

אפריקה ישראל מגורים בע"מ

**דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים
ליום 30 בספטמבר 2016**

(בלתי מבוקרים)

אפריקה ישראל מגורים בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים
ליום 30 בספטמבר 2016

(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 2016 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של תשעה ושלשה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדיקטוריון וההנהלה 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 ומיידים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי לתקופות הביניים התמציתי של חברה שאוחדה אשר נכסיה הכלולים באיחוד מהווים כ- 4% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 2016. המידע הכספי לתקופות הביניים התמציתי של אותה חברה נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותה חברה, 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 שניוודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחוויים 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 ומיידים), התש"ל-1970.

בריטמן אלמגור זרה ושות'

רואי חשבון

Member of Deloitte Touche Tohmatsu Limited

תל-אביב, 10 בנובמבר 2016

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 אלומת 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	
	2015	2016
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)

67,640	29,196	112,734
274,899	214,169	294,471
216,917	223,802	239,090
40,871	71,733	57,858
1,513,204	1,643,769	1,284,899
2,113,531	2,182,669	1,989,052

1,055,462	1,088,549	1,137,339
75,003	59,562	135,868
156,367	157,078	162,776
33,765	29,361	33,541
22,165	20,949	23,154
5,855	6,267	5,218
1,348,617	1,361,766	1,497,896
3,462,148	3,544,435	3,486,948

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 בעסקאות משותפות 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 2016

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	
2015	2015	2016
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
242,549	341,372	409,828
55,174	35,991	41,243
35,557	18,932	16,623
180,836	178,590	150,983
59,440	31,570	56,061
1,029,346	1,207,788	963,287
31,853	15,071	37,345
<u>1,634,755</u>	<u>1,829,314</u>	<u>1,675,370</u>
443,273	490,112	418,156
451,573	397,623	403,975
171,982	131,527	223,833
1,729	1,453	1,698
<u>1,068,557</u>	<u>1,020,715</u>	<u>1,047,662</u>
<u>2,703,312</u>	<u>2,850,029</u>	<u>2,723,032</u>
12,641	12,641	12,641
228,959	228,959	228,959
517,236	452,806	522,316
<u>758,836</u>	<u>694,406</u>	<u>763,916</u>
<u><u>3,462,148</u></u>	<u><u>3,544,435</u></u>	<u><u>3,486,948</u></u>

התחייבויות והון

התחייבויות שוטפות

אשראי מתאגידים בנקאיים וחלויות שוטפות של אגרות חוב והלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים
 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		
	2015	2016	2015	2016	
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
743,860	43,987	459,422	227,841	881,548	הכנסות בגין עסקאות בניה ומקרקעין
547,983	27,656	383,072	141,427	729,434	עלויות והוצאות בגין עסקאות בניה ומקרקעין
195,877	16,331	76,350	86,414	152,114	רווח גולמי
31,721	6,200	11,912	17,693	25,955	הוצאות מכירה ושיווק
17,334	4,237	4,587	12,303	14,903	הוצאות הנהלה וכלליות, נטו
(876)	(182)	(201)	(668)	(603)	הכנסות אחרות, נטו
597	-	-	-	-	הפסד מירידת ערך נכס פיננסי
147,101	6,076	60,052	57,086	111,859	רווח מפעולות רגילות
(15,319)	(5,665)	(5,194)	(11,619)	(12,803)	הוצאות מימון
9,727	2,298	2,758	6,746	7,091	הכנסות מימון
(5,592)	(3,367)	(2,436)	(4,873)	(5,712)	הוצאות מימון, נטו
(4,597)	(703)	(1,047)	(2,769)	(2,979)	חלק בהפסדי חברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
136,912	2,006	56,569	49,444	103,168	רווח לפני מסים על ההכנסה
(36,094)	1,285	(14,668)	(12,995)	(28,156)	מסים על ההכנסה
100,818	3,291	41,901	36,449	75,012	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
7.99	0.26	3.31	2.89	5.93	רווח למניה בסיסי ומדולל (בש"ח) הממוצע המשוקלל של הון המניות ששימש בחישוב הרווח למניה:
12,621,939	12,621,473	12,641,334	12,615,378	12,641,334	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
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

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
707,616	466,051	228,959	12,606
36,449	36,449	-	-
(50,000)	(50,000)	-	-
35	-	-	35
306	306	-	-
<u>694,406</u>	<u>452,806</u>	<u>228,959</u>	<u>12,641</u>

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

יתרה ליום 1 בינואר 2015

רווח כולל לתקופה

דיבידנד שחולק בידי החברה
 תשלום בגין אופציות לעובדים
 זקיפת הטבה בגין אופציות לעובדים

יתרה ליום 30 בספטמבר 2015

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

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

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

יתרה ליום 1 ביולי 2015

רווח כולל לתקופה

מימוש כתבי אופציה למניות

זקיפת הטבה בגין אופציות לעובדים

יתרה ליום 30 בספטמבר 2015

סך הכל הון אלפי ש"ח	עודפים אלפי ש"ח	פרמיה על מניות אלפי ש"ח	הון מניות אלפי ש"ח
707,616	466,051	228,959	12,606
100,818	100,818	-	-
(50,000)	(50,000)	-	-
35	-	-	35
367	367	-	-
<u>758,836</u>	<u>517,236</u>	<u>228,959</u>	<u>12,641</u>

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2015 (מבוקר)

יתרה ליום 1 בינואר 2015

רווח כולל לשנה

דיבידנד שחולק בידי החברה

הנפקת כתבי אופציה למניות

זקיפת הטבה בגין אופציות לעובדים

יתרה ליום 31 בדצמבר 2015

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	
	2015	2016	2015	2016
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	
100,818	3,291	41,901	36,449	75,012
(331,680)	(43,403)	(176,378)	(255,237)	(219,077)
2,592	660	587	1,918	1,864
4,597	703	1,047	2,769	2,979
3,583	1,890	(348)	3,697	1,981
367	61	(26)	306	68
(4,672)	319	1,908	(3,702)	(372)
36,094	(1,285)	14,668	12,995	28,156
(188,301)	(37,764)	(116,641)	(200,805)	(109,389)
31,844	(12,942)	(25,021)	10,309	(20,389)
597	-	-	-	-
308,100	75,031	79,906	240,539	288,658
(16,082)	(13,819)	8,181	(30,057)	(10,662)
11,900	(5,941)	(2,338)	(2,334)	(15,172)
1,639	(10,214)	11,479	(26,231)	(3,379)
276	-	-	-	(31)
338,274	32,115	72,207	192,226	239,025
(37,385)	(16,237)	(10,503)	(26,664)	(22,440)
112,588	(21,886)	(54,937)	(35,243)	107,196
(2,436)	(1)	(105)	(584)	(1,079)
(24,418)	(9,961)	(18,068)	(15,702)	(61,532)
(2,188)	(343)	(299)	(1,926)	(1,227)
15,347	3,124	1,168	7,115	3,609
(104,953)	33,008	501	(111,952)	(24,154)
(50,855)	(30,374)	(51,089)	9,865	(19,526)
8,920	1,799	1,371	5,850	5,759
(43,789)	-	-	(43,755)	(7,836)
(204,372)	(2,748)	(66,521)	(151,089)	(105,986)

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
 הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
 הוצאות מיסים שהוכרו בדוח רווח והפסד

שינוי בסעיפי רכוש והתחייבויות:

קיטון (גידול) בחייבים ויתרות חובה
 הפסד מירידת ערך נכס פיננסי
 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 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

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	
	2015	2016	2015	2016
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
191,230	-	-	191,230	61,462
(61,698)	-	-	(17,864)	(17,828)
35	-	-	14	-
(160,618)	(30,732)	22,609	(62,133)	1,947
206,294	-	134,869	97,154	169,676
(50,000)	-	-	(50,000)	(70,000)
(14,749)	-	(243)	-	(68,731)
(38,448)	(12,543)	(14,215)	(30,251)	(32,642)
72,046	(43,275)	143,020	128,150	43,884
(19,738)	(67,909)	21,562	(58,182)	45,094
87,378	97,105	91,172	87,378	67,640
67,640	29,196	112,734	29,196	112,734

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

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 1 ג', אור יהודה. הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה ליום 30 בספטמבר 2016, 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 2015 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 2015, ולשנה שהסתיימה באותו תאריך.
- ב. הדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים ערוכים בהתאם להוראות הגילוי בפרק ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970.
- ג. הדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים אושרו לפרסום על ידי דירקטוריון החברה ביום 10 בנובמבר 2016.
- 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:**
- מאז פרסום הדוחות הכספיים השנתיים ועד למועד דוחות כספיים אלו 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
	נקודות	נקודות			נקודות
				תאריך הדוחות הכספיים:	
293.98	123.08	123.21	3.758	ליום 30 בספטמבר 2016	
289.65	123.58	124.08	3.923	ליום 30 בספטמבר 2015	
289.92	123.08	123.21	3.902	ליום 31 בדצמבר 2015	
				שיעורי השינוי:	
				לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה	
				ביום 30 בספטמבר 2016	
				ביום 30 בספטמבר 2015	
				לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה	
				ביום 30 בספטמבר 2016	
				ביום 30 בספטמבר 2015	
				לשנה שנסתיימה	
				ביום 31 בדצמבר, 2015	

באור 3 - דיבידנדים

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.

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.

באור 4 - עסקאות שאינן במזומן

בתקופות של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2016, של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2015 ושל השנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2015, הכירה החברה, בדוח על המצב הכספי, במלאי בניינים למכירה כנגד התחייבות למוכרי מקרקעין בסך של כ- 24,803 אלפי ש"ח, כ- 10,293 אלפי ש"ח, כ- 3,278 אלפי ש"ח, וכ- 27,547 אלפי ש"ח, בהתאמה.

אפריקה ישראל מגורים בע"מ

באורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

באור 5 - עסקאות ואירועים מהותיים בתקופת הדוח

א. בהמשך לאמור בבאור 10 ה' לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2015, ב- 15 במרס, 2016 נמחקה העתירה לביטול היתרי הבניה שניתנו לגבעת שמואל החדשה בע"מ והתירו בניה של 260 יחידות דיור, עם מחיקתה של העתירה בוטל אף צו הביניים להפסקת עבודות אשר ניתנה במסגרתה.

ב. בהמשך לאמור בבאור 37(1)(ד) לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31.12.2015, ביום 13.4.2016 החליטה האסיפה הכללית של החברה, לאשר את תכנית המענק לשנת 2016 למנכ"ל החברה וכן את תכנית המענק התלת שנתית לשנים 2016 - 2018. עוד אישרה האסיפה הכללית של החברה תשלום מענק מיוחד למנכ"ל החברה בסך של 350 אלפי ש"ח, בגין ביצועי החברה בשנת 2015.

ג. ביום 10.5.2016 אישר ואשרר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישור וועדת התגמול שלה, את התקשרות החברה עם קבוצת מבטחים בשוק הביטוח הבינלאומי (להלן: "מבטחים") בפוליסות ביטוח לביטוח אחריות נושאי משרה לתקופה שמיום 1.5.2016 ועד יום 1.11.2017 (להלן: "פוליסות הביטוח" ו- "תקופת הביטוח"), כדלקמן:

פוליסה לביטוח חבות נושאי משרה המבטחת את חבות נושאי המשרה של החברה ושל חברות הבת שלה (להלן: "הפוליסה הבסיסית") לתקופת הביטוח. גבולות האחריות של הפוליסה הבסיסית בגין תביעה אחת או במצטבר בגין כל תקופת הביטוח הינם 20 מיליון דולר ארה"ב (אולם לעניין תביעות המוגשות בישראל מכסה הפוליסה הוצאות התגוננות מעבר לגבולות האחריות כאמור עד לסך השווה ל- 20% מגבולות האחריות כאמור). דמי הביטוח עבור הפוליסה הבסיסית בגין תקופת הביטוח מסתכמים בסך של כ- 33 אלפי דולר ארה"ב. הפוליסה הבסיסית חלה גם על חברות בנות של החברה, ובלבד שהחברה שולטת ב- 50% או יותר מזכויות ההצבעה או שיש לה הזכות למנות את רוב חברי הדירקטוריון או שהיא מחזיקה ב- 50% או יותר מהון המניות המונפק שלהן או בעלת הזכות למנות או לפטר את מנכ"ל החברות הבנות.

פוליסת ביטוח קבוצתית עודפת ("מטריה"), לביטוח אחריות נושאי משרה, הנערכת על ידי בעלת השליטה בחברת האם של החברה, אפריקה ישראל להשקעות בע"מ (להלן: "אפריקה השקעות"), עבורה ועבור חברות הבת שלה, ובכללן החברה, אפריקה ישראל תעשיות בע"מ, אפריקה ישראל נכסים בע"מ ו- AFI Development Plc, ולרבות חברות הבת של כל אחת מהחברות האמורות (החברה והחברות האמורות המנויות לעיל יכוננו להלן ביחד: "חברות הקבוצה") (להלן: "הפוליסה הקבוצתית"), לתקופת הביטוח. גבולות הפוליסה הקבוצתית בגין תביעה אחת או במצטבר בגין כל תקופת הביטוח בתקופת הביטוח הינם 80 מיליון דולר ארה"ב (אולם לעניין תביעות המוגשות בישראל מכסה הפוליסה הוצאות התגוננות מעבר לגבולות האחריות כאמור עד לסך השווה ל- 20% מגבולות האחריות כאמור, וזאת בנוסף לפוליסה הבסיסית). חלקה של החברה בדמי הביטוח עבור הפוליסה הקבוצתית בגין תקופת הביטוח מסתכמים בסך של כ- 20.8 אלפי דולר ארה"ב (מתוך סך כולל של כ- 280 אלפי דולר ארה"ב בגין דמי הביטוח של כל חברות הקבוצה בגין הפוליסה הקבוצתית).

חלוקת דמי הביטוח בגין הפוליסה הקבוצתית בין החברה לבין החברות האחרות נקבעה (למעט כמפורט להלן) כנגזרת של דמי הביטוח בגין הפוליסה הבסיסית, כדלקמן: כל אחת מבין חברות הקבוצה (לרבות החברה) נושאת בחלק מדמי הביטוח השנתיים בגין הפוליסה הקבוצתית, השווה לחלק שמהווים דמי הביטוח בגין הפוליסה הבסיסית כאמור בסעיף 1.1 לעיל, מתוך הסכום המצטבר של דמי הביטוח שישלמו כל החברות האמורות בגין כל הפוליסות הבסיסיות ביחס לתקופה הרלוונטית. בהקשר זה יצוין עוד, כי היקף גבול האחריות לפי כל אחת מן הפוליסות הבסיסיות של חטיבות הקבוצה הינו זהה.

עוד אישר הדירקטוריון, מתן התחייבות מראש לשיפוי, על ידי החברה למנכ"ל החברה ולדירקטורים המכהנים ו/או יכהנו בחברה בקשר עם אירועים מסוימים הצפויים לדעת הדירקטוריון, לאור פעילות החברה בפועל, ובלבד שסך כל סכומי השיפוי שתשלם החברה, במצטבר, לכל הזכאים לשיפוי, על פי כל כתבי השיפוי לאירועים שיוצאו להם על פי החלטה זו, ועל פי כל כתב שיפוי שהוציאה החברה בעבר ו/או שתוציא בעתיד (ובכלל זאת, להסרת ספק, כתבי השיפוי הקודמים), לא יעלה על 25% מהונה העצמי של החברה (ההון המיוחס לבעלי הזכויות ההוניות של החברה) על פי דוחותיה הכספיים השנתיים המאוחדים של החברה, שפורסמו לאחרונה לפני מועד תשלום סכום השיפוי בפועל, והכל בהתאם לתנאי השיפוי המפורטים בכתב השיפוי לאירועים אשר צורף לדוח זימון האסיפה.

ד. ביום 10.5.2016, אישר דירקטוריון החברה (לאחר שהתקיים דיון בוועדת הביקורת) את התקשרותה של אפריקה התחדשות עירונית (לשעבר: אפריקה 38) בהסכם קבלנות עם דניה סיבוס, לפיו תבצע דניה סיבוס פרויקט תמ"א 38 ברחוב רוקח ברמת גן, בתמורה פאושילית כוללת וסופית בסך של כ- 33.5 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ כדיון.

אפריקה ישראל מגורים בע"מ באורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

באור 5 - עסקאות ואירועים מהותיים בתקופת הדוח (המשך)

ה. ביום 24.5.2016, הנפיקה החברה 60,000,000 ש"ח ע.נ. של אגרות חוב (סדרה ג') בדרך של הרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה ג') הקיימת, בתמורה לסך של כ- 61.74 מיליון ש"ח וזאת במסגרת של הצעה פרטית של אגרות חוב (סדרה ג') נוספות. תנאי אגרות החוב הנוספות זהים לתנאי אגרות החוב (סדרה ג') שבמחזור שהונפקו על ידי החברה.

לפרטים נוספים בקשר עם אגרות החוב (סדרה ג'), ראו באור 20א(2) לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2015.

ו. ביום 23.8.2016, אישר דירקטוריון החברה את הודעתה של דניה סיבוס, בקשר עם הסדרה של השתתפותה של דניה במכרזי "מחיר למשתכן". במסגרת ישיבת הדירקטוריון האמורה, הגיעה החברה לכלל מסקנה, כי בניסיונות מסוימות (בעיקר בתלות באזורי הקרקעות ובשיעור "היזמות החופשית"), מכרזים במתכונת "מחיר למשתכן" בשילוב יזמות חופשית עשויים לגלם הזדמנות עסקית ראויה לחברה, ועל כן בכוונתה לבחון השתתפות במכרזים במתכונת זאת. בעקבות עניינה המוצהר של החברה כאמור לעיל, הודיעה דניה לחברה, כי היא מתחייבת שהחל מיום 23.8.2016, היא לא תגיש הצעות למכרזים משולבים (בין במישרין ובין בעקיפין באמצעות תאגיד שבשליטתה ו/או בשיתוף עם אחרים), אלא בתנאי ההסדרה כפי שצוינו בדוח המידי מיום 23.8.2016 (מס' אסמכתא: 2016-01-108652).

ז. ביום 12.7.2016, אישר דירקטוריון החברה (לאחר שהתקיים דיון בוועדת הביקורת) את התקשרותה של אפריקה התחדשות עירונית (לשעבר: אפריקה 38) בהסכם קבלנות עם דניה סיבוס, לפיו תבצע דניה סיבוס פרויקט תמ"א 38 ברחוב קריניצי ברמת גן, בתמורה פאושלית כוללת וסופית בסך של כ- 28.6 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ כדין.

ח. ביום 12.7.2016, אישר דירקטוריון החברה (לאחר שהתקיים דיון בוועדת הביקורת) את התקשרותה של אפריקה התחדשות עירונית (לשעבר: אפריקה 38) בהסכם קבלנות עם דניה סיבוס, לפיו תבצע דניה סיבוס פרויקט תמ"א 38 ברחוב גורדון 29 בגבעתיים, בתמורה פאושלית כוללת וסופית בסך של כ- 22.4 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ כדין.

ט. ביום 12.7.2016, אישר דירקטוריון החברה (לאחר שהתקיים דיון בוועדת הביקורת) את התקשרותה של החברה בהסכם קבלנות עם דניה סיבוס, לפיו תבצע דניה סיבוס פרויקט סביוני השרון בכפר יונה, בתמורה פאושלית כוללת וסופית בסך של כ- 96.3 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ כדין.

י. בהמשך לאמור בביאור 10ג(9) בקשר עם רכישת זכויות במקרקעין המהווים 37.5% מחלקה 26 בגוש 6213 (להלן: "המקרקעין"), אשר הינם חלק ממתחם סומייל בתל אביב, מצד שלישי, ביום 9.8.2016 התקשרו הצדדים בתוספת להסכם לרכישת הזכויות במקרקעין מיום 3.2.2015 (להלן: "התוספת", ו- "ההסכם", בהתאמה), לפיו מועד השלמת העסקה ותשלום יתרת התמורה, בסך של כ- 115 מיליון ש"ח (להלן: "יתרת התמורה") יידחה עד ליום 2.11.2016.

בנוסף, בשים לב לתביעה שהוגשה על ידי עיריית תל אביב כנגד המוכר, בטענה לזכויותיה של עיריית תל אביב בגין חלק מתוך המקרקעין (להלן: "חלק המקרקעין שבמחלוקת"), הוסכם, כי ככל וייקבע שלעיריית תל אביב זכויות בחלק המקרקעין שבמחלוקת, ישיב המוכר לחברה את החלק היחסי של התמורה וכן היטל ההשבחה ו/או כל תשלום אחר ששולם על ידי הקונה בשם המוכר בגין חלק המקרקעין שבמחלוקת. להשלמת התמונה יצוין, כי לדעת הנהלת החברה והמוכר, בהסתמך על חוות דעת משפטית של יועציה המשפטיים של החברה ושל המוכר, סיכוייה של התביעה שהוגשה על ידי עיריית תל אביב נמוכים.

ביום 12.9.2016 הושלמה רכישת הזכויות במקרקעין האמורים. לצורך מימון רכישת המקרקעין, הועמדה לחברה, על ידי תאגיד בנקאי, מסגרת אשראי שאינו מהותי לחברה, בהיקף כולל של כ- 120 מיליון ש"ח (להלן: "האשראי"). לצורך קבלת האשראי, שעבדה החברה את המקרקעין לטובת התאגיד הבנקאי, וכן קיבלה על עצמה התחייבויות המקובלות במימון מקרקעין.

יא. ביום 24.8.2016 פרסמה החברה תשקיף מדף.

אפריקה ישראל מגורים בע"מ
באורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

באור 6 - שווי הוגן של מכשירים פיננסיים

השווי ההוגן של נכסים והתחייבויות פיננסיים נקבע כדלקמן:

- השווי ההוגן של נכסים והתחייבויות פיננסיים עם תנאים סטנדרטיים ואשר נסחרים בשווקים פעילים נקבע בהתייחס למחירי שוק מצוטטים. הטבלה להלן מפרטת את הערך בספרים והשווי ההוגן של קבוצות מכשירים פיננסיים, המוצגים בדוחות הכספיים, שלא על-פי שווים ההוגן:

שווי הוגן			ערך בספרים			
ליום 31 בדצמבר 2015	ליום 30 בספטמבר 2015		ליום 31 בדצמבר 2015	ליום 30 בספטמבר 2015		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
23,622	22,077	24,666	22,202	21,198	22,854	חייבים לזמן ארוך
(452,356)	(398,634)	(405,207)	(452,356)	(398,635)	(405,207)	הלוואות מתאגידים בנקאיים
(132,714)	(96,314)	(184,944)	(129,031)	(90,231)	(181,895)	התחייבויות אחרות
(500,504)	(565,160)	(568,429)	(510,403)	(553,849)	(547,320)	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.

אפריקה ישראל מגורים בע"מ
באורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

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

ליום 30 בספטמבר 2016		
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

239,090

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:
ניירות ערך סחירים

223,802

מזומנים ונכסים פיננסיים אחרים מוגבלים בשימוש בחשבונות
ליווי-קרנות נאמנות

44,295

ליום 31 בדצמבר 2015		
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

216,917

מזומנים ונכסים פיננסיים אחרים מוגבלים בשימוש בחשבונות
ליווי-קרנות נאמנות

44,303

באור 7 - אירועים לאחר תום תקופת הדיווח

ביום 10.11.2016, 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 הרקפות בראשון לציון (ללא מחיר מינימום) להקמת דירות מגורים להשכרה, זאת במסגרת מכרז שפורסם על ידי דירה להשכיר – החברה הממשלתית לדירור ולהשכרה בע"מ.

בהתאם לזכויות החלות על המקרקעין האמורים, ניתן לבנות כ- 180 - 235 יחידות דיור (בכפוף להקלות תכנוניות מסוימות ותנאים מסוימים), אשר, בהתאם לתנאי המכרז, יועמדו להשכרה לתקופה של 20 שנה.

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.