

אפי נכסים בע"מ
(לשעבר: "אפריקה ישראל נכסים בע"מ")

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים
ליום 30 ביוני 2019

(בלתי מבוקרים)

אפי נכסים בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים
ליום 30 ביוני 2019

(בלתי מבוקרים)

תוכן העניינים

עמוד

2	דוח סקירה של רואי החשבון
	דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים (בלתי מבוקרים):
3	דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי
5	דוחות תמציתיים מאוחדים על רווח והפסד
6	דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח הכולל
7	דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון
12	דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים
14	ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של אפי נכסים בע"מ, החברה וחברות בנות שלה (להלן - "הקבוצה"), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 30 ביוני 2019 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על רווח והפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים אלו 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.

היקף הסקירה

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

מסקנה

בהתבסס על סקירתנו, 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, 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.

אפי נכסים בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני		
	2018	2018	
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
6,493,976	6,142,514	6,398,397	נכסים שאינם שוטפים
1,275,591	1,315,860	1,312,965	נדל"ן להשקעה
8,011	7,422	16,394	נדל"ן להשקעה בהקמה
252,773	230,988	262,748	רכוש קבוע ורכוש אחר, נטו
200,376	157,675	219,986	השקעות והלוואות בחברות מוחזקות
8,236	6,213	8,770	הלוואות, נכסי חוזה וחייבים לזמן ארוך
6,244	6,249	5,910	נכסי מסים נדחים
692,533	737,569	774,491	מוניטין
8,937,740	8,604,490	8,999,661	מלאי מקרקעין
			סה"כ נכסים שאינם שוטפים
375,215	319,225	515,636	נכסים שוטפים
36,008	25,478	27,114	מלאי בניינים למכירה
1,206	4,572	3,633	לקוחות
125,953	97,875	164,079	נכסי מסים שוטפים
164,762	176,478	160,071	חייבים, נכסי חוזה ויתרות חובה
462,218	467,973	437,569	השקעות לזמן קצר
1,165,362	1,091,601	1,308,102	מזומנים ושווי מזומנים
49,896	50,333	15,607	
1,215,258	1,141,934	1,323,709	נכסים של קבוצת מימוש המוחזקים למכירה
10,152,998	9,746,424	10,323,370	סה"כ נכסים שוטפים

תביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אפי נכסים בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני		
	2018	2019	
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
56,388	56,388	56,388	הון
1,881,110	1,881,110	1,881,110	הון מניות
(668,236)	(715,919)	(886,268)	פרמיה על מניות
2,151,485	2,126,497	2,193,153	קרנות הון
3,420,747	3,348,076	3,244,383	יתרת עודפים
230,809	226,881	226,564	סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה
3,651,556	3,574,957	3,470,947	זכויות שאינן מקנות שליטה
			סה"כ הון
			התחייבויות שאינן שוטפות
1,264,275	1,233,719	2,177,257	הלוואות מתאגידים בנקאיים ומוסדיים
1,985,197	2,051,814	2,406,632	אגרות חוב
78,813	95,447	88,960	התחייבויות אחרות לזמן ארוך
931	653	931	התחייבויות בגין הטבות לעובדים
585,115	563,761	563,827	התחייבויות מסים נדחים
3,914,331	3,945,394	5,237,607	סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות
			התחייבויות שוטפות
1,683,316	1,343,484	698,420	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ומאחרים וחלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך
137,961	212,695	164,471	חלויות שוטפות של אגרות חוב
272,941	284,277	284,077	ספקים, זכאים חברות קשורות ויתרות זכות הפרשות
1,914	1,698	1,617	התחייבויות בגין מסים שוטפים
413,392	302,044	353,999	מקדמות מלקוחות/התחייבויות בגין חוזה
77,587	81,875	112,232	סה"כ התחייבויות שוטפות
2,587,111	2,226,073	1,614,816	
10,152,998	9,746,424	10,323,370	

אריאל גולדשטיין - משנה למנכ"ל ומנהל כספים ראשי

אבי ברזילי - מנכ"ל

איתן בר זאב - יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 15 באוגוסט, 2019

חביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אפי 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		
	2018 (*)	2019	2018 (*)	2019	
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
405,758	99,490	105,090	195,385	211,585	הכנסות מהשכרת נכסים
140,678	33,670	21,585	68,661	60,784	הכנסות מאחזקת וניהול נכסים (**)
(141,415)	(33,055)	(22,445)	(66,795)	(62,594)	הוצאות הפעלת ואחזקת נכסים (**)
405,021	100,105	104,230	197,251	209,775	רווח גולמי מהשכרת והפעלת נכסים
333,765	113,545	8,380	120,433	32,610	הכנסות מעסקאות בניה ומקרקעין
(219,499)	(86,795)	(7,121)	(91,888)	(27,450)	הוצאות בגין עסקאות בניה ומקרקעין
(2,989)	(1,551)	-	(1,551)	-	הפחתת מלאי למחיר מימוש, נטו
111,277	25,199	1,259	26,994	5,160	רווח גולמי מעסקאות בניה ומקרקעין
95,076	20,132	32,824	39,101	49,641	הכנסות מעבודות הקמה של פרויקטי BOT
(93,927)	(20,132)	(32,673)	(39,101)	(49,480)	הוצאות בגין עבודות הקמה של פרויקטי BOT
1,149	-	151	-	161	רווח גולמי מעבודות הקמה של פרויקטי BOT
517,447	125,304	105,640	224,245	215,096	רווח גולמי
251,370	246,996	(4,739)	242,109	16,322	עליה (ירידה) בשווי הוגן של נדליין להשקעה, נטו
75,981	74,238	-	66,983	(987)	עליה (ירידה) בשווי הוגן של נדליין להשקעה
(21,451)	(5,609)	(3,116)	(9,823)	(6,448)	בהקמה, נטו
(51,789)	(12,501)	(14,228)	(23,231)	(28,024)	הוצאות מכירה ושיווק
6,398	3,134	25,720	3,801	27,690	הוצאות הנהלה וכלליות
(7,074)	(2,240)	(3,731)	(4,353)	(5,087)	הכנסות אחרות
770,882	429,322	105,546	499,731	218,562	הוצאות אחרות
(203,552)	(60,265)	(90,340)	(100,509)	(152,903)	רווח תפעולי
10,599	2,590	4,750	6,963	13,075	הוצאות מימון
(192,953)	(57,675)	(85,590)	(93,546)	(139,828)	הכנסות מימון
(948)	(5,714)	7,218	(3,334)	10,162	הוצאות מימון, נטו
576,981	365,933	27,174	402,851	88,896	חלק ברווחי (בהפסדי) חברות כלולות, נטו ממס
(222,683)	(67,385)	(6,556)	(78,472)	(24,507)	רווח לפני מיסים על ההכנסה
354,298	298,548	20,618	324,379	64,389	מיסים על ההכנסה
					רווח נקי לתקופה
					מיוחס ל:
340,445	290,462	16,192	315,457	55,736	בעלים של החברה
13,853	8,086	4,426	8,922	8,653	זכויות שאינן מקנות שליטה
354,298	298,548	20,618	324,379	64,389	
11.95	10.19	0.57	11.07	1.96	רווח למניה רגילה אחת (בש"ח) בת 1 ש"ח ע.ג. המיוחס לבעלים של החברה: רווח בסיסי ומדולל למניה (בש"ח)

(*) בעניין שינוי מתכונת ההצגה של דוח רווח והפסד - ראה ביאור 2 ז'
(**) התאמה לא מהותית של מספרי השוואה - ראה ביאור 2 ח'.

חביאורים לדוחות הכספיים מחוים חלק בלתי נפרד מהם.

אפי 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	
	2018	2019	2018	2019
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
354,298	298,548	20,618	324,379	64,389
3,531	924	(932)	949	31
-	-	-	-	(1,852)
128,518	(78,662)	(10,137)	82,206	(228,462)
132,049	(77,738)	(11,069)	83,155	(230,283)
486,347	220,810	9,549	407,534	(165,894)
465,277	216,454	5,988	393,405	(162,296)
21,070	4,356	3,561	14,129	(3,598)
486,347	220,810	9,549	407,534	(165,894)

רווח נקי לתקופה

רווח (הפסד) כולל אחר:

רווח (הפסד) בגין גידור תזרימי מזומנים, נטו ממס מימוש קרן הון מהפרשי תרגום בגין מכירת חברה מוחזקת

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

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אפי נכסים בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2019 (בלתי מבוקר)

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	קרן הון בגין	קרן הון	קרן הון	פרמיה על מניות אלפי ש"ח	הון מניות אלפי ש"ח	
				מעסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה אלפי ש"ח	הפרשי תרגום של פעילויות חוץ אלפי ש"ח	מפעולות עם בעל שליטה אלפי ש"ח	מגידור תזרימי מזומנים אלפי ש"ח			
3,651,556	230,809	3,420,747	2,151,485	(6,895)	(666,379)	6,600	(1,562)	1,881,110	56,388	יתרה ליום 1 בינואר, 2019
(14,068)	-	(14,068)	(14,068)	-	-	-	-	-	-	השפעות יישום לראשונה של תקנים חשבונאיים חדשים (*)
3,637,488	230,809	3,406,679	2,137,417	(6,895)	(666,379)	6,600	(1,562)	1,881,110	56,388	יתרה ליום 1 בינואר 2019 מעודכנת
64,389	8,653	55,736	55,736	-	-	-	-	-	-	רווח נקי לתקופה
31	29	2	-	-	-	-	2	-	-	רווח מגידור תזרימי מזומנים, נטו, ממס מימוש קרן הון בגין מכירת חברה מוחזקת
(1,852)	-	(1,852)	-	-	(1,852)	-	-	-	-	הפרשי תרגום בגין פעילויות חוץ, נטו ממס
(228,462)	(12,280)	(216,182)	-	-	(216,182)	-	-	-	-	
(165,894)	(3,598)	(162,296)	55,736	-	(218,034)	-	2	-	-	סה"כ רווח כולל לתקופה דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
(647)	(647)	-	-	-	-	-	-	-	-	
3,470,947	226,564	3,244,383	2,193,153	(6,895)	(884,413)	6,600	(1,560)	1,881,110	56,388	יתרה ליום 30 ביוני, 2019

(*) להשפעות יישום לראשונה של תקן חשבונאי IFRS 16 ותיקון לתקן IAS 28 ראה ביאור 3.

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אפי נכסים בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בחון

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2018 (בלתי מבוקר)

מתייחס לבעלים של החברה										
סך הכל חון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ	עודפים	קרן חון מעסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן חון בגין הפרשי תרגום של פעילויות חוץ	קרן חון מפעולות עם בעל שליטה	קרן חון מגידור תזרימי מזומנים	פרמיה על מניות	חון 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	
3,167,423	212,752	2,954,671	1,811,040	(7,694)	(787,748)	6,600	(5,025)	1,881,110	56,388	יתרה ליום 1 בינואר, 2018
324,379	8,922	315,457	315,457	-	-	-	-	-	-	רווח נקי לתקופה
949	30	919	-	-	-	-	919	-	-	רווח מגידור תזרימי מזומנים, נטו, ממש
82,206	5,177	77,029	-	-	77,029	-	-	-	-	הפרשי תרגום בגין פעילויות חוץ, נטו ממש
407,534	14,129	393,405	315,457	-	77,029	-	919	-	-	סה"כ רווח כולל לתקופה
3,574,957	226,881	3,348,076	2,126,497	(7,694)	(710,719)	6,600	(4,106)	1,881,110	56,388	יתרה ליום 30 ביוני, 2018

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אפי נכסים בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בחון

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2019 (בלתי מבוקר)

מתייחס לבעלים של החברה										
סך הכל חון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ	עודפים	קרן חון מעסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן חון בגין הפרשי תרגום של פעילויות חוץ	קרן חון מפעולות עם בעל שליטה	קרן חון מגידור תזרימי מזומנים	פרמיה על מניות	חון 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	
3,462,045	223,650	3,238,395	2,176,961	(6,895)	(875,153)	6,600	(616)	1,881,110	56,388	יתרה ליום 1 באפריל, 2019
20,618	4,426	16,192	16,192	-	-	-	-	-	-	רווח נקי לתקופה
(932)	12	(944)	-	-	-	-	(944)	-	-	רווח מגידור תזרימי מזומנים, נטו, ממש
(10,137)	(877)	(9,260)	-	-	(9,260)	-	-	-	-	הפרשי תרגום בגין פעילויות חוץ, נטו ממש
9,549	3,561	5,988	16,192	-	(9,260)	-	(944)	-	-	סה"כ רווח כולל לתקופה
(647)	(647)	-	-	-	-	-	-	-	-	דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
<u>3,470,947</u>	<u>226,564</u>	<u>3,244,383</u>	<u>2,193,153</u>	<u>(6,895)</u>	<u>(884,413)</u>	<u>6,600</u>	<u>(1,560)</u>	<u>1,881,110</u>	<u>56,388</u>	יתרה ליום 30 ביוני, 2019

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אפי נכסים בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בחון

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2018 (בלתי מבוקר)

מתייחס לבעלים של החברה										
סך הכל חון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ	עודפים	קרן חון מעסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן חון בגין הפרשי תרגום של פעילויות חוץ	קרן חון מפעולות עם בעל שליטה	קרן חון מגידור תזרימי מזומנים	פרמיה על מניות	חון 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	
3,354,147	222,525	3,131,622	1,836,035	(7,694)	(635,804)	6,600	(5,013)	1,881,110	56,388	יתרה ליום 1 באפריל, 2018
298,548	8,086	290,462	290,462	-	-	-	-	-	-	רווח נקי לתקופה
924	17	907	-	-	-	-	907	-	-	רווח מגידור תזרימי מזומנים, נטו, ממש
(78,662)	(3,747)	(74,915)	-	-	(74,915)	-	-	-	-	הפרשי תרגום בגין פעילויות חוץ, נטו ממש
220,810	4,356	216,454	290,462	-	(74,915)	-	907	-	-	סה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה
3,574,957	226,881	3,348,076	2,126,497	(7,694)	(710,719)	6,600	(4,106)	1,881,110	56,388	יתרה ליום 30 ביוני, 2018

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אפי נכסים בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בחון

לשנה שחסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2018 (מבוקר)

סך הכל חון	זכויות שאינן מקנות שליטה	מתייחס לבעלים של החברה								
		סה"כ	עודפים	קרן חון מעסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן חון בגין הפרשי תרגום בגין פעילויות חוץ	קרן חון מפעולות עם בעל שליטה	קרן חון מגידור תזרימי מזומנים	פרמיה על מניות	חון מניות	
אלפי ש"ח										
3,167,423	212,752	2,954,671	1,811,040	(7,694)	(787,748)	6,600	(5,025)	1,881,110	56,388	יתרה ליום 1 בינואר, 2018
354,298	13,853	340,445	340,445	-	-	-	-	-	-	רווח נקי לשנה
3,531	68	3,463	-	-	-	-	3,463	-	-	רווח מגידור תזרימי מזומנים, נטו ממס
128,518	7,149	121,369	-	-	121,369	-	-	-	-	הפרשי תרגום בגין פעילויות חוץ, נטו ממס
486,347	21,070	465,277	340,445	-	121,369	-	3,463	-	-	סה"כ רווח כולל לשנה
(2,214)	(3,013)	799	-	799	-	-	-	-	-	רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה
<u>3,651,556</u>	<u>230,809</u>	<u>3,420,747</u>	<u>2,151,485</u>	<u>(6,895)</u>	<u>(666,379)</u>	<u>6,600</u>	<u>(1,562)</u>	<u>1,881,110</u>	<u>56,388</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2018

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אפי 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	
	2018	2019	2018	2019
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
354,298	298,548	20,618	324,379	64,389
948	5,714	(7,218)	3,334	(10,162)
1,464	356	1,061	720	2,030
2,989	1,551	-	1,551	-
-	-	1,783	-	1,228
-	-	(25,330)	-	(25,330)
192,953	57,675	85,590	93,546	139,828
222,683	67,385	6,556	78,472	24,507
(251,370)	(246,996)	4,739	(242,109)	(16,322)
(75,981)	(74,238)	-	(66,983)	987
269	-	-	-	-
93,955	(188,553)	67,181	(131,469)	116,766
(48,476)	(15,019)	(29,213)	(21,686)	(47,561)
(17,150)	5,491	(26,814)	(10,696)	(44,140)
(18,846)	(791)	5,875	718	16,382
43,560	43,148	(64,030)	8,712	(99,538)
7,068	780	20,801	12,970	38,371
5,470	17,380	18,109	15,328	34,515
(28,374)	50,989	(75,272)	5,346	(101,971)
(20,580)	(10,387)	(19,915)	(8,517)	(27,112)
399,299	150,597	(7,388)	189,739	52,072
(32,319)	(9,850)	2,801	(14,897)	(12,747)
(4,312)	-	-	-	(49,006)
8,490	-	(1,657)	-	29,375
(102,139)	(25,260)	(17,376)	(53,074)	(28,775)
(484,145)	(201,719)	(104,799)	(300,441)	(206,296)
-	-	25,330	-	25,330
21,396	-	-	-	-
(1,751)	(156)	(2,027)	(561)	(3,491)
-	-	(50,458)	-	(128,125)
(78,233)	(20,100)	(26,641)	(36,818)	(50,992)
19,188	17,888	-	17,888	-
(20,738)	(4,826)	(82)	(4,992)	7,435
18,635	27,531	18,523	18,565	19,735
(655,928)	(216,492)	(156,386)	(374,330)	(397,557)

תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת

רווח נקי לתקופה
**התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי
המזומנים מפעילות שוטפת:**
חלק הקבוצה בהפסדי (ברווחי) חברות כלולות
פחת והפחתות
הפחתת מלאי לשווי מימוש, נטו
הפסד (רווח) ממכירת חברה מוחזקת
רווח מיותר על זכות סירוב
הוצאות מימון שהוכרו בדוח רווח והפסד, נטו
הוצאות מיסים שהוכרו בדוח רווח והפסד
שינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
שינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה, נטו
שינוי בהטבות לעובדים לזמן ארוך

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

מיסי הכנסה (ששולמו) שהוחזרו, נטו

מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת

תזרימי מזומנים לפעילות השקעה

השקעות והלוואות לחברות כלולות, נטו
תשלום מס בגין מימוש נדל"ן להשקעה
תקבולים, נטו על חשבון מכירת חברות כלולות
השקעה בנדל"ן להשקעה
השקעה בנדל"ן להשקעה בהקמה
תקבול בגין ויתור על זכות סירוב (ראה ביאור 6 יא')
תקבול בגין הסכם זיכיון לזמן ארוך
רכישת נכסים בלתי מוחשיים ורכוש קבוע
רכישת חברות שאוחדו לראשונה (ראה ביאור 6 ד'
ו- 6 טו')
השקעה בנכס חוזה לזמן ארוך בגין הסכם זיכיון
תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה
בהקמה
פרעונות (השקעות) בפקדון לזמן ארוך, נטו
פרעונות (השקעות) בהשקעות לזמן קצר, נטו

מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה

תביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אפי 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	
	2018	2019	2018	2019
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
190,767	(38,828)	(166,081)	(22,100)	(327,040)
(128,670)	(28,958)	(937,835)	(52,481)	(1,137,247)
(212,378)	-	(12,500)	(62,275)	(74,953)
(188,696)	(51,102)	(70,874)	(89,027)	(110,836)
(2,214)	-	-	-	-
289,475	48,302	1,435,395	111,735	1,491,382
321,541	321,541	-	321,541	495,272
269,825	250,955	248,105	207,393	336,578
13,196	185,060	84,331	22,802	(8,907)
441,511	286,283	356,552	441,511	462,218
7,511	(3,370)	(3,314)	3,660	(15,742)
462,218	467,973	437,569	467,973	437,569

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים, נטו
 פרעון התחייבויות לזמן ארוך
 פרעון אגרות חוב
 ריבית ששולמה
 רכישת מניות מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
 בחברות מאוחדות
 קבלת הלוואות לזמן ארוך
 הנפקת אגרות חוב בניכוי הוצאות הנפקה
מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון

גידול (קטיון) במזומנים ושווי מזומנים

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

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

תביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אפי נכסים בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 1 - כללי

א. אפי נכסים בע"מ (לשעבר- אפריקה ישראל נכסים בע"מ) (להלן - "החברה") הינה חברה תושבת ישראל. ביום 21 ביולי 2019 אישר רשם החברות את שינוי שמה של החברה משמה הקודם של החברה "אפריקה ישראל נכסים בע"מ" לשמה הנוכחי, "אפי נכסים בע"מ", וזאת לאחר קבלת אישורה של האסיפה הכללית של החברה מיום 1 ביולי 2019.

תמצית הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה ליום 30 ביוני 2019, כוללים את אלה של החברה ושל החברות הבנות שלה (להלן יחד - "הקבוצה"), וכן את זכויות הקבוצה בחברות כלולות ובישויות בשליטה משותפת. הקבוצה עוסקת בייזום, הקמה, השכרה ותפעול של מבנים מניבים בארץ ובחו"ל ופעילות בתחום המגורים בחו"ל. ניירות הערך של החברה רשומים למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב.

בחודש פברואר 2019, מספר גופים ישראלים הכוללים שתי חברות ציבוריות ישראליות- מגה אור החזקות בע"מ וביג מרכזי קניות בע"מ ומספר משקיעים מוסדיים מסווגים ישראלים (להלן- המציעים) הגישו הצעה לרכישת מניותיה של החברה המוחזקות על ידי אפריקה ישראל והמשועבדות לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרות כו' ו- כז') של אפריקה השקעות (כ- 51% מהון החברה) ("המניות המשועבדות"). ההצעה הייתה מותנית, בין היתר, בקבלת אישור בית המשפט המחוזי בתל-אביב, וכן קבלת אישורן של אסיפות מחזיקי אגרות החוב של החברה (אפי נכסים) לשינוי סעיף העילה להעמדה לפרעון מידי הכלולה בשטרי הנאמנות של אגרות החוב של החברה (אפריקה נכסים), בקשר עם שינוי שליטה בחברה. ביום 25 בפברואר 2019 אישרו מחזיקי אגרות החוב של החברה את שינוי סעיף העילה להעמדה לפרעון מידי.

לאחר קבלת אישור בית המשפט המחוזי המאשר את מימוש המניות המשועבדות ומכירתן למציעים בהתאם להצעתם, ביום 4 במרץ 2019 אפריקה השקעות פרסמה דוח מידי לפיו העסקה הושלמה לאחר העברת התמורה לנאמן והעברת המניות המשועבדות לידי המציעים. במהלך חודש מרץ 2019 אפריקה השקעות מכרה את יתרת החזקותיה בשיעור של כ- 4.99% מהון המניות המונפק של החברה. לאור האמור לעיל, אפריקה השקעות חדלה מלהיות בעלת עניין בחברה והחברה הפכה להיות חברה ללא גרעין שליטה.

לעניין השפעת שינוי השליטה והאפשרות להעמדת התחייבויות לפרעון מידי בעקבות כך ראה ביאור 6 ז.

ב. יש לעיין בדוחות תמציתיים מאוחדים אלו בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2018 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולביאורים אשר נלוו אליהם, אשר אושרו ביום 17 במרץ 2019 (להלן - "הדוח הכספי השנתי").

ג. לתאריך הדוח הכספי, לחברה גרעון בהון החוזר במאוחד בסך של כ- 291 מיליון ש"ח וכן גירעון בהון חוזר סולו בסך של כ- 762 מיליון ש"ח, ובניכוי הלוואות מחברות בנות הגירעון בהון חוזר סולו הינו בסך של כ- 512 מיליון ש"ח.

החברה פועלת במגמה להגדיל את היתרות הנזילות שבידיה ולהקטין את התחייבויותיה לזמן קצר וזאת על ידי מספר פעולות:

(1) התקשרות בהסכמי מימון חדשים של מספר הלוואות שניתנו בגין נכסים מניבים באירופה בסך של כ- 197 מיליון ש"ח אשר צפויות להיפרע בשנים עשר החודשים הקרובים, בגינם החלה החברה במגעים עם הגורמים המממנים וצופה כי היא תתקשר בהסכמים חדשים לפני מועדי הפירעון הסופיים.

(2) הארכת מועדי פירעון של הלוואות לזמן קצר שנלקחו למימון הקמת נכסים מניבים והמרתם להלוואות לזמן ארוך.

(3) החזר כספים באמצעות מימון מחדש של נכסים מניבים במדינות הפעילות של החברה/קבלת מסגרת בגין נכסים לא משועבדים בישראל, ו/או מימוש השקעות בחברות מוחזקות. לענין חתימה על הסכם מימון מחדש של נכס מניב בצ'כיה ראה ביאור 6 ח. כמו כן לחברה קיימות מסגרות בגין נכסים בישראל בסך 480 מיליון ש"ח. לעניין חתימה על מסגרת אשראי בתקופת הדוח כנגד נכס בישראל ראה ביאור 6 יב.

(4) גיוס אגרות חוב ו/או הרחבת סדרה קיימת. לעניין גיוס סדרת אגרות חוב סדרה ט' שבוצעה בתקופת הדוח ראה ביאור 6 א.

בהתאם לכך, הנהלת החברה צופה כי ביכולת החברה לפרוע את התחייבויותיה במועדן.

ד. לדוחות הכספיים המאוחדים צורף הדוח הכספי של החברה הבת אפי אירופה.

אפי 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 2018, 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 וסעיף ו' להלן וכן לשינוי במתכונת ההצגה כמפורט בסעיף ז' להלן.

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

ג. הדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים ביניים אושרו לפרסום על ידי הדירקטוריון ביום 15 באוגוסט 2019.

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 מטבעות חוץ ומדד המחירים לצרכן (לפי בסיס 2002):

מדד בישראל		שער החליפין היציג של		תאריך הדוחות הכספיים: ליום 30 ביוני 2019
מדד בגין נקודות	מדד ידוע נקודות	קורונה צ'כית (שייח ל-1 קרונה)	האירו (שייח ל-1 אירו)	
125.43	126.17	0.16	4.062	ליום 30 ביוני 2019
124.43	124.31	0.164	4.255	ליום 30 ביוני 2018
124.31	124.68	0.167	4.292	ליום 31 בדצמבר, 2018
%	%	%	%	שיעורי השינוי:
לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה:				
0.9	1.2	(4.5)	(5.4)	ביום 30 ביוני 2019
0.9	0.9	(0.3)	2.5	ביום 30 ביוני 2018
לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה:				
0.4	1.5	0.9	(0.4)	ביום 30 ביוני 2019
1.0	1.2	(5.0)	(1.7)	ביום 30 ביוני 2018
לשנה שהסתיימה:				
0.8	1.2	2.6	3.3	ביום 31 בדצמבר, 2018

אפי 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 שבוצעה 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.

בעקבות השלמתו בתקופת החשבון של פרויקט בקרקוב, פולין ביצעה החברה הערכת שווי לנכס זה באמצעות הערכת שווי שבוצעה על ידי מעריך שווי חיצוני ובעקבות כך רשמה עליה בשווי ההוגן בסך של כ- 27 מיליון ש"ח לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2019 (שיעור ההיוון שנלקח לצורך הערכת השווי של הפרויקט הנ"ל כ- 7.5%).

ו. עדכון מדיניות חשבונאית החל מיום 1 בינואר 2019:

להלן עדכון מדיניות חשבונאית לאור כניסתו לתוקף של תקן דיווח כספי בינלאומי IFRS 16 "חכירות", לפרטים נוספים ראה ביאור 3.א.

חכירות

הקבוצה כחוכר

הקבוצה מעריכה האם חוזה הינו חכירה (או כולל חכירה) במועד ההתקשרות בחוזה. הקבוצה מכירה בנכס זכות שימוש מחד ובהתחייבות חכירה מאידך בגין כל חוזי החכירה בהם היא החוכר, למעט חכירות לטווח קצר (לתקופה של עד 12 חודשים). בחכירות אלה מכירה הקבוצה בתשלומי החכירה כהוצאה תפעולית על בסיס קו ישר על פני תקופת החכירה, אלא אם כן בסיס שיטתי אחר מייצג בצורה טובה יותר את תבנית צריכת ההטבות הכלכליות על ידי הקבוצה מהנכסים החכורים.

תקופת החכירה הינה התקופה שאינה ניתנת לביטול שלגביה לחוכר יש את הזכות להשתמש בנכס החוכר יחד עם תקופות המכוסות על ידי אופציה להארכת החכירה אם ודאי באופן סביר שהחוכר יממש אופציה זו, וכן תקופות המכוסות על ידי אופציה לבטל את החכירה אם ודאי באופן סביר שהחוכר לא יממש אופציה זו.

התחייבות החכירה נמדדת לראשונה לפי הערך הנוכחי של תשלומי החכירה שאינם משולמים במועד התחילה, מהוונים תוך שימוש בשיעור הריבית הגלום בחכירה. אם לא ניתן לקבוע בנקל שיעור זה, הקבוצה משתמשת בשיעור הריבית התוספתי שלה. תשלומי החכירה הנכללים במדידת התחייבות החכירה מורכבים מתשלומים קבועים ו/או תשלומי חכירה משתנים שתלויים בממד שנמדדים לראשונה על ידי שימוש במדד הקיים במועד התחילה. כמו כן יכללו, אם רלוונטי, את מחיר המימוש של אופציית רכישה אם ודאי באופן סביר שהחוכר יממש אופציה זו וכן תשלומי קנסות לביטול החכירה, אם תקופת החכירה משקפת מימוש אופציה לבטל את החכירה על ידי החוכר.

התחייבות החכירה מוצגת בסעיף התחייבויות אחרות לזמן ארוך. התחייבות חכירה נמדדת לאחר מכן על ידי הגדלת הערך בספרים על מנת לשקף ריבית על התחייבות החכירה בשיטת הריבית האפקטיבית ועל ידי הקטנת הערך בספרים על מנת לשקף את תשלומי החכירה שבוצעו. הפרשי שער בגין התחייבות חכירה הנקובה במטבע חוץ נקפים להוצאות המימון בדוח רווח או הפסד בעת התהוותם.

אפי נכסים בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ו. עדכון מדיניות חשבונאית החל מיום 1 בינואר 2019: (המשך)

חכירות (המשך)

העלות של הנכס זכות שימוש מורכבת מסכום המדידה לראשונה של התחייבות החכירה, תשלומי חכירה כלשהם שבוצעו במועד התחילה או לפניו ועלויות ישירות ראשוניות. לאחר מכן, נכס זכות שימוש נמדד לפי העלות בניכוי פחת נצבר והפסדים מירידת ערך.

נכס זכות השימוש מוצג בסעיף רכוש קבוע בדוח על המצב הכספי. נכס זכות שימוש שמקיים את ההגדרה של נדל"ן להשקעה, מוצג בדוח על המצב הכספי בסעיף הנדל"ן להשקעה. נכס זכות השימוש נמדד לפי מודל העלות ומופחת בקו ישר על פני התקופה הקצרה מבין תקופת החכירה לבין אורך החיים השימושיים של נכס הבסיס, למעט אם נכס זכות השימוש שמוצג בסעיף נדל"ן להשקעה נמדד בהתאם לפי מודל שווי הוגן. הפחת מתחיל ממועד תחילת החכירה.

כהקלה מעשית, IFRS 16 מאפשר לחוכר לא להפריד רכיבים שאינם חכירה מרכיבי חכירה ובמקום זאת לטפל בכל רכיב חכירה וברכיבים כלשהם שאינם חכירה הקשורים אליו כרכיב חכירה יחיד. הקבוצה השתמשה בהקלה מעשית זו.

ז. שינוי מתכונת ההצגה של דוח רווח והפסד

במהלך הרבעון הראשון לשנת 2019 שינתה הקבוצה את אופן הצגת דוח רווח והפסד של החברה לפי מהות ההכנסות וההוצאות עם פילוח רווח גולמי לפי סוגי הפעילות בקבוצה. להערכת הקבוצה, ההצגה של דוח רווח והפסד בהתאם למאפיינים אלו הינו מתאים להבנת עסקיה של הקבוצה הפועלת במגוון רחב של שירותים ופעילויות, ולכן יספק מידע מהימן ורלוונטי יותר אודות תוצאות פעולותיה. במסגרת שינוי מתכונת ההצגה סווגו מחדש מספרי ההשוואה לתקופות קודמות על מנת להתאימם למתכונת ההצגה של מספרי תקופת דוח זה.

לשינוי לא הייתה השפעה על הרווח ולא על ההון של החברה.

ח. התאמה לא מהותית של מספרי השוואה

בתקופת הדוח ביצעה החברה התאמה לא מהותית של מספרי השוואה בגין שירותים נלווים הניתנים לשוכרים (כגון חשמל, מים ושירותי ניהול שונים). בהתאם לכך, הקבוצה הציגה מחדש את נתוני הכנסות אלה בדוחות רווח והפסד לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2018 וכן לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018. להתאמה זו לא הייתה השפעה על הרווח או על ההון של החברה.

השפעת התיקון על דוח רווח והפסד:

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2018 (בלתי מבוקר)		
כמדווח בדוחות כספיים אלה אלפי ש"ח	השפעת התיקון אלפי ש"ח	כפי שדווח בעבר אלפי ש"ח
-	(1,866)	1,866
68,661	68,661	-
(66,795)	(66,795)	-

הוצאות הפעלת ואחזקת נכסים, נטו
 הכנסות מאחזקת וניהול נכסים
 הוצאות הפעלת ואחזקת נכסים

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2018 (בלתי מבוקר)		
כמדווח בדוחות כספיים אלה אלפי ש"ח	השפעת התיקון אלפי ש"ח	כפי שדווח בעבר אלפי ש"ח
-	(615)	615
33,670	33,670	-
(33,055)	(33,055)	-

הוצאות הפעלת ואחזקת נכסים, נטו
 הכנסות מאחזקת וניהול נכסים
 הוצאות הפעלת ואחזקת נכסים

אפי נכסים בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ח. התאמה לא מהותית של מספרי השוואה (המשך)

לשנה שהסתיימה		
ביום 31 בדצמבר 2018 (מבוקר)		
כמדווח בדוחות	השפעת התיקון	כפי שדווח בעבר
כספיים אלה	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
-	737	(737)
140,678	140,678	-
(141,415)	(141,415)	-

הוצאות הפעלת ואחזקת נכסים, נטו
 הכנסות מאחזקת וניהול נכסים
 הוצאות הפעלת ואחזקת נכסים

להכנסות המגזרים בדיווח המגזרי בגין תקופות קודמות (ראה ביאור 5 להלן) נוספו ההכנסות מאחזקה וניהול נכסים.

ביאור 3 - תקני דיווח כספי חדשים ופרשנויות שפורסמו

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

• תקן דיווח כספי בינלאומי IFRS 16 "חכירות"

התקן החדש אשר נכנס לתוקף החל מיום 1 בינואר 2019 (מועד היישום לראשונה) מבטל את IAS 17 "חכירות" והפרשנויות הנלוות לו, וקובע את הכללים להכרה, מדידה, הצגה וגילוי של חכירות ביחס לשני הצדדים לעסקה, דהיינו הלקוח ('חוכר') והספק ('מחכיר'). התקן אינו משנה את הטיפול החשבונאי הקיים כיום בספרי המחכיר.

התקן החדש מבטל את ההבחנה אשר היתה קיימת בעבר לגבי חוכר, בין חכירות מימוניות לחכירות תפעוליות וקובע מודל חשבונאי אחיד ביחס לכל סוגי החכירות. בהתאם למודל החדש, בגין כל נכס חכור, החוכר נדרש מחד להכיר בנכס בגין זכות השימוש ומאידך בהתחייבות פיננסית בגין הערך הנוכחי של דמי החכירה. הוראות ההכרה בנכס והתחייבות כאמור לא יחולו לגבי נכסים החכורים לתקופה של עד 12 חודשים בלבד וכן ביחס לחכירות של נכסים בעלי ערך נמוך (דוגמת, מחשבים אישיים). ראו ביאור 2 ו. בדבר המדיניות החשבונאית המיושמת החל מיום 1 בינואר 2019.

הקבוצה בחרה ליישם את התקן לפי גישת ההשפעה המצטברת כאשר ההשפעה המצטברת של היישום לראשונה של התקן הוכרה כתיקון יתרת העודפים לאותו מועד. נתוני השוואה המתייחסים לתקופות שהסתיימו ביום 31 במרץ 2018 ולשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018 מוצגים בהתאם להוראות IAS 17 והפרשנויות הנלוות לו.

לאור זאת במועד היישום לראשונה חכירה של קרקע לנדל"ן להשקעה, משרדי החברה וכלי רכב בקבוצה אשר טופלו כחכירות תפעוליות, הוכרו כנכסים וכהתחייבויות בדוח על המצב הכספי של הקבוצה כדלקמן:

- התחייבויות החכירה הוכרו ונמדדו במועד היישום לראשונה בערך הנוכחי של תשלומי החכירה שנתרו, מהוונים על ידי שימוש בשיעור הריבית התוספתי של הקבוצה בכל חכירה במועד היישום לראשונה.
- נכסי זכות השימוש הוכרו ונמדדו במועד היישום לראשונה בסכום השווה להתחייבויות החכירה, מותאם בגין תשלומי חכירה כלשהם ששולמו מראש או שנצברו.

אפי נכסים בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

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

א. תקנים חדשים ותיקונים לתקנים המשפיעים על התקופה הנוכחית /או על תקופות דיווח קודמות: (המשך)

הקבוצה בחרה ליישם את התקן תוך יישום ההקלות המתאפשרות בהוראות המעבר לתקן כדלקמן:

- א. הקבוצה לא בחנה מחדש אם החוזה הינו חכירה או כולל חכירה למועד תחילת יישום התקן. לפיכך, הסכמים אשר מטופלים כיום כחוזי חכירה תפעולית מטופלים בהתאם לתקן החדש ואילו הסכמים שטופלו בעבר כחוזי קבלת שירות, ימשיכו להיות מטופלים כך ללא שינוי.
- ב. הקבוצה משתמשת בשיעור היוון אחד לתיק חוזי חכירה בעלי מאפיינים דומים באופן סביר.
- ג. הקבוצה אינה מיישמת את הוראות התקן לגבי חכירות שתקופת החכירה שלהן מסתיימת תוך 12 חודש ממועד היישום לראשונה.
- ד. הקבוצה השתמשה בהערכה האם חוזי החכירה הינם חוזה מכביד לפי IAS 37 למועד המעבר כחלופה לביצוע בדיקת ירידת ערך.

ליום 1 בינואר 2019 החברה רשמה גידול ברכוש קבוע ורכוש אחר בסך של כ- 5 מיליון ש"ח, גידול בנכס נדל"ן להשקעה בסך של כ- 7 מיליון ש"ח ומנגד התחייבויות בגין חכירה המוצגות בהתחייבויות אחרות בסך של כ- 13 מיליון ש"ח. סך השינוי נטו בהון בעקבות יישום התקן עמד על סך של כ- 1.4 מיליון ש"ח בגין התאמה זו.

ההשפעה על סעיפי הרווח או הפסד ועל תזרימי המזומנים של הקבוצה לא מהותית.

• **תיקון IAS 28 "השקעות בחברות כלולות ובעסקאות משותפות": (בדבר זכויות לזמן ארוך בחברות כלולות או בעסקאות משותפות)**

התיקון מבהיר כי זכויות לזמן ארוך בחברה כלולה או עסקה משותפת, אשר מהוות חלק מההשקעה נטו אך אינן נמדדות בשיטת השווי המאזני (לדוגמה, הלוואות לזמן ארוך אשר לא נקבע להן מועד פירעון ואשר פירעון לא צפוי בעתיד הנראה לעין), יהיו כפופות להוראות IFRS 9, לרבות מודל ירידת הערך. לאחר מכן תיישם את ההוראות של תקן חשבונאות בינלאומי IAS 28, בגין היתרה של אותן זכויות, כך שהזכויות לזמן ארוך תהיינה הן בתחולת IFRS 9 והן בתחולת IAS 28.

התיקון מיושם למפרע לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2019 או לאחריו, לפי הוראות מעבר ספציפיות תוך התאמת יתרת העודפים למועד המעבר וללא תיקון של מספרי השוואה.

כתוצאה מיישום התיקון, ליום 1 בינואר 2019 נרשם קיטון בסעיף השקעות והלוואות בחברות מוחזקות המטופלות לפי שווי מאזני בסך של כ- 12.7 מיליון ש"ח כנגד קיטון מקביל בעודפים בגין הלוואות שהעמידה הקבוצה לחברה מוחזקת המהוות חלק מההשקעה נטו באותן חברות מוחזקות. לחברה אין מחויבות משפטית לממן את הפסדי החברה המוחזקת, ולפיכך יתרת הלוואות (נטו, בניכוי הפסדי האקוויטי) הועמדו על אפס.

• **פרסום פרשנות IFRIC 23 "עמדות מס לא ודאיות"**

הפרשנות מבהירה את הוראות ההכרה והמדידה של מסים על הכנסה כאשר קיימת אי ודאות לגבי עמדת רשויות המס. הפרשנות קובעת כי על הישות לקבוע האם עמדות המס הלא ודאיות צריכות להיות מוערכות בנפרד או כחלק מקבוצה של עמדות מס לא ודאיות. כמו כן, על הישות להעריך האם סביר כי רשויות המס יקבלו את הטיפול שבו נקטה החברה, או צפויה לנקוט בו, בקשר עם עמדות המס הלא ודאיות בהנחה כי רשויות המס יבדקו את דיווחי הישות וכל המידע הרלוונטי יהיה בידיהן (סיכון חשיפה 100%). במידה וכן, הישות נדרשת לקבוע את הטיפול החשבונאי בעמדות המס הלא ודאיות באופן עקבי עם עמדת המס שבה היא נקטה או צפויה לנקוט בה. במידה ולא, הישות נדרשת לשקף את השפעת אי הודאות באמצעות שימוש בשיטת התוחלת (expected value) או בשיטת הסכום הסביר ביותר (most likely amount), בהתאם לשיטה שצופה באופן הטוב ביותר את תוצאת אי הודאות.

התיקון מיושם למפרע לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2019 או לאחריו. ליישום הפרשנות לא הייתה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים.

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

ערך בספרים		
ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	ליום 30 ביוני
2018	2018	2019
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)
2,411,303	2,302,455	2,684,504
2,140,650	2,285,860	2,589,804

התחייבויות פיננסיות:

הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים כולל חלויות שוטפות

אגרות חוב כולל חלויות שוטפות

שווי הוגן		
ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	ליום 30 ביוני
2018	2018	2019
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)
2,432,496	2,373,984	2,661,523
2,072,833	2,329,038	2,741,710

התחייבויות פיננסיות:

הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים כולל חלויות שוטפות

אגרות חוב כולל חלויות שוטפות

ב. מכשירים פיננסיים אשר נמדדים בשווי הוגן:

הנכסים וההתחייבויות הפיננסיות כוללות חוזים להחלפת ריבית המיועדים על ידי הקבוצה לגידור תזרים מזומנים (חווה אחד להחלפת ריבית אשר אינו מיועד על ידי הקבוצה לגידור תזרימי המזומנים שנפרע במהלך הרבעון הראשון של שנת 2019) וכן עסקת החלפת מטבע (Cross Currency Swap) שאינו מיועד על ידי הקבוצה לגידור תזרימי המזומנים. מכשירים אלו נמדדים כולם בהתאם לרמת מדידה 2, (בהתבסס על נתונים נצפים בקשר לשערי החליפין והריבית שאינם מחירים מצוטטים). המכשירים הפיננסיים הנ"ל מוצגים בדוחות הכספיים בהתאם לשוויים ההוגן. השווי הוגן של המכשירים המשמשים לגידור תזרימי המזומנים והמכשירים שאינם מגדרים נכון ליום 30 ביוני 2019 הינם התחייבות בסך של כ- 509 אלפי יורו (כ- 2.1 מיליון ש"ח) ונכס בסך של כ- 3.5 מיליון ש"ח, בהתאמה (ליום 30 ביוני 2018: התחייבות בסך של כ- 1,208 אלפי יורו (כ- 5.1 מיליון ש"ח) ו- 149 אלפי אירו (כ- 0.6 מיליון ש"ח), בהתאמה וליום 31 בדצמבר 2018: התחייבות בסך של כ- 475 אלפי אירו (כ- 2 מיליון ש"ח) ו- 88 אלפי אירו (כ- 0.4 מיליון ש"ח), בהתאמה). השווי הוגן של אותם מכשירים נאמד לפי ההפרש המהוון של תזרימי המזומנים שבין הריבית הקבועה שמשלמת החברה והריבית המשתנה הצפויה להתקבל על פי עקום הריבית באותו מועד דיווח ובעסקת החלפת מטבע ההפרש המהוון של תזרימי המזומנים שבין התשלום באירו שהחברה צפויה לשלם והתשלום בש"ח שהחברה צפויה לקבל על פי ההפרש בין שער החליפין הצפוי ביום מימוש החווה (תוך שימוש בעקומי ריבית יורו ושקל למועד החישוב) לשער שנקבע ביום גיבוש העסקה.

ביאור 5 - דיווח מגזרי

לתיאור מגזרי הפעילות של החברה, ראה ביאור 34 לדוחות הכספיים השנתיים.

אפי נכסים בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 5 - דיווח מגזרי (המשך)

התרכב:

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2019 (בלתי מבוקר)

סח"כ	אחרות	רומניה	בולגריה	פולין	סרביה	ציכיה	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
382,310	24,308	140,333	4,829	3,176	42,033	38,383	129,248
247,754	(1,330)	113,764	1,861	27,669	31,272	21,550	52,968
(29,192)							
218,562							
(152,903)							
13,075							
10,162							
88,896							
(24,507)							
64,389							
211,585	-	113,053	2,406	78	31,103	26,144	38,801
32,610	24,151	-	1,469	2,927	-	4,063	-
49,641	-	-	-	-	-	-	49,641
15,335	-	(2,829)	(386)	26,818	22	(4,516)	(3,774)

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

רווח נקי לתקופה

מידע נוסף:

הכנסות מהשכרת נכסים
 הכנסות מעסקאות בנייה ומקרקעין
 הכנסות מעבודות הקמה של פרויקטי BOT
 שינוי בשווי הוגן נדליין להשקעה ונדליין
 להשקעה בהקמה

אפי נכסים בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 5 - דיווח מגזרי (המשך)

החרכב:

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2018 (בלתי מבוקר)							
סח"כ	אחרות	רומניה	בולגריה	פולין	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
427,381	992	147,788	8,633	7,242	39,477	132,151	91,098
528,594	702	340,704	5,410	15,082	29,401	92,308	44,987
(28,863)							
499,731							
(100,509)							
6,963							
(3,334)							
402,851							
(78,472)							
324,379							
195,385	945	109,729	2,010	-	28,459	16,761	37,481
120,433	-	-	5,720	4,532	-	110,181	-
39,101	-	-	-	-	-	-	39,101
309,092	191	228,355	3,719	11,085	214	50,250	15,278
(1,551)	619	(2,170)	-	-	-	-	-

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 הכנסה

רווח נקי לתקופה

מידע נוסף:

הכנסות מהשכרת נכסים

הכנסות מעסקאות בנייה ומקרקעין

הכנסות מעבודות הקמה של פרויקטי BOT

שינוי בשווי הוגן נדל"ן להשקעה ונדל"ן

להשקעה בהקמה

הפחתת מלאי למחיר מימוש, נטו

(*) התאמה לא מהותית של מספרי השוואה - ראה ביאור 2 ח'.

אפי נכסים בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 5 - דיווח מגזרי (המשך)

התרכב:

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2019 (בלתי מבוקר)

ס"ח"כ אלפי ש"ח	אחרות אלפי ש"ח	רומניה אלפי ש"ח	בולגריה אלפי ש"ח	פולין אלפי ש"ח	סרביה אלפי ש"ח	צ'כיה אלפי ש"ח	ישראל אלפי ש"ח
193,599	5,948	64,281	1,768	1,114	17,915	17,536	85,037
120,059	(2,676)	56,951	672	87	15,941	9,676	39,408
(14,513)							
105,546							
(90,340)							
4,750							
7,218							
27,174							
(6,556)							
20,618							
105,090	-	56,265	1,217	78	15,099	12,935	19,496
8,380	6,486	-	135	980	-	779	-
32,824	-	-	-	-	-	-	32,824
(4,739)	-	(1,226)	(386)	-	670	(2,279)	(1,518)

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

רווח נקי לתקופה

מידע נוסף:

הכנסות מהשכרת נכסים

הכנסות מעסקאות בנייה ומקרקעין

הכנסות מעבודות הקמה של פרויקטי BOT

שינוי בשווי הוגן נדל"ן להשקעה ונדל"ן

להשקעה בהקמה

אפי נכסים בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 5 - דיווח מגזרי (המשך)

התרכב:

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2018 (בלתי מבוקר)							
סח"כ	אחרות	רומניה	בולגריה	פולין	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
269,971	350	73,427	4,331	4,550	20,691	120,485	46,137
445,620	737	290,401	4,061	14,068	19,689	84,407	32,257
(16,298)							
429,322							
(60,265)							
2,590							
(5,714)							
365,933							
(67,385)							
298,548							
99,490	323	54,797	985	-	15,481	9,149	18,755
113,545	-	-	2,929	1,919	-	108,697	-
20,132	-	-	-	-	-	-	20,132
321,234	191	235,580	3,719	11,085	4,041	50,089	16,529
(1,551)	619	(2,170)	-	-	-	-	-

הכנסות המגזר (*)

תוצאות המגזר

הוצאות שלא הוקצו למגזרים

רווח תפעולי

הוצאות מימון

הכנסות מימון

חלק החברה בהפסדי חברות כלולות, נטו

רווח לפני מסים על החכנסה

מסים על הכנסה

רווח נקי לתקופה

מידע נוסף:

הכנסות מהשכרת נכסים

הכנסות מעסקאות בנייה ומקרקעין

הכנסות מעבודות הקמה של פרויקטי BOT

שינוי בשווי הוגן נדל"ן להשקעה ונדל"ן

להשקעה בהקמה

הפחתת מלאי למחיר מימוש, נטו

(*) התאמה לא מהותית של מספרי השוואה - ראה ביאור 2 ח'.

אפי נכסים בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 5 - דיווח מגזרי (חמשד)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2018 (מבוקר)

סח"כ	אחרות	רומניה	בולגריה	פולין	סרביה	ציכיה	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
981,675	1,063	298,379	17,877	14,962	85,498	361,302	202,594
835,456	(1,304)	459,303	8,257	17,177	56,990	196,808	98,225
(64,574)							
770,882							
(203,552)							
10,599							
(948)							
576,981							
(222,683)							
354,298							
405,758	917	227,411	4,173	-	59,807	38,609	74,841
333,765	-	-	11,827	11,628	-	310,310	-
95,076	-	-	-	-	-	-	95,076
327,351	191	227,091	3,719	11,085	(3,479)	51,158	37,586
(2,989)	(819)	(2,170)	-	-	-	-	-

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 הכנסה
רווח נקי לשנה

מידע נוסף:

הכנסות מהשכרת נכסים
הכנסות מעסקאות בנייה ומקרקעין
הכנסות מעבודות הקמה של פרויקטי BOT
שינוי בשווי הוגן נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
הפחתת מלאי למחיר מימוש

ליום 31 בדצמבר 2018 (מבוקר)

סח"כ	אחרות	רומניה	בולגריה	פולין	סרביה	ציכיה	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
7,769,567	-	3,973,442	150,437	131,838	1,018,646	919,451	1,575,753
1,067,748	108,101	422,203	69,327	99,522	99,359	269,236	-
8,837,315	108,101	4,395,645	219,764	231,360	1,118,005	1,188,687	1,575,753

נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
מלאי דירות ומקרקעין
סך הכל

(*) התאמה לא מהותית של מספרי השוואה - ראה ביאור 2 ח'

אפי נכסים בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 6 - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח

א. גיוס אג"ח (סדרה ט')

ביום 13 בינואר 2019 נערך מכרז ציבורי, במסגרתו גייסה החברה 500 מיליון ש"ח ברוטו כנגד הנפקת 500 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ט') והריבית על אג"ח (סדרה ט') נקבעה בשיעור של 4.2% לשנה, לא צמוד, שקלית. הוצאות ההנפקה הסתכמו לסך של כ- 4.7 מיליון ש"ח. הריבית האפקטיבית הינה כ- 4.5%. האג"ח עומדות לפירעון בעשרה תשלומים חצי שנתיים לא שווים שסכומי הקרן שלהן ישולמו בכל 15 במאי ו- 15 לנובמבר בכל אחת מהשנים 2019 עד 2023 לפי החלוקה כדלקמן: א. 2.5% מיתרת הקרן בכל אחד מארבעת התשלומים הראשונים בשנים 2019 ו- 2020. ב. 3% מיתרת הקרן בכל אחד מחמשת התשלומים הבאים (תשלום 5-9) בשנים 2021-2023 ו- ג. 75% מיתרת הקרן תשולם בתשלום העשירי והאחרון ביום 15 בנובמבר 2023.

ביום 5 בפברואר 2019 החברה התקשרה עם תאגיד בנקאי בעסקת החלפת מטבע (Cross Currency Swap) להלן: "עסקת ההחלפה") של מלוא סכום הגיוס ברוטו, בסך 500,000 אלפי ש"ח בתמורה לסך של כ- 121,415 אלפי אירו (להלן: "סכום הקרן באירו") לפי שער חליפין של 4.118 ש"ח ל- 1 אירו. בהתאם לעסקת ההחלפה החברה תשלם לתאגיד הבנקאי את סכומי הקרן באירו הנושאים ריבית בשיעור של 3.44% לשנה ומנגד התאגיד הבנקאי ישלם לחברה את סכומי הקרן בש"ח הנושאים ריבית בשיעור של 4.2% לשנה בהתאם ללוח סילוקין הזהה ללוח הסילוקין של אגרות חוב (סדרה ט').

אגרות החוב, יובטחו בשעבוד ראשון על בנייני המשרדים AFI Park 1-5 המצויים בעיר בוקרשט ברומניה (להלן: "בטוחות"), על מלוא הון המניות של חברות המחזיקות את בנייני המשרדים AFI Park 1-5 (להלן: "חברות הפרויקט"), על כל זכויותיה של אפי אירופה לקבלת כספים המגיעים לה מכוח מניות חברות הפרויקט. הכל כהגדרת מונחים אלה בשטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה ט').

ביום 18 בפברואר 2019 הועברה יתרת תמורת ההנפקה לחברה לאחר שהתקיימו כל התנאים לשחרור יתרת ההנפקה כאמור בשטר הנאמנות. תמורת הגיוס שימשה, בין היתר, את חברות הפרויקט לצורך פירעון מלא של יתרת ההלוואות הקיימות לטובת הבנקים ברומניה כנגד פרויקט AFI Park 1-5 בסך של כ- 67 מיליון אירו וכתוצאה מכך הוסרו כל השעבודים הקיימים לטובת הבנקים ברומניה.

להבטחת התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ט') של החברה והנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה ט') (להלן: "הנאמן"), התחייבה החברה לשמירה על מספר אמות מידה פיננסיות, כדלקמן:

- (א) יחס חוב נטו לשווי בטוחות, שלא יעלה על שיעור של 75%.
- (ב) יחס הון עצמי למאזן שלא על בסיס מאוחד, שלא יפחת משיעור של 40%.
- (ג) יחס הון עצמי למאזן על בסיס מאוחד, שלא יפחת משיעור של 22%.
- (ד) יחס בין החוב (סולו) לבין סך ההון והחוב (CAP) לא יעלה על 60% (כאשר בחישוב ההון ייכללו יתרות המיסים הנדחים).
- (ה) יחס בין החוב (מאוחד) לבין סך ההון והחוב (CAP) לא יעלה על 75% (כאשר בחישוב ההון ייכללו יתרות המיסים הנדחים).
- (ו) כמו כן, התחייבה החברה כי היא לא תהיה רשאית לבצע חלוקת דיבידנד לבעלי מניותיה, אם בשל החלוקה יחס הון עצמי למאזן שיחושב על בסיס נתוני דוחותיה הכספיים המבוקרים או הסקורים (לפי העניין) שלא על בסיס מאוחד, האחרונים שפורסמו לפני חלוקת הדיבידנד - יפחת מ- 44% ו/או יחס הון עצמי למאזן שיחושב על בסיס נתוני דוחותיה הכספיים המבוקרים או הסקורים (לפי העניין) על בסיס מאוחד, האחרונים שפורסמו לפני חלוקת הדיבידנד - יפחת מ- 24% ו/או יחס החוב ל- CAP שלא על בסיס מאוחד יעלה על 55% ו/או יחס החוב ל- CAP על בסיס מאוחד יעלה על 70%.

נכון ליום הדוח על המצב הכספי, החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות האמורות לעיל.

ב. בהמשך לאמור בביאור 36 ב. לדוחות הכספיים השנתיים בקשר להסכם הבנות שנחתם ביום 6 באוגוסט 2018, ביום 5 במרץ 2019 השלימה חברת בת רומנית של אפי אירופה עסקה עם צד שלישי שאינו קשור לחברה לרכישת זכויות במקרקעין בשטח של כ- 7,800 מ"ר בבוקרשט, רומניה המצויים בסמוך לקניון קוטרוצ'ו. בתמורה לרכישת המקרקעין, שילמה חברת הבת סכום במזומן של כ- 7.4 מיליון אירו (כ- 30 מיליון ש"ח). הזכויות במקרקעין מסווגות לסעיף נדל"ן להשקעה בהקמה.

אפי נכסים בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 6 - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח: (המשך)

ג. ביום 10 בפברואר 2019 אפי אירופה התקשרה במכתב כוונות לא מחייב עם חברת פלאזה סנטרס, חברה אשר אינה קשורה לחברה ו/או לבעלת השליטה בה (להלן: "מכתב הכוונות") לרכישת מלוא אחזקותיה של חברה בת הולנדית בבעלותה המלאה של פלאזה סנטרס (להלן: "המוכרת") (75% בחברה זרה רומנית (להלן: "החברה הרומנית"), המחזיקה בפרויקט מקרקעין (במסגרת הסכם חכירה, להלן: "הסכם ה-PPP") בבוקרשט רומניה, המיועד להקמת יחידות מגורים, שטחי משרדים, מסחר ומלון בהיקף כולל של כ-220 אלפי מ"ר (להלן: "הפרויקט"), וזאת בתמורה לסך מקסימלי של 60 מיליון אירו, ובכפוף להתקיימותם של מספר תנאים מתלים.

למיטב ידיעת החברה, לתאריך הדוח, יתרת האחזקות בחברה הרומנית מוחזקת על ידי חברה ממשלתית רומנית (15%) (להלן: "החברה הממשלתית") ועל ידי משקיע פרטי (10%).

בהתאם להוראות הסכם ה-PPP בקשר עם הפרויקט, לחברה הרומנית קיימות התחייבויות רבות כלפי הרשויות ברומניה, לרבות התחייבות להקים, ללא תמורה, עבור הממשלה ברומניה בניין משרדים בהיקף של כ-11 אלפי מ"ר וכן 2,000 מ"ר חניות תת קרקעיות.

על פי מכתב הכוונות, אפי אירופה ערכה בדיקת נאותות לפרויקט (להלן: "בדיקת הנאותות"), שלאחריה, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, נחתם ביום 3 ביולי 2019 הסכם מקדמי בין הצדדים (להלן: "ההסכם המקדמי"), אשר במסגרתו הוארכה תקופת בדיקת הנאותות ב-60 יום נוספים אשר לאחריהם תשלם אפי אירופה למוכרת סך של 200 אלפי אירו (בכפוף לתוצאות בדיקת הנאותות). 15 חודשים לאחר החתימה על ההסכם המקדמי הצדדים יחתמו על הסכם רכישה מחייב, במסגרתו תשלם אפי אירופה למוכרת סך של 20 מיליון אירו (להלן: "ההסכם המחייב").

ההתקשרות בהסכם המחייב כפופה להתקיימותם של מספר תנאים מתלים משמעותיים, שאין כל וודאות שיתקיימו, ואשר עיקרם, קבלת אישורים והיתרים מצדדים שלישיים, לרבות אישורים מסוימים מאת הרשויות המקומיות בקשר עם תיקון הפרות מסוימות של הסכם ה-PPP (כולל אישור שהסכם ה-PPP הינו בתוקף) וביצוע תכנון מחדש של הפרויקט ואישור לוחות הזמנים להשלמתו; קבלת אישור הממונה על ההגבלים העסקיים; השלמת בדיקת הנאותות לשביעות רצונה של אפי אירופה; קבלת אישור כי תקופת החכירה (למשך 49 שנים) בקשר עם הפרויקט, תתחיל לכל המוקדם, במועד ההתקשרות בין המוכרת לרשויות המקומיות בשנת 2012 (ככל ותקופת החכירה תתחיל ממועד מוקדם יותר, ינהלו הצדדים משא ומתן בקשר עם מתן פיצוי לאפי אירופה או לחליפין, לאפי אירופה תהיה קיימת האפשרות לסגת מהעסקה), וכן תנאים מתלים נוספים.

פלאזה סנטרס התחייבה כלפי אפי אירופה להימנע מלנהל משא ומתן עם צד שלישי לרכישת אחזקותיה בפרויקט, וזאת למשך תקופה שתחילתה במועד החתימה על מכתב הכוונות וסיומה במועד המוקדם מבין: (א) חלוף 18 חודשים; או (ב) המועד שבו תמסור אפי אירופה הודעה בדבר נסיגתה מהעסקה.

בין הצדדים נקבע, כי יתרת התמורה למוכרת תיפרס על פני תקופה של מספר שנים, וזאת רק לאחר ובכפוף להתקיימותם של מספר אבני דרך בקשר עם הקמת הפרויקט (כך, התשלום האחרון ישולם רק עם ובכפוף להשלמת שלב ראשון של הפרויקט ואכלוסו).

בהתאם להסכמים הקיימים כיום בין בעלי המניות בחברה הרומנית, המשקיע הפרטי והחברה הממשלתית אינם נדרשים להשתתף במימון הפרויקט, אלא יהיו זכאים לקבלת רווחים מהפרויקט בהתאם לאחזקותיהם בחברה הרומנית, וזאת לאחר החזר מלוא המימון העודף שיועמד על ידי אפי אירופה.

ד. ביום 4 בפברואר 2019 אפי אירופה התקשרה עם מספר צדדים שלישיים בהסכם מקדמי לרכישת 100% מהזכויות והלוואות הבעלים (100%) בחברה צכית המחזיקה בקרקע בשטח של 2,600 מ"ר בפראג, צכיה המיועדים לפרויקט מגורים בשטח של כ-5,500 מ"ר וכן מסחר בשטח של כ-800 מ"ר. בתמורה לרכישת החברה הצ'כית, אפי אירופה שילמה סך של כ-481 מיליון קורונה צכית (כ-78 מיליון ש"ח). העסקה הושלמה ביום 18 במרץ 2019.

ה. בהמשך לאמור בביאור 7. ד. (2) לדוחות הכספיים השנתיים בנוגע למכירת המניות של החברה המוחזקת ההונגרית (והלוואות בעלים שניתנו לחברה המוחזקת ההונגרית) בתמורה לסך של כ-9.5 מיליון אירו (כ-40.8 מיליון ש"ח) (חלק החברה), במהלך חודש ינואר 2019 העסקה הושלמה ויתרת התמורה התקבלה. כתוצאה מהמכירה רשמה החברה בדוחותיה הכספיים לחציון ראשון 2019 רווח בסך של כ-0.2 מיליון אירו (כ-0.6 מיליון ש"ח) מתוכם מימוש קרן הון בגין הפרשי תרגום בגין פעילויות חוץ בסך של כ-1.9 מיליון ש"ח.

אפי נכסים בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

- ביאור 6 - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח: (המשך)
- ו. בהמשך לאמור בביאור 32. ו. לדוחות הכספיים השנתיים בנוגע למינויו של אבי ברזילי למנכ"ל החברה מיום 8 באוקטובר 2018, ביום 30 באפריל 2019 אישרה האסיפה הכללית של החברה עדכון לתנאי העסקתו של מר אבי ברזילי (לאחר אישורם של דירקטוריון החברה מיום 17 במרץ 2019 וקבלת אישורה של ועדת הביקורת של החברה מיום 10 במרץ 2019), לפיו עודכן שכרו של המנכ"ל לסכום חודשי של 110 אלפי ש"ח כאשר סכום זה צמוד למדד, בתוקף מיום תחילת כהונתו בחברה. כמו כן, אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות הענקת מענקים מיוחדים בשיקול דעת לנושאי המשרה בחברה, כמפורט להלן: למנכ"ל החברה בסך של 766,620 ש"ח, למשנה למנכ"ל החברה ומנהל הכספים הראשי של החברה בסך של 316,288 ש"ח ולסמנכ"ל ההנדסה של החברה בסך של 252,747 ש"ח.
- ז. בהמשך לאמור בביאור 1 לעיל, החברה הינה חברה ללא גרעין שליטה לאחר שבחודש מרץ 2019, הושלמה מכירת כ- 56% ממניות החברה ואפריקה ישראל חדלה מלהיות בעלת השליטה (ובעלת עניין) בחברה.
- יצוין, כי בחלק מההסכמים בהם התקשרו חברות קבוצת החברה לקבלת אשראי (לרבות שטרי הנאמנות בהם התקשרה החברה עם הנאמנים למחזיקי אגרות החוב (סדרות ה' - ט') של החברה), נכללת הוראה המקנה לגוף המממן זכות להעמיד לפירעון מידי את האשראי אשר העמיד במקרה של שינוי שליטה בחברה. עם זאת, יצוין כי באסיפות מחזיקי אגרות החוב (סדרות ה' - ט') של החברה מיום 25 בפברואר 2019 החליטו מחזיקי אגרות החוב (מהסדרות השונות) לאשר כי עם ובכפוף להשלמת העסקה האמורה בביאור 1 לעיל מבוטלת העילה כאמור להעמדה לפירעון מידי, ולהורות לנאמן שלא לזמן אסיפת מחזיקי אגרות חוב שעניינה העמדת אגרות החוב (מהסדרות השונות) לפירעון מידי בגין שינוי השליטה בחברה.
- עד לתאריך הדוח על המצב הכספי, התקבלו הסכמות הגופים הפיננסים שלא להעמיד את יתרת האשראי כלפיהם לפירעון מידי בגין אירוע של שינוי שליטה.
- ח. ביום 4 במרץ 2019 חתמה חברה בת ציכית בבעלות מלאה של אפי אירופה, אשר מחזיקה בבניין המשרדים הידוע בשם אפי קרלין בפראג, צכיה, על הסכם מימון מול תאגיד בנקאי זר בסך של כ- 46 מיליון אירו אשר ישמש, בין היתר, לפרעון ההלוואה הקיימת מתאגיד בנקאי אחר בסך של כ- 23 מיליון אירו. ההלוואה תישא ריבית שנתית בשיעור של יורובר 3 חודשים ובתוספת מרווח של 1.8% ותיפרע על פני תקופה של 5 שנים. במסגרת הסכם ההלוואה כאמור נכללו התחייבות שונות בהן התחייבה החברה הצכית לעמוד, לרבות מספר תניות פיננסיות.
- במהלך חודש אפריל 2019 התנאים המקדמיים התמלאו והחברה משכה את ההלוואה.
- ט. בהמשך לאמור בביאור 16 ב' לדוחות הכספיים השנתיים בקשר עם הסכם למימון מחדש של קניון אפי פאלאס קוטרצ'ין ברומניה בסך של כ- 300 מיליון אירו שנחתם ביום 21 בדצמבר 2018 עם סינדקציה של תאגידים בנקאיים זרים (להלן "המלווים"), ביום 19 באפריל 2019 נחתם תיקון להסכם ההלוואה, לפיו בין היתר, נמחקו מהתנאים המוקדמים להעמדתה של ההלוואה כל התנאים הנובעים מהסדר החוב של אפריקה ישראל להשקעות בע"מ, שהייתה עד ליום 4 במרץ 2019, בעלת השליטה בחברה (כאמור לעיל בביאור 1). ביום 31 במאי 2019 הועמדה ההלוואה על ידי המלווים לאחר התקיימותם של כל התנאים המוקדמים שנקבעו להעמדתה. חלקה העיקרי שימש לפרעון ההלוואה הקיימת שיתרתה למועד הפירעון הסתכמה לסך של כ- 179 מיליון אירו (לרבות עלויות בקשר עם פירעון ההלוואה) וסך התזרים הנקי לחברה מהמימון החדש כאמור לעיל הסתכם לסך של כ- 121 מיליון אירו.
- במקביל למימון מחדש של קניון אפי פאלאס קוטרצ'ין החברה פרעה גם את יתרת ההלוואה עם גופים מוסדיים בישראל בסך של 28.8 מיליון אירו אשר הייתה מובטחת על ידי שעבוד כל מניותיה של אפי אירופה בחברה בת קפריסאית בבעלותה המלאה והמחזיקה בכ- 98% מהון מניותיה של החברה הרומנית אשר בבעלותה קניון אפי פאלאס קוטרצ'ין. לפרטים נוספים ראה ביאור 16 ה' לדוחות הכספיים השנתיים.
- י. בהמשך לאמור בביאור 9 ד' לדוחות הכספיים השנתיים בעניין הסכם למכירת קרקע בבודפשט, הונגריה בתמורה לסך של כ- 2.9 מיליון אירו, במהלך חודש אפריל 2019 נחתם הסכם מקדמי מעודכן עם אותו רוכש למכירת הקרקע וקרקע סמוכה לה, אשר שטחן הכולל הוא 19,537 מ"ר בתמורה לסך של כ- 5.2 מיליון אירו (כ- 21 מיליון ש"ח) והשלמת העסקה על פיו הייתה כפופה למספר תנאים מתלים אשר היו אמורים להתקיים עד ליום 31 ביולי 2019. היות וכמה מאותם תנאים לא התקיימו עד לתאריך האמור, מתנהל מו"מ עם הרוכש בנוגע לאפשרות דחייתו של המועד האחרון להשלמת העסקה. בהתאם לכך, ולאור כוונת הנהלת החברה הבת למכור את הקרקעות הנ"ל במהלך 12 החודשים הבאים, נכון ליום 30 ביוני 2019 הנכסים בסך של כ- 3.9 מיליון אירו (כ- 16 מיליון ש"ח) מוצגים בדוחות הכספיים של החברה בסעיף נכסים המוחזקים למכירה.

אפי נכסים בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

- ביאור 6 - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח: (המשך)**
- יא.** בהמשך לאמור בביאור 7 ג' 3 לדוחות הכספיים השנתיים בעניין צו מניעה ארעי שניתן לבקשת החברה בקשר עם עסקה למכירת החברות המחזיקות (בעקיפין) ביתרת ההחזקות במחצית היובל לריט 1 ולמשא ומתן שהתנהל בין החברה לבין ריט 1 בע"מ (להלן - "ריט 1") לגיבושה של פשרה בין הצדדים, ביום 8 באפריל 2019 התקשרו החברה, ריט 1 והשותפות המחזיקה ביתרת המניות במחצית היובל (להלן - "השותפות") ובעלי המניות בהן, בהסכם פשרה המבוסס על ההסכמות העקרוניות שדווחו במהלך חודש פברואר 2019. להלן עיקרי הסכם הפשרה:
- ריט 1 תשלם לחברה סכום של כ- 25.3 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ) ואילו החברה תוותר על טענותיה בנוגע לזכות סירוב או זכות הצטרפות של החברה בקשר עם העסקה. עוד הוסכם שהחברה תרכוש אחוז אחד ממניות מחצית היובל מהשותפות תמורת 2.35 מיליון ש"ח כך שהחברה והשותפות יגיעו לאחזקות שוות ביניהן במחצית היובל. כמו כן, סוכם כי החברה תמשיך להעניק שירותי ניהול שוטפים למחצית היובל (בדומה לשירותים הניתנים על ידה כיום) למשך תקופה של 6 שנים נוספות.
- הסכם הפשרה היה כפוף לקבלת כל האישורים הנדרשים, לרבות אישור בית המשפט המחוזי בתל אביב ואישורים של הגופים המממנים של מחצית היובל. הסכם הפשרה הושלם ב 1 במאי 2019 לאחר קבלת אישור המממנים להעברת השליטה. בעקבות השלמת העסקה החברה רשמה ברבעון שני 2019 רווח שנרשם בסעיף הכנסות אחרות בסך של כ- 25 מיליון ש"ח.
- יב.** בחודש מאי 2019 חתמה החברה עם תאגיד בנקאי על הסכם מסגרת של 180 מיליון ש"ח לשנתיים כנגד שעבוד חלק החברה בפרויקט בניין משרדים קונקורד בני ברק. המסגרת שקלית, לא צמודה ובמשיכה ההלוואה תישא ריבית על בסיס פריים+ 1%. החברה נצלה חלק מהמסגרת לזמן קצר לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי של החברה.
- יג.** בהמשך לאמור בביאור 31 א' (1) לדוחות הכספיים השנתיים בקשר עם תביעה הוגשה כנגד חברה מוחזקת בסרביה על סך 875 אלפי אירו במסגרת הסכם מחודש מרץ 2004, במהלך חודש אפריל 2019 החברה המוחזקת והחברה התובעת חתמו על הסכם שנותן תוקף לביצוע הקיזוז בסך של כ- 869 אלפי אירו בגין הסכומים אשר נפסקו כי על הצדדים לשלם זה לזה כך שהחברה המוחזקת תשלם לתובעת סכום בסך של כ- 20 אלפי אירו כסכום סופי לסגירת הטענות ההדדיות הפתוחות לאחר ביצוע הקיזוז כאמור לעיל.
- יד.** ביום 16 במאי 2019 אישר דירקטוריון החברה (לאחר קבלת אישורה של ועדת התגמול של החברה) תוכנית לפיה, ניתן יהיה להקצות עד 1,327,869 כתבי אופציה למימוש למניות החברה, יחידות למניות חסומות של החברה (Restricted Stock Units - להלן - "יחידות RSU") ושל יחידות RSU שהבשלתן מותנית ביצועים לנושאי משרה ועובדים של החברה ושל חברות בשליטת החברה. לפרטים נוספים בנוגע להקצאות שבוצעו לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי ראה ביאור 8 ד'.
- טו.** ביום 4 ביוני 2019 אפי אירופה התקשרה עם מספר צדדים שלישיים בהסכם מקדמי לרכישת 100% מהזכויות והלוואות הבעלים (100%) בשתי חברות צכיות המחזיקות בשטח של כ- 3,400 מ"ר בפראג, צכיה המיועדים לפרוייקט המשולב מגורים, משרדים ומסחר בשטח של כ- 13 אלפי מ"ר. בתמורה לרכישת החברה הציכית, אפי אירופה שילמה סך של כ- 325 מיליון קורונה צכית (כ- 51 מיליון ש"ח). העסקה הושלמה ביום 4 ביוני 2019.
- טז.** **אמות מידה פיננסיות:**
- נכון ליום 30 ביוני 2019 עמדו כל חברות הקבוצה באמות המידה הפיננסיות על פי הסכמי המימון שהן צד להם.

אפי נכסים בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 7 - תמצית נתונים של חברות המחזיקות בפרוייקט אפי פארק 1-5

כללי-

במהלך חודש ינואר 2019 החברה פרסמה דוח הצעת מדף לציבור על פיו הוצעו לציבור, בהצעה אחידה, אגרות חוב מסדרה חדשה (סדרה ט') אשר מובטחת בשעבודים שונים בקשר עם פרוייקט AFI Park 1-5 בבוקרשט, רומניה (להלן: "אפי פארק 1-5"). פרוייקט אפי פארק 1-5 כולל חמישה בנייני משרדים הצמודים לקניון קוטרוצן בשטח כולל להשכרה של כ- 71 אלפי מ"ר המוחזקים תחת ארבע חברות בנות ברומניה בבעלותה המלאה של אפי אירופה (Roi Management SRL - להלן: "אפי פארק 1", AFI Park 2 SRL - להלן: "אפי פארק 2", AFI Park Building 3 SRL - להלן: "אפי פארק 3", AFI Park Offices 4&5 - להלן: "אפי פארק 4+5" יחדיו: "ארבע חברות הפרוייקט"). התמורה בגין אגרות החוב מהסדרה החדשה מיועדת בעיקרה לפירעון הלוואות בנקאיות שהועמדו לקבוצת החברה בגין פרויקט אפי פארק 1-5. לפרטים נוספים בנוגע לגיוס אג"ח (סדרה ט'), תנאיה העיקריים של הסדרה החדשה (בטוחות, התניות פיננסיות וכיו"ב) ראה ביאור 6.א. לעיל.

להלן תמצית נתונייהן הכספיים של ארבע חברות הפרוייקט המחזיקות בנכסי פרוייקט אפי פארק 1-5, כפי שנכללו בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה בתקופות להלן:

א. מידע פיננסי על המצב הכספי של חברות הפרוייקט אפי פארק 1-5:

ליום 30 ביוני 2019 (בלתי מבוקר)					
סה"כ	אפי פארק 4+5	אפי פארק 3 אלפי אירו	אפי פארק 2	אפי פארק 1	
175,450	81,760	31,830	30,930	30,930	נכסים שאינם שוטפים
175,450	81,760	31,830	30,930	30,930	נדל"ן להשקעה
					סה"כ נכסים שאינם שוטפים
2,133	1,003	408	366	356	נכסים שוטפים
8,195	3,411	1,479	1,739	1,566	חייבים ויתרות חובה
10,328	4,414	1,887	2,105	1,922	מזומנים ושווי מזומנים
					סה"כ נכסים שוטפים
185,778	86,174	33,717	33,035	32,852	סה"כ נכסים
71,075	35,964	11,791	11,736	11,584	סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה
88,684	37,498	17,533	16,718	16,935	התחייבויות שאינן שוטפות
14,420	7,152	2,575	2,461	2,232	הלוואות מחברות הקבוצה
784	646	48	14	76	התחייבויות מסים נדחים
103,888	45,296	20,156	19,193	19,243	התחייבויות אחרות לזמן ארוך
					סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות
6,000	3,000	1,000	1,000	1,000	התחייבויות שוטפות
4,815	1,914	770	1,106	1,025	חלויות שוטפות של הלוואות מחברות הקבוצה
10,815	4,914	1,770	2,106	2,025	ספקים, זכאים ויתרות זכות
185,778	86,174	33,717	33,035	32,852	סה"כ התחייבויות שוטפות
					סה"כ הון והתחייבויות

אפי נכסים בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 7 - תמצית נתונים של חברות המחזיקות בפרוייקט אפי פארק 1-5 (המשך)
 א. מידע פיננסי על המצב הכספי של חברות הפרוייקט אפי פארק 1-5 (המשך):

ליום 30 ביוני 2018 (בלתי מבוקר)					
סה"כ	אפי פארק 4+5	אפי פארק 3	אפי פארק 2	אפי פארק 1	
	אלפי אירו				
175,230	81,760	31,830	30,930	30,710	נכסים שאינם שוטפים נדל"ן להשקעה
175,230	81,760	31,830	30,930	30,710	סה"כ נכסים שאינם שוטפים
5,044	2,511	949	1,224	360	נכסים שוטפים חיבים ויתרות חובה
3,506	1,137	729	889	751	מזומנים ושווי מזומנים
8,550	3,648	1,678	2,113	1,111	סה"כ נכסים שוטפים
183,780	85,408	33,508	33,043	31,821	סה"כ נכסים
64,589	32,315	10,918	11,133	10,223	סה"כ חון המיוחס לבעלים של החברה
26,374	-	12,477	13,897	-	התחייבויות שאינן שוטפות הלוואות מתאגידים בנקאיים
13,529	6,860	2,448	2,234	1,987	התחייבויות מסים נדחים
889	791	13	8	77	התחייבויות אחרות לזמן ארוך
40,792	7,651	14,938	16,139	2,064	סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות
31,944	14,857	6,635	3,782	6,670	התחייבויות שוטפות הלוואות מחברות הקבוצה
42,270	28,609	617	721	12,323	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים וחלויות שוטפות של
4,185	1,976	400	1,268	541	הלוואות לזמן ארוך
78,399	45,442	7,652	5,771	19,534	ספקים, זכאים ויתרות זכות
183,780	85,408	33,508	33,043	31,821	סה"כ התחייבויות שוטפות סה"כ חון והתחייבויות

אפי נכסים בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 7 - תמצית נתונים של חברות המחזיקות בפרוייקט אפי פארק 1-5 (המשך)

א. מידע פיננסי על המצב הכספי של חברות הפרוייקט אפי פארק 1-5 (המשך):

ליום 31 בדצמבר 2018 (מבוקר)

סה"כ	אפי פארק 4+5	אפי פארק 3 אלפי אירו	אפי פארק 2	אפי פארק 1
175,450	81,760	31,830	30,930	30,930
1,850	-	884	966	-
177,300	81,760	32,714	31,896	30,930
1,055	540	90	108	317
5,828	2,647	1,146	1,077	958
6,883	3,187	1,236	1,185	1,275
184,183	84,947	33,950	33,081	32,205
68,157	34,218	11,426	11,632	10,881
25,593	-	12,158	13,435	-
14,023	6,986	2,579	2,312	2,146
963	825	49	12	77
40,579	7,811	14,786	15,759	2,223
31,013	14,605	6,703	3,720	5,985
40,283	26,639	633	740	12,271
4,151	1,674	402	1,230	845
75,447	42,918	7,738	5,690	19,101
184,183	84,947	33,950	33,081	32,205

נכסים שאינם שוטפים

נדליין להשקעה

חייבים ויתרות חובה

סה"כ נכסים שאינם שוטפים

נכסים שוטפים

חייבים ויתרות חובה

מזומנים ושווי מזומנים

סה"כ נכסים שוטפים

סה"כ נכסים

סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה

התחייבויות שאינן שוטפות

הלוואות מתאגידים בנקאיים

התחייבויות מסים נדחים

התחייבויות אחרות לזמן ארוך

סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות

התחייבויות שוטפות

הלוואות מחברות הקבוצה

אשראי לזמן קצר מתאגידים

בנקאיים וחלויות שוטפות של

הלוואות לזמן ארוך

ספקים, זכאים ויתרות זכות

סה"כ התחייבויות שוטפות

סה"כ הון והתחייבויות

אפי נכסים בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

- ביאור 7 - תמצית נתונים של חברות המחזיקות בפרוייקט אפי פארק 1-5 (המשך)
- ב. מידע פיננסי על תוצאות הפעילות של חברות הפרוייקט אפי פארק 1-5 : (המשך)

לשישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2019 (בלתי מבוקר)					
סה"כ	אפי פארק 4+5	אפי פארק 3	אפי פארק 2	אפי פארק 1	
אלפי אירו					
					תוצאות הפעילות
6,520	2,795	1,287	1,224	1,214	הכנסות מהשכרת והפעלת נכסים, נטו
164	104	14	46	-	עליה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
(394)	(129)	(88)	(84)	(93)	הוצאות הנהלה וכלליות
81	86	-	(1)	(4)	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
6,371	2,856	1,213	1,185	1,117	רווח תפעולי
(3,005)	(893)	(852)	(932)	(328)	הוצאות מימון, נטו (1)
3,366	1,963	361	253	789	רווח לפני מיסים על הכנסה
(448)	(217)	4	(149)	(86)	מיסים על ההכנסה
2,918	1,746	365	104	703	רווח נקי לתקופה

(1) מתוכם הוצאות מימון, נטו להלוואות מהקבוצה בסך כולל של כ- 1,504 אלפי אירו.

לשישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2018 (בלתי מבוקר)					
סה"כ	אפי פארק 4+5	אפי פארק 3	אפי פארק 2	אפי פארק 1	
אלפי אירו					
					תוצאות הפעילות
6,504	2,943	1,202	1,173	1,186	הכנסות מהשכרת והפעלת נכסים, נטו
10,071	4,912	1,923	1,736	1,500	עליה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
(342)	(127)	(76)	(71)	(68)	הוצאות הנהלה וכלליות
(32)	(35)	16	(7)	(6)	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
16,201	7,693	3,065	2,831	2,612	רווח תפעולי
(1,896)	(679)	(402)	(414)	(401)	הוצאות מימון, נטו (1)
14,305	7,014	2,663	2,417	2,211	רווח לפני מיסים על הכנסה
(2,427)	(1,157)	(448)	(443)	(379)	מיסים על ההכנסה
11,878	5,857	2,215	1,974	1,832	רווח נקי לתקופה

(1) מתוכם הוצאות מימון, נטו להלוואות מהקבוצה בסך כולל של כ- 323 אלפי אירו.

אפי נכסים בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

- ביאור 7 - תמצית נתונים של חברות המחזיקות בפרוייקט אפי פארק 1-5 (המשך)
- ב. מידע פיננסי על תוצאות הפעילות של חברות הפרוייקט אפי פארק 1-5 : (המשך)

לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2019 (בלתי מבוקר)					
סה"כ	אפי פארק 4+5	אפי פארק 3	אפי פארק 2	אפי פארק 1	
אלפי אירו					
					תוצאות הפעילות
3,175	1,449	599	563	564	הכנסות מהשכרת והפעלת נכסים, נטו
70	38	8	24	-	עליה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
(193)	(62)	(46)	(41)	(44)	הוצאות הנהלה וכלליות
96	99	-	(1)	(2)	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
3,148	1,524	561	545	518	רווח תפעולי
(965)	(413)	(189)	(181)	(182)	הוצאות מימון, נטו (1)
2,183	1,111	372	364	336	רווח לפני מיסים על הכנסה
(354)	(180)	(61)	(59)	(54)	מיסים על ההכנסה
1,829	931	311	305	282	רווח נקי לתקופה

(1) מתוכם הוצאות מימון, נטו להלוואות מהקבוצה בסך כולל של כ- 931 אלפי אירו.

לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2018 (בלתי מבוקר)					
סה"כ	אפי פארק 4+5	אפי פארק 3	אפי פארק 2	אפי פארק 1	
אלפי אירו					
					תוצאות הפעילות
3,127	1,454	580	553	540	הכנסות מהשכרת והפעלת נכסים, נטו
10,024	4,897	1,916	1,711	1,500	עליה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
(167)	(58)	(37)	(38)	(34)	הוצאות הנהלה וכלליות
(27)	(27)	-	-	-	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
12,957	6,266	2,459	2,226	2,006	רווח תפעולי
(962)	(342)	(203)	(210)	(207)	הוצאות מימון, נטו (1)
11,995	5,924	2,256	2,016	1,799	רווח לפני מיסים על הכנסה
(2,057)	(1,001)	(386)	(359)	(311)	מיסים על ההכנסה
9,938	4,923	1,870	1,657	1,488	רווח נקי לתקופה

(1) מתוכם הוצאות מימון, נטו להלוואות מהקבוצה בסך כולל של כ- 162 אלפי אירו.

אפי נכסים בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

- ביאור 7 - תמצית נתונים של חברות המחזיקות בפרוייקט אפי פארק 1-5 (המשך)
- ב. מידע פיננסי על תוצאות הפעילות של חברות הפרוייקט אפי פארק 1-5 : (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018 (מבוקר)					
סה"כ	אפי פארק 4+5	אפי פארק 3	אפי פארק 2	אפי פארק 1	
אלפי אירו					
					תוצאות הפעילות
12,981	6,066	2,347	2,267	2,301	הכנסות מהשכרת והפעלת נכסים, נטו
10,392	4,957	1,936	1,781	1,718	עליה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
(824)	(292)	(182)	(174)	(176)	הוצאות הנהלה וכלליות
(49)	(46)	13	(7)	(9)	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
22,500	10,685	4,114	3,867	3,834	רווח תפעולי
(3,832)	(1,387)	(812)	(828)	(805)	הוצאות מימון, נטו (1)
18,668	9,298	3,302	3,039	3,029	רווח לפני מיסים על הכנסה
(3,222)	(1,538)	(579)	(566)	(539)	מיסים על ההכנסה
15,446	7,760	2,723	2,473	2,490	רווח נקי לתקופה

(1) מתוכם הוצאות מימון, נטו להלוואות מהקבוצה בסך כולל של כ- 644 אלפי אירו.

- ג. מידע פיננסי על נתוני תזרימי המזומנים של חברות הפרוייקט אפי פארק 1-5 :

לשישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2019 (בלתי מבוקר)					
סה"כ	אפי פארק 4+5	אפי פארק 3	אפי פארק 2	אפי פארק 1	
אלפי אירו					
					תזרימי מזומנים
4,699	1,899	1,138	761	901	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת
2,480	350	884	966	280	מזומנים נטו שנבעו מפעילות השקעה
(4,812)	(1,485)	(1,689)	(1,065)	(573)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון (1)
2,367	764	333	662	608	גידול במזומנים ושווי מזומנים
5,828	2,647	1,146	1,077	958	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
8,195	3,411	1,479	1,739	1,566	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

(1) מתוכם מזומנים שנבעו מקבלת הלוואות מהקבוצה, נטו בסך של כ- 62,168 אלפי אירו. לפרטים נוספים בנוגע לפרעון יתרת הלוואות הבנקאיות וקבלת הלוואות מהקבוצה, ראה ביאור 6 א'.

אפי נכסים בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

- ביאור 7 - תמצית נתונים של חברות המחזיקות בפרוייקט אפי פארק 1-5 (המשך)
- ג. מידע פיננסי על נתוני תזרימי המזומנים של חברות הפרוייקט אפי פארק 1-5 : (המשך)

לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2018 (בלתי מבוקר)

סח"כ	אפי פארק 4+5	אפי פארק 3	אפי פארק 2	אפי פארק 1
	אלפי אירו			
3,350	2,293	351	457	249
101	42	13	46	-
(3,033)	(1,617)	(412)	(479)	(525)
418	718	(48)	24	(276)
3,088	419	777	865	1,027
3,506	1,137	729	889	751

תזרימי מזומנים
מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת
מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון (1)
גידול (קיטון) במזומנים ושווי מזומנים
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

(1) מתוכם מזומנים ששימשו להחזר הלוואות מהקבוצה בסך של כ- 530 אלפי אירו.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018 (מבוקר)

סח"כ	אפי פארק 4+5	אפי פארק 3	אפי פארק 2	אפי פארק 1
	אלפי אירו			
13,519	8,171	1,580	1,927	1,841
37	(78)	26	91	(2)
(11,067)	(6,003)	(1,425)	(1,741)	(1,898)
2,489	2,090	181	277	(59)
3,339	557	965	800	1,017
5,828	2,647	1,146	1,077	958

תזרימי מזומנים
מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה
מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון (1)
גידול (קיטון) במזומנים ושווי מזומנים
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

(1) מתוכם מזומנים ששימשו להחזר הלוואות מהקבוצה בסך של כ- 1,840 אלפי אירו.

אפי נכסים בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 8 - אירועים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי

א. בהמשך לאמור בביאור 16 ו' לדוחות הכספיים השנתיים בנוגע להתקשרותה של חברת בת סרבית של אפי אירופה (אשר החברה מחזיקה בעקיפין 53.7%) בהסכם הלוואה בסך של 103 מיליון אירו בקשר עם פרויקט המשרדים איירפורט סיטי בלגרד, ביום 5 ביולי 2019 נחתם כתב תיקון להסכם הלוואה, לפיו, בין היתר, נמחק התנאי למשיכת הלוואה הנוגע להשלמת הסדר חוב באפריקה השקעות. במסגרת כתב התיקון החליטו הצדדים על הארכת תקופת הלוואה, וכן על דחיית המועד האחרון להתקיימותם של יתר התנאים למשיכת הלוואה עד ליום 30 באוגוסט 2019.

ב. ביום 14 ביולי 2019 התקשרה אפי אירופה בהסכם לרכישה של 46.3% מהון המניות של חברה זרה (להלן: חברת האחזקות) בה מחזיקה אפי אירופה ביתרת האחזקות (53.7% מהון מניותיה) ושהינה בעלת מלוא הזכויות (בעקיפין, באמצעות חברות בת סרבית בבעלותה המלאה של חברת האחזקות) בפרויקט איירפורט סיטי בלגרד בסרביה (להלן: "הפרויקט" ו-"הסכם הרכישה" בהתאמה).

בתמורה לרכישת המניות של חברת האחזקות ולהלוואות הבעלים שהועמדו לחברת האחזקות, תשלם אפי אירופה למוכרים סכום כולל של כ- 66.3 מיליון אירו, בצירוף חלקם של המוכרים ברווחים שיירשמו חברת האחזקות וחברת הפרויקט (במאוחד אך למעט רווחי שערוד), בתקופה שבין יום 31 במרץ 2019 לבין מועד השלמת העסקה נשוא הסכם הרכישה.

במועד ההשלמה תשלם אפי אירופה למוכרים סך של כ- 42.1 מיליון אירו על חשבון התמורה, ואילו יתרת התמורה תשולם ב- 3 תשלומים שנתיים שווים, בכל אחת מהשנים 2020-2022. יתרת התמורה תישא ריבית שנתית משתנה ואפי אירופה תהיה רשאית להקדים את תשלום יתרת התמורה.

בהסכם הרכישה נקבע, כי במקרים מסוימים תדרש אפי אירופה לשלם את יתרת התמורה באופן מיידי, וזאת, בין היתר, במקרה של מכירת השליטה בחברה הזרה ו/או בחברת הפרויקט, או במקרה של מינוי מפרק, כונס, מנהל מיוחד וכיו"ב על נכסיהן של החברה הזרה, של חברת הפרויקט או של בעלות השליטה בהן (לרבות החברה).

במסגרת הסכם הרכישה נקבע מנגנון השתתפות ברווחים עתידיים, לפיו, בין היתר, המוכרים יהיו זכאים לתמורה נוספת של כ- 1.5 מיליון אירו בגין השכרת בניין משרדים שיבנה לשוכר יחיד בפרויקט (ככל שיושכר), וכן יהיו זכאים לתמורה נוספת (בסכום שאינו מהותי לחברה) בגין פיתוח או עליית ערך של קרקע מסוימת בפרויקט (להלן: "הפרויקטים העתידיים" ו-"התשלומים העתידיים", בהתאמה).

כבטוחה לתשלום יתרת התמורה והתשלומים העתידיים (ככל ויהיו), תיצור אפי אירופה שעבוד לטובת המוכרים על המניות הנרכשות, והחברה תעמיד ערבות חברה להבטחת ביצוע התשלומים כאמור.

השלמת העסקה כפופה להתקיימותם של מספר תנאים מתלים, שעיקרם, קבלת אישור האורגנים של הצדדים להסכם הרכישה וכן קבלת אישורו של התאגיד הבנקאי אשר העמיד מימון לחברת הפרויקט.

בכפוף להתקיימות התנאים המתלים ולהשלמת הסכם הרכישה תחזיק אפי אירופה במלוא (100%) הון המניות של חברת האחזקות, וכתוצאה מכך, בעקיפין, גם במלוא (100%) הון המניות של חברת הפרויקט.

ג. ביום 15 ביולי 2019 ביצעה החברה פרעון סופי של יתרת אגרות החוב (סדרה ה') של החברה (קרן וריבית) ובהתאם החברה פועלת לביטול ומחיקת השעבודים שהיו רשומים לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ה') על 5,580,000 מניות של אפי אירופה.

אפי נכסים בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

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

ד. ביום 1 ביולי 2019 אישרה האסיפה הכללית של החברה (לאחר קבלת אישורם של דירקטוריון החברה ביום 16 במאי 2019 ושל ועדת התגמול של החברה) תכנית מענקים לשנת 2019 למנכ"ל החברה, לפיה מנכ"ל החברה יהיה זכאי למענק שנתי בגובה של עד 6 משכורות חודשיות, בהתאם למדיניות התגמול של החברה ובכפוף ובהתאם לעמידתו של מנכ"ל החברה בהוראות תכנית המענק לשנת 2019. כמו כן, באותו המועד אישרה האסיפה הכללית של החברה (לאחר קבלת אישורם של דירקטוריון החברה ושל ועדת התגמול) תוכנית תגמול הוני למנכ"ל החברה, לפיה הוקצו למנכ"ל החברה ביום 3 ביולי 2019 175,394 כתבי אופציה ניתנים למימוש למניות החברה, 28,925 יחידות למניות חסומות של החברה (Restricted Stock Units להלן - "יחידות RSU") ו-14,462 יחידות למניות חסומות של החברה שתהיינה מותנות ביצועים.

באותו המועד החליט דירקטוריון החברה, בין היתר, להקצות, בשלב הזה, על פי תנאי התוכנית, לנאמן עבור המשנה למנכ"ל ומנהל הכספים הראשי 122,156 כתבי אופציה הניתנים למימוש לעד ל-122,156 מניות רגילות (כפוף להתאמות). בנוסף, החליט דירקטוריון החברה להקצות למשנה למנכ"ל 15,109 יחידות RSU. ביום 3 ביולי 2019 הוקצו למשנה למנכ"ל ומנהל הכספים הראשי 122,156 כתבי אופציה הניתנים למימוש לעד ל-122,156 מניות החברה וכן 15,109 יחידות RSU.

כל כתבי האופציה המוצעים על פי התוכנית, יוקצו לנאמן, עבור כל אחד מהניצעים, בכפוף לקבלת האישורים הנדרשים, בשלוש מנות. כל ניצע יהיה זכאי לממש את כתבי האופציה שהוקצו לנאמן עבורו, כולו או חלקו, כדלקמן:

(א) המנה הראשונה תהיה ניתנת למימוש החל בתום 24 חודשים מיום ההקצאה ובמשך תקופה בת 36 חודשים מהמועד שבו הן ניתנות למימוש כאמור;

(ב) המנה השנייה תהיה ניתנת למימוש החל בתום 36 חודשים מיום ההקצאה ובמשך תקופה בת 24 חודשים מהמועד שבו הן ניתנות למימוש כאמור;

(ג) המנה השלישית תהיה ניתנת למימוש החל בתום 48 חודשים מיום ההקצאה ובמשך תקופה בת 12 חודשים מהמועד שבו הן ניתנות למימוש כאמור.

כתבי האופציה הוקצו במסלול הוני לצרכי מס הכנסה.

מחיר המימוש של המנה הראשונה עומד על 96.7 ש"ח, של המנה השנייה עומד על 99.1 ש"ח ושל המנה השלישית עומד על כ-101.5 ש"ח.

עלות ההטבה הגלומה בכתבי האופציה שהוקצו כאמור, על פי מודל בלאק אנד שולדס (להלן: "B&S") בהתבסס על השווי ההוגן במועד הענקתם, הסתכמה לסך של כ-10,368 אלפי ש"ח. סכום זה יוכר כהוצאה ברווח והפסד על פני תקופת ההבשלה של כל מנה.

להלן הנתונים אשר שימשו לחישוב עלות ההטבה:

מחיר מניה במועד ההענקה (בש"ח) 115.7

מחיר מימוש (בש"ח) 96.7-101.5

סטיית תקן שנתית (באחוזים) 24.6%

משך החיים הצפוי של כתבי האופציה (בשנים) 2-5

היחידות למניות חסומות של החברה יוקצו לנאמן, עבור כל אחד מהניצעים ותבשלנה, בכפוף לעמידה בתנאי ההבשלה, ב-4 מנות שנתיות כאשר מועד ההבשלה של המנה הראשונה (אשר תכלול 40% מהכמות המוקצית) יחל בתום 24 חודשים מיום ההקצאה, מועד ההבשלה של המנה השנייה (אשר תכלול 20% מהכמות המוקצית) יחל בתום 36 חודשים מיום ההקצאה, מועד ההבשלה של המנה השלישית (אשר תכלול 20% מהכמות המוקצית) יחל בתום 48 חודשים מיום ההקצאה ומועד ההבשלה של המנה הרביעית (אשר תכלול 20% מהכמות המוקצית) יחל בתום 60 חודשים מיום ההקצאה.

עלות ההטבה הגלומה ביחידות למניות חסומות של החברה וביחידות למניות חסומות של החברה שתהיינה מותנות ביצועים שהוקצו כאמור לעיל בהתבסס על מחיר המניה במועד אישור ההענקה הסתכמה לסך של כ-6,768 אלפי ש"ח. סכום זה יוכר כהוצאה ברווח והפסד על פני תקופת ההבשלה של כל מנה.

ביום 15 באוגוסט אישר דירקטוריון החברה (לאחר קבלת אישורה של ועדת התגמול של החברה) הקצאת 295,000 כתבי אופציה נוספים ניתנים למימוש ל-297,000 מניות רגילות של החברה, מתוך מאגר כתבי האופציה ועל פי תנאי תוכנית התגמול הונית וזאת ל-9 ניצעים (לרבות 4 נושאי משרה בחברה והיתר נושאי משרה ועובדים בתאגידים בשליטתה).

אפי נכסים בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

- ביאור 8 - אירועים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי (המשך)
- ה. ביום 1 באוגוסט 2019 חתמה חברה-בת פולנית של אפי אירופה על הסכם מקדמי לרכישת זכות חכירה לתקופה בלתי-מוגבלת ביחס לחלקת קרקע בעיר קרקוב שבפולין, וכן לרכישת הבעלות ביחס לחלקת קרקע צמודה אליה – שתייהן יחד בשטח של 12,030 מ"ר, בתמורה בסך של 26 מיליון זלוטי (כ- 24 מיליון ש"ח). נכון להיום חלקות הקרקע הללו משמשות לתעשייה, אולם תכנית המתאר הרלוונטית מאפשרת לפתח בשטחן פרויקט למגורים בהיקף של 12,700 מ"ר.
- ו. ביום 8 באוגוסט 2019 חתמה חברת בת פולנית של אפי אירופה בהסכם מקדמי לרכישת שטח מקרקעין עליו ממוקם בניין בעיר ורשה שבפולין בהיקף של כ- 6,000 מ"ר המשמש למגורים, משרדים ומסחר בתמורה לסך של כ- 65 מיליון זלוטי (כ- 61 מיליון ש"ח). בכוונת החברה לשפץ את הבניין.
- ז. ביום 12 באוגוסט 2019 חתמו החברה ומכון ויצמן על הסכם, לפיו תבוטל חלק מחכירת החברה ביחס למגרש בו הוקם בניין 15 בפארק המדע בנס ציונה, באופן ש- 40% מהזכויות וההתחייבויות במגרש יושבו למכון ויצמן, ואילו יתרת הזכויות וההתחייבויות במגרש האמור (60%) תיוותר בידי החברה. בתמורה לויתור על המשך חלק מחכירת החברה ישולם לחברה סך של כ- 4.2 מיליון ש"ח.
- ח. לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי ועד בסמוך למועד אישור הדוחות הכספיים, נחלש האירו לעומת השקל בשיעור של כ- 4%. השפעת ההיחלשות הנייל המוערכת הינה קיטון בהון של החברה (בעיקר בגין קרן הון בגין הפרשי תרגום של פעילויות חוץ) בסך של כ- 160 מיליון ש"ח.