

**אפריקה ישראל מגורים בע"מ**

**דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים  
ליום 31 במרס 2015**

**(בלתי מבוקרים)**

## אפריקה ישראל מגורים בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים  
ליום 31 במרס 2015

(בלתי מבוקרים)

### תוכן העניינים

#### עמוד

2

דוח סקירה של רואי החשבון

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים (בלתי מבוקרים):

3-4

דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי

5

דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח הכולל

6

דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון

7

דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים

8-12

באורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

**דוח סקירה של רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של  
אפריקה ישראל מגורים בע"מ**

**מבוא**

סקרנו את המידע הכספי המצורף של אפריקה ישראל מגורים בע"מ (להלן - "החברה"), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 31 במרס 2015 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים אלה לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי לתקופות הביניים התמציתיים של חברה שאוחדה ופעילויות משותפות אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ- 4% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 31 במרס 2015, והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ- 23% מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. כמו-כן, הומצאו לנו דוחות של רואי חשבון אחרים של עסקה משותפת אשר ההתחייבות בגין ההשקעה בה הינה כ- 171 אלפי ש"ח ליום 31 במרס 2015, וחלקה של החברה ברווחיה הינו כ- 25 אלפי ש"ח לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. המידע הכספי לתקופות הביניים התמציתיים של אותן חברות ועסקאות משותפות נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותן חברות ועסקאות משותפות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

**היקף הסקירה**

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה 1 של לשכת רואי חשבון בישראל "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים מורכבת מבירורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניוודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

**מסקנה**

בהתבסס על סקירתנו ועל דוחות הסקירה של רואי חשבון אחרים, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנ"ל אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34.

בנוסף לאמור בפסקה הקודמת, בהתבסס על סקירתנו ועל דוחות הסקירה של רואי חשבון אחרים, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנ"ל אינו ממלא, מכל הבחינות המהותיות, אחר הוראות הגילוי לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

**בריטמן אלמגור זהר ושות'  
 רואי חשבון**

תל-אביב, 07 במאי 2015

משרד ראשי - תל אביב	משרד רמת-גן	משרד ירושלים	משרד חיפה	משרד נאר שבע	משרד אילת
מרכז עזריאלי 1 תל אביב, 67021 ת.ד. 16593 תל אביב, 61164	הרקון 6 רמת-גן, 52521	שרי ישראל 12 ירושלים, 94390	מעלה השחרור 5 ת.ד. 5648 חיפה, 31055	פארק תעשיות עומר, כניון 10, ת.ד. 1369 עומר, 84965	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, a Swiss Verein, 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 and its member firms.

**אפריקה ישראל מגורים בע"מ**  
**דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי**

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרס	
	2014	2015
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
87,378	72,939	33,402
223,947	187,828	224,981
115,547	314,650	152,942
88,689	50,382	62,375
<u>1,396,182</u>	<u>1,052,245</u>	<u>1,431,871</u>
<u>1,911,743</u>	<u>1,678,044</u>	<u>1,905,571</u>
876,845	757,372	939,680
43,380	-	45,870
113,277	109,151	113,298
26,714	19,998	26,802
20,552	25,159	20,711
6,259	5,704	6,586
<u>1,087,027</u>	<u>917,384</u>	<u>1,152,947</u>
<u>2,998,770</u>	<u>2,595,428</u>	<u>3,058,518</u>

**נכסים שוטפים**

מזומנים ושווי מזומנים  
מזומנים ונכסים פיננסיים אחרים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי  
נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד - ניירות ערך סחירים  
חייבים ויתרות חובה  
מלאי בניינים למכירה

**סה"כ נכסים שוטפים**

**נכסים לא שוטפים**

מלאי מקרקעין  
נדל"ן להשקעה בהקמה  
השקעות והלוואות בחברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני  
נכסי מיסים נדחים  
חייבים לזמן ארוך  
רכוש קבוע

**סה"כ נכסים לא שוטפים**

**סה"כ נכסים**

אהרן פרנקל  
סמנכ"ל כספים

אורן הוד  
מנהל כללי

אברהם נובוגרוצקי  
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 7 במאי 2015

הבאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

**אפריקה ישראל מגורים בע"מ**  
**דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי**

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרס	
	2014	2015
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
403,657	439,866	403,466
66,048	32,619	52,516
22,171	24,232	25,155
194,104	189,748	188,512
-	208	-
-	50,000	50,000
57,801	48,231	47,557
767,816	637,850	867,462
26,093	9,921	26,032
<b>1,537,690</b>	<b>1,432,675</b>	<b>1,660,700</b>
319,854	364,470	296,123
300,469	-	300,469
131,688	143,987	129,877
1,453	1,695	1,453
<b>753,464</b>	<b>510,152</b>	<b>727,922</b>
<b>2,291,154</b>	<b>1,942,827</b>	<b>2,388,622</b>
12,606	12,600	12,607
228,959	228,959	228,959
466,051	411,042	428,330
707,616	652,601	669,896
<b>2,998,770</b>	<b>2,595,428</b>	<b>3,058,518</b>

**התחייבויות שוטפות**

אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים וחלויות שוטפות של אגרות חוב והלוואות קבלנים וספקים זכאים ויתרות זכות התחייבויות למוכרי מקרקעין צדדים קשורים - קבוצת אפריקה ישראל דיבידנד שהוכרז הפרשות מקדמות מלקוחות התחייבויות בגין מסים שוטפים

**סה"כ התחייבויות שוטפות**

**התחייבויות לא שוטפות**

אגרות חוב הלוואות מתאגידים בנקאיים הלוואות מאחרים והתחייבויות פיננסיות אחרות התחייבות בגין הטבות לעובדים

**סה"כ התחייבויות לא שוטפות**

**סה"כ התחייבויות**

**הון**

הון מניות פרמיה על מניות עודפים

**הון עצמי המיוחס לבעלים של החברה האם**

**סה"כ התחייבויות והון**

הבאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

**אפריקה ישראל מגורים בע"מ**  
**דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח הכולל**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס	
	2014	2015
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
554,887	111,554	99,917
415,367	86,524	75,780
139,520	25,030	24,137
27,777	8,986	5,791
16,159	4,004	3,861
(608)	(97)	(211)
96,192	12,137	14,696
(24,928)	(7,221)	(1,381)
20,887	8,757	4,799
(4,041)	1,536	3,418
(2,141)	(516)	(655)
90,010	13,157	17,459
(26,260)	(4,151)	(5,301)
63,750	9,006	12,158
5.06	0.71	0.96
12,601,864	12,599,990	12,606,238

הכנסות בגין עסקאות בניה ומקרקעין  
 עלויות והוצאות בגין עסקאות בניה ומקרקעין

**רווח גולמי**

הוצאות מכירה ושיווק  
 הוצאות הנהלה וכלליות, נטו  
 הכנסות אחרות, נטו

**רווח מפעולות רגילות**

הוצאות מימון  
 הכנסות מימון

**הכנסות (הוצאות) מימון, נטו**

חלק בהפסדי חברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

**רווח לפני מסים על ההכנסה**

מסים על ההכנסה

**רווח לתקופה ורווח כולל לתקופה המיוחס לבעלים של החברה האם**

**רווח למניה רגילה אחת בת 1 ש"ח ע.נ. המיוחס לבעלים של החברה האם**

**רווח למניה בסיסי ומדולל (בש"ח)**

הממוצע המשוקלל של הון המניות ששימש בחישוב הרווח למניה:

בסיסי ומדולל

הבאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

**אפריקה ישראל מגורים בע"מ**  
**דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון**

סך הכל הון אלפי ש"ח	עודפים אלפי ש"ח	פרמיה על מניות אלפי ש"ח	הון מניות אלפי ש"ח
707,616	466,051	228,959	12,606
12,158	12,158	-	-
(50,000)	(50,000)	-	-
1	-	-	1
121	121	-	-
<u>669,896</u>	<u>428,330</u>	<u>228,959</u>	<u>12,607</u>

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה  
 ביום 31 במרס 2015 (בלתי מבוקר)

יתרה ליום 1 בינואר 2015

רווח כולל לתקופה  
 דיבידנד שהוכרז  
 הנפקת כתבי אופציה למניות  
 זקיפת הטבה בגין אופציות לעובדים

יתרה ליום 31 במרס 2015

סך הכל הון אלפי ש"ח	עודפים אלפי ש"ח	פרמיה על מניות אלפי ש"ח	הון מניות אלפי ש"ח
693,461	451,902	228,959	12,600
9,006	9,006	-	-
(50,000)	(50,000)	-	-
134	134	-	-
<u>652,601</u>	<u>411,042</u>	<u>228,959</u>	<u>12,600</u>

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה  
 ביום 31 במרס 2014 (בלתי מבוקר)

יתרה ליום 1 בינואר 2014

רווח כולל לתקופה  
 דיבידנד שהוכרז  
 זקיפת הטבה בגין אופציות לעובדים

יתרה ליום 31 במרס 2014

סך הכל הון אלפי ש"ח	עודפים אלפי ש"ח	פרמיה על מניות אלפי ש"ח	הון מניות אלפי ש"ח
693,461	451,902	228,959	12,600
63,750	63,750	-	-
(50,000)	(50,000)	-	-
6	-	-	6
399	399	-	-
<u>707,616</u>	<u>466,051</u>	<u>228,959</u>	<u>12,606</u>

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2014

יתרה ליום 1 בינואר 2014

רווח כולל לשנה  
 דיבידנד שחולק בידי החברה  
 הנפקת כתבי אופציה למניות  
 זקיפת הטבה בגין אופציות לעובדים

יתרה ליום 31 בדצמבר 2014

הבאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

**אפריקה ישראל מגורים בע"מ**  
**דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס	
	2014	2015
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
63,750	9,006	12,158
(487,763)	(42,267)	(77,753)
1,986	562	621
2,141	516	655
(3,359)	(1,581)	(2,626)
399	134	121
285	(1,955)	(2,862)
26,260	4,151	5,301
(396,302)	(31,434)	(64,385)
(34,129)	(3,490)	23,988
157,276	23,344	71,630
46,201	12,772	(13,532)
6,146	720	4,119
(4,211)	(13,781)	(10,244)
(242)	-	-
171,041	19,565	75,961
(18,194)	(5,541)	(5,450)
(243,455)	(17,410)	(*) 6,126
(5,022)	(2,287)	(349)
(43,380)	-	(2,265)
(3,249)	(1,270)	(948)
3,247	934	3,003
238,374	37,493	(34,769)
(40,412)	(4,399)	(958)
11,476	5,872	2,768
(14,887)	(11,253)	-
146,147	25,090	(33,518)
(62,277)	(18,047)	(17,864)
6	-	1
(48,323)	(7,756)	1,043
301,999	272	-
(50,000)	-	-
(14,883)	-	-
(212)	(4)	-
(42,170)	(9,752)	(9,764)
84,140	(35,287)	(*) (26,584)
(13,168)	(27,607)	(53,976)
100,546	100,546	87,378
87,378	72,939	33,402

**תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת**

רווח נקי לתקופה  
**התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת:**  
 עליה, נטו בסעיף מלאי מקרקעין  
 התאמות:  
 פחת והפחתות  
 חלק הקבוצה בהפסדי חברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני  
 רווח ממימוש ושערוך נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד - ניירות  
 ערך סחירים  
 זקיפת הטבה בגין אופציות לעובדים, נטו  
 הוצאות (הכנסות) מימון, נטו  
 הוצאות מיסים שהוכרו בדוח רווח והפסד

**שינוי בסעיפי רכוש והתחייבויות:**

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

מס הכנסה ששולם, נטו

**מזומנים נטו - פעילות שוטפת**

**תזרימי מזומנים מפעילות השקעה**

מתן הלוואה 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

השקעה בעסקאות משותפות

**מזומנים נטו - פעילות השקעה**

**תזרימי מזומנים מפעילות מימון**

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**  
**ירידה, נטו במזומנים ושווי מזומנים**  
**יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה**  
**יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה**

(\* ) לעניין התאמה למפרע בגין ישום למפרע של מדיניות חשבונאית, ראה ביאור 2.ח. הבאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

**אפריקה ישראל מגורים בע"מ**  
**באורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים**

**באור 1 - כללי**

- א.** אפריקה ישראל מגורים בע"מ הינה חברה תושבת ישראל אשר התאגדה בישראל וכתובתה הרשומה היא יוני נתניהו 1ג', אור יהודה. הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה ליום 31 במרס 2015, כוללים את אלה של החברה ושל החברות הבנות שלה (להלן: "הקבוצה") וכן את זכויות הקבוצה בעסקאות משותפות. הקבוצה עוסקת בייזום, תכנון, פיתוח, בנייה ושיווק של יחידות דיור למגורים. הפעילות האמורה מתבצעת על כלל הקרקעות בקבוצה באופן עקבי למעט ניצול הזדמנויות עסקיות למימוש מקרקעין ללא השלמת פעילות הייזום. ניירות הערך של החברה רשומים למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב.
- ב.** יש לעיין בדוחות תמציתיים מאוחדים אלו בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2014 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך, ולביאורים אשר נלוו אליהם.

**באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית**

- א. בסיס לעריכת הדוחות הכספיים:**
- הדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים (להלן - "דוחות כספיים ביניים") של הקבוצה נערכו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34, "דיווח כספי לתקופות ביניים" (להלן - "IAS 34").
- בעריכת דוחות כספיים ביניים אלה, יישמה הקבוצה מדיניות חשבונאית, כללי הצגה ושיטות חישוב הזהים לאלו שישמו בעריכת דוחותיה הכספיים ליום 31 בדצמבר 2014, ולשנה שהסתיימה באותו תאריך, פרט לשינויים במדיניות החשבונאית שנבעו משינויים יזומים במדיניות החשבונאית כמפורט בביאור n2.
- ב.** הדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים ערוכים בהתאם להוראות הגילוי בפרק ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.
- ג.** הדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים אושרו לפרסום על ידי דירקטוריון החברה ביום 7 במרס 2015.
- ד. מסים על ההכנסה בדוחות ביניים:**
- הוצאות (הכנסות) המסים על ההכנסה לתקופות המוצגות כוללות את סך המסים השוטפים, וכן את סך השינוי ביתרות המסים הנדחים.
- הוצאות (הכנסות) מסים שוטפים בתקופות ביניים נצברות תוך שימוש בשיעור מס ההכנסה האפקטיבי השנתי הממוצע. לצורך חישוב שיעור מס ההכנסה האפקטיבי, מופחתים הפסדים לצורכי מס אשר לא הוכרו בגינם נכסי מסים נדחים, הצפויים להפחית את חבות המס בשנת הדיווח.
- ה. נדל"ן להשקעה**
- נדל"ן להשקעה הינו נדל"ן (קרקע או מבנה - או חלק ממבנה - או שניהם) המוחזק על ידי הקבוצה לצורך הפקת דמי שכירות או לצורך עליית ערך הונית, או שניהם, ושלא לצורך שימוש בייצור או הספקת סחורות או שירותים או למטרות מנהלתיות, או מכירה במהלך העסקים הרגיל. נדל"ן להשקעה כאמור כולל גם נכסי נדל"ן להשקעה המצויים בתהליכי הקמה ופיתוח.
- ו. תקנים, תיקונים לתקנים והבהרות שפורסמו, אשר אינם מיושמים בדוחות כספיים אלה:**
- בנוסף לתיקונים האמורים לעיל, פורסמו, נכון למועד הדוחות הכספיים, הבהרות נוספות ותיקונים נוספים לתקנים, אשר להערכת הנהלת הקבוצה אינם ישימים לקבוצה.

**אפריקה ישראל מגורים בע"מ**  
 באורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ז. **שערי חליפין ובסיס ההצמדה:**

- (1) יתרות במטבע חוץ, או הצמודות אליו, נכללות בדוחות הכספיים לפי שערי החליפין היציגים שפורסמו על ידי בנק ישראל והיו תקפים לתום תקופת הדיווח.
- (2) יתרות הצמודות למדד המחירים לצרכן מוצגות בהתאם למדד הידוע האחרון בתום תקופת הדיווח. (מדד החודש שקדם לחודש של מועד הדוח הכספי) או בהתאם למדד בגין החודש האחרון של תקופת הדיווח (מדד החודש של החודש של מועד הדוח הכספי), בהתאם לתנאי העסקה.
- (3) להלן נתונים על שער החליפין של הדולר ועל המדד:

בבניה	מדד בישראל		שער החליפין היציג של הדולר (ש"ח ל-1 דולר)	
	מדד ידוע	מדד בגין		
נקודות	נקודות	נקודות	נקודות	
288.29	122.71	122.34	3.980	<b>תאריך הדוחות הכספיים:</b> ליום 31 במרס 2015
286.94	123.96	123.59	3.487	ליום 31 במרס 2014
288.02	124.32	124.32	3.889	ליום 31 בדצמבר 2014
%	%	%	%	<b>שיעורי השינוי:</b>
				<b>לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה</b>
0.09	(1.30)	(1.60)	2.34	ביום 31 במרס 2015
0.29	(0.49)	(0.69)	0.46	ביום 31 במרס 2014
				<b>לשנה שנסתיימה:</b>
0.7	(0.2)	(0.1)	12.0	ביום 31 בדצמבר, 2014

ח. **התאמה למפרע בגין ישום למפרע של מדיניות חשבונאית**

החברה שינתה את מדיניותה החשבונאית ביחס לסיווג תזרימי המזומנים ששימשו לפירעון התחייבות למוכרי מקרקעין במסגרת עסקאות קומבינציה בתמורה להעברת חלק מהכנסות המיזם. עד ליום 31 בדצמבר 2014 סווגו תזרימי המזומנים כאמור בדוח תזרים מזומנים במסגרת פעילות מימון. החל מדוחות כספיים ליום 31 במרס 2015 סווגו תזרימי המזומנים כאמור בדוח תזרים מזומנים במסגרת פעילות שוטפת. החברה בדעה שהמדיניות החשבונאית שאומצה במסגרת השינוי האמור, הינה מהימנה ורלבנטית יותר וזאת מאחר ועסקאות קומבינציה בתמורה להעברת חלק מהכנסות משקפות רכישת מלאי מקרקעין לצרכי פעילותה העסקית העיקרית.

**השפעת ההתאמה למפרע בגין שינוי המדיניות החשבונאית בדוחות על תזרימי המזומנים:**

כמדווח בדוחות כספיים אלה	השפעת השינוי במדיניות החשבונאית		ליתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 31 במרס 2014:
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(17,410)	(6,875)	(10,535)	תזרים מזומנים מפעילות שוטפת
(35,287)	6,875	(42,162)	תזרים מזומנים מפעילות מימון
(243,455)	(37,614)	(205,841)	<b>לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2014:</b>
84,140	37,614	46,526	תזרים מזומנים מפעילות שוטפת
			תזרים מזומנים מפעילות מימון

**אפריקה ישראל מגורים בע"מ**  
**באורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים**

**באור 3 - דיבידנדים**

בחודש מרס 2015 הכריזה החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 50,000 אלפי ש"ח (3.97 ש"ח למניה), אשר שולם בחודש אפריל 2015.  
 בחודש מרס 2014 הכריזה החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 50,000 אלפי ש"ח (3.97 ש"ח למניה), אשר שולם בחודש אפריל 2014.

**באור 4 - עסקאות שאינן במזומן**

בתקופות של שלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס 2015 ו-2014, ושל השנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2014, הכירה החברה, בדוח על המצב הכספי, במלאי בניינים למכירה כנגד התחייבות למוכרי מקרקעין בסך של כ-7,015 אלפי ש"ח כ-17,785 אלפי ש"ח, וכ-75,400 אלפי ש"ח, בהתאמה.

**באור 5 - עסקאות ואירועים מהותיים בתקופת הדוח**

- א. ביום 25.1.2015, אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת שלה, את התקשרותה של החברה, בהסכם קבלנות עם דניה סיבוס בהיקף כולל של כ-94 מיליון ש"ח.
- ב. ביום 29.3.2015, נתקבלה הודעה מאת רשות מקרקעי ישראל, על זכייתה של החברה במכרז להתקשרות בחוזה חכירה בקשר לקרקע בעיר מודיעין בשטח של כ-14 דונם, הידועה גם כגוש 5640 חלקות 6, ו-38 (להלן: "המקרקעין"), לבנייתן של 196 יחידות דיור וכן כ-4,000 מ"ר שטחי מסחר, בתמורה לסך של כ-82 מיליון ש"ח (לפני מע"מ) ובתוספת עלויות פיתוח בסך של כ-39.8 מיליון ש"ח.
- בחודש אפריל 2015 שילמה החברה את התמורה ועלויות הפיתוח כאמור ממקורותיה העצמיים וכן מהלוואה מתאגיד בנקאי.
- ג. בהמשך לאמור בביאור א35(3) לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31.12.2014, בחודש מרס 2015 הגישה העסקה המשותפת כתב הגנה.

**באור 6 - שווי הוגן של מכשירים פיננסיים**

השווי ההוגן של נכסים והתחייבויות פיננסיים נקבע כדלקמן:

- השווי ההוגן של נכסים והתחייבויות פיננסיים עם תנאים סטנדרטיים ואשר נסחרים בשווקים פעילים נקבע בהתייחס למחירי שוק מצוטטים. הטבלה להלן מפרטת את הערך בספרים והשווי ההוגן של קבוצות מכשירים פיננסיים, המוצגים בדוחות הכספיים, שלא על-פי שוויים ההוגן:

שווי הוגן			ערך בספרים			
ליום 31 בדצמבר 2014	ליום 31 במרס		ליום 31 בדצמבר 2014	ליום 31 במרס		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
-	101	104	-	108	107	חייבים
20,753	2,053	1,822	20,770	1,848	1,829	חייבים לזמן ארוך
(301,196)	-	(302,690)	(301,211)	-	(302,148)	הלוואות מתאגידים בנקאיים
(97,147)	(114,004)	(96,041)	(89,407)	(104,832)	(88,955)	התחייבויות אחרות
(403,645)	(468,770)	(388,451)	(376,400)	(416,833)	(350,495)	אגרות חוב

(1) השווי ההוגן והערך בספרים כוללים ריבית צבורה וחלויות שוטפות.

**אפריקה ישראל מגורים בע"מ**  
**באורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים**

באור 6 - שווי הוגן של מכשירים פיננסיים (המשך)

**מכשירים פיננסיים המוצגים בדוח על המצב הכספי בשווי הוגן:**

לצורך מדידת שוויים ההוגן של מכשיריה הפיננסיים, מסווגת הקבוצה את מכשיריה הפיננסיים, הנמדדים בדוח על המצב הכספי על פי שוויים ההוגן, למדרג הכולל את שלוש הרמות שלהלן:

- רמה 1: מחירים מצוטטים (לא מתואמים) בשווקים פעילים לנכסים והתחייבויות פיננסיים זהים.  
 רמה 2: נתונים שאינם מחירים מצוטטים הכלולים ברמה 1, אשר נצפים, בצורה ישירה (קרי, מחירים) או עקיפה (נתונים הנגזרים ממחירים), לגבי נכסים והתחייבויות פיננסיים.  
 רמה 3: נתונים לגבי נכסים והתחייבויות פיננסיים שאינם מבוססים על נתוני שוק נצפים.

סיווג המכשירים הפיננסיים הנמדדים בשווי הוגן נעשה בהתבסס על הרמה הנמוכה ביותר בה נעשה שימוש משמעותי לצורך מדידת השווי ההוגן של המכשיר בכללותו.

להלן פירוט של מכשירים פיננסיים של הקבוצה הנמדדים בשווי הוגן, על פי רמות:

**ליום 31 במרס 2015**

רמה 3	רמה 2	רמה 1
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

**נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד:**

152,942	-	-
44,285		

ניירות ערך סחירים  
 מזומנים ונכסים פיננסיים אחרים מוגבלים בשימוש בחשבונות  
 ליווי-קרנות נאמנות

**ליום 31 במרס 2014**

רמה 3	רמה 2	רמה 1
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

**נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד:**

314,650	-	-
48,480		

ניירות ערך סחירים  
 מזומנים ונכסים פיננסיים אחרים מוגבלים בשימוש בחשבונות  
 ליווי-קרנות נאמנות

**ליום 31 בדצמבר 2014**

רמה 3	רמה 2	רמה 1
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

**נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד:**

115,547	-	-
44,209		

ניירות ערך סחירים  
 מזומנים ונכסים פיננסיים אחרים מוגבלים בשימוש בחשבונות  
 ליווי-קרנות נאמנות

**אפריקה ישראל מגורים בע"מ**  
**באורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים**

**באור 7 - אירועים לאחר תום תקופת הדיווח**

- א. בהמשך לאמור בביאור 10ג(10) לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31.12.2014, ביום 3.5.2015, לאחר קבלת אישורה של האסיפה הכללית של החברה מיום 29.4.2015, הושלמה התקשרותה של החברה בהסכם לרכישת מלוא אחזקותיה של אפריקה השקעות בחברת אפריר, וכן זכויותיה של אפריקה השקעות בהלוואה אשר הועמדה על ידה לאפריר, בתמורה לסך של כ- 40.3 מיליון ש"ח.
- ב. בהמשך לאמור בביאור 37ז(1)(ד) לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31.12.2014, ביום 15.4.2015 אישרה האסיפה הכללית של החברה את תוכנית המענק למנכ"ל החברה לשנת 2015.
- ג. בהמשך לאמור בביאור 14(1) לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31.12.2014, בחודש אפריל 2015 הגיעה החברה להסכמות עם הלווה לשיתוף פעולה בקשר להגשת תביעה נגד רמ"י לאכיפה של האופציה ו/או לפיצויים בגין הוצאותיה.
- ד. ביום 7.5.2015, אישר דירקטוריון החברה את התקשרותה של אפריקה 38 בהסכם קבלנות עם חברה בת בשליטה מלאה של דניה סיבוס, במסגרת פרויקט תמ"א 38/2 ברחוב חרות ברמת גן, זאת על פי הוראותיו של הסכם המסגרת בין אפריקה 38 לבין דניה סיבוס, אשר אושר ביום 19.5.2015.