



אפריקה ישראל מגורים בע"מ Africa Israel Residences Ltd

חלק ב'

דוח הדירקטוריון על מצב עסקי התאגיד

לתקופה שהסתיימה ביום

31 במרץ 2019

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

14.5.2019  
ט' באייר תשע"ט

### דוח דירקטוריון לתקופה ינואר - מרץ 2018

הננו מתכבדים להגיש את דוח הדירקטוריון של אפריקה ישראל מגורים בע"מ (להלן: "החברה") לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 31 למרץ 2019 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.

##### 1.2. תמצית דוח על הרווח הכולל

הכנסות החברה ממכירת דירות למגורים ברבעון הראשון של שנת 2019 הסתכמו לסך של כ- 221 מיליון ש"ח לעומת כ- 258 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

כלל הכנסות החברה ברבעון הראשון של שנת 2019 הסתכמו לסך של כ- 234 מיליון ש"ח לעומת כ- 272 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

הרווח הגולמי של החברה ברבעון הראשון של שנת 2019 הסתכם לסך של כ- 37 מיליון ש"ח לעומת כ- 43 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

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

הרווח התפעולי של החברה ברבעון הראשון של שנת 2019 הסתכם לסך של כ- 26 מיליון ש"ח לעומת כ- 30 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

הרווח הנקי של החברה ברבעון הראשון של שנת 2019 הסתכם לסך של כ- 14 מיליון ש"ח לעומת כ- 15 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

### 1.3. צבר פרויקטים

נכון ליום 31.3.2019 מצויות בביצוע 2,054 יחידות דיור ובנוסף מצויות בשיווק טרם ביצוע 370 יח"ד נוספות וזאת כמפורט להלן (הנתונים הכספיים בטבלה מתייחסים לחלקה של החברה בפרויקט):

פרויקטים בביצוע<sup>1</sup>:

שם הפרויקט	חלק החברה	מס' יח"ד בביצוע <sup>2</sup> ליום 31.3.2019	מס' יח"ד מכרות <sup>3</sup> ליום 31.3.2019	שווי חוזי של מכירות ליום 31.3.2019 באלפי ש"ח	% ביצוע	מועד סיום צפוי <sup>4</sup>
סבינוי רמת שרת 1	50%	69	60	72,963	97%	2019
סבינוי השרון 5-6, כפר יונה	100%	67	30	45,414	90%	2019
סבינוי גבעת שמואל 100	100%	65	21	44,264	81%	2019
סבינוי גן ארנונה, ירושלים	67%	12	8	16,094	94%	2019
סבינוי נוף חדרה ב' 4-5	100%	100	77	95,633	89%	2019
סביון בביאליק, רמת גן	100%	54	48	84,250	87%	2019
סבינוי חריש 10-12	100%	84	62	63,092	75%	2019
שדרות הסבינוים במודיעין 114, <sup>5</sup> 115	100%	148	148	253,875	84%	2019
סבינוי העיר- צבי 11, ר"ג	100%	16	14	29,631	83%	2019
סבינוי העיר- יכין 1, ר"ג	100%	17	17	36,683	80%	2019
סבינוי השרון 7-8, כפר יונה	100%	67	11	17,832	72%	2020
סבינוי גבעת שמואל 200	100%	65	9	19,602	63%	2020
סבינוי העיר- קריניצי 101, ר"ג	100%	23	14	24,494	41%	2020
סבינוי העיר-מינץ, ת"א	100%	22	12	37,556	11%	2020
סבינוי העיר-בורוכוב, גבעתיים	100%	12	5	15,451	2%	2020
שדרות הסבינוים במודיעין 116 <sup>5</sup>	100%	48	35	76,816	40%	2020
סביון VIEW, ירושלים <sup>6</sup>	100%	194	101	221,222	24%	2020
חלומות וסבינוים קרית ביאליק	50%	114	13	7,641	42%	2020
סבינוי חריש 1-2	100%	64	25	26,670	56%	2020
מחיר למשתכן-הרצליה-מתחם ד'	100%	353	296	499,170	11%	2020
סבינוי חריש 3-5	100%	100	7 <sup>-</sup>	-	24%	2021
מגדלי סביון סיטי 2-3, נתניה	100%	144	54	102,894	11%	2021
מחיר למשתכן-שהם	50%	216	166	110,128	1%	2021
סה"כ		<b>2,054</b>	<b>1,226</b>	<b>1,901,376</b>		

1 לא כולל יחידות דיור בפרויקטים בבעלותה של אפריקה ישראל להשקעות בע"מ (בעלת השליטה בחברה).  
 2 כמו כן, לא כולל יחידות דיור בפרויקטים שהחלו בתהליך אכלוס.  
 3 לא כולל יחידות דיור שבונה החברה ו/או שותפותיה, עבור בעלי הקרקע בפרויקט בעסקאות קומבינציה ועסקאות תמ"א 38.  
 4 כולל חוזים חתומים בלבד, אך לא כולל בקשות לרכישת זכויות שנחתמו.  
 5 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.  
 6 בפרויקט זה קיימים גם שטחי מסחר.  
 7 בפרויקט זה קיימים גם שטחי מסחר בהיקף של כ- 2,700 מ"ר עיקרי ומשרדים בהיקף של כ- 3,300 מ"ר עיקרי.  
 8 למועד הדוח נמכרו 3 יח"ד בגיבן התקבלה מעל 5% מהתמורה הנקובה בחוזה לחשבון נאמנות.

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

מועד סיום צפוי <sup>4</sup>	שווי חוזי של מכירות ליום 31.3.2019 באלפי ש"ח	מס' יח"ד מכורות <sup>3</sup> ליום 31.3.2019	מס' יח"ד בשיווק <sup>2</sup> ליום 31.3.2019	חלק החברה	שם הפרויקט
2020	417,054	255	310	100%	מחיר למשתכן- הרצליה- מתחם ה <sup>5</sup>
2021	31,049	12	60	100%	סביוני העיר-גבעתיים ור"ג
	<b>448,103</b>	<b>267</b>	<b>370</b>		סה"כ

סה"כ בביצוע ובשיווק טרם ביצוע – 2,424 יח"ד, מתוכן נמכרו 1,493 יח"ד בהיקף כספי של 2,349,479 אלפי ש"ח (חלק החברה).

<sup>1</sup> בדרך כלל מכירות טרם ביצוע מותנות בקבלת היתר בניה בתוך פרק זמן שנקבע. החברה צפויה להתחיל בביצועם של פרויקטים אלה במהלך שנת 2019. יובהר כי מועד תחילת ביצוע פרויקטים אלה הינו מידע צופה פני עתיד ומבוסס על הנתונים המצויים בפני החברה בתאריך דוח זה. יתכן כי בעקבות גורמים שאינם תלויים בחברה הפרויקטים לא יחלו במועד המצויין בטבלה זו.

<sup>2</sup> לא כולל יחידות דיור שבונה החברה ו/או שותפותיה, עבור בעלי הקרקע בפרויקט בעסקאות קומבינציה ועסקאות תמ"א 38.

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

<sup>4</sup> מועד סיום צפוי - מועד השלמת עבודות הבניה ותחילת אכלוס הדירות. המידע המפורט להלן הינו מידע צופה פני עתיד ומבוסס על הנתונים המצויים בפני החברה בתאריך דוח זה. יתכן כי בעקבות גורמים שאינם תלויים בחברה, הפרויקטים לא יושלמו במועדים המצוינים בטבלה זו.

<sup>5</sup> בחודש מאי 2019 התקבל היתר מלא לפרויקט. על פי כללי החשבונאות, החברה תחל להכיר בהכנסה ממכירת יח"ד בפרויקט בהתאם לשיעור ההשלמה החל מהרבעון השני של שנת 2019.

2. ניתוח המצב הכספי

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

<u>31.12.2018</u>	<u>31.3.2018</u>	<u>31.3.2019</u>	
3,643,363	3,595,913	3,652,470	<b>סך המאזן</b>
231,448	254,370	193,293	<b>מזומנים ושווי מזומנים וניירות ערך סחירים</b>
			<b>מזומנים ונכסים פיננסיים אחרים מוגבלים</b>
102,963	157,821	145,719	<b>בשימוש בחשבונות ליווי</b>
317,354	335,998	304,322	<b>לקוחות ונכסים בגין חוזה</b>
1,003,214	1,010,789	1,193,097	<b>מלאי בניינים למכירה</b>
67,962	38,457	24,724	<b>נכסים שוטפים אחרים</b>
1,482,711	1,404,404	1,350,663	<b>מלאי מקרקעין</b>
209,500	192,500	209,500	<b>נדל"ן להשקעה</b>
			<b>השקעות והלוואות בחברות כלולות</b>
164,632	135,004	167,182	<b>המטופלות לפי שיטת השווי המאזני</b>
30,703	33,303	30,171	<b>מוניטין</b>
32,876	33,267	33,799	<b>נכסים בלתי שוטפים אחרים</b>
			<b>אשראי מתאגידים בנקאיים וחלויות שוטפות</b>
813,903	945,498	963,742	<b>של אגרות חוב והלוואות מתאגידים בנקאיים</b>
452,721	350,911	538,179	<b>מקדמות מלקוחות</b>
242,005	233,494	201,990	<b>התחייבויות שוטפות אחרות</b>
1,129,049	1,081,246	928,924	<b>התחייבויות שאינן שוטפות</b>
1,005,685	984,764	1,019,635	<b>הון עצמי המיוחס לבעלים של החברה האם</b>

2.2. השינויים בסך המאזן נובעים בעיקר מהסעיפים הבאים:

**מזומנים ושווי מזומנים וניירות ערך סחירים** - הירידה בסעיף מזומנים ושווי מזומנים וניירות ערך סחירים ליום 31.3.2019 לעומת 31.12.2018 נובעת בעיקר מתשלומים ע"ח רכישת מקרקעין במתחם סמל דרום, ת"א ובהוד השרון, וכן מפירעון אשראי מתאגיד בנקאי בסך כ- 35 מיליון ש"ח ומתשלום קרן וריבית בגין אג"ח סדרות ב', ג' ו-ד' בסך כ- 116 מיליון ש"ח, בניכוי סך של כ- 105.7 מיליון ש"ח אג"ח סדרה ד', שהנפיקה החברה בחודש פברואר 2019.

**מלאי בניינים למכירה** - הגידול בסעיף מלאי בניינים למכירה ליום 31.3.2019 לעומת 31.12.2018 נובע בעיקר מסיווג מקרקעין ממלאי מקרקעין למלאי בניינים למכירה (בעיקר בפרויקט "סביוני גליל ים", הרצליה).

**התחייבויות שאינן שוטפות** - הקיטון בהתחייבויות שאינן שוטפות ליום 31.3.2019 לעומת 31.12.2018 נובע בעיקר מפירעון אשראי מתאגידים בנקאיים מתקבולי רוכשים בפרויקט "מחיר למשתכן", הרצליה (כ- 60 מיליון ש"ח) וכן מסיווג הלוואה מתאגיד בנקאי מהתחייבויות שאינן שוטפות לאשראי מתאגידים בנקאיים וחלויות שוטפות של אגרות חוב והלוואות מתאגידים בנקאיים.

### 3. תוצאות פעילות

3.1. הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לרבעון הראשון של שנת 2019, 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		
	2018	2019	
977,074	258,196	220,824	הכנסות ממכירת דירות למגורים
-	-	4,874	הכנסות ממכירת שטחי מסחר
8,185	1,965	2,128	השכרת דירות
32,022	10,982	5,911	ביצוע עבודות בניה לבעלי קרקע בעסקאות קומבינציה
2,151	450	305	הכנסות מדמי ניהול
1,019,432	271,593	234,042	<b>סה"כ הכנסות מעסקאות בניה ומרקעין</b>
843,788	228,505	196,585	עלויות בעסקאות בניה ומרקעין
<b>175,644</b>	<b>43,088</b>	<b>37,457</b>	<b>רווח גולמי</b>
28,714	7,111	6,127	הוצאות מכירה ושיווק
21,222	4,941	5,271	הוצאות הנהלה וכלליות
(17,000)	-	-	רווח מהתאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה
2,262	937	148	הוצאות אחרות, נטו
<b>140,446</b>	<b>30,099</b>	<b>25,911</b>	<b>רווח תפעולי</b>
(34,387)	(10,539)	(7,791)	עלויות מימון, נטו
4,439	1,133	519	חלק בריווחי חברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(24,235)	(5,351)	(4,689)	מסים על ההכנסה
<b>86,263</b>	<b>15,342</b>	<b>13,950</b>	<b>רווח נקי לתקופה</b>

### 3.2 הכנסות מעסקאות בניה ומקרקעין ורווח גולמי

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

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

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

אחוז רווח גולמי	רווח גולמי	עלויות	הכנסות	
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
92%	1,961	167	2,128	השכרת דירות
	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 לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31.3.2018 (באלפי ש"ח):

אחוז רווח גולמי	רווח גולמי	עלויות	הכנסות	
17%	43,624	214,572	258,196	מכירת דירות למגורים
	-	10,982	10,982	ביצוע עבודות בניה לבעלי קרקע בעסקאות קומבינציית דירות
86%	1,689	276	1,965	הכנסות מהשכרה
	450	-	450	דמי ניהול
	(2,675)	2,675	-	שכר ואחרות
16%	<u>43,088</u>	<u>228,505</u>	<u>271,593</u>	סה"כ

להלן התפלגות הכנסות החברה והרווח הגולמי שלה מעסקות 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
91%	7,482	703	8,185	השכרת דירות
	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 החברה<sup>1</sup>

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		החברה
	2018	2018	
699	211	104	מס' יח"ד <sup>2</sup>
1,222	375	182	היקף כספי (מיליוני ש"ח)
1,077	367	165	היקף כספי - חלק החברה (מיליוני ש"ח)
			<b>אפריקה השקעות</b> (בתמורה לדמי ניהול)
5	1	-	מס' יח"ד

\* בתקופת הדוח 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) בהשוואה ל- 126 יח"ד בהיקף כספי של כ- 199 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ול- 317 יח"ד בהיקף כספי של כ- 468 מיליוני ש"ח (חלק החברה כ- 370 מיליוני ש"ח) בשנת 2018.

### 3.4. הוצאות מכירה ושיווק

הוצאות מכירה ושיווק הסתכמו בתקופת הדוח בסך של כ- 6,127 אלפי ש"ח לעומת כ- 7,111 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. 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- 5,271 אלפי ש"ח לעומת כ- 4,941 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

### 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 2,128 אלפי ש"ח לעומת כ- 1,965 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. לפרטים נוספים בדבר תוצאות ונכסי מגזר ייזום דיור להשכרה ראו באור 7 לדוחות הכספיים.

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



### 3.7. עלויות מימון, נטו

הוצאות המימון, נטו של החברה הסתכמו בתקופת הדוח בכ- 7,791 אלפי ש"ח לעומת כ- 10,539 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.  
השינוי העיקרי בהוצאות המימון, נטו בתקופת הדוח לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע מרווח מניירות ערך סחירים בתקופת הדוח לעומת הפסד בתקופה המקבילה אשתקד.

### 3.8. מסים על ההכנסה

בתקופת הדוח הסתכמו הוצאות המס בסך של כ- 4,689 אלפי ש"ח לעומת כ- 5,351 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

## 4. נזילות ומקורות מימון

4.1. להלן פרטים בדבר מקורות המימון של החברה ליום 31.3.2019, כדלקמן:

<u>אלפי ש"ח</u>	<u>%</u>	
1,019,635	28%	הון עצמי
1,048,924	29%	התחייבויות שאינן שוטפות
1,583,911	43%	התחייבויות שוטפות
<u>3,652,470</u>	100%	

4.2. כ- 28% מנכסי החברה מומנו בהון עצמי (כ- 33% בנטרול מקדמות מלקוחות). השקעות החברה במלאי בניינים למכירה, במקרקעין ובנדל"ן להשקעה הגיעו לסך של כ- 2,753,260 אלפי ש"ח, המהווים כ- 75% מנכסי החברה ויש לראותן כהשקעות לזמן קצר ובינוני. יחס ההון החוזר ליום 31.3.2019, ליום 31.3.2018 וליום 31.12.2018 עמד על 1.09, 1.17 ו- 1.14 בהתאמה

4.3 תמצית תזרים המזומנים של החברה לתקופה שנתיימה ביום 31.3.2019 (באלפי ש"ח)  
הינה:

		<b>המקורות</b>
	13,950	רווח לתקופה
	<u>11,508</u>	התאמות
		מזומנים, נטו מפעילות שוטפת (ללא רכישת מקרקעין)
25,458		קיטון בהון חוזר
158,898		תמורה מהנפקת אגרות חוב
<u>103,709</u>		
<b>86,236</b>		<b>קיטון ביתרות המזומנים</b>
<b>374,301</b>		<b>סה"כ מקורות השימוש במזומנים</b>
		<b>השימוש במזומנים</b>
		עליה במקרקעין
105,536		השקעה בנדל"ן להשקעה
80		שינוי במזומנים ונכסים פיננסיים אחרים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי
42,756		פירעון אגרות חוב
103,233		גידול בבטוחות סחירות, נטו
46,292		גידול ברכוש קבוע
86		ריבית ששולמה, נטו
17,695		הלוואות, נטו, לזמן ארוך וקצר
49,281		השקעה בחברות מוחזקות
889		הלוואות שניתנו, נטו
1,359		מס הכנסה ששולם, נטו
<u>7,094</u>		
<b>374,301</b>		<b>סה"כ שימושים</b>

4.4 להלן יתרות המזומנים ושווי המזומנים, נכסים פיננסיים אחרים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי ונכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד - ניירות ערך סחירים (באלפי ש"ח):

	<u>ליום 31 במרס</u>	
	<u>2018</u>	<u>2019</u>
<u>ליום 31 בדצמבר</u>	<u>2018</u>	<u>2019</u>
<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>
מזומנים ושווי מזומנים	172,217	85,981
מזומנים ונכסים פיננסיים אחרים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי	102,963	145,719
נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד - ניירות ערך סחירים	59,231	107,312

בהתאם לתקנה 10(ב)(14) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970, החברה נדרשת ליתן התייחסות לעניין "סימני אזהרה" בחברה. התקנה הנ"ל מטילה דרישה על 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 31.3.2019, לא מתקיימים לגבי החברה סימני האזהרה המפורטים בתקנה הנ"ל.

## 5. אירועים מהותיים בתקופת הדוח

5.1 ביום 10.1.2019 אישר דירקטוריון החברה (לאחר אישור וועדת הביקורת), את התקשרותה של אפריקה התחדשות עירונית בהסכם קבלנות עם דניה סיבוס, לפיו תעניק דניה סיבוס שירותי קבלנות, ובכלל זאת השלמת עבודות חפירה ועבודת הקמת הבניין ומסירת הדירות, בפרויקט התחדשות עירונית - מינץ, תל אביב, להקמתם של שלושה בניינים בהיקף כולל של 40 יחידות דיור, בשטח כולל של כ- 4,697 מ"ר וחניון תת קרקעי בשטח נוסף של כ- 2,370.4 מ"ר שטחים ציבוריים ועבודות פיתוח, בתמורה פאושלית בסך של כ- 35.25 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין. לפרטים נוספים ראו הדוח המידי מיום 10.1.2019 (מס' אסמכתא: 2019-01-004563). המידע הנכלל בדוח האמור מובא בזאת על דרך ההפניה.

5.2 ביום 10.1.2019 אישר דירקטוריון החברה (לאחר אישור וועדת הביקורת), את התקשרותה של אפריקה התחדשות עירונית בהסכם קבלנות עם דניה סיבוס, לפיו תעניק דניה סיבוס שירותי קבלנות, ובכלל זאת השלמת עבודות הריסה, חפירה ודיפון, עבודת הקמת הבניין ומסירת הדירות, בפרויקט התחדשות עירונית - בורכוב גבעתיים, להקמתם של 22 יחידות דיור, בשטח כולל של כ- 2,914.2 מ"ר וחניון תת קרקעי בשטח נוסף של כ- 1,324.2 מ"ר שטחים ציבוריים ועבודות פיתוח, בתמורה פאושלית בסך של כ- 22.5 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין. לפרטים נוספים ראו הדוח המידי מיום 10.1.2019 (מס' אסמכתא: 2019-01-004566). המידע הנכלל בדוח האמור מובא בזאת על דרך ההפניה.

5.3 ביום 13.2.2019 הנפיקה החברה, לציבור, 110,000,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ד') נוספות, וזאת בהתאם לדוח הצעת המדף מיום 12.2.2019 ותוצאות המכרז מיום 12.2.2019. לפרטים נוספים ראו הדוחות המידיים מיום 12.2.2019 ו- 13.2.2019 (מס' אסמכתאות: 2019-01-012304, 2019-01-012628 ו- 2019-01-012754, בהתאמה).

5.4 ביום 14.3.2019, לאחר קבלת אישורו לאחר קבלת אישורו של בית המשפט, התקשרו החברה ועיריית תל אביב (להלן: "העירייה") בהסכם רכישה, מכוחו רוכשת החברה את זכויותיה של העירייה במגרש 112 אשר במתחם סמל דרום, הידוע כיום כחלקה 1472 בגוש 6213 (להלן: "החלקה"), בתמורה לסך של כ- 192 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ). זכויותיה של העירייה בחלקה מהוות 26.2% מתוך כלל הזכויות בחלקה, במושא, ומהוות בהתאם לתב"ע המאושרת כ- 62.4 יחידות דיור וכ- 1,656 מ"ר שטחי מסחר ובנוסף זכויות לכ- 19 יחידות דיור שהעירייה צפויה לקבל כמנוף לפינוי הפולשים בחלקה. לפרטים נוספים ראו הדוחות המידיים מיום 5.2.2019 ו- 17.3.2019 (מס' אסמכתאות: 2019-01-012741 ו- 2019-01-012754, בהתאמה).

5.5. ביום 18.3.2019, אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישורה של ועדת הביקורת, את התקשרותה של החברה בהסכם עקרונות עם דניה סיבוס בע"מ, בעלת השליטה בחברה, לפיו יחברו הצדדים ויציעו באמצעות שותפות, בה מחזיקים הצדדים בזכויות והתחייבויות בחלקים שווים, הצעה/ות משותפת/ות במכרז לבנייה ושיווק של דירות מגורים בשיטת "המחיר למשתכן" בקשר עם שתי חטיבות קרקע בשכונת "עין יעקב" באבן יהודה (להלן: "המתחמים"), במסגרתם יצינו את המחיר הסופי למ"ר בנוי של דירה לכל אחד מהמתחמים. לפרטים נוספים ראו הדוח המידי מיום 18.3.2019 (מס' אסמכתא: 2019-01-023323). המידע המובא בדוח האמור נכלל בזאת על דרך של הפניה. יצוין, כי הצעתה של החברה לא הוכרזה כהצעה זוכה.

## **היבטי ממשל תאגידי**

### **6. תרומות**

בתקופת הדוח תרמה החברה סך של כ- 29 אלפי ש"ח.

### **7. הדירקטוריון והנהלת החברה**

בתקופת הדוח התקיימו 10 ישיבות דירקטוריון וועדותיו, והתקבלו 2 החלטות בכתב.

### **8. אירועים לאחר תאריך המאזן**

9.1. ביום 29.4.2019, אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה את עדכון תנאי הנהגה והעסקה של מנכ"ל החברה לסך של 100,000 ש"ח לחודש (צמוד למדד) החל ממשכורת חודש אפריל 2019.

כמו כן, אישרה אסיפת בעלי המניות את תכנית המענק לשנת 2019 למנכ"ל החברה, לפיה מנכ"ל החברה יהיה זכאי למענק שנתי בגובה של עד 6 משכורות חודשיות, בהתאם למדיניות התגמול של החברה ובכפוף לעמידתו של מנכ"ל החברה ביעדים שנקבעו במסגרת תכנית המענק לשנת 2019, וכן אישרה את תכנית המענק התלת שנים למנכ"ל החברה לפיה יהיה זכאי, מנכ"ל החברה, למענק תלת שנתי בגובה של עד 4.5 משכורות חודשיות בתום שלושת שנות התכנית), וזאת בכפוף לעמידתו של מנכ"ל החברה ביעד הרב שנתי אשר נקבע במסגרת תכנית המענק התלת שנתית. במקרים מיוחדים של מאמץ מיוחד, אישרה האסיפה בעלי המניות כי ועדת הביקורת והדירקטוריון יהיו רשאים לאשר מענק חד פעמי למנכ"ל אך שלא במסגרת תכנית המענקים השנתית, ובלבד שהמענק המיוחד לא יעלה על 3 משכורות חודשיות.

בנוסף, אישרה האסיפה הכללית מתן מענקים בשיקול דעת, לנושאי משרה בחברה בחריגה ממדיניות התגמול של החברה, כמפורט להלן: מענק מיוחד למנכ"ל החברה בסך של 734,077 ש"ח, מענק מיוחד למשנה למנכ"ל החברה בסך של 324,145 ש"ח, מענק מיוחד לסמנכ"ל הכספים של החברה בסך של 279,000 ש"ח, מענק מיוחד לסמנכ"ל התכנון בסך

של 198,980 ש"ח וכן מענק מיוחד למנכ"ל אפריקה התחדשות עירונית בע"מ בסך של 217,785 ש"ח.

לפרטים נוספים ראו את הדוחות המיידים שפרסמה החברה ביום 4.4.2019 וביום 29.4.2019 (מס' אסמכתאות: 2019-01-033463 ו- 2019-01-040831, בהתאמה). המידע הנכלל בדוחות האמורים מובא בזה על דרך של הפניה.

9.2. ביום 5.5.2019 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד לבעלי המניות בסך של 50 מיליון ש"ח. אשר עתיד להשתלם ביום 22.5.2019. לפרטים נוספים ראו ביאור 3 לדוחות הכספיים ליום 31.3.2019 והדוח המיידים שפרסמה החברה ביום 6.5.2019 (מס' אסמכתא: 2019-01-043777). המידע הנכלל בדוחות האמורים מובא בזה 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**

---

**אבינדב גרינשפון**

**יו"ר הדירקטוריון**



אפריקה ישראל מגורים בע"מ Africa Israel Residences Ltd

חלק ג'

דוחות כספיים ליום 31 במרץ 2019