

## **אפריקה ישראל מגורים בע"מ**

מידע כספי נפרד (בלתי מבוקר)  
ליום 30 בספטמבר 2019

# אפריקה ישראל מגורים בע"מ

מידע כספי נפרד (בלתי מבוקר) ליום 30 בספטמבר 2019

## 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

**לכבוד  
בעלי המניות של אפריקה ישראל מגורים בע"מ**

**יוני נתניהו ג', אור יהודה**

**א.ג.ב.,**

**הנדון: דוח מיוחד לסקירת המידע הכספי הביניים הנפרד  
לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970**

**מבוא**

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970 של אפריקה ישראל מגורים בע"מ (להלן - "החברה") ליום 30 בספטמבר 2019, 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 חברה מוחזקת אשר ההתחייבות בגין ההשקעה בה הסתכמה לסך של כ- 5,833 אלפי ש"ח ליום 30 בספטמבר 2019 ואשר חלק החברה ברווחי חברה מוחזקת זו הסתכמו לסך של כ- 94 אלפי ש"ח ואשר חלק החברה בהפסדי חברה מוחזקת זו הסתכמו לסך של כ- 7 אלפי ש"ח לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. הדוחות הכספיים של אותה חברה נסקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו, ומסקנתנו ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים בגין אותה חברה, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

**היקף הסקירה**

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה 1 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 מברורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נהלי 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 מזהים 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 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

**בריטמן אלמגור זהר ושות'  
רואי חשבון  
A Firm in the Deloitte Global Network**

תל-אביב, 13 בנובמבר 2019

## אפריקה ישראל מגורים בע"מ

### נתונים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 בספטמבר	
2018	2018	2019
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח
161,586	37,287	68,489
60,093	109,220	173,113
59,231	79,344	150,065
255,420	222,089	155,556
44,054	49,027	17,208
5,488	15,018	5,761
<u>762,213</u>	<u>728,760</u>	<u>1,040,764</u>
<u>1,348,085</u>	<u>1,240,745</u>	<u>1,610,956</u>
892,396	949,113	706,680
209,500	192,500	209,500
542,884	546,942	542,649
27,621	27,312	27,613
4,312	4,669	3,420
<u>1,676,713</u>	<u>1,720,536</u>	<u>1,489,862</u>
<u>3,024,798</u>	<u>2,961,281</u>	<u>3,100,818</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

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

אורן הוד  
מנהל כללי

אבינדב גרינשפון  
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים הנפרדים: 13 בנובמבר 2019

## אפריקה ישראל מגורים בע"מ

נתונים על המצב הכספי (המשך)

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 בספטמבר	
2018	2018	2019
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
451,041	457,955	538,462
37,335	17,071	31,548
34,319	19,896	39,057
67,390	71,943	49,331
42,514	38,127	29,723
425,966	403,136	449,206
<u>1,058,565</u>	<u>1,008,128</u>	<u>1,137,327</u>
533,548	533,927	568,832
276,558	292,125	201,958
136,787	134,030	172,881
11,366	18,690	11,619
2,289	2,082	1,614
960,548	980,854	956,904
<u>2,019,113</u>	<u>1,988,982</u>	<u>2,094,231</u>
12,643	12,643	12,643
228,959	228,959	228,959
764,083	730,697	764,985
1,005,685	972,299	1,006,587
<u>3,024,798</u>	<u>2,961,281</u>	<u>3,100,818</u>

### התחייבויות והון

#### התחייבויות שוטפות

אשראי מתאידיים בנקאיים וחלויות שוטפות של אגרות חוב והלוואות  
מתאידיים 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 מתאידיים 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	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	2018	2018	2018	2019
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	
714,271	161,990	261,330	495,566	727,044
573,967	125,419	221,776	395,734	616,451
140,304	36,571	39,554	99,832	110,593
22,715	4,249	6,522	15,632	16,725
20,727	4,769	6,144	14,782	17,636
(17,000)	-	-	-	-
(1,212)	(409)	(280)	(959)	(876)
25,230	8,609	12,386	29,455	33,485
115,074	27,962	27,168	70,377	77,108
(38,841)	(6,824)	(9,760)	(20,609)	(29,423)
18,975	2,429	5,911	11,342	15,396
(19,866)	(4,395)	(3,849)	(16,267)	(14,027)
9,711	3,706	1,212	10,183	2,740
104,919	27,273	24,531	64,293	65,821
(18,656)	(5,648)	(5,377)	(11,416)	(14,919)
86,263	21,625	19,154	52,877	50,902

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 בריווחי חברות מוחזקות, נטו ממו

#### 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		לתקופה של תשעה חודשים	
	שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
2018	2018	2019	2018	2019
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	
86,263	21,625	19,154	52,877	50,902
(87,811)	(16,260)	(14,028)	(36,406)	(257,443)
(17,000)	-	-	-	-
1,812	529	455	1,356	1,302
(9,711)	(3,706)	(1,212)	(10,183)	(2,740)
5,106	(1,479)	(1,676)	2,866	(5,457)
6,605	5,269	4,104	8,069	15,803
18,656	5,648	5,377	11,416	14,919
3,920	11,626	12,174	29,995	(182,714)
(24,939)	(2,636)	12,699	(29,900)	26,854
(19,064)	(8,191)	77,507	14,267	99,864
381,121	48,449	7,410	285,023	205,572
(3,603)	(16,817)	10,844	(23,847)	(5,787)
3,681	(1,879)	3,300	(5,006)	9,953
4,676	(4,605)	2,467	289	(6,262)
207	-	-	-	(675)
342,079	14,321	114,227	240,826	329,519
(36,214)	(11,447)	(2,578)	(31,180)	(14,939)
309,785	14,500	123,823	239,641	131,866
(300)	-	(4)	(250)	(4)
(590)	-	-	(610)	(80)
-	-	13,600	-	13,600
(1,930)	(1,063)	(154)	(1,831)	(410)
3,716	1,776	(4)	3,704	(4)
105,678	15,828	(37,756)	87,805	(85,377)
16,408	(11,794)	(60,124)	(32,719)	(113,020)
4,001	695	1,637	3,455	3,611
9,784	(8,606)	1,412	(3,858)	(4,701)
136,767	(3,164)	(81,393)	55,696	(186,385)
-	-	-	-	142,359
(89,658)	-	-	(89,658)	(103,233)
(46,945)	(7,112)	(79,587)	(28,809)	(28,319)
50,000	-	-	-	151,958
(50,000)	-	-	(50,000)	(50,000)
(294,504)	(36,368)	(618)	(239,938)	(116,512)
(39,725)	(14,925)	(9,296)	(35,511)	(34,831)
(470,832)	(58,405)	(89,502)	(443,916)	(38,578)
(24,280)	(47,069)	(47,072)	(148,579)	(93,097)
185,866	84,356	115,561	185,866	161,586
161,586	37,287	68,489	37,287	68,489

### 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 במלאי בניינים למכירה, נטו ממקדמות מלקוחות  
 גידול (קיטון) בקבלנים וספקים  
 גידול (קיטון) 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  
 השקעה בנדל"ן להשקעה  
 דיבידנד מהשקעה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני  
 רכישת רכוש קבוע  
 פרעון הלוואות שניתנו  
 השקעה בנכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד - ניירות ערך  
 סחירים, נטו  
 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 ומיידיים) התש"ל-1970.

יש לעיין במידע כספי נפרד זה בהקשר למידע הכספי הנפרד של החברה ליום 31 בדצמבר 2018 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך, ולנתונים הנוספים אשר נלוו אליהם.

(2) הגדרות

החברה - אפריקה ישראל מגורים בע"מ.

חברה מוחזקת - כהגדרתה בביאור 1ב'(10) בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2018.

(3) מדיניות חשבונאית:

המידע הכספי הנפרד נערך בהתאם למדיניות החשבונאית המפורטת בביאור 2 לדוחות הכספיים הנפרדים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2018, ולשנה שהסתיימה באותו תאריך, פרט לשינויים במדיניות החשבונאית המפורטים בביאור 2 בדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים המתפרסמים עם מידע כספי נפרד זה.

ב. דיבידנדים

בחודש מאי 2019 הכריזה החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 50,000 אלפי ש"ח לבעלי מניות רגילות (3.95 ש"ח למניה), אשר שולם בחודש מאי 2019.

בחודש מאי 2018 הכריזה החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 50,000 אלפי ש"ח לבעלי מניות רגילות (3.95 ש"ח למניה), אשר שולם בחודש מאי 2018.