

אפריקה ישראל מגורים בע"מ

מידע כספי נפרד (בלתי מבוקר)

ליום 31 במרס 2024

אפריקה ישראל מגורים בע"מ

מידע כספי נפרד (בלתי מבוקר) ליום 31 במרס 2024

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

לכבוד
בעלי המניות של חברת אפריקה ישראל מגורים בע"מ
אור יהודה

א.ג.ג.,

הנדון: דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר על מידע כספי ביניים נפרד לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך
(דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 של חברת אפריקה ישראל מגורים בע"מ (להלן - החברה), ליום 31 במרס, 2024 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.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה 2410 (ישראל) 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 מבירורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום 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, 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 ומידיים), התש"ל-1970.

קוסט פורר גבאי את קסירר
רואי חשבון

תל-אביב,
22 במאי, 2024

אפריקה ישראל מגורים בע"מ

נתונים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרס		
2023	2023	2024	
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
118,405	99,872	159,600	נכסים
14,736	356,171	28,958	נכסים שוטפים
200,613	237,104	185,695	מזומנים ושווי מזומנים
257,818	113,190	296,574	מזומנים ונכסים פיננסיים אחרים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי
70,477	42,359	52,455	נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד - ניירות ערך סחירים
534,268	654,940	515,720	לקוחות ונכסים בגין חוזים
			חייבים ויתרות חובה
			מלאי בניינים למכירה
1,196,317	1,503,636	1,239,002	סה"כ נכסים שוטפים
638,141	605,553	736,427	נכסים לא שוטפים
469,501	443,705	470,021	מלאי מקרקעין ומלאי בניינים למכירה לזמן ארוך
907,148	795,399	1,004,358	נדל"ן להשקעה
35,252	34,438	35,872	השקעות והלוואות בחברות מוחזקות
3,106	2,997	3,014	חייבים לזמן ארוך
			רכוש קבוע
2,053,148	1,882,092	2,249,692	סה"כ נכסים לא שוטפים
3,249,465	3,385,728	3,488,694	סה"כ נכסים

אהרן פרנקל
סמנכ"ל הכספים

מיכאל קליין
מנהל כללי

יעקב לוקסנבורג
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים הנפרדים: 22 במאי 2024

אפריקה ישראל מגורים בע"מ

נתונים על המצב הכספי (המשך)

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרס	
2023	2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
679,750	787,392	795,410
82,847	61,397	53,466
179,814	158,868	124,293
26,589	84,003	18,048
-	18,000	30,000
22,625	36,155	20,248
127,306	216,092	97,961
5,029	11,717	4,814
<u>1,123,960</u>	<u>1,373,624</u>	<u>1,144,240</u>
341,298	339,823	212,517
243,632	240,588	294,799
11,274	9,873	51,701
61,229	44,516	61,520
2,370	2,659	2,245
<u>659,803</u>	<u>637,459</u>	<u>622,782</u>
<u>1,783,763</u>	<u>2,011,083</u>	<u>1,767,022</u>
12,643	12,643	12,643
228,959	228,959	228,959
-	-	236,363
-	-	25,466
<u>1,224,100</u>	<u>1,133,043</u>	<u>1,218,241</u>
<u>1,465,702</u>	<u>1,374,645</u>	<u>1,721,672</u>
<u>3,249,465</u>	<u>3,385,728</u>	<u>3,488,694</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
קרנות הון
כתבי אופציה
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 2023	אלפי ש"ח 2024
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
609,774	128,078	105,157
457,420	96,954	77,965
152,354	31,124	27,192
16,785	4,854	3,833
29,072	7,266	8,329
(25,522)	-	-
(2,333)	(747)	(175)
18,002	11,373	11,987
134,352	19,751	15,205
(59,632)	(14,832)	(13,573)
38,909	6,104	10,064
(20,723)	(8,728)	(3,509)
84,515	15,251	14,540
198,144	26,274	26,236
(26,682)	(3,138)	(3,306)
171,462	23,136	22,930

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
2023	2023	2024
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
171,462	23,136	22,930
(25,979)	(3,226)	(52,276)
(25,522)	-	-
1,061	247	287
(84,515)	(15,251)	(14,540)
(4,689)	1,949	(2,130)
3,780	1,350	1,085
12,354	4,494	1,286
26,682	3,138	3,306
74,634	15,837	(40,052)
(29,201)	5,921	9,355
(46,518)	98,110	(38,756)
(37,468)	(14,643)	(19,418)
23,176	1,726	(29,381)
7,237	3,700	2,848
(17,791)	(4,261)	(2,377)
(289)	-	(125)
(100,854)	90,553	(77,854)
(16,745)	(3,226)	(3,230)
(42,965)	103,164	(121,136)
(331)	(261)	(177)
(279)	(5)	(520)
(1,124)	(201)	(195)
11,470	466	11,290
44,997	1,868	17,048
352,382	10,947	(14,222)
27,804	5,758	5,353
(8,198)	12,972	128,467
426,721	31,544	147,044
(130,691)	(130,691)	(130,691)
1,010	8,801	150,559
-	-	(400)
(78,000)	-	-
(102,729)	(670)	(1,009)
-	-	15,958
(58,869)	(16,204)	(19,130)
(369,279)	(138,764)	15,287
14,477	(4,056)	41,195
103,928	103,928	118,405
118,405	99,872	159,600

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 ממש

הפסד (רווח) 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 ואחרים

השקעה בנדל"ן להשקעה

רכישת רכוש קבוע

פרעון הלוואות שניתנו

מימוש נכסים 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

עלויות עסקה בגין מכירת מניות לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

בחברה מוחזקת

דיבידנדים ששולמו

פרעון הלוואות לזמן ארוך

קבלת הלוואות לזמן ארוך

ריבית ששולמה

מזומנים נטו - פעילות מימון

גידול (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 2023 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך, ולנתונים הנוספים אשר נלוו אליהם.

(2) הגדרות

החברה - אפריקה ישראל מגורים בע"מ.

חברה מוחזקת - כהגדרתה בביאור ג'10 (10) בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2023.

(3) מדיניות חשבונאית:

המידע הכספי הנפרד נערך בהתאם למדיניות החשבונאית המפורטת בביאור 2 לדוחות הכספיים הנפרדים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2023, ולשנה שהסתיימה באותו תאריך.

ב. דיבידנדים

ביום 13.3.2024 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 2024.

ביום 22.5.2024 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של 15,000 אלפי ש"ח לבעלי מניות רגילות (1.19 ש"ח למניה), אשר עתיד להשתלם ביום 18.6.2024.

ג. לפרטים אודות אירועים בתקופת הדוח ולאחריו, ראו ביאורים 6 ו-7 לדוחות כספיים תמציתיים מאוחדים של החברה ליום 31 במרס 2024.