



אפריקה ישראל מגורים בע"מ Africa Israel Residences Ltd

חלק ב'

דוח הדירקטוריון על מצב עסקי התאגיד

לתקופה שהסתיימה ביום

30 בספטמבר 2016

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

10.11.2016

ט' בחשון תשע"ז

### דוח דירקטוריון

#### לתקופה ינואר – ספטמבר 2016

הננו מתכבדים להגיש את דוח הדירקטוריון של אפריקה ישראל מגורים בע"מ (להלן: "החברה") לתקופה של תשעה ושלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 לספטמבר 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 תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2016 הסתכמו לסך של כ- 798 מיליון ש"ח וכ- 424 מיליון ש"ח לעומת כ- 183 מיליון ש"ח וכ- 41 מיליון ש"ח בתקופות המקבילות אשתקד.

כלל הכנסות החברה לתקופה של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2016 הסתכמו לסך של כ- 882 מיליון ש"ח וכ- 459 מיליון ש"ח לעומת כ- 228 מיליון ש"ח וכ- 44 מיליון ש"ח בתקופות המקבילות אשתקד.

הרווח הגולמי של החברה לתקופה של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2016 הסתכמו לסך של כ- 152 מיליון ש"ח וכ- 76 מיליון ש"ח לעומת כ- 86 מיליון ש"ח וכ- 16 מיליון ש"ח בתקופות המקבילות אשתקד.

לפרטים בדבר התפלגות הכנסות החברה והרווח הגולמי שלה ראו סעיף 3.3 להלן.

הרווח התפעולי של החברה לתקופה של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2016 הסתכם לסך של כ- 112 מיליון ש"ח וכ- 60 מיליון ש"ח לעומת כ- 57 מיליון ש"ח וכ- 6 מיליון ש"ח בתקופות המקבילות אשתקד.

הרווח הנקי של החברה לתקופה של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2016 הסתכם לסך של כ- 75 מיליון ש"ח וכ- 42 מיליון ש"ח לעומת כ- 36 מיליון ש"ח וכ- 3 מיליון ש"ח בתקופות המקבילות אשתקד.

### 1.3. צבר פרויקטים

נכון ליום 30.9.2016 מצויות בביצוע 1,268 יחידות דיור (לא כולל פרויקט דיור להשכרה) ובנוסף מצויות בשיווק טרם ביצוע 599 יח"ד נוספות וזאת כמפורט להלן (הנתונים הכספיים בטבלה מתייחסים לחלקה של החברה בפרויקט):

#### פרויקטים בביצוע<sup>1</sup>:

שם הפרויקט	חלק החברה	מס' יח"ד בביצוע <sup>2</sup> ליום 30.9.16	מס' יח"ד מכורות <sup>3</sup> ליום 30.9.16	שווי חוזי של מכירות ליום 30.9.16 באלפי ש"ח	מועד סיום צפוי <sup>4</sup>
גני סביון 123	100%	76	67	136,385	2016
סביוני נצר סירני 30	50%	41	41	35,550	2016
סביוני ארנונה B	66.7%	112	82	115,805	2016
סביון במשתלה א'	100%	77	77	184,990	2016
סביון במשתלה ב'	100%	82	80	200,787	2017
מגדל סביון מופת	62.3%	115	71	98,156	2017
סביוני נוף חדרה 1-3	100%	108	85	94,154	2017
סביון באגם	100%	116	91	151,997	2017
סביוני העיר-טייבר 48 גבעתיים	100%	8	6	12,521	2017
סביוני העיר-רוקח 116, ר"ג	100%	20	15	35,403	2018
סביוני העיר-חרות 17-19 ר"ג	100%	46	29	57,871	2018
סביוני העיר-עוזיאל 133, ר"ג	100%	16	10	18,620	2018
סביוני העיר-עוזיאל 128, ר"ג	100%	21	15	26,079	2018
סביוני רמת שרת	50%	108	66	76,107	2018

<sup>1</sup> 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.

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

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

<sup>4</sup> 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 <sup>2</sup> ליום 30.9.16	מס' יח"ד מכורות <sup>3</sup> ליום 30.9.16	שווי חוזי של מכירות ליום 30.9.16 באלפי ש"ח	מועד סיום צפוי <sup>4</sup>
סביוני השרון- כפר יונה <sup>1</sup>	100%	67	27	36,137	2018
סביוני גבעת שמואל 300,400	50%	130	61	56,748	2018
סביוני גני תקווה 1	100%	96	26	52,144	2019
סביוני גני תקווה 2	100%	29	-	-	2019
סה"כ		1,268	849	1,389,454	

פרויקטים בשיווק טרם ביצוע<sup>2</sup>:

שם הפרויקט	חלק החברה	מס' יח"ד בשיווק <sup>3</sup> ליום 30.9.16	מס' יח"ד מכורות <sup>4</sup> ליום 30.9.16	שווי חוזי של מכירות ליום 30.9.16 באלפי ש"ח	מועד סיום צפוי <sup>5</sup>
סביוני העיר - ר"ג, גבעתיים <sup>6</sup>	100%	91	30	58,116	2018
שדרת הסביונים במודיעין <sup>7</sup>	100%	148	97	148,781	2018
סביוני גן ארנונה	66.7%	36	7	19,651	2018
סביון בביאליק	100%	54	17	26,825	2018
סביון VIEW (בית מפא"י) <sup>7</sup>	100%	170	51	97,354	2019
סביוני נוף חדרה 4-5	100%	100	-	-	2019
סה"כ		599	202	350,727	

סה"כ בביצוע ובשיווק טרם ביצוע – 1,867 יח"ד, מתוכן נמכרו 1,051 יח"ד בהיקף כספי של 1,740,181 אלפי ש"ח (חלק החברה).

#### 1.4 נדל"ן להשקעה בהקמה

<sup>1</sup> חוזים מותלים, בין היתר, בחתימה על הסכם להנפקת בטוחות חוק מכר. למועד הדוח טרם נחתם הסכם להנפקת בטוחות חוק מכר, לפיכך התקבלה מעל ל- 5% מהתמורה הנקובה בחוזה לחשבון נאמנות. למועד אישור הדוחות הכספיים נחתם הסכם כאמור.

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> לא כולל יחידות דיור שבונה החברה ו/או שותפותיה, עבור בעלי הקרקע בפרויקט בעסקאות קומבינציה ועסקאות תמ"א 38.

<sup>4</sup> חוזי מכירה מחייבים כהגדרתם בהצעת חקיקה לתיקון תקנות ניירות ערך בנוגע לפעילות בתחום הנדל"ן היזמי.

<sup>5</sup> 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.

<sup>6</sup> חוזים מותלים, בין היתר, בחתימה על הסכם להנפקת בטוחות חוק מכר. למועד הדוח התקבלה מעל ל- 5% מהתמורה הנקובה בחוזה לחשבון נאמנות.

<sup>7</sup> בפרויקטים אלה קיימים גם שטחי מסחר ומשרדים.

להלן נתונים בדבר פרויקט דיור להשכרה גליל ים:

מועד סיום צפוי <sup>1</sup>	מס' יח"ד שהושכרו ליום 30.9.16	מס' יח"ד בביצוע ליום 30.9.16	חלק החברה	שם הפרויקט
2016	<sup>2</sup> 178	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>30.9.2015</u>	<u>30.9.2016</u>	
3,462,148	3,544,435	3,486,948	סך המאזן
284,557	252,998	351,824	מזומנים ושווי מזומנים וניירות ערך סחירים
274,899	214,169	294,471	מזומנים ונכסים פיננסיים אחרים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי
1,513,204	1,643,769	1,284,899	מלאי בניינים למכירה
40,871	71,733	57,858	נכסים שוטפים אחרים
1,055,462	1,088,549	1,137,339	מלאי מקרקעין
75,003	59,562	135,868	נדל"ן להשקעה בהקמה
156,367	157,078	162,776	השקעות והלוואות בחברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
61,785	56,577	61,913	נכסים בלתי שוטפים אחרים
242,549	341,372	409,828	אשראי מתאגידיים בנקאיים וחלויות שוטפות של אגרות חוב והלוואות מתאגידיים בנקאיים ואחרים
1,029,346	1,207,788	963,287	מקדמות מלקוחות
362,860	280,154	302,255	התחייבויות שוטפות אחרות
1,068,557	1,020,715	1,047,662	התחייבויות שאינן שוטפות
758,836	694,406	763,916	הון עצמי המיוחס לבעלים של החברה האם

2.2. השינויים בסך המאזן נובעים בעיקר מהסעיפים הבאים:

**מלאי מקרקעין** - הגידול בסעיף מלאי מקרקעין ליום 30.9.2016 לעומת 31.12.2015 נובע בעיקר מהשלמת עסקת רכישת זכויות במקרקעין, אשר הינם חלק ממתחם סומייל, בניכוי סיווג מקרקעין למלאי בניינים למכירה (סביוני גני תקווה, סביוני השרון- כפר יונה).

<sup>1</sup> 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.  
<sup>2</sup> ליום 30.9.2016, נחתמו 117 חוזי שכירות בשוק החופשי ו- 61 חוזי שכירות בשכ"ד מפקח, ובסה"כ נחתמו 178 חוזי שכירות. ליום 8.11.2016, נחתמו 128 חוזי שכירות בשוק החופשי ו- 68 חוזי שכירות בשכ"ד מפקח, ובסה"כ נחתמו 196 חוזי שכירות.

לפרטים נוספים בקשר לרכישת הזכויות במקרקעין במתחם סומייל ראו סעיף 6.2 להלן.

**אשראי מתאגידים בנקאיים וחלויות שוטפות של אגרות חוב והלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים** - הגידול בהתחייבויות שאינן שוטפות ליום 30.9.2016 לעומת 31.12.2015 נובע בעיקר מסיווג אשראי בפרויקטים "סביוני גני תקווה" ו"סביוני השרון" במסגרת ההתחייבויות שאינן שוטפות לאשראי במסגרת ההתחייבויות השוטפות. 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'.

**התחייבויות שאינן שוטפות** - הקיטון בהתחייבויות שאינן שוטפות ליום 30.9.2016 לעומת 31.12.2015 נובע בעיקר מסיווג אשראי בפרויקטים "סביוני גני תקווה" ו"סביוני השרון" במסגרת ההתחייבויות שאינן שוטפות לאשראי במסגרת ההתחייבויות השוטפות וכן מפירעון חלקי של הלוואות שנטלה החברה לצורך מימון רכישת מקרקעין במודיעין ובירושלים בניכוי קבלת אשראי למימון השלמת רכישת הזכויות במתחם סומייל בסך 120 מיליון ש"ח ומהרחבת אגרות חוב סדרה ג' של החברה בסך כ- 61 מיליון ש"ח.

### 3. תוצאות פעילות

3.1. הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2016, 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 2015	2015	2016	2015	
685,750	41,254	424,313	183,382	797,556	הכנסות ממכירת דירות למגורים
-	-	32,400	-	33,136	הכנסות ממכירת שטחי מסחר ומלונאות
40,576	-	-	38,350	-	הכנסות ממכירת מקרקעין ביצוע עבודות בניה לבעלי קרקע בעסקאות קומביניציה
10,214	753	929	753	46,344	הכנסות מדמי ניהול
7,320	1,980	1,780	5,356	4,512	סה"כ הכנסות מעסקאות בניה ומקרקעין
743,860	43,987	459,422	227,841	881,548	עלויות בעסקאות בניה ומקרקעין
547,983	27,656	383,072	141,427	729,434	רווח גולמי
<b>195,877</b>	<b>16,331</b>	<b>76,350</b>	<b>86,414</b>	<b>152,114</b>	הוצאות מכירה ושיווק
31,721	6,200	11,912	17,693	25,955	הוצאות הנהלה וכלליות
17,334	4,237	4,587	12,303	14,903	הפסד מירידת ערך נכס פיננסי
597	-	-	-	-	רווח תפעולי
<b>146,225</b>	<b>6,076</b>	<b>60,052</b>	<b>57,086</b>	<b>111,859</b>	עלויות מימון, נטו
5,592	3,367	2,436	4,873	5,712	מסים על ההכנסה
36,094	(1,285)	14,668	12,995	28,156	רווח נקי לתקופה
<b>100,818</b>	<b>3,291</b>	<b>41,901</b>	<b>36,449</b>	<b>75,012</b>	

### 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 בתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30.9.2016:

שם הפרוייקט	חלק החברה	מס' יח"ד בפרוייקט	מס' יח"ד שאוכלסו בתקופת הדוח	יתרה לאכלוס ליום 30.9.2016 <sup>1</sup>
גני סביון 121	100%	80	42	2
גני סביון 122	100%	49	3	-
גני סביון 124	100%	52	11	-
גני סביון 125	100%	66	40	26
ספיס 3	100%	49	38	11
סביוני ארנונה A	67%	112	94	18
סביוני רמת אביב 10	50%	76	75	1
סביוני נצר סירני 27-29	50%	84	32	-
חצר הנביאים	100%	144	46	14
עיר ימים 2	50%	120	1	-
שער הים 6	50%	57	6	-
סביון במשתלה א' 1-4	100%	32	29	3
הרב קוק	<sup>2</sup> 100%	128	-	5
סה"כ			417	80

בתקופה המקבילה אשתקד נמסרו לרוכשים 122 יחידות דיור.

בשנת 2015 נמסרו לרוכשים 427 יחידות דיור.

<sup>1</sup> ליום 30.9.2016 ולמועד אישור הדוחות הכספיים נמכרו מתוך יתרת יח"ד לאכלוס 30 יח"ד ו- 29 יח"ד בשווי חוזי של כ- 105 מיליון ש"ח וכ- 107 מיליון ש"ח (חלק החברה), בהתאמה.

<sup>2</sup> 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 30.9.2016 (באלפי ש"ח):

אחוז רווח				
גולמי	רווח גולמי	עלויות	הכנסות	
20%	156,302	641,254	797,556	מכירת דירות למגורים
4%	1,210	31,926	33,136	מכירת שטחי מסחר ומלונאות
	-	46,344	46,344	ביצוע עבודות בניה לבעלי קרקע בעסקאות קומבינציית דירות
	4,512	-	4,512	דמי ניהול
	(9,910)	9,910	-	שכר ואחרות
17%	<u>152,114</u>	<u>729,434</u>	<u>881,548</u>	סה"כ

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
	-	753	753	ביצוע עבודות בניה לבעלי קרקע בעסקאות קומבינציית דירות
	5,356	-	5,356	דמי ניהול
	(8,579)	8,579	-	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 שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30.9.2016 (באלפי ש"ח):

אחוז רווח				
גולמי	רווח גולמי	עלויות	הכנסות	
18%	77,453	346,860	424,313	מכירת דירות למגורים
3%	832	31,568	32,400	מכירת שטחי מסחר ומלונאות
	-	929	929	ביצוע עבודות בניה לבעלי קרקע בעסקאות קומבינציית דירות
	1,780	-	1,780	דמי ניהול
	(3,715)	3,715	-	שכר ואחרות
17%	<u>76,350</u>	<u>383,072</u>	<u>459,422</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
	-	753	753	ביצוע עבודות בניה לבעלי קרקע בעסקאות קומבינציית דירות
	1,980	-	1,980	דמי ניהול
	(2,959)	2,959	-	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 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>43,860</u>	סה"כ

להלן פרטים בדבר כמות יח"ד והיקף כספי שמכרה החברה<sup>1</sup>

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		החברה מס' יח"ד <sup>2</sup>
	2015	2016	2015	2016	
657	139	135	498	437	היקף כספי (מיליוני ש"ח)
1,360	261	265	1,054	865	היקף כספי - חלק החברה (מיליוני ש"ח)
1,129	231	234	862	766	אפריקה השקעות (בתמורה לדמי ניהול)
15	4	6	12	13	סה"כ

<sup>1</sup> חוזים חתומים בלבד ובכלל זאת חוזים בעלי תנאים מתלים, לרבות חוזים אשר למועד הדוח טרם התקבלה בגינם 5% מהתמורה הנקובה בחוזה, אך לא כולל בקשות לרכישת זכויות שנחתמו.  
<sup>2</sup> כולל חלק השותפים.

### 3.4. הוצאות מכירה ושיווק

הוצאות מכירה ושיווק הסתכמו בתקופת הדוח ובתקופה המצטברת בסך של כ- 11,912 אלפי ש"ח ו- 25,955 אלפי ש"ח, בהתאמה, לעומת כ- 6,200 אלפי ש"ח ו- 17,693 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. הגידול בהוצאות מכירה ושיווק נובע בעיקר מעלויות תיווך שנזקפו לרווח והפסד בתקופת הדוח ובתקופה המצטברת לאור הגידול במס' יח"ד שנמסרו (סך של 417 יח"ד ו-228 יח"ד לעומת 122 יח"ד ו-16 יח"ד בתקופות המקבילות אשתקד).

### 3.5. הוצאות הנהלה וכלליות

הוצאות הנהלה וכלליות הסתכמו בתקופת הדוח ובתקופה המצטברת בסך של כ- 4,587 אלפי ש"ח ו- 14,903 אלפי ש"ח, בהתאמה, לעומת כ- 4,237 אלפי ש"ח ו- 12,303 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- 2,436 אלפי ש"ח וכ- 5,712 אלפי ש"ח, בהתאמה, לעומת כ- 3,367 אלפי ש"ח ו- 4,873 אלפי ש"ח בתקופות המקבילות אשתקד. הגידול בהוצאות המימון, נטו בתקופה המצטברת לעומת התקופה המקבילה אשתקד נבע, בעיקר, מהוצאות המימון בגין הפרשי הצמדה על אגרות החוב והלוואות מאחרים בתקופה המקבילה, הצמודות למדד המחירים לצרכן (לא חל שינוי ב"מדד ידוע", לעומת ירידה של 0.2% בתקופה המקבילה אשתקד).

### 3.7. מסים על ההכנסה

בתקופת הדוח ובתקופה המצטברת הסתכמו הוצאות המסים בסך של כ- 14,668 אלפי ש"ח וכ- 28,156 אלפי ש"ח, בהתאמה, לעומת הכנסות מסים בסך כ- 1,285 אלפי ש"ח והוצאות מסים בסך כ- 12,995 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 30.9.2016, כדלקמן:

<u>אלפי ש"ח</u>	<u>%</u>	
763,916	20%	הון עצמי
1,047,662	28%	התחייבויות שאינן שוטפות
1,675,370	52%	התחייבויות שוטפות
<u>3,486,948</u>	100%	

4.2. כ- 22% מנכסי החברה מומנו בהון עצמי (כ- 30% בנטרול מקדמות מלקוחות). השקעות החברה במלאי בניינים למכירה, במקרקעין ובנדל"ן להשקעה בהקמה הגיעו לסך של כ- 2,558,106 אלפי ש"ח, המהווים כ- 73% מנכסי החברה ויש לראותן כהשקעות לזמן קצר ובינוני. יחס ההון החוזר ליום 30.9.2016, ליום 30.9.2015 וליום 31.12.2015 עמד על 1.19, 1.19 ו-1.29, בהתאמה.

4.3 תמצית תזרים המזומנים של החברה לתקופה שנתיימה ביום 30.9.2016 (באלפי ש"ח)  
הינה:

		<b>המקורות</b>
	75,012	רווח לתקופה
	<u>34,676</u>	התאמות
		מזומנים, נטו מפעילות שוטפת (ללא רכישת מקרקעין)
109,688		קיטון בהון חוזר
239,025		תמורה מהנפקת אגרות חוב
61,462		הלוואות שניתנו, נטו
2,530		הלוואות, נטו, לזמן ארוך וקצר
<u>102,892</u>		
<b><u>515,597</u></b>		<b>סה"כ מקורות השימוש במזומנים</b>
		עליה במקרקעין
219,077		השקעה בנדל"ן להשקעה בהקמה
61,532		שינוי במזומנים ונכסים פיננסיים אחרים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי
19,526		דיבידנד ששולם לבעלי המניות
70,000		פירעון אגרות חוב
17,828		גידול בבטוחות סחירות, נטו
24,154		גידול ברכוש קבוע
1,227		ריבית ששולמה, נטו
26,883		השקעה בחברות מוחזקות
7,836		מס הכנסה ששולם, נטו
<u>22,440</u>		
<b><u>45,094</u></b>		<b>גידול ביתרות המזומנים סה"כ שימושים</b>
<b><u>515,597</u></b>		

4.4 להלן יתרות המזומנים ושווי המזומנים, נכסים פיננסיים אחרים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי ונכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד- ניירות ערך סחירים (באלפי ש"ח):

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 בספטמבר		
	2015	2016	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
67,640	29,196	112,734	מזומנים ושווי מזומנים
274,899	214,169	294,471	מזומנים ונכסים פיננסיים אחרים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי
216,917	223,802	239,090	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 30.9.2016, 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 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.

6.3. 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 2.4 לחלק א' – עדכון תיאור עסקי החברה לדוח התקופתי לשנת 2015, לעיל.

6.4. לפרטים בדבר אישור ואישרור דירקטוריון החברה וכן אישור אסיפת בעלי המניות של 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 2.5 לחלק א' – עדכון תיאור עסקי החברה לדוח התקופתי לשנת 2015, לעיל.

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

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

6.7. לפרטים בקשר עם התקשרותה של אפריקה 38 בהסכם קבלנות עם דניה סיבוס בקשר עם פרויקט תמ"א 38 ברחוב גורדון בגבעתיים, ראו סעיף 2.8 לחלק א' - עדכון תיאור עסקי החברה לדוח התקופתי לשנת 2015, לעיל.

- 6.8. לפרטים בקשר עם התקשרותה של החברה בהסכם קבלנות עם דניה סיבוס בקשר עם פרויקט סביוני השרון בכפר יונה, ראו סעיף 2.9 לחלק א' - עדכון תיאור עסקי החברה לדוח התקופתי לשנת 2015, לעיל.
- 6.9. 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.
- 6.10. ביום 24.8.2016 פרסמה החברה תשקיף מדף.

## **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 30.9.2016
- 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- 114 אלפי ש"ח.

### **9. הדירקטוריון והנהלת החברה**

בתקופת הדוח התקיימו 19 ישיבות דירקטוריון וועדותיו והתקבלו 2 החלטות בכתב.

### **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 8.11.2016. 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- 30.9.2016, לרבות דוח הדירקטוריון לתקופה שהסתיימה ביום 30.9.2016. 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.



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

הדוחות הכספיים של החברה נדונו ואושרו בישיבת הדירקטוריון של החברה מיום 10.11.2016. 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 כלל חברי הדירקטוריון.

### **הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של התאגיד**

#### **11. אירועים לאחר תאריך המאזן**

11.1. לפרטים בקשר עם התקשרותה של החברה בהסכם עקרונות עם אפריקה נכסים, לפיו, החברה ואפריקה נכסים תפעלנה במסגרת של מיזם משותף, להגשת הצעה לרכישה של מקרקעין בשכונת הרקפות בראשון לציון (ללא מחיר מינימום) להקמת דירות מגורים להשכרה, ראו סעיף 2.3 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 אפריקה ישראל מגורים בע"מ

חלק ג'

דוחות כספיים ליום 30 בספטמבר 2016