

אפריקה ישראל מגורים בע"מ

**דוחות כספיים נפרדים
ליום 31 בדצמבר 2018**

לכבוד
בעלי המניות של
אפריקה ישראל מגורים בע"מ

רח' יוני נתניהו 1 ג', אור יהודה

א.נ.

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 2018 ו-2017 ולכל אחת משלוש השנים שהאחרונה שבהן הסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018. המידע הכספי הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על המידע הכספי הנפרד בהתבסס על ביקורתנו.

לא ביקרנו את המידע הכספי הנפרד מתוך הדוחות הכספיים של חברות מוחזקות אשר עודף ההתחייבות על ההשקעה בהן הסתכם לסך של כ-9,711 אלפי ש"ח וכ-8,566 אלפי ש"ח לימים 31 בדצמבר 2018 ו-2017, בהתאמה, ואשר ההפסד מחברות מוחזקות אלה הסתכם לסך של כ-1,145 אלפי ש"ח וכ-880 אלפי ש"ח, וכ-202 אלפי ש"ח לשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2018, 2017 ו-2016, בהתאמה. הדוחות הכספיים של אותן חברות בוקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו, וחוות 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 מאתנו לתכנן את הביקורת ולבצע במטרה להשיג מידע 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 שישומו בעריכת המידע הכספי הנפרד ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון והנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה של המידע הכספי הנפרד. אנו סבורים שביקורתנו ודוחות רואי החשבון האחרים מספקים 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.

ברייטמן אלמגור זרה ושות'
רואי חשבון
Member of Deloitte Touche Tohmatsu Limited

תל אביב, 14 במרס 2019

תל אביב - משרד ראשי

מרכז עזריאלי 1 תל אביב, ת.ד. 6701101 | 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	
2017	2018		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
			נכסים
			נכסים שוטפים
185,866	161,586	ב	מזומנים ושווי מזומנים
76,501	60,093	ג	מזומנים ונכסים פיננסיים אחרים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי
170,015	59,231	ד	נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד - ניירות ערך סחירים
236,356	255,420	ד	לקוחות ונכסים בגין חוזים
21,138	44,054		חייבים ויתרות חובה
-	5,488		נכסי מיסים שוטפים
627,910	762,213		מלאי בניינים למכירה
1,317,786	1,348,085		סה"כ נכסים שוטפים
			נכסים לא שוטפים
1,026,492	892,396		מלאי מקרקעין
192,500	209,500		נדל"ן להשקעה
544,916	542,884	ד	השקעות והלוואות בחברות מוחזקות
27,543	27,621	ד	חייבים לזמן ארוך
4,194	4,312		רכוש קבוע
1,795,645	1,676,713		סה"כ נכסים לא שוטפים
3,113,431	3,024,798		סה"כ נכסים

אהרן פרנקל
סמנכ"ל הכספים

אורן הוד
מנהל כללי

אבינדב גרינשפון
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים הנפרדים: 14 במרס 2019

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

ליום 31 בדצמבר			
2017	2018		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	מידע נוסף	
			התחייבויות והון עצמי
			התחייבויות שוטפות
			אשראי מתאגידים בנקאיים וחלויות שוטפות של אגרות חוב והלוואות מתאגידים
548,811	451,041	ד	בנקאיים ואחרים
41,118	37,335	ד	קבלנים וספקים
31,493	34,319	ד	זכאים ויתרות זכות
17,419	67,390	ד	התחייבויות למוכרי מקרקעין
38,248	42,514	ד	הפרשות
195,206	425,966		מקדמות מלקוחות והתחייבויות בגין חוזים
7,943	-		התחייבויות בגין מסים שוטפים
880,238	1,058,565		סה"כ התחייבויות שוטפות
			התחייבויות לא שוטפות
			אגרות חוב
632,132	533,548	ג	הלוואות מתאגידים בנקאיים
459,809	276,558	ג	הלוואות מאחרים והתחייבויות פיננסיות אחרות
132,703	136,787	ג	התחייבויות בגין מסים נדחים
20,450	11,366		התחייבות בגין הטבות לעובדים
2,082	2,289		
1,247,176	960,548		סה"כ התחייבויות לא שוטפות
2,127,414	2,019,113		סה"כ התחייבויות
			הון עצמי
			הון מניות
12,643	12,643		פרמיה על מניות
228,959	228,959		עודפים
744,415	764,083		
986,017	1,005,685		סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה
3,113,431	3,024,798		סה"כ התחייבויות והון עצמי

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

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2016	2017	2018
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,281,344	717,088	714,271
1,049,884	580,546	573,967
231,460	136,542	140,304
34,795	25,754	22,715
19,808	20,538	20,727
(29,446)	(12,144)	(17,000)
(749)	(833)	(1,212)
-	1,323	-
24,408	34,638	25,230
207,052	101,904	115,074
(17,567)	(33,534)	(38,841)
11,525	16,570	18,975
(6,042)	(16,964)	(19,866)
(14,920)	75,849	9,711
186,090	160,789	104,919
(49,335)	(19,809)	(18,656)
136,755	140,980	86,263

מידע נוסף

הכנסות בגין עסקאות בניה ומקרקעין
 עלויות והוצאות בגין עסקאות בניה ומקרקעין

רווח גולמי

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

רווח מפעולות רגילות

הוצאות מימון
 הכנסות מימון

הוצאות מימון, נטו

חלק החברה בריווחי (הפסדי) חברות מוחזקות, נטו ממס

רווח לפני מסים על ההכנסה

מסים על ההכנסה

רווח כולל לשנה המיוחס לבעלים של החברה

ה

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

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2016	2017	2018
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
136,755	140,980	86,263
(234,042)	(553,720)	(87,811)
(29,446)	(12,144)	(17,000)
2,556	2,273	1,812
14,920	(75,849)	(9,711)
2,275	(2,541)	5,106
(43)	(147)	-
(798)	14,932	6,605
-	1,323	-
49,335	19,809	18,656
(58,488)	(465,084)	3,920
9,383	(1,607)	(24,939)
-	(68,237)	(19,064)
264,299	227,577	381,121
(38,012)	17,027	(3,603)
(10,022)	7,879	3,681
31,503	(36,794)	4,676
169	215	207
257,320	146,060	342,079
(27,894)	(43,207)	(36,214)
170,938	(362,231)	309,785
(6,164)	(827)	(300)
(68,943)	(8,536)	(590)
(2,037)	(1,776)	(1,930)
4,392	3,613	3,716
(69,130)	116,298	105,678
125,943	45,901	16,408
7,472	5,634	4,001
(43,532)	(59,474)	9,784
(4,113)	(78,318)	-
(56,112)	22,515	136,767
61,462	307,449	-
(61,529)	(84,251)	(89,658)
-	2	-
(49,171)	(3,406)	(46,945)
176,068	461,723	50,000
(70,000)	(80,000)	(50,000)
(116,759)	(119,820)	(294,504)
(37,277)	(40,719)	(39,725)
(97,206)	440,978	(470,832)
17,620	101,262	(24,280)
66,984	84,604	185,866
84,604	185,866	161,586

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

רווח לשנה המיוחס לבעלים של החברה
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 (ברווחי) חברות מוחזקות, נטו ממס
 הפסד (רווח) ממימוש ושערוך נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד - ניירות ערך סחירים
 זקיפת הטבה בגין אופציות לעובדים
 הוצאות (הכנסות) מימון, נטו
 הפסד מירידת ערך נכס פיננסי
 הוצאות מיסים שהוכרו בדוח רווח והפסד

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:

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

מס הכנסה ששולם, נטו

מזומנים נטו - פעילות שוטפת

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

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

מזומנים נטו - פעילות השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

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

מזומנים נטו - פעילות מימון

עליה (ירידה), נטו במזומנים ושווי מזומנים
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

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 ומיידים) התש"ל-1970.

(2) הגדרות

החברה - אפריקה ישראל מגורים בע"מ.

חברה מוחזקת - כהגדרתה בביאור 1(10) בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2018.

(3) מדיניות חשבונאית:

הדוחות הכספיים הנפרדים נערכו בהתאם למדיניות החשבונאית המפורטת בבאור 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.

ב. מזומנים ושוי מזומנים:

הרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2017	2018
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
70,103	21,940
115,763	139,646
185,866	161,586

מזומנים ויתרות בבנקים
פקדונות בבנק לזמן קצר

ג. מזומנים ונכסים פיננסיים אחרים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי:

ליום 31 בדצמבר	
2017	2018
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
62,338	31,361
13,678	28,329
485	403
76,501	60,093

מזומנים ויתרות בבנקים
פקדונות בבנקים
מטבע חוץ

אפריקה ישראל מגורים בע"מ
מידע נוסף לדוחות הכספיים הנפרדים

ד. נכסים והתחייבויות פיננסיים:

(1) דו"ח לפי בסיסי הצמדה:

ליום 31 בדצמבר 2018						
מטבע חוץ			מטבע ישראלי			
פריטים		דולר אלפי ש"ח	צמוד למדד תשומות הבניה אלפי ש"ח	צמוד למדד המחירים לצרכן אלפי ש"ח	לא צמוד אלפי ש"ח	
סה"כ	אחרים					
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
161,586	-	423	-	-	161,163	נכסים שוטפים
						מזומנים ושווי מזומנים
60,093	-	403	-	-	59,690	מזומנים ונכסים פיננסיים אחרים מוגבלים
59,231	15,477	1,162	-	18,583	24,009	בשימוש בחשבונות ליווי
255,420	235,962	-	19,458	-	-	ניירות ערך סחירים
40,540	-	-	107	1,158	39,275	לקוחות ונכסים בגין חוזים
						חייבים
380,222	-	-	-	41,009	339,213	נכסים לא שוטפים
						הלוואות לחברות מוחזקות
27,621	-	9,621	-	12,741	5,259	חייבים לזמן ארוך
984,713	251,439	11,609	19,565	73,491	628,609	סה"כ נכסים
						התחייבויות שוטפות
451,041	-	-	-	72,159	378,882	אשראי מתאגידים בנקאיים וחלויות
37,335	-	-	29,053	-	8,282	שוטפות של אגרות חוב והלוואות
34,319	-	-	-	838	33,481	מתאגידים בנקאיים ואחרים
42,514	-	-	-	-	42,514	קבלנים וספקים
67,390	47,537	-	4,550	745	14,558	זכאים
						הפרשות
						התחייבויות למוכרי מקרקעין
533,548	-	-	-	33,953	499,595	התחייבויות לא שוטפות
276,558	-	-	-	-	276,558	אגרות חוב
						הלוואות מתאגידים בנקאיים
136,787	-	-	-	133,125	3,662	הלוואות מאחרים והתחייבויות פיננסיות
						אחרות
1,579,492	47,537	-	33,603	240,820	1,257,532	סה"כ התחייבויות
(594,779)	203,902	11,609	(14,038)	(167,329)	(628,923)	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 2017

מטבע חוץ			מטבע ישראלי			
סה"כ	פריטים אחרים אלפי ש"ח	דולר אלפי ש"ח	צמוד למדד תשומות הבניה אלפי ש"ח	צמוד למדד המחירים לצרכן אלפי ש"ח	לא צמוד אלפי ש"ח	
185,866	-	39	-	-	185,827	נכסים שוטפים
						מזומנים ושווי מזומנים
76,501	-	485	-	-	76,016	מזומנים ונכסים פיננסיים אחרים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי
170,015	29,059	2,325	-	61,813	76,818	ניירות ערך סחירים
236,356	187,161	-	49,195	-	-	לקוחות ונכסים בגין חוזים
16,068	-	115	331	1,263	14,359	חייבים
394,540	-	-	-	38,928	355,612	נכסים לא שוטפים
						הלוואות לחברות מוחזקות
27,543	-	9,088	-	13,354	5,101	חייבים לזמן ארוך
<u>1,106,889</u>	<u>216,220</u>	<u>12,052</u>	<u>49,526</u>	<u>115,358</u>	<u>713,733</u>	סה"כ נכסים
						התחייבויות שוטפות
548,811	-	-	-	74,194	474,617	אשראי מתאגידים בנקאיים וחלויות שוטפות של אגרות חוב והלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים
41,118	-	-	33,788	-	7,330	קבלנים וספקים
31,493	-	-	-	2,060	29,433	זכאים
38,248	-	-	-	-	38,248	הפרשות
17,419	8,257	-	8,425	737	-	התחייבויות למוכרי מקרקעין
632,132	-	-	-	103,689	528,443	התחייבויות לא שוטפות
						אגרות חוב
459,809	-	-	-	-	459,809	הלוואות מתאגידים בנקאיים
132,703	-	-	-	131,513	1,190	הלוואות מאחרים והתחייבויות פיננסיות אחרות
<u>1,901,733</u>	<u>8,257</u>	<u>-</u>	<u>42,213</u>	<u>312,193</u>	<u>1,539,070</u>	סה"כ התחייבויות
<u>(794,844)</u>	<u>207,963</u>	<u>12,052</u>	<u>7,313</u>	<u>(196,835)</u>	<u>(825,337)</u>	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 המתייחסים 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 וההטילים 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 תקבולי המכירות לכשיתקבלו.

מגבלות קבוצת לווים -

בקשר למגבלות קבוצת לווים ראה באור 35ב'(3) לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2018.

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	2-5 שנים	תזרים		הערך בספרים
		שנה ראשונה	1-2 שנים	
אלפי ש"ח				
125,953	201,889	248,644	118,856	631,487
-	-	280,175	42,441	311,558
177,962	8,121	8,189	4,052	130,035
64,070	1,490	1,490	745	9,867

ליום 31 בדצמבר 2018

התחייבויות לזמן ארוך

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

ליום 31 בדצמבר 2017

התחייבויות לזמן ארוך

אגרות חוב
 התחייבויות לתאגידים
 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	רווחים והוצאות בגין עבודות בניה	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(9,503)	(3,239)	(476)	555	(6,343)	יתרה ליום 1 בינואר 2017
(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
4,957	-	-	-	4,957	השפעת השינוי כתוצאה מיישום לראשונה של תקן חשבונאות בינלאומי IFRS 9
(15,493)	(4,809)	-	755	(11,439)	יתרה ליום 31 בדצמבר 2017 לאחר השפעת השינוי כתוצאה מיישום לראשונה של תקן חשבונאות בינלאומי IFRS 9
4,127	(1,830)	-	61	5,896	שינויים אשר נזקפו לדוח על הרווח הכולל
(11,366)	(6,639)	-	816	(5,543)	יתרה ליום 31 בדצמבר 2018

(ב) המסים הנדחים מוצגים במאזן כדלקמן:

ליום 31 בדצמבר	
2017	2018
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
20,450	11,366

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:

לתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2016	2017	2018	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
38,329	8,862	24,283	מסים שוטפים
11,006	10,947	(4,127)	מסים נדחים
-	-	(1,500)	מסים בגין שנים קודמות
49,335	19,809	18,656	

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 2015.

(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		
2017	2018	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
23,216	24,496	פ.א פיתוח ובניה בירושלים בע"מ (א)
8,892	9,123	רמ-נח בע"מ (א)
57,500	57,500	רמ-נח בע"מ (ב)
35,302	25,789	מגדלי סומייל בע"מ (ג)
32,661	16,647	גבעת שמואל החדשה בע"מ (א)
40,694	41,408	גבעת שמואל החדשה בע"מ (ד)
39,032	41,228	אפרירם בע"מ (ה)
116,423	87,016	אפריקה התחדשות עירונית בע"מ (א)
40,820	42,644	א.מ.ד.ס מחיר למשתכן (לשעבר א.מ.ד.ס הנרקיסים) שותפות רשומה (ו)
-	15,155	אפריקה ישראל דיור להשכרה שותפות רשומה (ו)
-	19,216	א.מ. ישראל מגורים יזמות בע"מ (א)
<u>394,540</u>	<u>380,222</u>	

- (א) הלוואות בעלים, אינה צמודה, נושאת ריבית בשיעור 2.61%, 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) יתרה לא צמודה ולא נושאת ריבית.

(2) ערבויות

לצורך הבטחת הלוואות וערבויות מתאגידים בנקאיים שניתנו לחברות מוחזקות, בסך כולל של כ- 1,664,211 אלפי ש"ח, העמידה החברה ערבויות לטובת התאגידים הבנקאיים בגובה שיעור אחזקותיה בחברות המוחזקות, מסכומי הלוואות והערבויות בסך כולל של כ- 1,387,884 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 ושדרוג 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).

אפריקה ישראל מגורים בע"מ
מידע נוסף לדוחות הכספיים הנפרדים

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

ביום 30.12.2018, הגיעו היזמים לפשרה עם התובעת, במסגרתה, ישלמו היזמים לתובעת, כנגד סילוק וויתור טענות הדדי ומוחלט, סכום בהיקף דומה ליתרות לגמר שנרשמו בגין הפרויקט, באופן העולה בקנה אחד עם הערכת החברה כמתואר לעיל. לפיכך, השפעת הפשרה על דוחותיה הכספיים של החברה ליום 31.12.2018 הינה זניחה.