

אפריקה ישראל מגורים בע"מ

דוחות כספיים נפרדים

ליום 31 בדצמבר 2024

לכבוד
בעלי המניות של
אפי 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) לימים 31 בדצמבר, 2024 ו-2023 ולכל אחת משתי השנים שהאחרונה שבהן הסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024. המידע הכספי הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על המידע הכספי הנפרד בהתבסס על ביקורתנו.

המידע הכספי הנפרד של החברה ליום 31 בדצמבר 2022 ולשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 בוקרו על ידי רואה חשבון מבקר אחר, אשר הדוח שלו עליהם מיום 16 במרס 2023 כלל חוות דעת בלתי מסויגת.

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 וההנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה של המידע הכספי הנפרד בכללותה. 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,
11 במרץ, 2025

אפריקה ישראל מגורים בע"מ
מידע נוסף לדוחות הכספיים הנפרדים

נתונים על המצב הכספי:

ליום 31 בדצמבר		מידע נוסף	
2023	2024		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
			נכסים
			נכסים שוטפים
118,405	34,623	ב	מזומנים ושווי מזומנים
14,736	110,128	ג	מזומנים ונכסים פיננסיים אחרים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי
200,613	177,924	ד	נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד - ניירות ערך סחירים
257,818	237,377	ד	לקוחות ונכסים בגין חוזים
70,477	53,384	ד	חייבים ויתרות חובה
534,268	994,584		מלאי בניינים למכירה
<u>1,196,317</u>	<u>1,608,020</u>		סה"כ נכסים שוטפים
			נכסים לא שוטפים
638,141	548,793		מלאי מקרקעין ומלאי בניינים למכירה לזמן ארוך
469,501	501,201		נדל"ן להשקעה
907,148	1,110,479	ד	השקעות והלוואות בחברות מוחזקות
35,252	39,535	ד	חייבים לזמן ארוך
3,106	3,025		רכוש קבוע
<u>2,053,148</u>	<u>2,203,033</u>		סה"כ נכסים לא שוטפים
<u><u>3,249,465</u></u>	<u><u>3,811,053</u></u>		סה"כ נכסים

אהרן פרנקל
סמנכ"ל הכספים

מיכאל קליין
מנהל כללי

יעקב לוקסנבורג
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים הנפרדים: 11 במרס 2025

אפריקה ישראל מגורים בע"מ
מידע נוסף לדוחות הכספיים הנפרדים

נתונים על המצב הכספי: (המשך)

ליום 31 בדצמבר			
2023	2024		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	מידע נוסף	
			התחייבויות והון עצמי
			התחייבויות שוטפות
679,750	971,014	ד	אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים
82,847	61,588	ד	קבלנים וספקים
179,814	59,164	ד	זכאים ויתרות זכות
26,589	158,065	ד	התחייבויות למוכרי מקרקעין
22,625	17,550	ד	הפרשות
127,306	94,860		מקדמות מלקוחות והתחייבויות בגין חוזים
5,029	27,657	ה	התחייבויות בגין מסים שוטפים
<u>1,123,960</u>	<u>1,389,898</u>		סה"כ התחייבויות שוטפות
			התחייבויות לא שוטפות
341,298	213,103	ד	אגרות חוב
243,632	258,475	ד	הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים
11,274	12,923	ד	התחייבויות פיננסיות ואחרות
61,229	69,202	ה	התחייבויות בגין מסים נדחים
2,370	2,195		התחייבות בגין הטבות לעובדים
<u>659,803</u>	<u>555,898</u>		סה"כ התחייבויות לא שוטפות
<u>1,783,763</u>	<u>1,945,796</u>		סה"כ התחייבויות
			הון
12,643	12,655		הון מניות
228,959	228,959		פרמיה על מניות
-	236,363		קרן בגין עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
-	25,466		כתבי אופציה
<u>1,224,100</u>	<u>1,361,814</u>		יתרת עודפים
<u>1,465,702</u>	<u>1,865,257</u>		סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה
<u>3,249,465</u>	<u>3,811,053</u>		סה"כ התחייבויות והון

אפריקה ישראל מגורים בע"מ
מידע נוסף לדוחות הכספיים הנפרדים

נתונים על הרווח הכולל:

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
729,811	609,774	490,267
538,923	457,420	350,824
190,888	152,354	139,443
25,140	16,785	16,225
28,334	29,072	33,388
(76,887)	(25,522)	(31,151)
(3,193)	(2,333)	(1,401)
(26,606)	18,002	17,061
217,494	134,352	122,382
(68,148)	(59,632)	(76,426)
18,165	38,909	44,356
(49,983)	(20,723)	(32,070)
73,662	84,515	145,493
241,173	198,144	235,805
(39,670)	(26,682)	(17,905)
201,503	171,462	217,900

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

רווח תפעולי

הוצאות מימון
 הכנסות מימון

הוצאות מימון, נטו

רווח מחברות מוחזקות, נטו ממס

רווח לפני מסים על ההכנסה

מסים על ההכנסה

רווח כולל לשנה המיוחס לבעלים של החברה

ה

אפריקה ישראל מגורים בע"מ
מידע נוסף לדוחות הכספיים הנפרדים

נתונים על תזרימי המזומנים:

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
201,503	171,462	217,900
(26,175)	(25,979)	(210,999)
(76,887)	(25,522)	(31,151)
1,035	1,061	1,208
(73,662)	(84,515)	(145,493)
19,277	(4,689)	(6,848)
4,050	3,780	2,468
33,102	12,354	34,797
39,670	26,682	17,905
121,913	74,634	(120,213)
(428)	(29,201)	18,930
63,159	(46,518)	20,441
312,417	(37,468)	(48,810)
15,213	23,176	(21,259)
13,163	7,237	11,874
(1,885)	(17,791)	(5,075)
(1,075)	(289)	(175)
400,564	(100,854)	(24,074)
(21,071)	(16,745)	10,696
501,406	(42,965)	(133,591)
(2,092)	11,139	(344)
(113)	(279)	(549)
(792)	(1,124)	(1,127)
(4,815)	44,997	29,537
14,514	352,382	(95,392)
7,198	27,804	18,667
11,646	(8,198)	87,365
25,546	426,721	38,157
(129,799)	(130,691)	(130,691)
-	-	(400)
(286,621)	1,010	303,934
3,897	-	154,207
(84,000)	(78,000)	(83,000)
(2,763)	(102,729)	(170,592)
(45,280)	(58,869)	(61,806)
(544,566)	(369,279)	11,652
(17,614)	14,477	(83,782)
121,542	103,928	118,405
103,928	118,405	34,623

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 ממש

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 נכסים 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 על הכנסה ששולמו, נטו

מזומנים נטו - פעילות שוטפת

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

פרעון (מתן) הלוואות למוכרי מקרקעין, נטו

השקעה בנדל"ן להשקעה

רכישת רכוש קבוע

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

פרעון אגרות חוב

עלויות עסקה בגין מכירת מניות לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בחברה מוחזקת

שינוי באשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים, נטו

קבלת הלוואות לזמן ארוך

דיבידנדים ששולמו

פרעון הלוואות לזמן ארוך

ריבית ששולמה

מזומנים נטו - פעילות מימון

גידול (קיטון), 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:

להלן נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה ליום 31 בדצמבר 2024 (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 שישמה 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 בנימויים 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 חשבונאיים ("IFRS Accounting Standards"), 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 1, הצגת דוחות כספיים

בחודש ינואר 2020 פרסם ה- IASB תיקון ל- IAS 1 בדבר הדרישות לסיווג התחייבויות כשוטפות או כלא שוטפות (להלן: "התיקון המקורי"). בחודש אוקטובר 2022 פרסם ה- IASB תיקון עוקב לתיקון האמור לעיל (להלן: "התיקון העוקב").

התיקון העוקב קבע כי:

- רק אמות מידה פיננסיות אשר ישות חייבת לעמוד בהן בסוף תקופת הדיווח או לפני כן, משפיעות על סיווגה של אותה ההתחייבות כהתחייבות שוטפת או התחייבות לא שוטפת.
- עבור התחייבויות אשר הבדיקה של עמידה באמות המידה הפיננסיות נבחנת בתוך 12 חודשים העוקבים של תאריך הדיווח יש לתת גילוי באופן שיאפשר למשתמשים בדוחות הכספיים להעריך את הסיכונים בגין אותה ההתחייבות. קרי, התיקון העוקב קובע כי יש לתת גילוי לערך בספרים של ההתחייבות, מידע על אמות המידה הפיננסיות וכן, עובדות ונסיבות לסוף תקופת הדיווח אשר עשויות להביא למסקנה כי לישות יהיה קושי בעמידה באמות המידה פיננסיות.

התיקון המקורי קבע כי זכות המרה של התחייבות תשפיע על סיווג ההתחייבות כולה כהתחייבות שוטפת או לא שוטפת, למעט במקרים בהם רכיב ההמרה הינו הוני.

התיקון המקורי והתיקון העוקב יישמו למפרע החל מתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2024.

לתיקון לעיל לא הייתה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים של החברה.

2. תקן דיווח כספי בינלאומי 18, הצגה וגילוי בדוחות כספיים

בחודש אפריל 2024 פרסם המוסד הבינלאומי לתקינה בחשבונאות (IASB) את תקן דיווח כספי בינלאומי 18 (IFRS 18), הצגה וגילוי בדוחות כספיים (להלן: "התקן החדש") אשר מחליף את תקן חשבונאות בינלאומי 1 (IAS 1), הצגת דוחות כספיים (להלן: "IAS 1").

מטרת התקן החדש הינה לשפר את יכולת ההשוואה והשקיפות בדוחות הכספיים.

התקן החדש יכלול דרישות קיימות של IAS 1 ודרישות חדשות להצגה בדוח רווח או הפסד לרבות הצגת סכומים וסיכומי משנה אשר נדרשים בהתאם לתקן החדש, מתן גילוי על מדדי ביצוע המוגדרים על ידי ההנהלה (management-defined performance measures) ודרישות חדשות להקבצה ופיצול של מידע פיננסי.

התקן החדש אינו משנה את הוראות ההכרה והמדידה של פריטים בדוחות הכספיים. עם זאת, מאחר ופריטים בדוח רווח או הפסד יצטרכו להיות מסווגים לאחת מחמש קטגוריות (פעילות תפעולית, פעילות השקעה, פעילות מימון, מסים על הכנסה ופעילות שהפסקה) הוא עשוי לשנות את הרווח התפעולי של הישות. כמו כן, פרסום התקן החדש גרם לתיקונים בהיקף מצומצם לתקני חשבונאות נוספים אשר ביניהם IAS 7, דוח על תזרימי מזומנים ו- IAS 34, דיווח כספי לתקופות ביניים.

התקן החדש יישם למפרע החל מתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2027 או לאחריו. בהתאם להחלטת הרשות לניירות ערך, יישום מוקדם אפשרי, תוך מתן גילוי החל מהתקופה המתחילה ביום 1 בינואר 2025.

החברה בוחנת את השפעת התקן החדש, לרבות השפעת התיקונים לתקני חשבונאות נוספים כתוצאה מהתקן החדש, על הדוחות של החברה.

אפריקה ישראל מגורים בע"מ
מידע נוסף לדוחות הכספיים הנפרדים

ב. מזומנים ושוי מזומנים:

הרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
20,468	18,403
97,937	16,220
<u>118,405</u>	<u>34,623</u>

מזומנים ויתרות בבנקים
פקדונות בבנק לזמן קצר

ג. מזומנים ונכסים פיננסיים אחרים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי:

ליום 31 בדצמבר	
2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
5,542	40,654
8,416	68,692
778	782
<u>14,736</u>	<u>110,128</u>

מזומנים ויתרות בבנקים
פקדונות בבנקים
מטבע חוץ

ד. נכסים והתחייבויות פיננסיים:

(1) דו"ח לפי בסיס הצמדה:

ליום 31 בדצמבר 2024					
מטבע חוץ			מטבע ישראלי		
סה"כ	פריטים	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
34,623	-	309	-	-	34,314
110,128	-	782	-	-	109,346
177,924	54,814	117	-	60,563	62,430
237,377	-	-	160,671	-	76,706
53,384	11,299	106	-	-	41,979
362,363	-	-	-	-	362,363
39,535	-	9,569	-	15,446	14,520
<u>1,015,334</u>	<u>66,113</u>	<u>10,883</u>	<u>160,671</u>	<u>76,009</u>	<u>701,658</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

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 2024						
מטבע חוץ			מטבע ישראלי			
	פריטים		צמוד למדד	צמוד למדד		
סה"כ	אחרים	דולר	תשומות הבניה	המחירים לצרכן	לא צמוד	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
971,014	-	-	-	3,278	967,736	התחייבויות שוטפות
61,588	-	-	37,333	-	24,255	אשראי מתאגידים בנקאיים
59,164	-	-	-	-	59,164	וחלויות שוטפות של אגרות חוב
17,550	-	-	-	-	17,550	והלוואות מתאגידים בנקאיים
158,065	153,871	-	-	857	3,337	ואחרים
						קבלנים וספקים
213,103	-	-	-	-	213,103	זכאים ויתרות זכות הפרשות
258,475	-	-	-	148,386	110,089	התחייבויות למוכרי מקרקעין
12,923	-	-	-	10,475	2,448	התחייבויות לא שוטפות
1,751,882	153,871	-	37,333	162,996	1,397,682	אגרות חוב
						הלוואות מתאגידים בנקאיים
						ואחרים
						התחייבויות פיננסיות אחרות
						סה"כ התחייבויות
<u>(736,548)</u>	<u>(87,758)</u>	<u>10,883</u>	<u>123,338</u>	<u>(86,987)</u>	<u>(696,024)</u>	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 2023

מטבע חוץ			מטבע ישראלי		
סה"כ	פריטים אחרים	דולר אלפי ש"ח	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
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

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)

ב. ליום 31.12.2024 וליום 31.12.2023 מתוך אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים במסגרת התחייבויות שוטפות והתחייבויות לא שוטפות, סך של 996,133 ו- 792,690 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	
(41,378)	(44,069)	4,434	954	(2,697)	יתרה ליום 1 בינואר 2023
(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
(7,973)	(4,386)	(1,587)	25	(2,025)	שינויים אשר נזקפו לדוח על הרווח הכולל
(69,202)	(52,698)	1,768	916	(19,188)	יתרה ליום 31 בדצמבר 2024

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

ליום 31 בדצמבר	
2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
61,229	69,202

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.

(3) הוצאות מסים על הכנסה שהוכרו ברווח והפסד:

ליום 31 בדצמבר			
2022	2023	2024	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
37,217	6,831	9,932	מסים שוטפים
2,453	19,851	7,973	מסים נדחים
39,670	26,682	17,905	

אפריקה ישראל מגורים בע"מ
מידע נוסף לדוחות הכספיים הנפרדים

ה. מסים על הכנסה (המשך)

(4) מידע נוסף:

(א) שומות מס:

לחברה שומות סופיות 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 וכן עבור פרויקט דיור להשכרה בשוהם.

ו. התקשרויות ועסקאות מהותיות עם חברות מוחזקות:

(1) הלוואות ושטרי הון

ליום 31 בדצמבר		
2023	2024	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
3,448	7,201	פ.א פיתוח ובניה בירושלים בע"מ (א)
10,363	11,279	רמ-נח בע"מ (א)
47,496	50,839	רמ-נח בע"מ (ב)
29,307	31,511	מגדלי סומייל בע"מ (ג)
55,536	58,795	אפרירם בע"מ (ד)
134,246	553	אפריקה התחדשות עירונית בע"מ (א)
(54,842)	-	א.מ.ד.ס מחיר למשתכן שותפות רשומה (ה)
77,593	136,393	א.מ.ישראל מגורים פיתוח בע"מ(ו)
(76,648)	(11,059)	גבעת שמאל החדשה בע"מ (א)
26,550	12,510	אפריקה ישראל דיור להשכרה שותפות רשומה(ה)
50,613	53,226	א.מ.ישראל מגורים יזמות בע"מ(א)
(15,106)	(16,093)	רמ-נח בע"מ (ז)
(45,558)	(48,535)	מגדלי סומייל בע"מ (ז)
(22,242)	(23,694)	אפרירם בע"מ (ז)
-	(7,444)	רמ-נח בע"מ (ח)
-	(2,393)	מגדלי סומייל בע"מ (ח)
-	(4,039)	אפרירם בע"מ (ח)
<u>220,756</u>	<u>249,050</u>	

- (א) הלוואות בעלים, אינה צמודה, נושאת ריבית בשיעור 5.18%, 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 אינה צמודה, נושאת ריבית בשיעור 5.18%. ליום 31.12.2023 ההלוואה 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 2019-2024.
 (ז) היתרה אינה צמודה, נושאת ריבית בשיעור P+0.35%
 (ח) הלוואה לא צמודה, ונושאת ריבית בשיעור P+0.85%

אפריקה ישראל מגורים בע"מ
מידע נוסף לדוחות הכספיים הנפרדים

(2) ערבויות

לצורך הבטחת הלוואות וערבויות מתאגידים בנקאיים שניתנו לחברות מוחזקות, בסך כולל של כ- 2,850,677 אלפי ש"ח, העמידה החברה ערבויות לטובת התאגידים הבנקאיים בגובה שיעור אחזקותיה בחברות המוחזקות, מסכומי הלוואות והערבויות בסך כולל של כ- 1,904,383 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.

(4) התקשרויות

למידע בדבר התקשרויות, ראה ביאור 35 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024.