

אפריקה ישראל מגורים בע"מ

**דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים
ליום 30 ביוני 2021**

(בלתי מבוקרים)

אפריקה ישראל מגורים בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים
ליום 30 ביוני 2021

(בלתי מבוקרים)

תוכן העניינים

עמוד

2	<u>דוח סקירה של רואי החשבון</u>
	דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים (בלתי מבוקרים):
3-4	דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי
5	דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח הכולל
6-7	דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון
8-9	דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים
10-20	באורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים



סומך חייקין
מגדל המילניום KPMG
רחוב הארבעה 17, תא דואר 609
תל אביב 6100601
03 684 8000

דו"ח סקירה של רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של אפריקה ישראל מגורים בע"מ

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של אפריקה ישראל מגורים בע"מ וחברות בנות שלה (להלן – הקבוצה), הכולל את הדוח על המצב הכספי התמציתי המאוחד ליום 30 ביוני 2021 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על רווח והפסד, הרווח הכולל, שינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של שישה ושלשה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים אלו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי לתקופות הביניים התמציתי של פעילות משותפת המאוחדת באיחוד היחסי, אשר נכסיה הכלולים באיחוד מהווים כ- 7% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 30 ביוני 2021, והכנסותיה הכלולות באיחוד מהוות כ- 0.8% וכ- 0.6% מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופות של שישה ושלשה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. כמו כן, לא סקרנו את המידע הכספי לתקופות הביניים התמציתי של חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני אשר עודף ההתחייבות על ההשקעה בהן הינה כ- 18,690 אלפי ש"ח ליום 30 ביוני 2021 וחלקה של הקבוצה בהפסדיהן הינו כ- 1,443 אלפי ש"ח וכ- 726 אלפי ש"ח לתקופות של שישה ושלשה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. המידע הכספי לתקופות הביניים התמציתי של אותן חברות נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת לסכומים שנכללו 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 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 שניוודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזהים 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 הנ"ל אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34.

בנוסף לאמור בפיסקה הקודמת, בהתבסס על סקירתנו ועל דוחות הסקירה של רואי חשבון אחרים, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנ"ל אינו ממלא, מכל הבחינות המהותיות, אחר הוראות הגילוי לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

סומך חייקין
רואי חשבון

16 באוגוסט 2021

אפריקה ישראל מגורים בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	
	2020	2021
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)

נכסים

נכסים שוטפים

103,473	(*)58,876	477,068	מזומנים ושווי מזומנים
90,333	147,013	153,096	מזומנים ונכסים פיננסיים אחרים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי
214,718	132,226	124,801	נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד - ניירות ערך סחירים
499,964	288,009	395,842	לקוחות ונכסים בגין חוזים
53,492	(*)33,283	42,065	חייבים ויתרות חובה
30,097	15,430	37,400	נכסי מסים שוטפים
700,139	(*)986,135	534,883	מלאי בניינים למכירה
<u>1,692,216</u>	<u>1,660,972</u>	<u>1,765,155</u>	סה"כ נכסים שוטפים

נכסים לא שוטפים

1,405,578	(*)1,126,899	1,340,108	מלאי מקרקעין ומלאי לזמן ארוך
331,800	310,287	333,062	נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
345,042	(*)291,646	445,127	השקעות והלוואות בחברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
25,144	26,307	24,475	מוניטין
2967	187	3,142	נכסי מיסים נדחים
32,699	33,005	37,247	חייבים לזמן ארוך
3,680	3,806	3,875	רכוש קבוע
<u>2,146,910</u>	<u>1,792,137</u>	<u>2,187,036</u>	סה"כ נכסים לא שוטפים
<u>3,839,126</u>	<u>3,453,109</u>	<u>3,952,191</u>	סה"כ נכסים

אהרן פרנקל
 סמנכ"ל כספים

מיכאל קליין
 מנהל כללי

יעקב לוקסנבורג
 יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 16 באוגוסט 2021

(*) התאמה לא מהותית של מספרי ההשוואה, ראה באור 2ז'.

הבאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אפריקה ישראל מגורים בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	
2020	2020	2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
1,098,394	(*)845,717	1,362,694
130,955	89,321	43,098
42,636	(*)45,618	64,674
77,938	78,307	65,090
49,105	(*)51,045	66,118
92,296	(*)254,777	63,455
-	-	175
<u>1,491,324</u>	<u>1,364,785</u>	<u>1,665,304</u>
725,510	603,221	596,535
252,303	215,758	381,445
174,925	(*)175,683	139,913
75,245	(*)55,054	75,753
2,984	3,959	2,984
<u>1,230,967</u>	<u>1,053,675</u>	<u>1,196,630</u>
<u>2,722,291</u>	<u>2,418,460</u>	<u>2,861,934</u>
12,643	12,643	12,643
228,959	228,959	228,959
875,233	(*)793,047	848,655
<u>1,116,835</u>	<u>1,034,649</u>	<u>1,090,257</u>
<u>3,839,126</u>	<u>3,453,109</u>	<u>3,952,191</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
 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 מיסים 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

(*) התאמה לא מהותית של מספרי ההשוואה, ראה באור 2ז'.

הבאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אפריקה ישראל מגורים בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח הכולל

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
	2020	2021	2020	2021	
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
1,343,290	(*)316,893	343,188	(*)574,555	549,915	הכנסות בגין עסקאות בניה ומקרקעין
1,151,820	(*)272,269	288,841	(*)491,771	464,858	עלויות והוצאות בגין עסקאות בניה ומקרקעין
191,470	44,624	54,347	82,784	85,057	רווח גולמי
26,408	(*)6,042	8,477	(*)10,877	14,141	הוצאות מכירה ושיווק
25,466	(*)6,283	6,515	(*)13,444	12,561	הוצאות הנהלה וכלליות, נטו
(20,438)	-	-	-	-	רווח מהתאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה
1,725	(*)588	1,158	(*)829	1,228	הוצאות אחרות, נטו
158,309	31,711	38,197	57,634	57,127	רווח מפעולות רגילות
(52,026)	(*)8,471	(12,206)	(*)35,341	(23,991)	הוצאות מימון
8,018	(*)1,463	3,861	(*)3,319	11,290	הכנסות מימון
(44,008)	(7,008)	(8,345)	(32,022)	(12,701)	הוצאות מימון, נטו
17,324	(*)2,437	2,299	(*)3,617	1,968	חלק בריווחי חברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
131,625	27,140	32,151	29,229	46,394	רווח לפני מסים על ההכנסה
(29,057)	(*)7,450	(8,812)	(*)8,847	(12,972)	מסים על ההכנסה
102,568	19,690	23,339	20,382	33,422	רווח לתקופה ורווח כולל לתקופה
					רווח למניה רגילה אחת בת 1 ש"ח ע.ג.
8.11	3.31	1.85	1.61	2.64	רווח למניה בסיסי (בש"ח)
					הממוצע המשוקלל של הון המניות ששימש בחישוב הרווח למניה:
12,643,536	12,643,536	12,643,536	12,643,536	12,643,536	בסיסי

(*) התאמה לא מהותית של מספרי ההשוואה, ראה באור ז'2.

הבאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אפריקה ישראל מגורים בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון

סך הכל הון אלפי ש"ח	עודפים אלפי ש"ח	פרמיה על מניות אלפי ש"ח	הון מניות אלפי ש"ח
1,116,835	875,233	228,959	12,643
33,422	33,422	-	-
(60,000)	(60,000)	-	-
<u>1,090,257</u>	<u>848,655</u>	<u>228,959</u>	<u>12,643</u>

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה
 ביום 30 ביוני 2021 (בלתי מבוקר)
 יתרה ליום 1 בינואר 2021 (מבוקר)
 רווח כולל לתקופה
 דיבידנד שחולק בידי החברה
 יתרה ליום 30 ביוני 2021

סך הכל הון אלפי ש"ח	עודפים אלפי ש"ח	פרמיה על מניות אלפי ש"ח	הון מניות אלפי ש"ח
1,064,267	822,665	228,959	12,643
20,382	(*)20,382	-	-
(50,000)	(50,000)	-	-
<u>1,034,649</u>	<u>793,047</u>	<u>228,959</u>	<u>12,643</u>

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה
 ביום 30 ביוני 2020 (בלתי מבוקר)
 יתרה ליום 1 בינואר 2020 (מבוקר)
 רווח כולל לתקופה
 דיבידנד שחולק בידי החברה
 יתרה ליום 30 ביוני 2020

סך הכל הון אלפי ש"ח	עודפים אלפי ש"ח	פרמיה על מניות אלפי ש"ח	הון מניות אלפי ש"ח
1,066,918	825,316	228,959	12,643
23,339	23,339	-	-
<u>1,090,257</u>	<u>848,655</u>	<u>228,959</u>	<u>12,643</u>

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה
 ביום 30 ביוני 2021 (בלתי מבוקר)
 יתרה ליום 1 באפריל 2021
 רווח כולל לתקופה
 יתרה ליום 30 ביוני 2021

(*) התאמה לא מהותית של מספרי ההשוואה, ראה באור 2.1.

הבאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אפריקה ישראל מגורים בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון

סך הכל הון אלפי ש"ח	עודפים אלפי ש"ח	פרמיה על מניות אלפי ש"ח	הון מניות אלפי ש"ח
1,014,959	773,357	228,959	12,643
19,690	(*)19,690	-	-
<u>1,034,649</u>	<u>793,047</u>	<u>228,959</u>	<u>12,643</u>

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה
 ביום 30 ביוני 2020 (בלתי מבוקר)

יתרה ליום 1 באפריל 2020

רווח כולל לתקופה

יתרה ליום 30 ביוני 2020

סך הכל הון אלפי ש"ח	עודפים אלפי ש"ח	פרמיה על מניות אלפי ש"ח	הון מניות אלפי ש"ח
1,064,267	822,665	228,959	12,643
102,568	102,568	-	-
(50,000)	(50,000)	-	-
<u>1,116,835</u>	<u>875,233</u>	<u>228,959</u>	<u>12,643</u>

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020 (מבוקר)

יתרה ליום 1 בינואר 2020

רווח כולל לשנה

דיבידנד שחולק בידי החברה

יתרה ליום 31 בדצמבר 2020

(*): התאמה לא מהותית של מספרי ההשוואה, ראה באור 2.1.

הבאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
	2020	2021	2020	2021
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

102,568	(*)19,690	23,339	(*)20,382	33,422	רווח נקי לתקופה
					התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת:
(308,251)	(*)27,478	38,267	(*)56,837	23,951	ירידה/ (עליה), נטו בסעיף מלאי מקרקעין התאמות:
(20,438)	-	-	-	-	רווח מהתאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה פחת והפחתות
3,771	1,047	1,320	1,936	1,950	חלק הקבוצה בריווחי חברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(17,324)	(*)2,437	(2,299)	(*)3,617	(1,968)	הפסד (רווח) ממימוש ושערוך נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד - ניירות ערך סחירים
11,528	(2,240)	(792)	14,594	(3,802)	הוצאות מימון, נטו
26,281	(*)9,171	6,941	(*)12,637	13,690	הוצאות מיסים שהוכרו בדוח רווח והפסד
29,057	(*)7,450	8,812	(*)8,847	12,972	
(172,808)	5,203	75,588	(2,058)	80,215	
					שינוי בסעיפי רכוש והתחייבויות:
(12,856)	(*)7,405	5,286	(*)7,332	11,435	קיטון (גידול) בחייבים ויתרות חובה
(215,912)	(29,002)	95,040	(3,957)	104,122	קיטון (גידול) בלקוחות ונכסים בגין חוזים
189,271	(*)62,390	105,557	(*)84,901	129,370	קיטון במלאי בניינים למכירה, נטו
48,342	2,061	(2,831)	6,708	(87,857)	גידול (קיטון) בקבלנים וספקים
(1,176)	(*)2,912	(1,874)	(*)2,244	22,026	גידול (קיטון) בזכאים ויתרות זכות
(25,001)	(*)15,674	4,833	(*)23,090	17,013	גידול (קיטון) בהפרשות
(975)	-	-	-	-	קיטון בהתחייבות בגין הטבות לעובדים, נטו
(18,307)	30,092	206,011	74,138	196,109	
(30,224)	(7,480)	(13,510)	(12,759)	(22,650)	מס הכנסה ששולם, נטו
(221,339)	27,815	268,089	59,321	253,674	מזומנים נטו - פעילות שוטפת

(*): התאמה לא מהותית של מספרי ההשוואה, ראה באור 2ז'.

הבאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
	2020	2021	2020	2021
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

(3,648)	(3,550)	(3,788)	(3,550)	(3,968)	מתן הלוואות למוכרי מקרקעין ופיקדונות לזמן ארוך
(308)	(97)	(483)	(116)	(555)	השקעה בנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
(1,107)	(93)	(609)	(561)	(839)	רכישת רכוש קבוע
2	15	-	23	6	פרעון הלוואות שניתנו
(74,671)	55,005	38,368	4,755	93,719	מימוש (השקעה) בנכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד - ניירות ערך סחירים, נטו
99,499	20,287	(61,511)	42,819	(62,763)	שינוי במזומנים ונכסים פיננסיים אחרים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי
4,682	365	542	2,288	1,778	ריבית שהתקבלה
(60,919)	(11,408)	(64,158)	(24,182)	(84,551)	השקעות והלוואות בעסקאות משותפות
(36,470)	60,524	(91,639)	21,476	(57,173)	מזומנים נטו - פעילות השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

284,832	-	-	158,113	-	תמורה מהנפקת אגרות חוב בניכוי הוצאות הנפקה
(101,543)	-	-	(101,543)	(129,799)	פרעון אגרות חוב
11,560	(*)4,664	181,119	(*)63,671	245,830	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו
235,619	-	141,050	6,750	147,150	קבלת הלוואות לזמן ארוך
(50,000)	(50,000)	(60,000)	(50,000)	(60,000)	דיבידנד ששולם
(52,498)	(30,548)	(657)	(31,156)	(1,319)	פרעון הלוואות לזמן ארוך
(48,713)	(*)6,274	(4,821)	(*)22,439	(24,768)	ריבית ששולמה
279,257	(82,158)	256,691	(103,946)	177,094	מזומנים נטו - פעילות מימון
21,448	6,181	433,141	(23,149)	373,595	עליה (ירידה), נטו במזומנים ושווי מזומנים
82,025	52,695	43,927	82,025	103,473	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
103,473	58,876	477,068	58,876	477,068	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

(*): התאמה לא מהותית של מספרי ההשוואה, ראה באור 2ז'.

הבאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אפריקה ישראל מגורים בע"מ באורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

באור 1 - כללי

א. אפריקה ישראל מגורים בע"מ הינה חברה תושבת ישראל אשר התאגדה בישראל וכתובתה הרשומה היא יוני נתניהו 1 ג', אור יהודה. הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה ליום 30 ביוני 2021, כוללים את אלה של החברה ושל החברות הבנות שלה (להלן: "הקבוצה") וכן את זכויות הקבוצה בעסקאות משותפות. הקבוצה עוסקת בייזום, תכנון, פיתוח, בנייה ושיווק של יחידות דיור למגורים. הפעילות האמורה מתבצעת על כלל הקרקעות בקבוצה באופן עקבי למעט ניצול הזדמנויות עסקיות למימוש מקרקעין ללא השלמת פעילות הייזום. ובמידה וניתן, הקמת המבנים, שיווק ומכירת יחידות דיור ו/או מגרשים בישראל. כמו כן, החל משנת 2014, החלה החברה בפעילות של הקמה, ניהול ואחזקה של פרויקטים של דיור להשכרה בישראל. ניירות הערך של החברה רשומים למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב.

ביום 20.1.2020 הושלם הסדר החוב של אפריקה ישראל השקעות בע"מ אשר מחזיקה ב- 100% מהון המניות המונפק של דניה סיבוס. בהתאם, החל ממועד ההשלמה אפריקה השקעות הינה חברה פרטית בשליטתה של לפידות קפיטל בע"מ (להלן: "לפידות"), חברה ציבורית, אשר ניירות הערך שלה רשומים למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ, המחזיקה ב- 80% מהון המניות המונפק של אפריקה השקעות.

עד ליום 28.2.2021 החזיקה דניה סיבוס בע"מ (להלן: "דניה סיבוס") במניות השליטה, ואפריקה השקעות החזיקה ב- 100% מהון המניות המונפק של דניה סיבוס ומזכויות ההצבעה בה. כחלק מהליכי ההנפקה לציבור של דניה סיבוס, אשר הסתיימו ביום 28.2.2021 מכרה דניה סיבוס חלק ממניות השליטה לאפריקה השקעות ואת יתרת מניות השליטה חילקה לאפריקה השקעות כדיבידנד בעין.

ב. יש לעיין בדוחות תמציתיים מאוחדים אלו בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2020 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך, ולביאורים אשר נלוו אליהם.

ג. התפרצות נגיף הקורונה- בשבועות האחרונים התפרץ גל נוסף של תחלואה בזן דלתא של נגיף קורונה, ועם העלייה במספר המאומתים ובמספר המאושפזים, לאחרונה הוטלו על-ידי הממשלה מגבלות חדשות אך אין לדעת אם המגבלות יורחבו על המשק ו/או בכלל. החברה ממשיכה בפעילותה השוטפת, בכפוף לכלל המגבלות וההנחיות הממשלתיות.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. **בסיס לעריכת הדוחות הכספיים:**

הדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים (להלן - "דוחות כספיים ביניים") של הקבוצה נערכו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34, "דיווח כספי לתקופות ביניים" (להלן - "IAS 34"). בעריכת דוחות כספיים ביניים אלה, יישמה הקבוצה מדיניות חשבונאית, כללי הצגה ושיטות חישוב הזהים לאלו שישומו בעריכת דוחותיה הכספיים ליום 31 בדצמבר 2020, ולשנה שהסתיימה באותו תאריך.

ב. הדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים ערוכים בהתאם להוראות הגילוי בפרק ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

ג. הדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים אושרו לפרסום על ידי דירקטוריון החברה ביום 16 באוגוסט 2021.

ד. **מסים על ההכנסה בדוחות ביניים:**

הוצאות (הכנסות) המסים על ההכנסה לתקופות המוצגות כוללות את סך המסים השוטפים, וכן את סך השינוי ביתרות המסים הנדחים.

הוצאות (הכנסות) מסים שוטפים בתקופות ביניים נצברות תוך שימוש בשיעור מס ההכנסה האפקטיבי השנתי הממוצע. לצורך חישוב שיעור מס ההכנסה האפקטיבי, מופחתים הפסדים לצורכי מס אשר לא הוכרו בגינם נכסי מסים נדחים, הצפויים להפחית את חבות המס בשנת הדיווח.

אפריקה ישראל מגורים בע"מ
באורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

באור 2- עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ה. קביעת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה בדוחות ביניים:

לצורך קביעת השווי הוגן של נדל"ן להשקעה מתבססת החברה על הערכת שווי שבוצעה על ידי שמאי בלתי תלוי אחת לשנה. בנוסף, בכל תאריך דיווח ביניים, בוחנת החברה את הצורך בעדכון אומדן השווי הוגן של הנדל"ן להשקעה שלה ביחס לשווי הוגן אשר נקבע במועד האחרון בו התבצעה לגבי הערכת שווי, על מנת לבחון האם אומדן זה מייצג אומדן מהימן לשווי הוגן נכון לתאריך הדיווח ביניים. בחינה זו נעשית באמצעות סקירת שינויים בשוק הנדל"ן הרלוונטי, בחוזי השכירות בנכס, בסביבה המקרו-כלכלית של הנכס, וכן במידע חדש בדבר עסקאות מהותיות אשר נעשו בסביבת הנכס ובנכסים דומים וכל מידע אחר אשר עשוי להצביע על שינויים בשווי הוגן של הנכס. במידה ולהערכת החברה קיימים לגבי נכס מסוים סימנים לכך שהשווי הוגן לתאריך הדיווח ביניים שונה באופן מהותי מהשווי הוגן שנאמד במועד האחרון בו בוצעה הערכת שווי, אומדת החברה למועד הדיווח ביניים את השווי הוגן של נכסים אלו באמצעות שמאי חיצוני.

ו. שערי חליפין ובסיס ההצמדה:

(1) יתרות הצמודות למדד המחירים לצרכן מוצגות בהתאם למדד הידוע האחרון בתום תקופת הדיווח. (מדד החודש שקדם לחודש של מועד הדוח הכספי) או בהתאם למדד בגין החודש האחרון של תקופת הדיווח (מדד החודש של החודש של מועד הדוח הכספי), בהתאם לתנאי העסקה.

(2) להלן נתונים על המדד:

מדד תשומות בבניה	מדד בישראל		שער החליפין היציג של הדולר (ש"ח ל-1 דולר)	
	מדד ידוע	מדד בגין		
נקודות	נקודות	נקודות	נקודות	
118.30	126.18	126.05	3.260	תאריך הדוחות הכספיים:
114.70	124.19	124.06	3.466	ליום 30 ביוני 2021
114.60	124.19	124.31	3.215	ליום 30 ביוני 2020
				ליום 31 בדצמבר 2020
				לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה
%	%	%	%	
3.23	1.60	1.40	1.40	ביום 30 ביוני 2021
0.35	(0.80)	(0.70)	0.29	ביום 30 ביוני 2020
				לשנה שנסתיימה
0.30	(0.70)	(0.60)	(7.00)	ביום 31 בדצמבר 2020

ז. התאמה לא מהותית של מספרי השוואה:

בהמשך לאמור בביאור 2 כח' בדוחות הכספיים המאוחדים השנתיים של החברה, במהלך עריכת הדוחות ליום 31 בדצמבר 2020 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך, נמצאו מספר טעויות שנבעו מאיחוד של חברה מוחזקת חלף יישום שיטת השווי המאזני, מהכרה בהכנסה של חוזים לגביהם יתכן ולחברה לא הייתה זכות אכיפה וכן בקשר עם הכרה בנכס מול התחייבות לבדק ואחריות. החברה בחנה את מהותיות הטעויות ביחד ולחוד ביחס לתקופת דיווח קודמות, ולאחר בחינת הפרמטרים הכמותיים והאיכותיים, הגיעה החברה למסקנה כי לא מדובר בטעויות מהותיות ביחד ולחוד המצריכות פרסום מחדש של דוחות כספיים מתוקנים של החברה בין היתר לאור העובדה כי בקשר עם החברה המוחזקת הרי שבתקופת הדיווח הקודמות החברה המוחזקת הייתה בעלת נכס מקרקעין יחיד וללא פעילות נוספת ובקשר עם ההכרה בהכנסה הרי שמדובר במספר מצומצם מאוד של חוזים בפרויקט ספציפי שבו פועלת החברה.

על כן לאמור לא הייתה השפעה מהותית על הדוחות המאוחדים על הרווח הכולל, על ההון העצמי של החברה ועל הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים של החברה. ההתאמות המתוארות להלן נכללו במסגרת מספרי השוואה בדוחות כספיים אלו בדרך של סימון הסעיפים שהותאמו כהתאמה לא מהותית של מספרי השוואה.

אפריקה ישראל מגורים בע"מ
 באורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך) **באור 2-**

ז. התאמה לא מהותית של מספרי השוואה (המשך):

להלן השפעת התאמה לא מהותית של מספרי השוואה:

בדוחות המאוחדים על המצב הכספי:

ליום 30 ביוני 2020			
כמדוח בדוחות	השינוי	כפי שדוח	
כספיים אלה	אלפי ש"ח	בעבר	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
58,876	(9,701)	68,577	מזומנים ושווי מזומנים
33,283	9,500	23,783	חייבים ויתרות חובה
986,135	8,790	977,345	מלאי בניינים למכירה
1,126,899	(218,106)	1,345,005	מלאי מקרקעין
291,646	99,190	192,456	השקעות והלוואות בחברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
845,717	(85,034)	930,751	אשראי מתאימים בנקאיים וחלויות שוטפות של אגרות חוב והלוואות מתאימים בנקאיים ואחרים
45,618	(6,370)	51,988	זכאים ויתרות זכות
51,045	10,136	40,909	הפרשות
254,777	11,565	243,212	מקדמות מלקוחות והתחייבויות בגין חוזים
175,683	(49,267)	224,950	הלוואות מאחרים והתחייבויות פיננסיות אחרות
55,054	10,674	44,380	התחייבות בגין מיסים נדחים
1,034,649	(2,031)	1,036,680	הון עצמי המיוחס לבעלי מניות החברה

בדוחות המאוחדים על הרווח הכולל:

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2020

כמדוח בדוחות	השינוי	כפי שדוח	
כספיים אלה	אלפי ש"ח	בעבר	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
574,555	427	574,128	הכנסות בגין עסקאות בניה ומקרקעין
(491,771)	(455)	(491,316)	עלויות והוצאות בגין עסקאות בניה ומקרקעין
(10,877)	(19)	(10,858)	הוצאות מכירה ושיווק
(13,444)	10	(13,454)	הוצאות הנהלה וכלליות, נטו
(829)	(17)	(812)	הוצאות אחרות
(32,022)	300	(32,322)	הוצאות מימון, נטו
3,617	(1,788)	5,405	חלק בריוחי חברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(8,847)	(58)	(8,789)	מסים על ההכנסה
20,382	(1,600)	21,982	רווח נקי לתקופה ורווח כולל לתקופה

אפריקה ישראל מגורים בע"מ
באורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

באור 2- עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ז. התאמה לא מהותית של מספרי השוואה (המשך):

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2020

כמדוח בדוחות כספיים אלה	השינוי	כפי שדווח בעבר
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
316,893	(948)	317,841
(272,269)	(66)	(272,203)
(6,042)	6	(6,048)
(6,283)	4	(6,287)
(588)	(8)	(580)
(7,008)	196	(7,204)
2,437	(902)	3,339
(7,450)	187	(7,637)
19,690	(1,531)	21,221

הכנסות בגין עסקאות בניה ומקרקעין
עלויות והוצאות בגין עסקאות בניה ומקרקעין
הוצאות מכירה ושיווק
הוצאות הנהלה וכלליות, נטו
הוצאות אחרות
הוצאות מימון, נטו
חלק בריוחי חברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
מסים על ההכנסה
רווח נקי לתקופה ורווח כולל לתקופה

בדוחות על תזרימי המזומנים:

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2020

כמדוח בדוחות כספיים אלה	השינוי	כפי שדווח בעבר
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
59,321	3,304	56,017
21,476	-	21,476
(103,946)	(11,045)	(92,901)

תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת
תזרימי מזומנים מפעילות השקעה
תזרימי מזומנים מפעילות מימון

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2020

כמדוח בדוחות כספיים אלה	השינוי	כפי שדווח בעבר
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
27,815	3,609	24,206
60,524	(429)	60,953
(82,158)	301	(82,459)

תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת
תזרימי מזומנים מפעילות השקעה
תזרימי מזומנים מפעילות מימון

בדוח על השינויים בהון:

ליום 30 ביוני 2020

כמדוח בדוחות כספיים אלה	השינוי	כפי שדווח בעבר
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
793,047	(2,031)	795,078

עודפים

אפריקה ישראל מגורים בע"מ

באורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

באור 3 - דיבידנדים

- ביום 16.03.2021 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 60,000 אלפי ש"ח לבעלי מניות רגילות (4.75 ש"ח למניה), אשר שולם בחודש אפריל 2021.
- ביום 16.08.2021 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 15,000 אלפי ש"ח לבעלי מניות רגילות (1.19 ש"ח למניה), אשר עתיד להשתלם בחודש ספטמבר 2021.

באור 4 - עסקאות שאינן במזומן

- בשנת 2020 הכירה החברה, בדוח על המצב הכספי, במלאי בניינים למכירה כנגד התחייבות למוכרי מקרקעין במסגרת ההתחייבויות השוטפות בסך של כ- 59,672 אלפי ש"ח.
- בתקופה של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30.6.2020 הכירה החברה, בדוח על המצב הכספי, במלאי בניינים למכירה כנגד התחייבות למוכרי מקרקעין בסך של כ- 28,244 אלפי ש"ח.

באור 5 - עסקאות ואירועים מהותיים בתקופת הדוח

- א. ביום 2.3.2021 אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה, לאחר קבלת אישור דירקטוריון החברה וועדת הביקורת, את עדכון השכר החודשי של מנכ"ל החברה, לסך של 95 אלפי ש"ח (ברוטו) לחודש, וזאת החל מיום 1.1.2021.
- ב. ביום 26.1.2021, הודיעה דניה סיבוס לחברה, כי דירקטוריון דניה סיבוס אישר מתווה חלופי לתיחום פעילות בין החברות, אשר נכנס לתוקפו עם הנפקת דניה סיבוס ומחליף את ההסדר המתואר בבאור 34 ג. (2) לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31.12.2020.
- בהתאם להסדר האמור, התחייבה דניה סיבוס שלא לעסוק, בין היתר, בעצמה ובמסגרת תאגידים המוחזקים על ידה בשיעור העולה על 35% ו/או נשלטים על ידה, לבדה או ביחד עם אחרים, בפעילות יזמית בתחום הנדל"ן למגורים, וזאת בכפוף לחריגים המצוינים בהודעתה האמורה.

להלן עיקרי ההסדר החדש:

- (א) דניה סיבוס התחייבה שלא לעסוק, בעצמה, ובמסגרת תאגידים המוחזקים על ידה בשיעור העולה על 35% ו/או נשלטים על ידה, לבדה או ביחד עם אחרים, בפעילות יזמית בתחום הנדל"ן למגורים.
- לעניין זה: "פעילות יזמית בתחום הנדל"ן למגורים" - פיתוח וקידום פרויקטים למגורים, לרבות במסגרת פרויקטים מסוג "דיור להשכרה", ולרבות רכישת זכויות במקרקעין ביעוד למגורים ו/או ייזום ושינוי תכניות בניין עיר לייעוד למגורים, בין במסגרת עסקאות רכישת קרקע ובין במסגרת עסקאות שיתוף זכויות/ תמורות (קומבינציה וכן התחדשות עירונית), ולרבות על דרך רכישת החזקות בתאגיד אחר אשר עיסוקו בפעילות יזמית בתחום הנדל"ן למגורים.
- כמו כן, התחייבה דניה סיבוס, שלא לעסוק בפעילות יזמית בפרויקט נדל"ן לשימושים מעורבים הכולל גם שימוש למגורים, למעט אם שווי מרכיב הנדל"ן למגורים מכלל הפרויקט, על פי התכנית העסקית שהוכנה לפרויקט, מוערך בשיעור שאינו עולה על 30% משווי הפרויקט בכללותו.
- (ב) על אף האמור לעיל, דניה סיבוס תהא רשאית לעסוק בפעילות יזמית בתחום הנדל"ן למגורים, במקרים ובתנאים (להלן: "החריגים"), כדלקמן:

(1) במסגרת פרויקט מסוג תכנית "דיור בהישג יד" או "מחיר למשתכן" או תכנית אחרת בעלת מאפיינים דומים כפי שתיקבע על ידי הממשלה, בין אם במסגרת שיווק קרקעות מסובסדות ובין אם במסגרת פרויקטים המיועדים לבעלי תעודת זכאות לרכישת יחידת דיור (להלן: "פרויקט דיור למשתכן"), אשר אינו כולל יחידות דיור המיועדות למכירה בשוק החופשי ובכפוף לכך, שדניה סיבוס העבירה לחברה הצעת השתתפות בשיעור של 50%, בהתאם למנגנון המפורט להלן.

(2) במסגרת פרויקט שבו יזם הפרויקט (בין אם הינו בעל הזכויות בקרקע ובין אם לאו), שאינו קשור ללפידות (להלן: "יזם חיצוני"), פנה לדניה סיבוס לצורך הקמת הפרויקט כקבלן ראשי, ובמסגרת זו מוסכם להעניק לה גם זכויות בפרויקט, בשיעור שלא יעלה על 50% מהזכויות בפרויקט, ובכפוף לכך, שדניה סיבוס העבירה לחברה הצעת השתתפות ביחס למלוא הזכויות בפרויקט שהציע היזם לדניה סיבוס (או כל שיעור השתתפות נמוך מכך, לפי הודעת החברה) בהתאם למנגנון המפורט להלן.

אפריקה ישראל מגורים בע"מ באורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

באור 5 - עסקאות ואירועים מהותיים בתקופת הדוח (המשך)

יובהר כי, ככל שהחברה תאשר את הצעת ההשתתפות ותיכנס בנעלי דניה סיבוס ביחס לזכויות הייזום בפרוייקט, לא תהיה דניה סיבוס מחוייבת לבצע את העבודות הקבלניות בקשר לפרוייקט, לרבות בהתאם להצעת מחיר לביצוע עבודות קבלניות שנתנה ליזם החיצוני ביחס לפרוייקט, ככל ונתנה הצעה כאמור. ככל שמדובר בפרוייקט בו דניה סיבוס החלה בביצוע עבודות קבלניות בלבד או לחילופין התחייבה לביצוע העבודות הקבלניות בלבד ולמחיר הביצוע ליזם החיצוני, שאז התחייבות זו תמשיך ותעמוד גם במידה שהחברה תיכנס לשותפות זו עם היזם החיצוני כאמור.

(3) במסגרת פרויקט מסוג תמ"א 38 (או תכנית מתאר שתחליף אותה ו/או שהינה בעלת מאפיינים דומים לה) או מסוג "פינוי בינוי" (להלן: "פרוייקט התחדשות עירונית"), ובלבד שמספר יחידות הדיור (הקיימות והנוספות) המתוכננות בפרוייקט אינו עולה על 30. ככל שמספר יחידות הדיור (הקיימות והנוספות) המתוכננות בפרוייקט עולה על 30, תציע דניה סיבוס לחברה להשתתף בשיעור של 100% בייזום הפרוייקט (או כל שיעור השתתפות, לפי הודעת החברה) באמצעות הצעת השתתפות בהתאם למנגנון המפורט להלן.

(ד) בכל מקום בו נדרשת דניה סיבוס לפנות בהצעה לחברה להשתתף בפרוייקט כאמור לעיל, יחולו ההוראות הבאות:

1) דניה סיבוס תמסור לחברה הודעה על ההזדמנות העסקית, זמן סביר מראש ("הצעת השתתפות") וזו תהא רשאית לאשר או לדחות אותה;

2) החברה תודיע לדניה סיבוס בתוך 7 ימי עסקים על החלטתה בקשר עם הצעת ההשתתפות;

3) בכל מקרה של העדר הענות מצד החברה בתוך פרק הזמן הקבוע לעיל, תחשב הצעת ההשתתפות כאילו נדחתה, ודניה סיבוס תהיה רשאית להתקדם בביצוע עסקה, ללא מעורבות מצד החברה.

(ה) אם דניה סיבוס תהא מעוניינת לעסוק בכל פעילות יזמית בתחום הנדל"ן למגורים שאינה מותרת על פי ההסדר החדש, כמתואר לעיל, תפנה דניה סיבוס לחברה תוך מתן הצעת השתתפות, כאמור לעיל. מובהר כי הצעת ההשתתפות על פי סעיף זה תינתן לחברה באופן שהשתתפותה בייזום הפרוייקט תהא בשיעור של 100% (או כל שיעור השתתפות אחר, לפי הודעת החברה).

(ו) החריגים כמתואר לעיל, לא יחולו ביחס לפרוייקט נדל"ן למגורים, אשר מצוי ברדיוס של עד 500 מטר מפרוייקט אחר של החברה (מתוכנן, בביצוע או שבנייתו הושלמה), ואשר על פי מאפייני הפרוייקטים השונים ולוחות הזמנים שלהם, שיווק יחידות הדיור בשני הפרוייקטים, כולו או חלקו, צפוי להתרחש במקביל.

(ז) התחייבות דניה סיבוס לא תחול ביחס לפרוייקטים אותם היא מבצעת במועד אישור ההסדר החדש ו/או שבוצעה התקשרות ביחס אליהם קודם למועד אישור ההסדר החדש, לרבות ביחס לנכסי נדל"ן שנרכשו על ידי דניה סיבוס בייעוד למגורים ו/או לצורך פיתוחם בייעוד למגורים, קודם למועד אישור ההסדר החדש.

(ח) ההסדר יחול על פעילות דניה סיבוס בתחומי מדינת ישראל בלבד.

(ט) ההסדר יסתיים מאליו במצב בו החברה ו/או דניה סיבוס תחדלנה מלהיות חברה בת של לפידות ואפריקה השקעות, כמשמעות מונח זה בחוק התחרות הכלכלית, התשמ"ח-1998.

ג. בהמשך לאמור בביאור 34ג(4) לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31.12.2020, ביום 21.2.2021, הודיעה דניה סיבוס לחברה, כי המחתה את זכויותיה והתחייבויותיה מכוח הסכם השירותים, בכל הנוגע לשירותי דירקטורים בלבד, לאפריקה ישראל להשקעות בע"מ. ההמחאה האמורה נכנסה לתוקפה עם הנפקת דניה סיבוס.

ד. ביום 13.1.2021 אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישורה של ועדת הביקורת של החברה, התקשרויות של החברה בעסקאות למכירת 3 יח"ד לבעלי עניין וצדדים קשורים בהיקף כולל של כ- 13.7 מיליון ש"ח (לפני מע"מ) בפרוייקט DUO.

אפריקה ישראל מגורים בע"מ באורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

באור 5 - עסקאות ואירועים מהותיים בתקופת הדוח (המשך)

ה. ביום 26.1.2021 התקשרה החברה בהסכם למכירת זכויותיה במתחם "מלון הנשיא" בירושלים (להלן "המתחם") לצד שלישי שאינו קשור לחברה ו/או למי מטעמה (להלן: "הזכויות" ו- "הרוכש", בהתאמה). התמורה בגין הזכויות בפרויקט, מסתכמת בסך של כ- 82 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ כד"ן). ביום 10.5.2021, הושלמה התקשרותה של החברה בהסכם למכירת זכויותיה במתחם מלון הנשיא בירושלים, והתמורה, התקבלה במלואה. כתוצאה מהמכירה, החברה רשמה בדוחותיה הכספיים לרבעון השני של שנת 2021 רווח בסכום לא מהותי.

ו. ביום 21.1.2021, אישרה ועדת הביקורת של החברה, את התקשרותה בפוליסות לביטוח חבות נושאי משרה לתקופה שמיום 1.2.2021 ועד ליום 31.1.2022 ופוליסה קבוצתית עודפת כדלקמן:

פוליסה לביטוח חבות נושאי משרה המבטחת את חבות נושאי המשרה של החברה ושל חברות הבת שלה (להלן: "הפוליסה הבסיסית"). גבולות האחריות של הפוליסה הבסיסית בגין תביעה אחת או במצטבר בגין כל תקופת הביטוח הינם 70 מיליון ש"ח. דמי הביטוח עבור הפוליסה הבסיסית בגין תקופת הביטוח מסתכמים בסך של כ- 275 אלפי ש"ח. הפוליסה הבסיסית חלה גם על חברות בנות של החברה, ובלבד שהחברה שולטת ב- 50% או יותר מזכויות ההצבעה או שיש לה הזכות למנות את רוב חברי הדיירקטוריון או שהיא מחזיקה ב- 50% או יותר מהון המניות המונפק שלהן או בעלת הזכות למנות או לפטר את מנכ"ל החברות הבנות.

פוליסת ביטוח קבוצתית עודפת ("מטריה"), לביטוח אחריות נושאי משרה, הנערכת על ידי לפידות קפיטל בע"מ (להלן: "לפידות"), בעלת השליטה (בעקיפין) של החברה, עבורה ועבור חברות הבת שלה, ובכללן החברה, דניה סיבוס בע"מ וסאני תקשורת סלולרית בע"מ, ולרבות חברות הבת של כל אחת מהחברות האמורות. גבולות הפוליסה הקבוצתית בגין תביעה אחת או במצטבר בגין כל תקופת הביטוח בתקופת הביטוח הינם עד 70 מיליון ש"ח. חלקה של החברה בדמי הביטוח עבור הפוליסה הקבוצתית בגין תקופת הביטוח מסתכמים לסך של כ- 67 אלפי ש"ח.

ז. ביום 9.6.2021 התקשרה חברה בת בבעלותה המלאה של החברה, בהסכם לרכישת מניות המהוות 50% מהזכויות בהון ובהצבעה של חברת פרויקט הפועלת לקידום פרויקט מגורים מסוג פינוי בינוי, במתחם הצבר בקרית אונו מצד שלישי. לאחר רכישת המניות הנרכשות, יחזיקו כל אחד מבין אפריקה התחדשות עירונית ובעל המניות המוכר ב-50% מהזכויות בהון ובהצבעה של חברת הפרויקט.

על המקרקעין, המחולקים למתחם צפוני ומתחם מזרחי, קיימות כיום 168 יחידות דיור, כאשר לאחר פינויין, יוקמו תחתן 504 יחידות דיור, מתוכן, חלק חברת הפרויקט, הינו 336 יחידות דיור לשיווק. בתמורה למניות הנרכשות, תשלם אפריקה התחדשות עירונית סכום שאינו מהותי לחברה, חלקו שולם עם הגעה ל- 80% חתימות של בעלי הדירות במקרקעין מגובות בהערות אזהרה ותב"ע מאושרת, ויתרתו במועד בו תידרש חברת הפרויקט להעמיד את ההון העצמי הנדרש לצורך קבלת המימון לפרויקט. בהסכם נקבעו הסדרים בקשר עם העמדת המקורות שיידרשו לחברת הפרויקט לצורך השקעת ההון העצמי בפרויקט על ידי כל אחד מהצדדים, כולל מנגנוני דילול במקרה בו צד מעמיד מקורות כאמור מעבר לשיעור הנדרש ממנו על פי הסדרים אלה.

אפריקה התחדשות עירונית ובעל המניות הנוסף יהיו זכאים לדמי ניהול בשיעורים מקובלים בגין שירותים אשר יוענקו על ידם לחברת הפרויקט.

המידע בדבר כמות יחידות הדיור הצפויה הינו מידע צופה פני עתיד אשר עלול שלא להתממש, בין היתר, בשל אי קבלת אישורי הרשויות הנדרשים לתכנון הפרויקט.

ח. בתקופת הדוח התקשרה החברה עם דניה סיבוס, חברה ציבורית בשליטת של לפידות קפיטל בע"מ, בעלת השליטה בחברה, בהסכמי קבלנות בהיקף כולל של כ- 275 מיליון ש"ח.

באור 6 - שווי ההוגן של מכשירים פיננסיים

השווי ההוגן של נכסים והתחייבויות פיננסיים נקבע כדלקמן:

- השווי ההוגן של נכסים והתחייבויות פיננסיים עם תנאים סטנדרטיים ואשר נסחרים בשווקים פעילים נקבע בהתייחס למחירי שוק מצוטטים. הטבלה להלן מפרטת את הערך בספרים והשווי ההוגן של קבוצות מכשירים פיננסיים, המוצגים בדוחות הכספיים, שלא על-פי שוויים ההוגן:

אפריקה ישראל מגורים בע"מ
באורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

באור 6 - שווי הוגן של מכשירים פיננסיים (המשך)

שווי הוגן			ערך בספרים			
ליום 31 בדצמבר 2020	ליום 30 ביוני		ליום 31 בדצמבר 2020	ליום 30 ביוני		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
12,144	13,698	12,523	8,462	9,130	8,579	חייבים לזמן ארוך
(140,976)	(150,906)	(154,893)	(132,005)	(131,948)	(133,752)	התחייבויות אחרות
(898,108)	(731,844)	(763,296)	(861,735)	(733,964)	(731,732)	אגרות חוב

(1) השווי ההוגן והערך בספרים כוללים ריבית צבורה וחלויות שוטפות.

מכשירים פיננסיים המוצגים בדוח על המצב הכספי בשווי הוגן:

לצורך מדידת שוויים ההוגן של מכשיריה הפיננסיים, מסווגת הקבוצה את מכשיריה הפיננסיים, הנמדדים בדוח על המצב הכספי על פי שוויים ההוגן, למדרג הכולל את שלוש הרמות שלהלן:

- רמה 1: מחירים מצוטטים (לא מתואמים) בשווקים פעילים לנכסים והתחייבויות פיננסיים זהים.
- רמה 2: נתונים שאינם מחירים מצוטטים הכלולים ברמה 1, אשר נצפים, בצורה ישירה (קרי, מחירים) או עקיפה (נתונים הנגזרים ממחירים), לגבי נכסים והתחייבויות פיננסיים.
- רמה 3: נתונים לגבי נכסים והתחייבויות פיננסיים שאינם מבוססים על נתוני שוק נצפים.

סיווג המכשירים הפיננסיים הנמדדים בשווי הוגן נעשה בהתבסס על הרמה הנמוכה ביותר בה נעשה שימוש משמעותי לצורך מדידת השווי ההוגן של המכשיר בכללותו. שווי ההוגן של הלוואות לחברות כלולות נמדד ע"י שימוש בגישת היוון תזרימי המזומנים הצפויים מההלוואה, תוך הבאה בחשבון של ריבית השוק הלוואות מן הסוג הזה ולמועדי התקבולים הצפויים

להלן פירוט של מכשירים פיננסיים של הקבוצה הנמדדים בשווי הוגן, על פי רמות:

ליום 30 ביוני 2021		
רמה 3	רמה 2	רמה 1
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

-	-	124,801
341,322	-	-

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד:
ניירות ערך סחירים
הלוואות לחברות כלולות

ליום 30 ביוני 2020		
רמה 3	רמה 2	רמה 1
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

-	-	132,226
(*)249,332	-	-

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד:
ניירות ערך סחירים
הלוואות לחברות כלולות

ליום 31 בדצמבר 2020		
רמה 3	רמה 2	רמה 1
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

-	-	214,718
273,507	-	-

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד:
ניירות ערך סחירים
הלוואות לחברות כלולות

אפריקה ישראל מגורים בע"מ
 באורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

באור 7 - דיווח מגזרי

א. כללי:

פעילות החברה הינה בשני מגזרי פעילות. פעילותה העיקרית של החברה הינה תחת מגזר ייזום פרויקטים בתחום הבניה למגורים. כמו כן לחברה מגזר ייזום והפעלה דיור להשכרה.

תוצאות חברות כלולות מוצגות בהתאם לשיעור ההחזקה בהן שכן כך נסקרים הנתונים על ידי ה-CODM של הקבוצה.

ב. ניתוח הכנסות ותוצאות לפי מגזרי פעילות

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2021 (לא מבוקר)

סה"כ	פריטים לא מיוחסים והתאמות	ייזום דיור להשכרה	יזמות פרויקטים	
אלפי ש"ח				
549,915	(76,793)	4,752	621,956	הכנסות מחיצוניים
44,426	(29,219)	564	73,081	תוצאות המגזר

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2020 (לא מבוקר)

סה"כ	פריטים לא מיוחסים והתאמות	ייזום דיור להשכרה	יזמות פרויקטים	
אלפי ש"ח				
574,555	(64,486)	4,347	(*)634,694	הכנסות מחיצוניים
25,612	(49,570)	2,508	(*)72,674	תוצאות המגזר

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2021 (לא מבוקר)

סה"כ	פריטים לא מיוחסים והתאמות	ייזום דיור להשכרה	יזמות פרויקטים	
אלפי ש"ח				
343,188	(54,223)	2,468	394,943	הכנסות מחיצוניים
29,852	(16,930)	(441)	47,223	תוצאות המגזר

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2020 (לא מבוקר)

סה"כ	פריטים לא מיוחסים והתאמות	ייזום דיור להשכרה	יזמות פרויקטים	
אלפי ש"ח				
316,893	(35,480)	2,172	(*)350,201	הכנסות מחיצוניים
24,703	(33,227)	1,174	(*)56,756	תוצאות המגזר

(*) התאמה לא מהותית של מספרי ההשוואה, ראה באור 2'.

אפריקה ישראל מגורים בע"מ
 באורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

באור 7 - דיווח מגזרי (המשך)

ב. ניתוח הכנסות ותוצאות לפי מגזרי פעילות (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020 (מבוקר)				
סה"כ	פריטים לא מיוחסים והתאמות	ייזום דיור להשכרה	יזמות פרויקטים	הכנסות
1,343,290	(148,904)	8,834	1,483,360	הכנסות מחיצוניים
114,301	(89,155)	34,930	168,526	תוצאות המגזר

באור 8 - אירועים לאחר תאריך המאזן

א. ביום 13.7.2021 התקשרה החברה בהסכם לרכישתם של כ- 33.7% מהזכויות במקרקעין באזור בתמורה לסך של 122.5 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ). המקרקעין נרכשו מידי שניים מבין בעלי הזכויות במקרקעין, אשר אינם קשורים לחברה ו/או למי מטעמה, המחזיקים במצטבר בכ- 67.4% מהזכויות במקרקעין (להלן, ביחד: "המוכרות").

בתמורה לממכר, תשלם החברה למוכרות סך של 122.5 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ) (להלן: "התמורה"). במועד חתימת ההסכם, הפקידה החברה בידי נאמן סך השווה ל- 20% מהתמורה, שיועבר לידי המוכרות עם רישומן של הערות אזהרה לטובת החברה על זכויות המוכרות. יתרת התמורה תשולם במועד ההשלמה אשר יחול בתוך 60 יום ממועד אישור בית המשפט או 90 יום ממועד חתימת ההסכם, לפי המאוחר. התמורה כפופה להתאמה עתידית (גידול או הפחתה) בשיעור משתנה של עד כ- 9%, בהתאם למספר יחידות הדיור שיאושר במסגרת התכנית החדשה.

כניסתו לתוקף של ההסכם ביחס לאחת מבין שתי המוכרות כפופה לאישור בית המשפט. עם זאת, ככל שאישור כאמור לא יתקבל, יפעלו החברה והמוכרת האחרת (שהינה צד להסכם, להלן: "המוכרת האחרת") להתקשרות בהסכם נוסף, כך שהחברה תרכוש מהמוכרת האחרת זכויות נוספות במקרקעין, באופן שחלקה של החברה יסתכם לכ- 33.7% מהזכויות מהמקרקעין.

ב. ביום 8.8.2021, התקשרה חברה בת בבעלות ובשליטה מלאה של החברה, המקימה את פרויקט "סביוני גבעת שמואל" (להלן: "הפרויקט"), בהסכמים עם קרן ריט למגורים בקשר עם מכירת זכויותיה במגרש עליו ניתן להקים בניין מגורים בן 84 יחידות דיור, בתמורה לסך של כ-85 מיליון ש"ח. כמו כן, התקשרו הצדדים בהסכם מכר חניית ומחסנים שנבנו בסמוך למקרקעין, בתמורה של לסך של כ- 1.1 מיליון ש"ח.

בנוסף, התקשרו הצדדים בהסכם ניהול, מכוחו תעניק החברה הבת שירותים שונים בקשר עם ניהול הקמתו של הבניין וכן של החניון המשותף בתמורה לסך של כ-4 מיליון ש"ח, וכן תהיה זכאית חברת הבת להחזר הוצאות שהוציאה בסך של כ- 2.7 מיליון ש"ח.

עוד נקבע, כי במקרה בו שווי יחידות הדיור על המקרקעין, בהתאם להערכת שווי של שמאי מוסכם, ישקף עלייה ריאלית של לשנה, או יותר, ביחס למחיר השוק כפי שנקבע בהסכם, החברה הבת תהיה זכאית למענק בסך השווה למחצית מהסכום העולה כאמור.

בכפוף להשלמת העסקה, צפויה החברה לרשום בגין מכירת הקרקע בדוחותיה הכספיים לרבעון השלישי רווח, לפני מס, המוערך בכ- 22 מיליון ש"ח.

אפריקה ישראל מגורים בע"מ
באורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

באור 8 - אירועים לאחר תאריך המאזן (המשך)

ג. ביום 16.8.2021, אישר דירקטוריון החברה את התקשרותן של החברה ואפריקה התחדשות עירונית בע"מ, חברה בבעלותה ובשליטתה המלאה של החברה, ביחד עם קרן להשקעות בנדל"ן, בחלקים שווים ביניהם, בהסכם עם צדדים שלישיים המחזיקים המחזיקים במקרקעין בנתניה, בשטח כולל של כ- 19 אלפי מ"ר, מתוך מתחם הידוע כמתחם 3 במסמך מדיניות תכנונית שהוכנה על רקע תכנית נת/542/א, לרכישת זכויותיהם של בעלי הזכויות במתחם בדרך של עסקת קומבינציה.

שיעור הקומבינציה בגין זכויות הבעלים האמורים, יעמוד על כ-37% מיחידות הדיור (כפוף להתאמות שנקבעו בהסכם) ו-45% משטחי המסחר. בנוסף, יעניקו היזמים שירותי בניה למי מבעלי הזכויות שיבחרו בכך, בהיקף של עד 15% מכלל יחידות הדיור של בעלי הזכויות, בשים לב לשיעורי הקומבינציה. עוד נקבעו הוראות להתאמת שיעורי הקומבינציה, בשים לב, בין היתר, לשיעור רווח יזמי מינימלי מוסכם; וכן זכות לבעלי הזכויות לבטל את ההסכם ככל ששיעור הקומבינציה פוחת משיעור מינימלי מוסכם.