ח, מתוכם חלקה של ע.א. חפר עמד על כ-166 מיליון ש"ח, כאשר חלק החברה בעסקה הסתכם בכ-83 מיליון ש"ח. נכון ליום 31 בדצמבר 2022 הכירה ע.א חפר ברווח נקי ממס בסך של כ-97 מיליון ש"ח הכולל את הרווח מהמכירה וכן שיערוך יתרת הקרקע שלא נמכרה (50%) לשווייה ההוגן. חלק החברה ברווח עמד על כ-48 מיליון ש"ח, ונכלל במסגרת סעיף חלק הקבוצה ברווחי השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני לשנת 2022.

במקביל לחתימת הסכם המכר, חתמו המוכרות וכלל על הסכם שיתוף במקרקעין המסדיר את יחסי השיתוף בין הצדדים במקרקעין וכן את אופן הקמת וניהול הפרויקט.

(ה) מלאי קרקעות בחברה הכלולה עמרם אברהם יזמות ובניה בע"מ (להלן -"עמרם יזמות"):

(1) פרויקט בהקמה ברחוב הרצל-דיזנגוף בנתניה:

בחודש ינואר 2020, התקשרה עמרם יזמות בהסכם עם צדדים שלישיים שאינם קשורים לחברה ו/או לבעל השליטה בה, לרכישת הזכויות במקרקעין בתמורה לסך כולל של כ-83 מיליון ש"ח, להקמת בנין מגורים בן 21 קומות עם סה"כ 90 יח"ד ובנין משרדים בן 5 קומות הכולל כ-650 מ"ר שטחי מסחר וכ-1,850 מ"ר שטחי משרדים. שני הבניינים יבנו מעל שלוש קומות חניון משותף. במהלך חודש פברואר 2023, התקבל היתר בניה להקמת הפרויקט. נכון למועד אישור הדוחות הכספיים החברה מכרה 38 יח"ד בפרויקט.

(2) מקרקעין במתחם "קולנוע אסתר" - נתניה:

ביום 12 בינואר 2021, התקשרה עמרם יזמות עם צד שלישי שאינו קשור לחברה ו/או לבעל השליטה בה, בהסכם לרכישת מלוא הזכויות במקרקעין הידועים כחלקה 56 בגוש 8270 בשטח רשום של 2,252 מ"ר בתמורה לסך של 85 מיליון ש"ח. ביום 8 ביוני 2023 התקבל היתר חפירה ודיפון ועבודות ההקמה החלו. נכון למועד הדוח, התב"ע שחלה על המקרקעין

ביאור 11 - השקעה בחברות מוחזקות (המשך)

ג. חברות כלולות ועסקאות משותפות: (המשך)

(1) פירוט חברות כלולות והעסקאות המשותפות הפעילות המוחזקות על ידי החברה: (המשך)

מאפשרת בניית 58 יחידות דיור, 340 מ"ר שטחי מסחר, 150 חדרי מלון וארבע קומות חניון תת קרקעי.

(ו) ראה ביאור ג(6)א להלן.

(ז) מלאי מקרקעין בחברה הכלולה ערדג בע"מ (להלן -"ערדג"):

ביום 13 במרץ 2024, התקשרה החברה, באמצעות חברת עמרם כראל אילת בע"מ (50%), חברה כלולה, בהסכם לרכישת 90% ממניות חברת ערדג בע"מ (להלן - "ערדג" או "הפרויקט", בהתאמה), אשר בבעלותה מקרקעין ביעוד לחקלאות ימית באילת, בתמורה לסך של כ- 33 מיליון ש"ח. העסקה הושלמה בתחילת הרבעון השלישי לשנת 2024. נכון למועד הדוח ערדג מקיימת פעילות ימית במקרקעין בבעלותה (שאינה מהותית לפעילות החברה). בכוונת בעלי מניות ערדג לפעול לשינוי יעוד המקרקעין.

(ח) מלאי מקרקעין בחברה הכלולה ק.מ. מדף 2 בע"מ (להלן -"ק.מ. מדף"):

ביום 19 בינואר 2024, התקשרו החברה ושי חי אחזקות נדל"ן כרוכשות בחלקים שווים (50% כל אחת) בהסכם לרכישת מלוא מניותיה של חברת בת של המוכרת (להלן - "חברת הפרויקט" או "ק.מ. מדף"). חברת הפרויקט מחזיקה בזכויות במקרקעין הידועים כמגרשים 102 ו-114 המהווים חלק מחלקות 11, 13, 16 ו-61 בגוש 6232, בעיר רמת גן, בשטח של כ- 7,719 מ"ר עליהם ניתן להקים פרויקט הכולל 158 יח"ד (מתוכן 66 יח"ד במסלול "מחיר מופחת" ו-92 יח"ד שוק חופשי). הפרויקט נמצא בשלבי תכנון, ושיווקו טרם החל.

לאחר התקיימות התנאים מתלים שנקבעו בהסכם, המוכרת מכרה לרוכשות את מלוא מניות חברת הפרויקט, בתמורה לערכן הנקוב וכן המחתה והסבה לרוכשות את מלוא הזכויות, ההתחייבויות והחבויות בהתאם למכרז לרכישת הפרויקט. הרוכשות קיבלו על עצמן את כל ההתחייבויות לפי הסכם ההלוואה עם בנק מקומי שהעמיד מימון לחברת הפרויקט בסך של 175 מיליון ש"ח ובתוספת ריבית שנצברה בסך של כ- 3 מיליון ש"ח, לרבות השעבודים והמשכנתא מכוח הסכם ההלוואה, כל ההסכמים שנחתמו עם יועצים ו/או נותני שירותים בקשר עם המקרקעין וכל ההסכמים עם צדדים שלישיים, וכן המחתה המוכרת לרוכשות את מלוא הזכויות להחזר הלוואת בעלים בסך של כ-47.7 מיליון ש"ח שהעמידה המוכרת לחברת הפרויקט.

(ט) פרויקטים בחברה הכלולה יצחק תשובה התחדשות עירונית בע"מ (להלן -"יצחק תשובה התחדשות עירונית"):

ביום 30 באפריל 2024, התקשרה החברה עם יצחק תשובה אחזקות בע"מ בהסכמי הקצאת מניות (להלן - "ההסכמים") בחברות יצחק תשובה התחדשות עירונית בע"מ וחברת זקי שרת בע"מ (להלן - "החברות המשותפות"), הפועלות לתכנון והקמת פרויקטים להתחדשות עירונית בעיר נתניה. במסגרת ההסכמים הוקצו לחברה 480 מניות בכל אחת מהחברות המשותפות תמורת מתן הלוואות בעלים ראשוניות בסכום כולל של 10 מיליון ש"ח בחברות המשותפות. יחס ההחזקות במניות בכל אחת מהחברות המשותפות לאחר ההקצאה הינו 51% יצחק תשובה אחזקות בע"מ ו- 49% החברה. במסגרת ההסכם נקבע בין היתר כי החלטות בדירקטוריון החברות המשותפות תתקבלנה פה אחד. נכון למועד הדוח יתרת הלוואת הבעלים הינה בסכום של 4.8 מיליון ש"ח.

(י) פרויקטים בחברה הכלולה עמרם את גלובלינקס ניהול וייזום פרוייקטים בע"מ (להלן - "גלובלינקס"):

ביום 21 בנובמבר 2024, התקשרה החברה עם בן דוד גלובלינקס החזקות בע"מ (להלן – "גלובלינקס") ומספר חברות המוחזקות בבעלות מלאה של גלובלינקס (להלן – "חברות הפרויקט") במערך הסכמי שיתוף פעולה ועסקאות משותפות (להלן - "ההסכמים"). חברות הפרויקט פועלות

ביאור 11 - השקעה בחברות מוחזקות (המשך)

ג. חברות כלולות ועסקאות משותפות: (המשך)

(1) פירוט חברות כלולות והעסקאות המשותפות הפעילות המוחזקות על ידי החברה: (המשך)

ליזום תכנון וביצוע פרויקטי התחדשות עירונית בעיר נתניה. במסגרת ההסכמים הוקצו לחברה 49% מהזכויות בחברות הפרויקט תמורת מתן הלוואות בעלים ראשוניות בגובה 75% מההון העצמי הנדרש לחברות הפרויקט. יחס ההחזקות במניות בכל אחת מחברות הפרויקט לאחר ההקצאה הינו 51% גלובלינקס ו- 49% החברה. במסגרת ההסכמים נקבע בין היתר כי ניהול חברות הפרויקט יבוצע באמצעות הנהלה משותפת שתורכב מנציגים של כל אחד מהצדדים (להלן – "ועדת ההיגוי"). החלטות ועדת ההיגוי תתקבלנה ברוב רגיל למעט החלטות מיוחדות שתתקבלנה פה אחד.

(יא) קרקע ביעוד למלונאות בחברה הכלולה כרם מלונות ונכסים בע"מ (להלן -"כרם"):

בהתייחס לחברת כרם ולבית המלון באילת ראה ביאור 20א'(6).

(2) הרכב ההשקעה וחלק הקבוצה ברווחים (הפסדים) של חברות כלולות ועסקאות משותפות:

	ליום 31 בדצמבר	
	2024	2023
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
השקעה בהון מניות	12,214	5,003
חלק החברה בקרנות הון וברווחים שנצברו, נטו	225,410	214,512
דיבידנדים שהתקבלו	(134,910)	(85,920)
הלוואות המוצגות בשווי הוגן (*)	268,151	185,100
	370,865	318,695

(*) ההלוואות לחברות כלולות מוצגות בשוויין ההוגן ונושאות ריבית בטווח שבין כ- 11% - 0% (בשנת 2023: 9% - 0%).

(3) דיבידנדים שהתקבלו מחברות כלולות ועסקאות משותפות:

בשנים 2024 ו- 2023 התקבלו דיבידנדים מחברות כלולות בסך של כ- 49 מיליון ש"ח וכ- 10 מיליון ש"ח, בהתאמה.

(4) מגבלות משמעותיות על יכולת חברות כלולות ועסקאות משותפות לבצע העברות כספים:

בשל קיומם של הסדרי הלוואות בחברות הכלולות חלה מגבלה על יכולתן לחלק דיבידנדים ו/או לפרוע הלוואות שניתנו על ידי הקבוצה וזאת עד להשלמת יישוב ההסדרים עם התאגידים המממנים.

(5) התחייבויות תלויות המתייחסות לחברות כלולות ועסקאות משותפות:

כנגד חברה כלולה של החברה, אשר הקימה פרויקט יזמי למגורים, עומדות תביעות תלויות בקשר עם ליקויי בניה. להערכת החברה בהתבסס על יועציה המשפטיים, ההפרשה שנכללה בדוחות הכספיים של החברה הכלולה מכסה באופן נאות את החשיפה בגין ההליכים האמורים. לפרטים בדבר הגשת תובענות לאישור תביעה יצוגית כנגד חברות כלולות והחברה, ראה ביאור 19 להלן.

ביאור 11 - השקעה בחברות מוחזקות (המשך)

ג. חברות כלולות ועסקאות משותפות: (המשך)

(6) מידע כספי תמציתי בגין חברות כלולות ועסקאות משותפות מהותיות של החברה:

א. עמרם את ביטון מתחם ה-1000 בע"מ - הנתונים מוצגים ב-100%, חלק החברה 50%:

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2024	2023	2022
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
הכנסות	-	-	
הפסד נקי	27	34	9

	ליום 31 בדצמבר		
	2024	2023	
	אלפי ש"ח		
נכסים שוטפים	1,173,518	910	
נכסים לא שוטפים	224,405	1,045,801	
התחייבויות שוטפות	1,208,734	661,638	
התחייבות בלתי שוטפות	167,998	363,855	
נכסים נטו (*)	21,191	21,218	
חלק החברה בנכסים נטו			
התאמות:			
הלוואות בעלים (משיכות) לחברה הכלולה	155,961	111,352	
ערכה בספרים של החברה הכלולה	166,557	121,961	

ביום 21 ביוני 2022, קיבלו החברה (50%) וחברת שי חי אחזקות נדל"ן בע"מ (להלן - "שי חי אחזקות") (50%) (יחד - "השותפים") הודעת זכייה במכרז של עיריית ראשון לציון לרכישת שלושה מתחמים בשטח כולל של כ- 17,833 מ"ר במתחם ה-1000 בראשון לציון. הפרויקט כולל הקמה של 450 יחידות דיור, כ-7,083 מ"ר שטחי מסחר וכ-300 מ"ר מבני ציבור (לבניה בעבור הרשות המקומית והשבתם אליה בהתאם להוראות המכרז) (להלן - "המכרז"), בתמורה לסך כולל של כ-893 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ (להלן - "תמורת המכרז"). השותפים חתמו על הסכם בעלי מניות מכוחו הקימו חברת פרויקט, אשר התקשרה בהסכמי המכר של המקרקעין (להלן - "חברת הפרויקט"). כל אחד מהשותפים מחזיק 50% מהון מניותיה. נכון לסוף שנת 2022 חברת הפרויקט שילמה את מלוא תמורת המכרז וקיבלה את הזכויות במקרקעין. התמורה מומנה באמצעות מימון בנקאי והון עצמי של השותפים. חברת הפרויקט פעלה לקבלת הקלת שבס לתוספת כ-9% יח"ד, כך שהפרויקט יכלול בסך הכל 496 יח"ד.

ביאור 11 - השקעה בחברות מוחזקות (המשך)

ג. חברות כלולות ועסקאות משותפות: (המשך)

(6) מידע כספי תמציתי בגין חברות כלולות ועסקאות משותפות מהותיות של החברה: (המשך)

א. עמרם את ביטון מתחם ה-1000 בע"מ - הנתונים מוצגים ב-100%, חלק החברה 50%: (המשך)

ביום 27 בפברואר 2023, התקשרה חברת הפרויקט בהסכם מימון עם מממן חוץ בנקאי בסך של 175 מיליון ש"ח, בתנאי ריבית קבועה (לא צמודה) בשיעור 7.3% לשנה ובתוספת ריבית מובטחת בסכום של כ-28 מיליון ש"ח. בנוסף חברת הפרויקט תשלם ריבית נוספת בשיעור של 13% מכל רווח נטו אשר ייווצר מהפרויקט, ככל שהרווח יעלה על 250 מיליון ש"ח (בתוספת מלוא סכום הריבית הבסיסית). המועד האחרון לפירעון המימון יחול בחודש דצמבר 2026 (קרן וריבית). להבטחת המימון ניתנו ערבויות ללא הגבלה בסכום מטעם החברות המחזיקות בחברה הכלולה ובעלי השליטה בהן.

נכון למועד הדוח התקבל היתר חפירה ודיפון ביחס למתחמים 28-27 (מגרשים 3039-3036) והחברה החלה בעבודות הקמת הפרויקט. נכון למועד פרסום הדוח נמכרו 121 יח"ד.

בהתייחס לרכישת מקרקעין בטבריה וכן לרכישת מניות בחברת 007 יזמות והשקעות בע"מ, ראה ביאור 32ה' ו- 32ו', בהתאמה.

ביאור 12 - נדל"ן להשקעה ובהקמה

א. ההרכב והתנועה של נדל"ן להשקעה ובהקמה הנמדד בשווי הוגן:

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024			
	קרקעות לנדל"ן להשקעה (*)	בית אבות סיעודי	מסחר ומשרדים (**)	סה"כ
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
יתרה לתחילת השנה	262,968	63,567	190,199	516,734
שינויים במהלך השנה:				
רכישות ותוספות	86,613	-	39	86,652
מכירת קרקע לנדל"ן להשקעה	(35,304)	-	-	(35,304)
מיונים	(41,751)	-	41,751	-
עלייה (ירידה) בשווי ההוגן, נטו	(8,286)	1,274	10,080	3,068
	1,272	1,274	51,870	54,416
יתרה לסוף השנה	264,240	64,841	242,069	571,150

(*) כולל שטחי מסחר בהקמה, מלונאות בהקמה ובתכנון וחוות שרתים בתכנון.

(**) ליום 31 בדצמבר 2024, השווי ההוגן המיוחס למסחר, משרדים ואחר הינו בסך של כ- 181.2 מיליון ש"ח, כ- 59.1 מיליון ש"ח וכ- 1.7 מיליון ש"ח, בהתאמה.

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023			
	קרקעות לנדל"ן להשקעה (*)	בית אבות סיעודי	מסחר ומשרדים (**)	סה"כ
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
יתרה לתחילת השנה	238,335	90,190	158,169	486,694
שינויים במהלך השנה:				
רכישות ותוספות	66,585	-	(246)	66,339
מכירת חלק מהזכויות בנכס	-	(30,300)	-	(30,300)
מיונים	(27,513)	-	27,513	-
עלייה (ירידה) בשווי ההוגן, נטו	(14,439)	3,677	4,763	(5,999)
	24,633	(26,623)	32,030	30,040
יתרה לסוף השנה	262,968	63,567	190,199	516,734

(*) כולל שטחי מסחר בהקמה, מלונאות בהקמה ובתכנון וחוות שרתים בתכנון.

(**) ליום 31 בדצמבר 2023 השווי ההוגן המיוחס למסחר, משרדים ואחר הינו בסך של כ- 131.6 מיליון ש"ח, כ-56.8 מיליון ש"ח וכ- 1.7 מיליון ש"ח, בהתאמה.

ביאור 12 - נדל"ן להשקעה (המשך)

ב. הסכומים שהוכרו בדוח רווח והפסד:

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2024	2023	2022
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
הכנסות שכירות מנדל"ן להשקעה	18,423	16,600	14,052
הוצאות תפעוליות ישירות הנובעות מנדל"ן להשקעה	2,703	1,934	1,959
השינוי בשווי הוגן ומימוש של נדל"ן להשקעה, נטו	3,068	(5,999)	14,813

ג. מידע נוסף - נכסים עיקריים:

(1) A-Center (חדרה):

נכס מניב למסחר ומשרדים שהשוכרת העיקרית בו הינה רשת מזון גדולה המהווה שוכר עוגן בנכס.

(2) בית אבות סיעודי (חדרה):

בית אבות סיעודי בעיר חדרה שהוקם על ידי החברה. בחודש אפריל 2021 הקמת בית האבות הסתיימה. הנכס נמסר לשוכר המפעיל בחודש מאי 2021 והחל להניב דמי שכירות החל מחודש ספטמבר 2021.

ביום 3 בפברואר 2022, התקשרה החברה עם שי חי יזמות והשקעות בע"מ (בעלת מניות בחברות מוחזקות של החברה אשר אינה צד קשור לחברה או לבעלי השליטה בחברה; להלן - "הרוכשת") בהסכם למכירת 30% מזכויות החברה במקרקעין של בית האבות הסיעודי ומזכויות החברה מכוח הסכם השכירות למפעיל בית האבות, בתמורה לסך של 30.3 מיליון ש"ח. במהלך חודש פברואר 2023 השלימה הרוכשת את יתרת התמורה בגין הנכס. בהסכמת הצדדים, החל מחודש אוקטובר 2022 זכאית הרוכשת לדמי השכירות בגין המושכר ונושאת בכל ההתחייבויות והכל על פי חלקה היחסי בנכס.

כמו כן, הצדדים הקימו שותפות לניהול הפעילות של בית האבות הסיעודי, כאשר כל צד יישא, בהתאם לחלקו היחסי, בכל ההוצאות וכן באחריות כלפי השוכרים, וכן יהא זכאי באופן בלעדי בהתאם לחלקו היחסי מכל הזכויות והתקבולים מכל מין וסוג שהוא, אשר ינבעו מזכויותיו בפרויקט.

(3) חוות שרתים (בית שמש):

ביום 29 במאי 2022, התקשרה חברת טקטוניק פרויקטים בע"מ (להלן - "טקטוניק"), חברה מאוחדת המוחזקת בשיעור 84% ע"י החברה, בהסכם עם צד שלישי לרכישת זכויות חכירה במקרקעין בבית שמש בשטח כולל של כ-11,168 מ"ר (להלן - "המקרקעין") בתמורה לסך של 50 מיליון ש"ח אשר שולמה במלואה. טקטוניק פועלת להקמת פרויקט חוות שרתי אינטרנט (Data Center) תת קרקעי בהיקף אחסון שלא יפחת מ- 1,086 מסדים (ארונות תקשורת או "Racks") על גבי המקרקעין שנרכשו. נכון למועד הדוח, הוגשה בקשה להיתר בניה והתקבלה החלטת וועדה המאשרת את מתן ההיתר. כמו כן, בחודש אוקטובר 2022 התקבל היתר חפירה ודיפון (טרם החלו עבודות ביצוע הפרויקט).

(4) שער הים, קדמת עדן (חדרה):

ביום 25 באפריל 2022, התקשרה עמרם את ביטון מלונאות בע"מ (להלן - "עמרם את ביטון מלונאות"), חברה מאוחדת אשר 50% מהונה מוחזק על ידי החברה, עם צד שלישי (להלן - "המוכרת") בהסכם (להלן - "הסכם המכר") לפיו המחתה המוכרת לעמרם את ביטון מלונאות 67% מזכויותיה החוזיות מכוח הסכם מכר לרכישה של כ-83% מהזכויות (במושע) בנכס מקרקעין בחדרה בשטח של כ-42 אלפי מ"ר בייעוד למלונאות ונופש, היינו כ-55.5% מהזכויות (במושע) בנכס, בתמורה לסך של כ-53.6 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ, אשר שולמה במלואה.

ביאור 12 - נדל"ן להשקעה (המשך)

ג. מידע נוסף - נכסים עיקריים: (המשך)

(5) מתחם ה"לונה גל", חוף גולן:

החברה, באמצעות חברה מאוחדת, מחזיקה בזכויות מקרקעין הידועים כמתחם ה"לונה גל", בחוף גולן, כנרת. בכוונת החברה להקים על חלק מהמקרקעין, בשטח של כ-53 דונם, בית מלון. נכון למועד הדוח התקבל היתר מלא והחלה הקמתו. בנוסף, התקבל אישור ממשרד התיירות. בענין התקשרות החברה המאוחדת בהסכם שכירות ותפעול מול צד שלישי ראה ביאור 20א'(3) להלן.

(6) לעניין שעבודים, ראה ביאור 20ב.

ד. קביעת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה:

(1) היררכיית שווי הוגן:

הטבלה להלן מציגה את נכסי הנדל"ן להשקעה הנמדדים בשווי הוגן, תוך שימוש בשיטת הערכה בהתאם לרמות השווי ההוגן. להגדרת הרמות השונות בהיררכיה ראה ביאור 29ג' בדבר בסיס עריכת הדוחות הכספיים.

	ליום 31 בדצמבר	
	2024	2023
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
נדל"ן להשקעה - רמה 3	571,150	484,070
נדל"ן להשקעה - רמה 2 (בהתאם למחיר רכישה/מכירה)	-	32,664

ביאור 12 - נדל"ן להשקעה (המשך)

ד. קביעת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה: (המשך)

(2) נתונים בדבר מדידת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ברמה 3: (המשך)

ליום 31 בדצמבר 2024:

	שווי הוגן אלפי ש"ח	טכניקת הערכה	תיאור נתונים משמעותיים שאינם ניתנים לצפייה	טווח (ממוצע משוקלל)
תיאור המכשיר הנמדד:				
נדל"ן להשקעה:				
משרדים ומסחר	256,239	גישת היוון ההכנסות	שכ"ד למ"ר	מסחר - 60-126 ש"ח למ"ר משרדים - 52-53 ש"ח למ"ר
			שיעור היוון	7.5%-6.55%
בית אבות סיעודי (*)	64,841	גישת היוון ההכנסות	דמי שכירות למיטה	שכירות למיטה 2,300-2,400 ש"ח
			שיעור היוון	7%-7.05%
נדל"ן להשקעה בתכנון ובהקמה:				
שטחי מלונאות בתכנון ובהקמה	193,770	גישת ההשוואה גישת היוון הכנסות	שווי לדונם קרקע שווי למ"ר מבונה אקוויולנטי סה"כ הכנסה לחדר שיעור היוון	2,400-3,125 אלפי ש"ח 1,450-2,410 אלפי ש"ח 1,100-1,700 ש"ח 8.5%
קרקע לבניית חוות שרתים	56,300	גישת ההשוואה בשילוב	שווי לדונם קרקע	4,400 אלפי ש"ח
		גישת היוון ההכנסות עם גישת החילוץ	שכ"ד למ"ר	48 ש"ח למ"ר
			שיעור היוון	6.5%

ביאור 12 - נדל"ן להשקעה (המשך)

ד. קביעת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה: (המשך)

(2) נתונים בדבר מדידת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ברמה 3: (המשך)

ליום 31 בדצמבר 2023:

	שווי הוגן אלפי ש"ח	טכניקת הערכה	תיאור נתונים משמעותיים שאינם ניתנים לצפייה	טווח (ממוצע משוקלל)
תיאור המכשיר הנמדד:				
נדל"ן להשקעה:				
משרדים ומסחר	190,199	גישת היוון ההכנסות	שכ"ד למ"ר שיעור היוון	מסחר - 73-137 ש"ח למ"ר משרדים - 39-75 ש"ח למ"ר 6.5%-7.4%
בית אבות סיעודי (*)	63,567	גישת היוון ההכנסות	דמי שכירות למיטה שיעור היוון	שכירות למיטה 2,300-2,400 ש"ח 7%-7.05%
נדל"ן להשקעה בתכנון ובהקמה:				
שטחי מסחר ומשרדים בהקמה	31,810	גישת היוון ההכנסות בשילוב גישת החילוץ	שכ"ד למ"ר שיעור היוון	מסחר - 120-140 ש"ח למ"ר משרדים -51 ש"ח למ"ר 7%-7.2%
שטחי מלונאות בתכנון ובהקמה	139,170	גישת ההשוואה	שווי לדונם קרקע שווי למ"ר מבונה אקוויולנטי	600-1,710 אלפי ש"ח 3,325 ש"ח
קרקע לבניית חוות שרתים	59,324	גישת ההשוואה בשילוב גישת היוון ההכנסות עם גישת החילוץ	שווי לדונם קרקע שכ"ד למ"ר שיעור היוון	4,400 אלפי ש"ח 50 ש"ח למ"ר 6.7%

(*) במהלך שנת 2023 הושלמה מכירת 30% מהנכס לצד שלישי, ראו ביאור 12ג'(2) לעיל.

(3) תהליכי הערכה המיושמים בקבוצה:

השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה נקבע לפחות אחת שנה על ידי מעריכי שווי חיצוניים בלתי תלויים, בעלי כישורים וניסיון מתאימים לגבי סוג הנכס נשוא הערכת השווי ומיקומו.

ביאור 13 - רכוש קבוע, נטו

א. ההרכב:

	ליום 31 בדצמבר 2024		
	עלות	פחת נצבר	עלות מופחתת
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
מבנים	18,109	2,427	15,682
ציוד, ריהוט ומתקני נופש	47,845	12,891	34,954
ציוד בניה	32,112	7,972	24,140
כלי רכב	8,249	1,884	6,365
	106,315	25,174	81,141

	ליום 31 בדצמבר 2023		
	עלות	פחת נצבר	עלות מופחתת
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
מבנים	16,179	1,502	14,677
ציוד, ריהוט ומתקני נופש	31,638	6,970	24,668
ציוד בניה	11,397	5,810	5,587
כלי רכב	4,234	1,126	3,108
	63,448	15,408	48,040

ב. לגבי שיעבודים, ראה ביאור 20ב.

ביאור 14 - הלוואות ואשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים

א. ההרכב:

	ריבית משוקללת	ליום 31 בדצמבר	
		2024	2023
	%	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים (לא צמוד):			
מתאגידים בנקאיים	פריים+1.41%	1,392,153	1,594,921
מגופים מוסדיים	פריים+0.66%	220,051	230,455
מנותני אשראי אחרים	פריים+2.48%	434,542	465,597
מנותני אשראי אחרים - ריבית קבועה	8.86%	80,490	69,976
חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך		9,717	9,423
		2,136,953	2,370,372

למועד הדוח אשראי לזמן קצר כולל הלוואות שהתקבלו למימון רכישת קרקעות (שטרם החלה הקמתן) בסך של כ-1,286 מיליוני ש"ח. מועדי הפרעון של ההלוואות הינן בין שנה לשנתיים והחברה מעריכה כי תוכל להתקשר בהסכמי ליווי עם התאגידים הבנקאים טרם מועד הפרעון החוזי של ההלוואות.

	ריבית משוקללת	ליום 31 בדצמבר	
		2024	2023
	%	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים (לא צמוד):			
מתאגידים בנקאיים (*)	פריים+0.51%	407,612	90,876
מתאגידים בנקאיים - ריבית קבועה (**)	3.05%	106,660	98,895
מגוף מוסדי	פריים+1.15%	25,104	51,852
מנותני אשראי אחרים	פריים+1%	25,746	25,746
		565,122	267,369
בניכוי - חלויות שוטפות		(9,717)	(9,423)
		555,405	257,946

(*) ההלואות מתאגידים בנקאיים מורכבות בעיקרן מההלוואות הבאות:

- הלוואות קרקע עבור פרויקט בבית שמש- התקבלו הלוואות בסך כולל של כ-194 מיליון ש"ח, בריבית של פריים + 0.5%-0.7%, אשר מועד פרעונן נקבע לחודש ספטמבר 2026, לפרטים נוספים ראו ביאור 10ג(10).
- הלוואות קרקע עבור פרויקט בני עייש- התקבלו הלוואות בסך כולל של כ- 85 מיליון ש"ח, בריבית של פריים + 0.5%-0.7%, אשר מועד פרעונן נקבע לחודש ספטמבר 2026, לפרטים נוספים ראו ביאור 10ג(9).
- הלוואת קרקע עבור פרויקט קרית אתא - התקבלה הלוואה בסך של כ- 70 מיליון ש"ח, בריבית של פריים + 0.5%-0.7%, אשר מועד פרעונה נקבע לחודש דצמבר 2026, לפרטים נוספים ראו ביאור 10ג(12).

(**) ההלואות מתאגידים בנקאיים מורכבות בעיקרן מההלוואות הבאות:

- הלוואות בגין נכס מניב A-Centar חדרה בסך כולל של כ-73 מיליון ש"ח העומדות לפירעון בחודשים פברואר-אפריל 2033, בריבית קבועה ממוצעת של 2.83%-3.04%, לפרטים נוספים ראו ביאור 12ג(1).
- הלוואה בגין נכס מניב מסחרי ברובע הברון של כ-17 מיליון ש"ח, בריבית קבועה של 3.55%-3.75% הצמודה למדד המחירים לצרכן.

ביאור 14 - הלוואות ואשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים

ב. מועדי פירעון לאחר תאריך הדוח:

	אלפי ש"ח
ליום 31 בדצמבר 2024:	
שנה ראשונה - חלויות שוטפת	9,717
שנה שניה	440,245
שנה שלישית	52,386
שנה רביעית	10,776
שנה חמישית	51,998
	565,122

ביאור 14 - הלוואות ואשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים (המשך)

ג. הסכמי מימון עם תאגידים בנקאיים ואחרים:

(1) הסכמי מימון וליווי לפרוייקטים לבנייה:

אשראי מתאגידים בנקאיים ניתן לחברה כמסגרת אשראי ו/או מימון ספציפי שניתן לפרויקטים אותם יוזמות החברה ו/או חברות מוחזקות.

בפרויקטים היזמיים או המניבים הנמצאים למועד הדוח בשלב הביצוע, מימון הבניה מבוצע על-פי רוב באמצעות ליווי בנקאי שוטף, לכל אורך חיי הפרויקט, המנוהל כפרוייקט סגור (הגוף המממן שולט על הכנסות והוצאות הפרויקט) ומובטח בשעבוד של זכויות החברה (הקיימות והעתידיות להוציא מקרים בהם התאגיד המממן נתן הסכמתו להחריג עודפים עתידיים) בפרויקט (לרבות זכויות החברה בחשבון הליווי וזכויות החברה מכוח ההסכמים המקנים לחברה את זכויותיה בפרויקט וההסכמים בהם התקשרה החברה עם הספקים השונים, ולרבות זכויות החברה בתקבולים ביטוחיים שיהיו מהפרויקט, ככל שיהיו).

במסגרת הסכם הליווי מעמיד הגורם המממן, ערבויות חוק מכר, ערבויות ביצוע, ערבויות כספיות שונות וכן אשראי כספי למימון הבניה. הסכמי הליווי נושאים בדרך כלל, ריבית שנתית משתנה עם מרווח קבוע מעל ריבית הפריים.

כתנאי להעמדת המימון והליווי הבנקאי, מעמידה החברה הון עצמי מינימלי לפרויקט.

(2) התניות פיננסיות ואחרות להן התחייבה הקבוצה במסגרת הסכמי מימון:

במסגרת הסכמי המימון התחייבה החברה לעמידה בהתניות פיננסיות ואחרות כמפורט:

- לא יחול שינוי שליטה בבעלי השליטה בחברה וכן בשיעור אחזקתם באמצעי השליטה בחברה ללא קבלת הסכמת הבנק מראש ובכתב. החברה פנתה לבנקים המממנים ולממנים חוץ בנקאיים בבקשה להקלה והוסכם כי הנפקה של עד 30% מהון החברה לציבור לא תהווה שינוי שליטה, בכפוף לעמידה ביתר תנאי ההסכמים והבטוחות.

- בעקבות חלוקת דיבידנד לא ירד יחס הון עצמי למאזן, כהגדרתו להלן, מתחת לשיעור של 18%, וזאת בהתאם לדוחות הכספיים המאוחדים האחרונים של החברה (המבוקרים או הסקורים, לפי העניין), שפורסמו עובר למועד החלוקה.

  ביחס לסעיף זה: "**הון עצמי**", משמעו: הון עצמי כולל זכויות מיעוט, כמוצג בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה (המבוקרים או הסקורים, לפי העניין) בתוספת הלוואות בעלים (קרן בלבד) שהועמדו עד למועד הבדיקה הרלוונטי ושנקבע בתנאיהן (קרן וריבית) שהן נחותות להסכם זה לרבות שמועד פרעונן (קרן וריבית) לאחר מועד הפירעון הסופי של הסכם זה וכן במקרה של פירוק החברה ייפרעו (קרן וריבית) לאחר פירעון הסכם זה במלואו, שטרי הון שהינם נחותים להסכם זה שהועמדו לאחר הסכם זה ועד למועד הבדיקה הרלוונטי, ובניכוי נכסים לא מוחשיים (מוניטין, זכויות יוצרים, פטנטים, סימני מסחר, שמות מסחריים). "**מאזן**" משמעו מאזן החברה כמוצג בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה (המבוקרים או הסקורים, לפי הענין) בנטרול התחייבויות למתן שירותי בניה, התחייבויות הנוגעות לעסקת תמורות, התחייבויות בגין חוזים עם לקוחות ובנטרול השפעות הנובעות משערוך נדל"ן להשקעה שטרם מומש.

- סכום החלוקה לא יעלה על 40% מהעודפים של החברה, כפי שנצברו החל מיום 1 בינואר 2023 (העודפים יהיו בנטרול רווחי/הפסדי שערוך נטו של החברה ושל חברות מאוחדות ו/או כלולות של החברה (שטרם מומשו), ככל שיהיו, הנובעים משינוי בשווים ההוגן של נכסיהן ביחס לשווים ההוגן ליום 30 בספטמבר 2024 או למועד בו נרכשו הנכסים, לפי המאוחר מביניהם).

- ההון העצמי של החברה, לא כולל בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה, לא יפחת מסך של 770 מיליון ש"ח.

ביאור 14 - הלוואות ואשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים (המשך)

ג. הסכמי מימון עם תאגידים בנקאיים ואחרים: (המשך)

(2) התניות פיננסיות ואחרות להן התחייבה הקבוצה במסגרת הסכמי מימון: (המשך)

הסכמי המימון כוללים עילות מקובלות להעמדה לפרעון מיידי לרבות: הפרה של תנאי ביצוע משיכה; חריגה מתקציב או מהיתר בנייה (שלא תוקן באמצעות העמדת הון עצמי); הליכי חדלות פרעון כנגד הלווה, הממשכנים או בעלי השליטה במי מהם; ביטול הסכם השכירות או חוזה החכירה או שצפוי ביטול כאמור; עיקולים בסך של יותר ממיליון ש"ח או התקיימות עילות למימוש השעבודים; העמדה לפרעון מיידי של הלוואה בסך גבוה מ- 500 אלפי ש"ח שנטלה החברה או מי מהממשכנים; סכום החלוקה לא יעלה על 40% מהעודפים של החברה.

נכון ליום 31 בדצמבר 2024, עומדות חברות הקבוצה בכל תנאי ההלוואות שהועמדו לה ואמות המידה הפיננסיות הנ"ל.

ביחס להתניות הפיננסיות שנקבעו בהסכם הליווי בפרויקט אקווה פארק (לכיש), מתחם ג' באשדוד, החברה בוחנת מידי רבעון את עמידתה בכל אמות המידה הפיננסיות. נכון ליום 31 בדצמבר 2024, עומדת החברה בכל התנאים.

ד. הלוואות מחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני:

- הלוואה בסך של כ- 53.4 מיליון ש"ח, נושאת ריבית שנתית בשיעור של 4.43% לפירעון בחודש אוגוסט 2026.

ה. הלוואות מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה לחברות מאוחדות:

חברות מאוחדות של החברה קיבלו הלוואות, מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה, בסך של כ- 13.5 מיליון ש"ח (31 לדצמבר 2023 - סך של כ- 4.5 מיליון ש"ח).

ההלוואות נושאות ריבית שנתית בשיעור של כ- 4.43% (בשנת 2023 - 2.9%) ועומדות לפרעון בתום ארבע שנים ממועד העמדתן.

ו. מסגרות אשראי:

לחברה מסגרות אשראי מאושרות מתאגידים בנקאיים וחוץ בנקאיים בסך של כ- 220 מיליון ש"ח (כולל סך של 60 מיליון ש"ח מחברת ובניו, חברה קשורה) מתוכן, למועד הדוח סך של כ-207.5 מיליון ש"ח זמין לניצול מיידי.

ז. לעניין שיעבודים, ראה ביאור 20ב'.

ביאור 15 - אגרות חוב

א. ההרכב:

	התחייבויות שוטפות		התחייבויות לא שוטפות		סה"כ	
	ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
אגרות חוב (סדרה א')	78,864	59,048	167,424	186,177	246,288	245,225
אגרות חוב (סדרה ב')	16,158	-	87,607	-	103,765	-
סה"כ	95,022	59,048	255,031	186,177	350,053	245,225

ב. פרטים נוספים:

אגרות חוב - סדרה א'

ביום 27 ביולי 2022, לאחר מכרז שנערך לציבור ולמוסדיים, גייסה החברה סך של 138,698,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה א') אשר אינן מובטחות בשיעבוד, בשיעור ריבית שנתית של 6%. תמורת ההנפקה נטו, לאחר עלויות הגיוס הסתכמה לסך של כ- 137 מיליון ש"ח. שיעור הריבית האפקטיבית השנתית הינו כ-6.73%.

ביום 14 בספטמבר 2022, בוצעה הנפקת אגרות חוב בדרך של הרחבת סדרה א' בסך כולל של 111,302,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב. תמורת ההנפקה נטו, לאחר עלויות הגיוס הסתכמה לסך של כ- 109 מיליון ש"ח. שיעור הריבית האפקטיבית השנתית הינו כ-7.35%.

ביום 5 ביולי 2023, בוצעה הנפקת אגרות חוב בדרך של הרחבת סדרה א' בסך כולל של 25,000,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב. תמורת ההנפקה נטו לאחר עלויות הגיוס הסתכמה לסך של כ- 23 מיליון ש"ח. שיעור הריבית האפקטיבית השנתית הינו כ-9.07%.

ביום 5 בספטמבר 2024, בוצעה הנפקת אגרות חוב בדרך של הרחבת סדרה א' בסך כולל של 60,997,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב. תמורת ההנפקה נטו לאחר עלויות הגיוס הסתכמה לסך של כ- 60 מיליון ש"ח. שיעור הריבית האפקטיבית השנתית הינו כ-7.22%.

אגרות החוב (סדרה א') רשומות על שם, בנות 1 ש"ח ע.נ. כל אחת, ותעמודנה לפירעון (קרן) ב-5 (חמישה) תשלומים שנתיים ביום 31 במאי של כל אחת מהשנים 2023 עד 2027 באופן שהתשלום הראשון יהווה 10% מקרן ערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה א'), התשלום השני, השלישי והרביעי יהוו כ"א 22% מקרן ערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה א') והתשלום החמישי יהווה 24% מקרן ערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה א'), כאשר תשלום הקרן הראשון שולם ביום 31 במאי 2023 ותשלום הקרן האחרון ישולם ביום 31 במאי 2027.

הריבית על יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה א') תשולם פעמיים בשנה, במועדים כדלקמן: ביום 30 בנובמבר 2022 ובימים 31 במאי ו- 30 בנובמבר של כל אחת מהשנים 2023 עד 2026 וביום 31 במאי 2027 (כולל). למעט תקופת הריבית הראשונה, כל תשלום ריבית ישולם בעד תקופה של שישה חודשים שנסתיימה ביום הקודם למועד התשלום.

החברה התחייבה לעמוד באמות מידה פיננסיות כדלקמן:

- יחס הון עצמי למאזן (כולל בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה) לא יפחת משיעור של 12%.
- ההון העצמי של החברה, לא כולל בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה, לא יפחת מסך של 300 מיליון ש"ח.

ביאור 15 - אגרות חוב (המשך)

ב. פרטים נוספים: (המשך)

"הון עצמי", משמעו: הון עצמי, כולל או לא כולל זכויות מיעוט לפי העניין, כמוצג בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה (המבוקרים או הסקורים, לפי העניין) בתוספת הלוואות בעלים (קרן בלבד) שהועמדו עד למועד הבדיקה הרלוונטי ושנקבע בתנאיהן (קרן וריבית) שהן נחותות לאגרות החוב (סדרה א') לרבות שמועד פרעונן (קרן וריבית) לאחר מועד הפירעון הסופי של אגרות החוב וכן במקרה של פירוק החברה ייפרעו (קרן וריבית) לאחר פירעון אגרות החוב במלואן, שטרי הון שהינם נחותים לאגרות החוב (סדרה א') שהועמדו לאחר הנפקת אגרות החוב ועד למועד הבדיקה הרלוונטי, ובניכוי נכסים לא מוחשיים (מוניטין, זכויות יוצרים, פטנטים, סימני מסחר, שמות מסחריים).

"מאזן", משמעו מאזן החברה כמוצג בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה (המבוקרים או הסקורים, לפי הענין) בנטרול התחייבויות למתן שירותי בניה, התחייבויות הנוגעות לעסקת תמורות, מקדמות מלקוחות ובנטרול השפעות הנובעות משערוך נדל"ן להשקעה שטרם מומש.

אי עמידה באמות המידה הפיננסיות הנ"ל במשך תקופה של שני רבעונים רצופים, תהווה עילה להעמדת יתרת אגרות החוב לפרעון מיידי.

בשטר הנאמנות נקבע מנגנון מדורג להתאמה בשיעור הריבית על אגרות החוב כתוצאה מאי עמידה באמות מידה פיננסיות, של יחס הון עצמי למאזן שלא יפחת משיעור של 14% והון עצמי שלא יפחת מסך של 400 מיליון ש"ח.

החברה התחייבה כי בעקבות חלוקה, ובכלל זה דיבידנדים - (א) לא יפחת ההון העצמי של החברה מתחת ל-500 מיליון ש"ח; (ב) בעקבות החלוקה לא ירד יחס הון עצמי למאזן, כהגדרתו לעיל, מתחת לשיעור של 16%; (ג) כי החברה עומדת בכל התחייבויותיה המהותיות על פי שטר נאמנות; (ד) סכום החלוקה לא יעלה על 40% מהעודפים של החברה (העודפים יהיו בנטרול רווחי/הפסדי שערוך נטו של החברה ושל חברות מאוחדות ו/או כלולות של החברה (שטרם מומשו), ככל שיהיו, הנובעים משינוי בשווים ההוגן של נכסיהן ביחס לשווים ההוגן ליום 31 בדצמבר 2021 או למועד בו נרכשו הנכסים, לפי המאוחר מביניהם) כמו כן, התחייבה החברה כי כל עוד אגרות החוב (סדרה א') קיימות במחזור (דהיינו כל עוד אגרות החוב (סדרה א') לא נפרעו או סולקו במלואן בכל דרך שהיא, לרבות בדרך של רכישה עצמית ו/או פדיון מוקדם), החברה מתחייבת שלא ליצור שעבוד שוטף על כלל נכסיה לטובת צד שלישי כלשהו להבטחת כל חוב או התחייבות כלשהי, ללא הסכמת מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') מראש, בהחלטה מיוחדת, ושאשראי מוגבל סולו לא יעלה על 30% מסך המאזן המאוחד.

נכון למועד הדוח עומדת החברה באמות המידה הפיננסיות הנ"ל כאשר יחס הון עצמי לסך מאזן עומד על כ- 23.9% אחוז וסך ההון עצמי של החברה, לא כולל בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה, הינו כ- 1,252 מיליון ש"ח.

אגרות חוב – סדרה ב'

ביום 2 בינואר 2024, לאחר מכרז שנערך לציבור ולמוסדיים, גייסה החברה סך של 110,312,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ב') אשר מובטחות בשיעבוד, בשיעור ריבית שנתית של 7.4%. תמורת ההנפקה נטו, לאחר עלויות הגיוס הסתכמה לסך של כ- 109 מיליון ש"ח. שיעור הריבית האפקטיבית השנתית הינו כ-7.98%.

אגרות החוב (סדרה ב') מובטחות בשעבודים על חשבון הנאמנות, החשבון המשועבד ועודפי פרויקט לכיש (אקווה פארק) מתחם ג' באשדוד, כהגדרת מונחים אלה וכמפורט בשטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ב'). בהתאם לתנאי שטר הנאמנות, לחברה נתונה אפשרות להחליף ו/או להוסיף את הבטוחות האמורות בבטוחות אחרות ובלבד שיתקיימו התנאים המצויינים בשטר הנאמנות.

אגרות החוב (סדרה ב') רשומות על שם, בנות 1 ש"ח ע.נ. כל אחת, ותעמודנה לפירעון (קרן) ב-4 (ארבעה) תשלומים שנתיים ביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2024 עד 2027 באופן שהתשלום הראשון יהווה 5% מקרן ערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה ב'), התשלום השני יהווה 15% מסך ערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה ב'), התשלום השלישי יהווה 50% מסך ערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה ב') והתשלום הרביעי יהווה 30% מסך ערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה ב').

הריבית על יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה ב') תשולם פעמיים בשנה, בימים 30 ביוני ו- 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2024 עד 2027. למעט תקופת הריבית הראשונה, כל תשלום ריבית ישולם בעד תקופה של שישה חודשים שנסתיימה ביום הקודם למועד התשלום.

ביאור 15 - אגרות חוב (המשך)

ב. פרטים נוספים: (המשך)

החברה התחייבה לעמוד באמות מידה פיננסיות כדלקמן:

- יחס הון עצמי למאזן (כולל בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה) לא יפחת משיעור של 13%.
- ההון העצמי של החברה, לא כולל בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה, לא יפחת מסך של 450 מיליון ש"ח.
- אם יחס החוב לבטוחה עלה מיחס החוב לבטוחה הקבוע להלן:

(א) החל ממועד הנפקה לראשונה של אגרות החוב (סדרה ב') לרבות בהרחבה הראשונית, סך אגרות החוב (סדרה ב') שבמחזור אינו עולה על 110,312,000 ש"ח ע.נ. - אזי ככל שיחס החוב לבטוחה כהגדרתו בנספח 7 לשטר הנאמנות עלה על 75%; או:

(ב) החל ממועד ההנפקות הנוספות (ככל שתהיינה) בלבד וככל שיחול האמור בס"ק 2.5.2(2)(ד)(1) לשטר הנאמנות, סך אגרות החוב (סדרה ב') שבמחזור עולה על 110,312,000 ש"ח ע.נ. ולא יותר מ-140,000,000 ש"ח ע.נ. - אזי ככל שיחס החוב לבטוחה כהגדרתו בנספח 7 לשטר הנאמנות עלה על 80%; או:

(ג) החל ממועד ההנפקות הנוספות (ככל שתהיינה) בלבד וככל שיחול האמור בס"ק 2.5.2(2)(ד)(2) לשטר הנאמנות, סך אגרות החוב (סדרה ב') שבמחזור עולה על 110,312,000 ש"ח ע.נ. ולא יותר מ-140,000,000 ש"ח ע.נ. - אזי ככל שיחס החוב לבטוחה כהגדרתו בנספח 7 לשטר הנאמנות עלה על 85%.

נכון ליום 31 בדצמבר 2024 החברה עומדת באמות מידה אלו.

"הון עצמי", משמעו: הון עצמי, כולל או לא כולל זכויות מיעוט לפי העניין, כמוצג בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה (המבוקרים או הסקורים, לפי העניין) בתוספת הלוואות בעלים (קרן בלבד) שהועמדו עד למועד הבדיקה הרלוונטי ושנקבע בתנאיהן (קרן וריבית) שהן נחותות לאגרות החוב (סדרה ב') לרבות שמועד פרעונן (קרן וריבית) לאחר מועד הפירעון הסופי של אגרות החוב וכן במקרה של פירוק החברה ייפרעו (קרן וריבית) לאחר פירעון אגרות החוב במלואן, שטרי הון שהינם נחותים לאגרות החוב (סדרה ב') שהועמדו לאחר הנפקת אגרות החוב ועד למועד הבדיקה הרלוונטי.

"מאזן", משמעו מאזן החברה כמוצג בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה (המבוקרים או הסקורים, לפי הענין) בנטרול התחייבויות למתן שירותי בניה, התחייבויות הנוגעות לעסקת תמורות, התחייבויות בגין חוזים עם לקוחות ובנטרול השפעות הנובעות משערוך נדל"ן להשקעה שטרם מומש.

אי עמידה באמות המידה הפיננסיות הנ"ל במשך תקופה של שני רבעונים רצופים, תהווה עילה להעמדת יתרת אגרות החוב לפרעון מיידי.

בשטר הנאמנות נקבע מנגנון מדורג להתאמה בשיעור הריבית על אגרות החוב כתוצאה מאי עמידה באמות מידה פיננסיות, של יחס הון עצמי למאזן שלא יפחת משיעור של 15% והון עצמי שלא יפחת מסך של 550 מיליון ש"ח.

החברה התחייבה כי בעקבות חלוקה, ובכלל זה דיבידנדים - (א) לא יפחת ההון העצמי של החברה מתחת ל-650 מיליון ש"ח; (ב) בעקבות החלוקה לא ירד יחס הון עצמי למאזן, כהגדרתו לעיל, מתחת לשיעור של 17%; (ג) כי החברה עומדת בכל התחייבויותיה המהותיות על פי שטר נאמנות; (ד) סכום החלוקה לא יעלה על 40% מהעודפים של החברה (העודפים יהיו בנטרול רווחי/הפסדי שערוך נטו של החברה ושל חברות מאוחדות ו/או כלולות של החברה (שטרם מומשו), ככל שיהיו, הנובעים משינוי בשווים ההוגן של נכסיהן ביחס לשווים ההוגן ליום 30 בספטמבר 2023 או למועד בו נרכשו הנכסים, לפי המאוחר מביניהם). כמו כן, התחייבה החברה כי כל עוד אגרות החוב (סדרה ב') קיימות במחזור (דהיינו כל עוד אגרות החוב (סדרה ב') לא נפרעו או סולקו במלואן בכל דרך שהיא, לרבות בדרך של רכישה עצמית ו/או פדיון מוקדם), החברה מתחייבת שלא ליצור שעבוד שוטף על כלל נכסיה לטובת צד שלישי כלשהו להבטחת כל חוב או התחייבות כלשהי, ללא הסכמת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') מראש.

ביאור 15 - אגרות חוב (המשך)

ב. פרטים נוספים: (המשך)

דרוג אשראי

ביום 23 בדצמבר 2024 הודיעה מידרוג בע"מ (להלן: "מידרוג") על דירוג A3.il (אופק יציב) לחברה ולאגרות חוב (סדרה א') ולאגרות חוב (סדרה ב') של החברה.

ביום 24 בדצמבר 2024 הודיעה מידרוג בע"מ (להלן: "מידרוג") על דירוג A3.il (אופק יציב) להנפקת סדרה (סדרה ג'), בהיקף של עד 150 מיליון ש"ח ע.נ., על אף האמור ביום 7 בינואר 2025 הודיעה מידרוג על עדכון להיקף אגרות חוב (סדרה ג') עד לסך של עד 250 מיליון ש"ח ע.נ.

ביאור 16 - ספקים ונותני שירותים וזכאים ויתרות זכות

א. ספקים ונותני שירותים:

	ליום 31 בדצמבר	
	2024	2023
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
חובות פתוחים (*)	71,372	28,205
המחאות לפירעון	7,578	4,633
	78,950	32,838

(*) כולל צדדים קשורים בסך של כ- 8 מיליון ש"ח

ב. זכאים ויתרות זכות:

	ליום 31 בדצמבר	
	2024	2023
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
הוצאות לשלם	33,897	21,371
הפרשות (ראה ביאור 19א')	23,948	28,747
עובדים ומוסדות בגין שכר	3,290	2,205
מוסדות (*)	55,225	57,811
צדדים קשורים	12,013	11,279
בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה (**)	29,725	5,776
מקדמות בגין מכירת מלאי מקרקעין	-	6,500
אחרים	1,635	9,693
	159,733	143,382

(*) היתרה כוללת יתרת מס הכנסה לשלם בסך כ- 25 מיליון ש"ח.
(**) היתרה נובעת מהשקעות בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בחברה מאוחדת, ותפרע מיתרות עודפים בפרויקטים השונים בחברה המאוחדת עד לסיום אותם פרויקטים. כמו כן, היתרה נושאת ריבית 3'י.

ג. התחייבויות למתן שירותי בניה בעסקאות קומבינציה:

	ליום 31 בדצמבר	
	2024	2023
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
התחייבויות למתן שירותי בניה	11,462	22,934

למועד הדוח, כולל התחייבויות למתן שירותי בניה בגין 4 פרוייקטים של התחדשות עירונית (תמ"א 38/1) בחברה מאוחדת הנמצאים בתהליך הקמה. במהלך 2024 מומש סך של כ-12 מיליון ש"ח מההתחייבות, כנגד הכרה בהכנסה משירותי בניה בפרויקטים האמורים.

ביאור 17 - התחייבויות בגין חוזים עם לקוחות

באם לקוח משלם תמורה לפני שהקבוצה מעבירה סחורה או שירות ללקוח, הקבוצה מציגה את התשלום כ"התחייבות בגין חוזה" כאשר התשלום מתבצע או כאשר חל מועד פירעונו של התשלום (המוקדם מביניהם).

תנועה בהתחייבויות בגין חוזים עם לקוחות (מוצגת במסגרת ההתחייבויות השוטפות):

	ליום 31 בדצמבר	
	2024	2023
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
יתרה לתחילת השנה	127,527	280,977
התאמה מצטברת, נטו הנובעת מההכנסות שהוכרו ומתקבולים שהתקבלו	444,135	(153,450)
יתרה לסוף השנה	571,662	127,527

ביאור 18 - התחייבויות בגין הטבות לעובדים

הטבות לעובדים כוללות הטבות לאחר סיום העסקה, הטבות אחרות לטווח ארוך והטבות לטווח קצר.

באשר להטבות לעובדים לאחר סיום העסקה, לקבוצה תוכניות הטבה מוגדרות בגינן היא מפקידה סכומים בקופות מרכזיות לפיצויים ובפוליסות בטוח מתאימות (להלן - "נכסים בגין הטבות לעובדים שאינם נכסי תוכנית"). תוכניות ההטבה המוגדרות מזכות את העובדים הזכאים להטבה בתשלום חד פעמי המבוסס על שכרם החודשי האחרון מוכפל בשנות הוותק שלהם. תוכניות הטבה מוגדרות אחרות מזכות את העובדים הפורשים במענקי הסתגלות. בנוסף לכך, לחברה אישור ממשרד העבודה והרווחה בהתאם לסעיף 14 לחוק, על פיו הפקדותיה השוטפות בקרנות פנסיה ו/או בפוליסות בחברות ביטוח, פוטרות אותה מכל התחייבות נוספת לעובדים, בגינם הופקדו הסכומים כאמור לעיל. לחברה לא תהיה מחויבות משפטית או משתמעת לשלם תשלומים נוספים אם לתכנית לא יהיו מספיק נכסים כדי לשלם את כל הטבות העובד המתייחסות לשירות העובד בתקופה השוטפת ובתקופות הקודמות.

ביאור 19 - הפרשות והתחייבויות תלויות

א. הרכב הפרשות:

	ליום 31 בדצמבר	
	2024	2023
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
הפרשה לגמר, לבדק, לטיב ולאחריות	20,017	25,091
הפרשה לתביעות משפטיות	3,931	3,656
	23,948	28,747

התנועה בהפרשות:

	ליום 31 בדצמבר	
	2024	2023
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
יתרה לתחילת השנה	28,747	17,673
מימוש הפרשות	(11,315)	(1,606)
הפרשות נוספות שהוכרו	6,516	12,680
יתרה לסוף השנה	23,948	28,747

ביאור 19 - הפרשות והתחייבויות תלויות (המשך)

ב. מידע נוסף לגבי תביעות משפטיות והתחייבות תלויות:

הקבוצה הינה צד להליכים משפטיים במהלך העסקים הרגיל ושאינם בהיקפים מהותיים. לדעת הנהלת החברה, החשיפה בגין הליכים אלו בנפרד ובמצטבר, למועד הדוחות הכספיים אינה מהותית.

בנוסף, התקבלו אצל החברה התובענות המהותיות שלהלן:

(1) ביום 23 ביוני 2021, הוגשה לבית המשפט השלום בפתח תקוה תובענה כנגד החברה והחברות הכלולות אופק חופים בע"מ ואחוזת אריה בע"מ, אשר המבקש טוען לאישורה כתביעה ייצוגית, על סך 2.5 מיליון ש"ח (250 ש"ח כבודד בלבד), בטענה בדבר תשלומי זיכויים, המשולמים לרוכשי הדירות בערכם הנומינלי, מבלי להצמיד את סכום הזיכוי למדד. סכום התובענה מיוחס לכלל המשיבות יחדיו מבלי שנערכה הבחנה ביחס לחלקה של החברה. עוד יצוין כי הדירה מושא בקשת האישור נרכשה מידי חברת אופק חופים בע"מ, ולמרות זאת מבוקש להגדיר את המשיבות כקבוצה.

בשלב זה בית המשפט אישר את התובענה באופן חלקי ומצומצם כנגד כלל המשיבות, כך שהיא אושרה רק ביחס לרוכשים שבהסכם המכר שלהם נכללת הוראה הנוגעת להצמדת תשלומי הזיכויים למדד ורק ביחס לרוכשים שהודיעו על ויתורם על פריט המקנה זכות לזיכוי בהתאם לתנאי ההסכם.

בשים לב להגדרת הקבוצה שבגינה אושרה בקשת האישור, להערכת הנהלת החברה על בסיס יועציה המשפטיים, סיכויי בקשת האישור להתקבל במתכונתה, הינם גבוהים מסיכוייה להידחות. כמו כן, החברה סבורה כי ההפרשה בדוחות הכספיים מכסה את החשיפה בגין התובענה.

(2) ביום 7 בנובמבר 2021, הוגשה לבית המשפט המחוזי בתל-אביב בקשה לאישור תובענה יצוגית כנגד החברה המוחזקת אופק חופים בע"מ ובעלי מניותיה. אופק חופים בע"מ מוחזקת בחלקים שווים (50%) על ידי החברה וחברת אפי קפיטל בע"מ (להלן יחדיו: "המשיבות"). המבקש טוען לאישורה של הבקשה כתביעה ייצוגית בסכום העולה על 2.5 מיליון ש"ח (לא ניתן להערכה מדויקת לטענת המבקש). טענת המבקש הינה ביחס לאופן הצמדת תשלומי רוכשי הדירות למדד. סכום התובענה מיוחס לכלל המשיבות יחדיו מבלי שנערכה הבחנה ביחס לחלקה של החברה. עוד יצוין כי הדירה מושא בקשת האישור נרכשה מידי חברת אופק חופים בע"מ, ולמרות זאת מבוקש להגדיר את המשיבות כקבוצה.

במהלך שנת 2023, התקיים דיון קדם משפט ובהתאם להמלצת בית המשפט מנהלים הצדדים מגעים לפשרה.

להערכת הנהלת החברה על בסיס הערכת יועציה המשפטיים, לאור השלב המקדמי בו מצויה בקשת האישור, לא ניתן בשלב זה להעריך את סיכוייה, אך הסיכויים לאישורה כתובענה ייצוגית גבוהים מסיכוייה להידחות. בהתאם לכך, הכירה החברה בהפרשה בדוחות הכספיים.

ביאור 19 - הפרשות והתחייבויות תלויות (המשך)

ב. מידע נוסף לגבי תביעות משפטיות והתחייבות תלויות: (המשך)

(3) ביום 30 ביוני 2021, צורפה החברה כנתבעת נוספת לתביעה שהוגשה בשנת 2014 על ידי בעלי חנויות (להלן- "התובעים") כנגד היזם שממנו רכשה החברה מגרשים במתחם גן אלי כהן, טירת הכרמל (להלן – "היזם המוכר"). במסגרת התביעה, דרשו התובעים פיצוי כספי או חנות תמורת חנות במרכז המסחרי החדש שעתיד להיבנות במגרש 501 (להלן- "התביעה").

במקביל, הגיש היזם המוכר תביעה שכנגד נגד התובעים בדרישה לפיצוי כספי בגין דמי שימוש לתקופה שקדמה לפינוי בפועל (להלן- "התביעה לדמי שימוש").

בהתאם להסכם הרכישה, החברה זכאית לשיפוי מהיזם המוכר ומבעל המניות שלו בגין כל סכום שייפסק כנגדה. בעבר, היה היזם המוכר מצוי בהליכי חדלות פירעון, אך נכון למועד הדוח הליכי חדלות הפירעון בוטלו.

ביום 3 באפריל 2024, דחה בית המשפט המחוזי את התביעה ואת התביעה לדמי שימוש (להלן- "פסק הדין"). על פסק הדין הוגשו שלשה ערעורים לבית המשפט העליון, האחד על ידי התובעים, השני על ידי החברה בגין אי פסיקת הוצאות ההליך לטובתה, והשלישי על ידי היזם המוכר בתביעתו לדמי שימוש.

להערכת יועציה המשפטיים של החברה לאור פסיקת בית המשפט המחוזי והנימוקים שהובאו בפסק הדין הסיכויים שבית המשפט העליון ידחה את הערעור של התובעים בתביעה גבוהים מהסיכויים של הערעור להתקבל, או לכל הפחות ידחה את מרבית טענותיהם.

(4) במהלך שנת 2020, רכשה החברה מקרקעין בנתניה ביעוד להקמת 115 יחידות דיור בבניה רוויה. ליום 31 בדצמבר 2023, עלות המקרקעין (כולל עלויות נלוות) מסתכמת לסך של כ- 127 מיליון ש"ח.

ביום 16 באוגוסט 2022, התקשרה החברה בהסכם למכירת מלוא זכויותיה במקרקעין לצדדים שלישיים (להלן – "הרוכשת") בתמורה לסך כולל של כ-185 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ). ביום 4 בינואר 2023, הודיעה הרוכשת על ביטול ההסכם.

בעקבות ביטול העסקה, הגישה החברה בקשה להטלת עיקולים זמניים ותביעה לפיצוי כספי בסך של כ-10.8 מיליון ש"ח. ביום 28 בפברואר 2023, ניתן תוקף של פסק דין חלקי לביטול העסקה בהסכמה, והחברה קיבלה סך של כ-2 מיליון ש"ח על חשבון הפיצוי המוסכם, מבלי שוויתרה על יתרת התביעה.

ביום 29 במאי 2023, הגישה הרוכשת תביעה שכנגד בסך של כ-12.8 מיליון ש"ח, בטענה להפרה יסודית של ההסכם מצד החברה. לאחר כישלון ניסיון גישור, נקבע דיון קדם משפט נוסף ליום 8 ביולי 2025. להערכת יועציה המשפטיים של החברה סיכויי התביעה שכנגד להתקבל הינם נמוכים.

ביאור 20 - התקשרויות, שעבודים וערבויות

הנתונים בדבר התקשרויות, שעבודים וערבויות המתייחסים לפעילות משותפת מייצגים את חלקה היחסי של החברה באותם פריטים.

א. התקשרויות:

(1) לפרטים בדבר תנאי העסקה של מנכ"ל ויו"ר הדירקטוריון של החברה וכן התקשרויות נוספות עם צדדים קשורים, ראה ביאור 30.

(2) הפרויקטים של הקבוצה בתחום הנדל"ן היזמי מתבצעים על ידי קבלני ביצוע ראשיים. בחלק מהמקרים ההקמה מבוצעת על ידי החברה עצמה, המחזיקה ברישיון קבלן מסוג ג5 או באמצעות חברות ביצוע נוספות המוחזקות על ידי החברה - חברת עמרם אברהם ביצועים בע"מ - חברה מאוחדת (100%) (להלן - "עמרם ביצועים"), אחוזת אריה 2015 בע"מ (חברה כלולה המוחזקת בשיעור של 50%) ויסודות אומנות הבניה בע"מ (חברה מאוחדת 51%) (להלן יחד: "חברות הביצוע"), שלהן רישיונות קבלן הנובעים מרישיון הקבלן של החברה; ובחלק מהמקרים על ידי קבלני ביצוע ראשיים שהינם צדדים שלישיים.

הפרויקטים מבוצעים או במסגרת הסכמים פאושליים (Turn Key) ביחס לכל שלבי הפרויקט, כאשר התמורה צמודה למדד תשומות הבנייה ו/או למחירי חומרים מסוימים, או בהסכמי +Cost.

התקשרות החברה בהסכמים פאושליים כאמור מגדרת, כמעט באופן מוחלט, את עלות ביצוע בניית הפרויקט כבר בתחילתו, כאשר תמורת הביצוע צמודה על פי רוב למדד תשומות הבניה ו/או לעליית מחירי יסוד של חומרים מסויימים.

כמו כן, במהלך שנת 2022, התקשרה החברה בהסכם עם חברת אפי קפיטל נדל"ן בע"מ וחברת אחוזת אריה (המוחזקת בחלקים שווים ע"י החברה ואפי קפיטל) בהסכם לפיו כל אחת מבעלות המניות באחוזת אריה תהיה רשאית להתקשר איתה לביצוע פרויקטים שנמצאים בבעלות אותה בעלת מניות (לבדה או יחד עם אחרים) בתנאי COST + 2% ("פרויקט נפרד"). ההסכם ניתן לביטול על-ידי כל אחת מבעלות המניות, ובמקרה כזה יושלם הביצוע של פרויקטים הנמצאים בתהליך הקמה. המזמין של ביצוע כל פרויקט נפרד ישא באחריות לפרויקט וישפה את אחוזת אריה מפני הפסדים בגין אותו פרויקט.

נכון למועד הדוח, למעט הפרויקטים של החברה באילת, פרויקטים של חברת עמרם את נידם התחדשות עירונית בע"מ (המוחזקת 50% על ידי החברה), פרויקט של חברת רניו ז'בוטינסקי 71 בע"מ (המוחזקת 50% ע"י החברה), פרויקט של חברת רניו כלניות 17 בע"מ (המוחזקת 50% ע"י החברה), מרבית הפרויקטים של הקבוצה נבנים בביצוע עצמי באמצעות חברות הביצוע. לפרטים נוספים, ראה ביאור 30ד'.

(3) בחודש פברואר 2021, התקשרה דוגל ייזום והשקעות בע"מ (להלן - "דוגל"), חברה המוחזקת ב- 100% על ידי חברת עמרם את ביטון יזמות ובניה בע"מ (חברה מאוחדת של החברה), עם צד שלישי (להלן - "השוכרת") בהסכם שכירות ותפעול לפיו דוגל תקים על חלק מהמקרקעין שברשותה בשטח של כ-53 דונם בית מלון וניהול המלון ותפעולו יהיה באחריותה הבלעדית של השוכרת (להלן - "ההסכם").

בהסכם השכירות והתפעול נקבעו הוראות ללו"ז להקמת המלון שעיקרם הוצאת היתרים תוך 24 חודשים מהסכמת הצדדים על התוכנית ומפרט הטכני של המלון וסיום בנייתו בתוך שנתיים וחצי ממועד קבלת היתר הבניה (והכל בכפוף לאורכות הנקובות בהסכם).

תקופת השכירות הינה ל-18 שנה בתוספת אופציה בת 6 שנים ו-11 חודשים. בהסכם נקבעו דמי השכירות לתקופת השכירות שיהיו בסך שנתי של כ- 13-10 מיליון ש"ח בעליה מדורגת על פני ארבע שנים ובתוספת דמי שכירות הנקבעים כאחוז מההכנסות מעל הרף שנקבע באופן מדורג. בהתאם להסכם, ככל שעלות הקמת המלון והציוד הנלווה לו, תעלה על סכום מסוים תחול התאמה בדמי השכירות.

ההסכם כפוף לתנאים מתלים לרבות עמידה בלו"ז המפורט לעיל; קבלת אישור הממונה על התחרות להפעלת בית המלון על ידי השוכרת; קבלת אישור לליווי בנקאי להקמת המלון; קבלת מענקים ממשרד התיירות להקמת המלון בשיעור שנקבע בהסכם; מסירת המלון תוך 6 שנים ממועד החתימה על ההסכם. השוכרת תעמיד ערבות בנקאית לטובת דוגל 30 ימים לפני מסירת המלון בסך של 6 מיליון ש"ח וכן ערבות של בעל השליטה בה בסכום זהה.

ביאור 20 - התקשרויות, שעבודים וערבויות (המשך)

א. התקשרויות: (המשך)

יצוין כי נכון למועד פרסום הדוח, התקבל היתר מלא לפרויקט והחברה החלה בעבודות הקמה. בנוסף, התקבל אישור הממונה על התחרות כאמור לעיל וכן אישור משרד התיירות למענק חלקי להשתתפות בעלות אגרות הבניה. בנוסף, התקשרה החברה בהסכם מימון וליווי בנקאי להקמת המלון. כמו כן, דוגל והשוכרת הגיעו להסכמה כי ככל ודוגל לא תקבל את המענק ממשרד התיירות, תשלם לה השוכרת תוספת לדמי השכירות בסך של כ- 2.4 מיליון ש"ח לשנה.

(4) ביום 29 בדצמבר 2022, התקשרה עמרם את ביטון מלונאות ונופש בע"מ (להלן - "עמרם את ביטון מלונאות"), המוחזקת במלואה על ידי חברה בבעלות משותפת של החברה ושי חי אחזקות נדל"ן בע"מ בחלקים שווים, עם כרם ניהול בתי מלון בע"מ (להלן - "כרם") בהסכם מייסדים להקמת שותפות רשומה בתחום המלונאות בישראל, וכן להקמת חברה משותפת אשר תשמש כמנהל הכללי בשותפות (להלן לסעיף זה: "ההסכם", "השותפות" ו-"החברה המשותפת" בהתאמה).

בהתאם להסכם, השותפות תתקשר בהסכמי שכירות או ניהול בקשר עם מלונות שבבעלות הצדדים, בהתאם לתנאים שנקבעו בהסכם. יצוין, כי נכון למועד הדוח, סוכם כי 5 בתי מלון שבתהליכי תכנון יכללו תחת ההסכם, בכפוף להשלמת הקמתם והסכמת הצדדים הנוגעים בדבר.

בהיבט הניהולי, כל צד יהיה רשאי למנות עד 3 דירקטורים בחברה המשותפת, בהתאם להיקף ההחזקה של כל צד. בהסכם נקבעו מגבלות על העברת זכויות בשותפות ובחברה המשותפת, וכן הוגדרו החלטות המחייבות את אישור הדירקטוריון .כרם תשמש כגורם המנהל ותספק לשותפות שירותי ניהול בקשר לניהול ותפעול בתי המלון. נכון למועד הדוח הוקמה ונמצאת בשליטה משותפת. החברה, בדוחותיה הכספיים, מטפלת בשותפות בהתאם לשיטת השווי המאזני.

(5) ביום 20 בינואר 2022, התקשרה עמרם את ביטון יזמות ובניה בע"מ, חברה מאוחדת המוחזקת בשיעור של 50% על ידי החברה (להלן - "הרוכשת") בהסכם עם צד שלישי (להלן - "המוכר") בעסקה הכוללת תמורה כספית בגין יחידות דיור ועסקת קומבינציה בעין ביחס לשטחים המניבים, בקשר לקרקע בזכרון יעקב. הרוכשת תהיה אחראית על קידום תב"ע חדשה שתחול ביחס למקרקעין, וכן על תכנון, הקמה ושיווק של פרויקט במקרקעין שיכלול לפחות 120 יח"ד מגורים וכן שטחים מניבים.

בהתאם להסכם, המוכר יהיה זכאי לתמורה כספית בהתאם למחיר המכירה במ"ר, על פי מנגנון שנקבע בהסכם (להלן - "התמורה הכספית"). עבור השטחים המניבים, הצדדים יהיו זכאים לקבל שטחים בשיעור שיהא זהה ליחס התמורה הכספית שתיקבע במועד מכירת כל הדירות.

במידת הצורך, הרוכשת תעמיד למוכר הלוואה לצורך תשלום מיסים (מס שבח ו/או היטל ההשבחה ו/או המע"מ על שירותי), בתנאי שוק ובשעבוד ראשון על הקרקע. מועד הפרעון יהיה עד 12 חודשים ממועד השלמת הפרויקט, כאשר המוכר יישא במלוא עלויות ההלוואה.

הרוכשת שילמה למוכר מקדמה על חשבון התמורה הכספית בסך של כ-30 מיליון ש"ח (כולל מע"מ), שהובטחה במשכנתא שנרשמה בלשכת המקרקעין לטובת הבנק המלווה בסך 25 מיליון ש"ח (להלן - "המקדמה"). טרם הושלם רישום הזכויות בטאבו.

עם יצירת ורישום שיעבוד הבנק המלווה, הרוכשת תמסור ערבות בנקאית למוכר בגובה התמורה החזויה, בהתאם להערכת שמאי, ובניכוי ההלוואות שניתנו למוכר. השלמת העסקה כפופה לקבלת אישורים תכנוניים בתוך פרק זמן שנקבע בהסכם. כל צד זכאי לבטל את ההסכם אם האישורים לא יתקבלו במועד.

נכון למועד הדוח, התב"ע שחלה על המקרקעין כוללת, בין השאר, הוראות בדבר שימור מבנים ומטלות ציבוריות, לרבות הפקעות לצרכים ציבוריים. הרוכשת פועלת לקידום תב"ע חדשה, אשר ככל שתאושר, תכלול 250 יח"ד למגורים, כ-100 יחידות מלונאות, כ-7,600 מ"ר שטחי מסחר וכ-5,500 מ"ר שטחי תעשייה. אין ודאות כי התוכנית תאושר.

ביאור 20 - התקשרויות, שעבודים וערבויות (המשך)

א. התקשרויות: (המשך)

(6) ביום 7 בדצמבר 2022, זכתה החברה במכרז של רמ"י ומשרד התיירות להקמת בית מלון באילת במקרקעין בשטח כולל של כ-5,500 מ"ר, הכוללים בין היתר 189 חדרי מלון וכ-1,000 מ"ר שטחי מסחר (להלן - "המקרקעין"). במהלך חודש מרץ 2023, שילמה החברה לרמ"י בגין המקרקעין והפיתוח כ-31 מיליון ש"ח.

במהלך חודש אפריל 2023 הקימה חברת עמרם את ביטון מלונאות ונופש בע"מ, חברה מאוחדת המוחזקת בשיעור 50% (בשרשור) (להלן - "חברת הבת"), ביחד עם צד ג' את חברת כרם מלונות ונכסים בע"מ (להלן - "כרם מלונות"), חברה כלולה, ביחס החזקה של 67% ו-33%, בהתאמה. בהתאם להסכם ההבנות בין הצדדים, החלטות תפעוליות בכרם מלונות תתקבלנה בהסכמה משותפת של הצדדים.

ביום 30 ביולי 2023 התקשרה החברה עם כרם מלונות בהסכם על תנאי למכירת המקרקעין במחיר עלות, כך שסך התמורה הינו כ-11.6 מיליון ש"ח בגין הקרקע ובתוספת החזר הוצאות פיתוח ונלוות בסך כ- 21 מיליון ש"ח (נכון למועד השלמת העסקה). השלמת העסקה הותנתה, בין היתר, באישורם של רמ"י ומשרד התיירות. נכון למועד הדוח, התקבלו כל האישורים הנדרשים להשלמת העסקה. התמורה התקבלה במלואה וההלוואה בגין המלון אשר התקבלה ע"י החברה בסך של כ- 20 מיליון ש"ח הוסבה לחברה הרוכשת.

(7) ביום 31 במאי 2023, התקשרה החברה בהסכם רכישת מלוא מניותיהם של צדדים שלישיים (להלן - "המוכרים") בחברת א.ב.א - כפר יונה - השקעות ובנין בע"מ (להלן - "א.ב.א"), העוסקת בייזום והקמה של פרויקט פינוי- בינוי בכפר יונה, בתמורה לסך של 15 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ.

נכון למועד הדוח, החברה שילמה סך של 5 מיליון ש"ח עבור 40% ממניות א.ב.א. יתרת התמורה, בסך של כ- 10 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ), תשולם עם התקיימות התנאים שנקבעו בהסכם, ובהם חתימת בעלי הזכויות בפרויקט על הסכמי פינוי בינוי, אישור תכנית איחוד וחלוקה או קבלת היתר בניה ועמידה בהצהרות המוכרים.

בנוסף קיים הסכם מתן שירותים בין א.ב.א ובין צדדים שלישיים בקשר להוצאת הפרויקט אל הפועל. התמורה עבור השירותים תחושב כאחוז משווי השטחים לשיווק, בניכוי עלויות מוסכמות הכוללות היטלים, הוצאות ייעוץ ותשלומים נוספים.

נכון למועד הדוח, התנאים להשלמת העסקה טרם התקיימו.

(8) ביום 26 דצמבר 2023, חתמה חברת טקטוניק פרויקטים בע"מ (להלן - "טקטוניק"), חברה המוחזקת בשיעור של כ- 84% על ידי החברה, על מסמך עקרונות עם התעשייה האווירית לישראל בע"מ (להלן - "תע"א") בנושא הקמה משותפת של מתקן דאטה סנטר (חוות שרתים) מסווג על מקרקעין של תע"א עבור לקוחות ביטחוניים בסטנדרט רציפות תפקודית, מיגון ואבטחה גבוהים (להלן - "מסמך העקרונות" או "הפרויקט", בהתאמה) מתוך הבנה כי כל צד בשותפות מביא יתרונות משמעותיים בתחומו במיזם זה, אשר יקנה עדיפות מובהקת למתן השירותים למערכת הביטחונית אל מול מתחרים אחרים.

מסמך העקרונות מפרט את עקרונות ההתקשרות האפשרית בין הצדדים. הפרויקט ישרת את לקוחות מערכת הביטחון, התעשייה האווירית, משרדי הממשלה המסווגים, ארגוני החירום והגופים הסמי ביטחוניים.

הצדדים יקימו תאגיד משותף (SPC) שיוחזק בחלקים שווים על ידי הצדדים ובאופן שהשליטה החשבונאית בתאגיד תיוותר בידי תע"א (להלן - "התאגיד"). סוכם עקרונית ובאופן בלתי מחייב כי טקטוניק תישא בעלויות הישירות לבניית הפרויקט ואילו תע"א תעמיד קרקע לטובת הפרויקט, ותספק שירותים תומכים הכוללים בין היתר תשתיות עקיפות והגנה. התאגיד יישא בעלויות שוטפות. עוד סוכם בין היתר כי מסמך העקרונות נועד אך ורק לפרט את העקרונות העסקיים הנדונים בין הצדדים לצורך בחינת האפשרות לקדם את הפרויקט. מסמך העקרונות שנחתם בין הצדדים אינו מהווה הסכם, והחתימה עליו אינה מחייבת את מי מהצדדים להתקשר בעסקה או בכל עסקה אחרת. נכון למועד הדוח הצדדים מצויים במו"מ.

ביאור 20 - התקשרויות, שעבודים וערבויות (המשך)

א. התקשרויות: (המשך)

(9) ביום 30 בספטמבר 2024, התקשרה חברת עמרם את ביטון יזמות ובניה בע"מ (50%), חברה מאוחדת (להלן: "עמרם את ביטון") עם מ.מ. עין הים פינוי בינוי בע"מ בהסכם להקמת עסקה משותפת לתכנון והקמת פרויקט להתחדשות עירונית בעיר חדרה (להלן: העסקה המשותפת"). במסגרת ההסכם התחייבה עמרם את ביטון להעמיד לעסקה המשותפת הון עצמי של עד 50 מיליון ש"ח במספר פעימות, כאשר לכל פעימה נדרשת עמידה בתנאים מתלים. יחס ההחזקות בעסקה המשותפת הינו 66.67% עמרם את ביטון ו- 33.33% מ.מ עין הים פינוי בינוי בע"מ.

ב. שיעבודים:

(1) החברה וחברות מאוחדות שעבדו לבנקים ולמוסדות פיננסים שונים, בשעבוד קבוע בדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום את זכויותיהן בנכסי מקרקעין ובפרויקטים מסוימים לרבות זכויות מרוכשי דירות, חשבונות בנק ועודפים עתידיים בפרויקטים להבטחת החזר הלוואות שוטפות וארוכות מועד של החברה והחברות המאוחדות בסך של כ- 2,402 מיליון ש"ח (בשנת 2023: 2,325 מיליון ש"ח) ולהבטחת ערבויות בנקאיות מסוג הבטחת ביצוע וחוק מכר בסך של כ- 1,173 מיליון ש"ח (בשנת 2023: 1,064 מיליון ש"ח).

(2) החברה שעבדה בשעבוד מדרגה שניה לבנקים ונותני אשראי אחרים, זכויות במקרקעין ועודפים עתידיים שינבעו מפרויקטים יזמיים, בהיקף המוערך בכ- 148 מיליון ש"ח.

(3) החברה וחברות מאוחדות רשמו שעבודים קבועים על נכסיהן כאמור לעיל. יתרת הנכסים הקבועים המשועבדים ליום 31 בדצמבר 2024 הינה בסך של כ- 4,217 מיליון ש"ח (בשנת 2023: כ- 3,513 מיליון ש"ח).

ג. ערבויות:

(1) החברה נתנה ערבויות בלתי מוגבלות בסכום להבטחת התחייבויות לרבות אשראי, ערבויות מכר ואחרות וביצוע עבודות של חברות מוחזקות בסך של כ- 2.6 מיליארד ש"ח למועד הדוח (ליום 31 בדצמבר 2023 - 2.4 מיליארד ש"ח) מתוכן בגין התחייבויות חברות כלולות בסך של כ- 2 מיליארד ש"ח.

(2) לפירוט עבור ערבויות בנקאיות שהוצאו לבקשת החברה והחברות המאוחדות שלה ולפירוט עבור ערבויות בהתאם לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) התשל"ה-1984, ראה ביאור 20ב(1).

(3) החברה וחברות מאוחדות ערבות ביחד ולחוד, לטובת אשראיים במסגרת פעילויות משותפות. השותפים באותן פעילויות משותפות ערבים גם הם בערבויות ביחד ולחוד.

(4) למועד הדוח, אלון עמרם ויורם עמרם (בעלי השליטה בחברה), העמידו ערבויות (חלקן מוגבלות בסכום וחלקן האחר אינן מוגבלות בסכום) לטובת תאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים אחרים בישראל, וזאת לשם הבטחת פירעון התחייבויות של החברה ותאגידים מוחזקים על ידה לאותם תאגידים, בסך של כ- 5 מיליארד ש"ח (ליום 31 דצמבר 2023 - סך של כ- 5 מיליארד ש"ח).

ביאור 21 - מסים על ההכנסה

א. פרטים בדבר סביבת המס בה פועלת הקבוצה:

שיעור מס חברות בישראל החל על החברה והחברות המוחזקות הינו 23%.

ב. מרכיבי הוצאות מסים על הכנסה:

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2024	2023	2022
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
מסים שוטפים	37,547	91,466	28,265
מסים נדחים	(6,017)	(42,548)	37,926
מסים בגין שנים קודמות	1,860	(749)	12
סך הוצאות מסים על הכנסה	33,390	48,169	66,203

ג. התאמה בין המס התיאורטי על הרווח לפני מסים על הכנסה לבין הוצאות המסים:

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2024	2023	2022
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
רווח לפני מסים על ההכנסה	158,071	220,424	356,276
שיעור המס העיקרי של החברה	23%	23%	23%
מס מחושב לפי שיעור המס העיקרי של החברה	36,356	50,698	81,943
תוספת (חסכון) בחבות המס בגין:			
חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות	(3,332)	(2,349)	(16,525)
הוצאות (הכנסות) אחרות שאינן מותרות בניכוי	(9)	155	40
הפרשים זמניים ניתנים לניכוי שלא הוכרו בגינם מיסים נדחים	(1,550)	-	27
מסים בגין שנים קודמות	1,860	(749)	-
אחרות	65	414	718
	33,390	48,169	66,203

ביאור 21 - מסים על ההכנסה (המשך)

ד. מסים נדחים:

הרכב נכסי (התחייבות) מיסים נדחים:

	יתרה ליום 1 בינואר 2024	הוכר ברווח והפסד	יתרה ליום 31 בדצמבר 2024
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
הפרשים זמניים - התחייבויות:			
נדל"ן להשקעה	(47,799)	(1,695)	(49,494)
הפרשי עיתוי אחרים (*)	(7,478)	(424)	(7,902)
	(55,277)	(2,119)	(57,396)

	יתרה ליום 1 בינואר 2023	הוכר ברווח והפסד	יתרה ליום 31 בדצמבר 2023
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
הפרשים זמניים - התחייבויות:			
נדל"ן להשקעה	(45,133)	(2,666)	(47,799)
הפרשי עיתוי אחרים (*)	(47,489)	40,011	(7,478)
	(92,622)	37,345	(55,277)

	יתרה ליום 1 בינואר 2024	הוכר ברווח והפסד	יתרה ליום 31 בדצמבר 2024
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
הפרשים זמניים - נכסים:			
נדל"ן להשקעה	7,260	4,640	11,900
הפרשי עיתוי אחרים (*)	466	3,496	3,962
	7,726	8,136	15,862

	יתרה ליום 1 בינואר 2023	הוכר ברווח והפסד	יתרה ליום 31 בדצמבר 2023
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
הפרשים זמניים - נכסים:			
נדל"ן להשקעה	2,351	4,909	7,260
הפרשי עיתוי אחרים (*)	172	294	466
	2,523	5,203	7,726

(*) הפרשים זמניים נובעים בעיקר מהפרשים בעיתוי הכרת הכנסות והוצאות לצורכי מס בפעילות הבניה היזמית של החברה.

ביאור 21 - מסים על ההכנסה (המשך)

ד. מסים נדחים:

מסים נדחים מוצגים בדוח על המצב הכספי כדלקמן:

	ליום 31 בדצמבר	
	2024	2023
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
נכסים לא שוטפים - נכסי מסים נדחים	15,862	7,726
התחייבויות לא שוטפות - התחייבות מסים נדחים	(57,396)	(55,277)

ה. שומות מס סופיות:

לחברה שומות מס סופיות עד וכולל שנת המס 2019. בנוגע לחברות הקבוצה הפרטיות שבשליטתה המלאה, לחלקן טרם הוצאו שומות מס סופיות, ולחלקן שומות מס סופיות עד וכולל שנת המס 2019.

ביאור 22 - הון מניות

א. הרכב הון מניות:

	מספר המניות		מספר המניות	
	רשום		מונפק ונפרע	
	ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר	
	2024	2023	2024	2023
מניות רגילות ללא ערך נקוב (*)	15,000,000,000	15,000,000,000	75,009,500	60,000,000

(*) מספרי ההשוואה הותאמו למפרע על מנת לשקף בהם פיצול מניות שבוצע בתקופת הדוח - ראו ביאור 22ב' להלן.

ב. רישום למסחר של מניות החברה והנפקה לציבור:

ביום 7 במאי 2024, קיבלה האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה החלטה, אשר נכנסה לתוקפה ביום 19 במאי 2024, לאחר רישום מניות החברה למסחר בבורסה, בדבר ביטול ערכן הנקוב של כל מניות החברה, ופיצול הון מניות החברה כך שכל מניה אחת תפוצל ל-150,000 מניות ללא ערך נקוב, כל אחת. לאחר מחיקת הערך הנקוב ופיצול ההון כאמור, ולפני ההנפקה לציבור כאמור להלן, ההון הרשום של החברה הורכב מסך של 15,000,000,000 מניות רגילות, ללא ערך נקוב. מספר המניות המונפק לפני ההנפקה לציבור הורכב מסך של 60,000,000 מניות רגילות. יצוין כי נתוני הרווח למניה המוצגים בדוחות אלו משקפים למפרע את השפעת הפיצול האמור.

ביום 19 במאי 2024, נרשמו מניותיה של החברה למסחר בבורסה, לאחר שהחברה השלימה הנפקה לראשונה לציבור של 15,009,500 מניות רגילות שלה, ללא ע.נ., המהוות יחד כ- 20.01% מהון המניות המונפק של החברה. התמורה (ברוטו) שהתקבלה מההנפקה לציבור, הסתכמה לסך של כ-312.6 מיליון ש"ח (נטו- 309 מיליון ש"ח). לאחר ההנפקה הסתכם ההון המונפק והנפרע של החברה לסך של 75,009,500 מניות.

ג. בשנת 2024, חילקה החברה לבעלי המניות דיבידנד בסך של כ- 20 מיליון ש"ח.

ד. לעניין הנפקת מניות לציבור לאחר תאריך המאזן ראה ביאור 32ד' להלן.

ה. למגבלות על חלוקת דיבידנדים ראה ביאור 14ג'(2).

ביאור 22 - הון מניות (המשך)

ו. הקצאת אופציות לנושאי משרה:

ביום 7 במאי 2024, לאחר שהתקבל אישור ועדת התגמול של החברה (ביום 6 במאי 2024), אישר דירקטוריון החברה הקצאה פרטית מהותית למנכ"ל החברה, והקצאה פרטית שאינה מהותית לסמנכ"ל הכספים של החברה והיועצת המשפטית של החברה, ללא תמורה, של כתבי אופציה, לא סחירים, הניתנים למימוש למניות רגילות ללא ע.נ של החברה, באמצעות מנגנון Cashless (מימוש נטו), בשיעור של כ-1.48% מהון המניות המונפק והנפרע בדילול מלא של החברה כפי שיהיה עובר למועד הנפקת המניות, בתמורה למחיר מימוש אשר יהיה זהה למחיר המימוש של מניה רגילה אחת של החברה בהנפקת המניות (להלן - "ההקצאות הפרטיות" ו-"כתבי האופציה", לפי העניין). בעקבות כך, בחודש מאי 2024 הוקצו למנכ"ל החברה 600,000 אופציות ולנושאי המשרה - 300,000 אופציות.

כתבי האופציה הוקצו לניצעים במסגרת תכנית הקצאת אופציות לא סחירות לעובדים ונושאי משרה בחברה ובחברות בת של החברה, אשר אושררה על ידי דירקטוריון החברה באותו המועד והם הוקצו לניצע בהתאם להוראות סעיף 102 לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש], תשכ"א-1961, במסלול רווח הון באמצעות נאמן.

כתבי האופציה יהיו ניתנים למימוש החל ממועד ההקצאה לנאמן ועד לתום 8 שנים ממועד ההקצאה. הניצעים יהיו זכאים לממש את כתבי האופציה בהתאם למועדי הזכאות המפורטים להלן: 30% מכתבי האופציה יבשילו החל מתום שלוש שנים ממועד הקצאתם; 17.5% מכתבי האופציה יבשילו החל מתום 4 שנים ממועד הקצאתם; 17.5% מכתבי האופציה יבשילו החל מתום 5 שנים ממועד הקצאתם; 17.5% מכתבי האופציה יבשילו החל מתום 6 שנים ממועד הקצאתם; ו-17.5% מכתבי האופציה יבשילו החל מתום 7 שנים ממועד הקצאתם.

השווי ההוגן של כתבי האופציה במועד ההענקה הוערך בכ- 9.4 מיליון ש"ח. השווי ההוגן חושב ע"י מעריך שווי חיצוני בהתאם למודל בלק אנד שולס, בהתבסס על מחיר מימוש של 20.83 ש"ח, תקופות מימוש של 8 שנים, סטיית תקן שנתית ממוצעת על פני שנות הבשלת האופציות של כ-46.2%, שיעור ריבית חסרת סיכון שנתית ממוצעת על פני שנות הבשלת האופציות של כ-4.46%.

נכון ליום 31 בדצמבר 2024 קיימות במחזור 900,000 אופציות אשר אינן ניתנות למימוש.

ביאור 23 - הכנסות ממכירת דירות ומביצוע עבודות בניה לבעלי קרקע בעסקאות קומבינציית דירות ומשכירות וניהול

א. פירוט ההכנסות:

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2024	2023	2022
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
הכנסות ממכירת דירות וקרקעות (ג) (*)	1,015,887	750,239	986,212
הכנסות מביצוע עבודות בניה (*)	36,962	14,005	1,940
הכנסות מהשכרה	18,423	16,600	14,052
הכנסות מהפעלת מתקני אירוח ונופש	4,500	5,255	5,535
הכנסות מניהול, שיווק ואחרות	4,511	2,707	4,466
	27,434	24,562	24,053
	1,080,283	788,807	1,012,205

(*) צדדים קשורים - ראה גם ביאור 30.

ב. צבר הכנסות:

הכנסות החברה מדירות שנמכרו על ידי החברה עד ליום 31 בדצמבר 2024 וטרם נזקפו לרווח והפסד הסתכמו לסך של כ- 2.3 מיליארד ש"ח. ההכנסות תיזקפנה בשנים הבאות בהתאם לקצב התקדמות הבניה בפרויקטים.

ג. בשנת 2024 מכרה החברה קרקעות בסכום כולל של כ- 65 מיליון ש"ח (בשנת 2023 בסך של כ- 45 מיליון ש"ח).

ביאור 24 - עלות ההכנסות

פרטים בדבר עלות ההכנסות:

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2024	2023	2022
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
עלויות מכירת דירות וקרקעות (*)(**)	747,466	460,527	671,322
עלויות ביצוע עבודות בניה (*)	36,668	14,436	1,777
עלות השירותים והוצאות אחזקת נכסים מניבים	2,703	1,934	1,959
עלויות הפעלת מתקני אירוח ונופש	5,627	5,636	4,498
	8,330	7,570	6,457
	792,464	482,533	679,556

(*) ראה גם ביאורים 20א'(2) ו- 30יח', צדדים קשורים.
(**) העלות בגין מכירת קרקעות בשנת 2024 עומדת על סך של כ- 36 מיליון ש"ח (בשנת 2023 סך של כ- 24 מיליון ש"ח).

ביאור 25 - הוצאות מכירה ושיווק

ההרכב:

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2024	2023	2022
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
שכר עבודה ונלוות	4,676	1,518	792
הפחתת עמלות מכירה	7,814	9,232	9,687
שיווק, פרסום ואחרות	11,096	4,269	6,404
	23,586	15,019	16,883

ביאור 26 - הוצאות הנהלה וכלליות

ההרכב:

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2024	2023	2022
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
שכר עבודה ונלוות (*)	29,797	24,187	17,848
שירותים מקצועיים	4,348	3,361	3,646
משרדיות ואחזקת משרד	4,260	3,141	2,683
אחזקת רכב	2,145	1,500	977
פחת	1,110	1,628	703
תרומות	967	1,090	571
אחרות	2,314	1,628	1,206
	44,941	36,535	27,550

(*) כולל דמי ניהול ושכר לצדדים קשורים. לפרטים נוספים, ראה ביאור 30.

ביאור 27 - הוצאות (הכנסות) מימון, נטו

ההרכב:

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2024	2023	2022
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
הוצאות מימון:			
ריבית ועמלות	230,830	204,001	81,693
ריבית צדדים קשורים	3,156	1,232	2,007
שערוך הלוואות לחברות כלולות	91	900	-
	234,077	206,133	83,700
סכומים שהוונו לעלויות נכסים כשירים	(133,258)	(159,275)	(62,775)
סה"כ הוצאות מימון	100,819	46,858	20,925
הכנסות מימון:			
הכנסות מימון אחרות	(6,179)	(3,496)	(616)
ריבית מחברות קשורות	(5,548)	(2,680)	(1,371)
שינוי בשווי ההוגן של השקעה בחברות כלולות	(5,948)	-	(243)
	(17,675)	(6,176)	(2,230)

ביאור 28 - ניהול סיכונים פיננסיים

א. כללי:

הקבוצה חשופה לסיכונים העיקרים הבאים הנובעים משימוש במכשירים פיננסיים:

- סיכון אשראי
- סיכון נזילות
- סיכון שוק

בביאור זה ניתן מידע בדבר החשיפה של הקבוצה לכל אחד מהסיכונים שלעיל, מטרות הקבוצה, מדיניות ותהליכים לגבי מדידה וניהול של הסיכון. גילוי כמותי נוסף נכלל לאורך כל דוחות כספיים מאוחדים אלה.

ב. המסגרת לניהול הסיכונים:

האחריות המקיפה לבסס את מסגרת ניהול הסיכונים של הקבוצה ולפקח עליה מצויה בידי דירקטוריון החברה.

מדיניות ניהול הסיכונים של הקבוצה גובשה בכדי לזהות ולנתח את הסיכונים העומדים בפני הקבוצה, לקבוע הגבלות הולמות לסיכונים ובקרות ולפקח על הסיכונים והעמידה בהגבלות. המדיניות והשיטות לניהול הסיכונים נסקרות באופן שוטף בכדי לשקף שינויים בתנאי השוק ובפעילות הקבוצה. הקבוצה פועלת לפיתוח סביבת בקרה יעילה בה כל העובדים מבינים את תפקידם ומחויבותם.

דירקטוריון החברה מפקח על מעקב ההנהלה אחר הציות למדיניות ניהול הסיכונים של הקבוצה ונהליה והוא בוחן את ההתאמה של מסגרת ניהול הסיכונים ביחס לסיכונים העומדים בפני הקבוצה.

האחראי על ניהול סיכוני שוק בחברה ובחברות הבנות שלה הינו סמנכ"ל הכספים.

ג. סיכון אשראי:

סיכון אשראי הוא סיכון להפסד כספי שיגרם לקבוצה באם לקוח או צד שכנגד למכשיר פיננסי לא יעמוד בהתחייבויותיו החוזיות, והוא נובע בעיקר מחובות של לקוחות וחייבים אחרים, מהלוואות שניתנו וכן מהשקעות בניירות ערך.

לקוחות וחייבים אחרים:

החשיפה של הקבוצה לסיכוני אשראי מושפעת בעיקר מהאפיון האישי של כל לקוח, היות שלגורמים אלה עשויה להיות השפעה על סיכון האשראי. רוב הכנסות הקבוצה נובעות ממספר רב של לקוחות (בעיקר, רוכשי דירות ושוכרים). החשיפה לסיכון אשראי בקשר ללקוחות אלה הינה מוגבלת בשל המספר הגדול יחסית של לקוחות. בתחום הבנייה למגורים, מקבלת הקבוצה את רוב הכנסותיה מרוכשי דירות רבים ובדרך כלל נמסרת הדירה רק לאחר קבלת מלוא התמורה מהמכירה.

בתחום הנכסים המניבים לקבוצה מספר רב של שוכרים והקבוצה נוהגת לקבל בטחונות לדמי השכירות כגון פקדון או ערבות.

לאור האמור לעיל ובשל העובדה כי אין ריכוזים מהותיים של יתרות לקוחות בפיגור, לא נכלל דוח גיול לקוחות בדוחות כספיים אלה.

השקעות:

מדיניות הקבוצה הינה להשקיע את יתרותיה הנזילות בעיקר בפקדונות שקליים בבנקים בישראל.

ביאור 28 - ניהול סיכונים פיננסיים (המשך)

ד. סיכון נזילות:

סיכון נזילות הוא הסיכון שהקבוצה תתקשה לעמוד במחויבויות הקשורות בהתחייבויותיה הפיננסיות המסולקות על ידי מסירת מזומן או נכס פיננסי אחר. גישת הקבוצה לניהול סיכוני הנזילות שלה היא להבטיח, ככל הניתן, את מידת הנזילות המספקת לעמידה בהתחייבויותיה במועד, בתנאים רגילים ובתנאי לחץ מבלי שיגרמו לה הפסדים בלתי רצויים או פגיעה במוניטין.

הקבוצה מנהלת מעקב אחר תזרים המזומנים הנובע מפעילותה ביחס לשימושיו, וזאת בכדי למקסם את תשואת המזומנים מהשקעותיה. הקבוצה מוודאת קיומן של רמות מספקות של מזומנים על פי דרישה לתשלום הוצאות התפעול הצפויות לתקופה של 60 יום, כולל הסכומים הדרושים לעמידה בהתחייבויות הפיננסיות; האמור אינו מביא בחשבון את ההשפעה הפוטנציאלית של תרחישים קיצוניים שאין אפשרות סבירה לצפותם.

ה. סיכוני שוק:

סיכון שוק הוא הסיכון ששינויים במחירי שוק, כגון מדד המחירים לצרכן ושיעורי ריבית, ישפיעו על הכנסות הקבוצה וכן על עלות החוב שלה. מטרת ניהול סיכוני השוק הינה לנהל ולפקח על החשיפה לסיכוני שוק במסגרת פרמטרים מקובלים, תוך כדי מקסום התשואה.

בהתאם לאופי פעילותה חשופה החברה לסיכוני שוק הנובעים משינויים בגורמים חיצוניים כגון הפעילות בענף הנדל"ן במשק, שינויים במדד המחירים לצרכן, מדד התשומות לבניה והשינויים ברמת הריבית במשק.

בהתאם למידת החשיפה הנוכחית העריכה החברה כי למועד הדוח אין מקום לשימוש במכשירים נגזרים לצורך הגנה על סיכוני השוק.

ו. סיכון מטבע:

מאחר שלמועד הדוחות הכספיים פועלת הקבוצה בישראל בלבד, אין לה חשיפה לסיכוני מטבע.

ז. סיכון מדד תשומות הבניה:

החברה מתקשרת עם קבלנים וספקים אחרים בהסכמי ביצוע להקמת הפרויקטים אותם היא יוזמת. ההתקשרויות אלו, בקשר עם הקמת הפרויקטים הינן לרוב במחירים הצמודים למדד תשומות הבניה. החברה פועלת לצמצום חשיפה זו בדרך של הצמדה מקבילה של חוזי המכר עם לקוחות בקשר עם רכישת דירות בפרויקט למדד תשומות הבניה. יצויין כי ביום 30 ביוני 2022 אושר בקריאה שניה ושלישית תיקון מספר 9 לחוק המכר (דירות) התשפ"ב-2022 ("התיקון") לפיו, בין היתר, צדדים לחוזה מכר רשאים להסכים ביניהם כי עד מחצית מכל תשלום תוצמד למדד תשומות הבניה ("מדד") ובלבד ש-20% מהמחיר החוזי המשולמים במועד כריתת החוזה או לפני כל תשלום אחר לא יוצמדו. תיקון זה יחול על הסכמי מכר אשר נחתמו מיום 7 ביולי 2022 ("המועד הקובע") ואילך והתיקון לא יחול רטרואקטיבית ביחס להסכמי מכר שנחתמו לפני המועד הקובע.

עליה במדד תשומות הבניה בשיעור 1% תוביל לעליה של כ- 1.5 מיליון ש"ח ברווח לפני מס. ירידה במדד תשומות הבניה בשיעור של 1% תוביל לירידה ברווח לפני מס בסכום זהה.

ח. סיכון שערי ריבית:

סיכון שיעור הריבית של הקבוצה נובע בעיקר מהתחייבויות לזמן קצר וזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ונותני אשראי אחרים, לקבוצה קיימת חשיפה לסיכון בגין השווי הוגן של המכשירים הפיננסיים הנ"ל כתוצאה משינוי בשערי הריבית במשק.

עליה בריבית הפריים בשיעור 0.5% תוביל לקיטון של כ- 12.6 מיליון ש"ח ברווח לפני מס. ירידה בריבית הפריים בשיעור 0.5% תגרום לעליה ברווח לפני מס בסכום זהה.

ביאור 29 - מכשירים פיננסים

א. קבוצות מכשירים פיננסיים:

	ליום 31 בדצמבר	
	2024	2023
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
נכסים פיננסיים:		
מזומנים ושווי מזומנים	48,425	28,618
פיקדונות מוגבלים בשימוש	135,149	28,900
לקוחות והכנסות לקבל	3,770	1,730
חייבים ויתרות חובה	70,366	46,406
	257,710	105,654
התחייבויות פיננסיות:		
אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים	2,136,953	2,370,372
אגרות חוב	350,053	245,225
ספקים ונותני שירותים	78,950	32,838
זכאים ויתרות זכות	135,785	114,635
הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים	555,405	257,946
הלוואות מצדדים קשורים ומבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	66,891	44,756
	3,324,037	3,065,772

ביאור 29 - מכשירים פיננסים (המשך)

ב. ניהול סיכון נזילות:

הקבוצה 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 הבשלה של נכסים והתחייבויות פיננסים.

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. הטבלאות כוללות תזרימים הן בגין ריבית והן בגין קרן. בהעדר וודאות באשר למועד הפרעון של אשראי שהתקבל במסגרת הסכמי ליווי פרויקטים יזמיים, מוצגות התחייבויות אלה במסגרת ההתחייבויות העומדות לפרעון עד שנה.

	שנה ראשונה אלפי ש"ח	שנה שניה אלפי ש"ח	שנה שלישית אלפי ש"ח	שנה רביעית אלפי ש"ח	שנה חמישית ואילך אלפי ש"ח	סה"כ אלפי ש"ח
שנת 2024:						
אשראי והלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים	1,291,489(*)	1,311,642	244,676	12,595	55,902	2,916,304
אגרות חוב	117,715	150,249	126,383	-	-	394,347
ספקים ונותני שירותים	78,950	-	-	-	-	78,950
זכאים ויתרות זכות	135,785	-	-	-	-	135,785
הלוואות מצדדים קשורים ומבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	-	69,851	-	-	-	69,851
	1,623,939	1,531,742	371,059	12,595	55,902	3,595,237

(*) היתרה כוללת אשראי שהתקבל במסגרת הסכמי ליווי לפרויקטים יזמיים בסך של כ- 321 מיליון ש"ח, וכן צפי לתשלומי ריבית בגין אשראי זה בסך של כ- 44 מיליון ש"ח, אשר ייפרע באמצעות מסגרת האשראי של הסכמי הליווי. בנוסף כוללת היתרה הלוואות בסך של כ- 491 מיליון ש"ח, אשר מימנו רכישת מקרקעין (מלאי או נדל"ן להשקעה). החברה מעריכה כי תוכל להאריך את תוקפם של הסכמי המימון לרכישת קרקעות ו/או להתקשר בהסכמי ליווי עם התאגידים הבנקאים טרם מועד הפרעון החוזי של ההלוואות.

	שנה ראשונה אלפי ש"ח	שנה שניה אלפי ש"ח	שנה שלישית אלפי ש"ח	שנה רביעית אלפי ש"ח	שנה חמישית ואילך אלפי ש"ח	סה"כ אלפי ש"ח
שנת 2023:						
אשראי והלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים	2,360,443	125,329	255,294	38,269	64,786	2,844,121
אגרות חוב	74,278	70,611	66,944	68,667	-	280,500
ספקים ונותני שירותים	32,838	-	-	-	-	32,838
זכאים ויתרות זכות	114,636	-	-	-	-	114,636
הלוואות מצדדים קשורים ומבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	6,116	4,477	35,273	-	-	45,866
	2,588,311	200,417	357,511	106,936	64,786	3,317,961

ביאור 29 - מכשירים פיננסים (המשך)

ג. שווי הוגן של מכשירים פיננסיים:

בקביעת השווי ההוגן של נכס או התחייבות, משתמשת הקבוצה בנתונים נצפים מהשוק ככל שניתן.

מדידות שווי הוגן מחולקות לשלוש רמות במידרג השווי ההוגן בהתבסס על הנתונים ששימשו בהערכה, כדלקמן:

- רמה 1 - מחירים מצוטטים (לא מתואמים) בשוק פעיל לנכסים או התחייבויות זהים.
- רמה 2 - נתונים נצפים מהשוק, במישרין או בעקיפין, שאינם כלולים ברמה 1 לעיל.
- רמה 3 - נתונים שאינם מבוססים על נתוני שוק נצפים.

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.

היתרות בדוחות הכספיים של הנכסים הפיננסיים ועיקר ההתחייבויות הפיננסיות המוצגים בעלות מופחתת בדוחות על המצב הכספי זהות בקירוב לערכן בשווין ההוגן.

היררכיית שווי הוגן של מכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן:

	רמה 3	
	ליום 31 בדצמבר	
	2024	2023
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
הלוואות לחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	268,151	185,100

(*) טכניקת הערכה לקביעת השווי ההוגן נמדד באמצעות טכניקות הערכה הכוללת את שיטת היוון תזרימי המזומנים ושיעור ההיוון של כ- 7.75% - 7.58% (בשנת 2023: כ- 9.18% - 7.8%).

ביאור 29 - מכשירים פיננסים (המשך)

ד. שינויים בהתחייבויות הנובעות מפעילות מימון:

הטבלה להלן מפרטת את השינויים בהתחייבויות של הקבוצה הנובעות מפעילויות מימון, כולל הן שינויים הנובעים מתזרימי מזומנים והן שינויים שאינם במזומנים. התחייבויות הנובעות מפעילויות מימון הינן התחייבויות שלגביהן תזרימי מזומנים סווגו, או תזרימי מזומנים עתידיים יסווגו, בדוח על תזרימי המזומנים כתזרימי מזומנים מפעילויות מימון.

	יתרה ליום 1 בינואר 2024	תזרים מזומנים מפעילות מימון, נטו	סיווגים לחלויות שוטפות/ אחרים	יתרה ליום 31 בדצמבר 2024
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים	2,370,372	(347,300)	113,881	2,136,953
אגרות חוב	245,225	103,274	1,554	350,053
הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים	257,946	454,118	(156,659)	555,405
הלוואות מצדדים קשורים ומבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	45,302	17,160	4,429	66,891
	2,918,845	227,252	(36,795)	3,109,302

	יתרה ליום 1 בינואר 2023	תזרים מזומנים מפעילות מימון, נטו	סיווגים לחלויות שוטפות/ אחרים	יתרה ליום 31 בדצמבר 2023
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים	2,199,279	124,244	46,849	2,370,372
אגרות חוב	244,699	(1,383)	1,909	245,225
הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים	213,286	88,282	(43,622)	257,946
הלוואות מצדדים קשורים ומבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	35,259	6,680	3,363	45,302
	2,692,523	217,823	8,499	2,918,845

ה. מידע נוסף:

להלן פירוט ההון החוזר של החברה וההון החוזר ליום 31 בדצמבר 2024, לתקופה של שניים עשר חודשים:

	הסכום שנכלל בדוחות הכספיים	התאמות (לתקופה של 12 חודשים)	סך הכל (לתקופה של 12 חודשים)
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
נכסים שוטפים	3,174,181	(1,199,632)	1,974,549
התחייבויות שוטפות	3,053,782	(1,160,165)	1,893,617
עודף הנכסים השוטפים על ההתחייבויות השוטפות	120,399	(39,467)	80,932

יצויין כי למועד הדוח לחברה מסגרות אשראי מאושרות בלתי מנוצלות בסך של כ- 207.5 מיליון ש"ח (כולל סך של 60 מיליון ש"ח מחברת ובניו). בנוסף, לאחר תאריך המאזן, גייסה החברה אג"ח סדרה ג' כמפורט בביאור 32ג' להלן והנפיקה מניות כמפורט בביאור 32ד' להלן.

ביאור 30 - צדדים קשורים ובעלי ענין

א. בעלי העניין והצדדים הקשורים של החברה למועד הדוח הינם בעל השליטה בחברה, צדדים קשורים ו/או חברות קשורות לבעלי השליטה בחברה, ישויות בשליטה משותפת, חברות כלולות, דירקטורים ואנשי מפתח ניהוליים של החברה.

ב. הסכם עם בעל השליטה המכהן כנושא משרה בחברה:

(1) בעל השליטה בחברה, מר אלון עמרם (להלן - "אלון"), הועסק בחברה עד ליום 31 בדצמבר 2020 (להלן - "מועד סיום העסקה") בתפקיד מנכ"ל החברה ובתמורה להעסקתו היה זכאי לשכר חודשי בסך של כ-32.9 אלפי ש"ח ברוטו (41.2 אלפי ש"ח עלות מעביד). בנוסף אלון היה זכאי לרכב (ששווי השימוש בו יזקף לשכרו, לרבות תשלום מס בגינו) ולהוצאות רכב בהן נשאה החברה; ימי חופשה, ימי הבראה ומחלה בהתאם לקבוע בחוק; הפרשות סוציאליות כמקובל על פי דין וכן הפרשה לקרן השתלמות.

החל מיום 1 בינואר 2021, הופסקה העסקתו של אלון בחברה ואלון החל להעניק לחברה שירותי ניהול כמפורט להלן. במועד סיום העסקה החברה שילמה לאלון את כל הסכומים אשר הופרשו לו בגין היותו עובד החברה עד למועד סיום העסקה. בנוסף, במועד סיום העסקה, אלון חתם על כתב ויתור לפיו הוא מוותר על כל טענה מכל מן וסוג שהוא בקשר עם סיום העסקתו בחברה וכי כל הסכומים ששולמו לו בקשר עם סיום העסקה כאמור הינם הסכומים שהיו צריכים להשתלם לו על פי הוראות הדין.

(2) הסכם ניהול חדש עם מר אלון עמרם:

ביום 1 בינואר 2021, התקשרה החברה עם עמרם אלון ניהול ואחזקות בע"מ (להלן - "חברת הניהול"), חברה בבעלותו ובשליטתו המלאה של אלון, בהסכם ניהול.

בהתאם להסכם, תעניק חברת הניהול לחברה ולחברות בנות או קשורות שלה שירותי ניהול, אשר יכללו שירותי מנכ"ל בהיקף משרה מלאה (100%) באמצעות מר אלון עמרם (להלן - "שירותי הניהול"). ביום 30 במאי 2022 אישרו דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה כי אלון יעניק לחברה שירותי יו"ר דירקטוריון פעיל (חלף שירותי מנכ"ל) ותנאי כהונתו יהיו בהתאם למפורט להלן בגין כהונתו כיו"ר דירקטוריון החברה. חברת הניהול לא תהא רשאית להעמיד את שירותי הניהול באמצעות כל אדם אחר למעט מר אלון עמרם. חברת הניהול תהא רשאית שלא להעמיד את שירותי הניהול עקב חופשת מחלה של מר עמרם על פי דין, וכן עקב חופשה שנתית בהיקף של עד 30 ימי עבודה, הניתנים לצבירה של 60 ימים לכל היותר. תוקף ההסכם הינו החל מיום 1 בינואר 2021 ועד תום 5 שנים ממועד הפיכת החברה לחברה ציבורית או תאגיד מדווח (כהגדרת המונחים בחוק החברות ובחוק ניירות ערך), קרי עד לחודש יולי 2027. כל אחד מהצדדים יהא רשאי לסיים את ההסכם, מכל סיבה שהיא, בהודעה של 90 ימים מראש או באופן מיידי, במקרה של הליכי חדלות פרעון הפסקת מתן שירותים למשך יותר מ-60 ימים או הרשעת מר עמרם בעבירה שיש עמה קלון. בנוסף, החברה תהא רשאית להביא את ההתקשרות לסיום לאלתר, חרף ההודעה המוקדמת, אך במקרה כזה תשלם את יתרת התשלום בגין תקופת ההודעה המוקדמת.

במקרה של סיום ההסכם כאמור, יהא מר עמרם זכאי למענק הסתגלות בגובה של 6 חודשי התגמול הקבוע, וכן בתקופת ההודעה המוקדמת יועמד לו הרכב או לחילופין תשולם לו עלות העמדת הרכב, לפי ממוצע של עלות העמדת הרכב בשישה חודשים שקדמו למועד ההודעה המוקדמת, והכל לפי בחירתו.

ביאור 30 - צדדים קשורים ובעלי ענין (המשך)

ב. הסכם עם בעל השליטה המכהן כנושא משרה החברה: (המשך)

(2) הסכם ניהול חדש עם מר אלון עמרם: (המשך)

בתמורה לשירותי הניהול, תשלם החברה, החל מיום 1 בינואר 2021, דמי ניהול כדלקמן:

- **תגמול קבוע:** החברה תשלם תגמול חודשי קבוע בסך של 167 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ, אשר יהא צמוד למדד המחירים לצרכן בגין חודש נובמבר 2020. החל מיום 1 בינואר 2022 עודכן התגמול החודשי ל-200 אלפי ש"ח. בנוסף, תעמיד החברה למר עמרם רכב יוקרה לפי בחירתו, אשר יוחלף כל 3 שנים. החברה תישא בכל עלויות השימוש והתחזוקה של הרכב, לרבות בשל מס הכנסה בגין שווי השימוש ברכב. כמו כן, תעמיד החברה למר עמרם נהג לפי בחירתו ותשא בכל עלויות העסקת הנהג כאמור. בנוסף, תשלם החברה את מלוא ההוצאות (ללא תקרה) אשר תוצאנה על ידי מר עמרם מתוקף תפקידו כנושא משרה בחברה (לרבות בגין פעילות תאגידים בהם מחזיקה החברה, במישרין או בעקיפין) ובכלל אלה הוצאות אירוח, נסיעות, כנסים, טלפון, עיתונות וכיו"ב, לרבות הוצאות לינה במרכז הארץ (ככל שנדרש לצורך מילוי תפקידו), ולרבות הוצאות נסיעה לחו"ל בקשר עם מתן שירותי הניהול, במחלקת עסקים, וכן הוצאות השהייה (אש"ל), אשר תאושרנה על ידי ועדת התגמול או הביקורת, לפי העניין (לרבות רטרואקטיבית), כנגד המצאת חשבונית כדין. בנוסף תעמיד החברה למר עמרם טלפון נייד, לרבות גילום שווי המס בגינו.

- **תגמול משתנה:** בנוסף לתגמול הקבוע, תשלם החברה מענק שנתי, המחושב באופן פרוגרסיבי, מ-"הרווח השנתי", כהגדרתו בהסכם, בגין רווח כאמור העולה על 40 מיליון ש"ח ועד 101 מיליון ש"ח כמפורט בהסכם בכל שנה קלנדרית. מבחן הגמול השנתי יהיה כפוף להתקיימת כל תנאי הסף שבהסכם. תקרת הגמול השנתי המשתנה לא תעלה על 2,900 אלפי ש"ח, בתוספת מע"מ צמוד לעליית המדד. החל מיום 1 בינואר 2022 עודכנה התקרה ל-3,000 אלפי ש"ח. בשנים 2024, 2023 ו-2022 הסתכם התגמול המשתנה בכ- 3,457 (לא כולל מע"מ), בכ- 3,342 ובכ- 3,237 אלפי ש"ח, בהתאמה.

ביום 18 במרץ 2025, אישרה ועדת התגמול את אופן חישוב המענק המשתנה לשנת 2024.

ג. מסגרת אשראי מצד קשור:

החברה התקשרה בהסכם מסגרת אשראי בסך של עד כ- 60 מיליון ש"ח, מחברת ובניו אשר נמצאת בשליטתם של בעלי השליטה בחברה, בריבית שנתית משתנה בשיעור של ריבית פריים + 7%, לתשלום רבעוני. הסכם האשראי בתוקף בלתי מוגבל בזמן.

ביאור 30 - צדדים קשורים ובעלי ענין (המשך)

ד. רכישת שירותים, חומרים וחומרי עזר מחברת ובניו:

הקבוצה נוהגת, במהלך העסקים הרגיל שלה, לרכוש מחברת ובניו, חומרי בניין וציוד לרבות משאבות בטון, הובלות, משאיות, מנוף, כלי צמ"ה, מכולות אשפה ופינוי פסולת, בטון, רשתות, גבס, בלוקים, חומרי מליטה (לדוגמא: דבקים וגבס), צבע, עצים, ריצופים, חיפויים, כלים סניטריים וכדומה (להלן - "השירותים והחומרים") וכן ציוד ואספקה טכנית ביניהם אפודים, ציוד למיגון ולבטיחות, פטישים, כלי עבודה, חוט שזור, מסמרים וחומרי עזר אחרים (להלן - "חומרי העזר"), וכן ברזל לרבות חישוקים, כיפופים, רשתות, חיתוכים, אלמנטים וכלונסאות (להלן - "ברזל"), לצורך ביצוע הפרויקטים היזמיים של הקבוצה.

רכישת השירותים והחומרים וכן חומרי העזר נעשית על ידי חברות הביצוע של החברה, קרי עמרם אברהם ביצועים בע"מ (חברה בת בבעלות ובשליטה מלאה של החברה), אחוזת אריה 2015 בע"מ (חברה כלולה המוחזקת בשיעור של 50%) ויסודות אומנות הבניה בע"מ (חברה מאוחדת המוחזקת בבעלות ובשליטה מלאה של החברה) (להלן יחד - "חברות הביצוע"), אשר הינן לרוב הקבלן הראשי בפרויקטים של הקבוצה ביחס לכל פרויקט בנפרד.

אמות מידה לרכישת שירותים וחומרים:

רכישת החומרים והשירותים תעשה (בכפוף לקבלת האישורים הנדרשים ע"פ דין) בהתאם לאמות המידה המפורטות להלן:

(1) רכישת השירותים והחומרים תבוצע במהלך העסקים הרגיל של החברה ביחס לכל פרויקט בנפרד באופן שהחברה תקבע מסגרת עם מחירון בתחילת הפרויקט ביחס לכל השירותים והחומרים שיידרשו לצורך ביצוע הפרויקט, מתחילתו ועד סופו, בהתאם לתקציב הפרויקט (להלן - "הסכם מסגרת"). הצדדים יפעלו לאורך הפרויקט ע"פ הסכם המסגרת, אלא אם כן בוצע שינוי למסגרת ע"י ועדת הביקורת;

(2) השירותים והחומרים, למעט ברזל, יסופקו בכפוף לביצוע הליך תחרותי המבטיח כי מחירים של השירותים והחומרים הינו בתנאי שוק; "הליך תחרותי" לעניין זה משמעו - קבלת הצעת מחיר אחת לפחות מצדדים שלישיים, ביחס למחיר השירותים והחומרים הנדרשים לצורך הפרויקט בהיקף וברמת איכות דומים ובתנאי תשלום דומים, וזאת לפחות אחת לשישה חודשים.

יובהר כי אמות המידה האמורות (לרבות המנגנון אודות קביעת תנאי שוק כמתואר לעיל) יובאו לאישור ועדת הביקורת. ככל שועדת הביקורת תחליט על אמות מידה אחרות, כי אז ההתקשרויות תהיינה בהתאם לאמות המידה שתקבענה על ידי ועדת הביקורת. שינוי במחירי הברזל בשל תנודתיות של עד 10% (לכל כיוון) לא ייחשב שינוי מהותי מעסקת המקור.

אמות מידה לרכישת חומרי עזר:

כל עוד רכישת חומרי העזר מחברת ובניו תעמוד באמות המידה שלהלן, היא תחשב כעסקה זניחה: (א) רכישת חומרי העזר תבוצע במהלך העסקים הרגיל של החברה; (ב) חומרי העזר ירכשו בכפוף לביצוע הליך תחרותי המבטיח כי הם נמכרים בתנאי שוק; ו-(ג) סך רכישות הציוד הטכני מחברת ובניו, במהלך 12 חודשים קלנדריים לא יעלה על הנמוך מבין 3,000 אלפי ש"ח, 2% מסך הוצאות החברה (במאוחד) או 2% מסך הכנסות החברה (במאוחד). "הליך תחרותי" לעניין זה משמעו מחירון משני ספקים לפחות, בקשר לרכישת חומרי הגלם מאותו הסוג, בהיקף וברמת איכות דומים ובתנאי תשלום דומים, וזאת לפחות אחת לשישה חודשים.

יובהר כי אמות המידה לסיווג עסקת רכישת חומרי העזר כעסקה זניחה (לרבות המנגנון אודות קביעת תנאי שוק כמתואר לעיל) יובאו לאישור ועדת הביקורת. ככל שועדת הביקורת תחליט על אמות מידה אחרות, סווג העסקאות כעסקאות זניחות יהיה כפוף לעמידה באמות המידה שתיקבענה על ידי ועדת הביקורת.

ביאור 30 - צדדים קשורים ובעלי ענין (המשך)

ה. מכירת 2 יחידות דיור לבעלי השליטה בפרוייקט שחמון 2 באילת:

ביום 15 בנובמבר 2020, התקשרה החברה עם אלון עמרם ויורם עמרם (בהסכמים נפרדים) (להלן - "הקונים"), באמצעות חברות בבעלותם ובשליטתם המלאות, בחוזי מכר של 2 יחידות קרקע לבנייה עצמית על ידי הרוכשים בשטח של כ-1,000 מ"ר כ"א. הקרקעות הינן חלק ממתחם אותו חוכרת החברה בהתאם למכרז "מחיר למשתכן" בו זכתה החברה, הידוע בשם פרויקט שחמון 2, באילת. בהתאם לחוזי המכר, הפיתוח במקרקעין יבוצע על ידי ועל חשבון הקונים, בהתאם לתנאים ולוחות הזמנים הקבועים במכרז, ואילו חיבור למערכות התשתית יבוצע על ידי החברה וישולמו על ידי הקונים באופן יחסי (פרו רטה) לחלקם במתחם.

חוזי המכר כפופים לקבלת אישור משרד הבינוי והשיכון למכירת הקרקעות במסגרת מכירת היחידות בשוק החופשי (להלן - "התנאי המתלה"). נכון למועד הדוח התקבל אישור משרד הבינוי והשיכון.

בתמורה למקרקעין, ישלם כל אחד מהקונים סך של 2.3 מיליון ש"ח, בהתאם לאבני הדרך שנקבעו בהסכם. התמורה על פי כ"א מחוזי המכר נעשתה לפי שווי הוגן בהתבסס על הערכת שווי שנערכה על ידי מעריך שווי חיצוני ובלתי תלוי למקרקעין. מסירת החזקה במקרקעין תעשה בכפוף לתשלום מלוא התמורה.

למועד הדוח שילם כל אחד מהקונים את מלוא התמורה.

ו. הסכם ניהול וביצוע של 2 יחידות דיור בפרוייקט "אור ים" באור עקיבא בין החברה לבין חברת ובניו:

ביום 19 בפברואר 2019, התקשרה החברה עם חברת ובניו בהסכם לניהול וביצוע של הקמת בית מגורים דו משפחתי הכולל 2 יח"ד, על גבי מגרש שהזכויות בו הינן בבעלות מלאה של חברת ובניו. המגרש ממוקם בסמוך לפרויקט של החברה להקמת 8 יח"ד על גבי מגרשים שבבעלות החברה בשכונת "אור ים" באור עקיבא. בהתאם להסכם הביצוע, החברה תעניק לחברת ובניו שירותי הקמה כקבלן מבצע לפי הסכם ביצוע פאושלי, שירותי ניהול הנדסי ושירותי ניהול אדמיניסטרטיבי ושיווק בקשר עם ההקמה והשיווק של יחידות הדיור. בתמורה לשירותים, תהא זכאית החברה ל-1.3 מיליון ש"ח עבור כל יחידת דיור, קרי, סה"כ 2.6 מיליון ש"ח.

בהתאם להסכם, התמורה הינה פאושלית וסופית, לרבות במקרה של בקשות שינויים במפרט הקיים, אשר תבוצע ללא כל תוספת לתמורה. התמורה תשולם לאחר מכירת אחת מיחידות הדיור, ומתוך התשלום הראשון בגין תמורת המכירה. למועד הדוח שולמה מלוא התמורה.

ז. הסכמי שכירות של נכס נדל"ן להשקעה באזור התעשיה חדרה עם חברות מוחזקות:

בחודש נובמבר 2023 אישרה וועדת הביקורת את התקשרותה של עמרם אברהם ביצועים בע"מ (מוחזקת 100% על ידי החברה) בהסכם שכירות להשכרת מגרש מחברת עמרם אברהם ובניו בע"מ, באזור התעשיה בחדרה, לתקופה של 12 חודשים, עד חודש יולי 2024, בתמורה לדמי שכירות חודשיים של 48 אלפי ש"ח (לא כולל מע"מ). כמו כן, וועדת הביקורת אישרה את הארכת ההסכם עד לחודש יולי 2025.

בנוסף, אושרה גם התקשרותה של אחוזת אריה בע"מ (מוחזקת 50% על ידי החברה) בהסכם שכירות להשכרת מגרש מחברת אברהם עמרם ובניו בע"מ, באזור התעשיה בחדרה, לתקופה של 12 חודשים, עד חודש יולי 2024, בתמורה לדמי שכירות חודשיים בסך 24 אלפי ש"ח (לא כולל מע"מ).

ביאור 30 - צדדים קשורים ובעלי ענין (המשך)

ח. החברה, אלון עמרם ויורם עמרם מחזיקים במשותף (מושע) בקרקע חקלאית המצויה בזכרון יעקב בשיעורים של כ-65.11%, כ-17.44% וכ-17.44%, בהתאמה.

ט. לפרטים בדבר התקשרויות עם חברות ביצוע המוחזקות על ידי החברה לביצוע עבודות בנייה בפרוייקטים של הקבוצה, ראה ביאור 20א(2).

י. לפרטים בדבר ערבויות שהעמידו בעלי השליטה בחברה להבטחת אשראי שנטלה הקבוצה, ראה ביאור 20ג(4).

יא. מכירת זכויות לבעל השליטה ומר יורם עמרם בפרויקט 'הירדן החדש' בחדרה

ביום 8 בנובמבר 2020 התקשרו החברה וש.ה. גאיה נדלן בע"מ (להלן: "גאיה"; החברה וגאיה, ביחד: "המוכרות"), שהינן הבעלים במשותף (מושע) במגרש ברחוב הירדן 5 בחדרה (להלן: "המגרש") עם בעל השליטה, מר יורם עמרם (אחיו של בעל השליטה) ועם 3 יחידים שהינם למיטב ידיעת החברה בעלי השליטה בגאיה (להלן: "הרוכשים"), בהסכם למכירת 39% מזכויות המוכרות במגרש לרוכשים (בעל השליטה ומר יורם עמרם - 1/4 כ"א, ובעלי השליטה בגאיה - 1/6 כ"א), בתמורה לסך של 960 אלפי ש"ח.

נכון למועד הדוח, אושרה תב"ע למגרש, ובכוונת המוכרות להתקשר, בהסכם עם הרוכשים (לרבות בעל השליטה ומר יורם עמרם) בהסכם שיתוף במקרקעין ו/או הסכם ביצוע, שבמסגרתם ייוחדו דירות בפרויקט לכל אחד מהצדדים ותוסדר חלוקת נטל עלויות הבנייה בהתאם לחלקם היחסי של הצדדים במקרקעין, והכל בכפוף לקבלת אישורים על פי דין.

יב. החברה נוהגת לתרום לעמותת "היכל אברהם ומנטינה" שהוקמה על-ידי בעל השליטה להנצחת אביו וסבתו, ומטרתה סיוע לנזקקים. בשנים 2024 ו-2023 תרמה החברה לעמותה סך של 550 אלפי ש"ח ו-550 אלפי ש"ח, בהתאמה.

יג. ביום 27 באפריל 2022, התקשרה החברה עם מר נועם גרייף (להלן - "נועם") בהסכם העסקה לפיו יכהן נועם כמנכ"ל החברה החל מיום 6 במאי 2022, וזאת חלף מר אלון עמרם, שהחל מהמועד האמור יכהן כיו"ר דירקטוריון פעיל של החברה בלבד (ראו ביאור 30ב' לעיל). בתמורה להעסקתו של מר גרייף במשרה מלאה (100%) יהא זכאי נועם לשכר חודשי בסך של 90 אלפי ש"ח (עלות מעביד מסתכמת לסך של כ- 117 אלפי ש"ח) ותנאים נלווים מקובלים. בנוסף, נועם יהא זכאי למענק שנתי בסך של עד 10 משכורות, בכפוף להוראות מדיניות התגמול ולאישור אורגני החברה בהתאם לדין. ההתקשרות עם נועם אינה מוגבלת בזמן, והצדדים רשאים להביא לסיום ההתקשרות ביניהם בהודעה בת 60 ימים מראש.

בחודשים מרץ 2025 ומרץ 2024 אישרו וועדת התגמול ודירקטוריון החברה תשלום מענק שנתי בגין השנים 2024 ו-2023 בגובה של 9 ו-8 משכורות, בהתאמה, למר נועם גרייף.

יד. ביום 13 ביולי 2023, אישרו וועדת הביקורת, דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה התקשרות בעסקת מכר בין החברה לבין מר נועם גרייף, מנכ"ל החברה, במסגרתה רכש מנכ"ל החברה דירה בפרויקט בן גוריון בנתניה בתמורה לסך של כ- 2.7 מיליון ש"ח, המשקף הנחה של כ-1.82% ממחיר המחירון של הפרויקט, בהתאם לנוהל הנחות לעובדים הקיים בחברה ובהתאם למדיניות התגמול של החברה (להלן - "נוהל ההנחות"). ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה אישרו את ההתקשרות האמורה בהתבסס על נוהל ההנחות ובהתחשב בעובדה כי החברה רק החלה בשיווק הפרויקט לצדדים שלישיים ומהטעם כי העסקה הינה במהלך העסקים הרגיל, שיעור ההנחה שניתן למנכ"ל החברה הינו נמוך ביחס למחירון הפרויקט וביחס למחירים שבהם נמכרו יח"ד לצדדים שלישיים והינו זניח לחברה.

ביאור 30 - צדדים קשורים ובעלי ענין (המשך)

טו. ביום 7 במאי 2024, אישר דירקטוריון החברה, לאחר אישור ועדת התגמול של החברה (מיום 6 במאי 2024), אשר דנו בשיקולים שחובה להתייחס אליהם ובהוראות שחובה לקבוע במדיניות התגמול המוצעת כאמור בחוק החברות, התשנ"ט-1999 (להלן - "חוק החברות"), ובאותו המועד אישרה האסיפה הכללית את עדכון וחידוש מדיניות התגמול של החברה, לתקופה של שלוש שנים נוספות אשר נכנסה לתוקף במועד קבלת ההחלטה (להלן - "מדיניות התגמול החדשה").

מדיניות התגמול החדשה הובאה לאישור במוסדות החברה, כך שתתאים, בין היתר, לחברה ציבורית וכן שתהלום את תנאי הכהונה והעסקה של נושאי המשרה אשר אושרו גם כן. מדיניות התגמול החדשה תעמוד בתוקפה עד לחודש מאי 2027 (תום 3 שנים ממועד רישום מניות החברה למסחר).

טז. ביום 28 בנובמבר 2024, אישר הדירקטוריון התקשרות של חברה כלולה של החברה, אחוזת אריה 2015 בע"מ, בהסכם ביצוע לבניית בית כנסת בשכונת עין הים בחדרה לעמותת אברהם ומנטינה (ארגון שהוקם ע"י בעלי השליטה על שם אביהם וסבתם) בתמורה לסך של כ-3.7 מיליון ש"ח.

יז. יתרות צדדים קשורים בדוח על המצב הכספי:

	ליום 31 בדצמבר	
	2024	2023
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
נכסים:		
הלוואות לחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני (*)	268,151	185,100
חייבים ויתרות חובה	10,678	10,749
התחייבויות:		
זכאים ויתרות זכות	12,013	11,279
הלוואות מחברות המטופלות בשיטת השווי המאזני (ראה ביאור 14ד')	53,399	40,280

(*) ראה ביאור 11ג'(2).

ביאור 30 - צדדים קשורים ובעלי ענין (המשך)

יח. עסקאות עם צדדים קשורים:

	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2024	2023	2022
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
הכנסות:			
הכנסות מניהול ושיווק פרוייקטים מחברות כלולות (*)	3,829	2,334	2,234
הכנסות מביצוע עבודות בניה לחברה כלולה	34,497	14,553	1,393
הכנסות מניהול וביצוע לחברה קשורה (**)	414	369	2,230
הכנסות משכירות	-	222	170
הכנסות מימון	5,639	2,680	1,371
הוצאות:			
רכישת חומרים, ציוד בניה ושירותים (***)	50,116	23,817	20,080
עלויות בגין ביצוע עבודות בניה לחברה כלולה	33,663	14,384	1,299
עלויות בגין ניהול וביצוע לחברה קשורה (**)	42	968	2,228
הוצאות מימון	3,164	1,778	2,007

(*) החברה מתקשרת מעת לעת עם חברות כלולות למתן שירותי ניהול ו/או שיווק לפרוייקטים בהם שותפה החברה, בתמורה לדמי ניהול ושיווק הנגזרים מהיקף הפרוייקט. היתרה מוצגת בניכוי רווח שטרם מומש לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024, 2023 ו- 2022, בסך של כ- 1,534 אלפי ש"ח, כ- 2,213 אלפי ש"ח וכ- 1,079 אלפי ש"ח, בהתאמה.

(**) בגין הסכם ניהול וביצוע של 2 יחידות דיור בפרוייקט "אור ים" באור עקיבא בין החברה לבין חברת בניו. ראה ביאור 30ו' לעיל.

(***) בנוסף, סכומי הרכישה שבוצעו בחברות בשליטה משותפת במהלך השנים 2024 ו-2023 מסתכמים בכ- 3.1 מליון וכ- 8.2 מליון ש"ח, בהתאמה.

	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2024	2023	2022
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
דמי ניהול, בונוס והחזר הוצאות לבעל שליטה	6,488	6,037	5,821
מספר אנשים	1	1	1
גמול דירקטורים אשר אינם מועסקים בחברה	446	312	167
מספר אנשים	3	3	3
שכר ונלוות לאנשי מפתח ניהוליים המועסקים בחברה	7,826	5,833	3,883
מספר אנשים	4	4	4

ביאור 31 - 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. מערכת הדיווחים המועברת למקבל ההחלטות התפעולי הראשי של הקבוצה, לצורך הקצאת משאבים והערכת ביצועי המגזרים התפעוליים מתבססת על מאפייני הנכסים.

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 עלויות המימון.

לפעילות הנמשכת של הקבוצה שני מגזרים ברי דיווח. מגזר כולל פרוייקטים אשר המידע לגביהם מנוהל בנפרד ונסקר על ידי מקבל ההחלטות התפעולי הראשי של הקבוצה:

- בניה למגורים בישראל - מגזר זה כולל בעיקר יזום למגורים, ובהיקפים נמוכים בפרויקטים בעירוב שימושים גם למסחר, משרדים ואחרים.

- נדל"ן להשקעה לתעשיה ואחסנה - מגזר זה כולל הצגה ב-100% של נכס מניב, קרקעות ומבנים בהקמה בשימוש עיקרי לתעשיה, אחסנה ומלונאות, המוחזקים על-ידי חברה כלולה (50%) ע.א. חפר נכסים בע"מ (פעילות זו כוללת גם עירוב שימושים של מסחר ומשרדים).

- אחרים - פעילות אחרת הכוללת פעילויות ניהול, שיווק ואחרות, אירוח ונופש וכן נכסי נדל"ן מניב אחרים, אשר אינם מוכרים כמגזר בר דיווח.

הכנסות המגזרים נובעות בעיקרן מלקוחות חיצוניים ותוצאות המגזר נמדדות בהתבסס על הרווח הגולמי של המגזר לרבות עליה (ירידה) בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה והכנסות (הוצאות) אחרות, נטו הנובעות ממימוש נכסי המגזר. הוצאות המימון אינן מהוות חלק מתוצאות המגזר, הן נסקרות בנפרד ומוקצות ברמה המצרפית.

נכסי המגזר נמדדים בהתבסס על הנכסים כפי שנסקרים על ידי מקבל ההחלטות התפעולי הראשי של הקבוצה הכוללים במגזר היזום למגורים בעיקר את מלאי הבנינים והקרקעות, חייבים, לקוחות והכנסות לקבל ופקדונות מוגבלים בשימוש ובמגזר נדל"ן להשקעה כוללים בעיקר את השווי ההוגן של הנכסים והקרקעות להשקעה.

התחייבויות המגזר נמדדות בהתבסס על ההתחייבויות כפי שנסקרות על ידי מקבל ההחלטות התפעולי הראשי של הקבוצה, וכוללים בעיקר יתרות ספקים, אשראי והלוואות לפרויקטים ומקדמות שהתקבלו.

נתוני המגזרים כוללים גם את פעילותן של חברות כלולות המטופלות לפי השווי המאזני במלואן, למעט נכסים והתחייבויות בינחברתיים, ומבוטלות בטור ההתאמות. רווחי חברה כלולה בתחום ביצוע עבודות נכללים כחלק מפעילות המגזר היזמי.

ביאור 31 - דיווח מגזרי (המשך)

ב. מידע אודות מגזר בר דיווח:

	בניה למגורים בישראל	נדל"ן להשקעה לתעשיה ואחסנה	אחרים	התאמות	סה"כ
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024:					
הכנסות המגזר	1,159,374	9,385	27,493	(115,969)	1,080,283
תוצאות המגזר	321,690	18,130	16,782	(65,715)	290,887
נכסי המגזר ליום 31 בדצמבר 2024	6,853,653	683,355	720,606	(3,016,997)	5,240,617
התחייבויות המגזר ליום 31 בדצמבר 2024	5,381,307	642,041	414,654	(2,449,128)	3,988,874
מידע אחר:					
עלות המכר	845,334	589	8,330	(61,789)	792,464
עליה (ירידה) בשווי הוגן נדל"ן להשקעה	-	9,334	(2,381)	(3,885)	3,068
הוצאות מימון	91,413	2,899	9,373	(2,866)	100,819
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023:					
הכנסות המגזר	930,814	5,604	24,580	(172,191)	788,807
תוצאות המגזר	342,389	(3,424)	8,907	(47,597)	300,275
נכסי המגזר ליום 31 בדצמבר 2023	5,092,046	599,552	600,861	(2,154,977)	4,137,482
התחייבויות המגזר ליום 31 בדצמבר 2023	4,445,863	472,603	303,824	(1,921,680)	3,300,610
מידע אחר:					
עלות המכר	606,986	-	7,570	(132,023)	482,533
עליה (ירידה) בשווי הוגן נדל"ן להשקעה	-	(9,028)	(8,103)	11,132	(5,999)
הוצאות מימון	39,198	1,660	7,447	(1,447)	46,858

ביאור 31 - דיווח מגזרי (המשך)

ב. מידע אודות מגזר בר דיווח (המשך):

	בניה למגורים בישראל	נדל"ן להשקעה לתעשיה ואחסנה	אחרים	התאמות	סה"כ
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022:					
הכנסות המגזר	1,167,608	1,619	24,880	(181,902)	1,012,205
תוצאות המגזר	350,211	150,483	33,235	(186,467)	347,462
נכסי המגזר ליום 31 בדצמבר 2022	4,705,138	531,240	538,102	(1,896,614)	3,877,866
התחייבויות המגזר ליום 31 בדצמבר 2022	4,271,117	382,228	202,387	(1,672,483)	3,183,249
מידע אחר:					
עלות המכר	828,941	-	6,457	(155,842)	679,556
עליה בשווי הוגן נדל"ן להשקעה	-	148,864	14,813	(148,864)	14,813
הוצאות מימון	11,206	388	6,190	3,141	20,925

ביאור 31 - דיווח מגזרי (המשך)

ג. התאמות בגין מגזר בר דיווח של רווח והפסד:

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2024	2023	2022
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
סך רווח והפסד בגין מגזר בר דיווח	290,887	300,275	347,462
סכומים שאינם מיוחסים:			
הוצאות מכירה ושיוק והנהלה וכלליות	(68,527)	(51,554)	(44,433)
הכנסות אחרות	4,367	2,174	94
הכנסות מימון	17,675	6,176	2,230
הוצאות מימון	(100,819)	(46,858)	(20,925)
חלק הקבוצה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	14,488	10,211	71,848
רווח לפני מיסים	158,071	220,424	356,276

ביאור 32 - אירועים מהותיים נוספים בתקופת הדוח ולאחריו

א. ביום 30 בדצמבר 2024 זכתה החברה, במכרז "דיור במחיר מטרה" לרכישת זכויות חכירה של מקרקעין מתחם ברונפמן – הר הצופים, ירושלים, בייעוד מגורים (בנייה רוויה) ומסחר, מידי רשות מקרקעי ישראל בקשר למקרקעין עליהם ניתן להקים כ-330 יח"ד (מתוכן כ-264 יח"ד במסלול "מחיר מטרה" והיתר בשוק חופשי) וכ-1,533 מ"ר שטחי מסחר ובתמורה כוללת בסך של כ-121 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ ובתוספת הוצאות פיתוח בסך כולל של כ-22 מיליון ש"ח. למועד פרסום הדוח החברה שילמה סך של כ-15 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ.

ב. ביום 30 בדצמבר 2024 זכתה החברה במכרז "דיור במחיר מטרה" לרכישת זכויות חכירה של מקרקעין ביבנה, בייעוד מגורים (בנייה רוויה) ומסחר, מידי רשות מקרקעי ישראל בקשר לשני מתחמים נפרדים עליהם ניתן להקים כ-646 יח"ד (מתוכן כ-517 יח"ד במסלול "מחיר מטרה" והיתר בשוק חופשי) וכ-540 מ"ר שטחי מסחר ובתמורה כוללת בסך של כ-92.6 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ ובתוספת הוצאות פיתוח בסך כולל של כ-147.5 מיליון ש"ח.

בהתאם לתנאי המכרזים, התמורה בגין כל המתחמים תשולם באופן שסך השווה לכ-47.3 מיליון ש"ח, כולל מע"מ, ישולם בדרך של חילוט הערבות שהועמדה לכל אחד מהמתחמים כחלק מתנאי המכרז, ויתרת התמורה בסך של כ-173 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ ובתוספת הוצאות הפיתוח תשולם תוך 90 יום ממועד הזכייה כנגד מסירת החזקה בכל אחד מהמתחמים. למועד פרסום הדוח חולטו ערבויות בסך כולל של כ- 27.5 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ.

ג. ביום 2 בינואר 2025 ,לאחר מכרז שנערך לציבור ולמוסדיים, גייסה החברה סך של 250,000,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ג') הנושאות ריבית שנתית של 5.69%. תמורת ההנפקה נטו, לאחר עלויות הגיוס, הסתכמה לסך של כ-247 מיליון ש"ח . שיעור הריבית האפקטיבית השנתית הינו כ- 6.13%. אגרות החוב (סדרה ג') אינן מובטחות בשיעבודים כלשהם.

אגרות החוב (סדרה ג') רשומות על שם, בנות 1 ש"ח ע.נ. כל אחת, ותעמודנה לפירעון (קרן) ב-4 (ארבעה) תשלומים שנתיים שווים ביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2026 עד 2029 באופן שכל תשלום יהווה 25% מסך ערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה ג').

הריבית על יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה ג') תשולם פעמיים בשנה, בימים 30 ביוני ו- 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2025 עד 2029. תשלום הריבית הראשון ישולם ביום 30 ביוני 2025.

ביאור 32 - אירועים מהותיים נוספים בתקופת הדוח ולאחריו (המשך)

החברה התחייבה לעמוד באמות מידה פיננסיות כדלקמן:

- יחס הון עצמי למאזן (כולל בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה) לא יפחת משיעור של 14%.
- ההון העצמי של החברה, לא כולל בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה, לא יפחת מסך של 630 מיליון ש"ח.
- כלל חובות הסולו מוגבלים של החברה לא יעלה על סך 30% מסך מאזן החברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים.

"הון עצמי", משמעו: הון עצמי, כולל או לא כולל זכויות מיעוט לפי העניין, כמוצג בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה (המבוקרים או הסקורים, לפי העניין) בתוספת הלוואות בעלים נחותות (קרן בלבד) שהועמדו עד למועד הבדיקה הרלוונטי ושנקבע בתנאיהן (קרן וריבית) שהן נחותות לאגרות החוב (סדרה ג') לרבות שמועד פרעונן (קרן וריבית) לאחר מועד הפירעון הסופי של אגרות החוב וכן במקרה של פירוק החברה ייפרעו (קרן וריבית) לאחר פירעון אגרות החוב במלואן, שטרי הון שהינם נחותים לאגרות החוב (סדרה ג') שהועמדו לאחר הנפקת אגרות החוב ועד למועד הבדיקה הרלוונטי באותו אופן נחיתות כאמור בהגדרה זו לעיל ביחס להלוואות בעלים.

"מאזן", משמעו מאזן החברה כמוצג בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה (המבוקרים או הסקורים, לפי הענין) בנטרול התחייבויות למתן שירותי בניה, התחייבויות הנוגעות לעסקת תמורות, מקדמות מלקוחות ובנטרול השפעות הנובעות משערוך נדל"ן להשקעה שטרם מומש.

אי עמידה באמות המידה הפיננסיות הנ"ל במשך תקופה של שני רבעונים רצופים, תהווה עילה להעמדת יתרת אגרות החוב לפרעון מיידי.

בשטר הנאמנות נקבע מנגנון מדורג להתאמה בשיעור הריבית על אגרות החוב כתוצאה מאי עמידה באמות מידה פיננסיות, של יחס הון עצמי למאזן שלא יפחת משיעור של 16% והון עצמי שלא יפחת מסך של 730 מיליון ש"ח.

החברה התחייבה כי בעקבות חלוקה, ובכלל זה דיבידנדים - (א) לא יפחת ההון העצמי של החברה מתחת ל-770 מיליון ש"ח; (ב) בעקבות החלוקה לא ירד יחס הון עצמי למאזן, כהגדרתו לעיל, מתחת לשיעור של 18%; (ג) כי החברה עומדת בכל התחייבויותיה המהותיות על פי שטר נאמנות; (ד) סכום החלוקה לא יעלה על 40% מהעודפים של החברה (העודפים יהיו בנטרול רווחי/הפסדי שערוך נטו של החברה ושל חברות מאוחדות ו/או כלולות של החברה (שטרם מומשו), ככל שיהיו, הנובעים משינוי בשווים ההוגן של נכסיהן ביחס לשווים ההוגן ליום 30 בספטמבר 2024 או למועד בו נרכשו הנכסים, לפי המאוחר מביניהם) כמו כן, התחייבה החברה כי כל עוד אגרות החוב (סדרה ג') קיימות במחזור (דהיינו כל עוד אגרות החוב (סדרה ג') לא נפרעו או סולקו במלואן בכל דרך שהיא, לרבות בדרך של רכישה עצמית ו/או פדיון מוקדם), החברה מתחייבת שלא ליצור שעבוד שוטף על כלל נכסיה לטובת צד שלישי כלשהו להבטחת כל חוב או התחייבות כלשהי, ללא הסכמת מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') מראש, בהחלטה מיוחדת, ושאשראי מוגבל סולו לא יעלה על 30% מסך המאזן המאוחד.

נכון למועד הדוח עומדת החברה באמות המידה הפיננסיות.

ד. ביום 27 בינואר 2025, השלימה החברה הצעת מניות לציבור, במסגרתה הציעה החברה לציבור 3,617,500 מניות רגילות, ללא ערך נקוב. התמורה ברוטו שהתקבלה בגין המניות שהוקצו עומדת על כ-98.4 מיליון ש"ח. התמורה נטו, לאחר ניכוי עלויות הנפקה, הסתכמה לסך של כ-97.2 מיליון ש"ח.

בנוסף, ביום 29 בינואר 2025, אישר דירקטוריון החברה הקצאה פרטית למשקיע מוסדי (מיטב גמל ופנסיה בע"מ) בהיקף של 901,000 מניות, בתמורה כוללת של כ- 30 מיליון ש"ח.

עם השלמת ההנפקות האמורות, ההון המונפק והנפרע של החברה עומד על 78,804,500 מניות רגילות (ו-79,704,500 מניות בדילול מלא).

ביאור 32 - אירועים מהותיים נוספים בתקופת הדוח ולאחריו (המשך)

ה. ביום 2 בפברואר 2025, זכתה עמרם את ביטון מתחם ה-1000 בע"מ (להלן: "החברה הכלולה" של החברה, המוחזקת בשיעור של 50%) במכרז של רשות מקרקעי ישראל (להלן – "רמ"י") לחכירת מקרקעין במתחם בנחל רקת, טבריה, להקמת 693 יחידות דיור בבנייה רוויה, מתוכן כ- 20% במסלול 'מחיר מטרה', בהתאם להוראות המכרז.

תמורת הקרקע במכרז (לא כולל מע"מ) עומדת על כ- 50.9 מיליון ש"ח. בנוסף, החברה הכלולה צפויה לשאת בעלויות פיתוח בסך כולל של כ- 80.9 מיליון ש"ח. בהתאם להוראות המכרז, החברה הכלולה תשמש כגורם המפתח במתחם ותבצע את עבודות הפיתוח. החברה הכלולה צפויה לקבל מרמ"י תקבול בגין ביצוע עבודות הפיתוח בסך של כ- 93.3 מיליון ש"ח.

בהתאם להוראות המכרז, על החברה הכלולה להשלים את כל ההתחייבויות הנדרשות, לרבות חתימה על חוזה חכירה ותשלום מלוא התמורה בגין הקרקע והוצאות הפיתוח, תוך 90 יום ממועד אישור ועדת המכרזים, קרי עד ליום 5 במאי 2025. החברה הכלולה צפויה לממן את רכישת הקרקע והוצאות הפיתוח ממקורות עצמיים ו/או ממימון בנקאי. למועד פרסום הדוח טרם שולמה התמורה בגין העסקה.

ו. בחודש ינואר 2025 התקשרה עמרם את ביטון מתחם ה-1000 בע"מ בהסכם לרכישת 70% ממניות חברת 007 החזקות בע"מ (להלן – "007") מצדדים שלישיים. במסגרת ההסכם, עמרם התחייבה להעמיד ערבות בנקאית בסך של כ-3.2 מיליון ש"ח להבטחת התחייבויות 007 במסגרת הסכם לרכישת זכויות מקיבוץ שמרת ולספק הלוואה בסך של כ-14 מיליון ש"ח בריבית שנתית קבועה, לפירעון בתוך 72 חודשים וכן העמדת הון עצמי בעת מימוש הזכות מול הקיבוץ ותשלום המפרטים לרמ"י ביחס של 90%- עמרם את ביטון מתחם ה-1000 בע"מ, ו- 10% צדדיים שלישיים. ההלוואה מובטחת בשעבוד על יתרת מניות המוכר ב-007 (30% מהמניות). למועד פרסום הדוח שילמה החברה סך של כ-14 מיליון ש"ח.

בחודש דצמבר 2024 התקשרה 007 בהסכם עם קיבוץ שמרת לרכישת זכותו של הקיבוץ לרכוש מקרקעין במתחם שמרת בפטור ממכרז, בהתאם להסכם השבה שנחתם בין הקיבוץ לבין רמ"י בשנת 2018. בהתאם להסכם, הקיבוץ מחזיק בזכויות לרכוש קרקע לבניית 898 יחידות דיור, מתוכן 100 יחידות דיור צמודי קרקע.

בהסכם בין 007 לקיבוץ, התמורה עבור רכישת הזכויות נקבעה על סך של כ-32 אלפי ש"ח (בתוספת מע"מ) לכל יחידת דיור, ללא תלות במימוש הזכויות בפועל. לקיבוץ ניתנה אפשרות לרכוש עד 40 יחידות צמודות קרקע – אפשרות שמומשה בפועל, כך שנותרו 60 מגרשים ליחידות צמודות קרקע.

לצורך מימון רכישת המגרשים והתשלומים הנלווים (דמי חכירה מהוונים, תשלומי פיתוח ומס רכישה), התחייבו הצדדים להעמיד הון עצמי בהתאם להחזקותיהם בחברה: 90% על ידי עמרם (כולל הערבות) ו-10% על ידי המוכר.

ז. בחודש דצמבר 2024 התקשרה עמרם את ביטון יזמות ובנייה בע"מ (להלן- "עמרם את ביטון") עם צדדים שלישיים בהסכם לרכישת מקרקעין בשטח של כ-25.4 דונם ביעוד להקמת דיור מוגן, בסכום כולל של כ-69 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ, נכון למועד פרסום הדוח החברה שילמה את מלוא התמורה למוכרים, החברה בוחנת את אפשרויותיה באשר למקרקעין כאמור.

ח. ביום 25 בדצמבר 2024 זכתה החברה במכרז של רמ"י, במסגרת מסלול 'מחיר מטרה', להקמת 84 יחידות דיור במתחם הבננה בנתניה, מתוכן 67 יחידות המיועדות להימכר במסלול 'מחיר מטרה, בתמורה לסך של כ- 16.8 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ, וכן הוצאות פיתוח בסך של כ- 25.5 מיליון ש"ח. בהתאם להודעת הזכייה, מלא התמורה תשולם בתוך 90 יום ממועד אישור הזכיה.

ביום 17 במרץ 2025, מכרה החברה את זכויותיה בפרויקט לצד שלישי (להלן – "הרוכשת") בתמורה לסך של כ- 23.5 מיליון ש"ח. כמו כן, התחייבה הרוכשת לשלם לרמ"י את הוצאות הפיתוח. נכון למועד פרסום הדוח עסקת המכר טרם הושלמה.

עמרם אברהם חברה לבנין בע"מ

מידע כספי נפרד

ליום 31 בדצמבר 2024

עמרם אברהם חברה לבנין בע"מ

הצגת נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים המיוחסים לחברה
ליום 31 בדצמבר 2024

תוכן העניינים

	ע מ ו ד
דוח מיוחד לפי תקנה 9ג'	2
דוח רואה החשבון המבקר	3
נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המיוחסים לחברה	4-5
נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על הרווח או הפסד המיוחסים לחברה	6
נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה	7-8
מידע נוסף	9-15

דוח מיוחד לפי תקנה 9ג'

נתונים כספיים ומידע כספי מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים המיוחסים לחברה

להלן נתונים כספיים ומידע כספי נפרד המיוחסים לחברה מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים של **עמרם אברהם חברה לבנין בע"מ** לימים 31 בדצמבר 2024 ו- 2023 המפורסמים במסגרת הדוח התקופתי (להלן- "דוחות מאוחדים"), המוצגים בהתאם לתקנה 9ג' לתקנות ניירות ערך (דו"חות תקופתיים ומיידיים) התש"ל-1970.

עיקרי המדיניות החשבונאית שיושמה לצורך הצגת נתונים כספיים אלה פורטו בביאור 2 לדוחות המאוחדים.

חברות מוחזקות, כהגדרתן בביאור 1 בדוחות המאוחדים.

Deloitte.

לכבוד
בעלי המניות של
עמרם אברהם חברה לבנין בע"מ
רח' המסגר 22
חדרה

א.נ.,

הנדון: דוח 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 עמרם אברהם חברה לבנין 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 דיעה על המידע הכספי הנפרד בהתבסס על ביקורתנו.

הנתונים הכלולים במידע הכספי הנפרד, המתייחסים לשווי המאזני של השקעות בחברות מוחזקות ולחלקה של החברה בתוצאותיהן, מבוססים על דוחות כספיים שחלקם בוקרו על ידי רואי חשבון אחרים וחוות דעתנו, ככל שהיא מתייחסת לסכומים שנכללו בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות רואי החשבון האחרים.

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 ודוחות רואי החשבון האחרים מספקים בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו ועל הדוחות של רואי חשבון אחרים, 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, 25 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

עמרם אברהם חברה לבנין בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המיוחסים לחברה

		ליום 31 בדצמבר	
		2024	2023
	מידע נוסף	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
נכסים שוטפים			
מזומנים ושווי מזומנים	3	38,503	24,295
פיקדונות מוגבלים בשימוש	4	68,759	16,821
נכסים בגין חוזים ולקוחות		150,752	86,850
חייבים ויתרות חובה		26,558	21,269
מלאי בניינים למכירה וקרקעות		2,527,115	2,462,175
		2,811,687	2,611,410
נכסים לא שוטפים			
השקעות והלוואות לחברות מוחזקות	6ב	525,397	453,616
הלוואות לאחרים		6,632	-
נדל"ן להשקעה ובהקמה		253,859	258,229
מלאי קרקעות ומקדמות לרכישת מלאי מקרקעין		870,647	228,018
רכוש קבוע, נטו		18,902	17,545
		1,675,437	957,408
		4,487,124	3,568,818

הנתונים המצורפים למידע הכספי הנפרד מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.

		ליום 31 בדצמבר	
	מידע נוסף	2024	2023
		אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
התחייבויות שוטפות			
אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים		1,708,718	2,051,340
חלויות שוטפות של אגרות חוב		95,022	59,048
ספקים ונותני שרותים		4,883	5,648
זכאים ויתרות זכות		81,165	96,385
התחייבויות בגין חוזים עם לקוחות		511,928	116,802
		2,401,716	2,329,223
התחייבויות לא שוטפות			
הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים		534,503	177,585
אגרות חוב		255,031	186,177
הלוואות מחברות מוחזקות	6ג	53,399	40,280
התחייבויות בגין הטבות לעובדים		65	65
התחייבויות מסים נדחים	11	41,267	39,629
		884,265	443,736
הון			
הון מניות		-	- (*)
פרמיה		308,826	
קרנות הון		28,652	27,288
עודפים		863,665	768,571
סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה האם		1,201,143	795,859
		4,487,124	3,568,818

(*) פחות מ- 1 אלפי ש"ח.

25 במרץ, 2025			
תאריך אישור המידע הכספי הנפרד	**אלון עמרם יו"ר דירקטוריון**	**נועם גרייף מנכ"ל**	**יוסף שניאור זלמן גונן סמנכ"ל כספים**

הנתונים המצורפים למידע הכספי הנפרד מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.

עמרם אברהם חברה לבנין בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על הרווח או הפסד המיוחסים לחברה

		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	מידע נוסף	2024	2023	2022
		אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
הכנסות ממכירת דירות וקרקעות ומביצוע עבודות בניה לבעלי קרקע בעסקאות קומבינציית דירות		776,839	472,314	785,070
הכנסות משכירות וניהול		28,686	19,507	16,881
		805,525	491,821	801,951
עלות מכירת דירות, קרקעות וביצוע עבודות בניה		589,448	306,828	535,369
עלות השירותים, הוצאות אחזקה והפעלה		1,080	567	649
		590,528	307,395	536,018
רווח גולמי		214,997	184,426	265,933
רווח (הפסד) מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה		14,574	6,423	(7,584)
הוצאות מכירה ושיווק		(20,030)	(10,981)	(15,033)
הוצאות הנהלה וכלליות		(31,075)	(26,274)	(20,354)
הכנסות אחרות		3,033	2,180	-
חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות		9,074	41,790	98,547
רווח תפעולי		190,573	197,564	321,509
הכנסות מימון		35,220	13,587	7,753
הוצאות מימון		(78,920)	(30,590)	(15,319)
הוצאות מימון, נטו		(43,700)	(17,003)	(7,566)
רווח לפני מסים על ההכנסה		146,873	180,561	313,943
מסים על ההכנסה	11	(31,779)	(31,008)	(49,509)
רווח נקי לשנה		115,094	149,553	264,434

הנתונים המצורפים למידע הכספי הנפרד מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.

עמרם אברהם חברה לבנין בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2024	2023	2022
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
תזרים מזומנים מפעילות שוטפת			
רווח נקי לשנה המיוחס לחברה	115,094	149,553	264,434
התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת:			
התאמות לסעיפי רווח או הפסד:			
חלק החברה בתוצאות של חברות מוחזקות	(9,074)	(41,790)	(98,547)
פחת והפחתות	1,885	1,427	729
הפסד (רווח) ממימוש רכוש קבוע	59	(140)	-
הפסד (רווח) מהתאמת שווי ההוגן של נדל"ן להשקעה, נטו	(14,574)	(6,423)	7,584
הוצאות מימון, נטו	43,700	17,003	7,566
הוצאות מסים על הכנסה	31,779	31,008	49,509
מסים על הכנסה ששולמו	(40,976)	(38,240)	(21,027)
תשלום מבוסס מניה	1,364	-	-
ריבית ששולמה	(184,184)	(170,398)	(73,914)
ריבית שהתקבלה	4,220	1,406	512
דיבידנד שהתקבל מחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	40,058	43,686	12,900
רווח מרכישת מניות במחיר הזדמנותי	(2,919)	-	-
רווח הון ממכירת מניות	(173)	-	-
שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:			
קיטון (גידול) בלקוחות	(177)	7,623	(141)
קיטון (גידול) בחייבים ויתרות חובה	6,731	8,010	(28,248)
קיטון (גידול) במלאי בניינים למכירה, נכסים והתחייבויות בגין חוזים	462,333	37,516	236,666
גידול (קיטון) בספקים ונותני שירותים	(765)	4,665	(1,050)
גידול (קיטון) בזכאים ויתרות זכות	35,900	76,577	(8,783)
מזומנים נטו – פעילות שוטפת (לפני רכישת קרקעות)	490,281	121,483	348,190
רכישה והשקעה בקרקעות ומקדמות לרכישת קרקעות	(724,871)	(222,685)	(927,456)
מזומנים נטו – פעילות שוטפת	(234,590)	(101,202)	(579,266)

הנתונים המצורפים למידע הכספי הנפרד מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2024	2023	2022
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
תזרימי מזומנים מפעילות השקעה			
מקדמות, רכישה והשקעות בנדל"ן להשקעה	(15,245)	(32,422)	(985)
תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה	35,304	5,315	7,452
רכישת רכוש קבוע	(3,361)	(2,825)	(2,442)
תמורה ממכירת רכוש קבוע	60	600	57
שינוי בהלוואות לחברות מוחזקות	(77,388)	32,421	(183,469)
השקעות בחברות מוחזקות	(6,420)	-	(692)
שינוי בהלוואות לזמן ארוך לאחרים	-	1,450	(1,000)
מקדמות על חשבון רכישת חברה מוחזקת	-	(5,000)	-
שינוי בפקדונות מוגבלים בשימוש	(51,938)	4,886	92,048
החזר השקעות מחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	(400)	-	-
מזומנים נטו - פעילות השקעה	(119,388)	4,425	(89,031)
תזרימי מזומנים מפעילות מימון			
שינוי באשראי לזמן קצר מבנקים ואחרים, נטו	(387,233)	20,532	236,731
פרעון אגרות חוב	(66,627)	(25,000)	-
הנפקת אגרות חוב בידי החברה (בניכוי הוצאות הנפקה)	169,901	23,617	245,798
הנפקת הון מניות	308,826		
קבלת הלוואה מצד קשור	-	-	20,000
פירעון הלוואה לצד קשור	-	-	(42,222)
קבלת הלוואות לזמן ארוך	359,315	87,946	228,738
פרעון הלוואות לזמן ארוך	(7,376)	(10,136)	(7,972)
קבלת (פרעון) הלוואות מחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	11,380	6,450	(3,250)
דיבידנד ששולם לבעלי המניות	(20,000)	-	(23,000)
מזומנים נטו - פעילות מימון	368,186	103,409	654,823
עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים	14,208	6,632	(13,474)
מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה	24,295	17,663	31,137
מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה	38,503	24,295	17,663

נספח א' - פעילות שאינה במזומן:

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2024	2023	2022
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
קבלת דיבידנד מחברות המטופלות בשיטת השווי המאזני חלף פירעון הלוואות	10,990	-	-

הנתונים המצורפים למידע הכספי הנפרד מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.

עמרם אברהם חברה לבנין בע"מ

מידע נוסף

1. כללי:

המידע הכספי הנפרד של החברה ערוך בהתאם להוראות תקנה 9ג' והתוספת העשירית לתקנות ניירות ערך (דו"חות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

2. עיקרי המדיניות החשבונאית:

המידע הכספי הנפרד של החברה ערוך בהתאם למדיניות החשבונאית המפורטת בביאור 2 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה (להלן - "הדוחות המאוחדים") פרט לסכומי הנכסים, ההתחייבויות, ההכנסות, ההוצאות ותזרימי המזומנים בגין חברות מוחזקות, כמפורט להלן:

א. הנכסים וההתחייבויות מוצגים בגובה ערכם בדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם, למעט השקעות בחברות מוחזקות.

ב. השקעות בחברות מוחזקות מוצגות כסכום נטו של סך הנכסים בניכוי סך ההתחייבויות המציגים בדוחות המאוחדים של החברה מידע כספי בגין החברות המוחזקות, לרבות מוניטין.

ג. סכומי ההכנסות וההוצאות משקפים את ההכנסות וההוצאות הכלולות בדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם, בפילוח בין רווח או הפסד לבין רווח כולל אחר, למעט סכומי הכנסות והוצאות בגין חברות מוחזקות.

ד. חלק החברה בתוצאות חברות מוחזקות מוצג כסכום נטו של סך ההכנסות בניכוי סך ההוצאות המציגים בדוחות המאוחדים של החברה תוצאות פעילות בגין חברות מוחזקות, לרבות ירידת ערך מוניטין או ביטולה בפילוח בין רווח או הפסד לבין רווח כולל אחר.

ה. סכומי תזרימי המזומנים משקפים את הסכומים הכלולים בדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם, למעט סכומי תזרימי המזומנים בגין חברות מוחזקות.

ו. הלוואות שניתנו ו/או נתקבלו מחברות מוחזקות מוצגות בגובה הסכום המיוחס לחברה עצמה כחברה אם.

ז. יתרות, הכנסות והוצאות בגין עסקאות עם חברות מוחזקות אשר בוטלו במסגרת הדוחות המאוחדים, נמדדות ומוצגות במסגרת הסעיפים הרלוונטיים בנתונים על המצב הכספי ועל רווח או הפסד או 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.

3. מזומנים ושווי מזומנים:

ההרכב:

	ליום 31 בדצמבר	
	2024	2023
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
מזומנים ויתרות בבנקים	38,503	24,295

4. פקדונות מוגבלים בשימוש:

ההרכב:

	ליום 31 בדצמבר	
	2024	2023
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
מזומנים ושווי מזומנים המוגבלים בשימוש לזמן קצר (*)	68,759	16,821

(*) במסגרת הסכמי ליווי פרויקטים שנחתמו עם תאגידים פיננסים, נקבע כי תקבולים מרוכשי דירות יופקדו בחשבונות ליווי סגורים. הסכומים המופקדים בחשבונות הליווי מיועדים לשימוש בקשר עם הפרויקטים בלבד בהתאם לתנאים שנקבעו בהסכם הליווי, ולפיכך הוצגו במסגרת מזומנים ונכסים פיננסים אחרים מוגבלים בשימוש.

5. נכסים והתחייבויות פיננסיים:

א. קבוצות מכשירים פיננסיים:

	ליום 31 בדצמבר	
	2024	2023
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
נכסים פיננסיים:		
מזומנים ושווי מזומנים	38,503	24,295
פיקדונות מוגבלים לשימוש	68,759	16,821
לקוחות	1,702	1,525
חייבים ויתרות חובה	17,889	19,052
הלוואות לחברות מוחזקות (ראה ביאור 6א')	345,793	288,003
הלוואות לאחרים	6,632	-
	479,278	349,696
התחייבויות פיננסיות:		
אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים	1,708,718	2,051,340
אגרות חוב	350,053	245,225
ספקים ונותני שירותים	4,883	5,648
זכאים ויתרות זכות	64,361	77,870
הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים	534,503	177,585
הלוואות מצדדים קשורים	53,399	40,280
	2,715,917	2,597,948

5. נכסים והתחייבויות פיננסיים: (המשך)

ב. ניהול סיכון נזילות:

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 הבשלה של נכסים והתחייבויות פיננסים.

טבלאות סיכון ריבית ונזילות - התחייבויות פיננסיות שאינן מהוות מכשירים פיננסיים נגזרים:

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 תזרימים הן בגין ריבית והן בגין קרן.

	שנה ראשונה	שנה שנייה	שנה שלישית	שנה רביעית	שנה חמישית ואילך	סה"כ
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
ליום 31 בדצמבר 2024:						
אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים	845,334(*)	799,765	191,342	-	-	1,836,441
אגרות חוב	117,715	150,249	126,383	-	-	394,347
ספקים ונותני שירותים	4,883	-	-	-	-	4,883
זכאים ויתרות זכות	64,361	-	-	-	-	64,361
הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים	41,916	463,674	38,431	12,038	52,748	608,807
הלוואות מחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	2,364	2,364	55,763	-	-	60,491
	1,076,573	1,416,052	411,919	12,038	52,748	2,969,330

(*) היתרה כוללת אשראי שהתקבל במסגרת הסכמי ליווי לפרויקטים יזמיים בסך של כ- 220 מיליון ש"ח, וכן צפי לתשלומי ריבית בגין אשראי זה בסך של כ- 40 מיליון ש"ח, אשר ייפרע באמצעות מסגרת האשראי של הסכמי הליווי. בנוסף כוללת היתרה הלוואות בסך של כ- 400 מיליון ש"ח, אשר מימנו רכישת מקרקעין (מלאי או נדל"ן להשקעה). החברה מעריכה כי תוכל להאריך את תוקפם של הסכמי המימון לרכישת קרקעות ו/או להתקשר בהסכמי ליווי עם התאגידים הבנקאים טרם מועד הפרעון החוזי של ההלוואות.

	שנה ראשונה	שנה שנייה	שנה שלישית	שנה רביעית	שנה חמישית ואילך	סה"כ
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
ליום 31 בדצמבר 2023:						
אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים	1,906,554	62,333	243,400	26,396	1,085	2,239,768
אגרות חוב	74,278	70,611	66,944	68,667	-	280,500
ספקים ונותני שירותים	5,648	-	-	-	-	5,648
זכאים ויתרות זכות	77,870	-	-	-	-	77,870
הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים	61,265	33,029	11,894	11,873	63,701	181,762
הלוואות מחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	2,215	2,215	42,495	-	-	46,925
	2,127,830	168,188	364,733	106,936	64,786	2,832,473

6. התקשרויות ועסקאות מהותיות עם חברות מוחזקות:

א. הלוואות לחברות מוחזקות:

יתרת ההלוואות לחברות מוחזקות המוצגות בשווי הוגן ליום 31 בדצמבר 2024, הינן בסך של כ- 345,793 אלפי ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2023: 288,003 אלפי ש"ח).

טכניקת הערכה לקביעת השווי ההוגן נמדד באמצעות טכניקות הערכה הכוללת את שיטת היוון תזרימי המזומנים ושיעור היוון של כ- 7.75%- 7.58% (ליום 31 בדצמבר 2023: כ- 9.18%- 7.8%).

ב. הרכב השקעות והלוואות לחברות מוחזקות:

	ליום 31 בדצמבר	
	2024	2023
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
פרויקט רובע הים בע"מ	24	58
התאגיד להשבת אבידה בע"מ	(110)	2,163
עמרם אברהם ביצועים בע"מ	9,483	11,630
עמרם ניהול והשקעות בע"מ	514	315
עמרם את ביטון יזמות נדל"ן בע"מ	98,888	64,432
עדיא הנדסה בע"מ	3,323	799
אופק חופים בע"מ	8,221	10,179
עמרם את מסיקה יזמות ובניה בע"מ	(63)	(517)
עמרם את נידם התחדשות עירונית בע"מ	16,898	23,639
אחוזת אריה 2015 בע"מ	256	4,278
ח.מ פנינת חיננית בע"מ	7,355	7,852
אפי קפיטל עמרם אברהם קריית גת בע"מ	(198)	984
אפי קפיטל עמרם אברהם בע"מ	872	1,082
האומנים במוצקין בע"מ	3,935	3,983
מליבו אפי קפיטל ייזום בע"מ	2,794	2,214
אור טאון התחדשות עירונית בע"מ	-	217
אושן עין הים בע"מ	108	(2)
מרכז עסקי ומסחרי אורות 2017 בע"מ	5,112	8,111
טקטוניק פרויקטים בע"מ	35,738	34,104
עמרם אברהם יזמות ובניה בע"מ	40,086	39,305
ע.א. חפר נכסים בע"מ	84,183	107,348
עמרם אברהם את שי חי יזמות ובניה בע"מ	1,105	900
עמרם את ביטון מתחם ה-1000 בע"מ	166,579	121,961
רניו ז'בוטינסקי 71 בע"מ	1,219	(852)
עמרם את גינת התחדשות עירונית בע"מ	826	202
וינדור בקריה בע"מ	4,023	3,215
א.ב.א - כפר יונה – השקעות ובנין בע"מ	5,000	5,000
עמרם אברהם תאגיד לעובדים זרים בע"מ	1,053	1,016
יצחק תשובה התחדשות עירונית בע"מ	4,798	-
ק.מ מדף 2 בע"מ	10,741	-
עמרם כראל שיפולי ההר אילת בע"מ	3,952	-
עמרם כראל אילת בע"מ	9,697	-
כרם מלונות ונכסים בע"מ	31	-
עמרם את נידם התחדשות עירונית בז'בוטינסקי בע"מ	(576)	-
רניו כלניות 17 בע"מ	(470)	-
	525,397	453,616

6. התקשרויות ועסקאות מהותיות עם חברות מוחזקות (המשך):

ג. הלוואות שהתקבלו מחברות מוחזקות:

לפרטים בדבר הלוואות מחברות מוחזקות ליום 31 בדצמבר 2024, ראה ביאור 14ד' לדוחות המאוחדים.

7. הלוואות ואשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים:

אשראי מתאגידים בנקאיים ניתן לחברה כמסגרת אשראי ו/או מימון ספציפי שניתן לפרויקטים אותם יוזמות החברה ו/או חברות מוחזקות.

בפרויקטים היזמיים או המניבים הנמצאים למועד המידע הכספי הנפרד בשלב הביצוע, מימון הבניה מבוצע על-פי רוב באמצעות ליווי בנקאי שוטף, לכל אורך חיי הפרויקט, המנוהל כפרוייקט סגור (הגוף הממן שולט על הכנסות והוצאות הפרויקט) ומובטח בשעבוד של זכויות החברה (הקיימות והעתידיות להוציא מקרים בהם התאגיד הממן נתן הסכמתו להחריג עודפים עתידיים) בפרויקט (לרבות זכויות החברה בחשבון הליווי וזכויות החברה מכוח ההסכמים המקנים לחברה את זכויותיה בפרויקט וההסכמים בהם התקשרה החברה עם הספקים השונים, ולרבות זכויות החברה בתקבולים ביטוחיים שיהיו מהפרויקט, ככל שיהיו).

במסגרת הסכם הליווי מעמיד הגורם הממן, ערבויות חוק מכר, ערבויות ביצוע, ערבויות כספיות שונות וכן אשראי כספי למימון הבניה. הסכמי הליווי נושאים בדרך כלל, ריבית שנתית משתנה עם מרווח קבוע מעל ריבית הפריים.

כתנאי להעמדת המימון, מעמידה החברה הון עצמי מינימלי לפרויקט.

למידע נוסף, ראה ביאור 14ג' לדוחות המאוחדים.

8. התניות פיננסיות ואחרות במסגרת הסכמי מימון:

לפרטים בדבר התניות פיננסיות ואחרות במסגרת הסכמי מימון ועמידת החברה בהן, ראה ביאור 14ג'(2) לדוחות המאוחדים.

9. התקשרויות, שיעבודים וערבויות:

לפרטים בדבר התקשרויות, שיעבודים וערבויות, ראה ביאור 20 לדוחות המאוחדים.

11. מסים על הכנסה:

א. פרטים בדבר סביבת המס בה פועלת הקבוצה:

שיעור מס חברות בישראל החל על החברה והחברות המוחזקות הינו 23%.

ב. מרכיבי הוצאות מסים על הכנסה:

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2024	2023	2022
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
הוצאות מסים שוטפים	28,367	49,436	25,839
הוצאות (הכנסות) מסים נדחים	1,551	(17,681)	23,670
מסים בגין שנים קודמות	1,861	(747)	-
סך הוצאות מסים על הכנסה	31,779	31,008	49,509

ג. מסים נדחים:

הרכב נכסי (התחייבות) מסים נדחים:

	יתרה ליום 1 בינואר 2024	הוכר ברווח והפסד	יתרה ליום 31 בדצמבר 2024
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
הפרשים זמניים:			
נדל"ן להשקעה	(31,784)	(2,263)	(34,047)
הפרשי עיתוי אחרים	(7,845)	625	(7,220)
	(39,629)	(1,638)	(41,267)

	יתרה ליום 1 בינואר 2023	הוכר ברווח והפסד	יתרה ליום 31 בדצמבר 2023
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
הפרשים זמניים:			
נדל"ן להשקעה	(29,491)	(2,293)	(31,784)
הפרשי עיתוי אחרים	(27,819)	19,974	(7,845)
	(57,310)	17,681	(39,629)

מסים נדחים מוצגים בדוח על המצב הכספי כדלקמן:

	ליום 31 בדצמבר	
	2024	2023
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
התחייבויות לא שוטפות - התחייבות מסים נדחים	41,267	39,629

ד. שומות סופיות:

לחברה שומות סופיות עד וכולל שנת המס 2019.

12. פירוט ההון החוזר של החברה וההון החוזר לתקופה של שניים עשר חודשים:

	הסכום שנכלל בדוחות הכספיים	התאמות (לתקופה של 12 חודשים) (*)	סך הכל (לתקופה של 12 חודשים)
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
ליום 31 בדצמבר 2024:			
נכסים שוטפים	2,811,687	(1,110,984)	1,700,703
התחייבויות שוטפות	(2,401,716)	1,124,825	(1,276,891)
עודף הנכסים השוטפים על ההתחייבויות השוטפות	409,971	13,841	423,812
ליום 31 בדצמבר 2023:			
נכסים שוטפים	2,611,410	(1,860,190)	751,220
התחייבויות שוטפות	(2,329,223)	1,942,467	(386,756)
עודף הנכסים השוטפים על ההתחייבויות השוטפות	282,187	82,277	364,464

(*) הפער בין ההון החוזר לתאריך הדוח על המצב הכספי לבין ההון החוזר הצפוי לתקופה של שנים עשר חודשים, נובע מהתאמות הקשורות לגביה של נכסים שוטפים ומאידך מפירעון של התחייבויות שוטפות במסגרת תקופת המחזור התפעולי הרגיל של החברה (לרוב בין שלוש לארבע שנים).

13. עסקאות עם צדדים קשורים:

ראה ביאור 30 לדוחות המאוחדים.

14. אירועים מהותיים לאחר תום תקופת הדיווח:

לפרטים בדבר אירועים מהותיים לאחר תום תקופת הדיווח, ראה ביאור 32 לדוחות המאוחדים.

עמרם אברהם

חלק ד'

פרטים נוספים

עמרם אברהם חברה לבנין בע"מ

("החברה")

פרק ד': <u>פרטים נוספים על התאגיד</u>

על פי תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"ל-1970 ("התקנות")
(בהתאם לסעיפי התקנות)

שם החברה:	**עמרם אברהם חברה לבנין בע"מ**
מספר חברה ברשם החברות:	**513201582**
כתובת:	**המסגר 22, חדרה**
טלפון:	**04-6222444**
פקסימיליה:	**04-6222544**
כתובת דואר אלקטרוני:	**office@amramltd.com**
תאריך הדוח:	**31 בדצמבר 2024**
תאריך פרסום הדוח:	**25 במרץ 2025**
הדוחות הכספיים:	**הדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024**
חוק החברות:	**חוק החברות, התשנ"ט-1999**

1. **<u>תמצית דוחות על הרווח הכולל לפי רבעונים (תקנה 10א)</u>**

להלן תמצית דוח רווח והפסד לכל אחד מהרבעונים בשנת 2024 (באלפי ש"ח):

	כל התקופה	רבעון 4	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1
	באלפי ש"ח				
הכנסות ממכירות	1,052,849	368,593	289,382	227,310	167,564
הכנסות דמי ניהול	27,434	5,722	7,022	8,056	6,634
סה"כ הכנסות	1,080,283	374,315	296,404	235,366	174,198
עלות המכר	792,464	278,398	220,132	171,711	122,223
רווח גולמי	**287,819**	**95,917**	**76,272**	**63,655**	**51,975**
רווח (הפסד) מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה	3,068	7,606	1,084	(2,900)	(2,722)
הוצאות מכירה ושיווק	(23,586)	(7,444)	(4,646)	(5,849)	(5,647)
הוצאות הנהלה וכלליות	(44,941)	(13,044)	(12,114)	(10,922)	(8,861)
חלק ברווחי חברה המוחזקת המטופלות בשיטת השווי המאזני	14,488	1,920	6,579	1,664	4,325
הכנסות (הוצאות) אחרות	4,367	3,153	1,088	126	-
רווח מפעולות רגילות	**241,215**	**88,108**	**68,263**	**45,774**	**39,070**
הכנסות מימון	17,675	6,059	2,748	3,485	5,383
הוצאות מימון	(100,819)	(26,513)	(22,559)	(27,229)	(24,518)
הוצאות מימון, נטו	(83,144)	(20,454)	(19,811)	(23,744)	(19,135)
רווח לפני מס	**158,071**	**67,654**	**48,452**	**22,030**	**19,935**
מיסים על הכנסה	(33,390)	(15,453)	(9,335)	(4,806)	(3,796)
רווח נקי מפעילות נמשכת	**124,681**	**52,201**	**39,117**	**17,224**	**16,139**
הפסד מפעילות מופסקת	---	---	---	---	---
רווח נקי לתקופה	**124,681**	**52,201**	**39,117**	**17,224**	**16,139**

2. **<u>שימוש בתמורת ניירות הערך (תקנה 10ג)</u>**

2.1 ביום 2 בינואר 2024 הונפקו אגרות החוב (סדרה ב') וביום 8 בינואר 2024, הועברה לחברה תמורת ההנפקה של אגרות החוב (סדרה ב') אשר גויסה על פי דוח הצעת מדף של החברה שפורסם ביום 28 בדצמבר 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-117670) ("**דוח הצעת המדף**"), לפיו הוצעו לציבור עד 137,900,000 אגרות חוב (סדרה ב') (אשר הוצעו ב-137,900 יחידות), רשומות על שם, בנות 1 ש"ח ע.נ. כל אחת (להלן: "**אגרות החוב (סדרה ב')**"), בתמורה לערכן הנקוב. במכרז שהתקיים ביום 1 בינואר 2024, נתקבלו בקשות לרכישת 110,312 יחידות, בתמורה כספית (ברוטו) של 110,312 אלפי ש"ח. בהתאם לסעיף 9.2 לדוח הצעת המדף, תמורת ההנפקה תשמש את החברה לפעילותה השוטפת של החברה, כפי שיקבע מעת לעת על ידי הנהלת החברה, לרבות התקשרויות בעסקאות חדשות, ככל שתהיינה, ולרבות השקעת הון עצמי לפרויקטים הקיימים של החברה.

2.2 ביום 19 במאי 2024, השלימה החברה גיוס במסגרת הנפקה ראשונה לציבור של 15,009,500 מניות רגילות של החברה על פי דוח הצעת מדף מיום 15 במאי 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-050274) ("**דוח ההצעה**"), תמורת ההנפקה ברוטו שקיבלה החברה בגין המניות הרגילות שהוקצו על פי דוח ההצעה, לפיו הוצעו לציבור עד 15,009,500 מניות רגילות של החברה, בתמורה ל-20.83 ש"ח לכל מניה רגילה אחת של החברה ובתמורה מיידית כוללת ברוטו בסך כולל של כ-312.6 מיליוני ש"ח. בהתאם לסעיף 7.2 לדוח ההצעה, תמורת ההנפקה תשמש את החברה לפעילותה השוטפת של החברה, כפי שייקבע מעת לעת על ידי הנהלת החברה לרבות התקשרויות בעסקאות חדשות, ככל שתהיינה, לרבות השקעת הון עצמי לפרויקטים הקיימים של החברה.

2.3 ביום 10 בספטמבר 2024 השלימה החברה הקצאה פרטית למשקיעים מסווגים של 60,997,000 אגרות חוב (סדרה א') בנות 1 ש"ח ע.נ. כ"א של החברה, במחיר של 1.0025 אג' לכל 1 ש"ח ע.נ., בדרך של הרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה א') הקיימת של החברה, הרשומה למסחר, באופן שסך אגרות החוב (סדרה א') שתהיינה במחזור תסתכם ל-249,885,889 ש"ח ע.נ. התמורה ברוטו בגין ההקצאה הפרטית הסתכמה בכ-61,149.5 אלפי ש"ח. בדוח ההקצאה הפרטית לא צוין ייעוד לתמורת ההנפקה. לפרטים ראו דוח מיידי מיום 5 בספטמבר 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-601444).

2.4 ביום 9 בינואר 2025, לאחר תאריך הדוח, השלימה החברה גיוס של אגרות החוב (סדרה ג') לראשונה, על פי דוח הצעת מדף של החברה שפורסם ביום 7 בינואר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-002683) ("**דוח הצעת המדף**"), לפיו הוצעו לציבור עד 300,000,000 אגרות חוב (סדרה ג') (אשר הוצעו ב-300,000 יחידות), רשומות על שם, בנות 1 ש"ח ע.נ. כל אחת (להלן: "**אגרות החוב (סדרה ג')**"), בתמורה לערכן הנקוב. במכרז שהתקיים ביום 8 בינואר 2025, החברה קיבלה בקשות לרכישת 250,000 יחידות, בתמורה כספית (ברוטו) של 250,000 אלפי ש"ח[1]. בהתאם לסעיף 10.2 לדוח הצעת המדף, תמורת ההנפקה תשמש את החברה לפעילותה השוטפת של החברה, כפי שייקבע מעת לעת על ידי הנהלת החברה לרבות התקשרויות בעסקאות חדשות, ככל שתהיינה, לרבות השקעת הון עצמי לפרויקטים הקיימים של החברה.

2.5 ביום 28 בינואר 2025, לאחר תאריך הדוח, השלימה החברה גיוס של 2,894,000 מניות רגילות של החברה על פי דוח הצעת מדף מיום 26 בינואר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-006747) ("**דוח ההצעה**"), לפיו הוצעו לציבור עד 3,617,500 מניות רגילות של החברה (אשר הוצעו ב-36,175 יחידות), בתמורה ל-34 ש"ח לכל מניה רגילה אחת של החברה. במכרז שהתקיים ביום 27 בינואר 2025, החברה קיבלה בקשות לרכישת 28,940 יחידות, בתמורה כספית (ברוטו) של 98,396 אלפי ש"ח[2]. בהתאם לסעיף 12.2 לדוח הצעה, תמורת ההנפקה תשמש את החברה לפעילותה השוטפת של החברה, כפי שייקבע מעת לעת על ידי הנהלת החברה לרבות התקשרויות בעסקאות חדשות, ככל שתהיינה, לרבות השקעת הון עצמי לפרויקטים הקיימים של החברה.

2.6 ביום 3 בפברואר 2025, לאחר תאריך הדוח, השלימה החברה הקצאה פרטית למשקיעים מסווגים של 901,000 מניות רגילות של החברה, על פי דוח הקצאה פרטית של החברה שפורסם ביום 30 בינואר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-007693) ("**דוח ההקצאה הפרטית**"), במחיר של 33.32 ש"ח לכל מניה רגילה אחת של החברה. התמורה ברוטו בגין ההקצאה הפרטית הסתכמה בכ-30,000 אלפי ש"ח. בדוח ההקצאה הפרטית לא צוין ייעוד לתמורת ההנפקה. לפרטים ראו דוח הקצאה הפרטית.

3. <u>רשימת השקעות בחברות-בת ובחברות כלולות מהותיות לתאריך הדוח על המצב הכספי (תקנה 11)</u>

שם החברה המוחזקת	סוג המניה וע.נ.	מספר המניות	ערכם בדוח הכספי הנפרד של התאגיד ליום 31.12.2024 (באלפי ש"ח)[3]	שיעור החזקה בהון, בהצבעה ובסמכות למנות דירקטורים (בשרשור סופי)	יתרת הלוואות בדוח הכספי הנפרד ליום 31.12.2024 (באלפי ש"ח)	תנאי ההלוואות
חברת בת						
עמרם אברהם ביצועים בע"מ	רגילה, 1 ש"ח ע.נ.	10,000	9,483	100%	--	---
עמרם את נידם התחדשות עירונית בע"מ	רגילה, 1 ש"ח ע.נ.	10,000	16,898	50%	5,640	ההלוואה נושאת ריבית 3% לפקודת מס הכנסה, ללא מועד פירעון, הצדדים הסכימו כי מועד הפירעון יהיה ניתן להארכה בהסכמה.
עמרם את ביטון יזמות ובניה בע"מ	רגילה, 1 ש"ח ע.נ.	100,000	98,888	50%	53,065	הלוואה של 25 מ' ₪ (לחברה בת של עמרם את ביטון יזמות ובניה בע"מ, המוחזקת במלואה (100%) על ידיה) - נושאת ריבית פריים +4%, ותפרע לתום שנת 2025. יתרת ההלוואה נושאת ריבית 3% לפקודת מס הכנסה, ללא מועד פירעון, הצדדים הסכימו כי

[1] לפרטים נוספים בקשר עם תוצאות ההנפקה ראו דיווח מיידי של החברה מיום 8 בינואר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-003029), המובא בדוח זה בדרך של הפניה.
[2] לפרטים נוספים בקשר עם תוצאות ההנפקה ראו דיווח מיידי של החברה מיום 28 בינואר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-007214), המובא בדוח זה בדרך של הפניה.
[3] ללא זכויות שאינן מקנות שליטה, כולל רווחים/הפסדים שטרם מומשו.

שם החברה המוחזקת	סוג המניה וע.נ.	מספר המניות	ערכם בדוח הכספי הנפרד של התאגיד ליום 31.12.2024 (באלפי ש"ח) [3]	שיעור החזקה בהון, בהצבעה ובסמכות למנות דירקטורים (בשרשור סופי)	יתרת הלוואות בדוח הכספי הנפרד ליום 31.12.2024 (באלפי ש"ח)	תנאי ההלוואות
						מועד הפירעון יהיה ניתן להארכה בהסכמה.
טקטוניק פרויקטים בע"מ	רגילה א', 1 ש"ח ע.נ רגילה ב', 1 ש"ח ע.נ	10,000 100	35,738	84%	53,535	ההלוואה נושאת ריבית פריים +5.4%, ללא מועד פירעון. כמו כן, החברה מחוייבת להעמיד לטקטוניק פרוייקטים בע"מ הלוואה שתקרתה הינה 170 מיליון ש"ח, מעבר לסכום זה החברה תעמיד הלוואה בהתאם לשיקול דעתה.
חברות כלולות						
עמרם אברהם יזמות ובניה בע"מ	רגילה, 1 ש"ח ע.נ.	10,000	40,086	66.6%	43,325	ההלוואה נושאת ריבית בשיעור פריים + 1.5%. ההלוואה תיפרע בתום 3 שנים ממועד העמדתה, הצדדים הסכימו כי מועד הפירעון יהיה ניתן להארכה בהסכמה.
ע.א חפר נכסים בע"מ	רגילה, 1 ש"ח ע.נ.	1,000	84,183	50%	(53,400)	הלוואה מחברת הבת, נושאת ריבית 3י' לפקודת מס הכנסה, אשר מועד פירעונה נקבע לחודש אוגוסט 2026. ההלוואה מוצגת במסגרת ההתחייבויות הלא שוטפות של החברה.
אופק חופים בע"מ	רגילה, 1 ש"ח ע.נ.	1,000	8,221	50%	---	---
עמרם את ביטון מתחם ה 1000 בע"מ	רגילה, 1 ש"ח ע.נ.	10,000	166,579	50%	163,121	חלק מההלוואה מהווה שטר הון לצורכי מס הכנסה לתקופה של 5 שנים, ועל כן אינו נושא ריבית. יתרת ההלוואה נושאת ריבית 3י' לפקודת מס הכנסה, ללא מועד פירעון.

4. **<u>שינויים בהשקעות בחברות-בת ובחברות כלולות מהותיות בתקופת הדוח (תקנה 12)</u>**

שם החברה המוחזקת (*)	החזר הלוואות לחברה	העמדת הלוואות על-ידי החברה	משיכת עודפי פרויקט	העמדת הלוואות לחברה
	(באלפי ש"ח)			
עמרם אברהם ביצועים בע"מ	---	---	---	---
עמרם את נידם התחדשות עירונית בע"מ	49,210	40,605	---	---
עמרם את ביטון יזמות ובניה בע"מ	20,405	42,225	---	---
טקטוניק פרויקטים בע"מ	---	4,780	---	---
עמרם אברהם יזמות ובניה בע"מ	14,990	10,855	---	---
ע.א חפר נכסים בע"מ	---	7,915	30,000	24,165
אופק חופים בע"מ	---	---	7,000	---
עמרם את ביטון מתחם ה 1000 בע"מ	4,000	41,310	---	---

(*) השינויים האמורים התנהלו במהלך העסקים השוטף של החברה אל מול החברות המוחזקות בתקופת הדוח.

5. הכנסות של חברות בת וחברות כלולות מהותיות והכנסות התאגיד מהן לתאריך הדוח (תקנה 13)

שם החברה	רווח (הפסד) של החברה המוחזקת/כלולה בשנה שהסתיימה ביום 31.12.24	דיבידנדים שהתקבלו בחברה עד ליום 31.12.24	דמי ניהול שהתקבלו בחברה עד ליום 31.12.24	דמי ניהול שהתקבלו בחברה לאחר תאריך המאזן בגין שנת הדיווח	ריבית שהתקבלה/נצברה בחברה עבור שנת הדיווח	ריבית שהתקבלה/נצברה בחברה עבור התקופה שלאחר תאריך המאזן
	(באלפי ש"ח)					
עמרם אברהם ביצועים בע"מ	(1,977)	---	---	---	---	---
עמרם את נידם התחדשות עירונית בע"מ	3,299	---	5,136	---	275	
עמרם את ביטון יזמות ובניה בע"מ	20,047	---	---	---	2,648	1,551
טקטוניק פרויקטים בע"מ	(10,109)	---	---	---	5,287	1,512
עמרם אברהם יזמות ובניה בע"מ	4,720	---	---	---	3,052	3,259
ע.א חפר נכסים בע"מ	13,837	30,000	---	---	---	---
מרכז עסקי אורות 2017 בע"מ	(4,044)	---	---	---	337	(128)
אופק חופים בע"מ	10,704	12,500	365	---	(300)	(1)
עמרם את ביטון מתחם ה 1000 בע"מ	(27)	---	---	---	923	1,741

6. מסחר בבורסה (תקנה 20)

להלן פירוט בדבר ניירות הערך שהנפיקה החברה אשר נרשמו למסחר בבורסה בשנת 2024 ועד למועד פרסום הדוח:

מועד ההנפקה	ניירות הערך שהונפקו	כמות ניירות הערך שנרשמה למסחר (ע.נ.)
2 בינואר 2024	אגרות חוב (סדרה ב')	137,900,000
19 במאי 2024	מניות רגילות (רישום למסחר של מניות קיימות)	60,000,000
19 במאי 2024	מניות רגילות (הנפקה)	15,009,500
10 בספטמבר 2024	אגרות חוב (סדרה א')	60,997,000
9 בינואר 2025	מניות אגרות חוב (סדרה ג')	250,000,000
28 בינואר 2025	מניות רגילות	2,894,000
3 בפברואר 2025	מניות רגילות	901,000

בשנת הדיווח לא הופסק המסחר בניירות הערך של החברה.

7. **<u>תגמולים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה (תקנה 21)</u>**

להלן פרטים אודות התגמולים שניתנו בגין שנת 2024 : (א) לכל אחד מחמשת בעלי התגמולים הגבוהים ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה בחברה או בתאגיד בשליטתה, שניתנו להם בקשר עם כהונתם בה או בתאגיד בשליטתה ; וכן (ב) לכל אחד משלושת נושאי המשרה הבכירה בעלי התגמולים הגבוהים ביותר בחברה שהתגמולים ניתנו לו בקשר עם כהונתו בחברה עצמה (אם לא נמנה בס"ק (א) לעיל) :

פרטי מקבל התגמולים				תגמולים בעבור שירותים (באלפי ש"ח)								תגמולים אחרים (באלפי ש"ח)			סה"כ (באלפי ש"ח)
שם	תפקיד	היקף משרה	שיעור החזקות בהון התאגיד ו/או בחברות בנות[4]	שכר	בונוס[5]	תשלום מבוסס מניות	דמי ניהול	דמי יעוץ	עמלה	שירותים משרדיים	ריבית	אחר[6]	דמי שכירות		
אלון עמרם	יו"ר	100%	39.99%	---	3,467	---	2,970[7]	---	---	---	---	51[8]	---	---	6,488
נועם גריף	מנכ"ל	100%	---	1,418	810	---	---	---	---	---	---	112[9]	---	---	2,340
יוסף שניאור זלמן גונן	סמנכ"ל כספים	100%	---	801	750	---	400	---	---	---	---	73[10]	---	---	2,024
אסף חמון	סמנכ"ל שיווק	100%	---	609	144	---	---	---	953	---	---	64	---	---	1,770[11]
מרדכי שריקי	מנכ"ל עמרם אברהם ביצועים בע"מ[12]	100%	---	---	400	---	1,200	---	---	---	---	92	---	---	1,692

4 נכון ליום 31 בדצמבר 2024

5 ישולם בשנת 2025 לאחר מועד אישור הדוח, למעט מרדכי שריקי שהמענק שולם במהלך שנת 2024.

6 הוצאות רכב.

7 הסכום כולל הפרשי הצמדה למדד בסיס נובמבר 2020, בהתאם להוראות הסכם הניהול.

8 הוצאות רכב.

9 הוצאות רכב.

10 הוצאות רכב. בנוסף החברה שילמה בשנת 2024 הוצאות רכב בסך של 147 אש"ח בגין השנים 2022 ו- 2023.

11 ביום 24 בפברואר 2025 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה מכירת יח"ד למר אסף חמון בפרויקט תנופורט (המוחזק על ידי החברה בשיעור של כ 50%) (להלן : "**הפרויקט**") בתמורה לסך של כ-2.2 מיליון ש"ח המשקף שיעור הנחה של כ-6.66% ביחס למחירי השוק כפי שהיו במועד אישור הועדה ודירקטוריון החברה, בהתאם לנוהל הנחות לעובדים ולנושאי משרה הקיים בחברה ובהתאם למדיניות התגמול. למען הסדר הטוב יצוין, כי אסף חתם על כתב הרשמה לרכישת יח"ד בחודש נובמבר 2024, ובמועד כאמור החלה המכירה המוקדמת של יח"ד ומחיר המכירה הנקוב בכתב ההרשמה היה בהתאם למחירי השוק כפי שהיו באותו מועד ובהתאם לתנאים שניתנו לצדדים שלישיים. יחד עם זאת, לאור בקשתו של צד שלישי (להלן : "**הצד השלישי**") לרכוש את יח"ד של אסף, אסף ויתר על רכישה כאמור אולם בסופו של דבר הצד השלישי לא רכש את הדירה ולאור זאת אסף ביקש לשכלל את העסקה עמו. לאור העובדה כי מחירי המחירון בפרויקט עודכנו בתקופה שבין חתימתו של אסף על כתב ההרשמה ועד לאישור מוסדות החברה כאמור לעיל מחיר המכירה משקף שיעור הנחה כאמור לעיל.

12 חברה בת, חברת ביצוע, בבעלות ובשליטה מלאה של החברה (להלן : "**עמרם אברהם ביצועים**").

<u>להלן פרטים נוספים בקשר עם נושאי המשרה הנכללים בטבלה לעיל:</u>

א. <u>מר אלון עמרם - יו"ר דירקטוריון פעיל של החברה</u>

לפרטים אודות תנאי העסקתו של מר אלון עמרם, מבעלי השליטה בחברה, המכהן כיו"ר דירקטוריון פעיל של החברה ראו תקנה 22 להלן (להלן: "**אלון**" ו/או "**אלון עמרם**").

ב. <u>מר נועם גרייף – מנכ"ל החברה החל מיום 5 ביוני 2022:</u>

ביום 27 באפריל 2022 התקשרה החברה עם מר נועם גרייף (להלן: "**נועם**") בהסכם העסקה לפיו יכהן נועם כמנכ"ל החברה החל מיום 5 ביוני 2022, וזאת חלף מר אלון עמרם, שהחל מהמועד האמור החל לכהן כיו"ר דירקטוריון פעיל של החברה. בתמורה להעסקתו של נועם במשרה מלאה (100%), זכאי נועם לשכר חודשי בסך של 90 אלפי ש"ח (עלות מעביד מסתכמת לסך של כ-118 אלפי ש"ח). בנוסף, זכאי נועם למענק שנתי בסך של עד 10 משכורות, בכפוף להוראות מדיניות התגמול של החברה ולאישור אורגני החברה בהתאם לדין. בנוסף זכאי נועם ל-21 ימי חופשה בשנה (אשר יהיו ניתנים לצבירה מכסה מקסימלית של שנתיים); ימי הבראה ומחלה בהתאם לקבוע בחוק; טלפון סלולרי ומחשב נייד על חשבון החברה; רכב מסוג פורד אקספלורר או מסוג דומה (לפי בחירת נועם), כאשר החברה תישא בכל הוצאות הרכב ובתשלום גילום המס; הפרשות סוציאליות כמקובל על פי דין וקרן השתלמות.

התקשרות החברה עם נועם אינה מוגבלת בזמן, והצדדים רשאים להביא לסיומה בהודעה מראש בת 60 ימים (בששת חודשי ההעסקה הראשונים תקופת ההודעה המוקדמת תעמוד על 90 ימים מראש) (להלן: "**תקופת ההודעה המוקדמת**") למעט בהתקיימות "עילה", כהגדרתה בהסכם. בהתאם להסכם, ככל שהחברה הודיעה על סיום ההעסקה, וככל שבמהלך תקופת ההודעה המוקדמת לא מצא נועם עבודה חלופית, תשלם החברה לנועם 'מענק הסתגלות' בגובה שכר של חודשיים נוספים, מעבר לתקופת ההודעה המוקדמת.

בנוסף, כולל ההסכם עם נועם התחייבות מצידו שלא לעסוק או לעבוד אצל חברות המתחרות בחברה בפרויקטים שבהם החברה לקחה או לוקחת חלק, בכל תקופת העסקתו בחברה ובמשך 6 חודשים נוספים החל ממועד סיום ההעסקה.

לפרטים אודות עסקת מכר בין החברה לנועם, במסגרתה רכש נועם דירה בפרויקט 'אקווה סנס' בן גוריון בנתניה, בתמורה המשקפת הנחה של כ-1.82% ממחיר המחירון של הפרויקט (נכון למועד העסקה), ראו סעיף 20.3 להלן.

ביום 15 במאי 2024, הוקצו לנועם 600,000 אופציות (לא סחירות) במסגרת תכנית הקצאת אופציות לא סחירות לעובדים ונושאי משרה בחברה ובחברות בת של החברה, בהתאם להוראות סעיף 102 לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש], תשכ"א-1961, במסלול רווח הון באמצעות נאמן. לפרטים נוספים בדבר הקצאת אופציות ראה באור 22ו' לדוחות הכספים, וכן דיווח מיידי מיום 15 במאי 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-050274), המובא בדוח זה בדרך של הפניה.

ביום 30 באפריל 2024 אישרו וועדת התגמול ודירקטוריון החברה, בהתאמה, בהתאם למדיניות התגמול של החברה, תכנית מענקים שנתית למנכ"ל ולסמנכ"ל הכספים של החברה לשנת 2024 (להלן: "**תכנית המענקים לשנת 2024**").

בהתאם לתכנית המענקים לשנת 2024, נקבעה נוסחת מענק שנתי לנועם המבוססת על יעדים מדידים, כמפורט בטבלה להלן:

היעד	אופן מדידה	משקל המדד	תקרת הבונוס (משכורות)	תנאי סף	יעד	ביצוע	הערות	אחוז מבונוס מטרה	בונוס מחושב (משכורות)
רווח[13]	מיליוני ש"ח	20%	2	56	80	107	תנאי סף 70% מהיעד. רווח נקי לפני מס בנטרול שערוכים ונטרול רווח מימושי קרקעות. רווח מותאם 2023 - כ-180 מיליון ש"ח.	100%	**2**
מכירות (חוזים חתומים) ללא מסחר	יחידות דיור	20%	2	1,125	1,600	1,709	תנאי סף 70% מהיעד. מכירות מכלל קבוצה.	100%	**2**
סיום ביצוע פרויקטים לפי טופס 4	מספר פרויקטים	20%	2	4	5	5	תנאי סף 70% מהיעד. לפי טופס 4	100%	**2**
קבלת החלטת וועדה	מספר פרויקטים	7.5%	0.75	8	11	10	תנאי סף 70% מהיעד.	כ-91%	**0.68**
קבלת היתרים	מספר פרויקטים	7.5%	0.75	7	10	4	תנאי סף 70% מהיעד.	---	**---**
שיווק שטחי מסחר (מכירה/השכרה)	מ"ר	5%	0.5	7,000	10,000	---	תנאי סף 70% מהיעד. מ"ר עיקרי + שירות.	---	**---**
מחלקת אדריכלות	מספר פרויקטים	5%	0.5	3	4	5	תנאי סף 70% מהיעד. הגשה לוועדה.	100%	**1**
התחדשות עירונית	כריתת הסכמים, הגשה וקליטת מסמכי תוכנית, דיון בוועדה, שיעור החתמות והודעות זכיה	15%	1.5	20	28	51	תנאי סף 70% מהיעד.	100%	**1.5**
		100%	**10**				**סה"כ בונוס (משכורות)**	**86.8%**	**8.68**
							סה"כ בונוס לתשלום (ש"ח)		**781,364**

כמפורט בטבלה לעיל, בהתאם לנוסחת המענק, זכאי נועם לבונוס בגין יעדים מדידים לשנת 2024 בסך של כ-781 אלפי ש"ח. בנוסף ביום 18.3.2025 וביום 20.3.2025 אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, בהתאמה, מענק בשיקול דעת בסך של כ-29 אלפי ש"ח כך שסכום הבונוס השנתי הסתכם ל-810 אלפי ש"ח (9 משכורות סה"כ), וזאת לאור תוצאות טובות שהציגה החברה בשנת 2024, בין היתר בהיקף היחידות ששיווקה החברה בשנת 2024.

<u>יוסף גונן – סמנכ"ל כספים:</u>

בהתאם להסכם למתן שירותי ניהול שנחתם בין החברה למר יוסף גונן (להלן: "**יוסף**"), יוסף מעניק שירותי ניהול לחברה כמנהל כספים ראשי ופיתוח עסקי בחברה, החל מיום 1 בינואר 2022 (להלן: "**ההסכם**" או "**שירותי הניהול**").

התקשרות החברה עם יוסף אינה מוגבלת בזמן, והצדדים רשאים להביא לסיומה בהודעה מראש בת 60 ימים (להלן: "**תקופת ההודעה המוקדמת**"). במקרה של אי מתן הודעה מראש, יהיו הצדדים זכאים לפיצוי בשיעור הסכום שהיה מגיע בגין תקופת ההודעה המוקדמת. על אף האמור, החברה רשאית לסיים

[13] רווח שנתי מזכה - רווח החברה בשנה הקלנדרית הרלוונטית לפני מיסים על ההכנסה על פי הדוחות הכספיים המאוחדים שלה לאותה שנה, לפני המענקים ליו"ר דירקטוריון, למנכ"ל ולנושאי המשרה כפופי מנכ"ל, ובניכוי חלק המיעוט ברווחי חברות מאוחדות באותה שנה לפני מס (או בתוספת חלק המיעוט בהפסדי חברות מאוחדות באותה שנה לפני מס), בנטרול רווחי והפסדי שערוך לבעלי מניות החברה שטרם מומשו, לרבות נטרול רווחים והפסדים חד פעמיים שאינם במהלך העסקים הרגיל, לרבות נטרול רווחים והפסדים ממכירות נכסים וקרקעות שאינן בבניה, ובלבד שהתוצאה הינה חיובית. מרווחי/הפסדי חברות כלולות ינוטרלו הוצאות/הכנסות מיסים וכן ינוטרלו רווחי/הפסדי שיערוך שטרם מומשו ורווחים/הפסדים ממכירת נכסים וקרקעות שאינן בבניה.

את ההסכם באופן מיידי ללא פיצוי במקרה של הפרת אמונים או ביצוע עבירה פלילית במסגרת התפקיד.

בתמורה לשירותי הניהול, היה זכאי יוסף לתשלום חודשי בסך של 70 אלפי ש"ח, בתוספת מע"מ כדין, עד ליום 31 במרץ 2022. החל מיום 1 בינואר 2023 עודכנו דמי הניהול החודשיים לסך של 80 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ כדין. ביום 18 במרץ 2024 אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה עדכון של דמי הניהול החודשיים לסך של 100 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ כדין וזאת החל מיום 1 בינואר 2024 (להלן: "**דמי הניהול**"). בנוסף נקבע כי יוסף יהיה רשאי להעניק את שירותי הניהול כשכיר, ובלבד שעלות המעסיק החודשית לא תעלה על סך של 100 אלפי ש"ח ובתוספת החזרי הוצאות להם זכאי יוסף וכקבוע בהסכם. בנוסף אישרו וועדת התגמול ודירקטוריון החברה, בהתאמה, כי תקרת הבונוס השנתי לשנת 2024 לו יהיה זכאי יוסף, בכפוף לתכנית יעדים שנתית לשנת 2024 שתקבע ועמידה בה, תעמוד על סך של 750 אלפי ש"ח.

בהתאם להסכם, הועמדה ליוסף הלוואה בסך של 200 אלפי ש"ח לרכישת רכב. ההלוואה תישא ריבית שנתית לפי סעיף 3י' לפקודת מס הכנסה (להלן: "**ההלוואה**"). בסיום ההסכם ועם הפסקת שירותי הניהול ישיב יוסף לחברה את קרן ההלוואה (ללא ריבית) בניכוי כל פחת שיהיה זכאי לו יוסף לפי דין. במקרה של הפרת ההסכם או סיום שירותי הניהול, תעמוד קרן ההלוואה וריבית לפירעון מידי. יוסף זכאי להחזר הוצאות הרכב, לרבות דלק, ביטוח, אגרת כביש 6 וכיוצ"ב (בגילום מלא). בנוסף, יוסף זכאי להחזר בגין השתלמות שנתית בכנס השנתי של לשכת רואי החשבון. יוער, כי לאור סיום הסכם הניהול והתקשרות בהסכם העסקה (כאמור להלן) נפרעה ההלוואה. לפרטים נוספים ראו טבלה לעיל והע"ש 10 לעיל.

ביום 6 במרץ 2024 אישרה ועדת התגמול של החברה כי יוסף יעניק את שירותי הניהול בדרך של סיום שירותי הניהול והתקשרות בהסכם העסקה (ולא על דרך של הסכם שירותים). בתמורה להעסקתו במשרה מלאה (100%), זכאי יוסף לשכר חודשי בסך של 84 אלפי ש"ח ברוטו (עלות מעביד מסתכמת לסך של כ-110 אלפי ש"ח). בנוסף, זכאי יוסף למענק שנתי בהתאם ליעדים מדידים ו/או שיקול דעת בכפוף להוראות מדיניות התגמול של החברה ולאישור אורגני החברה בהתאם לדין. בנוסף זכאי יוסף ל-25 ימי חופשה בשנה (אשר יהיו ניתנים לצבירה מכסה מקסימלית של שנתיים); החזר השתלמות שנתית של לשכת רו"ח; החזר הוצאות רישיון שנתי ודמי חברת בלשכת רו"ח, ימי הבראה ומחלה בהתאם לקבוע בחוק; טלפון סלולרי ומחשב נייד על חשבון החברה; רכב מסוג VOYAH או מסוג דומה (לפי בחירת יוסף), כאשר החברה תישא בכל הוצאות הרכב ובתשלום גילום המס; הפרשות סוציאליות כמקובל על פי דין וקרן השתלמות.

התקשרות החברה עם יוסף אינה מוגבלת בזמן, והצדדים רשאים להביא לסיומה בהודעה מראש בת 90 ימים למעט בהתקיימות "עילה", כהגדרתה בהסכם.

ביום 15 במאי 2024, הוקצו ליוסי 180,000 אופציות (לא סחירות) במסגרת תכנית הקצאת אופציות לא סחירות לעובדים ונושאי משרה בחברה ובחברות בת של החברה, בהתאם להוראות סעיף 102 לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש], תשכ"א-1961, במסלול רווח הון באמצעות נאמן. לפרטים נוספים בדבר הקצאת אופציות ראה באור 22ו' לדוחות הכספים, וכן דיווח מיידי מיום 15 במאי 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-050274), המובא בדוח זה בדרך של הפניה.

בהתאם לתכנית המענקים לשנת 2024, נקבעה נוסחת מענק שנתי למר יוסף גונן כמפורט בטבלה להלן:

המדד	אופן מדידה	משקל המדד	תקרת הבונוס (ש"ח)	תנאי סף	יעד	ביצוע	הערות	אחוז מבונוס מטרה	בונוס מחושב (ש"ח)
רווח (כהגדרתו לעיל)	מיליוני ש"ח	20%	150,000	56	80	107	תנאי סף 70%. רווח נקי לפני מס בנטרול שערוכים ונטרול רווח מימושי קרקעות. רווח מותאם 2023 - כ-180 מיליון ש"ח.	100%	1
הטמעת תיקונים לליקויים הקיימים בדוח המבקר לעניין יעילות הבקרה האפקטיבית	שינוי סיווג של לפחות 1 מ"ליקוי" "לתקין"	20%	150,000	75%	100%	היעד הושג	---	100%	1
מתן פתרונות אשראי: חתימה על הסכמי הלוואה + הסכמי ליווי	מספר הסכמים	20%	150,000	12	16	25	---	100%	1
בניית תזרים דו שנתי לחברות הבנות שבו אנו מנהלים את הכספים עבורם	הצגת תזרים	20%	150,000	75%	100%	היעד הושג	---	100%	1
הטמעת מערכת BI לניתוח נתונים עסקיים (כספים, בקרה, מכירות ועוד)	מערכת BI בחברה שפועלת בתחום השיווק והמכירות	20%	150,000	75%	100%	היעד הושג	---	100%	1
		100%	**750,000**					**100%**	**750,000**

כמפורט בטבלה לעיל, בהתאם לנוסחת המענק, זכאי יוסי לבונוס בגין יעדים מדידים לשנת 2024 בסך של כ-750 אלפי ש"ח.

ג. <u>מר אסף חמון – מנהל שיווק:</u>

מר אסף חמון (להלן: "**אסף**") מועסק בחברה כסמנכ"ל שיווק ומכירות. בתמורה להעסקתו של אסף בתפקיד בהיקף משרה מלאה (100%), היה זכאי אסף לשכר חודשי בסך של 6,500 ש"ח (עלות מעביד חודשית מסתכמת לסך של כ- 339 אלפי ש"ח (כולל פחת רכב)). בנוסף זכאי אסף לעמלה בגין כל מכירה של יחידת דיור, בפרויקטי מחיר למשתכן זכאי לעמלה בסך של 200 ש"ח ברוטו עבור כל יחידה נמכרת ובגין פרויקטים בשוק חופשי יהא זכאי לעמלה בסך של 500 ש"ח ברוטו עבור כל יחידה נמכרת למעט בפרויקטים באשדוד עמלה בסך של 1,000 ש"ח. ביום 28 במרץ 2024, אישרו חברי ועדת התגמול ודירקטוריון החברה את עדכון תנאי העסקתו של אסף, כך שהשכר החודשי ברוטו המעודכן יעמוד על סך של 36 אלפי ש"ח (עלות מעביד חודשית מסתכמת לסך של כ-50 אלפי ש"ח (כולל גילום רכב), זאת החל מחודש ינואר 2024.

אסף זכאי לרכב והוצאות רכב, לרבות אחזקה, דלק, טיפולים, ודמי נסיעה בכביש 6, כאשר החברה תשא בשווי השימוש ברכב שייזקף לשכר.

בנוסף אסף זכאי לימי חופשה, ימי הבראה ומחלה בהתאם לקבוע בחוק; טלפון סלולרי על חשבון החברה; החזר הוצאות ונסיעות שהוצאו בתיאום מראש כנגד הצגת חשבוניות; הפרשות סוציאליות כמקובל על פי דין.

התקשרות עם אסף אינה מוגבלת בזמן, והחברה ואסף רשאים להביא לסיום ההתקשרות ביניהם בהודעה בכתב מראש בהתאם למועדים הקבועים בחוק.

המענק המופיע בטבלה לעיל ניתן בגין מאמציו והשגיו של אסף במכירות היח"ד של החברה ושותפיה במהלך שנת 2024.

ד. **<u>מר מרדכי שריקי - מנכ"ל עמרם אברהם ביצועים בע"מ</u>**

ביום 1 ביוני 2023 התקשרה עמרם אברהם ביצועים בע"מ (להלן: "**עמרם ביצועים**"), חברת ביצוע קבלנית בבעלות מלאה של החברה, עם מר מרדכי שריקי (להלן: "**מר שריקי**"), בהסכם ניהול (להלן: "**הסכם הניהול**"), מכוחו מעניק מר שריקי שירותי ניהול כמנכ"ל עמרם ביצועים. שירותי הניהול הינם בהיקף של 100%. בתמורה לשירותי הניהול, זכאי מר שריקי לדמי ניהול חודשיים בסך של 100 אלפי ש"ח. התמורה האמורה כוללת את כל הוצאות חברת הניהול. בהתאם להסכם הניהול מר שריקי יוכל להעידר מהענקת השירותים עד ל-20 ימים בשנה (בגין חופשה ו/או מחלה) וכן ביטוח ומתן כתב שיפוי. כמו כן, בהתאם הסכם הניהול זכאי מר שריקי למענק שנתי בכפוף לעמידה ביעדים שיקבעו ע"י מנכ"ל החברה ע"ס 400 אש"ח (להלן: "**המענק**"), בתוספת מע"מ. הזכאות למענק השנתי תהיה החל משנת 2023. ההסכם יעמוד לתקופה שאינה קצובה וכל צד רשאי להביא לסיומו במתן הודעה מוקדמת של 3 חודשים מראש (להלן: "**תקופת ההסכם**"). המענק המופיע בטבלה לעיל ניתן במהלך שנת 2024 בגין עמידה ביעדי המנכ"ל שנקבעו עבור מר שריקי לשנת 2024.

<u>להלן פירוט התגמולים שניתנו על-ידי החברה או על-ידי תאגיד בשליטתה לבעלי עניין בחברה, שאינם מצוינים בטבלה שבסעיף 1 לתקנה זו לעיל:</u>

<u>גמול דירקטורים</u>

הדירקטורים החיצוניים (ה"ה דרור נגל ודן נדיב) והדירקטורית הבלתי תלויה (גב' לימור בלדב) בחברה זכאים לגמול שנתי וגמול השתתפות בהתאם לסכומים הקבועים בתוספת השנייה ובתוספת השלישית לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), תש"ס-2000 (להלן: "**תקנות הגמול**"). סך הגמול שניתן לדירקטורים החיצוניים (מר דן נדיב ודרור נגל), לדירקטורית הבלתי תלויה המכהנת (גב' לימור בלדב) בשנת 2024 הסתכם בסך של כ-446 אלפי ש"ח (לפני קיזוז התשלום ביתר, כמוגדר להלן).

במהלך ביקורת פנימית של החברה, התברר כי עקב טעות אנוש, הגמול השנתי וגמול ההשתתפות ששולם לדירקטורים החיצוניים, ה"ה דן נדיב ודרור נגל ולדירקטורית הבלתי תלויה, גב' לימור בלדב (להלן יחד: "**הדירקטורים המכהנים**"), החל ממועד תחילת כהונתם בחברה, שולם ביתר לפי הסכומים בתוספת הרביעית לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), תש"ס-2000 (שכותרתה: 'סכום גמול לדירקטור חיצוני מומחה') (להלן: "**תקנות הגמול**"), ולא לפי הסכומים אשר אושרו להם על ידי מוסדות החברה ערב תחילת כהונתם, קרי - לפי "הסכומים הקבועים" בתוספת השנייה ובתוספת השלישית לתקנות הגמול ובהתאם לדרגה בה מסווגת החברה כקבוע בתוספת הראשונה לתקנות הגמול. הסכום הכולל ששולם ביתר לדירקטורים המכהנים עומד על כ-256 אלפי ש"ח (להלן: "**התשלום ביתר**").

החברה פעלה במהלך שנת 2024 להשבת כל הסכומים ששולמו ביתר על ידי החברה לדירקטורים המכהנים בדרך של קיזוז. לפרטים, ראו דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 4 במרץ 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-018946).

8. **<u>השליטה בתאגיד (תקנה 21א)</u>**

בעלי השליטה בחברה הינם ה"ה אלון עמרם ויורם עמרם (להלן: "**יורם**", יורם ואלון יחד יקראו להלן: "**בעלי השליטה**") המחזיקים במניות של החברה המהוות 100% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה ומזכויות ההצבעה בחברה. לפרטים אודות הסכם בעלי המניות בין בעלי השליטה ראה סעיף 3.5 לפרק 3 לתשקיף החברה מיום 30 במאי 2022 נושא תאריך 31 במאי 2022 והתיקון לו מיום 25 ביולי 2022 (להלן יחד: "**התשקיף**") המובא בדוח זה בדרך של הפניה (להלן: "**הסכם בעלי המניות**"). יצוין, כי במסגרת הסכם בעלי המניות העניק יורם לאלון יפוי כוח בלתי חוזר (להלן: "**מיופה הכוח**") כמיופה כוח (proxy), להשתתף ולהצביע בשמו בכל אסיפה כללית של החברה, בהתאם לשיקול דעתו המוחלט של אלון (להלן: "**יפוי הכוח**") ובלבד שיחול האמור להלן: יפוי הכוח יוותר בתוקף כל עוד תנאי העסקתו

וכהונתו של יורם בחברת אברהם עמרם ובניו בע"מ, חברה פרטית בבעלות ובשליטה מלאות של אלון ויורם, המוחזקת על ידם בחלקים שווים (50% כ"א) (להלן: "**חברת ובניו**"), זהים לתנאי כהונתו והעסקתו של אלון בחברה. במקרה בו תנאי הכהונה אינם זהים באופן שתנאי כהונתו והעסקתו של אלון בחברה גבוהים יותר מתנאי כהונתו והעסקתו של יורם בחברת ובניו, ובמקרה זה בלבד, ליורם תהיה הזכות להצביע באסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה, שעל סדר יומה אישור תנאי כהונה והעסקה של אלון ו/או אישור מדיניות תגמול לחברה, מכוח החזקותיו במניות החברה ויפוי הכוח, במקרה זה בלבד, לא יחול. "**תנאי כהונה והעסקה**" לעניין זה משמעם – תקרת התגמול הקבוע השנתי לו זכאי אלון וכן תקרת התגמול המשתנה לו עשוי להיות זכאי אלון, המותנה בביצועים, לרבות המנגנון וכן השיעור מהרווח לפני מס של החברה. יפוי הכוח יינתן למיופה הכוח בלבד ואינו ניתן להעברה לרבות לנעבר מורשה. יפוי הכוח יפקע בכל אחד מהמקרים המפורטים להלן: (א) בתום 5 שנים ממועד הפיכת החברה לחברה ציבורית[14]; (ב) במועד בו החברה תחזור להיות חברה פרטית; (ג) עם פקיעתו של ההסכם; (ג) ו/או אם חו"ח מיופה הכוח נפטר או הוכרז כפסול דין. יצוין, כי נכון למועד הדוח, יורם אינו מכהן כנושא משרה בחברה, אינו מעורב בפעילות החברה ואינו מחויב בהתחייבות לתיחום פעילות. לאור האמור לעיל, ולאור העובדה שיורם נחשב בעל שליטה בחברה לפי חוק ניירות ערך, אלון העניק ליורם התחייבות לשיפוי בגין כל נזק, הפסד, חבות או הוצאה (לרבות הוצאות משפטיות סבירות ושכ"ט עורכי דין סביר, אך למעט נזקים עקיפים, כגון נזק למוניטין) שייגרם ליורם בקשר עם טענה ו/או תביעה ו/או דרישה בקשר עם היותו של יורם בעל שליטה בחברה. יובהר, כי ליורם אין ולא תהיה כל זכות חזרה לחברה מכוח ההתחייבות לשיפוי האמורה וכי ההתחייבות לשיפוי הינה במישור מערכת היחסים בין בעלי השליטה בלבד.

9. <u>עסקאות עם בעלי שליטה (תקנה 22)</u>

למיטב ידיעת החברה, מפורטים להלן פרטים (לרבות בדרך של הפניה) ביחס לכל עסקה עם בעל שליטה או שלבעל השליטה יש עניין אישי באישורה, אשר התאגיד התקשר בה במהלך שנת 2024 או במועד מאוחר לסוף שנת 2024 ועד למועד הגשת הדוח התקופתי או שהיא עדיין בתוקף במועד הדוח התקופתי:

	האורגנים שאישרו את ההתקשרות	תיאור העסקה וזהות צדדיה	העניין האישי של בעלי השליטה בהתקשרות	פרטים נוספים
עסקאות עם בעלי שליטה לפי סעיף 270(4) לחוק החברות				
1.	---	ביום 8 בנובמבר 2020 התקשרו החברה וש.ה. גאיה נדלן בע"מ (להלן: "**גאיה**"; החברה וגאיה, ביחד: "**המוכרות**"), שהינן הבעלים במשותף (מושע) במגרש ברחוב הירדן 5 בחדרה (להלן: "**המגרש**") עם בעלי השליטה ועם 3 יחידים שהינם למיטב ידיעת החברה בעלי השליטה בגאיה (להלן: "**הרוכשים**"), בהסכם למכירת 39% מזכויות המוכרות במגרש לרוכשים (מר אלון עמרם ומר יורם עמרם - 1/4 כ"א, ובעלי השליטה בגאיה - 1/6 כ"א), בתמורה לסך של 960 אלפי ש"ח. נכון למועד הדוח, אושרה תב"ע למגרש, ובכוונת המוכרות להתקשר, בהסכם עם הרוכשים בהסכם שיתוף במקרקעין ו/או הסכם ביצוע, שבמסגרתם ייוחדו דירות בפרויקט לכל אחד מהצדדים ותוסדר חלוקת נטל עלויות הבנייה בהתאם לחלקם היחסי של הצדדים במקרקעין, והכל בכפוף לקבלת אישורים על פי דין.	עניינם האישי של בעלי השליטה בעסקה נובע מהיותם צד לעסקה.	לפרטים נוספים, ראו סעיף 8.3.8 לתשקיף.
2.	---	ביום 15 בנובמבר 2020 התקשרה החברה עם ה"ה אלון ויורם עמרם (בהסכמים נפרדים), בעלי השליטה בחברה, באמצעות חברות בבעלותם ובשליטתם המלאות, בחוזי מכר (להלן: "**חוזי המכר**") של 2 יחידות קרקע לבנייה עצמית על ידי בעלי השליטה בשטח של כ-1,000 מ"ר כ"א (להלן: "**המקרקעין**"). המקרקעין שנרכשו על ידי בעלי השליטה הינם חלק ממתחם אותו חוכרת החברה בהתאם למכרז 'מחיר למשתכן' בפרויקט שבו זכתה החברה (להלן: "**המכרז**"), הידוע בשם פרויקט אקווה ריזורט, באילת שהינו פרויקט מעורב הכולל מגרשי 'מחיר למשתכן' ו'שוק חופשי'. יובהר כי המקרקעין שנרכשו על ידי בעלי השליטה הינן קרקעות 'שוק חופשי'. בהתאם לחוזי המכר, הפיתוח בתחומי המקרקעין יבוצעו על ידי ועל חשבון הקונים, בהתאם לתנאים ולוחות הזמנים הקבועים במכרז, ואילו חיבור למערכות התשתית יבוצע על ידי החברה וישולמו על ידי הקונים באופן יחסי (פרו רטה) לחלקם במתחם. חוזי המכר כפופים לקבלת אישור משרד הבינוי והשיכון למכירת הקרקעות במסגרת מכירת היחידות בשוק החופשי (להלן: "**התנאי המתלה**"). התנאי המתלה התקיים בחודש אוגוסט 2022. בתמורה למקרקעין, שילם כל אחד מבעלי	עניינם האישי של בעלי השליטה בעסקה נובע מהיותם צד לעסקה.	לפרטים נוספים, ראו סעיף 8.3.7 לתשקיף.

[14] ביום 7 במאי 2024 נחתמה תוספת להסכם בעלי המניות בין מר אלון לבין יורם, לפיה יורם הסכים להאריך את תוקף יפוי הכוח שניתן לאלון למשך חמש שנים החל ממועד הפיכת החברה לחברה ציבורית. יובהר כי, יתר תנאי הסכם בעלי המניות נותרו ללא שינוי והינם כמתואר לעיל.

	האורגנים שאישרו את ההתקשרות	תיאור העסקה וזהות צדדיה	העניין האישי של בעלי השליטה בהתקשרות	פרטים נוספים
		השליטה סך של 2.3 מיליון ש"ח, בהתאם לאבני הדרך שבהסכמים והשלימו את מלוא התמורה לחברה במהלך שנת 2024.		
3.	דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית אישרו את ההתקשרות ביום 30 במאי 2022. דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית אשררו את ההתקשרות ביום 7 במאי 2024.	התקשרות החברה והאסיפה הכללית של בעלי מניות החברה אישרו את התקשרות החברה ועמרם ניהול ואחזקות בע"מ (להלן: "**חברת הניהול**"), חברה בבעלותו ובשליטתו המלאה של אלון עמרם, בהסכם ניהול מכוחו מכהן מר אלון עמרם כיו"ר דירקטוריון פעיל בחברה. לפרטים אודות הסכם הניהול עם חברת הניהול ראה סעיף 8.3.2 לתשקיף. עובר למועד הפיכת החברה לחברה ציבורית, בחודש מאי 2024, אושררה ההתקשרות, משכך יצוין כי בהתאם לתקנה 1ב(ב) לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין), תש"ס- 2000 ("**תקנות ההקלות**"), ההתקשרות תהא טעונה אישור מחדש בחלוף 5 שנים מהמועד בו החברה הפכה לחברה ציבורית.	עניינו האישי של מר אלון עמרם בעסקה נובע מהיות חברה פרטית בבעלותו ובשליטתו המלאה צד להסכם הניהול, המעניקה לחברה את שירותי הניהול באמצעות אלון.	לפרטים נוספים אודות תנאי העסקתו של מר אלון עמרם, ראו סעיף 8.3.2 לפרק 8 של התשקיף. לפרטים נוספים אודות אשרור ההתקשרות ראה דיווח מיידי מיום 7 במאי 2024 (אסמכתא מס': 2024-01-048090) המובא בדוח זה בדרך של הפניה.
4.	דירקטוריון החברה אישר ביום 30 במאי 2022 את קבלת ההתחייבות.	הסדר תיחום הפעילות עם מר אלון עמרם אשר ניתן לחברה ללא תמורה כמפורט בסעיף 6.1.3 לתשקיף. יודגש, כי מר יורם עמרם אברהם עמרם ובניו בע"מ (חברה פרטית בבעלות ובשליטת של אלון עמרם ויורם עמרם המחזיקים בה בחלקים שווים) (להלן: "**חברת ובניו**") אינם כפופים להסדר תיחום הפעילות.	התחייבות חד צדדית של בעל השליטה אשר ניתנה לחברה ללא תמורה.	לפרטים נוספים אודות הסדר תיחום הפעילות בין החברה, לבין אלון, ראו סעיף 6.1.3 לפרק 6 של התשקיף.
	---	ביום 13 ביולי 2020, התקשרה החברה עם חברת ובניו בהסכם מסגרת אשראי לפיו חברת ובניו העמידה מסגרת אשראי בסך כולל של 60 מיליון ש"ח (להלן: "**הסכם מסגרת האשראי**"). מסגרת האשראי המנוצלת תישא ריבית שנתית החל ממועד העמדת כל הלוואה בשיעור של 8.6% (פריים + 7%) המשולמת באופן רבעוני. בהתאם להסכם, החברה תפרע את מסגרת האשראי המנוצלת מתוך כספי הנפקה, הלוואה פרטית או כספי עודפים להם זכאית החברה מהפרויקטים שלה, ובכל מקרה לא יאוחר מ- 5 שנים ממועד העמדת כל הלוואה. ביום 17 ביולי 2022 אישרו דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה למשוך ממסגרת האשראי סך של 20 מיליון ש"ח בריבית שנתית קבועה של 4% (חרף ריבית של פריים + 7% שנקבעה במסגרת כאמור) אשר נפרעה מתמורת ההנפקה על פי התשקיף כמפורט בסעיף 2 לעיל. כאמור, נכון ליום 31.12.2024 ולמועד הדוח, אין למסגרת האשראי יתרת חובה.	עניניהם האישיים של אלון ויורם בעסקה נובעים מהיות חברה פרטית בבעלותם ובשליטתם המלאה צד להתקשרות בהסכם מסגרת האשראי והסכם ההלוואה.	לפרטים נוספים אודות הסכם מסגרת האשראי והסכם ההלוואה ראה סעיף 8.3.13. לתשקיף
5.	דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית מיום 30 במאי 2022.	מתן התחייבות לכתבי פטור ושיפוי לנושאי המשרה המכהנים בחברה ו/או בחברות בנות ו/או בחברות קשורות של החברה, לרבות למר אלון עמרם.	מר אלון עמרם, בעל השליטה בחברה, מוטב על פי ההתקשרות.	ראה תקנה 29א להלן.
6.	---	ביום 19 בפברואר 2019 התקשרה החברה בהסכם ניהול וביצוע עם חברת ובניו (להלן: "**ההסכם**" או "**בניו**", לפי הענין) בקשר עם הקמת בית מגורים דו משפחתי הכולל 2 יח"ד (להלן: "**היח"ד**"), על גבי מגרש בשכונת אור ים באור עקיבא, שהזכויות בו הינן בבעלות מלאה של חברת ובניו. בהתאם להסכם, החברה תעניק לחברת ובניו שירותי הקמה לפי ביצוע פאושלי, שירותי ניהול הנדסי ושירותי ניהול אדמיניסטרטיבי ושיווק בקשר עם ההקמה והשיווק של היח"ד (להלן: "**השירותים**"). בתמורה לשירותים, תהא זכאית החברה לסך של 1.3 מיליון ש"ח עבור כל יחידת דיור, קרי, סה"כ 2.6 מיליון ש"ח מחברת ובניו. בהתאם להסכם, התמורה הינה פאושלית וסופית, לרבות במקרה של בקשות שינויים במפרט הקיים, אשר תבוצע ללא כל תוספת לתמורה. התמורה תשולם לאחר מכירת אחת מיחידות הדיור, ומתוך התשלום הראשון בגין תמורת המכירה. בחודש פברואר 2024 התקבלה תעודת הגמר עבור היח"ד ובניו חתמה על הסכם מכר אחד מבין שתי היח"ד. בחודש מרץ 2024 שילמה בניו לחברה את התמורה והעסקה הושלמה.	עניניהם האישיים של אלון ויורם בעסקה נובעים מהיות חברה פרטית בבעלותם ובשליטתם המלאה צד להתקשרות בהסכם הניהול והביצוע.	לפרטים נוספים אודות הסכם הניהול והביצוע ראו סעיף 8.3.14 לפרק 8 לתשקיף, אשר האמור בו מובא בדוח זה על דרך ההפניה.
עסקאות אחרות (לא חריגות)				
7.	דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית אישרו את ההתקשרות ביום 30 במאי 2022, לאחר אשרור ועדת הביקורת מיום 14 בספטמבר 2022 וכן מועדים שונים על ידי ועדת הביקורת כמפורט בתיאור העסקה.	התקשרות בנוהל עסקאות ואמות מידה לרכישת חומרי בנין וציוד לרבות משאבות בטון, הובלות, משאיות, מנוף, כלי צמ"ה, מכולות אשפה ופינוי פסולת, בטון, רשתות, גבס, בלוקים, חומרי מליטה (לדוגמא: דבקים וגבס), צבע, עצים, ריצופים, חיפויים, כלים סניטריים וכדומה (להלן: "**השירותים והחומרים**") וכן ציוד ואספקה טכנית ביניהם אפודים, ציוד למיגון ולבטיחות, פטישים, כלי עבודה, חוט שזור, מסמרים וחומרי עזר אחרים (להלן: "**חומרי העזר**"), וכן ברזל לרבות חישוקים, כיפופים, רשתות, חיתוכים, אלמנטים וכלונסאות (להלן: "**ברזל**"), לצורך ביצוע הפרויקטים היזמיים של הקבוצה (להלן: "**נוהל הרכישות מחברת ובניו**") על ידי החברה, לרבות באמצעות חברות ביצוע המוחזקות על ידה (להלן: "**חברות הביצוע**"), מחברת ובניו. <u>אמות מידה לרכישת שירותים וחומרים:</u> רכישת החומרים והשירותים תעשה (בכפוף לקבלת האישורים הנדרשים ע"פ דין כמפורט להלן) בהתאם לאמות המידה המפורטות להלן: (א) רכישת השירותים והחומרים תבוצע במהלך העסקים הרגיל של החברה ביחס לכל פרויקט בנפרד באופן שבתחילת כל פרויקט תקבע מסגרת ומחירון ביחס לכל השירותים והחומרים שיידרשו לצורך ביצוע הפרויקט, מתחילתו ועד סופו, בהתאם לתקציב הפרויקט (להלן: "**מחירון פרויקטאלי**"), (ב) המחירון הפרויקטאלי יובא לדיון בוועדת הביקורת אשר תבחן האם מדובר בעסקה חריגה אם לאו, כאשר ביחס לביסוס תנאי שוק, יחול האמור בס"ק (ג) להלן. ככל שמדובר בעסקה שאינה חריגה, כי אז דיי יהיה באישור ועדת הביקורת למחירון הפרויקטאלי וככל שמדובר בעסקה חריגה שהינה בתנאי שוק ובמהלך העסקים הרגיל ואינה פוגעת בטובת החברה, כי אז אישור המחירון הפרויקטאלי יובא לדיון ואישור ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה בהתאם לתקנה 1(5) לתקנות	עניניהם האישיים של בעלי השליטה בעסקה נובעים מהיות חברת ובניו, חברה פרטית בבעלותם ובשליטתם המלאה, צד להתקשרות בנוהל הרכישות, המספקת לחברות הביצוע שירותים, חומרים וחומרי עזר.	---

	האורגנים שאישרו את ההתקשרות	תיאור העסקה וזהות צדדיה	העניין האישי של בעלי השליטה בהתקשרות	פרטים נוספים

ההקלות. הצדדים יפעלו לאורך הפרויקט ע"פ הסכם המחירון הפרויקטאלי, אלא אם כן בוצע שינוי למחירון הפרויקטאלי ע"י ועדת הביקורת; (ג) השירותים והחומרים, למעט ברזל, יסופקו בכפוף לביצוע הליך תחרותי המבטיח כי מחירם של השירותים והחומרים הינו בתנאי שוק. לעניין זה, "**הליך תחרותי**" משמעו - קבלת הצעת מחיר אחת לפחות מצדדים שלישיים, ביחס למחיר השירותים והחומרים הנדרשים לצורך הפרויקט בהיקף וברמת איכות דומים ובתנאי תשלום דומים, וזאת לפחות אחת לשישה חודשים.[15] שינוי ביחס לכל פריט במחירון של עד 5% לא ייחשב כחריגה מעסקת המקור. שינוי במחירי הברזל בשל תנודתיות של עד 10% (לכל כיוון) לא ייחשב שינוי מהותי מעסקת המקור.

יצוין, כי במועדים שונים אישרה ועדת הביקורת רכישות ביחס לשירותים וחומרים בפרויקטים של החברה ו/או חברות מוחזקות על ידיה, כעסקאות לא חריגות של החברה עם בעלי השליטה בה, מהטעם כי כ"א מהעסקאות נעשו במהלך העסקים הרגיל של החברה, בתנאי שוק (לחברי הועדה הוצגו עסקאות השוואה בהתאם לנוהל האמור) וכן, לא היה בכל אחת מהעסקאות כדי להשפיע באופן מהותי על רכוש החברה, רווחיותה או התחייבויותיה. להלן פרטים אודות העסקאות שאושרו:

מועד האישור על ידי ועדת הביקורת	שם הפרויקט	שיעור ההחזקה של החברה בפרויקט	היקף הרכישות שאושר ביחס לפרויקט בכללותו, באלפי ש"ח (הערכה בהתאם לתקציב הפרויקט)
פרויקטים שמבוצעים על ידי עמרם ביצועים (חברה בת 100% של החברה)			
14.9.2022	סנטרל, טירת הכרמל	100%	3,870
14.9.2022 ו- 28.11.2024 ו- 24.2.2025	YOUNG, מכבי, רמלה	100%	6,701
14.9.2022	נאות שמיר, רמלה	100%	1,490
14.9.2022	רובע הברון פרדס חנה	50%	5,584
14.9.2022 ו- 13.11.2022 ו- 08.02.2024 ו- 28.03.2024 ו- 10.6.2024	דיזינגוף, נתניה	66%	20,249
12.6.2023 ו- 08.02.2024 ו- 10.6.2024 ו- 27.8.2024 ו- 28.11.2024	אקווה פארק לכיש אשדוד, מתחם א'	100%	28,038
12.6.2023 ו- 08.02.2024 ו- 10.6.2024 ו- 27.8.2024 ו- 28.11.2024	אקווה פארק לכיש אשדוד, מתחם ב'	100%	29,450
12.6.2023 ו- 08.02.2024 ו- 10.6.2024 ו- 27.8.2024 ו- 28.11.2024	אקווה פארק לכיש אשדוד, מתחם ג'	100%	26,293
01.11.2023 ו- 10.6.2024 ו-16.2.2025	אקווה סנס בן גוריון – נתניה	100%	9,157
21.12.2023 ו- 10.6.2024 ו- 27.8.2024	קולנוע אסתר, נתניה	67%	22,670

[15] קרי, על מנת שהחברה תוכל לבחון תנאי שוק של התקשרות כאמור מול הצעה מצד שלישי, נדרש כי לא יחלפו למעלה משישה חודשים ממועד ההצעה מצד שלישי עד למועד ההתקשרות כאמור.

	האורגנים שאישרו את ההתקשרות	תיאור העסקה וזהות צדדיה				העניין האישי של בעלי השליטה בהתקשרות	פרטים נוספים
		18.03.2024 ו- 30.4.2024 ו- 27.8.2024	מתחם 1, עכו (מתחם 71118)	100%	23,770		
		30.4.2024 ו- 27.8.2024	מתחם 2, עכו (מתחם 71119)	100%	---		
		30.4.2024 ו- 27.8.2024	מתחם 3, עכו (מתחם 71120)	100%	24,469		
		24.2.2024	הרובע הבינלאומי, לוד	100%	28,661		
		פרויקטים שמבוצעים על ידי אחוזת אריה (חברה כלולה 50% של החברה)					
		14.9.2022	מפרש, חדרה	50%	10,151		
		14.9.2022	כרמי גת, קרית גת	50%	2,677		
		14.9.2022 ו- 08.02.2024 ו- 25.02.2024	כלניות 22, טירת הכרמל	50%	13,625		
		18.1.2024 ו- 28.11.2024 ו- 16.2.2025	מגרש 501, גן אלי כהן	100%	9,504		
		28.11.2024	ז'בוטינסקי 59, טירת הכרמל	50%	22,933		
		פרויקטים שמבוצעים על ידי ע.א חפר נכסים בע"מ (חברה כלולה 50% של החברה)					
		30.1.2023	כפר יונה	50%	1,300		
		פרויקטים שמבוצעים על ידי מגרש מס' 1 עמק חפר בע"מ (חברה כלולה 50% של החברה)					
		30.1.2023	מגרש 1	50%	700		
		פרויקטים שמבוצעים על ידי יסודות אומנות הבניה בע"מ (לשעבר עדיא הנדסה בע"מ)(חברה המוחזקת 51% ע"י החברה)					
		28.11.2024	חבצלת השרון מגרשים 212 ו- 213 בנתניה	50%	---		
		28.11.2024	מתחם ה-1000 מתחמים 30306, 3037-3039 בראשון לציון	50%	---		

<u>אמות מידה לרכישת חומרי עזר:</u>

כל עוד רכישת חומרי העזר מחברת ובניו תעמוד באמות המידה שלהלן, היא תחשב כעסקה זניחה: (א) רכישת חומרי העזר תבוצע במהלך העסקים הרגיל של החברה; (ב) חומרי העזר ירכשו בכפוף לביצוע הליך תחרותי המבטיח כי הם נמכרים בתנאי שוק[16]; ו-(ג) סך רכישות הציוד הטכני מחברת ובניו, במהלך 12 חודשים קלנדאריים לא יעלה על הנמוך מבין 3,000 אלפי ש"ח[17], 2% מסך הוצאות החברה (במאוחד) או 2% מסך ההכנסות החברה (במאוחד). "**הליך תחרותי**" לעניין זה - משמעו מחירון משני ספקים לפחות, בקשר עם רכישת חומרי גלם מאותו סוג, בהיקף וברמת איכות דומים ובתנאי תשלום דומים, וזאת לפחות אחת לשישה חודשים[18]. אמות המידה תיבחנה מידי שנה על ידי ועדת הביקורת (להלן: "**נוהל אמות המידה**"). נוהל אמות המידה אושר מחדש ביום 28 בנובמבר 2024. לפרטים אודות היקף הרכישות בשנת 2024 ראה להלן.

להלן פרטים אודות רכישה בפועל של השירותים והחומרים הברזל (שהינו חלק מהשירותים והחומרים) וחומרי העזר מחברת ובניו בשנת 2024:

[16] ככל שהחברה תתקשה לאתר שני ספקים שהינם צדדים שלישיים, הבחינה תבוצע מול הצעה חלופית אחת.

[17] יצוין כי ביום 1 בנובמבר 2023 אישרה וועדת הביקורת נוהל עסקאות זניחות, במסגרתו עודכן סך רכישות הציוד הטכני ל-3 מיליון ש"ח (חלף 2 מיליון ש"ח). לפרטים, ראו ס' 18 לטבלה להלן.

[18] קרי, על מנת שהחברה תוכל לבחון תנאי שוק של התקשרות כאמור מול הצעה מצד שלישי, נדרש כי לא יחלפו למעלה משישה חודשים ממועד ההצעה מצד שלישי עד למועד ההתקשרות כאמור.

	האורגנים שאישרו את ההתקשרות	תיאור העסקה וזהות צדדיה	העניין האישי של בעלי השליטה בהתקשרות	פרטים נוספים
		<table dir="rtl"><tr><th></th><th>מספר פרויקטים</th><th>סכום (באלפי ש"ח)</th><th>שיעור שמהווה מהוצאות הקבוצה (מאוחד)</th></tr><tr><td></td><td colspan="3">**חברה מאוחדת**</td></tr><tr><td>שירותים וחומרים</td><td>17</td><td>5,832</td><td>0.74%</td></tr><tr><td>ברזל</td><td>7</td><td>42,302</td><td>5.34%</td></tr><tr><td>**סה"כ שירותים וחומרים**</td><td>**---**</td><td>**48,134**</td><td>**6.08%**</td></tr><tr><td>חומרי עזר</td><td>14</td><td>1,982</td><td>0.25%</td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td colspan="3">**חברות כלולות***</td></tr><tr><td>שירותים וחומרים</td><td>14</td><td>857</td><td>0.11%</td></tr><tr><td>ברזל</td><td>7</td><td>1,778</td><td>0.22%</td></tr><tr><td>**סה"כ שירותים וחומרים**</td><td>**---**</td><td>**2,635**</td><td>**0.33%**</td></tr><tr><td>חומרי עזר</td><td>9</td><td>509</td><td>0.4%</td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr></table> * הרכישות מוצגות ב-100%. יצוין כי בהתאם לסעיף 117(ב) לחוק החברות ובהתאם להחלטת ועדת הביקורת, הנוהל יהיה טעון בחינה ואישור של ועדת הביקורת מדי שנה.		
8.	--- וועדת הביקורת אישרה את עדכון התפקיד ביום 15 בינואר 2025.	נכון למועד הדוח, בן משפחה של בעלי השליטה בחברה (אשר אינו עונה להגדרת "קרוב", כהגדרת המונח בחוק החברות): מר ירדן ברדה שהינו האחיין של בעלי השליטה מועסק בקבוצה כאחראי רישוי פרויקטים במחלקת הרישוי (להלן: "**ירדן**"). ביום 1 במרץ 2023 עודכן שכרו של ירדן כך שהיה זכאי לשכר חודשי בסך של כ-18 אלפי ש"ח (עלות מעביד מסתכמת לסך של כ-22 אלפי ש"ח). החל מיום 01 בינואר 2025 עודכן תפקידו של מר ירדן ברדה, לתפקיד כמנהל רישוי במחלקת הנדסה וניהול אדמיניסטרציה במחלקת אדריכלות של החברה, ושכרו עודכן לשכר חודשי בסך של כ-25 אלפי ש"ח (עלות מעביד מסתכמת לסך של כ-31 אלפי ש"ח). ההתקשרות סווגה ע"י ועדת הביקורת כעסקה לא חריגה, כהגדרת המונח בחוק החברות, היות שנעשתה במהלך העסקים הרגיל של החברה, בתנאי שוק (לחברי הועדה הוצגו נתוני השוואה ביחס לעובדים בתפקידים זהים ודומים בחברה) ואין בה כדי להשפיע באופן מהותי על רכוש החברה, רווחיותה או התחייבויותיה.	ענייניהם האישיים של אלון ויורם בעסקה נובעים מהיותו של מר ירדן ברדה המועסק בחברה אחיין של בעלי השליטה.	---
9.	דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית מיום 30 במאי 2022.	הכללת נושאי משרה בפוליסות ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה, לרבות מר אלון עמרם, יו"ר דירקטוריון פעיל ובעל שליטה בחברה.	בעלי השליטה בחברה מוטבים על פי ההתקשרות	ראה תקנה 29א להלן.
10.	דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית מיום 30 במאי 2022.	ביום 30 במאי 2022, אישרו דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית של בעלי מניות החברה כי היקף התרומות השנתיות לעמותה רשומה בשם "היכל אברהם ומנטינה" ע"ש אברהם ומנטינה עמרם (להלן: "**העמותה**"), שהינו ארגון שהוקם על ידי בעלי השליטה ע"ש אביהם וסבתם של בעלי השליטה, לא יעלו על סך של 2 מיליון ש"ח בשנה. בשנת 2024 היקף התמורות לעמותה הסתכם לסך של כ-550 אלפי ש"ח.	ענייניהם האישיים של אלון ויורם בעסקה נובעים מהיות העמותה שהוקמה על ידי בעלי השליטה צד להתקשרות.	לפרטים נוספים ראה סעיף 8.3.20 לתשקיף.
11.	דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית מיום 30 במאי 2022.	ביום 30 במאי 2022, אישרו דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית של בעלי מניות החברה כי החברה תפעל באופן שוטף לאחר ובכפוף להשלמת ההנפקה על פי התשקיף, להסרת הערבויות שהועמדו על ידי בעלי השליטה לטובת תאגידים בנקאיים בישראל או להחלפתן בבטוחות אחרות אשר תועמדנה על ידי החברה עצמה, כשאין כל ודאות לכך ובכפוף לקבלת כל האישורים הנדרשים על פי דין. לפרטים אודות היקף ערבויות בעלי השליטה נכון ליום 31 בדצמבר 2024, ראו סעיף 6.12.4 לפרק א' לדוח תקופתי זה.	היות ערבויותיהם האישיות של בעלי השליטה בחברה עבור התחייבויות החברה.	לפרטים אודות שהועמדו על ידי בעלי השליטה בחברה נכון ליום 31 בדצמבר 2022, ראו סעיף 6.12.4 לפרק א' לדוח תקופתי זה.
12.	ועדת ביקורת מיום 24 בנובמבר 2022	ביום 24 בנובמבר 2022 אישרה ועדת הביקורת את נוהל העמדת ערבויות על ידי בעלי שליטה (להלן: "**נוהל העמדת הערבויות**"), כעסקה לא חריגה, כהגדרת המונח בחוק החברות. בהתאם לנוהל, לבקשתה של החברה, כי"א מבעלי השליטה יהיו רשאים להעמיד ערבות לתאגיד בקבוצה, מעת לעת, על פי שיקול דעתו הבלעדי ומבלי שבעתיד יידרש לצורך כך אישור נוסף של האורגנים המוסמכים של החברה, בהתקיים כל התנאים שלהלן: 1. העמדת הערבות תתבצע ללא תמורה לבעל השליטה, ובעסקה שאין בה אלא כדי לזכות את החברה; 2. מבלי לגרוע מכלליות האמור בסעיף 9 לחוק הערבות, התשכ"ז–1967, במקרה שבו בעל השליטה יאלץ לשלם סכום כלשהו מכוח הערבות שתועמד על ידו, וישלם אותו בפועל, אזי בעל השליטה ישופה לאלתר על ידי החברה בגין סכום זה; 3. במקרה שבו בעל השליטה יבקש להשתחרר מהערבויות אותם העמיד בפועל, מתחייבת החברה לשחררו מהערבויות, ובלבד שההודעה על כך תימסר על ידי בעל השליטה לחברה לפחות 60 יום מראש, ובכל מקרה ככל שהסרת ערבות מסוימת תותנה בשינוי תנאי המימון שהועמד על ידי	אלון ויורם הינם צד לעסקה היות והם מעמידים ערבויותי אישיות עבור התחייבויות החברה ו/או חברות מוחזקות על ידה.	לפרטים נוספים אודות העמדת הערבויות האישיות ע"י בעלי השליטה בחברה, אשר הינן בתוקף נכון ליום פרסום הדוח, ראו סעיפים 6.12.4 לפרק א' לדוח תקופתי זה.

	האורגנים שאישרו את ההתקשרות	תיאור העסקה וזהות צדדיה	העניין האישי של בעלי השליטה בהתקשרות	פרטים נוספים
		התאגיד הבנקאי הרלוונטי כי אז הסרת הערבות האמורה תהיה כפופה לקבלת כל האישורים הנדרשים לשם כך על פי דין; 4. במקרה בו הערבות תועמד לטובת תאגיד בקבוצה שאינו החברה, תועמד הערבות בתנאי שאותו תאגיד בקבוצה ייטול בכתב כלפי בעל השליטה התחייבויות דומות לאלה שפורטו בס"ק 3-1 לעיל. בהתאם לנוהל, החברה לא תוכל לחייב את בעל השליטה להעמיד לה ו/או לתאגיד בקבוצה ערבויות כאמור והדבר ייעשה על פי שיקול דעתו הבלעדי של כ"א מבעלי השליטה. מדי רבעון, החברה תביא לדיון וידיעת חברי ועדת הביקורת, את כל העסקאות בגינן ניתנה ברבעון שחלף ערבויות של בעל השליטה כאמור בנוהל. נוסף לבחינה הרבעונית כאמור לעיל, אחת לשנה בסמוך לאישור הדוח התקופתי של החברה, מבקר הפנים יבחן את יישום הנוהל ויביא את ממצאיו לדיון בוועדת הביקורת. יובהר, כי אין בנוהל כדי לגרוע מהחלטת הדירקטוריון והאסיפה הכללית של החברה מיום 30 במאי 2022, כמפורט בסעיף קטן 11 לעיל, לפיה החברה פועלת באופן שוטף להסרת הערבויות שהועמדו על-ידי בעל השליטה לטובת תאגידים בקבוצה או להחלפתן בבטוחות אחרות אשר תועמדנה על ידי החברה עצמה, אם כי אין כל וודאות לכך. יצוין כי החל ממועד הפיכת החברה לחברה ציבורית (בחודש מאי 2024), הפסיקו לאלתר בעלי השליטה להעמיד לה ערבויות ובהתאם החל ממועד זה נוהל העמדת הערבויות אינו בתוקף עוד.		
13.	וועדת הביקורת ודירקטוריון החברה מיום 1 בנובמבר 2023 וועדת הביקורת של החברה דנה ואישרה את הנוהל ואישרה ביום 28 בנובמבר 2024	וועדת הביקורת אישרה נוהל עסקאות זניחות, על פיו עסקת בעלי עניין תחשב כעסקה זניחה, אם יתקיימו בה כל התנאים הבאים: 1. העסקה אינה עסקה חריגה (כמשמעות מונח זה בחוק החברות, התשנ"ט-1999 ובנהלי החברה). 2. בהעדר שיקולים איכותיים מיוחדים העולים מכלל נסיבות העניין, עסקת בעלי עניין תיחשב כעסקה זניחה אם הינה עסקה אשר סכומה הינו עד 3 מיליון ש"ח. 3. עסקת בעלי העניין אינה עסקה של תנאי העסקה ו/או כהונה ו/או מתן שירותי ניהול על-ידי בעל העניין לחברה (בין כנושא משרה, בין כעובד ובין כנותן שירותי ניהול) 4. עסקת בעלי העניין הינה זניחה גם מבחינה איכותית. כך למשל, עסקה לא תוגדר כעסקה זניחה אם במסגרת אותה עסקה בעל השליטה או קרובו צפויים לקבל טובות הנאה, שיש חשיבות במסירת דיווח עליהם בציבור, או אם היא נתפסת כאירוע משמעותי על-ידי הנהלת החברה ומשמשת בסיס לקבלת החלטות ניהוליות. 5. עסקאות נפרדות, אשר מתקיימת ביניהן תלות, כך שבפועל הינן חלק מאותה התקשרות, יבחנו כעסקה אחת. 6. העסקה אינה **משווגת** כאירוע החייב בדיווח בהתאם לתקנות הדיווח. 7. עסקת רכישת חומרי העזר מחברת אברהם עמרם ובניו בע"מ (חברה פרטית בבעלותם המלאה של אלון ויורם עמרם (בעלי השליטה בחברה)), תחשב כעסקה זניחה בהתקיים התנאים הבאים: (א) רכישת חומרי העזר תבוצע במהלך העסקים הרגיל של החברה; (ב) חומרי העזר ירכשו בכפוף לביצוע הליך תחרותי המבטיח כי הם נמכרים בתנאי שוק; וכן (ג) סך רכישות הציוד הטכני מהספק האמור, במהלך 12 חודשים קלנדריים לא יעלה על הנמוך מבין 3 מיליון ש"ח, 2% מסך הוצאות החברה (במאוחד) או 2% מסך ההכנסות החברה (במאוחד). לעניין זה - "הליך תחרותי" - משמעו מחירון משני ספקים לפחות שיאושר על ידי ועדת הביקורת אחת לשנה, בקשר עם רכישת חומרי עזר מאותו סוג, בהיקף וברמת איכות דומים ובתנאי תשלום דומים, אשר לא חלפו שישה חודשים ממועד ההצעה כאמור עד למועד אישור המחירון. ככל שהחברה תתקשה לאתר שני ספקים שהינם צדדים שלישיים, הבחינה תבוצע מול הצעה חלופית אחת כאמור. "חומרי עזר" - ציוד ואספקה טכנית ביניהם אפודים, ציוד למיגון ולבטיחות, פטישים, כלי עבודה, חוט שזור, מסמרים וחומרי עזר אחרים. בחינת עמידתה של עסקת בעלי עניין בתנאי ה"זניחות" המפורטים בנוהל זה תתבצע על ידי ועדת הביקורת של החברה לפחות אחת לשנה, תוך התייעצות עם יועציה המשפטיים החיצוניים של החברה (ככל שנדרש). ביום 28 בנובמבר 2024 התקבל אישור שנתי של נוהל הזניחות של החברה. בשנת 2024 היקף העסקאות הזניחות הסתכם לסך של כ-3.2 מיליון ש"ח, לרבות רכישת רכבים שהיו השנה בסך כ- 750 אלפי ש"ח (ביחס לחומרי העזר ראו טבלה זו לעיל).	עניינם האישי של בעלי השליטה נובע מהיות חברות בשליטתם צד להתקשרויות	---
14.	וועדת הביקורת מיום 1 בנובמבר 2023	וועדת הביקורת אישרה את התקשרות החברה המוחזקת (50%) אחוזת אריה (כשוכרת) בהסכם שכירות להשכרת מגרש מחברת ובניו (כמשכירה), באזור התעשיה בחדרה, לתקופה של 12 חודשים, עד חודש יולי 2024, בתמורה לדמי שכירות חודשיים של 24 אלפי ש"ח (לא כולל מע"מ), כעסקה לא חריגה, כהגדרת המונח בחוק החברות, היות שההתקשרות הינה במהלך העסקים הרגיל של החברה, בתנאי שוק (הוצגו נתוני השוואה לעסקאות דומות באיזור) ואין בה כדי להשפיע באופן מהותי על רכוש החברה, רווחיותה או התחייבויותיה. נכון למועד הדוח ההתקשרות נסתיימה.		
15.	ועדת הביקורת של החברה אישרה את ההתקשרות ביום 1 בנובמבר 2023	התקשרות עמרם אברהם ביצועים (מוחזקת 100%) (כשוכרת) בהסכם שכירות להשכרת מגרש מחברת ובניו (כמשכירה), לתקופה (נוספת) של 12 חודשים עד יולי 2025, בתמורה לדמי שכירות חודשיים בסך 48 אלפי ש"ח (לא כולל מע"מ), באזור התעשיה בחדרה, כעסקה לא חריגה, כהגדרת המונח בחוק החברות, היות שההתקשרות הינה במהלך העסקים הרגיל של החברה, בתנאי שוק (הוצגו נתוני השוואה	עניניהם האישיים של אלון ויורם בעסקה נובעים מהיות חברת ובניו חברה פרטית בבעלותם ובשליטתם	---

	האורגנים שאישרו את ההתקשרות	תיאור העסקה וזהות צדדיה	העניין האישי של בעלי השליטה בהתקשרות	פרטים נוספים
	ועדת הביקורת של החברה אישרה את הארכת ההתקשרות ביום 28 בנובמבר 2024	לעסקאות דומות באזור) ואין בהם כדי להשפיע באופן מהותי על רכוש החברה, רווחיותה או התחייבויותיה.	המלאה צד להתקשרות בהסכם הניהול.	
.16	ועדת הביקורת של החברה אישרה את ההתקשרות ביום 5 בספטמבר 2024 ועדת הביקורת של החברה אישרה את עדכון ההתקשרות ביום 24 בפברואר 2025	התקשרות החברה בהסכם העסקה עם מר מור ברדה, אחיין של מר אלון עמרם (אשר אינו עונה להגדרת "קרוב", כהגדרת המונח בחוק החברות) (להלן: "**מור**"), כעובד במחלקת השיווק של החברה, החל מיום 08 בספטמבר 2024 בתמורה לשכר חודשי בסך של כ-8 אלפי ש"ח (עלות מעביד מסתכמת לסך של כ-9 אלפי ש"ח, לפני עמלות כאמור להלן). החל מיום 01 בינואר 2025 עודכן תפקידו של מר מור ברדה, לתפקיד מנהל מכירות במחלקת השיווק של החברה. בנוסף יהיה מור היה זכאי אסף לעמלה בגין כל מכירה של יחידת דיור, בפרויקט NEO כדלקמן: ביחס ליח"ד מחיר למשתכן יהא זכאי לעמלה בסך של 200 ש"ח ברוטו עבור כל יחידה נמכרת ובגין פרויקטים בשוק חופשי יהא זכאי לעמלה בסך של 500 ש"ח ברוטו עבור כל יחידה נמכרת למעט בפרויקטים באשדוד עמלה בסך של 1,000 ש"ח. ההתקשרות סווגה ע"י ועדת הביקורת כעסקה לא חריגה, כהגדרת המונח בחוק החברות, היות שנעשתה במהלך העסקים הרגיל של החברה, בתנאי שוק (לחברי הועדה הוצגו נתוני השוואה ביחס לעובדים בתפקידים זהים ודומים בחברה) ואין בה כדי להשפיע באופן מהותי על רכוש החברה, רווחיותה או התחייבויותיה.	עניניהם האישיים של אלון ויורם בעסקה נובעים מהיותו של מר מור ברדה המועסק בחברה אחיינם של בעלי השליטה.	---
.17	ועדת הביקורת של החברה אישרה את ההתקשרות ביום 28 בנובמבר 2024	התקשרות עמרם ביצועים בהסכם לרכישת 2 מלגזות משומשות מחברת ובניו, בסך של כ-120,000 ש"ח. ההתקשרות סווגה ע"י ועדת הביקורת כעסקה לא חריגה, כהגדרת המונח בחוק החברות, היות שנעשתה במהלך העסקים הרגיל של החברה, בתנאי שוק (לחברי הוועדה הוצגו נתוני השוואה ביחס למחירי מלגזות) ואין בה כדי להשפיע באופן מהותי על רכוש החברה, רווחיותה או התחייבויותיה.	עניניהם האישיים של אלון ויורם בעסקה נובעים מהיות חברת ובניו חברה פרטית בבעלותם ובשליטתם המלאה צד להתקשרות בהסכם הניהול.	---
.18	ועדת הביקורת של החברה אישרה את ההתקשרות ביום 28 בנובמבר 2024	התקשרות אחוזת אריה (להלן: "**הקבלן**") בהסכם ביצוע לבניית בית כנסת בשכונת עין הים בחדרה (על מגרש שהוקצה על ידי עיריית חדרה) לעמותת היכל אברהם ומנטינה (ארגון שהוקם על ידי בעלי השליטה ע"ש אביהם וסבתם) בתמורה בסך של כ-3.7 מיליון ש"ח, והתקשרות הקבלן בעסקאות לרכישת ציוד ושירותים מחברת אברהם עמרם ובניו בע"מ, חברה בבעלות בעלי השליטה. ההתקשרות סווגה ע"י ועדת הביקורת כעסקה לא חריגה, כהגדרת המונח בחוק החברות, היות שנעשתה במהלך העסקים הרגיל של החברה, בתנאי שוק (לחברי הוועדה הוצגו נתוני השוואה והצעות מחיר על מנת לבסס תנאי שוק לרבות העובדה שהקבלן הינה חברה כלולה המוחזקת 50% על ידי החברה וההתקשרות אושרה על ידי השותף של החברה כקבלן) ואין בה כדי להשפיע באופן מהותי על רכוש החברה, רווחיותה או התחייבויותיה.	עניניהם האישיים של אלון ויורם בעסקה נובעים מהיות חברת ובניו חברה פרטית בבעלותם ובשליטתם המלאה צד להתקשרות בהסכם הניהול.	---
.19	ועדת הביקורת של החברה אישרה את ההתקשרות ביום 22 בדצמבר 2024	התקשרות החברה בהסכם למכירת דירה בפרויקט תנופורט (להלן: "**הפרויקט**"), למר ירדן ברדה (עובד החברה ואחיינו של מר אלון עמרם) בתמורה לסך כולל של כ-2.297 מיליון ש"ח. ההתקשרות עם מר ירדן ברדה סווגה ע"י ועדת הביקורת כעסקה לא חריגה שלבעל השליטה (אלון עמרם) עניין אישי בה, מהטעמים כי העסקה הינה במהלך העסקים הרגיל של החברה; התמורה הינה בתנאי שוק (הן ביחס למחרי והן ביחס לתנאי התשלום (נבחנו עסקאות השוואה לצדדים שלישיים), וכן אין בעסקה כדי להשפיע באופן מהותי על רכוש החברה, רווחיותה או התחייבויותיה.	עניניהם האישיים של אלון ויורם בעסקה נובעים מהיותו של מר ירדן ברדה המועסק בחברה אחיין של בעלי השליטה.	---

10. **<u>החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה תקנה 24(א)</u>**

לפרטים אודות החזקות בעלי העניין במניות החברה נכון ליום 31 בדצמבר 2024, ראה דוח מיידי של החברה מיום 7 בינואר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-002178), המובא בדוח זה בדרך של הפניה. לתאריך הדוח, למיטב ידיעת החברה, בעלי עניין ונושאי משרה בכירה בחברה אינם מחזיקים במניות או בניירות ערך אחרים של חברות מוחזקות מהותיות של החברה.

יצוין, כי כאמור לעיל, מיום 31 בדצמבר 2024 ועד למועד פרסום הדוח החברה הנפיקה 250,000,000 אגרות חוב (סדרה ג') רשומות על שם, בנות 1 ש"ח ע.נ. כל אחת, 2,894,000 מניות רגילות של החברה, וכן הקצתה 901,000 מניות רגילות של החברה (להלן יחד: "**ההנפקות**"). לפרטים בדבר ההנפקות ראה סעיף 2 לחלק זה לעיל.

11. **<u>הון רשום, הון מונפק וניירות ערך המירים (תקנה 24א)</u>**

לפרטים אודות מצבת הון החברה ומרשמי ניירות הערך שלה למועד הדוח ולמועד פרסום הדוח, ראה דיווחים מיידיים של החברה מהימים 1 בינואר 2025 ו-3 בפברואר 2025 (מספר אסמכתא: 2025-01-000398 ו-2025-01-008331, בהתאמה), המובאים בדוח זה בדרך של הפניה.

12. **<u>מרשם בעלי המניות של התאגיד (תקנה 24ב)</u>**

לפרטים אודות מצבת הון החברה ומרשמי ניירות הערך שלה, ראה הדיווחים המיידיים המתוארים בסעיף 11 לעיל.

13. **<u>מען רשום (תקנה 25)</u>**

כתובת: **המסגר 22, חדרה**

טלפון: **04-6222444**; פקס: **04-6222544**

כתובת דואר אלקטרוני: **office@amramltd.com**

14. <u>הדירקטורים של התאגיד (תקנה 26)</u>

שם הדירקטור:	אלון עמרם	דן נדיב	דרור נגל	לימור בלדב
תפקיד:	יו"ר הדירקטוריון[19]	דירקטור חיצוני	דירקטור חיצוני	דירקטורית בלתי תלויה
מספר זיהוי:	033800798	051969988	057863649	028511285
תאריך לידה:	25.6.1977	19.12.1953	9.10.1962	12.3.1971
מען להמצאת כתבי בי-דין:	נגה 31 קיסריה	גלעד 34, ראש העין	צור רמת אפעל 5, רמת גן	השיטה 17, כפר נטר
נתינות:	ישראל	ישראל	ישראל	ישראל
תחילת כהונה כדירקטור:	10 במרץ 2004	11 בספטמבר 2022	11 בספטמבר 2022	13 ביולי 2023
חברות בוועדת דירקטוריון:	---	חבר בוועדת ביקורת ו-ועדת התגמול	חבר בוועדת ביקורת ו-ועדת התגמול	חברה בוועדת הביקורת ו-וועדת התגמול
האם הינו/ה דירקטור/ית בלתי תלוי/ה או דירקטור/ית חיצוני/ת:	לא	דירקטור חיצוני	דירקטור חיצוני	דירקטורית בלתי תלויה
האם הינו/ה דירקטור/ית חיצוני/ת מומחה/ית:	לא	כן	כן	לא
האם החברה רואה בו/בה כבעל/ת מומחיות חשבונאית ופיננסית או בעל/ת כשירות מקצועית:	לא	כן	כן	לא
האם הדירקטור/ית הינו/ה עובד/ת של התאגיד, של חברה בת או חברה קשורה שלו או של בעל עניין בו:	מכהן כיו"ר דירקטוריון	לא	לא	לא
השכלה:	---	תואר ראשון במנהל עסקים (אוניברסיטת בר אילן) ותואר שני במנהל ולוגיסטיקה (אוניברסיטת פלורידה)	תואר ראשון בכלכלה ותואר שני במנהל עסקים (האוניברסיטה העברית)	בוגרת, משפטים LLB , המכללה האקדמית נתניה מוסמכת, מנהל עסקים ומימון MBA, המכללה האקדמית נתניה

[19] החל מיום 5 ביוני 2022 מונה מר נועם גרייף למנכ"ל החברה, וזאת חלף מר אלון עמרם, אשר סיים את תפקידו כמנכ"ל החברה והחל מהמועד האמור החל לכהן כיו"ר הדירקטוריון החברה בלבד.

שם הדירקטור:	אלון עמרם	דן נדיב	דרור נגל	לימור בלדב
עיסוק ב-5 השנים האחרונות:	מנכ"ל החברה	מנכ"ל העמותה "צוות – ארגון גמלאי צה"ל" ודירקטור בחברה פרטית במעמד מלכ"ר "חבר – ארגון משרתי קבע וגמלאים בע"מ".	חבר וועדת ההשקעות במספר קרנות פנסיה וקופות גמל . כיהן כדירקטור בחברה ציבורית תדאה פיתוח טכנולוגי ואוטומציה בע"מ (דח"צ). מכהן במספר חברות ציבוריות: גבאי מניבים ופיתוח בע"מ; ארי נדל"ן בע"מ; אלביט הדמייה בע"מ. כיהן כדירקטור במספר חברות פרטיות: שטאנג אינטרנשיונל בע"מ; ארט ניירות ערך בע"מ (בפירוק מרצון); ארט פיננסים בע"מ (בפירוק מרצון). מכהן כדירקטור אימג'ן אנרג'י בע"מ; מידגן השקעות בע"מ; שטוסל נדל"ן בע"מ; קו הים נדל"ן והשקעות 2018 בע"מ; קו הים נדל"ן בוטיק בע"מ;האחים נגל בע"מ ;בית הפינה ראשון בע"מ; מט. דנ. יג ניהול בע"מ.	מכהנת כדירקטורית חיצונית במספר חברות ציבוריות: מנרה ונצ'רס אקס אל-שותפות מוגבלת (ספטמבר 2021 ועד היום); וואן טכנולוגיות תוכנה בע"מ (ינואר 2020 ועד היום); קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ (פברואר 2017 ועד היום); הכשרת הישוב התחדשות עירונית בישראל בע"מ (פברואר 2017 ועד היום); קופרליין אמריקאס לימיטד (דצמבר 2015 ועד דצמבר 2024) חברה בוועדת ערר, מועצת האזורית חוף השרון (2016 ועד היום). עורכת דין עצמאית (2005 ועד היום). נציגת ציבור (בהתנדבות), קבוצת אתרים, 2016 ועד ינואר 2023.
תאגידים נוספים בהם משמש/ת כדירקטור:	מכהן כדירקטור בחברה ובחברות בנות של החברה, וכן בעמרם אלון ניהול ואחזקות בע"מ, חברה בבעלותו המלאה של מר אלון עמרם.	מכהן כדירקטור בשראל פתרונות לוגיסטיים ומוצרים לרפואה מתקדמת בע"מ.	ראו לעיל.	ראו לעיל.
קרבה משפחתית לבעל עניין אחר בחברה:	אחיו של מר יורם עמרם, בעל שליטה בחברה.	לא	לא	לא
האם הינו/ה מורשה/ית חתימה עצמאי/ת:	לא	לא	לא	לא
האם הוא/היא דירקטור/ית שהחברה רואה אותו/ה כבעל/ת מומחיות חשבונאית ופיננסית לצורך עמידה במספר המזערי שקבע הדירקטוריון לפי סעיף 92(א)(12) לחוק החברות, התשנ"ט-1999	לא	כן	כן	לא

15. <u>נושאי משרה בכירה של התאגיד (תקנה 26א)</u>

שם:	נועם גרייף	יוסף שניאור זלמן גונן[20]	אתי חן-שריקי	אסף חמון	סתיו שמולביץ	אלישמע אפרים אריכא	דנה שפירא בלום
מספר זיהוי:	034505180	036174613	036392959	300215522	043397215	034709766	201324944
תאריך לידה:	18.12.1977	23.1.1979	30.12.1979	15.2.1987	31.08.81	19.12.1985	7.3.1989
תאריך תחילת כהונה בתפקיד הנוכחי:	5.6.2022	1.1.2022	1.6.2016	1.1.2022	02.02.2025	1.5.2022	24.10.2022
התפקיד שהוא ממלא בתאגיד, בחברה בת שלו, בחברה קשורה שלו או בבעל עניין בו	מנכ"ל	סמנכ"ל כספים	יועצת משפטית ומזכירת החברה	סמנכ"ל שיווק	סמנכ"ל תכנון והנדסה	מנהל כספים	מבקרת פנים
האם הוא בעל עניין בתאגיד או בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל עניין בתאגיד:	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא
השכלה:	תואר ראשון בהנדסה אזרחית, הטכניון. תואר שני במנהל עסקים, אוניברסיטת חיפה.	תואר ראשון בכלכלה ולימודים בין תחומיים, והשלמה לחשבונאות, קבלת רישיון רו"ח	תואר ראשון במשפטים, מכללה האקדמית נתניה, לימודי תואר שני במשפטים. חברה בלשכת עורכי הדין משנת 2006, מגשרת מוסמכת.	תואר ראשון במנהל עסקים, המרכז האקדמי רופין	דיפלומה בהנדסה אזרחית אוניברסיטת אריאל	תואר ראשון בכלכלה וחשבונאות, אוניברסיטת בר אילן, קבלת רישיון רו"ח	תואר ראשון במשפטים ובמנהל עסקים (אוניברסיטת רייכמן)
עיסוק ב-5 השנים האחרונות:	סמנכ"ל הנדסה בישראל קנדה (ט.ר) בע"מ ; מהנדס העיר חדרה	סמנכ"ל כספים בחברה ; סמנכ"ל כספים ראשי בקבוצת שדה (א. שדה פרויקטים בע"מ, ספירו מערכות מתקדמות בע"מ, א. שדה מגורים בע"מ)	יועצת משפטית בחברה	מנהל מכירות ארצי בחברה	סמנכ"ל הנדסה ביוסי אברהמי עבודות הנדסה אזרחית בע"מ	חשב בישראל קנדה (ט.ר) בע"מ.	רו"ח ב-Deloitte ברייטמן, אלמגור, זהר ושות' ורו"ח ומבקרת פנים במשרד רו"ח דניאל שפירא.
האם הינו מורשה חתימה עצמאי:	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא

[20] יצוין כי החל מיום 11 בספטמבר 2022 יוסף גונן חדל לכהן כדירקטור בחברה, בד בבד עם המינויים של הדירקטורים החיצונים מר דן נדיב ומר דרור נגל באותו המועד.

16. **מורשי החתימה העצמאיים של התאגיד (תקנה 26ב)**

נכון למועד הדוח, אין מורשה חתימה עצמאי בחברה, כהגדרת המונח בסעיף 37(ד) לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968.

17. **רואה החשבון של התאגיד (תקנה 27)**

שם: Deloitte - ברייטמן, אלמגור, זהר ושות'.

מען: דרך מנחם בגין 132, מרכז עזריאלי 1 - הבניין העגול, תל אביב.

18. **שינויים בתזכיר ו/או בתקנון (תקנה 28)**

ביום 15 במאי 2024, ערכה החברה שינויים בתקנון החברה בשל הפיכתה לחברה ציבורית. לפרטים נוספים ראה דיווח מיידי מיום 15 במאי 2024 (אסמכתא מס': 2024-01-050319) המובא בדוח זה בדרך של הפניה.

19. **המלצות והחלטות הדירקטוריון ואסיפות כלליות ומיוחדות(תקנה 29)**

תקנה 29(א)

חלוקת דיבידנד או ביצוע חלוקה

ביום 28 במרץ 2024 אישרה דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסכום של 20,000 אלפי ש"ח לבעלי המניות של החברה. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי 31 בדצמבר 2024, (מס' אסמכתא: 2024-01-035112) המובא בדוח זה בדרך של הפניה וכן באור 22ג' לדוחות הכספיים.

שינוי ההון הרשום או המונפק של התאגיד

ביום 7 במאי 2024, אישרו הדירקטוריון והאסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה את ביטול ערכן הנקוב של מניות החברה ופיצול ההון הרשום של החברה, בנוסף, אושר שינוי תקנון החברה (כאמור בסעיף 18 לעיל) לפרטים נוספים ראה דיווח מיידי מיום 7 במאי 2024 (אסמכתא מס': 2024-01-048090) המובא בדוח זה בדרך של הפניה.

שינוי בתזכיר או תקנון של התאגיד

ראו תקנה 28 לעיל.

פידיון ניירות ערך בני פידיון כמשמעותם בסעיף 312 לחוק החברות

אין.

פידיון מוקדם של איגרות חוב

אין.

עיסקה שאינה בהתאם לתנאי השוק, בין התאגיד ובעל ענין בו, למעט עסקה של התאגיד עם חברה-בת שלו

ראו סעיף 20.3 להלן (תקנה 29א) לעניין עסקה למכירת דירה בהנחה למנכ"ל החברה, מר נועם גרייף.

תקנה 29(ב) ו-(ג)

החלטות אסיפות כלליות מיוחדות

א. באסיפה כללית מיוחדת של בעלי המניות של החברה שהתקיימה ביום 7 במאי 2024, אושר לבטל את ערכן הנקוב של מניות החברה, לפצל את ההון הרשום של החברה, לשנות את תקנון החברה (כאמור בסעיף 18 לעיל), לעדכן את מדיניות התגמול של החברה, וכן חידוש התקשרות החברה עם חברת הניהול בקשר להסכם ניהול מכוחו מכהן מר אלון עמרם כיו"ר דירקטוריון פעיל בחברה. לפרטים נוספים ראה דיווח מיידי מיום 7 במאי 2024 (אסמכתא מס': 2024-01-048090) המובא בדוח זה בדרך של הפניה.

20. <u>**החלטות החברה (תקנה 29א)**</u>

20.1 <u>אישור פעולות לפי סעיף 255 לחוק החברות</u>

אין

20.2 <u>פעולה לפי סעיף 254(א) לחוק החברות</u>

אין

20.3 <u>עסקאות חריגות הטעונות אישורים מיוחדים לפי סעיף 270(1) לחוק החברות</u>

במהלך תקופת הדוח, לא נערכו עסקאות הטעונות אישורים מיוחדים לפי סעיף 270(1) לחוק החברות, ובלבד שהמדובר בעסקה חריגה, כהגדרתה בחוק החברות.

20.4 <u>מתן התחייבות לפטור</u>

ביום 30 במאי 2022 אישרו דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה, מתן כתב פטור (להלן: "**כתב הפטור**") לכל נושאי המשרה אשר כיהנו בחברה באותו מועד (לרבות מר אלון עמרם, בעל השליטה) (להלן ביחד: "**נושאי המשרה המכהנים**"). במסגרת כתב הפטור התחייבה החברה, בכפוף להוראות סעיפים 259[21] ו-263[22] לחוק החברות (וכל הוראת דין שתבוא במקומם), לפטור את נושאי המשרה המכהנים מאחריותם כלפיה, בשל כל נזק שייגרם לה ו/או שנגרם לה, בין במישרין ובין בעקיפין, בשל הפרת חובת הזהירות שלהם כלפיה בפעולותיהם בתום לב ובתוקף היותם נושאי משרה ו/או מועסקים בחברה ו/או בחברות בנות ו/או קשורות של החברה, כפי שתהיינה מעת לעת.

בהתאם לתקנה 1ב(ב) לתקנות ההקלות, התקשרות זו, ביחס לבעל השליטה, תהא טעונה אישור מחדש בחלוף 5 שנים מהמועד בו הפכה החברה לחברה ציבורית (כמשמעות המונח בחוק החברות).

ביום 1 במרץ 2023 אישרו וועדת התגמול, דירקטוריון ואסיפת בעלי מניות החברה הענקת כתבי פטור לה"ה דן נדיב (דירקטור חיצוני), דרור נגל (דירקטור חיצוני) ורווית אזולאי (דירקטורית בלתי תלויה לשעבר) החל ממועד תחילת כהונתם בחברה, בנוסח הזהה לכתבי הפטור שהוענקו ליתר נושאי המשרה בחברה. לפרטים, ראו דיווח מיידי מיום 1 במרץ 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-019249).

ביום 13 ביולי 2023 אישרו וועדת התגמול, דירקטוריון ואסיפת בעלי מניות החברה הענקת כתב פטור לגבי לימור בלדב (דירקטורית בלתי תלויה בחברה) החל ממועד תחילת כהונתה בחברה, בנוסח הזהה לכתבי הפטור שהוענקו ליתר נושאי המשרה בחברה. לפרטים, ראו דיווח מיידי מיום 13 ביולי 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-066658).

20.5 <u>התחייבות לשיפוי</u>

ביום 30 במאי 2022 אישרו דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה, מתן התחייבות לשיפוי (להלן: "**כתב השיפוי**") לנושאי המשרה המכהנים (לרבות מר אלון עמרם, בעל השליטה). במסגרת כתב השיפוי, החברה התחייבה, בכפוף להוראות הדין, לשפות את נושאי המשרה המכהנים בשל כל חבות או הוצאה שיפורטו להלן, שתוטל עליהם או שיוציאו עקב אחת או יותר מאלה: (א) פעולותיהם ו/או נגזרת שלהן בתוקף היותם נושאי משרה או מועסקים בחברה, בחברות בנות או קשורות של החברה, כפי שתהיינה מעת לעת; (ב) פעולותיהם או נגזרת שלהן בתוקף היותם נושא משרה, עובדים או שלוחים של החברה בתאגיד אחר כלשהו בו מחזיקה החברה בניירות ערך במישרין או בעקיפין (להלן: "**תאגיד אחר**"). בהתאם לתקנה 1ב(ב) לתקנות ההקלות התקשרות זו, ביחס לבעל השליטה, תהא טעונה אישור מחדש בחלוף 5 שנים מהמועד בו תהפוך החברה לתאגיד מדווח.

---

[21] סעיף 259 לחוק החברות קובע: "(א) חברה רשאית לפטור, מראש, נושא משרה בה מאחריותו, כולה או מקצתה, בשל נזק עקב הפרת חובת הזהירות כלפיה, אם נקבעה לכך הוראה בתקנון; (ב) על אף הוראת סעיף קטן (א), חברה אינה רשאית לפטור מראש דירקטור מאחרותו כלפיה עקב הפרת חובת זהירות בחלוקה".

[22] סעיף 263 לחוק החברות קובע: "לא יהיה תוקף להוראה בתקנון, המתירה לחברה להתקשר בחוזה לביטוח אחריותו של נושא משרה בה, להוראה בתקנון או להחלטת דירקטוריון המתירה לשפות נושא משרה, או להוראה בתקנון הפוטרת נושא משרה מאחריותו כלפי החברה, בשל כל אחד מאלה: (1) הפרת חובת אמונים, למעט לענין שיפוי וביטוח בשל הפרת חובת אמונים כאמור בסעיף 261(2) לחוק החברות; (2) הפרת חובת זהירות שנעשתה בכוונה או בפזיזות, למעט אם נעשתה ברשלנות בלבד; (3) פעולה מתוך כוונה להפיק רווח אישי שלא כדין; (4) קנס, קנס אזרחי, עיצום כספי או כופר שהוטל עליו."

החבויות וההוצאות האמורות כוללות כל אחת מהחבויות וההוצאות להלן (להלן: "**עילות השיפוי**"):

א. חבות כספית שתוטל על נושא המשרה לטובת אדם אחר על-פי פסק דין, לרבות פסק דין שניתן בפשרה או פסק בורר שאושר בידי בית משפט, בגין אירועים וסכומים כמפורט בכתב השיפוי;

ב. הוצאות התדיינות סבירות, לרבות שכר טרחת עורכי דין, שיוציא נושא המשרה או שיחויב בהן בידי בית משפט, בהליך שיוגש נגדו בידי החברה או בשמה או בידי אדם אחר, או באישום פלילי שממנו יזוכה, או באישום פלילי שבו יורשע בעבירה שאינה דורשת הוכחת מחשבה פלילית;

ג. הוצאות התדיינות סבירות, לרבות שכר טרחת עורך דין, שיוציא נושא המשרה עקב חקירה או הליך שהתנהל נגדו בידי רשות המוסמכת לנהל חקירה או הליך, ואשר הסתיים בלא הגשת כתב אישום נגדו ומבלי שהוטלה עליו חבות כספית כחלופה להליך פלילי, או שהסתיים בלא הגשת כתב אישום נגדו אך בהטלת חבות כספית כחלופה להליך פלילי בעבירה שאינה דורשת הוכחת מחשבה פלילית או בקשר לעיצום כספי. בפסקה זו, תהיינה למונחים "סיום הליך פלילי בלא הגשת כתב אישום בעניין שנפתחה בו חקירה פלילית" ו-"חבות כספית כחלופה להליך פלילי", המשמעות שנקבעה להם בסעיף 260(א) לחוק החברות;

ד. הוצאות שהוציא בקשר עם "הליך" שהתנהל בעניינו, לרבות הוצאות התדיינות סבירות, ובכלל זה שכר טרחת עורך דין; לעניין סעיף זה "הליך" – הליך לפי פרק ח'3 לחוק ניירות ערך (הטלת עיצום כספי בידי רשות ניירות ערך), הליך לפי פרק ח'4 לחוק ניירות ערך (הטלת אמצעי אכיפה מנהליים בידי ועדת האכיפה המנהלית), הליך לפי פרק ט'1 לחוק ניירות ערך (הסדר להימנעות מנקיטת הליכים או הפסקת הליכים, המותנית בתנאים) והליך לפי סימן ד' (הטלת עיצום כספי בידי רשות ניירות ערך) לפרק הרביעי (סעדים, עיצום כספי ורישום חברה כחברה מפרה) בחלק התשיעי לחוק החברות והליך לפי פרק ז'1 לחוק התחרות הכלכלית, תשמ"ח-1988.

ה. תשלום לנפגע ההפרה כאמור בסעיף 52נד(א)(1)(א) לחוק ניירות ערך לפי פרק ח'4 לחוק ניירות ערך (הטלת אמצעי אכיפה מנהליים בידי ועדת האכיפה המנהלית);

ו. כל חבות או הוצאה אחרת שיוציא נושא המשרה, המותרות בשיפוי על-פי דין.

יצוין, כי סכום השיפוי הכולל שתשלם החברה לכל נושאי המשרה בחברה, במצטבר, על-פי כל כתבי השיפוי שהוצאו ויוצאו להם על-ידי החברה, לא יעלה על סכום השווה ל-25% מההון העצמי של החברה לפי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים, המבוקרים או הסקורים, לפי הענין, של החברה, כפי שיהיו נכון למועד תשלום השיפוי (וזאת מבלי לגרוע מזכותם של הדירקטורים ונושאי המשרה לסכומים שיתקבלו מחברת ביטוח, אם יתקבלו, במסגרת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה בחברה שתרכוש החברה מעת לעת, וזאת בכפוף לאמור בכתב השיפוי).

עם זאת, החברה לא תידרש לשלם לנושא משרה סכומים כלשהם מכוח כתב השיפוי אם וככל שסכומים כאמור שולמו לו או עבורו או במקומו בכל דרך שהיא, לרבות במסגרת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה או במסגרת של קבלת שיפוי מצד שלישי כלשהו זולת החברה.

בהתאם לתקנה 1ב(ב) לתקנות ההקלות, התקשרות זו, ביחס לבעל השליטה, תהא טעונה אישור מחדש בחלוף 5 שנים מהמועד בו הפכה החברה לחברה ציבורית (כמשמעות המונח בחוק החברות).

ביום 1 במרץ 2023 אישרו וועדת התגמול, דירקטוריון ואסיפת בעלי מניות החברה הענקת כתב התחייבות לשיפוי לה"ה דן נדיב (דירקטור חיצוני), דרור נגל (דירקטור חיצוני) ורווית אזולאי (דירקטורית בלתי תלויה לשעבר בחברה) החל ממועד תחילת כהונתם בחברה, בנוסח הזהה לכתבי השיפוי שהוענקו ליתר נושאי המשרה בחברה. לפרטים, ראו דיווח מיידי מיום 1 במרץ 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-019249).

ביום 13 ביולי 2023 אישרו וועדת התגמול, דירקטוריון ואסיפת בעלי מניות החברה הענקת כתב התחייבות לשיפוי לגב' לימור בלדב (דירקטורית בלתי תלויה בחברה) החל ממועד תחילת כהונתה בחברה, בנוסח הזהה לכתבי השיפוי שהוענקו ליתר נושאי המשרה בחברה. לפרטים, ראו דיווח מיידי מיום 13 ביולי 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-066658).

20.6 <u>ביטוח דירקטורים ונושאי משרה</u>

א. ביום 30 במאי 2022 אישרו דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה את התקשרות החברה בפוליסה ייעודית (מסוג POSI) לכיסוי חבות החברה (לרבות חבות בעלי

השליטה בכובעם כדירקטורים או נושאי משרה), הדירקטורים ונושאי המשרה ביחס לפרסום התשקיף, שהינה על בסיס הגשת תביעה, לתקופה של 7 שנים החל מיום 29 במאי 2022, בגבולות אחריות של 10 מיליון דולר לתביעה ולמצטבר לתקופת הביטוח. הפרמיה בגין הפוליסה הינה כ-122.525 אלפי דולר, בתוספת דמי טיפול בשיעור של 2,500 דולר. ההשתתפות העצמית לתביעה לחברה בכל תביעה 50 אלפי דולר מלבד תביעות בצפון אמריקה 100 אלפי דולר, אולם בגין תביעות של הפרת דיני ניירות ערך - סך של 150 אלפי דולר. ביום 13 במאי 2024, ועדת התגמול את התקשרות החברה בפוליסה ייעודית (מסוג POSI) לכיסוי חבות החברה (לרבות חבות בעלי השליטה בכובעם כדירקטורים או נושאי משרה), הדירקטורים ונושאי המשרה ביחס לפרסום התשקיף, שהינה על בסיס הגשת תביעה, לתקופה של 7 שנים החל ממועד הנפקת מניות החברה לראשונה, קרי החל מחודש מאי 2024, בתוספת לפרמיה המתוארת לעיל בסך של כ-8.6 אלפי דולר.

ב. ביום 13 במאי 2024 אישרה ועדת התגמול את התקשרות החברה בפוליסת ביטוח דירקטורים ונושאי משרה שוטפת (D&O) (להלן: "**הפוליסה השוטפת**") לתקופה של 12 חודשים (החל מיום 30 במאי 2024), עד ליום 29.05.2025, בגבול אחריות של 10 מיליון דולר לתביעה ולמצטבר לתקופת הביטוח. הפרמיה השנתית בגין הפוליסה השוטפת הינה כ-38.5 אלפי דולר, בתוספת דמי טיפול בשיעור של 1,500 דולר. ההשתתפות העצמית לתביעה לחברה הינה בכל תביעה 35 אלפי דולר מלבד תביעות בצפון אמריקה 75 אלפי דולר, אולם בגין תביעות של הפרת דיני ניירות ערך - סך של 100 אלפי דולר.

במועדים שונים אישרו ועדת הביקורת (גם בכובעה כועדת תגמול) את הכללת כלל הדירקטורים ונושאי המשרה (לרבות בעל השליטה בחברה) בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה הקיימת בחברה ובפוליסת ביטוח עתידיות, כפי שתהיינה מעת לעת. בהתאם לתקנה 1ב(ב) לתקנות ההקלות, התקשרות זו, ביחס לבעל השליטה, תהא טעונה אישור מחדש בחלוף 5 שנים מהמועד בו הפכה החברה לחברה ציבורית (כמשמעות המונח בחוק החברות).

25 במרץ 2025
תאריך

_____
עמרם אברהם חברה לבנין בע"מ

שמות החותמים	**תפקידם**
אלון עמרם	יו"ר דירקטוריון
נועם גרייף	מנכ"ל
יוסף שניאור זלמן גונן	סמנכ"ל כספים

עמרם אברהם

חלק ה'

הצהרות הנהלה

עמרם אברהם חברה לבנין בע"מ

דוח שנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על
הדיווח הכספי ועל הגילוי ליום 31 בדצמבר 2024

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון של חברת עמרם אברהם חברה לבנין בע"מ ("**החברה**"), אחראית לקביעתה והתקיימותה של בקרה פנימית נאותה על הדיווח הכספי ועל הגילוי בחברה.

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

1. נועם גרייף, מנכ"ל.
2. יוסף שניאור זלמן גונן, סמנכ"ל כספים, נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים.

בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי כוללת בקרות ונהלים הקיימים בחברה, אשר תוכננו בידי המנכ"ל ונושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או תחת פיקוחם, או בידי מי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, בפיקוח דירקטוריון החברה, ואשר נועדו לספק מידה סבירה של ביטחון בהתייחס למהימנות הדיווח הכספי ולהכנת הדוחות בהתאם להוראות הדין, ולהבטיח כי מידע שהחברה נדרשת לגלות בדוחות שהיא מפרסמת על פי הוראות הדין נאסף, מעובד, מסוכם ומדווח במועד ובמתכונת הקבועים בדין.

הבקרה הפנימית כוללת, בין השאר, בקרות ונהלים שתוכננו להבטיח כי מידע שהחברה נדרשת לגלותו כאמור, נצבר ומועבר להנהלת החברה, לרבות למנכ"ל ולנושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או למי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, וזאת כדי לאפשר קבלת החלטות במועד המתאים, בהתייחס לדרישת הגילוי.

בשל המגבלות המבניות שלה, בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אינה מיועדת לספק ביטחון מוחלט שהצגה מוטעית או השמטת מידע בדוחות תימנע או תתגלה.

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון, ביצעה בדיקה והערכה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בחברה 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 העיסקיות הרלוונטיות להערכת האפקטיביות של הבקרה הפנימית, מיפוי ותיעוד הבקרות הקיימות בתאגיד, הערכת אפקטיביות של הבקרות הפנימיות באמצעות טסטים שבוצעו על ידי החברה (באמצעות יועצים חיצוניים), הן על רכיבי המעטפת, כגון בקרות ברמת הארגון, תהליך עריכת וסגירת הדוחות הכספיים ובקרות כלליות על מערכות המידע והן על תהליכים אשר זוהו על ידי ההנהלה כתהליכים מהותיים מאוד לדיווח הכספי והגילוי, שהם: תהליך נדל"ן להשקעה, תהליך מלאי בניינים בהקמה ומלאי מקרקעין ותהליך הכנסות ממכירת דירות ומהשכרת נכסים.

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 בדצמבר 2024 ("מועד הדיווח") היא אפקטיבית.

הצהרת המנהל הכללי לפי תקנה 9ב(ד)(1) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), תש"ל-1970 (להלן: "התקנות")

הצהרת מנהלים

הצהרת מנהל כללי

אני, מר נועם גרייף, מצהיר כי:

1. 1. בחנתי את הדוח התקופתי של עמרם אברהם חברה לבנין בע"מ (להלן: "**התאגיד**") לשנת 2024 (להלן: "**הדוחות**");

2. לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;

3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;

4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת של דירקטוריון התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:

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

כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בדיווח הכספי ובגילוי ובבקרה עליהם.

5. 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.

25 במרץ 2025

_____

נועם גרייף,

מנכ״ל

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים לפי תקנה 9ב(ד)(2) לתקנות

הצהרת מנהלים

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

אני, מר יוסף שניאור זלמן גונן, מצהיר כי:

2. בחנתי את הדוח התקופתי של עמרם אברהם חברה לבנין בע"מ (להלן: "**התאגיד**") לשנת 2024 (להלן: "**הדוחות**");
3. 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;
4. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;

4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת של דירקטוריון התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:

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

כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בדיווח הכספי ובגילוי ובבקרה עליהם.

5. 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.

25 במרץ 2025

_____

יוסף שניאור זלמן גונן,

סמנכ"ל כספים

תאריך: 25 במרץ 2025

לכבוד
הדירקטוריון של **עמרם אברהם חברה לבנין בע"מ**
המסגר 22
חדרה

א.נ.,

הנדון: <u>מכתב הסכמה בקשר לתשקיף מדף של עמרם אברהם חברה לבנין בע"מ (להלן – החברה) מחודש יולי 2022</u>

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפנייה), בתשקיף המדף שבנדון, של הדוחות שלנו המפורטים להלן:

(1) דוח רואי החשבון המבקרים מיום 25 במרץ 2025 על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לימים 31 בדצמבר 2024 ו-2023 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024.

(2) דוח רואי החשבון המבקרים מיום 25 במרץ 2025 על המידע הכספי הנפרד של החברה בהתאם לתקנה 9ג' לתקנות ניירות ערך (דו"חות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 לימים 31 בדצמבר 2024 ו-2023 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024.

בכבוד רב,

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

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