

אפריקה ישראל מגורים בע"מ

מידע כספי נפרד (בלתי מבוקר)
ליום 31 במרס 2018

אפריקה ישראל מגורים בע"מ

מידע כספי נפרד (בלתי מבוקר) ליום 31 במרס 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 31 במרץ 2018, ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. המידע הכספי הביניים הנפרד הינו באחריות הדיריקטוריון וההנהלה 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- 6,069 אלפי ש"ח ליום 31 במרץ 2018 ואשר התוצאות מחברה מוחזקת זו הסתכמו לרווח בסך של כ- 35 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 אותה חברה מבוססת על דוח 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 מזהים 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 זהר ושות'

רואי חשבון

Member of Deloitte Touche Tohmatsu Limited

תל-אביב, 10 במאי 2018

תל אביב - משרד ראשי

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

תל אביב, 6116402 | טלפון: 6085555-03 | פקס: 6094022-03 | 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
אלומות 12
פארק התעשייה עומר
ת.ד. 1369
עומר, 8496500

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

Deloitte
מרכז עזריאלי 3
תל אביב, 6701101

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

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

טלפון: 5018888-02
פקס: 5374173-02
info-jer@deloitte.co.il

טלפון: 8607333-04
פקס: 8672528-04
info-haifa@deloitte.co.il

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

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

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

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

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

אפריקה ישראל מגורים בע"מ

נתונים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרס		
2017	2017	2018	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		
			נכסים
			נכסים שוטפים
185,866	58,769	129,178	מזומנים ושווי מזומנים
76,501	105,442	100,183	מזומנים ונכסים פיננסיים אחרים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי
170,015	175,462	123,705	נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד - ניירות ערך סחירים
21,138	22,326	22,275	חייבים ויתרות חובה
-	-	7,046	נכסי מסים שוטפים
236,356	185,762	203,089	לקוחות ונכסים בגין חוזה
627,910	748,161	769,746	מלאי בניינים למכירה
<u>1,317,786</u>	<u>1,295,922</u>	<u>1,355,222</u>	סה"כ נכסים שוטפים
			נכסים לא שוטפים
1,026,492	692,996	929,995	מלאי מקרקעין
192,500	186,600	192,500	נדל"ן להשקעה
544,916	334,778	534,360	השקעות והלוואות בחברות מוחזקות
27,543	28,197	28,009	חייבים לזמן ארוך
4,194	4,516	4,075	רכוש קבוע
<u>1,795,645</u>	<u>1,247,087</u>	<u>1,688,939</u>	סה"כ נכסים לא שוטפים
<u><u>3,113,431</u></u>	<u><u>2,543,009</u></u>	<u><u>3,044,161</u></u>	סה"כ נכסים

אהרן פרנקל
סמנכ"ל כספים

אורן הוד
מנהל כללי

אברהם נובוגרוצקי
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים הנפרדים: 10 במאי 2018

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

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרס	
2017	2017	2018
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
548,811	382,130	577,783
41,118	10,078	42,562
31,493	14,244	18,571
17,419	39,147	74,710
38,248	74,655	39,733
195,206	211,854	301,549
7,943	40,940	-
880,238	773,048	1,054,908
632,132	331,852	534,265
459,809	318,234	314,228
132,703	171,388	132,385
20,450	4,738	21,529
2,082	1,867	2,082
1,247,176	828,079	1,004,489
2,127,414	1,601,127	2,059,397
12,643	12,641	12,643
228,959	228,959	228,959
744,415	700,282	743,162
986,017	941,882	984,764
3,113,431	2,543,009	3,044,161

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
 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	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס	
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	2017	2018
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
717,088	177,221	168,141
580,546	144,898	139,338
136,542	32,323	28,803
25,754	6,473	5,549
20,538	4,871	4,785
1,323	-	-
(12,144)	-	-
(833)	(167)	(227)
34,638	11,177	10,107
101,904	21,146	18,696
(33,534)	(8,238)	(11,259)
16,570	4,917	4,964
(16,964)	(3,321)	(6,295)
75,849	3,161	6,025
160,789	20,986	18,426
(19,809)	(4,303)	(3,084)
140,980	16,683	15,342

הכנסות בגין עסקאות בניה ומקרקעין
 עלויות והוצאות בגין עסקאות בניה ומקרקעין

רווח גולמי

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

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 לבעלי מניות החברה

אפריקה ישראל מגורים בע"מ
נתונים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים	
	שהסתיימה ביום 31 במרס	
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
2017	2017	2018
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
140,980	16,683	15,342
(553,720)	(169,049)	(15,582)
(12,144)	-	-
2,273	606	419
(75,849)	(3,161)	(6,025)
(2,541)	103	3,528
(147)	17	-
14,932	2,235	464
1,323	-	-
19,809	4,303	3,084
(465,084)	(148,263)	1,230
(1,607)	(2,055)	(1,315)
(68,237)	(17,643)	33,267
227,577	81,447	137,169
17,027	(15,603)	1,854
7,879	(2,858)	(6,322)
(36,794)	(12,390)	1,239
215	-	-
146,060	30,898	165,892
(43,207)	(10,416)	(12,037)
(362,231)	(127,781)	155,085
(827)	(109)	(250)
(8,536)	(1,187)	(164)
(1,776)	(431)	(300)
3,613	1,166	327
116,298	108,207	42,782
45,901	16,960	(23,682)
5,634	2,996	1,735
(59,474)	(7,900)	(1,965)
(78,318)	-	-
22,515	119,702	18,483
307,449	307	-
(84,251)	(84,251)	(89,658)
2	-	-
(3,406)	1,839	7,533
461,723	88,879	-
(80,000)	-	-
(119,820)	(10,805)	(131,751)
(40,719)	(13,725)	(16,380)
440,978	(17,756)	(230,256)
101,262	(25,835)	(56,688)
84,604	84,604	185,866
185,866	58,769	129,178

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 בריווחי 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
 הפסד מירידת ערך נכס פיננסי
 הוצאות מיסים שהוכרו בדוח רווח והפסד

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:

גידול בחייבים ויתרות חובה
 קיטון (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
 רכישת רכוש קבוע
 פרעון הלוואות שניתנו
 מימוש נכסים 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 ומיידים) 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 ב'10 (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 ישולם 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.