

אפריקה ישראל מגורים בע"מ

**דוחות כספיים נפרדים
לשנת 2017**

לכבוד
בעלי המניות של אפריקה ישראל מגורים בע"מ

רח' יוני נתניהו 1 ג', אור יהודה

א.ג.,

הנדון: דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר על מידע כספי נפרד
לפי תקנה 9ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970

ביקרנו את המידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה 9ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 של אפריקה ישראל מגורים בע"מ (להלן – "החברה") לימים 31 בדצמבר 2017 ו-2016 ולכל אחת משלוש השנים שהאחרונה שבהן הסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017. המידע הכספי הנפרד הינו באחריות הדיריקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על המידע הכספי הנפרד בהתבסס על ביקורתנו.

לא ביקרנו את הדוחות הכספיים של פעילויות משותפות אשר הכנסותיהן הכלולות במידע הכספי הנפרד מהוות כ- 3% מכלל ההכנסות הכלולות במידע הכספי הנפרד לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2015. כמו-כן, לא ביקרנו את הדוחות הכספיים של חברות מוחזקות אשר ההתחייבות בגין ההשקעה בהן הינה כ- 8,566 אלפי ש"ח וכ- 6,199 אלפי ש"ח לימים 31 בדצמבר 2017 ו-2016, בהתאמה, ואשר התוצאות הנובעות מחברות מוחזקות אלה הסתכמו להפסדים בסך של כ-880 אלפי ש"ח, כ-202 אלפי ש"ח וכ-330 אלפי ש"ח לשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2017, 2016 ו-2015, בהתאמה. הדוחות הכספיים של אותן חברות בוקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו, וחווה דעתנו, ככל שהיא מתייחסת לסכומים שנכללו בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות רואי החשבון האחרים.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל. על-פי תקנים אלה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצעה במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין במידע הכספי הנפרד הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובפרטים הכלולים במידע הכספי הנפרד. ביקורת כוללת גם בחינה של הכללים החשבונאיים שישמשו בעריכת המידע הכספי הנפרד ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדיריקטוריון והנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה של המידע הכספי הנפרד. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו ועל הדוחות של רואי חשבון אחרים, המידע הכספי הנפרד ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 9ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

בריטמן אלמגור זרה ושות'

רואי חשבון

Member of Deloitte Touche Tohmatsu Limited

תל אביב, 12 במרס 2018

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 אלמות 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 גיבורי ישראל 7 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-eliat@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
מידע נוסף לדוחות הכספיים הנפרדים

נתונים על המצב הכספי:

ליום 31 בדצמבר		מידע נוסף	
2016	2017		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
			נכסים
			נכסים שוטפים
84,604	185,866	ב	מזומנים ושווי מזומנים
122,402	76,501	ג	מזומנים ונכסים פיננסיים אחרים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי
283,772	170,015	ד	נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד - ניירות ערך סחירים
26,286	21,138	ד	חייבים ויתרות חובה
-	236,356		לקוחות ונכסים בגין חוזים
1,029,973	627,910		מלאי בניינים למכירה
<u>1,547,037</u>	<u>1,317,786</u>		סה"כ נכסים שוטפים
			נכסים לא שוטפים
875,077	1,026,492		מלאי מקרקעין
186,600	192,500		נדל"ן להשקעה
313,312	544,916	ד	השקעות והלוואות בחברות מוחזקות
19,237	-	ה	נכסי מיסים נדחים
28,546	27,543	ד	חייבים לזמן ארוך
4,691	4,194		רכוש קבוע
<u>1,427,463</u>	<u>1,795,645</u>		סה"כ נכסים לא שוטפים
<u>2,974,500</u>	<u>3,113,431</u>		סה"כ נכסים

* ראה באור 3ח' בדבר אימוץ מוקדם של תקן דיווח כספי בינלאומי IFRS15.

אהרן פרנקל
סמנכ"ל הכספים

אורן הוד
מנהל כללי

אברהם נובגרוצקי
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים הנפרדים: 12 במרס 2018

אפריקה ישראל מגורים בע"מ
מידע נוסף לדוחות הכספיים הנפרדים
נתונים על המצב הכספי: (המשך)

ליום 31 בדצמבר		
2016	2017	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	מידע נוסף
		התחייבויות והון עצמי
		התחייבויות שוטפות
		אשראי מתאגידים בנקאיים וחלויות שוטפות של אגרות חוב, הלואות מבנקים והלואות מאחרים
253,700	548,811	ד
25,681	41,118	ד
21,506	31,493	ד
85,775	17,419	ד
86,823	38,248	ד
676,194	195,206	
42,288	7,943	
1,191,967	880,238	
		מקדמות מלקוחות והתחייבויות בגין חוזים התחייבויות בגין מסים שוטפים
		סה"כ התחייבויות שוטפות
		התחייבויות לא שוטפות
		אגרות חוב
417,035	632,132	ד
370,787	459,809	ד
167,296	132,703	ד
-	20,450	ה
1,867	2,082	
956,985	1,247,176	
2,148,952	2,127,414	
		הלואות מתאגידים בנקאיים והתחייבויות פיננסיות אחרות התחייבויות בגין מסים נדחים התחייבות בגין הטבות לעובדים
		סה"כ התחייבויות לא שוטפות
		סה"כ התחייבויות
		הון עצמי
		הון מניות
12,641	12,643	
228,959	228,959	
583,948	744,415	
825,548	986,017	
2,974,500	3,113,431	
		פרמיה על מניות
		עודפים
		סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה
		סה"כ התחייבויות והון עצמי

* ראה באור 3ח' בדבר אימוץ מוקדם של תקן דיווח כספי בינלאומי IFRS15.

אפריקה ישראל מגורים בע"מ
מידע נוסף לדוחות הכספיים הנפרדים
נתונים על הרווח הכולל:

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2015	2016	2017	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	מידע נוסף
743,860	1,281,344	717,088	הכנסות בגין עסקאות בניה ומקרקעין
545,211	1,049,884	580,546	עלויות והוצאות בגין עסקאות בניה ומקרקעין
198,649	231,460	136,542	רווח גולמי
30,095	34,795	25,754	הוצאות מכירה ושיווק
16,949	19,808	20,538	הוצאות הנהלה וכלליות, נטו
-	(29,446)	(12,144)	רווח מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
(532)	(749)	(833)	הכנסות אחרות, נטו
597	-	1,323	הפסד מירידת ערך נכס פיננסי
47,109	24,408	34,638	
151,540	207,052	101,904	רווח מפעולות רגילות
(15,263)	(17,567)	(33,534)	הוצאות מימון
11,026	11,525	16,570	הכנסות מימון
(4,237)	(6,042)	(16,964)	הוצאות מימון, נטו
(7,161)	(14,920)	75,849	חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות מוחזקות, נטו ממס
140,142	186,090	160,789	רווח לפני מסים על ההכנסה
(39,324)	(49,335)	(19,809)	מסים על ההכנסה
100,818	136,755	140,980	רווח כולל לשנה המיוחס לבעלים של החברה

* ראה באור 3ח' בדבר אימוץ מוקדם של תקן דיווח כספי בינלאומי IFRS15.

אפריקה ישראל מגורים בע"מ
מידע נוסף לדוחות הכספיים הנפרדים
נתונים על תזרימי המזומנים:

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר

2015	2016	2017	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
100,818	136,755	140,980	תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת
			רווח לשנה המיוחס לבעלים של החברה
(314,473)	(234,042)	(553,720)	התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת:
-	(29,446)	(12,144)	עליה נטו בסעיף מלאי מקרקעין
2,527	2,556	2,273	רווח מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
			פחת והפחתות
7,161	14,920	(75,849)	חלק הקבוצה בהפסדי (רווחי) חברות מוחזקות, נטו ממס
3,583	2,275	(2,541)	הפסד (רווח) ממימוש ושערוך נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד -
367	(43)	(147)	ניירות ערך סחירים
597	-	1,323	זקיפת הטבה בגין אופציות לעובדים
39,324	49,335	19,809	הפסד מירידת ערך פיננסי
(5,229)	(798)	14,932	הוצאות מיסים שהוכרו בדוח רווח והפסד
(165,325)	(58,488)	(465,084)	הוצאות (הכנסות) מימון, נטו
32,346	9,383	(1,607)	שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:
-	-	(68,237)	קיטון (גידול) בחייבים ויתרות חובה
290,340	264,299	227,577	גידול בלקוחות ונכסים בגין חוזים
(16,288)	(38,012)	17,027	קיטון במלאי בניינים למכירה, נטו
10,064	(10,022)	7,879	גידול (קיטון) בקבלנים וספקים
1,119	31,503	(36,794)	גידול (קיטון) בזכאים ויתרות זכות
264	169	215	גידול (קיטון) בהפרשות
317,845	257,320	146,060	גידול בהתחייבויות בגין הטבות לעובדים, נטו
(37,385)	(27,894)	(43,207)	מס הכנסה ששולם, נטו
115,135	170,938	(362,231)	מזומנים נטו - פעילות שוטפת
			תזרימי מזומנים מפעילות השקעה
(2,436)	(6,164)	(827)	מתן הלוואות למוכרי מקרקעין
(24,418)	(68,943)	(8,536)	השקעה בנדל"ן להשקעה ובנדל"ן להשקעה בהקמה
(2,117)	(2,037)	(1,776)	רכישת רכוש קבוע
15,347	4,392	3,613	פרעון הלוואות שניתנו
(104,953)	(69,130)	116,298	מימוש (השקעה) בנכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד - ניירות ערך
(28,320)	125,943	45,901	סחירים, נטו
8,920	7,472	5,634	שינוי במזומנים ונכסים פיננסיים אחרים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי
(61,904)	(43,532)	(59,474)	ריבית שהתקבלה
(8,810)	(4,113)	(78,318)	מתן הלוואות לחברות מוחזקות
(208,691)	(56,112)	22,515	השקעה בחברות מוחזקות
			מזומנים נטו - פעילות השקעה
			תזרימי מזומנים מפעילות מימון
191,230	61,462	307,449	תמורה מהנפקת אגרות חוב בניכוי הוצאות הנפקה
(61,698)	(61,529)	(84,251)	פרעון אגרות חוב
35	-	2	הנפקת כתבי אופציה למניות
(160,954)	(49,171)	(3,406)	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו
206,294	176,068	461,723	קבלת הלוואות לזמן ארוך
(50,000)	(70,000)	(80,000)	דיבידנד ששולם
(14,749)	(116,759)	(119,820)	פרעון הלוואות לזמן ארוך
(36,951)	(37,277)	(40,719)	ריבית ששולמה
73,207	(97,206)	440,978	מזומנים נטו - פעילות מימון
(20,349)	17,620	101,262	עליה (ירידה), נטו במזומנים ושווי מזומנים
87,333	66,984	84,604	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
66,984	84,604	185,866	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

* ראה באור 3'ח בדבר אימוץ מוקדם של תקן דיווח כספי בינלאומי IFRS15.

אפריקה ישראל מגורים בע"מ
מידע נוסף לדוחות הכספיים הנפרדים

א. כללי:

(1) כללי:

הדוחות הכספיים הנפרדים של החברה ערוכים בהתאם להוראות תקנה 99 והתוספת העשירית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים) התש"ל-1970.

(2) הגדרות

החברה - אפריקה ישראל מגורים בע"מ.

חברה מוחזקת - כהגדרתה בביאור 1ב' (10) בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2017.

(3) מדיניות חשבונאית:

הדוחות הכספיים הנפרדים נערכו בהתאם למדיניות החשבונאית המפורטת בביאור 2 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה פרט לסכומי הנכסים, ההתחייבויות, ההכנסות, ההוצאות ותזרימי המזומנים בגין חברות מוחזקות, כמפורט להלן:

א. הנכסים וההתחייבויות מוצגים בגובה ערכם בדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם, למעט השקעות בחברות מוחזקות.

ב. השקעות בחברות מוחזקות מוצגות כסכום נטו של סך הנכסים בניכוי סך ההתחייבויות המציגים בדוחות המאוחדים של החברה מידע כספי בגין החברות המוחזקות.

ג. סכומי ההכנסות וההוצאות משקפים את ההכנסות וההוצאות הכלולות בדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם, בפילוח בין רווח או הפסד לבין רווח כולל אחר, למעט סכומי הכנסות והוצאות בגין חברות מוחזקות.

ד. חלק החברה בתוצאות חברות מוחזקות מוצג כסכום נטו של סך ההכנסות בניכוי סך ההוצאות המציגים בדוחות המאוחדים של החברה תוצאות פעילות בגין חברות מוחזקות, בפילוח בין רווח או הפסד לבין רווח כולל אחר.

ה. סכומי תזרימי המזומנים משקפים את הסכומים הכלולים בדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם, למעט סכומי תזרימי המזומנים בגין חברות מוחזקות.

ו. הלוואות שניתנו לחברות מוחזקות מוצגות בגובה הסכום המיוחס לחברה עצמה כחברה אם.

ז. יתרות, הכנסות והוצאות בגין עסקאות עם חברות מוחזקות אשר בוטלו במסגרת הדוחות המאוחדים, נמדדות ומוצגות במסגרת הסעיפים הרלוונטיים בנתונים על המצב הכספי ועל הרווח הכולל, באותו אופן בו היו נמדדות ומוצגות עסקאות אלו, אילו היו מבוצעות מול צדדים שלישיים. רווחים (הפסדים) נטו שנדחו מוצגים בניכוי (כתוספת) מסעיפי חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות מוחזקות והשקעות בחברות מוחזקות.

ח. החל מיום 1 בינואר 2017 מיישמת הקבוצה באימוץ מוקדם את תקן דיווח כספי בינלאומי 15 ("IFRS15") או "התקן"), אשר קובע הנחיות לעניין ההכרה בהכנסה.

התקן מציג מודל חדש להכרה בהכנסה מחוזים עם לקוחות הכולל חמישה שלבים:

- 1) זיהוי החוזה עם הלקוח.
- 2) זיהוי מחויבויות ביצוע נפרדות בחוזה.
- 3) קביעת מחיר העסקה.
- 4) הקצאת מחיר העסקה למחויבויות ביצוע נפרדות.
- 5) הכרה בהכנסה עם קיום מחויבויות הביצוע.

התקן מיושם החל ממועד היישום לראשונה בגישת ההשפעה המצטברת, תוך התאמת יתרת העודפים ליום 1 בינואר 2017 וללא הצגה מחדש של מספרי השוואה. במסגרת היישום לראשונה של התקן בחרה הקבוצה ליישם את ההקלות הבאות:

יישום גישת ההשפעה המצטברת רק עבור חוזים אשר טרם הסתיימו למועד המעבר; וכן בחינת ההשפעה המצרפית של שינויים בחוזה שאירעו לפני מועד היישום לראשונה, חלף בחינה של כל שינוי באופן נפרד.

אפריקה ישראל מגורים בע"מ
מידע נוסף לדוחות הכספיים הנפרדים

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

בהתאם ל- IFRS15	השינוי	בהתאם למדיניות החשבונאית הקודמת	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
21,372	(4,914)	26,286	חייבים ויתרות חובה
168,119	168,119	-	לקוחות ונכסים בגין חוזים
460,951	(569,022)	1,029,973	מלאי בניינים למכירה
321,897	8,585	313,312	השקעות והלוואות בחברות מוחזקות
-	(19,237)	19,237	נכסי מיסים נדחים
30,090	(55,685)	85,775	התחייבויות למוכרי מקרקעין
88,232	1,409	86,823	הפרשות
204,864	(471,330)	676,194	מקדמות מלקוחות והתחייבויות בגין חוזים
9,503	9,503	-	התחייבויות בגין מיסים נדחים
925,182	99,634	825,548	הון עצמי

הטבלאות מטה מרכזות את ההשפעות על הדוח על המצב הכספי ליום 31 בדצמבר 2017 ועל דוח רווח והפסד לשנה שהסתיימה באותו תאריך, בהנחה והמדיניות הקודמת לגבי הכרה בהכנסה היתה ממשיכה בתקופה זו.

השפעה על הדוח על המצב הכספי ליום 31 בדצמבר 2017:

בהתאם ל- IFRS15	השינוי	בהתאם למדיניות החשבונאית הקודמת	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
21,138	(9,021)	30,159	חייבים ויתרות חובה
236,356	236,356	-	לקוחות ונכסים בגין חוזים
627,910	(794,051)	1,421,961	מלאי בניינים למכירה
544,916	41,679	503,237	השקעות והלוואות בחברות מוחזקות
-	(11,678)	11,678	נכסי מיסים נדחים
17,419	(45,522)	62,941	התחייבויות למוכרי מקרקעין
38,248	10,299	27,949	הפרשות
195,206	(669,524)	864,730	מקדמות מלקוחות והתחייבויות בגין חוזים
20,450	20,450	-	התחייבות למסים נדחים
986,017	147,582	838,435	הון עצמי

השפעה על דוח רווח והפסד לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017:

בהתאם ל- IFRS15	השינוי	בהתאם למדיניות החשבונאית הקודמת	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
717,088	269,467	447,621	הכנסות בגין עסקאות בניה ומקרקעין
580,546	236,045	344,501	עלויות והוצאות בגין עסקאות בניה ומקרקעין
25,754	4,104	21,650	הוצאות מכירה ושיווק
(16,964)	(11,076)	(5,888)	הוצאות מימון, נטו
75,849	33,094	42,755	חלק ברווחי חברות מוחזקות
(19,809)	(3,388)	(16,421)	מיסים על ההכנסה
140,980	47,948	93,032	רווח נקי

אפריקה ישראל מגורים בע"מ
מידע נוסף לדוחות הכספיים הנפרדים

ב. מזומנים ושוי מזומנים:

הרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2016	2017
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
48,089	70,103
36,515	115,763
84,604	185,866

מזומנים ויתרות בבנקים
פקדונות בבנק לזמן קצר

ג. מזומנים ונכסים פיננסיים אחרים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי:

ליום 31 בדצמבר	
2016	2017
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
62,244	62,338
59,620	13,678
538	485
122,402	76,501

מזומנים ויתרות בבנקים
פקדונות בבנקים
מטבע חוץ

ד. נכסים והתחייבויות פיננסיים:

(1) דו"ח לפי בסיס הצמדה:

ליום 31 בדצמבר 2017					
סה"כ אלפי ש"ח	פריטים אחרים אלפי ש"ח	מטבע חוץ דולר אלפי ש"ח	מטבע ישראלי		
			צמוד למדד תשומות הבניה אלפי ש"ח	צמוד למדד המחירים לצרכן אלפי ש"ח	לא צמוד אלפי ש"ח
185,866	-	39	-	-	185,827
76,501	-	485	-	-	76,016
170,015	29,059	2,325	-	61,813	76,818
236,356	187,161	-	49,195	-	-
16,068	-	115	331	1,263	14,359
394,540	-	-	-	38,928	355,612
27,543	-	9,088	-	13,354	5,101
1,106,889	216,220	12,052	49,526	115,358	713,733
548,811	-	-	-	74,194	474,617
41,118	-	-	33,788	-	7,330
31,493	-	-	-	2,060	29,433
38,248	-	-	-	-	38,248
17,419	8,257	-	8,425	737	-
632,132	-	-	-	103,689	528,443
459,809	-	-	-	-	459,809
132,703	-	-	-	131,513	1,190
1,901,733	8,257	-	42,213	312,193	539,070
(794,844)	207,963	12,052	7,313	(196,835)	(825,337)

נכסים שוטפים

מזומנים ושוי מזומנים
מזומנים ונכסים פיננסיים אחרים מוגבלים
בשימוש בחשבונות ליווי
ניירות ערך סחירים
לקוחות ונכסים בגין חוזים
חייבים

נכסים לא שוטפים

הלוואות לחברות מוחזקות
חייבים לזמן ארוך

סה"כ נכסים

התחייבויות שוטפות

אשראי מתגידים בנקאיים וחלויות שוטפות
של אגרות חוב והלוואות מאחרים
קבלנים וספקים
זכאים
הפרשות
התחייבויות למוכרי מקרקעין

התחייבויות לא שוטפות

אגרות חוב
הלוואות מתגידים בנקאיים
הלוואות מאחרים והתחייבויות פיננסיות
אחרות

סה"כ התחייבויות

נכסים בניכוי התחייבויות

אפריקה ישראל מגורים בע"מ
מידע נוסף לדוחות הכספיים הנפרדים

ד. נכסים והתחייבויות פיננסיים (המשך):

(1) דו"ח לפי בסיסי הצמדה (המשך):

ליום 31 בדצמבר 2016

מטבע חוץ			מטבע ישראלי			
סה"כ	פריטים אחרים	דולר	צמוד	צמוד למדד	לא צמוד	
			תשומות הבניה	המחירים לצרכן		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
84,604	-	27	-	-	84,577	נכסים שוטפים
122,402	-	538	-	-	121,864	מזומנים ושווי מזומנים
283,772	60,769	2,170	-	108,379	112,454	מזומנים ונכסים פיננסיים אחרים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי
14,551	-	119	2,270	1,156	11,006	ניירות ערך סחירים חייבים
327,059	-	-	-	37,283	289,776	נכסים לא שוטפים
28,546	-	10,077	-	13,473	4,996	הלוואות לחברות מוחזקות חייבים לזמן ארוך
860,934	60,769	12,931	2,270	160,291	624,673	סה"כ נכסים
253,700	-	-	-	86,454	167,246	התחייבויות שוטפות
25,681	-	-	16,887	-	8,795	אשראי מתגידים בנקאיים וחלויות שוטפות של אגרות חוב והלוואות מאחרים
21,506	-	-	-	3,304	18,202	קבלנים וספקים
86,823	-	-	-	-	86,823	זכאים
10,920	-	-	10,185	735	-	הפרשות התחייבויות למוכרי מקרקעין
417,035	-	-	-	176,995	240,040	התחייבויות לא שוטפות
370,787	-	-	-	-	370,787	אגרות חוב
167,296	-	-	-	167,225	71	הלוואות מתגידים בנקאיים
1,353,748	-	-	27,072	434,713	891,964	הלוואות מאחרים והתחייבויות פיננסיות אחרות
(492,814)	60,769	12,931	(24,802)	(274,422)	(267,291)	סה"כ התחייבויות
						נכסים בניכוי התחייבויות

אפריקה ישראל מגורים בע"מ
מידע נוסף לדוחות הכספיים הנפרדים

ד. נכסים והתחייבויות פיננסיים: (המשך)

(2) ניהול סיכון נזילות

האחריות הסופית לניהול סיכון נזילות חלה על הדירקטוריון, אשר קבע תוכנית עבודה מתאימה לניהול סיכון נזילות ביחס לדרישות ההנהלה לגבי מימון ונזילות בטווח הקצר, בטווח הבינוני ובטווח הארוך. הקבוצה מנהלת את סיכון הנזילות ע"י שמירה על קרנות מתאימות, אמצעים בנקאיים ואמצעי הלוואה, ע"י פיקוח מתמשך על תזרימי המזומנים בפועל ואלו הצפויים והתאמת מאפייני הבשלה של נכסים והתחייבויות פיננסיים.

הסכמי ליווי בנקאי -

לצורך מימון פרויקטים שונים אותם מקימה החברה, מתקשרת החברה, בדרך כלל, עם בנקים בהסכמי ליווי בנקאי (לעיל ולהלן: "הסכמי הליווי"), במסגרתם מקבלת החברה מסגרות של אשראי לצורך ביצוע הפרויקט הרלבנטי. הסכמי הליווי מחייבים את החברה, בין השאר, לשעבד לבנקים את כל זכויותיה בגין הפרויקט הרלוונטי, להמציא לבנקים את החוזים עם הקבלנים, לשעבד לטובת הבנקים את חשבונות הבנקים המתחייבים לפרויקט ולקבל את אישור הבנקים למשיכות מחשבונות אלו, לקיים את התחייבויותיה בקשר עם הפרויקט, לא למכור, להחכיר, להעביר ו/או למסור לאחרים זכות שימוש בפרויקט אלא בהסכמת הבנק, לשלם במועד את כל המסים, הארנונות וההיטלים בקשר לפרויקט, וכן לעמידה במועדי ביצוע והיקפי מכירות כמפורט בכל הסכם. אשראי בגין ליווי פיננסי מוצג כהתחייבות שוטפת, אינו צפוי לפרעון אלא בסיום הפרויקט ומתוך תקבולים המכירות לכשיתקבלו.

מגבלות קבוצת לווים -

בקשר למגבלות קבוצת לווים ראה באור 35ב'(3) לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2017.

טבלאות סיכון ריבית ונזילות:

התחייבויות פיננסיות שאינן מהוות מכשירים פיננסיים נגזרים:

להלן מועדי הפרעון של התחייבויות פיננסיות לזמן ארוך, כולל אומדן תשלומי ריבית. גילוי זה אינו כולל סכומים אשר לגביהם קיימים הסכמי קיזוז.

מעל חמש שנים	4-5 שנים	2-3 שנים	תזרים		הערך בספרים
			שנה ראשונה	מזומנים חזוי	

אלפי ש"ח

ליום 31 בדצמבר 2017

התחייבויות לזמן ארוך

201,978	256,340	235,761	113,673	807,752	722,008
-	209,596	262,119	131,587	603,302	579,809
180,211	8,140	8,050	3,531	199,932	121,918
64,119	1,474	1,474	737	67,804	9,752

אגרות חוב
התחייבויות לתאגידי
בנקאיים
הלוואות מאחרים והתחייבויות
פיננסיות אחרות
התחייבויות למוכרי מקרקעין

ליום 31 בדצמבר 2016

התחייבויות לזמן ארוך

85,103	177,552	193,177	103,846	559,678	501,432
-	-	370,787	-	370,787	370,787
163,887	19,291	33,732	14,705	231,615	173,012
64,666	1,470	1,470	735	68,341	9,724

אגרות חוב
התחייבויות לתאגידי
בנקאיים
הלוואות מאחרים והתחייבויות
פיננסיות אחרות
התחייבויות למוכרי מקרקעין

אפריקה ישראל מגורים בע"מ
מידע נוסף לדוחות הכספיים הנפרדים

ה. מסים על הכנסה:

(1) יתרות מסים נדחים:

(א) הרכב נכסי מס נדחה, מפורטים להלן:

סך הכל	נדל"ן להשקעה	ניירות ערך סחירים	הטבות לעובדים	הוצאות בגין עבודות בניה	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
30,243	-	(1,164)	557	30,850	יתרה ליום 1 בינואר 2016
(7,011)	(3,239)	534	72	(4,378)	שינויים אשר נזקפו לדוח על הרווח הכולל
(3,995)	-	154	(74)	(4,075)	השפעת השינוי בשיעור המס
19,237	(3,239)	(476)	555	22,397	יתרה ליום 31 בדצמבר 2016
(28,740)	-	-	-	(28,740)	השפעת השינוי כתוצאה מיישום לראשונה של תקן חשבונאות בינלאומי IFRS 15
(9,503)	(3,239)	(476)	555	(6,343)	יתרה ליום 31 בדצמבר 2016 לאחר השפעת השינוי כתוצאה מיישום לראשונה של תקן חשבונאות בינלאומי IFRS 15
(10,947)	(1,570)	476	200	(10,053)	שינויים אשר נזקפו לדוח על הרווח הכולל
(20,450)	(4,809)	-	755	(16,396)	יתרה ליום 31 בדצמבר 2017

(ב) המסים הנדחים מוצגים במאזן כדלקמן:

ליום 31 בדצמבר		
2016	2017	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
19,237	-	בנכסים לא שוטפים - נכסי מסים נדחים
-	20,450	בהתחייבויות לא שוטפות- עתודה למס

(2) הפרשים זמניים בגין השקעות בחברות מוחזקות אשר לא הוכרה בגינם התחייבות מסים נדחים:

החברה לא הכירה בהתחייבויות מסים נדחים בגין חברות מוחזקות מאחר ובכוונת החברה להחזיק בהשקעות ולפתחן, מאחר ודיבידנדים מחברות מוחזקות אינם חייבים במס וכן החברה לא הכירה בריווחי חברות כלולות.

(3) הוצאות (הכנסות) מסים על הכנסה שהוכרו ברווח והפסד:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2015	2016	2017	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
43,145	38,329	8,862	מסים שוטפים
(3,821)	11,006	10,947	מסים נדחים
39,324	49,335	19,809	

אפריקה ישראל מגורים בע"מ
מידע נוסף לדוחות הכספיים הנפרדים

ה. מסים על הכנסה (המשך)

(4) מידע נוסף:

(א) שומות מס:

לחברה שומות סופיות בהסכם עד וכולל שנת 2012.

(ב) פטורים והקלות במסים:

תכנית להקמת פרויקט הדיור להשכרה בהרצליה אושרה כתכנית להקמת "בנין חדש להשכרה" בהתאם לחוק לעידוד השקעות הון, התשי"ט-1959. בהתאם לחוק, שיעור המס החל על הכנסה חייבת מהשכרה ומימוש של בנין חדש להשכרה עומד על 11%. כמו כן שיעור הפחת יעמוד על 20%.

ו. התקשרויות ועסקאות מהותיות עם חברות מוחזקות:

(1) הלוואות ושטרי הון

ליום 31 בדצמבר		
2016	2017	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
22,349	23,216	פ.א פיתוח ובניה בירושלים בע"מ (א)
8,675	8,892	רמ-נח בע"מ (א)
57,500	57,500	רמ-נח בע"מ (ב)
35,302	35,302	מגדלי סומייל בע"מ (ג)
59,362	32,661	גבעת שמואל החדשה בע"מ (א)
20,002	40,694	גבעת שמואל החדשה בע"מ (ד)
37,283	39,032	אפרירם בע"מ (ה)
86,586	116,423	אפריקה התחדשות עירונית בע"מ (א)
-	40,820	א.מ.ד.ס הנרקיסים שותפות רשומה (ו)
327,059	394,540	

- (א) הלוואות בעלים, אינה צמודה, נושאת ריבית בשיעור 2.56%, מועד הפירעון טרם נקבע.
- (ב) שטר הון בסך של 57.5 מיליון ש"ח לא צמוד ואינו נושא ריבית, הונפק ביולי 2013.
- (ג) שטרי הון לא צמודים ואינם נושאים ריבית, הונפקו בינואר 2008, בנובמבר 2014 ובפברואר 2016.
- (ד) שטרי הון לא צמודים ואינם נושאים ריבית, הונפקו בדצמבר 2013 וביולי 2017.
- (ה) הלוואות בעלים, צמודה, נושאת ריבית בשיעור 4%, מועד הפירעון טרם נקבע.
- (ו) הלוואות בעלים, אינה צמודה ואינה נושאת ריבית.

(2) ערבויות

לצורך הבטחת הלוואות וערבויות מתאגידים בנקאיים שניתנו לחברות מוחזקות, בסך כולל של כ-1,963,311 אלפי ש"ח, העמידה החברה ערבויות לטובת התאגידים הבנקאיים בגובה שיעור אחזקותיה בחברות המוחזקות, מסכומי הלוואות והערבויות בסך כולל של כ-1,220,890 אלפי ש"ח.

אפריקה ישראל מגורים בע"מ מידע נוסף לדוחות הכספיים הנפרדים

ז. הליך בוררות בקשר עם פרויקט סביוני רמת אביב:

ביום 1.12.2010, קיבלו החברה וקיסריה השקעות בע"מ (להלן: "היזמים") כתב תביעה בהליך בוררות אותו פתחה נכסי רמת אביב בע"מ (בפירוק מרצון) (להלן: "התובעת") בקשר עם פרויקט סביוני רמת אביב (להלן: "הפרויקט"). לטענת התובעת, בשנת 1994 היא התקשרה עם היזמים בהסכם לפיו היא מכרה להם את מתחם המרקקעין עליו היה בנוי בעבר מלון רמת אביב, בתמורה למחצית התקבולים שיתקבלו מפרויקט המגורים אותו יבנו היזמים במתחם, לאחר הריסת המלון.

טענות התובעת הינן כדלקמן: (א) לדבריה, היזמים עיכבו את הקמת הפרויקט באופן שגרם לה נזקים, קיימים וצפויים, בסך של כ- 164 מיליון ש"ח; (ב) לדבריה, התקשרותה עם היזמים בהסכם לפיו התובעת התחייבה לשאת במחצית עלות השיפורים במפרטי הבניה בוצעה כתוצאה מאילוץ של היזמים. התובעת דורשת, כי היזמים ישיבו לה את הסכום ששילמה בהתאם להסכם זה, בסך של כ- 36 מיליון ש"ח; (ג) לדבריה, התובעת, התקשרה עם היזמים בהסכם (המתייחס לבניינים 2,3,4 שניבנו בשנים 2004 - 2007) לפיו הופחת חלקה בתקבולי הפרויקט לשיעור של 45% (במקום 50%), אשר לטענתה נכרת עקב מצגי שווא שהציגו היזמים, ועל כן יש לבטלו ולהשיב לה את הסכומים שנמנעו ממנה עקב כך, בסך של כ- 9.5 מיליון ש"ח; (ד) לטענתה, היזמים לא זיכו אותה בגין חלקה בגין הריסת המלון שהיה ממוקם במתחם, בסך של כ- 0.7 מיליון ש"ח; (ה) לדבריה, על היזמים לפצותה בגין תשלומי ריבית ששילמה למע"מ וכן בגין הוצאות נוספות שנשאה התובעת בקשר עם תשלומי המע"מ, שנבעו כולם, כך לטענתה, עקב יעוץ לקוי של היזמים, וזאת בסך כולל של כ- 0.9 מיליון ש"ח; (ו) לטענתה, היזמים חייבו אותה בחיוב יתר בגין עלויות פיתוח השצ"פ בפרויקט, בסך של כ- 1.3 מיליון ש"ח;

בישיבת בוררות שהתקיימה ביום 2.4.2012 הביעו הצדדים את טענותיהם בעל פה וביום 15.4.2012 ניתנה החלטת הבורר, אשר קיבלה את עמדת החברה בנוגע להתיישנות טענות התובעת בכל הקשור לעיכובים בבניית הבניין הראשון ובכך החליט על מחיקת חלק זה מהתביעה. חלק התביעה הנוגע לעיכובים בבניית הבניין הראשון כמפורט לעיל, אשר נמחק מהתביעה, מסתכם לסך של כ-63,000 אלפי ש"ח.

ביום 4.6.2012 הוגש כתב תביעה שכנגד מטעם היזמים על סך של 32,580 אלפי ש"ח, המבוסס, רובו ככולו, על הטענה כי התובעת חייבת בהשתתפות בעלויות השבחת ושרדוג הפרויקט, שדרוג אשר העלה את רמות מחירי הדירות בפרויקט ואשר כתוצאה ממנו גדלו הכנסות התובעת.

ביום 17.2.2013 הוגשה על ידי התובעת בקשה לתיקון כתב התביעה, בה העלתה התובעת טענות חדשות בקשר לאי ניצול כל שטחי המסחר על ידי היזמים וכן בקשר למכירתן של דירות בפרויקט שלא בגמר מלא ("דירות מעטפת"), זאת בניגוד להסכם. לטענת התובעת, נגרם לה נזק כלכלי בהיקף של כ-8.9 מיליון ש"ח בגין הפסד תמורה שנקבע לתובעת בשל אי מימוש מלא זכויות הבניה למסחר ע"פ התב"ע הרלבנטית.

ביום 14.6.2015 הוגשו על ידי התובעת תצהיריה בעניין דירות המעטפת. בהתאם לתצהירים אלו, הנזק שנגרם לתובעת בגין מכירת דירות ברמת דירות מעטפת הוא בסך של 9,430 אלפי ש"ח והוא מבטא את הפגיעה בתקבולים, שיכולה הייתה התובעת לקבל, לו היו היזמים מבצעים את עבודת הגמר בדירות שנמכרו כמעטפת וכן את התעשרותם של היזמים בחיסכון בעלויות הגמר על חשבון התובעת.

ביום 14.9.2014 התקבלה החלטת הבורר בעניין תנית הוויתור שנקבעה בתוספת השלישית מיום 31.10.2002. בהחלטה, קיבל הבורר את עיקר טענות היזמים וקבע כי לנוכח תנית הוויתור, התובעת אינה רשאית להעלות כל טענה, דרישה או תביעה שעילתה נוצרה עד ועובר לחתימת התוספת השלישית. בהחלטה נקבע באופן מפורש כי תנית הוויתור מונעת מהתובעת מלתבוע את ביטול ההסכמות שבתוספת הראשונה והשנייה לגבי נשיאה בעלויות השיפורים והשבה לאחר ביטול.

המשמעות הכספית של החלטה זו הינה מחיקה של ראש נזק זה שעומד על סך של כ-89 מיליון ש"ח. ביחס ליתר העילות, קבע הבורר כי אלו יידונו ויוכרעו במסגרת הבוררות ופסק הבוררות שינתן בסיום ההליך (משמע, גם יתר טענות היזמים לעניין סילוק על הסף נשמרו וידונו במסגרת ההליך).

באשר להשפעת ההחלטה בקשר לטענה בדבר העיכובים בפרויקט – יצוין כי על אף היעדרה של קביעה ברורה ביחס לראש נזק זה, נראה כי המשמעות של החלטה זו הינה כי התובעת גם אינה רשאית לתבוע בגין עיכובים שקדמו למועד תנית הוויתור (לרבות טענת התובעת לנזקים בגין עיכוב של 783 יום בבניית בניין 1, אותם מבקשת התובעת להחיל גם על כל יתר הבניינים המאוחרים לו). המשמעות הכספית של מחיקת ימי הפיגורים הנגררים של בניין 1, לבניינים מאוחרים לו, הינה של כ-55 מיליון ש"ח, (זאת בהתאם לתחשיב שערכו היזמים).

ישיבות הוכחות הסתיימו והתיק נקבע לסיכומים ולהשלמות טיעון בעל פה במהלך חודש אפריל, 2018.

אפריקה ישראל מגורים בע"מ
מידע נוסף לדוחות הכספיים הנפרדים

ז. הליך בוררות בקשר עם פרויקט סביוני רמת אביב (המשך):

להערכת הנהלת החברה, בהתבסס על חוות דעתם של יועציה המשפטיים המתבססת על העובדות הידועות להם ועל המצב המשפטי ליום חוות הדעת, עולה כי לגבי טענות התובעת בסעיף (א), הרי הסיכוי שיפסק פיצוי בגין רכיב זה הינו קלוש (בין היתר, באשר הן עומדות בניגוד להסכמים שבכתב). סיכויי טענות התובעת להתקבל לגבי סעיפים (ב), (ג) ו- (ה), על פניהן משוללות יסוד. סיכויי טענות התובעת לגבי סעיפים (ד) ו-(ו) הינם נמוכים. כמו כן סיכויי התובעת להצליח בתביעתה בענין שטחי המסחר הינם נמוכים. להערכת הנהלת החברה, ובהתאם לחשיפה האפשרית על פי חוות דעת יועציה המשפטיים, היתרות לגמר שנרשמו בגין הפרויקט מספיקות לכיסוי עלויות אפשריות בקשר לתביעה.