

אפריקה ישראל מגורים בע"מ

**דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים
ליום 30 בספטמבר 2017**

(בלתי מבוקרים)

אפריקה ישראל מגורים בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים
ליום 30 בספטמבר 2017

(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

10-21

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 2017 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 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 לתקופת הביניים התמציתי של חברה שאוחדה אשר נכסיה הכלולים באיחוד מהווים כ- 3.7% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 2017. המידע הכספי לתקופת הביניים התמציתי 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 מבירורים, 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 מחויבים 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, 15 בנובמבר 2017

תל אביב - משרד ראשי

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

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

Seker - Deloitte גיבורי ישראל 7 ת.ד. 8458 נתניה דרום, 4250407	Deloitte Analytics הסיבים 7 ת.ד. 7796 פתח תקווה, 4959368	Deloitte מרכז עזריאלי 3 תל אביב, 6701101	משרד אילת המרכז העירוני ת.ד. 583 אילת, 8810402	משרד באר שבע אלומות 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@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 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 בספטמבר	
2016	2016	(*)2017
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

85,545	112,734	14,527
187,888	294,471	148,880
283,772	239,090	70,431
-	-	323,239
30,173	57,858	38,258
1,158,354	1,284,899	859,251
1,745,732	1,989,052	1,454,586

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	
מלאי בניינים למכירה	

סה"כ נכסים שוטפים

1,088,664	1,137,339	1,614,652
-	135,868	-
186,600	-	186,600
159,983	162,776	140,055
-	-	35,778
25,043	33,541	-
28,546	23,154	28,354
5,287	5,218	5,721
1,494,123	1,497,896	2,011,160
3,239,855	3,486,948	3,465,746

נכסים לא שוטפים

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

סה"כ נכסים לא שוטפים

סה"כ נכסים

* ראה באור 2' בדבר אימוץ מוקדם של תקן דיווח כספי בינלאומי IFRS15.

אהרן פרנקל סמנכ"ל כספים	אורן הוד מנהל כללי	אברהם נובורוצקי יו"ר הדירקטוריון
----------------------------	-----------------------	-------------------------------------

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 15 בנובמבר 2017

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		
2016	2016	(*)2017	
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
			התחייבויות והון
			התחייבויות שוטפות
			אשראי מתאגידים בנקאיים וחלויות שוטפות של אגרות חוב
			והלוואות מתאגידים בנקאיים
			קבלנים וספקים
			זכאים ויתרות זכות
			התחייבויות למוכרי מקרקעין
			הפרשות
			התחייבויות בגין חוזה ומקדמות מלקוחות
			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
317,335	409,828	761,112	
30,231	41,243	58,300	
24,656	16,623	16,800	
149,453	150,983	70,168	
90,943	56,061	39,189	
753,592	963,287	223,673	
42,288	37,345	21,648	
<u>1,408,498</u>	<u>1,675,370</u>	<u>1,190,890</u>	
417,035	418,156	429,814	
370,787	403,975	674,525	
215,981	223,833	181,350	
-	-	31,971	
2,006	1,698	1,913	
<u>1,005,809</u>	<u>1,047,662</u>	<u>1,319,573</u>	
<u>2,414,307</u>	<u>2,723,032</u>	<u>2,510,463</u>	
12,641	12,641	12,643	
228,959	228,959	228,959	
583,948	522,316	713,681	
<u>825,548</u>	<u>763,916</u>	<u>955,283</u>	
<u>3,239,855</u>	<u>3,486,948</u>	<u>3,465,746</u>	

* ראה באור 2' בדבר אימוץ מוקדם של תקן דיווח כספי בינלאומי IFRS15.

הבאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אפריקה ישראל מגורים בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח הכולל

לשנה		לתקופה של שלושה חודשים		לתקופה של תשעה חודשים		
שהסתיימה		שהסתיימה ביום 30		שהסתיימה ביום 30		
ביום		בספטמבר		בספטמבר		
31 בדצמבר		בספטמבר		בספטמבר		
2016	2017 (*)	2016	2017 (*)	2016	2017 (*)	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
1,281,518	459,422	263,076	881,548	665,561	הכנסות בגין עסקאות בניה ומקרקעין	
1,054,130	383,072	215,540	729,434	545,411	עלויות והוצאות בגין עסקאות בניה ומקרקעין	
227,388	76,350	47,536	152,114	120,150	רווח גולמי	
36,792	11,912	7,277	25,955	20,558	הוצאות מכירה ושיווק	
20,225	4,587	5,022	14,903	15,284	הוצאות הנהלה וכלליות, נטו	
(29,446)	-	-	-	(4,987)	רווח מהתאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה	
(888)	(201)	(52,144)	(603)	(52,811)	הכנסות אחרות, נטו	
200,705	60,052	87,381	111,859	142,106	רווח מפעולות רגילות	
(19,936)	(5,194)	(7,279)	(12,803)	(27,858)	הוצאות מימון	
9,596	2,758	2,949	7,091	11,250	הכנסות מימון	
(10,340)	(2,436)	(4,330)	(5,712)	(16,608)	הוצאות מימון, נטו	
(6,559)	(1,047)	1,113	(2,979)	5,035	חלק בריווחי (הפסדי) חברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	
183,806	56,569	84,164	103,168	130,533	רווח לפני מסים על ההכנסה	
(47,051)	(14,668)	(10,759)	(28,156)	(20,287)	מסים על ההכנסה	
136,755	41,901	73,405	75,012	110,246	רווח לתקופה ורווח כולל לתקופה המיוחס לבעלים של החברה האם	
					רווח למניה רגילה אחת בת 1 ש"ח ע.ג. המיוחס לבעלים של החברה האם	
10.82	3.31	5.81	5.93	8.72	רווח למניה בסיסי ומדולל (בש"ח)	
					הממוצע המשוקלל של הון המניות ששימש בחישוב הרווח למניה:	
12,641,334	12,641,334	12,643,536	12,641,334	12,642,431	בסיסי ומדולל	

* ראה באור 2' בדבר אימוץ מוקדם של תקן דיווח כספי בינלאומי IFRS15.

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
825,548	583,948	228,959	12,641
99,634	99,634	-	-
925,182	683,582	228,959	12,641
110,246	110,246	-	-
(80,000)	(80,000)	-	-
2	-	-	2
(147)	(147)	-	-
<u>955,283</u>	<u>713,681</u>	<u>228,959</u>	<u>12,643</u>

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה
 ביום 30 בספטמבר 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 בספטמבר 2017

סך הכל הון	עודפים	פרמיה על	
		מניות	הון מניות
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
881,878	640,276	228,959	12,643
73,405	73,405	-	-
<u>955,283</u>	<u>713,681</u>	<u>228,959</u>	<u>12,643</u>

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה
 ביום 30 בספטמבר 2017 (בלתי מבוקר)

יתרה ליום 1 ביולי 2017

רווח כולל לתקופה

יתרה ליום 30 בספטמבר 2017

סך הכל הון	עודפים	פרמיה על	
		מניות	הון מניות
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
758,836	517,236	228,959	12,641
75,012	75,012	-	-
(70,000)	(70,000)	-	-
68	68	-	-
<u>763,916</u>	<u>522,316</u>	<u>228,959</u>	<u>12,641</u>

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה
 ביום 30 בספטמבר 2016 (בלתי מבוקר)

יתרה ליום 1 בינואר 2016

רווח כולל לתקופה

דיבידנד שחולק בידי החברה

זקיפת הטבה בגין אופציות לעובדים

יתרה ליום 30 בספטמבר 2016

* ראה באור 2' בדבר אימוץ מוקדם של תקן דיווח כספי בינלאומי IFRS15.

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

סך הכל הון	עודפים	פרמיה על מניות	הון מניות
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
722,041	480,441	228,959	12,641
41,901	41,901	-	-
(26)	(26)	-	-
<u>763,916</u>	<u>522,316</u>	<u>228,959</u>	<u>12,641</u>

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה
 ביום 30 בספטמבר 2016 (בלתי מבוקר)

יתרה ליום 1 ביולי 2016

רווח כולל לתקופה
 זקיפת הטבה בגין אופציות לעובדים

יתרה ליום 30 בספטמבר 2016

סך הכל הון	עודפים	פרמיה על מניות	הון מניות
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
758,836	517,236	228,959	12,641
136,755	136,755	-	-
(70,000)	(70,000)	-	-
(43)	(43)	-	-
<u>825,548</u>	<u>583,948</u>	<u>228,959</u>	<u>12,641</u>

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2016 (מבוקר)

יתרה ליום 1 בינואר 2016

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

יתרה ליום 31 בדצמבר 2016

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	
	2016	2017 (*)	2016	2017 (*)
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)
136,755	41,901	73,405	75,012	110,246
(255,011)	(176,378)	(21,981)	(219,077)	(552,247)
(29,446)	-	-	-	(4,987)
2,625	587	1,659	1,864	2,855
6,559	1,047	(1,113)	2,979	(5,035)
2,275	(348)	(573)	1,981	(1,670)
(43)	(26)	-	68	(147)
2,569	1,908	2,924	(372)	13,210
-	-	(57,477)	-	(57,477)
47,051	14,668	10,759	28,156	20,287
(86,666)	(116,641)	7,603	(109,389)	(474,965)
6,531	(25,021)	47,919	(20,389)	(13,059)
-	-	(80,855)	-	(136,450)
291,169	79,906	24,598	288,658	133,788
(20,635)	8,181	14,410	(10,662)	23,857
(10,892)	(2,338)	2,590	(15,172)	(2,414)
17,613	11,479	(11,343)	(3,379)	(41,577)
277	-	-	(31)	(93)
284,063	72,207	(2,681)	239,025	(35,948)
(27,894)	(10,503)	(16,539)	(22,440)	(38,052)
169,503	(54,937)	(11,617)	107,196	(548,965)
(6,164)	(105)	(100)	(1,079)	(243)
(68,943)	(18,068)	(6,496)	(61,532)	(8,221)
(2,057)	(299)	(417)	(1,227)	(1,447)
4,392	1,168	-	3,609	1,948
(69,130)	501	28,780	(24,154)	215,011
87,057	(51,089)	19,896	(19,526)	47,599
7,472	1,371	241	5,759	4,314
-	-	(157,500)	-	(157,500)
(7,836)	-	(8,862)	(7,836)	(35,359)
(55,209)	(66,521)	(124,458)	(105,986)	66,102

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 בהפסדי (ריווחי) 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) מיומן, נטו
 הכנסות אחרות, נטו
 הוצאות מיסים שהוכרו בדוח רווח והפסד

שינוי בסעיפי רכוש והתחייבויות:

קיטון (גידול) בחיבים 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 (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 ונדל"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
 רכישה המהווה צירוף עסקים שהושג בשלבים (ראה באור 5 ח'
 השקעה בעסקאות משותפות
מזומנים נטו - פעילות השקעה

* ראה באור 2' בדבר אימוץ מוקדם של תקן דיווח כספי בינלאומי IFRS15.

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
	2016	(*)2017	2016	(*)2017
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
61,462	-	-	61,462	104,568
(61,529)	-	-	(17,828)	(84,251)
-	-	-	-	2
(46,406)	22,609	67,394	1,947	131,442
176,068	134,869	43,723	169,676	461,723
(70,000)	-	-	(70,000)	(80,000)
(116,759)	(243)	(1,920)	(68,731)	(83,849)
(39,225)	(14,215)	(16,348)	(32,642)	(37,790)
(96,389)	143,020	92,849	43,884	411,845
17,905	21,562	(43,226)	45,094	(71,018)
67,640	91,172	57,753	67,640	85,545
85,545	112,734	14,527	112,734	14,527

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

* ראה באור 2' בדבר אימוץ מוקדם של תקן דיווח כספי בינלאומי IFRS15.

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 2017, 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 לניירות ערך בתל-אביב.
- ב. יש לעיין בדוחות תמציתיים מאוחדים אלו בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2016 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 2016, ולשנה שהסתיימה באותו תאריך, למעט האמור בבאור 2' להלן בקשר עם יישום לראשונה של תקן דיווח כספי בינלאומי IFRS 15 "הכנסות מחוזים עם לקוחות".
- 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 15 בנובמבר 2017.
- 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 15 "הכנסות בגין חוזים עם לקוחות"

התקן החדש קובע מנגנון מקיף ואחיד המסדיר את הטיפול החשבונאי בהכנסות הנובעות מחוזים עם לקוחות. התקן מבטל את תקן חשבונאות בינלאומי IAS 18 "הכנסות" ותקן חשבונאות בינלאומי IAS 11 "חוזי הקמה" והפרשנויות הנלוות להם. עיקרון הליבה של התקן הוא שההכרה בהכנסה תשקף את העברת הסחורות או השירותים ללקוחות בסכום המייצג את הטבות הכלכליות שהישות צופה לקבל בתמורה להם. לשם כך, קובע התקן כי ההכרה בהכנסה תתקיים כאשר הישות מעבירה ללקוח את הסחורות ו/או השירותים המנויים בחוזה עמו באופן שהלקוח משיג שליטה על אותם סחורות או שירותים.

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)

התקן קובע מודל בעל חמישה שלבים ליישום עקרון זה:

1. זיהוי החוזה (או החוזים) עם הלקוח.
 2. זיהוי מחויבויות הביצוע בחוזה.
 3. קביעת מחיר העסקה.
 4. הקצאת מחיר העסקה למחויבויות הביצוע.
 5. הכרה בהכנסה כאשר הישות משלימה מחויבות ביצוע.
- יישום המודל תלוי בעובדות ובנסיבות ספציפיות לחוזה ומחייב, לעיתים, הפעלת שיקול דעת נרחב.

בנוסף, קובע התקן דרישות גילוי נרחבות לגבי חוזים עם לקוחות, האומדנים המשמעותיים והשינויים בהם אשר שימשו בעת יישום הוראות התקן, וזאת על מנת לאפשר למשתמשי הדוחות הכספיים להבין את המהות, הכמות, העיתוי והמהימנות של ההכנסות ושל תזרימי המזומנים הנובעים מהחוזים עם הלקוחות.

התקן ייכנס לתוקף מחייב לגבי תקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2018 או לאחריו, אולם הקבוצה בחרה ליישמו ביישום מוקדם החל מיום 1 בינואר 2017.

בהתאם להוראות המעבר בחרה הקבוצה ליישם את התקן רק לגבי חוזים שטרם הושלמו לתחילת תקופת הדיווח הראשונה בה מיושם התקן (1 בינואר 2017) ואינה מציגה מחדש את נתוני השוואה המתייחסים לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2016 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2016. נתוני השוואה אלו מוצגים בהתאם להוראות IAS 18, אשר היה בתוקף קודם ליישום IFRS 15.

יישום IFRS 15 דורש מהנהלת הקבוצה להפעיל שיקול דעת לגבי הנושאים הבאים:

קיום מחויבויות ביצוע:

הקבוצה נדרשת להעריך לגבי כל חוזה עם לקוחות האם היא מקיימת את מחויבות הביצוע לאורך זמן או בנקודת זמן על מנת לקבוע את השיטה המתאימה להכיר בהכנסה.

הקבוצה מקיימת את מחויבות הביצוע ומכירה בהכנסות לאורך זמן, אם אחד מהקריטריונים הבאים מתקיים:

- (א) הלקוח מקבל וצורך בו זמנית את ההטבות המסופקות על ידי ביצועי הישות ככל שהישות מבצעת; או,
- (ב) ביצועי הישות יוצרים או משפרים נכס (לדוגמה, עבודה בתהליך) אשר נשלט על ידי הלקוח תוך כדי יצירתו או שיפורו; או,
- (ג) ביצועי הישות אינם יוצרים נכס עם שימוש אלטרנטיבי לישות ולישות יש זכות לתשלום הניתנת לאכיפה עבור ביצועים שהושלמו עד לאותו מועד.

הקבוצה הגיעה למסקנה על סמך חוזי המכירה שלה עם לקוחות, ועל סמך הוראות החוק והרגולציה הרלוונטיות, ובהתאם לחוות דעת משפטיות שהתקבלו, שכאשר הקבוצה מתקשרת בחוזה למכירת דירות מגורים, משרדים ושטחי מסחר בישראל, לא נוצר נכס עם שימוש אלטרנטיבי לקבוצה, וכן קיימת לה זכות לתשלום הניתנת לאכיפה עבור ביצועים שהושלמו עד לאותו מועד. בנסיבות הללו, הקבוצה מכירה בהכנסה לאורך זמן. כאשר לא מתקיימים התנאים האמורים, ההכנסה מוכרת בנקודת זמן אחת.

הכנסה נמדדת ומוכרת לפי שווי הוגן של התמורה שהתקבלה או שתתקבל, בהתחשב בתשלומים שנקבעו בתנאי החוזה, בניכוי מסים שנגבו לטובת צדדים שלישיים. הקבוצה מעריכה את סכום ההכנסה בו יש להכיר בהתחשב בקריטריונים ספציפיים על מנת לקבוע האם היא מתפקדת כספק עיקרי או כסוכן.

הכנסה מוכרת בדוחות המאוחדים על רווח או הפסד עד למידה שצפוי שההטבות הכלכליות יזרמו לקבוצה, וכן ההכנסה והעלויות, אם רלוונטי, ניתנות למדידה מהימנה.

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

קביעת מחירי העסקה:

הקבוצה נדרשת לקבוע את מחיר העסקה בנפרד לכל חוזה עם לקוח. בעת הפעלת שיקול דעת זה, הקבוצה מעריכה את ההשפעה של כל תמורה משתנה בחוזה, בהתחשב בהנחות, קנסות, שינויים (variations), תביעות, קיומו של רכיב מימון משמעותי בחוזה וכן תמורה שלא במזומן.

בקביעת ההשפעה של התמורה המשתנה, הקבוצה משתמשת בדרך כלל בשיטת "הסכום הסביר ביותר" המצוינת בתקן, לפיה מחיר העסקה נקבע בהתחשב בסכום היחיד שהוא הסביר ביותר בתחום של סכומי תמורה אפשריים בחוזה.

מידת התקדמות הביצוע:

הקבוצה מיישמת במרבית המקרים את שיטת התשומות (Input method) לצורך מדידת התקדמות הביצוע כאשר מחויבות הביצוע מקוימת לאורך זמן. הקבוצה מאמינה כי שימוש בשיטת התשומות, לפיה ההכנסה מוכרת על בסיס תשומות שהשקיעה הקבוצה לצורך קיום מחויבות הביצוע מייצגת בצורה הנאותה ביותר את ההכנסה שהופקה בפועל. לצורך יישום שיטת התשומות, הקבוצה מעריכה את העלות הדרושה להשלמת הפרויקט על מנת לקבוע את סכום ההכנסה שיוכר. האומדנים הללו כוללים את העלויות של הספקת תשתיות (כגון חומרים, שעות עבודה, ציוד וכו'), תביעות פוטנציאליות של קבלנים כפי שהוערכו על ידי יועץ הפרויקט, וכן עלות של קיום מחויבויות ביצוע חוזיות אחרות ללקוחות. כמו כן, הקבוצה אינה כוללת במדידת "שיעור ההשלמה" עלויות שאינן משקפות התקדמות בביצוע כגון עלות קרקע, אגרות והיטלים ועלויות אשראי.

הכרה בהכנסה בגין חוזים שנחתמו לאחר התקדמות בביצוע:

במקרים בהם הקבוצה מתחילה לבצע פעולות בהקשר לחוזה צפוי עוד בטרם נחתם חוזה מחייב עם הלקוח, או בטרם הגיע החוזה לשלב בו ניתן להכיר בהכנסה לפי מודל ההכרה בהכנסה של התקן, בעת חתימה על החוזה הקבוצה מכירה בהכנסה על בסיס מצטבר ("catch up"), המשקפת את מחויבות/ מחויבויות הביצוע שהושלמו חלקית או הושלמו נכון לתאריך חתימת החוזה.

נכס בגין חוזה והתחייבות בגין חוזה

כאשר כל אחד מהצדדים לחוזה (החברה והלקוח) ביצע את מחויבויותיו, החברה מציגה את החוזה בדוח על המצב הכספי כנכס בגין חוזה או כהתחייבות בגין חוזה, בהתאם ליחסים בין הביצועים של החברה לבין התשלום של הלקוח.

נכס בגין חוזה

נכס בגין חוזה מוצג כאשר החברה מבצעת העברה לאורך זמן של הדירה ללקוח לפני שהלקוח משלם תמורה או לפני שחל מועד פירעונה של התמורה, למעט סכומים המוצגים כלקוחות. זכות החברה לנכס בגין חוזה מותנית בהעברת הדירה ללקוח.

התחייבות בגין חוזה

התחייבות בגין חוזה מוצגת כאשר קיימת לחברה מחויבות להעביר את הדירה ללקוח שבגינה החברה קיבלה תמורה מהלקוח או כאשר חל מועד פרעונה של התמורה, כמוקדם מביניהם.

עסקת קומבינציה:

קרקע הנרכשת על ידי הקבוצה בעסקת קומבינציה בתמורה למתן דירות למוכר הקרקע, מוכרת לפי מלוא שווייה ההוגן במועד שבו תנאי ההסכם מאפשרים לקבוצה להתחיל ולבצע את הפעילויות הדרושות להכשרת המבנה המוקם על הקרקע במקביל להכרה בהתחייבות בגין חוזה.

הקבוצה מכירה בהכנסות ועלויות בגין מכירת הדירות לבעלי הקרקע בהתאם לקצב התקדמות הביצוע במקביל לקיומן בהתחייבות בגין חוזה.

אפריקה ישראל מגורים בע"מ
 באורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

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

קיומו של רכיב מימון משמעותי בעסקאות קומבינציית דירות

בעסקת קומבינציית דירות, הלקוח למעשה משלם מראש על שירותי הבניה שרכש (שכן בעל הקרקע מעביר את הקרקע לחברה כבר בעת ההתקשרות בעסקה), מאחר וקיים פער זמן בין מועד העברת הקרקע לבין מועד ביצוע שירותי הבניה מתהוות לחברה הטבות אשראי הנובעות מערך הזמן של הכסף ולכן החברה זוקפת עלות הריבית כנגד ההתחייבות למתן שירותי בניה. החברה משתמשת בשיעור היוון שישתקף בעסקת מימון נפרדת בין החברה לבין בעל הקרקע במועד התקשרות החוזה.

היוון עלויות אשראי:

עלויות אשראי ספציפי ועלויות אשראי שאינו ספציפי הווננו לנכסים כשירים במהלך תקופת הכשרתם והכנתם עד למועד בו החלה הקמת הפרוייקט בפועל ומכירתו. עלויות אשראי שאינו ספציפי מהוונות באותו אופן לאותה השקעה בנכסים כשירים או לאותו חלק ממנה שלא ממומן באשראי ספציפי תוך שימוש בשיעור שהוא הממוצע המשוקלל של שיעורי העלות בגין אותם מקורות אשראי שעלותם לא הוונה באופן ספציפי. מאחר ובחוזי המכר של החברה השליטה על הדירות הנמכרות מועברת על פני זמן, הקבוצה מפסיקה להוון עלויות אשראי במועד בו החלה הקמת הפרוייקט בפועל ומכירתו, אשר מהווה את המועד בו הסתיימו באופן מהותי כל הפעילויות הנדרשות לצורך המכירה.

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

בהתאם ל IFRS15	השינוי	בהתאם למדיניות החשבונאית הקודמת	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
24,973	(5,200)	30,173	חייבים ויתרות חובה
169,268	169,268	-	לקוחות ונכסים בגין חוזה
558,942	(599,412)	1,158,354	מלאי בניינים למכירה
164,857	4,874	159,983	השקעות והלוואות בחברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
-	(25,043)	25,043	נכסי מיסים נדחים
86,078	(63,375)	149,453	התחייבות למוכרי מקרקעין
92,352	1,409	90,943	הפרשות
255,606	(497,986)	753,592	מקדמות מלקוחות
4,805	4,805	-	עתודה למס
925,182	99,634	825,548	הון עצמי

אפריקה ישראל מגורים בע"מ
 באורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

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

הטבלאות מטה מרכזות את ההשפעות על ההכנסות, ההוצאות התפעוליות, רווח והדוח על המצב הכספי לתקופה, בהנחה והמדיניות הקודמת של הכרה בהכנסה הייתה ממשיכה בתקופה זו:

השפעה על הדוח על המצב הכספי ליום 30 בספטמבר 2017:

בהתאם ל IFRS15	השינוי	בהתאם למדיניות החשבונאית הקודמת	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
38,258	(9,519)	47,777	חייבים ויתרות חובה
323,239	323,239	-	לקוחות ונכסים בגין חוזה
859,251	(870,760)	1,730,011	מלאי בניינים למכירה
140,055	8,435	131,620	השקעות והלוואות בחברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
35,778	(3,458)	39,236	מוניטין
-	(2,026)	2,026	נכסי מיסים נדחים
70,168	(71,202)	141,370	התחייבות למוכרי מקרקעין
39,189	1,840	37,349	הפרשות
223,673	(630,943)	854,616	מקדמות מלקוחות
31,971	31,971	-	התחייבות בגין מיסים נדחים
955,283	114,245	841,038	הון עצמי

השפעה על הדוח רווח והפסד לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2017:

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30.9.2017			לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30.9.2017			
בהתאם ל IFRS15	השינוי	בהתאם למדיניות החשבונאית הקודמת	בהתאם ל IFRS15	השינוי	בהתאם למדיניות החשבונאית הקודמת	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	סעיף
263,076	224,659	38,417	665,561	241,427	424,134	הכנסות בגין עסקאות בניה ומקרקעין
215,540	188,439	27,101	545,411	212,287	333,124	עלויות והוצאות בגין עסקאות בניה ומקרקעין
7,277	1,975	5,302	20,558	3,782	16,776	הוצאות מכירה ושיווק
52,144	(6,268)	58,412	52,811	(6,268)	59,079	הכנסות אחרות, נטו
4,330	3,002	1,328	16,608	9,812	6,796	הוצאות מימון, נטו
(1,113)	(1,794)	681	(5,035)	(8,766)	3,731	חלק בהפסדי (רווחי) חברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
10,759	7,443	3,316	20,287	3,433	16,854	מסים על ההכנסה
73,405	19,326	54,079	110,246	14,611	95,635	רווח נקי

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:

נכון למועד הדוחות הכספיים פורסמו הבהרות נוספות ותיקונים נוספים לתקנים, אשר להערכת הנהלת הקבוצה אינם ישימים לקבוצה.

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	
298.86	123.21	123.08	3.529	תאריך הדוחות הכספיים: ליום 30 בספטמבר 2017
293.98	123.08	123.21	3.758	ליום 30 בספטמבר 2016
295.34	122.84	122.84	3.845	ליום 31 בדצמבר 2016
%	%	%	%	שיעורי השינוי:
1.19	0.30	0.20	(8.22)	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2017
1.40	-	-	(3.69)	ביום 30 בספטמבר 2016
0.01	0.00	(0.01)	0.01	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2017
0.46	-	0.41	(2.39)	ביום 30 בספטמבר 2016
1.87	(0.19)	(0.30)	(1.46)	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2016

באור 3 - דיבידנדים

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.

בחודש מרס 2016 הכריזה החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 70,000 אלפי ש"ח (5.54 ש"ח למניה), אשר שולם בחודש אפריל 2016.

באור 4 - עסקאות שאינן במזומן

בתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2017 הכירה החברה, בדוח על המצב הכספי, במלאי בניינים למכירה כנגד התחייבות למוכרי מקרקעין בסך של כ- 22,371 אלפי ש"ח וכ- 12,671 אלפי ש"ח, בהתאמה.

בתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2016 ושל השנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2016, הכירה החברה, בדוח על המצב הכספי, במלאי בניינים למכירה כנגד התחייבות למוכרי מקרקעין בסך של כ- 24,803 אלפי ש"ח וכ- 10,293 אלפי ש"ח ו 44,134 אלפי ש"ח בהתאמה.

אפריקה ישראל מגורים בע"מ באורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

באור 5 - עסקאות ואירועים מהותיים בתקופת הדוח

א. ביום 27.12.2016 הוציאה רשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י") אישורי זכייה לחברה במכרז "מחיר למשתכן" בהרצליה, לגבי המקרקעין הידועים כמתחמים ד' ו-ה' (ביחד, להלן: "מתחמים ד' ו-ה"). בהתאם לתב"ע החלה על מתחמים ד' ו-ה', ניתן להקים עליהם 281 יחידות דיור ו-245 יחידות דיור, בהתאמה (לפני שבס). על פי תנאי המכרז, 80% מיחידות הדיור על כל אחד ממתחמים ד' ו-ה' תשווקנה במסגרת של "מחיר למשתכן" (להלן: "יחידות מחיר למשתכן") כפי שנקבע בהצעה הזוכה ואילו היתרה תשווקנה ללא כל מגבלה, בשוק החופשי, על ידי הזוכה. יצוין, כי על פי הצעתה של החברה, המחיר הסופי למ"ר בנוי של יחידות מחיר למשתכן (כהגדרת מונח יעמוד, בהתאמה, על סך של כ-14,889 ש"ח ו-14,742 ש"ח (לא כולל מע"מ) תמורת מתחמים ד' ו-ה', שילמה החברה סך כולל של כ-385 מיליון ש"ח (לפני מע"מ) ובתוספת עלויות פיתוח בסך של כ-81 מיליון ש"ח.

לצורך השלמת העסקה ותשלום התמורה עבור מתחמים ד' ו-ה', התקשרה החברה ביום 26.1.2017, בהסכם הלוואה עם תאגיד בנקאי, לצורך רכישת מתחם ד', בסך של כ-221 מיליון ש"ח וכן מסגרת ערבביות בסך של 5 מיליון ש"ח (להלן: "ההלוואה עבור מתחם ד"). ההלוואה עבור מתחם ד' נושאת ריבית בשיעור של פריים בתוספת מרווח קבוע כפי שסוכם בין הצדדים. ההלוואה עומדת לפירעון (קרן) בתשלום אחד ביום 1.10.2018. כמו כן, תשלומי הריבית ישולמו אחת לחודשיים, החל מחודש מרץ 2017. כנגד ההלוואה עבור מתחם ד', שעבדה החברה, לטובת התאגיד הבנקאי האמור, את זכויותיה במתחם ד'.

כמו כן, התקשרה החברה בהסכם הלוואה נוסף לזמן ארוך עם תאגיד בנקאי לרכישת מתחם ה' בסך של כ-192 מיליון ש"ח וכן מסגרת ערבביות בסך של כ-4 מיליון ש"ח (להלן: "ההלוואה עבור מתחם ה"). ההלוואה עבור מתחם ה' תישא ריבית קבועה בשיעור של פריים בתוספת מרווח כפי שסוכם בין הצדדים. ההלוואה עומדת לפירעון (קרן) בתשלום אחד ביום 1.3.2019. כמו כן, תשלומי הריבית ישולמו אחת לחודשיים, החל מחודש מרץ 2017. כנגד ההלוואה עבור מתחם ה', שעבדה החברה, לטובת התאגיד הבנקאי האמור, את זכויותיה במתחם ה'.

בנוסף, העמידו כל אחד מהתאגידים הבנקאיים האמורים הלוואה לטווח קצר, בסך של כ-30 מיליון ש"ח ו-26 מיליון ש"ח, אשר שימשו את החברה לצורך תשלום מרכיב המע"מ בגין רכישת מתחמים ד' ו-ה'.

ביום 26.6.2017 אישר דירקטוריון החברה (לאחר קבלת אישורה של ועדת הביקורת ובכפוף לאישורה של אסיפת בעלי המניות של החברה) את התקשרותה של החברה בהסכם (בס"ק זה להלן: "הסכם סביוני גליל ים") עם דניה סיבוס לפיו תעניק דניה סיבוס שירותי קבלנות להקמתן של 281 יחידות דיור (לפני שבס) בשטח של כ-23,600 מ"ר, בתמורה פאושלית בסך של כ-240 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין וכן תמורה עתידית מותנית. ההתקשרות בהסכם סביוני גליל ים כפופה לאישור אסיפת בעלי המניות של החברה אשר זומנה ליום 12.12.2017.

ב. ביום 21.3.2017, אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישורה של ועדת הביקורת, את התקשרותה של החברה בהסכם עקרונות עם אפריקה נכסים, לפיו, החברה ואפריקה נכסים תפעלנה במסגרת של מיזם משותף, בו כל צד זכאי להטבות ונושא בהתחייבויות המיזם המשותף, בגין חלקו (50%), להגשת הצעה לרכישה של מקרקעין בשכונת קרית היובל בירושלים להקמת דירות מגורים להשכרה, זאת במסגרת מכרז שפורסם על ידי דירה להשכיר – החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ.

בהתאם לזכויות החלות על המקרקעין האמורים, ניתן לבנות כ-450 יחידות דיור לפחות, מתוכן 338 יחידות דיור לפחות תיועדנה להשכרה ארוכת טווח (להלן: "היחידות המיועדות להשכרה"), אשר, בהתאם לתנאי המכרז, יועמדו להשכרה לתקופה של 20 שנה וכן שטחי מסחר בהיקף של 6,000 מ"ר (שטח עיקרי). יתרת יחידות הדיור ושטחי המסחר האמורים יהיו ניתנים למכירה, בהתאם לתנאים הקבועים במכרז.

במהלך תקופת ההשכרה, יידרש הזוכה במכרז האמור להעמיד 25% מיחידות הדיור בפרויקט שיוקם על המקרקעין להשכרה בדמי שכירות מפוקחים (בסך השווה ל-80% מדמי השכירות המקובלים בשוק, על פי קביעת השמאי הממשלתי) לזכאים שיקבעו על ידי משרד השיכון. בעת חידוש הסכם השכירות יעודכנו דמי השכירות המפוקחים בהתאם לדמי השכירות המקובלים כאמור, בתוספת עדכון הצמדה למדד המחירים לצרכן.

יצוין כי ביום 14.8.2017 הגישו החברה ואפריקה נכסים הצעה במסגרת המכרז האמור, אולם הצעתן לא הוכרזה כהצעה הזוכה.

ג. בהמשך לאמור בביאור 37(1)(ד) לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31.12.2016, ביום 4.5.2017 אישרה האסיפה הכללית של החברה את מדיניות התגמול של החברה לתקופה של 3 שנים. כמו כן אישרה האסיפה הכללית של החברה את תכנית המענק לשנת 2017 למנכ"ל החברה.

אפריקה ישראל מגורים בע"מ באורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

באור 5 - עסקאות ואירועים מהותיים בתקופת הדוח (המשך)

- ד. ביום 24.4.2017 הגיש מיזם משותף לחברה ולדניה סיבוס בע"מ (להלן: "דניה סיבוס"), בעלת השליטה בחברה, הצעה במסגרת מרכז לבנייה ושיווק של דירות מגורים בשיטת "מחיר למשתכן" לרכישת זכויות במקרקעין בקשר עם עד 4 מתחמים בשכונת הנרקיסים בראשון לציון (להלן: "המכרז").
- ביום 26.4.2017, הוכרזה הצעתן של החברה ודניה סיבוס במכרז האמור בנוגע למתחמים ב', ג', ד' ו- י"ד, כהצעה הזוכה (ביחד, להלן: "המתחמים"). בהתאם לתב"ע החלה על המתחמים, ניתן להקים עליהם 118 יחידות דיור, 144 יחידות דיור, 144 יחידות דיור ו- 120 יחידות דיור (ביחד, להלן: "יחידות הדיור"), בהתאמה (לא כולל תוספת יחידות דיור בגין הקלות (שבס) ככל שתאושרנה. להלן: "היחידות הנוספות").
- על פי תנאי המכרז, 75% מיחידות הדיור על כל אחד מהמתחמים תשווקנה במסגרת של "מחיר למשתכן" (להלן: "יחידות מחיר למשתכן") כפי שנקבע בהצעה הזוכה ואילו יתרת יחידות הדיור והיחידות הנוספות תשווקנה ללא כל מגבלה, בשוק החופשי, על ידי הזוכה. יצוין, כי על פי הצעתה של החברה, המחיר הסופי למ"ר בנוי של יחידות מחיר למשתכן במתחמים יסתכם לסך של 9,577 ש"ח, 9,354 ש"ח, 9,629 ש"ח ו- 9,790 ש"ח (לא כולל מע"מ), בהתאמה.
- החברה ודניה סיבוס פועלות במסגרת של שותפות רשומה ייעודית (להלן: "השותפות"), בה כל צד מחזיק ב- 50% מהון המניות. תמורת המתחמים, תשלם השותפות סך כולל של כ- 239 מיליון ש"ח (עלות קרקע + הוצאות פיתוח) באמצעות קבלת מימון מגוף פיננסי וממקורותיה העצמיים אשר יוזרמו לה על ידי החברה ודניה סיבוס, על פי חלקם.
- נכון למועד הדוח שילמה השותפות את מלוא התמורה וכן את מלוא עלויות הפיתוח.
- ה. ביום 26.6.2017 אישר דירקטוריון החברה (לאחר קבלת אישורה של ועדת הביקורת ובכפוף לאישורה של אסיפת בעלי המניות של החברה) את התקשרותה של החברה עם דניה סיבוס בע"מ (להלן: "דניה סיבוס"), בעלת השליטה בחברה, בהסכם חדש למתן שירותי ניהול (להלן: "הסכם הניהול החדש"), אשר יחליף את הסכם הניהול הקיים, אשר נכנס לתוקפו ביום 1.7.2014, לפיו תעניק דניה סיבוס, (בעצמה ו/או באמצעות חברה האם שלה ו/או החברה שמניותיהן נסחרות בבורסה לניירות ערך בארץ (להלן: "חברה בת ציבורית") (להלן: "שירותי הדיקטורים"), ו-(ב) שירותי ייעוץ ניהולי שוטף למהלכים עסקיים שוטפים ואסטרטגיים (פיתוח עסקי) של קבוצת החברה, שירותי ביקורת פנים, דוברות ויחסי ציבור, מזכירות חברה, מערכות מידע ושירותי משאבים, אדמיניסטרציה, וחשבות שכר (להלן: "השירותים הנוספים").
- בתמורה למתן שירותי הדיקטורים תשלם החברה לדניה סיבוס, עבור כל דירקטור גמול שנתי וכן גמול השתתפות עבור כל ישיבה שישתתף בה הדיקטור בסכומים הקבועים אשר נקובים בתוספת השנייה ובתוספת השלישית, לפי העניין, לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס - 2000 (להלן: "תקנות הגמול").
- בתמורה למתן השירותים הנוספים, תשלם החברה לדניה תשלום רבעוני בסכום כולל השווה ל- 513 אלפי ש"ח (חמש מאות ושלשה עשר אלפי ש"ח), צמוד לשיעור עלייתו של מדד המחירים לצרכן (להלן: "המדד") הידוע במועד התשלום לעומת מדד חודש מאי 2017.
- ביום 2.11.2017, אישרו דירקטוריון החברה וועדת הביקורת את הסכם הניהול החדש. ההתקשרות בהסכם הניהול החדש כפופה לאישור אסיפת בעלי המניות של החברה אשר זומנה ליום 12.12.2017.
- ו. ביום 24.5.2017, הנפיקה החברה 100,000,000 ש"ח ע.ג. של אגרות חוב (סדרה ג') נוספות, במחיר של 104.8 ש"ח לכל 100 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ג') נוספות, ובתמורה לסך כולל של 104.8 מיליון ש"ח וזאת במסגרת של הצעה פרטית של אגרות חוב (סדרה ג') נוספות. לפרטים נוספים בקשר עם אגרות החוב (סדרה ג'), ראו באור 20א(3) לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2016.
- ז. ביום 20.6.2017, פרעה החברה בפירעון מוקדם היזום על ידה, וזאת בהתאם להוראות הסכם מימון עם קבוצת גופים מוסדיים מיום 18.5.2011 (להלן: "פירעון מוקדם" ו- "הסכם המימון", בהתאמה), את מלוא סכום ההלוואה (קרן וריבית) נשוא הסכם המימון. במסגרת הפירעון המוקדם, שילמה החברה למלווים סך של כ- 63.1 מיליון ש"ח על חשבון מלוא קרן ההלוואה שטרם נפרעה, הריבית הצבורה בגינה וכן עמלת פירעון מוקדם. יצוין, כי החברה פרעה את ההלוואה ממקורותיה העצמיים.
- לפרטים נוספים בקשר עם הסכם המימון, ראו באור 22ב(1) לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2016.

אפריקה ישראל מגורים בע"מ

באורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

באור 5 - עסקאות ואירועים מהותיים בתקופת הדוח (המשך)

ח. ביום 13.7.2017 התקשרה החברה בהסכם (להלן: "ההסכם") לרכישת מלוא זכויותיו של השותף בחברת גבעת שמואל החדשה (בה החזיקה החברה באותו מועד ב-50% מהון המניות המונפק והנפרע), מר משה אהרוני (להלן: "גבעת שמואל" ו-"השותף", בהתאמה), המהוות 50% מהון המניות המונפק והנפרע של גבעת שמואל. בהתאם, החל מהמועד האמור, מחזיקה החברה ב-100% מהון המניות המונפק והנפרע של גבעת שמואל. בהתאם להוראות ההסכם, רכשה החברה את הזכויות, הכוללות הן את מלוא החזקותיו של השותף בגבעת שמואל והן את הלוואות הבעלים אשר העמיד לגבעת שמואל, שיתרתה (כולל ריבית) מסתכמת, במועד ההסכם, לסך של כ-59 מיליון ש"ח, זאת בתמורה לסך כולל של 157.5 מיליון ש"ח, אשר שולמה במזומן. רכישת הזכויות התבצעה על ידי החברה באמצעות מקורותיה העצמיים וכן באמצעות מימון בנקאי (לרבות הגדלת מסגרת אשראי בגבעת שמואל). במסגרת זו, התקשרה גבעת שמואל עם תאגיד בנקאי (להלן: "התאגיד הבנקאי"), בהסכם להגדלת אשראי, בגין יתרת הקרקע שאינה בהסכם ליווי, עד לסך של 239 מיליון ש"ח (להלן: "האשראי"), אשר יישא ריבית בשיעור שנתי על בסיס הפריים בתוספת מרווח. בנוסף, גבעת שמואל התחייבה כלפי התאגיד הבנקאי, במסגרת כתב התחייבות, בהתחייבויות המקובלות בעת העמדת מסגרת אשראי ובכלל אלה להימנע מלפרוע הלוואות בעלים, להימנע מחלוקה ללא קבלת אישור התאגיד הבנקאי וכיצא באלה. בנוסף, החברה הגדילה את ערבותה לטובת גבעת שמואל, כלפי הבנק המממן את גבעת שמואל, עד לסכום של 800 מיליון ש"ח.

יצוין, כי טרם ההתקשרות בהסכם, גבעת שמואל הוצגה בדוחות הכספיים של החברה כחברה כלולה. החל ממועד ההתקשרות בהסכם, אוחדו נכסיה התחייבויותיה ותוצאותיה של גבעת שמואל בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה. בהתאם לכללי החשבונאות המקובלים, לאור צירוף העסקים אשר הושג בשלבים, שבמסגרתו הושגה שליטה בחברה, נמדדים הנכסים וההתחייבויות של גבעת שמואל בשווי הוגן במועד השגת השליטה, תוך זקיפת ההפרש בין ערכם בספרים של השקעת החברה בגבעת שמואל טרם צירוף העסקים לבין השווי הוגן במועד צירוף העסקים לרווח והפסד. לאור זאת, רשמה החברה בדוחותיה הכספיים לרבעון השלישי 2017, רווח נקי שהסתכם בסך של כ-57 מיליון ש"ח כתוצאה ממדידה בשווי הוגן של הזכויות ההוניות שלה בשיעור של 50%, שהוחזקו לפני צירוף העסקים. הרווח נכלל בסעיף הכנסות אחרות, נטו בדוח על הרווח הכולל.

הסכומים שהוכרו במועד הרכישה בגין נכסים והתחייבויות:

<u>אלפי ש"ח</u>	
10,685	נכסים פיננסיים
17,521	לקוחות ונכסים בגין חוזה
48,563	מוניטין
96,620	מלאי בניינים למכירה
779	רכוש קבוע
365,700	מלאי מקרקעין
(24,291)	מסים נדחים
(200,702)	התחייבויות פיננסיות
(20,298)	מקדמות מלקוחות
<u>294,577</u>	סה"כ נכסים והתחייבויות שהוכרו
	בניכוי:
	השקעות והלוואות בעסקאות משותפות
(137,077)	המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
<u>157,500</u>	זרימת מזומנים נטו ברכישה

מוניטין:

יתרת המוניטין ליום 30 בספטמבר 2017 בסך של כ-36 מיליון נובעת מיצירת התחייבות מסים נדחים במסגרת צירוף העסקים וכן מהטבת המס הגלומה בעסקת מניות על פני רכישת מקרקעין.

השפעת הרכישה על תוצאות החברה:

סך ההכנסות וסך הרווח של חברת גבעת שמואל לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2017, הסתכמו בסך של כ-88,028 אלפי ש"ח, וכ-3,530 אלפי ש"ח, בהתאמה. במידה והרכישה הייתה מתבצעת בתחילת השנה, סך ההכנסות וסך הרווח של הקבוצה לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2017 היו מסתכמים בכ-717,846 אלפי ש"ח ובכ-106,131 אלפי ש"ח, בהתאמה.

אפריקה ישראל מגורים בע"מ
באורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

באור 5 - עסקאות ואירועים מהותיים בתקופת הדוח (המשך)

ט. בהמשך לאמור בביאור 35א(3) לדוחות הכספיים לשנת 2016, בחודש אוגוסט 2017 נכנס לתוקפו הסכם פשרה (להלן: "הסכם הפשרה") במסגרת הליך בוררות (להלן: "הבוררות") אשר מתנהל בין החברה וחברת אזורים בנין (1965) בע"מ (חברה בשליטתה המלאה של אזורים - חברה להשקעות בפתוח ובבנין בע"מ) מצד אחד (ביחד, להלן: "העסקה המשותפת"), לבין חברת מרחבי פיתוח בע"מ (בפירוק מרצון), אשר הינה בעלת הקרקע בפרייקט שער הים הממוקם בראשון לציון (להלן: "בעלי הקרקע", "הפרייקט" ו- "המקרקעין", בהתאמה). בהתאם להסכם הפשרה, שילמה העסקה המשותפת לבעלי הקרקע סך של 14,500,000 ש"ח (בתוספת מע"מ) (חלקה של החברה - 7,250,000 ש"ח), וזאת לחיסול וסילוק מלא ומוחלט של טענות בעלי הקרקע בקשר עם הפרייקט. כמו כן, עם החתימה על הסכם הפשרה, מוותרים העסקה המשותפת ובעלי הקרקע על כל טענה, תביעה, סעד נגד ו/או תביעה ו/או זכות כלשהי כלפי הצד שכנגד (קיימות או עתידיות). לתוצאות הסכם הפשרה אין השפעה מהותית על תוצאות הפעילות של החברה.

י. ביום 28.8.2017 הגיש מיזם משותף לחברה ולדנייה סיבוס בע"מ (להלן: "דנייה סיבוס"), בעלת השליטה בחברה, הצעה במסגרת מכרז לבנייה ושיווק של דירות מגורים בשיטת "מחיר למשתכן" בקשר עם 3 חטיבות קרקע בשכונה כ"א בשהם. ביום 29.8.2017, הוכרזה הצעתן של החברה ודנייה סיבוס במכרז האמור בנוגע למתחם ב' כהצעה הזוכה. בהתאם לתב"ע החלה על המתחמים, ניתן להקים עליהם 197 יחידות דיור (לא כולל תוספת יחידות דיור בגין הקלות (שבס) ככל שתאושרנה). על פי תנאי המכרז, 80% מיחידות הדיור על כל אחד מהמתחמים תשווקנה במסגרת של "מחיר למשתכן" (להלן: "יחידות מחיר למשתכן") כפי שנקבע בהצעה הזוכה ואילו יתרת יחידות הדיור והיחידות הנוספות תשווקנה ללא כל מגבלה, בשוק החופשי, על ידי הזוכה. יצוין, כי על פי הצעתה של השותפות, המחיר הסופי למ"ר בנוי של יחידות מחיר למשתכן במתחם יסתכם לסך של 11,433 ש"ח. החברה ודנייה סיבוס פועלות במסגרת של שותפות רשומה ייעודית (להלן: "השותפות"), בה כל צד מחזיק ב- 50% מהון המניות. תמורת המתחם, תשלם השותפות סך כולל של כ- 126.5 מיליון ש"ח (עלות קרקע + הוצאות פיתוח) באמצעות קבלת מימון מגוף פיננסי וממקורותיה העצמיים אשר יוזרמו לה על ידי החברה ודנייה סיבוס, על פי חלקם. נכון למועד הדוח שילמה השותפות כ- 16% מתמורה, לא כולל הוצאות פיתוח.

יא. ביום 2.11.2017 אישר דירקטוריון החברה (לאחר קבלת אישורה של ועדת הביקורת ובכפוף לאישורה העתידי של אסיפת בעלי המניות של החברה) את התקשרותה של החברה בהסכם עם דנייה סיבוס בע"מ לפיו תעניק דנייה סיבוס שירותי קבלנות להקמתן של 134 יחידות דיור על פני 4 בניינים בפרייקט "סביוני השרון, כפר יונה, בתמורה פאושלית בסך של כ- 88 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין.

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 שוויים ההוגן:

שווי הוגן			ערך בספרים			
ליום 31 בדצמבר 2016	ליום 30 בספטמבר		ליום 31 בדצמבר 2016	ליום 30 בספטמבר		
2016	2016	2017	2016	2016	2017	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
30,376	24,666	30,905	28,583	22,854	28,579	חייבים לזמן ארוך
(371,031)	(405,207)	(674,475)	(371,031)	(405,207)	(674,475)	הלוואות מתאגידים בנקאיים
(174,184)	(184,944)	(121,949)	(172,941)	(181,895)	(123,702)	התחייבויות אחרות
(525,676)	(568,429)	(543,302)	(506,760)	(547,320)	(519,614)	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 2017

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

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד:
ניירות ערך סחירים

70,431

ליום 30 בספטמבר 2016

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

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד:
ניירות ערך סחירים

239,090

ליום 31 בדצמבר 2016

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

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד:
ניירות ערך סחירים

283,772

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.

ב. ניתוח הכנסות ותוצאות לפי מגזרי פעילות

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2017 (לא מבוקר)

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

הכנסות

הכנסות מחיצוניים

660,514	5,047	665,561
---------	-------	---------

תוצאות המגזר

154,127	6,456	125,498
20		

אפריקה ישראל מגורים בע"מ
 באורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

באור 7 - דיווח מגזרי

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

סה"כ	פריטים לא מיוחסים	ייזום דיור להשכרה	יזמות פרויקטים	
אלפי ש"ח				
263,076		1,847	261,231	הכנסות הכנסות מחיצוניים
83,051	(10,739)	1,047	92,743	תוצאות המגזר

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2016 (מבוקר)

סה"כ	פריטים לא מיוחסים	ייזום דיור להשכרה	יזמות פרויקטים	
אלפי ש"ח				
1,281,518	-	174	1,281,344	הכנסות הכנסות מחיצוניים
190,365	(47,499)	28,848	209,016	תוצאות המגזר

באור 8 - אירועים לאחר תום תקופת הדיווח

1.1. בקשר עם תביעה אשר הוגשה על ידי עיריית תל אביב כנגד המוכר (כהגדרתו להלן), החברה ואחרים, בטענה להכרה בזכויותיה בגין חלק מהמקרקעין אשר רכשה החברה ביום 12.9.2016 מאת צד ג' אשר אינו קשור לחברה ולא לבעלי השליטה בה (לעיל ולהלן: "המוכר"), ביום 2.11.2017 הגישה עיריית תל אביב כתב תביעה מתוקן כנגד כלל הנתבעים, במסגרתו כללה גם סעד כספי בסך של כ- 238 מיליוני ש"ח. יצוין, כי להערכת החברה, אין בהוספת הסעד כדי לשנות את חוות הדעת המשפטית של יועציה המשפטיים של החברה והמוכר, לפיה הסיכוי שהיא תשליך על זכויות החברה במקרקעין, או כי החברה תחוייב לשלם בתשלום כלשהו נמוכים. ראה גם ביאור 10א' (10) לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2016.