

אפריקה ישראל מגורים בע"מ

מידע כספי נפרד (בלתי מבוקר)

ליום 31 במרס 2023

אפריקה ישראל מגורים בע"מ

מידע כספי נפרד (בלתי מבוקר) ליום 31 במרס 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	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 לסקירת המידע הכספי הביניים הנפרד לפי תקנה 38ד לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל - 1970

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38ד לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל - 1970 של אפריקה ישראל מגורים בע"מ (להלן – החברה), ליום 31 במרס 2023 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. המידע הכספי הביניים הנפרד הינו באחריות הדיקטוריון 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- 10.6% מכלל הנכסים ליום 31 במרס 2023, והכנסותיה מהוות כ- 2.1% מכלל הכנסות לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. 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 31 במרס 2023 וחלקה של החברה ברווחיה הינו כ-94 אלפי ש"ח לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. 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 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 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל - 1970.

סומך חייקין
רואי חשבון
21 במאי 2023

אפריקה ישראל מגורים בע"מ

נתונים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרס		
2022	2022	2023	
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
			נכסים
			נכסים שוטפים
103,928	88,857	99,872	מזומנים ושווי מזומנים
367,118	346,533	356,171	מזומנים ונכסים פיננסיים אחרים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי
240,921	251,708	237,104	נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד - ניירות ערך סחירים
211,300	240,508	113,190	לקוחות ונכסים בגין חוזים
48,562	43,482	42,359	חייבים ויתרות חובה
-	7,146	-	נכסי מסים שוטפים
667,321	871,538	654,940	מלאי בניינים למכירה
<u>1,639,150</u>	<u>1,849,772</u>	<u>1,503,636</u>	סה"כ נכסים שוטפים
			נכסים לא שוטפים
598,805	608,164	605,553	מלאי מקרקעין ומלאי בניינים למכירה לזמן ארוך
443,700	366,700	443,705	נדל"ן להשקעה
753,046	711,463	795,399	השקעות והלוואות בחברות מוחזקות
33,577	29,996	34,438	חייבים לזמן ארוך
3,043	3,280	2,997	רכוש קבוע
<u>1,832,171</u>	<u>1,719,603</u>	<u>1,882,092</u>	סה"כ נכסים לא שוטפים
<u>3,471,321</u>	<u>3,569,375</u>	<u>3,385,728</u>	סה"כ נכסים

אהרן פרנקל
סמנכ"ל הכספים

מיכאל קליין
מנהל כללי

יעקב לוקסנבורג
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים הנפרדים: 21 במאי 2023

אפריקה ישראל מגורים בע"מ

נתונים על המצב הכספי (המשך)

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרס	
2022	2022	2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
743,869	940,755	787,392
59,671	46,752	61,397
119,071	121,315	158,868
97,951	131,072	84,003
-	30,000	18,000
40,416	39,773	36,155
229,159	128,792	216,092
14,943	-	11,717
<u>1,305,080</u>	<u>1,438,459</u>	<u>1,373,624</u>
469,860	467,861	339,823
273,816	368,451	240,588
10,369	15,388	9,873
41,378	40,221	44,516
2,659	3,734	2,659
<u>798,082</u>	<u>895,655</u>	<u>637,459</u>
<u>2,103,162</u>	<u>2,334,114</u>	<u>2,011,083</u>
12,643	12,643	12,643
228,959	228,959	228,959
1,126,557	993,659	1,133,043
<u>1,368,159</u>	<u>1,235,261</u>	<u>1,374,645</u>
<u><u>3,471,321</u></u>	<u><u>3,569,375</u></u>	<u><u>3,385,728</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
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 31 במרס	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
2022	2022	2023
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
729,811	117,590	128,078
538,923	92,167	96,954
190,888	25,423	31,124
25,140	5,056	4,854
28,334	6,525	7,266
(76,887)	-	-
(3,193)	(815)	(747)
(26,606)	10,766	11,373
217,494	14,657	19,751
(68,148)	(17,321)	(14,832)
18,165	3,380	6,104
(49,983)	(13,941)	(8,728)
73,662	20,917	15,251
241,173	21,633	26,274
(39,670)	(2,978)	(3,138)
201,503	18,655	23,136

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	
	שהסתיימה ביום 31 במרס	
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
2022	2022	2023
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
201,503	18,655	23,136
(26,175)	(13,971)	(3,226)
(76,887)	-	-
1,035	248	247
(73,662)	(20,917)	(15,251)
19,277	6,774	1,949
4,050	-	1,350
33,102	7,851	4,494
39,670	2,978	3,138
121,913	1,618	15,837
(428)	3,828	5,921
63,159	33,951	98,110
312,417	10,341	(14,643)
15,213	2,294	1,726
13,163	19,822	3,700
(1,885)	(2,528)	(4,261)
(1,075)	-	-
400,564	67,708	90,553
(21,071)	(7,625)	(3,226)
501,406	61,701	103,164
(8,221)	-	(261)
(113)	-	(5)
(792)	(242)	(201)
6,129	27	466
(4,815)	(3,099)	1,868
14,514	35,099	10,947
7,198	3,922	5,758
11,646	1,385	12,972
25,546	37,092	31,544
(129,799)	(129,799)	(130,691)
(286,621)	11,357	8,801
3,897	2,897	-
(84,000)	-	-
(2,763)	(685)	(670)
(45,280)	(15,248)	(16,204)
(544,566)	(131,478)	(138,764)
(17,614)	(32,685)	(4,056)
121,542	121,542	103,928
103,928	88,857	99,872

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 נדל"ן להשקעה
פחת והפחתות
רווח בגין חברות מוחזקות, נטו ממס
הפסד ממימוש ושערוך נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד - ניירות
ערך סחירים
זקיפת הטבה בגין אופציות לעובדים
הוצאות מימון, נטו
הוצאות מסים 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

מסים על ההכנסה ששולמו, נטו

מזומנים נטו - פעילות שוטפת

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

מתן הלוואות למוכרי מקרקעין
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
פרעון (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
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 ומידיים) 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'1(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 עתיד להשתלם ביום 15.6.2023.