



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 ומיידיים), התש"ל-1970, יובאו להלן פרטים בדבר שינויים או חידושים מהותיים אשר אירעו בעסקי החברה בכל עניין שיש לתארו בדוח התקופתי של החברה, שחלו מיום פרסום הדוח התקופתי של החברה לשנת 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 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 30.9.2024:

סוג פרויקט	מס' יח"ד לפי תב"ע בתוקף			מס' יח"ד לפי תב"ע בהליכי אישור/או בתכנון <sup>1</sup>			סה"כ		
	מס' יח"ד לבניה <sup>4</sup>	מס' יח"ד לשיווק <sup>2</sup>	חלק החברה <sup>3</sup>	מס' יח"ד לבניה <sup>4</sup>	מס' יח"ד לשיווק <sup>2</sup>	חלק החברה	מס' יח"ד לבניה <sup>4</sup>	מס' יח"ד לשיווק <sup>2</sup>	חלק החברה <sup>3</sup>
פרויקטים בביצוע	2,197	1,744	1,486	-	-	-	2,197	1,744	1,486
פרויקטים בתכנון	2,379	1,801	1,112	133	133	70	2,512	1,934	1,182
עתודות קרקע	3,211	3,211	1,506	1,210	988	702	4,421	4,199	2,208
פרויקטים של התחדשות עירונית ומתלים <sup>5</sup>	3,226	2,321	1,481	5,650	4,260	3,091	8,876	6,581	4,572
סה"כ	11,013	9,077	5,585	6,993	5,381	3,863	18,006	14,458	9,448

<sup>1</sup> הנתונים המתייחסים להלן לתוכניות שטרם אושרו מהווים מידע צופה פני עתיד, הואיל ואישור תוכניות כאמור כרוך בין היתר בהליכים סטטוטוריים שאינם בשליטת החברה. הנתונים כאמור משקפים את כוונת החברה בלבד ואין כל וודאות כי התוכניות והבקשות שהוגשו ו/או יוגשו על ידי החברה יאושרו (אם בכלל) במלואן או באופן חלקי.

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

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

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

<sup>5</sup> 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 30.9.2024 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 30.9.2024 והדוח המידי של החברה מיום 23.5.2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-053196). המידע המובא בדוח האמור נכלל בזאת על דרך ההפניה.

ביום 10.9.2024, שולם על ידי החברה, לבעלי מניותיה, דיבידנד בסך של 18 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראו ביאור 4 לדוחות הכספיים ליום 30.9.2024 והדוח המידי של החברה מיום 18.8.2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-083694). המידע המובא בדוח האמור נכלל בזאת על דרך ההפניה.

ביום 19.11.2024, החליט דירקטוריון החברה על תשלום דיבידנד בסך של 20 מיליון ש"ח לבעלי המניות של החברה, אשר עתיד להשתלם ביום 12.12.2024. לפרטים נוספים ראו ביאור 4 לדוחות הכספיים ליום 30.9.2024 והדוח המידי של החברה מיום 20.11.2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-617075). 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 לפרק השני – מידע אחר

#### עדכון לסעיף 5 – מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של החברה

להלן נתונים מתוך הדוחות הכספיים של החברה ליום 30.9.2024, 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 30.9.2024):

בתחום הפעילות ייזום ובניה			
1-12/2023	1-9/2023	1-9/2024	
1,152,912	912,551	799,587	הכנסות מעסקאות בניה ומקרקעין
929,595	738,771	640,400	הוצאות בעסקאות בניה ומקרקעין
223,317	173,780	159,187	רווח לאחר מימון, נטו

להסברים בדבר שינויים כאמור, ראו סעיף 3 לדוח הדירקטוריון.

להלן נתונים מתוך הדוחות הכספיים של החברה ליום 30.9.2024, 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 30.9.2024):

בתחום הפעילות דיור להשכרה			
1-12/2023	1-9/2023	1-9/2024	
21,094	16,258	16,469	הכנסות מדמי שכירות
16,773	15,815	16,429	הוצאות בתחום פעילות דיור להשכרה
47,913	-	-	רווח מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
52,234	443	40	רווח לאחר מימון, נטו

להלן נתונים מתוך הדוחות הכספיים של החברה ליום 30.9.2024, לגבי פעילות נכס מסחרי להשכרה, של החברה (באלפי ש"ח) (לפרטים נוספים ראו ביאור 9 לדוחות הכספיים ליום 30.9.2024):

נכס מסחרי להשכרה			
1-12/2023	1-9/2023	1-9/2024	
4,917	3,462	4,820	הכנסות מדמי שכירות
625	199	(35)	הוצאות (הכנסות) נכס מסחרי להשכרה
1,100	-	-	רווח מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
5,392	3,263	4,855	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 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.

## 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 30.9.2024 – 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- כולל בעלי קרקע <sup>1</sup>	סה"כ יח"ד לשיווק <sup>2</sup>	סה"כ מ"ר ממוצע ליח"ד	שיעור השלמה כספי/ הנדסי	סה"כ שנחתמו לגביהן הסכמי מכירה מחייבים	מחיר מכירה ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בפרויקט ללא מע"מ בתקופה 1-9/24	סה"כ הכנסות שטרם הוכרו	סה"כ רוח גולמי שטרם הוכר	סה"כ שיעור רוח גולמי צפוי
מגדל סביון סיטי אנדריום 4-5	נתניה	2008	דצמ-21	2025	100%	184	128	132	91%	128	-	26,860	5,487	20%
DUO <sup>3</sup>	תל אביב	2007-2019	דצמ-21	2027	70%	668	510	99	46%	347	62.7	1,882,038	644,225	34%
סמל צפון- מגרש 122	תל אביב	2007, 2015, 2020	יוני-24	2029	93%	226	163	108	2%	8	66.6	1,210,234	380,400	31%
סמל צפון - מגרש 123				2027	65%	31	31	86	1.5%	-	-	-	111,796	38,547
סביוני קטמון החדשה <sup>4</sup>	ירושלים	2017	דצמ-21	2025	100%	122	88	92	63%	88	31.4	80,032	22,885	29%
סביון ואירוס	נס ציונה	2018	יוני-22	2025	100%	216	216	96	77%	215	33.5	86,498	7,269	8%
סביוני גבעת שמואל 1005	גבעת שמואל	2002/2017	מרץ-22	2025	100%	119	119	117	67%	119	21.1	102,898	26,162	25%
סביוני גבעת שמואל 1004	גבעת שמואל	2002/2017	נוב-22	2025	100%	84	84	116	55%	84	-	103,477	27,617	27%
סביוני העיר – בלור-39 41	תל אביב	2019	אוג-23	2026	77%	49	24	67	16%	15	58.1	76,979	18,626	24%
סביון גרדנס	נתניה	2020	ספט-24	2027	100%	126	64	123	10%	522	24.7	238,129	51,795	22%

<sup>1</sup> כולל יחידות דיור שבונה החברה ו/או שותפותיה, עבור בעלי הקרקע בפרויקט בעסקאות קומבינציה, פינוי בינוי ועסקאות תמ"א 38.  
<sup>2</sup> לא כולל יחידות דיור שבונה החברה ו/או שותפותיה, עבור בעלי הקרקע בפרויקט בעסקאות קומבינציה, פינוי בינוי ועסקאות תמ"א 38.  
<sup>3</sup> בפרויקט זה קיימים גם שטחי מסחר בהיקף של כ-10,000 מ"ר עיקרי.  
<sup>4</sup> בפרויקט זה קיימים גם שטחי מסחר בהיקף של כ-300 מ"ר עיקרי.  
<sup>5</sup> ליום 30.9.2024, נחתמו 22 חוזים בפרויקט, אשר התמורה בגין התקבלה בנאמנות.

שם	מיקום הפרויקט	מועד רכישת הקרקע	מועד תחילת הבנייה	מועד סיום בנייה משוער	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקטים (%)	סה"כ יח"ד- כולל בעלי קרקע <sup>1</sup>	סה"כ יח"ד לשיווק <sup>2</sup>	סה"כ מ"ר ממוצע ליח"ד	שיעור השלמה כספי/ הנדסי	סה"כ שנחתמו לגביהן הסכמי מכירה מחייבים	מחיר מכירה ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בפרויקט ללא מע"מ בתקופה 1-9/24	שטרם הוכרו סה"כ הכנסות	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	סה"כ שיעור רווח גולמי צפוי
סביוני נצר סירני <sup>3</sup>	נס ציונה	2011	ספט-23	2026	50%	42	42	101	36%	38	26.7	54,360	14,102	26%
חלומות וסביונים 2	קרית ביאליק	2015	ספט-22	2025	50%	114	114	114	88%	107	14.6	14,740	3,570	24%
בוליביה 14 ירושלים <sup>3</sup>	ירושלים	2018	ינו-24	2027	100%	216	161	79	4%	128	31.2	367,452	90,643	25%
<b>סה"כ</b>						<b>2,197</b>	<b>1,744</b>			<b>1,299</b>		<b>4,355,493</b>	<b>1,331,328</b>	<b>31%</b>

<sup>3</sup> בפרויקט זה קיימים גם שטחי תעסוקה בהיקף של כ-1,900 מ"ר עיקרי.

<sup>2</sup> לא כולל יחידות דיור שבונה החברה ו/או שותפותיה, עבור בעלי הקרקע בפרויקט בעסקאות קומבינציה, פינוי בינוי ועסקאות תמ"א 38.

<sup>3</sup> בפרויקט זה קיימים גם שטחי מסחר בהיקף של כ-500 מ"ר עיקרי.

עדכון לסעיף 7.11.3 ה' - נתונים בדבר פרויקטים בתכנון

פרויקטים בתכנון ליום 30.9.2024 – 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			מצב תכנוני מתוכנן	מספר חוזים מוקדמים חתומים	מחיר המכירה הממוצע למ"ר של חוזים חתומים <sup>1</sup>	סה"כ הכנסות שטרם הוכרו	סה"כ רווח הוכר	סה"כ שיעור רווח גולמי צפוי (%)
							יח"ד כולל חלק בעלים <sup>2</sup> מ"ר מסחר ותעסוקה	יח"ד לשיוק/ מ"ר מסחר ותעסוקה <sup>3</sup>	יח"ד/ מ"ר מסחר ותעסוקה						
ז'בוטינסקי 135-137	תל אביב	2020	2025	2027	50%	מגורים	34	68	34	4	64	104,570	29,306	28%	
סביוני השמורה- זלמן שניאור שלב א'	נתניה	2019	2024	2028	100%	מגורים	191	256	191	56	24	479,235	106,143	22%	
						מסחר	113	113	113	-	-	-			
סביוני גבעת שמואל 1007, 1006	גבעת שמואל	2012, 2017	2025	2028	100%	מגורים	148	148	148	52	26	500,956	108,676	22%	
						מסחר	2,500	2,500	2,500	-	-	-			
סביוני רמת שרת	ירושלים	2008	2024	2029	50%	מגורים	262	262	278	15	34	480,356	189,224	39%	
						מסחר	1,857	1,857	1,857	-	-	-			
נשר שלב א' <sup>4</sup>	נשר	2019	2025	2027	25%	מגורים	288	288	345	-	-	139,870	38,093	27%	
גבעת הכלניות - שלבים א' וב'	קרית אתא	2012	2025	2028	100%	מגורים	262	262	162	-	-	300,468	49,724	17%	
קיזיס 17-26	תל אביב	2019	2025	2028	38%	מגורים	178	178	98	14	40	178,035	54,133	30%	
שדרת הסביונים	פתח תקווה	2014	2024	2027	100%	מגורים	184	184	125	42	26	308,954	54,040	17%	
הצבר הרקפות שלב א'	קרית אונו	2021	2025	2028	50%	מגורים	318	318	236	-	-	363,505	103,389	28%	
						מסחר	220	220	117	-	-	-			

<sup>1</sup> מחיר המכירה הממוצע למ"ר בחוזים מוקדמים שנחתמו בפרויקט (בכל תקופה), ללא מע"מ לתקופה של תשעה חודשים שנסתיימה ביום 30.9.2024.

<sup>2</sup> בעסקאות התחדשות עירונית, קומביניציה ושירותי בניה.

<sup>3</sup> כולל זכויות של שותפים בעסקאות משותפות.

<sup>4</sup> לתאריך הדוח קיימות 79 בקשות רכישה שטרם הבשילו לחוזים חתומים, אשר התקבלו לאחר תאריך המאזן, בהיקף כספי כולל של 136 מיליון ש"ח (ללא מע"מ).



סה"כ שיעור רווח גולמי צפוי (%)	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	סה"כ הכנסות שטרם הוכרו	מחיר המכירה הממוצע למ"ר של חוזים חתומים <sup>1</sup>	מספר חוזים מוקדמים חתומים	מצב תכנוני מתוכנן	מצב תכנוני נוכחי			מגורים/ מסחר/ תעסוקה	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט (%)	מועד סיום בנייה משוער בפרויקט	מועד תחילת בנייה מתוכנן בפרויקט	מועד רכישת הקרקע	מיקום הפרויקט	שם
						יה"ד/ מ"ר מסחר ותעסוקה	יה"ד לשינוק/ מ"ר מסחר ותעסוקה <sup>3</sup>	יה"ד כולל חלק בעלים <sup>2</sup> / מ"ר מסחר ותעסוקה							
24%	39,451	165,199	-	-	157	157	205	מגורים	50%	2028	2025	2022	חיפה	ביתא רוטשילד B	
			-	-	952	952	952	מסחר							
21%	45,699	219,271	32	48	141	134	210	מגורים	50%	2029	2024	2020	ירושלים	SOHO קדמת גון שלב א'	
			-	-	345	345	345	מסחר							
25%	817,878	3,240,419		231	1,934 יה"ד	1,801 יה"ד	2,379 יה"ד							סה"כ	
					5,884 מ"ר מסחר ותעסוקה	5,884 מ"ר מסחר ותעסוקה	5,987 מ"ר מסחר ותעסוקה								

עדכון לסעיף 7.11.4 – עתודות שהחברה מייעדת לבניה למגורים:

זכויות בניה			רווחויות לפרויקטים הצפויים להתחיל בביצוע ב-5 שנים הקרובות			חלק התאגיד האפקטיבי (%)	מועד סיום בניה משוער	מועד תחילת בניה משוער	מועד רכישה	מיקום	שם	
מצב תכנוני מבוקש/מתוכנן		מצב תכנוני נוכחי	שטח במ"ר	רווח גולמי צפוי באחוזים	רווח גולמי צפוי							הכנסות צפויות (חלקנו)
סטטוס הליכי תכנון	יח"ד/ייעוד אחר	יח"ד/ייעוד אחר										
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
תב"ע בתוקף	270	278		19%	24,327	126,464	25%	2029	2026	2019	נשר	נשר שלב ב'
תב"ע בתוקף	404 יח"ד+21,000 למסחר ותעסוקה	406 יח"ד+21,000 מ"ר למסחר ותעסוקה		21%	48,668	233,535	25%	2030	2027	2019	נשר	נשר שלב ג'
תב"ע בתוקף	1,108 יח"ד+ 23,150 מ"ר למסחר ותעסוקה	948 יח"ד+ 23,150 מ"ר למסחר ותעסוקה		-	-	-	25%	-	-	2019	נשר	נשר שלבים עתידיים
תב"ע בתוקף	321	251	18,200	18%	110,781	607,526	100%	2028	2025	2012	קרית אתא	גבעת הכלניות - שלבים ג' וד'
השותפים מקדמים תב"ע לתוספת יח"ד	311	256	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	113	94	3,842	25%	53,479	217,299	51%	2030	2027	2024	הרצליה	אולפני הרצליה - מגרש 103
תב"ע בתוקף להקמת 60 יח"ד. החברה מקדמת תב"ע חדשה לבניית 190 יח"ד	190	60	3,395	-	-	-	67%	-	-	2005	רמת גן	רמת מרפא
הרשות המקומית מקדמת תכנון במסגרת סעיפים 77-78 לחוק התכנון והבניה	230	-	6,763	-	-	-	100%	-	-	2003	קריית ביאליק	ביאליק על הפארק - אפק
חברת דירה להשכיר מקדמת תוכנית מתאר חדשה במסלול הוועדה המחוזית	120	-	39,058	-	-	-	100%	-	-	2018	הוד השרון	עפרון- הוד השרון

זכויות בניה			רווחיות לפרויקטים הצפויים להתחיל בביצוע ב-5 שנים הקרובות				חלק התאגיד האפקטיבי (%)	מועד סיום בניה משוער	מועד תחילת בניה משוער	מועד רכישה	מיקום	שם
מצב תכנוני מבוקש/מתוכנן		מצב תכנוני נוכחי	שטח במ"ר	רווח גולמי צפוי באחוזים	רווח גולמי צפוי	הכנסות צפויות (חלקנו)						
סטטוס הליכי תכנון	יח"ד/ייעוד אחר	יח"ד/ייעוד אחר										
זכות לרכישה מרמ"י בפטור ממכרז לפי שומת רמ"י	145	145	7,707	-	-	-	50%	-	-	2020	רמת השרון	פרדס בחיסכון
תב"ע בתוקף	350 + יח"ד 217 מ"ר למסחר	350 + יח"ד 217 מ"ר למסחר	5,413	23%	115,040	494,432	100%	2029	2026	2021	אזור	אזור מגרש 201
	200 + יח"ד 226 מ"ר למסחר	200 + יח"ד 226 מ"ר למסחר	4,230	24%	123,703	511,863	100%	2029	2026	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	9,638	-	-	-	34%	-	-	2021	אזור	אזור מגרש 203
-	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	-	24,558	-	-	-	50%	-	-	2022	הרצליה	הרצליה רמגור
	3,869 יח"ד+230 100 מוגן+ יח"ד דיור מוגן+135,266 יח"ד דב"י+105,266 מ"ר למסחר ולתעסוקה	2,881 יח"ד+230 100 מוגן+ יח"ד דיור מוגן+105,266 יח"ד דב"י+135,266 מ"ר למסחר ולתעסוקה		20%	615,631	3,015,159						סה"כ

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

שיעור הדיירים 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 מבקשת לכלול בפרויקט	חלק החברה בפרויקט	מיקום	הפרויקט
		שיעור רווח גולמי צפוי (%)	רווח גולמי צפוי	הכנסות צפויות (חלקנו)									
100%	פינוי בינוי	26%	54,683	212,733	2029	2026	140	138	66	204	50%	הרצליה	הכוזרי
98%	פינוי בינוי	22%	104,134	471,189	2028	2025	281	192	64	256	100%	נתניה	סבינוי השמורה זלמן שניאור – שלב ב'
99%	פינוי בינוי	25%	119,936	471,252	2029	2025	670	278	148	426	50%	ירושלים	SOHO קדמת גונן שלב ב'
95%	פינוי בינוי	24%	103,591	422,996	2030	2026	373	255	152	407	50%	ירושלים	SOHO קדמת גונן 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%	56,763	199,572	2029	2026	117	140	86	226	50%	קרית אונו	הצבר הרקפות שלב ב'
97%	פינוי בינוי	26%	98,915	376,704	2029	2025	1,200	348	119	467	50%	חיפה	מתחם חיל הים
96%	פינוי בינוי	25%	43,624	177,933	2028	2025	952	177	48	225	50%	חיפה	ביתא רוטשילד מתחם A
97%	פינוי בינוי	21%	53,549	250,777	2029	2026	1,078	258	72	330	50%	חיפה	ביתא רוטשילד מתחמים C
77%	פינוי בינוי	23%	38,132	165,794	2028	2025	700	126	30	156	50%	רחובות	גבריאלוב
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 71-75
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	פנחס לבון שלב א'

שיעור הדיירים 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 החברה מבקשת לכלול בפרויקט	חלק החברה בפרויקט	מיקום	הפרויקט
		שיעור רווח גולמי צפוי (%)	רווח גולמי צפוי	הכנסות צפויות (חלקנו)									
82%	קומבינציה	26%	79,182	299,554	2030	2026	2,925	218	129	347	50%	נתניה	בן צבי נתניה א' שלב
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 בתייה	מתחם השוטרים
80%	פינוי בינוי	21%	148,916	700,627	2030	2027	-	485	133	618	100%	ירושלים	מתחם הנורית
-	קומבינציה	-	-	-	-	-	9,200	80	-	138	100%	ירושלים	דינמוטר
-	קומבינציה	-	-	-	-	-	-	140	-	200	100%	חדרה	רוזנוסר חדרה
62%	פינוי בינוי	-	-	-	-	-	693	150	50	200	100%	נתניה	פנחס 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 א' שלב
83%	פינוי בינוי	-	-	-	-	-	-	180	36	216	50%	נהריה	ויצמן רמז
73%	פינוי בינוי	-	-	-	-	-	-	395	79	474	50%	נהריה	קרן היסוד
69%	פינוי בינוי	-	-	-	-	-	-	804	134	938	100%	אשקלון	קיקיון
		<b>22%</b>	<b>1,467,039</b>	<b>6,537,693</b>			<b>57,916</b>	<b>6,581</b>	<b>2,177</b>	<b>8,876</b>			<b>סה"כ</b>

### **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.

בהמשך לאמור לעיל, ביום 19.11.2024 אישרה ועדת הביקורת של החברה את התקשרותה של החברה בפוליסות ביטוח לביטוח אחריות נושאי משרה לתקופה שמיום 1.12.2024 ועד ליום 30.11.2025 או לתקופה ארוכה יותר. מובהר, כי תנאי הפוליסות תואמות את הוראות מדיניות התגמול של החברה.

### **עדכון לסעיף 7.18.2 - תנאי כהונתו של מנכ"ל החברה**

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.

### **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 30.9.2024. המידע המובא בדוחות האמורים נכלל בזאת על דרך של הפניה.

לתאריך הדוח, כתבי האופציה שהוקצו וטרם נפרעו או פקעו מסתכם ל- 228,930 כתבי אופציה.

בנוסף לאמור לעיל, ביום 19.11.2024, אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישורה של ועדת הביקורת, הענקה של 9,503 כתבי אופציה הניתנים למימוש לעד 9,503 מניות רגילות של החברה, לנושא משרה כפופ מנכ"ל. לפרטים נוספים ראו דוח הצעה פרטית מיום 20.11.2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-617078) וכן ביאור 7(ב') לדוחות הכספיים ליום 30.9.2024. המידע המובא בדוחות האמורים נכלל בזאת על דרך של הפניה.

**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 הלוואות ו/או מסגרות אשראי מהותיות של החברה:

מס"ד	סכום הלוואה/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 30.9.2024 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') תשולם ביום 31 למרץ 2019; (ב) 35% מקרן אגרות החוב (סדרה ד') תשולם ביום 31 למרץ 2023; (ג) 35% מקרן אגרות החוב (סדרה ד') תשולם ביום 31 למרץ 2024; (ד) 25% מקרן אגרות החוב (סדרה ד') תשולם ביום 31 למרץ 2025.  אגרות החוב (סדרה ד') אינן צמודות (קרן וריבית), ונושאות ריבית שנתית, בשיעור של 2.75%, כפי שנקבע במכרז, אשר תשולם בתשלומים חצי שנתיים בכל 30 לספטמבר ובכל 31 למרץ (כאשר התשלום הראשון יחול ביום 31 למרץ 2018 והתשלום האחרון יחול ביום 31 למרץ 2025).	(1) ההון המיוחס לבעלי המניות של החברה לא יפחת מ- 620 מיליון ש"ח; (2) היחס בין החוב נטו לבין סך ההון והחוב נטו (CAP) לא יעלה על 75%. ליום 30.9.2024 ההון המיוחס לבעלי המניות של החברה הינו 1,760 מיליון ש"ח. כמו כן, היחס בין החוב נטו לבין סך ההון והחוב נטו (CAP) עומד על כ- 42.15%.  החברה התחייבה, בין היתר, כי כל עוד תהיינה אגרות החוב (סדרה ד') קיימות במחזור [דהיינו, כל עוד אגרות החוב לא נפרעו או סולקו במלואן בכל דרך שהיא, לרבות בדרך של רכישה עצמית ו/או פדיון מוקדם]: (1) לא לקבל החלטה על חלוקה, שכתוצאה ממנה יפחת ההון המיוחס לבעלי המניות של החברה מתחת ל- 620 מיליון ש"ח; וכן לא תקבל החלטה על חלוקה במקרה בו ההון המיוחס לבעלי המניות של החברה הינו פחות מ- 620 מיליון ש"ח; (2) לא ליצור שעבוד שוטף על נכסיה, כולם או חלקם. על אף האמור לעיל, החברה תהא רשאית ליצור שעבוד שוטף כאמור, בכפוף לכך שתיצור במעמד זה גם שעבוד שוטף לטובת מחזיקי אגרות החוב, בדרגת ביטחון שווה פארי פסו בין כלל בעלי השעבודים השוטפים.	
2	אג"ח סדרה ה' בסכום קרן כולל של כ- 159,564,000 ש"ח ע.ג. של אגרות חוב. ביום 26.8.2020, הנפיקה החברה 130,000,000 ש"ח ע.ג. של אגרות חוב (סדרה ה') נוספות (ע.ג. נומינלי ליום 30.9.2024 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') תשולם ביום 31 למרץ 2020; (ב) 4% מקרן אגרות החוב (סדרה ה') תשולם ביום 31 למרץ 2022; (ג) 2% מקרן אגרות החוב (סדרה ה') תשולם ביום 31 למרץ 2023; (ד) 2% מקרן אגרות החוב (סדרה ה') תשולם ביום 31 למרץ 2024; (ה) 14% מקרן אגרות החוב (סדרה ה') תשולם ביום 31 למרץ 2025.	(1) ההון המיוחס לבעלי המניות של החברה לא יפחת מ- 620 מיליון ש"ח; (2) היחס בין החוב נטו לבין סך ההון והחוב נטו (CAP) לא יעלה על 75%. ליום 30.9.2024 ההון המיוחס לבעלי המניות של החברה הינו 1,760 מיליון ש"ח. כמו כן, היחס בין החוב נטו לבין סך ההון והחוב נטו (CAP) עומד על כ- 42.15%, בהתאם לתחשיב להלן (אלפי ש"ח): $42.15\% = 1,282,588 / 3,042,563$ החברה התחייבה, בין היתר, כי כל עוד תהיינה אגרות	

מס"ד	סכום ההלוואה/מסגרת אשראי	מאפייני המלווה	תיאור ההסכם / מסגרת האשראי	מגבלות החלות על התאגיד	בטוחות שהועמדו לטובת המלווה
			<p>2025; (ו) 37% מקרן אגרות החוב (סדרה ה') תשולם ביום 31 למרץ 2026; (ז) 37% מקרן אגרות החוב (סדרה ה') תשולם ביום 31 למרץ 2027.</p> <p>אגרות החוב (סדרה ה') אינן צמודות (קרן וריבית), ונושאות ריבית שנתית בשיעור של 2.4%, כפי שנקבע במכרז, אשר תשולם בתשלומים חצי שנתיים בכל 30 לספטמבר ובכל 31 למרץ (כאשר התשלום הראשון יחול ביום 30 לספטמבר 2020 והתשלום האחרון יחול ביום 31 למרץ 2027).</p>	<p>החוב (סדרה ה') קיימות במחזור [דהיינו, כל עוד אגרות החוב לא נפרעו או סולקו במלואן בכל דרך שהיא, לרבות בדרך של רכישה עצמית ו/או פדיון מוקדם]: (1) לא לקבל החלטה על חלוקה, 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 השעבודים השוטפים.</p>	
3	הסכם ליווי בקשר עם פרויקט DUO – סמל דרום בת"א (באמצעות החברה וחברות מוחזקות), הכולל מסגרת בטוחות חוק מכר בסך מירבי של 3.025 מיליארד ש"ח וכן מסגרת אשראי כספי עד סך של 660 מיליון ש"ח.	קונסורציו ם של תאגידים פיננסיים ישראליים	<p>האשראי מושא הסכם הליווי נושא ריבית שנתית בשיעור של פריים בתוספת מרווח בטווח של עד 0.7%. לפרטים נוספים ראו הדוחות המידיים של החברה מיום 1.1.2023, מיום 29.6.2023 ומיום 1.4.2024 (מס' אסמכתאות: 2023-01-2024-01-000166, 2023-01-072006 ו- 2024-01-030916, בהתאמה). המידע המובא בדוחות האמורים נכלל בזאת על דרך של הפניה.</p>		<p>כנגד הסכם הליווי שעבדה החברה, לטובת הקונסורציום המלווה כאמור על זכויותיה בקרקע מושא פרויקט DUO וכן על הזכויות בפרויקט DUO וכן העמידה בטוחות נוספות.</p>
4	הסכם ליווי בקשר עם פרויקט "סמל" צפון בת"א (באמצעות החברה וחברות מוחזקות), הכולל מסגרת בטוחות חוק מכר בסך מירבי של 1.22 מיליארד ש"ח וכן מסגרת אשראי כספי עד סך של 550 מיליון ש"ח.	תאגיד בנקאי	<p>האשראי מושא הסכם הליווי נושא ריבית שנתית בשיעור של פריים בתוספת מרווח בטווח של עד 0.7% לפרטים נוספים ראו הדוח המידי של החברה מיום 1.4.2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-037026). המידע המובא בדוח האמור נכלל בזאת על דרך של הפניה.</p>		<p>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.</p>

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 30.9.2024, לפי מועדי פירעון

ראו ת126 מיום 20.11.2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-617073), המידע הנכלל בדוח האמור מובא בזה על דרך של הפניה.