

אפריקה ישראל מגורים בע"מ

מידע כספי נפרד (בלתי מבוקר)

ליום 30 ביוני 2021

אפריקה ישראל מגורים בע"מ

מידע כספי נפרד (בלתי מבוקר) ליום 30 ביוני 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 ביוני 2021 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. המידע הכספי הביניים הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון וההנהלה 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-7.9% מכלל הנכסים ליום 30 ביוני 2021, והכנסותיה מהוות כ-1% וכ-0.8%, מכלל ההכנסות לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. כמו כן, לא סקרנו את המידע הכספי הנפרד מתוך הדוחות הכספיים של חברות מוחזקות אשר עודף ההתחייבות על ההשקעה בהן הסתכמה לסך של כ-18,690 אלפי ש"ח ליום 30 ביוני 2021 ואשר ההפסד מחברות מוחזקות אלה הסתכם לסך של כ-1,443 אלפי ש"ח וכ-726 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

רכנו 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 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 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 2021

אפריקה ישראל מגורים בע"מ

נתונים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני		
2020	2020	2021	
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
			נכסים
			נכסים שוטפים
100,721	50,635	465,029	מזומנים ושווי מזומנים
37,633	101,658	109,778	מזומנים ונכסים פיננסיים אחרים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי
214,718	132,226	124,801	נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד - ניירות ערך סחירים
47,192	(*)26,371	36,462	חייבים ויתרות חובה
25,276	8,987	32,107	נכסי מסים שוטפים
461,660	250,370	344,920	לקוחות ונכסים בגין חוזים
532,741	(*)820,094	428,840	מלאי בניינים למכירה
1,419,941	1,390,341	1,541,937	סה"כ נכסים שוטפים
			נכסים לא שוטפים
1,011,825	732,869	935,981	מלאי מקרקעין
243,500	229,250	243,500	נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
654,686	(*)599,903	717,845	השקעות והלוואות בחברות מוחזקות
31,156	31,470	35,700	חייבים לזמן ארוך
3,074	3,255	3,010	רכוש קבוע
1,944,241	1,596,747	1,936,036	סה"כ נכסים לא שוטפים
3,364,182	2,987,088	3,477,973	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: 16 באוגוסט 2021

אפריקה ישראל מגורים בע"מ

נתונים על המצב הכספי (המשך)

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	
2020	2020	2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
749,064	563,155	1,070,671
120,794	79,620	37,387
40,362	(*)38,718	60,180
19,139	33,208	12,062
32,731	(*)38,204	55,884
76,716	(*)233,568	41,617
<u>1,038,806</u>	<u>986,473</u>	<u>1,277,801</u>
725,510	603,221	596,535
252,303	151,958	317,645
174,924	175,684	139,912
53,080	(*)31,739	53,099
2,724	3,364	2,724
<u>1,208,541</u>	<u>965,966</u>	<u>1,109,915</u>
<u>2,247,347</u>	<u>1,952,439</u>	<u>2,387,716</u>
12,643	12,643	12,643
228,959	228,959	228,959
875,233	(*)793,047	848,655
<u>1,116,835</u>	<u>1,034,649</u>	<u>1,090,257</u>
<u>3,364,182</u>	<u>2,987,088</u>	<u>3,477,973</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
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 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
	2020	2021	2020	2021	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		
1,127,316	(*)266,157	266,779	(*)471,447	441,760	הכנסות בגין עסקאות בניה ומקרקעין עלויות והוצאות בגין עסקאות בניה ומקרקעין
965,100	(*)227,849	224,162	(*)401,472	373,747	
162,216	38,308	42,617	69,975	68,013	רווח גולמי הוצאות מכירה ושיווק הוצאות הנהלה וכלליות, נטו
20,745	(*)4,798	6,164	(*)8,493	10,763	
23,565	5,852	6,004	12,525	11,598	רווח מהתאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה הכנסות אחרות, נטו
(14,279)	-	-	-	-	
(573)	(79)	153	(309)	(75)	
29,458	10,571	12,321	20,709	22,286	
132,758	27,737	30,296	49,266	45,727	רווח מפעולות רגילות הוצאות מימון הכנסות מימון
(48,480)	(*)7,115	(10,643)	(*)32,722	(21,446)	
11,388	(*)2,272	4,663	(*)4,984	12,738	הוצאות מימון, נטו חלק החברה בריווחי חברות מוחזקות, נטו ממש
(37,092)	(4,843)	(5,980)	(27,738)	(8,708)	
30,513	(*)3,000	5,875	(*)5,461	6,542	רווח לפני מסים על ההכנסה מסים על ההכנסה
126,179	25,894	30,191	26,989	43,561	
(23,611)	(*)6,204	(6,852)	(*)6,607	(10,139)	רווח נקי ורווח כולל לתקופה המיוחס לבעלי מניות החברה
102,568	19,690	23,339	20,382	33,422	

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

אפריקה ישראל מגורים בע"מ

נתונים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר אלפי ש"ח	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביולי		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 אלפי ש"ח		
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
	2020	2021	2020	2021	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		
102,568	(*)19,690	23,339	(*)20,382	33,422	תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת רווח נקי לתקופה המיוחס לבעלי המניות של החברה
(298,688)	(28,297)	47,791	(50,602)	38,309	התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת: עליה נטו בסעיף מלאי מקרקעין
(14,279)	-	-	-	-	התאמות: רווח מהתאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה
1,300	342	287	675	589	פחת והפחתות
(30,513)	(*) (3,000)	(5,875)	(*) (5,461)	(6,542)	חלק הקבוצה בריווחי חברות מוחזקות, נטו ממס
11,528	(2,240)	(792)	14,594	(3,802)	הפסד (רווח) ממימוש ושערוך נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח
21,310	(*) 6,165	5,067	(*) 9,318	10,357	והפסד - ניירות ערך סחירים
23,611	(*) 6,204	6,852	(*) 6,607	10,139	הוצאות מימון, נטו
(183,163)	(1,136)	76,669	(4,487)	82,472	הוצאות מיסים שהוכרו בדוח רווח והפסד
(11,608)	(*) 8,084	5,109	(*) 9,192	10,738	שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:
(256,726)	(56,707)	112,124	(45,436)	116,740	קיטון (גידול) בחייבים ויתרות חובה
138,374	(*) 47,754	56,376	(*) 47,486	71,129	קיטון (גידול) בלקוחות ונכסים בגין חוזה
48,805	441	(4,409)	7,631	(83,407)	קיטון במלאי בניינים למכירה, נטו ממקדמות מלקוחות
1,789	(*) (513)	(3,738)	(*) 546	19,896	גידול (קיטון) בקבלנים וספקים
(24,171)	(*) (13,229)	2,438	(*) (18,727)	23,153	גידול (קיטון) בזכאים ויתרות זכות
(640)	-	-	-	-	גידול (קיטון) בהפרשות
(104,177)	(14,170)	167,900	692	158,249	קיטון בהתחייבות בגין הטבות לעובדים, נטו
(18,816)	(4,113)	(11,436)	(6,864)	(19,197)	מס הכנסה ששולם, נטו
(306,156)	(19,419)	233,133	(10,659)	221,524	מזומנים נטו - פעילות שוטפת
(3,630)	(3,540)	(3,772)	(3,540)	(3,964)	תזרימי מזומנים מפעילות השקעה
(967)	(84)	(326)	(523)	(525)	מתן הלוואות למוכרי מקרקעין ופיקדונות לזמן ארוך
2	15	-	23	6	רכישת רכוש קבוע
(74,671)	55,005	38,368	4,755	93,719	פרעון הלוואות שניתנו
-	-	9,898	-	9,898	השקעה בנכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד - ניירות ערך
93,654	32,118	(60,209)	29,629	(72,145)	סחירים, נטו
4,682	856	542	2,288	1,778	דיבידנד מהשקעה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
(30,385)	7,500	(49,689)	(5,561)	(60,294)	שינוי במזומנים ונכסים פיננסיים אחרים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי
(11,315)	91,870	(65,200)	27,071	(31,527)	ריבית שהתקבלה
					פירעון (מתן) הלוואות לחברות מוחזקות
					מזומנים נטו - פעילות השקעה
284,832	-	-	158,113	-	תזרימי מזומנים מפעילות מימון
(101,543)	-	-	(101,543)	(129,799)	תמורה מהנפקת אגרות חוב בניכוי הוצאות הנפקה
73,193	27,450	179,246	957	239,458	פרעון אגרות חוב
235,619	-	141,050	6,750	147,150	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו
(50,000)	(50,000)	(60,000)	(50,000)	(60,000)	קבלת הלוואות לזמן ארוך
(52,498)	(30,548)	(657)	(31,156)	(1,319)	דיבידנד ששולם
(41,610)	(4,152)	(3,270)	(19,097)	(21,179)	פרעון הלוואות לזמן ארוך
347,993	(57,250)	256,369	(35,976)	174,311	ריבית ששולמה
30,522	15,201	424,302	(19,564)	364,308	מזומנים נטו - פעילות מימון
70,199	35,434	40,727	70,199	100,721	עליה (ירידה) נטו במזומנים ושווי מזומנים
100,721	50,635	465,029	50,635	465,029	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 ומיידיים) 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 עתיד להשתלם בחודש ספטמבר 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 ביוני 2020			
כמדווח בדוחות		כפי שדווח	
כספיים אלה	השינוי	בעבר	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
26,371	6,795	19,576	חייבים ויתרות חובה
820,094	8,790	811,304	מלאי בניינים למכירה
599,903	10,324	589,579	השקעות והלוואות בחברות מוחזקות
38,718	1,379	37,339	זכאים ויתרות זכות
38,204	6,661	31,543	הפרשות
233,568	11,565	222,003	מקדמות מלקוחות והתחייבויות בגין חוזים
31,739	8,335	23,404	התחייבות בגין מיסים נדחים
793,047	(2,031)	795,078	עודפים

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

בדוחות על הרווח כולל:

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2020

כמדוח בדוחות כספיים אלה	השפעת ההצגה מחדש	כפי שדווח בעבר
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
471,447	427	471,020
(401,472)	(455)	(401,017)
(8,493)	(19)	(8,474)
(27,738)	181	(27,919)
5,461	(1,703)	7,164
(6,607)	(31)	(6,576)
20,382	(1,600)	21,982

הכנסות בגין עסקאות בניה ומקרקעין
 עלויות והוצאות בגין עסקאות בניה ומקרקעין
 הוצאות מכירה ושיווק
 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 ביוני 2020

כמדוח בדוחות כספיים אלה	השפעת ההצגה מחדש	כפי שדווח בעבר
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
266,157	(948)	267,105
(227,849)	(66)	(227,783)
(4,798)	6	(4,804)
(4,843)	138	(4,981)
3,000	(861)	3,861
(6,204)	200	(6,404)
19,690	(1,531)	21,221

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