



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

חלק ב'

דוח הדירקטוריון על מצב עסקי התאגיד

לתקופה שהסתיימה ביום

30 ביוני 2015

אפריקה ישראל מגורים בע"מ Africa Israel Residences Ltd

6.8.2015

כא' באב תשע"ה

דוח דירקטוריון

לתקופה ינואר – יוני 2015

הננו מתכבדים להגיש את דוח הדירקטוריון של אפריקה ישראל מגורים בע"מ (להלן: "החברה") לתקופה של ששה ושלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 ליוני 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 ששה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2015 הסתכמו לסך של כ- 142 מיליון ש"ח וכ-44 מיליון ש"ח לעומת כ- 206 מיליון ש"ח וכ- 97 מיליון ש"ח בתקופות המקבילות אשתקד.

כלל הכנסות החברה לתקופה של ששה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2015 הסתכמו לסך של כ-184 מיליון ש"ח וכ-84 מיליון ש"ח לעומת כ- 228 מיליון ש"ח וכ- 116 מיליון ש"ח בתקופות המקבילות אשתקד.

הרווח הגולמי של החברה לתקופה של ששה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2015 הסתכמו לסך של כ-70 מיליון ש"ח וכ-46 מיליון ש"ח לעומת כ- 59 מיליון ש"ח וכ- 34 מיליון ש"ח בתקופות המקבילות אשתקד.

שיעור הרווח הגולמי במחצית הראשונה של שנת 2015 עמד על כ- 38% לעומת שיעור של כ- 26% בתקופה המקבילה 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 2015 הסתכם לסך של כ-51 מיליון ש"ח וכ-36 מיליון ש"ח לעומת כ-37 מיליון ש"ח וכ-25 מיליון ש"ח בתקופות המקבילות אשתקד.

הרווח הנקי של החברה לתקופה של ששה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2015 הסתכם לסך של כ-33 מיליון ש"ח וכ-21 מיליון ש"ח לעומת כ-25 מיליון ש"ח וכ-16 מיליון ש"ח בתקופות המקבילות אשתקד.

1.3. צבר פרויקטים

נכון ליום 30.6.2015 מצויות בביצוע 1,411 יחידות דיור ובנוסף מצויות בשיווק טרם ביצוע 839 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 30.6.15 באלפי ש"ח	מס' יח"ד מכורות ³ ליום 30.6.15	מס' יח"ד בביצוע ² ליום 30.6.15	חלק החברה	שם הפרויקט
2015	186,604	76	76	50%	סביוני רמת אביב 10
2015	45,676	55	57	50%	שער הים 6
2015	222,985	97	144	100%	חצר הנביאים ⁵
2015	228,004	114	129	100%	גני סביון 122, 121
2015	80,908	41	52	100%	גני סביון 124
2016	57,274	31	76	100%	גני סביון 123
2016	64,515	31	66	100%	גני סביון 125
2016	66,038	79	84	50%	סביוני נצר סירני 27,28,29
2016	107,864	87	112	66.7%	סביוני ארנונה A
2016	65,287	47	112	66.7%	סביוני ארנונה B
2016	74,816	43	49	100%	Space 3
2016	5,873	3	8	100%	סביוני העיר-טייבר 48 גבעתיים
2016	267,044	103	109	100%	סביון במשתלה א'
2017	58,222	44	115	62.3%	מגדל סביון מופת
2017	14,957	14	108	100%	סביוני נוף חדרה 1-3
2017	54,077	36	114	100%	סביון באגם
	1,600,144	901	1,411		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 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 בפרויקט זה קיימים גם שטחי מסחר ומלונאות המיועדים למכירה.

מועד סיום צפוי ⁴	שווי חוזי של מכירות ליום 30.6.15 באלפי ש"ח	מס' יח"ד מכורות ³ ליום 30.6.15	מס' יח"ד בשיווק ² ליום 30.6.15	חלק החברה	שם הפרויקט
2017	143,548	61	82	100%	סביון במשתלה ב'
2017	17,107	22	41	50%	סביוני נצר סירני 30
2017	40,392	19	103	100%	סביוני העיר - חוקה 116, עוזיאל 133, עוזיאל 128 וחרות 17-19 ר"ג
2017-2018	12,245	14	130	50%	סביוני גבעת שמואל 300,400
2017-2018	9,876	9	48	100%	שדרות הסביונים
2018	50,764	45	108	50%	סביוני רמת שרת א'
2019	62,045	33	170	100%	סביון VIEW (בית מפא"י) ⁵
	335,977	203	682		סה"כ

סה"כ בביצוע ובשיווק טרם ביצוע – 2,093 יח"ד, מתוכן נמכרו 1,104 יח"ד בהיקף כספי של 1,936,121 אלפי ש"ח (חלק החברה).

2. ניתוח המצב הכספי

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

<u>31.12.2014</u>	<u>30.6.2014</u>	<u>30.6.2015</u>	
2,998,770	2,648,258	3,456,830	סך המאזן
202,925	325,494	355,805	מזומנים ושווי מזומנים וניירות ערך סחירים
			מזומנים ונכסים פיננסיים אחרים מוגבלים
223,947	206,560	183,771	בשימוש בחשבונות ליווי
1,396,182	1,174,498	1,547,406	מלאי בניינים למכירה
88,689	50,955	62,370	נכסים שוטפים אחרים
876,845	729,794	1,047,888	מלאי מקרקעין
43,380	-	49,122	נדל"ן להשקעה בהקמה
			השקעות והלוואות בחברות כלולות
113,277	109,817	156,712	המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
53,525	51,140	53,756	נכסים בלתי שוטפים אחרים
			אשראי מתאגידים בנקאיים וחלויות שוטפות
403,657	447,030	371,874	של אגרות חוב והלוואות מתאגידים בנקאיים
767,816	709,079	1,046,684	מקדמות מלקוחות

¹ בדרך כלל מכירות טרם ביצוע מותנות בקבלת היתר בניה בתוך פרק זמן שנקבע. החברה צפויה להתחיל בביצועם של פרויקטים אלה במהלך שנת 2015. 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 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 בפרויקט זה קיימים גם שטחי מסחר ומשרדים המיועדים למכירה.

<u>31.12.2014</u>	<u>30.6.2014</u>	<u>30.6.2015</u>	
366,217	311,000	327,178	התחייבויות שוטפות אחרות
753,464	512,851	1,020,061	התחייבויות שאינן שוטפות
707,616	668,298	691,033	הון עצמי המיוחס לבעלים של החברה האם

2.2. השינויים בסך המאזן נובעים בעיקר מהסעיפים הבאים:

מלאי בניינים למכירה - הגידול בסעיף מלאי בניינים למכירה ליום 30.6.2015 לעומת 31.12.2014 נובע בעיקר מעלויות שהוצאו במהלך התקופה, בניכוי עלויות שנזקפו לרווח והפסד.

מלאי מקרקעין - הגידול בסעיף מלאי מקרקעין ליום 30.6.2015 לעומת 31.12.2014 נובע בעיקר מתשלומים על חשבון רכישת מקרקעין במתחם סומייל, ת"א, כמפורט בסעיף 6.1 להלן וכן ורכישת מקרקעין במודיעין, כמפורט בסעיף 6.2 להלן.

השקעות והלוואות בחברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני - הגידול בסעיף השקעות והלוואות בחברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני ליום 30.6.2015 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 30.6.2015 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 למחצית הראשונה של שנת 2015, ערוכים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים, (IFRS).

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של ששה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
	2014	2015	2014	2015	
511,080	97,106	44,105	206,449	142,128	הכנסות ממכירת דירות למגורים
7,819	7,056	-	7,056	-	הכנסות ממכירת שטחי מסחר
2,540	2,540	38,350	2,540	38,350	הכנסות ממכירת מקרקעין
24,618	7,598	-	7,598	-	ביצוע עבודות בניה לבעלי קרקע בעסקאות קומביניציה
8,830	2,071	1,482	4,282	3,376	הכנסות מדמי ניהול
554,887	116,371	83,937	227,925	183,854	סה"כ הכנסות מעסקאות בניה ומקרקעין
415,367	82,061	37,991	168,585	113,771	עלויות בעסקאות בניה ומקרקעין
139,520	34,310	45,946	59,340	70,083	רווח גולמי
27,777	6,290	5,702	15,276	11,493	הוצאות מכירה ושיווק
16,159	3,589	4,205	7,593	8,066	הוצאות הנהלה וכלליות
-	-	-	-	-	הפסד מירידת ערך נכס פיננסי
96,192	24,646	36,314	36,783	51,010	רווח תפעולי
4,041	1,876	4,924	340	1,506	עלויות מימון, נטו
26,260	6,679	8,979	10,830	14,280	מסים על ההכנסה
63,750	15,563	21,000	24,569	33,158	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 שביצעו הסתיים ונמסרו לרוכשים בתקופה של ששה חודשים שהסתיימה ביום 30.6.2015:

שם הפרוייקט	חלק החברה	מס' יח"ד בפרוייקט	מס' יח"ד שאוכלסו בתקופת הדוח	יתרה לאכלוס ליום 30.6.2015 ¹
מגדלי הסביונים 3	50%	70	1	-
סביוני רמת אביב 6	50%	46	4	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	2	2
עיר ימים 2	50%	120	6	3
שער הים 7	50%	58	1	-
שער הים 1	50%	58	7	-
הרב קוק 7	² 100%	128	5	7
סביוני TLV	100%	112	31	3
סה"כ			106	17

בתקופה המקבילה אשתקד נמסרו לרוכשים 212 יחידות דיור.
בשנת 2014 נמסרו לרוכשים 525 יחידות דיור.

¹ ליום 30.6.2015 ולמועד אישור הדוחות הכספיים יתרת יח"ד לאכלוס כוללת 9 יח"ד ו- 7 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 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 ששה חודשים שהסתיימה ביום 30.6.2014 (באלפי ש"ח):

אחוז רווח				
גולמי	רווח גולמי	עלויות	הכנסות	
28%	56,846	149,603	206,449	מכירת דירות למגורים
45%	3,141	3,915	7,056	מכירת שטחי מסחר
21%	527	2,013	2,540	מכירת מקרקעין
	-	7,598	7,598	ביצוע עבודות בניה לבעלי קרקע בעסקאות קומבינציית דירות
	4,282	-	4,282	דמי ניהול
	(5,456)	5,456	-	שכר ואחרות
26%	<u>59,340</u>	<u>168,585</u>	<u>227,925</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 לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30.6.2014 (באלפי ש"ח):

אחוז רווח

גולמי	רווח גולמי	עלויות	הכנסות	
32%	31,325	65,781	97,106	מכירת דירות למגורים
45%	3,141	3,915	7,056	מכירת שטחי מסחר
21%	527	2,013	2,540	מכירת מקרקעין
				ביצוע עבודות בניה לבעלי קרקע בעסקאות קומבינציית דירות
	-	7,598	7,598	דמי ניהול
	2,071	-	2,071	שכר ואחרות
	(2,754)	2,754	-	
29%	<u>34,310</u>	<u>82,061</u>	<u>116,371</u>	סה"כ

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

אחוז רווח גולמי	רווח גולמי	עלויות	הכנסות	
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
				ביצוע עבודות בניה לבעלי קרקע בעסקאות קומבינציית דירות ואחרים
	-	24,618	24,618	דמי ניהול
	8,830	-	8,830	שכר ואחרות
	(10,909)	10,909	-	
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 ביוני		לתקופה של ששה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		החברה מס' יח"ד ²
	2014	2015	2014	2015	
512	114	234	223	359	היקף כספי (מיליוני ש"ח) ²
1,102	239	501	493	793	היקף כספי - חלק החברה (מיליוני ש"ח)
822	187	403	362	631	אפריקה השקעות (בתמורה לדמי ניהול)
16	5	3	9	8	מס' יח"ד

3.4. הוצאות מכירה ושיווק

הוצאות מכירה ושיווק הסתכמו בתקופת הדוח ובתקופה המצטברת בסך של כ- 5,702 אלפי ש"ח ו- 11,493 אלפי ש"ח, בהתאמה, לעומת כ- 6,290 אלפי ש"ח ו- 15,276 אלפי ש"ח, בתקופות המקבילות אשתקד. הירידה בהוצאות מכירה ושיווק בתקופת הדוח לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובעת בעיקר מעלויות מכירה ושיווק בגין מבצע מכירות שנערך בתקופה המקבילה 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- 4,205 אלפי ש"ח ו- 8,066 אלפי ש"ח, בהתאמה, לעומת כ- 3,589 אלפי ש"ח ו- 7,593 אלפי ש"ח בתקופות המקבילות אשתקד.

3.6. הוצאות מימון, נטו

הוצאות המימון, נטו של החברה הסתכמו בתקופת הדוח ובתקופה המצטברת בכ- 4,924 אלפי ש"ח ו- 1,506 אלפי ש"ח, בהתאמה, לעומת כ- 1,876 אלפי ש"ח ו- 340 אלפי ש"ח בתקופות המקבילות אשתקד. העלייה בהוצאות המימון, נטו בתקופת הדוח לעומת התקופה המקבילה אשתקד נבעו, בעיקר, מהוצאות מימון בגין הפרשי הצמדה על אגרות החוב והלוואות מאחרים, הצמודות למדד המחירים לצרכן (עליה של 1.12% על בסיס "מדד ידוע", לעומת 0.49% בתקופה המקבילה אשתקד) וכן הפסד ממימוש ושערוך ניירות ערך סחירים בסך של כ-4.4 מיליון ש"ח לעומת רווח בסך כ-1.7 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 ובתקופה המצטברת הסתכמו הוצאות המסים בסך של כ- 8,979 אלפי ש"ח וכ- 14,280 אלפי ש"ח, בהתאמה, כ-6,679 אלפי ש"ח וכ-10,830 אלפי ש"ח בהתאמה.

4. נזילות ומקורות מימון

4.1. להלן פרטים בדבר מקורות המימון של החברה ליום 30.6.2015, כדלקמן:

אלפי ש"ח	%	
691,033	20%	הון עצמי
1,020,061	30%	התחייבויות שאינן שוטפות
1,745,736	20%	התחייבויות שוטפות
<u>3,456,830</u>	100%	

4.2. כ- 20% מנכסי החברה מומנו בהון עצמי (כ-29% בנטרול מקדמות מלקוחות). השקעות החברה במלאי בניינים למכירה, במקרקעין ובנדל"ן להשקעה בהקמה הגיעו לסך של כ- 2,644,416 אלפי ש"ח, המהווים כ- 76% מנכסי החברה ויש לראותן כהשקעות לזמן קצר ובינוני. יחס ההון החוזר ליום 30.6.2015, ליום 30.6.2014 וליום 31.12.2014 עמד על 1.23, 1.20 ו-1.24, בהתאמה.

4.3. תמצית תזרים המזומנים של החברה לתקופה שנתיימה ביום 30.6.2015 (באלפי ש"ח) הינה:

	המקורות
33,158	רווח לתקופה
15,635	התאמות
48,793	מזומנים, נטו מפעילות שוטפת (ללא רכישת מקרקעין)
160,111	קיטון בהון חוזר
191,230	תמורה מהנפקת אגרות חוב
14	הנפקת כתבי אופציה למניות
3,408	הלוואות שניתנו, נטו
40,239	שינוי במזומנים ונכסים פיננסיים אחרים מוגבלים
65,753	בשימוש בחשבונות ליווי
<u>509,548</u>	הלוואות, נטו, לזמן ארוך וקצר
	סה"כ מקורות השימוש במזומנים
211,834	עליה במקרקעין
5,741	השקעה בנדל"ן להשקעה בהקמה
50,000	דיבידנד ששולם לבעלי המניות
17,864	פירעון אגרות חוב
144,960	גידול בבטוחות סחירות, נטו
1,583	גידול ברכוש קבוע
13,657	ריבית ששולמה, נטו
43,755	השקעה בחברות מוחזקות
10,427	מס הכנסה ששולם, נטו
<u>9,727</u>	גידול ביתרות המזומנים
<u>509,548</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 דצמבר	ליום 30 ביולי		
	2014	2014	
87,378	79,237	97,105	מזומנים ושווי מזומנים
223,947	206,560	183,771	מזומנים ונכסים פיננסיים אחרים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי
115,547	246,257	258,700	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 30.6.2015, 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 2.9 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 2.12 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 2.4 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 2.10 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 2.13 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 2.6 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 2.14 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 2.15 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.

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 30.6.2015 לחברה פוזיציות בנגזרים. שווים ההוגן ליום 31.12.2014 אינו מהותי.

7.3. דוח לפי בסיסי הצמדה ליום 30.6.2015

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 191,969 אלפי ש"ח. אגרות החוב (סדרה ג') אינן צמודות למדד.

היבטי ממשל תאגידי

8. תרומות

בתקופת הדוח תרמה החברה סך של כ- 36 אלפי ש"ח.

9. הדירקטוריון והנהלת החברה

בתקופת הדוח התקיימו 16 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), שאול יהלום (דח"צ), וזאב וורמברנד. יו"ר הוועדה הינה גב' רז-אביו.

גב' רז-אביו, נקבעה על ידי דירקטוריון החברה כבעלת מומחיות חשבונאית פיננסית וממילא הינה בעלת יכולת לקרוא ולהבין דוחות כספיים. מר שאול יהלום ומר זאב וורמברנד הינם בעלי יכולת לקרוא ולהבין דוחות כספיים.

לעניין ניסיונה, ידיעותיה והשכלתה של יו"ר הועדה, 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 ניסיונם של מר שאול יהלום ומר זאב וורמברנד, שבהסתמך עליהם, הינם בעלי יכולת לקרוא ולהבין דוחות כספיים, ראו תקנה 26 לפרק "פרטים נוספים" הנכלל במסגרת הדוח התקופתי של החברה ליום 31 בדצמבר 2014. עובר למינויים, חברי הועדה מסרו לחברה הצהרות כנדרש על פי דין.

הליך אישור הדוחות הכספיים:

הדוחות הכספיים של החברה נדונו בישיבת הוועדה לבחינת הדוחות הכספיים שהתקיימה ביום 4.8.2015. במסגרת הדיון השתתפו ה"ר ורד רז-אביו, שאול יהלום 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 הועדה טיוטות הדוחות הכספיים של החברה לתקופה שהסתיימה בתאריך ה- 30.6.2015, לרבות דוח הדירקטוריון לתקופה שהסתיימה ביום 30.6.2015. במסגרת הישיבה הוצגו בפני הנוכחים ונבחנו על ידי חברי הועדה 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 הועדה 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 הועדה הגיעו למסקנה כי החברה יישמה מדיניות חשבונאית נאותה והשתמשה באומדנים והערכות נאותים.

הועדה 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 6.8.2015. במסגרת ישיבת הדירקטוריון הובאו הפני חברי הדירקטוריון המלצות הועדה 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 שאול יהלום, גב' ורד רז - אביו ומר זאב וורמברנד.

הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של התאגיד

11. אירועים לאחר תאריך המאזן

- 11.1. 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.
- 11.2. 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.
- 11.3. לפרטים בקשר עם מינויים של ה"ה נדב גרינשפון, מנשה שגיב ואמיר דורון כדירקטורים בחברה, ראו סעיף 2.11 לחלק א' - עדכון תיאור עסקי החברה לדוח התקופתי לשנת 2014, לעיל.
- 11.4. 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.

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 אפריקה ישראל מגורים בע"מ

חלק ג'

דוחות כספיים ליום 30 ביוני 2015