



אפריקה ישראל מגורים בע"מ Africa Israel Residences Ltd

חלק ב'

דוח הדירקטוריון על מצב עסקי התאגיד

לתקופה שהסתיימה ביום

30 בספטמבר 2020

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

11 בנובמבר 2020  
כ"ד חשוון התשפ"א

### דוח דירקטוריון

#### לתקופה –ינואר - ספטמבר 2020

הננו מתכבדים להגיש את דוח הדירקטוריון של אפריקה ישראל מגורים בע"מ (להלן: "החברה") לתקופות של שלושה ותשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 לספטמבר 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 לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2020 הסתכמו לסך של כ- 869 מיליון ש"ח וכ- 326 מיליון ש"ח, לעומת כ- 847 מיליון ש"ח וכ- 311 מיליון ש"ח בתקופות המקבילות אשתקד.

כלל הכנסות החברה לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2020 הסתכמו לסך של כ- 915 מיליון ש"ח וכ- 341 מיליון ש"ח, לעומת כ- 883 מיליון ש"ח וכ- 324 מיליון ש"ח בתקופות המקבילות אשתקד.

הרווח הגולמי של החברה לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2020 הסתכמו לסך של כ- 130.6 מיליון ש"ח וכ- 47.8 מיליון ש"ח, לעומת כ- 129 מיליון ש"ח וכ- 46.2 מיליון ש"ח בתקופות המקבילות אשתקד.

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

הרווח התפעולי של החברה לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2020 הסתכמו לסך של כ- 91.8 מיליון ש"ח וכ- 34.1 מיליון ש"ח, לעומת כ- 88.8 מיליון ש"ח וכ- 31.2 מיליון ש"ח בתקופות המקבילות אשתקד.

הרווח הנקי של החברה לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2020 הסתכמו לסך של כ- 42 מיליון ש"ח וכ- 20 מיליון ש"ח, לעומת כ- 50.9 מיליון ש"ח וכ- 19.2 מיליון ש"ח בתקופות המקבילות אשתקד.

### 1.3. צבר פרויקטים

נכון ליום 30.9.2020 מצויות בביצוע 1,792 יחידות דיור, ובנוסף מצויות בשיווק טרם ביצוע 454 יחידות דיור נוספות, וזאת כמפורט להלן (הנתונים הכספיים בטבלה מתייחסים לחלקה של החברה בפרויקט):

#### פרויקטים בביצוע<sup>1</sup>:

שם הפרויקט	חלק החברה	מס' יחידות דיור בביצוע <sup>2</sup> ליום 30.9.2020	מס' יחידות דיור מכורות <sup>3</sup> ליום 30.9.2020	שווי חוזי של מכירות ליום 30.9.2020 באלפי ש"ח	% ביצוע	מועד סיום צפוי <sup>4</sup>
סביוני העיר- קריניצי 101, ר"ג	100%	23	21	40,071	95%	2020
סביוני העיר-מינץ, ת"א	100%	22	19	61,705	91%	2021
מחיר למשתכן-הרצליה -מתחם ד'	100%	353	335	614,587	79%	2021
מחיר למשתכן-הרצליה -מתחם ה'	100%	310	293	516,146	87%	2021
מגדלי סביון סיטי 2-3, נתניה	100%	144	87	167,470	66%	2021
סביוני חריש 3-5	100%	100	45	46,078	80%	2021
מחיר למשתכן-סביוני שהם	50%	216	199	150,718	89%	2021
סביוני השרון ג' 9-11, כפר יונה	100%	105	29	44,168	30%	2021
חלומות וסביונים קרית ביאליק	50%	114	24	14,239	91%	2021
סביוני העיר-בורוכוב, גבעתיים	100%	12	11	36,005	64%	2021
סביוני העיר- הפודים, ר"ג	100%	24	9	17,591	35%	2021
סביון VIEW, ירושלים <sup>5</sup>	100%	194	118	269,675	43%	2022
סביוני העיר- חצור 16 ר"ג	100%	16	-	-	13%	2022
סביוני העיר-קק"ל 7 גבעתיים	100%	19	7	20,720	9%	2022
סביוני העיר-פטאי 13, גבעתיים	100%	16	6-	-	1%	2022
מחיר למשתכן- מתחמי הסביונים (הנרקיסים), ראשון לציון 41+42+51	50%	124	92	56,467	10%	2022
<b>סה"כ</b>		<b>1,792</b>	<b>1,289</b>	<b>2,055,640</b>		

<sup>1</sup> לא כולל יחידות דיור בפרויקטים שהחלו בתהליך אכלוס.  
<sup>2</sup> לא כולל יחידות דיור שבונה החברה ו/או שותפותיה, עבור בעלי הקרקע בפרויקט בעסקאות קומביניציה, פינוי בינוי ועסקאות תמ"א 38.  
<sup>3</sup> כולל חוזים חתומים בלבד, 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> בפרויקט זה קיימים גם שטחי מסחר בהיקף של כ- 2,750 מ"ר עיקרי ומשרדים בהיקף של כ- 3,781 מ"ר עיקרי.  
<sup>6</sup> למועד הדוח נמכרו 11 יח"ד בגין התקבלה מעל 5% מהתמורה הנקובה בחוזה לחשבון נאמנות.

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

שם הפרויקט	חלק החברה	מס' יחידות דיור בשיווק <sup>2</sup> ליום 30.9.2020	מס' יחידות דיור מכורות <sup>3</sup> ליום 30.9.2020	שווי חוזי של מכירות ליום 30.9.2020 באלפי ש"ח	מועד סיום צפוי <sup>4</sup>
סבינו העיר-המעין 39, גבעתיים	100%	24	4	12,720	2022
מחיר למשתכן- מתחמי הסביונים (הנרקיסים), ראשון לציון	50%	430	316	191,853	2022-2023
סה"כ		454	320	204,573	

סה"כ בביצוע ובשיווק טרם ביצוע – 2,246 יחידות דיור, מתוכן נמכרו 1,609 יחידות דיור בהיקף כספי של 2,260,213 אלפי ש"ח (חלק החברה).

יצוין, כי למועד החתימה על הדוחות הכספיים נערכת החברה להתחלת השיווק (פריסייל) בקשר עם פרויקט DUO (סמל דרום). לפרטים נוספים בקשר עם הפרויקט ראו סעיף 7.10.4 לדוח תיאור עסקי התאגיד לשנת 2019.

2. ניתוח המצב הכספי

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

<u>31.12.2019</u>	<u>30.9.2019</u>	<u>30.9.2020</u>	
3,740,453	3,698,627	3,762,230	סך המאזן
235,560	227,927	283,420	מזומנים ושווי מזומנים וניירות ערך סחירים
189,832	216,945	154,530	מזומנים ונכסים פיננסיים אחרים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי
284,052	231,735	337,252	לקוחות ונכסים בגין חוזה
1,170,216	1,253,281	853,147	מלאי בניינים למכירה
40,861	29,953	57,817	נכסים שוטפים אחרים
1,288,116	1,310,329	1,490,098	מלאי מקרקעין ומלאי בניינים למכירה לד"א
309,435	209,500	310,835	נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
161,299	157,224	208,974	השקעות והלוואות בחברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
27,445	28,474	25,846	מוניטין
33,637	33,259	40,311	נכסים בלתי שוטפים אחרים
938,801	883,133	1,142,652	אשראי מתאגידים בנקאיים וחלויות שוטפות של אגרות חוב והלוואות מתאגידים
361,183	472,051	150,670	בנקאיים ואחרים
271,184	209,494	264,239	מקדמות מלקוחות והתחייבויות בגין חוזים התחייבויות שוטפות אחרות

<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 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.

<sup>2</sup> לא כולל יחידות דיור שבונה החברה ו/או שותפותיה, עבור בעלי הקרקע בפרויקט בעסקאות קומביניציה 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.

<u>31.12.2019</u>	<u>30.9.2019</u>	<u>30.9.2020</u>	
1,104,587	1,127,362	1,147,968	<b>התחייבויות שאינן שוטפות</b>
1,064,698	1,006,587	1,056,701	<b>הון עצמי המיוחס לבעלים של החברה האם</b>

2.2. השינויים בסך המאזן נובעים בעיקר מהסעיפים הבאים:

**מזומנים ושווי מזומנים וניירות ערך סחירים** – הגידול בסעיף מזומנים ושווי מזומנים וניירות ערך סחירים ליום 30.9.2020 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 כ- 122 מיליון ש"ח, מהפסד ממימוש ושערוך ניירות ערך סחירים בסך של כ- 13 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 30.9.2020 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 30.9.2020 לעומת 31.12.2019 נובע בעיקר ממתן הלוואות לא.מ.ד.ס מחיר למשכן שותפות רשומה ולאפריקה דיור להשכרה וכן מחלק החברה ברווחי הכלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני.

**התחייבויות שאינן שוטפות** – השינוי בהתחייבויות שאינן שוטפות ליום 30.9.2020 לעומת 31.12.2019 נובע בעיקר מתמורה בסך של 158 ו- 128 מיליון ש"ח אג"ח סדרה ה' שהנפיקה החברה בחודשים פברואר ואוגוסט 2020, מסיווג הלוואות מתאגידים בנקאיים בסך 147 מיליון ש"ח מהתחייבויות שאינן שוטפות לאשראי מתאגידים בנקאיים וחלויות שוטפות של אגרות חוב והלוואות מתאגידים בנקאיים ומפירעון אשראי בסך 60 מיליון ש"ח.

**הון עצמי** – הקיטון בהון העצמי ליום 30.9.2020 לעומת 31.12.2019 נובע בעיקר מחלוקת דיבידנד בסך 50 מיליון ש"ח בחודש אפריל 2020.

### 3. תוצאות פעילות

3.1. הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ב 30.09.2020, 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 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	2019	2020	2019	2020	
1,238,428	311,286	325,814	847,200	869,088	הכנסות ממכירת דירות למגורים
6,452	1,578	-	6,452	4,010	הכנסות ממכירת שטחי מסחר
8,537	2,137	2,212	6,400	6,587	השכרת דירות
16,625	350	-	350	-	הכנסות ממכירת מקרקעין ביצוע עבודות בניה לבעלי קרקע בעסקאות קומבינציה
31,550	8,902	13,044	21,950	35,440	הכנסות מדמי ניהול
1,294	151	69	705	142	סה"כ הכנסות מעסקאות בניה ומקרקעין
1,302,886	324,404	341,139	883,057	915,267	עלויות בעסקאות בניה ומקרקעין
1,096,806	278,208	293,318	754,061	784,634	<b>רווח גולמי</b>
<b>206,080</b>	<b>46,196</b>	<b>47,821</b>	<b>128,996</b>	<b>130,633</b>	הוצאות מכירה ושיווק
29,849	8,310	6,480	21,016	17,338	הוצאות הנהלה וכלליות
27,001	6,227	6,904	18,023	20,358	רווח מהתאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה
(18,053)	-	-	-	-	הוצאות אחרות
1,929	494	347	1,111	1,159	<b>רווח תפעולי</b>
<b>165,354</b>	<b>31,165</b>	<b>34,090</b>	<b>88,846</b>	<b>91,778</b>	עלויות מימון, נטו
31,449	6,778	7,969	22,830	40,291	חלק בריווחי חברות כלולת המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
5,534	1,037	1,114	2,221	6,519	מסים על ההכנסה
30,426	6,270	7,214	17,335	16,003	<b>רווח נקי לתקופה</b>
<b>109,013</b>	<b>19,154</b>	<b>20,021</b>	<b>50,902</b>	<b>42,003</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 תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30.9.2020 (באלפי ש"ח):

אחוז רווח גולמי	רווח גולמי	עלויות	הכנסות	
15%	129,993	739,095	869,088	מכירת דירות למגורים
7%	264	3,746	4,010	מכירת שטחי מסחר
	-	35,440	35,440	ביצוע עבודות בניה לבעלי קרקע בעסקאות קומבינציית דירות
	6,188	399	6,587	השכרת דירות
	142	-	142	דמי ניהול
	(5,954)	5,954	-	שכר ואחרות
14%	<u>130,633</u>	<u>784,634</u>	<u>915,267</u>	סה"כ

להלן התפלגות הכנסות החברה והרווח הגולמי שלה מעסקות בניה ומקרקעין לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30.9.2019 (באלפי ש"ח):

אחוז רווח גולמי	רווח גולמי	עלויות	הכנסות	
15%	127,466	719,734	847,200	מכירת דירות למגורים
	350		350	הכנסות ממכירת מקרקעין
37%	2,401	4,051	6,452	מכירת שטחי מסחר
	5,986	414	6,400	השכרת דירות
	-	21,950	21,950	ביצוע עבודות בניה לבעלי קרקע בעסקאות קומבינציית דירות
	705	-	705	דמי ניהול
	(7,912)	7,912	-	שכר ואחרות
15%	<u>128,996</u>	<u>754,061</u>	<u>883,057</u>	סה"כ

להלן התפלגות הכנסות החברה והרווח הגולמי שלה מעסקות בניה ומקרקעין לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30.9.2020 (באלפי ש"ח):

אחוז רווח גולמי	רווח גולמי	עלויות	הכנסות	
15%	47,954	277,860	325,814	מכירת דירות למגורים
	(35)	35	-	מכירת שטחי מסחר
	-	13,044	13,044	ביצוע עבודות בניה לבעלי קרקע בעסקאות קומבינציית דירות
	2,122	90	2,212	השכרת דירות
	69	-	69	דמי ניהול
	(2,289)	2,289	-	שכר ואחרות
14%	<u>47,821</u>	<u>293,318</u>	<u>341,139</u>	סה"כ

להלן התפלגות הכנסות החברה והרווח הגולמי שלה מעסקות בניה ומקרקעין לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30.9.2019 (באלפי ש"ח):

אחוז רווח גולמי	רווח גולמי	עלויות	הכנסות	
15%	45,896	265,390	311,286	מכירת דירות למגורים
23%	356	1,222	1,578	מכירת שטחי מסחר
100%	350	-	350	מכירת מקרקעין
	-	8,902	8,902	ביצוע עבודות בניה לבעלי קרקע בעסקאות קומבינציית דירות
	2,003	134	2,137	השכרת דירות
	151	-	151	דמי ניהול
	(2,560)	2,560	-	שכר ואחרות
14%	<u>46,196</u>	<u>278,208</u>	<u>324,404</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 החברה<sup>1</sup>

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		החברה
	2019	2020	2019	2020	
826	406	112	638	251	מס' יחידות דיור <sup>2</sup> מתוכן:
436	99	101	309	221	מס' יחידות דיור שוק חופשי
390	307	11	329	30	מס' יחידות דיור שוק למשתכן
1,320	543	200	976	464	היקף כספי (מיליוני ש"ח)
1,042	359	174	752	411	היקף כספי - חלק החברה (מיליוני ש"ח)

#### 3.4 דיור להשכרה

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

שם פרויקט	מיקום	מס 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

דיור להשכרה גליל ים - בתקופת הדוח ובתקופה המצטברת רשמה החברה הכנסות מהשכרת דירות בסך של כ- 2,212 אלפי ש"ח וכ- 6,587 אלפי ש"ח, בהתאמה, לעומת כ- 2,137 אלפי ש"ח וכ- 6,400 אלפי ש"ח, בתקופות המקבילות אשתקד.

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.

לפרטים נוספים בדבר תוצאות ונכסי מגזר ייזום דיור להשכרה, ראו ביאור 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.

### 3.5. הוצאות מכירה ושיווק

הוצאות מכירה ושיווק הסתכמו בתקופת הדוח ובתקופה המצטברת בסך של כ- 6,480 אלפי ש"ח וכ- 17,338 אלפי ש"ח, בהתאמה, לעומת כ- 8,310 אלפי ש"ח וכ- 21,016 אלפי ש"ח, בתקופות המקבילות אשתקד.

הקיטון בהוצאות מכירה ושיווק בתקופה המצטברת 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.

### 3.6. הוצאות הנהלה וכלליות

הוצאות הנהלה וכלליות הסתכמו בתקופת הדוח ובתקופה המצטברת בסך של כ- 6,904 אלפי ש"ח וכ- 20,358 אלפי ש"ח, בהתאמה, לעומת כ- 6,227 אלפי ש"ח ו- 18,023 אלפי ש"ח, בתקופות המקבילות אשתקד.

כתוצאה מגידול בפעילות החברה, מונה במהלך הרבעון הראשון לשנת 2019 סמנכ"ל הנדסה במקומו של הסמנכ"ל הקודם, אשר החל לשמש משנה למנכ"ל ותחום פעילותו כלל גם מעורבות בפיתוח העסקי. לפרטים בדבר המינוי של המשנה למנכ"ל כמנכ"ל החברה, ראו סעיף 5.7 להלן.

הגידול בהוצאות הנהלה וכלליות נובע, בין היתר, מהוצאות שכר שוטפות וסיווג של עלות שכרו של המשנה למנכ"ל לסעיף הנהלה וכלליות בהתאם.

### 3.7. עלויות מימון, נטו

הוצאות המימון, נטו של החברה הסתכמו בתקופת הדוח ובתקופה המצטברת בכ- 7,969 אלפי ש"ח וכ- 40,291 אלפי ש"ח, בהתאמה, לעומת כ- 6,778 אלפי ש"ח וכ- 22,830 אלפי ש"ח, בתקופות המקבילות אשתקד.

בתקופת הדוח מימשה החברה אחזקות במניות וקרנות נאמנות. כתוצאה ממימוש זה ולאור ירידות השערים שחלו בבורסה בעקבות התפרצות נגיף הקורונה, החברה רשמה בדוחותיה הכספיים לתקופת הדוח המצטברת הוצאות מימון בסך כולל של כ- 13,137 אלפי ש"ח (לפני מס) לעומת רווח בסך של כ- 7,172 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

### 3.8. מסים על ההכנסה

בתקופת הדוח ובתקופה המצטברת הסתכמו הוצאות המסים בסך של כ- 7,214 אלפי ש"ח וכ- 16,003 אלפי ש"ח, בהתאמה, לעומת כ- 6,270 אלפי ש"ח וכ- 17,335 אלפי ש"ח, בתקופות המקבילות אשתקד.

#### 4. נזילות ומקורות מימון

4.1. להלן פרטים בדבר מקורות המימון של החברה ליום 30.9.2020, כדלקמן:

אלפי ש"ח	%	
1,056,701	28%	הון עצמי
1,147,968	31%	התחייבויות שאינן שוטפות
1,557,561	41%	התחייבויות שוטפות
<u>3,762,230</u>	100%	

4.2. כ-28% מנכסי החברה מומנו בהון עצמי (כ-29% בנטרול מקדמות מלקוחות). השקעות החברה במלאי בניינים למכירה, במקרקעין בנדל"ן להשקעה ובנדל"ן להשקעה בהקמה הגיעו לסך של כ-2,654,080 אלפי ש"ח, המהווים כ-70% מנכסי החברה ויש לראותן כהשקעות לזמן קצר ובינוני. יחס ההון החוזר ליום 30.9.2020, ליום 30.9.2019 וליום 31.12.2019 עמד על 1.08, 1.25 ו-1.22 בהתאמה.

4.3. תמצית תזרים המזומנים של החברה לתקופה שנסתיימה ביום 30.9.2020 (באלפי ש"ח) הינה:

המקורות	
	רווח לתקופה
	42,003
	התאמות
	44,500
	מזומנים, נטו מפעילות שוטפת (ללא רכישת מקרקעין)
86,503	קיטון בהון חוזר
23,959	תמורה מהנפקת אגרות חוב
284,832	שינוי במזומנים ונכסים פיננסיים אחרים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי
35,302	הלוואות, נטו, לזמן ארוך וקצר
63,735	<b>קיטון ביתרות המזומנים</b>
<u>6,237</u>	<b>סה"כ מקורות</b>
<u>500,568</u>	<b>השימוש במזומנים</b>
	עליה במקרקעין
179,253	השקעה בנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
306	דיבידנד ששולם לבעלי המניות
50,000	פירעון אגרות חוב
101,543	גידול בבטוחות סחירות, נטו
69,883	גידול ברכוש קבוע
756	ריבית ששולמה, נטו
36,773	השקעה בחברות מוחזקות
38,257	הלוואות שניתנו, נטו
3,572	מס הכנסה ששולם, נטו
20,225	<b>סה"כ שימושים</b>
<u>500,568</u>	

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

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 בספטמבר		
2019	2019	2020	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
83,985	77,862	77,748	מזומנים ושוי מזומנים
189,832	216,945	154,530	מזומנים ונכסים פיננסיים אחרים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי
151,575	150,065	205,672	נכסים פיננסיים בשוי 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 30.9.2020, 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 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.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 כדין) (חלקה של החברה 50%, בתוספת מע"מ כדין 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- 2020-01-048475) וכן דוח זימון אסיפת בעלי המניות שפרסמה החברה ביום 6.8.2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-085704) (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 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 קליין בכהונתו כמנכ"ל החברה. לפרטים נוספים ראו הדוחות המידיים מיום 26.4.2020 ומיום 31.5.2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-036835 ו- 2020-01-048478) וכן דוח זימון האסיפה ודוח התוצאות. המידע הנכלל בדוחות האמורים מובא בזאת על דרך של הפניה.
- 5.8 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 המיידני מיום 10.5.2020 (מס' אסמכתא: 1045426-01-2020), סעיף 7.10.5(ii)(4) לחלק א' - תיאור עסקי החברה בדוח התקופתי וסעיף 2.2 לפרק עדכון תיאור עסקי החברה הנכלל בדוח רבעוני זה. המידע הנכלל בדוחות האמורים מובא בזאת 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 המיידניים 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. לפרטים נוספים ראו את דוח הזימון ודוח התוצאות. המידע הנכלל בדוח הזימון ובדוח התוצאות מובא בזאת על דרך של הפניה.

5.13. 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. לאור הזינוק בתחלואה, החליטה הממשלה להטיל סגר שני החל מיום 25.9.2020. הסגר כלל, בין היתר, סגירת מקומות עבודה למעט מקומות עבודה המוגדרים כחיוניים, סגירת השווקים וסגירת מערכת החינוך. ב-18.10.2020 החלה יציאה מדורגת מהסגר שהוטל.

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 מיום 25.3.2020 עד ליום 19.4.2020. כמו כן, במהלך החודשים מרץ ואילך, החברה הקטינה את ההשקעה בפרסום ושיווק של הפרויקטים שלה.

לפרטים בדבר כמות יחידות הדיור שמכרה החברה בתקופת הדוח, 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. כמו כן, החברה יזמה מסע פרסום "משכנתא מתחשבת".

יצוין כי לאורך כל התקופה המגבלות החריגו את ענף הבנייה והביצוע, והעבודה באתרי החברה נמשכה כסדרה. יחד עם זאת, לאור סגירת גבולות המדינה ומגבלות התנועה כתוצאה מהנחיות הממשלה, חלה האטה מסוימת בקצב ההתקדמות בביצוע חלק מהפרויקטים של החברה בשל מחסור בכוח אדם מקצועי. 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 בתקופת הדוח, אשר כללה את גורמי ההשפעה הכלכליים, נמצא כי נכון למועד הקובע לא חל שינוי מהותי בהנחות העבודה שעמדו בבסיס הערכות השווי של נכסי החברה ליום 31.12.2019.

## 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 שחיוני לביצוע העבודות באתרי החברה, עיכוב בקבלת חומרי גלם לבנייה באתרי החברה, וכפועל יוצא מאלה - עיכוב במועדי הסיום של פרויקטים ומסירת הדירות, תוך חשיפה אפשרית לביטולי חוזים ו/או תביעות פיצויים. ככלל, התחייבויות החברה למסירת דירות מגובות בהתחייבויות של הקבלנים המבצעים לעמידה במועדים אלה, עם זאת, אין באמור לעיל להבטיח ניתוק מלא של החשיפה, בשים לב לכך שהיריבות הישירה כלפי רוכשי דירות הינה של החברה, ולהשלכות אפשריות של המשבר על איתנותם של קבלני ביצוע.

מעבר לאמור לעיל, הימשכותו והחרפתו של המשבר עלולה להשפיע לרעה על היקפי הפעילות העסקית והכלכלית בעולם ובישראל, לרבות על היקפי הרכישה של דירות, כמו גם על זמינותו של אשראי מצידם של גופים פיננסיים למימון רכישה ופיתוח של קרקעות ו/או לביצוע פרויקטים, באופן ובשיעור שאינם ניתנים להערכה בשלב זה על ידי החברה.

הערכות החברה בדבר ההשלכות האפשריות של המשך המשבר כאמור על פעילותה של החברה, לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור על אופן התממשותן של תחזיות שניתנו על ידי החברה במסגרת 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.

## **6. רואה החשבון המבקר**

ביום 23.7.2020 הודיעו רואי החשבון המבקרים (בריטמן אלמגור זהר ושות', רואי חשבון) על התפטרותם, וזאת בהמשך למינויו של נושא משרה חדש בחברה, על רקע היווצרותו של חשש לניגוד עניינים הפוגע בכשירותם להמשיך ולכהן כרואי חשבון מבקרים בחברה, לאור עמדת רשות ניירות ערך בעניין עצמאות רואה חשבון מבקר.

KPMG סומך חייקין רואי-חשבון, מונו באסיפה כללית של החברה כרואי החשבון המבקרים של החברה.

## **היבטי ממשל תאגידי**

### **7. תרומות**

בתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ב 30.09.2020 תרמה החברה סך של כ- 111 אלפי ש"ח.



**8. הדירקטוריון והנהלת החברה**

בתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ב 30.09.2020 התקיימו 19 ישיבות דירקטוריון וועדותיו והתקבלה החלטה אחת בכתב.

**9. אירועים לאחר תאריך המאזן**

לפרטים בדבר התקשרותה של אפריקה התחדשות עירונית, במערכת הסכמים לקראת התקשרותה בהסכם לרכישת מניות המהוות 50% מהון המניות המונפק של חברת פרויקט הפועלת לקידום פרויקט מגורים מסוג פינוי בינוי, הכולל כ- 1,000 יחידות דיור וכ- 1,600 מ"ר שטחי מסחר, בירושלים, ראו סעיף 2.4 בחלק א' - עדכון תיאור עסקי החברה לעיל.

**10. עובדי החברה**

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

---

מיכאל קליין

מנהל כללי

---

יעקב לוקסנבורג

יו"ר הדירקטוריון



אפריקה ישראל מגורים בע"מ Africa Israel Residences Ltd

חלק ג'

דוחות כספיים ליום 30 בספטמבר 2020