



אפריקה ישראל מגורים בע"מ Africa Israel Residences Ltd

חלק ב'

דוח הדירקטוריון על מצב עסקי התאגיד

לתקופה שהסתיימה ביום

30 בספטמבר 2019

אפריקה ישראל מגורים בע"מ Africa Israel Residences Ltd

13.11.2019
ט"ו בחשוון תש"פ

דוח דירקטוריון

לתקופה ינואר - ספטמבר 2019

הננו מתכבדים להגיש את דוח הדירקטוריון של אפריקה ישראל מגורים בע"מ (להלן: "החברה") לתקופה של תשעה ושלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 לספטמבר 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 לתקופה של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2019 הסתכמו לסך של כ- 847 מיליון ש"ח וכ- 311 מיליון ש"ח לעומת כ- 724 מיליון ש"ח וכ- 223 מיליון ש"ח בתקופות המקבילות אשתקד.

כלל הכנסות החברה לתקופה של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2019 הסתכמו לסך של כ- 883 מיליון ש"ח וכ- 324 מיליון ש"ח לעומת כ- 759 מיליון ש"ח וכ- 232 מיליון ש"ח בתקופות המקבילות אשתקד.

הרווח הגולמי של החברה לתקופה של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2019 הסתכמו לסך של כ- 129 מיליון ש"ח וכ- 46 מיליון ש"ח לעומת כ- 132 מיליון ש"ח וכ- 46 מיליון ש"ח בתקופות המקבילות אשתקד.

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

הרווח התפעולי של החברה לתקופה של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2019 הסתכמו לסך של כ- 89 מיליון ש"ח וכ- 31 מיליון ש"ח לעומת כ- 95 מיליון ש"ח וכ- 36 מיליון ש"ח בתקופות המקבילות אשתקד.

הרווח הנקי של החברה לתקופה של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2019 הסתכמו לסך של כ- 51 מיליון ש"ח וכ- 19 מיליון ש"ח לעומת כ- 53 מיליון ש"ח וכ- 22 מיליון ש"ח בתקופות המקבילות אשתקד.

1.3. צבר פרויקטים

נכון ליום 30.9.2019 מצויות בביצוע 2,086 יחידות דיור ובנוסף מצויות בשיווק טרם ביצוע 429 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 30.9.2019 באלפי ש"ח	מס' יח"ד מכורות ³ ליום 30.9.2019	מס' יח"ד בביצוע ² ליום 30.9.2019	חלק החברה	שם הפרויקט
2019	90%	63,628	30	65	100%	סבינוי גבעת שמואל 100
2019	86%	66,797	66	84	100%	סבינוי חריש 10-12
2019	96%	253,875	148	148	100%	שדרת הסביונים במודיעין 115,114 ⁵
2019	97%	29,631	14	16	100%	סבינוי העיר- צבי 11, ר"ג
2019	97%	36,683	17	17	100%	סבינוי העיר- יכין 1, ר"ג
2019	91%	52,153	34	67	100%	סבינוי השרון 7-8, כפר יונה
2020	83%	55,801	26	65	100%	סבינוי גבעת שמואל 200
2020	63%	28,439	16	23	100%	סבינוי העיר- קריניצי 101, ר"ג
2020	32%	51,787	16	22	100%	סבינוי העיר- מינץ, ת"א
2020	13%	15,451	5	12	100%	סבינוי העיר- בורוכוב, גבעתיים
2020	57%	91,883	43	48	100%	שדרות הסביונים במודיעין 116 ⁵
2020	67%	8,111	14	114	50%	חלומות וסביונים קרית ביאליק
2020	71%	37,655	36	64	100%	סבינוי חריש 1-2
2020	28%	536,565	308	353	100%	מחיר למשתכן- הרצליה - מתחם ד'
2020	32%	437,685	262	310	100%	מחיר למשתכן- הרצליה - מתחם ה'
2021	5%	12,291	6	24	100%	סבינוי העיר- הפודים, ר"ג
2021	56%	12,919	12	100	100%	סבינוי חריש 3-5
2021	22%	125,026	65	144	100%	מגדלי סביון סיטי 2-3, נתניה
2021	17%	131,872	184	216	50%	מחיר למשתכן- סבינוי שהם
2022	27%	262,877	118	194	100%	סביון VIEW, ירושלים ⁶
		2,311,129	1,420	2,086		סה"כ

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.

פרויקטים בשיווק טרם ביצוע¹:

מועד סיום צפוי ⁴	שווי חוזי של מכירות ליום 30.9.2019 ש"ח	מס' יח"ד מכורות ³ ליום 30.9.2019	מס' יח"ד בשיווק ² ליום 30.9.2019	חלק החברה	שם הפרויקט
2021	25,212	10	35	100%	סביוני העיר-גבעתיים ור"ג
2022	175,913	309	394	50%	מחיר למשתכן- מתחמי הסביונים (הנרקיסים), ראשון לציון
	201,125	319	429		סה"כ

סה"כ בביצוע ובשיווק טרם ביצוע - 2,515 יח"ד, מתוכן נמכרו 1,739 יח"ד בהיקף כספי של 2,512,254 אלפי ש"ח (חלק החברה).

2. ניתוח המצב הכספי

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

<u>31.12.2018</u>	<u>30.9.2018</u>	<u>30.9.2019</u>	
3,643,363	3,494,724	3,698,627	סך המאזן
231,448	122,285	227,927	מזומנים ושווי מזומנים וניירות ערך סחירים
			מזומנים ונכסים פיננסיים אחרים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי
102,963	159,022	216,945	לקוחות ונכסים בגין חוזה
317,354	320,783	231,735	מלאי בניינים למכירה
1,003,214	978,357	1,253,281	נכסים שוטפים אחרים
67,962	72,508	29,953	מלאי מקרקעין
1,482,711	1,431,426	1,310,329	נדל"ן להשקעה
209,500	192,500	209,500	השקעות והלוואות בחברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
164,632	153,425	157,224	מוניטין
30,703	31,413	28,474	נכסים בלתי שוטפים אחרים
32,876	33,005	33,259	אשראי מתאגידים בנקאיים וחלויות שוטפות של אגרות חוב והלוואות
813,903	815,193	883,133	מתאגידים בנקאיים
452,721	429,661	472,051	מקדמות מלקוחות
242,005	214,798	209,494	התחייבויות שוטפות אחרות
1,129,049	1,062,773	1,127,362	התחייבויות שאינן שוטפות
1,005,685	972,299	1,006,587	הון עצמי המיוחס לבעלים של החברה האם

¹ בדרך כלל מכירות טרם ביצוע מותנות בקבלת היתר בניה בתוך פרק זמן שנקבע. החברה צפויה להתחיל בביצועם של פרויקטים אלה במהלך 2019-2020. יובהר כי מועד תחילת ביצוע פרויקטים אלה הינו מידע צופה פני עתיד ומבוסס על הנתונים המצויים בפני החברה בתאריך דוח זה. יתכן כי בעקבות גורמים שאינם תלויים בחברה הפרויקטים לא יחלו במועד המצויין בטבלה זו.

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

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

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

2.2. השינויים בסך המאזן נובעים בעיקר מהסעיפים הבאים:

מלאי בניינים למכירה - הגידול בסעיף מלאי בניינים למכירה ליום 30.9.2019 לעומת 31.12.2018 נובע בעיקר מסיווג מקרקעין ממלאי מקרקעין למלאי בניינים למכירה (בעיקר בפרויקט "סביוני גליל ים", הרצליה).

מלאי מקרקעין - הירידה בסעיף מלאי מקרקעין ליום 30.9.2019 לעומת 31.12.2018 נובעת בעיקר מסיווג מקרקעין ממלאי מקרקעין למלאי בניינים למכירה (בעיקר בפרויקט "סביוני גליל ים", הרצליה), בניכוי גידול כתוצאה מרכישת מקרקעין בסומייל, ת"א ובהוד השרון.

אשראי מתאגידים בנקאיים וחלויות שוטפות של אגרות חוב והלוואות מתאגידים בנקאיים - הגידול באשראי מתאגידים בנקאיים וחלויות שוטפות של אגרות חוב והלוואות מתאגידים בנקאיים ליום 30.9.2019 לעומת 31.12.2018 נובע בעיקר מסיווג הלוואה מתאגיד בנקאי מהתחייבויות שאינן שוטפות לאשראי במסגרת ההתחייבויות השוטפות.

3. תוצאות פעילות

3.1. הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30.9.2019, 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 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	2018	2019	2018	2019	
977,074	222,693	311,286	724,454	847,200	הכנסות ממכירת דירות למגורים
-	-	1,578	-	6,452	הכנסות ממכירת שטחי מסחר
8,185	2,090	2,137	6,081	6,400	השכרת דירות
-	-	350	-	350	הכנסות ממכירת מקרקעין
32,022	6,900	8,902	26,691	21,950	ביצוע עבודות בניה לבעלי קרקע
2,151	433	151	1,580	705	בעסקאות קומבינציה הכנסות מדמי ניהול
1,019,432	232,116	324,404	758,806	883,057	סה"כ הכנסות מעסקאות בניה ומקרקעין
843,788	185,627	278,208	626,893	754,061	עלויות בעסקאות בניה ומקרקעין
175,644	46,489	46,196	131,913	128,996	רווח גולמי
28,714	5,606	8,310	20,135	21,016	הוצאות מכירה ושיווק
21,222	4,858	6,227	15,091	18,023	הוצאות הנהלה וכלליות
(17,000)	-	-	-	-	רווח מהתאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה
2,262	462	494	1,927	1,111	הוצאות אחרות
140,446	35,563	31,165	94,760	88,846	רווח תפעולי
34,387	8,106	6,778	27,893	22,830	עלויות מימון, נטו
4,439	2,213	1,037	4,440	2,221	חלק בריווחי חברות כלולת המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
24,235	8,045	6,270	18,430	17,335	מסים על ההכנסה
86,263	21,625	19,154	52,877	50,902	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

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
	-	21,950	21,950	ביצוע עבודות בניה לבעלי קרקע בעסקאות קומבינציית דירות
	5,986	414	6,400	השכרת 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

תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30.9.2018 (באלפי ש"ח):

אחוז רווח גולמי	רווח גולמי	עלויות	הכנסות	
18%	132,896	591,558	724,454	מכירת דירות למגורים
	-	26,691	26,691	ביצוע עבודות בניה לבעלי קרקע בעסקאות קומבינציית דירות
	5,545	536	6,081	השכרת דירות
	1,580	-	1,580	דמי ניהול
	(8,108)	8,108	-	שכר ואחרות
17%	<u>131,913</u>	<u>626,893</u>	<u>758,806</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
	350	-	350	הכנסות ממכירת מקרקעין
23%	356	1,222	1,578	מכירת שטחי מסחר
	-	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 לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30.9.2018 (באלפי ש"ח):

אחוז רווח גולמי	רווח גולמי	עלויות	הכנסות	
21%	46,842	175,851	222,693	מכירת דירות למגורים
	-	6,900	6,900	ביצוע עבודות בניה לבעלי קרקע בעסקאות קומבינציית דירות
	1,979	111	2,090	השכרת דירות
	433	-	433	דמי ניהול
	(2,765)	2,765	-	שכר ואחרות
20%	<u>46,489</u>	<u>185,627</u>	<u>232,116</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	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 החברה¹:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		החברה מס' יח"ד ²
	2018	2018	2018	2019	
699	84	406	416	638	היקף כספי (מיליוני ש"ח)
1,222	165	543	760	976	היקף כספי - חלק החברה (מיליוני ש"ח)
1,077	150	359	724	752	

מכירות החברה בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2019 כוללות 329 יח"ד שנמכרו לזכאים במסגרת פרויקטי מחיר למשתכן בהיקף כספי של כ- 377 מיליוני ש"ח (חלק החברה כ- 186 מיליוני ש"ח) בהשוואה ל- 168 יח"ד בהיקף כספי של כ- 267 מיליוני ש"ח (חלק החברה כ- 267 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.

מכירות החברה בשלושת החודשים הראשונים של שנת 2019 כוללות 307 יח"ד שנמכרו לזכאים במסגרת פרויקטי מחיר למשתכן בהיקף כספי של כ- 350 מיליוני ש"ח (חלק החברה כ- 174 מיליוני ש"ח) בהשוואה ל- 7 יח"ד בהיקף כספי של כ- 12 מיליוני ש"ח (חלק החברה כ- 12 מיליוני ש"ח) בתקופה המקבילה אשתקד.

3.4 הוצאות מכירה ושיווק

הוצאות מכירה ושיווק הסתכמו בתקופת הדוח ובתקופה המצטברת בסך של כ- 8,310 אלפי ש"ח וכ- 21,016 אלפי ש"ח, בהתאמה, לעומת כ- 5,606 אלפי ש"ח וכ- 20,135 אלפי ש"ח, בתקופות המקבילות אשתקד. על פי התקינה הבינלאומית (IFRS) הוצאות מכירה ושיווק נרשמות בדוח רווח והפסד עם התהוותן, למעט עלויות תיווך, אשר בהתאם להוראות IFRS15 ייקפו לרווח והפסד לאורך זמן, בהתאם לקצב התקדמות הביצוע.

3.5 הוצאות הנהלה וכלליות

הוצאות הנהלה וכלליות הסתכמו בתקופת הדוח ובתקופה המצטברת בסך של כ- 6,227 אלפי ש"ח וכ- 18,023 אלפי ש"ח, בהתאמה, לעומת כ- 4,858 אלפי ש"ח ו- 15,091 אלפי ש"ח, בתקופות המקבילות אשתקד.

¹ חוזים חתומים בלבד ובכלל זאת חוזים בעלי תנאים מתלים, לרבות חוזים אשר למועד הדוח טרם התקבלה בגינם 5% מהתמורה הנקובה בחוזה, אך לא כולל בקשות לרכישת זכויות שנחתמו.
² כולל חלק השותפים.

כתוצאה מגידול בפעילות החברה, מונה סמנכ"ל הנדסה במקומו של הסמנכ"ל הנוכחי אשר משמש משנה למנכ"ל ותחום פעילותו כולל גם מעורבות בפיתוח העסקי. הגידול בהוצאות הנהלה וכלליות נובע, בין היתר, מהוצאות שכר שוטפות וסיווג של עלות שכרו של המשנה למנכ"ל לסעיף הנהלה וכלליות בהתאם.

3.6. דיור להשכרה

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

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

בתקופת הדוח ובתקופה המצטברת רשמה החברה הכנסות מהשכרת דירות בסך של כ- 2,137 אלפי ש"ח וכ- 6,400 אלפי ש"ח, בהתאמה, לעומת כ- 2,090 אלפי ש"ח ו- 6,081 אלפי ש"ח, בתקופות המקבילות אשתקד.

לפרטים נוספים בדבר תוצאות ונכסי מגזר ייזום דיור להשכרה ראו באור 7 לדוחות הכספיים.

3.7. עלויות מימון, נטו

הוצאות המימון, נטו של החברה הסתכמו בתקופת הדוח ובתקופה המצטברת בכ- 6,778 אלפי ש"ח וכ- 22,830 אלפי ש"ח, בהתאמה, לעומת בכ- 8,106 אלפי ש"ח ו- 27,893 אלפי ש"ח, בתקופות המקבילות אשתקד.

השינויים העיקריים 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 ובתקופה המצטברת הסתכמו הוצאות המסים בסך של כ- 6,270 אלפי ש"ח וכ- 17,335 אלפי ש"ח, בהתאמה, לעומת כ- 8,045 אלפי ש"ח וכ- 18,430 אלפי ש"ח, בתקופות המקבילות אשתקד.

4. נזילות ומקורות מימון

4.1. להלן פרטים בדבר מקורות המימון של החברה ליום 30.9.2019, כדלקמן:

אלפי ש"ח	%	
1,006,587	27%	הון עצמי
1,127,362	30%	התחייבויות שאין שוטפות
1,564,678	43%	התחייבויות שוטפות
<u>3,698,627</u>	100%	

4.2. כ- 27% מנכסי החברה מומנו בהון עצמי (כ- 31% בנטרול מקדמות בגין לקוחות והתחייבויות בגין חוזים). השקעות החברה במלאי בניינים למכירה, במקרקעין ובנדל"ן

להשקעה הגיעו לסך של כ- 2,773,110 אלפי ש"ח, המהווים כ- 75% מנכסי החברה ויש לראותן כהשקעות לזמן קצר ובינוני. יחס ההון החוזר ליום 30.9.2019, ליום 30.9.2018 וליום 31.12.2018 עמד על 1.25, 1.13 ו- 1.14, בהתאמה.

4.3 תמצית תזרים המזומנים של החברה לתקופה שנתיימה ביום 30.9.2019 (באלפי ש"ח) הינה:

המקורות		
	רווח לתקופה	50,902
	התאמות	36,563
	מזומנים, נטו מפעילות שוטפת (ללא רכישת מקרקעין)	87,465
	קיטון בהון חוזר	364,561
	תמורה מהנפקת אגרות חוב	142,359
	דיבידנד מהשקעה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני	13,600
	קיטון ביתרות המזומנים	94,355
	סה"כ מקורות השימוש במזומנים	702,340
	עליה במקרקעין	278,518
	השקעה בנדל"ן להשקעה	80
	שינוי במזומנים ונכסים פיננסיים אחרים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי	113,982
	דיבידנד ששולם לבעלי המניות	50,000
	פירעון אגרות חוב	103,233
	גידול בבטוחות סחירות, נטו	85,377
	גידול ברכוש קבוע	429
	ריבית ששולמה, נטו	38,419
	הלוואות, נטו, לזמן ארוך וקצר	11,198
	השקעה בחברות מוחזקות	1,391
	הלוואות שניתנו, נטו	1,519
	מס הכנסה ששולם, נטו	18,194
	סה"כ שימושים	702,340

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		
	2018	2019	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
172,217	42,941	77,862	מזומנים ושווי מזומנים
102,963	159,022	216,945	מזומנים ונכסים פיננסיים אחרים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי
59,231	79,344	150,065	נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד- ניירות ערך סחירים

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 30.9.2019, 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 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 המיידים מיום 5.2.2019 ו- 17.3.2019 (מס' אסמכתאות: 2019-01-012741 ו- 2019-01-012754, בהתאמה).

בהמשך, ביום 30.5.2019, הושלמה רכישת זכויותיה של העירייה בחלקה. לפרטים נוספים, לרבות המימון לצורך רכישת החברה ראו את ביאור 5ב' לדוחות הכספיים ליום 30.9.2019 והדוח המייד שפרסמה החברה מיום 30.5.2019 (מס' אסמכתא: 2019-01-053596). המידע הנכלל בדוחות האמורים מובא בזה על דרך של הפניה.

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 המייד 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.

5.6 ביום 29.4.2019, אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה את עדכון תנאי הכהונה 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 המידיים 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.

5.7. ביום 22.5.2019 שילמה החברה, לבעלי מניותיה, דיבידנד בסך של 50 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראו ביאור 3 לדוחות הכספיים ליום 30.9.2019 והדוח המידי שפרסמה החברה ביום 6.5.2019 (מס' אסמכתא: 2019-01-043777). המידע הנכלל בדוחות האמורים מובא בזה על דרך של הפניה..

5.8. ביום 16.5.2019, הנפיקה החברה 40 מיליון ש"ח ע.ג. של אגרות חוב (סדרה ד') נוספות, במחיר של 97.2 ש"ח לכל 1 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ד') נוספות, ובתמורה כוללת של 38.88 מיליון ש"ח וזאת במסגרת של הצעה פרטית של אגרות חוב (סדרה ד') נוספות. לפרטים ראו את ביאור 5'א' לדוחות הכספיים ליום 30.9.2019 והדוחות המידיים מיום 21.5.2019 ומיום 23.5.2019 (מס' אסמכתאות: 2019-01-043089 ו- 2019-01-049918 בהתאמה). המידע המובא בדוחות האמורים נכלל בזה על דרך של הפניה.

5.9. ביום 7.8.2019 הוגש נגד מר רונן גינזבורג, דירקטור בחברה (וכן נגד דניה סיבוס בע"מ, בעלת השליטה בחברה, אשר מר גינזבורג מכהן בה כמנכ"ל, ו- 16 נאשמים נוספים), כתב אישום (להלן: "כתב האישום"), מכוחו הואשם מר גינזבורג כי הגביל, יחד עם אחרים, את עצמו וכפועל יוצא מכך אף את דניה סיבוס (כמו גם אחרים), בניהול עסקיהם. במסגרת זו, מואשמים מר גינזבורג ודניה סיבוס בהפרת הוראות חוק התחרות הכלכלית, התשמ"ח-1988 בקשר עם השתתפות בהסדר כובל וחוק העונשין, התשל"ז-1977 בקשר עם השגת דבר במרמה. למיטב ידיעת החברה, מר גינזבורג ודניה סיבוס מכחישים את הטענות המועלות בכתב האישום. מובהר, כי כתב האישום אינו נוגע לחברה ואינו מתייחס לפעולות של מר גינזבורג כנושא משרה בחברה.

לפרטים נוספים ראו דוח מידי מיום 7.8.2019 (מס' אסמכתא: 2019-01-082321). המידע המובא בדוח האמור מובא בזאת על דרך ההפניה.

היבטי ממשל תאגידי

6. תרומות

בתקופת הדוח תרמה החברה סך של כ- 170 אלפי ש"ח.

7. הדירקטוריון והנהלת החברה

בתקופת הדוח התקיימו 26 ישיבות דירקטוריון וועדותיו והתקבלו 5 החלטות בכתב.

8.1 ביום 3.10.2019 דיווחה החברה כי הצעה שהוגשה מטעמה באמצעות חברת בת בבעלותה ובשליטתה המלאה במסגרת מכרז להקמת פרויקט לדיור להשכרה בשכונת ארנונה בירושלים (להלן: "המכרז" ו- "הפרויקט", בהתאמה), הוכרזה כהצעה הזוכה במכרז. בהתאם לתנאי ההצעה, תרכוש החברה את הקרקע נשוא הפרויקט תמורת סך של כ- 24 מיליוני ש"ח בתוספת מע"מ (לא כולל הוצאות פיתוח בסך מוערך של כ- 51 מיליוני ש"ח). החברה תפעל להקמתן של כ- 170 יחידות דיור (לא כולל יחידות דיור שתתווספנה (ככל שתתווספנה) מכוח הקלות תכנוניות מסוימות) אשר יושכרו בהתאם לתנאי המכרז במהלך תקופה של 20 שנים לפחות.

לפרטים נוספים ראו דוח מיידי מיום 3.10.2019 (מס' אסמכתא: 2019-01-085971). המידע הנכלל בדוח האמור מובא בזאת על דרך של הפניה.

8.2 ביום 7.10.2019, התקשרו החברה וצד שאינו קשור אליה, בהסכם למכירת זכויותיהן בפרויקט סביוני ים בקרית ים (להלן: "הפרויקט") בהסכם למכירת זכויותיהן בפרויקט לצד שלישי שאינו קשור לחברה ו/או למי מטעמה (להלן: "הזכויות" ו- "הרוכש", בהתאמה). הזכויות בפרויקט כוללות את הזכות להקים כ- 105 יחידות דיור וכן הזכות לניוד זכויות בייעוד מסחר בהיקף של כ- 12,000 מ"ר. התמורה שתשולם למוכרות בגין הזכויות בפרויקט, מסתכמת בסך של כ- 32.5 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ כדיון), מתוכה חלק החברה מסתכם לסך של כ- 16.3 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ כדיון) (להלן: "חלק החברה בתמורה"). מתוך חלק החברה בתמורה שולם לבא כוח החברה בנאמנות, במועד ההתקשרות בהסכם, סך של כ- 6.6 מיליון ש"ח באמצעות המחאה בנקאית.

לפרטים נוספים ראו דוח מיידי מיום 10.10.2019 (מס' אסמכתא: 2019-01-087327). המידע הנכלל בדוח האמור מובא בזאת על דרך של הפניה.

8.3 ביום 10.10.2019, הגישה החברה, בעצמה ובאמצעות חברה מאוחדת (להלן: "החברה המאוחדת"), הצעה לרכישת זכויות בקשר עם מגרש 122 ב- "סמל צפון", חלקות מקור 16, 17 ו-18 בגוש 6213, בתל אביב (להלן: "המקרקעין"). זאת, להקמת כ- 174 יחידות דיור, במסגרת הליך פירוק שיתוף המתנהל בבית המשפט בקשר עם המקרקעין. יצוין, כי החברה מחזיקה, (במישרין ובעקיפין) בזכויות במקרקעין להקמתן של כ- 23 יחידות דיור. טרם הגשת ההצעה כאמור, התקשרה החברה בהסכם עם בעלי זכויות במקרקעין, בהיקף של כ- 32 יחידות, מכוחו תעניק החברה שירותי בניה, בתמורה ל- 51.5% מזכויות המוכרים ו- כ- 7 יח"ד בשירותי קבלנות. התקשרות זו כפופה להכרזת הצעתה של החברה המאוחדת כהצעה הזוכה.

לאור האמור לעיל בדבר החזקת החברה בזכויות לכ- 23 יחידות דיור ובדבר התקשרותה של החברה עם בעלי זכויות במקרקעין בהסכם למתן שירותי קבלנות, הצעת החברה המאוחדת הינה לרכישת זכויות להקמתן של 112 יחידות דיור הנותרות על המקרקעין.

לפרטים נוספים ראו דוח מיידי מיום 15.10.2019 (מס' אסמכתא: 2019-01-088374). המידע הנכלל בדוח האמור מובא בזאת על דרך של הפניה.

8.4. ביום 10.11.2019 אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה את התקשרותה של א.מ.ד.ס. מחיר למשתכן (ש.ר.), שותפות בה מחזיקה החברה ב- 50% מהזכויות, והיתרה בידי דניה סיבוס בע"מ, בעלת השליטה בחברה (להלן: "דניה סיבוס") בהסכם עם דניה סיבוס לפיו תעניק דניה סיבוס שירותי קבלנות להקמתן של 554 יחידות דיור על פני 13 בניינים, בשטח כולל של כ- 82 אלפי מ"ר וחניונים תת קרקעיים (כל אחד בין 2 – 4 מפלסים) בשטח נוסף של כ- 37 אלפי מ"ר ועבודות פיתוח בפרויקט מסוג מחיר למשתכן בשכונת נרקיסים בראשון לציון. זאת, בתמורה פאושלית בסך של כ- 450.5 מיליון ש"ח (חלקה של החברה כ- 225 מיליון ש"ח) (בתוספת מע"מ כד"ן). לפרטים נוספים ראו הדוח המיידים מימים 6.10.2019 ו- 10.11.2019 (מס' אסמכתאות: 2019-01-086190 ו- 2019-01-109720, בהתאמה). המידע הנכלל בדוחות האמורים מובא בזאת על דרך של הפניה.

8.5. ביום 24.10.2019, נתקבל היתר חפירה ודיפון בקשר עם פרויקט סומייל - תל אביב, מכוחו ניתן לבצע עבודות הריסת מבנים קיימים, חפירה ודיפון וכן פעולות נוספות הנדרשות לצורך החפירה והדיפון.

8.6. ביום 13.11.2019, אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישורה של ועדת הביקורת, את התקשרותה בהסכם קבלנות עם דניה סיבוס, להשלמת עבודות ההקמה הנדרשות בפרוקט סביון View בירושלים. לפרטים נוספים ראו סעיף 2.1 לחלק א' - עדכון תיאור עסקי החברה לדוח התקופתי לשנת 2018, לעיל.

8.7. ביום 13.11.2019, אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישורה של ועדת הביקורת, את התקשרותה בהסכם קבלנות עם דניה סיבוס, לעבודות ההקמה הנדרשות בפרויקט סביון השרון בכפר יונה. לפרטים נוספים ראו סעיף 2.3 לחלק א' - עדכון תיאור עסקי החברה לדוח התקופתי לשנת 2018, לעיל.

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 30 בספטמבר 2019