

אפריקה ישראל נכסים בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים
ליום 31 במרץ 2018

(בלתי מבוקרים)

אפריקה ישראל נכסים בע"מ

**דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים
ליום 31 במרץ 2018**

(בלתי מבוקרים)

תוכן העניינים

ע מ ד

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
10	דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים
12	ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של אפריקה ישראל נכסים בע"מ, החברה וחברות בנות שלה (להלן - "הקבוצה"), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 31 במרץ 2018 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על רווח והפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופת ביניים זו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים 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 מזהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחוויים 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.

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

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ	
	2017	2018
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
5,614,925	4,261,793	5,832,302
1,120,761	757,288	1,176,815
7,421	5,858	7,775
235,854	241,469	266,602
50,736	73,329	131,265
5,583	8,895	6,167
6,093	5,718	6,345
761,303	849,903	769,439
7,802,676	6,204,253	8,196,710
272,115	228,805	353,523
25,626	20,568	25,074
9,706	7,647	4,864
84,279	74,180	105,226
208,450	143,911	206,840
441,511	525,772	286,283
1,041,687	1,000,883	981,810
18,583	627,585	19,371
1,060,270	1,628,468	1,001,181
8,862,946	7,832,721	9,197,891

נכסים שאינם שוטפים

נדלי"ן להשקעה
 נדלי"ן להשקעה בהקמה
 רכוש קבוע, נטו
 השקעות והלוואות בחברות מוחזקות
 הלוואות, נכס חוזה וחייבים לזמן ארוך
 נכסי מסים נדחים
 מוניטין
 מלאי מקרקעין

סה"כ נכסים שאינם שוטפים

נכסים שוטפים

מלאי בניינים למכירה
 לקוחות
 נכסי מסים שוטפים
 חייבים ויתרות חובה
 השקעות לזמן קצר
 מזומנים ושווי מזומנים

נכסים של קבוצת מימוש המוחזקים למכירה

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 31 במרץ		
2017	2017	2018		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)			
56,388	56,388	56,388		הון
1,881,110	1,881,110	1,881,110		הון מניות
(793,867)	(1,012,721)	(641,911)		פרמיה על מניות
1,811,040	1,579,971	1,836,035		קרנות הון
2,954,671	2,504,748	3,131,622		יתרת עודפים
212,752	204,954	222,525		סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה
3,167,423	2,709,702	3,354,147		זכויות שאינן מקנות שליטה
				סה"כ הון
				התחייבויות שאינן שוטפות
1,887,259	2,036,472	2,002,057		הלוואות מתאגידים בנקאיים ומוסדיים
1,778,243	1,065,042	1,716,697		אגרות חוב
97,892	62,682	99,908		התחייבויות אחרות לזמן ארוך
653	805	653		התחייבויות בגין הטבות לעובדים
492,125	411,717	514,989		התחייבויות מסים נדחים
4,256,172	3,576,718	4,334,304		סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות
				התחייבויות שוטפות
597,634	855,424	632,375		אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ומאחרים וחלויות שוטפות של
211,597	210,874	211,047		הלוואות לזמן ארוך
264,445	219,173	276,296		חלויות שוטפות של אגרות חוב
1,596	6,310	1,697		ספקים, זכאים חברות קשורות ויתרות זכות הפרשות
295,424	188,929	303,781		התחייבויות בגין מסים שוטפים
68,655	65,591	84,244		מקדמות מלקוחות והתחייבויות בגין חוזה
1,439,351	1,546,301	1,509,440		סה"כ התחייבויות שוטפות
8,862,946	7,832,721	9,197,891		

אריאל גולדשטיין - סמנכ"ל כספים

אברהם נובוגרודקי - מנכ"ל

נדב גרינשפון - יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 15 במאי, 2018

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 31 במרץ		
	2017	2018	
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
349,467	83,258	95,895	הכנסות
185,690	11,005	6,888	הכנסות מהשכרת והפעלת נכסים
46,344	9,820	18,969	הכנסות מעסקאות בניה ומרקעין
225,830	13,689	-	הכנסות מעבודות הקמה
65,368	-	-	עליה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
9,986	2,266	667	עליה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה, נטו
882,685	120,038	122,419	הכנסות אחרות
1,034	679	(1,251)	הוצאות
129,137	8,562	5,093	הוצאות (הכנסות) הפעלת ואחזקת נכסים, נטו
46,344	9,820	18,969	הוצאות בגין עסקאות בניה ומרקעין
18,129	2,845	4,214	הוצאות בגין עבודות הקמה
42,948	8,678	10,730	הוצאות מכירה ושיווק
-	-	4,887	הוצאות הנהלה וכלליות
-	-	7,255	ירידה בשווי הוגן נדל"ן להשקעה, נטו
14,142	2,599	2,113	ירידה בשווי הוגן נדל"ן להשקעה בהקמה, נטו
251,734	33,183	52,010	הוצאות אחרות
630,951	86,855	70,409	רווח תפעולי
(206,162)	(45,847)	(40,244)	הוצאות מימון
9,806	1,258	4,373	הכנסות מימון
(196,356)	(44,589)	(35,871)	הוצאות מימון, נטו
5,524	3,646	2,380	חלק ברווחי חברות כלולות, נטו ממס
440,119	45,912	36,918	רווח לפני מיסים על ההכנסה
(185,890)	(10,576)	(11,087)	מיסים על ההכנסה
254,229	35,336	25,831	רווח נקי לתקופה מפעולות נמשכות
930	(5,229)	-	רווח (הפסד) מפעילות מופסקת לאחר מס
255,159	30,107	25,831	רווח נקי לתקופה
253,093	22,024	24,995	מיוחס ל:
2,066	8,083	836	בעלים של החברה
255,159	30,107	25,831	זכויות שאינן מקנות שליטה
8.88	0.77	0.88	רווח למניה רגילה אחת (בש"ח) בת 1 ש"ח ע.נ. המיוחס לבעלים של החברה:
8.85	0.96	0.88	רווח בסיסי ומדולל למניה (בש"ח)
0.03	(0.18)	-	רווח בסיסי ומדולל למניה (בש"ח) מפעילות נמשכת
			רווח (הפסד) בסיסי ומדולל למניה (בש"ח) מפעילות מופסקת

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 31 במרץ	
	2017	2018
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
255,159	30,107	25,831
7,024	2,956	25
97,519	(131,082)	160,868
104,543	(128,126)	160,893
359,702	(98,019)	186,724
352,071	(97,852)	176,951
7,631	(167)	9,773
359,702	(98,019)	186,724

רווח נקי לתקופה

רווח (הפסד) כולל אחר:

רווח בגין גידור תזרימי מזומנים, נטו ממס
 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.

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

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2018 (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 מעסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה 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	
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
25,831	836	24,995	24,995	-	-	-	-	-	-	רווח נקי לתקופה
25	13	12	-	-	-	-	12	-	-	רווח מגידור תזרימי מזומנים, נטו, ממס
160,868	8,924	151,944	-	-	151,944	-	-	-	-	הפרשי תרגום בגין פעילויות חוץ, נטו ממס
186,724	9,773	176,951	24,995	-	151,944	-	12	-	-	סה"כ רווח כולל לתקופה
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 31 במרץ, 2018

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2017 (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 פעילות חוץ אלפי ש"ח	מפעולות עם בעל שליטה אלפי ש"ח	מגידור תזרימי מזומנים אלפי ש"ח			
2,807,721	205,121	2,602,600	1,557,947	(7,694)	(879,777)	6,600	(11,974)	1,881,110	56,388	יתרה ליום 1 בינואר, 2017
30,107	8,083	22,024	22,024	-	-	-	-	-	-	רווח נקי לתקופה
2,956	24	2,932	-	-	-	-	2,932	-	-	רווח מגידור תזרימי מזומנים, נטו, ממס
(131,082)	(8,274)	(122,808)	-	-	(122,808)	-	-	-	-	הפרשי תרגום בגין פעילויות חוץ, נטו ממס
(98,019)	(167)	(97,852)	22,024	-	(122,808)	-	2,932	-	-	סה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה
2,709,702	204,954	2,504,748	1,579,971	(7,694)	(1,002,585)	6,600	(9,042)	1,881,110	56,388	יתרה ליום 31 במרץ, 2017

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2017 (מבוקר)

מתייחס לבעלים של החברה

סך הכל הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ	עודפים	קרן הון				פרמיה על מניות	הון מניות
				מעסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן הון בגין הפרשי תרגום של פעילות חוץ	קרן הון מפעולות עם בעל שליטה	קרן הון מגידור תזרימי מזומנים		
אלפי ש"ח									
2,807,721	205,121	2,602,600	1,557,947	(7,694)	(879,777)	6,600	(11,974)	1,881,110	56,388
255,159	2,066	253,093	253,093	-	-	-	-	-	-
7,024	75	6,949	-	-	-	-	6,949	-	-
97,519	5,490	92,029	-	-	92,029	-	-	-	-
359,702	7,631	352,071	253,093	-	92,029	-	6,949	-	-
<u>3,167,423</u>	<u>212,752</u>	<u>2,954,671</u>	<u>1,811,040</u>	<u>(7,694)</u>	<u>(787,748)</u>	<u>6,600</u>	<u>(5,025)</u>	<u>1,881,110</u>	<u>56,388</u>

יתרה ליום 1 בינואר, 2017

רווח נקי לשנה

רווח מגידור תזרימי מזומנים, נטו ממס הפרשי תרגום בגין פעילויות חוץ, נטו ממס

סה"כ רווח כולל לשנה

יתרה ליום 31 בדצמבר, 2017

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 31 במרץ	
	2017	2018
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
255,159	30,107	25,831
(5,524)	(3,646)	(2,380)
1,080	513	364
195,207	46,868	35,871
186,324	10,769	11,087
(25,062)	(4,102)	1,870
(228,674)	(13,689)	4,887
(65,368)	-	7,255
(140)	36	-
57,843	36,749	58,954
(115,370)	(55,424)	(6,667)
(1,150)	4,852	(16,187)
2,179	5,774	1,509
11,680	(15,331)	(34,436)
20,566	24,381	12,190
48,944	12,894	(2,052)
(33,151)	(22,854)	(45,643)
279,851	44,002	39,142
5,769	(8,926)	(5,047)
3,353	3,353	-
(100,090)	(21,669)	(27,814)
(287,279)	(33,491)	(98,722)
47,918	-	-
13,714	-	-
(1,652)	-	(405)
(40,337)	(5,918)	(16,718)
581,280	575,643	-
(1,085)	-	(166)
(88,639)	(35,991)	(8,966)
132,952	473,003	(157,838)

תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת

רווח נקי לתקופה
התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת:
 חלק הקבוצה ברווחי חברות כלולות
 פחת והפחתות
 הוצאות מימון שהוכרו בדוח רווח והפסד, נטו
 הוצאות מיסים שהוכרו בדוח רווח והפסד
 מיסי הכנסה (ששולמו) שהוחזרו, נטו
 שינוי בשווי הוגן של נדליין להשקעה, נטו
 שינוי בשווי הוגן של נדליין 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

מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת

תזרימי מזומנים לפעילות השקעה

השקעות והלוואות לחברות כלולות, נטו
 החזר מס בגין מכירת חברות מוחזקות ומימוש נדליין להשקעה
 השקעה בנדליין להשקעה
 השקעה בנדליין להשקעה בהקמה
 תקבול כספי ביטוח בגין נכס לקבל מקבלן, נטו
 תקבול בגין הסכם זיכיון לזמן ארוך
 רכישת תוכנה ורכוש קבוע
 השקעה בחייבים זמן ארוך בגין הסכם זיכיון
 תמורה ממימוש נדליין להשקעה ונדליין להשקעה בהקמה
 השקעות בפקדון לזמן ארוך, נטו
 פרעונות (השקעות) בהשקעות לזמן קצר, נטו
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (שימשו לפעילות) 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 31 במרץ	
	2017	2018
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
(258,591)	(173,084)	16,728
(636,382)	(28,680)	(23,523)
(196,068)	(46,706)	(62,275)
(212,490)	(54,722)	(37,925)
166,906	19,791	63,433
858,785	-	-
(277,840)	(283,401)	(43,562)
134,963	233,602	(162,258)
310,020	310,020	441,511
(3,472)	(17,850)	7,030
<u>441,511</u>	<u>525,772</u>	<u>286,283</u>

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים, נטו
 פרעון התחייבויות לזמן ארוך
 פרעון אגרות חוב
 ריבית ששולמה
 קבלת הלוואות לזמן ארוך
 הנפקת אגרות חוב בניכוי הוצאות הנפקה
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 31 במרץ 2018, כוללים את אלה של החברה ושל החברות הבנות שלה (להלן יחד - "הקבוצה"), וכן את זכויות הקבוצה בחברות כלולות ובשויות 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. נכון ליום 31 במרץ 2018, החברה הינה חברה מאוחדת של אפריקה ישראל להשקעות בע"מ (להלן - "אפריקה ישראל") המחזיקה בכ- 56% מההון המונפק והנפרע של החברה. לעניין צפי לשינוי שליטה לאחר תאריך המאזן והאפשרות להעמדת התחייבויות פיננסיות לפירעון מיידי בעקבות כך ראה ביאור 6 ה'.

ב. יש לעיין בדוחות תמציתיים מאוחדים אלו בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2017 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולביאורים אשר נלוו אליהם, אשר אושרו ביום 12 במרץ 2018 (להלן - "הדוח הכספי השנתי").

ג. לתאריך הדוח הכספי, לחברה גרעון בהון החוזר במאוחד בסך של כ- 508 מיליון ש"ח וכן גירעון בהון חוזר סולו בסך של כ- 671 מיליון ש"ח, ובניכוי הלוואות מחברות בנות הגירעון בהון חוזר סולו הינו בסך של כ- 400 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 ובישראל בסך של כ- 381 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) מימוש נכסים מניבים במדינות הפעילות של החברה ו/או החזר כספים באמצעות מימון מחדש/קבלת מסגרת בגין נכסים לא משועבדים בישראל, ו/או מימוש השקעות בחברות מוחזקות.

(4) גיוס אגרות חוב ו/או הרחבת סדרה קיימת. לעניין הרחבת סדרת אגרות חוב סדרה ח' שבוצעה לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי ראה ביאור 7 א'.

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

ד. לדוחות הכספיים המאוחדים צורף הדוח הכספי של החברה הבת אפ"י אירופה.

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 2017, 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 (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

ג. הדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים ביניים אושרו לפרסום על ידי הדירקטוריון ביום 15 במאי 2018.

אפריקה ישראל נכסים בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

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:
מדד בגין	מדד ידוע	קורונה צ'כית	האירו	
נקודות	נקודות	(ש"ח ל-1 קרונה)	(ש"ח ל-1 אירו)	
123.21	122.84	0.17	4.329	ליום 31 במרץ 2018
122.96	122.59	0.144	3.882	ליום 31 במרץ 2017
123.33	123.21	0.163	4.153	ליום 31 בדצמבר, 2017
%	%	%	%	שיעורי השינוי:
לתקופה של שלושה חודשים				
שהסתיימה:				
(0.1)	(0.3)	4.7	4.2	ביום 31 במרץ 2018
0.1	(0.2)	(4.0)	(4.0)	ביום 31 במרץ 2017
לשנה שהסתיימה:				
0.4	0.3	6.7	2.7	ביום 31 בדצמבר 2017

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, בחווי 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.

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

תקן דיווח כספי בינלאומי IFRS 15, הכנסות מחוזים עם לקוחות

החל מרבעון רביעי 2017 הקבוצה יישמה באימוץ מוקדם את התקן. לפרטים נוספים ראה ביאור 3 א' לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2017.

החל מיום 1 בינואר 2018 הקבוצה מיישמת את התקנים החדשים והתיקונים לתקנים המתוארים להלן:

תקן דיווח כספי בינלאומי (2014) IFRS 9, מכשירים פיננסיים

החל מהרבעון הראשון לשנת 2018, הקבוצה מיישמת את תקן דיווח כספי בינלאומי (2014) IFRS 9, *מכשירים פיננסיים* (בסעיף זה: "התקן" או "IFRS 9"), אשר החליף את תקן חשבונאות בינלאומי 39 *מכשירים פיננסיים: הכרה ומדידה* (בסעיף זה "IAS 39"). בנוסף, החל ממועד זה הקבוצה מיישמת את התיקון ל- IFRS 9 *מכשירים פיננסיים: סיווג נכסים פיננסיים הכוללים אופציות לפירעון מוקדם*. הקבוצה בחרה ליישם את התקן והתיקון לתקן, החל מיום 1 בינואר 2018 (בסעיף זה: "מועד היישום לראשונה") ללא תיקון של מספרי ההשוואה, למעט כאשר נדרש בהתאם להוראות התקן בקשר לפריטי גידור מסוימים, תוך התאמת יתרות העודפים ומרכיבים אחרים של ההון למועד היישום לראשונה.

להלן עיקרי השינויים במדיניות החשבונאית בעקבות יישום התקן החל מיום 1 בינואר 2018:

סיווג ומדידה של נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות

הכרה ומדידה לראשונה

הקבוצה מכירה לראשונה בלקוחות ומכשירי חוב שהונפקו במועד היווצרותם. יתר הנכסים הפיננסיים וההתחייבויות הפיננסיות מוכרים לראשונה במועד בו הקבוצה הופכת לצד לתנאים החוזיים של המכשיר. ככלל, נכס פיננסי או התחייבות פיננסית נמדדים לראשונה בשווי הוגן בתוספת, במקרה של נכס פיננסי או התחייבות פיננסית שאינם מוצגים בשווי הוגן דרך רווח והפסד, עלויות עסקה שניתן לייחס במישרין לרכישה או להנפקה של הנכס הפיננסי או ההתחייבות הפיננסית. לקוח שאינו כולל רכיב מימון משמעותי נמדד לראשונה לפי מחיר העסקה שלו. חייבים שמקורם בנכסי חוזה, נמדדים לראשונה לפי ערכם בספרים של נכסי החוזה במועד שינוי הסיווג מנכס חוזה לחייבים.

נכסים פיננסיים - סיווג ומדידה עוקבת

במועד ההכרה לראשונה, נכסים פיננסיים מסווגים לאחת מקטגוריות המדידה הבאות: עלות מופחתת; שווי הוגן דרך רווח כולל אחר - השקעות במכשירי חוב; שווי הוגן דרך רווח כולל אחר - השקעות במכשירים הוניים; או שווי הוגן דרך רווח והפסד.

נכסים פיננסיים לא מסווגים מחדש בתקופות עוקבות אלא אם, ורק כאשר, הקבוצה משנה את המודל העסקי שלה לניהול נכסי חוב פיננסיים, ובמקרה כאמור נכסי החוב הפיננסיים המושפעים מסווגים מחדש בתחילת תקופת הדיווח העוקבת לשינוי במודל העסקי. נכס פיננסי נמדד בעלות מופחתת אם הוא מקיים את שני התנאים המצטברים להלן וכן אינו מיועד למדידה בשווי הוגן דרך רווח והפסד:

מוחזק במסגרת מודל עסקי שמטרתו להחזיק בנכסים כדי לגבות את תזרימי המזומנים החוזיים; וכן התנאים החוזיים של הנכס הפיננסי מספקים זכאות במועדים מוגדרים לתזרימי מזומנים שהם רק תשלומי קרן וריבית בגין סכום הקרן שטרם נפרעה.

כל הנכסים הפיננסיים שאינם מסווגים למדידה בעלות מופחתת כמתואר לעיל, נמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד.

לקבוצה יתרות לקוחות חייבים אחרים ופיקדונות המוחזקים במסגרת מודל עסקי שמטרתו גביית תזרימי המזומנים החוזיים. תזרימי המזומנים החוזיים בגין נכסים פיננסיים אלו, כוללים אך ורק תשלומי קרן וריבית אשר משקפת תמורה עבור ערך הזמן של הכסף וסיכון האשראי. בהתאם לכך, נכסים פיננסיים אלו נמדדים בעלות מופחתת.

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

נכסים פיננסיים - הערכת המודל העסקי

הקבוצה מעריכה את מטרת המודל העסקי שבו מוחזק הנכס הפיננסי ברמת התיק, שכן הדבר משקף בצורה הטובה ביותר את האופן שבו מנוהל העסק ומסופק המידע להנהלה. נכסים פיננסיים המוחזקים למסחר או מנוהלים ואשר ביצועיהם מוערכים על בסיס השווי ההוגן, נמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד.

נכסים פיננסיים - הערכה האם תזרימי מזומנים כוללים קרן וריבית בלבד

לצורך הבחינה האם תזרימי המזומנים כוללים קרן וריבית בלבד, 'קרן' הינה השווי ההוגן של הנכס הפיננסי במועד ההכרה לראשונה, 'ריבית' מורכבת מתמורה עבור ערך הזמן של הכסף, עבור סיכון האשראי המיוחס לסכום הקרן שטרם נפרעה במהלך תקופת זמן מסוימת ועבור סיכונים ועלויות בסיסיים אחרים של הלוואה, כמו גם מרווח רווח.

בבחינה האם תזרימי המזומנים חוזיים הם תזרימים של קרן וריבית בלבד, הקבוצה בוחנת את התנאים החוזיים של המכשיר, ובמסגרת זו מעריכה האם הנכס הפיננסי כולל תנאי חוזי שעשוי לשנות את העיתוי או הסכום של תזרימי המזומנים החוזיים כך שהוא לא יקיים את התנאי.

מאפיין פירעון מוקדם הינו עקבי עם קריטריון קרן וריבית בלבד אם סכום הפירעון המוקדם מייצג באופן מהותי סכומים שטרם שולמו של קרן וריבית בגין סכום הקרן שטרם נפרעה, אשר עשוי לכלול פיצוי סביר, המתקבל או משולם, בגין סיום מוקדם של החוזה. בנוסף, עבור נכס פיננסי אשר נרכש בפרמיה או בניכיון משמעותיים ביחס לערך הנקוב החוזי, מאפיין אשר מתיר או דורש פירעון מוקדם בסכום אשר מייצג באופן מהותי את הערך הנקוב החוזי וריבית חוזית שנצברה אך טרם שולמה (אשר עשוי לכלול פיצוי סביר, המתקבל או משולם, בגין סיום מוקדם), הינו עקבי עם קריטריון קרן וריבית בלבד אם השווי ההוגן של מאפיין הפירעון המוקדם אינו משמעותי בהכרה לראשונה.

נכסים פיננסיים - מדידה עוקבת ורווחים והפסדים

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד

בתקופות עוקבות נכסים אלו נמדדים בשווי הוגן. רווחים והפסדים נטו, לרבות הכנסות ריבית או דיבידנדים, מוכרים ברווח והפסד.

נכסים פיננסיים בעלות מופחתת

נכסים אלו נמדדים בתקופות עוקבות בעלות מופחתת, תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית ובניכוי הפסדים מירידת ערך. הכנסות ריבית, רווחים או הפסדים מהפרשי שער וירידת ערך מוכרים ברווח והפסד. רווח או הפסד כלשהו הנובע מגריעה, מוכר אף הוא ברווח והפסד.

הכנסות ריבית מוכרות תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית. ככלל, חישוב הכנסות הריבית מתבצע על-ידי יישום שיעור הריבית האפקטיבי לערך בספרים ברוטו של הנכס הפיננסי. עם זאת, עבור נכסים פיננסיים פגומים עקב סיכון אשראי שנרכשו או שנוצרו, או נכסים פיננסיים אשר לאחר מועד ההכרה לראשונה הפכו לפגומים עקב סיכון אשראי, הכנסות הריבית מחושבות תוך יישום שיעור הריבית האפקטיבי לעלות המופחתת של הנכס הפיננסי.

התחייבויות פיננסיות - סיווג, מדידה עוקבת ורווחים והפסדים

התחייבויות פיננסיות מסווגות כנמדדות לפי עלות מופחתת או בשווי הוגן דרך רווח והפסד. התחייבות פיננסית נמדדת בשווי הוגן דרך רווח והפסד אם היא מסווגת כמוחזקת למסחר, מהווה מכשיר נגזר או מיועדת למדידה כאמור בעת ההכרה לראשונה. התחייבויות פיננסיות בשווי הוגן דרך רווח והפסד נמדדות בשווי הוגן, כאשר רווחים והפסדים נטו, כולל הוצאות ריבית כלשהן, מוכרים ברווח והפסד. התחייבויות פיננסיות אחרות נמדדות בתקופות עוקבות בעלות מופחתת, תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית. הוצאות ריבית ורווחים והפסדים מהפרשי שער מוכרים ברווח והפסד. רווח או הפסד כלשהו מגריעה, מוכר אף הוא ברווח והפסד.

גריעת התחייבויות פיננסיות

התחייבויות פיננסיות נגרעות כאשר המחויבות החוזית של הקבוצה פוקעת או כאשר היא סולקה או בוטלה. בנוסף, תיקון משמעותי של התנאים של התחייבות פיננסית קיימת, או החלפה של מכשירי חוב בעלי תנאים שונים באופן מהותי בין לווה לבין מלווה קיימים, מטופלים כסילוק של ההתחייבות הפיננסית המקורית והכרה בהתחייבות פיננסית חדשה לפי שווי הוגן.

ההפרש בין הערך בספרים של ההתחייבות הפיננסית שסולקה לבין התמורה ששולמה (לרבות נכסים כלשהם שאינם מזומנים שהועברו או התחייבויות שניטלו), מוכר ברווח והפסד. במקרה של שינוי תנאים (או החלפה של מכשירי חוב) שאינו מהותי, תזרימי המזומנים החדשים מהוונים בשיעור הריבית האפקטיבי המקורי, כאשר ההפרש בין הערך הנוכחי של ההתחייבות הפיננסית בעלת התנאים החדשים לבין הערך הנוכחי של

אפריקה ישראל נכסים בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ההתחייבות הפיננסית המקורית מוכר ברווח והפסד.

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

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

ירידת ערך

נכסים פיננסיים ונכסי חוזה

הקבוצה מכירה בהפרשה להפסדי אשראי חזויים בגין נכסים פיננסיים הנמדדים בעלות המופחתת וכן נכסי חוזה (כהגדרתם ב-IFRS 15).

הקבוצה מודדת את ההפרשה להפסדי אשראי חזויים בסכום השווה להפסדי האשראי החזויים לאורך כל חיי המכשיר, פרט להפרשות להלן, אשר נמדדות בסכום השווה להפסדי האשראי החזויים בתקופה של 12 חודשים:

מכשירי חוב אשר נקבע כי הינם בעלי סיכון אשראי נמוך במועד הדיווח; וכן מכשירי חוב אחרים ופיקדונות, עבורם סיכון האשראי לא עלה באופן משמעותי ממועד ההכרה לראשונה.

בעת ההערכה האם סיכון האשראי של נכס פיננסי עלה באופן משמעותי ממועד ההכרה לראשונה וההערכה של הפסדי אשראי חזויים, הקבוצה מביאה בחשבון מידע סביר וניתן לביסוס, שהינו רלוונטי וניתן להשגה ללא עלות או מאמץ מופרזים. מידע כאמור כולל מידע כמותי ואיכותי, וכן ניתוח, בהתבסס על ניסיון העבר של הקבוצה ועל הערכת האשראי המדווחת, והוא כולל מידע צופה פני עתיד.

הקבוצה מניחה כי סיכון האשראי של נכס פיננסי עלה באופן משמעותי ממועד ההכרה לראשונה, כאשר תשלומים חזויים נמצאים בפיגור של יותר מ-30 יום.

הקבוצה מחשיבה נכס פיננסי כנמצא בכשל, כאשר:

אין זה סביר שהלווה יעמוד במלוא מחויבויותיו לתשלום כלפי החברה, ולחברה אין זכות לבצע פעולות כגון מימוש בטוחות (ככל שישנן); או

התשלומים החזויים בגין הנכס הפיננסי נמצאים בפיגור של יותר מ-90 יום.

הפסדי אשראי חזויים בתקופה של 12 חודשים הינם החלק של הפסדי האשראי החזויים הנובעים מאירועי כשל אפשריים במהלך תקופה של 12 חודשים ממועד הדיווח.

התקופה המירבית שנקלחת בחשבון בהערכת הפסדי האשראי החזויים היא התקופה החוזית המירבית שלאורכה הקבוצה חשופה לסיכון אשראי.

מדידת הפסדי אשראי חזויים

הפסדי אשראי חזויים מהווים אומדן משוקלל-הסתברויות של הפסדי אשראי. הפסדי אשראי נמדדים לפי הערך הנוכחי של הפער בין תזרימי המזומנים שהקבוצה זכאית להם לפי החוזה לבין תזרימי המזומנים שהקבוצה צופה לקבל.

הפסדי האשראי החזויים מהווים לפי שיעור הריבית האפקטיבית של הנכס הפיננסי.

הצגה של ירידת ערך

הפרשה להפסדי אשראי חזויים בגין נכס פיננסי הנמדד בעלות מופחתת, מוצגת בניכוי מהערך בספרים ברוטו של הנכס הפיננסי.

מכשירים פיננסיים נגזרים, לרבות חשבונאות גידור

הקבוצה מחזיקה מכשירים פיננסיים נגזרים לצרכי גידור סיכונים ריבית, וכן נגזרים שאינם משמשים לגידור. נגזרים מוכרים לראשונה בשווי הוגן. לאחר ההכרה לראשונה, נמדדים הנגזרים בשווי הוגן, כשהשינויים בשווי ההוגן ככלל נזקפים לרווח והפסד.

חשבונאות גידור

הקבוצה בחרה ליישם את מודל חשבונאות הגידור החדש של IFRS 9. דרישות חשבונאות הגידור של התקן ייושמו מכאן ולהבא. נכון ליום 31 בדצמבר 2017, יחסי גידור שיועדו לחשבונאות גידור תחת IAS 39 הינם כשירים לחשבונאות גידור תחת IFRS 9, ולכן נחשבים כיחסי גידור ממשיכים.

במועד יצירת יחסי הגידור הקבוצה מתעדת את מטרת ניהול הסיכונים והאסטרטגיה שלה לביצוע הגידור. הקבוצה גם מתעדת את הקשר הכלכלי בין הפריט המגודר לבין המכשיר המגדר, ובכלל זה האם השינויים בתזרימי המזומנים של הפריט המגודר ושל המכשיר המגדר צפויים לקזז אחד את השני.

אפריקה ישראל נכסים בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

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

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

הקבוצה מייעדת נגזרים מסוימים כמכשירים מגדרים, על מנת לגדר את השינויים בתזרימי מזומנים המתייחסים לשינויים בתזרים ובריבית בגין הלוואות בריבית משתנה.

גידור תזרימי מזומנים

כאשר מכשיר נגזר מיועד כמכשיר מגדר בגידור תזרים מזומנים, החלק האפקטיבי של השינויים בשווי ההוגן של הנגזר נזקף לרווח כולל אחר, ישירות לקרן גידור. החלק האפקטיבי של השינויים בשווי ההוגן של נגזר, אשר נזקף לרווח כולל אחר, מוגבל לשינוי המצטבר בשווי ההוגן של הפריט המגודר (לפי ערך נוכחי), ממועד יצירת הגידור. בגין החלק שאינו אפקטיבי, נזקף השינוי בשווי ההוגן לרווח והפסד באופן מיידי. הסכומים שנצברו בקרן הגידור ובקרן עלות הגידור מסווגים מחדש לרווח והפסד באותה תקופה, או באותן תקופות, שבמהלכן תזרימי המזומנים העתידיים החזויים המגודרים משפיעים על רווח והפסד.

אם הגידור אינו עונה עוד לקריטריונים לגידור חשבונאי, או שהמכשיר המגדר נמכר, פוקע, מבוטל או ממומש, אזי נפסק הטיפול לפי חשבונאות גידור, באופן פרוספקטיבי. כאשר נפסק הטיפול לפי חשבונאות גידור, הסכומים שנצברו בעבר בקרן הגידור ובקרן עלות הגידור נשארים בקרן, עד למועד שבו הם מסווגים מחדש לרווח והפסד בתקופה, או בתקופות, שבמהלכן תזרימי המזומנים העתידיים החזויים המגודרים משפיעים על רווח והפסד.

אם תזרימי המזומנים העתידיים המגודרים אינם חזויים עוד להתרחש, הסכומים שנצברו בעבר בקרן הגידור ובקרן עלות הגידור מסווגים מחדש באופן מיידי לרווח והפסד.

הטבלה שלהלן מפרטת את הסיווג והמדידה של המכשירים הפיננסיים של הקבוצה למועד היישום לראשונה ביום 1 בינואר 2018:

קבוצת המדידה המדידה החדשה לפי IFRS 9	קבוצת המדידה המקורית לפי IAS 39	
נגזרים שיועדו כמכשירים מגדרים	נגזרים שיועדו כמכשירים מגדרים	חוזי החלפה על שיעור הריבית
נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד	נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד	נכסים פיננסיים לא נגזרים מוחזקים למסחר
נכסים פיננסיים בעלות מופחתת/ נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד (1)	הלוואות וחייבים	הלוואות לחברות מוחזקות
נכסים פיננסיים בעלות מופחתת	הלוואות וחייבים	לקוחות וחייבים אחרים
נכסים פיננסיים בעלות מופחתת	הלוואות וחייבים	מזומנים ויתרות בבנק
התחייבויות פיננסיות בעלות מופחתת	התחייבויות פיננסיות בעלות מופחתת	ספקים, זכאים ויתרות זכות אחרות
התחייבויות פיננסיות בעלות מופחתת	התחייבויות פיננסיות בעלות מופחתת	הלוואות

(1) הלוואות לחברות כלולות אשר לא נקבע בגינן מועד פירעון ולכן לא עומדות במבחן תזרים המזומנים של קרן וריבית בלבד או הלוואות המוחזקות במודל עסקי שמטרתו מכירה, נמדדות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד במקום בעלות מופחתת כפי שנמדדו בהתאם להוראות IAS 39;

למעט האמור בסעיף 1 על הטבלה לעיל, אין שינוי בסיווג ובמדידה של כל שאר הנכסים הפיננסיים וההתחייבויות הפיננסיות של הקבוצה. ליישום של התקן ביום 1 בינואר 2018 לא הייתה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים של החברה.

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 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 במרץ 2017	ליום 31 במרץ 2017	ליום 31 במרץ 2018
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
2,193,327	2,345,353	2,313,303
2,009,586	1,293,470	1,951,933

התחייבויות פיננסיות:
 הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים כולל חלויות שוטפות

אגרות חוב כולל חלויות שוטפות

שווי הוגן		
ליום 31 בדצמבר 2017	ליום 31 במרץ 2017	ליום 31 במרץ 2018
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
2,217,957	2,358,967	2,385,566
2,121,377	1,375,467	2,041,602

התחייבויות פיננסיות:
 הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים כולל חלויות שוטפות

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 וחווה 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 ההוגן. השווי הוגן של המכשירים המשמשים לגידור תזרימי מזומנים והמכשיר האחד שאינו מגדר נכון ליום 31 במרץ 2018 הינו 1,429 אלפי יורו (כ- 6.2 מיליון ש"ח) ו- 177 אלפי אירו (כ- 0.8 מיליון ש"ח), בהתאמה (ליום 31 במרץ 2017: 2,850 אלפי יורו (כ- 11.1 מיליון ש"ח) ו- 272 אלפי אירו (כ- 1.1 מיליון ש"ח), בהתאמה וליום 31 בדצמבר 2017: 1,494 אלפי אירו (כ- 6.2 מיליון ש"ח) ו- 201 אלפי אירו (כ- 0.8 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.

אפריקה ישראל נכסים בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 5 - דיווח מגזרי

הרכב:

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2018 (בלתי מבוקר)

ישראל	צ'כיה	סרביה	פולין	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
37,695	9,279	13,169	2,692	3,881	55,078	625	-	122,419
12,730	7,901	9,712	1,014	1,349	50,303	(35)	-	82,974
								(12,565)
								70,409
								(40,244)
								4,373
								2,380
								36,918
								(11,087)
								25,831
18,726	7,612	12,978	-	1,025	54,932	622	-	95,895
-	1,484	-	2,613	2,791	-	-	-	6,888
18,969	-	-	-	-	-	-	-	18,969
(1,251)	161	(3,827)	-	-	(7,225)	-	-	(12,142)

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 והפעלת נכסים

הכנסות מעסקאות בנייה ומקרקעין

הכנסות מעבודות הקמה

שינוי בשווי הוגן נדל"ן להשקעה ונדל"ן

להשקעה בהקמה

אפריקה ישראל נכסים בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 5 - דיווח מגזרי (המשך)

הרכב:

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2017 (בלתי מבוקר)

ישראל אלפי ש"ח	צ'כיה אלפי ש"ח	סרביה 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
26,955	6,184	26,288	6,533	2,420	6,148	47,198	732	(2,420)	120,038
13,769	5,791	24,706	2,110	(1,013)	1,510	47,564	481	1,013	95,931
									(9,076)
									86,855
									(45,847)
									1,258
									3,646
									45,912
									(10,576)
									35,336
									(5,229)
									30,107
17,867	6,326	11,357	-	2,420	731	46,977	-	(2,420)	83,258
-	-	-	5,702	-	5,303	-	-	-	11,005
9,820	-	-	-	-	-	-	-	-	9,820
(732)	(285)	14,768	-	-	-	(62)	-	-	13,689

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 מפעילות נמשכת
רווח מפעילות מופסקת לאחר מס

רווח נקי לתקופה

מידע נוסף:

הכנסות מהשכרת והפעלת נכסים
הכנסות מעסקאות בנייה ומקרקעין
הכנסות מעבודות הקמה
שינוי בשווי הוגן נדליין להשקעה ונדליין
להשקעה בהקמה

* גרמניה - מגזר שפעילותו מסווגת כפעילות מופסקת.

אפריקה ישראל נכסים בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 5 - דיווח מגזרי (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017 (מבוקר)

ישראל	צ'כיה	סרביה	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	
196,029	234,239	41,785	46,243	7,210	31,796	331,655	938	(7,210)	882,685	הכנסות המגזר
133,884	153,438	36,301	13,742	3,132	9,259	335,514	387	(3,132)	682,525	תוצאות המגזר
									(51,574)	הוצאות שלא הוקצו למגזרים
									630,951	רווח תפעולי
									(206,162)	הוצאות מימון
									9,806	הכנסות מימון
									5,524	חלק החברה ברווחי חברות כלולות, נטו
									440,119	רווח לפני מסים על ההכנסה
									(185,890)	מסים על הכנסה
									254,229	רווח מפעילות נמשכת
									930	רווח מפעילות מופסקת לאחר מס
									255,159	רווח נקי לתקופה
										מידע נוסף:
									349,467	הכנסות מהשכרת והפעלת נכסים
									(4,366)	הכנסות מעסקאות בנייה ומקרקעין
									-	הכנסות מעבודות הקמה
									46,344	שינוי בשווי הוגן נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
									291,198	
									(2,844)	

ליום 31 בדצמבר 2017 (מבוקר)

ישראל	צ'כיה	סרביה	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	
1,546,726	741,779	920,827	50,483	-	141,521	3,334,350	-	6,735,686	נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
-	336,618	50,998	85,963	-	73,364	395,195	91,280	1,033,418	מלאי דירות ומקרקעין
1,546,726	1,078,397	971,825	136,446	-	214,885	3,729,545	91,280	7,769,104	סך הכל

* גרמניה- מגזר שפעילותו מסווגת כפעילות מופסקת.

אפריקה ישראל נכסים בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 6 - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח

א. בהמשך לאמור בביאורים 31 ב' (1) וביאור 35 א. לדוחות הכספיים השנתיים בהקשר עם סיום הסכם הניהול, ביום 17 באפריל 2018 אישרה האסיפה הכללית, לאחר אישור דירקטוריון החברה ביום 12 במרץ 2018 ואישורה של ועדת הביקורת מיום 11 במרץ 2018, את התקשרותה של החברה עם אפריקה ישראל, בעלת השליטה בחברה בהסכם חדש למתן שירותי ניהול, לפיו תעניק אפריקה ישראל, בעצמה ו/או באמצעות חברות בת שלה ונושאי משרה במי מהן את השירותים כמפורט להלן לחברה ולחברות בת של החברה, בארץ ובחו"ל.

להלן עיקרי הסכם זה :

(א) תיאור ההסכם למתן שירותי ניהול:

אפריקה ישראל תעניק לחברה בעצמה ו/או באמצעות חברות בת שלה ונושאי משרה במי מהן, (א) שירותי מנהל כללי בהיקף משרה של 25% וייעוץ ניהולי שוטף למהלכים עסקיים שוטפים ואסטרטגיים (פיתוח עסקי), (ב) שירותי דירקטורים (למעט דירקטורים חיצוניים ו/או בלתי תלויים) לחברה ו/או לחברות בת של החברה שמניותיהן נסחרות בבורסה לניירות ערך בארץ או בחו"ל וכן (ג) שירותים נוספים.

כמו כן, תעניק החברה לאפריקה ישראל ו/או לחברות בת שלה שירותי מחשוב.

(ב) התמורה:

בתמורה למתן שירותי הניהול, תשלם החברה לאפריקה ישראל תשלום רבעוני בסכום כולל השווה ל-139,500 ש"ח, צמוד לשיעור עלייתו של מדד המחירים לצרכן הידוע במועד התשלום לעומת מדד חודש ינואר 2018.

בתמורה למתן שירותי הדירקטורים תשלם החברה לאפריקה ישראל, עבור כל דירקטור המכהן או שיכהן בחברה או בחברה בת ציבורית, שאינו דירקטור חיצוני או דירקטור בלתי תלוי (ובכלל זאת, דירקטורים שהינם בעל השליטה בחברה או קרובו) (אך לא יותר מעבור חמישה (5) דירקטורים מכהנים בכל חברה), את הסכומים כדלקמן :

א. גמול שנתי.

ב. גמול השתתפות עבור כל ישיבה שישתתף בה הדירקטור.

על אף האמור לעיל, במקרה שבו המנהל הכללי של החברה שיועסק במסגרת הסכם הניהול, יכהן גם כדירקטור בחברה, לא ישולמו לאפריקה ישראל סכומי הגמול כאמור לעיל, בגין הדירקטור המנכ"ל.

בתמורה למתן השירותים הנוספים, תשלם החברה לאפריקה ישראל תשלום רבעוני בסכום כולל השווה ל-280,750 ש"ח צמוד לשיעור עלייתו של המדד הידוע במועד התשלום לעומת מדד חודש ינואר 2018. אם אפריקה ישראל תחדל מלהעניק לחברה אחד או יותר מבין השירותים הנוספים, אזי יופחת סכום התמורה בגין השירות המופסק מסך תמורת השירותים הנוספים.

בתמורה למתן שירותי המחשוב, תשלם אפריקה ישראל לחברה תשלום רבעוני בסכום כולל השווה ל-106,250 ש"ח צמוד לשיעור עלייתו של המדד הידוע במועד התשלום לעומת מדד חודש ינואר 2018.

(ג) תקופת הסכם הניהול:

הסכם זה נכנס לתוקפו החל ביום 1 בינואר 2018. הסכם זה יעמוד בתוקפו למשך תקופה של 12 חודשים, החל ממועד הכניסה לתוקף כאמור.

ב. בהמשך לאמור בביאור 35 ב' לדוחות הכספיים השנתיים בקשר להסכם למכירת נכס בגרמניה בסך של כ-4.2 מיליון אירו (כ-17.4 מיליון ש"ח), שנחתם על ידי חברת בת גרמנית של אפי אירופה, השלמת העסקה צפויה במהלך רבעון שני 2018. נכון ליום 31 במרץ 2018 הנכס מוצג כחלק מנכסים של קבוצת מימוש המוחזקים למכירה.

ביאור 6 - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח (המשך)

ג. במהלך חודש ינואר 2018 קיבלה החברה הודעה כי הצעתה המשותפת יחד עם אפריקה ישראל מגורים בע"מ (חברה בשליטתה של אפריקה ישראל להשקעות בע"מ) (להלן: "אפריקה מגורים") זכתה במכרז לחכירה של מקרקעין בשוהם להקמת דירות מגורים להשכרה (להלן: "הפרויקט").

בהתאם לתנאי ההצעה, לאחר תאריך המאזן, במהלך חודש אפריל 2018 שותפות רשומה המוחזקת על ידי אפריקה נכסים ואפריקה מגורים (בחלקים שווים ביניהן) שילמה את עלות רכישת הקרקע תמורת סך של כ- 65 מיליוני ש"ח, בתוספת מע"מ (לא כולל הוצאות פיתוח בסך של כ- 42 מיליוני ש"ח). השותפות קיבלה מתאגיד בנקאי מימון ביניים בסך של כ- 94 מיליון ש"ח לרכישת הקרקע. השותפות תפעל להקמתן של כ- 234 יחידות דיור לפחות (בכפוף להקלות תכנוניות מסוימות), אשר יושכרו בהתאם לתנאי המכרז במהלך תקופה של 20 שנים לפחות. על פי תנאי המכרז, עבודות ההקמה של הפרויקט מיועדות להסתיים בתוך 39 חודשים ממועד הכרזת ההצעה כהצעה הזוכה במכרז. השכרת היחידות בפרויקט מיועדת להתחיל עם השלמת עבודות ההקמה.

ד. במהלך חודש מרץ חברת בת רומנית של אפי אירופה חתמה עם צד שלישי (להלן: "הרוכש") על מזכר הבנות לא מחייב למכירת קרקע באראד, רומניה בסך כולל של 17,205 אלפי אירו (כ- 74.5 מיליון ש"ח). בהתאם החברה רשמה הפסד משערך נדלן להשקעה בהקמה בסך של 1,676 אלפי אירו (כ- 7,255 אלפי ש"ח) בתקופה של שלושת החודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2018. על בסיס מזכר ההבנות הרוכש ביצע בדיקת נאותות מסחרית וטכנית ובהתאם הצדדים נמצאים במשא ומתן לסגירת העסקה נכון למועד אישור הדוחות הכספיים.

ה. לתאריך הדוח, מתנהלים הליכים לאישורו של הסדר חוב בין אפריקה ישראל לבין מחזיקי אגרות החוב של אפריקה ישראל, על בסיס הצעותיהן של חברת אקסטרה פיתוח ויזום בע"מ, לרכישת אפריקה ישראל, של אלון רבוע כחול ישראל בע"מ לרכישת מלוא אחזקותיה של אפריקה ישראל בחברה, ושל דור אלון אנרגיה בישראל (1988) בע"מ לרכישת אחזקותיה של אפריקה ישראל בחברות המפעיל (להלן: "הסדר החוב"). שלוש החברות המציעות הינן בשליטתו של מר מוטי בן משה.

בכפוף להשלמתו של הסדר החוב, השליטה בחברה תשתנה, הן במישרין והן בעקיפין. יצוין, כי בחלק מההסכמים בהם התקשרו חברות קבוצת החברה לקבלת אשראי (לרבות שטרי הנאמנות בהם התקשרה החברה עם הנאמנים למחזיקי אגרות החוב (סדרות ה' ח') של החברה), נכללת הוראה המקנה לגוף המממן זכות להעמיד לפירעון מידי את האשראי אשר העמיד במקרה של שינוי שליטה בחברה. ליום 31.03.2018, הסתכם סך האשראי אשר הועמד לקבוצת החברה (מאוחד) על ידי גופים פיננסיים ומחזיקי אגרות החוב לכ- 4,562 מיליוני ש"ח (להלן: "האשראי"), מתוכו סך של כ- 1,928 מיליוני ש"ח, אשר הועמד על ידי מחזיקי אגרות החוב של החברה (ראה גם ביאור 7א' בנוגע להרחבת אגרות החוב סדרה ח'), והיתרה אשראי מגופים פיננסיים, חלקם תאגידיים בנקאיים זרים. עוד יצוין, כי מתוך סך האשראי אשר הועמד על ידי גופים פיננסיים, ביחס לאשראים בהיקף של כ- 1,109 מיליוני ש"ח נקבע, כי שינוי שליטה בחברה, במישרין או בעקיפין, מעניק לגוף המממן זכות להעמיד את יתרת האשראי כלפיו לפירעון מיידי. בנוסף, בחלק מהסכמי האשראי נכללת עילה של "כשל צולב" (cross default), באופן שעלול לגרום ל"שרשור" של הסיכון המתואר לעיל גם להסכמי אשראי שאינם כוללים עילה להעמדה לפירעון מיידי בשל שינוי שליטה.

כאמור לעיל, אירוע שינוי שליטה בחברה, ככל שיתרחש, עלול לגרום להעמדת האשראי המפורט לעיל לפירעון מיידי, ואולם החלטה כאמור כפופה לשיקול דעתם של הגופים הפיננסיים ומחזיקי אגרות החוב. בשים לב לכך, בכוונת החברה לפעול במידת הצורך לכינוס אסיפות מחזיקי אגרות החוב של החברה וכן לפנות לגופים המממנים הרלוונטיים, וזאת לשם קבלת הסכמתם של גורמים אלה להימנע מהעמדתו של האשראי לפירעון מיידי בשל שינוי השליטה הצפוי בעקבות השלמתו של ההסדר ו/או לתיקון מסמכי האשראי והתאמתם לשינוי השליטה הצפוי כאמור.

בשלב זה, אין ביכולתה של החברה להעריך את התייחסותם של הגופים הפיננסיים ומחזיקי אגרות החוב לבעל השליטה החדש (ככל ויהיה). משכך, לתאריך הדוח אין ביכולת החברה להעריך את הסיכוי להתממשות של סיכון זה.

כמו כן אי הוודאות בכל הנוגע לשינוי אפשרי בזהות בעל השליטה עשויה להשפיע על יכולתה של החברה לקבלת הלוואות חדשות בפרויקטים שונים של החברה.

עוד יצוין, כי בחלק מההסכמים בהם התקשרו חברות קבוצת החברה (כגון הסכמי זכיינות /B.O.T, דיוור להשכרה) נכללות הוראות שונות במקרה של שינוי שליטה בחברה, ועל כן בכוונת החברה לפנות במידת הצורך לגופים עמם התקשרו החברות.

1. ביום 22 במרץ 2018 פורסמה ברשומות וקיבלה תוקף תוכנית תשתית לאומית (תת"ל/45 א', "התוכנית") (מתחמי תחזוקה ותפעול לרכבת ישראל לוד ורג"מ), החלה על מרבית מקרקעי חברה בת בבעלות מלאה של החברה המחזיקה בזכויות בשטח כולל של כ- 164 דונם במתחם הרג"מ בייעודים לאחסנה, מלאכה ותעשייה ("מקרקעי חברה הבת"). התוכנית מייעדת שטח כולל של כ- 140 דונם ממקרקעי חברה הבת לשימוש לטובת רכבת ישראל (מסילת רכבת) וכן מגבלות בניה ופיתוח על שטח כולל של כ- 11 דונם מיתרת מקרקעי חברה הבת.

בהתבסס על חוות דעת שמאית לעניין ירידת ערך מקרקעי חברה הבת הכלולים בתחום התוכנית והגובלים בה, לדעת יועציה המשפטיים של החברה, לאור כניסתה לתוקף של התוכנית, עומדת לחברה הבת זכות וודאית למעשה לקבלת פיצוי בגין ירידת ערך ביחס למקרקעי חברה הבת בתחום התוכנית ואשר על בסיס חוות דעת שמאית התוכנית פוגעת בהם. יצוין כי לאחר הפקעת מקרקעי חברה הבת, על בסיס התוכנית האמורה לעיל, תקום לחברה הבת גם זכות לקבלת פיצויי הפקעה. חברה הבת קיבלה הערכת שווי עדכנית ליום 31 במרץ 2018 לפיה שווי מקרקעי חברה הבת לאחר אישור התוכנית עומדים על סך של כ- 13,400 אלפי ש"ח ושווי הפיצוי הצפוי בגין ירידת ערך לאחר שקלול הפחתה בגין סיכונים הגלומים בהליכי קביעת הפיצויים עומד על סך של כ- 61,400 אלפי ש"ח. בהתאם החברה הפחיתה את שווי מקרקעי חברה הבת המסווגים בסעיף נדלין להשקעה בהקמה לסכום של כ- 13,400 אלפי ש"ח ומנגד הכירה בסעיף יתרות חובה לזמן ארוך נכס פיצוי בגין ירידת ערך בסך של כ- 61,400 אלפי ש"ח.

2. **אמות מידה פיננסיות:**

נכון ליום 31 במרץ 2018 עמדו כל חברות הקבוצה באמות המידה הפיננסיות על פי הסכמי המימון שהן צד להם למעט חברה בת של אפי אירופה בסרביה, המחזיקה בפרוייקט "אירפורט סיטי בלגרד" אשר ביום 30 ביוני 2017 לא עמדה ביחס שבין ההכנסות התזרימיות של הנכסים המשועבדים על בסיס NOI לתשלומי החוב הכולל קרן וריבית (להלן: יחס ה"דסר" ("DSCR")) הנדרש ביחס להלוואות המיוחסות לשלבים א' ובי' של הפרוייקט. בחודש אוגוסט 2017 החברה קיבלה כתב ויתור מהבנק ביחס לאי עמידה באמת המידה הפיננסית כאמור לעיל בתוקף עד ליום 30 ביוני 2018. בהתאם, הואיל ולהערכת הנהלת החברה, נכון ליום 30 ביוני 2018 החברה תעמוד באמות המידה הנדרשות, ליום 31 במרץ 2018, החברה הציגה את ההלוואות המיוחסות לשלבים א' ו-בי' לזמן ארוך.

אפריקה ישראל נכסים בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 7 - אירועים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי

- א.** בהמשך לאמור בביאור 17 ה' לדוח הכספי השנתי, ביצעה החברה במהלך חודש אפריל 2018, הרחבה לסדרת אג"ח ח' ובמסגרת זו גייסה החברה כ- 324,899 אלפי ש"ח ברוטו כנגד הנפקת 330,182 אלפי ש"ח ע.נ. אג"ח. הוצאות ההנפקה הסתכמו לסך של כ- 3.4 מיליון ש"ח. הריבית האפקטיבית הינה כ- 3%.
- ב.** ביום 24 באפריל 2018 חברה בת פולנית של אפי אירופה רכשה קרקע בקרקוב, פולין בשטח של כ- 602 מ"ר מצד שלישי בתמורה לסך של כ- 7.25 מיליון זלוטי (כ- 7.5 מיליון ש"ח). החברה מתכננת פרויקט משולב למגורים בשטח של 865 מ"ר ומסחר בשטח של 586 מ"ר.