

אפריקה ישראל מגורים בע"מ

מידע כספי נפרד (בלתי מבוקר)
ליום 30 בספטמבר 2023

אפריקה ישראל מגורים בע"מ

מידע כספי נפרד (בלתי מבוקר) ליום 30 בספטמבר 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 בספטמבר 2023 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- 11.33% מכלל הנכסים ליום 30 בספטמבר 2023, והכנסותיה מהוות כ- 1.71% וכ- 1.17% מכלל ההכנסות לתקופות של תשעה 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- 123,223 אלפי ש"ח ליום 30 בספטמבר 2023 וחלקה של החברה ברווחיה הינו כ- 328 אלפי ש"ח וכ- 805 אלפי ש"ח לתקופות של תשעה 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 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

29 בנובמבר 2023

אפריקה ישראל מגורים בע"מ

נתונים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 בספטמבר		
2022	2022	2023	
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
103,928	79,378	53,591	נכסים
367,118	217,276	129,852	נכסים שוטפים
240,921	239,250	217,338	מזומנים ושווי מזומנים
211,300	281,432	200,601	מזומנים ונכסים פיננסיים אחרים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי
48,562	50,947	44,941	נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד - ניירות ערך סחירים
-	844	-	לקוחות ונכסים בגין חוזים
667,321	724,813	564,934	חייבים ויתרות חובה
1,639,150	1,593,940	1,211,257	נכסי מסים שוטפים
			מלאי בניינים למכירה
			סה"כ נכסים שוטפים
598,805	593,950	634,302	נכסים לא שוטפים
443,700	420,200	443,715	מלאי מקרקעין ומלאי בניינים למכירה לזמן ארוך
753,046	786,972	854,729	נדל"ן להשקעה
33,577	32,440	35,471	השקעות והלוואות בחברות מוחזקות
3,043	3,272	3,172	חייבים לזמן ארוך
1,832,171	1,836,834	1,971,389	רכוש קבוע
			סה"כ נכסים לא שוטפים
3,471,321	3,430,774	3,182,646	סה"כ נכסים

אהרן פרנקל
סמנכ"ל הכספים

מיכאל קליין
מנהל כללי

יעקב לוקסנבורג
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים הנפרדים: 29 בנובמבר 2023

אפריקה ישראל מגורים בע"מ

נתונים על המצב הכספי (המשך)

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 בספטמבר	
2022	2022	2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
743,869	764,710	652,455
59,671	58,114	60,720
119,071	125,617	160,982
97,951	114,270	43,246
40,416	28,831	24,877
229,159	199,584	172,627
14,943	-	2,066
<u>1,305,080</u>	<u>1,291,126</u>	<u>1,116,973</u>
469,860	469,199	340,805
273,816	272,678	243,592
10,369	16,059	10,478
41,378	46,997	58,317
2,659	3,734	2,659
<u>798,082</u>	<u>808,667</u>	<u>655,851</u>
<u>2,103,162</u>	<u>2,099,793</u>	<u>1,772,824</u>
12,643	12,643	12,643
228,959	228,959	228,959
<u>1,126,557</u>	<u>1,089,379</u>	<u>1,168,220</u>
<u>1,368,159</u>	<u>1,330,981</u>	<u>1,409,822</u>
<u><u>3,471,321</u></u>	<u><u>3,430,774</u></u>	<u><u>3,182,646</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
הפרשות
מקדמות מלקוחות והתחייבויות בגין חוזים
התחייבויות בגין מסים שוטפים

סה"כ התחייבויות שוטפות

התחייבויות לא שוטפות

אגרות חוב
הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים
התחייבויות פינוסיות 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 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	2022	2022	2023	2022
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	
729,811	155,855	139,621	554,772	467,208
538,923	116,831	109,443	399,817	352,092
190,888	39,024	30,178	154,955	115,116
25,140	3,625	4,533	18,426	13,253
28,334	7,111	7,381	21,694	22,515
(76,887)	-	-	(53,430)	-
(3,193)	(802)	(688)	(2,427)	(1,900)
(26,606)	9,934	11,226	(15,737)	33,868
217,494	29,090	18,952	170,692	81,248
(68,148)	(20,197)	(13,122)	(54,552)	(43,936)
18,165	7,323	10,754	14,778	28,438
(49,983)	(12,874)	(2,368)	(39,774)	(15,498)
73,662	16,846	20,893	51,586	47,662
241,173	33,062	37,477	182,504	113,412
(39,670)	(5,299)	(4,174)	(31,106)	(16,939)
201,503	27,763	33,303	151,398	96,473

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
הוצאות 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 תשעה חודשים	
	שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	2022	2023	2022	2023
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	
201,503	27,763	33,303	151,398	96,473
(26,175)	(4,045)	(17,465)	(21,171)	(23,932)
(76,887)	-	-	(53,430)	-
1,035	312	270	830	776
(73,662)	(16,846)	(20,893)	(51,586)	(47,662)
19,277	4,961	(1,372)	18,120	(2,028)
4,050	1,457	490	2,977	3,190
33,102	7,173	631	22,216	14,958
39,670	5,299	4,174	31,106	16,939
121,913	26,074	(862)	100,460	58,714
(428)	(2,014)	10,840	(2,990)	(3,794)
63,159	88,577	(25,340)	(6,973)	10,699
312,417	38,621	(1,805)	238,537	(8,876)
15,213	14,781	2,099	13,656	1,049
13,163	15,903	(17,046)	24,116	(8,110)
(1,885)	(3,506)	(13,694)	(13,470)	(15,539)
(1,075)	-	-	-	-
400,564	152,362	(44,946)	252,876	(24,571)
(21,071)	(3,625)	(4,824)	(22,675)	(12,877)
501,406	174,811	(50,632)	330,661	21,266
(8,221)	(6,341)	(35)	(7,094)	(296)
(113)	-	-	(70)	(15)
(792)	(200)	(257)	(816)	(905)
6,129	5,930	10,547	5,933	11,470
(4,815)	(514)	16,134	(1,987)	25,611
14,514	54,519	220,246	164,356	237,266
7,198	1,903	4,820	4,411	16,298
11,646	(9,898)	(6,167)	(37,279)	7,291
25,546	45,399	245,288	127,454	296,720

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 (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 חוזר
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 בנדל"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 תשעה חודשים	
	שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
אלפי ש"ח	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)	(138,969)	(33,374)	(265,756)	(26,257)
3,897	1,000	-	3,897	-
(84,000)	(30,000)	(22,000)	(70,000)	(58,000)
(2,763)	(692)	(100,689)	(2,067)	(102,034)
(45,280)	(15,050)	(16,018)	(36,554)	(51,341)
(544,566)	(183,711)	(172,081)	(500,279)	(368,323)
(17,614)	36,499	22,575	(42,164)	(50,337)
121,542	42,879	31,016	121,542	103,928
103,928	79,378	53,591	79,378	53,591

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

	פרעון אגרות חוב
	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים, 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 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 שולם בחודש ספטמבר 2023.

ביום 29.11.2023 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של 20,000 אלפי ש"ח לבעלי מניות רגילות (1.58 ש"ח למניה), אשר עתיד להשתלם ביום 19.12.2023.

ג. עסקאות ואירועים מהותיים לאחר מועד הדיווח

לפרטים אודות מלחמת "חרבות ברזל" ראו ביאור 7 לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים.