



אפריקה ישראל מגורים בע"מ Africa Israel Residences Ltd

חלק ב'

דוח הדירקטוריון על מצב עסקי התאגיד

לתקופה שהסתיימה ביום

31 במרץ 2020

אפריקה ישראל מגורים בע"מ Africa Israel Residences Ltd

31.5.2020
ח' בסיון התש"פ

דוח דירקטוריון

לתקופה ינואר - מרץ 2020

הננו מתכבדים להגיש את דוח הדירקטוריון של אפריקה ישראל מגורים בע"מ (להלן: "החברה") לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 31 למרץ 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 ברבעון הראשון של שנת 2020 הסתכמו לסך של כ- 243 מיליון ש"ח לעומת כ- 221 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

כלל הכנסות החברה ברבעון הראשון של שנת 2020 הסתכמו לסך של כ- 256 מיליון ש"ח לעומת כ- 234 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

הרווח הגולמי של החברה ברבעון הראשון של שנת 2020 וברבעון המקביל אשתקד הסתכם לסך של כ- 37 מיליון ש"ח.

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

הרווח התפעולי של החברה ברבעון הראשון של שנת 2020 הסתכם לסך של כ- 25 מיליון ש"ח לעומת כ- 26 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

הרווח הנקי של החברה ברבעון הראשון של שנת 2020 הסתכם לסך של כ- 1 מיליון ש"ח לעומת כ- 14 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

1.3. צבר פרויקטים

נכון ליום 31.3.2020 מצויות בביצוע 1,794 יחידות דיור ובנוסף מצויות בשיווק טרם ביצוע 629 יח"ד נוספות וזאת כמפורט להלן (הנתונים הכספיים בטבלה מתייחסים לחלקה של החברה בפרויקט):

פרויקטים בביצוע¹:

שם הפרויקט	חלק החברה	מס' יח"ד בביצוע ² ליום 31.3.2020	מס' יח"ד מכורות ³ ליום 31.3.2020	שווי חוזי של מכירות ליום 31.3.2020 באלפי ש"ח	% ביצוע	מועד סיום צפוי ⁴
סבינו גבעת שמואל 200	100%	65	38	80,766	90%	2020
חלומות וסבינוים קרית ביאליק	50%	114	18	10,863	82%	2020
שדרות הסבינוים במודיעין ⁵ 116	100%	48	44	93,669	80%	2020
סבינו חריש 1-2	100%	64	43	44,631	85%	2020
סבינו העיר- קריניצי 101, ר"ג	100%	23	20	37,978	90%	2020
סבינו העיר-מינץ, ת"א	100%	22	19	61,705	62%	2020
מחיר למשתכן-הרצליה-מתחם ד'	100%	353	323	578,561	52%	2021
מחיר למשתכן-הרצליה-מתחם ה'	100%	310	279	481,859	65%	2021
מגדלי סביון סיטי 2-3, נתניה	100%	144	84	161,641	40%	2021
סבינו חריש 3-5	100%	100	18	18,798	68%	2021
מחיר למשתכן-סבינו שהם	50%	216	195	145,277	57%	2021
סבינו העיר-בורוכוב, גבעתיים	100%	12	9	28,706	34%	2021
סבינו העיר- הפודים, ר"ג	100%	24	7	14,453	13%	2021
סביון VIEW, ירושלים ⁶	100%	194	122	274,576	31%	2022
סבינו השרון ג' 9-11, כפר יונה	100%	105	7-	-	9%	2022
סה"כ		1,794	1,219	2,033,483		

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.
7 למועד הדוח נמכרו 10 יח"ד בגין התקבלה מעל 5% מהתמורה הנקובה בחוזה לחשבון נאמנות.

פרויקטים בשיווק טרם ביצוע¹:

שם הפרויקט	חלק החברה	מס' יח"ד בשיווק ² ליום 31.3.2020	מס' יח"ד מכורות ³ ליום 31.3.2020	שווי חוזי של מכירות ליום 31.3.2020 באלפי ש"ח	מועד סיום צפוי ⁴
סביוני העיר-גבעתיים ור"ג	100%	75	14	38,359	2022
מחיר למשתכן- מתחמי הסביונים (הנרקיסים), ראשון לציון	50%	554	369	215,444	2022-2023
סה"כ		629	383	253,803	

סה"כ בביצוע ובשיווק טרם ביצוע – 2,423 יח"ד, מתוכן נמכרו 1,602 יח"ד בהיקף כספי של 2,287,286 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>31.3.2019</u>	<u>31.3.2020</u>	
3,740,453	3,652,470	3,673,485	סך המאזן
235,560	193,293	250,868	מזומנים ושווי מזומנים וניירות ערך סחירים
			מזומנים ונכסים פיננסיים אחרים מוגבלים
189,832	145,719	167,300	בשימוש בחשבונות ליווי
284,052	304,322	259,007	לקוחות ונכסים בגין חוזה
1,170,216	1,193,097	1,089,033	מלאי בניינים למכירה
40,861	24,724	41,752	נכסים שוטפים אחרים
1,288,116	1,350,663	1,317,519	מלאי מקרקעין
309,435	209,500	309,827	נדל"ן להשקעה
			השקעות והלוואות בחברות כלולות המטופלות
161,299	167,182	176,813	לפי שיטת השווי המאזני
27,445	30,171	26,974	מוניטין
33,637	33,799	34,392	נכסים בלתי שוטפים אחרים
			אשראי מתאגידים בנקאיים וחלויות שוטפות
938,801	963,742	955,349	של אגרות חוב והלוואות מתאגידים בנקאיים
361,183	538,179	313,494	מקדמות מלקוחות והתחייבויות בגין חוזים
-	-	50,000	דיבידנד שהוכרז
271,184	201,990	247,939	התחייבויות שוטפות אחרות
1,104,587	928,924	1,091,244	התחייבויות שאינן שוטפות
1,064,698	1,019,635	1,015,459	הון עצמי המיוחס לבעלים של החברה האם

¹ 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.

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.

2.2. השינויים בסך המאזן נובעים בעיקר מהסעיפים הבאים:

מזומנים ושווי מזומנים וניירות ערך סחירים - הגידול בסעיף מזומנים ושווי מזומנים וניירות ערך סחירים ליום 31.3.2020 לעומת 31.12.2019 נובע בעיקר מסך של 158 מיליון ש"ח אג"ח סדרה ה' שהנפיקה החברה בחודש פברואר 2020, בניכוי פרעון קרן וריבית בגין אג"ח סדרות ב' ו-ג' בסך כ- 102 מיליון ש"ח ובניכוי הפסד ממימוש ושערוך ניירות ערך סחירים בסך של כ- 15 מיליון ש"ח.

מלאי מקרקעין - הגידול בסעיף מלאי מקרקעין ליום 31.03.2020 לעומת 31.12.2019 נובע בעיקר מרכישת זכויות חכירה ברמת השרון.

התחייבויות שאינן שוטפות - השינוי בהתחייבויות שאינן שוטפות ליום 31.3.2020 לעומת 31.12.2019 נובע בעיקר מפרעון קרן וריבית בגין אג"ח סדרות ב' ו-ג' בסך 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 31.03.2020 לעומת 31.12.2019 נובע מהכרזה על חלוקת דיבידנד בסך 50 מיליון ש"ח ביום 16.03.2020.

3. תוצאות פעילות

3.1. הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לרבעון הראשון 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 שהסתיימה ביום 31 במרס		
	2019	2019	
1,238,428	220,824	242,961	הכנסות ממכירת דירות למגורים
6,452	4,874	1,083	הכנסות ממכירת שטחי מסחר
8,537	2,128	2,175	השכרת דירות
31,550	5,911	10,002	ביצוע עבודות בניה לבעלי קרקע בעסקאות קומבינציה
1,294	305	66	הכנסות מדמי ניהול
1,302,886	234,042	256,287	סה"כ הכנסות מעסקאות בניה ומרקעין
1,096,806	196,585	219,113	עלויות בעסקאות בניה ומרקעין
206,080	37,457	37,174	רווח גולמי
29,849	6,127	4,810	הוצאות מכירה ושיווק
27,001	5,271	7,167	הוצאות הנהלה וכלליות
(18,053)	-	-	רווח מהתאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה
1,929	148	232	הוצאות אחרות, נטו
165,354	25,911	24,965	רווח תפעולי
(31,449)	(7,791)	(25,118)	עלויות מימון, נטו
5,534	519	2,066	חלק בריווחי חברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(30,426)	(4,689)	(1,152)	מסים על ההכנסה
109,013	13,950	761	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.

3.3 להלן התפלגות הכנסות החברה והרווח הגולמי שלה מעסקות בניה ומקרקעין לתקופה של

שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31.3.2020 (באלפי ש"ח):

אחוז רווח		הכנסות	עלויות	רווח גולמי	גולמי
15%	36,099	206,862	242,961		מכירת דירות למגורים
	805	278	1,083		מכירת שטחי מסחר
	-	10,002	10,002		ביצוע עבודות בניה לבעלי קרקע בעסקאות קומבינציית דירות
	2,089	86	2,175		השכרת דירות
	66	-	66		דמי ניהול
	(1,885)	1,885	-		שכר ואחרות
15%	<u>37,174</u>	<u>219,113</u>	<u>256,287</u>		סה"כ

להלן התפלגות הכנסות החברה והרווח הגולמי שלה מעסקות בניה ומקרקעין לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31.3.2019 (באלפי ש"ח):

אחוז רווח		הכנסות	עלויות	רווח גולמי	גולמי
16%	35,665	185,159	220,824		מכירת דירות למגורים
	2,045	2,829	4,874		מכירת שטחי מסחר
	-	5,911	5,911		ביצוע עבודות בניה לבעלי קרקע בעסקאות קומבינציית דירות
	1,961	167	2,128		הכנסות מהשכרה
	305	-	305		דמי ניהול
	(2,519)	2,519	-		שכר ואחרות
16%	<u>37,457</u>	<u>196,585</u>	<u>234,042</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
37%	2,400	4,052	6,452	מכירת שטחי מסחר
83%	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 החברה¹

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
	2019	2020

			החברה
*826	*104	52	מס' יח"ד ²
1,320	182	111	היקף כספי (מיליוני ש"ח)
1,042	165	105	היקף כספי - חלק החברה (מיליוני ש"ח)

* בתקופה המקבילה אשתקד כולל 22 יח"ד שנמכרו לזכאים במסגרת פרויקטי מחיר למשתכן בהיקף כספי של כ- 29 מיליוני ש"ח (חלק החברה כ- 15 מיליוני ש"ח) ו- 390 יח"ד בהיקף כספי של כ- 468 מיליוני ש"ח (חלק החברה כ- 370 מיליוני ש"ח) בשנת 2019.

במהלך החודשים אפריל-מאי 2020 הושלמו הליכי ההתקשרות בהסכמי מכר באתרים שונים של פרויקטים של החברה (לרבות פרויקטים משותפים ביחד עם צדדים שלישיים) ביחס לכ- 26 יחידות דיור בהיקף כספי כולל של כ- 56 מיליון ש"ח (כולל מע"מ), מתוכן 9 יחידות דיור בהיקף כספי כולל של כ- 17 מיליון ש"ח בגינן התקשרה החברה בבקשות רכישה לאחר יום 31.3.2020.

בנוסף, במהלך החודשים אפריל-מאי 2020 התקשרה החברה ב- 22 בקשות לרכישת יחידות דיור בהיקף כספי כולל של כ- 57 מיליון ש"ח (כולל מע"מ), באתרים שונים של פרויקטים של החברה (לרבות פרויקטים משותפים ביחד עם צדדים שלישיים).

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

3.4. הוצאות מכירה ושיווק

הוצאות מכירה ושיווק הסתכמו בתקופת הדוח בסך של כ- 4,810 אלפי ש"ח לעומת כ-6,127 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הקיטון בהוצאות מכירה ושיווק 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.

3.5. הוצאות הנהלה וכלליות

הוצאות הנהלה וכלליות הסתכמו בתקופת הדוח בסך של כ- 7,167 אלפי ש"ח לעומת כ-5,271 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. כתוצאה מגידול בפעילות החברה, מונה במהלך שנת 2019 סמנכ"ל הנדסה במקומו של הסמנכ"ל הנוכחי, אשר משמש משנה למנכ"ל ותחום פעילותו כולל גם מעורבות בפיתוח העסקי. הגידול בהוצאות הנהלה וכלליות נובע, בין היתר, מהוצאות שכר שוטפות וסיווג של עלות שכר של המשנה למנכ"ל לסעיף הנהלה וכלליות בהתאם.

3.6. דיור להשכרה

להלן נתונים בדבר שיווק יח"ד להשכרה בפרויקט דיור להשכרה גליל ים:

שם הפרויקט	חלק החברה	מס' יח"ד
דיור להשכרה גליל ים	50%	273

בתקופת הדוח רשמה החברה הכנסות מהשכרת דירות בסך 2,175 אלפי ש"ח לעומת כ-2,128 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. לפרטים נוספים בדבר תוצאות ונכסי מגזר ייזום דיור להשכרה ראו באור 7 לדוחות הכספיים.

3.7. עלויות מימון, נטו

הוצאות המימון, נטו של החברה הסתכמו בתקופת הדוח בכ- 25,118 אלפי ש"ח לעומת כ-7,791 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה 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 לרבעון הראשון של שנת 2020, הוצאות מימון בסך כולל של כ-15 מיליון ש"ח (לפני מס) לעומת רווח בסך של כ-2 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

3.8. מסים על ההכנסה

בתקופת הדוח הסתכמו הוצאות המס בסך של כ-1,152 אלפי ש"ח לעומת כ-4,689 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

4. נזילות ומקורות מימון

4.1. להלן פרטים בדבר מקורות המימון של החברה ליום 31.3.2020, כדלקמן:

אלפי ש"ח	%	
1,015,459	28%	הון עצמי
1,091,244	30%	התחייבויות שאינן שוטפות
1,566,782	42%	התחייבויות שוטפות
<u>3,673,485</u>	100%	

4.2. כ- 28% מנכסי החברה מומנו בהון עצמי (כ- 30% בנטרול מקדמות מלקוחות). השקעות החברה במלאי בניינים למכירה, במקרקעין ובנדל"ן להשקעה הגיעו לסך של כ- 2,716,379 אלפי ש"ח, המהווים כ- 74% מנכסי החברה ויש לראותן כהשקעות לזמן קצר ובינוני. יחס ההון החוזר ליום 31.3.2020, ליום 31.3.2019 וליום 31.12.2019 עמד על 1.15, 1.09 ו- 1.22 בהתאמה.

4.3. תמצית תזרים המזומנים של החברה לתקופה שנסתיימה ביום 31.3.2020 (באלפי ש"ח) הינה:

	המקורות
761	רווח לתקופה
<u>21,633</u>	התאמות
	מזומנים, נטו מפעילות שוטפת (ללא רכישת מקרקעין)
22,394	קיטון בהון חוזר
44,399	תמורה מהנפקת אגרות חוב
158,113	הלוואות שניתנו, נטו
8	שינוי במזומנים ונכסים פיננסיים אחרים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי
<u>22,532</u>	
<u>18,108</u>	קיטון ביתרות המזומנים
<u>265,554</u>	סה"כ מקורות השימוש במזומנים
	עליה במקרקעין
29,703	השקעה בנדל"ן להשקעה בהקמה
19	פירעון אגרות חוב
101,543	גידול בבטוחות סחירות, נטו
50,250	גידול ברכוש קבוע
468	ריבית ששולמה, נטו
15,404	הלוואות, נטו, לזמן ארוך וקצר
50,174	השקעה בחברות מוחזקות
12,714	מס הכנסה ששולם, נטו
5,279	
<u>265,554</u>	סה"כ שימושים

4.5. 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 31 במרס		
	2019	2020	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
83,985	85,981	65,877	מזומנים ושווי מזומנים
189,832	145,719	167,300	מזומנים ונכסים פיננסיים אחרים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי
151,575	107,312	184,991	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 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 31.3.2020, 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 יח"ד ובניין משרדי בן 6 קומות וכן שירותים נוספים להשלמת עבודות ההקמה של חניון תת קרקעי, במסגרת פרויקט סביון View. לפרטים נוספים להשלמת עבודות 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 יח"ד 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 נובוגרוצקי, 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 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, ישלמו 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 וישולם 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. 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 ונשואי משרה בשיעור של 10% עד 15%. במסגרת זו, אף נסגרו משרדי המכירות של החברה במהלך התקופה 25.3.2020 - 19.4.2020. כמו כן, לאורך תקופת המשבר, החברה נמנעה מלהשקיע תקציבים 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 שחינוי 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, בהיעדר מענה מספק מצד הממשלה וכישלון תכניות הסיוע, עלולות 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.

היבטי ממשל תאגידי

6. תרומות

בתקופת הדוח תרמה החברה סך של כ- 32 אלפי ש"ח.

7. הדירקטוריון והנהלת החברה

בתקופת הדוח התקיימו 8 ישיבות דירקטוריון וועדותיו.

8. אירועים לאחר תאריך המאזן

8.1. ביום 26.4.2020 הודיע מר אורן הוד, מנכ"ל החברה, על התפטרותו וסיום כהונתו. מר הוד יסיים 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.

8.2. ביום 26.4.2020 הוחלט על ידי דירקטוריון החברה למנות את מר מיכאל קליין (המכהן כמשנה למנכ"ל החברה) כמנכ"ל החברה. מר קליין יתחיל 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.

8.3. 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 7.10.5(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.

9. עובדי החברה

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

אורן הוד

מנהל כללי

יעקב לוקסנבורג

יו"ר הדירקטוריון



אפריקה ישראל מגורים בע"מ Africa Israel Residences Ltd

חלק ג'

דוחות כספיים ליום 31 במרס 2020