

**אפריקה ישראל מגורים בע"מ**

**דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים  
ליום 31 במרס 2021**

**(בלתי מבוקרים)**

## אפריקה ישראל מגורים בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים  
ליום 31 במרס 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	דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון
7	דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים
8-13	באורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

## דוח סקירה של רואי החשבון המבקרים 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 31 במרס 2021 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על רווח והפסד, הרווח הכולל, שינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופת ביניים זו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

המידע הכספי ביניים תמציתי המאוחד ליום 31 במרס 2020 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך נסקר על ידי רואי חשבון מבקרים קודמים אשר הדוחות שלהם עליהם מיום 31 במאי 2020, כללה מסקנה בלתי מסוייגת.

לא סקרנו את המידע הכספי לתקופות הביניים התמציתי של פעילות משותפת המאוחדת באיחוד היחסי, אשר נכסיה הכלולים באיחוד מהווים כ- 6.8% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 31 במרס 2021, והכנסותיה הכלולות באיחוד מהוות כ- 1.1%, מכלל הכנסות המאוחדות לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. כמו כן, לא סקרנו את המידע הכספי לתקופת הביניים התמציתי של חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני אשר ההתחייבות בגין ההשקעה בהן הינה כ- 17,964 אלפי ש"ח ליום 31 במרס 2021 וחלקה של הקבוצה בהפסדיהן הינו כ- 717 אלפי ש"ח לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. המידע הכספי לתקופת 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 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 שניוודע 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 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

12 במאי 2021

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

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

**נכסים**

**נכסים שוטפים**

103,473	(*)52,695	43,927	מזומנים ושווי מזומנים
90,333	167,300	91,585	מזומנים ונכסים פיננסיים אחרים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי
214,718	184,991	162,377	נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד - ניירות ערך סחירים
499,964	259,007	490,882	לקוחות ונכסים בגין חוזים
53,492	(*)40,703	47,337	חייבים ויתרות חובה
30,097	14,278	35,110	נכסי מסים שוטפים
700,139	(*)1,097,889	719,307	מלאי בניינים למכירה ומקרקעין
<b>1,692,216</b>	<b>1,816,863</b>	<b>1,590,525</b>	<b>סה"כ נכסים שוטפים</b>

**נכסים לא שוטפים**

1,405,578	(*)1,102,986	1,331,203	מלאי מקרקעין
331,800	309,827	332,223	נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
345,042	(*)276,410	367,436	השקעות והלוואות בחברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
25,144	26,974	24,842	מוניטין
2967	707	3,014	נכסי מיסים נדחים
32,699	29,592	33,347	חייבים לזמן ארוך
3,680	4,093	3,582	רכוש קבוע
<b>2,146,910</b>	<b>1,750,589</b>	<b>2,095,647</b>	<b>סה"כ נכסים לא שוטפים</b>
<b>3,839,126</b>	<b>3,567,452</b>	<b>3,686,172</b>	<b>סה"כ נכסים</b>

אהרן פרנקל  
סמנכ"ל כספים

מיכאל קליין  
מנהל כללי

יעקב לוקסנבורג  
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 12 במאי 2021

(\* 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 המצב הכספי**

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרס	
	2020	2021
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
1,098,394	(*)870,314	1,204,484
130,955	87,260	45,929
42,636	(*)36,412	60,180
77,938	64,797	65,858
-	50,000	60,000
49,105	(*)66,719	61,285
92,296	(*)324,111	55,111
<b>1,491,324</b>	<b>1,499,613</b>	<b>1,552,847</b>
725,510	602,873	595,864
252,303	215,758	217,657
174,925	(*)175,839	174,577
75,245	(*)54,451	75,325
2,984	3,959	2,984
<b>1,230,967</b>	<b>1,052,880</b>	<b>1,066,407</b>
<b>2,722,291</b>	<b>2,552,493</b>	<b>2,619,254</b>
12,643	12,643	12,643
228,959	228,959	228,959
875,233	(*)773,357	825,316
<b>1,116,835</b>	<b>1,014,959</b>	<b>1,066,918</b>
<b>3,839,126</b>	<b>3,567,452</b>	<b>3,686,172</b>

**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 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 2'.

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 31 במרס	
	2020	2021
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
1,343,290	(*)257,662	206,727
1,151,820	(*)219,502	176,017
191,470	38,160	30,710
26,408	(*)4,835	5,664
25,466	(*)7,161	6,046
(20,438)	-	-
1,725	(*)241	70
158,309	25,923	18,930
(52,026)	(*)26,870	(11,785)
8,018	(*)1,856	7,429
(44,008)	(25,014)	(4,356)
17,324	(*)1,180	(331)
131,625	2,089	14,243
(29,057)	(*)1,397	(4,160)
102,568	692	10,083
8.11	0.05	0.80
12,643,536	12,643,536	12,643,536

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  
 הוצאות אחרות, נטו

**רווח מפעולות רגילות**

הוצאות מימון  
 הכנסות מימון

**הוצאות מימון, נטו**

חלק בריווחי (הפסדי) חברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי  
 המאזני

**רווח לפני מסים על ההכנסה**

מסים על ההכנסה

**רווח נקי לתקופה ורווח כולל לתקופה**

רווח למניה רגילה אחת בת 1 ש"ח ע.ג.

**רווח למניה בסיסי (בש"ח)**

הממוצע המשוקלל של הון המניות ששימש בחישוב הרווח למניה:

בסיסי

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

הבאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

סך הכל הון	עודפים אלפי ש"ח	פרמיה על	
		מניות אלפי ש"ח	הון מניות אלפי ש"ח
1,116,835	875,233	228,959	12,643
10,083	10,083	-	-
(60,000)	(60,000)	-	-
<u>1,066,918</u>	<u>825,316</u>	<u>228,959</u>	<u>12,643</u>

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה  
 ביום 31 במרס 2021 (בלתי מבוקר)

יתרה ליום 1 בינואר 2021 (מבוקר)

רווח כולל לתקופה

דיבידנד שהוכרז בידי החברה

יתרה ליום 31 במרס 2021

סך הכל הון	עודפים אלפי ש"ח	פרמיה על	
		מניות אלפי ש"ח	הון מניות אלפי ש"ח
1,064,267	822,665	228,959	12,643
692	(*)692	-	-
(50,000)	(50,000)	-	-
<u>1,014,959</u>	<u>773,357</u>	<u>228,959</u>	<u>12,643</u>

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה  
 ביום 31 במרס 2020 (בלתי מבוקר)

יתרה ליום 1 בינואר 2020 (מבוקר)

רווח כולל לתקופה

דיבידנד שהוכרז בידי החברה

יתרה ליום 31 במרס 2020

סך הכל הון	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 31 במרס	
	2020	2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
מבוקר	(בלתי מבוקר)	
102,568	(*)692	10,083
(308,251)	(*)29,359	(14,316)
(20,438)	-	-
3,771	889	630
(17,324)	(*)1,180	331
11,528	16,834	(3,010)
26,281	(*)3,466	6,749
29,057	(*)1,397	4,160
(172,808)	(7,261)	4,627

**תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת**

רווח נקי לתקופה

**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 כלולות המטופלות לפי שיטת השווי

המאזני

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

ניירות ערך סחירים

הוצאות מימון, נטו

הוצאות מיסים שהוכרו בדוח רווח והפסד

**שינוי בסעיפי רכוש והתחייבויות:**

קיטון (גידול) בחייבים ויתרות חובה

קיטון (גידול) בלקוחות ונכסים בגין חוזים

קיטון במלאי בניינים למכירה, נטו

גידול (קיטון) בקבלנים וספקים

גידול (קיטון) בזכאים ויתרות זכות

גידול (קיטון) בהפרשות

קיטון בהתחייבות בגין הטבות לעובדים, נטו

מס הכנסה ששולם, נטו

**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 31 במרס	
	2020	2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
<b>מבוקר</b>	<b>(בלתי מבוקר)</b>	
(3,648)	-	(180)
(308)	(19)	(72)
(1,107)	(468)	(230)
2	8	6
(74,671)	(50,250)	55,351
99,499	22,532	(1,252)
4,682	(*)1,923	1,236
(60,919)	(*) (12,774)	(20,393)
<b>(36,470)</b>	<b>(39,048)</b>	<b>34,466</b>
284,832	158,113	-
(101,543)	(101,543)	(129,799)
11,560	(*) (68,335)	64,711
235,619	6,750	6,100
(50,000)	-	-
(52,498)	(608)	(662)
(48,713)	(*) (16,165)	(19,947)
<b>279,257</b>	<b>(21,788)</b>	<b>(79,597)</b>
21,448	(29,330)	(59,546)
<b>82,025</b>	<b>(*) 82,025</b>	<b>103,473</b>
<b>103,473</b>	<b>52,695</b>	<b>43,927</b>

**תזרימי מזומנים מפעילות השקעה**

מתן הלוואות למוכרי מקרקעין  
השקעה בנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה  
רכישת רכוש קבוע  
פרעון הלוואות שניתנו  
מימוש נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד - ניירות ערך סחירים, נטו  
שינוי במזומנים ונכסים פיננסיים אחרים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי  
ריבית שהתקבלה  
השקעות והלוואות בעסקאות משותפות  
**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**

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

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 נתניה ג'1, אור יהודה. הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה ליום 31 במרס 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.

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 ומיידים), התש"ל-1970.

ג. הדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים אושרו לפרסום על ידי דירקטוריון החברה ביום 12 במאי 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.

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 המקור-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.

**אפריקה ישראל מגורים בע"מ**  
 באורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

באור 2- עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

1. **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	
315.93	125.18	124.44	3.334	<b>תאריך הדוחות הכספיים:</b>
311.32	124.93	124.44	3.565	ליום 31 במרס 2021
310.51	124.19	124.31	3.215	ליום 31 במרס 2020
%	%	%	%	<b>לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה</b>
1.75	0.80	0.10	3.70	ביום 31 במרס 2021
0.35	(0.10)	(0.50)	3.15	ביום 31 במרס 2020
0.30	(0.70)	(0.60)	(7.00)	<b>לשנה שנסתיימה</b>
				ביום 31 בדצמבר 2020

2. **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.

להלן השפעת התאמה לא מהותית של מספרי השוואה:

**אפריקה ישראל מגורים בע"מ**  
באורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

באור 2- עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

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

**בדוחות המאוחדים על המצב הכספי:**

**ליום 31 במרס 2020**

כמדוח בדוחות כספיים אלה	כפי שדווח		
	השינוי	בעבר	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
52,695	(13,182)	65,877	מזומנים ושווי מזומנים
40,703	13,229	27,474	חייבים ויתרות חובה
1,097,889	8,856	1,089,033	מלאי בניינים למכירה
1,102,986	(214,533)	1,317,519	מלאי מקרקעין
276,410	99,597	176,813	השקעות והלוואות בחברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
870,314	(85,035)	955,349	אשראי מתאגידים בנקאיים וחלויות שוטפות של אגרות חוב והלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים
36,412	(6,265)	42,677	זכאים ויתרות זכות
66,719	13,514	53,205	הפרשות
324,111	10,617	313,494	מקדמות מלקוחות והתחייבויות בגין חוזים
175,839	(49,224)	225,063	הלוואות מאחרים והתחייבויות פיננסיות אחרות
54,451	10,860	43,591	התחייבות בגין מיסים נדחים
1,014,959	(500)	1,015,459	הון עצמי המיוחס לבעלי מניות החברה

**בדוחות המאוחדים על הרווח הכולל:**

**לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס 2020**

כמדוח בדוחות כספיים אלה	כפי שדווח		
	השפעת ההצגה מחדש	בעבר	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
257,662	1,375	256,287	הכנסות בגין עסקאות בניה ומקרקעין
(219,502)	(389)	(219,113)	עלויות והוצאות בגין עסקאות בניה ומקרקעין
(4,835)	(25)	(4,810)	הוצאות מכירה ושיווק
(7,161)	6	(7,167)	הוצאות הנהלה וכלליות, נטו
(241)	(9)	(232)	הוצאות אחרות
(25,014)	104	(25,118)	הוצאות מימון, נטו
1,180	(886)	2,066	חלק בריווחי חברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(1,397)	(245)	(1,152)	מסים על ההכנסה
692	(69)	761	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):

בדוחות על תזרימי המזומנים:

**לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס 2020**

כמדוח בדוחות כספיים אלה	השפעת ההצגה מחדש	כפי שדווח בעבר
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
31,506	(305)	31,811
(39,048)	429	(39,477)
(21,788)	(11,346)	(10,442)

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

בדוח על השינויים בהון:

**ליום 31 במרס 2020**

כמדוח בדוחות כספיים אלה	השינוי	כפי שדווח בעבר
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
777,357	(500)	777,857

עודפים

באור 3 - דיבידנדים

ביום 16.3.2021 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.

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.

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 בייעוד למגורים ו/או ייזום ושינוי תכנית 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.

## אפריקה ישראל מגורים בע"מ באורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

באור 5 - עסקאות ואירועים מהותיים בתקופת הדוח (המשך)

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 לפיודות (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.

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.

## אפריקה ישראל מגורים בע"מ באורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

באור 5 - עסקאות ואירועים מהותיים בתקופת הדוח (המשך)

(ז) התחייבות דניה סיבוס לא תחול ביחס לפרויקטים 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 המחיתה 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) בפרויקט DUO.

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 כדיון). ביום 10.5.2021, הושלמה התקשרותה של החברה בהסכם למכירת זכויותיה במתחם מלון הנשיא בירושלים, והתמורה, התקבלה במלואה. כתוצאה מהמכירה, החברה צפויה לרשום בדוחותיה הכספיים לרבעון השני של שנת 2021 רווח בסכום לא מהותי. בהתאם, סווג המקרקעין מסעיף מלאי מקרקעין במסגרת הנכסים הלא שוטפים לסעיף מלאי בניינים למכירה ומקרקעין במסגרת הנכסים השוטפים.

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 הדירקטוריון 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 סולרית 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.

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 31 במרס		ליום 31 בדצמבר 2020	ליום 31 במרס		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
12,144	13,671	12,640	8,462	9,575	8,954	חייבים לזמן ארוך
(140,976)	(148,004)	(150,809)	(132,005)	(132,237)	(132,081)	התחייבויות אחרות
(898,108)	(726,490)	(758,249)	(861,735)	(727,472)	(726,011)	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. שווין ההוגן של הלוואות לחברות כלולות נמדד ע"י שימוש בגישת היוון תזרימי המזומנים הצפויים מההלוואה, תוך הבאה בחשבון של ריבית השוק להלוואות מן הסוג הזה ולמועדי התקבולים הצפויים

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

ליום 31 במרס 2021		
רמה 3	רמה 2	רמה 1
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

**נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד:**

-	-	162,377	ניירות ערך סחירים
277,271	-	-	הלוואות לחברות כלולות

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

**נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד:**

-	-	184,991	ניירות ערך סחירים
(*)234,045	-	-	הלוואות לחברות כלולות

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

**נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד:**

-	-	214,718	ניירות ערך סחירים
273,507	-	-	הלוואות לחברות כלולות

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



**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 שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס 2021 (לא מבוקר)**

סה"כ	פריטים לא מיוחסים והתאמות	ייזום דיור להשכרה	יזמות פרויקטים
אלפי ש"ח			

206,727	(22,570)	2,284	227,013	<b>הכנסות</b>
---------	----------	-------	---------	---------------

הכנסות מחיצוניים

14,574	(12,289)	1,005	25,858	<b>תוצאות המגזר</b>
--------	----------	-------	--------	---------------------

תוצאות המגזר

**לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס 2020 (לא מבוקר)**

סה"כ	פריטים לא מיוחסים והתאמות	ייזום דיור להשכרה	יזמות פרויקטים
אלפי ש"ח			

257,662	(29,006)	2,175	(*)284,493	<b>הכנסות</b>
---------	----------	-------	------------	---------------

הכנסות מחיצוניים

909	(16,343)	1,334	(*)15,918	<b>תוצאות המגזר</b>
-----	----------	-------	-----------	---------------------

תוצאות המגזר

**לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020 (מבוקר)**

סה"כ	פריטים לא מיוחסים והתאמות	ייזום דיור להשכרה	יזמות פרויקטים
אלפי ש"ח			

1,343,290	(148,904)	8,834	1,483,360	<b>הכנסות</b>
-----------	-----------	-------	-----------	---------------

הכנסות מחיצוניים

114,301	(89,155)	34,930	168,526	<b>תוצאות המגזר</b>
---------	----------	--------	---------	---------------------

תוצאות המגזר

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