

אפריקה ישראל מגורים בע"מ

**דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים
ליום 31 במרס 2017**

(בלתי מבוקרים)

אפריקה ישראל מגורים בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים
ליום 31 במרס 2017

(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

דוח 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 (להלן - "החברה"), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 31 במרס 2017 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 ומיידיים), 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- 4% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 31 במרס 2017. 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 מבידור, 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 מזהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחויבים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

בהתבסס על סקירתנו ועל דוח 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 דוח 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 ומיידיים), התש"ל-1970.

בריטמן אלמגור זהר ושות'

רואי חשבון

Member of Deloitte Touche Tohmatsu Limited

תל-אביב, 14 במאי 2017

תל אביב - משרד ראשי

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

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

Seker - Deloitte גיבורי ישראל 7 ת.ד. 8458 נתניה דרום, 4250407	Deloitte Analytics הסיבים 7 ת.ד. 7796 פתח תקווה, 4959368	Deloitte מרכז עזריאלי 3 תל אביב, 6701101	משרד אילת המרכז העירוני ת.ד. 583 אילת, 8810402	משרד באר שבע אלומות 12 פארק התעשייה עומר ת.ד. 1369 עומר, 8496500	משרד חיפה מעלה השחרור 5 ת.ד. 5648 חיפה, 3105502	משרד ירושלים 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

Deloitte refers to one or more of Deloitte Touche Tohmatsu Limited, a UK private company limited by guarantee, and its network of member firms, each of which is a legally separate and independent entity. Please see www.deloitte.com/about for a detailed description of the legal structure of Deloitte Touche Tohmatsu Limited and its member firms.

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

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרס	
	2016	2017
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
85,545	121,515	59,452
187,888	312,661	193,156
283,772	174,780	175,462
30,173	36,160	31,181
1,158,354	1,521,041	1,427,520
1,745,732	2,166,157	1,886,771
1,088,664	995,786	906,281
-	100,805	-
186,600	-	186,600
159,983	159,203	159,395
25,043	32,128	25,279
28,546	21,987	28,197
5,287	5,553	5,119
1,494,123	1,315,462	1,310,871
3,239,855	3,481,619	3,197,642

נכסים שוטפים

מזומנים ושווי מזומנים
מזומנים ונכסים פיננסיים אחרים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי
נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד - ניירות ערך סחירים
חייבים ויתרות חובה
מלאי בניינים למכירה
סה"כ נכסים שוטפים

נכסים לא שוטפים

מלאי מקרקעין
נדל"ן להשקעה בהקמה
נדל"ן להשקעה
השקעות והלוואות בחברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
נכסי מיסים נדחים
חייבים לזמן ארוך
רכוש קבוע
סה"כ נכסים לא שוטפים
סה"כ נכסים

אהרן פרנקל
סמנכ"ל כספים

אורן הוד
מנהל כללי

אברהם נובוגרוצקי
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 14 במאי 2017

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	
2016	2016	2017
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
317,335	396,067	446,783
30,231	36,263	16,006
24,656	21,247	17,185
149,453	138,773	165,510
-	70,000	-
90,943	43,795	77,587
753,592	1,111,751	710,314
42,288	33,354	40,940
<u>1,408,498</u>	<u>1,851,250</u>	<u>1,474,325</u>
417,035	359,509	331,852
370,787	370,500	318,234
215,981	190,207	220,111
2,006	1,698	2,006
<u>1,005,809</u>	<u>921,914</u>	<u>872,203</u>
<u>2,414,307</u>	<u>2,773,164</u>	<u>2,346,528</u>
12,641	12,641	12,641
228,959	228,959	228,959
583,948	466,855	609,514
<u>825,548</u>	<u>708,455</u>	<u>851,114</u>
<u>3,239,855</u>	<u>3,481,619</u>	<u>3,197,642</u>

התחייבויות שוטפות

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

סה"כ התחייבויות שוטפות

התחייבויות לא שוטפות

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

סה"כ התחייבויות לא שוטפות

סה"כ התחייבויות

הון

הון מניות פרמיה על מניות עודפים

הון עצמי המיוחס לבעלים של החברה האם

סה"כ התחייבויות והון

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		הכנסות בגין עסקאות בניה ומקרקעין עלויות והוצאות בגין עסקאות בניה ומקרקעין
	2016	2017	
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
1,281,518	228,305	239,936	רווח גולמי
1,054,130	184,974	192,369	
227,388	43,331	47,567	
36,792	6,505	5,955	הוצאות מכירה ושיווק הוצאות הנהלה וכלליות, נטו רווח מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה הכנסות אחרות, נטו
20,225	5,442	5,146	
(29,446)	-	-	
(888)	(203)	(326)	
200,705	31,587	36,792	רווח מפעולות רגילות
(19,936)	(2,029)	(5,934)	הוצאות מימון הכנסות מימון
9,596	919	5,195	
(10,340)	(1,110)	(739)	הוצאות מימון, נטו
(6,559)	(1,113)	(1,672)	חלק בהפסדי חברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
183,806	29,364	34,381	
(47,051)	(9,624)	(8,832)	רווח לפני מסים על ההכנסה
136,755	19,740	25,549	מסים על ההכנסה
			רווח לתקופה ורווח כולל לתקופה המיוחס לבעלים של החברה
			רווח למניה רגילה אחת בת 1 ש"ח ע.נ. המיוחס לבעלים של החברה
10.82	1.56	2.02	רווח למניה בסיסי ומדולל (בש"ח)
12,641,334	12,641,334	12,641,334	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 הון אלפי ש"ח	עודפים אלפי ש"ח	פרמיה על מניות אלפי ש"ח	הון מניות אלפי ש"ח
825,548	583,948	228,959	12,641
25,549	25,549	-	-
17	17	-	-
<u>851,114</u>	<u>609,514</u>	<u>228,959</u>	<u>12,641</u>

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

יתרה ליום 1 בינואר 2017

רווח כולל לתקופה
 זקיפת הטבה בגין אופציות לעובדים

יתרה ליום 31 במרס 2017

סך הכל הון אלפי ש"ח	עודפים אלפי ש"ח	פרמיה על מניות אלפי ש"ח	הון מניות אלפי ש"ח
758,836	517,236	228,959	12,641
19,740	19,740	-	-
(70,000)	(70,000)	-	-
(121)	(121)	-	-
<u>708,455</u>	<u>466,855</u>	<u>228,959</u>	<u>12,641</u>

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה
 ביום 31 במרס 2016 (בלתי מבוקר)

יתרה ליום 1 בינואר 2016

רווח כולל לתקופה
 דיבידנד שהוכרז
 זקיפת הטבה בגין אופציות לעובדים

יתרה ליום 31 במרס 2016

סך הכל הון אלפי ש"ח	עודפים אלפי ש"ח	פרמיה על מניות אלפי ש"ח	הון מניות אלפי ש"ח
758,836	517,236	228,959	12,641
136,755	136,755	-	-
(70,000)	(70,000)	-	-
(43)	(43)	-	-
<u>825,548</u>	<u>583,948</u>	<u>228,959</u>	<u>12,641</u>

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2016 (מבוקר)

יתרה ליום 1 בינואר 2016

רווח כולל לשנה
 דיבידנד שחולק בידי החברה
 זקיפת הטבה בגין אופציות לעובדים

יתרה ליום 31 בדצמבר 2016

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	
	2016	2017
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
136,755	19,740	25,549
(255,011)	(25,206)	(171,300)
(29,446)	-	-
2,625	664	622
6,559	1,113	1,672
2,275	2,725	103
(43)	(121)	17
2,569	(3,001)	(632)
47,051	9,624	8,832
(86,666)	5,538	(135,137)
6,531	3,207	(2,109)
291,169	121,530	62,954
(20,635)	(20,290)	(14,225)
(10,892)	(10,590)	(3,067)
17,613	(15,645)	(12,169)
277	(31)	-
284,063	78,181	31,384
(27,894)	(6,486)	(10,416)
169,503	77,233	(114,169)
(6,164)	(160)	(109)
(68,943)	(23,822)	(1,187)
(2,057)	(362)	(454)
4,392	1,551	1,166
(69,130)	39,412	108,207
87,057	(37,756)	(5,268)
7,472	2,924	2,996
(7,836)	(3,336)	-
(55,209)	(21,549)	105,351
61,462	-	-
(61,529)	(17,828)	(83,944)
(46,406)	11,131	2,857
176,068	18,795	88,879
(70,000)	-	-
(116,759)	(1,073)	(10,805)
(39,225)	(12,834)	(14,262)
(96,389)	(1,809)	(17,275)
17,905	53,875	(26,093)
67,640	67,640	85,545
85,545	121,515	59,452

תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת

רווח נקי לתקופה
התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת:
 עליה, נטו בסעיף מלאי מקרקעין
 התאמות:
 רווח מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
 פחת והפחתות
 חלק הקבוצה בהפסדי חברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
 הפסד ממימוש ושערוך נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד - ניירות
 ערך סחירים
 זקיפת הטבה בגין אופציות לעובדים, נטו
 הוצאות (הכנסות) מימון, נטו
 הוצאות מיסים שהוכרו בדוח רווח והפסד

שינוי בסעיפי רכוש והתחייבויות:

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

מס הכנסה ששולם, נטו

מזומנים נטו - פעילות שוטפת

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

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

השקעה בעסקאות משותפות

מזומנים נטו - פעילות השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

תמורה מהנפקת אגרות חוב בניכוי הוצאות הנפקה
 פרעון אגרות חוב
 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

הבאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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 2017, 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 2016 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 2016, ולשנה שהסתיימה באותו תאריך.
- ב. הדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים ערוכים בהתאם להוראות הגילוי בפרק ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970.
- ג. הדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים אושרו לפרסום על ידי דירקטוריון החברה ביום 14 במאי 2017.
- 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. **נדל"ן להשקעה**

נדל"ן להשקעה הינו נדל"ן (קרקע או מבנה - או חלק ממבנה - או שניהם) המוחזק על ידי הקבוצה לצורך הפקת דמי שכירות או לצורך עליית ערך הונית, או שניהם, ושלא לצורך שימוש בייצור או הספקת סחורות או שירותים או למטרות מנהלתיות, או מכירה במהלך העסקים הרגיל. נדל"ן להשקעה כאמור כולל גם נכסי נדל"ן להשקעה המצויים בתהליכי הקמה ופיתוח.

ו. **תיקונים לתקני דיווח כספי ופרשנויות שפורסמו ואינם בתוקף, ולא אומצו באימוץ מוקדם בידי הקבוצה, אשר צפויה או עשויה להיות להם השפעה על תקופות עתידיות:**

IFRS 15 "הכנסות בגין חוזים עם לקוחות"

בהמשך לאמור בביאור 3ב' בדוחות הכספיים לשנת 2016, כוונת החברה לאמץ את התקן החל מהדוחות הכספיים ליום 30 ביוני 2017.

הנהלת החברה אמדה את ההשפעה הכמותית של יישום התקן ולהערכתה:

במידה והחברה הייתה מיישמת את התקן החדש בתקופת הדיווח השוטפת, יתרת העודפים ליום 1 בינואר 2017 הייתה גדלה בסך של כ- 100 מיליון ש"ח.

ודגש כי המידע המוצג בביאור זה בדבר השפעות היישום לראשונה של התקן מהווה הערכה של החברה וייתכן כי יהיה שונה מהנתונים הכמותיים אשר ייכללו בדוחות הכספיים לתקופת היישום לראשונה.

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 בגין ידוע	מדד ידוע	
נקודות	נקודות	נקודות	נקודות

תאריך הדוחות הכספיים:

295.88	122.96	122.59	3.632	ליום 31 במרס 2017
291.27	121.84	122.09	3.766	ליום 31 במרס 2016
295.34	122.84	122.84	3.845	ליום 31 בדצמבר 2016

שיעורי השינוי:

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה

%	%	%	%	
0.18	0.10	(0.20)	(5.54)	ביום 31 במרס 2017
0.47	(1.01)	(0.91)	(3.49)	ביום 31 במרס 2016

לשנה שנסתיימה:

1.87	(0.19)	(0.30)	(1.46)	ביום 31 בדצמבר, 2016
------	--------	--------	--------	----------------------

באור 3 - דיבידנדים

בחודש מרס 2016 הכריזה החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 70,000 אלפי ש"ח (5.54 ש"ח למניה), אשר שולם בחודש אפריל 2016.

באור 4 - עסקאות שאינן במזומן

בתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס 2017, ושל השנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2016, הכירה החברה, בדוח על המצב הכספי, במלאי בניינים למכירה כנגד התחייבות למוכרי מקרקעין בסך של כ- 22,583 אלפי ש"ח, וכ- 44,134 אלפי ש"ח, בהתאמה.

אפריקה ישראל מגורים בע"מ באורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

באור 5 - עסקאות ואירועים מהותיים בתקופת הדוח

א. ביום 27.12.2016 הוציאה רשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י") אישורי זכייה לחברה במכרז "מחיר למשתכן" בהרצליה, לגבי המקרקעין הידועים כמתחמים ד' ו-ה' (ביחד, להלן: "מתחמים ד' ו-ה"). בהתאם לתב"ע החלה על מתחמים ד' ו-ה', ניתן להקים עליהם 281 יחידות דיור ו-245 יחידות דיור, בהתאמה (לפני שבס). על פי תנאי המכרז, 80% מיחידות הדיור על כל אחד ממתחמים ד' ו-ה' תשווקנה במסגרת של "מחיר למשתכן" (להלן: "יחידות מחיר למשתכן") כפי שנקבע בהצעה הזוכה ואילו היתרה תשווקנה ללא כל מגבלה, בשוק החופשי, על ידי הזוכה. יצוין, כי על פי הצעתה של החברה, המחיר הסופי למ"ר בנוי של יחידות מחיר למשתכן (כהגדרת מונח יעמוד, בהתאמה, על סך של כ-14,889 ש"ח ו-14,742 ש"ח (לא כולל מע"מ)

תמורת מתחמים ד' ו-ה', תשלם החברה סך כולל של כ-385 מיליון ש"ח (לפני מע"מ) ובתוספת עלויות פיתוח בסך של כ-81 מיליון ש"ח. נכון למועד הדוח שילמה החברה כ-15% מהתמורה וכן את מלוא עלויות הפיתוח.

לצורך השלמת העסקה ותשלום התמורה עבור מתחמים ד' ו-ה', התקשרה החברה ביום 26.1.2017, בהסכם הלוואה עם תאגיד בנקאי, לצורך רכישת מתחם ד', בסך של כ-221 מיליון ש"ח וכן מסגרת ערבויות בסך של 5 מיליון ש"ח (להלן: "ההלוואה עבור מתחם ד"). ההלוואה עבור מתחם ד' נושאת ריבית בשיעור של פריים בתוספת מרווח קבוע כפי שסוכם בין הצדדים. ההלוואה עומדת לפירעון (קרן) בתשלום אחד ביום 1.10.2018. כמו כן, תשלומי הריבית ישולמו אחת לחודשיים, החל מחודש מרץ 2017. כנגד ההלוואה עבור מתחם ד', שעבדה החברה, לטובת התאגיד הבנקאי האמור, את זכויותיה במתחם ד'.

בנוסף, החברה הגיעה לסיכום עם תאגיד בנקאי נוסף, לפיו תתקשר עמו בהסכם הלוואה לזמן ארוך לרכישת מתחם ה' הינו על סך של כ-192 מיליון ש"ח וכן מסגרת ערבויות בסך של כ-4 מיליון ש"ח (להלן: "ההלוואה עבור מתחם ה"). ההלוואה עבור מתחם ה' תישא ריבית קבועה בשיעור של פריים בתוספת מרווח כפי שסוכם בין הצדדים. ההלוואה תעמוד לפירעון (קרן) בתשלום אחד, במועד שייקבע על ידי הצדדים. כמו כן, תשלומי הריבית ישולמו מעת לעת, במועדים שייקבעו על ידי הצדדים. כנגד ההלוואה עבור מתחם ה', שעבדה החברה, לטובת התאגיד הבנקאי האמור, את זכויותיה במתחם ה'.

בנוסף, יעמידו כל אחד מהתאגידים הבנקאיים האמורים הלוואה לטווח קצר, בסך של כ-30 מיליון ש"ח ו-26 מיליון ש"ח, אשר ישמשו את החברה לצורך תשלום מרכיב המע"מ בגין רכישת מתחמים ד' ו-ה'.

ב. ביום 21.3.2017, אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישורה של ועדת הביקורת, את התקשרותה של החברה בהסכם עקרונות עם אפריקה נכסים, לפיו, החברה ואפריקה נכסים תפעלנה במסגרת של מיזם משותף, בו כל צד זכאי להטבות ונושא בהתחייבויות המיזם המשותף, בגין חלקו (50%), להגשת הצעה לרכישה של מקרקעין בשכונת המשתלה בתל אביב להקמת דירות מגורים להשכרה, זאת במסגרת מכרז שפורסם על ידי דירה להשכיר – החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ.

בהתאם לזכויות החלות על המקרקעין האמורים, ניתן לבנות כ-136 יחידות דיור (בכפוף להקלות טכנוניות מסוימות ותנאים מסוימים), אשר, בהתאם לתנאי המכרז, יועמדו להשכרה לתקופה של 20 שנה וכן שטחי מסחר בהיקף של 1,500 מ"ר (שטח עיקרי) שיהיו ניתנים למכירה, ללא חובת השכרה, בהתאם לתנאים הקבועים במכרז.

במהלך תקופת ההשכרה, יידרש הזוכה במכרז האמור להעמיד 25% מיחידות הדיור בפרויקט שיוקם על המקרקעין להשכרה בדמי שכירות מפוקחים (בסך השווה ל-80% מדמי השכירות המקובלים בשוק, על פי קביעת השמאי הממשלתי) לזכאים שיקבעו על ידי משרד השיכון. בעת חידוש הסכם השכירות יעודכנו דמי השכירות המפוקחים בהתאם לדמי השכירות המקובלים כאמור, בתוספת עדכון הצמדה למדד המחירים לצרכן.

יצוין כי ביום 8.5.2017 הגישו החברה ואפריקה נכסים הצעה במסגרת המכרז האמור, אולם לא הוכרזה כהצעה הזוכה.

ג. ביום 21.3.2017, אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישורה של ועדת הביקורת, את התקשרותה של החברה בהסכם עקרונות עם אפריקה נכסים, לפיו, החברה ואפריקה נכסים תפעלנה במסגרת של מיזם משותף, בו כל צד זכאי להטבות ונושא בהתחייבויות המיזם המשותף, בגין חלקו (50%), להגשת הצעה לרכישה של מקרקעין בשכונת קרית היובל בירושלים להקמת דירות מגורים להשכרה, זאת במסגרת מכרז שפורסם על ידי דירה להשכיר – החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ.

אפריקה ישראל מגורים בע"מ

באורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

באור 5 - עסקאות ואירועים מהותיים בתקופת הדוח (המשך)

בהתאם לזכויות החלות על המקרקעין האמורים, ניתן לבנות כ- 450 יחידות דיור לפחות, מתוכן 338 יחידות דיור לפחות תיועדנה להשכרה ארוכת טווח (להלן: "היחידות המיועדות להשכרה"), אשר, בהתאם לתנאי המכרז, יועמדו להשכרה לתקופה של 20 שנה וכן שטחי מסחר בהיקף של 6,000 מ"ר (שטח עיקרי). יתרת יחידות הדיור ושטחי המסחר האמורים יהיו ניתנים למכירה, בהתאם לתנאים הקבועים במכרז.

במהלך תקופת ההשכרה, יידרש הזוכה במכרז האמור להעמיד 25% מיחידות הדיור בפרויקט שיוקם על המקרקעין להשכרה בדמי שכירות מפוקחים (בסך השווה ל- 80% מדמי השכירות המקובלים בשוק, על פי קביעת השמאי הממשלתי) לזכאים שיקבעו על ידי משרד השיכון. בעת חידוש הסכם השכירות יעודכנו דמי השכירות המפוקחים בהתאם לדמי השכירות המקובלים כאמור, בתוספת עדכון הצמדה למדד המחירים לצרכן.

למועד הדוח טרם החליטה החברה אם להגיש הצעה במסגרת המכרז האמור.

באור 6 - 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 שוויים ההוגן:

שווי הוגן			ערך בספרים			
ליום 31 בדצמבר 2016	ליום 31 במרס		ליום 31 בדצמבר 2016	ליום 31 במרס		
2016	2016	2017	2016	2016	2017	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
30,376	23,707	30,748	28,583	22,228	28,427	חייבים לזמן ארוך
(371,031)	(370,500)	(318,462)	(371,031)	(370,500)	(318,462)	הלוואות מתאגידים בנקאיים
(174,184)	(152,844)	(171,572)	(172,941)	(148,528)	(177,566)	התחייבויות אחרות
(525,676)	(504,670)	(440,036)	(506,760)	(484,784)	(416,102)	אגרות חוב

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

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.

אפריקה ישראל מגורים בע"מ
באורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

באור 6 - שווי הוגן של מכשירים פיננסיים (המשך)

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

ליום 31 במרס 2017

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

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד:
ניירות ערך סחירים

175,462

ליום 31 במרס 2016

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

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד:
ניירות ערך סחירים

174,780

ליום 31 בדצמבר 2016

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

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד:
ניירות ערך סחירים

283,772

באור 7 - דיווח מגזרי

א. כללי:

פעילות החברה הינה בשני מגזרי פעילות. פעילותה 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 2017

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

הכנסות
הכנסות מחיצוניים

239,936 - 1,526 238,410

תוצאות המגזר

36,053 (10,044) 219 45,878

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2016 (מבוקר)

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

הכנסות
הכנסות מחיצוניים

1,281,518 - 174 1,281,344

תוצאות המגזר

190,365 (47,499) 28,848 209,016

אפריקה ישראל מגורים בע"מ
באורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

באור 8 - אירועים לאחר תום תקופת הדיווח

- א. בהמשך לאמור בביאור 37(1)ד) לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31.12.2016, ביום 4.5.2017 אישרה האסיפה הכללית של החברה את מדיניות התגמול של החברה לתקופה של 3 שנים. כמו כן אישרה האסיפה הכללית של החברה, אישרה האסיפה האמורה את תכנית המענק לשנת 2017 למנכ"ל החברה.
- ב. ביום 24.4.2017 הגיש מיזם משותף לחברה ו לדניה סיבוס בע"מ (להלן: "דניה סיבוס"), בעלת השליטה בחברה, הצעה במסגרת מכרז לבנייה ושיווק של דירות מגורים בשיטת "מחיר למשתכן" לרכישת זכויות במקרקעין בקשר עם עד 4 מתחמים בשכונת הנרקיסים בראשון לציון (להלן: "המכרז").
- ביום 26.4.2017, הוכרזה הצעתן של החברה ודניה סיבוס במכרז האמור בנוגע למתחמים ב', ג', ד' ו- י"ד, כהצעה הזוכה (ביחד, להלן: "המתחמים"). בהתאם לתב"ע החלה על המתחמים, ניתן להקים עליהם 118 יחידות דיור, 144 יחידות דיור, 144 יחידות דיור ו- 120 יחידות דיור (ביחד, להלן: "יחידות הדיור"), בהתאמה (לא כולל תוספת יחידות דיור בגין הקלות (שבס) ככל שתאושרנה. להלן: "היחידות הנוספות").
- על פי תנאי המכרז, 75% מיחידות הדיור על כל אחד מהמתחמים תשווקנה במסגרת של "מחיר למשתכן" (להלן: "יחידות מחיר למשתכן") כפי שנקבע בהצעה הזוכה ואילו יתרת יחידות הדיור והיחידות הנוספות תשווקנה ללא כל מגבלה, בשוק החופשי, על ידי הזוכה. יצוין, כי על פי הצעתה של החברה, המחיר הסופי למ"ר בנוי של יחידות מחיר למשתכן במתחמים יסתכם לסך של 9,577 ש"ח, 9,354 ש"ח, 9,629 ש"ח ו- 9,790 ש"ח (לא כולל מע"מ), בהתאמה.
- החברה ודניה סיבוס יפעלו במסגרת של חברה ייעודית, בה כל צד יחזיק ב- 50% מהון המניות. תמורת המתחמים, תשלם החברה הייעודית סך כולל של כ- 239 מיליון ש"ח (עלות קרקע + הוצאות פיתוח) באמצעות קבלת מימון מגוף פיננסי וממקורותיה העצמיים אשר יזרמו לה על ידי החברה ודניה סיבוס, על פי חלקם.