

## **אפריקה ישראל מגורים בע"מ**

מידע כספי נפרד (בלתי מבוקר)  
ליום 31 במרס 2022

# אפריקה ישראל מגורים בע"מ

מידע כספי נפרד (בלתי מבוקר) ליום 31 במרס 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 ומיידיים), התש"ל - 1970**

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970 של אפריקה ישראל מגורים בע"מ (להלן – החברה), ליום 31 במרס 2022 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 פעילות משותפת המאוחדת באיחוד היחסי, אשר נכסיה הכלולים באיחוד מהווים כ- 8.4% מכלל הנכסים ליום 31 במרס 2022, והכנסותיה מהוות כ- 2.1% מכלל ההכנסות לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. כמו כן, לא סקרנו את המידע הכספי הנפרד מתוך הדוחות הכספיים של חברה מוחזקת אשר סך ההשקעה בה הסתכמה לסך של כ- 83,121 אלפי ש"ח ליום 31 במרס 2022 ואשר הרווח מחברה מוחזקת זו הסתכם לסך של כ- 12,297 אלפי ש"ח לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. 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 רואי החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי נפרד לתקופות ביניים מורכבת מבידורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום של נוהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצמצמת 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 38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970.

סומך חייקין  
רואי חשבון

15 במאי 2022

## אפריקה ישראל מגורים בע"מ

### נתונים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרס		
2021	2021	2022	
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
			<b>נכסים</b>
			<b>נכסים שוטפים</b>
121,542	40,727	88,857	מזומנים ושווי מזומנים
381,632	49,569	346,533	מזומנים ונכסים פיננסיים אחרים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי
255,383	162,377	251,708	נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד - ניירות ערך סחירים
47,337	41,557	43,482	חייבים ויתרות חובה
1,203	29,850	7,146	נכסי מסים שוטפים
274,459	457,044	240,508	לקוחות ונכסים בגין חוזים
803,080	566,953	871,538	מלאי בניינים למכירה
<u>1,884,636</u>	<u>1,348,077</u>	<u>1,849,772</u>	<b>סה"כ נכסים שוטפים</b>
			<b>נכסים לא שוטפים</b>
612,687	934,783	608,164	מלאי מקרקעין ומלאי בניינים למכירה לזמן ארוך
366,700	243,500	366,700	נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
689,031	669,138	711,463	השקעות והלוואות בחברות מוחזקות
32,252	31,804	29,996	חייבים לזמן ארוך
3,286	2,971	3,280	רכוש קבוע
<u>1,703,956</u>	<u>1,882,196</u>	<u>1,719,603</u>	<b>סה"כ נכסים לא שוטפים</b>
<u>3,588,592</u>	<u>3,230,273</u>	<u>3,569,375</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: 15 במאי 2022

## אפריקה ישראל מגורים בע"מ

נתונים על המצב הכספי (המשך)

<u>ליום 31 בדצמבר</u>	<u>ליום 31 במרס</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>	
925,677	850,623	940,755
44,458	41,796	46,752
105,960	57,847	121,315
56,196	15,114	131,072
-	60,000	30,000
42,301	53,446	39,773
144,068	40,527	128,792
<u>1,318,660</u>	<u>1,119,353</u>	<u>1,438,459</u>
597,890	595,864	467,861
366,926	(*)347,110	368,451
15,851	(*)45,124	15,388
38,925	53,180	40,221
3,734	2,724	3,734
<u>1,023,326</u>	<u>1,044,002</u>	<u>895,655</u>
<u>2,341,986</u>	<u>2,163,355</u>	<u>2,334,114</u>
12,643	12,643	12,643
228,959	228,959	228,959
<u>1,005,004</u>	<u>825,316</u>	<u>993,659</u>
<u>1,246,606</u>	<u>1,066,918</u>	<u>1,235,261</u>
<u><u>3,588,592</u></u>	<u><u>3,230,273</u></u>	<u><u>3,569,375</u></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  
דיבידנד שהוכרז  
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 עצמי**

(\*) סווג מחדש

## אפריקה ישראל מגורים בע"מ

### נתונים על הרווח הכולל

#### לתקופה של שלושה חודשים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	שהסתיימה ביום 31 במרס	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
2021	2021	2022
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
805,367	174,981	117,590
665,253	149,585	92,167
140,114	25,396	25,423
22,911	4,599	5,056
26,597	5,594	6,525
(78,260)	-	-
(551)	(228)	(815)
(29,303)	9,965	10,766
169,417	15,431	14,657
(41,199)	(10,803)	(17,321)
26,399	8,075	3,380
(14,800)	(2,728)	(13,941)
107,019	667	20,917
261,636	13,370	21,633
(41,865)	(3,287)	(2,978)
219,771	10,083	18,655

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 נקי ורווח כולל 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
2021	2021	2022
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
219,771	10,083	18,655
(66,907)	(9,482)	(13,971)
(78,260)	-	-
1,025	302	248
(107,019)	(667)	(20,917)
(9,493)	(3,010)	6,774
16,663	5,290	7,851
41,865	3,287	2,978
17,645	5,803	1,618
(164)	5,629	3,828
187,201	4,616	33,951
-	-	-
232,694	14,753	10,341
(76,336)	(78,998)	2,294
72,826	23,634	19,822
9,570	20,715	(2,528)
1,010	-	-
426,801	(9,651)	67,708
(34,193)	(7,761)	(7,625)
410,253	(11,609)	61,701
(3,985)	(180)	-
(1,237)	(199)	(242)
3,687	6	27
(31,172)	55,351	(3,099)
9,898	-	-
(343,999)	(11,936)	35,099
4,066	1,236	3,922
81,271	(10,605)	1,385
-	-	-
(281,471)	33,673	37,092
(129,799)	(129,799)	(129,799)
207,243	60,212	11,357
247,150	6,100	2,897
(90,000)	-	-
(298,312)	(662)	(685)
(44,243)	(17,909)	(15,248)
(107,961)	(82,058)	(131,478)
20,821	(59,994)	(32,685)
100,721	100,721	121,542
121,542	40,727	88,857

#### 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 בריווחי 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 בחייבים ויתרות חובה  
 קיטון בלקוחות ונכסים בגין חוזה  
 הפסד מירידת ערך נכס פיננסי  
 קיטון במלאי בניינים למכירה, נטו  
 גידול (קיטון) בקבלנים וספקים  
 גידול בזכאים ויתרות זכות  
 גידול (קיטון) בהפרשות  
 קיטון בהתחייבות בגין הטבות לעובדים, נטו

מס הכנסה ששולם, נטו

#### מזומנים נטו - פעילות שוטפת

#### תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

מתן הלוואות למוכרי מקרקעין  
 רכישת רכוש קבוע  
 פרעון 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  
 השקעה בחברות מוחזקות

#### 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 ומיידים) 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 עתיד להשתלם ביום 31.5.2022.