

אפריקה ישראל מגורים בע"מ

**דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים
ליום 30 בספטמבר 2020**

(בלתי מבוקרים)

אפריקה ישראל מגורים בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים
ליום 30 בספטמבר 2020

(בלתי מבוקרים)

תוכן העניינים

עמוד

2	<u>דוח סקירה של רואי החשבון</u>
	דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים (בלתי מבוקרים):
3-4	דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי
5	דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח הכולל
6	דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון
7	דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים
8-19	באורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים



סומך חייקין
מגדל המילניום KPMG
רחוב הארבעה 17, תא דואר 609
תל אביב 6100601
03 684 8000

דוח סקירה של רואי החשבון המבקרים לבעלי המניות של אפריקה ישראל מגורים בע"מ

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המוצג של אפריקה ישראל מגורים בע"מ וחברות בנות שלה (להלן – הקבוצה), הכולל את הדוח על המצב הכספי התמציתי המאוחד ליום 30 בספטמבר 2020 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על רווח והפסד, הרווח הכולל, שינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים אלו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלו בהתבסס על סקירתנו.

הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים של הקבוצה ליום 31 בדצמבר 2019 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך והמידע הכספי ביניים תמציתי המאוחד ליום 30 בספטמבר 2019 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בוקרו ונסקרו, בהתאמה, על ידי רואי חשבון מבקרים קודמים אשר הדוחות שלהם עליהם מיום 16 במרס 2020 ו-13 בנובמבר 2019, בהתאמה, כללו חוות דעת בלתי מסוייגת ומסקנה בלתי מסוייגת, בהתאמה.

לא סקרנו את המידע הכספי לתקופות הביניים התמציתי של חברות שאוחדו ושל פעילות משותפת המאוחדת באיחוד היחסי, אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ-10.5% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 2020, והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ-0.7% וכ-0.6%, מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. כמו כן, לא סקרנו את המידע הכספי לתקופות הביניים התמציתי של חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני אשר ההתחייבות בגין ההשקעה בהן הינה כ-7,973 אלפי ש"ח ליום 30 בספטמבר 2020 וחלקה של הקבוצה בהפסדיהן הינו כ-1,164 אלפי ש"ח וכ-382 אלפי ש"ח לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. המידע הכספי לתקופות הביניים התמציתי של אותן חברות נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת לסכומים שנכללו בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה (ישראל) 2410 של לשכת רואי חשבון בישראל "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואי החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים מורכבת מבידור, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

בהתבסס על סקירתנו ועל דוחות הסקירה של רואי חשבון אחרים, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנייל אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34.

בנוסף לאמור בפסיקה הקודמת, בהתבסס על סקירתנו ועל דוחות הסקירה של רואי חשבון אחרים, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הני"ל אינו ממלא, מכל הבחינות המהותיות, אחר הוראות הגילוי לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

סומך חייקין
רואי חשבון

11 בנובמבר 2020

אפריקה ישראל מגורים בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 בספטמבר	
2019	2019	2020
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)

83,985	77,862	77,748
189,832	216,945	154,530
151,575	150,065	205,672
284,052	231,735	337,252
28,326	21,839	45,139
12,535	8,114	12,678
<u>1,170,216</u>	<u>1,253,281</u>	<u>853,147</u>
<u>1,920,521</u>	<u>1,959,841</u>	<u>1,686,166</u>

נכסים

נכסים שוטפים

מזומנים ושווי מזומנים

מזומנים ונכסים פיננסיים אחרים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד - ניירות ערך סחירים

לקוחות ונכסים בגין חוזים

חייבים ויתרות חובה

נכסי מיסים שוטפים

מלאי בניינים למכירה

סה"כ נכסים שוטפים

1,288,116	1,310,329	1,490,098
309,435	209,500	310,835
161,299	157,224	208,974
27,445	28,474	25,846
405	-	3,556
29,189	29,128	33,093
4,043	4,131	3,662
<u>1,819,932</u>	<u>1,738,786</u>	<u>2,076,064</u>
<u>3,740,453</u>	<u>3,698,627</u>	<u>3,762,230</u>

נכסים לא שוטפים

מלאי מקרקעין ומלאי בניינים למכירה לזמן ארוך

נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה

השקעות והלוואות בחברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

מוניטין

נכסי מסים נדחים

חייבים לזמן ארוך

רכוש קבוע

סה"כ נכסים לא שוטפים

סה"כ נכסים

אהרן פרנקל
ממנכ"ל כספים

מיכאל קליין
מנהל כללי

יעקב לוקסנבורג
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 11 בנובמבר 2020

הבאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אפריקה ישראל מגורים בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 בספטמבר	
2019	2019	2020
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
938,801	883,133	1,142,652
82,613	41,874	89,627
48,871	46,433	51,477
77,968	87,359	76,993
61,732	33,828	46,142
361,183	472,051	150,670
<u>1,571,168</u>	<u>1,564,678</u>	<u>1,557,561</u>
569,088	568,832	724,999
265,758	298,258	149,353
220,109	222,020	225,255
45,673	36,427	44,745
3,959	1,825	3,616
<u>1,104,587</u>	<u>1,127,362</u>	<u>1,147,968</u>
<u>2,675,755</u>	<u>2,692,040</u>	<u>2,705,529</u>
12,643	12,643	12,643
228,959	228,959	228,959
823,096	764,985	815,099
<u>1,064,698</u>	<u>1,006,587</u>	<u>1,056,701</u>
<u>3,740,453</u>	<u>3,698,627</u>	<u>3,762,230</u>

התחייבויות והון

התחייבויות שוטפות

אשראי מתאגידים בנקאיים וחלויות שוטפות של אגרות חוב והלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים
 קבלנים וספקים
 זכאים ויתרות זכות
 התחייבויות למוכרי מקרקעין
 הפרשות
 מקדמות מלקוחות והתחייבויות בגין חוזים

סה"כ התחייבויות שוטפות

התחייבויות לא שוטפות

אגרות חוב
 הלוואות מתאגידים בנקאיים
 הלוואות מאחרים והתחייבויות פיננסיות אחרות
 התחייבות בגין מיסים נדחים
 התחייבות בגין הטבות לעובדים

סה"כ התחייבויות לא שוטפות

סה"כ התחייבויות והון

הון

הון מניות
 פרמיה על מניות
 עודפים

הון המיוחס לבעלי מניות החברה

סה"כ התחייבויות והון

הבאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אפריקה ישראל מגורים בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח הכולל

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	2019	2020	2019	2020	
31 בדצמבר 2019	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
	1,302,886	324,404	883,057	915,267	הכנסות בגין עסקאות בניה ומקרקעין
	1,096,806	278,208	754,061	784,634	עלויות והוצאות בגין עסקאות בניה ומקרקעין
	206,080	46,196	128,996	130,633	רווח גולמי
	29,849	8,310	21,016	17,338	הוצאות מכירה ושיווק
	27,001	6,227	18,023	20,358	הוצאות הנהלה וכלליות, נטו
	(18,053)	-	-	-	רווח מהתאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה
	1,929	494	1,111	1,159	הוצאות אחרות, נטו
	165,354	31,165	88,846	91,778	רווח מפעולות רגילות
	(47,476)	(11,814)	(35,763)	(44,157)	הוצאות מימון
	16,027	5,036	12,933	3,866	הכנסות מימון
	(31,449)	(6,778)	(22,830)	(40,291)	הוצאות מימון, נטו
	5,534	1,037	2,221	6,519	חלק ברווחי חברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
	139,439	25,424	68,237	58,006	רווח לפני מסים על ההכנסה
	(30,426)	(6,270)	(17,335)	(16,003)	מסים על ההכנסה
	109,013	19,154	50,902	42,003	רווח נקי לתקופה ורווח כולל לתקופה
					רווח למניה רגילה אחת בת 1 ש"ח ע.ג.
	8.62	1.51	4.03	3.32	רווח למניה בסיסי (בש"ח)
					הממוצע המשוקלל של הון המניות ששימש בחישוב הרווח למניה:
	12,643,536	12,643,536	12,643,536	12,643,536	בסיסי

הבאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אפריקה ישראל מגורים בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון

סך הכל הון אלפי ש"ח	עודפים אלפי ש"ח	פרמיה על מניות אלפי ש"ח	הון מניות אלפי ש"ח
1,064,698	823,096	228,959	12,643
42,003	42,003	-	-
(50,000)	(50,000)	-	-
<u>1,056,701</u>	<u>815,099</u>	<u>228,959</u>	<u>12,643</u>

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה
 ביום 30 בספטמבר 2020 (בלתי מבוקר)

יתרה ליום 1 בינואר 2020

רווח כולל לתקופה

דיבידנד שחולק בידי החברה

יתרה ליום 30 בספטמבר 2020

סך הכל הון אלפי ש"ח	עודפים אלפי ש"ח	פרמיה על מניות אלפי ש"ח	הון מניות אלפי ש"ח
1,005,685	764,083	228,959	12,643
50,902	50,902	-	-
(50,000)	(50,000)	-	-
<u>1,006,587</u>	<u>764,985</u>	<u>228,959</u>	<u>12,643</u>

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה
 ביום 30 בספטמבר 2019 (בלתי מבוקר)

יתרה ליום 1 בינואר 2019

רווח כולל לתקופה

דיבידנד שחולק בידי החברה

יתרה ליום 30 בספטמבר 2019

סך הכל הון אלפי ש"ח	עודפים אלפי ש"ח	פרמיה על מניות אלפי ש"ח	הון מניות אלפי ש"ח
1,036,680	795,078	228,959	12,643
20,021	20,021	-	-
<u>1,056,701</u>	<u>815,099</u>	<u>228,959</u>	<u>12,643</u>

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה
 ביום 30 בספטמבר 2020 (בלתי מבוקר)

יתרה ליום 1 ביולי 2020

רווח כולל לתקופה

יתרה ליום 30 בספטמבר 2020

אפריקה ישראל מגורים בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון

סך הכל הון אלפי ש"ח	עודפים אלפי ש"ח	פרמיה על מניות אלפי ש"ח	הון מניות אלפי ש"ח
987,433	745,831	228,959	12,643
19,154	19,154	-	-
<u>1,006,587</u>	<u>764,985</u>	<u>228,959</u>	<u>12,643</u>

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה
 ביום 30 בספטמבר 2019 (בלתי מבוקר)

יתרה ליום 1 ביולי 2019

רווח כולל לתקופה

יתרה ליום 30 בספטמבר 2019

סך הכל הון אלפי ש"ח	עודפים אלפי ש"ח	פרמיה על מניות אלפי ש"ח	הון מניות אלפי ש"ח
1,005,685	764,083	228,959	12,643
109,013	109,013	-	-
(50,000)	(50,000)	-	-
<u>1,064,698</u>	<u>823,096</u>	<u>228,959</u>	<u>12,643</u>

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019

יתרה ליום 1 בינואר 2019

רווח כולל לשנה

דיבידנד שחולק בידי החברה

יתרה ליום 31 בדצמבר 2019

הבאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אפריקה ישראל מגורים בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים		לתקופה של תשעה חודשים	
	שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
	2019	2020	2019	2020
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	

109,013	19,154	20,021	50,902	42,003
(299,563)	(19,745)	(119,391)	(278,518)	(179,253)
(18,053)	-	-	-	-
5,213	1,355	800	3,782	2,736
(5,534)	(1,037)	(1,114)	(2,221)	(6,519)
(6,193)	(1,676)	1,192	(5,457)	15,786
29,908	6,821	3,654	23,124	16,494
30,426	6,270	7,214	17,335	16,003
(154,783)	11,142	(87,624)	(191,053)	(92,750)

33,953	10,513	(21,311)	40,406	(16,791)
33,302	57,243	(49,243)	85,619	(53,200)
261,415	29,039	9,871	251,812	94,744
31,909	12,028	306	(8,830)	7,014
7,597	3,732	5,544	10,682	8,125
13,451	1,399	5,233	(14,453)	(15,590)
1,459	-	(343)	(675)	(343)
383,086	113,954	(49,943)	364,561	23,959
(26,865)	(3,180)	(7,466)	(18,194)	(20,225)
201,438	121,916	(145,033)	155,314	(89,016)

(1,563)	(19)	-	(1,519)	(3,550)
(81,609)	-	(190)	(80)	(306)
(743)	(163)	(195)	(429)	(756)
-	-	(45)	-	(22)
13,600	13,600	-	13,600	-
(86,151)	(37,756)	(74,638)	(85,377)	(69,883)
(86,869)	(47,899)	(7,517)	(113,982)	35,302
4,533	1,666	717	3,611	3,005
(2,792)	3,413	(14,075)	(1,391)	(38,257)
(241,594)	(67,158)	(95,943)	(185,567)	(74,467)

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

רווח נקי לתקופה
התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים
מפעילות שוטפת:
עליה, נטו בסעיף מלאי מקרקעין
התאמות:

רווח מהתאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה

פחת והפחתות
חלק הקבוצה בריווחי חברות כלולות המטופלות לפי
שיטת השווי המאזני

הפסד (רווח) ממימוש ושערוך נכסים פיננסיים בשווי
הוגן דרך רווח והפסד - ניירות ערך סחירים

הוצאות מימון, נטו

הוצאות מיסים שהוכרו בדוח רווח והפסד

שינוי בסעיפי רכוש והתחייבויות:

קיטון (גידול) בחייבים ויתרות חובה

קיטון (גידול) בלקוחות ונכסים בגין חוזים

קיטון במלאי בניינים למכירה, נטו

גידול (קיטון) בקבלנים וספקים

גידול בזכאים ויתרות זכות

גידול (קיטון) בהפרשות

גידול (קיטון) בהתחייבות בגין הטבות לעובדים, נטו

מס הכנסה ששולם, נטו

מזומנים נטו - פעילות שוטפת

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

מתן הלוואות למוכרי מקרקעין ופיקדונות לזמן ארוך

השקעה בנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה

רכישת רכוש קבוע

פרעון הלוואות שניתנו

דיבידנד מהשקעה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני

השקעה בנכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד -

ניירות ערך סחירים, נטו

שינוי במזומנים ונכסים פיננסיים אחרים מוגבלים

בשימוש בחשבונות ליווי

ריבית שהתקבלה

השקעה בעסקאות משותפות

מזומנים נטו - פעילות השקעה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים		לתקופה של תשעה חודשים	
	שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
2019	2019	2020	2019	2020
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	

142,359	-	126,719	142,359	284,832
(103,233)	-	-	(103,233)	(101,543)
(87,015)	(85,260)	80,408	(46,644)	28,857
215,758	-	59,919	151,958	66,669
(50,000)	-	-	(50,000)	(50,000)
(117,113)	(618)	(635)	(116,512)	(31,791)
(48,832)	(11,808)	(16,264)	(42,030)	(39,778)
(48,076)	(97,686)	250,147	(64,102)	157,246
(88,232)	(42,928)	9,171	(94,355)	(6,237)
172,217	120,790	68,577	172,217	83,985
83,985	77,862	77,748	77,862	77,748

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

תמורה מהנפקת אגרות חוב בניכוי הוצאות הנפקה
 פרעון אגרות חוב
 אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו
 קבלת הלוואות לזמן ארוך
 דיבידנד ששולם
 פרעון הלוואות לזמן ארוך
 ריבית ששולמה

מזומנים נטו - פעילות מימון

עליה (ירידה), נטו במזומנים ושווי מזומנים
 יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
 יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

אפריקה ישראל מגורים בע"מ

באורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

באור 1 - כללי

א. אפריקה ישראל מגורים בע"מ הינה חברה תושבת ישראל אשר התאגדה בישראל וכתובתה הרשומה היא יוני נתניה ג'1, אור יהודה. הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה ליום 30 בספטמבר 2020, כוללים את אלה של החברה ושל החברות הבנות שלה (להלן: "הקבוצה") וכן את זכויות הקבוצה בעסקאות משותפות. הקבוצה עוסקת בייזום, תכנון, פיתוח, בנייה ושיווק של יחידות דיור למגורים. הפעילות האמורה מתבצעת על כלל הקרקעות בקבוצה באופן עקבי למעט ניצול הזדמנויות עסקיות למימוש מקרקעין ללא השלמת פעילות הייזום. ובמידה וניתן, הקמת המבנים, שיווק ומכירת יחידות דיור ו/או מגרשים בישראל. כמו כן, החל משנת 2014, החלה החברה בפעילות של הקמה, ניהול ואחזקה של פרויקטים של דיור להשכרה בישראל. ניירות הערך של החברה רשומים למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב.

ביום 20.1.2020 הושלם הסדר החוב של אפריקה ישראל השקעות בע"מ אשר מחזיקה ב- 100% מהון המניות המונפק של דניה סיבוס. בהתאם, החל ממועד ההשלמה אפריקה השקעות הינה חברה פרטית בשליטתה של לפידות קפיטל בע"מ (להלן: "לפידות"), חברה ציבורית, אשר ניירות הערך שלה רשומים למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ, המחזיקה ב- 80% מהון המניות המונפק של אפריקה השקעות.

ב. יש לעיין בדוחות תמציתיים מאוחדים אלו בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2019 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך, ולביאורים אשר נלוו אליהם.

ג. התפרצות נגיף הקורונה החדש בהמשך לאמור בבאור 1ב' לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31.12.2019, במהלך התקופה הוטלו מגבלות זמניות על התנועה והתעסוקה. בהתאם, נסגרו זמנית משרדי המכירות של החברה. יצוין כי לאורך כל התקופה המגבלות החריגו את ענף הבנייה והביצוע, והעבודה באתרי החברה נמשכה כסדרה. יחד עם זאת, לאור סגירת גבולות המדינה ומגבלות התנועה כתוצאה מהנחיות הממשלה, חלה האטה מסוימת בקצב ההתקדמות בביצוע חלק מהפרויקטים של החברה בשל מחסור בכוח אדם מקצועי. לפרטים נוספים בדבר השלכות עתידיות אפשריות של התפרצות נגיף הקורונה על פעילות החברה, ראו באור 1ב' לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31.12.2019. ראו גם באורים 2ה' ו-5א' להלן בדבר השפעת התפרצות נגיף הקורונה על הדוחות הכספיים של החברה.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. בסיס לעריכת הדוחות הכספיים:

הדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים (להלן - "דוחות כספיים ביניים") של הקבוצה נערכו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34, "דיווח כספי לתקופות ביניים" (להלן - "IAS 34"). בעריכת דוחות כספיים ביניים אלה, יישמה הקבוצה מדיניות חשבונאית, כללי הצגה ושיטות חישוב הזהים לאלו שישמשו בעריכת דוחותיה הכספיים ליום 31 בדצמבר 2019, ולשנה שהסתיימה באותו תאריך.

ב. הדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים ערוכים בהתאם להוראות הגילוי בפרק ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

ג. הדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים אושרו לפרסום על ידי דירקטוריון החברה ביום 11 בנובמבר 2020.

ד. מסים על ההכנסה בדוחות ביניים:

הוצאות (הכנסות) המסים על ההכנסה לתקופות המוצגות כוללות את סך המסים השוטפים, וכן את סך השינוי ביתרות המסים הנדחים. הוצאות (הכנסות) מסים שוטפים בתקופות ביניים נצברות תוך שימוש בשיעור מס ההכנסה האפקטיבי השנתי הממוצע. לצורך חישוב שיעור מס ההכנסה האפקטיבי, מופחתים הפסדים לצורכי מס אשר לא הוכרו בגינם נכסי מסים נדחים, הצפויים להפחית את חבות המס בשנת הדיווח.

אפריקה ישראל מגורים בע"מ
באורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

באור 2- עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ה. קביעת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה בדוחות ביניים:

לצורך קביעת השווי הוגן של נדל"ן להשקעה מתבססת החברה על הערכת שווי שבוצעה על ידי שמאי בלתי תלוי אחת לשנה. בנוסף, בכל תאריך דיווח ביניים, בוחנת החברה את הצורך בעדכון אומדן השווי הוגן של הנדל"ן להשקעה שלה ביחס לשווי הוגן אשר נקבע במועד האחרון בו התבצעה לגבי הערכת שווי, על מנת לבחון האם אומדן זה מייצג אומדן מהימן לשווי הוגן נכון לתאריך הדיווח ביניים. בחינה זו נעשית באמצעות סקירת שינויים בשוק הנדל"ן הרלוונטי, בחוזי השכירות בנכס, בסביבה המקרו-כלכלית של הנכס, וכן במידע חדש בדבר עסקאות מהותיות אשר נעשו בסביבת הנכס ובנכסים דומים וכל מידע אחר אשר עשוי להצביע על שינויים בשווי הוגן של הנכס. במידה ולהערכת החברה קיימים לגבי נכס מסוים סימנים לכך שהשווי הוגן לתאריך הדיווח ביניים שונה באופן מהותי מהשווי הוגן שנאמד במועד האחרון בו בוצעה הערכת שווי, אומדת החברה למועד הדיווח ביניים את השווי הוגן של נכסים אלו באמצעות שמאי חיצוני.

לאור התפרצות נגיף הקורונה בתקופת הדוח, החברה בחנה את הצורך בעדכון שווי נכסיה למועד הדוח. בבחינה שנעשתה בתקופת הדוח, אשר כללה את גורמי ההשפעה הכלכליים כמפורט לעיל, נמצא כי נכון למועד הקובע לא חל שינוי מהותי בהנחות העבודה שעמדו בבסיס הערכות השווי של נכסי החברה ליום 31.12.2019.

ו. שערי חליפין ובסיס ההצמדה:

(1) יתרות הצמודות למדד המחירים לצרכן מוצגות בהתאם למדד הידוע האחרון בתום תקופת הדיווח. (מדד החודש שקדם לחודש של מועד הדוח הכספי) או בהתאם למדד בגין החודש האחרון של תקופת הדיווח (מדד החודש של החודש של מועד הדוח הכספי), בהתאם לתנאי העסקה.

(2) להלן נתונים על המדד:

מדד תשומות בבניה	מדד בישראל		שער החליפין היציג של הדולר (ש"ח ל-1 דולר)	תאריך הדוחות הכספיים:
	מדד ידוע	מדד בגין		
נקודות	נקודות	נקודות	נקודות	
311.05	124.190	124.310	3.441	ליום 30 בספטמבר 2020
309.97	125.06	125.31	3.482	ליום 30 בספטמבר 2019
309.70	125.06	125.06	3.456	ליום 31 בדצמבר 2019
%	%	%	%	שיעורי השינוי:
לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה				
0.44	(0.70)	(0.60)	(0.43)	ביום 30 בספטמבר 2020
1.06	0.60	0.51	(7.10)	ביום 30 בספטמבר 2019
לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה				
0.09	0.10	0.10	(0.72)	ביום 30 בספטמבר 2020
0.09	(0.29)	(0.68)	(2.36)	ביום 30 בספטמבר 2019
לשנה שנסתיימה				
0.97	0.60	0.30	(7.79)	ביום 31 בדצמבר, 2019

באור 3 - דיבידנדים

ביום 16.03.2020 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 50,000 אלפי ש"ח לבעלי מניות רגילות (3.95 ש"ח למניה), אשר שולם בחודש אפריל 2020.

אפריקה ישראל מגורים בע"מ באורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

באור 4 - עסקאות שאינן במזומן

בתקופה של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30.9.2020 הכירה החברה, בדוח על המצב הכספי, במלאי בניינים למכירה כנגד התחייבות למוכרי מקרקעין בסך של כ- 42,721 ו- 14,477 אלפי ש"ח, בהתאמה.

בתקופה של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימה ביום 30.9.2019 הכירה החברה, בדוח על המצב הכספי, במלאי בניינים למכירה כנגד התחייבות למוכרי מקרקעין בסך של כ- 25,734 ו- 15,184 אלפי ש"ח, בהתאמה.

בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019, הכירה החברה, בדוח על המצב הכספי, במלאי בניינים למכירה כנגד התחייבות למוכרי מקרקעין בסך של כ- 25,734 אלפי ש"ח.

בשנת 2019 ובתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30.9.2019, הכירה החברה, בדוח על המצב הכספי, במלאי מקרקעין כנגד התחייבות למוכרי מקרקעין לז"א המסווגת בסעיף הלוואות מאחריים והתחייבויות פיננסיות אחרות בסך של כ- 35,757 אלפי ש"ח, כ-37,345 אלפי ש"ח וכ- 1,588 אלפי ש"ח בהתאמה.

בתקופה של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30.09.2020 סווגו מסעיף מלאי בניינים למכירה לסעיף מלאי מקרקעין ומלאי בניינים למכירה לזמן ארוך סך של כ- 26 מיליון ש"ח המהווה מלאי בניינים למכירה שיועדו להשכרה במסגרת חוק עידוד השקעות הון, תשי"ט-1959, לתקופה של 5 שנים. בכונת החברה למכור את יחידות הדיור שיועדו להשכרה כאמור לאחר תקופה זו.

באור 5 - עסקאות ואירועים מהותיים בתקופת הדוח

א. התפרצות נגיף הקורונה החדש בהמשך לאמור בבאור 1ב. לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31.12.2019, במהלך הרבעון הראשון של שנת 2020, מימשה החברה את החזקותיה במניות וחלק מקרנות הנאמנות. כתוצאה ממימוש זה ולאור ירידות השערים שחלו בבורסה, החברה רשמה בדוחותיה הכספיים לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ב- 30 בספטמבר 2020, הוצאות מימון בסך כולל של כ- 13.1 מיליון ש"ח נטו (לפני מס). כמו כן, למועד הדוח ממשכה החברה להחזיק בניירות ערך בהיקף של כ- 206 מיליון ש"ח.

ב. ביום 10.10.2019, הגישה החברה, בעצמה ובאמצעות חברה מאוחדת (להלן: "החברה המאוחדת"), הצעה לרכישת זכויות בקשר עם מגרש 122 ב- "סמל צפון", חלקות מקור 16, 17 ו-18 בגוש 6213, בתל אביב (להלן: "המקרקעין"). המאפשרת הקמת כ- 174 יחידות דיור, במסגרת הליך פירוק שיתוף המתנהל בבית המשפט בקשר עם המקרקעין.

ביום 27.1.2020 הוכרזה הצעתה של החברה כהצעה הזוכה. ההצעה הזוכה משקפת לכל המגרש שווי של כ- 425 מיליון ש"ח.

ביום 10.5.2020, לאחר אישור בית המשפט, נחתם ההסכם לרכישת חלק ממגרש 122 ב"סמל צפון" בתל אביב.

בהתאם להסכם, החברה תרכוש כ- 76 יחידות דיור תמורת סך של כ- 185 מיליון ש"ח. התמורה בתוספת הפרשי הצמדה תשולם בהתאם לאבני דרך כמפורט בהסכם כאשר התשלום האחרון ישולם עד ליום 6.12.2020 כנגד מסירת החזקה במקרקעין.

לפרטים נוספים ראו באור 11ה' לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2019.

ג. ביום 9.2.2020 הנפיקה החברה לציבור על פי דוח הצעת מדף מיום 4.2.2020, על פי תשקיף מדף של החברה מיום 20.8.2019, 159,564,000 אגרות חוב (סדרה ה'), רשומות על שם בנות 1 ש"ח ע.נ. כל אחת, ביחידות של 1,000 אגרות חוב (סדרה ה'), כל אחת, עומדות לפירעון ב- 7 תשלומים שנתיים שאינם שווים, שישולמו באופן הבא: 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 למרץ 2026 ו- 31.3.2027. הריבית הנקובה על אגרות החוב (סדרה ה') הינה 2.4% והריבית האפקטיבית 2.55%.

תמורת ההנפקה הסתכמה לסך של כ- 159,564 אלפי ש"ח ולאחר יחוס הוצאות ההנפקה הסתכמה התמורה נטו בכ- 158,113 אלפי ש"ח.

אפריקה ישראל מגורים בע"מ

באורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

באור 5 - עסקאות ואירועים מהותיים בתקופת הדוח (המשך)

ג. (המשך)

כמו כן, ביום 26.8.2020 הקצתה החברה לציבור על פי דוח הצעת מדף מיום 24.8.2020, 130,000,000 ש"ח ע.ג. של אגרות חוב (סדרה ה') נוספות, במחיר של 996 ש"ח לכל 1,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ה') נוספות, בתמורה נטו לסך כולל של 129.4 מיליון ש"ח. תנאי אגרות החוב הנוספות זהים לתנאי אגרות החוב (סדרה ה') שבמחזור שהונפקו על ידי החברה.

התמורה מהנפקת אגרות חוב בניכוי הוצאות הנפקה הסתכמה לסך של כ- 128,296 אלפי ש"ח. לפרטים נוספים בקשר לאגרות החוב (סדרה ה') ראו באור 21א(5) לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2019.

ד. ביום 25.2.2020 נבחרה הצעתן המשותפת (בחלקים שווים) של החברה ושל נוה שוסטר בע"מ (להלן: "נוה שוסטר"), לרכישתה של זכות להתקשר עם רשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י") בהסכם לרכישת זכויות חכירה במגרש ברמת השרון, עליו ניתן להקים 145 יחידות דיור ושטחי מסחר בהיקף של כ- 250 מ"ר (להלן: "זכות הרכישה" ו-"המגרש", בהתאמה), וזאת כנגד תשלום דמי חכירה מהוונים בשיעור של 91% מערך שומת המגרש של רמ"י (להלן: "דמי החכירה המהוונים") ובתוספת הוצאות פיתוח לרשות המקומית.

בתמורה לרכישת זכות הרכישה, שילמו החברה ונוה שוסטר, לבעלי זכות הרכישה, סך של 27.45 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ כדון) (חלקה של החברה 50%, בתוספת מע"מ כדון ושולם ממקורותיה העצמיים של החברה).

ה. ביום 26.4.2020 הודיע מר אורן הוד, מנכ"ל החברה, על התפטרותו וסיום כהונתו. מר הוד סיים את כהונתו כמנכ"ל החברה ביום 31.5.2020. בהמשך, ביום 13.9.2020 אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה, לאחר קבלת אישור דירקטוריון החברה וועדת הביקורת, תשלום מענק פרישה, בסך של 300 אלפי ש"ח, וזאת בנוסף לכספים ותשלומים נוספים אשר שולמו למר הוד עם סיום העסקתו בחברה.

ו. ביום 26.4.2020 הוחלט על ידי דירקטוריון החברה למנות את מר מיכאל קליין (שכיהן כמנכ"ל החברה) כמנכ"ל החברה. מר קליין התחיל בכהונתו כמנכ"ל החברה ביום 1.6.2020. בהמשך, ביום 13.9.2020 אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה, לאחר קבלת אישור דירקטוריון החברה וועדת הביקורת, את התקשרותה של החברה בהסכם העסקה מעודכן עם מר קליין החל מיום 1.6.2020.

פרטים אודות עיקרי תנאי ההעסקה של מנכ"ל החברה

תקופת העסקתו כמנכ"ל החברה החלה ביום 1.6.2020 והינה בלתי קצובה. כל צד רשאי להביא את העסקתו של מנכ"ל החברה לסיומה בהודעה מוקדמת בכתב 60 ימים מראש, בכפוף לחריגים המקובלים.

שכרו החודשי של מנכ"ל החברה בגין שנת 2020, יעמוד על כ- 74 אלפי ש"ח ברוטו (צמוד למדד המחירים לצרכן) (וזאת מבלי להביא בחשבון רכב, מענקים, אופציות, הפרשות ונלוות). שכרו החודשי של מנכ"ל החברה בגין שנת 2021 ואילך ייקבע בהמשך ויובא לאישורים הנדרשים על פי דין.

הפרשות ונלוות

החברה תעמיד לשימושו של מנכ"ל החברה רכב אשר עלותו (תשלום ליסינג חודשי, לא כולל מע"מ, או שווה ערך לו), כדלקמן: עד 31.12.2020 - 7,000 ש"ח; החל מיום 1.1.2021 - 8,000 ש"ח (להלן: "רכב החברה") וכן תישא בכל ההוצאות הקשורות בהעמדת רכב החברה ובגילום המס בשיעור של 90% משווי השימוש ברכב החברה.

מנכ"ל החברה זכאי ל- 23 ימי חופשה בשנה, בתוספת של יום חופשה נוסף לכל שנה עד למקסימום של 26 ימי חופשה בשנה ו- 14 ימי הבראה בשנה (החל משנת 2021; על פי התעריף המקובל בחברה) וכן להטבות אחרות כמקובל בחברה למנכ"ל החברה, דהיינו: טלפון סלולרי, החזר הוצאות במהלך ביצוע תפקידו, בהתאם לנוהלי החברה ובמסגרת הסביר, כיסוי עלות בדיקת סקר רפואי אחת לשנה וכן קו טלפון ומנוי לעיתון יומי.

בנוסף, יערכו בקשר עם העסקתו של מנכ"ל החברה הפרשות על חשבון החברה ומנכ"ל החברה לביטוח מנהלים/קרן פנסיה/קופת גמל (לפי העניין), פיצויי פיטורים ואובדן כושר עבודה וכן הפרשות לקרן השתלמות, והכל בשיעורים המקובלים.

אפריקה ישראל מגורים בע"מ

באורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

באור 5 - עסקאות ואירועים מהותיים בתקופת הדוח (המשך)

ו. (המשך)

מענקים

לגבי שנת 2020, יהא זכאי מנכ"ל החברה למענק שנתי בשיעור מסויים מהרווח השנתי לאחר מס של החברה, על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים ליום 31.12.2020, בכפוף להתאמות הקבועות ליעדים, כמפורט במדיניות התגמול של החברה, ובלבד שהרווח יהא גבוה מ- 60 מיליון ש"ח. סכום הבונוס המירבי לא יעלה על 12 משכורות.

סיום העסקת מנכ"ל החברה

הצדדים יהיו רשאים להביא את הסכם ההעסקה לידי סיום בהודעה מוקדמת בכתב של 60 יום, למעט במקרה של הפסקת עבודה בגין ביצוע מעשה ו/או מחדל השולל תשלום פיצויי פיטורים ו/או הודעה מוקדמת על פי הדין.

עם סיום העסקתו בחברה מכל סיבה שהיא, למעט במקרה של הפסקת עבודה בגין ביצוע מעשה ו/או מחדל השולל תשלום פיצויי פיטורים ו/או הודעה מוקדמת על פי הדין, מנכ"ל החברה יהא זכאי למענק פרישה/הסתגלות בגובה שתי משכורות (ללא הפרשות, נלוות או כל הטבה אחרת). בנוסף, מנכ"ל החברה יהא זכאי לקבלת פיצויי פיטורים על בסיס משכורתו האחרונה ובניכוי כספי הביטוח הפנסיוני שהצטברו לזכותו בגין מרכיב פיצויי הפיטורים, וזאת, למעט אם הפסקת עבודתו הייתה בניסבות המצדיקות, על פי דין, פיטורים ללא פיצויי פיטורים, בכפוף לכך שמילא את חובותיו להעברת תפקיד מסודרת ותקינה בתקופת ההודעה המוקדמת, ובכפוף לכך שלא הפר את הסכם ההעסקה בהפרה מהותית.

ז. ביום 13.9.2020 אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה, לאחר קבלת אישור דירקטוריון החברה וועדת הביקורת, נוסח מעודכן של מדיניות תגמול לנושאי משרה של החברה..

ח. ביום 13.9.2020 אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה, לאחר קבלת אישור דירקטוריון החברה וועדת הביקורת, הענקת כתב שיפוי למר יעקב לוקסנבורג, בעל השליטה בחברה ויו"ר הדירקטוריון של החברה, בקשר עם אירועים מסוימים הצפויים לדעת הדירקטוריון, לאור פעילות החברה בפועל, והכל בהתאם לתנאי השיפוי המפורטים בכתב השיפוי לאירועים אשר צורף לדוח זימון האסיפה. נוסח ותנאי כתב השיפוי זהים לנוסח ותנאי כתב השיפוי שאושר על ידי אסיפת בעלי המניות של החברה מיום 3.11.2016, לנושאי משרה אשר אינם נמנים על בעל השליטה בחברה. לפרטים נוספים בקשר לתנאי כתב השיפוי, ראו באור 35ג(7) לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31.12.2019.

החלטת השיפוי תעמוד בתוקפה למשך 3 שנים ממועד אישורה. כמו כן, כתב השיפוי, אשר יוענק לפי החלטת השיפוי, יעמוד בתוקפו עד לתום 3 שנים ממועד הענקתו בפועל.

ט. ביום 13.9.2020 אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה, לאחר קבלת אישור דירקטוריון החברה וועדת הביקורת, את התקשרותה של החברה בהסכם שירותים מעודכן עם דניה סיבוס.

בהתאם להסכם השירותים עם דניה, בתוקף החל מיום 1.7.2020 מעניקה ותעניק דניה סיבוס, בעצמה ו/או באמצעות חברת האם שלה ו/או באמצעות חברות בת שלה, לרבות נושאי משרה במי מהן, לחברה ולחברות בת של החברה בארץ (להלן: "קבוצת החברה") שירותי דירקטורים, ושירותי חשבות שכר וכוח אדם. מנגד, תעניק החברה לדניה סיבוס שירותי שיווק לפרויקט "מחיר למשתכן" באשקלון, והכל בתמורה ובתנאים להלן:

1. התמורה עבור מתן השירותים

(א) תמורת שירותי הדירקטורים

בתמורה למתן שירותי הדירקטורים תשלם החברה לדניה סיבוס, עבור כל דירקטור המכהן או שיכהן בחברה או בחברה בת ציבורית מטעם דניה סיבוס או בעלת השליטה בה (בכלל זאת, דירקטורים שהינם בעל השליטה בחברה או קרובו, אך לא כולל דירקטורים חיצוניים ובלתי תלויים) (אך לא יותר מעבור חמישה (5) דירקטורים מכהנים בכל חברה), את הסכומים הקבועים בתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס - 2000.

אפריקה ישראל מגורים בע"מ

באורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

באור 5 - עסקאות ואירועים מהותיים בתקופת הדוח (המשך)

ט. (המשך)

1. התמורה עבור מתן השירותים (המשך)

(ב) תמורת השירותים הנוספים

בתמורה למתן השירותים הנוספים, תשלם החברה לדניה תשלום רבעוני בסכום כולל השווה ל- 84,375 ש"ח, צמוד לשיעור עלייתו של מדד המחירים לצרכן הידוע במועד התשלום לעומת מדד חודש מאי 2020 (להלן: "תמורת השירותים הנוספים").

(ג) תמורת שירותי השיווק

בתמורה למתן שירותי השיווק, תשלם דניה לחברה את התמורה המפורטת בנספח ב' להסכם השירותים בגין כל יחידת דיור שתימכר בפרויקט (דהיינו, סך של 305.16 ש"ח בגין כל יחידת דיור "מחיר למשתכן", סך של 6,382.25 ש"ח בגין כל יחידת דיור "שוק חופשי", ובסה"כ 857,417 ש"ח לכל הפרויקט), כשהסכומים המפורטים יהיו צמודים לשיעור עלייתו של המדד הידוע במועד התשלום לעומת מדד חודש מאי 2020 (להלן: "תמורת שירותי השיווק").

י. ביום 23.7.2020 הוחלט על ידי דירקטוריון החברה למנות את מר אריאל שפיר כדירקטור בחברה וכסגן יו"ר הדירקטוריון של החברה. כמו כן, ביום 13.9.2020 אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה, לאחר קבלת אישור דירקטוריון החברה וועדת הביקורת, את התקשרותה של החברה בהסכם שירותים עם מר שפיר כסגן יו"ר דירקטוריון פעיל של החברה. במסגרת זו, יהיה אחראי סגן יו"ר הדירקטוריון, בין היתר, לשמש כגורם המתאם בין מנכ"ל החברה לדירקטוריון, לפקח מטעם הדירקטוריון על ניהול החברה וחברות הבת ולבצע מטלות מיוחדות שיוטלו עליו על ידי דירקטוריון החברה (להלן: "שירותי סגן יו"ר הדירקטוריון").
בהמשך לכך, אישר דירקטוריון החברה, באותו המועד לאחר קבלת אישורה של ועדת הביקורת, ובכפוף לאישור של אסיפת בעלי המניות, את התקשרותה של החברה בהסכם שירותים עם סגן יו"ר הדירקטוריון (להלן: "הסכם שירותי סגן יו"ר הדירקטוריון"), לתקופה שאינה קצובה.

פרטים עיקריים אודות הסכם שירותי סגן יו"ר הדירקטוריון

בגין כהונתו, בהיקף של 70 שעות חודשיות, יהא סגן יו"ר הדירקטוריון זכאי החל מיום 23.7.2020 לתמורה חודשית בסך של 45,000 (ארבעים וחמישה אלף) ש"ח, בתוספת מע"מ כדין (ככל שיחול) (להלן: "התמורה החודשית").

בנוסף, סגן יו"ר הדירקטוריון יהיה זכאי לבונוס שנתי, בכפוף לקביעת יעדים שיקבעו ע"י דירקטוריון החברה לגבי כל שנת עבודה מראש, ובהתאם לעמידת סגן יו"ר הדירקטוריון ביעדים שייקבעו כאמור (להלן: "הבונוס השנתי") ובכפוף למדיניות התגמול בתוקף של החברה.

לגבי שנת 2020, יהא זכאי סגן יו"ר הדירקטוריון לבונוס שנתי בשיעור מסויים מהרווח השנתי לאחר מס של החברה, על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים ליום 31.12.2020 (בסעיף זה, להלן: "דוחות 2020") בכפוף להתאמות הקבועות ליעדים, כמפורט במדיניות התגמול של החברה, ובלבד שהרווח יהא גבוה מ- 60 מיליון ש"ח. סכום הבונוס המירבי לא יעלה על 12 פעמים התמורה החודשית.

סגן יו"ר הדירקטוריון יהיה זכאי להחזר הוצאות מסוימות והכל כפי שנקבע בהסכם השירותים עימו. בנוסף במסגרת הסכם השירותים עם סגן יו"ר הדירקטוריון נקבעו התנאים במסגרתם תסתיים כהונתו של סגן יו"ר הדירקטוריון.

אפריקה ישראל מגורים בע"מ
באורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

באור 5 - עסקאות ואירועים מהותיים בתקופת הדוח (המשך)

א. ביום 13.9.2020 אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה, לאחר קבלת אישור דירקטוריון החברה וועדת הביקורת, את התקשרותה של החברה בהסכם שירותים מעודכן עם אפריקה השקעות, מכוחו תעניק החברה לאפריקה השקעות שירותי תב"ע ורישום מקרקעין.

השירותים יינתנו לאפריקה השקעות על ידי עובדי מחלקת תב"ע ורישום מקרקעין של החברה.

ההסכם יעמוד בתוקפו למשך חמש שנים מיום 1.7.2020. בתום התקופה יתחדש ההסכם לתקופות נוספות, בנות שנתיים כל אחת, או תקופה אחרת שתוסכם בין הצדדים, אשר לא תעלה על שנתיים, ובכפוף לקבלת אישור האסיפה הכללית של החברה, בהתאם להוראות סעיף 275 לחוק החברות.

בתמורה לשירותי הרישום, החברה תהא זכאית לסכום שנתי בסך של 83 אלפי ש"ח (בתוספת מע"מ), אשר יפחת בשים לב להיקף השירותים האמורים.

בתמורה לשירותי קידום ותכנון תב"ע, החברה תהא זכאית לסכום שנתי בסך של 35 אלפי ש"ח (בתוספת מע"מ), אשר יפחת בשים לב להיקף השירותים האמורים.

ב. בתקופת הדוח, התקשרה החברה עם דניה סיבוס, בעלת השליטה בחברה, בהסכמי קבלנות בהיקף כולל של כ- 223 מיליון ש"ח.

באור 6 - שווי הוגן של מכשירים פיננסיים

השווי ההוגן של נכסים והתחייבויות פיננסיים נקבע כדלקמן:

- השווי ההוגן של נכסים והתחייבויות פיננסיים עם תנאים סטנדרטיים ואשר נסחרים בשווקים פעילים נקבע בהתייחס למחירי שוק מצוטטים. הטבלה להלן מפרטת את הערך בספרים והשווי ההוגן של קבוצות מכשירים פיננסיים, המוצגים בדוחות הכספיים, שלא על-פי שווים ההוגן:

שווי הוגן			ערך בספרים			
ליום 31 בדצמבר 2019	ליום 30 בספטמבר 2019		ליום 31 בדצמבר 2019	ליום 30 בספטמבר 2019		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
13,064	13,418	13,874	9,094	9,346	9,243	חייבים לזמן ארוך
(141,906)	(138,167)	(146,521)	(126,667)	(126,931)	(132,037)	התחייבויות אחרות
(708,782)	(699,398)	(881,326)	(670,712)	(670,606)	(854,798)	אגרות חוב

(1) השווי ההוגן והערך בספרים כוללים ריבית צבורה וחלויות שוטפות.

מכשירים פיננסיים המוצגים בדוח על המצב הכספי בשווי הוגן:

לצורך מדידת שוויים ההוגן של מכשיריה הפיננסיים, מסווגת הקבוצה את מכשיריה הפיננסיים, הנמדדים בדוח על המצב הכספי על פי שוויים ההוגן, למדרג הכולל את שלוש הרמות שלהלן:

- רמה 1: מחירים מצוטטים (לא מתואמים) בשווקים פעילים לנכסים והתחייבויות פיננסיים זהים.
- רמה 2: נתונים שאינם מחירים מצוטטים הכלולים ברמה 1, אשר נצפים, בצורה ישירה (קרי, מחירים) או עקיפה (נתונים הנגזרים ממחירים), לגבי נכסים והתחייבויות פיננסיים.
- רמה 3: נתונים לגבי נכסים והתחייבויות פיננסיים שאינם מבוססים על נתוני שוק נצפים.

אפריקה ישראל מגורים בע"מ
 באורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

באור 6 - שווי הוגן של מכשירים פיננסיים (המשך)

סיווג המכשירים הפיננסיים הנמדדים בשווי הוגן נעשה בהתבסס על הרמה הנמוכה ביותר בה נעשה שימוש משמעותי לצורך מדידת השווי הוגן של המכשיר בכללותו.

שווין ההוגן של הלוואות לחברות כלולות נמדד ע"י שימוש בגישת היוון תזרימי המזומנים הצפויים מההלוואה, תוך הבאה בחשבון של ריבית השוק להלוואות מן הסוג הזה ולמועדי התקבולים הצפויים

להלן פירוט של מכשירים פיננסיים של הקבוצה הנמדדים בשווי הוגן, על פי רמות:

ליום 30 בספטמבר 2020		
רמה 3	רמה 2	רמה 1
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד:
 ניירות ערך סחירים
 הלוואות לחברות כלולות

-	-	205,672
194,769	-	-

ליום 30 בספטמבר 2019		
רמה 3	רמה 2	רמה 1
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד:
 ניירות ערך סחירים
 הלוואות לחברות כלולות

-	-	150,065
153,283	-	-

ליום 31 בדצמבר 2019		
רמה 3	רמה 2	רמה 1
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד:
 ניירות ערך סחירים
 הלוואות לחברות כלולות

-	-	151,575
154,045	-	-

באור 7 - דיווח מגזרי

א. כללי:

פעילות החברה הינה בשני מגזרי פעילות. פעילותה העיקרית של החברה הינה תחת מגזר ייזום פרויקטים בתחום הבניה למגורים. כמו כן לחברה מגזר ייזום והפעלה דיור להשכרה. תוצאות חברות כלולות מוצגות בהתאם לשיעור ההחזקה בהן שכן כך נסקרים הנתונים על ידי ה-CODM של הקבוצה.

אפריקה ישראל מגורים בע"מ
 באורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

באור 7 - דיווח מגזרי (המשך)

ב. ניתוח הכנסות ותוצאות לפי מגזרי פעילות

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2020 (לא מבוקר)

סה"כ	פריטים לא מיוחסים והתאמות	ייזום דיור להשכרה	יזמות פרויקטים	
אלפי ש"ח				
915,267	(88,558)	6,549	977,276	הכנסות מחיצוניים
51,487	(67,383)	3,430	115,440	תוצאות המגזר

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2019 (לא מבוקר)

סה"כ	פריטים לא מיוחסים והתאמות	ייזום דיור להשכרה	יזמות פרויקטים	
אלפי ש"ח				
883,057	(38,971)	6,400	915,268	הכנסות מחיצוניים
66,016	(53,018)	2,297	116,737	תוצאות המגזר

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2020 (לא מבוקר)

סה"כ	פריטים לא מיוחסים והתאמות	ייזום דיור להשכרה	יזמות פרויקטים	
אלפי ש"ח				
341,139	(24,072)	2,202	363,009	הכנסות מחיצוניים
26,121	(17,813)	922	43,012	תוצאות המגזר

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2019 (לא מבוקר)

סה"כ	פריטים לא מיוחסים והתאמות	ייזום דיור להשכרה	יזמות פרויקטים	
אלפי ש"ח				
324,404	(14,290)	2,137	336,557	הכנסות מחיצוניים
24,387	(18,640)	1,845	41,182	תוצאות המגזר

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019 (מבוקר)

סה"כ	פריטים לא מיוחסים והתאמות	ייזום דיור להשכרה	יזמות פרויקטים	
אלפי ש"ח				
1,302,886	(71,255)	8,537	1,365,604	הכנסות מחיצוניים
133,905	(61,619)	21,582	173,942	תוצאות המגזר

אפריקה ישראל מגורים בע"מ
באורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

באור 8 - אירועים לאחר תאריך המאזן

א. ביום 28.10.2020 התקשרה אפריקה התחדשות עירונית, במערכת הסכמים לקראת התקשרותה בהסכם לרכישת מניות המהוות 50% מהון המניות המונפק (ביחד, להלן: "ההסכמים" ו-"המניות הנמכרות", בהתאמה) של חברת פרויקט הפועלת לקידום פרויקט מגורים מסוג פינוי בינוי, הכולל כ- 1,000 יחידות דיור וכ- 1,600 מ"ר שטחי מסחר, בירושלים (להלן: "חברת הפרויקט", "הפרויקט" ו-"המקרקעין", בהתאמה). המניות הנמכרות, מהוות את מלוא המניות המוחזקות על ידי בעל המניות המוכר (להלן: "בעל המניות המוכר"), אשר אינו קשור לחברה ו/או למי מטעמה ונמכרות בתמורה לערכן הנקוב. יתרת המניות מוחזקות על ידי בעל מניות נוסף (להלן: "בעל המניות הנוסף").

השלמת ההתקשרות בהסכמים מותנה בהתקיימותם של תנאים מתלים, ובכלל אלה: רישום הערות אזהרה ו/או משכון על הזכויות בעלי הזכויות במקרקעין; קבלת תב"ע מאושרת בתוקף; הסכמת נציגות בעלי הזכויות במקרקעין להעברת המניות הנמכרות מידי בעל המניות המוכר לידי אפריקה התחדשות עירונית. במסגרת ההסכמים, נקבעו מנגנונים למימון פעילותה של חברת הפרויקט על ידי אפריקה התחדשות עירונית ובעל המניות הנוסף. עוד נקבע, כי במועד השלמת ההסכמים לרכישת המניות הנמכרות, תעמיד אפריקה התחדשות עירונית הלוואת בעלים בסכום שאינו מהותי לחברה, וזאת לצורך פירעון הלוואות אשר העמיד בעל המניות הנוסף לחברת הפרויקט.