

אפריקה ישראל מגורים בע"מ

מידע כספי נפרד (בלתי מבוקר)
ליום 30 ביוני 2017

אפריקה ישראל מגורים בע"מ

מידע כספי נפרד (בלתי מבוקר) ליום 30 ביוני 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 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 2017, 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 לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

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 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 מזוהים בביקורת. בהתאם לכך אין אנו מחויבים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

בהתבסס על סקירתנו, 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 זהר ושות'

רואי חשבון

Member of Deloitte Touche Tohmatsu Limited

תל-אביב, 16 באוגוסט 2017

תל אביב – משרד ראשי

מרכז עזריאלי 1 תל אביב, ת.ד. 6701101 | 16593

תל אביב, ת.ד. 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, ת.ד. 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 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-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		
2016	2016	(*)2017	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		
			נכסים
			נכסים שוטפים
84,604	86,002	45,838	מזומנים ושווי מזומנים
122,402	187,623	85,286	מזומנים ונכסים פיננסיים אחרים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי
283,772	239,243	98,638	נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד - ניירות ערך סחירים
26,286	31,714	79,506	חייבים ויתרות חובה
-	-	200,751	לקוחות ונכס בגין חוזה
1,029,973	1,451,866	701,229	מלאי בניינים למכירה
<u>1,547,037</u>	<u>1,996,448</u>	<u>1,211,248</u>	סה"כ נכסים שוטפים
			נכסים לא שוטפים
875,077	772,595	1,053,538	מלאי מקרקעין
186,600	114,715	186,600	נדל"ן להשקעה בהקמה
313,312	300,031	378,888	השקעות והלוואות בחברות מוחזקות
19,237	28,531	-	נכסי מיסים נדחים
28,546	23,137	28,101	חייבים לזמן ארוך
4,691	4,881	4,523	רכוש קבוע
<u>1,427,463</u>	<u>1,243,890</u>	<u>1,651,650</u>	סה"כ נכסים לא שוטפים
<u>2,974,500</u>	<u>3,240,338</u>	<u>2,862,898</u>	סה"כ נכסים

* ראה באור 3א(3) בדבר אימוץ מוקדם של תקן דיווח כספי בינלאומי IFRS15.

אהרן פרנקל
סמנכ"ל כספים

אורן הוד
מנהל כללי

אברהם נובורוצקי
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים הנפרדים: 16 באוגוסט 2017

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

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	
2016	2016	2017(*)
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
253,700	305,984	433,972
25,681	28,389	28,505
21,506	21,075	16,579
85,775	108,524	35,202
86,823	40,462	53,010
676,194	1,099,367	178,635
42,288	32,786	34,420
<u>1,191,967</u>	<u>1,636,587</u>	<u>780,323</u>
417,035	418,019	431,010
370,787	303,085	635,461
167,296	158,908	129,055
-	-	3,397
1,867	1,698	1,774
<u>956,985</u>	<u>881,710</u>	<u>1,200,697</u>
<u>2,148,952</u>	<u>2,518,297</u>	<u>1,981,020</u>
12,641	12,641	12,643
228,959	228,959	228,959
583,948	480,441	640,276
825,548	722,041	881,878
<u>2,974,500</u>	<u>3,240,338</u>	<u>2,862,898</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
 התחייבות בגין חוזה ומקדמות מלקוחות
 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

* ראה באור 3א(3) בדבר אימוץ מוקדם של תקן דיווח כספי בינלאומי IFRS15.

אפריקה ישראל מגורים בע"מ
נתונים על הרווח הכולל

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
	2016	2017 (*)	2016	2017 (*)
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
1,281,344	193,821	147,706	422,126	324,927
1,049,884	160,629	117,695	344,885	262,593
231,460	33,192	30,011	77,241	62,334
34,795	7,181	5,772	13,226	12,245
19,808	4,768	5,051	10,084	9,922
(29,446)	-	(4,987)	-	(4,987)
(749)	(114)	(243)	(230)	(410)
24,408	11,835	5,593	23,080	16,770
207,052	21,357	24,418	54,161	45,564
(17,567)	(5,579)	(11,714)	(7,606)	(19,952)
11,525	3,889	3,736	5,205	8,653
(6,042)	(1,690)	(7,978)	(2,401)	(11,299)
(14,920)	(1,413)	6,954	(4,067)	10,115
186,090	18,254	23,394	47,693	44,380
(49,335)	(4,883)	(3,236)	(14,582)	(7,539)
136,755	13,371	20,158	33,111	36,841

הכנסות בגין עסקאות בניה ומקרקעין
עלויות והוצאות בגין עסקאות בניה ומקרקעין

רווח גולמי

הוצאות מכירה ושיוק
הוצאות הנהלה וכלליות, נטו
רווח מהתאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה
הכנסות אחרות, נטו

רווח מפעולות רגילות

הוצאות מימון
הכנסות מימון

הוצאות מימון, נטו

חלק החברה בריווחי (הפסדי) חברות מוחזקות,
נטו ממס

רווח לפני מסים על ההכנסה

מסים על ההכנסה
רווח כולל לתקופה המיוחס לבעל מניות
החברה

* ראה באור 3א(3) בדבר אימוץ מוקדם של תקן דיווח כספי בינלאומי IFRS15.

אפריקה ישראל מגורים בע"מ
נתונים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר אלפי ש"ח	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
2016	2016	(*)2017	2016	(*)2017
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	
136,755	13,371	20,158	33,111	36,841
(234,042)	(12,509)	(357,201)	(33,203)	(526,250)
(29,446)	-	(4,987)	-	(4,987)
2,556	595	555	1,242	1,161
14,920	1,413	(6,954)	4,067	(10,115)
2,275	(396)	(1,200)	2,329	(1,097)
(43)	215	(164)	94	(147)
(798)	620	7,578	(2,469)	9,813
49,335	4,883	3,236	14,582	7,539
(58,488)	8,192	(338,979)	19,753	(487,242)
9,383	2,093	(57,947)	5,811	(60,002)
-	-	(14,989)	-	(32,632)
264,299	84,214	9,906	180,690	91,353
(38,012)	(709)	20,152	(20,474)	4,549
(10,022)	(1,979)	(2,172)	(11,142)	(5,030)
31,503	787	(17,845)	(14,858)	(30,235)
169	-	(93)	-	(93)
257,320	84,406	(62,988)	140,027	(32,090)
(27,894)	(5,451)	(11,097)	(11,937)	(21,513)
170,938	87,147	(413,064)	147,843	(540,845)
(6,164)	(814)	(34)	(974)	(143)
(68,943)	(19,642)	(538)	(43,464)	(1,725)
(2,037)	(556)	(562)	(913)	(993)
4,392	890	782	2,441	1,948
(69,130)	(64,067)	78,024	(24,655)	186,231
125,943	69,552	20,156	60,682	37,116
7,472	1,464	1,077	4,388	4,073
(47,645)	(10,001)	(34,997)	(26,736)	(42,897)
-	-	-	(277)	-
(56,112)	(23,174)	63,908	(29,508)	183,610
61,462	61,462	104,568	61,462	104,568
(61,529)	-	-	(17,828)	(84,251)
-	-	2	-	2
(49,171)	(112,902)	60,604	(21,690)	62,443
176,068	16,012	329,121	34,807	418,000
(70,000)	(70,000)	(80,000)	(70,000)	(80,000)
(116,759)	12,585	(71,124)	(68,488)	(81,929)
(37,277)	(5,064)	(6,946)	(17,580)	(20,364)
(97,206)	(97,907)	336,225	(99,317)	318,469
17,620	(33,934)	(12,931)	19,018	(38,766)
66,984	119,936	58,769	66,984	84,604
84,604	86,002	45,838	86,002	45,838

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 בהפסדי (רווחי) 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
גידול בלקוחות
קיטון במלאי בניינים למכירה, נטו
גידול (קיטון) בקבלנים וספקים
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
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

* ראה באור 3א(3) בדבר אימוץ מוקדם של תקן דיווח כספי בינלאומי IFRS15.

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 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 והמתחייבים מהאמור להלן:

החל מיום 1 בינואר 2017 מיישמת הקבוצה באימוץ מוקדם את תקן דיווח כספי בינלאומי 15 ("IFRS15" או "התקן"), אשר קובע הנחיות לעניין ההכרה בהכנסה.

התקן מציג מודל חדש להכרה בהכנסה מחוזים עם לקוחות הכולל חמישה שלבים:

- (1) זיהוי החוזה עם הלקוח.
- (2) זיהוי מחויבויות ביצוע נפרדות בחוזה.
- (3) קביעת מחיר העסקה.
- (4) הקצאת מחיר העסקה למחויבויות ביצוע נפרדות.
- (5) הכרה בהכנסה עם קיום מחויבויות הביצוע.

התקן מיושם החל ממועד היישום לראשונה בגישת ההשפעה המצטברת, תוך התאמת יתרת העודפים ליום 1 בינואר 2017 וללא הצגה מחדש של מספרי השוואה. במסגרת היישום לראשונה של התקן בחרה הקבוצה ליישם את ההקלות הבאות:

יישום גישת ההשפעה המצטברת רק עבור חוזים אשר טרם הסתיימו למועד המעבר; וכן בחינת ההשפעה המצרפית של שינויים בחוזה שאירעו לפני מועד היישום לראשונה, חלף בחינה של כל שינוי באופן נפרד.

הטבלה להלן מציגה את ההשפעה המצטברת של היישום המוקדם על הסעיפים שהושפעו מהיישום לראשונה בדוח על המצב הכספי ליום 1 בינואר 2017:

בהתאם ל IFRS15	השינוי	בהתאם למדיניות החשבונאית הקודמת	
21,372	(4,914)	26,286	חייבים ויתרות חובה
168,119	169,119	-	לקוחות ונכסים בגין חוזה
460,951	(569,022)	1,029,973	מלאי בניינים למכירה
321,897	8,585	313,312	השקעות והלוואות בחברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
-	(19,237)	19,237	נכסי מיסים נדחים
30,090	(55,685)	85,775	התחייבות למוכרי מקרקעין
88,232	1,409	86,823	הפרשות
204,864	(471,330)	676,194	התחייבות בגין חוזה ומקדמות מלקוחות
9,503	9,503	-	התחייבות בגין מסים נדחים
925,182	99,634	825,548	הון עצמי

אפריקה ישראל מגורים בע"מ

הטבלאות מטה מרכזות את ההשפעות על הדוח על המצב הכספי ליום 30 ביוני 2017 ועל דוח רווח והפסד לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהנחה והמדיניות הקודמת לגבי הכרה בהכנסה היתה ממשיכה בתקופה זו

השפעה על הדוח על המצב הכספי ליום 30 ביוני 2017:

בהתאם ל IFRS15	השינוי	בהתאם למדיניות החשבונאית הקודמת	
79,506	(6,119)	85,625	חייבים ויתרות חובה
200,751	200,751	-	לקוחות ונכסים בגין חוזה
701,229	(527,619)	1,228,848	מלאי בניינים למכירה
378,888	24,413	354,475	השקעות והלוואות בחברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
-	(18,688)	18,688	נכסי מיסים נדחים
35,202	(44,582)	79,784	התחייבות למוכרי מקרקעין
53,010	1,786	51,224	הפרשות
178,635	(382,782)	561,417	התחייבות בגין חוזה ומקדמות מלקוחות
3,397	3,397	-	התחייבות בגין מסים נדחים
881,878	94,919	786,959	הון עצמי

השפעה על דוח רווח והפסד לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2017:

<u>לתקופה של שלושה חודשים 30.6.2017 שהסתיימה ביום</u>			<u>לתקופה של שישה חודשים 30.6.2017 שהסתיימה ביום</u>			
בהתאם ל- IFRS15	השינוי	בהתאם למדיניות החשבונאית הקודמת	בהתאם ל- IFRS15	השינוי	בהתאם למדיניות החשבונאית הקודמת	סעיף
147,706	1,925	145,781	324,927	(60,790)	385,717	הכנסות בגין עסקאות בניה ומקרקעין עלויות והוצאות בגין עסקאות בניה ומקרקעין
117,695	5,180	112,515	262,593	(41,112)	303,705	הוצאות מכירה ושיווק
5,772	418	5,354	12,245	1,206	11,039	הוצאות מימון, נטו
(7,978)	(3,879)	(4,099)	(11,299)	(6,314)	(4,985)	חלק בהפסדי (רווחי) חברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
6,954	9,813	(2,859)	10,115	15,828	(5,713)	מסים על ההכנסה
(3,236)	1,890	(5,126)	(7,539)	6,655	(14,194)	רווח נקי
20,158	4,151	16,007	36,841	(4,715)	41,556	

ב. דיבידנדים

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.

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.