

אפריקה ישראל מגורים בע"מ

מידע כספי נפרד (בלתי מבוקר)
ליום 30 בספטמבר 2015

אפריקה ישראל מגורים בע"מ

מידע כספי נפרד (בלתי מבוקר) ליום 30 בספטמבר 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
7-8	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 2015, 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 אלה בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד מתוך הדוחות הכספיים של פעילויות משותפות אשר נכסיהן הכלולים במידע הכספי הנפרד מהווים כ-1% מכלל הנכסים הכלולים במידע הכספי הנפרד ליום 30 בספטמבר 2015 ואשר הכנסותיהן הכלולות במידע הכספי הנפרד מהוות כ-10% מכלל ההכנסות הכלולות במידע הכספי הנפרד לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. כמו כן, לא סקרנו את הדוחות הכספיים של חברה מוחזקת אשר ההתחייבות בגין ההשקעה בה הסתכמה לסך של כ-6,023 אלפי ש"ח ליום 30 בספטמבר 2015 ואשר הרווח מחברה מוחזקת זו הסתכם לסך של כ-91 וכ-22 אלפי ש"ח לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. הדוחות הכספיים של אותה חברה ופעילויות משותפות נסקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים בגין אותה חברה ופעילויות 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 מברורים, 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 זרה ושות'
רואי חשבון

תל-אביב, 10 בנובמבר 2015

תל אביב - משרד ראשי

מרכז עזריאלי 1 תל אביב, 6701101 ת.ד. 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	טריגר מרסיט מקבוצת 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-seker@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-eliat@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 30 בספטמבר	
2014	2014	2015
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
87,333	68,177	28,711
219,882	179,570	201,730
115,547	214,119	223,802
88,156	70,353	70,555
<u>1,396,182</u>	<u>1,440,046</u>	<u>1,633,371</u>
<u>1,907,100</u>	<u>1,972,265</u>	<u>2,158,169</u>
676,239	482,905	874,087
43,380	42,094	59,562
203,909	196,423	269,583
26,422	19,752	26,422
20,552	24,006	20,949
<u>5,620</u>	<u>5,694</u>	<u>5,619</u>
<u>976,122</u>	<u>770,874</u>	<u>1,256,222</u>
<u>2,883,222</u>	<u>2,743,139</u>	<u>3,414,391</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: 10 בנובמבר 2015

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

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 בספטמבר	
2014	2014	2015
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
343,123	383,546	281,012
65,191	38,557	35,819
19,987	15,110	16,130
194,104	218,676	172,127
54,201	41,999	27,520
767,816	744,714	1,200,100
26,093	14,856	15,071
1,470,515	1,457,458	1,747,779
319,854	365,646	490,112
300,469	136,500	397,623
83,334	98,200	83,037
1,434	1,671	1,434
705,091	602,017	972,206
2,175,606	2,059,475	2,719,985
12,606	12,606	12,641
228,959	228,959	228,959
466,051	442,099	452,806
707,616	683,664	694,406
2,883,222	2,743,139	3,414,391

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 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 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	2014	2015	2014	2015
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	
554,887	114,341	43,987	342,266	227,841
412,960	82,020	26,989	249,376	139,470
141,927	32,321	16,998	92,890	88,371
27,453	4,421	6,001	19,657	16,969
15,810	4,240	4,116	11,607	12,014
(338)	(230)	(108)	(406)	(401)
42,925	8,431	10,009	30,858	28,582
99,002	23,890	6,989	62,032	59,789
(24,922)	(6,790)	(5,665)	(20,976)	(11,615)
21,570	5,849	2,659	19,958	7,641
(3,352)	(941)	(3,006)	(1,018)	(3,974)
(5,581)	(1,300)	637	(3,953)	(3,724)
90,069	21,649	4,620	57,061	52,091
(26,319)	(6,350)	(1,329)	(17,193)	(15,642)
63,750	15,299	3,291	39,868	36,449

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

הוצאות מימון, נטו

חלק החברה בריוחי (הפסדי) חברות מוחזקות,
 נטו ממס

רווח לפני מסים על ההכנסה

מסים על ההכנסה
**רווח כולל לתקופה המיוחס לבעל מניות
 החברה**

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
2014	2014	2015	2014	2015
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	
63,750	15,299	3,291	39,868	36,449
(481,269)	(184,323)	(39,336)	(281,632)	(242,177)
1,954	675	643	1,554	1,870
5,581	1,300	(637)	3,953	3,724
(3,359)	(2,621)	1,890	(5,854)	3,697
399	61	61	329	306
78	2,708	2,798	1,842	(1,346)
26,319	6,350	1,329	17,193	15,642
(386,548)	(160,552)	(29,961)	(222,747)	(181,835)
(34,493)	(17,190)	(12,928)	(21,333)	10,954
157,276	19,490	67,080	104,092	232,331
45,460	11,249	(12,173)	18,826	(29,372)
527	(510)	(6,590)	(3,712)	(2,952)
(4,661)	(956)	(10,664)	(16,863)	(26,681)
(237)	-	-	-	-
163,872	12,083	24,725	81,010	184,280
(18,194)	(3,338)	(16,237)	(13,635)	(26,664)
(*) (240,870)	(*) (151,807)	(21,473)	(*) (155,372)	(24,219)
(5,022)	(1,931)	(1)	(4,632)	(584)
(43,380)	(42,094)	(9,961)	(42,094)	(15,702)
(2,970)	(758)	(340)	(2,644)	(1,869)
3,247	767	3,124	2,579	7,115
238,374	34,759	33,008	142,297	(111,952)
(36,442)	26,704	(23,808)	3,899	18,239
11,476	1,315	1,799	9,709	5,850
(26,607)	(2,353)	(7,950)	(18,810)	(64,780)
138,676	16,409	(4,129)	90,304	(163,683)
-	-	-	-	191,230
(62,277)	-	-	(18,047)	(17,864)
6	6	-	6	14
(44,255)	(3,022)	(30,736)	(3,981)	(61,959)
300,469	136,500	-	136,500	97,154
(50,000)	-	-	(50,000)	(50,000)
(14,883)	-	-	-	-
(212)	-	-	(212)	-
(39,859)	(9,141)	(11,912)	(31,559)	(29,295)
(*) 88,989	(*) 124,343	(42,648)	(*) 32,707	129,280
(13,205)	(11,055)	(68,250)	(32,361)	(58,622)
100,538	79,232	96,961	100,538	87,333
87,333	68,177	28,711	68,177	28,711

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:
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
הוצאות (הכנסות) מימון, נטו
הוצאות מיסים שהוכרו בדוח רווח והפסד

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:

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

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
שינוי ביתרת צדדים קשורים
ריבית ששולמה

מזומנים נטו - פעילות מימון

ירידה נטו במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

(*) 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 ומיידים) 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 בסעיף ג להלן.

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 כספים 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	השפעת השינוי במדיניות החשבונאית	כפי שדווח בעבר
אלה	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(155,372)	(29,355)	(126,017)
32,707	29,355	3,352
(151,807)	(21,126)	(130,681)
124,343	21,126	103,217
(240,870)	(37,614)	(203,256)
88,989	37,614	51,375

לתקופה של תשעה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2014:

תזרים מזומנים מפעילות שוטפת
תזרים מזומנים מפעילות מימון

לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2014:

תזרים מזומנים מפעילות שוטפת
תזרים מזומנים מפעילות מימון

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2014:

תזרים מזומנים מפעילות שוטפת
תזרים מזומנים מפעילות מימון

אפריקה ישראל מגורים בע"מ

ד. הליך בוררות בקשר עם פרויקט סביוני רמת אביב:

בהמשך לאמור בבאור ז לדוחות הכספיים הנפרדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2014, ביום 14.6.2015 הוגשו על ידי התובעת תצהירה בעניין דירות המעטפת. בהתאם לתצהירים אלו, הנזק שנגרם לתובעת בגין מכירת דירות ברמת דירות מעטפת הוא בסך של 9,430,000 ש"ח והוא מבטא את הפגיעה בתקבולים, שיכולה הייתה התובעת לקבל, לו היו היזמים מבצעים את עבודת הגמר בדירות שנמכרו כמעטפת וכן את התעשרותם של היזמים בחיסכון בעלויות הגמר על חשבון התובעת.

להערכת הנהלת החברה, ובהתאם לחשיפה האפשרית על פי חוות דעת יועציה המשפטיים, היתרות לגמר שנרשמו בגין הפרויקט מספיקות לכיסוי עלויות אפשריות בקשר לתביעה.