

**אפריקה ישראל מגורים בע"מ**

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

**(בלתי מבוקרים)**

## אפריקה ישראל מגורים בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים  
ליום 30 ביוני 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

דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון

7

דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים

8-13

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 (להלן - "החברה"), הכולל את הדוחות התמציתיים המאוחדים על המצב הכספי ליום 30 ביוני 2019 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של שישה 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- 3.6% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 30 ביוני 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 שניודע 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

A Firm in the Deloitte Global Network

תל-אביב, 11 באוגוסט 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

<b>משרד ירושלים</b> קרית המדע 3 מגדל הר חוצבים ירושלים, 9777603 ת.ד. 45396 ירושלים, 9145101	<b>משרד חיפה</b> מעלה השחרור 5 ת.ד. 5648 חיפה, 3105502	<b>משרד באר שבע</b> אלומות 12 פארק התעשייה עומר ת.ד. 1369 עומר, 8496500	<b>משרד אילת</b> המרכז העירוני 583 ת.ד. אילת, 8810402	<b>Deloitte</b> מרכז עזריאלי 3 תל אביב, 6701101	<b>Deloitte Analytics</b> הטיבים 7 ת.ד. 7796 פתח תקווה, 4959368	<b>Seker - Deloitte</b> גיבורי ישראל 7 ת.ד. 8458 נתניה דרום, 4250407
טלפון: 02-5018888 פקס: 02-5374173 info-jer@deloitte.co.il	טלפון: 04-8607333 פקס: 04-8672528 info-haifa@deloitte.co.il	טלפון: 08-6909500 פקס: 08-6909600 info-beersheva@deloitte.co.il	טלפון: 08-6375676 פקס: 08-6371628 info-tilat@deloitte.co.il	טלפון: 03-6070500 פקס: 03-6070501 info@deloitte.co.il	טלפון: 077-8322221 פקס: 03-9190372 info@deloitte.co.il	טלפון: 09-8922444 פקס: 09-8922440 info@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	ליום 30 ביוני	
2018	2018	2019
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	

172,217	96,341	120,790
102,963	151,300	169,046
59,231	93,693	110,633
317,354	326,674	288,978
62,241	51,423	32,348
5,721	9,834	10,244
1,003,214	1,004,776	1,336,531
1,722,941	1,734,041	2,068,570

1,482,711	1,403,193	1,290,982
209,500	192,500	209,500
164,632	147,793	172,885
30,703	32,372	29,290
27,621	27,218	29,273
5,255	5,239	4,507
1,920,422	1,808,315	1,736,437
3,643,363	3,542,356	3,805,007

**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

אברהם נובורוצקי  
דירקטור

(הוסמך על ידי דירקטוריון החברה  
בהחלטה מיום 11.8.2019 לחתום  
במקום יו"ר הדירקטוריון של החברה,  
ראו באור ח2' לדוחות הכספיים)

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 11 באוגוסט 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 ביוני	
	2018	2019
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
813,903	910,945	941,818
50,704	55,704	29,846
41,028	31,435	42,317
94,713	109,233	80,896
54,810	49,756	32,429
452,721	426,419	536,328
750	-	-
<b>1,508,629</b>	<b>1,583,492</b>	<b>1,663,634</b>
533,548	534,258	568,606
373,055	243,493	325,281
185,803	182,553	222,761
34,143	45,639	35,467
2,500	2,247	1,825
<b>1,129,049</b>	<b>1,008,190</b>	<b>1,153,940</b>
<b>2,637,678</b>	<b>2,591,682</b>	<b>2,817,574</b>
12,643	12,643	12,643
228,959	228,959	228,959
764,083	709,072	745,831
<b>1,005,685</b>	<b>950,674</b>	<b>987,433</b>
<b>3,643,363</b>	<b>3,542,356</b>	<b>3,805,007</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	לתקופה של שלושה חודשים		לתקופה של שישה חודשים		
31 בדצמבר	שהסתיימה ביום 30 ביוני		שהסתיימה ביום 30 ביוני		
2018	2018	2019	2018	2019	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		
1,019,432	255,097	324,611	526,690	558,653	הכנסות בגין עסקאות בניה ומקרקעין
843,788	212,761	279,268	441,266	475,853	עלויות והוצאות בגין עסקאות בניה ומקרקעין
175,644	42,336	45,343	85,424	82,800	<b>רווח גולמי</b>
28,714	7,418	6,579	14,529	12,706	הוצאות מכירה ושיווק
21,222	5,292	6,525	10,233	11,796	הוצאות הנהלה וכלליות, נטו
(17,000)	-	-	-	-	רווח מהתאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה
2,262	528	469	1,465	617	הוצאות אחרות, נטו
140,446	29,098	31,770	59,197	57,681	<b>רווח מפעולות רגילות</b>
(48,625)	(12,094)	(12,284)	(26,292)	(23,949)	הוצאות מימון
14,238	2,846	4,023	6,505	7,897	הכנסות מימון
(34,387)	(9,248)	(8,261)	(19,787)	(16,052)	<b>הוצאות מימון, נטו</b>
4,439	1,094	665	2,227	1,184	חלק ברווחי חברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
110,498	20,944	24,174	41,637	42,813	<b>רווח לפני מסים על ההכנסה</b>
(24,235)	(5,034)	(6,376)	(10,385)	(11,065)	מסים על ההכנסה
86,263	15,910	17,798	31,252	31,748	<b>רווח נקי לתקופה ורווח כולל לתקופה המיוחס לבעלים של החברה</b>
					רווח למניה רגילה אחת בת 1 ש"ח ע.ג. המיוחס לבעלים של החברה
6.82	1.26	1.41	2.47	2.51	<b>רווח למניה בסיסי (בש"ח)</b>
					הממוצע המשוקלל של הון המניות ששימש בחישוב הרווח למניה:
12,643,536	12,643,536	12,643,536	12,643,536	12,643,536	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 אלפי ש"ח	עודפים אלפי ש"ח	פרמיה על	
		מניות אלפי ש"ח	הון מניות אלפי ש"ח
1,005,685	764,083	228,959	12,643
31,748	31,748	-	-
(50,000)	(50,000)	-	-
<u>987,433</u>	<u>745,831</u>	<u>228,959</u>	<u>12,643</u>

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2019 (בלתי מבוקר)

יתרה ליום 1 בינואר 2019 (מבוקר)

רווח כולל לתקופה

דיבידנד שחולק בידי החברה

יתרה ליום 30 ביוני 2019

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)	-	-
969,422	727,820	228,959	12,643
31,252	31,252	-	-
(50,000)	(50,000)	-	-
<u>950,674</u>	<u>709,072</u>	<u>228,959</u>	<u>12,643</u>

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 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 ביוני 2018

סך הכל הון אלפי ש"ח	עודפים אלפי ש"ח	פרמיה על	
		מניות אלפי ש"ח	הון מניות אלפי ש"ח
1,019,635	778,033	228,959	12,643
17,798	17,798	-	-
(50,000)	(50,000)	-	-
<u>987,433</u>	<u>745,831</u>	<u>228,959</u>	<u>12,643</u>

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

יתרה ליום 1 באפריל 2019

רווח כולל לתקופה

דיבידנד שחולק בידי החברה

יתרה ליום 30 ביוני 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
984,764	743,162	228,959	12,643
15,910	15,910	-	-
(50,000)	(50,000)	-	-
<u>950,674</u>	<u>709,072</u>	<u>228,959</u>	<u>12,643</u>

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

יתרה ליום 1 באפריל 2018

רווח כולל לתקופה  
דיבידנד שחולק בידי החברה

יתרה ליום 30 ביוני 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 שישה חודשים		
	שהסתיימה ביום 30 ביוני		שהסתיימה ביום 30 ביוני		
	2018	2019	2018	2019	
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
86,263	15,910	17,798	31,252	31,748	<b>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת</b>
(227,863)	(7,903)	(153,237)	(32,581)	(258,773)	רווח נקי לתקופה התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת:
(17,000)	-	-	-	-	עליה, נטו בסעיף מלאי מקרקעין התאמות:
5,994	1,419	1,373	3,171	2,427	רווח מהתאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה פחת והפחתות
(4,439)	(1,094)	(665)	(2,227)	(1,184)	חלק הקבוצה בריווחי חברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
5,105	817	(1,992)	4,345	(3,781)	הפסד (רווח) ממימוש ושערוך נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד - ניירות ערך סחירים
19,999	4,664	8,230	9,689	16,303	הוצאות מימון, נטו
24,235	5,034	6,376	10,385	11,065	הוצאות מיסים שהוכרו בדוח רווח והפסד
(107,706)	18,847	(122,117)	24,034	(202,195)	
(36,591)	(21,782)	(14,764)	(24,097)	29,893	<b>שינוי בסעיפי רכוש והתחייבויות:</b>
33,137	9,324	15,344	23,817	28,376	קיטון (גידול) בחייבים ויתרות חובה
377,751	105,923	97,572	244,356	222,773	גידול בלקוחות ונכסים בגין חוזים
(12,672)	(9,423)	(5,318)	(7,442)	(20,858)	קיטון במלאי בניינים למכירה, נטו
6,244	2,572	4,417	(3,013)	6,950	גידול (קיטון) בקבלנים וספקים
14,347	5,444	(5,542)	6,683	(15,852)	גידול (קיטון) בזכאים ויתרות זכות
253	-	-	-	(675)	גידול (קיטון) בהפרשות
382,469	92,058	91,709	240,304	250,607	גידול (קיטון) בהתחייבות בגין הטבות לעובדים, נטו
(43,941)	(9,818)	(7,920)	(23,458)	(15,014)	מס הכנסה ששולם, נטו
230,822	101,087	(38,328)	240,880	33,398	<b>מזומנים נטו - פעילות שוטפת</b>
(300)	-	(141)	(250)	(1,500)	<b>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה</b>
(590)	(446)	-	(610)	(80)	מתן הלוואות למוכרי מקרקעין
(1,941)	(469)	(180)	(771)	(266)	השקעה בנדל"ן להשקעה
3,716	1,601	-	1,928	-	רכישת רכוש קבוע
105,678	29,195	(1,329)	71,977	(47,621)	פרעון הלוואות שניתנו
58,751	6,521	(23,327)	10,414	(66,083)	מימוש (השקעה) בנכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד - ניירות ערך סחירים, נטו
4,001	1,025	1,195	2,760	1,945	שינוי במזומנים ונכסים פיננסיים אחרים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי
(20,218)	(10,202)	(3,915)	(15,005)	(4,804)	ריבית שהתקבלה
149,097	27,225	(27,697)	70,443	(118,409)	השקעה בעסקאות משותפות
					<b>מזומנים נטו - פעילות השקעה</b>

לשנה שהסתיימה ביום 31 דצמבר 2018	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
	2018	2019	2018	2019
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	
-	-	38,650	-	142,359
(89,658)	-	-	(89,658)	(103,233)
(57,395)	(34,893)	28,521	(32,957)	38,615
146,497	-	117,301	-	151,959
(50,000)	(50,000)	(50,000)	(50,000)	(50,000)
(294,504)	(71,819)	(21,861)	(203,570)	(115,894)
(48,829)	(5,924)	(11,777)	(24,984)	(30,222)
<u>(393,889)</u>	<u>(162,636)</u>	<u>100,834</u>	<u>(401,169)</u>	<u>33,584</u>
(13,970)	(34,324)	34,809	(89,846)	(51,427)
<u>186,187</u>	<u>130,665</u>	<u>85,981</u>	<u>186,187</u>	<u>172,217</u>
<u>172,217</u>	<u>96,341</u>	<u>120,790</u>	<u>96,341</u>	<u>120,790</u>

#### 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

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 נתניה ג'1, אור יהודה. הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה ליום 30 ביוני 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 ומיידים), התש"ל-1970.

ג. הדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים אושרו לפרסום על ידי דירקטוריון החברה ביום 11 באוגוסט 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	
309.70	125.43	126.17	3.566	<b>תאריך הדוחות הכספיים:</b>
304.82	124.43	124.31	3.650	ליום 30 ביוני 2019
306.72	124.31	124.68	3.748	ליום 30 ביוני 2018
				ליום 31 בדצמבר 2018
%	%	%	%	<b>שעורי השינוי:</b>
0.97	0.9	1.2	(4.85)	<b>לתקופה של שישה</b>
1.54	0.89	0.29	5.28	<b>חודשים שהסתיימה</b>
				ביום 30 ביוני 2019
				ביום 30 ביוני 2018
0.18	0.40	1.50	(1.82)	<b>לתקופה של שלושה</b>
0.45	0.99	1.20	3.87	<b>חודשים שהסתיימה</b>
				ביום 30 ביוני 2019
				ביום 30 ביוני 2018
2.17	0.8	1.2	(9.80)	<b>לשנה שנסתיימה</b>
				ביום 31 בדצמבר, 2018

ח. ביום 11.8.2019, הסמיך דירקטוריון החברה את מר נובוגרוצקי, דירקטור בחברה (אשר כיהן כיו"ר הדירקטוריון עד ליום 30.11.2018) לחתום על דוח הדירקטוריון של החברה, לאור היעדרו של יו"ר הדירקטוריון, מר נדב גרינשפון, אשר נבצר ממנו להשתתף בישיבה האמורה, בשל שהייתו בחו"ל.

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 שישה חודשים שהסתיימו ביום 30.6.2019, של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30.6.2018 ושל השנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018, הכירה החברה, בדוח על המצב הכספי, במלאי בניינים למכירה כנגד התחייבות למוכרי מקרקעין בסך של כ- 10,550 אלפי ש"ח, 83,127 אלפי ש"ח, 22,685 ו- 87,364 אלפי ש"ח, בהתאמה.

בתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30.6.2019, הכירה החברה, בדוח על המצב הכספי, במלאי מקרקעין כנגד התחייבות למוכרי מקרקעין בסך של כ- 35,757 אלפי ש"ח.

## 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.

התמורה מהנפקת אגרות חוב בניכוי הוצאות הנפקה הסתכמה לסך של כ- 38,650 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- 103,709 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.

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- 58 מיליון ש"ח.

ה. לפרטים בדבר הוראות המקנות למלווים זכות להעמיד לפירעון מידי אשראי אשר הועמד לחברה במקרה של שינוי שליטה בחברה, ראה באור 16ד(6) ובאור 21א(5) לדוחות הכספיים ליום 31.12.2018.

**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 2018	ליום 30 ביוני 2018		ליום 31 בדצמבר 2018	ליום 30 ביוני 2018		
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
12,787	12,754	12,654	9,656	9,600	9,381	חייבים לזמן ארוך
(123,108)	(125,260)	(127,676)	(126,373)	(126,034)	(127,831)	התחייבויות אחרות
(623,115)	(643,371)	(691,689)	(637,197)	(637,734)	(670,695)	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 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:

ליום 30 ביוני 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:**

-	-	110,633	ניירות ערך סחירים
156,381	-	-	הלוואות לחברות כלולות

ליום 30 ביוני 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:**

-	-	93,693	ניירות ערך סחירים
105,729	-	-	הלוואות לחברות כלולות

**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):

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:

-	-	59,231	ניירות ערך סחירים
149,312	-	-	הלוואות לחברות כלולות

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 שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2019 (לא מבוקר)**

סה"כ	פריטים לא מיוחסים והתאמות	ייזום דיור להשכרה	יזמות פרויקטים		
				אלפי ש"ח	הכנסות מחיצוניים תוצאות המגזר
558,653	(24,681)	4,263	579,071		
41,629	(34,378)	452	75,555		

**לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2018 (\*) (לא מבוקר)**

סה"כ	פריטים לא מיוחסים והתאמות	ייזום דיור להשכרה	יזמות פרויקטים		
				אלפי ש"ח	הכנסות מחיצוניים תוצאות המגזר
526,690	(26,771)	3,991	549,470		
39,410	(34,782)	634	73,558		

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

סה"כ	פריטים לא מיוחסים והתאמות	ייזום דיור להשכרה	יזמות פרויקטים		
				אלפי ש"ח	הכנסות מחיצוניים תוצאות המגזר
324,611	(16,209)	2,135	338,685		
23,509	(19,845)	(906)	44,260		



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

באור 7 - דיווח מגזרי (המשך)

ג. ניתוח הכנסות ותוצאות לפי מגזרי פעילות (המשך)

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

סה"כ	פריטים לא מיוחסים והתאמות	ייזום דיור להשכרה	יזמות פרויקטים	
אלפי ש"ח				
255,097	(16,870)	2,026	269,941	הכנסות מחיצוניים
19,850	(19,857)	(186)	39,893	תוצאות המגזר

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

סה"כ	פריטים לא מיוחסים והתאמות	ייזום 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

(\*) סווג מחדש