



אפריקה ישראל מגורים

Africa Israel Residences Ltd אפריקה ישראל מגורים בע"מ

דו"ח לתקופה שנסתיימה

ביום 30 ביוני 2023

חלק א'	עדכון תיאור עסקי החברה לדוח התקופתי לשנת 2022
חלק ב'	דוח דירקטוריון על מצב עסקי החברה לתקופה שנסתיימה ביום 30 ביוני 2023
חלק ג'	דוחות כספיים ליום 30 ביוני 2023
חלק ד'	דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 38ג(א)



אפריקה ישראל מגורים בע"מ Africa Israel Residences Ltd

חלק א'

עדכון תיאור עסקי החברה לדוח התקופתי לשנת 2022

של אפריקה ישראל מגורים בע"מ

עדכון תיאור עסקי החברה לדוח התקופתי לשנת 2022 של אפריקה ישראל מגורים בע"מ (להלן: "החברה")

בהתאם לתקנה 39 א' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970, יובאו להלן פרטים בדבר שינויים או חידושים מהותיים אשר אירעו בעסקי החברה בכל עניין שיש לתארו בדוח התקופתי של החברה, שחלו מיום פרסום הדוח התקופתי של החברה לשנת 2022 ועד ליום פרסום דוח רבעוני זה. מובהר, כי ככלל, התיאור הנכלל בדוח רבעוני זה כולל רק מידע אשר הינו, לדעת החברה, מידע מהותי, יחד עם זאת, בחלק מהמקרים, לשם שלמות התמונה, כללה החברה תיאור מפורט מהנדרש, הכולל גם מידע שלדעתה אינו מידע מהותי בהכרח.

העדכון נערך בהנחה שבפני קוראו מצוי הדוח התקופתי של החברה לשנת 2022 (כפי שפורסם במערכת המידע "מגנא" ביום 19.3.2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-023911) (להלן: "הדוח התקופתי").

בדוח רבעוני זה תיוחס למונחים המובאים בו המשמעות שניתנה להם בדוח התקופתי, אלא אם כן צוין אחרת. בכל מקרה של סתירה בין האמור בחלק א' לדוח רבעוני זה לבין האמור בפרק תיאור עסקי החברה בדוח התקופתי, יגבר האמור בדוח רבעוני זה.

1. עדכון לפרק ראשון - תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי החברה

עדכון לסעיף 2 - תחומי פעילות

להלן פרטים בדבר כמות יחידות הדיור הנכללת בפרויקטים של החברה, לפי סוג הפרויקטים, ליום 30.6.2023:

סוג פרויקט	מס' יח"ד לפי תב"ע בתוקף		מס' יח"ד נוספות לפי תב"ע בהליכי אישור ו/או בתכנון ¹		סה"כ יח"ד - חלק החברה ³	סה"כ יח"ד בפרויקט ²
	מס' יח"ד בכל הפרויקט ²	חלק החברה ³	מס' יח"ד בכל הפרויקט ²	חלק החברה ³		
פרויקטים בביצוע	1,399	1,190	-	-	1,190	1,399
פרויקטים בתכנון	983	733	65	57	790	1,048
עתודות קרקע	2,923	1,265	1,528	811	2,076	4,451
פרויקטים של התחדשות עירונית ופרויקטים מותלים אחרים ⁴	2,643	1,501	3,005	1,930	3,431	5,648
סה"כ	7,948	4,689	4,598	2,798	7,487	12,546

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

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

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

⁴ כולל הסכמי בינוי פינוי אשר אחוז החתימה עם בעלי הקרקע 60% ומעלה.

עדכון לסעיף 4 - דיבידנדים ותכנית רכישה

ביום 20.4.2023, שולם על ידי החברה, לבעלי מניותיה, דיבידנד בסך של 18,000,000 ש"ח. לפרטים נוספים ראו ביאורים 4 לדוחות הכספיים ליום 30.6.2023 והדוח המידי שפרסמה החברה ביום 19.3.2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-023815). המידע הנכלל בדוחות האמורים מובא בזה על דרך של הפניה.

ביום 15.6.2023 שולם על ידי החברה, לבעלי מניותיה, דיבידנד בסך של 18,000,000 ש"ח. לפרטים נוספים ראו ביאור 4 לדוחות הכספיים ליום 30.6.2023 והדוח המידי של החברה מיום 22.5.2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-054222). המידע המובא בדוח האמור נכלל בזאת על דרך ההפניה.

בנוסף, ביום 21.5.2023 החליט דירקטוריון החברה על תכנית רכישה עצמית של מניות החברה בהיקף של עד 50 מיליון ש"ח וכן תכנית רכישה עצמית של אגרות החוב (סדרות ד' ו-ה') של החברה בהיקף של עד 50 מיליון ש"ח, ובלבד כי הסכום המצטבר של רכישת מניות ואגרות החוב של החברה לא יעלה על 50 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראו הדוחות המידיים של החברה מיום 22.5.2023 (מס' אסמכתאות: 2023-01-054225 ו- 2023-01-054228). המידע המובא בדוחות האמורים נכלל בזאת על דרך ההפניה.

ביום 15.8.2023 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד לבעלי המניות בסך של 22,000,000 ש"ח, אשר עתיד להשתלם ביום 12.9.2023. לפרטים נוספים ראו ביאור 4 לדוחות הכספיים ליום 30.6.2023 והדוח המידי של החברה מיום 16.8.2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-094476). המידע המובא בדוח האמור נכלל בזאת על דרך ההפניה.

2. עדכון לפרק השני – מידע אחר

עדכון לסעיף 5 – מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של החברה

להלן נתונים מתוך הדוחות הכספיים של החברה ליום 30.6.2023, לגבי תחום הפעילות ייזום ובניה למגורים (באלפי ש"ח) (לפרטים נוספים ראו ביאור 9 לדוחות הכספיים של החברה ליום 30.6.2023):

בתחום הפעילות ייזום ובניה			
31.12.2022	30.6.2022	30.6.2023	
1,171,115	621,846	598,197	הכנסות מעסקאות בניה ומקרקעין
965,617	499,840	487,323	הוצאות בעסקאות בניה ומקרקעין
205,498	122,006	110,874	רווח לאחר מימון, נטו

להסברים בדבר שינויים כאמור, ראו סעיף 3 לדוח הדירקטוריון.

להלן נתונים מתוך הדוחות הכספיים של החברה ליום 30.6.2023, לגבי תחום הפעילות דיור להשכרה (באלפי ש"ח) (לפרטים נוספים ראו ביאור 9 לדוחות הכספיים של החברה ליום 30.6.2023):

בתחום הפעילות דיור להשכרה			
31.12.2022	30.6.2022	30.6.2023	
16,733	6,615	10,727	הכנסות מדמי שכירות
21,628	10,829	11,728	הוצאות בתחום פעילות דיור להשכרה
102,489	79,918	-	רווח מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
97,594	75,704	(1,001)	רווח (הפסד) לאחר מימון, נטו

להלן נתונים מתוך הדוחות הכספיים של החברה ליום 30.6.2023, לגבי פעילות נכס מסחרי להשכרה (באלפי ש"ח) (לפרטים נוספים ראו ביאור 9 לדוחות הכספיים של החברה ליום 30.6.2023):

נכס מסחרי להשכרה			
31.12.2022	30.6.2022	30.6.2023	
3,296	1,143	2,234	הכנסות מדמי שכירות
977	75	(55)	הוצאות (הכנסות) בתחום פעילות דיור להשכרה
9,957	-	-	רווח מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
12,276	1,068	2,289	רווח לאחר מימון, נטו

עדכון לפרק השלישי – תיאור החברה לפי תחומי פעילות

עדכון לסעיף 7.11.1 - נתונים בדבר פרויקטים שהסתיימו - פרויקט גליל ים מחיר למשתכן

ביום 16.5.2023, התקבל פסק דינו של בית המשפט המחוזי בתל אביב – יפו בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים, אשר דחה את הערעור של הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה על החלטת ועדת הערר בסוגיית היטל ההשבחה בגין תוספת יחידות בהקלה, המשווקות במסלול "מחיר למשתכן".

עדכון לסעיף 7.11.3 ה' - נתונים בדבר פרויקטים בתכנון - סמל צפון

ביום 4.1.2023 נתקבל היתר חפירה ודיפון בקשר עם הפרויקט, מכוחו ניתן לבצע עבודות הריסת מבנים קיימים, חפירה ודיפון וכן פעולות נוספות הנדרשות לצורך החפירה והדיפון. יצוין, כי למועד הדוח, החברה טרם החלה בביצוע עבודות בפרויקט.

עדכון לסעיף 7.11.2 – נתונים בדבר פרויקטים בביצוע

א. פרויקטים בביצוע ליום 30.6.2023 – נתונים כלליים (אלפי ש"ח):

שם	מיקום הפרויקט	מועד רכישת הקרקע	מועד תחילת הבנייה	מועד סיום בנייה משוער	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקטים (%)	סה"כ יח"ד-כולל בעלי קרקע	סה"כ יח"ד	סה"כ מ"ר ממוצע ליח"ד	שיעור השלמה כספי/הנדסי	סה"כ יח"ד שנחתמו לגביהן הסכמי מכירה מחייבים	סה"כ יח"ד שטרם נמכרו ליום 30.6.2023	מחיר מכירה ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בפרויקט ללא מע"מ בתקופה 1-6/2023	סה"כ הכנסות שטרם הוכרו	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	סה"כ שיעור רווח גולמי צפוי
חלומות וסביונים 2	קריית ביאליק	2015	09/22	2025	50%	114	114	114	38%	47	67	13.8	76,018	17,373	23%
מגדל סביון סיטי אנדריוס 4-5	נתניה	2008	12/21	2024	100%	184	128	132	44%	121	7	20.4	182,504	36,775	20%
סביון ואירוס - נס ציונה	נס ציונה	2018	06/22	2024	100%	216	216	97	35%	198	18	30.1	260,779	22,384	9%
סביוני גבעת שמואל 1004	גבעת שמואל	2012/2017	11/22	2025	100%	84	84	116	14%	79	5	31.2	196,278	52,492	27%
סביוני גבעת שמואל 1005	גבעת שמואל	2012/2017	03/22	2024	100%	119	119	118	25%	110	9	22.4	238,107	61,514	26%
סביוני העיר-אנה פרנק 25	רמת גן	2014	09/21	2024	100%	30	18	89	85%	18	-	-	7,926	1,693	21%
סביוני העיר-המעיים 39 גבעתיים	גבעתיים	2017	11/20	2023	100%	36	24	96	87%	23	1	35.8	12,766	2,976	23%
סביוני העיר-פטאי 13 גבעתיים	גבעתיים	2013	08/20	2023	100%	28	16	94	99%	16	-	-	477	61	13%
סביוני קטמון החדשה סן מרטין ¹	ירושלים	2017	12/21	2025	100%	122	88	92	15%	84	4	28.6	185,249	53,776	29%
סביוני רעננה צפון ²	רעננה	2019	02/22	2024	100%	150	82	112	60%	81	1	27.4	106,392	27,606	26%
DUO TLV ³	תל אביב	2007-2019	12/21	2027	70%	510	510	99	20%	339	171	64.7	2,196,559	736,586	34%
סה"כ						1,593	1,399			1,116	283		3,463,055	1,013,236	29%

¹ בפרויקט זה קיימים גם שטחי מסחר בהיקף של כ-300 מ"ר עיקרי.

² בפרויקט זה קיימים גם שטחי מסחר בהיקף של כ-234 מ"ר עיקרי.

³ בפרויקט זה קיימים גם שטחי מסחר בהיקף של כ-10,000 מ"ר עיקרי.

עדכון לסעיף 7.11.3ה' - נתונים בדבר פרויקטים בתכנון

א. פרויקטים בתכנון ליום 30.6.2023 – נתונים צפויים (אלפי ש"ח):

שם	מיקום הפרויקט	מועד רכישת הקרקע	מועד תחילת בנייה מתוכנן בפרויקט	מועד סיום בנייה משוער בפרויקט	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט (%)	מגורים/ מסחר/ תעסוקה	מצב תכנוני נוכחי			מצב תכנוני מתוכנן	מספר חוזים מוקדמים חתומים	מחיר המכירה הממוצע למ"ר ¹	סה"כ הכנסות שטרם הוכרו	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	שיעור רווח גולמי צפוי (%)
							יח"ד כולל חלק בעלים/ קומבינציה/מ"ר	יח"ד לא כולל חלק בעלים בעסקת קומבינציה/מ"ר	יח"ד/ מ"ר						
בוליבה 14	ירושלים	2018	2023	2027	100%	מגורים	216	161	161	84	27.2	371,614	97,860	26%	
							499	499	499	-	-	-			
סביוני נצר 31	נס ציונה	2011	2023	2026	50%	מגורים	42	42	42	28	26.3	75,337	19,816	26%	
							1,911	1,911	1,911	-	-	-			
סמל צפון-מגרש ² 122	תל אביב	2007, 2015, 2020	2023	2028	93%	מגורים	151	126	163	-	-	1,321,891	425,258	32%	
							24	24	31	-	-	-			
סביוני העיר-בלוך 39-41	תל אביב	2019	2023	2026	77%	מגורים	49	24	24	12	62.2	85,741	23,177	27%	
							148	148	148	9	24.4	482,047	115,172	24%	
סביוני גבעת שמואל 1006, 1007	גבעת שמואל	2012/ 2017	2024	2027	100%	מסחר	2,500	2,500	2,500	-	-	482,047	115,172	24%	
							278	278	278	-	-	-			
סביוני רמת שרת ב'	ירושלים	2008	2024	2027	50%	מסחר	1,900	1,900	1,900	-	-	384,000	113,013	29%	
							210	134	141	-	-	-			
קדמת גון שלב א'	ירושלים	2020	2023	2027	50%	מסחר	345	345	345	-	-	223,235	51,108	23%	
							73	46	60	-	-	-			
נתניה רוזנווסר	נתניה	2020	2024	2027	100%	מגורים	73	46	60	-	-	246,727	48,753	20%	
סה"כ							1,191 יח"ד	983 יח"ד	1,048 יח"ד			3,190,592	894,157	28%	
							מסחר 7,155 מ"ר ותעסוקה	מסחר 7,155 מ"ר ותעסוקה	מסחר 7,155 מ"ר ותעסוקה						

¹ מחיר המכירה הממוצע למ"ר בחוזים מוקדמים שנחתמו בפרויקט (בכל תקופה), ללא מע"מ לתקופה שנסתיימה ביום 30.6.2023.

² ביום 4.1.2023 נתקבל היתר חפירה ודיפון בקשר עם הפרויקט, מכוחו ניתן לבצע עבודות הריסת מבנים קיימים, חפירה ודיפון וכן פעולות נוספות הנדרשות לצורך החפירה והדיפון. יצוין, כי למועד הדוח, החברה טרם החלה בביצוע עבודות בפרויקט.

עדכון לסעיף 7.11.4 – עתודות שהחברה מייעדת לבניה למגורים:

זכויות בניה				רווחיות לפרויקטים שביצועם צפוי להתחיל בשנים 2024-2027			חלק התאגיד האפקטיבי (%)	מועד רכישה	מיקום	שם
מצב טכנוני מבוקש/מתוכנן		מצב טכנוני נוכחי	שטח במ"ר	רווח גולמי צפוי באחוזים	רווח גולמי צפוי	הכנסות צפויות (חלקנו)				
סטטוס הליכי תכנון	יח"ד/ייעוד אחר	יח"ד/ייעוד אחר								
תב"ע בתוקף	335 יח"ד+ 43,530 מ"ר למסחר ותעסוקה	288 יח"ד+ 43,530 מ"ר למסחר ותעסוקה	34,320	18%	54,913	297,585	25%	2019	נשר	נשר שלב א'
תב"ע בתוקף	270	278	17,353	19%	27,191	141,840	25%	2019	נשר	נשר שלב ב'
תב"ע בתוקף	1,512 יח"ד+ 45,152 מ"ר למסחר ותעסוקה	1,354 יח"ד+ 45,152 מ"ר למסחר ותעסוקה	77,669	-	-	-	25%	2019	נשר	נשר שלבים עתידיים
תב"ע בתוקף (עסקת קומבינצית תמורות כ- 22%)	467	412	41,100	18%	115,036	624,712	100%	2012	קרית אתא	גבעת הכלניות
תב"ע בתוקף (עסקת קומבינצית תמורות +43.5% התאמות)	310	256	43,927	16%	88,637	547,292	51%	2008	הרצליה	אולפני הרצליה
תב"ע בתוקף (עסקת קומבינציה 32.85%)	124	124	-	16%	42,609	261,809	100%	2014	פתח תקווה	הרב פינטו
תב"ע בתוקף	60	60	3,395 מ"ר	24%	26,150	108,590	67%	2005	רמת גן	רמת מרפא
תב"ע מתארית ללא איחוד וחלוקה בתוקף המייעדת את המקרקעין למגורים. תוכנית לאיחוד וחלוקה נמצאת בהכנה. (עסקת קומבינצית תמורות כ- 15%)	230	-	6,763	-	-	-	100%	2003	קריית ביאליק	ביאליק על הפארק-אפק
חברת דירה להשכיר מקדמת תוכנית מתאר חדשה במסלול הוועדה המחוזית	120	-	39,058	-	-	-	100%	2018	הוד השרון	הוד השרון - עפרון
זכות לרכישה מרמ"י בפטור ממכרז לפי שומת רמ"י	145	145	7,707	-	-	-	50%	2020	רמת השרון	פרדס בחסכון

זכויות בנייה				רווחיות לפרויקטים שביצועם צפוי להתחיל בשנים 2024-2027			חלק התאגיד האפקטיבי (%)	מועד רכישה	מיקום	שם
מצב תכנוני מבוקש/מתוכנן		מצב תכנוני נוכחי	שטח במ"ר	רווח גולמי צפוי באחוזים	רווח גולמי צפוי	הכנסות צפויות (חלקנו)				
סטטוס הליכי תכנון	יח"ד/ייעוד אחר	יח"ד/ייעוד אחר								
התוכנית אושרה להפקדה בתנאים בועדה המחוזית	730 יח"ד+ 3,300 מ"ר שטח עיקרי מסחר+ 11,060 מ"ר עיקרי תעסוקה+ 230 יח"ד בדיר מוגן	-	55,000	29%	188,123	657,164	34%	2021	אזור	אזור
	24	-	6,261	-	-	-	100%	2016	הוד השרון	הוד השרון
התכנית נמצאת בשלבי פרה-רולינג בועדה המחוזית.	118 יח"ד+ 24,000 מ"ר מסחר ותעסוקה	-	-	-	-	-	50%	2022	הרצליה	הרצליה רמגור
תב"ע בתוקף. נחתם הסכם למכירת המקרקעין, בכפוף לקיום תנאים מתלים.	6	6	1,262	-	-	-	100%	2015	חריש	חריש ה'
	4,451	2,923		21%	542,659	2,638,992				סה"כ

עדכון לסעיף 7.11.5 – פרויקטים של התחדשות עירונית ופרויקטים מותלים אחרים:

שיעור שחתמו על ההסכם	סוג התקשרות	רווחיות לפרויקטים הצפויים להתחיל בביצוע בין השנים 2023-2027			מועד סיום בנייה משוער	מועד תחילת בנייה מתוכנן	מס' היחידות לשיווק	כמות יח"ד לפיני	מס' היחידות הכולל אשר החברה מבקשת לכלול בפרויקט	מועד רכישת הזכויות בקרקע	חלק החברה בפרויקט	מיקום	הפרויקט
		שיעור רווח גולמי צפוי (%)	רווח גולמי צפוי	הכנסות צפויות (חלקנו)									
99%	תמ"א 38	33%	51,971	156,994	2027	2024	98	80	178	2019	38%	תל אביב	קיצים 16-26
98%	פינוי בינוי	23%	49,478	212,734	2027	2024	138	66	204	2018	50%	הרצליה	הכוזרי
88%	פינוי בינוי	28%	126,184	445,730	2027	2023	192	64	256	2019	100%	נתניה	זלמן שניאור – שלב א'
88%	פינוי בינוי	28%	126,184	445,730	2028	2025	192	64	256	2019	100%	נתניה	זלמן שניאור – שלב ב'
99%	פינוי בינוי	26%	126,603	493,580	2028	2024	270	148	418	2020	50%	ירושלים	קדמת גונן שלב ב'
85%	פינוי בינוי	25%	116,716	461,598	2030	2026	270	152	422	2020	50%	ירושלים	קדמת גונן שלב ג'
77%	פינוי בינוי	18%	59,195	335,437	2027	2024	179	120	569	2020	100%	לוד	לאה גולדברג שלב א'
	פינוי בינוי	18%	89,288	505,966	2028	2025	270			2020	100%	לוד	לאה גולדברג שלב ב'
91%	פינוי בינוי	28%	103,389	363,505	2027	2024	255	168	563	2021	50%	קרית אונו	הצבר הרקפות שלב א'
	פינוי בינוי	28%	56,763	199,572	2028	2025	140			2021	50%	קרית אונו	הצבר הרקפות שלב ב'
80%	תמ"א 38	34%	35,777	103,936	2026	2024	36	32	68	2020	50%	תל אביב	זבוטינסקי 135-137
93%	פינוי בינוי	26%	98,916	376,704	2028-2029	2024-2026	348	118	466	2021	50%	חיפה	מתחם חיל הים
92%	פינוי בינוי	22%	93,000	415,977	2028	2025	415	120	535	2019	50%	חיפה	ביתא רוטשילד מתחמים B+C
73%	פינוי בינוי	27%	39,769	147,144	2028	2025	126	30	156	2019	50%	רחובות	גבראלוב
80%	פינוי בינוי	26%	31,701	122,371	2031	2027	70	39	109	2018	50%	רמת גן	גורי יהודה
88%	פינוי בינוי	19%	84,206	433,897	2030	2027	154	96	250	2018	100%	תל אביב	דרך השלום 71-75

שיעור שחיתום על ההסכם	סוג התקשרות	רווחיות לפרויקטים הצפויים להתחיל בביצוע בין השנים 2023-2027			מועד סיום בנייה משוער	מועד תחילת בנייה מתוכנן	מס' היחידות לשיווק	כמות יח"ד לפינני	מס' היחידות הכולל אשר החברה מבקשת לכלול בפרויקט	מועד רכישת הזכויות בקרקע	חלק החברה בפרויקט	מיקום	הפרויקט
		שיעור רווח גולמי צפוי (%)	רווח גולמי צפוי	הכנסות צפויות (חלקנו)									
75%	פינוי בינוי	30%	82,486	278,746	2030	2027	328	161	489	2019	50%	רמת גן	אבא הלל
60%	פינוי בינוי	22%	71,499	329,747	2030	2027	138	46	184	2018	100%	נתניה	פנחס לבון שלב א'
81%	קומבינציה	25%	68,688	272,460	2030	2027	220	129	349	2021	50%	נתניה	בן צבי נתניה 542 שלב א'
62%	פינוי בינוי	27%	72,108	271,115	2030	2027	106	59	165	2017	100%	רמת גן	מטולה 9-11
83%	פינוי בינוי	21%	37,920	183,731	2030	2027	93	42	135	2022	100%	מזכרת בתיה	מתחם השוטרים
74%	פינוי בינוי	21%	148,916	700,627	2030	2027	348	133	481	2021	100%	ירושלים	מתחם הנורית
-	קומבינציה	-	-	-	-	-	67	-	67	2021	100%	ירושלים	דינמוטר
-	קומבינציה	-	-	-	-	-	140	-	140	2021	100%	חדרה	רוזנוסר חדרה
60%	פינוי בינוי	-	-	-	2031	2028	150	50	200	2018	100%	נתניה	פנחס לבון שלב ב'
71%	פינוי בינוי	-	-	-	2031-2032	2028-2029	686	136	822	2019	33%	באר שבע	מתחם רגר
81%	קומבינציה	-	-	-	2031	2028	219	129	348	2021	50%	נתניה	בן צבי נתניה 542 שלב ב'
		24%	1,770,757	7,257,301			5,648	2,182	7,830				סה"כ

עדכון לסעיף 7.18 - הון אנושי

א. ביום 15.8.2023, אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישורה של ועדת הביקורת ובכפוף לקבלת אישורה של האסיפה הכללית של החברה, את חידוש תוקפו של כתב שיפוי למר יעקב לוקסנבורג, בעל השליטה בחברה לתקופה נוספת בת 3 שנים. החברה פועלת לזימונה של אסיפת בעלי מניות.

ב. ביום 15.8.2023, אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישורה של ועדת הביקורת ובכפוף לקבלת אישורה של האסיפה הכללית של החברה, את התקשרותה של החברה בהסכם לקבלת שירותים מאת דניה סיבוס בע"מ, חברה בשליטת בעל השליטה בחברה. החברה פועלת לזימונה של אסיפת בעלי מניות. לפרטים נוספים ראו ביאור ג' לדוחות הכספיים ליום 30.6.2023. המידע המובא בביאור האמור נכלל בזאת על דרך של הפניה.

ג. ביום 15.8.2023, אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישורה של ועדת הביקורת ובכפוף לקבלת אישורה של האסיפה הכללית של החברה, את התקשרותה של החברה בהסכם ניהול עם לפידות קפיטל בע"מ, בעלי השליטה בחברה. החברה פועלת לזימונה של אסיפת בעלי מניות. לפרטים נוספים ראו ביאור ג' לדוחות הכספיים ליום 30.6.2023. המידע המובא בביאור האמור נכלל בזאת על דרך של הפניה.

עדכון לסעיף 7.18.5 - תכנית תגמול הוני

ביום 15.8.2023, אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישורה של ועדת הביקורת, הענקה של 29,378 כתבי אופציה הניתנים למימוש לעד 29,378 מניות רגילות של החברה, לשני נושאי משרה כפופי מנכ"ל. לפרטים נוספים ראו דוח הצעה פרטית מיום 16.8.2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-094485) וכן ביאור ג' לדוחות הכספיים ליום 30.6.2023. המידע המובא בדוחות האמורים נכלל בזאת על דרך של הפניה.

עדכון לסעיף 8 - מידע כללי על תחום "דיור להשכרה"

ביום 27.3.2023, התקבל היתר מלא בפרויקט דיור להשכרה - מורדות ארנונה.

3. עדכון לפרק רביעי - עניינים הנוגעים לפעילות החברה בכללותה

עדכון לסעיף 13 – מימון

להלן פירוט הלוואות ו/או מסגרות אשראי מהותיות של החברה:

בהמשך לעמדת סגל רשות ניירות ערך מיום 30.10.2011 בעניין "אירוע אשראי בר דיווח", להלן פרטים נוספים בעניין הלוואות ו/או מסגרות אשראי מהותיות של החברה:

מס"ד	סכום הלוואה/מסגרת אשראי	מאפייני המלווה	תיאור ההסכם / מסגרת האשראי	מגבלות החלות על התאגיד	בטוחות שהועמדו לטובת המלווה
1	אג"ח סדרה ד' בסכום קרן כולל של כ- 205 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב. ביום 13.2.2019, הנפיקה החברה 110,000,000 ש"ח ע.ג. של אגרות חוב (סדרה ד') נוספות. ביום 23.5.2019, הנפיקה החברה 40,000,000 ש"ח ע.ג. של אגרות חוב (סדרה ד') נוספות. (ע.ג. נומינלי ליום 30.6.2023 כ- 214 מיליון ש"ח).	ציבור	אגרות החוב עומדות לפירעון ב- 4 תשלומים שנתיים שאינם שווים, שישולמו באופן הבא: (א) 5% מקרן אגרות החוב (סדרה ד') תשולם ביום 31 למרץ 2019; (ב) 35% מקרן אגרות החוב (סדרה ד') תשולם ביום 31 למרץ 2023; (ג) 35% מקרן אגרות החוב (סדרה ד') תשולם ביום 31 למרץ 2024; (ד) 25% מקרן אגרות החוב (סדרה ד') תשולם ביום 31 למרץ 2025. אגרות החוב (סדרה ד') אינן צמודות (קרן וריבית), ונושאות ריבית שנתי, בשיעור של 2.75%, כפי שנקבע במכרז, אשר תשולם בתשלומים חצי שנתיים בכל 30 לספטמבר ובכל 31 למרץ (כאשר התשלום הראשון יחול ביום 31 למרץ 2018 והתשלום האחרון יחול ביום 31 למרץ 2025).	(1) ההון המיוחס לבעלי המניות של החברה לא יפחת מ- 620 מיליון ש"ח; (2) היחס בין החוב נטו לבין סך ההון והחוב נטו (CAP) לא יעלה על 75%. ליום 30.6.2023 ההון המיוחס לבעלי המניות של החברה הינו 1,398 מיליון ש"ח. כמו כן, היחס בין החוב נטו לבין סך ההון והחוב נטו (CAP) עומד על כ- 35.08%. החברה התחייבה, בין היתר, כי כל עוד תהיינה אגרות החוב (סדרה ד') קיימות במחזור [דהיינו, כל עוד אגרות החוב לא נפרעו או סולקו במלואן בכל דרך שהיא, לרבות בדרך של רכישה עצמית ו/או פדיון מוקדם]: (1) לא לקבל החלטה על חלוקה, שכתוצאה ממנה יפחת ההון המיוחס לבעלי המניות של החברה מתחת ל- 620 מיליון ש"ח; וכן לא תקבל החלטה על חלוקה במקרה בו ההון המיוחס לבעלי המניות של החברה הינו פחות מ- 620 מיליון ש"ח; (2) לא ליצור שעבוד שוטף על נכסיה, כולם או חלקם. על אף האמור לעיל, החברה תהא רשאית ליצור שעבוד שוטף כאמור, בכפוף לכך שתיצור במעמד זה גם שעבוד שוטף לטובת מחזיקי אגרות החוב, בדרגת ביטחון שווה פארי פסו בין כלל בעלי השעבודים השוטפים.	
2	אג"ח סדרה ה' בסכום קרן כולל של כ- 159,564,000 ש"ח ע.ג. של אגרות חוב. ביום 26.8.2020, הנפיקה החברה 130,000,000 ש"ח ע.ג. של אגרות חוב (סדרה ה') נוספות	ציבור	אגרות החוב עומדות לפירעון ב- 7 תשלומים שנתיים שאינם שווים, שישולמו באופן הבא: (א) 4% מקרן אגרות החוב (סדרה ה') תשולם ביום 31 למרץ 2020; (ב) 4% מקרן אגרות החוב (סדרה ה') תשולם ביום 31 למרץ 2022; (ג) 2% מקרן אגרות החוב (סדרה ה') תשולם ביום	(1) ההון המיוחס לבעלי המניות של החברה לא יפחת מ- 620 מיליון ש"ח; (2) היחס בין החוב נטו לבין סך ההון והחוב נטו (CAP) לא יעלה על 75%. ליום 30.6.2023 ההון המיוחס לבעלי המניות של החברה הינו 1,398 מיליון ש"ח. כמו כן, היחס בין החוב נטו לבין סך ההון והחוב נטו (CAP) עומד	

מס"ד	סכום ההלוואה/מסגרת אשראי	מאפייני המלווה	תיאור ההסכם / מסגרת האשראי	מגבלות החלות על התאגיד	בטוחות שהועמדו לטובת המלווה
	(ע.ג. נומינלי ליום 30.6.2023 כ- 261 מיליון ש"ח).		31 למרץ 2023; (ד) 2% מקרן אגרות החוב (סדרה ה') תשולם ביום 31 למרץ 2024; (ה) 14% מקרן אגרות החוב (סדרה ה') תשולם ביום 31 למרץ 2025; (ו) 37% מקרן אגרות החוב (סדרה ה') תשולם ביום 31 למרץ 2026; (ז) 37% מקרן אגרות החוב (סדרה ה') תשולם ביום 31 למרץ 2027. אגרות החוב (סדרה ה') אינן צמודות (קרן וריבית), ונושאות ריבית שנתית בשיעור של 2.4%, כפי שנקבע במכרז, אשר תשולם בתשלומים חצי שנתיים בכל 30 לספטמבר ובכל 31 למרץ (כאשר התשלום הראשון יחול ביום 30 לספטמבר 2020 והתשלום האחרון יחול ביום 31 למרץ 2027).	על כ- 35.08%, בהתאם לתחשיב להלן (אלפי ש"ח): $35.08\% = 755,395 / 2,153,424$ החברה התחייבה, בין היתר, כי כל עוד תהיינה אגרות החוב (סדרה ה') קיימות במחזור [דהיינו, כל עוד אגרות החוב לא נפרעו או סולקו במלואן בכל דרך שהיא, לרבות בדרך של רכישה עצמית ו/או פדיון מוקדם]: (1) לא לקבל החלטה על חלוקה, באם לאחריה יפחת ההון המיוחס לבעלי המניות של החברה מתחת ל- 730 מיליון ש"ח; (2) לא ליצור שעבוד שוטף על נכסיה, כולם או חלקם. על אף האמור לעיל, החברה תהא רשאית ליצור שעבוד שוטף כאמור, בכפוף לכך שתיצור במעמד זה גם שעבוד שוטף לטובת מחזיקי אגרות החוב, בדרגת ביטחון שווה פארי פסו בין כלל בעלי השעבדים השוטפים.	
3	מסגרת אשראי כספית, וערבויות חוק מכר בסך של כ- 877 מיליון ש"ח לצורך מימון פרויקט DUO – סמל דרום בת"א (באמצעות החברה וחברות מוחזקות). לפרטים נוספים ראו סעיף 7.11.2 ד' לדוח התקופתי.	תאגיד בנקאי	ההלוואה נשאה ריבית שנתית בשיעור של פריים בתוספת מרווח כפי שסוכם בין הצדדים. ההלוואה נפרעה בחודש יולי 2023, לאחר העמדת המימון מושא הסכם הליווי כמפורט להלן.		כנגד ההלוואה שעבדה החברה, לטובת התאגיד הבנקאי האמור, את זכויותיה במקרקעין וכן העמידה בטוחות נוספות.
4	הסכם ליווי בקשר עם פרויקט DUO – סמל דרום בת"א (באמצעות החברה וחברות מוחזקות), הכולל מסגרת בטוחות חוק מכר בסך מירבי של 3.025 מיליארד ש"ח וכן מסגרת אשראי כספית עד סך של 660 מיליון ש"ח.	קונסורציום של תאגידים פיננסיים ישראליים	האשראי מושא הסכם הליווי נושא ריבית שנתית בשיעור של פריים בתוספת מרווח בטווח של עד 0.7%. לפרטים נוספים ראו הדוחות המידיים של החברה מיום 1.1.2023 ו- 29.6.2023 (מס' אסמכתאות: 072006, 2023-01-000166 ו- 2023-01-000166). בהתאמה. המידע המובא בדוחות האמורים נכלל בזאת על דרך של הפניה.		כנגד הסכם הליווי שעבדה החברה, לטובת הקונסורציום המלווה כאמור על זכויותיה בקרקע מושא פרויקט DUO וכן על הזכויות בפרויקט DUO וכן העמידה בטוחות נוספות.

4. מצבת התחייבויות פיננסיות של החברה ליום 30.6.2023, לפי מועדי פירעון

ראו ת126 מיום 16.8.2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-054213), המידע הנכלל בדוח האמור מובא בזה על דרך של הפניה.