

אפריקה ישראל מגורים בע"מ

מידע כספי נפרד (בלתי מבוקר)
ליום 31 במרס 2016

אפריקה ישראל מגורים בע"מ

מידע כספי נפרד (בלתי מבוקר) ליום 31 במרס 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 ג', 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 31 במרס 2016, ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. המידע הכספי הביניים הנפרד הינו באחריות הדיריקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופת ביניים זו 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- 6,106 אלפי ש"ח ליום 31 במרס 2016 ואשר התוצאות מחברה מוחזקת זו הסתכמו להפסד בסך של כ- 109 אלפי ש"ח לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדוחות הכספיים של אותה חברה נסקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים בגין אותן חברות ועסקאות משותפות 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 ומיידיים), התש"ל-1970.

בריטמן אלמגור זהר ושות'

רואי חשבון

Member of Deloitte Touche Tohmatsu Limited

תל-אביב, 10 במאי 2016

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

| | | | | | | | |
|---|---|--|---|---|---|---|--|
| משרד ירושלים קריית המדע 3 מגדל הירוקים ירושלים, 9777603 ת.ד. 45396 ירושלים, 9145101 | משרד חיפה מעלה השחרור 5 ת.ד. 5648 חיפה, 3105502 | משרד באר שבע אלמות 12 פארק התעשייה עומר ת.ד. 1369 עומר, 8496500 | משרד אילת המרכז העירוני ת.ד. 583 אילת, 8810402 | טריגר פורטייט מקבוצת Deloitte מרכז עזריאלי 3 תל אביב, 6701101 | משרד אילת המרכז העירוני ת.ד. 583 אילת, 8810402 | משרד אילת המרכז העירוני ת.ד. 583 אילת, 8810402 | משרד אילת המרכז העירוני ת.ד. 583 אילת, 8810402 |
| טלפון: 09-8922444 פקס: 09-8922440 info-seker@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: 08-6099500 פקס: 08-6099600 info-beersheva@deloitte.co.il | טלפון: 04-8667333 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 for a detailed description of the legal structure of Deloitte Touche Tohmatsu Limited and its member firms.

אפריקה ישראל מגורים בע"מ

נתונים על המצב הכספי

| ליום 31 בדצמבר | ליום 31 במרס | |
|------------------|------------------|------------------|
| 2015 | 2015 | 2016 |
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |
| (מבוקר) | (בלתי מבוקר) | |
| 66,984 | 33,235 | 119,936 |
| 248,299 | 221,885 | 257,175 |
| 216,917 | 152,942 | 174,780 |
| 39,836 | 61,081 | 34,614 |
| <u>1,475,893</u> | <u>1,422,150</u> | <u>1,480,265</u> |
| <u>2,047,929</u> | <u>1,891,293</u> | <u>2,066,770</u> |
| 846,013 | 737,341 | 781,754 |
| 75,003 | 45,870 | 100,805 |
| 273,686 | 208,764 | 289,189 |
| 30,243 | 26,422 | 28,531 |
| 22,165 | 20,711 | 21,987 |
| 5,210 | 5,912 | 4,920 |
| <u>1,252,320</u> | <u>1,045,020</u> | <u>1,227,186</u> |
| <u>3,300,249</u> | <u>2,936,313</u> | <u>3,293,956</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: 10 במאי 2016

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

| ליום 31 בדצמבר | ליום 31 במרס | |
|---------------------|--------------------------|--------------------------|
| 2015 | 2015 | 2016 |
| אלפי ש"ח (מבוקר) | אלפי ש"ח (בלתי מבוקר) | אלפי ש"ח (בלתי מבוקר) |
| 181,679 | 343,003 | 335,278 |
| 54,111 | 51,732 | 35,725 |
| 31,528 | 22,999 | 18,654 |
| 157,892 | 181,727 | 116,482 |
| - | 50,000 | 70,000 |
| 55,320 | 43,957 | 39,675 |
| 1,009,037 | 867,462 | 1,062,990 |
| 31,853 | 26,032 | 33,354 |
| <u>1,521,420</u> | <u>1,586,912</u> | <u>1,712,158</u> |
| 443,273 | 296,123 | 359,509 |
| 451,573 | 300,469 | 370,500 |
| 123,449 | 81,479 | 141,636 |
| 1,698 | 1,434 | 1,698 |
| 1,019,993 | 679,505 | 873,343 |
| <u>2,541,413</u> | <u>2,266,417</u> | <u>2,585,501</u> |
| 12,641 | 12,607 | 12,641 |
| 228,959 | 228,959 | 228,959 |
| 517,236 | 428,330 | 466,855 |
| 758,836 | 669,896 | 708,455 |
| <u>3,300,249</u> | <u>2,936,313</u> | <u>3,293,956</u> |

התחייבויות והון עצמי

התחייבויות שוטפות

| | |
|--|--|
| אשראי מתאגידים בנקאיים וחלויות שוטפות של אגרות חוב והלוואות מתאגידים בנקאיים | |
| קבלנים וספקים | |
| זכאים ויתרות זכות | |
| התחייבויות למוכרי מקרקעין | |
| דיבידנד שהוכרז | |
| 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 עצמי

| | |
|--|--|
| הון מניות | |
| פרמיה על מניות | |
| עודפים | |
| סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה | |
| סה"כ התחייבויות והון עצמי | |

אפריקה ישראל מגורים בע"מ
נתונים על הרווח הכולל

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס | |
|---------------------------------|---|--------------------------|
| 2015 | 2015 | 2016 |
| אלפי ש"ח (מבוקר) | אלפי ש"ח (בלתי מבוקר) | אלפי ש"ח (בלתי מבוקר) |
| 743,860 | 99,917 | 228,305 |
| 545,211 | 75,162 | 184,256 |
| 198,649 | 24,755 | 44,049 |
| 30,095 | 5,584 | 6,045 |
| 16,949 | 3,770 | 5,316 |
| (532) | (128) | (116) |
| 597 | - | - |
| 47,109 | 9,226 | 11,245 |
| 151,540 | 15,529 | 32,804 |
| (15,263) | (1,380) | (2,027) |
| 11,026 | 4,975 | 1,316 |
| (4,237) | 3,595 | (711) |
| (7,161) | (1,577) | (2,654) |
| 140,142 | 17,547 | 29,439 |
| (39,324) | (5,389) | (9,699) |
| 100,818 | 12,158 | 19,740 |

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

הכנסות (הוצאות) מימון, נטו

חלק החברה בהפסדי חברות מוחזקות, נטו ממס

רווח לפני מסים על ההכנסה

מסים על ההכנסה

רווח כולל לתקופה המיוחס לבעלים החברה

אפריקה ישראל מגורים בע"מ
נתונים על תזרימי המזומנים

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס | |
|---------------------------------|---|--------------------------|
| | 2015 | 2016 |
| | אלפי ש"ח (מבוקר) | אלפי ש"ח (בלתי מבוקר) |
| 100,818 | 12,158 | 19,740 |
| (314,473) | (74,761) | (20,694) |
| 2,527 | 607 | 647 |
| 7,161 | 1,577 | 2,654 |
| 3,583 | (2,626) | 2,725 |
| 367 | 121 | (121) |
| (5,229) | (3,043) | (3,089) |
| 39,324 | 5,389 | 9,699 |
| (165,922) | (60,578) | 11,561 |
| 32,346 | 24,749 | 3,718 |
| 597 | - | - |
| 290,340 | 73,388 | 96,476 |
| (16,288) | (13,459) | (19,765) |
| 10,064 | 4,147 | (9,163) |
| 1,119 | (10,244) | (15,645) |
| 264 | - | - |
| 318,442 | 78,581 | 55,621 |
| (37,385) | (5,450) | (6,486) |
| 115,135 | 12,553 | 60,696 |
| (2,436) | (349) | (160) |
| (24,418) | (2,265) | (23,822) |
| (2,117) | (899) | (357) |
| 15,347 | 3,003 | 1,551 |
| (104,953) | (34,769) | 39,412 |
| (28,320) | (1,927) | (8,870) |
| 8,920 | 2,768 | 2,924 |
| (61,904) | (6,025) | (16,735) |
| (8,810) | - | (277) |
| (208,691) | (40,463) | (6,334) |
| 191,230 | - | - |
| (61,698) | (17,864) | (17,828) |
| 35 | 1 | - |
| (160,954) | 1,114 | 91,212 |
| 206,294 | - | 18,795 |
| (50,000) | - | - |
| (14,749) | - | (81,073) |
| (36,951) | (9,439) | (12,516) |
| 73,207 | (26,188) | (1,410) |
| (20,349) | (54,098) | 52,952 |
| 87,333 | 87,333 | 66,984 |
| 66,984 | 33,235 | 119,936 |

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

רווח לתקופה המיוחס לבעלים 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 מימון, נטו

הוצאות מיסים שהוכרו בדוח רווח והפסד

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:

קיטון 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 הלוואה 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

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 השנה

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 2015 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 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 (3.97 ש"ח למניה), אשר שולם בחודש אפריל 2015.