

אפריקה ישראל מגורים בע"מ

**דוחות כספיים נפרדים
לשנת 2016**

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 2016 ו-2015 ולכל אחת משלוש השנים שהאחרונה שבהן הסתיימה ביום 31 בדצמבר 2016. 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 ליום 31 בדצמבר 2015, והכנסותיהן הכלולות במידע הכספי הנפרד מהוות כ-3% וכ-12% מכלל הכנסות הכלולות במידע הכספי הנפרד לשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2015 ו-2014, בהתאמה. כמו-כן, לא ביקרנו את הדוחות הכספיים של חברות מוחזקות אשר ההתחייבות בגין ההשקעה בהן הינה כ-6,199 אלפי ש"ח וכ-6,640 אלפי ש"ח לימים 31 בדצמבר 2016 ו-2015, בהתאמה, ואשר התוצאות הנובעות מחברות מוחזקות אלה הסתכמו להפסד בסך של כ-202 אלפי ש"ח, הפסד בסך של כ-330 אלפי ש"ח ולרווח בסך של כ-53 אלפי ש"ח לשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2016, 2015 ו-2014, 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, 8 במרס 2017

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 פתח תקווה, 4959368	Deloitte מרכז עזריאלי 3 תל אביב, ת.ד. 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 ת.ד. 45396 ירושלים, 9145101
טלפון: 09-8922444 גיבורי ישראל 7 פקס: 09-8922440 info@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	
2015	2016		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
			נכסים
			נכסים שוטפים
66,984	84,604	ב	מזומנים ושווי מזומנים
248,299	122,402	ג	מזומנים ונכסים פיננסיים אחרים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי
216,917	283,772	ד	נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד - ניירות ערך סחירים
39,836	26,286	ד	חייבים ויתרות חובה
1,475,893	1,029,973		מלאי בניינים למכירה
2,047,929	1,547,037		סה"כ נכסים שוטפים
			נכסים לא שוטפים
846,013	875,077		מלאי מקרקעין
75,003	-		נדל"ן להשקעה בהקמה
-	186,600		נדל"ן להשקעה
273,686	313,312	ד	השקעות והלוואות בחברות מוחזקות
30,243	19,237	ה	נכסי מיסים נדחים
22,165	28,546	ד	חייבים לזמן ארוך
5,210	4,691		רכוש קבוע
1,252,320	1,427,463		סה"כ נכסים לא שוטפים
3,300,249	2,974,500		סה"כ נכסים

אהרן פרנקל
סמנכ"ל הכספים

אורן הוד
מנהל כללי

אברהם נובוגרוצקי
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים הנפרדים: 8 במרס 2017

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

ליום 31 בדצמבר			
2015	2016		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	מידע נוסף	
			התחייבויות והון עצמי
			התחייבויות שוטפות
			אשראי מתאגידים בנקאיים וחלויות שוטפות של אגרות חוב והלוואות מתאגידים
181,679	253,700	ד	בנקאיים ואחרים
54,111	25,681	ד	קבלנים וספקים
31,528	21,506	ד	זכאים ויתרות זכות
157,892	85,775	ד	התחייבויות למוכרי מקרקעין
55,320	86,823	ד	הפרשות
1,009,037	676,194		מקדמות מלקוחות
31,853	42,288		התחייבויות בגין מסים שוטפים
<u>1,521,420</u>	<u>1,191,967</u>		סה"כ התחייבויות שוטפות
			התחייבויות לא שוטפות
			אגרות חוב
443,273	417,035	ד	הלוואות מתאגידים בנקאיים
451,573	370,787	ד	הלוואות מאחרים והתחייבויות פיננסיות אחרות
123,449	167,296	ד	התחייבות בגין הטבות לעובדים
1,698	1,867		
<u>1,019,993</u>	<u>956,985</u>		סה"כ התחייבויות לא שוטפות
<u>2,541,413</u>	<u>2,148,952</u>		סה"כ התחייבויות
			הון עצמי
			הון מניות
12,641	12,641		פרמיה על מניות
228,959	228,959		עודפים
517,236	583,948		
758,836	825,548		סה"כ הון המיחוס לבעלים של החברה
<u>3,300,249</u>	<u>2,974,500</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		
2014	2015	2016
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
554,887	743,860	1,281,344
412,960	545,211	1,049,884
141,927	198,649	231,460
27,453	30,095	34,795
15,810	16,949	19,808
-	-	(29,446)
(338)	(532)	(749)
-	597	-
42,925	47,109	24,408
99,002	151,540	207,052
(24,922)	(15,263)	(17,567)
21,570	11,026	11,525
(3,352)	(4,237)	(6,042)
(5,581)	(7,161)	(14,920)
90,069	140,142	186,090
(26,319)	(39,324)	(49,335)
63,750	100,818	136,755

מידע נוסף

הכנסות בגין עסקאות בניה ומקרקעין
 עלויות והוצאות בגין עסקאות בניה ומקרקעין

רווח גולמי

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

רווח מפעולות רגילות

הוצאות מימון
 הכנסות מימון

הוצאות מימון, נטו

חלק החברה בהפסדי חברות 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		
2014	2015	2016
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
63,750	100,818	136,755
(481,269)	(314,473)	(234,042)
-	-	(29,446)
1,954	2,527	2,556
5,581	7,161	14,920
(3,359)	3,583	2,275
399	367	(43)
78	(5,229)	(798)
26,319	39,324	49,335
(386,548)	(165,922)	(58,488)
(34,493)	32,346	9,383
-	597	-
157,276	290,340	264,299
45,460	(16,288)	(38,012)
527	10,064	(10,022)
(4,661)	1,119	31,503
(237)	264	169
163,872	318,442	257,320
(18,194)	(37,385)	(27,894)
(240,870)	115,135	170,938
(5,022)	(2,436)	(6,164)
(43,380)	(24,418)	(68,943)
(2,970)	(2,117)	(2,037)
3,247	15,347	4,392
238,374	(104,953)	(69,130)
(36,442)	(28,320)	125,943
11,476	8,920	7,472
(26,607)	(61,904)	(43,532)
-	(8,810)	(4,113)
138,676	(208,691)	(56,112)
-	191,230	61,462
(62,277)	(61,698)	(61,529)
6	35	-
(44,255)	(160,954)	(49,171)
300,469	206,294	176,068
(50,000)	(50,000)	(70,000)
(14,883)	(14,749)	(116,759)
(212)	-	-
(39,859)	(36,951)	(37,277)
88,989	73,207	(97,206)
(13,205)	(20,349)	17,620
100,538	87,333	66,984
87,333	66,984	84,604

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

רווח לשנה המיוחס לבעלים של החברה

התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת:

עליה נטו בסעיף מלאי מקרקעין

התאמות:

רווח מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה

פחת והפחתות

חלק הקבוצה 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

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

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 ומיידיים) 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 2016.

(3) מדיניות חשבונאית:

הדוחות הכספיים הנפרדים נערכו בהתאם למדיניות החשבונאית המפורטת בבאור 2 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה פרט לסכומי הנכסים, ההתחייבויות, ההכנסות, ההוצאות ותזרימי המזומנים בגין חברות מוחזקות, כמפורט להלן:

א. הנכסים וההתחייבויות מוצגים בגובה ערכם בדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם, למעט השקעות בחברות מוחזקות.

ב. השקעות בחברות מוחזקות מוצגות כסכום נטו של סך הנכסים בניכוי סך ההתחייבויות המציגים בדוחות המאוחדים של החברה מידע כספי בגין החברות המוחזקות.

ג. סכומי ההכנסות וההוצאות משקפים את ההכנסות וההוצאות הכלולות בדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם, בפילוח בין רווח או הפסד לבין רווח כולל אחר, למעט סכומי הכנסות והוצאות בגין חברות מוחזקות.

ד. חלק החברה בתוצאות חברות מוחזקות מוצג כסכום נטו של סך ההכנסות בניכוי סך ההוצאות המציגים בדוחות המאוחדים של החברה תוצאות פעילות בגין חברות מוחזקות, בפילוח בין רווח או הפסד לבין רווח כולל אחר.

ה. סכומי תזרימי המזומנים משקפים את הסכומים הכלולים בדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם, למעט סכומי תזרימי המזומנים בגין חברות מוחזקות.

ו. הלוואות שניתנו לחברות מוחזקות מוצגות בגובה הסכום המיוחס לחברה עצמה כחברה אם.

ז. יתרות, הכנסות והוצאות בגין עסקאות עם חברות מוחזקות אשר בוטלו במסגרת הדוחות המאוחדים, נמדדות ומוצגות במסגרת הסעיפים הרלוונטיים בנתונים על המצב הכספי ועל הרווח הכולל, באותו אופן בו היו נמדדות ומוצגות עסקאות אלו, אילו היו מבוצעות מול צדדים שלישיים. רווחים (הפסדים) נטו שנדחו מוצגים בניכוי (כתוספת) מסעיפי חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות מוחזקות והשקעות בחברות מוחזקות.

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	
2015	2016
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
13,242	48,089
53,742	36,515
66,984	84,604

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	
2015	2016
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
11,481	62,244
191,675	59,620
44,304	-
839	538
<u>248,299</u>	<u>122,402</u>

מזומנים ויתרות בבנקים
פקדונות בבנקים
קרנות נאמנות
מטבע חוץ

ד. נכסים והתחייבויות פיננסיים:

(1) דו"ח לפי בסיסי הצמדה:

ליום 31 בדצמבר 2016					
		מטבע חוץ		מטבע ישראלי	
		פרטים		צמוד למדד	צמוד למדד המחירים
סה"כ	אחרים	דולר	תשומות הבניה אלפי ש"ח	לצרכן	לא צמוד
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
84,604	-	27	-	-	84,577
122,402	-	538	-	-	121,864
283,772	60,769	2,170	-	108,379	112,454
14,551	-	119	2,270	1,156	11,006
327,059	-	-	-	37,283	289,776
28,546	-	10,077	-	13,473	4,996
<u>860,934</u>	<u>60,769</u>	<u>12,931</u>	<u>2,270</u>	<u>160,291</u>	<u>624,673</u>
253,700	-	-	-	86,454	167,246
25,681	-	-	16,887	-	8,795
21,506	-	-	-	3,304	18,202
86,823	-	-	-	-	86,823
10,920	-	-	10,185	735	-
417,035	-	-	-	176,995	240,040
370,787	-	-	-	-	370,787
167,296	-	-	-	167,225	71
<u>1,353,748</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>27,072</u>	<u>434,713</u>	<u>891,964</u>
<u>(492,814)</u>	<u>60,769</u>	<u>12,931</u>	<u>(24,802)</u>	<u>(274,422)</u>	<u>(267,291)</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
סה"כ נכסים

התחייבויות שוטפות

אשראי מתאגידים בנקאיים וחלויות שוטפות של אגרות חוב והלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים
קבלנים וספקים
זכאים
הפרשות
התחייבויות למוכרי מקרקעין

התחייבויות לא שוטפות

אגרות חוב
הלוואות מתאגידים בנקאיים
הלוואות מאחרים והתחייבויות פיננסיות אחרות

סה"כ התחייבויות

נכסים בניכוי התחייבויות

אפריקה ישראל מגורים בע"מ
מידע נוסף לדוחות הכספיים הנפרדים

ד. נכסים והתחייבויות פיננסיים (המשך):

(1) דו"ח לפי בסיסי הצמדה (המשך):

ליום 31 בדצמבר 2015

מטבע חוץ			מטבע ישראלי			
סה"כ	פריטים אחרים אלפי ש"ח	דולר אלפי ש"ח	צמוד למדד תשומות הבניה אלפי ש"ח	צמוד למדד המחירים לצרכן אלפי ש"ח	לא צמוד אלפי ש"ח	
66,984	-	3	-	-	66,981	נכסים שוטפים
						מזומנים ושווי מזומנים
248,299	44,306	839	-	-	203,154	מזומנים ונכסים פיננסיים אחרים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי
216,917	30,289	1,246	-	87,158	98,224	ניירות ערך סחירים
22,070	-	82	5,894	1,271	14,823	חייבים
277,772	-	-	-	35,925	241,847	נכסים לא שוטפים
						הלוואות לחברות מוחזקות
22,165	-	10,225	-	11,940	-	חייבים לזמן ארוך
<u>854,207</u>	<u>74,595</u>	<u>12,395</u>	<u>5,894</u>	<u>136,294</u>	<u>625,029</u>	סה"כ נכסים
						התחייבויות שוטפות
181,679	-	-	-	76,777	104,902	אשראי מתאגידים בנקאיים וחלויות שוטפות של אגרות חוב והלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים
54,111	-	-	41,478	-	12,633	קבלנים וספקים
31,528	-	-	-	3,304	28,224	זכאים
55,320	-	-	-	-	55,320	הפרשות
35,589	-	-	34,852	737	-	התחייבויות למוכרי מקרקעין
443,273	-	-	-	251,946	191,327	התחייבויות לא שוטפות
						אגרות חוב
451,573	-	-	-	-	451,573	הלוואות מתאגידים בנקאיים
123,449	-	-	-	123,199	250	הלוואות מאחרים והתחייבויות פיננסיות אחרות
<u>1,376,522</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>76,330</u>	<u>455,963</u>	<u>844,229</u>	סה"כ התחייבויות
<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 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 2016.

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	תזרים			הערך בספרים
	4-5 שנים	2-3 שנים	שנה ראשונה	

אלפי ש"ח

ליום 31 בדצמבר 2016

התחייבויות לזמן ארוך

85,103	177,552	193,177	103,846	559,678	501,432
-	-	370,787	-	370,787	370,787
163,887	19,291	33,732	14,705	231,615	173,012
64,666	1,470	1,470	735	68,341	9,724

אגרות חוב
התחייבויות לתאגידים
בנקאיים
הלוואות מאחרים והתחייבויות
פיננסיות אחרות
התחייבויות למוכרי מקרקעין

ליום 31 בדצמבר 2015

התחייבויות לזמן ארוך

132,320	130,727	193,863	83,967	540,877	505,301
-	-	455,369	8,465	463,834	451,573
93,892	35,405	35,856	18,077	183,230	129,181
65,601	1,474	1,474	737	69,286	9,754

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:

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	
26,422	-	(1,164)	648	26,938	יתרה ליום 1 בינואר 2015
3,821	-	-	(91)	3,912	שינויים אשר נזקפו לדוח על הרווח והפסד
30,243	-	(1,164)	557	30,850	יתרה ליום 31 בדצמבר 2015
(3,995)	-	154	(74)	(4,075)	השפעת השינוי בשיעור המס
(7,011)	(3,239)	534	72	(4,378)	שינויים אשר נזקפו לדוח על הרווח והפסד
19,237	(3,239)	(476)	555	22,397	יתרה ליום 31 בדצמבר 2016

(ב) המסים הנדחים מוצגים במאזן כדלקמן:

ליום 31 בדצמבר	
2015	2016
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
30,243	19,237

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			
2014	2015	2016	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
32,989	43,145	38,329	מסים שוטפים
(6,670)	(3,821)	11,006	מסים נדחים
26,319	39,324	49,335	

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.

ביום 29 בדצמבר 2016 פורסם ברשומות חוק ההתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב לשנות 2017 ו-2018), התשע"ז-2016, במסגרתו נקבע כי שיעור מס החברות יופחת מ-25% ל-24% בשנת 2017 על הכנסה שהופקה או שנצמחה מיום 1 בינואר 2017 וימשיך ויפחת ל-23% בשנת 2018 ואילך על הכנסה שהופקה או שנצמחה מיום 1 בינואר 2018.

כתוצאה מהחקיקה האמורה, חל קיטון בנכסי המסים הנדחים של החברה ליום 31 בדצמבר 2016 בסך של כ-3,994 אלפי ש"ח שנזקף כנגד הוצאות מסים לשנת 2016 וכנגד רווח כולל אחר לשנת 2016.

(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 ומימוש של בנין חדש להשכרה עומד על 11%. כמו כן שיעור הפחת יעמוד על 20%.

ו. התקשרויות ועסקאות מהותיות עם חברות מוחזקות:

(1) הלוואות ושטרי הון

ליום 31 בדצמבר		
2015	2016	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
14,337	22,349	פ.א פיתוח ובניה בירושלים בע"מ (א)
8,456	8,675	רמ-נח בע"מ (א)
57,500	57,500	רמ-נח בע"מ (ב)
34,974	35,302	מגדלי סומייל בע"מ (ג)
58,073	59,362	גבעת שמואל החדשה בע"מ (א)
19,335	20,002	גבעת שמואל החדשה בע"מ (ד)
35,925	37,283	אפרירם בע"מ (ה)
49,172	86,586	אפריקה התחדשות עירונית בע"מ (א)
277,772	327,059	

- (א) הלוואות בעלים, אינה צמודה, נושאת ריבית בשיעור 2.56%, מועד הפירעון טרם נקבע.
- (ב) שטר הון בסך של 57.5 מיליון ש"ח לא צמוד ואינו נושא ריבית, הונפק ביולי 2013.
- (ג) שטרי הון לא צמודים ואינם נושאים ריבית, הונפקו בינואר 2008 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-1,540,221 אלפי ש"ח, העמידה החברה ערבויות לטובת התאגידים הבנקאיים בגובה שיעור אחזקותיה בחברות המוחזקות, מסכומי הלוואות והערבויות בסך כולל של כ-521,823 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 המרקרקין 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 הוויתור שנקבעה בתוספת השלישית מיום 31.10.2002. בהחלטה, קיבל הבורר את עיקר טענות היזמים וקבע כי לנוכח תנית הוויתור, התובעת אינה רשאית להעלות כל טענה, דרישה או תביעה שעילתה נוצרה עד ועובר לחתימת התוספת השלישית. בהחלטה נקבע באופן מפורש כי תנית הוויתור מונעת מהתובעת מלתבוע את ביטול ההסכמות שבתוספת הראשונה והשנייה 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 לענין 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 הוויתור (לרבות טענת התובעת לנזקים בגין עיכוב של 783 יום בבניית בניין 1, אותם מבקשת התובעת להחיל גם על כל יתר הבניינים המאוחרים לו). המשמעות הכספית של מחיקת ימי הפיגורים הנגררים של בניין 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 בענין 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.