



אפריקה ישראל מגורים בע"מ Africa Israel Residences Ltd

חלק ג'

דוחות כספיים ליום 31 במרץ 2022

אפריקה ישראל מגורים בע"מ

**דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים
ליום 31 במרס 2022**

(בלתי מבוקרים)

אפריקה ישראל מגורים בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים
ליום 31 במרס 2022

(בלתי מבוקרים)

תוכן העניינים

עמוד

2	<u>דוח סקירה של רואי החשבון</u>
	דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים (בלתי מבוקרים):
3-4	דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי
5	דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח הכולל
6	דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון
7	דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים
8-13	באורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

דוח סקירה של רואי החשבון המבקרים לבעלי המניות של אפריקה ישראל מגורים בע"מ

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של אפריקה ישראל מגורים בע"מ וחברות בנות שלה (להלן – הקבוצה), הכולל את הדוח על המצב הכספי התמציתי המאוחד ליום 31 במרס 2022 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על רווח והפסד, הרווח הכולל, שינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופת ביניים זו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי לתקופת הביניים התמציתי של פעילות משותפת המאוחדת באיחוד היחסי, אשר נכסיה הכלולים באיחוד מהווים כ- 7.4% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 31 במרס 2022, והכנסותיה הכלולות באיחוד מהוות כ- 1.4%, מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. כמו כן, לא סקרנו את המידע הכספי לתקופת הביניים התמציתי של חברה מוחזקת המטופלות לפי שיטת השווי המאזני אשר ההשקעה בה הינה כ- 83,121 אלפי ש"ח ליום 31 במרס 2022 וחלקה של הקבוצה ברווחיה הינו כ- 12,297 אלפי ש"ח לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. המידע הכספי לתקופת הביניים התמציתי של אותן חברות נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת לסכומים שנכללו בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה (ישראל) 2410 של לשכת רואי חשבון בישראל "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים מורכבת מבידור, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניודע 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 בפיסקה הקודמת, בהתבסס על סקירתנו ועל דוחות הסקירה של רואי חשבון אחרים, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנ"ל אינו ממלא, מכל הבחינות המהותיות, אחר הוראות הגילוי לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

סומך חייקין
רואי חשבון
15 במאי 2022



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

15 במאי 2022

לכבוד
הדירקטוריון של אפריקה ישראל מגורים בע"מ
יוני נתניהו ג'
אור יהודה

א.נ.,

הנדון: מכתב הסכמה בקשר לתשקיף מדף של אפריקה ישראל מגורים בע"מ (להלן "החברה") מחודש אוגוסט 2019

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפנייה) של הדוחות שלנו המפורטים להלן בקשר לתשקיף המדף של החברה מחודש אוגוסט 2019:

1. דוח סקירה מיום 15 במאי 2022 על הדוח הכספי התמציתי המאוחד של החברה ליום 31 במרס 2022 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך.
2. דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 15 במאי 2022 על תמצית המידע הכספי הביניים הנפרד של החברה בהתאם להוראות תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970 ליום 31 במרס 2022 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך.

בכבוד רב,

סומך חייקין
רואי חשבון

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

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרס	
2021	2021	2022
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)

171,089	43,927	95,139
469,146	91,585	475,007
255,383	162,377	251,708
319,838	490,882	280,604
69,258	47,337	50,189
8,213	35,110	10,307
877,748	719,307	1,015,701
2,170,675	1,590,525	2,178,655

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 מסים שוטפים
מלאי בניינים למכירה

סה"כ נכסים שוטפים

1,004,468	1,331,203	946,466
462,500	332,223	463,152
378,637	367,436	390,131
19,683	24,842	19,578
2,983	3,014	3,504
33,810	33,347	31,554
4,252	3,582	4,259
1,906,333	2,095,647	1,858,644
4,077,008	3,686,172	4,037,299

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 מיסים 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: 15 במאי 2022

הבאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרס	
2021	2021	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
1,124,211	1,204,484	1,189,838
51,694	45,929	53,913
56,987	60,180	46,429
104,686	65,858	172,929
-	60,000	30,000
52,413	61,285	47,537
202,796	55,111	234,275
-	-	633
<u>1,592,787</u>	<u>1,552,847</u>	<u>1,775,554</u>
597,890	595,864	467,861
531,209	(*)347,110	448,500
46,609	45,124	45,642
57,879	75,325	60,453
4,028	2,984	4,028
<u>1,237,615</u>	<u>1,066,407</u>	<u>1,026,484</u>
<u>2,830,402</u>	<u>2,619,254</u>	<u>2,802,038</u>
12,643	12,643	12,643
228,959	228,959	228,959
1,005,004	825,316	993,659
<u>1,246,606</u>	<u>1,066,918</u>	<u>1,235,261</u>
<u>4,077,008</u>	<u>3,686,172</u>	<u>4,037,299</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
 דיבידנד שהוכרז
 הפרשות
 מקדמות מלקוחות והתחייבויות בגין חוזים
 התחייבויות בגין מסים שוטפים

סה"כ התחייבויות שוטפות

התחייבויות לא שוטפות

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

סה"כ התחייבויות לא שוטפות

סה"כ התחייבויות

הון

הון מניות
 פרמיה על מניות
 עודפים

הון המיוחס לבעלי מניות החברה

סה"כ התחייבויות והון

(*) סווג מחדש
 הבאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס	
2021	2021	2022
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
1,114,256	206,727	175,573
920,014	176,017	140,216
194,242	30,710	35,357
29,751	5,664	6,690
28,738	6,046	7,103
(83,395)	-	-
5,548	70	(743)
213,600	18,930	22,307
(46,405)	(11,785)	(17,984)
23,752	7,429	2,936
(22,653)	(4,356)	(15,048)
81,189	(331)	15,165
272,136	14,243	22,424
(52,365)	(4,160)	(3,769)
219,771	10,083	18,655
17.38	0.80	1.48
12,643,536	12,643,536	12,643,536

הכנסות בגין עסקאות בניה ומקרקעין
 עלויות והוצאות בגין עסקאות בניה ומקרקעין

רווח גולמי

הוצאות מכירה ושיווק
 הוצאות הנהלה וכלליות, נטו
 רווח מהתאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה
 הוצאות (הכנסות) אחרות, נטו

רווח מפעולות רגילות

הוצאות מימון
 הכנסות מימון

הוצאות מימון, נטו

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

רווח לפני מסים על ההכנסה

מסים על ההכנסה

רווח לתקופה ורווח כולל לתקופה

רווח למניה רגילה אחת בת 1 ש"ח ע.ג.

רווח למניה בסיסי ומדולל (בש"ח)

הממוצע המשוקלל של הון המניות ששימש בחישוב הרווח למניה:

בסיסי ומדולל

הבאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

סך הכל	עודפים	פרמיה על	
		מניות	הון מניות
הון	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,246,606	1,005,004	228,959	12,643
18,655	18,655	-	-
(30,000)	(30,000)	-	-
<u>1,235,261</u>	<u>993,659</u>	<u>228,959</u>	<u>12,643</u>

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה
 ביום 31 במרס 2022 (בלתי מבוקר)

יתרה ליום 1 בינואר 2022 (מבוקר)

רווח כולל לתקופה

דיבידנד שחולק בידי החברה

יתרה ליום 31 במרס 2022 (בלתי מבוקר)

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

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

יתרה ליום 1 בינואר 2021 (מבוקר)

רווח כולל לתקופה

דיבידנד שחולק בידי החברה

יתרה ליום 31 במרס 2021 (בלתי מבוקר)

סך הכל	עודפים	פרמיה על	
		מניות	הון מניות
הון	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,116,835	875,233	228,959	12,643
219,771	219,771	-	-
(90,000)	(90,000)	-	-
<u>1,246,606</u>	<u>1,005,004</u>	<u>228,959</u>	<u>12,643</u>

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020 (מבוקר)

יתרה ליום 1 בינואר 2021 (מבוקר)

רווח כולל לשנה

דיבידנד שחולק בידי החברה

יתרה ליום 31 בדצמבר 2021 (מבוקר)

הבאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אפריקה ישראל מגורים בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס		
	2021	2022	
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
מבוקר	(בלתי מבוקר)		
219,771	10,083	18,655	רווח נקי לתקופה
(41,095)	(14,316)	(40,505)	התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת: עליה, נטו בסעיף מלאי מקרקעין
(83,395)	-	-	התאמות: רווח מהתאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה
7,245	630	354	פחת והפחתות
(81,189)	331	(15,165)	חלק הקבוצה בריווחי (הפסדי) חברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(9,493)	(3,010)	6,774	הפסד (רווח) ממימוש ושערוך נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד - ניירות ערך סחירים
55,479	6,749	8,890	הוצאות מימון, נטו
52,365	4,160	3,769	הוצאות מיסים שהוכרו בדוח רווח והפסד
119,688	4,627	(17,228)	
(15,785)	6,149	19,042	שינוי בסעיפי רכוש והתחייבויות: קיטון (גידול) בחייבים ויתרות חובה
180,126	9,082	39,234	גידול בלקוחות ונכסים בגין חוזים
326,165	23,813	64,410	קיטון במלאי בניינים למכירה, נטו ממקדמות מלקוחות
(79,261)	(85,026)	2,219	גידול (קיטון) בקבלנים וספקים
21,786	23,900	(6,283)	גידול (קיטון) בזכאים ויתרות זכות
3,308	12,180	(4,876)	גידול (קיטון) בהפרשות
1,044	-	-	גידול בהתחייבות בגין הטבות לעובדים, נטו
437,383	(9,902)	113,746	
(50,747)	(9,140)	(3,177)	מס הכנסה ששולם, נטו
506,324	(14,415)	93,341	מזומנים נטו - פעילות שוטפת
			<u>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה</u>
(4,000)	(180)	-	מתן הלוואות למוכרי מקרקעין
(741)	(72)	(301)	השקעה בנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
(1,718)	(230)	(290)	רכישת רכוש קבוע
3,687	6	27	פרעון הלוואות שניתנו
(31,172)	55,351	(3,099)	מימוש(השקעה) נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד - ניירות ערך סחירים, נטו
(378,813)	(1,252)	(5,861)	שינוי במזומנים ונכסים פיננסיים אחרים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי
4,066	1,236	1,198	ריבית שהתקבלה
72,401	(20,393)	5,858	פרעון (השקעה) בעסקאות משותפות
(336,290)	34,466	(2,468)	
			מזומנים נטו - פעילות השקעה
			<u>תזרימי מזומנים מפעילות מימון</u>
(129,799)	(129,799)	(129,799)	פרעון אגרות חוב
205,429	64,711	(1,416)	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו
262,150	6,100	2,897	קבלת הלוואות לזמן ארוך
(90,000)	-	-	דיבידנד ששולם
(298,312)	(662)	(21,208)	פרעון הלוואות לזמן ארוך
(51,886)	(19,947)	(17,297)	ריבית ששולמה
(102,418)	(79,597)	(166,823)	
67,616	(59,546)	(75,950)	מזומנים נטו - פעילות מימון
103,473	103,473	171,089	עליה (ירידה), נטו במזומנים ושווי מזומנים
171,089	43,927	95,139	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
			יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

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 31 במרס 2022, כוללים את אלה של החברה ושל החברות הבנות שלה (להלן: "הקבוצה") וכן את זכויות הקבוצה בעסקאות משותפות. הקבוצה עוסקת בייזום, תכנון, פיתוח, בנייה ושיווק של יחידות דיור למגורים. הפעילות האמורה מתבצעת על כלל הקרקעות בקבוצה באופן עקבי למעט ניצול הזדמנויות עסקיות למימוש מקרקעין ללא השלמת פעילות הייזום. ובמידה וניתן, הקמת המבנים, שיווק ומכירת יחידות דיור ו/או מגרשים בישראל. כמו כן, החל משנת 2014, החלה החברה בפעילות של הקמה, ניהול ואחזקה של פרויקטים של דיור להשכרה בישראל. בחודש דצמבר 2021 החליטה הנהלת החברה על ייעוד שטחי המסחר בפרויקט שדרות הסביונים במודיעין להשכרה. ניירות הערך של החברה רשומים למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב.

ביום 20.1.2020 הושלם הסדר החוב של אפריקה ישראל השקעות בע"מ אשר 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 2021 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך, ולביאורים אשר נלוו אליהם.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. **בסיס לעריכת הדוחות הכספיים:**

הדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים (להלן - "דוחות כספיים ביניים") של הקבוצה נערכו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34, "דיווח כספי לתקופות ביניים" (להלן - "IAS 34"). בעריכת דוחות כספיים ביניים אלה, יישמה הקבוצה מדיניות חשבונאית, כללי הצגה ושיטות חישוב הזהים לאלו שישמשו בעריכת דוחותיה הכספיים ליום 31 בדצמבר 2021, ולשנה שהסתיימה באותו תאריך.

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

ג. הדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים אושרו לפרסום על ידי דירקטוריון החברה ביום 15 במאי 2022.

ד. **מסים על ההכנסה בדוחות ביניים:**

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

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

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

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

אפריקה ישראל מגורים בע"מ
באורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

באור 2- עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

1. שערי חליפין ובסיס ההצמדה:

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

מדד תשומות בבניה	מדד בישראל		שער החליפין היציג של הדולר (ש"ח ל-1 דולר)	תאריך הדוחות הכספיים:
	מדד ידוע	מדד בגין		
נקודות	נקודות	נקודות	נקודות	
333.54	129.54	128.79	3.176	ליום 31 במרס 2022
315.93	125.18	124.44	3.334	ליום 31 במרס 2021
328.39	127.67	127.30	3.110	ליום 31 בדצמבר 2021
לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה				
%	%	%	%	
1.57	1.46	1.17	2.12	ביום 31 במרס 2022
1.75	0.80	0.10	3.70	ביום 31 במרס 2021
לשנה שנסתיימה				
5.80	2.80	2.40	(3.30)	ביום 31 בדצמבר 2021

ביאור 3 - תקני דיווח כספי חדשים ופרשנויות שפורסמו

א. תקנים חדשים, פרשנויות חדשות ותיקונים לתקנים המשפיעים על התקופה הנוכחית ו/או על תקופות דיווח קודמות:
תיקון ל- IAS 37 הפרשות, התחייבויות תלויות ונכסים תלויים – עלויות לקיום חוזה

על פי התיקון, בבחינה האם חוזה הינו מכביד, העלויות לקיום חוזה אותן יש לקחת בחשבון הן עלויות המתייחסות במישרין לחוזה, הכוללות עלויות תוספתיות וכן הקצאה של עלויות אחרות הקשורות במישרין לקיום חוזה (כגון הוצאות פחת של רכוש קבוע המשמש למילוי חוזה זה וחוזים נוספים אחרים). ליישום התיקון אין השפעה על הדוחות הכספיים של החברה.

ב. תקנים חדשים, תיקונים לתקנים ופרשנויות שטרם אומצו

תיקון ל- IAS 1, הצגת דוחות כספיים: סיווג התחייבות שוטפת או בלתי שוטפת

התיקון מחליף דרישות סיווג מסוימות של התחייבויות כשוטפות או בלתי שוטפות. כך למשל, על פי התיקון, התחייבות תסווג כבלתי שוטפת כאשר לישות יש זכות לדחות את התשלום לתקופה של לפחות 12 חודשים לאחר תקופת הדיווח, אשר הינה "בעלת מהות" (Substance) ואשר קיימת לסוף תקופת הדיווח וזאת חלף הדרישה לזכות שהינה "בלתי מותנית". בהתאם לתיקון זכות קיימת לתאריך הדיווח רק אם ישות עומדת בתנאים לדחיית התשלום נכון למועד זה. בנוסף, התיקון מבהיר כי זכות ההמרה של התחייבות תשפיע על סיווג המכשיר בכללותו כשוטף או בלתי שוטף, אלא אם כן רכיב ההמרה הינו הוני.

התיקון ייושם בתקופות דיווח המתחילות ב- 1 בינואר 2023, עם אפשרות ליישום מוקדם. התיקון ייושם למפרע, לרבות תיקון מספרי השוואה. הקבוצה בוחנת את השלכות התיקון על הדוחות הכספיים ללא כוונה ליישום מוקדם.

אפריקה ישראל מגורים בע"מ באורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

באור 4 - דיבידנדים

ביום 10.3.2022 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 2022.

ביום 15.5.2022 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של 10,000 אלפי ש"ח, אשר עתיד להשתלם ביום 31.5.2022.

באור 5 - עסקאות שאינן במזומן

בתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו ביום 31.3.2022 הכירה החברה, בדוח על המצב הכספי, במלאי בניינים למכירה כנגד התחייבות למוכרי מקרקעין בסך של כ- 79,000 אלפי ש"ח.

בשנת 2021 הכירה החברה, בדוח על המצב הכספי, במלאי בניינים למכירה כנגד התחייבות למוכרי מקרקעין במסגרת ההתחייבויות השוטפות בסך של כ- 76,732 אלפי ש"ח.

באור 6 - עסקאות ואירועים מהותיים בתקופת הדוח

א. ביום 26.1.2022, אישרה ועדת הביקורת של החברה, את התקשרותה של החברה בפוליסות לביטוח חבות נושאי משרה לתקופה שמיום 1.2.2022 ועד ליום 30.6.2023, כדלקמן:

פוליסה לביטוח חבות נושאי משרה המבטחת את חבות נושאי המשרה של החברה ושל חברות הבת שלה (בס"ק זה, להלן: "הפוליסה הבסיסית"). גבולות האחריות של הפוליסה הבסיסית בגין תביעה אחת או במצטבר בגין כל תקופת הביטוח הינם 20 מיליון דולר ארה"ב. דמי הביטוח עבור הפוליסה הבסיסית בגין תקופת הביטוח מסתכמים בסך של כ- 109 אלפי דולר ארה"ב.

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, בעלת השליטה (בעקיפין) של החברה, עבורה ועבור חברות הבת שלה, ובכללן החברה, דניה סיבוס 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 25 מיליון דולר ארה"ב. חלקה של החברה בדמי הביטוח עבור הפוליסה הקבוצתית בגין תקופת הביטוח מסתכמים לסך של כ- 29 אלפי דולר ארה"ב.

ב. ביום 10.3.2022 אישר דירקטוריון החברה לאחר קבלת אישורה של ועדת הביקורת מיום 8.3.2022 תוכנית תגמול הוני לפיה, ניתן יהיה להקצות כתבי אופציה למימוש למניות החברה לנושאי משרה ועובדים של החברה, התכנית חלה על הקצאתן של עד 505,740 אופציות סך הכל, הניתנות למימוש, כל אחת, למניה רגילה אחת של החברה בת 1 ש"ח ע.ג. (להלן: "מניה רגילה"). במועד אישור התוכנית החליט דירקטוריון החברה להעניק מתוך המאגר, על פי התכנית, לנאמן 306,800 כתבי אופציה, הניתנים למימוש ל- 306,800 מניות רגילות, מתוכן 53,600 כתבי אופציה אשר למנכ"ל החברה ו- 118,800 כתבי אופציה ל- 6 נושאי משרה כפופי מנכ"ל. ביום 26.4.2022 אישרה האסיפה הכללית של החברה את הענקת האופציות למנכ"ל.

האופציות יהיו ניתנות למימוש ב- 4 מנות שוות (להלן: "מנה/ מנות"), החל מהמועדים כלהלן (להלן: "מועד/י ההבשלה"): המנה הראשונה תבשיל בחלוף 24 חודשים ממועד ההקצאה; המנה השנייה תבשיל בחלוף 36 חודשים ממועד ההקצאה; המנה השלישית תבשיל בחלוף 48 חודשים ממועד ההקצאה; המנה האחרונה, תבשיל בחלוף 60 חודשים ממועד ההקצאה. מחיר המימוש של כל אחת מהמנות השונות ("מחיר המימוש") ייקבע על בסיס ממוצע שערי הנעילה של מניית החברה בבורסה, במהלך 30 יום שקדמו למועד ההחלטה על הענקת האופציות לניצע ("השער הממוצע"), כדלקמן: המנה הראשונה - השער הממוצע בתוספת 2.5%; המנה השנייה - השער הממוצע בתוספת 5%; המנה השלישית - השער הממוצע בתוספת 7.5%; המנה הרביעית - השער הממוצע בתוספת 10%. כל מנה תהיה ניתנת למימוש בהליך נטו, "נטול מזומן" (cashless) החל ממועד ההבשלה שלה ועד לתום 72 חודשים ממועד ההקצאה ("תקופת המימוש"), ובלבד שכל ניצע ימשיך להיות מועסק עד מועד המימוש בחברה או בחברה בת של החברה. במקרה של הפסקת העסקה בשל מכל סיבה שהיא - תישמר הזכות למימוש מנה שמועד ההבשלה שלה קדם למועד סיום ההעסקה, וזאת למשך עד 180 יום ממועד סיום ההעסקה או תום תקופת המימוש, לפי המוקדם. האופציות שלא ימומשו עד לתום תקופת המימוש יפקעו, לא יקנו עוד לניצע זכות כלשהי, ויחזרו למאגר. התכנית כוללת מנגנונים מקובלים להגנת זכויות הניצעים בשל אירועים הוניים שיחולו במהלך תקופת התכנית. התכנית תתנהל במסלול רווח הון באמצעות נאמן, בהתאם לתנאים הקבועים בסעיף 102 לפקודת מס הכנסה והתקנות שנקבעו מכוחו.

אפריקה ישראל מגורים בע"מ
באורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

באור 6 - עסקאות ואירועים מהותיים בתקופת הדוח (המשך)

ביום 8.5.2022, הקצתה החברה 287,000 כתבי אופציה הניתנים למימוש ל- 287,000 מניות רגילות של החברה, לעובדי החברה לרבות מנכ"ל החברה ונושאי משרה.

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- 18.8
הפרמטרים שהובאו בחישוב השווי ההוגן:	
מחיר מניה (בש"ח)	212.1
מחיר מימוש	226-242
תנודתיות צפויה	32.6%
משך החיים הצפוי	6
שיעור ריבית חסרת סיכון	1.54%

ג. בתקופת הדוח התקשרה החברה ביחד עם שותף בעסקה משותפת, עם דניה סיבוס, חברה ציבורית בשליטתה של לפידות קפיטל בע"מ, בעלת השליטה בחברה, בהסכם קבלנות בהיקף כולל של כ- 48 מיליון ש"ח.

באור 7 - עסקאות ואירועים מהותיים לאחר מועד הדיווח

ביום 5.4.2022, התקשרה החברה בהסכם מכר למכירת מלוא זכויותיה בשטחי המסחר הנבנים בפרויקט סביון View בירושלים, בתמורה לסך של כ- 102 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין. הממכר כולל שטחי מסחר בשטח בנוי של כ- 5,000 מ"ר (שטח עיקרי ושירות), זכויות בייעוד מסחר בשטח כולל של 4,300 מ"ר וכן 10 מקומות חניה בחניון הפרויקט. הממכר יימסר לרוכשת ברמת "מעטפת".

באור 8 - השקעות והלוואות בחברות כלולות המטופלות בשיטת השווי המאזני

א. צירוף דוחות כספיים

החברה מצרפת לתמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים אלה את תמצית הדוחות הכספיים ביניים של חברת אפריקה ישראל- דיור להשכרה המוחזקת על ידי החברה בשיעור של 50%.

ב. מידע תמציתי מתוך הדוחות הכספיים של שותפות המוחזקת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני:

לידם 31 בדצמבר	לידם 31 במרס		
	2021	2022	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
4,553	796	3,620	נכסים שוטפים
508,200	293,879	541,300	נכסים לא שוטפים – נדל"ן להשקעה
(13,644)	(108,873)	(10,763)	התחייבויות שוטפות
(357,462)	(170,438)	(367,916)	התחייבויות לא שוטפות
<u>141,647</u>	<u>15,364</u>	<u>166,241</u>	התחייבויות בניכוי נכסים, נטו

אפריקה ישראל מגורים בע"מ
 באורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

באור 8 - השקעות והלוואות בחברות כלולות המטופלות בשיטת השווי המאזני

ב. מידע תמציתי מתוך הדוחות הכספיים של שותפות המוחזקת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני:

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרס		שערוך נדל"ן להשקעה רווח נקי
	2021	2022	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
126,699	-	24,772	
126,282	-	24,594	

באור 9 - שווי הוגן של מכשירים פיננסיים

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

שווי הוגן			ערך בספרים			
ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרס		ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרס		
2021	2021	2022	2021	2021	2022	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
12,201	12,640	12,581	8,187	8,954	8,531	חייבים לזמן ארוך הלוואות מאחרים והתחייבויות אחרות
(150,955)	(150,809)	(150,955)	(135,011)	(132,081)	(136,553)	
<u>(759,311)</u>	<u>(758,249)</u>	<u>(599,345)</u>	<u>(727,775)</u>	<u>(726,011)</u>	<u>(598,552)</u>	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 31 במרס 2022			נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד: ניירות ערך סחירים הלוואות לחברות כלולות
רמה 3	רמה 2	רמה 1	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
-	-	251,708	
211,879	-	-	

אפריקה ישראל מגורים בע"מ
באורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ליום 31 במרס 2021

רמה 3	רמה 2	רמה 1
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

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

-	-	162,377
277,271	-	-

ליום 31 בדצמבר 2021

רמה 3	רמה 2	רמה 1
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

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

-	-	255,383
214,916	-	-

באור 10 - דיווח מגזרי

א. כללי:

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

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

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

ב. ניתוח הכנסות ותוצאות לפי מגזרי פעילות

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס 2022 (לא מבוקר)

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

הכנסות
הכנסות מחיצוניים

175,573	(68,748)	523	2,569	241,229
---------	----------	-----	-------	---------

תוצאות המגזר

7,259	(44,455)	453	12,091	39,170
-------	----------	-----	--------	--------

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

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

הכנסות
הכנסות מחיצוניים

206,727	(22,570)	-	2,284	227,013
---------	----------	---	-------	---------

תוצאות המגזר

14,574	(12,289)	-	1,005	25,858
--------	----------	---	-------	--------

אפריקה ישראל מגורים בע"מ
 באורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 (מבוקר)

סה"כ	התאמות וסכומים לא מיוחסים	אחרים אלפי ש"ח	ייזום דיור להשכרה	יזמות פרויקטים	
1,114,256	(259,793)	735	9,494	1,363,820	הכנסות הכנסות מחיצוניים
190,929	(150,410)	35,977	112,814	192,548	תוצאות המגזר