

**אפריקה ישראל מגורים בע"מ**

**דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים  
ליום 31 במרס 2019**

**(בלתי מבוקרים)**

## אפריקה ישראל מגורים בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים  
ליום 31 במרס 2019

(בלתי מבוקרים)

### תוכן העניינים

#### עמוד

2

דוח סקירה של רואי החשבון

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים (בלתי מבוקרים):

3-4

דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי

5

דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח הכולל

6

דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון

7

דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים

8-13

באורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

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

### מבוא

סקרנו את המידע הכספי המוצג של אפריקה ישראל מגורים בע"מ, החברה וחברות הבנות (להלן - "הקבוצה"), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 31 במרץ 2019 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופה ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופת ביניים זו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופת הביניים של חברה שאוחדה אשר נכסיה הכלולים באיחוד מהווים כ- 3.7% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 31 במרץ 2019. המידע הכספי התמציתי לתקופת 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 לתקופה ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי לתקופה 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 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 ומיידיים), התש"ל-1970.

### בריטמן אלמגור זרה ושות' רואי חשבון

Member of Deloitte Touche Tohmatsu Limited

תל-אביב, 14 במאי 2019

#### תל אביב - משרד ראשי

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

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

<b>Seker - Deloitte</b> גיבורי ישראל 7 ת.ד. 8458 נתניה דרום, 4250407	<b>Deloitte Analytics</b> הטיבים 7 ת.ד. 7796 פתח תקווה, 4959368	<b>Deloitte</b> מרכז עזריאלי 3 תל אביב, 6701101	<b>משרד אילת</b> המרכז העירוני ת.ד. 583 אילת, 8810402	<b>משרד באר שבע</b> אלומות 12 פארק התעשייה עומר ת.ד. 1369 עומר, 8496500	<b>משרד חיפה</b> מעלה השחרור 5 ת.ד. 5648 חיפה, 3105502	<b>משרד ירושלים</b> קרית המדע 3 מגדל הר חוצבים ירושלים, 9777603 ת.ד. 45396 ירושלים, 9145101
טלפון: 09-8922444 פקס: 09-8922440 info@deloitte.co.il	טלפון: 077-8322221 פקס: 03-9190372 info@deloitte.co.il	טלפון: 03-6070500 פקס: 03-6070501 info@deloitte.co.il	טלפון: 08-6375676 פקס: 08-6371628 info-eilat@deloitte.co.il	טלפון: 08-6909500 פקס: 08-6909600 info-beersheva@deloitte.co.il	טלפון: 04-8607333 פקס: 04-8672528 info-haifa@deloitte.co.il	טלפון: 02-5018888 פקס: 02-5374173 info-jer@deloitte.co.il

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

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

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרס	
	2018	2019
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)

172,217	130,665	85,981
102,963	157,821	145,719
59,231	123,705	107,312
317,354	335,998	304,322
62,241	29,810	17,584
5,721	8,647	7,140
1,003,214	1,010,789	1,193,097
1,722,941	1,797,435	1,861,155

1,482,711	1,404,404	1,350,663
209,500	192,500	209,500
164,632	135,004	167,182
30,703	33,303	30,171
27,621	28,009	28,980
5,255	5,258	4,819
1,920,422	1,798,478	1,791,315
3,643,363	3,595,913	3,652,470

**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 חוזים  
חייבים ויתרות חובה  
נכסי מסים 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

אבינדב גרינשפון  
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 14 במאי 2019

הבאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרס	
2018	2018	2019
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)
813,903	945,498	963,742
50,704	65,127	35,164
41,028	23,257	37,489
94,713	100,352	91,366
54,810	44,758	37,971
452,721	350,911	538,179
750	-	-
<b>1,508,629</b>	<b>1,529,903</b>	<b>1,703,911</b>
533,548	534,265	529,762
373,055	314,228	178,581
185,803	181,270	184,849
34,143	49,236	33,907
2,500	2,247	1,825
<b>1,129,049</b>	<b>1,081,246</b>	<b>928,924</b>
<b>2,637,678</b>	<b>2,611,149</b>	<b>2,632,835</b>
12,643	12,643	12,643
228,959	228,959	228,959
764,083	743,162	778,033
<b>1,005,685</b>	<b>984,764</b>	<b>1,019,635</b>
<b>3,643,363</b>	<b>3,595,913</b>	<b>3,652,470</b>

**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 31 בדצמבר 2018	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס	
	2018	2019
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
1,019,432	271,593	234,042
843,788	228,505	196,585
175,644	43,088	37,457
28,714	7,111	6,127
21,222	4,941	5,271
(17,000)	-	-
2,262	937	148
140,446	30,099	25,911
(48,625)	(14,198)	(11,665)
14,238	3,659	3,874
(34,387)	(10,539)	(7,791)
4,439	1,133	519
110,498	20,693	18,639
(24,235)	(5,351)	(4,689)
86,263	15,342	13,950
6.82	1.21	1.10
<u>12,643,536</u>	<u>12,643,536</u>	<u>12,643,536</u>

הכנסות בגין עסקאות בניה ומקרקעין  
 עלויות והוצאות בגין עסקאות בניה ומקרקעין

**רווח גולמי**

הוצאות מכירה ושיווק  
 הוצאות הנהלה וכלליות, נטו  
 רווח מהתאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה  
 הוצאות אחרות, נטו

**רווח מפעולות רגילות**

הוצאות מימון  
 הכנסות מימון

**הוצאות מימון, נטו**

חלק בריווחי חברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

**רווח לפני מסים על ההכנסה**

מסים על ההכנסה

רווח נקי לתקופה ורווח כולל לתקופה המיוחס לבעלים של החברה

רווח למניה רגילה אחת בת 1 ש"ח ע.ג. המיוחס לבעלים של החברה

**רווח למניה בסיסי (בש"ח)**

הממוצע המשוקלל של הון המניות ששימש בחישוב הרווח למניה:

בסיסי

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 אלפי ש"ח	פרמיה על מניות	
		אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,005,685	764,083	228,959	12,643
13,950	13,950	-	-
<u>1,019,635</u>	<u>778,033</u>	<u>228,959</u>	<u>12,643</u>

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה  
 ביום 31 במרס 2019 (בלתי מבוקר)

יתרה ליום 1 בינואר 2019 (מבוקר)

רווח כולל לתקופה

יתרה ליום 31 במרס 2019

סך הכל הון	עודפים אלפי ש"ח	פרמיה על מניות	
		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
15,342	15,342	-	-
<u>984,764</u>	<u>743,162</u>	<u>228,959</u>	<u>12,643</u>

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה  
 ביום 31 במרס 2018 (בלתי מבוקר)

יתרה ליום 1 בינואר 2018 (מבוקר)

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

יתרה ליום 31 במרס 2018

סך הכל הון	עודפים אלפי ש"ח	פרמיה על מניות	
		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
86,263	86,263	-	-
(50,000)	(50,000)	-	-
<u>1,005,685</u>	<u>764,083</u>	<u>228,959</u>	<u>12,643</u>

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018 (מבוקר)

יתרה ליום 1 בינואר 2018 (מבוקר)

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 לשנה

דיבידנד שחולק בידי החברה

יתרה ליום 31 בדצמבר 2018

הבאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס	
	2018	2019
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
<b>מבוקר</b>	<b>(בלתי מבוקר)</b>	
86,263	15,342	13,950
(227,863)	(24,678)	(105,536)
(17,000)	-	-
5,994	1,752	1,054
(4,439)	(1,133)	(519)
5,105	3,528	(1,789)
19,999	5,025	8,073
24,235	5,351	4,689
(107,706)	5,187	(80,078)
(36,591)	(2,315)	44,657
33,137	14,493	13,032
377,751	138,433	125,201
(12,672)	1,981	(15,540)
6,244	(5,585)	2,533
14,347	1,239	(10,310)
253	-	(675)
382,469	148,246	158,898
(43,941)	(13,640)	(7,094)
230,822	139,793	71,726
(300)	(250)	(1,359)
(590)	(164)	(80)
(1,941)	(302)	(86)
3,716	327	-
105,678	42,782	(46,292)
58,751	3,893	(42,756)
4,001	1,735	750
(20,218)	(4,803)	(889)
149,097	43,218	(90,712)
-	-	103,709
(89,658)	(89,658)	(103,233)
(57,395)	1,936	10,094
146,497	-	34,658
(50,000)	-	-
(294,504)	(131,751)	(94,033)
(48,829)	(19,060)	(18,445)
(393,889)	(238,533)	(67,250)
(13,970)	(55,522)	(86,236)
186,187	186,187	172,217
172,217	130,665	85,981

**תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת**

רווח נקי לתקופה

**התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת:**

עליה, נטו בסעיף מלאי מקרקעין  
התאמות:

רווח מהתאמת שווי הוגן 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  
הוצאות מימון, נטו  
הוצאות מיסים שהוכרו בדוח רווח והפסד

**שינוי בסעיפי רכוש והתחייבויות:**

קיטון (גידול) בחייבים ויתרות חובה  
קיטון (גידול) בלקוחות ונכסים בגין חוזים  
קיטון במלאי בניינים למכירה, נטו  
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  
רכישת רכוש קבוע  
פרעון הלוואות שניתנו  
מימוש (השקעה) בנכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד - ניירות ערך סחירים, נטו  
שינוי במזומנים ונכסים פיננסיים אחרים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי  
ריבית שהתקבלה  
השקעה בעסקאות משותפות

**מזומנים נטו - פעילות השקעה**

**תזרימי מזומנים מפעילות מימון**

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

**מזומנים נטו - פעילות מימון**

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 ג'1, אור יהודה. הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה ליום 31 במרס 2019, 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. ובמידה וניתן, הקמת המבנים, שיווק ומכירת יחידות דיור ו/או מגרשים בישראל. כמו כן, החל משנת 2014, החלה החברה בפעילות של הקמה, ניהול ואחזקה של פרויקט דיור להשכרה בישראל. 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 2018 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 2018, ולשנה שהסתיימה באותו תאריך, פרט לאמור להלן בסעיף ו'.
- ב.** הדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים ערוכים בהתאם להוראות הגילוי בפרק ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970.
- ג.** הדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים אושרו לפרסום על ידי דירקטוריון החברה ביום 14 במאי 2019.
- 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 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.

**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:**

▪ **IFRS 16 "חכירות":**

החל מיום 1 בינואר 2019, הקבוצה מיישמת את הוראות IFRS 16 "חכירות". בהתאם ל IFRS 16, הקבוצה מעריכה האם חוזה הינו חכירה (או כולל חכירה) במועד התקשרות בחוזה. הקבוצה מכירה בנכס זכות שימוש מחד ובהתחייבות חכירה מאידך בגין כל חוזי החכירה בהם היא חוכרת. השפעת יישום התקן על מצבה הכספי ותוצאות פעולותיה של החברה אינה מהותית.

▪ **תיקון IAS 28 "השקעות בחברות כלולות ובעסקאות משותפות": (בדבר זכויות לזמן ארוך בחברות כלולות או בעסקאות משותפות)**

התיקון מבהיר כי זכויות לזמן ארוך בחברה כלולה או עסקה משותפת, אשר מהוות חלק מההשקעה נטו אך אינן נמדדות בשיטת השווי המאזני (לדוגמה, הלוואות לזמן ארוך אשר לא נקבע להן מועד פירעון ואשר פירעון לא צפוי בעתיד הנראה לעין), יהיו כפופות להוראות IFRS 9, לרבות מודל ירידת הערך. השפעת יישום התיקון על מצבה הכספי ותוצאות פעולותיה של החברה אינה מהותית.

▪ **תיקון IAS 23 "עלויות אשראי": (בדבר אשראי ספציפי שהפך לאשראי כללי)**

התיקון מבהיר כי אשראי שהתקבל במיוחד כדי להשיג נכס כשיר, וקיים גם לאחר שהנכס הכשיר מוכן לשימוש המיועד או למכירתו, יהפוך לחלק מהכספים שהישות לווה באופן כללי לצורך חישוב שיעור ההיוון של האשראי הכללי. השפעת יישום התיקון על מצבה הכספי ותוצאות פעולותיה של החברה אינה מהותית.

▪ **פרסום IFRIC 23 "עמדות מס לא ודאיות"**

הפרשנות מבהירה את הוראות ההכרה והמדידה של מסים על הכנסה כאשר קיימת אי ודאות לגבי עמדת רשויות המס. הפרשנות קובעת כי על הישות לקבוע האם עמדות המס הלא ודאיות צריכות להיות מוערכות בנפרד או כחלק מקבוצה של עמדות מס לא ודאיות. כמו כן, על הישות להעריך האם סביר כי רשויות המס יקבלו את הטיפול שבו נקטה החברה, או צפויה לנקוט בו, בקשר עם עמדות המס הלא ודאיות בהנחה כי רשויות המס יבדקו את דיווחי הישות וכל המידע הרלוונטי יהיה בידיהן (סיכון חשיפה 100%). במידה וכן, הישות נדרשת לקבוע את הטיפול החשבונאי בעמדות המס הלא ודאיות באופן עקבי עם עמדת המס שבה היא נקטה או צפויה לנקוט בה. במידה ולא, הישות נדרשת לשקף את השפעת אי הודאות באמצעות שימוש בשיטת התוחלת (expected value) או בשיטת הסכום הסביר ביותר (most likely amount), בהתאם לשיטה שצופה באופן הטוב ביותר את תוצאת אי הודאות.

השפעת יישום התיקון על מצבה הכספי ותוצאות פעולותיה של החברה אינה מהותית.

ז. **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.

**אפריקה ישראל מגורים בע"מ**  
 באורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

באור 2- עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ז. שערי חליפין ובסיס ההצמדה (המשך):

(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	
				<b>תאריך הדוחות הכספיים:</b>
309.15	124.93	124.31	3.632	ליום 31 במרס 2019
303.46	123.21	122.84	3.514	ליום 31 במרס 2018
306.99	124.31	124.68	3.748	ליום 31 בדצמבר 2018
				<b>לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה</b>
%	%	%	%	ביום 31 במרס 2019
0.70	0.50	(0.30)	(3.09)	ביום 31 במרס 2018
0.18	(0.10)	(0.30)	1.36	
				<b>לשנה שנסתיימה</b>
1.98	0.80	1.20	8.10	ביום 31 בדצמבר 2018

באור 3 - דיבידנדים

בחודש מאי 2019 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 50,000 אלפי ש"ח לבעלי מניות רגילות (3.95 ש"ח למניה).  
 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.

באור 4 - עסקאות שאינן במזומן

בתקופות של שלושה חודשים שהסתיימו ביום 31.3.2019 וביום 31.3.2018 ושל השנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018, הכירה החברה, בדוח על המצב הכספי, במלאי בניינים למכירה כנגד התחייבות למוכרי מקרקעין בסך של כ- 10,550 אלפי ש"ח, 61,029 אלפי ש"ח ו- 87,364 אלפי ש"ח, בהתאמה.

באור 5 - עסקאות ואירועים מהותיים בתקופת הדוח

א. ביום 13.2.2019 הקצתה החברה לציבור על פי דוח הצעת מדף מיום 12.2.2019, בהתאם לתשקיף מיום 25.8.2016, אשר תוקפו הוארך עד ליום 24.8.2019, 110,000,000 ש"ח ע.ג. של אגרות חוב (סדרה ד') נוספות, במחיר של 961 ש"ח לכל 1,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ד') נוספות, בתמורה לסך כולל של 105.7 מיליון ש"ח. תנאי אגרות החוב הנוספות זהים לתנאי אגרות החוב (סדרה ד') שבמחזור שהונפקו על ידי החברה.

לפרטים נוספים ראו באור 21א' (4) לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2018.

**אפריקה ישראל מגורים בע"מ**  
**באורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים**

**באור 5 - עסקאות ואירועים מהותיים בתקופת הדוח (המשך)**

ב. ביום 14.3.2019, לאחר קבלת אישורו של בית המשפט, התקשרו החברה ועיריית תל אביב (להלן: "העירייה") בהסכם רכישה, מכוחו רוכשת החברה את זכויותיה של העירייה במגרש 112 אשר במתחם סמל דרום, הידוע כיום כחלקה 1472 בגוש 6213 (להלן: "החלקה" ו- "הסכם הרכישה", בהתאמה). זכויותיה של העירייה בחלקה מהוות 26.2% מתוך כלל הזכויות בחלקה, במושא (להלן: "זכויותיה של העירייה במקרקעין"), ומהוות בהתאם לתב"ע המאושרת כ- 62.4 יחידות דיור וכ- 1,656 מ"ר שטחי מסחר ובנוסף זכויות לכ- 19 יחידות דיור שהעירייה צפויה לקבל כמנוף לפינוי הפולשים בחלקה.

בתמורה לזכויותיה של העירייה במקרקעין, תשלם החברה לעירייה סך של כ- 192 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ) (להלן: "התמורה"). התמורה תשולם בשני תשלומים לא שווים, כדלקמן: (1) תוך שני ימי עסקים ממועד ההתקשרות כאמור, וכנגד רישום הערת אזהרה על זכויותיה של העירייה במקרקעין לטובת החברה, תשלם החברה סך השווה ל- 10% מהתמורה; וכן (2) יתרת התמורה, בסך השווה ל- 90% מהתמורה, תשולם לעירייה עד ליום 1.6.2019, כנגד העברת הבעלות בממכר בלשכת רישום המקרקעין על שם החברה.

היטל השבחה וחובות עבר בגין המקרקעין, עד ליום 21.5.2018 יחולו על העירייה. ממועד זה ואילך ההיטל ההשבחה והחובות יחולו על החברה. יתר המיסים ותשלומי חובה יחולו על הצדדים בהתאם להוראות הדין. התמורה תשולם על ידי החברה ממקורותיה העצמיים ו/או באמצעות מימון מתאגידים פיננסיים.

ג. בתקופת הדוח, התקשרה החברה ביחד עם שותפים בעסקאות משותפות ולחוד, עם דניה סיבוס, בעלת השליטה בחברה, בהסכמי קבלנות בהיקף כולל של כ- 58 מיליון ש"ח.

ד. לפרטים בדבר הוראות המקנות למלווים זכות להעמיד לפירעון מידי אשראי אשר הועמד לחברה במקרה של שינוי שליטה בחברה, ראה באור 16ד(6) ובאור 21א(5) לדוחות הכספיים ליום 31.12.2018.

**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 2018	ליום 31 במרס		ליום 31 בדצמבר 2018	ליום 31 במרס		
2018	2018	2019	2018	2018	2019	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
12,787	12,211	12,599	9,656	9,434	9,753	חייבים לזמן ארוך
(123,108)	(124,557)	(125,263)	(126,373)	(125,559)	(126,976)	התחייבויות אחרות
(623,115)	(645,767)	(644,484)	(637,197)	(631,174)	(631,430)	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.

**אפריקה ישראל מגורים בע"מ**  
 באורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

**באור 6 - שווי הוגן של מכשירים פיננסיים (המשך)**

סיווג המכשירים הפיננסיים הנמדדים בשווי הוגן נעשה בהתבסס על הרמה הנמוכה ביותר בה נעשה שימוש משמעותי לצורך מדידת השווי הוגן של המכשיר בכללותו.

שווין ההוגן של הלוואות לחברות כלולות נמדד ע"י שימוש בגישת היוון תזרימי המזומנים הצפויים מההלוואה, תוך הבאה בחשבון של ריבית השוק להלוואות מן הסוג הזה ולמועדי התקבולים הצפויים

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

**ליום 31 במרס 2019**

רמה 3	רמה 2	רמה 1
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
-	-	107,312
151,343	-	-

**נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד:**  
 ניירות ערך סחירים  
 הלוואות לחברות כלולות

**ליום 31 במרס 2018**

רמה 3	רמה 2	רמה 1
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
-	-	123,705
103,497	-	-

**נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד:**  
 ניירות ערך סחירים  
 הלוואות לחברות כלולות

**ליום 31 בדצמבר 2018**

רמה 3	רמה 2	רמה 1
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
-	-	59,231
149,312	-	-

**נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד:**  
 ניירות ערך סחירים  
 הלוואות לחברות כלולות

**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. תוצאות חברות כלולות מוצגות בהתאם לשיעור ההחזקה בהן שכן כך נסקרים הנתונים על ידי ה-CODM של הקבוצה.

**אפריקה ישראל מגורים בע"מ**  
 באורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

באור 7 - דיווח מגזרי (המשך)

ב. ניתוח הכנסות ותוצאות לפי מגזרי פעילות

**לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס 2019 (לא מבוקר)**

סה"כ	פריטים לא מיוחסים והתאמות	ייזום דיור להשכרה	יזמות פרויקטים	אלפי ש"ח	
				<b>הכנסות</b>	
234,042	(8,472)	2,128	240,386	הכנסות מחיצוניים	
18,120	(14,533)	1,358	31,295	<b>תוצאות המגזר</b>	

**לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס 2018 (\*) (לא מבוקר)**

סה"כ	פריטים לא מיוחסים והתאמות	ייזום דיור להשכרה	יזמות פרויקטים	אלפי ש"ח	
				<b>הכנסות</b>	
271,593	(9,901)	1,965	279,529	הכנסות מחיצוניים	
19,560	(14,925)	820	33,665	<b>תוצאות המגזר</b>	

**לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018 (מבוקר)**

סה"כ	פריטים לא מיוחסים והתאמות	ייזום דיור להשכרה	יזמות פרויקטים	אלפי ש"ח	
				<b>הכנסות</b>	
1,019,432	(44,790)	8,185	1,056,037	הכנסות מחיצוניים	
106,059	(69,575)	17,231	158,403	<b>תוצאות המגזר</b>	

(\*) סווג מחדש

באור 8 - אירועים לאחר תאריך המאזן

ביום 29.4.2019, אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה את עדכון תנאי הכהונה והעסקה של מנכ"ל החברה לסך של 100,000 ש"ח לחודש (צמוד למדד) החל ממשכורת חודש אפריל 2019. כמו כן, אישרה אסיפת בעלי המניות את תכנית המענק לשנת 2019 למנכ"ל החברה, לפיה מנכ"ל החברה יהיה זכאי למענק שנתי בגובה של עד 6 משכורות חודשיות, בהתאם למדיניות התגמול של החברה ובכפוף לעמידתו של מנכ"ל החברה ביעדים שנקבעו במסגרת תכנית המענק לשנת 2019, וכן אישרה את תכנית המענק התלת שנים למנכ"ל החברה לפיה יהיה זכאי, מנכ"ל החברה, למענק תלת שנתי בגובה של עד 4.5 משכורות חודשיות בתום שלושת שנות התכנית), וזאת בכפוף לעמידתו של מנכ"ל החברה ביעד הרב שנתי אשר נקבע במסגרת תכנית המענק התלת שנתית. במקרים מיוחדים של מאמץ מיוחד, אישרה האסיפה בעלי המניות כי ועדת הביקורת והדירקטוריון יהיו רשאים לאשר מענק חד פעמי למנכ"ל אך שלא במסגרת תכנית המענקים השנתית, ובלבד שהמענק המיוחד לא יעלה על 3 משכורות חודשיות.