

אפריקה ישראל מגורים בע"מ

מידע כספי נפרד (בלתי מבוקר)

ליום 30 ביוני 2024

אפריקה ישראל מגורים בע"מ

מידע כספי נפרד (בלתי מבוקר) ליום 30 ביוני 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 30 ביוני, 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 מחויבים 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,
15 באוגוסט, 2024

אפריקה ישראל מגורים בע"מ

נתונים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני		
2023	2023	2024	
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח	
			נכסים
			נכסים שוטפים
118,405	31,016	45,787	מזומנים ושווי מזומנים
14,736	350,098	21,094	מזומנים ונכסים פיננסיים אחרים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי
200,613	232,100	191,640	נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד - ניירות ערך סחירים
257,818	175,261	335,520	לקוחות ונכסים בגין חוזים
70,477	66,145	96,817	חייבים ויתרות חובה
534,268	581,930	872,091	מלאי בניינים למכירה
1,196,317	1,436,550	1,562,949	סה"כ נכסים שוטפים
			נכסים לא שוטפים
638,141	612,356	562,497	מלאי מקרקעין ומלאי בניינים למכירה לזמן ארוך
469,501	443,715	470,119	נדל"ן להשקעה
907,148	811,672	953,778	השקעות והלוואות בחברות מוחזקות
35,252	34,752	36,723	חייבים לזמן ארוך
3,106	3,185	3,160	רכוש קבוע
2,053,148	1,905,680	2,026,277	סה"כ נכסים לא שוטפים
3,249,465	3,342,230	3,589,226	סה"כ נכסים

אהרן פרנקל
סמנכ"ל הכספים

מיכאל קליין
מנהל כללי

יעקב לוקסנבורג
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים הנפרדים: 15 באוגוסט 2024

אפריקה ישראל מגורים בע"מ

נתונים על המצב הכספי (המשך)

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	
2023	2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
679,750	785,782	882,388
82,847	58,621	52,718
179,814	169,842	47,663
26,589	63,134	69,535
22,625	38,571	24,794
127,306	171,533	65,044
5,029	6,890	3,565
<u>1,123,960</u>	<u>1,294,373</u>	<u>1,145,707</u>
341,298	340,311	212,711
243,632	242,516	375,905
11,274	10,199	52,521
61,229	54,143	58,733
2,370	2,659	2,245
<u>659,803</u>	<u>649,828</u>	<u>702,115</u>
<u>1,783,763</u>	<u>1,944,201</u>	<u>1,847,822</u>
12,643	12,643	12,643
228,959	228,959	228,959
-	-	236,363
-	-	25,466
<u>1,224,100</u>	<u>1,156,427</u>	<u>1,237,973</u>
<u>1,465,702</u>	<u>1,398,029</u>	<u>1,741,404</u>
<u>3,249,465</u>	<u>3,342,230</u>	<u>3,589,226</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 פיננסיות ואחרות
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 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	2023	2023	2023	2024
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	
609,774	199,509	138,462	327,587	243,619
457,420	145,695	100,214	242,649	178,179
152,354	53,814	38,248	84,938	65,440
16,785	3,866	4,034	8,720	7,867
29,072	7,868	7,947	15,134	16,276
(25,522)	-	-	-	-
(2,333)	(465)	(458)	(1,212)	(633)
18,002	11,269	11,523	22,642	23,510
134,352	42,545	26,725	62,296	41,930
(59,632)	(15,982)	(19,590)	(30,814)	(33,163)
38,909	11,580	5,355	17,684	15,419
(20,723)	(4,402)	(14,235)	(13,130)	(17,744)
84,515	11,518	22,223	26,769	36,763
198,144	49,661	34,713	75,935	60,949
(26,682)	(9,627)	(791)	(12,765)	(4,097)
171,462	40,034	33,922	63,170	56,852

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	<u>נתונים על תזרימי המזומנים</u>				
	<u>לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני</u>		<u>לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני</u>		
	<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	
<u>2023</u>	<u>2023</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2024</u>	
<u>(מבוקר)</u>	<u>(בלתי מבוקר)</u>		<u>(בלתי מבוקר)</u>		
171,462	40,034	33,922	63,170	56,852	תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת
					רווח לתקופה המיוחס לבעלים של החברה
(25,979)	(3,241)	(93,144)	(6,467)	(145,420)	התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת:
(25,522)	-	-	-	-	שינוי במלאי מקרקעין
1,061	259	283	506	570	התאמות:
(84,515)	(11,518)	(22,223)	(26,769)	(36,763)	שינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
(4,689)	(2,605)	1,545	(656)	(585)	פחת והפחתות
3,780	1,350	807	2,700	1,892	רווח בגין חברות מוחזקות, נטו ממס
12,354	9,833	11,103	14,327	14,167	הפסד (רווח) ממימוש ושערוך נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד - ניירות ערך סחירים
26,682	9,627	791	12,765	4,097	זקיפת הטבה בגין אופציות לעובדים
74,634	43,739	(66,916)	59,576	(105,190)	הוצאות מימון, נטו
					הוצאות מסים שהוכרו בדוח רווח והפסד
(29,201)	(20,555)	5,256	(14,634)	14,611	שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:
(46,518)	(62,071)	(38,946)	36,039	(77,702)	שינוי בחיבים ויתרות חובה
(37,468)	7,572	(66,011)	(7,071)	(85,429)	שינוי בלקוחות ונכסים בגין חוזה
23,176	(2,776)	(748)	(1,050)	(30,129)	שינוי במלאי בניינים למכירה, נטו ממקדמות מלקוחות
7,237	5,236	(2,380)	8,936	468	שינוי בקבלנים וספקים
(17,791)	2,416	4,546	(1,845)	2,169	שינוי בדכאים ויתרות זכות
(289)	-	-	-	(125)	שינוי בהפרשות
(100,854)	(70,178)	(98,283)	20,375	(176,137)	שינוי בהתחייבות בגין הטבות לעובדים, נטו
(16,745)	(4,827)	(4,827)	(8,053)	(8,057)	מסים על ההכנסה ששולמו, נטו
(42,965)	(31,266)	(170,026)	71,898	(289,384)	מזומנים נטו - פעילות שוטפת
(331)	-	(52,243)	(261)	(52,420)	תזרימי מזומנים מפעילות השקעה
(279)	(10)	(98)	(15)	(618)	מתן הלוואות למוכרי מקרקעין ואחרים
(1,124)	(447)	(429)	(648)	(624)	השקעה בנדל"ן להשקעה
11,470	457	2,290	923	13,580	רכישת רכוש קבוע
44,997	7,609	(7,490)	9,477	9,558	פרעון הלוואות שניתנו
352,382	6,073	7,864	17,020	(6,358)	מימוש (השקעה) בנכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד - ניירות ערך סחירים, נטו
27,804	5,720	1,908	11,478	5,483	שינוי במזומנים ונכסים פיננסיים אחרים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליוני
(8,198)	486	(604)	13,458	127,863	ריבית שהתקבלה
426,721	19,888	(48,802)	51,432	96,464	פרעון (מתן) הלוואות לחברות מוחזקות, נטו
					מזומנים נטו - פעילות השקעה
(130,691)	-	-	(130,691)	(130,691)	תזרימי מזומנים מפעילות מימון
-	-	-	-	(400)	פרעון אגרות חוב
1,010	(1,684)	250,873	7,117	401,432	עלויות עסקה בגין מכירת מניות לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בחברה מוחזקת
-	-	78,599	-	94,557	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו
(78,000)	(36,000)	(45,000)	(36,000)	(45,000)	קבלת הלוואות לזמן ארוך
(102,729)	(675)	(168,151)	(1,345)	(169,160)	דיבידנדים ששולמו
(58,869)	(19,119)	(11,306)	(35,323)	(30,436)	פרעון הלוואות לזמן ארוך
(369,279)	(57,478)	105,015	(196,242)	120,302	ריבית ששולמה
14,477	(68,856)	(113,813)	(72,912)	(72,618)	מזומנים נטו - פעילות מימון
103,928	99,872	159,600	103,928	118,405	גידול (קטיון), נטו במזומנים ושוי מזומנים
118,405	31,016	45,787	31,016	45,787	מזומנים ושוי מזומנים לתחילת התקופה
					מזומנים ושוי 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 2023 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 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 שולם בחודש יוני 2024.

ביום 15.8.2024 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של 18,000 אלפי ש"ח לבעלי מניות רגילות (1.42 ש"ח למניה), אשר עתיד להשתלם ביום 10.9.2024.

ג. לפרטים אודות אירועים בתקופת הדוח ולאחריו, ראו ביאורים 6 ו-7 לדוחות כספיים תמציתיים מאוחדים של החברה ליום 30 ביוני 2024.