

אפריקה ישראל מגורים בע"מ

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

(בלתי מבוקרים)

אפריקה ישראל מגורים בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים
ליום 30 ביוני 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

10-14

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 ביוני 2016 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 אלה בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים אלה לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלה 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 ביוני 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 שניודע 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 ומיידיים), התש"ל-1970.

בריטמן אלמגור זהר ושות'

רואי חשבון

Member of Deloitte Touche Tohmatsu Limited

תל-אביב, 9 באוגוסט 2016

תל אביב - משרד ראשי

מרכז עזריאלי 1 תל אביב, ת.ד. 6701101 | טלפון: 03-6085555 | פקס: 03-6094022 | info@deloitte.co.il

תל אביב, 6116402 | טלפון: 03-6085555 | פקס: 03-6094022 | 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

Deloitte Analytics
הסיבים 7
ת.ד. 7796
מתח תקווה, 4959368

טלפון: 077-8322221
פקס: 03-9190372
info@deloitte.co.il

Deloitte
מרכז עזריאלי 3
תל אביב, 6701101

טלפון: 03-6070500
פקס: 03-6070501
info@deloitte.co.il

משרד אילת
המרכז העירוני
ת.ד. 583
אילת, 8810402

טלפון: 08-6375676
פקס: 08-6371628
info-eilat@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 חיפה
מעלה השחרור 5
ת.ד. 5648
חיפה, 3105502

טלפון: 04-8607333
פקס: 04-8672528
info-haifa@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

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

| ליום 31 בדצמבר | ליום 30 ביוני | |
|---------------------|--------------------------|--------------------------|
| | 2015 | 2016 |
| אלפי ש"ח (מבוקר) | אלפי ש"ח (בלתי מבוקר) | אלפי ש"ח (בלתי מבוקר) |

| | | |
|-----------|-----------|-----------|
| 67,640 | 97,105 | 91,172 |
| 274,899 | 183,771 | 243,342 |
| 216,917 | 258,700 | 239,243 |
| 40,871 | 62,370 | 33,928 |
| 1,513,204 | 1,547,406 | 1,533,210 |
| 2,113,531 | 2,149,352 | 2,140,895 |

| | | |
|-----------|-----------|-----------|
| 1,055,462 | 1,047,888 | 983,337 |
| 75,003 | 49,122 | 114,715 |
| 156,367 | 156,712 | 162,792 |
| 33,765 | 26,747 | 33,147 |
| 22,165 | 20,425 | 23,137 |
| 5,855 | 6,584 | 5,506 |
| 1,348,617 | 1,307,478 | 1,322,634 |
| 3,462,148 | 3,456,830 | 3,463,529 |

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 בחברות כלולות 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: 9 באוגוסט 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 ביוני | |
|-------------------------|-------------------------|--------------------------|
| 2015 | 2015 | 2016 |
| אלפי ש"ח (מבוקר) | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח (בלתי מבוקר) |
| 242,549 | 371,874 | 367,882 |
| 55,174 | 49,810 | 31,083 |
| 35,557 | 26,112 | 23,403 |
| 180,836 | 179,493 | 153,431 |
| 59,440 | 41,784 | 44,582 |
| 1,029,346 | 1,046,684 | 1,158,002 |
| 31,853 | 29,979 | 32,786 |
| <u>1,634,755</u> | <u>1,745,736</u> | <u>1,811,169</u> |
| 443,273 | 489,953 | 418,019 |
| 451,573 | 397,623 | 303,085 |
| 171,982 | 131,032 | 207,517 |
| 1,729 | 1,453 | 1,698 |
| <u>1,068,557</u> | <u>1,020,061</u> | <u>930,319</u> |
| <u>2,703,312</u> | <u>2,765,797</u> | <u>2,741,488</u> |
| 12,641 | 12,620 | 12,641 |
| 228,959 | 228,959 | 228,959 |
| 517,236 | 449,454 | 480,441 |
| <u>758,836</u> | <u>691,033</u> | <u>722,041</u> |
| <u><u>3,462,148</u></u> | <u><u>3,456,830</u></u> | <u><u>3,463,529</u></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
 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 ביוני | | לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני | | |
|---------------------------------------|--|--------------------------|---|--------------------------|--|
| | 2015 | 2016 | 2015 | 2016 | |
| | אלפי ש"ח (מבוקר) | אלפי ש"ח (בלתי מבוקר) | אלפי ש"ח (מבוקר) | אלפי ש"ח (בלתי מבוקר) | |
| | | | | | |
| 743,860 | 83,937 | 193,821 | 183,854 | 422,126 | הכנסות בגין עסקאות בניה ומקרקעין |
| 547,983 | 37,991 | 161,388 | 113,771 | 346,362 | עלויות והוצאות בגין עסקאות בניה ומקרקעין |
| 195,877 | 45,946 | 32,433 | 70,083 | 75,764 | רווח גולמי |
| 31,721 | 5,702 | 7,538 | 11,493 | 14,043 | הוצאות מכירה ושיווק |
| 17,334 | 4,205 | 4,874 | 8,066 | 10,316 | הוצאות הנהלה וכלליות, נטו |
| (876) | (275) | (199) | (486) | (402) | הכנסות אחרות, נטו |
| 597 | - | - | - | - | הפסד מירידת ערך נכס פיננסי |
| 147,101 | 36,314 | 20,220 | 51,010 | 51,807 | רווח מפעולות רגילות |
| (15,319) | (4,573) | (5,580) | (5,954) | (7,609) | הוצאות מימון |
| 9,727 | (351) | 3,414 | 4,448 | 4,333 | הכנסות מימון |
| (5,592) | (4,924) | (2,166) | (1,506) | (3,276) | הוצאות מימון, נטו |
| (4,597) | (1,411) | (819) | (2,066) | (1,932) | חלק בהפסדי חברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני |
| 136,912 | 29,979 | 17,235 | 47,438 | 46,599 | רווח לפני מסים על ההכנסה |
| (36,094) | (8,979) | (3,864) | (14,280) | (13,488) | מסים על ההכנסה |
| 100,818 | 21,000 | 13,371 | 33,158 | 33,111 | 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 | 1.66 | 1.06 | 2.63 | 2.62 | רווח למניה בסיסי ומדולל (בש"ח) הממוצע המשוקלל של הון המניות ששימש בחישוב הרווח למניה: |
| 12,621,939 | 12,618,298 | 12,641,334 | 12,612,271 | 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 אלפי ש"ח | עודפים אלפי ש"ח | פרמיה על מניות אלפי ש"ח | הון מניות אלפי ש"ח |
|---------------------------|--------------------|-------------------------------|-----------------------|
| 758,836 | 517,236 | 228,959 | 12,641 |
| 33,111 | 33,111 | - | - |
| (70,000) | (70,000) | - | - |
| 94 | 94 | - | - |
| <u>722,041</u> | <u>480,441</u> | <u>228,959</u> | <u>12,641</u> |

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה
ביום 30 ביוני 2016 (בלתי מבוקר)
יתרה ליום 1 בינואר 2016
רווח כולל לתקופה
דיבידנד שחולק בידי החברה
זקיפת הטבה בגין אופציות לעובדים
יתרה ליום 30 ביוני 2016

| סך הכל הון אלפי ש"ח | עודפים אלפי ש"ח | פרמיה על מניות אלפי ש"ח | הון מניות אלפי ש"ח |
|---------------------------|--------------------|-------------------------------|-----------------------|
| 708,455 | 466,855 | 228,959 | 12,641 |
| 13,371 | 13,371 | - | - |
| 215 | 215 | - | - |
| <u>722,041</u> | <u>480,441</u> | <u>228,959</u> | <u>12,641</u> |

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה
ביום 30 ביוני 2016 (בלתי מבוקר)
יתרה ליום 1 באפריל 2016
רווח כולל לתקופה
זקיפת הטבה בגין אופציות לעובדים
יתרה ליום 30 ביוני 2016

| 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 |
| 33,158 | 33,158 | - | - |
| (50,000) | (50,000) | - | - |
| 14 | - | - | 14 |
| 245 | 245 | - | - |
| <u>691,033</u> | <u>449,454</u> | <u>228,959</u> | <u>12,620</u> |

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה
ביום 30 ביוני 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 ביוני 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 |
|---------------------------|--------------------|-------------------------------|-----------------------|
| 669,896 | 428,330 | 228,959 | 12,607 |
| 21,000 | 21,000 | - | - |
| 13 | - | - | 13 |
| 124 | 124 | - | - |
| <u>691,033</u> | <u>449,454</u> | <u>228,959</u> | <u>12,620</u> |

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

יתרה ליום 1 באפריל 2015

רווח כולל לתקופה

מימוש כתבי אופציה למניות

זקיפת הטבה בגין אופציות לעובדים

יתרה ליום 30 ביוני 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

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 2015 | לתקופה של שלושה חודשים | | לתקופה של שישה חודשים | |
|---|---------------------------|--------------|------------------------|----------|
| | שהסתיימה ביום 30 ביוני | | שהסתיימה ביום 30 ביוני | |
| | 2015 | 2016 | 2015 | 2016 |
| | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |
| (מבוקר) | (בלתי מבוקר) | (בלתי מבוקר) | | |
| 100,818 | 21,000 | 13,371 | 33,158 | 33,111 |
| (331,680) | (134,081) | (17,493) | (211,834) | (42,699) |
| 2,592 | 637 | 613 | 1,258 | 1,277 |
| 4,597 | 1,411 | 819 | 2,066 | 1,932 |
| 3,583 | 4,433 | (396) | 1,807 | 2,329 |
| 367 | 124 | 215 | 245 | 94 |
| (4,672) | (1,159) | 721 | (4,021) | (2,280) |
| 36,094 | 8,979 | 3,864 | 14,280 | 13,488 |
| (188,301) | (98,656) | 1,714 | (163,041) | 7,252 |
| 31,844 | (737) | 1,425 | 23,251 | 4,632 |
| 597 | - | - | - | - |
| 308,100 | 93,878 | 87,222 | 165,508 | 208,752 |
| (16,082) | (2,706) | 1,447 | (16,238) | (18,843) |
| 11,900 | (512) | (2,244) | 3,607 | (12,834) |
| 1,639 | (5,773) | 787 | (16,017) | (14,858) |
| 276 | - | - | - | (31) |
| 338,274 | 84,150 | 88,637 | 160,111 | 166,818 |
| (37,385) | (4,977) | (5,451) | (10,427) | (11,937) |
| 112,588 | (19,483) | 84,900 | (13,357) | 162,133 |
| (2,436) | (234) | (814) | (583) | (974) |
| (24,418) | (3,476) | (19,642) | (5,741) | (43,464) |
| (2,188) | (635) | (566) | (1,583) | (928) |
| 15,347 | 988 | 890 | 3,991 | 2,441 |
| (104,953) | (110,191) | (64,067) | (144,960) | (24,655) |
| (50,855) | 41,197 | 69,319 | 40,239 | 31,563 |
| 8,920 | 1,283 | 1,464 | 4,051 | 4,388 |
| (43,789) | (43,755) | (4,500) | (43,755) | (7,836) |
| (204,372) | (114,823) | (17,916) | (148,341) | (39,465) |

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 שישה חודשים | |
|---------------------------------------|---------------------------|----------|------------------------|----------|
| | שהסתיימה ביום 30 ביוני | | שהסתיימה ביום 30 ביוני | |
| | 2015 | 2016 | 2015 | 2016 |
| | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |
| (מבוקר) | (בלתי מבוקר) | | (בלתי מבוקר) | |
| 191,230 | 191,230 | 61,462 | 191,230 | 61,462 |
| (61,698) | - | - | (17,864) | (17,828) |
| 35 | 13 | - | 14 | - |
| (160,618) | (32,444) | (31,793) | (31,401) | (20,662) |
| 206,294 | 97,154 | 16,012 | 97,154 | 34,807 |
| (50,000) | (50,000) | (70,000) | (50,000) | (70,000) |
| (14,749) | - | (67,415) | - | (68,488) |
| (38,448) | (7,944) | (5,593) | (17,708) | (18,427) |
| 72,046 | 198,009 | (97,327) | 171,425 | (99,136) |
| (19,738) | 63,703 | (30,343) | 9,727 | 23,532 |
| 87,378 | 33,402 | 121,515 | 87,378 | 67,640 |
| 67,640 | 97,105 | 91,172 | 97,105 | 91,172 |

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
דיבינד 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 ג'1, אור יהודה. הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה ליום 30 ביוני 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 9 באוגוסט 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:**
- נכון למועד הדוחות הכספיים 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 |
| | | | | | |
| 292.63 | 123.08 | 122.71 | 3.85 | תאריך הדוחות הכספיים: ליום 30 ביוני 2016 | |
| 288.83 | 124.08 | 123.71 | 3.77 | ליום 30 ביוני 2015 | |
| 289.92 | 123.08 | 123.21 | 3.90 | ליום 31 בדצמבר 2015 | |
| | | | | שיעורי השינוי: | |
| | | | | לתקופה של שישה חודשים | |
| | | | | שהסתיימה | |
| | | | | ביום 30 ביוני 2016 | |
| | | | | ביום 30 ביוני 2015 | |
| | | | | לתקופה של שלושה חודשים | |
| | | | | שהסתיימה | |
| | | | | ביום 30 ביוני 2016 | |
| | | | | ביום 30 ביוני 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 שישה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2016, של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 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- 24,803 אלפי ש"ח, כ- 7,015 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 בביאור 37ז(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 יכונן 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.
- ד. ביום 10.5.2016, אישר דירקטוריון החברה (לאחר שהתקיים דיון בוועדת הביקורת) את התקשרותה של אפריקה 38 בהסכם קבלנות עם דניה סיבוס, לפיו תבצע דניה סיבוס פרויקט תמ"א 38 ברחוב רוקח ברמת גן, בתמורה פאושלית כוללת וסופית בסך של כ- 33.5 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ כדן.
- ה. ביום 24.5.2016, הנפיקה החברה 60,000,000 ש"ח ע.ג. 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.

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 שוויים ההוגן:

| שווי הוגן | | | ערך בספרים | | | |
|---------------------|--------------------|-----------|---------------------|--------------------|-----------|--------------------------|
| ליום 31 בדצמבר 2015 | ליום 30 ביוני 2016 | | ליום 31 בדצמבר 2015 | ליום 30 ביוני 2016 | | |
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | |
| 23,622 | 21,542 | 24,495 | 22,202 | 20,459 | 22,736 | חייבים לזמן ארוך |
| (451,573) | (400,830) | (380,117) | (451,573) | (399,103) | (380,117) | הלוואות מתאגידים בנקאיים |
| (132,714) | (95,572) | (170,327) | (129,031) | (88,954) | (164,971) | התחייבויות אחרות |
| (500,504) | (564,397) | (572,766) | (510,403) | (549,923) | (546,909) | 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 מכשירי הפיננסיים, מסווגת הקבוצה את מכשירי הפיננסיים, הנמדדים בדוח על המצב הכספי על פי שוויים ההוגן, למדרג הכולל את שלוש הרמות שלהלן:

- רמה 1: מחירים מצוטטים (לא מתואמים) בשווקים פעילים לנכסים והתחייבויות פיננסיים זהים.
- רמה 2: נתונים שאינם מחירים מצוטטים הכלולים ברמה 1, אשר נצפים, בצורה ישירה (קרי, מחירים) או עקיפה (נתונים הנגזרים ממחירים), לגבי נכסים והתחייבויות פיננסיים.
- רמה 3: נתונים לגבי נכסים והתחייבויות פיננסיים שאינם מבוססים על נתוני שוק נצפים.

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

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

| ליום 30 ביוני 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

- - 239,243

אפריקה ישראל מגורים בע"מ
 באורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

באור 6 - שווי הוגן של מכשירים פיננסיים (המשך)

| ליום 30 ביוני 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
 מזומנים ונכסים פיננסיים אחרים מוגבלים בשימוש בחשבונות
 ליווי-קרנות נאמנות

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
 מזומנים ונכסים פיננסיים אחרים מוגבלים בשימוש בחשבונות
 ליווי-קרנות נאמנות

באור 7 - אירועים לאחר תום תקופת הדיווח

- א. ביום 12.7.2016, אישר דירקטוריון החברה (לאחר שהתקיים דיון בוועדת הביקורת) את התקשרותה של 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.
- ב. ביום 12.7.2016, אישר דירקטוריון החברה (לאחר שהתקיים דיון בוועדת הביקורת) את התקשרותה של 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.
- ג. 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.
- ד. 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.
 ככל ויתרת התמורה תשולם עד ליום 18.9.2016, תישא יתרת התמורה ריבית שנתית בשיעור של 2.6%. ככל ויתרת התמורה תשולם לאחר יום 18.9.2016 ועד ליום 2.11.2016, תישא יתרת התמורה ריבית שנתית בשיעור של 3.5%. הריבית תשולם בגין התקופה שהחל מיום 2.8.2016, אשר הינו מועד ההשלמה המקורי, כפי שנקבע בהסכם.
 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.