

**אפריקה ישראל מגורים בע"מ**

**דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים  
ליום 31 במרס 2018**

**(בלתי מבוקרים)**

## אפריקה ישראל מגורים בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים  
ליום 31 במרס 2018

(בלתי מבוקרים)

### תוכן העניינים

#### עמוד

2

דוח סקירה של רואי החשבון

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים (בלתי מבוקרים):

3-4

דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי

5

דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח הכולל

6

דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון

7

דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים

8-13

באורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

## דו"ח סקירה של רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של אפריקה ישראל מגורים בע"מ

### מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של **אפריקה ישראל מגורים בע"מ** החברה וחברות בנות (להלן - "החברה"), הכולל את הדו"ח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 31 במרץ 2018 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופת ביניים זו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי לתקופת הביניים התמציתי של חברה שאוחדה אשר נכסיה הכלולים באיחוד מהווים כ-3.8% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 31 במרץ 2018. המידע הכספי לתקופת הביניים התמציתי של אותה חברה נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוח הסקירה שלהם הומצא לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותה חברה, מבוססת על דוח הסקירה של רואי החשבון האחרים.

### היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה 1 של לשכת רואי חשבון בישראל "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים מורכבת מבידורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחויבים חוות דעת של ביקורת.

### מסקנה

בהתבסס על סקירתנו ועל דוחות הסקירה של רואי חשבון אחרים, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנ"ל אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34.

בנוסף לאמור בפסקה הקודמת, בהתבסס על סקירתנו ועל דוחות הסקירה של רואי חשבון אחרים, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנ"ל אינו ממלא, מכל הבחינות המהותיות, אחר הוראות הגילוי לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970.

### בריטמן אלמגור זרה ושות'

### רואי חשבון

Member of Deloitte Touche Tohmatsu Limited

תל-אביב, 10 במאי, 2018.

### תל אביב - משרד ראשי

מרכז עזריאלי 1 תל אביב, 6701101 ת.ד. 16593

תל אביב, 6116402 | טלפון: 03-6085555 | פקס: 03-6094022 | info@deloitte.co.il

<b>Seker - Deloitte</b> גיבורי ישראל 7 ת.ד. 8458 נתניה דרום, 4250407	<b>Deloitte Analytics</b> הטיבים 7 ת.ד. 7796 פתח תקווה, 4959368	<b>Deloitte</b> מרכז עזריאלי 3 תל אביב, 6701101	<b>משרד אילת</b> המרכז העירוני ת.ד. 583 אילת, 8810402	<b>משרד באר שבע</b> אלומות 12 פארק התעשייה עומר ת.ד. 1369 עומר, 8496500	<b>משרד חיפה</b> מעלה השחרור 5 ת.ד. 5648 חיפה, 3105502	<b>משרד ירושלים</b> קרית המדע 3 מגדל הר חוצבים ירושלים, 9777603 ת.ד. 45396 ירושלים, 9145101
טלפון: 09-8922444 פקס: 09-8922440 info@deloitte.co.il	טלפון: 077-8322221 פקס: 03-9190372 info@deloitte.co.il	טלפון: 03-6070500 פקס: 03-6070501 info@deloitte.co.il	טלפון: 08-6375676 פקס: 08-6371628 info-eilat@deloitte.co.il	טלפון: 08-6909500 פקס: 08-6909600 info-beersheva@deloitte.co.il	טלפון: 04-8607333 פקס: 04-8672528 info-haifa@deloitte.co.il	טלפון: 02-5018888 פקס: 02-5374173 info-jer@deloitte.co.il

**אפריקה ישראל מגורים בע"מ**  
**דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי**

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרס	
	2017	2018
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)

186,187	59,452	130,665
161,714	193,156	157,821
170,015	175,462	123,705
350,491	199,056	335,998
27,673	24,924	29,810
-	-	8,647
893,365	847,699	1,010,789
<u>1,789,445</u>	<u>1,499,749</u>	<u>1,797,435</u>

1,494,599	906,281	1,404,404
192,500	186,600	192,500
149,249	166,245	135,004
34,552	-	33,303
27,543	28,197	28,009
5,459	5,119	5,258
1,903,902	1,292,442	1,798,478
<u>3,693,347</u>	<u>2,792,191</u>	<u>3,595,913</u>

**נכסים**

**נכסים שוטפים**

מזומנים ושווי מזומנים  
מזומנים ונכסים פיננסיים אחרים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי  
נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד - ניירות ערך סחירים  
לקוחות ונכסים בגין חוזה  
חייבים ויתרות חובה  
נכסי מסים שוטפים  
מלאי בניינים למכירה

**סה"כ נכסים שוטפים**

**נכסים לא שוטפים**

מלאי מקרקעין  
נדל"ן להשקעה  
השקעות והלוואות בחברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני  
מוניטין  
חייבים לזמן ארוך  
רכוש קבוע

**סה"כ נכסים לא שוטפים**

**סה"כ נכסים**

אהרן פרנקל  
סמנכ"ל כספים

אורן הוד  
מנהל כללי

אברהם נובורוצקי  
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 10 במאי 2018

\* ראה באור 2' בדבר אימוץ של תקן דיווח כספי בינלאומי IFRS9.

הבאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

**אפריקה ישראל מגורים בע"מ**  
**דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי**

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרס	
2017	2017	2018
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
922,123	446,783	945,498
63,556	16,006	65,127
35,442	17,185	23,257
54,112	97,301	100,352
43,273	78,775	44,758
259,250	280,105	350,911
7,943	40,940	-
<b>1,385,699</b>	<b>977,095</b>	<b>1,529,903</b>
632,132	331,852	534,265
459,809	318,234	314,228
181,551	220,111	181,270
45,892	1,011	49,236
2,247	2,006	2,247
<b>1,321,631</b>	<b>873,214</b>	<b>1,081,246</b>
<b>2,707,330</b>	<b>1,850,309</b>	<b>2,611,149</b>
12,643	12,641	12,643
228,959	228,959	228,959
744,415	700,282	743,162
986,017	941,882	984,764
<b>3,693,347</b>	<b>2,792,191</b>	<b>3,595,913</b>

**התחייבויות והון**

**התחייבויות שוטפות**

אשראי מתאגידים בנקאיים וחלויות שוטפות של אגרות חוב והלוואות מתאגידים בנקאיים  
 קבלנים וספקים  
 זכאים ויתרות זכות  
 התחייבויות למוכרי מקרקעין  
 הפרשות  
 מקדמות מלקוחות  
 התחייבויות בגין מיסים שוטפים

**סה"כ התחייבויות שוטפות**

**התחייבויות לא שוטפות**

אגרות חוב  
 הלוואות מתאגידים בנקאיים  
 הלוואות מאחרים והתחייבויות פיננסיות אחרות  
 התחייבות בגין מיסים נדחים  
 התחייבות בגין הטבות לעובדים

**סה"כ התחייבויות לא שוטפות**

**סה"כ התחייבויות**

**הון**

הון מניות  
 פרמיה על מניות  
 עודפים

**הון המיוחס לבעלי מניות החברה**

**סה"כ התחייבויות והון**

\* ראה באור 2' בדבר אימוץ של תקן דיווח כספי בינלאומי IFRS9.

הבאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

**אפריקה ישראל מגורים בע"מ**  
**דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח הכולל**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס	
	2017	2018
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
981,672	211,406	271,593
809,403	174,471	228,505
172,269	36,935	43,088
30,053	7,011	7,111
21,130	5,146	4,941
(12,144)	-	-
(51,855)	(326)	937
1,323	-	-
183,762	25,104	30,099
(38,718)	(8,646)	(14,198)
13,848	5,195	3,659
(24,870)	(3,451)	(10,539)
7,746	304	1,133
166,638	21,957	20,693
(25,658)	(5,274)	(5,351)
140,980	16,683	15,342
11.50	1.32	1.21
12,642,709	12,641,334	12,643,536

הכנסות בגין עסקאות בניה ומקרקעין  
 עלויות והוצאות בגין עסקאות בניה ומקרקעין

**רווח גולמי**

הוצאות מכירה ושיווק  
 הוצאות הנהלה וכלליות, נטו  
 רווח מהתאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה  
 הוצאות (הכנסות) אחרות, נטו  
 הפסד מירידת ערך נכס פיננסי

**רווח מפעולות רגילות**

הוצאות מימון  
 הכנסות מימון

**הוצאות מימון, נטו**

חלק בריווחי חברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

**רווח לפני מסים על ההכנסה**

מסים על ההכנסה

**רווח לתקופה ורווח כולל לתקופה המיוחס לבעלים של החברה האם**

**רווח למניה רגילה אחת בת 1 ש"ח ע.ג. המיוחס לבעלים של החברה האם**

**רווח למניה בסיסי ומדולל (בש"ח)**

הממוצע המשוקלל של הון המניות ששימש בחישוב הרווח למניה:

בסיסי ומדולל

הבאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

**אפריקה ישראל מגורים בע"מ**  
**דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון**

סך הכל	פרמיה על		הון מניות אלפי ש"ח	
	הון	עודפים		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
				<b>לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס 2018</b> (בלתי מבוקר)
986,017	744,415	228,959	12,643	<b>יתרה ליום 1 בינואר 2018</b>
(16,595)	(16,595)	-	-	<b>השפעת יישום לראשונה של תקן חשבונאות בינלאומי IFRS9, נטו ממס (*)</b>
969,422	727,820	228,959	12,643	<b>יתרה ליום 1 בינואר 2018 לאחר השפעת השינוי כתוצאה מיישום לראשונה של תקן חשבונאות בינלאומי IFRS9</b>
15,342	15,342	-	-	רווח כולל לתקופה
<b>984,764</b>	<b>743,162</b>	<b>228,959</b>	<b>12,643</b>	<b>יתרה ליום 31 במרס 2018</b>

סך הכל	פרמיה על		הון מניות אלפי ש"ח	
	הון	עודפים		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
				<b>לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס 2017</b> (בלתי מבוקר)
825,548	583,948	228,959	12,641	<b>יתרה ליום 1 בינואר 2017</b>
99,634	99,634	-	-	<b>השפעת יישום לראשונה של תקן חשבונאות בינלאומי IFRS15, נטו ממס</b>
925,182	683,582	228,959	12,641	<b>יתרה ליום 1 בינואר 2017 לאחר השפעת השינוי כתוצאה מיישום לראשונה של תקן חשבונאות בינלאומי IFRS15</b>
16,683	16,683	-	-	רווח כולל לתקופה
17	17	-	-	זקיפת הטבה בגין אופציות לעובדים
<b>941,882</b>	<b>700,282</b>	<b>228,959</b>	<b>12,641</b>	<b>יתרה ליום 31 במרס 2017</b>

סך הכל	פרמיה על		הון מניות אלפי ש"ח	
	הון	עודפים		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
				<b>לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017</b> (מבוקר)
825,548	583,948	228,959	12,641	<b>יתרה ליום 1 בינואר 2017</b>
99,634	99,634	-	-	<b>השפעת יישום לראשונה של תקן חשבונאות בינלאומי IFRS15, נטו ממס</b>
925,182	683,582	228,959	12,641	<b>יתרה ליום 1 בינואר 2017 לאחר השפעת השינוי כתוצאה מיישום לראשונה של תקן חשבונאות בינלאומי IFRS15</b>
140,980	140,980	-	-	רווח כולל לשנה
(80,000)	(80,000)	-	-	דיבידנד שחולק בידי החברה
2	-	-	2	הנפקת כתבי אופציה למניות
(147)	(147)	-	-	זקיפת הטבה בגין אופציות לעובדים
<b>986,017</b>	<b>744,415</b>	<b>228,959</b>	<b>12,643</b>	<b>יתרה ליום 31 בדצמבר 2017</b>

\* ראה באור 2' בדבר אימוץ של תקן דיווח כספי בינלאומי IFRS9. הבאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

## אפריקה ישראל מגורים בע"מ

### דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס	
2017	2017	2018
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
140,980	16,683	15,342
(570,401)	(171,300)	(24,678)
(12,144)	-	-
4,729	622	1,752
(7,746)	(304)	(1,133)
(2,541)	103	3,528
(147)	17	-
19,956	2,085	5,025
1,323	-	-
(57,477)	-	-
25,658	5,274	5,351
(457,810)	(146,820)	5,187
(2,447)	(1,052)	(2,315)
(163,702)	(29,788)	14,493
263,439	103,589	138,433
29,081	(14,225)	1,981
8,678	(3,067)	(5,585)
(36,818)	(12,390)	1,239
241	-	-
98,472	43,067	148,246
(43,207)	(10,416)	(13,640)
(402,545)	(114,169)	139,793
(827)	(109)	(250)
(8,536)	(1,187)	(164)
(1,833)	(454)	(302)
3,613	1,166	327
116,298	108,207	42,782
34,765	(5,268)	3,893
5,634	2,996	1,735
(157,500)	-	-
(40,102)	-	(4,803)
(48,488)	105,351	43,218
307,449	307	-
(84,251)	(84,251)	(89,658)
2	-	-
111,403	2,857	1,936
461,723	88,879	-
80,000	-	-
(119,820)	(10,805)	(131,751)
(44,831)	(14,262)	(19,060)
551,675	(17,275)	(238,533)
100,642	(26,093)	(55,522)
85,545	85,545	186,187
186,187	59,452	130,665

#### תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

רווח נקי לתקופה

#### התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת:

עליה, נטו בסעיף מלאי מקרקעין  
התאמות:  
רווח מהתאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה  
פחת והפחתות  
חלק הקבוצה בריווחי חברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני  
הפסד (רווח) ממימוש ושערוך נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד - ניירות  
ערך סחירים  
זקיפת הטבה בגין אופציות לעובדים  
הוצאות מימון, נטו  
הפסד מרידת ערך נכס פיננסי  
הכנסות אחרות, נטו  
הוצאות מיסים שהוכרו בדוח רווח והפסד

#### שינוי בסעיפי רכוש והתחייבויות:

גידול בחייבים ויתרות חובה  
קיטון (גידול) בלקוחות ונכסים בגין חוזה  
קיטון במלאי בניינים למכירה, נטו  
גידול (קיטון) בקבלנים וספקים  
גידול (קיטון) בזכאים ויתרות זכות  
גידול (קיטון) בהפרשות  
גידול בהתחייבות בגין הטבות לעובדים, נטו

מס הכנסה ששולם, נטו

#### מזומנים נטו - פעילות שוטפת

#### תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

מתן הלוואות למוכרי מקרקעין  
השקעה בנדל"ן להשקעה  
רכישת רכוש קבוע  
פרעון הלוואות שניתנו  
מימוש נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד - ניירות ערך סחירים, נטו  
שינוי במזומנים ונכסים פיננסיים אחרים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי  
ריבית שהתקבלה

רכישה המהווה צירוף עסקים שהושג בשלבים (ראה באור 5 ח')

השקעה בעסקאות משותפות

#### מזומנים נטו - פעילות השקעה

#### תזרימי מזומנים מפעילות מימון

תמורה מהנפקת אגרות חוב בניכוי הוצאות הנפקה  
פרעון אגרות חוב  
הנפקת כתבי אופציה למניות  
אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו  
קבלת הלוואות לזמן ארוך  
דיבידנד ששולם  
פרעון הלוואות לזמן ארוך  
ריבית ששולמה

#### מזומנים נטו - פעילות מימון

עליה (ירידה), נטו במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

\* ראה באור 2' בדבר אימוץ של תקן דיווח כספי בינלאומי IFRS9.



**אפריקה ישראל מגורים בע"מ**  
**באורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים**

באור 1 - כללי

- א. אפריקה ישראל מגורים בע"מ הינה חברה תושבת ישראל אשר התאגדה בישראל וכתובתה הרשומה היא יוני נתניהו 1ג', אור יהודה. הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה ליום 31 במרס 2018, כוללים את אלה של החברה ושל החברות הבנות שלה (להלן: "הקבוצה") וכן את זכויות הקבוצה בעסקאות משותפות. הקבוצה עוסקת בייזום, תכנון, פיתוח, בנייה ושיווק של יחידות דיור למגורים. הפעילות האמורה מתבצעת על כלל הקרקעות בקבוצה באופן עקבי למעט ניצול הזדמנויות עסקיות למימוש מקרקעין ללא השלמת פעילות הייזום. ניירות הערך של החברה רשומים למסחר בבורסה בניירות ערך בתל-אביב.
- ב. יש לעיין בדוחות תמציתיים מאוחדים אלו בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2017 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך, ולביאורים אשר נלוו אליהם.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

- א. **בסיס לעריכת הדוחות הכספיים:**
- הדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים (להלן - "דוחות כספיים ביניים") של הקבוצה נערכו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34, "דיווח כספי לתקופות ביניים" (להלן - "IAS 34"). בעריכת דוחות כספיים ביניים אלה, יישמה הקבוצה מדיניות חשבונאית, כללי הצגה ושיטות חישוב הזהים לאלו שישמשו בעריכת דוחותיה הכספיים ליום 31 בדצמבר 2017, ולשנה שהסתיימה באותו תאריך, למעט האמור בבאור 2' להלן בקשר עם יישום לראשונה של תקן דיווח כספי בינלאומי IFRS9 "מכשירים פיננסיים".
- ב. הדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים ערוכים בהתאם להוראות הגילוי בפרק ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.
- ג. הדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים אושרו לפרסום על ידי דירקטוריון החברה ביום 10 במאי 2018.
- ד. **מסים על ההכנסה בדוחות ביניים:**
- הוצאות (הכנסות) המסים על ההכנסה לתקופות המוצגות כוללות את סך המסים השוטפים, וכן את סך השינוי ביתרות המסים הנדחים.
- הוצאות (הכנסות) מסים שוטפים בתקופות ביניים נצברות תוך שימוש בשיעור מס ההכנסה האפקטיבי השנתי הממוצע. לצורך חישוב שיעור מס ההכנסה האפקטיבי, מופחתים הפסדים לצורכי מס אשר לא הוכרו בגינם נכסי מסים נדחים, הצפויים להפחית את חבות המס בשנת הדיווח.
- ה. **קביעת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה בדוחות ביניים:**

לצורך קביעת השווי הוגן של נדל"ן להשקעה מתבססת החברה על הערכת שווי שבוצעה על ידי שמאי בלתי תלוי אחת לשנה. בנוסף, בכל תאריך דיווח ביניים, בוחנת החברה את הצורך בעדכון אומדן השווי הוגן של הנדל"ן להשקעה שלה ביחס לשווי הוגן אשר נקבע במועד האחרון בו התבצעה לגבי הערכת שווי, על מנת לבחון האם אומדן זה מייצג אומדן מהימן לשווי הוגן נכון לתאריך הדיווח ביניים. בחינה זו נעשית באמצעות סקירת שינויים בשוק הנדל"ן הרלוונטי, בחוזי השכירות בנכס, בסביבה המקרו-כלכלית של הנכס, וכן במידע חדש בדבר עסקאות מהותיות אשר נעשו בסביבת הנכס ובנכסים דומים וכל מידע אחר אשר עשוי להצביע על שינויים בשווי הוגן של הנכס. במידה ולהערכת החברה קיימים לגבי נכס מסוים סימנים לכך שהשווי הוגן לתאריך הדיווח ביניים שונה באופן מהותי מהשווי הוגן שנאמד במועד האחרון בו בוצעה הערכת שווי, אומדת החברה למועד הדיווח ביניים את השווי הוגן של נכסים אלו באמצעות שמאי חיצוני.

ו. **תיקונים לתקנים המשפיעים על התקופה הנוכחית /או על תקופות דיווח קודמות:**

**IFRS 9 "מכשירים פיננסיים"**

נכסים פיננסיים מוכרים בדוח על המצב הכספי כאשר הקבוצה הופכת להיות צד לתנאים החוזיים של המכשיר. השקעות בנכסים פיננסיים מוכרות לראשונה על פי שוויין הוגן, בתוספת עלויות עסקה, למעט אותם נכסים פיננסיים המסווגים בשווי הוגן דרך רווח והפסד, אשר מוכרים לראשונה לפי שוויים הוגן. עלויות עסקה בגין נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד נזקפות כהוצאה מיידית לרווח או הפסד.

לאחר ההכרה לראשונה, נכסים פיננסיים יימדדו בעלות מופחתת או בשווי הוגן בהתאם לסיווגם.

# אפריקה ישראל מגורים בע"מ

## באורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

1. תיקונים לתקנים המשפיעים על התקופה הנוכחית ו/או על תקופות דיווח קודמות (המשך)

### • IFRS 9 "מכשירים פיננסיים" (המשך)

#### סיווג נכסים פיננסיים:

מכשירי חוב נמדדים בעלות מופחתת כאשר מתקיימים שני התנאים הבאים:

- המודל העסקי של הקבוצה הינו להחזיק את הנכסים במטרה לגבות תזרימי מזומנים חוזיים, וכן
- התנאים החוזיים של הנכס קובעים תאריכים מדויקים בהם יתקבלו תזרימי המזומנים החוזיים אשר מהווים תשלומי קרן וריבית בלבד.

מכשירי חוב נמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר כאשר מתקיימים שני התנאים הבאים:

- המודל העסקי של הקבוצה הינו החזקת הנכסים במטרה לגבות תזרימי מזומנים חוזיים ומכירתם, וכן
- התנאים החוזיים של הנכס קובעים תאריכים מדויקים בהם יתקבלו תזרימי המזומנים החוזיים אשר מהווים תשלומי קרן וריבית בלבד.

כל יתר הנכסים הפיננסיים נמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד.

#### נכסים פיננסיים הנמדדים בעלות מופחתת ושיטת הריבית האפקטיבית:

עלות מופחתת של נכס פיננסי הינה הסכום שבו נמדד הנכס הפיננסי בעת הכרה לראשונה בניכוי תשלומי קרן, בתוספת או בניכוי ההפחתה המצטברת, תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית, של הפרש כלשהו בין הסכום הראשוני לבין סכום הפירעון, מותאם בגין הפרשה להפסד כלשהי.

שיטת הריבית האפקטיבית הינה שיטה המשמשת לחישוב העלות המופחתת של מכשיר חוב ולהקצאה ולהכרה בהכנסת הריבית ברווח או הפסד על פני התקופה הרלוונטית.

הכנסות ריבית מחושבות תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית. החישוב מבוצע על ידי יישום שיעור הריבית האפקטיבי לערך בספרים ברוטו של נכס פיננסי למעט:

- עבור נכסים פיננסיים פגומים עקב סיכון אשראי, שנרכשו או שנוצרו, החל ממועד ההכרה לראשונה, הקבוצה מיישמת את שיעור הריבית האפקטיבי המותאם לסיכון אשראי לעלות המופחתת של הנכס הפיננסי.
- עבור נכסים פיננסיים שאינם נכסים פיננסיים פגומים עקב סיכון אשראי, שנרכשו או שנוצרו אך לאחר מכן הפכו לנכסים פיננסיים פגומים עקב סיכון אשראי, הקבוצה מיישמת את שיעור הריבית האפקטיבי לעלות המופחתת של הנכס הפיננסי (בניכוי הפרשה להפסדי אשראי חוזיים) בתקופות דיווח עוקבות. אם בתקופות דיווח עוקבות סיכון האשראי של המכשיר הפיננסי משתפר כך שהנכס הפיננסי אינו פגום עוד עקב סיכון אשראי, הקבוצה תחשב את הכנסות הריבית בתקופות דיווח עוקבות על ידי יישום שיעור הריבית האפקטיבי לערך בספרים ברוטו.

#### נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד:

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד נמדדים בשווי הוגן בסוף כל תקופת דיווח. כל רווח או הפסד הנובע משינויים בשווי ההוגן, לרבות אלה שמקורם בשינויים בשערי חליפין, מוכר ברווח או הפסד בתקופה בה התרחש השינוי (למעט אלה המשמשים ביחסי גידור). הרווח או ההפסד נטו המוכר ברווח או הפסד מגלם בתוכו כל דיבידנד או ריבית שנצמחו בגין הנכס הפיננסי. לעניין אופן קביעת השווי ההוגן, ראה ביאור

#### מועד תחילה

התקן נכנס לתוקף מחייב לגבי תקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2018 או לאחריו.

ככלל, הוראות התקן לגבי נכסים והתחייבויות פיננסיות יישמו למפרע, למעט חריגים מסוימים אשר נקבעו בהוראות המעבר של התקן. החברה יישמה את התקן לראשונה ולא תיקנה את מספרי ההשוואה כמתאפשר מהתקן.

מכשירי חוב ובעיקר הלוואות לחברות כלולות או עסקאות משותפות אשר המאפיינים של תזרימי המזומנים החוזיים הנובעים מאותם נכסים פיננסיים לא כוללים מועדי פרעון הלוואות ו/או ריבית מוגדרים, סווגו ונמדדו בשווי הוגן דרך רווח או הפסד במועד אימוץ התקן חלף מדידתם בעלות מופחתת עד ליום 31.12.2017.

השפעת יישום התקן על מצבה הכספי של החברה לאחר השפעת מס הינה הקטנת העודפים ליום 1.1.2018 בסך כ- 16.6 מיליון ש"ח בגין מדידת הלוואות לחברות כלולות בשווי הוגן.

**אפריקה ישראל מגורים בע"מ**  
**באורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים**

**באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)**

**ז. תקנים, תיקונים לתקנים והבהרות שפורסמו, אשר אינם מיושמים בדוחות כספיים אלה:**

נכון למועד הדוחות הכספיים פורסמו הבהרות נוספות ותיקונים נוספים לתקנים, אשר להערכת הנהלת הקבוצה אינם ישימים לקבוצה.

**ח. שערי חליפין ובסיס ההצמדה:**

**(1)** יתרות במטבע חוץ, או הצמודות אליו, נכללות בדוחות הכספיים לפי שערי החליפין היציגים שפורסמו על ידי בנק ישראל והיו תקפים לתום תקופת הדיווח.

**(2)** יתרות הצמודות למדד המחירים לצרכן מוצגות בהתאם למדד הידוע האחרון בתום תקופת הדיווח. (מדד החודש שקדם לחודש של מועד הדוח הכספי) או בהתאם למדד בגין החודש האחרון של תקופת הדיווח (מדד החודש של מועד הדוח הכספי), בהתאם לתנאי העסקה.

**(3)** להלן נתונים על שער החליפין של הדולר ועל המדד:

מדד תשומות בבניה	מדד בישראל		שער החליפין היציג של הדולר (ש"ח ל-1 דולר)	
	מדד ידוע	מדד בגין		
נקודות	נקודות	נקודות	נקודות	
303.46	123.21	122.84	3.514	<b>תאריך הדוחות הכספיים:</b> ליום 31 במרס 2018
295.88	122.96	122.59	3.632	ליום 31 במרס 2017
300.21	123.33	123.21	3.467	ליום 31 בדצמבר 2017
%	%	%	%	<b>שיעורי השינוי:</b>
				<b>לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה</b>
1.08	(0.10)	(0.30)	1.36	ביום 31 במרס 2018
0.18	0.10	(0.20)	(5.54)	ביום 31 במרס 2017
				<b>לשנה שנסתיימה</b>
1.65	0.40	0.30	(9.80)	ביום 31 בדצמבר, 2017

**באור 3 - דיבידנדים**

ביום 10.5.2018 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 50,000 אלפי ש"ח לבעלי מניות רגילות (3.95 ש"ח למניה).

בחודש מאי 2017 הכריזה החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 80,000 אלפי ש"ח (6.32 ש"ח למניה), אשר שולם בחודש יוני 2017.

**באור 4 - עסקאות שאינן במזומן**

בתקופות של שלושה חודשים שהסתיימו ביום 31.3.2018 וביום 31.3.2017 ושל השנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017, הכירה החברה, בדוח על המצב הכספי, במלאי בניינים למכירה כנגד התחייבות למוכרי מקרקעין בסך של כ- 61,029 אלפי ש"ח, 22,583 אלפי ש"ח ו- 21,049 אלפי ש"ח, בהתאמה.

**אפריקה ישראל מגורים בע"מ**  
**באורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים**

**5 באור - עסקאות ואירועים מהותיים בתקופת הדוח**

ביום 7.1.2018 אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת, את התקשרות החברה בחלקים שווים יחד עם אפריקה ישראל נכסים בהסכם עקרונות להגשת הצעה משותפת במסגרת מכרז להתקשרות בחוזה חכירה של מקרקעין בשוהם (ללא מחיר מינימום) להקמת דירות מגורים להשכרה (להלן: "המכרז" ו"הפרויקט", בהתאמה).

ביום 8.1.2018, הגיש מיזם משותף לחברה ולאפריקה נכסים את הצעתו לרכישת קרקע בשוהם.

ביום 21.1.2018 הוכרזה ההצעה של המיזם המשותף כהצעה הזוכה במכרז.

בהתאם לתנאי ההצעה, החברות ירכשו את הקרקע (בחלקים שווים ביניהן) תמורת סך של כ- 65 מיליוני ש"ח, בתוספת מע"מ (לא כולל הוצאות פיתוח בסך של כ- 42 מיליוני ש"ח) ויפעלו להקמתן של כ- 234 יחידות דיור לפחות (בכפוף להקלות תכנוניות מסוימות), אשר יושכרו בהתאם לתנאי המכרז במהלך תקופה של 20 שנים לפחות, (לכל הפחות 50% מהיחידות המיועדות להשכרה בדמי שכירות מפוקחים). על פי תנאי המכרז, עבודות ההקמה של הפרויקט מיועדות להסתיים בתוך 39 חודשים ממועד הכרזת ההצעה כהצעה הזוכה במכרז. השכרת היחידות בפרויקט מיועדת להתחיל עם השלמת עבודות ההקמה.

החברה ואפריקה נכסים פועלות במסגרת של שותפות רשומה ייעודית (להלן: "השותפות"), בה כל צד מחזיק ב- 50% מהון המניות.

בהתאם לתנאי המכרז, התמורה בגין הקרקע והוצאות הפיתוח שולמה בתוך 90 יום ממועד הכרזת ההצעה (שהינו 21.1.2018) כהצעה הזוכה במכרז. השותפות מימנה את הרכישה ממקורותיה העצמיים ובאמצעות מימון פיננסי חיצוני.

**6 באור - שווי הוגן של מכשירים פיננסיים**

השווי ההוגן של נכסים והתחייבויות פיננסיים נקבע כדלקמן:

- השווי ההוגן של נכסים והתחייבויות פיננסיים עם תנאים סטנדרטיים ואשר נסחרים בשווקים פעילים נקבע בהתייחס למחירי שוק מצוטטים. הטבלה להלן מפרטת את הערך בספרים והשווי ההוגן של קבוצות מכשירים פיננסיים, המוצגים בדוחות הכספיים, שלא על-פי שווים ההוגן:

שווי הוגן			ערך בספרים			
ליום 31 בדצמבר 2017	ליום 31 במרס		ליום 31 בדצמבר 2017	ליום 31 במרס		
2017	2017	2018	2017	2017	2018	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
11,978	12,070	12,211	9,121	9,749	9,434	חייבים לזמן ארוך
(123,754)	(171,572)	(124,557)	(123,702)	(177,566)	(125,559)	התחייבויות אחרות
(751,636)	(440,036)	(645,767)	(727,562)	(416,102)	(631,174)	אגרות חוב

(1) השווי ההוגן והערך בספרים כוללים ריבית צבורה וחלויות שוטפות.

**אפריקה ישראל מגורים בע"מ**  
**באורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים**

**באור 6 - שווי הוגן של מכשירים פיננסיים (המשך)**

**מכשירים פיננסיים המוצגים בדוח על המצב הכספי בשווי הוגן:**

לצורך מדידת שוויים ההוגן של מכשיריה הפיננסיים, מסווגת הקבוצה את מכשיריה הפיננסיים, הנמדדים בדוח על המצב הכספי על פי שוויים ההוגן, למדרג הכולל את שלוש הרמות שלהלן:

רמה 1: מחירים מצוטטים (לא מתואמים) בשווקים פעילים לנכסים והתחייבויות פיננסיים זהים.

רמה 2: נתונים שאינם מחירים מצוטטים הכלולים ברמה 1, אשר נצפים, בצורה ישירה (קרי, מחירים) או עקיפה (נתונים הנגזרים ממחירים), לגבי נכסים והתחייבויות פיננסיים.

רמה 3: נתונים לגבי נכסים והתחייבויות פיננסיים שאינם מבוססים על נתוני שוק נצפים.

סיווג המכשירים הפיננסיים הנמדדים בשווי הוגן נעשה בהתבסס על הרמה הנמוכה ביותר בה נעשה שימוש משמעותי לצורך מדידת השווי ההוגן של המכשיר בכללותו.

להלן פירוט של מכשירים פיננסיים של הקבוצה הנמדדים בשווי הוגן, על פי רמות:

**ליום 31 במרס 2018**

רמה 3	רמה 2	רמה 1
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

-	-	123,705
103,497	-	-

**נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד:**

ניירות ערך סחירים  
 הלוואות לחברות כלולות

**ליום 31 במרס 2017**

רמה 3	רמה 2	רמה 1
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

-	-	175,462
---	---	---------

**נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד:**

ניירות ערך סחירים

**ליום 31 בדצמבר 2017**

רמה 3	רמה 2	רמה 1
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

-	-	170,015
---	---	---------

**נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד:**

ניירות ערך סחירים

**אפריקה ישראל מגורים בע"מ**  
 באורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

באור 7 - דיווח מגזרי

א. כללי:

פעילות החברה הינה בשני מגזרי פעילות. פעילות העיקרית של החברה הינה תחת מגזר ייזום פרויקטים בתחום הבניה למגורים. כמו כן לחברה מגזר ייזום והפעלה דיור להשכרה.

ב. ניתוח הכנסות ותוצאות לפי מגזרי פעילות

**לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס 2018**  
 (לא מבוקר)

סה"כ	פריטים לא מיוחסים	ייזום דיור להשכרה	יזמות פרויקטים
אלפי ש"ח			

271,593	-	1,965	269,628
---------	---	-------	---------

**הכנסות**  
הכנסות מחיצוניים

19,560	(13,647)	820	32,387
--------	----------	-----	--------

תוצאות המגזר

**לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס 2017 (לא מבוקר)**

סה"כ	פריטים לא מיוחסים	ייזום דיור להשכרה	יזמות פרויקטים
אלפי ש"ח			

211,406	-	1,526	209,880
---------	---	-------	---------

**הכנסות**  
הכנסות מחיצוניים

21,653	(10,044)	219	31,478
--------	----------	-----	--------

תוצאות המגזר

**לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017 (מבוקר)**

סה"כ	פריטים לא מיוחסים	ייזום דיור להשכרה	יזמות פרויקטים
אלפי ש"ח			

981,672	-	6,926	974,746
---------	---	-------	---------

**הכנסות**  
הכנסות מחיצוניים

166,638	(51,868)	14,272	204,234
---------	----------	--------	---------

תוצאות המגזר