



אפריקה ישראל מגורים בע"מ Africa Israel Residences Ltd

חלק ב'

דוח הדירקטוריון על מצב עסקי התאגיד

לתקופה שהסתיימה ביום

30 ביוני 2022

## אפריקה ישראל מגורים בע"מ Africa Israel Residences Ltd

14.8.2022  
י"ז באב התשפ"ב

### דוח דירקטוריון

ליום 30 יוני 2022

הננו מתכבדים להגיש את דוח הדירקטוריון של אפריקה ישראל מגורים בע"מ (להלן: "החברה") לתקופות של שלושה ושישה חודשים שהסתיימו ביום 30 יוני 2022 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, 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 מסחרי להשכרה – פעילות אשר אינה עולה לכדי מגזר עסקי בדוחותיה הכספיים של החברה.

##### 1.2 תמצית דוח על הרווח הכולל

הכנסות החברה ממכירת דירות למגורים לתקופות של ששה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 יוני 2022 הסתכמו לסך של כ- 308 מיליון ש"ח וכ- 143 מיליון ש"ח, כ- 429 מיליון ש"ח וכ- 233 מיליון ש"ח בתקופות המקבילות אשתקד.

כלל הכנסות החברה לתקופות של ששה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 יוני 2022 הסתכמו לסך של כ- 499 מיליון ש"ח וכ- 323 מיליון ש"ח, לעומת כ- 550 מיליון ש"ח וכ- 343 מיליון ש"ח בתקופות המקבילות אשתקד.

הרווח הגולמי של החברה לתקופות של ששה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 יוני 2022 הסתכמו לסך של כ- 128 מיליון ש"ח וכ- 92 מיליון ש"ח, לעומת כ- 85 מיליון ש"ח וכ- 54 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 יוני

2022 הסתכמו לסך של כ- 148 מיליון ש"ח וכ- 126 מיליון ש"ח, לעומת כ- 57 מיליון ש"ח וכ- 38 מיליון ש"ח בתקופות המקבילות אשתקד.

הרווח הנקי של החברה לתקופות של ששה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2022 הסתכמו לסך של כ- 124 מיליון ש"ח וכ- 105 מיליון ש"ח, לעומת כ- 33 מיליון ש"ח וכ- 23 מיליון ש"ח בתקופות המקבילות אשתקד.

### 1.3. צבר פרויקטים

נכון ליום 30.6.2022 מצויות בביצוע 2,134 יחידות דיור, ובנוסף מצויות בשיווק טרם ביצוע 164 יחידות דיור נוספות, וזאת כמפורט להלן (הנתונים הכספיים בטבלה מתייחסים לחלקה של החברה בפרויקט):

#### פרויקטים בביצוע<sup>1</sup>:

שם הפרויקט	חלק החברה	מס' יחידות דיור בביצוע <sup>2</sup> ליום 30.6.2022	מס' יחידות דיור מכורות <sup>3</sup> ליום 30.6.2022	שווי חוזי של מכירות ליום 30.6.2022 באלפי ש"ח	% ביצוע	מועד סיום צפוי <sup>4</sup>
סביון VIEW, ירושלים <sup>5</sup>	100%	194	182	458,928	89%	2022
סביוני חריש 6-7	100%	64	64	69,285	85%	2022
סביוני העיר- הפודים, ר"ג	100%	24	24	48,565	98%	2022
סביוני העיר-קק"ל 7 גבעתיים	100%	19	19	62,956	96%	2022
סביוני העיר- חצור 16 ר"ג	100%	16	16	38,498	90%	2022
מחיר למשתכן- מתחמי הסביונים (הנרקיסים), ראשון לציון	50%	554	543	419,398	89%	2022-2023
סביוני העיר-פטאי 13, גבעתיים	100%	16	16	45,488	62%	2023
סביוני חריש 8-9	100%	62	61	74,353	58%	2023
סביוני העיר- המעיין 39, גבעתיים	100%	24	20	60,556	26%	2023
סביוני העיר- אנה פרנק 25 ר"ג	100%	18	17	46,377	32%	2024
מגדלי סביון סיטי 4-5, נתניה	100%	128	64	136,000	9%	2024
סביוני רעננה צפון	100%	82	61	174,694	6%	2024

1 לא כולל יחידות דיור בפרויקטים שהחלו בתהליך אכלוס.  
2 לא כולל יחידות דיור שבונה החברה ו/או שותפותיה, עבור בעלי הקרקע בפרויקט בעסקאות קומבינציה, פינוי בינוי ועסקאות תמ"א 38.  
3 כולל חוזים חתומים בלבד, אך לא כולל בקשות לרכישת זכויות שנחתמו.  
4 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.  
5 בפרויקט זה קיימים גם שטחי מסחר בהיקף של כ- 2,750 מ"ר עיקרי ומשרדים בהיקף של כ- 3,781 מ"ר עיקרי אשר נמכרו בתקופת הדוח. השווי החוזי של המכירות כולל את יחידות הדיור בלבד.

שם הפרויקט	חלק החברה	מס' יחידות דיור בביצוע <sup>2</sup> ליום 30.6.2022	מס' יחידות דיור מכורות <sup>3</sup> ליום 30.6.2022	שווי חוזי של מכירות ליום 30.6.2022 באלפי ש"ח	% ביצוע	מועד סיום צפוי <sup>4</sup>
סביוני גבעת שמואל מגרש 1005	100%	119	103	248,942	1%	2024
סביון ואירוס, נס ציונה	100%	216	153	185,773	0%	2024
סביוני קטמון החדשה, ירושלים	100%	88	49	98,448	3%	2025
DUO TLV <sup>1</sup>	70%	510	204 <sup>2</sup>	661,580	7%	2027
<b>סה"כ</b>		<b>2,134</b>	<b>1,596</b>	<b>2,829,841</b>		

פרויקטים בשיווק טרם ביצוע<sup>3</sup>:

שם הפרויקט	חלק החברה	מס' יחידות דיור בשיווק <sup>4</sup> ליום 30.6.2022	מס' יחידות דיור מכורות <sup>5</sup> ליום 30.6.2022	שווי חוזי של מכירות ליום 30.6.2022 באלפי ש"ח	מועד סיום צפוי <sup>6</sup>
חלומות וסביונים 2, קרית ביאליק	50%	56	2	1,583	2024
סביוני גבעת שמואל מגרש 1004	100%	84	56	134,658	2025
סביוני העיר- בלוך 39-41 ת"א	77%	24	8	20,990	2025
<b>סה"כ</b>		<b>164</b>	<b>66</b>	<b>157,231</b>	

סה"כ בביצוע ובשיווק טרם ביצוע – 2,298 יחידות דיור, מתוכן נמכרו 1,662 יחידות דיור בהיקף כספי של 2,987,072 אלפי ש"ח (חלק החברה).

1 בפרויקט זה קיימים גם שטחי מסחר בהיקף של כ- 10,000 מ"ר עיקרי.  
2 בפרויקט זה נחתמו הסכמים ביחס ל-90 יח"ד נוספות בהיקף כספי של כ- 349 מיליון ש"ח (חלק החברה) בגינם התקבלה עד 7% מהתמורה הנקובה בחוזה לחשבון נאמנות.  
3 בדרך כלל מכירות טרם ביצוע מותנות בקבלת היתר בניה בתוך פרק זמן שנקבע. החברה צפויה להתחיל בביצועם של פרויקטים אלה במהלך שנת 2022. 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.  
4 לא כולל יחידות דיור שבונה החברה ו/או שותפותיה, עבור בעלי הקרקע בפרויקט בעסקאות קומבינציה ועסקאות תמ"א 38.  
5 חוזים חתומים בלבד ובכלל זאת חוזים בעלי תנאים מתלים, אך לא כולל בקשות לרכישת זכויות שנחתמו.  
6 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.

2. ניתוח המצב הכספי

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

<u>31.12.2021</u>	<u>30.6.2021</u>	<u>30.6.2022</u>	
4,077,008	3,952,191	4,100,022	סך המאזן
426,472	601,869	291,293	מזומנים ושווי מזומנים וניירות ערך סחירים
469,146	153,096	526,949	מזומנים ונכסים פיננסיים אחרים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי
319,838	395,842	387,762	לקוחות ונכסים בגין חוזה
877,748	534,883	1,054,777	מלאי בניינים למכירה
77,471	79,465	63,871	נכסים שוטפים אחרים
1,004,468	1,340,108	779,444	מלאי מקרקעין
462,500	333,062	518,000	נדל"ן להשקעה
378,637	445,127	416,047	השקעות והלוואות בחברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
19,683	24,475	19,503	מוניטין
41,045	44,264	42,376	נכסים בלתי שוטפים אחרים
			אשראי מתאגידים בנקאיים וחלויות שוטפות של אגרות חוב והלוואות
1,124,211	1,362,694	1,049,063	מתאגידים בנקאיים
202,796	63,455	443,596	מקדמות מלקוחות והתחייבויות בגין חוזים
265,780	239,155	333,392	התחייבויות שוטפות אחרות
1,237,615	1,196,630	942,210	התחייבויות שאינן שוטפות
1,246,606	1,090,257	1,331,761	הון עצמי המיוחס לבעלים של החברה האם

2.2. השינויים בסך המאזן נובעים בעיקר מהסעיפים הבאים:

**מזומנים ושווי מזומנים וניירות ערך סחירים** - הקיטון בסעיף מזומנים ושווי מזומנים וניירות ערך סחירים ליום 30.6.2022 לעומת 31.12.2021 נובע בעיקר מפירעון קרן וריבית בגין אג"ח סדרות ג' - ה' בסך של כ- 140 מיליון ש"ח.

**מלאי בניינים למכירה** - הגידול בסעיף מלאי בניינים למכירה ליום 30.6.2022 לעומת 31.12.2021 נובע בעיקר מסיווג המקרקעין בפרויקטים "סביוני גבעת שמואל" מגרש 1005, "סביון ואירוס", נס ציונה ו"סביוני קטמון החדשה", ירושלים ממלאי מקרקעין למלאי בניינים למכירה, מיצירת התחייבויות למוכרי מקרקעין כנגד מלאי בניינים למכירה בגין הפרויקט "סביוני רעננה צפון".

**מלאי מקרקעין** - הקיטון בסעיף מלאי מקרקעין ליום 30.6.2022 לעומת 31.12.2021 נובע בעיקר מסיווג המקרקעין בפרויקטים "סביוני גבעת שמואל" מגרש 1005, "סביון ואירוס", נס ציונה ו"סביוני קטמון החדשה", ירושלים למלאי בניינים למכירה עם קבלת היתרי הבניה המלאים בתקופת הדוח.

**נדל"ן להשקעה - הגידול בסעיף נדל"ן להשקעה ליום 30.6.2022 לעומת 31.12.2021** נובע בעיקר מהתאמת השווי ההוגן של פרויקט דיור להשכרה בהרצליה, בהתאם להערכת שווי שבוצעה ליום 30.6.2022. לפרטים נוספים בקשר להערכת השווי שבוצעה לפרויקט דיור להשכרה בהרצליה, ראו נספח א' להלן.

**השקעות והלוואות בחברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני - הגידול** בהשקעות והלוואות בחברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני ליום 30.6.2022 לעומת 31.12.2021 נובע בעיקר מחלק החברה בריווחי החברות הכלולות, בעיקר מהתאמת השווי ההוגן של פרויקט דיור להשכרה בשהם וכן מהכרה ברווח בפרויקט "מתחמי הסביונים" בראשל"צ.

**אשראי מתאגידים בנקאיים וחלויות שוטפות של אגרות חוב והלוואות מתאגידים בנקאיים-** הקיטון ליום 30.6.2022 לעומת 31.12.2021 נובע בעיקר מפירעון הלוואות פרויקטים מתקבולי הפרויקט (בפרויקטים "DUO TLV" ו"סביון VIEW", ירושלים).

**התחייבויות שאינן שוטפות - הקיטון בהתחייבויות שאינן שוטפות ליום 30.6.2022 לעומת** 31.12.2021 נובע בעיקר מפירעון קרן בגין אג"ח סדרות ג' ו-ה' בסך של כ- 130 מיליון ש"ח וכן מסיווג הלוואות בסך של כ- 149 מיליון ש"ח לחלויות שוטפות במסגרת אשראי לזמן קצר.

**הון עצמי - הגידול בהון העצמי ליום 30.6.2022 לעומת 31.12.2021** נובע בעיקר מרווח לתקופה בניכוי דיבידנד בסך מצטבר של 40 מיליון ש"ח ששולם במהלך הרבעון השני לשנת 2022.

### 3. תוצאות פעילות

3.1. הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה למחצית הראשונה של שנת 2022, 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 שישה חודשים		
	שהסתיימה ביום 30 ביוני	2022	שהסתיימה ביום 30 ביוני	2022	
31 בדצמבר	2021	2022	2021	2022	
880,818	232,562	143,117	428,532	307,671	הכנסות ממכירת דירות למגורים
1,163	1,163	164,708	1,163	164,708	הכנסות ממכירת שטחי מסחר ומשרדים
10,229	2,484	3,190	4,784	6,300	השכרת דירות
186,887	97,816	-	97,816	-	הכנסות ממכירת מקרקעין
34,235	8,858	11,887	16,939	19,751	ביצוע עבודות בניה לבעלי קרקע בעסקאות קומבינציה
924	305	49	681	94	הכנסות מדמי ניהול
1,114,256	343,188	322,951	549,915	498,524	<b>סה"כ הכנסות מעסקאות בניה ומקרקעין</b>
920,014	288,841	230,753	464,858	370,969	עלויות בעסקאות בניה ומקרקעין
<b>194,242</b>	<b>54,347</b>	<b>92,198</b>	<b>85,057</b>	<b>127,555</b>	<b>רווח גולמי</b>
29,751	8,477	12,480	14,141	19,170	הוצאות מכירה ושיווק
28,738	6,515	8,543	12,561	15,646	הוצאות הנהלה וכלליות
(83,395)	-	(53,883)	-	(53,883)	רווח מהתאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה
5,548	1,158	(771)	1,228	(1,514)	הוצאות אחרות, נטו
<b>213,600</b>	<b>38,197</b>	<b>125,829</b>	<b>57,127</b>	<b>148,136</b>	<b>רווח תפעולי</b>
(22,653)	(8,345)	(15,220)	(12,701)	(30,268)	עלויות מימון, נטו
81,189	2,299	16,418	1,968	31,583	חלק בריווחי חברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(52,365)	(8,812)	(22,047)	(12,972)	(25,816)	מסים על ההכנסה
<b>219,771</b>	<b>23,339</b>	<b>104,980</b>	<b>33,422</b>	<b>123,635</b>	<b>רווח נקי לתקופה</b>

### 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.

להלן התפלגות הכנסות החברה והרווח הגולמי שלה מעסקות בניה ומקרקעין לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30.6.2022 (באלפי ש"ח):

אחוז רווח גולמי	רווח גולמי	עלויות	הכנסות	
20%	62,215	245,456	307,671	מכירת דירות למגורים
	65,790	98,918	164,708	מכירת שטחי מסחר ומשרדים
	-	19,751	19,751	ביצוע עבודות בניה לבעלי קרקע בעסקאות קומבינציית דירות
	5,912	388	6,300	השכרת דירות
	94	-	94	דמי ניהול
	(6,456)	6,456	-	שכר ואחרות
26%	<u>127,555</u>	<u>370,969</u>	<u>498,524</u>	סה"כ

להלן התפלגות הכנסות החברה והרווח הגולמי שלה מעסקות בניה ומקרקעין לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30.6.2021 (באלפי ש"ח):

אחוז רווח גולמי	רווח גולמי	עלויות	הכנסות	
17%	74,927	353,605	428,532	מכירת דירות למגורים
	802	361	1,163	מכירת שטחי מסחר
	9,514	88,302	97,816	מכירת מקרקעין
	-	16,939	16,939	ביצוע עבודות בניה לבעלי קרקע בעסקאות קומבינציית דירות
	4,501	283	4,784	הכנסות מהשכרה
	681	-	681	דמי ניהול
	(5,368)	5,368	-	שכר ואחרות
15%	<u>85,057</u>	<u>464,858</u>	<u>549,915</u>	סה"כ

להלן התפלגות הכנסות החברה והרווח הגולמי שלה מעסקות בניה ומקרקעין לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30.6.2022 (באלפי ש"ח):

אחוז רווח גולמי	רווח גולמי	עלויות	הכנסות	
19%	26,791	116,326	143,117	מכירת דירות למגורים
	65,790	98,918	164,708	מכירת שטחי מסחר ומשרדים
	-	11,887	11,887	ביצוע עבודות בניה לבעלי קרקע בעסקאות קומבינציית דירות
	3,016	174	3,190	השכרת דירות
	49	-	49	דמי ניהול
	(3,448)	3,448	-	שכר ואחרות
29%	<u>92,198</u>	<u>230,753</u>	<u>322,951</u>	סה"כ



להלן התפלגות הכנסות החברה והרווח הגולמי שלה מעסקות בניה ומקרקעין לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30.6.2021 (באלפי ש"ח):

אחוז רווח				
גולמי	רווח גולמי	עלויות	הכנסות	
19%	44,052	188,510	232,562	מכירת דירות למגורים
	802	361	1,163	מכירת שטחי מסחר
	9,514	88,302	97,816	מכירת מקרקעין
	-	8,858	8,858	ביצוע עבודות בניה לבעלי קרקע בעסקאות קומבינציית דירות
	2,336	148	2,484	השכרת דירות
	305	-	305	דמי ניהול
	(2,662)	2,662	-	שכר ואחרות
16%	<u>54,347</u>	<u>288,841</u>	<u>343,188</u>	סה"כ

להלן התפלגות הכנסות החברה והרווח הגולמי שלה מעסקות בניה ומקרקעין לשנת 2021 (באלפי ש"ח):

אחוז רווח				
גולמי	רווח גולמי	עלויות	הכנסות	
18%	159,721	721,097	880,818	מכירת דירות למגורים
	802	361	1,163	מכירת שטחי מסחר
18%	34,240	152,647	186,887	מכירת מקרקעין
	-	34,235	34,235	ביצוע עבודות בניה לבעלי קרקע בעסקאות קומבינציית דירות
	9,668	561	10,229	השכרת דירות
	924	-	924	דמי ניהול
	(11,113)	11,113	-	שכר ואחרות
17%	<u>194,242</u>	<u>920,014</u>	<u>1,114,256</u>	סה"כ

להלן פרטים בדבר כמות יחידות דיור והיקף כספי שמכרה החברה:<sup>1</sup>

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים		לתקופה של ששה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		החברה
	2021	2022	2021	2022	
908	187	251	365	446	מס' יחידות דיור <sup>2</sup> מתוכן:
832	-	225	365	371	מס' יחידות דיור שוק חופשי
76	-	26	-	75	מס' יחידות דיור מחיר למשתכן
2,627	546	635	1,136	1,059	היקף כספי (מיליוני ש"ח)
2,107	441	573	881	953	היקף כספי - חלק החברה (מיליוני ש"ח)

3.4 השכרת נכסים

במסגרת פעילות זו, החברה מתמקדת בהקמה, ניהול ואחזקה של פרויקטי "דיור להשכרה". פרויקטים של דיור להשכרה למועד הדוח:

שם פרויקט	מיקום	מס יחידות דיור	מס' יח"ד בתכנון	חלק החברה	הצגה במאזן	סטטוס
דיור להשכרה גליל ים	הרצליה	273	273	50%	איחוד יחסי	מאוכלס
דיור להשכרה שוהם	שוהם	271	271	50%	שווי מאזני	באיכלוס
דיור להשכרה מורדות ארנונה	ירושלים	170	204 יח"ד ו-705 מ"ר למסחר	100%	איחוד	קרקע
חלומות וסביונים, קרית ביאליק	קרית ביאליק	52	52	50%	איחוד יחסי	מאוכלס

בחודש דצמבר 2021 החליטה הנהלת החברה לייעד להשכרה את שטחי המסחר בפרויקט שדרות הסביונים במודיעין ולמועד הדוח החברה פועלת לתפעול והשכרתו לשוכרים שונים. שיעור התפוסה למועד הדוח הינו 70%. בתקופת הדוח ובתקופה המצטברת רשמה החברה הכנסות מהשכרה בסך של כ- 3,190 אלפי ש"ח וכ- 6,300 אלפי ש"ח לעומת כ- 2,484 אלפי ש"ח וכ- 4,784 אלפי ש"ח בתקופות המקבילות אשתקד. בתקופת הדוח הסתיימה הקמת פרויקט דיור להשכרה בשהם והתקבלו טופסי 4 ומייד בסמוך לכך החלה החברה בהשכרת הדירות.

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

לפרטים נוספים בדבר תוצאות ונכסי מגזר ייזום דיור להשכרה ראו באור 10 לדוחות הכספיים.

### 3.5. הוצאות מכירה ושיווק

הוצאות מכירה ושיווק הסתכמו בתקופת הדוח ובתקופה המצטברת בסך של כ- 12,480 אלפי ש"ח וכ- 19,170 אלפי ש"ח, בהתאמה, לעומת כ- 8,477 אלפי ש"ח וכ- 14,141 אלפי ש"ח, בתקופות המקבילות אשתקד.

הגידול בהוצאות מכירה ושיווק בתקופה המצטברת נובע בעיקר מעלויות קמפיין לפרויקט "DUO TLV" שנערך ברבעון השני של שנת 2022 וכן מעלויות תיווך שנזקפו לרווח והפסד בגין מכירת שטחי המסחר והמשרדים בפרויקט "סביון VIEW", ירושלים.

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.

### 3.6. הוצאות הנהלה וכלליות

הוצאות הנהלה וכלליות הסתכמו בתקופת הדוח ובתקופה המצטברת בסך של כ- 8,543 אלפי ש"ח וכ- 15,646 אלפי ש"ח, בהתאמה, לעומת כ- 6,515 אלפי ש"ח ו- 12,561 אלפי ש"ח, בתקופות המקבילות אשתקד. הגידול בהוצאות הנהלה וכלליות נובע בעיקר מזקיפת הטבה בגין תשלום מבוסס מניות בהתאם לתוכנית תגמול הוני. לפרטים נוספים ראו גם סעיף 5.4 להלן.

### 3.7. עלויות מימון, נטו

הוצאות המימון, נטו של החברה הסתכמו בתקופת הדוח ובתקופה המצטברת בכ- 15,220 אלפי ש"ח וכ- 30,268 אלפי ש"ח, בהתאמה, לעומת בכ- 8,345 אלפי ש"ח ו- 12,701 אלפי ש"ח, בתקופות המקבילות אשתקד.

בגידול בהוצאות המימון נובע בעיקר מירידות שערים בבורסה שהשפיע על שווי ניירות הערך המוחזקים על ידי החברה ומעליית שיעור האינפלציה שהשפיע על הלואה לזמן ארוך של פרויקט דיור להשכרה.

בתקופת הדוח ובתקופה המצטברת רשמה החברה הוצאות מימון ממימוש ושערוך ניירות ערך בסך של כ- 5.7 מיליון ש"ח וכ- 11.1 מיליון ש"ח, בהתאמה, לעומת הכנסות מימון בסך של כ- 1.3 מיליון ש"ח וכ- 5.5 מיליון ש"ח בתקופות המקבילות אשתקד.

בתקופת הדוח ובתקופה המצטברת עלה מדד המחירים לצרכן בשיעור של כ- 1.9% וכ- 3.1%, בהתאמה לעומת עלייה בשיעור של כ- 1.3% וכ- 1.4% בתקופות המקבילות אשתקד. כתוצאה מכך רשמה החברה הוצאות מימון בגין עליית מדד המחירים לצרכן בתקופת הדוח ובתקופה המצטברת בסך של כ- 2,646 אלפי ש"ח וכ- 4,226 אלפי ש"ח, בהתאמה, לעומת כ- 1,716 אלפי ש"ח ו- 1,848 אלפי ש"ח, בתקופות המקבילות אשתקד.

3.8 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- 16,418 אלפי ש"ח וכ- 31,583 אלפי ש"ח לעומת רווח בסך של כ- 2,299 אלפי ש"ח וכ- 1,968 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הגידול נובע בעיקר מהכנסות משערוך נדל"ן להשקעה בפרויקט דיור להשכרה שוהם שהסתכם בתקופת הדוח ובתקופה המצטברת בסך של כ- 14 מיליון ש"ח וכ- 26 מיליון ש"ח בהתאמה, לאור טופס 4 לפרויקט שהתקבל במהלך הרבעון הראשון לשנת 2022.

3.9 מסים על ההכנסה

בתקופת הדוח ובתקופה המצטברת הסתכמו הוצאות המסים בסך של כ- 22,047 אלפי ש"ח וכ- 25,816 אלפי ש"ח, בהתאמה, לעומת כ- 8,812 אלפי ש"ח וכ- 12,972 אלפי ש"ח, בתקופות המקבילות אשתקד.

4 נזילות ומקורות מימון

4.1 להלן פרטים בדבר מקורות המימון של החברה ליום 30.6.2022, כדלקמן:

אלפי ש"ח	%	
1,331,761	32%	הון עצמי
942,210	23%	התחייבויות שאינן שוטפות
1,826,051	45%	התחייבויות שוטפות
<u>4,100,022</u>	100%	

4.2 כ-33% מנכסי החברה מומנו בהון עצמי (כ- 36% בנטרול מקדמות מלקוחות). השקעות החברה במלאי בניינים למכירה, במקרקעין בנדל"ן להשקעה ובנדל"ן להשקעה הגיעו לסך של כ- 2,352,221 אלפי ש"ח, המהווים כ- 57% מנכסי החברה ויש לראותן כהשקעות לזמן קצר ובינוני.

יחס ההון החוזר ליום 30.6.2022, ליום 30.6.2021 וליום 31.12.2021 עמד על 1.27, 1.06 ו- 1.36 בהתאמה.

4.3 תמצית תזרים המזומנים של החברה לתקופה שנתיימה ביום 30.6.2022 (באלפי ש"ח) הינה:

	המקורות
123,635	רווח לתקופה
<u>(27,439)</u>	התאמות
96,196	מזומנים, נטו מפעילות שוטפת (ללא רכישת מקרקעין)
354,019	קיטון בהון חוזר
<u>123,493</u>	קיטון ביתרות המזומנים
<u>573,708</u>	סה"כ מקורות

<b>השימוש במזומנים</b>	
76,728	עליה במקרקעין
854	השקעה בנדל"ן להשקעה בהקמה
	שינוי במזומנים ונכסים פיננסיים אחרים מוגבלים
57,803	בשימוש בחשבונות ליווי
40,000	דיבידנד ששולם לבעלי המניות
129,799	פירעון אגרות חוב
1,473	גידול בבטוחות סחירות, נטו
674	גידול ברכוש קבוע
22,919	ריבית ששולמה, נטו
225,682	הלוואות, נטו, לזמן ארוך וקצר
1,296	השקעה בחברות מוחזקות
753	הלוואות שניתנו, נטו
<u>15,727</u>	מס הכנסה ששולם, נטו
<b><u>573,708</u></b>	<b>סה"כ שימושים</b>

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 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני		
2021	2021	2022	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
171,089	477,068	47,596	מזומנים ושווי מזומנים
469,146	153,096	526,949	מזומנים ונכסים פיננסיים אחרים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי
255,383	124,801	243,697	נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד - ניירות ערך סחירים

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". התקנה הנ"ל קובעת רשימה של ארבעה "סימני אזהרה" כאמור.

בהתאם לדוחות הכספיים של החברה ליום 30.6.2022, לא מתקיימים לגבי החברה סימני האזהרה המפורטים בתקנה הנ"ל.

#### 5. אירועים מהותיים בתקופת הדוח

5.1. ביום 6.2.2022 אישר דירקטוריון החברה לאחר קבלת אישורה של ועדת הביקורת את התקשרותה של אפריקה התחדשות עירונית חברת בת בבעלות מלאה של החברה, עם צד שלישי שאינו קשור לקבוצת החברה ו/או למי מטעמה (להלן: "**השותף**") בהסכם קבלנות בפרויקט התחדשות עירונית ברחוב בלוך בתל אביב (להלן: "**הסכם הקבלנות**") עם פורמה פרויקטים בע"מ (להלן: "**פורמה**"), חברה בבעלותה ובשליטתה המלאות של דניה סיבוס

בע"מ חברה שבשליטת בעל השליטה בחברה. בהתאם להוראות הסכם הקבלנות תבצע פורמה את עבודות ההקמה של בניין מגורי בוטיק, בהתאם להוראות תמ"א 38/2 ברחוב בלוך בתל אביב (להלן: "הפרויקט") ובכלל זאת עבודות הריסה, חפירה ודיפון, עבודות פיתוח קרקע בתחום המגרש עבודות הקמת הבניין וחניון תת קרקעי (להלן: "העבודות") וכן מסירת הדירות לאפריקה התחדשות עירונית ו/או לכל מי שאפריקה התחדשות עירונית תורה לה, והכול בהתאם להוראות הסכם הקבלנות והוראות כל דין. במסגרת פרויקט זה התקשרו החברה (המחזיקה 73% מהפרויקט) והשותף (המחזיק 23% מהפרויקט) עם בעלי יחידות הדיור בשני בנייני מגורים ברחוב בלוך בתל אביב בהסכם לפיו יהרסו הבניינים הקיימים ויקימו תחתם שני בניינים בני 7 קומות מעל קומת קרקע כל אחד, האחד בן 24 יח"ד והשני בן 25 יח"ד בשטח כולל של 4,474 מ"ר וכן חניון תת קרקעי בן 2 קומות בשטח של כ- 2029 מ"ר (לעיל ולהלן: "הפרויקט") הפרויקט יבוצע בתנאי "עד מפתח" ובתמורה לשירותים שתעניק פורמה למיזם המשותף, תהיה זכאית פורמה לתמורה פאושלית כוללת וסופית בסך של כ- 48 מיליון ש"ח, ובתוספת מע"מ כדין (להלן: "תמורת הסכם הקבלנות"). בשים לב לחלקה של אפריקה התחדשות עירונית בפרויקט, חלקה בתמורת הסכם הקבלנות יעמוד על סך של כ- 37 מיליון ש"ח בלבד, ובתוספת מע"מ כדין. בהתאם להוראות הסכם הקבלנות, פורמה תשלם את העבודות הנדרשות בקשר עם הפרויקט (כולל אכלוס הדיירים), תוך 29 חודשים ממועד קבלת צו התחלת עבודות. לפרטים נוספים ראו הדוח המידי של החברה מיום 7.2.2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-013995). המידע המובא בדוח המידי נכלל בזאת על דרך הפניה.

5.2. ביום 10.3.2022 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד לבעלי המניות בסך של 30 מיליון ש"ח, אשר שולם ביום 5.4.2022. לפרטים נוספים ראו ביאור 3 לדוחות הכספיים ליום 30.6.2022 והדוח המידי שפרסמה החברה ביום 13.3.2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-028885). המידע הנכלל בדוחות האמורים מובא בזה על דרך של הפניה.

5.3. ביום 5.4.2022, התקשרה החברה בהסכם מכר למכירת מלוא זכויותיה בשטחי המסחר הנבנים בפרויקט סביון View בירושלים, בתמורה לסך של כ- 102 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין. שטחי המסחר האמורים צפויים להימסר במהלך הרבעון השלישי לשנת 2022. לפרטים נוספים ראו ביאור 6ד' לדוחות הכספיים ליום 30.6.2022 והדוח המידי של החברה מיום 6.4.2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-036606). המידע המובא בדוח האמור נכלל בזאת על דרך של הפניה.

5.4. ביום 8.5.2022, הקצתה החברה 287,000 כתבי אופציה הניתנים למימוש ל- 287,000 מניות רגילות של החברה, לעובדי החברה לרבות מנכ"ל החברה ונושאי משרה. לפרטים נוספים ראו הדוחות המידיים של החברה מיום 8.5.2022 ומיום 9.5.2022 (מס' אסמכתאות: 2022-01-045213 ו- 2022-01-045684, בהתאמה). המידע המובא בדוחות האמורים נכלל בזאת על דרך של הפניה.

5.5. ביום 10.5.2022 התקשרה החברה, באמצעות גבעת שמואל החדשה בע"מ, בהסכמי מכר עם תאגיד שאינו קשור לחברה או למי מטעמה, מכוחם תירכשנה 50 דירות בפרויקט סביון גבעת שמואל, בתמורה לסך כולל של כ- 120 מיליון ש"ח. מועד המסירה הצפוי הינו חודש מאי 2025.

5.6. ביום 15.5.2022 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד לבעלי המניות בסך של 10 מיליון

ש"ח, אשר שולם ביום 31.5.2022. לפרטים נוספים ראו הדוח המידי של החברה מיום 16.5.2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-058837). המידע המובא בדוח האמור נכלל בזאת על דרך ההפניה.

5.7. ביום 14.6.2022 הודיעה החברה כי למועד הדוח היא מצויה בשלבים ראשוניים של משא ומתן עם חברת מגוריט ישראל בע"מ למכירת זכויותיה של החברה (50%) בפרויקט דיור להשכרה גליליים בתמורה לסך של 370-380 מיליון ש"ח כפי שיוסכם בין הצדדים (להלן: "העסקה"). למען הסר ספק, מובהר כי המידע בדבר התקשרותה של החברה בעסקה הינו מידע צופה פני עתיד אשר עלול שלא להתממש או להתממש באופן שונה. לפרטים נוספים ראו הדוח המידי של החברה מיום 14.6.2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-060150).

5.8. ביום 29.6.2022 אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישורה של ועדת הביקורת ובכפוף לקבלת אישורה של האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה, את התקשרותה של החברה באמצעות חברת בת בשליטתה המלאה בהסכם קבלנות לפיו תעניק דניה סיבוס שירותי קבלנות בפרויקט דיור להשכרה – מורדות ארנונה בירושלים (להלן: "פרויקט מורדות ארנונה"), להקמתן של 204 יחידות דיור במסגרת 9 בניינים, בשטח של כ- 25,000 מ"ר, מסחר בשטח של 500 מ"ר, מרתפי חניה בשטח נוסף של כ- 14,000 מ"ר ועבודות פיתוח, בתמורה לסך פאושלי של 183 מיליון ש"ח צמוד למדד תשומות הבניה לחודש פברואר 2022, בתוספת מע"מ כדין. אסיפת בעלי המניות עתידה להתכנס ביום 17.8.2022. לפרטים נוספים אודות הפרויקט ראו הדוח המידי של החברה מיום 12.7.2022 המפורסם באתר המאיה.

## **ההיבטי ממשל תאגידי**

### **6. תרומות**

במחצית הראשונה של שנת 2022 תרמה החברה סך של כ- 330 אלפי ש"ח.

### **7. הדירקטוריון והנהלת החברה**

במחצית הראשונה של שנת 2022 התקיימו 14 ישיבות דירקטוריון וועדותיו.

### **8. אירועים לאחר תאריך המאזן**

8.1. ביום 19.7.2022 אישרה האסיפה הכללית את התקשרותה של החברה בהסכם קבלנות עם מיזם משותף (JV) בו מחזיקה דניה סיבוס ב- 50% מהזכויות וההתחייבויות (יחד עם צד שלישי אשר אינו קשור לחברה או למי מטעמה) (להלן: "המיזם המשותף"), מכוחו יעניק המיזם המשותף לחברה ולשותפיה שירותי קבלנות להקמתן של 668 יחידות דיור בשטח מגורים של כ- 100,000 מ"ר, שטחי מסחר בשטח כולל של 12,000 וחניון תת קרקעי בשטח כולל של כ- 40,000 מ"ר בפרויקט DUO סמל דרום, בו מחזיקה החברה בכ- 52% מהזכויות, וזאת בתמורה פאושלית בסך של 887,555,000 ש"ח צמוד למדד תשומות הבניה לחודש פברואר 2022, בתוספת מע"מ כדין - בשים לב לחלקה של דניה סיבוס במיזם המשותף וחלק החברה בפרויקט DUO דרום, חלק התמורה המשולם ע"י החברה לדניה סיבוס מסתכם לסך של כ- 231,000,000 ש"ח בתוספת מע"מ כדין. לפרטים נוספים ראו הדוח המידי של החברה מיום 12.6.2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-071971). המידע המובא בדוח האמור נכלל בזאת על דרך של הפניה.

8.2. ביום 14.8.2022 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד לבעלי המניות בסך של 30 מיליון ש"ח, אשר עתיד להשתלם ביום 30.8.2022.

**9. 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**



**נספח א'**

פרטים בקשר עם הערכות שווי מהותיות של נכסי נדל"ן להשקעה שבוצעו ליום 30.6.2022:

<b>זיהוי נושא ההערכה</b>	<b>שווי פרויקט דיור להשכרה גליל ים</b>
<b>עיתוי ההערכה</b>	30.6.2022
<b>תאריך התוקף</b>	6.7.2022
<b>שווי הוגן (באלפי ש"ח)</b>	
<b>30.6.2022</b>	340,000
<b>31.12.2021</b>	286,500
<b>זיהוי מעריך השווי</b>	דניאלה פז (ארז), בעלים ומנהלת של חברת פז כלכלה והנדסה בע"מ, כלכלנית ושמאית מקרקעין משנת 2002. למיטב ידיעת החברה השמאית הינה בעלת ידע וניסיון מתאים לביצוע הערכות שווי לנכס זה.
<b>האם מעריך השווי בלתי תלוי?</b>	כן
<b>השינויים שחלו לאחר תאריך התוקף העשויים לשנות את מסקנות הערכת השווי</b>	לא חלו שינויים.
<b>האם קיים הסכם שיפוי?</b>	כן
<b>מודל הערכת השווי</b>	גישת היוון הכנסות ביחס לנתוני תזרים מזומנים, גישת ההשוואה ביחס לשווי הדירות, דמי השכירות הראויים ושיעור היוון ראוי.
<b>ההנחות שלפיהן ביצע מעריך השווי את ההערכה, בהתאם למודל ההערכות</b>	שיעור היוון 4.75%. שכ"ד ממוצע למ"ר הינו בין 54 (מפוקח) ל- 76 ש"ח למ"ר. תחזית עליית מחירי דיור בשיעור של שנתי של 1%.

<b>זיהוי נושא ההערכה</b>	<b>שווי פרויקט דיור להשכרה שהם</b>
<b>עיתוי ההערכה</b>	30.6.2022
<b>תאריך התוקף</b>	11.7.2022
<b>שווי הוגן (באלפי ש"ח)</b>	
<b>30.6.2022</b>	287,700, יתרת תקציב ההקמה כ- 3,250 אלפי ש"ח
<b>31.3.2022</b>	270,650, יתרת תקציב ההקמה כ- 6,150 אלפי ש"ח
<b>זיהוי מעריך השווי</b>	דניאלה פז (ארז), בעלים ומנהלת של חברת פז כלכלה והנדסה בע"מ, כלכלנית ושמאית מקרקעין משנת 2002. למיטב ידיעת החברה השמאית הינה בעלת ידע וניסיון מתאים לביצוע הערכות שווי לנכס זה.
<b>האם מעריך השווי בלתי תלוי?</b>	כן
<b>השינויים שחלו לאחר תאריך התוקף העשויים לשנות את מסקנות הערכת השווי</b>	לא חלו שינויים.
<b>האם קיים הסכם שיפוי?</b>	כן
<b>מודל הערכת השווי</b>	גישת היוון הכנסות ביחס לנתוני תזרים מזומנים, גישת ההשוואה ביחס לשווי הדירות, דמי השכירות הראויים ושיעור היוון ראוי.
<b>ההנחות שלפיהן ביצע מעריך השווי את ההערכה, בהתאם למודל ההערכות</b>	שיעור היוון 4.75%. שכ"ד ממוצע למ"ר הינו בין 49 (מפוקח) ל- 57 ש"ח למ"ר. תחזית עליית מחירי דיור בשיעור של שנתי של 1%.