

אפריקה ישראל מגורים בע"מ

**דוחות כספיים נפרדים
ליום 31 בדצמבר 2022**

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") לימים 31 בדצמבר 2022 ו-2021 ולכל אחת משלוש השנים שהאחרונה שבהן הסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022. המידע הכספי הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על המידע הכספי הנפרד בהתבסס על ביקורתנו.

לא ביקרנו את המידע הכספי של פעילות משותפת המאוחדת באיחוד היחסי, אשר נכסיה הכלולים באיחוד מהווים כ- 10.62% וכ- 8.3% מכלל הנכסים ליום 31 בדצמבר 2022 ו- 2021 בהתאמה, והכנסותיה הכלולות באיחוד מהוות כ- 1.35%, כ- 1.2% וכ- 0.8% מכלל ההכנסות לשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2022, 2021 ו- 2020 בהתאמה. כמו כן לא ביקרנו את המידע הכספי הנפרד של חברות מוחזקות ושל שותפות בשליטה משותפת אשר סך ההשקעה בגין הינה כ- 106,011 אלפי ש"ח וכ- 35,439 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2022 ו- 2021 בהתאמה, וחלקה של החברה ברווחיהן הינו כ- 40,187 אלפי ש"ח, כ- 63,934 אלפי ש"ח וכ- 4,692 אלפי ש"ח לשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2022, 2021 ו- 2020 בהתאמה. הדוחות הכספיים של אותן חברות ושותפות 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 וההנהלה 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, 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 2023

אפריקה ישראל מגורים בע"מ
מידע נוסף לדוחות הכספיים הנפרדים

נתונים על המצב הכספי:

ליום 31 בדצמבר		מידע נוסף	
2021	2022		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
			נכסים
			נכסים שוטפים
121,542	103,928	ב	מזומנים ושווי מזומנים
381,632	367,118	ג	מזומנים ונכסים פיננסיים אחרים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי
255,383	240,921	ד	נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד - ניירות ערך סחירים
274,459	211,300	ד	לקוחות ונכסים בגין חוזים
47,337	48,562		חייבים ויתרות חובה
1,203	-	ה	נכסי מיסים שוטפים
803,080	667,321		מלאי בניינים למכירה
<u>1,884,636</u>	<u>1,639,150</u>		סה"כ נכסים שוטפים
			נכסים לא שוטפים
612,687	598,805		מלאי מקרקעין ומלאי בניינים למכירה לזמן ארוך
366,700	443,700		נדל"ן להשקעה
689,031	753,046	ד	השקעות והלוואות בחברות מוחזקות
32,252	33,577	ד	חייבים לזמן ארוך
3,286	3,043		רכוש קבוע
<u>1,703,956</u>	<u>1,832,171</u>		סה"כ נכסים לא שוטפים
<u><u>3,588,592</u></u>	<u><u>3,471,321</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 2023

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

ליום 31 בדצמבר			
2021	2022		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	מידע	
		נוסף	
			התחייבויות והון עצמי
			התחייבויות שוטפות
			אשראי מתאגידים בנקאיים וחלויות שוטפות של אגרות חוב והלוואות מתאגידים
925,677	743,869	ד	בנקאיים ואחרים
44,458	59,671	ד	קבלנים וספקים
105,960	119,071	ד	זכאים ויתרות זכות
56,196	97,951	ד	התחייבויות למוכרי מקרקעין
42,301	40,416	ד	הפרשות
144,068	229,159		מקדמות מלקוחות והתחייבויות בגין חוזים
-	14,943		התחייבויות בגין מסים שוטפים
<u>1,318,660</u>	<u>1,305,080</u>		סה"כ התחייבויות שוטפות
			התחייבויות לא שוטפות
			אגרות חוב
597,890	469,860	ד	הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים
366,926	273,816	ד	התחייבויות פיננסיות אחרות
15,851	10,369	ד	התחייבויות בגין מסים נדחים
38,925	41,378	ה	התחייבות בגין הטבות לעובדים
<u>3,734</u>	<u>2,659</u>		סה"כ התחייבויות לא שוטפות
<u>1,023,326</u>	<u>798,082</u>		סה"כ התחייבויות
<u>2,341,986</u>	<u>2,103,162</u>		הון
			הון מניות
12,643	12,643		פרמיה על מניות
228,959	228,959		יתרת עודפים
<u>1,005,004</u>	<u>1,126,557</u>		סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה
<u>1,246,606</u>	<u>1,368,159</u>		סה"כ התחייבויות והון
<u>3,588,592</u>	<u>3,471,321</u>		

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

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			מידע נוסף	
2020	2021	2022		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
1,127,316	805,367	729,811		הכנסות בגין עסקאות בניה ומקרקעין
965,100	665,253	538,923		עלויות והוצאות בגין עסקאות בניה ומקרקעין
162,216	140,114	190,888		רווח תפעולי
20,745	22,911	25,140		הוצאות מכירה ושיווק
23,565	26,597	28,334		הוצאות הנהלה וכלליות, נטו
(14,279)	(78,260)	(76,887)		רווח מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
(573)	(551)	(3,193)		הכנסות אחרות, נטו
29,458	(29,303)	(26,606)		
132,758	169,417	217,494		רווח מפעולות רגילות
(48,480)	(41,199)	(68,148)		הוצאות מימון
11,388	26,399	18,165		הכנסות מימון
(37,092)	(14,800)	(49,983)		הוצאות מימון, נטו
30,513	107,019	73,662		רווח מחברות מוחזקות, נטו ממס
126,179	261,636	241,173		רווח לפני מסים על ההכנסה
(23,611)	(41,865)	(39,670)	ה	מסים על ההכנסה
102,568	219,771	201,503		רווח כולל לשנה המיוחס לבעלים של החברה

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

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2020	2021	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
102,568	219,771	201,503
(298,688)	(66,907)	(26,175)
(14,279)	(78,260)	(76,887)
1,300	1,025	1,035
(30,513)	(107,019)	(73,662)
11,528	(9,493)	19,277
-	-	4,050
21,310	16,663	33,102
23,611	41,865	39,670
(183,163)	17,645	121,913
(11,608)	(164)	(428)
(256,726)	187,201	63,159
138,374	232,694	312,417
48,805	(76,336)	15,213
1,789	72,826	13,163
(24,171)	9,570	(1,885)
(640)	1,010	(1,075)
(104,177)	426,801	400,564
(18,816)	(34,193)	(21,071)
(306,156)	410,253	501,406
(3,630)	(3,985)	(8,221)
-	-	(113)
(967)	(1,237)	(792)
-	9,898	-
2	3,687	6,129
(74,671)	(31,172)	(4,815)
93,654	(343,999)	14,514
4,682	4,066	7,198
(30,385)	81,271	11,646
(11,315)	(281,471)	25,546
284,832	-	-
(101,543)	(129,799)	(129,799)
73,193	207,243	(286,621)
235,619	247,150	3,897
(50,000)	(90,000)	(84,000)
(52,498)	(298,312)	(2,763)
(41,610)	(44,243)	(45,280)
347,993	(107,961)	(544,566)
30,522	20,821	(17,614)
70,199	100,721	121,542
100,721	121,542	103,928

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

רווח לשנה המיוחס לבעלים של החברה

התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת:

שינוי במלאי מקרקעין
התאמות:
שינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
פחת והפחתות
רווח בגין חברות מוחזקות, נטו ממס
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

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:

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

מיסים ההכנסה ששולמו, 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
דיבידנדים ששולמו
פרעון הלוואות לזמן ארוך
ריבית ששולמה

מזומנים נטו - פעילות מימון

גידול (קיטון), נטו במזומנים ושווי מזומנים
מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

אפריקה ישראל מגורים בע"מ
מידע נוסף לדוחות הכספיים הנפרדים

א. כללי:

(1) כללי:

להלן נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה ליום 31 בדצמבר 2022 (להלן - "דוחות מאוחדים"), המפורסמים במסגרת הדוחות התקופתיים, המיוחסים לחברה עצמה (להלן - "מידע כספי נפרד"), המוצגים בהתאם לתקנה 9 (להלן - "התקנה") והתוספת העשירית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים) התש"ל-1970 (להלן - "התוספת העשירית"), בעניין מידע כספי נפרד של התאגיד.

יש לקרוא את המידע הכספי הנפרד ביחד עם הדוחות המאוחדים.

במידע כספי נפרד זה -

- (1) החברה - אפריקה ישראל מגורים בע"מ.
- (2) חברות מאוחדות/חברות בנות - חברות, לרבות שותפות, שדוחותיהן מאוחדים באופן מלא, במישרין או בעקיפין, עם דוחות החברה.
- (3) חברות מוחזקות - חברות מאוחדות וחברות, לרבות שותפות או עסקה משותפת, שהשקעת החברה בהן כלולה, במישרין או בעקיפין, בדוחות הכספיים על בסיס השווי המאזני.

(2) **עיקרי המדיניות החשבונאית שיושמה במידע הכספי הנפרד :**

למעט המפורט בסעיף ג. להלן, כללי המדיניות החשבונאית אשר פורטו בדוחות המאוחדים יושמו בעקביות לכל התקופות המוצגות במידע הכספי הנפרד על ידי החברה, לרבות האופן בו סווגו הנתונים הכספיים במסגרת הדוחות המאוחדים בשינויים המתחייבים מהאמור להלן:

א. **הצגת הנתונים הכספיים**

(1) **נתונים על המצב הכספי**

נתונים אלו כוללים מידע בדבר סכומי הנכסים וההתחייבויות הכלולים בדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה (למעט בגין חברות מוחזקות), תוך פירוט לפי סוגי הנכסים וההתחייבויות. כמו כן נכלל במסגרת הנתונים הללו, מידע בדבר סכום נטו, בהתבסס על הדוחות המאוחדים, המיוחס לבעלי החברה עצמה, של סך הנכסים בניכוי סך ההתחייבויות, בגין חברות מוחזקות, לרבות מוניטין.

(2) **נתונים על רווח והפסד ורווח כולל אחר**

נתונים אלו כוללים מידע בדבר סכומי ההכנסות וההוצאות הכלולים בדוחות המאוחדים, בפילוח בין רווח או הפסד ורווח כולל אחר, המיוחסים לחברה עצמה (למעט בגין חברות מוחזקות), תוך פירוט לפי סוגי ההכנסות וההוצאות. כמו כן הנתונים כוללים, מידע בדבר סכום נטו, בהתבסס על הדוחות המאוחדים המיוחס לבעלי החברה עצמה, של סך ההכנסות בניכוי סך ההוצאות בגין תוצאות פעילות של חברות מוחזקות, לרבות ירידת ערך מוניטין, ירידת ערך השקעה בחברה כלולה או ביטולה וכן ירידת ערך השקעה בחברה בשליטה משותפת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני או ביטולה.

ב. **עסקאות בין החברה לחברות מוחזקות**

(1) **הצגה**

יתרות הדדיות בקבוצה והכנסות והוצאות הנובעות מעסקאות הדדיות, אשר בוטלו במסגרת הכנת הדוחות המאוחדים, הוצגו בנפרד מהיתרה בגין חברות מוחזקות והרווח בגין חברות מוחזקות, יחד עם יתרות דומות מול צדדים שלישיים.

רווחים והפסדים שטרם מומשו הנובעים מעסקאות בין החברה לחברות מוחזקות שלה, הוצגו במסגרת היתרה בגין חברות מוחזקות ובמסגרת הרווח בגין חברות מוחזקות.

(2) **מידה**

עסקאות שבוצעו בין החברה לחברות מאוחדות שלה נמדדו בהתאם לעקרונות ההכרה והמדידה הקבועים בתקני דיווח כספי בינלאומיים ("IFRS"), המתווים את הטיפול החשבונאי בעסקאות מעין אלו המבוצעות מול צדדים שלישיים.

אפריקה ישראל מגורים בע"מ
מידע נוסף לדוחות הכספיים הנפרדים

א. כללי (המשך):
(2) עיקרי המדיניות החשבונאית שיושמה במידע הכספי הנפרד (המשך):

ג. יישום לראשונה של תקנים חדשים ותיקונים לתקנים

תיקון ל- IAS 37 הפרשות, התחייבויות תלויות ונכסים תלויים - עלויות לקיום חוזה – התיקון ייושם באופן רטרואספקטיבי החל מיום 1 בינואר 2022.

ליישום התיקון אין השפעה מהותית על הדוחות הכספיים של החברה.

ב. מזומנים ושווי מזומנים:

הרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2021	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
30,963	42,486
90,579	61,442
<u>121,542</u>	<u>103,928</u>

מזומנים ויתרות בבנקים
פקדונות בבנק לזמן קצר

ג. מזומנים ונכסים פיננסיים אחרים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי:

ליום 31 בדצמבר	
2021	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
267,548	111,520
113,416	254,843
668	755
<u>381,632</u>	<u>367,118</u>

מזומנים ויתרות בבנקים
פקדונות בבנקים
מטבע חוץ

ד. נכסים והתחייבויות פיננסיים:

(1) דו"ח לפי בסיסי הצמדה:

ליום 31 בדצמבר 2022					
מטבע חוץ			מטבע ישראלי		
סה"כ	פריטים אחרים	דולר	צמוד למדד	צמוד למדד	לא צמוד
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
103,928	-	216	-	-	103,712
367,118	-	755	-	-	366,363
240,921	156,683	123	-	55,562	28,553
211,300	-	-	76,769	-	134,531
33,418	-	105	-	1,262	32,051
362,939	-	-	-	51,506	311,433
33,577	-	9,231	-	11,813	12,533
<u>1,353,201</u>	<u>156,683</u>	<u>10,430</u>	<u>76,769</u>	<u>120,143</u>	<u>989,176</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

אפריקה ישראל מגורים בע"מ
מידע נוסף לדוחות הכספיים הנפרדים

ליום 31 בדצמבר 2022

סה"כ	מטבע חוץ		מטבע ישראלי		
	פריטים אחרים	דולר	צמוד למדד תשומות הבניה	צמוד למדד המחירים לצרכן	לא צמוד
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
743,869	-	-	-	2,852	741,017
59,671	-	-	30,859	-	28,812
119,071	-	-	-	-	119,071
40,416	-	-	-	-	40,416
97,951	63,445	-	-	802	33,704
469,860	-	-	-	-	469,860
273,816	-	-	-	139,158	134,658
10,369	-	-	-	9,802	567
<u>1,815,023</u>	<u>63,445</u>	<u>-</u>	<u>30,859</u>	<u>152,614</u>	<u>1,568,105</u>
<u>(407,892)</u>	<u>93,238</u>	<u>10,430</u>	<u>45,910</u>	<u>(33,038)</u>	<u>(524,432)</u>

התחייבויות שוטפות

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 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 2021

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	
121,542	-	230	-	-	121,312	נכסים שוטפים
						מזומנים ושווי מזומנים
381,632	-	668	-	-	380,964	מזומנים ונכסים פיננסיים אחרים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי
255,383	161,392	131	-	61,948	31,912	ניירות ערך סחירים
274,459	-	-	74,476	-	199,983	לקוחות ונכסים בגין חוזים
29,021	-	101	-	1,230	27,690	חייבים
-	-	-	-	-	-	נכסים לא שוטפים
373,090	-	-	-	47,146	325,944	הלוואות לחברות מוחזקות
32,252	-	8,157	-	13,392	10,703	חייבים לזמן ארוך
<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>	סה"כ נכסים
						התחייבויות שוטפות
925,677	-	-	-	2,743	922,934	אשראי מתאגידים בנקאיים וחלויות שוטפות של אגרות חוב והלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים
44,458	-	-	19,403	-	25,055	קבלנים וספקים
105,960	-	-	-	-	105,960	זכאים
42,301	-	-	-	-	42,301	הפרשות
56,196	47,552	-	-	762	7,882	התחייבויות למוכרי מקרקעין
-	-	-	-	-	-	התחייבויות לא שוטפות
597,890	-	-	-	-	597,890	אגרות חוב
366,926	-	-	-	132,268	234,658	הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים
15,851	-	-	-	9,312	6,539	התחייבויות פיננסיות אחרות
<u>2,155,259</u>	<u>47,552</u>	<u>-</u>	<u>19,403</u>	<u>145,085</u>	<u>1,943,219</u>	סה"כ התחייבויות
<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 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 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 2022.

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.

מערך חמש שנים	2-5 שנים	תזרים		הערך בספרים
		שנה ראשונה	1-2 שנים	
אלפי ש"ח				
-	219,413	277,681	144,616	641,710
185,560	9,349	153,793	113,879	462,581
567	-	-	-	567
64,962	1,604	1,604	802	68,972
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

ליום 31 בדצמבר 2022

התחייבויות לזמן ארוך

אגרות חוב

התחייבויות לתאגידיים
בנקאיים

הלוואות מאחרים והתחייבויות
פיננסיות אחרות

התחייבויות למוכרי מקרקעין

ליום 31 בדצמבר 2021

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 מס נדחה, מפורטים להלן:

		רווחים והוצאות בגין הטבות			
סך הכל	נדל"ן להשקעה	ניירות ערך סחירים	לעובדים	עבודות בניה	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(53,080)	(11,436)	1,427	876	(43,947)	יתרה ליום 1 בינואר 2021
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
(2,453)	(12,847)	4,434	(247)	6,207	שינויים אשר נזקפו לדוח על הרווח הכולל
(41,378)	(44,069)	4,434	954	(2,697)	יתרה ליום 31 בדצמבר 2022

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

ליום 31 בדצמבר	
2021	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
38,925	41,378

בהתחייבויות לא שוטפות- התחייבויות בגין מסים נדחים

(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		
2020	2021	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
5,959	56,020	37,217
19,152	(14,155)	2,453
(1,500)	-	-
23,611	41,865	39,670

מסים שוטפים

מסים נדחים

מסים בגין שנים קודמות

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 וכן עבור פרויקט דיור להשכרה בשוהם.

ו. התקשרויות ועסקאות מהותיות עם חברות מוחזקות:

(1) הלוואות ושטרי הון

ליום 31 בדצמבר		
2021	2022	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
3,419	3,263	פ.א פיתוח ובניה בירושלים בע"מ (א)
9,835	10,073	רמ-נח בע"מ (א)
50,188	47,119	רמ-נח בע"מ (ב)
29,383	28,971	מגדלי סומייל בע"מ (ג)
47,824	51,506	אפרירם בע"מ (ד)
126,929	119,678	אפריקה התחדשות עירונית בע"מ (א)
33,884	(9,399)	א.מ.ד.ס מחיר למשתכן שותפות רשומה (ו)
22,460	35,466	א.מ.ישראל מגורים פיתוח בע"מ (ז)
16,520	24,966	אפריקה ישראל דיור להשכרה שותפות רשומה (ו)
32,648	51,296	א.מ.ישראל מגורים יזמות בע"מ (א)
<u>373,090</u>	<u>362,939</u>	

- (א) הלוואות בעלים, אינה צמודה, נושאת ריבית בשיעור 2.42%, 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) הלוואות בעלים, צמודה, נושאת ריבית בשיעור 4%, מועד הפירעון טרם נקבע.
 (ה) יתרה לא צמודה ולא נושאת ריבית.
 (ו) שטרי הון לא צמודים ואינם נושאים ריבית, הונפקו בשנים 2019-2022.

(2) ערבויות

לצורך הבטחת הלוואות וערבויות מתאגידים בנקאיים שניתנו לחברות מוחזקות, בסך כולל של כ- 2,369,774 אלפי ש"ח, העמידה החברה ערבויות לטובת התאגידים הבנקאיים בגובה שיעור אחזקותיה בחברות המוחזקות, מסכומי הלוואות והערבויות בסך כולל של כ- 1,648,837 אלפי ש"ח.

(3) השקעות בחברות בנות

לגבי השקעות בחברות בנות וערבויות שנתנה החברה בגין הלוואות של חברות בנות ראו באור 14 לדוחות הכספיים המאוחדים.