

אפריקה ישראל מגורים בע"מ

**דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים
ליום 31 במרס 2016**

(בלתי מבוקרים)

אפריקה ישראל מגורים בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים
ליום 31 במרס 2016

(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

8-13

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 2016 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 לתקופת ביניים זו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופת ביניים זו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי לתקופת הביניים התמציתי של חברה שאוחדה אשר נכסיה הכלולים באיחוד מהווים כ- 4% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 31 במרס 2016, המידע הכספי לתקופת הביניים התמציתי של אותה חברה נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותה חברה, 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 מבידורים, 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 שניודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזהים 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 ומיידים), התש"ל-1970.

בריטמן אלמגור זהר ושות'

רואי חשבון

Member of Deloitte Touche Tohmatsu Limited

תל-אביב, 10 במאי 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

משרד ירושלים	משרד חיפה	משרד באר שבע	משרד אילת	טריגר פורטיט	Deloitte Analytics	Seker - Deloitte
קרית המדע 3 מגדל הר חוצבים ירושלים, 9777603 ת.ד. 45396 ירושלים, 9145101	מעלה השחרור 5 ת.ד. 5648 חיפה, 3105502	אלמות 12 פארק התעשייה עומר ת.ד. 1369 עומר, 8496500	המרכז העירוני ת.ד. 583 אילת, 8810402	מרכז עזריאלי 3 תל אביב, 6701101	הסיבים 7 ת.ד. 7796 מתח תקווה, 4959368	גיבוי ישראל 7 ת.ד. 8458 נתניה דרום, 4250407
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: 08-6909500 info-beersheva@deloitte.co.il	טלפון: 08-6375676 פקס: 08-6371628 info-eilat@deloitte.co.il	טלפון: 03-6070500 פקס: 03-6070501 info@deloitte.co.il	טלפון: 077-8322221 פקס: 03-9190372 info@deloitte.co.il	טלפון: 09-8922444 פקס: 09-8922440 info-seker@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
דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרס	
2015	2015	2016
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
67,640	33,402	121,515
274,899	224,981	312,661
216,917	152,942	174,780
40,871	62,375	36,160
<u>1,513,204</u>	<u>1,431,871</u>	<u>1,521,041</u>
<u>2,113,531</u>	<u>1,905,571</u>	<u>2,166,157</u>
1,055,462	939,680	995,786
75,003	45,870	100,805
156,367	113,298	159,203
33,765	26,802	32,128
22,165	20,711	21,987
5,855	6,586	5,553
<u>1,348,617</u>	<u>1,152,947</u>	<u>1,315,462</u>
<u>3,462,148</u>	<u>3,058,518</u>	<u>3,481,619</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: 10 במאי 2016

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	
	2015	2016
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
242,549	403,466	396,067
55,174	52,516	36,263
35,557	25,155	21,247
180,836	188,512	138,773
-	50,000	70,000
59,440	47,557	43,795
1,029,346	867,462	1,111,751
31,853	26,032	33,354
<u>1,634,755</u>	<u>1,660,700</u>	<u>1,851,250</u>
443,273	296,123	359,509
451,573	300,469	370,500
171,982	129,877	190,207
1,729	1,453	1,698
<u>1,068,557</u>	<u>727,922</u>	<u>921,914</u>
<u>2,703,312</u>	<u>2,388,622</u>	<u>2,773,164</u>
12,641	12,607	12,641
228,959	228,959	228,959
517,236	428,330	466,855
<u>758,836</u>	<u>669,896</u>	<u>708,455</u>
<u>3,462,148</u>	<u>3,058,518</u>	<u>3,481,619</u>

התחייבויות שוטפות

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

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		הכנסות בגין עסקאות בניה ומקרקעין עלויות והוצאות בגין עסקאות בניה ומקרקעין
	2015	2016	
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
743,860	99,917	228,305	רווח גולמי
547,983	75,780	184,974	
195,877	24,137	43,331	
31,721	5,791	6,505	הוצאות מכירה ושיווק הוצאות הנהלה וכלליות, נטו הכנסות אחרות, נטו הפסד מירידת ערך נכס פיננסי
17,334	3,861	5,442	
(876)	(211)	(203)	
597	-	-	
147,101	14,696	31,587	רווח מפעולות רגילות
(15,319)	(1,381)	(2,029)	הוצאות מימון הכנסות מימון
9,727	4,799	919	
(5,592)	3,418	(1,110)	הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
(4,597)	(655)	(1,113)	חלק בהפסדי חברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
136,912	17,459	29,364	
(36,094)	(5,301)	(9,624)	רווח לפני מסים על ההכנסה
100,818	12,158	19,740	מסים על ההכנסה
			רווח לתקופה ורווח כולל לתקופה המיוחס לבעלים של החברה
			רווח למניה רגילה אחת בת 1 ש"ח ע.נ. המיוחס לבעלים של החברה
7.99	0.96	1.56	רווח למניה בסיסי ומדולל (בש"ח)
12,621,939	12,606,238	12,641,334	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
758,836	517,236	228,959	12,641
19,740	19,740	-	-
(70,000)	(70,000)	-	-
(121)	(121)	-	-
<u>708,455</u>	<u>466,855</u>	<u>228,959</u>	<u>12,641</u>

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה
ביום 31 במרס 2016 (בלתי מבוקר)

יתרה ליום 1 בינואר 2016

רווח כולל לתקופה
דיבידנד שהוכרז
זקיפת הטבה בגין אופציות לעובדים

יתרה ליום 31 במרס 2016

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
707,616	466,051	228,959	12,606
100,818	100,818	-	-
(50,000)	(50,000)	-	-
35	-	-	35
367	367	-	-
<u>758,836</u>	<u>517,236</u>	<u>228,959</u>	<u>12,641</u>

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2015 (מבוקר)

יתרה ליום 1 בינואר 2015

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

יתרה ליום 31 בדצמבר 2015

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	
	2015	2016
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
100,818	12,158	19,740
(331,680)	(77,753)	(25,206)
2,592	621	664
4,597	655	1,113
3,583	(2,626)	2,725
367	121	(121)
(4,672)	(2,862)	(3,001)
36,094	5,301	9,624
(188,301)	(64,385)	5,538
31,844	23,988	3,207
597	-	-
308,100	71,630	121,530
(16,082)	(13,532)	(20,290)
11,900	4,119	(10,590)
1,639	(10,244)	(15,645)
276	-	(31)
338,274	75,961	78,181
(37,385)	(5,450)	(6,486)
112,588	6,126	77,233
(2,436)	(349)	(160)
(24,418)	(2,265)	(23,822)
(2,188)	(948)	(362)
15,347	3,003	1,551
(104,953)	(34,769)	39,412
(50,855)	(958)	(37,756)
8,920	2,768	2,924
(43,789)	-	(3,336)
(204,372)	(33,518)	(21,549)
191,230	-	-
(61,698)	(17,864)	(17,828)
35	1	-
(160,618)	1,043	11,131
206,294	-	18,795
(50,000)	-	-
(14,749)	-	(1,073)
(38,448)	(9,764)	(12,834)
72,046	(26,584)	(1,809)
(19,738)	(53,976)	53,875
87,378	87,378	67,640
67,640	33,402	121,515

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
 הפסד (רווח) ממימוש ושערוך נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
 - ניירות ערך סחירים
 זקיפת הטבה בגין אופציות לעובדים, נטו
 הכנסות מימון, נטו
 הוצאות מיסים שהוכרו בדוח רווח והפסד

שינוי בסעיפי רכוש והתחייבויות:

קיטון בחייבים ויתרות חובה
 הפסד מירידת ערך נכס פיננסי
 קיטון במלאי בניינים למכירה, נטו
 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
 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

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
 ריבית ששולמה

מזומנים נטו - פעילות מימון

עלייה (ירידה), נטו במזומנים ושווי מזומנים
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

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 2016, 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 בניירות ערך בתל-אביב.
- ב.** יש לעיין בדוחות תמציתיים מאוחדים אלו בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2015 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 שישמשו בעריכת דוחותיה הכספיים ליום 31 בדצמבר 2015, ולשנה שהסתיימה באותו תאריך.
- ב.** הדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים ערוכים בהתאם להוראות הגילוי בפרק ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970.
- ג.** הדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים אושרו לפרסום על ידי דירקטוריון החברה ביום 10 במאי 2016.
- 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 מנהליות, 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:**
- נכון למועד הדוחות הכספיים פורסמו 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	
291.27	121.84	122.09	3.766	תאריך הדוחות הכספיים: ליום 31 במרס 2016
288.29	122.71	122.34	3.980	ליום 31 במרס 2015
289.92	123.08	123.21	3.902	ליום 31 בדצמבר 2015
%	%	%	%	שיעורי השינוי: לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה
0.47	(1.01)	(0.91)	(3.49)	ביום 31 במרס 2016
0.09	(1.30)	(1.6)	2.34	ביום 31 במרס 2015
0.66	(1.00)	(0.9)	0.33	לשנה שנסתיימה: ביום 31 בדצמבר, 2015

באור 3 - דיבידנדים

בחודש מרס 2016 הכריזה החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 70,000 אלפי ש"ח (5.54 ש"ח למניה), אשר שולם בחודש אפריל 2016.

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.

באור 4 - עסקאות שאינן במזומן

בתקופות של שלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס 2015, ושל השנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2015, הכירה החברה, בדוח על המצב הכספי, במלאי בניינים למכירה כנגד התחייבות למוכרי מקרקעין בסך של כ- 7,015 אלפי ש"ח, וכ- 27,547 אלפי ש"ח, בהתאמה.

באור 5 - עסקאות ואירועים מהותיים בתקופת הדוח

בהמשך לאמור בבאור 10 ה' לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2015, ב- 15 במרס, 2016 נמחקה העתירה לביטול היתרי הבניה שניתנו לגבעת שמואל החדשה בע"מ והתירו בניה של 260 יחידות דיור, עם מחיקתה של העתירה בוטל אף צו הביניים להפסקת עבודות אשר ניתנה במסגרתה.

אפריקה ישראל מגורים בע"מ
באורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

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 2015	ליום 31 במרס 2015		ליום 31 בדצמבר 2015	ליום 31 במרס 2015		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
23,622	22,636	23,707	22,202	20,962	22,228	חייבים לזמן ארוך
(451,573)	(302,690)	(370,500)	(451,573)	(302,148)	(370,500)	הלוואות מתאגידים בנקאיים
(132,714)	(96,041)	(152,844)	(129,031)	(88,955)	(148,528)	התחייבויות אחרות
(500,504)	(388,451)	(504,670)	(510,403)	(358,952)	(484,784)	אגרות חוב

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

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 2016		
רמה 3	רמה 2	רמה 1
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד:

174,780	ניירות ערך סחירים
-	מזומנים ונכסים פיננסיים אחרים מוגבלים בשימוש בחשבונות
-	ליווי-קרנות נאמנות

אפריקה ישראל מגורים בע"מ
 באורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

באור 6 - שווי הוגן של מכשירים פיננסיים (המשך)

ליום 31 במרס 2015		
רמה 3	רמה 2	רמה 1
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
-	-	152,942
-	-	44,285

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

ליום 31 בדצמבר 2015		
רמה 3	רמה 2	רמה 1
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
-	-	216,917
-	-	44,303

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד:
 ניירות ערך סחירים
 מזומנים ונכסים פיננסיים אחרים מוגבלים בשימוש בחשבונות
 ליווי-קרנות נאמנות

באור 7 - אירועים לאחר תום תקופת הדיווח

א. בהמשך לאמור בביאור 37(ד) לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31.12.2015, ביום 13.4.2016 החליטה האסיפה הכללית של החברה, לאשר את תכנית המענק לשנת 2016 למנכ"ל החברה וכן את תכנית המענק התלת שנתית לשנים 2016 - 2018. עוד אישרה האסיפה הכללית של החברה תשלום מענק מיוחד למנכ"ל החברה בסך של 350 אלפי ש"ח, בגין ביצועי החברה בשנת 2015.

ב. ביום 10.5.2016 אישר ואשרר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישור וועדת התגמול שלה, את התקשרות החברה עם קבוצת מבטחים בשוק הביטוח הבינלאומי (להלן: "מבטחים") בפוליסות ביטוח לביטוח אחריות נושאי משרה לתקופה שמיום 1.5.2016 ועד יום 1.11.2017 (להלן: "פוליסות הביטוח" ו-"תקופת הביטוח"), כדלקמן:

פוליסה לביטוח חבות נושאי משרה המבטחת את חבות נושאי המשרה של החברה ושל חברות הבת שלה (להלן: "הפוליסה הבסיסית") לתקופת הביטוח. גבולות האחריות של הפוליסה הבסיסית בגין תביעה אחת או במצטבר בגין כל תקופת הביטוח הינם 20 מיליון דולר ארה"ב (אולם לעניין תביעות המוגשות בישראל מכסה הפוליסה הוצאות התגוננות מעבר לגבולות האחריות כאמור עד לסך השווה ל- 20% מגבולות האחריות כאמור). דמי הביטוח עבור הפוליסה הבסיסית בגין תקופת הביטוח מסתכמים בסך של כ- 33 אלפי דולר ארה"ב. הפוליסה הבסיסית חלה גם על חברות בנות של החברה, ובלבד שהחברה שולטת ב- 50% או יותר מזכויות ההצבעה או שיש לה הזכות למנות את רוב חברי הדירקטוריון או שהיא מחזיקה ב- 50% או יותר מהון המניות המונפק שלהן או בעלת הזכות למנות או לפטר את מנכ"ל החברות הבנות.

פוליסת ביטוח קבוצתית עודפת ("מטריה"), לביטוח אחריות נושאי משרה, הנערכת על ידי בעלת השליטה בחברת האם של החברה, אפריקה ישראל להשקעות בע"מ (להלן: "אפריקה השקעות"), עבורה ועבור חברות הבת שלה, ובכללן החברה, אפריקה ישראל תעשיות בע"מ, אפריקה ישראל נכסים בע"מ ו-AFI Development Plc, ולרבות חברות הבת של כל אחת מהחברות האמורות (החברה והחברות האמורות המנויות לעיל יכוננו להלן ביחד: "חברות הקבוצה") (להלן: "הפוליסה הקבוצתית"), לתקופת הביטוח. גבולות הפוליסה הקבוצתית בגין תביעה אחת או במצטבר בגין כל תקופת הביטוח בתקופת הביטוח הינם 80 מיליון דולר ארה"ב (אולם לעניין תביעות המוגשות בישראל מכסה הפוליסה הוצאות התגוננות מעבר לגבולות האחריות כאמור עד לסך השווה ל- 20% מגבולות האחריות כאמור, וזאת בנוסף לפוליסה הבסיסית). חלקה של החברה בדמי הביטוח עבור הפוליסה הקבוצתית בגין תקופת הביטוח מסתכמים בסך של כ- 20.8 אלפי דולר ארה"ב (מתוך סך כולל של כ- 280 אלפי דולר ארה"ב בגין דמי הביטוח של כל חברות הקבוצה בגין הפוליסה הקבוצתית).

אפריקה ישראל מגורים בע"מ
באורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

באור 7 - אירועים לאחר תום תקופת הדיווח (המשך)

חלוקת דמי הביטוח בגין הפוליסה הקבוצתית בין החברה לבין החברות האחרות נקבעה (למעט כמפורט להלן) כנגזרת של דמי הביטוח בגין הפוליסה הבסיסית, כדלקמן: כל אחת מבין חברות הקבוצה (לרבות החברה) נושאת בחלק מדמי הביטוח השנתיים בגין הפוליסה הקבוצתית, השווה לחלק שמהווים דמי הביטוח בגין הפוליסה הבסיסית כאמור בסעיף 1.1 לעיל, מתוך הסכום המצטבר של דמי הביטוח שישלמו כל החברות האמורות בגין כל

הפוליסות הבסיסיות ביחס לתקופה הרלוונטית. בהקשר זה יצוין עוד, כי היקף גבול האחריות לפי כל אחת מן הפוליסות הבסיסיות של חטיבות הקבוצה הינו זהה.

במקרה בו לא תאושר התקשרות אפריקה השקעות בפוליסה הקבוצתית, לא תתקשר החברה בפוליסה כאמור. במקרה בו לא תאושר התקשרותן של מי מבין שאר חברות הקבוצה (למעט אפריקה השקעות כמפורט לעיל) בפוליסה הקבוצתית, אזי חלקה של החברה יגדל בדמי הביטוח בגין הפוליסה הקבוצתית כאמור בסעיף זה לעיל, עד לשיעור השווה לחלק שמהווים דמי הביטוח בגין הפוליסה הבסיסית, מתוך הסכום המצטבר של דמי הביטוח שישלמו כל החברות הקבוצה האחרות (למעט החברות שלא ישתתפו כאמור בפוליסה הקבוצתית, לפי הענין) בגין כל הפוליסות הבסיסיות.

ג. ביום 10.5.2016, אישר דירקטוריון החברה (לאחר שהתקיים דיון בוועדת הביקורת) את התקשרותה של אפריקה 38 בהסכם קבלנות עם דניה סיבוס, לפיו תבצע דניה סיבוס פרויקט תמ"א 38 ברחוב רוקח ברמת גן, בתמורה פאושלית כוללת וסופית בסך של כ- 33.5 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ כדין.