



אפריקה ישראל מגורים בע"מ Africa Israel Residences Ltd

חלק ב'

דוח הדירקטוריון על מצב עסקי התאגיד

לתקופה שהסתיימה ביום

30 בספטמבר 2023

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

29.11.2023  
טז' בכסלו התשפ"ד

### **דוח דירקטוריון ליום 30 לספטמבר 2023**

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

### **הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד**

#### **כללי** 1.

##### **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 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 מיגוניות ושכרה מאבטחים חמושים במקומות שהדבר נדרש.

בנוסף לאלה, בשלב זה להערכת החברה ההשפעה על עלויות הביצוע אינה מהותית. בשנים לב לחוסר הוודאות בדבר משך מלחמת חרבות ברזל והרחבתה לחזיתות נוספות, ובשנים 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.

## 1.2. תמצית דוח על הרווח הכולל

הכנסות החברה ממכירת דירות למגורים לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2023 הסתכמו לסך של כ- 747 מיליון ש"ח וכ- 266 מיליון ש"ח לעומת כ- 495 מיליון ש"ח וכ- 187 מיליון ש"ח בתקופות המקבילות אשתקד.

כלל הכנסות החברה לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2023 הסתכמו לסך של כ- 858 מיליון ש"ח וכ- 302 מיליון ש"ח, לעומת כ- 720 מיליון ש"ח וכ- 221 מיליון ש"ח בתקופות המקבילות אשתקד.

הרווח הגולמי של החברה לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2023 הסתכמו לסך של כ- 190 מיליון ש"ח וכ- 63 מיליון ש"ח, לעומת כ- 177 מיליון ש"ח וכ- 49 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 2023 הסתכמו לסך של כ- 146 מיליון ש"ח וכ- 47 מיליון ש"ח, לעומת כ- 186 מיליון ש"ח וכ- 38 מיליון ש"ח בתקופות המקבילות אשתקד.

הרווח הנקי של החברה לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2023 הסתכמו לסך של כ- 96 מיליון ש"ח וכ- 33 מיליון ש"ח, לעומת כ- 151 מיליון ש"ח וכ- 28 מיליון ש"ח בתקופות המקבילות אשתקד. בתקופה המקבילה אשתקד הרווחים כללו גם רווחים שנבעו משיערוך של פרויקטי דיור להשכרה של החברה.

## 1.3. צבר פרויקטים

נכון ליום 30.9.2023 מצויות בביצוע 1,407 יחידות דיור, ובנוסף מצויות בשיווק טרם ביצוע 612 יחידות דיור נוספות, וזאת כמפורט להלן (הנתונים הכספיים בטבלה מתייחסים לחלקה של החברה בפרויקט):

פרויקטים בביצוע<sup>1</sup> (אלפי ש"ח):

מועד סיום צפוי <sup>4</sup>	% ביצוע	שווי חוזי של מכירות ליום 30.9.2023	מס' יחידות דיור מכורות <sup>3</sup> ליום 30.9.2023	מס' יחידות דיור בביצוע <sup>2</sup> ליום 30.9.2023	חלק החברה	שם הפרויקט
2023	97%	70,376	23	24	100%	סביוני העיר-המעין 39, גבעתיים
2024	94%	50,779	18	18	100%	סביוני העיר-אנה פרנק 25, ר"ג
2024	56%	301,107	126	128	100%	מגדלי סביון סיטי 4-5, נתניה
2024	40%	284,710	113	119	100%	סביוני גבעת שמואל 1005
2024	78%	235,050	81	82	100%	סביוני רעננה <sup>5</sup>
2024	46%	312,244	203	216	100%	סביון ואירוס, נס ציונה
2025	28%	190,128	85	88	100%	סביוני קטמון החדשה, ירושלים <sup>6</sup>
2025	48%	43,530	57	114	50%	חלומות וסביונים 2 - קרית ביאליק
2025	27%	210,217	80	84	100%	סביוני גבעת שמואל 1004
2026	3%	32,277	12	24	77%	בלוך 39-41, ת"א
2027	23%	1,160,989	339	510	70%	DUO TLV <sup>7</sup>
		<b>2,891,407</b>	<b>1,137</b>	<b>1,407</b>		<b>סה"כ</b>

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 ביצוע<sup>1</sup>:

מועד סיום צפוי <sup>4</sup>	שווי חוזי של מכירות ליום 30.9.2023 באלפי ש"ח	מס' יחידות דיור מכורות <sup>3</sup> ליום 30.9.2023	מס' יחידות דיור בשיווק <sup>2</sup> ליום 30.9.2023	חלק החברה	שם הפרויקט
2026	40,976	31	42	50%	סביוני נצר סירני, נס ציונה <sup>5</sup>
2026	-	6-	34	50%	ז'בוטינסקי 135-137, ת"א
2027	-	7-	64	100%	סביון גרדנס, נתניה
2027	204,004	95	161	100%	בוליביה 14, ירושלים <sup>8</sup>
2027	68,382	25	148	100%	סביוני גבעת שמואל 1006, <sup>9</sup> 1007
2028	-	10-	163	93%	סמל צפון מגרש 122, ת"א
	<b>313,362</b>	<b>151</b>	<b>612</b>		<b>סה"כ</b>

סה"כ בביצוע ובשיווק טרם ביצוע – 2,019 יחידות דיור, מתוכן נמכרו 1,288 יחידות דיור בהיקף כספי של 3,204,769 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>30.9.2022</u>	<u>30.9.2023</u>	
4,024,320	3,966,744	3,669,584	<b>סך המאזן</b>
359,708	354,694	278,121	<b>מזומנים ושווי מזומנים וניירות ערך סחירים</b>
			<b>מזומנים ונכסים פיננסיים אחרים מוגבלים</b>
569,634	424,232	332,688	<b>בשימוש בחשבונות ליווי</b>
234,761	293,496	282,669	<b>לקוחות ונכסים בגין חוזה</b>
1,032,797	1,035,844	851,769	<b>מלאי בניינים למכירה</b>
67,950	69,897	72,513	<b>נכסים שוטפים אחרים</b>
724,780	774,366	780,488	<b>מלאי מקרקעין</b>

1 בדרך כלל מכירות טרם ביצוע מותנות בקבלת היתר בניה בתוך פרק זמן שנקבע. החברה צפויה להתחיל בביצוע 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 שותפותיה, 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-1,911 מ"ר עיקרי.

6 ליום 30.9.2023 שווקה יח"ד (בקשות רכישה) במסגרת מבצע pre-sale, בהיקף כספי של כ-2 מיליון ש"ח (חלק החברה).

7 ליום 30.9.2023 שווקה יח"ד (בקשת רכישה) במסגרת מבצע pre-sale, בהיקף כספי של כ-2.7 מיליון ש"ח (חלק החברה).

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

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

10 ליום 30.9.2023 שווקו 24 יח"ד (בקשות רכישה) במסגרת מבצע pre-sale, בהיקף כספי של כ-158 מיליון ש"ח (חלק החברה).

<u>31.12.2022</u>	<u>30.9.2022</u>	<u>30.9.2023</u>	
559,100	519,973	591,895	נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
			הלוואות חברות מוחזקות והשקעות
414,753	433,377	422,265	מטופלות לפי שיטת השווי המאזני
19,001	19,261	16,119	מוניטין
41,836	41,604	41,057	נכסים בלתי שוטפים אחרים
			אשראי מתאגידים בנקאיים וחלויות שוטפות
			של אגרות חוב והלוואות מתאגידים
907,718	984,400	803,415	בנקאיים ואחרים
568,406	472,152	393,380	מקדמות מלקוחות והתחייבויות בגין חוזים
346,773	333,627	359,778	התחייבויות שוטפות אחרות
833,264	845,584	703,189	התחייבויות שאינן שוטפות
1,368,159	1,330,981	1,409,822	הון עצמי המיוחס לבעלים של החברה האם

## 2.2. השינויים בסך המאזן נובעים בעיקר מהסעיפים הבאים:

**מזומנים ושווי מזומנים** - הירידה במזומנים ושווי מזומנים ליום 30.9.2023 לעומת 31.12.2022 נובעת בעיקר מפרעון קרן בגין אג"ח סדרות ד' ו- ה' בסך של כ- 130 מיליון ש"ח, מפרעון הלוואה מתאגיד בנקאי בסך 100 מיליון ש"ח, מתשלומי ריבית על הלוואות ואגרות חוב ומתשלום דיבידנדים בסך מצטבר של 58 מיליון ש"ח.

**מזומנים ונכסים פיננסיים אחרים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי** - הירידה במזומנים ונכסים פיננסיים אחרים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי ליום 30.9.2023 לעומת 31.12.2022 נובעת בעיקר כתוצאה מפרעון אשראי בפרויקט "DUO TLV" בסך של כ-89 מיליון ש"ח וממשיכת עודפים בפרויקטים.

**מלאי בניינים למכירה** - הירידה במלאי בניינים למכירה נובעת כתוצאה מהתקדמות בביצוע הפרויקטים וממכירות, בעיקר בפרויקטים "סביוני רעננה", "מגדלי סביון סיטי", נתניה, "סביוני גבעת שמואל" ו"סביון ואירוס", נתניה.

**נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה** - הגידול בנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה ליום 30.9.2023 לעומת 31.12.2022 נובע בעיקר מעלויות בנייה כתוצאה מהתקדמות הביצוע בפרויקט דיור להשכרה - "מורדות ארנונה" בירושלים.

**אשראי מתאגידים בנקאיים וחלויות שוטפות של אגרות חוב והלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים** - הקיטון באשראי מתאגידים בנקאיים וחלויות שוטפות של אגרות חוב והלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים ליום 30.9.2023 לעומת 31.12.2022 נובע בעיקר מפרעון הלוואה כנגד תקבולי הפרויקט "DUO TLV" וכן מפרעון הלוואה בסך 100 מיליון ש"ח מתאגיד בנקאי. מנגד סווגו 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, בעיקר בפרויקטים "סביוני רעננה" ו-"מגדלי סביון סיטי" בנתניה, בניכוי יצירת התחייבות למוכרי מקרקעין בגין פרויקט "בלוך 39 - 41", ת"א.

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

**התחייבויות שאינן שוטפות** - הקיטון בהתחייבויות שאינן שוטפות ליום 30.9.2023 לעומת 31.12.2022 נובע בעיקר מפרעון קרן בגין אג"ח סדרות ד' ו-ה' בסך של כ- 130 מיליון ש"ח ומסיווג הלוואות בסך של כ- 35 מיליון ש"ח לחלויות שוטפות במסגרת אשראי לזמן קצר.

### 3. תוצאות פעילות

3.1. הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לתשעת החודשים הראשונים של שנת 2023, ערוכים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים, (IFRS).

להלן נתונים עיקריים מתוך דוחות על הרווח הכולל (באלפי ש"ח):

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	2022	2023	2022	2023	
708,038	186,880	266,050	494,551	746,583	הכנסות ממכירת דירות למגורים
177,473	7,432	-	172,140	6,858	הכנסות ממכירת שטחי מסחר
13,712	3,766	4,073	10,066	11,899	הכנסות מהשכרה
6,892	5,269	4,925	5,269	8,756	הכנסות ממכירת מקרקעין
55,103	17,236	26,231	36,987	71,535	ביצוע עבודות בניה לבעלי קרקע בעסקאות קומבינציה
1,325	812	1,205	906	12,757	הכנסות מדמי ניהול
962,543	221,395	302,484	719,919	858,388	<b>סה"כ הכנסות מעסקאות בניה ומקרקעין</b>
738,798	172,228	239,502	543,197	668,159	עלויות בעסקאות בניה ומקרקעין
<b>223,745</b>	<b>49,167</b>	<b>62,982</b>	<b>176,722</b>	<b>190,229</b>	<b>רווח גולמי</b>
31,998	4,311	6,978	23,481	18,974	הוצאות מכירה ושיווק
30,340	7,767	7,910	23,413	24,008	הוצאות הנהלה וכלליות
(83,406)	-	-	(53,883)	-	רווח מהתאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה
(2,619)	(572)	732	(2,086)	948	הוצאות (הכנסות) אחרות, נטו

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	2022	2023	2022	2023	
247,432	37,661	47,362	185,797	146,299	רווח תפעולי
54,512	(13,422)	(4,200)	(43,690)	(17,813)	הוצאות מימון, נטו
52,485	10,721	973	42,304	315	חלק בריווחי חברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
43,902	(7,197)	(10,832)	(33,013)	(32,328)	מסים על ההכנסה
201,503	27,763	33,303	151,398	96,473	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.

### 3.3. להלן התפלגות הכנסות החברה והרווח הגולמי שלה מעסקאות בניה ומקרקעין לתקופה של

תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30.9.2023 (באלפי ש"ח):

אחוז רווח		הכנסות			
גולמי	רווח גולמי	עלויות	הכנסות		
22%	167,709	578,874	746,583		מכירת דירות למגורים
	2,331	4,527	6,858		מכירת שטחי מסחר
	7,270	1,486	8,756		ומשרדים
					מכירת מקרקעין
					ביצוע עבודות בניה לבעלי
					קרקע בעסקאות
	-	71,535	71,535		קומבינציית דירות
	11,161	738	11,899		השכרת דירות
	12,757		12,757		דמי ניהול
	(10,999)	10,999	-		שכר ואחרות
22%	190,229	668,159	858,388		סה"כ



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

אחוז רווח		רווח גולמי	עלויות	הכנסות	
גולמי					
21%		104,430	390,121	494,551	מכירת דירות למגורים
		68,252	103,888	172,140	מכירת שטחי מסחר
		3,836	1,433	5,269	מכירת מקרקעין
					ביצוע עבודות בניה לבעלי
					קרקע בעסקאות
		-	36,987	36,987	קומבינציית דירות
		9,384	682	10,066	הכנסות מהשכרה
		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 מעסקאות בניה ומקרקעין לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30.9.2023 (באלפי ש"ח):

אחוז רווח		רווח גולמי	עלויות	הכנסות	
גולמי					
22%		57,851	208,199	266,050	מכירת דירות למגורים
		11	(11)	-	מכירת שטחי מסחר ומשרדים
		3,717	1,208	4,925	מכירת מקרקעין
					ביצוע עבודות בניה
		-	26,231	26,231	לבעלי קרקע בעסקאות
					קומבינציית דירות
		3,715	358	4,073	השכרת דירות
		1,205		1,205	דמי ניהול
		(3,517)	3,517	-	שכר ואחרות
21%		<u>62,982</u>	<u>239,502</u>	<u>302,484</u>	סה"כ

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

**אחוז רווח**

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

להלן התפלגות הכנסות החברה והרווח הגולמי שלה מעסקאות בניה ומקרקעין לשנת 2022  
(באלפי ש"ח):

**אחוז רווח**

<u>גולמי</u>	<u>רווח גולמי</u>	<u>עלויות</u>	<u>הכנסות</u>	
21%	148,123	559,915	708,038	מכירת דירות למגורים
				מכירת שטחי מסחר
	70,145	107,328	177,473	ומלונאות
	5,356	1,536	6,892	מכירת מקרקעין
				ביצוע עבודות בניה לבעלי
				קרקע בעסקאות קומבינציית
	-	55,103	55,103	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:<sup>1</sup>

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		החברה
	2022	2022	2023	2022	
752	119	54	565	185	מס' יחידות דיור <sup>2</sup> מתוכן:
666	113	54	484	185	מס' יחידות דיור שוק חופשי
86	6	-	81	-	מס' יחידות דיור מחיר למשתכן
1,884	335	138	1,394	527	היקף כספי (מיליוני ש"ח)
1,662	284	124	1,237	470	היקף כספי - חלק החברה (מיליוני ש"ח)

בנוסף, ליום 30.9.2023 קיימות 49 בקשות רכישה שטרם הבשילו לחוזים חתומים (לרבות פרויקטים משותפים ביחד עם צדדים שלישיים).

3.4 התפלגות מכירות 1-9/2023

שם הפרויקט	יח"ד שנמכרו	היקף כספי לא כולל מע"מ (מיליוני שח)	מחיר ממוצע ליח"ד כולל מע"מ (מיליוני שח)
בוליביה 14, ירושלים	44	96,790	2,574
סביוני גבעת שמואל	38	115,150	3,545
חלומות וסביונים, קרית ביאליק	33	49,579	1,758
סביון ואירוס, נס ציונה	17	54,231	3,732
מגדלי סביון סיטי 4-5, נתניה	13	41,009	3,691
סביוני קטמון החדשה, ירושלים	13	30,619	2,756
סביוני נצר סירני, נס ציונה	8	23,192	3,392
DUO TLV	7	48,028	8,028
סביוני רעננה צפון	4	13,726	4,015
סביון ווי, ירושלים	3	32,330	12,609
סביוני העיר – מעיין 39, גבעתיים	1	3,376	3,950
בלוך 39-41, ת"א	1	4,712	5,513
פרוייקטים שהסתיימו	3	13,838	5,397
<b>סה"כ</b>	<b>185</b>	<b>526,580</b>	<b>3,330</b>

<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.

### 3.5. 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- 4,073 אלפי ש"ח וכ- 11,899 אלפי ש"ח לעומת כ- 3,766 אלפי ש"ח וכ- 10,086 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 ביאור 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 ביאור 9 לדוחות הכספיים.

### 3.6. הוצאות מכירה ושיווק

הוצאות מכירה ושיווק הסתכמו בתקופת הדוח ובתקופה המצטברת בסך של כ- 6,978 אלפי ש"ח וכ- 18,974 אלפי ש"ח, בהתאמה, לעומת כ- 4,311 אלפי ש"ח וכ- 23,481 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 ייקפו לרווח והפסד לאורך זמן, בהתאם לקצב התקדמות הביצוע.

### 3.7. הוצאות הנהלה וכלליות

הוצאות הנהלה וכלליות הסתכמו בתקופת הדוח ובתקופה המצטברת בסך של כ- 7,910 אלפי ש"ח וכ- 24,008 אלפי ש"ח, בהתאמה, לעומת כ- 7,767 אלפי ש"ח ו- 23,413 אלפי ש"ח, בתקופות המקבילות אשתקד.

### 3.8. עלויות מימון, נטו

הוצאות המימון, נטו של החברה הסתכמו בתקופת הדוח ובתקופה המצטברת בכ- 4,200 אלפי ש"ח וכ- 17,813 אלפי ש"ח, בהתאמה, לעומת בכ- 13,422 אלפי ש"ח ו- 43,690 אלפי ש"ח, בתקופות המקבילות אשתקד.

הקיטון בהוצאות המימון נובע בעיקר מירידות שערים בבורסה בתקופות המקבילות אשתקד, שהשפיעו על שווי ניירות הערך המוחזקים על ידי החברה, לעומת הכנסות הדוח ובתקופה המצטברת. בתקופות אלו רשמה החברה הכנסות מימון מניירות ערך בסך של כ- 2,288 אלפי ש"ח וכ- 5,942 אלפי ש"ח, בהתאמה, לעומת הוצאות מימון בסך של כ- 3,767 אלפי ש"ח וכ- 14,909 אלפי ש"ח בתקופות המקבילות אשתקד.

### 3.9. 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- 973 אלפי ש"ח וכ- 315 אלפי ש"ח לעומת רווח בסך של כ- 10,721 אלפי ש"ח וכ- 42,304 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הקיטון בתקופה המצטברת נובע בעיקר מכך שבתקופה המקבילה אשתקד נרשמו הכנסות משערוך נדל"ן להשקעה בפרויקט דיור להשכרה שוהם בסך של כ- 26 מיליון ש"ח.

### 3.10. מסים על ההכנסה

בתקופת הדוח ובתקופה המצטברת הסתכמו הוצאות המסים בסך של כ- 10,832 אלפי ש"ח וכ- 32,328 אלפי ש"ח, בהתאמה, לעומת כ- 7,197 אלפי ש"ח וכ- 33,013 אלפי ש"ח, בתקופות המקבילות אשתקד.

### 4. חזילות ומקורות מימון

4.1. להלן פרטים בדבר מקורות המימון של החברה ליום 30.9.2023, כדלקמן:

אלפי ש"ח	%	
1,409,822	39%	הון עצמי
703,189	19%	התחייבויות שאינן שוטפות
1,556,573	42%	התחייבויות שוטפות
3,669,584	100%	

4.2. כ- 39% מנכסי החברה מומנו בהון עצמי (כ- 43% בנטרול מקדמות מלקוחות). השקעות החברה במלאי בניינים למכירה, במקרקעין בנדל"ן להשקעה ובנדל"ן להשקעה בהקמה הגיעו לסך של כ- 2,224,152 אלפי ש"ח, המהווים כ- 61% מנכסי החברה ויש לראותן כהשקעות לזמן קצר ובינוני.

יחס ההון החוזר ליום 30.9.2023, ליום 30.9.2022 וליום 31.12.2022 עמד על 1.17, 1.22 ו- 1.24 בהתאמה.

4.3. תמצית תזרים המזומנים של החברה לתקופה שנסתיימה ביום 30.9.2023 (באלפי ש"ח) הינה:

	96,473	<b>המקורות</b>
	54,010	רווח לתקופה
	<u>150,483</u>	התאמות
	42,388	מזומנים, נטו מפעילות שוטפת (ללא רכישת מקרקעין)
		שינוי בהשקעה בחברות מוחזקות
	236,946	שינוי במזומנים ונכסים פיננסיים אחרים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי
	<u>25,611</u>	קיטון בבטוחות סחירות, נטו
	<b>58,004</b>	<b>קיטון ביתרות המזומנים</b>
	<b>513,432</b>	<b>סה"כ מקורות</b>
		<b>השימוש במזומנים</b>
	50,305	עליה במקרקעין
	29,675	השקעה בנדל"ן להשקעה בהקמה
	58,000	דיבידנד ששולם לבעלי המניות
	130,691	פרעון אגרות חוב
	948	גידול ברכוש קבוע
	36,382	ריבית ששולמה, נטו
	143,521	הלוואות, נטו, לזמן ארוך וקצר
	5,586	הלוואות שניתנו, נטו
	43,506	גידול בהון חוזר
	<u>14,818</u>	מס הכנסה ששולם, נטו
	<b>513,432</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		
	2022	2023	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
118,787	115,444	60,783	מזומנים ושווי מזומנים
569,634	424,232	332,688	מזומנים ונכסים פיננסיים אחרים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי
240,921	239,250	217,338	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 30.9.2023, לא מתקיימים לגבי החברה סימני האזהרה המפורטים בתקנה הנ"ל.

#### 5. אירועים מהותיים בתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30.9.2023

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 30.9.2023 והדוח המידי שפרסמה החברה ביום 19.3.2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-023815). המידע הנכלל בדוחות האמורים מובא בזה על דרך של הפניה.

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. לתאריך הדוח, החברה טרם רכשה מניות או אגרות חוב (סדרות ד' ו-ה') של החברה. 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.

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 30.9.2023 והדוח המידי של החברה מיום 22.5.2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-054222). המידע המובא בדוח האמור נכלל בזאת על דרך ההפניה.

5.5. ביום 31.8.2023 הקצתה החברה לשני נושאי משרה כפופי מנכ"ל 29,378 כתבי אופציה. 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 6'ג' לדוחות הכספיים ליום 30.9.2023. המידע המובא בדוחות האמורים נכלל בזאת על דרך ההפניה.

5.6. 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.

5.7. 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 6'ה' לדוחות הכספיים ליום 30.9.2023. המידע המובא בביאור האמור נכלל בזאת על דרך של הפניה.

5.8. 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. לפרטים נוספים ראו ביאור 6'ו' לדוחות הכספיים ליום 30.9.2023. המידע המובא בביאור האמור נכלל בזאת על דרך של הפניה.

5.9. ביום 12.9.2023, שולם על ידי החברה, לבעלי מניותיה, דיבידנד בסך של 22,000,000 ש"ח. 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.

5.10. 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 המידיים של החברה מיום 18.9.2023 ומיום 19.11.2023 (מס' אסמכתאות: 2023-01-107334 ו-2023-01-104503, בהתאמה). המידע המובא בדוחות האמורים נכלל בזאת על דרך ההפניה.



## **היבטי ממשל תאגידי**

### **6. תרומות**

בתקופת הדוח תרמה החברה סך של כ- 496 אלפי ש"ח.  
לאחר תאריך המאזן, בעקבות התפרצותה של מלחמת חרבות ברזל, תרמה החברה, בנוסף, סך של כ- 231 אלפי ש"ח.

### **7. הדירקטוריון והנהלת החברה**

בתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30.9.2023 התקיימו 19 ישיבות של דירקטוריון החברה וועדותיו.

### **8. אירועים לאחר תאריך המאזן**

8.1 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.

8.1 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.

**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**