

אפריקה ישראל מגורים בע"מ

מידע כספי נפרד (בלתי מבוקר)
ליום 31 במרס 2015

אפריקה ישראל מגורים בע"מ

מידע כספי נפרד (בלתי מבוקר) ליום 31 במרס 2015

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 וג', אור יהודה

א.ג.ג.,

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 2015, 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 לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד מתוך הדוחות הכספיים של פעילויות משותפות אשר הכנסותיהן הכלולות במידע הכספי הנפרד מהוות כ-23% מכלל ההכנסות הכלולות במידע הכספי הנפרד לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס 2015. כמו כן, לא סקרנו את הדוחות הכספיים של חברות מוחזקות אשר ההתחייבות בגין ההשקעה בהן הסתכמה לסך של כ-6,208 אלפי ש"ח ליום 31 במרס 2015 ואשר התוצאות מחברות מוחזקות אלה הסתכמו לרווח בסך של כ-102 אלפי ש"ח לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדוחות הכספיים של אותן חברות ועסקאות משותפות 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 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 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

תל-אביב, 7 במאי 2015

משרד ראשי - תל אביב	משרד רמת-גן	משרד ירושלים	משרד חיפה	משרד באר שבע	משרד אילת
מרכז עזריאלי 1	הרקון 6	שרי ישראל 12	מעלה השחרור 5	פארק תעשיית עומר,	המרכז העירוני
תל אביב, 67021	רמת-גן, 52521	ירושלים, 94390	ת.ד. 5648	כנין 10, ת.ד. 1369	ת.ד. 583
תל אביב, 16593			חיפה, 31055	עומר, 84965	אילת, 88104
תל אביב, 61164					
טלפון: 03-6085555	טלפון: 03-7551500	טלפון: 02-5018888	טלפון: 04-8607333	טלפון: 08-6909500	טלפון: 08-6375676
פקס: 03-6094022	פקס: 03-5759955	פקס: 02-5374173	פקס: 04-8672528	פקס: 08-6909600	פקס: 08-6371628
info@deloitte.co.il	info-ramatgan@deloitte.co.il	info-jer@deloitte.co.il	info-haifa@deloitte.co.il	info-beersheva@deloitte.co.il	info-eilat@deloitte.co.il

Deloitte refers to one or more of Deloitte Touche Tohmatsu, a Swiss Verein, 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 and its member firms.

אפריקה ישראל מגורים בע"מ

נתונים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרס	
2014	2014	2015
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
87,333	72,891	33,235
219,882	187,614	221,885
115,547	314,650	152,942
88,156	49,280	61,081
<u>1,396,182</u>	<u>1,052,245</u>	<u>1,422,150</u>
<u>1,907,100</u>	<u>1,676,680</u>	<u>1,891,293</u>
676,239	565,126	737,341
43,380	-	45,870
203,909	191,612	208,764
26,422	19,752	26,422
20,552	25,159	20,711
<u>5,620</u>	<u>5,305</u>	<u>5,912</u>
<u>976,122</u>	<u>806,954</u>	<u>1,045,020</u>
<u>2,883,222</u>	<u>2,483,634</u>	<u>2,936,313</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: 7 במאי 2015

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

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרס	
2014	2014	2015
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
343,123	379,245	343,003
65,191	32,378	51,732
19,987	23,438	22,999
194,104	189,748	181,727
-	208	-
-	50,000	50,000
54,201	45,081	43,957
767,816	637,850	867,462
26,093	9,921	26,032
<u>1,470,515</u>	<u>1,367,869</u>	<u>1,586,912</u>
319,854	364,470	296,123
300,469	-	300,469
83,334	97,023	81,479
1,434	1,671	1,434
<u>705,091</u>	<u>463,164</u>	<u>679,505</u>
<u>2,175,606</u>	<u>1,831,033</u>	<u>2,266,417</u>
12,606	12,600	12,607
228,959	228,959	228,959
466,051	411,042	428,330
<u>707,616</u>	<u>652,601</u>	<u>669,896</u>
<u>2,883,222</u>	<u>2,483,634</u>	<u>2,936,313</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
 צדדים קשורים - קבוצת אפריקה ישראל
 דיבדנד 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	
	2014	2015
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
554,887	111,554	99,917
412,960	85,880	75,162
141,927	25,674	24,755
27,453	8,974	5,584
15,810	3,826	3,770
(338)	(22)	(128)
42,925	12,778	9,226
99,002	12,896	15,529
(24,922)	(7,221)	(1,380)
21,570	8,903	4,975
(3,352)	1,682	3,595
(5,581)	(1,408)	(1,577)
90,069	13,170	17,547
(26,319)	(4,164)	(5,389)
63,750	9,006	12,158

הכנסות בגין עסקאות בניה ומקרקעין
 עלויות והוצאות בגין עסקאות בניה ומקרקעין

רווח גולמי

הוצאות מכירה ושיווק
 הוצאות הנהלה וכלליות, נטו
 הכנסות אחרות, נטו

רווח מפעולות רגילות

הוצאות מימון
 הכנסות מימון

הכנסות (הוצאות) מימון, נטו

חלק החברה בהפסדי חברות מוחזקות, נטו ממו

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	
	2014	2015
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
63,750	9,006	12,158
(481,269)	(40,718)	(74,761)
1,954	555	607
5,581	1,408	1,577
(3,359)	(1,581)	(2,626)
399	134	121
78	(2,093)	(3,043)
26,319	4,164	5,389
(386,548)	(29,125)	(60,578)
(34,493)	(3,285)	24,749
157,276	23,344	73,388
45,460	12,647	(13,459)
527	395	4,147
(4,661)	(13,781)	(10,244)
(237)	-	-
163,872	19,320	78,581
(18,194)	(5,541)	(5,450)
(240,870)	(15,346)	12,553
(5,022)	(2,287)	(349)
(43,380)	-	(2,265)
(2,970)	(1,256)	(899)
3,247	934	3,003
238,374	37,493	(34,769)
(36,442)	(4,280)	(1,927)
11,476	5,872	2,768
(26,607)	(13,874)	(6,025)
138,676	22,602	(40,463)
(62,277)	(18,047)	(17,864)
6	-	1
(44,255)	(7,679)	1,114
300,469	-	-
(50,000)	-	-
(14,883)	-	-
(212)	(4)	-
(39,859)	(9,173)	(9,439)
88,989	(34,903)	(26,188)
(13,205)	(27,647)	(54,098)
100,538	100,538	87,333
87,333	72,891	33,235

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
 רווח ממימוש ושערוך נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד - ניירות ערך
 סחירים
 זקיפת הטבה בגין אופציות לעובדים
 הוצאות (הכנסות) מימון, נטו
 הוצאות מיסים שהוכרו בדוח רווח והפסד

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:

קיטון (גידול) בחייבים ויתרות חובה
 קיטון במלאי בניינים למכירה, נטו
 גידול (קיטון) בקבלנים וספקים
 גידול בזכאים ויתרות זכות
 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
 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

מזומנים נטו - פעילות השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

פרעון אגרות חוב
 הנפקת כתבי אופציה למניות
 אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו
 קבלת הלוואות לזמן ארוך
 דיבידנד ששולם
 פרעון הלוואות לזמן ארוך
 שינוי ביתרת צדדים קשורים
 ריבית ששולמה

מזומנים נטו - פעילות מימון

עליה (ירידה), נטו במזומנים ושווי מזומנים
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

(* לעניין התאמה למפרע בגין ישום למפרע של מדיניות חשבונאית, ראה ביאור ג.

אפריקה ישראל מגורים בע"מ

א. כללי:

(1) כללי:

המידע הכספי הנפרד של החברה ערוך בהתאם להוראות תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים) התש"ל-1970.

יש לעיין במידע כספי נפרד זה בהקשר למידע הכספי הנפרד של החברה ליום 31 בדצמבר 2014 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 2014.

(3) מדיניות חשבונאית:

המידע הכספי הנפרד נערך בהתאם למדיניות החשבונאית המפורטת בביאור 2 לדוחות הכספיים הנפרדים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2014, ולשנה שהסתיימה באותו תאריך, פרט לשינויים במדיניות החשבונאית המפורטים בבאור 2 בדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים המתפרסמים עם מידע כספי נפרד זה.

ב. דיבידנדים

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.

בחודש מרס 2014 הכריזה החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 50,000 אלפי ש"ח (3.97 ש"ח למניה), אשר שולם בחודש אפריל 2014.

ג. התאמה למפרע בגין ישום למפרע של מדיניות חשבונאית

החברה שינתה את מדיניותה החשבונאית ביחס לסיווג תזרימי המזומנים ששימשו לפירעון התחייבות למוכרי מקרקעין במסגרת עסקאות קומבינציה בתמורה להעברת חלק מהכנסות המיזם. עד ליום 31 בדצמבר 2014 סווגו תזרימי המזומנים כאמור בדוח תזרים מזומנים במסגרת פעילות מימון. החל מדוחות כספיים ליום 31 במרס 2015 סווגו תזרימי המזומנים כאמור בדוח תזרים מזומנים במסגרת פעילות שוטפת. החברה בדעה שהמדיניות החשבונאית שאומצה במסגרת השינוי האמור, הינה מהימנה ורלבנטית יותר וזאת מאחר ועסקאות קומבינציה בתמורה להעברת חלק מהכנסות משקפות רכישת מלאי מקרקעין לצרכי פעילותה העסקית העיקרית.

השפעת ההתאמה למפרע בגין שינוי המדיניות החשבונאית בדוחות על תזרימי המזומנים:

כמדוח בדוחות כספיים אלה	השפעת השינוי במדיניות החשבונאית	כפי שדווח בעבר
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(15,346)	(6,875)	(8,471)
<u>(34,903)</u>	<u>6,875</u>	<u>(41,778)</u>
(240,870)	(37,614)	(203,256)
<u>88,989</u>	<u>37,614</u>	<u>51,375</u>

לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 31 במרס 2014:

תזרים מזומנים מפעילות שוטפת

תזרים מזומנים מפעילות מימון

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2014:

תזרים מזומנים מפעילות שוטפת

תזרים מזומנים מפעילות מימון