

## **אפריקה ישראל מגורים בע"מ**

מידע כספי נפרד (בלתי מבוקר)  
ליום 30 ביוני 2018

# אפריקה ישראל מגורים בע"מ

מידע כספי נפרד (בלתי מבוקר) ליום 30 ביוני 2018

## 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 ומידיים), התש"ל-1970

## מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 של אפריקה ישראל מגורים בע"מ (להלן - "החברה") ליום 30 ביוני 2018, ולתקופות של ששה 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 אלו 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-6,017 אלפי ש"ח ליום 30 ביוני 2018 ואשר התוצאות מחברה מוחזקת זו הסתכמו לרווח בסך של כ-87 אלפי ש"ח ובסך של כ-52 אלפי ש"ח לתקופות של ששה 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 מחויבים 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 ומידיים), התש"ל-1970.

בריטמן אלמגור זר ושות'

רואי חשבון

Member of Deloitte Touche Tohmatsu Limited

תל-אביב, 12 באוגוסט 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> 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 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-ilat@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	
2017	2017	2018
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
185,866	45,838	84,356
76,501	85,286	97,426
170,015	98,638	93,693
236,356	200,751	213,898
21,138	79,506	48,055
-	-	5,812
627,910	701,229	750,752
<u>1,317,786</u>	<u>1,211,248</u>	<u>1,293,992</u>
1,026,492	1,053,538	936,015
192,500	186,600	192,500
544,916	378,888	532,269
27,543	28,101	27,218
4,194	4,523	4,135
<u>1,795,645</u>	<u>1,651,650</u>	<u>1,692,137</u>
<u><u>3,113,431</u></u>	<u><u>2,862,898</u></u>	<u><u>2,986,129</u></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  
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 מוחזקות  
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 הנפרדים: 12 באוגוסט 2018

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

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	
2017	2017	2018
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
548,811	433,972	548,893
41,118	28,505	33,678
31,493	16,579	27,372
17,419	35,202	69,947
38,248	53,010	42,942
195,206	178,635	383,882
7,943	34,420	-
<b>880,238</b>	<b>780,323</b>	<b>1,106,714</b>
632,132	431,010	534,258
459,809	635,461	243,493
132,703	129,055	133,625
20,450	3,397	15,283
2,082	1,774	2,082
<b>1,247,176</b>	<b>1,200,697</b>	<b>928,741</b>
<b>2,127,414</b>	<b>1,981,020</b>	<b>2,035,455</b>
12,643	12,643	12,643
228,959	228,959	228,959
744,415	640,276	709,072
986,017	881,878	950,674
<b>3,113,431</b>	<b>2,862,898</b>	<b>2,986,129</b>

**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 והתחייבויות בגין חוזים  
התחייבויות בגין מסים שוטפים

**סה"כ התחייבויות שוטפות**

**התחייבויות לא שוטפות**

אגרות חוב  
הלוואות מתאגידיים בנקאיים  
הלוואות מאחרים והתחייבויות פיננסיות אחרות  
התחייבות בגין מסים 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**

**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
	2017	2018	2017	2018
	(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(מבוקר)	(בלתי מבוקר)
717,088	147,706	165,435	324,927	333,576
580,546	117,695	130,977	262,593	270,315
136,542	30,011	34,458	62,334	63,261
25,754	5,772	5,834	12,245	11,383
20,538	5,051	5,228	9,922	10,013
(12,144)	(4,987)	-	(4,987)	-
(833)	(243)	(323)	(410)	(550)
1,323	-	-	-	-
34,638	5,593	10,739	16,770	20,846
101,904	24,418	23,719	45,564	42,415
(33,534)	(11,714)	(9,526)	(19,952)	(20,785)
16,570	3,736	3,949	8,653	8,913
(16,964)	(7,978)	(5,577)	(11,299)	(11,872)
75,849	6,954	452	10,115	6,477
160,789	23,394	18,594	44,380	37,020
(19,809)	(3,236)	(2,684)	(7,539)	(5,768)
140,980	20,158	15,910	36,841	31,252

הכנסות בגין עסקאות בניה ומקרקעין  
עלויות והוצאות בגין עסקאות בניה ומקרקעין

**רווח גולמי**

הוצאות מכירה ושיווק  
הוצאות הנהלה וכלליות, נטו  
רווח מהתאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה  
הכנסות אחרות, נטו  
הפסד מירידת ערך נכס פיננסי

**רווח מפעולות רגילות**

הוצאות מימון  
הכנסות מימון

**הוצאות מימון, נטו**

חלק החברה בריווחי 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
2017	2017	2018	2017	2018
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	
140,980	20,158	15,910	36,841	31,252
(553,720)	(357,201)	(4,564)	(526,250)	(20,146)
(12,144)	(4,987)	-	(4,987)	-
2,273	555	408	1,161	827
(75,849)	(6,954)	(452)	(10,115)	(6,477)
(2,541)	(1,200)	817	(1,097)	4,345
(147)	(164)	-	(147)	-
14,932	7,578	2,336	9,813	2,800
19,809	3,236	2,684	7,539	5,768
1,323	-	-	-	-
<u>(465,084)</u>	<u>(338,979)</u>	<u>17,139</u>	<u>(487,242)</u>	<u>18,369</u>
(1,607)	(57,947)	(25,949)	(60,002)	(27,264)
(68,237)	(14,989)	(10,809)	(32,632)	22,458
227,577	9,906	99,405	91,353	236,574
17,027	20,152	(8,884)	4,549	(7,030)
7,879	(2,172)	3,195	(5,030)	(3,127)
(36,794)	(17,845)	3,655	(30,235)	4,894
215	(93)	-	(93)	-
<u>146,060</u>	<u>(62,988)</u>	<u>60,613</u>	<u>(32,090)</u>	<u>226,505</u>
<u>(43,207)</u>	<u>(11,097)</u>	<u>(7,696)</u>	<u>(21,513)</u>	<u>(19,733)</u>
<u>(362,231)</u>	<u>(413,064)</u>	<u>70,056</u>	<u>(540,845)</u>	<u>225,141</u>
(827)	(34)	-	(143)	(250)
(8,536)	(538)	(446)	(1,725)	(610)
(1,776)	(562)	(468)	(993)	(768)
3,613	782	1,601	1,948	1,928
116,298	78,024	29,195	186,231	71,977
45,901	20,156	2,757	37,116	(20,925)
5,634	1,077	1,025	4,073	2,760
(59,474)	(34,997)	6,713	(42,897)	4,748
(78,318)	-	-	-	-
<u>22,515</u>	<u>63,908</u>	<u>40,377</u>	<u>183,610</u>	<u>58,860</u>
307,449	104,568	-	104,568	-
(84,251)	-	-	(84,251)	(89,658)
2	2	-	2	-
(3,406)	60,604	(29,230)	62,443	(21,697)
461,723	329,121	-	418,000	-
(80,000)	(80,000)	(50,000)	(80,000)	(50,000)
(119,820)	(71,124)	(71,819)	(81,929)	(203,570)
(40,719)	(6,946)	(4,206)	(20,364)	(20,586)
<u>440,978</u>	<u>336,225</u>	<u>(155,255)</u>	<u>318,469</u>	<u>(385,511)</u>
101,262	(12,931)	(44,822)	(38,766)	(101,510)
84,604	58,769	129,178	84,604	185,866
<u>185,866</u>	<u>45,838</u>	<u>84,356</u>	<u>45,838</u>	<u>84,356</u>

**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:  
 רווח מהתאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה  
 פחת והפחתות  
 חלק הקבוצה ברווחי חברות מוחזקות, נטו ממס  
 הפסד (רווח) ממימוש ושערוך נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד - ניירות ערך סחירים  
 זקיפת הטבה בגין אופציות לעובדים  
 הוצאות מימון, נטו  
 הוצאות מיסים שהוכרו בדוח רווח והפסד  
 הפסד מירידת ערך נכס פיננסי

**שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:**

גידול בחייבים ויתרות חובה  
 קיטו (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  
 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 כתבי אופציה למניות

אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו

קבלת הלוואות לזמן ארוך

דיבידנד ששולם

פרעון הלוואות לזמן ארוך

ריבית ששולמה

**מזומנים נטו - פעילות מימון**

**עליה (ירידה) נטו במזומנים ושווי מזומנים**

**יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה**

**יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה**

## אפריקה ישראל מגורים בע"מ

א. כללי:

(1) כללי:

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

יש לעיין במידע כספי נפרד זה בהקשר למידע הכספי הנפרד של החברה ליום 31 בדצמבר 2017 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך, ולנתונים הנוספים אשר נלוו אליהם.

(2) הגדרות

החברה - אפריקה ישראל מגורים בע"מ.

חברה מוחזקת - כהגדרתה בביאור 1ב'(10) בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2017.

(3) מדיניות חשבונאית:

המידע הכספי הנפרד נערך בהתאם למדיניות החשבונאית המפורטת בביאור 2 לדוחות הכספיים הנפרדים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2017, ולשנה שהסתיימה באותו תאריך, פרט לשינויים במדיניות החשבונאית המפורטים בביאור 2 בדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים המתפרסמים עם מידע כספי נפרד זה.

ב. דיבידנדים

בחודש מאי 2018 הכריזה החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 50,000 אלפי ש"ח לבעלי מניות רגילות (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 לבעלי מניות רגילות (6.33 ש"ח למניה), אשר שולם בחודש יוני 2017.