

אפריקה ישראל מגורים בע"מ

מידע כספי נפרד (בלתי מבוקר)
ליום 30 בספטמבר 2017

אפריקה ישראל מגורים בע"מ

מידע כספי נפרד (בלתי מבוקר) ליום 30 בספטמבר 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 30 בספטמבר 2017, ולתקופות של תשעה 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 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- 6,130 אלפי ש"ח ליום 30 בספטמבר 2017 ואשר התוצאות מחברה מוחזקת זו הסתכמו לרווח בסך של כ- 69 אלפי ש"ח ובסך של כ- 53 אלפי ש"ח לתקופות של תשעה 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, 15 בנובמבר 2017

תל אביב – משרד ראשי

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

תל אביב, ת.ד. 6116402 | טלפון: 03-6085555 | פקס: 03-6094022 | info@deloitte.co.il

משרד ירושלים
קרית המדע 3
מגדל הר חוצבים
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

טלפון: 08-6909500
פקס: 08-6909600
info-beersheva@deloitte.co.il

משרד אילת
המרכז העירוני
ת.ד. 583
אילת, 8810402

טלפון: 08-6375676
פקס: 08-6371628
info-ilat@deloitte.co.il

Deloitte
מרכז עזריאלי 3
תל אביב, 6701101

טלפון: 03-6070500
פקס: 03-6070501
info@deloitte.co.il

Deloitte Analytics
הסיבים 7
ת.ד. 7796
פתח תקווה, 4959368

טלפון: 077-8322221
פקס: 03-9190372
info@deloitte.co.il

Seker - Deloitte
גיבורי ישראל 7
ת.ד. 8458
נתניה דרום, 4250407

טלפון: 09-8922444
פקס: 09-8922440
info@deloitte.co.il

אפריקה ישראל מגורים בע"מ

נתונים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 בספטמבר		
2016	2016	2017	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		
			נכסים
			נכסים שוטפים
84,604	111,844	13,974	מזומנים ושווי מזומנים
122,402	238,371	72,245	מזומנים ונכסים פיננסיים אחרים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי
283,772	239,090	70,431	נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד - ניירות ערך סחירים
26,286	54,514	27,875	חייבים ויתרות חובה
-	-	242,108	לקוחות ונכסים בגין חוזה
1,029,973	1,193,754	677,505	מלאי בניינים למכירה
1,547,037	1,837,573	1,104,138	סה"כ נכסים שוטפים
			נכסים לא שוטפים
875,077	918,470	1,035,159	מלאי מקרקעין
-	135,868	-	נדל"ן להשקעה בהקמה
186,600	-	186,600	נדל"ן להשקעה
313,312	306,768	526,935	השקעות והלוואות בחברות מוחזקות
19,237	28,531	-	נכסי מיסים נדחים
28,546	23,154	28,354	חייבים לזמן ארוך
4,691	4,609	4,372	רכוש קבוע
1,427,463	1,417,400	1,781,420	סה"כ נכסים לא שוטפים
2,974,500	3,254,973	2,885,558	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 נובגרוצקי
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים הנפרדים: 15 בנובמבר 2017

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

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 בספטמבר	
2016	2016	2017
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
253,700	347,848	399,220
25,681	36,829	36,612
21,506	13,655	13,021
85,775	107,452	19,902
86,823	51,941	35,069
676,194	896,992	158,125
42,288	37,345	21,648
1,191,967	1,492,062	683,597
417,035	418,156	429,814
370,787	403,975	674,525
167,296	175,166	132,533
-	-	8,032
1,867	1,698	1,774
956,985	998,995	1,246,678
2,148,952	2,491,057	1,930,275
12,641	12,641	12,643
228,959	228,959	228,959
583,948	522,316	713,681
825,548	763,916	955,283
2,974,500	3,254,973	2,885,558

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	2016	2017	2016	2017
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	
1,281,344	459,422	176,399	881,548	501,326
1,049,884	381,707	140,625	726,592	403,218
231,460	77,715	35,774	154,956	98,108
34,795	11,485	5,977	24,711	18,222
19,808	4,502	4,888	14,586	14,810
(29,446)	-	-	-	(4,987)
(749)	(114)	(402)	(344)	(812)
24,408	15,873	10,463	38,953	27,233
207,052	61,842	25,311	116,003	70,875
(17,567)	(5,197)	(5,543)	(12,803)	(25,495)
11,525	3,258	3,697	8,463	12,350
(6,042)	(1,939)	(1,846)	(4,340)	(13,145)
(14,920)	(2,940)	58,342	(7,007)	68,457
186,090	56,963	81,807	104,656	126,187
(49,335)	(15,062)	(8,402)	(29,644)	(15,941)
136,755	41,901	73,405	75,012	110,246

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

רווח מפעולות רגילות

הוצאות מימון
הכנסות מימון

הוצאות מימון, נטו

חלק החברה ברווחי (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	לתקופה של שלושה חודשים		לתקופה של תשעה חודשים	
	שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
2016	2016	2017	2016	2017
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	
136,755	41,901	73,405	75,012	110,246
(234,042)	(168,079)	(17,986)	(201,282)	(544,236)
(29,446)	-	-	-	(4,987)
2,556	569	576	1,811	1,737
14,920	2,940	(58,342)	7,007	(68,457)
2,275	(348)	(573)	1,981	(1,670)
(43)	(26)	-	68	(147)
(798)	1,732	2,507	(737)	12,320
49,335	15,062	8,402	29,644	15,941
(58,488)	(106,249)	7,989	(86,496)	(479,253)
9,383	(23,891)	51,631	(18,080)	(8,371)
-	-	(41,357)	-	(73,989)
264,299	81,938	28,724	262,628	120,077
(38,012)	6,461	8,004	(14,013)	12,553
(10,022)	(2,978)	1,987	(14,120)	(3,043)
31,503	11,479	(11,342)	(3,379)	(41,577)
169	-	-	-	(93)
257,320	73,009	37,647	213,036	5,557
(27,894)	(10,503)	(16,539)	(22,440)	(38,052)
170,938	(43,743)	29,097	104,100	(511,748)
(6,164)	(105)	(100)	(1,079)	(243)
(68,943)	(18,068)	(6,496)	(61,532)	(8,221)
(2,037)	(297)	(425)	(1,210)	(1,418)
4,392	1,168	-	3,609	1,948
(69,130)	501	28,780	(24,154)	215,011
125,943	(50,708)	13,041	9,974	50,157
7,472	1,371	241	5,759	4,314
(47,645)	(12,152)	(9,652)	(38,888)	(52,549)
-	4,351	(77,976)	4,074	(77,976)
(56,112)	(73,939)	(52,587)	(103,447)	131,023
61,462	-	-	61,462	104,568
(61,529)	-	-	(17,828)	(84,251)
-	-	-	-	2
(49,171)	22,527	(34,390)	837	28,053
176,068	134,869	43,723	169,676	461,723
(70,000)	-	-	(70,000)	(80,000)
(116,759)	(243)	(1,920)	(68,731)	(83,849)
(37,277)	(13,629)	(15,787)	(31,209)	(36,151)
(97,206)	143,524	(8,374)	44,207	310,095
17,620	25,842	(31,864)	44,860	(70,630)
66,984	86,002	45,838	66,984	84,604
84,604	111,844	13,974	111,844	13,974

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 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 ונכסים בגין חוזה

קיטון במלאי בניינים למכירה, נטו

גידול (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 (מימוש) בנכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח

והפסד - ניירות ערך סחירים, נטו

שינוי במזומנים ונכסים פיננסיים אחרים מוגבלים בשימוש

בחשבונות ליווי

ריבית שהתקבלה

מתן (פירעון) 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 כתיב 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		
		אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
21,372	(4,914)	26,286		חייבים ויתרות חובה
168,119	168,119	-		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		מקדמות מלקוחות
9,503	9,503	-		התחייבויות בגין מיסים 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 בספטמבר 2017 ועל דוח רווח והפסד לתקופות של תשעה ושלשה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהנחה והמדיניות הקודמת לגבי הכרה בהכנסה היתה ממשיכה בתקופה זו

השפעה על הדוח על המצב הכספי ליום 30 בספטמבר 2017:

בהתאם ל IFRS15	השינוי	בהתאם למדיניות החשבונאית הקודמת	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
27,875	(7,403)	35,278	חייבים ויתרות חובה
242,108	242,108	-	לקוחות ונכסים בגין חוזה
677,505	(641,255)	1,318,760	מלאי בניינים למכירה
526,935	28,522	498,413	השקעות והלוואות בחברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
-	(18,688)	18,688	נכסי מיסים נדחים
19,902	(43,065)	62,967	התחייבות למוכרי מקרקעין
35,069	1,840	33,229	הפרשות
158,125	(477,768)	635,893	מקדמות מלקוחות
8,032	8,032	-	התחייבות למסים נדחים
955,283	114,245	841,038	הון עצמי

השפעה על דוח רווח והפסד לתקופות של תשעה ושלשה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2017:

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30.9.2017			לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30.9.2017			
בהתאם ל IFRS15	השינוי	בהתאם למדיניות החשבונאית הקודמת	בהתאם ל IFRS15	השינוי	בהתאם למדיניות החשבונאית הקודמת	סעיף
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
176,399	138,159	38,240	501,326	77,369	423,957	הכנסות בגין עסקאות בניה ומקרקעין
140,625	114,879	25,746	403,218	73,767	329,451	עלויות והוצאות בגין עסקאות בניה ומקרקעין
5,977	1,282	4,695	18,222	2,488	15,734	הוצאות מכירה ושיווק
(402)	(5,205)	4,803	(812)	(5,205)	4,393	הכנסות אחרות, נטו
(1,846)	(2,146)	300	(13,145)	(8,460)	(4,685)	הוצאות מימון, נטו
58,342	9,314	49,028	68,457	25,142	43,315	חלק ברווחי (הפסדי) חברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(8,402)	(4,635)	(3,767)	(15,941)	2,020	(17,961)	מסים על ההכנסה
73,405	19,326	54,079	110,246	14,611	95,635	רווח נקי

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.