



מובילים את מהפכת השכירות בישראל

מצגת שוק ההון –
אפריל 2025

www.megureit.co.il



המצגת נערכת לשם תמצית ונוחות בלבד. המצגת אינה מיועדת להחליף את הצורך לעיין בדיווחים שפרסמה החברה לציבור והיא אינה מהווה הצעה לרכישת ניירות הערך של החברה או הזמנה לקבלת הצעות כאמור. על כן, קוראי המצגת מופנים לאמור בדיווחי החברה על פי דין, לרבות בדו"ח התקופתי של החברה לשנת 2024 שפורסם ביום 26 במרץ 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-021055).

במצגת זו כללה החברה מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968. מידע כאמור, כולל בין היתר, כוונות, תחזיות, מטרות, הערכות ואומדנים ומידע אחר המתייחס לאירועים או עניינים עתידיים, אשר התממשותם אינה וודאית ואינה בשליטתה של החברה, ובכללם היקף שווים של נכסי החברה, ההכנסות הצפויות של החברה וה-NOI, הגידול הצפוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, רווחי השערוך הצפויים, המועדים הצפויים לקבלת הדירות או השלמת בנייתן וכן לאכלוס הדירות שנרכשו על ידי החברה וכן הערכות החברה בדבר עלות ההשקעה הכוללת הצפויה ובהתאם לכך התקדמות בהכרה ברווח היזמי בפרוייקטים שנרכשו על ידי החברה מדירה להשכיר אשר החברה מקימה בשותפות עם קבוצת מנרב (להלן: "השותפות") בירושלים ובאר יעקב (להלן: "הפרוייקטים של דירה להשכיר"). מידע צופה פני עתיד זה, מבוסס על הערכות הנהלת החברה המתבססות, בין היתר, על מידע הידוע להנהלת החברה במועד עריכת מצגת זו, ובכלל זה, על אומדן הפיצוי שתקבל החברה מיזמים המאחרים ו/או שיאחרו במסירת הדירות לחברה תחת ההנחה שמועד תשלומם בפועל יהיה בשנת 2025, על שמאויית ואומדני שמאויית המצויים בידי החברה, על הסכמי הרכישה או הבניה של דירות אלו, על הערכות ביחס לתחומי פעילותה של החברה וכן על נתונים ופרסומים אשר נמסרו ו/או פורסמו על ידי גופים וישויות שונים, אשר לא נבחנו על ידי החברה באופן עצמאי. כמו כן, מבוסס מידע זה על הוראות הסכמי החברה עם צדדים שלישיים ועל ההנחה כי אלו יעמדו בהוראות הסכמים אלו וכן על הערכות החברה בקשר לפרוייקטים של דירה להשכיר הנסמכות, בעיקר, על התמורה בגין מרכיב הקרקע והוצאות פיתוח וכן על הערכות המבוססות על אומדן השקעות עתידיות של השותפות בקשר לפרוייקטים של דירה להשכיר שנערכו בסיוע גורמים מקצועיים ומנרב. בנוסף יצוין כי, מידע צופה פני עתיד זה, מטבעו, הינו בלתי וודאי וכפוף לסיכונים אי-התממשות, בין היתר עקב גורמי הסיכון המאפיינים את פעילות החברה, וכן מההתפתחויות בסביבה הכללית ומגורמים חיצוניים המשפיעים על פעילות החברה. לפרטים ראו בגורמי הסיכון בדוח התקופתי לשנת 2024.

לפיכך קוראי מצגת זו מוזהרים בזאת, כי תוצאותיה והישגיה בפועל של החברה בעתיד עשויים להיות שונים מהותית מהמידע צופה פני עתיד המובא במצגת זו. החברה אינה מחויבת בעדכון או שינוי כל תחזית ו/או הערכה כאמור, על מנת שישקפו אירועים או נסיבות שיחולו לאחר פרסום מצגת זו.



הקמה

הוקמה ב- 2016 כקרן להשקעות במקרקעין (קרן REIT) בישראל

41 פרוייקטים (נכון למועד פרסום המצגת)

2,126 דירות בפריסה ארצית

נכסים מניבים

כ- 2.8 מיליארד ש"ח
876 דירות בפריסה ארצית בכ- 100% תפוסה

הון עצמי

ההון העצמי הסתכם בכ- 1.7 מיליארד ש.ח.

רווחים מצטברים

רווח מתחילת הפעילות כ-636 מליוני ש"ח.

עלות חוב משוקללת

הריבית האפקטיבית המשוקללת של החוב המצרפי נכון למועד פרסום המצגת עומדת על שיעור של כ- 2.2% צמודה למדד.

הנפקה לציבור

ספטמבר 2016

בורסה

נסחרת בבורסת תל אביב ונכללת בת"א נדל"ן, ת"א מניב ישראל ות"א SME60.

גיוס הון

כ- 1.1 מיליארד ש"ח

דירוג אג"ח - IIA

ע"י מעלות S&P

גיוס חוב באג"ח ציבורי (נכון למועד פרסום המצגת)

כ- 2.6 מיליארד ש"ח

רווחי שערך צפויים*

כ- 458 מליוני ש"ח (לפרטים נוספים ראו שקופית 20 להלן).

*אומדן רווחי שערך על פי שמאווית ידועות ליום 31.12.24.

הטבות מס

באפריל 2016 הוסדרה פעילות של קרנות להשקעה במקרקעין למגורים על-ידי תיקון לפקודת מס הכנסה (תיקון מס' 222)

1

הטבות מס ייעודיות

- מס רכישה בשיעור 0.5%
- פטור ממע"מ
- הקרן פטורה ממס חברות
- למשקיע פרטי - מס דיבידנד בשיעור 20%
- קרנות וגופים מוסדיים פטורים
- הקרן פטורה ממס שבח בהחזקת הדירות לטווח ארוך
- חובת חלוקה של 90% לפחות מההכנסה החייבת בקרן

2

הטבות מימון

- התאגדות כחברה ציבורית - מאפשרת גישה למקורות הון וחוב בשוק ההון
- אפשרות מינוף של עד 80% בהשקעה במגורים

3

מכרזי החברה הממשלתית "דירה להשכיר"

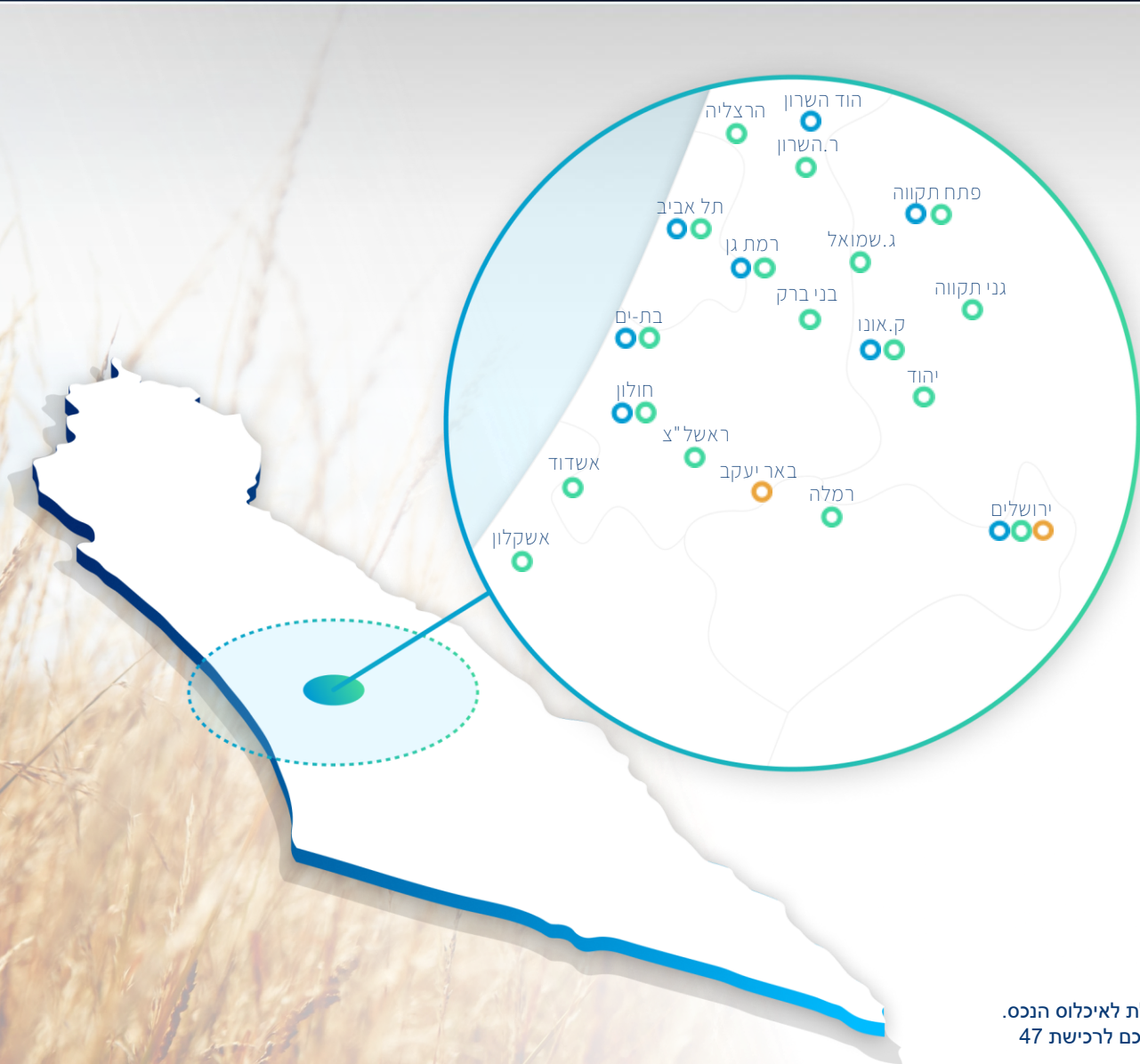
הקמת חברת דירה להשכיר במטרה לקדם מכרזים לייזום פרויקטים להשכרה של דירות לטווח ארוך אשר חלקן יושכרו במחיר מפוקח (על פי רוב לתקופה של 20 שנה).



מגוריט "מרימה את הכפפה" וקמה כחלוצה בשוק השכירות







נכסים צפויים (808 יח"ד)

117	● "שדרות ירושלים", ת"א
50	● "נווה שרת", ת"א
133	● "אפר האוס", ת"א
20	● "קמינסקה", ת"א
21	● "קהילת לודג' 62-64", ת"א
81	● "החולה", רמת גן
26	● "וולקאם בתים", בתים
23	● "מסריק 6", בתים
22	● "האצל 20-28", חולון
20	● "האצל", חולון
23	● "הרימון", קרית אנו
80	● "מחנה יהודה", ירושלים
40	● "יפו 59", ירושלים
85	● "נווה עוז", פתח תקווה
20	● "יסוד המעלה", הוד השרון
47	● "הסוללים", תל אביב**

נכסים צפויים (442 יח"ד)

פרויקטים של דירה להשכיר בהקמה ופרויקט בשיפוץ

279	● "מתחם יב" באר יעקב
98	● "מלחה", ירושלים*
65	● "הלל", ירושלים

נכסים מניבים (876 יח"ד)

34	● "מידטאון", ת"א
21	● "הדר יוסף", ת"א
31	● "מרום נגבה", רמת גן
21	● "בני ברק", בני ברק
20	● "הרצליה הילס", הרצליה
36	● "רמות השרון", רמת השרון
31	● "אפטאון", בתים
51	● "דירה להשכיר בתל גיבורים", חולון
56	● "הפרדס", פתח תקווה
25	● "אנו פריים", קריית אנו
60	● "מגדלי שיר", גבעת שמואל
20	● "גני תקווה", גני תקווה
30	● "יוניק לייף", יהוד
84	● "אלקטרה מול הנוף", רמלה
61	● "ארנונה", ירושלים
20	● "בית וגן", ירושלים
27	● "רמות 360", ירושלים
56	● "ברנע 2", אשקלון
56	● "גני טל", אשדוד
28	● "נאות אפקה", ת"א
30	● "הרצליה הירוקה", הרצליה
78	● "קדמת אלון", ראשון לציון

* ביום 18 בפברואר 2025 התקבלה תעודת גמר לפרויקט לסך כולל של 98 יחידות דיור שבבעלות החברה. החברה פועלת לאיכלוס הנכס.
** ביום 26 במרץ 2025, התקשרה החברה עם החברות מבנה נדל"ן (כ.ד) בע"מ ותדהר ראש העין יזמות נדל"ן בע"מ בהסכם לרכישת 47 דירות מגורים. הנכס הנרכש הינו 47 דירות מגורים המצויות בשלבי בנייה מתקדמים בפרויקט "הסוללים", תל אביב.

הרצליה הילס, הרצליה

דירות 3 ו-4 חדרים, בנות כ-90 מ"ר עד כ-111 מ"ר כל אחת בתוספת מרפסת, שצופות אל הים. במתחם פועל קאנטרי קלאב פרטי הכולל בריכה, חדר כושר מאובזר, חדרי פעילות לילדים ומדשאות רחבות ידיים.

עלות רכישה: כ- 50.7 מיליון ₪ 


מספר דירות: 20 

שנת אכלוס: 2019 

שווי הוגן ליום 31.12.2024: 89.5 מיליון ₪ 

רמות השרון, רמת השרון

בשכונת מורשה המתחדשת ברמת השרון לחברה דירות 4 ו-5 חדרים בקומות הגבוהות בתוספת מרפסות. המרחב הציבורי מספק בין היתר חדר כושר, חדר מוסיקה, חדרי פעילות ועוד.

עלות רכישה: כ- 99.8 מיליון ₪ 

מספר דירות: 36 

שנת אכלוס: 2020 

שווי הוגן ליום 31.12.2024: 148.4 מיליון ₪ 


הדר יוסף, תל-אביב

החברה מחזיקה בדירות 3 ו-4 חדרים ודירות גן.

עלות רכישה:
כ- 59 מיליון ₪ 

מספר דירות:
21 

שנת אכלוס:
2021 

שווי הוגן ליום 31.12.2024:
82.7 מיליון ₪ 

קומפלקס גולף, תל-אביב

קומפלקס מגורים שנבנה בנאות אפקה, צפון תל אביב. דירות בנות 3.5-4 חדרים בתוספת מרפסת.

המתחם הוקם בסמוך למפגש הרחובות שלונסקי/ פנחס רוזן, במקום בו עמד בעבר מפעל כיתן סנטר.

עלות רכישה: כ- 108.8 מיליון ₪ 

מספר דירות: 28 

מועד אכלוס: מאי 2023 

שווי הוגן ליום 31.12.2024: 129 מיליון ₪ 





נווה שרת YARD, תל אביב

פרויקט של חברת אקרו בסמוך לקרית עתידים, צפון תל אביב.
דירות בנות 3-5 חדרים בתוספת מרפסת.

עלות השקעה כוללת צפויה*:
156.4 מיליון ₪ 

מספר דירות:
50 

מועד אכלוס משוער:
רבעון 3, 2025 

שווי הוגן (כגמור) ליום 31.12.2024:
183.6 מיליון ש"ח 

*לפרטים נוספים ראה שקף מספר 40 להלן.


שדרות ירושלים, יפו

בלב שדרות ירושלים ביפו מוקם מתחם מגורים חדש הכולל שני בניינים, אחד בן 108 דירות והשני בניין בוטיק בן 9 דירות בלבד. הבניינים יבנו מעל שטח מסחרי של כ-500 מ"ר ויכילו תמהיל מגוון של דירות (2-5 חדרים ודירות מיוחדות).

עלות השקעה כוללת צפויה*:
כ- 390.5 מיליון ₪ 

מספר דירות:
117 

מועד אכלוס חוזי**:
רבעון 3, 2024 

שווי הוגן (כגמור) ליום 31.12.2024:
404.4 מיליון ₪ 

*לפרטים נוספים ראה שקף מספר 40 להלן.
**נכון ליום 31 בדצמבר 2024, קיים איחור במסירת הפרויקט. להערכת החברה על בסיס מידע שנמסר לה מיזם הפרויקט, הפרויקט צפוי להימסר במהלך שנת 2025. עד כה יזם הפרויקט לא מסר לחברה מועד מסירה צפוי.


גינדי אפר האוס, תל-אביב

גינדי אפר האוס הוא פרויקט להקמת 2 מגדלי מגורים במערב שכונת יד אליהו בתל אביב, בסמוך להיכל מנורה. הדירות בתמהיל של 2-4 חדרים.

עלות השקעה כוללת צפויה*:
ב- 375.1 מיליון ₪ 

מספר דירות:
133 

מועד אכלוס משוער:
רבעון 2, 2025 

שווי הוגן (כגמור) ליום 31.12.2024:
445.3 מיליון ש"ח 

*לפרטים נוספים ראה שקף מספר 40 להלן.



הבניה בעיצומה

באר יעקב

פרויקט דירה להשכיר להקמת 279*
דירות ושטח מסחרי במתחם י"ב**

מועד סיום צפוי: 2026 Q1

עלות השקעה כוללת צפויה:
507,300 ₪

עלות רכישת קרקע כולל פיתוח***
88,260 ₪

50% מהדירות בשכר דירה מפוקח



אוכלס!

ראשון לציון

פרויקט דירה להשכיר להקמת
78 דירות "קדמת אליו"

מועד סיום: 2024 Q2

שווי בספרים ליום 31.12.2024:
201,400 ₪

עלות הפרויקט כולל פיתוח***
153,181 ₪

25% מהדירות בשכר דירה מפוקח



בשלב איכולס

ירושלים

פרויקט דירה להשכיר להקמת 98*
דירות בשכונת מלחה**

מועד סיום: 2025 Q1

עלות השקעה כוללת צפויה:
182,010 ₪

עלות רכישת קרקע כולל פיתוח***
39,242 ₪

100% מהדירות בשכר דירה מפוקח



אוכלס!

חולון

פרויקט דירה להשכיר להקמת 51
דירות בשכונת תל גיבורים

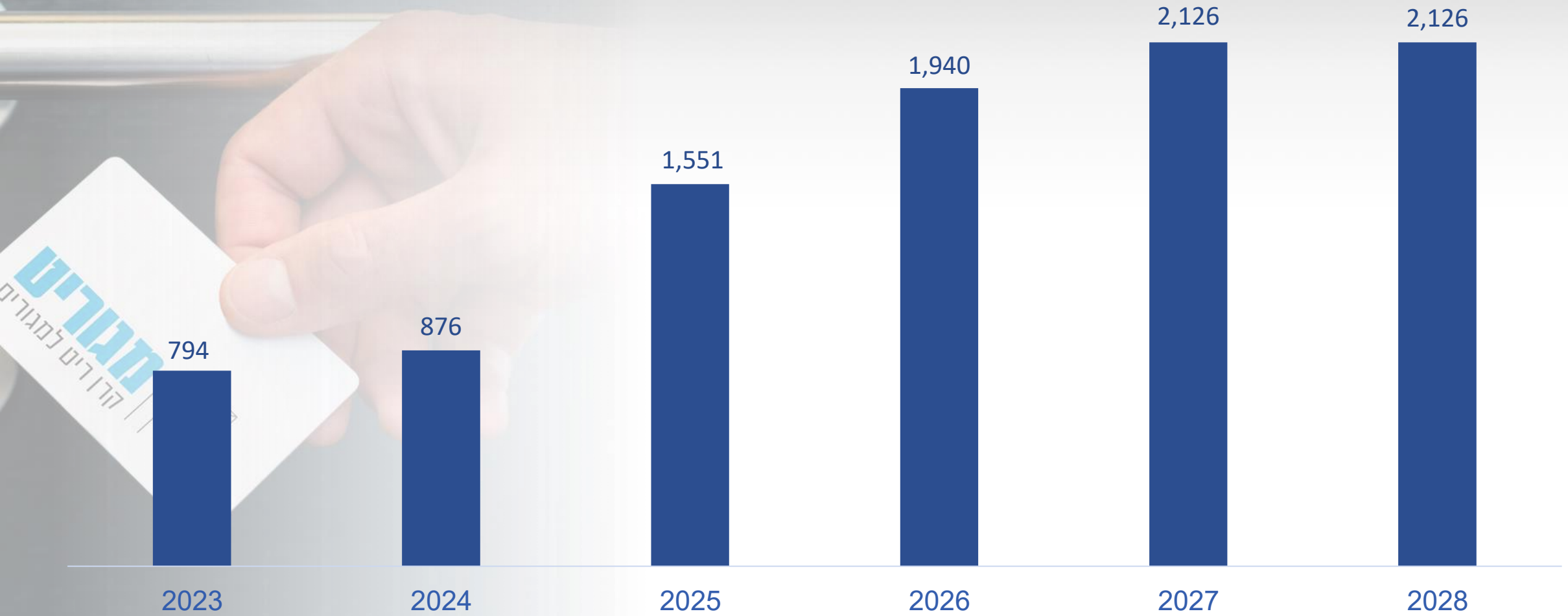
מועד סיום: 2022 Q1

שווי בספרים ליום 31.12.2024:
127,500 ₪

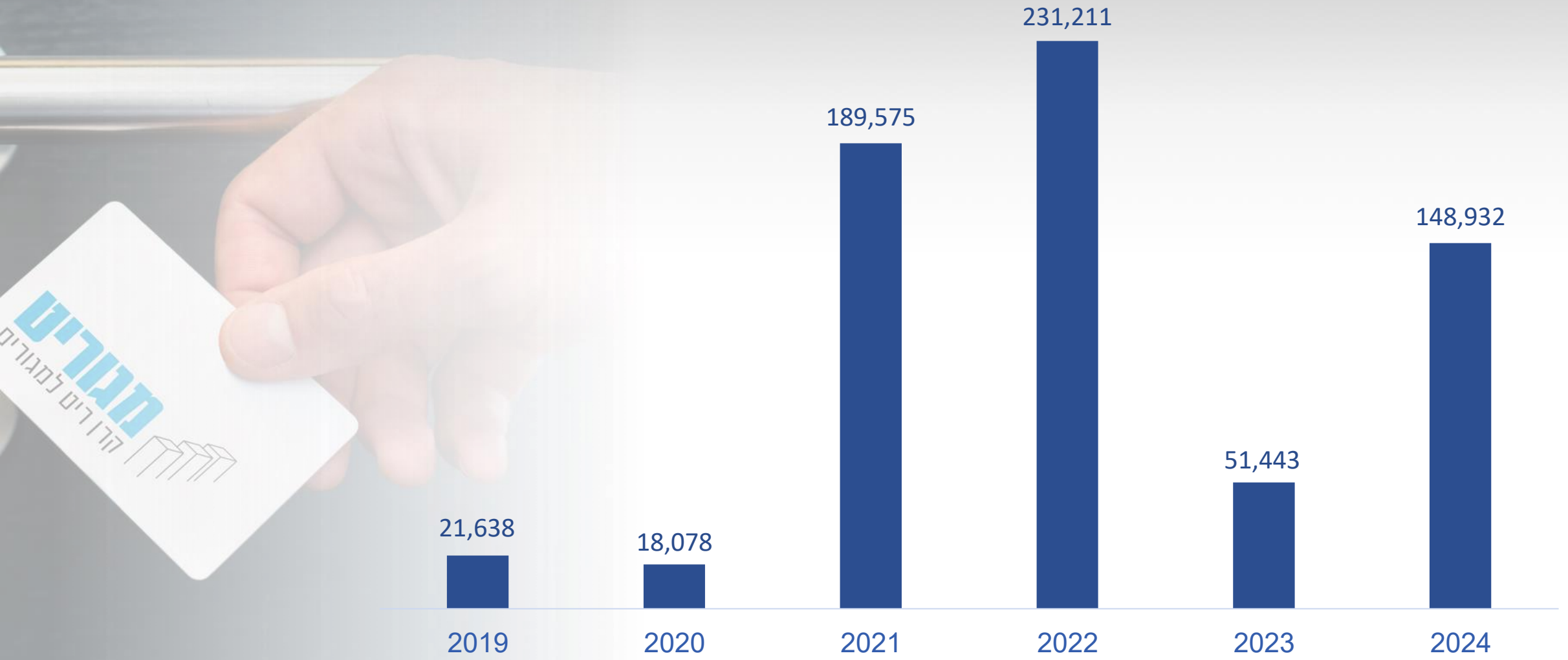
עלות הפרויקט כולל פיתוח***
90,529 ₪

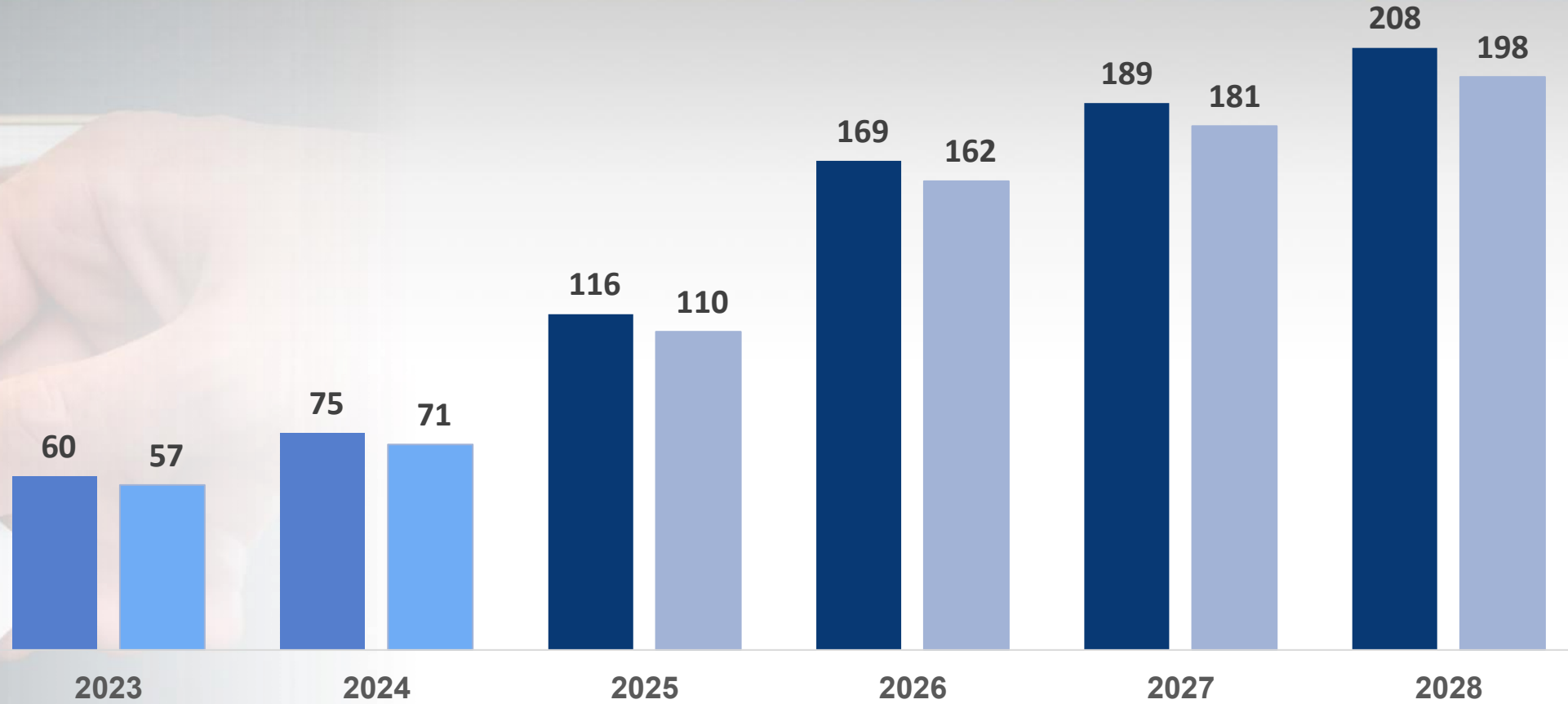
25% מהדירות בשכר דירה מפוקח

* לפרטים נוספים ראו שקופית 41 להלן.
** החברה מחזיקה ב-60% בכל פרויקט ובידיה אופציה לרכוש את יתרת הבעלות בפרויקטים לאחר סיום שלב הבניה. הנתונים בשקף זה מוצגים בהנחת 100% החזקה. נכון למועד פרסום המצגת בפרויקטים חולון, ראשון לציון וירושלים האופציה מומשה.
*** במסגרת המרכז נקבע כי הקרקע תיועד להקמת פרויקט להשכרה לתקופה של בין 15 ל-20 שנה כאשר חלק מהדירות תושכרנה במחיר מפוקח.



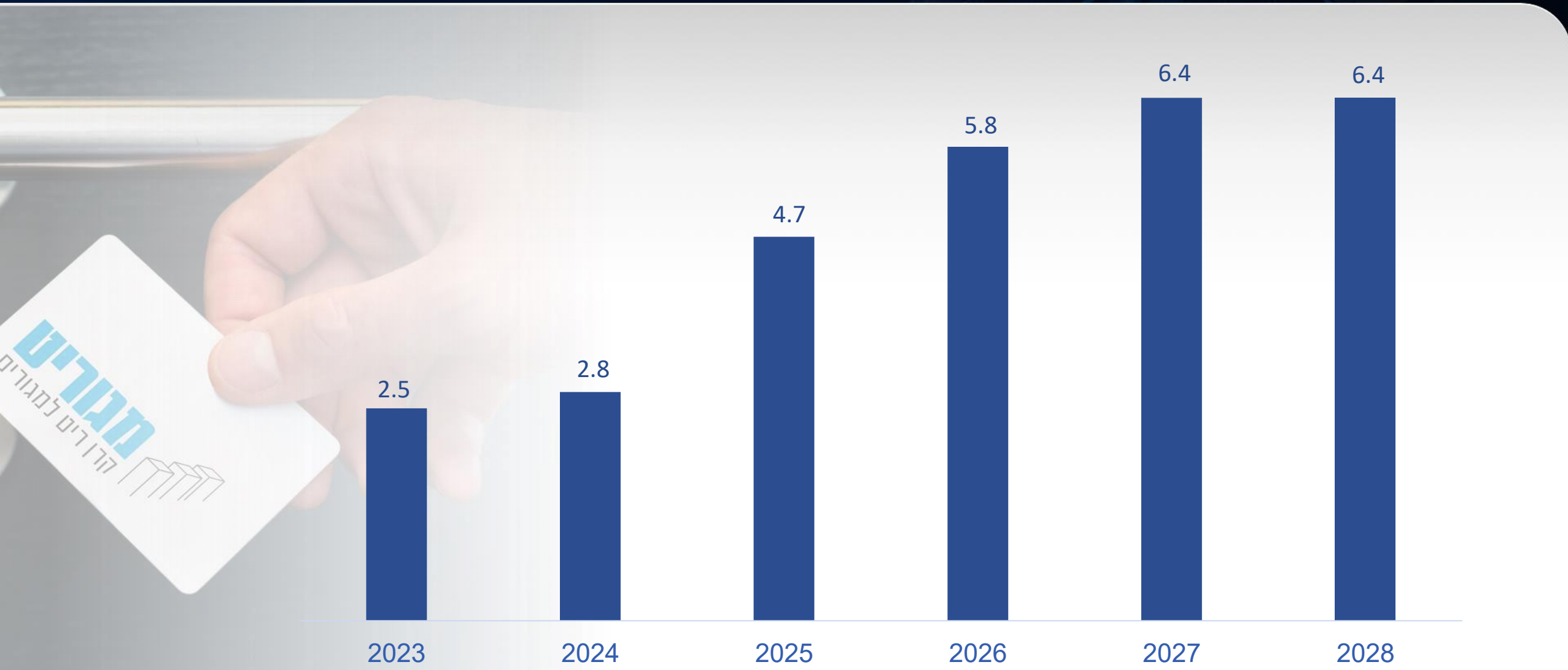
- נכון למועד זה, חלק מהיזמים מהם רכשה החברה דירות פנו לחברה בהודעות לפיהן כתוצאה מהמלחמה עלול להיווצר עיכוב בפרויקטים שמהם רכשה החברה דירות, לפרטים נוספים ראו באור 9 בפרק ג' בדוח התקופתי לשנת 2024 ופרק ב' בדוח התקופתי לשנת 2024. (המועדים האמורים לעיל מבוססים על המועדים הקבועים בהסכמי הרכישה אלא אם ידוע לחברה על איחור ספציפי במועד מסירת הדירות ובמקרה שכזה עודכן מועד המסירה).
- ביום 26 במרץ 2025, התקשרה החברה עם החברות מבנה נדל"ן (כ.ד) בע"מ ותדהר ראש העין יזמות נדל"ן בע"מ בהסכם לרכישת 47 דירות מגורים, הנכס הנרכש הינו 47 דירות מגורים, המצויות בשלבי בנייה מתקדמים בפרויקט "הסוללים", תל אביב. התחזית לעיל כוללת את הפרויקט הנ"ל.





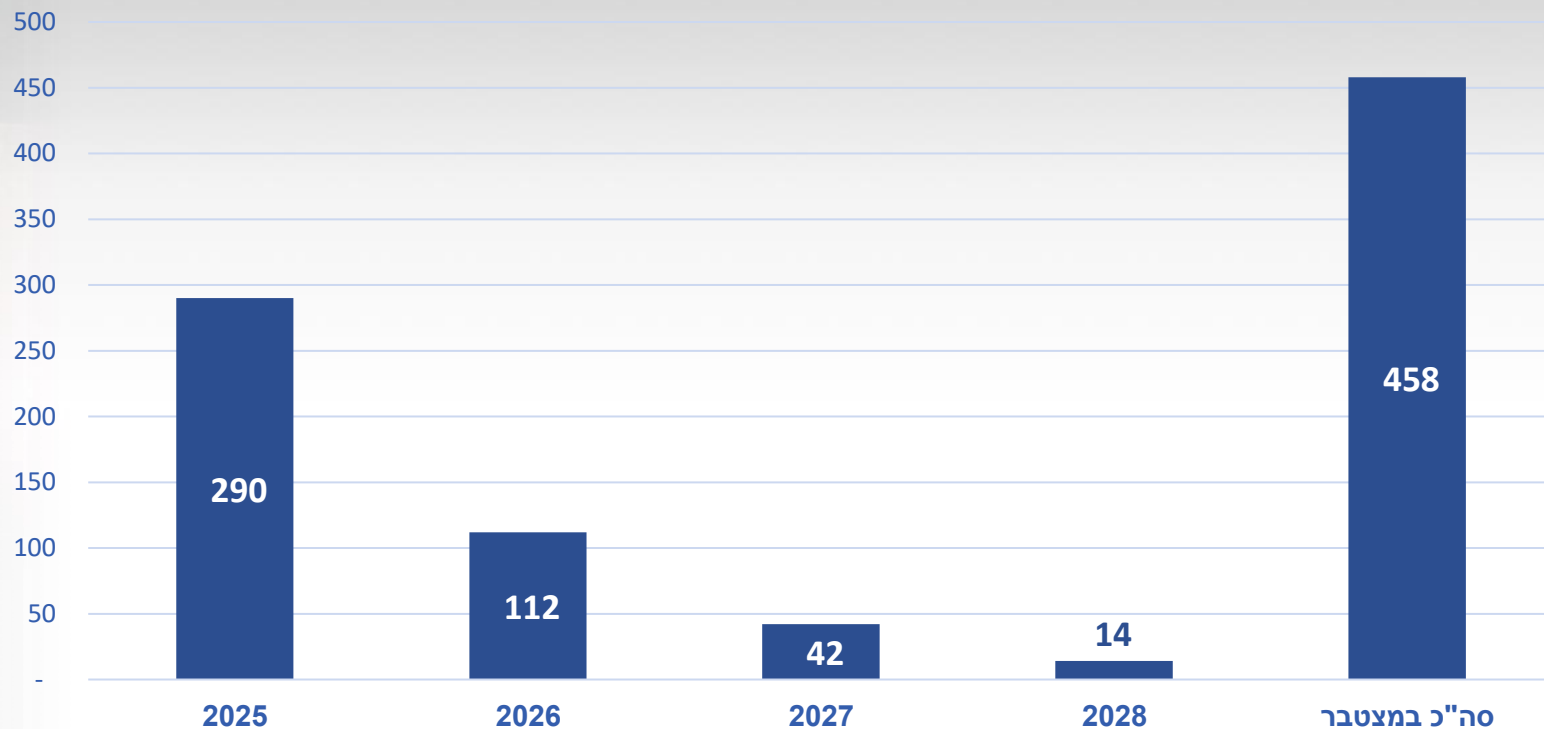
■ הכנסות NOI
■ הכנסות NOI
 לשנים 2023-2024

- תחת הנחת עליית שכ"ד שנתי, הנובע מהצמדה למדד ועלויות שכ"ד הקבועות בחוזים עליהם חותמת החברה וכן כתוצאה משינויים במחירי השכירות בעת החלפת שוכרים (לאור העובדה שחלק מהדירות המושכרות כיום על ידי החברה מושכרות במחיר הנמוך ממחיר השוק) בשיעור מצטבר של 5% בשנה.
- נכון למועד זה, חלק מהיזמים מהם רכשה החברה דירות פנו לחברה בהודעות לפיהן כתוצאה מהמלחמה עלול להיווצר עיכוב בפרויקטים שמהם רכשה החברה דירות, לפרטים נוספים ראו באור 9 בפרק ג' בדוח התקופתי לשנת 2024 ופרק ב' בדוח התקופתי לשנת 2024. שקף זה נערך תחת ההנחה שהחברה תקבל מהיזמים המאחרים במסירת הדירות פיצוי כולל בסך של כ-15 מליון ש"ח, בגין עיכובים אלו (חרף העובדה שלחברה טענות לפיצוי צפוי בסכום גבוה יותר).
- יצוין כי בשנת הדוח, **לראשונה** מאז החברה החלה בפעילותה, נבע לחברה תזרים מזומנים חיובי מפעילות שוטפת בניכוי הוצאות מימון. התזרים מפעילות שוטפת הסתכם ב-12 החודשים שהסתיימו ביום 31.12.24 בסך של כ-35,488 אש"ח והוצאות המימון בגין ריבית והפרשי הצמדה ששולמה בגין אג"ח והלוואות לתקופה זו הסתכמו בכ-30,150 אש"ח. לאור העובדה שהחברה צפויה לקבל לידיה מספר רב יחסית של דירות בשנת 2025 ובהנחה שיזמי הפרוייקטים מהם רכשה החברה דירות ייעמדו במועדי המסירה החוזיים, אזי בכפוף להשלמת בנייתן (במועדים שנקבעו על פי הסכמי רכישתן או הסכמי הבניה שלהן ביחס לפרוייקטים בייזום החברה) ועל בסיס נסיון העבר תזרים המזומנים מפעילות שוטפת כאמור, בניכוי הוצאות המימון עשוי לגדול באופן מהותי בשנה הקרובה.



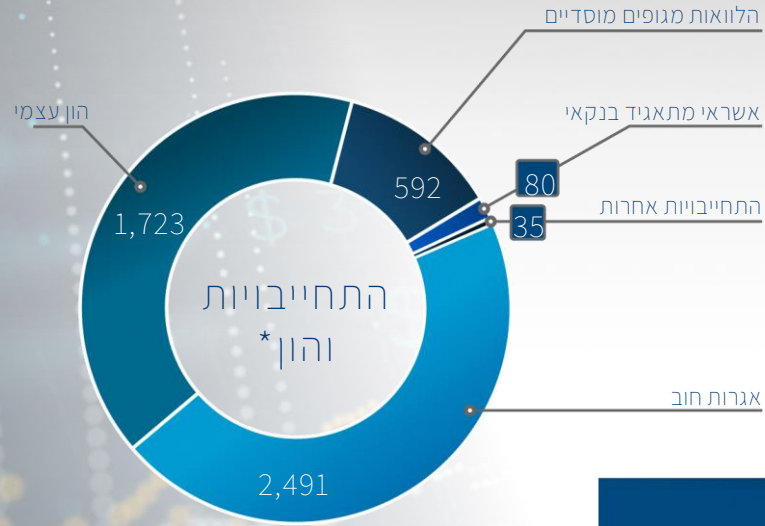
- לא כולל שינויים בשווי הוגן כתוצאה משינוי במחירי הדיור בתקופה ובכלל זה שינויים בשווי הוגן של הדירות שנרכשו ו/או נבנות ו/או יירכשו או ייבנו בעתיד על ידי החברה בתקופה המוצגת.
- נכון למועד זה, חלק מהיזמים מהם רכשה החברה דירות פנו לחברה בהודעות לפיהן כתוצאה מהמלחמה עלול להיווצר עיכוב בפרויקטים שמהם רכשה החברה דירות, לפרטים נוספים ראו באור 9 בפרק ג' בדוח התקופתי לשנת 2024 ופרק ב' בדוח התקופתי לשנת 2024.

מבוסס על צבר הנכסים הקיים וללא השפעת רכישת נכסים נוספים בתקופה (בהנחה של מימוש אופציית הרכישה בפרוייקטים שבהם שותפה החברה עם מנרב (דירה להשכיר))

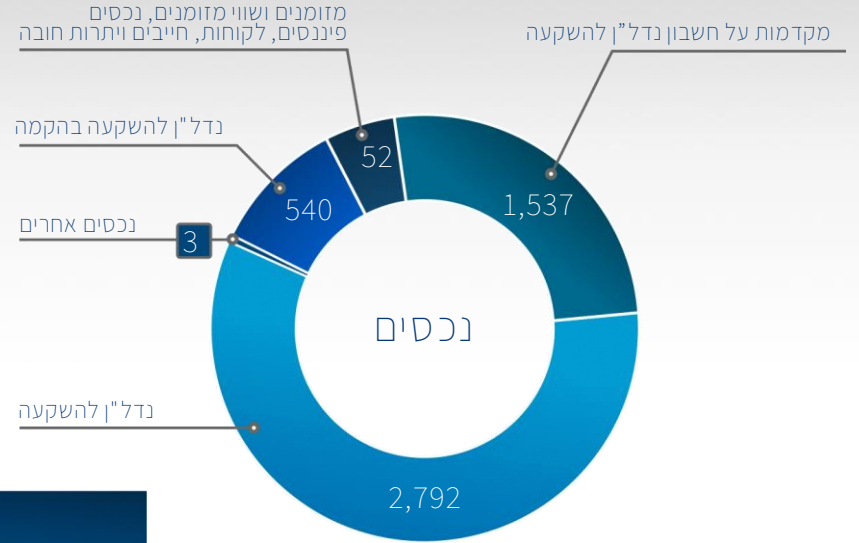


■ אומדן רווחי שערך על פי שמאיוות ידועות לחברה ליום 31.12.24

* יובהר כי המידע הכלול בשקף זה כולל מידע צופה פני עתיד, לפרטים נוספים ראו שקף מס' 2.
 ** יצוין כי הערכת החברה בדבר עלות ההשקעה הכוללת הצפויה, כוללת מידע צופה פני עתיד שאינו בשליטת החברה, המבוסס על אינפורמציה הקיימת בחברה נכון למועד זה אשר כוללת הערכות וכוונות של החברה. מידע זה נסמך בעיקר על עלות הרכישה על פי הסכמי הרכישה, הוצאות נלוות לרכישה, הצמדות ששולמו בפועל ואלו הצפויות על פי מדד תשומות הבניה הידוע ליום 31 בדצמבר 2024, עליית שיעור המע"מ מ-17% ל-18% וזאת החל מיום 1.1.2025, ועלויות אשראי אשר הונו לעלות ההשקעה בהתאם למדיניות החשבונאית של החברה. אם הערכות החברה לא תתממשנה וזאת כתוצאה ממספר רב של גורמים (כגון: שדרוגים נוספים של הדירות בפרוייקטים השונים, שינויים במדד תשומות הבנייה וכיו"ב), עשוי הדבר להשפיע על עלות ההשקעה הכוללת הצפויה וכתוצאה מכך להשפיע על רווחי השערך הצפויים.
 *** נכון למועד זה, חלק מהיזמים מהם רכשה החברה דירות פנו לחברה בהודעות לפיהן כתוצאה מהמלחמה עלול להיווצר עיכוב בפרוייקטים שמהם רכשה החברה דירות, לפרטים נוספים ראו באור 9 בפרק ג' בדוח התקופתי לשנת 2024 ופרק ב' בדוח התקופתי לשנת 2024. כמו כן, חלק מהשערוכים תלויים במועד קבלת הדירות בפועל.



סה"כ: 4,921



סה"כ 4,921

עיקרי דוח רווח והפסד (אלפי ₪)			
2022	2023	2024	
46,993	59,968	75,098	הכנסות מדמי שכירות ופיצוי בגין עיכוב במסירה
44,477	56,654	70,865	סה"כ רווח מהשכרת נכסים, הפעלתם ופיצוי בגין עיכוב במסירה
95%	95%	94%	NOI
318,767	126,153	187,735	התאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה
(39,545)	(68,845)	(35,960)	הוצאות הנהלה וכלליות
(92,558)	(62,519)	(73,708)	הוצאות מימון, נטו
231,111	51,443	148,932	רווח נקי לתקופה

* הריבית האפקטיבית המשוקללת של החוב המצרפי עומדת על שיעור של כ- 2.1% צמודה למדד בגין חוב צמוד למדד בהיקף של כ- 3.1 מיליארד ש"ח.

תנאי אגרות חוב עיקריים (נכון למועד פרסום המצגת)

סדרה	ע.ג.	מועד פרעון	צמוד מדד	שעבוד ראשון על דירות באזורי ביקוש	ריבית נקובה	נסחר לפי	אמות מידה	הערות
אג"ח סדרה ב' (1)	575,560,000	31/12/2025	V	V	0.1%	-1.18%	הון עצמי < 440 מיל' הון למאזן 30%<	בולט, תשלום ריבית חצי שנתי, האג"ח כוללת ריבית תוספתית הנגזרת מעליית מחירי הנכסים המשועבדים
אג"ח סדרה ג'	471,294,000	30/09/2028	V	V	0.3%	3.07%	הון עצמי < 550 מיל' הון למאזן 22.5%<	בולט, תשלום ריבית חצי שנתי
אג"ח סדרה ד'	508,600,000	31/03/2027	V	V	0.3%	3.03%	הון עצמי < 675 מיל' הון למאזן 22.5%<	בולט, תשלום ריבית חצי שנתי
אג"ח סדרה ה'	411,730,000	30/09/2026	V	V	0.3%	2.75%	הון עצמי < 800 מיל' הון למאזן 22.5%<	בולט, תשלום ריבית חצי שנתי
אג"ח סדרה ו'	362,135,000	31/12/2026	V	V	0.3%	2.71%	הון עצמי < 950 מיל' הון למאזן 22.5%<	בולט, תשלום ריבית חצי שנתי
אג"ח סדרה ז'	270,000,000	30/09/2029	V	V	0.5%	3.26%	הון עצמי < 1,000 מיל' הון למאזן 22.5%<	פירעון הקרן יבוצע בשני תשלומים: (1) 20% מהקרן ביום 30.6.2028 (2) 80% מהקרן ביום 30.6.2029 תשלום ריבית חצי שנתי

(1) באגרות חוב סדרה ב' קיימת תוספת ריבית הנגזרת מעליית שווי הנכסים המשועבדים לטובת מחזיקי סדרה זו.

שוק הנדל"ן בישראל - מאפיינים



פוטנציאל עליית מחירים
כתוצאה מעודף הביקוש
על ההיצע



שיעור ילודה
גבוה

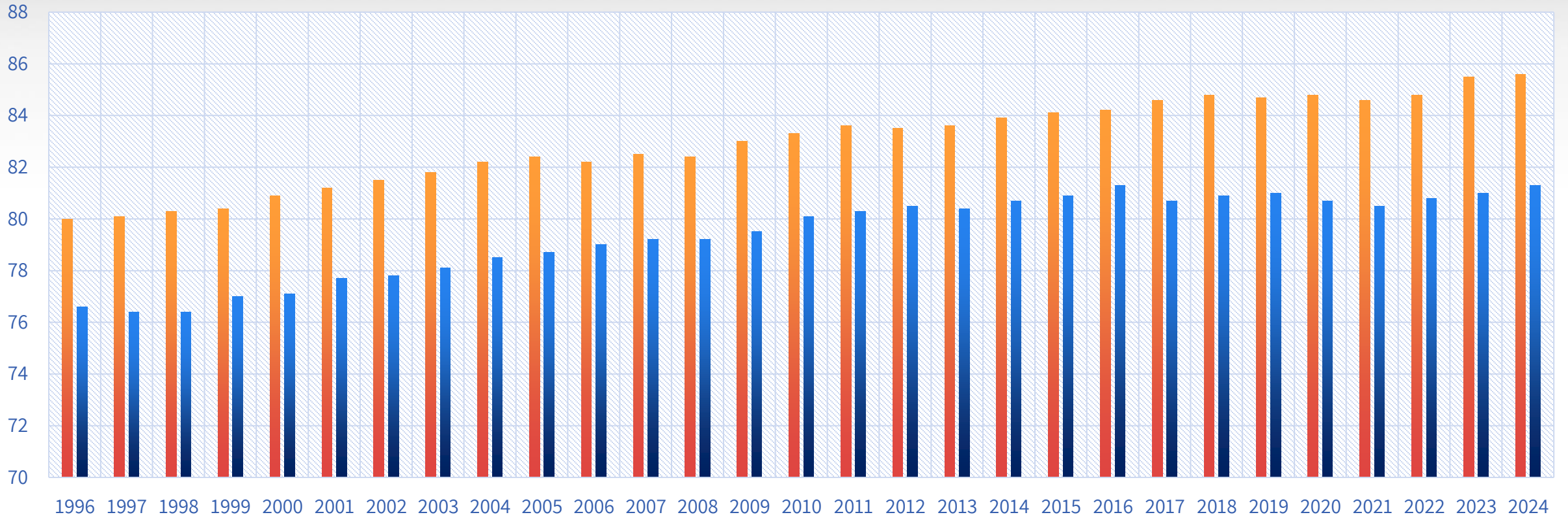


עלייה בתוחלת
החיים



צפיפות
אוכלוסין

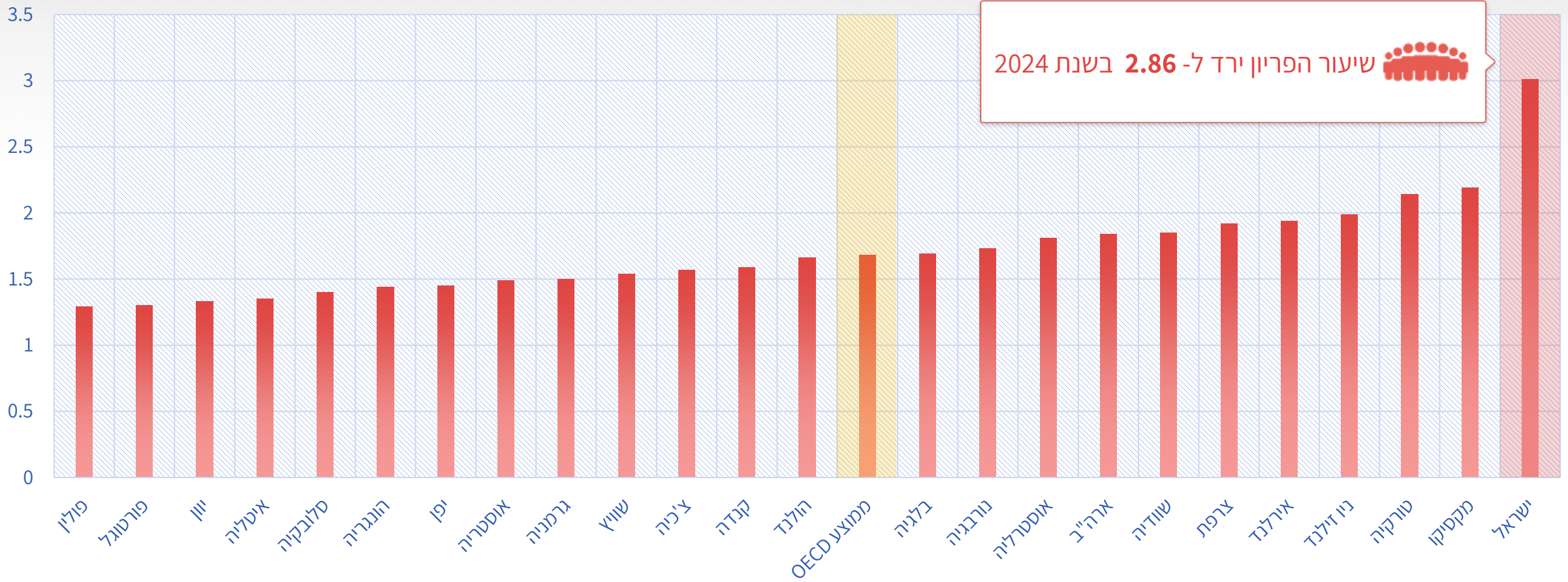
תוחלת חיים גברים ונשים בישראל – כלל האוכלוסיות



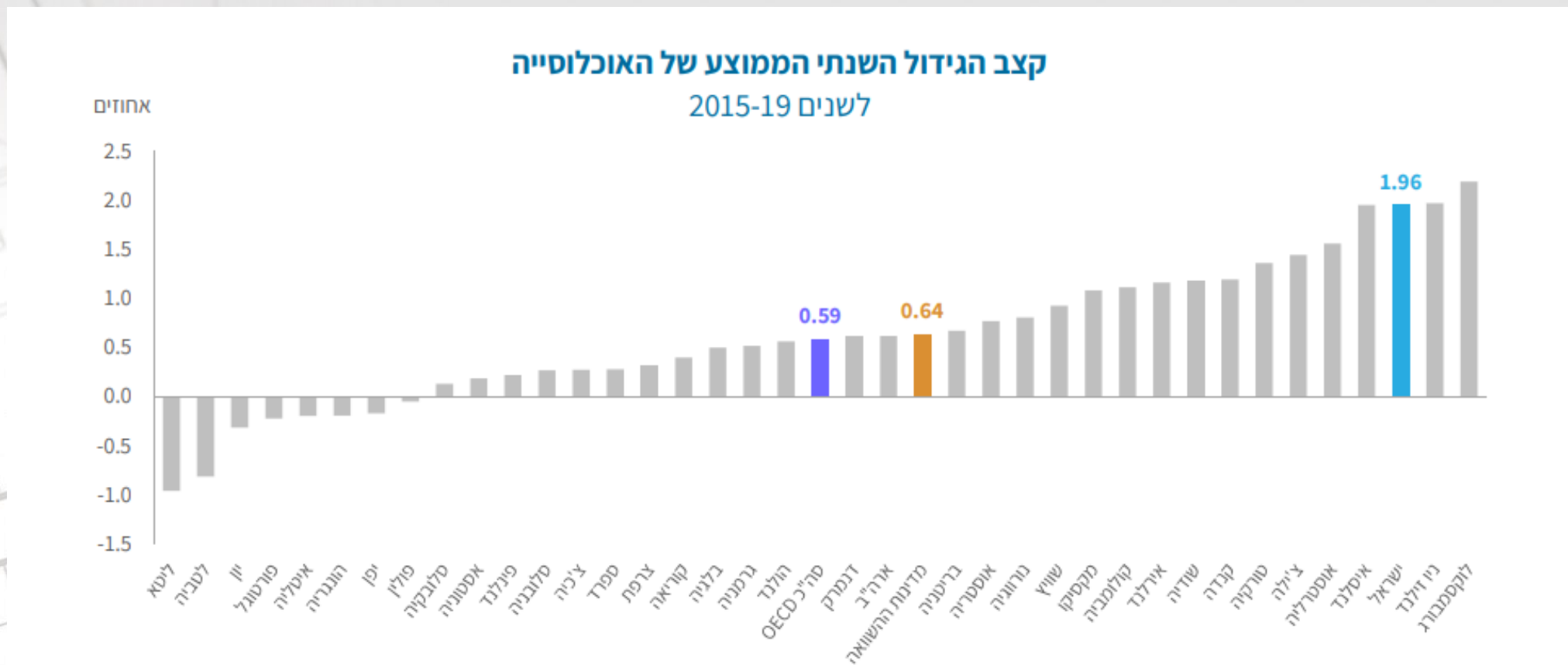
ישראל נמצאת
במקום ה-9 מתוך
184 מדינות בעולם!

שיעורי ילודה גבוהים מחריפים את סוגיית הצפיפות

שיעורי הילודה בישראל (החריגים בהשוואה ל-OECD) עלולים להחריף את סוגיית הצפיפות

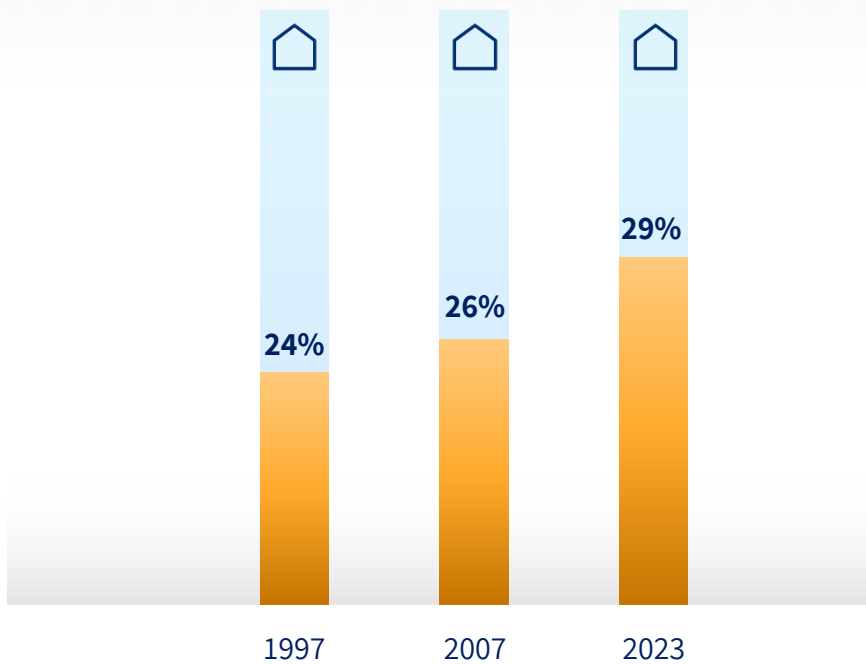


גידול האוכלוסייה בישראל מהיר במיוחד בהשוואה בין-לאומית



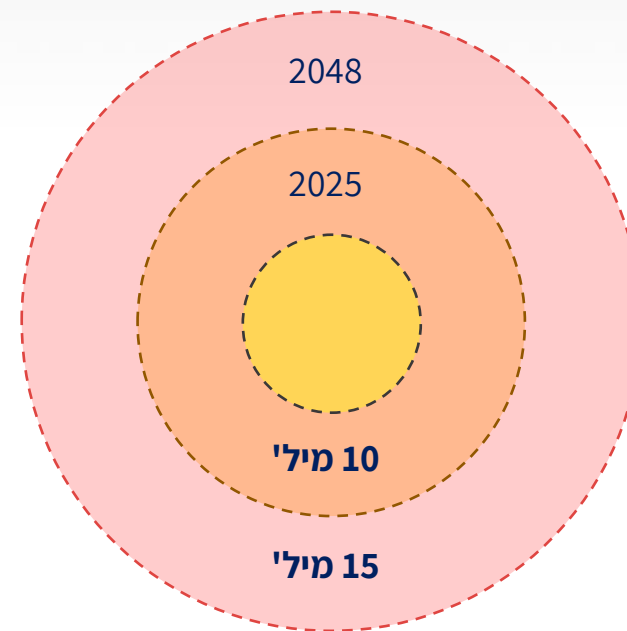
המקור: oecd ויבוי בנק ישראל. מדינות ההשוואה: מדינות קטנות ומתקדמות: אוסטריה, בלגיה, דנמרק, הולנד, שוודיה ופינלנד.

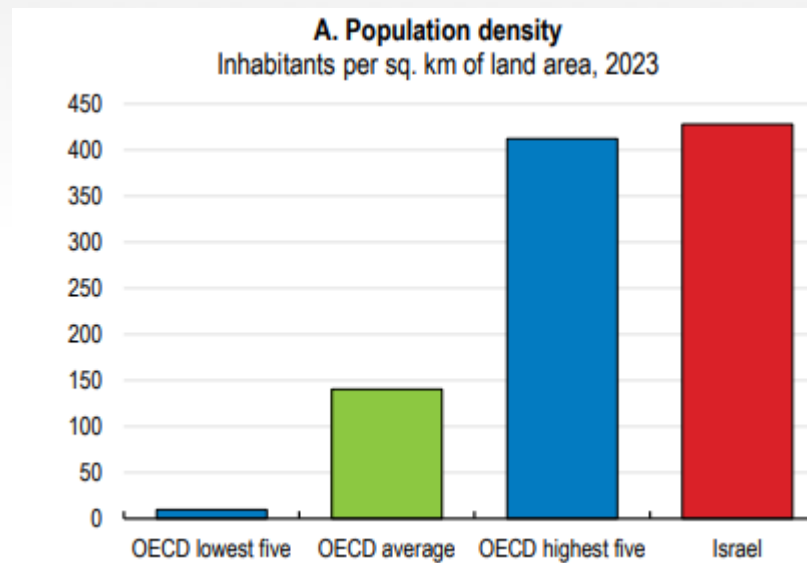
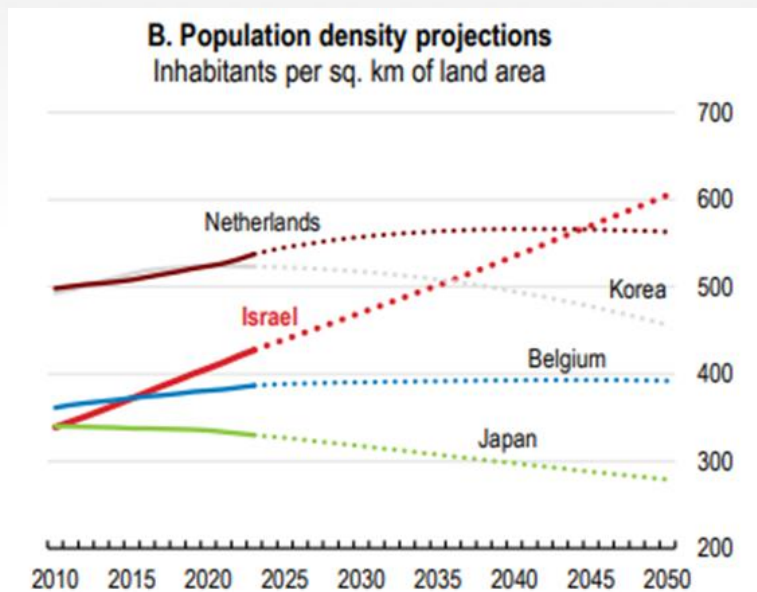
שיעור השוכרים גדל באופן יציב
לאורך עשורים ומהווה בין 25% לכ- 30% מהשוק



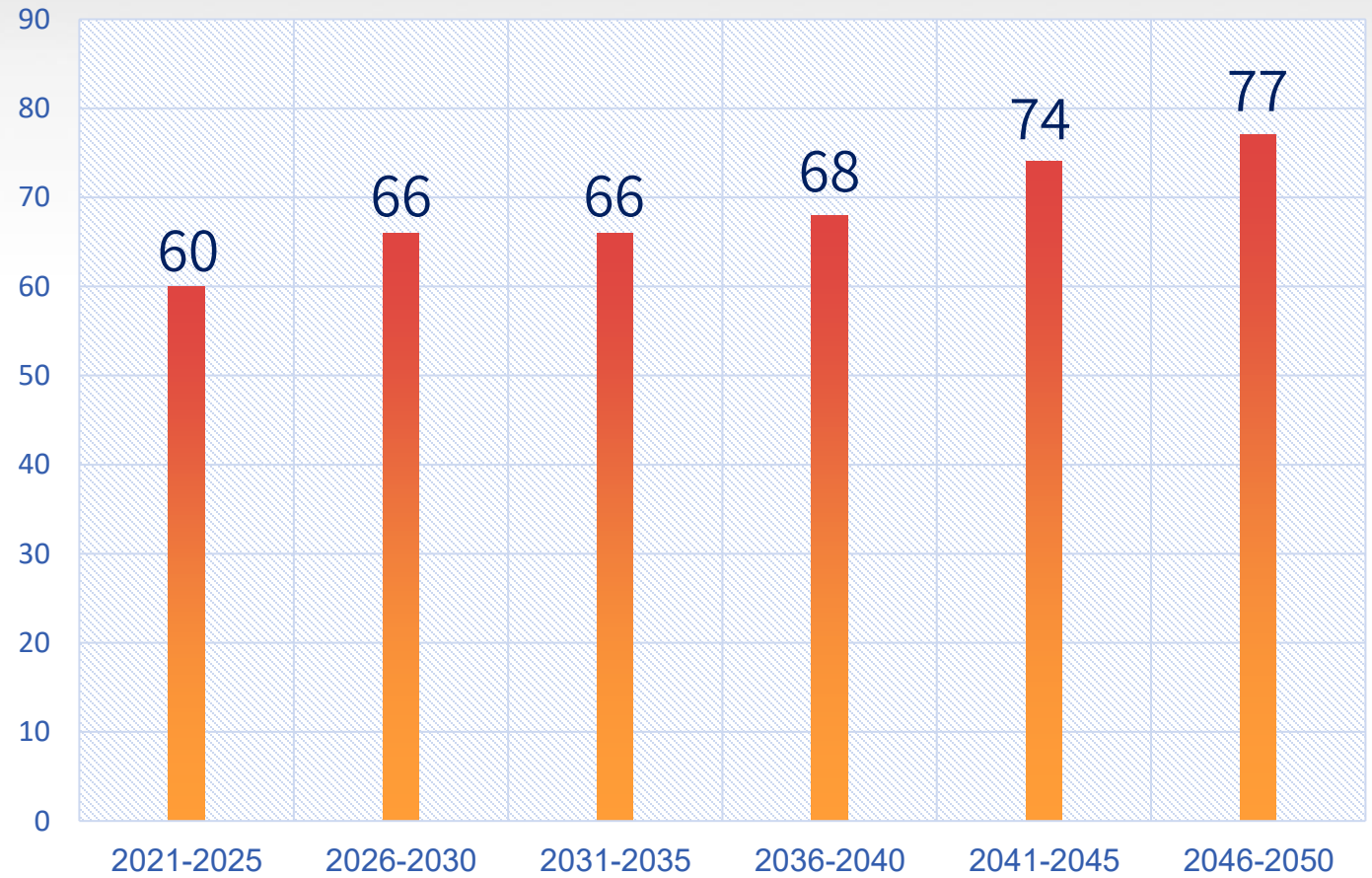
מקור: הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה

במהלך 23 השנים הקרובות
אוכלוסיית ישראל
צפויה לגדול בכ-50%, כ-2% בשנה



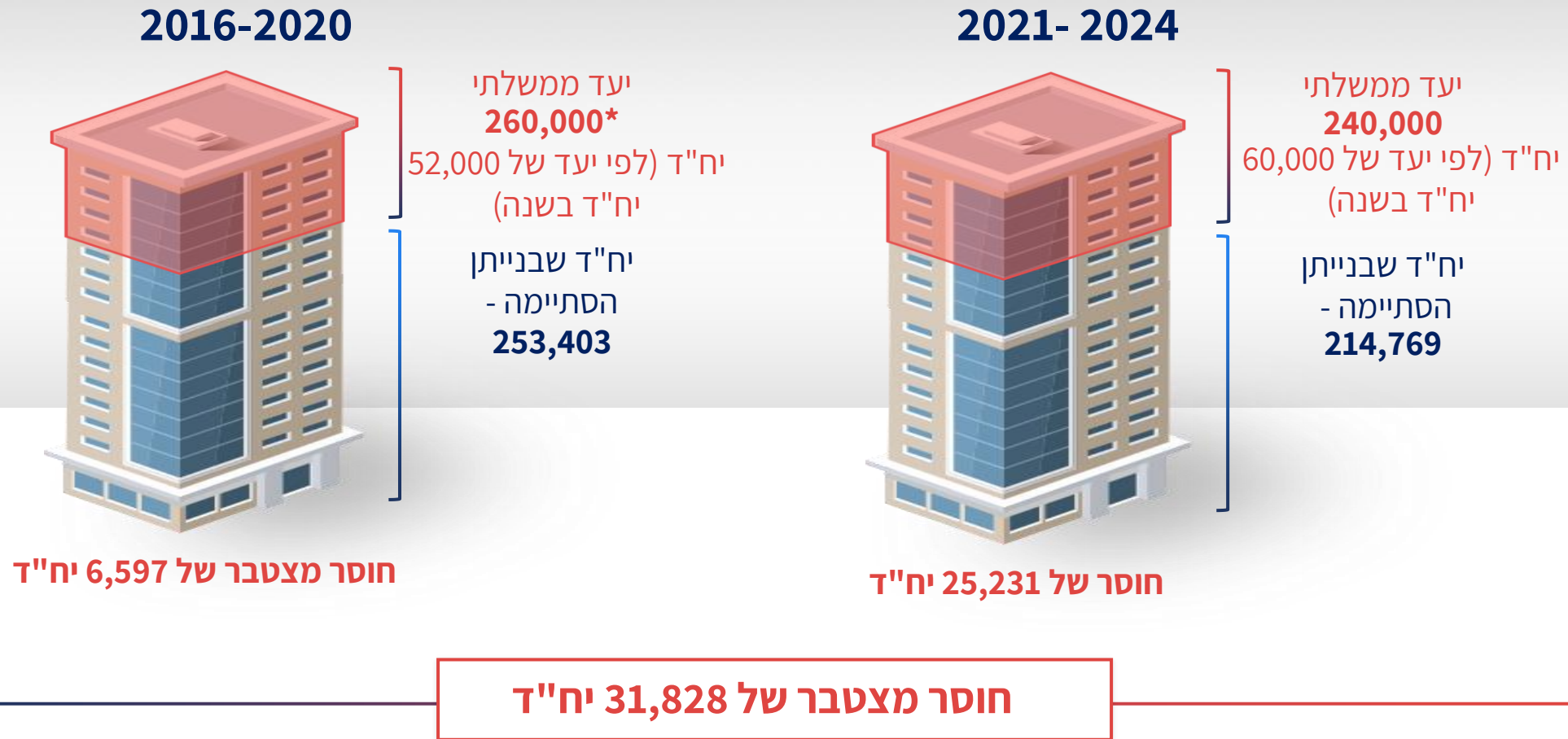


צרכי הדיור בישראל – 2021-2050 (אלפי יח"ד לשנה)



- בשנת 2024 עלו כ- 32 אלף עולים, בשנת 2023 עלו כ- 47 אלף עולים ובשנת 2022 עלו כ- 74 אלף עולים לישראל.
- מתוך התוכנית האסטרטגית לדיור של המועצה הלאומית לכלכלה עד שנת 2050, מרץ 2025.

הפער בין היעד הממשלתי* לכמות הדירות שבנייתן הסתיימה לבין המציאות בשטח



מקור: הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה
* היעד לצרכי דיור עתידיים בישראל 2017-2040, התוכנית האסטרטגית לדיור של המועצה הלאומית לכלכלה, בשקלול העדכון לתוכנית אשר פורסם בדוח המעקב אשר פורסם ביום 22.06.21.

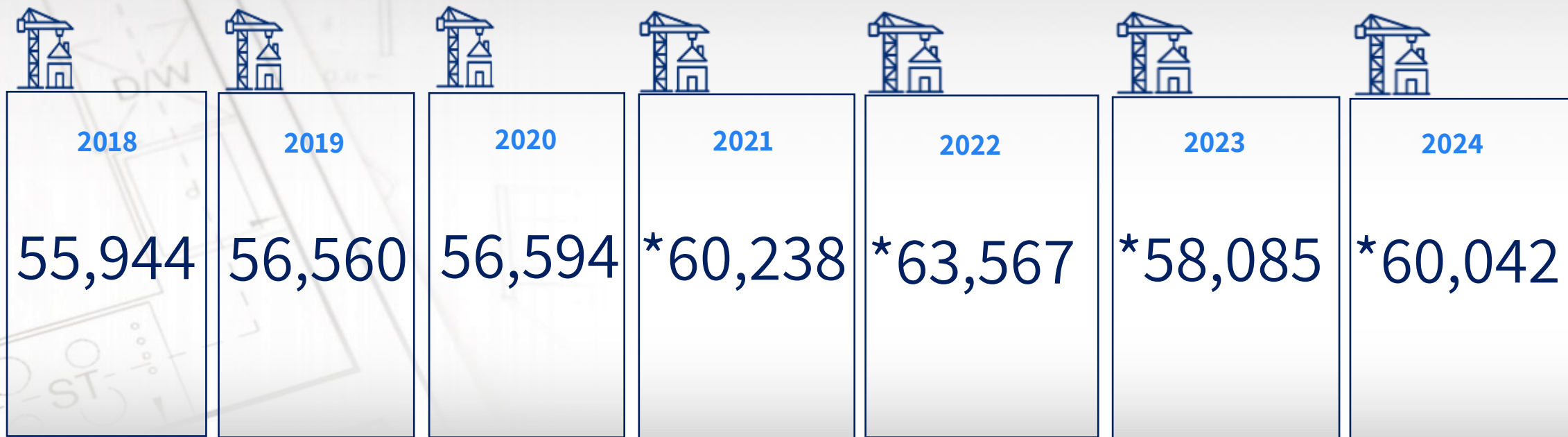
התחלות בניה – פער מתמשך בין הצורך להתחלות בפועל

דירות שהחלה בנייתן, לפי רבע שנה



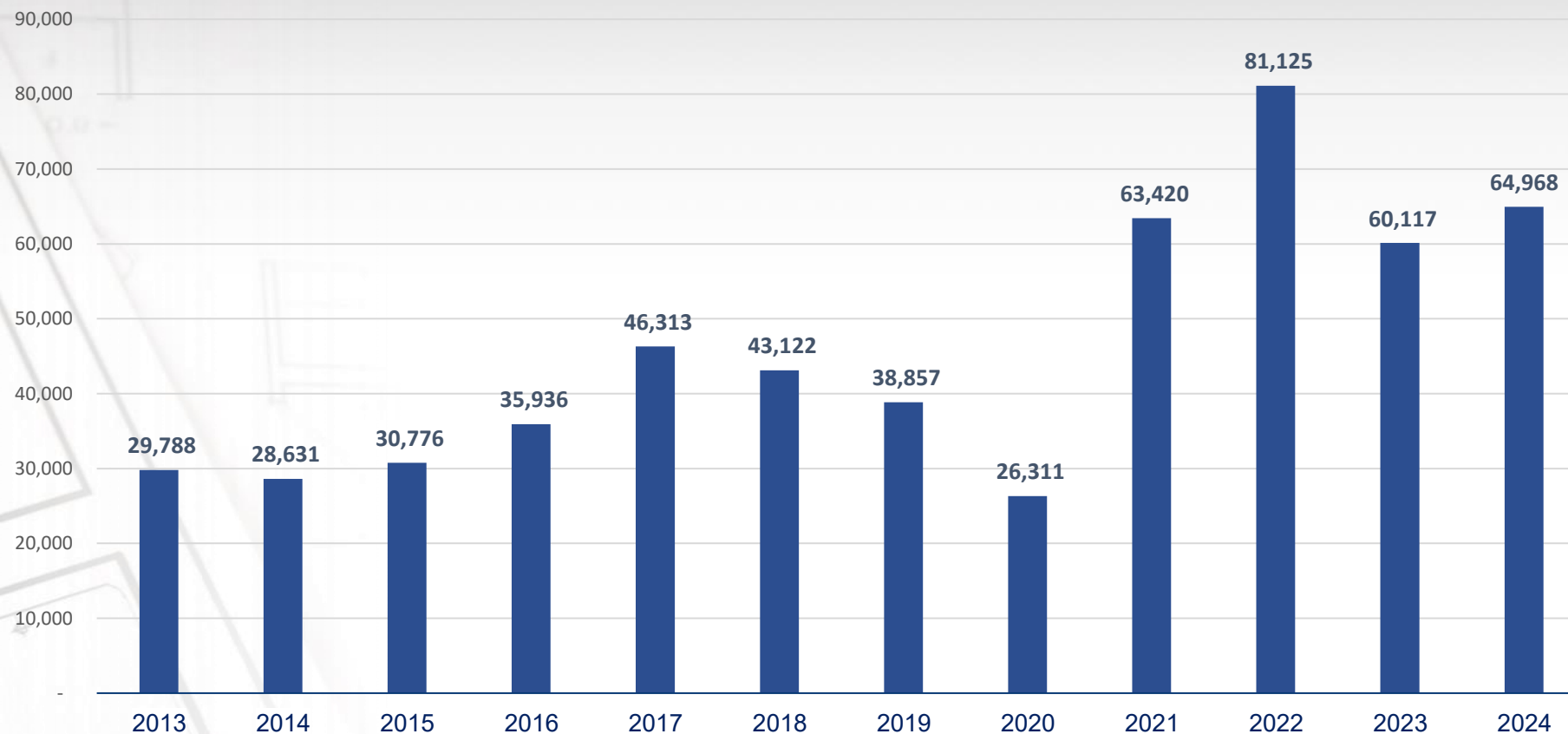
התחלות בניה – פער מתמשך בין הצורך להתחלות בפועל

דירות שהחלה בנייתן משנת 2018 ועד 2024



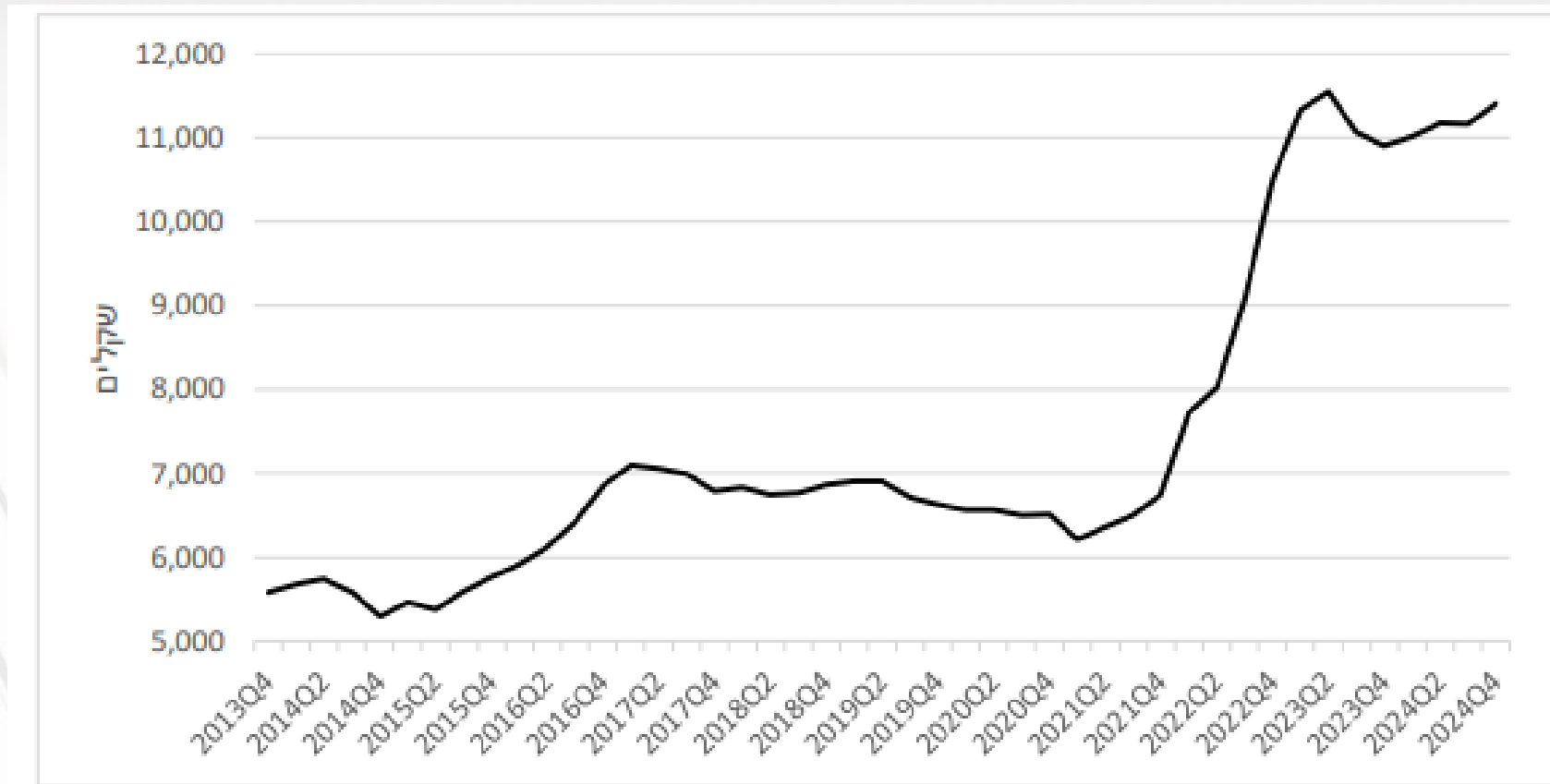
* לאחר ניכוי דירות שנהרסו במסגרת התחדשות עירונית.

הקצאת מתחמי קרקע ליחידות דיור

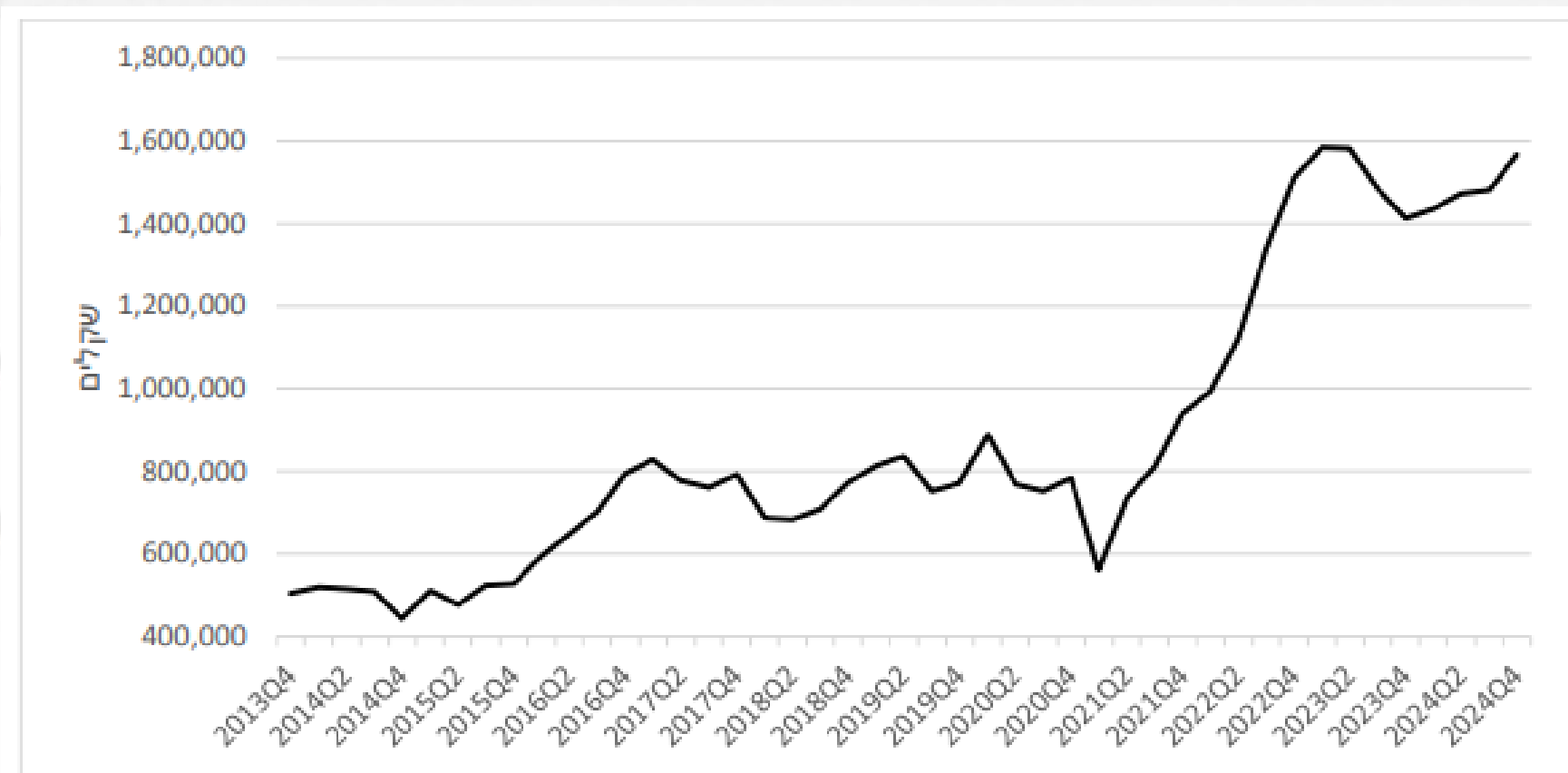


מקור - פרסומים שונים של רשות מקרקעי ישראל

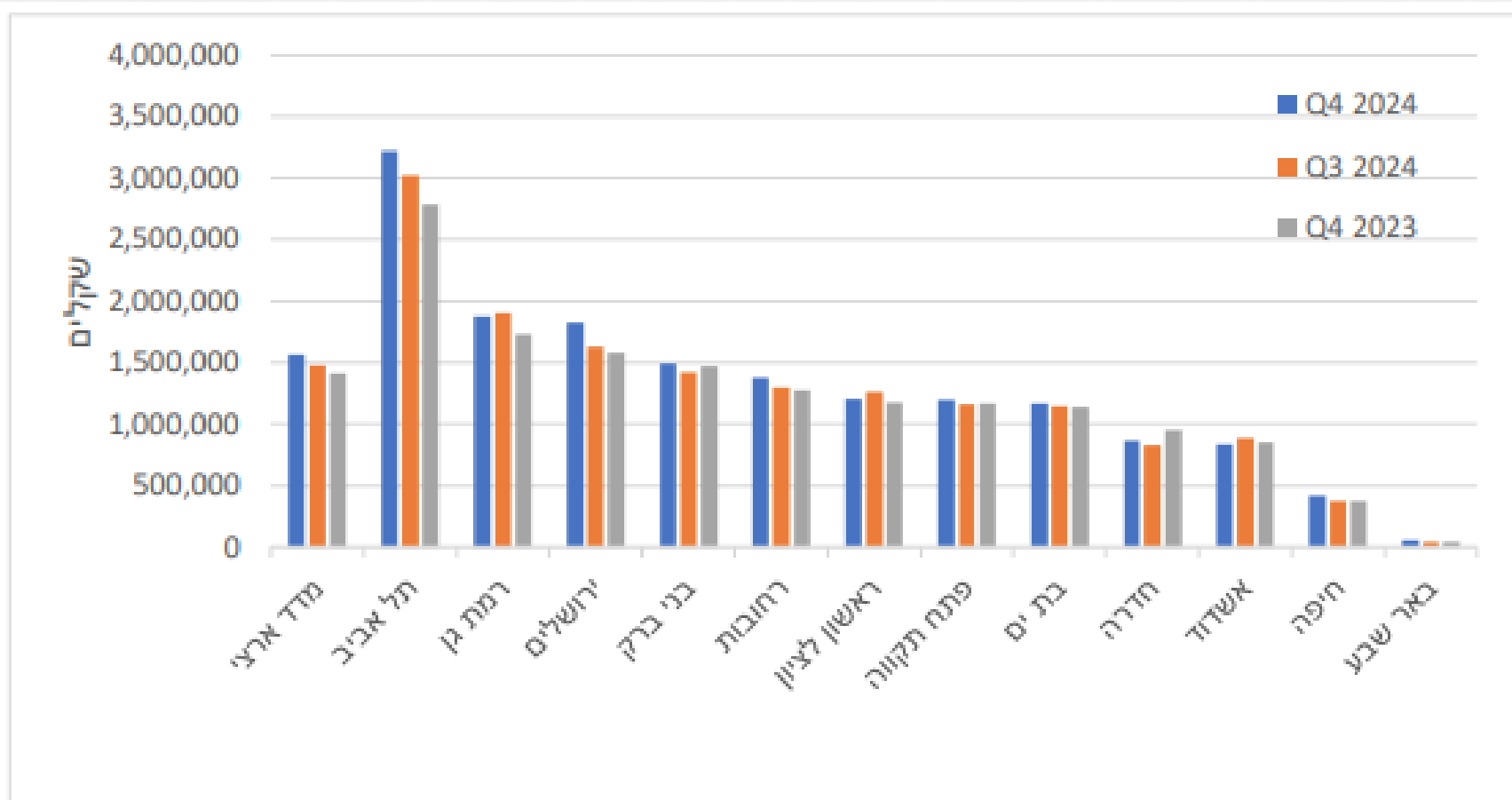
ממוצע ההחזר החודשי בגין הלוואת משכנתה (בשיעור מימון של 70%) עבור דירת 4 חדרים טיפוסית בישראל, רבעון רביעי 2013 עד רבעון רביעי 2024



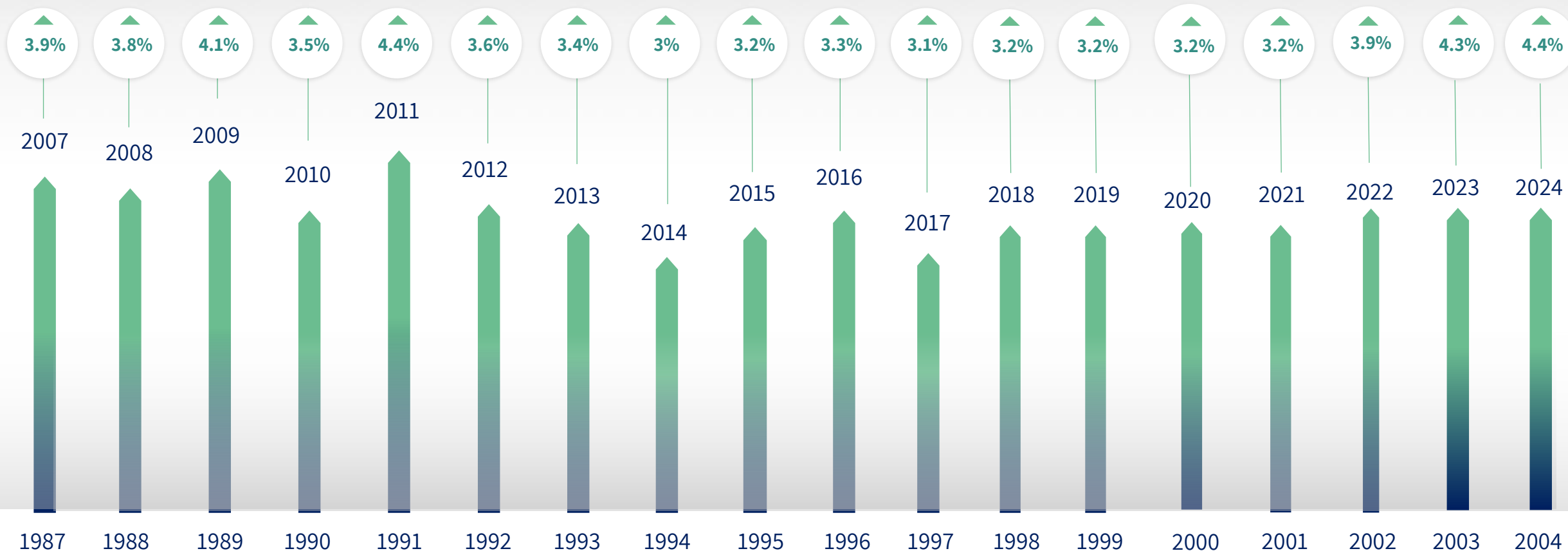
ממוצע ההון העצמי הנדרש לרכישת דירת 4 חדרים טיפוסית (באופן שהחזר החודשי על הלוואת המשכנתה עומד על 30% מההכנסה נטו הממוצעת) ב-12 הערים הגדולות בישראל, רבעון רביעי 2013 עד רבעון רביעי 2024



ההון העצמי הנדרש לרכישת דירת 4 חדרים טיפוסית ברבעון הרביעי של 2024 בהשוואה לרבעון הקודם והרבעון המקביל אשתקד, ממוצע ארצי ולפי ערים



שינוי מחירי הדירות השנתי הממוצע, ב-20 שנה שהסתיימו בשנת 2023 (נתונים ריאליים)



מקור: בין השנים 1984 ועד לשנת 2017 - עיבוד לנתוני הלמ"ס - מחירים ממוצעים של דירות, החל משנת 2018 - עיבוד לנתוני הלמ"ס - מדד מחירי הדיור

ריכוז פרויקטים – 31.12.24



עיר	הפרויקט	מס' יח"ד	מועד קבלת החזקה בנכס	שיעור חוזי שכירות חתומים למועד המצגת	עלות ההשקעה הכוללת	אומדן השווי לפי שומה אחרונה	אומדן השווי לפי שומה אחרונה ללא הגבלה	הפרש בין אומדן השווי ללא הגבלה לעלות ההשקעה הכוללת (אלפי ש"ח ו-%)
					(באלפי ש"ח)	(באלפי ש"ח)	(אלפי ש"ח ו-%)	
ת"א	פרויקט "מידטאון"	34	מרס 2018	100%	73,213	111,290	43,417	59.30%
רמלה	פרויקט "אלקטרה מול הנוף"	84	מרס 2019	100%	129,905	198,060	68,155	52.47%
גבעת שמואל*	פרויקט "מגדלי שיר"	60	מרס 2018	100%	126,018	196,744	70,726	56.12%
רמת גן	פרויקט "מרום נגבה"	31	אוג' 18-אפר' 19	100%	69,707	109,530	39,823	57.13%
הרצליה	פרויקט "הרצליה הילס"	20	2019	100%	50,669	89,500	38,831	76.64%
פתח תקווה	פרויקט "הפרדס"	56	ספטמבר 2019	100%	130,533	210,435	79,902	61.21%
ירושלים	פרויקט "ארנונה"	61	יוני 2020	100%	149,460	232,330	82,870	55.45%
גני תקווה	פרויקט "גני תקווה"	20	דצמבר 2020	100%	47,262	78,090	30,828	65.23%
בת ים	פרויקט "אפטאון"	31	דצמבר 2020	100%	80,175	106,800	26,625	33.21%
רמת השרון	פרויקט "רמות השרון"	36	דצמבר 2020	100%	99,752	148,420	48,668	48.79%
בני ברק	פרויקט "בני ברק"	21	דצמבר 2020	100%	41,622	52,590	10,968	26.35%
יהוד	פרויקט "יוניק לייף"	30	מרס 2021	100%	61,465	93,560	32,095	52.22%
ירושלים	פרויקט "בית וגן"	20	אפריל 2021	100%	66,688	96,390	29,702	44.54%
ת"א	פרויקט "הדר יוסף"	21	אפריל 2021	100%	59,003	82,710	23,707	40.18%
ירושלים	פרויקט "רמות 360"	27	Q4-Q3 2021	100%	62,414	81,560	19,146	30.68%
חולון	פרויקט "דירה להשכיר בתל גיבורים" חולון	51	Q1 2022	100%	90,529	127,500	50,721	56.03%
אשקלון	פרויקט "ברנע 2"	56	Q1 2022	100%	90,805	131,294	40,489	44.59%
קריית אונו	פרויקט "אונו פריים"	25	Q3 2022	100%	62,681	80,030	17,349	27.68%
אשדוד	פרויקט "גני טל"	56	Q1 2023	100%	96,196	136,020	39,824	41.40%
ת"א	פרויקט "נאות אפקה"	28	Q1 2023	100%	108,824	129,000	20,176	18.54%
הרצליה	פרויקט "הרצליה הירוקה"	30	Q2 2023	100%	73,006	98,700	43,844	60.06%
ראשון לציון	פרויקט "קדמת אלון"	78	Q2 2024	100%	153,181	201,441	81,695	53.33%
סה"כ		876			1,923,108	2,791,994	2,862,669	939,561

*במהלך חודש אוגוסט 2024, רכשה החברה דירה נוספת בפרויקט בעלות של כ-3.1 מליון ש"ח, הסכומים בטבלה הנ"ל כוללים את עלות רכישת דירה זו (לא נערכה שמאות לדירה זו ושוויה נאמד לפי מחיר עלותה).

עיר	הפרויקט***	מס' יח"ד	סטטוס	מועד צפוי לקבלת החזקה בנכס****	עלות ההשקעה הצפויה**** (באלפי ש"ח)	אומדן השווי לפי שומה אחרונה (באלפי ש"ח)	הפרש בין אומדן השווי לעלות ההשקעה הכוללת (אלפי ש"ח ו-%)
ת"א**	פרויקט "שדרות ירושלים"	117	בשלבי בניה	Q3 2024	390,525	404,400	4%
ת"א	פרויקט "אפר האוס"	133	בשלבי בניה	Q2 2025	375,100	445,300	19%
ת"א	פרויקט "נווה שרת"	50	בשלבי בניה	Q3 2025	156,367	183,600	17%
חולון	פרויקט "האצל 20-28"	22	בשלבי בניה	Q3 2025	48,471	49,150	1%
חולון	פרויקט "האצל"	20	בשלבי בניה	Q3 2025	46,964	49,180	5%
קרית אונו	פרויקט "הרימון"	23	בשלבי בניה	Q3 2025	64,135	72,220	13%
בת ים**	פרויקט "ולקאם בת ים"	26	בשלבי בניה	Q4 2025	43,396	54,830	26%
ת"א	פרויקט "קמינסקה"	20	בשלבי בניה	Q4 2025	53,165	59,300	12%
ירושלים	פרויקט "מחנה יהודה"	80	בשלבי בניה	Q4 2025	224,782	307,360	37%
ת"א	פרויקט "קהילת לודג' 62-64"	21	בשלבי בניה	Q4 2025	60,799	73,500	21%
בת ים	פרויקט "מסריק 6"	23	בשלבי בניה	Q2 2026	61,119	71,690	17%
ירושלים	פרויקט "יפו 59"	40	בשלבי בניה	Q3 2026	98,194	106,230	8%
רמת גן	פרויקט "החולה"	81	בשלבי בניה	Q1 2027	283,832	290,360	2%
פתח תקווה	פרויקט "נווה עוז"	85	בשלבי בניה	Q3 2027	207,174	223,900	8%
הוד השרון	פרויקט " יסוד המעלה"	20	בשלבי טרום בניה	Q4 2027	57,387	61,530	7%
סה"כ		761			2,171,410	2,452,550	281,140

** נכון ליום 31 בדצמבר 2024, קיים איחור במסירת הפרויקט. להערכת החברה על בסיס מידע שנמסר לה מיזם הפרויקט, הפרויקט צפוי להימסר במהלך שנת 2025. עד כה יזם הפרויקט לא מסר לחברה מועד מסירה צפוי.

*** נכון למועד זה, חלק מהיזמים מהם רכשה החברה דירות פנו לחברה בהודעות לפיהן כתוצאה מהמלחמה עלול להיווצר עיכוב בפרויקטים שמהם רכשה החברה דירות, לפרטים נוספים ראו באור 9 בפרק ג' בדוח התקופתי לשנת 2024 ופרק ב' בדוח התקופתי לשנת 2024.

**** יצוין כי הערכת החברה בדבר עלות ההשקעה הצפויה, כוללת מידע צופה פני עתיד שאינו בשליטת החברה, המבוסס על אינפורמציה הקיימת בחברה נכון למועד זה אשר כוללת הערכות וכוונות של החברה. מידע זה נסמך בעיקר על עלות הרכישה על פי הסכמי הרכישה, הוצאות נלוות לרכישה, הצמדות ששולמו בפועל ואלו הצפויות על פי מדד תשומות הבניה הידוע ליום 31 בדצמבר 2024, עליית שיעור המע"מ מ- 17% ל- 18% וזאת החל מיום 1.1.2025, ועלויות אשראי אשר הונו לעלות ההשקעה בהתאם למדיניות החשבונאית של החברה. אם הערכות החברה לא תתממשנה וזאת כתוצאה ממספר רב של גורמים (כגון: שדרוגים נוספים של הדירות בפרויקטים השונים, שינויים במדד תשומות הבניה וכיו"ב), עשוי הדבר להשפיע על עלות ההשקעה הצפויה.

***** מועד צפוי לקבלת החזקה בנכס הינו המועד החוזי על פיו נקבע מועד המסירה של הנכס או מועד מאוחר או מוקדם יותר שנמסר לחברה על ידי יזם הפרויקט במידה ולחברה ידוע על מועד שכזה.

נכסים צפויים – פרויקטים של דירה להשכיר בהקמה ופרויקט בשיפוץ

עיר	פרויקט	כמות דירות	מועד סיום בניה צפוי	עלות רכישה כוללת צפויה (אלפי ש"ח)*	אומדן השווי במועד סיום הבניה (אלפי ש"ח)*	אומדן שווי שוק ללא מגבלה (אלפי ש"ח)*
ירושלים	מלחה	**98	Q1 2025	כ-182,010	כ-253,199	כ-298,770
באר יעקב	מתחם יב'***	279	Q1 2026	כ-507,300	כ-691,279	כ-823,165
ירושלים	הלל	65	Q2 2025	כ-120,000	כ-142,150	כ-142,150
סה"כ		442		כ-809,310	כ-1,086,628	כ-1,264,085

* החברה מחזיקה ב-60% בכל פרויקט ובידיה אופציה לרכוש את יתרת הבעלות בפרויקטים לאחר סיום שלב הבניה, הנתונים בשקף זה מוצגים בהנחת 100% החזקה. עוד יצוין כי הערכת החברה בדבר עלות ההשקעה הכוללת הצפויה, כוללת מידע צופה פני עתיד שאינו בשליטת החברה, המבוסס על אינפורמציה הקיימת בחברה נכון למועד זה אשר כוללת הערכות וכוונות של החברה.

** בחודש פברואר 2025, הסתיימה בניית פרויקט דירה להשכיר בירושלים והתקבלה תעודת גמר לפרויקט. בהתאם להסכם שנחתם בין החברה לבין מנרב אחזקות בע"מ (להלן: "מנרב" וביחד בסעיף זה: "השותפות"), החברה החזיקה ב-60% מהפרויקט ומנרב החזיקה ב-40% מהפרויקט. לחברה היתה קיימת אופציה לרכוש את חלקה של מנרב בפרויקט ולמנרב הייתה קיימת אופציה למכור לחברה את חלקה בפרויקט. ביום 25 במרץ 2025, מימשו החברה ומנרב את זכויותיהן לרכישת או מכירת זכויותיה של מנרב בפרויקט.

*** נכון למועד זה, הקבלן שממנו מקבלת החברה שירותי בניה בפרויקט, פנה לחברה בהודעה לפיה כתוצאה מהמלחמה יוצר עיכוב בפרויקט. לפרטים נוספים ראו באור 10 בפרק ג' בדוח התקופתי לשנת 2024.

מגוריט
קרן ריט למגורים



תודה!

www.megureit.co.il



מגדל ששון חוגי, קומה 10, אבא הלל
סילבר 12, רמת גן 5250606
03-5007577
office@megureit.co.il