

**אפריקה ישראל מגורים בע"מ**

**דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים  
ליום 30 בספטמבר 2018**

**(בלתי מבוקרים)**

## אפריקה ישראל מגורים בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים  
ליום 30 בספטמבר 2018

(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

10-16

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 המצורף של אפריקה ישראל מגורים בע"מ, החברה וחברות הבנות (להלן - "הקבוצה"), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 30 בספטמבר 2018 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 התמציתי לתקופות הביניים של חברה שאוחדה אשר נכסיה הכלולים באיחוד מהווים כ- 3.9% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 2018. 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 מחוויים חוות דעת של ביקורת.

### מסקנה

בהתבסס על סקירתנו ועל דוח הסקירה של רואי חשבון אחרים, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנ"ל אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34.

בנוסף לאמור בפסקה הקודמת, בהתבסס על סקירתנו ועל דוח הסקירה של רואי חשבון אחרים, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנ"ל אינו ממלא, מכל הבחינות המהותיות, אחר הוראות הגילוי לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

### בריטמן אלמגור זרה ושות'

#### רואי חשבון

Member of Deloitte Touche Tohmatsu Limited

תל-אביב, 11 בנובמבר 2018

#### תל אביב - משרד ראשי

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

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

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

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

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

ליום 31 בדצמבר 2017	ליום 30 בספטמבר	
	2017	2018
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
186,187	14,527	42,941
161,714	148,880	159,022
170,015	70,431	79,344
350,491	323,239	320,783
27,673	38,258	51,067
-	-	21,441
893,365	859,251	978,357
1,789,445	1,454,586	1,652,955
1,494,599	1,614,652	1,431,426
192,500	186,600	192,500
149,249	140,055	153,425
34,552	35,778	31,413
27,543	28,354	27,312
5,459	5,721	5,693
1,903,902	2,011,160	1,841,769
3,693,347	3,465,746	3,494,724

**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  
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

אברהם נובורוצקי  
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 11 בנובמבר 2018

\* ראה באור 2' בדבר אימוץ של תקן דיווח כספי בינלאומי IFRS9.

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	
2017	2017	2018
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
922,123	761,112	815,193
63,556	58,300	23,366
35,442	16,800	24,164
54,112	70,168	104,716
43,273	39,189	62,552
259,250	223,673	429,661
7,943	21,648	-
<b>1,385,699</b>	<b>1,190,890</b>	<b>1,459,652</b>
632,132	429,814	533,927
459,809	674,525	292,125
181,551	181,350	183,030
45,892	31,971	51,444
2,247	1,913	2,247
<b>1,321,631</b>	<b>1,319,573</b>	<b>1,062,773</b>
<b>2,707,330</b>	<b>2,510,463</b>	<b>2,522,425</b>
12,643	12,643	12,643
228,959	228,959	228,959
744,415	713,681	730,697
986,017	955,283	972,299
<b>3,693,347</b>	<b>3,465,746</b>	<b>3,494,724</b>

**התחייבויות והון**

**התחייבויות שוטפות**

אשראי מתאגידים בנקאיים וחלויות שוטפות של אגרות חוב והלוואות מתאגידים בנקאיים  
 קבלנים וספקים  
 זכאים ויתרות זכות  
 התחייבויות למוכרי מקרקעין  
 הפרשות  
 מקדמות מלקוחות והתחייבויות בגין חוזים  
 התחייבויות בגין מסים שוטפים

**סה"כ התחייבויות שוטפות**

**התחייבויות לא שוטפות**

אגרות חוב  
 הלוואות מתאגידים בנקאיים  
 הלוואות מאחרים והתחייבויות פיננסיות אחרות  
 התחייבות בגין מיסים נדחים  
 התחייבות בגין הטבות לעובדים

**סה"כ התחייבויות לא שוטפות**

**סה"כ התחייבויות**

**הון**

הון מניות  
 פרמיה על מניות  
 עודפים

**הון המיוחס לבעלי מניות החברה**

**סה"כ התחייבויות והון**

הבאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	2017	2018	2017	2018	
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
981,672	263,076	232,116	665,561	758,806	הכנסות בגין עסקאות בניה ומקרקעין
809,403	215,540	185,627	545,411	626,893	עלויות והוצאות בגין עסקאות בניה ומקרקעין
172,269	47,536	46,489	120,150	131,913	<b>רווח גולמי</b>
30,053	7,277	5,606	20,558	20,135	הוצאות מכירה ושיווק
21,130	5,022	4,858	15,284	15,091	הוצאות הנהלה וכלליות, נטו
(12,144)	-	-	(4,987)	-	רווח מהתאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה
(51,855)	(52,144)	462	(52,811)	1,927	הוצאות (הכנסות) הכנסות אחרות, נטו
1,323	-	-	-	-	הפסד מירידת ערך נכס פיננסי
183,762	87,381	35,563	142,106	94,760	<b>רווח מפעולות רגילות</b>
(38,718)	(7,279)	(9,450)	(27,858)	(35,742)	הוצאות מימון
13,848	2,949	1,344	11,250	7,849	הכנסות מימון
(24,870)	(4,330)	(8,106)	(16,608)	(27,893)	<b>הוצאות מימון, נטו</b>
7,746	1,113	2,213	5,035	4,440	חלק בריווחי חברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
166,638	84,164	29,670	130,533	71,307	<b>רווח לפני מסים על ההכנסה</b>
(25,658)	(10,759)	(8,045)	(20,287)	(18,430)	מסים על ההכנסה
140,980	73,405	21,625	110,246	52,877	<b>רווח לתקופה ורווח כולל לתקופה המיוחס לבעלים של החברה</b>
					<b>רווח למניה רגילה אחת בת 1 ש"ח ע.ג. המיוחס לבעלים של החברה</b>
11.50	5.81	1.71	8.72	4.18	<b>רווח למניה בסיסי ומדולל (בש"ח) הממוצע המשוקלל של הון המניות ששימש בחישוב הרווח למניה:</b>
12,642,709	12,643,536	12,643,536	12,642,431	12,643,536	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	
986,017	744,415	228,959	12,643	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה
(16,595)	(16,595)	-	-	ביום 30 בספטמבר 2018 (בלתי מבוקר)
969,422	727,820	228,959	12,643	יתרה ליום 1 בינואר 2018
52,877	52,877	-	-	השפעת יישום לראשונה של תקן חשבונאות בינלאומי
(50,000)	(50,000)	-	-	IFRS9, נטו ממס (*)
972,299	730,697	228,959	12,643	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	
950,674	709,072	228,959	12,643	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה
21,625	21,625	-	-	ביום 30 בספטמבר 2018 (בלתי מבוקר)
972,299	730,697	228,959	12,643	יתרה ליום 1 ביולי 2018
				רווח כולל לתקופה
				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	
825,548	583,948	228,959	12,641	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה
99,634	99,634	-	-	ביום 30 בספטמבר 2017 (בלתי מבוקר)
925,182	683,582	228,959	12,641	יתרה ליום 1 בינואר 2017
110,246	110,246	-	-	השפעת יישום לראשונה של תקן חשבונאות בינלאומי
(80,000)	(80,000)	-	-	IFRS15, נטו ממס
2	-	-	2	יתרה ליום 1 בינואר 2017 לאחר השפעת השינוי כתוצאה
(147)	(147)	-	-	IFRS15 מיישום לראשונה של תקן חשבונאות בינלאומי
955,283	713,681	228,959	12,643	רווח כולל לתקופה
				דיבידנד שחולק בידי החברה
				הנפקת כתבי אופציה למניות
				זקיפת הטבה בגין אופציות לעובדים
				יתרה ליום 30 בספטמבר 2017

\* ראה באור 2' בדבר אימוץ של תקן דיווח כספי בינלאומי IFRS9. הבאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

**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
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 ביוני 2017 (בלתי מבוקר)

יתרה ליום 1 ביולי 2017

רווח כולל לתקופה

יתרה ליום 30 בספטמבר 2017

סך הכל הון אלפי ש"ח	עודפים אלפי ש"ח	פרמיה על מניות אלפי ש"ח	הון מניות אלפי ש"ח
825,548	583,948	228,959	12,641
99,634	99,634	-	-
<u>925,182</u>	<u>683,582</u>	<u>228,959</u>	<u>12,641</u>
140,980	140,980	-	-
(80,000)	(80,000)	-	-
2	-	-	2
(147)	(147)	-	-
<u>986,017</u>	<u>744,415</u>	<u>228,959</u>	<u>12,643</u>

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017 (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 לשנה

דיבידנד שחולק בידי החברה

הנפקת כתבי אופציה למניות

זקיפת הטבה בגין אופציות לעובדים

יתרה ליום 31 בדצמבר 2017

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	
	2017	2018	2017	2018
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	
140,980	73,405	21,625	110,246	52,877
(570,401)	(21,981)	(32,572)	(552,247)	(65,153)
(12,144)	-	-	(4,987)	-
4,729	1,659	1,568	2,855	4,739
(7,746)	(1,113)	(2,213)	(5,035)	(4,440)
(2,541)	(573)	(1,479)	(1,670)	2,866
(147)	-	-	(147)	-
19,956	2,924	9,456	13,210	19,145
1,323	-	-	-	-
(57,477)	(57,477)	-	(57,477)	-
25,658	10,759	8,045	20,287	18,430
(457,810)	7,603	4,430	(474,965)	28,464
(2,447)	47,919	(1,308)	(13,059)	(25,405)
(163,702)	(80,855)	5,891	(136,450)	29,708
263,439	24,598	31,457	133,788	275,813
29,081	14,410	(32,548)	23,857	(39,990)
8,678	2,590	(1,674)	(2,414)	(4,687)
(36,818)	(11,343)	13,006	(41,577)	19,689
241	-	-	(93)	-
98,472	(2,681)	14,824	(35,948)	255,128
(43,207)	(16,539)	(13,847)	(38,052)	(37,305)
(402,545)	(11,617)	5,407	(548,965)	246,287
(827)	(100)	-	(243)	(250)
(8,536)	(6,496)	-	(8,221)	(610)
(1,833)	(417)	(1,063)	(1,447)	(1,834)
3,613	-	1,776	1,948	3,704
116,298	28,780	15,828	215,011	87,805
34,765	19,896	(7,722)	47,599	2,692
5,634	241	695	4,314	3,455
(157,500)	(157,500)	-	(157,500)	-
(40,102)	(8,862)	(2,352)	(35,359)	(17,357)
(48,488)	(124,458)	7,162	66,102	77,605

**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  
זקיפת הטבה בגין אופציות לעובדים  
הוצאות מימון, נטו  
הפסד מירידת ערך נכס פיננסי  
הכנסות אחרות, נטו  
הוצאות מיסים שהוכרו בדוח רווח והפסד

**שינוי בסעיפי רכוש והתחייבויות:**

קיטון (גידול) בחייבים ויתרות חובה  
קיטון (גידול) בלקוחות ונכסים בגין חוזה  
קיטון במלאי בניינים למכירה, נטו ממקדמות מלקוחות  
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 נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד -  
ניירות ערך סחירים, נטו  
שינוי במזומנים ונכסים פיננסיים אחרים מוגבלים בשימוש  
בחשבונות ליווי  
ריבית שהתקבלה  
רכישת חברה מאוחדת  
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	
	2017	2018	2017	2018
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
307,449	-	-	104,568	-
(84,251)	-	-	(84,251)	(89,658)
2	-	-	2	-
111,403	67,394	(11,926)	131,442	(44,883)
461,723	43,723	-	461,723	-
(80,000)	-	-	(80,000)	(50,000)
(119,820)	(1,920)	(36,368)	(83,849)	(239,938)
(44,831)	(16,348)	(17,675)	(37,790)	(42,659)
<u>551,675</u>	<u>92,849</u>	<u>(65,969)</u>	<u>411,845</u>	<u>(467,138)</u>
100,642	(43,226)	(53,400)	(71,018)	(143,246)
85,545	57,753	96,341	85,545	186,187
<u>186,187</u>	<u>14,527</u>	<u>42,941</u>	<u>14,527</u>	<u>42,941</u>

**תזרימי מזומנים מפעילות מימון**

תמורה מהנפקת אגרות חוב בניכוי הוצאות הנפקה  
 פרעון אגרות חוב  
 הנפקת כתבי אופציה למניות  
 אשראי לזמן קצר מתאידיים 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

**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 31 בדצמבר 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. 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 2017 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 שישמו בעריכת דוחותיה הכספיים ליום 31 בדצמבר 2017, ולשנה שהסתיימה באותו תאריך, למעט האמור בבאור 2' להלן בקשר עם יישום לראשונה של תקן דיווח כספי בינלאומי IFRS 9 "מכשירים פיננסיים".
- 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 11 בנובמבר 2018.
- 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 9 "מכשירים פיננסיים"**

נכסים פיננסיים מוכרים בדוח על המצב הכספי כאשר הקבוצה הופכת להיות צד לתנאים החוזיים של המכשיר. השקעות בנכסים פיננסיים מוכרות לראשונה על פי שוויין הוגן, בתוספת עלויות עסקה, למעט אותם נכסים פיננסיים המסווגים בשווי הוגן דרך רווח והפסד, אשר מוכרים לראשונה לפי שוויים הוגן. עלויות עסקה בגין נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד נזקפות כהוצאה מיידית לרווח או הפסד. לאחר ההכרה לראשונה, נכסים פיננסיים יימדדו בעלות מופחתת או בשווי הוגן בהתאם לסיווגם.

# 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)

### • IFRS 9 "מכשירים פיננסיים" (המשך)

#### סיווג נכסים פיננסיים:

מכשירי חוב נמדדים בעלות מופחתת כאשר מתקיימים שני התנאים הבאים:

- המודל העסקי של הקבוצה הינו להחזיק את הנכסים במטרה לגבות תזרימי מזומנים חוזיים, וכן
- התנאים החוזיים של הנכס קובעים תאריכים מדויקים בהם יתקבלו תזרימי המזומנים החוזיים אשר מהווים תשלומי קרן וריבית בלבד.

מכשירי חוב נמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר כאשר מתקיימים שני התנאים הבאים:

- המודל העסקי של הקבוצה הינו החזקת הנכסים במטרה לגבות תזרימי מזומנים חוזיים ומכירתם, וכן
- התנאים החוזיים של הנכס קובעים תאריכים מדויקים בהם יתקבלו תזרימי המזומנים החוזיים אשר מהווים תשלומי קרן וריבית בלבד.

כל יתר הנכסים הפיננסיים נמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד.

#### נכסים פיננסיים הנמדדים בעלות מופחתת ושיטת הריבית האפקטיבית:

עלות מופחתת של נכס פיננסי הינה הסכום שבו נמדד הנכס הפיננסי בעת הכרה לראשונה בניכוי תשלומי קרן, בתוספת או בניכוי ההפחתה המצטברת, תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית, של הפרש כלשהו בין הסכום הראשוני לבין סכום הפירעון, מותאם בגין הפרשה להפסד כלשהי.

שיטת הריבית האפקטיבית הינה שיטה המשמשת לחישוב העלות המופחתת של מכשיר חוב ולהקצאה ולהכרה בהכנסת הריבית ברווח או הפסד על פני התקופה הרלוונטית.

הכנסות ריבית מחושבות תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית. החישוב מבוצע על ידי יישום שיעור הריבית האפקטיבי לערך בספרים ברוטו של נכס פיננסי למעט:

- עבור נכסים פיננסיים פגומים עקב סיכון אשראי, שנרכשו או שנוצרו, החל ממועד ההכרה לראשונה, הקבוצה מיישמת את שיעור הריבית האפקטיבי המותאם לסיכון אשראי לעלות המופחתת של הנכס הפיננסי.
- עבור נכסים פיננסיים שאינם נכסים פיננסיים פגומים עקב סיכון אשראי, שנרכשו או שנוצרו אך לאחר מכן הפכו לנכסים פיננסיים פגומים עקב סיכון אשראי, הקבוצה מיישמת את שיעור הריבית האפקטיבי לעלות המופחתת של הנכס הפיננסי (בניכוי הפרשה להפסדי אשראי חוזיים) בתקופות דיווח עוקבות. אם בתקופות דיווח עוקבות סיכון האשראי של המכשיר הפיננסי משתפר כך שהנכס הפיננסי אינו פגום עוד עקב סיכון אשראי, הקבוצה תחשב את הכנסות הריבית בתקופות דיווח עוקבות על ידי יישום שיעור הריבית האפקטיבי לערך בספרים ברוטו.

#### נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד:

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד נמדדים בשווי הוגן בסוף כל תקופת דיווח. כל רווח או הפסד הנובע משינויים בשווי ההוגן, לרבות אלה שמקורם בשינויים בשערי חליפין, מוכר ברווח או הפסד בתקופה בה התרחש השינוי (למעט אלה המשמשים ביחסי גידור). הרווח או ההפסד נטו המוכר ברווח או הפסד מגלם בתוכו כל דיבידנד או ריבית שנצמחו בגין הנכס הפיננסי. לעניין אופן קביעת השווי ההוגן, ראה ביאור

#### מועד תחילה

התקן נכנס לתוקף מחייב לגבי תקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2018 או לאחריו.

ככלל, הוראות התקן לגבי נכסים והתחייבויות פיננסיות יישמו למפרע, למעט חריגים מסוימים אשר נקבעו בהוראות המעבר של התקן. החברה יישמה את התקן לראשונה ולא תיקנה את מספרי ההשוואה כמתאפשר מהתקן.

מכשירי חוב ובעיקר הלוואות לחברות כלולות או עסקאות משותפות אשר המאפיינים של תזרימי המזומנים החוזיים הנובעים מאותם נכסים פיננסיים לא כוללים מועדי פרעון הלוואות ו/או ריבית מוגדרים, סווגו ונמדדו בשווי הוגן דרך רווח או הפסד במועד אימוץ התקן חלף מדידתם בעלות מופחתת עד ליום 31.12.2017.

השפעת יישום התקן על מצבה הכספי של החברה לאחר השפעת מס הינה הקטנת העודפים ליום 1.1.2018 בסך כ- 16.6 מיליון ש"ח בגין מדידת הלוואות לחברות כלולות בשווי הוגן.

**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:

**IFRS 16 "חכירות":**

התקן החדש אשר פורסם בחודש ינואר 2016 מבטל את IAS 17 "חכירות" והפרשנויות הנלוות לו, וקובע את הכללים להכרה, מדידה, הצגה וגילוי של חכירות ביחס לשתי הצדדים לעסקה, דהיינו הלקוח ('חוכר') והספק ('מחכיר').

התקן החדש מבטל את ההבחנה הקיימת כיום לגבי חוכר, בין חכירות מימוניות לחכירות תפעוליות וקובע מודל חשבונאי אחיד ביחס לכל סוגי החכירות. בהתאם למודל החדש, בגין כל נכס חכור, החוכר נדרש מחד להכיר בנכס בגין זכות השימוש ומאידך בהתחייבות פיננסית בגין דמי החכירה.

הוראות ההכרה בנכס והתחייבות כאמור לא יחולו לגבי נכסים החכורים לתקופה של עד 12 חודשים בלבד וכן ביחס לחכירות של נכסים בעלי ערך נמוך (דוגמת, מחשבים אישיים).

התקן אינו משנה את הטיפול החשבונאי הקיים כיום בספרי המחכיר. התקן ייכנס לתוקף מחייב לגבי תקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2019 או לאחריו. יישום מוקדם המעבר של התקן לעניין יישומו לתקופות דיווח קודמות.

להערכת הנהלת הקבוצה, ליישום לראשונה של התקן לא צפויה להיות השפעה מהותית על דוחותיה הכספיים של הקבוצה.

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	
306.44	124.68	124.56	3.627	<b>תאריך הדוחות הכספיים:</b> ליום 30 בספטמבר 2018
298.86	123.21	123.08	3.529	ליום 30 בספטמבר 2017
300.21	123.33	123.21	3.467	ליום 31 בדצמבר 2017
%	%	%	%	<b>שיעורי השינוי:</b> <b>לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה</b>
2.08	1.09	1.10	4.61	ביום 30 בספטמבר 2018
1.19	0.3	0.2	(8.22)	ביום 30 בספטמבר 2017
				<b>לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה</b>
3.38	0.2	0.2	3.75	ביום 30 בספטמבר 2018
0.01	-	(0.01)	0.01	ביום 30 בספטמבר 2017
				<b>לשנה שנסתיימה</b>
1.93	0.40	0.30	(9.80)	ביום 31 בדצמבר, 2017

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

**באור 3 - דיבידנדים**

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.  
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.

**באור 4 - עסקאות שאינן במזומן**

בתקופות של תשעה חודשים שהסתיימו ביום 30.9.2018 וביום 30.9.2017 ושל השנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017, הכירה החברה, בדוח על המצב הכספי, במלאי בניינים למכירה כנגד התחייבות למוכרי מקרקעין בסך של כ- 87,364 אלפי ש"ח, 22,371 אלפי ש"ח ו- 21,049 אלפי ש"ח, בהתאמה.

**באור 5 - עסקאות ואירועים מהותיים בתקופת הדוח**

**א.** ביום 7.1.2018 אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת, את התקשרות החברה בחלקים שווים יחד עם אפריקה ישראל נכסים בהסכם עקרונות להגשת הצעה משותפת במסגרת מכרז להתקשרות בחוזה חכירה של מקרקעין בשוהם (ללא מחיר מינימום) להקמת דירות מגורים להשכרה (להלן: "המכרז" ו"הפרויקט", בהתאמה).

ביום 8.1.2018, הגיש מיזם משותף לחברה ולאפריקה נכסים את הצעתו לרכישת קרקע בשוהם.

ביום 21.1.2018 הוכרזה ההצעה של המיזם המשותף כהצעה הזוכה במכרז.

בהתאם לתנאי ההצעה, החברות רכשו את הקרקע (בחלקים שווים ביניהן) תמורת סך של כ- 65 מיליוני ש"ח, בתוספת מע"מ (לא כולל הוצאות פיתוח בסך של כ- 42 מיליוני ש"ח) ויפעלו להקמתן של כ- 234 יחידות דיור לפחות (בכפוף להקלות תכנוניות מסוימות), אשר יושכרו בהתאם לתנאי המכרז במהלך תקופה של 20 שנים לפחות, (לכל הפחות 50% מהיחידות המיועדות להשכרה בדמי שכירות מפוקחים). על פי תנאי המכרז, עבודות ההקמה של הפרויקט מיועדות להסתיים בתוך 39 חודשים ממועד הכרזת ההצעה כהצעה הזוכה במכרז. השכרת היחידות בפרויקט מיועדת להתחיל עם השלמת עבודות ההקמה.

החברה ואפריקה נכסים פועלות במסגרת של שותפות רשומה ייעודית (להלן: "השותפות"), בה כל צד מחזיק ב- 50% מהון המניות. השותפות מוצגת בדוחותיה הכספיים של החברה על בסיס שיטת השווי המאזני.

בהתאם לתנאי המכרז, התמורה בגין הקרקע והוצאות הפיתוח שולמה בתוך 90 יום ממועד הכרזת ההצעה (שהינו 21.1.2018) כהצעה הזוכה במכרז. השותפות מימנה את הרכישה ממקורותיה העצמיים ובאמצעות מימון פיננסי חיצוני.

**ב.** בהמשך לאמור בבאור 11ה' לדוחות הכספיים השנתיים, ביום 14.6.2018, נודע לחברה על פרסומה למתן תוקף של תכנית מפורטת במסגרתה אישרה הוועדה המקומית לתכנון ובניה גבעת שמואל תוספת של 95 יחידות דיור נוספות, תוספת של 2,500 מ"ר לייעוד מסחר, וכן המרה של כ- 4,500 מ"ר של שטחים תת-קרקעיים לייעוד מגורים על קרקעיים.

**ג.** ביום 30.8.2018, פרסמו באתר רשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י") תוצאות מכרז "מחיר למשתכן" בנס ציונה (להלן: "הקרקע"), במסגרתו הוכרזה החברה (באמצעות חברה בבעלותה ובשליטתה המלאות) כזוכה. בהתאם לתב"ע החלה על הקרקע, ניתן להקים עליה 180 יחידות דיור (לפני שבס) (להלן: "יחידות הדיור").

על פי תנאי המכרז, 90% מיחידות הדיור 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 יעמוד על סך של 11,550 ש"ח (לא כולל מע"מ)

תמורת הקרקע, תשלם החברה סך כולל של כ- 91 מיליון ש"ח וכן הוצאות פיתוח בסך של כ- 18 מיליון ש"ח. בכוננת החברה לממן את התמורה האמורה באמצעות קבלת מימון מגוף פיננסי וממקורותיה העצמיים.

נכון למועד הדוח שילמה החברה כ- 11% מהתמורה.

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

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

ד. לתאריך הדוח, בית המשפט אישר את הסדר החוב בין אפריקה השקעות לבין מחזיקי אגרות החוב של אפריקה השקעות. למועד זה, הסדר החוב טרם הושלם. יצוין, כי בחלק מההסכמים בהם התקשרה החברה לקבלת אשראי, נכללה הוראה המקנה למלווה זכות להעמיד לפירעון מידי את האשראי אשר העמיד לחברה במקרה של שינוי שליטה בחברה.

לפיכך, החברה פנתה לגופים המממנים הרלוונטיים וזאת לשם קבלת הסכמתם של גורמים אלו להימנע מהעמדתו של האשראי לפירעון מידי ו/או לשינוי הסכמי האשראי והתאמתם לשינוי השליטה הצפוי, כאמור. בשלב זה אין ביכולה של החברה להעריך את התייחסותם של הגופים הפיננסיים לבעל השליטה החדש (ככל ויהיה) ומשכך לתאריך הדוח אין ביכולה של החברה להעריך את הסיכוי להשפעת/אי השפעת תהליך זה. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, החברה מעריכה כי לא תידרש לפרוע אשראים כאמור. להשלמת התמונה יצוין, כי שינוי השליטה הצפוי באפריקה השקעות, לכשעצמו, אינו מהווה עילה להעמדה לפירעון לחלק עיקרי של האשראי אשר הועמד לחברה.

**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 2017	ליום 30 בספטמבר 2017	ליום 30 בספטמבר 2018	ליום 31 בדצמבר 2017	ליום 30 בספטמבר 2017	ליום 30 בספטמבר 2018	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
11,978	11,801	12,903	9,121	9,250	9,745	חייבים לזמן ארוך
(123,754)	(121,949)	(126,462)	(122,498)	(123,702)	(127,271)	התחייבויות אחרות
(751,636)	(543,302)	(637,462)	(727,562)	(519,614)	(631,799)	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 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.

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

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

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

באור 6 - שווי הוגן של מכשירים פיננסיים (המשך)

**ליום 30 בספטמבר 2018**

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 30 בספטמבר 2017**

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

-	-	70,431
---	---	--------

**ליום 31 בדצמבר 2017**

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

-	-	170,015
---	---	---------

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 החזקה 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 2018 (לא מבוקר)**

סה"כ	פריטים לא מיוחסים והתאמות	ייזום דיור להשכרה	
		פריטים לא מיוחסים והתאמות	סה"כ

**הכנסות**  
 הכנסות מחיצוניים

758,806	(39,893)	6,081	792,618
---------	----------	-------	---------

**תוצאות המגזר**

66,867	(51,400)	1,340	116,927
--------	----------	-------	---------

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

סה"כ	פריטים לא מיוחסים והתאמות	ייזום דיור להשכרה	
		פריטים לא מיוחסים והתאמות	סה"כ

**הכנסות**  
 הכנסות מחיצוניים

665,561	(29,056)	5,047	689,570
---------	----------	-------	---------

**תוצאות המגזר**

125,498	(39,161)	6,456	158,203
---------	----------	-------	---------

(\*) סווג מחדש



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

באור 7 - דיווח מגזר (המשך)

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

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

232,116	(13,122)	2,090	243,148
---------	----------	-------	---------

**הכנסות**  
הכנסות מחיצוניים

27,457	(14,802)	706	41,553
--------	----------	-----	--------

**תוצאות המגזר**

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

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

263,076	(11,694)	1,847	272,923
---------	----------	-------	---------

**הכנסות**  
הכנסות מחיצוניים

83,051	(12,315)	1,047	94,319
--------	----------	-------	--------

**תוצאות המגזר**

**לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017 (\*) (מבוקר)**

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

981,672	(75,705)	6,926	1,050,451
---------	----------	-------	-----------

**הכנסות**  
הכנסות מחיצוניים

166,636	(65,871)	14,272	218,237
---------	----------	--------	---------

**תוצאות המגזר**

(\*) סווג מחדש