

אפריקה ישראל נכסים בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים

ליום 30 ביוני 2013

(בלתי מבוקרים)

אפריקה ישראל נכסים בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים
ליום 30 ביוני 2013

(בלתי מבוקרים)

תוכן העניינים

ע מ ד

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 רווח והפסד
6	דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח הכולל
7-11	דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון
12-13	דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים
14-28	ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

בריטמן
מרכז
תל א.
ת.ד.י.
טל:
פקס:
:o.il
:o.il

סומך

מגדל
רחוב
תל-ז
טלפו
פקס
אירוח

דו"ח סקירה של רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של אפריקה ישראל נכסים בע"מ

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המוצג של אפריקה ישראל נכסים בע"מ, החברה וחברות בנות שלה (להלן - "הקבוצה"), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 30 ביוני 2013 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על רווח והפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של שישה ושל שלושה חודשים שהסתיימו 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 ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

הומצאו לנו דוחות של רואי חשבון אחרים של חברה כלולה, אשר ההשקעה בה הינה כ- 95,288 אלפי ש"ח ליום 30 ביוני 2013, וחלקה של הקבוצה ברווחיה הינו כ- 2,144 אלפי ש"ח ובהפסדיה כ- 580 אלפי ש"ח לתקופות של שישה ושל שלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. המידע הכספי התמציתי לתקופות הביניים של אותן חברות 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 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 ומיידיים), התש"ל-1970.

בריטמן אלמגור זהר ושות'
רואי חשבון

סומך חייקין
רואי חשבון

תל אביב, 13 באוגוסט 2013

אפריקה ישראל נכסים בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני		
	2012	2013	
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
4,958,786	4,096,379	4,812,004	נכסים שאינם שוטפים
779,590	904,937	935,936	נדל"ן להשקעה
7,204	7,730	8,363	נדל"ן להשקעה בהקמה
303,123	465,096	182,824	רכוש קבוע, נטו
5,905	7,703	5,664	השקעות והלוואות בחברות מוחזקות
15,407	16,292	16,206	הלוואות וחייבים לזמן ארוך
7,585	7,176	7,410	נכסי מסים נדחים
953,336	996,358	1,008,165	מוניטין
7,030,936	6,501,671	6,976,572	מלאי מקרקעין
			סה"כ נכסים שאינם שוטפים
193,083	193,119	165,299	נכסים שוטפים
32,179	30,488	28,362	מלאי בניינים למכירה
5,524	4,349	5,973	לקוחות
101,947	93,463	109,803	נכסי מסים שוטפים
117,650	71,444	73,169	חייבים ויתרות חובה
84,823	208,338	177,043	השקעות לזמן קצר
535,206	601,201	559,649	מזומנים ושווי מזומנים
73,344	27,104	7,712	
608,550	628,305	567,361	נכסים של קבוצת מימוש המוחזקים למכירה
7,639,486	7,129,976	7,543,933	סה"כ נכסים שוטפים

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אפריקה ישראל נכסים בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני		
	2012	2013	
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (מבוקר)	
56,352	56,352	56,352	הון
1,881,110	1,881,110	1,881,110	הון מניות
(351,706)	(345,088)	(465,925)	פרמיה על מניות
880,595	891,336	901,795	קרנות הון
2,466,351	2,483,710	2,373,332	יתרת עודפים
158,880	173,829	156,071	סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה
2,625,231	2,657,539	2,529,403	זכויות שאינן מקנות שליטה
			סה"כ הון
			התחייבויות שאינן שוטפות
3,115,324	2,688,606	2,049,908	הלוואות מתאגידים בנקאיים
31,059	21,069	31,891	התחייבויות לחברות קשורות לזמן ארוך
519,572	559,093	570,590	אגרות חוב
114,433	97,436	93,231	התחייבויות אחרות לזמן ארוך
539	461	529	התחייבויות בגין הטבות לעובדים
329,401	260,449	330,005	התחייבויות מסים נדחים
4,110,328	3,627,114	3,076,154	סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות
			התחייבויות שוטפות
386,552	392,438	1,501,517	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ומאחרים וחלויות שוטפות של
164,598	122,562	128,219	הלוואות לזמן ארוך
61,215	40,540	60,151	חלויות שוטפות של אגרות חוב
206,640	193,675	171,615	חברות קשורות
7,650	4,247	19,197	ספקים, זכאים ויתרות זכות הפרשות
52,938	79,365	49,795	התחייבויות בגין מסים שוטפים
24,334	12,496	7,882	מקדמות מלקוחות
903,927	845,323	1,938,376	סה"כ התחייבויות שוטפות
7,639,486	7,129,976	7,543,933	

אריאל גולדשטיין - סמנכ"ל כספים

אברהם נובורוצקי - מנכ"ל

נדב גרינשפון - יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 13 באוגוסט, 2013

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אפריקה ישראל נכסים בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על רווח והפסד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
	2012	2013	2012	2013	
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
328,937	81,350	89,185	161,767	179,568	הכנסות
35,473	8,489	30,030	20,466	38,263	הכנסות מהשכרת והפעלת נכסים
178,760	-	-	-	-	הכנסות מעסקאות בניה ומקרקעין
10,662	1,906	28,232	5,371	29,550	עליה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
553,832	91,745	147,447	187,604	247,381	הכנסות אחרות
12,659	1,514	2,626	6,094	8,251	הוצאות
33,356	8,520	21,471	19,498	29,057	הוצאות הפעלת ואחזקת נכסים
8,472	2,095	1,664	3,852	2,979	הוצאות בגין עסקאות בניה ומקרקעין
48,345	11,503	12,311	24,142	24,447	הוצאות מכירה ושיווק
54,194	-	-	-	-	הוצאות הנהלה וכלליות
-	1,860	1,150	4,331	4,373	הפחתת מלאי למחיר מימוש, נטו
16,472	16,069	-	16,069	-	ירידה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
130,124	4,373	20,450	7,332	22,239	ירידה בשווי הוגן נדל"ן להשקעה בהקמה, נטו
303,622	45,934	59,672	81,318	91,346	הוצאות אחרות
250,210	45,811	87,775	106,286	156,035	רווח תפעולי
(216,831)	(64,396)	(64,807)	(115,282)	(118,724)	הוצאות מימון
23,798	7,260	3,505	13,287	6,442	הכנסות מימון
(193,033)	(57,136)	(61,302)	(101,995)	(112,282)	הוצאות מימון, נטו
(13,633)	(6,247)	(8,386)	(3,044)	(10,905)	חלק בהפסדי חברות כלולות, נטו ממס
43,544	(17,572)	18,087	1,247	32,848	רווח (הפסד) לפני מיסים על ההכנסה
(79,417)	(3,923)	(7,578)	(14,789)	(12,577)	מיסים על ההכנסה
(35,873)	(21,495)	10,509	(13,542)	20,271	רווח נקי (הפסד) לתקופה
(27,057)	(23,191)	11,857	(16,204)	20,914	מיוחס ל:
(8,816)	1,696	(1,348)	2,662	(643)	בעלים של החברה
(35,873)	(21,495)	10,509	(13,542)	20,271	זכויות שאינן מקנות שליטה
(0.95)	(0.81)	0.41	(0.57)	0.73	רווח (הפסד) למניה רגילה אחת (בש"ח) בת 1 ש"ח
					ע.ג. המיוחס לבעלים של החברה:
					רווח (הפסד) בסיסי ומדולל למניה (בש"ח)

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אפריקה ישראל נכסים בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח הכולל

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
	2012	2013	2012	2013
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
(35,873)	(21,495)	10,509	(13,542)	20,271
(16,675)	(5,786)	7,126	(11,038)	15,655
-	-	(14,308)	-	(14,308)
1,383	-	(2,511)	-	(2,511)
1,713	(18,807)	28,588	2,901	(110,516)
(13,579)	(24,593)	18,895	(8,137)	(111,680)
(49,452)	(46,088)	29,404	(21,679)	(91,409)
(37,396)	(46,449)	28,246	(21,209)	(86,332)
(12,056)	361	1,158	(470)	(5,077)
(49,452)	(46,088)	29,404	(21,679)	(91,409)

רווח (הפסד) לתקופה

רווח (הפסד) כולל אחר:

מרכיבים של רווח (הפסד) כולל אחר, שלאחר ההכרה
 לראשונה במסגרת הרווח הכולל הועברו או יועברו
 לרווח והפסד:

רווח (הפסד) בגין גידור תזרימי מזומנים, נטו ממס
 מימוש קרן הערכה מחדש בגין רכישה בשלבים (ראה
 באור 1.6)
 מימוש קרן הון בגין הפרשי תרגום של פעילויות חוץ (ראה
 באור 2.6)
 הפרשי תרגום בגין פעילויות חוץ, נטו ממס

רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה

סה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה

סה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה מיוחס ל:

בעלים של החברה
 זכויות שאינן מקנות שליטה

אפריקה ישראל נכסים בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון

מתייחס לבעלים של החברה

סך הכל הון אלפי ש"ח	זכויות שאינן מקנות שליטה אלפי ש"ח	סה"כ אלפי ש"ח	עודפים אלפי ש"ח	קרן			קרן הון מפעילות עם בעל שליטה אלפי ש"ח	קרן הון מגידור תזרימי מזומנים אלפי ש"ח	פרמיה על מניות אלפי ש"ח	הון מניות אלפי ש"ח
				מעסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה אלפי ש"ח	קרן הערכה מחדש בגין רכישה בשלב אלפי ש"ח	קרן הון בגין הפרשי תרגום של פעילות חוץ אלפי ש"ח				
2,625,231	158,880	2,466,351	880,595	(1,284)	14,308	(337,462)	6,600	(33,868)	1,881,110	56,352
20,271	(643)	20,914	20,914	-	-	-	-	-	-	-
15,655	1,978	13,677	-	-	-	-	-	13,677	-	-
(110,516)	(6,412)	(104,104)	-	-	-	(104,104)	-	-	-	-
(14,308)	-	(14,308)	-	-	(14,308)	-	-	-	-	-
(2,511)	-	(2,511)	-	-	-	(2,511)	-	-	-	-
(91,409)	(5,077)	(86,332)	20,914	-	(14,308)	(106,615)	-	13,677	-	-
(834)	(834)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(3,871)	3,102	(6,973)	-	(6,973)	-	-	-	-	-	-
286	-	286	286	-	-	-	-	-	-	-
2,529,403	156,071	2,373,332	901,795	(8,257)	-	(444,077)	6,600	(20,191)	1,881,110	56,352

**לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה
ביום 30 ביוני 2013 (בלתי מבוקר)**

יתרה ליום 1 בינואר, 2013
רווח נקי (הפסד) לתקופה
רווח מגידור תזרימי מזומנים, נטו ממס
הפרשי תרגום בגין פעילויות חוץ, נטו ממס
מימוש קרן הערכה מחדש בגין רכישה
בשלב (ראה באור 1.6)
מימוש קרן הון בגין הפרשי תרגום של
פעילויות חוץ (ראה באור 2.6)
סה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה

דיבידנד ששולם לזכויות שאינן מקנות שליטה
בחברות שאוחדו
רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה (ראה
באור 6.ט')

תשלומים מבוססי מניות

יתרה ליום 30 ביוני 2013

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אפריקה ישראל נכסים בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון

מתייחס לבעלים של החברה

סך הכל הון אלפי ש"ח	זכויות שאינן מקנות שליטה אלפי ש"ח	מתייחס לבעלים של החברה							
		סה"כ אלפי ש"ח	עודפים אלפי ש"ח	קרן הערכה מחדש בגין רכישה בשלב אלפי ש"ח	קרן הון בגין הפרשי תרגום של פעילות חוץ אלפי ש"ח	קרן הון מפעולות עם בעל שליטה אלפי ש"ח	קרן הון מגידור תזרימי מזומנים אלפי ש"ח	פרמיה על מניות אלפי ש"ח	הון מניות אלפי ש"ח
2,681,853	177,334	2,504,519	907,140	14,308	(341,111)	6,600	(19,880)	1,881,110	56,352
(13,542)	2,662	(16,204)	(16,204)	-	-	-	-	-	-
(11,038)	(2,910)	(8,128)	-	-	-	-	(8,128)	-	-
2,901	(222)	3,123	-	-	3,123	-	-	-	-
(21,679)	(470)	(21,209)	(16,204)	-	3,123	-	(8,128)	-	-
400	-	400	400	-	-	-	-	-	-
689	689	-	-	-	-	-	-	-	-
(3,724)	(3,724)	-	-	-	-	-	-	-	-
<u>2,657,539</u>	<u>173,829</u>	<u>2,483,710</u>	<u>891,336</u>	<u>14,308</u>	<u>(337,988)</u>	<u>6,600</u>	<u>(28,008)</u>	<u>1,881,110</u>	<u>56,352</u>

**לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום
30 ביוני 2012 (בלתי מבוקר)**

יתרה ליום 1 בינואר, 2012

הפסד לתקופה

הפסד מגידור תזרימי מזומנים, נטו ממס

הפרשי תרגום בגין פעילויות חוץ, נטו ממס

סה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה

תשלומים מבוססי מניות

המרת הלוואה להון מניות

דיבידנד ששולם לזכויות שאינן מקנות שליטה בחברות
שאוחדו

יתרה ליום 30 ביוני 2012

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אפריקה ישראל נכסים בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון

מתייחס לבעלים של החברה										
סך הכל הון אלפי ש"ח	זכויות שאינן מקנות שליטה אלפי ש"ח	סה"כ אלפי ש"ח	עודפים אלפי ש"ח	קרן הון מעסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה אלפי ש"ח	קרן הערכה מחדש בגין רכישה בשלב אלפי ש"ח	קרן הון בגין הפרשי תרגום של פעילות חוץ אלפי ש"ח	קרן הון מפעולות עם בעל שליטה אלפי ש"ח	קרן הון מגידור תזרימי מזומנים אלפי ש"ח	פרמיה על מניות אלפי ש"ח	הון מניות אלפי ש"ח
2,504,560	152,643	2,351,917	889,796	(1,284)	14,308	(468,205)	6,600	(26,760)	1,881,110	56,352
10,509	(1,348)	11,857	11,857	-	-	-	-	-	-	-
7,126	557	6,569	-	-	-	-	-	6,569	-	-
28,588	1,949	26,639	-	-	-	26,639	-	-	-	-
(14,308)	-	(14,308)	-	-	(14,308)	-	-	-	-	-
(2,511)	-	(2,511)	-	-	-	(2,511)	-	-	-	-
29,404	1,158	28,246	11,857	-	(14,308)	24,128	-	6,569	-	-
(834)	(834)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(3,869)	3,104	(6,973)	-	(6,973)	-	-	-	-	-	-
142	-	142	142	-	-	-	-	-	-	-
<u>2,529,403</u>	<u>156,071</u>	<u>2,373,332</u>	<u>901,795</u>	<u>(8,257)</u>	<u>-</u>	<u>(444,077)</u>	<u>6,600</u>	<u>(20,191)</u>	<u>1,881,110</u>	<u>56,352</u>

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה
ביום 30 ביוני 2013 (בלתי מבוקר)
 יתרה ליום 1 באפריל, 2013

רווח נקי (הפסד) לתקופה
 רווח מגידור תזרימי מזומנים, נטו ממס
 הפרשי תרגום בגין פעילויות חוץ, נטו ממס
 מימוש קרן הערכה מחדש בגין רכישה
 בשלבים (ראה באור 1.6)
 מימוש קרן הון בגין הפרש תרגום של
 פעילויות חוץ (ראה באור 1.6)
סה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה
 דיבידנד ששולם לזכויות שאינן מקנות
 שליטה בחברות שאוחדו
 רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה (ראה
 באור 1.6)
 תשלומים מבוססי מניות
יתרה ליום 30 ביוני 2013

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אפריקה ישראל נכסים בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון

מתייחס לבעלים של החברה									
סך הכל הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ	עודפים	קרן הערכה מחדש בגין רכישה בשלבים	קרן הון בגין הפרשי תרגום של פעילות חוץ	קרן הון עם בעל שליטה	קרן הון מגידור תזרימי מזומנים	פרמיה על מניות	הון מניות
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	אלפי ש"ח
2,705,012	175,053	2,529,959	914,327	14,308	(319,924)	6,600	(22,814)	1,881,110	56,352
(21,495)	1,696	(23,191)	(23,191)	-	-	-	-	-	-
(5,786)	(592)	(5,194)	-	-	-	-	(5,194)	-	-
(18,807)	(743)	(18,064)	-	-	(18,064)	-	-	-	-
(46,088)	361	(46,449)	(23,191)	-	(18,064)	-	(5,194)	-	-
200	-	200	200	-	-	-	-	-	-
(1,585)	(1,585)	-	-	-	-	-	-	-	-
<u>2,657,539</u>	<u>173,829</u>	<u>2,483,710</u>	<u>891,336</u>	<u>14,308</u>	<u>(337,988)</u>	<u>6,600</u>	<u>(28,008)</u>	<u>1,881,110</u>	<u>56,352</u>

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2012 (בלתי מבוקר)

יתרה ליום 1 באפריל, 2012

רווח (הפסד) לתקופה
הפסד מגידור תזרימי מזומנים, נטו ממס
הפרשי תרגום בגין פעילויות חוץ, נטו ממס
סה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה
תשלומים מבוססי מניות
דיבידנד ששולם לזכויות שאינן מקנות שליטה
בחברות שאוחדו

יתרה ליום 30 ביוני 2012

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אפריקה ישראל נכסים בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2012 (מבוקר)

מתייחס לבעלים של החברה

סך הכל הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ	עודפים	קרן הון			קרן הון בעל שליטה	קרן הון תזרימי מזומנים	פרמיה על מניות	הון מניות	
				מעסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן הערכה מחדש בגין רכישה בשלבים אלפי ש"ח	קרן הון בגין הפרשי תרגום של פעילות חוץ					
2,681,853	177,334	2,504,519	907,140	-	14,308	(341,111)	6,600	(19,880)	1,881,110	56,352	יתרה ליום 1 בינואר, 2012
(35,873)	(8,816)	(27,057)	(27,057)	-	-	-	-	-	-	-	הפסד לשנה
(16,675)	(2,687)	(13,988)	-	-	-	-	-	(13,988)	-	-	הפסד מגידור תזרימי מזומנים, נטו ממס
1,160	(553)	1,713	-	-	-	1,713	-	-	-	-	הפרשי תרגום בגין פעילויות חוץ, נטו ממס
1,936	-	1,936	-	-	-	1,936	-	-	-	-	מימוש קרן הון בגין פעילות חוץ
(49,452)	(12,056)	(37,396)	(27,057)	-	-	3,649	-	(13,988)	-	-	סה"כ רווח (הפסד) כולל לשנה
512	-	512	512	-	-	-	-	-	-	-	תשלומים מבוססי מניות צירוף עסקים ורכישת זכויות שאינן מקנות שליטה
(1,860)	(576)	(1,284)	-	(1,284)	-	-	-	-	-	-	המרת הלוואה להון מניות דיבידנד ששולם לזכויות שאינן מקנות שליטה בחברות שאוחדו
688	688	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
(6,510)	(6,510)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
<u>2,625,231</u>	<u>158,880</u>	<u>2,466,351</u>	<u>880,595</u>	<u>(1,284)</u>	<u>14,308</u>	<u>(337,462)</u>	<u>6,600</u>	<u>(33,868)</u>	<u>1,881,110</u>	<u>56,352</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2012

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אפריקה ישראל נכסים בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
	2012	2013	2012	2013
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
(35,873)	(21,495)	10,509	(13,542)	20,271
13,633	6,247	8,386	3,044	10,905
1,582	-	-	-	-
-	-	17,366	-	17,366
2,190	504	708	1,044	1,168
54,194	-	-	-	-
193,033	57,136	61,302	101,995	112,282
79,417	3,923	7,578	14,789	12,577
(9,272)	(2,405)	(2,794)	(2,889)	(3,921)
(178,760)	1,860	1,150	4,331	4,373
16,472	16,069	-	16,069	-
4,948	-	(22,820)	-	(22,820)
98,213	-	-	-	-
82	-	-	-	-
512	200	142	400	286
276,244	83,534	71,018	138,783	132,216
(13,468)	(3,522)	(3,856)	(5,211)	(5,703)
9,426	(5,399)	(6,130)	(6,971)	(10,640)
10,654	5,593	4,427	10,561	2,628
1,095	(945)	19,602	(2,085)	24,009
16,048	2,787	(19,014)	4,697	(16,280)
24,929	7,292	3,407	(2,169)	(25,173)
48,684	5,806	(1,564)	(1,178)	(31,159)
289,055	67,845	79,963	124,063	121,328
3,781	(3,533)	47,278	(6,490)	51,667
(23,394)	-	-	-	(5,024)
3,911	-	1,884	-	1,884
(26,421)	(3,751)	(15,736)	(6,222)	(30,379)
(226,393)	(65,904)	(64,740)	(108,618)	(111,519)
(2,146)	(252)	(609)	(1,115)	(1,581)
(2,646)	-	(4,710)	-	(4,710)
2,006	-	4,224	1,000	63,483
(59,343)	980	16,433	2,104	59,470
(330,645)	(72,460)	(15,976)	(119,341)	23,291

תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת

רווח נקי (הפסד) לתקופה
**התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי
 המזומנים מפעילות שוטפת:**
 חלק הקבוצה בהפסדי חברות כלולות
 רווח ממכירת חברות מוחזקות
 הפסד ממימוש נכס פיננסי בחברה כלולה
 (ראה באור 1.6)
 פחת והפחתות
 הפחתת מלאי לשווי מימוש, נטו
 הוצאות מימון שהוכרו בדוח רווח והפסד, נטו
 הוצאות מיסים שהוכרו בדוח רווח והפסד
 מיסי הכנסה ששולמו, נטו
 שינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
 שינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה, נטו
 הפסד (רווח) מהערכה מחדש בעת צירוף עסקים
 (ראה באור 1.6)
 ירידת ערך השקעה בחברה כלולה
 שינוי בהטבות לעובדים לזמן ארוך
 תשלומים מבוססי מניות לעובדים

שינוי בסעיפי רכוש והתחייבויות:

שינוי במלאי מקרקעין
 שינוי בחייבים ויתרות חובה
 שינוי בלקוחות
 שינוי במלאי בניינים למכירה
 שינוי במקדמות מרוכשי דירות
 שינוי בספקים, זכאים ויתרות זכות ובהפרשות

מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת

תזרימי מזומנים לפעילות השקעה

השקעות והלוואות לחברות כלולות, נטו
 תשלום מס בגין מכירת חברות כלולות ומימוש נדל"ן
 להשקעה
 תמורה ממימוש השקעות בחברות שאוחדו בעבר
 השקעה בנדל"ן להשקעה
 השקעה בנדל"ן להשקעה בהקמה
 רכישת תוכנה ורכוש קבוע
 רכישות חברות שאוחדו לראשונה (ראה באור 1.6)
 תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה
 בהקמה
 פרעונות (השקעות) בפקדונות לזמן קצר, נטו
**מזומנים נטו (ששימשו לפעילות) שנבעו מפעילות
 השקעה**

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אפריקה ישראל נכסים בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
	2012	2013	2012	2013
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
22,351	11,537	(22,418)	15,625	(23,876)
(1,428)	908	200	1,285	1,164
(112,922)	(25,412)	(23,125)	(55,319)	(46,855)
(38,189)	(10,018)	-	(20,052)	-
(123,026)	(97,840)	(98,432)	(123,026)	(123,980)
(185,691)	(46,569)	(44,670)	(96,964)	(95,870)
(3,724)	(1,585)	(834)	(3,724)	(834)
126,612	34,748	46,350	42,776	110,317
133,434	133,434	-	133,434	131,870
(2,131)	-	(2,445)	-	(2,445)
(184,714)	(797)	(145,374)	(105,965)	(50,509)
(226,304)	(5,412)	(81,387)	(101,243)	94,110
310,847	214,668	257,284	310,847	84,823
280	(918)	1,146	(1,266)	(1,890)
84,823	208,338	177,043	208,338	177,043

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

אשראי לזמן קצר מתגידים בנקאיים ואחרים, נטו
קבלת (פרעון) אשראי לזמן קצר מחברות קשורות
פרעון התחייבויות לזמן ארוך
פרעון התחייבות למוכרי קרקע
פרעון אגרות חוב
ריבית ששולמה
דיבידנד ששולם לזכויות שאינן מקנות שליטה
בחברות שאוחדו
קבלת הלוואות לזמן ארוך
הנפקת אגרות חוב בניכוי הוצאות הנפקה
רכישת מניות מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
בחברה מאוחדת

מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון

גידול (קיטון) במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
השפעת תנודות בשער החליפין על יתרות
מזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אפריקה ישראל נכסים בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 1 - כללי

א. אפריקה ישראל נכסים בע"מ (להלן - "החברה") הינה חברה תושבת ישראל. תמצית הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה ליום 30 ביוני 2013, כוללים את אלה של החברה ושל החברות הבנות שלה (להלן יחד - "הקבוצה"), וכן את זכויות הקבוצה בחברות כלולות ובישויות בשליטה משותפת. החברה הינה חברה בת ישירה של אפריקה ישראל להשקעות בע"מ (להלן - "אפריקה ישראל"). הקבוצה עוסקת בייזום, הקמה, השכרה ותפעול של מבנים לתעשייה, משרדים ומסחר בארץ ובחו"ל ופעילות בתחום המגורים בחו"ל. 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 2012 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך, ולביאורים אשר נלוו אליהם, אשר אושרו ביום 12 במרץ 2013.

ג. השפעת המשבר הפיננסי הגלובלי על פעילות הקבוצה:

בתקופה האחרונה ניתן לעמוד על התעצמות המשבר הפיננסי בקרב מספר מדינות הנמנות על גוש האירו, אשר קיבל ביטוי, בין היתר, בהורדת דירוג האשראי של מספר לא מבוטל של מדינות מרכזיות הנמנות על גוש האירו ובחלק ממדינות הגוש - אף בחוסר יציבות פוליטית.

בשים לב לכך, שעיקר הנכסים והפעילות של קבוצת החברה מרוכזים במדינות שהאירו אינו מהווה את מטבע המדינה, שינויים אפשריים בערכו של מטבע האירו לא ישפיעו במישרין על הכלכלה הריאלית במדינות אלו. עם זאת, כמוסבר להלן, התמשכות המשבר הנוכחי או החרפתו, עלולים להשפיע לרעה על הכלכלה הריאלית במדינות בהם פועלת החברה.

בהיבט פעילותה השוטפת של החברה, החברה אינה מזהה פגיעה מובהקת, בהכנסותיה מנכסים מניבים או ירידה מהותית בשיעורי התפוסה של נכסיה המניבים, אולם בתקופה האחרונה הואט קצב המכירה של יחידות דיור בחלק מהמדינות בהן פועלת החברה. עם זאת, התמשכות המשבר הנוכחי או החרפתו, עלולים להעמיק את המיתון במדינות גוש האירו, להפחית את רמת הצריכה ולהוביל לקיצוצים נרחבים במשקי מדינות אלה, תוצאה שעלולה לגרום אחריה משבר כלכלי גם במדינות הפעילות של החברה, המצויות בקשרי מסחר עם מדינות גוש האירו, וכפועל יוצא מכך, לגרום גם לפגיעה בהכנסותיה של החברה במדינות אלה.

בהיבט המימוני, לאור זאת, שמרבית המימון לרכישתם ולפיתוחם של נכסי קבוצת החברה באירופה מועמד על ידי בנקים שבסיסם במדינות גוש האירו (בעיקר, באוסטריה ובגרמניה), ובשים לב לכך, שבנקים אלה מושפעים במישרין מהמשבר הנוכחי, מזהה החברה זהירות מוגברת של הבנקים בהעמדת מימון לתחום הנדל"ן, הבאה לידי ביטוי הן בהשפעה על נכונותם להעמיד מימון לתחום הנדל"ן והן בהקשחה של תנאי המימון וגידול בעלויותיו. לתאריך הדוח על המצב הכספי, עלה בידי החברה להשיג מימון או לקבל הסכמה עקרונית מבנקים כאמור ביחס לפיתוח הפרויקטים אשר בניתם החלה והיא מעריכה שיעלה בידה לקבל מימון להקמת הפרויקטים שמיועדים לפיתוח עד סוף שנת 2014 על פי תכניות העבודה שלה. עם זאת, התמשכות המשבר הנוכחי או החרפתו, עלולים להשפיע לרעה באופן מהותי על יכולתה של החברה להשיג מימון לפרויקטים נוספים במדינות פעילותה באירופה.

לתאריך החתימה על הדוח על המצב הכספי, אין למשבר בגוש האירו בשלב זה השפעה מהותית לרעה על החברה, אך לאור העדר היכולת לצפות את התמשכות המשבר או את אופן התפתחותו העתידית ועוצמתו אין ביכולת החברה להעריך בשלב זה את ההשפעה העתידית של נושא זה על החברה.

הנהלת החברה צופה כי ביכולת החברה לפרוע את התחייבויותיה במועדן.

ד. לדוחות הכספיים המאוחדים צורפו הדוחות הכספיים של חברה כלולה - מחצית היובל בע"מ, ושל החברה הבת אפ"י אירופה.

אפריקה ישראל נכסים בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 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 2012, ולשנה שהסתיימה באותו תאריך, פרט לשינויים במדיניות החשבונאית שנבעו מיישום של תקנים, תיקונים לתקנים ופרשנויות חדשים אשר נכנסו לתוקף במועד הדוחות הכספיים כמפורט בביאור 3.

ב. הדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים נערכו בהתאם להוראות הגילוי בפרק ד' לתקנות ניירות ערך (דו"חות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970.

ג. הדוחות הכספיים ביניים אושרו לפרסום על ידי הדירקטוריון ביום 13 באוגוסט 2013.

ד. 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).

(3) להלן נתונים על שער החליפין של האירו, שער החליפין של הקורונה הצ'כית ומדד המחירים לצרכן:

מדד בישראל		שער החליפין היציג של		תאריך הדוחות הכספיים:
מדד בגין	מדד ידוע	קורונה צ'כית	האירו	
נקודות	נקודות	(ש"ח ל-1 קורונה)	(ש"ח ל-1 אירו)	
123.96	122.99	0.182	4.719	ליום 30 ביוני 2013
121.54	121.88	0.189	4.931	ליום 30 ביוני 2012
122.35	122.11	0.196	4.920	ליום 31 בדצמבר 2012
%	%	%	%	שיעורי השינוי:
לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה:				
1.3	0.7	(7.1)	(4.1)	ביום 30 ביוני 2013
1.0	1.3	(1.6)	(0.1)	ביום 30 ביוני 2012
לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה:				
1.3	0.7	0.5	1.2	ביום 30 ביוני 2013
0.6	1.3	(5.5)	(0.4)	ביום 30 ביוני 2012
לשנה שהסתיימה:				
1.6	1.4	2.0	(0.4)	ביום 31 בדצמבר 2012

אפריקה ישראל נכסים בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ה. קביעת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה בדוחות ביניים:

לצורך קביעת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה מתבססת החברה על הערכת שווי המבוצעת על ידי שמאי בלתי תלוי אחת לשנה. בנוסף, בכל תאריך דיווח ביניים, בוחנת החברה את הצורך בעדכון אומדן השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה שלה ביחס לשווי ההוגן אשר נקבע במועד האחרון בו התבצעה לגבי הערכת שווי, על מנת לבחון האם אומדן זה מייצג אומדן מהימן לשווי ההוגן נכון לתאריך הדיווח ביניים. בחינה זו נעשית באמצעות סקירת שינויים בשוק הנדל"ן הרלוונטי, בחוזי השכירות בנכס, בסביבה המקרו-כלכלית של הנכס, וכן במידע חדש בדבר עסקאות מהותיות אשר נעשו בסביבת הנכס ובנכסים דומים וכל מידע אחר אשר עשוי להצביע על שינויים בשווי ההוגן של הנכס. במידה ולהערכת החברה קיימים לגבי נכסים מסוימים סימנים לכך שהשווי ההוגן לתאריך הדיווח ביניים שונה באופן מהותי מהשווי ההוגן שנאמד במועד האחרון בו בוצעה הערכת שווי, אומדת החברה למועד הדיווח ביניים את השווי ההוגן של נכסים אלו באמצעות שמאי חיצוני.

לגבי נדל"ן להשקעה בהקמה, בכל תאריך דיווח ביניים בוחנת החברה גם את העלויות אשר הושקעו בהקמת הנכס, את אומדן העלויות הנדרשות להשלמתו, את התקדמות הבניה ושינויים אחרים בשוק הנדל"ן הרלוונטי כגון מחירי השכירות.

ביאור 3 - תקני דיווח כספי חדשים ופרשנויות שפורסמו

א. תקנים ותיקונים לתקנים המשפיעים על התקופה הנוכחית ו/או על תקופות דיווח קודמות:

▪ **תיקון IAS 1 (מתוקן) "הצגת דוחות כספיים"** (בדבר הצגת סכומי הרווח הכולל האחר בדוח על הרווח הכולל)

התיקון קובע כי סכומים הנכללים ברווח כולל אחר יופרדו ויוצגו באחת משתי קבוצות - סכומים אשר יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, וסכומים אשר לא יסווגו בעתיד לדוח רווח או הפסד.

בנוסף, קובע התיקון כי במידה וסכומי הרווח הכולל האחר מוצגים ברוטו ממס, תוצג השפעת המס הכוללת בנפרד לכל אחת מהקבוצות. התיקון מיושם למפרע לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2013, או לאחר מכן. בהתאם לכך, הפרידה הקבוצה את סכומי רווח כולל אחר בדוח על הרווח הכולל.

▪ **IFRS 13 "מדידת שווי הוגן"**

התקן מחליף את הוראות מדידת השווי ההוגן הפרטניות בתקני הדיווח הכספי הבינלאומיים השונים, בהוראות שתקובצנה בתקן אחד אשר יהווה מדריך למדידת שווי הוגן. בהתאם לכך, נקבעו הוראות למדידת שווי הוגן עבור כל הפריטים הנמדדים בשווי הוגן בדוח על המצב הכספי או לצורכי גילוי.

בהתאם לתקן, שווי הוגן מוגדר כמחיר שהיה מתקבל במכירת נכס או המחיר שהיה משולם להעברת התחייבות בעסקה רגילה בין משתתפים בשוק במועד המדידה.

התקן קובע את הגישות השונות בהן ניתן למדוד שווי הוגן ומציין כי יש לעשות שימוש בטכניקות הערכה העושות את השימוש המרבי בנתוני שוק נצפים. לגבי נכסים לא פיננסיים, נקבע כי על מנת למדוד את שוויים ההוגן יש להעריך את השימוש המיטבי לגביהם, ועל בסיסו לאמוד את שוויים ההוגן.

כמו כן, הורחבו דרישות הגילוי לגבי השווי ההוגן של מכשירים פיננסיים בדוחות ביניים. ראה ביאור 4.

התקן מיושם בדרך של "מכאן ולהבא" לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2013.

▪ **תיקון IAS 34 "דיווח כספי לדוחות ביניים"**

במסגרת התיקון נקבע כי יינתן גילוי בדוחות הביניים אודות סך הנכסים וההתחייבויות של מגזר בר דיווח מסוים במידה וסכומים אלו נסקרים באופן שוטף על ידי מקבל החלטות התפעוליות הראשי, ובמידה שחל בסכומים אלו שינוי משמעותי ביחס לסכומים שניתן לגביהם גילוי בדוחות הכספיים השנתיים האחרונים של החברה. תיקון זה מיושם לגבי תקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2013, או לאחריו - ראה ביאור 5.

אפריקה ישראל נכסים בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 3 - תקני דיווח כספי חדשים ופרשנויות שפורסמו (המשך)

ב. תקנים, תיקונים לתקנים ופרשנויות חדשים, אשר בתוקף, אשר להם השפעה מהותית על התקופה הנוכחית ו/או על תקופות דיווח קודמות, אך לכניסתם לתוקף עשויה להיות השפעה על תקופות עתידיות:

▪ **תיקון IFRS 7 "מכשירים פיננסיים: גילויים" (קיצוז נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות)**

התיקון קובע דרישות גילוי נוספות בנוגע לקיצוז נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות על מנת לאפשר הערכה של ההשפעות האפשריות של הסכמי הקיצוז למיניהם. התיקון מיושם למפרע לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2013, או לאחריו.

▪ **IFRS 10 "דוחות כספיים מאוחדים"**

התקן קובע מודל חדש לצורך קביעת קיומה של שליטה בישות אחרת בהתבסס על הכוח של המשקיע ביחס למושקעת, חשיפתו לתשואות משתנות ממעורבותו בה ויכולתו לעשות שימוש בכוחו על מנת להשפיע על היקף התשואות. התקן אינו כולל שינוי בנהלי איחוד דוחות כספיים.

▪ **IFRS 11 "הסדרים משותפים"**

התקן קובע כי הסדר משותף הינו הסדר אשר לשני צדדים או יותר קיימת שליטה (כהגדרתה ב- IFRS 10) משותפת בו. בנוסף לכך, מגדיר התקן שני סוגים של הסדרים משותפים – עסקאות משותפות, אשר יוצגו לפי שיטת השווי המאזני, ופעילויות בשליטה משותפת, אשר תוצגנה בידי הישות המחזיקה בשליטה משותפת בהן בגובה חלקה היחסי בנכסים, התחייבויות, הכנסות והוצאות הפעילות.

▪ **IAS 28 (2011) "השקעות בחברות כלולות ובעסקאות משותפות"**

התקן קובע כי שיטת השווי המאזני תיושם לגבי חברות כלולות ועסקאות משותפות כאחד. בנוסף לכך, קובע התקן כי כאשר השקעה בעסקה משותפת מסווגת כהשקעה בחברה כלולה, או להיפך, לא מבוצעת מדידה מחדש של הזכויות בישות המושקעת.

ג. תקנים, תיקונים לתקנים ופרשנויות חדשים שפורסמו ואינם בתוקף, ולא אומצו בידי הקבוצה:

▪ **IFRIC 21 "היטלים"**

הפרשנות קובעת את מועד ההכרה בהתחייבות בגין היטל מכוח חקיקה (למעט מסים על ההכנסה או קנסות). התחייבות לתשלום היטל תוכר אך ורק בעת התרחשות "האירוע המחייב" בהתאם להוראות החקיקה הרלוונטית. "האירוע המחייב" הינו הפעילות אשר גורמת לתשלום ההיטל. כאשר האירוע המחייב מתרחש על פני תקופת זמן מסוימת, ההתחייבות תוכר בהדרגה לאורך אותה תקופה.

הפרשנות תיושם החל מתקופות דיווח המתחילות ביום 1 בינואר 2014. יישום מוקדם אפשרי. הוראות הפרשנות ייושמו למפרע במועד היישום לראשונה.

החברה בוחנת את הוראות הפרשנות, ובשלב זה נראה כי יישום הפרשנות בדרך של יישום למפרע החל משנת 2014, יביא לגידול בהון החברה בסך 26 מיליוני ש"ח, המיצג את גובה ההיטלים אשר נכללים בדוחותיה הכספיים של החברה שלגביהם טרם התרחש "האירוע המחייב", כמשמעותו בהוראות הפרשנות.

▪ **תיקון IAS 36 "ירידת ערך נכסים" (בדבר גילויים אודות סכום בר השבה)**

התיקון מבהיר את התחולה וההיקף של דרישות הגילוי הנדרשות עבור נכסים (לרבות מוניטין) או יחידות מניבות מזומנים אשר הוכרה (או בוטלה) ירידת ערך בגינם, וכן קובע כי הגילויים הנדרשים עבור נכסים או יחידות מניבות מזומנים אלו אשר סכום בר השבה שלהם נקבע בהתבסס על שווים ההוגן, יהיו דומים במהותם לגילויים הנדרשים עבור מדידות שווי הוגן בהתאם לתקן דיווח כספי בינלאומי IFRS 13 "מדידת שווי הוגן".

התיקון ייושם למפרע על תקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2014. יישום מוקדם אפשרי.

אפריקה ישראל נכסים בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 4 - מכשירים פיננסיים

א. מכשירים פיננסיים אשר אינם נמדדים בשווי הוגן:

הטבלה להלן מפרטת את הערך בספרים והשווי הוגן של קבוצת מכשירים פיננסיים, המוצגים בדוחות הכספיים, שלא על פי שוויים הוגן:

פרט למפורט בטבלה הבאה, סבורה הקבוצה כי ערכם בספרים של הנכסים וההתחייבויות הפיננסיים המוצגים בעלות מופחתת בדוחות הכספיים זהה בקרוב לשוויים הוגן.

שווי הוגן		ערך בספרים		
ליום 31 בדצמבר 2012	ליום 30 ביוני 2013	ליום 31 בדצמבר 2012	ליום 30 ביוני 2013	
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (לא מבוקר)	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (לא מבוקר)	
(3,449,162)	(3,092,366)	(3,506,495)	(3,177,710)	התחייבויות פיננסיות
				הלוואות לזמן ארוך מתאגידים
				בנקאיים כולל חלויות שוטפות
(691,470)	(755,181)	(699,143)	(714,602)	אגרות חוב כולל חלויות שוטפות

ב. מכשירים פיננסיים אשר נמדדים בשווי הוגן:

ההתחייבויות הפיננסיות כוללות חוזים להחלפת ריבית המיועדים על ידי הקבוצה לגידור תזרים מזומנים וחזקה אחד להחלפת ריבית אשר אינו מיועד על ידי הקבוצה לגידור תזרימי המזומנים. מכשירים אלו נמדדים כולם בהתאם לרמת מדידה 2, (בהתבסס על נתונים נצפים בקשר לשערי הריבית שאינם מחירים מצוטטים). המכשירים הפיננסיים הנ"ל מוצגים בדוחות הכספיים בהתאם לשוויים הוגן. יתרתם נכון ליום 30 ביוני 2013 הינה 6,023 אלפי יורו (כ-28,428 אלפי ש"ח) ו- 46 אלפי יורו (כ-217 אלפי ש"ח), בהתאמה.

אפריקה ישראל נכסים בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 5 - דיווח מגזרי

עקב רכישת 30% מזכויות הבעלות בארבע חברות גרמניות המחזיקות ב-32 נכסי נדל"ן מניב ברחבי גרמניה בחודש דצמבר 2012 עלה שיעור אחזקתה האפקטיבי (הכלכלי) של החברה בתיק הנכסים בגרמניה מ-49% ל-79% (לעניין רכישת זכויות נוספות בחברות הנ"ל בתקופת החשבון- ראה באור 6.ט). בעקבות כך מהווה גרמניה מגזר בר דיווח בתקופת החשבון ובהתאם להוראות IFRS 8 הוצגו מחדש נתוני ההשוואה של הביאור על הדיווח המגזרי.

ההרכב:

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2013 (בלתי מבוקר)									
ישראל	צ'כיה	סרביה	לטביה	פולין	גרמניה	בולגריה	רומניה	אחרות	סה"כ
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	אלפי ש"ח
42,175	26,664	26,750	9,407	50,944	17,753	5,205	68,121	362	247,381
12,820	23,866	24,617	1,402	30,934	14,197	2,949	68,919	(1,030)	178,674
									(22,639)
									156,035
									(118,724)
									6,442
									(10,905)
									32,848
									(12,577)
									20,271
(1,373)	(439)	(890)	-	-	-	-	(1,526)	(145)	(4,373)

הכנסות המגזר
 תוצאות המגזר
 הוצאות שלא הוקצו למגזרים
רווח תפעולי
 הוצאות מימון
 הכנסות מימון
 חלק החברה בהפסדי חברות כלולות, נטו
רווח לפני מסים על ההכנסה
 מסים על ההכנסה
רווח נקי לתקופה

מידע נוסף:

ירידה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
 ונדל"ן להשקעה בהקמה

ליום 30 ביוני 2013 (בלתי מבוקר)									
ישראל	צ'כיה	סרביה	לטביה	פולין*	גרמניה	בולגריה	רומניה	אחרות	סה"כ
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	אלפי ש"ח
1,273,867	769,547	703,471	-	85,134	462,908	235,027	2,199,361	18,625	5,747,940
-	200,111	-	90,656	184,781	-	168,540	510,237	19,139	1,173,464
1,273,867	969,658	703,471	90,656	269,915	462,908	403,567	2,709,598	37,764	6,921,404

נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
 מלאי דירות ומקרקעין
סה"כ

לעניין כניסה לאיחוד של נכסי חברה כלולה לשעבר בפולין, החל מיום 30 ביוני 2013 – ראה באור 6.ז.

אפריקה ישראל נכסים בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 5 - דיווח מגזרי (המשך)

הרכב:

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2012 (בלתי מבוקר)										
ישראל	צ'כיה	סרביה	לטביה	פולין	גרמניה(*)	בולגריה	רומניה	אחרות	התאמות(*)	סה"כ
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	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
37,356	29,104	26,929	12,702	2,499	17,425	13,174	63,098	2,742	(17,425)	187,604
5,904	24,431	21,929	669	1,384	13,691	7,328	63,149	2,440	(13,691)	127,234
										(20,948)
										106,286
										(115,282)
										13,287
										(3,044)
										1,247
										(14,789)
										(13,542)
										(20,400)
									20	-
										(618)
										-
										(20)
										-
										-
										(1,173)
										(499)
										(18,110)

מידע נוסף:
עליה (ירידה) בשווי הוגן של
נדל"ן להשקעה
ונדל"ן להשקעה בהקמה

* הוצג מחדש בהתאם להוראות IFRS 8.

אפריקה ישראל נכסים בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 5 - דיווח מגזרי (המשך)

ההרכב:

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2013 (בלתי מבוקר)									
ס"כ	אחרות	רומניה	בולגריה	גרמניה	פולין	לטביה	סרביה	צ'כיה	ישראל
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	אלפי ש"ח
147,447	(196)	33,887	2,765	8,837	50,588	2,607	12,984	13,363	22,612
99,568	(343)	35,322	2,209	6,794	30,608	810	12,162	12,333	(327)
(11,793)									
87,775									
(64,807)									
3,505									
(8,386)									
18,087									
(7,578)									
10,509									
(1,150)	3	(496)					(387)	(57)	(213)

הכנסות המגזר
 תוצאות המגזר
 הוצאות שלא הוקצו למגזרים
רווח תפעולי
 הוצאות מימון
 הכנסות מימון
 חלק החברה בהפסדי חברות כלולות, נטו
רווח לפני מסים על ההכנסה
 מסים על ההכנסה
רווח נקי לתקופה

מידע נוסף:

ירידה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
 ונדל"ן להשקעה בהקמה

אפריקה ישראל נכסים בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 5 - דיווח מגזרי (המשך)

ההרכב:

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2012 (בלתי מבוקר)

ישראל	צ'כיה	סרביה	לטביה	פולין	גרמניה(*)	בולגריה	רומניה	אחרות	התאמות(*)	סה"כ	
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	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
19,110	14,960	13,447	6,665	844	9,081	4,509	31,569	641	(9,081)	91,745	הכנסות המגזר
(6,565)	12,049	9,756	155	436	7,320	3,265	32,138	5,522	(7,320)	56,756	תוצאות המגזר
										(10,945)	הוצאות שלא הוקצו למגזרים
										45,811	רווח תפעולי
										(64,396)	הוצאות מימון
										7,260	הכנסות מימון
										(6,247)	חלק החברה ברווחי חברות כלולות, נטו
										(17,572)	רווח לפני מסים על ההכנסה
										(3,923)	מסים על ההכנסה
										(21,495)	הפסד לתקופה
											מידע נוסף:
											עליה (ירידה) בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה, נטו
(17,229)	(207)	(301)	-	-	-	-	(192)	-	-	(17,929)	

* הוצג מחדש בהתאם להוראות IFRS 8.

אפריקה ישראל נכסים בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 5 - דיווח מגזרי (המשך)

ההרכב:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2012 (מבוקר)

ישראל אלפי ש"ח	צ'כיה אלפי ש"ח	סרביה אלפי ש"ח	לטביה אלפי ש"ח	פולין אלפי ש"ח	גרמניה* אלפי ש"ח	בולגריה אלפי ש"ח	רומניה אלפי ש"ח	אחרות אלפי ש"ח	התאמות* אלפי ש"ח	סה"כ אלפי ש"ח
136,145	122,534	40,839	21,376	5,864	35,255	1,565	221,182	4,327	(35,255)	553,832
91,063	117,067	32,876	1,055	(94,024)	37,446	(24,040)	174,984	339	(37,446)	299,320 (49,110) 250,210 (216,831) 23,798 (13,633) 43,544 (79,417) (35,873)
-	-	-	-	-	-	-	(54,194)	-	-	(54,194)
51,319	68,029	(14,237)	-	(86)	10,264	(36,463)	94,335	(609)	(10,264)	162,288

הכנסות המגזר
 תוצאות המגזר
 הוצאות שלא הוקצו למגזרים
רווח תפעולי
 הוצאות מימון
 הכנסות מימון
 חלק החברה ברווחי חברות כלולות, נטו
רווח לפני מסים על ההכנסה
 מסים על הכנסה
הפסד לשנה
מידע נוסף:

הפחתת מקרקעין
שינוי בשווי הוגן נדל"ן להשקעה
ונדל"ן להשקעה בהקמה

ליום 31 בדצמבר, 2012 (מבוקר)

ישראל אלפי ש"ח	צ'כיה אלפי ש"ח	סרביה אלפי ש"ח	לטביה אלפי ש"ח	פולין אלפי ש"ח	גרמניה* אלפי ש"ח	בולגריה אלפי ש"ח	רומניה אלפי ש"ח	אחרות אלפי ש"ח	התאמות* אלפי ש"ח	סה"כ אלפי ש"ח
1,243,484	807,319	733,415	-	15,871	480,349	245,016	2,193,505	499,766	(480,349)	5,738,376
-	212,560	-	145,094	120,119	-	119,689	528,837	20,120	-	1,146,419
1,243,484	1,019,879	733,415	145,094	135,990	480,349	364,705	2,722,342	519,886	(480,349)	6,884,795

נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה
 בהקמה

מלאי דירות ומקרקעין

סך הכל

* הוצג מחדש בהתאם להוראות IFRS 8.

אפריקה ישראל נכסים בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 6 - אירועים נוספים בתקופת החשבון

- א.** בתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2013 נחלש האירו לעומת הש"ח בשיעור של כ- 4.1%. כתוצאה מכך רשמה החברה בתקופת החשבון קיטון בקרן ההון בגין הפרשי תרגום של פעילות חוץ בסך של כ- 104 מיליון ש"ח.
- ב.** במהלך התקופה פרעה החברה קרן וריבית בגין אג"ח א', ג', ד' וריבית בגין אג"ח ה' בסכום כולל של כ- 144 מיליון ש"ח (אג"ח א' ו-ד' נפרעו בפירעון סופי).
- ג.** בחודש פברואר 2013 הנפיקה החברה למשקיעים מוסדיים סך של כ- 130 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב נוספות בסדרה ה', במחיר של 101.8 ש"ח לכל 100 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ה'), בתמורה כוללת של כ- 132.4 מיליון ש"ח. תנאי אגרות החוב הנוספות יהיו זהים לתנאי אגרות החוב (סדרה ה') שהונפקו בעבר על ידי החברה. הוצאות ההנפקה הסתכמו בכ 0.5 מיליון ש"ח. הריבית האפקטיבית הינה 6.9%. אגרות החוב (סדרה ה') נרשמו למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב. לעניין תנאי אג"ח ה'- ראה באור 1.18 ד לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2013.
- ד.** ביום 29 לינואר 2013 חתמה החברה על הסכם עם שותפיה בפרויקט פארק עסקים ברחובות (להלן: "הפרויקט"), למכירת מלוא זכויותיה בפרויקט, בתמורה כוללת של כ- 66 מיליון ש"ח, כמפורט להלן:
- כ- 40.8% מהזכויות בפרויקט הועברו מהחברה לשותף א', בתמורה לסך כולל של כ- 61 מיליון ש"ח, עד לתאריך החתימה על הדוח על המצב הכספי התקבלה התמורה למעט סך של כ- 2.5 מיליון ש"ח, אשר הופקד בחשבון נאמנות, עד להשלמת רישום וכ- 4.2% מהזכויות בפרויקט הועברו מהחברה לשותף ב', בתמורה לסך כולל של כ- 5 מיליון ש"ח. עד לתאריך החתימה על הדוח על המצב הכספי התקבלה התמורה למעט סך של כ- 0.2 מיליון ש"ח, אשר הופקד בחשבון נאמנות, עד להשלמת רישום.
- ה.** בחודש דצמבר 2012 חתמה חברה בת רומנית של אפי אירופה המקימה את קניין 'אפי פאלאס פלוישט' על הסכם מימון עם תאגיד בנקאי על-פיו יעניק הבנק לחברה הבת קו אשראי בהיקף של עד 30.1 מיליון אירו, לצורך מימון בנייתו של הפרויקט בעיר פלוישט שברומניה. במהלך התקופה החלה החברה לממש את קו האשראי אשר יתרתו ליום 30 ביוני 2013 הינה כ- 18 מיליון אירו כ-86 מיליון ש"ח).
- ו.** ביום 30 ביוני 2013 (להלן: "מועד החתימה"), מחצית היובל בע"מ (להלן: "מחצית היובל") (חברה כלולה בה מחזיקה החברה ב- 49% מהון המניות המונפק), אשר מפעילה כחוכרת משנה את מעונות הסטודנטים באוניברסיטה העברית בירושלים, מכוחו של הסכם זיכיון (B.O.T) עם האוניברסיטה להקמה והפעלה של המעונות ("האוניברסיטה" ו- "המעונות"), התקשרה עם האוניברסיטה בהסכם, לפיו החל ממועד החתימה תבוטל חכירת המשנה ומחצית היובל תחדל מלהפעיל את המעונות ולהעניק להם שירותי ניהול ותחזוקה.
- בהתאם להסכם, במועד החתימה הועברו המעונות לחזקתה של האוניברסיטה, במצבם כפי שהם "AS IS", וזאת בתמורה לסך כולל של כ- 179 מיליון ש"ח, אשר שולמו למחצית היובל במועד החתימה.
- בעקבות השלמת העסקה, בוטלו הערבויות שניתנו על ידי החברה לטובת האוניברסיטה להבטחת התחייבויותיה של מחצית היובל. לאחר פירעון ההלוואה (שבוצע לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי) שנלקחה לשם מימון הקמת המעונות, ובניכוי הוצאות נלוות, קיבלה מחצית היובל לקבל לידיה תזרים חופשי (נטו לאחר הוצאות בגין העסקה) בסך של כ- 100 מיליון ש"ח (חלק החברה בתזרים החופשי כ- 50 מיליון ש"ח).
- מחצית היובל רשמה בדוחותיה הכספיים לרבעון השני 2013 הפסד נטו בסך 4.4 מיליון ש"ח כתוצאה מהעסקה. (חלק החברה: 2.2 מיליון ש"ח).
- בנוסף, רשמה החברה בדוחותיה הכספיים לרבעון השני של שנת 2013 כתוצאה מהעסקה הנ"ל הפסד נטו, בסך של כ- 17 מיליון ש"ח בעיקר בשל מחיקת יתרת עודף עלות שיוחס בספרי החברה לפרויקט המעונות ומאידך גריעת קרן הערכה מחדש בגין רכישה בשלבים שיוחסה אף היא לפרויקט המעונות.
- ז.** במהלך יוני 2013 רכשה אפי אירופה 70% מהזכויות ב- Wilanow One Sp. z.o.o – (להלן: "ווילאנוב") חברה כלולה של החברה המאוגדת בפולין ומבצעת את פרויקט Wilanow One בוורשה, על קרקע בשטח כולל של כ- 186 דונם המיועדת בחלקה לבנייה למגורים ובחלקה לבניה למסחר (להלן: "פרויקט ווילאנוב"), וזאת בתמורה כוללת בסך של 1 מיליון אירו אשר שולמה במעמד החתימה על מסמכי העסקה. בעקבות זאת עלה שיעור אחזקתה של אפי אירופה בוילאנוב מ-30% ל-100%, ובהתאם לכך איחדה החברה את הנכסים וההתחייבויות של ווילאנוב החל מיום 30 ביוני 2013.

אפריקה ישראל נכסים בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 6 - אירועים נוספים בתקופת החשבון (המשך)

ז. (המשך)

החברה ערכה הערכת שווי באמצעות מעריך שווי חיצוני להערכת שווי ההוגן של החזקותיה הקודמות בוילאנוב וכן להקצאת עלות הרכישה לנכסים ולהתחייבויות שהוכרו. הקצאת עלות רכישה זו מצורפת לדוחות כספיים אלו.

כתוצאה ממדידה מחדש לשווי הוגן של החזקותיה הקודמות של החברה בוילאנוב קודם לרכישת השליטה ובהתאם להערכת השווי האמורה לעיל וסיווג מחדש של קרן הון בגין הפרשי תרגום לרווח והפסד, רשמה החברה רווח בסך 525 אלפי אירו (כ-2.5 מיליון ש"ח) כמו כן רשמה החברה רווח נוסף בסעיף הכנסות אחרות בגין ההפרש בין עלות הרכישה לבין הערכה של שווי החזקותיה לאחר רכישת השליטה בסך של 4,310 אלפי יורו (כ-20.3 מיליון ש"ח) נוספים. הרווח האמור נוצר, כתוצאה מהחלטת המוכר שלא להמשיך ולהשקיע כספים נוספים בפרוייקט וכן למיטב ידיעתה של החברה המוכר החליט לסיים את פעילותו בפולין.

להלן פרטים בדבר שוויים של הנכסים וההתחייבויות שנכללו לראשונה בספרי החברה נכון לתאריך הדוח על המצב הכספי:

<u>אלפי ש"ח</u> <u>(בלתי מבוקר)</u>	
9	מזומנים ושווי מזומנים
17,567	השקעות לזמן קצר
194	חייבים ויתרות חובה
70,838	נדל"ן להשקעה בהקמה
95,664	מלאי מקרקעין
5,399	מלאי בניינים למכירה
1,208	רכוש קבוע
(16,552)	ספקים זכאים ויתרות זכות והפרשות
(124,163)	הלוואות מתאגידים בנקאיים
(1,213)	מקדמות מלקוחות
<u>48,951</u>	נכסים נטו שנרכשו

<u>אלפי ש"ח</u> <u>(בלתי מבוקר)</u>	
(4,719)	עלות הרכישה במזומנים
(23,882)	שווי הוגן של ההשקעה שהיתה קיימת לפני צרוף העסקים
<u>(28,601)</u>	סה"כ תמורה
48,951	נכסים נטו שנרכשו
<u>20,350</u>	רווח מרכישה הזדמנותית

בחודש יולי 2013 חתמה ווילאנוב על הסכם מקדמי עם צד שלישי למכירת מלוא זכויות החכירה בקרקע הפרוייקט במסגרתו ניתנה לצד השלישי אפשרות לממש את רכישת הקרקע עד סוף חודש מרץ 2014 וזאת בכפוף למספר תנאים אשר התקיימותם הינם בשליטת הצד השלישי בלבד. ככל שתקיים המכירה הנ"ל, לא צפוי רווח או הפסד לחברה.

ח. בהמשך לאמור בביאור 31.א(2) לדוח הכספי לשנת 2012, חתמה החברה ביום 13 במאי 2013 הסכם פשרה עם צד ג' אשר מסלק את כל התביעות והטענות ההדדיות. במסגרת הסכם הפשרה שילמה החברה לצד ג' סך של כ- 3.3 מיליון ש"ח אשר נכללו כהפרשה בדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2012.

אפריקה ישראל נכסים בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 6 - אירועים נוספים בתקופת החשבון (המשך)

ט. במהלך יוני 2013 נחתם הסכם על-פיו רכשה אפי אירופה 30% מההון המונפק של ארבע חברות הולנדיות (להלן: "החברות ההולנדיות"), אשר כל אחת מהן מחזיקה ב-70% מזכויות הבעלות בארבע חברות גרמניות אשר בבעלותן 32 נכסי נדל"ן מניב בגרמניה (להלן: "תיק הנכסים"). התמורה שנקבעה בהסכם הינה בסך של כ- 3.1 מיליון יורו אשר ישולמו עד סוף שנת 2013. בכך עלה שיעור אחזקתה של אפי אירופה בחברות ההולנדיות מ-70% ל-100%. היות ואפי אירופה מחזיקה בעקיפין גם ביתר הזכויות (30%) בתיק הנכסים, הרי שעם רכישת המניות כאמור עלה שיעור אחזקתה של אפי אירופה בתיק הנכסים מ-79% ל-100%. כתוצאה מהרכישה הכירה החברה בהקטנת ההון המיוחס לבעלים של החברה בגין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה בסך של כ- 7 מיליון ש"ח.

י. בחודש יוני 2013, הסבה החברה לאפריקה ישראל נכסים בינלאומיים (2002) בע"מ (חברה בת בבעלות מלאה של החברה, המחזיקה במלוא הון המניות של אפי אירופה, להלן - "אפי נכסים בינ"ל"), סך של 75 מיליון אירו (כ- 354 מיליון ש"ח) מתוך היתרה הכוללת של הלוואות הבעלים של החברה לאפי אירופה, כנגד הגדלת הפרמיה ביחס להון המניות של נכסים בינ"ל. מיד לאחר מכן הומר סכום הלוואה המוסב כאמור לפרמיה ביחס להון המניות של אפי אירופה.

יא. ההלוואה הבנקאית שניטלה, במתכונת נון-ריקורס, לצורך הקמת פרוייקט אפי פאלאס קוטרוצ'ן בבוקרשט, רומניה צפויה להיפרע, על פי לוח הסילוקין המקורי, בחודש מאי 2014. בהתאם לכך הציגה החברה בדוח הכספי ליום 30 ביוני 2013 את כל יתרת ההלוואה בסך של כ- 219 מיליון אירו, (כ- 1,034 מיליון ש"ח) במסגרת ההתחייבויות שוטפות. החברה נמצאת במגעים מתקדמים עם מספר בנקים באירופה בקשר למימון מחדש של מלוא ההלוואה לזמן ארוך, והנהלת החברה מעריכה כי התהליך יושלם לפני מועד הפירעון המקורי.

ביאור 7 - מידע תמציתי על חברות כלולות

א. להלן מידע תמציתי מתוך הדוחות הכספיים של חברת Pro-mot Hungaria K.f.t, (להלן: "Pro Mot"), חברה כלולה בהונגריה המוחזקת בשיעור של 50% בידי הקבוצה, ואשר נכללת בדוחות הכספיים בשיטת השווי המאזני:

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני		נכסים שוטפים
	2012	2013	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	נכסים שאינם שוטפים
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	סך נכסים
1,786	2,259	1,904	
153,277	157,209	145,745	
155,063	159,468	147,649	
4,000	1,440	5,471	התחייבויות שוטפות
133,629	134,473	129,804	התחייבויות שאינן שוטפות
137,629	135,913	135,275	סך התחייבויות
17,434	23,555	12,374	נכסים נטו
8,717	11,778	6,187	חלק בהון המיוחס לבעלים של החברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		הכנסות הוצאות
	2012	2013	2012	2013	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	רווח נקי (הפסד) לתקופה
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	רווח נקי (הפסד) המיוחס לבעלים של החברה
6,417	2,494	126	9,008	598	
(4,108)	(531)	2,196	(1,122)	(4,874)	
2,309	1,963	2,322	7,886	(4,276)	
1,155	982	1,161	3,943	(2,138)	

אפריקה ישראל נכסים בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 7 - מידע תמציתי על חברות כלולות (המשך)

ב. להלן מידע תמציתי מתוך הדוחות הכספיים של חברת Tulipa Rokyta s.r.o, (להלן: "רוקיטקה"), חברה כלולה בהונגריה המוחזקת בשיעור של 50% בידי הקבוצה, ואשר נכללת בדוחות הכספיים בשיטת השווי המאזני:

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביולי		
	2012	2013	
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
65,492	39,813	18,835	נכסים שוטפים
228	162	52	נכסים שאינם שוטפים
<u>65,720</u>	<u>39,975</u>	<u>18,887</u>	סך נכסים
65,006	39,004	11,487	התחייבויות שוטפות
-	-	-	התחייבויות שאינן שוטפות
<u>65,006</u>	<u>39,004</u>	<u>11,487</u>	סך התחייבויות
714	971	7,400	נכסים נטו
<u>357</u>	<u>486</u>	<u>3,700</u>	חלק בהון המיוחס לבעלים של החברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביולי		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביולי		
	2012	2013	2012	2013	
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
123	32	27,559	47	43,289	הכנסות
(614)	(179)	(23,156)	(261)	(36,347)	הוצאות
<u>(491)</u>	<u>(147)</u>	<u>4,403</u>	<u>(214)</u>	<u>6,942</u>	רווח נקי (הפסד) לתקופה
<u>(246)</u>	<u>(73)</u>	<u>2,202</u>	<u>(107)</u>	<u>3,471</u>	רווח נקי (הפסד) המיוחס לבעלים של החברה

ביאור 8 - אירועים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי

א. במהלך יולי 2013 רכשה אפי אירופה את מלוא הזכויות (100%) בחברה צ'כית ("חברת הפרויקט") בעלות של 7.5 מיליון יורו שבבעלותה קרקע בפראג בשטח של כ- 47 דונם ("הקרקע") הכוללת מספר מבנים להשכרה ובהם כ-43 אלפי מ"ר שטחי מחסנים ולוגיסטיקה, וכן כ- 3.3 אלפי מ"ר של שטחי משרדים וכ- 100 מקומות חניה.

בכוונת חברת הפרויקט לפתח על הקרקע פרויקט נדל"ן, שהקמתו מתוכננת במספר שלבים, בהיקף של כ- 95 אלפי מ"ר בנויים, שיכללו כ- 630 יחידות דיור לצד שטחי מסחר ומשרדים ("הפרויקט").

ב. ביום 18 ביולי 2013 חתמה חברה בת אשר החברה מחזיקה ב- 85% ממניותיה, על הסכם למכירת זכויותיה בנכס במגדל העמק בתמורה לסך של 20.3 מיליון ש"ח. עד לתאריך החתימה על הדוח על המצב הכספי התקבלה התמורה למעט סך של כ- 4.5 מיליון ש"ח, אשר הופקד בחשבון נאמנות, עד להשלמת אישורי עירייה, רישום זכויות במינהל מקרקעי ישראל ותשלום מס שבח. לא צפוי רווח או הפסד חשבונאי משמעותי בעסקה. המס הצפוי לתשלום הינו כ- 4.4 מיליון ש"ח.

אפריקה ישראל נכסים בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 8 - אירועים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי (המשך)

ג. ביום 30 ביולי 2013, אושר בקריאה שלישית בכנסת "חוק ההסדרים" (להלן- "החוק"). למועד פרסום דוח כספי זה, טרם פורסם ברשומות נוסחן הסופי של הוראות החוק. למיטב ידיעת החברה, בהתבסס על המידע שהופיע באתר הכנסת כאמור לעיל להלן חלק מהוראות פרק המסים בחוק:

- העלאת מס החברות החל משנת המס 2014 לשיעור של 26.5% (עלייה של 1.5%).
- רווחי שערור (עודפים שלא התחייבו במס חברות מהסוג שקבע שר האוצר בסכום העולה על מיליון שקלים חדשים המחושב באופן מצטבר מיום רכישתו של הנכס) יהיו ברי מיסוי וזאת בהתבסס על מנגנון של מכירה ורכישה רעיונית של נכס בכל עת שבוצע לגבי שערור ומשערור זה גם חולקו רווחים. בהתאם, נקבעה הוראה מקבילה בחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) לעניין מס שבח לגבי זכות במקרקעין או זכות באיגוד מקרקעין שבשלה נרשמה בדוחות הכספיים של החברה חלוקה מרווחי שערור כאילו הזכות נמכרה ביום חלוקת רווחי השערור ונרכשה מחדש באותו יום.

יתרות המסים הנדחים ליום 30 ביוני 2013, אינן מביאות בחשבון את הוראות החוק האמור, מאחר ועד לסוף תקופת הדיווח טרם הושלמה חקיקתן למעשה. יצוין כי בשלב זה, טרם פורסם נוסחן הסופי של הוראות החוק ברשומות.

באם חקיקת החוק האמור הייתה מושלמת עד לסוף תקופת הדיווח, אזי סעיף השקעות בחברות מוחזקות של החברה ליום 30 ביוני 2013, היה קטן בסך של כ- 1.4 מיליון ש"ח, ההתחייבות מסים נדחים היו גדלות ב- 4.4 מיליון ש"ח, וחלק החברה בהפסדי חברות כלולות לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2013, היה גדל ב- 1.4 מיליון ש"ח והוצאות המיסים היו גדלות ב- 4.4 מיליון ש"ח.

ד. במהלך חודש יוני 2013 חתמה חברה בת צ'כית של אפי אירופה, אשר בבעלותה ובניהולה קניין אפי פאלאס בפארדוביצה, צ'כיה, על הסכם מימון עם בנק על-פיו העניק הבנק הלוואת נון-ריקורס בסך של 55 מיליון אירו, בריבית שנתית של 3M Euribor +2.85%. כספי הלוואה הנ"ל הועמדו בפועל במהלך חודש יולי 2013 ושימשו בחלקם לפירעון הלוואה קודמת שהועמדה לחברה על-ידי בנק אחר, אשר יתרתה במועד הפירעון עמדה על כ-42 מיליון אירו.