

## **אפריקה ישראל מגורים בע"מ**

מידע כספי נפרד (בלתי מבוקר)  
ליום 30 בספטמבר 2020

# אפריקה ישראל מגורים בע"מ

מידע כספי נפרד (בלתי מבוקר) ליום 30 בספטמבר 2020

## 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 של רואי החשבון המבקרים 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 אפריקה ישראל מגורים בע"מ (להלן – החברה), ליום 30 בספטמבר 2020 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.

הדוחות הכספיים הנפרדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2019 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך והמידע הכספי הביניים הנפרד ליום 30 בספטמבר 2019 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בוקרו ונסקרו, בהתאמה, על ידי רואי חשבון מבקרים קודמים אשר הדוחות שלהם עליהם מיום 16 במרס 2020 ו- 13 בנובמבר 2019, בהתאמה, כללו חוות דעת בלתי מסוייגת ומסקנה בלתי מסוייגת, בהתאמה.

לא סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד מתוך הדוחות הכספיים של פעילות משותפת המאוחדת באיחוד היחסי, אשר נכסיה הכלולים באיחוד מהווים כ-7.5% מכלל הנכסים ליום 30 בספטמבר 2020, והכנסותיה מהוות כ-0.9% וכ-0.7% מכלל ההכנסות לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. כמו כן, לא סקרנו את המידע הכספי הנפרד מתוך הדוחות הכספיים של חברות מוחזקות אשר ההתחייבות בגין סך ההשקעות בהן הסתכמה לסך של כ-14,030 אלפי ש"ח ליום 30 בספטמבר 2020 ואשר ההפסד מחברות מוחזקות אלה הסתכם לסך של כ-1,346 אלפי ש"ח וכ-475 אלפי ש"ח לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. הדוחות הכספיים של אותן חברות נסקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים בגין אותן חברות, 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 מבירורים, 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 מחויבים 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 ומידיים), התש"ל - 1970.

סומך חייקין  
רואי חשבון

11 בנובמבר 2020

## אפריקה ישראל מגורים בע"מ

### נתונים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 בספטמבר	
2019	2019	2020
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח
70,199	68,489	70,390
131,287	173,113	107,242
151,575	150,065	205,672
204,934	155,556	305,223
25,779	17,208	40,463
10,919	5,761	7,132
<u>988,405</u>	<u>1,040,764</u>	<u>679,190</u>
<u>1,583,098</u>	<u>1,610,956</u>	<u>1,415,312</u>
680,271	706,680	870,630
229,250	209,500	229,250
572,595	542,649	586,997
27,664	27,613	31,555
3,407	3,420	3,124
<u>1,513,187</u>	<u>1,489,862</u>	<u>1,721,556</u>
<u>3,096,285</u>	<u>3,100,818</u>	<u>3,136,868</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

נכסי מיסים שוטפים

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 כספים

מיכאל קליין  
מנהל כללי

יעקב לוקסנבורג  
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים הנפרדים: 11 בנובמבר 2020

## אפריקה ישראל מגורים בע"מ

נתונים על המצב הכספי (המשך)

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 בספטמבר	
2019	2019	2020
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
519,065	538,462	752,613
71,989	31,548	81,098
36,416	39,057	41,184
44,254	49,331	26,166
47,277	29,723	32,029
341,624	449,206	134,086
<u>1,060,625</u>	<u>1,137,327</u>	<u>1,067,176</u>
569,088	568,832	724,999
201,958	201,958	85,553
170,928	172,881	175,945
25,624	11,619	23,473
3,364	1,614	3,021
<u>970,962</u>	<u>956,904</u>	<u>1,012,991</u>
<u>2,031,587</u>	<u>2,094,231</u>	<u>2,080,167</u>
12,643	12,643	12,643
228,959	228,959	228,959
823,096	764,985	815,099
<u>1,064,698</u>	<u>1,006,587</u>	<u>1,056,701</u>
<u><u>3,096,285</u></u>	<u><u>3,100,818</u></u>	<u><u>3,136,868</u></u>

### התחייבויות והון

#### התחייבויות שוטפות

אשראי מתאגידים בנקאיים וחלויות שוטפות של אגרות חוב והלוואות  
מתאגידים בנקאיים  
קבלנים וספקים  
זכאים ויתרות זכות  
התחייבויות למוכרי מקרקעין  
הפרשות  
מקדמות מלקוחות והתחייבויות בגין חוזים

#### סה"כ התחייבויות שוטפות

#### התחייבויות לא שוטפות

אגרות חוב  
הלוואות מתאגידים בנקאיים  
הלוואות מאחרים והתחייבויות פיננסיות אחרות  
התחייבות בגין מסים נדחים  
התחייבות בגין הטבות לעובדים

#### סה"כ התחייבויות לא שוטפות

#### סה"כ התחייבויות

#### הון

הון מניות  
פרמיה על מניות  
עודפים  
הון המיוחס לבעלי מניות 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 2019 (מבוקר)	אלפי ש"ח 2020 (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח 2019 (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח 2020 (בלתי מבוקר)
1,077,242	261,330	293,632	727,044	764,652
898,291	221,776	252,242	616,451	653,259
178,951	39,554	41,390	110,593	111,393
23,838	6,522	5,098	16,725	13,572
26,499	6,144	6,367	17,636	18,892
(19,750)	-	-	-	-
(1,079)	(280)	(81)	(876)	(390)
29,508	12,386	11,384	33,485	32,074
149,443	27,168	30,006	77,108	79,319
(39,499)	(9,760)	(9,441)	(29,423)	(41,481)
19,351	5,911	2,519	15,396	6,640
(20,148)	(3,849)	(6,922)	(14,027)	(34,841)
8,511	1,212	3,010	2,740	10,174
137,806	24,531	26,094	65,821	54,652
(28,793)	(5,377)	(6,073)	(14,919)	(12,649)
109,013	19,154	20,021	50,902	42,003

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 מפעולות רגילות

הוצאות מימון  
הכנסות מימון

#### הוצאות מימון, נטו

חלק החברה בריוחי חברות מוחזקות, נטו ממס

#### רווח לפני מסים על ההכנסה

מסים על ההכנסה

**רווח כולל לתקופה המיוחס לבעל מניות  
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
	2019	2020	2019	2020
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	
109,013	19,154	20,021	50,902	42,003
(276,776)	(14,028)	(110,607)	(257,443)	(161,209)
(19,750)	-	-	-	-
1,620	455	315	1,302	990
(8,511)	(1,212)	(3,010)	(2,740)	(10,174)
(6,193)	(1,676)	1,192	(5,457)	15,786
20,984	4,104	3,099	15,803	12,604
28,793	5,377	6,073	14,919	12,649
(150,820)	12,174	(82,917)	(182,714)	(87,351)
18,313	12,699	(20,842)	26,854	(14,662)
50,486	77,507	(54,853)	99,864	(100,289)
192,840	7,410	12,327	205,572	59,785
34,654	10,844	1,478	(5,787)	9,109
1,830	3,300	9,985	9,953	10,525
11,292	2,467	486	(6,262)	(15,248)
1,075	-	(343)	(675)	(343)
310,490	114,227	(51,762)	329,519	(51,123)
(19,966)	(2,578)	(4,149)	(14,939)	(11,013)
139,704	123,823	(138,828)	131,866	(149,487)
(38)	(4)	-	(4)	(3,540)
(80)	-	-	(80)	-
(715)	(154)	(184)	(410)	(707)
-	(4)	(45)	(4)	(22)
(86,151)	(37,756)	(74,638)	(85,377)	(69,883)
13,600	13,600	-	13,600	-
(71,194)	(60,124)	(5,584)	(113,020)	24,045
4,533	1,637	717	3,611	3,005
(28,339)	1,412	8,318	(4,701)	2,757
(168,384)	(81,393)	(71,416)	(186,385)	(44,345)
142,359	-	126,719	142,359	284,832
(103,233)	-	-	(103,233)	(101,543)
(47,589)	(79,587)	57,934	(28,319)	58,891
151,958	-	59,919	151,958	66,669
(50,000)	-	-	(50,000)	(50,000)
(117,114)	(618)	(633)	(116,512)	(31,789)
(39,088)	(9,297)	(13,940)	(34,831)	(33,037)
(62,707)	(89,502)	229,999	(38,578)	194,023
(91,387)	(47,072)	19,755	(93,097)	191
161,586	115,561	50,635	161,586	70,199
70,199	68,489	70,390	68,489	70,390

#### תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

רווח נקי לתקופה המיוחס לבעלי המניות של החברה

**התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת:**

עליה נטו בסעיף מלאי מקרקעין

התאמות:

רווח מהתאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה

פחת והפחתות

חלק הקבוצה ברווחי חברות מוחזקות, נטו ממס

הפסד (רווח) ממימוש ושערוך נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד -

ניירות ערך סחירים

הוצאות מימון, נטו

הוצאות מיסים שהוכרו בדוח רווח והפסד

#### שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:

קיטון (גידול) בחייבים ויתרות חובה

קיטון (גידול) בלקוחות ונכסים בגין חוזה

קיטון (גידול) במלאי בניינים למכירה, נטו ממקדמות מלקוחות

גידול (קיטון) בקבלנים וספקים

גידול בזכאים ויתרות זכות

גידול (קיטון) בהפרשות

גידול (קיטון) בהתחייבות בגין הטבות לעובדים, נטו

מס הכנסה ששולם, נטו

#### מזומנים נטו - פעילות שוטפת

#### תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

מתן הלוואות למוכרי מקרקעין ופיקדונות לזמן ארוך

השקעה בנדל"ן להשקעה

רכישת רכוש קבוע

פרעון הלוואות שניתנו

השקעה בנכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד - ניירות ערך

סחירים, נטו

דיבידנד מהשקעה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני

שינוי במזומנים ונכסים פיננסיים אחרים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי

ריבית שהתקבלה

פירעון (מתן) הלוואות לחברות מוחזקות

#### מזומנים נטו - פעילות השקעה

#### תזרימי מזומנים מפעילות מימון

תמורה מהנפקת אגרות חוב בניכוי הוצאות הנפקה

פרעון אגרות חוב

אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו

קבלת הלוואות לזמן ארוך

דיבידנד ששולם

פרעון הלוואות לזמן ארוך

ריבית ששולמה

#### מזומנים נטו - פעילות מימון

עליה (ירידה) נטו במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

יתרת 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 2019 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך, ולנתונים הנוספים אשר נלוו אליהם.

(2) הגדרות

החברה - אפריקה ישראל מגורים בע"מ.

חברה מוחזקת - כהגדרתה בביאור ב'1(10) בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2019.

(3) מדיניות חשבונאית:

המידע הכספי הנפרד נערך בהתאם למדיניות החשבונאית המפורטת בביאור 2 לדוחות הכספיים הנפרדים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2019, ולשנה שהסתיימה באותו תאריך.

ב. דיבידנדים

ביום 16.03.2020 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 50,000 אלפי ש"ח לבעלי מניות רגילות (3.95 ש"ח למניה), אשר שולם בחודש אפריל 2020.