

אפריקה ישראל מגורים בע"מ

מידע כספי נפרד (בלתי מבוקר)
ליום 31 במרס 2019

אפריקה ישראל מגורים בע"מ

מידע כספי נפרד (בלתי מבוקר) ליום 31 במרס 2019

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

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 ומיידיים), התש"ל-1970

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970 של אפריקה ישראל מגורים בע"מ (להלן - "החברה") ליום 31 במרץ 2019, 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.

לא סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד מתוך הדוחות הכספיים של חברה מוחזקת אשר ההתחייבות בגין ההשקעה בה הסתכמה לסך של כ- 5,879 אלפי ש"ח ליום 31 במרץ 2019 ואשר התוצאות מחברה מוחזקת זו הסתכמו לרווח בסך של כ- 48 אלפי ש"ח לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדוחות הכספיים של אותה חברה נסקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים בגין אותה חברה 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 רואי החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי נפרד לתקופות ביניים מורכבת מבידורים, 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 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 ומיידיים), התש"ל-1970.

בריטמן אלמגור זהר ושות'

רואי חשבון

Member of Deloitte Touche Tohmatsu Limited

תל-אביב, 14 במאי 2019

אפריקה ישראל מגורים בע"מ

נתונים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרס	
2018	2018	2019
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
161,586	129,178	76,507
60,093	100,183	94,157
59,231	123,705	107,312
44,054	22,275	14,497
5,488	7,046	6,384
255,420	203,089	248,142
762,213	769,746	941,384
<u>1,348,085</u>	<u>1,355,222</u>	<u>1,488,383</u>
892,396	929,995	758,509
209,500	192,500	209,500
542,884	534,360	546,434
27,621	28,009	27,621
4,312	4,075	3,955
<u>1,676,713</u>	<u>1,688,939</u>	<u>1,546,019</u>
<u>3,024,798</u>	<u>3,044,161</u>	<u>3,034,402</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
נכסי מסים שוטפים
לקוחות ונכסים בגין חוזים
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

אורן הוד
מנהל כללי

אבינדב גרינשפון
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים הנפרדים: 14 במאי 2019

אפריקה ישראל מגורים בע"מ

נתונים על המצב הכספי (המשך)

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרס	
2018	2018	2019
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
451,041	577,783	605,544
37,335	42,562	24,152
34,319	18,571	28,305
67,390	74,710	58,565
42,514	39,733	27,803
425,966	301,549	509,528
<u>1,058,565</u>	<u>1,054,908</u>	<u>1,253,897</u>
533,548	534,265	529,762
276,558	314,228	82,184
136,787	132,385	135,795
11,366	21,529	11,515
2,289	2,082	1,614
960,548	1,004,489	760,870
<u>2,019,113</u>	<u>2,059,397</u>	<u>2,014,767</u>
12,643	12,643	12,643
228,959	228,959	228,959
764,083	743,162	778,033
1,005,685	984,764	1,019,635
<u>3,024,798</u>	<u>3,044,161</u>	<u>3,034,402</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 31 במרס	
	אלפי ש"ח 2018	אלפי ש"ח 2019
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
714,271	168,141	198,436
573,967	139,338	165,627
140,304	28,803	32,809
22,715	5,549	5,023
20,727	4,785	5,157
(17,000)	-	-
(1,212)	(227)	(287)
25,230	10,107	9,893
115,074	18,696	22,916
(38,841)	(11,259)	(9,171)
18,975	4,964	4,701
(19,866)	(6,295)	(4,470)
9,711	6,025	(191)
104,919	18,426	18,255
(18,656)	(3,084)	(4,305)
86,263	15,342	13,950

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 (הפסדי) חברות מוחזקות, נטו ממס

רווח לפני מסים על ההכנסה

מסים על ההכנסה

רווח נקי לתקופה המיוחס לבעלי מניות החברה

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	אלפי ש"ח
2018	2018	2019
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
86,263	15,342	13,950
(87,811)	(15,582)	(97,820)
(17,000)	-	-
1,812	419	439
(9,711)	(6,025)	191
5,106	3,528	(1,789)
6,605	464	5,394
18,656	3,084	4,305
3,920	1,230	(75,330)
(24,939)	(1,315)	29,557
(19,064)	33,267	7,278
381,121	137,169	121,857
(3,603)	1,854	(13,183)
3,681	(6,322)	(40)
4,676	1,239	(8,182)
207	-	(675)
342,079	165,892	136,612
(36,214)	(12,037)	(5,052)
309,785	155,085	56,230
(300)	(250)	-
(590)	(164)	(80)
(1,930)	(300)	(82)
3,716	327	-
105,678	42,782	(46,292)
16,408	(23,682)	(34,064)
4,001	1,735	750
9,784	(1,965)	(1,550)
136,767	18,483	(81,318)
-	-	103,709
(89,658)	(89,658)	(103,233)
(46,945)	7,533	14,758
50,000	-	34,658
(50,000)	-	-
(294,504)	(131,751)	(94,033)
(39,725)	(16,380)	(15,850)
(470,832)	(230,256)	(59,991)
(24,280)	(56,688)	(85,079)
185,866	185,866	161,586
161,586	129,178	76,507

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 בהפסדי (ריווחי) 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
גידול (קיטון) בקבלנים וספקים
גידול (קיטון) 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
השקעה בנדל"ן להשקעה
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
פירעון (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

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 2018 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 2018.

(3) מדיניות חשבונאית:

המידע הכספי הנפרד נערך בהתאם למדיניות החשבונאית המפורטת בביאור 2 לדוחות הכספיים הנפרדים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2018, ולשנה שהסתיימה באותו תאריך, פרט לשינויים במדיניות החשבונאית המפורטים בביאור 2 בדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים המתפרסמים עם מידע כספי נפרד זה.

ב. דיבידנדים

בחודש מאי 2019 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 50,000 אלפי ש"ח לבעלי מניות רגילות (3.95 ש"ח למניה).

בחודש מאי 2018 הכריזה החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 50,000 אלפי ש"ח לבעלי מניות רגילות (3.95 ש"ח למניה), אשר שולם בחודש מאי 2018.