



**Africa Israel Residences Ltd אפריקה ישראל מגורים בע"מ**

**דו"ח לתקופה שנסתיימה**

**ביום 30 בספטמבר 2022**

עדכון תיאור עסקי החברה לדוח התקופתי לשנת 2021	חלק א'
דוח דירקטוריון על מצב עסקי החברה לתקופה שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2022	חלק ב'
דוחות כספיים ליום 30 בספטמבר 2022	חלק ג'
דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 38ג(א)	חלק ד'



אפריקה ישראל מגורים בע"מ Africa Israel Residences Ltd

**חלק א'**

**עדכון תיאור עסקי החברה לדוח התקופתי לשנת 2021**

**של אפריקה ישראל מגורים בע"מ**

## **עדכון תיאור עסקי החברה לדוח התקופתי לשנת 2021 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 2021 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 2021 (כפי שפורסם במערכת המידע "מגנא" ביום 13.3.2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-028915) (להלן: "הדוח התקופתי").

בדוח רבעוני זה תיחוס 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**

#### **1.1. עדכון לסעיף 2 - תחומי פעילות**

להלן פרטים בדבר כמות יחידות הדיור הנכללת בפרויקטים של החברה, לפי סוג הפרויקטים, ליום 30.9.2022:

סוג פרויקט	מס' יח"ד לפי תב"ע בתוקף		מס' יח"ד לפי תב"ע בהליכי אישור ו/או בתכנון <sup>1</sup>		סה"כ יח"ד - חלק החברה <sup>3</sup>
	מס' יח"ד בכל הפרויקט <sup>2</sup>	חלק החברה <sup>3</sup>	מס' יח"ד בכל הפרויקט <sup>2</sup>	חלק החברה <sup>3</sup>	
פרויקטים בביצוע	2,205	1,719	-	-	1,719
פרויקטים בתכנון	456	412	39	44	451
עתודות קרקע	3,398	1,601	856	1,554	2,457
פרויקטים מותלים ואחרים <sup>4</sup>	2,391	1,400	2,064	3,239	3,464
<b>סה"כ</b>	<b>8,450</b>	<b>5,132</b>	<b>2,959</b>	<b>4,837</b>	<b>8,091</b>

<sup>1</sup> 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.

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

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

<sup>4</sup> כולל הסכמי בינוי פינוי אשר אחוז החתימה עם בעלי הקרקע 60% ומעלה.

## 1.2. עדכון לסעיף 4 - דיבידנדים

ביום 10.3.2022 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד לבעלי המניות בסך של 30 מיליון ש"ח, אשר שולם ביום 5.4.2022. לפרטים נוספים ראו ביאור 3 לדוחות הכספיים ליום 31.3.2022 והדוח המידי שפרסמה החברה ביום 13.3.2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-028885). המידע הנכלל בדוחות האמורים מובא בזה על דרך של הפניה.

ביום 15.5.2022 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד לבעלי המניות בסך של 10 מיליון ש"ח, אשר שולם ביום 31.5.2022. לפרטים נוספים ראו הדוח המידי של החברה מיום 16.5.2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-058837). המידע המובא בדוח האמור נכלל בזאת על דרך ההפניה.

ביום 14.8.2022 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד לבעלי המניות בסך של 30 מיליון ש"ח, אשר שולם ביום 30.8.2022. לפרטים נוספים ראו הדוח המידי של החברה מיום 15.8.2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-083583). המידע המובא בדוח האמור נכלל בזאת על דרך ההפניה.

ביום 13.11.2022 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד לבעלי המניות בסך של 14 מיליון ש"ח, אשר עתיד להשתלם ביום 13.12.2022. לפרטים נוספים ראו הדוח המידי של החברה מיום 14.11.2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-136330). המידע המובא בדוח האמור נכלל בזאת על דרך ההפניה.

## 2. עדכון לפרק השני - תיאור החברה לפי תחומי פעילות

### עדכון לסעיף 6.2.5 – הריבית במשק

במהלך החודשים יולי-אוקטובר 2022, הוועדה המוניתרית של בנק ישראל העלתה את ריבית בנק ישראל ב- 2% במצטבר לרמה של 2.75%. הוועדה המוניתרית נימקה החלטה זו בעובדה כי במשק הישראלי נרשמת פעילות כלכלית איתנה, המלווה בשוק עבודה הדוק תוך עלייה בסביבת אינפלציה.

שיעור הצמיחה במשק הישראלי ברבעון השני של שנת 2022 עמד על 6.9% לעומת ממוצע של 9.2% במהלך שנת 2021. בהתאם, עדכן בנק ישראל את תחזית הצמיחה שלו לשנת 2022 כלפי מעלה, משיעור של 5% ל-6%.

שנת 2022 ממשיכה את מגמת הירידה בשיעור האבטלה שמאפיינת את תהליך היציאה ממשבר הקורונה. הרבעון השלישי של 2022 אופיין בשיעור אבטלה של 3.5%, לעומת ממוצע שנתי של 5% במהלך 2021.

נכון לחודש ספטמבר 2022, האינפלציה השנתית (בפועל) ממשיכה לטפס ועמדה על שיעור של 4.6%. בהתאם, בחודש אוקטובר 2022 פרסם בנק ישראל את הציפיות לאינפלציה משוק ההון לשנה הקרובה לשיעור של 3.1%, ירידה קלה מציפיות האינפלציה שפורסמו בחודש יולי

יצוין, כי עיקר הלוואות החברה אינן צמודות למדד המחירים לצרכן, למעט הלוואות למימון פרויקטי דיור להשכרה. אולם, הסכמי השכירות בפרויקטים אלה צמודים גם הם למדד המחירים לצרכן.

כמו כן, הלוואות החברה מתאגידים בנקאיים הינן הלוואות בריבית משתנה ולפיכך חשופות לשינויים בשיעור ריבית בנק ישראל, וזאת לאור השפעות ריבית זו על ריבית הפריים.

הימשכות העלייה בשיעור ריבית בנק ישראל, מדד המחירים לצרכן ומדד תשומות הבניה עלולה להביא לגידול בעלויות המימון ועלויות הבניה וכתוצאה מכך לשחיקה ברווחיות. עם זאת, הימשכות העלייה במחירי המכירה של דירות למגורים והצמדת התמורה בגין רכישת יחידות הדיור למדד תשומות הבניה, מקטינה (ואולי אף מבטלת) את השפעת העלייה האמורה בשיעורי הריבית והמדדים על תוצאותיה של החברה.

על אף האמור, בטווח הארוך יותר, ככל שמגמת העלייה באינפלציה במקביל לעליית הריבית תימשך ברמתה הנוכחית לאורך זמן היא צפויה להוביל למיתון ולהאטה כלכלית בישראל, אשר עלולים להביא להקטנת ביקושים ואף לפגיעה בחלק מלקוחות החברה ובעקבות כך לפגיעה בתוצאות פעילותה של החברה.

בשים לב, בין היתר, לכך שמדובר במגמות מקרו-כלכליות גלובליות, אין ביכולתה של החברה להעריך את מלוא ההשפעות העתידיות, ככל שתהיינה, של הגורמים המפורטים לעיל, על המצב הכלכלי בישראל בכלל ועל פעילותה של החברה בפרט. עם זאת, החברה מעריכה כי איתנותה הפיננסית, בשילוב עם יתרת המזומנים הניכרת שלה ותזרים המזומנים השוטף הגבוה אותו היא מייצרת, יאפשרו לה להמשיך ולממן את פעילותה השוטפת, תוך עמידה בכל התחייבויותיה.

האמור בסעיף זה לעיל כולל תחזיות, הערכות, אומדנים ומידע אחר המתייחסים לאירועים עתידיים, שמידת התממשותם אינה ודאית ואינה בשליטתה של החברה בלבד (מידע צופה פני עתיד). העובדות והנתונים העיקריים ששימשו בסיס למידע זה נוגעים למצב הנוכחי של החברה ועסקיה, באזורי פעילותה, ולעובדות ולנתונים מאקרו כלכליים, הכל כפי שידועים לחברה במועד הכנת דוח זה. התממשותו של המידע צופה פני עתיד אינה ודאית ותושפע מגורמי הסיכון המאפיינים את פעילות החברה, וכן מההתפתחויות בסביבה הכלכלית ובגורמים החיצוניים המשפיעים על פעילות החברה, אשר אינם ניתנים להערכה מראש ובאופיים אינם בשליטת החברה.

### 3. עדכון לפרק השלישי - תיאור החברה לפי תחומי פעילות

#### מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על ענף הבניה למגורים

בחודש יולי 2022, נכנס לתוקפו תיקון מספר 9 לחוק המכר (דירות), המגביל את היקף

ההצמדה המותר של מחירי הדירות בהסכמי המכר ל- 40% מהתמורה החוזית, וכן עיגן מספר הגנות נוספות על רוכשי דירות כגון פיצוי של איחור במסירת הדירה.

#### **עדכון לפרק השלישי - תיאור החברה לפי תחומי פעילות** .4

##### **עדכון לסעיף 7.11.2 ד' - פרויקט מהותי - פרויקט DUO סמל דרום**

ביום 19.7.2022 אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה את התקשרותה של החברה בהסכם קבלנות עם מיזם משותף (JV) בו מחזיקה דניה סיבוס ב- 50% מהזכויות וההתחייבויות (יחד עם צד שלישי אשר אינו קשור לחברה או למי מטעמה) (להלן: "המיזם המשותף"), מכוחו יעניק המיזם המשותף לחברה ולשותפיה שירותי קבלנות להקמתן של 668 יחידות דיור בשטח מגורים של כ- 100,000 מ"ר, שטחי מסחר בשטח כולל של 12,000 וחניון תת קרקעי בשטח כולל של כ- 40,000 מ"ר בפרויקט DUO סמל דרום, בו מחזיקה החברה בכ- 52% מהזכויות, וזאת בתמורה פאושלית בסך של 887,555,000 ש"ח צמוד למדד תשומות הבניה לחודש פברואר 2022, בתוספת מע"מ כדין - בשים לב לחלקה של דניה סיבוס במיזם המשותף וחלק החברה בפרויקט DUO דרום, חלק התמורה המשולם ע"י החברה לדניה סיבוס מסתכם לסך של כ- 231,000,000 ש"ח בתוספת מע"מ כדין. לפרטים נוספים ראו הדוח המיידני של החברה מיום 12.6.2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-071971).

המידע המובא בדוח האמור נכלל בזאת על דרך של הפניה.

##### **עדכון לסעיף 7.11.2 ד' - נתונים בדבר פרויקטים בביצוע - סביון View**

ביום 5.4.2022, התקשרה החברה בהסכם מכר למכירת מלוא זכויותיה בשטחי המסחר הנבנים בפרויקט סביון View בירושלים, בתמורה לסך של כ- 102 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין. שטחי המסחר האמורים צפויים להימסר במהלך הרבעון השלישי לשנת 2022. לפרטים נוספים ראו הדוח המיידני של החברה מיום 6.4.2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-036606).

המידע המובא בדוח האמור נכלל בזאת על דרך של הפניה.

כמו כן, ביום 30.6.2022 התקשרה החברה בהסכם מכר למכירת מלוא זכויותיה בשטחי התעסוקה בפרויקט סביון View בירושלים, בתמורה לסך של 82 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין. שטחי התעסוקה האמורים צפויים להימסר במהלך הרבעון הרביעי לשנת 2022. לפרטים נוספים ראו הדוח המיידני של החברה מיום 3.7.2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-082306).

המידע המובא בדוח האמור נכלל בזאת על דרך של הפניה.

##### **עדכון לסעיף 7.11.3 ה' - פרויקט מהותי - סביוני גבעת שמואל**

ביום 10.5.2022 התקשרה החברה, באמצעות גבעת שמואל החדשה בע"מ, בהסכמי מכר עם תאגיד שאינו קשור לחברה או למי מטעמה, מכוחם תירכשנה 50 דירות בפרויקט סביוני גבעת שמואל, בתמורה לסך כולל של כ- 120 מיליון ש"ח. מועד המסירה הצפוי הינו חודש מאי 2025.

ביום 14.8.2022, אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישורה של ועדת הביקורת, את התקשרותה של גבעת שמואל החדשה בע"מ בהסכם קבלנות להקמת בניין מגורים על גבי מגרש 1004, בן 84 יחידות דיור, בתמורה למחיר פאושלי של כ- 85.7 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ, צמוד למדד חודש יוני 2022. לפרטים נוספים ראו הדוח המידי של החברה מיום 14.8.2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-083499). המידע המובא בדוח האמור נכלל בזאת על דרך של הפניה.

### **עדכון לסעיף 7.11.3 ה' - פרויקט מהותי – סמל צפון**

ביום 13.11.2022, אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישורה של ועדת הביקורת, את התקשרותה של החברה (והשותפים בפרויקט) בהסכם מכוחו תבצע גאו דניה בע"מ (להלן: "גאו דניה"), חברה בת של דניה סיבוס, את עבודות הדיפון, החפירה, הביסוס והרפסודה בפרויקט סמל צפון. בתמורה, תהיה זכאית גאו דניה לתמורה פאושלית כוללת וסופית בסך של כ- 36.5 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין. לפרטים נוספים ראו הדוח המידי של החברה מיום 14.11.2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-136321). המידע המובא בדוח האמור נכלל בזאת על דרך של הפניה.

### **עדכון לסעיף 7.11.4 – פרויקטים נוספים ("עתודות קרקע" ו- "פרויקטים מותלים") – מיזם משותף בהרצליה**

ביום 29.8.2022 התקשר מיזם משותף, בו מחזיקה החברה ב- 50% מהזכויות, בהסכם לעסקת קומבינציה עם בעלי זכויות המחזיקים בקרקע בהרצליה, הידועים חלק מחלקה 10, חלקות 11 ו-12, בגוש 6594, ו-חלק מחלקה 9 בגוש 6591, אשר שטחה הכולל הינו כ- 24.5 דונם (להלן: "הקרקע בהרצליה"). הקרקע בהרצליה ממוקמת דרומית למחלף הסירה ולפרויקט הרצליה הילס ובסמיכות לתחנת הרכבת הרצליה ולתחנת מטרו עתידית שצפויה להיבנות.

יצוין, כי למועד הדוח, ייעוד הקרקע בהרצליה הינו שטחי תעסוקה. עוד יצוין, כי בעלי הזכויות בקרקע פועלים לקידומה של תכנית מפורטת יחד עם הגורמים הרלוונטיים, להקמתן של מאות יחידות דיור ועשרות אלפי מ"ר של מסחר ותעסוקה במסגרת של פרויקט עירוב שימושים. להערכת החברה, עלות ההקמה של הפרויקט (בכפוף לאישורה של התכנית המפורטת כאמור) צפויה להסתכם לכ- 600 מיליון ש"ח (בשים לב לחלק החברה במתחם, חלקה בעלות ההקמה הינה כ- 300 מיליון ש"ח).

מובהר, כי אישור התכנית המפורטת כאמור כמו גם היקף יחידות הדיור ועלות ההקמה המוערכת, המפורטים לעיל, הינם בבחינת מידע צופה פני עתיד, אשר עלולים שלא להתממש או להתממש באופן חלקי, בין היתר, בשל שינויים בתכנית המתארית, אי אישור התכנית המפורטת או שינויים אחרים המפחיתים את היקף יחידות הדיור המוערך וכן בשל שינויים בתנאי השוק, כגון התייקרות בתשומות הבניה, עיכוב בלוחות הזמנים

## וכדומה.

לפרטים ראו דוח מידי מיום 30.8.2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-089562). המידע הנכלל בדוח באמור מובא בזאת על דרך של הפניה.

### **עדכון לסעיף 7.11.4 – פרויקטים נוספים ("עתודות קרקע" ו- "פרויקטים מותלים") – נתניה**

ביום 16.8.2021 אישר דירקטוריון החברה את התקשרותה של קבוצת החברה יחד עם שותף, שהינו צד שלישי ללא קשר לחברה או לבעל השליטה בה, בחלקים שווים, בהסכם לרכישת זכויותיהם של צדדים שלישיים (בדרך של עסקת קומבינציה) המחזיקים במקרקעין בנתניה, בשטח כולל של כ- 19 אלפי מ"ר, מתוך מתחם הידוע כמתחם 3 במסמך מדיניות תכנונית שהוכנה על רקע תכנית נת/542/א (בס"ק זה, להלן: "ההסכם", "בעלי הזכויות" ו- "המתחם", בהתאמה), ביום 7.9.2022 אישרה הוועדה המקומית להמלצה לוועדה המחוזית תכנית נוספת על המתחם, להקמת פרויקט של 6 מגדלי מגורים בני 5 קומות ועד 30 קומות, הכולל 735 יחידות דיור וכן שטחי מסחר ותעסוקה בהיקף של כ- 5,000 מ"ר (בס"ק זה, להלן: "הפרויקט").

עלות ההשקעה המוערכת בפרויקט בשלב זה, צפויה להסתכם בכ- 850 מיליון ש"ח (חלק קבוצת החברה: כ- 425 מיליון ש"ח). היקף ההכנסה המוערך בשלב זה מהפרויקט הינו כמיליארד ש"ח (חלק קבוצת החברה: כ- 0.5 מיליארד ש"ח).

**המידע בדבר היקף הפרויקט, עלות ההשקעה והיקף ההכנסה הינו מידע צופה פני עתיד אשר עלול שלא להתממש או להתממש באופן שונה מהמתואר לעיל, בין היתר, בשל אי קבלת איזה מהאישורים הנדרשים לתכנית החלה על המתחם (לרבות אישור הוועדה המחוזית), שינויים בעלויות ההקמה ושינויים בתנאי השוק אשר יחולו במועד ההקמה והשיווק של הפרויקט.**

לפרטים ראו הדוחות המידיים מיום 16.8.2021 ומיום 8.9.2022 (מס' אסמכתאות: 2021-01-066046 ו- 2022-01-093576, בהתאמה). המידע הנכלל בדוחות האמורים נכלל בזאת על דרך של הפניה.

### **עדכון לסעיף 7.11.5 – פרויקטים מותלים – אבא הלל, רמת גן**

ביום 18.9.2022, נודע לחברה כי הוועדה המקומית לתכנון ובניה ברמת גן, החליטה בישיבתה מיום 11.9.2022, להמליץ לוועדה המחוזית לתכנון ובניה להפקיד בתנאים המפורטים בהחלטתה, את תכנית בניין עיר (תב"ע) שהגישו אפריקה התחדשות עירונית ושותף שאינו קשור לחברה או למי מטעמה, לפרויקט התחדשות עירונית ברחוב אבא הלל ברמת גן (בס"ק זה, להלן: "הפרויקט"). במסגרת הפרויקט, ייהרסו 5 הבניינים הקיימים על המקרקעין ובהם סה"כ 170 יחידות דיור ושטחי מסחר ומקומם יוקמו כ- 4 בניינים חדשים, אשר על פי התכנון צפויים לכלול משרדים, שטחי מסחר, חניות, מחסנים וכ- 492 יחידות דיור



למגורים, מתוכן 170 יחידות דיור שייכות לבעלי הזכויות הקיימים והיתרה, 328 יחידות דיור של אפריקה התחדשות עירונית והשותף, בחלקים שווים ביניהם.

בהתאם להערכות ראשוניות של אפריקה התחדשות עירונית, היקף ההכנסות הצפוי של הפרויקט הינו כ- 1.08 מיליארד ש"ח (לא כולל מע"מ) וחלקה של אפריקה התחדשות עירונית הינו כ- 0.5 מיליארד ש"ח (לא כולל מע"מ).

המידע בדבר היקף הפרויקט והיקף ההכנסה הינו מידע צופה פני עתיד אשר עלול שלא להתממש או להתממש באופן שונה מהמתואר לעיל, בין היתר, בשל אי קבלת איזה מהאישורים הנדרשים לתכנית החלה על המתחם (לרבות אישור הוועדה המחוזית), שינויים בעלויות ההקמה ושינויים בתנאי השוק אשר יחולו במועד ההקמה והשיווק של הפרויקט.

#### **5. עדכון לפרק השלישי - תיאור החברה לפי תחומי הפעילות**

##### **עדכון לסעיף 7.18.5 - הון אנושי - תכנית תגמול הוני**

ביום 8.5.2022, הקצתה החברה 287,000 כתבי אופציה הניתנים למימוש ל- 287,000 מניות רגילות של החברה, לעובדי החברה לרבות מנכ"ל החברה ונושאי משרה. לפרטים נוספים ראו הדוחות המידיים של החברה מיום 8.5.2022 ומיום 9.5.2022 (מס' אסמכתאות: 2022-01-045213 ו- 2022-01-045684, בהתאמה). המידע המובא בדוחות האמורים נכלל בזאת על דרך של הפניה.

למועד הדוח, כמות כתבי האופציה המוקצים עומדת על 280,700 כתבי אופציה הניתנים למימוש ל- 280,700 מניות רגילות של החברה, וזאת לאחר פקיעת 6,300 כתבי אופציה בשל סיום יחסי עובד-מעסיק.

#### **6. עדכון לפרק השלישי - תיאור החברה לפי תחומי הפעילות**

##### **עדכון לסעיף 7.19 - חומרי גלם וספקים**

התקשרותם של החברה והשותף בפרויקט "חלומות וסביונים" - שלב ב', בקרית ביאליק, בו מחזיקים הצדדים בחלקים שווים, בהסכם קבלנות עם דניה סיבוס (המפורטת בדוח המידי של החברה מיום 30.5.2022, מס' אסמכתא: 2022-01-054123) לא השתכללה לכדי הסכם מחייב, וזאת בשל אי הגעתם של השותף ודניה סיבוס להסכמה על נוסח ההסכם. בהתאם להמלצת השותף, בכוונת השותף והחברה להתקשר בהסכם קבלנות עם קבלן שאינו קשור לחברה ו/או מי מטעמה.

#### **7. עדכון לפרק השלישי - תיאור החברה לפי תחומי הפעילות**

##### **עדכון לסעיף 8 - דיור להשכרה**

א. ביום 14.6.2022 הודיעה החברה כי היא מצויה בשלבים ראשוניים של משא ומתן עם

חברת מגוריט ישראל בע"מ למכירת זכויותיה של החברה (50%) בפרויקט דיור להשכרה גליל ים בתמורה לסך של 370-380 מיליון ש"ח כפי שיסוכם בין הצדדים (להלן: "העסקה"). לפרטים נוספים ראו הדוח המיידני של החברה מיום 14.6.2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-060150). המידע הנכלל הדוח האמור מובא בזאת על דרך של הפניה. יצוין, כי במהלך תקופת הדוח לא חלה התקדמות במשא ומתן בין הצדדים, ולתאריך הדוח הצדדים אינם מקיימים דיונים בנושא.

ב. ביום 17.8.2022 אישרה אסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה (לאחר קבלת אישור דירקטוריון החברה ו- ועדת הביקורת), את התקשרותה של החברה באמצעות חברת בת בשליטתה המלאה בהסכם קבלנות לפיו תעניק דניה סיבוס שירותי בניה כקבלן ראשי (לא כולל תכנון) בפרויקט דיור להשכרה – מורדות ארנונה בירושלים (להלן: "פרויקט מורדות ארנונה"), להקמתן של 204 יחידות דיור במסגרת 9 בניינים, בשטח של כ- 25,000 מ"ר, מסחר בשטח של 500 מ"ר, מרתפי חניה בשטח נוסף של כ- 14,000 מ"ר ועבודות פיתוח, בתמורה לסך פאושלי של 183 מיליון ש"ח צמוד למדד תשומות הבניה לחודש פברואר 2022, בתוספת מע"מ כדין. לפרטים נוספים אודות הפרויקט ראו הדוח המיידני של החברה מיום 12.7.2022 ואת דוח תוצאות האסיפה מיום 17.8.2022 (מס' אסמכתאות: 2022-01-088576 ו- 2022-01-084777, בהתאמה) המידע הנכלל בדוחות האמורים מובא בזה על דרך של הפניה.

## **8. 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 ההלוואה/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- 315 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 30.9.2022 כ- 339 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 שנתית, 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 30.9.2022 ההון המיוחס לבעלי המניות של החברה הינו 1,331 מיליון ש"ח. כמו כן, היחס בין החוב נטו לבין סך ההון והחוב נטו (CAP) עומד על כ- 42.17%. 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. נומינלי ליום 30.9.2022 כ- 266 מיליון ש"ח).	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 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')	(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 30.9.2022 ההון המיוחס לבעלי המניות של החברה הינו 1,331 מיליון ש"ח. כמו כן, היחס בין החוב נטו לבין סך ההון והחוב נטו (CAP) עומד על כ- 42.17%, בהתאם לתחשיב להלן (אלפי ש"ח): 1,331/2,302 42.17%. החברה התחייבה, בין היתר, כי כל עוד תהיינה אגרות החוב (סדרה ה') קיימות	

מס"ד	סכום ההלוואה/מסגרת אשראי	מאפייני המלווה	תיאור ההסכם / מסגרת האשראי	מגבלות החלות על התאגיד	בטוחות שהועמדו לטובת המלווה
			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).	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, ערביות וערבויות חוק המכר בסך של כ- 470 מיליון ש"ח לצורך מימון פרויקט DUO - סמל דרום בתל-אביב. לפרטים נוספים ראו סעיף 7.11.2 ד' לדוח תקופתי.	תאגיד בנקאי	ההלוואה נושאת ריבית קבועה בשיעור של פריים בתוספת מרווח כפי שסוכם בין הצדדים. ההלוואה עומדת לפירעון (קרן) עד לחודש ינואר 2023. הריבית תיפרע מדי תקופה.		כנגד ההלוואה שעבדה החברה, לטובת התאגיד הבנקאי האמור, את זכויותיה במקרקעין וכן העמידה בטוחות נוספות.

### 9. מצבת התחייבויות פיננסיות של החברה ליום 30.9.2022, לפי מועדי פירעון

ראו ת126 מיום 14.11.2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-136327), המידע הנכלל בדוח האמור מובא בזה על דרך של הפניה.