



אפריקה ישראל מגורים בע"מ Africa Israel Residences Ltd

חלק ב'

דוח הדירקטוריון על מצב עסקי התאגיד

לתקופה שהסתיימה ביום

31 במרץ 2022

אפריקה ישראל מגורים בע"מ Africa Israel Residences Ltd

15.5.2022
י"ד באייר התשפ"ב

דוח דירקטוריון

לתקופה ינואר - מרץ 2022

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

1.2. תמצית דוח על הרווח הכולל

הכנסות החברה ממכירת דירות למגורים ברבעון הראשון של שנת 2022 הסתכמו לסך של כ- 165 מיליון ש"ח לעומת כ- 196 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

כלל הכנסות החברה ברבעון הראשון של שנת 2022 הסתכמו לסך של כ- 176 מיליון ש"ח לעומת כ- 207 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

הרווח הגולמי של החברה ברבעון הראשון של שנת 2022 הסתכמו לסך של כ- 35 מיליון ש"ח לעומת כ- 31 מיליון ש"ח ברבעון בתקופה המקבילה אשתקד.

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

הרווח התפעולי של החברה ברבעון הראשון של שנת 2022 הסתכמו לסך של כ- 22 מיליון ש"ח לעומת כ- 18.9 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

הרווח הנקי של החברה ברבעון הראשון של שנת 2022 הסתכם לסך של כ- 18.7 מיליון ש"ח לעומת כ- 10.1 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

1.3 צבר פרויקטים

נכון ליום 31.3.2022 מצויות בביצוע 1,830 יחידות דיור ובנוסף מצויות בשיווק טרם ביצוע 412 יח"ד נוספות וזאת כמפורט להלן (הנתונים הכספיים בטבלה מתייחסים לחלקה של החברה בפרויקט):

פרויקטים בביצוע¹:

מועד סיום צפוי ⁴	% ביצוע	שווי חוזי של מכירות ליום 31.3.2022 באלפי ש"ח	מס' יח"ד מכורות ³ ליום 31.3.2022	מס' יח"ד בביצוע ² ליום 31.3.2022	חלק החברה	שם הפרויקט
2022	88%	414,599	166	194	100%	סביון VIEW, ירושלים ⁵
2022	62%	67,933	63	64	100%	סביון חריש 6-7
2022	97%	48,565	24	24	100%	סביון העיר- הפודים, ר"ג
2022	93%	62,956	19	19	100%	סביון העיר-קק"ל 7 גבעתיים
2022	77%	33,186	14	16	100%	סביון העיר- חצור 16 ר"ג
2022-2023	82%	386,964	520	554	50%	מחיר למשתכן- מתחמי הסביונים (הנרקיסים), ראשון לציון
2023	49%	45,488	16	16	100%	סביון העיר-פטאי 13, גבעתיים
2023	24%	41,038	36	62	100%	סביון חריש 8-9
2023	20%	47,299	16	24	100%	סביון העיר- המעיין 39, גבעתיים
2024	22%	41,608	16	18	100%	סביון העיר- אנה פרנק 25 ר"ג
2024	2%	85,748	41	128	100%	מגדלי סביון סיטי 4-5, נתניה
2024	2%	105,185	39	82	100%	סביון רעננה צפון
2024	1%	83,828	37	119	100%	סביון גבעת שמואל מגרש 1005
2027	7%	658,133	⁷ 203	510	70%	DUO TLV ⁶
		2,122,530	1,210	1,830		סה"כ

1 לא כולל יחידות דיור בפרויקטים שהחלו בתהליך אכלוס.
2 לא כולל יחידות דיור שבונה החברה ו/או שותפותיה, עבור בעלי הקרקע בפרויקט בעסקאות קומבינציה, פינוי בינוי ועסקאות תמ"א 38.
3 כולל חוזים חתומים בלבד, אך לא כולל בקשות לרכישת זכויות שנחתמו.
4 מועד סיום צפוי - מועד השלמת עבודות הבניה ותחילת אכלוס הדירות. המידע המפורט להלן הינו מידע צופה פני עתיד ומבוסס על הנתונים המצויים בפני החברה בתאריך דוח זה. יתכן כי בעקבות גורמים שאינם תלויים בחברה, הפרויקטים לא יושלמו במועדים המצוינים בטבלה זו.
5 בפרויקט זה קיימים גם שטחי מסחר בהיקף של כ- 2,750 מ"ר עיקרי ומשרדים בהיקף של כ- 3,781 מ"ר עיקרי.
6 בפרויקט זה קיימים גם שטחי מסחר בהיקף של כ- 10,000 מ"ר עיקרי.
7 בפרויקט זה נחתמו הסכמים ביחס ל-82 יח"ד נוספות בהיקף כספי של כ- 308 מיליון ש"ח (חלק החברה) בגינם התקבלה עד 7% מהתמורה הנקובה בחוזה לחשבון נאמנות.

פרויקטים בשיווק טרם ביצוע¹:

מועד סיום צפוי ⁴	שווי חוזי של מכירות ליום 31.3.2022 באלפי ש"ח	מס' יח"ד מכורות ³ ליום 31.3.2022	מס' יח"ד בשיווק ² ליום 31.3.2022	חלק החברה	שם הפרויקט
2025	152,729	125	216	100%	מחיר למשתכן-סביון ואיחס נס ציונה
2025	110,685	47	84	100%	סביוני גבעת שמואל מגרש 1004
2025	76,342	39	88	100%	סביוני קטמון החדשה
2025	8,348	3	24	77%	סביוני העיר- בלוך 39-41 ת"א
	348,104	214	412		סה"כ

סה"כ בביצוע ובשיווק טרם ביצוע – 2,242 יח"ד, מתוכן נמכרו 1,424 יח"ד בהיקף כספי של 2,470,634 אלפי ש"ח (חלק החברה).

ליום 31.3.2022 טרם הוכרו הכנסות בגין יחידות דיור אשר נמכרו על ידי החברה (לרבות בגין יחידות דיור בביצוע שהתמורה בגין מהווה פחות מ- 5% מהתמורה החוזית) בהיקף של כ- 1,883,632 אלפי ש"ח.

2. ניתוח המצב הכספי

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

<u>31.12.2021</u>	<u>31.3.2021</u>	<u>31.3.2022</u>	
4,077,008	3,686,172	4,037,299	סך המאזן
426,472	206,304	346,847	מזומנים ושווי מזומנים וניירות ערך סחירים
			מזומנים ונכסים פיננסיים אחרים מוגבלים
469,146	91,585	475,007	בשימוש בחשבונות ליווי
319,838	490,882	280,604	לקוחות ונכסים בגין חוזה
877,748	719,307	1,015,701	מלאי בניינים למכירה
77,471	82,447	60,496	נכסים שוטפים אחרים
1,004,468	1,331,203	946,466	מלאי מקרקעין
462,500	332,223	463,152	נדל"ן להשקעה
			השקעות והלוואות בחברות כלולות
378,637	367,436	390,131	המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
19,683	24,842	19,578	מוניטין

¹ בדרך כלל מכירות טרם ביצוע מותנות בקבלת היתר בניה בתוך פרק זמן שנקבע. החברה צפויה להתחיל בביצועם של פרויקטים אלה במהלך שנת 2022. יובהר כי מועד תחילת ביצוע פרויקטים אלה הינו מידע צופה פני עתיד ומבוסס על הנתונים המצויים בפני החברה בתאריך דוח זה. יתכן כי בעקבות גורמים שאינם תלויים בחברה הפרויקטים לא יחלו במועד המצויין בטבלה זו.

² לא כולל יחידות דיור שבונה החברה ו/או שותפותיה, עבור בעלי הקרקע בפרויקט בעסקאות קומביניציה 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.

<u>31.12.2021</u>	<u>31.3.2021</u>	<u>31.3.2022</u>	
41,045	39,943	39,317	נכסים בלתי שוטפים אחרים
			אשראי מתאגידיים בנקאיים וחלויות שוטפות של אגרות חוב והלוואות מתאגידיים בנקאיים
1,124,211	1,204,484	1,189,838	
202,796	55,111	234,275	מקדמות מלקוחות והתחייבויות בגין חוזים דיבידנד שהוכרז
-	60,000	30,000	
265,780	233,252	321,441	התחייבויות שוטפות אחרות
1,237,615	1,066,407	1,026,484	התחייבויות שאינן שוטפות
1,246,606	1,066,918	1,235,261	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 31.3.2022 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 31.3.2022 לעומת 31.12.2021 נובע בעיקר מסיווג המקרקעין בפרויקט גבעת שמואל מגרש 1005 מסיווג מקרקעין ממלאי מקרקעין למלאי בניינים למכירה וכן מיצירת התחייבויות למוכרי מקרקעין כנגד מלאי בניינים למכירה בגין הפרויקט "סביוני רעננה צפון".

מלאי מקרקעין - הקיטון בסעיף מלאי מקרקעין ליום 31.3.2022 לעומת 31.12.2021 נובע בעיקר מסיווג המקרקעין בפרויקט גבעת שמואל מגרש 1005 עם קבלת היתר הבניה המלא בחודש מרץ 2022.

השקעות והלוואות בחברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני – הגידול בהשקעות והלוואות בחברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני ליום 31.3.2022 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. לפרטים נוספים בקשר להערכת השווי שבוצעה לפרויקט דיור להשכרה בשהם, ראו נספח א' להלן.

התחייבויות שאינן שוטפות - השינוי בהתחייבויות שאינן שוטפות ליום 31.3.2022 לעומת 31.12.2021 נובע בעיקר מפירעון קרן בגין אג"ח סדרות ג' ו- ה' בסך של כ- 130 מיליון ש"ח.

הון עצמי- הקיטון בהון העצמי ליום 31.3.2022 לעומת 31.12.2021 נובע בעיקר מהכרזה ביום 10.3.2022 על חלוקת דיבידנד בסך 30 מיליון ש"ח ששולם ב- 5.4.2022.

3. תוצאות פעילות

3.1. הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לרבעון הראשון של שנת 2022, 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		
	2021	2022	
880,818	195,970	164,554	הכנסות ממכירת דירות למגורים
1,163	-	-	הכנסות ממכירת שטחי מסחר
10,229	2,300	3,110	הכנסות מהשכרה
186,887	-	-	הכנסות ממכירת מקרקעין
34,235	8,081	7,864	ביצוע עבודות בניה לבעלי קרקע בעסקאות קומבינציה
924	376	45	הכנסות מדמי ניהול
1,114,256	206,727	175,573	סה"כ הכנסות מעסקאות בניה ומקרקעין
920,014	176,017	140,216	עלויות בעסקאות בניה ומקרקעין
194,242	30,710	35,357	רווח גולמי
29,751	5,664	6,690	הוצאות מכירה ושיווק
28,738	6,046	7,103	הוצאות הנהלה וכלליות
(83,395)	-	-	רווח מהתאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה
5,548	70	(743)	הוצאות (הכנסות) אחרות, נטו
213,600	18,930	22,307	רווח תפעולי
(22,653)	(4,356)	(15,048)	עלויות מימון, נטו
81,189	(331)	15,165	חלק בריווחי (הפסדי) חברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(52,365)	(4,160)	(3,769)	מסים על ההכנסה
219,771	10,083	18,655	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 31.3.2022 (באלפי ש"ח):

אחוז רווח

גולמי	רווח גולמי	עלויות	הכנסות	
22%	35,424	129,130	164,554	מכירת דירות למגורים
	-	7,864	7,864	ביצוע עבודות בניה לבעלי קרקע בעסקאות קומבינציית דירות
93%	2,896	214	3,110	הכנסות מהשכרה
	45	-	45	דמי ניהול
	(3,008)	3,008	-	שכר ואחרות
20%	<u>35,357</u>	<u>140,216</u>	<u>175,573</u>	סה"כ

להלן התפלגות הכנסות החברה והרווח הגולמי שלה מעסקות בניה ומקרקעין לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31.3.2021 (באלפי ש"ח):

אחוז רווח

גולמי	רווח גולמי	עלויות	הכנסות	
16%	30,875	165,095	195,970	מכירת דירות למגורים
	-	8,081	8,081	ביצוע עבודות בניה לבעלי קרקע בעסקאות קומבינציית דירות
94%	2,165	135	2,300	הכנסות מהשכרה
	376	-	376	דמי ניהול
	(2,706)	2,706	-	שכר ואחרות
15%	<u>30,710</u>	<u>176,017</u>	<u>206,727</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
18%	34,240	152,647	186,887	מכירת מקרקעין
				ביצוע עבודות בניה לבעלי
				קרקע בעסקאות קומבינציית
	-	34,235	34,235	דירות
	9,668	561	10,229	הכנסות מהשכרה
	924	-	924	דמי ניהול
	(11,113)	11,113	-	שכר ואחרות
17%	<u>194,242</u>	<u>920,014</u>	<u>1,114,256</u>	סה"כ

להלן פרטים בדבר כמות יחידות דיור והיקף כספי שמכרה החברה¹

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		החברה
	2021	2021	
908	178	195	מס' יח"ד ² מתוכן:
832	178	146	מס' יחידות דיור שוק חופשי
76	-	49	מס' יחידות דיור מחיר למשתכן
2,627	589	424	היקף כספי (מיליוני ש"ח)
2,107	440	380	היקף כספי - חלק החברה (מיליוני ש"ח)

בנוסף, במהלך החודשים אפריל-מאי 2022 התקשרה החברה ב- 159 בקשות לרכישת יחידות דיור בהיקף כספי כולל של כ- 444 מיליון ש"ח (כולל מע"מ), באתרים שונים של פרויקטים של החברה (לרבות פרויקטים משותפים ביחד עם צדדים שלישיים).

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". פרויקטים של דיור להשכרה למועד הדוח:

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

בחודש דצמבר 2021 החליטה הנהלת החברה לייעד להשכרה את שטחי המסחר בפרויקט שדרות הסביונים במודיעין ולמועד הדוח החברה פועלת לתפעולו והשכרתו לשוכרים שונים. שיעור התפוסה למועד הדוח הינו 58%. בתקופת הדוח רשמה החברה הכנסות מהשכרה בסך של כ- 3,110 אלפי ש"ח לעומת כ- 2,300 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. בתקופת הדוח הסתיימה הקמת פרויקט דיור להשכרה בשהם והתקבלו טופסי 4, ומייד בסמוך לכך החלה השכרת הדירות. לפרטים נוספים בדבר תוצאות ונכסי מגזר ייזום דיור להשכרה ראו באור 7 לדוחות הכספיים.

3.5 הוצאות מכירה ושיווק

הוצאות מכירה ושיווק הסתכמו בתקופת הדוח בסך של כ- 6,690 אלפי ש"ח לעומת כ- 5,664 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.

3.6 הוצאות הנהלה וכלליות

הוצאות הנהלה וכלליות הסתכמו בתקופת הדוח בסך של כ- 7,103 אלפי ש"ח לעומת כ- 6,046 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

3.7 עלויות מימון, נטו

הוצאות המימון, נטו של החברה הסתכמו בתקופת הדוח בכ- 15,048 אלפי ש"ח לעומת כ- 4,356 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

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

בתקופת הדוח רשמה החברה הוצאות מימון ממימוש ושערוך ניירות ערך בסך של כ- 5.5 מיליון ש"ח לעומת הכנסות מימון בסך של כ- 4.2 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

3.8 חלק בריווחי (הפסדי) חברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

חלק בריווחי (הפסדי) חברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני בתקופת הדוח בסך של כ- 15,165 אלפי ש"ח לעומת הפסד בסך של כ- 331 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הגידול נובע בעיקר מהכנסות משערוך נדל"ן להשקעה בפרויקט דיור להשכרה שוהם בסך של כ- 12 מיליון ש"ח לאור טופס 4 לפרויקט שהתקבל במהלך הרבעון. לפרטים נוספים בקשר עם הערכת השווי ראה נספח א'.

3.9 מסים על ההכנסה

בתקופת הדוח הסתכמו הוצאות המס בסך של כ- 3,769 אלפי ש"ח לעומת כ- 4,160 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

4. נזילות ומקורות מימון

4.1 להלן פרטים בדבר מקורות המימון של החברה ליום 31.3.2022, כדלקמן:

אלפי ש"ח	%	
1,235,261	31%	הון עצמי
1,026,484	25%	התחייבויות שאינן שוטפות
1,775,554	44%	התחייבויות שוטפות
<u>4,037,299</u>	100%	

4.2 כ- 31% מנכסי החברה מומנו בהון עצמי (כ- 32.5% בנטרול מקדמות מלקוחות). השקעות החברה במלאי בניינים למכירה ומקרקעין, במקרקעין ובנדל"ן להשקעה הגיעו לסך של כ- 2,425,319 אלפי ש"ח, המהווים כ- 61% מנכסי החברה ויש לראותן כהשקעות לזמן קצר ובינוני.

יחס ההון החוזר ליום 31.3.2022, ליום 31.3.2021 וליום 31.12.2021 עמד על 1.02, 1.23, ו- 1.36 בהתאמה.

4.3 תמצית תזרים המזומנים של החברה לתקופה שנסתיימה ביום 31.3.2022 (באלפי ש"ח) הינה:

		המקורות
	18,655	רווח לתקופה
	<u>4,622</u>	התאמות
		מזומנים, נטו מפעילות שוטפת (ללא רכישת מקרקעין)
23,277		קיטון בהון חוזר
113,746		הלוואות שניתנו, נטו
<u>27</u>		
75,950		קיטון ביתרות המזומנים
213,000		סה"כ מקורות השימוש במזומנים
		עליה במקרקעין
40,505		השקעה בנדל"ן להשקעה בהקמה
301		שינוי במזומנים ונכסים פיננסיים אחרים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי
5,861		פירעון אגרות חוב
129,799		גידול בבטוחות סחירות, נטו
3,099		גידול ברכוש קבוע
290		ריבית ששולמה, נטו
16,099		הלוואות, נטו, לזמן ארוך וקצר
19,727		מס הכנסה ששולם, נטו
<u>3,177</u>		
213,000		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		
	2021	2022	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
171,089	43,927	95,139	מזומנים ושווי מזומנים
469,146	91,585	475,007	מזומנים ונכסים פיננסיים אחרים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי
255,383	162,377	251,708	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".

בהתאם לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.3.2022, לא מתקיימים לגבי החברה סימני האזהרה המפורטים בתקנה הנ"ל.

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 (המחזיקה 23% מהפרויקט) עם בעלי יחידות הדיור בשני בנייני מגורים ברחוב בלוך בתל אביב בהסכם לפיו יהרסו הבניינים הקיימים ויקימו תחתם שני בניינים בני 7 קומות מעל קומת קרקע כל אחד, האחד בן 24 יח"ד והשני בן 25 יח"ד בשטח כולל של 4,474 מ"ר וכן חניון תת קרקעי בן 2 קומות בשטח של כ- 2029 מ"ר (לעיל ולהלן: "הפרויקט") הפרויקט יבוצע בתנאי "עד מפתח" ובתמורה לשירותים שתעניק פורמה למיזם המשותף, תהיה זכאית פורמה לתמורה פאושלית כוללת וסופית בסך של כ- 48 מיליון ש"ח, ובתוספת מע"מ כדין (להלן: "תמורת הסכם הקבלנות"). בשים לב לחלקה של אפריקה התחדשות עירונית בפרויקט, חלקה בתמורת הסכם הקבלנות יעמוד על סך של כ- 37 מיליון ש"ח בלבד, ובתוספת מע"מ כדין. בהתאם להוראות הסכם הקבלנות, פורמה תשלם את העבודות הנדרשות בקשר עם הפרויקט (כולל אכלוס הדיירים), תוך 29 חודשים ממועד קבלת צו התחלת עבודות. לפרטים נוספים ראו הדוח המידי של החברה מיום 7.2.2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-013995). המידע המובא בדוח המידי נכלל בזאת על דרך הפניה.

5.2. ביום 10.3.2022 אישר דירקטוריון החברה לאחר קבלת אישורה של ועדת הביקורת מיום 8.3.2022 תוכנית תגמול הוני לפיה, ניתן יהיה להקצות כתבי אופציה למימוש למניות החברה לנושאי משרה ועובדים של החברה, התכנית חלה על הקצאתן של עד 505,740 אופציות סך הכל, הניתנות למימוש, כל אחת, למניה רגילה אחת של החברה בת 1 ש"ח ע.נ. (להלן: "מניה רגילה"). במועד אישור התוכנית החליט דירקטוריון החברה להעניק מתוך המאגר, בשלב זה, על פי התכנית, לנאמן 306,800 כתבי אופציה, הניתנים למימוש ל- 306,800 מניות רגילות, מתוכן 53,600 כתבי אופציה אשר הוענקו למנכ"ל החברה ו- 118,800 כתבי אופציה ל- 6 נושאי משרה כפופי מנכ"ל. לפרטים נוספים ראו דוח הצעה פרטית מיום 13.3.2022 ודוח זימון אסיפת בעלי מניות מיום 13.3.2022. המידע המובא בדוחות האמורים נכלל בזאת על דרך של הפניה.

5.3. ביום 10.3.2022 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של 30 מיליון ש"ח, אשר שולם ביום 5.4.2022. לפרטים נוספים ראו הדוח המידי של החברה מיום 13.3.2022, המידע המובא בדוח האמור נכלל בזאת על דרך של הפניה.

5.4. ביום 15.5.2022 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של 10 מיליון ש"ח, אשר עתיד להשתלם ביום 30.5.2022. לפרטים נוספים ראו הדוח המיידני של החברה מיום 15.5.2022, המידע המובא בדוח האמור נכלל בזאת על דרך של הפניה.

היבטי ממשל תאגידי

6. תרומות

בתקופת הדוח תרמה החברה סך של כ- 59 אלפי ש"ח.

7. הדירקטוריון והנהלת החברה

בתקופת הדוח התקיימו 6 ישיבות דירקטוריון וועדותיו.

8. אירועים לאחר תאריך המאזן

8.1. ביום 5.4.2022, התקשרה החברה בהסכם מכר למכירת מלוא זכויותיה בשטחי המסחר הנבנים בפרויקט סביון VIEW בירושלים (להלן: "הממכר" ו- "הפרויקט", בהתאמה). יצוין, כי למועד ההתקשרות, הפרויקט הינו בשלבי הקמה מתקדמים. הממכר כולל שטחי מסחר בשטח בנוי של כ- 5,000 מ"ר (שטח עיקרי ושירות), זכויות בייעוד מסחר בשטח כולל של 4,300 מ"ר וכן 10 מקומות חניה בחניון הפרויקט. הממכר יימסר לרוכשת ברמת "מעטפת". בתמורה לממכר, תשלם הקונה סך של כ- 102 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין, אשר מרביתו ישולם במהלך הרבעון השלישי לשנת 2022, בסמוך למועד מסירת הממכר. בגין העסקה, צפויה החברה לרשום רווח נקי, המוערך בכ- 24 מיליון ש"ח, רובו, בדוחותיה הכספיים לרבעון השני לשנת 2022. יצוין כי רווח זה אינו סופי ועיתוי ההכרה בו תלוי, בין היתר במועד ההכרה בהכנסה בפרויקט. לפרטים נוספים ראו הדוח המיידני של החברה מיום 6.4.2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-036606) המידע המובא בדוח המיידני נכלל בזאת על דרך ההפניה.

8.2. בהמשך לאמור בסעיף 5.2 לעיל ולאחר קבלת האישורים הנדרשים על פי דין, 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 המיידניים 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.

9. עובדי החברה

הדירקטוריון מביע את הערכתו להנהלת החברה ולצוות העובדים כולו על עבודתם המסורה ותרומתם לקידום החברה.

מיכאל קליין

מנהל כללי

יעקב לוקסנבורג

יו"ר הדירקטוריון

נספח א'

פרטים בקשר עם הערכות שווי מהותיות של נכסי נדל"ן להשקעה שבוצעו ליום 31.3.2022:

זיהוי נושא ההערכה	שווי פרויקט דיור להשכרה שהם
עיתוי ההערכה	31.3.2022
תאריך התוקף	10.5.2022
שווי הוגן (באלפי ש"ח)	
31.3.2022	270,650, יתרת תקציב ההקמה כ- 6,150 אלפי ש"ח
31.12.2021	254,100, יתרת תקציב ההקמה כ- 9,500 אלפי ש"ח
זיהוי מעריך השווי	דניאלה פז (ארז), בעלים ומנהלת של חברת פז כלכלה והנדסה בע"מ, כלכלנית ושמאית מקרקעין משנת 2002. למיטב ידיעת החברה השמאית הינה בעלת ידע וניסיון מתאים לביצוע הערכות שווי לנכס זה.
האם מעריך השווי בלתי תלוי?	כן
השינויים שחלו לאחר תאריך התוקף העשויים לשנות את מסקנות הערכת השווי	לא חלו שינויים.
האם קיים הסכם שיפוי?	כן
מודל הערכת השווי	גישת היוון הכנסות ביחס לנתוני תזרים מזומנים, גישת ההשוואה ביחס לשווי הדירות, דמי השכירות הראויים ושיעור היוון ראוי
ההנחות שלפיהן ביצע מעריך השווי את ההערכה, בהתאם למודל ההערכות	שיעור היוון 4.75%. שכ"ד ממוצע למ"ר הינו בין 49 (מפוקח) ל- 57 ש"ח למ"ר. תחזית עליית מחירי דיור בשיעור של שנתי של 1%.