

אפריקה ישראל מגורים בע"מ

מידע כספי נפרד (בלתי מבוקר)
ליום 30 ביוני 2015

אפריקה ישראל מגורים בע"מ

מידע כספי נפרד (בלתי מבוקר) ליום 30 ביוני 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 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 2015, ולתקופות של שישה חודשים 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 הכנסותיהן הכלולות במידע הכספי הנפרד מהוות כ-13% מכלל ההכנסות הכלולות במידע הכספי הנפרד לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2015. כמו כן, לא סקרנו את הדוחות הכספיים של חברות מוחזקות אשר ההתחייבות בגין ההשקעה בהן הסתכמה לסך של כ-6,407 אלפי ש"ח ליום 30 ביוני 2015 ואשר התוצאות מחברות מוחזקות אלה הסתכמו להפסדים בסך של כ-97 וכ-199 אלפי ש"ח לתקופות של שישה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. הדוחות הכספיים של אותן חברות ופעילויות משותפות נסקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים בגין אותן חברות 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 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 מחווים 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, 06 באוגוסט 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

| | | | | | | |
|--|---|--|---|--|--|---|
| 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 אלומת 12 פארק התעשייה עומר ת.ד. 1369 עומר, 8496500 | משרד אילת המרכז העירוני ת.ד. 583 אילת, 8810402 | טריגר מרסייט מקבוצת 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: 02-5018888 פקס: 02-5374173 info-je@deloitte.co.il | טלפון: 04-8607333 פקס: 04-8672528 info-haifa@deloitte.co.il | טלפון: 08-6909500 פקס: 08-6909600 info-beersheva@deloitte.co.il | טלפון: 08-6375676 פקס: 08-6371628 info-eliat@deloitte.co.il | טלפון: 03-6070500 פקס: 03-6070501 info@deloitte.co.il | טלפון: 077-8322221 פקס: 03-9190372 info@deloitte.co.il | טלפון: 09-8922444 פקס: 09-8922440 info-seker@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 ביוני | |
|------------------|------------------|------------------|
| 2014 | 2014 | 2015 |
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |
| (מבוקר) | (בלתי מבוקר) | |
| 87,333 | 79,232 | 96,961 |
| 219,882 | 206,207 | 177,898 |
| 115,547 | 246,257 | 258,700 |
| 88,156 | 49,812 | 61,206 |
| <u>1,396,182</u> | <u>1,174,498</u> | <u>1,537,196</u> |
| <u>1,907,100</u> | <u>1,756,006</u> | <u>2,131,961</u> |
| 676,239 | 535,980 | 838,749 |
| 43,380 | - | 49,122 |
| 203,909 | 194,236 | 259,082 |
| 26,422 | 19,752 | 26,422 |
| 20,552 | 25,139 | 20,425 |
| <u>5,620</u> | <u>5,611</u> | <u>5,922</u> |
| <u>976,122</u> | <u>780,718</u> | <u>1,199,722</u> |
| <u>2,883,222</u> | <u>2,536,724</u> | <u>3,331,683</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: 6 באוגוסט 2015

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

| ליום 31 בדצמבר | ליום 30 ביוני | |
|------------------|------------------|------------------|
| 2014 | 2014 | 2015 |
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |
| (מבוקר) | (בלתי מבוקר) | |
| 343,123 | 386,342 | 311,518 |
| 65,191 | 27,308 | 47,992 |
| 19,987 | 15,365 | 23,959 |
| 194,104 | 210,734 | 172,950 |
| 54,201 | 42,955 | 38,184 |
| 767,816 | 709,079 | 1,044,469 |
| 26,093 | 11,844 | 29,979 |
| <u>1,470,515</u> | <u>1,403,627</u> | <u>1,669,051</u> |
| 319,854 | 365,422 | 489,953 |
| 300,469 | - | 397,623 |
| 83,334 | 97,706 | 82,589 |
| 1,434 | 1,671 | 1,434 |
| <u>705,091</u> | <u>464,799</u> | <u>971,599</u> |
| <u>2,175,606</u> | <u>1,868,426</u> | <u>2,640,650</u> |
| 12,606 | 12,600 | 12,620 |
| 228,959 | 228,959 | 228,959 |
| 466,051 | 426,739 | 449,454 |
| <u>707,616</u> | <u>668,298</u> | <u>691,033</u> |
| <u>2,883,222</u> | <u>2,536,724</u> | <u>3,331,683</u> |

התחייבויות והון

התחייבויות שוטפות

אשראי מתאגידיים בנקאיים וחלויות שוטפות של אגרות חוב והלוואות
 מתאגידיים בנקאיים ואחרים
 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 אלפי ש"ח | לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני | | לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני | |
|---|--|--------------|---|--------------|
| | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |
| | 2014 | 2015 | 2014 | 2015 |
| | (מבוקר) | (בלתי מבוקר) | (מבוקר) | (בלתי מבוקר) |
| 554,887 | 116,371 | 83,937 | 227,925 | 183,854 |
| 412,960 | 81,476 | 37,319 | 167,356 | 112,481 |
| 141,927 | 34,895 | 46,618 | 60,569 | 71,373 |
| 27,453 | 6,262 | 5,384 | 15,236 | 10,968 |
| 15,810 | 3,541 | 4,128 | 7,367 | 7,898 |
| (338) | (154) | (165) | (176) | (293) |
| 42,925 | 9,649 | 9,347 | 22,427 | 18,573 |
| 99,002 | 25,246 | 37,271 | 38,142 | 52,800 |
| (24,922) | (6,965) | (4,570) | (14,186) | (5,950) |
| 21,570 | 5,206 | 7 | 14,109 | 4,982 |
| (3,352) | (1,759) | (4,563) | (77) | (968) |
| (5,581) | (1,245) | (2,784) | (2,653) | (4,361) |
| 90,069 | 22,242 | 29,924 | 35,412 | 47,471 |
| (26,319) | (6,679) | (8,924) | (10,843) | (14,313) |
| 63,750 | 15,563 | 21,000 | 24,569 | 33,158 |

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

הוצאות מימון, נטו

חלק החברה בהפסדי 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 שהסתיימה ביום 30 ביוני | | לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני | |
|---------------------------------|--|-----------|---|-----------|
| | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |
| | 2014 | 2015 | 2014 | 2015 |
| (מבוקר) | (בלתי מבוקר) | | (בלתי מבוקר) | |
| 63,750 | 15,563 | 21,000 | 24,569 | 33,158 |
| (481,269) | (56,591) | (128,080) | (97,309) | (202,841) |
| 1,954 | 324 | 620 | 879 | 1,227 |
| 5,581 | 1,245 | 2,784 | 2,653 | 4,361 |
| (3,359) | (1,652) | 4,433 | (3,233) | 1,807 |
| 399 | 134 | 124 | 268 | 245 |
| 78 | 1,227 | (1,101) | (866) | (4,144) |
| 26,319 | 6,679 | 8,924 | 10,843 | 14,313 |
| (386,548) | (33,071) | (91,296) | (62,196) | (151,874) |
| (34,493) | (858) | (867) | (4,143) | 23,882 |
| 157,276 | 61,258 | 91,863 | 84,602 | 165,251 |
| 45,460 | (5,070) | (3,740) | 7,577 | (17,199) |
| 527 | (3,597) | (509) | (3,202) | 3,638 |
| (4,661) | (2,126) | (5,773) | (15,907) | (16,017) |
| (237) | - | - | - | - |
| 163,872 | 49,607 | 80,974 | 68,927 | 159,555 |
| (18,194) | (4,756) | (4,977) | (10,297) | (10,427) |
| (*) (240,870) | (*) 11,781 | (15,299) | (*) (3,565) | (2,746) |
| (5,022) | (414) | (234) | (2,701) | (583) |
| (43,380) | - | (3,476) | - | (5,741) |
| (2,970) | (630) | (630) | (1,886) | (1,529) |
| 3,247 | 878 | 988 | 1,812 | 3,991 |
| 238,374 | 70,045 | (110,191) | 107,538 | (144,960) |
| (36,442) | (18,525) | 43,974 | (22,805) | 42,047 |
| 11,476 | 2,523 | 1,283 | 8,395 | 4,051 |
| (26,607) | (2,583) | (50,805) | (16,457) | (56,830) |
| 138,676 | 51,294 | (119,091) | 73,896 | (159,554) |
| - | - | 191,230 | - | 191,230 |
| (62,277) | - | - | (18,047) | (17,864) |
| 6 | - | 13 | - | 14 |
| (44,255) | 6,720 | (32,337) | (959) | (31,223) |
| 300,469 | - | 97,154 | - | 97,154 |
| (50,000) | (50,000) | (50,000) | (50,000) | (50,000) |
| (14,883) | - | - | - | - |
| (212) | (208) | - | (212) | - |
| (39,859) | (13,245) | (7,944) | (22,418) | (17,383) |
| (*) 88,989 | (*) (56,733) | 198,116 | (*) (91,636) | 171,928 |
| (13,205) | 6,341 | 63,726 | (21,306) | 9,628 |
| 100,538 | 72,891 | 33,235 | 100,538 | 87,333 |
| 87,333 | 79,232 | 96,961 | 79,232 | 96,961 |

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 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
 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 (קיטון) בזכאים ויתרות זכות
 קיטון בהפרשות
 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

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
 שינוי ביתרת צדדים קשורים
 ריבית ששולמה

מזומנים נטו - פעילות מימון

עליה (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 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 מההכנסות 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 |
| (3,565) | (8,229) | 4,664 |
| <u>(91,636)</u> | <u>8,229</u> | <u>(99,865)</u> |
| 11,781 | (1,354) | 13,135 |
| <u>(56,733)</u> | <u>1,354</u> | <u>(58,087)</u> |
| (240,870) | (37,614) | (203,256) |
| <u>88,989</u> | <u>37,614</u> | <u>51,375</u> |

לתקופה של שישה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני 2014:

תזרים מזומנים מפעילות שוטפת
תזרים מזומנים מפעילות מימון

לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני 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.