

## **אפריקה ישראל מגורים בע"מ**

מידע כספי נפרד (בלתי מבוקר)  
ליום 30 ביוני 2016

# אפריקה ישראל מגורים בע"מ

מידע כספי נפרד (בלתי מבוקר) ליום 30 ביוני 2016

## תוכן העניינים

### ע מ ד

2	דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר מידע כספי נפרד (בלתי מבוקר):
3 - 4	נתונים על המצב הכספי
5	נתונים על הרווח הכולל
6	נתונים על תזרימי המזומנים
7	מידע נוסף

לכבוד  
בעלי המניות של אפריקה ישראל מגורים בע"מ

יוני נתניהו אג', אור יהודה

א.ג.נ.,

**הנדון:** דוח מיוחד לסקירת המידע הכספי הביניים הנפרד  
לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970

## מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 של אפריקה ישראל מגורים בע"מ (להלן – "החברה") ליום 30 ביוני 2016, ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. המידע הכספי הביניים הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד מתוך הדוחות הכספיים של חברה מוחזקת אשר ההתחייבות בגין ההשקעה בה הסתכמה לסך של כ- 6,075 אלפי ש"ח ליום 30 ביוני 2016 ואשר התוצאות מחברה מוחזקת זו הסתכמו להפסדים בסך של כ- 78 אלפי ש"ח ורווחים בסך של כ- 31 אלפי ש"ח לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. הדוחות הכספיים של אותה חברה נסקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים 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 נפרד 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 מזוהים 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 הביניים הנפרד הנ"ל, אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 38ד' לתקנות 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, 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> הסיבים 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 3 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 גיבורי ישראל 7 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

## אפריקה ישראל מגורים בע"מ

### נתונים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	
2015	2015	2016
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
66,984	96,961	86,002
248,299	177,898	187,623
216,917	258,700	239,243
39,836	61,206	31,714
<u>1,475,893</u>	<u>1,537,196</u>	<u>1,451,866</u>
<u>2,047,929</u>	<u>2,131,961</u>	<u>1,996,448</u>
846,013	838,749	772,595
75,003	49,122	114,715
273,686	259,082	300,031
30,243	26,422	28,531
22,165	20,425	23,137
5,210	5,922	4,881
<u>1,252,320</u>	<u>1,199,722</u>	<u>1,243,890</u>
<u>3,300,249</u>	<u>3,331,683</u>	<u>3,240,338</u>

#### 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 מוחזקות  
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 נובגורוצקי  
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים הנפרדים: 9 באוגוסט 2016

**אפריקה ישראל מגורים בע"מ**  
**נתונים על המצב הכספי (המשך)**

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	
2015	2015	2016
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
181,679	311,518	305,984
54,111	47,992	28,389
31,528	23,959	21,075
157,892	172,950	108,524
55,320	38,184	40,462
1,009,037	1,044,469	1,099,367
31,853	29,979	32,786
<u>1,521,420</u>	<u>1,669,051</u>	<u>1,636,587</u>
443,273	489,953	418,019
451,573	397,623	303,085
123,449	82,589	158,908
1,698	1,434	1,698
<u>1,019,993</u>	<u>971,599</u>	<u>881,710</u>
<u>2,541,413</u>	<u>2,640,650</u>	<u>2,518,297</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>3,300,249</u>	<u>3,331,683</u>	<u>3,240,338</u>

**התחייבויות והון**

**התחייבויות שוטפות**

אשראי מתאגידיים בנקאיים וחלויות שוטפות של אגרות חוב והלוואות  
 מתאגידיים 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 מתאגידיים 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**

**אפריקה ישראל מגורים בע"מ**  
**נתונים על הרווח הכולל**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר אלפי ש"ח	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	2015	2016	2015	2016
	(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(מבוקר)	(בלתי מבוקר)
743,860	83,937	193,821	183,854	422,126
545,211	37,319	160,629	112,481	344,885
198,649	46,618	33,192	71,373	77,241
30,095	5,384	7,181	10,968	13,226
16,949	4,128	4,768	7,898	10,084
(532)	(165)	(114)	(293)	(230)
597	-	-	-	-
47,109	9,347	11,835	18,573	23,080
151,540	37,271	21,357	52,800	54,161
(15,263)	(4,570)	(5,579)	(5,950)	(7,606)
11,026	7	3,889	4,982	5,205
(4,237)	(4,563)	(1,690)	(968)	(2,401)
(7,161)	(2,784)	(1,413)	(4,361)	(4,067)
140,142	29,924	18,254	47,471	47,693
(39,324)	(8,924)	(4,883)	(14,313)	(14,582)
100,818	21,000	13,371	33,158	33,111

הכנסות בגין עסקאות בניה ומקרקעין  
 עלויות והוצאות בגין עסקאות בניה ומקרקעין

**רווח גולמי**

הוצאות מכירה ושיווק  
 הוצאות הנהלה וכלליות, נטו  
 הכנסות אחרות, נטו  
 הפסד מירידת ערך נכס פיננסי

**רווח מפעולות רגילות**

הוצאות מימון  
 הכנסות מימון

**הוצאות מימון, נטו**

חלק החברה בהפסדי חברות מוחזקות, נטו ממס

**רווח לפני מסים על ההכנסה**

מסים על ההכנסה

**רווח כולל לתקופה המיוחס לבעל מניות  
 החברה**

**אפריקה ישראל מגורים בע"מ**  
**נתונים על תזרימי המזומנים**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים		לתקופה של שישה חודשים		
	שהסתיימה ביום 30 ביוני		שהסתיימה ביום 30 ביוני		
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
2015	2016	2015	2016	2015	2016
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		
100,818	21,000	13,371	33,158	33,111	
(314,473)	(128,080)	(12,509)	(202,841)	(33,203)	
2,527	620	595	1,227	1,242	
7,161	2,784	1,413	4,361	4,067	
3,583	4,433	(396)	1,807	2,329	
367	124	215	245	94	
(5,229)	(1,101)	620	(4,144)	(2,469)	
39,324	8,924	4,883	14,313	14,582	
(165,922)	(91,296)	8,192	(151,874)	19,753	
32,346	(867)	2,093	23,882	5,811	
597	-	-	-	-	
290,340	91,863	84,214	165,251	180,690	
(16,288)	(3,740)	(709)	(17,199)	(20,474)	
10,064	(509)	(1,979)	3,638	(11,142)	
1,119	(5,773)	787	(16,017)	(14,858)	
264	-	-	-	-	
318,442	80,974	84,406	159,555	140,027	
(37,385)	(4,977)	(5,451)	(10,427)	(11,937)	
115,135	(15,299)	87,147	(2,746)	147,843	
(2,436)	(234)	(814)	(583)	(974)	
(24,418)	(3,476)	(19,642)	(5,741)	(43,464)	
(2,117)	(630)	(556)	(1,529)	(913)	
15,347	988	890	3,991	2,441	
(104,953)	(110,191)	(64,067)	(144,960)	(24,655)	
(28,320)	43,974	69,552	42,047	60,682	
8,920	1,283	1,464	4,051	4,388	
(61,904)	(50,805)	(10,001)	(56,830)	(26,736)	
(8,810)	-	-	-	(277)	
(208,691)	(119,091)	(23,174)	(159,554)	(29,508)	
191,230	191,230	61,462	191,230	61,462	
(61,698)	-	-	(17,864)	(17,828)	
35	13	-	14	-	
(160,954)	(32,337)	(112,902)	(31,223)	(21,690)	
206,294	97,154	16,012	97,154	34,807	
(50,000)	(50,000)	(70,000)	(50,000)	(70,000)	
(14,749)	-	12,585	-	(68,488)	
(36,951)	(7,944)	(5,064)	(17,383)	(17,580)	
73,207	198,116	(97,907)	171,928	(99,317)	
(20,349)	63,726	(33,934)	9,628	19,018	
87,333	33,235	119,936	87,333	66,984	
66,984	96,961	86,002	96,961	86,002	

**תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת**

רווח נקי לתקופה המיוחס לבעלי המניות של החברה  
**התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת:**  
 עליה נטו בסעיף מלאי מקרקעין  
 התאמות:  
 פחת והפחתות  
 חלק הקבוצה בהפסדי חברות מוחזקות, נטו ממס  
 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

**שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:**

קיטון (גידול) בחייבים ויתרות חובה  
 הפסד מירידת ערך נכס פיננסי  
 קיטון במלאי בניינים למכירה, נטו  
 קיטון בקבלנים וספקים  
 גידול (קיטון) בזכאים ויתרות זכות  
 גידול (קיטון) בהפרשות  
 גידול 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  
 השקעה בנכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד - ניירות ערך סחירים, נטו  
 שינוי במזומנים ונכסים פיננסיים אחרים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי

ריבית שהתקבלה

מתן הלוואות לחברות מוחזקות

השקעה בחברות מוחזקות

**מזומנים נטו - פעילות השקעה**

**תזרימי מזומנים מפעילות מימון**

תמורה מהנפקת אגרות חוב בניכוי הוצאות הנפקה

פרעון אגרות חוב

הנפקת כתיבי 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

## אפריקה ישראל מגורים בע"מ

א. כללי:

(1) כללי:

המידע הכספי הנפרד של החברה ערוך בהתאם להוראות תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים) התש"ל-1970.

יש לעיין במידע כספי נפרד זה בהקשר למידע הכספי הנפרד של החברה ליום 31 בדצמבר 2015 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך, ולנתונים הנוספים אשר נלוו אליהם.

(2) הגדרות

החברה - אפריקה ישראל מגורים בע"מ.

חברה מוחזקת - כהגדרתה בביאור ב'10 (10) בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2015.

(3) מדיניות חשבונאית:

המידע הכספי הנפרד נערך בהתאם למדיניות החשבונאית המפורטת בביאור 2 לדוחות הכספיים הנפרדים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2015, ולשנה שהסתיימה באותו תאריך, פרט לשינויים במדיניות החשבונאית המפורטים בביאור 2 בדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים המתפרסמים עם מידע כספי נפרד זה.

ב. דיבידנדים

בחודש מרס 2016 הכריזה החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 70,000 אלפי ש"ח לבעלי מניות רגילות (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 לבעלי מניות רגילות (3.97 ש"ח למניה), אשר שולם בחודש אפריל 2015.