



Africa Israel Residences Ltd אפריקה ישראל מגורים בע"מ

חלק ג'

דוחות כספיים ליום 30 בספטמבר 2023

אפריקה ישראל מגורים בע"מ

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

(בלתי מבוקרים)

אפריקה ישראל מגורים בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים
ליום 30 בספטמבר 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
10-17	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 בספטמבר 2023 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח והפסד, הרווח הכולל, שינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של תשעה 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- 9.8% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 2023, והכנסותיה הכלולות באיחוד מהוות כ- 0.9% וכ- 0.9% מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופות של תשעה 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- 123,223 אלפי ש"ח ליום 30 בספטמבר 2023, וחלקה של החברה ברווחיה הינו כ- 328 אלפי ש"ח ו- 805 אלפי ש"ח לתקופות של תשעה 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 מזהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחוים 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

29 בנובמבר 2023

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

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

נכסים

נכסים שוטפים

118,787	115,444	60,783	מזומנים ושווי מזומנים
569,634	424,232	332,688	מזומנים ונכסים פיננסיים אחרים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי
240,921	239,250	217,338	נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד - ניירות ערך סחירים
234,761	293,496	282,669	לקוחות ונכסים בגין חוזה
65,450	63,789	69,422	חייבים ויתרות חובה
2,500	6,108	3,091	נכסי מסים שוטפים
1,032,797	1,035,844	851,769	מלאי בניינים למכירה
2,264,850	2,178,163	1,817,760	סה"כ נכסים שוטפים

נכסים לא שוטפים

724,780	774,366	780,488	מלאי מקרקעין ומלאי בניינים למכירה לזמן ארוך
559,100	519,973	591,895	נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
414,753	433,377	422,265	הלוואות חברות מוחזקות והשקעות מטופלות לפי שיטת השווי המאזני
19,001	19,261	16,119	מוניטין
35,135	33,998	37,029	חייבים לזמן ארוך
3,994	4,244	4,028	רכוש קבוע
2,707	3,362	-	נכסי מסים נדחים
1,759,470	1,788,581	1,851,824	סה"כ נכסים לא שוטפים
4,024,320	3,966,744	3,669,584	סה"כ נכסים

אהרן פרנקל
סמנכ"ל הכספים

מיכאל קליין
מנהל כללי

יעקב לוקסנבורג
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 29 בנובמבר 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 בספטמבר	
2022	2022	2023
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
907,718	984,400	803,415
76,366	77,109	107,138
57,803	44,166	108,838
148,612	170,763	108,635
48,560	41,106	33,101
568,406	472,152	393,380
15,432	483	2,066
<u>1,822,897</u>	<u>1,790,179</u>	<u>1,556,573</u>
469,860	469,199	340,805
289,323	288,093	259,435
10,369	16,059	10,478
60,731	68,205	89,490
2,981	4,028	2,981
<u>833,264</u>	<u>845,584</u>	<u>703,189</u>
<u>2,656,161</u>	<u>2,635,763</u>	<u>2,259,762</u>
12,643	12,643	12,643
228,959	228,959	228,959
<u>1,126,557</u>	<u>1,089,379</u>	<u>1,168,220</u>
<u>1,368,159</u>	<u>1,330,981</u>	<u>1,409,822</u>
<u>4,024,320</u>	<u>3,966,744</u>	<u>3,669,584</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 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	2022	2023	2022	2023	
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
962,543	221,395	302,484	719,919	858,388	הכנסות בגין עסקאות בניה ומקרקעין עלויות והוצאות בגין עסקאות בניה ומקרקעין
738,798	172,228	239,502	543,197	668,159	
223,745	49,167	62,982	176,722	190,229	רווח גולמי
31,998	4,311	6,978	23,481	18,974	הוצאות מכירה ושיווק
30,340	7,767	7,910	23,413	24,008	הוצאות הנהלה וכלליות, נטו
(83,406)	-	-	(53,883)	-	רווח מהתאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
(2,619)	(572)	732	(2,086)	948	הוצאות (הכנסות) אחרות, נטו
247,432	37,661	47,362	185,797	146,299	רווח תפעולי
(72,356)	(20,966)	(15,675)	(57,415)	(48,577)	הוצאות מימון
17,844	7,544	11,475	13,725	30,764	הכנסות מימון
(54,512)	(13,422)	(4,200)	(43,690)	(17,813)	הוצאות מימון, נטו
52,485	10,721	973	42,304	315	חלק ברווחי חברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
245,405	34,960	44,135	184,411	128,801	רווח לפני מסים על ההכנסה
(43,902)	(7,197)	(10,832)	(33,013)	(32,328)	מסים על ההכנסה
201,503	27,763	33,303	151,398	96,473	רווח לתקופה ורווח כולל לתקופה
					רווח למניה רגילה אחת בת 1 ש"ח ע.ב.
15.94	2.20	2.63	11.97	7.63	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
96,473	96,473	-	-
(58,000)	(58,000)	-	-
3,190	3,190	-	-
<u>1,409,822</u>	<u>1,168,220</u>	<u>228,959</u>	<u>12,643</u>

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה
 ביום 30 בספטמבר 2023 (בלתי מבוקר)

יתרה ליום 1 בינואר 2023

רווח כולל לתקופה

דיבידנד שחולק בידי החברה

זקיפת הטבה בגין אופציות לעובדים

יתרה ליום 30 בספטמבר 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
151,398	151,398	-	-
(70,000)	(70,000)	-	-
2,977	2,977	-	-
<u>1,330,981</u>	<u>1,089,379</u>	<u>228,959</u>	<u>12,643</u>

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה
 ביום 30 בספטמבר 2022 (בלתי מבוקר)

יתרה ליום 1 בינואר 2022

רווח כולל לתקופה

דיבידנד שחולק בידי החברה

זקיפת הטבה בגין אופציות לעובדים

יתרה ליום 30 בספטמבר 2022

סך הכל הון	יתרת עודפים	פרמיה על מניות	הון מניות
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,398,029	1,156,427	228,959	12,643
33,303	33,303	-	-
(22,000)	(22,000)	-	-
490	490	-	-
<u>1,409,822</u>	<u>1,168,220</u>	<u>228,959</u>	<u>12,643</u>

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

יתרה ליום 1 ביולי 2023

רווח כולל לתקופה

דיבידנד שחולק בידי החברה

זקיפת הטבה בגין אופציות לעובדים

יתרה ליום 30 בספטמבר 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
1,331,761	1,090,159	228,959	12,643
27,763	27,763	-	-
(30,000)	(30,000)	-	-
1,457	1,457	-	-
<u>1,330,981</u>	<u>1,089,379</u>	<u>228,959</u>	<u>12,643</u>

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה
 ביום 30 בספטמבר 2022 (בלתי מבוקר)

יתרה ליום 1 ביולי 2022

רווח כולל לתקופה

דיבידנד שחולק בידי החברה

זקיפת הטבה בגין אופציות לעובדים

יתרה ליום 30 בספטמבר 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		לתקופה של תשעה חודשים	
	שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
	2022	2023	2022	2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	
201,503	27,763	33,303	151,398	96,473
(115,628)	(19,126)	(29,696)	(95,854)	(50,305)
(83,406)	-	-	(53,883)	-
1,849	593	1,737	1,329	3,795
(52,485)	(10,721)	(973)	(42,304)	(315)
19,277	4,961	(1,372)	18,120	(2,028)
4,050	1,457	490	2,977	3,190
32,416	7,002	4,103	23,795	17,040
43,902	7,197	10,832	33,013	32,328
51,478	19,126	18,424	38,591	100,178
4,605	(6,167)	22,993	6,089	6,068
85,077	94,266	(57,560)	26,342	(47,908)
634,246	55,634	(28,598)	483,419	(27,512)
24,672	21,031	13,036	25,415	30,772
(8,615)	875	(21,460)	(8,599)	10,533
(3,853)	1,701	(12,075)	(11,307)	(15,459)
(1,047)	-	-	-	-
735,085	167,340	(83,664)	521,359	(43,506)
(19,629)	(4,751)	(5,766)	(20,478)	(14,818)
766,934	181,715	(71,006)	539,472	41,854
(8,221)	(6,341)	(15,366)	(7,094)	(17,055)
(10,835)	(1,388)	(7,974)	(2,242)	(29,675)
(942)	(258)	(268)	(932)	(948)
6,129	5,930	10,547	5,933	11,469
(4,815)	(514)	16,134	(1,987)	25,611
(100,488)	102,717	236,857	44,914	236,946
11,576	3,016	6,200	5,524	21,529
24,578	(4,503)	12,129	(5,799)	42,388
(83,018)	98,659	258,259	38,317	290,265

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 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
	2022	2023	2022	2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

(129,799)	-	-	(129,799)	(130,691)	פרעון אגרות חוב
(424,056)	(165,864)	(40,506)	(346,968)	(41,487)	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים, נטו
3,897	1,000	-	3,897	-	קבלת הלוואות לזמן ארוך
(84,000)	(30,000)	(22,000)	(70,000)	(58,000)	דיבידנד ששולם
(48,863)	(692)	(100,689)	(48,167)	(102,034)	פרעון הלוואות לזמן ארוך
(53,397)	(16,970)	(17,862)	(42,397)	(57,911)	ריבית ששולמה
(736,218)	(212,526)	(181,057)	(633,434)	(390,123)	מזומנים נטו - פעילות מימון
(52,302)	67,848	6,196	(55,645)	(58,004)	גידול (קיטון), נטו במזומנים ושווי מזומנים
171,089	47,596	54,587	171,089	118,787	מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
118,787	115,444	60,783	115,444	60,783	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 1 ג', אור יהודה. הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה ליום 30 בספטמבר 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 29 בנובמבר 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)

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 המחירים לצרכן		שער החליפין היציג של הדולר (ש"ח ל-1 דולר)	
	מדד ידוע	מדד בגין		
נקודות	נקודות	נקודות	נקודות	
350.61	138.24	138.37	3.824	תאריך הדוחות הכספיים:
345.46	133.15	132.90	3.543	ליום 30 בספטמבר 2023
344.92	134.39	134.02	3.519	ליום 30 בספטמבר 2022
				ליום 31 בדצמבר 2022
%	%	%	%	שיעורי השינוי:
				לתקופה של תשעה חודשים
				שהסתיימה
1.65	2.86	3.25	8.67	ביום 30 בספטמבר 2023
5.20	4.29	4.40	13.92	ביום 30 בספטמבר 2022
%	%	%	%	לתקופה של שלושה חודשים
				שהסתיימה
0.15	0.68	0.77	3.35	ביום 30 בספטמבר 2023
1.13	1.04	1.23	1.23	ביום 30 בספטמבר 2022
				לשנה שנסתיימה
5.03	5.26	5.28	13.15	ביום 31 בדצמבר 2022

ביאור 3 - תקני דיווח כספי חדשים ופרשנויות שפורסמו

תקנים חדשים, תיקונים לתקנים ופרשנויות שטרם אומצו

(1) **תיקון ל- IAS 12, מסיים 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 שולם בחודש ספטמבר 2023.

ביום 29.11.2023 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של 20,000 אלפי ש"ח לבעלי מניות רגילות (1.58 ש"ח למניה), אשר עתיד להשתלם ביום 19.12.2023.

ביאור 5 - עסקאות שאינן במזומן

בתקופה של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30.9.2023 הכירה החברה, בדוח על המצב הכספי, במלאי בניינים למכירה כנגד התחייבות למוכרי מקרקעין בסך של כ- 24,540 אלפי ש"ח.

בתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30.9.2022 ובשנת 2022 הכירה החברה, בדוח על המצב הכספי, במלאי בניינים למכירה כנגד התחייבות למוכרי מקרקעין 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 21.5.2023, 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.

ג. 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 כתבי אופציה לשני נושאי משרה כפופי מנכ"ל. כתבי האופציה האמורים הניתנים למימוש ל- 29,378 מניות רגילות של החברה.

אפריקה ישראל מגורים בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 6 - עסקאות ואירועים מהותיים בתקופת הדוח (המשך)

ג. המשך

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

שווי הוגן במועד ההענקה (במיליוני ש"ח)	כ-2
הפרמטרים שהובאו בחישוב השווי ההוגן:	
מחיר מניה (בש"ח)	172.7
מחיר מימוש	190-204
תנודתיות צפויה	38.5%
משך החיים הצפוי	6
שיעור ריבית חסרת סיכון	3.93%

ד. 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 תקופתו של כתב שיפוי למר יעקב לוקסנבורג, בעל השליטה בחברה לתקופה נוספת בת 3 שנים.

ה. בהמשך לאמור בביאור 35ג(3) לדוחות הכספיים לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2022 בדבר התקשרות בהסכם שירותים עם דניה 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 דניה סיבוס בע"מ, חברה בשליטת בעל השליטה בחברה.

התאם להסכם השירותים עם דניה, בתוקף החל מיום 1.7.2023 מעניקה ותעניק דניה 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.

ו. 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.

התאם 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 ללפידות, 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 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 ללפידות 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 ללפידות בתוך 45 ימים מתום כל רבעון קלנדארי בגין הרבעון הקלנדארי שקדם למועד התשלום.

ז. ביום 18.9.2023, התקשרו החברה וחברת הבת אפריקה התחדשות עירונית בע"מ (להלן: "אפריקה התחדשות") בנייר עקרונות עם כלל חברה לביטוח בע"מ (להלן: "נייר העקרונות" ו- "כלל", בהתאמה). לפי נייר העקרונות, אפריקה התחדשות תקצה לכלל מניות אשר תהווה 20% מהון המניות המונפק והנפרע של אפריקה התחדשות. בנוסף, החברה תקצה לכלל אופציות לרכישת 4% מהון המניות של החברה. בתמורה, תבצע כלל השקעה הונית באפריקה התחדשות בסך של כ- 330 מיליון ש"ח, על בסיס שווי חברה מוסכם (לפני הכסף) של כ- 1.3 מיליארד ש"ח, בכפוף להתאמות בגין הון חוזר כפי שיוסכם. עוד סוכם כי, החברה וכלל תקמנה תאגיד משותף בניהולה הבלעדי של החברה, בו תרוכז לתקופה שתיקבע פעילות החברה לייזום ומכירה של פרויקטים של נדל"ן למגורים בישראל. לתאריך הדוח, הצדדים ממשיכים במשא ומתן להתקשרות בהסכמים מפורטים.

אפריקה ישראל מגורים בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 6 - עסקאות ואירועים מהותיים בתקופת הדוח (המשך)

ח. ביום 29.11.2023, אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישורה של ועדת הביקורת ובכפוף לקבלת אישורה של האסיפה הכללית של החברה, מדיניות תגמול מעודכנת לנושאי המשרה בחברה, על פי תיקון 20 לחוק החברות, התשנ"ט-1999. מדיניות התגמול האמורה נקבעה, בין היתר, בהתייחס לקידום מטרות החברה, תכנית העבודה של החברה ומדיניותה בראייה ארוכת טווח, ובהתייחס לצורך ביצירת ומתן תמריצים ראויים לנושאי משרה בחברה.

ביאור 7 - עסקאות ואירועים מהותיים לאחר מועד הדיווח

ביום 7.10.2023 פרצה מלחמת "חרבות ברזל" (להלן: "מלחמת חרבות ברזל"). בנוסף, גברה המתיחות בצפון הארץ, עם התגברות הירי מגבול לבנון וסוריה. בעקבות פרוץ מלחמת חרבות ברזל הכריזה הממשלה על מצב חירום לאומי. מלחמת חרבות ברזל, משפיעה גם באופן ישיר על תחום הנדל"ן. השפעה זו באה לידי ביטוי, בין היתר, בהאטה של ביקושים בערוצי המכירות השונים, מחסור בעובדים באתרי הבנייה, ועוד.

בהתייחס להשפעות הישירות על החברה למועד הדוח, החברה הפחיתה, בשלב זה, פעולות פרסום ושיווק, וניכרת האטה בביקושים לרכישת דירות; העבודה באתרי החברה ממשיכה, אם כי בעצימות נמוכה יותר בשל מחסור בעובדים, אולם בשלב זה, להערכת החברה, העיכוב בהתקדמות העבודות אינו מהותי לאורך התמשכות הפרויקטים. בשלב זה להערכת החברה ההשפעה על עלויות הביצוע אינה מהותית.

בשים לב לחוסר הוודאות בדבר משך מלחמת חרבות ברזל והרחבתה לחזיתות נוספות, הרי שלמועד פרסום הדוח לא ניתן להעריך את מלוא ההשפעות העתידיות של מלחמת חרבות ברזל, על המצב הכלכלי בישראל בכלל ועל פעילותה של החברה בפרט.

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 שוים ההוגן:

<u>שווי הוגן</u>			<u>ערך בספרים</u>			
<u>ליום 31 בדצמבר 2022</u>	<u>ליום 30 בספטמבר 2022</u>	<u>ליום 30 בספטמבר 2023</u>	<u>ליום 31 בדצמבר 2022</u>	<u>ליום 30 בספטמבר 2022</u>	<u>ליום 30 בספטמבר 2023</u>	
<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	
12,038	12,045	12,088	9,265	9,519	10,276	חייבים לזמן ארוך הלואות מאחרים והתחייבויות אחרות אגרות חוב
(143,981)	(145,263)	(130,753)	(142,010)	(140,848)	(146,629)	
<u>(578,392)</u>	<u>(571,553)</u>	<u>(446,158)</u>	<u>(604,512)</u>	<u>(599,898)</u>	<u>(471,497)</u>	

(* 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 שוים 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 נציפים, 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 נציפים.

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 הלואות לחברות כלולות נמדד ע"י שימוש בגישת היוון תזרימי המזומנים הצפויים מההלואה, תוך הבאה בחשבון של ריבית השוק להלוואות מן הסוג הזה ולמועדי התקבולים הצפויים.

אפריקה ישראל מגורים בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 8 - שווי הוגן של מכשירים פיננסיים (המשך)

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

ליום 30 בספטמבר 2023		
רמה 3	רמה 2	רמה 1
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

-	-	217,338
-	-	40,294
205,663	-	-

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד:

ניירות ערך סחירים
נכסים פיננסיים אחרים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי (*)
הלוואות לחברות כלולות

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

-	-	239,250
225,153	-	-

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד:

ניירות ערך סחירים
הלוואות לחברות כלולות

ליום 31 בדצמבר 2022		
רמה 3	רמה 2	רמה 1
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

-	-	240,921
196,301	-	-

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד:

ניירות ערך סחירים
הלוואות לחברות כלולות

(*) השקעה במק"מ.

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.

אפריקה ישראל מגורים בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 9 - דיווח מגזרי (המשך)

ב. ניתוח הכנסות ותוצאות לפי מגזרי פעילות

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2023

סה"כ	התאמות וסכומים לא מיוחסים	אחרים	ייזום דיור להשכרה	יזמות פרויקטים	
		אלפי ש"ח			
858,388	(73,883)	3,462	16,258	912,551	הכנסות הכנסות מחיצוניים
128,486	(49,000)	3,263	443	173,780	תוצאות המגזר

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2022

סה"כ	התאמות וסכומים לא מיוחסים	אחרים	ייזום דיור להשכרה	יזמות פרויקטים	
		אלפי ש"ח			
719,919	(169,421)	2,295	11,595	875,450	הכנסות הכנסות מחיצוניים
142,107	(112,936)	2,101	74,701	178,242	תוצאות המגזר

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2023

סה"כ	התאמות וסכומים לא מיוחסים	אחרים	ייזום דיור להשכרה	יזמות פרויקטים	
		אלפי ש"ח			
302,484	(18,629)	1,228	5,531	314,354	הכנסות הכנסות מחיצוניים
43,162	(16,072)	974	1,444	56,816	תוצאות המגזר

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2022

סה"כ	התאמות וסכומים לא מיוחסים	אחרים	ייזום דיור להשכרה	יזמות פרויקטים	
		אלפי ש"ח			
221,395	(38,341)	1,152	4,980	253,604	הכנסות הכנסות מחיצוניים
24,239	(32,026)	1,033	(1,003)	56,235	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)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022					
סה"כ	התאמות וסכומים לא מיוחסים	אחרים אלפי ש"ח	ייזום דיור להשכרה	יזמות פרויקטים	
962,544	(228,600)	3,296	16,733	1,171,115	הכנסות הכנסות מחיצוניים
192,920	(132,381)	12,276	97,594	215,431	תוצאות המגזר