



אפריקה ישראל מגורים בע"מ Africa Israel Residences Ltd

חלק ב'

דוח הדירקטוריון על מצב עסקי התאגיד

לתקופה שהסתיימה ביום

30 ביוני 2024

15.8.2024
י"א אב התשפ"ד

דוח דירקטוריון

ליום 30 ליוני 2024

הננו מתכבדים להגיש את דוח הדירקטוריון של אפריקה ישראל מגורים בע"מ (להלן: "החברה") לתקופה של שלושה חודשים ושישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ליוני 2024 בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים) התש"ל-1970.

הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד

1 כללי

1.1 תחום הפעילות

עיקר פעילותה של החברה הינו בייזום של פרויקטים בתחום הבניה למגורים (הכוללים, לעתים, גם שטחי מסחר ומשרדים), על דרך של איתור קרקעות, רכישתן, השבחת הקרקעות על ידי שינוי ייעודן (ככל שיש צורך בכך, ובמידה וניתן), הקמת מבנים, שיווק ומכירת יחידות דיור ו/או מגרשים. הפעילות האמורה מתבצעת על כלל הקרקעות באופן עקבי למעט ניצול הזדמנויות עסקיות למימוש מקרקעין ללא השלמת פעילות הייזום.

בנוסף, החל משנת 2014, החלה החברה בפעילות של הקמה, ניהול ואחזקת פרויקטים של דיור להשכרה בישראל. החל מיום 31.12.2016 תחום זה הינו מגזר פעילות.

בחודש דצמבר 2021 החליטה הנהלת החברה לייעד להשכרה את שטחי המסחר להשכרה בפרויקט שדרות הסביונים במודיעין והחל ממועד זה הנכס נכלל במסגרת פעילות נכס מסחר להשכרה – פעילות אשר אינה עולה לכדי מגזר עסקי בדוחותיה הכספיים של החברה.

ביום 31.12.2023, התקשרה החברה בשלוש עסקאות וכן בהסכמים נלווים עם כלל חברה לביטוח בע"מ וגופים מוסדיים בשליטתה (להלן: "כלל" ו-"גופי כלל", בהתאמה).

במסגרת זו, התקשרו החברה, חברת אפריקה התחדשות עירונית בע"מ חברה בת של החברה (להלן: "אפריקה התחדשות") וכלל בהסכם השקעה באפריקה התחדשות, מכוחו הקצתה אפריקה התחדשות לגופי כלל מניות המהוות 20% מהון המניות המונפק של אפריקה התחדשות.

כמו כן, הקצתה החברה לגופי כלל 526,814 אופציות לא סחירות הניתנות למימוש ל- 526,814 מניות, כמות מהווה לתאריך הדוח כ- 4% מהון המניות המונפק שלה לאחר ההקצאה.

בנוסף, התקשרו החברה, חברה בשליטתה המלאה וכלל בהסכם שותפות, מכוחו הוקמה שותפות מוגבלת ייעודית, אשר עוסקת באיתור, קידום, פיתוח, שיווק ומכירה של פרויקטים בתחום היזמות של פרויקטים שעיקרם למגורים בישראל (למעט פרויקטים של התחדשות

עירונית או של דיור להשכרה), בה תרוכז פעילות החברה העתידית בפרק זמן שנקבע ועד סכום השקעה שנקבע (ובהתאם למדיניות ההשקעות שנקבעה).

לפרטים נוספים בקשר עם העסקאות האמורות, ראו סעיף 1.2 לפרק תיאור עסקי החברה, אשר נכלל בדוח התקופתי לשנת 2023 של החברה (להלן: "**הדוח התקופתי**") וכן בסעיף 1.2 לחלק עדכון תיאור עסקי החברה לעיל.

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.

1.2. תמצית דוח על הרווח הכולל

הכנסות החברה ממכירת דירות למגורים לתקופות של ששה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2024 הסתכמו לסך של כ- 409 מיליון ש"ח וכ- 219 מיליון ש"ח לעומת כ- 481 מיליון ש"ח וכ- 284 מיליון ש"ח בתקופות המקבילות אשתקד.

כלל הכנסות החברה לתקופות של ששה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2024 הסתכמו לסך של כ- 453 מיליון ש"ח וכ- 244 מיליון ש"ח, לעומת כ- 556 מיליון ש"ח וכ- 325 מיליון ש"ח בתקופות המקבילות אשתקד.

הרווח הגולמי של החברה לתקופות של ששה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2024 הסתכמו לסך של כ- 105 מיליון ש"ח וכ- 60 מיליון ש"ח, לעומת כ- 127 מיליון ש"ח וכ- 76 מיליון ש"ח בתקופות המקבילות אשתקד.

לפרטים בדבר התפלגות הכנסות החברה והרווח הגולמי שלה ראו סעיף 3.3 להלן.

הרווח התפעולי של החברה לתקופות של ששה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2024 הסתכמו לסך של כ- 75 מיליון ש"ח וכ- 44 מיליון ש"ח, לעומת כ- 99 מיליון ש"ח וכ- 61 מיליון ש"ח בתקופות המקבילות אשתקד.

הרווח הנקי של החברה לתקופות של ששה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2024 הסתכמו לסך של כ- 58 מיליון ש"ח וכ- 35 מיליון ש"ח, לעומת כ- 63 מיליון ש"ח וכ- 40 מיליון ש"ח בתקופות המקבילות אשתקד.

1.3. צבר פרויקטים

להלן פירוט ליום 30.6.2024 בקשר עם פרויקטים בביצוע ובשיווק טרם ביצוע (הנתונים הכספיים בטבלה מתייחסים לחלקה של החברה בפרויקט):

פרויקטים בביצוע¹:

שם הפרויקט	חלק החברה	מס' יח"ד כולל ²	מס' יח"ד לשיווק ³ ליום 30.6.2024	מס' יח"ד מכורות ⁴ ליום 30.6.2024	שווי חוזי של מכירות ליום 30.6.2024 באלפי ש"ח	% ביצוע	מועד סיום צפוי ⁵
סביוני קטמון החדשה, ירושלים ⁶	100%	122	88	88	195,691	50%	2025
מגדלי סביון סיטי 4-5, נתניה	100%	184	128	128	308,244	87%	2025
סביון ואירוס, נס ציונה	100%	216	216	214	353,629	69%	2025
סביוני גבעת שמואל 1005	100%	119	119	119	303,813	59%	2025
סביוני גבעת שמואל 1004	100%	84	84	84	222,023	44%	2025
חלומות וסביונים 2 - קרית ביאליק	50%	114	114	95	75,026	81%	2025
סביוני העיר – בלור 39-41, ת"א	77%	49	24	13	35,271	13%	2026
סביוני נצר סירני, נס ציונה ⁷	50%	42	42	38	52,233	22%	2026
DUO ⁸ , תל אביב	70%	668	510	347	1,198,162	39%	2027
בוליביה 14, ירושלים ⁹	100%	216	161	119	258,515	2%	2027
סמל צפון 123, ת"א	65%	31	31	-	-	1%	2027
סמל צפון 122, ת"א	93%	226	163	107	49,327	1%	2029
סה"כ		2,071	1,680	1,252	3,051,934		

1 לא כולל יחידות דיור בפרויקטים שהחלו בתהליך אכלוס.
2 כולל יחידות דיור שבונה החברה ו/או שותפותיה, עבור בעלי הקרקע בפרויקט בעסקאות קומבינציה, פינוי בינוי ועסקאות תמ"א 38.
3 לא כולל יחידות דיור שבונה החברה ו/או שותפותיה, עבור בעלי הקרקע בפרויקט בעסקאות קומבינציה, פינוי בינוי ועסקאות תמ"א 38.
4 כולל חוזים חתומים בלבד, אך לא כולל בקשות לרכישת זכויות שנחתמו.
5 מועד סיום צפוי - מועד השלמת עבודות הבניה ותחילת אכלוס הדירות. המידע המפורט להלן הינו מידע צופה פני עתיד ומבוסס על הנתונים המצויים בפני החברה בתאריך דוח זה. יתכן כי בעקבות גורמים שאינם תלויים בחברה, הפרויקטים לא יושלמו במועדים המצוינים בטבלה זו.
6 בפרויקט זה קיימים גם שטחי מסחר בהיקף של כ-300 מ"ר עיקרי.
7 בפרויקט זה קיימים גם שטחי מסחר בהיקף של כ-1,900 מ"ר עיקרי.
8 בפרויקט זה קיימים גם שטחי מסחר בהיקף של כ-10,000 מ"ר עיקרי.
9 בפרויקט זה קיימים גם שטחי מסחר בהיקף של כ-500 מ"ר עיקרי.
10 ליום 30.6.2024, נחתמו 7 חוזים בפרויקט, אשר התמורה בגין התקבלה בנאמנות.

פרויקטים בשיווק טרם ביצוע¹:

שם הפרויקט	חלק החברה	מס' יח"ד כולל ²	מס' יח"ד בשיווק ³ ליום 30.6.2024	מס' יח"ד מכורות ⁴ ליום 30.6.2024	שווי חוזי של מכירות ליום 30.6.2024 באלפי ש"ח	מועד סיום צפוי ⁵
סביון גרדנס, נתניה	100%	126	64	21	62,624	2027
ז'בוטינסקי 135-137, ת"א	50%	68	34	4	8,868	2027
סביוני גבעת שמואל 1007, 1006 ⁶	100%	148	148	43	117,165	2027
סביוני השמורה (זלמן שניאור), נתניה ⁷	100%	256	191	41	118,616	2027
שדרת הסביונים, פ"ת	100%	184	125	28	76,856	2027
סביוני רמת שרת, ירושלים ⁸	50%	278	278	9	14,781	2027
קיציס, ת"א	37.5%	178	98	7	10,754	2028
SOHO (קדמת גונן), ירושלים ⁹	50%	10217	141	44	66,842	2029
סה"כ		1,455	1,079	197	476,506	

סה"כ יח"ד לשיווק בביצוע ובשיווק טרם ביצוע – 2,759 יח"ד, מתוכן נמכרו 1,449 יח"ד בהיקף כספי של 3,528,440 אלפי ש"ח (חלק החברה).

¹ בדרך כלל מכירות טרם ביצוע מותנות בקבלת היתר בניה בתוך פרק זמן שנקבע. החברה צפויה להתחיל בביצוע של פרויקטים אלה במהלך שנת 2024. יובהר כי מועד תחילת ביצוע פרויקטים אלה הינו מידע צופה פני עתיד ומבוסס על הנתונים המצויים בפני החברה בתאריך דוח זה. יתכן כי בעקבות גורמים שאינם תלויים בחברה הפרויקטים לא יחלו במועד המצויין בטבלה זו.

² כולל יחידות דיור שבונה החברה ו/או שותפותיה, עבור בעלי הקרקע בפרויקט בעסקאות קומבינציה ועסקאות תמ"א 38.

³ לא כולל יחידות דיור שבונה החברה ו/או שותפותיה, עבור בעלי הקרקע בפרויקט בעסקאות קומבינציה ועסקאות תמ"א 38.

⁴ חוזים חתומים בלבד ובכלל זאת חוזים בעלי תנאים מתלים, אך לא כולל בקשות לרכישת זכויות שנחתמו.

⁵ מועד סיום צפוי - מועד השלמת עבודות הבניה ותחילת אכלוס הדירות. המידע המפורט להלן הינו מידע צופה פני עתיד ומבוסס על הנתונים המצויים בפני החברה בתאריך דוח זה. יתכן כי בעקבות גורמים שאינם תלויים בחברה, הפרויקטים לא יושלמו במועדים המצוינים בטבלה זו.

⁶ בפרויקט זה קיימים גם שטחי מסחר בהיקף של כ- 2,500 מ"ר עיקרי.

⁷ בפרויקט זה קיימים גם שטחי מסחר בהיקף של כ- 110 מ"ר עיקרי.

⁸ בפרויקט זה קיימים גם שטחי מסחר בהיקף של כ- 1,860 מ"ר עיקרי.

⁹ בפרויקט זה קיימים גם שטחי מסחר בהיקף של כ- 350 מ"ר עיקרי.

¹⁰ בהתאם לתכנית המאושרת ניתן לבנות 210 יח"ד. יחד עם זאת, החברה מקדמת תב"ע לתוספת 7 יח"ד.

2.1. להלן נתונים עיקריים מתוך סעיפי המאזן באלפי ש"ח:

<u>31.12.2023</u>	<u>30.6.2023</u>	<u>30.6.2024</u>	
3,775,096	3,863,259	4,232,077	סך המאזן
			מזומנים ושווי מזומנים וניירות ערך
341,007	286,687	430,439	סחירים
			מזומנים ונכסים פיננסיים אחרים מוגבלים
156,797	569,545	175,117	בשימוש בחשבונות ליווי
367,648	225,109	512,312	לקוחות ונכסים בגין חוזים
796,766	880,938	1,161,374	מלאי בניינים למכירה
106,489	89,849	136,257	נכסים שוטפים אחרים
			מלאי מקרקעין ומלאי בניינים למכירה
863,641	752,181	703,272	לזמן ארוך
642,356	582,816	653,980	נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
			הלוואות לחברות מוחזקות והשקעות
444,112	418,207	403,092	מטופלות לפי שיטת השווי המאזני
15,542	17,538	14,021	מוניטין
40,738	40,389	42,213	נכסים בלתי שוטפים אחרים
			אשראי מתאגידים בנקאיים וחלויות
			שוטפות של אגרות חוב והלוואות
826,304	941,016	1,033,772	מתאגידים בנקאיים
			מקדמות מלקוחות והתחייבויות בגין
346,729	462,937	271,931	חוזים
353,007	370,023	362,840	התחייבויות שוטפות אחרות
783,354	691,254	745,633	התחייבויות שאינן שוטפות
1,465,702	1,398,029	1,817,901	סה"כ הון

2.2. השינויים בסך המאזן נובעים בעיקר מהסעיפים הבאים:

מזומנים ושווי מזומנים וניירות ערך סחירים - הגידול במזומנים ושווי מזומנים וניירות ערך סחירים ליום 30.6.2024 לעומת יום 31.12.2023 נובע בעיקר מהשקעת כלל בחברת אפריקה התחדשות עירונית בע"מ, כמפורט בסעיף 1.1 לעיל.

לקוחות ונכסים בגין חוזים - הגידול בלקוחות ונכסים בגין חוזים ליום 30.6.2024 לעומת יום 31.12.2023 נובע בעיקר מהתקדמות בביצוע והכרה בהכנסה בפרויקטים סביון ואירוס, מגדל סביון סיטי, DUO, חלומות וסביונים, סביוני רעננה וסביוני גבעת שמואל.

מלאי בניינים למכירה - הגידול בסעיף מלאי בניינים למכירה ליום 30.6.2024 לעומת יום 31.12.2023 נובע בעיקר מסיווג המקרקעין בפרויקטים "סמל צפון" בתל אביב ו- "בוליביה 14" בירושלים ממלאי מקרקעין למלאי בניינים למכירה.

מלאי מקרקעין - הקיטון בסעיף מלאי מקרקעין ליום 30.6.2024 לעומת יום 31.12.2023 נובע בעיקר מסיווג המקרקעין בפרויקטים "סמל צפון" בתל אביב ו- "בוליביה 14" בירושלים ממלאי מקרקעין למלאי בניינים למכירה בניכויי תשלום ע"ח רכישת מגרש 202 באזור, וכן מיצירת התחייבות למוכרי מקרקעין בפרויקט "סביון גרדנס" בנתניה.

אשראי מתאגידים בנקאיים וחלויות שוטפות של אגרות חוב והלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים - הגידול באשראי מתאגידים בנקאיים וחלויות שוטפות של אגרות חוב והלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים ליום 30.6.2024 לעומת 31.12.2023 נובע בעיקר מהנפקת נע"מ בסך 100 מיליון ש"ח, וכן מהגדלת אשראי בפרויקטים "מגדלי סביון סיטי", נתניה, "סמל צפון", ת"א ו-DUO, ת"א.

התחייבויות שאינן שוטפות - הקיטון בהתחייבויות שאינן שוטפות ליום 30.6.2024 לעומת יום 31.12.2023 נובע בעיקר מפירעון קרן בגין אג"ח סדרות ד' ו-ה' בסך של כ- 131 מיליון ש"ח, מסיווג ההתחייבות למוכרי מקרקעין בפרויקט "בוליביה 14" בירושלים מהתחייבויות שאינן שוטפות להתחייבויות שוטפות בניכוי הגדלת אשראי עבור רכישת מגרש 202 באזור וסיווג אשראי מתאגיד בנקאי להתחייבויות שאינן שוטפות עקב הארכת מועד הפירעון.

סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה - הגידול בסעיף הון המיוחס לבעלים של החברה ליום 30.6.2024 לעומת יום 31.12.2023 נובע בעיקר מהתמורה בגין הקצאת מניות אפריקה התחדשות עירונית לכלל במסגרת עסקת כלל.

3.1. הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לרבעון השני של שנת 2024, ערוכים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים, (IFRS).

להלן נתונים עיקריים מתוך דוחות על הרווח הכולל (באלפי ש"ח):

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
	2023	2024	2023	2024	
936,998	283,747	218,987	480,533	408,700	הכנסות ממכירת דירות למגורים
10,271	-	1,056	6,858	1,910	הכנסות ממכירת שטחי מסחר
16,231	3,909	4,539	7,826	8,984	הכנסות מהשכרה
11,833	-	-	3,831	-	הכנסות ממכירת מקרקעין ביצוע עבודות בניה לבעלי קרקע בעסקאות קומביניציה
89,948	26,551	12,001	45,304	24,351	הכנסות מדמי ניהול סה"כ הכנסות מעסקאות בניה ומקרקעין עלויות בעסקאות בניה ומקרקעין
13,918	11,162	7,783	11,552	8,595	
1,079,199	325,369	244,366	555,904	452,540	
838,620	249,694	184,628	428,657	347,116	
240,579	75,675	59,738	127,247	105,424	רווח גולמי
24,249	5,831	6,560	11,996	12,411	הוצאות מכירה ושיווק
31,259	8,332	8,576	16,098	17,519	הוצאות הנהלה וכלליות
(37,158)	-	-	-	-	רווח מהתאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה
1,092	307	259	216	881	הוצאות אחרות, נטו
221,137	61,205	44,343	98,937	74,613	רווח תפעולי
(19,986)	(4,807)	(11,930)	(13,613)	(14,492)	עלויות מימון, נטו
17,575	(2,263)	7,880	(658)	11,051	חלק בריווחי (הפסדי) חברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(47,264)	(14,101)	(5,618)	(21,496)	(13,094)	מסים על ההכנסה
171,462	40,034	34,675	63,170	58,078	רווח נקי לתקופה

3.2 הכנסות מעסקאות בניה ומקרקעין ורווח גולמי

החברה מיישמת את תקן דיווח כספי בינלאומי IFRS 15 "הכנסות בגין חוזים עם לקוחות" (להלן: "IFRS 15" או "התקן").

בהתאם לתקן, החברה מכירה בהכנסה ממכירת דירות מגורים ושטחי מסחר בישראל בהתאם לשיעור ההשלמה בכל מועד דיווח של הדירות ושטחי המסחר.

3.3 להלן התפלגות הכנסות ורווח הגולמי של החברה, כולל חברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, מעסקות בניה ומקרקעין לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30.6.2024 (באלפי ש"ח):

אחוז רווח גולמי	רווח גולמי	עלויות	הכנסות	
24%	115,348	357,615	472,963	מכירת דירות למגורים
	1,084	826	1,910	מכירת שטחי מסחר
	(76)	76	-	מכירת מקרקעין
				ביצוע עבודות בניה לבעלי
				קרקע בעסקאות קומבינציית
	115	24,236	24,351	דירות
	13,298	748	14,046	הכנסות מהשכרה
	8,595	-	8,595	דמי ניהול
	(6,851)	6,851	-	שכר ואחרות
				בניכוי חלק חברות כלולות
				המטופלות לפי שיטת השווי
	(26,089)	(43,236)	(69,325)	המאזני
23%	<u>105,424</u>	<u>347,116</u>	<u>452,540</u>	סה"כ

להלן התפלגות הכנסות ורווח הגולמי של החברה, כולל חברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, מעסקות בניה ומקרקעין לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30.6.2023 (באלפי ש"ח):

אחוז רווח גולמי	רווח גולמי	עלויות	הכנסות	
23%	124,414	406,238	530,652	מכירת דירות למגורים
	2,325	4,533	6,858	מכירת שטחי מסחר
	3,553	278	3,831	מכירת מקרקעין
				ביצוע עבודות בניה לבעלי
				קרקע בעסקאות קומבינציית
	-	45,304	45,304	דירות
	11,658	1,303	12,961	הכנסות מהשכרה
	11,552	-	11,552	דמי ניהול
	(7,487)	7,487	-	שכר ואחרות
				בניכוי חלק חברות כלולות
				המטופלות לפי שיטת השווי
	(18,768)	(36,486)	(55,254)	המאזני
23%	<u>127,247</u>	<u>428,657</u>	<u>555,904</u>	סה"כ

להלן התפלגות הכנסות ורווח הגולמי של החברה, כולל חברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני מעסקות בניה ומקרקעין, לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30.6.2024 (באלפי ש"ח):

אחוז רווח גולמי	רווח גולמי	עלויות	הכנסות	
25%	63,230	194,594	257,824	מכירת דירות למגורים
	902	154	1,056	מכירת שטחי מסחר
	(75)	75	-	מכירת מקרקעין
				ביצוע עבודות בניה לבעלי קרקע בעסקאות קומבינציית דירות
	98	11,903	12,001	הכנסות מהשכרה
	6,429	661	7,089	דמי ניהול
	7,783	-	7,783	שכר ואחרות
	(3,259)	3,259	-	בניכוי חלק חברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
	(15,370)	(26,018)	(41,387)	סה"כ
24%	59,738	184,628	244,366	

להלן התפלגות הכנסות ורווח הגולמי של החברה, כולל חברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, מעסקות בניה ומקרקעין לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30.6.2023 (באלפי ש"ח):

אחוז רווח גולמי	רווח גולמי	עלויות	הכנסות	
24%	73,094	235,342	308,436	מכירת דירות למגורים
	(278)	278		מכירת מקרקעין
	-	26,551	26,551	ביצוע עבודות בניה לבעלי קרקע בעסקאות קומבינציית דירות
	5,656	869	6,525	השכרת דירות
	11,162	-	11,162	דמי ניהול
	(3,818)	3,818	-	שכר ואחרות
	(10,141)	(17,164)	(27,305)	בניכוי חלק חברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
23%	75,675	249,694	325,369	סה"כ

להלן התפלגות הכנסות ורווח הגולמי של החברה, כולל חברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, מעסקות בניה ומקרקעין לשנת 2023 (באלפי ש"ח):

אחוז רווח גולמי	רווח גולמי	עלויות	הכנסות	
23%	239,522	787,420	1,026,942	מכירת דירות למגורים
	4,265	6,006	10,271	מכירת שטחי מסחר
	9,940	1,893	11,833	מכירת מקרקעין
	-	89,948	89,948	ביצוע עבודות בניה לבעלי קרקע בעסקאות קומבינציית דירות
	24,116	1,895	26,011	הכנסות מהשכרה
	13,918	-	13,918	דמי ניהול
	(14,478)	14,478	-	שכר ואחרות
	(36,704)	(63,020)	(99,724)	בניכוי חלק חברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
22%	240,579	838,620	1,079,199	סה"כ

להלן פרטים בדבר כמות יחידות דיור והיקף כספי שמכרה החברה¹

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של ששה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		החברה מס' יחידות דיור ² היקף כספי (מיליוני ש"ח) היקף כספי - חלק החברה (מיליוני ש"ח)
2023	2023	2024	2023	2024	
233	57	122	131	240	
656	189	395	389	738	
582	166	280	346	583	

בנוסף, למועד דוח זה קיימות 63 בקשות רכישה שטרם הבשילו לחוזים חתומים.

¹ חוזים התומכים בלבד ובכלל זאת חוזים בעלי תנאים מתלים, אך לא כולל בקשות לרכישת זכויות שנחתמו.
² כולל חלק השותפים.

3.4. התפלגות מכירות 1-6/2024

שם הפרויקט	יח"ד שנמכרו	היקף כספי לא כולל מע"מ (אלפי ש"ח)	מחיר ממוצע ליח"ד כולל מע"מ (אלפי ש"ח)
SOHO (קדמת גונן)	44	133,683	3,555
סביוני השמורה (זלמן שניאור)	41	118,616	3,385
חלומות וסביונים, קרית ביאליק	28	47,600	1,989
שדרות הסביונים פ"ת	28	76,856	3,211
בוליביה 14 ירושלים	21	51,879	2,890
נתניה רוזנוסר - סביון גרדנס	17	51,513	3,545
סביוני גבעת שמואל	16	45,164	3,303
סביוני רמת שרת	9	29,562	3,843
סומייל דרום	7	47,877	8,002
קיציס, ת"א	7	28,677	4,793
סומייל צפון, מגרש 122	6	48,754	9,507
סביון ואירוס - שוק חופשי	5	19,786	4,630
ז'בוטינסקי 135-137, ת"א	3	13,803	5,383
סביוני קטמון החדשה	3	5,562	2,169
סביוני נצר סירני	3	9,410	3,670
סביוני העיר – בלוך 39-41, ת"א	2	8,846	5,175
סה"כ	240	737,589	3,596

3.5. השכרת נכסים

בתקופת הדוח ובתקופה המצטברת רשמה החברה הכנסות מהשכרה בסך של כ- 4,539 אלפי ש"ח וכ- 8,984 אלפי ש"ח לעומת כ- 3,909 אלפי ש"ח וכ- 7,826 אלפי ש"ח בתקופות המקבילות אשתקד.

פרויקטים של דיור להשכרה למועד הדוח (כולל חברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני):

שם פרויקט	מיקום	מס יח"ד	חלק החברה	הצגה במאזן	סטטוס	הכנסות 1-6/2024
דיור להשכרה גליל ים	הרצליה	273	50%	נדל"ן להשקעה	מאוכלס	5,255
דיור להשכרה שוהם	שוהם	271	50%	שווי מאזני	מאוכלס	5,062
דיור להשכרה מורדות ארנונה	ירושלים	204 יח"ד 705 מ"ר למסחר	100%	נדל"ן להשקעה בהקמה	בביצוע	-
חלומות וסביונים, קרית ביאליק	קרית ביאליק	52	50%	מלאי בניינים למכירה לזמן ארוך	מאוכלס	599

לפרטים נוספים בדבר תוצאות מגזר ייזום דיור להשכרה ראו באור 9 לדוחות הכספיים.

פרויקט של שטחי מסחר למועד הדוח:

בחודש דצמבר 2021 החליטה הנהלת החברה לייעד להשכרה את שטחי המסחר בפרויקט שדרות הסביונים במודיעין ולמועד הדוח החברה פועלת לתפעולו והשכרתו לשוכרים שונים. שיעור התפוסה למועד הדוח הינו 85%.

שם פרויקט	מיקום	היקף במ"ר	חלק החברה	הצגה במאזן	סטטוס	הכנסות 1-6/2024
שדרות הסביונים	מודיעין	3,165	100%	נדל"ן להשקעה	מאוכלס	3,130

לפרטים נוספים בדבר תוצאות הנכס המסחרי במודיעין ראו באור 9 לדוחות הכספיים.

3.6. הוצאות מכירה ושיווק

הוצאות מכירה ושיווק הסתכמו בתקופת הדוח ובתקופה המצטברת בסך של כ- 6,560 אלפי ש"ח וכ- 12,411 אלפי ש"ח, בהתאמה, לעומת כ- 5,831 אלפי ש"ח וכ- 11,996 אלפי ש"ח, בתקופות המקבילות אשתקד.

על פי התקינה הבינלאומית (IFRS) הוצאות מכירה ושיווק נרשמות בדוח רווח והפסד עם התהוותן, למעט עלויות תיווך, אשר בהתאם להוראות IFRS15 ייזקפו לרווח והפסד לאורך זמן, בהתאם לקצב התקדמות הביצוע.

3.7. הוצאות הנהלה וכלליות

הוצאות הנהלה וכלליות הסתכמו בתקופת הדוח ובתקופה המצטברת בסך של כ- 8,576 אלפי ש"ח וכ- 17,519 אלפי ש"ח, בהתאמה, לעומת כ- 8,332 אלפי ש"ח וכ- 16,098 אלפי ש"ח, בתקופות המקבילות אשתקד.

הגידול בהוצאות הנהלה וכלליות בתקופה המצטברת נובע בעיקר מדמי ניהול בסך של כ- 900 אלפי ש"ח שנרשמו בתקופת הדוח בגין שנת 2023, לאחר אישור אסיפת בעלי המניות של החברה ביום 23.1.2024. לפרטים נוספים ראו סעיפים 5.2 ו- 5.3 להלן.

3.8. הוצאות מימון, נטו

הוצאות המימון, נטו של החברה הסתכמו בתקופת הדוח ובתקופה המצטברת בסך של כ- 11,930 אלפי ש"ח וכ- 14,492 אלפי ש"ח, בהתאמה, לעומת כ- 4,807 אלפי ש"ח וכ- 13,613 אלפי ש"ח, בתקופות המקבילות אשתקד.

הגידול בהוצאות המימון בתקופת הדוח נובע בעיקר מאחר והתשואות בבורסה היו נמוכות יותר בתקופת הדוח, ביחס לתקופה מקבילה אשתקד, דבר שהשפיע על שווי תיק ניירות הערך של החברה וכן מירידה בהכנסות ריבית מפקדונות ביחס לתקופה מקבילה אשתקד, עקב התקדמות בביצוע ופתיחת פרויקטים חדשים.

3.9. חלק בריווחי חברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

חלק בריווחי חברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני בתקופת הדוח ובתקופה המצטברת בסך של כ- 7,880 אלפי ש"ח וכ- 11,051 אלפי ש"ח, בהתאמה, לעומת הפסדים בסך של כ- 2,263 אלפי ש"ח וכ- 658 אלפי ש"ח, בתקופות המקבילות אשתקד. הגידול נובע בעיקר מהכרה ברווח עם התקדמות הביצוע של פרויקט DUO בתל אביב שבחלקו נכלל בחברות כלולות המטופלות בשיטת השווי המאזני.

3.10. מסים על ההכנסה

הוצאות המסים בתקופת הדוח ובתקופה המצטברת הסתכמו לסך של כ- 5,618 אלפי ש"ח וכ- 13,094 אלפי ש"ח, בהתאמה, לעומת כ- 14,101 אלפי ש"ח וכ- 21,496 אלפי ש"ח, בתקופות המקבילות אשתקד.

4. נזילות ומקורות מימון

4.1. להלן פרטים בדבר מקורות המימון של החברה ליום 30.6.2024, כדלקמן:

אלפי ש"ח	%	
1,817,901	43%	הון עצמי
745,633	18%	התחייבויות שאינן שוטפות
1,668,543	39%	התחייבויות שוטפות
4,232,077	100%	

4.2. כ- 43% מנכסי החברה מומנו בהון עצמי (כ- 44% בנטרול מקדמות מלקוחות). השקעות החברה במלאי בניינים למכירה, במקרקעין ובנדל"ן להשקעה הגיעו לסך של כ- 2,518,626 אלפי ש"ח, המהווים כ- 60% מנכסי החברה ויש לראותן כהשקעות לזמן קצר ובינוני. יחס ההון החוזר ליום 30.6.2024, ליום 30.6.2023 וליום 31.12.2023 עמד על 1.46, 1.16, ו- 1.16 בהתאמה.

4.3. תמצית תזרים המזומנים של החברה לתקופה שנסתיימה ביום 30.6.2024 (באלפי ש"ח) הינה:

המקורות	
רווח לתקופה	58,078
התאמות	19,417
מזומנים, נטו מפעילות שוטפת (ללא רכישת מקרקעין)	77,495
פרעון הלוואות שניתנו לחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	4,179
הלוואות, נטו, לזמן ארוך וקצר	317,564
תמורה מהקצאת מניות בחברה מאוחדת והנפקת כתבי אופציה למניות לבעלי מניות שאינן מקנות שליטה	337,100
קיטון ביתרות המזומנים	21,731
סה"כ מקורות	758,069

השימוש במזומנים	
עליה במקרקעין	156,032
השקעה בנדל"ן להשקעה בהקמה	9,317
שינוי במזומנים ונכסים פיננסיים אחרים מוגבלים	
בשימוש בחשבונות ליווי	18,320
דיבידנד ששולם לבעלי המניות	45,000
פירעון אגרות חוב	130,691
גידול בבטוחות סחירות, נטו	110,578
גידול ברכוש קבוע	665
ריבית ששולמה, נטו	28,430
הלוואות שניתנו, נטו	38,841
גידול בהון חוזר	205,811
מס הכנסה ששולם, נטו	14,384
סה"כ שימושים	758,069

4.4. להלן יתרות המזומנים ושווי המזומנים, נכסים פיננסיים אחרים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי ונכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד - ניירות ערך סחירים (באלפי ש"ח):

	ליום 30 ביוני		ליום 31 בדצמבר
	2023	2024	2023
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
מזומנים ושווי מזומנים	118,663	54,587	140,394
מזומנים ונכסים פיננסיים אחרים מוגבלים	175,117	569,545	156,797
בשימוש בחשבונות ליווי			
נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד - ניירות ערך סחירים	311,776	232,100	200,613

בהתאם לתקנה 10(ב)(14) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970, החברה נדרשת ליתן התייחסות לעניין "סימני אזהרה" בחברה. התקנה הנ"ל מטילה דרישה על תאגידים לפרסם את פירוט התחייבויותיהם במהלך השנתיים שלאחר מועד הדוח הכספי, ואת המקורות הכספיים מהם הם צופים לפרוע את התחייבויות אלה (להלן: "דוח תזרים חזוי"). בהתאם לתקנה הנ"ל, פרסום דוח תזרים חזוי נדרש מתאגידים בהם התקיימו "סימני אזהרה". בהתאם לדוחות הכספיים של החברה ליום 30.6.2024, לא מתקיימים לגבי החברה סימני האזהרה המפורטים בתקנה הנ"ל.

- 5.1 ביום 23.1.2024 אישרה האסיפה הכללית של החברה את מדיניות התגמול המעודכנת של החברה. לפרטים נוספים ראו ס' 12 לדוח הדירקטוריון ליום 31.12.2023, אשר נכלל בדוח התקופתי.
- 5.2 ביום 23.1.2024 אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה, לאחר שאושרה על ידי דירקטוריון החברה ביום 15.8.2023 וביום 29.11.2023 ולאחר שאושרה על ידי ועדת הביקורת ביום 13.8.2023 וביום 19.11.2023, את התקשרותה של החברה בהסכם שירותים עם לפידות קפיטל בע"מ (להלן: "לפידות"), לפיו בתוקף החל מיום 1.7.2023 מעניקה ותעניק לפידות לחברה, לרבות באמצעות חברות בת בבעלותה ובשליטתה של לפידות, ולרבות באמצעות נושאי משרה במי מהן: (א) שירותי דירקטורים (למעט דירקטורים חיצוניים), בתמורה לגמול דירקטורים בהתאם לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), תש"ס-2000 (להלן: "תקנות הגמול"); (ב) שירותים נוספים (כהגדרתם בתקנה 22 לפרק פרטים הנוספים על החברה להלן), בתמורה לסכום חודשי בסך של 65,000 ש"ח בתוספת מע"מ כדין וצמוד למדד המחירים לצרכן לחודש מאי 2023. לפרטים נוספים ראו הדוח המידי שפרסמה החברה ביום 14.1.2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-005197), המידע המובא בדוח האמור נכלל בזאת על דרך של הפניה.
- 5.3 ביום 23.1.2024 אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה, לאחר שאושרה על ידי דירקטוריון החברה ביום 15.8.2023 וביום 29.11.2023 ולאחר שאושרה על ידי ועדת הביקורת ביום 13.8.2023 וביום 19.11.2023, את התקשרותה של החברה בהסכם שירותים עם דניה סיבוס, לפיו בתוקף החל מיום 1.7.2023 מעניקה ותעניק דניה סיבוס לחברה באמצעות נושאי משרה ועובדים במי מהן שירותי חשבות שכר ושירותי כוח אדם (לרבות שימוש בתוכנות שכר ונוכחות עובדים), בהיקף מצטבר של 120% משרה, בתמורה לסכום רבעוני של 113,500 ש"ח בתוספת מע"מ כדין וצמוד למדד המחירים לצרכן לחודש מאי 2023. לפרטים נוספים ראו הדוח המידי שפרסמה החברה ביום 14.1.2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-005197), המידע המובא בדוח האמור נכלל בזאת על דרך של הפניה.
- 5.4 ביום 23.1.2024 אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה, לאחר שאושרה על ידי דירקטוריון החברה ביום 15.8.2023 וביום 29.11.2023 ולאחר שאושרה על ידי ועדת הביקורת ביום 13.8.2023 וביום 19.11.2023, את חידוש תוקפו של כתב התחייבות לשיפוי מאת החברה למר יעקב לוקסנבורג, בעל השליטה בחברה ויו"ר דירקטוריון החברה. לפרטים נוספים ראו הדוח המידי שפרסמה החברה ביום 14.1.2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-005197), המידע המובא בדוח האמור נכלל בזאת על דרך של הפניה.
- 5.5 ביום 13.3.2024 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד לבעלי המניות בסך של 30 מיליון ש"ח, אשר שולם ביום 16.4.2024.
- 5.6 ביום 13.3.2024, אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישורה של ועדת הביקורת, הענקה של 12,077 כתבי אופציה הניתנים למימוש ל-12,077 מניות רגילות של החברה, לנושאת

משרה בחברה. כתבי האופציה האמורים הוקצו ביום 26.3.2024, לאחר קבלת אישור הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ לרישומן למסחר של המניות שתנבענה מכתבי האופציה האמורים.

5.7. לפרטים בקשר עם התקשרותה של החברה בהסכמי ליווי להקמת פרויקט סמל צפון, ראו סעיף 2 לחלק עדכון תיאור עסקי החברה לעיל.

5.8. ביום 2.5.2024 אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה, לאחר שאושרה על ידי דירקטוריון החברה ביום 13.3.2024 ולאחר שאושרה על ידי ועדת הביקורת ביום 7.3.2024 את התקשרותה של החברה בהסכם עם דניה סיבוס, לביצוע עבודות ההקמה של פרויקט סביון גרדנס בנתניה, בתמורה לסך של 146.5 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ כדיון). יצוין, כי קודם לאישור כאמור, התקשרה החברה בהסכם לעבודות חפירה ודיפון עם דניה סיבוס, בתמורה לסך של כ- 6 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ כדיון).

5.9. בחודש אפריל 2024, התקבלו בידי החברה היתר בניה מלא למגרש 122 ולמגרש 123 בפרויקט "סמל" צפון בתל אביב (להלן: "הפרויקט"), הסמוך לפרויקט DUO תל אביב של החברה הקרובים (ביחד, להלן: "ההיתרים"). בהתאם להיתרים, 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.

5.10. ביום 22.5.2024, אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד לבעלי המניות בסך של 15 מיליון ש"ח, אשר שולם ביום 18.6.2024. לפרטים נוספים ראו סעיף 4 לחלק עדכון לפרק תיאור עסקי החברה, לעיל.

5.11. לפרטים בדבר תכנית רכישה עצמית של מניות החברה ותכנית רכישה עצמית של אגרות החוב של החברה, ראו סעיף 4 לחלק עדכון לפרק תיאור עסקי החברה, לעיל.

היבטי ממשל תאגידי

תרומות 6

במחצית הראשונה של שנת 2024 תרמה החברה סך של כ- 89 אלפי ש"ח.

הדירקטוריון והנהלת החברה 7

במחצית הראשונה של שנת 2024 התקיימו 11 ישיבות דירקטוריון וועדותיו.

אירועים לאחר תאריך המאזן 8

8.1 ביום 15.8.2024 אישר דירקטוריון החברה לאחר קבלת אישורה של ועדת הביקורת ביום 12.8.2024 ובכפוף לקבלת אישורה של אסיפת בעלי המניות של החברה, את התקשרותה של החברה בהסכם קבלנות עם דניה סיבוס, לפיו תשמש דניה סיבוס כקבלן ההקמה של פרויקט גבעת הכלניות בקרית אתא, להקמתן של עד 617 יחידות דיור, בתמורה לסך של כ- 561.5 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין וצמוד למדד המחירים לצרכן לחודש יולי 2024 וכן תמורה נוספת בסכום השווה ל- 30% מההפרש החיובי בין מחיר המכירה הממוצע בפועל למטר רבוע לבין סך של 19,500 ש"ח (צמוד למדד) למטר רבוע בגין יחידות הדיור שתשווקנה על ידי החברה. לפרטים נוספים ראו דוח זימון האסיפה מיום 18.8.2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-083691), המידע המובא בדוח האמור נכלל בזאת על דרך של הפניה.

8.2 ביום 15.8.2024 אישר דירקטוריון החברה לאחר קבלת אישורה של ועדת הביקורת ביום 12.8.2024, את התקשרותה של אפריקה התחדשות עירונית בע"מ בהסכם קבלנות עם פורמה פרויקטים בע"מ (להלן: "פורמה"), חברה בבעלותה המלאה של דניה סיבוס, מכוחו תשמש פורמה כקבלן ההקמה של פרויקט ז'בוטינסקי 135 – 137 בתל אביב, בו מחזיקה אפריקה התחדשות ב- 50% מהזכויות במסגרת של מיזם משותף עם צד שלישי שאינו קשור לאפריקה התחדשות ו/או לחברה ו/או למי מטעמן (להלן: "השותף") להקמתן של 68 יחידות דיור במסגרת מבנה אחד בן שני אגפים בן 9 קומות מגורים, בתמורה לסך של כ- 92.5 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין וצמוד למדד המחירים לצרכן לחודש פברואר 2024 (חלק אפריקה התחדשות – כ- 46 מיליון ש"ח). לפרטים נוספים ראו הדוח המידי של החברה מיום 18.8.2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-083715), המידע המובא בדוח האמור נכלל בזאת על דרך של הפניה.

8.3 ביום 15.8.2024, אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד לבעלי המניות בסך של 18 מיליון ש"ח, אשר עתיד להשתלם ביום 10.9.2024. לפרטים נוספים ראו סעיף 1 לחלק עדכון לפרק תיאור עסקי החברה, לעיל.

9 פרטים אודות תעודות ההתחייבות של התאגיד שבמחזור (באלפי ש"ח)

תעודות התחייבות בידי הציבור^{1,2}:

סדרה	ד'	ה'
מועד הנפקה	19.12.2017 (וכן הרחבת סדרה מחודש פברואר 2019 והרחבת הסדרה מחודש מאי 2019)	9.2.2020 (וכן הרחבת סדרה מחודש אוגוסט 2020)
סך שווי נקוב במועד הנפקה (אלפי ש"ח)	204,753 (וכן הרחבת סדרה בסך של כ- 110,000 והרחבה נוספת בסך של כ- 40,000)	159,564 (וכן הרחבת סדרה בסך של כ- 130,000)
סוג ריבית	קבועה	קבועה
סוג הצמדה קרן + ריבית	אגרות החוב אינן צמודות	אגרות החוב אינן צמודות
ריבית נקובה	2.75%	2.4%
רישום למסחר בבורסה (כן/לא)	כן	כן
מועדי תשלום ריבית	אחת לחצי שנה מיום 31.3.2018	אחת לחצי שנה מיום 30.9.2020
מועדי תשלום קרן	(א) 5% מיתרת קרן אגרות החוב (סדרה ד') תשלום ביום 31.3.2019; (ב) 35% מיתרת קרן אגרות החוב (סדרה ד') תשלום ביום 31.3.2023; (ג) 35% מיתרת קרן אגרות החוב (סדרה ד') תשלום ביום 31.3.2024; ו- (ד) 25% מיתרת קרן אגרות החוב (סדרה ד') תשלום ביום 31.3.2025.	7 תשלומים שנתיים שאינם שווים, שסכומי הקרן שלהן ישולמו ב- 31 למרץ בכל אחת מהשנים 2021 – 2027, לפי החלוקה כדלקמן: (א) 4% מיתרת קרן אגרות חוב (סדרה ה') תשלום ביום 31.3.2021 ו- 31.3.2022; (ב) 2% מיתרת קרן אגרות החוב (סדרה ה') תשלום ביום 31.3.2023 ו- 31.3.2024; (ג) 14% מיתרת קרן אגרות החוב (סדרה ה') תשלום ביום 31.3.2025; (ד) 37% מיתרת קרן אגרות החוב (סדרה ה') תשלום ביום 31.3.2026 ו- 31.3.2027.
ע.נ. נומינלי ליום 30.6.24 (אלפי ש"ח)	89,215	254,816
ערך בספרים של יתרות האג"ח ליום 30.6.24 (אלפי ש"ח)	88,852	253,250
ערך בספרים של ריבית לשלם ליום 30.6.24 (אלפי ש"ח)	612	1,525
שווי שוק ליום 30.6.24 (אלפי ש"ח)	88,215	242,050

סדרות אגרות חוב זו הינן מהותיות כמשמעות המונח בתקנת ניירות ערך.

¹ לא ניתנה ערבות לתשלום התחייבות החברה על פי שטר הנאמנות, לסדרות אגרות החוב המפורטות לעיל.
² אין לחברה זכות לבצע פדיון מוקדם.

10 פרטי הנאמן:

סדרה	ד' ו- ה'
שם הנאמן	שטראוס, לזר חברה לנאמנות (1992) בע"מ
שם האחראי על הסדרה:	אורי לזר
דרכי התקשרות:	
טלפון:	03-6237777
פקס:	03-5613824
דוא"ל :	ori@slcpa.co.il
כתובת למשלוח דואר:	יגאל אלון 94, תל אביב

דירוג תעודות התחייבות שבידי הציבור

לפרטים אודות דירוג אגרות החוב של החברה, ראו את הדוח המידי של החברה מיום 28.12.2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-117865). המידע המובא בדוח האמור נכלל בזאת על דרך של הפניה.

11 עובדי החברה

הדירקטוריון מביע את הערכתו להנהלת החברה ולצוות העובדים כולו על עבודתם המסורה ותרומתם לקידום החברה.

מיכאל קליין

מנהל כללי

יעקב לוקסנבורג

יו"ר הדירקטוריון