

## **אפריקה ישראל מגורים בע"מ**

**מידע כספי נפרד (בלתי מבוקר)**

**ליום 30 בספטמבר 2022**

# אפריקה ישראל מגורים בע"מ

מידע כספי נפרד (בלתי מבוקר) ליום 30 בספטמבר 2022

## תוכן העניינים

### עמוד

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



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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל - 1970 של אפריקה ישראל מגורים בע"מ (להלן – החברה), ליום 30 בספטמבר 2022 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- 10.3% מכלל הנכסים ליום 30 בספטמבר 2022, והכנסותיה מהוות כ- 1.3% וכ- 1.6% מכלל ההכנסות לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. 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- 117,822 אלפי ש"ח ליום 30 בספטמבר 2022 וחלקה של החברה ברווחיהן (הפסדיהן) הינו כ- 22,708 אלפי ש"ח וכ- (666) 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 מבידור, 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 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 38' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל - 1970.

סומך חייקין  
רואי חשבון

13 בנובמבר 2022

## אפריקה ישראל מגורים בע"מ

### נתונים על המצב הכספי

<u>ליום 31 בדצמבר</u>	<u>ליום 30 בספטמבר</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>		
			<b><u>נכסים</u></b>
			<b><u>נכסים שוטפים</u></b>
121,542	227,201	79,378	מזומנים ושווי מזומנים
381,632	72,409	217,276	מזומנים ונכסים פיננסיים אחרים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי
255,383	126,203	239,250	נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד - ניירות ערך סחירים
47,337	38,517	50,947	חייבים ויתרות חובה
1,203	33,511	844	נכסי מסים שוטפים
274,459	315,944	281,432	לקוחות ונכסים בגין חוזים
803,080	355,947	724,813	מלאי בניינים למכירה
<u>1,884,636</u>	<u>1,169,732</u>	<u>1,593,940</u>	<b>סה"כ נכסים שוטפים</b>
			<b><u>נכסים לא שוטפים</u></b>
612,687	976,024	593,950	מלאי מקרקעין ומלאי בניינים למכירה לזמן ארוך
366,700	243,500	420,200	נדל"ן להשקעה
689,031	690,828	786,972	השקעות והלוואות בחברות מוחזקות
32,252	35,875	32,440	חייבים לזמן ארוך
3,286	3,307	3,272	רכוש קבוע
<u>1,703,956</u>	<u>1,949,534</u>	<u>1,836,834</u>	<b>סה"כ נכסים לא שוטפים</b>
<u>3,588,592</u>	<u>3,119,266</u>	<u>3,430,774</u>	<b>סה"כ נכסים</b>

אהרן פרנקל  
סמנכ"ל כספים

מיכאל קליין  
מנהל כללי

יעקב לוקסנבורג  
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים הנפרדים: 13 בנובמבר 2022

## אפריקה ישראל מגורים בע"מ

נתונים על המצב הכספי (המשך)

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 בספטמבר	
2021	2021	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
925,677	756,837	764,710
44,458	36,784	58,114
105,960	47,983	125,617
56,196	7,860	114,270
42,301	47,468	28,831
144,068	56,111	199,584
<u>1,318,660</u>	<u>953,043</u>	<u>1,291,126</u>
597,890	597,212	469,199
366,926	(*) 398,804	272,678
15,851	(*) 9,102	16,059
38,925	53,093	46,997
3,734	2,724	3,734
<u>1,023,326</u>	<u>1,060,935</u>	<u>808,667</u>
<u>2,341,986</u>	<u>2,013,978</u>	<u>2,099,793</u>
12,643	12,643	12,643
228,959	228,959	228,959
1,005,004	863,686	1,089,379
<u>1,246,606</u>	<u>1,105,288</u>	<u>1,330,981</u>
<u>3,588,592</u>	<u>3,119,266</u>	<u>3,430,774</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 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	2021	2021	2021	2022
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	
805,367	166,802	155,855	608,562	554,772
665,253	136,915	116,831	510,662	399,817
140,114	29,887	39,024	97,900	154,955
22,911	4,980	3,625	15,743	18,426
26,597	6,228	7,111	17,826	21,694
(78,260)	-	-	-	(53,430)
(551)	(684)	(802)	(759)	(2,427)
(29,303)	10,524	9,934	32,810	(15,737)
169,417	19,363	29,090	65,090	170,692
(41,199)	(9,742)	(20,197)	(31,188)	(54,552)
26,399	5,450	7,323	18,188	14,778
(14,800)	(4,292)	(12,874)	(13,000)	(39,774)
107,019	19,804	16,846	26,346	51,586
261,636	34,875	33,062	78,436	182,504
(41,865)	(4,844)	(5,299)	(14,983)	(31,106)
219,771	30,031	27,763	63,453	151,398

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	<u>נתונים על תזרימי המזומנים</u>				
	<u>לתקופה של שלושה חודשים</u>		<u>לתקופה של תשעה חודשים</u>		
	<u>שהסתיימה ביום 30</u>		<u>שהסתיימה ביום 30</u>		
	<u>בספטמבר</u>		<u>בספטמבר</u>		
<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	
<u>2021</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2022</u>	<u>2022</u>	
<u>(מבוקר)</u>	<u>(בלתי מבוקר)</u>	<u>(בלתי מבוקר)</u>			
219,771	30,031	27,763	63,453	151,398	<b>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת</b> רווח נקי לתקופה המיוחס לבעלי המניות של החברה
(66,907)	(29,439)	(4,045)	8,870	(21,171)	<b>התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת:</b> קיטון (גידול) נטו בסעיף מלאי מקרקעין התאמות:
(78,260)	-	-	-	(53,430)	רווח מהתאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה
1,025	230	312	819	830	פחת והפחתות
(107,019)	(19,804)	(16,846)	(26,346)	(51,586)	חלק הקבוצה ברווחי חברות מוחזקות, נטו ממס
(9,493)	(1,222)	4,961	(5,024)	18,120	הפסד (רווח) ממימוש ושערוך נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך
-	-	1,457	-	2,977	רווח והפסד - ניירות ערך סחירים
16,663	6,204	7,173	16,561	22,216	זקיפת הטבה בגין אופציות לעובדים
41,865	4,844	5,299	14,983	31,106	הוצאות מימון, נטו
17,645	(9,156)	26,074	73,316	100,460	הוצאות מיסים שהוכרו בדוח רווח והפסד
(164)	(2,043)	(2,014)	8,695	(2,990)	<b>שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:</b> קיטון (גידול) בחייבים ויתרות חובה
187,201	28,976	88,577	145,716	(6,973)	קיטון (גידול) בלקוחות ונכסים בגין חוזה
232,694	75,980	38,621	147,109	238,537	קיטון במלאי בניינים למכירה, נטו
(76,336)	(603)	14,781	(84,010)	13,656	גידול (קיטון) בקבלנים וספקים
72,826	(5,017)	15,903	14,879	24,116	גידול (קיטון) בזכאים ויתרות זכות
9,570	(8,416)	(3,506)	14,737	(13,470)	גידול (קיטון) בהפרשות
1,010	-	-	-	-	גידול בהתחייבויות בגין הטבות לעובדים, נטו
426,801	88,877	152,362	247,126	252,876	
(34,193)	(6,254)	(3,625)	(25,451)	(22,675)	מס הכנסה ששולם, נטו
410,253	73,467	174,811	294,991	330,661	<b>מזומנים נטו - פעילות שוטפת</b>
(3,985)	(6)	(6,341)	(3,970)	(7,094)	<b>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה</b> מתן הלוואות למוכרי מקרקעין
-	-	-	-	(70)	השקעה בנדל"ן להשקעה
(1,237)	(527)	(200)	(1,052)	(816)	רכישת רכוש קבוע
3,687	(6)	5,930	-	5,933	פרעון (מתן) הלוואות שניתנו
(31,172)	(180)	(514)	93,539	(1,987)	השקעה בנכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד -
9,898	-	-	9,898	-	ניירות ערך סחירים, נטו
(343,999)	37,369	54,519	(34,776)	164,356	דיבידנד מחברות מוחזקות
4,066	1,168	1,903	2,946	4,411	שינוי במזומנים ונכסים פיננסיים אחרים מוגבלים בשימוש
81,271	49,870	(9,898)	(10,424)	(37,279)	בחסבונות ליווי
(281,471)	87,688	45,399	56,161	127,454	ריבית שהתקבלה
-	-	-	-	-	פירעון (מתן) הלוואות לחברות מוחזקות
(129,799)	-	-	(129,799)	(129,799)	<b>מזומנים נטו - פעילות השקעה</b>
207,243	(69,030)	(138,969)	170,428	(265,756)	<b>תזרימי מזומנים מפעילות מימון</b> פרעון אגרות חוב
247,150	-	1,000	147,150	3,897	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו
(90,000)	(15,000)	(30,000)	(75,000)	(70,000)	קבלת הלוואות לזמן ארוך
(298,312)	(296,318)	(692)	(297,637)	(2,067)	דיבידנד ששולם
(44,243)	(18,635)	(15,050)	(39,814)	(36,554)	פרעון הלוואות לזמן ארוך
(107,961)	(398,983)	(183,711)	(224,672)	(500,279)	ריבית ששולמה
20,821	(237,828)	36,499	126,480	(42,164)	<b>מזומנים נטו - פעילות מימון</b>
100,721	465,029	42,879	100,721	121,542	עליה (ירידה) נטו במזומנים ושווי מזומנים
121,542	227,201	79,378	227,201	79,378	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 1ב'(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 שולם בחודש אוגוסט 2022.

ביום 10.11.2022 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של 14,000 אלפי ש"ח, אשר עתיד להשתלם בחודש דצמבר 2022.