



אפריקה ישראל מגורים בע"מ Africa Israel Residences Ltd

חלק ב'

דוח הדירקטוריון על מצב עסקי התאגיד

לתקופה שהסתיימה ביום

30 ביוני 2020

## אפריקה ישראל מגורים בע"מ Africa Israel Residences Ltd

16.8.2020  
כ"ו באב התש"פ

### דוח דירקטוריון

#### לתקופה אפריל - יוני 2020

הננו מתכבדים להגיש את דוח הדירקטוריון של אפריקה ישראל מגורים בע"מ (להלן: "החברה") לתקופות של שלושה ושישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ליוני 2020 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, החל מיום 31.12.2016 תחום זה הינו מגזר פעילות.

##### 1.2 תמצית דוח על הרווח הכולל

הכנסות החברה ממכירת דירות למגורים לתקופות של ששה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2020 הסתכמו לסך של כ- 543 מיליון ש"ח וכ- 300 מיליון ש"ח, לעומת כ- 536 מיליון ש"ח וכ- 315 מיליון ש"ח בתקופות המקבילות אשתקד.

כלל הכנסות החברה לתקופות של ששה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2020 הסתכמו לסך של כ- 574 מיליון ש"ח וכ- 318 מיליון ש"ח, לעומת כ- 559 מיליון ש"ח וכ- 325 מיליון ש"ח בתקופות המקבילות אשתקד.

הרווח הגולמי של החברה לתקופות של ששה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2020 הסתכמו לסך של כ- 83 מיליון ש"ח וכ- 46 מיליון ש"ח, לעומת כ- 83 מיליון ש"ח וכ- 45 מיליון ש"ח בתקופות המקבילות אשתקד.

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

הרווח התפעולי של החברה לתקופות של ששה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2020 הסתכמו לסך של כ- 58 מיליון ש"ח וכ- 33 מיליון ש"ח, לעומת כ- 58 מיליון ש"ח וכ- 32 מיליון ש"ח בתקופות המקבילות אשתקד.

הרווח הנקי של החברה לתקופות של ששה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2020 הסתכמו לסך של כ- 22 מיליון ש"ח וכ- 21 מיליון ש"ח, לעומת כ- 32 מיליון ש"ח וכ- 18 מיליון ש"ח בתקופות המקבילות אשתקד.

### 1.3. צבר פרויקטים

נכון ליום 30.6.2020 מצויות בביצוע 1,829 יחידות דיור, ובנוסף מצויות בשיווק טרם ביצוע 594 יחידות דיור נוספות, וזאת כמפורט להלן (הנתונים הכספיים בטבלה מתייחסים לחלקה של החברה בפרויקט):

#### פרויקטים בביצוע<sup>1</sup>:

שם הפרויקט	חלק החברה	מס' יחידות דיור בביצוע <sup>2</sup> ליום 30.6.2020	מס' יחידות דיור מכורות <sup>3</sup> ליום 30.6.2020	שווי חוזי של מכירות ליום 30.6.2020 באלפי ש"ח	% ביצוע	מועד סיום צפוי <sup>4</sup>
סביוני גבעת שמואל 200	100%	65	42	91,769	95%	2020
חלומות וסביונים קרית ביאליק	50%	114	22	13,253	88%	2020
שדרות הסביונים במודיעין <sup>5</sup> 116	100%	48	45	96,037	88%	2020
סביוני חריש 1-2	100%	64	45	46,285	90%	2020
סביוני העיר- קריניצי 101, ר"ג	100%	23	21	40,071	92%	2020
סביוני העיר-מינץ 18-22, ת"א	100%	22	19	61,705	80%	2020
מחיר למשתכן-הרצליה-מתחם ד'	100%	353	332	602,854	65%	2021
מחיר למשתכן-הרצליה-מתחם ה'	100%	310	288	503,601	76%	2021
מגדלי סביון סיטי 2-3, נתניה	100%	144	85	163,778	52%	2021
סביוני חריש 3-5	100%	100	25	26,277	76%	2021
מחיר למשתכן-סביוני שהם	50%	216	197	147,953	77%	2021
סביוני העיר-בורוכוב 47, גבעתיים	100%	12	9	28,706	46%	2021
סביוני העיר- הפודים 50, ר"ג	100%	24	7	14,453	22%	2021
סביון VIEW, ירושלים <sup>6</sup>	100%	194	120	273,209	37%	2022
סביוני השרון ג' 9-11, כפר יונה	100%	105	14	20,374	19%	2022
סביוני העיר-חצור 16, ר"ג	100%	16	-	-	3%	2022
סביוני העיר-קק"ל 7, ר"ג	100%	19	6	17,899	5%	2022
<b>סה"כ</b>		<b>1,829</b>	<b>1,277</b>	<b>2,148,224</b>		

1 לא כולל יחידות דיור בפרויקטים שהחלו בתהליך אכלוס.  
2 לא כולל יחידות דיור שבונה החברה ו/או שותפותיה, עבור בעלי הקרקע בפרויקט בעסקאות קומבינציה, פינוי בינוי ועסקאות תמ"א 38.  
3 כולל חוזים חתומים בלבד, אך לא כולל בקשות לרכישת זכויות שנחתמו.  
4 מועד סיום צפוי - מועד השלמת עבודות הבניה ותחילת אכלוס הדירות. המידע המפורט להלן הינו מידע צופה פני עתיד ומבוסס על הנתונים המצויים בפני החברה בתאריך דוח זה. יתכן כי בעקבות גורמים שאינם תלויים בחברה, הפרויקטים לא יושלמו במועדים המצוינים בטבלה זו.  
5 בפרויקט זה קיימים גם שטחי מסחר.  
6 בפרויקט זה קיימים גם שטחי מסחר בהיקף של כ- 2,700 מ"ר עיקרי ומשרדים בהיקף של כ- 3,300 מ"ר עיקרי.

פרויקטים בשיווק טרם ביצוע<sup>1</sup>:

מועד סיום צפוי <sup>4</sup>	שווי חוזי של מכירות ליום 30.6.2020 באלפי ש"ח	מס' יחידות דיוור מכורות <sup>3</sup> ליום 30.6.2020	מס' יחידות דיוור בשיווק <sup>2</sup> ליום 30.6.2020	חלק החברה	שם הפרויקט
2022	25,202	10	40	100%	סביוני העיר-גבעתיים
2022-2023	229,940	387	554	50%	מחיר למשתכן- מתחמי הסביונים (הנרקיסים), ראשון לציון
	<b>254,142</b>	<b>397</b>	<b>594</b>		סה"כ

סה"כ בביצוע ובשיווק טרם ביצוע – 2,423 יחידות דיוור, מתוכן נמכרו 1,674 יחידות דיוור בהיקף כספי של 2,402,366 אלפי ש"ח (חלק החברה).

2. ניתוח המצב הכספי

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

<u>31.12.2019</u>	<u>30.6.2019</u>	<u>30.6.2020</u>	
3,740,453	3,805,007	3,563,436	סך המאזן
235,560	231,423	200,803	מזומנים ושווי מזומנים וניירות ערך סחירים
			מזומנים ונכסים פיננסיים אחרים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי
189,832	169,046	147,013	לקוחות ונכסים בגין חוזה מלאי בניינים למכירה
284,052	288,978	288,009	נכסים שוטפים אחרים
1,170,216	1,336,531	977,345	מלאי מקרקעין
40,861	42,592	39,213	נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
1,288,116	1,290,982	1,345,005	השקעות והלוואות בחברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני מוניטין
309,435	209,500	310,287	נכסים בלתי שוטפים אחרים
			אשראי מתאגידים בנקאיים וחלויות שוטפות של אגרות חוב והלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים
938,801	941,818	930,751	מקדמות מלקוחות והתחייבויות בגין חוזים התחייבויות שוטפות אחרות
361,183	536,328	243,212	התחייבויות שאינן שוטפות
271,184	185,488	260,525	הון עצמי המיוחס לבעלים של החברה האם
1,104,587	1,153,940	1,092,268	
1,064,698	987,433	1,036,680	

<sup>1</sup> בדרך כלל מכירות טרם ביצוע מותנות בקבלת היתר בניה בתוך פרק זמן שנקבע. החברה צפויה להתחיל בביצועם של פרויקטים אלה במהלך שנת 2020. 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.

<sup>2</sup> לא כולל יחידות דיוור שבונה החברה ו/או שותפותיה, עבור בעלי הקרקע בפרויקט בעסקאות קומביניציה ועסקאות תמ"א 38.

<sup>3</sup> חוזים חתומים בלבד ובכלל זאת חוזים בעלי תנאים מתלים, אך לא כולל בקשות לרכישת זכויות שנחתמו.

<sup>4</sup> 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.

השינויים בסך המאזן נובעים בעיקר מהסעיפים הבאים:

**מזומנים ושווי מזומנים וניירות ערך סחירים –** הקיטון בסעיף מזומנים ושווי מזומנים וניירות ערך סחירים ליום 30.6.2020 לעומת 31.12.2019 נובע בעיקר מפרעון קרן וריבית בגין אג"ח סדרות ב' ו-ג' בסך של כ-102 מיליון ש"ח, מהפסד ממימוש ושערוך ניירות ערך סחירים בסך של כ-13 מיליון ש"ח, וכן מתשלומים בגין רכישת זכויות חכירה ברמת השרון ורכישת מקרקעין ב"סמל צפון" בתל אביב במסגרת הליך פירוק שיתוף. מנגד, התקבלה תמורה בסך של 158 מיליון ש"ח בגין אג"ח סדרה ה' שהנפיקה החברה בחודש פברואר 2020.

**מלאי מקרקעין –** הגידול בסעיף מלאי מקרקעין ליום 30.6.2020 לעומת 31.12.2019 נובע בעיקר מרכישת זכויות חכירה ברמת השרון ותשלום על חשבון רכישת מקרקעין ב"סמל צפון" בתל אביב במסגרת הליך פירוק שיתוף.

**השקעות והלוואות בחברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני –** הגידול בהשקעות והלוואות בחברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני ליום 30.6.2020 לעומת 31.12.2019 נובע בעיקר ממתן הלוואות לא.מ.ד.ס מחיר למשכן שותפות רשומה ולאפריקה דיור להשכרה וכן מחלק החברה ברווחי הכלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני.

**התחייבויות שאינן שוטפות –** השינוי בהתחייבויות שאינן שוטפות ליום 30.6.2020 לעומת 31.12.2019 נובע בעיקר מפרעון קרן וריבית בגין אג"ח סדרות ב' ו-ג' בסך של כ-102 מיליון ש"ח וכן מסיווג הלוואה מתאגיד בנקאי מהתחייבויות שאינן שוטפות לאשראי מתאגידים בנקאיים וחלויות שוטפות של אגרות חוב והלוואות מתאגידים בנקאיים, בניכוי סך של 158 מיליון ש"ח אג"ח סדרה ה' שהנפיקה החברה בחודש פברואר 2020.

**הון עצמי –** הקיטון בהון העצמי ליום 30.6.2020 לעומת 31.12.2019 נובע בעיקר מחלוקת דיבידנד בסך 50 מיליון ש"ח בחודש אפריל 2020.

### 3. תוצאות פעילות

3.1. הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה למחצית הראשונה של שנת 2020, 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		לתקופה של שישה חודשים		
	שהסתיימה ביום 30 ביוני	2020	שהסתיימה ביום 30 ביוני	2020	
2019	2019	2020	2019	2020	
1,238,428	315,090	300,313	535,914	543,274	הכנסות ממכירת דירות למגורים
6,452	-	2,927	4,874	4,010	הכנסות ממכירת שטחי מסחר
8,537	2,135	2,200	4,263	4,375	השכרת דירות
16,625	-	-	-	-	הכנסות ממכירת מקרקעין ביצוע עבודות בניה לבעלי קרקע בעסקאות קומבינציה
31,550	7,137	12,394	13,048	22,396	הכנסות מדמי ניהול
1,294	249	7	554	73	<b>סה"כ הכנסות מעסקאות בניה ומקרקעין</b>
1,302,886	324,611	317,841	558,653	574,128	עלויות בעסקאות בניה ומקרקעין
1,096,806	279,268	272,203	475,853	491,316	<b>רווח גולמי</b>
<b>206,080</b>	<b>45,343</b>	<b>45,638</b>	<b>82,800</b>	<b>82,812</b>	הוצאות מכירה ושיווק
29,849	6,579	6,048	12,706	10,858	הוצאות הנהלה וכלליות
27,001	6,525	6,287	11,796	13,454	רווח מהתאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה
(18,053)	-	-	-	-	הוצאות אחרות
1,929	469	580	617	812	<b>רווח תפעולי</b>
<b>165,354</b>	<b>31,770</b>	<b>32,723</b>	<b>57,681</b>	<b>57,688</b>	עלויות מימון, נטו
31,449	8,261	7,204	16,052	32,322	חלק בריווחי חברות כלולת המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
5,534	665	3,339	1,184	5,405	מסים על ההכנסה
30,426	6,376	7,637	11,065	8,789	<b>רווח נקי לתקופה</b>
<b>109,013</b>	<b>17,798</b>	<b>21,221</b>	<b>31,748</b>	<b>21,982</b>	

### 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 30.6.2020 (באלפי ש"ח):

אחוז רווח גולמי	רווח גולמי	עלויות	הכנסות	
15%	82,039	461,235	543,274	מכירת דירות למגורים
	299	3,711	4,010	מכירת שטחי מסחר
	-	22,396	22,396	ביצוע עבודות בניה לבעלי קרקע בעסקאות קומבינציית דירות
	4,066	309	4,375	הכנסות מהשכרה
	73	-	73	דמי ניהול
	(3,665)	3,665	-	שכר ואחרות
14%	<u>82,812</u>	<u>491,316</u>	<u>574,128</u>	סה"כ

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
	2,045	2,829	4,874	מכירת שטחי מסחר
	3,983	280	4,263	הכנסות מהשכרה
	-	13,048	13,048	ביצוע עבודות בניה לבעלי קרקע בעסקאות קומבינציית 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 שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30.6.2020 (באלפי ש"ח):

אחוז רווח				
גולמי	רווח גולמי	עלויות	הכנסות	
15%	45,940	254,373	300,313	מכירת דירות למגורים
	(506)	3,433	2,927	מכירת שטחי מסחר
	-	12,394	12,394	ביצוע עבודות בניה לבעלי קרקע בעסקאות קומבינציית דירות
	1,977	223	2,200	הכנסות מהשכרה
	7	-	7	דמי ניהול
	(1,780)	1,780	-	שכר ואחרות
14%	<u>45,638</u>	<u>272,203</u>	<u>317,841</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
	-	7,137	7,137	ביצוע עבודות בניה לבעלי קרקע בעסקאות קומבינציית דירות
	2,022	113	2,135	הכנסות מהשכרה
	249	-	249	דמי ניהול
	(2,833)	2,833	-	שכר ואחרות
14%	<u>45,343</u>	<u>279,268</u>	<u>324,611</u>	סה"כ

להלן התפלגות הכנסות החברה והרווח הגולמי שלה מעסקות בניה ומקרקעין לשנת 2019 (באלפי ש"ח):

אחוז רווח				
גולמי	רווח גולמי	עלויות	הכנסות	
15%	191,610	1,046,818	1,238,428	מכירת דירות למגורים
	2,400	4,052	6,452	מכירת שטחי מסחר
	13,873	2,752	16,625	מכירת מקרקעין
	-	31,550	31,550	ביצוע עבודות בניה לבעלי קרקע בעסקאות קומבינציית דירות
	7,977	560	8,537	הכנסות מהשכרה
	1,294	-	1,294	דמי ניהול
	(11,074)	11,074	-	שכר ואחרות
16%	<u>206,080</u>	<u>1,096,806</u>	<u>1,302,886</u>	סה"כ



להלן פרטים בדבר כמות יחידות דיור והיקף כספי שמכרה החברה<sup>1</sup>

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים		לתקופה של ששה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		החברה
	2019	2020	2019	2020	
826	128	87	232	139	מס' יחידות דיור <sup>2</sup>
1,320	252	153	433	264	היקף כספי (מיליוני ש"ח)
1,042	228	132	393	237	היקף כספי - חלק החברה (מיליוני ש"ח)

מכירות החברה בתקופה של ששה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2020 כוללות 19 יחידות דיור שנמכרו לזכאים במסגרת פרויקטי מחיר למשתכן בהיקף כספי של כ- 28 מיליוני ש"ח (חלק החברה כ- 16 מיליוני ש"ח), בהשוואה ל- 22 יחידות דיור בהיקף כספי של כ- 27 מיליוני ש"ח (חלק החברה כ- 12 מיליוני ש"ח) בתקופה המקבילה אשתקד ול- 390 יחידות דיור בהיקף כספי של כ- 458 מיליוני ש"ח (חלק החברה כ- 226 מיליוני ש"ח) בשנת 2019.

מכירות החברה בתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2020 כוללות 19 יחידות דיור שנמכרו לזכאים במסגרת פרויקטי מחיר למשתכן בהיקף כספי של כ- 28 מיליוני ש"ח (חלק החברה כ- 16 מיליוני ש"ח).

בנוסף, בתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2020, התקשרה החברה ב- 39 בקשות לרכישת יחידות דיור בהיקף כספי כולל של כ- 77 מיליון ש"ח (לא כולל מע"מ), באתרים שונים של פרויקטים של החברה (לרבות פרויקטים משותפים ביחד עם צדדים שלישיים). נכון למועד פרסום הדוח הושלמו הליכי ההתקשרות בהסכמי מכר ביחס לרוב יחידות הדיור.

### 3.4 דיור להשכרה

במסגרת פעילות זו, החברה מתמקדת בהקמה, ניהול ואחזקה של פרויקטי "דיור להשכרה". פרויקטים של דיור להשכרה למועד הדוח:

שם פרויקט	מיקום	מס יחידות דיור	חלק החברה	הצגה במאזן	סטטוס
דיור להשכרה גליל ים	הרצליה	273	50%	איחוד יחסי	מאוכלס
דיור להשכרה שוהם	שוהם	271	50%	שווי מאזני	ביצוע
דיור להשכרה מורדות ארנונה	ירושלים	170	100%	איחוד	קרקע

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

דיוור להשכרה גליל ים - בתקופת הדוח רשמה החברה הכנסות מהשכרת דירות בסך של כ- 2,200 אלפי ש"ח לעומת כ- 2,135 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

דיוור להשכרה שוהם - בחודש נובמבר 2019 התקבלו היתרי חפירה ודיפון בקשר לפרויקט דיוור להשכרה בשהם והוחל בביצוע. בחודש אפריל 2020 התקבלו היתרים לבניינים.

לפרטים נוספים בדבר תוצאות ונכסי מגזר ייזום דיוור להשכרה, ראו ביאור 7 לדוחות הכספיים.

### 3.5. הוצאות מכירה ושיווק

הוצאות מכירה ושיווק הסתכמו בתקופת הדוח ובתקופה המצטברת בסך של כ- 6,048 אלפי ש"ח וכ- 10,858 אלפי ש"ח, בהתאמה, לעומת כ- 6,579 אלפי ש"ח וכ- 12,706 אלפי ש"ח, בתקופות המקבילות אשתקד.

הקיטון בהוצאות מכירה ושיווק בתקופה המצטברת נובע בעיקר מהאטה במכירות וצמצום הפרסום בעקבות משבר הקורונה.

על פי התקינה הבינלאומית (IFRS) הוצאות מכירה ושיווק נרשמות בדוח רווח והפסד עם התהוותן, למעט עלויות תיווך, אשר בהתאם להוראות IFRS15 ייזקפו לרווח והפסד לאורך זמן, בהתאם לקצב התקדמות הביצוע.

### 3.6. הוצאות הנהלה וכלליות

הוצאות הנהלה וכלליות הסתכמו בתקופת הדוח ובתקופה המצטברת בסך של כ- 6,287 אלפי ש"ח וכ- 13,454 אלפי ש"ח, בהתאמה, לעומת כ- 6,525 אלפי ש"ח ו- 11,796 אלפי ש"ח, בתקופות המקבילות אשתקד.

כתוצאה מגידול בפעילות החברה, מונה במהלך הרבעון הראשון לשנת 2019 סמנכ"ל הנדסה במקומו של הסמנכ"ל הקודם, אשר החל לשמש משנה למנכ"ל ותחום פעילותו כלל גם מעורבות בפיתוח העסקי. לפרטים בדבר המינוי של המשנה למנכ"ל כמנכ"ל החברה, ראו סעיף 5.7 להלן. הגידול בהוצאות הנהלה וכלליות נובע, בין היתר, מהוצאות שכר שוטפות וסיווג של עלות שכרו של המשנה למנכ"ל לסעיף הנהלה וכלליות בהתאם.

### 3.7. עלויות מימון, נטו

הוצאות המימון, נטו של החברה הסתכמו בתקופת הדוח ובתקופה המצטברת בכ- 7,204 אלפי ש"ח וכ- 32,322 אלפי ש"ח, בהתאמה, לעומת בכ- 8,261 אלפי ש"ח ו- 16,052 אלפי ש"ח, בתקופות המקבילות אשתקד.

בתקופת הדוח מימשה החברה את החזקותיה במניות וחלק מקרנות הנאמנות. כתוצאה ממימוש זה ולאור ירידות השערים שחלו בבורסה בעקבות התפרצות נגיף הקורונה, החברה רשמה בדוחותיה הכספיים למחצית הראשונה של שנת 2020 הוצאות מימון בסך כולל של כ- 12,780 אלפי ש"ח (לפני מס) לעומת רווח בסך של כ- 4,907 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

### 3.8. מסים על ההכנסה

בתקופת הדוח ובתקופה המצטברת הסתכמו הוצאות המסים בסך של כ- 7,637 אלפי ש"ח וכ- 8,789 אלפי ש"ח, בהתאמה, לעומת כ- 6,376 אלפי ש"ח וכ- 11,065 אלפי ש"ח, בתקופות המקבילות אשתקד.

### 4. נזילות ומקורות מימון

4.1. להלן פרטים בדבר מקורות המימון של החברה ליום 30.6.2020, כדלקמן:

אלפי ש"ח	%	
1,036,680	29%	הון עצמי
1,092,268	31%	התחייבויות שאינן שוטפות
1,434,488	40%	התחייבויות שוטפות
<u>3,563,436</u>	100%	

4.2. כ-29% מנכסי החברה מומנו בהון עצמי (כ-31% בנטרול מקדמות מלקוחות). השקעות החברה במלאי בניינים למכירה, במקרקעין ובנדל"ן להשקעה ובנדל"ן להשקעה בהקמה הגיעו לסך של כ- 2,632,637 אלפי ש"ח, המהווים כ- 74% מנכסי החברה ויש לראותן כהשקעות לזמן קצר ובינוני. יחס ההון החוזר ליום 30.6.2020, ליום 30.6.2019 וליום 31.12.2019 עמד על 1.15, 1.24 ו- 1.22 בהתאמה.

4.3. תמצית תזרים המזומנים של החברה לתקופה שנסתיימה ביום 30.6.2020 (באלפי ש"ח) הינה:

<b>המקורות</b>	
	רווח לתקופה
	21,982
	התאמות
	32,754
54,736	מזומנים, נטו מפעילות שוטפת (ללא רכישת מקרקעין)
73,902	קיטון בהון חוזר
158,113	תמורה מהנפקת אגרות חוב
42,819	שינוי במזומנים ונכסים פיננסיים אחרים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליוזי
<u>4,755</u>	קיטון בבטוחות סחירות, נטו
<b>15,408</b>	<b>קיטון ביתרות המזומנים</b>
<b>349,733</b>	<b>סה"כ מקורות השימוש במזומנים</b>
59,862	עליה במקרקעין
116	השקעה בנדל"ן להשקעה ונשל"ן להשקעה בהקמה
50,000	דיבידנד ששולם לבעלי המניות
101,543	פירעון אגרות חוב
561	גידול ברכוש קבוע
21,226	ריבית ששולמה, נטו
75,957	הלוואות, נטו, לזמן ארוך וקצר
24,182	השקעה בחברות מוחזקות
3,527	הלוואות שניתנו, נטו
12,759	מס הכנסה ששולם, נטו
<b>349,733</b>	<b>סה"כ שימושים</b>

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
	2019	2020	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
83,985	120,790	68,577	מזומנים ונכסים פיננסיים אחרים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי
189,832	169,046	147,013	נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד - ניירות ערך סחירים
151,575	110,633	132,226	

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 30.6.2020, לא מתקיימים לגבי החברה סימני האזהרה המפורטים בתקנה הנ"ל.

#### 5. אירועים מהותיים בתקופת הדוח

5.1. ביום 1.1.2020 אישרה האסיפה הכללית של החברה, את התקשרותה של החברה בהסכם עם דניה סיבוס לפיו תעניק דניה סיבוס שירותי קבלנות להקמת 194 יחידות דיור ובניין משרדי בן 6 קומות וכן שירותים נוספים להשלמת עבודות ההקמה של חניון תת קרקעי, במסגרת פרויקט סביון View. לפרטים נוספים אודות ההתקשרות ותמורתה ראו סעיף 2.1 לדוח העסקה שפרסמה החברה ביום 27.11.2019 (מס' אסמכתא: 2019-01-103059) וכן סעיף 7.10.2 לחלק א' - תיאור עסקי החברה בדוח התקופתי. המידע הנכלל בדוח האמור מובא בזאת על דרך ההפניה.

5.2. ביום 1.1.2020 אישרה האסיפה הכללית של החברה, את התקשרותה של החברה בהסכם עם דניה סיבוס לפיו תעניק דניה סיבוס שירותי קבלנות לשלב ג' במסגרת פרויקט סביון השרון להקמתן של 105 יחידות דיור וחניון תת קרקעי בהיקף של 19,600 מ"ר וכן עבודות פיתוח, בתמורה פאושלית בסך של כ- 84 מיליון ש"ח, והכל כמפורט בסעיף 2.2 לדוח עסקה שפורסם ביום 27.11.2019 (מס' אסמכתא: 2019-01-103059) וכן סעיף 7.10.3.2 לחלק א' - תיאור עסקי החברה בדוח התקופתי. המידע הנכלל בדוח האמור מובא בזאת על דרך ההפניה.

5.3. לפרטים בקשר עם שינוי בזהות בעל השליטה בחברה, וזאת במסגרת השלמת הסדר החוב של אפריקה השקעות, ראו סעיף 1.2 לחלק א' - תיאור עסקי החברה בדוח התקופתי. במסגרת זו, ביום 21.1.2020, התפטר מר נדב גרינשפון, אשר כיהן כיו"ר הדירקטוריון בחברה,

מכהונתו כיו"ר הדירקטוריון. ביום 26.1.2020, התפטר מר אברהם נובוגרצקי, אשר כיהן כדירקטור בחברה. כמו כן, במועד האמור, מונה מר יעקב לוקסנבורג לכהונה כיו"ר הדירקטוריון של החברה ומר אמיר תירוש מונה לכהונה כדירקטור בחברה. לפרטים נוספים בקשר עם ה"ה לוקסנבורג ותירוש, ראו תקנה 26 לחלק ד' - פרטים נוספים על החברה בדוח התקופתי.

5.4. ביום 9.2.2020 הנפיקה החברה 159,564,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ה') במסגרת סדרת אגרות חוב חדשה (סדרה ה'), על פי דוח הצעת מדף ותשקיף מדף מימים 4.2.2020 ו- 20.8.2019 (מס' אסמכתאות: 2020-01-011140 ו- 2019-01-083409, בהתאמה), והכל כמפורט בסעיף 13.4.1 לחלק א' - תיאור עסקי החברה בדוח התקופתי.

5.5. ביום 25.2.2020 נבחרה הצעתן המשותפת (בחלקים שווים) של החברה ושל נוה שוסטר בע"מ (להלן: "נוה שוסטר"), לרכישתה של זכות להתקשר (בפטור ממכרז) 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. בהתאם לשומת המגרש הנוכחית של רמ"י, שווי המגרש מוערך בכ- 158 מיליון ש"ח.

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). לפרטים נוספים ראו הדוח המידי מיום 26.2.2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-016495). המידע המובא בדוח האמור נכלל בזאת על דרך של הפניה.

5.6. 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. לפרטים נוספים ראו הדוחות המידיים מיום 26.4.2020 ומיום 31.5.2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-036832 ו- 2020-01-048475). המידע הנכלל בדוחות האמורים מובא בזאת על דרך של הפניה.

5.7. ביום 26.4.2020 הוחלט על ידי דירקטוריון החברה למנות את מר מיכאל קליין (אשר כיהן עד אותו מועד כמשנה למנכ"ל החברה) כמנכ"ל החברה. מר קליין התחיל בכהונתו כמנכ"ל החברה ביום 1.6.2020. לפרטים נוספים ראו הדוחות המידיים מיום 26.4.2020 ומיום 31.5.2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-036835 ו- 2020-01-048478). המידע הנכלל בדוחות האמורים מובא בזאת על דרך של הפניה.

5.8. בהמשך לדוחות המידיים של החברה מיום 15.10.2019 (מס' אסמכתא: 2019-01-088374) ומיום 27.1.2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-008866), בעניין הכרזת הצעתה של החברה כהצעה הזוכה, במסגרת הליך פירוק שיתוף בקשר למגרש 122 לפי תב"ע תא/מק/2988/ב- "סמל צפון" בתל אביב (להלן: "המקרקעין"), ביום 10.5.2020 עדכנה החברה שנחתם ההסכם לרכישת המקרקעין וזאת לאחר קבלת אישור בית המשפט. לפרטים נוספים ראו הדוח המידי מיום 10.5.2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-045426), סעיף

10.5.7(4)ii לחלק א' - תיאור עסקי החברה בדוח התקופתי וסעיף 2.1 לפרק עדכון תיאור עסקי החברה הנכלל בדוח רבעוני זה. המידע הנכלל בדוחות האמורים מובא בזאת על דרך של הפניה.

#### 5.9. התפרצות נגיף הקורונה והשלכותיה

כללי

במהלך חודש ינואר 2020 חלה התפרצות של נגיף חדש מסוג קורונה, שהחלה בסין והתפשטה במהלך החודשים האחרונים לעשרות מדינות ברחבי העולם, ובכלל אלו, גם ישראל (להלן: "משבר הקורונה" או "המשבר"). השפעות משבר הקורונה עלו מדרגה בישראל במהלך חודש מרץ 2020. החל מאמצע חודש מרץ 2020 תוקנו ע"י ממשלת ישראל תקנות מיוחדות (חלקן במסגרת תקנות לשעת חירום), אשר הובילו למעשה לצמצום דרסטי של הכניסה והיציאה מגבולות המדינה, הטילו מגבלות על תנועה והתקהלות ברחבי המדינה, וכן הורו על סגירה של פעילות המסחר, סגירת מוסדות החינוך וצמצום היקף העבודה אשר אינה חיונית.

השפעות משבר הקורונה וההגבלות שהוטלו במסגרתו באות לידי ביטוי (בין היתר) במשבר כלכלי מקומי ועולמי חריף, שלווה בירידות חדות בשווקי ההון, עליה חדה בשיעורי האבטלה, תנודתיות בשערי החליפין, וכן בעליה בתשואות של אגרות החוב הקונצרניות בשל הגידול ברמת הסיכון והתגברות אי הוודאות.

החל מהמחצית השנייה של חודש אפריל 2020, עם הסתמנותן של אינדיקציות לבלימה בהתפשטותו של נגיף הקורונה, החל תהליך של הקלות ביחס למגבלות החמורות שהוטלו כמתואר לעיל, אשר אפשרו חידוש של מרבית הפעילויות העסקיות באופן הדרגתי (בכפוף למגבלות שונות) והממשלה אף פרסמה לוח זמנים לפתיחתו של המשק וחזרתו לפעילות סדירה. במהלך תקופת המשבר הכריזה ממשלת ישראל על תכנית סיוע ממשלתית נרחבת למשק, במטרה לתמוך בעסקים שנפגעו ואף לעודד ולהאיץ את חזרתו של המגזר העסקי לפעילות.

#### ההשפעה של משבר הקורונה על פעילות החברה עד לתאריך הדוח

בעקבות המגבלות שהוטלו על התנועה והתעסוקה נקטה החברה באופן מיידי בצעדי התייעלות שונים, ובראשם, הוצאת כמחצית העובדים לחופשה ללא תשלום (חל"ת) ו/או חופשה רציפה והפחתה רוחבית בשכרם של עובדים ונושאי משרה בשיעור של 10% עד 15%. במסגרת זו, אף נסגרו משרדי המכירות של החברה במהלך התקופה 25.3.2020 - 19.4.2020. כמו כן, במהלך החודשים מרץ-אפריל, החברה הקטינה את ההשקעה בפרסום ושיווק של הפרויקטים שלה.

לפרטים בדבר כמות יחידות הדיור שמכרה החברה בתקופת הדוח ולאחריה, ראה סעיף 3.3 לעיל.

סמוך לאחר הסרת המגבלות המרכזיות, משרדי המכירות באתרי החברה חזרו לפעילות ונרשמה התעוררות במספר הפניות למשרדי המכירות שהסתכמו במאות פניות בכל יום החל מיום 19.4.2020 ועד לתאריך הדוח. כמו כן, החברה יזמה מסע פרסום "משכנתא מתחשבת".

בנוסף, אף שהתקנות והמגבלות החריגו מתחולתן את ענף עבודות הביצוע, לאור סגירת גבולות המדינה ומגבלות התנועה חלה האטה מסוימת בקצב ההתקדמות בביצוע חלק מהפרויקטים של החברה בשל מחסור בכוח אדם מקצועי. סמוך לאחר הסרת המגבלות המרכזיות חזרו העבודות במרבית אתרי הפרויקטים של החברה לסדרן. לפרטים בדבר הפסד ממימוש ומירידת ערך ניירות ערך סחירים בשל ירידות השערים בבורסה, ראו סעיף 3.7 לעיל.

לתאריך הדוח, הנהלת החברה מעריכה כי עומדים לרשותה ו/או ביכולתה לגייס מקורות מימון נוספים לשם פירעון התחייבויותיה והמשך פעילותה העסקית. כמו כן, לתאריך הדוח, החברה צופה, כי תעמוד באמות המידה הפיננסיות בהתאם להסכמי המימון.

כמו כן, לאור משבר הקורונה החברה בחנה את הצורך בעדכון שווי נכסיה לתאריך הדוח, בדגש על נכסי נדל"ן להשקעה. בבחינה שנעשתה, 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, ועל כן לא קיימות אינדיקציות לשינוי בשווי הנכסים ולא נערכו הערכות שווי חדשות לגביהם.

#### הערכת ההשלכות העתידיות של המשבר

הימשכותו של משבר הקורונה ו/או החרפתו (לרבות בשל התפרצות מחודשת של נגיף הקורונה), עלולות לפגוע ברציפות פעילותה של החברה, בשל אפשרות של היעדרות מסיבית של כוח אדם שחינוכי לביצוע העבודות באתרי החברה, עיכוב בקבלת חומרי גלם לבנייה באתרי החברה, וכפועל יוצא מאלה - עיכוב במועדי הסיום של פרויקטים ומסירת הדירות, תוך חשיפה אפשרית לביטולי חוזים ו/או תביעות פיצויים. ככלל, התחייבויות החברה למסירת דירות מגובות בהתחייבויות של הקבלנים המבצעים לעמידה במועדים אלה, עם זאת, אין באמור לעיל להבטיח ניתוק מלא של החשיפה, בשים לב לכך שהיריבות הישירה כלפי רוכשי דירות הינה של החברה, ולהשלכות אפשריות של המשבר על איתנותם של קבלני ביצוע.

מעבר לאמור לעיל, הימשכותו והחרפתו של המשבר עלולה להשפיע לרעה על היקפי הפעילות העסקית והכלכלית בעולם ובישראל, לרבות על היקפי הרכישה של דירות, כמו גם על זמינותו של אשראי מצידם של גופים פיננסיים למימון רכישה ופיתוח של קרקעות ו/או לביצוע פרויקטים, באופן ובשיעור שאינם ניתנים להערכה בשלב זה על ידי החברה.

הערכות החברה בדבר ההשלכות האפשריות של המשך המשבר כאמור על פעילותה של החברה, לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור על אופן התממשותן של תחזיות שניתנו על ידי החברה במסגרת דיווחיה לגבי תוצאות פעילותה בשנת 2020, מהוות מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח - 1968, המבוסס בין היתר, על הערכות ואומדנים של החברה נכון לתאריך הדוח, ביחס לגורמים אשר אינם בשליטתה. הערכות החברה מבוססות על מידע הקיים כיום בידי החברה, על פרסומים בנושא זה ועל הנחיות הרשויות הרלוונטיות (הנכונות כאמור לתאריך הדוח), ואשר אין כל ודאות כי יתממש, כולו או חלקו, והעשויות להתממש באופן שונה מהותית, וזאת עקב גורמים שאינם בשליטת החברה.

**6. רואה החשבון המבקר**

ביום 23.7.2020 הודיעו רואי החשבון המבקרים (בריטמן אלמגור זהר ושות', רואי חשבון) על התפטרותם, וזאת בהמשך למינויו של נושא משרה חדש בחברה, על רקע היווצרותו של חשש לניגוד עניינים הפוגע בכשירותם להמשיך ולכהן כרואי חשבון מבקרים בחברה, לאור עמדת רשות ניירות ערך בעניין עצמאות רואה חשבון מבקר.

KPMG סומך חייקין רואי-חשבון, מונו באסיפה כללית של החברה כרואי החשבון המבקרים של החברה.

**היבטי ממשל תאגידי**

**7. תרומות**

במחצית הראשונה של שנת 2020 תרמה החברה סך של כ- 77 אלפי ש"ח.

**8. הדירקטוריון והנהלת החברה**

במחצית הראשונה של 2020 התקיימו 13 ישיבות דירקטוריון וועדותיו והתקבלה החלטה אחת בכתב.

**9. אירועים לאחר תאריך המאזן**

ראו סעיף 2 בחלק א' – עדכון תיאור עסקי החברה לעיל.

**10. עובדי החברה**

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

---

מיכאל קליין

מנהל כללי

---

יעקב לוקסנבורג

יו"ר הדירקטוריון





אפריקה ישראל מגורים בע"מ Africa Israel Residences Ltd

חלק ג'

דוחות כספיים ליום 30 ביוני 2020