

## **אפריקה ישראל מגורים בע"מ**

מידע כספי נפרד (בלתי מבוקר)  
ליום 30 בספטמבר 2018

# אפריקה ישראל מגורים בע"מ

מידע כספי נפרד (בלתי מבוקר) ליום 30 בספטמבר 2018

## 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.נ.,

הנדון: דוח מיוחד לסקירת המידע הכספי הביניים הנפרד  
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 2018, 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- 5,980 אלפי ש"ח ליום 30 בספטמבר 2018 ואשר התוצאות מחברה מוחזקת זו הסתכמו לרווח בסך של כ- 124 אלפי ש"ח ובסך של כ- 37 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 מבידור, 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 מזוהים בביקורת. בהתאם לכך אין אנו מחווים 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.

בריטמן אלמגור זהר ושות'

רואי חשבון

Member of Deloitte Touche Tohmatsu Limited

תל-אביב, 11 בנובמבר 2018

### תל אביב - משרד ראשי

מרכז עזריאלי 1 תל אביב, ת.ד. 6701101 | פקס: 03-6094022 | info@deloitte.co.il

תל אביב, 6116402 | טלפון: 03-6085555 | פקס: 03-6094022

<b>Seker - Deloitte</b> גיבורי ישראל 7 ת.ד. 8458 נתניה דרום, 4250407	<b>Deloitte Analytics</b> הסיבים 7 ת.ד. 7796 פתח תקווה, 4959368	<b>Deloitte</b> מרכז עזריאלי 3 תל אביב, 6701101	<b>משרד אילת</b> המרכז העירוני ת.ד. 583 אילת, 8810402	<b>משרד באר שבע</b> אלמות 12 פארק התעשייה עומר ת.ד. 1369 עומר, 8496500	<b>משרד חיפה</b> מעלה השחרור 5 ת.ד. 5648 חיפה, 3105502	<b>משרד ירושלים</b> קרית המדע 3 מגדל הר חוצבים ירושלים, 9777603 ת.ד. 45396 ירושלים, 9145101
טלפון: 09-8922444 פקס: 09-8922440 info@deloitte.co.il	טלפון: 077-8322221 פקס: 03-9190372 info@deloitte.co.il	טלפון: 03-6070500 פקס: 03-6070501 info@deloitte.co.il	טלפון: 08-6375676 פקס: 08-6371628 info-ilat@deloitte.co.il	טלפון: 08-6909500 פקס: 08-6909600 info-beersheva@deloitte.co.il	טלפון: 04-8607333 פקס: 04-8672528 info-haifa@deloitte.co.il	טלפון: 02-5018888 פקס: 02-5374173 info-jer@deloitte.co.il

Deloitte refers to one or more of Deloitte Touche Tohmatsu Limited, a UK private company limited by guarantee, and its network of member firms, each of which is a legally separate and independent entity. Please see [www.deloitte.com/about](http://www.deloitte.com/about) for a detailed description of the legal structure of Deloitte Touche Tohmatsu Limited and its member firms.

## אפריקה ישראל מגורים בע"מ

### נתונים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 בספטמבר		
2017	2017	2018	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		
			<b>נכסים</b>
			<b>נכסים שוטפים</b>
185,866	13,974	37,287	מזומנים ושווי מזומנים
76,501	72,245	109,220	מזומנים ונכסים פיננסיים אחרים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי
170,015	70,431	79,344	נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד - ניירות ערך סחירים
236,356	242,108	222,089	לקוחות ונכסים בגין חוזה
21,138	27,875	49,027	חייבים ויתרות חובה
-	-	15,018	נכסי מיסים שוטפים
627,910	677,505	728,760	מלאי בניינים למכירה
<u>1,317,786</u>	<u>1,104,138</u>	<u>1,240,745</u>	<b>סה"כ נכסים שוטפים</b>
			<b>נכסים לא שוטפים</b>
1,026,492	1,035,159	949,113	מלאי מקרקעין
192,500	186,600	192,500	נדל"ן להשקעה
544,916	526,935	546,942	השקעות והלוואות בחברות מוחזקות
27,543	28,354	27,312	חייבים לזמן ארוך
4,194	4,372	4,669	רכוש קבוע
<u>1,795,645</u>	<u>1,781,420</u>	<u>1,720,536</u>	<b>סה"כ נכסים לא שוטפים</b>
<u><u>3,113,431</u></u>	<u><u>2,885,558</u></u>	<u><u>2,961,281</u></u>	<b>סה"כ נכסים</b>

אהרן פרנקל  
סמנכ"ל כספים

אורן הוד  
מנהל כללי

אברהם נובורוצקי  
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים הנפרדים: 11 באוגוסט 2018

**אפריקה ישראל מגורים בע"מ**  
**נתונים על המצב הכספי (המשך)**

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 בספטמבר	
2017	2017	2018
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
548,811	399,220	457,955
41,118	36,612	17,071
31,493	13,021	19,896
17,419	19,902	71,943
38,248	35,069	38,127
195,206	158,125	403,136
7,943	21,648	-
<b>880,238</b>	<b>683,597</b>	<b>1,008,128</b>
632,132	429,814	533,927
459,809	674,525	292,125
132,703	132,533	134,030
20,450	8,032	18,690
2,082	1,774	2,082
<b>1,247,176</b>	<b>1,246,678</b>	<b>980,854</b>
<b>2,127,414</b>	<b>1,930,275</b>	<b>1,988,982</b>
12,643	12,643	12,643
228,959	228,959	228,959
744,415	713,681	730,697
986,017	955,283	972,299
<b>3,113,431</b>	<b>2,885,558</b>	<b>2,961,281</b>

**התחייבויות והון**

**התחייבויות שוטפות**

אשראי מתאגידיים בנקאיים וחלויות שוטפות של אגרות חוב והלוואות  
מתאגידיים בנקאיים  
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 מתאגידיים 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
	2017	2018	2017	2018
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	
717,088	176,399	161,990	501,326	495,566
580,546	140,625	125,419	403,218	395,734
136,542	35,774	36,571	98,108	99,832
25,754	5,977	4,249	18,222	15,632
20,538	4,888	4,769	14,810	14,782
(12,144)	-	-	(4,987)	-
(833)	(402)	(409)	(812)	(959)
1,323	-	-	-	-
34,638	10,463	8,609	27,233	29,455
101,904	25,311	27,962	70,875	70,377
(33,534)	(5,543)	(6,824)	(25,495)	(27,609)
16,570	3,697	2,429	12,350	11,342
(16,964)	(1,846)	(4,395)	(13,145)	(16,267)
75,849	58,342	3,706	68,457	10,183
160,789	81,807	27,273	126,187	64,293
(19,809)	(8,402)	(5,648)	(15,941)	(11,416)
140,980	73,405	21,625	110,246	52,877

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  
הפסד מירידת ערך נכס פיננסי

**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
2017	2018	2017	2018	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	
140,980	73,405	21,625	110,246	52,877
(553,720)	(17,986)	(16,260)	(544,236)	(36,406)
(12,144)	-	-	(4,987)	-
2,273	576	529	1,737	1,356
(75,849)	(58,342)	(3,706)	(68,457)	(10,183)
(2,541)	(573)	(1,479)	(1,670)	2,866
(147)	-	-	(147)	-
14,932	2,507	5,269	12,320	8,069
19,809	8,402	5,648	15,941	11,416
1,323	-	-	-	-
(465,084)	7,989	11,626	(479,253)	29,995
(1,607)	51,631	(2,636)	(8,371)	(29,900)
(68,237)	(41,357)	(8,191)	(73,989)	14,267
227,577	28,724	48,449	120,077	285,023
17,027	8,004	(16,817)	12,553	(23,847)
7,879	1,987	(1,879)	(3,043)	(5,006)
(36,794)	(11,342)	(4,605)	(41,577)	289
215	-	-	(93)	-
146,060	37,647	14,321	5,557	240,826
(43,207)	(16,539)	(11,447)	(38,052)	(31,180)
(362,231)	29,097	14,500	(511,748)	239,641
(827)	(100)	-	(243)	(250)
(8,536)	(6,496)	-	(8,221)	(610)
(1,776)	(425)	(1,063)	(1,418)	(1,831)
3,613	-	1,776	1,948	3,704
116,298	28,780	15,828	215,011	87,805
45,901	13,041	(11,794)	50,157	(32,719)
5,634	241	695	4,314	3,455
(59,474)	(9,652)	(8,606)	(52,549)	(3,858)
(78,318)	(77,976)	-	(77,976)	-
22,515	(52,587)	(3,164)	131,023	55,696
307,449	-	-	104,568	-
(84,251)	-	-	(84,251)	(89,658)
2	-	-	2	-
(3,406)	(34,390)	(7,112)	28,053	(28,809)
461,723	43,723	-	461,723	-
(80,000)	-	-	(80,000)	(50,000)
(119,820)	(1,920)	(36,368)	(83,849)	(239,938)
(40,719)	(15,787)	(14,925)	(36,151)	(35,511)
440,978	(8,374)	(58,405)	310,095	(443,916)
101,262	(31,864)	(47,069)	(70,630)	(148,579)
84,604	45,838	84,356	84,604	185,866
185,866	13,974	37,287	13,974	37,287

**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 בריווחי חברות מוחזקות, נטו ממס  
 הפסד (רווח) ממימוש ושערוך נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד -  
 ניירות ערך סחירים  
 זקיפת הטבה בגין אופציות לעובדים  
 הוצאות מימון, נטו  
 הוצאות מיסים שהוכרו בדוח רווח והפסד  
 הפסד מירידת ערך נכס פיננסי

**שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:**

קיטון (גידול) בחייבים ויתרות חובה  
 קיטון (גידול) בלקוחות ונכסים בגין חוזה  
 קיטון במלאי בניינים למכירה, נטו ממקדמות מלקוחות  
 קיטון (גידול) 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  
 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  
 מתן הלוואות לחברות מוחזקות  
 השקעה בחברות מוחזקות

**מזומנים נטו - פעילות השקעה**

**תזרימי מזומנים מפעילות מימון**

תמורה מהנפקת אגרות חוב בניכוי הוצאות הנפקה  
 פרעון אגרות חוב  
 הנפקת כתבי אופציה למניות  
 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 2017 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 2017.

(3) מדיניות חשבונאית:

המידע הכספי הנפרד נערך בהתאם למדיניות החשבונאית המפורטת בביאור 2 לדוחות הכספיים הנפרדים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2017, 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 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.

בחודש מאי 2017 הכריזה החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 80,000 אלפי ש"ח לבעלי מניות רגילות (6.33 ש"ח למניה), אשר שולם בחודש יוני 2017.