



אפריקה ישראל מגורים

אפריקה ישראל מגורים בע"מ Africa Israel Residences Ltd

דו"ח לתקופה שנסתיימה

ביום 30 בספטמבר 2023

חלק א'	עדכון תיאור עסקי החברה לדוח התקופתי לשנת 2022
חלק ב'	דוח דירקטוריון על מצב עסקי החברה לתקופה שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2023
חלק ג'	דוחות כספיים ליום 30 בספטמבר 2023
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 2022

של אפריקה ישראל מגורים בע"מ

עדכון תיאור עסקי החברה לדוח התקופתי לשנת 2022

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 2022 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 2022 (כפי שפורסם במערכת המידע "מגנא" ביום 19.3.2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-023911) (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 – פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה

ביום 18.9.2023, התקשרו החברה ואפריקה התחדשות בנייר עקרונות עם כלל חברה לביטוח בע"מ (להלן: "נייר העקרונות" ו - "כלל", בהתאמה). לפי נייר העקרונות, אפריקה התחדשות תקצה לכלל מניות אשר תהווה 20% מהון המניות המונפק והנפרע של אפריקה התחדשות. בנוסף, החברה תקצה לכלל אופציות לרכישת 4% מהון המניות של החברה. בתמורה, תבצע כלל השקעה הונית באפריקה התחדשות בסך של כ- 330 מיליון ש"ח, על בסיס שווי חברה מוסכם (לפני הכסף) של כ- 1.3 מיליארד ש"ח, בכפוף להתאמות בגין הון חוזר כפי שיוסכם. עוד סוכם כי, החברה וכלל תקמנה תאגיד משותף בניהולה הבלעדי של החברה, בו תרוכז לתקופה שתיקבע פעילות החברה לייזום ומכירה של פרויקטים של נדל"ן למגורים בישראל. לתאריך הדוח, הצדדים ממשיכים במשא ומתן להתקשרות בהסכמים מפורטים. לפרטים נוספים ראו הדוחות המיידיים של החברה מיום 18.9.2023 ומיום 19.11.2023 (מס' אסמכתאות: 2023-01-107334 ו- 2023-01-104503, בהתאמה). המידע המובא בדוח האמור נכלל בזאת על דרך ההפניה.

עדכון לסעיף 2 - תחומי פעילות

להלן פרטים בדבר כמות יחידות הדיור הנכללת בפרויקטים של החברה, לפי סוג הפרויקטים, ליום 30.9.2023:

סוג פרויקט	מס' יח"ד לפי תב"ע בתוקף		מס' יח"ד נוספות לפי תב"ע בהליכי אישור ו/או בתכנון ¹		סה"כ יח"ד - חלק החברה ³	סה"כ יח"ד בפרויקט ¹
	מס' יח"ד בכל הפרויקט ²	חלק החברה ³	מס' יח"ד בכל הפרויקט ²	חלק החברה ³		
פרויקטים בביצוע	1,407	1,192	-	-	1,192	1,407
פרויקטים בתכנון	1,086	841	66	58	899	1,152
עתודות קרקע	2,793	1,135	1,528	811	1,946	4,321
פרויקטים של התחדשות עירונית ופרויקטים מותלים אחרים ⁴	2,820	1,764	3,005	2,036	3,800	5,825
סה"כ	8,106	4,932	4,599	2,905	7,837	12,705

עדכון לסעיף 4 - דיבידנדים ותכנית רכישה

ביום 20.4.2023, שולם על ידי החברה, לבעלי מניותיה, דיבידנד בסך של 18,000,000 ש"ח. לפרטים נוספים ראו ביאור 4 לדוחות הכספיים ליום 30.9.2023 והדוח המידי שפרסמה החברה ביום 19.3.2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-023815). המידע הנכלל בדוחות האמורים מובא בזה על דרך של הפניה.

ביום 15.6.2023 שולם על ידי החברה, לבעלי מניותיה, דיבידנד בסך של 18,000,000 ש"ח. לפרטים נוספים ראו ביאור 4 לדוחות הכספיים ליום 30.9.2023 והדוח המידי של החברה מיום 22.5.2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-054222). המידע המובא בדוח האמור נכלל בזאת על דרך ההפניה.

ביום 12.9.2023 שולם על ידי החברה, לבעלי מניותיה, דיבידנד בסך של 22,000,000 ש"ח. לפרטים נוספים ראו ביאור 4 לדוחות הכספיים ליום 30.9.2023 והדוח המידי של החברה מיום 16.8.2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-094503). המידע המובא בדוח האמור נכלל בזאת על דרך ההפניה.

ביום 29.11.2023 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד לבעלי המניות בסך של 20,000,000 ש"ח, אשר עתיד להשתלם ביום 19.12.2023. לפרטים נוספים ראו ביאור 4 לדוחות הכספיים ליום 30.9.2023 והדוח המידי של החברה מיום 30.11.2023. המידע המובא בדוח האמור נכלל בזאת על דרך ההפניה.

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 בפרויקטים של דיור להשכרה.
3 לא כולל זכויות של שותפים לעסקאות משותפות ו/או של הבעלים בעסקאות קומבינציה.
4 כולל הסכמי בינוי פינוי אשר אחוז החתימה עם בעלי הקרקע 60% ומעלה.

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. לפרטים נוספים ראו הדוחות המידיים של החברה מיום 22.5.2023 (מס' אסמכתאות: 2023-01-054225 ו- 2023-01-054228). המידע המובא בדוחות האמורים נכלל בזאת על דרך ההפניה. להשלמת התמונה יצוין, כי לתאריך הדוח החברה לא רכשה מניות או אגרות חוב מכוח תכנית הרכישה האמורה.

עדכון לפרק השני – מידע אחר

עדכון לסעיף 5 – מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של החברה

להלן נתונים מתוך הדוחות הכספיים של החברה ליום 30.9.2023, לגבי תחום הפעילות ייזום ובניה למגורים (באלפי ש"ח) (לפרטים נוספים ראו ביאור 9 לדוחות הכספיים של החברה ליום 30.9.2023):

בתחום הפעילות ייזום ובניה			
31.12.2022	30.9.2022	30.9.2023	
1,171,115	875,450	912,551	הכנסות מעסקאות בניה ומקרקעין
955,684	697,208	738,771	הוצאות בעסקאות בניה ומקרקעין
215,431	178,242	173,780	רווח לאחר מימון, נטו

להסברים בדבר שינויים כאמור, ראו סעיף 3 לדוח הדירקטוריון.

להלן נתונים מתוך הדוחות הכספיים של החברה ליום 30.9.2023, לגבי תחום הפעילות דיור להשכרה (באלפי ש"ח) (לפרטים נוספים ראו ביאור 9 לדוחות הכספיים של החברה ליום 30.9.2023):

בתחום הפעילות דיור להשכרה			
31.12.2022	30.9.2022	30.9.2023	
16,733	11,595	16,258	הכנסות מדמי שכירות
21,628	16,812	15,815	הוצאות בתחום פעילות דיור להשכרה
102,489	79,918	-	רווח מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
97,594	74,701	443	רווח לאחר מימון, נטו

להלן נתונים מתוך הדוחות הכספיים של החברה ליום 30.9.2023, לגבי פעילות נכס מסחרי להשכרה (באלפי ש"ח) (לפרטים נוספים ראו ביאור 9 לדוחות הכספיים של החברה ליום 30.9.2023):

נכס מסחרי להשכרה			
31.12.2022	30.9.2022	30.9.2023	
3,296	2,295	3,462	הכנסות מדמי שכירות
977	194	199	הוצאות בתחום פעילות דיור להשכרה
9,957	-	-	רווח מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
12,276	2,101	3,263	רווח לאחר מימון, נטו

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

ביום 7.10.2023 פרצה מלחמת "חרבות ברזל" (להלן: "מלחמת חרבות ברזל"). בנוסף, גברה המתיחות בצפון הארץ, עם התגברות הירי מגבול לבנון וסוריה. בעקבות פרוץ מלחמת חרבות ברזל הכריזה הממשלה על מצב חירום לאומי, במסגרתו גויסו מאות אלפי אזרחים לשירות המילואים והוטלו הגבלות שונות ברחבי הארץ, בדבר התקהלות, מקומות עבודה, חינוך ועוד. דברים אלה פגעו במשק והכלכלה הישראלית והובילו לצמצום הצריכה וירידה בפעילות הכלכלית לצד הצבת דירוג האשראי של מדינת ישראל במעקב שלילי ובהמשך אף הכניסו את התאגידים הבנקאיים בישראל למעקב שלילי.

מלחמת חרבות ברזל, משפיעה גם באופן ישיר על תחום הנדל"ן. השפעה זו באה לידי ביטוי, בין היתר, בהאטה של ביקושים בערוצי המכירות השונים, מחסור בעובדים באתרי הבנייה, ועוד.

בהתייחס להשפעות הישירות על החברה למועד הדוח, החברה הפחיתה, בשלב זה, פעולות פרסום ושיווק, וניכרת האטה בביקושים לרכישת דירות; העבודה באתרי החברה ממשיכה, אם כי בעצימות נמוכה יותר בשל מחסור בעובדים, אולם בשלב זה, להערכת החברה, העיכוב בהתקדמות העבודות אינו מהותי, בשים לב לאורך חיי הפרויקטים. על מנת לאפשר את קידום ביצוע הפרויקטים, החברה הציבה מיוגויות ושכרה מאבטחים חמושים במקומות שהדבר נדרש. בנוסף לאלה, בשלב זה להערכת החברה ההשפעה על עלויות הביצוע אינה מהותית.

בשים לב לחוסר הוודאות בדבר משך מלחמת חרבות ברזל והרחבתה לחזיתות נוספות, ובשים לב לחוסר הוודאות בדבר ההשלכות הכלכליות, הביטחוניות ועוד בשל מלחמת חרבות ברזל, הרי שלמועד פרסום הדוח לא ניתן להעריך את מלוא ההשפעות העתידיות של מלחמת חרבות ברזל, על המצב הכלכלי בישראל, בכלל, ועל פעילותה של החברה, בפרט.

עדכון לפרק השלישי – תיאור החברה לפי תחומי פעילות

עדכון לסעיף 7.11.1 - נתונים בדבר פרויקטים שהסתיימו - פרויקט גליל ים מחיר למשתכן

ביום 16.5.2023, התקבל פסק דינו של בית המשפט המחוזי בתל אביב – יפו בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים, אשר דחה את הערעור של הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה על החלטת ועדת הערר בסוגיית היטל השבחה בגין תוספת יחידות בהקלה, המשווקות במסלול "מחיר למשתכן".

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

ביום 4.1.2023 נתקבל היתר חפירה ודיפון בקשר עם הפרויקט, מכוחו ניתן לבצע עבודות הריסת מבנים קיימים, חפירה ודיפון וכן פעולות נוספות הנדרשות לצורך החפירה והדיפון. יצוין, כי למועד הדוח, החברה טרם החלה בביצוע עבודות בפרויקט.

עדכון לסעיף 7.11.2 – נתונים בדבר פרויקטים בביצוע

א. פרויקטים בביצוע ליום 30.9.2023 – 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	סה"כ יח"ד	סה"כ מ"ר ממוצע ליח"ד	שיעור השלמה כספי/ הנדסי	סה"כ יח"ד שנחתמו לגביהן הסכמי מכירה מחייבים	סה"כ יח"ד שטרם נמכרו ליום 30.9.2023	מחיר מכירה ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בפרויקט ללא מע"מ בתקופה 1-9/2023	סה"כ הכנסות שטרם הוכרו	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	סה"כ שיעור רווח גולמי צפוי
חלומות וסביונים 2	קרית ביאליק	2015	ספט-22	2025	50%	114	114	114	48%	57	57	13.5	68,808	15,636	23%
מגדל סביון סיטי אנדריוס 4-5	נתניה	2008	דצמ-21	2024	100%	184	128	132	56%	126	2	20.1	141,336	28,318	20%
סביון ואירוס - נס ציונה	נס ציונה	2018	יוני-22	2024	100%	216	216	97	46%	203	13	28.7	219,599	18,564	8%
סביוני גבעת שמואל 1004	גבעת שמואל	2012/2017	נוב-22	2025	100%	84	84	116	27%	80	4	30.5	167,193	44,373	27%
סביוני גבעת שמואל 1005	גבעת שמואל	2012/2017	מרץ-22	2024	100%	119	119	118	40%	113	6	22.2	195,080	50,566	26%
סביוני העיר- אנה פרנק 25	רמת גן	2014	ספט-21	2024	100%	30	18	89	94%	18	-	-	3,125	676	22%
סביוני העיר- המעיין 39 גבעתיים	גבעתיים	2017	נוב-20	2023	100%	36	24	96	97%	23	1	37.3	5,295	1,329	25%
בלוך 39-41, ת"א	תל אביב	2019	אוג-23	2026	77%	49	24	67	3%	12	12	-	84,387	22,211	26%
סביוני קטמון החדשה סן מרטין ¹	ירושלים	2017	דצמ-21	2025	100%	122	88	92	28%	85	3	27.9	156,904	45,891	29%
סביוני רעננה צפון ²	רעננה	2019	פבר-22	2024	100%	150	82	112	78%	81	1	27.1	61,694	16,004	26%
TLV ³ DUO	תל אביב	2007-2019	דצמ-21	2027	70%	510	510	99	23%	339	171	64.8	2,162,754	725,843	34%
סה"כ						1,614	1,407			1,137	270		3,266,175	969,411	30%

¹ בפרויקט זה קיימים גם שטחי מסחר בהיקף של כ-300 מ"ר עיקרי.

² בפרויקט זה קיימים גם שטחי מסחר בהיקף של כ-234 מ"ר עיקרי.

³ בפרויקט זה קיימים גם שטחי מסחר בהיקף של כ-10,000 מ"ר עיקרי.

עדכון לסעיף 7.11.3 ה' - נתונים בדבר פרויקטים בתכנון

א. פרויקטים בתכנון ליום 30.9.2023 – 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 ¹	סה"כ הכנסות שטרם הוכרו	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	סה"כ שיעור רווח גולמי צפוי (%)
							יח"ד כולל בעסקת קומבינציה/ מ"ר	יח"ד לא כולל בעסקת קומבינציה/ מ"ר						
בוליביה 14	ירושלים	2018	2023	2027	100%	מגורים	216	161	161	95	27.3	373,799	94,635	25%
							499	499	499	-	-			
סביוני נצר 31	נס ציונה	2011	2023	2026	50%	מגורים / תעסוקה	42	42	42	31	26.6	75,518	22,160	29%
							1,911	1,911	1,911	-	-			
סמל צפון-מגרש 122	תל אביב	2007, 2015, 2020	2023	2028	93%	מגורים	151	126	163	-	-	1,324,032	416,869	31%
							24	24	31	-	-			
סביוני גבעת שמואל 1007, 1006	גבעת שמואל	2012, 2017	2024	2027	100%	מגורים / מסחר	148	148	148	25	23.7	491,187	116,560	24%
							2,500	2,500	2,500	-	-			
סביוני רמת שרת ב'	ירושלים	2008	2024	2027	50%	מגורים / מסחר	278	278	278	-	-	460,550	180,181	39%
							1,900	1,900	1,900	-	-			
קדמת גונן שלב א'	ירושלים	2020	2024	2027	50%	מגורים / מסחר	210	134	141	-	-	223,235	51,108	23%
							273	273	273	-	-			
סביון גרדנס (רוזנוסר)	נתניה	2020	2024	2027	100%	מגורים	65	49	64	-	-	252,855	47,626	19%
שדרת הסביונים (הרב פינטו)	פתח תקווה	2014	2024	2027	100%	מגורים	184	124	124	-	-	302,374	65,182	22%
סה"כ							1,318 יח"ד	1,086 יח"ד	1,152 יח"ד	151		3,503,550	994,321	28%
							7,083 מסחר ותעסוקה	7,083 מסחר ותעסוקה	7,083 מסחר ותעסוקה					

¹ מחיר המכירה הממוצע למ"ר בחוזים מוקדמים שנחתמו בפרויקט (בכל תקופה), ללא מע"מ לתקופה שנסתיימה ביום 30.9.2023.

עדכון לסעיף 7.11.4 – עתודות שהחברה מייעדת לבניה למגורים:

זכויות בניה				רווחיות לפרויקטים שביצועם צפוי להתחיל			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	335 יח"ד+ 43,530 מ"ר למסחר ותעסוקה	288 יח"ד+ 43,530 מ"ר למסחר ותעסוקה	34,320	18%	54,913	297,585	25%	2027	2024	2019	נשר	נשר שלב א'
תב"ע בתוקף	270	278	17,353	19%	27,191	141,840	25%	2028	2025	2019	נשר	נשר שלב ב'
תב"ע בתוקף	1,512 יח"ד+ 44,152 מ"ר למסחר ותעסוקה	1,354 יח"ד+ 44,152 מ"ר למסחר ותעסוקה	77,669	-	-	-	25%	-	-	2019	נשר	נשר שלבים עתידיים
תב"ע בתוקף (עסקת קומבינצית תמורות כ- 22%)	467	412	41,100	18%	115,036	624,712	100%	2027	2024	2012	קרית אתא	גבעת הכלניות
תב"ע בתוקף (עסקת קומבינצית תמורות +43.5% התאמות)	310	256	43,927	16%	88,637	547,292	51%	2028	2024	2008	הרצליה	אולפני הרצליה
תב"ע בתוקף	60	60	3,395	24%	26,150	108,590	67%	2028	2024	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	הוד השרון - עפרון
זכות לרכישה מרמ"י בפטור ממכרז לפי שומת רמ"י	145	145	7,707	-	-	-	50%	-	-	2020	רמת השרון	פרדס בחסכון

זכויות בניה				רווחיות לפרויקטים שביצועם צפוי להתחיל בשנים 2024-2027			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										
התוכנית אושרה להפקדה בתנאים בועדה המחוזית	730 יח"ד + 4,750 מ"ר שטח עיקרי מסחר + 28,560 מ"ר עיקרי תעסוקה ו/או דיור מוגן	-	55,000	29%	188,123	657,164	34%	2029	2026	2021	אזור	אזור
	24	-	6,261	-	-	-	100%	-	-	2016	הוד השרון	הוד השרון
התכנית נמצאת בשלבי פרה-רולינג בועדה המחוזית.	118 יח"ד + 23,381 מ"ר מסחר ותעסוקה	-	-	-	-	-	50%	-	-	2022	הרצליה	הרצליה רמגור
	4,321 יח"ד מסחר ותעסוקה 115,813 מ"ר מסחר 28,560 מ"ר תעסוקה ו/או דיור מוגן	2,793 יח"ד מסחר ותעסוקה 87,682 מ"ר		21%	500,050	2,377,183						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 2023-2027			מועד סיום בנייה משוער	מועד תחילת בנייה מתוכנן	מס' היחידות/מ"ר מסחר לשיווק	כמות יח"ד לפינוי	מס' היחידות הכולל/מ"ר מסחר אשר החברה מבקשת לכלול בפרויקט	מגורים/מסחר/תעסוקה	מועד רכישת הזכויות בקרקע	חלק החברה בפרויקט	מיקום	הפרויקט
		שיעור רווח גולמי צפוי (%)	רווח גולמי צפוי	הכנסות צפויות (חלקנו)										
99%	תמ"א 38	33%	51,971	156,994	2027	2024	98	80	178	מגורים	2019	38%	תל אביב	קייס-16-26
98%	פינוי בינוי	23%	49,478	212,734	2027	2024	138	66	204	מגורים	2018	50%	הרצליה	הכוזרי
							140	-	140	מסחר				
88%	פינוי בינוי	28%	126,184	445,730	2027	2024	192	64	256	מגורים	2019	100%	נתניה	זלמן שניאור – שלב א'
							281	-	281	מסחר				
88%	פינוי בינוי	28%	126,184	445,730	2028	2025	192	64	256	מגורים	2019	100%	נתניה	זלמן שניאור – שלב ב'
							281	-	281	מסחר				
99%	פינוי בינוי	26%	126,603	493,580	2028	2024	270	148	418	מגורים	2020	50%	ירושלים	קדמת גונן שלב ב'
							670	-	670	מסחר				
88%	פינוי בינוי	25%	116,716	461,598	2030	2026	270	152	422	מגורים	2020	50%	ירושלים	קדמת גונן שלב ג'
							373	-	373	מסחר				
77%	פינוי בינוי	18%	59,195	335,437	2027	2024	449 יח"ד ו-4,342 מ"ר מסחר	120 יח"ד	569 יח"ד ו-4,342 מ"ר מסחר	מגורים	2020	100%	לוד	לאה גולדברג שלב א'
	פינוי בינוי	18%	89,288	505,966	2028	2025				מגורים				
91%	פינוי בינוי	28%	103,389	363,505	2027	2024	255	82	337	מגורים	2021	50%	קרית אונו	הצבר הרקפות שלב א'
							117	103	220	מסחר				
	פינוי בינוי	28%	56,763	199,572	2028	2025	140	86	226	מגורים	2021	50%	קרית אונו	הצבר הרקפות שלב ב'
							117	103	220	מסחר				

שיעור שחתמו על ההסכם	סוג התקשרות	רווחיות לפרויקטים הצפויים להתחיל בביצוע בין השנים 2023-2027			מועד סיום בנייה משוער	מועד תחילת בנייה מתוכנן	מס' היחידות/מס' מסחר לשיווק	כמות יח"ד לפינוי	מס' היחידות הכולל/מס' מסחר אשר החברה מבקשת לכלול בפרויקט	מגורים/מסחר/תעסוקה	מועד רכישת הזכויות בקרקע	חלק החברה בפרויקט	מיקום	הפרויקט
		שיעור רווח גולמי (%)	רווח גולמי צפוי	הכנסות צפויות (חלקנו)										
88%	תמ"א 38	34%	35,777	103,936	2026	2024	36	32	68	מגורים	2020	50%	תל אביב	ז'בוטינסקי 135-137
95%	פינוי בינוי	26%	98,916	376,704	2028-2029	2024-2026	348	119	467	מגורים	2021	50%	חיפה	מתחם חיל הים
							1,200	-	1,200	מסחר				
73%	פינוי בינוי	25%	43,624	177,933	2028	2025	177	48	225	מגורים	2023	50%	חיפה	ביתא רוטשילד מתחם A
							952	-	952	מסחר ותעסוקה				
96%	פינוי בינוי	24%	39,451	165,199	2028	2025	157	48	205	מגורים	2019	50%	חיפה	ביתא רוטשילד מתחמים B
							952	-	952	מסחר ותעסוקה				
90%	פינוי בינוי	21%	53,549	250,777	2029	2026	258	72	330	מגורים	2019	50%	חיפה	ביתא רוטשילד מתחמים C
							1,078	-	1,078	מסחר ותעסוקה				
73%	פינוי בינוי	27%	39,769	147,144	2028	2025	126	30	156	מגורים	2019	50%	רחובות	גבריאילוב
80%	פינוי בינוי	26%	31,701	122,371	2031	2027	70	39	109	מגורים	2018	50%	רמת גן	גורי יהודה
							210	-	210	מסחר				
88%	פינוי בינוי	19%	84,206	433,897	2030	2027	154	96	250	מגורים	2018	100%	תל אביב	דרך השלום 71-75
							388	362	750	מסחר				
75%	פינוי בינוי	30%	82,486	278,746	2030	2027	328	161	489	מגורים	2019	50%	רמת גן	אבא הלל
							1,116	804	1,920	מסחר				
62%	פינוי בינוי	22%	71,499	329,747	2030	2027	138	46	184	מגורים	2018	100%	נתניה	פנחס לבון שלב א'
							693	170	863	מסחר				

שיעור הדיירים שחתמו על ההסכם	סוג התקשרות	רווחיות לפרויקטים הצפויים להתחיל בביצוע בין השנים 2023-2027			מועד סיום בנייה משוער	מועד תחילת בנייה מתוכנן	מס' היחידות/מ"ר מסחר לשיווק	כמות יח"ד לפינוי	מס' היחידות הכולל/מ"ר מסחר אשר מבקשת לכולל בפרויקט	מגורים/מסחר/תעסוקה	מועד רכישת הזכויות בקרקע	חלק החברה בפרויקט	מיקום	הפרויקט
		שיעור רווח גולמי צפוי (%)	רווח גולמי צפוי	הכנסות צפויות (חלקנו)										
82%	קומבינציה	25%	68,688	272,460	2030	2027	220	129	349	מגורים	2021	50%	נתניה	בן צבי נתניה 542 שלב א'
							2,925	-	2,925	מסחר ו/או תעסוקה				
62%	פינוי בינוי	27%	72,108	271,115	2030	2027	106	59	165	מגורים	2017	100%	רמת גן	מטולה 9-11
							-	115	115	מסחר				
83%	פינוי בינוי	21%	37,920	183,731	2030	2027	93	42	135	מגורים	2022	100%	מזכרת בתיה	מתחם השטרים
74%	פינוי בינוי	21%	148,916	700,627	2030	2027	348	133	481	מגורים	2021	100%	ירושלים	מתחם הנורית
-	קומבינציה	-	-	-	-	-	67	-	67	מגורים	2021	100%	ירושלים	דינמומטר
							9,200	-	9,200	מסחר				
-	קומבינציה	-	-	-	-	-	140	-	140	מגורים	2021	100%	חדרה	רוזנוסור חדרה
62%	פינוי בינוי	-	-	-	-	-	150	50	200	מגורים	2018	100%	נתניה	פנחס לבון שלב ב'
							693	170	863	מסחר				
71%	פינוי בינוי	-	-	-	-	-	686	136	822	מגורים	2019	33%	באר שבע	מתחם רגר
							29,913	-	29,913	מסחר ותעסוקה				
82%	קומבינציה	-	-	-	-	-	219	129	348	מגורים	2021	50%	נתניה	בן צבי נתניה 542 שלב ב'
							2,925	-	2,925	מסחר				
		24%	1,814,381	7,435,233			5,825 יח"ד 58,566 מ"ר מסחר ותעסוקה	2,231 יח"ד 1,827 מ"ר מסחר	8,056 יח"ד 60,393 מ"ר מסחר ותעסוקה					סה"כ

עדכון לסעיף 7.18 - הון אנושי

- א. ביום 15.8.2023, אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישורה של ועדת הביקורת ובכפוף לקבלת אישורה של האסיפה הכללית של החברה, את חידוש תוקפו של כתב שיפוי למר יעקב לוקסנבורג, בעל השליטה בחברה לתקופה נוספת בת 3 שנים.
- ב. ביום 15.8.2023, אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישורה של ועדת הביקורת ובכפוף לקבלת אישורה של האסיפה הכללית של החברה, את התקשרותה של החברה בהסכם לקבלת שירותים מאת דניה סיבוס בע"מ, חברה בשליטת בעל השליטה בחברה. לפרטים נוספים ראו ביאור 6ה' לדוחות הכספיים ליום 30.9.2023. המידע המובא בביאור האמור נכלל בזאת על דרך של הפניה.
- ג. ביום 15.8.2023, אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישורה של ועדת הביקורת ובכפוף לקבלת אישורה של האסיפה הכללית של החברה, את התקשרותה של החברה בהסכם ניהול עם לפידות קפיטל בע"מ, בעלת השליטה בחברה. לפרטים נוספים ראו ביאור 6' לדוחות הכספיים ליום 30.9.2023. המידע המובא בביאור האמור נכלל בזאת על דרך של הפניה.
- ד. ביום 29.11.2023, אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישורה של ועדת הביקורת ובכפוף לקבלת אישורה של האסיפה הכללית של החברה, מדיניות תגמול מעודכנת לנושאי המשרה בחברה, על פי תיקון 20 לחוק החברות, התשנ"ט-1999. מדיניות התגמול האמורה נקבעה, בין היתר, בהתייחס לקידום מטרות החברה, תכנית העבודה של החברה ומדיניותה בראייה ארוכת טווח, ובהתייחס לצורך ביצירת ומתן תמריצים ראויים לנושאי משרה בחברה.
- החברה זימנה אסיפת בעלי מניות אשר על סדר יומה, בין היתר, הנושאים המפורטים בסעיפים א' עד ג' לעיל, אשר נקבעה ליום 10.10.2023, אולם בשל מגעים עם נציגי בעלי מניות בקשר עם חלק מהנושאים אשר על סדר יומה של האסיפה, נדחה מועדה והחברה פועלת לזימונה של אסיפת בעלי מניות חדשה, אשר על סדר יומה, בין היתר, הנושאים המפורטים בסעיפים א' עד ד' לעיל.
- ה. ביום 15.8.2023, החליט דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישורה של ועדת הביקורת של החברה, על תשלום גמול שנתי וגמול השתתפות בישיבה של הדירקטוריון או של ועדת דירקטוריון לדירקטורים המכהנים בחברה ואשר יכהנו בחברה מעת לעת. לפרטים נוספים ראו הדוח המידי של החברה מיום 16.8.2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-094479). המידע המובא בדוח האמור נכלל בזאת על דרך ההפניה.

עדכון לסעיף 7.18.5 - תכנית תגמול הוני

ביום 15.8.2023, אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישורה של ועדת הביקורת, הענקה של 29,378 כתבי אופציה הניתנים למימוש לעד 29,378 מניות רגילות של החברה, לשני נושאי משרה כפופי מנכ"ל. כתבי האופציה האמורים הוקצו ביום 31.8.2023. לפרטים נוספים ראו דוח הצעה פרטית מיום 16.8.2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-094485) וכן ביאור ג' לדוחות הכספיים ליום 30.9.2023. המידע המובא בדוחות האמורים נכלל בזאת על דרך של הפניה.

לתאריך הדוח, כתבי האופציה שהוקצו וטרם נפרעו או פקעו מסתכם ל- 248,978 כתבי אופציה.

עדכון לסעיף 8 - מידע כללי על תחום "דיור להשכרה"

ביום 27.3.2023, התקבל היתר מלא בפרויקט דיור להשכרה - מורדות ארנונה.

2. עדכון לפרק רביעי - עניינים הנוגעים לפעילות החברה בכללותה

עדכון לסעיף 14 – מימון

להלן פירוט הלוואות ו/או מסגרות אשראי מהותיות של החברה:

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 30.9.2023 כ- 214 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 30.9.2023 ההון המיוחס לבעלי המניות של החברה הינו 1,410 מיליון ש"ח. כמו כן, היחס בין החוב נטו לבין סך ההון והחוב נטו (CAP) עומד על כ- 37.23%. 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 השעבדים השוטפים.	

מס"ד	סכום ההלוואה/מסגרת אשראי	מאפייני המלווה	תיאור ההסכם / מסגרת האשראי	מגבלות החלות על התאגיד	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 הנפיקה החברה 130,000,000 ש"ח ע.ג. של אגרות חוב (סדרה ה') נוספות (ע.ג. נומינלי ליום 30.9.2023 כ- 261 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; (ו) 37% מקרן אגרות החוב (סדרה ה') תשולם ביום 31 למרץ 2026; (ז) 37% מקרן אגרות החוב (סדרה ה') תשולם ביום 31 למרץ 2027. אגרות החוב (סדרה ה') אינן צמודות (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).	(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 30.9.2023 ההון המיוחס לבעלי המניות של החברה הינו 1,410 מיליון ש"ח. כמו כן, היחס בין החוב נטו לבין סך ההון והחוב נטו (CAP) עומד על כ- 37.23%, בהתאם לתחשיב להלן (אלפי ש"ח): $37.23\% = \frac{836,071}{2,245,904}$ החברה התחייבה, בין היתר, כי כל עוד תהיינה אגרות 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.	בטוחות שהועמדו לטובת המלווה
3	הסכם ליווי בקשר עם פרויקט DUO – סמל דרום בת"א (באמצעות החברה וחברות מוזקקות), הכולל מסגרת בטוחות חוק מכר בסך מירבי של 3.025 מיליארד ש"ח וכן מסגרת אשראי כספי עד סך של 660 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראו סעיף 7.11.2 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 המיידיים של החברה מיום 1.1.2023 ו- 29.6.2023 (מס' אסמכתאות: 072006, בהתאמה). המידע המובא בדוחות האמורים נכלל בזאת על דרך של הפניה.		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. מצבת התחייבויות פיננסיות של החברה ליום 30.9.2023, לפי מועדי פירעון

ראו ת126 מיום 30.11.2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-108646), המידע הנכלל בדוח האמור מובא בזה על דרך של הפניה.