

**אפריקה ישראל מגורים בע"מ**

**דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים  
ליום 30 בספטמבר 2019**

**(בלתי מבוקרים)**

## אפריקה ישראל מגורים בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים  
ליום 30 בספטמבר 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

6-7

דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון

8-9

דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים

10-17

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 (להלן - "החברה"), הכולל את הדוחות התמציתיים המאוחדים על המצב הכספי ליום 30 בספטמבר 2019 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 ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופות הביניים של חברה שאוחדה אשר נכסיה הכלולים באיחוד מהווים כ- 3.7% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 2019. המידע הכספי התמציתי לתקופות הביניים של אותה חברה נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוח הסקירה שלהם הומצא לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותה חברה, מבוססת על דוח הסקירה של רואי החשבון האחרים.

### היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה 1 של לשכת רואי חשבון בישראל "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים מורכבת 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 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 ומיידיים), התש"ל-1970.

### בריטמן אלמגור זהר ושות'

#### רואי חשבון

A Firm in the Deloitte Global Network

תל-אביב, 13 בנובמבר 2019

#### תל אביב - משרד ראשי

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

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

#### משרד ירושלים

קרית המדע 3

מגדל הר חוצבים

ירושלים, 9777603

ת.ד. 45396

ירושלים, 9145101

טלפון: 02-5018888

פקס: 02-5374173

info-jer@deloitte.co.il

#### משרד חיפה

מעלה השחרור 5

ת.ד. 5648

חיפה, 3105502

טלפון: 04-8607333

פקס: 04-8672528

info-haifa@deloitte.co.il

#### משרד באר שבע

אלמות 12

פארק התעשייה עומר

ת.ד. 1369

עומר, 8496500

טלפון: 08-6909500

פקס: 08-6909600

info-beersheva@deloitte.co.il

#### משרד אילת

המרכז העירוני

ת.ד. 583

אילת, 8810402

טלפון: 08-6375676

פקס: 08-6371628

info-ilat@deloitte.co.il

#### Deloitte

מרכז עזריאלי 3

תל אביב, 6701101

טלפון: 03-6070500

פקס: 03-6070501

info@deloitte.co.il

#### Deloitte Analytics

הסיבים 7

ת.ד. 7796

פתח תקווה, 4959368

טלפון: 077-8322221

פקס: 03-9190372

info@deloitte.co.il

#### Seker - Deloitte

גיבורי ישראל 7

ת.ד. 8458

נתניה דרום, 4250407

טלפון: 09-8922444

פקס: 09-8922440

info@deloitte.co.il

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

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 בספטמבר	
2018	2018	2019
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)

172,217	42,941	77,862
102,963	159,022	216,945
59,231	79,344	150,065
317,354	320,783	231,735
62,241	51,067	21,839
5,721	21,441	8,114
1,003,214	978,357	1,253,281
1,722,941	1,652,955	1,959,841

1,482,711	1,431,426	1,310,329
209,500	192,500	209,500
164,632	153,425	157,224
30,703	31,413	28,474
27,621	27,312	29,128
5,255	5,693	4,131
1,920,422	1,841,769	1,738,786
3,643,363	3,494,724	3,698,627

**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 מיסים שוטפים  
מלאי בניינים למכירה

**סה"כ נכסים שוטפים**

**נכסים לא שוטפים**

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

**סה"כ נכסים לא שוטפים**

**סה"כ נכסים**

אהרן פרנקל  
סמנכ"ל כספים

אורן הוד  
מנהל כללי

אבינדב גרינשפון  
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 13 בנובמבר 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 30 בספטמבר	
2018	2018	2019
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
813,903	815,193	883,133
50,704	23,366	41,874
41,028	24,164	46,433
94,713	104,716	87,359
54,810	62,552	33,828
452,721	429,661	472,051
750	-	-
<u>1,508,629</u>	<u>1,459,652</u>	<u>1,564,678</u>
533,548	533,927	568,832
373,055	292,125	298,258
185,803	183,030	222,020
34,143	51,444	36,427
2,500	2,247	1,825
<u>1,129,049</u>	<u>1,062,773</u>	<u>1,127,362</u>
<u>2,637,678</u>	<u>2,522,425</u>	<u>2,692,040</u>
12,643	12,643	12,643
228,959	228,959	228,959
764,083	730,697	764,985
<u>1,005,685</u>	<u>972,299</u>	<u>1,006,587</u>
<u>3,643,363</u>	<u>3,494,724</u>	<u>3,698,627</u>

**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	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
	2018	2019	2018	2019
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
1,019,432	232,116	324,404	758,806	883,057
843,788	185,627	278,208	626,893	754,061
175,644	46,489	46,196	131,913	128,996
28,714	5,606	8,310	20,135	21,016
21,222	4,858	6,227	15,091	18,023
(17,000)	-	-	-	-
2,262	462	494	1,927	1,111
140,446	35,563	31,165	94,760	88,846
(48,625)	(9,450)	(11,814)	(35,742)	(35,763)
14,238	1,344	5,036	7,849	12,933
(34,387)	(8,106)	(6,778)	(27,893)	(22,830)
4,439	2,213	1,037	4,440	2,221
110,498	29,670	25,424	71,307	68,237
(24,235)	(8,045)	(6,270)	(18,430)	(17,335)
86,263	21,625	19,154	52,877	50,902
6.82	1.71	1.51	4.18	4.03
12,643,536	12,643,536	12,643,536	12,643,536	12,643,536

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**

**רווח למניה רגילה אחת בת 1 ש"ח ע.ג.**

**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	פרמיה על מניות	הון מניות
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,005,685	764,083	228,959	12,643
50,902	50,902	-	-
(50,000)	(50,000)	-	-
<u>1,006,587</u>	<u>764,985</u>	<u>228,959</u>	<u>12,643</u>

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה  
 ביום 30 בספטמבר 2019 (בלתי מבוקר)

יתרה ליום 1 בינואר 2019 (מבוקר)

רווח כולל לתקופה

דיבידנד שחולק בידי החברה

יתרה ליום 30 בספטמבר 2019

סך הכל הון	עודפים	פרמיה על מניות	הון מניות
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
986,017	744,415	228,959	12,643
(16,595)	(16,595)	-	-
969,422	727,820	228,959	12,643
52,877	52,877	-	-
(50,000)	(50,000)	-	-
<u>972,299</u>	<u>730,697</u>	<u>228,959</u>	<u>12,643</u>

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה  
 ביום 30 בספטמבר 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

דיבידנד שחולק בידי החברה

יתרה ליום 30 בספטמבר 2018

סך הכל הון	עודפים	פרמיה על מניות	הון מניות
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
987,433	745,831	228,959	12,643
19,154	19,154	-	-
<u>1,006,587</u>	<u>764,985</u>	<u>228,959</u>	<u>12,643</u>

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה  
 ביום 30 בספטמבר 2019 (בלתי מבוקר)

יתרה ליום 1 ביולי 2019

רווח כולל לתקופה

יתרה ליום 30 בספטמבר 2019

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

סך הכל הון אלפי ש"ח	עודפים אלפי ש"ח	פרמיה על מניות אלפי ש"ח	הון מניות אלפי ש"ח
950,674	709,072	228,959	12,643
21,625	21,625	-	-
<u>972,299</u>	<u>730,697</u>	<u>228,959</u>	<u>12,643</u>

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה  
ביום 30 בספטמבר 2018 (בלתי מבוקר)

יתרה ליום 1 ביולי 2018

רווח כולל לתקופה

יתרה ליום 30 בספטמבר 2018

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

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		לתקופה של תשעה חודשים	
	שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
	2018	2019	2018	2019
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	
86,263	21,625	19,154	52,877	50,902
(227,863)	(32,572)	(19,745)	(65,153)	(278,518)
(17,000)	-	-	-	-
5,994	1,568	1,355	4,739	3,782
(4,439)	(2,213)	(1,037)	(4,440)	(2,221)
5,105	(1,479)	(1,676)	2,866	(5,457)
19,999	9,456	6,821	19,145	23,124
24,235	8,045	6,270	18,430	17,335
(107,706)	4,430	11,142	28,464	(191,053)
(36,591)	(1,308)	10,513	(25,405)	40,406
33,137	5,891	57,243	29,708	85,619
377,751	31,457	29,039	275,813	251,812
(12,672)	(32,548)	12,028	(39,990)	(8,830)
6,244	(1,674)	3,732	(4,687)	10,682
14,347	13,006	1,399	19,689	(14,453)
253	-	-	-	(675)
382,469	14,824	113,954	255,128	364,561
(43,941)	(13,847)	(3,180)	(37,305)	(18,194)
230,822	5,407	121,916	246,287	155,314
(300)	-	(19)	(250)	(1,519)
(590)	-	-	(610)	(80)
(1,941)	(1,063)	(163)	(1,834)	(429)
3,716	1,776	-	3,704	-
-	-	13,600	-	13,600
105,678	15,828	(37,756)	87,805	(85,377)
58,751	(7,722)	(47,899)	2,692	(113,982)
4,001	695	1,666	3,455	3,611
(20,218)	(2,352)	3,413	(17,357)	(1,391)
149,097	7,162	(67,158)	77,605	(185,567)

**תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת**

רווח נקי לתקופה  
**התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת:**

עליה, נטו בסעיף מלאי מקרקעין  
 התאמות:

רווח מהתאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה פחת והפחתות  
 חלק הקבוצה בריווחי חברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני הפסד (רווח) ממימוש ושערוך נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד - ניירות ערך סחירים  
 הוצאות מימון, נטו  
 הוצאות מיסים שהוכרו בדוח רווח והפסד

**שינוי בסעיפי רכוש והתחייבויות:**

קיטון (גידול) בחייבים ויתרות חובה

קיטון 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

דיבידנד מהשקעה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני 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, נטו

**מזומנים נטו - פעילות השקעה**

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

לשנה שהסתיימה	לתקופה של שלושה חודשים		לתקופה של תשעה חודשים	
	שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
2018	2019	2019	2018	2019
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
-	-	-	-	142,359
(89,658)	-	-	(89,658)	(103,233)
(57,395)	(11,926)	(85,260)	(44,883)	(46,644)
146,497	-	-	-	151,958
(50,000)	-	-	(50,000)	(50,000)
(294,504)	(36,368)	(618)	(239,938)	(116,512)
(48,829)	(17,675)	(11,808)	(42,659)	(42,030)
(393,889)	(65,969)	(97,686)	(467,138)	(64,102)
(13,970)	(53,400)	(42,928)	(143,246)	(94,355)
186,187	96,341	120,790	186,187	172,217
172,217	42,941	77,862	42,941	77,862

**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 נתניה 1 ג', אור יהודה. הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה ליום 30 בספטמבר 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 ומיידיים), התש"ל-1970.
- ג. הדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים אושרו לפרסום על ידי דירקטוריון החברה ביום 13 בנובמבר 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 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.

**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	
309.97	125.06	125.31	3.482	<b>תאריך הדוחות הכספיים:</b>
306.44	124.68	124.56	3.627	ליום 30 בספטמבר 2019
306.72	124.31	124.68	3.748	ליום 30 בספטמבר 2018
				ליום 31 בדצמבר 2018
%	%	%	%	<b>שיעורי השינוי:</b>
				<b>לתקופה של תשעה</b>
				<b>חודשים שהסתיימה</b>
1.06	0.60	0.51	(7.10)	ביום 30 בספטמבר 2019
2.08	1.09	1.10	4.61	ביום 30 בספטמבר 2018
				<b>לתקופה של שלושה</b>
				<b>חודשים שהסתיימה</b>
0.27	0.10	0.80	(2.36)	ביום 30 בספטמבר 2019
3.38	0.20	0.20	3.75	ביום 30 בספטמבר 2018
				<b>לשנה שנסתיימה</b>
2.17	0.8	1.2	(9.80)	ביום 31 בדצמבר, 2018

באור 3 - דיבידנדים

בחודש מאי 2019 הכריזה החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 50,000 אלפי ש"ח (3.95 ש"ח למניה), אשר שולם בחודש מאי 2019.

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 תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30.9.2019, של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30.9.2018 ושל השנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018, הכירה החברה, בדוח על המצב הכספי, במלאי בניינים למכירה כנגד התחייבות למוכרי מקרקעין בסך של כ- 25,734 אלפי ש"ח, 15,184 אלפי ש"ח, 87,364 אלפי ש"ח, 4,237 ו- 87,364 אלפי ש"ח, בהתאמה.

בתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30.9.2019, הכירה החברה, בדוח על המצב הכספי, במלאי מקרקעין כנגד התחייבות למוכרי מקרקעין לז"א המסווגת בסעיף הלוואות מאחרים והתחייבויות פיננסיות אחרות בסך של כ- 37,345 אלפי ש"ח וכ- 1,588 אלפי ש"ח בהתאמה.

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

### 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.נ. של אגרות חוב (סדרה ד') נוספות, במחיר של 961 ש"ח לכל 1,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ד') נוספות, בתמורה נטו לסך כולל של 105.7 מיליון ש"ח. תנאי אגרות החוב הנוספות זהים לתנאי אגרות החוב (סדרה ד') שבמחזור שהונפקו על ידי החברה.

7

התמורה מהנפקת אגרות חוב בניכוי הוצאות הנפקה הסתכמה לסך של כ- 103,709 אלפי ש"ח.

כמו כן, ביום 23.5.2019 הנפיקה החברה 40,000,000 ש"ח ע.נ. של אגרות חוב (סדרה ד') נוספות, במחיר של 97.2 אג' לכל 1 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ד') נוספות, בתמורה נטו לסך כולל של 38.88 מיליון ש"ח, וזאת במסגרת של הצעה פרטית של אגרות חוב (סדרה ד') נוספות. תנאי אגרות החוב הנוספות זהים לתנאי אגרות החוב (סדרה ד') שבמחזור שהונפקו על ידי החברה.

התמורה מהנפקת אגרות חוב בניכוי הוצאות הנפקה הסתכמה לסך של כ- 38,650 אלפי ש"ח.

לפרטים נוספים בקשר עם אגרות חוב (סדרה ד') ראו באור 21א(4) לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2018.

ב. ביום 30.5.2019, הושלמה רכישת זכויותיה של עיריית תל אביב (להלן "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"), ומקנות זכויות בהתאם לתב"ע המאושרת של 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, שילמה החברה לעירייה סך של כ- 192 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ) (להלן: "התמורה"). התמורה שולמה בשני תשלומים לא שווים, כדלקמן: (1) תוך שני ימי עסקים ממועד ההתקשרות כאמור, וכנגד רישום הערת אזהרה על זכויותיה של העירייה במקרקעין לטובת החברה, שילמה החברה סך השווה ל- 10% מהתמורה; וכן (2) יתרת התמורה, בסך השווה ל- 90% מהתמורה, שולם 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 שולמה על ידי החברה ממקורותיה העצמיים ובאמצעות מימון מתאגיד פיננסי.

ביום 24.10.2019, נתקבל היתר חפירה ודיפון בקשר עם הפרויקט, מכוחו ניתן לבצע עבודות הריסת מבנים קיימים, חפירה ודיפון וכן פעולות נוספות הנדרשות לצורך החפירה והדיפון.

ג. 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.

ד. בתקופת הדוח, התקשרה החברה ביחד עם שותפים בעסקאות משותפות ולחוד, עם דניה סיבוס, בעלת השליטה בחברה, בהסכמי קבלנות בהיקף כולל של כ- 283 מיליון ש"ח.

ה. לפרטים בדבר הוראות המקנות לתאגידים בנקאיים זכות להעמיד לפירעון מידי של האשראי אשר הועמד לחברה במקרה של שינוי שליטה בחברה, ראה באור 16ד(6) לדוחות הכספיים ליום 31.12.2018. להשלמת התמונה יצוין, כי ביום 6.11.2019, אישרה אסיפת הנושים של אפריקה ישראל להשקעות בע"מ (להלן: "אפריקה השקעות"), בעלת השליטה בחברה (בעקיפין), את הסדר החוב בין אפריקה השקעות לבין נושיה ולפידות קפיטל בע"מ (להלן: "לפידות"). בהתאם, ובכפוף לקבלת אישורו בית המשפט ומילוי התנאים המתלים הקבועים בהסכם החוב,

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

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

השליטה באפריקה השקעות תועבר לידי לפידות, לה יוקצו 80% ממניות אפריקה השקעות. יתרת מניות אפריקה השקעות, בשיעור של 20%, יוקצו לאלטשולר שחם גמל ופנסיה בע"מ. במקביל לאמור לעיל, החלה החברה בפנייה לתאגידים הבנקאיים, אשר בהתאם לתנאי האשראי אשר העמידו לחברה רשאים להעמיד את האשראי האמור לפירעון מידי בעת שינוי שליטה ברמת בעל השליטה באפריקה השקעות, לקבלת אישורם. להערכת החברה, בהסתמך על התנהלותם של התאגידים הבנקאיים הרלבנטיים בתקופה של החל מתחילת המגעים להסדר חוב, בין אפריקה השקעות לבין מחזיקי אגרות החוב שלה, אשר המשיכו להעמיד אשראי לחברה, כאשר ידוע להם דבר קיומם של מגעים כאמור, ההסתברות שהאשראים הנ"ל יועמדו לפירעון מידי בשל שינוי השליטה אינה גבוהה. ובכל מקרה, להערכת החברה, היקפי האשראי הרלבנטיים נמוכים משמעותית משווי הזכויות המשוועדות להבטחתם.

**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 30 בספטמבר		ליום 31 בדצמבר 2018	ליום 30 בספטמבר		
2018	2018	2019	2018	2018	2019	
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
12,787	12,903	13,418	9,656	9,745	9,346	חייבים לזמן ארוך
(123,108)	(126,462)	(138,167)	(126,373)	(127,271)	(126,931)	התחייבויות אחרות
(623,115)	(637,462)	(699,398)	(637,197)	(631,799)	(670,606)	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.

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

**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 (המשך):

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

**ליום 30 בספטמבר 2019 (לא מבוקר)**

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

**נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד:**

ניירות ערך סחירים  
 הלוואות לחברות כלולות

-	-	150,065
153,283	-	-

**ליום 30 בספטמבר 2018 (לא מבוקר)**

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

**נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד:**

ניירות ערך סחירים  
 הלוואות לחברות כלולות

-	-	79,344
108,946	-	-

**ליום 31 בדצמבר 2018 (מבוקר)**

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

**נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד:**

ניירות ערך סחירים  
 הלוואות לחברות כלולות

-	-	59,231
149,312	-	-

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.

ב. ניתוח הכנסות ותוצאות לפי מגזרי פעילות

**לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2019 (לא מבוקר)**

סה"כ	פריטים לא מיוחסים והתאמות		ייזום והפעלת דיור להשכרה	יזמות פרויקטים	
	מיוחסים	התאמות			
	אלפי ש"ח				
883,057	(38,971)		6,400	915,268	הכנסות מחיצוניים
66,016	(53,018)		2,297	116,737	תוצאות המגזר



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

באור 7 - דיווח מגזרי (המשך)

ב. ניתוח הכנסות ותוצאות לפי מגזרי פעילות (המשך)

**לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2018 (לא מבוקר)**

סה"כ	פרטים לא מיוחסים והתאמות	ייזום והפעלת דיור להשכרה	יזמות פרויקטים	
אלפי ש"ח				
758,806	(39,893)	6,081	792,618	הכנסות מחיצוניים
66,867	(51,400)	1,340	116,927	תוצאות המגזר

**לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2019 (לא מבוקר)**

סה"כ	פרטים לא מיוחסים והתאמות	ייזום והפעלת דיור להשכרה	יזמות פרויקטים	
אלפי ש"ח				
324,404	(14,290)	2,137	336,557	הכנסות מחיצוניים
24,387	(18,640)	1,845	41,182	תוצאות המגזר

**לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2018 (לא מבוקר)**

סה"כ	פרטים לא מיוחסים והתאמות	ייזום והפעלת דיור להשכרה	יזמות פרויקטים	
אלפי ש"ח				
232,116	(13,122)	2,090	243,148	הכנסות מחיצוניים
27,457	(14,802)	706	41,553	תוצאות המגזר

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

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

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

**באור 8 - אירועים לאחר תאריך המאזן**

- א.** ביום 3.10.2019 נתקבלה הודעה מטעם דירה להשכיר- החברה הממשלתית לדירור ולהשכרה בע"מ לפיה הצעתה של החברה (באמצעות חברה בבעלותה ובשליטתה המלאות) במסגרת מכרז להקמת פרויקט דירור להשכרה בשכונת ארנונה בירושלים הוכרזה כהצעה הזוכה במכרז.
- בהתאם לתנאי ההצעה, תרכוש החברה את הקרקע נשוא הפרויקט תמורת סך של כ- 24 מיליוני ש"ח בתוספת מע"מ (לא כולל הוצאות פיתוח בסך של כ- 51 מיליוני ש"ח). החברה תפעל להקמתן של כ- 170 יחידות דירור (לא כולל יחידות דירור שתתווספנה (ככל שתתווספנה) מכוח הקלות תכנוניות מסוימות) אשר יושכרו בהתאם לתנאי המכרז במהלך תקופה של 20 שנים לפחות.
- ב.** ביום 7.10.2019 התקשרו החברה וצד שאינו קשור אליה, בהסכם למכירת זכויותיהן בפרויקט סביוני ים בקרית ים (להלן: "הפרויקט") בהסכם למכירת זכויותיהן בפרויקט לצד שלישי שאינו קשור לחברה ו/או למי מטעמה (להלן: "הזכויות" ו- "הרוכש", בהתאמה). הזכויות בפרויקט כוללות את הזכות להקים כ- 105 יחידות דירור וכן הזכות לניוד זכויות בייעוד מסחר בהיקף של כ- 12,000 מ"ר. התמורה שתשולם למוכרות בגין הזכויות בפרויקט, מסתכמת בסך של כ- 32.5 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ כדון), מתוכה חלק החברה מסתכם לסך של כ- 16.3 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ כדון) (להלן: "חלק החברה בתמורה"). מתוך חלק החברה בתמורה שולם לבא כוח החברה בנאמנות, במועד ההתקשרות בהסכם, סך של כ- 6.6 מיליון ש"ח באמצעות המחאה בנקאית. יתרת התמורה, סך של כ- 9.7 מיליון ש"ח תשולם בתוך תשעים ימים ממועד ההתקשרות בהסכם.
- בכפוף להשלמת העסקה, צפויה החברה לרשום בגינה בדוחותיה הכספיים רווח, אחרי מס, המוערך בכ- 9 מיליון ש"ח.
- ג.** ביום 10.10.2019, הגישה החברה, בעצמה ובאמצעות חברה מאוחדת (להלן: "החברה המאוחדת"), הצעה לרכישת זכויות בקשר עם מגרש 122 ב- "סמל צפון", חלקות מקור 16, 17 ו-18 בגוש 6213, בתל אביב (להלן: "המקרקעין"). זאת, להקמת כ- 174 יחידות דירור, במסגרת הליך פירוק שיתוף המתנהל בבית המשפט בקשר עם המקרקעין. יציין, כי החברה מחזיקה, (במישרין ובעקיפין) בזכויות במקרקעין להקמתן של כ- 23 יחידות דירור. טרם הגשת ההצעה כאמור, התקשרה החברה בהסכם עם בעלי זכויות במקרקעין, בהיקף של כ- 32 יחידות, מכוחו תעניק החברה שירותי בניה, בתמורה ל- 51.5% מזכויות המוכרים ו- כ- 7 יח"ד בשירותי קבלנות. התקשרות זו כפופה להכרזת הצעתה של החברה המאוחדת כהצעה הזוכה.
- לאור האמור לעיל בדבר החזקת החברה בזכויות לכ- 23 יחידות דירור ובדבר התקשרותה של החברה עם בעלי זכויות במקרקעין בהסכם למתן שירותי קבלנות, הצעת החברה המאוחדת הינה לרכישת זכויות להקמתן של 112 יחידות דירור הנותרות על המקרקעין.
- ד.** לאחר תאריך המאזן אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישורה של ועדת הביקורת, ובכפוף לקבלת אישורם של בעלי המניות של החברה, את התקשרותה של החברה עם דניה סיבוס, בעלת השליטה בחברה, בהסכמי קבלנות בהיקף כולל של כ- 219 מיליון ש"ח.