



אפריקה ישראל מגורים בע"מ Africa Israel Residences Ltd

חלק ב'

דוח הדירקטוריון על מצב עסקי התאגיד

לתקופה שהסתיימה ביום

30 ביוני 2019

אפריקה ישראל מגורים בע"מ Africa Israel Residences Ltd

11.8.2019
י' באב תשע"ט

דוח דירקטוריון לתקופה ינואר - יוני 2019

הננו מתכבדים להגיש את דוח הדירקטוריון של אפריקה ישראל מגורים בע"מ (להלן: "החברה") לתקופה של שישה ושלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 ליוני 2019 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. פעילותה של החברה 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 ואחזקה של פרויקטי דיור להשכרה בישראל.

1.2. תמצית דוח על הרווח הכולל

הכנסות החברה ממכירת דירות למגורים לתקופה של ששה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2019 הסתכמו לסך של כ- 536 מיליון ש"ח וכ- 315 מיליון ש"ח לעומת כ- 502 מיליון ש"ח וכ- 244 מיליון ש"ח בתקופות המקבילות אשתקד.

כלל הכנסות החברה לתקופה של ששה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2019 הסתכמו לסך של כ- 559 מיליון ש"ח וכ- 325 מיליון ש"ח לעומת כ- 527 מיליון ש"ח וכ- 255 מיליון ש"ח בתקופות המקבילות אשתקד.

הרווח הגולמי של החברה לתקופה של ששה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2019 הסתכמו לסך של כ- 83 מיליון ש"ח וכ- 45 מיליון ש"ח לעומת כ- 85 מיליון ש"ח וכ- 42 מיליון ש"ח בתקופות המקבילות אשתקד.

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

הרווח התפעולי של החברה לתקופה של ששה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2019 הסתכמו לסך של כ- 58 מיליון ש"ח וכ- 32 מיליון ש"ח לעומת כ- 59 מיליון ש"ח וכ- 29 מיליון ש"ח בתקופות המקבילות אשתקד.

הרווח הנקי של החברה לתקופה של ששה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2019 הסתכמו לסך של כ- 32 מיליון ש"ח וכ- 18 מיליון ש"ח לעומת כ- 31 מיליון ש"ח וכ- 16 מיליון ש"ח בתקופות המקבילות אשתקד.

1.3. צבר פרויקטים

נכון ליום 30.6.2019 מצויות בביצוע 2,283 יחידות דיור ובנוסף מצויות בשיווק טרם ביצוע 60 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 30.6.2019 באלפי ש"ח	מס' יח"ד מכורות ³ ליום 30.6.2019	מס' יח"ד בביצוע ² ליום 30.6.2019	חלק החברה	שם הפרויקט
2019	91%	61,296	41	67	100%	סבינוי השרון 5-6, כפר יונה
2019	87%	48,059	23	65	100%	סבינוי גבעת שמואל 100
2019	93%	109,091	88	100	100%	סבינוי נוף חדרה ב' 4-5
2019	93%	90,336	52	54	100%	סביון בביאליק, רמת גן
2019	83%	66,720	66	84	100%	סבינוי חריש 10-12
2019	92%	253,875	148	148	100%	שדות הסביונים במודיעין ⁵ 115,114
2019	94%	29,631	14	16	100%	סבינוי העיר- צבי 11, ר"ג
2019	88%	36,683	17	17	100%	סבינוי העיר- יכין 1, ר"ג
2020	84%	31,141	20	67	100%	סבינוי השרון 7-8, כפר יונה
2020	75%	46,988	23	65	100%	סבינוי גבעת שמואל 200
2020	52%	26,444	15	23	100%	סבינוי העיר- קריניצי 101, ר"ג
2020	19%	45,030	14	22	100%	סבינוי העיר-מינץ, ת"א
2020	5%	15,451	5	12	100%	סבינוי העיר-בורוכוב, גבעתיים
2020	47%	80,868	37	48	100%	שדות הסביונים במודיעין ⁵ 116
2020	26%	248,856	110	194	100%	סביון VIEW, ירושלים ⁶
2020	54%	8,111	14	114	50%	חלומות וסביונים קרית ביאליק
2020	64%	32,879	31	64	100%	סבינוי חריש 1-2
2020	18%	515,996	301	353	100%	מחיר למשתכן-הרצליה-מתחם ד'
2020	19%	419,780	255	310	100%	מחיר למשתכן-הרצליה-מתחם ה'

1 לא כולל יחידות דיור בפרויקטים בבעלותה של אפריקה ישראל להשקעות בע"מ (בעלת השליטה בחברה).
כמו כן, לא כולל יחידות דיור בפרויקטים שהחלו בתהליך אכלוס.

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

6 בפרויקט זה קיימים גם שטחי מסחר בהיקף של כ- 2,700 מ"ר עיקרי ומשרדים בהיקף של כ- 3,300 מ"ר עיקרי.

מועד סיום צפוי ⁴	% ביצוע	שווי חוזי של מכירות ליום 30.6.2019 באלפי ש"ח	מס' יח"ד מכורות ³ ליום 30.6.2019	מס' יח"ד בביצוע ² ליום 30.6.2019	חלק החברה	שם הפרויקט
2021	45%	-	1-	100	100%	סביוני חריש 3-5
2021	16%	110,317	58	144	100%	מגדלי סביון סיטי 2-3, נתניה
2021	10%	124,141	178	216	50%	מחיר למשתכן-שהם
		2,401,695	1,510	2,283		סה"כ

פרויקטים בשיווק טרם ביצוע²:

מועד סיום צפוי ⁵	שווי חוזי של מכירות ליום 30.6.2019 באלפי ש"ח	מס' יח"ד מכורות ⁴ ליום 30.6.2019	מס' יח"ד בשיווק ³ ליום 30.6.2019	חלק החברה	שם הפרויקט
2021	28,288	11	60	100%	סביוני העיר-גבעתיים ור"ג
	28,288	11	60		סה"כ

סה"כ בביצוע ובשיווק טרם ביצוע - 2,343 יח"ד, מתוכן נמכרו 1,521 יח"ד בהיקף כספי של 2,429,983 אלפי ש"ח (חלק החברה).

2. ניתוח המצב הכספי

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

<u>31.12.2018</u>	<u>30.6.2018</u>	<u>30.6.2019</u>	
3,643,363	3,542,356	3,805,007	סך המאזן
231,448	190,034	231,423	מזומנים ושווי מזומנים וניירות ערך סחירים
			מזומנים ונכסים פיננסיים אחרים מוגבלים
102,963	151,300	169,046	בשימוש בחשבונות ליווי
317,354	326,674	288,978	לקוחות ונכסים בגין חוזה
1,003,214	1,004,776	1,336,531	מלאי בניינים למכירה
67,962	61,257	42,592	נכסים שוטפים אחרים
1,482,711	1,403,193	1,290,982	מלאי מקרקעין
209,500	192,500	209,500	נדל"ן להשקעה

1 למועד הדוח נמכרו 6 יח"ד בגין התקבלה מעל 5% מהתמורה הנקובה בחוזה לחשבון נאמנות.
2 בדרך כלל מכירות טרם ביצוע מותנות בקבלת היתר בניה בתוך פרק זמן שנקבע. החברה צפויה להתחיל בביצועם של פרויקטים אלה במהלך שנת 2019. 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.
3 לא כולל יחידות דיור שבונה החברה ו/או שותפותיה, עבור בעלי הקרקע בפרויקט בעסקאות קומבינציה 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.

<u>31.12.2018</u>	<u>30.6.2018</u>	<u>30.6.2019</u>	
164,632	147,793	172,885	השקעות והלוואות בחברות כלולות
30,703	32,372	29,290	המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
32,876	32,457	33,780	מוניטין
			נכסים בלתי שוטפים אחרים
813,903	910,945	941,818	אשראי מתאגידים בנקאיים וחלויות שוטפות
452,721	426,419	536,328	של אגרות חוב והלוואות מתאגידים בנקאיים
242,005	246,128	185,488	מקדמות מלקוחות
1,129,049	1,008,190	1,153,940	התחייבויות שוטפות אחרות
1,005,685	950,674	987,433	התחייבויות שאינן שוטפות
			הון עצמי המיוחס לבעלים של החברה האם

2.2. השינויים בסך המאזן נובעים בעיקר מהסעיפים הבאים:

מלאי בניינים למכירה - הגידול בסעיף מלאי בניינים למכירה ליום 30.6.2019 לעומת 31.12.2018 נובע בעיקר מסיווג מקרקעין ממלאי מקרקעין למלאי בניינים למכירה (בעיקר בפרויקט "סביוני גליל ים", הרצליה).

מלאי מקרקעין - הירידה בסעיף מלאי מקרקעין ליום 30.6.2019 לעומת 31.12.2018 נובעת בעיקר מסיווג מקרקעין ממלאי מקרקעין למלאי בניינים למכירה (בעיקר בפרויקט "סביוני גליל ים", הרצליה), בניכוי גידול כתוצאה מרכישת מקרקעין בסומייל, ת"א ובהוד השרון.

אשראי מתאגידים בנקאיים וחלויות שוטפות של אגרות חוב והלוואות מתאגידים בנקאיים - הגידול באשראי מתאגידים בנקאיים וחלויות שוטפות של אגרות חוב והלוואות מתאגידים בנקאיים ליום 30.6.2019 לעומת 31.12.2018 נובע בעיקר מסיווג הלוואה מתאגיד בנקאי מהתחייבויות שאינן שוטפות לאשראי במסגרת ההתחייבויות השוטפות.

3. תוצאות פעילות

3.1. הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה למחצית הראשונה של שנת 2019, 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 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
	2018	2019	2018	2019	
977,074	243,565	315,090	501,761	535,914	הכנסות ממכירת דירות למגורים
-	-	-	-	4,874	הכנסות ממכירת שטחי מסחר
8,185	2,026	2,135	3,991	4,263	השכרת דירות
32,022	8,809	7,137	19,791	13,048	ביצוע עבודות בניה לבעלי קרקע
2,151	697	249	1,147	554	בעסקאות קומבינציה הכנסות מדמי ניהול
1,019,432	255,097	324,611	526,690	558,653	סה"כ הכנסות מעסקאות בניה ומקרקעין
843,788	212,761	279,268	441,266	475,853	עלויות בעסקאות בניה ומקרקעין
175,644	42,336	45,343	85,424	82,800	רווח גולמי
28,714	7,418	6,579	14,529	12,706	הוצאות מכירה ושיווק
21,222	5,292	6,525	10,233	11,796	הוצאות הנהלה וכלליות
(17,000)	-	-	-	-	רווח מהתאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה
2,262	528	469	1,465	617	הוצאות אחרות
140,446	29,098	31,770	59,197	57,681	רווח תפעולי
34,387	9,248	8,261	19,787	16,052	עלויות מימון, נטו
4,439	1,094	665	2,227	1,184	חלק בריווחי חברות כלולת המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
24,235	5,034	6,376	10,385	11,065	מסים על ההכנסה
86,263	15,910	17,798	31,252	31,748	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 שישה חודשים שהסתיימה ביום 30.6.2019 (באלפי ש"ח):

אחוז רווח				
גולמי	רווח גולמי	עלויות	הכנסות	
15%	81,570	454,344	535,914	מכירת דירות למגורים
42%	2,045	2,829	4,874	מכירת שטחי מסחר
	-	13,048	13,048	ביצוע עבודות בניה לבעלי קרקע בעסקאות קומבינציית דירות
	3,983	280	4,263	השכרת דירות
	554	-	554	דמי ניהול
	(5,352)	5,352	-	שכר ואחרות
15%	<u>82,800</u>	<u>475,853</u>	<u>558,653</u>	סה"כ

להלן התפלגות הכנסות החברה והרווח הגולמי שלה מעסקות בניה ומקרקעין לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30.6.2018 (באלפי ש"ח):

אחוז רווח				
גולמי	רווח גולמי	עלויות	הכנסות	
17%	86,054	415,707	501,761	מכירת דירות למגורים
	-	19,791	19,791	ביצוע עבודות בניה לבעלי קרקע בעסקאות קומבינציית דירות
	3,566	425	3,991	השכרת דירות
	1,147	-	1,147	דמי ניהול
	(5,343)	5,343	-	שכר ואחרות
16%	<u>85,424</u>	<u>441,266</u>	<u>526,690</u>	סה"כ

להלן התפלגות הכנסות החברה והרווח הגולמי שלה מעסקות בניה ומקרקעין לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30.6.2019 (באלפי ש"ח):

אחוז רווח				
גולמי	רווח גולמי	עלויות	הכנסות	
15%	45,905	269,185	315,090	מכירת דירות למגורים
				ביצוע עבודות בניה לבעלי
	-	7,137	7,137	קרקע בעסקאות קומבינציית
	2,022	113	2,135	דירות
	249	-	249	השכרת דירות
	(2,833)	2,833	-	דמי ניהול
14%	<u>45,343</u>	<u>279,268</u>	<u>324,611</u>	שכר ואחרות
				סה"כ

להלן התפלגות הכנסות החברה והרווח הגולמי שלה מעסקות בניה ומקרקעין לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30.6.2018 (באלפי ש"ח):

אחוז רווח				
גולמי	רווח גולמי	עלויות	הכנסות	
17%	42,430	201,135	243,565	מכירת דירות למגורים
				ביצוע עבודות בניה לבעלי
	-	8,809	8,809	קרקע בעסקאות
	1,877	149	2,026	קומבינציית דירות
	697	-	697	השכרת דירות
	(2,668)	2,668	-	דמי ניהול
17%	<u>42,336</u>	<u>212,761</u>	<u>255,097</u>	שכר ואחרות
				סה"כ

להלן התפלגות הכנסות החברה והרווח הגולמי שלה מעסקות בניה ומקרקעין לשנת 2018 (באלפי ש"ח):

אחוז רווח				
גולמי	רווח גולמי	עלויות	הכנסות	
18%	177,029	800,045	977,074	מכירת דירות למגורים
				ביצוע עבודות בניה לבעלי
	-	32,022	32,022	קרקע בעסקאות קומבינציית
	7,482	703	8,185	דירות
	2,151	-	2,151	השכרת דירות
	(11,018)	11,018	-	דמי ניהול
17%	<u>175,644</u>	<u>843,788</u>	<u>1,019,432</u>	שכר ואחרות
				סה"כ

להלן פרטים בדבר כמות יח"ד והיקף כספי שמכרה החברה¹:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של ששה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		החברה מס' יח"ד ²
	2018	2018	2018	2019	
699	121	128	332	232	היקף כספי (מיליוני ש"ח)
1,222	220	252	595	433	היקף כספי - חלק החברה (מיליוני ש"ח)
1,077	207	228	574	393	אפריקה השקעות (בתמורה לדמי ניהול)
5	2	-	3	-	מס' יח"ד

במחצית הראשונה של שנת 2019 כולל 22 יח"ד שנמכרו לזכאים במסגרת פרויקטי מחיר למשתכן בהיקף כספי של כ- 27 מיליוני ש"ח (חלק החברה כ- 12 מיליוני ש"ח) בהשוואה ל- 161 יח"ד בהיקף כספי של כ- 255 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ול- 317 יח"ד בהיקף כספי של כ- 468 מיליוני ש"ח (חלק החברה כ- 370 מיליוני ש"ח) בשנת 2018.

במהלך החודשים יוני-יולי 2019 שיווקה החברה, במסגרת מבצע מכירות, באתרים שונים של פרויקטים של החברה (לרבות פרויקטים משותפים ביחד עם צדדים שלישיים, לא כולל יח"ד "למשתכן"), 115 דירות בהיקף כספי כולל של כ- 254 מיליון ש"ח (כולל מע"מ). למועד הדוח, הושלמו הליכי ההתקשרות בהסכמי מכר ביחס לכ- 103 דירות מתוך המספר המצוין לעיל בהיקף כספי כולל של כ- 228 מיליון ש"ח (כולל מע"מ).

במהלך חודש יולי 2019 החלה החברה בשיווק פרויקט מחיר למשתכן "מתחמי הסביונים", ראשל"צ (חלק החברה 50%). למועד דוח זה נחתמו כ- 300 בקשות רכישה, מתוכן הושלמו הליכי ההתקשרות בהסכמי מכר ביחס לכ- 150 יח"ד.

3.4. הוצאות מכירה ושיווק

הוצאות מכירה ושיווק הסתכמו בתקופת הדוח ובתקופה המצטברת בסך של כ- 6,579 אלפי ש"ח וכ- 12,706 אלפי ש"ח, בהתאמה, לעומת כ- 7,418 אלפי ש"ח וכ- 14,529 אלפי ש"ח, בתקופות המקבילות 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.

¹ חוזים חתומים בלבד ובכלל זאת חוזים בעלי תנאים מתלים, לרבות חוזים אשר למועד הדוח טרם התקבלה בגינם 5% מהתמורה הנקובה בחוזה, אך לא כולל בקשות לרכישת זכויות שנחתמו.
² כולל חלק השותפים.

3.5. הוצאות הנהלה וכלליות

הוצאות הנהלה וכלליות הסתכמו בתקופת הדוח ובתקופה המצטברת בסך של כ- 6,525 אלפי ש"ח וכ- 11,796 אלפי ש"ח, בהתאמה, לעומת כ- 5,292 אלפי ש"ח ו- 10,233 אלפי ש"ח, בתקופות המקבילות אשתקד.

3.6. דיור להשכרה

להלן נתונים בדבר שיווק יח"ד להשכרה בפרויקט דיור להשכרה גליל ים:

שם הפרויקט	חלק החברה	מס' יח"ד
דיור להשכרה גליל ים	50%	273

בתקופת הדוח ובתקופה המצטברת רשמה החברה הכנסות מהשכרת דירות בסך של כ- 2,135 אלפי ש"ח וכ- 4,263 אלפי ש"ח, בהתאמה, לעומת כ- 2,026 אלפי ש"ח ו- 3,991 אלפי ש"ח, בתקופות המקבילות אשתקד.

לפרטים נוספים בדבר תוצאות ונכסי מגזר ייזום דיור להשכרה ראו באור 7 לדוחות הכספיים.

3.7. עלויות מימון, נטו

הוצאות המימון, נטו של החברה הסתכמו בתקופת הדוח ובתקופה המצטברת בכ- 8,261 אלפי ש"ח וכ- 16,052 אלפי ש"ח, בהתאמה, לעומת בכ- 9,248 אלפי ש"ח ו- 19,787 אלפי ש"ח, בתקופות המקבילות אשתקד.

השינויים העיקריים בהוצאות המימון, נטו בתקופת הדוח לעומת התקופה המקבילה אשתקד, נובע מרווח מניירות ערך סחירים בתקופת הדוח לעומת הפסד בתקופה המקבילה אשתקד.

3.8. מסים על ההכנסה

בתקופת הדוח ובתקופה המצטברת הסתכמו הוצאות המסים בסך של כ- 6,376 אלפי ש"ח וכ- 11,065 אלפי ש"ח, בהתאמה, לעומת כ- 5,034 אלפי ש"ח וכ- 10,385 אלפי ש"ח, בתקופות המקבילות אשתקד.

4. נזילות ומקורות מימון

4.1. להלן פרטים בדבר מקורות המימון של החברה ליום 30.6.2019, כדלקמן:

אלפי ש"ח	%	
987,433	26%	הון עצמי
1,153,940	30%	התחייבויות שאינן שוטפות
1,663,634	44%	התחייבויות שוטפות
<u>3,805,007</u>	100%	

4.2. כ- 26% מנכסי החברה מומנו בהון עצמי (כ- 30% בנטרול מקדמות בגין לקוחות והתחייבויות בגין חוזים). השקעות החברה במלאי בניינים למכירה, במקרקעין ובנדל"ן

להשקעה הגיעו לסך של כ- 2,837,013 אלפי ש"ח, המהווים כ- 74% מנכסי החברה ויש לראותן כהשקעות לזמן קצר ובינוני. יחס ההון החוזר ליום 30.6.2019, ליום 30.6.2018 וליום 31.12.2018 עמד על 1.24, 1.1 ו- 1.14, בהתאמה.

4.3. תמצית תזרים המזומנים של החברה לתקופה שנתיימה ביום 30.6.2019 (באלפי ש"ח) הינה:

המקורות	
רווח לתקופה	31,748
התאמות	24,830
מזומנים, נטו מפעילות שוטפת (ללא רכישת מקרקעין)	56,578
קיטון בהון חוזר	250,607
תמורה מהנפקת אגרות חוב	142,359
הלוואות, נטו, לזמן ארוך וקצר	74,680
קיטון ביתרות המזומנים	51,427
סה"כ מקורות השימוש במזומנים	575,651
עליה במקרקעין	258,773
השקעה בנדל"ן להשקעה	80
שינוי במזומנים ונכסים פיננסיים אחרים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי	66,083
דיבידנד ששולם לבעלי המניות	50,000
פירעון אגרות חוב	103,233
גידול בבטוחות סחירות, נטו	47,621
גידול ברכוש קבוע	266
ריבית ששולמה, נטו	28,277
השקעה בחברות מוחזקות	4,804
הלוואות שניתנו, נטו	1,500
מס הכנסה ששולם, נטו	15,014
סה"כ שימושים	575,651

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		מזומנים ושווי מזומנים מזומנים ונכסים פיננסיים אחרים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד- ניירות ערך סחירים
	2018	2019	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
172,217	96,341	120,790	
102,963	151,300	169,046	
59,231	93,693	110,633	

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 30.6.2019, לא מתקיימים לגבי החברה סימני האזהרה המפורטים בתקנה הנ"ל.

5. אירועים מהותיים בתקופת הדוח

5.1 ביום 10.1.2019 אישר דירקטוריון החברה (לאחר אישור וועדת הביקורת), את התקשרותה של אפריקה התחדשות עירונית בהסכם קבלנות עם דניה סיבוס, לפיו תעניק דניה סיבוס שירותי קבלנות, ובכלל זאת השלמת עבודות חפירה ועבודת הקמת הבניין ומסירת הדירות, בפרויקט התחדשות עירונית - מינץ, תל אביב, להקמתם של שלושה בניינים בהיקף כולל של 40 יחידות דיור, בשטח כולל של כ- 4,697 מ"ר וחניון תת קרקעי בשטח נוסף של כ- 2,370.4 מ"ר שטחים ציבוריים ועבודות פיתוח, בתמורה פאושלית בסך של כ- 35.25 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין. לפרטים נוספים ראו הדוח המידי מיום 10.1.2019 (מס' אסמכתא: 2019-01-004563). המידע הנכלל בדוח האמור מובא בזאת על דרך ההפניה.

5.2 ביום 10.1.2019 אישר דירקטוריון החברה (לאחר אישור וועדת הביקורת), את התקשרותה של אפריקה התחדשות עירונית בהסכם קבלנות עם דניה סיבוס, לפיו תעניק דניה סיבוס שירותי קבלנות, ובכלל זאת השלמת עבודות הריסה, חפירה ודיפון, עבודת הקמת הבניין ומסירת הדירות, בפרויקט התחדשות עירונית - בורכוב גבעתיים, להקמתם של 22 יחידות דיור, בשטח כולל של כ- 2,914.2 מ"ר וחניון תת קרקעי בשטח נוסף של כ- 1,324.2 מ"ר שטחים ציבוריים ועבודות פיתוח, בתמורה פאושלית בסך של כ- 22.5 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין. לפרטים נוספים ראו הדוח המידי מיום 10.1.2019 (מס' אסמכתא: 2019-01-004566). המידע הנכלל בדוח האמור מובא בזאת על דרך ההפניה.

5.3 ביום 13.2.2019 הנפיקה החברה, לציבור, 110,000,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ד') נוספות, וזאת בהתאם לדוח הצעת המדף מיום 12.2.2019 ותוצאות המכרז מיום 12.2.2019. לפרטים נוספים ראו הדוחות המידיים מיום 12.2.2019 ו- 13.2.2019 (מס' אסמכתאות: 2019-01-012304, 2019-01-012628, ו- 2019-01-012754, בהתאמה).

5.4 ביום 14.3.2019, לאחר קבלת אישורו לאחר קבלת אישורו של בית המשפט, התקשרו החברה ועיריית תל אביב (להלן: "העירייה") בהסכם רכישה, מכוחו רוכשת החברה את זכויותיה של העירייה במגרש 112 אשר במתחם סמל דרום, הידוע כיום כחלקה 1472

בגוש 6213 (להלן: "החלקה"), בתמורה לסך של כ- 192 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ). זכויותיה של העירייה בחלקה מהוות 26.2% מתוך כלל הזכויות בחלקה, במושא, ומהוות בהתאם לתב"ע המאושרת כ- 62.4 יחידות דיור וכ- 1,656 מ"ר שטחי מסחר ובנוסף זכויות לכ- 19 יחידות דיור שהעירייה צפויה לקבל כמנוף לפינוי הפולשים בחלקה. לפרטים נוספים ראו הדוחות המיידים מיום 5.2.2019 ו- 17.3.2019 (מס' אסמכתאות: 2019-01-012741 ו- 2019-01-012754, בהתאמה).

בהמשך, ביום 30.5.2019, הושלמה רכישת זכויותיה של העירייה בחלקה. לפרטים נוספים, לרבות המימון לצור רכישת החברה ראו את ביאור 5ב' לדוחות הכספיים ליום 30.6.2019 והדוח המידי שפרסמה החברה מיום 30.5.2019 (מס' אסמכתא: 2019-01-053596). המידע הנכלל בדוחות האמורים מובא בזה על דרך של הפניה.

5.5 ביום 18.3.2019, אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישורה של ועדת הביקורת, את התקשרותה של החברה בהסכם עקרונות עם דניה סיבוס בע"מ, בעלת השליטה בחברה, לפיו יחברו הצדדים ויציעו באמצעות שותפות, בה מחזיקים הצדדים בזכויות והתחייבויות בחלקים שווים, הצעה/ות משותפת/ות במכרז לבנייה ושיווק של דירות מגורים בשיטת "המחיר למשתכן" בקשר עם שתי חטיבות קרקע בשכונת "עין יעקב" באבן יהודה (להלן: "המתחמים"), במסגרתם יצינו את המחיר הסופי למ"ר בנוי של דירה לכל אחד מהמתחמים. לפרטים נוספים ראו הדוח המידי מיום 18.3.2019 (מס' אסמכתא: 2019-01-023323). המידע המובא בדוח האמור נכלל בזאת על דרך של הפניה. יצוין, כי הצעתה של החברה לא הוכרזה כהצעה זוכה.

5.6 ביום 29.4.2019, אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה את עדכון תנאי הכהונה והעסקה של מנכ"ל החברה לסך של 100,000 ש"ח לחודש (צמוד למדד) החל ממשכורת חודש אפריל 2019.

כמו כן, אישרה אסיפת בעלי המניות את תכנית המענק לשנת 2019 למנכ"ל החברה, לפיה מנכ"ל החברה יהיה זכאי למענק שנתי בגובה של עד 6 משכורות חודשיות, בהתאם למדיניות התגמול של החברה ובכפוף לעמידתו של מנכ"ל החברה ביעדים שנקבעו במסגרת תכנית המענק לשנת 2019, וכן אישרה את תכנית המענק התלת שנים למנכ"ל החברה לפיה יהיה זכאי, מנכ"ל החברה, למענק תלת שנתי בגובה של עד 4.5 משכורות חודשיות בתום שלושת שנות התכנית), וזאת בכפוף לעמידתו של מנכ"ל החברה ביעד הרב שנתי אשר נקבע במסגרת תכנית המענק התלת שנתית. במקרים מיוחדים של מאמץ מיוחד, אישרה האסיפה בעלי המניות כי ועדת הביקורת והדירקטוריון יהיו רשאים לאשר מענק חד פעמי למנכ"ל אך שלא במסגרת תכנית המענקים השנתית, ובלבד שהמענק המיוחד לא יעלה על 3 משכורות חודשיות.

בנוסף, אישרה האסיפה הכללית מתן מענקים בשיקול דעת, לנושאי משרה בחברה בחריגה ממדיניות התגמול של החברה, כמפורט להלן: מענק מיוחד למנכ"ל החברה בסך של 734,077 ש"ח, מענק מיוחד למשנה למנכ"ל החברה בסך של 324,145 ש"ח, מענק

מיוחד לסמנכ"ל הכספים של החברה בסך של 279,000 ש"ח, מענק מיוחד לסמנכ"ל התכנון בסך של 198,980 ש"ח וכן מענק מיוחד למנכ"ל אפריקה התחדשות עירונית בע"מ בסך של 217,785 ש"ח.

לפרטים נוספים ראו את הדוחות המיידיים שפרסמה החברה ביום 4.4.2019 וביום 29.4.2019 (מס' אסמכתאות: 2019-01-033463 ו- 2019-01-040831, בהתאמה). המידע הנכלל בדוחות האמורים מובא בזה על דרך של הפניה.

5.7. ביום 22.5.2019 שילמה החברה, לבעלי מניותיה, דיבידנד בסך של 50 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראו ביאור 3 לדוחות הכספיים ליום 30.6.2019 והדוח המיידית שפרסמה החברה ביום 6.5.2019 (מס' אסמכתא: 2019-01-043777). המידע הנכלל בדוחות האמורים מובא בזה על דרך של הפניה.

5.8. ביום 16.5.2019, הנפיקה החברה 40 מיליון ש"ח ע.ג. של אגרות חוב (סדרה ד') נוספות, במחיר של 97.2 ש"ח לכל 1 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ד') נוספות, ובתמורה כוללת של 38.88 מיליון ש"ח וזאת במסגרת של הצעה פרטית של אגרות חוב (סדרה ד') נוספות. לפרטים ראו את ביאור 5א' לדוחות הכספיים ליום 30.6.2019 והדוחות המיידים מיום 21.5.2019 ומיום 23.5.2019 (מס' אסמכתאות: 2019-01-043089 ו- 2019-01-049918 בהתאמה). המידע המובא בדוחות האמורים נכלל בזה על דרך של הפניה.

היבטי ממשל תאגידי

6. תרומות

בתקופת הדוח תרמה החברה סך של כ- 139 אלפי ש"ח.

7. הדירקטוריון והנהלת החברה

בתקופת הדוח התקיימו 16 ישיבות דירקטוריון וועדותיו והתקבלו 4 החלטות בכתב.

8. עובדי החברה

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

אורן הוד

מנהל כללי

אברהם נובוגרוצקי¹

דירקטור

¹ ביום 11.8.2019, הסמיך דירקטוריון החברה את מר נובוגרוצקי, דירקטור בחברה (אשר כיהן כיו"ר הדירקטוריון עד ליום 30.11.2018) לחתום על דוח הדירקטוריון של החברה, לאור היעדרו של יו"ר הדירקטוריון, מר נדב גרינשפון, אשר נבצר ממנו להשתתף בישיבה האמורה, בשל שהייתו בחו"ל.



אפריקה ישראל מגורים בע"מ Africa Israel Residences Ltd

חלק ג'

דוחות כספיים ליום 30 ביוני 2019