

אפריקה ישראל מגורים בע"מ

**דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים
ליום 30 ביוני 2017**

(בלתי מבוקרים)

אפריקה ישראל מגורים בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים
ליום 30 ביוני 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

6-7

דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון

8-9

דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים

10-21

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 30 ביוני 2017 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של ששה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים אלו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלו בהתבסס על סקירתנו.

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 שניוודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

בהתבסס על סקירתנו, 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, 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, 16 באוגוסט 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

משרד ירושלים

קרית המדע 3
מגדל הר חוצבים
ירושלים, 9777603
ת.ד. 45396
ירושלים, 9145101

טלפון: 02-5018888
פקס: 02-5374173
info-jer@deloitte.co.il

משרד חיפה

מעלה השחרור 5
ת.ד. 5648
חיפה, 3105502

טלפון: 04-8607333
פקס: 04-8672528
info-haifa@deloitte.co.il

משרד באר שבע

אלומות 12
פארק התעשייה עומר
ת.ד. 1369
עומר, 8496500

טלפון: 08-6909500
פקס: 08-6909600
info-beersheva@deloitte.co.il

משרד אילת

המרכז העירוני
ת.ד. 583
אילת, 8810402

טלפון: 08-6375676
פקס: 08-6371628
info-ilat@deloitte.co.il

Deloitte

מרכז עזריאלי 3
תל אביב, 6701101

טלפון: 03-6070500
פקס: 03-6070501
info@deloitte.co.il

Deloitte Analytics

הסיבים 7
ת.ד. 7796
פתח תקווה, 4959368

טלפון: 077-8322221
פקס: 03-9190372
info@deloitte.co.il

Seker - Deloitte

גיבורי ישראל 7
ת.ד. 8458
נתניה דרום, 4250407

טלפון: 09-8922444
פקס: 09-8922440
info@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 30 ביוני	
	2016	(*)2017
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
85,545	91,172	57,753
187,888	243,342	160,185
283,772	239,243	98,638
-	-	224,863
30,173	33,928	84,083
1,158,354	1,533,210	789,567
1,745,732	2,140,895	1,415,089
1,088,664	983,337	1,267,852
-	114,715	-
186,600	-	186,600
159,983	162,792	197,387
25,043	33,147	-
28,546	23,137	28,101
5,287	5,506	5,121
1,494,123	1,322,634	1,685,061
3,239,855	3,463,529	3,100,150

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	
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

* ראה באור 2' בדבר אימוץ מוקדם של תקן דיווח כספי בינלאומי IFRS15.

אהרן פרנקל
סמנכ"ל כספים

אורן הוד
מנהל כללי

אברהם נובורוצקי
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 16 באוגוסט 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 30 ביוני	
2016	2016	(*)2017
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
317,335	367,882	499,211
30,231	31,083	37,953
24,656	23,403	19,756
149,453	153,431	84,045
90,943	44,582	57,131
753,592	1,158,002	238,863
42,288	32,786	34,420
<u>1,408,498</u>	<u>1,811,169</u>	<u>971,379</u>
417,035	418,019	431,010
370,787	303,085	635,461
215,981	207,517	177,821
-	-	688
2,006	1,698	1,913
<u>1,005,809</u>	<u>930,319</u>	<u>1,246,893</u>
<u>2,414,307</u>	<u>2,741,488</u>	<u>2,218,272</u>
12,641	12,641	12,643
228,959	228,959	228,959
583,948	480,441	640,276
<u>825,548</u>	<u>722,041</u>	<u>881,878</u>
<u><u>3,239,855</u></u>	<u><u>3,463,529</u></u>	<u><u>3,100,150</u></u>

התחייבויות והון

התחייבויות שוטפות

אשראי מתאגידים בנקאיים וחלויות שוטפות של אגרות חוב והלוואות מתאגידים בנקאיים
 קבלנים וספקים
 זכאים ויתרות זכות
 התחייבויות למוכרי מקרקעין
 הפרשות
 התחייבות בגין חוזה ומקדמות מלקוחות
 התחייבויות בגין מסים שוטפים

סה"כ התחייבויות שוטפות

התחייבויות לא שוטפות

אגרות חוב
 הלוואות מתאגידים בנקאיים
 הלוואות מאחרים והתחייבויות פיננסיות אחרות
 התחייבות בגין מסים 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 מוקדם של תקן דיווח כספי בינלאומי IFRS15.

הבאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

לשנה					
שהסתיימה					
ביום	לתקופה של שלושה חודשים		לתקופה של שישה חודשים		
31 בדצמבר	שהסתיימה ביום 30 ביוני		שהסתיימה ביום 30 ביוני		
2016	2016	(*)2017	2016	(*)2017	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		
1,281,518	193,821	191,079	422,126	402,485	הכנסות בגין עסקאות בניה ומקרקעין
1,054,130	161,388	155,400	346,362	329,871	עלויות והוצאות בגין עסקאות בניה ומקרקעין
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, נטו
(29,446)	-	(4,987)	-	(4,987)	רווח מהתאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה
(888)	(199)	(341)	(402)	(667)	הכנסות אחרות, נטו
200,705	20,220	29,621	51,807	54,725	רווח מפעולות רגילות
(19,936)	(5,580)	(11,933)	(7,609)	(20,579)	הוצאות מימון
9,596	3,414	3,106	4,333	8,301	הכנסות מימון
(10,340)	(2,166)	(8,827)	(3,276)	(12,278)	הוצאות מימון, נטו
(6,559)	(819)	3,618	(1,932)	3,922	חלק בריווחי (הפסדי) חברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
183,806	17,235	24,412	46,599	46,369	רווח לפני מסים על ההכנסה
(47,051)	(3,864)	(4,254)	(13,488)	(9,528)	מסים על ההכנסה
136,755	13,371	20,158	33,111	36,841	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
10.82	1.06	1.59	2.62	2.91	רווח למניה בסיסי ומדולל (בש"ח)
					הממוצע המשוקלל של הון המניות ששימש בחישוב הרווח למניה:
12,641,334	12,641,334	12,642,399	12,641,334	12,641,869	בסיסי ומדולל

* ראה באור 2' בדבר אימוץ מוקדם של תקן דיווח כספי בינלאומי IFRS15.

הבאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

סך הכל הון	עודפים	פרמיה על מניות	הון מניות
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
825,548	583,948	228,959	12,641
99,634	99,634	-	-
925,182	683,582	228,959	12,641
36,841	36,841	-	-
(80,000)	(80,000)	-	-
2	-	-	2
(147)	(147)	-	-
881,878	640,276	228,959	12,643

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה
ביום 30 ביוני 2017 (בלתי מבוקר)

יתרה ליום 1 בינואר 2017
השפעת יישום לראשונה של תקן חשבונאות בינלאומי
IFRS15, נטו ממס(*)
יתרה ליום 1 בינואר 2017 לאחר השפעת השינוי כתוצאה
מיישום לראשונה של תקן חשבונאות בינלאומי IFRS15
רווח כולל לתקופה
דיבידנד שחולק בידי החברה
הנפקת כתבי אופציה למניות
זקיפת הטבה בגין אופציות לעובדים
יתרה ליום 30 ביוני 2017

סך הכל הון	עודפים	פרמיה על מניות	הון מניות
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
851,114	609,514	228,959	12,641
90,768	90,768	-	-
941,882	700,282	228,959	12,641
20,158	20,158	-	-
(80,000)	(80,000)	-	-
2	-	-	2
(164)	(164)	-	-
881,878	640,276	228,959	12,643

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה
ביום 30 ביוני 2017 (בלתי מבוקר)

יתרה ליום 1 באפריל 2017
השפעת יישום לראשונה של תקן חשבונאות בינלאומי
IFRS15, נטו ממס(*)
יתרה ליום 1 באפריל 2017 לאחר השפעת השינוי כתוצאה
מיישום לראשונה של תקן חשבונאות בינלאומי IFRS15
רווח כולל לתקופה
דיבידנד שחולק בידי החברה
הנפקת כתבי אופציה למניות
זקיפת הטבה בגין אופציות לעובדים
יתרה ליום 30 ביוני 2017

סך הכל הון	עודפים	פרמיה על מניות	הון מניות
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
758,836	517,236	228,959	12,641
33,111	33,111	-	-
(70,000)	(70,000)	-	-
94	94	-	-
722,041	480,441	228,959	12,641

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה
ביום 30 ביוני 2016 (בלתי מבוקר)

יתרה ליום 1 בינואר 2016
רווח כולל לתקופה
דיבידנד שחולק בידי החברה
זקיפת הטבה בגין אופציות לעובדים
יתרה ליום 30 ביוני 2016

* ראה באור 2' בדבר אימוץ מוקדם של תקן דיווח כספי בינלאומי IFRS15.

אפריקה ישראל מגורים בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון (המשך)

סך הכל הון אלפי ש"ח	עודפים אלפי ש"ח	פרמיה על מניות אלפי ש"ח	הון מניות אלפי ש"ח
708,455	466,855	228,959	12,641
13,371	13,371	-	-
215	215	-	-
<u>722,041</u>	<u>480,441</u>	<u>228,959</u>	<u>12,641</u>

**לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה
ביום 30 ביוני 2016 (בלתי מבוקר)**

יתרה ליום 1 באפריל 2016

רווח כולל לתקופה
זקיפת הטבה בגין אופציות לעובדים

יתרה ליום 30 ביוני 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

* ראה באור 2' בדבר אימוץ מוקדם של תקן דיווח כספי בינלאומי IFRS15.

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		לתקופה של שישה חודשים	
	שהסתיימה ביום 30 ביוני		שהסתיימה ביום 30 ביוני	
	2016	2017 (*)	2016	2017 (*)
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	
136,755	13,371	20,158	33,111	36,841
(255,011)	(17,493)	(358,966)	(42,699)	(530,266)
(29,446)	-	(4,987)	-	(4,987)
2,625	613	574	1,277	1,196
6,559	819	(3,618)	1,932	(3,922)
2,275	(396)	(1,200)	2,329	(1,097)
(43)	215	(164)	94	(147)
2,569	721	8,201	(2,280)	10,286
47,051	3,864	4,254	13,488	9,528
(86,666)	1,714	(335,748)	7,252	(482,568)
6,531	1,425	(59,926)	4,632	(60,978)
-	-	(25,807)	-	(55,595)
291,169	87,222	5,601	208,752	109,190
(20,635)	1,447	23,672	(18,843)	9,447
(10,892)	(2,244)	(1,937)	(12,834)	(5,004)
17,613	787	(17,844)	(14,858)	(30,234)
277	-	(93)	(31)	(93)
284,063	88,637	(76,334)	166,818	(33,267)
(27,894)	(5,451)	(11,097)	(11,937)	(21,513)
169,503	84,900	(423,179)	162,133	(537,348)
(6,164)	(814)	(34)	(974)	(143)
(68,943)	(19,642)	(538)	(43,464)	(1,725)
(2,057)	(566)	(576)	(928)	(1,030)
4,392	890	782	2,441	1,948
(69,130)	(64,067)	78,024	(24,655)	186,231
87,057	69,319	32,971	31,563	27,703
7,472	1,464	1,077	4,388	4,073
(7,836)	(4,500)	(26,497)	(7,836)	(26,497)
(55,209)	(17,916)	85,209	(39,465)	190,560

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 בהפסדי (ריווחי) 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 (הכנסות) מימון, נטו
הוצאות מיסים שהוכרו בדוח רווח והפסד

שינוי בסעיפי רכוש והתחייבויות:

קיטון (גידול) בחייבים ויתרות חובה
גידול בלקוחות ונכס בגין חוזה
קיטון במלאי בניינים למכירה, נטו
גידול (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 הלוואות 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

אפריקה ישראל מגורים בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2016	לתקופה של שלושה חודשים		לתקופה של שישה חודשים	
	שהסתיימה ביום 30 ביוני		שהסתיימה ביום 30 ביוני	
	2016	2017(*)	2016	2017(*)
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
61,462 (61,529)	61,462 -	104,568 -	61,462 (17,828)	104,568 (84,251)
-	-	2	-	2
(46,406)	(31,793)	61,191	(20,662)	64,048
176,068 (70,000)	16,012 (70,000)	329,121 (80,000)	34,807 (70,000)	418,000 (80,000)
(116,759)	(67,415)	(71,124)	(68,488)	(81,929)
(39,225)	(5,593)	(7,487)	(18,427)	(21,442)
(96,389)	(97,327)	336,271	(99,136)	318,996
17,905	(30,343)	(1,699)	23,532	(27,792)
67,640	121,515	59,452	67,640	85,545
85,545	91,172	57,753	91,172	57,753

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 מוקדם של תקן דיווח כספי בינלאומי IFRS15.

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 30 ביוני 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 לניירות 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 שישומו בעריכת דוחותיה הכספיים ליום 31 בדצמבר 2016, ולשנה שהסתיימה באותו תאריך, למעט האמור בבאור 2' להלן בקשר עם יישום לראשונה של תקן דיווח כספי בינלאומי IFRS 15 "הכנסות מחוזים עם לקוחות".
- 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 16 באוגוסט 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. **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 15 "הכנסות בגין חוזים עם לקוחות"

התקן החדש קובע מנגנון מקיף ואחיד המסדיר את הטיפול החשבונאי בהכנסות הנובעות מחוזים עם לקוחות. התקן מבטל את תקן חשבונאות בינלאומי IAS 18 "הכנסות" ותקן חשבונאות בינלאומי IAS 11 "חוזי הקמה" והפרשנויות הנלוות להם. עיקרון הליבה של התקן הוא שההכרה בהכנסה תשקף את העברת הסחורות או השירותים ללקוחות בסכום המייצג את ההטבות הכלכליות שהישות צופה לקבל בתמורה להם. לשם כך, קובע התקן כי ההכרה בהכנסה תתקיים כאשר הישות מעבירה ללקוח את הסחורות ו/או השירותים המנויים בחוזה עמו באופן שהלקוח משיג שליטה על אותם סחורות או שירותים.

אפריקה ישראל מגורים בע"מ באורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

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

התקן קובע מודל בעל חמישה שלבים ליישום עקרון זה:

1. זיהוי החוזה (או החוזים) עם הלקוח.
 2. זיהוי מחויבויות הביצוע בחוזה.
 3. קביעת מחיר העסקה.
 4. הקצאת מחיר העסקה למחויבויות הביצוע.
 5. הכרה בהכנסה כאשר הישות משלימה מחויבות ביצוע.
- יישום המודל תלוי בעובדות ובנסיבות ספציפיות לחוזה ומחייב, לעיתים, הפעלת שיקול דעת נרחב.

בנוסף, קובע התקן דרישות גילוי נרחבות לגבי חוזים עם לקוחות, האומדנים המשמעותיים והשינויים בהם אשר שימשו בעת יישום הוראות התקן, וזאת על מנת לאפשר למשתמשי הדוחות הכספיים להבין את המהות, הכמות, העיתוי והמהימנות של ההכנסות ושל תזרימי המזומנים הנובעים מהחוזים עם הלקוחות.

התקן ייכנס לתוקף מחייב לגבי תקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2018 או לאחריו, אולם הקבוצה בחרה ליישמו ביישום מוקדם החל מיום 1 בינואר 2017.

בהתאם להוראות המעבר בחרה הקבוצה ליישם את התקן רק לגבי חוזים שטרם הושלמו לתחילת תקופת הדיווח הראשונה בה מיושם התקן (1 בינואר 2017) ואינה מציגה מחדש את נתוני השוואה המתייחסים לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2016 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2016. נתוני השוואה אלו מוצגים בהתאם להוראות IAS 18, אשר היה בתוקף קודם ליישום IFRS 15.

יישום IFRS 15 דורש מהנהלת הקבוצה להפעיל שיקול דעת לגבי הנושאים הבאים:

קיום מחויבויות ביצוע:

הקבוצה נדרשת להעריך לגבי כל חוזה עם לקוחות האם היא מקיימת את מחויבות הביצוע לאורך זמן או בנקודת זמן על מנת לקבוע את השיטה המתאימה להכיר בהכנסה.

הקבוצה מקיימת את מחויבות הביצוע ומכירה בהכנסות לאורך זמן, אם אחד מהקריטריונים הבאים מתקיים:

- (א) הלקוח מקבל וצורך בו זמנית את ההטבות המסופקות על ידי ביצועי הישות ככל שהישות מבצעת; או,
- (ב) ביצועי הישות יוצרים או משפרים נכס (לדוגמה, עבודה בתהליך) אשר נשלט על ידי הלקוח תוך כדי יצירתו או שיפורו; או,
- (ג) ביצועי הישות אינם יוצרים נכס עם שימוש אלטרנטיבי לישות ולישות יש זכות לתשלום הניתנת לאכיפה עבור ביצועים שהושלמו עד לאותו מועד.

הקבוצה הגיעה למסקנה על סמך חוזי המכירה שלה עם לקוחות, ועל סמך הוראות החוק והרגולציה הרלוונטיות, ובהתאם לחוות דעת משפטיות שהתקבלו, שכאשר הקבוצה מתקשרת בחוזה למכירת דירות מגורים, משרדים ושטחי מסחר בישראל, לא נוצר נכס עם שימוש אלטרנטיבי לקבוצה, וכן קיימת לה זכות לתשלום הניתנת לאכיפה עבור ביצועים שהושלמו עד לאותו מועד. בנסיבות הללו, הקבוצה מכירה בהכנסה לאורך זמן. כאשר לא מתקיימים התנאים האמורים, ההכנסה מוכרת בנקודת זמן אחת.

הכנסה נמדדת ומוכרת לפי שווי הוגן של התמורה שהתקבלה או שתתקבל, בהתחשב בתשלומים שנקבעו בתנאי החוזה, בניכוי מסים שנגבו לטובת צדדים שלישיים. הקבוצה מעריכה את סכום ההכנסה בו יש להכיר בהתחשב בקריטריונים ספציפיים על מנת לקבוע האם היא מתפקדת כספק עיקרי או כסוכן.

הכנסה מוכרת בדוחות המאוחדים על רווח או הפסד עד למידה שצפוי שההטבות הכלכליות יזרמו לקבוצה, וכן ההכנסה והעלויות, אם רלוונטי, ניתנות למדידה מהימנה.

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

קביעת מחירי העסקה:

הקבוצה נדרשת לקבוע את מחיר העסקה בנפרד לכל חוזה עם לקוח. בעת הפעלת שיקול דעת זה, הקבוצה מעריכה את ההשפעה של כל תמורה משתנה בחוזה, בהתחשב בהנחות, קנסות, שינויים (variations), תביעות, קיומו של רכיב מימון משמעותי בחוזה וכן תמורה שלא במזומן.

בקביעת ההשפעה של התמורה המשתנה, הקבוצה משתמשת בדרך כלל בשיטת "הסכום הסביר ביותר" המצוינת בתקן, לפיה מחיר העסקה נקבע בהתחשב בסכום היחיד שהוא הסביר ביותר בתחום של סכומי תמורה אפשריים בחוזה.

מדידת התקדמות הביצוע:

הקבוצה מיישמת במרבית המקרים את שיטת התשומות (Input method) לצורך מדידת התקדמות הביצוע כאשר מחויבות הביצוע מקוימת לאורך זמן. הקבוצה מאמינה כי שימוש בשיטת התשומות, לפיה ההכנסה מוכרת על בסיס תשומות שהשקיעה הקבוצה לצורך קיום מחויבות הביצוע מייצגת בצורה הנאותה ביותר את ההכנסה שהופקה בפועל. לצורך יישום שיטת התשומות, הקבוצה מעריכה את העלות הדרושה להשלמת הפרויקט על מנת לקבוע את סכום ההכנסה שיוכר. האומדנים הללו כוללים את העלויות של הספקת תשתיות (כגון חומרים, שעות עבודה, ציוד וכו'), תביעות פוטנציאליות של קבלנים כפי שהוערכו על ידי יועץ הפרויקט, וכן עלות של קיום מחויבויות ביצוע חוזיות אחרות ללקוחות. כמו כן, הקבוצה אינה כוללת במדידת "שיעור ההשלמה" עלויות שאינן משקפות התקדמות בביצוע כגון עלות קרקע, אגרות והיטלים ועלויות אשראי.

הכרה בהכנסה בגין חוזים שנחתמו לאחר התקדמות בביצוע:

במקרים בהם הקבוצה מתחילה לבצע פעולות בהקשר לחוזה צפוי עוד בטרם נחתם חוזה מחייב עם הלקוח, או בטרם הגיע החוזה לשלב בו ניתן להכיר בהכנסה לפי מודל ההכרה בהכנסה של התקן, בעת חתימה על החוזה הקבוצה מכירה בהכנסה על בסיס מצטבר ("catch up"), המשקפת את מחויבות/ מחויבויות הביצוע שהושלמו חלקית או הושלמו נכון לתאריך חתימת החוזה.

נכס בגין חוזה והתחייבות בגין חוזה

כאשר כל אחד מהצדדים לחוזה (החברה והלקוח) ביצע את מחויבויותיו, החברה מציגה את החוזה בדוח על המצב הכספי כנכס בגין חוזה או כהתחייבות בגין חוזה, בהתאם ליחסים בין הביצועים של החברה לבין התשלום של הלקוח.

נכס בגין חוזה

נכס בגין חוזה מוצג כאשר החברה מבצעת העברה לאורך זמן של הדירה ללקוח לפני שהלקוח משלם תמורה או לפני כאשר חל מועד פירעונה של התמורה, למעט סכומים המוצגים כלקוחות. זכות החברה לנכס בגין חוזה מותנית בהעברת הדירה ללקוח.

התחייבות בגין חוזה

התחייבות בגין חוזה מוצגת כאשר קיימת לחברה מחויבות להעביר את הדירה ללקוח שבגינה החברה קיבלה תמורה מהלקוח או כאשר חל מועד פרעונה של התמורה, כמוקדם מביניהם.

עסקת קומבינציה:

קרקע הנרכשת על ידי הקבוצה בעסקת קומבינציה בתמורה למתן דירות למוכר הקרקע, מוכרת לפי מלוא שווייה ההוגן במועד שבו תנאי ההסכם מאפשרים לקבוצה להתחיל ולבצע את הפעילויות הדרושות להכשרת המבנה המוקם על הקרקע במקביל להכרה בהתחייבות בגין חוזה.

הקבוצה מכירה בהכנסות ועלויות בגין מכירת הדירות לבעלי הקרקע בהתאם לקצב התקדמות הביצוע במקביל לקיומן בהתחייבות בגין חוזה.

אפריקה ישראל מגורים בע"מ
 באורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

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

קיומו של רכיב מימון משמעותי בעסקאות קומבינציית דירות

בעסקת קומבינציית דירות, הלקוח למעשה משלם מראש על שירותי הבניה שרכש (שכן בעל הקרקע מעביר את הקרקע לחברה כבר בעת ההתקשרות בעסקה), מאחר וקיים פער זמן בין מועד העברת הקרקע לבין מועד ביצוע שירותי הבניה מתהוות לחברה הטבות אשראי הנובעות מערך הזמן של הכסף ולכן החברה זוקפת עלות הריבית כנגד ההתחייבות למתן שירותי בניה. החברה משתמשת בשיעור היוון שישתקף בעסקת מימון נפרדת בין החברה לבין בעל הקרקע במועד התקשרות החוזה.

היוון עלויות אשראי:

עלויות אשראי ספציפי ועלויות אשראי שאינו ספציפי הונונו לנכסים כשירים במהלך תקופת הכשרתם והכנתם עד למועד בו החלה הקמת הפרוייקט בפועל ומכירתו. עלויות אשראי שאינו ספציפי מהוונות באותו אופן לאותה השקעה בנכסים כשירים או לאותו חלק ממנה שלא ממומן באשראי ספציפי תוך שימוש בשיעור שהוא הממוצע המשוקלל של שיעורי העלות בגין אותם מקורות אשראי שעלותם לא הוונה באופן ספציפי. מאחר ובחוזי המכר של החברה השליטה על הדירות הנמכרות מועברת על פני זמן, הקבוצה מפסיקה להוון עלויות אשראי במועד בו החלה הקמת הפרוייקט בפועל ומכירתו, אשר מהווה את המועד בו הסתיימו באופן מהותי כל הפעילויות הנדרשות לצורך המכירה.

הטבלה להלן מציגה את ההשפעה המצטברת של היישום המוקדם על הסעיפים שהושפעו מהיישום לראשונה בדוח על המצב הכספי ליום 1 בינואר 2017:

סעיף	בהתאם למדיניות החשבונאית הקודמת	השינוי	בהתאם ל IFRS15
חייבים ויתרות חובה	30,173	(5,200)	24,973
לקוחות ונכסים בגין חוזה	-	169,268	169,268
מלאי בניינים למכירה	1,158,354	(599,412)	558,942
השקעות והלוואות בחברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	159,983	4,874	164,857
נכסי מיסים נדחים	25,043	(25,043)	-
התחייבות למוכרי מקרקעין	149,453	(63,375)	86,078
הפרשות	90,943	1,409	92,352
התחייבות בגין חוזה ומקדמות מלקוחות	753,592	(497,986)	255,606
התחייבות בגין מיסים נדחים	-	4,805	4,805
הון עצמי	825,548	99,634	925,182

אפריקה ישראל מגורים בע"מ
באורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

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

הטבלאות מטה מרכזות את ההשפעות על ההכנסות, ההוצאות התפעוליות, רווח והדוח על המצב הכספי לתקופה, בהנחה והמדיניות הקודמת של הכרה בהכנסה הייתה ממשיכה בתקופה זו:

השפעה על הדוח על המצב הכספי ליום 30 ביוני 2017:

סעיף	בהתאם למדיניות החשבונאית הקודמת	השינוי	בהתאם ל IFRS15
חייבים ויתרות חובה	91,091	(7,008)	84,083
לקוחות ונכס בגין חוזה	-	224,863	224,863
מלאי בניינים למכירה	1,411,474	(621,907)	789,567
השקעות והלוואות בחברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	185,541	11,846	197,387
נכסי מסיים נדחים	25,150	(25,150)	-
התחייבות למוכרי מקרקעין	149,200	(65,155)	84,045
הפרשות	55,344	1,787	57,131
התחייבות בגין חוזה ומקדמות מלקוחות	688,458	(449,595)	238,863
התחייבות בגין מסיים נדחים	-	688	688
הון עצמי	786,959	94,919	881,878

השפעה על הדוח רווח והפסד לתקופה של שישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2017:

סעיף	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30.6.2017			לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30.6.2017		
	בהתאם למדיניות החשבונאית הקודמת	השינוי	בהתאם ל IFRS15	בהתאם למדיניות החשבונאית הקודמת	השינוי	בהתאם ל IFRS15
הכנסות בגין עסקאות בניה ומקרקעין	385,717	16,768	402,485	145,781	45,298	191,079
עלויות והוצאות בגין עסקאות בניה ומקרקעין	306,023	23,848	329,871	113,654	41,746	155,400
הוצאות מכירה ושיווק	11,474	1,807	13,281	5,519	751	6,270
הוצאות מימון, נטו	5,468	6,810	12,278	4,729	4,098	8,827
חלק בהפסדי (רווחי) חברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	3,050	(6,972)	(3,922)	1,378	(4,996)	(3,618)
מסים על ההכנסה	13,538	(4,010)	9,528	4,706	(452)	4,254
רווח נקי	41,556	(4,715)	36,841	16,007	4,151	20,158

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 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	
				תאריך הדוחות הכספיים:
296.96	122.84	123.70	3.496	ליום 30 ביוני 2017
292.90	123.08	122.71	3.85	ליום 30 ביוני 2016
295.34	122.84	122.84	3.845	ליום 31 בדצמבר 2016
				שיעורי השינוי:
				לתקופה של שישה חודשים
				שהסתיימה
				ביום 30 ביוני 2017
0.55	-	0.70	(9.08)	ביום 30 ביוני 2016
1.03	-	(0.41)	(1.44)	
				לתקופה של שלושה חודשים
				שהסתיימה
				ביום 30 ביוני 2017
0.37	(0.10)	0.91	-	ביום 30 ביוני 2016
0.47	1.02	0.51	0.02	
				לשנה שנסתיימה
				ביום 31 בדצמבר, 2016
1.87	(0.19)	(0.30)	(1.46)	

באור 3 - דיבידנדים

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.

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 שישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2017 הכירה החברה, בדוח על המצב הכספי, במלאי בניינים למכירה כנגד התחייבות למוכרי מקרקעין בסך של כ- 9,700 אלפי ש"ח.
 בתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2016 ושל השנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2016, הכירה החברה, בדוח על המצב הכספי, במלאי בניינים למכירה כנגד התחייבות למוכרי מקרקעין בסך של כ- 24,803 אלפי ש"ח, כ- 24,803 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', שילמה החברה סך כולל של כ-385 מיליון ש"ח (לפני מע"מ) ובתוספת עלויות פיתוח בסך של כ-81 מיליון ש"ח.

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 ערבביות 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'.

כמו כן, התקשרה החברה בהסכם הלוואה נוסף לזמן ארוך עם תאגיד בנקאי לרכישת מתחם ה' בסך של כ-192 מיליון ש"ח וכן מסגרת ערבביות 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 עומדת לפירעון (קרן) בתשלום אחד ביום 1.3.2019. 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 ה'.

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

ביום 26.6.2017 אישר דירקטוריון החברה (לאחר קבלת אישורה של ועדת הביקורת ובכפוף לאישורה של אסיפת בעלי המניות של החברה) את התקשרותה של החברה בהסכם (בס"ק זה להלן: "הסכם סביוני גליל ים") עם דניה סיבוס לפיו תעניק דניה סיבוס שירותי קבלנות להקמתן של 281 יחידות דיור (לפני שבס) בשטח של כ-23,600 מ"ר, בתמורה פאושלית בסך של כ-240 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין וכן תמורה עתידית מותנית. למועד פרסום דוח זה, טרם אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה את הסכם סביוני גליל ים.

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 קרית היובל בירושלים 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-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 בפריקט שיוקם על המקרקעין להשכרה בדמי שכירות מפקחים (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 14.8.2017 הגישו החברה ואפריקה נכסים הצעה במסגרת המכרז האמור. למועד אישור הדוחות הכספיים טרם פורסמו תוצאות המכרז.

אפריקה ישראל מגורים בע"מ באורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

באור 5 - עסקאות ואירועים מהותיים בתקופת הדוח (המשך)

- ג. בהמשך לאמור בביאור 37(ד)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 את תכנית המענק לשנת 2017 למנכ"ל החברה.
- ד. ביום 24.4.2017 הגיש מיזם משותף לחברה ולדניה 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, 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 פועלות במסגרת של שותפות רשומה ייעודית (להלן: "השותפות"), בה כל צד מחזיק ב- 50% מהון המניות. תמורת המתחמים, תשלם השותפות 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.
- נכון למועד הדוח שילמה השותפות כ- 15% מהתמורה וכן את מלוא עלויות הפיתוח.
- ה. ביום 26.6.2017 אישר דירקטוריון החברה (לאחר קבלת אישורה של ועדת הביקורת ובכפוף לאישורה של אסיפת בעלי המניות של החברה) את התקשרותה של החברה עם דניה סיבוס בע"מ (להלן: "דניה סיבוס"), בעלת השליטה בחברה, בהסכם חדש למתן שירותי ניהול (להלן: "הסכם הניהול החדש"), אשר יחליף את הסכם הניהול הקיים, אשר נכנס לתוקפו ביום 1.7.2014, לפיו תעניק דניה סיבוס, (בעצמה ו/או באמצעות חברה שלה ו/או באמצעות חברות בת שלה), (א) שירותי דירקטורים (למעט דירקטורים חיצוניים) לחברה ו/או לחברות בת של החברה שמניותיהן נסחרות בבורסה לניירות ערך בארץ (להלן: "חברה בת ציבורית") (להלן: "שירותי הדירקטורים"), ו-(ב) שירותי ייעוץ ניהולי שוטף למהלכים עסקיים שוטפים ואסטרטגיים (פיתוח עסקי) של קבוצת החברה, שירותי ביקורת פנים, דוברות ויחסי ציבור, מזכירות חברה, מערכות מידע ושירותי משאבים, אדמיניסטרציה, וחשבות שכר (להלן: "השירותים הנוספים").
- בתמורה למתן שירותי הדירקטורים תשלם החברה לדניה סיבוס, עבור כל דירקטור גמול שנתי וכן גמול השתתפות עבור כל ישיבה שישתתף בה הדירקטור בסכומים הקבועים אשר נקובים בתוספת השנייה ובתוספת השלישית, לפי העניין, לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס - 2000 (להלן: "תקנות הגמול").
- בתמורה למתן השירותים הנוספים, תשלם החברה לדניה תשלום רבעוני בסכום כולל השווה ל- 547 אלפי ש"ח (חמש מאות שבעים וארבעה אלפי ש"ח), צמוד לשיעור עלייתו של מדד המחירים לצרכן (להלן: "המדד") הידוע במועד התשלום לעומת מדד חודש מאי 2017.
- למועד פרסום דוח זה, טרם אישרה אסיפת בעלי המניות של חברה את הסכם הניהול החדש.
- ו. ביום 24.5.2017, הנפיקה החברה 100,000,000 ש"ח ע.ג. של אגרות חוב (סדרה ג') נוספות, במחיר של 104.8 ש"ח לכל 100 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ג') נוספות, ובתמורה לסך כולל של 104.8 מיליון ש"ח וזאת במסגרת של הצעה פרטית של אגרות חוב (סדרה ג') נוספות. לפרטים נוספים בקשר עם אגרות החוב (סדרה ג'), ראו באור 20א(3) לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2016.
- ז. ביום 20.6.2017, פרעה החברה בפירעון מוקדם היזום על ידה, וזאת בהתאם להוראות הסכם מימון עם קבוצת גופים מוסדיים מיום 18.5.2011 (להלן: "פירעון מוקדם" ו- "הסכם המימון", בהתאמה), את מלוא סכום ההלוואה (קרן וריבית) נשוא הסכם המימון. במסגרת הפירעון המוקדם, שילמה החברה למלווים סך של כ- 63.1 מיליון ש"ח על חשבון מלוא קרן ההלוואה שטרם נפרעה, הריבית הצבורה בגינה וכן עמלת פירעון מוקדם. יצוין, כי החברה פרעה את ההלוואה ממקורותיה העצמיים.
- לפרטים נוספים בקשר עם הסכם המימון, ראו ביאור 22ב(1) לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2016.

אפריקה ישראל מגורים בע"מ
באורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

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 שווים ההוגן:

שווי הוגן			ערך בספרים			
ליום 31 בדצמבר 2016	ליום 30 ביוני		ליום 31 בדצמבר 2016	ליום 30 ביוני		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
30,376	24,495	30,739	28,583	22,736	28,132	חייבים לזמן ארוך
(371,031)	(380,117)	(635,461)	(371,031)	(380,117)	(635,461)	הלוואות מתאגידים בנקאיים
(174,184)	(170,327)	(121,491)	(172,941)	(164,971)	(120,302)	התחייבויות אחרות
(525,676)	(572,766)	(546,631)	(506,760)	(546,909)	(526,528)	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 שווים 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 30 ביוני 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

98,638

-

-

ליום 30 ביוני 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

239,243

-

-

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 שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2017
 (לא מבוקר)

סה"כ	פריטים לא מיוחסים	ייזום דיור להשכרה	יזמות פרויקטים
------	-------------------	-------------------	----------------

אלפי ש"ח

402,485

-

3,200

399,285

הכנסות
 הכנסות מחיצוניים

46,369

(24,346)

5,409

65,306

תוצאות המגזר

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2017
 (לא מבוקר)

סה"כ	פריטים לא מיוחסים	ייזום דיור להשכרה	יזמות פרויקטים
------	-------------------	-------------------	----------------

אלפי ש"ח

191,079

-

1,674

189,407

הכנסות
 הכנסות מחיצוניים

אפריקה ישראל מגורים בע"מ
באורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

24,412	(14,302)	5,190	33,524	תוצאות המגזר
				באור 7 - דיווח מגזרי (המשך)

ב. ניתוח הכנסות ותוצאות לפי מגזרי פעילות (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2016 (מבוקר)				
סה"כ	פריטים לא מיוחסים	ייזום דיור להשכרה	יזמות פרויקטים	
אלפי ש"ח				
1,281,518	-	174	1,281,344	הכנסות
				הכנסות מחיצוניים
190,365	(47,499)	28,848	209,016	תוצאות המגזר

באור 8 - אירועים לאחר תום תקופת הדיווח

א. ביום 13.7.2017 התקשרה החברה בהסכם (להלן: "ההסכם") לרכישת מלוא זכויותיו של השותף בחברת גבעת שמואל החדשה (בה מחזיקה החברה ב-50% מהון המניות המונפק והנפרע), מר משה אהרוני (להלן: "גבעת שמואל" ו-"השותף", בהתאמה), המהוות 50% מהון המניות המונפק והנפרע של גבעת שמואל. בהתאם, החל מהמועד האמור, מחזיקה החברה ב-100% מהון המניות המונפק והנפרע של גבעת שמואל. בהתאם להוראות ההסכם, רכשה החברה את הזכויות, הכוללות הן את מלוא החזקותיו של השותף בגבעת שמואל והן את הלוואות הבעלים אשר העמיד לגבעת שמואל, שיתרתה (כולל ריבית) מסתכמת, במועד ההסכם, לסך של כ-59 מיליון ש"ח, זאת בתמורה לסך כולל של 157.5 מיליון ש"ח. רכישת הזכויות התבצעה על ידי החברה באמצעות מקורותיה העצמיים וכן באמצעות מימון בנקאי (לרבות הגדלת מסגרת אשראי בגבעת שמואל). במסגרת זו, התקשרה גבעת שמואל עם תאגיד בנקאי (להלן: "התאגיד הבנקאי"), בהסכם להגדלת אשראי, בגין יתרת הקרקע שאינה בהסכם ליווי, עד לסך של 239 מיליון ש"ח (להלן: "האשראי"), אשר יישא ריבית בשיעור שנתי על בסיס הפריים בתוספת מרווח. בנוסף, גבעת שמואל התחייבה כלפי התאגיד הבנקאי, במסגרת כתב התחייבות, בהתחייבויות המקובלות בעת העמדת מסגרת אשראי ובכלל אלה להימנע מלפרוע הלוואות בעלים, להימנע מחלוקה ללא קבלת אישור התאגיד הבנקאי וכיוצא באלה. בנוסף, החברה הגדילה את ערבותה לטובת גבעת שמואל, כלפי הבנק המממן את גבעת שמואל, עד לסכום של 800 מיליון ש"ח.

יצוין, כי טרם ההתקשרות בהסכם, גבעת שמואל הוצגה בדוחות הכספיים של החברה כחברה כלולה. החל ממועד ההתקשרות בהסכם, יאוחדו נכסיה התחייבויותיה ותוצאותיה של גבעת שמואל בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה. בהתאם לכללי החשבונאות המקובלים, לאור צירוף העסקים אשר הושג בשלבים, שבמסגרתו הושגה שליטה בחברה, והמעבר מאחזקה של גבעת שמואל כחברה כלולה והצגתה בדוחות הכספיים על בסיס השווי המאזני לאיחודה של גבעת שמואל בספרי החברה, נדרשת החברה לבצע מדידה לפי שווי הוגן של השקעתה בגבעת שמואל, לצורך איחוד נכסיה והתחייבויותיה של גבעת שמואל בספרי החברה לפי שווי הוגן ליום ההתקשרות בהסכם. לאור זאת, צפויה החברה לרשום בדוחותיה הכספיים לרבעון השלישי 2017, רווח נקי המוערך, באופן ראשוני, בטווח שבין 50 מיליון ש"ח ל-70 מיליון ש"ח. מדידה זו טרם הסתיימה. החברה ממשיכה לבחון את ההשלכות החשבונאיות של ההתקשרות בהסכם, כאמור לעיל, ועל כן, היקף הרווח המוערך כאמור הינו אומדן ומתבסס על הערכה ראשונית בלבד. לפיכך, אין זה מן הנמנע, כי יחולו שינויים בנתונים המצוינים לעיל וכי הרווח הנקי שיירשם על ידי החברה בדוחותיה הכספיים לרבעון השלישי 2017 יהיה שונה מהמובא לעיל.

ההכנסות והרווח הנקי של גבעת שמואל לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2017 הסתכמו בסך כ-52,285 אלפי ש"ח וכ-4,547 אלפי ש"ח, בהתאמה.

אפריקה ישראל מגורים בע"מ
באורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

באור 8 - אירועים לאחר תום תקופת הדיווח (המשך)

ב. בהמשך לאמור בביאור 35א(3) לדוחות הכספיים לשנת 2016, בחודש אוגוסט 2017 נכנס לתוקפו הסכם פשרה (להלן: "הסכם הפשרה") במסגרת הליך בוררות (להלן: "הבוררות") אשר מתנהל בין החברה וחברת אזורים בנין (1965) בע"מ (חברה בשליטתה המלאה של אזורים - חברה להשקעות בפתוח ובבנין בע"מ) מצד אחד (ביחד, להלן: "העסקה המשותפת"), לבין חברת מרחבי פיתוח בע"מ (בפירוק מרצון), אשר הינה בעלת הקרקע בפרויקט שער הים הממוקם בראשון לציון (להלן: "בעלי הקרקע", "הפרויקט" ו-"המקרקעין", בהתאמה).

בהתאם להסכם הפשרה, שילמה העסקה המשותפת לבעלי הקרקע סך של 14,500,000 ש"ח (בתוספת מע"מ) (חלקה של החברה – 7,250,000 ש"ח), וזאת לחיסול וסילוק הדדי, מלא ומוחלט של טענות בעלי הקרקע והעסקה המשותפת בקשר עם הפרויקט. כמו כן, עם החתימה על הסכם הפשרה, מוותרים העסקה המשותפת ובעלי הקרקע על כל טענה, תביעה, סעד נגד ו/או תביעה ו/או זכות כלשהי כלפי הצד שכנגד (קיימות או עתידיות). לתוצאות הסכם הפשרה אין השפעה מהותית על תוצאות הפעילות של החברה.