

אפריקה ישראל מגורים בע"מ

**דוחות כספיים נפרדים
ליום 31 בדצמבר 2020**



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

לכבוד
בעלי המניות של אפריקה ישראל מגורים בע"מ
יוני נתניהו 1 ג'
אור יהודה

א.נ.,

הנדון: דוח מיוחד של רואי החשבון המבקרים על מידע כספי נפרד לפי תקנה 9ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970

ביקרנו את המידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה 9ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970 של אפריקה ישראל מגורים בע"מ (להלן - "החברה") ליום 31 בדצמבר 2020. המידע הכספי הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על המידע הכספי הנפרד בהתבסס על ביקורתנו.

המידע הכספי הנפרד של החברה ליום 31 בדצמבר 2019 ולשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2019 ו- 2018 בוקרו על-ידי רואה חשבון מבקר קודם אשר הדוח שלו עליהם מיום 16 במרס 2020 כלל חוות דעת בלתי מסוייגת.

לא ביקרנו את המידע הכספי של פעילות משותפות המאוחדת באיחוד היחסי, אשר נכסיה הכלולים באיחוד מהווים כ- 7.5% מכלל הנכסים ליום 31 בדצמבר 2020 והכנסותיה הכלולות באיחוד מהוות כ- 0.8% מכלל ההכנסות לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020. כמו כן לא ביקרנו את המידע הכספי הנפרד של חברות מוחזקות אשר ההתחייבות בגין סך ההשקעות בהן הינה כ- 34,851 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2020 וחלקה של החברה ברווחיהן הינו כ- 4,692 אלפי ש"ח לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020. הדוחות הכספיים של אותן חברות בוקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו וחוות דעתנו, ככל שהיא מתייחסת לסכומים שנכללים בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות רואי החשבון האחרים.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל. על פי תקנים אלה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצע במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין במידע הכספי הנפרד הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובפרטים הכלולים במידע הכספי הנפרד. ביקורת כוללת גם בחינה של הכללים החשבונאיים שישמשו בעריכת המידע הכספי הנפרד ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון והנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה של המידע הכספי הנפרד. אנו סבורים שביקורתנו ודוחות רואי החשבון האחרים מספקים בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו ועל הדוחות של רואי חשבון אחרים, המידע הכספי הנפרד ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 9ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970.

סומך חייקין
רואי חשבון

16 במרס 2021

אפריקה ישראל מגורים בע"מ
מידע נוסף לדוחות הכספיים הנפרדים

נתונים על המצב הכספי:

ליום 31 בדצמבר		מידע נוסף	
2019	2020		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
			נכסים
			נכסים שוטפים
70,199	100,721	ב	מזומנים ושווי מזומנים
131,287	37,633	ג	מזומנים ונכסים פיננסיים אחרים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי
151,575	214,718	ד	נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד - ניירות ערך סחירים
204,934	461,660	ד	לקוחות ונכסים בגין חוזים
(*) 35,586	47,192		חייבים ויתרות חובה
10,919	25,276		נכסי מיסים שוטפים
(*) 997,650	532,741		מלאי בניינים למכירה
<u>1,602,150</u>	<u>1,419,941</u>		סה"כ נכסים שוטפים
			נכסים לא שוטפים
680,271	1,011,825		מלאי מקרקעין ומלאי בניינים למכירה לזמן ארוך
229,250	243,500		נדל"ן להשקעה
(*) 584,435	654,686	ד	השקעות והלוואות בחברות מוחזקות
27,664	31,156	ד	חייבים לזמן ארוך
3,407	3,074		רכוש קבוע
<u>1,525,027</u>	<u>1,944,241</u>		סה"כ נכסים לא שוטפים
<u><u>3,127,177</u></u>	<u><u>3,364,182</u></u>		סה"כ נכסים

אהרן פרנקל
סמנכ"ל הכספים

מיכאל קליין
מנהל כללי

יעקב לוקסנבורג
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים הנפרדים: 16 במרס 2021

(*) התאמה לא מהותית של מספרי ההשוואה, ראה באור א'(4).

אפריקה ישראל מגורים בע"מ
מידע נוסף לדוחות הכספיים הנפרדים
נתונים על המצב הכספי: (המשך)

ליום 31 בדצמבר		
2019	2020	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	מידע נוסף
		התחייבויות והון עצמי
		התחייבויות שוטפות
		אשראי מתאגידים בנקאיים וחלויות שוטפות של אגרות חוב והלוואות מתאגידים
519,065	749,064	ד
71,989	120,794	ד
(*) 37,789	40,362	ד
44,254	19,139	ד
(*) 56,931	32,731	ד
(*) 353,616	76,716	
<u>1,083,644</u>	<u>1,038,806</u>	
		מקדמות מלקוחות והתחייבויות בגין חוזים
		סה"כ התחייבויות שוטפות
		התחייבויות לא שוטפות
		אגרות חוב
569,088	725,510	ד
201,958	252,303	ד
170,928	174,924	ד
(*) 33,928	53,080	
3,364	2,724	
<u>979,266</u>	<u>1,208,541</u>	
<u>2,062,910</u>	<u>2,247,347</u>	
		הלוואות מתאגידים בנקאיים
		הלוואות מאחרים והתחייבויות פיננסיות אחרות
		התחייבויות בגין מסים נדחים
		התחייבות בגין הטבות לעובדים
		סה"כ התחייבויות לא שוטפות
		סה"כ התחייבויות
		הון
		הון מניות
12,643	12,643	
228,959	228,959	
(*) 822,665	875,233	
<u>1,064,267</u>	<u>1,116,835</u>	
<u>3,127,177</u>	<u>3,364,182</u>	
		פרמיה על מניות
		עודפים
		הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
		סה"כ התחייבויות והון עצמי

(*) התאמה לא מהותית של מספרי ההשוואה, ראה באור א'(4).

אפריקה ישראל מגורים בע"מ
מידע נוסף לדוחות הכספיים הנפרדים
נתונים על הרווח הכולל:

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר			מידע נוסף
2018	2019	2020	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
714,271	(*) 1,065,250	1,127,316	הכנסות בגין עסקאות בניה ומקרקעין עלויות והוצאות בגין עסקאות בניה ומקרקעין
573,967	(*) 889,046	965,100	
140,304	176,204	162,216	רווח גולמי
22,715	(*) 23,685	20,745	הוצאות מכירה ושיווק
20,727	26,499	23,565	הוצאות הנהלה וכלליות, נטו
(17,000)	(19,750)	(14,279)	רווח מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
(*) (950)	(*) (910)	(573)	הכנסות אחרות, נטו
(*) 25,492	(*) 29,524	29,458	
114,812	146,680	132,758	רווח מפעולות רגילות
(*) (40,155)	(*) (40,339)	(48,480)	הוצאות מימון
(*) 23,920	(*) 21,031	11,388	הכנסות מימון
(16,235)	(19,308)	(37,092)	הוצאות מימון, נטו
(*) 6,715	(*) 5,282	30,513	חלק החברה בריווחי חברות מוחזקות, נטו ממס
105,292	132,654	126,179	רווח לפני מסים על ההכנסה
(*) (19,491)	(*) (28,390)	(23,611)	מסים על ההכנסה
85,801	104,264	102,568	רווח כולל לשנה המיוחס לבעלי המניות של החברה

(*) התאמה לא מהותית של מספרי ההשוואה, ראה באור א' (4).

אפריקה ישראל מגורים בע"מ
מידע נוסף לדוחות הכספיים הנפרדים
נתונים על תזרימי המזומנים:

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2018	2019	2020
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(*) 85,801	(*) 104,264	102,568
(87,811)	(276,776)	(298,688)
(17,000)	(19,750)	(14,279)
1,812	1,620	1,300
(*) (6,715)	(*) (5,282)	(30,513)
5,106	(6,193)	11,528
(*) 2,974	(*) 20,144	21,310
(*) 19,491	(*) 28,390	23,611
3,658	(153,583)	(183,163)
(24,939)	(*) 8,506	(11,608)
(19,064)	50,486	(256,726)
381,121	(*) 195,587	138,374
(3,603)	34,654	48,805
(*) 3,943	(*) 1,999	1,789
4,676	(*) 20,946	(24,171)
207	1,075	(640)
342,341	313,253	(104,177)
(36,214)	(19,966)	(18,816)
309,785	139,704	(306,156)
(300)	(38)	(3,630)
(590)	(80)	-
(1,930)	(715)	(967)
-	13,600	-
3,716	-	2
105,678	(86,151)	(74,671)
16,408	(71,194)	93,654
4,001	4,533	4,682
9,784	(28,339)	(30,385)
136,767	(168,384)	(11,315)
-	142,359	284,832
(89,658)	(103,233)	(101,543)
(46,945)	(47,589)	73,193
50,000	151,958	235,619
(50,000)	(50,000)	(50,000)
(294,504)	(117,114)	(52,498)
(39,725)	(39,088)	(41,610)
(470,832)	(62,707)	347,993
(24,280)	(91,387)	30,522
185,866	161,586	70,199
161,586	70,199	100,721

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

רווח נקי לשנה המיוחס לבעלי המניות של החברה
התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת:
 עליה נטו בסעיף מלאי מקרקעין
 התאמות:
 רווח מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
 פחת והפחתות
 חלק הקבוצה בריווחי חברות מוחזקות, נטו ממס
 הפסד (רווח) ממימוש ושערוך נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד - ניירות ערך סחירים
 הוצאות מימון, נטו
 הוצאות מיסים שהוכרו בדוח רווח והפסד

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:

קיטון (גידול) בחייבים ויתרות חובה
 קיטון (גידול) בלקוחות ונכסים בגין חוזה
 קיטון במלאי בניינים למכירה, נטו ממקדמות מלקוחות
 גידול (קיטון) בקבלנים וספקים
 גידול בזכאים ויתרות זכות
 גידול (קיטון) בהפרשות
 גידול (קיטון) בהתחייבות בגין הטבות לעובדים, נטו

מס הכנסה ששולם, נטו

מזומנים נטו - פעילות שוטפת

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

מתן הלוואות למוכרי מקרקעין
 השקעה בנדל"ן להשקעה
 רכישת רכוש קבוע
 דיבידנד מהשקעה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
 פרעון הלוואות שניתנו
 מימוש (השקעה) בנכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד - ניירות ערך סחירים, נטו
 שינוי במזומנים ונכסים פיננסיים אחרים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי
 ריבית שהתקבלה
 פרעון, (מתן) הלוואות לחברות מוחזקות, נטו

מזומנים נטו - פעילות השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

תמורה מהנפקת אגרות חוב בניכוי הוצאות הנפקה
 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 השנה
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

(*) התאמה לא מהותית של מספרי ההשוואה, ראה באור א' (4).

אפריקה ישראל מגורים בע"מ
מידע נוסף לדוחות הכספיים הנפרדים

א. כללי:

(1) כללי:

הדוחות הכספיים הנפרדים של החברה ערוכים בהתאם להוראות תקנה 9 והתוספת העשירית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים) התש"ל-1970.

(2) הגדרות

החברה - אפריקה ישראל מגורים בע"מ.

חברה מוחזקת - כהגדרתה בביאור 1ב' (10) בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2020.

(3) מדיניות חשבונאית:

הדוחות הכספיים הנפרדים נערכו בהתאם למדיניות החשבונאית המפורטת בבאור 2 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה פרט לסכומי הנכסים, ההתחייבויות, ההכנסות, ההוצאות ותזרימי המזומנים בגין חברות מוחזקות, כמפורט להלן:

א. הנכסים וההתחייבויות מוצגים בגובה ערכם בדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם, למעט השקעות בחברות מוחזקות.

ב. השקעות בחברות מוחזקות מוצגות כסכום נטו של סך הנכסים בניכוי סך ההתחייבויות המציגים בדוחות המאוחדים של החברה מידע כספי בגין החברות המוחזקות.

ג. סכומי ההכנסות וההוצאות משקפים את ההכנסות וההוצאות הכלולות בדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם, בפילוח בין רווח או הפסד לבין רווח כולל אחר, למעט סכומי הכנסות והוצאות בגין חברות מוחזקות.

ד. חלק החברה בתוצאות חברות מוחזקות מוצג כסכום נטו של סך ההכנסות בניכוי סך ההוצאות המציגים בדוחות המאוחדים של החברה תוצאות פעילות בגין חברות מוחזקות, בפילוח בין רווח או הפסד לבין רווח כולל אחר.

ה. סכומי תזרימי המזומנים משקפים את הסכומים הכלולים בדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם, למעט סכומי תזרימי המזומנים בגין חברות מוחזקות.

ו. הלוואות שניתנו לחברות מוחזקות מוצגות בגובה הסכום המיוחס לחברה עצמה כחברה אם.

ז. יתרות, הכנסות והוצאות בגין עסקאות עם חברות מוחזקות אשר בוטלו במסגרת הדוחות המאוחדים, נמדדות ומוצגות במסגרת הסעיפים הרלוונטיים בנתונים על המצב הכספי ועל הרווח הכולל, באותו אופן בו היו נמדדות ומוצגות עסקאות אלו, אילו היו מבוצעות מול צדדים שלישיים. רווחים (הפסדים) נטו שנדחו מוצגים בניכוי (כתוספת) מסעיפי חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות מוחזקות והשקעות בחברות מוחזקות.

(4) התאמה לא מהותית של מספרי השוואה:

לפרטים נוספים בדבר התאמה לא מהותית של מספרי השוואה ראה באור 2 כח בדוחות המאוחדים של החברה, ההתאמות המתוארות להלן נכללו במסגרת מספרי השוואה בדוחות כספיים אלו בדרך של סימון הסעיפים שהותאמו כהתאמה לא מהותית של מספרי השוואה.

בדוחות על המצב הכספי:

ליום 31 בדצמבר 2019			
כמדווח בדוחות	כפי שדווח	כפי שדווח	
כספיים אלה	השינוי	בעבר	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
35,586	9,807	25,779	חייבים ויתרות חובה
997,650	9,245	988,405	מלאי בניינים למכירה
584,435	11,840	572,595	השקעות והלוואות בחברות מוחזקות
37,789	1,373	36,416	זכאים ויתרות זכות
56,931	9,654	47,277	הפרשות
353,616	11,992	341,624	מקדמות מלקוחות והתחייבויות בגין חוזים
33,928	8,304	25,624	התחייבות בגין מיסים נדחים
822,665	(431)	823,096	עודפים

אפריקה ישראל מגורים בע"מ
מידע נוסף לדוחות הכספיים הנפרדים

א. כללי (המשך):

(4) התאמה לא מהותית של מספרי ההשוואה (המשך):

בדוחות על הרווח הכולל:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019		
כמדוח בדוחות	השפעת ההצגה מחדש	כפי שדווח בעבר
כספיים אלה אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,065,250	(11,992)	1,077,242
(889,046)	9,245	(898,291)
(23,685)	153	(23,838)
910	(169)	1,079
(19,308)	840	(20,148)
5,282	(3,229)	8,511
(28,390)	403	(28,793)
104,264	(4,749)	109,013

הכנסות בגין עסקאות בניה ומקרקעין
עלויות והוצאות בגין עסקאות בניה ומקרקעין
הוצאות מכירה ושיווק
הכנסות אחרות, נטו
הוצאות מימון, נטו
חלק החברה בריווחי חברות מוחזקות, נטו ממס
מסים על ההכנסה
רווח לשנה ורווח כולל לשנה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018		
כמדוח בדוחות	השפעת ההצגה מחדש	כפי שדווח בעבר
כספיים אלה אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
950	(262)	1,212
(16,235)	3,631	(19,866)
6,715	(2,996)	9,711
(19,491)	(835)	(18,656)
85,801	(462)	86,263

הכנסות אחרות
הוצאות מימון, נטו
חלק החברה בריווחי חברות מוחזקות, נטו ממס
מסים על ההכנסה
רווח לשנה ורווח כולל לשנה

ב. מזומנים ושווי מזומנים:

ההרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2019	2020
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
25,881	15,465
44,318	85,256
70,199	100,721

מזומנים ויתרות בבנקים
פקדונות בבנק לזמן קצר

ג. מזומנים ונכסים פיננסיים אחרים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי:

ליום 31 בדצמבר	
2019	2020
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
45,766	17,126
84,777	19,816
744	691
131,287	37,633

מזומנים ויתרות בבנקים
פקדונות בבנקים
מטבע חוץ

אפריקה ישראל מגורים בע"מ
מידע נוסף לדוחות הכספיים הנפרדים

ד. נכסים והתחייבויות פיננסיים:

(1) דו"ח לפי בסיסי הצמדה:

ליום 31 בדצמבר 2020

		מטבע חוץ		מטבע ישראלי	
סה"כ	פריטים	דולר	צמוד למדד	צמוד למדד	לא צמוד
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	תשומות הבניה	המחירים לצרכן	אלפי ש"ח
100,721	-	243	-	-	100,478
37,633	-	691	-	-	36,942
214,718	40,500	3,317	-	85,059	85,842
461,660	-	-	29,784	-	431,876
47,192	-	103	-	1,249	45,840
439,369	-	-	-	44,095	395,274
31,156	-	8,431	-	13,695	9,030
<u>1,332,449</u>	<u>472,376</u>	<u>12,785</u>	<u>29,784</u>	<u>144,098</u>	<u>673,406</u>
749,064	-	-	-	2,604	746,460
120,794	-	-	92,563	-	28,231
40,362	-	-	-	-	40,362
32,731	-	-	-	-	32,731
19,139	9,080	-	-	745	9,314
725,510	-	-	-	-	725,510
252,303	-	-	-	-	252,303
174,924	-	-	-	174,924	-
<u>2,114,827</u>	<u>9,080</u>	<u>-</u>	<u>92,563</u>	<u>178,273</u>	<u>1,834,911</u>
<u>(782,378)</u>	<u>463,296</u>	<u>12,785</u>	<u>(62,779)</u>	<u>(34,175)</u>	<u>(1,161,505)</u>

נכסים שוטפים

מזומנים ושווי מזומנים
מזומנים ונכסים פיננסיים אחרים
מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי
ניירות ערך סחירים
לקוחות ונכסים בגין חוזים
חייבים

נכסים לא שוטפים

הלוואות לחברות מוחזקות
חייבים לזמן ארוך

סה"כ נכסים

התחייבויות שוטפות

אשראי מתאגידים בנקאיים וחלויות
שוטפות של אגרות חוב והלוואות
מתאגידים בנקאיים ואחרים
קבלנים וספקים
זכאים
הפרשות
התחייבויות למוכרי מקרקעין

התחייבויות לא שוטפות

אגרות חוב
הלוואות מתאגידים בנקאיים
הלוואות מאחרים והתחייבויות
פיננסיות אחרות

סה"כ התחייבויות

נכסים בניכוי התחייבויות

אפריקה ישראל מגורים בע"מ
מידע נוסף לדוחות הכספיים הנפרדים

ד. נכסים והתחייבויות פיננסיים (המשך):

(1) דו"ח לפי בסיסי הצמדה (המשך):

ליום 31 בדצמבר 2019

מטבע חוץ			מטבע ישראלי			
סה"כ	פריטים אחרים אלפי ש"ח	דולר אלפי ש"ח	צמוד למדד תשומות הבניה אלפי ש"ח	צמוד למדד המחירים לצרכן אלפי ש"ח	לא צמוד אלפי ש"ח	
70,199	-	220	-	-	69,979	נכסים שוטפים
						מזומנים ושווי מזומנים
131,287	-	744	-	-	130,543	מזומנים ונכסים פיננסיים אחרים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליוני
151,575	38,394	1,034	-	48,046	64,101	ניירות ערך סחירים
204,934	163,597	-	41,337	-	-	לקוחות ונכסים בגין חוזים
22,132	-	105	-	1,251	20,776	חייבים
413,923	-	-	-	42,696	371,227	נכסים לא שוטפים
27,664	-	9,061	-	13,227	5,376	הלוואות לחברות מוחזקות
						חייבים לזמן ארוך
<u>1,021,714</u>	<u>201,991</u>	<u>11,164</u>	<u>41,337</u>	<u>105,220</u>	<u>662,002</u>	סה"כ נכסים
						התחייבויות שוטפות
519,065	-	-	-	36,033	483,032	אשראי מתאגידים בנקאיים וחלויות שוטפות של אגרות חוב והלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים
71,989	-	-	54,671	-	17,318	קבלנים וספקים
36,416	-	-	-	397	36,019	זכאים
56,931	-	-	-	-	56,931	הפרשות
44,254	32,732	-	-	748	10,774	התחייבויות למוכרי מקרקעין
569,088	-	-	-	-	569,088	התחייבויות לא שוטפות
201,958	-	-	-	-	201,958	אגרות חוב
170,928	-	-	-	169,101	1,827	הלוואות מתאגידים בנקאיים
<u>1,670,629</u>	<u>32,732</u>	<u>-</u>	<u>54,671</u>	<u>206,279</u>	<u>1,376,947</u>	הלוואות מאחרים והתחייבויות פיננסיות אחרות
						סה"כ התחייבויות
<u>(648,915)</u>	<u>169,259</u>	<u>11,164</u>	<u>(13,334)</u>	<u>(101,059)</u>	<u>(714,945)</u>	נכסים בניכוי התחייבויות

אפריקה ישראל מגורים בע"מ
מידע נוסף לדוחות הכספיים הנפרדים

ד. נכסים והתחייבויות פיננסיים: (המשך)

(2) ניהול סיכון נזילות

האחריות הסופית לניהול סיכון נזילות חלה על סמנכ"ל הכספים של החברה, אשר מנהל את סיכון הנזילות ביחס לדרישות ההנהלה לגבי מימון ונזילות בטווח הקצר, בטווח הבינוני ובטווח הארוך. הקבוצה מנהלת את סיכון הנזילות ע"י שמירה על קרנות מתאימות, אמצעים בנקאיים ואמצעי הלוואה, ע"י פיקוח מתמשך על תזרימי המזומנים בפועל ואלו הצפויים והתאמת מאפייני הבשלה של נכסים והתחייבויות פיננסיים.

הסכמי ליווי בנקאי -

לצורך מימון פרויקטים שונים אותם מקימה החברה, מתקשרת החברה, בדרך כלל, עם בנקים בהסכמי ליווי בנקאי (לעיל ולהלן: "הסכמי הליווי"), במסגרתם מקבלת החברה מסגרות של אשראי לצורך ביצוע הפרויקט הרלבנטי. הסכמי הליווי מחייבים את החברה, בין השאר, לשעבד לבנקים את כל זכויותיה בגין הפרויקט הרלוונטי, להמציא לבנקים את החוזים עם הקבלנים, לשעבד לטובת הבנקים את חשבונות הבנקים המתחייבים לפרויקט ולקבל את אישור הבנקים למשיכות מחשבונות אלו, לקיים את התחייבויותיה בקשר עם הפרויקט, לא למכור, להחכיר, להעביר ו/או למסור לאחרים זכות שימוש בפרויקט אלא בהסכמת הבנק, לשלם במועד את כל המסים, הארנונות וההטלים בקשר לפרויקט, וכן לעמידה במועדי ביצוע והיקפי מכירות כמפורט בכל הסכם. אשראי בגין ליווי פיננסי מוצג כהתחייבות שוטפת, אינו צפוי לפרעון אלא בסיום הפרויקט ומתוך תקבולי המכירות לכשיתקבלו.

מגבלות קבוצת לווים -

בקשר למגבלות קבוצת לווים ראה באור 35ב'(3) לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2020.

טבלאות סיכון ריבית ונזילות:

התחייבויות פיננסיות שאינן מהוות מכשירים פיננסיים נגזרים:

להלן מועדי הפרעון של התחייבויות פיננסיות לזמן ארוך, כולל אומדן תשלומי ריבית. גילוי זה אינו כולל סכומים אשר לגביהם קיימים הסכמי קיזוז.

מעל חמש שנים	2-5 שנים	תזרים		הערך בספרים
		שנה ראשונה	1-2 שנים	

אלפי ש"ח

ליום 31 בדצמבר 2020

התחייבויות לזמן ארוך

219,413	277,681	167,669	152,842	817,605	855,309
-	-	256,428	356,359	612,787	597,267
220,247	8,473	8,486	4,291	241,497	158,594
62,084	1,496	1,496	745	65,821	9,840

אגרות חוב
 התחייבויות לתאגידים
 בנקאיים
 הלוואות מאחרים והתחייבויות
 פיננסיות אחרות
 התחייבויות למוכרי מקרקעין

ליום 31 בדצמבר 2019

התחייבויות לזמן ארוך

90,438	261,584	264,287	122,258	738,567	670,712
-	-	204,260	124,976	329,236	321,958
210,197	8,073	8,247	4,093	230,610	154,353
62,832	1,496	1,496	748	66,572	9,898

אגרות חוב
 התחייבויות לתאגידים
 בנקאיים
 הלוואות מאחרים והתחייבויות
 פיננסיות אחרות
 התחייבויות למוכרי מקרקעין

אפריקה ישראל מגורים בע"מ
מידע נוסף לדוחות הכספיים הנפרדים

ה. מסים על הכנסה:

(1) יתרות מסים נדחים:

(א) הרכב נכסי מס נדחה, מפורטים להלן:

רווחים והוצאות בגין הטבות					
סך הכל	נדל"ן להשקעה	ניירות ערך סחירים	הטבות לעובדים	עבודות בניה	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(20,073)	(6,639)	-	816	(14,250)	יתרה ליום 1 בינואר 2019
(13,855)	(2,172)	-	238	(11,921)*	שינויים אשר נזקפו לדוח על הרווח הכולל
(33,928)	(8,811)	-	1,054	(26,171)	יתרה ליום 31 בדצמבר 2019
(19,152)	(2,625)	1,427	(178)	(17,776)	שינויים אשר נזקפו לדוח על הרווח הכולל
(53,080)	(11,436)	1,427	876	(43,947)	יתרה ליום 31 בדצמבר 2020

(ב) המסים הנדחים מוצגים במאזן כדלקמן:

ליום 31 בדצמבר	
2019	2020
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
33,928	53,080

בהתחייבויות לא שוטפות- עתודה למס

(2) הפרשים זמניים בגין השקעות בחברות מוחזקות אשר לא הוכרה בגינם התחייבות מסים נדחים:

החברה לא הכירה בהתחייבויות מסים נדחים בגין חברות מוחזקות מאחר ובכוונת החברה להחזיק בהשקעות ולפתחן, מאחר ודיבידנדים מחברות מוחזקות אינם חייבים במס וכן החברה לא הכירה בריווחי חברות כלולות.

(3) הוצאות (הכנסות) מסים על הכנסה שהוכרו ברווח והפסד:

ליום 31 בדצמבר			
2018	2019	2020	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(*)24,283	(*)14,535	5,959	מסים שוטפים
(*)3,292	(*)13,855	19,152	מסים נדחים
(1,500)	-	(1,500)	מסים בגין שנים קודמות
19,491	28,390	23,611	

אפריקה ישראל מגורים בע"מ
מידע נוסף לדוחות הכספיים הנפרדים

ה. מסים על הכנסה (המשך)

(4) מידע נוסף:

(א) שומות מס:

לחברה שומות סופיות בהסכם עד וכולל שנת 2017.

(ב) פטורים והקלות במסים:

תכנית להקמת פרויקט הדיור להשכרה בהרצליה אושרה כתכנית להקמת "בנין חדש להשכרה" בהתאם לחוק לעידוד השקעות הון, התשי"ט-1959. בהתאם לחוק, שיעור המס החל על הכנסה חייבת מהשכרה ומימוש של בנין חדש להשכרה עומד על 11%. כמו כן שיעור הפחת יעמוד על 20%. בנוסף, אושרה תוכנית כאמור גם לגבי 50 יחידות דיור בפרויקט "חלומות וסביונים", קרית ביאליק.

ו. התקשרויות ועסקאות מהותיות עם חברות מוחזקות:

(1) הלוואות ושטרי הון

ליום 31 בדצמבר		
2019	2020	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
19,312	18,092	פ.א פיתוח ובניה בירושלים בע"מ (א)
9,357	9,601	רמ-נח בע"מ (א)
57,500	46,099	רמ-נח בע"מ (ב)
26,822	28,303	מגדלי סומייל בע"מ (ג)
21,662	-	גבעת שמואל החדשה בע"מ (א)
41,408	23,712	גבעת שמואל החדשה בע"מ (ד)
42,835	44,095	אפרירם בע"מ (ה)
89,238	96,546	אפריקה התחדשות עירונית בע"מ (א)
47,765	63,759	א.מ.ד.ו. מחיר למשתכן שותפות רשומה (ו)
18,699	19,960	א.מ.ישראל מגורים פיתוח בע"מ (ז)
17,308	63,558	אפריקה ישראל דיור להשכרה שותפות רשומה(ו)
22,016	25,644	א.מ.ישראל מגורים יזמות בע"מ(א)
413,923	439,369	

- (א) הלוואות בעלים, אינה צמודה, נושאת ריבית בשיעור 2.62%, מועד הפירעון טרם נקבע.
 (ב) שטר הון בסך של 57.5 מיליון ש"ח לא צמוד ואינו נושא ריבית, הונפק ביולי 2013.
 (ג) שטרי הון לא צמודים ואינם נושאים ריבית, הונפקו בינואר 2008, בנובמבר 2014 ובפברואר 2016.
 (ד) שטרי הון לא צמודים ואינם נושאים ריבית, הונפקו בדצמבר 2013 וביולי 2017.
 (ה) הלוואות בעלים, צמודה, נושאת ריבית בשיעור 4%, מועד הפירעון טרם נקבע.
 (ו) יתרה לא צמודה ולא נושאת ריבית.
 (ז) שטרי הון לא צמודים ואינם נושאים ריבית, הונפקו בשנים 2019-2020.

(2) ערבויות

לצורך הבטחת הלוואות וערבויות מתאגידים בנקאיים שניתנו לחברות מוחזקות, בסך כולל של כ- 1,912,652 אלפי ש"ח, העמידה החברה ערבויות לטובת התאגידים הבנקאיים בגובה שיעור אחזקותיה בחברות המוחזקות, מסכומי הלוואות והערבויות בסך כולל של כ- 1,410,218 אלפי ש"ח.