



אפריקה ישראל מגורים בע"מ Africa Israel Residences Ltd

חלק ג'

דוחות כספיים ליום 30 ביוני 2023

אפריקה ישראל מגורים בע"מ

**דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים
ליום 30 ביוני 2023**

(בלתי מבוקרים)

אפריקה ישראל מגורים בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים
ליום 30 ביוני 2023

(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
10-16	ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

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

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 – החברה), הכולל את הדוח על המצב הכספי התמציתי המאוחד ליום 30 ביוני 2023 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח והפסד, הרווח הכולל, שינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של שישה ושלושה 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 לתקופת הביניים התמציתי של פעילות משותפת המאוחדת באיחוד היחסי, אשר נכסיה הכלולים באיחוד מהווים כ- 9.3% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 30 ביוני 2023, והכנסותיה הכלולות באיחוד מהוות כ- 1% וכ- 0.8% מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. כמו כן, לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופת הביניים של שותפות מוחזקת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני אשר ההשקעה בה הינה כ- 121,939 אלפי ש"ח ליום 30 ביוני 2023, וחלקה של החברה בהפסדיה הינו כ- 477 אלפי ש"ח ו- 571 אלפי ש"ח לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. המידע הכספי לתקופות הביניים התמציתי של אותן שותפויות נסקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת לסכומים שנכללו בגין אותן שותפויות מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה (ישראל) 2410 של לשכת רואי חשבון בישראל בדבר "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים מורכבת מבידורים, 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 מזההים 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

15 באוגוסט 2023

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

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	
	2022	2023
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)

נכסים

נכסים שוטפים

118,787	47,596	54,587	מזומנים ושווי מזומנים
569,634	526,949	569,545	מזומנים ונכסים פיננסיים אחרים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי
240,921	243,697	232,100	נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד - ניירות ערך סחירים
65,450	56,999	86,841	חייבים ויתרות חובה
234,761	387,762	225,109	לקוחות ונכסים בגין חוזה
2,500	6,872	3,008	נכסי מסים שוטפים
1,032,797	1,054,777	880,938	מלאי בניינים למכירה
<u>2,264,850</u>	<u>2,324,652</u>	<u>2,052,128</u>	סה"כ נכסים שוטפים

נכסים לא שוטפים

724,780	779,444	752,181	מלאי מקרקעין ומלאי בניינים למכירה לזמן ארוך
559,100	518,000	582,816	נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
414,753	416,047	418,207	הלוואות חברות מוחזקות והשקעות מטופלות לפי שיטת השווי המאזני
19,001	19,503	17,538	מוניטין
35,135	33,555	36,310	חייבים לזמן ארוך
3,994	4,337	4,079	רכוש קבוע
2,707	4,484	-	נכסי מסים נדחים
1,759,470	1,775,370	1,811,131	סה"כ נכסים לא שוטפים
<u>4,024,320</u>	<u>4,100,022</u>	<u>3,863,259</u>	סה"כ נכסים

אהרן פרנקל
סמנכ"ל הכספים

מיכאל קליין
מנהל כללי

יעקב לוקסנבורג
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 15 באוגוסט 2023

הביאורים 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	
2022	2022	2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
907,718	1,049,063	941,016
76,366	56,078	94,102
57,803	46,907	122,249
148,612	190,444	101,606
48,560	39,405	45,176
568,406	443,596	462,937
15,432	558	6,890
<u>1,822,897</u>	<u>1,826,051</u>	<u>1,773,976</u>
469,860	468,523	340,311
289,323	386,340	258,245
10,369	15,749	10,199
60,731	67,570	79,518
2,981	4,028	2,981
<u>833,264</u>	<u>942,210</u>	<u>691,254</u>
<u>2,656,161</u>	<u>2,768,261</u>	<u>2,465,230</u>
12,643	12,643	12,643
228,959	228,959	228,959
<u>1,126,557</u>	<u>1,090,159</u>	<u>1,156,427</u>
<u>1,368,159</u>	<u>1,331,761</u>	<u>1,398,029</u>
<u>4,024,320</u>	<u>4,100,022</u>	<u>3,863,259</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
 התחייבויות בגין מסים שוטפים

סה"כ התחייבויות שוטפות

התחייבויות לא שוטפות

אגרות חוב
 הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים
 התחייבויות פיננסיות אחרות
 התחייבות בגין מיסים נדחים
 התחייבות בגין הטבות לעובדים

סה"כ התחייבויות לא שוטפות

סה"כ התחייבויות

הון

הון מניות
 פרמיה על מניות
 יתרת עודפים

הון המיוחס לבעלים של החברה

סה"כ התחייבויות והון

הביאורים 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		
	2022	2023	2022	2023	
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
	(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
962,543	322,951	325,369	498,524	555,904	הכנסות בגין עסקאות בניה ומקרקעין
738,798	230,753	249,694	370,969	428,657	עלויות והוצאות בגין עסקאות בניה ומקרקעין
223,745	92,198	75,675	127,555	127,247	רווח גולמי
31,998	12,480	5,831	19,170	11,996	הוצאות מכירה ושיווק
30,340	8,543	8,332	15,646	16,098	הוצאות הנהלה וכלליות, נטו
(83,406)	(53,883)	-	(53,883)	-	רווח מהתאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
(2,619)	(771)	307	(1,514)	216	הוצאות (הכנסות) אחרות, נטו
247,432	125,829	61,205	148,136	98,937	רווח תפעולי
(72,356)	(18,465)	(17,202)	(36,449)	(32,902)	הוצאות מימון
17,844	3,245	12,395	6,181	19,289	הכנסות מימון
(54,512)	(15,220)	(4,807)	(30,268)	(13,613)	הוצאות מימון, נטו
52,485	16,418	(2,263)	31,583	(658)	חלק בריווחי (הפסדי) חברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
245,405	127,027	54,135	149,451	84,666	רווח לפני מסים על ההכנסה
(43,902)	(22,047)	(14,101)	(25,816)	(21,496)	מסים על ההכנסה
201,503	104,980	40,034	123,635	63,170	רווח לתקופה ורווח כולל לתקופה
15.94	8.30	3.17	9.78	5.00	רווח למניה רגילה אחת בת 1 ש"ח ע.ג.
					רווח למניה בסיסי ומדולל (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 ומדולל

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

סך הכל הון	יתרת עודפים	פרמיה על מניות	הון מניות
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,368,159	1,126,557	228,959	12,643
63,170	63,170	-	-
(36,000)	(36,000)	-	-
2,700	2,700	-	-
<u>1,398,029</u>	<u>1,156,427</u>	<u>228,959</u>	<u>12,643</u>

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה
 ביום 30 ביוני 2023 (בלתי מבוקר)

יתרה ליום 1 בינואר 2023

רווח כולל לתקופה

דיבידנד שחולק בידי החברה

זקיפת הטבה בגין אופציות לעובדים

יתרה ליום 30 ביוני 2023

סך הכל הון	יתרת עודפים	פרמיה על מניות	הון מניות
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,246,606	1,005,004	228,959	12,643
123,635	123,635	-	-
(40,000)	(40,000)	-	-
1,520	1,520	-	-
<u>1,331,761</u>	<u>1,090,159</u>	<u>228,959</u>	<u>12,643</u>

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה
 ביום 30 ביוני 2022 (בלתי מבוקר)

יתרה ליום 1 בינואר 2022

רווח כולל לתקופה

דיבידנד שחולק בידי החברה

זקיפת הטבה בגין אופציות לעובדים

יתרה ליום 30 ביוני 2022

סך הכל הון	יתרת עודפים	פרמיה על מניות	הון מניות
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,374,645	1,133,043	228,959	12,643
40,034	40,034	-	-
(18,000)	(18,000)	-	-
-	-	-	-
1,350	1,350	-	-
<u>1,398,029</u>	<u>1,156,427</u>	<u>228,959</u>	<u>12,643</u>

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה
 ביום 30 ביוני 2023 (בלתי מבוקר)

יתרה ליום 1 באפריל 2023

רווח כולל לתקופה

דיבידנד שחולק בידי החברה

הנפקת כתבי אופציה למניות

זקיפת הטבה בגין אופציות לעובדים

יתרה ליום 30 ביוני 2023

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

סך הכל הון	יתרת עודפים	פרמיה על מניות	הון מניות
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,235,261	993,659	228,959	12,643
104,980	104,980	-	-
(10,000)	(10,000)	-	-
1,520	1,520	-	-
<u>1,331,761</u>	<u>1,090,159</u>	<u>228,959</u>	<u>12,643</u>

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה

ביום 30 ביוני 2022 (בלתי מבוקר)

יתרה ליום 1 באפריל 2022

רווח כולל לתקופה

דיבידנד שחולק בידי החברה

זקיפת הטבה בגין אופציות לעובדים

יתרה ליום 30 ביוני 2022

סך הכל הון	יתרת עודפים	פרמיה על מניות	הון מניות
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,246,606	1,005,004	228,959	12,643
201,503	201,503	-	-
(84,000)	(84,000)	-	-
4,050	4,050	-	-
<u>1,368,159</u>	<u>1,126,557</u>	<u>228,959</u>	<u>12,643</u>

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 (מבוקר)

יתרה ליום 1 בינואר 2022

רווח כולל לשנה

דיבידנד שחולק בידי החברה

זקיפת הטבה בגין אופציות לעובדים

יתרה ליום 31 בדצמבר 2022

הביאורים 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	
	2022	2023	2022	2023
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
201,503	104,980	40,034	123,635	63,170
(115,628)	(36,223)	(11,134)	(76,728)	(20,609)
(83,406)	(53,883)	-	(53,883)	-
1,849	382	1,109	736	2,058
(52,485)	(16,418)	2,263	(31,583)	658
19,277	6,385	(2,605)	13,159	(656)
4,050	1,520	1,350	1,520	2,700
32,416	7,903	6,266	16,793	12,937
43,902	22,047	14,101	25,816	21,496
51,478	36,693	51,384	19,465	81,754
4,605	(6,786)	(16,535)	12,256	(16,925)
85,077	(107,158)	(80,489)	(67,924)	9,652
634,246	363,375	8,453	427,785	1,086
24,672	2,165	12,949	4,384	17,736
(8,615)	(3,191)	22,753	(9,474)	31,993
(3,853)	(8,132)	2,044	(13,008)	(3,384)
(1,047)	-	-	-	-
735,085	240,273	(50,825)	354,019	40,158
(19,629)	(12,550)	(4,389)	(15,727)	(9,052)
766,934	264,416	(3,830)	357,757	112,860
(8,221)	(753)	(1,204)	(753)	(1,689)
(10,835)	(553)	(6,056)	(854)	(21,701)
(942)	(384)	(474)	(674)	(680)
6,129	(24)	456	3	922
(4,815)	1,626	7,609	(1,473)	9,477
(100,488)	(51,942)	(15,222)	(57,803)	89
11,576	1,310	7,708	2,508	15,329
24,578	(7,154)	996	(1,296)	30,259
(83,018)	(57,874)	(6,187)	(60,342)	32,006

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

רווח לתקופה
התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת:
שינוי בסעיף מלאי מקרקעין
התאמות:
שינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
פחת והפחתות
חלק הקבוצה בריווחי חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני הפסד (רווח) ממימוש ושערוך נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד - ניירות ערך סחירים
זקיפת הטבה בגין אופציות לעובדים
הוצאות מימון, נטו
הוצאות מסים על ההכנסה

שינוי בסעיפי רכוש והתחייבויות:

שינוי בחייבים ויתרות חובה
שינוי בלקוחות ונכסים בגין חוזים
שינוי במלאי בניינים למכירה, נטו ממקדמות מלקוחות
שינוי בקבלנים וספקים
שינוי בזכאים ויתרות זכות
שינוי בהפרשות
שינוי בהתחייבות בגין הטבות לעובדים, נטו

מסים על ההכנסה ששולמו, נטו

מזומנים נטו - פעילות שוטפת

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

מתן הלוואות למוכרי מקרקעין ואחרים
השקעה בנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
רכישת רכוש קבוע
פרעון הלוואות שניתנו
פרעון (השקעה) בנכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד - ניירות ערך סחירים, נטו
שינוי במזומנים ונכסים פיננסיים אחרים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי
ריבית שהתקבלה
שינוי בהלוואות והשקעות בחברות המטופלות בשיטת השווי המאזני

מזומנים נטו - פעילות השקעה

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		תזרימי מזומנים מפעילות מימון
	2022	2023	2022	2023	
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		
(129,799)	-	-	(129,799)	(130,691)	פרעון אגרות חוב
(424,056)	(179,688)	6,532	(181,104)	(981)	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו
3,897	-	-	2,897	-	קבלת הלוואות לזמן ארוך
(84,000)	(40,000)	(36,000)	(40,000)	(36,000)	דיבינד ששולם
(48,863)	(26,267)	(675)	(47,475)	(1,345)	פרעון הלוואות לזמן ארוך
(53,397)	(8,130)	(21,872)	(25,427)	(40,049)	ריבית ששולמה
<u>(736,218)</u>	<u>(254,085)</u>	<u>(52,015)</u>	<u>(420,908)</u>	<u>(209,066)</u>	מזומנים נטו - פעילות מימון
(52,302)	(47,543)	(62,032)	(123,493)	(64,200)	קיטון, נטו במזומנים ושווי מזומנים
171,089	95,139	116,619	171,089	118,787	מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
<u>118,787</u>	<u>47,596</u>	<u>54,587</u>	<u>47,596</u>	<u>54,587</u>	מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אפריקה ישראל מגורים בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 1 - כללי

א. אפריקה ישראל מגורים בע"מ הינה חברה תושבת ישראל אשר התאגדה בישראל וכתובתה הרשומה היא יוני נתניהו ג'1, אור יהודה. הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה ליום 30 ביוני 2023, 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. בחודש דצמבר 2021 החליטה הנהלת החברה על ייעוד שטחי המסחר בפרויקט שדרות הסביונים במודיעין להשכרה. 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 החזיקה 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- 100% 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 2022 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך, ולביאורים אשר נלוו אליהם.

ביאור 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 שישמשו בעריכת דוחותיה הכספיים ליום 31 בדצמבר 2022, 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 15 באוגוסט 2023.

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 הערכות שווי שבוצעו על ידי שמאים בלתי תלויים 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.

אפריקה ישראל מגורים בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 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 המחירים לצרכן		שער החליפין היציג של הדולר (ש"ח ל-1) (דולר)	תאריך הדוחות הכספיים:
	מדד ידוע	מדד בגין		
נקודות	נקודות	נקודות	נקודות	
350.07	137.31	137.31	3.700	ליום 30 ביוני 2023
341.67	131.78	131.28	3.500	ליום 30 ביוני 2022
344.92	134.39	134.02	3.519	ליום 31 בדצמבר 2022
%	%	%	%	שיעורי השינוי: לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה
1.49	2.17	2.45	5.14	ביום 30 ביוני 2023
4.04	3.22	3.13	12.54	ביום 30 ביוני 2022
%	%	%	%	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה
0.47	0.96	1.36	2.35	ביום 30 ביוני 2023
2.44	1.73	1.93	10.20	ביום 30 ביוני 2022
5.03	5.26	5.28	13.15	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022

ביאור 3 - תקני דיווח כספי חדשים ופרשנויות שפורסמו

תקנים חדשים, תיקונים לתקנים ופרשנויות שטרם אומצו

(1) תיקון ל-IAS 12, **מסים על ההכנסה: מס נדחה הקשור לנכסים והתחייבויות המבנים מעסקה אחת**

התיקון מצמצם את תחולת הפטור מהכרה במסים נדחים כתוצאה מהפרשים זמניים שנוצרו במועד ההכרה לראשונה בנכסים והתחייבויות, כך שהפטור האמור לא יחול על עסקאות היוצרות הפרשים זמניים שווים ומקזזים.

כתוצאה מכך, החברה תידרש להכיר בנכס או התחייבות מס נדחה בגין הפרשים זמניים אלו במועד ההכרה לראשונה בעסקאות היוצרות הפרשים זמניים שווים ומקזזים, דוגמת עסקאות חכירה. התיקון ייושם החל מתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2023. עבור מיסים נדחים הנובעים מחכירות, התיקון ייושם על ידי תיקון יתרת הפתיחה של העודפים של מספרי ההשוואה המוקדמים ביותר המוצגים או כהתאמה לסעיף הוני אחר בתקופה בה אומץ התיקון כאמור. ליישום התיקון לא היתה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים של החברה.

אפריקה ישראל מגורים בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 3 - תקני דיווח כספי חדשים ופרשנויות שפורסמו (המשך)

תקנים חדשים, תיקונים לתקנים ופרשנויות שטרם אומצו (המשך)

(2) תיקון ל-IAS 7, דוח על תזרימי מזומנים ו-IFRS 7 מכשירים פיננסיים גילויים: הסדרי מימון ספקים

התיקון כולל דרישות גילוי חדשות אודות הסכמי מימון ספקים, שיאפשרו למשתמשי הדוחות הכספיים להעריך את ההשפעה של הסדרים אלו על ההתחייבויות ותזרימי המזומנים של הישות, כמו גם חשיפתה לסיכון נזילות. לדוגמה:

- א. תנאי תשלום והגבלות הנובעים מהסדרים אלו;
- ב. מידע כמותי נכון לתחילת וסוף תקופת הדיווח אודות יתרות הקשורות להסדרים אלו, וכן שינויים שאינם במזומן ביתרות אלו.
- ג. האופן בו הסדרים אלו משפיעים על ניהול סיכון הנזילות של הישות וחשיפתה לריכוזי סיכון נזילות. התיקונים פורסמו ביום 25 במאי, ויושמו החל מתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2024 או לאחר מכן, עם אפשרות ליישום מוקדם. בתקופת הדיווח השנתית הראשונה בה מיושם התיקון, ישויות אינן נדרשות ליישם את דרישות הגילוי מתוקף התיקון ל-IAS 7 בתקופות ביניים הנכללות באותה שנה ולגבי מספרי השוואה של אותה תקופה. בנוסף, ישויות יהיו פטורות מגילויים מסוימים על יתרות הפתיחה של תקופת הדיווח השנתית הראשונה בה מיושם התיקון. החברה בוחנת את השלכות התיקונים על הגילויים שלה בביאורים לדוחות הכספיים, ללא כוונה ליישום מוקדם.

ביאור 4 - דיבידנדים

ביום 16.3.2023 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 18,000 אלפי ש"ח לבעלי מניות רגילות (1.42 ש"ח למניה), אשר שולם בחודש אפריל 2023.

ביום 21.5.2023 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של 18,000 אלפי ש"ח לבעלי מניות רגילות (1.42 ש"ח למניה), אשר שולם בחודש יוני 2023.

ביום 15.8.2023 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של 22,000 אלפי ש"ח לבעלי מניות רגילות (1.74 ש"ח למניה), אשר עתיד להשתלם ביום 12.9.2023.

ביאור 5 - עסקאות שאינן במזומן

בתקופה של שישה חודשים שהסתיימו ביום 30.6.2022 ובשנת 2022 הכירה החברה, בדוח על המצב הכספי, במלאי בנינים למכירה כנגד התחייבות למוכרי מקרקעין במסגרת ההתחייבויות השוטפות בסך של כ-79,000 אלפי ש"ח.

ביאור 6 - עסקאות ואירועים מהותיים בתקופת הדוח

א. ביום 19.1.2023, אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישורה של ועדת הביקורת של החברה מיום 10.1.2023, את התקשרותה של החברה בהסכם העסקה עם מר שחר לוקסנבורג (להלן: "העובד") בנו של מר יעקב לוקסנבורג בעל השליטה, בתפקיד רפרנט שיווק ומנהל מערכות מידע דיגיטלי בהיקף של 80% משרה. בתמורה, זכאי העובד לשכר חודשי (ברוטו) בסך של 9,600 ש"ח. בנוסף, זכאי לתנאים נלווים כמקובל בחברה.

ב. ביום 21.5.23, החליט דירקטוריון החברה על תכנית רכישה עצמית של מניות החברה בהיקף של עד 50 מיליון ש"ח וכן תכנית רכישה עצמית של אגרות החוב (סדרות ד' ו-ה') של החברה בהיקף של עד 50 מיליון ש"ח, ובלבד כי הסכום המצטבר של רכישת מניות ואגרות החוב של החברה לא יעלה על 50 מיליון ש"ח.

אפריקה ישראל מגורים בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 7 - עסקאות ואירועים מהותיים לאחר מועד הדיווח

א. בהמשך לאמור בביאור 26 לדוחות הכספיים לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2022 בקשר לתוכנית תגמול הוני של החברה, ביום 15.8.2023, אישר דירקטוריון החברה הענקה של 29,378 כתי אופציה לשני נושאי משרה כפופי מנכ"ל. כתי האופציה האמורים הניתנים למימוש ל- 29,378 מניות רגילות של החברה.

השווי ההוגן במועד ההענקה של כתי האופציה למניות שהוענקו, נאמד באמצעות מודל B&S לתמחור אופציות. להלן הפרמטרים ששימשו למדידת השווי ההוגן במועד ההענקה של תוכנית תשלום מבוסס מניות:

הפרמטרים שהובאו בחישוב השווי ההוגן:

190-204
6

מחיר מימוש
משך החיים הצפוי

ב. בהמשך לאמור בביאור 35ג(10) לדוחות הכספיים לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2022, ביום 15.8.2023, אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישורה של ועדת הביקורת ובכפוף לקבלת אישורה של האסיפה הכללית של החברה, את חידוש תוקפו של כתב שיפוי למר יעקב לוקסנבורג, בעל השליטה בחברה לתקופה נוספת בת 3 שנים.

ג. בהמשך לאמור בביאור 35ג(3) לדוחות הכספיים לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2022 בדבר התקשרות בהסכם שירותים עם דני סיבוס, ביום 30.6.2023 הגיעה תקופת הסכם השירותים הקיים לסיימה, לפיכך ביום 15.8.2023, אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישורה של ועדת הביקורת ובכפוף לקבלת אישורה של האסיפה הכללית של החברה, את התקשרותה של החברה בהסכם לקבלת שירותים חדש מאת דני סיבוס בע"מ, חברה בשליטת בעל השליטה בחברה.

בהתאם להסכם השירותים עם דני, בתוקף החל מיום 1.7.2023 מעניקה ותעניק דני סיבוס לחברה ולחברות בת שלה, בעצמה ו/או באמצעות חברות בת שלה, לרבות נושאי משרה במי מהן, שירותי חשבונות שכר וכוח אדם בתמורה לתשלום רבעוני בסכום כולל השווה ל- 113,500 ש"ח, צמוד לשיעור עלייתו של מדד המחירים לצרכן הידוע במועד התשלום לעומת מדד חודש מאי 2023.

ד. בנוסף, ביום 15.8.2023, אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישורה של ועדת הביקורת ובכפוף לקבלת אישורה של האסיפה הכללית של החברה, את התקשרותה של החברה בהסכם ניהול עם לפידות קפיטל בע"מ, בעלת השליטה בחברה.

בהתאם להסכם השירותים, לפידות מתחייבת להעניק לחברה, לרבות באמצעות חברות בת בבעלותה ובשליטתה של לפידות, ולרבות באמצעות נושאי משרה במי מהן: (א) שירותי דירקטורים כמפורט להלן (להלן: "שירותי הדירקטורים"); וכן (ב) שירותים נוספים הכוללים ייעוץ בנוגע לפיתוח עסקי של החברה ו/או של תאגידים המוחזקים ו/או שיוחזקו על ידי החברה (להלן, ביחד: "קבוצת החברה"); ייעוץ בנוגע לפעילות העסקית השוטפת של קבוצת החברה ולתפעול עסקיה; ליווי מהלכים אסטרטגיים ועסקיים מרכזיים של קבוצת החברה; ליווי וייעוץ בנוגע למגעים מול מוסדות פיננסיים המעמידים אשורים ו/או שבהם מופקדים פיקדונות של קבוצת החברה, מול משקיעים, מול גורמים בשוק ההון ועוד, תוך סיוע ביצירת קשרים מול מוסדות וגורמים כאמור; וכן שירותים נוספים אשר ידרשו מעת לעת על ידי קבוצת החברה, והכל תוך היעזרות בקשרים ובניסיון של לפידות ו/או של מי מטעמה כאמור (להלן: "השירותים הנוספים").

בתמורה למתן שירותי הדירקטורים תשלם החברה לפידות, עבור כל דירקטור המכהן או שיכהן בחברה מטעם לפידות או בעלת השליטה בה (בכלל זאת, דירקטורים שהינם בעל השליטה בחברה או קרובו, למעט דירקטורים חיצוניים, דירקטורים בלתי תלויים ודירקטורים המעניקים לחברה שירותים מכוח הסכם שירותים אישי) (אך לא יותר מעבור ארבעה (4) דירקטורים מכהנים בכל חברה), את הסכומים הקבועים אשר נקובים בתוספת השנייה ובתוספת השלישית, לפי העניין, לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס – 2000 (להלן: "תקנות הגמול"), כפי שיעודכנו מעת לעת, וזאת בהתאם לדרגתה של החברה על פי תקנות הגמול בהתאם להונה העצמי על פי דוחותיה הכספיים השנתיים.

בתמורה למתן השירותים הנוספים תשלם החברה לפידות סכום כולל של 65,000 ש"ח לחודש, צמוד לשיעור עלייתו של מדד המחירים לצרכן הידוע במועד התשלום לעומת מדד חודש מאי 2023.

תמורת השירותים תשולם לפידות בתוך 45 ימים מתום כל רבעון קלנדארי בגין הרבעון הקלנדארי שקדם למועד התשלום.

אפריקה ישראל מגורים בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 8 - שווי הוגן 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:

שווי הוגן			ערך בספרים			
ליום 31 בדצמבר 2022	ליום 30 ביוני 2023		ליום 31 בדצמבר 2022	ליום 30 ביוני 2023		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
12,038	12,014	12,374	9,265	9,211	9,739	חייבים לזמן ארוך
(143,981)	(149,157)	(144,244)	(142,010)	(139,156)	(145,506)	הלוואות מאחרים והתחייבויות אחרות
(578,392)	(590,212)	(448,539)	(604,512)	(603,122)	(474,029)	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 30 ביוני 2023		
רמה 3	רמה 2	רמה 1
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

-	-	232,100
200,398	-	-

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד:

ניירות ערך סחירים
הלוואות לחברות כלולות

ליום 30 ביוני 2022		
רמה 3	רמה 2	רמה 1
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

-	-	243,697
218,543	-	-

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד:

ניירות ערך סחירים
הלוואות לחברות כלולות

אפריקה ישראל מגורים בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 8 - שווי הוגן של מכשירים פיננסיים (המשך)

ליום 31 בדצמבר 2022			
רמה 3	רמה 2	רמה 1	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
-	-	240,921	נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד: ניירות ערך סחירים
196,301	-	-	הלוואות לחברות כלולות

ביאור 9 - 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.

בחודש דצמבר 2021 החליטה הנהלת החברה על ייעוד שטחי המסחר להשכרה בפרויקט שדרות הסביונים במודיעין. פעילות זו אינה עולה לכדי מגזר עסקי בדוחותיה הכספיים של החברה. לפיכך, נתונים אודות הנכס המסחרי להשכרה הוצגו כמגזרים אחרים.

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 2023					
סה"כ	התאמות וסכומים לא מיוחסים	אחרים	ייזום דיור להשכרה	יזמות פרויקטים	
					אלפי ש"ח

555,904	(55,254)	2,234	10,727	598,197	הכנסות הכנסות מחיצוניים
85,324	(26,838)	2,289	(1,001)	110,874	תוצאות המגזר

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2022					
סה"כ	התאמות וסכומים לא מיוחסים	אחרים	ייזום דיור להשכרה	יזמות פרויקטים	
					אלפי ש"ח

498,524	(131,080)	1,143	6,615	621,846	הכנסות הכנסות מחיצוניים
117,868	(80,910)	1,068	75,704	122,006	תוצאות המגזר

אפריקה ישראל מגורים בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 9 - דיווח מגזרי (המשך)

ב. ניתוח הכנסות ותוצאות לפי מגזרי פעילות (המשך)

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2023

סה"כ	התאמות וסכומים לא מיוחסים	אלפי ש"ח			
		אחרים	ייזום דיור להשכרה	יזמות פרויקטים	
325,369	(27,305)	1,100	5,425	346,149	הכנסות הכנסות מחיצוניים
56,398	(7,455)	1,055	(1,106)	63,904	תוצאות המגזר

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2022

סה"כ	סכומים לא מיוחסים והתאמות למאוחד	אלפי ש"ח			
		אחרים	ייזום דיור להשכרה	יזמות פרויקטים	
322,951	(62,332)	620	4,046	380,617	הכנסות הכנסות מחיצוניים
110,609	(36,455)	615	63,613	82,836	תוצאות המגזר

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022

סה"כ	התאמות וסכומים לא מיוחסים	אלפי ש"ח			
		אחרים	ייזום דיור להשכרה	יזמות פרויקטים	
962,544	(228,600)	3,296	16,733	1,171,115	הכנסות הכנסות מחיצוניים
192,920	(122,447)	12,276	97,594	205,498	תוצאות המגזר