

אפריקה ישראל מגורים בע"מ

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

(בלתי מבוקרים)

אפריקה ישראל מגורים בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים
ליום 30 בספטמבר 2021

(בלתי מבוקרים)

תוכן העניינים

עמוד

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



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

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

מבוא

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

לא סקרנו את המידע הכספי לתקופות הביניים התמציתי של פעילות משותפת המאוחדת באיחוד היחסי, אשר נכסיה הכלולים באיחוד מהווים כ- 7% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 2021, והכנסותיה הכלולות באיחוד מהוות כ- 0.8% וכ- 0.7% מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופות של תשעה ושלשה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. כמו כן, לא סקרנו את המידע הכספי לתקופות הביניים התמציתי של חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני אשר ההתחייבות בגין ההשקעה בהן הינה כ- 19,385 אלפי ש"ח ליום 30 בספטמבר 2021 וחלקה של הקבוצה בהפסדיהן הינו כ- 2,138 אלפי ש"ח וכ- 695 אלפי ש"ח לתקופות של תשעה ושלשה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. המידע הכספי לתקופות הביניים התמציתי של אותן חברות נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת לסכומים שנכללו בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

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

מסקנה

בהתבסס על סקירתנו ועל דוחות הסקירה של רואי חשבון אחרים, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנ"ל אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34.

בנוסף לאמור בפסקה 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

8 בנובמבר 2021

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

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 בספטמבר	
2020	2020	2021
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
103,473	(*)77,338	236,575
90,333	154,530	155,417
214,718	205,672	126,203
499,964	337,252	363,457
53,492	(*)53,678	69,451
30,097	12,678	40,006
700,139	(*)859,156	452,911
1,692,216	1,700,304	1,444,020
1,405,578	(*)1,267,613	1,327,418
331,800	310,835	333,524
345,042	(*)307,688	469,090
25,144	25,846	19,749
2,967	3,556	3,927
32,699	33,093	37,433
3,680	3,662	4,171
2,146,910	1,952,293	2,195,312
3,839,126	3,652,597	3,639,332

נכסים

נכסים שוטפים

מזומנים ושווי מזומנים
מזומנים ונכסים פיננסיים אחרים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי
נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד - ניירות ערך סחירים
לקוחות ונכסים בגין חוזים
חייבים ויתרות חובה
נכסי מיסים שוטפים
מלאי בניינים למכירה
סה"כ נכסים שוטפים

נכסים לא שוטפים

מלאי מקרקעין ומלאי בניינים למכירה לזמן ארוך
נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
השקעות והלוואות בחברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
מוניטין
נכסי מסים נדחים
חייבים לזמן ארוך
רכוש קבוע
סה"כ נכסים לא שוטפים
סה"כ נכסים

אהרן פרנקל
סמנכ"ל כספים

מיכאל קליין
מנהל כללי

יעקב לוקסנבורג
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 8 בנובמבר 2021

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

הבאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 בספטמבר	
2020	2020	2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
1,098,394	(*1,063,117	1,048,010
130,955	89,627	39,798
42,636	(*44,472	76,933
77,938	76,993	64,613
49,105	(*55,675	58,551
92,296	(*159,217	85,026
-	-	769
<u>1,491,324</u>	<u>1,489,101</u>	<u>1,373,700</u>
725,510	724,999	597,212
252,303	149,353	330,550
174,925	(*175,943	156,205
75,245	(*55,508	73,393
2,984	3,616	2,984
<u>1,230,967</u>	<u>1,109,419</u>	<u>1,160,344</u>
<u>2,722,291</u>	<u>2,598,520</u>	<u>2,534,044</u>
12,643	12,643	12,643
228,959	228,959	228,959
875,233	(*812,475	863,686
<u>1,116,835</u>	<u>1,054,077</u>	<u>1,105,288</u>
<u>3,839,126</u>	<u>3,652,597</u>	<u>3,639,332</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 למיסים שוטפים

סה"כ התחייבויות שוטפות

התחייבויות לא שוטפות

אגרות חוב
 הלוואות מתאגידים בנקאיים
 הלוואות מאחרים והתחייבויות פיננסיות אחרות
 התחייבות בגין מיסים נדחים
 התחייבות בגין הטבות לעובדים

סה"כ התחייבויות לא שוטפות

סה"כ התחייבויות

הון

הון מניות
 פרמיה על מניות
 עודפים

הון המיוחס לבעלי מניות החברה

סה"כ התחייבויות והון

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

הבאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר			
	31 בדצמבר					
	2020	2020	2021	2020		2021
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)			
1,343,290	(*)344,157	314,408	(*)918,712	864,323	הכנסות בגין עסקאות בניה ומקרקעין	
1,151,820	(*)296,099	251,543	(*)787,870	716,401	עלויות והוצאות בגין עסקאות בניה ומקרקעין	
191,470	48,058	62,865	130,842	147,922	רווח גולמי	
26,408	(*)6,495	6,606	(*)17,372	20,747	הוצאות מכירה ושיווק	
25,466	(*)6,869	6,818	(*)20,313	19,379	הוצאות הנהלה וכלליות, נטו	
(20,438)	-	-	-	-	רווח מהתאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה	
1,725	(*)346	4,043	(*)1,175	5,271	הוצאות אחרות, נטו	
158,309	34,348	45,398	91,982	102,525	רווח מפעולות רגילות	
(52,026)	(*) (9,789)	(10,211)	(*) (45,130)	(34,202)	הוצאות מימון	
8,018	(*)2,035	4,873	(*)5,354	16,163	הכנסות מימון	
(44,008)	(7,754)	(5,338)	(39,776)	(18,039)	הוצאות מימון, נטו	
17,324	(*)138	2,767	(*)3,755	4,735	חלק ברווחי חברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	
131,625	26,732	42,827	55,961	89,221	רווח לפני מסים על ההכנסה	
(29,057)	(*) (7,304)	(12,796)	(*) (16,151)	(25,768)	מסים על ההכנסה	
102,568	19,428	30,031	39,810	63,453	רווח נקי לתקופה ורווח כולל לתקופה	
					רווח למניה רגילה אחת בת 1 ש"ח ע.נ.	
8.11	1.54	2.38	3.15	5.02	רווח למניה בסיסי (בש"ח)	
					הממוצע המשוקלל של הון המניות ששימש בחישוב הרווח למניה:	
12,643,536	12,643,536	12,643,536	12,643,536	12,643,536	בסיסי	

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

הבאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

סך הכל הון אלפי ש"ח	עודפים אלפי ש"ח	פרמיה על מניות אלפי ש"ח	הון מניות אלפי ש"ח
1,116,835	875,233	228,959	12,643
63,453	63,453	-	-
(75,000)	(75,000)	-	-
<u>1,105,288</u>	<u>863,686</u>	<u>228,959</u>	<u>12,643</u>

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה
 ביום 30 בספטמבר 2021 (בלתי מבוקר)

יתרה ליום 1 בינואר 2021 (מבוקר)

רווח כולל לתקופה

דיבידנד שחולק בידי החברה

יתרה ליום 30 בספטמבר 2021

סך הכל הון אלפי ש"ח	עודפים אלפי ש"ח	פרמיה על מניות אלפי ש"ח	הון מניות אלפי ש"ח
1,064,267	822,665	228,959	12,643
39,810	(*)39,810	-	-
(50,000)	(50,000)	-	-
<u>1,054,077</u>	<u>812,475</u>	<u>228,959</u>	<u>12,643</u>

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה
 ביום 30 בספטמבר 2020 (בלתי מבוקר)

יתרה ליום 1 בינואר 2020 (מבוקר)

רווח כולל לתקופה

דיבידנד שחולק בידי החברה

יתרה ליום 30 בספטמבר 2020

סך הכל הון אלפי ש"ח	עודפים אלפי ש"ח	פרמיה על מניות אלפי ש"ח	הון מניות אלפי ש"ח
1,090,257	848,655	228,959	12,643
30,031	30,031	-	-
(15,000)	(15,000)	-	-
<u>1,105,288</u>	<u>863,686</u>	<u>228,959</u>	<u>12,643</u>

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה
 ביום 30 בספטמבר 2021 (בלתי מבוקר)

יתרה ליום 1 ביולי 2021

רווח כולל לתקופה

דיבידנד שחולק בידי החברה

יתרה ליום 30 בספטמבר 2021

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

הבאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

סך הכל הון אלפי ש"ח	עודפים אלפי ש"ח	פרמיה על מניות אלפי ש"ח	הון מניות אלפי ש"ח
1,034,649	793,047	228,959	12,643
19,428	(*)19,428	-	-
<u>1,054,077</u>	<u>812,475</u>	<u>228,959</u>	<u>12,643</u>

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

יתרה ליום 1 ביולי 2020

רווח כולל לתקופה

יתרה ליום 30 בספטמבר 2020

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020 (מבוקר)

יתרה ליום 1 בינואר 2020

רווח כולל לשנה

דיבידנד שחולק בידי החברה

יתרה ליום 31 בדצמבר 2020

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

הבאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

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

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

102,568	(*)19,428	30,031	(*)39,810	63,453	רווח נקי לתקופה
					התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת:
(308,251)	(*)115,868	20,888	(*)172,706	44,839	ירידה (עליה), נטו בסעיף מלאי מקרקעין התאמות:
(20,438)	-	-	-	-	רווח מהתאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה
3,771	800	4,989	2,736	6,939	פחת והפחתות
(17,324)	(*)138	(2,767)	(*)3,755	(4,735)	חלק הקבוצה ברווחי חברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
11,528	1,192	(1,222)	15,786	(5,024)	הפסד (רווח) ממימוש ושערוך נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד - ניירות ערך סחירים
26,281	(*)3,441	6,236	(*)16,079	20,652	הוצאות מימון, נטו
29,057	(*)7,304	12,796	(*)16,151	25,768	הוצאות מיסים שהוכרו בדוח רווח והפסד
<u>(172,808)</u>	<u>(83,841)</u>	<u>70,951</u>	<u>(85,899)</u>	<u>151,892</u>	
					שינוי בסעיפי רכוש והתחייבויות:
(12,856)	(*)20,350	(27,374)	(*)13,018	(15,939)	גידול בחייבים ויתרות חובה
(215,912)	(49,243)	32,385	(53,200)	136,507	קיטון (גידול) בלקוחות ונכסים בגין חוזים
189,271	(*)9,634	99,553	(*)94,535	228,923	קיטון במלאי בניינים למכירה, נטו
48,342	306	(3,300)	7,014	(91,157)	גידול (קיטון) בקבלנים וספקים
(1,176)	(*)4,909	19,553	(*)7,153	41,579	גידול (קיטון) בזכאים ויתרות זכות
(25,001)	(*)4,630	(7,567)	(*)18,460	9,446	גידול (קיטון) בהפרשות
(975)	(343)	-	(343)	-	קיטון בהתחייבות בגין הטבות לעובדים, נטו
<u>(18,307)</u>	<u>(50,457)</u>	<u>113,250</u>	<u>23,681</u>	<u>309,359</u>	
<u>(30,224)</u>	<u>(7,466)</u>	<u>(17,954)</u>	<u>(20,225)</u>	<u>(40,604)</u>	מס הכנסה ששולם, נטו
<u>(221,339)</u>	<u>(141,764)</u>	<u>166,247</u>	<u>(82,443)</u>	<u>420,647</u>	מזומנים נטו - פעילות שוטפת

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

הבאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

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

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

(3,648)	-	(17)	(3,550)	(3,985)	מתן הלוואות למוכרי מקרקעין ופיקדונות לזמן ארוך
(308)	(190)	(103)	(306)	(658)	השקעה בנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
(1,107)	(195)	(558)	(756)	(1,397)	רכישת רכוש קבוע
2	(45)	(6)	(22)	-	פרעון (מתן) הלוואות שניתנו
(74,671)	(74,638)	(180)	(69,883)	93,539	מימוש (השקעה) בנכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד - ניירות ערך סחירים, נטו
99,499	(7,517)	(2,321)	35,302	(65,084)	שינוי במזומנים ונכסים פיננסיים אחרים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי
4,682	717	1,168	3,005	2,946	ריבית שהתקבלה
(60,919)	(14,075)	(18,529)	(38,257)	(103,080)	השקעות והלוואות בעסקאות משותפות
(36,470)	(95,943)	(20,546)	(74,467)	(77,719)	מזומנים נטו - פעילות השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

284,832	126,719	-	284,832	-	תמורה מהנפקת אגרות חוב בניכוי הוצאות הנפקה
(101,543)	-	-	(101,543)	(129,799)	פרעון אגרות חוב
11,560	(*)85,908	(70,002)	(*)22,237	175,828	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו
235,619	59,919	15,000	66,669	162,150	קבלת הלוואות לזמן ארוך
(50,000)	-	(15,000)	(50,000)	(75,000)	דיבידנד ששולם
(52,498)	(635)	(296,318)	(31,791)	(297,637)	פרעון הלוואות לזמן ארוך
(48,713)	(*)15,742	(19,874)	(*)38,181	(45,368)	ריבית ששולמה
279,257	256,169	(386,194)	152,223	(209,826)	מזומנים נטו - פעילות מימון
21,448	18,462	(240,493)	(4,687)	133,102	עליה (ירידה), נטו במזומנים ושווי מזומנים
82,025	58,876	477,068	82,025	103,473	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
103,473	77,338	236,575	77,338	236,575	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

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

הבאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אפריקה ישראל מגורים בע"מ באורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

באור 1 - כללי

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

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

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

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

ג. התפרצות נגיף הקורונה- במהלך תשעת החודשים הראשונים של שנת 2021 חלו עליות וירידות בתחלואת האוכלוסיה עקב השפעתו המתמשכת של נגיף הקורונה, עקב כך הוטלו והוסרו מגבלות שונות. נוכח ההיענות הגבוהה לחיסון השלישי כנגד נגיף הקורונה ירדה התחלואה שוב ועד כה לא הוטלו מגבלות המגבילות את פעילות החברה, אך אין לדעת אם המגבלות יורחבו על המשק ו/או בכלל. החברה ממשיכה בפעילותה השוטפת, בכפוף לכלל המגבלות וההנחיות הממשלתיות.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. **בסיס לעריכת הדוחות הכספיים:**

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

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

ג. הדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים אושרו לפרסום על ידי דירקטוריון החברה ביום 8 בנובמבר 2021.

ד. **מסים על ההכנסה בדוחות ביניים:**

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

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

אפריקה ישראל מגורים בע"מ
באורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

באור 2- עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

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

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

ו. שערי חליפין ובסיס ההצמדה:

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

(2) להלן נתונים על המדד:

מדד תשומות בבניה	מדד בישראל		שער החליפין היצג של הדולר (ש"ח ל-1 דולר)
	מדד ידוע	מדד בגין	
נקודות	נקודות	נקודות	
325.14	127.290	127.050	3.229
311.05	124.19	124.31	3.441
310.51	124.19	124.31	3.215
%	%	%	%
4.71	2.50	2.20	0.44
0.44	(0.70)	(0.60)	(0.43)

תאריך הדוחות הכספיים:

ליום 30 בספטמבר 2021
ליום 30 בספטמבר 2020
ליום 31 בדצמבר 2020

שיעורי השינוי:

**לתקופה של תשעה חודשים
שהסתיימה**

ביום 30 בספטמבר 2021
ביום 30 בספטמבר 2020

**לתקופה של שלושה חודשים
שהסתיימה**

ביום 30 בספטמבר 2021
ביום 30 בספטמבר 2020

לשנה שנסתיימה

ביום 31 בדצמבר, 2020

אפריקה ישראל מגורים בע"מ
 באורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

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

ז. התאמה לא מהותית של מספרי השוואה:

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

להלן השפעת התאמה לא מהותית של מספרי השוואה:
דוחות המאוחדים על המצב הכספי:

ליום 30 בספטמבר 2020

כמדווח בדוחות כספיים אלה	השינוי	כפי שדווח בעבר	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
77,338	(410)	77,748	מזומנים ושווי מזומנים
53,678	8,539	45,139	חייבים ויתרות חובה
859,156	6,009	853,147	מלאי בניינים למכירה
1,267,613	(222,485)	1,490,098	מלאי מקרקעין
307,688	98,714	208,974	השקעות והלוואות בחברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
1,063,117	(79,535)	1,142,652	אשראי מתאגידים בנקאיים וחלויות שוטפות של אגרות חוב והלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים
44,472	(7,005)	51,477	זכאים ויתרות זכות הפרשות
55,675	9,533	46,142	
159,217	8,547	150,670	מקדמות מלקוחות והתחייבויות בגין חוזים
175,943	(49,312)	225,255	הלוואות מאחרים והתחייבויות פיננסיות אחרות
55,508	10,763	44,745	התחייבות בגין מיסים נדחים
1,054,077	(2,624)	1,056,701	הון עצמי המיוחס לבעלי מניות החברה

דוחות המאוחדים על הרווח הכולל:

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2020

כמדווח בדוחות כספיים אלה	השינוי	כפי שדווח בעבר	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
918,712	3,445	915,267	הכנסות בגין עסקאות בניה ומקרקעין
(787,870)	(3,236)	(784,634)	עלויות והוצאות בגין עסקאות בניה ומקרקעין
(17,372)	(34)	(17,338)	הוצאות מכירה ושיווק
(20,313)	45	(20,358)	הוצאות הנהלה וכלליות, נטו
(1,175)	(16)	(1,159)	הוצאות אחרות
(39,776)	515	(40,291)	הוצאות מימון, נטו
3,755	(2,764)	6,519	חלק בריווחי חברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(16,151)	(148)	(16,003)	מסים על ההכנסה
39,810	(2,193)	42,003	רווח נקי לתקופה ורווח כולל לתקופה

אפריקה ישראל מגורים בע"מ
באורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

באור 2- עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

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

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2020

כמדוח בדוחות כספיים אלה	השינוי	כפי שדווח בעבר
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
344,157	3,018	341,139
(296,099)	(2,781)	(293,318)
(6,495)	(15)	(6,480)
(6,869)	35	(6,904)
(346)	1	(347)
(7,754)	215	(7,969)
138	(976)	1,114
(7,304)	(90)	(7,214)
19,428	(593)	20,021

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

בדוחות על תזרימי המזומנים:

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2020

כמדוח בדוחות כספיים אלה	השינוי	כפי שדווח בעבר
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(82,443)	6,573	(89,016)
(74,467)	-	(74,467)
152,223	(5,023)	157,246

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

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2020

כמדוח בדוחות כספיים אלה	השינוי	כפי שדווח בעבר
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(141,764)	3,269	(145,033)
(95,943)	-	(95,943)
256,169	6,022	250,147

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

בדוח על השינויים בהון:

ליום 30 בספטמבר 2020

כמדוח בדוחות כספיים אלה	השינוי	כפי שדווח בעבר
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
812,475	(2,624)	815,099

עודפים

אפריקה ישראל מגורים בע"מ באורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

באור 3 - דיבידנדים

- ביום 16.3.2021 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 60,000 אלפי ש"ח לבעלי מניות רגילות (4.75 ש"ח למניה), אשר שולם בחודש אפריל 2021.
- ביום 16.8.2021 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 15,000 אלפי ש"ח לבעלי מניות רגילות (1.19 ש"ח למניה), אשר שולם בחודש ספטמבר 2021.
- ביום 7.11.2021 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 15,000 אלפי ש"ח לבעלי מניות רגילות (1.19 ש"ח למניה), אשר עתיד להשתלם בחודש נובמבר 2021.

באור 4 - עסקאות שאינן במזומן

- בתקופה של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30.9.2021 הכירה החברה, בדוח על המצב הכספי, במלאי בניינים למכירה כנגד התחייבות למוכרי מקרקעין בסך של כ- 13,071 אלפי ש"ח.
- בתקופה של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30.9.2020 הכירה החברה, בדוח על המצב הכספי, במלאי בניינים למכירה כנגד התחייבות למוכרי מקרקעין בסך של כ- 42,721 ו 14,477 אלפי ש"ח, בהתאמה.
- בשנת 2020 הכירה החברה, בדוח על המצב הכספי, במלאי בניינים למכירה כנגד התחייבות למוכרי מקרקעין במסגרת ההתחייבויות השוטפות בסך של כ- 59,672 אלפי ש"ח.
- בתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30.9.2020 סווגו מסעיף מלאי בניינים למכירה לסעיף מלאי מקרקעין ומלאי בניינים למכירה לזמן ארוך סך של כ- 26 מיליון ש"ח המהווה מלאי בניינים למכירה שיועדו להשכרה במסגרת חוק עידוד השקעות הון, תש"ט-1959, לתקופה של 5 שנים. בכוונת החברה למכור את יחידות הדיור שיועדו להשכרה כאמור לאחר תקופה זו.

באור 5 - עסקאות ואירועים מהותיים בתקופת הדוח

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

להלן עיקרי ההסדר החדש:

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

- (ב) על אף האמור לעיל, דניה סיבוס תהא רשאית לעסוק בפעילות יזמית בתחום הנדל"ן למגורים, במקרים ובתנאים (להלן: "החריגים"), כדלקמן:

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

אפריקה ישראל מגורים בע"מ

באורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

באור 5- עסקאות ואירועים מהותיים בתקופת הדוח (המשך)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

אפריקה ישראל מגורים בע"מ באורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

באור 5 - עסקאות ואירועים מהותיים בתקופת הדוח (המשך)

- ג. בהמשך לאמור בביאור 34ג(4) לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31.12.2020, ביום 21.2.2021, הודיעה דניה סיבוס לחברה, כי המחטה את זכויותיה והתחייבויותיה מכוח הסכם השירותים, בכל הנוגע לשירותי דירקטורים בלבד, לאפריקה ישראל להשקעות בע"מ. ההמחאה האמורה נכנסה לתוקפה עם הנפקת דניה סיבוס.
- ד. ביום 13.1.2021 אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישורה של ועדת הביקורת של החברה, התקשרויות של החברה בעסקאות למכירת 3 יח"ד לבעלי עניין וצדדים קשורים בהיקף כולל של כ- 13.7 מיליון ש"ח (לפני מע"מ) בפרויקט DUO.
- כמו כן, ביום 12.9.2021 אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישורה של ועדת הביקורת של החברה, התקשרויות של החברה בעסקאות למכירת 3 יח"ד לבעלי עניין וצדדים קשורים בהיקף כולל של כ- 21.8 מיליון ש"ח (לפני מע"מ) בפרויקט DUO.
- ה. ביום 26.1.2021 התקשרה החברה בהסכם למכירת זכויותיה במתחם "מלון הנשיא" בירושלים (להלן "המתחם") לצד שלישי שאינו קשור לחברה ו/או למי מטעמה (להלן: "הזכויות" ו- "הרוכש", בהתאמה). התמורה בגין הזכויות בפרויקט, מסתכמת בסך של כ- 82 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ כדיון). ביום 10.5.2021, הושלמה התקשרותה של החברה בהסכם למכירת זכויותיה במתחם מלון הנשיא בירושלים, והתמורה, התקבלה במלואה. כתוצאה מהמכירה, החברה רשמה בדוחותיה הכספיים לרבעון השני של שנת 2021 רווח בסכום לא מהותי.
- ו. ביום 21.1.2021, אישרה ועדת הביקורת של החברה, את התקשרותה בפוליסות לביטוח חבות נושאי משרה לתקופה שמיום 1.2.2021 ועד ליום 31.1.2022 ופוליסה קבוצתית עודפת כדלקמן:
- פוליסה לביטוח חבות נושאי משרה המבטחת את חבות נושאי המשרה של החברה ושל חברות הבת שלה (להלן: "הפוליסה הבסיסית"). גבולות האחריות של הפוליסה הבסיסית בגין תביעה אחת או במצטבר בגין כל תקופת הביטוח הינם 70 מיליון ש"ח. דמי הביטוח עבור הפוליסה הבסיסית בגין תקופת הביטוח מסתכמים בסך של כ- 275 אלפי ש"ח. הפוליסה הבסיסית חלה גם על חברות בנות של החברה, ובלבד שהחברה שולטת ב- 50% או יותר מזכויות ההצבעה או שיש לה הזכות למנות את רוב חברי הדירקטוריון או שהיא מחזיקה ב- 50% או יותר מהון המניות המונפק שלהן או בעלת הזכות למנות או לפטר את מנכ"ל החברות הבנות.
- פוליסת ביטוח קבוצתית עודפת ("מטריה"), לביטוח אחריות נושאי משרה, הנערכת על ידי לפידות קפיטל בע"מ (להלן: "לפידות"), בעלת השליטה (בעקיפין) של החברה, עבורה ועבור חברות הבת שלה, ובכללן החברה, דניה סיבוס בע"מ וסאני תקשורת סלולרית בע"מ, ולרבות חברות הבת של כל אחת מהחברות האמורות. גבולות הפוליסה הקבוצתית בגין תביעה אחת או במצטבר בגין כל תקופת הביטוח בתקופת הביטוח הינם עד 70 מיליון ש"ח. חלקה של החברה בדמי הביטוח עבור הפוליסה הקבוצתית בגין תקופת הביטוח מסתכמים לסך של כ- 67 אלפי ש"ח.
- ז. ביום 9.6.2021 התקשרה חברה בת בבעלותה המלאה של החברה, בהסכם לרכישת מניות המהוות 50% מהזכויות בהון ובהצבעה של חברת פרויקט הפועלת לקידום פרויקט מגורים מסוג פינני בינוי, במתחם הצבר בקרית אונו מצד שלישי. לאחר רכישת המניות הנרכשות, יחזיקו כל אחד מבין אפריקה התחדשות עירונית ובעל המניות המוכר ב-50% מהזכויות בהון ובהצבעה של חברת הפרויקט.
- על המקרקעין, המחולקים למתחם צפוני ומתחם מזרחי, קיימות כיום 168 יחידות דיור, כאשר לאחר פינויין, יוקמו תחתן 504 יחידות דיור, מתוכן, חלק חברת הפרויקט, הינו 336 יחידות דיור לשיווק.
- בתמורה למניות הנרכשות, תשלם אפריקה התחדשות עירונית סכום שאינו מהותי לחברה, חלקו שולם עם הגעה ל- 80% חתימות של בעלי הדירות במקרקעין מגובות בהערות אזהרה ותב"ע מאושרת, ויתרתו במועד בו תידרש חברת הפרויקט להעמיד את ההון העצמי הנדרש לצורך קבלת המימון לפרויקט.
- בהסכם נקבעו הסדרים בקשר עם העמדת המקורות שיידרשו לחברת הפרויקט לצורך השקעת ההון העצמי בפרויקט על ידי כל אחד מהצדדים, כולל מנגנוני דילול במקרה בו צד מעמיד מקורות כאמור מעבר לשיעור הנדרש ממנו על פי הסדרים אלה.
- אפריקה התחדשות עירונית ובעל המניות הנוסף יהיו זכאים לדמי ניהול בשיעורים מקובלים בגין שירותים אשר יוענקו על ידם לחברת הפרויקט.
- המידע בדבר כמות יחידות הדיור הצפויה הינו מידע צופה פני עתיד אשר עלול שלא להתממש, בין היתר, בשל אי קבלת אישורי הרשויות הנדרשים לתכנון הפרויקט.

אפריקה ישראל מגורים בע"מ באורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

באור 5 - עסקאות ואירועים מהותיים בתקופת הדוח (המשך)

ח. ביום 13.7.2021 התקשרה החברה בהסכם לרכישתם של כ- 33.7% מהזכויות במקרקעין באזור בתמורה לסך של 122.5 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ). המקרקעין נרכשו מידי שניים מבין בעלי הזכויות במקרקעין, אשר אינם קשורים לחברה ו/או למי מטעמה, המחזיקים במצטבר בכ- 67.4% מהזכויות במקרקעין (להלן, ביחד: "המוכרות"). כניסתו לתוקף של ההסכם ביחס לאחת מבין שתי המוכרות הוכפף לקבלת אישור בית המשפט המחוזי, אשר התקבל ביום 12.9.2021.

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

בכוונת החברה לממן את תשלום התמורה מתוך מקורותיה העצמיים וכן באמצעות הלוואה בנקאית.

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

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

עוד נקבע, כי במקרה בו שווי יחידות הדיור על המקרקעין, בהתאם להערכת שווי של שמאי מוסכם, ישקף עליית שווי עודפות מעל עליה ריאלית של 1.5% לשנה ביחס למחיר השוק כפי שנקבע בהסכם, החברה הבת תהיה זכאית למענק בסך השווה למחצית מהסכום העולה כאמור.

ביום 14.9.2021, הושלמה התקשרותה של החברה הבת בהסכם למכירת הזכויות במקרקעין כאמור לעיל והתמורה בגין התקבלה במלואה.

כתוצאה ממכירת הקרקע, רשמה החברה בדוחותיה הכספיים לרבעון השלישי רווח, לפני מס, בסך כ- 21 מיליון ש"ח.

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

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

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

באור 6 - שווי ההוגן של מכשירים פיננסיים

השווי ההוגן של נכסים והתחייבויות פיננסיים נקבע כדלקמן:

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

אפריקה ישראל מגורים בע"מ
 באורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

באור 6 - שווי הוגן של מכשירים פיננסיים (המשך)

שווי הוגן			ערך בספרים			
ליום 31 בדצמבר 2020	ליום 30 בספטמבר 2021		ליום 31 בדצמבר 2020	ליום 30 בספטמבר 2021		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
12,144	13,874	12,555	8,462	9,243	8,675	חייבים לזמן ארוך
(140,976)	(146,521)	(154,072)	(132,005)	(132,037)	(134,777)	התחייבויות אחרות
(898,108)	(881,326)	(760,454)	(861,735)	(854,798)	(727,184)	אגרות חוב

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

מכשירים פיננסיים המוצגים בדוח על המצב הכספי בשווי הוגן:

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

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

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

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

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

-	-	126,203
359,878	-	-

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

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

-	-	205,672
(*)261,808	-	-

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

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

-	-	214,718
273,507	-	-

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

אפריקה ישראל מגורים בע"מ
באורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

באור 7 - דיווח מגזרי

א. כללי:

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

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

ב. ניתוח הכנסות ותוצאות לפי מגזרי פעילות

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2021 (לא מבוקר)

סה"כ	פריטים לא מיוחסים והתאמות	ייזום דיור להשכרה	יזמות פרויקטים	
אלפי ש"ח				
864,323	(146,673)	7,455	1,003,541	הכנסות מחיצוניים
84,486	(47,522)	939	131,069	תוצאות המגזר

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2020 (לא מבוקר)

סה"כ	פריטים לא מיוחסים והתאמות	ייזום דיור להשכרה	יזמות פרויקטים	
אלפי ש"ח				
918,712	(88,558)	6,549	1,000,721 (*)	הכנסות מחיצוניים
52,206	(67,383)	3,430	116,159 (*)	תוצאות המגזר

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

סה"כ	פריטים לא מיוחסים והתאמות	ייזום דיור להשכרה	יזמות פרויקטים	
אלפי ש"ח				
314,408	(69,880)	2,703	381,585	הכנסות מחיצוניים
40,060	(18,303)	375	57,988	תוצאות המגזר

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

סה"כ	פריטים לא מיוחסים והתאמות	ייזום דיור להשכרה	יזמות פרויקטים	
אלפי ש"ח				
344,157	(24,072)	2,202	366,027 (*)	הכנסות מחיצוניים
26,594	(17,813)	922	43,485 (*)	תוצאות המגזר

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

אפריקה ישראל מגורים בע"מ
 באורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

באור 7 - דיווח מגזרי (המשך)

ב. ניתוח הכנסות ותוצאות לפי מגזרי פעילות (המשך)

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

באור 8 - אירועים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי

בתקופת הדוח אישר דירקטוריון החברה לאחר אישורה של ועדת הבקורת ובכפוף לאישורה של האסיפה הכללית, את התקשרות החברה עם דניה סיבוס, חברה ציבורית בשליטתה של לפידות קפיטל בע"מ, בעלת השליטה בחברה, בהסכמי קבלנות בהיקף כולל של כ- 117 מיליון ש"ח.