

אפריקה ישראל מגורים בע"מ

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

(בלתי מבוקרים)

אפריקה ישראל מגורים בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים
ליום 30 ביוני 2020

(בלתי מבוקרים)

תוכן העניינים

עמוד

2	<u>דוח סקירה של ראי 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
8-18	באורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

דו"ח סקירה של רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של אפריקה ישראל מגורים בע"מ

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של אפריקה ישראל מגורים בע"מ וחברות בנות שלה (להלן – הקבוצה), הכולל את הדוח על המצב הכספי התמציתי המאוחד ליום 30 ביוני 2020 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על רווח והפסד, הרווח הכולל, שינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של שישה ושלשה 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 ביוני 2019 ולתקופות של שישה ושלשה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בוקרו ונסקרו, בהתאמה, על ידי רואי חשבון מבקרים קודמים אשר הדוחות שלהם עליהם מיום 16 במרס 2020 ו-11 באוגוסט 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 הכלוליים באיחוד מהווים כ- 11.2% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 30 ביוני 2020, והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ- 0.8% וכ- 0.7%, מכלל הכנסות המאוחדות לתקופות של שישה ושלשה 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- 7,591 אלפי ש"ח ליום 30 ביוני 2020 וחלקה של הקבוצה בהפסדיהן הינו כ- 782 אלפי ש"ח וכ- 100 אלפי ש"ח לתקופות של שישה ושלשה 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 רואה 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 שניוודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים 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 הנ"ל אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34.

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

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

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

83,985	120,790	68,577
189,832	169,046	147,013
151,575	110,633	132,226
284,052	288,978	288,009
28,326	32,348	23,783
12,535	10,244	15,430
<u>1,170,216</u>	<u>1,336,531</u>	<u>977,345</u>
<u>1,920,521</u>	<u>2,068,570</u>	<u>1,652,383</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 מסים שוטפים

מלאי בניינים למכירה

סה"כ נכסים שוטפים

נכסים לא שוטפים

מלאי מקרקעין

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

1,288,116	1,290,982	1,345,005
309,435	209,500	310,287
161,299	172,885	192,456
27,445	29,290	26,307
405	-	187
29,189	29,273	33,005
4,043	4,507	3,806
<u>1,819,932</u>	<u>1,736,437</u>	<u>1,911,053</u>
<u>3,740,453</u>	<u>3,805,007</u>	<u>3,563,436</u>

אהרן פרנקל
סמנכ"ל כספים

מיכאל קליין
מנהל כללי

יעקב לוקסנבורג
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 16 באוגוסט 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 ביוני	
2019	2019	2020
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
938,801	941,818	930,751
82,613	29,846	89,321
48,871	42,317	51,988
77,968	80,896	78,307
61,732	32,429	40,909
361,183	536,328	243,212
1,571,168	1,663,634	1,434,488
569,088	568,606	603,221
265,758	325,281	215,758
220,109	222,761	224,950
45,673	35,467	44,380
3,959	1,825	3,959
1,104,587	1,153,940	1,092,268
2,675,755	2,817,574	2,526,756
12,643	12,643	12,643
228,959	228,959	228,959
823,096	745,831	795,078
1,064,698	987,433	1,036,680
3,740,453	3,805,007	3,563,436

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

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 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		הכנסות בגין עסקאות בניה ומקרקעין עלויות והוצאות בגין עסקאות בניה ומקרקעין רווח גולמי הוצאות מכירה ושיווק הוצאות הנהלה וכלליות, נטו רווח מהתאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה הוצאות אחרות, נטו רווח מפעולות רגילות הוצאות מימון הכנסות מימון הוצאות מימון, נטו חלק ברווחי חברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני רווח לפני מסים על ההכנסה מסים על ההכנסה רווח נקי לתקופה ורווח כולל לתקופה רווח למניה רגילה אחת בת 1 ש"ח ע.ג. רווח למניה בסיסי (בש"ח) הממוצע המשוקלל של הון המניות ששימש בחישוב הרווח למניה: בסיסי
	2019	2020	2019	2020	
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
	(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
1,302,886	324,611	317,841	558,653	574,128	
1,096,806	279,268	272,203	475,853	491,316	
206,080	45,343	45,638	82,800	82,812	
29,849	6,579	6,048	12,706	10,858	
27,001	6,525	6,287	11,796	13,454	
(18,053)	-	-	-	-	
1,929	469	580	617	812	
165,354	31,770	32,723	57,681	57,688	
(47,476)	(12,284)	(8,172)	(23,949)	(34,657)	
16,027	4,023	968	7,897	2,335	
(31,449)	(8,261)	(7,204)	(16,052)	(32,322)	
5,534	665	3,339	1,184	5,405	
139,439	24,174	28,858	42,813	30,771	
(30,426)	(6,376)	(7,637)	(11,065)	(8,789)	
109,013	17,798	21,221	31,748	21,982	
8.62	1.41	1.68	2.51	1.74	
12,643,536	12,643,536	12,643,536	12,643,536	12,643,536	

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
21,982	21,982	-	-
(50,000)	(50,000)	-	-
<u>1,036,680</u>	<u>795,078</u>	<u>228,959</u>	<u>12,643</u>

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה
 ביום 30 ביוני 2020 (בלתי מבוקר)
 יתרה ליום 1 בינואר 2020 (מבוקר)
 רווח כולל לתקופה
 דיבידנד שחולק בידי החברה
 יתרה ליום 30 ביוני 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
31,748	31,748	-	-
(50,000)	(50,000)	-	-
<u>987,433</u>	<u>745,831</u>	<u>228,959</u>	<u>12,643</u>

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה
 ביום 30 ביוני 2019 (בלתי מבוקר)
 יתרה ליום 1 בינואר 2019 (מבוקר)
 רווח כולל לתקופה
 דיבידנד שחולק בידי החברה
 יתרה ליום 30 ביוני 2019

סך הכל הון אלפי ש"ח	עודפים אלפי ש"ח	פרמיה על מניות אלפי ש"ח	הון מניות אלפי ש"ח
1,015,459	773,857	228,959	12,643
21,221	21,221	-	-
<u>1,036,680</u>	<u>795,078</u>	<u>228,959</u>	<u>12,643</u>

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה
 ביום 30 ביוני 2020 (בלתי מבוקר)
 יתרה ליום 1 באפריל 2020
 רווח כולל לתקופה
 יתרה ליום 30 ביוני 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
1,019,635	778,033	228,959	12,643
17,798	17,798	-	-
(50,000)	(50,000)	-	-
<u>987,433</u>	<u>745,831</u>	<u>228,959</u>	<u>12,643</u>

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

יתרה ליום 1 באפריל 2019

רווח כולל לתקופה

דיבידנד שחולק בידי החברה

יתרה ליום 30 ביוני 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 (מבוקר)

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 שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
	2019	2020	2019	2020
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	
109,013	17,798	21,221	31,748	21,982
(299,563)	(153,237)	(30,159)	(258,773)	(59,862)
(18,053)	-	-	-	-
5,213	1,373	1,047	2,427	1,936
(5,534)	(665)	(3,339)	(1,184)	(5,405)
(6,193)	(1,992)	(2,240)	(3,781)	14,594
29,908	8,230	8,016	16,303	12,840
30,426	6,376	7,637	11,065	8,789
(154,783)	(122,117)	2,183	(202,195)	(5,126)
33,953	(14,764)	3,676	29,893	4,520
33,302	15,344	(29,002)	28,376	(3,957)
261,415	97,572	61,376	222,773	84,873
31,909	(5,318)	2,061	(20,858)	6,708
7,597	4,417	3,688	6,950	2,581
13,451	(5,542)	(12,296)	(15,852)	(20,823)
1,459	-	-	(675)	-
383,086	91,709	29,503	250,607	73,902
(26,865)	(7,920)	(7,480)	(15,014)	(12,759)
201,438	(38,328)	24,206	33,398	56,017
(1,563)	(141)	(3,550)	(1,500)	(3,550)
(81,609)	-	(97)	(80)	(116)
(743)	(180)	(93)	(266)	(561)
-	-	15	-	23
13,600	-	-	-	-
(86,151)	(1,329)	55,005	(47,621)	4,755
(86,869)	(23,327)	20,287	(66,083)	42,819
4,533	1,195	854	1,945	2,288
(2,792)	(3,915)	(11,468)	(4,804)	(24,182)
(241,594)	(27,697)	60,953	(118,409)	21,476

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
 מימוש (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 שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
	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	38,650	-	142,359	158,113
(103,233)	-	-	(103,233)	(101,543)
(87,015)	28,521	4,765	38,615	(51,551)
215,758	117,301	-	151,959	6,750
(50,000)	(50,000)	(50,000)	(50,000)	(50,000)
(117,113)	(21,861)	(30,548)	(115,894)	(31,156)
(48,832)	(11,777)	(6,676)	(30,222)	(23,514)
(48,076)	100,834	(82,459)	33,584	(92,901)
(88,232)	34,809	2,700	(51,427)	(15,408)
172,217	85,981	65,877	172,217	83,985
83,985	120,790	68,577	120,790	68,577

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 ביוני 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 1' לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31.12.2019, ראה באורים ה'2 ו-ד'5' להלן בדבר השפעת התפרצות נגיף הקורונה על 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 שישמו 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 ומיידים), התש"ל-1970.

ג. הדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים אושרו לפרסום על ידי דירקטוריון החברה ביום 16 באוגוסט 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.

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.

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 (המשך):

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 וביניהם שיעורי ההיוון, שיעור התפוסה ודמי השכירות על נכסי החברה, 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		
310.78	124.19	124.06	3.466	ליום 30 ביוני 2020
309.70	125.43	126.17	3.566	ליום 30 ביוני 2019
310.24	125.06	125.06	3.456	ליום 31 בדצמבר 2019
%	%	%	%	שיעורי השינוי: לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה
0.35	(0.80)	(0.70)	0.29	ביום 30 ביוני 2020
0.97	0.90	1.20	(4.86)	ביום 30 ביוני 2019
%	%	%	%	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה
-	(0.70)	(0.20)	(2.78)	ביום 30 ביוני 2020
0.18	0.40	1.50	(1.82)	ביום 30 ביוני 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 שישה חודשים שהסתיימו ביום 30.06.2020 הכירה החברה, בדוח על המצב הכספי, במלאי בניינים למכירה כנגד התחייבות למוכרי מקרקעין בסך של כ- 28,244 אלפי ש"ח.

בתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30.06.2019 הכירה החברה, בדוח על המצב הכספי, במלאי בניינים למכירה כנגד התחייבות למוכרי מקרקעין בסך של כ- 10,550 אלפי ש"ח.

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.

בתקופות של שישה חודשים שהסתיימו ביום 30.06.2019 ובשנת 2019 הכירה החברה, בדוח על המצב הכספי, במלאי מקרקעין כנגד התחייבות למוכרי מקרקעין לזמן ארוך המסווגת בסעיף הלוואות מאחרים והתחייבויות פיננסיות אחרות בסך של כ- 35,757 אלפי ש"ח.

באור 5 - עסקאות ואירועים מהותיים בתקופת הדוח

א. 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') תשלום ביום 31.3.2021 ו- 31.3.2022; ב) 2% מיתרת קרן אגרות החוב (סדרה ה') תשלום ביום 31.3.2023 ו- 31.3.2024; ג) 14% מיתרת קרן אגרות החוב (סדרה ה') תשלום ביום 31.3.2025; ד) 37% מיתרת קרן אגרות החוב (סדרה ה') תשלום 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.

לפרטים נוספים ראו באור 21א(5) לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2019.

ב. 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 כדין) (חלקה של החברה 50%, בתוספת מע"מ כדין ושולם ממקורותיה העצמיים של החברה).

ג. 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 31.5.2020 אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישור של ועדת הביקורת ובכפוף לאישור של אסיפת בעלי המניות, תשלום מענק פרישה, בסך של 300 אלפי ש"ח, וזאת בנוסף לכספים ותשלומים נוספים אשר שולמו למר הוד עם סיום העסקתו בחברה.

ד. ביום 26.4.2020 הוחלט על ידי דירקטוריון החברה למנות את מר מיכאל קליין (שכיהן כמשנה למנכ"ל החברה) כמנכ"ל החברה. מר קליין התחיל בכהונתו כמנכ"ל החברה ביום 1.6.2020. בהמשך, ביום 23.7.2020 אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישור של ועדת הביקורת ובכפוף לאישור של אסיפת בעלי המניות, את התקשרותה של החברה בהסכם העסקה מעודכן עם מר קליין החל מיום 1.6.2020.

אפריקה ישראל מגורים בע"מ

באורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

באור 5 - עסקאות ואירועים מהותיים בתקופת הדוח (המשך)

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.

מענקים

לגבי שנת 2020, יהא זכאי מנכ"ל החברה למענק שנתי בשיעור מסוים 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 בנסיבות 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.

ה. 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"). זאת, להקמת 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, התמורה בתוספת הפרשי הצמדה תשולם בהתאם לאבני דרך כמפורט בהסכם כאשר התשלום האחרון ישולם ביום 29.10.2020 כנגד מסירת החזקה במקרקעין.

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

אפריקה ישראל מגורים בע"מ
באורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

באור 5 - עסקאות ואירועים מהותיים בתקופת הדוח (המשך)

1. בתקופת הדוח, התקשרה החברה עם דניה סיבוס, בעלת השליטה בחברה, בהסכמי קבלנות בהיקף כולל של כ- 223 מיליון ש"ח.
2. התפרצות נגיף הקורונה החדש בהמשך לאמור בבאור 1.ב. 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 שישה חודשים שהסתיימה ב- 30 ביוני 2020, הוצאות מימון בסך כולל של כ- 12.8 מיליון ש"ח נטו (לפני מס). כמו כן, למועד הדוח ממשיכה החברה להחזיק בניירות ערך בהיקף של כ- 132 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 שוים ההוגן:

שווי הוגן			ערך בספרים			
ליום 31 בדצמבר 2019	ליום 30 ביוני 2019		ליום 31 בדצמבר 2019	ליום 30 ביוני 2019		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
13,064	12,654	13,698	9,094	9,381	9,130	חייבים לזמן ארוך
<u>(141,906)</u>	<u>(127,676)</u>	<u>(150,906)</u>	<u>(126,667)</u>	<u>(127,831)</u>	<u>(131,948)</u>	התחייבויות אחרות
<u>(708,782)</u>	<u>(691,689)</u>	<u>(731,844)</u>	<u>(670,712)</u>	<u>(670,695)</u>	<u>(733,964)</u>	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.

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

שווי 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

אפריקה ישראל מגורים בע"מ
 באורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

באור 6 - שווי הוגן של מכשירים פיננסיים (המשך)

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

ליום 30 ביוני 2020

רמה 3	רמה 2	רמה 1
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד:

-	-	132,226
179,355	-	-

ניירות ערך סחירים
 הלוואות לחברות כלולות

ליום 30 ביוני 2019

רמה 3	רמה 2	רמה 1
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד:

-	-	110,633
156,381	-	-

ניירות ערך סחירים
 הלוואות לחברות כלולות

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:

-	-	151,575
154,045	-	-

ניירות ערך סחירים
 הלוואות לחברות כלולות

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 שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2020 (לא מבוקר)

סה"כ	פריטים לא מיוחסים והתאמות	ייזום דיור להשכרה	יזמות פרויקטים	
אלפי ש"ח				
574,128	(64,486)	4,347	634,267	הכנסות מחיצוניים תוצאות המגזר
25,366	(49,570)	2,508	72,428	

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2019 (לא מבוקר)

סה"כ	פריטים לא מיוחסים והתאמות	ייזום דיור להשכרה	יזמות פרויקטים	
אלפי ש"ח				
558,653	(24,681)	4,263	579,071	הכנסות מחיצוניים תוצאות המגזר
41,629	(34,378)	452	75,555	

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

סה"כ	פריטים לא מיוחסים והתאמות	ייזום דיור להשכרה	יזמות פרויקטים	
אלפי ש"ח				
317,841	(35,480)	2,172	351,149	הכנסות מחיצוניים תוצאות המגזר
25,519	(31,153)	1,556	55,116	

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

סה"כ	פריטים לא מיוחסים והתאמות	ייזום דיור להשכרה	יזמות פרויקטים	
אלפי ש"ח				
324,611	(16,209)	2,135	338,685	הכנסות הכנסות מחיצוניים תוצאות המגזר
23,509	(19,845)	(906)	44,260	

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 הכנסות מחיצוניים תוצאות המגזר
133,905	(61,619)	21,582	173,942	

אפריקה ישראל מגורים בע"מ
באורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

באור 8 - אירועים לאחר תאריך המאזן

א. ביום 23.7.2020 אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישור של ועדת הביקורת, ובכפוף לאישור של אסיפת בעלי המניות של החברה אשר עתידה להתכנס ביום 13.9.2020, נוסח מעודכן של מדיניות תגמול לנושאי משרה של החברה.

ב. ביום 23.7.2020 אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישור של ועדת הביקורת, ובכפוף לאישור של אסיפת בעלי המניות, 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.

ג. ביום 23.7.2020 אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישור של ועדת הביקורת ובכפוף לאישור של אסיפת בעלי המניות, 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 חשבונות 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 תקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס - 2000.

(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").

אפריקה ישראל מגורים בע"מ באורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

באור 8 - אירועים לאחר תאריך המאזן (המשך)

ד. ביום 23.7.2020, אישר דירקטוריון החברה את מינויו של מר אריאל שפיר כדירקטור בחברה, ולאחר מכן את כהונתו כסגן יו"ר דירקטוריון פעיל. 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.

ה. ביום 23.7.2020 אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישור של ועדת הביקורת ובכפוף לאישור של אסיפת בעלי המניות, 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.