



אפריקה ישראל מגורים בע"מ Africa Israel Residences Ltd

חלק ב'

דוח הדירקטוריון על מצב עסקי התאגיד

לתקופה שהסתיימה ביום

31 במרץ 2024

אפריקה ישראל מגורים בע"מ Africa Israel Residences Ltd

22.5.2024
י"ד באייר התשפ"ד

דוח דירקטוריון

לתקופה ינואר - מרץ 2024

הננו מתכבדים להגיש את דוח הדירקטוריון של אפריקה ישראל מגורים בע"מ (להלן: "החברה") לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 למרץ 2024 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 מסחר להשכרה – פעילות אשר אינה עולה לכדי מגזר עסקי בדוחותיה הכספיים של החברה.

ביום 31.12.2023, התקשרה החברה בשלוש עסקאות וכן בהסכמים נלווים עם כלל חברה לביטוח בע"מ וגופים מוסדיים בשליטתה (להלן: "כלל" ו-"גופי כלל", בהתאמה).

במסגרת זו, התקשרו החברה, חברת אפריקה התחדשות עירונית בע"מ חברה בת של החברה (להלן: "אפריקה התחדשות") וכלל בהסכם השקעה באפריקה התחדשות, מכוחו הקצתה אפריקה התחדשות לגופי כלל מניות המהוות 20% מהון המניות המונפק של אפריקה התחדשות.

כמו כן, הקצתה החברה לגופי כלל 526,814 אופציות לא סחירות הניתנות למימוש ל-526,814 מניות, כמות מהווה לתאריך הדוח כ-4% מהון המניות המונפק שלה לאחר ההקצאה.

בנוסף, התקשרו החברה, חברה בשליטתה המלאה וכלל בהסכם שותפות, מכוחו הוקמה שותפות מוגבלת ייעודית, אשר עוסקת באיתור, קידום, פיתוח, שיווק ומכירה של פרויקטים בתחום היזמות של פרויקטים שעיקרם למגורים בישראל (למעט פרויקטים של התחדשות

עירונית או של דיור להשכרה), בה תרוכז פעילות החברה העתידית בפרק זמן שנקבע ועד סכום השקעה שנקבע (ובהתאם למדיניות ההשקעות שנקבעה).

לפרטים נוספים בקשר עם העסקאות האמורות, ראו סעיף 1.2 לפרק תיאור עסקי החברה, אשר נכלל בדוח התקופתי לשנת 2023 של החברה (להלן: "הדוח התקופתי").

לפרטים נוספים בדבר השפעת מלחמת חרבות ברזל על הפעילות העסקית של החברה ראו ביאור 1ב' לדוחות הכספיים ליום 31.3.2024.

1.2. תמצית דוח על הרווח הכולל

הכנסות החברה ממכירת דירות למגורים ברבעון הראשון של שנת 2024 הסתכמו לסך של כ- 190 מיליון ש"ח לעומת כ- 197 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

כלל הכנסות החברה ברבעון הראשון של שנת 2024 הסתכמו לסך של כ- 208 מיליון ש"ח לעומת כ- 231 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

הרווח הגולמי של החברה ברבעון הראשון של שנת 2024 הסתכם לסך של כ- 46 מיליון ש"ח לעומת כ- 52 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

לפרטים בדבר התפלגות הכנסות החברה והרווח הגולמי שלה ראו סעיף 3.3 להלן.

הרווח התפעולי של החברה ברבעון הראשון של שנת 2024 הסתכם לסך של כ- 30 מיליון ש"ח לעומת כ- 38 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

הרווח הנקי של החברה ברבעון הראשון של שנת 2024 הסתכם לסך של כ- 23.4 מיליון ש"ח לעומת כ- 23.1 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

1.3. צבר פרויקטים

להלן פירוט ליום 31.3.2024 בקשר עם פרויקטים בביצוע ובשיווק טרם ביצוע (הנתונים הכספיים בטבלה מתייחסים לחלקה של החברה בפרויקט):

פרויקטים בביצוע¹:

שם הפרויקט	חלק החברה	מס' יח"ד כולל ²	מס' יח"ד לשיווק ³ ליום 31.3.2024	מס' יח"ד מכרות ⁴ ליום 31.3.2024	שווי חוזי של מכירות ליום 31.3.2024 באלפי ש"ח	% ביצוע	מועד סיום צפוי ⁵
סביוני העיר-אנה פרנק 25, ר"ג	100%	30	18	18	50,779	99%	2024
סביוני רעננה ⁶	100%	150	82	81	235,050	98%	2024
סביוני קטמון החדשה (סן מרטין), ירושלים ⁷	100%	122	88	88	195,691	41%	2025
מגדלי סביון סיטי 4-5, נתניה	100%	184	128	128	308,244	74%	2025
סביון ואירוס, נס ציונה	100%	216	216	212	347,133	60%	2025
סביוני גבעת שמואל 1005	100%	119	119	119	303,813	52%	2025
סביוני גבעת שמואל 1004	100%	84	84	84	222,023	37%	2025
חלומות וסביונים 2 - קרית ביאליק	50%	114	114	80	62,325	68%	2025
סביוני העיר - בלוך 39-41, ת"א	77%	49	24	12	32,277	11%	2026
סביוני נצר סירני, נס ציונה ⁸	50%	42	42	38	52,233	10%	2026
DUO, תל אביב ⁹	70%	668	510	342	1,172,909	33%	2027
בוליביה 14, ירושלים ¹⁰	100%	216	161	113	244,591	1%	2027
סה"כ		1,994	1,586	1,315	3,227,068		

1 לא כולל יחידות דיור בפרויקטים שהחלו בתהליך אכלוס.
2 כולל יחידות דיור שבונה החברה ו/או שותפותיה, עבור בעלי הקרקע בפרויקט בעסקאות קומבינציה, שירותי בניה, פינוי בינוי ועסקאות תמ"א 38.
3 לא כולל יחידות דיור שבונה החברה ו/או שותפותיה, עבור בעלי הקרקע בפרויקט בעסקאות קומבינציה, שירותי בניה, פינוי בינוי ועסקאות תמ"א 38.
4 כולל חוזים חתומים בלבד, אך לא כולל בקשות לרכישת זכויות שנחתמו.
5 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.
6 בפרויקט זה קיימים גם שטחי מסחר בהיקף של כ-230 מ"ר עיקרי.
7 בפרויקט זה קיימים גם שטחי מסחר בהיקף של כ-300 מ"ר עיקרי.
8 בפרויקט זה קיימים גם שטחי מסחר בהיקף של כ-1,900 מ"ר עיקרי.
9 בפרויקט זה קיימים גם שטחי מסחר בהיקף של כ-10,000 מ"ר עיקרי.
10 בפרויקט זה קיימים גם שטחי מסחר בהיקף של כ-500 מ"ר עיקרי.

פרויקטים בשיווק טרם ביצוע¹:

מועד סיום צפוי ⁵	שוי חוזי של מכירות ליום 31.3.2024 באלפי ש"ח	מס' יח"ד מכורות ⁴ ליום 31.3.2024	מס' יח"ד בשיווק ³ ליום 31.3.2024	מס' יח"ד כולל ²	חלק החברה	שם הפרויקט
2027	35,470	12	64	126	100%	סביון גרדנס, נתניה
2027	5,662	3	34	68	50%	ז'בוטינסקי 135-137, ת"א
2027	98,966	36	148	148	100%	סביוני גבעת שמואל 1006, 1007 ⁶
2027	87,855	30	191	256	100%	סביוני השמורה (זלמן שניאור), נתניה ⁷
2027	56,136	21	125	184	100%	שדרת הסביונים, פ"ת
2027	-	9-	278	278	50%	סביוני רמת שרת, ירושלים ⁸
2028	-	10-	98	178	37.5%	קיציס, ת"א
2029	23,165	3	163	11226	93%	סמל צפון 122, ת"א
2029	14,642	10	141	13217	50%	SOHO (קדמת גונן), ירושלים ¹²
	321,896	115	1,242	1,681		סה"כ

סה"כ יח"ד לשיווק בביצוע ובשיווק טרם ביצוע – 2,828 יח"ד, מתוכן נמכרו 1,430 יח"ד בהיקף כספי של 3,548,964 אלפי ש"ח (חלק החברה).

¹ בדרך כלל מכירות טרם ביצוע מותנות בקבלת היתר בניה בתוך פרק זמן שנקבע. החברה צפויה להתחיל בביצוע של פרויקטים אלה במהלך שנת 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 כולל יחידות דיור שבונה החברה ו/או שותפותיה, עבור בעלי הקרקע בפרויקט בעסקאות קומבינציה, שירותי בניה ועסקאות תמ"א 38.

³ לא כולל יחידות דיור שבונה החברה ו/או שותפותיה, עבור בעלי הקרקע בפרויקט בעסקאות קומבינציה, שירותי בניה ועסקאות תמ"א 38.

⁴ חוזים חתומים בלבד ובכלל זאת חוזים בעלי תנאים מתלים, אך לא כולל בקשות לרכישת זכויות שנחתמו.

⁵ 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.

⁶ בפרויקט זה קיימים גם שטחי מסחר בהיקף של כ- 2,500 מ"ר עיקרי.

⁷ בפרויקט זה קיימים גם שטחי מסחר בהיקף של כ- 110 מ"ר עיקרי.

⁸ בפרויקט זה קיימים גם שטחי מסחר בהיקף של כ- 1,860 מ"ר עיקרי.

⁹ ליום 31.03.2024 שווקו 6 יח"ד (בקשות רכישה) במסגרת מבצע pre-sale, בהיקף כספי של כ- 9.7 מיליון ש"ח (חלק החברה).

¹⁰ ליום 31.03.2024 שווקו 9 יח"ד (בקשות רכישה) במסגרת מבצע pre-sale, בהיקף כספי של כ- 13.3 מיליון ש"ח (חלק החברה).

¹¹ בחודש אפריל 2024 ניתן היתר מלא לפרויקט שהגדיל את מס' יחידות הדיור מ-174 יח"ד ל-226 יח"ד.

¹² בפרויקט זה קיימים גם שטחי מסחר בהיקף של כ- 350 מ"ר עיקרי.

¹³ בהתאם לתכנית המאושרת ניתן לבנות 210 יח"ד. החברה מקדמת תב"ע לתוספת 7 יח"ד.

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

<u>31.12.2023</u>	<u>31.3.2023</u>	<u>31.3.2024</u>	
3,775,096	3,898,299	4,052,813	סך המאזן
341,007	353,723	533,958	מזומנים ושוי מזומנים וניירות ערך סחירים
			מזומנים ונכסים פיננסיים אחרים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי
156,797	554,323	171,840	לקוחות ונכסים בגין חוזה
367,648	144,620	451,371	מלאי בניינים למכירה
796,766	987,003	836,400	נכסים שוטפים אחרים
106,489	69,295	85,109	מלאי מקרקעין ומלאי בניינים למכירה לזמן ארוך
863,641	738,408	873,304	נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה הלוואות לחברות מוחזקות והשקעות מטופלות לפי שיטת השווי המאזני
642,356	575,695	645,539	מוניטין
			נכסים בלתי שוטפים אחרים
			אשראי מתאגידים בנקאיים וחלויות שוטפות של אגרות חוב והלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים
826,304	937,687	940,406	מקדמות מלקוחות והתחייבויות בגין חוזים דיבידנד שהוכרז
346,729	533,998	312,693	התחייבויות שוטפות אחרות
-	18,000	30,000	התחייבויות שאינן שוטפות
353,007	359,670	310,826	סה"כ הון
783,354	674,299	661,472	
1,465,702	1,374,645	1,797,416	

2.2. השינויים בסך המאזן נובעים בעיקר מהסעיפים הבאים:

מזומנים ושוי מזומנים וניירות ערך סחירים - הגידול במזומנים ושוי מזומנים וניירות ערך סחירים ליום 31.3.2024 לעומת יום 31.12.2023 נובע בעיקר מהשקעת כלל בחברת אפריקה התחדשות עירונית בע"מ, כמפורט בסעיף 1.1 לעיל.

לקוחות ונכסים בגין חוזים - הגידול בלקוחות ונכסים בגין חוזים ליום 31.3.2024 לעומת יום 31.12.2023 נובע בעיקר מהתקדמות בביצוע והכרה בהכנסה בפרויקטים סביון ואירוס, מגדלי סביון סיטי, DUO, חלומות וסביונים, סביוני רעננה וסביוני גבעת שמואל.

מלאי בניינים למכירה - הגידול בסעיף מלאי בניינים למכירה ליום 31.3.2024 לעומת יום 31.12.2023 נובע בעיקר מסיווג המקרקעין בפרויקט "בוליביה 14" בירושלים ממלאי מקרקעין למלאי בניינים למכירה.

מלאי מקרקעין - הגידול בסעיף מלאי מקרקעין ליום 31.3.2024 לעומת יום 31.12.2023 נובע בעיקר מתשלום ע"ח רכישת מגרש 202 באזור, בניכוי סיווג המקרקעין בפרויקט "בוליביה 14" בירושלים ממלאי מקרקעין למלאי בניינים למכירה.

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 31.3.2024 לעומת 31.12.2023 נובע בעיקר מהנפקת נע"מ בסך 100 מיליון ש"ח.

התחייבויות שאינן שוטפות - הקיטון בהתחייבויות שאינן שוטפות ליום 31.3.2024 לעומת יום 31.12.2023 נובע בעיקר מפירעון קרן בגין אג"ח סדרות ד' ו-ה' בסך של כ-131 מיליון ש"ח.

סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה - הגידול בסעיף הון המיוחס לבעלים של החברה ליום 31.3.2024 לעומת יום 31.12.2023 נובע מהתמורה בגין הקצאת מניות אפריקה התחדשות עירונית לכלל במסגרת עסקת כלל.

תוצאות פעילות 3

3.1. הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לרבעון הראשון 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 31 במרס		
	2023	2023	
936,998	196,786	189,713	הכנסות ממכירת דירות למגורים
10,271	6,858	854	הכנסות ממכירת שטחי מסחר
16,231	3,917	4,445	הכנסות מהשכרה
11,833	3,831	-	הכנסות ממכירת מקרקעין
89,948	18,753	12,350	ביצוע עבודות בניה לבעלי קרקע בעסקאות קומבינציה
13,918	390	812	הכנסות מדמי ניהול
1,079,199	230,535	208,174	סה"כ הכנסות מעסקאות בניה ומקרקעין
838,620	178,963	162,488	עלויות בעסקאות בניה ומקרקעין
240,579	51,572	45,686	רווח גולמי
24,249	6,165	5,851	הוצאות מכירה ושיווק
31,259	7,766	8,943	הוצאות הנהלה וכלליות
(37,158)	-	-	רווח מהתאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה
1,092	(91)	622	הוצאות (הכנסות) אחרות, נטו
221,137	37,732	30,270	רווח תפעולי
19,986	8,806	2,562	עלויות מימון, נטו
17,575	1,605	3,171	חלק בריווחי חברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
47,264	7,395	7,476	מסים על ההכנסה
171,462	23,136	23,403	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 מעסקות בניה ומקרקעין לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31.3.2024 (באלפי ש"ח):

אחוז רווח

גולמי	רווח גולמי	עלויות	הכנסות	
23%	43,737	145,976	189,713	מכירת דירות למגורים
21%	182	672	854	מכירת שטחי מסחר
	17	12,333	12,350	ביצוע עבודות בניה לבעלי קרקע
	4,531	(86)	4,445	בעסקאות קומבינציית דירות
	812	-	812	הכנסות מהשכרה
	(3,593)	3,593	-	דמי ניהול
				שכר ואחרות
22%	<u>45,686</u>	<u>162,488</u>	<u>208,174</u>	סה"כ

להלן התפלגות הכנסות החברה והרווח הגולמי שלה מעסקות בניה ומקרקעין לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31.3.2023 (באלפי ש"ח):

אחוז רווח

גולמי	רווח גולמי	עלויות	הכנסות	
23%	44,892	151,894	196,786	מכירת דירות למגורים
34%	2,325	4,533	6,858	מכירת שטחי מסחר
	3,831	-	3,831	מכירת מקרקעין
	-	18,753	18,753	ביצוע עבודות בניה לבעלי קרקע
	3,803	114	3,917	בעסקאות קומבינציית דירות
	390	-	390	הכנסות מהשכרה
	(3,669)	3,669	-	דמי ניהול
				שכר ואחרות
22%	<u>51,572</u>	<u>178,963</u>	<u>230,535</u>	סה"כ

להלן התפלגות הכנסות החברה והרווח הגולמי שלה מעסקות בניה ומקרקעין לשנת 2023 (באלפי ש"ח):

אחוז רווח				
גולמי	רווח גולמי	עלויות	הכנסות	
23%	211,963	725,035	936,998	מכירת דירות למגורים
	4,265	6,006	10,271	מכירת שטחי מסחר
	9,940	1,893	11,833	מכירת מקרקעין
	-	89,948	89,948	ביצוע עבודות בניה לבעלי קרקע בעסקאות קומבינציית דירות
	14,971	1,260	16,231	הכנסות מהשכרה
	13,918	-	13,918	דמי ניהול
	(14,478)	14,478	-	שכר ואחרות
22%	<u>240,579</u>	<u>838,620</u>	<u>1,079,199</u>	סה"כ

להלן פרטים בדבר כמות יחידות דיור והיקף כספי שמכרה החברה¹

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		החברה
	2023	2023	
233	74	118	מס' יח"ד ²
656	200	343	היקף כספי (מיליוני ש"ח)
582	180	303	היקף כספי - חלק החברה (מיליוני ש"ח)

בנוסף, למועד דוח זה קיימות 80 בקשות רכישה שטרם הבשילו לחוזים חתומים.

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

שם הפרויקט	יח"ד שנמכרו	היקף כספי לא כולל מע"מ (אלפי ש"ח)	מחיר ממוצע ליח"ד כולל מע"מ (אלפי ש"ח)
סביוני השמורה, נתניה	30	87,855	3,426
שדרת הסביונים, פ"ת	21	56,136	3,128
חלומות וסביונים, קרית ביאליק	13	22,198	1,998
בוליביה 14, ירושלים	12	27,737	2,704
SOHO (קדמת גונן), ירושלים	10	29,283	3,426
סביוני גבעת שמואל	9	26,964	3,505
סביון גרדנס, נתניה	8	24,359	3,562
סביוני קטמון החדשה, ירושלים	3	5,562	2,169
סביון ואירוס, נס ציונה	3	13,291	5,183
סביוני נצר סירני, נס ציונה	3	9,410	3,670
DUO TLV	2	11,800	6,903
סמל צפון, ת"א	2	20,547	12,020
ז'בוטינסקי 135-137, ת"א	2	7,393	4,325
סה"כ	118	342,535	3,396

3.5 השכרת נכסים

במסגרת פעילות זו, החברה מתמקדת בעיקר בהקמה, ניהול ואחזקה של פרויקטי "דיור להשכרה".

בתקופת הדוח רשמה החברה הכנסות מהשכרה בסך של כ- 4,445 אלפי ש"ח לעומת סך של כ- 3,917 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה 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 מ"ר עיקרי למסחר	100%	נדל"ן להשקעה בהקמה	בביצוע
חלומות וסביונים, קרית ביאליק	קרית ביאליק	52	50%	מלאי בניינים למכירה לזמן ארוך	מאוכלס

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 85%.

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 ליום 31.3.2024.

3.6. הוצאות מכירה ושיווק

הוצאות מכירה ושיווק הסתכמו בתקופת הדוח בסך של כ- 5,851 אלפי ש"ח לעומת כ- 6,165 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. 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.

3.7. הוצאות הנהלה וכלליות

הוצאות הנהלה וכלליות הסתכמו בתקופת הדוח בסך של כ- 8,943 אלפי ש"ח לעומת כ- 7,766 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הגידול בהוצאות הנהלה וכלליות נובע בעיקר מדמי ניהול בסך של כ- 900 אלפי ש"ח שנרשמו בתקופת הדוח בגין שנת 2023, לאחר אישור אסיפת בעלי המניות של החברה ביום 23.1.2024. לפרטים נוספים ראו סעיפים 5.2 ו- 5.3 להלן.

3.8. הוצאות מימון, נטו

הוצאות המימון, נטו של החברה הסתכמו בתקופת הדוח בכ- 2,562 אלפי ש"ח לעומת כ- 8,806 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הקיטון בהוצאות המימון נובע בעיקר מגידול ביתרות נזילות, מעליות שערים בבורסה בתקופת הדוח שהשפיע על שווי תיק ניירות הערך של החברה וכן מכך ששיעור עלית האינפלציה התקופה נמוך משיעור העליה בתקופה המקבילה אשתקד, אשר משפיע על הלוואה לזמן ארוך של פרויקט דיור להשכרה. בתקופת הדוח רשמה החברה הכנסות מימון ממימוש ושערוך ניירות ערך בסך של כ- 4.4 מיליון ש"ח לעומת הוצאות מימון ממימוש ושערוך ניירות ערך זניחות בתקופה המקבילה אשתקד.

3.9. חלק בריווחי חברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

חלק בריווחי חברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני בתקופת הדוח בסך של כ- 3,171 אלפי ש"ח לעומת רווח בסך של כ- 1,605 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הגידול נובע בעיקר מחלק החברה בריווחי דיור להשכרה שוהם (הוצאות המימון ברבעון הנוכחי קטנו ביחס לרבעון מקביל אשתקד בשל קיטון במדד).

3.10. מסים על ההכנסה

בתקופת הדוח הסתכמו הוצאות המס בסך של כ- 7,476 אלפי ש"ח לעומת כ- 7,395 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

4 חילות ומקורות מימון

4.1. להלן פרטים בדבר מקורות המימון של החברה ליום 31.3.2024, כדלקמן:

אלפי ש"ח	%	
1,797,416	44%	הון עצמי
661,472	16%	התחייבויות שאינן שוטפות
1,593,925	40%	התחייבויות שוטפות
<u>4,052,813</u>	100%	

4.2. כ- 44% מנכסי החברה מומנו בהון עצמי (כ- 46% בנטרול מקדמות מלקוחות). השקעות החברה במלאי בניינים למכירה, במקרקעין ובנדל"ן להשקעה הגיעו לסך של כ- 2,355,243 אלפי ש"ח, המהווים כ- 58% מנכסי החברה ויש לראותן כהשקעות לזמן קצר ובינוני. יחס ההון החוזר ליום 31.3.2024, ליום 31.3.2023 וליום 31.12.2023 עמד על 1.30, 1.14, ו- 1.16 בהתאמה.

4.3. תמצית תזרים המזומנים של החברה לתקופה שנסתיימה ביום 31.3.2024 (באלפי ש"ח) הינה:

	המקורות
23,403	רווח לתקופה
<u>8,104</u>	התאמות
31,507	מזומנים, נטו מפעילות שוטפת (ללא רכישת מקרקעין)
11,115	הלוואות שניתנו, נטו
149,868	הלוואות, נטו, לזמן ארוך וקצר
	תמורה מהקצאת מניות בחברה מאוחדת והנפקת כתבי אופציה למניות לבעלי מניות שאינן מקנות שליטה
<u>337,100</u>	
<u>529,590</u>	סה"כ מקורות השימוש במזומנים
58,649	עליה במקרקעין
2,033	השקעה בנדל"ן להשקעה בהקמה
15,043	שינוי במזומנים ונכסים פיננסיים אחרים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי
130,691	פירעון אגרות חוב
101,845	גידול בבטוחות סחירות, נטו
203	גידול ברכוש קבוע
18,304	ריבית ששולמה, נטו
3,153	השקעה בחברות מוחזקות
103,600	גידול בהון חוזר
7,093	מס הכנסה ששולם, נטו
<u>88,976</u>	גידול ביתרות המזומנים
<u>529,590</u>	סה"כ שימושים

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 31 במרס		
	2023	2024	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
140,394	116,619	229,370	מזומנים ושווי מזומנים
156,797	554,323	171,840	מזומנים ונכסים פיננסיים אחרים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי
200,613	237,104	304,588	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". בהתאם לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.3.2024, לא מתקיימים לגבי החברה סימני האזהרה המפורטים בתקנה הנ"ל.

5 אירועים מהותיים בתקופת הדוח

5.1 ביום 23.1.2024 אישרה האסיפה הכללית של החברה את מדיניות התגמול המעודכנת של החברה. לפרטים נוספים ראו ס' 12 לדוח הדירקטוריון ליום 31.12.2023, אשר נכלל בדוח התקופתי.

5.2 ביום 23.1.2024 אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה, לאחר שאושרה על ידי דירקטוריון החברה ביום 15.8.2023 וביום 29.11.2023 ולאחר שאושרה על ידי ועדת הביקורת ביום 13.8.2023 וביום 19.11.2023, את התקשרותה של החברה בהסכם שירותים עם לפידות קפיטל בע"מ (להלן: "לפידות"), לפיו בתוקף החל מיום 1.7.2023 מעניקה ותעניק לפידות לחברה, לרבות באמצעות חברות בת בבעלותה ובשליטתה של לפידות, ולרבות באמצעות נושאי משרה במי מהן: (א) שירותי דירקטורים (למעט דירקטורים חיצוניים), בתמורה לגמול דירקטורים בהתאם לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), תש"ס-2000 (להלן: "תקנות הגמול"); שירותים נוספים (כהגדרתם בתקנה 22 לפרק פרטים הנוספים על החברה להלן), בתמורה לסכום חודשי בסך של 65,000 ש"ח בתוספת מע"מ כדין וצמוד למדד המחירים לצרכן לחודש מאי 2023. לפרטים נוספים ראו הדוח המידי שפרסמה החברה ביום 14.1.2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-005197), המידע המובא בדוח האמור נכלל בזאת על דרך של הפניה.

- 5.3. ביום 23.1.2024 אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה, לאחר שאושרה על ידי דירקטוריון החברה ביום 15.8.2023 וביום 29.11.2023 ולאחר שאושרה על ידי ועדת הביקורת ביום 13.8.2023 וביום 19.11.2023, את התקשרותה של החברה בהסכם שירותים עם דניה סיבוס בע"מ (להלן: "דניה סיבוס"), לפיו בתוקף החל מיום 1.7.2023 מעניקה ותעניק דניס סיבוס לחברה באמצעות נושאי משרה ועובדים במי מהן שירותי חשבות שכר ושירותי כוח אדם (לרבות שימוש בתוכנות שכר ונוכחות עובדים), בהיקף מצטבר של 120% משרה, בתמורה לסכום רבעוני של 113,500 ש"ח בתוספת מע"מ כדין וצמוד למדד המחירים לצרכן לחודש מאי 2023. לפרטים נוספים ראו הדוח המידי שפרסמה החברה ביום 14.1.2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-005197), המידע המובא בדוח האמור נכלל בזאת על דרך של הפניה.
- 5.4. ביום 23.1.2024 אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה, לאחר שאושרה על ידי דירקטוריון החברה ביום 15.8.2023 וביום 29.11.2023 ולאחר שאושרה על ידי ועדת הביקורת ביום 13.8.2023 וביום 19.11.2023, את חידוש תוקפו של כתב התחייבות לשיפוי מאת החברה למר יעקב לוקסנבורג, בעל השליטה בחברה ויו"ר דירקטוריון החברה. לפרטים נוספים ראו הדוח המידי שפרסמה החברה ביום 14.1.2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-005197), המידע המובא בדוח האמור נכלל בזאת על דרך של הפניה.
- 5.5. ביום 13.3.2024 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד לבעלי המניות בסך של 30 מיליון ש"ח, אשר שולם ביום 16.4.2024. לפרטים נוספים ראו הדוח המידי של החברה מיום 14.3.2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-026118). המידע המובא בדוח האמור נכלל בזאת על דרך ההפניה.
- 5.6. ביום 13.3.2024, אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישורה של ועדת הביקורת, הענקה של 12,077 כתבי אופציה הניתנים למימוש ל- 12,077 מניות רגילות של החברה, לנושאת משרה בחברה. כתבי האופציה האמורים הוקצו ביום 26.3.2024, לאחר קבלת אישור הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ לרישומן למסחר של המניות שתנבענה מכתבי האופציה האמורים.
- 5.7. לפרטים בקשר עם התקשרותה של החברה בהסכמי ליווי להקמת פרויקט סמל צפון, ראו סעיף 2 לחלק עדכון תיאור עסקי החברה לעיל.

היבטי ממשל תאגידי

תרומות 6

בתקופת הדוח תרמה החברה סך של כ- 64 אלפי ש"ח.

הדירקטוריון והנהלת החברה 7

בתקופת הדוח התקיימו 4 ישיבות דירקטוריון וועדותיו.

8 אירועים לאחר תאריך המאזן

- 8.1 ביום 2.5.2024 אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה, לאחר שאושרה על ידי דירקטוריון החברה ביום 13.3.2024 ולאחר שאושרה על ידי ועדת הביקורת ביום 7.3.2024 את התקשרותה של החברה בהסכם עם דניה סיבוס, לביצוע עבודות ההקמה של פרויקט סביון גרדנס בנתניה, בתמורה לסך של 146.5 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ כדין). יצוין, כי קודם לאישור כאמור, התקשרה החברה בהסכם לעבודות חפירה ודיפון עם דניה סיבוס, בתמורה לסך של כ- 6 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ כדין).
- 8.2 בחודש אפריל 2024, התקבלו בידי החברה היתר בניה מלא למגרש 122 ולמגרש 123 בפרויקט "סמל" צפון בתל אביב (להלן: "הפרויקט"), הסמוך לפרויקט DUO תל אביב של החברה הקרובים (ביחד, להלן: "ההיתרים"). בהתאם להיתרים, הפרויקט יכלול 257 יחידות דיור (על גבי שני מגרשים) בשטח של כ- 24,500 מ"ר, מבנה ציבור בשטח של כ- 1,800 מ"ר ומרתפי חניה משותפים בשטח כולל של כ- 17,200 מ"ר, על פני מגדל בן 50 קומות מגורים ובניין מרקמי בן 8 קומות מגורים.
- 8.3 ביום 22.5.2024, אישר דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד לבעלי המניות בסך של 15 מיליון ש"ח, אשר עתיד להשתלם ביום 18.6.2024. לפרטים נוספים ראו סעיף 1 לחלק עדכון לפרק תיאור עסקי החברה, לעיל.
- 8.4 לפרטים בדבר תכנית רכישה עצמית של מניות החברה ותכנית רכישה עצמית של אגרות החוב של החברה, ראו סעיף 1 לחלק עדכון לפרק תיאור עסקי החברה, לעיל.

9 פרטים אודות תעודות ההתחייבות של התאגיד שבמחזור (באלפי ש"ח)

תעודות התחייבות בידי הציבור^{1,2}

ה'	ד'	סדרה
9.2.2020 (וכן הרחבת סדרה מחודש אוגוסט 2020)	19.12.2017 (וכן הרחבת סדרה מחודש פברואר 2019 והרחבת הסדרה מחודש מאי 2019)	מועד הנפקה
159,564 (וכן הרחבת סדרה בסך של כ- 130,000)	204,753 (וכן הרחבת סדרה בסך של כ- 110,000 והרחבה נוספת בסך של כ- 40,000)	סך שווי נקוב במועד הנפקה (אלפי ש"ח)
קבועה	קבועה	סוג ריבית
אגרות החוב אינן צמודות	אגרות החוב אינן צמודות	סוג הצמדה קרן + ריבית
2.4%	2.75%	ריבית נקובה
קן	קן	רישום למסחר בבורסה (כן/לא)
אחת לחצי שנה מיום 30.9.2020	אחת לחצי שנה מיום 31.3.2018	מועדי תשלום ריבית

¹ לא ניתנה ערבות לתשלום התחייבות החברה על פי שטר הנאמנות, לסדרות אגרות החוב המפורטות לעיל.
² אין לחברה זכות לבצע פדיון מוקדם.

ה'	ד'	סדרה
7 תשלומים שנתיים שאינם שווים, שסכומי הקרן שלהן ישולמו ב- 31 למרץ בכל אחת מהשנים 2021 – 2027, לפי החלוקה כדלקמן: (א) 4% מיתרת קרן אגרות חוב (סדרה ה') תשולם ביום 31.3.2021 ו- 31.3.2022; (ב) 2% מיתרת קרן אגרות חוב (סדרה ה') תשולם ביום 31.3.2023 ו- 31.3.2024; (ג) 14% מיתרת קרן אגרות חוב (סדרה ה') תשולם ביום 31.3.2025; (ד) 37% מיתרת קרן אגרות חוב (סדרה ה') תשולם ביום 31.3.2026 ו- 31.3.2027.	(א) 5% מיתרת קרן אגרות חוב (סדרה ד') תשולם ביום 31.3.2019; (ב) 35% מיתרת קרן אגרות חוב (סדרה ד') תשולם ביום 31.3.2023; (ג) 35% מיתרת קרן אגרות חוב (סדרה ד') תשולם ביום 31.3.2024; ו- (ד) 25% מיתרת קרן אגרות חוב (סדרה ד') תשולם ביום 31.3.2025.	מועדי תשלום קרן
254,816	89,215	ע.נ. נומינלי ליום 31.3.24 (אלפי ש"ח)
253,056	88,730	ערך בספרים של יתרות האג"ח ליום 31.3.24 (אלפי ש"ח)
-	-	ערך בספרים של ריבית לשלם ליום 31.3.24 (אלפי ש"ח)
241,515	87,279	שווי שוק ליום 31.3.24 (אלפי ש"ח)

10 סדרות אגרות חוב זו הינן מהותיות כמשמעות המונח בתקנות ניירות ערך.

11 פרטי הנאמן:

ד' ו- ה'	סדרה
שטראוס, לזר חברה לנאמנות (1992) בע"מ	שם הנאמן
אורי לזר	שם האחראי על הסדרה:
	דרכי התקשרות:
03-6237777	טלפון:
03-5613824	פקס:
ori@slcpa.co.il	דוא"ל:
יגאל אלון 94, תל אביב	כתובת למשלוח דואר:

דירוג תעודות התחייבות שבידי הציבור

לפרטים אודות דירוג אגרות החוב של החברה, ראו את הדוח המיידני של החברה מיום 28.12.2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-117865). המידע המובא בדוח האמור נכלל בזאת על דרך של הפניה.

12 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