

אפריקה ישראל מגורים בע"מ

**דוחות כספיים נפרדים
ליום 31 בדצמבר 2021**



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 9 ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970

ביקרנו את המידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה 9 ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970 של אפריקה ישראל מגורים בע"מ (להלן - "החברה") לימים 31 בדצמבר 2021 ו-2020 ולכל אחת משתי השנים שהאחרונה שבהן הסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021. 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 לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019 בוקרו על-ידי רואה חשבון מבקר קודם אשר הדוח שלו עליהם מיום 16 במרס 2020 כלל חוות דעת בלתי מסויגת.

לא ביקרנו את המידע הכספי של פעילות משותפות המאוחדת באיחוד היחסי, אשר נכסיה הכלולים באיחוד מהווים כ- 8.3% וכ- 7.5% מכלל הנכסים ליום 31 בדצמבר 2021 ו- 2020 בהתאמה, והכנסותיה הכלולות באיחוד מהוות כ- 1.2% וכ- 0.8% מכלל ההכנסות לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 ו- 2020 בהתאמה. כמו כן לא ביקרנו את המידע הכספי הנפרד של חברות מוחזקות אשר סך ההשקעה (התחייבות) בגין הינה כ- 35,439 אלפי ש"ח וכ- (34,851) אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2021 ו- 2020 בהתאמה, וחלקה של החברה ברווחיהן הינו כ- 63,934 אלפי ש"ח וכ- 4,692 אלפי ש"ח לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 ו- 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 שישומו 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 9 ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970.

סומך חייקין
רואי חשבון
10 במרס 2022

אפריקה ישראל מגורים בע"מ
מידע נוסף לדוחות הכספיים הנפרדים

נתונים על המצב הכספי:

ליום 31 בדצמבר		מידע נוסף	
2020	2021		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
			נכסים
			נכסים שוטפים
100,721	121,542	ב	מזומנים ושווי מזומנים
37,633	381,632	ג	מזומנים ונכסים פיננסיים אחרים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי
214,718	255,383	ד	נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד - ניירות ערך סחירים
461,660	274,459	ד	לקוחות ונכסים בגין חוזים
47,192	47,337		חייבים ויתרות חובה
25,276	1,203	ה	נכסי מיסים שוטפים
532,741	803,080		מלאי בניינים למכירה
<u>1,419,941</u>	<u>1,884,636</u>		סה"כ נכסים שוטפים
			נכסים לא שוטפים
1,011,825	612,687		מלאי מקרקעין ומלאי בניינים למכירה לזמן ארוך
243,500	366,700		נדל"ן להשקעה
654,686	689,031	ד	השקעות והלוואות בחברות מוחזקות
31,156	32,252	ד	חייבים לזמן ארוך
3,074	3,286		רכוש קבוע
<u>1,944,241</u>	<u>1,703,956</u>		סה"כ נכסים לא שוטפים
<u><u>3,364,182</u></u>	<u><u>3,588,592</u></u>		סה"כ נכסים

אהרן פרנקל
סמנכ"ל הכספים

מיכאל קליין
מנהל כללי

יעקב לוקסנבורג
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים הנפרדים: 10 במרס 2022

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

ליום 31 בדצמבר			
2020	2021		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	מידע נוסף	
			התחייבויות והון עצמי
			התחייבויות שוטפות
			אשראי מתאגידים בנקאיים וחלויות שוטפות של אגרות חוב והלוואות מתאגידים
749,064	925,677	ד	בנקאיים ואחרים
120,794	44,458	ד	קבלנים וספקים
40,362	105,960	ד	זכאים ויתרות זכות
19,139	56,196	ד	התחייבויות למוכרי מקרקעין
32,731	42,301	ד	הפרשות
76,716	144,068		מקדמות מלקוחות והתחייבויות בגין חוזים
<u>1,038,806</u>	<u>1,318,660</u>		סה"כ התחייבויות שוטפות
			התחייבויות לא שוטפות
			אגרות חוב
725,510	597,890	ד	הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים
(*)381,704	366,926	ד	התחייבויות פיננסיות אחרות
(*)45,523	15,851	ד	התחייבויות בגין מסים נדחים
53,080	38,925	ה	התחייבות בגין הטבות לעובדים
2,724	3,734		
<u>1,208,541</u>	<u>1,023,326</u>		סה"כ התחייבויות לא שוטפות
<u>2,247,347</u>	<u>2,341,986</u>		סה"כ התחייבויות
			הון
			הון מניות
12,643	12,643		פרמיה על מניות
228,959	228,959		עודפים
875,233	1,005,004		
<u>1,116,835</u>	<u>1,246,606</u>		הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
<u>3,364,182</u>	<u>3,588,592</u>		סה"כ התחייבויות והון עצמי

(*) סווג מחדש

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

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר				
2019	2020	2021	מידע	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	נוסף	
1,065,250	1,127,316	805,367		הכנסות בגין עסקאות בניה ומקרקעין
889,046	965,100	665,253		עלויות והוצאות בגין עסקאות בניה ומקרקעין
176,204	162,216	140,114		רווח גולמי
23,685	20,745	22,911		הוצאות מכירה ושיווק
26,499	23,565	26,597		הוצאות הנהלה וכלליות, נטו
(19,750)	(14,279)	(78,260)		רווח מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
(910)	(573)	(551)		הכנסות אחרות, נטו
29,524	29,458	(29,303)		
146,680	132,758	169,417		רווח מפעולות רגילות
(40,339)	(48,480)	(41,199)		הוצאות מימון
21,031	11,388	26,399		הכנסות מימון
(19,308)	(37,092)	(14,800)		הוצאות מימון, נטו
5,282	30,513	107,019		חלק החברה בריווחי חברות מוחזקות, נטו ממס
132,654	126,179	261,636		רווח לפני מסים על ההכנסה
(28,390)	(23,611)	(41,865)	ה	מסים על ההכנסה
104,264	102,568	219,771		רווח כולל לשנה המיוחס לבעלי המניות של החברה

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

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2019	2020	2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
104,264	102,568	219,771
(276,776)	(298,688)	(66,907)
(19,750)	(14,279)	(78,260)
1,620	1,300	1,025
(5,282)	(30,513)	(107,019)
(6,193)	11,528	(9,493)
20,144	21,310	16,663
28,390	23,611	41,865
(153,583)	(183,163)	17,645
8,506	(11,608)	(164)
50,486	(256,726)	187,201
195,587	138,374	232,694
34,654	48,805	(76,336)
1,999	1,789	72,826
20,946	(24,171)	9,570
1,075	(640)	1,010
313,253	(104,177)	426,801
(19,966)	(18,816)	(34,193)
139,704	(306,156)	410,253
(38)	(3,630)	(3,985)
(80)	-	-
(715)	(967)	(1,237)
13,600	-	9,898
-	2	3,687
(86,151)	(74,671)	(31,172)
(71,194)	93,654	(343,999)
4,533	4,682	4,066
(28,339)	(30,385)	81,271
(168,384)	(11,315)	(281,471)
142,359	284,832	-
(103,233)	(101,543)	(129,799)
(47,589)	73,193	207,243
151,958	235,619	247,150
(50,000)	(50,000)	(90,000)
(117,114)	(52,498)	(298,312)
(39,088)	(41,610)	(44,243)
(62,707)	347,993	(107,961)
(91,387)	30,522	20,821
161,586	70,199	100,721
70,199	100,721	121,542

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 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

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

אפריקה ישראל מגורים בע"מ
מידע נוסף לדוחות הכספיים הנפרדים

א. כללי:

(1) כללי:

הדוחות הכספיים הנפרדים של החברה ערוכים בהתאם להוראות תקנה 99 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 2021.

(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.

ב. מזומנים ושוי מזומנים:

הרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2020	2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
15,465	30,963
85,256	90,579
100,721	121,542

מזומנים ויתרות בבנקים
פקדונות בבנק לזמן קצר

ג. מזומנים ונכסים פיננסיים אחרים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי:

ליום 31 בדצמבר	
2020	2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
17,126	267,548
19,816	113,416
691	668
37,633	381,632

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 בסיס הצמדה:

ליום 31 בדצמבר 2021

		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
121,542	-	230	-	-	121,312
381,632	-	668	-	-	380,964
255,383	161,392	131	-	61,948	31,912
274,459	-	-	74,476	-	199,983
29,021	-	101	-	1,230	27,690
373,090	-	-	-	47,146	325,944
32,252	-	8,157	-	13,392	10,703
<u>1,467,379</u>	<u>161,392</u>	<u>9,287</u>	<u>74,476</u>	<u>123,716</u>	<u>1,098,508</u>
925,677	-	-	-	2,743	922,934
44,458	-	-	19,403	-	25,055
105,960	-	-	-	-	105,960
42,301	-	-	-	-	42,301
56,196	47,552	-	-	762	7,882
597,890	-	-	-	-	597,890
366,926	-	-	-	132,268	234,658
15,851	-	-	-	9,312	6,539
<u>2,155,259</u>	<u>47,552</u>	<u>-</u>	<u>19,403</u>	<u>145,085</u>	<u>1,943,219</u>
<u>(687,880)</u>	<u>113,840</u>	<u>9,287</u>	<u>55,073</u>	<u>(21,369)</u>	<u>(844,711)</u>

נכסים שוטפים

מזומנים ושוי 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 מתאידיים בנקאיים וחלויות
שוטפות של אגרות חוב והלוואות
מתאידיים בנקאיים ואחרים
קבלנים וספקים
זכאים
הפרשות
התחייבויות למוכרי מקרקעין

התחייבויות לא שוטפות

אגרות חוב
הלוואות מתאידיים בנקאיים ואחרים
התחייבויות 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 2020

מטבע חוץ			מטבע ישראלי			
סה"כ	פריטים אחרים אלפי ש"ח	דולר אלפי ש"ח	צמוד למדד תשומות הבניה	צמוד למדד המחירים לצרכן	לא צמוד	
			אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
100,721	-	243	-	-	100,478	נכסים שוטפים
						מזומנים ושווי מזומנים
37,633	-	691	-	-	36,942	מזומנים ונכסים פיננסיים אחרים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי
214,718	40,500	3,317	-	85,059	85,842	ניירות ערך סחירים
461,660	-	-	29,784	-	431,876	לקוחות ונכסים בגין חוזים
47,192	-	103	-	1,249	45,840	חייבים
439,369	-	-	-	44,095	395,274	נכסים לא שוטפים
						הלוואות לחברות מוחזקות
31,156	-	8,431	-	13,695	9,030	חייבים לזמן ארוך
<u>1,332,449</u>	<u>40,500</u>	<u>12,785</u>	<u>29,784</u>	<u>144,098</u>	<u>1,105,282</u>	סה"כ נכסים
						התחייבויות שוטפות
749,064	-	-	-	2,604	746,460	אשראי מתאגידים בנקאיים וחלויות שוטפות של אגרות חוב והלוואות
120,794	-	-	92,563	-	28,231	מתאגידים בנקאיים ואחרים
40,362	-	-	-	-	40,362	קבלנים וספקים
32,731	-	-	-	-	32,731	זכאים
19,139	9,080	-	-	745	9,314	הפרשות
						התחייבויות למוכרי מקרקעין
725,510	-	-	-	-	725,510	התחייבויות לא שוטפות
						אגרות חוב
(*)381,704	-	-	-	(*)129,401	252,303	הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים
(*)45,523	-	-	-	(*)45,523	-	התחייבויות פיננסיות אחרות
<u>2,114,827</u>	<u>9,080</u>	<u>-</u>	<u>92,563</u>	<u>178,273</u>	<u>1,834,911</u>	סה"כ התחייבויות
<u>(782,378)</u>	<u>31,420</u>	<u>12,785</u>	<u>(62,779)</u>	<u>(34,175)</u>	<u>(729,629)</u>	נכסים בניכוי התחייבויות

(*) סווג מחדש

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 המתייחסים 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 35 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2021.

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				
108,421	247,597	285,692	147,953	789,663
180,764	110,572	147,874	8,847	448,057
6,539	-	-	-	6,539
268,875	1,524	1,524	762	272,685
219,413	277,681	167,669	152,842	817,605
-	-	256,428	356,359	612,787
220,247	8,473	8,486	4,291	241,497
62,084	1,496	1,496	745	65,821

ליום 31 בדצמבר 2021

התחייבויות לזמן ארוך

אגרות חוב

התחייבויות לתאגידיים
בנקאיים

הלוואות מאחרים והתחייבויות
פיננסיות אחרות

התחייבויות למוכרי מקרקעין

ליום 31 בדצמבר 2020

התחייבויות לזמן ארוך

אגרות חוב

התחייבויות לתאגידיים
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:

סך הכל	נדל"ן להשקעה	ניירות ערך סחירים	הטבות לעובדים	רווחים והוצאות בגין עבודות בניה	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(33,928)	(8,811)	-	1,054	(26,171)	יתרה ליום 1 בינואר 2020
(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
14,155	(19,786)	(1,427)	325	35,043	שינויים אשר נזקפו לדוח על הרווח הכולל
(38,925)	(31,222)	-	1,201	(8,904)	יתרה ליום 31 בדצמבר 2021

(ב) המסים הנדחים מוצגים בדוח על המצב הכספי כדלקמן:

ליום 31 בדצמבר	
2020	2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
53,080	38,925

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			
2019	2020	2021	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
14,535	5,959	56,020	מסים שוטפים
13,855	19,152	(14,155)	מסים נדחים
-	(1,500)	-	מסים בגין שנים קודמות
28,390	23,611	41,865	

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 2018.

(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		
2020	2021	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
18,092	3,419	פ.א פיתוח ובניה בירושלים בע"מ (א)
9,601	9,835	רמ-נח בע"מ (א)
46,099	50,188	רמ-נח בע"מ (ב)
28,303	29,383	מגדלי סומייל בע"מ (ג)
23,712	-	גבעת שמואל החדשה בע"מ (ד)
44,095	47,824	אפרירם בע"מ (ה)
96,546	126,929	אפריקה התחדשות עירונית בע"מ (א)
63,759	33,884	א.מ.ד.ס מחיר למשתכן שותפות רשומה (ו)
19,960	22,460	א.מ.ישראל מגורים פיתוח בע"מ (ז)
63,558	16,520	אפריקה ישראל דיור להשכרה שותפות רשומה(ו)
25,644	32,648	א.מ.ישראל מגורים יזמות בע"מ(א)
<u>439,369</u>	<u>373,090</u>	

- (א) הלוואות בעלים, אינה צמודה, נושאת ריבית בשיעור 2.45%, 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- 2,200,076 אלפי ש"ח, העמידה החברה ערבויות לטובת התאגידים הבנקאיים בגובה שיעור אחזקותיה בחברות המוחזקות, מסכומי הלוואות והערבויות בסך כולל של כ- 1,580,444 אלפי ש"ח.