

אפריקה ישראל מגורים בע"מ

**דוחות כספיים נפרדים
לשנת 2015**

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 2015 ו-2014 ולכל אחת משלוש השנים שהאחרונה שבהן הסתיימה ביום 31 בדצמבר 2015. 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-1% מכלל הנכסים הכלולים במידע הכספי הנפרד לימים 31 בדצמבר 2015 ו-2014, והנכסותיהן הכלולות במידע הכספי הנפרד מהוות כ-3%, כ-12% וכ-12% מכלל ההכנסות הכלולות במידע הכספי הנפרד לשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2015, 2014 ו-2013, בהתאמה. כמו-כן, לא ביקרנו את הדוחות הכספיים של חברות מוחזקות אשר ההתחייבות בגין ההשקעה בהן הינה כ-6,640 אלפי ש"ח וכ-6,310 אלפי ש"ח לימים 31 בדצמבר 2015 ו-2014, בהתאמה, ואשר התוצאות הנובעות מחברות מוחזקות אלה הסתכמו להפסד בסך של כ-330 אלפי ש"ח, רווח בסך של כ-53 אלפי ש"ח ולהפסד בסך של כ-462 אלפי ש"ח לשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2015, 2014 ו-2013, 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 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 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 זרה ושות'

רואי חשבון

Member of Deloitte Touche Tohmatsu Limited

תל אביב, 7 במרס 2016

תל אביב - משרד ראשי

מרכז עזריאלי 1 תל אביב, ת.ד. 6701101, 16593

תל אביב 6116402 | טלפון: 03-6085555 | פקס: 03-6094022 | info@deloitte.co.il

Seker - Deloitte גיבורי ישראל 7 ת.ד. 8458 נתניה דרום, 4250407	Deloitte Analytics הסיבים 7 ת.ד. 7796 מתח תקווה, 4959368	טריגר טרסטיט מקבוצת Deloitte מרכז עזריאלי 3 תל אביב, 6701101	משרד אילת המרכז העירוני ת.ד. 583 אילת, 8810402	משרד באר שבע אלמות 12 פארק התעשייה עומר ת.ד. 1369 עומר, 8496500	משרד חיפה מעלה השחרור 5 ת.ד. 5648 חיפה, 3105502	משרד ירושלים קרית המדע 3 מגדל הר חוצבים ירושלים, 9777603 תח. 45396 ירושלים, 9145101
טלפון: 09-8922444 גיבורי ישראל 7 פקס: 09-8922440 info-seker@deloitte.co.il	טלפון: 077-8322221 פקס: 03-9190372 info@deloitte.co.il	טלפון: 03-6070500 פקס: 03-6070501 info@deloitte.co.il	טלפון: 08-6375676 פקס: 08-6371628 info-eliat@deloitte.co.il	טלפון: 08-6909500 פקס: 08-6909600 info-beersheva@deloitte.co.il	טלפון: 04-8607333 פקס: 04-8672528 info-haifa@deloitte.co.il	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	
2014	2015		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
			נכסים
			נכסים שוטפים
87,333	66,984	ב	מזומנים ושווי מזומנים
219,882	248,299	ג	מזומנים ונכסים פיננסיים אחרים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי
115,547	216,917	ד	נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד - ניירות ערך סחירים
88,156	39,836	ד	חייבים ויתרות חובה
1,396,182	1,475,893		מלאי בניינים למכירה
1,907,100	2,047,929		סה"כ נכסים שוטפים
			נכסים לא שוטפים
676,239	846,013		מלאי מקרקעין
43,380	75,003		נדל"ן להשקעה בהקמה
203,909	273,686	ד	השקעות והלוואות בחברות מוחזקות
26,422	30,243	ה	נכסי מיסים נדחים
20,552	22,165	ד	חייבים לזמן ארוך
5,620	5,210		רכוש קבוע
976,122	1,252,320		סה"כ נכסים לא שוטפים
2,883,222	3,300,249		סה"כ נכסים

אהרן פרנקל
סמנכ"ל הכספים

אורן הוד
מנהל כללי

אברהם נובגרוצקי
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים הנפרדים: 7 במרס 2016

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

ליום 31 בדצמבר			
2014	2015		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	מידע נוסף	
			התחייבויות והון עצמי
			התחייבויות שוטפות
			אשראי מתאגידים בנקאיים וחלויות שוטפות של אגרות חוב והלוואות מתאגידים
343,123	181,679	ד	בנקאיים ואחרים
65,191	54,111	ד	קבלנים וספקים
19,987	31,528	ד	זכאים ויתרות זכות
194,104	157,892	ד	התחייבויות למוכרי מקרקעין
54,201	55,320	ד	הפרשות
767,816	1,009,037		מקדמות מלקוחות
26,093	31,853		התחייבויות בגין מסים שוטפים
<u>1,470,515</u>	<u>1,521,420</u>		סה"כ התחייבויות שוטפות
			התחייבויות לא שוטפות
			אגרות חוב
319,854	443,273	ד	הלוואות מתאגידים בנקאיים
300,469	451,573	ד	הלוואות מאחרים והתחייבויות פיננסיות אחרות
83,334	123,449	ד	התחייבות בגין הטבות לעובדים
1,434	1,698		
<u>705,091</u>	<u>1,019,993</u>		סה"כ התחייבויות לא שוטפות
<u>2,175,606</u>	<u>2,541,413</u>		סה"כ התחייבויות
			הון עצמי
			הון מניות
12,606	12,641		פרמיה על מניות
228,959	228,959		עודפים
466,051	517,236		
707,616	758,836		סה"כ הון המימון לבעלים של החברה
<u>2,883,222</u>	<u>3,300,249</u>		סה"כ התחייבויות והון עצמי

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

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2013	2014	2015
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
769,501	554,887	743,860
618,182	412,960	545,211
151,319	141,927	198,649
32,543	27,453	30,095
16,095	15,810	16,949
(126)	(338)	(532)
20,492	-	597
69,004	42,925	47,109
82,315	99,002	151,540
(36,870)	(24,922)	(15,263)
23,444	21,570	11,026
(13,426)	(3,352)	(4,237)
(7,778)	(5,581)	(7,161)
61,111	90,069	140,142
(17,417)	(26,319)	(39,324)
43,694	63,750	100,818

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 נקי ורווח 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		
2013	2014	2015
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
43,694	63,750	100,818
(293,749)	(481,270)	(314,473)
1,246	1,954	2,527
7,778	5,581	7,161
(3,255)	(3,359)	3,583
581	399	367
14,622	78	(5,229)
17,417	26,319	39,324
(211,666)	(386,548)	(165,922)
16,113	(34,493)	32,346
20,492	-	597
244,734	157,276	290,340
(2,466)	45,460	(16,288)
(3,095)	527	10,064
15,074	(4,661)	1,119
485	(237)	264
291,337	163,872	318,442
(18,278)	(18,194)	(37,385)
(*)61,393	(*)240,870	115,135
(3,990)	(5,022)	(2,436)
-	(43,380)	(24,418)
(3,169)	(2,970)	(2,117)
6,982	3,247	15,347
(29,301)	238,374	(104,953)
4,304	(36,442)	(28,320)
13,901	11,476	8,920
(14,930)	(26,607)	(61,904)
(5,323)	-	(8,810)
(31,526)	138,676	(208,691)
166,709	-	191,230
(44,274)	(62,277)	(61,698)
16,819	-	-
-	6	35
93,274	(44,255)	(160,954)
-	300,469	206,294
(40,000)	(50,000)	(50,000)
(106,450)	(14,883)	(14,749)
(62)	(212)	-
(37,914)	(39,859)	(36,951)
(*)48,102	(*)88,989	73,207
77,969	(13,205)	(20,349)
22,569	100,538	87,333
100,538	87,333	66,984

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

רווח נקי לשנה המיוחס לבעלים של החברה

התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת:

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 (הכנסות) מימון, נטו

הוצאות מיסים שהוכרו בדוח רווח והפסד

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 (קיטון) בהפרשות

גידול (קיטון) 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 בהקמה

רכישת רכוש קבוע

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

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

מכירה של מניות באוצר

הנפקת כתבי אופציה למניות

אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו

קבלת הלוואות לזמן ארוך

דיבידנד ששולם

פרעון הלוואות 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

(* ראה באור א(3)ח'.

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 2015.

(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.

ח. התאמה בגין יישום למפרע של מדיניות חשבונאית ביחס לסיווג תזרימי המזומנים ששימשו לפרעון התחייבות למוכרי מקרקעין ראה באור 2ה' לדוחות הכספיים המאוחדים.

ב. מזומנים ושווי מזומנים:

הרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2014	2015
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
3,443	13,242
83,890	53,742
87,333	66,984

מזומנים ויתרות בבנקים
פקדונות בבנק לזמן קצר

אפריקה ישראל מגורים בע"מ
מידע נוסף לדוחות הכספיים הנפרדים

ג. מזומנים ונכסים פיננסיים אחרים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי:

ליום 31 בדצמבר	
2014	2015
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
27,055	11,481
148,199	191,675
44,209	44,304
419	839
<u>219,882</u>	<u>248,299</u>

מזומנים ויתרות בבנקים
 פקדונות בבנקים
 קרנות נאמנות
 מטבע חוץ

ד. נכסים והתחייבויות פיננסיים:

(1) דו"ח לפי בסיסי הצמדה:

ליום 31 בדצמבר 2015					
		מטבע חוץ	מטבע ישראלי		
			צמוד למדד	צמוד למדד	
			תשומות הבניה	המחירים לצרכן	לא צמוד
ס"ה 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
66,984	-	3	-	-	66,981
248,299	44,306	839	-	-	203,154
216,917	30,289	1,246	-	87,158	98,224
22,070	-	82	5,894	1,271	14,823
277,772	-	-	-	35,925	241,847
22,165	-	10,225	-	11,940	-
<u>854,207</u>	<u>74,595</u>	<u>12,395</u>	<u>5,894</u>	<u>136,294</u>	<u>625,029</u>
181,679	-	-	-	76,777	104,902
54,111	-	-	41,478	-	12,633
31,528	-	-	-	3,304	28,224
55,320	-	-	-	-	55,320
35,589	-	-	34,852	737	-
443,273	-	-	-	251,946	191,327
451,573	-	-	-	-	451,573
123,449	-	-	-	123,199	250
<u>1,376,522</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>76,330</u>	<u>455,963</u>	<u>844,229</u>
<u>(522,315)</u>	<u>74,595</u>	<u>12,395</u>	<u>(70,436)</u>	<u>(319,669)</u>	<u>(219,200)</u>

נכסים שוטפים

מזומנים ושווי מזומנים
 מזומנים ונכסים פיננסיים אחרים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי
 ניירות ערך סחירים
 חייבים

נכסים לא שוטפים

הלוואות לחברות מוחזקות
 חייבים לזמן ארוך
ס"ה 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

ס"ה 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 2014					
מטבע חוץ			מטבע ישראלי		
סה"כ	פריטים אחרים	דולר אלפי ש"ח	צמוד למדד	צמוד למדד המחירים	לא צמוד
			תשומות הבניה	לצרכן	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
87,333	-	-	-	-	87,333
219,882	44,209	419	-	-	175,254
115,547	20,830	388	-	45,171	49,158
74,081	-	82	9,855	1,292	62,852
210,671	-	-	-	-	210,671
20,552	-	10,190	-	10,362	-
<u>728,066</u>	<u>65,039</u>	<u>11,079</u>	<u>9,855</u>	<u>56,825</u>	<u>585,268</u>
נכסים שוטפים					
מזומנים ושווי מזומנים					
מזומנים ונכסים פיננסיים אחרים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליוון					
ניירות ערך סחירים					
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					
343,123	-	-	-	77,267	265,856
65,191	-	-	26,026	-	39,165
19,987	-	-	-	3,638	16,349
54,201	-	-	-	-	54,201
61,587	-	-	60,843	744	-
זכאים הפרשות התחייבויות למוכרי מקרקעין					
התחייבויות לא שוטפות					
אגרות חוב					
319,854	-	-	-	319,854	-
300,469	-	-	-	-	300,469
הלוואות מתאגידים בנקאיים					
הלוואות מאחרים והתחייבויות פיננסיות אחרות					
83,334	-	-	-	83,261	73
<u>1,247,746</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>86,869</u>	<u>484,764</u>	<u>676,113</u>
<u>(519,680)</u>	<u>65,039</u>	<u>11,079</u>	<u>(77,014)</u>	<u>(427,939)</u>	<u>(90,845)</u>
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 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 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 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 35ב'(3) לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2015.

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.

מעל חמש שנים	2-5 שנים	תזרים		הערך בספרים
		שנה ראשונה	מזומנים חזוי	
אלפי ש"ח				
132,320	130,727	193,863	83,967	540,877
-	-	455,369	8,465	463,834
93,892	35,405	35,856	18,077	183,230
65,601	1,474	1,474	737	69,286
34,066	151,937	159,679	80,543	426,225
-	-	303,636	6,988	310,624
15,551	33,122	35,802	18,890	103,365
66,938	1,488	1,488	744	70,658

ליום 31 בדצמבר 2015

התחייבויות לזמן ארוך

אגרות חוב

התחייבויות לתאגידים

בנקאיים

הלוואות מאחרים והתחייבויות

פיננסיות אחרות

התחייבויות למוכרי מקרקעין

ליום 31 בדצמבר 2014

התחייבויות לזמן ארוך

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 אלפי ש"ח	ניירות ערך סחירים אלפי ש"ח	רווחים והוצאות בגין		יתרה ליום 1 בינואר 2014 שינויים אשר נזקפו לדוח על הרווח הכולל
		הטבות לעובדים אלפי ש"ח	עבודות בניה אלפי ש"ח	
19,752	(1,164)	672	20,244	
6,670	-	(24)	6,694	
26,422	(1,164)	648	26,938	יתרה ליום 31 בדצמבר 2014 שינויים אשר נזקפו לדוח על הרווח הכולל
3,821	-	(91)	3,912	
30,243	(1,164)	557	30,850	יתרה ליום 31 בדצמבר 2015

(ב) המסים הנדחים מוצגים במאזן כדלקמן:

ליום 31 בדצמבר	
2014	2015
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
26,422	30,243

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			מסים שוטפים מסים נדחים
2013	2014	2015	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
21,362	32,989	43,145	
(3,945)	(6,670)	(3,821)	
17,417	26,319	39,324	

אפריקה ישראל מגורים בע"מ
מידע נוסף לדוחות הכספיים הנפרדים

ה. מסים על הכנסה (המשך)

(4) מידע נוסף:

(א) בתחילת חודש ינואר 2016 פורסם חוק לתיקון פקודת מס הכנסה הקובע כי שיעור מס החברות יופחת לשיעור של 25% (במקום 26.5%). שיעור מס החברות החדש יחול על הכנסה שהופקה או שנצמחה החל מיום 1.1.2016.

בהתאם להוראות IAS 12 "מסים על ההכנסה" יתרות המיסים הנדחים ליום 31.12.2015 אינן מביאות בחשבון את הוראות החוק האמור, מאחר וחקיקתו הושלמה לאחר סוף תקופת הדיווח.

באם חקיקת החוק הייתה מושלמת למעשה עד לסוף תקופת הדיווח, אזי נכסי המיסים הנדחים של החברה ליום 31.12.2015 היו קטנים, הוצאות המיסים של החברה לשנה שהסתיימה באותו תאריך היו גדולות והרווח הכולל האחר של החברה לשנה שהסתיימה באותו תאריך היה קטן בסך של כ- 1,712 אלפי ש"ח.

(ב) שומות מס:

לחברה שומות סופיות בהסכם עד וכולל שנת 2011.

(ג) 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 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		
2014	2015	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
13,918	14,337	פ.א פיתוח ובניה בירושלים בע"מ (א)
8,206	8,456	רמ-נח בע"מ (א)
57,500	57,500	רמ-נח בע"מ (ב)
34,974	34,974	מגדלי סומייל בע"מ (ג)
56,185	58,073	גבעת שמואל החדשה בע"מ (א)
18,690	19,335	גבעת שמואל החדשה בע"מ (ד)
-	35,925	אפרירם בע"מ (ה)
21,198	49,172	אפריקה 38 בע"מ (א)
210,671	277,772	

- (א) הלוואות בעלים, אינה צמודה, נושאת ריבית בשיעור 3.05%, מועד הפירעון טרם נקבע.
 (ב) שטר הון בסך של 42.5 מיליון ש"ח לא צמוד ואינו נושא ריבית, הונפק ביולי 2013.
 (ג) שטרי הון לא צמודים ואינם נושאים ריבית, הונפקו בינואר 2008 ובנובמבר 2014.
 (ד) בחודש דצמבר 2013 הנפיקה גבעת שמואל החדשה בע"מ שטר הון לחברה בסך של כ-21 מיליון 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.
 (ה) הלוואות בעלים, צמודה, נושאת ריבית בשיעור 4%, מועד הפירעון טרם נקבע.

(2) ערבויות

לצורך הבטחת הלוואות וערבויות מתאגידים בנקאיים שניתנו לחברות מוחזקות, בסך כולל של כ- 518,464 אלפי ש"ח, העמידה החברה ערבויות לטובת התאגידים הבנקאיים בגובה שיעור אחזקותיה בחברות המוחזקות, מסכומי הלוואות והערבויות בסך כולל של כ- 299,030 אלפי ש"ח.

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 המרקקעין 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 ושרדוג 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 לאי ניצול כל שטחי המסחר על ידי היזמים וכן בקשר למכירתן של דירות בפרויקט שלא בגמר מלא ("דירות מעטפת"), זאת בניגוד להסכם. לטענת התובעת, נגרם לה נזק כלכלי בהיקף של כ-8.9 מיליון ש"ח בגין הפסד תמורה שנקבע לתובעת בשל אי מימוש מלא זכויות הבניה למסחר ע"פ התב"ע הרלבנטית.

ביום 14.6.2015 הוגשו על ידי התובעת תצהיריה בעניין דירות המעטפת. בהתאם לתצהירים אלו, הנזק שנגרם לתובעת בגין מכירת דירות ברמת דירות מעטפת הוא בסך של 9,430 אלפי ש"ח והוא מבטא את הפגיעה בתקבולים, שיכולה הייתה התובעת לקבל, לו היו היזמים מבצעים את עבודת הגמר בדירות שנמכרו כמעטפת וכן את התעשרותם של היזמים בחיסכון בעלויות הגמר על חשבון התובעת.

ביום 14.9.2014 התקבלה החלטת הבורר בעניין תנית היתור שנקבעה בתוספת השלישית מיום 31.10.2002. בהחלטה, קיבל הבורר את עיקר טענות היזמים וקבע כי לנוכח תנית היתור, התובעת אינה רשאית להעלות כל טענה, דרישה או תביעה שעילתה נוצרה עד ועובר לחתימת התוספת השלישית. בהחלטה נקבע באופן מפורש כי תנית היתור מונעת מהתובעת מלתבוע את ביטול ההסכמות שבתוספת הראשונה והשניה לגבי נשיאה בעלויות השיפורים והשבה לאחר ביטול.

המשמעות הכספית של החלטה זו הינה מחיקה של ראש נזק זה שעומד על סך של כ-89 מיליון ש"ח. ביחס ליתר העילות, קבע הבורר כי אלו יידונו ויוכרעו במסגרת הבוררות ופסק הבוררות שינתן בסיום ההליך (משמע, גם יתר טענות היזמים לעניין סילוק על הסף נשמרו וידונו במסגרת ההליך).

באשר להשפעת ההחלטה בקשר לטענה בדבר העיכובים בפרויקט – יצוין כי על אף היעדרה של קביעה ברורה ביחס לראש נזק זה, נראה כי המשמעות של החלטה זו הינה כי התובעת גם אינה רשאית לתבוע בגין עיכובים שקדמו למועד תנית היתור (לרבות טענת התובעת לנזקים בגין עיכוב של 783 יום בבניית בנין 1, אותם מבקשת התובעת להחיל גם על כל יתר הבניינים המאוחרים לו). המשמעות הכספית של מחיקת ימי הפיגורים הנגררים של בנין 1, לבניינים מאוחרים לו, הינה של כ-55 מיליון ש"ח, (זאת בהתאם לתחשיב שערכו היזמים).

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. כמו כן סיכויי התובעת להצליח בתביעתה בעניין שטחי המסחר הינם נמוכים. להערכת הנהלת החברה, ובהתאם לחשיפה האפשרית על פי חוות דעת יועציה המשפטיים, היתרות לגמר שנרשמו בגין הפרויקט מספיקות לכיסוי עלויות אפשריות בקשר לתביעה.