



אפריקה ישראל מגורים בע"מ Africa Israel Residences Ltd

חלק ג'

דוחות כספיים ליום 30 ביוני 2024

**אפריקה ישראל מגורים בע"מ**

**דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים  
ליום 30 ביוני 2024**

**(בלתי מבוקרים)**

**אפריקה ישראל מגורים בע"מ**

**דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים  
ליום 30 ביוני 2024**

**(בלתי מבוקרים)**

**תוכן העניינים**

**עמוד**

|       |                                                      |
|-------|------------------------------------------------------|
| 2     | <b><u>דוח סקירה של ראי החשבון</u></b>                |
|       | <b>דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים (בלתי מבוקרים):</b> |
| 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            |
| 10-18 | ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים            |

## דוח סקירה של רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של אפריקה ישראל מגורים בע"מ

### מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של חברת אפריקה ישראל מגורים בע"מ והחברות הבנות שלה (להלן - הקבוצה), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 30 ביוני, 2024 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על רווח או הפסד, הרווח הכולל, השינויים 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 ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

### היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה 2410 (ישראל) של לשכת רואי חשבון בישראל - "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים מורכבת מבירורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נוהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

### מסקנה

בהתבסס על סקירתנו, 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 בפסקה הקודמת, 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 ומיידיים), התש"ל-1970.

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

| ליום 31<br>בדצמבר | ליום 30 ביוני |          |
|-------------------|---------------|----------|
| 2023              | 2023          | 2024     |
| אלפי ש"ח          | אלפי ש"ח      | אלפי ש"ח |
| (מבוקר)           | (בלתי מבוקר)  |          |

**נכסים**

**נכסים שוטפים**

|           |           |           |                                                              |
|-----------|-----------|-----------|--------------------------------------------------------------|
| 140,394   | 54,587    | 118,663   | מזומנים ושווי מזומנים                                        |
| 156,797   | 569,545   | 175,117   | מזומנים ונכסים פיננסיים אחרים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי  |
| 200,613   | 232,100   | 311,776   | נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד - ניירות ערך סחירים |
| 102,668   | 86,841    | 128,181   | חייבים ויתרות חובה                                           |
| 367,648   | 225,109   | 512,312   | לקוחות ונכסים בגין חוזה                                      |
| 3,821     | 3,008     | 8,076     | נכסי מסים שוטפים                                             |
| 796,766   | 880,938   | 1,161,374 | מלאי בניינים למכירה                                          |
| 1,768,707 | 2,052,128 | 2,415,499 | <b>סה"כ נכסים שוטפים</b>                                     |

**נכסים לא שוטפים**

|           |           |           |                                                              |
|-----------|-----------|-----------|--------------------------------------------------------------|
| 863,641   | 752,181   | 703,272   | מלאי מקרקעין ומלאי בניינים למכירה לזמן ארוך                  |
| 642,356   | 582,816   | 653,980   | נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה                             |
| 444,112   | 418,207   | 403,092   | הלוואות לחברות מוחזקות והשקעות מטופלות לפי שיטת השווי המאזני |
| 15,542    | 17,538    | 14,021    | מוניטין                                                      |
| 36,810    | 36,310    | 38,281    | חייבים לזמן ארוך                                             |
| 3,928     | 4,079     | 3,932     | רכוש קבוע                                                    |
| 2,006,389 | 1,811,131 | 1,816,578 | <b>סה"כ נכסים לא שוטפים</b>                                  |
| 3,775,096 | 3,863,259 | 4,232,077 | <b>סה"כ נכסים</b>                                            |

אהרן פרנקל  
סמנכ"ל הכספים

מיכאל קליין  
מנהל כללי

יעקב לוקסנבורג  
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 15 באוגוסט 2024

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 |          |
|----------------|---------------|----------|
| 2023           | 2023          | 2024     |
| אלפי ש"ח       | אלפי ש"ח      | אלפי ש"ח |
| (מבוקר)        | (בלתי מבוקר)  |          |

|           |           |           |
|-----------|-----------|-----------|
| 826,304   | 941,016   | 1,033,772 |
| 122,216   | 94,102    | 89,085    |
| 107,711   | 122,249   | 50,307    |
| 87,058    | 101,606   | 187,384   |
| 28,923    | 45,176    | 32,499    |
| 346,729   | 462,937   | 271,931   |
| 7,099     | 6,890     | 3,565     |
| 1,526,040 | 1,773,976 | 1,668,543 |

|           |           |           |
|-----------|-----------|-----------|
| 341,298   | 340,311   | 212,711   |
| 259,589   | 258,245   | 375,905   |
| 84,346    | 10,199    | 52,521    |
| 95,312    | 79,518    | 101,811   |
| 2,809     | 2,981     | 2,685     |
| 783,354   | 691,254   | 745,633   |
| 2,309,394 | 2,465,230 | 2,414,176 |

|           |           |           |
|-----------|-----------|-----------|
| 12,643    | 12,643    | 12,643    |
| 228,959   | 228,959   | 228,959   |
| -         | -         | 236,363   |
| -         | -         | 25,466    |
| 1,224,100 | 1,156,427 | 1,237,973 |
| 1,465,702 | 1,398,029 | 1,741,404 |
| -         | -         | 76,497    |
| 1,465,702 | 1,398,029 | 1,817,901 |
| 3,775,096 | 3,863,259 | 4,232,077 |

**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 ואחרות  
 התחייבות בגין מסים נדחים  
 התחייבות בגין הטבות לעובדים

**סה"כ התחייבויות לא שוטפות**

**סה"כ התחייבויות**

**הון**

הון מניות  
 פרמיה על מניות  
 קרן בגין עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה  
 כתבי אופציה  
 יתרת עודפים

**סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה**

**זכויות שאינן מקנות שליטה**

**סה"כ הון**

**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<br>שהסתיימה  | לתקופה של שלושה חודשים |            |              | לתקופה של שישה חודשים  |                                                               |
|-------------------|------------------------|------------|--------------|------------------------|---------------------------------------------------------------|
| ביום<br>31 בדצמבר | שהסתיימה ביום 30 ביוני |            |              | שהסתיימה ביום 30 ביוני |                                                               |
| 2023              | 2023                   | 2024       | 2023         | 2024                   |                                                               |
| אלפי ש"ח          | אלפי ש"ח               | אלפי ש"ח   | אלפי ש"ח     | אלפי ש"ח               |                                                               |
| (מבוקר)           | (בלתי מבוקר)           |            | (בלתי מבוקר) |                        |                                                               |
| 1,079,199         | 325,369                | 244,366    | 555,904      | 452,540                | הכנסות בגין עסקאות בניה ומקרקעין                              |
| 838,620           | 249,694                | 184,628    | 428,657      | 347,116                | עלויות והוצאות בגין עסקאות בניה ומקרקעין                      |
| 240,579           | 75,675                 | 59,738     | 127,247      | 105,424                | <b>רווח גולמי</b>                                             |
| 24,249            | 5,831                  | 6,560      | 11,996       | 12,411                 | הוצאות מכירה ושיווק                                           |
| 31,259            | 8,332                  | 8,576      | 16,098       | 17,519                 | הוצאות הנהלה וכלליות, נטו                                     |
| (37,158)          | -                      | -          | -            | -                      | רווח מהתאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה        |
| 1,092             | 307                    | 259        | 216          | 881                    | הוצאות אחרות, נטו                                             |
| 221,137           | 61,205                 | 44,343     | 98,937       | 74,613                 | <b>רווח תפעולי</b>                                            |
| (61,930)          | (17,202)               | (19,674)   | (32,902)     | (35,017)               | הוצאות מימון                                                  |
| 41,944            | 12,395                 | 7,744      | 19,289       | 20,525                 | הכנסות מימון                                                  |
| (19,986)          | (4,807)                | (11,930)   | (13,613)     | (14,492)               | <b>הוצאות מימון, נטו</b>                                      |
| 17,575            | (2,263)                | 7,880      | (658)        | 11,051                 | חלק בריווחי חברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני       |
| 218,726           | 54,135                 | 40,293     | 84,666       | 71,172                 | <b>רווח לפני מסים על ההכנסה</b>                               |
| (47,264)          | (14,101)               | (5,618)    | (21,496)     | (13,094)               | מסים על ההכנסה                                                |
| 171,462           | 40,034                 | 34,675     | 63,170       | 58,078                 | <b>רווח לתקופה ורווח כולל לתקופה</b>                          |
| 171,462           | 40,034                 | 33,922     | 63,170       | 56,852                 | <b>מיוחס ל:</b>                                               |
| -                 | -                      | 753        | -            | 1,226                  | בעלי מניות החברה                                              |
| 171,462           | 40,034                 | 34,675     | 63,170       | 58,078                 | זכויות שאינן מקנות שליטה                                      |
| 13.56             | 3.17                   | 2.68       | 5.00         | 4.50                   | <b>רווח למניה רגילה אחת בת 1 ש"ח ע.ב.</b>                     |
| 13.56             | 3.17                   | 2.68       | 5.00         | 4.50                   | <b>רווח נקי בסיסי (בש"ח)</b>                                  |
| 12,643,536        | 12,643,536             | 12,643,536 | 12,643,536   | 12,643,536             | <b>רווח נקי מדולל (בש"ח)</b>                                  |
| 12,643,536        | 12,643,536             | 12,643,640 | 12,643,536   | 12,643,640             | <b>הממוצע המשוקלל של הון המניות ששימש בחישוב הרווח למניה:</b> |
|                   |                        |            |              |                        | בסיסי                                                         |
|                   |                        |            |              |                        | מדולל                                                         |

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

| הון מניות | פרמיה על מניות | זכויות שאינן מקנות שליטה | קרן בגין עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה | כתבי אופציה | יתרת עודפים | סה"כ הון המיוחס לבעלי המניות | זכויות שאינן מקנות שליטה | סך הכל הון |
|-----------|----------------|--------------------------|--------------------------------------------------|-------------|-------------|------------------------------|--------------------------|------------|
| אלפי ש"ח  | אלפי ש"ח       | אלפי ש"ח                 | אלפי ש"ח                                         | אלפי ש"ח    | אלפי ש"ח    | אלפי ש"ח                     | אלפי ש"ח                 | אלפי ש"ח   |

**לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2024 (בלתי מבוקר)**

|                                                            |               |                |                |               |                  |                  |               |                  |
|------------------------------------------------------------|---------------|----------------|----------------|---------------|------------------|------------------|---------------|------------------|
| <b>יתרה ליום 1 בינואר 2024</b>                             | 12,643        | 228,959        | -              | -             | -                | 1,224,100        | 1,465,702     | 1,465,702        |
| רווח כולל לתקופה                                           | -             | -              | -              | -             | -                | 56,852           | 1,226         | 58,078           |
| דיבידנד שחולק בידי החברה                                   | -             | -              | -              | -             | -                | (45,000)         | -             | (45,000)         |
| הקצאת מניות לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה (ראו ביאור 6א') | -             | -              | -              | 236,363       | 25,466           | -                | 75,271        | 337,100          |
| זקיפת הטבה בגין אופציות לעובדים                            | -             | -              | -              | -             | -                | 2,021            | -             | 2,021            |
| <b>יתרה ליום 30 ביוני 2024</b>                             | <b>12,643</b> | <b>228,959</b> | <b>236,363</b> | <b>25,466</b> | <b>1,237,973</b> | <b>1,741,404</b> | <b>76,497</b> | <b>1,817,901</b> |

| הון מניות | פרמיה על מניות | יתרת עודפים | סך הכל הון |
|-----------|----------------|-------------|------------|
| אלפי ש"ח  | אלפי ש"ח       | אלפי ש"ח    | אלפי ש"ח   |

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

|                                 |               |                |                  |                  |
|---------------------------------|---------------|----------------|------------------|------------------|
| <b>יתרה ליום 1 בינואר 2023</b>  | 12,643        | 228,959        | 1,126,557        | 1,368,159        |
| רווח כולל לתקופה                | -             | -              | 63,170           | 63,170           |
| דיבידנד שחולק בידי החברה        | -             | -              | (36,000)         | (36,000)         |
| זקיפת הטבה בגין אופציות לעובדים | -             | -              | 2,700            | 2,700            |
| <b>יתרה ליום 30 ביוני 2023</b>  | <b>12,643</b> | <b>228,959</b> | <b>1,156,427</b> | <b>1,398,029</b> |

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.



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

| סך הכל<br>הון | זכויות<br>שאינן<br>מקנות<br>שליטה | סה"כ הון<br>המיוחס<br>לבעלי<br>המניות | יתרת<br>עודפים | כתבי<br>אופציה | קרן בגין<br>עסקאות<br>עם בעלי<br>זכויות<br>שאינן<br>מקנות<br>שליטה | פרמיה על<br>מניות | הון מניות |
|---------------|-----------------------------------|---------------------------------------|----------------|----------------|--------------------------------------------------------------------|-------------------|-----------|
| אלפי ש"ח      | אלפי ש"ח                          | אלפי ש"ח                              | אלפי ש"ח       | אלפי ש"ח       | אלפי ש"ח                                                           | אלפי ש"ח          | אלפי ש"ח  |

**לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2024 (בלתי מבוקר)**

|                  |               |                  |                  |               |                |                |               |                                 |
|------------------|---------------|------------------|------------------|---------------|----------------|----------------|---------------|---------------------------------|
| 1,797,416        | 75,744        | 1,721,672        | 1,218,241        | 25,466        | 236,363        | 228,959        | 12,643        | <b>יתרה ליום 1 באפריל 2024</b>  |
| 34,675           | 753           | 33,922           | 33,922           | -             | -              | -              | -             | רווח כולל לתקופה                |
| (15,000)         | -             | (15,000)         | (15,000)         | -             | -              | -              | -             | דיבידנד שחולק בידי החברה        |
| 810              | -             | 810              | 810              | -             | -              | -              | -             | זקיפת הטבה בגין אופציות לעובדים |
| <u>1,817,901</u> | <u>76,497</u> | <u>1,741,404</u> | <u>1,237,973</u> | <u>25,466</u> | <u>236,363</u> | <u>228,959</u> | <u>12,643</u> | <b>יתרה ליום 30 ביוני 2024</b>  |

| סך הכל<br>הון | יתרת עודפים | פרמיה על<br>מניות | הון מניות |
|---------------|-------------|-------------------|-----------|
| אלפי ש"ח      | אלפי ש"ח    | אלפי ש"ח          | אלפי ש"ח  |

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

|                  |                  |                |               |                                 |
|------------------|------------------|----------------|---------------|---------------------------------|
| 1,374,645        | 1,133,043        | 228,959        | 12,643        | <b>יתרה ליום 1 באפריל 2023</b>  |
| 40,034           | 40,034           | -              | -             | רווח כולל לשנה                  |
| (18,000)         | (18,000)         | -              | -             | דיבידנד שחולק בידי החברה        |
| 1,350            | 1,350            | -              | -             | זקיפת הטבה בגין אופציות לעובדים |
| <u>1,398,029</u> | <u>1,156,427</u> | <u>228,959</u> | <u>12,643</u> | <b>יתרה ליום 30 ביוני 2023</b>  |

| סך הכל<br>הון | יתרת עודפים | פרמיה על<br>מניות | הון מניות |
|---------------|-------------|-------------------|-----------|
| אלפי ש"ח      | אלפי ש"ח    | אלפי ש"ח          | אלפי ש"ח  |

**לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 (מבוקר)**

|                  |                  |                |               |                                 |
|------------------|------------------|----------------|---------------|---------------------------------|
| 1,368,159        | 1,126,557        | 228,959        | 12,643        | <b>יתרה ליום 1 בינואר 2023</b>  |
| 171,462          | 171,462          | -              | -             | רווח כולל לשנה                  |
| (78,000)         | (78,000)         | -              | -             | דיבידנד שחולק בידי החברה        |
| 4,081            | 4,081            | -              | -             | זקיפת הטבה בגין אופציות לעובדים |
| <u>1,465,702</u> | <u>1,224,100</u> | <u>228,959</u> | <u>12,643</u> | <b>יתרה ליום 31 בדצמבר 2023</b> |

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

| לשנה<br>שהסתיימה<br>ביום 31<br>בדצמבר | לתקופה של שלושה<br>חודשים |           | לתקופה של שישה חודשים  |           |                                                                    |
|---------------------------------------|---------------------------|-----------|------------------------|-----------|--------------------------------------------------------------------|
|                                       | שהסתיימה ביום 30 ביוני    |           | שהסתיימה ביום 30 ביוני |           |                                                                    |
| 2023                                  | 2023                      | 2024      | 2023                   | 2024      |                                                                    |
| אלפי ש"ח                              | אלפי ש"ח                  | אלפי ש"ח  | אלפי ש"ח               | אלפי ש"ח  |                                                                    |
| מבוקר                                 | (בלתי מבוקר)              |           | (בלתי מבוקר)           |           |                                                                    |
| 171,462                               | 40,034                    | 34,675    | 63,170                 | 58,078    | רווח לתקופה                                                        |
| (59,731)                              | (11,134)                  | (97,383)  | (20,609)               | (156,032) | התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת:         |
| (37,158)                              | -                         | -         | -                      | -         | שינוי בסעיף מלאי מקרקעין                                           |
| 4,702                                 | 1,109                     | 1,052     | 2,058                  | 2,182     | התאמות:                                                            |
| (17,575)                              | 2,263                     | (7,880)   | 658                    | (11,051)  | שינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה                                   |
| (4,689)                               | (2,605)                   | 1,545     | (656)                  | (585)     | פחת והפחתות                                                        |
| 4,081                                 | 1,350                     | 810       | 2,700                  | 2,021     | חלק הקבוצה בהפסדי (ריווחי) חברות מוחזקות                           |
| 17,292                                | 6,266                     | 10,168    | 12,937                 | 13,756    | המטופלות לפי שיטת השווי המאזני                                     |
| 47,264                                | 14,101                    | 5,618     | 21,496                 | 13,094    | הפסד (רווח) ממימוש ושערוך נכסים פיננסיים בשווי הוגן                |
| 125,648                               | 51,384                    | (51,395)  | 81,754                 | (78,537)  | דרך רווח והפסד - ניירות ערך סחירים                                 |
|                                       |                           |           |                        |           | זקיפת הטבה בגין אופציות לעובדים                                    |
|                                       |                           |           |                        |           | הוצאות מימון, נטו                                                  |
|                                       |                           |           |                        |           | הוצאות מסים על ההכנסה                                              |
|                                       |                           |           |                        |           | שינוי בסעיפי רכוש והתחייבויות:                                     |
| (24,775)                              | (16,535)                  | 998       | (16,925)               | 15,440    | שינוי בחייבים ויתרות חובה                                          |
| (132,887)                             | (80,489)                  | (60,941)  | 9,652                  | (144,664) | שינוי בלקוחות ונכסים בגין חוזים                                    |
| (35,725)                              | 8,453                     | (48,009)  | 1,086                  | (45,500)  | שינוי במלאי בניינים למכירה, נטו ממקדמות מלקוחות                    |
| 45,850                                | 12,949                    | 9,667     | 17,736                 | (33,131)  | שינוי בקבלנים וספקים                                               |
| 5,550                                 | 22,753                    | (9,715)   | 31,993                 | (1,408)   | שינוי בזכאים ויתרות זכות                                           |
| (19,637)                              | 2,044                     | 5,789     | (3,384)                | 3,576     | שינוי בהפרשות                                                      |
| (172)                                 | -                         | -         | -                      | (124)     | שינוי בהתחייבות בגין הטבות לעובדים, נטו                            |
| (161,796)                             | (50,825)                  | (102,211) | 40,158                 | (205,811) |                                                                    |
| (19,630)                              | (4,389)                   | (7,291)   | (9,052)                | (14,384)  | מסים על ההכנסה ששולמו, נטו                                         |
| (55,778)                              | (3,830)                   | (160,897) | 112,860                | (298,732) | מזומנים נטו - פעילות שוטפת                                         |
|                                       |                           |           |                        |           | תזרימי מזומנים מפעילות השקעה                                       |
| (19,234)                              | (1,204)                   | (52,247)  | (1,689)                | (52,421)  | מתן הלוואות למוכרי מקרקעין ואחרים                                  |
| (41,032)                              | (6,056)                   | (7,284)   | (21,701)               | (9,317)   | השקעה בנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה                            |
| (1,177)                               | (474)                     | (462)     | (680)                  | (665)     | רכישת רכוש קבוע                                                    |
| 11,469                                | 456                       | 2,291     | 922                    | 13,580    | פרעון הלוואות שניתנו                                               |
| 44,997                                | 7,609                     | (8,733)   | 9,477                  | (110,578) | מימוש (השקעה) בנכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך                       |
| 412,837                               | (15,222)                  | (3,277)   | 89                     | (18,320)  | רווח והפסד - ניירות ערך סחירים, נטו                                |
| 29,331                                | 7,708                     | 3,243     | 15,329                 | 8,731     | שינוי במזומנים ונכסים פיננסיים אחרים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי |
| 40,886                                | 996                       | 7,332     | 30,259                 | 4,179     | ריבית שהתקבלה                                                      |
| 478,077                               | (6,187)                   | (59,137)  | 32,006                 | (164,811) | פרעון (השקעה) בחברות המטופלות בשיטת השווי המאזני                   |
|                                       |                           |           |                        |           | מזומנים נטו - פעילות השקעה                                         |

**אפריקה ישראל מגורים בע"מ**  
**דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים (המשך)**

| לשנה<br>שהסתיימה<br>ביום 31<br>בדצמבר | לתקופה של שלושה<br>חודשים |           | לתקופה של שישה חודשים  |           |
|---------------------------------------|---------------------------|-----------|------------------------|-----------|
|                                       | שהסתיימה ביום 30 ביוני    |           | שהסתיימה ביום 30 ביוני |           |
| 2023                                  | 2023                      | 2024      | 2023                   | 2024      |
| אלפי ש"ח                              | אלפי ש"ח                  | אלפי ש"ח  | אלפי ש"ח               | אלפי ש"ח  |
| מבוקר                                 | (בלתי מבוקר)              |           | (בלתי מבוקר)           |           |
| (130,691)                             | -                         | -         | (130,691)              | (130,691) |
| (21,715)                              | 6,532                     | 257,248   | (981)                  | 407,167   |
| -                                     | -                         | 78,599    | -                      | 94,557    |
| (78,000)                              | (36,000)                  | (45,000)  | (36,000)               | (45,000)  |
| (102,729)                             | (675)                     | (168,151) | (1,345)                | (184,160) |
| -                                     | -                         | -         | -                      | 337,100   |
| (67,557)                              | (21,872)                  | (13,369)  | (40,049)               | (37,161)  |
| (400,692)                             | (52,015)                  | 109,327   | (209,066)              | 441,812   |
| 21,607                                | (62,032)                  | (110,707) | (64,200)               | (21,731)  |
| 118,787                               | 116,619                   | 229,370   | 118,787                | 140,394   |
| 140,394                               | 54,587                    | 118,663   | 54,587                 | 118,663   |

**תזרימי מזומנים מפעילות מימון**

|                                                    |
|----------------------------------------------------|
| פרעון אגרות חוב                                    |
| אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו               |
| קבלת הלוואות לזמן ארוך                             |
| דיבידנד ששולם                                      |
| פרעון הלוואות לזמן ארוך                            |
| תמורה מהקצאת מניות בחברה מאוחדת והנפקת כתבי        |
| אופציה למניות לבעלי מניות שאינן מקנות זכויות שליטה |
| (ראו ביאור 6א')                                    |
| ריבית ששולמה                                       |
| <b>מזומנים נטו - פעילות מימון</b>                  |
| <b>גידול (קיטון), נטו במזומנים ושווי מזומנים</b>   |
| <b>מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה</b>         |
| <b>מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה</b>           |

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 נתניה 1 ג', אור יהודה. הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה ליום 30 ביוני 2024, 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.

**ב.** בהמשך למתואר בביאור 1ב' לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים בדבר השלכות מלחמת "חרבות ברזל", בהתייחס להשפעות הישירות על החברה, בתקופת הדוח הביקוש לרכישת הדירות עלה והעבודה באתרי החברה ממשיכה. על מנת לעמוד בלוחות הזמנים למסירת דירות בפרויקטים של החברה או צמצום תקופת האיחור במסירה, אשר מקורה בקשיים שנגרמו בשל סגירת אתרי בנייה, צמצום כוח האדם (בשל איסור כניסה של עובדים פלשתינים) וייקור עלויות הביצוע. החברה בוחנת דרישות תשלום נוספות שקיבלה מקבלנים ולהערכת החברה, העיכוב בהתקדמות העבודות בעקבות המלחמה וההוצאות לצמצום אינם צפויים להיות מהותיים.

**ג.** יש לעיין בדוחות תמציתיים מאוחדים אלו בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2023 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 2023, ולשנה שהסתיימה באותו תאריך.

##### **ב. דוחות כספיים מאוחדים:**

זכויות שאינן מקנות שליטה בגין חברות בנות מייצגות את ההון בחברות הבנות שאינן ניתנות לייחוס, במישרין או בעקיפין, לחברה האם. הזכויות שאינן מקנות שליטה מוצגות בנפרד במסגרת ההון של החברה. רווח או הפסד וכל רכיב של רווח כולל אחר מיוחסים לחברה ולזכויות שאינן מקנות שליטה. הפסדים מיוחסים לזכויות שאינן מקנות שליטה גם אם כתוצאה מכך יתרת הזכויות שאינן מקנות שליטה בדוח המאוחד על המצב הכספי הינה שלילית.

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

**ד.** הדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים אושרו לפרסום על ידי דירקטוריון החברה ביום 15 באוגוסט 2024.

**ה.** ישנם לראשונה של תיקונים לתקני חשבונאות קיימים

##### **תיקון ל- IAS 1, הצגת דוחות כספיים**

בחודש ינואר 2020 פרסם ה- IASB תיקון ל- IAS 1 בדבר הדרישות לסיווג התחייבויות כשוטפות או כלא שוטפות (להלן: "התיקון המקורי"). בחודש אוקטובר 2022 פרסם ה- IASB תיקון עוקב לתיקון האמור לעיל (להלן: "התיקון העוקב").

התיקון העוקב קבע כי:

- רק אמות מידה פיננסיות אשר ישות חייבת לעמוד בהן בסוף תקופת הדיווח או לפני כן, משפיעות על סיווגה של אותה ההתחייבות כהתחייבות שוטפת או התחייבות לא שוטפת.
- עבור התחייבויות אשר הבדיקה של עמידה באמות המידה הפיננסיות נבחנת בתוך 12 חודשים העוקבים של תאריך הדיווח יש לתת גילוי באופן שיאפשר למשתמשים בדוחות הכספיים להעריך את הסיכונים בגין אותה ההתחייבות. קרי, התיקון העוקב קובע כי יש לתת גילוי לערך בספרים של ההתחייבות, מידע על אמות המידה הפיננסיות וכן, עובדות ונסיבות לסוף תקופת הדיווח אשר עשויות להביא למסקנה כי לישות יהיה קושי בעמידה באמות המידה הפיננסיות.

התיקון המקורי קבע כי זכות המרה של התחייבות תשפיע על סיווג ההתחייבות כולה כהתחייבות שוטפת או לא שוטפת, למעט במקרים בהם רכיב ההמרה הינו הוני. לתיקון לעיל לא הייתה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים של החברה.

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

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

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

לצורך קביעת השווי ההוגן 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 ההוגן של הנדל"ן להשקעה שלה ביחס לשווי ההוגן אשר נקבע במועד האחרון בו התבצעה לגבי הערכת שווי, על מנת לבחון האם אומדן זה מייצג אומדן מהימן לשווי ההוגן 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 ההוגן של הנכס. במידה ולהערכת החברה קיימים לגבי נכס מסוים סימנים לכך שהשווי ההוגן לתאריך הדיווח ביניים שונה באופן מהותי מהשווי ההוגן שנאמד במועד האחרון בו בוצעה הערכת שווי, אומדת החברה למועד הדיווח ביניים את השווי ההוגן של נכסים אלו באמצעות שמאי חיצוני.

**ז. 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<br>בבניה |                    | מדד בישראל         |                    | שער החליפין                      | תאריך הדוחות<br>הכספיים                                   |
|---------------------|--------------------|--------------------|--------------------|----------------------------------|-----------------------------------------------------------|
| מדד ידוע<br>נקודות  | מדד בגין<br>נקודות | מדד ידוע<br>נקודות | מדד בגין<br>נקודות | היציג של הדולר<br>(ש"ח ל-1 דולר) |                                                           |
| 355.49              | 141.27             | 141.14             |                    | 3.759                            | ליום 30 ביוני 2024                                        |
| 350.07              | 137.31             | 137.31             |                    | 3.700                            | ליום 30 ביוני 2023                                        |
| 351.69              | 138.37             | 138.50             |                    | 3.627                            | ליום 31 בדצמבר 2023                                       |
| %                   | %                  | %                  |                    | %                                | <b>שיעורי השינוי:</b>                                     |
| 1.08                | 2.10               | 1.91               |                    | 3.64                             | <b>לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2024</b>  |
| 1.49                | 2.17               | 2.45               |                    | 5.14                             | <b>ביום 30 ביוני 2023</b>                                 |
| %                   | %                  | %                  |                    | %                                | <b>לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2024</b> |
| 0.77                | 1.13               | 1.62               |                    | 2.12                             | <b>ביום 30 ביוני 2023</b>                                 |
| 0.47                | 0.96               | 1.36               |                    | 2.35                             |                                                           |
| 2.0                 | 3.0                | 3.3                |                    | 3.1                              | <b>לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023</b>                  |

## **אפריקה ישראל מגורים בע"מ**

### **ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים**

#### **ביאור 3 - תקני דיווח כספי חדשים ופרשנויות שפורסמו**

##### **תקנים חדשים, תיקונים לתקנים ופרשנויות שטרם אומצו**

##### **תקן דיווח כספי בינלאומי 18, הצגה וגילוי בדוחות כספיים**

בחודש אפריל 2024 פרסם המוסד הבינלאומי לתקינה בחשבונאות (IASB) את תקן דיווח כספי בינלאומי 18 (IFRS 18), הצגה וגילוי בדוחות כספיים (להלן: "התקן החדש") אשר מחליף את תקן חשבונאות בינלאומי 1 (IAS 1), הצגת דוחות כספיים (להלן: "IAS 1").

מטרת התקן החדש הינה לשפר את יכולת ההשוואה והשקיפות בדוחות הכספיים.

התקן החדש יכול לדרוש קיימות של IAS 1 ודרישות חדשות להצגה בדוח רווח או הפסד לרבות הצגת סכומים וסיכומי משנה אשר נדרשים בהתאם לתקן החדש, מתן גילוי על מדדי ביצוע המוגדרים על ידי ההנהלה (management-defined performance measures) ודרישות חדשות להקבצה ופיצול של מידע פיננסי.

התקן החדש אינו משנה את הוראות ההכרה והמדידה של פריטים בדוחות הכספיים. עם זאת, מאחר ופריטים בדוח רווח או הפסד יצטרכו להיות מסווגים לאחת מחמש קטגוריות (פעילות תפעולית, פעילות השקעה, פעילות מימון, מסים על הכנסה ופעילות שהופסקה) הוא עשוי לשנות את הרווח התפעולי של הישות. כמו כן, פרסום התקן החדש גרם לתיקונים בהיקף מצומצם לתקני חשבונאות נוספים אשר ביניהם IAS 7, דוח על תזרימי מזומנים ו-IAS 34, דיווח כספי לתקופות ביניים.

התקן החדש ייושם למפרע החל מתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2027 או לאחריו. יישום מוקדם אפשרי תוך מתן גילוי.

החברה בוחנת את השפעת התקן החדש, לרבות השפעת התיקונים לתקני חשבונאות נוספים כתוצאה מהתקן החדש, על הדוחות הכספיים המאוחדים.

#### **ביאור 4 - דיבידנדים**

ביום 13.3.2024 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 30,000 אלפי ש"ח לבעלי מניות רגילות (2.37 ש"ח למניה) אשר שולם בחודש אפריל 2024.

ביום 22.5.2024 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של 15,000 אלפי ש"ח לבעלי מניות רגילות (1.19 ש"ח למניה), אשר שולם בחודש יוני 2024.

ביום 15.8.2024 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של 18,000 אלפי ש"ח לבעלי מניות רגילות (1.42 ש"ח למניה), אשר עתיד להשתלם ביום 10.9.2024.

#### **ביאור 5 - עסקאות שאינן במזומן**

ליום 30.06.2024 וליום 31.12.23 הכירה החברה, בדוח על המצב הכספי, במלאי בניינים למכירה כנגד התחייבות למוכרי מקרקעין במסגרת ההתחייבויות השוטפות בסך של כ- 61,364 וכ- 33,035 אלפי ש"ח, בהתאמה. כמו כן, ליום 30.6.2024 וליום 31.12.2023 הכירה החברה, בדוח על המצב הכספי, במלאי מקרקעין כנגד התחייבות למוכרי מקרקעין לזמן ארוך המסווגת בסעיף התחייבויות פיננסיות אחרות בסך של כ- 41,015 אלפי ש"ח וכ- 74,804 אלפי ש"ח, בהתאמה.

## **אפריקה ישראל מגורים בע"מ**

### **ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים**

#### **ביאור 6 - עסקאות ואירועים מהותיים בתקופת הדוח**

א. בהמשך לאמור בביאור 40 לדוחות הכספיים השנתיים, ביום 31.12.2023, התקשרה החברה בשלוש עסקאות וכן בהסכמים נלווים עם כלל חברה לביטוח בע"מ וגופים מוסדיים בשליטתה (להלן: "כלל" ו- "גופי כלל", בהתאמה), אשר עיקריהם כמפורט להלן:

הסכם ההשקעה בחברת אפריקה התחדשות עירונית בע"מ ("הסכם ההשקעה בחברת ההתחדשות"):  
החברה, אפריקה התחדשות עירונית וכלל התקשרו בהסכם השקעה באפריקה התחדשות עירונית, מכוחו הקצתה אפריקה התחדשות עירונית לגופי כלל מניות המהוות 20% מהון המניות המונפק של אפריקה התחדשות עירונית. תמורת המניות הנרכשות, שילמה כלל לחברת ההתחדשות סך כולל של כ- 337.5 מיליון ש"ח (להלן: "תמורת המניות הנרכשות").

במסגרת זו הוסכם, כי במועד השלמת העסקה, תפרע חברת ההתחדשות הלוואות בעלים שהעמידה לה החברה (לרבות באמצעות חברה בת שלה), בסכום כולל של כ- 150 מיליון ש"ח.

בנוסף, כולל הסכם ההשקעה בחברת ההתחדשות הוראות מקובלות בנוגע להתחייבות החברה לשפות את כלל עקב נזקים שייגרמו לה בקורות אירועים מסוימים, לרבות בשל אי נכונות או שלמות מצגים הכלולים בהסכם ההשקעה בחברת ההתחדשות, וכן בשל מס שיוטל על חברת ההתחדשות וחברות מוחזקות על ידה בגין התקופה שקדמה למועד השלמת העסקה. התחייבות החברה לשיפוי מוגבלת לסכום תמורת המניות הנרכשות.

בהמשך להתקשרות בהסכם ההשקעה בחברת ההתחדשות, התקשרו החברה וכלל בהסכם בעלי המניות בחברת ההתחדשות, זאת להסדרת יחסי החברה וכלל כבעלות מניות בחברת ההתחדשות. במסגרת הסכם בעלי המניות בחברת ההתחדשות נקבעו, בין היתר, מגבלות מקובלות על העברת מניות בחברת ההתחדשות וכן הוראות בקשר למינוי דירקטורים, קבלת החלטות בנושאים מסוימים שנקבעו בהסכם והוראות לעניין מימון הפעילות. הסכם בעלי המניות יעמוד בתוקפו כל עוד הצדדים (לרבות נעברים מותרים שלהם) מחזיקים במניות חברת ההתחדשות או שחברת ההתחדשות תהפוך לציבורית, שאז תעמוד לכלל רק זכות הצטרפות במכירת השליטה בחברת ההתחדשות, למעט הוראות אשר תוקפן מותנה בהחזקה, על ידי כלל, של לפחות 10% מהון המניות המונפק של חברת ההתחדשות.

#### עסקת השותפות:

בנוסף, התקשרו החברה, חברה בשליטתה המלאה וכלל בהסכם שותפות, מכוחו הוקמה שותפות מוגבלת ייעודית, אשר עוסקת באיתור, קידום, פיתוח, שיווק ומכירה של פרויקטים בתחום היזמות של פרויקטים שעיקרם למגורים בישראל (למעט פרויקטים של התחדשות עירונית או של דיור להשכרה), בה תרוכז פעילות החברה העתידית לתקופה שנקבעה בהסכם ובהיקף שנקבע בהסכם (בהתאם למדיניות ההשקעות שנקבעה).

חברה בת ייעודית בבעלותה המלאה של החברה תשמש כשותף הכללי של השותפות (להלן: "השותף הכללי"), ואילו החברה וכלל יהיו שותפים מוגבלים בשותפות: החברה בשיעור של 70% מהזכויות בשותפות (כולל חלק השותף הכללי) וכלל בשיעור של 30% מהזכויות בשותפות.

ביום 1.7.2024, התקשרו החברה, השותף הכללי וכלל, בתיקון להסכם השותפות, מכוחו יחזיקו החברה והשותף הכללי ב- 80% מהזכויות בשותפות (חלק זכויות בשיעור של 70%) ואילו גופי כלל ב- 20% מהזכויות בשותפות (חלק זכויות בשיעור של 30%). יצוין, כי השינוי בשיעור הזכויות נובע בשל מגבלות רגולטוריות.

סכום ההשקעה ההונית הכוללת בשותפות תעמוד על סך מצטבר של עד מיליארד ש"ח, וזאת לאורך תקופה שלא תעלה על 57 חודשים. תקופת השותפות תסתיים רק לאחר מכירת 95% מנכסי השותפות ומסירה של 90% לפחות מכלל יחידות הדיור בפרויקטים של השותפות. נקבעו הוראות לענין חלוקת רווחי השותפות, כאשר השותף הכללי יהיה זכאי לדמי הצלחה בשיעור של 15% - 18% (תלוי ביצועים) מרווחי השותפות בגין כל פרויקט, בכפוף לכך שסכומי החלוקה המיוחסים לפרויקט, ישקפו לשותפים המוגבלים תשואה פנימית שנתית ממוצעת על השקעתם בשותפות המיוחסת לפרויקט בשיעור מינימלי מוסכם.

#### עסקת האופציות:

במסגרת זו, הקצתה החברה לגופי כלל 526,814 אופציות לא סחירות הניתנות למימוש למניות בכמות, שמהווה לתאריך הדוח כ- 4% מהון המניות המונפק שלה לאחר ההקצאה. מחיר המימוש של כל אחד מהאופציות נקבע על 240 ש"ח (בכפוף להתאמות מקובלות, כגון דיבידנדים, הצעת זכויות, איחוד וחלוקה של הון המניות). השווי ההוגן של האופציות למועד ההענקה הינו בסך של כ- 25,466 אלפי ש"ח.

ביום 9.1.2024 הושלמו העסקאות המפורטות לעיל.

## אפריקה ישראל מגורים בע"מ

### ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

#### ביאור 6 - עסקאות ואירועים מהותיים בתקופת הדוח (המשך)

- ב. בהמשך לאמור בביאור 35 (ג') 4 לדוחות הכספיים השנתיים, ביום 23.1.2024 אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה, את התקשרותה של החברה בהסכם שירותים עם לפידות קפיטל בע"מ, בעלת השליטה בחברה.
- ג. בהמשך לאמור בביאור 35 (ג') 3 לדוחות הכספיים השנתיים, ביום 23.1.2024 אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה, את התקשרותה של החברה בהסכם שירותים חדש עם דניה סיבוס.
- ד. בהמשך לאמור בביאור 35 (ג') 8 לדוחות הכספיים השנתיים, ביום 23.1.2024 אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה, לאחר קבלת אישור דירקטוריון החברה וועדת הביקורת, את חידוש תוקפו של כתב שיפוי למר יעקב לוקסנבורג, בעל השליטה בחברה לתקופה נוספת בת 3 שנים.
- ה. ביום 23.1.2024 אישרה האסיפה הכללית של החברה את מדיניות התגמול המעודכנת של החברה.

ו. בהמשך לאמור בביאור 26 לדוחות הכספיים השנתיים, ביום 13.3.2024, אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישורה של ועדת הביקורת, הענקה של 12,077 כתבי אופציה הניתנים למימוש ל- 12,077 מניות רגילות של החברה, לנושאת משרה בחברה בהתאם להוראות תכנית תגמול הוני של החברה שאושרה ביום 10.3.2022. כתבי האופציה האמורים הוקצו ביום 26.3.2024, לאחר קבלת אישור הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ לרישומן למסחר של המניות שתבננה מכתבי האופציה האמורים.

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- 1.2

הפרמטרים שהובאו בחישוב השווי ההוגן:

|                        |             |
|------------------------|-------------|
| מחיר מניה (בש"ח)       | 226.2       |
| מחיר מימוש             | 237.5-254.9 |
| תנודתיות צפויה         | 39.95%      |
| משך החיים הצפוי        | 6           |
| שיעור ריבית חסרת סיכון | 4.03%       |

ז. ביום 31.3.2024 נחתמו הסכמי ליווי בין החברה (בעצמה ובאמצעות חברות מוחזקות) (ביחד, להלן: "המיזם המשותף"), בגין כל אחד ממגרשים 122 ו- 123 המרכיבים את פרויקט סמל צפון, בו מחזיקה החברה בכ- 88% מהיחידות לשיווק בפרויקט לבין תאגיד בנקאי (להלן: "התאגיד הבנקאי"), לצורך מימון הקמת פרויקט סמל צפון (להלן: "האשראי").

האשראי כולל בעיקרו מסגרת בטוחות חוק מכר בסך מירבי של עד 1.22 מיליארד ש"ח (מתוכו סך של 1.06 מיליארד בגין מגרש 122), מסגרת אשראי כספי בסך של עד כ- 550 מיליון ש"ח (מתוכו כ- 480 מיליון ש"ח בגין מגרש 122), מסגרת בגין בטוחות עבור בעלי הקרקע (בעסקת קומבינציה ושירותי בניה) בסך כולל של עד כ- 450 מיליון ש"ח (המיוחס במלואו למגרש 122). האשראי נושא ריבית שנתית בשיעור של פריים בתוספת מרווח בטוח של 0.7% עד 1% (להלן: "ריבית מסגרת האשראי").

יצוין, כי האשראי ישמש, בין היתר, לפירעון הלוואות אשר הועמדו לחברה על ידי התאגיד הבנקאי (להלן: "הבנק") לצורך מימון רכישת הקרקע מושא פרויקט סמל צפון.

האשראי יועמד לאחר מילוי תנאים מתלים מקובלים, לרבות, בין היתר, העמדת בטוחות להבטחת האשראי, אשר עיקרם שעבוד על הזכויות בקרקע ובפרויקט וכן שעבוד זכויות בעלי הקרקע לטובת התאגיד הבנקאי.

בהתאם להוראות הסכם הליווי, החברה אחראית כלפי התאגיד הבנקאי לפירעון מלוא הסכומים האמורים (לרבות בגין החברות המוחזקות כאמור). יצוין, כי אחריות החברות המוחזקות בקשר עם מימון מגרש 122 מוגבלת לתמורה אשר תתקבל עם מימוש הבטוחות המשמשות להבטחת פירעון המימון כאמור.

בנוסף, יעמיד התאגיד הבנקאי אשראי מקדמי למימון תשלום אגרות, היטלים ועבודות דיפון וחפירה בסך כולל של עד כ- 125 מיליון ש"ח, אשר יעמוד לתקופה עד 31.12.2024, אשר חלקו ייפרע עם חתימתם של בעלי הקרקע על הסכמים למימון עם התאגיד הבנקאי.

ההסכמים האמורים כוללים, בין היתר, תנאים והוראות מקובלים בקשר עם פירעונם המיידי.

לפרטים נוספים בקשר עם פרויקט "סמל צפון", ראו ביאור 11 (ד') לדוחות הכספיים השנתיים.



## **אפריקה ישראל מגורים בע"מ**

### **ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים**

#### **ביאור 6 - עסקאות ואירועים מהותיים בתקופת הדוח (המשך)**

ח. בהמשך לאמור בביאור 10(ג') 9 לדוחות הכספיים השנתיים, ביום 31.3.2024 התקשרו המיזם המשותף והבנק, בתוספת מס' 2 לכתב העמדת מסגרת אשראי (להלן: "התוספת") ביחס להסכם אשראי בסך של 100 מיליון ש"ח. יצוין, כי המיזם המשותף העמיד את האשראי לטובת חברי קבוצת הרכישה בפרויקט DUO. בהתאם להוראות התוספת, תוקף מסגרת האשראי יוארך עד ליום 31.12.2027 או עד למועד התקשרותה של קבוצת הרכישה בהסכם למימון חלקה בפרויקט DUO (להלן: "הסכם המימון של הקבוצה") (כאמור בדוחות הקודמים), לפי המוקדם (להלן: "המועד הקובע"). באמצעות האשראי מושא הסכם המימון של הקבוצה, יפרעו חברי קבוצת הרכישה את ההלוואה אשר הועמדה להם על ידי המיזם המשותף. עוד נקבע, כי במועד הקובע, חלף מסגרת האשראי האמורה לעיל, תועמד למיזם המשותף מסגרת אשראי חדשה, בסך של 51 מיליון ש"ח, אשר תשמש את המיזם המשותף לצורך מימון חלקם של חלק מיחידה קבוצת הרכישה (כאמור בדוחות הקודמים) אשר לא יכללו בהסכם המימון של הקבוצה. מסגרת האשראי המעודכנת תעמוד בתוקפה עד לתום ביצוע הפרויקט.

ט. ביום 2.5.2024 אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה, לאחר שאושרה על ידי דירקטוריון וועדת הביקורת, את התקשרותה של החברה בהסכם עם דניה סיבוס, לביצוע עבודות ההקמה של פרויקט סביון גרדנס בנתניה, בתמורה לסך של 146.5 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ כדון). יצוין, כי קודם לאישור כאמור, התקשרה החברה בהסכם לעבודות הפירה ודיפון עם דניה סיבוס, בתמורה לסך של כ- 6 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ כדון).

י. בחודש אפריל 2024, התקבלו בידי החברה היתר בניה מלא למגרש 122 ולמגרש 123 בפרויקט "סמל" צפון בתל אביב (להלן: "הפרויקט") (ביחד, להלן: "ההיתרים"). בהתאם להיתרים, הפרויקט יכלול 257 יחידות דיור (על גבי שני מגרשים) בשטח של כ- 24,500 מ"ר, מבנה ציבור בשטח של כ- 1,800 מ"ר ומרתפי חניה משותפים בשטח כולל של כ- 17,200 מ"ר, על פני מגדל בן 50 קומות מגורים ובניין מרקמי בן 8 קומות מגורים. לפרטים נוספים ראו ביאור 11 ד' לדוחות הכספיים השנתיים.

יא. ביום 22.5.2024, 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. להשלמת התמונה יצוין, כי לתאריך הדוח החברה לא רכשה מניות או אגרות חוב מכח תכנית הרכישה האמורה.

#### **ביאור 7 - עסקאות ואירועים מהותיים לאחר מועד הדיווח**

א. לפרטים אודות אישור הדירקטוריון לחלוקת דיבידנד לאחר תאריך המאזן, ראו ביאור 4 לעיל.

ב. ביום 15.8.2024 אישר דירקטוריון החברה לאחר אישור וועדת הביקורת ובכפוף לקבלת אישורה של אסיפת בעלי המניות של החברה, את התקשרותה של החברה, בהסכם קבלנות לפיו תעניק דניה סיבוס שירותי קבלנות בפרויקט גבעת הכלניות בקרית אתא, בתמורה לסך של כ-561.5 מיליון ש"ח צמוד למדד תשומות הבניה לחודש יולי 2024 וכן תמורה נוספת בסכום השווה ל- 30% מההפרש החיובי בין מחיר המכירה הממוצע בפועל למטר רבוע לבין סך של 19,500 ש"ח (צמוד למדד) למטר רבוע בגין יחידות הדיור שתשוקנה על ידי החברה.

ג. ביום 15.8.2024 אישר דירקטוריון החברה לאחר אישור וועדת הביקורת, את התקשרותה של החברה, באמצעות חברת בת בשליטתה של החברה ושותף בעסקה משותפת, בהסכם קבלנות לפיו תעניק פורמה, חברה בבעלותה המלאה של דניה סיבוס, שירותי קבלנות בפרויקט ז'בוטינסקי 135 – 137 בתל אביב, בתמורה לסך של כ-92.5 מיליון ש"ח צמוד למדד תשומות הבניה לחודש פברואר 2024.

## 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.
  - היתרה בדוחות הכספיים של מזומנים ושווי מזומנים, מזומנים מוגבלים בשימוש בחשבון הליווי, נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד - ניירות ערך סחירים, לקוחות ונכסים בגין חוזה, חייבים, אשראי מתאגידים בנקאיים ונותני אשראי אחרים (שאינו צמוד למדד), קבלנים וספקים זכאים תואמת או קרובה לשווי ההוגן שלהם.
- 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 2023 | ליום 30 ביוני 2023 | ליום 30 ביוני 2024 | ליום 31 בדצמבר 2023 | ליום 30 ביוני 2023 | ליום 30 ביוני 2024 |
| אלפי ש"ח            | אלפי ש"ח           | אלפי ש"ח           | אלפי ש"ח            | אלפי ש"ח           | אלפי ש"ח           |
| 10,603              | 12,374             | 11,541             | 9,515               | 9,739              | 9,896              |
| (134,122)           | (144,244)          | (131,514)          | (146,697)           | (145,506)          | (149,447)          |
| (458,726)           | (448,539)          | (330,265)          | (475,051)           | (474,029)          | (344,237)          |

חייבים לזמן ארוך (רמה 1)

התחייבויות אחרות (רמה 2)

אגרות חוב (רמה 1)

- (1) השווי ההוגן והערך בספרים כוללים ריבית צבורה וחלויות שוטפות.
- (2) ליום 30.6.2024 עומדת החברה באמות המידה הפיננסיות שנקבעו.

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

| ליום 30 ביוני 2024 |          |          |
|--------------------|----------|----------|
| רמה 3              | רמה 2    | רמה 1    |
| אלפי ש"ח           | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |

311,776  
-  
-

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

ניירות ערך סחירים  
הלוואות לחברות כלולות

| ליום 30 ביוני 2023 |          |          |
|--------------------|----------|----------|
| רמה 3              | רמה 2    | רמה 1    |
| אלפי ש"ח           | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |

232,100  
-  
-

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

ניירות ערך סחירים  
הלוואות לחברות כלולות

| ליום 31 בדצמבר 2023 |          |          |
|---------------------|----------|----------|
| רמה 3               | רמה 2    | רמה 1    |
| אלפי ש"ח            | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |

200,613

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

ניירות ערך סחירים

40,783  
-  
-

ניירות ערך סחירים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי  
הלוואות לחברות כלולות

210,230

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

**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.

מגזר אחרים כולל את פעילות שטחי מסחר להשכרה בפרויקט שדרות הסביונים במודיעין. פעילות זו אינה עולה לכדי מגזר עסקי בדוחות הכספיים של החברה ולפיכך מוצגת במסגרת מגזר "אחרים".

מגזרי הפעילות נקבעו בהתבסס על המידע הנבחן על ידי מקבל ההחלטות התפעוליות הראשי (CODM) לצרכי קבלת החלטות לגבי הקצאת משאבים והערכת ביצועים. תוצאות המגזר נמדדות על בסיס רווח לאחר הוצאות מימון, נטו, מאחר שההנהלה סבורה כי מדד זה הינו הרלוונטי ביותר להערכה.

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 2024**  
**(בלתי מבוקר)**

| יזמות<br>פרויקטים | ייזום דיור<br>להשכרה | אחרים | נכסים לא<br>מיוחסים | סה"כ          |
|-------------------|----------------------|-------|---------------------|---------------|
| אלפי ש"ח          |                      |       |                     |               |
| 507,819           | 10,916               | 3,130 | (69,325)            | 452,540       |
| 125,066           | 10,133               | 3,165 | (32,940)            | 105,424       |
| 100,138           | 1,431                | 3,165 | (44,613)            | 60,121        |
|                   |                      |       |                     | <u>11,051</u> |
|                   |                      |       |                     | <u>71,172</u> |

**הכנסות**

הכנסות מחיצוניים

**רווח גולמי**

**רווח לאחר הוצאות מימון נטו**

חלק בריווחי חברות כלולות  
המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

רווח לפני מיסים על ההכנסה

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

| יזמות<br>פרויקטים | ייזום דיור<br>להשכרה | אחרים | נכסים לא<br>מיוחסים | סה"כ          |
|-------------------|----------------------|-------|---------------------|---------------|
| אלפי ש"ח          |                      |       |                     |               |
| 598,197           | 10,727               | 2,234 | (55,254)            | 555,904       |
| 141,844           | 9,364                | 2,289 | (26,250)            | 127,247       |
| 110,874           | (1,001)              | 2,289 | (26,838)            | 85,324        |
|                   |                      |       |                     | <u>(658)</u>  |
|                   |                      |       |                     | <u>84,666</u> |

**הכנסות**

הכנסות מחיצוניים

**רווח גולמי**

**רווח לאחר הוצאות מימון נטו**

חלק בהפסדי חברות כלולות  
המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

רווח לפני מיסים על ההכנסה

**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 2024**  
**(בלתי מבוקר)**

| יזמות<br>פרויקטים | ייזום דיור<br>להשכרה | אחרים | נכסים לא<br>מיוחסים | סה"כ          |
|-------------------|----------------------|-------|---------------------|---------------|
| אלפי ש"ח          |                      |       |                     |               |
| 278,664           | 5,485                | 1,604 | (41,387)            | 244,366       |
| 71,938            | 5,032                | 1,396 | (18,628)            | 59,738        |
| 57,828            | (1,523)              | 1,396 | (25,288)            | 32,413        |
|                   |                      |       |                     | <u>7,880</u>  |
|                   |                      |       |                     | <u>40,293</u> |

**הכנסות**

הכנסות מחיצוניים

**רווח גולמי**

**רווח לאחר הוצאות מימון נטו**

חלק בריווחי חברות כלולות  
המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

רווח לפני מיסים על ההכנסה

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

| יזמות<br>פרויקטים | ייזום דיור<br>להשכרה | אחרים | נכסים לא<br>מיוחסים | סה"כ           |
|-------------------|----------------------|-------|---------------------|----------------|
| אלפי ש"ח          |                      |       |                     |                |
| 346,149           | 5,425                | 1,100 | (27,305)            | 325,369        |
| 83,978            | 4,600                | 1,055 | (13,958)            | 75,675         |
| 64,256            | (1,106)              | 1,055 | (7,808)             | 56,398         |
|                   |                      |       |                     | <u>(2,263)</u> |
|                   |                      |       |                     | <u>54,135</u>  |

**הכנסות**

הכנסות מחיצוניים

**רווח גולמי**

**רווח לאחר הוצאות מימון נטו**

חלק בהפסדי חברות כלולות  
המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

רווח לפני מיסים על ההכנסה

**לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 (מבוקר)**

| יזמות<br>פרויקטים | ייזום דיור<br>להשכרה | אחרים | נכסים לא<br>מיוחסים | סה"כ           |
|-------------------|----------------------|-------|---------------------|----------------|
| אלפי ש"ח          |                      |       |                     |                |
| 1,152,912         | 21,094               | 4,917 | (99,724)            | 1,079,199      |
| 267,645           | 19,753               | 4,364 | (51,183)            | 240,579        |
| 223,317           | 52,234               | 5,392 | (79,792)            | 201,151        |
|                   |                      |       |                     | <u>17,575</u>  |
|                   |                      |       |                     | <u>218,726</u> |

**הכנסות**

הכנסות מחיצוניים

**רווח גולמי**

**רווח לאחר הוצאות מימון נטו**

חלק בריווחי חברות כלולות  
המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

רווח לפני מיסים על ההכנסה