

אפריקה ישראל מגורים בע"מ

מידע כספי נפרד (בלתי מבוקר)
ליום 30 בספטמבר 2021

אפריקה ישראל מגורים בע"מ

מידע כספי נפרד (בלתי מבוקר) ליום 30 בספטמבר 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
7-8	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 בספטמבר 2021 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 אלו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד מתוך הדוחות הכספיים של פעילות משותפת המאוחדת באיחוד היחסי, אשר נכסיה הכלולים באיחוד מהווים כ- 8% מכלל הנכסים ליום 30 בספטמבר 2021, והכנסותיה מהוות כ- 1% וכ- 1%, מכלל ההכנסות לתקופות של תשעה 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- 19,385 אלפי ש"ח ליום 30 בספטמבר 2021 ואשר ההפסד מחברות מוחזקות אלה הסתכם לסך של כ- 2,138 אלפי ש"ח וכ- 695 אלפי ש"ח לתקופות של תשעה 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 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 הנ"ל אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל - 1970.

סומך חייקין
רואי חשבון

8 בנובמבר 2021

אפריקה ישראל מגורים בע"מ

נתונים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 בספטמבר		
2020	2020	2021	
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
			<u>נכסים</u>
			<u>נכסים שוטפים</u>
100,721	70,390	227,201	מזומנים ושווי מזומנים
37,633	107,242	72,409	מזומנים ונכסים פיננסיים אחרים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי
214,718	205,672	126,203	נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד - ניירות ערך סחירים
461,660	305,223	315,944	לקוחות ונכסים בגין חוזים
47,192	(*)47,297	38,517	חייבים ויתרות חובה
25,276	7,132	33,511	נכסי מיסים שוטפים
532,741	(*)685,199	355,947	מלאי בניינים למכירה
1,419,941	1,428,155	1,169,732	סה"כ נכסים שוטפים
			<u>נכסים לא שוטפים</u>
			<u>נכסים לא שוטפים</u>
1,011,825	870,630	976,024	מלאי מקרקעין ומלאי בניינים למכירה לזמן ארוך
243,500	229,250	243,500	נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
654,686	(*)596,588	690,828	השקעות והלוואות בחברות מוחזקות
31,156	31,555	35,875	חייבים לזמן ארוך
3,074	3,124	3,307	רכוש קבוע
1,944,241	1,731,147	1,949,534	סה"כ נכסים לא שוטפים
3,364,182	3,159,302	3,119,266	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: 8 בנובמבר 2021

אפריקה ישראל מגורים בע"מ

נתונים על המצב הכספי (המשך)

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 בספטמבר	
2020	2020	2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
749,064	752,613	756,837
120,794	81,098	36,784
40,362	(*)42,527	47,983
19,139	26,166	7,860
32,731	(*)38,787	47,468
76,716	(*)142,633	56,111
<u>1,038,806</u>	<u>1,083,824</u>	<u>953,043</u>
725,510	724,999	597,212
252,303	85,553	266,750
174,924	175,945	141,156
53,080	(*)31,883	53,093
2,724	3,021	2,724
<u>1,208,541</u>	<u>1,021,401</u>	<u>1,060,935</u>
<u>2,247,347</u>	<u>2,105,225</u>	<u>2,013,978</u>
12,643	12,643	12,643
228,959	228,959	228,959
875,233	(*)812,475	863,686
<u>1,116,835</u>	<u>1,054,077</u>	<u>1,105,288</u>
<u>3,364,182</u>	<u>3,159,302</u>	<u>3,119,266</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

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

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 2020	אלפי ש"ח 2021	אלפי ש"ח 2020	אלפי ש"ח 2021
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	
1,127,316	(*)296,650	166,802	(*)768,097	608,562
965,100	(*)255,023	136,915	(*)656,495	510,662
162,216	41,627	29,887	111,602	97,900
20,745	(*)5,156	4,980	(*)13,649	15,743
23,565	6,367	6,228	18,892	17,826
(14,279)	-	-	-	-
(573)	(*) (112)	(684)	(*) (421)	(759)
29,458	11,411	10,524	32,120	32,810
132,758	30,216	19,363	79,482	65,090
(48,480)	(*) (9,732)	(9,742)	(*) (42,454)	(31,188)
11,388	(*) 2,961	5,450	(*) 7,945	18,188
(37,092)	(6,771)	(4,292)	(34,509)	(13,000)
30,513	(*) 2,131	19,804	(*) 7,592	26,346
126,179	25,576	34,875	52,565	78,436
(23,611)	(*) (6,148)	(4,844)	(*) (12,755)	(14,983)
102,568	19,428	30,031	39,810	63,453

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 כולל לתקופה המיוחס לבעל 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 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	2020	2021	2020	2021
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	
102,568	19,428 (*)	30,031	39,810 (*)	63,453
(298,688)	(110,607)	(29,439)	(161,209)	8,870
(14,279)	-	-	-	-
1,300	315	230	990	819
(30,513)	(2,131) (*)	(19,804)	(7,592) (*)	(26,346)
11,528	1,192	(1,222)	15,786	(5,024)
21,310	2,953 (*)	5,478	12,271 (*)	16,561
23,611	6,148 (*)	4,844	12,755 (*)	14,983
(183,163)	(82,702)	(9,882)	(87,189)	73,316
(11,608)	(20,881) (*)	(2,043)	(11,689) (*)	8,695
(256,726)	(54,853)	28,976	(100,289)	145,716
138,374	12,090 (*)	75,980	59,576 (*)	147,109
48,805	1,478	(603)	9,109	(84,010)
1,789	9,949 (*)	(5,017)	10,495 (*)	14,879
(24,171)	583 (*)	(8,416)	(18,144) (*)	14,737
(640)	(343)	-	(343)	-
(104,177)	(51,977)	88,877	(51,285)	247,126
(18,816)	(4,149)	(6,254)	(11,013)	(25,451)
(306,156)	(138,828)	72,741	(149,487)	294,991
(3,630)	-	(6)	(3,540)	(3,970)
(967)	(184)	(527)	(707)	(1,052)
2	(45)	(6)	(22)	-
(74,671)	(74,638)	(180)	(69,883)	93,539
-	-	-	-	9,898
93,654	(5,584)	37,369	24,045	(34,776)
4,682	717	1,168	3,005	2,946
(30,385)	8,318	49,870	2,757	(10,424)
(11,315)	(71,416)	87,688	(44,345)	56,161
284,832	126,719	-	284,832	-
(101,543)	-	-	(101,543)	(129,799)
73,193	57,934	(69,030)	58,891	170,428
235,619	59,919	-	66,669	147,150
(50,000)	-	(15,000)	(50,000)	(75,000)
(52,498)	(633)	(296,318)	(31,789)	(297,637)
(41,610)	(13,940)	(17,909)	(33,037)	(39,814)
347,993	229,999	(398,257)	194,023	(224,672)
30,522	19,755	(237,828)	191	126,480
70,199	50,635	465,029	70,199	100,721
100,721	70,390	227,201	70,390	227,201

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 ברווחי 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 (קיטון) 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 ופיקדונות לזמן ארוך
 רכישת רכוש קבוע
 פרעון (מתן) 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

(*) 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 ומידיים) 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 2020, 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.

ביום 16.08.2021 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 15,000 אלפי ש"ח לבעלי מניות רגילות (1.19 ש"ח למניה), אשר שולם בחודש ספטמבר 2021.

ביום 7.11.2021 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 15,000 אלפי ש"ח לבעלי מניות רגילות (1.19 ש"ח למניה), אשר עתיד להשתלם בחודש נובמבר 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 30 בספטמבר 2020

כמדוח בדוחות	כפי שדווח		
כספיים אלה	השינוי	בעבר	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
47,297	6,834	40,463	חייבים ויתרות חובה
685,199	6,009	679,190	מלאי בניינים למכירה
596,588	9,591	586,997	השקעות והלוואות בחברות מוחזקות
42,527	1,343	41,184	זכאים ויתרות זכות
38,787	6,758	32,029	הפרשות
142,633	8,547	134,086	מקדמות מלקוחות והתחייבויות בגין חוזים
31,883	8,410	23,473	התחייבות בגין מיסים נדחים
812,475	(2,624)	815,099	עודפים

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

בדוחות על הרווח הכולל:

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2020

כמדוח בדוחות כספיים אלה	השינוי	כפי שדווח בעבר
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
768,097	3,445	764,652
(656,495)	(3,236)	(653,259)
(13,649)	(77)	(13,572)
421	31	390
(34,509)	332	(34,841)
7,592	(2,582)	10,174
(12,755)	(106)	(12,649)
39,810	(2,193)	42,003

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

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2020

כמדוח בדוחות כספיים אלה	השינוי	כפי שדווח בעבר
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
296,650	3,018	293,632
(255,023)	(2,781)	(252,242)
(5,156)	(58)	(5,098)
112	31	81
(6,771)	151	(6,922)
2,131	(879)	3,010
(6,148)	(75)	(6,073)
19,428	(593)	20,021

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