

אפריקה ישראל מגורים בע"מ

מידע כספי נפרד (בלתי מבוקר)
ליום 31 במרס 2021

אפריקה ישראל מגורים בע"מ

מידע כספי נפרד (בלתי מבוקר) ליום 31 במרס 2021

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 31 במרס 2021 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 לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

המידע הכספי הביניים הנפרד ליום 31 במרס 2020 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך, נסקר על ידי רואי חשבון מבקרים קודמים אשר הדוחות שלהם עליהם מיום 31 במאי 2020, כלל מסקנה 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-7.8% מכלל הנכסים ליום 31 במרס 2021, והכנסותיה מהוות כ-1.2%, מכלל ההכנסות לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. כמו כן, לא סקרנו את המידע הכספי הנפרד מתוך הדוחות הכספיים של חברות מוחזקות אשר ההתחייבות בגין סך ההשקעות בהן הסתכמה לסך של כ-17,964 אלפי ש"ח ליום 31 במרס 2021 ואשר ההפסד מחברות מוחזקות אלה הסתכם לסך של כ-717 אלפי ש"ח לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. 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 מבירורים, 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 הנייל אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 38ד לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל - 1970.

סומך חייקין
רואי חשבון

12 במאי 2021

אפריקה ישראל מגורים בע"מ

נתונים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרס		
2020	2020	2021	
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
			נכסים
			נכסים שוטפים
100,721	35,434	40,727	מזומנים ושווי מזומנים
37,633	133,776	49,569	מזומנים ונכסים פיננסיים אחרים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי
214,718	184,991	162,377	נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד - ניירות ערך סחירים
461,660	(*)34,470	41,557	חייבים ויתרות חובה
47,192	10,862	29,850	נכסי מסים שוטפים
25,276	193,663	457,044	לקוחות ונכסים בגין חוזים
532,741	(*)944,782	566,953	מלאי בניינים למכירה ומקרקעין
<u>1,419,941</u>	<u>1,537,978</u>	<u>1,348,077</u>	סה"כ נכסים שוטפים
			נכסים לא שוטפים
1,011,825	703,362	934,783	מלאי מקרקעין
243,500	229,250	243,500	נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
654,686	(*)602,169	669,138	השקעות והלוואות בחברות מוחזקות
31,156	28,069	31,804	חייבים לזמן ארוך
3,074	3,513	2,971	רכוש קבוע
<u>1,944,241</u>	<u>1,566,363</u>	<u>1,882,196</u>	סה"כ נכסים לא שוטפים
<u>3,364,182</u>	<u>3,104,341</u>	<u>3,230,273</u>	סה"כ נכסים

אהרן פרנקל
סמנכ"ל כספים

מיכאל קליין
מנהל כללי

יעקב לוקסנבורג
יו"ר הדירקטוריון

(*) התאמה לא מהותית של מספרי ההשוואה, ראה באור ג'.

תאריך אישור הדוחות הכספיים הנפרדים: 12 במאי 2021

אפריקה ישראל מגורים בע"מ

נתונים על המצב הכספי (המשך)

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרס	
2020	2020	2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
749,064	565,611	850,623
120,794	79,179	41,796
40,362	(*)33,198	57,847
19,139	39,833	15,114
-	50,000	60,000
32,731	(*)51,433	53,446
76,716	(*)304,572	40,527
<u>1,038,806</u>	<u>1,123,826</u>	<u>1,119,353</u>
725,510	602,873	595,864
252,303	151,958	217,657
174,924	175,838	174,577
53,080	(*)31,523	53,180
2,724	3,364	2,724
<u>1,208,541</u>	<u>965,556</u>	<u>1,044,002</u>
<u>2,247,347</u>	<u>2,089,382</u>	<u>2,163,355</u>
12,643	12,643	12,643
228,959	228,959	228,959
875,233	(*)773,357	825,316
<u>1,116,835</u>	<u>1,014,959</u>	<u>1,066,918</u>
<u><u>3,364,182</u></u>	<u><u>3,104,341</u></u>	<u><u>3,230,273</u></u>

התחייבויות והון

התחייבויות שוטפות

אשראי מתאגידים בנקאיים וחלויות שוטפות של אגרות חוב והלוואות
מתאגידים בנקאיים ואחרים
קבלנים וספקים
זכאים ויתרות זכות
התחייבויות למוכרי מקרקעין
דיבידנד שהוכרז
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

(*) התאמה לא מהותית של מספרי ההשוואה, ראה באור ג'.

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 2020	אלפי ש"ח 2021
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
1,127,316	(*)205,290	174,981
965,100	(*)173,623	149,585
162,216	31,667	25,396
20,745	(*)3,695	4,599
23,565	6,673	5,594
(14,279)	-	-
(573)	(230)	(228)
29,458	10,138	9,965
132,758	21,529	15,431
(48,480)	(25,607)	(10,803)
11,388	2,712	8,075
(37,092)	(*)22,895	(2,728)
30,513	(*)2,461	667
126,179	1,095	13,370
(23,611)	(*)403	(3,287)
102,568	(*)692	10,083

הכנסות בגין עסקאות בניה ומקרקעין
עלויות והוצאות בגין עסקאות בניה ומקרקעין

רווח גולמי

הוצאות מכירה ושיווק
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 נקי ורווח כולל לתקופה המיוחס לבעלי מניות החברה

(*) התאמה לא מהותית של מספרי ההשוואה, ראה באור ג'.

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
	2020	2021
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
102,568	692	10,083
(298,688)	(22,305)	(9,482)
(14,279)	-	-
1,300	333	302
(30,513)	(*) (2,461)	(667)
11,528	16,834	(3,010)
21,310	(*) 3,153	5,290
23,611	(*) 403	3,287
(183,163)	(3,351)	5,803
(11,608)	(*) 1,108	5,629
(256,726)	11,271	4,616
138,374	(*) (268)	14,753
48,805	7,190	(78,998)
1,789	(*) 1,059	23,634
(24,171)	(*) (5,498)	20,715
(640)	-	-
(104,177)	14,862	(9,651)
(18,816)	(2,751)	(7,761)
(306,156)	8,760	(11,609)
(3,630)	-	(180)
(967)	(439)	(199)
2	8	6
(74,671)	(50,250)	55,351
93,654	(2,489)	(11,936)
4,682	1,432	1,236
(30,385)	(13,061)	(10,605)
(11,315)	(64,799)	33,673
284,832	158,113	-
(101,543)	(101,543)	(129,799)
73,193	(26,493)	60,212
235,619	6,750	6,100
(50,000)	-	-
(52,498)	(608)	(662)
(41,610)	(*) (14,945)	(17,909)
347,993	21,274	(82,058)
30,522	(34,765)	(59,994)
70,199	70,199	100,721
100,721	35,434	40,727

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) מממוש 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 (גידול) במלאי בניינים למכירה, נטו
 גידול (קיטון) בקבלנים וספקים
 גידול בזכאים ויתרות זכות
 גידול (קיטון) בהפרשות
 קיטון בהתחייבות בגין הטבות לעובדים, נטו

מס הכנסה ששולם, נטו

מזומנים נטו - פעילות שוטפת

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

מתן הלוואות למוכרי מקרקעין
 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, נטו

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

(*) התאמה לא מהותית של מספרי ההשוואה, ראה באור 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 2020 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 2020.

(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 16.03.2021 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 60,000 אלפי ש"ח לבעלי מניות רגילות (4.75 ש"ח למניה), אשר שולם בחודש אפריל 2021.

ג. התאמה לא מהותית של מספרי השוואה:

לפרטים נוספים בדבר התאמה לא מהותית של מספרי השוואה ראה באור 2כח' לדוחות הכספיים המאוחדים לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020 של החברה. ההתאמות המתוארות להלן נכללו במסגרת מספרי השוואה בדוחות כספיים אלו בדרך של סימון הסעיפים שהותאמו כהתאמה לא מהותית של מספרי השוואה.

להלן השפעת התאמה לא מהותית של מספרי השוואה:

בדוחות על המצב הכספי:

ליום 31 במרס 2020			
כמדווח בדוחות	כפי שדווח		
כספיים אלה	השינוי	בעבר	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
34,470	9,807	23,957	חייבים ויתרות חובה
944,782	9,245	935,926	מלאי בניינים למכירה
602,169	11,840	591,126	השקעות והלוואות בחברות מוחזקות
33,198	1,373	31,823	זכאים ויתרות זכות
51,433	9,654	41,048	הפרשות
304,572	11,992	293,955	מקדמות מלקוחות והתחייבויות בגין חוזים
31,523	8,304	22,988	התחייבות בגין מיסים נדחים
773,357	(431)	773,857	עודפים

ג. התאמה לא מהותית של מספרי ההשוואה (המשך):

בדוחות על הרווח הכולל:

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס 2020

כמדווח בדוחות כספיים אלה	השפעת ההצגה מחדש	כפי שדווח בעבר
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
205,290	1,375	203,915
173,623	389	173,234
3,695	25	3,670
(22,895)	43	(22,938)
2,461	(842)	3,303
(403)	(231)	(172)
692	(69)	761

הכנסות בגין עסקאות בניה ומקרקעין
 עלויות והוצאות בגין עסקאות בניה ומקרקעין
 הוצאות מכירה ושיווק
 הוצאות מימון, נטו
 חלק החברה בריווחי חברות מוחזקות, נטו ממש
 מסים על ההכנסה
 רווח לשנה ורווח כולל לתקופה

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס 2020

כמדווח בדוחות כספיים אלה	השפעת ההצגה מחדש	כפי שדווח בעבר
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
8,760	(673)	9,433
(64,799)	-	(64,799)
21,274	673	20,601

תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת
 תזרימי מזומנים מפעילות השקעה
 תזרימי מזומנים מפעילות מימון