



אפריקה ישראל מגורים בע"מ Africa Israel Residences Ltd

חלק ב'

דוח הדירקטוריון על מצב עסקי התאגיד

לתקופה שהסתיימה ביום

30 בספטמבר 2024

אפריקה ישראל מגורים בע"מ Africa Israel Residences Ltd

19.11.2024
י"ח חשוון התשפ"ה

דוח דירקטוריון

ליום 30 לספטמבר 2024

הננו מתכבדים להגיש את דוח הדירקטוריון של אפריקה ישראל מגורים בע"מ (להלן: "החברה") לתקופה של שלושה חודשים ותשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 לספטמבר 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 המשיך להיות גבוה 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 לצמצומו 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 תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2024 הסתכמו לסך של כ- 631 מיליון ש"ח וכ- 222 מיליון ש"ח לעומת כ- 747 מיליון ש"ח וכ- 266 מיליון ש"ח בתקופות המקבילות אשתקד.

כלל הכנסות החברה לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2024 הסתכמו לסך של כ- 710 מיליון ש"ח וכ- 257 מיליון ש"ח, לעומת כ- 858 מיליון ש"ח וכ- 302 מיליון ש"ח בתקופות המקבילות אשתקד.

הרווח הגולמי של החברה לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2024 הסתכמו לסך של כ- 170 מיליון ש"ח וכ- 65 ש"ח, לעומת כ- 190 מיליון ש"ח וכ- 63 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 תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2024 הסתכמו לסך של כ- 122 מיליון ש"ח וכ- 47 מיליון ש"ח, לעומת כ- 146 מיליון ש"ח וכ- 47 מיליון ש"ח בתקופות המקבילות אשתקד.

הרווח הנקי של החברה לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2024 הסתכמו לסך של כ- 96 מיליון ש"ח וכ- 38 מיליון ש"ח, לעומת כ- 96 מיליון ש"ח וכ- 33 מיליון ש"ח בתקופות המקבילות אשתקד.

1.3. צבר פרויקטים

להלן פירוט ליום 30.9.2024 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 30.9.2024	מס' יח"ד מכורות ⁴ ליום 30.9.2024	שווי חוזי של מכירות ליום 30.9.2024 באלפי ש"ח	% ביצוע	מועד סיום צפוי ⁵
סביוני קטמון החדשה, ירושלים ⁶	100%	122	88	88	195,691	63%	2025
מגדלי סביון סיטי 4-5, נתניה	100%	184	128	128	308,244	91%	2025
סביון ואירוס, נס ציונה	100%	216	216	215	358,586	77%	2025
סביוני גבעת שמואל 1005	100%	119	119	119	303,813	67%	2025
סביוני גבעת שמואל 1004	100%	84	84	84	222,023	55%	2025
חלומות וסביונים 2 - קרית ביאליק	50%	114	114	107	86,518	88%	2025
בלוך 39-41, ת"א	77%	49	49	15	42,247	16%	2026
סביוני נצר סירני, נס ציונה ⁷	50%	42	42	38	52,233	36%	2026
DUO ⁸ , תל אביב	70%	668	510	347	1,199,608	46%	2027
בוליביה 14, ירושלים ⁹	100%	216	161	128	281,635	4%	2027
סביון גרדנס, נתניה	100%	126	64	22 ¹⁰	66,000	10%	2027
סמל צפון 123, ת"א	65%	31	31	-	-	2%	2027
סמל צפון 122, ת"א	93%	226	163	8	58,928	2%	2029
סה"כ		2,197	1,744	1,299	3,175,526		

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 30.9.2024, נחתמו 22 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 30.9.2024	מס' יח"ד מכורות ⁴ ליום 30.9.2024	שווי חוזי של מכירות ליום 30.9.2024 באלפי ש"ח	מועד סיום צפוי ⁵
ז'בוטינסקי 135-137, ת"א	50%	68	34	4	8,831	2027
שדרת הסביונים, פ"ת	100%	184	125	42	111,964	2027
סביוני גבעת שמואל 1006, 1007 ⁶	100%	148	148	52	141,464	2028
סביוני השמורה (זלמן שניאור), נתניה ⁷	100%	256	191	56	158,566	2028
קיציס, ת"א	37.5%	178	98	14	21,656	2028
סביוני רמת שרת, ירושלים ⁸	50%	278	278	15	24,909	2029
SOHO (קדמת גונן), ירושלים ⁹	50%	10217	141	48	74,263	2029
סה"כ		1,329	1,015	231	541,653	

סה"כ יח"ד לשיווק בביצוע ובשיווק טרם ביצוע – 2,759 יח"ד, מתוכן נמכרו 1,530 יח"ד בהיקף כספי של 3,717,179 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 2024-2025. 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>30.9.2023</u>	<u>30.9.2024</u>	
3,775,096	3,669,584	4,319,464	סך המאזן
			מזומנים ושווי מזומנים וניירות ערך
341,007	278,121	420,172	סחירים
			מזומנים ונכסים פיננסיים אחרים
156,797	332,688	168,130	מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי
367,648	282,669	531,719	לקוחות ונכסים בגין חוזה
796,766	851,769	1,156,127	מלאי בניינים למכירה
106,489	72,513	139,332	נכסים שוטפים אחרים
			מלאי מקרקעין ומלאי בניינים
863,641	780,488	736,327	למכירה לזמן ארוך
			נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה
642,356	591,895	687,511	בהקמה
			הלוואות לחברות מוחזקות
			והשקעות מטופלות לפי שיטת
444,112	422,265	422,514	השווי המאזני
15,542	16,119	13,041	מוניטין
40,738	41,057	44,591	נכסים בלתי שוטפים אחרים
			אשראי מתאגידיים בנקאיים וחלויות
			שוטפות של אגרות חוב והלוואות
826,304	803,415	1,065,171	מתאגידיים בנקאיים
			מקדמות מלקוחות והתחייבויות בגין
346,729	393,380	231,681	חוזים
353,007	359,778	414,013	התחייבויות שוטפות אחרות
783,354	703,189	770,775	התחייבויות שאינן שוטפות
1,465,702	1,409,822	1,837,824	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 30.9.2024 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 30.9.2024 לעומת יום 31.12.2023 נובע בעיקר מהתקדמות בביצוע והכרה בהכנסה בפרויקטים DUO, סביוני גבעת שמואל, מגדל סביון סיטי, חלומות וסביונים, סביון ואירוס, ומנגד יש קיטון בלקוחות פרויקט סביוני רעננה שהסתיים בתקופת הדוח וקבלת תמורה בגין יחידות דיור שנמכרו.

מלאי בניינים למכירה - הגידול בסעיף מלאי בניינים למכירה ליום 30.9.2024 לעומת יום 31.12.2023 נובע בעיקר מסיווג המקרקעין בפרויקטים "סמל צפון" בתל אביב, "בוליביה 14" בירושלים ו"סביון גרדנס" בנתניה ממלאי מקרקעין למלאי בניינים למכירה (הכולל גם יצירת התחייבות למוכרי מקרקעין בפרויקטים "סמל צפון" בתל אביב ו-"סביון גרדנס" בנתניה).

מלאי מקרקעין - הקיטון בסעיף מלאי מקרקעין ליום 30.9.2024 לעומת יום 31.12.2023 נובע בעיקר מסיווג המקרקעין בפרויקטים "סמל צפון" בתל אביב, "בוליביה 14" בירושלים ו"סביון גרדנס" בנתניה ממלאי מקרקעין למלאי בניינים למכירה בניכוי תשלומים ע"ח רכישת מקרקעין באזור ובהרצליה.

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 30.9.2024 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 30.9.2024 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 רכישות מקרקעין באזור ובהרצליה 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 30.9.2024 לעומת יום 31.12.2023 נובע בעיקר מהתמורה בגין הקצאת מניות אפריקה התחדשות עירונית לכלל במסגרת עסקת כלל.

3 תוצאות פעילות

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

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

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים		לתקופה של תשעה חודשים		
	שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	2024	שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	2024	
31 בדצמבר	2023	2024	2023	2024	
936,998	266,050	222,433	746,583	631,133	הכנסות ממכירת דירות למגורים
10,271	-	10,662	6,858	12,572	הכנסות ממכירת שטחי מסחר
16,231	4,073	4,668	11,899	13,652	הכנסות מהשכרה
11,833	4,925	-	8,756	-	הכנסות ממכירת מקרקעין
89,948	26,231	17,293	71,535	41,644	ביצוע עבודות בניה לבעלי קרקע בעסקאות קומבינציה
13,918	1,205	2,442	12,757	11,037	הכנסות מדמי ניהול
1,079,199	302,484	257,498	858,388	710,038	סה"כ הכנסות מעסקאות בניה ומקרקעין
838,620	239,502	192,984	668,159	540,100	עלויות בעסקאות בניה ומקרקעין
240,579	62,982	64,514	190,229	169,938	רווח גולמי
24,249	6,978	6,834	18,974	19,245	הוצאות מכירה ושיווק
31,259	7,910	9,674	24,008	27,193	הוצאות הנהלה וכלליות
(37,158)	-	-	-	-	רווח מהתאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
1,092	732	529	948	1,410	הוצאות אחרות, נטו
221,137	47,362	47,477	146,299	122,090	רווח תפעולי
(19,986)	(4,200)	(4,017)	(17,813)	(18,509)	עלויות מימון, נטו
17,575	973	2,312	315	13,363	חלק בריווחי חברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(47,264)	(10,832)	(8,234)	(32,328)	(21,328)	מסים על ההכנסה
171,462	33,303	37,538	96,473	95,616	רווח נקי לתקופה
171,462	33,303	36,186	96,473	93,038	רווח נקי לתקופה מיוחס לבעלי מניות החברה
-	-	1,352	-	2,578	רווח נקי לתקופה מיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה

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 תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30.9.2024 (באלפי ש"ח):

אחוז רווח גולמי	רווח גולמי	עלויות	הכנסות	
25%	182,419	551,915	734,334	מכירת דירות למגורים
	6,598	5,974	12,572	מכירת שטחי מסחר
	(77)	77	-	מכירת מקרקעין
				ביצוע עבודות בניה לבעלי
	1,107	40,537	41,644	קרקע בעסקאות קומבינציית
	20,193	1,096	21,289	דירות
	11,037	-	11,037	הכנסות מהשכרה
	(9,558)	9,558	-	דמי ניהול
				שכר ואחרות
	(41,781)	(69,057)	(110,838)	בניכוי חלק חברות כלולות
24%	<u>169,938</u>	<u>540,100</u>	<u>710,038</u>	המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
				סה"כ

להלן התפלגות הכנסות ורווח הגולמי של החברה, כולל חברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, מעסקות בניה ומקרקעין לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30.9.2023 (באלפי ש"ח):

אחוז רווח גולמי	רווח גולמי	עלויות	הכנסות	
23%	187,311	625,334	812,645	מכירת דירות למגורים
	2,331	4,527	6,858	מכירת שטחי מסחר
	7,270	1,486	8,756	מכירת מקרקעין
				ביצוע עבודות בניה לבעלי
	-	71,535	71,535	קרקע בעסקאות
	17,868	1,852	19,720	קומבינציית דירות
	12,757	-	12,757	הכנסות מהשכרה
	(10,999)	10,999	-	דמי ניהול
				שכר ואחרות
	(26,309)	(47,574)	(73,883)	בניכוי חלק חברות כלולות
22%	<u>190,229</u>	<u>668,159</u>	<u>858,388</u>	המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
				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 30.9.2024 (באלפי ש"ח):

אחוז רווח	רווח גולמי	עלויות	הכנסות	
26%	67,070	194,301	261,371	מכירת דירות למגורים
	5,514	5,148	10,662	מכירת שטחי מסחר
				ביצוע עבודות בניה לבעלי
	992	16,301	17,293	קרקע בעסקאות קומבינציית
	6,895	348	7,243	דירות
	2,442	-	2,442	הכנסות מהשכרה
	(2,707)	2,707	-	דמי ניהול
				שכר ואחרות
	(15,692)	(25,821)	(41,513)	בניכוי חלק חברות כלולות
25%	64,514	192,984	257,498	המטופלות לפי שיטת השווי
				המאזני
				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 30.9.2023 (באלפי ש"ח):

אחוז רווח	רווח גולמי	עלויות	הכנסות	
22%	62,903	219,090	281,993	מכירת דירות למגורים
	3,717	1,208	4,925	מכירת מקרקעין
				ביצוע עבודות בניה לבעלי
	-	26,231	26,231	קרקע בעסקאות קומבינציית
	6,215	544	6,759	דירות
	1,205	-	1,205	השכרת דירות
	(3,512)	3,512	-	דמי ניהול
				שכר ואחרות
	(7,546)	(11,083)	(18,629)	בניכוי חלק חברות כלולות
21%	62,982	239,502	302,484	המטופלות לפי שיטת השווי
				המאזני
				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
	24,117	1,894	26,011	הכנסות מהשכרה
	13,918	-	13,918	דמי ניהול
	(14,478)	14,478	-	שכר ואחרות
	(36,705)	(63,019)	(99,724)	בניכוי חלק חברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
22%	<u>240,579</u>	<u>838,620</u>	<u>1,079,199</u>	סה"כ

להלן פרטים בדבר כמות יחידות דיור והיקף כספי שמכרה החברה¹

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		החברה
	2023	2024	2023	2024	
233	54	80	185	320	מס' יחידות דיור ²
656	138	232	527	970	היקף כספי (מיליוני ש"ח)
582	124	178	470	761	היקף כספי - חלק החברה (מיליוני ש"ח)

בנוסף, ליום 19.11.2024, קיימות 137 בקשות רכישה שטרם הבשילו לחוזים חתומים (לרבות פרויקטים משותפים ביחד עם צדדים שלישיים).

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

3.4. התפלגות מכירות 1-9/2024

שם הפרויקט	יח"ד שנמכרו	היקף כספי לא כולל מע"מ (אלפי ש"ח)	מחיר ממוצע ליח"ד כולל מע"מ (אלפי ש"ח)
סביוני השמורה (זלמן שניאור), נתניה	56	158,566	3,313
SOHO (קדמת גונן), ירושלים	48	148,525	3,620
חלומות וסביונים, קרית ביאליק	43	75,786	2,062
שדרת הסביונים פ"ת	42	111,964	3,119
סביוני גבעת שמואל	25	69,462	3,251
בוליביה 14 ירושלים	25	60,954	2,853
סביון גרדנס, נתניה	18	54,889	3,568
סביוני רמת שרת, ירושלים	15	49,819	3,886
קיציס, ת"א	14	57,749	4,826
DUO, ת"א	7	49,942	8,347
סמל צפון, מגרש 122, ת"א	7	59,106	9,879
סביון ואירוס - שוק חופשי, נס ציונה	6	24,744	4,825
סביוני נצר סירני, נס ציונה	4	12,936	3,784
ז'בוטינסקי 135-137, ת"א	3	13,730	5,355
סביוני קטמון החדשה, ירושלים	3	5,562	2,169
בלוך 39-41, ת"א	3	12,949	5,050
סביוני העיר - מעיין 39, גבעתיים	1	3,205	3,750
סה"כ	320	969,888	3,546

3.5. השכרת נכסים

בתקופת הדוח ובתקופה המצטברת רשמה החברה הכנסות מהשכרה בסך של כ- 4,668 אלפי ש"ח וכ- 13,652 אלפי ש"ח לעומת כ- 4,073 אלפי ש"ח וכ- 11,899 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 1-9/2024 (חלק החברה)
דיור להשכרה גליל ים	הרצליה	273	50%	נדל"ן להשקעה	מאוכלס	7,920
דיור להשכרה שוהם	שוהם	271	50%	שווי מאזני	מאוכלס	7,637
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	912

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 1-9/2024
שדרות הסביונים	מודיעין	3,165	100%	נדל"ן להשקעה	מאוכלס	4,820

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- 6,834 אלפי ש"ח וכ- 19,245 אלפי ש"ח, בהתאמה, לעומת כ- 6,978 אלפי ש"ח וכ- 18,974 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- 9,674 אלפי ש"ח וכ- 27,193 אלפי ש"ח, בהתאמה, לעומת כ- 7,910 אלפי ש"ח וכ- 24,008 אלפי ש"ח, בתקופות המקבילות אשתקד.

הגידול בהוצאות הנהלה וכלליות בתקופה המצטברת לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע מהתקשרות בהסכם שירותים נוספים עם לפידות קפיטל בע"מ בסך של כ- 600 אלפי ש"ח וכן מדמי ניהול בגין שנת 2023, בסך של כ- 900 אלפי ש"ח שנרשמו בתקופת הדוח, עם קבלת אישור אסיפת בעלי המניות של החברה מיום 23.1.2024. לפרטים נוספים ראו סעיפים 5.2 ו- 5.3 להלן. בנוסף, גדל סך היקף התרומות שתרמה החברה בתקופה.

3.8. הוצאות מימון, נטו

הוצאות המימון, נטו של החברה הסתכמו בתקופת הדוח ובתקופה המצטברת בסך של כ- 4,017 אלפי ש"ח וכ- 18,509 אלפי ש"ח, בהתאמה, לעומת כ- 4,200 אלפי ש"ח וכ- 17,813 אלפי ש"ח, בתקופות המקבילות אשתקד.

השינוי בהוצאות המימון בתקופת הדוח נובע, מצד אחד, מגידול בהכנסות בתיק ניירות הערך של החברה מאחר והתשואות היו גבוהות יותר בתקופת הדוח, ביחס לתקופה מקבילה אשתקד, וכן מריבית מס הכנסה שהתקבלה. מנגד, גידול בהוצאות מימון בנקאיות וירידה 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- 2,312 אלפי ש"ח וכ- 13,363 אלפי ש"ח, בהתאמה, לעומת רווחים בסך של כ- 973 אלפי ש"ח וכ- 315 אלפי ש"ח, בתקופות המקבילות אשתקד. הגידול נובע בעיקר מהכרה ברווח עם התקדמות הביצוע של פרויקט DUO בתל אביב שבחלקו נכלל בחברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני.

3.10. מסים על ההכנסה

הוצאות המסים בתקופת הדוח ובתקופה המצטברת הסתכמו לסך של כ- 8,234 אלפי ש"ח וכ- 21,328 אלפי ש"ח, בהתאמה, לעומת כ- 10,832 אלפי ש"ח וכ- 32,328 אלפי ש"ח, בתקופות המקבילות אשתקד.

4.1. להלן פרטים בדבר מקורות המימון של החברה ליום 30.9.2024, כדלקמן:

אלפי ש"ח	%	
1,837,824	43%	הון עצמי
770,775	18%	התחייבויות שאינן שוטפות
1,710,865	39%	התחייבויות שוטפות
4,319,464	100%	

4.2. כ- 43% מנכסי החברה מומנו בהון עצמי (כ- 43% בנטרול מקדמות מלקוחות). השקעות החברה במלאי בניינים למכירה, במקרקעין ובנדל"ן להשקעה הגיעו לסך של כ- 2,579,965 אלפי ש"ח, המהווים כ- 60% מנכסי החברה ויש לראותן כהשקעות לזמן קצר ובינוני. יחס ההון החוזר ליום 30.9.2024, ליום 30.9.2023 וליום 31.12.2023 עמד על 1.41, 1.17, ו- 1.16 בהתאמה.

4.3. תמצית תזרים המזומנים של החברה לתקופה שנסתיימה ביום 30.9.2024 (באלפי ש"ח) הינה:

	המקורות
95,616	רווח לתקופה
28,891	התאמות
124,507	מזומנים, נטו מפעילות שוטפת (ללא רכישת מקרקעין)
30,428	קיטון בבטוחות סחירות, נטו
404,396	הלוואות, נטו, לזמן ארוך וקצר
5,616	מסים על ההכנסה שהתקבלו, נטו
337,100	תמורה מהקצאת מניות בחברה מאוחדת והנפקת כתבי אופציה למניות לבעלי מניות שאינן מקנות שליטה
902,047	סה"כ מקורות השימוש במזומנים
259,305	עליה במקרקעין
41,681	השקעה בנדל"ן להשקעה בהקמה
11,333	שינוי במזומנים ונכסים פיננסיים אחרים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי
63,000	דיבידנד ששולם לבעלי המניות
130,691	פירעון אגרות חוב
917	גידול ברכוש קבוע
41,408	ריבית ששולמה, נטו
9,341	השקעה בחברות מוחזקות
42,208	הלוואות שניתנו, נטו
199,714	גידול בהון חוזר
102,449	גידול ביתרות המזומנים
902,047	סה"כ שימושים

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):

לימים בדצמבר	לימים 30 בספטמבר		
	2023	2024	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
140,394	60,783	242,843	מזומנים ושווי מזומנים
156,797	332,688	168,130	מזומנים ונכסים פיננסיים אחרים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי
200,613	217,338	177,329	נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד - ניירות ערך סחירים

בהתאם לתקנה 10(ב)(14) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), 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 30.9.2024, לא מתקיימים לגבי החברה סימני האזהרה המפורטים בתקנה הנ"ל.

5 אירועים מהותיים בתקופת הדוח

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 דני 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 כדין). 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 כדין).
- 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 1 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.
- 5.12. 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 תשומות הבניה 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.
- 5.13. ביום 15.8.2024, אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד לבעלי המניות בסך של 18 מיליון ש"ח, אשר שולם ביום 10.9.2024. לפרטים נוספים ראו סעיף 1 לחלק עדכון לפרק תיאור עסקי החברה, לעיל.
- 5.14. ביום 24.9.2024 אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה, לאחר קבלת אישורו של דירקטוריון החברה ואישורה של ועדת הביקורת, 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 תשומות הבניה 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 ודוח תוצאות האסיפה מיום 24.9.2024 (מס' אסמכתאות: 2024-01-083691 ו- 2024-01-605536, בהתאמה), המידע המובא בדוחות האמורים נכלל בזאת על דרך של הפניה.

היבטי ממשל תאגידי

6 תרומות

בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2024 תרמה החברה סך של כ- 1,419 אלפי ש"ח.

7 הדירקטוריון והנהלת החברה

בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2024 התקיימו 14 ישיבות דירקטוריון וועדותיו.

8 אירועים לאחר תאריך המאזן

- 8.1 ביום 19.11.2024, אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישורה של ועדת הביקורת, הענקה של 9,503 כתבי אופציה הניתנים למימוש ל- 9,503 מניות רגילות של החברה, לנושא משרה בחברה. הקצאת כתבי האופציה האמורים כפופה לקבלת האישורים הנדרשים על פי דין, ובכלל אלה אישור הבורסה לרישומן למסחר של המניות אשר תנבענה מכתבי האופציה האמורים.
- 8.2 ביום 19.11.2024, אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד לבעלי המניות בסך של 20 מיליון ש"ח, אשר עתיד להשתלם ביום 12.12.2024. לפרטים נוספים ראו סעיף 1 לחלק עדכון לפרק תיאור עסקי החברה, לעיל.
- 8.3 ביום 19.11.2024, הודיע מר מיכאל קליין, מנכ"ל החברה, על רצונו לסיים את כהונתו כמנכ"ל החברה. לפרטים נוספים, ראו הדוח המידי של החברה מיום 20.11.2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-617080). המידע המובא בדוח האמור נכלל בזאת על דרך של הפניה.

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

תעודות התחייבות בידי הציבור^{1,2}:

ה'	ד'	סדרה
9.2.2020 (וכן הרחבת סדרה מחודש אוגוסט 2020)	19.12.2017 (וכן הרחבת סדרה מחודש פברואר 2019 והרחבת הסדרה מחודש מאי 2019)	מועד הנפקה
159,564 (וכן הרחבת סדרה בסך של כ- 130,000)	204,753 (וכן הרחבת סדרה בסך של כ- 110,000 והרחבה נוספת בסך של כ- 40,000)	סך שווי נקוב במועד הנפקה (אלפי ש"ח)
קבועה	קבועה	סוג ריבית
אגרות החוב אינן צמודות	אגרות החוב אינן צמודות	סוג הצמדה קרן + ריבית
2.4%	2.75%	ריבית נקובה
כן	כן	רישום למסחר בבורסה (כן/לא)
אחת לחצי שנה מיום 30.9.2020	אחת לחצי שנה מיום 31.3.2018	מועדי תשלום ריבית
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') תשולם ביום 31.3.2021 ו- 31.3.2022; (ב) 2% מיתרת קרן אגרות החוב (סדרה ה') תשולם ביום 31.3.2023 ו- 31.3.2024; (ג) 14% מיתרת קרן אגרות החוב (סדרה ה') תשולם ביום 31.3.2025; (ד) 37% מיתרת קרן אגרות החוב (סדרה ה') תשולם ביום 31.3.2026 ו- 31.3.2027.	(א) 5% מיתרת קרן אגרות החוב (סדרה ד') תשולם ביום 31.3.2019; (ב) 35% מיתרת קרן אגרות החוב (סדרה ד') תשולם ביום 31.3.2023; (ג) 35% מיתרת קרן אגרות החוב (סדרה ד') תשולם ביום 31.3.2024; ו- (ד) 25% מיתרת קרן אגרות החוב (סדרה ד') תשולם ביום 31.3.2025.	מועדי תשלום קרן
254,816	89,215	ע.נ. נומינלי ליום 30.9.24 (אלפי ש"ח)
253,446	88,973	ערך בספרים של יתרות האג"ח ליום 30.9.24 (אלפי ש"ח)
-	-	ערך בספרים של ריבית לשלם ליום 30.9.24 (אלפי ש"ח)
241,770	87,912	שווי שוק ליום 30.9.24 (אלפי ש"ח)

סדרות אגרות חוב זו הינן מהותיות כמשמעות המונח בתקנות 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