



אפריקה ישראל מגורים בע"מ Africa Israel Residences Ltd

חלק ב'

דוח הדירקטוריון על מצב עסקי התאגיד

לתקופה שהסתיימה ביום

31 במרץ 2018

אפריקה ישראל מגורים בע"מ Africa Israel Residences Ltd

10.5.2018
כה' באייר תשע"ח

דוח דירקטוריון

לתקופה ינואר – מרץ 2018

הננו מתכבדים להגיש את דוח הדירקטוריון של אפריקה ישראל מגורים בע"מ (להלן: "החברה") לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 31 למרץ 2018 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 והשכרה של פרויקטי דיור להשכרה בישראל.

1.2. IFRS 15 "הכנסות בגין חוזים עם לקוחות"

ההכרה בהכנסה ממכירת דירות מגורים ושטחי מסחר בישראל בדוחות הכספיים, לרבות נתוני ההשוואה לתקופות קודמות, הינה בהתאם דיווח כספי בינלאומי IFRS 15 "הכנסות בגין חוזים עם לקוחות".

1.3. תמצית דוח על הרווח הכולל

הכנסות החברה ממכירת דירות למגורים ברבעון הראשון של שנת 2018 הסתכמו לסך של כ- 258 מיליון ש"ח לעומת כ- 200 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

כלל הכנסות החברה ברבעון הראשון של שנת 2018 הסתכמו לסך של כ- 272 מיליון ש"ח לעומת כ- 211 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

הרווח הגולמי של החברה ברבעון הראשון של שנת 2018 הסתכם לסך של כ- 43 מיליון ש"ח לעומת כ- 37 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

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

הרווח התפעולי של החברה ברבעון הראשון של שנת 2018 הסתכם לסך של כ- 30 מיליון

ש"ח לעומת כ- 25 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

הרווח הנקי של החברה ברבעון הראשון של שנת 2018 הסתכם לסך של כ- 15 מיליון ש"ח לעומת כ- 17 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

1.4. צבר פרויקטים

נכון ליום 31.3.2018 מצויות בביצוע 1,903 יחידות דיור ובנוסף מצויות בשיווק טרם ביצוע 589 יח"ד נוספות וזאת כמפורט להלן (הנתונים הכספיים בטבלה מתייחסים לחלקה של החברה בפרויקט):

פרויקטים בביצוע¹:

שם הפרויקט	חלק החברה	מס' יח"ד בביצוע ² ליום 31.3.2018	מס' יח"ד מכורות ³ ליום 31.3.2018	שווי חוזי של מכירות ליום 31.3.2018 באלפי ש"ח	% ביצוע	מועד סיום צפוי ⁴
סבינו גני תקווה 1	100%	96	69	147,829	75%	2018
סבינו גני תקווה 2	100%	29	24	52,357	81%	2018
סבינו רמת שרת א' ⁵	50%	108	91	107,173	79%	2018
סבינו השרון 1-2, כפר יונה	100%	67	66	92,659	92%	2018
סבינו השרון 3-4, כפר יונה	100%	67	39	57,178	75%	2018
סבינו גבעת שמואל 300,400	100%	130	102	206,687	84%	2018
סבינו גן ארנונה, ירושלים	67%	36	18	35,756	60%	2018
סבינו העיר-טייבר 48, גבעתיים	100%	8	6	12,521	93%	2018
סבינו העיר- חרות 17-19, ר"ג	100%	46	44	93,755	95%	2018
סבינו העיר-רוקח 116, ר"ג	100%	20	19	48,172	70%	2018
סבינו העיר-עוזיאל 133, ר"ג	100%	16	13	24,702	86%	2018
סבינו העיר-עוזיאל 128, ר"ג	100%	21	19	34,292	92%	2018
סבינו העיר- גורדון 29, גבעתיים	100%	13	10	29,603	72%	2018
סבינו העיר- צבי 11, ר"ג	100%	16	14	29,631	31%	2019
סבינו העיר- יכין 1, ר"ג	100%	17	17	36,683	46%	2019
סבינו נוף חדרה ב'	100%	100	36	45,801	54%	2019
שדרת הסבינים במודיעין 115,114 ⁶	100%	148	148	253,875	41%	2019
סבינו גבעת שמואל 100	100%	65	9	20,974	21%	2019
סבינו השרון 5-6, כפר יונה	100%	67	10	15,510	15%	2019
סבינו חריש 10-12	100%	84	- ⁷	-	16%	2019

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- 2,150 מ"ר עיקרי.
⁷ בפרויקט זה קיימים גם שטחי מסחר.
 למועד הדוח נמכרו 34 יח"ד בגינת התקבלה מעל 5% מהתמורה הנקובה בחוזה לחשבון נאמנות.

שם הפרויקט	חלק החברה	מס' יח"ד בביצוע ¹ ליום 31.3.2018	מס' יח"ד ² מכורות ליום 31.3.2018	שווי חוזי של מכירות ליום 31.3.2018 באלפי ש"ח	% ביצוע	מועד סיום צפוי ³
סבינוי חריש 1-2	100%	64	-	-	7%	2019
סביון בביאליק, רמת גן	100%	54	43	74,377	45%	2019
סביון VIEW, ירושלים ⁴	100%	170	78	161,340	8%	2020
סבינוי השרון 7-8, כפר יונה	100%	67	-	-	10%	2020
סבינוי גבעת שמואל 200	100%	65	-	-	9%	2020
שדרות הסבינוים במודיעין 116 ⁶	100%	48	25	53,327	4%	2020
חלומות וסבינוים 1, קרית ביאליק	50%	114	6	3,669	7%	2020
סבינוי העיר- קריניצי 101, ר"ג	100%	23	12	20,536	10%	2020
מגדלי סביון סיטי 2-3, נתניה	100%	144	- ⁵	-	0%	2021
סה"כ		1,903	918	1,658,410		

פרויקטים בשיווק טרם ביצוע⁶.

שם הפרויקט	חלק החברה	מס' יח"ד ⁷ בשיווק ליום 31.3.2018	מס' יח"ד ⁸ מכורות ליום 31.3.2018	שווי חוזי של מכירות ליום 31.3.2018 באלפי ש"ח	מועד סיום צפוי ⁹
מחיר למשתכן- הרצליה- מתחם ד'	100%	283	261	427,793	2020
מחיר למשתכן- הרצליה- מתחם ה'	100%	248	222	355,700	2020
סבינוי העיר- גבעתיים, ר"ג ות"א	100%	58	14	43,094	2020
סה"כ		589	497	826,587	

סה"כ בביצוע ובשיווק טרם ביצוע – 2,492 יח"ד, מתוכן נמכרו 1,415 יח"ד בהיקף כספי של 2,484,997 אלפי ש"ח (חלק החברה).

1 לא כולל יחידות דיור שבונה החברה ו/או שותפותיה, עבור בעלי הקרקע בפרויקט בעסקאות קומבינציה ועסקאות תמ"א 38.
2 כולל חוזים חתומים בלבד, אך לא כולל בקשות לרכישת זכויות שנחתמו.
3 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.
4 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, בכונת החברה להגיש בקשה לתוספת של 24 יח"ד בדרך של הקלה.
5 למועד הדוח נמכרו 31 יח"ד בגין התקבלה מעל 5% מהתמורה הנקובה בחוזה לחשבון נאמנות.
6 בדרך כלל מכירות טרם ביצוע מותנות בקבלת היתר בניה בתוך פרק זמן שנקבע. החברה צפויה להתחיל בביצועם של פרויקטים אלה במהלך שנת 2018. 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.
7 לא כולל יחידות דיור שבונה החברה ו/או שותפותיה, עבור בעלי הקרקע בפרויקט בעסקאות קומבינציה ועסקאות תמ"א 38.
8 חוזים חתומים בלבד ובכלל זאת חוזים בעלי תנאים מתלים, אך לא כולל בקשות לרכישת זכויות שנחתמו.
9 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.

2. ניתוח המצב הכספי

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

<u>31.12.2017</u>	<u>31.3.2017</u>	<u>31.3.2018</u>	
3,693,347	2,792,191	3,595,913	סך המאזן
356,202	234,914	254,370	מזומנים ושווי מזומנים וניירות ערך סחירים
			מזומנים ונכסים פיננסיים אחרים מוגבלים
161,714	193,156	157,821	בשימוש בחשבונות ליווי
350,491	199,056	335,998	לקוחות ונכסים בגין חוזה
893,365	847,699	1,010,789	מלאי בניינים למכירה
27,673	24,924	38,457	נכסים שוטפים אחרים
1,494,599	906,281	1,404,404	מלאי מקרקעין
192,500	186,600	192,500	נדל"ן להשקעה
			השקעות והלוואות בחברות כלולות
149,249	166,245	135,004	המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
34,552	-	33,303	מוניטין
33,002	33,316	33,267	נכסים בלתי שוטפים אחרים
			אשראי מתאגידים בנקאיים וחלויות שוטפות
922,123	446,783	945,498	של אגרות חוב והלוואות מתאגידים בנקאיים
259,250	280,105	350,911	מקדמות מלקוחות
204,326	250,207	233,494	התחייבויות שוטפות אחרות
1,321,631	873,214	1,081,246	התחייבויות שאינן שוטפות
986,017	941,882	984,764	הון עצמי המיוחס לבעלים של החברה האם

2.2. השינויים בסך המאזן נובעים בעיקר מהסעיפים הבאים:

מזומנים ושווי מזומנים וניירות ערך סחירים - הירידה בסעיף מזומנים ושווי מזומנים וניירות ערך סחירים ליום 31.3.2018 לעומת 31.12.2017 נובעת בעיקר מתשלום קרן וריבית בגין אג"ח סדרות ב', ג' ו-ד' בסך כ- 100 מיליון ש"ח.

מלאי בניינים למכירה - הגידול בסעיף מלאי בניינים למכירה ליום 31.3.2018 לעומת 31.12.2017 נובע בעיקר מסיווג מקרקעין ממלאי מקרקעין למלאי בניינים למכירה (בעיקר בפרויקטים "שדרות הסביונים", מודיעין, "סביוני חריש", חריש, "סביוני השרון", כפר יונה ו"מגדלי סביון סיטי", נתניה) ויצירת התחייבויות למוכרי מקרקעין כנגד מלאי בניינים למכירה בגין פרויקט "מגדלי סביון סיטי", נתניה.

מלאי מקרקעין - הירידה בסעיף מלאי מקרקעין ליום 31.3.2018 לעומת 31.12.2017 נובעת בעיקר מסיווג מקרקעין למלאי בניינים למכירה (בעיקר בפרויקטים "שדרות הסביונים", מודיעין, "סביוני חריש", חריש, "סביוני השרון", כפר יונה ו"מגדלי סביון סיטי", נתניה).

התחייבויות שאינן שוטפות - הקיטון בהתחייבויות שאינן שוטפות ליום 31.3.2018 לעומת 31.12.2017 נובע בעיקר מפירעון אשראי מתאגידים בנקאיים מתקבולי רוכשים בפרויקט "מחיר למשתכן", הרצליה ומסיווג קרן בגין אג"ח סדרות ב', ג' ו- ד' לחלויות שוטפות, במסגרת אשראי לזמן קצר.

הון עצמי המיוחס לבעלים של החברה האם – בתקופת הדוח נכנס IFRS9 "מכשירים פיננסיים" לתוקף מחייב. לפרטים נוספים בדבר השפעת יישום התקן על מצבה הכספי של החברה ראו באור 2' לדוחות הכספיים ליום 31.3.2018.

3. תוצאות פעילות

3.1. הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לרבעון הראשון של שנת 2018, 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 31 במרס		
2017	2017	2018	
924,376	199,819	258,196	הכנסות ממכירת דירות למגורים
6,481	-	-	הכנסות ממכירת שטחי מסחר
6,926	1,526	1,965	השכרת דירות
40,340	7,586	10,982	ביצוע עבודות בניה לבעלי קרקע בעסקאות קומבינציה
3,549	2,475	450	הכנסות מדמי ניהול
981,672	211,406	271,593	סה"כ הכנסות מעסקאות בניה ומקרקעין
809,403	174,471	228,505	עלויות בעסקאות בניה ומקרקעין
172,269	36,935	43,088	רווח גולמי
30,053	7,011	7,111	הוצאות מכירה ושיווק
21,130	5,146	4,941	הוצאות הנהלה וכלליות
(12,144)	-	-	רווח מהתאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה
(51,855)	(326)	937	הוצאות (הכנסות) אחרות, נטו
1,323	-	-	הפסד מירידת ערך נכס פיננסי
183,762	25,104	30,099	רווח תפעולי
24,870	3,451	10,539	עלויות מימון, נטו
7,746	304	1,133	חלק בריווחי חברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
25,658	5,274	5,351	מסים על ההכנסה
140,980	16,683	15,342	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.

החברה מיישמת, החל מיום 1.1.2017, באימוץ מוקדם את תקן דיווח כספי בינלאומי IFRS 15 "הכנסות בגין חוזים עם לקוחות" (להלן: "IFRS 15" או "התקן"). בהתאם לתקן, החברה מכירה בהכנסה ממכירת דירות מגורים ושטחי מסחר בישראל בהתאם לשיעור ההשלמה בכל מועד דיווח של הדירות ושטחי המסחר, חלף ההכרה בהכנסה בעת מסירת הדירה או שטח המסחר ללקוח בהתאם להוראות התקינה שהיו קיימות לאימוץ התקן.

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 31.3.2018
דיור להשכרה גליל ים	50%	273	1265 ¹

בתקופת הדוח רשמה החברה הכנסות מהשכרת דירות בסך 1,965 אלפי ש"ח לעומת כ- 1,526 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

3.3 להלן התפלגות הכנסות החברה והרווח הגולמי שלה מעסקות בניה ומקרקעין לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31.3.2018 (באלפי ש"ח):

הכנסות	עלויות	רווח גולמי	אחוז רווח גולמי	
258,196	214,572	43,624	17%	מכירת דירות למגורים
10,982	10,982	-		ביצוע עבודות בניה לבעלי קרקע בעסקאות קומבינציית דירות
1,965	276	1,689	86%	השכרת דירות
450	-	450		דמי ניהול
-	2,675	(2,675)		שכר ואחרות
<u>271,593</u>	<u>228,505</u>	<u>43,088</u>	16%	סה"כ

¹ ליום 31.3.2018, נחתמו 197 חוזי שכירות בשוק החופשי ו- 68 חוזי שכירות בשכ"ד מפקח, ובסה"כ נחתמו 265 חוזי שכירות.

להלן התפלגות הכנסות החברה והרווח הגולמי שלה מעסקות בניה ומקרקעין לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31.3.2017 (באלפי ש"ח):

אחוז רווח					
גולמי	רווח גולמי	עלויות	הכנסות		
18%	36,037	163,782	199,819		מכירת דירות למגורים
	-	7,586	7,586		ביצוע עבודות בניה לבעלי קרקע בעסקאות קומבינציית דירות
85%	1,301	225	1,526		הכנסות מהשכרה
	2,475	-	2,475		דמי ניהול
	(2,878)	2,878	-		שכר ואחרות
17%	<u>36,935</u>	<u>174,471</u>	<u>211,406</u>		סה"כ

להלן התפלגות הכנסות החברה והרווח הגולמי שלה מעסקות בניה ומקרקעין לשנת 2017 (באלפי ש"ח):

אחוז רווח					
גולמי	רווח גולמי	עלויות	הכנסות		
18%	169,224	755,152	924,376		מכירת דירות למגורים
84%	5,449	1,032	6,481		מכירת שטחי מסחר ומלונאות
	-	40,340	40,340		ביצוע עבודות בניה לבעלי קרקע בעסקאות קומבינציית דירות
	6,404	522	6,926		השכרת דירות
	3,549	-	3,549		דמי ניהול
	(12,357)	12,357	-		שכר ואחרות
18%	<u>172,269</u>	<u>809,403</u>	<u>981,672</u>		סה"כ

להלן פרטים בדבר כמות יח"ד והיקף כספי שמכרה החברה¹

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		החברה
	2017	2018	
823	127	211	מס' יח"ד ²
1,549	265	375	היקף כספי (מיליוני ש"ח)
1,477	229	367	היקף כספי - חלק החברה (מיליוני ש"ח)
			אפריקה השקעות (בתמורה לדמי ניהול)
3	2	1	מס' יח"ד

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

3.4. הוצאות מכירה ושיווק

הוצאות מכירה ושיווק הסתכמו בתקופת הדוח בסך של כ- 7,111 אלפי ש"ח לעומת כ- 7,011 אלפי ש"ח 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 בסך של כ- 4,941 אלפי ש"ח לעומת כ- 5,146 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

3.6. עלויות מימון, נטו

הוצאות המימון, נטו של החברה הסתכמו בתקופת הדוח בכ- 10,539 אלפי ש"ח לעומת כ- 3,451 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.
השינויים העיקריים בהוצאות המימון, נטו בתקופת הדוח לעומת התקופה המקבילה אשתקד:

- בתקופת הדוח אוחדו תוצאותיה של חברת "גבעת שמואל החדשה בע"מ" בדוחות המאוחדים של החברה. בתקופה המקבילה אשתקד גבעת שמואל הוצגה בדוחות הכספיים של החברה כחברה כלולה.
- הפסד מניירות ערך סחירים בתקופת הדוח לעומת רווח בתקופה המקבילה אשתקד.
- עלייה בהיקף אגרות החוב של החברה.
- שינויים בשווי ההוגן של התחייבות בגין מוכרי מקרקעין בעסקאות קומבינציות תקבולים אשר נזקפו לדוח רווח והפסד בתקופת הדוח.

3.7. מסים על ההכנסה

בתקופת הדוח הסתכמו הוצאות המס בסך של כ- 5,351 אלפי ש"ח לעומת כ- 5,274 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

4. נזילות ומקורות מימון

4.1. להלן פרטים בדבר מקורות המימון של החברה ליום 31.3.2018, כדלקמן:

אלפי ש"ח	%	
984,764	27%	הון עצמי
1,081,246	30%	התחייבויות שאינן שוטפות
1,529,903	43%	התחייבויות שוטפות
<u>3,595,913</u>	100%	

4.2. כ- 27% מנכסי החברה מומנו בהון עצמי (כ- 30% בנטרול מקדמות מלקוחות). השקעות החברה במלאי בניינים למכירה, במקרקעין ובנדל"ן להשקעה הגיעו לסך של כ-

2,607,693 אלפי ש"ח, המהווים כ- 73% מנכסי החברה ויש לראותן כהשקעות לזמן קצר ובינוני. יחס ההון החוזר ליום 31.3.2018, ליום 31.3.2017 וליום 31.12.2017 עמד על 1.17, 1.53 ו- 1.29, בהתאמה.

4.3 תמצית תזרים המזומנים של החברה לתקופה שנתיימה ביום 31.3.2018 (באלפי ש"ח) הינה:

		המקורות
	15,342	רווח לתקופה
	<u>14,523</u>	התאמות
		מזומנים, נטו מפעילות שוטפת (ללא רכישת מקרקעין)
29,865		קיטון בהון חוזר
148,246		הלוואות שניתנו, נטו
77		שינוי במזומנים ונכסים פיננסיים אחרים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי
3,893		קיטון בבטוחות סחירות, נטו
<u>42,782</u>		קיטון ביתרות המזומנים
55,522		סה"כ מקורות
280,385		השימוש במזומנים
		עליה במקרקעין
24,678		השקעה בנדל"ן להשקעה בהקמה
164		פירעון אגרות חוב
89,658		גידול ברכוש קבוע
302		ריבית ששולמה, נטו
17,325		הלוואות, נטו, לזמן ארוך וקצר
129,815		השקעה בחברות מוחזקות
4,803		מס הכנסה ששולם, נטו
<u>13,640</u>		סה"כ שימושים
280,385		

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 במרס	
	<u>2017</u>	<u>2018</u>
ליום 31 בדצמבר	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
מזומנים ושווי מזומנים	186,187	130,665
מזומנים ונכסים פיננסיים אחרים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי	161,714	157,821
נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד- ניירות ערך סחירים	170,015	123,705

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 31.3.2018, לא מתקיימים לגבי החברה סימני האזהרה המפורטים בתקנה הנ"ל.

5. אירועים מהותיים בתקופת הדוח

5.1. לפרטים בקשר עם זכייתן של החברה ואפריקה ישראל נכסים בע"מ במכרז להתקשרות בחוזה חכירה של מקרקעין בשוהם שפורסם על ידי דירה להשכיר - החברה הממשלתית לדירור ולהשכרה בע"מ, ראו סעיף 9.10.3 לחלק א' - תיאור עסקי החברה לדוח התקופתי לעיל והדוחות המיידיים מיום 7.1.2018 ו- 22.1.2018 (מס' אסמכתאות: 2018-01-002163 ו- 2018-01-006966, בהתאמה). המידע המובא בדוחות האמורים נכלל בזאת על דרך של הפניה.

5.2. לפרטים בקשר עם התקשרותה של החברה בהסכם עקרונות עם אפריקה ישראל נכסים בע"מ להגשת הצעות משותפות במסגרת מכרז להתקשרות בחוזה חכירה של מקרקעין בבאר יעקב שפורסם על ידי דירה להשכיר - החברה הממשלתית לדירור ולהשכרה בע"מ, ראו הדוח המיידים מיום 12.3.2018 (מס' אסמכתא: 2018-01-019158).

חשיפה לסיכונים שוק ודרכי ניהולם

6. דיווח איכותי בדבר חשיפה לסיכונים שוק ודרכי ניהולם

6.1. לא חלו שינויים מהותיים בתקופת הדוח בחשיפה לסיכונים שוק ולדרכי ניהולם ביחס לדוח הדירקטוריון שצורף לדוחות הכספיים ליום 31.12.2017.

6.2. דוח לפי בסיסי הצמדה ליום 31.3.2018

לא חלו שינויים מהותיים בתקופת הדוח ביחס לדוח לפי בסיסי הצמדה שצורף לדוחות הכספיים ליום 31.12.2017.

היבטי ממשל תאגידי

7. תרומות

בתקופת הדוח תרמה החברה סך של כ- 18 אלפי ש"ח.

8. הדירקטוריון והנהלת החברה

בתקופת הדוח התקיימו 8 ישיבות דירקטוריון וועדותיו, והתקבלו 2 החלטות בכתב.

9. אירועים לאחר תאריך המאזן

9.1. ביום 10.05.2018 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד לבעלי המניות בסך של 50 מיליון ש"ח. אשר עתיד להשתלם ביום 31.05.2018. לפרטים נוספים ראו ביאור 3 לדוחות הכספיים ליום 31.3.2018 והדוח המידי שפרסמה החברה ביום 10.05.2018 (מס' אסמכתא: 2018-01-037326). המידע הנכלל בדוחות האמורים מובא בזה על דרך של הפניה.

10. 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

נספח א'

פרטים בקשר עם הערכת שווי מהותית של נכס נדל"ן להשקעה:

זיהוי נושא ההערכה	דיוור להשכרה גליל ים
שווי הוגן (באלפי ש"ח)	
31.12.2017	192,500
31.12.2016	186,600
זיהוי המעריך	דניאלה פז ארז, בעלים ומנהלת של חברת פז כלכלה בע"מ, כלכלנית ושמאית מקרקעין משנת 2002. למיטב ידיעת החברה השמאית הינה בעלת ידע וניסיון מתאים לביצוע הערכות שווי לנכס זה.
האם מעריך השווי בלתי תלוי?	כן
השינויים שחלו לאחר תאריך התוקף העשויים לשנות את מסקנות הערכת השווי	לא חלו שינויים.
האם קיים הסכם שיפוי?	כן
מודל הערכת השווי	גישת היוון הכנסות ביחס לנתוני תזרים מזומנים, גישת ההשוואה ביחס לשווי הדירות, דמי השכירות הראויים ושיעור היוון ראוי
ההנחות שלפיהן ביצע מעריך השווי את ההערכה, בהתאם למודל ההערכות	שיעור היוון 5.8% שכ"ד ממוצע למ"ר הינו בין 47 (מפוקח) ל- 70 ש"ח למ"ר עליית מחירי דיוור בשיעור של שנתי של 0.5%



Africa Israel Residences Ltd אפריקה ישראל מגורים בע"מ

חלק ג'

דוחות כספיים ליום 31 במרץ 2018