

אפריקה ישראל מגורים בע"מ

מידע כספי נפרד (בלתי מבוקר)
ליום 31 במרס 2017

אפריקה ישראל מגורים בע"מ

מידע כספי נפרד (בלתי מבוקר) ליום 31 במרס 2017

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 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 31 במרס 2016, ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. המידע הכספי הביניים הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון 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 רואי 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 ומידיים), התש"ל-1970.

בריטמן אלמגור זר 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

Seker - Deloitte גיבורי ישראל 7 ת.ד. 8458 נתניה דרום, 4250407	Deloitte Analytics הסיבים 7 ת.ד. 7796 פתח תקווה, 4959368	Deloitte מרכז עזריאלי 3 תל אביב, 6701101	משרד אילת המרכז העירוני ת.ד. 583 אילת, 8810402	משרד באר שבע אלומות 12 פארק התעשייה עומר ת.ד. 1369 עומר, 8496500	משרד חיפה מעלה השחרור 5 ת.ד. 5648 חיפה, 3105502	משרד ירושלים 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-ailat@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

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	
2016	2016	2017
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
84,604	119,936	58,769
122,402	257,175	105,442
283,772	174,780	175,462
26,286	34,614	28,029
<u>1,029,973</u>	<u>1,480,265</u>	<u>1,270,292</u>
<u>1,547,037</u>	<u>2,066,770</u>	<u>1,637,994</u>
875,077	781,754	692,996
-	100,805	-
186,600	-	186,600
313,312	289,189	320,178
19,237	28,531	19,237
28,546	21,987	28,197
4,691	4,920	4,516
<u>1,427,463</u>	<u>1,227,186</u>	<u>1,251,724</u>
<u>2,974,500</u>	<u>3,293,956</u>	<u>2,889,718</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
נדל"ן להשקעה
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 נובורוצקי
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים הנפרדים: 14 במאי 2017

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

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרס	
2016	2016	2017
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
253,700	335,278	382,130
25,681	35,725	10,078
21,506	18,654	14,244
85,775	116,482	94,264
-	70,000	-
86,823	39,675	73,467
676,194	1,062,990	600,140
42,288	33,354	40,940
<u>1,191,967</u>	<u>1,712,158</u>	<u>1,215,263</u>
417,035	359,509	331,852
370,787	370,500	318,234
167,296	141,636	171,388
1,867	1,698	1,867
<u>956,985</u>	<u>873,343</u>	<u>823,341</u>
<u>2,148,952</u>	<u>2,585,501</u>	<u>2,038,604</u>
12,641	12,641	12,641
228,959	228,959	228,959
583,948	466,855	609,514
<u>825,548</u>	<u>708,455</u>	<u>851,114</u>
<u><u>2,974,500</u></u>	<u><u>3,293,956</u></u>	<u><u>2,889,718</u></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	
	2016	2017
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
1,281,344	228,305	239,936
1,049,884	184,256	191,190
231,460	44,049	48,746
34,795	6,045	5,685
19,808	5,316	4,871
(29,446)	-	-
(749)	(116)	(167)
24,408	11,245	10,389
207,052	32,804	38,357
(17,567)	(2,027)	(5,803)
11,525	1,316	4,917
(6,042)	(711)	(886)
(14,920)	(2,654)	(2,854)
186,090	29,439	34,617
(49,335)	(9,699)	(9,068)
136,755	19,740	25,549

הכנסות בגין עסקאות בניה ומקרקעין
 עלויות והוצאות בגין עסקאות בניה ומקרקעין

רווח גולמי

הוצאות מכירה ושיווק
 הוצאות הנהלה וכלליות, נטו
 רווח מהתאמות שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
 הכנסות אחרות, נטו

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 לבעלים של החברה

אפריקה ישראל מגורים בע"מ
נתונים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס	
	2016	2017
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
136,755	19,740	25,549
(234,042)	(20,694)	(169,049)
(29,446)	-	-
2,556	647	606
14,920	2,654	2,854
2,275	2,725	103
(43)	(121)	17
(798)	(3,089)	(202)
49,335	9,699	9,068
(58,488)	11,561	(131,054)
9,383	3,718	(2,844)
264,299	96,476	47,163
(38,012)	(19,765)	(15,603)
(10,022)	(9,163)	(2,858)
31,503	(15,645)	(12,169)
169	-	-
257,320	55,621	13,689
(27,894)	(6,486)	(10,416)
170,938	60,696	(127,781)
(6,164)	(160)	(109)
(68,943)	(23,822)	(1,187)
(2,037)	(357)	(431)
4,392	1,551	1,166
(69,130)	39,412	108,207
125,943	(8,870)	16,960
7,472	2,924	2,996
(47,645)	(16,735)	(7,900)
-	(277)	-
(56,112)	(6,334)	119,702
61,462	-	-
(61,529)	(17,828)	(83,944)
(49,171)	91,212	1,839
176,068	18,795	88,879
(70,000)	-	-
(116,759)	(81,073)	(10,805)
(37,277)	(12,516)	(13,725)
(97,206)	(1,410)	(17,756)
17,620	52,952	(25,835)
66,984	66,984	84,604
84,604	119,936	58,769

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:
 רווח מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
 פחת והפחתות
 חלק הקבוצה בהפסדי חברות מוחזקות, נטו ממס
 הפסד 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 (גידול) בחייבים ויתרות חובה
 קיטון במלאי בניינים למכירה, נטו
 קיטון בקבלנים וספקים
 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
 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 2016 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 2016.

(3) מדיניות חשבונאית:

המידע הכספי הנפרד נערך בהתאם למדיניות החשבונאית המפורטת בביאור 2 לדוחות הכספיים הנפרדים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2016, 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.