



Africa Israel Residences Ltd אפריקה ישראל מגורים בע"מ

חלק ג'

דוחות כספיים ליום 30 בספטמבר 2022

אפריקה ישראל מגורים בע"מ

**דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים
ליום 30 בספטמבר 2022**

(בלתי מבוקרים)

אפריקה ישראל מגורים בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים
ליום 30 בספטמבר 2022

(בלתי מבוקרים)

תוכן העניינים

עמוד

2	<u>דוח סקירה של רואי החשבון המבקרים</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
10-19	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 30 בספטמבר 2022 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- 8.9% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 2022, והכנסותיה הכלולות באיחוד מהוות כ- 1% וכ- 1.1% 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 ההשקעה בה מסתכם לסך של כ- 117,822 אלפי ש"ח ליום 30 בספטמבר 2022 וחלקה של הקבוצה ברווחיהן (הפסדיהן) הינו כ- 22,708 אלפי ש"ח וכ- (666) 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 בפסיקה 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

13 בנובמבר 2022



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

13 בנובמבר 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 2022

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפנייה) של הדוחות שלנו המפורטים להלן בקשר לתשקיף המדף של החברה מחודש אוגוסט 2022:

1. דוח סקירה מיום 13 בנובמבר 2022 על הדוח הכספי התמציתי המאוחד של החברה ליום 30 בספטמבר 2022 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.
2. דוח סקירה מיום 13 בנובמבר 2022 על תמצית המידע הכספי הביניים הנפרד של החברה בהתאם להוראות תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970 ליום 30 בספטמבר 2022 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.

בכבוד רב,

סומך חייקין
רואי חשבון

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

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 בספטמבר	
2021	2021	2022
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)

נכסים

נכסים שוטפים

171,089	236,575	115,444	מזומנים ושווי מזומנים
469,146	155,417	424,232	מזומנים ונכסים פיננסיים אחרים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי
255,383	126,203	239,250	נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד - ניירות ערך סחירים
319,838	363,457	293,496	לקוחות ונכסים בגין חוזים
69,258	69,451	63,789	חייבים ויתרות חובה
8,213	40,006	6,108	נכסי מסים שוטפים
877,748	452,911	1,035,844	מלאי בניינים למכירה
2,170,675	1,444,020	2,178,163	סה"כ נכסים שוטפים

נכסים לא שוטפים

1,004,468	1,327,418	774,366	מלאי מקרקעין ומלאי בניינים למכירה לזמן ארוך
462,500	333,524	519,973	נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
378,637	469,090	433,377	השקעות והלוואות בחברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
19,683	19,749	19,261	מוניטין
2,983	3,927	3,362	נכסי מיסים נדחים
33,810	37,433	33,998	חייבים לזמן ארוך
4,252	4,171	4,244	רכוש קבוע
1,906,333	2,195,312	1,788,581	סה"כ נכסים לא שוטפים
4,077,008	3,639,332	3,966,744	סה"כ נכסים

אהרן פרנקל
סמנכ"ל כספים

מיכאל קליין
מנהל כללי

יעקב לוקסנבורג
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 13 בנובמבר 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 30 בספטמבר	
2021	2021	2022
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
1,124,211	1,048,010	984,400
51,694	39,798	77,109
56,987	76,933	44,166
104,686	64,613	170,763
52,413	58,551	41,106
202,796	85,026	472,152
-	769	483
<u>1,592,787</u>	<u>1,373,700</u>	<u>1,790,179</u>
597,890	597,212	469,199
531,209	(*)477,653	288,093
46,609	(*)9,102	16,059
57,879	73,393	68,205
4,028	2,984	4,028
<u>1,237,615</u>	<u>1,160,344</u>	<u>845,584</u>
<u>2,830,402</u>	<u>2,534,044</u>	<u>2,635,763</u>
12,643	12,643	12,643
228,959	228,959	228,959
<u>1,005,004</u>	<u>863,686</u>	<u>1,089,379</u>
<u>1,246,606</u>	<u>1,105,288</u>	<u>1,330,981</u>
<u>4,077,008</u>	<u>3,639,332</u>	<u>3,966,744</u>

התחייבויות והון

התחייבויות שוטפות

אשראי מתאגידים בנקאיים וחלויות שוטפות של אגרות חוב והלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים
 קבלנים וספקים
 זכאים ויתרות זכות
 התחייבויות למוכרי מקרקעין
 הפרשות
 מקדמות מלקוחות והתחייבויות בגין חוזים
 התחייבויות בגין מסים שוטפים

סה"כ התחייבויות שוטפות

התחייבויות לא שוטפות

אגרות חוב
 הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים
 התחייבויות פיננסיות אחרות
 התחייבות בגין מסים 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 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	2021	2022	2021	2022	
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
1,114,256	314,408	221,395	864,323	719,919	הכנסות בגין עסקאות בניה ומקרקעין
920,014	251,543	172,228	716,401	543,197	עלויות והוצאות בגין עסקאות בניה ומקרקעין
194,242	62,865	49,167	147,922	176,722	רווח גולמי
29,751	6,606	4,311	20,747	23,481	הוצאות מכירה ושיווק
28,738	6,818	7,767	19,379	23,413	הוצאות הנהלה וכלליות, נטו
(83,395)	-	-	-	(53,883)	רווח מהתאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
5,548	4,043	(572)	5,271	(2,086)	הוצאות (הכנסות) אחרות, נטו
213,600	45,398	37,661	102,525	185,797	רווח מפעולות רגילות
(46,405)	(10,211)	(20,966)	(34,202)	(57,415)	הוצאות מימון
23,752	4,873	7,544	16,163	13,725	הכנסות מימון
(22,653)	(5,338)	(13,422)	(18,039)	(43,690)	הוצאות מימון, נטו
81,189	2,767	10,721	4,735	42,304	חלק בריווחי חברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
272,136	42,827	34,960	89,221	184,411	רווח לפני מסים על ההכנסה
(52,365)	(12,796)	(7,197)	(25,768)	(33,013)	מסים על ההכנסה
219,771	30,031	27,763	63,453	151,398	רווח לתקופה ורווח כולל לתקופה
					רווח למניה רגילה אחת בת 1 ש"ח ע.ג.
17.38	2.38	2.20	5.02	11.97	רווח למניה בסיסי ומדולל (בש"ח) הממוצע המשוקלל של הון המניות ששימש בחישוב הרווח למניה:
12,643,536	12,643,536	12,643,536	12,643,536	12,643,536	בסיסי ומדולל

הבאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

סך הכל הון	עודפים אלפי ש"ח	פרמיה על	
		מניות אלפי ש"ח	הון מניות אלפי ש"ח
1,246,606	1,005,004	228,959	12,643
151,398	151,398	-	-
(70,000)	(70,000)	-	-
2,977	2,977	-	-
<u>1,330,981</u>	<u>1,089,379</u>	<u>228,959</u>	<u>12,643</u>

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

יתרה ליום 1 בינואר 2022

רווח כולל לתקופה

דיבידנד שחולק בידי החברה

תשלום מבוסס מניות

יתרה ליום 30 בספטמבר 2022

סך הכל הון	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

רווח כולל לתקופה

דיבידנד שחולק בידי החברה

יתרה ליום 30 בספטמבר 2021

סך הכל הון	עודפים אלפי ש"ח	פרמיה על	
		מניות אלפי ש"ח	הון מניות אלפי ש"ח
1,331,761	1,090,159	228,959	12,643
27,763	27,763	-	-
(30,000)	(30,000)	-	-
1,457	1,457	-	-
<u>1,330,981</u>	<u>1,089,379</u>	<u>228,959</u>	<u>12,643</u>

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

יתרה ליום 1 ביולי 2022

רווח כולל לתקופה

דיבידנד שחולק בידי החברה

תשלום מבוסס מניות

יתרה ליום 30 בספטמבר 2022

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
1,090,257	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

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
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 2021 (מבוקר)

יתרה ליום 1 בינואר 2021

רווח כולל לשנה

דיבידנד שחולק בידי החברה

יתרה ליום 31 בדצמבר 2021

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 שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
	שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		בספטמבר	
	2021	2022	2021	2022
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
219,771	30,031	27,763	63,453	151,398
(41,095)	20,888	(19,126)	44,839	(95,854)
(83,395)	-	-	-	(53,883)
7,245	4,989	593	6,939	1,329
(81,189)	(2,767)	(10,721)	(4,735)	(42,304)
(9,493)	(1,222)	4,961	(5,024)	18,120
-	-	1,457	-	2,977
55,479	6,962	7,002	20,652	23,795
52,365	12,796	7,197	25,768	33,013
119,688	71,677	19,126	151,892	38,591
(15,785)	(27,374)	(6,167)	(15,939)	6,089
180,126	32,385	94,266	136,507	26,342
326,165	99,553	55,634	228,923	483,419
(79,261)	(3,300)	21,031	(91,157)	25,415
21,786	19,553	875	41,579	(8,599)
3,308	(7,567)	1,701	9,446	(11,307)
1,044	-	-	-	-
437,383	113,250	167,340	309,359	521,359
(50,747)	(17,954)	(4,751)	(40,604)	(20,478)
506,324	166,973	181,715	420,647	539,472
(4,000)	(17)	(6,341)	(3,985)	(7,094)
(741)	(103)	(1,388)	(658)	(2,242)
(1,718)	(558)	(258)	(1,397)	(932)
3,687	(6)	5,930	-	5,933

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

רווח נקי לתקופה
**התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי
המזומנים מפעילות שוטפת:**
ירידה (עליה), נטו בסעיף מלאי מקרקעין
התאמות:
רווח מהתאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה
פחת והפחתות
חלק הקבוצה בריווחי חברות כלולות
המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
הפסד (רווח) ממימוש ושערוך נכסים
פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד -
ניירות ערך סחירים
זקיפת הטבה בגין אופציות לעובדים
הוצאות מימון, נטו
הוצאות מיסים שהוכרו בדוח רווח והפסד

שינוי בסעיפי רכוש והתחייבויות:

קיטון (גידול) בחייבים ויתרות חובה
קיטון בלקוחות ונכסים בגין חוזים
קיטון במלאי בניינים למכירה, נטו
גידול (קיטון) בקבלנים וספקים
גידול (קיטון) בזכאים ויתרות זכות
גידול (קיטון) בהפרשות
גידול בהתחייבות בגין הטבות לעובדים, נטו
מס הכנסה ששולם, נטו

מזומנים נטו - פעילות שוטפת

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

מתן הלוואות למוכרי מקרקעין ופיקדונות
לזמן ארוך
השקעה בנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה
בהקמה
רכישת רכוש קבוע
פרעון (מתן) הלוואות שניתנו

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	
	2021	2022	2021	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	
(31,172)	(180)	(514)	93,539	(1,987)
(378,813)	(2,321)	102,717	(65,084)	44,914
4,066	1,168	3,016	2,946	5,524
72,401	(18,529)	(4,503)	(103,080)	(5,799)
(336,290)	(20,546)	98,659	(77,719)	38,317
(129,799)	-	-	(129,799)	(129,799)
205,429	(70,002)	(165,864)	175,828	(346,968)
262,150	15,000	1,000	162,150	3,897
(90,000)	(15,000)	(30,000)	(75,000)	(70,000)
(298,312)	(296,318)	(692)	(297,637)	(48,167)
(51,886)	(20,600)	(16,970)	(45,368)	(42,397)
(102,418)	(386,920)	(212,526)	(209,826)	(633,434)
67,616	(240,493)	67,848	133,102	(55,645)
103,473	477,068	47,596	103,473	171,089
171,089	236,575	115,444	236,575	115,444

מימוש (השקעה) בנכסים פיננסיים
 בשווי הוגן דרך רווח והפסד - ניירות
 ערך סחירים, נטו

שינוי במזומנים ונכסים פיננסיים אחרים
 מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי

ריבית שהתקבלה

השקעה בעסקאות משותפות, נטו

מזומנים נטו - פעילות השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

פרעון אגרות חוב

אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים,
 נטו

קבלת הלוואות לזמן ארוך

דיבידנד ששולם

פרעון הלוואות לזמן ארוך

ריבית ששולמה

מזומנים נטו - פעילות מימון

**עליה (ירידה), נטו במזומנים ושווי
 מזומנים**

**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 30 בספטמבר 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 החגה ושיטות חישוב הזהים לאלו שישמו 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 ומיידים), התש"ל-1970.

ג. הדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים אושרו לפרסום על ידי דירקטוריון החברה ביום 13 בנובמבר 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.

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

הערכת השווי של נדל"ן להשקעה בגין מבנה דיור להשכרה בהרצליה שבוצעה ליום 30 ביוני 2022, בוצעה לפי שיטת היוון הכנסות משולבת עם שיטת ההשוואה. שיעור ההיוון ששימש את מעריכי השווי היה 4.75%, שכ"ד ממוצע למ"ר הינו בין 54 (מפוקח) לכ- 76 ש"ח למ"ר, עליית מחירי דירות שנתית חזויה 1%.

הערכת השווי של נדל"ן להשקעה לפרויקט דיור להשכרה בשהם שבוצעה ליום 30 ביוני 2022, בוצעה לפי שיטת היוון הכנסות משולבת עם שיטת ההשוואה. שיעור ההיוון ששימש את מעריכי השווי היה 4.75%, שיעור הרווח היזמי מסך שווי הפרויקט הינו 5%, שכ"ד ממוצע למ"ר הינו בין 49 (מפוקח) ל- 57 ש"ח למ"ר. יתרת תקציב ההקמה הינו כ- 3.25 מיליון ש"ח.

הערכת השווי של נדל"ן להשקעה בהקמה לפרויקט דיור להשכרה מורדות ארנונה שבוצעה ליום 30 ביוני 2022, בוצעה לפי שיטת היוון הכנסות משולבת עם שיטת החילוץ. שיעור ההיוון ששימש את מעריכי השווי לתקופת ההנבה ולמרכיב הגרט היה 5.25%-4.75%, בהתאמה, שיעור הרווח היזמי מסך שווי הפרויקט הינו 12%, שכ"ד ממוצע למ"ר הינו בין 49.5 (מפוקח) ל- 61 ש"ח למ"ר.

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 היציג של הדולר (ש"ח ל-1 דולר)	
	מדד ידוע	מדד בגין		
נקודות	נקודות	נקודות		תאריך הדוחות הכספיים:
345.46	133.15	132.90	3.543	ליום 30 בספטמבר 2022
341.60	131.78	131.28	3.500	ליום 30 ביוני 2022
325.14	127.29	127.05	3.229	ליום 30 בספטמבר 2021
328.39	127.67	127.30	3.110	ליום 31 בדצמבר 2021
%	%	%	%	שיעורי השינוי: לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה
5.20	4.29	4.40	13.92	ביום 30 בספטמבר 2022
4.71	2.50	2.20	0.44	ביום 30 בספטמבר 2021

אפריקה ישראל מגורים בע"מ
 באורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

1. שערי חליפין ובסיס ההצמדה (המשך):

(2) (המשך)

מדד תשומות בבניה	מדד בישראל		שער החליפין היציג של הדולר (ש"ח ל-1) (דולר)	שיעורי השינוי: לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2022 ביום 30 בספטמבר 2021 לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021
	מדד ידוע	מדד בגין		
נקודות	נקודות	נקודות		
%	%	%	%	
1.13	1.04	1.23	1.23	
1.44	0.88	0.79	(0.95)	
5.80	2.80	2.40	(3.30)	

ביאור 3 - תקני דיווח כספי חדשים ופרשנויות שפורסמו

תקנים חדשים, תיקונים לתקנים ופרשנויות שטרם אומצו

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

התיקון מחליף את דרישות התיקון ל- IAS 1 סיווג התחייבות שוטפת או בלתי שוטפת כפי שפורסם בינואר 2020, לעניין סיווג התחייבויות הכוללות דרישות עמידה באמות מידה פיננסיות.

התיקון העדכני, כפי שפורסם באוקטובר 2022, מבטל את 'המבחן ההיפותטי' שנקבע בתיקון האמור, וקובע כי אמות מידה פיננסיות אשר בהן נדרשת ישות לעמוד אחרי מועד הדיווח, לא ישפיעו על סיווג התחייבות כשוטפת או לא שוטפת. כמו כן, התיקון העדכני מוסיף דרישות גילוי עבור התחייבויות הכפופות לבחינת אמות מידה פיננסיות בתוך 12 חודשים לאחר מועד הדיווח, כגון גילוי בדבר אופיין של אמות המידה הפיננסיות, המועד בו נדרש לעמוד בהן וכן עובדות ונסיבות המצביעות על כך שישות תתקשה לעמוד באמות המידה.

התיקון ייושם בתקופות דיווח המתחילות ב- 1 בינואר 2024, עם אפשרות ליישום מוקדם. אם התיקון מיושם מוקדם, הוא ייושם יחד עם שאר הוראות התיקון ל- IAS 1 סיווג התחייבות שוטפת או בלתי שוטפת שפורסם בינואר 2020, אשר מועד היישום לראשונה שלו נדחה ליום 1 בינואר 2024. 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 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 10,000 אלפי ש"ח לבעלי מניות רגילות (1.19 ש"ח למניה), אשר שולם בחודש מאי 2022.
- ביום 14.8.2022 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של 30,000 אלפי ש"ח לבעלי מניות רגילות (2.37 ש"ח למניה), אשר שולם בחודש אוגוסט 2022.
- ביום 13.11.2022 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של 14,000 אלפי ש"ח, אשר עתיד להשתלם בחודש דצמבר 2022.

באור 5 - עסקאות שאינן במזומן

- בתקופה של תשעה חודשים שהסתיימו ביום 30.9.2022 הכירה החברה, בדוח על המצב הכספי, במלאי בניינים למכירה כנגד התחייבות למוכרי מקרקעין בסך של כ- 79,000 אלפי ש"ח.
- בתקופה של תשעה 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.
- 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, עברה 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 מניות 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.

אפריקה ישראל מגורים בע"מ
באורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

באור 6 - עסקאות ואירועים מהותיים בתקופת הדוח (המשך)

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.

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.

ד. 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 כדן. הממכר כולל שטחי מסחר בשטח בנוי של כ-5,000 מ"ר (שטח עיקרי ושירות), זכויות ביעוד מסחר בשטח כולל של 4,300 מ"ר וכן 10 מקומות חניה בחניון הפרויקט. הממכר יימסר לרוכשת ברמת "מעטפת". בגין העסקה, צפויה החברה לרשום רווח נקי, המוערך בכ-23 מיליון ש"ח, מתוכו הוכר כ-21 מיליון ש"ח. יצוין, כי רווח זה אינו סופי, ועיתוי ההכרה בו תלוי, בין היתר בקצב התקדמות הביצוע בפרויקט.

ה. ביום 14.6.2022, הודיעה החברה כי היא מצויה בשלבים ראשוניים של משא ומתן עם מגורי ישראל בע"מ, למכירת זכויותיה (50%) בפרויקט דיור להשכרה גליל ים, בתמורה לסך של 370 - 380 מיליון ש"ח, כפי שישוכם בין הצדדים. יצוין, כי במהלך תקופת הדוח לא חלה התקדמות במשא ומתן בין הצדדים, ולתאריך הדוח הצדדים אינם מקיימים דיונים בנושא.

ו. ביום 17.8.2022 אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה, לאחר קבלת אישור דירקטוריון החברה וועדת הביקורת, את התקשרותה של החברה, באמצעות חברת בת בשליטתה המלאה, בהסכם קבלנות לפיו תעניק דניה סיבוס שירותי קבלנות בפרויקט דיור להשכרה - מורדות ארנונה בירושלים, בתמורה לסך פאואלי של 183 מיליון ש"ח צמוד למדד תשומות הבניה לחודש פברואר 2022.

אפריקה ישראל מגורים בע"מ
באורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

באור 6 - עסקאות ואירועים מהותיים בתקופת הדוח (המשך)

ז. ביום 30.6.2022, התקשרה החברה בהסכם מכר למכירת מלוא זכויותיה בשטחי התעסוקה בפרויקט סביון View בירושלים, בתמורה לסך של כ- 82 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין. הממכר כולל שטחי משרדים בשטח בנוי של כ- 4,800 מ"ר (שטח עיקרי ושירות) וכן 11 מקומות חניה בחניון הפרויקט ומחסן. הממכר יימסר לרוכשת ברמת "מעטפת". בגין העסקה, צפויה החברה לרשום רווח נקי, המוערך בכ- 32 מיליון ש"ח, מתוכו הוכר כ- 30 מיליון ש"ח. יצוין, כי רווח זה אינו סופי, ועיתוי ההכרה בו תלוי, בין היתר בקצב התקדמות הביצוע בפרויקט.

ח. ביום 19.7.2022 אישרה האסיפה הכללית את התקשרותה של החברה בהסכם קבלנות עם מיזם משותף (JV) בו מחזיקה דניה סיבוס ב- 50% מהזכויות וההתחייבויות (יחד עם צד שלישי אשר אינו קשור לחברה או למי מטעמה) (להלן: "המיזם המשותף"), מכוחו יעניק המיזם המשותף לחברה ולשותפיה שירותי קבלנות בפרויקט DUO סמל דרום, בו מחזיקה החברה בכ- 52% מהזכויות, וזאת בתמורה פאושלית בסך של 887,555 אלפי ש"ח צמוד למדד תשומות הבניה לחודש פברואר 2022, בתוספת מע"מ כדין.

ט. בהמשך לאמור בבאור 11 לג דוחות הכספיים השנתיים, בחודש יולי 2022 התקבלה בידי החברה הודעה בדבר חבות היטל השבחה בסך כ-24 מיליון ש"ח בגין מכירת זכויות החברה בפרויקט "מלון הנשיא" בירושלים.

בחודש אוגוסט 2022 נחתמה תוספת להסכם המכר, לפיה הקונה יישא במלוא החבות, ככל שתהיה, בהיטל ההשבחה.

י. ביום 14.8.2022 אישר דירקטוריון החברה לאחר קבלת אישורה של ועדת הביקורת, את התקשרותה של החברה, באמצעות חברת בת בשליטתה המלאה, בהסכם קבלנות לפיו תעניק דניה סיבוס שירותי קבלנות לבניין מגורים אחד בפרויקט סביון גבעת שמואל, בתמורה לסך פאושלי של כ-85.7 מיליון ש"ח צמוד למדד תשומות הבניה לחודש יוני 2022.

יא. ביום 29.8.2022 התקשר מיזם משותף, בו מחזיקה החברה ב- 50% מהזכויות, בהסכם לעסקת קומבינציה עם בעלי זכויות המחזיקים בקרקע בהרצליה, הידועים חלק מחלקה 10, חלקות 11 ו-12, בגוש 6594, ו-חלק מחלקה 9 בגוש 6591, אשר שטחה הכולל הינו כ- 24.5 דונם (להלן: "הקרקע בהרצליה").

באור 7 - עסקאות ואירועים מהותיים לאחר מועד הדיווח

ביום 13.11.2022, אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישורה של ועדת הביקורת, את התקשרותה של החברה (והשותפים בפרויקט) בהסכם מכוחו תבצע גאו דניה בע"מ (להלן: "גאו דניה"), חברה בת של דניה סיבוס, את עבודות הדיפון, החפירה, הביסוס והרפסודה בפרויקט סמל צפון. בתמורה, תהיה זכאית גאו דניה לתמורה פאושלית כוללת וסופית בסך של כ- 36.5 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין. בשים לב לחלקה היחסי (בשרשור) של החברה בתשלומים נשוא הפרויקט, חלקה היחסי (בשרשור) של החברה בתמורת הסכם החפירה והדיפון (לרבות בגין רכיב הקומבינציה בפרויקט) תעמוד על סך של כ- 27.64 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ כדין) בלבד.

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:

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 בספטמבר		
	2021	2022	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
4,553	810	6,729	נכסים שוטפים
508,200	359,210	578,304	נכסים לא שוטפים - נדל"ן להשקעה
(13,645)	(9,310)	(8,604)	התחייבויות שוטפות
(357,461)	-	(341,342)	התחייבויות לא שוטפות
141,647	350,710	228,358	התחייבויות בניכוי נכסים, נטו

אפריקה ישראל מגורים בע"מ
 באורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

באור 8 - השקעות והלוואות בחברות כלולות המטופלות בשיטת השווי המאזני (המשך)

לשנה שהסתיימה	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר			
	ביום 31 בדצמבר	2021	2022	2021		2022
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
	-	-	4,731	-	7,647	הכנסות
	126,699	-	-	-	52,069	שערוך נדל"ן להשקעה
	126,283	(164)	(1,333)	(164)	45,415	רווח נקי (הפסד)

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 30 בספטמבר		ליום 31 בדצמבר	ליום 30 בספטמבר		
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	12,555	12,045	8,187	8,675	9,519	חייבים לזמן ארוך
(150,955)	(154,072)	(145,263)	(135,011)	(134,777)	(140,848)	הלוואות מאחרים והתחייבויות אחרות
(759,311)	(760,454)	(571,553)	(727,775)	(727,184)	(599,898)	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:

אפריקה ישראל מגורים בע"מ
 באורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

באור 9 - שווי הוגן של מכשירים פיננסיים (המשך)

ליום 30 בספטמבר 2022

רמה 3	רמה 2	רמה 1
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
-	-	239,250
225,153	-	-

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

ליום 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 31 בדצמבר 2021

רמה 3	רמה 2	רמה 1
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
-	-	255,383
214,916	-	-

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

אפריקה ישראל מגורים בע"מ
 באורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

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.

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2022

בלתי מבוקר

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

719,919	(169,421)	2,295	11,595	875,450	הכנסות
---------	-----------	-------	--------	---------	---------------

הכנסות מחיצוניים

142,107	(112,936)	2,101	74,701	178,242	תוצאות המגזר
---------	-----------	-------	--------	---------	---------------------

תוצאות המגזר

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2021

בלתי מבוקר

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

864,323	(146,673)	-	7,455	1,003,541	הכנסות
---------	-----------	---	-------	-----------	---------------

הכנסות מחיצוניים

84,486	(47,522)	-	939	131,069	תוצאות המגזר
--------	----------	---	-----	---------	---------------------

תוצאות המגזר

אפריקה ישראל מגורים בע"מ
 באורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

באור 10 - דיווח מגזרי (המשך)

ב. ניתוח הכנסות ותוצאות לפי מגזרי פעילות

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2022

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

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2021

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021

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

אפריקה ישראל דיור להשכרה
שותפות רשומה

דוחות כספיים תמציתיים
ליום 30 בספטמבר 2022
(בלתי מבוקרים)

אפריקה ישראל דיור להשכרה
שותפות רשומה

דוחות כספיים תמציתיים
ליום 30 בספטמבר 2022
(בלתי מבוקר)

תוכן העניינים

עמוד

2	דוח סקירה של רואי החשבון
	דוחות כספיים תמציתיים (בלתי מבוקרים):
3	דוחות תמציתיים על המצב הכספי
4	דוחות תמציתיים על הרווח הכולל
5-6	דוחות תמציתיים על השינויים בהון השותפים
7	דוחות תמציתיים על תזרימי המזומנים
8-14	באורים לדוחות הכספיים התמציתיים

דוח סקירה של רואה החשבון המבקר לשותפים אפריקה ישראל דיור להשכרה

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של אפריקה ישראל דיור להשכרה – שותפות רשומה (להלן - השותפות), הכולל את הדוח התמציתי על המצב הכספי ליום 30 בספטמבר, 2022 ואת הדוחות התמציתיים על רווח או הפסד, השינויים בהון השותפות ותזרימי המזומנים לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 - "דיווח כספי לתקופות ביניים". 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.

קוסט פורר גבאי את קסירר
רואי חשבון

תל-אביב,
13 בנובמבר, 2022

ליום 31 בדצמבר 2021	ליום 30 בספטמבר 2022
מבוקר	בלתי מבוקר
אלפי ש"ח	

נכסים

נכסים לא שוטפים

508,200	578,304
508,200	578,304

נדל"ן להשקעה

נכסים שוטפים

2,602	5,675
1,951	1,055
-	556
4,553	7,286
512,753	585,590

מזומנים ושווי מזומנים
חייבים ויתרות חובה
יתרות חובה צדדים קשורים

168,564	235,644
---------	---------

הון השותפים

330,545	341,342
330,545	341,342

התחייבויות לא שוטפות
הלוואה ממוסדות פיננסיים

3,784	5,263
9,860	3,341
13,644	8,604

התחייבויות שוטפות
חלויות שוטפות של הלוואה ממוסדות פיננסיים
זכאים ויתרות זכות

512,753	585,590
---------	---------

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

13 בנובמבר, 2022

אהרן פרנקל - מנהל

אריאל גולדשטיין - מנהל

תאריך אישור הדוחות הכספיים

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
2021	2022	2021	2022	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(בלתי מבוקר)				
-	4,407	-	7,117	הכנסות מהשכרת נכסים
-	324	-	530	הכנסות מאחזקת וניהול נכסים
-	(1,209)	-	(1,833)	הוצאות הפעלת ואחזקת נכסים
-	3,522	-	5,814	רווח גולמי מהשכרת והפעלת נכסים
-	-	-	52,069	עלייה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
-	(18)	-	(18)	הוצאות הנהלה וכלליות
(164)	(204)	(164)	(869)	הוצאות מכירה ושיווק
(164)	3,300	(164)	56,996	רווח (הפסד) תפעולי
-	(4,633)	-	(11,581)	הוצאות מימון, נטו
(164)	(1,333)	(164)	45,415	רווח (הפסד) לתקופה

הבאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

סה"כ בלתי מבוקר אלפי ש"ח	הון השותפים בלתי מבוקר אלפי ש"ח	השקעת השותפים בלתי מבוקר אלפי ש"ח	
			<u>לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2022 (בלתי מבוקר)</u>
168,564	141,647	26,917	יתרה ליום 1 בינואר 2022
21,665	-	21,665	השקעת השותפים
45,415	45,415	-	רווח כולל לתקופה
<u>235,644</u>	<u>187,062</u>	<u>48,582</u>	יתרה ליום 30 בספטמבר 2022
			<u>לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2021 (בלתי מבוקר)</u>
142,940	15,364	127,576	יתרה ליום 1 ינואר 2021
207,934	-	207,934	השקעת השותפים
(164)	(164)	-	הפסד כולל לתקופה
<u>350,710</u>	<u>15,200</u>	<u>335,510</u>	יתרה ליום 30 בספטמבר 2021

הבאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

סה"כ בלתי מבוקר אלפי ש"ח	הון השותפים בלתי מבוקר אלפי ש"ח	השקעת השותפים בלתי מבוקר אלפי ש"ח	
			<u>לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2022 (בלתי מבוקר)</u>
230,577	188,395	42,182	יתרה ליום 1 ביולי 2022
6,400	-	6,400	השקעת השותפים
(1,333)	(1,333)	-	רווח כולל לתקופה
<u>235,644</u>	<u>187,062</u>	<u>48,582</u>	יתרה ליום 30 בספטמבר 2022
			<u>לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2021 (בלתי מבוקר)</u>
318,148	15,364	302,784	יתרה ליום 1 ביולי 2021
32,726	-	32,726	השקעת השותפים
(164)	(164)	-	רווח כולל לתקופה
<u>350,710</u>	<u>15,200</u>	<u>335,510</u>	יתרה ליום 30 בספטמבר 2021

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
2021	2022	2021	2022
בלתי מבוקר			
אלפי ש"ח			

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:

(164)	(1,333)	(164)	45,415
-------	---------	-------	--------

רווח נקי (הפסד) לפי דוח רווח או הפסד

התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת – התאמות לסעיפי רווח והפסד:

-	4,633	-	11,581
-	-	-	(52,069)
-	4,633	-	(40,488)

הוצאות מימון, נטו
שינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה

-	(556)	-	(571)
-	330	(50)	2,029
-	(226)	(50)	1,458

שינוי בסעיפי רכוש והתחייבויות:
שינוי בחייבים ויתרות חובה
שינוי בזכאים ויתרות זכות

(164)	3,074	(214)	6,385
-------	-------	-------	-------

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה:

(32,296)	(6,208)	(113,403)	(21,722)
----------	---------	-----------	----------

השקעה בנדל"ן להשקעה

(32,296)	(6,208)	(113,403)	(21,722)
----------	---------	-----------	----------

מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה

תזרימי מזומנים לפעילות מימון:

-	-	(94,000)	-
-	(1,316)	-	(2,615)
-	(325)	-	(640)
32,726	6,400	207,934	21,665

אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים, נטו
פירעון הלוואה לזמן ארוך ממוסד פיננסי
ריבית ששולמה
תנועה ביתרות שותפים

32,726	4,759	113,934	18,410
--------	-------	---------	--------

מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון

266	1,625	317	3,073
64	4,050	13	2,602

שינוי במזומנים ושווי מזומנים
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

330	5,675	330	5,675
-----	-------	-----	-------

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

פעילות שאינה במזומן:

3,623	3,027	21,608	8,546
-------	-------	--------	-------

השקעות בנדל"ן להשקעה כנגד שינוי בספקים ויתרות זכות

הבאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

באור 1: - כללי

אפריקה ישראל דיור להשכרה, שותפות רשומה הוקמה ביום 11 במרץ 2018 על ידי אפי נכסים בע"מ ואפריקה ישראל מגורים בע"מ (בחלקים שווים ביניהם) (להלן - "השותפות", "החברות", בהתאמה) על-פי הסכם שותפות. השותפות הוקמה על ידי החברות לשם רכישת הזכויות במקרקעין והקמת פרויקט דירות מגורים להשכרה בשוהם בהתאם למכרז לחכירה של מקרקעין שבו זכו החברות במהלך ינואר 2018. במהלך הרבעון הראשון של שנת 2022 הושלמה הקמת הנכס והתקבלו טופסי 4, ומייד בסמוך לכך החלה השכרת הדירות.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. הצהרה לגבי יישום תקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS):

הדוחות הכספיים של השותפות נערכו בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (להלן - "תקני IFRS") והבהרות להם שפורסמו על ידי הוועדה לתקני חשבונאות בינלאומיים (IASB). עיקרי המדיניות החשבונאית המפורטים בהמשך יושמו באופן עקבי לגבי כל תקופות הדיווח המוצגות בדוחות כספיים אלה, פרט לשינויים במדיניות החשבונאית שנבעו מיישום של תקנים, תיקונים לתקנים ופרשנויות אשר נכנסו לתוקף במועד הדוחות הכספיים.

ב. בסיס לעריכת הדוחות הכספיים:

הדוחות הכספיים נערכו על בסיס העלות, למעט נדל"ן להשקעה המוצג בשווי הוגן. לעניין אופן קביעת השווי ההוגן, ראה באור 4.

ג. מטבע פעילות:

הדוחות הכספיים של השותפות ערוכים ומוצגים בש"ח, שהוא מטבע של הסביבה הכלכלית העיקרית בה היא פועלת. לעניין שערי החליפין והשינויים בהם במהלך התקופות המוצגות ראה ביאור 2'.

ד. תקופת המחזור התפעולי:

תקופת המחזור התפעולי של השותפות הינה 12 חודשים. הרכוש השוטף וההתחייבויות השוטפות כוללים פריטים המיועדים להתממש בתוך תקופת המחזור התפעולי של השותפות.

ה. נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה:

נדל"ן להשקעה הינו נדל"ן (קרקע או מבנה - או חלק ממבנה - או שניהם) המוחזק על ידי השותפות לצורך הפקת דמי שכירות או לצורך עליית ערך הונית, או שניהם, ושלא לצורך שימוש בייצור או הספקת סחורות או שירותים או למטרות מנהלתיות, או מכירה במהלך העסקים הרגיל.

הנדל"ן להשקעה של השותפות כולל נכס נדל"ן להשקעה המצוי בתהליך השכרה ואכלוס. נדל"ן להשקעה מוכר לראשונה בעלות. בתקופות העוקבות להכרה הראשונית, נמדד הנדל"ן להשקעה בשווי הוגן. רווחים או הפסדים הנובעים משינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נכללים בדוח רווח והפסד בתקופה בה הם נבעו בסעיף "שינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה נטר".

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

1. מכשירים פיננסיים:

1. נכסים פיננסיים

נכסים פיננסיים מוכרים בדוח על המצב הכספי של השותפות כאשר השותפות הופכת להיות צד לתנאים החוזיים של המכשיר.

השקעות בנכסים פיננסיים מוכרות לראשונה לפי שווין ההוגן בתוספת עלויות עסקה, למעט אותם נכסים פיננסיים המסווגים בשווי הוגן דרך רווח והפסד, אשר מוכרים לראשונה לפי השווי ההוגן. עלויות עסקה בגין נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד נזקפות כהוצאה מיידיית לרווח או הפסד.

במועד ההכרה לראשונה, נכסים פיננסיים מסווגים לאחת מקטגוריות המדידה הבאות: עלות מופחתת; שווי הוגן דרך רווח כולל אחר - השקעות במכשירי חוב; שווי הוגן דרך רווח כולל אחר - השקעות במכשירים הוניים; או שווי הוגן דרך רווח והפסד.

מכשירי חוב נמדדים בעלות מופחתת כאשר מתקיימים שני התנאים הבאים:

- המודל העסקי של השותפות הינו להחזיק את הנכסים במטרה לגבות תזרימי מזומנים חוזיים, וכן
- התנאים החוזיים של הנכס קובעים תאריכים מדויקים בהם יתקבלו תזרימי המזומנים החוזיים אשר מהווים תשלומי קרן וריבית בגין סכום הקרן שטרם נפרעה.

כל הנכסים הפיננסיים שאינם מסווגים למדידה בעלות מופחתת כמתואר לעיל, נמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד.

2. התחייבויות פיננסיות

התחייבויות פיננסיות מוצגות ונמדדות בהתאם לסיווג הבא:

- התחייבויות פיננסיות בשווי הוגן דרך רווח והפסד.
- התחייבויות פיננסיות בעלות מופחתת.

התחייבות פיננסית נמדדת בשווי הוגן דרך רווח והפסד אם היא מהווה מכשיר נגזר. התחייבויות פיננסיות בשווי הוגן דרך רווח והפסד נמדדות בשווי הוגן, כאשר רווחים והפסדים נטו, כולל הוצאות ריבית כלשהן, מוכרים ברווח והפסד.

יתר ההתחייבויות הפיננסיות, כמו הלוואות מתאגידים בנקאיים ומוסדיים, מוכרות לראשונה בשווי הוגן לאחר ניכוי עלויות עסקה. לאחר מועד ההכרה הראשונית התחייבויות פיננסיות אלה נמדדות בעלות מופחתת תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית.

שיטת הריבית האפקטיבית היא שיטה לחישוב העלות המופחתת של התחייבות פיננסית ושל הקצאת הוצאות ריבית על פני תקופת האשראי הרלוונטית. שיעור הריבית האפקטיבי הוא השיעור שמנכה באופן מדויק את הזרם החזוי של תזרימי המזומנים העתידיים על פני אורך החיים הצפוי של ההתחייבות הפיננסית לערכה בספרים, או מקום שמתאים, לתקופה קצרה יותר.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

1. התחייבויות פיננסיות: (המשך)

2. התחייבויות פיננסיות (המשך)

גריעת התחייבות פיננסית

התחייבויות פיננסיות נגרעות כאשר המחויבות החוזית פוקעת או כאשר היא סולקה או בוטלה. בנוסף, תיקון משמעותי של התנאים של התחייבות פיננסית קיימת, או החלפה של מכשירי חוב בעלי תנאים שונים באופן מהותי בין לווה לבין מלווה קיימים, מטופלים כסילוק של ההתחייבות הפיננסית המקורית והכרה בהתחייבות פיננסית חדשה לפי שווי הוגן.

ההפרש בין הערך בספרים של ההתחייבות הפיננסית שסולקה לבין התמורה ששולמה (לרבות נכסים כלשהם שאינם מזומנים שהועברו או התחייבויות שניטלו), מוכר ברווח והפסד. במקרה של שינוי תנאים (או החלפה של מכשירי חוב) שאינו מהותי, תזרימי המזומנים החדשים מהוונים בשיעור הריבית האפקטיבי המקורי, כאשר ההפרש בין הערך הנוכחי של ההתחייבות הפיננסית בעלת התנאים החדשים לבין הערך הנוכחי של ההתחייבות הפיננסית המקורית מוכר ברווח והפסד.

2. הכרה בהכנסה:

הכנסות מחוזים עם לקוחות מוכרות ברווח או הפסד כאשר השליטה בנכס או בשירות מועברות ללקוח. מחיר העסקה הוא סכום התמורה שצפוי להתקבל בהתאם לתנאי החוזה, בניכוי הסכומים שנגבו לטובת צדדים שלישיים (כגון מסים).

בקביעת סכום ההכנסה מחוזים עם לקוחות, השותפות בוחנת האם היא פועלת כספק עיקרי או כסוכן בחוזה. השותפות היא ספק עיקרי כאשר היא שולטת בסחורה או בשירות שהובטח טרם העברתו ללקוח. במקרים אלה, השותפות מכירה בהכנסות בסכום ברוטו של התמורה. במקרים בהם השותפות פועלת כסוכן, מכירה השותפות בהכנסה בסכום נטו, לאחר ניכוי הסכומים המגיעים לספק העיקרי.

הכנסות ממתן שירותי ניהול

הכנסות ממתן שירותים מוכרות לאורך זמן, על פני התקופה בה הלקוח מקבל וצורך את ההטבות המופקות על ידי ביצועי השותפות. השותפות גובה תשלום מלקוחותיה בהתאם לתנאי התשלום שסוכמו בהסכמים ספציפיים, כאשר התשלומים יכולים להיות טרום תקופת מתן השירות או לאחר תקופת מתן השירות, ובהתאם מכירה השותפות בנכס או בהתחייבות בגין החוזה עם הלקוח.

בחלק מהחוזים למתן שירותי ניהול ואחזקה פועלת השותפות כסוכן ועל כן מכירה בהכנסות בגין חוזים אלה בגובה תמורה נטו המתקבלת מביצוע החוזה, לאחר ניכוי הסכומים המגיעים לספק העיקרי.

ח. חכירות:

הקבוצה כמחכיר

המבחנים לסיווג חכירה כמימונית או כתפעולית מבוססים על מהות ההסכם והם נבחנים במועד ההתקשרות על-פי הכללים שנקבעו ב-IFRS 16:

חכירה מימונית

עסקת חכירה בה מועברים באופן ממשי כל הסיכונים וההטבות הקשורים לבעלות על הנכס לחוכר, מסווגת כחכירה מימונית.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ח. חכירות (המשך)

חכירה תפעולית

עסקת חכירה בה לא מועברים באופן ממשי כל הסיכונים וההטבות הקשורים לבעלות על הנכס, מסווגת כחכירה תפעולית. תקבולי החכירה מוכרים כהכנסה ברווח או הפסד בקו ישר על פני תקופת החכירה. עלויות ראשוניות ישירות שהתהוו בגין הסכם החכירה, מתווספות לעלות הנכס המוכר ומוכרות כהוצאה לאורך תקופת החכירה לפי אותו בסיס.

ט. מיסים על ההכנסה:

השותפות איננה נישומה בפני עצמה, אלא ברמת השותפים, כך שכל שותף ממוסה על חלקו בשותפות. עקב כך, לא נרשמו בספרי השותפות הוצאות מיסים.

י. שערי חליפין ובסיס ההצמדה:

- (1) יתרות במטבע חוץ, או הצמודות אליו, נכללות בדוחות הכספיים לפי שערי החליפין היציגים שפורסמו על ידי בנק ישראל והיו תקפים לתום תקופת הדיווח.
- (2) יתרות הצמודות למדד המחירים לצרכן מוצגות בהתאם למדד הידוע האחרון בתום תקופת הדיווח.
- (3) להלן נתונים על שער החליפין של מטבעות חוץ ועל המדד:

מדד בישראל		שער החליפין היציג של הדולר (ש"ח ל-1 דולר)
מדד בגין	מדד ידוע	
נקודות	נקודות	%
133.15	132.90	3.543
127.30	127.05	3.229
127.67	127.30	3.110
%	%	%
4.3	4.4	13.9
2.5	2.2	0.4
2.8	2.4	(3.3)

תאריך הדוחות הכספיים:

ליום 30 בספטמבר 2022
ליום 30 בספטמבר 2021
ליום 31 בדצמבר 2021

שיעורי השינוי:

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה
ביום 30 בספטמבר 2022
ביום 30 בספטמבר 2021

לשנה שנסתיימה

ביום 31 בדצמבר 2021

באור 3 - שיקולי דעת חשבונאיים קריטיים ומקורות מפתח לאומדני אי וודאות

א. כללי:

ביישום המדיניות החשבונאית של השותפות, המתוארת בבאור 2 לעיל, נדרשת הנהלת השותפות, במקרים מסוימים, להפעיל שיקול דעת חשבונאי נרחב בנוגע לאומדנים והנחות בקשר לערכם הפנקסני של נכסים והתחייבויות שאינם בהכרח נמצא במקורות אחרים. האומדנים וההנחות הקשורות, מבוססים על ניסיון העבר וגורמים אחרים הנחשבים כרלוונטיים. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות מאומדנים אלה.

האומדנים וההנחות שבבסיסם, נבחנים בידי השותפות באופן שוטף. שינויים באומדנים החשבונאיים מוכרים רק בתקופה בה בוצע שינוי באומדן במידה והשינוי משפיע רק על אותה תקופה או מוכרים בתקופה האמורה ובתקופות עתידיות במקרים בהם השינוי משפיע הן על התקופה הנוכחית והן על התקופות העתידיות.

ב. מקורות מפתח לאומדני אי וודאות:

שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה

כאמור בבאור 2 ה', הנדל"ן להשקעה של השותפות מוצג לפי שווי הוגן לתום תקופת הדיווח, כאשר שינויים בשווי הוגן נזקפים לרווח והפסד כהכנסות או כהוצאות. לצורך קביעת השווי הוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה מתבססת הנהלת החברה, בעיקר, על הערכות שווי המבוצעות לכל הפחות אחת לשנה על ידי שמאי מקרקעין חיצוניים בלתי תלויים בעלי ידע, ניסיון ומומחיות נדרשים. הנהלת השותפות קבעה את השווי הוגן בשיטת ההשוואה, בהתאמות הנדרשות.

בקביעת השווי הוגן נלקחים בחשבון, בין היתר וככל שרלוונטי, משך הקמת הפרויקט, גובה דמי השכירות שהוא יניב, העלות הנוספת שדרושה להקמתו עד לתפעולו השוטף וכן שיעור הריבית, פרמיית הסיכון של הפרויקט ושיעור ההיוון הנדרש. שינוי בערכו של מי ממרכיבים אלו, או בכלם, יכול להשפיע באופן משמעותי על שווי הוגן של הנכס כפי שנאמד על ידי הנהלת השותפות.

השותפות חותרת לקביעת שווי הוגן אובייקטיבי ככל שניתן, אך עם זאת תהליך אמידת השווי הוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה כולל גם אלמנטים סובייקטיביים, שמקורם בין השאר בניסיון העבר של הנהלת השותפות והבנתה את הצפוי להתרחש בשוק הנדל"ן להשקעה במועד שבו נקבע אומדן השווי הוגן. לאור זאת, ולאור האמור בפסקה הקודמת, קביעת השווי הוגן של הנדל"ן להשקעה בהקמה של השותפות מחייבת שיקול דעת. שינויים בהנחות המשמשות לקביעת השווי הוגן יכולים להשפיע באופן מהותי על מצבה ותוצאות פעולותיה של השותפות. הערך הפנקסני של נכסי הנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה הנמדדים בשווי הוגן לימים 30 בספטמבר 2022 ו- 31 בדצמבר 2021 מסתכמים לסך של כ- 578,304 ו- 508,200 אלפי ש"ח בהתאמה.

באור 4 - נדל"ן להשקעה

א. במהלך חודש ינואר 2018 קיבלו החברות הודעה כי הצעתן המשותפת זכתה במכרז לחכירה של מקרקעין בשוהם להקמת דירות מגורים להשכרה.

בהתאם לתנאי ההצעה, במהלך חודש אפריל 2018 שילמה השותפות את עלות רכישת הקרקע תמורת סך של כ- 65 מיליוני ש"ח, בתוספת מע"מ (לא כולל הוצאות פיתוח בסך של כ- 42 מיליוני ש"ח).

השותפות פעלה להקמתן של כ- 271 יחידות דיור (לאחר קבלת הקלות תכנוניות מסוימות), אשר יושכרו בהתאם לתנאי המכרז במהלך תקופה של 20 שנים לפחות. במהלך חודש נובמבר 2019 התקבל היתר חפירה ודיפון והקבלן החל בביצוע העבודות. במהלך חודש אפריל 2020 התקבל היתר בנייה מלא. במהלך הרבעון הראשון של שנת 2022 הושלמה הקמת הנכס והתקבלו טופסי 4, ומייד בסמוך לכך החלה השכרת הדירות.

ב. השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה ליום 30 בספטמבר, 2022, נקבע על בסיס הערכת שווי שבוצעה ליום 30 ביוני 2022 על ידי מעריך חיצוני בלתי תלוי ובעל כישורים מקצועיים מתאימים לגבי מיקום וסוג הנדל"ן להשקעה המוערך. השווי ההוגן נקבע בהתבסס על עסקאות שנערכו לאחרונה בשוק ביחס לנדל"ן דומה ובמיקום דומה לזה של הנדל"ן שבבעלות השותפות, במידה שקיימות עסקאות כאלו, וכן בהתבסס על היוון תחזיות תזרימי מזומנים הצפויים לנבוע מהנכסים. שיעור ההיוון ששימש את מעריכי השווי ליום 30 ביוני 2022 הינו 4.75% (ליום 31 בדצמבר 2021 – 4.75%).

ראה עוד בביאור 3 ב' בדבר האומדנים בהם נעשה שימוש לצורך קביעת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה והנדל"ן להשקעה בהקמה.

באור 5 - הלוואות ממוסדות פיננסיות

ביום 4 בנובמבר 2021 התקשרה השותפות בהסכם מימון עם מספר גופים מוסדיים (להלן: "המלווים"), לקבלת מימון לפרויקט (להלן: "הסכם הלוואה") לפיו המלווים העמידו מימון עבור הפרויקט בסך של כ- 336 מיליון ש"ח.

ההלוואה צמודה למדד המחירים לצרכן ונושאת ריבית שנתית קבועה, שנקבעה על פי ממוצע משוקלל של התשואה (ברוטו) לפדיון הממוצעת של שתי סדרות של אגרות חוב ממשלתיות צמודות למדד המחירים לצרכן אשר המח"מ שלהן הוא הקרוב ביותר למח"מ ההלוואה במועד העמדת הלוואה, בתוספת מרווח בשיעור מוסכם של כ-2%.

השותפות תפרע את הלוואה בתשלומי קרן וריבית רבעוניים שהראשון שבהם יחול 3 חודשים ממועד תחילת תקופת ההשכרה, באופן שבו בכל תשלום רבעוני ישולם תשלום קרן בסך השווה לשיעור של 0.375% מסכום קרן הלוואה הרלוונטית, ויתרת הלוואה תפרע במועד הפירעון הסופי - 31 בדצמבר 2029.

בהסכם הלוואה נקבעו התניות פיננסיות לענין יחסי כיסוי, כדלקמן:

1. ה-DSCR (היחס בין סך תזרים המזומנים הזמין לבין הסך הנדרש לשירות החוב) כפי שנקבע במועד חישוב (ככלל, תום כל רבעון קלנדרלי) - עבור 12 החודשים האחרונים קודם למועד החישוב (ה-DSCR ההיסטורי) - לא יפחת מ-1.2;
2. ה-DSCR כפי שנקבע במועד חישוב עבור 12 החודשים הבאים ממועד החישוב ואילך (ה-DSCR החזוי) - לא יפחת מ-1.2;
3. ה-DSCR הממוצע (ממוצע ה-DSCRs שחושבו עבור כל אחת מהתקופות בנות 12 החודשים שתחילת הראשונה שבהן באתו מועד חישוב, עד למועד הפירעון הסופי) - לא יפחת מ-1.2;

באור 5 - הלוואות ממוסדות פיננסיים

4. ה-DSCR המינימאלי (ה-DSCR הנמוך ביותר מבין ה-DSCRs שחושבו עבור כל אחת מהתקופות בנות 12 החודשים שתחילת הראשונה שבהן באותו מועד חישוב, עד למועד הפירעון הסופי) - לא יפחת מ-1.2;

כמו כן נקבעו בהסכם הלוואה עילות להעמדה לפירעון מידי כמקובל בהסכמי הלוואה מסוג זה.

ליום 30.9.2022 עומדת השותפות באמות המידה הפיננסיות.

להבטחת פירעון הלוואה שועבדו לטובת המלווים, בין היתר, כל זכויות השותפות במקרקעין נשוא הפרויקט, שעבוד קבוע על כלל נכסי השותפות, שעבודים קבועים על זכויות אפריקה מגורים וזכויות אפי נכסים בשותפות וכן ניתנה ערבות מאת השותפים לפירעון הלוואות.