

אפריקה ישראל מגורים בע"מ

**דוחות כספיים נפרדים
ליום 31 בדצמבר 2023**

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

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

ביקרנו את המידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 של אפריקה ישראל מגורים בע"מ (להלן - החברה) ליום 31 בדצמבר, 2023 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך. 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 2022 ולשנים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר 2021 ו-2021 בוקרו על ידי רואה חשבון מבקר אחר, אשר הדוח שלו עליהם מיום 16 במרס 2023 כלל חוות דעת בלתי מסויגות.

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 מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו.

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

קוסט פורר גבאי את קסירר
רואי חשבון

תל-אביב,
13 במרץ, 2024

אפריקה ישראל מגורים בע"מ
מידע נוסף לדוחות הכספיים הנפרדים

נתונים על המצב הכספי:

ליום 31 בדצמבר		מידע נוסף	
2022	2023		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
			נכסים
			נכסים שוטפים
103,928	118,405	ב	מזומנים ושווי מזומנים
367,118	14,736	ג	מזומנים ונכסים פיננסיים אחרים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי
240,921	200,613	ד	נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד - ניירות ערך סחירים
211,300	257,818	ד	לקוחות ונכסים בגין חוזים
48,562	70,477	ד	חייבים ויתרות חובה
667,321	534,268		מלאי בניינים למכירה
1,639,150	1,196,317		סה"כ נכסים שוטפים
			נכסים לא שוטפים
598,805	638,141		מלאי מקרקעין ומלאי בניינים למכירה לזמן ארוך
443,700	469,501		נדל"ן להשקעה
753,046	907,148	ד	השקעות והלוואות בחברות מוחזקות
33,577	35,252	ד	חייבים לזמן ארוך
3,043	3,106		רכוש קבוע
1,832,171	2,053,148		סה"כ נכסים לא שוטפים
3,471,321	3,249,465		סה"כ נכסים

אהרן פרנקל
סמנכ"ל הכספים

מיכאל קליין
מנהל כללי

יעקב לוקסנבורג
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים הנפרדים: 13 במרס 2024

אפריקה ישראל מגורים בע"מ
מידע נוסף לדוחות הכספיים הנפרדים

נתונים על המצב הכספי: (המשך)

ליום 31 בדצמבר		מידע נוסף	
2022	2023		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
			התחייבויות והון עצמי
			התחייבויות שוטפות
			אשראי מתאגידים בנקאיים וחלויות שוטפות של אגרות חוב והלוואות
743,869	679,750	ד	מתאגידים בנקאיים ואחרים
59,671	82,847	ד	קבלנים וספקים
119,071	179,814	ד	זכאים ויתרות זכות
97,951	26,589	ד	התחייבויות למוכרי מקרקעין
40,416	22,625	ד	הפרשות
229,159	127,306		מקדמות מלקוחות והתחייבויות בגין חוזים
14,943	5,029	ה	התחייבויות בגין מסים שוטפים
<u>1,305,080</u>	<u>1,123,960</u>		סה"כ התחייבויות שוטפות
			התחייבויות לא שוטפות
469,860	341,298	ד	אגרות חוב
273,816	243,632	ד	הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים
10,369	11,274	ד	התחייבויות פיננסיות אחרות
41,378	61,229	ה	התחייבויות בגין מסים נדחים
2,659	2,370		התחייבות בגין הטבות לעובדים
<u>798,082</u>	<u>659,803</u>		סה"כ התחייבויות לא שוטפות
<u>2,103,162</u>	<u>1,783,763</u>		סה"כ התחייבויות
			הון
12,643	12,643		הון מניות
228,959	228,959		פרמיה על מניות
1,126,557	1,224,100		יתרת עודפים
<u>1,368,159</u>	<u>1,465,702</u>		סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה
<u>3,471,321</u>	<u>3,249,465</u>		סה"כ התחייבויות והון

אפריקה ישראל מגורים בע"מ
מידע נוסף לדוחות הכספיים הנפרדים

נתונים על הרווח הכולל:

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			מידע נוסף
2021	2022	2023	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
805,367	729,811	609,774	הכנסות בגין עסקאות בניה ומקרקעין עלויות והוצאות בגין עסקאות בניה ומקרקעין
665,253	538,923	457,420	
140,114	190,888	152,354	רווח גולמי
22,911	25,140	16,785	הוצאות מכירה ושיווק
26,597	28,334	29,072	הוצאות הנהלה וכלליות, נטו
(78,260)	(76,887)	(25,522)	רווח מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
(551)	(3,193)	(2,333)	הכנסות אחרות, נטו
(29,303)	(26,606)	18,002	
169,417	217,494	134,352	רווח מפעולות רגילות
(41,199)	(68,148)	(59,632)	הוצאות מימון
26,399	18,165	38,909	הכנסות מימון
(14,800)	(49,983)	(20,723)	הוצאות מימון, נטו
107,019	73,662	84,515	רווח מחברות מוחזקות, נטו ממס
261,636	241,173	198,144	רווח לפני מסים על ההכנסה
(41,865)	(39,670)	(26,682)	מסים על ההכנסה
219,771	201,503	171,462	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			
2021	2022	2023	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
219,771	201,503	171,462	תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת רווח לשנה המיוחס לבעלים של החברה
(66,907)	(26,175)	(25,979)	התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת:
(78,260)	(76,887)	(25,522)	שינוי במלאי מקרקעין
1,025	1,035	1,061	התאמות:
(107,019)	(73,662)	(84,515)	שינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
(9,493)	19,277	(4,689)	פחת והפחתות
-	4,050	3,780	רווח בגין חברות מוחזקות, נטו ממס
16,663	33,102	12,354	הפסד (רווח) ממימוש ושערוך נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד - ניירות ערך
41,865	39,670	26,682	זקיפת הטבה בגין אופציות לעובדים
17,645	121,913	74,634	הוצאות מימון, נטו
			הוצאות מיסים שהוכרו בדוח רווח והפסד
(164)	(428)	(29,201)	שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:
187,201	63,159	(46,518)	שינוי בחייבים ויתרות חובה
232,694	312,417	(37,468)	שינוי בלקוחות ונכסים בגין חוזה
(76,336)	15,213	23,176	שינוי במלאי בניינים למכירה, נטו ממקדמות מלקוחות
72,826	13,163	7,237	שינוי בקבלנים וספקים
9,570	(1,885)	(17,791)	שינוי בזכאים ויתרות זכות
1,010	(1,075)	(289)	שינוי בהפרשות
426,801	400,564	(100,854)	שינוי בהתחייבות בגין הטבות לעובדים, נטו
(34,193)	(21,071)	(16,745)	מסים על הכנסה ששולמו, נטו
410,253	501,406	(42,965)	מזומנים נטו - פעילות שוטפת
(3,985)	(8,221)	(331)	תזרימי מזומנים מפעילות השקעה
-	(113)	(279)	מתן הלוואות למוכרי מקרקעין
(1,237)	(792)	(1,124)	השקעה בנדל"ן להשקעה
9,898	-	-	רכישת רכוש קבוע
3,687	6,129	11,470	דיבידנד מהשקעה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
(31,172)	(4,815)	44,997	פרעון הלוואות שניתנו
(343,999)	14,514	352,382	מימוש (השקעה) בנכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד - ניירות ערך סחירים, נטו
4,066	7,198	27,804	שינוי במזומנים ונכסים פיננסיים אחרים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי
81,271	11,646	(8,198)	ריבית שהתקבלה
(281,471)	25,546	426,721	פרעון (מתן) הלוואות לחברות מוחזקות, נטו
(129,799)	(129,799)	(130,691)	מזומנים נטו - פעילות השקעה
207,243	(286,621)	1,010	תזרימי מזומנים מפעילות מימון
247,150	3,897	-	פרעון אגרות חוב
(90,000)	(84,000)	(78,000)	שינוי באשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים, נטו
(298,312)	(2,763)	(102,729)	קבלת הלוואות לזמן ארוך
(44,243)	(45,280)	(58,869)	דיבידנדים ששולמו
(107,961)	(544,566)	(369,279)	פרעון הלוואות לזמן ארוך
20,821	(17,614)	14,477	ריבית ששולמה
100,721	121,542	103,928	מזומנים נטו - פעילות מימון
121,542	103,928	118,405	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 2023 (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 שישומה 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 בנישויים 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) **מדידה**

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

1. תיקון ל- IAS 8, מדיניות חשבונאית, שינויים באומדנים חשבונאיים וטעויות

בחודש פברואר 2021, פרסם ה- IASB תיקון לתקן חשבונאות בינלאומי 8: *מדיניות חשבונאית, שינויים באומדנים חשבונאיים וטעויות* (להלן – התיקון). מטרת התיקון הינה להציג הגדרה חדשה של המונח "אומדנים חשבונאיים".

אומדנים חשבונאיים מוגדרים כ"סכומים כספיים בדוחות הכספיים הכפופים לאי ודאות במדידה". התיקון מבהיר מהם שינויים באומדנים חשבונאיים וכיצד הם נבדלים משינויים במדיניות החשבונאית ומתיקוני טעויות.

התיקון יושם באופן פרוספקטיבי לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2023 והוא חל על שינויים במדיניות חשבונאית ובאומדנים חשבונאיים המתרחשים בתחילת אותה תקופה או אחריה.

לתיקון לעיל לא הייתה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה.

2. תיקון ל- IAS 1, הצגת דוחות כספיים: גילוי למדיניות החשבונאית

בחודש פברואר 2021, פרסם ה- IASB תיקון לתקן חשבונאות בינלאומי 1: *הצגת דוחות כספיים* (להלן – התיקון). בהתאם לתיקון, חברות נדרשות לספק גילוי למדיניות החשבונאית המהותית שלהן חלף הדרישה כיום לספק גילוי למדיניות החשבונאית המשמעותית שלהן. אחת מהסיבות העיקריות לתיקון זה נובעת מכך שלמונח "משמעותי" לא קיימת הגדרה ב- IFRS בעוד שלמונח "מהותי" קיימת הגדרה בתקנים שונים ובפרט ב- IAS 1.

התיקון יושם לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2023.

לתיקון לעיל הייתה השפעה על גילויי המדיניות החשבונאית של החברה, אך לא הייתה השפעה על המדידה, ההכרה או ההצגה של פריטים כלשהם בדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה.

ב. מזומנים ושווי מזומנים:

הרכב:

ליום 31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
42,486	20,468	מזומנים ויתרות בבנקים
61,442	97,937	פקדונות בבנק לזמן קצר
103,928	118,405	

ג. מזומנים ונכסים פיננסיים אחרים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי:

ליום 31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
111,520	5,542	מזומנים ויתרות בבנקים
254,843	8,416	פקדונות בבנקים
755	778	מטבע חוץ
367,118	14,736	

אפריקה ישראל מגורים בע"מ
מידע נוסף לדוחות הכספיים הנפרדים

ד. נכסים והתחייבויות פיננסיים:

(1) דו"ח לפי בסיסי הצמדה:

ליום 31 בדצמבר 2023

		מטבע חוץ		מטבע ישראלי	
				צמוד למדד	לא צמוד
				תשומות הבניה	לצרכן המחירים
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
118,405	-	229	-	-	118,176
14,736	-	778	-	-	13,958
200,613	48,980	124	-	72,693	78,816
257,818	-	-	29,878	-	227,940
70,477	12,194	106	-	47	58,130
380,310	-	-	-	55,152	325,158
35,252	-	9,515	-	12,807	12,930
<u>1,077,611</u>	<u>61,174</u>	<u>10,752</u>	<u>29,878</u>	<u>140,699</u>	<u>835,108</u>
679,750	-	-	-	3,065	676,685
82,847	-	-	45,537	-	37,310
179,814	-	-	-	-	179,814
22,625	-	-	-	-	22,625
26,589	22,829	-	-	829	2,931
341,298	-	-	-	-	341,298
243,632	-	-	-	143,632	100,000
11,274	-	-	-	10,129	1,145
<u>1,587,829</u>	<u>22,829</u>	<u>-</u>	<u>45,537</u>	<u>157,655</u>	<u>1,361,808</u>
<u>(510,218)</u>	<u>38,345</u>	<u>10,752</u>	<u>(15,659)</u>	<u>(16,956)</u>	<u>(526,700)</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

התחייבויות שוטפות

אשראי מתאידיים בנקאיים וחלויות
שוטפות של אגרות חוב והלוואות
מתאידיים בנקאיים ואחרים
קבלנים וספקים
זכאים ויתרות זכות
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 2022

מטבע חוץ			מטבע ישראלי		
סה"כ	פריטים אחרים	דולר	צמוד	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
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>
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>(461,822)</u>	<u>93,238</u>	<u>10,430</u>	<u>45,910</u>	<u>(32,471)</u>	<u>(578,929)</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 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)

(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 וההטילים 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. לפרטים נוספים ראה ביאור 38 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2023.

מגבלות קבוצת לווים -

בקשר למגבלות קבוצת לווים ראה באור 35 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2023.

טבלאות סיכון ריבית ונזילות:

התחייבויות פיננסיות שאינן מהוות מכשירים פיננסיים נגזרים:

א. 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	1-2 שנים	תזרים		הערך בספרים
			שנה ראשונה	מזומנים חזוי	
אלפי ש"ח					
					ליום 31 בדצמבר 2023
					התחייבויות לזמן ארוך
-	108,421	247,597	141,076	497,094	471,990
					אגרות חוב
187,133	9,536	116,039	45,916	358,624	281,355
					התחייבויות לתאגידים בנקאיים
1,145	-	-	-	1,145	1,145
					הלוואות מאחרים והתחייבויות פיננסיות אחרות
66,320	1,658	1,658	73,901	143,537	84,030
					התחייבויות למוכרי מקרקעין
					ליום 31 בדצמבר 2022
					התחייבויות לזמן ארוך
-	219,413	277,681	144,616	641,710	600,551
					אגרות חוב
185,560	9,349	153,793	113,879	462,581	376,668
					התחייבויות לתאגידים בנקאיים
567	-	-	-	567	567
					הלוואות מאחרים והתחייבויות פיננסיות אחרות
64,962	1,604	1,604	802	68,972	10,604
					התחייבויות למוכרי מקרקעין

(*) למידע בדבר אמות מידה פיננסיות, ראה ביאור 16 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2023.

אפריקה ישראל מגורים בע"מ
מידע נוסף לדוחות הכספיים הנפרדים

ד. נכסים והתחייבויות פיננסיים: (המשך)

ב. ליום 31.12.2023 וליום 31.12.2022 מתוך אשראי מתאימים בנקאיים ואחרים במסגרת התחייבויות שוטפות והתחייבויות לא שוטפות, סך של 792,690 ו- 786,994 אלפי ש"ח בהתאמה הינו אשראי בגין ליווי פיננסי של פרויקטים ומלאי מקרקעין. אשראי זה מוצג בעיקרו כהתחייבות שוטפת במסגרת סעיף זה, אך הוא אינו צפוי לפירעון מלא אלא בסיום הפרויקט ומתוך תקבולי המכירות לכשיתקבלו, ראה גם ביאור 22 לדוחות הכספיים המאוחדים.

ה. מסים על הכנסה:

(1) יתרות מסים נדחים:

(א) הרכב מס נדחה, מפורטים להלן:

רווחים					
סך הכל	נדל"ן להשקעה	ניירות ערך סחירים	הטבות לעובדים	והוצאות בגין עבודות בניה	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(38,925)	(31,222)	-	1,201	(8,904)	יתרה ליום 1 בינואר 2022
(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
(19,851)	(4,243)	(1,079)	(63)	(14,466)	שינויים אשר נזקפו לדוח על הרווח הכולל
(61,229)	(48,312)	3,355	891	(17,163)	יתרה ליום 31 בדצמבר 2023

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

ליום 31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
41,378	61,229	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 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:

ליום 31 בדצמבר			
2021	2022	2023	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
56,020	37,217	6,831	מסים שוטפים
(14,155)	2,453	19,851	מסים נדחים
41,865	39,670	26,682	

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		
2022	2023	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
3,263	3,448	פ.א פיתוח ובניה בירושלים בע"מ (א)
10,073	10,363	רמ-נח בע"מ (א)
47,119	47,496	רמ-נח בע"מ (ב)
28,971	29,307	מגדלי סומייל בע"מ (ג)
51,506	55,536	אפרירם בע"מ (ד)
119,678	134,246	אפריקה התחדשות עירונית בע"מ (א)
(9,399)	(54,842)	א.מ.ד.ס מחיר למשתכן שותפות רשומה (ה)
35,466	77,593	א.מ.ישראל מגורים פיתוח בע"מ(ו)
(72,466)	(76,648)	גבעת שמואל החדשה בע"מ (ז)
24,966	26,550	אפריקה ישראל דיור להשכרה שותפות רשומה (ה)
51,296	50,613	א.מ.ישראל מגורים יזמות בע"מ (א)
-	(15,106)	רמ-נח בע"מ (ח)
-	(45,558)	מגדלי סומייל בע"מ (ח)
-	(22,242)	אפרירם בע"מ (ח)
254,473	386,568	

- (א) הלוואות בעלים, אינה צמודה, נושאת ריבית בשיעור 2.9%, 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 2019-2023.
 (ז) היתרה אינה צמודה, נושאת ריבית בשיעור 2.9%.
 (ח) הלוואה לא צמודה, ונושאת ריבית בשיעור 6.6%.

(2) ערבויות

לצורך הבטחת הלוואות וערבויות מתאגידים בנקאיים שניתנו לחברות מוחזקות, בסך כולל של כ- 2,539,167 אלפי ש"ח, העמידה החברה ערבויות לטובת התאגידים הבנקאיים בגובה שיעור אחזקותיה בחברות המוחזקות, מסכומי הלוואות והערבויות בסך כולל של כ- 1,943,997 אלפי ש"ח.

אפריקה ישראל מגורים בע"מ
מידע נוסף לדוחות הכספיים הנפרדים

(3) השקעות בחברות בנות

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

(4) התקשרויות

למידע בדבר התקשרויות, ראה ביאור 35 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2023.