



אפריקה ישראל מגורים בע"מ Africa Israel Residences Ltd

חלק ב'

דוח הדירקטוריון על מצב עסקי התאגיד

לתקופה שהסתיימה ביום

30 בספטמבר 2021

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

8.11.2021  
ד' כסלו, תשפ"ב

### דוח דירקטוריון

ליום 30 לספטמבר 2021

הננו מתכבדים להגיש את דוח הדירקטוריון של אפריקה ישראל מגורים בע"מ (להלן: "החברה") לתקופות של תשעה ושלושה שהסתיימו ביום 30 לספטמבר 2021 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 תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2021 הסתכמו לסך של כ- 641 מיליון ש"ח וכ- 213 מיליון ש"ח, כ- 873 מיליון ש"ח וכ- 329 מיליון ש"ח בתקופות המקבילות אשתקד.

כלל הכנסות החברה לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2021 הסתכמו לסך של כ- 864 מיליון ש"ח וכ- 314 מיליון ש"ח, לעומת כ- 919 מיליון ש"ח וכ- 344 מיליון ש"ח בתקופות המקבילות אשתקד.

הרווח הגולמי של החברה לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2021 הסתכמו לסך של כ- 148 מיליון ש"ח וכ- 63 מיליון ש"ח, לעומת כ- 131 מיליון ש"ח וכ- 48 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 תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2021 הסתכמו לסך של כ- 103 מיליון ש"ח וכ- 45 מיליון ש"ח, לעומת כ- 92 מיליון ש"ח וכ- 34 מיליון ש"ח בתקופות המקבילות אשתקד.

הרווח הנקי של החברה לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2021 הסתכמו לסך של כ- 63 מיליון ש"ח וכ- 30 מיליון ש"ח, לעומת כ- 40 מיליון ש"ח וכ- 19 מיליון ש"ח בתקופות המקבילות אשתקד.

### 1.3. צבר פרויקטים

נכון ליום 30.9.2021 מצויות בביצוע 1,046 יחידות דיור, ובנוסף מצויות בשיווק טרם ביצוע 907 יחידות דיור נוספות, וזאת כמפורט להלן (הנתונים הכספיים בטבלה מתייחסים לחלקה של החברה בפרויקט):

### 1.4. פרויקטים בביצוע<sup>1</sup>

שם הפרויקט	חלק החברה	מס' יחידות דיור בביצוע <sup>2</sup> ליום 30.9.2021	מס' יחידות דיור מכורות <sup>3</sup> ליום 30.9.2021	שווי חוזי של מכירות ליום 30.9.2021 באלפי ש"ח	% ביצוע	מועד סיום צפוי <sup>4</sup>
סביוני השרון 9-11, כפר יונה	100%	105	105	164,618	85%	2021
סביוני העיר-בורוכוב 47, גבעתיים	100%	12	12	39,458	97%	2021
סביוני VIEW, ירושלים <sup>5</sup>	100%	194	144	345,615	75%	2022
סביוני העיר-הפודים 50, ר"ג	100%	24	20	39,454	83%	2022
סביוני העיר-חצור 16, ר"ג	100%	16	4	8,893	55%	2022
סביוני העיר-קק"ל 7, גבעתיים	100%	19	15	48,337	71%	2022
מחיר למשתכן-מתחמי הסביונים ג'ד' (הנרקיסים), ראשל"צ	50%	304	262	180,115	49%	2022
מחיר למשתכן-מתחמי הסביונים ב'יד' (הנרקיסים), ראשל"צ	50%	250	209	143,131	57%	2022-2023
סביוני העיר-פטאי 13, גבעתיים	100%	16	12	33,877	23%	2023
סביוני העיר-המעין 39, גבעתיים	100%	24	8	25,819	9%	2023
סביוני חריש 6-7	100%	64	37	40,990	45%	2023
סביוני העיר-אנה פרנק, ר"ג	100%	18	10	24,544	4%	2024
<b>סה"כ</b>		<b>1,046</b>	<b>838</b>	<b>1,094,851</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 בהיקף של כ-2,750 מ"ר עיקרי ומשרדים בהיקף של כ-3,781 מ"ר עיקרי.

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

מועד סיום צפוי <sup>4</sup>	שווי חוזי של מכירות ליום 30.9.2021 באלפי ש"ח	מס' יחידות דיוור מכורות <sup>3</sup> ליום 30.9.2021	מס' יחידות דיוור בשיווק <sup>2</sup> ליום 30.9.2021	חלק החברה	שם הפרויקט
2024	63,897	33	88	100%	סביוני קטמון החדשה, ירושלים
2024	33,126	17	128	100%	מגדל סביון סיטי 4-5, נתניה
2024	45,709	21	119	100%	סביוני גבעת שמואל 1005
2024	-	-	62	100%	חריש 8-9
2027	705,996	212	510	70%	DUO, תל אביב
	<b>848,728</b>	<b>283</b>	<b>907</b>		סה"כ

סה"כ בביצוע ובשיווק טרם ביצוע - 1,953 יחידות דיוור, מתוכן נמכרו 1,121 יחידות דיוור בהיקף כספי של 1,944 אלפי ש"ח (חלק החברה).

2. ניתוח המצב הכספי

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

31.12.2020	30.9.2020	30.9.2021	
3,839,126	3,652,597	3,639,332	סך המאזן
318,191	283,010	362,778	מזומנים ושווי מזומנים וניירות ערך סחירים
			מזומנים ונכסים פיננסיים אחרים מוגבלים
90,333	154,530	155,417	בשימוש בחשבונות ליווי
499,964	337,252	363,457	לקוחות ונכסים בגין חוזה
700,139	859,156	452,911	מלאי בניינים למכירה
83,589	66,356	109,457	נכסים שוטפים אחרים
1,405,578	1,267,613	1,327,418	מלאי מקרקעין
331,800	310,835	333,524	נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
			השקעות והלוואות בחברות כלולות
345,042	307,688	469,090	המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
25,144	25,846	19,749	מוניטין
39,346	40,311	45,531	נכסים בלתי שוטפים אחרים
			אשראי מתאגידים בנקאיים וחלויות שוטפות
			של אגרות חוב והלוואות מתאגידים
			בנקאיים ואחרים
1,098,394	1,063,117	1,048,010	

<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 2021. 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.

<b>31.12.2020</b>	<b>30.9.2020</b>	<b>30.9.2021</b>	
92,296	159,217	85,026	<b>מקדמות מלקוחות והתחייבויות בגין חוזים</b>
300,634	266,767	240,664	<b>התחייבויות שוטפות אחרות</b>
1,230,967	1,109,419	1,160,344	<b>התחייבויות שאינן שוטפות</b>
1,116,835	1,054,077	1,105,288	<b>הון עצמי המיוחס לבעלים של החברה האם</b>

2.2. השינויים בסך המאזן נובעים בעיקר מהסעיפים הבאים:

**מזומנים ושווי מזומנים וניירות ערך סחירים** - הגידול בסעיף מזומנים ושווי מזומנים וניירות ערך סחירים ליום 30.9.2021 לעומת 31.12.2020 נובע בעיקר מקבלת הלוואה למימון הפעילות השוטפת וכן מתמורה ממימוש מקרקעין בירושלים ובגבעת שמואל.

**מלאי מקרקעין** - הקיטון בסעיף מלאי מקרקעין ליום 30.9.2021 לעומת 31.12.2020 נובע בעיקר ממכירת זכויות החברה במקרקעין במתחם מלון הנשיא בירושלים ובגבעת שמואל.

**השקעות והלוואות בחברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני** - הגידול בהשקעות והלוואות בחברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני ליום 30.9.2021 לעומת 31.12.2020 נובע בעיקר מהלוואות שניתנו לשותפות אפריקה ישראל דיור להשכרה (דיור להשכרה שוהם) וכן לחברת קדמת גונן-אפריקה התחדשות.

**התחייבויות שאינן שוטפות** - השינוי בהתחייבויות שאינן שוטפות ליום 30.9.2021 לעומת 31.12.2020 נובע בעיקר מפירעון קרן בגין אג"ח סדרות ג' ו-ה' בסך של כ- 130 מיליון ש"ח וכן מפירעון התחייבות על סך של כ- 35 מ' ש"ח לעיריית תל אביב בגין מקרקעין. מנגד התקבלה הלוואה מתאגיד בנקאי על סך 100 מ' ש"ח למימון פעילותה השוטפת של החברה.

**הון עצמי** - הקיטון בהון העצמי ליום 30.9.2021 לעומת 31.12.2020 נובע בעיקר מחלוקת דיבידנדים בסך 75 מיליון ש"ח, אשר 60 מיליון ש"ח מתוכם היו בגין הרווחים בשנת 2020.

### 3. תוצאות פעילות

3.1. הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לרבעון השלישי של שנת 2021, 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 תשעה חודשים		
	2020	2021	2020	2021	
1,279,124	328,870	212,636	872,571	641,168	הכנסות ממכירת דירות למגורים
4,010	-	-	4,010	1,163	הכנסות ממכירת שטחי מסחר
8,834	2,174	2,715	6,549	7,499	השכרת דירות
-	-	89,071	-	186,887	הכנסות ממכירת מקרקעין ביצוע עבודות בניה לבעלי קרקע בעסקאות קומבינציה
51,172	13,044	9,834	35,440	26,773	הכנסות מדמי ניהול
150	69	152	142	833	<b>סה"כ הכנסות מעסקאות בניה ומקרקעין</b>
1,343,290	344,157	314,408	918,712	864,323	עלויות בעסקאות בניה ומקרקעין
1,151,820	296,099	251,543	787,870	716,401	
<b>191,470</b>	<b>48,058</b>	<b>62,865</b>	<b>130,842</b>	<b>147,922</b>	<b>רווח גולמי</b>
26,408	6,495	6,606	17,372	20,747	הוצאות מכירה ושיווק
25,466	6,869	6,818	20,313	19,379	הוצאות הנהלה וכלליות
(20,438)	-	-	-	-	רווח מהתאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה
1,725	346	4,043	1,175	5,271	הוצאות אחרות
<b>158,309</b>	<b>34,348</b>	<b>45,398</b>	<b>91,982</b>	<b>102,525</b>	<b>רווח תפעולי</b>
44,008	7,754	5,338	39,776	18,039	עלויות מימון, נטו
17,324	138	2,767	3,755	4,735	חלק בריווחי חברות כלולת המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
29,057	7,304	12,796	16,151	25,768	מסים על ההכנסה
<b>102,568</b>	<b>19,428</b>	<b>30,031</b>	<b>39,810</b>	<b>63,453</b>	<b>רווח נקי לתקופה</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 תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30.9.2021 (באלפי ש"ח):

אחוז רווח גולמי	רווח גולמי	עלויות	הכנסות	
18%	112,999	528,169	641,168	מכירת דירות למגורים
69%	802	361	1,163	מכירת שטחי מסחר
18%	34,242	152,645	186,887	מכירת מקרקעין
	-	26,773	26,773	ביצוע עבודות בניה לבעלי קרקע בעסקאות קומבינציית דירות
	7,127	372	7,499	השכרת דירות
	833	-	833	דמי ניהול
	(8,081)	8,081	-	שכר ואחרות
17%	<u>147,922</u>	<u>716,401</u>	<u>864,323</u>	סה"כ

להלן התפלגות הכנסות החברה והרווח הגולמי שלה מעסקות בניה ומקרקעין לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30.9.2020 (באלפי ש"ח):

אחוז רווח גולמי	רווח גולמי	עלויות	הכנסות	
15%	130,240	742,331	872,571	מכירת דירות למגורים
7%	264	3,746	4,010	מכירת שטחי מסחר
	6,150	399	6,549	השכרת דירות
	-	35,440	35,440	ביצוע עבודות בניה לבעלי קרקע בעסקאות קומבינציית דירות
	142	-	142	דמי ניהול
	(5,954)	5,954	-	שכר ואחרות
14%	<u>130,842</u>	<u>787,870</u>	<u>918,712</u>	סה"כ

להלן התפלגות הכנסות החברה והרווח הגולמי שלה מעסקות בניה ומקרקעין לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30.9.2021 (באלפי ש"ח):

אחוז רווח גולמי	רווח גולמי	עלויות	הכנסות	
18%	38,072	174,564	212,636	מכירת דירות למגורים
28%	24,728	64,343	89,071	מכירת מקרקעין
	-	9,834	9,834	ביצוע עבודות בניה לבעלי קרקע בעסקאות קומבינציית דירות
97%	2,626	89	2,715	השכרת דירות
	152	-	152	דמי ניהול
	(2,713)	2,713	-	שכר ואחרות
20%	<u>62,865</u>	<u>251,543</u>	<u>314,408</u>	סה"כ

להלן התפלגות הכנסות החברה והרווח הגולמי שלה מעסקות בניה ומקרקעין לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30.9.2020 (באלפי ש"ח):

אחוז רווח גולמי	רווח גולמי	עלויות	הכנסות	
15%	48,229	280,641	328,870	מכירת דירות למגורים
	(35)	35	-	מכירת שטחי מסחר
	-	13,044	13,044	ביצוע עבודות בניה לבעלי קרקע בעסקאות קומבינציית דירות
	2,084	90	2,174	השכרת דירות
	69	-	69	דמי ניהול
	(2,289)	2,289	-	שכר ואחרות
14%	<u>48,058</u>	<u>296,099</u>	<u>344,157</u>	סה"כ

להלן התפלגות הכנסות החברה והרווח הגולמי שלה מעסקות בניה ומקרקעין לשנת 2020 (באלפי ש"ח):

אחוז רווח גולמי	רווח גולמי	עלויות	הכנסות	
15%	190,621	1,088,503	1,279,124	מכירת דירות למגורים
4%	165	3,845	4,010	מכירת שטחי מסחר
	-	51,172	51,172	ביצוע עבודות בניה לבעלי קרקע בעסקאות קומבינציית דירות
	8,316	518	8,834	השכרת דירות
	150	-	150	דמי ניהול
	(7,782)	7,782	-	שכר ואחרות
14%	<u>191,470</u>	<u>1,151,820</u>	<u>1,343,290</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 שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		החברה מס' יחידות דיור <sup>2</sup> היקף כספי <sup>2</sup> (מיליוני ש"ח) היקף כספי - חלק החברה (מיליוני ש"ח)
	2020	2020	2021	2020	
427	112	193	251	558	
808	200	587	464	1,722	
722	174	470	411	1,349	

מכירות החברה בתקופה של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2020 כוללות 30 יחידות דיור ו-11 יחידות דיור, בהתאמה, שנמכרו לזכאים במסגרת פרויקטי מחיר למשתכן ול-34 יחידות דיור בשנת 2020.

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

דיור להשכרה גליל ים - בתקופת הדוח ובתקופת הדוח המצטברת רשמה החברה הכנסות מהשכרת דירות בסך של כ- 2,191 אלפי ש"ח וכ- 6,552 אלפי ש"ח לעומת כ- 2,174 אלפי ש"ח וכ- 6,549 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

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

3.5. הוצאות מכירה ושיווק

הוצאות מכירה ושיווק הסתכמו בתקופת הדוח ובתקופה המצטברת בסך של כ- 6,606 אלפי ש"ח וכ- 20,747 אלפי ש"ח, בהתאמה, לעומת כ- 6,495 אלפי ש"ח וכ- 17,372 אלפי ש"ח, בתקופות המקבילות אשתקד.

הגידול בהוצאות מכירה ושיווק בתקופה המצטברת נובע בעיקר מגידול בעמלות תיווך.

<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.

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- 6,818 אלפי ש"ח וכ- 19,379 אלפי ש"ח, בהתאמה, לעומת כ- 6,869 אלפי ש"ח ו- 20,313 אלפי ש"ח, בתקופות המקבילות אשתקד.

הקיטון בהוצאות הנהלה וכלליות נובע, בין היתר, מסיום כהונתו של מנכ"ל החברה הקודם ומינוי של המשנה למנכ"ל לתפקיד מנכ"ל החברה, ללא מינוי משנה למנכל תחתיו.

### 3.7. עלויות מימון, נטו

הוצאות המימון, נטו של החברה הסתכמו בתקופת הדוח ובתקופה המצטברת בכ- 5,338 אלפי ש"ח וכ- 18,039 אלפי ש"ח, בהתאמה, לעומת בכ- 7,754 אלפי ש"ח ו- 39,776 אלפי ש"ח, בתקופות המקבילות אשתקד. בתקופה המצטברת רשמה החברה הכנסות מימון ממימוש ושערוך ניירות ערך בסך של כ- 7.2 מיליון ש"ח לעומת הוצאות מימון בסך של כ- 13.1 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד כתוצאה ממימוש החזקות במניות וחלק מקרנות הנאמנות וזה לאור ירידות השערים שחלו בבורסה עם פרוץ משבר נגיף הקורונה.

### 3.8. מסים על ההכנסה

בתקופת הדוח ובתקופה המצטברת הסתכמו הוצאות המסים בסך של כ- 12,796 אלפי ש"ח וכ- 25,768 אלפי ש"ח, בהתאמה, לעומת כ- 7,304 אלפי ש"ח וכ- 16,151 אלפי ש"ח, בתקופות המקבילות אשתקד. מסים על הכנסה כוללים מסים בגין שותפות רשומה המטופלת בשיטת השווי המאזני.

## 4. נזילות ומקורות מימון

### 4.1. להלן פרטים בדבר מקורות המימון של החברה ליום 30.9.2021, כדלקמן:

<u>אלפי ש"ח</u>	<u>%</u>	
1,105,288	30%	הון עצמי
1,160,344	32%	התחייבויות שאינן שוטפות
1,373,700	38%	התחייבויות שוטפות
<u>3,639,332</u>	100%	

4.2. כ-30% 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- 2,113,853 אלפי ש"ח, המהווים כ- 58% מנכסי החברה ויש לראותן כהשקעות לזמן קצר ובינוני. יחס ההון החוזר ליום 30.9.2021, ליום 30.9.2020 וליום 31.12.2020 עמד על 1.05, 1.14 ו- 1.13 בהתאמה.

4.3 תמצית תזרים המזומנים של החברה לתקופה שנתיימה ביום 30.9.2021 (באלפי ש"ח) הינה:

		<b>המקורות</b>
	63,453	רווח לתקופה
	<u>43,600</u>	התאמות
107,053		מזומנים, נטו מפעילות שוטפת (ללא רכישת מקרקעין)
309,359		קיטון בהון חוזר
44,839		ירידה במקרקעין, נטו
93,539		קיטון בבטוחות סחירות, נטו
<u>40,341</u>		הלוואות, נטו, לזמן ארוך וקצר
<b><u>595,131</u></b>		<b>סה"כ מקורות</b>
		<b>השימוש במזומנים</b>
658		השקעה בנדל"ן להשקעה בהקמה
65,084		שינוי במזומנים ונכסים פיננסיים אחרים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי
75,000		דיבידנד ששולם לבעלי המניות
129,799		פירעון אגרות חוב
1,397		גידול ברכוש קבוע
42,422		ריבית ששולמה, נטו
103,080		השקעה בחברות מוחזקות
3,985		הלוואות שניתנו, נטו
<b><u>40,604</u></b>		מס הכנסה ששולם, נטו
<b><u>133,102</u></b>		<b>גידול ביתרות המזומנים</b>
<b><u>595,131</u></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 בספטמבר		
2020	2020	2021	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
103,473	77,338	236,575	מזומנים ושווי מזומנים
90,333	154,530	155,417	מזומנים ונכסים פיננסיים אחרים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי
214,718	205,672	126,203	נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד - ניירות ערך סחירים

בהתאם לתקנה 10(ב)(14) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970, החברה נדרשת ליתן התייחסות לעניין "סימני אזהרה" בחברה. התקנה הנ"ל מטילה דרישה על תאגידיים לפרסם את פירוט התחייבויותיהם במהלך השנתיים שלאחר מועד הדוח הכספי, ואת המקורות הכספיים מהם הם צופים לפרוע את התחייבויות אלה (להלן: "דוח תזרים חזוי"). בהתאם לתקנה הנ"ל, פרסום דוח תזרים חזוי נדרש מתאגידיים בהם התקיימו "סימני

אזהרה". התקנה הנ"ל קובעת רשימה של ארבעה "סימני אזהרה" כאמור.

בהתאם לדוחות הכספיים של החברה ליום 30.9.2021, לא מתקיימים לגבי החברה סימני האזהרה המפורטים בתקנה הנ"ל.

#### 5. אירועים מהותיים בתקופת הדוח

5.1 ביום 12.1.2021 בעלת השליטה (לשעבר) בחברה, דניה סיבוס בע"מ (להלן: "דניה סיבוס") מכרה חלק מהחזקותיה בחברה, וזאת במספר עסקאות מחוץ לבורסה. העסקאות האמורות בוצעו לפי מחיר למניה של 13,600 אגורות. לפרטים נוספים ראו הדוח המיידני של החברה מיום 13.1.2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-005524). המידע המובא בדוח המיידני נכלל בזאת על דרך ההפניה.

5.2 ביום 13.1.2021 אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישורה של ועדת הביקורת של החברה, התקשרויות של החברה בעסקאות למכירת דירות בפרויקט DUO במתחם סמל דרום לבעל השליטה ולקרובים שלו ולקרובה של סגן יו"ר הדירקטוריון של החברה. לפרטים נוספים ראו הדוח המיידני של החברה מיום 13.1.2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-006243). המידע המובא בדוח המיידני נכלל בזאת על דרך ההפניה.

5.3 ביום 26.1.2021, הודיעה דניה סיבוס לחברה, כי דירקטוריון דניה סיבוס אישר מתווה חלופי לתיחום פעילות בין החברות. הסדר זה נכנס לתוקפו בעקבות השלמת הנפקת דניה סיבוס במהלך חודש פברואר 2021. לפרטים נוספים ראו הדוח המיידני של החברה מיום 27.1.2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-010774). המידע המובא בדוח המיידני נכלל בזאת על דרך ההפניה.

5.4 ביום 21.2.2021, הודיעה דניה סיבוס לחברה, כי המחתה את זכויותיה והתחייבויותיה מכוח הסכם השירותים עם דניה, בכל הנוגע לשירותי דירקטורים בלבד, לאפריקה ישראל להשקעות בע"מ. ההמחאה האמורה נכנסה לתוקף בעקבות השלמת הנפקת דניה סיבוס במהלך חודש פברואר 2021.

5.5 ביום 28.2.2021, חדלה דניה סיבוס להיות בעלת השליטה בחברה, וזאת לאחר שביצעה חלוקת דיבידנד של עיקר החזקותיה בחברה ומכרה את יתרת החזקותיה בחברה, לאפריקה ישראל להשקעות בע"מ ולחברה פרטית בשליטתה. לפרטים נוספים ראו הדוחות המיידניים של החברה מיום 1.3.2021 (מס' אסמכתאות: 2021-01-024420, 2021-01-024399, 2021-01-024408, 2021-01-024417). המידע המובא בדוחות המיידניים נכלל בזאת על דרך ההפניה.

5.6 ביום 2.3.2021, אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה, לאחר אישור ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, את עדכון השכר החודשי של מר מיכאל קליין המכהן כמנכ"ל החברה, לסך של 95,000 ש"ח (ברוטו) לחודש, וזאת החל מיום 1.1.2021. לפרטים נוספים ראו הדוחות המיידניים של החברה מיום 2.2.2021 ומיום 2.3.2021 (מס' אסמכתאות: 2021-01-014274, 2021-01-025426). המידע המובא בדוחות המיידניים נכלל בזאת על דרך ההפניה.

5.7. ביום 10.5.2021, הושלמה התקשרותה של החברה בהסכם למכירת זכויותיה במתחם מלון הנשיא בירושלים, והתמורה, בסך של כ- 82 מיליון ש"ח, התקבלה במלואה. לפרטים נוספים ראו ביאור 5' לדוחות הכספיים ליום 30.9.2021.

5.8. ביום 9.6.2021 התקשרה אפריקה התחדשות עירונית, בהסכם לרכישת מניות המהוות 50% מהזכויות בהון ובהצבעה של חברת פרויקט הפועלת לקידום פרויקט מגורים מסוג פינוי בינוי, במתחם הצבר בקרית אונו מצד שלישי, אשר אינו קשור לחברה ו/או למי למטעמה, כך שבחברת הפרויקט יחזיקו שווה בשווה, אפריקה מגורים והצד השלישי. בתמורה למניות הנרכשות, תשלם אפריקה התחדשות עירונית סכום שאינו מהותי לחברה. לפרטים נוספים ראו הדוח המידי של החברה מיום 10.6.2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-037393). המידע המובא בדוח האמור נכלל בזאת על דרך ההפניה.

5.9. ביום 13.7.2021 התקשרה החברה בהסכם לרכישתן של כ- 33.7% מהזכויות במקרקעין הידועים כחלקה 142 בגוש 6001 באזור מידיהם של שניים מבעלי הזכויות במקרקעין (להלן: "המוכרות"). כניסתו לתוקף של ההסכם ביחס לאחת מהמוכרות הוכפף לאישור בית המשפט. אישור זה התקבל ביום 12.9.2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-078487). בתמורה לממכר תשלם החברה למוכרות 122.5 מיליון ש"ח בתוך 60 ימים ממועד קבלת האישור הנ"ל. בכוונת החברה לממן את תשלום התמורה מתוך מקורותיה העצמיים וכן באמצעות הלוואה בנקאית. לפרטים נוספים, ראו הדוח המידי של החברה מיום 14.7.2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-052810). המידע המובא בדוח האמור נכלל בזאת על דרך ההפניה.

5.10. ביום 14.9.2021, הושלמה התקשרותה של חברה בת בבעלות ובשליטה מלאה של החברה בהסכמים עם קרן ריט למגורים אשר אינה קשורה לקבוצת החברה ו/או למי מטעמה בקשר למכירת זכויותיה במקרקעין הידועים כחלקה 81 בגוש 6191 בגבעת שמואל, על המקרקעין ניתן להקים בניין מגורים בן 84 יחידות דיור וחניון תת קרקעי, בתמורה למקרקעין קיבלה החברה במועד ההשלמה האמור סך של כ- 85 מיליון ש"ח. בנוסף, התקשרו הצדדים בהסכם ניהול, מכוחו תעניק החברה הבת שירותים שונים בקשר עם ניהול הקמתו של הבניין וכן של החניון המשותף, בתמורה לאלו תשלם הרוכשת לחברה הבת סכום של 4 מיליון ש"ח במספר תשלומים. לפרטים נוספים, ראו הדו"חות המידיים של החברה מתאריכים 9.8.2021 ו- 19.9.2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-062902) (מס' אסמכתא: 2021-01-079621) בהתאמה. המידע המובא בדו"חות האמורים נכלל בזאת על דרך ההפניה.

5.11. ביום 16.8.2021 הוחלט על תשלום דיבידנד לניירות ערך של החברה בסך 15,000,000, התשלום התבצע ביום 2.9.2021. לפרטים נוספים, ראו הדוח המידי של החברה מיום 17.8.2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-066193). המידע המובא בדוח האמור נכלל בזאת על דרך ההפניה.

#### 5.12. התפרצות נגיף הקורונה והשלכותיה

במהלך תשעת החודשים הראשונים של שנת 2021 חלו עליות וירידות בתחלואת האוכלוסייה עקב השפעתו המתמשכת של נגיף הקורונה, עקב כך הוטלו והוסרו מגבלות שונות. נוכח

ההיענות הגבוהה לחיסון השלישי כנגד נגיף הקורונה ובפרט כנגד זן הדלתא שלו, ירדה התחלואה שוב ועד כה לא הוטלו מגבלות המגבילות את פעילות החברה.

להערכת החברה, למשבר הקורונה לא צפויה השפעה מהותית לרעה על היקף פעילותה של החברה ועל תוצאותיה.

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.

#### הערכת ההשלכות העתידיות של המשבר

התפרצות מחודשת של נגיף הקורונה עלולה לפגוע ברציפות פעילותה של החברה, בשל אפשרות של היעדרות מסיבית של כוח אדם שחיוני 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, החרפתו 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 הדוח התקופתי לשנת 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.

#### היבטי ממשל תאגידי

##### 6. תרומות

בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2021 תרמה החברה סך של כ- 134 אלפי ש"ח.

##### 7. הדירקטוריון והנהלת החברה

בתשעת החודשים הראשונים של 2021 התקיימו 22 ישיבות דירקטוריון וועדותיו.

## 8. אירועים לאחר תאריך המאזן

- 8.1. ביום 8.11.2021 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד לבעלי המניות בסך של 15 מיליון ש"ח, אשר עתיד להשתלם ביום 23.11.2021. לפרטים נוספים ראו הדוח המידי של החברה מיום 9.11.2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-095524). המידע המובא בדוח האמור נכלל בזאת על דרך ההפניה.
- 8.2. ביום 8.11.2021, אימץ דירקטוריון החברה מדיניות חלוקת דיבידנד, לפיה החברה תבצע חלוקה לבעלי מניותיה של דיבידנד שנתי במזומן בסכום (ברוטו) בשיעור של כ- 50% מסכום הרווח הנקי השנתי (לאחר מס), על פי דוחותיה הכספיים השנתיים המאוחדים של החברה בגין אותה שנה. חלוקת הדיבידנד במסגרת מדיניות זו יכול שתבצע בסכום אחד או לשיעורין, מדיניות זו תחול בגין רווחי שנת 2021 ואילך. לפרטים נוספים ראו סעיף 1.2 לחלק עדכון תיאור עסקי החברה לעיל.
- 8.3. ביום 8.11.2021, אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישורה של ועדת הביקורת, את התקשרותה של חברת הבת בהסכם קבלנות עם דניה סיבוס וקרן הריט האמורה (המוזכרת בסעיף 5.10 לעיל), לפיו תעניק דניה סיבוס שירותי קבלנות בפרויקט סביוני גבעת שמואל להקמתו של בניין מגורים של חברת הבת, בן 119 יח"ד על חלקה 1005, בשטח כולל של כ- 18.5 אלפי מ"ר וחניון תת קרקעי המשותף לבניין מגורים שמוקם על ידי קרן הריט, המיועד ל- 394 חניות בשטח כולל של כ- 15,835 מ"ר (חלקה של החברה בחניון - 67% מהזכויות), בתמורה פאושלית (חלק החברה) בסך של כ- 117.425 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ. החברה תפעל לכינוסה של אסיפת בעלי מניות לאישור התקשרותה בהסכם האמור.

## 9. עובדי החברה

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

---

מיכאל קליין

מנהל כללי

---

יעקב לוקסנבורג

יו"ר הדירקטוריון



אפריקה ישראל מגורים בע"מ Africa Israel Residences Ltd

חלק ג'

דוחות כספיים ליום 30 בספטמבר 2021