

אפריקה ישראל מגורים בע"מ

**דוחות כספיים נפרדים
לשנת 2014**

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 2014 ו-2013 ולכל אחת משלוש השנים שהאחרונה שבהן הסתיימה ביום 31 בדצמבר 2014. 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% וכ- 2% מכלל הנכסים הכלולים במידע הכספי הנפרד לימים 31 בדצמבר 2014 ו-2013, בהתאמה, והכנסותיהן הכלולות במידע הכספי הנפרד מהוות כ- 12%, כ- 12% וכ- 16% מכלל ההכנסות הכלולות במידע הכספי הנפרד לשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2014, 2013 ו-2012, בהתאמה. כמו-כן, לא ביקרנו את הדוחות הכספיים של חברות מוחזקות אשר ההתחייבות בגין ההשקעה בהן הינה כ- 6,310 אלפי ש"ח וכ- 6,363 אלפי ש"ח לימים 31 בדצמבר 2014 ו-2013, בהתאמה, ואשר התוצאות הנובעות מחברות מוחזקות אלה הסתכמו לרווח בסך של כ- 53 אלפי ש"ח ולהפסדים בסך של כ- 462 אלפי ש"ח, וכ- 695 אלפי ש"ח לשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2014, 2013 ו-2012, 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 ולבצעה 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 זהר ושות'
רואי חשבון

תל אביב, 10 במרס 2015

משרד ראשי - תל אביב מרכז עזריאלי 1 תל אביב, 67021 ת.ד. 16593 תל אביב, 61164	משרד רמת-גן הרקון 6 רמת-גן, 52521	משרד ירושלים שרי ישראל 12 ירושלים, 94390	משרד חיפה מעלה השחרור 5 ת.ד. 5648 חיפה, 31055	משרד באר שבע פארק תעשיות עומר, בניין 10, ת.ד. 1369 עומר, 84965	משרד אילת 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 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	
2013	2014		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
			נכסים
			נכסים שוטפים
100,538	87,333	ב	מזומנים ושווי מזומנים
183,183	219,882	ג	מזומנים ונכסים פיננסיים אחרים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי
350,562	115,547	ד	נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד - ניירות ערך סחירים
44,400	88,156	ד	חייבים ויתרות חובה
1,014,333	1,396,182		מלאי בניינים למכירה
1,693,016	1,907,100		סה"כ נכסים שוטפים
			נכסים לא שוטפים
554,880	676,239		מלאי מקרקעין
-	43,380		נדל"ן להשקעה בהקמה
200,015	203,909	ד	השקעות והלוואות בחברות מוחזקות
19,752	26,422	ה	נכסי מיסים נדחים
25,133	20,552	ד	חייבים לזמן ארוך
4,604	5,620		רכוש קבוע
804,384	976,122		סה"כ נכסים לא שוטפים
2,497,400	2,883,222		סה"כ נכסים

אהרן פרנקל
סמנכ"ל הכספים

אורן הוד
מנהל כללי

אברהם נובגרוצקי
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים הנפרדים: 10 במרס 2015

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

ליום 31 בדצמבר			
2013	2014		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	מידע נוסף	
			התחייבויות והון עצמי
			התחייבויות שוטפות
			אשראי מתאגידים בנקאיים וחלויות שוטפות של אגרות חוב והלוואות מתאגידים
387,453	343,123	ד	בנקאיים
19,731	65,191	ד	קבלנים וספקים
44,267	19,987	ד	זכאים ויתרות זכות
176,683	194,104	ד	התחייבויות למוכרי מקרקעין
212	-	ד	צדדים קשורים - קבוצת אפריקה ישראל
58,862	54,201	ד	הפרשות
619,515	767,816		מקדמות מלקוחות
11,298	26,093		התחייבויות בגין מסים שוטפים
<u>1,318,021</u>	<u>1,470,515</u>		סה"כ התחייבויות שוטפות
			התחייבויות לא שוטפות
386,017	319,854	ד	אגרות חוב
-	300,469	ד	הלוואות מתאגידים בנקאיים
98,230	83,334	ד	הלוואות מאחרים והתחייבויות פיננסיות אחרות
1,671	1,434		התחייבות בגין הטבות לעובדים
<u>485,918</u>	<u>705,091</u>		סה"כ התחייבויות לא שוטפות
<u>1,803,939</u>	<u>2,175,606</u>		סה"כ התחייבויות
			הון עצמי
12,600	12,606		הון מניות
228,959	228,959		פרמיה על מניות
451,902	466,051		עודפים
<u>693,461</u>	<u>707,616</u>		סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה
<u>2,497,400</u>	<u>2,883,222</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		
2012	2013	2014
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
724,807	769,501	554,887
559,707	618,182	412,960
165,100	151,319	141,927
25,431	32,543	27,453
12,305	16,095	15,810
(213)	(126)	(338)
-	20,492	-
37,523	69,004	42,925
127,577	82,315	99,002
(32,252)	(36,870)	(24,922)
24,618	23,444	21,570
(7,634)	(13,426)	(3,352)
(6,848)	(7,778)	(5,581)
113,095	61,111	90,069
(32,961)	(17,417)	(26,319)
80,134	43,694	63,750

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 של החברה

ה

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

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2012	2013	2014
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
80,134	43,694	63,750
13,585	(251,751)	(443,655)
492	1,246	1,954
6,848	7,778	5,581
(6,760)	(3,255)	(3,359)
1,126	581	399
14,229	14,622	78
32,961	17,417	26,319
142,615	(169,668)	(348,934)
(20,554)	16,113	(34,493)
-	20,492	-
93,263	244,734	157,276
15,712	(2,466)	45,460
4,315	(3,095)	527
9,021	15,074	(4,661)
255	485	(237)
102,012	291,337	163,872
(37,365)	(18,278)	(18,194)
207,262	103,391	(203,256)
(865)	(3,990)	(5,022)
-	-	(43,380)
(644)	(3,169)	(2,970)
12,680	6,982	3,247
(152,132)	(29,301)	238,374
(11,764)	4,304	(36,442)
13,124	13,901	11,476
(56,511)	(14,930)	(26,607)
-	(5,323)	-
(196,112)	(31,526)	138,676
143,883	166,709	-
(43,444)	(44,274)	(62,277)
-	16,819	-
-	-	6
(15,058)	93,274	(44,255)
-	-	300,469
(35,000)	(40,000)	(50,000)
(46,998)	(148,448)	(52,497)
(1,881)	(62)	(212)
(36,813)	(37,914)	(39,859)
(35,311)	6,104	51,375
(24,161)	77,969	(13,205)
46,730	22,569	100,538
22,569	100,538	87,333

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

רווח ממימוש ושערוך נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד - ניירות ערך סחירים

זקיפת הטבה בגין אופציות לעובדים

הוצאות מימון, נטו

הוצאות מיסים שהוכרו בדוח רווח והפסד

שינויים בסעיפי 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 הלוואה למוכרי מקרקעין

השקעה בנדל"ן להשקעה בהקמה

רכישת רכוש קבוע

פרעון הלוואות שניתנו

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 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

א. כללי:

אפריקה ישראל מגורים בע"מ
מידע נוסף לדוחות הכספיים הנפרדים

(1) כללי:

הדוחות הכספיים הנפרדים של החברה ערוכים בהתאם להוראות תקנה 99 והתוספת העשירית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים) 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 2014.

(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 ושוי מזומנים:

הרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2013	2014
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
7,197	3,444
93,341	83,890
100,538	87,333

מזומנים ויתרות בבנקים
פקדונות בבנק לזמן קצר

ג. מזומנים ונכסים פיננסיים אחרים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי:

ליום 31 בדצמבר	
2013	2014
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
5,564	27,055
129,845	148,199
47,774	44,209
-	419
183,183	219,882

מזומנים ויתרות בבנקים
פקדונות בבנקים
קרנות נאמנות
מטבע חוץ

אפריקה ישראל מגורים בע"מ
מידע נוסף לדוחות הכספיים הנפרדים

ד. נכסים והתחייבויות פיננסיים:

(1) דו"ח לפי בסיסי הצמדה:

ליום 31 בדצמבר 2014					
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
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 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					
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):

(1) דו"ח לפי בסיסי הצמדה (המשך):

ליום 31 בדצמבר 2013

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	לא צמוד	
100,538	-	-	-	-	100,538	נכסים שוטפים
183,183	47,774	374	-	-	135,035	מזומנים ושווי מזומנים
350,562	89,956	-	-	124,096	136,510	מזומנים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי
33,667	-	2,826	6,018	1,260	23,563	ניירות ערך סחירים
						חייבים
201,973	-	-	-	-	201,973	נכסים לא שוטפים
25,133	-	9,093	6,001	10,039	-	הלוואות לחברות מוחזקות
						חייבים לזמן ארוך
<u>895,056</u>	<u>137,730</u>	<u>12,293</u>	<u>12,019</u>	<u>135,395</u>	<u>597,619</u>	סה"כ נכסים
						התחייבויות שוטפות
387,453	-	-	-	77,342	310,111	אשראי מתאגידים בנקאיים וחלויות
212	-	-	-	-	212	שוטפות של אגרות חוב והלוואות
19,731	-	-	8,486	-	11,245	מתאגידים בנקאיים
44,267	-	-	-	3,904	40,363	צדדים קשורים - קבוצת אפריקה ישראל
58,862	-	-	-	-	58,862	קבלנים וספקים
88,347	-	-	87,603	744	-	זכאים
						הפרשות
						התחייבויות למוכרי מקרקעין
386,017	-	-	-	386,017	-	התחייבויות לא שוטפות
						אגרות חוב
98,230	-	-	-	98,157	73	הלוואות מאחרים והתחייבויות פיננסיות
<u>1,083,119</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>96,089</u>	<u>566,164</u>	<u>420,866</u>	אחרות
						סה"כ התחייבויות
<u>(188,063)</u>	<u>137,730</u>	<u>12,293</u>	<u>(84,070)</u>	<u>(430,769)</u>	<u>176,753</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 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 35ב' (3) לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2014.

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	1-2 שנים	
אלפי ש"ח				
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
106,956	161,876	157,812	84,049	510,693
31,811	34,487	37,167	19,577	123,042
67,748	1,489	1,489	744	71,470

ליום 31 בדצמבר 2014

התחייבויות לזמן ארוך

אגרות חוב

התחייבויות לתאגידים

בנקאיים

הלוואות מאחרים והתחייבויות

פיננסיות אחרות

התחייבויות למוכרי מקרקעין

ליום 31 בדצמבר 2013

התחייבויות לזמן ארוך

אגרות חוב

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		יתרה ליום 1 בינואר 2013 שינויים אשר נזקפו לדוח על הרווח הכולל השפעת השינוי בשיעור המס
		הטבות	לעובדים	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
15,807	-	455	15,352	
5,082	(1,098)	254	5,926	יתרה ליום 31 בדצמבר 2013 שינויים אשר נזקפו לדוח על הרווח הכולל
(1,137)	(66)	(37)	(1,034)	השפעת השינוי בשיעור המס
19,752	(1,164)	672	20,244	יתרה ליום 31 בדצמבר 2013 שינויים אשר נזקפו לדוח על הרווח הכולל
6,670	-	(24)	6,694	
26,422	(1,164)	648	26,938	יתרה ליום 31 בדצמבר 2014

(ב) המסים הנדחים מוצגים במאזן כדלקמן:

ליום 31 בדצמבר	
2013	2014
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
19,752	26,422

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
2012	2013	2014	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	מסים נדחים
29,885	21,362	32,989	
2,915	(3,945)	(6,670)	
161	-	-	מסים בגין שנים קודמות
32,961	17,417	26,319	

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.

(ג) פטורים והקלות במסים:

החברה הגישה בקשה להגדיר את פרויקט הדיור להשכרה כ"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		
2013	2014	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
13,483	13,918	פ.א פיתוח ובניה בירושלים בע"מ (א)
5,873	8,206	רמ-נח בע"מ (א)
57,500	57,500	רמ-נח בע"מ (ב)
32,410	34,974	מגדלי סומייל בע"מ (ג)
63,510	56,185	גבעת שמואל החדשה בע"מ (א)
18,067	18,690	גבעת שמואל החדשה בע"מ (ד)
11,130	21,198	אפריקה 38 בע"מ (א)
<u>201,973</u>	<u>210,671</u>	

- (א) הלוואות בעלים, אינה צמודה, נושאת ריבית בשיעור 3.23%, מועד הפירעון טרם נקבע.
 (ב) שטר הון לא צמוד ואינו נושא ריבית, הונפק ביולי 2013.
 (ג) שטרי הון לא צמוד 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 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 מתאידיים בנקאיים שניתנו לחברות מוחזקות, בסך כולל של כ- 309,762 אלפי ש"ח, העמידה החברה ערבויות לטובת התאידיים הבנקאיים בגובה שיעור אחזקותיה בחברות המוחזקות, מסכומי הלוואות, למעט אשראי מתאידי 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 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. טענתה של התובעת בקשר עם דירות המעטפת טרם כומתה וטרם הוגשו תצהירי התובעת ומכאן לא ניתן להעריך מהם הסיכונים בגינה.

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 בפרוייקט – יצויין 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. בהתאם לכך לא נכללה הפרשה בדוחותיה הכספיים של החברה בגין תביעה זו.