



אפריקה ישראל מגורים

אפריקה ישראל מגורים בע"מ Africa Israel Residences Ltd

דו"ח לתקופה שנסתיימה

ביום 31 במרץ 2024

חלק א'	עדכון תיאור עסקי החברה לדוח התקופתי לשנת 2023
חלק ב'	דוח דירקטוריון על מצב עסקי החברה לתקופה שנסתיימה ביום 31 במרץ 2024
חלק ג'	דוחות כספיים ליום 31 במרץ 2024
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 2023

של אפריקה ישראל מגורים בע"מ

עדכון תיאור עסקי החברה לדוח התקופתי לשנת 2023

אפריקה ישראל מגורים בע"מ (להלן: "החברה")

בהתאם לתקנה 39 א' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), 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 2023 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 2023 (כפי שפורסם במערכת המידע "מגנא" ביום 14.3.2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-026136) (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 31.3.2024:

סוג פרויקט	מס' יח"ד לפי תב"ע בתוקף			מס' יח"ד לפי תב"ע בהליכי אישור ו/או בתכנון ¹			סה"כ		
	מס' יח"ד לבניה ⁴	מס' יח"ד לשיווק ²	חלק החברה ³	מס' יח"ד לבניה ⁴	מס' יח"ד לשיווק ²	חלק החברה ³	מס' יח"ד לבניה ⁴	מס' יח"ד לשיווק ²	חלק החברה ³
פרויקטים בביצוע	1,994	1,586	1,350	-	-	-	1,994	1,586	1,350
פרויקטים בתכנון	1,934	1,510	992	123	108	57	2,057	1,618	1,049
עתודות קרקע	3,379	3,266	1,607	1,154	933	655	4,533	4,199	2,262
פרויקטים של התחדשות עירונית ומתלים ⁵	3,741	2,706	1,674	5,669	4,279	2,615	9,410	6,985	4,289
סה"כ	11,048	9,068	5,623	6,946	5,320	3,327	17,994	14,388	8,950

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 בפרויקט דיור להשכרה בהרצליה.

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

⁴ כולל זכויות של שותפים בעסקאות משותפות ו/או של הבעלים בעסקאות קומבינציה.

⁵ כולל הסכמי בינוי פינוי אשר אחוז החתימה עם בעלי הקרקע 66.7% ומעלה.

עדכון לסעיף 4 - דיבידנדים ותכנית רכישה

ביום 16.4.2024, שולם על ידי החברה, לבעלי מניותיה, דיבידנד בסך של 30 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראו ביאור 4 לדוחות הכספיים ליום 31.3.2024 והדוח המידי שפרסמה החברה ביום 14.3.2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-026118). המידע הנכלל בדוחות האמורים מובא בזה על דרך של הפניה.

ביום 22.5.2024 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד לבעלי המניות בסך של 15 מיליון ש"ח, אשר עתיד להשתלם ביום 18.6.2024. לפרטים נוספים ראו ביאור 4 לדוחות הכספיים ליום 31.3.2024 והדוח המידי של החברה מיום 23.5.2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-053196). 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. להשלמת התמונה יצוין, כי לתאריך הדוח החברה לא רכשה מניות או אגרות חוב מכוח תכנית הרכישה האמורה. ביום 22.5.2024, החליט דירקטוריון החברה לאשר את תכניות רכישה באותם התנאים, לרבות המגבלה על הסכום המצטבר של רכישת מניות ואגרות החוב של החברה, למשך שנה נוספת. לפרטים נוספים ראו הדוחות המידיים של החברה מיום 22.5.2023 ומיום 23.5.2024 (מס' אסמכתאות: 2023-01-054225, 2023-01-054228, 2024-01-053205 ו- 2024-01-053202, בהתאמה). המידע המובא בדוחות האמורים נכלל בזאת על דרך ההפניה.

עדכון לפרק השני – מידע אחר

עדכון לסעיף 5 – מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של החברה

להלן נתונים מתוך הדוחות הכספיים של החברה ליום 31.3.2024, לגבי תחום הפעילות ייזום ובניה למגורים (באלפי ש"ח) (לפרטים נוספים ראו ביאור 9 לדוחות הכספיים ליום 31.3.2024):

בתחום הפעילות ייזום ובניה			
31.12.2023	31.3.2023	31.3.2024	
1,152,912	252,048	229,155	הכנסות מעסקאות בניה ומקרקעין
925,710	205,078	186,845	הוצאות בעסקאות בניה ומקרקעין
227,202	46,970	42,310	רווח לאחר מימון, נטו

להסברים בדבר שינויים כאמור, ראו סעיף 3 לדוח הדירקטוריון.

להלן נתונים מתוך הדוחות הכספיים של החברה ליום 31.3.2024, לגבי תחום הפעילות דיור להשכרה (באלפי ש"ח) (לפרטים נוספים ראו ביאור 9 לדוחות הכספיים ליום 31.3.2024):

בתחום הפעילות דיור להשכרה			
31.12.2023	31.3.2023	31.3.2024	
21,094	5,302	5,431	הכנסות מדמי שכירות
16,773	5,197	2,477	הוצאות בתחום פעילות דיור להשכרה
47,913	-	-	רווח מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
52,234	105	2,954	רווח לאחר מימון, נטו

להלן נתונים מתוך הדוחות הכספיים של החברה ליום 31.3.2024, לגבי פעילות נכס מסחרי להשכרה (באלפי ש"ח) (לפרטים נוספים ראו ביאור 9 לדוחות הכספיים ליום 31.3.2024):

נכס מסחרי להשכרה			
31.12.2023	31.3.2023	31.3.2024	
4,917	1,134	1,526	הכנסות מדמי שכירות
625	(100)	(243)	הוצאות (הכנסות) בתחום פעילות דיור להשכרה
1,100	-	-	רווח מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
5,392	1,234	1,769	רווח לאחר מימון, נטו

עדכון לסעיף 6.2.1 – סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה – המצב הביטחוני והמדיני בישראל

בהתייחס להשפעות הישירות של מלחמת "חרבות ברזל" על החברה בתקופת הדוח, במהלך הרבעון הביקוש לרכישת הדירות עלה; העבודה באתרי החברה ממשיכה, וניתן לומר כי העיכוב בהתקדמות העבודות שחל בשנת 2023 בעקבות המלחמה אינו מהותי.

עדכון לפרק השלישי – תיאור החברה לפי תחומי פעילות

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

בחודש אפריל 2024 התקבלו בידי החברה היתרי בניה מלאים למגרשים 122 ו-123 בפרויקט "סמל" צפון בתל אביב, הסמוך לפרויקט DUO תל אביב של החברה. בהתאם להיתרים האמורים, הפרויקט יכלול 257 יחידות דיור (על גבי שני מגרשים) בשטח של כ- 24,500 מ"ר, מבנה ציבור בשטח של כ- 1,800 מ"ר ומרתפי חניה משותפים בשטח כולל של כ- 17,200 מ"ר, על פני מגדל בן 50 קומות מגורים ובניין מרקמי בן 8 קומות מגורים.

עדכון לסעיף 7.11.2 – נתונים בדבר פרויקטים בביצוע

א. פרויקטים בביצוע ליום 31.3.2024 – נתונים כלליים (אלפי ש"ח):

שם	מיקום הפרויקט	מועד רכישת הקרקע	מועד תחילת הבנייה	מועד סיום בנייה משוער	חלק התאגיד האפלטוני בפרויקטים (%)	סה"כ יח"ד-כולל בעלי קרקע ¹	סה"כ יח"ד לשיווק ²	סה"כ מ"ר ממוצע ליח"ד	שיעור השלמה כספי/הנדסי	סה"כ שנחתמו לגביהן הסכמי מכירה מוחייבים	מחיר מכירה ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בפרויקט ללא מע"מ בתקופה 1-3/24	סה"כ הכנסות הוכרו שטרם הוכרו	סה"כ רוח גולמי שטרם הוכר	סה"כ שיעור רוח גולמי צפוי
מגדל סביון סיטי 4-5 אנדריום	נתניה	2008	דצמ-21	2025	100%	184	128	132	74%	128	-	80,002	15,882	20%
DUO מגדלי סומיל ³	תל אביב	2007-2019	דצמ-21	2027	70%	668	510	99	33%	342	59.9	2,047,514	692,272	34%
סביון העיר-אנה פרנק	רמת גן	2014	ספט-21	2024	100%	30	18	89	99%	18	-	560	122	22%
סביון קטמון החדשה סן מרטין ⁴	ירושלים	2017	דצמ-21	2025	100%	122	88	92	41%	88	31.4	127,501	37,201	29%
סביון ואירוס	נס ציונה	2018	יונ-22	2025	100%	216	216	96	60%	212	33.7	155,707	13,212	8%
סביון גבעת שמואל 1005	גבעת שמואל	2002/2017	מרץ-22	2025	100%	119	119	117	52%	119	21.1	149,212	38,078	26%
סביון גבעת שמואל 1004	גבעת שמואל	2002/2017	נוב-22	2025	100%	84	84	116	37%	84	-	142,987	37,867	26%
סביון רעננה צפון ⁵	רעננה	2019	פבר-22	2024	100%	150	82	112	98%	81	-	14,636	4,763	33%
סביון העיר – בלון 39-41	תל אביב	2019	אוג-23	2026	77%	49	24	67	11%	12	-	78,431	18,184	23%

1. כולל יחידות דיוור שבונה החברה ו/או שותפותיה, עבור בעלי הקרקע בפרויקט בעסקאות קומבינציה, פיני בינוי ועסקאות תמ"א 38.
2. לא כולל יחידות דיוור שבונה החברה ו/או שותפותיה, עבור בעלי הקרקע בפרויקט בעסקאות קומבינציה, פיני בינוי ועסקאות תמ"א 38.
3. בפרויקט זה קיימים גם שטחי מסחר בהיקף של כ-10,000 מ"ר עיקרי.
4. בפרויקט זה קיימים גם שטחי מסחר בהיקף של כ-300 מ"ר עיקרי.
5. בפרויקט זה קיימים גם שטחי מסחר בהיקף של כ-230 מ"ר עיקרי.

שם	מיקום הפרויקט	מועד רכישת הקרקע	מועד תחילת הבנייה	מועד סיום בנייה משוער	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקטים (%)	סה"כ יח"ד-כולל בעלי קרקע ¹	סה"כ יח"ד לשיווק ²	סה"כ מ"ר ממוצע ליח"ד	שיעור השלמה כספי/הנדסי	סה"כ יח"ד שנחתמו לגביהן הסכמי מכירה מוחייבים	מחיר מכירה ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בפרויקט ללא מע"מ בתקופה 1-3/24	סה"כ הכנסות הוכרו שטרם הוכרו	סה"כ רוח גולמי שטרם הוכר	סה"כ שיעור רוח גולמי צפוי
סבינו נצר סירני ¹	נס ציונה	2011	23-ספט	2026	50%	42	42	101	10%	38	27.2	68,130	18,649	27%
חלומות וסבינום 2	קרית ביאליק	2015	22-ספט	2025	50%	114	114	114	68%	80	14.0	45,341	10,515	23%
בוליבה 14 ירושלים ²	ירושלים	2018	24-ינו	2027	100%	216	161	79	1%	113	30.3	373,216	92,867	25%
סה"כ						1,994	1,586			1,315		3,283,237	979,612	30%

¹ בפרויקט זה קיימים גם שטחי מסחר בהיקף של כ-1,911 מ"ר עיקרי.

² בפרויקט זה קיימים גם שטחי מסחר בהיקף של כ-500 מ"ר עיקרי.

עדכון לסעיף 7.11.3 - נתונים בדבר פרויקטים בתכנון
 א. פרויקטים בתכנון ליום 31.3.2024 – 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			מספר חוזים מוקדמים חתומים	מחיר המכירה הממוצע למ"ר ¹	סה"כ הכנסות הוכרזו שטרם הוכרו	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכרז	סה"כ שיעור רווח גולמי צפוי (%)
ל'בוטניסקי 135-137	תל אביב	2020	2024	2027	50%	מגורים	מבצ תכנוני נוכחי	מבצ תכנוני נוכחי	מבצ תכנוני נוכחי	3	60.7	105,173	34,877	33%
סבינו השמורה- זלמן שינאור שלב א'	נתניה	2019	2024	2027	100%	מגורים	מבצ תכנוני נוכחי	מבצ תכנוני נוכחי	מבצ תכנוני נוכחי	30	23.4	480,456	113,188	24%
סמל צפון-מגרש 122	תל אביב	2007, 2015, 2020	2024	2029	93%	מגורים ושיירות/ בניה	מבצ תכנוני נוכחי	מבצ תכנוני נוכחי	מבצ תכנוני נוכחי	3	72.1	1,326,356	394,064	30%
סמל צפון-מגרש 123	תל אביב	2020	2024	2029	65%	מגורים	מבצ תכנוני נוכחי	מבצ תכנוני נוכחי	מבצ תכנוני נוכחי	-	-	491,559	113,138	23%
סבינו גבעת שמואל 1007, 1006	גבעת שמואל	2012, 2017	2024	2027	100%	מגורים	מבצ תכנוני נוכחי	מבצ תכנוני נוכחי	מבצ תכנוני נוכחי	-	25	466,547	175,906	38%
רמת שרת- דרומיים	ירושלים	2008	2024	2027	50%	מגורים	מבצ תכנוני נוכחי	מבצ תכנוני נוכחי	מבצ תכנוני נוכחי	-	-	223,212	38,357	17%
קדמת גזן שלב א'	ירושלים	2020	2024	2029	50%	מגורים	מבצ תכנוני נוכחי	מבצ תכנוני נוכחי	מבצ תכנוני נוכחי	10	30.8	175,638	54,843	31%
קיצים 17-26	תל אביב	2019	2024	2028	38%	מגורים	מבצ תכנוני נוכחי	מבצ תכנוני נוכחי	מבצ תכנוני נוכחי	-	-	141,823	36,924	26%
נשר שלב א'	נשר	2019	2024	2027	25%	מגורים	מבצ תכנוני נוכחי	מבצ תכנוני נוכחי	מבצ תכנוני נוכחי	-	-	250,890	57,651	23%
סביון גרדנס	נתניה	2020	2024	2027	100%	מגורים	מבצ תכנוני נוכחי	מבצ תכנוני נוכחי	מבצ תכנוני נוכחי	12	23.1	307,721	54,095	18%
שדרת הסביונים	פתח תקווה	2014	2024	2027	100%	מגורים	מבצ תכנוני נוכחי	מבצ תכנוני נוכחי	מבצ תכנוני נוכחי	21	24	3,969,375	1,073,043	27%
סה"כ							מבצ תכנוני נוכחי	מבצ תכנוני נוכחי	מבצ תכנוני נוכחי	115				

¹ מחיר המכירה הממוצע למ"ר בחוזים מוקדמים שנחתמו בפרויקט (בכל תקופה), ללא מע"מ לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 31.3.2024.

² בעסקאות התחדשות עירונית, קומבינציה ושירותי בניה.

³ כולל זכויות של שותפים בעסקאות משותפות.

עדכון לסעיף 7.11.4 – עתודות שהחברה מייצעת לבניה למגורים:

זכויות בניה					רווחיות לפרויקטים האפויים להתחיל בביצוע ב-5 שנים הקרובות				חלק האפקטיבי (הלקוחות)	מועד סיום בניה משוער	מועד תחילת בניה משוער	מועד רכישה	מיקום	שם
סטטוס הליכי תכנון	מצב תכנוני מבוקש/מחושבן	מצב תכנוני נוכחי	שטח במ"ר	רווח גולמי צפוי באחוזים	רווח גולמי צפוי	הכנסות צפויות (חלקנ)								
תב"ע בתוקף	תב"ע בתוקף	תב"ע בתוקף	43,530 מ"ר למסחר ותעסוקה	43,530 מ"ר למסחר	21%	30,553	147,861	25%	2029	2026	2019	נשר	נשר שלב א'	
					19%	24,327	126,464	25%	2029	2026	2019	נשר	נשר שלב ב'	
					21%	48,668	233,535	25%	2030	2027	2019	נשר	נשר שלב ג'	
					-	-	-	25%	-	-	2019	נשר	נשר שלבים עתידיים	
תב"ע בתוקף (עסקת קומבינצית תמורת כ-22%)	תב"ע בתוקף (עסקת קומבינצית תמורת כ-22%)	תב"ע בתוקף (עסקת קומבינצית תמורת כ-22%)	434	400	11%	88,419	790,070	100%	2028	2025	2012	קרית אתא	גבעת הכלניות	
תב"ע בתוקף להקמת 60 יח"ד. החברה מקדמת תב"ע חדשה לבנית 190 יח"ד	תב"ע בתוקף להקמת 60 יח"ד. החברה מקדמת תב"ע חדשה לבנית 190 יח"ד	תב"ע בתוקף להקמת 60 יח"ד. החברה מקדמת תב"ע חדשה לבנית 190 יח"ד	311	256	16%	109,080	676,179	51%	2030	2026	2008	הרצליה	אולפני הרצליה	
הרשות המקומית מקדמת תכנון במסגרת סעיפים 77-78 לחוק התכנון והבניה המחוזית	הרשות המקומית מקדמת תכנון במסגרת סעיפים 77-78 לחוק התכנון והבניה המחוזית	הרשות המקומית מקדמת תכנון במסגרת סעיפים 77-78 לחוק התכנון והבניה המחוזית	190	60	-	-	-	67%	-	-	2005	רמת גן	רמת מרפא	
חברת דירה להשכיר מקדמת תוכנית מתאר חדשה במסלול הוועדה המחוזית	חברת דירה להשכיר מקדמת תוכנית מתאר חדשה במסלול הוועדה המחוזית	חברת דירה להשכיר מקדמת תוכנית מתאר חדשה במסלול הוועדה המחוזית	230	-	-	-	-	100%	-	-	2003	קרית ביאליק	ביאליק על הפארק-אפק	
זכות לרכישה מרמ"י בפטור ממכרז לפי שומת רמ"י	זכות לרכישה מרמ"י בפטור ממכרז לפי שומת רמ"י	זכות לרכישה מרמ"י בפטור ממכרז לפי שומת רמ"י	145	145	-	-	-	100%	-	-	2018	הוד השרון	הוד השרון - עפרון	
זכות לרכישה מרמ"י בפטור ממכרז לפי שומת רמ"י	זכות לרכישה מרמ"י בפטור ממכרז לפי שומת רמ"י	זכות לרכישה מרמ"י בפטור ממכרז לפי שומת רמ"י	145	145	-	-	-	50%	-	-	2020	רמת השרון	פרדס בחסון	

זכויות בניה				רווחות לפריקטים האפסיים להתחיל בבנייה ב-5 שנים הקרובות				חלק התאגיד האפקטיבי (%)	מועד תחילת בניה משוער	מועד רכישה	מיקום	שם
מעב תכנוני מבוקש/מתוכנן	יח"ד/ישועד אחר	מעב תכנוני נוכחי	שטח במ"ר	רווח גולמי באחוזים	רווח גולמי צפוי	הכנסות צפויות (חלקנו)						
התוכנית אושרה לתוקף בועדה המחוזית	מעב תכנוני מבוקש/מתוכנן	יח"ד/ישועד אחר	יח"ד/ישועד אחר	יח"ד/ישועד אחר	יח"ד/ישועד אחר	יח"ד/ישועד אחר	יח"ד/ישועד אחר	יח"ד/ישועד אחר	יח"ד/ישועד אחר	יח"ד/ישועד אחר	יח"ד/ישועד אחר	יח"ד/ישועד אחר
		יח"ד/ישועד אחר	יח"ד/ישועד אחר	יח"ד/ישועד אחר	יח"ד/ישועד אחר	יח"ד/ישועד אחר	יח"ד/ישועד אחר	יח"ד/ישועד אחר	יח"ד/ישועד אחר	יח"ד/ישועד אחר	יח"ד/ישועד אחר	יח"ד/ישועד אחר
		יח"ד/ישועד אחר	יח"ד/ישועד אחר	יח"ד/ישועד אחר	יח"ד/ישועד אחר	יח"ד/ישועד אחר	יח"ד/ישועד אחר	יח"ד/ישועד אחר	יח"ד/ישועד אחר	יח"ד/ישועד אחר	יח"ד/ישועד אחר	יח"ד/ישועד אחר
	סטטוס הליכי תכנון	יח"ד/ישועד אחר	יח"ד/ישועד אחר	יח"ד/ישועד אחר	יח"ד/ישועד אחר	יח"ד/ישועד אחר	יח"ד/ישועד אחר	יח"ד/ישועד אחר	יח"ד/ישועד אחר	יח"ד/ישועד אחר	יח"ד/ישועד אחר	יח"ד/ישועד אחר
התוכנית נמצאת בשלבי הפרדה-חליג בועדה המחוזית (קומבינציה בשיעור של 46.5%).	מעב תכנוני מבוקש/מתוכנן	יח"ד/ישועד אחר	יח"ד/ישועד אחר	יח"ד/ישועד אחר	יח"ד/ישועד אחר	יח"ד/ישועד אחר	יח"ד/ישועד אחר	יח"ד/ישועד אחר	יח"ד/ישועד אחר	יח"ד/ישועד אחר	יח"ד/ישועד אחר	יח"ד/ישועד אחר
		יח"ד/ישועד אחר	יח"ד/ישועד אחר	יח"ד/ישועד אחר	יח"ד/ישועד אחר	יח"ד/ישועד אחר	יח"ד/ישועד אחר	יח"ד/ישועד אחר	יח"ד/ישועד אחר	יח"ד/ישועד אחר	יח"ד/ישועד אחר	יח"ד/ישועד אחר
		יח"ד/ישועד אחר	יח"ד/ישועד אחר	יח"ד/ישועד אחר	יח"ד/ישועד אחר	יח"ד/ישועד אחר	יח"ד/ישועד אחר	יח"ד/ישועד אחר	יח"ד/ישועד אחר	יח"ד/ישועד אחר	יח"ד/ישועד אחר	יח"ד/ישועד אחר
	סטטוס הליכי תכנון	יח"ד/ישועד אחר	יח"ד/ישועד אחר	יח"ד/ישועד אחר	יח"ד/ישועד אחר	יח"ד/ישועד אחר	יח"ד/ישועד אחר	יח"ד/ישועד אחר	יח"ד/ישועד אחר	יח"ד/ישועד אחר	יח"ד/ישועד אחר	יח"ד/ישועד אחר

להשלמת התמונה יצוין, כי ביום 20.5.2024 הוכרזה הצעתה של החברה יחד עם שותפים (חלק החברה - 51%) כהצעה הזוכה במכרז לחכירת מתחם נוסף באולפני הרצליה, להקמתם של 94 יחידות דיור נוספות.

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

שיעור שותפים על ההסכם	סוג התקשרות	רווחיות לפרויקטים הצפויים להתחיל בביצוע בין השנים 2023-2027			מועד סיום בנייה משוער	מועד תחילת בניית מתוכנן	מסחר/ תעסוקה במ"ר מוצע לשיווק	כמות יח"ד לשיווק	כמות יח"ד לפינוי	מס' היחידות אשר מבקשת לכווץ	חלק החברה בפרויקט	מיקום	הפרויקט
		רווח גולמי צפוי (%)	רווח גולמי צפוי	הכנסות צפויות (חלקה)									
100%	פינוי בינוי	26%	54,683	212,733	2029	2026	140	138	66	204	50%	הרצליה	הכזרי
95%	פינוי בינוי	22%	104,134	471,189	2028	2025	281	192	64	256	100%	נתניה	זלמן שניאור – שלב ב'
99%	פינוי בינוי	25%	119,936	471,252	2029	2025	670	278	148	426	50%	ירושלים	קדמת גון שלב ב'
95%	פינוי בינוי	24%	103,591	422,996	2030	2026	373	255	152	407	50%	ירושלים	קדמת גון שלב ג'
90%	פינוי בינוי	18%	59,195	335,437	2028	2025	4,342	449	120	569	100%	לוד	לאה גולדברג שלב א'
90%	פינוי בינוי	18%	89,288	505,966	2029	2026					100%	לוד	לאה גולדברג שלב ב'
91%	פינוי בינוי	28%	103,389	363,505	2028	2025	117	255	82	337	50%	קרית אונן	הצבר הירקפות שלב א'
91%	פינוי בינוי	28%	56,763	199,572	2029	2026	117	140	86	226	50%	קרית אונן	הצבר הירקפות שלב ב'
97%	פינוי בינוי	26%	98,915	376,704	2029	2025	1,200	348	119	467	50%	חיפה	מתחם חיל הים
92%	פינוי בינוי	25%	43,624	177,933	2028	2025	952	177	48	225	50%	חיפה	ביתא רוטשילד מתחם A
100%	פינוי בינוי	24%	39,451	165,199	2028	2025	952	157	48	205	50%	חיפה	ביתא רוטשילד מתחמים B
96%	פינוי בינוי	21%	53,549	250,777	2029	2026	1,078	258	72	330	50%	חיפה	ביתא רוטשילד מתחמים C
77%	פינוי בינוי	18%	26,922	149,618	2028	2025	700	118	30	148	50%	רחובות	גברילוב
80%	פינוי בינוי	-	-	-	2032	2028	210	70	39	109	50%	רמת גן	גורי יהודה
88%	פינוי בינוי	20%	85,054	433,897	2030	2027	388	154	96	250	100%	תל אביב	דרך השלום 71-75

שיעור הדירגים שחתמו על הסכם	סוג התקשרות	רווחיות לפרויקטים הצפויים להתחיל בביצוע בין השנים 2023-2027				מועד סיום בנייה משוער	מועד תחילת בנייה מתוכנן	מסחר/ תעסוקה במ"ר מוצע לשיווק	כמות יח"ד לשיווק	כמות יח"ד לפני כמות	מס' היתריות הכולל אשר החברה מבקשת לכלול בפרויקט	חלק החברה בפרויקט	מיקום	הפרויקט
		שיעור רווח גולמי צפוי (%)	רווח גולמי צפוי	הכנסות צפויות	(חלקנו)									
75%	פינוי בינוי	17%	71,004	427,740		2030	2027	1,116	302	165	467	50%	רמת גן	אבא הלל
62%	פינוי בינוי	22%	71,499	329,747		2030	2027	693	138	46	184	100%	נתניה	פונס לבון שלב א'
82%	קומבינציה	26%	79,183	299,554		2030	2026	2,925	218	129	347	50%	נתניה	בן צבי נתניה 542 שלב א'
69%	פינוי בינוי	27%	72,108	271,115		2030	2027	-	106	59	165	100%	רמת גן	מטולה 9-11
83%	פינוי בינוי	21%	37,920	183,731		2030	2027	-	93	42	135	100%	מזכרת בתיא	מתחם השוטרים
74%	פינוי בינוי	21%	148,916	700,627		2030	2027	-	485	133	618	100%	ירושלים	מתחם הנורית
-	קומבינציה	-	-	-		-	-	9,200	80	-	138	100%	ירושלים	דינמומטר
-	קומבינציה	-	-	-		-	-	-	140	-	200	100%	חדרה	רזנוסר חדרה
62%	פינוי בינוי	-	-	-		-	-	693	150	50	200	100%	נתניה	פונס לבון שלב ב'
71%	פינוי בינוי	-	-	-		-	-	29,913	686	136	822	33%	באר שבע	מתחם רגר
82%	קומבינציה	26%	79,546	300,929		2031	2027	2,925	219	128	347	50%	נתניה	בן צבי נתניה 542 שלב ב'
83%	פינוי בינוי	-	-	-		-	-	-	180	36	216	50%	נהריה	ויצמן רמז
73%	פינוי בינוי	-	-	-		-	-	-	395	79	474	50%	נהריה	קרן הסוד
62%	פינוי בינוי	-	-	-		-	-	-	804	134	938	100%	אשקלון	קיקיון
		23%	1,598,669	7,050,221		-	-	58,985	6,985	2,307	9,410			סה"כ

עדכון לסעיף 7.18 - הון אנושי

ביום 22.5.2024, אישרה ואשררה ועדת הביקורת של החברה את התקשרותה של החברה בפוליסות ביטוח לביטוח אחריות נושאי משרה לתקופה שמיום 1.7.2023 ועד ליום 30.11.2024, חלף אישור שהתקבל לתקופה של עד ליום 30.6.2024.

עדכון לסעיף 7.18.5 - תכנית תגמול הוני

ביום 26.3.2024, הקצתה החברה 12,077 כתבי אופציה הניתנים למימוש לעד 12,077 מניות רגילות של החברה, לנושאת משרה כפופת מנכ"ל. לפרטים נוספים ראו דוח הצעה פרטית מיום 14.3.2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-022531) וכן ביאור 6(ו') לדוחות הכספיים ליום 31.3.2024. המידע המובא בדוחות האמורים נכלל בזאת על דרך של הפניה.

לתאריך הדוח, כתבי האופציה שהוקצו וטרם נפרעו או פקעו מסתכם ל- 250,380 כתבי אופציה.

2. עדכון לפרק רביעי - עניינים הנוגעים לפעילות החברה בכללותה

עדכון לסעיף 14 – מימון

בהמשך לעמדת סגל רשות ניירות ערך מיום 30.10.2011 בעניין "אירוע אשראי בר דיווח", להלן פרטים נוספים בעניין הלואות 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- 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 31.3.2024 כ- 89 מיליון ש"ח.	ציבור	אגרות החוב עומדות לפירעון ב- 4 תשלומים שנתיים שאינם שווים, שישולמו באופן הבא: (א) 5% מקרן אגרות החוב (סדרה ד') תשלום ביום 31 למרץ 2019; (ב) 35% מקרן אגרות החוב (סדרה ד') תשלום ביום 31 למרץ 2023; (ג) 35% מקרן אגרות החוב (סדרה ד') תשלום ביום 31 למרץ 2024; (ד) 25% מקרן אגרות החוב (סדרה ד') תשלום ביום 31 למרץ 2025. אגרות החוב (סדרה ד') אינן צמודות (קרן וריבית), ונשאות ריבית שנתי, בשיעור של 2.75%, כפי שנקבע במכרז, אשר תשלום 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 31.3.2024 ההון המיוחס לבעלי המניות של החברה הים 1,722 מיליון ש"ח. כמו כן, היחס בין החוב נטו לבין סך ההון והחוב נטו (CAP) עומד על כ- 35.03%.	
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 (ע.ג. נומינלי ליום 31.3.2024 כ- 255 מיליון ש"ח).	ציבור	אגרות החוב עומדות לפירעון ב- 7 תשלומים שנתיים שאינם שווים, שישולמו באופן הבא: (א) 4% מקרן אגרות החוב (סדרה ה') תשלום ביום 31 למרץ 2020; (ב) 4% מקרן אגרות החוב (סדרה ה') תשלום ביום 31 למרץ 2022; (ג) 2% מקרן אגרות החוב (סדרה ה') תשלום ביום 31 למרץ 2023; (ד) 2% מקרן אגרות החוב (סדרה ה') תשלום ביום 31 למרץ 2024; (ה) 14% מקרן אגרות החוב (סדרה ה') תשלום 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 31.3.2024 ההון המיוחס לבעלי המניות של החברה הים 1,722 מיליון ש"ח. כמו כן, היחס בין החוב נטו לבין סך ההון והחוב נטו (CAP) עומד על כ- 35.03%. בהתאם לתחשיב להלן (אלפי ש"ח): $928,473/2,650,145 = 35.03\%$.	

מס"ד	סכום ההלוואה/מסגרת אשראי	מאפייני המלווה	תיאור ההסכם / מסגרת האשראי	מגבלות החלות על התאגיד	בטוחות שהועמדו לטובת המלווה
			2025: (ז) 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 (קרו וריבית). ונמשאות 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).	החוב (סדרה ה') קיימות במחזור [דיהיינ], 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.	כנגד הסכם הליווי שעבדה החברה, לטובת הקונסורציום המלווה כאמור על זכויותיה בקרקע מושא פרויקט DUO וכן על הזכויות בפרויקט DUO וכן העמידה בטוחות נוספות.
3	הסכם ליווי בקשר עם פרויקט "סמל" – סמל דרום בת"א (באמצעות החברה וחברות מוחזקות), הכולל מסגרת בטוחות חוץ מכר בסך מירב של 3,025 מיליארד ש"ח וכן מסגרת אשראי כספית עד סך של 660 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראו סעיף 7.11.2 לה' לדוח התקופתי.	קונסורציום של תאגידים פיננסיים ישראליים	האשראי מושא הסכם הליווי מושא ריבית שנתית בשיעור של פריים בתוספת מרווח בטוח של 0.7%. לפרטים נוספים ראו הדוחות המידיים של החברה מיום 2023.1.1, מיום 2023.6.29 ומיום 2024.1.4 (מס' אסמכתאות: 2023-01-000166, 2023-01-072006 ו- 2024-01-030916, בהתאמה). המידע המובא בדוחות האמורים נכלל בזאת על דרך של הפניה.		כנגד הסכם הליווי שעבדה החברה, לטובת התאגיד הבנקאי המלווה כאמור את זכויותיה בקרקע מושא פרויקט "סמל" צפון וכן את הזכויות בפרויקט האמור וכן העמידה בטוחות נוספות.
4	הסכם ליווי בקשר עם פרויקט "סמל" צפון בת"א (באמצעות החברה וחברות מוחזקות), הכולל מסגרת בטוחות חוץ מכר בסך מירב של 1.22 מיליארד ש"ח וכן מסגרת אשראי כספית עד סך של 550 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראו סעיף 7.11.3 לה' לדוח התקופתי.	תאגיד בנקאי	האשראי מושא הסכם הליווי מושא ריבית שנתית בשיעור של פריים בתוספת מרווח בטוח של 0.7% עד 1.1%. לפרטים נוספים ראו הדוח המידי של החברה מיום 2024.1.4 (מס' אסמכתא: 2024-01-037026). המידע המובא בדוח האמור נכלל בזאת על דרך של הפניה.		

יצוין, כי בתקופת הדוח, הקצתה החברה ניירות ערך מסחריים בסך של 100 מיליון ש"ח, היקף אשראי אשר אינו עולה לכדי אשראי בר דיווח.

3. מצבת התחייבויות פיננסיות של החברה ליום 31.3.2024, לפי מועדי פירעון

ראו ת126 מיום 23.5.2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-053211), המידע הנכלל בדוח האמור מובא בזה על דרך של הפניה.