

אפריקה ישראל מגורים בע"מ

מידע כספי נפרד (בלתי מבוקר)

ליום 30 בספטמבר 2024

אפריקה ישראל מגורים בע"מ

מידע כספי נפרד (בלתי מבוקר) ליום 30 בספטמבר 2024

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

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

א.ג.נ.,

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 בספטמבר, 2024 לתקופות 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 לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

המידע הכספי הביניים הנפרד של החברה ליום 30 בספטמבר, 2023 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, נסקר על ידי רואה חשבון מבקר אחר אשר הדוח שלו עליו מיום 29 בנובמבר 2023 כלל מסקנה בלתי מסוייגת.

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 מחוייבים 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,
19 בנובמבר, 2024

אפריקה ישראל מגורים בע"מ

נתונים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 בספטמבר	
2023	2023	2024
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
118,405	53,591	52,976
14,736	129,852	43,297
200,613	217,338	177,329
257,818	200,601	306,129
70,477	44,941	105,196
534,268	564,934	923,410
<u>1,196,317</u>	<u>1,211,257</u>	<u>1,608,337</u>
638,141	634,302	591,303
469,501	443,715	470,124
907,148	854,729	993,438
35,252	35,471	39,197
3,106	3,172	3,102
<u>2,053,148</u>	<u>1,971,389</u>	<u>2,097,164</u>
<u><u>3,249,465</u></u>	<u><u>3,182,646</u></u>	<u><u>3,705,501</u></u>

נכסים

נכסים שוטפים

מזומנים ושווי מזומנים
מזומנים ונכסים פיננסיים אחרים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי
נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד - ניירות ערך סחירים
לקוחות ונכסים בגין חוזים
חייבים ויתרות חובה
מלאי בניינים למכירה
סה"כ נכסים שוטפים

נכסים לא שוטפים

מלאי מקרקעין ומלאי בניינים למכירה לזמן ארוך
נדל"ן להשקעה
השקעות והלוואות בחברות מוחזקות
חייבים לזמן ארוך
רכוש קבוע

סה"כ נכסים לא שוטפים

סה"כ נכסים

אהרן פרנקל
סמנכ"ל הכספים

מיכאל קליין
מנהל כללי

יעקב לוקסנבורג
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים הנפרדים: 19 בנובמבר 2024

אפריקה ישראל מגורים בע"מ

נתונים על המצב הכספי (המשך)

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 בספטמבר	
2023	2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	

התחייבויות והון

התחייבויות שוטפות

679,750	652,455	905,311
82,847	60,720	43,889
179,814	160,982	52,741
26,589	43,246	105,316
22,625	24,877	18,984
127,306	172,627	64,404
5,029	2,066	31,794
<u>1,123,960</u>	<u>1,116,973</u>	<u>1,222,439</u>

אשראי מתאידיים בנקאיים וחלויות שוטפות של אגרות חוב והלוואות
מתאידיים 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

341,298	340,805	212,907
243,632	243,592	437,972
11,274	10,478	11,414
61,229	58,317	58,549
2,370	2,659	2,245
<u>659,803</u>	<u>655,851</u>	<u>723,087</u>
<u>1,783,763</u>	<u>1,772,824</u>	<u>1,945,526</u>

אגרות חוב

הלוואות מתאידיים 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

12,643	12,643	12,643
228,959	228,959	228,959
-	-	236,363
-	-	25,466
<u>1,224,100</u>	<u>1,168,220</u>	<u>1,256,544</u>
<u>1,465,702</u>	<u>1,409,822</u>	<u>1,759,975</u>
<u>3,249,465</u>	<u>3,182,646</u>	<u>3,705,501</u>

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
	2023	2023	2023	2024
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	
609,774	139,621	128,468	467,208	372,087
457,420	109,443	90,105	352,092	268,284
152,354	30,178	38,363	115,116	103,803
16,785	4,533	4,322	13,253	12,189
29,072	7,381	8,780	22,515	25,056
(25,522)	-	-	-	-
(2,333)	(688)	(434)	(1,900)	(1,067)
18,002	11,226	12,668	33,868	36,178
134,352	18,952	25,695	81,248	67,625
(59,632)	(13,122)	(20,116)	(43,936)	(53,279)
38,909	10,754	14,316	28,438	29,735
(20,723)	(2,368)	(5,800)	(15,498)	(23,544)
84,515	20,893	20,356	47,662	57,119
198,144	37,477	40,251	113,412	101,200
(26,682)	(4,174)	(4,065)	(16,939)	(8,162)
171,462	33,303	36,186	96,473	93,038

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 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	2023	2024	2023	2024
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	
171,462	33,303	36,186	96,473	93,038
(25,979)	(17,465)	(88,152)	(23,932)	(233,572)
(25,522)	-	-	-	-
1,061	270	299	776	869
(84,515)	(20,893)	(20,356)	(47,662)	(57,119)
(4,689)	(1,372)	(3,845)	(2,028)	(4,430)
3,780	490	265	3,190	2,157
12,354	631	9,897	14,958	24,064
26,682	4,174	4,065	16,939	8,162
74,634	(862)	(61,641)	58,714	(166,831)
(29,201)	10,840	(5,237)	(3,794)	9,374
(46,518)	(25,340)	29,391	10,699	(48,311)
(37,468)	(1,805)	5,786	(8,876)	(79,643)
23,176	2,099	(8,829)	1,049	(38,958)
7,237	(17,046)	7,246	(8,110)	7,714
(17,791)	(13,694)	(5,810)	(15,539)	(3,641)
(289)	-	-	-	(125)
(100,854)	(44,946)	22,547	(24,571)	(153,590)
(16,745)	(4,824)	21,980	(12,877)	13,923
(42,965)	(50,632)	(17,114)	21,266	(306,498)
11,139	10,512	(3,367)	11,174	(42,207)
(279)	-	(5)	(15)	(623)
(1,124)	(257)	(241)	(905)	(865)
44,997	16,134	18,156	25,611	27,714
352,382	220,246	(22,203)	237,266	(28,561)
27,804	4,820	5,083	16,298	10,566
(8,198)	(6,167)	(15,890)	7,291	111,973
426,721	245,288	(18,467)	296,720	77,997

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 ממס
 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

פרעון (מתן) הלוואה למוכרי מקרקעין, נטו
 השקעה בגדל"ן להשקעה
 רכישת רכוש קבוע
 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

אפריקה ישראל מגורים בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
	2023	2024	2023	2024
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
מבוקר	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	
(130,691)	-	-	(130,691)	(130,691)
-	-	-	-	(400)
1,010	(33,374)	19,559	(26,257)	420,991
-	-	59,580	-	154,137
(78,000)	(22,000)	(18,000)	(58,000)	(63,000)
(102,729)	(100,689)	(713)	(102,034)	(169,873)
<u>(58,869)</u>	<u>(16,018)</u>	<u>(17,656)</u>	<u>(51,341)</u>	<u>(48,092)</u>
<u>(369,279)</u>	<u>(172,081)</u>	<u>42,770</u>	<u>(368,323)</u>	<u>163,072</u>
14,477	22,575	7,189	(50,337)	(65,429)
<u>103,928</u>	<u>31,016</u>	<u>45,787</u>	<u>103,928</u>	<u>118,405</u>
<u><u>118,405</u></u>	<u><u>53,591</u></u>	<u><u>52,976</u></u>	<u><u>53,591</u></u>	<u><u>52,976</u></u>

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

פרעון אגרות חוב
עלויות עסקה בגין מכירת מניות לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בחברה מוחזקת
אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו
קבלת הלוואות לזמן ארוך
דיבידנדים ששולמו
פרעון 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 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 שולם בחודש ספטמבר 2024.

ביום 19.11.2024 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של 20,000 אלפי ש"ח לבעלי מניות רגילות (1.58 ש"ח למניה), אשר עתיד להשתלם בחודש דצמבר 2024.

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