



אפריקה ישראל מגורים בע"מ Africa Israel Residences Ltd

חלק ב'

דוח הדירקטוריון על מצב עסקי התאגיד

לתקופה שהסתיימה ביום

31 במרץ 2021

אפריקה ישראל מגורים בע"מ Africa Israel Residences Ltd

12.5.2021
א' סיון התשפ"א

דוח דירקטוריון לתקופה ינואר - מרץ 2021

הננו מתכבדים להגיש את דוח הדירקטוריון של אפריקה ישראל מגורים בע"מ (להלן: "החברה") לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 למרץ 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 ברבעון הראשון של שנת 2021 הסתכמו לסך של כ- 196 מיליון ש"ח לעומת כ- 244 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

כלל הכנסות החברה ברבעון הראשון של שנת 2021 הסתכמו לסך של כ- 207 מיליון ש"ח לעומת כ- 258 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

הרווח הגולמי של החברה ברבעון הראשון של שנת 2021 הסתכמו לסך של כ- 31 מיליון ש"ח לעומת כ- 38 מיליון ש"ח ברבעון בתקופה המקבילה אשתקד.

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

הרווח התפעולי של החברה ברבעון הראשון של שנת 2021 הסתכם לסך של כ- 18.9 מיליון ש"ח לעומת כ- 25.9 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

הרווח הנקי של החברה ברבעון הראשון של שנת 2021 הסתכם לסך של כ- 10.1 מיליון ש"ח לעומת כ- 0.7 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

1.3. צבר פרויקטים

נכון ליום 31.3.2021 מצויות בביצוע 1,863 יחידות דיור ובנוסף מצויות בשיווק טרם ביצוע 509 יח"ד נוספות וזאת כמפורט להלן (הנתונים הכספיים בטבלה מתייחסים לחלקה של החברה בפרויקט):

פרויקטים בביצוע¹:

מועד סיום צפוי ⁴	% ביצוע	שווי חוזי של מכירות ליום 31.3.2021 באלפי ש"ח	מס' יח"ד מכורות ³ ליום 31.3.2021	מס' יח"ד בביצוע ² ליום 31.3.2021	חלק החברה	שם הפרויקט
2021	98%	644,039	347	353	100%	מחיר למשתכן-הרצליה-מתחם ד'
2021	87%	206,634	104	144	100%	מגדלי סביון סיטי 2-3, נתניה
2021	95%	74,225	74	100	100%	סביוני חריש 3-5
2021	98%	78,844	204	216	50%	מחיר למשתכן-סביוני שהם
2021	63%	118,414	77	105	100%	סביוני השרון 9-11, כפר יונה
2021	99%	61,705	19	22	100%	סביוני העיר-מינץ, ת"א
2021	91%	36,005	11	12	100%	סביוני העיר-בורוכוב, גבעתיים
2021	63%	20,924	11	24	100%	סביוני העיר- הפודים, ר"ג
2022	58%	299,066	128	194	100%	סביון VIEW, ירושלים ⁵
2022	32%	2,060	1	16	100%	סביוני העיר- חצור 16 ר"ג
2022	31%	44,997	14	19	100%	סביוני העיר-קק"ל 7 גבעתיים
2022	12%	29,134	11	16	100%	סביוני העיר-פטאי 13, גבעתיים
2022	23%	63,770	197	250	50%	מחיר למשתכן- מתחמי הסביונים ב'+'ד' (הנרקיסים), ראשון לציון
2022-2023	23%	75,205	238	304	50%	מחיר למשתכן- מתחמי הסביונים ג'+'ד' (הנרקיסים), ראשון לציון
2023	5%	22,849	7	24	100%	סביוני העיר- המעיין 39, גבעתיים
2023	17%	5,331	4	64	100%	סביוני חריש 6-7
		1,783,202	1,447	1,863		סה"כ

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.

פרויקטים בשיווק טרם ביצוע¹:

מועד סיום צפוי ⁴	שווי חוזי של מכירות ליום 31.3.2021 באלפי ש"ח	מס' יח"ד מכורות ³ ליום 31.3.2021	מס' יח"ד בשיווק ² ליום 31.3.2021	חלק החברה	שם הפרויקט
2023	24,119	14	88	100%	סבינוי קטמון החדשה, יחשלים
2023	5,091	2	16	100%	סבינוי העיר- אנה פרנק ר"ג
2024	10,932	6	128	100%	מגדל סביון סיטי 4-5, נתניה
2027	316,227	106	277	70%	DUO 1, תל אביב
	356,369	128	509		סה"כ

סה"כ בביצוע ובשיווק טרם ביצוע – 2,372 יח"ד, מתוכן נמכרו 1,575 יח"ד בהיקף כספי של 2,139,571 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>31.3.2020</u>	<u>31.3.2021</u>	
3,839,126	3,567,452	3,686,172	סך המאזן
318,191	237,686	206,304	מזומנים ושווי מזומנים וניירות ערך סחירים
90,333	167,300	91,585	מזומנים ונכסים פיננסיים אחרים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי
499,964	259,007	490,882	לקוחות ונכסים בגין חוזה מלאי בניינים למכירה ומקרקעין
700,139	1,097,889	719,307	מלאי בניינים למכירה ומקרקעין
83,589	54,981	82,447	נכסים שוטפים אחרים
1,405,578	1,102,986	1,331,203	מלאי מקרקעין
331,800	309,827	332,223	נדל"ן להשקעה
345,042	276,410	367,436	השקעות והלוואות בחברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
25,144	26,974	24,842	מוניטין
39,346	34,392	39,943	נכסים בלתי שוטפים אחרים

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 שותפותיה, 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>31.3.2020</u>	<u>31.3.2021</u>	
1,098,394	870,314	1,204,484	אשראי מתאגידים בנקאיים וחלויות שוטפות של אגרות חוב והלוואות מתאגידים בנקאיים
92,296	324,111	55,111	מקדמות מלקוחות והתחייבויות בגין חוזים
-	50,000	60,000	דיבידנד שהוכרז
300,634	255,188	233,252	התחייבויות שוטפות אחרות
1,230,967	1,052,880	1,066,407	התחייבויות שאינן שוטפות
1,116,835	1,014,959	1,066,918	הון עצמי המיוחס לבעלים של החברה האם

2.2. השינויים בסך המאזן נובעים בעיקר מהסעיפים הבאים:

מזומנים ושווי מזומנים וניירות ערך סחירים - הקיטון בסעיף מזומנים ושווי מזומנים וניירות ערך סחירים ליום 31.3.2021 לעומת 31.12.2020 נובע בעיקר מפירעון קרן וריבית בגין אג"ח סדרות ג' וה' בסך של כ- 143 מיליון ש"ח.

מלאי מקרקעין - הקיטון בסעיף מלאי מקרקעין ליום 31.3.2021 לעומת 31.12.2020 נובע בעיקר מסיווג מקרקעין "מלון הנשיא" לסעיף מלאי בניינים למכירה ומקרקעין בשל התקשרות החברה בהסכם למכירת זכויותיה במקרקעין. לפרטים נוספים ראו באור 5ה' לדוחות הכספיים של החברה.

התחייבויות שאינן שוטפות - השינוי בהתחייבויות שאינן שוטפות ליום 31.3.2021 לעומת 31.12.2020 נובע בעיקר מפירעון קרן בגין אג"ח סדרות ג' ו-ה' בסך של כ- 130 מיליון ש"ח.

הון עצמי - הקיטון בהון העצמי ליום 31.3.2021 לעומת 31.12.2020 נובע בעיקר מהכרזה ביום 16.3.2021 על חלוקת דיבידנד בסך 60 מיליון ש"ח ששולם ב 28.4.2021.

3. תוצאות פעילות

3.1. הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לרבעון הראשון 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 שהסתיימה ביום 31 במרץ		
	2020	2021	
	2020	2021	
1,279,124	244,336	195,970	הכנסות ממכירת דירות למגורים
4,010	1,083	-	הכנסות ממכירת שטחי מסחר
8,834	2,175	2,300	השכרת דירות
51,172	10,002	8,081	ביצוע עבודות בניה לבעלי קרקע בעסקאות קומבינציה
150	66	376	הכנסות מדמי ניהול
1,343,290	257,662	206,727	סה"כ הכנסות מעסקאות בניה ומרקעין
1,151,820	219,502	176,017	עלויות בעסקאות בניה ומרקעין
191,470	38,160	30,710	רווח גולמי
26,408	4,835	5,664	הוצאות מכירה ושיווק
25,466	7,161	6,046	הוצאות הנהלה וכלליות
(20,438)	-	-	רווח מהתאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה
1,725	241	70	הוצאות אחרות, נטו
158,309	25,923	18,930	רווח תפעולי
(44,008)	(25,014)	(4,356)	עלויות מימון, נטו
17,324	1,180	(331)	חלק בריווחי (הפסדי) חברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
131,625	2,089	14,243	רווח לפני מיסים על הכנסה
(29,057)	(1,397)	(4,160)	מיסים על ההכנסה
102,568	692	10,083	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 31.3.2021 (באלפי ש"ח):

אחוז רווח				
גולמי	רווח גולמי	עלויות	הכנסות	
16%	30,875	165,095	195,970	מכירת דירות למגורים
				ביצוע עבודות בניה
				לבעלי קרקע
				בעסקאות קומבינציית
	-	8,081	8,081	דירות
	2,165	135	2,300	הכנסות מהשכרה
	376	-	376	דמי ניהול
	(2,706)	2,706	-	שכר ואחרות
15%	<u>30,710</u>	<u>176,017</u>	<u>206,727</u>	סה"כ

להלן התפלגות הכנסות החברה והרווח הגולמי שלה מעסקות בניה ומקרקעין לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31.3.2020 (באלפי ש"ח):

אחוז רווח				
גולמי	רווח גולמי	עלויות	הכנסות	
15%	37,085	207,251	244,336	מכירת דירות למגורים
	805	278	1,083	מכירת שטחי מסחר
				ביצוע עבודות בניה
				לבעלי קרקע
				בעסקאות קומבינציית
	-	10,002	10,002	דירות
	2,089	86	2,175	הכנסות מהשכרה
	66	-	66	דמי ניהול
	(1,885)	1,885	-	שכר ואחרות
15%	<u>38,160</u>	<u>219,502</u>	<u>257,662</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
	-	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%	191,470	1,151,820	1,343,290	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		החברה
	2020	2020	
427	52	178	מס' יח"ד ²
808	111	589	היקף כספי (מיליוני ש"ח)
722	105	440	היקף כספי - חלק החברה (מיליוני ש"ח)

3.4 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 2,284 אלפי ש"ח לעומת כ- 2,175 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. לפרטים נוספים בדבר תוצאות ונכסי מגזר ייזום דיור להשכרה ראו באור 7 לדוחות הכספיים.

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

3.5. הוצאות מכירה ושיווק

הוצאות מכירה ושיווק הסתכמו בתקופת הדוח בסך של כ- 5,664 אלפי ש"ח לעומת כ-4,835 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הגידול בהוצאות מכירה ושיווק 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 בסך של כ- 6,046 אלפי ש"ח לעומת כ- 7,161 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הקיטון בהוצאות הנהלה וכלליות נובע, בין היתר, מסיום כהונתו של מנכ"ל החברה הקודם ומינויו 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 בכ- 4,356 אלפי ש"ח לעומת כ- 25,014 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. בתקופת הדוח רשמה החברה הכנסות מימון ממימוש ושערוך ניירות ערך בסך של כ- 4.2 מיליון ש"ח לעומת הוצאות מימון בסך של כ- 15.4 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד כתוצאה ממימוש החזקות במניות וחלק מקרנות הנאמנות זה ולאור ירידות השערים שחלו בבורסה עם פרוץ משבר נגיף הקורונה.

3.8. מסים על ההכנסה

בתקופת הדוח הסתכמו הוצאות המס בסך של כ- 4,160 אלפי ש"ח לעומת כ- 1,397 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. מסים על הכנסה כוללים מיסים בגין שותפות המטופלת בשיטת השווי המאזני.

4. נזילות ומקורות מימון

4.1. להלן פרטים בדבר מקורות המימון של החברה ליום 31.3.2021, כדלקמן:

אלפי ש"ח	%	
1,066,918	29%	הון עצמי
1,066,407	29%	התחייבויות שאינן שוטפות
1,552,847	42%	התחייבויות שוטפות
<u>3,686,172</u>	100%	

4.2 כ- 28.9% מנכסי החברה מומנו בהון עצמי (כ- 29.4% בנטרול מקדמות מלקוחות). השקעות החברה במלאי בניינים למכירה ומקרקעין, במקרקעין ובנדל"ן להשקעה הגיעו לסך של כ- 2,382,733 אלפי ש"ח, המהווים כ- 65% מנכסי החברה ויש לראותן כהשקעות לזמן קצר ובינוני.

יחס ההון החוזר ליום 31.3.2021, ליום 31.3.2020 וליום 31.12.2020 עמד על 1.02, 1.21, ו- 1.13 בהתאמה.

4.3 תמצית תזרים המזומנים של החברה לתקופה שנתיימה ביום 31.3.2021 (באלפי ש"ח) הינה:

		המקורות
	10,083	רווח לתקופה
	<u>8,860</u>	התאמות
		מזומנים, נטו מפעילות שוטפת (ללא רכישת מקרקעין)
18,943		קיטון בהון חוזר
(9,902)		קיטון בבטוחות סחירות, נטו
55,351		הלוואות, נטו, לזמן ארוך וקצר
70,149		
<u>59,546</u>		קיטון ביתרות המזומנים
<u>194,087</u>		סה"כ מקורות
		השימוש במזומנים
14,316		עליה במקרקעין
72		השקעה בנדל"ן להשקעה בהקמה
1,252		שינוי במזומנים ונכסים פיננסיים אחרים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי
129,799		פירעון אגרות חוב
230		גידול ברכוש קבוע
18,711		ריבית ששולמה, נטו
20,393		השקעה בחברות מוחזקות
174		הלוואות שניתנו, נטו
9,140		מס הכנסה ששולם, נטו
<u>194,087</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 31 במרץ		
	2020	2021	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
103,473	52,695	43,927	מזומנים ושווי מזומנים
90,333	167,300	91,585	מזומנים ונכסים פיננסיים אחרים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי
214,718	184,991	162,377	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".

בהתאם לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.3.2021, 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 13.01.2021 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 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 הפניה.

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 הפניה.

היבטי ממשל תאגידי

6. תרומות

בתקופת הדוח תרמה החברה סך של כ- 59 אלפי ש"ח.

7. הדירקטוריון והנהלת החברה

בתקופת הדוח התקיימו 10 ישיבות דירקטוריון וועדותיו.

8. אירועים לאחר תאריך המאזן

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 5ה' לדוחות הכספיים ליום 31.3.2021.

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 31 במרץ 2021