



אפריקה ישראל מגורים בע"מ Africa Israel Residences Ltd

חלק ב'

דוח הדירקטוריון על מצב עסקי התאגיד

לתקופה שהסתיימה ביום

31 במרץ 2017

אפריקה ישראל מגורים בע"מ Africa Israel Residences Ltd

14.5.2017
יח' באייר תשע"ז

דוח דירקטוריון לתקופה ינואר – מרץ 2017

הננו מתכבדים להגיש את דוח הדירקטוריון של אפריקה ישראל מגורים בע"מ (להלן "החברה") לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 31 למרץ 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. תמצית דוח על הרווח הכולל

הכנסות החברה ממכירת דירות למגורים ברבעון הראשון של שנת 2017 הסתכמו לסך של כ- 233 מיליון ש"ח לעומת כ- 189 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

כלל הכנסות החברה ברבעון הראשון של שנת 2017 הסתכמו לסך של כ- 240 מיליון ש"ח לעומת כ- 228 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

הרווח הגולמי של החברה ברבעון הראשון של שנת 2017 הסתכם לסך של כ- 48 מיליון ש"ח לעומת כ- 43 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 2017 הסתכם לסך של כ- 37 מיליון ש"ח לעומת כ- 32 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

הרווח הנקי של החברה ברבעון הראשון של שנת 2017 הסתכם לסך של כ- 25.5 מיליון ש"ח לעומת כ- 20 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

1.3. צבר פרויקטים

נכון ליום 31.3.2017 מצויות בביצוע 1,475 יחידות דיור ובנוסף מצויות בשיווק טרם ביצוע 93 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 31.3.17	מס' יח"ד מכורות ³ ליום 31.3.17	שווי חוזי של מכירות ליום 31.3.17 באלפי ש"ח	מועד סיום צפוי ⁴
סביון במשתלה ב'	100%	82	82	207,389	2017
סביון באגם	100%	116	106	183,511	2017
מגדל סביון מופת	62.3%	115	85	120,024	2018
סביוני גני תקווה 1	100%	96	38	78,900	2018
סביוני גני תקווה 2	100%	29	13	27,437	2018
סביוני רמת שרת א' ⁵	50%	108	75	86,986	2018
סביוני השרון 1-2, כפר יונה	100%	67	46	63,403	2018
סביוני השרון 3-4, כפר יונה	100%	67	7	9,564	2018
סביוני גבעת שמואל 300,400	50%	130	80	78,771	2018
סביון בביאליק, רמת גן	100%	54	26	42,133	2018
סביוני גן ארנונה, ירושלים	67%	36	10	18,793	2018
סביוני העיר-טייבר 48, גבעתיים	100%	8	6	12,521	2018
סביוני העיר- חרות 17-19, ר"ג	100%	46	38	79,660	2018
סביוני העיר-רוקח 116, ר"ג	100%	20	15	35,403	2018
סביוני העיר-עוזיאל 133, ר"ג	100%	16	11	20,710	2018
סביוני העיר-עוזיאל 128, ר"ג	100%	21	16	27,960	2018
סביוני העיר- גורדון 29, גבעתיים	100%	13	5	13,371	2019
סביוני העיר- צבי 11, ר"ג	100%	16	12	24,244	2019
סביוני העיר- יכין 1, ר"ג	100%	17	13	25,615	2019
סביוני נוף חדרה ב'	100%	100	- ⁶	-	2019
שדחת הסביונים במודיעין 115,114 ⁷	100%	148	129	210,884	2019
סביון VIEW, ירושלים ⁸	100%	170	55	104,798	2020
סה"כ		1,475	868	1,472,077	

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 למועד הדוח נמכרו 8 יח"ד בגינן התקבלה מעל ל- 5% מהתמורה הנקובה בחוזה לחשבון נאמנות.
 8 בפרויקט זה קיימים גם שטחי מסחר בהיקף של כ- 2,150 מ"ר עיקרי.
 9 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 31.3.17 באלפי ש"ח	מס' יח"ד מכורות ³ ליום 31.3.17	מס' יח"ד בשיווק ² ליום 31.3.17	חלק החברה	שם הפרויקט
2019-2020	28,638	14	45	100%	סבינו העיר - ר"ג, ת"א
2019	-	-	48	100%	שדרת הסבינים במודיעין ⁵ 116
	28,638	14	93		סה"כ

סה"כ בביצוע ובשיווק טרם ביצוע – 1,568 יח"ד, מתוכן נמכרו 882 יח"ד בהיקף כספי של 1,500,715 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>31.3.2016</u>	<u>31.3.2017</u>	
3,239,855	3,481,619	3,197,642	סך המאזן
369,317	296,295	234,914	מזומנים ושווי מזומנים וניירות ערך סחירים
			מזומנים ונכסים פיננסיים אחרים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי
187,888	312,661	193,156	מלאי בניינים למכירה
1,158,354	1,521,041	1,427,520	נכסים שוטפים אחרים
30,173	36,160	31,181	מלאי מקרקעין
1,088,664	995,786	906,281	השקעות והלוואות בחברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
159,983	159,203	159,395	נכסים בלתי שוטפים אחרים
245,476	160,473	245,195	אשראי מתאגידים בנקאיים וחלויות שוטפות של אגרות חוב והלוואות מתאגידים בנקאיים
317,335	396,067	446,783	מקדמות מלקוחות
753,592	1,111,751	710,314	התחייבויות שוטפות אחרות
337,571	343,432	317,228	התחייבויות שאינן שוטפות
1,005,809	921,914	872,203	הון עצמי המיוחס לבעלים של החברה האם
825,548	708,455	851,114	

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 31.3.2017 לעומת 31.12.2016 נובעת בעיקר מתשלום קרן וריבית בגין אג"ח סדרות ב' ו- ג' בסך כ- 95 מיליון ש"ח וכן מתשלום סך של כ- 77 מיליון ש"ח ע"ח הקרקע והוצאות הפיתוח בפרויקט "מחיר למשתכן" בהרצליה ממקורותיה העצמיים של החברה.

מלאי בניינים למכירה - הגידול בסעיף מלאי בניינים למכירה ליום 31.3.2017 לעומת 31.12.2016 נובע בעיקר מסיווג מקרקעין ממלאי מקרקעין למלאי בניינים למכירה (בעיקר בפרויקטים "שדרות הסביונים", מודיעין, "סביון VIEW", ירושלים, "סביון השרון", כפר יונה ו"סביון נוף חדרה", חדרה) בתוספת עלויות שהוצאו במהלך התקופה ובניכוי עלויות שנזקפו לרווח והפסד.

מלאי מקרקעין - הירידה בסעיף מלאי מקרקעין ליום 31.3.2017 לעומת 31.12.2016 נובעת בעיקר מסיווג מקרקעין למלאי בניינים למכירה (בעיקר בפרויקטים "שדרות הסביונים", מודיעין, "סביון VIEW", ירושלים, "סביון השרון", כפר יונה ו"סביון נוף חדרה", חדרה). הירידה בסעיף מלאי מקרקעין קוזזה חלקית לאחר שהחברה שילמה 15% מעלות הקרקע וכן את הוצאות הפיתוח בסך כ- 160 מיליון ש"ח בפרויקט "מחיר למשתכן", הרצליה.

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 31.3.2017 לעומת 31.12.2016 נובע בעיקר מסיווג אשראי מתאגיד בנקאי בקשר עם פרויקט "סביון VIEW", ירושלים במקביל לסיווג הפרויקט ממלאי מקרקעין למלאי בניינים למכירה.

התחייבויות שאינן שוטפות - הקיטון בהתחייבויות שאינן שוטפות ליום 31.3.2017 לעומת 31.12.2016 נובע בעיקר מסיווג אשראי מתאגיד בנקאי בפרויקט "סביון VIEW", ירושלים במסגרת ההתחייבויות שאינן שוטפות לאשראי במסגרת ההתחייבויות השוטפות, בניכוי אשראי מתאגידים בנקאיים שהתקבל למימון תשלומים בגין המקרקעין בפרויקט "מחיר למשתכן", הרצליה.

3. תוצאות פעילות

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

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשלושה חודשים שנסתיימו		
	ביום 31 במרס		
2016	2016	2017	
1,184,759	188,658	233,183	הכנסות ממכירת דירות למגורים ושטחי מסחר
33,136	-	-	הכנסות ממכירת שטחי מסחר ומלונאות
57,842	38,290	2,752	ביצוע עבודות בניה לבעלי קרקע בעסקאות קומבינציה
174	-	1,526	הכנסות מהשכרה
5,607	1,357	2,475	הכנסות מדמי ניהול
1,281,518	228,305	239,936	סה"כ הכנסות בגין עסקאות בניה ומקרקעין
1,054,130	184,974	192,369	עלויות והוצאות בעסקאות בניה ומקרקעין
227,388	43,331	47,567	רווח גולמי
36,792	6,505	5,955	הוצאות מכירה ושיווק
20,225	5,442	5,146	הוצאות הנהלה וכלליות
(29,446)	-	-	רווח מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
200,705	31,587	36,792	רווח תפעולי
(10,340)	(1,110)	(739)	הוצאות מימון, נטו
47,051	9,624	8,832	מסים על ההכנסה
136,755	19,740	25,549	רווח לתקופה

3.2. הכנסות מעסקאות בניה ומקרקעין ורווח גולמי

ההכרה בהכנסה ממכירת דירות מדווחת, על פי התקינה הבינלאומית (IFRS), עם מסירת הדירות לרוכשים.

יצוין, כי בכוונת החברה לאמץ את תקן דיווח כספי בינלאומי 15 (IFRS 15) – הכנסות מחוזים עם לקוחות וזאת החל ממועד אישור הדוחות הכספיים של החברה ליום 30.6.2017. לפרטים נוספים ראו ביאור 2' לדוחות הכספיים ליום 31.3.2017, להלן. להלן פירוט לגבי יחידות דיור שביצעו הסתיים ונמסרו לרוכשים בתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31.3.2017:

שם הפרויקט	חלק החברה	מס' יח"ד בפרויקט	מס' יח"ד שאוכלסו בתקופת הדוח	יתרה לאכלוס ליום 31.3.2017 ¹
גני סביון 121	100%	80	1	-
גני סביון 123	100%	76	13	8
גני סביון 125	100%	66	6	6
ספייס 3	100%	49	-	7
סביוני ארנונה A	67%	112	-	6
סביוני ארנונה B	67%	112	46	26
חצר הנביאים	100%	144	-	13
סביון במשתלה א' 1-6	100%	109	13	4
הרב קוק	100%	128	-	4
סביוני נוף חדרה א'	100%	108	71	37
סביוני נצר סירני 30	50%	41	18	23
סה"כ			168	134

בתקופה המקבילה אשתקד נמסרו לרוכשים 107 יחידות דיור. בשנת 2016 נמסרו לרוכשים 609 יחידות דיור.

3.2.1 דיור להשכרה

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

שם הפרויקט	חלק החברה	מס' יח"ד	מס' יח"ד שהושכרו ליום 31.3.17
דיור להשכרה גליל ים	50%	273	228 ²

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. בתקופת הדוח רשמה החברה הכנסות מהשכרת דירות בסך 1,526 אלפי ש"ח.

¹ ליום 31.3.2017 ולמועד אישור הדוחות הכספיים נמכרו מתוך יתרת יח"ד לאכלוס 92 יח"ד ו- 95 יח"ד בשווי חוזי של כ- 138 מיליון ש"ח וכ- 155 מיליון ש"ח (חלק החברה), בהתאמה.

² ליום 31.3.2017, נחתמו 160 חוזי שכירות בשוק החופשי ו- 68 חוזי שכירות בשכ"ד מפקח, ובסה"כ נחתמו 228 חוזי שכירות.

3.3 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	
20%	46,669	186,514	233,183	מכירת דירות למגורים
	-	2,752	2,752	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
20%	<u>47,567</u>	<u>192,369</u>	<u>239,936</u>	סה"כ

להלן התפלגות הכנסות החברה והרווח הגולמי שלה מעסקות בניה ומקרקעין לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31.3.2016 (באלפי ש"ח):

אחוז רווח גולמי	רווח גולמי	עלויות	הכנסות	
24%	45,160	143,498	188,658	מכירת דירות למגורים
	-	38,290	38,290	ביצוע עבודות בניה לבעלי קרקע בעסקאות קומבינציית דירות
	1,357	-	1,357	דמי ניהול
	(3,186)	3,186	-	שכר ואחרות
19%	<u>43,331</u>	<u>184,974</u>	<u>228,305</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%	1,210	31,926	33,136	מכירת שטחי מסחר ומלונאות
	-	57,842	57,842	ביצוע עבודות בניה לבעלי קרקע בעסקאות קומבינציית דירות
100%	174	-	174	הכנסות מהשכרה
	5,607	-	5,607	דמי ניהול
	(12,200)	12,200	-	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 31 במרץ		החברה מס' יח"ד ²
	2016	2016	
558	154	127	היקף כספי (מיליוני ש"ח)
1,106	306	265	היקף כספי - חלק החברה (מיליוני ש"ח)
979	275	229	אפריקה השקעות (בתמורה לדמי ניהול)
16	5	2	מס' יח"ד

3.4. הוצאות מכירה ושיווק

הוצאות מכירה ושיווק הסתכמו בתקופת הדוח בסך של כ- 5,955 אלפי ש"ח לעומת כ- 6,505 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- 5,146 אלפי ש"ח לעומת כ- 5,442 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

3.6. עלויות מימון, נטו

הוצאות המימון, נטו של החברה הסתכמו בתקופת הדוח בכ- 739 אלפי ש"ח לעומת כ- 1,110 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. השינויים העיקריים בהוצאות המימון, נטו בתקופת הדוח לעומת התקופה המקבילה אשתקד נבעו, בעיקר, מהכנסות מימון בגין הפרשי הצמדה על אגרות החוב והלוואות מאחרים, הצמודות למדד המחירים לצרכן (ירידה של 0.2% על בסיס "מדד ידוע", לעומת ירידה של 0.9% בתקופה המקבילה אשתקד), הכנסות מימון בגין ניירות ערך סחירים (תשואה של כ- 0.7% בתקופת הדוח לעומת כ- 0.05% בתקופה המקבילה אשתקד) וכן משינויים בשווי ההוגן של התחייבות בגין מוכרי מקרקעין בעסקאות קומבינציית תקבולים אשר נזקפו לדוח רווח והפסד בתקופת הדוח.

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

3.7. מסים על ההכנסה

בתקופת הדוח הסתכמו הוצאות המס בסך של כ- 8,832 אלפי ש"ח לעומת כ- 9,624 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הוצאות המסים בתקופה המקבילה אשתקד כללו סך של כ- 1.9 מיליון ש"ח, אשר נבעו מעדכון יתרות נכסי המסים הנדחים של החברה, בעקבות פרסום חוק לתיקון פקודת מס הכנסה, אשר קבע כי שיעור מס החברות על הכנסות שהופקו או נצמחו החל מיום 1.1.2016 יופחת לשיעור של 25% (במקום 26.5%).

4. נזילות ומקורות מימון

4.1. להלן פרטים בדבר מקורות המימון של החברה ליום 31.3.2017, כדלקמן:

אלפי ש"ח	%	
851,114	27%	הון עצמי
872,203	27%	התחייבויות שאינן שוטפות
1,474,325	46%	התחייבויות שוטפות
<u>3,197,642</u>	100%	

4.2. כ- 27% מנכסי החברה מומנו בהון עצמי (כ- 34% בנטרול מקדמות מלקוחות). השקעות החברה במלאי בניינים למכירה, במקרקעין ובנדל"ן להשקעה הגיעו לסך של כ- 2,520,401 אלפי ש"ח, המהווים כ- 79% מנכסי החברה ויש לראותן כהשקעות לזמן קצר ובינוני. יחס ההון החוזר ליום 31.3.2017, ליום 31.3.2016 וליום 31.12.2016 עמד על 1.28, 1.17 ו-1.24, בהתאמה.

4.3 תמצית תזרים המזומנים של החברה לתקופה שנתיימה ביום 31.3.2017 (באלפי ש"ח)
הינה:

		המקורות
	25,549	רווח לתקופה
	<u>10,614</u>	התאמות
		מזומנים, נטו מפעילות שוטפת (ללא רכישת מקרקעין)
36,163		קיטון בהון חוזר
31,384		תמורה מהנפקת אגרות חוב
307		הלוואות שניתנו, נטו
1,057		קיטון בבטוחות סחירות, נטו
108,207		הלוואות, נטו, לזמן ארוך וקצר
<u>80,931</u>		קיטון ביתרות המזומנים
26,093		סה"כ מקורות השימוש במזומנים
283,835		עליה במקרקעין
		השקעה בנדל"ן להשקעה
171,300		פירעון אגרות חוב
1,187		שינוי במזומנים ונכסים פיננסיים אחרים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי
83,944		גידול ברכוש קבוע
		ריבית ששולמה, נטו
5,268		מס הכנסה ששולם, נטו
454		סה"כ שימושים
<u>11,266</u>		
<u>10,416</u>		
283,835		

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):

לימים 31 בדצמבר	לימים 31 במרס		
	2016	2017	
85,545	121,515	59,452	מזומנים ושווי מזומנים
187,888	312,661	193,156	מזומנים ונכסים פיננסיים אחרים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי
283,772	174,780	175,462	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 תאגידיים 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 מתאגידיים בהם התקיימו "סימני אזהרה". התקנה הנ"ל קובעת רשימה של ארבעה "סימני אזהרה" כאמור.

בהתאם לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.3.2017, לא מתקיימים לגבי החברה סימני האזהרה המפורטים בתקנה הנ"ל.

5. אירועים מהותיים בתקופת הדוח

- 5.1. 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 המיידני מיום 19.1.2017 (מס' אסמכתא: 2017-01-006718). המידע המובא בדוח האמור נכלל בזאת על דרך של הפניה.
- 5.2. לפרטים בקשר עם התקשרותה של החברה בהסכם הלוואה עם תאגידים בנקאיים, לצורך מימון רכישת מתחמים ד' ו-ה' אשר שוקו 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 המיידני מיום 29.1.2017 (מס' אסמכתא: 2017-01-008842). המידע המובא בדוחות האמורים נכלל בזאת על דרך של הפניה.
- 5.3. לפרטים בקשר עם ההסדר להחלפת השטחים בין החברה לבין דניה סיבוס, ראו הדוח המיידני מיום 9.3.2017 (מס' אסמכתא: 2017-01-019843). המידע המובא בדוח האמור נכלל בזאת על דרך של הפניה.
- 5.4. 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 לדיוור ולהשכרה בע"מ, ראו סעיף 2.2 לחלק א' - עדכון תיאור עסקי החברה לדוח התקופתי לשנת 2016, לעיל והדוח המיידני מיום 22.3.2017 (מס' אסמכתא: 2017-01-023527). המידע המובא בדוח האמור נכלל בזאת על דרך של הפניה.
- 5.5. 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 לדיוור ולהשכרה בע"מ, ראו סעיף 2.1 לחלק א' - עדכון תיאור עסקי החברה לדוח התקופתי לשנת 2016, לעיל והדוח המיידני 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.

חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם

6. דיווח איכותי בדבר חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם

- 6.1. לא חלו שינויים מהותיים בתקופת הדוח בחשיפה לסיכוני שוק ולדרכי ניהולם ביחס לדוח הדירקטוריון שצורף לדוחות הכספיים ליום 31.12.2016.
- 6.2. דוח לפי בסיסי הצמדה ליום 31.3.2017
- לא חלו שינויים מהותיים בתקופת הדוח ביחס לדוח לפי בסיסי הצמדה שצורף לדוחות הכספיים ליום 31.12.2016.

היבטי ממשל תאגידי

7. תרומות

בתקופת הדוח תרמה החברה סך של כ- 72 אלפי ש"ח.

8. הדירקטוריון והנהלת החברה

בתקופת הדוח התקיימו 12 ישיבות דירקטוריון וועדותיו.

9. אירועים לאחר תאריך המאזן

- 9.1. לפרטים בקשר עם התקשרותה של החברה ודניה סיבוס במיזם משותף בקשר עם פרויקט מחיר למשתכן בשכונת הנרקיסים – ראשון לציון וזכיתן במסגרת מכרז "מחיר למשתכן", במתחמים ב', ג', ד' ו- י"ד, ראו סעיף 3.2 לחלק א' - עדכון תיאור עסקי החברה לדוח התקופתי לשנת 2016, לעיל והדוחות המיידיים 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.
- 9.2. ביום 4.5.2017, אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה את מדיניות התגמול של החברה לתקופה של 3 שנים. לפרטים נוספים ראו סעיף 2.1 לחלק א' - עדכון תיאור עסקי החברה לדוח התקופתי לשנת 2016, לעיל והדוחות המיידיים מיום 27.3.2017 ו- 4.5.2017 (מס' אסמכתאות: 2017-01-035095 ו- 2017-01-037327, בהתאמה. ביחד, להלן: "הדוחות המיידיים"). המידע המובא בדוחות האמורים נכלל בזאת על דרך של הפניה.
- 9.3. 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 2.2 לחלק א' - עדכון תיאור עסקי החברה לדוח התקופתי לשנת 2016, לעיל והדוחות המיידיים. המידע המובא בדוחות האמורים נכלל בזאת 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



Africa Israel Residences Ltd אפריקה ישראל מגורים בע"מ

חלק ג'

דוחות כספיים ליום 31 במרץ 2017