



אפריקה ישראל מגורים בע"מ Africa Israel Residences Ltd

חלק ב'

דוח הדירקטוריון על מצב עסקי התאגיד

לתקופה שהסתיימה ביום

30 ביוני 2021

אפריקה ישראל מגורים בע"מ Africa Israel Residences Ltd

16.8.2021
ח' אלול התשפ"א

דוח דירקטוריון ליום 30 יוני 2021

הננו מתכבדים להגיש את דוח הדירקטוריון של אפריקה ישראל מגורים בע"מ (להלן: "החברה") לתקופות של שלושה ושישה חודשים שהסתיימו ביום 30 יוני 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 ששה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2021 הסתכמו לסך של כ- 429 מיליון ש"ח וכ- 233 מיליון ש"ח, כ- 543 מיליון ש"ח וכ- 300 מיליון ש"ח בתקופות המקבילות אשתקד.

כלל הכנסות החברה לתקופות של ששה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2021 הסתכמו לסך של כ- 550 מיליון ש"ח וכ- 343 מיליון ש"ח, לעומת כ- 574 מיליון ש"ח וכ- 317 מיליון ש"ח בתקופות המקבילות אשתקד.

הרווח הגולמי של החברה לתקופות של ששה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2021 הסתכמו לסך של כ- 85 מיליון ש"ח וכ- 54 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 2021 הסתכמו לסך של כ- 57 מיליון ש"ח וכ- 38 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 2021 הסתכמו לסך של כ- 33 מיליון ש"ח וכ- 23 מיליון ש"ח, לעומת כ- 20 מיליון ש"ח וכ- 20 מיליון ש"ח בתקופות המקבילות אשתקד.

1.3. צבר פרויקטים

נכון ליום 30.6.2021 מצויות בביצוע 1,194 יחידות דיור, ובנוסף מצויות בשיווק טרם ביצוע 628 יחידות דיור נוספות, וזאת כמפורט להלן (הנתונים הכספיים בטבלה מתייחסים לחלקה של החברה בפרויקט):

1.4. פרויקטים בביצוע¹:

שם הפרויקט	חלק החברה	מס' יחידות דיור בביצוע ² ליום 30.6.2021	מס' יחידות דיור מכורות ³ ליום 30.6.2021	שווי חוזי של מכירות ליום 30.6.2021 באלפי ש"ח	% ביצוע	מועד סיום צפוי ⁴
מגדלי סביון סיטי 2-3, נתניה	100%	144	110	220,051	94%	2021
סביון השרון 9-11, כפר יונה	100%	105	99	154,261	75%	2021
סביון העיר-מינץ, ת"א	100%	22	22	69,910	99%	2021
סביון העיר-בורוכוב, גבעתיים	100%	12	11	36,005	96%	2021
סביון העיר- הפודים, ר"ג	100%	24	16	31,437	74%	2021
סביון VIEW, ירושלים ⁵	100%	194	131	309,293	67%	2022
סביון העיר- חצור 16 ר"ג	100%	16	4	8,893	43%	2022
סביון העיר-קק"ל 7 גבעתיים	100%	19	14	44,997	52%	2022
סביון העיר- פטאי 13, גבעתיים	100%	16	11	29,134	19%	2022
מחיר למשתכן- מתחמי הסביונים ב'+יד' (הנרקיסים), ראשון לציון	50%	250	204	136,554	38.2%	2022
מחיר למשתכן- מתחמי הסביונים ג'+ד' (הנרקיסים), ראשון לציון	50%	304	249	163,978	33.2%	2022-2023
סביון העיר-המעין 39, גבעתיים	100%	24	7	22,849	5.4%	2022
סביון חריש 6-7	100%	64	14	17,057	28%	2023
סה"כ		1,194	892	1,244,418		

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 ביצוע¹:

שם הפרויקט	חלק החברה	מס' יחידות דיור בשיווק ² ליום 30.6.2021	מס' יחידות דיור מכורות ³ ליום 30.6.2021	שווי חוזי של מכירות ליום 30.6.2021 באלפי ש"ח	מועד סיום צפוי ⁴
סביוני העיר- אנה פרנק ר"ג	100%	18	5	12,176	2023
סביוני קטמון החדשה, ירושלים	100%	88	24	44,753	2024
מגדל סביון סיטי 4-5, נתניה	100%	128	8	14,632	2024
סביוני גבעת שמואל 1005	100%	119	11	27,435	2024
DUO1 תל אביב	70%	277	150	491,281	2027
סה"כ		630	198	590,277	

סה"כ בביצוע ובשיווק טרם ביצוע – 1,824 יחידות דיור, מתוכן נמכרו 1,090 יחידות דיור בהיקף כספי של 1,834 אלפי ש"ח (חלק החברה).

2. ניתוח המצב הכספי

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

<u>31.12.2020</u>	<u>30.6.2020</u>	<u>30.6.2021</u>	
3,839,126	3,453,109	3,952,191	סך המאזן
			מזומנים ושווי מזומנים וניירות ערך
318,191	191,102	601,869	סחירים
			מזומנים ונכסים פיננסיים אחרים מוגבלים
90,333	147,013	153,096	בשימוש בחשבונות ליווי
499,964	288,009	395,842	לקוחות ונכסים בגין חוזה
700,139	986,135	534,883	מלאי בניינים למכירה
83,589	48,713	79,465	נכסים שוטפים אחרים
1,405,578	1,126,899	1,340,108	מלאי מקרקעין ומלאי בניינים למכירה לזמן ארוך
331,800	310,287	333,062	נדל"ן להשקעה
			השקעות והלוואות בחברות כלולות
345,042	291,646	445,127	המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
25,144	26,307	24,475	מוניטין
39,346	36,998	44,264	נכסים בלתי שוטפים אחרים
			אשראי מתאגידים בנקאיים וחלויות
			שוטפות של אגרות חוב והלוואות
1,098,394	845,717	1,362,694	מתאגידים בנקאיים

¹ 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.

² לא כולל יחידות דיור שבונה החברה ו/או שתופתיה, עבור בעלי הקרקע בפרויקט בעסקאות קומביניציה ועסקאות תמ"א 38.

³ חוזים חתומים בלבד ובכלל זאת חוזים בעלי תנאים מתלים, 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.

<u>31.12.2020</u>	<u>30.6.2020</u>	<u>30.6.2021</u>	
92,296	254,777	63,455	מקדמות מלקוחות והתחייבויות בגין חוזים
300,634	264,291	239,155	התחייבויות שוטפות אחרות
1,230,967	1,053,675	1,196,630	התחייבויות שאינן שוטפות
			הון עצמי המיוחס לבעלים של החברה
1,116,835	1,034,649	1,090,257	האם

2.2. השינויים בסך המאזן נובעים בעיקר מהסעיפים הבאים:

מזומנים ושווי מזומנים וניירות ערך סחירים – הגידול בסעיף מזומנים ושווי מזומנים וניירות ערך סחירים ליום 30.6.2021 לעומת 31.12.2020 נובע בעיקר מקבלת אשראי מתאגיד בנקאי וכן מתמורה ממימוש מקרקעין בירושלים ובגני תקווה.

מלאי בניינים למכירה – הקיטון בסעיף מלאי בניינים למכירה ליום 30.06.2021 לעומת 31.12.2020 נובע בעיקר מעלויות שנזקפו לרווח והפסד בתקופה בפרויקטים "סביוני השרון- כפר יונה", "סביוני גליל ים", "מגדל סביון סיטי" ו "סביוני חריש".

מלאי מקרקעין – הקיטון בסעיף מלאי מקרקעין ליום 30.6.2021 לעומת 31.12.2020 נובע בעיקר ממכירת זכויות החברה במתחם מלון הנשיא בירושלים.

השקעות והלוואות בחברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני - הגידול בהשקעות והלוואות בחברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני ליום 30.6.2021 לעומת 31.12.2020 נובע בעיקר מהלוואות שניתנו לשותפות אפריקה ישראל דיור להשכרה (דיור להשכרה שוהם) וכן לחברת פרויקט בבעלות 50% של אפריקה התחדשות עירונית.

התחייבויות שאינן שוטפות - השינוי בהתחייבויות שאינן שוטפות ליום 30.6.2021 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 30.6.2021 לעומת 31.12.2020 נובע בעיקר מחלוקת דיבידנד בסך 60 מיליון ש"ח ששולם ב 28.04.2021.

3. תוצאות פעילות

3.1. הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה למחצית הראשונה של שנת 2021, ערוכים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים, (IFRS).

להלן נתונים עיקריים מתוך דוחות על הרווח הכולל (באלפי ש"ח):

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים		לתקופה של שישה חודשים		
	שהסתיימה ביום 30 ביוני	חודשים	שהסתיימה ביום 30 ביוני	חודשים	
31 בדצמבר	2020	2021	2020	2021	
1,279,124	299,365	232,562	543,701	428,532	הכנסות ממכירת דירות למגורים
4,010	2,927	1,163	4,010	1,163	הכנסות ממכירת שטחי מסחר
8,834	2,200	2,484	4,375	4,784	השכרת דירות
-	-	97,816	-	97,816	הכנסות ממכירת מקרקעין
51,172	12,394	8,858	22,396	16,939	ביצוע עבודות בניה לבעלי קרקע בעסקאות קומביניציה
150	7	305	73	681	הכנסות מדמי ניהול
1,343,290	316,893	343,188	574,555	549,915	סה"כ הכנסות מעסקאות בניה ומקרקעין
1,151,820	272,269	288,841	491,771	464,858	עלויות בעסקאות בניה ומקרקעין
191,470	44,624	54,347	82,784	85,057	רווח גולמי
26,408	6,042	8,477	10,877	14,141	הוצאות מכירה ושיווק
25,466	6,283	6,515	13,444	12,561	הוצאות הנהלה וכלליות
(20,438)	-	-	-	-	רווח מהתאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה
1,725	588	1,158	829	1,228	הוצאות אחרות, נטו
158,309	31,711	38,197	57,634	57,127	רווח תפעולי
44,008	7,008	8,345	32,022	12,701	עלויות מימון, נטו
17,324	2,437	2,299	3,617	1,968	חלק בריווחי חברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
29,057	7,450	8,812	8,847	12,972	מסים על ההכנסה
102,568	19,690	23,339	20,382	33,422	רווח נקי לתקופה

3.2. הכנסות מעסקאות בניה ומקרקעין ורווח גולמי

החברה מיישמת את תקן דיווח כספי בינלאומי IFRS 15 "הכנסות בגין חוזים עם לקוחות" (להלן: "IFRS 15" או "התקן").

בהתאם לתקן, החברה מכירה בהכנסה ממכירת דירות מגורים ושטחי מסחר בישראל בהתאם לשיעור ההשלמה בכל מועד דיווח של הדירות ושטחי המסחר.

להלן התפלגות הכנסות החברה והרווח הגולמי שלה מעסקות בניה ומקרקעין לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30.6.2021 (באלפי ש"ח):

אחוז רווח גולמי	רווח גולמי	עלויות	הכנסות	
17%	74,927	353,605	428,532	מכירת דירות למגורים
	802	361	1,163	מכירת שטחי מסחר
10%	9,514	88,302	97,816	מכירת מקרקעין
	-	16,939	16,939	ביצוע עבודות בניה לבעלי קרקע בעסקאות קומבינציית דירות
94%	4,501	283	4,784	השכרת דירות
	681	-	681	דמי ניהול
	(5,368)	5,368	-	שכר ואחרות
15%	<u>85,057</u>	<u>464,858</u>	<u>549,915</u>	סה"כ

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%	82,011	461,690	543,701	מכירת דירות למגורים
	299	3,711	4,010	מכירת שטחי מסחר ומלונאות
	-	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>82,784</u>	<u>491,771</u>	<u>574,555</u>	סה"כ

להלן התפלגות הכנסות החברה והרווח הגולמי שלה מעסקות בניה ומקרקעין לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30.6.2021 (באלפי ש"ח):

אחוז רווח גולמי	רווח גולמי	עלויות	הכנסות	
19%	44,052	188,510	232,562	מכירת דירות למגורים
69%	802	361	1,163	מכירת שטחי מסחר ומלונאות
10%	9,514	88,302	97,816	מכירת מקרקעין
	-	8,858	8,858	ביצוע עבודות בניה לבעלי קרקע בעסקאות קומבינציית דירות
94%	2,336	148	2,484	השכרת דירות
	305	-	305	דמי ניהול
	(2,662)	2,662	-	שכר ואחרות
16%	<u>54,347</u>	<u>288,841</u>	<u>343,188</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%	44,926	254,439	299,365	מכירת דירות למגורים
	(506)	3,433	2,927	מכירת שטחי מסחר ומלונאות
	-	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>44,624</u>	<u>272,269</u>	<u>316,893</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 ומלונאות
	-			ביצוע עבודות בניה לבעלי קרקע בעסקאות קומבינציית דירות
	8,316	51,172	51,172	הכנסות מהשכרה
	150	518	8,834	דמי ניהול
	(7,782)	-	150	שכר ואחרות
	(7,782)	7,782	-	סה"כ
14%	<u>191,470</u>	<u>1,151,820</u>	<u>1,343,290</u>	

להלן פרטים בדבר כמות יחידות דיור והיקף כספי שמכרה החברה:¹

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של ששה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		החברה
	2020	2020	2021	2020	
427	87	187	139	365	מס' יחידות דיור ²
808	153	546	264	1,136	היקף כספי (מיליוני ש"ח)
722	132	441	237	881	היקף כספי - חלק החברה (מיליוני ש"ח)

מכירות החברה לתקופות של ששה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30.6.2020 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) ו- 34 יחידות דיור בהיקף כספי של כ- 49 מיליוני ש"ח (חלק החברה כ- 30 מיליוני ש"ח) בשנת 2020. בתקופות של ששה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30.6.2021 לא נמכרו יחידות דיור לזכאים במסגרת פרויקטים כאמור.

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

3.4. דיוור להשכרה

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

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

דיוור להשכרה גליל ים - בתקופת הדוח רשמה החברה הכנסות מהשכרת דירות בסך של כ- 2,484 אלפי ש"ח לעומת כ- 2,200 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. 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- 8,477 אלפי ש"ח וכ- 14,141 אלפי ש"ח, בהתאמה, לעומת כ- 6,042 אלפי ש"ח וכ- 10,877 אלפי ש"ח, בתקופות המקבילות אשתקד.

הגידול בהוצאות מכירה ושיווק בתקופה המצטברת נובע בעיקר מגידול בעמלות תיווך. 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- 6,515 אלפי ש"ח וכ- 12,561 אלפי ש"ח, בהתאמה, לעומת כ- 6,283 אלפי ש"ח ו- 13,444 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 למנכ"ל תחתיו.

3.7. עלויות מימון, נטו

הוצאות המימון, נטו של החברה הסתכמו בתקופת הדוח ובתקופה המצטברת בכ- 8,345 אלפי ש"ח וכ- 12,701 אלפי ש"ח, בהתאמה, לעומת בכ- 7,008 אלפי ש"ח ו- 32,022 אלפי ש"ח, בתקופות המקבילות אשתקד. בתקופת הדוח רשמה החברה הכנסות מימון ממימוש ושערוך ניירות ערך בסך של כ- 5.5 מיליון ש"ח לעומת הוצאות מימון בסך של כ- 12.8 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- 8,812 אלפי ש"ח וכ- 12,972 אלפי ש"ח, בהתאמה, לעומת כ- 7,450 אלפי ש"ח וכ- 8,847 אלפי ש"ח, בתקופות המקבילות אשתקד. מסים על הכנסה כוללים מסים בגין שותפות המטופלת בשיטת השווי המאזני.

4. נזילות ומקורות מימון

4.1. להלן פרטים בדבר מקורות המימון של החברה ליום 30.6.2021, כדלקמן:

אלפי ש"ח	%	
1,090,257	28%	הון עצמי
1,196,630	30%	התחייבויות שאינן שוטפות
1,665,304	42%	התחייבויות שוטפות
<u>3,952,191</u>	100%	

4.2. כ-28% מנכסי החברה מומנו בהון עצמי (כ- 28% בנטרול מקדמות מלקוחות). השקעות החברה במלאי בניינים למכירה, במקרקעין בנדל"ן להשקעה ובנדל"ן להשקעה בהקמה הגיעו לסך של כ- 2,208,053 אלפי ש"ח, המהווים כ- 56% מנכסי החברה ויש לראותן כהשקעות לזמן קצר ובינוני. יחס ההון החוזר ליום 30.6.2021, ליום 30.6.2020 וליום 31.12.2020 עמד על 1.06, 1.22 ו- 1.13 בהתאמה.

4.3. תמצית תזרים המזומנים של החברה לתקופה שנסתיימה ביום 30.6.2021 (באלפי ש"ח) הינה:

המקורות	
33,422	רווח לתקופה
<u>22,842</u>	התאמות
	מזומנים, נטו מפעילות שוטפת (ללא רכישת מקרקעין)
56,264	קיטון בהון חוזר
196,109	ירידה במקרקעין
23,951	קיטון בבטוחות סחירות, נטו
93,719	הלוואות, נטו, לזמן ארוך וקצר
<u>391,661</u>	
761,704	סה"כ מקורות השימוש במזומנים
555	השקעה בנדל"ן להשקעה בהקמה
	שינוי במזומנים ונכסים פיננסיים אחרים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי
62,763	דיבידנד ששולם לבעלי המניות
60,000	פירעון אגרות חוב
129,799	גידול ברכוש קבוע
839	ריבית ששולמה, נטו
22,990	השקעה בחברות מוחזקות
84,551	הלוואות שניתנו, נטו
3,962	מס הכנסה ששולם, נטו
<u>22,650</u>	
373,595	גידול ביתרות המזומנים
<u>761,704</u>	סה"כ שימושים

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		
	2020	2021	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
103,473	58,876	477,068	מזומנים ושווי מזומנים
90,333	147,013	153,096	מזומנים ונכסים פיננסיים אחרים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי
214,718	132,226	124,801	נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד - ניירות ערך סחירים

בהתאם לתקנה 10(ב)(14) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), 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 30.6.2021, 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 המידי של החברה מיום 13.1.2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-005524). המידע המובא בדוח המידי 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 המידי של החברה מיום 13.1.2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-006243). המידע המובא בדוח המידי 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 המידי של החברה מיום 27.1.2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-010774). המידע המובא בדוח המידי 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 המיידים של החברה מיום 1.3.2021 (מס' אסמכתאות: 2021-01-024420, 2021-01-024399, 2021-01-024408, 2021-01-024417). המידע המובא בדוחות המיידים 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 המיידים של החברה מיום 2.2.2021 ומיום 2.3.2021 (מס' אסמכתאות: 2021-01-014274, 2021-01-025426). המידע המובא בדוחות המיידים 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 30.6.2021.
- 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 המיידים של החברה מיום 10.6.2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-037393). המידע המובא בדוח האמור נכלל בזאת על דרך ההפניה.
- 5.9. התפרצות נגיף הקורונה והשלכותיה במהלך המחצית הראשונה של שנת 2021 וכתוצאה מההתחסנות המהירה של האוכלוסייה, חלה ירידה בתחלואה, ומרבית ההגבלות על המשק הוסרו במהלך חודש יוני 2021. האינדיקטורים הכלכליים במחצית הראשונה של שנת 2021 הצביעו על התאוששות המשק מהמשבר. יחד עם זאת, וכתוצאה מהתפשטות זן דלתא, לאחרונה חלה עלייה בתחלואה, אשר הביאה להטלת הגבלות על ההתקהלות. 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

במחצית הראשונה של שנת 2021 תרמה החברה סך של כ- 79 אלפי ש"ח.

7. הדירקטוריון והנהלת החברה

במחצית הראשונה של 2021 התקיימו 17 ישיבות דירקטוריון וועדותיו.

8. אירועים לאחר תאריך המאזן

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

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 ביוני 2021