

אפריקה ישראל מגורים בע"מ

מידע כספי נפרד (בלתי מבוקר)
ליום 30 ביוני 2019

אפריקה ישראל מגורים בע"מ

מידע כספי נפרד (בלתי מבוקר) ליום 30 ביוני 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.ב.,

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 30 ביוני 2019, 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 חברה מוחזקת אשר ההתחייבות בגין ההשקעה בה הסתכמה לסך של כ- 5,826 אלפי ש"ח ליום 30 ביוני 2019 ואשר חלק החברה ברווחי חברה מוחזקת זו הסתכמו לסך של כ- 101 אלפי ש"ח ולסך של כ- 53 אלפי ש"ח לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. 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 רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי נפרד לתקופות ביניים מורכבת מברורים, 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 מחוויים 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 זרה ושות'
רואי חשבון
A Firm in the Deloitte Global Network

תל-אביב, 11 באוגוסט 2019

אפריקה ישראל מגורים בע"מ

נתונים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני		
2018	2018	2019	
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח	
			נכסים
			נכסים שוטפים
161,586	84,356	115,561	מזומנים ושווי מזומנים
60,093	97,426	112,989	מזומנים ונכסים פיננסיים אחרים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי
59,231	93,693	110,633	נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד - ניירות ערך סחירים
255,420	213,898	233,063	לקוחות ונכסים בגין חוזים
44,054	48,055	29,899	חייבים ויתרות חובה
5,488	5,812	8,357	נכסי מיסים שוטפים
762,213	750,752	1,113,201	מלאי בניינים למכירה
<u>1,348,085</u>	<u>1,293,992</u>	<u>1,723,703</u>	סה"כ נכסים שוטפים
			נכסים לא שוטפים
892,396	936,015	690,986	מלאי מקרקעין
209,500	192,500	209,500	נדל"ן להשקעה
542,884	532,269	554,688	השקעות והלוואות בחברות מוחזקות
27,621	27,218	27,773	חייבים לזמן ארוך
4,312	4,135	3,721	רכוש קבוע
<u>1,676,713</u>	<u>1,692,137</u>	<u>1,486,668</u>	סה"כ נכסים לא שוטפים
<u><u>3,024,798</u></u>	<u><u>2,986,129</u></u>	<u><u>3,210,371</u></u>	סה"כ נכסים

אהרן פרנקל
ממנכ"ל כספים

אורן הוד
מנהל כללי

אברהם נובורוצקי
דירקטור

(הוסמך על ידי דירקטוריון החברה
בהחלטה מיום 11.8.2019 לחתום
במקום יו"ר הדירקטוריון של החברה,
ראו באור 2'ח' לדוחות הכספיים
המאוחדים)

תאריך אישור הדוחות הכספיים הנפרדים: 11 באוגוסט 2019

אפריקה ישראל מגורים בע"מ

נתונים על המצב הכספי (המשך)

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	
2018	2018	2019
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
451,041	548,893	591,528
37,335	33,678	20,704
34,319	27,372	35,229
67,390	69,947	53,370
42,514	42,942	27,256
425,966	383,882	510,767
<u>1,058,565</u>	<u>1,106,714</u>	<u>1,238,854</u>
533,548	534,258	568,606
276,558	243,493	228,784
136,787	133,625	173,664
11,366	15,283	11,416
2,289	2,082	1,614
<u>960,548</u>	<u>928,741</u>	<u>984,084</u>
<u>2,019,113</u>	<u>2,035,455</u>	<u>2,230,034</u>
12,643	12,643	12,643
228,959	228,959	228,959
764,083	709,072	745,831
<u>1,005,685</u>	<u>950,674</u>	<u>987,433</u>
<u>3,024,798</u>	<u>2,986,129</u>	<u>3,210,371</u>

התחייבויות והון

התחייבויות שוטפות

אשראי מתאידיים בנקאיים וחלויות שוטפות של אגרות חוב והלוואות
מתאידיים 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 מתאידיים 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 2018	אלפי ש"ח 2019	אלפי ש"ח 2018	אלפי ש"ח 2019
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	
	714,271	165,435	333,576	465,714
	573,967	130,977	270,315	394,675
	140,304	34,458	63,261	71,039
	22,715	5,834	11,383	10,203
	20,727	5,228	10,013	11,492
	(17,000)	-	-	-
	(1,212)	(323)	(550)	(596)
	25,230	10,739	20,846	21,099
	115,074	23,719	42,415	49,940
	(38,841)	(9,526)	(20,785)	(19,663)
	18,975	3,949	8,913	9,485
	(19,866)	(5,577)	(11,872)	(10,178)
	9,711	452	6,477	1,528
	104,919	18,594	37,020	41,290
	(18,656)	(2,684)	(5,768)	(9,542)
	86,263	15,910	31,252	31,748

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

אפריקה ישראל מגורים בע"מ

נתונים 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
	2018	2019	2018	2019
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	
86,263	15,910	17,798	31,252	31,748
(87,811)	(4,564)	(145,595)	(20,146)	(243,415)
(17,000)	-	-	-	-
1,812	408	408	827	847
(9,711)	(452)	(1,719)	(6,477)	(1,528)
5,106	817	(1,992)	4,345	(3,781)
6,605	2,336	6,305	2,800	11,699
18,656	2,684	5,237	5,768	9,542
3,920	17,139	(119,558)	18,369	(194,888)
(24,939)	(25,949)	(15,402)	(27,264)	14,155
(19,064)	(10,809)	15,079	22,458	22,357
381,121	99,405	76,305	236,574	198,162
(3,603)	(8,884)	(3,448)	(7,030)	(16,631)
3,681	3,195	6,693	(3,127)	6,653
4,676	3,655	(547)	4,894	(8,729)
207	-	-	-	(675)
342,079	60,613	78,680	226,505	215,292
(36,214)	(7,696)	(7,309)	(19,733)	(12,361)
309,785	70,056	(48,187)	225,141	8,043
(300)	-	-	(250)	-
(590)	(446)	-	(610)	(80)
(1,930)	(468)	(174)	(768)	(256)
3,716	1,601	-	1,928	-
105,678	29,195	(1,329)	71,977	(47,621)
16,408	2,757	(18,832)	(20,925)	(52,896)
4,001	1,025	1,224	2,760	1,974
9,784	6,713	(4,563)	4,748	(6,113)
136,767	40,377	(23,674)	58,860	(104,992)
-	-	38,650	-	142,359
(89,658)	-	-	(89,658)	(103,233)
(46,945)	(29,230)	36,510	(21,697)	51,268
50,000	-	117,301	-	151,959
(50,000)	(50,000)	(50,000)	(50,000)	(50,000)
(294,504)	(71,819)	(21,861)	(203,570)	(115,894)
(39,725)	(4,206)	(9,685)	(20,586)	(25,535)
(470,832)	(155,255)	110,915	(385,511)	50,924
(24,280)	(44,822)	39,054	(101,510)	(46,025)
185,866	129,178	76,507	185,866	161,586
161,586	84,356	115,561	84,356	115,561

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 מקרקעי

התאמות:

רווח מהתאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה

פחת והפחתות

חלק הקבוצה ברווחי חברות מוחזקות, נטו ממס

הפסד (רווח) ממימוש ושערך 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

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 מקרקעי

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

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 2018 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 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 בבאור 2 בדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים המתפרסמים עם מידע כספי נפרד זה.

ב. דיבידנדים

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

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.