



Africa Israel Residences Ltd מ"מ מגורים בע"מ

חלק ב'

דוח הדירקטוריון על מצב עסקי התאגיד

לתקופה שהסתיימה ביום

30 בספטמבר 2015

אפריקה ישראל מגורים בע"מ Africa Israel Residences Ltd

10.11.2015
כח' בחשון תשע"ה

דוח דירקטוריון

לתקופה ינואר – ספטמבר 2015

הננו מתכבדים להגיש את דוח הדירקטוריון של אפריקה ישראל מגורים בע"מ (להלן: "החברה") לתקופה של תשעה ושלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 לספטמבר 2015 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 תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2015 הסתכמו לסך של כ- 183 מיליון ש"ח וכ-41 מיליון ש"ח לעומת כ- 319 מיליון ש"ח וכ-113 מיליון ש"ח בתקופות המקבילות אשתקד.

כלל הכנסות החברה לתקופה של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2015 הסתכמו לסך של כ-228 מיליון ש"ח וכ-44 מיליון ש"ח לעומת כ-342 מיליון ש"ח וכ-114 מיליון ש"ח בתקופות המקבילות אשתקד.

הרווח הגולמי של החברה לתקופה של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2015 הסתכמו לסך של כ-86 מיליון ש"ח וכ-16 מיליון ש"ח לעומת כ-91 מיליון ש"ח וכ-32 מיליון ש"ח בתקופות המקבילות אשתקד.

שיעור הרווח הגולמי בתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ב 30 בספטמבר 2015 עמד על כ-38% לעומת שיעור של כ-27% בתקופה המקבילה 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 2015 הסתכם לסך של כ- 57 מיליון ש"ח וכ- 6 מיליון ש"ח לעומת כ- 60 מיליון ש"ח וכ- 23 מיליון ש"ח בתקופות המקבילות אשתקד.

הרווח הנקי של החברה לתקופה של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2015 הסתכם לסך של כ-36 מיליון ש"ח וכ- 3 מיליון ש"ח לעומת כ-40 מיליון ש"ח וכ- 15 מיליון ש"ח בתקופות המקבילות אשתקד.

1.3. צבר פרויקטים

נכון ליום 30.9.2015 מצויות בביצוע 1,511 יחידות דיור ובנוסף מצויות בשיווק טרם ביצוע 606 יח"ד נוספות וזאת כמפורט להלן (הנתונים הכספיים בטבלה מתייחסים לחלקה של החברה בפרויקט):

פרויקטים בביצוע¹:

שם הפרויקט	חלקה החברה	מס' יח"ד בביצוע ² ליום 30.9.15	מס' יח"ד מכורות ³ ליום 30.9.15	שווי חוזי של מכירות ליום 30.9.15 באלפי ש"ח	מועד סיום צפוי ⁴
סביוני רמת אביב 10	50%	76	76	186,604	2015
שער הים 6	50%	57	55	45,676	2015
חצר הנביאים ⁵	100%	144	103	236,409	2015
גני סביון 121	100%	80	71	140,625	2015
גני סביון 124	100%	52	44	87,086	2015
גני סביון 123	100%	76	34	63,227	2016
גני סביון 125	100%	66	35	72,939	2016
סביוני נצר סירני 27,28,29	50%	84	83	70,056	2016
סביוני ארנונה A	66.7%	112	93	116,482	2016
סביוני ארנונה B	66.7%	112	51	69,982	2016
Space 3	100%	49	45	77,916	2016
סביוני העיר-טייבר 48 גבעתיים	100%	8	5	10,280	2016
סביון במשתלה א'	100%	109	106	275,645	2016
מגדל סביון מופת	62.3%	115	45	59,212	2017
סביוני נוף חדרה 1-3	100%	108	26	28,381	2017
סביון באגם	100%	114	47	72,368	2017
סביוני נצר סירני 30	50%	41	27	21,465	2017
סביוני רמת שרת ⁵	50%	108	47	52,826	2018
סה"כ		1,511	993	1,687,179	

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 - 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 המצויינים בטבלה זו.
⁶ בפרויקטים אלה קיימים גם שטחי מסחר ומלונאות המיועדים למכירה.

שם הפרויקט	חלק החברה	מס' יח"ד בשיווק ² ליום 30.9.15	מס' יח"ד מכורות ³ ליום 30.9.15	שווי חוזי של מכירות ליום 30.9.15 באלפי ש"ח	מועד סיום צפוי ⁴
סביון במשתלה ב'	100%	82	72	178,746	2017
סביון העיר - חקח 116, עזיאל 133, עזיאל 128, חרות 17-19, יכן 1, ר"ג, גרדון 29, גבעתיים	100%	126	32	65,419	2017-2018
סביון גבעת שמואל 300,400	50%	130	28	25,664	2017-2018
שדרת הסביונים ⁵	100%	74	28	34,697	2017-2018
סביון VIEW (בית מפא"י) ⁵	100%	170	39	71,629	2019
סה"כ		582	199	376,155	

סה"כ בביצוע ובשיווק טרם ביצוע – 2,093 יח"ד, מתוכן נמכרו 1,192 יח"ד בהיקף כספי של 2,063,334 אלפי ש"ח (חלק החברה).

2. ניתוח המצב הכספי

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

31.12.2014	30.9.2014	30.9.2015	
2,998,770	2,855,553	3,544,435	סך המאזן
202,925	282,301	252,998	מזומנים ושווי מזומנים וניירות ערך סחירים
			מזומנים ונכסים פיננסיים אחרים מוגבלים
223,947	179,735	214,169	בשימוש בחשבונות ליווי
1,396,182	1,440,046	1,643,769	מלאי בניינים למכירה
88,689	71,583	71,733	נכסים שוטפים אחרים
876,845	679,082	1,088,549	מלאי מקרקעין
43,380	42,094	59,562	נדל"ן להשקעה בהקמה
			השקעות והלוואות בחברות כלולות
113,277	110,578	157,078	המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
53,525	50,134	56,577	נכסים בלתי שוטפים אחרים
			אשראי מתאגידים בנקאיים וחלויות שוטפות
403,657	444,120	341,372	של אגרות חוב והלוואות מתאגידים בנקאיים
767,816	744,714	1,207,788	מקדמות מלקוחות
366,217	333,456	280,154	התחייבויות שוטפות אחרות
753,464	649,599	1,020,715	התחייבויות שאינן שוטפות
707,616	683,664	694,406	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 השנים 2015-2016. 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 דיוור 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 - 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 המצויינים בטבלה זו.

⁵ בפרויקטים אלה קיימים גם שטחי מסחר ומשרדים המיועדים למכירה.

2.2. השינויים בסך המאזן נובעים בעיקר מהסעיפים הבאים:

מלאי בניינים למכירה - הגידול בסעיף מלאי בניינים למכירה ליום 30.9.2015 לעומת 31.12.2014 נובע בעיקר מעלויות שהוצאו במהלך התקופה, מסיווג מקרקעין ממלאי מקרקעין למלאי בניינים למכירה (בעיקר בפרויקטים סביוני נוף חדרה וסביוני נצר סירני) ובניכוי עלויות שנזקפו לרווח והפסד.

מלאי מקרקעין - הגידול בסעיף מלאי מקרקעין ליום 30.9.2015 לעומת 31.12.2014 נובע בעיקר מתשלומים על חשבון רכישת מקרקעין במתחם סומייל, ת"א, כמפורט בסעיף 6.1 להלן, רכישת מקרקעין במודיעין, כמפורט בסעיף 6.2 להלן וכן רכישת מקרקעין בקרית ביאליק וחריש.

השקעות והלוואות בחברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני - הגידול בסעיף השקעות והלוואות בחברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני ליום 30.9.2015 לעומת 31.12.2014 נובע בעיקר מרכישת זכויותיה של אפריקה השקעות בחברת אפירם בע"מ, כמפורט בסעיף 6.10 להלן.

התחייבויות שאינן שוטפות - הגידול בסעיף התחייבויות שאינן שוטפות ליום 30.9.2015 לעומת 31.12.2014 נובע בעיקר מהנפקת אגרות חוב (סדרה ג') של החברה, כמפורט בסעיף 6.15 להלן.

3. תוצאות פעילות

3.1. הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2015, 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 2014	2014	2015	2014	
511,080	112,530	41,254	318,979	183,382	הכנסות ממכירת דירות למגורים
7,819	-	-	7,056	-	הכנסות ממכירת שטחי מסחר
2,540	-	-	2,540	38,350	הכנסות ממכירת מקרקעין
24,618	-	753	7,598	753	ביצוע עבודות בניה לבעלי קרקע בעסקאות קומביניציה
8,830	1,811	1,980	6,093	5,356	הכנסות מדמי ניהול
554,887	114,341	43,987	342,266	227,841	סה"כ הכנסות מעסקאות בניה ומקרקעין
415,367	82,567	27,656	251,152	141,427	עלויות בעסקאות בניה ומקרקעין
139,520	31,774	16,331	91,114	86,414	רווח גולמי
27,777	4,462	6,200	19,738	17,693	הוצאות מכירה ושיווק
16,159	4,279	4,237	11,872	12,303	הוצאות הנהלה וכלליות
96,192	23,291	6,076	60,074	57,086	רווח תפעולי
4,041	1,155	3,367	1,495	4,873	עלויות מימון, נטו
26,260	6,321	(1,285)	17,151	12,995	הוצאות (הכנסות) מסים על ההכנסה
63,750	15,299	3,291	39,868	36,449	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.
להלן פירוט לגבי יחידות דיור שביצוען הסתיים ונמסרו לרוכשים בתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30.9.2015:

שם הפרוייקט	חלק החברה	מס' יח"ד בפרוייקט	מס' יח"ד שאוכלסו 1-9/15	מס' יח"ד שאוכלסו 7-9/15	יתרה לאכלוס ליום 30.9.2015 ¹
מגדלי הסביונים 3	50%	70	1	-	-
סביוני רמת אביב 6	50%	46	6	2	-
סביוני רמת אביב 5	50%	47	2	-	-
סביוני ים 24	50%	56	4	-	-
סביוני ים 25	50%	63	43	-	-
עיר ימים 1	50%	120	3	1	1
עיר ימים 2	50%	120	7	1	2
שער הים 7	50%	58	1	-	-
שער הים 1	50%	58	7	-	-
הרב קוק 7	² 100%	128	6	1	6
סביוני TLV	100%	112	33	2	1
גני סביון 122	100%	49	9	9	40
סה"כ			122	16	50

בתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30.9.2014 נמסרו לרוכשים 322 ו-110 יחידות דיור, בהתאמה.
בשנת 2014 נמסרו לרוכשים 525 יחידות דיור.

¹ ליום 30.9.2015 ולמועד אישור הדוחות הכספיים יתרת יח"ד לאכלוס כוללת 7 יח"ד ו-6 יח"ד, בהתאמה, אשר טרם נמכרו ע"י החברה.
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 תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30.9.2015 (באלפי ש"ח):

אחוז רווח				
גולמי	רווח גולמי	עלויות	הכנסות	
30%	55,672	127,710	183,382	מכירת דירות למגורים
89%	33,965	4,385	38,350	מכירת מקרקעין
				ביצוע עבודות בניה
	-	753	753	לבעלי קרקע בעסקאות
	5,356	-	5,356	קומבינציית דירות
	(8,579)	8,579	-	דמי ניהול
				שכר ואחרות
38%	<u>86,414</u>	<u>141,427</u>	<u>227,841</u>	סה"כ

להלן התפלגות הכנסות החברה והרווח הגולמי שלה מעסקות בניה ומקרקעין לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30.9.2014 (באלפי ש"ח):

אחוז רווח				
גולמי	רווח גולמי	עלויות	הכנסות	
28%	89,493	229,486	318,979	מכירת דירות למגורים
45%	3,141	3,915	7,056	מכירת שטחי מסחר
21%	527	2,013	2,540	מכירת מקרקעין
				ביצוע עבודות בניה
	-	7,598	7,598	לבעלי קרקע בעסקאות
	6,093	-	6,093	קומבינציית דירות
	(8,140)	8,140	-	דמי ניהול
				שכר ואחרות
27%	<u>91,114</u>	<u>251,152</u>	<u>342,266</u>	סה"כ

להלן התפלגות הכנסות החברה והרווח הגולמי שלה מעסקות בניה ומקרקעין לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30.9.2015 (באלפי ש"ח):

אחוז רווח				
גולמי	רווח גולמי	עלויות	הכנסות	
41%	16,813	24,441	41,254	מכירת דירות למגורים
	497	(497)	-	מכירת מקרקעין
				ביצוע עבודות בניה
	-	753	753	לבעלי קרקע בעסקאות
	1,980	-	1,980	קומבינציית דירות
	(2,959)	2,959	-	דמי ניהול
				שכר ואחרות
37%	<u>16,331</u>	<u>27,656</u>	<u>43,987</u>	סה"כ

להלן התפלגות הכנסות החברה והרווח הגולמי שלה מעסקות בניה ומקרקעין לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30.9.2014 (באלפי ש"ח):

אחוז רווח

<u>גולמי</u>	<u>רווח גולמי</u>	<u>עלויות</u>	<u>הכנסות</u>	
29%	32,647	79,883	112,530	מכירת דירות למגורים
	1,811	-	1,811	דמי ניהול
	(2,684)	2,684	-	שכר ואחרות
28%	<u>31,774</u>	<u>82,567</u>	<u>114,341</u>	סה"כ

להלן התפלגות הכנסות החברה והרווח הגולמי שלה מעסקות בניה ומקרקעין לשנת 2014 (באלפי ש"ח):

אחוז רווח

<u>גולמי</u>	<u>רווח גולמי</u>	<u>עלויות</u>	<u>הכנסות</u>	
27%	137,726	373,354	511,080	מכירת דירות למגורים
43%	3,346	4,473	7,819	מכירת שטחי מסחר
21%	527	2,013	2,540	מכירת מקרקעין
	-	24,618	24,618	ביצוע עבודות בניה לבעלי קרקע בעסקאות קומבינציית דירות
	8,830	-	8,830	דמי ניהול
	(10,909)	10,909	-	שכר ואחרות
25%	<u>139,520</u>	<u>415,367</u>	<u>554,887</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
	2014	2014	2015	2014	
512	105	139	328	498	היקף כספי (מיליוני ש"ח) ²
1,102	213	261	706	1,054	היקף כספי - חלק החברה (מיליוני ש"ח)
822	141	231	504	862	אפריקה השקעות (בתמורה לדמי ניהול)
16	-	4	9	12	מס' יח"ד

3.4 הוצאות מכירה ושיווק

הוצאות מכירה ושיווק הסתכמו בתקופת הדוח ובתקופה המצטברת בסך של כ- 6,200 אלפי ש"ח ו- 17,693 אלפי ש"ח, בהתאמה, לעומת כ- 4,462 אלפי ש"ח ו- 19,738 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- 4,237 אלפי ש"ח ו- 12,303 אלפי ש"ח, בהתאמה, לעומת כ- 4,279 אלפי ש"ח ו- 11,872 אלפי ש"ח בתקופות המקבילות אשתקד.

3.6 הוצאות מימון, נטו

הוצאות המימון, נטו של החברה הסתכמו בתקופת הדוח ובתקופה המצטברת בכ- 3,367 אלפי ש"ח ו- 4,873 אלפי ש"ח, בהתאמה, לעומת כ- 1,155 אלפי ש"ח ו- 1,495 אלפי ש"ח בתקופות המקבילות אשתקד. העלייה בהוצאות המימון, נטו בתקופת הדוח לעומת התקופה המקבילה אשתקד נבעה, בעיקר, מהפסד ממימוש ושערוך ניירות ערך סחירים בסך של כ- 1.9 מיליון ש"ח בתקופת הדוח לעומת רווח ממימוש ושערוך ניירות ערך סחירים בסך של כ- 2.6 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

¹ חוזים חתומים בלבד ובכלל זאת חוזים בעלי תנאים מתלים, אך לא כולל בקשות לרכישת זכויות שנחתמו.
² כולל חלק השותפים.

3.7. מסים על ההכנסה

בתקופת הדוח הסתכמו הכנסות המסים על ההכנסה בסך של כ- 1,285 אלפי ש"ח לעומת הוצאות מסים בסך של כ- 6,321 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. בתקופה המצטברת הסתכמו הוצאות המסים על ההכנסה בסך של כ- 12,995 וכ- 17,151 אלפי ש"ח, בהתאמה. הכנסות המיסים בתקופת הדוח נבעו מיצירת נכסי מסים נדחים בגין הפסדים עסקיים לצרכי מס והפרשים זמניים הניתנים לניכוי כנגד הכנסות ממכירת דירות.

4. נזילות ומקורות מימון

4.1. להלן פרטים בדבר מקורות המימון של החברה ליום 30.9.2015, כדלקמן:

אלפי ש"ח	%	
694,406	20%	הון עצמי
1,020,715	30%	התחייבויות שאינן שוטפות
1,829,314	50%	התחייבויות שוטפות
<u>3,544,435</u>	100%	

4.2. כ- 20% מנכסי החברה מומנו בהון עצמי (כ- 30% בנטרול מקדמות מלקוחות). השקעות החברה במלאי בניינים למכירה, במקרקעין ובנדל"ן להשקעה בהקמה הגיעו לסך של כ- 2,791,880 אלפי ש"ח, המהווים כ- 79% מנכסי החברה ויש לראותן כהשקעות לזמן קצר ובינוני. יחס ההון החוזר ליום 30.9.2015, ליום 30.9.2014 וליום 31.12.2014 עמד על 1.19, 1.30 ו-1.24, בהתאמה.

4.3. תמצית תזרים המזומנים של החברה לתקופה שנסתיימה ביום 30.9.2015 (באלפי ש"ח) הינה:

	המקורות
36,449	רווח לתקופה
<u>17,983</u>	התאמות
54,432	מזומנים, נטו מפעילות שוטפת (ללא רכישת מקרקעין ושינוי בהון החוזר)
192,226	קיטון בהון חוזר
191,230	תמורה מהנפקת אגרות חוב
14	הנפקת כתבי אופציה למניות
6,531	הלוואות שניתנו, נטו
9,865	שינוי במזומנים ונכסים פיננסיים אחרים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי
<u>35,021</u>	הלוואות, נטו, לזמן ארוך וקצר
<u>58,182</u>	קיטון ביתרות המזומנים
<u>547,501</u>	סה"כ מקורות

השימוש במזומנים	
עליה במקרקעין	255,237
השקעה בנדל"ן להשקעה בהקמה	15,702
דיבידנד ששולם לבעלי המניות	50,000
פירעון אגרות חוב	17,864
גידול בבטוחות סחירות, נטו	111,952
גידול ברכוש קבוע	1,926
ריבית ששולמה, נטו	24,401
השקעה בחברות מוחזקות	43,755
מס הכנסה ששולם, נטו	26,664
סה"כ שימושים	<u>547,501</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 דצמבר	ליום 30 בספטמבר		
<u>2014</u>	<u>2014</u>	<u>2015</u>	
87,378	63,182	29,196	מזומנים ושווי מזומנים
223,947	179,735	214,169	מזומנים ונכסים פיננסיים אחרים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי
115,547	214,119	223,802	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 30.9.2015, לא מתקיימים לגבי החברה סימני האזהרה המפורטים בתקנה הנ"ל.

5. דיבידנדים

לפרטים בדבר החלטת דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 50 מיליון ש"ח אשר שולם לבעלי המניות של החברה ביום 20.4.2015, ראו סעיף 1.2 לחלק א' – עדכון תיאור עסקי החברה לדוח התקופתי לשנת 2015, לעיל.

6. אירועים מהותיים בתקופת הדוח

- 6.1. לפרטים בדבר התקשרותה של החברה בהסכם לרכישת זכויותיו של צד שלישי, המהוות 37.5% מחלקה 26 בגוש 6213, אשר הינם חלק ממתחם סומייל, ראו סעיף 2.1 לחלק א' - עדכון תיאור עסקי החברה לדוח התקופתי לשנת 2014, לעיל.
- 6.2. לפרטים בקשר עם זכייתה של החברה במרכז להתקשרות בחוזה חכירה בקשר לקרקע בעיר מודיעין בשטח של כ- 14 דונם, ראו סעיף 2.3 לחלק א' - עדכון תיאור עסקי החברה לדוח התקופתי לשנת 2014, לעיל.
- 6.3. לפרטים בקשר עם הקצאת אופציות על פי תוכנית 2014, ראו סעיף 2.11 לחלק א' - עדכון תיאור עסקי החברה לדוח התקופתי לשנת 2014, לעיל.
- 6.4. לפרטים בדבר התקשרותה של החברה בהסכם קבלנות עם דניה סיבוס בפרויקט סביון באגם, ראו סעיף 2.14 לחלק א' - עדכון תיאור עסקי החברה לדוח התקופתי לשנת 2014, לעיל.
- 6.5. לפרטים בדבר עדכון תנאי העסקתו של מר הוד, ראו דוח מידי מיום 11.3.2015 (מס' אסמכתא: 2015-01-048457). המידע המובא בדוח האמור נכלל בזאת על דרך של הפניה.
- 6.6. לפרטים בדבר התקשרותה של החברה, ביחד עם אפריקה נכסים, בהסכם מימון עם גוף מוסדי למימון פרויקט דיור להשכרה בהרצליה, ראו סעיף 3.1 לחלק א' - עדכון תיאור עסקי החברה לדוח התקופתי לשנת 2014, לעיל.
- 6.7. לעדכון בדבר תביעה שהוגשה בקשר לפרויקט "שער הים", ראו סעיף 3.5 לחלק א' - עדכון תיאור עסקי החברה לדוח התקופתי לשנת 2014, לעיל.
- 6.8. לעדכון בקשר להתקשרות עם שובל אייל, ראו סעיף 2.5 לחלק א' - עדכון תיאור עסקי החברה לדוח התקופתי לשנת 2014, לעיל.
- 6.9. לפרטים בדבר אישורה של האסיפה הכללית של החברה את תוכנית המענק למנכ"ל החברה לשנת 2014, ראו סעיף 2.12 לחלק א' - עדכון תיאור עסקי החברה לדוח התקופתי לשנת 2014, לעיל.
- 6.10. לפרטים בדבר התקשרותה של החברה בהסכם לרכישת זכויותיה של אפריקה השקעות בחברת אפרירם ראו סעיף 2.2 לחלק א' - עדכון תיאור עסקי החברה לדוח התקופתי לשנת 2014, לעיל.
- 6.11. לפרטים בדבר התקשרותה של אפריקה 38 בהסכם קבלנות עם חברה בת בשליטה מלאה של דניה סיבוס במסגרת פרויקט תמ"א 38/2 ברחוב חרות ברמת גן, ראו סעיף 2.15 לחלק א' - עדכון תיאור עסקי החברה לדוח התקופתי לשנת 2014, לעיל.
- 6.12. לפרטים בדבר התקשרותה של החברה בהסכם למכירת זכויותיה בפרויקט הוד הכרמל הצפוני ראו סעיף 2.7 לחלק א' - עדכון תיאור עסקי החברה לדוח התקופתי לשנת 2014, לעיל.

- 6.13. לפרטים בדבר התקשרותה של החברה בהסכם קבלנות עם דניה סיבוס בפרויקט סביוני נצר סירני ראו סעיף 2.16 לחלק א' - עדכון תיאור עסקי החברה לדוח התקופתי לשנת 2014, לעיל.
- 6.14. לפרטים בדבר התקשרותה של החברה בהסכם קבלנות עם דניה סיבוס בפרויקט סביון במשתלה ב' ראו סעיף 2.17 לחלק א' - עדכון תיאור עסקי החברה לדוח התקופתי לשנת 2014, לעיל.
- 6.15. ביום 21.5.2015 הנפיקה החברה לציבור 192,969,000 אגרות חוב (סדרה ג'), רשומות על שם בנות 1 ש"ח ע.נ. כל אחת. לפרטים נוספים ראו סעיף 3.3 לחלק א' - עדכון תיאור עסקי החברה לדוח התקופתי לשנת 2014, לעיל.
- 6.16. לעדכון בדבר תביעה שהוגשה בקשר לפרויקט "סביוני רמת אביב", ראו סעיף 3.6 לחלק א' - עדכון תיאור עסקי החברה לדוח התקופתי לשנת 2014, לעיל.
- 6.17. ביום 7.5.2015, לאור בקשת רכישה לרכישת דירה בפרויקט מגורים בגבעת שמואל מאת גבעת שמואל החדשה בע"מ, חברה בת (50%) של החברה, שנמסרה על ידי בנו של בעל השליטה (בעקיפין) בחברה, אישר דירקטוריון החברה (לאחר שוועדת הביקורת אישרה כי ההתקשרות אינה חריגה), לגבעת שמואל החדשה בע"מ להתקשר בהסכם מכירה עם בנו של בעל השליטה (בעקיפין) בחברה. אולם, במהלך חודש יולי 2015, הודיע בנו של בעל השליטה (בעקיפין) בחברה, כי הוא חוזר בו מבקשתו לרכישת דירה כאמור.
- 6.18. לפרטים בקשר עם התקשרותה של החברה ואפריקה השקעות בהסכם מתן שירותי רישום, תכנון וקידום תב"ע, שירותי כלכלה ושירותי הנדסה ראו סעיף 3.4 לחלק א' – עדכון תיאור עסקי החברה לדוח התקופתי לשנת 2014, לעיל.
- 6.19. לפרטים בקשר עם מינויים של ה"ה נדב גרינשפון, מנשה שגיב ואמיר דורון כדירקטורים בחברה, ראו סעיף 2.13 לחלק א' - עדכון תיאור עסקי החברה לדוח התקופתי לשנת 2014, לעיל.
- 6.20. ביום 5.8.2015, נתקבלה הודעתה של רשות ניירות ערך על החלטתה להאריך את התקופה להצעת ניירות הערך על פי תשקיף המדף של החברה מיום 29.8.2013 ב-12 חודשים נוספים, דהיינו, עד ליום 28.8.2016.
- 6.21. ביום 18.8.2015, נתקבלה הודעתה של מידרוג בע"מ, לפיה היא מאשררת את דירוג החברה ואגרות החוב (סדרות החוב א' - ג') בדירוג A-2, באופן יציב. לפרטים נוספים ראו דוח מיידי מיום 18.8.2015 (מס' אסמכתא: 2015-01-099012). המידע המובא בדוח האמור נכלל בזאת על דרך של הפניה.

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 31.12.2014.

7.2. החזקה בנגזרים

ליום 30.9.2015 לחברה פוזיציות בנגזרים. שווים ההוגן ליום 30.9.2015 אינו מהותי.

7.3. דוח לפי בסיסי הצמדה ליום 30.9.2015

לא חלו שינויים מהותיים בתקופת הדוח ביחס לדוח לפי בסיסי הצמדה שצורף לדוחות הכספיים ליום 31.12.2014, למעט הנפקת אגרות חוב (סדרה ג') בסך 192,969 אלפי ש"ח. אגרות החוב (סדרה ג') אינן צמודות למדד.

היבטי ממשל תאגידי

8. תרומות

בתקופת הדוח המצטברת תרמה החברה סך של כ- 94 אלפי ש"ח.

9. הדירקטוריון והנהלת החברה

בתקופת הדוח התקיימו 21 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), וזאב וורמברנד. יו"ר הוועדה הינה גב' רז-אביו.

גב' רז-אביו ומר ישראל קורט, נקבעו על ידי דירקטוריון החברה כבעלי מומחיות חשבונאית פיננסית וממילא הינם בעלי יכולת לקרוא ולהבין דוחות כספיים. מר זאב וורמברנד הינו בעל 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 12.3.3 בדוח הדירקטוריון של החברה ליום 31 בדצמבר 2014 וכן תקנה 26 לפרק "פרטים נוספים" הנכלל במסגרת הדוח התקופתי של החברה ליום 31 בדצמבר 2013. לעניין ניסיונו, ידיעותיו והשכלתו של מר ישראל קורט, שבהסתמך עליהם החברה רואה אותו כבעל מומחיות חשבונאית ופיננסית ראו הדוח המידי מיום 26.10.2015 (מס' אסמכתא: 2015-01-141984). לעניין ניסיונו של מר זאב וורמברנד, שבהסתמך עליו, הינו בעל יכולת לקרוא ולהבין דוחות כספיים, ראו תקנה 26 לפרק "פרטים נוספים" הנכלל במסגרת הדוח התקופתי של החברה ליום 31 בדצמבר 2014. 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 8.11.2015. במסגרת הדיון השתתפו ה"ה ורד רז-אביו, ישראל קורט וזאב וורמברנד. 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- 30.9.2015, לרבות דוח הדירקטוריון לתקופה שהסתיימה ביום 30.9.2015. 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 2015 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 10.11.2015. 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 חברי הדירקטוריון הבאים: מר אברהם נובוגרוצקי, יו"ר הדירקטוריון, מר רונן גינזבורג, מר ישראל קורט, גב' ורד רז - אביו ומר זאב וורמברנד.

הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של התאגיד

11. אירועים לאחר תאריך המאזן

לפרטים בדבר התקשרותה של החברה בהסכם קבלנות עם דניה סיבוס בפרויקט בגני תקווה ראו סעיף 2.18 לחלק א' - עדכון תיאור עסקי החברה לדוח התקופתי לשנת 2014, 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 בספטמבר 2015