



אפריקה ישראל מגורים בע"מ Africa Israel Residences Ltd

חלק ב'

דוח הדירקטוריון על מצב עסקי התאגיד

לתקופה שהסתיימה ביום

30 בספטמבר 2018

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

11.11.2018  
ג' בכסלו תשע"ט

### דוח דירקטוריון

לתקופה ינואר – ספטמבר 2018

הננו מתכבדים להגיש את דוח הדירקטוריון של אפריקה ישראל מגורים בע"מ (להלן: "החברה") לתקופה של תשעה ושלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 לספטמבר 2018 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 פרויקט דיור להשכרה בישראל- "סביוני גליל ים". החל מיום 31.12.2016 תחום זה הינו מגזר פעילות.

##### 1.2. IFRS 15 "הכנסות בגין חוזים עם לקוחות"

ההכרה בהכנסה ממכירת דירות מגורים ושחתי מסחר בישראל בדוחות הכספיים, לרבות נתוני השוואה לתקופות קודמות, הינה בהתאם לדיווח כספי בינלאומי IFRS 15 "הכנסות בגין חוזים עם לקוחות".

##### 1.3. תמצית דוח על הרווח הכולל

הכנסות החברה ממכירת דירות למגורים לתקופה של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2018 הסתכמו לסך של כ- 724 מיליון ש"ח וכ- 223 מיליון ש"ח לעומת כ- 622 מיליון ש"ח וכ- 245 מיליון ש"ח בתקופות המקבילות אשתקד.

כלל הכנסות החברה לתקופה של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2018 הסתכמו לסך של כ- 759 מיליון ש"ח וכ- 232 מיליון ש"ח לעומת כ- 666 מיליון ש"ח וכ- 263 מיליון ש"ח בתקופות המקבילות אשתקד.

הרווח הגולמי של החברה לתקופה של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2018 הסתכמו לסך של כ- 132 מיליון ש"ח וכ- 46 מיליון ש"ח לעומת כ- 120 מיליון ש"ח וכ- 48 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 2018 הסתכמו לסך של כ- 95 מיליון ש"ח וכ- 36 מיליון ש"ח לעומת כ- 142 מיליון ש"ח וכ- 87 מיליון ש"ח בתקופות המקבילות אשתקד.

הרווח התפעולי לתקופה של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2017 כולל רווח בסך של כ- 57 מיליון ש"ח כתוצאה מהתקשרות בהסכם לרכישת מלוא זכויותיו של השותף בחברת גבעת שמואל החדשה. הרווח נכלל בסעיף הכנסות אחרות, נטו בדוח על הרווח הכולל.

הרווח הנקי של החברה לתקופה של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2018 הסתכמו לסך של כ- 53 מיליון ש"ח וכ- 22 מיליון ש"ח לעומת כ- 110 מיליון ש"ח וכ- 73 מיליון ש"ח בתקופות המקבילות אשתקד.

#### 1.4. צבר פרויקטים

נכון ליום 30.9.2018 מצויות בביצוע 1,499 יחידות דיור ובנוסף מצויות בשיווק טרם ביצוע 567 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 30.9.2018	מס' יח"ד מכרות <sup>3</sup> ליום 30.9.2018	שווי חוזי של מכירות ליום 30.9.2018 באלפי ש"ח	% ביצוע	מועד סיום צפוי <sup>4</sup>
סבינו גני תקווה 1	100%	96	80	175,956	92%	2018
סבינו גני תקווה 2	100%	29	27	59,006	95%	2018
סבינו רמת שרת א' <sup>5</sup>	50%	69	59	71,495	88%	2019
סבינו גן ארנונה, ירושלים	67%	24	11	22,034	82%	2018-2019
סבינו העיר- גורדון 29, גבעתיים	100%	13	13	37,982	96%	2018
סבינו העיר- צבי 11, ר"ג	100%	16	14	29,631	60%	2019
סבינו העיר- יכין 1, ר"ג	100%	17	17	36,683	72%	2019
סבינו נוף חדרה ב'	100%	100	52	65,135	74%	2019
שדרות הסבינים במודיעין 115, 114 <sup>6</sup>	100%	148	148	253,875	62%	2019
סבינו גבעת שמואל 100	100%	65	15	33,946	54%	2019
סבינו השרון 5-6, כפר יונה	100%	67	20	31,108	60%	2019
סביון בביאליק, רמת גן	100%	54	46	81,241	67%	2019
סבינו חריש 10-12	100%	84	49	49,700	54%	2019
סבינו חריש 1-2	100%	64	13	12,910	18%	2020
סבינו השרון 7-8, כפר יונה	100%	67	3	4,839	25%	2020
סבינו גבעת שמואל 200	100%	65	1	2,744	34%	2020
שדרות הסבינים במודיעין 116 <sup>6</sup>	100%	48	29	60,709	9%	2020
סבינו העיר- קריניצי 101, ר"ג	100%	23	13	22,545	27%	2020
סבינו העיר- מינץ 18-22, ת"א	100%	22	11	34,643	8%	2020
סביון VIEW, ירושלים <sup>7</sup>	100%	170	88	189,249	16%	2021
חלומות וסבינים 1, קרית ביאליק	50%	114	9	5,306	17%	2021
מגדלי סביון סיטי 2-3, נתניה	100%	144	37	70,572	2%	2021
<b>סה"כ</b>		<b>1,499</b>	<b>755</b>	<b>1,351,309</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 בהיקף של כ- 2,150 מ"ר עיקרי.  
 7 בפרויקט זה קיימים גם שטחי מסחר בהיקף של כ- 2,700 מ"ר עיקרי ומשרדים בהיקף של כ- 3,300 מ"ר עיקרי. כמו כן, בכוונת החברה להגיש בקשה לתוספת של 24 יח"ד בדרך של הקלה.

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

מועד סיום צפוי <sup>4</sup>	שווי חוזי של מכירות ליום 30.9.2018 באלפי ש"ח	מס' יח"ד מכורות <sup>3</sup> ליום 30.9.2018	מס' יח"ד בשיווק <sup>2</sup> ליום 30.9.2018	חלק החברה	שם הפרויקט
2020	455,670	278	283	100%	מחיר למשתכן-הרצליה- מתחם ד'
2020	388,949	243	248	100%	מחיר למשתכן-הרצליה- מתחם ה'
2020-2021	23,408	8	71	100%	סביוני העיר-גבעתיים ור"ג
	<b>853,294</b>	<b>523</b>	<b>567</b>		סה"כ

סה"כ בביצוע ובשיווק טרם ביצוע – 2,101 יח"ד, מתוכן נמכרו 1,284 יח"ד בהיקף כספי של 2,219,336 אלפי ש"ח (חלק החברה).

2. ניתוח המצב הכספי

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

<u>31.12.2017</u>	<u>30.9.2017</u>	<u>30.9.2018</u>	
3,693,347	3,465,746	3,494,724	סך המאזן
356,202	84,958	122,285	מזומנים ושווי מזומנים וניירות ערך סחירים
161,714	148,880	159,022	מזומנים ונכסים פיננסיים אחרים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי
350,491	323,239	320,783	לקוחות ונכסים בגין חוזה
893,365	859,251	978,357	מלאי בניינים למכירה
27,673	38,258	51,067	נכסים שוטפים אחרים
1,494,599	1,614,652	1,431,426	מלאי מקרקעין
192,500	186,600	192,500	נדל"ן להשקעה
			השקעות והלוואות בחברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
149,249	140,055	153,425	נכסים בלתי שוטפים אחרים
67,554	34,075	33,005	אשראי מתאגידים בנקאיים וחלויות שוטפות של אגרות חוב והלוואות מתאגידים בנקאיים
922,123	761,112	815,193	מקדמות מלקוחות
259,250	223,673	429,661	התחייבויות שוטפות אחרות
204,326	206,105	214,798	התחייבויות שאינן שוטפות
1,321,631	1,319,573	1,062,773	הון עצמי המיוחס לבעלים של החברה האם

<sup>1</sup> בדרך כלל מכירות טרם ביצוע מותנות בקבלת היתר בניה בתוך פרק זמן שנקבע. החברה צפויה להתחיל בביצועם של פרויקטים אלה במהלך 2018-2019. 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.

2.2. השינויים בסך המאזן נובעים בעיקר מהסעיפים הבאים:

**מזומנים ושווי מזומנים וניירות ערך סחירים** - הירידה בסעיף מזומנים ושווי מזומנים וניירות ערך סחירים ליום 30.9.2018 לעומת 31.12.2017 נובעת בעיקר מתשלום קרן וריבית בגין אג"ח סדרות ב', ג' ו-ד' בסך כ- 110 מיליון ש"ח וכן מתשלום דיבידנד בסך 50 מיליון ש"ח.

**מלאי בניינים למכירה** - הגידול בסעיף מלאי בניינים למכירה ליום 30.9.2018 לעומת 31.12.2017 נובע בעיקר מסיווג מקרקעין ממלאי מקרקעין למלאי בניינים למכירה (בעיקר בפרויקטים "שדרות הסביונים", מודיעין, "סביוני חריש", חריש, "סביוני השרון", כפר יונה ו"מגדלי סביון סיטי", נתניה) ויצירת התחייבויות למוכרי מקרקעין כנגד מלאי בניינים למכירה בגין הפרויקטים "מגדלי סביון סיטי", נתניה ו"סביוני העיר- מינץ", ת"א.

**מלאי מקרקעין** - הירידה בסעיף מלאי מקרקעין ליום 30.9.2018 לעומת 31.12.2017 נובעת בעיקר מסיווג מקרקעין למלאי בניינים למכירה (בעיקר בפרויקטים "שדרות הסביונים", מודיעין, "סביוני חריש", חריש, "סביוני השרון", כפר יונה ו"מגדלי סביון סיטי", נתניה).

**התחייבויות שאינן שוטפות** - הקיטון בהתחייבויות שאינן שוטפות ליום 30.9.2018 לעומת 31.12.2017 נובע בעיקר מפירעון אשראי מתאגידים בנקאיים מתקבולי רוכשים בפרויקט "מחיר למשתכן", הרצליה (כ- 240 מיליון ש"ח), מסיווג קרן בגין אג"ח סדרות ב', ג' ו- ד' לחלויות שוטפות, במסגרת אשראי לזמן קצר, בניכוי גידול בסך 120 מיליון ש"ח הנובע מהארכת מועד הפירעון של אשראי מתאגיד בנקאי.

**הון עצמי המיוחס לבעלים של החברה האם** – בתקופת הדוח נכנס IFRS9 "מכשירים פיננסיים" לתוקף מחייב. לפרטים נוספים בדבר השפעת יישום התקן על מצבה הכספי של החברה ראו באור 2' לדוחות הכספיים ליום 30.9.2018.

### 3. תוצאות פעילות

3.1. הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30.9.2018, ערוכים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים, (IFRS).

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

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	31 בדצמבר 2017	2017	2018	2017	
924,377	244,663	222,693	621,963	724,454	הכנסות ממכירת דירות למגורים
6,481	6,442	-	6,442	-	הכנסות ממכירת שטחי מסחר
6,926	1,847	2,090	5,047	6,081	השכרת דירות
-	-	-	-	-	הכנסות ממכירת מקרקעין ביצוע עבודות בניה לבעלי קרקע בעסקאות קומביניציה
40,340	9,999	6,900	28,876	26,691	הכנסות מדמי ניהול
3,548	125	433	3,233	1,580	<b>סה"כ הכנסות מעסקאות בניה ומקרקעין</b>
981,672	263,076	232,116	665,561	758,806	עלויות בעסקאות בניה ומקרקעין
809,403	215,540	185,627	545,411	626,893	<b>רווח גולמי</b>
172,269	47,536	46,489	120,150	131,913	הוצאות מכירה ושיווק
30,053	7,277	5,606	20,558	20,135	הוצאות הנהלה וכלליות
21,130	5,022	4,858	15,284	15,091	רווח מהתאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה
(12,144)	-	-	(4,987)	-	הוצאות (הכנסות) אחרות
(51,855)	(52,144)	462	(52,811)	1,927	הפסד מירידת ערך נכס פיננסי
1,323	-	-	-	-	<b>רווח תפעולי</b>
183,762	87,381	35,563	142,106	94,760	עלויות מימון, נטו
24,870	4,330	8,106	16,608	27,893	חלק ברווחי חברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
7,746	1,113	2,213	5,035	4,440	מסים על ההכנסה
25,658	10,759	8,045	20,287	18,430	<b>רווח נקי לתקופה</b>
140,980	73,405	21,625	110,246	52,877	

### 3.2 הכנסות מעסקאות בניה ומקרקעין ורווח גולמי

החברה מיישמת, החל מיום 1.1.2017, באימוץ מוקדם את תקן דיווח כספי בינלאומי IFRS 15 "הכנסות בגין חוזים עם לקוחות" (להלן: "IFRS 15" או "התקן"). בהתאם לתקן, החברה מכירה בהכנסה ממכירת דירות מגורים ושטחי מסחר בישראל בהתאם לשיעור ההשלמה בכל מועד דיווח של הדירות ושטחי המסחר, חלף ההכרה בהכנסה בעת מסירת הדירה או שטח המסחר ללקוח בהתאם להוראות התקינה שהיו קיימות לאימוץ התקן.

3.3 להלן התפלגות הכנסות החברה והרווח הגולמי שלה 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
				ביצוע עבודות בניה לבעלי
				קרקע בעסקאות
	-	26,691	26,691	קומבינציית דירות
91%	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 תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30.9.2017 (באלפי ש"ח):

אחוז רווח				
גולמי	רווח גולמי	עלויות	הכנסות	
19%	116,873	505,090	621,963	מכירת דירות למגורים
84%	5,410	1,032	6,442	מכירת שטחי מסחר
92%	4,644	403	5,047	השכרת דירות
				ביצוע עבודות בניה לבעלי
				קרקע בעסקאות
	-	28,876	28,876	קומבינציית דירות
100%	3,233	-	3,233	דמי ניהול
	(10,010)	10,010	-	שכר ואחרות
18%	<u>120,150</u>	<u>545,411</u>	<u>665,561</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
				ביצוע עבודות בניה לבעלי
				קרקע בעסקאות
	-	6,900	6,900	קומביניציית דירות
95%	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 מעסקות בניה ומקרקעין לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30.9.2017 (באלפי ש"ח):

אחוז רווח				
גולמי	רווח גולמי	עלויות	הכנסות	
18%	44,284	200,379	244,663	מכירת דירות למגורים
84%	5,410	1,032	6,442	מכירת שטחי מסחר
51%	1,754	93	1,847	השכרת דירות
				ביצוע עבודות בניה לבעלי
				קרקע בעסקאות
	-	9,999	9,999	קומביניציית דירות
	125	-	125	דמי ניהול
	(4,037)	4,037	-	שכר ואחרות
18%	<u>47,536</u>	<u>215,540</u>	<u>263,076</u>	סה"כ

להלן התפלגות הכנסות החברה והרווח הגולמי שלה מעסקות בניה ומקרקעין לשנת 2017 (באלפי ש"ח):

אחוז רווח				
גולמי	רווח גולמי	עלויות	הכנסות	
18%	169,224	755,152	924,377	מכירת דירות למגורים
83%	5,449	1,032	6,481	מכירת שטחי מסחר
				ביצוע עבודות בניה לבעלי
				קרקע בעסקאות
	-	40,340	40,340	קומביניציית דירות
92%	6,404	522	6,926	השכרת דירות
	3,548	-	3,548	דמי ניהול
	(12,357)	12,357	-	שכר ואחרות
18%	<u>172,269</u>	<u>809,403</u>	<u>981,672</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 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		החברה מס' יח"ד <sup>2</sup>
	2017	2017	2018	2018	
823	109	84	297	416	מס' יח"ד <sup>2</sup>
1,549	208	165	617	760	היקף כספי (מיליוני ש"ח)
1,477	200	150	562	724	היקף כספי - חלק החברה (מיליוני ש"ח)
					<b>אפריקה השקעות</b> (בתמורה לדמי ניהול)
3	-	1	3	4	מס' יח"ד

### 3.4. הוצאות מכירה ושיווק

הוצאות מכירה ושיווק הסתכמו בתקופת הדוח ובתקופה המצטברת בסך של כ- 5,606 אלפי ש"ח וכ- 20,135 אלפי ש"ח, בהתאמה, לעומת כ- 7,277 אלפי ש"ח וכ- 20,558 אלפי ש"ח, בתקופות המקבילות אשתקד. על פי התקינה הבינלאומית (IFRS) הוצאות מכירה ושיווק נרשמות בדוח רווח והפסד עם התהוותן, למעט עלויות תיווך, אשר נזקפות לרווח והפסד במועד ההכרה בהכנסה מדירות.

### 3.5. הוצאות הנהלה וכלליות

הוצאות הנהלה וכלליות הסתכמו בתקופת הדוח ובתקופה המצטברת בסך של כ- 4,858 אלפי ש"ח וכ- 15,091 אלפי ש"ח, בהתאמה, לעומת כ- 5,022 אלפי ש"ח ו- 15,284 אלפי ש"ח, בתקופות המקבילות 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 הדיווח רשמה החברה הכנסות מהשכרת דירות בסך של 6,081 אלפי ש"ח לעומת כ- 5,047 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

בתקופה המקבילה אשתקד רשמה החברה רווח מהתאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה בסך של 4,987 אלפי ש"ח.

<sup>1</sup> 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.  
<sup>2</sup> כולל חלק השותפים.

### 3.7. עלויות מימון, נטו

הוצאות המימון, נטו של החברה הסתכמו בתקופת הדוח ובתקופה המצטברת בכ- 8,106 אלפי ש"ח וכ- 27,893 אלפי ש"ח, בהתאמה, לעומת בכ- 4,330 אלפי ש"ח ו- 16,608 אלפי ש"ח, בתקופות המקבילות אשתקד. השינויים העיקריים בהוצאות המימון, נטו בתקופת הדוח לעומת התקופה המקבילה אשתקד, נבעו מהגורמים המפורטים להלן:

- בתקופת הדוח אוחדו תוצאותיה של חברת "גבעת שמואל החדשה בע"מ" בדוחות המאוחדים של החברה. במחצית הראשונה של שנת 2017 גבעת שמואל הוצגה בדוחות הכספיים של החברה כחברה כלולה.
- הפסד מניירות ערך סחירים בתקופת הדוח לעומת רווח בתקופה המקבילה אשתקד.
- עלייה בהיקף אגרות החוב של החברה.

### 3.8. מסים על ההכנסה

בתקופת הדוח ובתקופה המצטברת הסתכמו הוצאות המסים בסך של כ- 8,045 אלפי ש"ח וכ- 18,430 אלפי ש"ח, בהתאמה, לעומת כ- 10,759 אלפי ש"ח וכ- 20,287 אלפי ש"ח, בתקופות המקבילות אשתקד.

## 4. נזילות ומקורות מימון

4.1. להלן פרטים בדבר מקורות המימון של החברה ליום 30.9.2018, כדלקמן:

אלפי ש"ח	%	
972,299	28%	הון עצמי
1,062,773	30%	התחייבויות שאינן שוטפות
1,459,652	42%	התחייבויות שוטפות
<u>3,494,724</u>	100%	

4.2. כ- 28% מנכסי החברה מומנו בהון עצמי (כ- 32% בנטרול מקדמות בגין לקוחות והתחייבויות בגין חוזים). השקעות החברה במלאי בניינים למכירה, במקרקעין ובנדל"ן להשקעה הגיעו לסך של כ- 2,602,283 אלפי ש"ח, המהווים כ- 74% מנכסי החברה ויש לראותן כהשקעות לזמן קצר ובינוני. יחס ההון החוזר ליום 30.9.2018, ליום 30.9.2017 וליום 31.12.2017 עמד על 1.13, 1.22 ו- 1.29, בהתאמה.

4.3 תמצית תזרים המזומנים של החברה לתקופה שנתיימה ביום 30.9.2018 (באלפי ש"ח)  
הינה:

		<b>המקורות</b>
	52,877	רווח לתקופה
	<u>40,740</u>	התאמות
		מזומנים, נטו מפעילות שוטפת (ללא רכישת מקרקעין)
93,617		קיטון בהון חוזר
254,868		הלוואות שניתנו, נטו
3,454		שינוי במזומנים ונכסים פיננסיים אחרים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי
2,692		קיטון בבטוחות סחירות, נטו
87,805		<b>קיטון ביתרות המזומנים</b>
<b>143,246</b>		<b>סה"כ מקורות</b>
<u><b>585,682</b></u>		<b>השימוש במזומנים</b>
		עליה במקרקעין
65,153		השקעה בנדל"ן להשקעה
350		דיבידנד ששולם לבעלי המניות
50,000		פירעון אגרות חוב
89,658		גידול ברכוש קבוע
1,834		ריבית ששולמה, נטו
39,204		הלוואות, נטו, לזמן ארוך וקצר
284,821		השקעה בחברות מוחזקות
17,357		מס הכנסה ששולם, נטו
<b>37,305</b>		<b>סה"כ שימושים</b>
<u><b>585,682</b></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		
	2017	2018	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
186,187	14,527	42,941	מזומנים ושווי מזומנים
161,714	148,880	159,022	מזומנים ונכסים פיננסיים אחרים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי
170,015	70,431	79,344	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 30.9.2018, לא מתקיימים לגבי החברה סימני האזהרה המפורטים בתקנה הנ"ל.

#### 5. אירועים מהותיים בתקופת הדוח

5.1. לפרטים בקשר עם זכייתן של החברה ואפריקה ישראל נכסים בע"מ במכרז להתקשרות בחוזה חכירה של מקרקעין בשוהם שפורסם על ידי דירה להשכיר - החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ, ראו סעיף 9.10.3 לחלק א' - תיאור עסקי החברה לדוח התקופתי לשנת 2017 והדוחות המיידים מיום 7.1.2018 ו- 22.1.2018 (מס' אסמכתאות: 2018-01-002163 ו- 2018-01-006966, בהתאמה). המידע המובא בדוחות האמורים נכלל בזאת על דרך של הפניה.

5.2. לפרטים בקשר עם התקשרותה של החברה בהסכם עקרונות עם אפריקה ישראל נכסים בע"מ להגשת הצעות משותפות במסגרת מכרז להתקשרות בחוזה חכירה של מקרקעין בבאר יעקב שפורסם על ידי דירה להשכיר - החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ, ראו הדוח המיידים מיום 12.3.2018 (מס' אסמכתא: 2018-01-019158). יצוין כי ביום 12.3.2018 הגישה החברה ואפריקה נכסים הצעה במסגרת המכרז האמור, אולם הצעתן לא הוכרזה כהצעה הזוכה.

5.3. ביום 31.5.2018 שילמה החברה, לבעלי מניותיה, דיבידנד בסך של 50 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראו ביאור 3 לדוחות הכספיים ליום 30.9.2018 והדוח המיידים שפרסמה החברה ביום 10.5.2018 (מס' אסמכתא: 2018-01-037326). המידע הנכלל בדוחות האמורים מובא בזה על דרך של הפניה.

5.4. ביום 14.6.2018, נודע לחברה על פרסומה למתן תוקף של תכנית מפורטת במסגרתה אישרה הוועדה המקומית לתכנון ובניה גבעת שמואל תוספת של 95 יחידות דיור נוספות, תוספת של 2,500 מ"ר לייעוד מסחר, וכן המרה של כ- 4,500 מ"ר של שטחים תת-קרקעיים לייעוד מגורים על קרקעיים. ראו סעיף 2.1 לחלק א' – עדכון תיאור עסקי החברה לדוח התקופתי לשנת 2017 והדוח המיידים מיום 17.6.2018 (מס' אסמכתא: 2018-01-052119). המידע המובא בדוח האמור נכלל בזאת על דרך של הפניה.

5.5. ביום 7.8.2018 הודיע מר אורן הוד, מנכ"ל החברה, כי הוא קיבל הצעה להתמנות לתפקיד מנכ"ל אלון ריבוע כחול ישראל בע"מ. לפרטים נוספים ראו סעיף 2.3 לפרק א', עדכון לפרק תיאור עסקי התאגיד של החברה.

5.6. ביום 30.8.2018, זכתה החברה (באמצעות חברת בת בבעלותה ובשליטתה המלאה) במכרז "מחיר למשתכן" בנס ציונה. לפרטים נוספים ראו סעיף 2.2 לפרק א', עדכון לפרק תיאור עסקי התאגיד של החברה.

## חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם

### 6. דיווח איכותי בדבר חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם

6.1. לא חלו שינויים מהותיים בתקופת הדוח בחשיפה לסיכוני שוק ולדרכי ניהולם ביחס לדוח הדירקטוריון שצורף לדוחות הכספיים ליום 31.12.2017.

### 6.2. דוח לפי בסיסי הצמדה ליום 30.9.2018

לא חלו שינויים מהותיים בתקופת הדוח ביחס לדוח לפי בסיסי הצמדה שצורף לדוחות הכספיים ליום 31.12.2017.

## היבטי ממשל תאגידי

### 7. תרומות

בתקופת הדוח תרמה החברה סך של כ- 143 אלפי ש"ח.

### 8. הדירקטוריון והנהלת החברה

בתקופת הדוח התקיימו 19 ישיבות דירקטוריון וועדותיו והתקבלו 4 החלטות בכתב.

### 9. אירועים לאחר תאריך המאזן

המשך לאמור בסעיף 5.5 לעיל, ביום 11.11.2018 דן דירקטוריון החברה בזכות מחליפו של מר הוד בתפקיד מנכ"ל החברה. במסגרת דיון זה, צוין, כי דירקטוריון החברה רואה במר מיכה קליין (המכהן בחברה מזה מספר שנים כסמנכ"ל הנדסה ואף מונה לפני למעלה משנתיים וחצי לתפקיד משנה למנכ"ל), כמיועד להתמנות לכהונה כמנכ"ל החברה עם השלמתו של הסדר החוב ופרישתו של מר הוד מתפקידו כמנכ"ל. לפרטים נוספים ראו סעיף 2.3 לפרק א', עדכון לפרק תיאור עסקי התאגיד של החברה.

### 10. עובדי החברה

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

---

אורן הוד

מנהל כללי

---

אברהם נובוגרוצקי

יו"ר הדירקטוריון

**נספח א'**

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

<b>זיהוי נושא ההערכה</b>	<b>דיוור להשכרה גליל ים</b>
<b>שווי הוגן (באלפי ש"ח)</b>	
<b>31.12.2017</b>	192,500
<b>31.12.2016</b>	186,600
<b>זיהוי המעריך</b>	דניאלה פז ארז, בעלים ומנהלת של חברת פז כלכלה בע"מ, כלכלנית ושמאית מקרקעין משנת 2002. למיטב ידיעת החברה השמאית הינה בעלת ידע וניסיון מתאים לביצוע הערכות שווי לנכס זה.
<b>האם מעריך השווי בלתי תלוי?</b>	כן
<b>השינויים שחלו לאחר תאריך התוקף העשויים לשנות את מסקנות הערכת השווי</b>	לא חלו שינויים.
<b>האם קיים הסכם שיפוי?</b>	כן
<b>מודל הערכת השווי</b>	גישת היוון הכנסות ביחס לנתוני תזרים מזומנים, גישת ההשוואה ביחס לשווי הדירות, דמי השכירות הראויים ושיעור היוון ראוי
<b>ההנחות שלפיהן ביצע מעריך השווי את ההערכה, בהתאם למודל ההערכות</b>	שיעור היוון 5.8% שכ"ד ממוצע למ"ר הינו בין 47 (מפוקח) ל- 70 ש"ח למ"ר עליית מחירי דיוור בשיעור של שנתי של 0.5%



אפריקה ישראל מגורים בע"מ Africa Israel Residences Ltd

חלק ג'

דוחות כספיים ליום 30 בספטמבר 2018