

## **אפריקה ישראל מגורים בע"מ**

מידע כספי נפרד (בלתי מבוקר)  
ליום 31 במרס 2020

# אפריקה ישראל מגורים בע"מ

מידע כספי נפרד (בלתי מבוקר) ליום 31 במרס 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

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 31 במרץ 2020, 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.

לא סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד מתוך הדוחות הכספיים של חברה מוחזקת אשר ההתחייבות בגין ההשקעה בה הסתכמה לסך של כ- 5,919 אלפי ש"ח ליום 31 במרץ 2020 ואשר חלק החברה בהפסדי חברה מוחזקת זו הסתכמו לסך של כ- 44 אלפי ש"ח לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. 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 (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 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 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, 31 במאי 2020

## אפריקה ישראל מגורים בע"מ

### נתונים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרס	
2019	2019	2020
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
70,199	76,507	35,434
131,287	94,157	133,776
151,575	107,312	184,991
25,779	14,497	23,957
10,919	6,384	10,862
204,934	248,142	193,663
988,405	941,384	935,926
<u>1,583,098</u>	<u>1,488,383</u>	<u>1,518,609</u>
680,271	758,509	703,362
229,250	209,500	229,250
572,595	546,434	591,126
27,664	27,621	28,069
3,407	3,955	3,513
<u>1,513,187</u>	<u>1,546,019</u>	<u>1,555,320</u>
<u>3,096,285</u>	<u>3,034,402</u>	<u>3,073,929</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

חייבים ויתרות חובה

נכסי מסים שוטפים

לקוחות ונכסים בגין חוזים

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

יעקב לוקסנבורג  
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים הנפרדים: 31 במאי 2020

## אפריקה ישראל מגורים בע"מ

נתונים על המצב הכספי (המשך)

<u>ליום 31 בדצמבר</u>	<u>ליום 31 במרס</u>	
<u>2019</u>	<u>2019</u>	<u>2020</u>
<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>
<u>(מבוקר)</u>	<u>(בלתי מבוקר)</u>	
519,065	605,544	565,611
71,989	24,152	79,179
36,416	28,305	31,823
44,254	58,565	39,833
-	-	50,000
47,277	27,803	41,048
<u>341,624</u>	<u>509,528</u>	<u>293,955</u>
<u>1,060,625</u>	<u>1,253,897</u>	<u>1,101,449</u>
569,088	529,762	602,873
201,958	82,184	151,958
170,928	135,795	175,838
25,624	11,515	22,988
3,364	1,614	3,364
<u>970,962</u>	<u>760,870</u>	<u>957,021</u>
<u>2,031,587</u>	<u>2,014,767</u>	<u>2,058,470</u>
12,643	12,643	12,643
228,959	228,959	228,959
823,096	778,033	773,857
<u>1,064,698</u>	<u>1,019,635</u>	<u>1,015,459</u>
<u>3,096,285</u>	<u>3,034,402</u>	<u>3,073,929</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  
דיבידנד שהוכרז  
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 31 במרס	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
2019	2019	2020
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
1,077,242	198,436	203,915
898,291	165,627	173,234
178,951	32,809	30,681
23,838	5,023	3,670
26,499	5,157	6,673
(19,750)	-	-
(1,079)	(287)	(230)
29,508	9,893	10,113
149,443	22,916	20,568
(39,499)	(9,171)	(25,220)
19,351	4,701	2,282
(20,148)	(4,470)	(22,938)
8,511	(191)	3,303
137,806	18,255	933
(28,793)	(4,305)	(172)
109,013	13,950	761

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 (הפסדי) חברות מוחזקות, נטו ממס

#### רווח לפני מסים על ההכנסה

מסים על ההכנסה

רווח נקי ורווח כולל לתקופה המיוחס לבעלי מניות החברה

## אפריקה ישראל מגורים בע"מ

### נתונים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס	
	אלפי ש"ח 2019	אלפי ש"ח 2020
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
109,013	13,950	761
(276,776)	(97,820)	(22,305)
(19,750)	-	-
1,620	439	333
(8,511)	191	(3,303)
(6,193)	(1,789)	16,834
20,984	5,394	4,542
28,793	4,305	172
(150,820)	(75,330)	(2,966)
18,313	29,557	1,814
50,486	7,278	11,271
192,840	121,857	718
34,654	(13,183)	7,190
1,830	(40)	386
11,292	(8,182)	(6,229)
1,075	(675)	-
310,490	136,612	15,150
(19,966)	(5,052)	(2,751)
139,704	56,230	9,433
(38)	-	-
(80)	(80)	-
(715)	(82)	(439)
-	-	8
(86,151)	(46,292)	(50,250)
13,600	-	-
(71,194)	(34,064)	(2,489)
4,533	750	1,432
(28,339)	(1,550)	(13,061)
(168,384)	(81,318)	(64,799)
142,359	103,709	158,113
(103,233)	(103,233)	(101,543)
(47,589)	14,758	(26,493)
151,958	34,658	6,750
(50,000)	-	-
(117,114)	(94,033)	(608)
(39,088)	(15,850)	(15,618)
(62,707)	(59,991)	20,601
(91,387)	(85,079)	(34,765)
161,586	161,586	70,199
70,199	76,507	35,434

#### 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 בהפסדי (ריווחי) 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 בחייבים ויתרות חובה  
 קיטון בלקוחות ונכסים בגין חוזה  
 קיטון במלאי בניינים למכירה, נטו  
 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  
 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  
 מתן הלוואות לחברות מוחזקות, נטו

#### 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

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.