

## **אפריקה ישראל מגורים בע"מ**

**דוחות כספיים נפרדים  
ליום 31 בדצמבר 2019**

לכבוד  
בעלי המניות של  
אפריקה ישראל מגורים בע"מ

רח' יוני נתניהו 1 ג', אור יהודה

א.נ.

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

ביקרנו את המידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה 9ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 של אפריקה ישראל מגורים בע"מ (להלן - "החברה") לימים 31 בדצמבר 2019 ו-2018 ולכל אחת משלוש השנים שהאחרונה שבהן הסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019. המידע הכספי הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על המידע הכספי הנפרד בהתבסס על ביקורתנו.

לא ביקרנו את המידע הכספי הנפרד מתוך הדוחות הכספיים של חברות מוחזקות אשר עודף ההתחייבות על ההשקעה בהן הסתכם לסך של כ-10,777 אלפי ש"ח וכ-9,711 אלפי ש"ח לימים 31 בדצמבר 2019 ו-2018, בהתאמה, ואשר ההפסד מחברות מוחזקות אלה הסתכם לסך של כ-1,066 אלפי ש"ח וכ-1,145 אלפי ש"ח, וכ-880 אלפי ש"ח לשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2019, 2018 ו-2017, בהתאמה. הדוחות הכספיים של אותן חברות בוקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו, וחוות דעתנו, ככל שהיא מתייחסת לסכומים שנכללו בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות רואי החשבון האחרים.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל. על-פי תקנים אלה נדרש מאתנו לתכנן את הביקורת ולבצע במטרה להשיג מידע 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 9ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

ברייטמן אלמגור זר ושות'  
רואי חשבון  
A Firm in the Deloitte Global Network

תל אביב, 16 במרס 2020

### תל אביב - משרד ראשי

מרכז עוריאלי 1 תל אביב, 6701101, ת.ד. 16593 תל אביב 6116402 | טלפון: 03-6085555 | info@deloitte.co.il

**משרד נצרת**  
מרני אבן עאמר 9  
נצרת, 16100  
**טלפון:** 073-3994455  
**פקס:** 073-3994455  
info-nazareth@deloitte.co.il

**משרד אילת**  
המרכז העירוני  
ת.ד. 583  
אילת, 8810402  
**טלפון:** 08-6375676  
**פקס:** 08-6371628  
info-eilat@deloitte.co.il

**משרד באר שבע**  
רחוב הארנה 77, בנין 1  
פארק הייטיק, בני נגב  
באר שבע, 8470912  
**טלפון:** 08-6909500  
**פקס:** 08-6909600  
info-beersheva@deloitte.co.il

**משרד חיפה**  
מעלה השחרור 5  
ת.ד. 5648  
חיפה, 3105502  
**טלפון:** 04-8607333  
**פקס:** 04-8672528  
info-haifa@deloitte.co.il

**משרד ירושלים**  
קרית המדע 3  
מנדל הר חוצבים  
ירושלים, 914510  
ת.ח. 45396  
**טלפון:** 02-5018888  
**פקס:** 02-5374173  
info-jer@deloitte.co.il

**אפריקה ישראל מגורים בע"מ**  
**מידע נוסף לדוחות הכספיים הנפרדים**

**נתונים על המצב הכספי:**

ליום 31 בדצמבר		מידע נוסף	
2018	2019		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
			<b>נכסים</b>
			<b>נכסים שוטפים</b>
161,586	70,199	ב	מזומנים ושווי מזומנים
60,093	131,287	ג	מזומנים ונכסים פיננסיים אחרים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי
59,231	151,575	ד	נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד - ניירות ערך סחירים
255,420	204,934	ד	לקוחות ונכסים בגין חוזים
44,054	25,779		חייבים ויתרות חובה
5,488	10,919		נכסי מיסים שוטפים
762,213	988,405		מלאי בניינים למכירה
<u>1,348,085</u>	<u>1,583,098</u>		<b>סה"כ נכסים שוטפים</b>
			<b>נכסים לא שוטפים</b>
892,396	680,271		מלאי מקרקעין
209,500	229,250		נדל"ן להשקעה
542,884	572,595	ד	השקעות והלוואות בחברות מוחזקות
27,621	27,664	ד	חייבים לזמן ארוך
4,312	3,407		רכוש קבוע
<u>1,676,713</u>	<u>1,513,187</u>		<b>סה"כ נכסים לא שוטפים</b>
<u><u>3,024,798</u></u>	<u><u>3,096,285</u></u>		<b>סה"כ נכסים</b>

אהרן פרנקל  
סמנכ"ל הכספים

אורן הוד  
מנהל כללי

יעקב לוקסנבורג  
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים הנפרדים: 16 במרס 2020

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

ליום 31 בדצמבר			
2018	2019		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	מידע נוסף	
			<b>התחייבויות והון עצמי</b>
			<b>התחייבויות שוטפות</b>
			אשראי מתאגידים בנקאיים וחלויות שוטפות של אגרות חוב והלוואות מתאגידים
451,041	519,065	ד	בנקאיים ואחרים
37,335	71,989	ד	קבלנים וספקים
34,319	36,416	ד	זכאים ויתרות זכות
67,390	44,254	ד	התחייבויות למוכרי מקרקעין
42,514	47,277	ד	הפרשות
425,966	341,624		מקדמות מלקוחות והתחייבויות בגין חוזים
<u>1,058,565</u>	<u>1,060,625</u>		<b>סה"כ התחייבויות שוטפות</b>
			<b>התחייבויות לא שוטפות</b>
			אגרות חוב
533,548	569,088	ג	הלוואות מתאגידים בנקאיים
276,558	201,958	ג	הלוואות מאחרים והתחייבויות פיננסיות אחרות
136,787	170,928	ג	התחייבויות בגין מסים נדחים
11,366	25,624		התחייבות בגין הטבות לעובדים
2,289	3,364		
<u>960,548</u>	<u>970,962</u>		<b>סה"כ התחייבויות לא שוטפות</b>
<u>2,019,113</u>	<u>2,031,587</u>		<b>סה"כ התחייבויות</b>
			<b>הון</b>
			הון מניות
12,643	12,643		פרמיה על מניות
228,959	228,959		עודפים
764,083	823,096		
<u>1,005,685</u>	<u>1,064,698</u>		<b>הון המיוחס לבעלי המניות של החברה</b>
<u>3,024,798</u>	<u>3,096,285</u>		<b>סה"כ התחייבויות והון עצמי</b>

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

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2017	2018	2019
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
717,088	714,271	1,077,242
580,546	573,967	898,291
136,542	140,304	178,951
25,754	22,715	23,838
20,538	20,727	26,499
(12,144)	(17,000)	(19,750)
(833)	(1,212)	(1,079)
1,323	-	-
34,638	25,230	29,508
101,904	115,074	149,443
(33,534)	(38,841)	(39,499)
16,570	18,975	19,351
(16,964)	(19,866)	(20,148)
75,849	9,711	8,511
160,789	104,919	137,806
(19,809)	(18,656)	(28,793)
140,980	86,263	109,013

**מידע נוסף**

הכנסות בגין עסקאות בניה ומקרקעין  
 עלויות והוצאות בגין עסקאות בניה ומקרקעין

**רווח גולמי**

הוצאות מכירה ושיווק  
 הוצאות הנהלה וכלליות, נטו  
 רווח מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה  
 הכנסות אחרות, נטו  
 הפסד מירידת ערך נכס פיננסי

**רווח מפעולות רגילות**

הוצאות מימון  
 הכנסות מימון

**הוצאות מימון, נטו**

חלק החברה בריווחי חברות מוחזקות, נטו ממס

**רווח לפני מסים על ההכנסה**

מסים על ההכנסה

ה

**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		
2017	2018	2019
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
140,980	86,263	109,013
(553,720)	(87,811)	(276,776)
(12,144)	(17,000)	(19,750)
2,273	1,812	1,620
(75,849)	(9,711)	(8,511)
(2,541)	5,106	(6,193)
(147)	-	-
14,932	6,605	20,984
1,323	-	-
19,809	18,656	28,793
(465,084)	3,920	(150,820)
(1,607)	(24,939)	18,313
(68,237)	(19,064)	50,486
227,577	381,121	192,840
17,027	(3,603)	34,654
7,879	3,681	1,830
(36,794)	4,676	11,292
215	207	1,075
146,060	342,079	310,490
(43,207)	(36,214)	(19,966)
(362,231)	309,785	139,704
(827)	(300)	(38)
(8,536)	(590)	(80)
(1,776)	(1,930)	(715)
-	-	13,600
3,613	3,716	-
116,298	105,678	(86,151)
45,901	16,408	(71,194)
5,634	4,001	4,533
(59,474)	9,784	(28,339)
(78,318)	-	-
22,515	136,767	(168,384)
307,449	-	142,359
(84,251)	(89,658)	(103,233)
2	-	-
(3,406)	(46,945)	(47,589)
461,723	50,000	151,958
(80,000)	(50,000)	(50,000)
(119,820)	(294,504)	(117,114)
(40,719)	(39,725)	(39,088)
440,978	(470,832)	(62,707)
101,262	(24,280)	(91,387)
84,604	185,866	161,586
185,866	161,586	70,199

**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  
זקיפת הטבה בגין אופציות לעובדים  
הוצאות מימון, נטו  
הפסד מירידת ערך נכס פיננסי  
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  
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  
השקעה בחברות מוחזקות

**מזומנים נטו - פעילות השקעה**

**תזרימי מזומנים מפעילות מימון**

תמורה מהנפקת אגרות חוב בניכוי הוצאות הנפקה  
פרעון אגרות חוב  
הנפקת כתבי אופציה למניות  
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 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 2019.

(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	
2018	2019
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
21,940	25,881
139,646	44,318
161,586	70,199

מזומנים ויתרות בבנקים  
פקדונות בבנק לזמן קצר

ג. מזומנים ונכסים פיננסיים אחרים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי:

ליום 31 בדצמבר	
2018	2019
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
31,361	45,766
28,329	84,777
403	744
60,093	131,287

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 2019

		מטבע חוץ		מטבע ישראלי	
				צמוד למדד	צמוד למדד
				תשומות הבניה	המחירים לצרכן
סה"כ	פריטים אחרים	דולר	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
70,199	-	220	-	-	69,979
131,287	-	744	-	-	130,543
151,575	38,394	1,034	-	48,046	64,101
204,934	163,597	-	41,337	-	-
22,132	-	105	-	1,251	20,776
413,923	-	-	-	42,696	371,227
27,664	-	9,061	-	13,227	5,376
1,021,714	201,991	11,164	41,337	105,220	662,002
519,065	-	-	-	36,033	483,032
71,989	-	-	54,671	-	17,318
36,416	-	-	-	397	36,019
47,277	-	-	-	-	47,277
44,254	32,732	-	-	748	10,774
569,088	-	-	-	-	569,088
201,958	-	-	-	-	201,958
170,928	-	-	-	169,101	1,827
1,660,975	32,732	-	54,671	206,279	1,367,293
(639,261)	169,259	11,164	(13,334)	(101,059)	(705,291)

**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 2018

מטבע חוץ			מטבע ישראלי			
סה"כ	פריטים אחרים אלפי ש"ח	דולר אלפי ש"ח	צמוד למדד	צמוד למדד	לא צמוד	
			תשומות הבניה	המחירים לצרכן		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
161,586	-	423	-	-	161,163	<b>נכסים שוטפים</b>
						מזומנים ושווי מזומנים
60,093	-	403	-	-	59,690	מזומנים ונכסים פיננסיים אחרים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי
59,231	15,477	1,162	-	18,583	24,009	ניירות ערך סחירים
255,420	235,962	-	19,458	-	-	לקוחות ונכסים בגין חוזים
40,540	-	-	107	1,158	39,275	חייבים
						<b>נכסים לא שוטפים</b>
380,222	-	-	-	41,009	339,213	הלוואות לחברות מוחזקות
27,621	-	9,621	-	12,741	5,259	חייבים לזמן ארוך
<u>984,713</u>	<u>251,439</u>	<u>11,609</u>	<u>19,565</u>	<u>73,491</u>	<u>628,609</u>	<b>סה"כ נכסים</b>
						<b>התחייבויות שוטפות</b>
451,041	-	-	-	72,159	378,882	אשראי מתאגידים בנקאיים וחלויות שוטפות של אגרות חוב והלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים
37,335	-	-	29,053	-	8,282	קבלנים וספקים
34,319	-	-	-	838	33,481	זכאים
42,514	-	-	-	-	42,514	הפרשות
67,390	47,537	-	4,550	745	14,558	התחייבויות למוכרי מקרקעין
						<b>התחייבויות לא שוטפות</b>
533,548	-	-	-	33,953	499,595	אגרות חוב
276,558	-	-	-	-	276,558	הלוואות מתאגידים בנקאיים
136,787	-	-	-	133,125	3,662	הלוואות מאחרים והתחייבויות פיננסיות אחרות
<u>1,579,492</u>	<u>47,537</u>	<u>-</u>	<u>33,603</u>	<u>240,820</u>	<u>1,257,532</u>	<b>סה"כ התחייבויות</b>
<u>(594,779)</u>	<u>203,902</u>	<u>11,609</u>	<u>(14,038)</u>	<u>(167,329)</u>	<u>(628,923)</u>	<b>נכסים בניכוי התחייבויות</b>

**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 הדירקטוריון, אשר קבע תוכנית עבודה מתאימה לניהול סיכון נזילות 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 2019.

**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 בספרים	הערך מזומנים חזוי	תזרים		מערך 4-5 שנים	מערך 2-3 שנים
		שנה ראשונה	שנה 2-3		

אלפי ש"ח

**ליום 31 בדצמבר 2019**

**התחייבויות לזמן ארוך**

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

אגרות חוב

התחייבויות לתאגידים

בנקאיים

הלוואות מאחרים והתחייבויות

פיננסיות אחרות

התחייבויות למוכרי מקרקעין

**ליום 31 בדצמבר 2018**

**התחייבויות לזמן ארוך**

631,487	695,342	118,856	248,644	201,889	125,953
311,558	322,616	42,441	280,175	-	-
130,035	198,323	4,052	8,189	8,121	177,962
9,867	67,795	745	1,490	1,490	64,070

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:

סך הכל	נדל"ן להשקעה	הטבות לעובדים	רווחים והוצאות בגין עבודות בניה	
			אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(15,493)	(4,809)	755	(11,439)	יתרה ליום 1 בינואר 2018
4,127	(1,830)	61	5,896	שינויים אשר נזקפו לדוח על הרווח הכולל
(11,366)	(6,639)	816	(5,543)	יתרה ליום 31 בדצמבר 2018
(14,258)	(2,172)	238	(12,324)	שינויים אשר נזקפו לדוח על הרווח הכולל
(25,624)	(8,811)	1,054	(17,867)	יתרה ליום 31 בדצמבר 2019

(ב) המסים הנדחים מוצגים במאזן כדלקמן:

ליום 31 בדצמבר	
2018	2019
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
11,366	25,624

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 ובכוננת 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:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			מסים שוטפים
2017	2018	2019	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	מסים נדחים
8,862	24,283	14,535	
10,947	(4,127)	14,258	
-	(1,500)	-	מסים בגין שנים קודמות
19,809	18,656	28,793	

**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 2015.

(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%.

ו. התקשרויות ועסקאות מהותיות עם חברות מוחזקות:

(1) הלוואות ושטרי הון

ליום 31 בדצמבר		
2018	2019	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
24,496	19,312	פ.א פיתוח ובניה בירושלים בע"מ (א)
9,123	9,357	רמ-נח בע"מ (א)
57,500	57,500	רמ-נח בע"מ (ב)
25,789	26,822	מגדלי סומייל בע"מ (ג)
16,647	21,662	גבעת שמואל החדשה בע"מ (א)
41,408	41,408	גבעת שמואל החדשה בע"מ (ד)
41,228	42,835	אפרירם בע"מ (ה)
87,016	89,238	אפריקה התחדשות עירונית בע"מ (א)
42,644	47,765	א.מ.ד.ו. מחיר למשתכן שותפות רשומה (ו)
-	18,699	א.מ.ישראל מגורים פיתוח בע"מ (ז)
15,155	17,308	אפריקה ישראל דיור להשכרה שותפות רשומה(ו)
19,216	22,016	א.מ.ישראל מגורים יזמות בע"מ(א)
<b>380,222</b>	<b>413,923</b>	

- (א) הלוואות בעלים, אינה צמודה, נושאת ריבית בשיעור 2.56%, 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 בשנת 2019.

(2) ערבויות

לצורך הבטחת הלוואות וערבויות מתאגידים בנקאיים שניתנו לחברות מוחזקות, בסך כולל של כ- 1,527,880 אלפי ש"ח, העמידה החברה ערבויות לטובת התאגידים הבנקאיים בגובה שיעור אחזקותיה בחברות המוחזקות, מסכומי הלוואות והערבויות בסך כולל של כ- 1,212,135 אלפי ש"ח.