

אפריקה ישראל מגורים בע"מ

מידע כספי נפרד (בלתי מבוקר)

ליום 30 ביוני 2020

אפריקה ישראל מגורים בע"מ

מידע כספי נפרד (בלתי מבוקר) ליום 30 ביוני 2020

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



סומך חייקין
מגדל המילניום KPMG
רחוב הארבעה 17, תא דואר 609
תל אביב 6100601
03 684 8000

לכבוד
בעלי המניות של אפריקה ישראל מגורים בע"מ

הנדון: דוח מיוחד של רואי החשבון המבקרים על מידע כספי ביניים נפרד 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 2020 ולתקופות של שישה 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 אלו בהתבסס על סקירתנו.

הדוחות הכספיים הנפרדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2019 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך והמידע הכספי ביניים הנפרד ליום 30 ביוני 2019 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בוקרו ונסקרו, בהתאמה, על ידי רואי חשבון מבקרים קודמים אשר הדוחות שלהם עליהם מיום 16 במרס 2020 ו- 11 באוגוסט 2019, בהתאמה, כללו חוות דעת בלתי מסוייגת ומסקנה בלתי מסוייגת, בהתאמה.

לא סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד מתוך הדוחות הכספיים של פעילות משותפת המאוחדת באיחוד היחסי, אשר נכסיה הכלולים באיחוד מהווים כ-7.9% מכלל הנכסים ליום 30 ביוני 2020, והכנסותיה מהוות כ-0.9% וכ-0.8%, מכלל הכנסות לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. כמו כן, לא סקרנו את המידע הכספי הנפרד מתוך הדוחות הכספיים של חברות מוחזקות אשר ההתחייבות בגין סך ההשקעות בהן הסתכמה לסך של כ-13,555 אלפי ש"ח ליום 30 ביוני 2020 ואשר ההפסד מחברות מוחזקות אלה הסתכם לסך של כ-871 אלפי ש"ח וכ-145 אלפי ש"ח לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. הדוחות הכספיים של אותן חברות נסקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה (ישראל) 2410 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 של נוהלי 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.

סומך חייקין
רואי חשבון

16 באוגוסט 2020

אפריקה ישראל מגורים בע"מ

נתונים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	
2019	2019	2020
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
70,199	115,561	50,635
131,287	112,989	101,658
151,575	110,633	132,226
204,934	233,063	250,370
25,779	29,899	19,576
10,919	8,357	8,987
<u>988,405</u>	<u>1,113,201</u>	<u>811,304</u>
<u>1,583,098</u>	<u>1,723,703</u>	<u>1,374,756</u>
680,271	690,986	732,869
229,250	209,500	229,250
572,595	554,688	589,579
27,664	27,773	31,470
3,407	3,721	3,255
<u>1,513,187</u>	<u>1,486,668</u>	<u>1,586,423</u>
<u>3,096,285</u>	<u>3,210,371</u>	<u>2,961,179</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
לקוחות ונכסים בגין חוזים
חייבים ויתרות חובה
נכסי מסים שוטפים
מלאי בניינים למכירה

סה"כ נכסים שוטפים

נכסים לא שוטפים

מלאי מקרקעין
נדל"ן להשקעה
השקעות והלוואות בחברות מוחזקות
חייבים לזמן ארוך
רכוש קבוע

סה"כ נכסים לא שוטפים

סה"כ נכסים

אהרן פרנקל
סמנכ"ל כספים

מיכאל קליין
מנהל כללי

יעקב לוקסנבורג
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים הנפרדים: 16 באוגוסט 2020

אפריקה ישראל מגורים בע"מ

נתונים על המצב הכספי (המשך)

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	
2019	2019	2020
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
519,065	591,528	563,155
71,989	20,704	79,620
36,416	35,229	37,339
44,254	53,370	33,208
47,277	27,256	31,543
341,624	510,767	222,003
<u>1,060,625</u>	<u>1,238,854</u>	<u>966,868</u>
569,088	568,606	603,221
201,958	228,784	151,958
170,928	173,664	175,684
25,624	11,416	23,404
3,364	1,614	3,364
<u>970,962</u>	<u>984,084</u>	<u>957,631</u>
<u>2,031,587</u>	<u>2,222,938</u>	<u>1,924,499</u>
12,643	12,643	12,643
228,959	228,959	228,959
823,096	745,831	795,078
<u>1,064,698</u>	<u>987,433</u>	<u>1,036,680</u>
<u><u>3,096,285</u></u>	<u><u>3,210,371</u></u>	<u><u>2,961,179</u></u>

התחייבויות והון

התחייבויות שוטפות

אשראי מתאגידים בנקאיים וחלויות שוטפות של אגרות חוב והלוואות
מתאגידים בנקאיים
קבלנים וספקים
זכאים ויתרות זכות
התחייבויות למוכרי מקרקעין
הפרשות
מקדמות מלקוחות והתחייבויות בגין חוזים

סה"כ התחייבויות שוטפות

התחייבויות לא שוטפות

אגרות חוב
הלוואות מתאגידים 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 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
	אלפי ש"ח 2019	אלפי ש"ח 2020	אלפי ש"ח 2019	אלפי ש"ח 2020
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	
1,077,242	267,278	267,105	465,714	471,020
898,291	229,048	227,783	394,675	401,017
178,951	38,230	39,322	71,039	70,003
23,838	5,180	4,804	10,203	8,474
26,499	6,335	5,852	11,492	12,525
(19,750)	-	-	-	-
(1,079)	(309)	(79)	(596)	(309)
29,508	11,206	10,577	21,099	20,690
149,443	27,024	28,745	49,940	49,313
(39,499)	(10,492)	(6,820)	(19,663)	(32,040)
19,351	4,784	1,839	9,485	4,121
(20,148)	(5,708)	(4,981)	(10,178)	(27,919)
8,511	1,719	3,861	1,528	7,164
137,806	23,035	27,625	41,290	28,558
(28,793)	(5,237)	(6,404)	(9,542)	(6,576)
109,013	17,798	21,221	31,748	21,982

הכנסות בגין עסקאות בניה ומקרקעין
עלויות והוצאות בגין עסקאות בניה ומקרקעין

רווח גולמי

הוצאות מכירה ושייווק
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 בריווחי חברות מוחזקות, נטו ממס

רווח לפני מסים על ההכנסה

מסים על ההכנסה

רווח כולל לתקופה המיוחס לבעל מניות
החברה

אפריקה ישראל מגורים בע"מ

תזונים 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
	2019	2020	2019	2020
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	
109,013	17,798	21,221	31,748	21,982
(276,776)	(145,595)	(28,297)	(243,415)	(50,602)
(19,750)	-	-	-	-
1,620	408	342	847	675
(8,511)	(1,719)	(3,861)	(1,528)	(7,164)
(6,193)	(1,992)	(2,240)	(3,781)	14,594
20,984	6,305	4,963	11,699	9,505
28,793	5,237	6,404	9,542	6,576
(150,820)	(119,558)	(1,468)	(194,888)	(4,434)
18,313	(15,402)	4,366	14,155	6,180
50,486	15,079	(56,707)	22,357	(45,436)
192,840	76,305	46,740	198,162	47,458
34,654	(3,448)	441	(16,631)	7,631
1,830	6,693	154	6,653	540
11,292	(547)	(9,505)	(8,729)	(15,734)
1,075	-	-	(675)	-
310,490	78,680	(14,511)	215,292	639
(19,966)	(7,309)	(4,113)	(12,361)	(6,864)
139,704	(48,187)	(20,092)	8,043	(10,659)
(38)	-	(3,540)	-	(3,540)
(80)	-	-	(80)	-
(715)	(174)	(84)	(256)	(523)
-	-	15	-	23
(86,151)	(1,329)	55,005	(47,621)	4,755
13,600	-	-	-	-
(71,194)	(18,832)	32,118	(52,896)	29,629
4,533	1,224	856	1,974	2,288
(28,339)	(4,563)	7,500	(6,113)	(5,561)
(168,384)	(23,674)	91,870	(104,992)	27,071
142,359	38,650	-	142,359	158,113
(103,233)	-	-	(103,233)	(101,543)
(47,589)	36,510	27,450	51,268	957
151,958	117,301	-	151,959	6,750
(50,000)	(50,000)	(50,000)	(50,000)	(50,000)
(117,114)	(21,861)	(30,548)	(115,894)	(31,156)
(39,088)	(9,685)	(3,479)	(25,535)	(19,097)
(62,707)	110,915	(56,577)	50,924	(35,976)
(91,387)	39,054	15,201	(46,025)	(19,564)
161,586	76,507	35,434	161,586	70,199
70,199	115,561	50,635	115,561	50,635

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
 הוצאות מימון, נטו
 הוצאות מיסים שהוכרו בדוח רווח והפסד

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:

קיטון (גידול) בחייבים ויתרות חובה
 קיטון (גידול) בלקוחות ונכסים בגין חוזה
 קיטון במלאי בניינים למכירה, נטו ממקדמות מלקוחות
 גידול (קיטון) בקבלנים וספקים
 גידול בזכאים ויתרות זכות
 גידול (קיטון) בהפרשות
 גידול (קיטון) בהתחייבות בגין הטבות לעובדים, נטו

מס הכנסה ששולם, נטו

מזומנים נטו - פעילות שוטפת

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

מתן הלוואות למוכרי מקרקעין ופיקדונות לזמן ארוך
 השקעה בנדל"ן להשקעה
 רכישת רכוש קבוע
 פרעון הלוואות שניתנו
 השקעה בנכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד - ניירות ערך סחירים, נטו
 דיבידנד מהשקעה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
 שינוי במזומנים ונכסים פיננסיים אחרים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי
 ריבית שהתקבלה
 פירעון (מתן) הלוואות לחברות מוחזקות

מזומנים נטו - פעילות השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

תמורה מהנפקת אגרות חוב בניכוי הוצאות הנפקה
 פרעון אגרות חוב
 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 ומידיים) התש"ל-1970.

יש לעיין במידע כספי נפרד זה בהקשר למידע הכספי הנפרד של החברה ליום 31 בדצמבר 2019 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך, ולנתונים הנוספים אשר נלוו אליהם.

(2) הגדרות

החברה - אפריקה ישראל מגורים בע"מ.

חברה מוחזקת - כהגדרתה בביאור ב'1(10) בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2019.

(3) מדיניות חשבונאית:

המידע הכספי הנפרד נערך בהתאם למדיניות החשבונאית המפורטת בביאור 2 לדוחות הכספיים הנפרדים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2019, ולשנה שהסתיימה באותו תאריך.

ב. דיבידנדים

ביום 16.03.2020 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 50,000 אלפי ש"ח לבעלי מניות רגילות (3.95 ש"ח למניה), אשר שולם בחודש אפריל 2020.