



אפריקה ישראל מגורים בע"מ Africa Israel Residences Ltd

חלק ב'

דוח הדירקטוריון על מצב עסקי התאגיד

לתקופה שהסתיימה ביום

30 ביוני 2023

אפריקה ישראל מגורים בע"מ Africa Israel Residences Ltd

15.8.2023
כ"ח באב התשפ"ג

דוח דירקטוריון ליום 30 יוני 2023

הננו מתכבדים להגיש את דוח הדירקטוריון של אפריקה ישראל מגורים בע"מ (להלן: "החברה") לתקופות של שלושה ושישה חודשים שהסתיימו ביום 30 יוני 2023 בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים) התש"ל-1970.

הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד

1. כללי

1.1 תחום הפעילות

עיקר פעילותה של החברה הינו בייזום של פרויקטים בתחום הבניה למגורים (הכוללים, לעתים, גם שטחי מסחר ומשרדים), על דרך של איתור קרקעות, רכישתן, השבחת הקרקעות על ידי שינוי ייעודן (ככל שיש צורך בכך, ובמידה וניתן), הקמת מבנים, שיווק ומכירת יחידות דיור ו/או מגרשים. הפעילות האמורה מתבצעת על כלל הקרקעות באופן עקבי למעט ניצול הזדמנויות עסקיות למימוש מקרקעין ללא השלמת פעילות הייזום.

בנוסף, החל משנת 2014, החלה החברה בפעילות של הקמה, ניהול ואחזקת פרויקטים של דיור להשכרה בישראל. החל מיום 31.12.2016 תחום זה הינו מגזר פעילות.

בחודש דצמבר 2021 החליטה הנהלת החברה לייעד להשכרה את שטחי המסחר להשכרה בפרויקט שדרות הסביונים במודיעין והחל ממועד זה הנכס נכלל במסגרת פעילות נכס 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 2023 הסתכמו לסך של כ- 481 מיליון ש"ח וכ- 284 מיליון ש"ח לעומת כ- 308 מיליון ש"ח וכ- 143 מיליון ש"ח בתקופות המקבילות אשתקד.

כלל הכנסות החברה לתקופות של ששה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 יוני 2023 הסתכמו לסך של כ- 556 מיליון ש"ח וכ- 325 מיליון ש"ח, לעומת כ- 499 מיליון ש"ח וכ- 323 מיליון ש"ח בתקופות המקבילות אשתקד.

הרווח הגולמי של החברה לתקופות של ששה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 יוני 2023 הסתכמו לסך של כ- 127 מיליון ש"ח וכ- 76 מיליון ש"ח, לעומת כ- 128 מיליון ש"ח וכ- 92 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 2023 הסתכמו לסך של כ- 99 מיליון ש"ח וכ- 61 מיליון ש"ח, לעומת כ- 148 מיליון ש"ח וכ- 126 מיליון ש"ח בתקופות המקבילות אשתקד.

הרווח הנקי של החברה לתקופות של ששה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2023 הסתכמו לסך של כ- 63 מיליון ש"ח וכ- 40 מיליון ש"ח, לעומת כ- 124 מיליון ש"ח וכ- 105 מיליון ש"ח בתקופות המקבילות אשתקד. בתקופה המקבילה אשתקד הרווחים כללו ריווחי שיערוך של פרויקטי דיור להשכרה של החברה.

1.3. צבר פרויקטים

נכון ליום 30.6.2023 מצויות בביצוע 1,399 יחידות דיור, ובנוסף מצויות בשיווק טרם ביצוע 538 יחידות דיור נוספות, וזאת כמפורט להלן (הנתונים הכספיים בטבלה מתייחסים לחלקה של החברה בפרויקט):

פרויקטים בביצוע¹ (אלפי ש"ח):

שם הפרויקט	חלק החברה	מס' יחידות דיור בביצוע ² ליום 30.6.2023	מס' יחידות דיור מכורות ³ ליום 30.6.2023	שווי חוזי של מכירות ליום 30.6.2023	% ביצוע	מועד סיום צפוי ⁴
סביוני העיר-המעייין 39, גבעתיים	100%	24	23	70,376	87%	2023
סביוני העיר-פטאי 13, גבעתיים	100%	16	16	45,488	99%	2023
סביוני העיר-אנה פרנק 25, ר"ג	100%	18	18	50,779	85%	2024
מגדלי סביון סיטי 4-5, נתניה	100%	128	121	287,329	44%	2024
סביוני גבעת שמואל 1005	100%	119	110	274,898	25%	2024
סביוני רעננה ⁵	100%	82	81	235,050	60%	2024
סביון ואירוס, נס ציונה	100%	216	198	295,612	35%	2024
סביוני קטמון החדשה, ירושלים ⁶	100%	88	84	188,291	15%	2025
חלומות וסביונים 2 - קרית ביאליק	50%	114	47	35,612	38%	2025
סביוני גבעת שמואל 1004	100%	84	79	206,798	14%	2025
DUO TLV ⁷	70%	510	339	1,160,989	20%	2027
סה"כ		1,399	1,116	2,851,222		

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-234 מ"ר עיקרי.
6 בפרויקט זה קיימים גם שטחי מסחר בהיקף של כ-300 מ"ר עיקרי.
7 בפרויקט זה קיימים גם שטחי מסחר בהיקף של כ-10,000 מ"ר עיקרי.

פרויקטים בשיווק טרם ביצוע¹:

מועד סיום צפוי ⁴	שווי חוזי של מכירות ליום 30.6.2023 באלפי ש"ח	מס' יחידות דיור מכורות ³ ליום 30.6.2023	מס' יחידות דיור בשיווק ² ליום 30.6.2023	חלק החברה	שם הפרויקט
2026	36,252	28	42	50%	סביוני נצר סירני, נס ציונה ⁵
2026	32,277	12	24	77%	סביוני העיר – בלוך 39-41, ת"א
2027	180,142	84	161	100%	בוליביה 14, ירושלים ⁶
2027	24,604	9	148	100%	סביוני גבעת שמואל 1006, 71007
2028	-	8-	163	93%	סמל צפון מגרש 122, ת"א
	273,275	133	538		סה"כ

סה"כ בביצוע ובשיווק טרם ביצוע – 1,937 יחידות דיור, מתוכן נמכרו 1,249 יחידות דיור בהיקף כספי של 3,124,497 אלפי ש"ח (חלק החברה).

2. ניתוח המצב הכספי

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

<u>31.12.2022</u>	<u>30.6.2022</u>	<u>30.6.2023</u>	
4,024,320	4,100,022	3,863,259	סך המאזן
			מזומנים ושווי מזומנים וניירות ערך
359,708	291,293	286,687	סחירים
			מזומנים ונכסים פיננסיים אחרים מוגבלים
569,634	526,949	569,545	בשימוש בחשבונות ליווי
234,761	387,762	225,109	לקוחות ונכסים בגין חוזה
1,032,797	1,054,777	880,938	מלאי בניינים למכירה
67,950	63,871	89,849	נכסים שוטפים אחרים
724,780	779,444	752,181	מלאי מקרקעין
559,100	518,000	582,816	נדל"ן להשקעה
			השקעות והלוואות בחברות כלולות
414,753	416,047	418,207	המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

1 בדרך כלל מכירות טרם ביצוע מותנות בקבלת היתר בניה בתוך פרק זמן שנקבע. החברה צפויה להתחיל בביצועם של פרויקטים אלה במהלך 2023-2024. יובהר כי מועד תחילת ביצוע פרויקטים אלה הינו מידע צופה פני עתיד ומבוסס על הנתונים המצויים בפני החברה בתאריך דוח זה. יתכן כי בעקבות גורמים שאינם תלויים בחברה הפרויקטים לא יחלו במועד המצויין בטבלה זו.

2 לא כולל יחידות דיור שבונה החברה ו/או שתפותיה, עבור בעלי הקרקע בפרויקט בעסקאות קומבינציה ועסקאות תמ"א 38.

3 חוזים חתומים בלבד ובכלל זאת חוזים בעלי תנאים מתלים, 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 משרדים ותעסוקה בהיקף של כ-1,920 מ"ר עיקרי.

6 בפרויקט זה קיימים גם שטחי מסחר בהיקף של כ-500 מ"ר עיקרי.

7 בפרויקט זה קיימים גם שטחי מסחר בהיקף של כ-2,500 מ"ר עיקרי.

8 במהלך הרבעון השני של שנת 2023 שווקו 21 יח"ד (בקשות רכישה) במסגרת מבצע pre-sale, בהיקף כספי של כ-131 מיליון ש"ח (חלק החברה).

<u>31.12.2022</u>	<u>30.6.2022</u>	<u>30.6.2023</u>	
19,001	19,503	17,538	מוניטין
41,836	42,376	40,389	נכסים בלתי שוטפים אחרים
			אשראי מתאגידים בנקאיים וחלויות שוטפות של אגרות חוב והלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים
907,718	1,049,063	941,016	מקדמות מלקוחות והתחייבויות בגין חוזים
568,406	443,596	462,937	התחייבויות שוטפות אחרות
346,773	333,392	370,023	התחייבויות שאינן שוטפות
833,264	942,210	691,254	הון עצמי המיוחס לבעלים של החברה
1,368,159	1,331,761	1,398,029	האם

2.2. השינויים בסך המאזן נובעים בעיקר מהסעיפים הבאים:

מזומנים ושווי מזומנים – הירידה במזומנים ושווי מזומנים ליום 30.6.2023 לעומת 31.12.2022 נובע בעיקר מפרעון קרן בגין אג"ח סדרות ד' ו-ה' בסך של כ-130 מיליון ש"ח, מתשלומי ריבית על הלוואות ומתשלומי דיבידנדים.

מלאי בניינים למכירה – הירידה במלאי בניינים למכירה נובעת כתוצאה מהתקדמות בביצוע הפרויקטים וממכירות, בעיקר בפרויקטים סביון וויז בית מפאי, אנדריוס 4-5 וסביוני רעננה.

נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה – הגידול בנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה ליום 30.6.2023 לעומת 31.12.2022 נובע בעיקר מעלויות בנייה כתוצאה מהתקדמות הביצוע.

אשראי מתאגידים בנקאיים וחלויות שוטפות של אגרות חוב והלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים – הגידול באשראי מתאגידים בנקאיים וחלויות שוטפות של אגרות חוב והלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים ליום 30.6.2023 לעומת 31.12.2022 נובע בעיקר מסיווג הלוואות בסך של כ-35 מיליון ש"ח לחלויות שוטפות במסגרת אשראי לזמן קצר.

התחייבויות למוכרי מקרקעין – הקיטון בהתחייבויות למוכרי מקרקעין נובע בעיקר כתוצאה מהתקדמות בביצוע הפרויקטים בהם קיימת התחייבות למתן שירותי בניה.

מקדמות מלקוחות והתחייבויות בגין חוזים – הקיטון במקדמות מלקוחות והתחייבויות בגין חוזים נובע כתוצאה מהתקדמות פרויקטים בביצוע.

התחייבויות שאינן שוטפות – הקיטון בהתחייבויות שאינן שוטפות ליום 30.6.2023 לעומת 31.12.2022 נובע בעיקר מפירעון קרן בגין אג"ח סדרות ד' ו-ה' בסך של כ-130 מיליון ש"ח וכן מסיווג הלוואות בסך של כ-35 מיליון ש"ח לחלויות שוטפות במסגרת אשראי לזמן קצר.

3. תוצאות פעילות

3.1. הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה למחצית הראשונה של שנת 2023, 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	2023	שהסתיימה ביום 30 ביוני	2023	
31 בדצמבר	2022	2023	2022	2023	
708,038	143,117	283,747	307,671	480,533	הכנסות ממכירת דירות למגורים
177,473	164,708	-	164,708	6,858	הכנסות ממכירת שטחי מסחר ומשרדים
13,712	3,190	3,909	6,300	7,826	השכרת דירות
6,892	-	-	-	3,831	הכנסות ממכירת מקרקעין
55,103	11,887	26,551	19,751	45,304	ביצוע עבודות בניה לבעלי קרקע בעסקאות קומבינציה
1,325	49	11,162	94	11,552	הכנסות מדמי ניהול
962,543	322,951	325,369	498,524	555,904	סה"כ הכנסות מעסקאות בניה ומקרקעין
738,798	230,753	249,694	370,969	428,657	עלויות בעסקאות בניה ומקרקעין
223,745	92,198	75,675	127,555	127,247	רווח גולמי
31,998	12,480	5,831	19,170	11,996	הוצאות מכירה ושיווק
30,340	8,543	8,332	15,646	16,098	הוצאות הנהלה וכלליות
(83,406)	(53,883)	-	(53,883)	-	רווח מהתאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה
(2,619)	(771)	307	(1,514)	216	הוצאות אחרות, נטו
247,432	125,829	61,205	148,136	98,937	רווח תפעולי
54,512	(15,220)	(4,807)	(30,268)	(13,613)	עלויות מימון, נטו
52,485	16,418	(2,263)	31,583	(658)	חלק בריווחי חברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
43,902	(22,047)	(14,101)	(25,816)	(21,496)	מסים על ההכנסה
201,503	104,980	40,034	123,635	63,170	רווח נקי לתקופה

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 30.6.2023 (באלפי ש"ח):

אחוז רווח					
גולמי	רווח גולמי	עלויות	הכנסות		
23%	109,858	370,675	480,533		מכירת דירות למגורים
	2,325	4,533	6,858		מכירת שטחי מסחר ומשרדים
	3,553	278	3,831		מכירת מקרקעין
					ביצוע עבודות בניה לבעלי קרקע בעסקאות קומבינציית דירות
	-	45,304	45,304		השכרת דירות
	7,446	380	7,826		דמי ניהול
	11,552	-	11,552		שכר ואחרות
	(7,487)	7,487	-		סה"כ
23%	<u>127,247</u>	<u>428,657</u>	<u>555,904</u>		

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
					ביצוע עבודות בניה לבעלי קרקע בעסקאות קומבינציית דירות
	-	19,751	19,751		הכנסות מהשכרה
	5,912	388	6,300		דמי ניהול
	94	-	94		שכר ואחרות
	(6,456)	6,456	-		סה"כ
26%	<u>127,555</u>	<u>370,969</u>	<u>498,524</u>		

להלן התפלגות הכנסות החברה והרווח הגולמי שלה מעסקות בניה ומקרקעין לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30.6.2023 (באלפי ש"ח):

אחוז רווח				
גולמי	רווח גולמי	עלויות	הכנסות	
23%	64,966	218,781	283,747	מכירת דירות למגורים
	(278)	278		מכירת מקרקעין
	-	26,551	26,551	ביצוע עבודות בניה לבעלי קרקע בעסקאות קומבינציית דירות
	3,643	266	3,909	השכרת דירות
	11,162	-	11,162	דמי ניהול
	(3,818)	3,818	-	שכר ואחרות
23%	<u>75,675</u>	<u>249,694</u>	<u>325,369</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
	-	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 לשנת 2022 (באלפי ש"ח):

אחוז רווח					
גולמי	רווח גולמי	עלויות	הכנסות		
21%	148,123	559,915	708,038		מכירת דירות למגורים
	70,145	107,328	177,473		מכירת שטחי מסחר ומלונאות
	5,356	1,536	6,892		מכירת מקרקעין
	-	55,103	55,103		ביצוע עבודות בניה לבעלי קרקע בעסקאות קומבינציית דירות
	12,266	1,446	13,712		השכרת דירות
	1,325	-	1,325		דמי ניהול
	(13,470)	13,470	-		שכר ואחרות
23%	<u>223,745</u>	<u>738,798</u>	<u>962,543</u>		סה"כ

להלן פרטים בדבר כמות יחידות דיור והיקף כספי שמכרה החברה:¹

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביולי		לתקופה של ששה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביולי		החברה
	2022	2022	2023	2022	
752	*251	**57	446	131	מס' יחידות דיור ² מתוכן:
666	225	57	371	131	מס' יחידות דיור שוק חופשי
86	26	-	75	-	מס' יחידות דיור מחיר למשתכן
1,884	635	189	1,059	389	היקף כספי (מיליוני ש"ח)
1,662	573	166	953	346	היקף כספי - חלק החברה (מיליוני ש"ח)

בנוסף, למועד דוח זה קיימות 47 בקשות רכישה שטרם הבשילו לחוזים חתומים (לרבות פרויקטים משותפים ביחד עם צדדים שלישיים).

* תחילת רבעון שני של שנת 2022 – יתרת דירות למכירה כ-820 יח"ד.
** תחילת רבעון שני של שנת 2023 – יתרת דירות למכירה כ-430 יח"ד.

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

3.4. השכרת נכסים

במסגרת פעילות זו, החברה מתמקדת בהקמה, ניהול ואחזקה של פרויקטי "דיור להשכרה". בנוסף, לחברה נכס מסחרי להשכרה במודיעין.

בתקופת הדוח ובתקופה המצטברת רשמה החברה הכנסות מהשכרה בסך של כ- 3,909 אלפי ש"ח וכ- 7,826 אלפי ש"ח לעומת כ- 3,190 אלפי ש"ח וכ- 6,300 אלפי ש"ח בתקופות המקבילות אשתקד.

פרויקטים של דיור להשכרה למועד הדוח:

שם פרויקט	מיקום	מס' יח"ד	חלק החברה	הצגה במאזן	סטטוס
דיור להשכרה גליל ים	הרצליה	273	50%	נדל"ן להשקעה	מאוכלס
דיור להשכרה שוהם	שוהם	271	50%	שווי מאזני	מאוכלס
דיור להשכרה מורדות ארנונה	ירושלים	204 יח"ד 705 מ"ר למסחר	100%	נדל"ן להשקעה בהקמה	בביצוע
חלומות וסביונים, קרית ביאליק	קרית ביאליק	52	50%	מלאי בניינים למכירה לזמן ארוך	מאוכלס

לפרטים נוספים בדבר תוצאות מגזר ייזום דיור להשכרה ראו באור 9 לדוחות הכספיים.

פרויקט של שטחי מסחר למועד הדוח:

בחודש דצמבר 2021 החליטה הנהלת החברה לייעד להשכרה את שטחי המסחר בפרויקט שדרות הסביונים במודיעין ולמועד הדוח החברה פועלת לתפעולו והשכרתו לשוכרים שונים. שיעור התפוסה למועד הדוח הינו 87%.

שם פרויקט	מיקום	היקף במ"ר	חלק החברה	הצגה במאזן	סטטוס
שדרות הסביונים	מודיעין	3,165	100%	נדל"ן להשקעה	מאוכלס

לפרטים נוספים בדבר תוצאות הנכס המסחרי במודיעין ראו באור 9 לדוחות הכספיים.

3.5. הוצאות מכירה ושיווק

הוצאות מכירה ושיווק הסתכמו בתקופת הדוח ובתקופה המצטברת בסך של כ- 5,831 אלפי ש"ח וכ- 11,996 אלפי ש"ח, בהתאמה, לעומת כ- 12,480 אלפי ש"ח וכ- 19,170 אלפי ש"ח, בתקופות המקבילות אשתקד.

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

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- 8,332 אלפי ש"ח וכ- 16,098 אלפי ש"ח, בהתאמה, לעומת כ- 8,543 אלפי ש"ח ו- 15,646 אלפי ש"ח, בתקופות המקבילות אשתקד.

3.7. עלויות מימון, נטו

הוצאות המימון, נטו של החברה הסתכמו בתקופת הדוח ובתקופה המצטברת בכ- 4,807 אלפי ש"ח וכ- 13,613 אלפי ש"ח, בהתאמה, לעומת בכ- 15,220 אלפי ש"ח ו- 30,268 אלפי ש"ח, בתקופות המקבילות אשתקד. הקיטון בהוצאות המימון נובע בעיקר מירידות שערים בבורסה בתקופות המקבילות אשתקד, שהשפיע על שווי ניירות הערך המוחזקים על ידי החברה, לעומת הכנסות בתקופת הדוח ובתקופה המצטברת. בתקופות אלו רשמה החברה הכנסות מימון ממימוש ושערוך ניירות ערך בסך של כ- 3,683 מיליון ש"ח וכ- 3,654 מיליון ש"ח, בהתאמה, לעומת הוצאות מימון בסך של כ- 5,656 מיליון ש"ח וכ- 11,142 מיליון ש"ח בתקופות המקבילות אשתקד.

3.8. חלק בריווחי חברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

חלק בהפסדי חברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני בתקופת הדוח ובתקופה המצטברת בסך של כ- 2,263 אלפי ש"ח וכ- 658 אלפי ש"ח לעומת רווח בסך של כ- 16,418 אלפי ש"ח וכ- 31,583 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הקיטון בתקופה המצטברת נובע בעיקר מכך שבתקופה המקבילה ובתקופה המקבילה המצטברת אשתקד נרשמו הכנסות משערוך נדל"ן להשקעה בפרויקט דיור להשכרה שוהם בסך של כ- 14 מיליון ש"ח, וכ- 26 מיליון ש"ח, בהתאמה, לאור טופס 4 שהתקבל במהלך הרבעון הראשון לשנת 2022.

3.9. מסים על ההכנסה

בתקופת הדוח ובתקופה המצטברת הסתכמו הוצאות המסים בסך של כ- 14,101 אלפי ש"ח וכ- 21,496 אלפי ש"ח, בהתאמה, לעומת כ- 22,047 אלפי ש"ח וכ- 25,816 אלפי ש"ח, בתקופות המקבילות אשתקד.

4. חזילות ומקורות מימון

4.1. להלן פרטים בדבר מקורות המימון של החברה ליום 30.6.2023. כדלקמן:

אלפי ש"ח	%	
1,398,029	36%	הון עצמי
691,254	18%	התחייבויות שאינן שוטפות
1,773,976	46%	התחייבויות שוטפות
3,863,259	100%	

4.2. כ-36% מנכסי החברה מומנו בהון עצמי (כ- 41% בנטרול מקדמות מלקוחות). השקעות החברה במלאי בניינים למכירה, במקרקעין בנדל"ן להשקעה ובנדל"ן להשקעה בהקמה הגיעו לסך של כ- 2,215,935 אלפי ש"ח, המהווים כ- 57% מנכסי החברה ויש לראותן כהשקעות לזמן קצר ובינוני.

יחס ההון החוזר ליום 30.6.2023, ליום 30.6.2022 וליום 31.12.2022 עמד על 1.16, 1.27 ו-1.23 בהתאמה.

4.3. תמצית תזרים המזומנים של החברה לתקופה שנסתיימה ביום 30.6.2023 (באלפי ש"ח) הינה:

	המקורות
63,170	רווח לתקופה
39,193	התאמות
	מזומנים, נטו מפעילות שוטפת (ללא רכישת מקרקעין)
102,363	קיטון בהון חוזר
40,158	שינוי בהשקעה בחברות מוחזקות
30,259	שינוי במזומנים ונכסים פיננסיים אחרים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי
89	קיטון בבטוחות סחירות, נטו
9,477	קיטון ביתרות המזומנים
64,200	סה"כ מקורות השימוש במזומנים
246,546	עליה במקרקעין
20,609	השקעה בנדל"ן להשקעה בהקמה
21,701	דיבידנד ששולם לבעלי המניות
36,000	פירעון אגרות חוב
130,691	גידול ברכוש קבוע
680	ריבית ששולמה, נטו
24,720	הלוואות, נטו, לזמן ארוך וקצר
2,326	הלוואות שניתנו, נטו
767	מס הכנסה ששולם, נטו
9,052	סה"כ שימושים
246,546	

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		
	2022	2023	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
118,787	47,596	54,587	מזומנים ושווי מזומנים
569,634	526,949	569,545	מזומנים ונכסים פיננסיים אחרים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי
240,921	243,697	232,100	נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד - ניירות ערך סחירים

בהתאם לתקנה 10(ב)(14) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970, החברה נדרשת ליתן התייחסות לעניין "סימני אזהרה" בחברה. התקנה הנ"ל מטילה דרישה על תאגידים לפרסם את פירוט התחייבויותיהם במהלך השנתיים שלאחר מועד הדוח הכספי, ואת המקורות הכספיים מהם הם צופים לפרוע את התחייבויות אלה (להלן: "דוח תזרים חזוי"). בהתאם לתקנה הנ"ל, פרסום דוח תזרים חזוי נדרש מתאגידים בהם התקיימו "סימני אזהרה". התקנה הנ"ל קובעת רשימה של ארבעה "סימני אזהרה" כאמור.

בהתאם לדוחות הכספיים של החברה ליום 30.6.2023, לא מתקיימים לגבי החברה סימני האזהרה המפורטים בתקנה הנ"ל.

5. אירועים מהותיים בתקופת הדוח

5.1. ביום 19.1.2023, אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישורה של ועדת הביקורת של החברה מיום 10.1.2023, את התקשרותה של החברה בהסכם העסקה עם מר שחר לוקסנבורג (להלן: "העובד") בנו של מר יעקב לוקסנבורג בעל השליטה, בתפקיד רפרנט שיווק ומנהל מערכות מידע דיגיטלי בהיקף של 80% משרה. בתמורה, זכאי העובד לשכר חודשי (ברוטו) בסך של 9,600 ש"ח. בנוסף, זכאי לתנאים נלווים כמקובל בחברה. לפרטים נוספים, ראו הדוח המידי של החברה מיום 22.1.2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-008461), המידע המובא בדוח האמור נכלל בזאת על דרך של הפניה.

5.2. 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 30.6.2023 והדוח המידי שפרסמה החברה ביום 19.3.2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-023815). המידע הנכלל בדוחות האמורים מובא בזה על דרך של הפניה.

5.3. 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 הפניה.

5.4. 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 30.6.2023 והדוח המידי של החברה מיום 22.5.2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-054222). המידע המובא בדוח האמור נכלל בזאת על דרך ההפניה.

היבטי ממשל תאגידי

6. תרומות

במחצית הראשונה של שנת 2023 תרמה החברה סך של כ- 236 אלפי ש"ח.

7. הדירקטוריון והנהלת החברה

במחצית הראשונה של שנת 2023 התקיימו 13 ישיבות דירקטוריון וועדותיו.

8. אירועים לאחר תאריך המאזן

8.1. ביום 15.8.2023, אישר דירקטוריון החברה הענקה של 29,378 כתבי אופציה לשני נושאי משרה כפופי מנכ"ל. כתבי האופציה האמורים הניתנים למימוש ל- 29,378 מניות רגילות של החברה. לפרטים נוספים, ראו הדוח המידי של החברה מיום 16.8.2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-094485) וכן ביאור 7'א' לדוחות הכספיים ליום 30.6.2023. המידע המובא בדוחות האמורים נכלל בזאת על דרך ההפניה.

8.2. 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. החברה פועלת לזימונה של אסיפת בעלי מניות.

8.3. 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. החברה פועלת לזימונה של אסיפת בעלי מניות. לפרטים נוספים ראו ביאור 7'ג' לדוחות הכספיים ליום 30.6.2023. המידע המובא בביאור האמור נכלל בזאת על דרך של הפניה.

8.4. 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, בעלי השליטה בחברה. החברה פועלת לזימונה של אסיפת בעלי מניות. לפרטים נוספים ראו ביאור 7'ג' לדוחות הכספיים ליום 30.6.2023. המידע המובא בביאור האמור נכלל בזאת על דרך של הפניה.

8.5. ביום 15.8.2023 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד לבעלי המניות בסך של 22 מיליון ש"ח, אשר עתיד להשתלם ביום 12.9.2023. לפרטים נוספים ראו הדוח המידי של החברה מיום 16.8.2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-094476). 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