



אפריקה ישראל מגורים בע"מ Africa Israel Residences Ltd

חלק ב'

דוח הדירקטוריון על מצב עסקי התאגיד

לשנה שנסתיימה ביום

31 בדצמבר 2020

אפריקה ישראל מגורים בע"מ Africa Israel Residences Ltd

16.3.2021

ב' בניסן, התשפ"א

דוח דירקטוריון

לשנת 2020

הננו מתכבדים להגיש את דוח הדירקטוריון של אפריקה ישראל מגורים בע"מ (להלן "החברה") לשנה שנסתיימה ביום 31 לדצמבר 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. הפעילות האמורה 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 בשנת 2020 הסתכמו לסך של כ- 1,279 מיליון ש"ח לעומת כ- 1,226 מיליון ש"ח וכ- 977 מיליון ש"ח בשנים 2019 ו- 2018, בהתאמה.

כלל הכנסות החברה בשנת 2020 הסתכמו לסך של כ- 1,343 מיליון ש"ח לעומת כ- 1,291 מיליון ש"ח וכ- 1,019 מיליון ש"ח בשנים 2019 ו- 2018, בהתאמה.

הרווח הגולמי של החברה בשנת 2020 הסתכם לסך של כ- 191 מיליון ש"ח לעומת כ- 203 מיליון ש"ח וכ- 176 מיליון ש"ח בשנים 2019 ו- 2018, בהתאמה.

הרווח התפעולי של החברה בשנת 2020 הסתכם לסך של כ- 158 מיליון ש"ח לעומת כ- 162 מיליון ש"ח וכ- 140 מיליון ש"ח בשנים 2019 ו- 2018, בהתאמה.

הרווח הנקי של החברה בשנת 2020 הסתכם לסך של כ- 103 מיליון ש"ח לעומת כ- 104 מיליון ש"ח וכ- 86 מיליון ש"ח בשנים 2019 ו- 2018, בהתאמה.

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

1.3. צבר פרויקטים למגורים בביצוע ובשיווק

ליום 31.12.2020 מצויות בביצוע 2,173 יח"ד, ובנוסף מצויות בשיווק טרם ביצוע 557 יח"ד נוספות, וזאת כמפורט להלן (הנתונים הכספיים מתייחסים לחלקה של החברה בפרויקט):

פרויקטים בביצוע¹:

שם הפרויקט	חלק החברה	מס' יח"ד בביצוע ² ליום 31.12.2020	מס' יח"ד מכורות ³ ליום 31.12.2020	שווי חוזי של מכירות ליום 31.12.2020 באלפי ש"ח	% ביצוע	מועד סיום צפוי ⁴
מחיר למשתכן-הרצליה-מתחם ד'	100%	353	343	630,194	92%	2021
מחיר למשתכן-הרצליה-מתחם ה'	100%	310	298	531,206	96%	2021
מגדלי סביון סיטי 2-3, נתניה	100%	144	102	201,732	81%	2021
סביוני חריש 3-5	100%	100	60	60,948	93%	2021
מחיר למשתכן-סביוני שהם	50%	216	201	153,172	96%	2021
סביוני השרון 9-11, כפר יונה	100%	105	58	88,000	57%	2021
חלומות וסביונים, קרית ביאליק ⁵	50%	64	32	18,761	92%	2021
סביוני העיר-מינץ, ת"א	100%	22	19	61,705	91%	2021
סביוני העיר-בורוכוב, גבעתיים	100%	12	11	36,005	84%	2021
סביוני העיר- הפודים, ר"ג	100%	24	10	19,300	51%	2021
סביון VIEW, ירושלים ⁶	100%	194	113	263,269	51%	2022
סביוני העיר- חצור 16 ר"ג	100%	16	-	-	22%	2022
סביוני העיר-קק"ל 7 גבעתיים	100%	19	12	38,472	19%	2022
סביוני העיר-פטאי 13, גבעתיים	100%	16	11	29,134	8%	2022
מחיר למשתכן- מתחמי הסביונים (הנרקיסים), ראשון לציון	50%	554	429	271,134	18%	2022-2023
סביוני העיר- המעיין 39, גבעתיים	100%	24	5	15,315	3%	2023
סה"כ		2,173	1,704	2,418,347		

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 50 יחידות דיור נוספות בפרויקט מיועדות להשכרה לתקופה של 5 שנים, ראו סעיף 4 להלן.
 6 בפרויקט זה קיימים גם שטחי מסחר בהיקף של כ- 2,750 מ"ר עיקרי ומשרדים בהיקף של כ- 3,781 מ"ר עיקרי.

פרויקטים בשיווק טרם ביצוע¹:

מועד סיום צפוי ⁴	שווי חוזי של מכירות ליום 31.12.2020 באלפי ש"ח	מס' יח"ד מכורות ³ ליום 31.12.2020	מס' יח"ד בשיווק ² ליום 31.12.2020	חלק החברה	שם הפרויקט
2023	1,117	1	64	100%	סבינו חריש 6-7
2023	9,506	6	88	100%	סבינו קטמון החדשה
2024	10,949	5	128	100%	מגדלי סביון סיטי 4-5, נתניה
2026	-	⁵ -	277	70%	DUO 1
	21,572	12	557		סה"כ

סה"כ בביצוע ובשיווק טרם ביצוע - 2,730 יח"ד, מתוכן נמכרו 1,716 יח"ד בהיקף כספי של 2,439,919 אלפי ש"ח (חלק החברה).

2. ניתוח המצב הכספי

2.1. להלן נתונים עיקריים מתוך סעיפי המאזן באלפי ש"ח⁶:

31.12.2019	31.12.2020	
3,646,802	3,839,126	סך המאזן
233,600	318,191	מזומנים ושווי מזומנים וניירות ערך סחירים
189,832	90,333	מזומנים ונכסים פיננסיים אחרים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי
284,052	499,964	לקוחות ונכסים בגין חוזים מלאי בניינים למכירה
1,179,461	700,139	נכסים שוטפים אחרים
53,173	83,589	מלאי מקרקעין ומלאי בניינים למכירה לז"א
1,074,874	1,405,578	נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
309,435	331,800	השקעות והלוואות בחברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
261,293	345,042	מוניטין
27,445	25,144	נכסים בלתי שוטפים אחרים
33,637	39,346	אשראי מתאגידים בנקאיים וחלויות שוטפות של אגרות חוב והלוואות מתאגידים בנקאיים
865,784	1,098,394	התחייבויות בגין חוזה ומקדמות מלקוחות
373,175	92,296	התחייבויות שוטפות אחרות
277,555	300,634	התחייבויות שאינן שוטפות
1,066,021	1,230,967	הון עצמי המיוחס לבעלים של החברה האם
1,064,267	1,116,835	

¹ בדרך כלל מכירות טרם ביצוע מותנות בקבלת היתר בניה בתוך פרק זמן שנקבע. החברה צפויה להתחיל בביצוע 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 שותפותיה, עבור בעלי הקרקע בפרויקט בעסקאות קומבינציה, פינוי בינוי ועסקאות תמ"א 38.

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

⁴ מועד סיום - 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 המצויינים בטבלה זו.

⁵ במהלך החודשים נובמבר-דצמבר 2020 שוקו 127 יח"ד (בקשות רכישה) במסגרת מבצע pre-sale, בהיקף כספי של כ- 557 מיליון ש"ח.

⁶ לפרטים בדבר התאמה לא מהותית של מספרי השוואה ראו ביאור כח לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2020.

2.2. השינויים בסך המאזן נובעים בעיקר מהסעיפים הבאים:

מזומנים ושווי מזומנים וניירות ערך סחירים – הגידול בסעיף מזומנים ושווי מזומנים וניירות ערך סחירים ליום 31.12.2020 לעומת 31.12.2019 נובע בעיקר מתמורה בסך 158 ו-128 מיליון ש"ח בגין הנפקת והרחבת אג"ח סדרה ה' בחודשים פברואר ואוגוסט 2020, בהתאמה, בניכוי פרעון קרן וריבית בגין אג"ח סדרות ב'ה' בסך של כ-122 מיליון ש"ח, מהפסד ממימוש ושערוך ניירות ערך סחירים בסך של כ-8 מיליון ש"ח, וכן מתשלומים בגין רכישת זכויות חכירה ברמת השרון ורכישת מקרקעין ב"סמל צפון" בתל אביב במסגרת הליך פירוק שיתוף.

מלאי מקרקעין ומלאי בניינים למכירה לזמן ארוך – הגידול בסעיף מלאי מקרקעין ומלאי בניינים למכירה לזמן ארוך ליום 31.12.2020 לעומת 31.12.2019 נובע בעיקר מרכישת זכויות חכירה ברמת השרון, תשלום בגין קרקע "אולפני הרצליה" ורכישת מקרקעין ב"סמל צפון" בתל אביב במסגרת הליך פירוק שיתוף. בנוסף, כולל סך של כ-26 מיליון ש"ח המהווה מלאי בניינים למכירה שיועדו להשכרה במסגרת חוק עידוד השקעות הון, תשי"ט-1959, לתקופה של 5 שנים. בכוונת החברה למכור את יחידות הדיור שיועדו להשכרה כאמור לאחר תקופה זו.

השקעות והלוואות בחברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני – הגידול בהשקעות והלוואות בחברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני ליום 31.12.2020 לעומת 31.12.2019 נובע בעיקר ממתן הלוואות לשותפות - א.מ.ד.ס מחיר למשתכן ולשותפות - אפריקה ישראל דיור להשכרה, וכן מחלק החברה ברווחי הכלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני.

נדל"ן להשקעה – הגידול בסעיף נדל"ן להשקעה ליום 31.12.2020 לעומת 31.12.2019 נובע בעיקר מהתאמת השווי ההוגן של פרויקטי דיור להשכרה בהרצליה ובירושלים, בהתאם להערכות שווי שבוצעו ליום 31.12.2020. לפרטים נוספים בקשר להערכת השווי שבוצעה לפרויקט דיור להשכרה בהרצליה, ראו נספח א' להלן.

אשראי מתאגידים בנקאיים וחלויות שוטפות של אגרות חוב והלוואות מתאגידים בנקאיים – השינוי בהתחייבויות שאינן שוטפות ליום 31.12.2020 לעומת 31.12.2019 נובע בעיקר מגידול באשראי בגין פרויקטים בביצוע (שחלקו נובע ממשיכת עודפים) וכן מסיווג הלוואה מתאגיד בנקאי מהתחייבויות שאינן שוטפות לאשראי במסגרת ההתחייבויות השוטפות.

3. תוצאות פעילות

3.1. הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לשנת 2020, ערוכים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים, (IFRS).

הנתונים לשנים שנסתיימו ביום 31.12.2020, 31.12.2019 וביום 31.12.2018 מוצגים בהתאם להוראות IFRS15.

להלן נתונים עיקריים מתוך דוחות על הרווח הכולל (באלפי ש"ח):¹

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2018	2019	2020	
977,074	1,226,436	1,279,124	הכנסות ממכירת דירות למגורים
-	16,625	-	הכנסות ממכירת מקרקעין
-	6,452	4,010	הכנסות ממכירת שטחי מסחר
32,022	31,550	51,172	ביצוע עבודות בניה לבעלי קרקע בעסקאות קומבינציה
8,185	8,537	8,834	הכנסות מהשכרה
2,151	1,294	150	הכנסות מדמי ניהול
1,019,432	1,290,894	1,343,290	סה"כ הכנסות בגין עסקאות בניה ומקרקעין
843,788	1,087,561	1,151,820	עלויות והוצאות בעסקאות בניה ומקרקעין
175,644	203,333	191,470	רווח גולמי
28,714	29,696	26,408	הוצאות מכירה ושיווק
21,202	26,982	25,466	הוצאות הנהלה וכלליות
(17,000)	(18,053)	(20,438)	רווח מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
2,899	2,349	1,725	הוצאות אחרות, נטו
139,829	162,359	158,309	רווח תפעולי
30,525	30,375	44,008	הוצאות מימון, נטו
1,620	2,357	17,324	חלק ברווחי חברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המזאני
25,123	30,077	29,057	מסים על ההכנסה
85,801	104,264	102,568	רווח לשנה

3.2. הכנסות מעסקאות בניה ומקרקעין ורווח גולמי

החברה מיישמת, החל מיום 1.1.2017, באימוץ מוקדם 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, חלף ההכרה בהכנסה בעת מסירת הדירה או שטח המסחר ללקוח בהתאם להוראות התקינה שהיו קיימות לאימוץ התקן.

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

¹ לפרטים בדבר התאמה לא מהותית של מספרי השוואה ראו ביאור כח לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2020.

אחוז רווח גולמי	רווח גולמי	עלויות	הכנסות	
15%	190,621	1,088,503	1,279,124	מכירת דירות למגורים
	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	הכנסות מהשכרה
	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 התפלגות הכנסות החברה והרווח הגולמי שלה מעסקאות בניה ומקרקעין לשנת 2019 (באלפי ש"ח)

אחוז רווח גולמי	רווח גולמי	עלויות	הכנסות	
15%	188,863	1,037,573	1,226,436	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>203,333</u>	<u>1,087,561</u>	<u>1,290,894</u>	סה"כ

להלן התפלגות הכנסות החברה והרווח הגולמי שלה מעסקאות בניה ומקרקעין לשנת 2018 (באלפי ש"ח):

אחוז רווח גולמי	רווח גולמי	עלויות	הכנסות	
18%	177,029	800,045	977,074	מכירת דירות למגורים
	-	32,022	32,022	ביצוע עבודות בניה לבעלי קרקע בעסקאות קומבינציית דירות
	7,482	703	8,185	הכנסות מהשכרה
	2,151	-	2,151	דמי ניהול
	(11,018)	11,018	-	שכר ואחרות
17%	<u>175,644</u>	<u>843,788</u>	<u>1,019,432</u>	סה"כ

להלן פרטים בדבר כמות יח"ד והיקף כספי שמכרה החברה¹

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2019	2020	2019	2020	
188	176	826	427	סה"כ יח"ד ²
				מתוכן:
127	172	436	393	מס' יחידות דיור שוק חופשי
61	4	390	34	מס' יחידות דיור מחיר למשתכן
344	344	1,320	808	היקף כספי כולל (מיליוני ש"ח)
290	311	1,042	722	היקף כספי - חלק החברה (מיליוני ש"ח)

בנוסף, ליום 31 בדצמבר 2020, התקשרה החברה ב- 157 בקשות לרכישת יחידות דיור בהיקף כספי כולל של כ- 621 מיליון ש"ח (לא כולל מע"מ), באתרים שונים של פרויקטים של החברה (לרבות פרויקטים משותפים ביחד עם צדדים שלישיים), מתוכן 127 יחידות דיור בפרויקט "DUO".

3.4. הוצאות מכירה ושיווק

הוצאות מכירה ושיווק הסתכמו בתקופת הדוח בסך של כ- 26,408 אלפי ש"ח לעומת כ- 29,696 אלפי ש"ח וכ- 28,714 אלפי ש"ח בשנים 2019 ו- 2018, בהתאמה. 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- 25,466 אלפי ש"ח לעומת כ- 26,982 אלפי ש"ח וכ- 21,202 אלפי ש"ח בשנים 2019 ו- 2018, בהתאמה.

4. דיור להשכרה

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

¹ חוזים חתומים בלבד ובכלל זאת חוזים בעלי תנאים מתלים, אך לא כולל בקשות לרכישת זכויות שנחתמו. בנוסף, ליום 31 בדצמבר 2020, קיימות 157 בקשות לרכישת יחידות דיור בהיקף כספי כולל של כ- 621 מיליון ש"ח (לא כולל מע"מ), באתרים שונים של פרויקטים של החברה (לרבות פרויקטים משותפים ביחד עם צדדים שלישיים), מתוכן 127 יחידות דיור בפרויקט "DUO", כמפורט להלן.
² כולל חלק השותפים.

שם פרויקט	מיקום	מספר 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
חלומות וסביונים, קרית ביאליק	קרית ביאליק	50	50%	איחוד יחסי	בביצוע
סה"כ		764			

דיור להשכרה גליל ים - בתקופת הדוח רשמה החברה הכנסות מהשכרת דירות בסך של כ- 8,834 אלפי ש"ח לעומת כ- 8,537 אלפי ש"ח וכ- 8,185 אלפי ש"ח בשנים 2019 ו- 2018, בהתאמה.

דיור להשכרה שוהם - בחודש נובמבר 2019 התקבלו היתרי חפירה ודיפון בקשר לפרויקט דיור להשכרה בשהם והוחל בביצוע. בחודש אפריל 2020 התקבלו היתרים לבניינים. מועד סיום צפוי - 2022.

בתקופת הדוח רשמה החברה רווח מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה בקשר לפרויקטים בגליל ים ובירושלים בסך של כ- 20,438 אלפי ש"ח, לעומת כ- 18,053 וכ- 17,000 אלפי ש"ח בשנים 2019 ו- 2018, בהתאמה.

בנוסף רשמה החברה בשנת 2020 רווח מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה במסגרת סעיף חלק ברווחי חברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני בסך של 9,589 אלפי ש"ח.

לפרטים נוספים ראו נספח א' לדוח זה להלן.

לפרטים נוספים בדבר תוצאות ונכסי מגזר ייזום דיור להשכרה ראו באור 39 לדוחות הכספיים.

4.1. הוצאות מימון, נטו

הוצאות המימון, נטו של החברה הסתכמו בתקופת הדוח בכ- 44,008 אלפי ש"ח, לעומת כ- 30,375 אלפי ש"ח וכ- 30,525 אלפי ש"ח בשנים 2019 ו- 2018, בהתאמה. בתקופת הדוח מימשה החברה אחזקות במניות וקרנות נאמנות. כתוצאה ממימוש זה ולאור ירידות השערים שחלו בבורסה בעקבות התפרצות נגיף הקורונה, החברה רשמה בדוחותיה הכספיים לשנת 2020 הוצאות מימון בסך כולל של כ- 7,703 אלפי ש"ח (לפני מס) לעומת רווח בסך של כ- 8,805 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

4.2. מסים על ההכנסה

בתקופת הדוח הסתכמו הוצאות המס בסך של כ- 29,057 אלפי ש"ח לעומת כ- 30,077 אלפי ש"ח וכ- 25,123 אלפי ש"ח בשנים 2019 ו- 2018, בהתאמה.

4.3. להלן תמצית דוחות רווח והפסד רבעוניים לשנת 2020 (באלפי ש"ח)

סה"כ	רבעון 4	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1	
1,343,290	428,023	341,139	317,841	256,287	הכנסות בגין עסקות בניה ומקרקעין
1,151,820	367,186	293,318	272,203	219,113	עלויות והוצאות בגין עסקות בניה ומקרקעין
191,470	60,837	47,821	45,638	37,174	רווח גולמי
26,408	9,070	6,480	6,048	4,810	הוצאות מכירה ושיווק
25,466	5,108	6,904	6,287	7,167	הוצאות הנהלה וכלליות, נטו
(20,438)	(20,438)	-	-	-	רווח מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
1,725	566	347	580	232	הוצאות אחרות
158,309	66,531	34,090	32,723	24,965	רווח מפעולות רגילות
(52,026)	(7,869)	(9,500)	(8,172)	(26,485)	הוצאות מימון
8,018	4,152	1,531	968	1,367	הכנסות מימון
(44,008)	(3,717)	(7,969)	(7,204)	(25,118)	הוצאות מימון, נטו
					חלק בריווחי עסקאות משותפות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
17,324	10,805	1,114	3,339	2,066	
131,625	73,619	27,235	28,858	1,913	רווח לפני מסים על ההכנסה
(29,057)	(13,054)	(7,214)	(7,637)	(1,152)	מסים על ההכנסה
102,568	60,565	20,021	21,221	761	רווח נקי
					רווח בסיסי למניה רגילה בת 1 ש"ח ע.נ. (בש"ח)
8.11	4.79	1.58	1.68	0.06	

4. **נזילות ומקורות מימון**

4.1. להלן פרטים בדבר מקורות המימון של החברה ליום 31.12.2020, כדלקמן:

אלפי ש"ח	%	
1,116,835	29%	הון עצמי
1,230,967	32%	התחייבויות שאינן שוטפות
1,491,324	39%	התחייבויות שוטפות
<u>3,839,126</u>	100%	

4.2. כ- 29% מנכסי החברה מומנו בהון עצמי (כ- 30% בנטרול התחייבות בגין חוזה ומקדמות מלקוחות). השקעות החברה במלאי בניינים למכירה, במקרקעין ובנדל"ן להשקעה הגיעו לסך של כ- 2,435 מיליוני ש"ח, המהווים כ- 64% מנכסי החברה ויש לראותן כהשקעות לזמן קצר ובינוני. יחס ההון החוזר ליום 31.12.2020 הגיע ל- 1.13 (לעומת 1.29 ליום 31.12.2019).

4.3 תמצית תזרים המזומנים של החברה לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2020 (באלפי ש"ח) הינה:

		המקורות
	102,568	רווח לשנה
	<u>32,875</u>	התאמות
		מזומנים, נטו מפעילות שוטפת (ללא רכישת מקרקעין)
135,443		
284,832		תמורה מהנפקת אגרות חוב
		שינוי במזומנים ונכסים פיננסיים אחרים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי
99,499		הלוואות, נטו, לזמן ארוך וקצר
<u>194,681</u>		
<u>714,455</u>		
		סה"כ מקורות השימוש במזומנים
		עליה במקרקעין
308,251		גידול בהון החוזר
18,307		השקעה בנדל"ן להשקעה
308		דיבידנד ששולם לבעלי המניות
50,000		פירעון אגרות חוב
101,543		גידול בבטוחות סחירות, נטו
74,671		גידול ברכוש קבוע
1,107		ריבית ששולמה, נטו
44,031		השקעה בחברות מוחזקות
60,919		הלוואות שניתנו, נטו
3,646		מס הכנסה ששולם, נטו
<u>30,224</u>		
<u>21,448</u>		גידול ביתרות המזומנים
<u>714,455</u>		סה"כ שימושים

4.4 לעניין אגרות חוב של החברה, ראו סעיף 13 להלן.

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):¹

<u>ליום 31 בדצמבר</u>	<u>ליום 31 בדצמבר</u>	
<u>2019</u>	<u>2020</u>	
<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	
82,025	103,473	מזומנים ושווי מזומנים
189,832	90,333	מזומנים ונכסים פיננסיים אחרים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי
151,575	214,718	נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד- ניירות ערך סחירים

¹ לפרטים בדבר התאמה לא מהותית של מספרי השוואה ראו ביאור כח לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2020.

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 31.12.2020, 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 ושטח מסחרי, 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 נובורוצקי, 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.ג. 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.

בתמורה לרכישת זכות הרכישה, שילמו החברה ונוה שוסטר, לבעלי זכות הרכישה, סך של 27.45 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ כדיון) (חלקה של החברה 50%, בתוספת מע"מ כדיון 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. בהמשך, ביום 13.9.2020, אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה תשלום מענק פרישה, בסך של 300 אלפי ש"ח, וזאת בנוסף לכספים ותשלומים נוספים אשר שולמו למר הוד עם סיום העסקתו בחברה. לפרטים נוספים ראו הדוחות המידיים מיום 26.4.2020 ומיום 31.5.2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-036832 ו- 2020-01-085704), דוח זימון האסיפה מיום 6.8.2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-085707) (להלן: "דוח הזימון") ודוח התוצאות מיום 13.9.2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-100662) (להלן: "דוח התוצאות"). 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 מיכאל קליין התחיל בכהונתו כמנכ"ל החברה ביום 1.6.2020. ביום 13.9.2020, אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה את תנאי כהונתו של מר מיכאל קליין בכהונתו כמנכ"ל החברה. לפרטים נוספים ראו הדוחות המידיים מיום 26.4.2020 ומיום 31.5.2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-036835 ו- 2020-01-048475) וכן דוח הזימון ודוח התוצאות. המידע הנכלל בדוחות האמורים מובא בזאת על דרך של הפניה.

5.8. בהמשך לדוחות המידיים של החברה מיום 27.1.2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-008866) ומיום 10.5.2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-045426) וכן סעיף 2.2 לדוח עדכון תיאור עסקי החברה לדוח התקופתי לשנת 2019 של החברה שנכלל בדוח לרבעון השלישי שפורסם ביום 12.11.2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-113050) (ביחד, להלן: "הדוחות הקודמים"), בעניין התקשרותה של החברה בהסכם לרכישת הזכויות במגרש 122 לפי תב"ע תא/מק/2988/ב-סמל צפון" בתל אביב (להלן: "המקרקעין"), וזאת במסגרת הליך פירוק שיתוף של המקרקעין, ביום 7.12.2020 עדכנה החברה, כי ביום

- 6.12.2020 שולמה יתרת התמורה בגין המקרקעין והעסקה הושלמה. לפרטים נוספים ראו הדוח המידי מיום 7.12.2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-132708) והדוחות הקודמים. המידע המובא בדוחות האמורים נכלל בזה על דרך של הפניה.
- 5.9. ביום 26.8.2020 הנפיקה החברה לציבור 130,000,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ה') נוספות, וזאת בהתאם לדוח הצעת המדף מיום 24.8.2020 ותוצאות המכרז מיום 25.8.2020. לפרטים נוספים ראו הדוחות המידיים מיום 24.8.2020 ו- 26.8.2020 (מס' אסמכתאות: 2020-01-093021 ו- 2020-01-093627, בהתאמה)..
- 5.10. ביום 13.9.2020 אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה, לאחר קבלת אישור דירקטוריון החברה וועדת הביקורת, נוסח מעודכן של מדיניות תגמול לנושאי משרה של החברה. לפרטים נוספים ראו דוח הזימון ודוח התוצאות. המידע הנכלל בדוחות האמורים מובא בזאת על דרך של הפניה.
- 5.11. ביום 13.9.2020 אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה, לאחר קבלת אישור דירקטוריון החברה וועדת הביקורת, הענקת כתב שיפוי למר יעקב לוקסנבורג, בעל השליטה בחברה ויו"ר הדירקטוריון של החברה. לפרטים נוספים ראו דוח הזימון ודוח התוצאות. המידע הנכלל בדוחות האמורים מובא בזאת על דרך של הפניה.
- 5.12. ביום 13.9.2020 אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה, לאחר קבלת אישור דירקטוריון החברה וועדת הביקורת, את התקשרותה של החברה בהסכם שירותים מעודכן עם דניה סיבוס (להלן: "**הסכם השירותים עם דניה**"). לפרטים נוספים ראו את דוח הזימון ודוח התוצאות. המידע הנכלל בדוח הזימון ובדוח התוצאות מובא בזאת על דרך של הפניה.
- 5.13. ביום 28.10.2020 התקשרה אפריקה התחדשות עירונית, במערכת הסכמים לקראת התקשרותה בהסכם לרכישת מניות המהוות 50% מהון המניות המונפק (ביחד, להלן: "**ההסכמים**" ו- "**המניות הנמכרות**"), בהתאמה) של חברת פרויקט הפועלת לקידום פרויקט מגורים מסוג פינוי בינוי, הכולל כ- 1,000 יחידות דיור וכ- 1,600 מ"ר שטחי מסחר, בירושלים (להלן: "**חברת הפרויקט**", "**הפרויקט**" ו- "**המקרקעין**"), בהתאמה). המניות הנמכרות, מהוות את מלוא המניות המוחזקות על ידי בעל המניות המוכר (להלן: "**בעל המניות המוכר**"), אשר אינו קשור לחברה ו/או למי מטעמה ונמכרות בתמורה לערכן הנקוב. יתרת המניות מוחזקות על ידי בעל מניות נוסף (להלן: "**בעל המניות הנוסף**").
- ביום 31.12.2020 התקיימו כלל התנאים להשלמת העסקה לרכישת מניות המהוות 50% מהון המניות המונפק. במסגרת זו, הושלמו חתימותיהם של 80% מבעלי הזכויות במקרקעין על הסכם הפינוי-בינוי עם חברת הפרויקט.
- לפרטים נוספים ראו הדוחות המידיים מיום 29.10.2020, מיום 7.12.2020 ומיום 27.1.2021 (מס' אסמכתא: 2020-01-117300, 2020-01-132726 ו- 2021-01-010777). המידע הנכלל בדוחות האמורים מובא בזאת על דרך של הפניה.

כללי

במהלך חודש ינואר 2020 חלה התפרצות של נגיף 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, שלוח 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, 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.

הערכת ההשלכות העתידיות של המשבר

על פי פרסומים של הלמ"ס ובנק ישראל ניתן לראות מגמה של עלייה שהחלה ברבעון השלישי של שנת 2020, הן במספר התחלות הבנייה והן במספר יחידות הדיור החדשות שנמכרו. בנוסף, מדד מחירי הדירות של הלמ"ס, שצנח ב-0.8% עם תחילת הקורונה בחודשים מרץ-אפריל 2020, עלה מאז מדי חודש בכ-0.5% בממוצע, ובסה"כ עלה בשנת 2020 בכ-4%.

יחד עם זאת, 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 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 אפשרויות 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- 164 אלפי ש"ח.

7. הדירקטוריון והנהלת החברה

בתקופת הדוח התקיימו 26 ישיבות של דירקטוריון החברה וועדותיו והתקבלה החלטה בכתב אחת.

8. דיווח על דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית

8.1. בהמשך להנחיה שפרסמה רשות ניירות ערך ובהתאם להוראות חוק החברות, קבע דירקטוריון החברה, כי המספר המזערי הנדרש של דירקטורים בחברה בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית, הינו שני דירקטורים. קביעה זו נעשתה בהתחשב, בין השאר, בגודל החברה, סוג פעילותה, מספר חברי הדירקטוריון שלה ומורכבותה.

8.2. לדעת החברה, בשים לב לכלל הנסיבות הרלבנטיות, כמפורט לעיל, המספר המזערי שנקבע כאמור, מאפשר לדירקטוריון לעמוד בחובות המוטלות עליו בהתאם לדין ולמסמכי ההתאגדות, ובמיוחד בהתייחס לאחריותו לבדיקת מצבה הכספי של החברה ולעריכת הדוחות הכספיים של החברה.

8.3. להלן יפורטו שמות הדירקטורים שהינם בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית, תוך ציון העובדות ביחס לכל אחד מהם שמכוחן יש לראותו כדירקטור בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית:

8.3.1. יעקב לוקסנבורג - מכהן כיו"ר הדירקטוריון של לפידות קפיטל בע"מ. לפרטים בקשר עם היותו דירקטור בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית, ראו תקנה 26 לפרק ד', פרטים נוספים על התאגיד.

8.3.2. אמיר תירוש - מכהן כמנכ"ל לפידות קפיטל בע"מ וכן לפידות-חלץ 2004 (ניהול) בע"מ. לפרטים בקשר עם היותו דירקטור בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית, ראו תקנה 26 לפרק ד', פרטים נוספים על התאגיד.

8.3.3. ורד רז- אביו - משמשת כיועצת פיננסית. לפרטים בקשר עם היותה דירקטורית בעלת מומחיות חשבונאית ופיננסית, ראו תקנה 26 לפרק ד', פרטים נוספים על התאגיד.

8.3.4. ישראל קורט - כיהן כמנכ"ל וכיו"ר דירקטוריון בקבוצת ה. שטרן. לפרטים בקשר עם היותו דירקטור בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית, ראו תקנה 26 לפרק ד', פרטים נוספים על התאגיד.

9. דיווח על פעילות מבקר פנים

9.1. פרטי המבקר הפנימי:

החל מיום 12.2.2014 ועד ליום 31.12.2020, כיהן מר עמיחי פייבל (רואה חשבון, MA במשפט) כמבקר הפנים של החברה.

מר פייבל הינו רואה חשבון מוסמך, וחבר לשכת רואי חשבון בישראל וכן לשכת המבקרים הפנימיים. מר פייבל הינו בעל תואר בוגר במנהל עסקים עם התמחות בחשבונאות מהמכללה למנהל, ובעל תואר מוסמך במשפט מאוניברסיטת בר-אילן.

מר פייבל עומד בתנאים הקבועים בסעיף 146(ב) לחוק החברות ובתנאי סעיף 8 לחוק הביקורת הפנימית.

מר פייבל העניק שירותי ביקורת פנימית במתכונת של "נותן שירותים חיצוני", באמצעות חברה פרטית אשר בבעלותו, הן לחברה והן לחברת דניה סיבוס (חברת האם לשעבר של החברה). לדעת הדירקטוריון, אין בכך כדי ליצור ניגוד עניינים עם תפקידו כמבקר הפנים של החברה.

להשלמת התמונה יצוין, כי החל מיום 1.1.2021, מכהנת רו"ח אירנה בן יקר כמבקרת הפנים של החברה.

9.2. דרך המינוי:

מינוי של מר פייבל עמיחי, המבקר הפנימי (לשעבר) אושר ע"י דירקטוריון החברה וועדת הביקורת בחודש פברואר 2014.

השכלתו, כישוריו, הכרתו את החברה וניסיונו הינם חלק מנימוקי הדירקטוריון לאישור המינוי.

להשלמת התמונה יצוין, כי מינויה של גב' בן יקר, מבקרת הפנים הנוכחית של החברה, אושר ע"י דירקטוריון החברה וועדת הביקורת בחודש נובמבר 2020.

9.3. זהות הממונה על המבקר הפנימי:

הממונה על המבקר הפנימי הינו יו"ר הדירקטוריון.

9.4. תוכנית העבודה:

לחברה הוכנה תוכנית עבודה רב שנתית המתפרסת על פני 5 שנים. התוכנית מבוססת על מיפוי שיטתי של היחידות העסקיות השונות המרכיבות את החברה והפעילויות עליהן הן מופקדות.

תוכנית העבודה השנתית, המהווה את המסגרת הפורמאלית המפורטת לעבודת הביקורת, נגזרה מתוכנית העבודה הרב שנתית.

קביעת נושאי הביקורת השנתיים נעשתה בין השאר בהתחשב הגורמים כדלהלן:

- החשיפה לסיכון של פעילויות נושאים ופעולות.
- קיום בקורות רלוונטיות בנושא האמור והמידע המצוי על יעילות או חולשות בקורות אלו.
- הסתברות לגבי קיומם של ליקויים תפעוליים, ניהוליים ומנהלתיים.

- ממצאים של ביקורת קודמת והזמן שחלף מביקורת קודמת באותו נושא או בנושא רלוונטי אחר.
- משמעות ניהולית תפעולית או כלכלית של הנושא מבחינה בקרה פנימית. תוכנית העבודה השנתית והרב שנתית הוכנה ע"י מר פייבל תוך התייעצות עם מנכ"ל החברה ויו"ר הדירקטוריון, נדונה בוועדת הביקורת וקיבלה את אישורה. תוכנית העבודה כוללת הקצאת משאבים לביקורת אד הוק, במסגרת זו היה רשאי המבקר עפ"י שיקול דעתו לסטות מתכנית העבודה, באופן בו היה רשאי לבחון נושאים נוספים שאינם כלולים במסגרת התוכנית השנתית.

9.5. ביקורת בחו"ל או של תאגידים מוחזקים

לחברה אין פעילות בחו"ל בתקופת הדיווח.

9.6. היקף העסקה:

בשנת 2020 היקף שעות הביקורת הסתכם לכדי – 1,150 שעות.

9.7. עריכת הביקורת:

מר פייבל ערך את ביקורתו בהתאם להוראות חוק הביקורת הפנימית ועל פי התקנים המקצועיים וההנחיות המתפרסמות באמצעות "המועצה המקצועית" של לשכת המבקרים הפנימיים בישראל.

לדעת הדירקטוריון, מר פייבל עמד בדרישות שנקבעו בתקנים המקצועיים וזאת בשים לב למקצועיותו, כישוריו, ניסיונו, היכרותו עם החברה והאופן בו הוא ערך הגיש והציג את ממצאי הביקורת שנערכו על ידו.

9.8. גישה למידע:

החברה אפשרה למבקר הפנימי של החברה גישה חופשית, מתמדת ובלתי אמצעית לכל מידע שבבעלות החברה בתאגידים שבשליטתה לרבות לנתונים כספיים כאמור בסעיף 9 לחוק הביקורת הפנימית.

9.9. דין וחשבון המבקר:

דוחות הביקורת מוגשים בכתב למנכ"ל החברה ליו"ר הדירקטוריון ונדונים בוועדת הביקורת.

להלן פירוט מועדי ההגשה של ממצאי המבקר ומועדי הדיון בוועדת הביקורת בתקופת הדיווח.

תאריך דיון	תאריך הגשה	
05/2020	02/2020	דו"ח מס' 1
05/2020	05/2020	דו"ח מס' 2
11/2020	09/2020	דו"ח מס' 3
11/2020	10/2020	דו"ח מס' 4
11/2020	10/2020	דו"ח מס' 5

דוחות ביקורת שעבודה בגין בוצעה במהלך 2020 אך טרם הובאו לדיון אינם מפורטים בטבלה לעיל.

9.10. הערכת הדירקטוריון את פעילות המבקר הפנימי:

להערכת ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, היקף, אופי ורציפות הפעילות ותוכנית העבודה של המבקר הפנימי, הינם סבירים בנסיבות העניין ויש בהם כדי להגשים את מטרת הביקורת הפנימית בחברה.

9.11. תגמול:

מר פיבל קיבל את שכרו על בסיס שעות העבודה המושקעות בביצוע המטלות, בהתאם לתקציב אשר אושר מראש על ידי ועדת הביקורת של החברה. להערכת החברה, אין בתגמול האמור כדי להשפיע על הפעלת שיקול הדעת המקצועי של מבקר הפנים בעריכת הביקורת.

רואה החשבון המבקר

9.12. שכר טרחה בגין שירותי ביקורת, בגין שירותים הקשורים לביקורת ובגין שירותי מס

בשנת 2020 הסתכם שכר טרחה של רואי החשבון המבקרים בגין שירותי ביקורת, שירותים הקשורים לביקורת ובגין שירותי מס, שניתנו לחברה, לחברות הבנות ולשותפיות, כמפורט להלן:

2019		2020		משרד רואי חשבון
מס' שעות	שכ"ט (אלפי ש"ח)	מס' שעות	שכ"ט (אלפי ש"ח)	
4,042	543	974	159	בריטמן אלמגור זהר ושות' (עד ליום 23.7.2020)
--	--	3,067	384	סומך חייקין ושות' (החל מיום 13.8.2020)

9.13. שכר טרחה בגין שירותים שונים

2019 ¹		2020 ¹		משרד רואי חשבון
מס' שעות	שכ"ט (אלפי ש"ח)	מס' שעות	שכ"ט (אלפי ש"ח)	
51	24	40	20	בריטמן אלמגור זהר ושות' (עד ליום 23.7.2020)
--	--	70	28	סומך חייקין ושות' (החל מיום 13.8.2020)

9.14. שכר הטרחה של רואי החשבון המבקרים נקבע במשא ומתן בין הנהלת החברה לבין רואי החשבון המבקרים, ולדעת הנהלת החברה הינו סביר ומקובל בהתאם לאופי החברה והיקפי הפעילות שלה.

10. מדיניות התגמול

ביום 13.9.2020 אישרה האסיפה הכללית של החברה את מדיניות התגמול לנושאי משרה בחברה (להלן: "מדיניות התגמול"). מדיניות התגמול נקבעה, בין היתר, בהתייחס לקידום מטרות החברה, תוכנית העבודה של החברה ומדיניותה בראייה ארוכת טווח, ובהתייחס לצורך ביצירת ומתן תמריצים ראויים לנושאי משרה בחברה, בהתחשב, בין היתר, במדיניות ניהול הסיכונים של החברה. ככלל, לדעת ועדת הביקורת והדירקטוריון, על מנת לייצר איזון הולם בין "תיאבון הסיכון" לבין כובד האחריות הניהולית, המשקל היחסי שניתן למרכיב המשתנה, המושפע מהתוצאות העסקיות של החברה, על היקף התגמול של נושא המשרה, הולך ועולה במעלה ההיררכיה הניהולית.

לפרטים נוספים ראו סעיף 7.17 לחלק א' - תיאור עסקי החברה לדוח התקופתי לשנת 2020, וכן דוח הזימון ודוח התוצאות. המידע המובא בדוחות האמורים נכלל בזאת על דרך של הפניה.

הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של התאגיד

11. אירועים לאחר תאריך המאזן

11.1. ביום 12.1.2021 בעלת השליטה (לשעבר) בחברה, 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 המיידית של החברה מיום 13.1.2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-005524). המידע המובא בדוח המיידית נכלל בזאת על דרך ההפניה.

¹ יעוץ ושירותי מס.

- 11.2. ביום 13.01.2021 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 המיידית של החברה מיום 13.1.2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-006243). המידע המובא בדוח המיידית נכלל בזאת על דרך ההפניה.
- 11.3. 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 המיידית של החברה מיום 27.1.2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-010774). המידע המובא בדוח המיידית נכלל בזאת על דרך ההפניה.
- 11.4. ביום 21.2.2021, הודיעה דניה סיבוס לחברה, כי המחיתה 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.
- 11.5. 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.
- 11.6. 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.

12. גילוי ייעודי למחזיקי אגרות חוב

תעודות התחייבות בידי הציבור^{1,2}:

סדרה	ג'	ד'	ה'
מועד הנפקה	21.5.2015 (וכן הרחבת סדרה מחודש מאי 2016 ומחודש מאי 2017)	19.12.2017 (וכן הרחבת סדרה מחודש פברואר 2019 והרחבת הסדרה מחודש מאי 2019)	9.2.2020 (וכן הרחבת סדרה מחודש אוגוסט 2020)
סך שווי נקוב במועד הנפקה (אלפי ש"ח)	192,969 (וכן הרחבות סדרה בסך של כ- 60,000 -100,000)	204,753 (וכן הרחבת סדרה בסך של כ- 110,000 והרחבה נוספת בסך של כ- 40,000)	159,564 (וכן הרחבת סדרה בסך של כ- 130,000)
סוג ריבית	קבועה	קבועה	קבועה
סוג הצמדה קרן+ריבית	אגרות החוב אינן צמודות	אגרות החוב אינן צמודות	אגרות החוב אינן צמודות
ריבית נקובה	3.9%	2.75%	2.4%
רישום למסחר (בבורסה (כן/לא)	כן	כן	כן
מועדי תשלום ריבית	אחת לחצי שנה מיום 30.9.2015	אחת לחצי שנה מיום 31.3.2018	אחת לחצי שנה מיום 30.9.2020
מועדי תשלום קרן	(א) שלושה תשלומים שנתיים שווים, כל אחד בשיעור של 5% מקרן אגרות החוב, ב-31.3.2019-31.3.2017; (ב) תשלום אחד בשיעור של 19% מקרן אגרות החוב ביום 31.3.2020; (ג) שני תשלומים שנתיים שווים, כל אחד בשיעור של 33% מקרן אגרות החוב, ב-31.3.2021-31.3.2022.	(א) 5% מיתרת קרן אגרות החוב (סדרה ד') תשלום ביום 31.3.2019; (ב) 35% מיתרת קרן אגרות החוב (סדרה ד') תשלום ביום 31.3.2023; (ג) 35% מיתרת קרן אגרות החוב (סדרה ד') תשלום ביום 31.3.2024; ו- (ד) 25% מיתרת קרן אגרות החוב (סדרה ד') תשלום ביום 31.3.2025.	7 תשלומים שנתיים שאינם שווים, שסכומי הקרן שלהן ישולמו ב-31 למרץ בכל אחת מהשנים 2021 - 2027, לפי החלוקה כדלקמן: (א) 4% מיתרת קרן אגרות חוב (סדרה ה') תשלום ביום 31.3.2021 - ו- 2% (ב) 31.3.2022; (ג) 14% מיתרת קרן אגרות החוב (סדרה ה') תשלום ביום 31.3.2023 - ו- 14% (ג) 31.3.2024; (ד) 37% מיתרת קרן אגרות החוב (סדרה ה') תשלום ביום 31.3.2025 - ו- 31.3.2026 - ו- 31.3.2027.
ע.נ. נומינלי ליום 31.12.20 (אלפי ש"ח)	236,433	339,015	289,564
ערך בספרים של יתרות האג"ח ליום 31.12.20 (אלפי ש"ח)	236,952	333,233	275,645

¹ לא ניתנה ערבות לתשלום התחייבות החברה על פי שטר הנאמנות, לסדרות אגרות החוב המפורטות לעיל.
² אין לחברה זכות לבצע פדיון מוקדם.

סדרה	ג'	ד'	ה'
ערך בספרים של ריבית לשלם ליום 31.12.20 (אלפי ש"ח)	2,324	2,350	1,752
שווי שוק ליום 31.12.20 (אלפי ש"ח)	243,621	354,441	300,046

סדרות אגרות חוב זו הינן מהותיות כמשמעות המונח בתקנות ניירות ערך.

פרטי הנאמן:

סדרה	ד' ו- ה'	ג'
שם הנאמן	שטראוס, לזר חברה לנאמנות (1992) בע"מ	הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ.
שם האחראי על הסדרה:	אורי לזר	דן אבנון ו/או מרב עופר-אורן.
דרכי התקשרות:		
טלפון:	03-6237777	03-5274867
פקס:	03-5613824	03-5271451
דוא"ל :	ori@slcpa.co.il	hermetic@hermetic.co.il
כתובת למשלוח דואר:	יגאל אלון 94, תל אביב	הירקון 113, תל אביב 63573, ת.ד. 3524, תל אביב 61034

דירוג תעודות התחייבות שבידי הציבור

לפרטים אודות דירוג אגרות החוב של החברה, ראו הדוח המיידני של החברה מיום 29.12.2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-134464). המידע המובא בדוח האמור נכלל בזאת על דרך של הפניה.

1. 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

נספח א'

פרטים בקשר עם הערכת שווי מהותית של נכס נדל"ן להשקעה שבוצעה ליום 31.12.2020:

זיהוי נושא ההערכה	שווי פרויקט דיור להשכרה גליל ים
עיתוי ההערכה	31.12.2020
תאריך התוקף	31.12.2020
שווי הוגן (באלפי ש"ח)	
31.12.2020	243,500
31.12.2019	229,250
זיהוי מעריך השווי	דניאלה פז ארז, בעלים ומנהלת של חברת פז כלכלה והנדסה בע"מ, כלכלנית ושמאית מקרקעין משנת 2002. למיטב ידיעת החברה השמאית הינה בעלת ידע וניסיון מתאים לביצוע הערכות שווי לנכס זה.
האם מעריך השווי בלתי תלוי?	כן
השינויים שחלו לאחר תאריך התוקף העשויים לשנות את מסקנות הערכת השווי	לא חלו שינויים.
האם קיים הסכם שיפוי?	כן
מודל הערכת השווי	גישת היוון הכנסות ביחס לנתוני תזרים מזומנים, גישת ההשוואה ביחס לשווי הדירות, דמי השכירות הראויים ושיעור היוון ראוי
ההנחות שלפיהן ביצע מעריך השווי את ההערכה, בהתאם למודל ההערכות	שיעור היוון 5%. שכ"ד ממוצע למ"ר הינו בין 52 (מפוקח) ל- 71 ש"ח למ"ר עליית מחירי דיור בשיעור של שנתי של 0.5%



אפריקה ישראל מגורים בע"מ Africa Israel Residences Ltd

חלק ג'

דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2020