



אפריקה ישראל מגורים בע"מ Africa Israel Residences Ltd

חלק ג'

דוחות כספיים ליום 31 במרץ 2023

אפריקה ישראל מגורים בע"מ

**דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים
ליום 31 במרס 2023**

(בלתי מבוקרים)

אפריקה ישראל מגורים בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים
ליום 31 במרס 2023

(בלתי מבוקרים)

תוכן העניינים

עמוד

2

דוח סקירה של ראי החשבון

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

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים



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

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של אפריקה ישראל מגורים בע"מ וחברות בנות שלה (להלן – החברה), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 31 במרס 2023 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח או הפסד, 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- 9.2% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 31 במרס 2023, והכנסותיה הכלולות באיחוד מהוות כ- 1.1%, מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. כמו כן, לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופת הביניים של שותפות מוחזקת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני אשר ההשקעה בה הינה כ- 121,939 אלפי ש"ח ליום 31 במרס 2023 וחלקה של החברה ברווחיה הינו כ- 94 אלפי ש"ח לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. המידע הכספי לתקופת הביניים התמציתי של אותן שותפויות נסקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת לסכומים שנכללו בגין אותן שותפויות מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

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

21 במאי 2023

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

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

			נכסים
			נכסים שוטפים
118,787	95,139	116,619	מזומנים ושווי מזומנים
569,634	475,007	554,323	מזומנים ונכסים פיננסיים אחרים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי
240,921	251,708	237,104	נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד - ניירות ערך סחירים
65,450	50,189	65,849	חייבים ויתרות חובה
234,761	280,604	144,620	לקוחות ונכסים בגין חוזה
2,500	10,307	3,446	נכסי מסים שוטפים
1,032,797	1,015,701	987,003	מלאי בניינים למכירה
<u>2,264,850</u>	<u>2,178,655</u>	<u>2,108,964</u>	סה"כ נכסים שוטפים

			נכסים לא שוטפים
724,780	946,466	738,408	מלאי מקרקעין ומלאי בניינים למכירה לזמן ארוך
559,100	463,152	575,695	נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
414,753	390,131	416,984	הלוואות חברות מוחזקות והשקעות מטופלות לפי שיטת השווי המאזני
19,001	19,578	18,344	מוניטין
35,135	31,554	35,996	חייבים לזמן ארוך
3,994	4,259	3,908	רכוש קבוע
2,707	3,504	-	נכסי מסים נדחים
<u>1,759,470</u>	<u>1,858,644</u>	<u>1,789,335</u>	סה"כ נכסים לא שוטפים
<u>4,024,320</u>	<u>4,037,299</u>	<u>3,898,299</u>	סה"כ נכסים

אהרן פרנקל
סמנכ"ל הכספים

מיכאל קליין
מנהל כללי

יעקב לוקסנבורג
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 21 במאי 2023

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרס	
2022	2022	2023
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
907,718	1,189,838	937,687
76,366	53,913	81,153
57,803	46,429	94,040
148,612	172,929	129,628
-	30,000	18,000
48,560	47,537	43,132
568,406	234,275	533,998
15,432	633	11,717
<u>1,822,897</u>	<u>1,775,554</u>	<u>1,849,355</u>
469,860	467,861	339,823
289,323	448,500	256,205
10,369	45,642	9,873
60,731	60,453	65,417
2,981	4,028	2,981
<u>833,264</u>	<u>1,026,484</u>	<u>674,299</u>
<u>2,656,161</u>	<u>2,802,038</u>	<u>2,523,654</u>
12,643	12,643	12,643
228,959	228,959	228,959
<u>1,126,557</u>	<u>993,659</u>	<u>1,133,043</u>
<u>1,368,159</u>	<u>1,235,261</u>	<u>1,374,645</u>
<u>4,024,320</u>	<u>4,037,299</u>	<u>3,898,299</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 מסים נדחים
 התחייבות בגין הטבות לעובדים
סה"כ התחייבויות לא שוטפות

סה"כ התחייבויות

הון

הון מניות
 פרמיה על מניות
 יתרת עודפים
הון המיוחס לבעלים של החברה
סה"כ התחייבויות והון

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס	
2022	2022	2023
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
962,543	175,573	230,535
738,798	140,216	178,963
223,745	35,357	51,572
31,998	6,690	6,165
30,340	7,103	7,766
(83,406)	-	-
(2,619)	(743)	(91)
247,432	22,307	37,732
(72,356)	(17,984)	(15,700)
17,844	2,936	6,894
(54,512)	(15,048)	(8,806)
52,485	15,165	1,605
245,405	22,424	30,531
(43,902)	(3,769)	(7,395)
201,503	18,655	23,136
15.94	1.48	1.83
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 ונדל"ן להשקעה בהקמה
 הוצאות אחרות, נטו

רווח תפעולי

הוצאות מימון
 הכנסות מימון

הוצאות מימון, נטו

חלק בריווחי 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

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

סך הכל	יתרת עודפים	פרמיה על	
		מניות	הון מניות
הון	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,368,159	1,126,557	228,959	12,643
23,136	23,136	-	-
(18,000)	(18,000)	-	-
1,350	1,350	-	-
<u>1,374,645</u>	<u>1,133,043</u>	<u>228,959</u>	<u>12,643</u>

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה
 ביום 31 במרס 2023 (בלתי מבוקר)

יתרה ליום 1 בינואר 2023 (מבוקר)

רווח כולל לתקופה

דיבידנד שהוכרז

זקיפת הטבה בגין אופציות לעובדים

יתרה ליום 31 במרס 2023 (בלתי מבוקר)

סך הכל	יתרת 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	יתרת 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
201,503	201,503	-	-
(84,000)	(84,000)	-	-
4,050	4,050	-	-
<u>1,368,159</u>	<u>1,126,557</u>	<u>228,959</u>	<u>12,643</u>

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 (מבוקר)

יתרה ליום 1 בינואר 2022

רווח כולל לשנה

דיבידנד שחולק בידי החברה

זקיפת הטבה בגין אופציות לעובדים

יתרה ליום 31 בדצמבר 2022

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס		
	2022	2023	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
מבוקר	(בלתי מבוקר)		
201,503	18,655	23,136	רווח לתקופה
(115,628)	(40,505)	(9,475)	התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת: שינוי בסעיף מלאי מקרקעין התאמות:
(83,406)	-	-	שינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
1,849	354	949	פחת והפחתות חלק הקבוצה בריווחי חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(52,485)	(15,165)	(1,605)	הפסד ממימוש ושערוך נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד - ניירות ערך סחירים
19,277	6,774	1,949	זקיפת הטבה בגין אופציות לעובדים
4,050	-	1,350	הוצאות מימון, נטו
32,416	8,890	6,671	הוצאות מסים על ההכנסה
43,902	3,769	7,395	
51,478	(17,228)	30,370	
4,605	19,042	(390)	שינוי בסעיפי רכוש והתחייבויות: שינוי בחייבים ויתרות חובה
85,077	39,234	90,141	שינוי בלקוחות ונכסים בגין חוזים
634,246	64,410	(7,367)	שינוי במלאי בניינים למכירה, נטו ממקדמות מלקוחות
24,672	2,219	4,787	שינוי בקבלנים וספקים
(8,615)	(6,283)	9,240	שינוי בזכאים ויתרות זכות
(3,853)	(4,876)	(5,428)	שינוי בהפרשות
(1,047)	-	-	שינוי בהתחייבות בגין הטבות לעובדים, נטו
735,085	113,746	90,983	מסים על ההכנסה ששולמו, נטו
(19,629)	(3,177)	(4,663)	מזומנים נטו - פעילות שוטפת
766,934	93,341	116,690	
(8,221)	-	(485)	תזרימי מזומנים מפעילות השקעה מתן הלוואות למוכרי מקרקעין ואחרים
(10,835)	(301)	(15,645)	השקעה בנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
(942)	(290)	(206)	רכישת רכוש קבוע
6,129	27	466	פרעון הלוואות שניתנו
(4,815)	(3,099)	1,868	פרעון (השקעה) בנכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד - ניירות ערך סחירים, נטו
(100,488)	(5,861)	15,311	שינוי במזומנים ונכסים פיננסיים אחרים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי
11,576	1,198	7,621	ריבית שהתקבלה
24,578	5,858	29,263	שינוי בהלוואות והשקעות בחברות המטופלות בשיטת השווי המאזני
(83,018)	(2,468)	38,193	מזומנים נטו - פעילות השקעה

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס	
	2022	2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
מבוקר	(בלתי מבוקר)	
(129,799)	(129,799)	(130,691)
(424,056)	(1,416)	(7,513)
3,897	2,897	-
(84,000)	-	-
(48,863)	(21,208)	(670)
(53,397)	(17,297)	(18,177)
(736,218)	(166,823)	(157,051)
(52,302)	(75,950)	(2,168)
171,089	171,089	118,787
118,787	95,139	116,619

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
קיטון, נטו במזומנים ושוי מזומנים
מזומנים ושוי מזומנים לתחילת התקופה
מזומנים ושוי מזומנים לסוף התקופה

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אפריקה ישראל מגורים בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 1 - כללי

א. אפריקה ישראל מגורים בע"מ הינה חברה תושבת ישראל אשר התאגדה בישראל וכתובתה הרשומה היא יוני נתניהו ג'1, אור יהודה. הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה ליום 31 במרס 2023, כוללים את אלה של החברה ושל החברות הבנות שלה (להלן: "הקבוצה") וכן את זכויות הקבוצה בעסקאות משותפות. הקבוצה עוסקת בייזום, תכנון, פיתוח, בנייה ושיווק של יחידות דיור למגורים. הפעילות האמורה מתבצעת על כלל הקרקעות בקבוצה באופן עקבי למעט ניצול הזדמנויות עסקיות למימוש מקרקעין ללא השלמת פעילות הייזום. ובמידה וניתן, הקמת המבנים, שיווק ומכירת יחידות דיור ו/או מגרשים בישראל. כמו כן, החל משנת 2014, החלה החברה בפעילות של הקמה, ניהול ואחזקה של פרויקטים של דיור להשכרה בישראל. בחודש דצמבר 2021 החליטה הנהלת החברה על ייעוד שטחי המסחר בפרויקט שדרות הסביונים במודיעין להשכרה. ניירות הערך של החברה רשומים למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב.

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

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

ב. יש לעיין בדוחות תמציתיים מאוחדים אלו בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2022 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך, ולביאורים אשר נלוו אליהם.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. **בסיס לעריכת הדוחות הכספיים:**

הדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים (להלן - "דוחות כספיים ביניים") של הקבוצה נערכו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34, "דיווח כספי לתקופות ביניים" (להלן - "IAS 34"). בעריכת דוחות כספיים ביניים אלה, יישמה הקבוצה מדיניות חשבונאית, כללי הצגה ושיטות חישוב הזהים לאלו שישמשו בעריכת דוחותיה הכספיים ליום 31 בדצמבר 2022, ולשנה שהסתיימה באותו תאריך.

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

ג. הדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים אושרו לפרסום על ידי דירקטוריון החברה ביום 21 במאי 2023.

ד. **מסים על ההכנסה בדוחות ביניים:**

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

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

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

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

אפריקה ישראל מגורים בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

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 המחירים לצרכן		שער החליפין היציג של הדולר (ש"ח ל-1) (דולר)	תאריך הדוחות הכספיים:
	מדד ידוע	מדד בגין		
נקודות	נקודות	נקודות	נקודות	
348.44	136.00	135.47	3.615	ליום 31 במרס 2023
333.54	129.54	128.79	3.176	ליום 31 במרס 2022
344.92	134.39	134.02	3.519	ליום 31 בדצמבר 2022
לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה				
%	%	%	%	
1.02	1.20	1.08	2.73	ביום 31 במרס 2023
1.57	1.46	1.17	2.12	ביום 31 במרס 2022
לשנה שנסתיימה				
5.00	5.30	5.30	13.20	ביום 31 בדצמבר 2022

ביאור 3 - תקני דיווח כספי חדשים ופרשנויות שפורסמו

תקנים חדשים, תיקונים לתקנים ופרשנויות שטרם אומצו

(1) תיקון ל-IAS 12, מסיים על ההכנסה: סמס נדחה הקשור לנכסים והתחייבויות המבנים מעסקה אחת

התיקון מצמצם את תחולת הפטור מהכרה במסים נדחים כתוצאה מהפרשים זמניים שנוצרו במועד ההכרה לראשונה בנכסים והתחייבויות, כך שהפטור האמור לא יחול על עסקאות היוצרות הפרשים זמניים שווים ומקזזים.

כתוצאה מכך, החברה תידרש להכיר בנכס או התחייבות מס נדחה בגין הפרשים זמניים אלו במועד ההכרה לראשונה בעסקאות היוצרות הפרשים זמניים שווים ומקזזים, דוגמת עסקאות חכירה.

התיקון ייושם החל מתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2023. עבור מיסים נדחים הנובעים מחכירות, התיקון ייושם על ידי תיקון יתרת הפתיחה של העודפים של מספרי ההשוואה המוקדמים ביותר המוצגים או כהתאמה לסעיף הוני אחר בתקופה בה אומץ התיקון כאמור.

ליישום התיקון לא היתה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים של החברה.

ביאור 4 - דיבידנדים

ביום 16.3.2023 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 18,000 אלפי ש"ח לבעלי מניות רגילות (1.42 ש"ח למניה), אשר שולם בחודש אפריל 2023.

ביום 21.5.2023 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של 18,000 אלפי ש"ח לבעלי מניות רגילות (1.42 ש"ח למניה), אשר עתיד להשתלם ביום 15.6.2023.

אפריקה ישראל מגורים בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 5 - עסקאות שאינן במזומן

בתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו ביום 31.3.2022 ובשנת 2022 הכירה החברה, בדוח על המצב הכספי, במלאי בניינים למכירה כנגד התחייבות למוכרי מקרקעין במסגרת ההתחייבויות השוטפות בסך של כ- 79,000 אלפי ש"ח.

ביאור 6 - עסקאות ואירועים מהותיים בתקופת הדוח

ביום 19.1.2023, אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישורה של ועדת הביקורת של החברה מיום 10.1.2023, את התקשרותה של החברה בהסכם העסקה עם מר שחר לוקסנבורג (להלן: "העובד") בנו של מר יעקב לוקסנבורג בעל השליטה, בתפקיד רפרנט שיווק ומנהל מערכות מידע דיגיטלי בהיקף של 80% משרה. בתמורה, זכאי העובד לשכר חודשי (ברוטו) בסך של 9,600 ש"ח. בנוסף, זכאי לתנאים נלווים כמקובל בחברה.

ביאור 7 - עסקאות ואירועים מהותיים לאחר מועד הדיווח

ביום 21.5.23, החליט דירקטוריון החברה על תכנית רכישה עצמית של מניות החברה בהיקף של עד 50 מיליון ש"ח וכן תכנית רכישה עצמית של אגרות החוב (סדרות ד' ו-ה') של החברה בהיקף של עד 50 מיליון ש"ח, ובלבד כי הסכום המצטבר של רכישת מניות ואגרות החוב של החברה לא יעלה על 50 מיליון ש"ח.

ביאור 8 - שווי הוגן של מכשירים פיננסיים

השווי ההוגן של נכסים והתחייבויות פיננסיים נקבע כדלקמן:

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

שווי הוגן			ערך בספרים			
ליום 31 בדצמבר 2022	ליום 31 במרס 2022	ליום 31 במרס 2023	ליום 31 בדצמבר 2022	ליום 31 במרס 2022	ליום 31 במרס 2023	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
12,038	12,581	12,281	9,265	8,531	9,711	חייבים לזמן ארוך
(143,981)	(150,955)	(138,425)	(142,010)	(136,553)	(143,504)	התחייבויות אחרות
(578,392)	(599,345)	(440,318)	(604,512)	(598,552)	(470,514)	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.

שווין 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.

אפריקה ישראל מגורים בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 8 - שווי הוגן של מכשירים פיננסיים (המשך)

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

ליום 31 במרס 2023

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

-	-	237,104
196,860	-	-

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד:

ניירות ערך סחירים
הלוואות לחברות כלולות

ליום 31 במרס 2022

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

-	-	251,708
211,879	-	-

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד:

ניירות ערך סחירים
הלוואות לחברות כלולות

ליום 31 בדצמבר 2022

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

-	-	240,921
196,301	-	-

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד:

ניירות ערך סחירים
הלוואות לחברות כלולות

ביאור 9 - דיווח מגזרי

א. כללי:

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

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

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

ב. ניתוח הכנסות ותוצאות לפי מגזרי פעילות

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס 2023

(לא מבוקר)

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

230,535	(27,949)	1,134	5,302	252,048
---------	----------	-------	-------	---------

הכנסות
הכנסות מחיצוניים

28,926	(19,383)	1,234	105	46,970
--------	----------	-------	-----	--------

תוצאות המגזר

אפריקה ישראל מגורים בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 9 - דיווח מגזרי (המשך):

ב. ניתוח הכנסות ותוצאות לפי מגזרי פעילות (המשך):

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

סה"כ	נכסים לא מיוחסים	אחרים אלפי ש"ח	ייזום דיור להשכרה	יזמות פרויקטים	
175,573	(68,748)	523	2,569	241,229	הכנסות הכנסות מחיצוניים
7,259	(44,455)	453	12,091	39,170	תוצאות המגזר

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 (מבוקר)

סה"כ	התאמות וסכומים לא מיוחסים	אחרים אלפי ש"ח	ייזום דיור להשכרה	יזמות פרויקטים	
962,544	(228,600)	3,296	16,733	1,171,115	הכנסות הכנסות מחיצוניים
192,920	(122,447)	12,276	97,594	205,498	תוצאות המגזר