



אפריקה ישראל מגורים

אפריקה ישראל מגורים בע"מ Africa Israel Residences Ltd

דו"ח לתקופה שנסתיימה

ביום 30 ביוני 2024

חלק א'	עדכון תיאור עסקי החברה לדוח התקופתי לשנת 2023
חלק ב'	דוח דירקטוריון על מצב עסקי החברה לתקופה שנסתיימה ביום 30 ביוני 2024
חלק ג'	דוחות כספיים ליום 30 ביוני 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 למנחים 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 1.2 - פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה

ביום 1.7.2024, התקשרו החברה, השותף הכללי וכלל, בתיקון להסכם השותפות, מכוחו יחזיקו החברה והשותף הכללי ב- 80% מהזכויות בשותפות (חלק זכויות בשיעור של 70%) ואילו גופי כלל ב- 20% מהזכויות בשותפות (חלק זכויות בשיעור של 30%). יצוין, כי השינוי בשיעור הזכויות נובע בשל מגבלות רגולטוריות.

עדכון לסעיף 2 - תחומי פעילות

להלן פרטים בדבר כמות יחידות הדיור הנכללת בפרויקטים של החברה, לפי סוג הפרויקטים, ליום 30.6.2024:

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 ⁴ לבניה	מס' יח"ד ² לשיווק	חלק החברה ³	מס' יח"ד ⁴ לבניה	מס' יח"ד ² לשיווק	חלק החברה	יח"ד ⁴ לבניה	יח"ד ² לשיווק	יח"ד לשיווק- חלק החברה ³
פרויקטים בביצוע	2,071	1,680	1,422	-	-	-	2,071	1,680	1,422
פרויקטים בתכנון	1,998	1,488	988	98	98	52	2,096	1,586	1,040
עתודות קרקע	3,211	3,211	1,506	1,210	988	702	4,421	4,199	2,208
פרויקטים של התחדשות עירונית ומותלים ⁵	3,741	2,706	1,674	5,669	4,279	2,615	9,410	6,985	4,289
סה"כ	11,021	9,085	5,590	6,977	5,365	3,369	17,998	14,450	8,959

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 60% 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 30.6.2024 והדוח המידי שפרסמה החברה ביום 14.3.2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-026118). המידע הנכלל בדוחות האמורים מובא בזה על דרך של הפניה.

ביום 18.6.2024, שולם על ידי החברה, לבעלי מניותיה, דיבידנד בסך של 15 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראו ביאור 4 לדוחות הכספיים ליום 30.6.2024 והדוח המידי של החברה מיום 23.5.2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-053196). המידע המובא בדוח האמור נכלל בזאת על דרך ההפניה.

ביום 18.6.2024, החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 18 מיליון ש"ח לבעלי המניות של החברה, אשר עתיד להשתלם ביום 10.9.2024. לפרטים נוספים ראו ביאור 4 לדוחות הכספיים ליום 30.6.2024 והדוח המידי של החברה מיום 18.8.2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-083694). 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. יצוין, כי לתאריך הדוח החברה לא רכשה מניות או אגרות חוב מכוח תכניות הרכישה האמורות.

עדכון לסעיף 5 – מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של החברה

להלן נתונים מתוך הדוחות הכספיים של החברה ליום 30.6.2024, לגבי תחום הפעילות ייזום ובניה למגורים, של החברה ושל חברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני (באלפי ש"ח) (לפרטים נוספים ראו ביאור 9 לדוחות הכספיים ליום 30.6.2024):

בתחום הפעילות ייזום ובניה			
31.12.2023	30.6.2023	30.6.2024	
1,152,912	598,197	507,819	הכנסות מעסקאות בניה ומקרקעין
925,710	487,323	407,550	הוצאות בעסקאות בניה ומקרקעין
223,317	110,874	100,138	רווח לאחר מימון, נטו

להסברים בדבר שינויים כאמור, ראו סעיף 3 לדוח הדירקטוריון.

להלן נתונים מתוך הדוחות הכספיים של החברה ליום 30.6.2024, לגבי תחום הפעילות דיור להשכרה, של החברה ושל חברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני (באלפי ש"ח) (לפרטים נוספים ראו ביאור 9 לדוחות הכספיים ליום 30.6.2024):

בתחום הפעילות דיור להשכרה			
31.12.2023	30.6.2023	30.6.2024	
21,094	10,727	10,916	הכנסות מדמי שכירות
16,773	11,728	9,485	הוצאות בתחום פעילות דיור להשכרה
47,913	-	-	רווח מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
52,234	(1,001)	1,431	רווח לאחר מימון, נטו

להלן נתונים מתוך הדוחות הכספיים של החברה ליום 30.6.2024, לגבי פעילות נכס מסחרי להשכרה, של החברה (באלפי ש"ח) (לפרטים נוספים ראו ביאור 9 לדוחות הכספיים ליום 30.6.2024):

נכס מסחרי להשכרה			
31.12.2023	30.6.2023	30.6.2024	
4,917	2,234	3,130	הכנסות מדמי שכירות
625	(55)	(35)	הוצאות (הכנסות) בתחום פעילות דיור להשכרה
1,100	-	-	רווח מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
5,392	2,289	3,165	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 הביקוש לרכישת הדירות עלה והעבודה באתרי החברה ממשיכה. על מנת לעמוד בלוחות הזמנים למסירת דירות בפרויקטים של החברה או צמצום תקופת האיחור במסירה, אשר מקורה בקשיים שנגרמו בשל סגירת אתרי בניה, צמצום כוח האדם (בשל איסור כניסה של עובדים פלשתינים) וייקור עלויות הביצוע, בוחנת החברה דרישות תשלום שקיבלה מקבלנים ביחס למספר פרויקטים בסכומים לא מהותיים, ולהערכת החברה העיכוב בהתקדמות העבודות בעקבות המלחמה וההוצאות לצמצום אינם צפויים להיות מהותיים. להשלמת התמונה יצוין, כי לתאריך הדוח, אישר דירקטוריון החברה תשלום בסך מצטבר של כ- 2.1 מיליון ש"ח לדניה סיבוס בע"מ (להלן: "דניה סיבוס"), וזאת בגין 2 פרויקטים בהם משמשת דניה סיבוס קבלן ראשי. בנוסף, אושר תשלום לשני קבלנים נוספים שאינם קשורים לחברה ו/או לבעלי השליטה בה. להסרת ספק מובהר, כי לתאריך הדוח, התקבלו דרישות נוספות והחברה בוחנת דרישות כאמור.

עדכון לפרק השלישי – תיאור החברה לפי תחומי פעילות

עדכון לסעיף 7.11.3ב' - 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 30.6.2024 – 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-קרקע ¹ כולל בעלי קרקע ¹	סה"כ יח"ד-לשיווק ²	סה"כ ממוצע ליח"ד	שיעור השלמה כספי/הנדסי	סה"כ יח"ד שנחתמו לגביית הסכמי מכירה מתייבים	מחיר מכירה ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בפרויקט ללא מע"מ בתקופה 1-6/24	שטח הכנסות הוכרז	סה"כ רוח גולמי שטרם הוכרז	סה"כ שיעור רוח גולמי צפוי
מגדל סבין סטי אנדריוס 4-5	נתניה	2008	דצמ-21	2025	100%	184	128	132	87%	128	19.0	42,099	8,533	20%
סמל צפון-מגרש 122 סמל צפון-מגרש 123	תל אביב	2007, 2015, 2020	דצמ-21	2027	70%	668	510	99	39%	347	61.6	1,959,420	662,635	34%
				2029	93%	226	163	108	1%	4-	-	1,208,784	375,644	31%
סבין קטמון החדשה ⁵	יחשלים	2017	דצמ-21	2027	65%	31	31	86	1%	-	-	111,796	38,842	35%
				2025	100%	122	88	92	50%	88	31.4	108,360	31,014	29%
סבין ואירוס	נס ציונה	2018	יוני-22	2025	100%	216	216	96	69%	214	33.8	119,539	10,253	9%
סבין גבעת שמואל 1005	גבעת שמואל	2012/2017	מרץ-22	2025	100%	119	119	117	59%	119	21.1	127,941	32,384	25%
סבין גבעת שמואל 1004	גבעת שמואל	2012/2017	נוב-22	2025	100%	84	84	116	44%	84	-	127,834	34,152	27%
סבין העיר – 39-41 בלך	תל אביב	2019	אוג-23	2026	77%	49	24	67	13%	13	57.2	79,998	20,665	26%

¹ כולל יחידות דירור שבונה החברה ו/או שותפותיה, עבור בעלי הקרקע בפרויקט בעסקאות קומביניציה, פיני בינו ועסקאות תמ"א 38.
² לא כולל יחידות דירור שבונה החברה ו/או שותפותיה, עבור בעלי הקרקע בפרויקט בעסקאות קומביניציה, פיני בינו ועסקאות תמ"א 38.
³ בפרויקט זה קיימים גם שטחי מסחר בהיקף של כ-10,000 מ"ר עיקרי.
⁴ ליום 30.6.2024, נחתמו 7 חוזים בפרויקט, אשר התמורה בגין התקבלה בנאמנות.
⁵ בפרויקט זה קיימים גם שטחי מסחר בהיקף של כ-300 מ"ר עיקרי.

שם	מיקום הפריקט	מועד רכישת הקרקע	מועד הבנייה	מועד סיום בנייה משוער	חלק התאגיד האפקטיבי בפריקטים (%)	סה"כ יח"ד-1 קרקע, כולל בעלי קרקע, 1	סה"כ יח"ד-2 לשיווק, 2	סה"כ מ"ר ממוצע ליח"ד	שיעור השלמה כספי/ הנדסי	סה"כ יח"ד שנחתמו לגביון הסכמי מכירה מחייבים	מחיר מכירה ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בפריקט ללא מע"מ בתקופה 1-6/24	סה"כ הכנסות שטרם הוכרו	סה"כ רוח גולמי שטרם הוכר	סה"כ שיעור רוח גולמי צפוי
סבינו נצר סירני ¹	נס ציונה	2011	23-טפ	2026	50%	42	42	101	22%	38	26.7	62,179	16,765	27%
הלומות וסבינו ²	קריית ביאליק	2015	22-טפ	2025	50%	114	114	114	81%	95	14.1	29,428	6,772	23%
בוליביה ¹⁴ ירושלים ³	ירושלים	2018	24-ת	2027	100%	216	161	79	2%	119	30.2	372,921	94,428	25%
סה"כ						2,071	1,680			1,245		4,350,299	1,332,087	31%

¹ בפריקט זה קיימים גם שטחי תעסוקה בהיקף של כ-1,900 מ"ר עיקרי.

² לא כולל יחידות דירור שבונה החברה ולא שותפותיה, עבור בעלי הקרקע בפריקט בעסקאות קומבינציה, פינוי בינוי ועסקאות תמ"א 38.

³ בפריקט זה קיימים גם שטחי מסחר בהיקף של כ-500 מ"ר עיקרי.

עדכון לסעיף 7.11.3 - נתונים בדבר פרויקטים בתכנון
פרויקטים בתכנון ליום 30.6.2024 – נתונים צפויים (אלפי ש"ח):

שם	מיקום הפרויקט	מועד רכישת הקרקע	מועד תחילת בניית מתקן בפרויקט	מועד סיום בניית משווער 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 גולמי שטרם הוכר	סה"כ שיעור רווח גולמי צפוי (%)
סה"כ							מ"ר מסחר ותעסוקה	מ"ר מסחר ותעסוקה	מ"ר מסחר ותעסוקה	197		2,973,482	744,824	25%
23%	סביון גרדנס	נתניה	2020	2024	2027	100%	מגורים ושירותי בניה	126	64	64	21	25	58,266	23%
29%	ז'בוטינסקי 135-137	תל אביב	2020	2024	2027	50%	מגורים	68	34	34	4	64	30,930	29%
24%	סביון השמורה- זלמן שניאור שלב א'	נתניה	2019	2024	2027	100%	מגורים מסחר	256	191	191	41	24	114,929	24%
23%	סביון גבעת שמאל 1007, 1006	גבעת שמאל	2012, 2017	2024	2027	100%	מגורים מסחר	148	148	2,500	43	24	115,811	23%
39%	סביון רמת שרת	ירושלים	2008	2024	2027	50%	מגורים מסחר	278	278	278	9	34	187,854	39%
27%	נשר שלב א'	נשר	2019	2024	2027	25%	מגורים	288	288	345	-	-	38,093	27%
17%	גבעת הכלניות - שלבים א' ונ'	קריית אתא	2012	2025	2028	100%	מגורים	262	128	162	-	-	49,724	17%
31%	קניס 17-26	תל אביב	2019	2024	2028	38%	מגורים	178	98	98	7	39	54,547	31%
18%	שדרת הסבונים	פתח תקווה	2014	2024	2027	100%	מגורים	184	125	125	28	25	56,758	18%
17%	SOHO (קדמת גונ) שלב א'	ירושלים	2020	2024	2029	50%	מגורים מסחר	210	134	141	44	31	37,912	17%
25%								1,998 יח"ד	1,488 יח"ד	1,586 יח"ד				
								4,815 מ"ר מסחר ותעסוקה	4,815 מ"ר מסחר ותעסוקה	4,815 מ"ר מסחר ותעסוקה				

¹ מחיר המכירה הממוצע למ"ר בחוזים מוקדמים שנחתמו בפרויקט (בכל תקופה), ללא מע"מ לתקופה של שישה חודשים שנסתיימה ביום 30.6.2024.
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 הצפויים להתחיל בביצוע ב-5 שנים הקרובות				חלק התאגיד האפלקטיבי (%)	מועד סיום בניה משוער	מועד תחילת בניה משוער	מועד רכישה	מיקום	שם
מצב תכנוני מבוקש/מתוכנן		מצב תכנוני נוכחי		שטח במ"ר	רווח גולמי באחוזים	רווח גולמי צפוי	הכנסות צפויות (חלקנ)						
סטטוס הליכי תכנון	יח"ד/ייעוד אחר	מצב תכנוני נוכחי	יח"ד/ייעוד אחר										
תב"ע בתוקף	תב"ע בתוקף	43,530 מ"ר למסחר ותעסוקה	43,530 מ"ר למסחר ותעסוקה	95,022	21%	30,553	147,861	25%	2029	2026	2019	נשר	נשר שלב א' מסחר ותעסוקה
					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	תב"ע בתוקף	404 מ"ר למסחר ותעסוקה	406 מ"ר למסחר ותעסוקה	18,200	17%	100,472	592,708	100%	2028	2025	2012	קרית אתא	גבעת הכלניות – שלבים ג' וד'
השותפים מקדמים תב"ע לתוספת יח"ד	השותפים מקדמים תב"ע לתוספת יח"ד	1,108 מ"ר יח"ד+ 23,150 מ"ר למסחר ותעסוקה	948 מ"ר יח"ד+ 23,150 מ"ר למסחר ותעסוקה	43,927	16%	109,080	676,179	51%	2030	2025	2008	הרצליה	אולפני הרצליה (מגרשים) 101,102,104 ו-501
השותפים מקדמים תב"ע לתוספת יח"ד	השותפים מקדמים תב"ע לתוספת יח"ד	113	94	3,842	25%	53,479	217,299	51%	2030	2027	2024	הרצליה	אולפני הרצליה - מגרש 103
תב"ע בתוקף להקמ 60 יח"ד. החברה מקדמת תב"ע חדשה לבנית 190 יח"ד	תב"ע בתוקף להקמ 60 יח"ד. החברה מקדמת תב"ע חדשה לבנית 190 יח"ד	190	60	3,395	-	-	-	67%	-	-	2005	רמת גן	רמת מרפא
הרשות המקומית מקדמת תכנון במסגרת טעיפים 77-78 לחוק התכנון והבניה	הרשות המקומית מקדמת תכנון במסגרת טעיפים 77-78 לחוק התכנון והבניה	230	-	6,763	-	-	-	100%	-	-	2003	קרית ביאליק	ביאליק על הפארק - אפק
חברת דירה להשכיר מקדמת תוכנית מתאר חדשה במסלול הוועדה המחוזית	חברת דירה להשכיר מקדמת תוכנית מתאר חדשה במסלול הוועדה המחוזית	120	-	39,058	-	-	-	100%	-	-	2018	חוד השרון	עפרון- חוד השרון

זכויות בניה				רווחיות לפרויקטים הצפויים להתחיל בביצוע ב-5 שנים הקרובות				חלק האפקטיבי התאגיד (%)	מועד סיום מועד משוער	מועד רכישה מועד	מיקום	שם
מבצ תכנון/מבוקש/מתוכנן	מבצ תכנון/מבוקש/מתוכנן	מבצ תכנון/מבוקש/מתוכנן	מבצ תכנון/מבוקש/מתוכנן	שטח במ"ר	רווח גולמי באחוזים	רווח גולמי צפוי	רווח גולמי צפוי	הכנסות צפויות (חלקנו)	מועד סיום מועד משוער	מועד רכישה מועד	מיקום	שם
זכות לרכישה מרמ"ר בפטור ממכרז לפי שומת רמ"ר	145	145	145	7,707	-	-	-	-	-	2020	רמת השרון	פרדס בחיסכון
תב"ע בתוקף	350 + יח"ד 217	350 + יח"ד 217	350 + יח"ד 217	5,413	23%	115,040	494,432	100%	2029	2021	אזור	אזור מגרש 201
	מ"ר למסחר	מ"ר למסחר	מ"ר למסחר	4,230	24%	123,703	511,863	100%	2029	2023	אזור	אזור מגרש 202
	230 יח"ד דיור מוגן+100 יח"ד דב"י 15,800+ מ"ר תעסוקה+1,236 מ"ר למסחר	230 יח"ד דיור מוגן+100 יח"ד דב"י 15,800+ מ"ר תעסוקה+1,236 מ"ר למסחר	230 יח"ד דיור מוגן+100 יח"ד דב"י 15,800+ מ"ר תעסוקה+1,236 מ"ר למסחר	9,638	-	-	-	34%	-	2021	אזור	אזור מגרש 203
	24	24	-	6,261	-	-	-	100%	-	2020	הוד השרון	הוד השרון-אלי שלום
התכנית נמצאת בבדיקה לתנאי סף הועדה המחוזית (קומבינציה בשיעור של 46.5%).	190 יח"ד+ 30,000 מ"ר מסחר ותעסוקה	190 יח"ד+ 30,000 מ"ר מסחר ותעסוקה	-	24,558	-	-	-	50%	-	2022	הרצליה	הרצליה רמגור
	3,869 יח"ד+230 יח"ד דיור מוגן+100 יח"ד דב"י 135,266+ מ"ר למסחר	3,869 יח"ד+230 יח"ד דיור מוגן+100 יח"ד דב"י 135,266+ מ"ר למסחר	2,881 יח"ד+230 יח"ד דיור מוגן+100 יח"ד דב"י 105,266+ מ"ר למסחר		20%	605,322	3,000,341					סה"כ

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

שיעור שחרורם על ההסכם	סוג התקשרות	רווחיות לפרויקטים הצפויים להתחיל בביצוע בין השנים 2024-2027				מועד סיום מועד	מועד תחילת בניה מתוכנן	מסחר/תעסוקה במ"ר מוצע לשיווק	כמות יח"ד לשיווק	כמות יח"ד לפינוי	מס' היחידות מסחר אשר מבקשת לכלול בפרויקט	חלק החברה בפרויקט	מיקום	הפרויקט
		צפי גולמי (%)	רווח גולמי צפוי	הכנסות צפויות (חלקן)	מועד מועד									
100%	פינוי בינוי	26%	54,683	212,733	2029	2026	140	138	66	204	50%	הרצליה	הכזרי	
98%	פינוי בינוי	22%	104,134	471,189	2028	2025	281	192	64	256	100%	נתניה	סביוני השמורה - זלמן שניאור שלב ב'	
99%	פינוי בינוי	25%	119,936	471,252	2029	2025	670	278	148	426	50%	ירושלים	SOHO (קדמת גוגן) שלב ב'	
95%	פינוי בינוי	24%	103,591	422,996	2030	2026	373	255	152	407	50%	ירושלים	SOHO (קדמת גוגן) 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 אונ	הצבר הרקפות שלב א'	
91%	פינוי בינוי	28%	56,763	199,572	2029	2026	117	140	86	226	50%	קרית אונ	הצבר הרקפות שלב ב'	
97%	פינוי בינוי	26%	98,915	376,704	2029	2025	1,200	348	119	467	50%	חיפה	מתחם חיל הים	
94%	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	
97%	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	גבריאילוב	
80%	פינוי בינוי	-	-	-	2032	2028	210	70	39	109	50%	רמת גן	גורי יהודה	
85%	פינוי בינוי	20%	85,054	433,897	2030	2027	388	154	96	250	100%	תל אביב	דרך השלום - 71	

שיעור הדירגים שחתמו על ההסכם	סוג התקשרות	רווחיות לפרויקטים הצפויים להתחיל בביצוע בין השנים 2024-2027				מועד סיום בנייה משוער	מועד תחילת בנייה מתוכנן	מסחר/תעסוקה במ"ר מוצע לשיווק	כמות יח"ד לשיווק	כמות יח"ד לפינוי	מס' היחידות הכולל/מ"ר מסחר אשר התברר מבקשת לכלול בפרויקט	חלק החברה בפרויקט	מיקום	הפרויקט
		שיעור רווח גולמי (%)	רווח גולמי צפוי	הכנסות צפויות (חלקן)	צפוי גולמי רווח (%)									
75%	פינוי בינוי	17%	71,004	427,740	17%	2030	2027	1,116	302	165	467	50%	רמת גן	אבא הלל
62%	פינוי בינוי	22%	71,499	329,747	22%	2030	2027	693	138	46	184	100%	נתניה	פנטס לבון שלב א'
82%	קומבינציה	26%	79,183	299,554	26%	2030	2026	2,925	218	129	347	50%	נתניה	בן צבי נתניה 542 שלב א'
69%	פינוי בינוי	27%	72,108	271,115	27%	2030	2027	-	106	59	165	100%	רמת גן	מטולה 9-11
83%	פינוי בינוי	21%	37,920	183,731	21%	2030	2027	-	93	42	135	100%	מזכרת בתיא	מתחם השוטרים
80%	פינוי בינוי	21%	148,916	700,627	21%	2030	2027	-	485	133	618	100%	ירושלים	מתחם הנורית
-	קומבינציה	-	-	-	-	-	-	9,200	80	-	138	100%	ירושלים	דינמומטר
-	קומבינציה	-	-	-	-	-	-	-	140	-	200	100%	חדרה	רחזוסר חדרה
62%	פינוי בינוי	-	-	-	-	-	-	693	150	50	200	100%	נתניה	פנטס לבון שלב ב'
71%	פינוי בינוי	-	-	-	-	-	-	29,913	686	136	822	33%	באר שבע	מתחם רגר
82%	קומבינציה	26%	79,546	300,929	26%	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	קורן היסוד
66%	פינוי בינוי	-	-	-	-	-	-	-	804	134	938	100%	אשקלון	קיקיון
		23%	1,598,669	7,050,221	23%			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 30.6.2024. 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 מותיתות של החברה:

מס"ד	סכום ההלוואה/מסגרת אשראי	מאפייני המלווה	תנאי ההסכם / מסגרת האשראי	מגבלות החלות על התגיד	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, הפיקה החברה 110,000,000 ש"ח ע.ג. של אגרות חוב (סדרה ד') נוספות. ביום 23.5.2019, הפיקה החברה 40,000,000 ש"ח ע.ג. של אגרות חוב (סדרה ד') נוספות. ע.ג. נומינלי ליום 30.6.2024 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 30.6.2024 ההון המיוחס לבעלי המניות של החברה היה 1,741 מיליון ש"ח. כמו כן, היחס בין החוב נטו לבין סך ההון והחוב נטו (CAP) עומד על כ- 41.05%.	בטוחות שהועמדו לטובת המלווה
2	אג"ח סדרה ה' בסכום קרן כולל של כ- 159,564,000 ש"ח ע.ג. של אגרות חוב. ביום 26.8.2020, הפיקה החברה 130,000,000 ש"ח ע.ג. של אגרות חוב (סדרה ה') נוספות (ע.ג. נומינלי ליום 30.6.2024 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 30.6.2024 ההון המיוחס לבעלי המניות של החברה היה 1,741 מיליון ש"ח. כמו כן, היחס בין החוב נטו לבין סך ההון והחוב נטו (CAP) עומד על כ- 41.05%, בהתאם לתחשיב להלן (אלפי ש"ח): $41.05\% = \frac{1,212,483}{2,953,887}$	

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') תשומם ביום 31 למרץ 2026: (ז) 37% מקרן אגרות החוב (סדרה ה') תשומם ביום 31 למרץ 2027.	החוב (סדרה ה') קיימות במחזור [דיהיינן, כל עוד אגרות החוב לא נפרעו או סולקו במלאן 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 שתיוצור 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 נושא ריבית שנתית בשיעור של פריים בתוספת מרווח בטוח של עד 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 נושא ריבית שנתית בשיעור של פריים בתוספת מרווח בטוח של עד 0.7%. 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 30.6.2024, לפי מועדי פירעון**

ראו ת126 מיום 18.8.2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-083700), המידע הנכלל בדוח האמור מובא בזה על דרך של הפניה.