



אפריקה ישראל מגורים בע"מ Africa Israel Residences Ltd

חלק ב'

דוח הדירקטוריון על מצב עסקי התאגיד

לתקופה שהסתיימה ביום

30 בספטמבר 2022

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

13.11.2022  
ט' חשוון התשפ"ג

### דוח דירקטוריון

ליום 30 לספטמבר 2022

הננו מתכבדים להגיש את דוח הדירקטוריון של אפריקה ישראל מגורים בע"מ (להלן: "החברה") לתקופות של שלושה ותשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 לספטמבר 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 תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2022 הסתכמו לסך של כ- 495 מיליון ש"ח וכ- 187 מיליון ש"ח, כ- 641 מיליון ש"ח וכ- 213 מיליון ש"ח בתקופות המקבילות אשתקד.

כלל הכנסות החברה לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2022 הסתכמו לסך של כ- 720 מיליון ש"ח וכ- 221 מיליון ש"ח, לעומת כ- 864 מיליון ש"ח וכ- 314 מיליון ש"ח בתקופות המקבילות אשתקד.

הרווח הגולמי של החברה לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2022 הסתכמו לסך של כ- 177 מיליון ש"ח וכ- 49 מיליון ש"ח, לעומת כ- 148 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 2022 הסתכמו לסך של כ- 186 מיליון ש"ח וכ- 38 מיליון ש"ח, לעומת כ- 103 מיליון ש"ח וכ- 45 מיליון ש"ח בתקופות המקבילות אשתקד.

הרווח הנקי של החברה לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2022 הסתכמו לסך של כ- 151 מיליון ש"ח וכ- 28 מיליון ש"ח, לעומת כ- 63 מיליון ש"ח וכ- 30 מיליון ש"ח בתקופות המקבילות אשתקד.

### 1.3. צבר פרויקטים

נכון ליום 30.9.2022 מצויות בביצוע 2,205 יחידות דיור, ובנוסף מצויות בשיווק טרם ביצוע 311 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 30.9.2022	מס' יחידות דיור מכורות <sup>3</sup> ליום 30.9.2022	שווי חוזי של מכירות ליום 30.9.2022 באלפי ש"ח	% ביצוע	מועד סיום צפוי <sup>4</sup>
סביון VIEW, ירושלים <sup>5</sup>	100%	194	189	483,290	93%	2022
סביוני העיר- חצור ר"ג	100%	16	16	38,498	97%	2022
מחיר למשתכן- מתחמי הסביונים (הנרקיסים), ראשון לציון	50%	554	547	387,385	94%	2022-2023
סביוני חריש 6-7	100%	64	64	69,285	92%	2023
סביוני חריש 8-9	100%	62	62	75,656	68%	2023
סביוני העיר-פטאי 13, גבעתיים	100%	16	16	45,488	76%	2023
סביוני העיר- המעיין 39, גבעתיים	100%	24	21	63,547	38%	2023
סביוני העיר- אנה פרנק 25 ר"ג	100%	18	18	50,779	45%	2024
מגדלי סביון סיטי 4-5, נתניה	100%	128	90	200,684	17%	2024
סביוני רעננה צפון	100%	82	66	190,020	16%	2024
סביוני גבעת שמואל מגרש 1005	100%	119	103	248,942	6%	2024

<sup>1</sup> לא כולל יחידות דיור בפרויקטים שהחלו בתהליך אכלוס.  
<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> כולל חוזים חתומים בלבד (לרבות יחידות דיור אשר לגביהן נחתמו הסכמים מחייבים, והתמורה בגינן התקבלה בנאמנות, וזאת עד להתקשרות בהסכם שוברים מול הבנק המעמיד אשראי לפרויקט) אך לא כולל בקשות לרכישת זכויות שנחתמו.  
<sup>4</sup> 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.  
<sup>5</sup> 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 בתמורה לסך של כ- 184 מיליון ש"ח. השווי החוזי של המכירות כולל את יחידות הדיור בלבד.

שם הפרויקט	חלק החברה	מס' יחידות דיור בביצוע <sup>2</sup> ליום 30.9.2022	מס' יחידות דיור מכורות <sup>3</sup> ליום 30.9.2022	שווי חוזי של מכירות ליום 30.9.2022 באלפי ש"ח	% ביצוע	מועד סיום צפוי <sup>4</sup>
סביון ואירוס, נס ציונה	100%	216	162	202,342	8%	2024
סביוני קטמון החדשה, ירושלים	100%	88	58	120,119	4%	2025
חלומות וסביונים <sup>2</sup> , קרית ביאליק	50%	114	10	7,950	20%	2025
DUO TLV <sup>1</sup>	70%	510	2319	1,133,323	9%	2027
<b>סה"כ</b>		<b>2,205</b>	<b>1,741</b>	<b>3,317,308</b>		

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

שם הפרויקט	חלק החברה	מס' יחידות דיור בשיווק <sup>4</sup> ליום 30.9.2022	מס' יחידות דיור מכורות <sup>5</sup> ליום 30.9.2022	שווי חוזי של מכירות ליום 30.9.2022 באלפי ש"ח	מועד סיום צפוי <sup>6</sup>
סביוני גבעת שמואל מגרש 1004	100%	84	63	154,403	2025
סביוני העיר- בלוך 39-41 ת"א	77%	24	10	27,306	2025
סביוני נצר סירני	50%	42	3	3,964	2026
בוליביה 14, ירושלים	100%	161	1	1,829	2026
<b>סה"כ</b>		<b>311</b>	<b>77</b>	<b>187,502</b>	

סה"כ בביצוע ובשיווק טרם ביצוע – 2,516 יחידות דיור, מתוכן נמכרו 1,818 יחידות דיור בהיקף כספי של 3,504,810 אלפי ש"ח (חלק החברה).

1 בפרויקט זה קיימים גם שטחי מסחר בהיקף של כ- 10,000 מ"ר עיקרי.  
2 כולל 110 יח"ד, אשר התמורה בגינן (עד 7% מהתמורה הנקובה בחוזה) הופקדה לחשבון נאמנות, וזאת עד להתקשרות בהסכם שוברים מול הבנק המעמיד אשראי לפרויקט, כאמור בה"ש 3 לעיל.  
3 בדרך כלל מכירות טרם ביצוע מותנות בקבלת היתר בניה בתוך פרק זמן שנקבע. החברה צפויה להתחיל בביצועם של פרויקטים אלה במהלך 2022-2023. 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 קומביניציה 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>30.9.2021</u>	<u>30.9.2022</u>	
4,077,008	3,639,332	3,966,744	סך המאזן
426,472	362,778	354,694	מזומנים ושווי מזומנים וניירות ערך סחירים
469,146	155,417	424,232	מזומנים ונכסים פיננסיים אחרים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי
319,838	363,457	293,496	לקוחות ונכסים בגין חוזה
877,748	452,911	1,035,844	מלאי בניינים למכירה
77,471	109,457	69,897	נכסים שוטפים אחרים
1,004,468	1,327,418	774,366	מלאי מקרקעין
462,500	333,524	519,973	נדל"ן להשקעה
378,637	469,090	433,377	השקעות והלוואות בחברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
19,683	19,749	19,261	מוניטין
41,045	45,531	41,604	נכסים בלתי שוטפים אחרים
			אשראי מתאגידים בנקאיים וחלויות שוטפות של אגרות חוב והלוואות
1,124,211	1,048,010	984,400	מתאגידים בנקאיים
202,796	85,026	472,152	מקדמות מלקוחות והתחייבויות בגין חוזים
265,780	240,664	333,627	התחייבויות שוטפות אחרות
1,237,615	1,160,344	845,584	התחייבויות שאינן שוטפות
1,246,606	1,105,288	1,330,981	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 30.9.2022 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 30.9.2022 לעומת 31.12.2021 נובע בעיקר מסיווג המקרקעין בפרויקטים "סביוני גבעת שמואל" מגרש 1005, "סביון ואירוס", נס ציונה, "סביוני קטמון החדשה", ירושלים וחלומות וסביונים", קרית ביאליק 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 30.9.2022 לעומת 31.12.2021 נובע בעיקר מסיווג המקרקעין בפרויקטים "סביוני גבעת שמואל" מגרש 1005, "סביון ואירוס", נס ציונה, "סביוני קטמון החדשה", ירושלים ו"חלומות וסביונים", קרית ביאליק למלאי בניינים למכירה עם קבלת היתרי הבניה המלאים בתקופת הדוח.

**נדל"ן להשקעה - הגידול בסעיף נדל"ן להשקעה ליום 30.9.2022 לעומת 31.12.2021** נובע בעיקר מהתאמת השווי ההוגן של פרויקט דיור להשכרה בהרצליה, בהתאם להערכת שווי שבוצעה ליום 30.9.2022.

**השקעות והלוואות בחברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני - הגידול** בהשקעות והלוואות בחברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני ליום 30.9.2022 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 מתאגידיים וכלויות שוטפות של אגרות חוב והלוואות מתאגידיים בנקאיים-** הקיטון ליום 30.9.2022 לעומת 31.12.2021 נובע בעיקר מפירעון הלוואות פרויקטים מתקבולי הפרויקט (בעיקר בפרויקטים "DUO TLV", "סביון VIEW", ירושלים ו"סביוני גבעת שמואל").

**התחייבויות שאינן שוטפות - הקיטון בהתחייבויות שאינן שוטפות ליום 30.9.2022 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- 200 מיליון ש"ח לחלויות שוטפות במסגרת אשראי לזמן קצר.

**הון עצמי - הגידול בהון העצמי ליום 30.9.2022 לעומת 31.12.2021** נובע בעיקר מרווח לתקופה בניכוי דיבידנד בסך מצטבר של 70 מיליון ש"ח ששולם בתקופת הדוח.

### 3. תוצאות פעילות

3.1. הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לתשעת החודשים הראשונים 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 תשעה חודשים		
	שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	2022	שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	2022	
31 בדצמבר	2021	2022	2021	2022	
880,818	212,636	186,880	641,168	494,551	הכנסות ממכירת דירות למגורים
1,163	-	7,432	1,163	172,140	הכנסות ממכירת שטחי מסחר ומשרדים
10,229	2,715	3,766	7,499	10,066	השכרת דירות
186,887	89,071	5,269	186,887	5,269	הכנסות ממכירת מקרקעין
34,235	9,834	17,236	26,773	36,987	ביצוע עבודות בניה לבעלי קרקע בעסקאות קומבינציה
924	152	812	833	906	הכנסות מדמי ניהול
1,114,256	314,408	221,395	864,323	719,919	<b>סה"כ הכנסות מעסקאות בניה ומקרקעין</b>
920,014	251,543	172,228	716,401	543,197	עלויות בעסקאות בניה ומקרקעין
<b>194,242</b>	<b>62,865</b>	<b>49,167</b>	<b>147,922</b>	<b>176,722</b>	<b>רווח גולמי</b>
29,751	6,606	4,311	20,747	23,481	הוצאות מכירה ושיווק
28,738	6,818	7,767	19,379	23,413	הוצאות הנהלה וכלליות
(83,395)	-	-	-	(53,883)	רווח מהתאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה
5,548	4,043	(572)	5,271	(2,086)	הוצאות אחרות, נטו
<b>213,600</b>	<b>45,398</b>	<b>37,661</b>	<b>102,525</b>	<b>185,797</b>	<b>רווח תפעולי</b>
(22,653)	(5,338)	(13,422)	(18,039)	(43,690)	עלויות מימון, נטו
81,189	2,767	10,721	4,735	42,304	חלק בריווחי חברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(52,365)	(12,796)	(7,197)	(25,768)	(33,013)	מסים על ההכנסה
<b>219,771</b>	<b>30,031</b>	<b>27,763</b>	<b>63,453</b>	<b>151,398</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.

3.3

להלן התפלגות הכנסות החברה והרווח הגולמי שלה מעסקות בניה ומקרקעין לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30.9.2022 (באלפי ש"ח):

אחוז רווח					
גולמי	רווח גולמי	עלויות	הכנסות		
21%	104,430	390,121	494,551	מכירת דירות למגורים	
	68,252	103,888	172,140	מכירת שטחי מסחר ומשרדים	
	3,836	1,433	5,269	מכירת מקרקעין	
				ביצוע עבודות בניה לבעלי קרקע	
	-	36,987	36,987	בעסקאות קומבינציית דירות	
	9,384	682	10,066	השכרת דירות	
	906	-	906	דמי ניהול	
	(10,086)	10,086	-	שכר ואחרות	
25%	<u>176,722</u>	<u>543,197</u>	<u>719,919</u>	סה"כ	

להלן התפלגות הכנסות החברה והרווח הגולמי שלה מעסקות בניה ומקרקעין לתקופה של

תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30.9.2021 (באלפי ש"ח):

אחוז רווח					
גולמי	רווח גולמי	עלויות	הכנסות		
18%	112,999	528,169	641,168	מכירת דירות למגורים	
	802	361	1,163	מכירת שטחי מסחר	
	34,242	152,645	186,887	מכירת מקרקעין	
				ביצוע עבודות בניה לבעלי קרקע	
	-	26,773	26,773	בעסקאות קומבינציית דירות	
	7,127	372	7,499	הכנסות מהשכרה	
	833	-	833	דמי ניהול	
	(8,081)	8,081	-	שכר ואחרות	
17%	<u>147,922</u>	<u>716,401</u>	<u>864,323</u>	סה"כ	



להלן התפלגות הכנסות החברה והרווח הגולמי שלה מעסקות בניה ומקרקעין לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30.9.2022 (באלפי ש"ח):

אחוז רווח גולמי	רווח גולמי	עלויות	הכנסות	
23%	42,214	144,666	186,880	מכירת דירות למגורים
	2,462	4,970	7,432	מכירת שטחי מסחר ומשרדים
	3,836	1,433	5,269	מכירת מקרקעין
				ביצוע עבודות בניה לבעלי קרקע בעסקאות קומבינציית דירות
	-	17,236	17,236	השכרת דירות
	3,472	294	3,766	דמי ניהול
	812	-	812	שכר ואחרות
	(3,629)	3,629	-	
22%	<u>49,167</u>	<u>172,228</u>	<u>221,395</u>	סה"כ

להלן התפלגות הכנסות החברה והרווח הגולמי שלה מעסקות בניה ומקרקעין לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30.9.2021 (באלפי ש"ח):

אחוז רווח גולמי	רווח גולמי	עלויות	הכנסות	
18%	38,072	174,564	212,636	מכירת דירות למגורים
	24,728	64,343	89,071	מכירת מקרקעין
				ביצוע עבודות בניה לבעלי קרקע בעסקאות קומבינציית דירות
	-	9,834	9,834	השכרת דירות
	2,626	89	2,715	דמי ניהול
	152	-	152	שכר ואחרות
	(2,713)	2,713	-	
20%	<u>62,865</u>	<u>251,543</u>	<u>314,408</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 ומלונאות
	34,240	152,647	186,887	מכירת מקרקעין
				ביצוע עבודות בניה לבעלי קרקע בעסקאות קומבינציית דירות
	-	34,235	34,235	השכרת דירות
	9,668	561	10,229	דמי ניהול
	924	-	924	שכר ואחרות
	(11,113)	11,113	-	
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 תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		החברה
	2021	2022	2021	2022	
908	193	119	558	565	מס' יחידות דיור <sup>2</sup> מתוכן:
832	193	113	558	484	מס' יחידות דיור שוק חופשי
76	-	6	-	81	מס' יחידות דיור מחיר למשתכן
2,627	587	335	1,722	1,394	היקף כספי (מיליוני ש"ח)
2,107	470	284	1,349	1,237	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	מאוכלס
דיור להשכרה מורדות ארנונה	ירושלים	170	204 יח"ד ו-524 מ"ר למסחר	100%	איחוד	בביצוע
חלומות וסביונים, קרית ביאליק	קרית ביאליק	52	52	50%	איחוד יחסי	מאוכלס
<b>סה"כ</b>		<b>766</b>	<b>800</b>			

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 76%.

בתקופת הדוח ובתקופה המצטברת רשמה החברה הכנסות מהשכרה בסך של כ- 3,766 אלפי ש"ח וכ- 10,066 אלפי ש"ח לעומת כ- 2,715 אלפי ש"ח וכ- 7,499 אלפי ש"ח בתקופות המקבילות אשתקד.

<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.

בתקופת הדוח הסתיימה הקמת פרויקט דיור להשכרה בשהם והתקבלו טופסי 4 ומייד בסמוך לכך החלה החברה בהשכרת הדירות. 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- 4,311 אלפי ש"ח וכ- 23,481 אלפי ש"ח, בהתאמה, לעומת כ- 6,606 אלפי ש"ח וכ- 20,747 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- 7,767 אלפי ש"ח וכ- 23,413 אלפי ש"ח, בהתאמה, לעומת כ- 6,818 אלפי ש"ח ו- 19,379 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- 13,421 אלפי ש"ח וכ- 43,689 אלפי ש"ח, בהתאמה, לעומת בכ- 5,338 אלפי ש"ח ו- 18,039 אלפי ש"ח, בתקופות המקבילות אשתקד.

הגידול בהוצאות המימון נובע בעיקר מירידות שערים בבורסה שהשפיע על שווי ניירות הערך המוחזקים על ידי החברה, מעליית שיעור האינפלציה שהשפיע על הלוואה לזמן ארוך של פרויקט דיור להשכרה ומעליית ריבית הפריים.

בתקופת הדוח ובתקופה המצטברת רשמה החברה הוצאות מימון ממימוש ושערוך ניירות ערך בסך של כ- 3.8 מיליון ש"ח וכ- 14.9 מיליון ש"ח, בהתאמה, לעומת הכנסות מימון בסך של כ- 1.7 מיליון ש"ח וכ- 7.2 מיליון ש"ח בתקופות המקבילות אשתקד.

בתקופת הדוח ובתקופה המצטברת עלה מדד המחירים לצרכן בשיעור של כ- 1.2% וכ- 4.4%, בהתאמה לעומת עלייה בשיעור של כ- 0.8% וכ- 2.2% בתקופות המקבילות אשתקד. כתוצאה מכך רשמה החברה הוצאות מימון בגין עליית מדד המחירים לצרכן בתקופת הדוח ובתקופה המצטברת בסך של כ- 1,580 אלפי ש"ח וכ- 5,805 אלפי ש"ח, בהתאמה, לעומת כ- 1,056 אלפי ש"ח ו- 2,904 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- 10,721 אלפי ש"ח וכ- 42,304 אלפי ש"ח לעומת רווח בסך של כ- 2,767 אלפי ש"ח וכ- 4,735 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הגידול נובע בעיקר מהכנסות משערוך נדל"ן להשקעה בפרויקט דיור להשכרה שוהם שהסתכם בתקופה המצטברת בסך של כ- כ- 26 מיליון ש"ח, לאור טופס 4 לפרויקט שהתקבל במהלך הרבעון הראשון ועדכון הערכת השווי ברבעון השני של שנת 2022.

3.9. מסים על ההכנסה

בתקופת הדוח ובתקופה המצטברת הסתכמו הוצאות המסים בסך של כ- 7,197 אלפי ש"ח וכ- 33,013 אלפי ש"ח, בהתאמה, לעומת כ- 12,796 אלפי ש"ח וכ- 25,768 אלפי ש"ח, בתקופות המקבילות אשתקד.

4. נזילות ומקורות מימון

4.1. להלן פרטים בדבר מקורות המימון של החברה ליום 30.9.2022, כדלקמן:

אלפי ש"ח	%	
1,330,981	34%	הון עצמי
845,584	21%	התחייבויות שאינן שוטפות
1,790,179	45%	התחייבויות שוטפות
<u>3,966,744</u>	100%	

4.2. כ- 34% מנכסי החברה מומנו בהון עצמי (כ- 38% בנטרול מקדמות מלקוחות). השקעות החברה במלאי בניינים למכירה, במקרקעין בנדל"ן להשקעה ובנדל"ן להשקעה הגיעו לסך של כ- 2,330,183 אלפי ש"ח, המהווים כ- 59% מנכסי החברה ויש לראותן כהשקעות לזמן קצר ובינוני.

יחס ההון החוזר ליום 30.9.2022, ליום 30.9.2021 וליום 31.12.2021 עמד על 1.05, 1.22, ו-1.36 בהתאמה.

4.3 תמצית תזרים המזומנים של החברה לתקופה שנתיימה ביום 30.9.2022 (באלפי ש"ח) הינה:

	151,398	<b>המקורות</b>
	<u>(16,953)</u>	רווח לתקופה
		התאמות
		מזומנים, נטו מפעילות שוטפת (ללא רכישת מקרקעין)
134,445		קיטון בהון חוזר
521,359		הלוואות שניתנו, נטו
5,933		שינוי במזומנים ונכסים פיננסיים אחרים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי
<u>44,914</u>		
<b>55,645</b>		<b>קיטון ביתרות המזומנים</b>
<b>762,296</b>		<b>סה"כ מקורות השימוש במזומנים</b>
		עליה במקרקעין
95,854		השקעה בנדל"ן להשקעה בהקמה
2,242		שינוי במזומנים ונכסים פיננסיים אחרים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי
-		דיבידנד ששולם לבעלי המניות
70,000		פירעון אגרות חוב
129,799		גידול בבטוחות סחירות, נטו
1,987		גידול ברכוש קבוע
932		ריבית ששולמה, נטו
36,873		הלוואות, נטו, לזמן ארוך וקצר
391,238		השקעה בחברות מוחזקות
5,799		הלוואות שניתנו, נטו
7,094		מס הכנסה ששולם, נטו
<u>20,478</u>		
<b>762,296</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 בספטמבר		
	2021	2022	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
171,089	236,575	115,444	מזומנים ושווי מזומנים
469,146	155,417	424,232	מזומנים ונכסים פיננסיים אחרים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי
255,383	126,203	239,250	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 תאגידיים 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 מתאגידיים בהם התקיימו "סימני

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

בהתאם לדוחות הכספיים של החברה ליום 30.9.2022, 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 תשלים 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 ההפניה.

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 4 לדוחות הכספיים ליום 30.9.2022 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 30.9.2022 והדוח המידי של החברה מיום 6.4.2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-028885).

- 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 סביוני 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 גליל ים בתמורה לסך של 370-380 מיליון ש"ח כפי שיסוכם בין הצדדים (להלן: "העסקה"). לפרטים נוספים ראו הדוח המידי של החברה מיום 14.6.2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-060150). יצוין, כי במהלך תקופת הדוח לא חלה התקדמות במשא ומתן בין הצדדים, ולתאריך הדוח הצדדים אינם מקיימים דיונים בנושא.
- 5.8 ביום 17.8.2022 אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה, לאחר קבלת אישור דירקטוריון החברה וועדת הביקורת, את התקשרותה של החברה באמצעות חברת בת בשליטתה המלאה בהסכם קבלנות לפיו תעניק דניה סיבוס שירותי בניה כקבלן ראשי (לא כולל תכנון) 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 כדן. לפרטים נוספים אודות הפרויקט ראו הדוח המידי של החברה מיום 12.7.2022 ואת דוח תוצאות האסיפה מיום 17.8.2022 (מס' אסמכתאות: 2022-01-088576 ו-2022-01-084777, בהתאמה) המידע הנכלל בדוחות האמורים מובא בזה על דרך של הפניה.
- 5.9 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 כדן - 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 כד"ן. 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.

5.10. ביום 14.8.2022 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד לבעלי המניות בסך של 30 מיליון ש"ח, אשר שולם ביום 30.8.2022. לפרטים נוספים ראו הדוח המידי של החברה מיום 15.8.2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-083583). המידע המובא בדוח האמור נכלל בזאת על דרך ההפניה.

## **ההיבטי ממשל תאגידי**

### **6. תרומות**

בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2022 תרמה החברה סך של כ- 480 אלפי ש"ח.

### **7. הדירקטוריון והנהלת החברה**

בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2022 התקיימו 22 ישיבות דירקטוריון וועדותיו.

### **8. אירועים לאחר תאריך המאזן**

ביום 13.11.2022 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד לבעלי המניות בסך של 14 מיליון ש"ח, אשר עתיד להשתלם ביום 13.12.2022. לפרטים נוספים ראו הדוח המידי של החברה מיום 14.11.2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-136330). המידע המובא בדוח האמור נכלל בזאת על דרך ההפניה.

### **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