



אפריקה ישראל מגורים בע"מ Africa Israel Residences Ltd

חלק ב'

דוח הדירקטוריון על מצב עסקי התאגיד

לתקופה שהסתיימה ביום

30 ביוני 2017

אפריקה ישראל מגורים בע"מ Africa Israel Residences Ltd

16.8.2017
יח' באייר תשע"ז

דוח דירקטוריון

לתקופה ינואר – יוני 2017

הננו מתכבדים להגיש את דוח הדירקטוריון של אפריקה ישראל מגורים בע"מ (להלן "החברה") לתקופה של שישה ושלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 ליוני 2017 בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים) התש"ל-1970.

הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד

1. כללי

1.1. תחום הפעילות

עיקר פעילותה של החברה הינו בייזום של פרויקטים בתחום הבניה למגורים, על דרך של איתור קרקעות, רכישתן, השבחת הקרקעות על ידי שינוי ייעודן (ככל שיש צורך בכך, ובמידה וניתן), הקמת מבנים, שיווק ומכירת יחידות דיור ו/או מגרשים. פעילותה של החברה מתבצעת על כלל הקרקעות באופן עקבי למעט ניצול הזדמנויות עסקיות למימוש מקרקעין ללא השלמת פעילות הייזום. בנוסף, החל משנת 2014, החלה החברה בפעילות של הקמה, ניהול ואחזקה של פרויקט דיור להשכרה בישראל- "סביוני גליל ים". החל מיום 31.12.2016 תחום זה הינו מגזר פעילות.

1.2. IFRS 15 "הכנסות בגין חוזים עם לקוחות"

החברה יישמה באימוץ מוקדם את תקן דיווח כספי בינלאומי IFRS 15 "הכנסות בגין חוזים עם לקוחות" (להלן: "IFRS 15" או "התקן").

בהתאם לתקן, החברה תכיר בהכנסה ממכירת דירות מגורים ושטחי מסחר בישראל לאורך זמן בהתאם לשיעור ההשלמה של הדירות ושטחי המסחר, חלף ההכרה בהכנסה בעת מסירת הדירה או שטח המסחר ללקוח בהתאם להוראות התקינה הקיימות כיום.

בהתאם להוראות המעבר בחרה החברה ליישם את התקן רק לגבי חוזים שטרם הושלמו לתחילת תקופת הדיווח הראשונה בה מיושם התקן (1.1.2017) ואינה מציגה מחדש את נתוני ההשוואה המתייחסים לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30.6.2016 וכן לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2016. נתוני השוואה אלו מוצגים בהתאם להוראות IAS 18, אשר היו בתוקף קודם ליישום IFRS 15. ההשפעה המצטברת של יישום התקן על חוזים שטרם הושלמו ליום 1 בינואר 2017 הוכרה כהתאמה של יתרת הפתיחה של העודפים לאותו מועד.

יצוין, כי קודם לקבלת ההחלטה על אימוץ מוקדם של התקן, בחנה החברה, תוך היועצות עם רואי החשבון המבקרים של החברה, על בסיס חומר מקצועי, את ההשפעות האפשריות של התקן על הדוחות הכספיים של החברה, והסוגיות הנגזרות מיישומו. בנוסף, החברה התבססה על פרסומי רשות ניירות ערך בנושא, ואף בחנה את התאמת מערכות המידע ליישומן של התקן ואת התאמת רכיבי הבקרה הפנימית לצורך קיומה של בקרה אפקטיבית בקשר עם יישומו של התקן.

לצורך יישומו של התקן, התבססה החברה על הוראות הדין הרלבנטיות וכן חוות דעת משפטיות, לפיהן הגיעה לכלל מסקנה כי לחברה קיימת זכות לתשלום הניתנת לאכיפה עבור ביצועים שהושלמו עד לאותו מועד.

לפרטים נוספים ראו באור 2' לדוחות הכספיים.

1.3. תמצית דוח על הרווח הכולל

הכנסות החברה ממכירת דירות למגורים לתקופה של ששה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2017 הסתכמו לסך של כ- 377 מיליון ש"ח וכ- 177 מיליון ש"ח לעומת כ- 373 מיליון ש"ח וכ- 185 מיליון ש"ח בתקופות המקבילות אשתקד.

כלל הכנסות החברה לתקופה של ששה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2017 הסתכמו לסך של כ- 402 מיליון ש"ח וכ- 191 מיליון ש"ח לעומת כ- 422 מיליון ש"ח וכ- 194 מיליון ש"ח בתקופות המקבילות אשתקד.

הרווח הגולמי של החברה לתקופה של ששה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2017 הסתכם לסך של כ- 73 מיליון ש"ח וכ- 36 מיליון ש"ח לעומת כ- 76 מיליון ש"ח וכ- 32 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 2017 הסתכם לסך של כ- 55 מיליון ש"ח וכ- 30 מיליון ש"ח לעומת כ- 52 מיליון ש"ח וכ- 20 מיליון ש"ח בתקופות המקבילות אשתקד.

הרווח הנקי של החברה לתקופה של ששה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2017 הסתכם לסך של כ- 37 מיליון ש"ח וכ- 20 מיליון ש"ח לעומת כ- 33 מיליון ש"ח וכ- 13 מיליון ש"ח בתקופות המקבילות אשתקד.

1.4. צבר פרויקטים

נכון ליום 30.6.2017 מצויות בביצוע 1,475 יחידות דיור ובנוסף מצויות בשיווק טרם ביצוע 177 יח"ד נוספות וזאת כמפורט להלן (הנתונים הכספיים בטבלה מתייחסים לחלקה של החברה בפרויקט):

פרויקטים בביצוע¹:

מועד סיום צפוי ⁴	% ביצוע	שווי חוזי של מכירות ליום 30.6.17 באלפי ש"ח	מס' יח"ד מכורות ³ ליום 30.6.17	מס' יח"ד בביצוע ² ליום 30.6.17	חלק החברה	שם הפרויקט
2017	69%	207,389	82	82	100%	סביון במשתלה ב'
2017	89%	187,849	108	116	100%	סביון באגם
2018	86%	127,529	90	115	62.3%	מגדל סביון מופת
2018	34%	89,839	43	96	100%	סביוני גני תקווה 1
2018	36%	34,623	16	29	100%	סביוני גני תקווה 2
2018	45%	188,924	81	108	50%	סביוני רמת שרת א' ⁵
2018	52%	74,986	54	67	100%	סביוני השרון 1-2, כפר יונה
2018	17%	17,586	12	67	100%	סביוני השרון 3-4, כפר יונה
2018	39%	85,105	85	130	50%	סביוני גבעת שמואל 300,400
2018	15%	48,872	30	54	100%	סביון בביאליק, רמת גן
2018	17%	21,014	11	36	67%	סביוני גן ארנונה, ירושלים
2018	53%	12,521	6	8	100%	סביוני העיר-טייבר 48, גבעתיים
2018	52%	82,284	39	46	100%	סביוני העיר- חרות 17-19, ר"ג
2018	31%	38,265	16	20	100%	סביוני העיר-רוקח 116, ר"ג
2018	53%	24,702	13	16	100%	סביוני העיר-עוזיאל 133, ר"ג
2018	45%	27,960	16	21	100%	סביוני העיר-עוזיאל 128, ר"ג
2019	17%	19,568	7	13	100%	סביוני העיר- גורדון 29, גבעתיים
2019	11%	26,240	13	16	100%	סביוני העיר- צבי 11, ר"ג
2019	5%	28,587	14	17	100%	סביוני העיר- יכין 1, ר"ג
2019	5%	16,132	13	100	100%	סביוני נוף חדרה ב'
2019	14%	218,914	133	148	100%	שדחת הסביונים במודיעין 115,114 ⁶
2020	4%	102,292	53	170	100%	סביון VIEW, ירושלים ⁷
		1,681,181	935	1,475		סה"כ

1 לא כולל יחידות דיור בפרויקטים בבעלותה של אפריקה ישראל להשקעות בע"מ (בעלת השליטה בחברה).
 2 כמו כן, לא כולל יחידות דיור בפרויקטים שהחלו בתהליך אכלוס.
 3 לא כולל יחידות דיור שבונה החברה ו/או שותפותיה, עבור בעלי הקרקע בפרויקט בעסקאות קומבינציה ועסקאות תמ"א 38.
 4 כולל חוזים חתומים בלבד, אך לא כולל בקשות לרכישת זכויות שנחתמו.
 5 מועד סיום צפוי - מועד השלמת עבודות הבניה ותחילת אכלוס הדירות. המידע המפורט להלן הינו מידע צופה פני עתיד ומבוסס על הנתונים המצויים בפני החברה בתאריך דוח זה. יתכן כי בעקבות גורמים שאינם תלויים בחברה, הפרויקטים לא יושלמו במועדים המצוינים בטבלה זו.
 6 בפרויקט זה קיימים גם שטחי מסחר בהיקף של כ- 700 מ"ר עיקרי.
 7 בפרויקט זה קיימים גם שטחי מסחר בהיקף של כ- 2,700 מ"ר עיקרי ומשרדים בהיקף של כ- 3,300 מ"ר עיקרי. כמו כן, בכוונת החברה להגיש בקשה לתוספת של 24 יח"ד בדרך של הקלה.

פרויקטים בשיווק טרם ביצוע¹:

מועד סיום צפוי ⁴	שווי חוזי של מכירות ליום 30.6.17 באלפי ש"ח	מס' יח"ד מכורות ³ ליום 30.6.17	מס' יח"ד בשיווק ² ליום 30.6.17	חלק החברה	שם הפרויקט
2019-2020	28,134	13	45	100%	סביוני העיר - ר"ג, ת"א
2019	2,248	1	48	100%	שדרת הסביונים במודיעין ⁵ 116
2019	-	-	84	100%	סביוני חרש א'
	30,382	14	177		סה"כ

סה"כ בביצוע ובשיווק טרם ביצוע – 1,652 יח"ד, מתוכן נמכרו 949 יח"ד בהיקף כספי של 1,711,563 אלפי ש"ח (חלק החברה).

2. ניתוח המצב הכספי

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

<u>31.12.2016</u>	<u>30.6.2016</u>	<u>30.6.2017</u>	
3,239,855	3,463,529	3,100,150	סך המאזן
369,317	330,415	156,391	מזומנים ושווי מזומנים וניירות ערך סחירים
			מזומנים ונכסים פיננסיים אחרים מוגבלים
187,888	243,342	160,185	בשימוש בחשבונות ליווי
-	-	224,863	לקוחות ונכסים בגין חוזה
1,158,354	1,533,210	789,567	מלאי בניינים למכירה
30,173	33,928	84,083	נכסים שוטפים אחרים
1,088,664	983,337	1,267,852	מלאי מקרקעין
186,600	114,715	186,600	נדל"ן להשקעה
			השקעות והלוואות בחברות כלולות
159,983	162,792	197,387	המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
58,876	61,790	33,222	נכסים בלתי שוטפים אחרים
			אשראי מתאגידיים בנקאיים וחלויות שוטפות
317,335	367,882	499,211	של אגרות חוב והלוואות מתאגידיים בנקאיים
753,592	1,158,002	238,863	התחייבות בגין חוזה ומקדמות מלקוחות
337,751	285,285	233,305	התחייבויות שוטפות אחרות
1,005,809	930,319	1,246,893	התחייבויות שאינן שוטפות
825,548	722,041	881,878	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 שנת 2017. 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 צפוי - מועד השלמת עבודות הבניה ותחילת אכלוס הדירות. המידע המפורט להלן הינו מידע צופה פני עתיד ומבוסס על הנתונים המצויים בפני החברה בתאריך דוח זה. יתכן כי בעקבות גורמים שאינם תלויים בחברה, הפרויקטים לא יושלמו במועדים המצוינים בטבלה זו.

⁵ בפרויקט זה קיימים גם שטחי מסחר בהיקף של כ- 850 מ"ר עיקרי.

מזומנים ושווי מזומנים וניירות ערך סחירים - הירידה בסעיף מזומנים ושווי מזומנים וניירות ערך סחירים ליום 30.6.2017 לעומת 31.12.2016 נובעת בעיקר מתשלום קרן וריבית בגין אג"ח סדרות ב' וג' בסך כ- 95 מיליון ש"ח, פירעון מוקדם של הלוואה מקבוצת גופים מוסדיים בסך כ- 63 מיליון ש"ח, תשלום דיבידנד בסך 80 מיליון ש"ח כן מתשלום חלק מעלות הקרקע והוצאות הפיתוח בפרויקט "מחיר למשתכן", הרצליה וראשל"צ ממקורותיה העצמיים של החברה.

מלאי בניינים למכירה - הירידה בסעיף מלאי בניינים למכירה ליום 30.6.2017 לעומת 31.12.2016 נובעת בעיקר מאימוץ תקן IFRS 15 (השפעה מצטברת ל- 30.6.2017 בסך כ- 622 מיליון ש"ח), בניכוי סיווג מקרקעין ממלאי מקרקעין למלאי בניינים למכירה (בעיקר בפרויקטים "שדרות הסביונים", מודיעין, "סביון VIEW", ירושלים, "סביון השרון", כפר יונה ו"סביון נוף חדרה", חדרה) ובתוספת עלויות שהוצאו במהלך התקופה.

מלאי מקרקעין - הגידול בסעיף מלאי מקרקעין ליום 30.6.2017 לעומת 31.12.2016 נובע בעיקר מהשקעה במלאי מקרקעין בפרויקט "מחיר למשתכן", הרצליה בסך כ- 500 מיליון ש"ח. הגידול בסעיף מלאי מקרקעין קוזז חלקית כתוצאה מסיווג מקרקעין למלאי בניינים למכירה (בעיקר בפרויקטים "שדרות הסביונים", מודיעין, "סביון VIEW", ירושלים, "סביון השרון", כפר יונה ו"סביון נוף חדרה", חדרה).

אשראי מתאגידים בנקאיים וחלויות שוטפות של אגרות חוב והלוואות מתאגידים בנקאיים - הגידול בסעיף אשראי מתאגידים בנקאיים וחלויות שוטפות של אגרות חוב והלוואות מתאגידים בנקאיים ליום 30.6.2017 לעומת 31.12.2016 נובע בעיקר מסיווג אשראי מתאגיד בנקאי בפרויקט "סביון VIEW" מז"א לז"ק (בסך כ- 110 מיליון ש"ח) וכן מקבלת הלוואה לז"ק בפרויקט "מחיר למשתכן", הרצליה (בסך כ- 55 מיליון ש"ח).

התחייבויות שאינן שוטפות - הגידול בהתחייבויות שאינן שוטפות ליום 30.6.2017 לעומת 31.12.2016 נובע בעיקר מקבלת הלוואה בפרויקט "מחיר למשתכן", הרצליה (כ- 414 מיליון ש"ח) וכן מגיוס אג"ח (סדרה ג') בסך כ- 100 מיליון ש"ח, בניכוי סיווג אשראי מתאגיד בנקאי בפרויקט "סביון VIEW", ירושלים במסגרת ההתחייבויות שאינן שוטפות לאשראי במסגרת ההתחייבויות השוטפות (כ- 110 מיליון ש"ח) ובניכוי פירעון הלוואה מקבוצת גופים מוסדיים.

3. תוצאות פעילות

3.1. הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה למחצית הראשונה של שנת 2017, ערוכים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים, (IFRS).

כאמור בסעיף 1.2 לעיל, הנתונים לתקופות של שישה חודשים שהסתיימו ביום 30.6.2017 מוצגים בהתאם להוראות IFRS 15, ואילו נתוני השוואה המתייחסים לתקופות של שישה חודשים שהסתיימו ביום 30.6.2016 וכן לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2016 מוצגים בהתאם להוראות IAS 18.

בהתאם להוראות IFRS 15, החברה מכירה בהכנסה לאורך זמן, בהתקיים התנאים המפורטים בתקן, ואילו בהתאם להוראות IAS 18, ההכנסה ממכירת דירות מוכרת עם מסירת הדירות לרוכשים.

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

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים		לתקופה של שישה חודשים		
	31 בדצמבר 2016	שהסתיימה ביום 30 ביוני 2016	2017	שהסתיימה ביום 30 ביוני 2016	
1,184,759	184,585	177,481	373,243	377,300	הכנסות ממכירת דירות למגורים
33,137	736	-	736	-	הכנסות ממכירת שטחי מסחר
174	-	1,674	-	3,200	השכרת דירות
-	7,125	-	-	-	הכנסות ממכירת מקרקעין
57,841	-	11,291	45,415	18,877	ביצוע עבודות בניה לבעלי קרקע בעסקאות קומביניציה
5,607	1,375	633	2,732	3,108	הכנסות מדמי ניהול
					סה"כ הכנסות מעסקאות בניה ומקרקעין
1,281,518	193,821	191,079	422,126	402,485	עלויות בעסקאות בניה ומקרקעין
1,054,130	161,388	155,400	346,362	329,871	
227,388	32,433	35,679	75,764	72,614	רווח גולמי
36,792	7,538	6,270	14,043	13,281	הוצאות מכירה ושיווק
20,225	4,874	5,116	10,316	10,262	הוצאות הנהלה וכלליות
(29,446)	-	(4,987)	-	(4,987)	רווח מהתאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה
200,705	20,220	29,621	51,807	54,725	רווח תפעולי
10,340	2,166	8,827	3,276	12,278	עלויות מימון, נטו
47,051	3,864	4,254	13,488	9,528	מסים על ההכנסה
136,755	13,371	20,158	33,111	36,841	רווח נקי לתקופה

3.2. הכנסות מעסקאות בניה ומקרקעין ורווח גולמי

החברה אימצה את תקן דיווח כספי בינלאומי 15 (IFRS 15) – הכנסות מחוזים עם לקוחות החל מהדוחות הכספיים של החברה ליום 30.6.2017. לפרטים נוספים ראו ביאור 2' לדוחות הכספיים.
להלן נתונים עיקריים מתוך דוחות על הרווח הכולל, לרבות הצגת ההשפעה של המדיניות הקודמת (באלפי ש"ח):

	IAS18	IAS18	IFRS 15	
לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני				
	2016	2017		
הכנסות	422,126	385,717	402,485	
רווח גולמי	75,764	79,694	72,614	
רווח גולמי (%)	18%	21%	18%	
רווח נקי	33,111	41,556	36,841	

3.2.1 דיור להשכרה

להלן נתונים בדבר שיווק יח"ד להשכרה בפרויקט דיור להשכרה גליל ים:

שם הפרויקט	חלק החברה	מס' יח"ד	מס' יח"ד שהושכרו ליום 30.6.17
דיור להשכרה גליל ים	50%	273	1246 ¹

בחודש נובמבר 2016 הסתיימה הקמת הפרויקט והוא קיבל טופס 4, ומיד בסמוך לכך החלה השכרת הדירות. בשנת 2016 רשמה החברה הכנסות מהשכרת דירות בסך של 174 אלפי ש"ח. במחצית הראשונה וברבעון השני של שנת 2017 רשמה החברה הכנסות מהשכרת דירות בסך כ- 3,200 אלפי ש"ח וכ- 1,674 אלפי ש"ח, בהתאמה.

¹ ליום 30.6.2017, נחתמו 178 חוזי שכירות בשוק החופשי ו- 68 חוזי שכירות בשכ"ד מפקח, ובסה"כ נחתמו 246 חוזי שכירות.

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

אחוז רווח				
גולמי	רווח גולמי	עלויות	הכנסות	
19%	72,589	304,711	377,300	מכירת דירות למגורים
				ביצוע עבודות בניה
	-	18,877	18,877	לבעלי קרקע בעסקאות
				קומבינציית דירות
90%	2,890	310	3,200	השכרת דירות
	3,108	-	3,108	דמי ניהול
	(5,973)	5,973	-	שכר ואחרות
18%	<u>72,614</u>	<u>329,871</u>	<u>402,485</u>	סה"כ

להלן התפלגות הכנסות החברה והרווח הגולמי שלה מעסקות בניה ומקרקעין לתקופה של שישה 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
				קומבינציית דירות
100%	2,732	-	2,732	דמי ניהול
	(6,195)	6,195	-	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 שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30.6.2017 (באלפי ש"ח):

אחוז רווח				
גולמי	רווח גולמי	עלויות	הכנסות	
21%	36,552	140,929	177,481	מכירת דירות למגורים
				ביצוע עבודות בניה
	-	11,291	11,291	לבעלי קרקע בעסקאות
				קומבינציית דירות
95%	1,589	85	1,674	השכרת דירות
	633	-	633	דמי ניהול
	(3,095)	3,095	-	שכר ואחרות
19%	<u>35,679</u>	<u>155,400</u>	<u>191,079</u>	סה"כ

להלן התפלגות הכנסות החברה והרווח הגולמי שלה מעסקות בניה ומקרקעין 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
	-	7,125	7,125	ביצוע עבודות בניה לבעלי קרקע בעסקאות קומבינציית דירות
	1,375	-	1,375	דמי ניהול
	(3,009)	3,009	-	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 לשנת 2016 (באלפי ש"ח):

אחוז רווח

גולמי	רווח גולמי	עלויות	הכנסות	
20%	232,597	952,162	1,184,759	מכירת דירות למגורים
4%	1,211	31,926	33,137	מכירת שטחי מסחר
	-	57,841	57,841	ביצוע עבודות בניה לבעלי קרקע בעסקאות קומבינציית דירות
	174	-	174	השכרת דירות
	5,607	-	5,607	דמי ניהול
	(12,201)	12,201	-	שכר ואחרות
18%	<u>227,388</u>	<u>1,054,130</u>	<u>1,281,518</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 ביולי		לתקופה של ששה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביולי		החברה
	2016	2016	2016	2017	
558	148	61	302	188	מס' יח"ד ²
1,106	294	144	600	409	היקף כספי (מיליוני ש"ח)
979	257	133	532	362	היקף כספי - חלק החברה (מיליוני ש"ח)
16	2	1	7	3	אפריקה השקעות (בתמורה לדמי ניהול)
					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.

3.4. הוצאות מכירה ושיווק

הוצאות מכירה ושיווק הסתכמו בתקופת הדוח ובתקופה המצטברת בסך של כ- 6,270 אלפי ש"ח ו- 13,281 אלפי ש"ח, בהתאמה, לעומת כ- 7,538 אלפי ש"ח ו- 14,043 אלפי ש"ח, בתקופות המקבילות אשתקד. על פי התקינה הבינלאומית (IFRS) הוצאות מכירה ושיווק נרשמות בדוח רווח והפסד עם התהוותן, למעט עלויות תיווך, אשר בהתאם להוראות IFRS 15, לרווח והפסד לאורך זמן, בהתאם לקצב התקדמות הביצוע, ואילו בהתאם להוראות IAS 18, עלויות התיווך נזקפו לרווח והפסד במועד מסירת הדירות. לפרטים נוספים בקשר להשפעת אימוץ מוקדם של תקן דיווח כספי בינלאומי IFRS 15 ראה באור 2' לדוחות הכספיים.

3.5. הוצאות הנהלה וכלליות

הוצאות הנהלה וכלליות הסתכמו בתקופת הדוח ובתקופה המצטברת בסך של כ- 5,116 אלפי ש"ח ו- 10,262 אלפי ש"ח, בהתאמה, לעומת כ- 4,874 אלפי ש"ח ו- 10,316 אלפי ש"ח בתקופות המקבילות אשתקד.

3.6. עלויות מימון, נטו

הוצאות המימון, נטו של החברה הסתכמו בתקופת הדוח ובתקופה המצטברת בכ- 8,827 אלפי ש"ח ו- 12,278 אלפי ש"ח, בהתאמה, לעומת כ- בכ- 2,166 אלפי ש"ח ו- 3,276 אלפי ש"ח בתקופות המקבילות אשתקד. השינויים העיקריים בהוצאות המימון, נטו בתקופת הדוח לעומת התקופה המקבילה אשתקד נבעו, בעיקר, מעמלת פירעון מוקדם, בגין פירעון יזום על ידי החברה של הלואה מקבוצת גופים מוסדיים, שנפרעה במהלך הרבעון השני של שנת 2017, מהוצאות מימון בגין הפרשי הצמדה על אגרות החוב והלוואות מאחרים, הצמודות למדד המחירים לצרכן (עלייה של 0.7% על בסיס "מדד ידוע" במחצית הראשונה של שנת 2017, לעומת ירידה של 0.4% בתקופה המקבילה אשתקד), הכנסות מימון בגין ניירות ערך סחירים (תשואה של כ- 1.9% במחצית הראשונה של שנת 2017 לעומת כ-0.8% בתקופה המקבילה אשתקד) וכן מעלויות אשראי שהונו. בהתאם להוראות IFRS 15, השליטה על הדירות הנמכרות מועברת על פני זמן. לפיכך, החברה הפסיקה להוון עלויות אשראי על מלאי בבניינים למכירה, מאחר ובמועד בו סווגו ממלאי מקרקעין למלאי בניינים למכירה הסתיימו באופן מהותי כל הפעילויות הנדרשות לצורך המכירה. לפרטים נוספים בקשר להשפעת אימוץ מוקדם של תקן דיווח כספי בינלאומי IFRS 15 ראה באור 2' לדוחות הכספיים.

3.7. מסים על ההכנסה

בתקופת הדוח ובתקופה המצטברת הסתכמו הוצאות המסים בסך של כ- 4,254 אלפי ש"ח וכ- 9,528 אלפי ש"ח, בהתאמה, לעומת כ- 3,864 אלפי ש"ח וכ- 13,488 אלפי ש"ח, בהתאמה.

4. נזילות ומקורות מימון

4.1. להלן פרטים בדבר מקורות המימון של החברה ליום 30.6.2017, כדלקמן:

אלפי ש"ח	%	
881,878	28%	הון עצמי
1,246,893	41%	התחייבויות שאינן שוטפות
971,379	31%	התחייבויות שוטפות
<u>3,100,150</u>	100%	

4.2. כ- 28% מנכסי החברה מומנו בהון עצמי (כ- 30% בנטרול התחייבות בגין חוזה). השקעות החברה במלאי בניינים למכירה, במקרקעין ובנדל"ן להשקעה הגיעו לסך של כ- 2,244,019 אלפי ש"ח, המהווים כ- 72% מנכסי החברה ויש לראותן כהשקעות לזמן קצר ובינוני. יחס ההון החוזר ליום 30.6.2017, ליום 30.6.2016 וליום 31.12.2016 עמד על 1.42, 1.18 ו-1.24, בהתאמה.

4.3 תמצית תזרים המזומנים של החברה לתקופה שנתיימה ביום 30.6.2017 (באלפי ש"ח)
הינה:

		המקורות
	36,841	רווח לתקופה
	<u>10,857</u>	התאמות
47,698		מזומנים, נטו מפעילות שוטפת (ללא רכישת מקרקעין)
104,568		תמורה מהנפקת אגרות חוב
2		הנפקת כתבי אופציה למניות
1,805		הלוואות שניתנו, נטו
27,703		שינוי במזומנים ונכסים פיננסיים אחרים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי
186,231		קיטון בבטוחות סחירות, נטו
<u>400,119</u>		הלוואות, נטו, לזמן ארוך וקצר
<u>27,792</u>		קיטון ביתרות המזומנים
<u>795,918</u>		סה"כ מקורות השימוש במזומנים
530,266		עליה במקרקעין
1,725		השקעה בנדל"ן להשקעה בהקמה
80,000		דיבידנד ששולם לבעלי המניות
84,251		פירעון אגרות חוב
1,030		גידול ברכוש קבוע
17,369		ריבית ששולמה, נטו
26,497		השקעה בחברות מוחזקות
33,267		גידול בהון חוזר
<u>21,513</u>		מס הכנסה ששולם, נטו
<u>795,918</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		
	2016	2017	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
85,545	91,172	57,753	מזומנים ושווי מזומנים
187,888	243,342	160,185	מזומנים ונכסים פיננסיים אחרים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי
283,772	239,243	98,638	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 30.6.2017, לא מתקיימים לגבי החברה סימני האזהרה המפורטים בתקנה הנ"ל.

5. דיבידנדים

לפרטים בדבר החלטת דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 80 מיליון ש"ח ראו סעיף 1.2 לחלק א' – עדכון תיאור עסקי החברה לדוח התקופתי לשנת 2016, לעיל.

6. אירועים מהותיים בתקופת הדוח

6.1. לפרטים בקשר עם התקשרותה של החברה בהסכם להעברת זכויות החברה השיוריות במלון "קראון פלזה" בתל אביב, לידי אפדור בע"מ, חברה בבעלותה המלאה של מלונות אפריקה ישראל בע"מ, אשר אפריקה ישראל להשקעות בע"מ, חברת אם (בעקיפין) של החברה, מחזיקה ב- 50% מהון המניות המונפק שלה, ראו הדוח המידי מיום 19.1.2017 (מס' אסמכתא: 2017-01-006718). המידע המובא בדוח האמור נכלל בזאת על דרך של הפניה.

6.2. לפרטים בקשר עם התקשרותה של החברה בהסכם הלוואה עם תאגידים בנקאיים, לצורך מימון רכישת מתחמים ד' ו-ה' אשר שווקו במסגרת "מחיר למשתכן" בהרצליה, בסך כולל של כ- 413 מיליון ש"ח וכן מסגרת ערבויות בסך של 9 מיליון ש"ח, ראו סעיף 3.1 לחלק א' - עדכון תיאור עסקי החברה לדוח התקופתי לשנת 2016, לעיל והדוח המידי מיום 29.1.2017 (מס' אסמכתא: 2017-01-008842). המידע המובא בדוחות האמורים נכלל בזאת על דרך של הפניה.

6.3. לפרטים בקשר עם ההסדר להחלפת השטחים בין החברה לבין דניה סיבוס, ראו הדוח המידי מיום 9.3.2017 (מס' אסמכתא: 2017-01-019843). המידע המובא בדוח האמור נכלל בזאת על דרך של הפניה.

6.4. לפרטים בקשר עם התקשרותה של החברה בהסכם עקרונות עם אפריקה ישראל נכסים בע"מ להגשת הצעות משותפות במסגרת מכרז להתקשרות בחוזה חכירה של מקרקעין בשכונת קרית יובל בירושלים שפורסם על ידי דירה להשכיר - החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ, ראו סעיף 2.5 לחלק א' - עדכון תיאור עסקי החברה לדוח התקופתי לשנת 2016, לעיל והדוח המידי מיום 22.3.2017 (מס' אסמכתא: 2017-01-023527). המידע המובא בדוח האמור נכלל בזאת על דרך של הפניה.

6.5. לפרטים בקשר עם התקשרותה של החברה בהסכם עקרונות עם אפריקה ישראל נכסים בע"מ להגשת הצעות משותפות במסגרת מכרז להתקשרות בחוזה חכירה של מקרקעין

- בשכונת המשתלה בתל אביב שפורסם על ידי דירה להשכיר - החברה הממשלתית לדירור ולהשכרה בע"מ, ראו סעיף 2.4 לחלק א' - עדכון תיאור עסקי החברה לדוח התקופתי לשנת 2016, לעיל והדוח המיידים מיום 22.3.2017 (מס' אסמכתא: 2017-01-023518). המידע המובא בדוח האמור נכלל בזאת על דרך של הפניה. יצוין כי ביום 8.5.2017 הגישו החברה ואפריקה נכסים הצעה במסגרת המכרז האמור אולם לא הוכרזה כהצעה הזוכה.
- 6.6. לפרטים בקשר עם התקשרותה של החברה ודניה סיבוס במיזם משותף בקשר עם פרויקט מחיר למשתכן בשכונת הנרקיסים – ראשון לציון וזכייתן במסגרת מכרז "מחיר למשתכן", במתחמים ב', ג', ד' ו- י"ד, ראו סעיף 2.6 לחלק א' - עדכון תיאור עסקי החברה לדוח התקופתי לשנת 2016, לעיל והדוחות המיידים מיום 24.4.2017 ומיום 26.4.2016 (מס' אסמכתאות: 2017-01-034531 ו- 2017-01-035389, בהתאמה). המידע המובא בדוחות האמורים נכלל בזאת על דרך של הפניה.
- 6.7. ביום 4.5.2017, אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה את מדיניות התגמול של החברה לתקופה של 3 שנים. לפרטים נוספים ראו סעיף 2.7 לחלק א' - עדכון תיאור עסקי החברה לדוח התקופתי לשנת 2016, לעיל והדוחות המיידים מיום 27.3.2017 ו- 4.5.2017 (מס' אסמכתאות: 2017-01-035095 ו- 2017-01-037327, בהתאמה. ביחד, להלן: "**הדוחות המיידים**"). המידע המובא בדוחות האמורים נכלל בזאת על דרך של הפניה.
- 6.8. ביום 4.5.2017, אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה תכנית מענק לשנת 2017 למנכ"ל החברה בגובה של עד 6 משכורות חודשיות, בכפוף ובהתאם לעמידתו של מנכ"ל החברה ביעדים אשר נקבעו במסגרת תכנית המענק לשנת 2017. לפרטים נוספים ראו סעיף 2.8 לחלק א' - עדכון תיאור עסקי החברה לדוח התקופתי לשנת 2016, לעיל והדוחות המיידים. המידע המובא בדוחות האמורים נכלל בזאת על דרך של הפניה.
- 6.9. לפרטים בקשר עם התקשרותה של החברה בהסכם עם דניה סיבוס לפיו תעניק דניה סיבוס שירותי קבלנות להקמתן של 281 יחידות דיור (לפני שבס) במסגרת "מחיר למשתכן" בהרצליה, בתמורה פאושלית בסך של כ- 240 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ ראו סעיף 2.2 לחלק א' - עדכון תיאור עסקי החברה לדוח התקופתי לשנת 2016.
- 6.10. לפרטים בקשר עם התקשרותה של החברה בהסכם עם דניה סיבוס, בעלת השליטה בחברה, בהסכם חדש למתן שירותי ניהול, ראו סעיף 2.3 לחלק א' - עדכון תיאור עסקי החברה לדוח התקופתי לשנת 2016.
- 6.11. לפרטים בקשר עם הנפקה של 100 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ג') נוספות של החברה, ראו סעיף 3.2 לחלק א' - עדכון תיאור עסקי החברה לדוח התקופתי לשנת 2016.
- 6.12. לפרטים בקשר עם פירעון מוקדם יזום על ידי החברה של הלוואה שהתקבלה מקבוצת גופים מוסדיים, ראו סעיף 3.3 לחלק א' - עדכון תיאור עסקי החברה לדוח התקופתי לשנת 2016.

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 31.12.2016.

7.2. דוח לפי בסיסי הצמדה ליום 30.6.2017

לא חלו שינויים מהותיים בתקופת הדוח ביחס לדוח לפי בסיסי הצמדה שצורף לדוחות הכספיים ליום 31.12.2016.

היבטי ממשל תאגידי

8. תרומות

בתקופת הדוח תרמה החברה סך של כ- 85 אלפי ש"ח.

9. הדירקטוריון והנהלת החברה

בתקופת הדוח התקיימו 21 ישיבות דירקטוריון וועדותיו והתקבלה החלטה אחת בכתב.

10. אירועים לאחר תאריך המאזן

10.1. ביום 13.7.2017 התקשרה החברה בהסכם (בס"ק זה להלן: "ההסכם") לרכישת מלוא זכויותיו של השותף בחברת גבעת שמואל החדשה (בה מחזיקה החברה ב-50% מהון המניות המונפק והנפרע), מר משה אהרוני (בס"ק זה להלן: "גבעת שמואל" ו-"השותף", בהתאמה) הכוללות את מלוא אחזקותיו של השותף בגבעת שמואל ואת הלוואת הבעלים אשר העמיד השותף לגבעת שמואל, בתמורה לסך של 157.5 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראו סעיף 2.1 לחלק א' - עדכון תיאור עסקי החברה לדוח התקופתי לשנת 2016.

10.2. לפרטים בדבר הסכם פשרה שנחתם בקשר לפרויקט "שער הים" בראשון לציון ראו ביאורב' לדוחות הכספיים ליום 30.6.2017 והדוח המידי של החברה מיום 6.10.2014 (מס' אסמכתא: 2014-01-171117). המידע המובא בדוח האמור נכלל בזאת על דרך ההפניה.

11. 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 2017