

אפריקה ישראל מגורים בע"מ

מידע כספי נפרד (בלתי מבוקר)

ליום 30 ביוני 2023

אפריקה ישראל מגורים בע"מ

מידע כספי נפרד (בלתי מבוקר) ליום 30 ביוני 2023

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
6-7	נתונים על תזרימי המזומנים
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 לסקירת המידע הכספי הביניים הנפרד 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 ביוני 2023 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- 10.75% מכלל הנכסים ליום 30 ביוני 2023, והכנסותיה מהוות כ- 1.62% וכ- 1.32% מכלל ההכנסות לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. כמו כן, לא סקרנו את המידע הכספי הנפרד מתוך הדוחות הכספיים של שותפות מוחזקת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני אשר ההשקעה בה מסתכמת לסך של כ- 121,939 אלפי ש"ח ליום 30 ביוני 2023 וחלקה של החברה בהפסדיה הינו כ- 477 אלפי ש"ח וכ- 571 אלפי ש"ח לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. הדוחות הכספיים של אותן שותפויות נסקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים בגין אותן שותפויות, 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 מבידורים, 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

15 באוגוסט 2023

אפריקה ישראל מגורים בע"מ

נתונים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני		
2022	2022	2023	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		
			<u>נכסים</u>
			<u>נכסים שוטפים</u>
103,928	42,879	31,016	מזומנים ושווי מזומנים
367,118	271,795	350,098	מזומנים ונכסים פיננסיים אחרים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי
240,921	243,697	232,100	נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד - ניירות ערך סחירים
211,300	370,009	175,261	לקוחות ונכסים בגין חוזים
48,562	48,310	66,145	חייבים ויתרות חובה
-	2,660	-	נכסי מסים שוטפים
667,321	724,107	581,930	מלאי בניינים למכירה
1,639,150	1,703,457	1,436,550	סה"כ נכסים שוטפים
			<u>נכסים לא שוטפים</u>
598,805	613,207	612,356	מלאי מקרקעין ומלאי בניינים למכירה לזמן ארוך
443,700	420,200	443,715	נדל"ן להשקעה
753,046	757,227	811,672	השקעות והלוואות בחברות מוחזקות
33,577	31,997	34,752	חייבים לזמן ארוך
3,043	3,384	3,185	רכוש קבוע
1,832,171	1,826,015	1,905,680	סה"כ נכסים לא שוטפים
3,471,321	3,529,472	3,342,230	סה"כ נכסים

אהרן פרנקל
סמנכ"ל הכספים

מיכאל קליין
מנהל כללי

יעקב לוקסנבורג
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים הנפרדים: 15 באוגוסט 2023

אפריקה ישראל מגורים בע"מ

נתונים על המצב הכספי (המשך)

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	
2022	2022	2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
743,869	802,648	785,782
59,671	43,333	58,621
119,071	113,577	169,842
97,951	125,229	63,134
229,159	174,425	171,533
40,416	32,337	38,571
14,943	-	6,890
<u>1,305,080</u>	<u>1,291,549</u>	<u>1,294,373</u>
469,860	468,523	340,311
273,816	371,017	242,516
10,369	15,749	10,199
41,378	47,139	54,143
2,659	3,734	2,659
<u>798,082</u>	<u>906,162</u>	<u>649,828</u>
<u>2,103,162</u>	<u>2,197,711</u>	<u>1,944,201</u>
12,643	12,643	12,643
228,959	228,959	228,959
<u>1,126,557</u>	<u>1,090,159</u>	<u>1,156,427</u>
<u>1,368,159</u>	<u>1,331,761</u>	<u>1,398,029</u>
<u><u>3,471,321</u></u>	<u><u>3,529,472</u></u>	<u><u>3,342,230</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
מקדמות מלקוחות והתחייבויות בגין חוזים
הפרשות
התחייבויות בגין מסים שוטפים

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
יתרת עודפים
הון המיוחס לבעלים של 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 2022	אלפי ש"ח 2023	אלפי ש"ח 2022	אלפי ש"ח 2023
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	
729,811	281,327	199,509	398,917	327,587
538,923	190,819	145,695	282,986	242,649
190,888	90,508	53,814	115,931	84,938
25,140	9,745	3,866	14,801	8,720
28,334	8,058	7,868	14,583	15,134
(76,887)	(53,430)	-	(53,430)	-
(3,193)	(810)	(465)	(1,625)	(1,212)
(26,606)	(36,437)	11,269	(25,671)	22,642
217,494	126,945	42,545	141,602	62,296
(68,148)	(17,034)	(15,982)	(34,355)	(30,814)
18,165	4,075	11,580	7,455	17,684
(49,983)	(12,959)	(4,402)	(26,900)	(13,130)
73,662	13,823	11,518	34,740	26,769
241,173	127,809	49,661	149,442	75,935
(39,670)	(22,829)	(9,627)	(25,807)	(12,765)
201,503	104,980	40,034	123,635	63,170

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 תפעולי

הוצאות מימון
הכנסות מימון
הוצאות מימון, נטו

רווח מחברות מוחזקות, נטו ממס

רווח לפני מסים על ההכנסה

מסים על ההכנסה

רווח כולל לתקופה המיוחס לבעלים של 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
2022	2022	2023	2022	2023
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	
201,503	104,980	40,034	123,635	63,170
(26,175)	(3,155)	(3,241)	(17,126)	(6,467)
(76,887)	(53,430)	-	(53,430)	-
1,035	270	259	518	506
(73,662)	(13,823)	(11,518)	(34,740)	(26,769)
19,277	6,385	(2,605)	13,159	(656)
4,050	1,520	1,350	1,520	2,700
33,102	7,192	9,833	15,043	14,327
39,670	22,829	9,627	25,807	12,765
121,913	72,768	43,739	74,386	59,576
(428)	(4,804)	(20,555)	(976)	(14,634)
63,159	(129,501)	(62,071)	(95,550)	36,039
312,417	186,851	7,572	197,192	(7,071)
15,213	(3,419)	(2,776)	(1,125)	(1,050)
13,163	(11,609)	5,236	8,213	8,936
(1,885)	(7,436)	2,416	(9,964)	(1,845)
(1,075)	-	-	-	-
400,564	30,082	(70,178)	97,790	20,375
(21,071)	(11,425)	(4,827)	(19,050)	(8,053)
501,406	91,425	(31,266)	153,126	71,898
(8,221)	(753)	-	(753)	(261)
(113)	(70)	(10)	(70)	(15)
(792)	(374)	(447)	(616)	(648)
6,129	(24)	457	3	923
(4,815)	1,626	7,609	(1,473)	9,477
14,514	74,738	6,073	109,837	17,020
7,198	1,310	5,720	5,232	11,478
11,646	(28,766)	486	(27,381)	13,458
25,546	47,687	19,888	84,779	51,432

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

רווח לתקופה המיוחס לבעלים של החברה
התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת:
 שינוי במלאי מקרקעין
 התאמות:
 שינוי בשווי הוגן של גדל"ן להשקעה
 פחת והפחתות
 רווח בגין חברות מוחזקות, נטו ממש
 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:

שינוי בחייבים ויתרות חובה
 שינוי בלקוחות ונכסים בגין חוזה
 שינוי במלאי בניינים למכירה, נטו ממקדמות מלקוחות
 שינוי בקבלנים וספקים
 שינוי בזכאים ויתרות זכות
 שינוי בהפרשות
 שינוי בהתחייבות בגין הטבות לעובדים, נטו

מיסים על ההכנסה ששולמו, נטו

מזומנים נטו - פעילות שוטפת

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

מתן הלוואות למוכרי מקרקעין
 השקעה בגדל"ן להשקעה
 רכישת רכוש קבוע
 פרעון הלוואות שניתנו
 פרעון (השקעה) בנכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד - ניירות ערך סחירים, נטו
 שינוי במזומנים ונכסים פיננסיים אחרים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי
 ריבית שהתקבלה
 פרעון (מתן) הלוואות לחברות מוחזקות, נטו

מזומנים נטו - פעילות השקעה

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
2022	2022	2023	2022	2023
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	
(129,799)	-	-	(129,799)	(130,691)
(286,621)	(138,144)	(1,684)	(126,787)	7,117
3,897	-	-	2,897	-
(84,000)	(40,000)	(36,000)	(40,000)	(36,000)
(2,763)	(690)	(675)	(1,375)	(1,345)
(45,280)	(6,256)	(19,119)	(21,504)	(35,323)
(544,566)	(185,090)	(57,478)	(316,568)	(196,242)
(17,614)	(45,978)	(68,856)	(78,663)	(72,912)
121,542	88,857	99,872	121,542	103,928
103,928	42,879	31,016	42,879	31,016

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

פרעון אגרות חוב
אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו
קבלת הלוואות לזמן ארוך
דיבידנדים ששולמו
פרעון הלוואות לזמן ארוך
ריבית ששולמה
מזומנים נטו - פעילות מימון
קיטון, נטו במזומנים ושווי מזומנים
מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
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 ומיידיים) התש"ל-1970.

יש לעיין במידע כספי נפרד זה בהקשר למידע הכספי הנפרד של החברה ליום 31 בדצמבר 2022 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך, ולנתונים הנוספים אשר נלוו אליהם.

(2) הגדרות

החברה - אפריקה ישראל מגורים בע"מ.

חברה מוחזקת - כהגדרתה בביאור ג'10) בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2022.

(3) מדיניות חשבונאית:

המידע הכספי הנפרד נערך בהתאם למדיניות החשבונאית המפורטת בביאור 2 לדוחות הכספיים הנפרדים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2022, ולשנה שהסתיימה באותו תאריך.

ב. דיבידנדים

ביום 16.3.2023 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 18,000 אלפי ש"ח לבעלי מניות רגילות (1.42 ש"ח למניה), אשר שולם בחודש אפריל 2023.

ביום 21.5.2023 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של 18,000 אלפי ש"ח לבעלי מניות רגילות (1.42 ש"ח למניה), אשר שולם בחודש יוני 2023.

ביום 15.8.2023 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של 22,000 אלפי ש"ח לבעלי מניות רגילות (1.74 ש"ח למניה), אשר עתיד להשתלם ביום 12.9.2023.