

# **אפריקה ישראל מגורים בע"מ**

**דוחות כספיים נפרדים  
לשנת 2013**

**לכבוד  
בעלי המניות של אפריקה ישראל מגורים בע"מ**

**רח' יוני נתניהו 1 ג', אור יהודה**

**א.ג.**

**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 2013 ו-2012 ולכל אחת משלוש השנים שהאחרונה שבהן הסתיימה ביום 31 בדצמבר 2013. המידע הכספי הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על המידע הכספי הנפרד בהתבסס על ביקורתנו.

לא ביקרנו את הדוחות הכספיים של פעילויות משותפות אשר נכסיהן הכלולים במידע הכספי הנפרד מהווים כ- 2% וכ- 9% מכלל הנכסים הכלולים במידע הכספי הנפרד לימים 31 בדצמבר 2013 ו-2012, בהתאמה, והכנסותיהן הכלולות במידע הכספי הנפרד מהוות כ- 12%, כ- 16% וכ- 14% מכלל ההכנסות הכלולות במידע הכספי הנפרד לשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2013, 2012 ו-2011, בהתאמה. כמו-כן, לא ביקרנו את הדוחות הכספיים של חברות מוחזקות אשר ההתחייבות בגין ההשקעה בהן הינה כ- 6,363 אלפי ש"ח וכ- 5,901 אלפי ש"ח לימים 31 בדצמבר 2013 ו-2012, בהתאמה, ואשר ההפסד מחברות מוחזקות אלה הסתכם לסך של כ- 462 אלפי ש"ח וכ- 695 אלפי ש"ח, וכ- 805 אלפי ש"ח לשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2013, 2012 ו-2011, 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 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 מספקת 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.

**בריטמן אלמגור זור ושות'  
רואי חשבון**

תל אביב, 12 במרס 2014

<b>משרד ראשי - תל אביב</b> מרכז עזריאלי 1 תל אביב, 67021 ת.ד. 16593 תל אביב, 61164	<b>משרד רמת-גן</b> הרקון 6 רמת-גן, 52521	<b>משרד ירושלים</b> שרי ישראל 12 ירושלים, 94390	<b>משרד חיפה</b> מעלה השחרור 5 ת.ד. 5648 חיפה, 31055	<b>משרד באר שבע</b> פארק תעשיות עומר, בניין 10, ת.ד. 1369 עומר, 84965	<b>משרד אילת</b> המרכז העירוני ת.ד. 583 אילת, 88104
טלפון: 03-6085555 פקס: 03-6094022 info@deloitte.co.il	טלפון: 03-7551500 פקס: 03-5759955 info-ramatgan@deloitte.co.il	טלפון: 02-5018888 פקס: 02-5374173 info-jer@deloitte.co.il	טלפון: 04-8607333 פקס: 04-8672528 info-haifa@deloitte.co.il	טלפון: 08-6909500 פקס: 08-6909600 info-beersheva@deloitte.co.il	טלפון: 08-6375676 פקס: 08-6371628 info-eilat@deloitte.co.il

Deloitte refers to one or more of Deloitte Touche Tohmatsu Limited, a UK private company limited by guarantee, and its network of member firms, each of which is a legally separate and independent entity.

Please see [www.deloitte.com/about](http://www.deloitte.com/about) for a detailed description of the legal structure of Deloitte Touche Tohmatsu Limited and its member firms.

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

**נתונים על המצב הכספי:**

ליום 31 בדצמבר		מידע נוסף	
2012	2013		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
			<b>נכסים</b>
			<b>נכסים שוטפים</b>
22,569	100,538	ב	מזומנים ושווי מזומנים
186,850	183,183	ג	מזומנים ונכסים פיננסיים אחרים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי
318,006	350,562	ד	נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד - ניירות ערך סחירים
59,113	44,400	ד	חייבים ויתרות חובה
1,036,800	1,014,333		מלאי בניינים למכירה
1,623,338	1,693,016		<b>סה"כ נכסים שוטפים</b>
			<b>נכסים לא שוטפים</b>
346,277	554,880		מלאי מקרקעין
159,096	200,015	ד	השקעות והלוואות בחברות מוחזקות
15,807	19,752	ה	נכסי מיסים נדחים
49,333	25,133	ד	חייבים לזמן ארוך
2,681	4,604		רכוש קבוע
573,194	804,384		<b>סה"כ נכסים לא שוטפים</b>
2,196,532	2,497,400		<b>סה"כ נכסים</b>

אהרן פרנקל  
סמנכ"ל הכספים

אורן הוד  
מנהל כללי

אברהם נובורוצקי  
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים הנפרדים: 12 במרס 2014

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

ליום 31 בדצמבר			
2012	2013		
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
366,729	387,453	ד	בנקאיים
22,197	19,731	ד	קבלנים וספקים
23,563	44,267	ד	זכאים ויתרות זכות
132,009	176,683	ד	התחייבויות למוכרי מקרקעין
267	212	ד	צדדים קשורים - קבוצת אפריקה ישראל
43,788	58,862	ד	הפרשות
538,018	619,515		מקדמות מלקוחות
7,014	11,298	ד	התחייבויות בגין מסים שוטפים
<u>1,133,585</u>	<u>1,318,021</u>		<b>סה"כ התחייבויות שוטפות</b>
			<b>התחייבויות לא שוטפות</b>
278,434	386,017	ד	אגרות חוב
110,960	98,230	ד	הלוואות מאחרים והתחייבויות פיננסיות אחרות
1,186	1,671		התחייבות בגין הטבות לעובדים
<u>390,580</u>	<u>485,918</u>		<b>סה"כ התחייבויות לא שוטפות</b>
<u>1,524,165</u>	<u>1,803,939</u>		<b>סה"כ התחייבויות</b>
			<b>הון עצמי</b>
12,600	12,600		הון מניות
226,166	228,959		פרמיה על מניות
447,627	451,902		עודפים
(14,026)	-		מניות החברה המוחזקות על ידי החברה
<u>672,367</u>	<u>693,461</u>		<b>סה"כ הון המימון לבעלים של החברה</b>
<u>2,196,532</u>	<u>2,497,400</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		
2011	2012	2013
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
689,934	724,807	769,501
541,117	559,707	618,182
148,817	165,100	151,319
21,455	25,431	32,543
14,105	12,305	16,095
(434)	(213)	(126)
-	-	20,492
35,126	37,523	69,004
113,691	127,577	82,315
(29,869)	(32,252)	(36,870)
19,090	24,618	23,444
(10,779)	(7,634)	(13,426)
(1,103)	(6,848)	(7,778)
101,809	113,095	61,111
(24,160)	(32,961)	(17,417)
77,649	80,134	43,694

**מידע נוסף**

הכנסות בגין עסקאות בניה ומקרקעין  
 עלויות והוצאות בגין עסקאות בניה ומקרקעין

**רווח גולמי**

הוצאות מכירה ושיווק  
 הוצאות הנהלה וכלליות, נטו  
 הכנסות אחרות, נטו  
 הפסד מירידת ערך נכס פיננסי

**רווח מפעולות רגילות**

הוצאות מימון  
 הכנסות מימון

**הוצאות מימון, נטו**

חלק החברה בהפסדי חברות מוחזקות, נטו ממס

**רווח לפני מסים על ההכנסה**

מסים על ההכנסה

**רווח כולל לשנה המיוחס לבעלים החברה**

ה

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

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2011	2012	2013
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
77,649	80,134	43,694
(74,008)	13,585	(251,751)
725	492	1,246
1,103	6,848	7,778
5,874	(6,760)	(3,255)
270	1,126	581
3,695	14,229	14,622
24,160	32,961	17,417
(10)	-	-
39,458	142,615	(169,668)
(8,225)	(20,554)	16,113
-	-	20,492
78,900	93,263	244,734
(9,327)	15,712	(2,466)
(21,351)	4,315	(3,095)
6,173	9,021	15,074
61	255	485
46,231	102,012	291,337
(21,311)	(37,365)	(18,278)
64,378	207,262	103,391
(7,212)	(865)	(3,990)
(1,526)	(644)	(3,169)
10	-	-
4,137	12,680	6,982
(13,857)	(152,132)	(29,301)
(9,721)	-	-
(11,784)	(11,764)	4,304
12,260	13,124	13,901
(1,262)	(56,511)	(14,930)
-	-	(5,323)
(28,955)	(196,112)	(31,526)
-	143,883	166,709
(42,826)	(43,444)	(44,274)
(14,026)	-	16,819
5,684	(15,058)	93,274
205,915	-	-
(55,000)	(35,000)	(40,000)
(78,318)	(46,998)	(148,448)
(541)	(1,881)	(62)
(31,495)	(36,813)	(37,914)
(10,607)	(35,311)	6,104
24,816	(24,161)	77,969
21,914	46,730	22,569
46,730	22,569	100,538

**תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת**

רווח לשנה המיוחס לבעלים של החברה  
**התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת:**  
 ירידה (עליה) נטו בסעיף מלאי מקרקעין  
 התאמות:  
 פחת והפחתות  
 חלק הקבוצה בהפסדי 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  
 רווח הון ממכירת רכוש קבוע

**שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:**

קיטון (גידול) בחייבים ויתרות חובה  
 הפסד מירידת ערך נכס פיננסי  
 קיטון במלאי בניינים למכירה, נטו  
 גידול (קיטון) בקבלנים וספקים  
 גידול (קיטון) בזכאים ויתרות זכות  
 גידול בהפרשות  
 גידול בהתחייבות בגין הטבות לעובדים, נטו

מס הכנסה ששולם, נטו

**מזומנים נטו - פעילות שוטפת**

**תזרימי מזומנים מפעילות השקעה**

מתן הלוואה למוכרי מקרקעין  
 רכישת רכוש קבוע  
 תמורה ממימוש רכוש קבוע  
 פרעון הלוואות שניתנו  
 השקעה בנכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד - ניירות ערך סחירים, נטו  
 רכישת נכסים פיננסיים המוחזקים לפידיון  
 שינוי במזומנים ונכסים פיננסיים אחרים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי  
 ריבית שהתקבלה  
 מתן הלוואות לחברות מוחזקות  
 השקעה בחברות מוחזקות

**מזומנים נטו - פעילות השקעה**

**תזרימי מזומנים מפעילות מימון**

תמורה מהנפקת אגרות חוב בניכוי הוצאות הנפקה  
 פרעון אגרות חוב  
 רכישה עצמית של מניות החברה  
 אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו  
 קבלת הלוואות לזמן ארוך  
 דיבידנד ששולם  
 פרעון התחייבויות למוכרי מקרקעין והלוואות לזמן ארוך  
 שינוי ביתרת צדדים קשורים  
 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 ומידיים) התש"ל-1970.

(2) הגדרות

החברה - אפריקה ישראל מגורים בע"מ.

חברה מוחזקת - כהגדרתה בביאור 1'ב(10) בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2013.

(3) מדיניות חשבונאית:

הדוחות הכספיים הנפרדים נערכו בהתאם למדיניות החשבונאית המפורטת בביאור 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 ושווי מזומנים:

הרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2012	2013
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
22,423	100,538
146	-
22,569	100,538

מזומנים ושווי מזומנים נקובים בש"ח  
 מזומנים ושווי מזומנים נקובים במטבעות אחרים  
 סה"כ מזומנים ושווי מזומנים

ג. מזומנים ונכסים פיננסיים אחרים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי:

ליום 31 בדצמבר	
2012	2013
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
5,112	5,564
151,255	129,845
30,483	47,774
186,850	183,183

מזומנים ויתרות בבנקים  
 פקדונות בבנקים  
 קרנות נאמנות

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

ד. נכסים והתחייבויות פיננסיים:

(1) דו"ח לפי בסיסי הצמדה:

ליום 31 בדצמבר 2013					
		מטבע חוץ		מטבע ישראלי	
סה"כ	פריטים אחרים	דולר	צמוד למדד תשומות הבניה אלפי ש"ח	צמוד למדד המחירים לצרכן אלפי ש"ח	לא צמוד אלפי ש"ח
100,538	-	-	-	-	100,538
183,183	47,774	374	-	-	135,035
350,562	89,956	-	-	124,096	136,510
33,667	-	2,826	6,018	1,260	23,563
201,973	-	-	-	63,373	138,600
25,133	-	9,093	6,001	10,039	-
<u>895,056</u>	<u>137,730</u>	<u>12,293</u>	<u>12,019</u>	<u>198,768</u>	<u>534,246</u>
<b>נכסים שוטפים</b>					
מזומנים ושווי מזומנים					
מזומנים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי					
ניירות ערך סחירים					
חייבים					
<b>נכסים לא שוטפים</b>					
הלוואות לחברות מוחזקות					
חייבים לזמן ארוך					
<b>סה"כ נכסים</b>					
<b>התחייבויות שוטפות</b>					
אשראי מתאגידים בנקאיים וחלויות שוטפות של אגרות חוב והלוואות מתאגידים בנקאיים					
387,453	-	-	-	77,342	310,111
212	-	-	-	-	212
19,731	-	-	8,486	-	11,245
44,267	-	-	-	3,904	40,363
58,862	-	-	-	-	58,862
88,347	-	-	87,603	744	-
צדדים קשורים - קבוצת אפריקה ישראל					
קבלנים וספקים					
זכאים					
הפרשות					
התחייבויות למוכרי מקרקעין					
<b>התחייבויות לא שוטפות</b>					
אגרות חוב					
386,017	-	-	-	386,017	-
98,230	-	-	-	98,157	73
הלוואות מאחרים והתחייבויות פיננסיות אחרות					
1,083,119	-	-	96,089	566,164	420,866
<u>(188,063)</u>	<u>137,730</u>	<u>12,293</u>	<u>(84,070)</u>	<u>(367,396)</u>	<u>113,380</u>
<b>סה"כ התחייבויות</b>					
<b>נכסים בניכוי התחייבויות</b>					



**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 2012

סה"כ	פריטים אחרים	מטבע		מטבע ישראלי		
		דולר	ח"ח	צמוד	צמוד למדד	
				תשומות הבניה	המחירים לצרכן	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
22,569	-	146	-	-	22,423	<b>נכסים שוטפים</b>
186,850	30,483	402	-	-	155,965	מזומנים ושווי מזומנים
318,006	84,469	-	-	96,049	137,488	מזומנים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי
47,999	-	152	12,482	1,160	34,205	ניירות ערך סחירים
						חייבים
163,218	-	-	-	60,580	102,638	<b>נכסים לא שוטפים</b>
49,333	-	11,513	5,954	30,035	1,831	הלוואות לחברות מוחזקות
						חייבים לזמן ארוך
<u>787,975</u>	<u>114,952</u>	<u>12,213</u>	<u>18,436</u>	<u>187,824</u>	<u>454,550</u>	<b>סה"כ נכסים</b>
						<b>התחייבויות שוטפות</b>
366,729	-	-	-	43,442	323,287	אשראי מתאגידים בנקאיים וחלויות
267	-	-	-	-	267	שוטפות של אגרות חוב והלוואות
22,197	-	-	5,018	-	17,179	מתאגידים בנקאיים
23,563	-	-	-	2,202	21,361	צדדים קשורים - קבוצת אפריקה ישראל
43,788	-	-	-	-	43,788	קבלנים וספקים
48,884	-	-	48,153	731	-	זכאים
						הפרשות
						התחייבויות למוכרי מקרקעין
278,434	-	-	-	278,434	-	<b>התחייבויות לא שוטפות</b>
110,960	-	-	-	110,849	111	אגרות חוב
894,822	-	-	53,171	435,658	405,993	התחייבויות פיננסיות אחרות
						<b>סה"כ התחייבויות</b>
<u>(106,847)</u>	<u>114,952</u>	<u>12,213</u>	<u>(34,735)</u>	<u>(247,834)</u>	<u>48,557</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 וההיטלים 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 תקבולים המכירות לכשיתקבלו.

מגבלות קבוצת לווים -

בקשר למגבלות קבוצת לווים ראה באור 33ב'(3) לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2013.

**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		
		שנה ראשונה	1-2 שנים	2-5 שנים

אלפי ש"ח

**ליום 31 בדצמבר 2013**

**התחייבויות לזמן ארוך**

448,462	510,693	84,049	157,812	161,876	106,956
150,644	123,042	19,577	37,167	34,487	31,811
9,853	71,470	744	1,489	1,489	67,748

אגרות חוב

הלוואות מאחרים והתחייבויות  
פיננסיות אחרות

התחייבויות למוכרי מקרקעין

**ליום 31 בדצמבר 2012**

**התחייבויות לזמן ארוך**

321,876	382,985	60,636	130,472	101,085	90,792
106,450	108,548	108,548	-	-	-
101,911	125,363	4,630	37,763	35,165	47,805
9,669	70,862	731	1,461	1,461	67,209

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	ניירות ערך סחירים אלפי ש"ח	רווחים והוצאות בגין		
		הטבות לעובדים אלפי ש"ח	עבודות בניה אלפי ש"ח	
18,722	-	373	18,349	<b>יתרה ליום 1 בינואר 2012</b>
(2,915)	-	82	(2,997)	שינויים אשר נזקפו לדוח על הרווח הכולל
15,807	-	455	15,352	<b>יתרה ליום 31 בדצמבר 2012</b>
(1,137)	(66)	(37)	(1,034)	השפעת השינוי בשיעור המס שינויים אשר נזקפו לדוח על הרווח הכולל
5,082	(1,098)	254	5,926	
19,752	(1,164)	672	20,244	<b>יתרה ליום 31 בדצמבר 2013</b>

(ב) המסים הנדחים מוצגים במאזן כדלקמן:

ליום 31 בדצמבר	
2012	2013
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
15,807	19,752

בנכסים לא שוטפים - נכסי מיסים 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			
2011	2012	2013	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
25,850	29,885	21,362	מסים שוטפים
(1,690)	2,915	(3,945)	מסים נדחים
-	161	-	מסים בגין שנים קודמות
24,160	32,961	17,417	

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

ה. מסים על הכנסה (המשך)

(4) מידע נוסף:

- (א) בחודש אוגוסט 2013 פורסם ברשומות "חוק ההסדרים" (להלן - "החוק"), במסגרתו נחקקו שינויי מס כדלקמן:  
 להלן עיקרי שינויי מס בולטים שנקבעו בחוק כדלקמן:  
 1. העלאת מס החברות החל משנת המס 2014 לשיעור של 26.5% (עלייה של 1.5%).  
 2. תיקון החוק לעידוד השקעות הון.

כתוצאה מהחקיקה האמורה, חל גידול בנכסי המיסים הנדחים של החברה ליום 31 בדצמבר 2013 בסך של כ- 1,137 אלפי ש"ח שנזקף כנגד הכנסות מיסים.

(ב) שומות מס:

לחברה שומות סופיות בהסכם עד וכולל שנת 2011.

ו. התקשרויות ועסקאות מהותיות עם חברות מוחזקות:

(1) הלוואות ושטרי הון

ליום 31 בדצמבר		
2012	2013	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
12,950	13,483	פ.א פיתוח ובניה בירושלים בע"מ (א)
60,580	5,873	רמ-נח בע"מ (א)
-	57,500	רמ-נח בע"מ (ב)
32,410	32,410	מגדלי סומייל בע"מ (ג)
57,278	63,510	גבעת שמואל החדשה בע"מ (א)
-	18,067	גבעת שמואל החדשה בע"מ (ד)
-	11,130	אפריקה 38 בע"מ (א)
<u>163,218</u>	<u>201,900</u>	

- (א) הלוואות בעלים, אינה צמודה, נושאת ריבית בשיעור 4.1%, מועד הפירעון טרם נקבע.  
 (ב) שטר הון לא צמוד ואינו נושא ריבית, הונפק ביולי 2013.  
 (ג) שטר הון לא צמוד ואינו נושא ריבית, הונפק בינואר 2008.  
 (ד) בחודש דצמבר 2013 הנפיקה גבעת שמואל החדשה בע"מ שטר הון לחברה בסך של כ-21 מיליוני ש"ח, מתוכם סך של כ-3 מיליון ש"ח נרשם כנגד קרן הון. שטר ההון הוזרם בחודש ינואר 2014. שטר הון לא צמוד ואינו נושא ריבית.

(2) ערבויות

לצורך הבטחת הלוואות מתאגידים בנקאיים שניתנו לחברות מוחזקות, בסך כולל של כ-308,400 אלפי ש"ח, העמידה החברה ערבויות לטובת התאגידים הבנקאיים בגובה שיעור אחזקותיה בחברות המוחזקות, מסכומי הלוואות, למעט אשראי מתאגיד בנקאי שניתן לחברת גבעת שמואל החדשה בע"מ, בגינו בעל מניות המחזיק ב-50% מהון המניות המונפק והנפרע, והחברה ערבים כל אחד למלוא החוב לבנק המממן.

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

### ז. הליך בוררות בקשר עם פרויקט סביוני רמת אביב:

ביום 1.12.2010, קיבלו החברה וקיסריה השקעות בע"מ (להלן: "היזמים") כתב תביעה בהליך בוררות אותו פתחה נכסי רמת אביב בע"מ (בפירוק מרצון) (להלן: "התובעת") בקשר עם פרויקט סביוני רמת אביב (להלן: "הפרויקט"). לטענת התובעת, בשנת 1994 היא התקשרה עם היזמים בהסכם לפיו היא מכרה להם את מתחם המקרקעין עליו היה בנוי בעבר מלון רמת אביב, בתמורה למחצית התקבולים שיתקבלו מפרויקט המגורים אותו יבנו היזמים במתחם, לאחר הריסת המלון.

טענות התובעת הינן כדלקמן: (א) לדבריה, היזמים עיכבו את הקמת הפרויקט באופן שגרם לה נזקים, קיימים וצפויים, בסך של כ- 164 מיליון ש"ח; (ב) לדבריה, התקשרותה עם היזמים בהסכם לפיו התובעת התחייבה לשאת במחצית עלות השיפורים במפרטי הבניה בוצעה כתוצאה מאילוץ של היזמים. התובעת דורשת, כי היזמים ישיבו לה את הסכום ששילמה בהתאם להסכם זה, בסך של כ- 36 מיליון ש"ח; (ג) לדבריה, התובעת, התקשרה עם היזמים בהסכם (המתייחס לבניינים 2,3,4 שניבנו בשנים 2004 - 2007) לפיו הופחת חלקה בתקבולי הפרויקט לשיעור של 45% (במקום 50%), אשר לטענתה נכרת עקב מצגי שווא שהציגו היזמים, ועל כן יש לבטלו ולהשיב לה את הסכומים שנמנעו ממנה עקב כך, בסך של כ- 9.5 מיליון ש"ח; (ד) לטענתה, היזמים לא זיכו אותה בגין חלקה בגין הריסת המלון שהיה ממוקם במתחם, בסך של כ- 0.7 מיליון ש"ח; (ה) לדבריה, על היזמים לפצותה בגין תשלומי ריבית ששילמה למע"מ וכן בגין הוצאות נוספות שנשאה התובעת בקשר עם תשלומי המע"מ, שנבעו כולם, כך לטענתה, עקב יעוץ לקוי של היזמים, וזאת בסך כולל של כ- 0.9 מיליון ש"ח; (ו) לטענתה, היזמים חייבו אותה בחיוב יתר בגין עלויות פיתוח השצ"פ בפרויקט, בסך של כ- 1.3 מיליון ש"ח;

בישיבת בוררות שהתקיימה ביום 2.4.2012 הביעו הצדדים את טענותיהם בעל פה וביום 15.4.2012 ניתנה החלטת הבורר, אשר קיבלה את עמדת החברה בנוגע להתיישנות טענות התובעת בכל הקשור לעיכובים בבניית הבניין הראשון ובכך החליט על מחיקת חלק זה מהתביעה. חלק התביעה הנוגע לעיכובים בבניית הבניין הראשון כמפורט לעיל, אשר נמחק מהתביעה, מסתכם לסך של כ-63,000 אלפי ש"ח.

ביום 4.6.2012 הוגש כתב תביעה שכנגד מטעם היזמים על סך של 32,580 אלפי ש"ח, המבוסס, רובו ככולו, על הטענה כי התובעת חייבת בהשתתפות בעלויות השבחת ושדרוג הפרויקט, שדרוג אשר העלה את רמות מחירי הדירות בפרויקט ואשר כתוצאה ממנו גדלו הכנסות התובעת.

ביום 17.2.2013 הוגשה על ידי התובעת בקשה לתיקון כתב התביעה, בה העלתה התובעת טענות חדשות בקשר לא ניצול כל שטחי המסחר על ידי היזמים וכן בקשר למכירתן של דירות בפרויקט שלא בגמר מלא ("דירות מעטפת"), זאת בניגוד להסכם. טענותיה של התובעת כפי שנטענו בבקשתה לתיקון כתב התביעה לא כומתו. ביחס למחלוקות אלו קבע הבורר כי ידונו ראשית על ידי הצדדים עצמם, ואם מגעים אלו לא יצלחו, ינהל הבורר בוררות נפרדת לעניין מחלוקות אלו.

להערכת הנהלת החברה, בהתבסס על חוות דעתם של יועציה המשפטיים המתבססת על העובדות הידועות להם ועל המצב המשפטי ליום חוות הדעת, עולה כי לגבי טענות התובעת בסעיף (א), הרי הסיכוי שיפסק פיצוי בגין רכיב זה הינו קלוש (בין היתר, באשר הן עומדות בניגוד להסכמים שבכתב). סיכויי טענות התובעת להתקבל לגבי סעיפים (ב), (ג) ו- (ה), על פניהן משוללות יסוד. סיכויי טענות התובעת לגבי סעיפים (ד) ו- (ו) הינם נמוכים. בהתאם לכך לא נכללה הפרשה בדוחותיה הכספיים של החברה בגין תביעה זו.

### ח. התקשרות בהסכם למתן שירותי ניהול מדינה סיבוס:

ביום 25.5.2011, אישרה האסיפה הכללית של החברה (לאחר קבלת אישורם של ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה) את התקשרות החברה בהסכם למתן שירותי ניהול עם דניה סיבוס, לפיו תעניק דניה סיבוס, בעצמה ו/או באמצעות חברה האם שלה ו/או באמצעות חברות בת שלה, לרבות נושאי משרה במי מהן, את השירותים (כהגדרתם (להלן) לחברה ולחברות בת של החברה בארץ (להלן ביחד: "קבוצת החברה"), הכל בתמורה ובתנאים כמפורט להלן:

#### (1) תיאור השירותים נשוא הסכם הניהול

דניה סיבוס תעניק לחברה (בעצמה ו/או באמצעות חברה האם שלה ו/או באמצעות חברות בת שלה), (א) שירותי דירקטורים (למעט דירקטורים חיצוניים) לחברה ו/או לחברות בת של החברה שמניותיהן נסחרות בבורסה לניירות ערך בארץ (להלן: "חברה בת ציבורית") (להלן: "שירותי הדירקטורים"); וכן (ב) שירותי ייעוץ ניהולי שוטף למהלכים עסקיים שוטפים ואסטרטגיים (פיתוח עסקי) של קבוצת החברה, שירותי ביקורת פנים, דוברות ויחסי ציבור, מזכירות חברה, מערכות מידע ושירותי משאבים, אדמיניסטרציה, וחשבות שכר, בהיקף כולל של 4.15 משרות חודשיות (להלן: "השירותים הנוספים"). (שירותי הדירקטורים והשירותים הנוספים יכוננו ביחד, להלן: "השירותים"). השירותים יכללו רק את השירותים הנזכרים בסעיף (1) זה ולא יכללו שירותים אחרים או הקצאת משאבים נוספים.

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

ח. התקשרות בהסכם למתן שירותי ניהול מדניה סיבוס (המשך)

(2) התמורה עבור מתן השירותים

(א) תמורת שירותי הדירקטורים

בתמורה למתן שירותי הדירקטורים תשלם החברה לדניה סיבוס, עבור כל דירקטור המכהן או שיכהן בחברה או בחברה בת ציבורית, שאינו דירקטור חיצוני (בכלל זאת, דירקטורים שהינם בעל השליטה בחברה או קרובו) (אך לא יותר מעבור חמישה (5) דירקטורים מכהנים בכל חברה), את הסכומים כדלקמן:

גמול שנתי (או חלק יחסי מסכום זה בגין כהונה של חלק מהשנה) (להלן: "גמול שנתי"); וכן גמול השתתפות עבור כל ישיבה שישתתף בה הדירקטור (או חלק יחסי מסכום זה בגין ישיבה שהתקיימה באמצעי תקשורת) (להלן: "גמול השתתפות"). מובהר בזאת, כי עבור החלטה שתתקבל ללא התכנסות, לא תהיה דניה סיבוס זכאית לקבלת גמול השתתפות.

סכום הגמול השנתי וסכום גמול ההשתתפות (להלן ביחד: "סכומי הגמול") יהיו בסכומים הקבועים אשר נקובים בתוספת השנייה ובתוספת השלישית, לפי העניין, לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס – 2000 (להלן: "תקנות הגמול"), כפי שיעודכנו מעת לעת, וזאת בהתאם לדרגתה של החברה או חברה בת הציבורית (לפי העניין) על פי תקנות הגמול בהתאם להונה העצמי על פי דוחותיה הכספיים השנתיים. הגמול השנתי וגמול ההשתתפות יהיו צמודים למדד בהתאם לתקנות הגמול (להלן, ביחד: "תמורת שירותי הדירקטורים").

גמול ההשתתפות ישולם על ידי החברה לדניה סיבוס בתוך 45 ימים מתום כל רבעון קלנדארי בגין כל הישיבות (לרבות, ישיבה שהתקיימה באמצעי תקשורת) שהתקיימו במהלך הרבעון הקלנדארי שקדם למועד התשלום.

הגמול השנתי ישולם בארבעה תשלומים רבעוניים שווים. כל אחד מהתשלומים כאמור, ישולם לדניה סיבוס בתוך 45 ימים מתום כל רבעון קלנדארי, בגין הרבעון הקלנדארי שקדם למועד התשלום.

ביום 14.9.2011 החליט דירקטוריון החברה, לאחר שהתקבל לכך אישור ועדת הביקורת מיום 7.9.2011, שגמול לדירקטורים שאינם דירקטורים חיצוניים ושאינם מועסקים על ידי מי מבעלות השליטה בחברה (להלן: "הדירקטורים האחרים") ישולם במישרין על ידי החברה לדירקטורים האחרים ולא יועבר לבעלת השליטה במסגרת הסכם הניהול.

(ב) תמורת השירותים הנוספים

בתמורה למתן השירותים הנוספים, תשלם החברה לדניה סיבוס תשלום רבעוני בסכום כולל השווה ל- 287,500 ש"ח (מאתיים שמונים ושבעה אלף וחמש מאות ש"ח), צמוד לשיעור עלייתו של מדד המחירים לצרכן (להלן: "המדד") הידוע במועד התשלום לעומת מדד חודש מאי 2011 (להלן: "תמורת השירותים הנוספים"). (תמורת השירותים הנוספים ותמורת שירותי הדירקטורים יכוננו ביחד, להלן: "תמורת השירותים").

תמורת השירותים הנוספים תשולם לדניה סיבוס בתוך 45 ימים מתום כל רבעון קלנדארי בגין הרבעון הקלנדארי שקדם למועד התשלום.

סכום תמורת השירותים הנוספים יבחן אחת לשנתיים על ידי ועדת הביקורת של החברה אל מול ממוצע עלות השירותים הנוספים בפועל לדניה סיבוס בארבעת הרבעונים הקלנדאריים שקדמו למועד הבחינה, על בסיס אסמכתאות מתאימות שיומצאו על ידי דניה סיבוס, להנחת דעתה של ועדת הביקורת של החברה, ובשים לב להיקף צריכתם של השירותים הנוספים בפועל על ידי החברה.

אם דניה סיבוס תחדל מלהעניק לקבוצת החברה אחד או יותר מבין השירותים הנוספים, אזי יופחת סכום התמורה בגין השירות המופסק מסך תמורת השירותים הנוספים (להלן: "התמורה החדשה"), והחל מאותו מועד תוגדר התמורה החדשה כתמורת השירותים הנוספים לעניין הסכם הניהול, וזאת בכפוף לקבלת כל האישרים הנדרשים על פי דין.

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

ח. התקשרות בהסכם למתן שירותי ניהול מדניה סיבוס (המשך)

**(3) תקופת הסכם הניהול**

הסכם הניהול נכנס לתוקפו החל מיום 1.7.2011 (להלן: "מועד הכניסה לתוקף"), והוא יעמוד בתוקפו למשך תקופה של 3 שנים, החל ממועד הכניסה לתוקף, כאשר בתום התקופה יתחדש ההסכם לתקופות נוספות, בנות שנתיים כל אחת, או תקופה אחרת שתוסכם בין הצדדים, אשר לא תעלה על שנתיים, ובכפוף לקבלת אישור האסיפה הכללית של החברה, בהתאם להוראות סעיף 275 לחוק החברות. החברה תפעל מבעוד מועד לקבלת אישור ועדת הביקורת, ודירקטוריון החברה להארכת הסכם הניהול.

על אף האמור לעיל, מוסכם בזה, כי כל אחד מהצדדים יהיה רשאי להביא את הסכם הניהול לידי סיום בהודעה בכתב שתימסר למשנהו, 90 יום לפחות לפני תום כל שנה קלנדארית בתקופת הסכם הניהול.