

אפריקה ישראל מגורים בע"מ

**דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים
ליום 30 ביוני 2018**

(בלתי מבוקרים)

אפריקה ישראל מגורים בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים
ליום 30 ביוני 2018

(בלתי מבוקרים)

תוכן העניינים

עמוד

2

דוח סקירה של רואי החשבון

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים (בלתי מבוקרים):

3-4

דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי

5

דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח הכולל

6-7

דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון

8-9

דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים

10-15

באורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של אפריקה ישראל מגורים בע"מ ("להלן - "החברה"), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 30 ביוני 2018 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 ומידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופות הביניים של חברה שאוחדה אשר נכסיה הכלולים באיחוד מהווים כ- 3.8% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 30 ביוני 2018. המידע הכספי התמציתי לתקופות הביניים של אותה חברה נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוח הסקירה שלהם הומצא לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותה חברה, מבוססת על דוח הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה 1 של לשכת רואי חשבון בישראל "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים מורכבת מברורים, 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 מזהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

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

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

בריטמן אלמגור זהר ושות'

רואי חשבון

Member of Deloitte Touche Tohmatsu Limited

תל-אביב, 12 באוגוסט, 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

משרד ירושלים	משרד חיפה	משרד באר שבע	משרד אילת	Deloitte	Deloitte Analytics	Seker - Deloitte
מקרת המדע 3 מגדל הר חוצבים ירושלים, 9777603 ת.ד. 45396 ירושלים, 9145101	מעלה השחרור 5 ת.ד. 5648 חיפה, 3105502	אלמות 12 פארק התעשייה עומר ת.ד. 1369 עומר, 8496500	המרכז העירוני ת.ד. 583 אילת, 8810402	מרכז עזריאלי 3 תל אביב, 6701101	הטיבים 7 ת.ד. 7796 פתח תקווה, 4959368	גיבורי ישראל 7 ת.ד. 8458 נתניה דרום, 4250407
טלפון: 02-5018888 פקס: 02-5374173 info-jer@deloitte.co.il	טלפון: 04-8607333 פקס: 04-8672528 info-haifa@deloitte.co.il	טלפון: 08-6909500 פקס: 08-6909600 info-beersheva@deloitte.co.il	טלפון: 08-6375676 פקס: 08-6371628 info-ellat@deloitte.co.il	טלפון: 03-6070500 פקס: 03-6070501 info@deloitte.co.il	טלפון: 077-8322221 פקס: 03-9190372 info@deloitte.co.il	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	
	2017	2018
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
186,187	57,753	96,341
161,714	160,185	151,300
170,015	98,638	93,693
350,491	224,863	326,674
27,673	84,083	51,423
-	-	9,834
893,365	789,567	1,004,776
1,789,445	1,415,089	1,734,041
1,494,599	1,267,852	1,403,193
192,500	186,600	192,500
149,249	197,387	147,793
34,552	-	32,372
27,543	28,101	27,218
5,459	5,121	5,239
1,903,902	1,685,061	1,808,315
3,693,347	3,100,150	3,542,356

נכסים

נכסים שוטפים

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

סה"כ נכסים שוטפים

נכסים לא שוטפים

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

סה"כ נכסים לא שוטפים

סה"כ נכסים

אהרן פרנקל
סמנכ"ל כספים

אורן הוד
מנהל כללי

אברהם נובורוצקי
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 12 באוגוסט 2018

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

הבאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	
	2017	2018
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
922,123	499,211	910,945
63,556	37,953	55,704
35,442	19,756	31,435
54,112	84,045	109,233
43,273	57,131	49,756
259,250	238,863	426,419
7,943	34,420	-
1,385,699	971,379	1,583,492
632,132	431,010	534,258
459,809	635,461	243,493
181,551	177,821	182,553
45,892	688	45,639
2,247	1,913	2,247
1,321,631	1,246,893	1,008,190
2,707,330	2,218,272	2,591,682
12,643	12,643	12,643
228,959	228,959	228,959
744,415	640,276	709,072
986,017	881,878	950,674
3,693,347	3,100,150	3,542,356

התחייבויות והון

התחייבויות שוטפות

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

סה"כ התחייבויות שוטפות

התחייבויות לא שוטפות

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

סה"כ התחייבויות לא שוטפות

סה"כ התחייבויות

הון

הון מניות
 פרמיה על מניות
 עודפים

הון המיוחס לבעלי מניות החברה

סה"כ התחייבויות והון

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		
2017	2017	2018	2017	2018	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		
981,672	191,079	255,097	402,485	526,690	הכנסות בגין עסקאות בניה ומקרקעין
809,403	155,400	212,761	329,871	441,266	עלויות והוצאות בגין עסקאות בניה ומקרקעין
172,269	35,679	42,336	72,614	85,424	רווח גולמי
30,053	6,270	7,418	13,281	14,529	הוצאות מכירה ושיווק
21,130	5,116	5,292	10,262	10,233	הוצאות הנהלה וכלליות, נטו
(12,144)	(4,987)	-	(4,987)	-	רווח מהתאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה
(51,855)	(341)	528	(667)	1,465	הוצאות (הכנסות) אחרות, נטו
1,323	-	-	-	-	הפסד מירידת ערך נכס פיננסי
183,762	29,621	29,098	54,725	59,197	רווח מפעולות רגילות
(38,718)	(11,933)	(12,094)	(20,579)	(26,292)	הוצאות מימון
13,848	3,106	2,846	8,301	6,505	הכנסות מימון
(24,870)	(8,827)	(9,248)	(12,278)	(19,787)	הוצאות מימון, נטו
7,746	3,618	1,094	3,922	2,227	חלק בריווחי חברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
166,638	24,412	20,944	46,369	41,637	רווח לפני מסים על ההכנסה
(25,658)	(4,254)	(5,034)	(9,528)	(10,385)	מסים על ההכנסה
140,980	20,158	15,910	36,841	31,252	רווח נקי לתקופה ורווח כולל לתקופה המיוחס לבעלים של החברה
					רווח למניה רגילה אחת בת 1 ש"ח ע.נ. המיוחס לבעלים של החברה
11.50	1.59	1.26	2.91	2.47	רווח למניה בסיסי ומדולל (בש"ח)
					הממוצע המשוקלל של הון המניות ששימש בחישוב הרווח למניה:
12,642,709	12,642,399	12,643,536	12,641,869	12,643,536	בסיסי ומדולל

הבאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

סך הכל הון	עודפים	פרמיה על מניות	הון מניות
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
986,017	744,415	228,959	12,643
(16,595)	(16,595)	-	-
969,422	727,820	228,959	12,643
31,252	31,252	-	-
(50,000)	(50,000)	-	-
<u>950,674</u>	<u>709,072</u>	<u>228,959</u>	<u>12,643</u>

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה
 ביום 30 ביוני 2018 (בלתי מבוקר)
 יתרה ליום 1 בינואר 2018
 השפעת יישום לראשונה של תקן חשבונאות בינלאומי
 IFRS9, נטו ממס (*)
 יתרה ליום 1 בינואר 2018 לאחר השפעת השינוי כתוצאה
 מיישום לראשונה של תקן חשבונאות בינלאומי IFRS9
 רווח כולל לתקופה
 דיבידנד שחולק בידי החברה
 יתרה ליום 30 ביוני 2018

סך הכל הון	עודפים	פרמיה על מניות	הון מניות
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
984,764	743,162	228,959	12,643
15,910	15,910	-	-
(50,000)	(50,000)	-	-
<u>950,674</u>	<u>709,072</u>	<u>228,959</u>	<u>12,643</u>

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה
 ביום 30 ביוני 2018 (בלתי מבוקר)
 יתרה ליום 1 באפריל 2018
 רווח כולל לתקופה
 דיבידנד שחולק בידי החברה
 יתרה ליום 30 ביוני 2018

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)	-	-
<u>881,878</u>	<u>640,276</u>	<u>228,959</u>	<u>12,643</u>

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

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

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

סך הכל הון אלפי ש"ח	עודפים אלפי ש"ח	פרמיה על מניות אלפי ש"ח	הון מניות 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	-	-
2	-	-	2
(80,000)	(80,000)	-	-
(164)	(164)	-	-
<u>881,878</u>	<u>640,276</u>	<u>228,959</u>	<u>12,643</u>

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
מימוש כתבי אופציה למניות
דיבידנד שחולק בידי החברה
זקיפת הטבה בגין אופציות לעובדים
יתרה ליום 30 ביוני 2017

סך הכל הון אלפי ש"ח	עודפים אלפי ש"ח	פרמיה על מניות אלפי ש"ח	הון מניות אלפי ש"ח
825,548	583,948	228,959	12,641
99,634	99,634	-	-
925,182	683,582	228,959	12,641
140,980	140,980	-	-
(80,000)	(80,000)	-	-
2	-	-	2
(147)	(147)	-	-
<u>986,017</u>	<u>744,415</u>	<u>228,959</u>	<u>12,643</u>

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017 (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 לשנה
דיבידנד שחולק בידי החברה
הנפקת כתבי אופציה למניות
זקיפת הטבה בגין אופציות לעובדים
יתרה ליום 31 בדצמבר 2017

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

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

לשנה שהסתיימה	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
	2017		2018	
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
140,980	20,158	15,910	36,841	31,252
(570,401)	(358,966)	(7,903)	(530,266)	(32,581)
(12,144)	(4,987)	-	(4,987)	-
4,729	574	1,419	1,196	3,171
(7,746)	(3,618)	(1,094)	(3,922)	(2,227)
(2,541)	(1,200)	817	(1,097)	4,345
(147)	(164)	-	(147)	-
19,956	8,201	4,664	10,286	9,689
1,323	-	-	-	-
(57,477)	-	-	-	-
25,658	4,254	5,034	9,528	10,385
(457,810)	(335,748)	18,847	(482,568)	24,034
(2,447)	(59,926)	(21,782)	(60,978)	(24,097)
(163,702)	(25,807)	9,324	(55,595)	23,817
263,439	5,601	105,923	109,190	244,356
29,081	23,672	(9,423)	9,447	(7,442)
8,678	(1,937)	2,572	(5,004)	(3,013)
(36,818)	(17,844)	5,444	(30,234)	6,683
241	(93)	-	(93)	-
98,472	(76,334)	92,058	(33,267)	240,304
(43,207)	(11,097)	(9,818)	(21,513)	(23,458)
(402,545)	(423,179)	101,087	(537,348)	240,880
(827)	(34)	-	(143)	(250)
(8,536)	(538)	(446)	(1,725)	(610)
(1,833)	(576)	(469)	(1,030)	(771)
3,613	782	1,601	1,948	1,928
116,298	78,024	29,195	186,231	71,977
34,765	32,971	6,521	27,703	10,414
5,634	1,077	1,025	4,073	2,760
(157,500)	-	-	-	-
(40,102)	(26,497)	(10,202)	(26,497)	(15,005)
(48,488)	85,209	27,225	190,560	70,443

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

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

שינוי בסעיפי רכוש והתחייבויות:

גידול בחייבים ויתרות חובה
 קיטון (גידול) בלקוחות ונכסים בגין חוזה
 קיטון במלאי בניינים למכירה, נטו ממקדמות מלקוחות
 גידול (קיטון) בקבלנים וספקים
 גידול (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 נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד - ניירות ערך סחירים, נטו
 שינוי במזומנים ונכסים פיננסיים אחרים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי
 ריבית שהתקבלה
 רכישת חברה מאוחדת
 השקעה בעסקאות משותפות
מזומנים נטו - פעילות השקעה

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
	2017	2018	2017	2018
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(מבוקר)	(בלתי מבוקר)
307,449	104,261	-	104,568	-
(84,251)	-	-	(84,251)	(89,658)
2	2	-	2	-
111,403	61,191	(34,893)	64,048	(32,957)
461,723	329,121	-	418,000	-
(80,000)	(80,000)	(50,000)	(80,000)	(50,000)
(119,820)	(71,124)	(71,819)	(81,929)	(203,570)
(44,831)	(7,180)	(5,924)	(21,442)	(24,984)
<u>551,675</u>	<u>336,271</u>	<u>(162,636)</u>	<u>318,996</u>	<u>(401,169)</u>
100,642	(1,699)	(34,324)	(27,792)	(89,846)
85,545	59,452	130,665	85,545	186,187
<u>186,187</u>	<u>57,753</u>	<u>96,341</u>	<u>57,753</u>	<u>96,341</u>

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

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 2018, כוללים את אלה של החברה ושל החברות הבנות שלה (להלן: "הקבוצה") וכן את זכויות הקבוצה בעסקאות משותפות. הקבוצה עוסקת בייזום, תכנון, פיתוח, בנייה ושיווק של יחידות דיור למגורים. הפעילות האמורה מתבצעת על כלל הקרקעות בקבוצה באופן עקבי למעט ניצול הזדמנויות עסקיות למימוש מקרקעין ללא השלמת פעילות הייזום. ניירות הערך של החברה רשומים למסחר בבורסה בניירות ערך בתל-אביב.
- ב. יש לעיין בדוחות תמציתיים מאוחדים אלו בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2017 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך, ולביאורים אשר נלוו אליהם.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

- א. **בסיס לעריכת הדוחות הכספיים:**
- הדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים (להלן - "דוחות כספיים ביניים") של הקבוצה נערכו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34, "דיווח כספי לתקופות ביניים" (להלן - "IAS 34"). בעריכת דוחות כספיים ביניים אלה, יישמה הקבוצה מדיניות חשבונאית, כללי הצגה ושיטות חישוב הזהים לאלו שישומו בעריכת דוחותיה הכספיים ליום 31 בדצמבר 2017, ולשנה שהסתיימה באותו תאריך, למעט האמור בבאור 2' להלן בקשר עם יישום לראשונה של תקן דיווח כספי בינלאומי IFRS9 "מכשירים פיננסיים".
- ב. הדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים ערוכים בהתאם להוראות הגילוי בפרק ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970.
- ג. הדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים אושרו לפרסום על ידי דירקטוריון החברה ביום 12 באוגוסט 2018.
- ד. **מסים על ההכנסה בדוחות ביניים:**
- הוצאות (הכנסות) המסים על ההכנסה לתקופות המוצגות כוללות את סך המסים השוטפים, וכן את סך השינוי ביתרות המסים הנדחים.
- הוצאות (הכנסות) מסים שוטפים בתקופות ביניים נצברות תוך שימוש בשיעור מס ההכנסה האפקטיבי השנתי הממוצע. לצורך חישוב שיעור מס ההכנסה האפקטיבי, מופחתים הפסדים לצורכי מס אשר לא הוכרו בגינם נכסי מסים נדחים, הצפויים להפחית את חבות המס בשנת הדיווח.
- ה. **קביעת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה בדוחות ביניים:**

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

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

• IFRS 9 "מכשירים פיננסיים"

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

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

אפריקה ישראל מגורים בע"מ

באורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

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

• IFRS 9 "מכשירים פיננסיים" (המשך)

סיווג נכסים פיננסיים:

מכשירי חוב נמדדים בעלות מופחתת כאשר מתקיימים שני התנאים הבאים:

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

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

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

כל יתר הנכסים הפיננסיים נמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד.

נכסים פיננסיים הנמדדים בעלות מופחתת ושיטת הריבית האפקטיבית:

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

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

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

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

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד:

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

מועד תחילה

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

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

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

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

אפריקה ישראל מגורים בע"מ
 באורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

באור 2- עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

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

IFRS 16 "חכירות":

התקן החדש אשר פורסם בחודש ינואר 2016 מבטל את IAS 17 "חכירות" והפרשנויות הנלוות לו, וקובע את הכללים להכרה, מדידה, הצגה וגילוי של חכירות ביחס לשתי הצדדים לעסקה, דהיינו הלקוח ('חוכר') והספק ('מחכיר').

התקן החדש מבטל את ההבחנה הקיימת כיום לגבי חוכר, בין חכירות מימוניות לחכירות תפעוליות וקובע מודל חשבונאי אחיד ביחס לכל סוגי החכירות. בהתאם למודל החדש, בגין כל נכס חוכר, החוכר נדרש מחד להכיר בנכס בגין זכות השימוש ומאידך בהתחייבות פיננסית בגין דמי החכירה.

הוראות ההכרה בנכס והתחייבות כאמור לא יחולו לגבי נכסים החכורים לתקופה של עד 12 חודשים בלבד וכן ביחס לחכירות של נכסים בעלי ערך נמוך (דוגמת, מחשבים אישיים).

התקן אינו משנה את הטיפול החשבונאי הקיים כיום בספרי המחכיר.

התקן יכנס לתוקף מחייב לגבי תקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2019 או לאחריו. יישום מוקדם אפשרי. ככלל, התקן ייושם למפרע, אולם ישויות תהיינה רשאיות לבחור התאמות מסוימות במסגרת הוראות המעבר של התקן לעניין יישומו לתקופות דיווח קודמות.

להערכת הנהלת הקבוצה, ליישום לראשונה של התקן לא צפויה להיות השפעה מהותית על דוחותיה הכספיים של הקבוצה.

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	
304.82	124.43	124.31	3.650	תאריך הדוחות הכספיים: ליום 30 ביוני 2018
296.42	122.84	123.70	3.496	ליום 30 ביוני 2017
300.21	123.33	123.21	3.467	ליום 31 בדצמבר 2017
%	%	%	%	שיעורי השינוי:
				לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה
1.26	0.89	0.29	5.28	ביום 30 ביוני 2018
0.55	-	0.70	(9.08)	ביום 30 ביוני 2017
				לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה
0.45	0.99	1.2	3.87	ביום 30 ביוני 2018
0.18	(0.10)	0.91	(3.74)	ביום 30 ביוני 2017
				לשנה שנסתיימה
1.93	0.40	0.30	(9.80)	ביום 31 בדצמבר, 2017

אפריקה ישראל מגורים בע"מ
באורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

באור 3 - דיבידנדים

בחודש מאי 2018 הכריזה החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 50,000 אלפי ש"ח (3.95 ש"ח למניה), אשר שולם בחודש מאי 2018.

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

באור 4 - עסקאות שאינן במזומן

בתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30.6.2018, של שישה חודשים שהסתיימו ביום 30.6.2017 ושל השנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017, הכירה החברה, בדוח על המצב הכספי, במלאי בניינים למכירה כנגד התחייבות למוכרי מקרקעין בסך של כ- 83,127 אלפי ש"ח, כ- 22,685 אלפי ש"ח, 9,700 אלפי ש"ח ו- 21,049 אלפי ש"ח, בהתאמה.

באור 5 - עסקאות ואירועים מהותיים בתקופת הדוח

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

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

ביום 21.1.2018 הוכרזה ההצעה של המיזם המשותף כהצעה הזוכה במכרז.

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

החברה ואפריקה נכסים פועלות במסגרת של שותפות רשומה ייעודית (להלן: "השותפות"), בה כל צד מחזיק ב- 50% מהון המניות. השותפות מוצגת בדוחותיה הכספיים של החברה על בסיס שיטת השווי המאזני.

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

ב. בהמשך לאמור בבאור 11' לדוחות הכספיים השנתיים, ביום 14.6.2018, נודע לחברה על פרסומה למתן תוקף של תכנית מפורטת במסגרתה אישרה הוועדה המקומית לתכנון ובניה גבעת שמואל תוספת של 95 יחידות דיור נוספות, תוספת של 2,500 מ"ר לייעוד מסחר, וכן המרה של כ- 4,500 מ"ר של שטחים תת-קרקעיים לייעוד מגורים על קרקעיים.

ג. לתאריך הדוח, מתנהלים הליכים לאישורו של הסדר חוב בין אפריקה השקעות לבין מחזיקי אגרות החוב של אפריקה השקעות.

ככפוף להשלמתו של הסדר החוב, השליטה בחברה תשתנה בעקיפין. יצוין, כי בחלק מההסכמים בהם התקשרה החברה לקבלת אשראי מהותי ממחזיקי אג"ח ומגופים פיננסיים, נכללה הוראה המקנה למלווה זכות להעמיד לפירעון מייד את האשראי אשר העמיד לחברה במקרה של שינוי שליטה בחברה.

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 2017	ליום 30 ביוני 2017	ליום 30 ביוני 2018	ליום 31 בדצמבר 2017	ליום 30 ביוני 2017	ליום 30 ביוני 2018	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
11,978	11,801	12,754	9,121	9,194	9,600	חייבים לזמן ארוך
(123,754)	(121,491)	(125,260)	(123,702)	(120,302)	(126,034)	התחייבויות אחרות
(751,636)	(546,631)	(643,371)	(727,562)	(526,528)	637,734	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 מכשירי הפיננסיים, מסווגת הקבוצה את מכשירי 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. להלן פירוט של מכשירים פיננסיים של הקבוצה הנמדדים בשווי הוגן, על פי רמות:

ליום 30 ביוני 2018		
רמה 3	רמה 2	רמה 1
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד:

-	-	93,693	ניירות ערך סחירים
105,729	-	-	הלוואות לחברות כלולות

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:

-	-	98,638	ניירות ערך סחירים
---	---	--------	-------------------

ליום 31 בדצמבר 2017		
רמה 3	רמה 2	רמה 1
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד:

-	-	170,015	ניירות ערך סחירים
---	---	---------	-------------------

אפריקה ישראל מגורים בע"מ
באורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

באור 7 - דיווח מגזרי

א. כללי:

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

ב. ניתוח הכנסות ותוצאות לפי מגזרי פעילות

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2018 (לא מבוקר)

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

526,690	-	3,991	522,699
---------	---	-------	---------

הכנסות
הכנסות מחיצוניים

39,410	(29,909)	634	68,685
--------	----------	-----	--------

תוצאות המגזר

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

סה"כ	נכסים 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 2018 (לא מבוקר)

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

255,097	-	2,026	253,071
---------	---	-------	---------

הכנסות
הכנסות מחיצוניים

19,850	(16,262)	(186)	36,298
--------	----------	-------	--------

תוצאות המגזר

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

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

191,079	-	1,674	189,407
---------	---	-------	---------

הכנסות
הכנסות מחיצוניים

24,412	(14,302)	5,190	33,524
--------	----------	-------	--------

תוצאות המגזר

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017

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

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

הכנסות
הכנסות מחיצוניים

166,636	(51,868)	14,272	204,234
---------	----------	--------	---------

תוצאות המגזר