

אפריקה ישראל מגורים בע"מ

מידע כספי נפרד (בלתי מבוקר)
ליום 30 ביוני 2022

אפריקה ישראל מגורים בע"מ

מידע כספי נפרד (בלתי מבוקר) ליום 30 ביוני 2022

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 138 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל - 1970

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 138 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל - 1970 של אפריקה ישראל מגורים בע"מ (להלן – החברה), ליום 30 ביוני 2022 ולתקופות של שישה 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-10.01% מכלל הנכסים ליום 30 ביוני 2022, והכנסותיה מהוות כ-1.22% וכ-0.87%, בהתאמה מכלל ההכנסות לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. כמו כן, לא סקרנו את המידע הכספי הנפרד מתוך הדוחות הכספיים של חברה מוחזקת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני אשר ההשקעה בה מסתכם לסך של כ-94,198 אלפי ש"ח ליום 30 ביוני 2022 וחלקה של הקבוצה ברווחיה הינו כ-23,374 אלפי ש"ח וכ-11,077 אלפי ש"ח לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. המידע הכספי לתקופת הביניים התמציתי 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 שניוודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים 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 138' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל - 1970.

סומך חייקין
רואי חשבון

14 באוגוסט 2022

אפריקה ישראל מגורים בע"מ

נתונים על המצב הכספי

<u>ליום 31 בדצמבר</u>	<u>ליום 30 ביוני</u>		
<u>2021</u>	<u>2021</u>	<u>2022</u>	
<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	
<u>(מבוקר)</u>	<u>(בלתי מבוקר)</u>		
			<u>נכסים</u>
			<u>נכסים שוטפים</u>
121,542	465,029	42,879	מזומנים ושווי מזומנים
381,632	109,778	271,795	מזומנים ונכסים פיננסיים אחרים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי
255,383	124,801	243,697	נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד - ניירות ערך סחירים
47,337	36,462	48,310	חייבים ויתרות חובה
1,203	32,107	2,660	נכסי מסים שוטפים
274,459	344,920	370,009	לקוחות ונכסים בגין חוזים
803,080	428,840	724,107	מלאי בניינים למכירה
<u>1,884,636</u>	<u>1,541,937</u>	<u>1,703,457</u>	סה"כ נכסים שוטפים
			<u>נכסים לא שוטפים</u>
			<u>נכסים לא שוטפים</u>
612,687	935,981	613,207	מלאי מקרקעין ומלאי בניינים למכירה לזמן ארוך
366,700	243,500	420,200	נדל"ן להשקעה
689,031	717,845	757,227	השקעות והלוואות בחברות מוחזקות
32,252	35,700	31,997	חייבים לזמן ארוך
3,286	3,010	3,384	רכוש קבוע
<u>1,703,956</u>	<u>1,936,036</u>	<u>1,826,015</u>	סה"כ נכסים לא שוטפים
<u><u>3,588,592</u></u>	<u><u>3,477,973</u></u>	<u><u>3,529,472</u></u>	סה"כ נכסים

אהרן פרנקל
סמנכ"ל כספים

מיכאל קליין
מנהל כללי

יעקב לוקסנבורג
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים הנפרדים: 14 באוגוסט 2022

אפריקה ישראל מגורים בע"מ

נתונים על המצב הכספי (המשך)

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	
2021	2021	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
925,677	1,070,671	802,648
44,458	37,387	43,333
105,960	60,180	113,577
56,196	12,062	125,229
42,301	55,884	32,337
144,068	41,617	174,425
<u>1,318,660</u>	<u>1,277,801</u>	<u>1,291,549</u>
597,890	596,535	468,523
366,926	448,713	371,017
15,851	(*) 8,844	15,749
38,925	(*) 53,099	47,139
3,734	2,724	3,734
<u>1,023,326</u>	<u>1,109,915</u>	<u>906,162</u>
<u>2,341,986</u>	<u>2,387,716</u>	<u>2,197,711</u>
12,643	12,643	12,643
228,959	228,959	228,959
1,005,004	848,655	1,090,159
<u>1,246,606</u>	<u>1,090,257</u>	<u>1,331,761</u>
<u>3,588,592</u>	<u>3,477,973</u>	<u>3,529,472</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 ואחרים
התחייבויות 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

(*) סווג מחדש

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 2021	אלפי ש"ח 2022	אלפי ש"ח 2021	אלפי ש"ח 2022
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	
805,367	266,779	281,327	441,760	398,917
665,253	224,162	190,819	373,747	282,986
140,114	42,617	90,508	68,013	115,931
22,911	6,164	9,745	10,763	14,801
26,597	6,004	8,058	11,598	14,583
(78,260)	-	(53,430)	-	(53,430)
(551)	153	(810)	(75)	(1,625)
(29,303)	12,321	(36,437)	22,286	(25,671)
169,417	30,296	126,945	45,727	141,602
(41,199)	(10,643)	(17,034)	(21,446)	(34,355)
26,399	4,663	4,075	12,738	7,455
(14,800)	(5,980)	(12,959)	(8,708)	(26,900)
107,019	5,875	13,823	6,542	34,740
261,636	30,191	127,809	43,561	149,442
(41,865)	(6,852)	(22,829)	(10,139)	(25,807)
219,771	23,339	104,980	33,422	123,635

הכנסות בגין עסקאות בניה ומקרקעין
עלויות והוצאות בגין עסקאות בניה ומקרקעין

רווח גולמי

הוצאות מכירה ושייווק
הוצאות הנהלה וכלליות, נטו
רווח מהתאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה
הכנסות (הוצאות) 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		לתקופה של שישה חודשים	
	שהסתיימה ביום 30 ביוני		שהסתיימה ביום 30 ביוני	
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	2021	2022	2021	2022
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	
219,771	23,339	104,980	33,422	123,635
(66,907)	47,791	(3,155)	38,309	(17,126)
(78,260)	-	(53,430)	-	(53,430)
1,025	287	270	589	518
(107,019)	(5,875)	(13,823)	(6,542)	(34,740)
(9,493)	(792)	6,385	(3,802)	13,159
-	-	1,520	-	1,520
16,663	5,067	7,192	10,357	15,043
41,865	6,852	22,829	10,139	25,807
17,645	76,669	72,768	82,472	74,386
(164)	5,109	(4,804)	10,738	(976)
187,201	112,124	(129,501)	116,740	(95,550)
232,694	56,376	186,851	71,129	197,192
(76,336)	(4,409)	(3,419)	(83,407)	(1,125)
72,826	(3,738)	(11,609)	19,896	8,213
9,570	2,438	(7,436)	23,153	(9,964)
1,010	-	-	-	-
426,801	167,900	30,082	158,249	97,790
(34,193)	(11,436)	(11,425)	(19,197)	(19,050)
410,253	233,133	91,425	221,524	153,126
(3,985)	(3,772)	(753)	(3,964)	(753)
-	-	(70)	-	(70)
(1,237)	(326)	(374)	(525)	(616)
3,687	-	(24)	6	3
(31,172)	38,368	1,626	93,719	(1,473)
9,898	9,898	-	9,898	-
(343,999)	(60,209)	74,738	(72,145)	109,837
4,066	542	1,310	1,778	5,232
81,271	(49,689)	(28,766)	(60,294)	(27,381)
(281,471)	(65,200)	47,687	(31,527)	84,779
(129,799)	-	-	(129,799)	(129,799)
207,243	179,246	(138,144)	239,458	(126,787)
247,150	141,050	-	147,150	2,897
(90,000)	(60,000)	(40,000)	(60,000)	(40,000)
(298,312)	(657)	(690)	(1,319)	(1,375)
(44,243)	(3,270)	(6,256)	(21,179)	(21,504)
(107,961)	256,369	(185,090)	174,311	(316,568)
20,821	424,302	(45,978)	364,308	(78,663)
100,721	40,727	88,857	100,721	121,542
121,542	465,029	42,879	465,029	42,879

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

רווח נקי לתקופה המיוחס לבעלי המניות של החברה
התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת:

קיטון (גידול) נטו בסעיף מלאי מקרקעין התאמות:
 רווח מהתאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה פחת והפחתות חלק הקבוצה בהפסדי חברות מוחזקות, נטו ממס הפסד (רווח) ממימוש ושערוך נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד - ניירות ערך סחירים זקיפת הטבה בגין אופציות לעובדים 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 בקבלנים וספקים גידול (קיטון) בזכאים ויתרות זכות גידול (קיטון) בהפרשות גידול 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 (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, נטו

מזומנים נטו - פעילות השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

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 2021 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 2021.

(3) מדיניות חשבונאית:

המידע הכספי הנפרד נערך בהתאם למדיניות החשבונאית המפורטת בביאור 2 לדוחות הכספיים הנפרדים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2021, ולשנה שהסתיימה באותו תאריך.

ב. דיבידנדים

ביום 10.3.2022 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 30,000 אלפי ש"ח לבעלי מניות רגילות (2.37 ש"ח למניה), אשר שולם בחודש אפריל 2022.

ביום 15.5.2022 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 10,000 אלפי ש"ח לבעלי מניות רגילות (0.79 ש"ח למניה), אשר שולם בחודש מאי 2022.

ביום 14.8.2022 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 30,000 אלפי ש"ח לבעלי מניות רגילות (2.37 ש"ח למניה), אשר עתיד להשתלם בחודש אוגוסט 2022.