

אפריקה ישראל מגורים בע"מ

**דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים
ליום 30 בספטמבר 2015**

(בלתי מבוקרים)

אפריקה ישראל מגורים בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים
ליום 30 בספטמבר 2015

(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

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של אפריקה ישראל מגורים בע"מ (להלן - "החברה"), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 30 בספטמבר 2015 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים אלה לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי לתקופות הביניים התמציתי של חברה שאוחדה ופעילויות משותפות אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ- 4% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 2015, והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ- 10%, מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. המידע הכספי לתקופות הביניים התמציתי של אותה חברה ופעילויות משותפות נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותה חברה ופעילויות משותפות, מבוססת על דוחות 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 מבידורים, 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 שניודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחויבים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

בהתבסס על סקירתנו ועל דוחות 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 דוחות 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 זהר ושות' רואי חשבון

תל-אביב, 10 בנובמבר 2015

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 נתיניה דרום, 4250407	Deloitte Analytics הסיבים 7 ת.ד. 7796 פתח תקווה, 4959368	טריגר פורסייט מקבוצת 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 פקס: 09-8922440 info-seker@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
דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 בספטמבר	
2014	2014	2015
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	

87,378	68,182	29,196
223,947	179,735	214,169
115,547	214,119	223,802
88,689	71,583	71,733
1,396,182	1,440,046	1,643,769
1,911,743	1,973,665	2,182,669

876,845	679,082	1,088,549
43,380	42,094	59,562
113,277	110,578	157,078
26,714	20,027	29,361
20,552	24,006	20,949
6,259	6,101	6,267
1,087,027	881,888	1,361,766
2,998,770	2,855,553	3,544,435

נכסים

נכסים שוטפים

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

סה"כ נכסים שוטפים

נכסים לא שוטפים

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

סה"כ נכסים לא שוטפים

סה"כ נכסים

אהרן פרנקל
סמנכ"ל כספים

אורן הוד
מנהל כללי

אברהם נובורוצקי
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 10 בנובמבר 2015

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 בספטמבר	
2014	2014	2015
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
403,657	444,120	341,372
66,048	38,894	35,991
22,171	15,431	18,932
194,104	218,676	178,590
57,801	45,599	31,570
767,816	744,714	1,207,788
26,093	14,856	15,071
1,537,690	1,522,290	1,829,314
319,854	365,646	490,112
300,469	136,500	397,623
131,688	145,758	131,527
1,453	1,695	1,453
753,464	649,599	1,020,715
2,291,154	2,171,889	2,850,029
12,606	12,606	12,641
228,959	228,959	228,959
466,051	442,099	452,806
707,616	683,664	694,406
2,998,770	2,855,553	3,544,435

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
 התחייבויות בגין מסים שוטפים

סה"כ התחייבויות שוטפות

התחייבויות לא שוטפות

אגרות חוב
 הלוואות מתאגידים בנקאיים
 הלוואות מאחרים והתחייבויות פיננסיות אחרות
 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	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	2014	2015	2014	2015	
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
554,887	114,341	43,987	342,266	227,841	הכנסות בגין עסקאות בניה ומקרקעין
415,367	82,567	27,656	251,152	141,427	עלויות והוצאות בגין עסקאות בניה ומקרקעין
139,520	31,774	16,331	91,114	86,414	רווח גולמי
27,777	4,462	6,200	19,738	17,693	הוצאות מכירה ושיווק
16,159	4,279	4,237	11,872	12,303	הוצאות הנהלה וכלליות, נטו
(608)	(258)	(182)	(570)	(668)	הכנסות אחרות, נטו
96,192	23,291	6,076	60,074	57,086	רווח מפעולות רגילות
(24,928)	(6,791)	(5,665)	(20,980)	(11,619)	הוצאות מימון
20,887	5,636	2,298	19,485	6,746	הכנסות מימון
(4,041)	(1,155)	(3,367)	(1,495)	(4,873)	הוצאות מימון, נטו
(2,141)	(516)	(703)	(1,560)	(2,769)	חלק בהפסדי חברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
90,010	21,620	2,006	57,019	49,444	רווח לפני מסים על ההכנסה
(26,260)	(6,321)	1,285	(17,151)	(12,995)	מסים על ההכנסה
63,750	15,299	3,291	39,868	36,449	רווח לתקופה ורווח כולל לתקופה המיוחס לבעלים של החברה האם
					רווח למניה רגילה אחת בת 1 ש"ח ע.נ. המיוחס לבעלים של החברה האם
5.06	1.21	0.26	3.16	2.89	רווח למניה בסיסי ומדולל (בש"ח) הממוצע המשוקלל של הון המניות ששימש בחישוב הרווח למניה:
12,601,864	12,601,082	12,621,473	12,600,406	12,615,378	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
707,616	466,051	228,959	12,606
36,449	36,449	-	-
(50,000)	(50,000)	-	-
35	-	-	35
306	306	-	-
694,406	452,806	228,959	12,641

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה
 ביום 30 בספטמבר 2015 (בלתי מבוקר)

יתרה ליום 1 בינואר 2015

רווח כולל לתקופה

דיבידנד שחולק בידי החברה

הנפקת כתבי אופציה למניות

זקיפת הטבה בגין אופציות לעובדים

יתרה ליום 30 בספטמבר 2015

סך הכל הון	עודפים	פרמיה על מניות	הון מניות
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
693,461	451,902	228,959	12,600
39,868	39,868	-	-
(50,000)	(50,000)	-	-
6	-	-	6
329	329	-	-
683,664	442,099	228,959	12,606

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה
 ביום 30 בספטמבר 2014 (בלתי מבוקר)

יתרה ליום 1 בינואר 2014

רווח כולל לתקופה

דיבידנד שחולק בידי החברה

תשלום בגין אופציות לעובדים

זקיפת הטבה בגין אופציות לעובדים

יתרה ליום 30 בספטמבר 2014

סך הכל הון	עודפים	פרמיה על מניות	הון מניות
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
691,033	449,454	228,959	12,620
3,291	3,291	-	-
21	-	-	21
61	61	-	-
694,406	452,806	228,959	12,641

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה
 ביום 30 בספטמבר 2015 (בלתי מבוקר)

יתרה ליום 1 ביולי 2015

רווח כולל לתקופה

הנפקת כתבי אופציה למניות

זקיפת הטבה בגין אופציות לעובדים

יתרה ליום 30 בספטמבר 2015

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
668,298	426,739	228,959	12,600
15,299	15,299	-	-
6	-	-	6
61	61	-	-
<u>683,664</u>	<u>442,099</u>	<u>228,959</u>	<u>12,606</u>

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה
 ביום 30 בספטמבר 2014 (בלתי מבוקר)

יתרה ליום 1 ביולי 2014

רווח כולל לתקופה
 דיבידנד שחולק בידי החברה
 זקיפת הטבה בגין אופציות לעובדים

יתרה ליום 30 בספטמבר 2014

סך הכל הון	עודפים	פרמיה על מניות	הון מניות
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
693,461	451,902	228,959	12,600
63,750	63,750	-	-
(50,000)	(50,000)	-	-
6	-	-	6
399	399	-	-
<u>707,616</u>	<u>466,051</u>	<u>228,959</u>	<u>12,606</u>

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2014

יתרה ליום 1 בינואר 2014

רווח כולל לשנה
 דיבידנד שחולק בידי החברה
 הנפקת כתבי אופציה למניות
 זקיפת הטבה בגין אופציות לעובדים

יתרה ליום 31 בדצמבר 2014

הבאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים		לתקופה של תשעה חודשים	
	שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
	2014	2015	2014	2015
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
63,750	15,299	3,291	39,868	36,449
(487,763)	(185,791)	(43,403)	(285,346)	(255,237)
1,986	683	660	1,577	1,918
2,141	516	703	1,560	2,769
(3,359)	(2,621)	1,890	(5,854)	3,697
399	61	61	329	306
285	2,349	319	2,680	(3,702)
26,260	6,321	(1,285)	17,151	12,995
(396,302)	(163,183)	(37,764)	(228,035)	(200,805)
(34,129)	(17,277)	(12,942)	(21,666)	10,309
157,276	19,490	75,031	104,092	240,539
46,201	11,542	(13,819)	19,047	(30,057)
6,146	2,915	(5,941)	44	(2,334)
(4,211)	694	(10,214)	(16,413)	(26,231)
(242)	-	-	-	-
171,041	17,364	32,115	85,104	192,226
(18,194)	(3,338)	(16,237)	(13,635)	(26,664)
(*) (243,455)	(*) (149,157)	(21,886)	(*) (156,566)	(35,243)
(5,022)	(1,931)	(1)	(4,632)	(584)
(43,380)	(42,094)	(9,961)	(42,094)	(15,702)
(3,249)	(781)	(343)	(2,682)	(1,926)
3,247	767	3,124	2,579	7,115
238,374	34,759	33,008	142,297	(111,952)
(40,412)	26,892	(30,374)	3,829	9,865
11,476	1,315	1,799	9,709	5,850
(14,887)	(570)	-	(12,323)	(43,755)
146,147	18,357	(2,748)	96,683	(151,089)

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

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

שינוי בסעיפי רכוש והתחייבויות:

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

מס הכנסה ששולם, נטו

מזומנים נטו - פעילות שוטפת

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

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

(*) לעניין התאמה למפרע בגין ישום למפרע של מדיניות חשבונאית, ראה ביאור 2.ח.

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים		לתקופה של תשעה חודשים	
	שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
	2015		2014	2015
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)		אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
-	-	-	-	191,230
(62,277)	-	-	(18,047)	(17,864)
6	6	-	6	14
(48,323)	(7,040)	(30,732)	(8,009)	(62,133)
301,999	157,629	-	166,421	97,154
(50,000)	-	-	(50,000)	(50,000)
(14,883)	(21,126)	-	(29,355)	-
(212)	-	-	(212)	-
(42,170)	(9,724)	(12,543)	(33,285)	(30,251)
(*)84,140	(*)119,745	(43,275)	(*)27,519	128,150
(13,168)	(11,055)	(67,909)	(32,364)	(58,182)
100,546	79,237	97,105	100,546	87,378
87,378	68,182	29,196	68,182	29,196

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
 שינוי ביתרת צדדים קשורים
 ריבית ששולמה

מזומנים נטו - פעילות מימון

ירידה, נטו במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

(*) לעניין התאמה למפרע בגין ישום למפרע של מדיניות חשבונאית, ראה ביאור 2.ח.

הבאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אפריקה ישראל מגורים בע"מ
באורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

באור 1 - כללי

- א.** אפריקה ישראל מגורים בע"מ הינה חברה תושבת ישראל אשר התאגדה בישראל וכתובתה הרשומה היא יוני נתניהו 1ג', אור יהודה. הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה ליום 30 בספטמבר 2015, 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 2014 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 שישמשו בעריכת דוחותיה הכספיים ליום 31 בדצמבר 2014, ולשנה שהסתיימה באותו תאריך, פרט לשינויים במדיניות החשבונאית שנבעו משינויים יזומים במדיניות החשבונאית כמפורט בביאור n2.
- ב.** הדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים ערוכים בהתאם להוראות הגילוי בפרק ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.
- ג.** הדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים אושרו לפרסום על ידי דירקטוריון החברה ביום 10 בנובמבר 2015.
- 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. נדל"ן להשקעה**
- נדל"ן להשקעה הינו נדל"ן (קרקע או מבנה - או חלק ממבנה - או שניהם) המוחזק על ידי הקבוצה לצורך הפקת דמי שכירות או לצורך עליית ערך הונית, או שניהם, ושלא לצורך שימוש בייצור או הספקת סחורות או שירותים או למטרות מנהלתיות, או מכירה במהלך העסקים הרגיל. נדל"ן להשקעה כאמור כולל גם נכסי נדל"ן להשקעה המצויים בתהליכי הקמה ופיתוח.
- ו. תקנים, תיקונים לתקנים והבהרות שפורסמו, אשר אינם מיושמים בדוחות כספיים אלה:**
- נכון למועד הדוחות הכספיים, פורסמו הבהרות נוספות ותיקונים נוספים לתקנים, אשר להערכת הנהלת הקבוצה אינם ישימים לקבוצה.

אפריקה ישראל מגורים בע"מ
באורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

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.
- (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			מדד ידוע
289.65	123.58	124.08	3.92	תאריך הדוחות הכספיים:	
286.94	124.20	124.57	3.70	ליום 30 בספטמבר 2015	
288.02	124.32	124.32	3.89	ליום 30 בספטמבר 2014	
				ליום 31 בדצמבר 2014	
				שיעורי השינוי:	
				לתקופה של תשעה חודשים	
				שהסתיימה	
				ביום 30 בספטמבר 2015	
				ביום 30 בספטמבר 2014	
				לתקופה של שלושה חודשים	
				שהסתיימה	
				ביום 30 בספטמבר 2015	
				ביום 30 בספטמבר 2014	
				לשנה שנסתיימה	
				ביום 31 בדצמבר, 2014	

ח. התאמה למפרע בגין ישום למפרע של מדיניות חשבונאית

החברה שינתה את מדיניותה החשבונאית ביחס לסיווג תזרימי המזומנים ששימשו לפירעון התחייבות למוכרי מקרקעין במסגרת עסקאות קומבינציה בתמורה להעברת חלק מהכנסות המיזם. עד ליום 31 בדצמבר 2014 סווגו תזרימי המזומנים כאמור בדוח תזרים מזומנים במסגרת פעילות מימון. החל מדוחות כספיים ליום 31 במרס 2015 סווגו תזרימי המזומנים כאמור בדוח תזרים מזומנים במסגרת פעילות שוטפת. החברה בדעה שהמדיניות החשבונאית שאומצה במסגרת השינוי האמור, הינה מהימנה ורלבנטית יותר וזאת מאחר ועסקאות קומבינציה בתמורה להעברת חלק מההכנסות משקפות רכישת מלאי מקרקעין לצרכי פעילותה העסקית העיקרית.

אפריקה ישראל מגורים בע"מ
 באורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

השפעת ההתאמה למפרע בגין שינוי המדיניות החשבונאית בדוחות על תזרימי המזומנים:

כמדווח בדוחות כספיים אלה אלפי ש"ח	השפעת השינוי במדיניות החשבונאית אלפי ש"ח		כפי שדווח בעבר אלפי ש"ח
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(156,566)	(29,355)	(127,211)	לתקופה של תשעה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2014:
27,519	29,355	(1,836)	תזרים מזומנים מפעילות שוטפת
			תזרים מזומנים מפעילות מימון
(149,157)	(21,126)	(128,031)	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2014:
119,745	21,126	(98,619)	תזרים מזומנים מפעילות שוטפת
			תזרים מזומנים מפעילות מימון
(243,455)	(37,614)	(205,841)	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2014:
84,140	37,614	46,526	תזרים מזומנים מפעילות שוטפת
			תזרים מזומנים מפעילות מימון

באור 3 - דיבידנדים

בחודש מרס 2015 הכריזה החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 50,000 אלפי ש"ח (3.97 ש"ח למניה), אשר שולם בחודש אפריל 2015.
 בחודש מרס 2014 הכריזה החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 50,000 אלפי ש"ח (3.97 ש"ח למניה), אשר שולם בחודש אפריל 2014.

באור 4 - עסקאות שאינן במזומן

בתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2015, של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2014 ושל השנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2014, הכירה החברה, בדוח על המצב הכספי, במלאי בניינים למכירה כנגד התחייבות למוכרי מקרקעין בסך של כ-10,293 אלפי ש"ח, כ-3,278 אלפי ש"ח, כ-68,799 אלפי ש"ח כ-27,188 אלפי ש"ח, וכ-75,400 אלפי ש"ח, בהתאמה.

באור 5 - עסקאות ואירועים מהותיים בתקופת הדוח

- א. ביום 25.1.2015, אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת שלה, את התקשרותה של החברה, בהסכם קבלנות עם דניה סיבוס בהיקף כולל של כ-94 מיליון ש"ח.
- ב. ביום 29.3.2015, נתקבלה הודעה מאת רשות מקרקעי ישראל, על זכייתה של החברה במכרז להתקשרות בחוזה חכירה בקשר לקרקע בעיר מודיעין בשטח של כ-14 דונם, הידועה גם כגוש 5640 חלקות 6, ו-38 (להלן: "המקרקעין"), לבנייתן של 196 יחידות דיור וכן כ-4,000 מ"ר שטחי מסחר, בתמורה לסך של כ-82 מיליון ש"ח (לפני מע"מ) ובתוספת עלויות פיתוח בסך של כ-39.8 מיליון ש"ח.
 בחודש אפריל 2015 שילמה החברה את התמורה ועלויות הפיתוח כאמור ממקורותיה העצמיים וכן מהלוואה מתאגיד בנקאי.
- ג. בהמשך לאמור בביאור 35א(3) לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31.12.2014, בחודש מרס 2015 הגישה העסקה המשותפת כתב הגנה.
- ד. בהמשך לאמור בביאור 10ג(10) לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31.12.2014, ביום 3.5.2015, לאחר קבלת אישורה של האסיפה הכללית של החברה מיום 29.4.2015, הושלמה התקשרותה של החברה בהסכם לרכישת מלוא אחזקותיה של אפריקה השקעות בחברת אפרירם, וכן זכויותיה של אפריקה השקעות מהלוואה אשר הועמדה על ידה לאפרירם, בתמורה לסך של כ-40.3 מיליון ש"ח.

אפריקה ישראל מגורים בע"מ באורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

באור 5 - עסקאות ואירועים מהותיים בתקופת הדוח (המשך)

- ה. בהמשך לאמור בביאור 37(1)ז(ד) לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31.12.2014, ביום 15.4.2015 אישרה האסיפה הכללית של החברה את תוכנית המענק למנכ"ל החברה לשנת 2015.
- ו. בהמשך לאמור בביאור 14(1) לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31.12.2014, בחודש אפריל 2015 הגיעה החברה להסכמות עם הלווה לשיתוף פעולה בקשר להגשת תביעה נגד רמ"י לאכיפה של האופציה ו/או לפיצויים בגין הוצאותיה.
- ז. ביום 7.5.2015, אישר דירקטוריון החברה את התקשרותה של אפריקה 38 בהסכם קבלנות עם חברה בת בשליטה מלאה של דניה סיבוס, במסגרת פרויקט תמ"א 38/2 ברחוב חרות ברמת גן, זאת על פי הוראותיו של הסכם המסגרת בין אפריקה 38 לבין דניה סיבוס, אשר אושר ביום 19.5.2015.
- ח. ביום 21.5.2015 הנפיקה החברה לציבור על פי דוח הצעת מדף מיום 21.5.2015, על פי תשקיף מדף של החברה מיום 29.8.2013, 192,969,000 אגרות חוב (סדרה ג'), רשומות על שם בנות 1 ש"ח ע.ב. כל אחת, ביחידות של 1,000 אגרות חוב (סדרה ג'), כל אחת, עומדות לפירעון ב- 6 תשלומים שנתיים שאינם שווים, שישולמו באופן הבא: (א) 5% מקרן אגרות החוב (סדרה ג') תשולם ביום 31 למרץ 2017; (ב) 5% מקרן אגרות החוב (סדרה ג') תשולם ביום 31 למרץ 2018; (ג) 5% מקרן אגרות החוב (סדרה ג') תשולם ביום 31 למרץ 2019; (ד) 19% מקרן אגרות החוב (סדרה ג') תשולם ביום 31 למרץ 2020; (ה) 33% מקרן אגרות החוב (סדרה ג') תשולם ביום 31 למרץ 2021; ו- (ו) 33% מקרן אגרות החוב (סדרה ג') תשולם ביום 31 למרץ 2022. אגרות החוב (סדרה ג') אינן צמודות (קרן וריבית), ונושאות ריבית שנתית, בשיעור של 3.9%, כפי שנקבע במרכז, אשר תשולם בתשלומים חצי שנתיים בכל 30 לספטמבר ובכל 31 למרץ (כאשר התשלום הראשון יחול ביום 30 לספטמבר 2015 והתשלום האחרון יחול ביום 31 למרץ 2022) (להלן: "אגרות החוב (סדרה ג') או "אגרות החוב").
- תמורת ההנפקה הסתכמה לטו של כ- 192,969 אלפי ש"ח ולאחר יחוס הוצאות ההנפקה הסתכמה התמורה נטו בכ- 191,230 אלפי ש"ח. הריבית האפקטיבית בגין אגרות החוב ליום ההנפקה הינה כ-4.07%. בעת הנפקת אגרות החוב התחייבה החברה לעמוד באמות מידה הפיננסיות, שעיקרן הינם כדלקמן: (1) ההון המיוחס לבעלי המניות של החברה לא יפחת מ- 450 מיליון ש"ח; (2) היחס בין החוב נטו¹ לבין סך ההון והחוב נטו² (CAP) לא יעלה על 70%. ליום 30.6.2015 עומד היחס בין החוב נטו לבין סך ההון והחוב נטו (CAP) על כ- 51.7%.
- ט. ביום 1.6.2015 חתמה החברה (בעצמה ובאמצעות חברת בת בשליטה המלאה), יחד עם השותפים אשר אינם קשורים לחברה (להלן: "השותפים", וביחד להלן: "המוכרות"), על הסכם למכירת זכויותיהן בפרויקט הוד הכרמל הצפוני, לצד שלישי שאינו קשור למי מהמוכרות (להלן בהתאמה: "הממכר", "הפרויקט" ו- "הרוכשת"). הממכר כולל את מלוא הזכויות של המוכרות במקרקעין הידועים כחלק מחלקות 50 ו- 54 בגוש 11238 (להלן: "המקרקעין"), המצויים בחיפה, כאשר בנוסף לתמורה הכספית הרוכשת לוקחת על עצמה התחייבויות שונות כלפי עיריית חיפה בקשר עם הממכר ובכלל זה תשלום מלוא היטל ההשבחה, ככל שיחול, בקשר עם המקרקעין. התמורה בגין הממכר, מסתכמת בסך של כ- 52 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ כדיון), מתוכה חלקה של החברה מסתכם לסך של כ- 38 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ כדיון) (להלן: "חלק החברה בתמורה"). מתוך חלק החברה בתמורה, שולם ביום 1.6.2015 לחברה סך של כ- 30 מיליון ש"ח, כנגד רישום הערת אזהרה שגרשמה לטובת הרוכשת. ביום 25.6.2015 נמסרה החזקה בממכר לרוכשת וזאת כנגד תשלום יתרת התמורה (חלקה של החברה) בסך של כ- 8 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ כדיון). החברה רשמה בגין מכירת הממכר בדוחותיה הכספיים לרבעון השני לשנת 2015, רווח לפני מס, של כ- 33 מיליון ש"ח.
- י. ביום 28.6.2015, אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת שלה, את התקשרותה של החברה, יחד עם שותף, בהסכם קבלנות עם דניה סיבוס בהיקף כולל של כ-30.5 מיליון ש"ח (חלקה של החברה כ- 15.25 מיליון ש"ח).
- יא. ביום 28.6.2015, פרסמה החברה דוח הקלות לאחר שדירקטוריון החברה אישר, לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת שלה, את התקשרותה של החברה, בהסכם קבלנות עם דניה סיבוס בהיקף כולל של כ-69 מיליון ש"ח.

¹ "החוב נטו" - סך התחייבויות אלה של החברה הכלולות במאזן החברה: (א) לפירעון הלוואות (recourse) מבנקים ומוסדות פיננסיים אחרים (דהיינו, הלוואות אשר למלווים עומדת זכות חזרה אל החברה בגין); (ב) לפירעון אגרות החוב שהנפיקה או שתנפיק החברה; וכן (ג) ולפירעון כל הלוואה אחרת, בניכוי יתרות מזילות (מזומנים ושוי מזומנים, לרבות פקדונות לזמן קצר וניירות ערך סחירים כפי שיופיעו במאזן החברה).

² "סך ההון והחוב נטו (CAP)" - החוב נטו בצירוף ההון המיוחס לבעלי המניות של החברה כמפורט במאזן החברה.

אפריקה ישראל מגורים בע"מ
באורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

באור 5 - עסקאות ואירועים מהותיים בתקופת הדוח (המשך)

יב. בהמשך לאמור בביאור 35א(2) לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31.12.2014, 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 9,430,000 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.

להערכת הנהלת החברה, ובהתאם לחשיפה האפשרית על פי חוות דעת יועציה המשפטיים, היתרות לגמר שנרשמו בגין הפרויקט מספיקות לכיסוי עלויות אפשריות בקשר לתביעה.

יג. ביום 18.8.2015 אושר לחברה מחדש דירוג A2, תוך הצבת אופק דירוג יציב, על ידי מידרוג בע"מ.

יד. ביום 8.10.2015 אישרה האסיפה הכללית של החברה (לאחר קבלת אישורן של ועדת הביקורת והדירקטוריון שלה) את התקשורת של החברה בהסכם מתן שירותי רישום, שירותי תכנון וקידום תב"ע, שירותי כלכלה ושירותי הנדסה (להלן - השירותים) לאפריקה השקעות, זאת חלף הסכם השירותים הנוכחי, לאור הודעתה על כוונתה לסיים את הסכם השירותים הנוכחי והצורך בהתאמת תכולת השירותים והיקפם לצרכיה הנוכחיים של אפריקה השקעות.

השירותים יינתנו לאפריקה השקעות על ידי עובדי מחלקת תב"ע ורישום מקרקעין, עובדי המחלקה הכלכלית ועובדי מחלקת ההנדסה של החברה.

ההסכם יעמוד בתוקפו למשך חמש שנים מיום 1.7.2015. בתום התקופה יתחדש ההסכם לתקופות נוספות, בנות שנתיים כל אחת, או תקופה אחרת שתוסכם בין הצדדים, אשר לא תעלה על שנתיים, ובכפוף לקבלת אישור האסיפה הכללית של החברה, בהתאם להוראות סעיף 275 לחוק החברות.

בתמורה לשירותי הרישום, החברה תהא זכאית לסכום שנתי בסך של 402 אלפי ש"ח (בתוספת מע"מ), אשר יפחת בשים לב להיקף השירותים האמורים.

בתמורה לשירותי קידום ותכנון תב"ע, החברה תהא זכאית לסכום שנתי בסך של 105 אלפי ש"ח (בתוספת מע"מ), אשר יפחת בשים לב להיקף השירותים האמורים.

בתמורה לשירותי הכלכלה, החברה תהא זכאית לסכום שנתי בסך של 111 אלפי ש"ח (בתוספת מע"מ).

בתמורה לשירותי ההנדסה, החברה תהא זכאית לסכום שנתי בסך של 61 אלפי ש"ח (בתוספת מע"מ).

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 2014	ליום 30 בספטמבר 2014	ליום 30 בספטמבר 2015	ליום 31 בדצמבר 2014	ליום 30 בספטמבר 2014	ליום 30 בספטמבר 2015	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
105	104	109	109	109	109	חייבים
20,753	20,592	22,259	20,770	20,215	21,132	חייבים לזמן ארוך
(301,196)	(136,515)	(399,192)	(301,211)	(136,515)	(398,635)	הלוואות מתאגידים בנקאיים
(97,147)	(113,720)	(96,314)	(89,407)	(105,671)	(90,231)	התחייבויות אחרות
(403,645)	(458,427)	(565,160)	(376,400)	(420,141)	(548,465)	אגרות חוב

(1) השווי ההוגן והערך בספרים כוללים ריבית צבורה וחלויות שוטפות.

אפריקה ישראל מגורים בע"מ
 באורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

באור 6 - שווי הוגן של מכשירים פיננסיים (המשך)

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 שוויים 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 בספטמבר 2015

רמה 3	רמה 2	רמה 1
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד:

223,802	-	-	ניירות ערך סחירים
44,295	-	-	מזומנים ונכסים פיננסיים אחרים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי-קרנות נאמנות

ליום 30 בספטמבר 2014

רמה 3	רמה 2	רמה 1
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד:

214,119	-	-	ניירות ערך סחירים
31,002	-	-	מזומנים ונכסים פיננסיים אחרים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי-קרנות נאמנות

ליום 31 בדצמבר 2014

רמה 3	רמה 2	רמה 1
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד:

115,547	-	-	ניירות ערך סחירים
44,209	-	-	מזומנים ונכסים פיננסיים אחרים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי-קרנות נאמנות

באור 7 - אירועים לאחר תום תקופת הדיווח

ביום 11.11.2015, פרסמה החברה דוח הקלות לאחר שדירקטוריון החברה אישר, לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת שלה, את התקשרותה של החברה, בהסכם קבלנות עם דניה סיבוס בהיקף כולל של כ-104 מיליון ש"ח.