



אפריקה ישראל מגורים בע"מ Africa Israel Residences Ltd

חלק ב'

דוח הדירקטוריון על מצב עסקי התאגיד

לתקופה שהסתיימה ביום

30 ביוני 2016

אפריקה ישראל מגורים בע"מ Africa Israel Residences Ltd

9.8.2016

ה' באב תשע"ו

דוח דירקטוריון

לתקופה ינואר – יוני 2016

הננו מתכבדים להגיש את דוח הדירקטוריון של אפריקה ישראל מגורים בע"מ (להלן: "החברה") לתקופה של ששה ושלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 יוני 2016 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.

1.2. תמצית דוח על הרווח הכולל

הכנסות החברה ממכירת דירות למגורים לתקופה של ששה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 יוני 2016 הסתכמו לסך של כ- 373 מיליון ש"ח וכ- 185 מיליון ש"ח לעומת כ- 142 מיליון ש"ח וכ- 44 מיליון ש"ח בתקופות המקבילות אשתקד.

כלל הכנסות החברה לתקופה של ששה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 יוני 2016 הסתכמו לסך של כ- 422 מיליון ש"ח וכ- 194 מיליון ש"ח לעומת כ- 184 מיליון ש"ח וכ- 84 מיליון ש"ח בתקופות המקבילות אשתקד.

הרווח הגולמי של החברה לתקופה של ששה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 יוני 2016 הסתכמו לסך של כ- 76 מיליון ש"ח וכ- 32 מיליון ש"ח לעומת כ- 70 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 ששה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2016 הסתכם לסך של כ- 52 מיליון ש"ח וכ- 20 מיליון ש"ח לעומת כ- 51 מיליון ש"ח וכ- 36 מיליון ש"ח בתקופות המקבילות אשתקד.

הרווח הנקי של החברה לתקופה של ששה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2016 הסתכם לסך של כ- 33 מיליון ש"ח וכ- 13 מיליון ש"ח לעומת כ- 33 מיליון ש"ח וכ- 21 מיליון ש"ח בתקופות המקבילות אשתקד.

1.3. צבר פרויקטים

נכון ליום 30.6.2016 מצויות בביצוע 1,298 יחידות דיור (לא כולל פרויקט דיור להשכרה) ובנוסף מצויות בשיווק טרם ביצוע 674 יח"ד נוספות וזאת כמפורט להלן (הנתונים הכספיים בטבלה מתייחסים לחלקה של החברה בפרויקט):

פרויקטים בביצוע¹:

מועד סיום צפוי ⁴	שווי חוזי של מכירות ליום 30.6.16 באלפי ש"ח	מס' יח"ד מכורות ³ ליום 30.6.16	מס' יח"ד בביצוע ² ליום 30.6.16	חלק החברה	שם הפרויקט
2016	106,495	54	76	100%	גני סביון 123
2016	122,370	58	66	100%	גני סביון 125
2016	35,550	41	41	50%	סביוני נצר סירני 30
2016	138,184	109	112	66.7%	סביוני ארנונה A
2016	106,914	75	112	66.7%	סביוני ארנונה B
2016	77,916	45	49	100%	Space 3
2016	184,990	77	77	100%	סביון במשתלה א'
2017	197,850	79	82	100%	סביון במשתלה ב'
2017	85,378	63	115	62.3	מגדל סביון מופת
2017	78,761	72	108	100%	סביוני נוף חדרה 1-3
2017	126,702	78	116	100%	סביון באגם
2017	12,521	6	8	100%	סביוני העיר-טייבר 48 גבעתיים
2018	32,760	14	20	100%	סביוני העיר-רוקח 116, ר"ג

¹ לא כולל יחידות דיור בפרויקטים בבעלותה של אפריקה ישראל להשקעות בע"מ (בעלת השליטה בחברה). כמו כן, לא כולל יחידות דיור בפרויקטים שהחלו בתהליך אכלוס.

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

³ חוזי מכירה מחייבים כהגדרתם בהצעת חקיקה לתיקון תקנות ניירות ערך בנוגע לפעילות בתחום הנדל"ן היזמי.

⁴ 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 המצויינים בטבלה זו.

שם הפרויקט	חלק החברה	מס' יח"ד בביצוע ² ליום 30.6.16	מס' יח"ד מכורות ³ ליום 30.6.16	שווי חוזי של מכירות ליום 30.6.16 באלפי ש"ח	מועד סיום צפוי ⁴
סביוני העיר-חרות 17-19 ר"ג	100%	46	28	55,380	2018
סביוני העיר-עוזיאל 133, ר"ג	100%	16	10	18,620	2018
סביוני העיר-עוזיאל 128, ר"ג	100%	21	14	23,961	2018
סביוני רמת שרת	50%	108	60	68,922	2018
סביוני גני תקווה 1	100%	96	18	36,228	2019
סביוני גני תקווה 2	100%	29	-	-	2019
סה"כ		1,298	901	1,509,502	

פרויקטים בשיווק טרם ביצוע¹:

שם הפרויקט	חלק החברה	מס' יח"ד בשיווק ² ליום 30.6.16	מס' יח"ד מכורות ³ ליום 30.6.16	שווי חוזי של מכירות ליום 30.6.16 באלפי ש"ח	מועד סיום צפוי ⁴
סביוני העיר - ר"ג, גבעתיים ⁵	100%	69	11	21,346	2018
סביוני גבעת שמואל 300,400	50%	130	55	51,189	2018
שדרות הסביונים במודיעין ⁶	100%	148	86	127,493	2018
סביוני השרון- כפר יונה ⁵	100%	67	18	22,889	2018
סביוני גן ארנונה	66.7%	36	3	5,619	2018
סביון בביאליק ⁵	100%	54	3	4,599	2018
סביון VIEW (בית מפא"י) ⁶	100%	170	48	91,696	2019
סה"כ		674	224	324,831	

סה"כ בביצוע ובשיווק טרם ביצוע – 1,972 יח"ד, מתוכן נמכרו 1,125 יח"ד בהיקף כספי של 1,834,333 אלפי ש"ח (חלק החברה).

¹ בדרך כלל מכירות טרם ביצוע מותנות בקבלת היתר בניה בתוך פרק זמן שנקבע. החברה צפויה להתחיל בביצועם של פרויקטים אלה במהלך שנת 2016. 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 חוזי מכירה מחייבים כהגדרתם בהצעת חקיקה לתיקון תקנות ניירות ערך בנוגע לפעילות בתחום הנדל"ן היזמי.

⁴ 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 המצויינים בטבלה זו.

⁵ חוזים מותלים בחתימה על הסכם להנפקת בטוחות חוק מכר. למועד הדוח טרם התקבלה 5% מהתמורה הנקובה בחוזה.

⁶ בפרויקטים אלה קיימים גם שטחי מסחר ומשרדים.

1.4. נדל"ן להשקעה בהקמה

להלן נתונים בדבר פרויקט דיור להשכרה גליל ים:

מועד סיום צפוי ¹	מס' יח"ד שהושכרו ליום 30.6.16	מס' יח"ד בביצוע ליום 30.6.16	חלק החברה	שם הפרויקט
2016	² 5	273	50%	דיור להשכרה גליל ים

2. ניתוח המצב הכספי

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

<u>31.12.2015</u>	<u>30.6.2015</u>	<u>30.6.2016</u>	
3,462,148	3,456,830	3,463,529	סך המאזן
284,557	355,805	330,415	מזומנים ושווי מזומנים וניירות ערך סחירים
274,899	183,771	243,342	מזומנים ונכסים פיננסיים אחרים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי
1,513,204	1,547,406	1,533,210	מלאי בניינים למכירה
40,871	62,370	33,928	נכסים שוטפים אחרים
1,055,462	1,047,888	983,337	מלאי מקרקעין
75,003	49,122	114,715	נדל"ן להשקעה בהקמה
156,367	156,712	162,792	השקעות והלוואות בחברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
61,785	53,756	61,790	נכסים בלתי שוטפים אחרים
242,549	371,874	367,882	אשראי מתאגידים בנקאיים וחלויות שוטפות של אגרות חוב והלוואות מתאגידים בנקאיים
1,029,346	1,046,684	1,158,002	מקדמות מלקוחות
362,860	327,178	285,285	התחייבויות שוטפות אחרות
1,068,557	1,020,061	930,319	התחייבויות שאינן שוטפות
758,836	691,033	722,041	הון עצמי המיוחס לבעלים של החברה האם

2.2. השינויים בסך המאזן נובעים בעיקר מהסעיפים הבאים:

מלאי מקרקעין - הקיטון בסעיף מלאי מקרקעין ליום 30.6.2016 לעומת 31.12.2015 נובע בעיקר מסיווג מקרקעין למלאי בניינים למכירה (סביוני גני תקווה).

¹ 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 המצויינים בטבלה זו.
² ליום 7.8.2016, נחתמו 67 חוזי שכירות בשוק החופשי ו- 57 חוזי שכירות בשכ"ד מפקח, ובסה"כ נחתמו 124 חוזי שכירות.

השקעות בחברות כלולות - הגידול בסעיף השקעות בחברות כלולות ליום 30.6.2016 לעומת 31.12.2015 נובע בעיקר ממתן הלוואות בעלים לחברת פ.א. בניה ופיתוח בירושלים בע"מ.

התחייבויות שאינן שוטפות - הקיטון בהתחייבויות שאינן שוטפות ליום 30.6.2016 לעומת 31.12.2015 נובע בעיקר מסיווג אשראי בפרויקט "סביוני גני תקווה" במסגרת ההתחייבויות שאינן שוטפות לאשראי במסגרת ההתחייבויות השוטפות וכן מפירעון חלקי של הלוואות שנטלה החברה לצורך מימון רכישת מקרקעין במודיעין ובירושלים. בנוסף, סווגו סך של כ- 80 מיליון ש"ח מסעיף אגרות חוב במסגרת ההתחייבויות הלא שוטפות לסעיף אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים וחלויות שוטפות של אגרות חוב והלוואות במסגרת ההתחייבויות השוטפות בגין אג"ח סדרות ב' וג', בניכוי גידול בגין הרחבת אגרות חוב סדרה ג' של החברה בסך כ- 61 מיליון ש"ח.

הון עצמי המיוחס לבעלים של החברה האם - הירידה בסעיף הון עצמי המיוחס לבעלים של החברה האם ליום 30.6.2016 לעומת 31.12.2015 נובעת מדיבידנד בסך 70 מיליון ש"ח שהוכרז בחודש מרץ 2016 ושולם בחודש אפריל 2016.

3. תוצאות פעילות

3.1. הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה למחצית הראשונה של שנת 2016, 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	2016	שהסתיימה ביום 30 ביוני	2016	
2015	2015	2016	2015	2016	
685,750	44,105	184,585	142,128	373,243	הכנסות ממכירת דירות למגורים
-	-	736	-	736	הכנסות ממכירת שטחי מסחר
40,576	38,350	-	38,350	-	הכנסות ממכירת מקרקעין ביצוע עבודות בניה לבעלי קרקע בעסקאות קומביניציה
10,214	-	7,125	-	45,415	הכנסות מדמי ניהול
7,320	1,482	1,375	3,376	2,732	סה"כ הכנסות מעסקאות בניה ומקרקעין
743,860	83,937	193,821	183,854	422,126	עלויות בעסקאות בניה ומקרקעין
547,983	37,991	161,388	113,771	346,362	רווח גולמי
195,877	45,946	32,433	70,083	75,764	הוצאות מכירה ושיווק
31,721	5,702	7,538	11,493	14,043	הוצאות הנהלה וכלליות
17,334	4,205	4,874	8,066	10,316	הפסד מירידת ערך נכס פיננסי
597	-	-	-	-	רווח תפעולי
146,225	36,314	20,220	51,010	51,807	עלויות מימון, נטו
5,592	4,924	2,166	1,506	3,276	מסים על ההכנסה
36,094	8,979	3,864	14,280	13,488	רווח נקי לתקופה
100,818	21,000	13,371	33,158	33,111	

3.2. הכנסות מעסקאות בניה ומקרקעין ורווח גולמי

ההכרה בהכנסה ממכירת דירות מדווחת, על פי התקינה הבינלאומית (IFRS), עם מסירת הדירות לרוכשים.
להלן פירוט לגבי יחידות דיור שביצעו הסתיים ונמסרו לרוכשים בתקופה של ששה חודשים שהסתיימה ביום 30.6.2016:

שם הפרוייקט	חלק החברה	מס' יח"ד בפרוייקט	מס' יח"ד שאוכלסו בתקופת הדוח	יתרה לאכלוס ליום 30.6.2016 ¹
גני סביון 121	100%	80	37	7
גני סביון 122	100%	49	1	2
גני סביון 124	100%	52	11	-
סביוני רמת אביב 10	50%	76	52	24
סביוני נצר סירני 27-29	50%	84	32	-
חצר הנביאים	100%	144	43	17
עיר ימים 2	50%	120	-	1
שער הים 6	50%	57	6	-
סביון במשתלה א' 1-4	100%	32	7	25
הרב קוק	² 100%	128	-	5
סה"כ			189	81

בתקופה המקבילה אשתקד נמסרו לרוכשים 106 יחידות דיור.
בשנת 2015 נמסרו לרוכשים 427 יחידות דיור.

¹ ליום 30.6.2016 ולמועד אישור הדוחות הכספיים נמכרו מתוך יתרת יח"ד לאכלוס 63 יח"ד ו- 64 יח"ד, בהתאמה.

² בחודש יוני 2014 התקשרה החברה עם השותף בפרוייקט בהסכם לחלוקת יתרת הדירות הלא מכורות בפרוייקט בהתאם ליחס הצדדים בפרוייקט.

3.3

להלן התפלגות הכנסות החברה והרווח הגולמי שלה מעסקות בניה ומקרקעין לתקופה של ששה חודשים שהסתיימה ביום 30.6.2016 (באלפי ש"ח):

אחוז רווח				
גולמי	רווח גולמי	עלויות	הכנסות	
21%	78,849	294,394	373,243	מכירת דירות למגורים
51%	378	358	736	מכירת שטחי מסחר
				ביצוע עבודות בניה
	-	45,415	45,415	לבעלי קרקע בעסקאות
	2,732	-	2,732	קומבינציית דירות
	(6,195)	6,195	-	דמי ניהול
				שכר ואחרות
18%	<u>75,764</u>	<u>346,362</u>	<u>422,126</u>	סה"כ

להלן התפלגות הכנסות החברה והרווח הגולמי שלה מעסקות בניה ומקרקעין לתקופה של ששה חודשים שהסתיימה ביום 30.6.2015 (באלפי ש"ח):

אחוז רווח				
גולמי	רווח גולמי	עלויות	הכנסות	
27%	38,859	103,269	142,128	מכירת דירות למגורים
87%	33,468	4,882	38,350	מכירת מקרקעין
	3,376	-	3,376	דמי ניהול
	(5,620)	5,620	-	שכר ואחרות
38%	<u>70,083</u>	<u>113,771</u>	<u>183,854</u>	סה"כ

להלן התפלגות הכנסות החברה והרווח הגולמי שלה מעסקות בניה ומקרקעין לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30.6.2016 (באלפי ש"ח):

אחוז רווח				
גולמי	רווח גולמי	עלויות	הכנסות	
18%	33,689	150,896	184,585	מכירת דירות למגורים
51%	378	358	736	מכירת שטחי מסחר
				ביצוע עבודות בניה
	-	7,125	7,125	לבעלי קרקע בעסקאות
	1,375	-	1,375	קומבינציית דירות
	(3,009)	3,009	-	דמי ניהול
				שכר ואחרות
17%	<u>32,433</u>	<u>161,388</u>	<u>193,821</u>	סה"כ

להלן התפלגות הכנסות החברה והרווח הגולמי שלה מעסקות בניה ומקרקעין לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30.6.2015 (באלפי ש"ח):

אחוז רווח

גולמי	רווח גולמי	עלויות	הכנסות	
31%	13,840	30,265	44,105	מכירת דירות למגורים
87%	33,468	4,882	38,350	מכירת מקרקעין
	1,482	-	1,482	דמי ניהול
	(2,844)	2,844	-	שכר ואחרות
55%	<u>45,946</u>	<u>37,991</u>	<u>83,937</u>	סה"כ

להלן התפלגות הכנסות החברה והרווח הגולמי שלה מעסקות בניה ומקרקעין לשנת 2015 (באלפי ש"ח):

אחוז רווח

גולמי	רווח גולמי	עלויות	הכנסות	
24%	166,432	519,318	685,750	מכירת דירות למגורים
83%	33,731	6,845	40,576	מכירת מקרקעין
	-	10,214	10,214	ביצוע עבודות בניה לבעלי קרקע בעסקאות קומבינציית דירות ואחרים
	7,320	-	7,320	דמי ניהול
	(11,606)	11,606	-	שכר ואחרות
26%	<u>195,877</u>	<u>547,983</u>	<u>743,860</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		
2015	2015	2016	2015	2016	
657	234	148	359	302	החברה מס' יח"ד ²
1,360	501	294	793	600	היקף כספי (מיליוני ש"ח)
1,129	403	257	631	532	היקף כספי - חלק החברה (מיליוני ש"ח)
15	3	2	8	7	מס' יח"ד

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.

יצוין כי במהלך החודשים יוני-יולי 2016 שיווקה החברה, במסגרת מבצע מכירות, באתרים שונים של פרויקטים של החברה (לרבות פרויקטים משותפים ביחד עם צדדים שלישיים), 81 דירות בהיקף כספי כולל של כ- 184 מיליון ש"ח (כולל מע"מ). למועד הדוח, הושלמו הליכי ההתקשרות בהסכמי מכר ביחס לכ- 69 דירות מתוך המספר המצוין לעיל.

3.4. הוצאות מכירה ושיווק

הוצאות מכירה ושיווק הסתכמו בתקופת הדוח ובתקופה המצטברת בסך של כ- 7,538 אלפי ש"ח ו- 14,043 אלפי ש"ח, בהתאמה, לעומת כ- 5,702 אלפי ש"ח ו- 11,493 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 מסירת הדירות לרוכשים.

3.5. הוצאות הנהלה וכלליות

הוצאות הנהלה וכלליות הסתכמו בתקופת הדוח ובתקופה המצטברת בסך של כ- 4,874 אלפי ש"ח ו- 10,316 אלפי ש"ח, בהתאמה, לעומת כ- 4,205 אלפי ש"ח ו- 8,066 אלפי ש"ח בתקופות המקבילות אשתקד. השינוי נובע בחלקו מתשלום מענקים מיוחדים בגין ביצועי שיא של החברה בשנת 2015 (כולל מענק מיוחד למנכ"ל החברה) וכן מהסכם מתוקן למתן שירותי רישום, שירותי תכנון וקידום תב"ע, שירותי כלכלה ושירותי הנדסה לאפריקה השקעות, אשר נכנס לתוקפו ביום 1.7.2015.

3.6. עלויות מימון, נטו

הוצאות המימון, נטו של החברה הסתכמו בתקופת הדוח ובתקופה המצטברת בכ- 2,166 אלפי ש"ח ו- 3,276 אלפי ש"ח, בהתאמה, לעומת כ- 4,924 אלפי ש"ח ו- 1,506 אלפי ש"ח בתקופות המקבילות אשתקד. הקיטון בהוצאות המימון, נטו בתקופת הדוח לעומת התקופה המקבילה אשתקד נבע, בעיקר, מקיטון בהוצאות המימון בגין הפרשי הצמדה על אגרות החוב והלוואות מאחרים בתקופה המקבילה, הצמודות למדד המחירים לצרכן (עליה של 0.51% על בסיס "מדד ידוע", לעומת 1.12% בתקופה המקבילה אשתקד) וכן הכנסות מימון בגין ניירות ערך סחירים בסך כ- 1.4 מיליון ש"ח לעומת הוצאות מימון בסך כ- 3.5 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

3.7. מסים על ההכנסה

בתקופת הדוח ובתקופה המצטברת הסתכמו הוצאות המסים בסך של כ- 3,864 אלפי ש"ח וכ- 13,488 אלפי ש"ח, בהתאמה, לעומת כ- 8,979 אלפי ש"ח וכ- 14,280 אלפי ש"ח בהתאמה. בתחילת חודש ינואר 2016 פורסם חוק לתיקון פקודת מס הכנסה הקובע כי שיעור מס החברות יופחת לשיעור של 25% (במקום 26.5%). שיעור מס החברות החדש יחול על הכנסה שהופקה או שנצמחה החל מיום 1.1.2016. כתוצאה מחקיקת החוק עדכנה החברה את יתרות נכסי המסים הנדחים שלה, ורשמה בתקופה המצטברת הוצאות המסים בסך של כ- 1.9 מיליון ש"ח.

4. נזילות ומקורות מימון

4.1. להלן פרטים בדבר מקורות המימון של החברה ליום 30.6.2016, כדלקמן:

<u>אלפי ש"ח</u>	<u>%</u>	
722,041	21%	הון עצמי
930,319	28%	התחייבויות שאינן שוטפות
1,811,169	52%	התחייבויות שוטפות
<u>3,463,529</u>	101%	

4.2. כ- 21% מנכסי החברה מומנו בהון עצמי (כ- 31% בנטרול מקדמות מלקוחות). השקעות החברה במלאי בניינים למכירה, במקרקעין ובנדל"ן להשקעה בהקמה הגיעו לסך של כ- 2,631,262 אלפי ש"ח, המהווים כ- 76% מנכסי החברה ויש לראותן כהשקעות לזמן קצר ובינוני. יחס ההון החוזר ליום 30.6.2016, ליום 30.6.2015 וליום 31.12.2015 עמד על 1.18, 1.23 ו-1.29, בהתאמה.

4.3 תמצית תזרים המזומנים של החברה לתקופה שנתיימה ביום 30.6.2016 (באלפי ש"ח)
הינה:

		המקורות
	33,111	רווח לתקופה
	<u>16,840</u>	התאמות
		מזומנים, נטו מפעילות שוטפת (ללא רכישת מקרקעין)
49,951		קיטון בהון חוזר
166,818		תמורה מהנפקת אגרות חוב
61,462		הלוואות שניתנו, נטו
1,467		שינוי במזומנים ונכסים פיננסיים אחרים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי
31,563		
<u>311,261</u>		סה"כ מקורות
		השימוש במזומנים
		עליה במקרקעין
42,699		השקעה בנדל"ן להשקעה בהקמה
43,464		דיבידנד ששולם לבעלי המניות
70,000		פירעון אגרות חוב
17,828		גידול בבטוחות סחירות, נטו
24,655		גידול ברכוש קבוע
928		ריבית ששולמה, נטו
14,039		הלוואות, נטו, לזמן ארוך וקצר
54,343		השקעה בחברות מוחזקות
7,836		מס הכנסה ששולם, נטו
<u>11,937</u>		
<u>23,532</u>		גידול ביתרות המזומנים
<u>311,261</u>		סה"כ שימושים

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		
	2015	2016	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
67,640	97,105	91,172	מזומנים ושווי מזומנים
274,899	183,771	243,342	מזומנים ונכסים פיננסיים אחרים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי
216,917	258,700	239,243	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 30.6.2016, לא מתקיימים לגבי החברה סימני האזהרה המפורטים בתקנה הנ"ל.

5. דיבידנדים

לפרטים בדבר החלטת דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 70 מיליון ש"ח ראו סעיף 1.2 לחלק א' – עדכון תיאור עסקי החברה לדוח התקופתי לשנת 2015, לעיל.

6. אירועים מהותיים בתקופת הדוח

6.1. לעדכון בדבר עתירה לביטול היתרי הבניה שהוגשה בקשר לפרויקט סביוני גבעת שמואל, ראו סעיף 2.1 לחלק א' – עדכון תיאור עסקי החברה לדוח התקופתי לשנת 2015, לעיל.

6.2. לפרטים בדבר אישור תכנית המענק לשנת 2016 למנכ"ל החברה, תכנית המענק התלת שנתית לשנים 2016 – 2018 ותשלום מענק מיוחד למנכ"ל החברה בסך של 350 אלפי ש"ח, בגין ביצועי החברה בשנת 2015, ראו סעיף 2.3 לחלק א' – עדכון תיאור עסקי החברה לדוח התקופתי לשנת 2015, לעיל.

6.3. לפרטים בדבר אישור ואישור דירקטוריון החברה, את התקשרותה של החברה עם קבוצת מבטחים בשוק הביטוח הבינלאומי בפוליסות ביטוח לביטוח אחריות נושאי משרה לתקופה שמיום 1.5.2016 ועד יום 1.11.2017, ראו סעיף 2.4 לחלק א' – עדכון תיאור עסקי החברה לדוח התקופתי לשנת 2015, לעיל.

6.4. לפרטים בקשר עם התקשרותה של אפריקה 38 בהסכם קבלנות עם דניה סיבוס בקשר עם פרויקט תמ"א 38 ברחוב רוקח ברמת גן, ראו סעיף 2.5 לחלק א' - עדכון תיאור עסקי החברה לדוח התקופתי לשנת 2015, לעיל.

6.5. לפרטים בקשר עם הנפקתם של 60,000,000 ש"ח ע.נ. של אגרות חוב (סדרה ג') נוספות, ראו סעיף 3.2 לחלק א' – עדכון תיאור עסקי החברה לדוח התקופתי לשנת 2015, לעיל.

חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם

7. דיווח איכותי בדבר חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם

7.1. לא חלו שינויים מהותיים בתקופת הדוח בחשיפה לסיכוני שוק ולדרכי ניהולם ביחס לדוח הדירקטוריון שצורף לדוחות הכספיים ליום 31.12.2015.

7.2. דוח לפי בסיסי הצמדה ליום 30.6.2016

לא חלו שינויים מהותיים בתקופת הדוח ביחס לדוח לפי בסיסי הצמדה שצורף לדוחות הכספיים ליום 31.12.2015.

היבטי ממשל תאגידי

8. תרומות

בתקופת הדוח תרמה החברה סך של כ- 82 אלפי ש"ח.

9. הדירקטוריון והנהלת החברה

בתקופת הדוח התקיימו 12 ישיבות דירקטוריון וועדותיו והתקבלה החלטה בכתב אחת.

10. הליך אישור הדוחות הכספיים

האורגן בחברה האחראי על בקרת העל הינו דירקטוריון החברה. דירקטוריון החברה הוא הגוף הדין בדוחות הכספיים ומאשר אותם, לאחר שחברי הדירקטוריון מקבלים לידיהם את טיוטת הדוחות הכספיים לפני הישיבה ולאחר קבלת המלצת הוועדה לבחינת אישור דוחות כספיים שמינה דירקטוריון החברה (להלן: "הוועדה") בהתאם להוראות תקנות החברות (הוראות ותנאים לעניין הליך אישור הדוחות הכספיים) התש"ע - 2010, כמפורט להלן.

הוועדה וחבריה:

הוועדה לבחינת הדוחות הכספיים אינה ועדת הביקורת. חברי הוועדה הינם ה"ה ורד רז-אביו (דח"צ), ישראל קורט (דח"צ), ושמואל מאיר מסנברג. יו"ר הוועדה הינה גב' רז-אביו.

גב' רז-אביו, מר ישראל קורט ומר שמואל מאיר מסנברג נקבעו על ידי דירקטוריון החברה כבעלי מומחיות חשבונאית פיננסית וממילא הינם בעלת יכולת לקרוא ולהבין דוחות כספיים.

לעניין ניסיונה, ידיעותיה והשכלתה של יו"ר הוועדה, גב' רז-אביו, שבהסתמך עליהם החברה רואה אותה כבעלת מומחיות חשבונאית ופיננסית ראו סעיף 12.3.6 בדוח הדירקטוריון של החברה ליום 31 בדצמבר 2015 וכן תקנה 26 לפרק "פרטים נוספים" הנכלל במסגרת הדוח התקופתי של החברה ליום 31 בדצמבר 2015. לעניין ניסיונו, ידיעותיו והשכלתו של מר ישראל קורט, שבהסתמך עליהם החברה רואה אותו כבעל מומחיות חשבונאית ופיננסית, ראו סעיף 12.3.7 בדוח הדירקטוריון של החברה ליום 31 בדצמבר 2015 וכן תקנה 26 לפרק "פרטים נוספים" הנכלל במסגרת הדוח התקופתי של החברה ליום 31 בדצמבר 2015. לעניין ניסיונו, ידיעותיו והשכלתו של מר שמואל מאיר מסנברג, שבהסתמך עליהם החברה רואה אותו כבעל מומחיות חשבונאית ופיננסית, ראו דוח מידי מיום 8.6.2016 (מס' אסמכתא: 2016-01-047472). המידע המובא בדוחות האמורים נכלל בזאת על דרך של הפניה. עובר למינויים, חברי הוועדה מסרו לחברה הצהרות כנדרש על פי דין.

הליך אישור הדוחות הכספיים:

הדוחות הכספיים של החברה נדונו בישיבת הוועדה לבחינת הדוחות הכספיים שהתקיימה ביום 7.8.2016. במסגרת הדיון השתתפו ה"ה ורד רז-אביו, ישראל קורט ושמואל מאיר מסנברג. כמו כן, נכחו בדיון רואי החשבון המבקרים של החברה וכן ממלאי תפקידים ויועצים נוספים, מר אורן הוד מנכ"ל

החברה ומר אהרן פרנקל סמנכ"ל הכספים של החברה. בישיבה נדונה אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בחברה וכן נערך דיון עקרוני ומקיף בקשר עם הערכות ואומדנים בהם עושה החברה שימוש, שלמות ונאותות הגילוי והמדיניות החשבונאית והטיפול החשבונאי בסוגיות הדיווח המהותיות וגובשו המלצות לדירקטוריון בעניין הליך אישור הדוחות הכספיים.

פירוט התהליכים שננקטו על ידי הוועדה לצורך גיבוש המלצתה לדירקטוריון:

עובר לישיבה, נשלחו לבחינתם של חברי הוועדה טיוטות הדוחות הכספיים של החברה לתקופה שהסתיימה בתאריך ה- 30.6.2016, לרבות דוח הדירקטוריון לתקופה שהסתיימה ביום 30.6.2016. במסגרת הישיבה הוצגו בפני הנוכחים ונבחנו על ידי חברי הוועדה הערכות ואומדנים שנעשו בקשר עם הדוחות הכספיים, הליכי הבקרה הפנימית הקשורות בדיווח הכספי, מדיניות ניהול סיכונים, שלמות ונאותות בדוחות הכספיים, המדיניות החשבונאית והטיפול החשבונאי שיושם בעניינים מהותיים, נתוני הדוחות הכספיים של החברה, בסולו ובמאוחד.

בפני הנוכחים נסקר המידע הנלווה לנתונים הנכללים בדוחות הכספיים, לרבות מידע הנוגע למצב הכספי והתפעולי של החברה. בנוסף, נתקיים דיון ונבחנו תהליכי אפקטיביות הבקרה הפנימית הקיימים והצפויים להתקיים בחברה.

חברי הוועדה קיימו דיון מפורט בדבר האומדנים וההערכות של החברה, אשר עמדו בבסיס הדוחות הכספיים, תוך בחינת שיקול דעת ההנהלה שהופעל בסוגיות שונות. לאחר היוועצות עם רואי החשבון של החברה חברי הוועדה הגיעו למסקנה כי החברה יישמה מדיניות חשבונאית נאותה והשתמשה באומדנים והערכות נאותים.

הוועדה גיבשה המלצות בדבר אישור הדוחות הכספיים של החברה לרבעון השני של שנת 2016 ואלו הועברו לעיונו של דירקטוריון החברה, 2 ימי עסקים קודם לישיבת הדירקטוריון, פרק זמן אשר נקבע כסביר על ידי הדירקטוריון.

הדוחות הכספיים של החברה נדונו ואושרו בישיבת הדירקטוריון של החברה מיום 9.8.2016. במסגרת ישיבת הדירקטוריון הובאו הפני חברי הדירקטוריון המלצות הוועדה לבחינת הדוחות הכספיים וכן בוצעה סקירה וניתוח על ידי מנכ"ל החברה וסמנכ"ל הכספים של החברה באופן מפורט של עיקרי הדוחות הכספיים לרבות תוצאות הפעילות, תזרים המזומנים והמצב הכספי של החברה וכן, בין היתר, את הסוגיות המהותיות בדיווח הכספי, לרבות עסקאות שאינן במהלך העסקים הרגיל, אם ישנן כאלה, הערכות מהותיות ואומדנים קריטיים ככל שיושמו במסגרת הדוחות הכספיים. במסגרת ישיבת הדירקטוריון נכחו כלל חברי הדירקטוריון, למעט רונן גינזבורג.

הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של התאגיד

11. אירועים לאחר תאריך המאזן

11.1. לפרטים בקשר עם השלמתה של העסקה לרכישת זכויות במקרקעין המהווים 37.5% מחלקה 26 בגוש 6213, ראו סעיף 2.2 לחלק א' - עדכון תיאור עסקי החברה לדוח התקופתי לשנת 2015, לעיל.

11.2. לפרטים בקשר עם התקשרותה של אפריקה 38 בהסכם קבלנות עם דניה סיבוס בקשר עם פרויקט תמ"א 38 ברחוב קריניצי ברמת גן, ראו סעיף 2.6 לחלק א' - עדכון תיאור עסקי החברה לדוח התקופתי לשנת 2015, לעיל.

11.3. לפרטים בקשר עם התקשרותה של אפריקה 38 בהסכם קבלנות עם דניה סיבוס בקשר עם פרויקט תמ"א 38 ברחוב גורדון בגבעתיים, ראו סעיף 2.7 לחלק א' - עדכון תיאור עסקי החברה לדוח התקופתי לשנת 2015, לעיל.

11.4. לפרטים בקשר עם התקשרותה של החברה בהסכם קבלנות עם דניה סיבוס בקשר עם פרויקט סביוני השרון בכפר יונה, ראו סעיף 2.8 לחלק א' - עדכון תיאור עסקי החברה לדוח התקופתי לשנת 2015, לעיל.

12. 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



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

חלק ג'

דוחות כספיים ליום 30 ביוני 2016