

אפריקה ישראל נכסים בע"מ

**דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים
ליום 31 במרץ 2017**

(בלתי מבוקרים)

אפריקה ישראל נכסים בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים
ליום 31 במרץ 2017

(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 2017 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 ומידיים), 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 מבידורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניוודע 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 ומידיים), התש"ל-1970.

בריטמן אלמגור זהר ושות'
רואי חשבון

Member of Deloitte Touche Tohmatsu Limited

סומך חייקין
רואי חשבון

תל אביב, 18 במאי, 2017

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

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ		
	2016	2017	
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
4,299,582	4,842,170	4,261,793	נכסים שאינם שוטפים
812,795	894,290	757,288	נדל"ן להשקעה
6,595	8,991	5,858	נדל"ן להשקעה בהקמה
231,248	215,661	241,469	רכוש קבוע, נטו
67,583	8,563	73,329	השקעות והלוואות בחברות מוחזקות
9,275	10,679	8,895	הלוואות וחייבים לזמן ארוך
5,967	6,465	5,718	נכסי מסים נדחים
833,686	818,636	849,903	מוניטין
			מלאי מקרקעין
<u>6,266,731</u>	<u>6,805,455</u>	<u>6,204,253</u>	סה"כ נכסים שאינם שוטפים
218,960	144,935	228,805	נכסים שוטפים
27,188	20,248	20,568	מלאי בניינים למכירה
10,807	7,730	7,647	לקוחות
80,421	79,115	74,180	נכסי מסים שוטפים
113,116	64,988	143,911	חייבים ויתרות חובה
310,020	284,873	525,772	השקעות לזמן קצר
760,512	601,889	1,000,883	מזומנים ושוי מזומנים
1,286,163	764,168	627,585	נכסים של קבוצת מימוש המוחזקים למכירה
<u>2,046,675</u>	<u>1,366,057</u>	<u>1,628,468</u>	סה"כ נכסים שוטפים
<u>8,313,406</u>	<u>8,171,512</u>	<u>7,832,721</u>	

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		
	2016	2017	
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
56,388	56,372	56,388	הון
1,881,110	1,881,110	1,881,110	הון מניות
(892,845)	(717,096)	(1,012,721)	פרמיה על מניות
1,557,947	1,374,765	1,579,971	קרנות הון
2,602,600	2,595,151	2,504,748	יתרת עודפים
205,121	205,087	204,954	סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה
			זכויות שאינן מקנות שליטה
2,807,721	2,800,238	2,709,702	סה"כ הון
			התחייבויות שאינן שוטפות
2,180,510	2,196,849	2,036,472	הלוואות מתאגידים בנקאיים
-	3,407	-	התחייבויות לחברות קשורות לזמן ארוך
1,127,026	1,038,584	1,065,042	אגרות חוב
67,276	76,694	62,682	התחייבויות אחרות לזמן ארוך
801	747	805	התחייבויות בגין הטבות לעובדים
514,219	426,265	411,717	התחייבויות מסים נדחים
3,889,832	3,742,546	3,576,718	סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות
			התחייבויות שוטפות
974,002	888,516	855,424	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ומאחרים וחלויות שוטפות של
195,610	157,809	210,874	הלוואות לזמן ארוך
-	19,206	10,812	חלויות שוטפות של אגרות חוב
282,190	204,415	208,361	חברות קשורות
23,268	7,890	6,310	ספקים, זכאים ויתרות זכות הפרשות
97,481	94,542	188,929	התחייבויות בגין מסים שוטפים
43,302	17,468	65,591	מקדמות מלקוחות
1,615,853	1,389,846	1,546,301	סה"כ התחייבויות שוטפות
-	238,882	-	התחייבויות של קבוצת מימוש המוחזקת למכירה
1,615,853	1,628,728	1,546,301	סה"כ התחייבויות שוטפות
8,313,406	8,171,512	7,832,721	

אריאל גולדשטיין - סמנכ"ל כספים

אברהם נובוגרוצקי - מנכ"ל

נדב גרינשפון - יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 18 במאי, 2017

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ			
	2016	2016 (*)		2017
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)		אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
332,919	81,793	83,258	הכנסות:	
45,713	5,276	11,005	הכנסות מהשכרת והפעלת נכסים	
-	-	9,820	הכנסות מעסקאות בניה ומקרקעין	
284,768	105,731	13,689	הכנסות מעבודות הקמה	
13,439	23,424	-	עליה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו	
2,960	645	2,266	עליה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה, נטו	
679,799	216,869	120,038	הכנסות אחרות	
955	1,336	679	הוצאות:	
34,774	4,221	8,562	הוצאות הפעלת ואחזקת נכסים	
-	-	9,820	הוצאות בגין עסקאות בניה ומקרקעין	
11,720	1,767	2,845	הוצאות בגין עבודות הקמה	
42,702	10,666	8,678	הוצאות מכירה ושיווק	
15,918	7,872	2,599	הוצאות הנהלה וכלליות	
106,069	25,862	33,183	הוצאות אחרות	
573,730	191,007	86,855	רווח תפעולי	
(202,254)	(39,752)	(45,847)	הוצאות מימון	
4,533	727	1,258	הכנסות מימון	
(197,721)	(39,025)	(44,589)	הוצאות מימון, נטו	
22,986	5,669	3,646	חלק ברווחי חברות כלולות, נטו ממס	
398,995	157,651	45,912	רווח לפני מיסים על ההכנסה	
(85,005)	(36,991)	(10,576)	מיסים על ההכנסה	
313,990	120,660	35,336	רווח נקי לתקופה מפעולות נמשכות	
63,093	61,633	(5,229)	רווח (הפסד) מפעילות מופסקת לאחר מס (ראה ביאור 5)	
377,083	182,293	30,107	רווח נקי לתקופה	
337,310	154,128	22,024	מיוחס ל:	
39,773	28,165	8,083	בעלים של החברה	
377,083	182,293	30,107	זכויות שאינן מקנות שליטה	
11.84	5.41	0.77	רווח למניה רגילה אחת (בש"ח) בת 1 ש"ח ע.ג. המיוחס לבעלים של החברה:	
9.63	3.25	0.96	רווח בסיסי ומדולל למניה (בש"ח)	
2.21	2.16	(0.18)	רווח בסיסי ומדולל למניה (בש"ח) מפעילות נמשכות	
			רווח (הפסד) בסיסי ומדולל למניה (בש"ח) מפעילות מופסקת	

(* הוצג מחדש - ראה ביאור 5 בדבר פעילות מופסקת).

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		רווח נקי לתקופה	
	2016	2016		2017
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)		אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
377,083	182,293	30,107		
(1,694)	(5,990)	2,956	רווח (הפסד) כולל אחר:	
801	-	-	רווח (הפסד) בגין גידור תזרימי מזומנים, נטו ממס	
(167,335)	25,085	(131,082)	מימוש גידור פיננסי לרווח והפסד	
			הפרשי תרגום בגין פעילויות חוץ, נטו ממס	
(168,228)	19,095	(128,126)	רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה	
208,855	201,388	(98,019)	סה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה	
179,294	171,861	(97,852)	סה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה מיוחס ל:	
29,561	29,527	(167)	בעלים של החברה	
			זכויות שאינן מקנות שליטה	
208,855	201,388	(98,019)		

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 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
2,807,721	205,121	2,602,600	1,557,947	(7,694)	(879,777)	6,600	(11,974)	1,881,110	56,388
30,107	8,083	22,024	22,024	-	-	-	-	-	-
2,956	24	2,932	-	-	-	-	2,932	-	-
(131,082)	(8,274)	(122,808)	-	-	(122,808)	-	-	-	-
(98,019)	(167)	(97,852)	22,024	-	(122,808)	-	2,932	-	-
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 1 בינואר, 2017

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

סה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה

יתרה ליום 31 במרץ, 2017

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 2016 (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	
2,598,850	175,560	2,423,290	1,220,637	(7,694)	(722,630)	6,600	(11,105)	1,881,110	56,372	יתרה ליום 1 בינואר, 2016
182,293	28,165	154,128	154,128	-	-	-	-	-	-	רווח נקי לתקופה
(5,990)	(73)	(5,917)	-	-	-	-	(5,917)	-	-	הפסד מגידור תזרימי מזומנים, נטו ממס
25,085	1,435	23,650	-	-	23,650	-	-	-	-	הפרשי תרגום בגין פעילויות חוץ, נטו ממס
201,388	29,527	171,861	154,128	-	23,650	-	(5,917)	-	-	סה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה
2,800,238	205,087	2,595,151	1,374,765	(7,694)	(698,980)	6,600	(17,022)	1,881,110	56,372	יתרה ליום 31 במרץ, 2016

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2016 (מבוקר)

מתייחס לבעלים של החברה									
סך הכל הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ	עודפים	קרן הון 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	פרמיה על מניות	הון מניות
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
2,598,850	175,560	2,423,290	1,220,637	(7,694)	(722,630)	6,600	(11,105)	1,881,110	56,372
377,083	39,773	337,310	337,310	-	-	-	-	-	-
(1,694)	(24)	(1,670)	-	-	-	-	(1,670)	-	-
801	-	801	-	-	-	-	801	-	-
(167,335)	(10,188)	(157,147)	-	-	(157,147)	-	-	-	-
208,855	29,561	179,294	337,310	-	(157,147)	-	(869)	-	-
16	-	16	-	-	-	-	-	-	16
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, 2016

רווח נקי לשנה
הפסד מגידור תזרימי מזומנים, נטו
ממס
מימוש גידור פיננסי לרווח והפסד
הפרשי תרגום בגין פעילויות חוץ, נטו
ממס

סה"כ רווח כולל לשנה

מימוש כתבי אופציות למניות

יתרה ליום 31 בדצמבר, 2016

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
	2016	2017
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
377,083	182,293	30,107

תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת

רווח נקי לתקופה

התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת:

(22,986)	(5,669)	(3,646)
2,353	444	513
222,590	58,825	46,868
155,873	48,328	10,769
(5,702)	(1,710)	(4,102)
(449,882)	(194,494)	(13,689)
(13,439)	(23,424)	-
53	-	36
(111,140)	(117,700)	36,749

חלק הקבוצה ברווחי חברות כלולות פחת והפחתות הוצאות מימון שהוכרו בדוח רווח והפסד, נטו הוצאות מיסים שהוכרו בדוח רווח והפסד מיסי הכנסה ששולמו, נטו שינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו שינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה, נטו שינוי בהטבות לעובדים לזמן ארוך

שינוי בסעיפי רכוש והתחייבויות:

(88,360)	(8,511)	(55,424)
1,865	3,169	4,852
(166)	8,281	5,774
(68,548)	(13,938)	(15,331)
29,680	1,406	24,381
30,175	11,476	12,894
(95,354)	1,883	(22,854)

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

170,589	66,476	44,002
---------	--------	--------

תזרימי מזומנים לפעילות השקעה

(643)	(840)	(8,926)
(31,240)	-	3,353
(75,840)	(10,767)	(21,669)
(296,490)	(129,085)	(33,491)
-	-	(5,918)
(1,768)	(273)	-
349,516	52,154	575,643
(5,432)	(2,895)	-
(57,243)	(2,644)	(35,991)
(119,140)	(94,350)	473,001

השקעות והלוואות לחברות כלולות, נטו החזר (תשלום) מס בגין מכירת חברות מוחזקות ומימוש נדל"ן להשקעה השקעה בנדל"ן להשקעה השקעה בנדל"ן להשקעה בהקמה השקעה בנכס פיננסי לזמן ארוך רכישת תוכנה ורכוש קבוע תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה, נטו השקעות בפקדון לזמן ארוך, נטו פרעונות (השקעות) בפקדונות לזמן קצר, נטו

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		תזרימי מזומנים מפעילות מימון אשראי לזמן קצר מתאימים בנקאיים ואחרים, נטו פרעון אשראי לזמן קצר מחברות קשורות פרעון התחייבויות לזמן ארוך פרעון אגרות חוב ריבית ששולמה קבלת הלוואות לזמן ארוך הנפקת אגרות חוב בניכוי הוצאות הנפקה תמורה ממימוש אופציות למניות
	2016	2017	
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
51,508	22,476	(173,084)	
(1,517)	(2,742)	-	
(772,650)	(91,383)	(28,680)	
(111,130)	-	(46,706)	
(212,336)	(54,199)	(54,722)	
719,046	79,742	19,791	
397,912	163,872	-	
16	-	-	
<u>70,849</u>	<u>117,766</u>	<u>(283,401)</u>	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון
122,298	89,892	233,602	גידול במזומנים ושווי מזומנים
193,740	193,740	310,020	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
-	(231)	-	מזומנים ושווי מזומנים שנכללו במסגרת נכסים של קבוצת מימוש המוחזקים למכירה
<u>(6,018)</u>	<u>1,472</u>	<u>(17,850)</u>	השפעת תנודות בשער החליפין על יתרות מזומנים ושווי מזומנים
<u><u>310,020</u></u>	<u><u>284,873</u></u>	<u><u>525,772</u></u>	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 2017, כוללים את אלה של החברה ושל החברות הבנות שלה (להלן יחד - "הקבוצה"), וכן את זכויות הקבוצה בחברות כלולות ובישויות בשליטה משותפת. החברה הינה חברה בת ישירה של אפריקה ישראל להשקעות בע"מ (להלן - "אפריקה ישראל"). הקבוצה עוסקת בייזום, הקמה, השכרה ותפעול של מבנים לתעשייה, משרדים ומסחר בארץ ובחו"ל ופעילות בתחום המגורים בחו"ל. ניירות הערך של החברה רשומים למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב.
- ב.** יש לעיין בדוחות תמציתיים מאוחדים אלו בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2016 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולביאורים אשר נלוו אליהם, אשר אושרו ביום 13 במרץ 2017 (להלן - "הדוח הכספי השנתי").
- ג.** 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 שישומו בעריכת דוחותיה הכספיים ליום 31 בדצמבר 2016, ולשנה שהסתיימה באותו תאריך, פרט לשינויים במדיניות החשבונאית שנבעו משינויים יזומים במדיניות החשבונאית כמפורט בסעיף ד'.
- ב.** הדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים נערכו בהתאם להוראות הגילוי בפרק ד' לתקנות ניירות ערך (דו"חות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.
- ג.** הדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים ביניים אושרו לפרסום על ידי הديرקטוריון ביום 18 במאי 2017.
- ד. עדכון מדיניות חשבונאית:**

הסדרי זיכיון למתן שירותים (B.O.T):

במסגרת הסדרי זיכיון למתן שירותים עם גופים ציבוריים להקמה ותפעול של פרויקטים המהווים תשתית לשירות הציבור בתמורה לתשלומים קבועים ומשתנים לתקופה מוגדרת, מכירה הקבוצה בנכס פיננסי ממועד תחילת ההקמה של הפרוייקט כאשר יש לה זכות בלתי מותנית לקבל מזומן או נכס פיננסי עבור ההקמה. הנכס הפיננסי בגין הסדרי זיכיון משקף את התשלומים הבלתי מותנים שעתידים להתקבל מהמדינה, וכולל התחשבות בקיומו של רכיב מימון משמעותי הגלום בתמורת החוזה.

שווי שירותי ההקמה נקבע על פי עלויות ההקמה ובתוספת מרווח ההקמה המקובל בהתאם להערכת החברה.

הנכס הפיננסי כאמור לעיל, נמדד במועד ההכרה לראשונה בשווי הוגן ובתקופות עוקבות בעלות מופחתת. הנכס הפיננסי המוכר במועד ההכרה בהכנסה כאמור לעיל, מטופל כנכס פיננסי מסוג "הלוואות וחייבים".

הכנסות מהסדרי זיכיון למתן שירותים:

ההכנסות וההוצאות המיוחסות לשירותי ההקמה במסגרת הסדרי זיכיון מוכרות בהתאם לשלב ההשלמה של העבודה, נכון לתום תקופת הדיווח, כאשר ניתן לאמוד באופן מהימן את תוצאותיו. שיעור ההשלמה נמדד בהתאם ליחס שבין העלויות שנוצרו לתום תקופת הדיווח בגין העבודה שבוצעה לבין סך כל העלויות החזויות לצורך השלמת החוזה. הכנסות מחוזה ההקמה כוללות את הסכום המקורי שנכלל בחוזה בתוספת סכומים בגין שינויים בעבודה, תביעות ותמריצים, במידה וצפויה הכנסה ושניתן למדוד אותה בצורה מהימנה. כאשר אין אפשרות להעריך באופן מהימן את תוצאות חוזה הבנייה, מוכרת ההכנסה מהחוזה רק בגובה העלויות שסביר כי ניתן יהיה להשיבן.

הכנסות ממתן שירותי תפעול או הכנסות ממתן שירותים אחרים מוכרות בתקופה שבה מספקת הקבוצה את השירותים. כאשר הקבוצה מספקת יותר מסוג אחד של שירותים במסגרת הסדר זיכיון, התמורה שמתקבלת מוקצת באופן יחסי, בהתאם לשווי ההוגן של השירותים המסופקים, במידה וניתן לזהות סכומים אלו באופן נפרד.

אפריקה ישראל נכסים בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ה. 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	
מדד בגין	מדד ידוע	קורונה צ'כית	האירו
נקודות	נקודות	(ש"ח ל-1 קרונה)	(ש"ח ל-1 אירו)
122.96	122.59	0.144	3.882
121.84	122.09	0.159	4.286
122.84	122.84	0.150	4.044
%	%	%	%

תאריך הדוחות הכספיים:

ליום 31 במרץ 2017
 ליום 31 במרץ 2016
 ליום 31 בדצמבר, 2016

שיעורי השינוי:

לתקופה של שלושה חודשים

שהסתיימה:

0.1	(0.2)	(4.0)	(4.0)	ביום 31 במרץ 2017
(1.0)	(0.9)	1.3	0.9	ביום 31 במרץ 2016

לשנה שהסתיימה:

(0.2)	(0.3)	(4.8)	(4.8)	ביום 31 בדצמבר 2016
-------	-------	-------	-------	---------------------

1. קביעת שווי הווגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה בדוחות ביניים:

לצורך קביעת השווי הווגן 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 הווגן של הנדל"ן להשקעה שלה ביחס לשווי הווגן אשר נקבע במועד האחרון בו התבצעה לגבי הערכת שווי, על מנת לבחון האם אומדן זה מייצג אומדן מהימן לשווי הווגן 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 הווגן של הנכס. במידה ולהערכת החברה קיימים לגבי נכסים מסוימים סימנים לכך שהשווי הווגן לתאריך הדיווח ביניים שונה באופן מהותי מהשווי הווגן שנאמד במועד האחרון בו בוצעה הערכת שווי, אומדת החברה למועד הדיווח ביניים את השווי הווגן 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 בסרביה ביצעה החברה הערכת שווי לנכס זה ובעקבות כך רשמה עליה בשווי הווגן בסך של כ- 16 מיליון ש"ח לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2017 (שיעור ההיוון שנלקח לצורך הערכת השווי של הפרויקט הנ"ל - 9%).

אפריקה ישראל נכסים בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ז. תקן דיווח כספי בינלאומי IFRS 15 הכנסה מחוזים עם לקוחות (להלן: התקן)

בהמשך לאמור בגילוי בדבר תקנים חדשים ופרשנויות שטרם אומצו בביאור 3 ב' בדוחות הכספיים השנתיים ליום 31 בדצמבר 2016, בשלב זה החברה בוחנת את השלכות יישום התקן על הדוחות הכספיים. באשר לפעילות בתחום הנדל"ן היזמי בחו"ל, נכון למועד זה נמצאת הקבוצה בתהליך בחינה מתקדמת בקשר עם פעילותה באירופה ובפרט בפולין, צ'כיה וסרביה, האם הכנסות ממכירת דירות מגורים יוכרו לאורך תקופת ההקמה לפי קצב התקדמות הבנייה, חלף הכרה בהכנסה במועד מסירת הדירה כפי שנעשה כיום. לצורך כך, בוחנת הקבוצה בהסתמך על יועציה המשפטיים, הוראות הדין הרלוונטיות בכל מדינה וכן בהתאם לחוזים של הקבוצה עם לקוחותיה, האם קיימת לה זכות לתקבול הניתנת לאכיפה עבור ביצועים שהושלמו עד לאותו מועד וכן לא נוצר נכס עם שימוש אלטרנטיבי לקבוצה.

ביאור 3 - מכשירים פיננסיים

א. מכשירים פיננסיים אשר אינם נמדדים בשווי הוגן:

הטבלה להלן מפרטת את הערך בספרים והשווי הוגן של קבוצת מכשירים פיננסיים, המוצגים בדוחות הכספיים, שלא על פי שוויים הוגן: פרט למפורט בטבלה הבאה, סבורה הקבוצה כי ערכם בספרים של הנכסים וההתחייבויות הפיננסיים המוצגים בעלות מופחתת בדוחות הכספיים זהה בקרוב לשוויים הוגן.

ערך בספרים		
ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ	ליום 31 במרץ
2016	2016	2017
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)
(2,487,216)	(2,868,366)	(2,345,353)
(1,344,179)	(1,212,263)	(1,293,470)

התחייבויות פיננסיות:

הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים כולל חלויות שוטפות

אגרות חוב כולל חלויות שוטפות

שווי הוגן		
ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ	ליום 31 במרץ
2016	2016	2017
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)
(2,514,391)	(2,920,033)	(2,358,967)
(1,408,016)	(1,246,551)	(1,375,467)

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 וחוזיה אחד להחלפת ריבית שאינו מגדר. מכשירים אלו נמדדים כולם בהתאם לרמת מדידה 2, (בהתבסס על נתונים נצפים בקשר לשערי הריבית שאינם מחירים מצוטטים). המכשירים הפיננסיים הנ"ל מוצגים בדוחות הכספיים בהתאם לשוויים הוגן. השווי הוגן של המכשירים המשמשים לגידור תזרימי מזומנים נכון ליום 31 במרץ 2017 הינו 2,850 אלפי יורו (כ- 11.1 מיליון ש"ח) ו- 272 אלפי אירו (כ- 1.1 מיליון ש"ח), בהתאמה (ליום 31 במרץ 2016: 4,832 אלפי יורו (כ- 20.7 מיליון ש"ח) ו- 0 אלפי אירו, בהתאמה וליום 31 בדצמבר 2016: 3,616 אלפי אירו (כ- 14.6 מיליון ש"ח) ו- 350 אלפי אירו (כ- 1.4 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.

אפריקה ישראל נכסים בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 4 - דיווח מגזרי

ההרכב:

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

ס"ה"כ	התאמות	אחרות	רומניה	בולגריה	גרמניה(*)	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	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
120,038	(2,420)	732	47,198	6,148	2,420	6,533	26,288	6,184	26,955
95,931	1,013	481	47,564	1,510	(1,013)	2,110	24,706	5,791	13,769
(9,076)									
86,855									
(45,847)									
1,258									
3,646									
45,912									
(10,576)									
35,336									
(5,229)									
30,107									
83,258	(2,420)	-	46,977	731	2,420	-	11,357	6,326	17,867
20,825	-	-	-	5,303	-	5,702	-	-	9,820
13,689	-	-	(62)	-	-	-	14,768	(285)	(732)

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
 ועבודות הקמה
 שינוי בשווי הוגן נדל"ן להשקעה ונדל"ן
 להשקעה בהקמה

* גרמניה - מגזר שפעילותו מסווגת כפעילות מופסקת - ראה ביאור 5.

אפריקה ישראל נכסים בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 4 - דיווח מגזרי (המשך)

הרכב:

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

סה"כ	התאמות	אחרות	רומניה	בולגריה	גרמניה(*)	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	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
216,869	(96,042)	62	113,643	5,401	96,042	1,029	75,683	5,445	15,606
200,832	(93,966)	(2,292)	110,449	1,632	93,966	345	75,119	4,248	11,331
(9,825)									
191,007									
(39,752)									
727									
5,669									
157,651									
(36,991)									
120,660									
61,633									
182,293									
81,793	(7,240)	-	45,287	784	7,240	22	12,206	5,491	18,003
5,276	-	-	-	4,436	-	840	-	-	-
129,155	(88,763)	-	68,142	-	88,763	-	63,469	(59)	(2,397)

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

* גרמניה - מגזר שפעילותו מסווגת כפעילות מופסקת- ראה ביאור 5.

אפריקה ישראל נכסים בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 4 - דיווח מגזרי (המשך)

הרכב:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2016 (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
74,925	40,440	116,282	26,183	191,538	16,739	405,055	173	(191,538)	679,799
59,855	37,105	111,931	9,061	162,968	(1,871)	406,250	(3,491)	(162,968)	618,840
								(45,110)	
								573,730	
								(202,254)	
								4,533	
								22,986	
								398,995	
								(85,005)	
								313,990	
								63,093	
								377,083	
66,065	23,165	51,301	21	26,331	2,643	189,724	-	(26,331)	332,919
-	81	-	23,075	-	22,557	-	-	-	45,713
8,768	16,974	64,943	2,687	165,114	(9,184)	214,019	-	(165,114)	298,207

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

ליום 31 בדצמבר 2016								
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
1,391,487	409,661	849,113	24,898	1,112	136,155	2,299,951	-	5,112,377
-	352,898	39,524	80,168	-	91,669	411,715	76,672	1,052,646
1,391,487	762,559	888,637	105,066	1,112	227,824	2,711,666	76,672	6,165,023

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

* גרמניה - מגזר שפעילותו מסווגת כפעילות מופסקת- ראה ביאור 5.

אפריקה ישראל נכסים בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 5 - פעילות מופסקת ונכסים של קבוצת מימוש המוחזקים למכירה

א. בהמשך לאמור בביאור 30 ב' לדוחות הכספיים השנתיים בנוגע להסכם שנחתם אוגוסט 2016 למכירת 18 נכסי הנדל"ן בברלין (להלן - "ההסכם") עם הרוכשת בתמורה לסך של 125.5 מיליון אירו, ביום 31 בינואר 2017 הושלמה העסקה. כתוצאה מהשלמת העסקה לחברה תזרים חופשי נקי לאחר מס (לאחר פירעון הלוואה והוצאות עסקה) בסך של כ- 51 מיליון אירו (כ- 207 מיליון ש"ח). במהלך שנת 2016 החברה רשמה רווח משערוך נדלן להשקעה לשווי הנכסים בעסקה בסך של כ- 44 מיליון אירו (כ- 184 מיליון ש"ח) ורשמה הוצאות מס ועלויות נוספות בגין העסקה.

כמו כן, בהמשך לאמור בביאור 30 ב' לדוחות הכספיים השנתיים בנוגע למכירת נכסים נוספים במערב גרמניה, מכירת שני נכסים נוספים בסך של כ- 10.8 מיליון אירו הושלמה במהלך רבעון ראשון 2017. יתרת הנכסים במערב גרמניה, כולל הנכס שטרם הושלמה מכירתו, עומדת על סך של כ- 4.6 מיליון אירו ליום 31 במרץ 2017 ומסווגת לנכסים המוחזקים למכירה.

ב. בהמשך לאמור בביאור 30 א' ו- ב' לדוחות הכספיים השנתיים, החל מרבעון שני 2016 הפעילות בגרמניה נחשבת כפעילות מופסקת.

מספרי השוואה לרבעון ראשון 2016 הוצגו מחדש בדוחות רווח והפסד המאוחדים, על מנת להציג בנפרד את הפעילות המופסקת מהפעילות הנמשכת.

ג. להלן התוצאות המיוחסות לפעילות המופסקת:

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
	2016	2017
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
26,424	7,279	2,421
(32,708)	(3,271)	(5,179)
165,114	88,763	-
(24,869)	(19,800)	(2,278)
133,961	72,971	(5,036)
(70,868)	(11,338)	(193)
63,093	61,633	(5,229)

תוצאות הפעילות המופסקת:
הכנסות הוצאות
עליה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו הוצאות מימון, נטו
רווח (הפסד) לפני מסים על הכנסה
מסים על ההכנסה
סה"כ רווח (הפסד) מפעילות מופסקת

אפריקה ישראל נכסים בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 5 - פעילות מופסקת ונכסים של קבוצת מימוש המוחזקים למכירה (המשך)

ד. להלן נתוני תזרימי המזומנים המיוחסות לפעילות המופסקת:

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
	2016	2017
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
11,253	207	(6,562)
75,537	35,443	540,431
<u>(89,297)</u>	<u>(38,175)</u>	<u>(188,888)</u>
<u>(2,507)</u>	<u>(2,525)</u>	<u>344,982</u>

תזרימי מזומנים מפעילות מופסקת:

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת
מזומנים נטו שנבעו מפעילות השקעה
מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון

**מזומנים נטו שנבעו מפעילות מופסקת
(ששימשו לפעילות מופסקת)**

ה. בהמשך לאמור בביאור 30 ה' בדוחות הכספיים השנתיים, הנכסים המוחזקים למכירה המשויכים לפעילות המופסקת ליום 31 במרץ 2017 בסך של 17,858 אלפי ש"ח (כ- 4.6 מיליון אירו) הינם נדל"ן להשקעה (ליום 31 בדצמבר 2016: 569,771 אלפי ש"ח).

כמו כן נכון ליום 31 במרץ 2017 מסווגים בדוח על המצב הכספי של החברה נכסי נדל"ן להשקעה ברומניה בסך של 609,727 אלפי ש"ח (כ- 157 מיליון אירו) לסעיף נכסים המוחזקים למכירה (ראה גם ביאור 5 ה' (8) לדוחות הכספיים השנתיים).

ביאור 6 - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח

א. במהלך חודש פברואר 2017 קיבלה החברה מרשות ניירות ערך היתר לפרסום תסקיף מדף להצעת ניירות ערך של החברה.

ב. בהמשך לאמור בביאורים 31 ב' (1) וביאור 35 ב. לדוחות הכספיים השנתיים בהקשר עם סיום הסכם הניהול, ביום 11 במאי 2017 אישרה האסיפה הכללית, לאחר אישור דירקטוריון החברה ביום 22.12.2016 ואישורה של ועדת הביקורת מאותו היום, 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.

אפריקה ישראל נכסים בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 6 - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח (המשך)

ב. (המשך)

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.

(ב) התמורה:

בתמורה למתן שירותי הניהול, תשלם החברה לאפריקה ישראל תשלום רבעוני בסכום כולל השווה ל-178,750 ש"ח, צמוד לשיעור עלייתו של מדד המחירים לצרכן הידוע במועד התשלום לעומת מדד חודש ינואר 2017.

בתמורה למתן שירותי הדירקטורים תשלם החברה לאפריקה השקעות, 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 השקעות תשלום רבעוני בסכום כולל השווה ל-657,500 ש"ח צמוד לשיעור עלייתו של המדד הידוע במועד התשלום לעומת מדד חודש ינואר 2017. אם אפריקה ישראל תחדל מלהעניק לחברה אחד או יותר מבין השירותים הנוספים, אזי יופחת סכום התמורה בגין השירות המופסק מסך תמורת השירותים הנוספים.

(ג) תקופת הסכם הניהול:

הסכם זה נכנס לתוקפו החל ביום 1 בינואר 2017. הסכם זה יעמוד בתוקפו למשך תקופה של 6 חודשים, החל ממועד הכניסה לתוקף כאמור.

ג. בהמשך לאמור בביאור 8 ב' לדוחות הכספיים השנתיים בנוגע לקריסת חניון הברזל, ליום 31 במרץ 2017 ההלוואה מהתאגיד הבנקאי בסך של 37,741 אלפי ש"ח מוצגת במסגרת ההתחייבויות השוטפות (ליום 31 בדצמבר 2016: 37,475 אלפי ש"ח).

יצוין כי עד ליום 31 במרץ 2017 התקבלו 8 מיליון ש"ח מחברת הביטוח, 4 מיליון ש"ח התקבלו ע"י הקבלן, דניה סיבוס וסך של 4 מיליון ש"ח הועברו לחשבון החברה בהתאם להסכם השעבוד עם הבנק המממן.

ד. בהמשך לאמור בביאור 6 ח' לדוחות הכספיים השנתיים בנוגע למכירת מלוא זכויות ההחזקה בקרקע בפתח תקווה בתמורה לסכום בסך של 86 מיליון ש"ח, בחודש פברואר 2017 יתרת התמורה בסך 36 מיליון ש"ח שולמה על ידי הרוכשים לחברת הבת והעסקה הושלמה.

ה. בהמשך לאמור בביאור 9 ד' לדוחות הכספיים השנתיים בנוגע לרכישת קרקע בעיר ורשה, פולין, בחודש פברואר 2017 חברת הבת השלימה את רכישת הקרקע תמורת 23.3 מיליון זלוטי (כ- 21 מיליון ש"ח).

אפריקה ישראל נכסים בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 6 - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח (המשך)

1. למועד דוח זה, מתנהלים הליכים להסדר החוב (להלן: "ההליכים") בין אפריקה השקעות לבין מחזיקי אגרות החוב של אפריקה השקעות. במסגרת ההליכים, פורסמה הזמנה להציע הצעות לרכישת השליטה באפריקה השקעות ו/או בכל אחת מחברות הבת של אפריקה השקעות. לאור זאת, קיימת אפשרות כי השליטה בחברה תשתנה, בין במישרין ובין בעקיפין. יצוין, כי בחלק מההסכמים בהם התקשרו חברות קבוצת החברה לקבלת אשראי, נכללת הוראה המקנה לגוף המממן זכות להעמיד לפירעון מייד את האשראי אשר העמיד במקרה של שינוי שליטה בחברה. ליום 31.03.2017, הסתכם סך האשראי אשר הועמד לקבוצת החברה (מאוחד) על ידי גופים פיננסיים ומחזיקי אגרות החוב, לכ- 4,168 מיליוני ש"ח (להלן: "האשראי"), מתוכם סך של כ- 1,276 מיליוני ש"ח, אשר הועמד על ידי מחזיקי אגרות החוב של החברה, והיתרה אשראי מגופים פיננסיים, חלקם תאגידים בנקאיים זרים. על פי תנאי אגרות החוב של החברה, אם אפריקה השקעות תחדל להיות בעלת השליטה בחברה, יהיו זכאים מחזיקי אגרות החוב, להעמיד את יתרת אגרות החוב לפירעון מייד. מתוך סך האשראי אשר הועמד על ידי גופים פיננסיים, ביחס לאשראים בהיקף של כ- 1,349 מיליוני ש"ח נקבע, כי שינוי שליטה בחברה, במישרין או בעקיפין, מעניק לגוף המממן זכות להעמיד את יתרת האשראי כלפיו לפירעון מייד. 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 מייד בשל שינוי שליטה.

כאמור לעיל, אירוע שינוי שליטה בחברה, ככל שיתרחש, עלול לגרום להעמדת האשראי המפורט לעיל לפירעון מייד, כפוף לשיקול דעתם של הגופים הפיננסיים ומחזיקי אגרות החוב.

בשלב זה, אין ביכולתה של החברה להעריך את זהותו של בעל השליטה החדש (אם בכלל) ואת התייחסותם של הגופים הפיננסיים ומחזיקי אגרות החוב אליו. משכך, לתאריך הדוח אין ביכולת החברה להעריך את הסיכון להתממשותו של סיכון זה.

ז. אמות מידה פיננסיות:

נכון ליום 31 במרץ 2017 עמדו כל חברות הקבוצה באמות המידה הפיננסיות על פי הסכמי המימון שהן צד להם למעט שני הסכמים כאמור להלן:

(1) חברת בת של אפי אירופה בבולגריה, אשר מחזיקה בפרויקט "ביזנס פארק וארנה" אשר לא עמדה באמת מידה פיננסית שנקבעה בהסכם ההלוואה עם הבנק המממן, "יחס תשואה לחוב" (Debt Yield Ratio).

במהלך חודש מרץ 2017 קיבלה החברה הבת כתב ויתור (Waiver) (בהמשך לכתב ויתור ממאי 2016) מאותו בנק ביחס לאי-העמידה באמת-המידה הפיננסית הנ"ל, בתוקף עד 31 במרץ 2018, ובהתאם לתנאיו הפקידה החברה פיקדון בסך של כ- 3.1 מיליון אירו (כ- 12 מיליון ש"ח) להבטחת שירות החוב כלפי הבנק במהלך השנה הקרובה.

נכון ליום 31 במרץ 2017 ההלוואה הבנקאית בסך של כ- 16 מיליון אירו (כ- 62 מיליון ש"ח) מוצגת באשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים.

(2) חברה בת של אפי אירופה בסרביה המחזיקה את פרויקט "אירפורט סיטי בלגרד" לא עמדה ביחס שבין ההכנסות התזרימיות של הנכסים המשועבדים על בסיס NOI לתשלומי החוב הכולל קרן וריבית (להלן: יחס "DSCR") הנדרש ביחס להלוואה המיוחסת לשלב א' של הפרויקט. בהתאם נכון ליום 31 במרץ 2017 החברה סיווגה את ההלוואה בסך של כ- 18 מיליון אירו (כ- 68 מיליון ש"ח) לזמן קצר.

לאחר תאריך המאזן, במהלך חודש מאי 2017 פרעה החברה הבת בסרביה סך של כ- 600 אלפי אירו הנדרשים לעמידה ביחסי ה-DSCR המינימליים על מנת שלא יתקיים "אירוע הפרה".

אפריקה ישראל נכסים בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 7 - אירועים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי

- א.** בהמשך לאמור בביאור 18 ד' לדוח הכספי השנתי, ביצעה החברה במהלך חודש אפריל 2017, הרחבה לסדרת אג"ח ז' ובמסגרת זו גייסה החברה כ- 102.6 מיליון ש"ח ברוטו כנגד הנפקת 100 מיליון ש"ח ע.נ. אג"ח. הוצאות ההנפקה הסתכמו לסך של כ- 0.3 מיליון ש"ח. הריבית האפקטיבית הינה כ- 3%.
- ב.** במהלך חודש אפריל 2017 חתמה החברה על הסכם לרכישת כל זכויות חוכר משנה בגין קרקע ובניין הנמצא עליה בפארק המדע בנס ציונה, החכורה ממכון ויצמן עד לשנת 2029, תמורת סך של כ- 10.2 מיליון ש"ח.
- ג.** לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי ועד בסמוך למועד אישור הדוחות הכספיים, התחזק האירו לעומת השקל בשיעור של כ- 3% השפעת ההתחזקות הנ"ל המוערכת הינה רווח כולל אחר וגידול בקרן ההון בגין הפרשי תרגום של פעילות חוץ בסך של כ- 88 מיליון ש"ח.