



אפריקה ישראל מגורים בע"מ Africa Israel Residences Ltd

חלק ב'

דוח הדירקטוריון על מצב עסקי התאגיד

לתקופה שהסתיימה ביום

30 ביוני 2018

12.8.2018
א' באלול תשע"ח

דוח דירקטוריון

לתקופה ינואר – יוני 2018

הננו מתכבדים להגיש את דוח הדירקטוריון של אפריקה ישראל מגורים בע"מ (להלן: "החברה") לתקופה של שישה ושלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 ליוני 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 ששה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2018 הסתכמו לסך של כ- 502 מיליון ש"ח וכ- 244 מיליון ש"ח לעומת כ- 377 מיליון ש"ח וכ- 177 מיליון ש"ח בתקופות המקבילות אשתקד.

כלל הכנסות החברה לתקופה של ששה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2018 הסתכמו לסך של כ- 527 מיליון ש"ח וכ- 255 מיליון ש"ח לעומת כ- 402 מיליון ש"ח וכ- 191 מיליון ש"ח בתקופות המקבילות אשתקד.

הרווח הגולמי של החברה לתקופה של ששה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2018 הסתכמו לסך של כ- 85 מיליון ש"ח וכ- 42 מיליון ש"ח לעומת כ- 73 מיליון ש"ח וכ- 36 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 ששה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2018 הסתכמו לסך של כ- 59 מיליון ש"ח וכ- 29 מיליון ש"ח לעומת כ- 55 מיליון ש"ח וכ- 30 מיליון ש"ח בתקופות המקבילות אשתקד.

הרווח הנקי של החברה לתקופה של ששה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2018 הסתכמו לסך של כ- 31 מיליון ש"ח וכ- 16 מיליון ש"ח לעומת כ- 37 מיליון ש"ח וכ- 20 מיליון ש"ח בתקופות המקבילות אשתקד.

1.4. צבר פרויקטים

נכון ליום 30.6.2018 מצויות בביצוע 1,812 יחידות דיור ובנוסף מצויות בשיווק טרם ביצוע 567 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 30.6.2018 באלפי ש"ח | מס' יח"ד ³ מכורות ליום 30.6.2018 | מס' יח"ד ² בביצוע ליום 30.6.2018 | חלק החברה | שם הפרויקט |
|-----------------------------|---------|--|---|---|-----------|---|
| 2018 | 85% | 160,117 | 74 | 96 | 100% | סביוני גני תקווה 1 |
| 2018 | 90% | 56,882 | 26 | 29 | 100% | סביוני גני תקווה 2 |
| 2018 | 85% | 114,220 | 89 | 108 | 50% | סביוני רמת שרת א' ⁵ |
| 2018 | 88% | 66,017 | 45 | 67 | 100% | סביוני השרון 3-4, כפר יונה |
| 2018 | 92% | 227,204 | 111 | 130 | 100% | סביוני גבעת שמואל 300,400 |
| 2018-2019 | 71% | 37,453 | 19 | 36 | 67% | סביוני גן ארנונה, ירושלים |
| 2018 | 95% | 12,521 | 6 | 8 | 100% | סביוני העיר-טייבר 48, גבעתיים |
| 2018 | 90% | 48,172 | 19 | 20 | 100% | סביוני העיר-רוקח 116, ר"ג |
| 2018 | 92% | 26,630 | 14 | 16 | 100% | סביוני העיר-עוזיאל 133, ר"ג |
| 2018 | 96% | 38,230 | 21 | 21 | 100% | סביוני העיר-עוזיאל 128, ר"ג |
| 2018 | 88% | 35,159 | 12 | 13 | 100% | סביוני העיר- גורדון 29, גבעתיים |
| 2019 | 45% | 29,631 | 14 | 16 | 100% | סביוני העיר- צבי 11, ר"ג |
| 2019 | 63% | 36,683 | 17 | 17 | 100% | סביוני העיר- יכין 1, ר"ג |
| 2019 | 68% | 53,040 | 42 | 100 | 100% | סביוני נוף חדרה ב' |
| 2019 | 48% | 253,875 | 148 | 148 | 100% | שדחת הסביונים במודיעין 115,114 ⁶ |
| 2019 | 36% | 31,852 | 14 | 65 | 100% | סביוני גבעת שמואל 100 |
| 2019 | 44% | 19,847 | 13 | 67 | 100% | סביוני השרון 5-6, כפר יונה |
| 2019 | 34% | 41,204 | 41 | 84 | 100% | סביוני חריש 10-12 |
| 2019 | 13% | 4,916 | 5 | 64 | 100% | סביוני חריש 1-2 |
| 2019 | 58% | 81,241 | 46 | 54 | 100% | סביון בביאליק, רמת גן |
| 2020 | 12% | 173,625 | 83 | 170 | 100% | סביון VIEW, ירושלים ⁷ |
| 2020 | 13% | - | - | 67 | 100% | סביוני השרון 7-8, כפר יונה |
| 2020 | 32% | - | - | 65 | 100% | סביוני גבעת שמואל 200 |
| 2020 | 7% | 58,183 | 28 | 48 | 100% | שדרות הסביונים במודיעין 116 ⁶ |
| 2020 | 10% | 4,575 | 8 | 114 | 50% | חלומות וסביונים 1, קרית ביאליק |
| 2020 | 15% | 20,536 | 12 | 23 | 100% | סביוני העיר- קריניצי 101, ר"ג |
| 2020 | 1% | 28,998 | 9 | 22 | 100% | סביוני העיר- מינץ 18-22, ת"א |
| 2021 | 2% | 64,576 | 34 | 144 | 100% | מגדלי סביון סיטי 2-3, נתניה |
| | | 1,725,387 | 950 | 1,812 | | 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 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, בכוננת החברה להגיש בקשה לתוספת של 24 יח"ד בדרך של הקלה.

פרויקטים בשיווק טרם ביצוע¹:

| מועד סיום צפוי ⁴ | שווי חוזי של מכירות ליום 30.6.2018 באלפי ש"ח | מס' יח"ד ³ מכורות ליום 30.6.2018 | מס' יח"ד ² בשיווק ליום 30.6.2018 | חלק החברה | שם הפרויקט |
|-----------------------------|--|---|---|-----------|-----------------------------|
| 2020 | 450,738 | 275 | 283 | 100% | מחיר למשתכן-הרצליה- מתחם ד' |
| 2020 | 388,460 | 243 | 248 | 100% | מחיר למשתכן-הרצליה- מתחם ה' |
| 2020 | 14,096 | 5 | 36 | 100% | סביוני העיר-גבעתיים ור"ג |
| | 853,294 | 523 | 567 | | סה"כ |

סה"כ בביצוע ובשיווק טרם ביצוע – 2,379 יח"ד, מתוכן נמכרו 1,473 יח"ד בהיקף כספי של 2,578,681 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>30.6.2017</u> | <u>30.6.2018</u> | |
|-------------------|------------------|------------------|-----------------------------------|
| 3,693,347 | 3,100,150 | 3,542,356 | סך המאזן |
| | | | מזומנים ושווי מזומנים וניירות ערך |
| 356,202 | 156,391 | 190,034 | סחירים |
| | | | מזומנים ונכסים פיננסיים אחרים |
| 161,714 | 160,185 | 151,300 | מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי |
| 350,491 | 224,863 | 326,674 | לקוחות ונכסים בגין חוזה |
| 893,365 | 789,567 | 1,004,776 | מלאי בניינים למכירה |
| 27,673 | 84,083 | 51,423 | נכסים שוטפים אחרים |
| 1,494,599 | 1,267,852 | 1,403,193 | מלאי מקרקעין |
| 192,500 | 186,600 | 192,500 | נדל"ן להשקעה |
| | | | השקעות והלוואות בחברות כלולות |
| | | | המטופלות לפי שיטת השווי |
| 149,249 | 197,387 | 147,793 | המאזני |
| 67,554 | 33,222 | 32,457 | נכסים בלתי שוטפים אחרים |
| | | | אשראי מתאגידי בנקאיים |
| | | | וחלויות שוטפות של אגרות חוב |
| 922,123 | 499,211 | 910,945 | והלוואות מתאגידי בנקאיים |
| 259,250 | 238,863 | 426,419 | מקדמות מלקוחות |
| 204,326 | 233,305 | 246,128 | התחייבויות שוטפות אחרות |
| 1,321,631 | 1,246,893 | 1,008,190 | התחייבויות שאינן שוטפות |
| | | | הון עצמי המיוחס לבעלים של |
| 986,017 | 881,878 | 950,674 | החברה האם |

¹ בדרך כלל מכירות טרם ביצוע מותנות בקבלת היתר בניה בתוך פרק זמן שנקבע. החברה צפויה להתחיל בביצועם של פרויקטים אלה במהלך שנת 2018. 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:

מזומנים ושווי מזומנים וניירות ערך סחירים - הירידה בסעיף מזומנים ושווי מזומנים וניירות ערך סחירים ליום 30.6.2018 לעומת 31.12.2017 נובעת בעיקר מתשלום קרן וריבית בגין אג"ח סדרות ב', ג' ו-ד' בסך כ- 100 מיליון ש"ח וכן מתשלום דיבידנד בסך 50 מיליון ש"ח.

מלאי בניינים למכירה - הגידול בסעיף מלאי בניינים למכירה ליום 30.6.2018 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 30.6.2018 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 30.6.2018 לעומת 31.12.2017 נובע בעיקר מפירעון אשראי מתאגידים בנקאיים מתקבולי רוכשים בפרויקט "מחיר למשתכן", הרצליה (כ- 200 מיליון ש"ח) ומסיווג קרן בגין אג"ח סדרות ב', ג' ו- ד' לחלויות שוטפות, במסגרת אשראי לזמן קצר.

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 30.6.2018.

3. תוצאות פעילות

3.1. הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה למחצית הראשונה של שנת 2018, 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 | | לתקופה של שישה חודשים | | |
|---------------------------------------|------------------------|---------------|-----------------------|---------------|---|
| | שהסתיימה ביום 30 ביוני | 2018 | 2017 | 2018 | |
| 2017 | 2017 | 2018 | 2017 | 2018 | |
| 924,376 | 177,481 | 243,565 | 377,300 | 501,761 | הכנסות ממכירת דירות למגורים |
| 6,481 | - | - | - | - | הכנסות ממכירת שטחי מסחר |
| 6,926 | - | 2,026 | 3,200 | 3,991 | השכרת דירות |
| - | 11,291 | - | - | - | הכנסות ממכירת מקרקעין ביצוע עבודות בניה לבעלי קרקע בעסקאות קומביניציה |
| 40,340 | 1,674 | 8,809 | 18,877 | 19,791 | הכנסות מדמי ניהול |
| 3,549 | 633 | 697 | 3,108 | 1,147 | סה"כ הכנסות מעסקאות בניה ומקרקעין |
| 981,672 | 191,079 | 255,097 | 402,485 | 526,690 | עלויות בעסקאות בניה ומקרקעין |
| 809,403 | 155,400 | 212,761 | 329,871 | 441,266 | רווח גולמי |
| 172,269 | 35,679 | 42,336 | 72,614 | 85,424 | הוצאות מכירה ושיווק |
| 30,053 | 6,270 | 7,418 | 13,281 | 14,529 | הוצאות הנהלה וכלליות |
| 21,130 | 5,116 | 5,292 | 10,262 | 10,233 | רווח מהתאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה |
| (12,144) | (4,987) | - | (4,987) | - | הוצאות (הכנסות) אחרות |
| (51,855) | (341) | 528 | (667) | 1,465 | הפסד מירידת ערך נכס פיננסי |
| 1,323 | - | - | - | - | |
| 183,762 | 29,621 | 29,098 | 54,725 | 59,197 | רווח תפעולי |
| 24,870 | 8,827 | 9,248 | 12,278 | 19,787 | עלויות מימון, נטו חלק ברווחי חברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני |
| 7,746 | 3,618 | 1,094 | 3,922 | 2,227 | מסים על ההכנסה |
| 25,658 | 4,254 | 5,034 | 9,528 | 10,385 | |
| 140,980 | 20,158 | 15,910 | 36,841 | 31,252 | רווח נקי לתקופה |

3.2 הכנסות מעסקאות בניה ומקרקעין ורווח גולמי

ההכרה בהכנסה ממכירת דירות מדווחת, על פי התקינה הבינלאומית (IFRS), עם מסירת הדירות לרוכשים.

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 שישה חודשים שהסתיימה ביום 30.6.2018 (באלפי ש"ח):

| אחוז רווח | | | | | |
|-----------|---------------|----------------|----------------|--|---------------------|
| גולמי | רווח גולמי | עלויות | הכנסות | | |
| 17% | 86,054 | 415,707 | 501,761 | | מכירת דירות למגורים |
| | | | | | ביצוע עבודות בניה |
| | - | 19,791 | 19,791 | | לבעלי קרקע בעסקאות |
| | 3,566 | 425 | 3,991 | | קומבינציית דירות |
| | 1,147 | - | 1,147 | | השכרת דירות |
| | | | | | דמי ניהול |
| | (5,343) | 5,343 | - | | שכר ואחרות |
| 16% | <u>85,424</u> | <u>441,266</u> | <u>526,690</u> | | סה"כ |

להלן התפלגות הכנסות החברה והרווח הגולמי שלה מעסקות בניה ומקרקעין לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30.6.2017 (באלפי ש"ח):

| אחוז רווח | | | | | |
|-----------|---------------|----------------|----------------|--|---------------------|
| גולמי | רווח גולמי | עלויות | הכנסות | | |
| 19% | 72,589 | 304,711 | 377,300 | | מכירת דירות למגורים |
| | | | | | ביצוע עבודות בניה |
| | - | 18,877 | 18,877 | | לבעלי קרקע בעסקאות |
| | 2,890 | 310 | 3,200 | | קומבינציית דירות |
| | 3,108 | - | 3,108 | | השכרת דירות |
| | | | | | דמי ניהול |
| | (5,973) | 5,973 | - | | שכר ואחרות |
| 18% | <u>72,614</u> | <u>329,871</u> | <u>402,485</u> | | סה"כ |

להלן התפלגות הכנסות החברה והרווח הגולמי שלה מעסקות בניה ומקרקעין לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30.6.2018 (באלפי ש"ח):

אחוז רווח

| גולמי | רווח גולמי | עלויות | הכנסות | |
|-------|---------------|----------------|----------------|---------------------|
| 17% | 42,430 | 201,135 | 243,565 | מכירת דירות למגורים |
| | - | 8,809 | 8,809 | ביצוע עבודות בניה |
| | 1,877 | 149 | 2,026 | לבעלי קרקע בעסקאות |
| | 697 | - | 697 | קומבינציית דירות |
| | (2,668) | 2,668 | - | השכרת דירות |
| | | | | דמי ניהול |
| | | | | שכר ואחרות |
| 17% | <u>42,336</u> | <u>212,761</u> | <u>255,097</u> | סה"כ |

להלן התפלגות הכנסות החברה והרווח הגולמי שלה מעסקות בניה ומקרקעין לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30.6.2017 (באלפי ש"ח):

אחוז רווח

| גולמי | רווח גולמי | עלויות | הכנסות | |
|-------|---------------|----------------|----------------|---------------------|
| 21% | 36,552 | 140,929 | 177,481 | מכירת דירות למגורים |
| | - | 11,291 | 11,291 | ביצוע עבודות בניה |
| | 1,589 | 85 | 1,674 | לבעלי קרקע בעסקאות |
| | 633 | - | 633 | קומבינציית דירות |
| | (3,095) | 3,095 | - | השכרת דירות |
| | | | | דמי ניהול |
| | | | | שכר ואחרות |
| 19% | <u>35,679</u> | <u>155,400</u> | <u>191,079</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 | 924,376 | מכירת דירות למגורים |
| 84% | 5,449 | 1,032 | 6,481 | מכירת שטחי מסחר |
| | - | 40,340 | 40,340 | ביצוע עבודות בניה |
| | 6,404 | 522 | 6,926 | לבעלי קרקע בעסקאות |
| | 3,549 | - | 3,549 | קומבינציית דירות |
| | (12,357) | 12,357 | - | השכרת דירות |
| | | | | דמי ניהול |
| | | | | 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 החברה¹

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני | | לתקופה של ששה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני | | החברה מס' יח"ד ² |
|---------------------------------|--|------|--|------|--|
| | 2017 | 2018 | 2017 | 2018 | |
| 823 | 61 | 121 | 188 | 332 | |
| 1,549 | 144 | 220 | 409 | 595 | היקף כספי (מיליוני ש"ח) |
| 1,477 | 133 | 207 | 362 | 574 | היקף כספי - חלק החברה (מיליוני ש"ח) |
| | | | | | אפריקה השקעות (בתמורה לדמי ניהול) |
| 3 | 1 | 2 | 3 | 3 | מס' יח"ד |

3.4. **הוצאות מכירה ושיווק**

הוצאות מכירה ושיווק הסתכמו בתקופת הדוח ובתקופה המצטברת בסך של כ- 7,418 אלפי ש"ח וכ- 14,529 אלפי ש"ח, בהתאמה, לעומת כ- 6,270 אלפי ש"ח וכ- 13,281 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- 5,292 אלפי ש"ח וכ- 10,233 אלפי ש"ח, בהתאמה, לעומת כ- 5,116 אלפי ש"ח ו- 10,262 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 | מס' יח"ד שהושכרו ליום 30.6.2018 |
|---------------------|-----------|----------|---------------------------------|
| דיור להשכרה גליל ים | 50% | 273 | ³ 273 |

בתקופת הדיווח רשמה החברה הכנסות מהשכרת דירות בסך של 3,991 אלפי ש"ח לעומת כ- 3,200 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.

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.

³ ליום 30.6.2018, נחתמו 205 חוזי שכירות בשוק החופשי ו- 68 חוזי שכירות בשכ"ד מפקח, ובסה"כ נחתמו 273 חוזי שכירות.

3.7. עלויות מימון, נטו

הוצאות המימון, נטו של החברה הסתכמו בתקופת הדוח ובתקופה המצטברת בכ- 9,248 אלפי ש"ח וכ- 19,787 אלפי ש"ח, בהתאמה, לעומת בכ- 8,827 אלפי ש"ח ו- 12,278 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. בתקופה המקבילה אשתקד 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- 5,034 אלפי ש"ח וכ- 10,385 אלפי ש"ח, בהתאמה, לעומת כ- 4,254 אלפי ש"ח וכ- 9,528 אלפי ש"ח, בתקופות המקבילות אשתקד.

4. נזילות ומקורות מימון

4.1. להלן פרטים בדבר מקורות המימון של החברה ליום 30.6.2018, כדלקמן:

| אלפי ש"ח | % | |
|------------------|------|-------------------------|
| 950,674 | 27% | הון עצמי |
| 1,008,190 | 28% | התחייבויות שאינן שוטפות |
| 1,583,492 | 45% | התחייבויות שוטפות |
| <u>3,542,356</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- 2,600,469 אלפי ש"ח, המהווים כ- 73% מנכסי החברה ויש לראותן כהשקעות לזמן קצר ובינוני. יחס ההון החוזר ליום 30.6.2018, ליום 30.6.2017 וליום 31.12.2017 עמד על 1.1, 1.46 ו- 1.29, בהתאמה.

4.3 תמצית תזרים המזומנים של החברה לתקופה שנתיימה ביום 30.6.2018 (באלפי ש"ח) הינה:

| | | המקורות |
|-----------------------|---------------|--|
| | 31,252 | רווח לתקופה |
| | <u>25,363</u> | התאמות |
| | | מזומנים, נטו מפעילות שוטפת (ללא רכישת מקרקעין) |
| 56,615 | | קיטון בהון חוזר |
| 240,304 | | הלוואות שניתנו, נטו |
| 1,678 | | שינוי במזומנים ונכסים פיננסיים אחרים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי |
| 10,414 | | קיטון בבטוחות סחירות, נטו |
| 71,977 | | קיטון ביתרות המזומנים |
| 89,846 | | סה"כ מקורות |
| <u>470,834</u> | | השימוש במזומנים |
| | | עליה במקרקעין |
| 32,581 | | השקעה בנדל"ן להשקעה |
| 610 | | דיבידנד ששולם לבעלי המניות |
| 50,000 | | פירעון אגרות חוב |
| 89,658 | | גידול ברכוש קבוע |
| 771 | | ריבית ששולמה, נטו |
| 22,224 | | הלוואות, נטו, לזמן ארוך וקצר |
| 236,527 | | השקעה בחברות מוחזקות |
| 15,005 | | מס הכנסה ששולם, נטו |
| 23,458 | | סה"כ שימושים |
| <u>470,834</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 ביוני | | |
|-------------------|---------------|----------|---|
| | 2017 | 2018 | |
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | |
| 186,187 | 57,753 | 96,341 | מזומנים ושווי מזומנים |
| 161,714 | 160,185 | 151,300 | מזומנים ונכסים פיננסיים אחרים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי |
| 170,015 | 98,638 | 93,693 | 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 30.6.2018, 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 30.6.2018 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.

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 30.6.2018

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- 80 אלפי ש"ח.

8. **הדירקטוריון והנהלת החברה**

בתקופת הדוח התקיימו 13 ישיבות דירקטוריון וועדותיו והתקבלו 3 החלטות בכתב.

9. **אירועים לאחר תאריך המאזן**

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 2.2 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:

| | |
|---|---|
| זיהוי נושא ההערכה | דיוור להשכרה גליל ים |
| שווי הוגן (באלפי ש"ח) | |
| 31.12.2017 | 192,500 |
| 31.12.2016 | 186,600 |
| זיהוי המעריך | 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. |
| האם מעריך השווי בלתי תלוי? | כן |
| השינויים שחלו לאחר תאריך התוקף העשויים לשנות את מסקנות הערכת השווי | לא חלו שינויים. |
| האם קיים הסכם שיפוי? | כן |
| מודל הערכת השווי | גישת היוון הכנסות ביחס לנתוני תזרים מזומנים, גישת ההשוואה ביחס לשווי הדירות, דמי השכירות הראויים ושיעור היוון ראוי |
| ההנחות שלפיהן ביצע מעריך השווי את ההערכה, בהתאם למודל ההערכות | 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 ביוני 2018