

אפריקה ישראל נכסים בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים
ליום 30 בספטמבר 2018

(בלתי מבוקרים)

אפריקה ישראל נכסים בע"מ

**דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים
ליום 30 בספטמבר 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
12	דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים
14	ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

בריטמן אלמגור זהר
מרכז עזריאלי 1
תל אביב 67021
ת.ד. 16593, תל אביב 61164

טל: +972 (3) 608 5555
פקס: +972 (3) 609 4022
info@deloitte.co.il
www.deloitte.co.il

סומך חייקין

מגדל המילניום KPMG
רחוב הארבעה 17, תא דואר 609
תל-אביב 61006
טלפון 03 684 8000
פקסימיליה 03 684 8444
אינטרנט www.kpmg.co.il

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 המוצב הכספי ליום 30 בספטמבר 2018 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על רווח והפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון וההנהלה 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 לתקופות ביניים אלו 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 מבידור, 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 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.

בריטמן אלמגור זהר ושות'
רואי חשבון

סומך חייקין
רואי חשבון

תל אביב, 18 בנובמבר, 2018

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

ליום 31 בדצמבר		ליום 30 בספטמבר		
2017	2017	2018		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)			
5,614,925	5,362,965	6,362,117		נכסים שאינם שוטפים
1,120,761	1,049,150	1,166,558		נדל"ן להשקעה
7,421	6,351	7,487		נדל"ן להשקעה בהקמה
235,854	234,216	233,555		רכוש קבוע, נטו
50,736	78,855	174,643		השקעות והלוואות בחברות מוחזקות
5,583	6,789	8,574		הלוואות, נכס חוזה וחייבים לזמן ארוך
6,093	6,093	6,134		נכסי מסים נדחים
761,303	829,974	737,984		מוניטין
7,802,676	7,574,393	8,697,052		מלאי מקרקעין
				סה"כ נכסים שאינם שוטפים
272,115	223,962	299,442		נכסים שוטפים
25,626	29,580	30,990		מלאי בניינים למכירה
9,706	16,389	3,790		לקוחות
84,279	80,729	108,353		נכסי מסים שוטפים
208,450	123,460	252,830		חייבים ויתרות חובה
441,511	291,122	262,174		השקעות לזמן קצר
1,041,687	765,242	957,579		מזומנים ושווי מזומנים
18,583	14,549	49,013		נכסים של קבוצת מימוש וחברות מוחזקות המוחזקים למכירה
1,060,270	779,791	1,006,592		סה"כ נכסים שוטפים
8,862,946	8,354,184	9,703,644		

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

ליום 31 בדצמבר		ליום 30 בספטמבר		
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)	(797,988)	(746,671)		פרמיה על מניות
1,811,040	1,814,676	2,185,183		קרנות הון
2,954,671	2,954,186	3,376,010		יתרת עודפים
212,752	212,536	224,364		סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה
3,167,423	3,166,722	3,600,374		זכויות שאינן מקנות שליטה
				סה"כ הון
				התחייבויות שאינן שוטפות
1,887,259	2,304,321	1,117,258		הלוואות מתאגידים בנקאיים ומוסדיים
1,778,243	1,020,672	1,981,974		אגרות חוב
97,892	74,657	100,270		התחייבויות אחרות לזמן ארוך
653	803	653		התחייבויות בגין הטבות לעובדים
492,125	468,407	569,867		התחייבויות מסים נדחים
4,256,172	3,868,860	3,770,022		סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות
				התחייבויות שוטפות
597,634	610,694	1,523,956		אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ומאחרים וחלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך
211,597	211,544	137,904		חלויות שוטפות של אגרות חוב
264,445	239,681	288,647		ספקים, זכאים, חברות קשורות ויתרות זכות הפרשות
1,596	1,704	1,690		
295,424	205,640	306,087		התחייבויות בגין מסים שוטפים
68,655	49,339	74,964		מקדמות מלקוחות והתחייבויות בגין חוזה
1,439,351	1,318,602	2,333,248		סה"כ התחייבויות שוטפות
8,862,946	8,354,184	9,703,644		

אריאל גולדשטיין - סמנכ"ל כספים

אבי ברזילי - מנכ"ל

נדב גרינשפון - יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 18 בנובמבר, 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 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	2017	2018	2017	2018	
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
349,467	87,174	101,438	255,470	296,823	הכנסות
185,690	29,582	131,360	166,532	251,793	הכנסות מהשכרת והפעלת נכסים
46,344	3,747	16,719	18,374	55,820	הכנסות מעסקאות בניה ומקרקעין
225,830	168,780	-	168,817	240,634	הכנסות מעבודות הקמה
65,368	7,930	1,155	24,371	68,138	עליה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
9,986	6,569	926	9,659	4,727	עליה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה, נטו
882,685	303,782	251,598	643,223	917,935	הכנסות אחרות
1,034	(756)	(50)	272	(1,916)	הוצאות
129,137	20,829	79,431	114,633	171,319	הוצאות (הכנסות) הפעלת ואחזקת נכסים, נטו
46,344	3,747	16,719	18,374	55,820	הוצאות בגין עסקאות בניה ומקרקעין
18,129	4,490	5,738	12,303	15,561	הוצאות בגין עבודות הקמה
42,948	9,403	12,385	29,131	35,616	הוצאות מכירה ושיווק
-	-	-	-	1,551	הוצאות הנהלה וכלליות
-	-	1,475	-	-	הפחתת מלאי למחיר מימוש, נטו
14,142	2,144	1,602	7,388	5,955	ירידה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
251,734	39,857	117,300	182,101	283,906	הוצאות אחרות
630,951	263,925	134,298	461,122	634,029	רווח תפעולי
(206,162)	(45,111)	(52,120)	(147,160)	(152,629)	הוצאות מימון
9,806	7,464	1,468	11,108	8,431	הכנסות מימון
(196,356)	(37,647)	(50,652)	(136,052)	(144,198)	הוצאות מימון, נטו
5,524	(6,745)	1,478	(1,470)	(1,856)	חלק ברווחי (הפסדי) חברות כלולות, נטו ממש
440,119	219,533	85,124	323,600	487,975	רווח לפני מיסים על ההכנסה
(185,890)	(33,925)	(23,900)	(61,620)	(102,372)	מיסים על ההכנסה
254,229	185,608	61,224	261,980	385,603	רווח נקי מפעילות נמשכת לתקופה
930	1,866	-	(3,603)	-	רווח (הפסד) מפעילות מופסקת לאחר מס
255,159	187,474	61,224	258,377	385,603	רווח נקי לתקופה
253,093	188,056	58,686	256,729	374,143	מיוחס ל:
2,066	(582)	2,538	1,648	11,460	בעלים של החברה
255,159	187,474	61,224	258,377	385,603	זכויות שאינן מקנות שליטה
8.88	6.60	2.06	9.01	13.13	רווח למניה רגילה אחת (בש"ח) בת 1 ש"ח ע.ג. המיוחס לבעלים של החברה:
8.85	6.54	2.06	9.14	13.13	רווח בסיסי ומדולל למניה (בש"ח)
0.03	0.06	-	(0.13)	-	רווח בסיסי ומדולל למניה (בש"ח) מפעילות נמשכת
					רווח 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 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
	2017	2018	2017	2018
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
255,159	187,474	61,224	258,377	385,603
7,024	446	2,551	5,377	3,500
97,519	135,358	(36,144)	95,247	46,062
104,543	135,804	(33,593)	100,624	49,562
359,702	323,278	27,631	359,001	435,165
352,071	315,260	27,135	351,586	420,540
7,631	8,018	496	7,415	14,625
359,702	323,278	27,631	359,001	435,165

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 כולל לתקופה

סה"כ רווח 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 תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2018 (בלתי מבוקר)

מתייחס לבעלים של החברה

סך הכל הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	אלפי ש"ח								
		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	
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
385,603	11,460	374,143	374,143	-	-	-	-	-	-	רווח נקי לתקופה
3,500	47	3,453	-	-	-	-	3,453	-	-	רווח מגידור תזרימי מזומנים, נטו ממס
46,062	3,118	42,944	-	-	42,944	-	-	-	-	הפרשי תרגום בגין פעילויות חוץ, נטו ממס
435,165	14,625	420,540	374,143	-	42,944	-	3,453	-	-	סה"כ רווח כולל לתקופה
(2,214)	(3,013)	799	-	799	-	-	-	-	-	רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה
<u>3,600,374</u>	<u>224,364</u>	<u>3,376,010</u>	<u>2,185,183</u>	<u>(6,895)</u>	<u>(744,804)</u>	<u>6,600</u>	<u>(1,572)</u>	<u>1,881,110</u>	<u>56,388</u>	יתרה ליום 30 בספטמבר 2018

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2017 (בלתי מבוקר)

מתייחס לבעלים של החברה

סך הכל הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	אלפי ש"ח								
		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	
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
258,377	1,648	256,729	256,729	-	-	-	-	-	-	רווח נקי לתקופה
5,377	58	5,319	-	-	-	-	5,319	-	-	רווח מגידור תזרימי מזומנים, נטו ממס
95,247	5,709	89,538	-	-	89,538	-	-	-	-	הפרשי תרגום בגין פעילויות חוץ, נטו ממס
359,001	7,415	351,586	256,729	-	89,538	-	5,319	-	-	סה"כ רווח כולל לתקופה
3,166,722	212,536	2,954,186	1,814,676	(7,694)	(790,239)	6,600	(6,655)	1,881,110	56,388	יתרה ליום 30 בספטמבר 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 30 בספטמבר 2018 (בלתי מבוקר)

מתייחס לבעלים של החברה

סך הכל הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ		קרן הון מעסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה		קרן הון מפעולות עם בעל שליטה	קרן הון מגידור תזרימי מזומנים	פרמיה על מניות	הון מניות	
		עודפים	סה"כ	מקנות שליטה	קרן הון בגין הפרשי תרגום של פעילות חוץ					
אלפי ש"ח										
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 1 ביולי, 2018
61,224	2,538	58,686	58,686	-	-	-	-	-	-	רווח נקי לתקופה
2,551	17	2,534	-	-	-	-	2,534	-	-	רווח מגידור תזרימי מזומנים, נטו ממס
(36,144)	(2,059)	(34,085)	-	-	(34,085)	-	-	-	-	הפרשי תרגום בגין פעילויות חוץ, נטו ממס
27,631	496	27,135	58,686	-	(34,085)	-	2,534	-	-	סה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה
(2,214)	(3,013)	799	-	799	-	-	-	-	-	רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה
<u>3,600,374</u>	<u>224,364</u>	<u>3,376,010</u>	<u>2,185,183</u>	<u>(6,895)</u>	<u>(744,804)</u>	<u>6,600</u>	<u>(1,572)</u>	<u>1,881,110</u>	<u>56,388</u>	יתרה ליום 30 בספטמבר 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 30 בספטמבר 2017 (בלתי מבוקר)

מתייחס לבעלים של החברה

סך הכל הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	אלפי ש"ח				קרן הון מפעולות עם בעל שליטה	קרן הון מגידור תזרימי מזומנים	פרמיה על מניות	הון מניות
		סה"כ	עודפים	קרן הון מעסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן הון בגין הפרשי תרגום של פעילות חוץ				
2,843,444	204,518	2,638,926	1,626,620	(7,694)	(917,003)	6,600	(7,095)	1,881,110	56,388
187,474	(582)	188,056	188,056	-	-	-	-	-	-
446	6	440	-	-	-	-	440	-	-
135,358	8,594	126,764	-	-	126,764	-	-	-	-
323,278	8,018	315,260	188,056	-	126,764	-	440	-	-
<u>3,166,722</u>	<u>212,536</u>	<u>2,954,186</u>	<u>1,814,676</u>	<u>(7,694)</u>	<u>(790,239)</u>	<u>6,600</u>	<u>(6,655)</u>	<u>1,881,110</u>	<u>56,388</u>

יתרה ליום 1 ביולי, 2017

רווח נקי לתקופה

רווח מגידור תזרימי מזומנים, נטו ממס

הפרשי תרגום בגין פעילויות חוץ, נטו ממס

סה"כ רווח כולל לתקופה

יתרה ליום 30 בספטמבר 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	אלפי ש"ח								
		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	
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
255,159	2,066	253,093	253,093	-	-	-	-	-	-	רווח נקי לשנה
7,024	75	6,949	-	-	-	-	6,949	-	-	רווח מגידור תזרימי מזומנים, נטו ממס
97,519	5,490	92,029	-	-	92,029	-	-	-	-	הפרשי תרגום בגין פעילויות חוץ, נטו ממס
359,702	7,631	352,071	253,093	-	92,029	-	6,949	-	-	סה"כ רווח כולל לשנה
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 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 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
	2017	2018	2017	2018
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
255,159	187,474	61,224	258,377	385,603
(5,524)	6,745	(1,478)	1,470	1,856
1,080	336	388	1,005	1,108
-	-	-	-	1,551
195,207	36,463	50,652	136,277	144,198
186,324	33,967	23,900	62,077	102,372
(25,062)	(4,525)	(5,971)	(21,880)	(14,488)
(228,674)	(168,780)	1,475	(168,817)	(240,634)
(65,368)	(7,930)	(1,155)	(24,371)	(68,138)
(140)	(16)	-	7	-
57,843	(103,740)	67,811	(14,232)	(72,175)
(115,370)	(18,815)	(13,955)	(90,968)	(35,641)
(1,150)	706	(543)	6,329	(11,239)
2,179	(2,353)	(5,776)	(1,661)	(5,058)
11,680	(8,461)	32,407	37,474	41,119
20,566	3,530	(7,194)	3,003	5,776
48,944	21,969	12,882	36,333	28,210
(33,151)	(3,425)	17,821	(9,490)	23,167
279,851	80,309	146,856	234,655	336,595
5,769	302	(900)	(333)	(15,797)
3,353	-	(4,317)	3,353	(4,317)
(100,090)	(35,790)	(19,456)	(86,682)	(72,530)
(287,279)	(77,277)	(103,940)	(160,677)	(404,381)
47,918	-	-	-	-
13,714	-	-	-	-
(1,652)	(549)	(449)	(549)	(1,010)
(40,337)	(11,429)	(20,172)	(22,369)	(56,990)
581,280	500	1,322	581,280	19,210
(1,085)	-	687	-	(4,305)
(88,639)	(5,509)	(91,062)	(5,463)	(72,497)
132,952	(129,752)	(238,287)	308,560	(612,617)

תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת

רווח נקי לתקופה
**התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים
מפעילות שוטפת:**
חלק הקבוצה בהפסדי (ברוחי) חברות כלולות
פחת והפחתות
הפחתת מלאי לשווי מימוש, נטו
הוצאות מימון שהוכרו בדוח רווח והפסד, נטו
הוצאות מיסים שהוכרו בדוח רווח והפסד
מיסי הכנסה ששולמו, נטו
שינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
שינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה, נטו
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
תשלום מס בגין מימוש נדל"ן להשקעה
השקעה בנדל"ן להשקעה
השקעה בנדל"ן להשקעה בהקמה
תקבול כספי ביטוח בגין נכס לקבל מקבלן, נטו
תקבול בגין הסכם זיכיון לזמן ארוך
רכישת תוכנה ורכוש קבוע
השקעה בנכס חוזה לזמן ארוך בגין הסכם זיכיון
תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
השקעות בפקדונות לזמן ארוך, נטו
השקעות בפקדונות לזמן קצר, נטו
**מזומנים נטו (שימשו לפעילות) שנבעו מפעילות
השקעה**

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	2017	2018	2017	2018	
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
(258,591)	(43,472)	75,788	(265,959)	53,688	תזרימי מזומנים מפעילות מימון
(636,382)	(51,225)	(24,798)	(123,145)	(77,279)	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים, נטו
(196,068)	(149,362)	(150,103)	(196,068)	(212,378)	פרעון התחייבויות לזמן ארוך
(212,490)	(49,027)	(40,223)	(150,029)	(129,250)	פרעון אגרות חוב
-	-	(2,214)	-	(2,214)	ריבית ששולמה
166,906	23,775	27,890	74,470	139,625	רכישת מניות מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
858,785	-	-	102,276	321,541	בחברות מאוחדות
(277,840)	(269,311)	(113,660)	(558,455)	93,733	קבלת הלוואות לזמן ארוך
134,963	(318,754)	(205,091)	(15,240)	(182,289)	הנפקת אגרות חוב בניכוי הוצאות הנפקה
310,020	603,515	467,973	310,020	441,511	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (שימשו לפעילות) מימון
(3,472)	6,361	(708)	(3,658)	2,952	גידול (קטיון) במזומנים ושווי מזומנים
441,511	291,122	262,174	291,122	262,174	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
					השפעת תנודות בשער החליפין על יתרות מזומנים ושווי מזומנים
					יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אפריקה ישראל נכסים בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 1 - כללי

א. אפריקה ישראל נכסים בע"מ (להלן - "החברה") הינה חברה תושבת ישראל. תמצית הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה ליום 30 בספטמבר 2018, 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. נכון ליום 30 בספטמבר 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- 1,327 מיליון ש"ח וכן גירעון בהון חוזר סולו בסך של כ- 755 מיליון ש"ח, ובניכוי הלוואות מחברות בנות הגירעון בהון חוזר סולו הינו בסך של כ- 468 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- 1,275 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. לעניין מימון מחדש של אפי פאלאס קוטרוצ'ן ראה ביאור 6 יב'.

(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. לעניין מסגרת שהתקבלה בגין נכסים בישראל ראה ביאור 6 יד'.

(4) גיוס אגרות חוב ו/או הרחבת סדרה קיימת.

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 18 בנובמבר 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		
מדד בגין נקודות	מדד ידוע נקודות	קורונה צ'כית (ש"ח ל-1 קרונה)	האירו (ש"ח ל-1 אירו)	
124.68	124.56	0.164	4.216	תאריך הדוחות הכספיים:
123.21	123.08	0.16	4.157	ליום 30 בספטמבר 2018
123.33	123.21	0.163	4.153	ליום 30 בספטמבר 2017
%	%	%	%	שיעורי השינוי:
				לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה:
1.1	1.1	0.6	1.5	ביום 30 בספטמבר 2018
0.3	0.2	6.7	2.8	ביום 30 בספטמבר 2017
				לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה:
0.2	0.2	-	(0.9)	ביום 30 בספטמבר 2018
0.3	(0.5)	5.3	4.3	ביום 30 בספטמבר 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 הוגן 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 הוגן של הנדל"ן להשקעה שלה ביחס לשווי הוגן אשר נקבע במועד האחרון בו התבצעה לגבי הערכת שווי, על מנת לבחון האם אומדן זה מייצג אומדן מהימן לשווי הוגן 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 הוגן של הנכס. במידה ולהערכת החברה קיימים לגבי נכסים מסוימים סימנים לכך שהשווי הוגן לתאריך הדיווח ביניים שונה באופן מהותי מהשווי הוגן שנאמד במועד האחרון בו בוצעה הערכת שווי, אומדת החברה למועד הדיווח ביניים את השווי הוגן 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.

אפריקה ישראל נכסים בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

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

לצורך קביעת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה, ליום 30 ביוני 2018, עבור מרבית מנכסי החברה התבססה החברה על הערכות שווי שבוצעו לאותו מועד על ידי מעריכים חיצוניים בלתי תלויים ובעלי כישורים מקצועיים מתאימים לגבי מיקום וסוג הנדל"ן להשקעה המוערך. השווי ההוגן נקבע בהתבסס על עסקאות שנערכו לאחרונה בשוק ביחס לנדל"ן דומה ובמיקום דומה לזה של הנדל"ן שבבעלות החברה, במידה שקיימות עסקאות כאלו, וכן בהתבסס על היוון תחזיות תזרימי מזומנים הצפויים לנבוע מהנכסים (רמה 3).

שיעורי ההיוון ששימשו את מעריכי השווי ליום 30 ביוני 2018 הינם כדלקמן:

פולין	רומניה	סרביה	בולגריה	צ'כיה (*)	ישראל	
%	%	%	%	%	%	
-	6.75-8	8-10	9.3-9.8	5.9-10	7-8.5	שטחי משרדים ומסחר
-	-	-	-	-	7.25-8.25	שטחי אחסנה וחניונים
7.25	8.25-9	8.75-9.25	-	5.75	7.75	נדל"ן להשקעה בהקמה

(*) שיעור ההיוון של הנדל"ן להשקעה בהקמה בצ'כיה משויך לפרויקט אפי וקוביצה בפראג אשר סווג לנדל"ן להשקעה בעקבות השלמת בנייתו במהלך הרבעון השלישי 2018.

החברה רשמה בדוחותיה הכספיים לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2018 רווח מעליית ערך של נדל"ן להשקעה, נטו בסך של 240,634 אלפי ש"ח והפסד בסך של 1,475 אלפי ש"ח בהתאמה, וכן רווח מעליית ערך של נדל"ן להשקעה בהקמה, נטו בסך של 68,138 אלפי ש"ח ורווח בסך של 1,155 אלפי ש"ח בהתאמה.

א. תקנים ותקונים 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)

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

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

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

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

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

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

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 המזוהה 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 וחיביים	הלוואות לחברות מוחזקות
נכסים פיננסיים בעלות מופחתת	הלוואות וחיביים	לקוחות וחיביים אחרים
נכסים פיננסיים בעלות מופחתת	הלוואות וחיביים	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 בגין 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 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 ההון העצמי בדוחות הכספיים של החברה.

ב. תקנים ותיקונים לתקנים שפורסמו ואינם בתוקף, אשר אינם מיושמים בדוחות כספיים אלה: תקן דיווח כספי בינלאומי IFRS 16, "חכירות"

התקן החדש אשר פורסם בחודש ינואר 2016 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 החדש מבטל את ההבחנה הקיימת כיום 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 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). התקן אינו משנה את הטיפול החשבונאי הקיים כיום בספרי המחכיר.

אפריקה ישראל נכסים בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

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

ב. תקנים ותיקונים לתקנים שפורסמו ואינם בתוקף, אשר אינם מיושמים בדוחות כספיים אלה: (המשך)
תקן דיווח כספי בינלאומי IFRS 16, "חכירות" (המשך)

התקן ייכנס לתוקף מחייב לגבי תקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2019 או לאחריו. יישום מוקדם אפשרי. ככלל, התקן ייושם למפרע, אולם ישויות תהיינה רשאיות לבחור התאמות מסוימות במסגרת הוראות המעבר של התקן לעניין יישומו לתקופות דיווח קודמות.

החברה בוחנת את השלכות יישום התקן ללא כוונה ליישום מוקדם. להערכת הנהלת החברה, לכניסתו ליישום לראשונה של התקן לא צפויה להיות השפעה מהותית על דוחותיה הכספיים של החברה.

ביאור 4 - מכשירים פיננסיים

א. מכשירים פיננסיים אשר אינם נמדדים בשווי הוגן:

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

ערך בספרים		
ליום 30 בספטמבר	ליום 30 בספטמבר	ליום 31 בדצמבר
2018	2017	2017
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(מבוקר)
2,309,917	1,278,822	2,193,327
2,148,078	1,249,813	2,009,586

התחייבויות פיננסיות:
 הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
 כולל חלויות שוטפות
 אגרות חוב כולל חלויות שוטפות (*)

שווי הוגן		
ליום 30 בספטמבר	ליום 30 בספטמבר	ליום 31 בדצמבר
2018	2017	2017
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(מבוקר)
2,332,261	1,286,266	2,217,957
2,211,606	1,344,692	2,121,377

התחייבויות פיננסיות:
 הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
 כולל חלויות שוטפות
 אגרות חוב כולל חלויות שוטפות (*)

(*) השווי הוגן של האג"ח מחושב בהתאם למחיר מצוטט בבורסה.

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 הוגן. השווי הוגן של המכשירים המשמשים לגידור תזרימי מזומנים והמכשיר האחד שאינו מגדר נכון ליום 30 בספטמבר 2018 הינו 485 אלפי יורו (כ- 2 מיליון ש"ח) ו- 117 אלפי אירו (כ- 0.5 מיליון ש"ח), בהתאמה (ליום 30 בספטמבר 2017: 1,968 אלפי יורו (כ- 8.2 מיליון ש"ח) ו- 229 אלפי אירו (כ- 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 המהווה 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 תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 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
125,445	315,509	42,967	22,281	15,751	394,831	1,151	-	917,935
57,928	155,155	43,286	16,600	6,970	398,836	189	-	678,964
								(44,935)
								634,029
								(152,629)
								8,431
								(1,856)
								487,975
								(102,372)
								385,603
56,468	26,924	43,813	-	3,196	165,470	952	-	296,823
-	234,916	-	8,211	8,666	-	-	-	251,793
55,820	-	-	-	-	-	-	-	55,820
13,153	53,197	(1,488)	11,085	3,719	228,915	191	-	308,772
-	-	-	-	-	(2,170)	619	-	(1,551)

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 והפעלת נכסים

הכנסות מעסקאות בנייה ומקרקעין

הכנסות מעבודות הקמה

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

הפחתת מלאי למחיר מימוש, נטו

ליום 30 בספטמבר 2018 (בלתי מבוקר)

ישראל	צ'כיה	סרביה	פולין	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
1,533,115	893,724	990,641	111,312	147,618	3,852,265	-	7,528,675
-	275,524	81,576	96,904	69,368	408,319	105,735	1,037,426
1,533,115	1,169,248	1,072,217	208,216	216,986	4,260,584	105,735	8,566,101

נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה

מלאי דירות ומקרקעין

סך הכל

אפריקה ישראל נכסים בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 5 - דיווח מגזרי (המשך)

הרכב:

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2017 (בלתי 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
95,474	167,410	32,720	35,815	3,793	25,180	285,722	902	(3,793)	643,223
66,465	88,887	28,391	14,205	(396)	7,862	288,948	510	396	495,268
									(34,146)
									461,122
									(147,160)
									11,108
									(1,470)
									323,600
									(61,620)
									261,980
									(3,603)
									258,377
									255,470
									(3,793)
									166,532
									18,374
									193,188
									-
									145,524
									2,455
									3,793
									-
									28,445
									-
									-
									-
									-
									18,374
									-
									-
									-
									138,762
									1,143
									-
									3,592
									399
									27,544
									21,748

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 מפעולות נמשכות

רווח (הפסד) מפעילות מופסקת לאחר מס

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

ליום 30 בספטמבר 2017

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
1,452,551	641,618	907,497	38,788	1,143	141,397	3,229,121	-	6,412,115
-	293,473	48,108	90,670	-	77,796	457,600	86,289	1,053,936
1,452,551	935,091	955,605	129,458	1,143	219,193	3,686,721	86,289	7,466,051

נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה

מלאי דירות ומקרקעין

סך הכל

* גרמניה - מגזר שפעילותו סווגה כפעילות מופסקת.

אפריקה ישראל נכסים בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 5 - דיווח מגזרי (המשך)

ההרכב:

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 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
33,585	137,967	13,873	3,954	4,187	56,551	6	-	250,123
12,941	62,847	13,885	1,518	1,560	58,132	(513)	-	150,370
								(16,072)
								134,298
								(52,120)
								1,468
								1,478
								85,124
								(23,900)
								61,224
18,987	10,163	15,354	-	1,186	55,741	7	-	101,438
-	124,735	-	3,679	2,946	-	-	-	131,360
16,719	-	-	-	-	-	-	-	16,719
(2,125)	2,947	(1,702)	-	-	560	-	-	(320)

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 30 בספטמבר 2017 (בלתי 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
40,537	37,378	12,795	12,296	547	9,883	190,873	20	(547)	303,782
32,920	29,197	11,808	4,592	710	3,822	192,982	35	(710)	275,356
									(11,431)
									263,925
									(45,111)
									7,464
									(6,745)
									219,533
									(33,925)
									185,608
									1,866
									187,474
18,591	7,049	9,667	-	558	940	50,927	-	(558)	87,174
-	12,108	-	9,758	-	7,716	-	-	-	29,582
3,747	-	-	-	-	-	-	-	-	3,747
18,197	15,335	3,103	(70)	-	1,143	139,002	-	-	176,710

* גרמניה - מגזר שפעילותו סווגה 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 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	
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:
73,880	26,988	45,107	-	4,366	3,164	200,327	-	(4,366)	349,467	הכנסות מהשכרת והפעלת נכסים
-	119,927	-	38,904	-	26,859	-	-	-	185,690	הכנסות מעסקאות בנייה ומקרקעין
46,344	-	-	-	-	-	-	-	-	46,344	הכנסות מעבודות הקמה
75,805	84,002	(3,403)	3,426	2,844	1,143	130,225	-	(2,844)	291,198	שינוי בשווי הוגן נדליין להשקעה ונדליין להשקעה בהקמה
										ליום 31 בדצמבר 2017 (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	סה"כ אלפי ש"ח		
1,546,726	741,779	920,827	50,483	-	141,521	3,334,350	-	-	6,735,686	נדליין להשקעה ונדליין להשקעה בהקמה
-	336,618	50,998	85,963	-	73,364	395,195	91,280	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	91,280	7,769,104	סך הכל

* גרמניה- מגזר שפעילותו מסווגת כפעילות מופסקת.

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, העסקה הושלמה במהלך רבעון שני 2018.

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, 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.

השותפות מוצגת בדוחותיה הכספיים של החברה על בסיס השווי המאזני.

ד. 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%.

ה. לתאריך הדוח, מתנהלים הליכים לאישורו של הסדר חוב בין אפריקה ישראל לבין מחזיקי אגרות החוב של אפריקה ישראל, על בסיס הצעותיהן של חברות בשליטת מר מוטי בן משה, חברת אקסטרה פיתוח ויזום בע"מ, לרכישת אפריקה ישראל ושל אלון רבוע כחול ישראל בע"מ (להלן: "רבוע הכחול") לרכישת מלוא אחזקותיה של אפריקה ישראל בחברה (להלן: "הסדר החוב"). למיטב ידיעת החברה הסדר החוב אושר על ידי בית המשפט המחוזי בתל אביב לאחר שאושר על ידי אסיפות הנושים של אפריקה השקעות. עם זאת, השלמת הסדר החוב כפופה להתקיימותם של מספר תנאים מתלים, שלמועד זה טרם הושלמו.

בכפוף להשלמתו של הסדר החוב, השליטה בחברה תשתנה, הן במישורין והן בעקיפין. יצוין, כי בחלק מההסכמים בהם התקשרו חברות קבוצת החברה (או חברות כלולות) לקבלת אשראי (לרבות כל שטרי הנאמנות בהם התקשרה החברה עם הנאמנים למחזיקי אגרות החוב (סדרות ה' ח') של החברה), נכללת הוראה המקנה לגוף המממן או למחזיקי אגרות החוב (לפי העניין) זכות להעמיד לפירעון מידי את האשראי אשר העמיד במקרה של שינוי שליטה בחברה.

יצוין, כי ביום 2.10.2018 אישרו מחזיקי אגרות החוב (סדרות ה' עד ח') של החברה (לפי העניין), את העברת השליטה בחברה במסגרת הסדר החוב לרבע הכחול וכמו כן אישרו מתן הוראות לנאמנים שלא לזמן אסיפות מחזיקי אגרות חוב שעניינן העמדה לפירעון מידי של אגרות החוב (סדרות ה' עד ח') של החברה (לפי העניין) בגין העברת השליטה כאמור.

ליום 30.09.2018, הסתכם סך האשראי אשר הועמד לקבוצת החברה (מאוחד) על ידי גופים פיננסיים ומחזיקי אגרות החוב לכ- 4,761 מיליוני ש"ח (להלן: "האשראי"), מתוכו סך של כ- 2,120 מיליוני ש"ח, אשר הועמד על ידי מחזיקי אגרות החוב של החברה, 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- 1,194 מיליוני ש"ח (להלן: "האשראי הפיננסי") נקבע, כי שינוי שליטה בחברה, במישורין או בעקיפין, מעניק לגוף המממן זכות להעמיד את יתרת האשראי כלפיו לפירעון מידי. 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 מידי בשל שינוי שליטה. לאחרונה ביצעה החברה פניות לגופים הפיננסיים בישראל אשר העמידו את האשראי הפיננסי לחברה ו/או לתאגידיים בשליטתה בקשר עם קבלת אישורם לאי העמדת האשראי הפיננסי שהעמידו לפירעון מידי ו/או לתיקון מסמכי האשראי והתאמתם לשינוי השליטה הצפוי כאמור.

כאמור לעיל, אירוע שינוי שליטה בחברה, ככל שיתרחש, עלול לגרום להעמדת האשראי הפיננסי המפורט לעיל לפירעון מידי ו/או לביטול העמדת המסגרת של עד 300 מיליון ש"ח (לעניין הסכם המסגרת שנחתם ראה ביאור 6 יד'), ואולם החלטה כאמור כפופה לשיקול דעתם של הגופים הפיננסיים.

כמו כן אי הוודאות בכל הנוגע להתייחסותם של הגופים הפיננסיים לזהות בעל השליטה החדש (ככל ויושלם הסדר החוב) עשויה להשפיע על יכולתה של החברה לקבלת הלוואות חדשות בפרוייקטים שונים של החברה.

לאחרונה ביצעה החברה פניות לגופים הפיננסיים בישראל אשר העמידו את האשראי הפיננסי לחברה ו/או לתאגידיים בשליטתה בקשר עם קבלת אישורם לאי העמדת האשראי הפיננסי שהעמידו לפירעון מידי ו/או לתיקון מסמכי האשראי והתאמתם לשינוי השליטה הצפוי כאמור. להערכת הנהלת החברה, בהתבסס על שיחות מקדמיות עם הגופים הפיננסיים ובשים לב לכך שהליכי הסדר החוב פומביים ומתנהלים מזה למעלה משנתיים, בדומה למחזיקי אגרות החוב של החברה, גם הגופים הפיננסיים יעותרו לבקשה ויתנו את אישורם שלא להעמיד לפירעון מידי את האשראי הפיננסי שהעמידו ו/או יתנו את הסכמתם לתיקון מסמכי האשראי והתאמתם לשינוי השליטה הצפוי כאמור.

עוד יצוין, כי בחלק מההסכמים בהם התקשרו חברות בקבוצת החברה (כגון הסכמי זכיינות/ B.O.T, דיור להשכרה) נכללות הוראות שונות במקרה של שינוי שליטה בחברה, ועל כן החברה פועלת במידת הצורך לביצוע פניות לגופים עמם התקשרו חברות בקבוצת החברה. עוד יצוין, כי לאחרונה קיבלה החברה אישור עקרוני מטעם המדינה בקשר עם שינוי השליטה הצפוי בכל הנוגע להסכמי הזיכיון בהם התקשרו החברה ו/או חברה בת בבעלותה המלאה במסגרת מכרזים למימון, תכנון והקמה של מבני משרדים בירושלים.

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 ביעודים לאחסנה, מלאכה ותעשייה ("מקרקעי חברת הבת"). התוכנית מייעדת שטח כולל של כ- 140 דונם ממקרקעי חברת הבת לשימוש לטובת רכבת ישראל (מסילת רכבת) וכן מגבלות בניה ופיתוח על שטח כולל של כ- 11 דונם מיתרת מקרקעי חברת הבת.

בהתבסס על חוות דעת שמאית לעניין ירידת ערך מקרקעי חברת 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 חברת הבת בתחום התוכנית ואשר על בסיס חוות דעת שמאית התוכנית פוגעת בהם. יצוין כי לאחר הפקעת מקרקעי חברת הבת, על בסיס התוכנית האמורה לעיל, תקום לחברת הבת גם זכות לקבלת פיצויי הפקעה. חברת הבת קיבלה הערכת שווי עדכנית ליום 31 במרץ 2018 לפיה שווי מקרקעי חברת 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 חברת הבת המסווגים בסעיף נדל"ן 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. 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.

3. ביום 27 ביוני 2018 חברת בת רומנית של אפי אירופה התקשרה עם צד שלישי שאינו קשור לחברה ו/או לבעלת השליטה בה בהסכם לרכישת זכויות במקרקעין בשטח של כ- 43 דונם בבוקרשט, רומניה המצויים בסמוך לקניון קוטרוצ'ין. בתמורה לרכישת המקרקעין, שילמה חברת הבת סכום במזומן של כ- 23 מיליון אירו, אשר ימומנו ממקורותיה העצמיים של החברה. למיטב ידיעת החברה, תוכנית בניין העיר המקומית מאפשרת הקמת יחידות דיור, ושטחי משרדים ומסחר בהיקף כולל של כ- 100 אלפי מ"ר. הקרקע סווגה לסעיף נדל"ן להשקעה בהקמה.

4. ביום 28 ביוני 2018 חברה בת הונגרית של אפי אירופה חתמה על הסכם למכירת קרקע בשטח של 10,434 מ"ר בבודפשט, הונגריה בתמורה לסך של כ- 2.9 מיליון אירו (כ- 12.3 מיליון ש"ח). החברה לא צופה רווח או הפסד מהותי מהשלמת העסקה. נכון ליום 30 בספטמבר 2018 הנכס מסווג בדוחות הכספיים של החברה בסעיף נכסים המוחזקים למכירה.

5. במהלך חודש יוני 2018 קיבלה קריית התקשוב הטכנולוגיות בנגב בע"מ, חברה המוחזקת בחלקים שווים (50%-50%) על ידי החברה ועל ידי שיכון ובינוי בע"מ (להלן: "חברת הפרוייקט" ו- "שיכון ובינוי" בהתאמה) הודעה על זכייתה במכרז למימון, תכנון, הקמה, תפעול ואחזקה של קריית התקשוב הטכנולוגית בבאר שבע (להלן: "המכרז").

המכרז נשוא הפרוייקט, הינו מכרז למימון, תכנון, הקמה, תפעול ואחזקה של הפרוייקט בשטח של כ- 180 אלפי מ"ר מתוכם כ- 170 אלפי מ"ר בנוי, לתקופת זיכיון של עד 25 שנים (לרבות תקופת ההקמה). המכרז כולל את הקמתם של מבני משרדים, מתקנים לרווחת הפרט, חדרי אוכל ומגורים, מתחמי הדרכה ועוד. תקופת ההקמה צפויה לעמוד על עד כ- 60 חודשים. בנוסף, כולל המכרז את ניהולו ותפעולו של הפרוייקט ליתרת התקופה (ובכל מקרה תקופת ההקמה ותקופת התפעול לא תעלה על 25 שנים), וזאת החל ממועד השלמת המתחם ומסירתו.

עלויות הפרוייקט בתקופת ההקמה הינם בסך של כ- 2 מיליארד ש"ח. חברת הפרוייקט תהא זכאית לתשלום חודשי קבוע במהלך תקופת ההפעלה של הפרוייקט, שיהיה צמוד למדד שנקבע ובתוספת מע"מ כדן, אשר מורכב מתשלום עבור השימוש בפרוייקט ותשלום עבור תפעולו של הפרוייקט (כאשר בתקופת ההפעלה החלקית ישולם תשלום חלקי). בנוסף, חברת הפרוייקט תהיה זכאית לקבל תשלום בגין שירותים שונים אשר תעמיד במסגרת המכרז בתנאים כאמור בהצעת חברת הפרוייקט במכרז, וכן תקבל מענק הקמה בסך של 455 מיליון ש"ח אשר ישולם במספר תשלומים, שעיקרם: 175 מיליון ש"ח לאחר מתן אישור ההפעלה הראשון ו- 260 מיליון ש"ח לאחר מתן אישור ההפעלה המלאה (בתוספת מע"מ כדן, להלן: "מענק ההקמה").

אירועים מהותיים בתקופת הדיווח (המשך):
י. (המשך)

ההתקשרות בהסכם הזיכיון כפופה לעמידה באבני דרך ולתנאי המכרז.

במסגרת הגשת ההצעה למכרז ביום 1 ביוני 2017 אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישורה של ועדת הביקורת מאותו היום את התקשרותה של החברה, באמצעות חברת הפרוייקט בהסכם קבלנות עם מיזם משותף של דניה סיבוס בע"מ (חברה בת של אפריקה ישראל להשקעות בע"מ, שהינה בעלת השליטה בחברה) ושיכון ובינוי- סולל בונה תשתיות בע"מ, חברה בת של שיכון ובינוי, לפיו יקבל על עצמו המיזם המשותף, בתנאי "גב אל גב" (back to back) את כל מחויבויות חברת הפרוייקט בקשר עם התכנון וההקמה של הפרוייקט כקבלן הביצוע לעבודות הקמה וקבלנות. הכוללים בין השאר את תכנון הפרוייקט והליכי הרישוי הנדרשים במסגרתו של הפרוייקט.

יצוין, כי החברה ושיכון ובינוי יחזיקו בחלקים שווים בזכויות בקבלן ההפעלה של הפרוייקט.

בכוונת חברת הפרוייקט לממן את הקמת הפרוייקט מהון עצמי ומאשראי שיועמד לה על ידי מספר תאגידים פיננסיים (להלן ביחד: "המלוות") בהתאם להסכם מימון שנחתם במהלך חודש יוני 2018 כחלק מהליך המכרז. להלן פרטים בקשר עם עיקרי הסכם המימון:

המלוות יעמידו לטובת מימון הפרוייקט לחברת הפרוייקט מסגרות אשראי בסכום כולל של כ- 1.5 מיליארד ש"ח הכוללות הלוואות גישור כנגד קבלת מענק ההקמה (להלן: "הלוואת הגישור"), וכן מסגרות אשראי לזמן קצר ולזמן ארוך.

ההלוואות נשוא הסכם המימון לא יהיו צמודות למדד (למעט ההלוואות לזמן ארוך) וישאו ריבית שנתית משתנה (למעט ההלוואות לזמן ארוך שתהיינה בריבית שנתית קבועה) שתקבע במועד העמדת ההלוואות (לפי העניין), בהתאם למנגנונים שנקבעו בהסכם המימון (המשקפים לתאריך הדוח, שיעור ריבית שנתית בטווח של בין 2% ל- 3%) ואשר תשולם בכל רבעון. בהסכם המימון נקבעו מנגנונים להגדלת שיעור הריבית כגון בגין פיגור בתשלומים, כמקובל בהסכמים מסוג זה.

מועד פרעון הסופי של הלוואות יהיו כדלקמן: (א) פרעון הלוואות מסגרת האשראי לזמן קצר יחול במוקדם מבין 60 ימים ממועד ההמרה (כפי שנקבע בהסכם הזיכיון) לבין מועד שיחול 14 חודשים מהמועד האחרון להשלמת ההקמה (להלן: "המועד האחרון להקמה"); (ב) פרעון הלוואות מסגרת האשראי לזמן ארוך יתבצע בהתאם ללוח סילוקין מוסכם ובכל מקרה יחול לפני תום תקופת ההפעלה; (ג) פרעון הלוואות מסגרת הגישור יחול במוקדם מבין מועד קבלת מלוא סכום מענק ההקמה לבין 90 ימים מהמועד האחרון להקמה.

עיקר סכומי קרן הלוואות הגישור יפרעו מתשלומי מענק ההקמה. סכומי קרן הלוואות לזמן קצר וסכומי קרן הלוואות לזמן ארוך (לרבות הפרשי ההצמדה) יפרעו בתשלומים רבעוניים בהתאם ללוח הסילוקין שנקבע בנוגע לכל אחת מהמסגרות כאמור.

בהסכם המימון נקבע כי אי עמידה בהתניות פיננסיות של יחסי כיסוי ה- ADSCR ושל יחס כיסוי ה- LLCR (כהגדרתם בהסכם המימון) תהווה עילה להעמדה לפירעון מיידי.

להבטחת פירעון ההלוואות, ירשמו לטובת המלוות שעבודים שונים, לרבות שעבוד כללי על נכסי חברת הפרוייקט (שעבוד קבוע ושעבוד צף) ושעבוד על מניותיה של חברת הפרוייקט. בנוסף, חברת הפרוייקט התחייבה שלא ליצור שעבוד על נכסיה (למעט במקרים מוסכמים) ("שעבוד שלילי").

חברת הפרוייקט תהיה רשאית לפרוע את הלוואות בפירעון מוקדם, וזאת בתנאים ובתמורה לעמלת פירעון מוקדם שנקבעו בהסכם המימון (לפי העניין).

במסגרת הסכם המימון ניתנו מצגים שונים מטעם חברת הפרוייקט, וכן נקבעו עילות להעמדה לפירעון מיידי של ההלוואות, כמקובל בהסכמי מימון מסוג זה (כגון, בין היתר, אי תשלום במועד, הפרת מצגים ו/או התחייבויות, הליכי חדלות פירעון, אי עמידה בהתניות פיננסיות שנקבעו, וכיו"ב). על חברת הפרוייקט הוטלו מגבלות שונות, לרבות ביחס לשינוי שליטה בה ובגין נטילת אשראי נוסף על ידה וחלוקת דיבידנד לבעלי מניותיה.

העמדתה של כל ההלוואה כפופה להתקיימותם של מספר תנאים מוקדמים, שעיקרם אי קיומה של הפרה של הסכם המימון.

כחלק ממסמכי המימון עם המלוות, התחייבו בעלות המניות בחברת הפרוייקט כלפי המלוות להעמיד לטובת נאמן (עבור המלוות) ערבויות מסוימות וכן להשקיע בחברת הפרוייקט סכומים שונים בדרך של הלוואות בעלים, ולרבות את סכום ההון העצמי בגין הוצאות ההקמה (כ- 15% מהוצאות ההקמה).

אפריקה ישראל נכסים בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

- ביאור 6 - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח (המשך):**
- יא.** בהמשך לאמור בבאור 31 א' (4) לדוח הכספי השנתי בקשר עם החלטת בית המשפט לזכות בזיכוי מלא חברת בת של החברה ברומניה וכן שלושה עובדים של חברת הבת, בקשר עם עבירה לכאורה של התחמקות ממס, ובהמשך לערעור שהוגש על ידי הרשויות ברומניה על פסק הדין, ביום 28 ביוני 2018 נמסר כי הערעור נדחה במלואו כך שהזיכוי נותר על כנו.
- יב.** בהמשך לאמור בביאור 16 ב' לדוח הכספי השנתי בקשר להלוואה הבנקאית שניטלה, במתכונת נון-ריקורס, למימון קניין אפי פאלאס קוטרוצ'ין ברומניה, נכון ליום 30 בספטמבר 2018 החברה הציגה בדוח הכספי את כל יתרת ההלוואה בסך של כ- 184 מיליוני אירו (כ- 777 מיליוני ש"ח) במסגרת ההתחייבויות השוטפות מכיוון שמועד הפירעון הסופי על פי לוח הסילוקין המקורי בחודש יוני 2019. לתאריך הדוח, החברה מצויה בשלבים מתקדמים של משא ומתן למימון מחדש של נכס זה עם שני תאגידי בנקאיים זרים, בהיקף של כ- 300 מיליון אירו ובריבית משתנה במרווח של 2.45% מעל לריבית ה"יוריבור", במסגרתו סוכמה טיוטה של מזכר עקרונות ביחס למימון זה והנהלת החברה מעריכה כי התהליך יושלם לפני מועד הפירעון המקורי.
- יג.** בהמשך לאמור בביאור 7 ד' (2) לדוח הכספי השנתי בנוגע למכירת מלוא הזכויות במקרקעין המוחזקות על ידי חברה הונגרית המוחזקת 50% על ידי אפי אירופה (בשליטה משותפת עם צד שלישי), ביום 25 ביולי 2018 אפי אירופה יחד עם הצד השלישי חתמו על הסכם למכירת המניות של החברה המוחזקת ההונגרית (והלוואות בעלים שניתנו לחברה המוחזקת ההונגרית) בתמורה לסך של 9.5 מיליון אירו (כ- 40.4 מיליון ש"ח) (חלק החברה). החברה צופה שהעסקה תושלם עד סוף שנת 2018. בהתאם החברה סיווגה בדוחות הכספיים ליום 30 ביוני 2018 את חלק החברה בהשקעות והלוואות בחברה המוחזקת ההונגרית בסך של כ- 9.4 מיליון אירו (כ- 39.5 מיליון ש"ח) לנכסים של קבוצת מימוש וחברות מוחזקות המוחזקים למכירה.
- יד.** בהמשך לאמור בביאור 16 ד' לדוח הכספי השנתי, בקשר עם משא ומתן בין החברה לבין תאגיד בנקאי ומספר גופים מוסדיים ("הגופים המממנים") לקבלת מסגרת אשראי של עד 300 מיליון ש"ח, ביום 10 ביולי 2018 החברה וחברת בת בבעלותה המלאה התקשרו בהסכם עם הגופים המממנים, להעמדת מסגרת אשראי של עד 300 מיליון ש"ח לתקופה של שנתיים ("הסכם המסגרת"). כל הלוואה שתועמד מכוחו של הסכם המסגרת תישא ריבית שתקבע במועד העמדת הלוואה, וזאת בהתאם למנגנונים שנקבעו בהסכם המסגרת. להבטחת התחייבויותיהן של החברה וחברת הבת על פי הסכם המסגרת, נרשמו לטובת הגופים המממנים, בין היתר, שעבודים קבועים על חלק החברה בפרוייקט פארק המדע בנס ציונה וכן שעבוד על מניות חברת הבת.
- נכון ליום 30 בספטמבר 2018 החברה ניצלה כ- 80 מיליון ש"ח מהמסגרת. ההלוואות צמודות למדד עם תאריך פירעון של שלושה חודשים מההעמדה ונושאות ריבית של כ- 2%. לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי החברה ניצלה כ- 116 מיליון ש"ח נוספים מהמסגרת.
- טו.** ביום 18 ביולי 2018 נחתם הסכם על פיו אפי אירופה רכשה מצד שלישי כ- 0.2% מההון המונפק של חברת בת רומנית בשם Cotroceni Park S.A המחזיקה בקניין אפי פאלאס קוטרוצ'ין בתמורה לסך של כ- 521 אלפי אירו (כ- 2.2 מיליון ש"ח). בכך עלה שיעור החזקתה של אפי אירופה באותה חברת בת לשיעור של כ- 98.58%. בגין עסקה זו רשמה החברה בדוחותיה הכספיים ירידה ביתרת זכויות שאינן מקנות שליטה בסך של כ- 3 מיליון ש"ח ומנגד רשמה החברה גידול בקרן הון מעסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה בסך של כ- 0.8 מיליון ש"ח.
- טז.** ביום 6 באוגוסט 2018 נחתם הסכם הבנות על פיו חברת בת רומנית של אפי אירופה התקשרה עם צד שלישי שאינו קשור לחברה ו/או לבעלת השליטה בה בהסכם לרכישת זכויות במקרקעין בשטח של כ- 3,451 מ"ר בבוקרשט, רומניה המצויים בסמוך לקניין קוטרוצ'ין. בתמורה לרכישת המקרקעין, תשלם חברת הבת סכום במזומן של כ- 7.4 מיליון אירו (כ- 31 מיליון ש"ח). השלמת העסקה תלויה בבדיקת נאותות משפטית וטכנית.
- יז.** ביום 9 באוגוסט 2018 דיווחה ריט 1 בע"מ (להלן: "ריט 1") על התקשרותה בהסכם לרכישת מלוא הזכויות במספר תאגידיים פרטיים המחזיקים בשרשור ב- 51% מהונה המונפק של מחצית היובל בע"מ (להלן: "מחצית היובל"), חברה בה מחזיקה החברה ביתרת האחזקות (49% מהון המונפק של מחצית היובל) (להלן: "הסכם המכר"). יצוין, כי בהתאם להסכם בין החברה לבין השותפה, העברת מניות במחצית היובל לידי צד שלישי כפופה למתן זכות סירוב ראשונה לבעל המניות האחר לרכישת המניות המועברות (או למתן זכות הצטרפות לעסקה) באותם תנאים. בסמוך לאחר מכן, פנתה החברה לשותפה בדרישה לקבל לידה עותק מהסכם המכר על מנת לאפשר לה לשקול את מימוש זכות הסירוב העומדת לה מכוח ההסכם בין החברה לשותפה, לצד דרישה להימנע בשלב זה מלעשות כל פעולה הנוגדת את זכות הסירוב, אך דרישתה של החברה נדחתה על ידי השותפה.

אפריקה ישראל נכסים בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 6 - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח (המשך):

יז. (המשך)

לאור האמור לעיל, ביום 8 באוגוסט 2018 החברה הגישה בקשה דחופה למתן צו מניעה זמני (ולמתן צו ארעי במעמד צד אחד עד להכרעה בבקשה) האוסר על העברת מניותיה של מחצית היובל והאוסר על השותפה ועל ריט 1 מלעשות כל פעולה אשר יש בה כדי לפגוע בזכות הסירוב או בזכות ההצטרפות של החברה על פי ההסכם בין הצדדים ו/או באפשרות לממשה. בכפוף להפקדת ערובה בסך של 12 מיליון ש"ח על ידי החברה, התקבלה החלטת השופט, לפיה ניתן צו ארעי כמבוקש. בדיון שהתקיים ביום 18 באוקטובר 2018 נקבע כי דיון הוכחות בשאלת תכולת זכות הסרוב הנטענת על ידי החברה, יתקיים ביום 4 בדצמבר 2018 וכי עד לאותו מועד יקיימו הצדדים הליך גישור. כמו כן, נקבע כי צו המניעה הארעי ישאר בתוקף.

יח. אמות מידה פיננסיות:

נכון ליום 30 בספטמבר 2018 עמדו כל חברות הקבוצה באמות המידה הפיננסיות על פי הסכמי המימון שהן צד להם.

אפריקה ישראל נכסים בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

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

כללי

החברה בוחנת אפשרות לפרסם דוח הצעת מדף לציבור על פיו תוצענה לציבור, בהצעה אחידה, אגרות חוב מסדרה חדשה אשר עשויה להיות 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 (ככל ויונפקו) מיועדת בעיקרה לפירעון הלוואות בנקאיות שהועמדו לקבוצת החברה בגין פרויקט אפי פארק 1-5. יצוין, כי תנאיה העיקריים של הסדרה החדשה (בטוחות, התניות פיננסיות וכיו"ב) טרם נקבעו וכי פרסום דוח הצעת המדף (אשר כפוף לקבלת אישור רשות ניירות ערך) וביצוע ההנפקה כפופים לשיקול דעת החברה, וכן לקבלת האישורים הקבועים בדין, לרבות היתר רשות ניירות ערך לדוח הצעת המדף, אישור הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ ואישור דירקטוריון החברה וכן תלויים בתנאי השוק המשתנים. לפיכך, למועד דוח זה, אין וודאות כי ההנפקה תצא אל הפועל.

להלן תמצית נתוני 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 בספטמבר 2018 (בלתי מבוקר)

סה"כ	אפי פארק 4+5	אפי פארק 3 אלפי אירו	אפי פארק 2	אפי פארק 1	
					נכסים שאינם שוטפים
175,450	81,760	31,830	30,930	30,930	נדל"ן להשקעה
175,450	81,760	31,830	30,930	30,930	סה"כ נכסים שאינם שוטפים
					נכסים שוטפים
4,851	2,194	1,037	1,128	492	חייבים ויתרות חובה
3,703	893	1,202	969	639	מזומנים ושווי מזומנים
8,554	3,087	2,239	2,097	1,131	סה"כ נכסים שוטפים
184,004	84,847	34,069	33,027	32,061	סה"כ נכסים
					סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה
66,448	33,255	11,174	11,375	10,644	התחייבויות שאינן שוטפות
25,922	-	12,303	13,619	-	הלוואות מתאגידים בנקאיים
13,822	6,924	2,515	2,299	2,084	התחייבויות מסים נדחים
945	825	35	8	77	התחייבויות אחרות לזמן ארוך
40,689	7,749	14,853	15,926	2,161	סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות
					התחייבויות שוטפות
31,405	14,531	6,669	3,701	6,504	הלוואות מחברות קשורות
41,267	27,599	641	730	12,297	אשראי לזמן קצר מתאגידים
4,195	1,713	732	1,295	455	בנקאיים וחלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך
76,867	43,843	8,042	5,726	19,256	ספקים, זכאיים ויתרות זכות
184,004	84,847	34,069	33,027	32,061	סה"כ התחייבויות שוטפות
					סה"כ הון והתחייבויות

אפריקה ישראל 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 בספטמבר 2017 (בלתי מבוקר)

סה"כ	אפי פארק 4+5	אפי פארק 3 אלפי אירו	אפי פארק 2	אפי פארק 1	
164,990	76,620	29,920	29,240	29,210	נכסים שאינם שוטפים
164,990	76,620	29,920	29,240	29,210	נדליין להשקעה
					סה"כ נכסים שאינם שוטפים
					נכסים שוטפים
6,213	3,464	1,037	1,279	433	חייבים ויתרות חובה
2,666	538	755	793	580	מזומנים ושווי מזומנים
8,879	4,002	1,792	2,072	1,013	סה"כ נכסים שוטפים
173,869	80,622	31,712	31,312	30,223	סה"כ נכסים
					סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה
51,582	25,942	8,506	8,953	8,181	התחייבויות שאינן שוטפות
27,360	-	12,929	14,431	-	הלוואות מתאגידים בנקאיים
10,899	5,614	1,955	1,762	1,568	התחייבויות מסים נדחים
917	821	3	13	80	התחייבויות אחרות לזמן ארוך
39,176	6,435	14,887	16,206	1,648	סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות
					התחייבויות שוטפות
32,705	14,883	6,843	4,024	6,955	הלוואות מחברות קשורות
45,942	32,106	605	694	12,537	אשראי לזמן קצר מתאגידים
4,464	1,256	871	1,435	902	בנקאיים וחלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך
83,111	48,245	8,319	6,153	20,394	ספקים, זכאים ויתרות זכות
173,869	80,622	31,712	31,312	30,223	סה"כ התחייבויות שוטפות
					סה"כ הון והתחייבויות

אפריקה ישראל 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 2017 (בלתי מבוקר)

סה"כ	אפי פארק 4+5	אפי פארק 3	אפי פארק 2	אפי פארק 1	
	אלפי אירו				
165,095	76,725	29,920	29,240	29,210	נכסים שאינם שוטפים
165,095	76,725	29,920	29,240	29,210	נדל"ן להשקעה
					סה"כ נכסים שאינם שוטפים
					נכסים שוטפים
5,879	3,535	911	1,118	315	חייבים ויתרות חובה
3,339	557	965	800	1,017	מזומנים ושוי מזומנים
9,218	4,092	1,876	1,918	1,332	סה"כ נכסים שוטפים
174,313	80,817	31,796	31,158	30,542	סה"כ נכסים
					סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה
52,711	26,458	8,703	9,159	8,391	התחייבויות שאינן שוטפות
26,952	-	12,787	14,165	-	הלוואות מתאגידים בנקאיים
11,102	5,703	2,000	1,791	1,608	התחייבויות מסים נדחים
913	818	3	13	79	התחייבויות אחרות לזמן ארוך
38,967	6,521	14,790	15,969	1,687	סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות
					התחייבויות שוטפות
32,210	14,659	6,727	3,844	6,980	הלוואות מחברות קשורות
45,053	31,311	603	703	12,436	אשראי לזמן קצר מתאגידים
5,372	1,868	973	1,483	1,048	בנקאיים וחלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך
82,635	47,838	8,303	6,030	20,464	ספקים, זכאים ויתרות זכות
174,313	80,817	31,796	31,158	30,542	סה"כ התחייבויות שוטפות
					סה"כ הון והתחייבויות

ב. מידע פיננסי על תוצאות הפעילות של חברות הפרוייקט אפי פארק 1-5:

לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2018 (בלתי מבוקר)

סה"כ	אפי פארק 4+5	אפי פארק 3	אפי פארק 2	אפי פארק 1	
	אלפי אירו				
9,777	4,550	1,784	1,724	1,719	תוצאות הפעילות
10,323	4,915	1,930	1,758	1,720	הכנסות מהשכרת והפעלת נכסים, נטו
(580)	(207)	(132)	(124)	(117)	עליה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
(45)	(42)	13	(7)	(9)	הוצאות הנהלה וכלליות
19,475	9,216	3,595	3,351	3,313	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
					רווח תפעולי
(2,874)	(1,059)	(609)	(622)	(584)	הוצאות מימון, נטו (1)
16,601	8,157	2,986	2,729	2,729	רווח לפני מיסים על הכנסה
(2,864)	(1,360)	(515)	(513)	(476)	מיסים על הכנסה
13,737	6,797	2,471	2,216	2,253	רווח נקי לתקופה

(1) מתוכם הוצאות מימון, נטו להלוואות מהקבוצה בסך כולל של כ- 485 אלפי אירו.

אפריקה ישראל 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):

לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2017 (בלתי מבוקר)

סה"כ	אפי פארק 4+5	אפי פארק 3	אפי פארק 2	אפי פארק 1	
אלפי אירו					
					תוצאות הפעילות
8,594	3,478	1,770	1,661	1,685	הכנסות מהשכרת והפעלת נכסים, נטו
6,861	4,841	1,359	426	235	עליה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
(1,065)	(444)	(216)	(202)	(203)	הוצאות הנהלה וכלליות
(282)	(135)	(64)	(9)	(74)	הוצאות אחרות, נטו
14,108	7,740	2,849	1,876	1,643	רווח תפעולי
(2,121)	(1,259)	(300)	(333)	(229)	הוצאות מימון, נטו (1)
11,987	6,481	2,549	1,543	1,414	רווח לפני מיסים על הכנסה
(1,999)	(1,146)	(419)	(208)	(226)	מיסים על ההכנסה
9,988	5,335	2,130	1,335	1,188	רווח נקי לתקופה

(1) מתוכם הוצאות מימון, נטו להלוואות מהקבוצה בסך כולל של כ- 495 אלפי אירו.

לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2018 (בלתי מבוקר)

סה"כ	אפי פארק 4+5	אפי פארק 3	אפי פארק 2	אפי פארק 1	
אלפי אירו					
					תוצאות הפעילות
3,273	1,607	582	551	533	הכנסות מהשכרת והפעלת נכסים, נטו
252	3	7	22	220	עליה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
(238)	(80)	(56)	(53)	(49)	הוצאות הנהלה וכלליות
(13)	(7)	(3)	-	(3)	הוצאות אחרות, נטו
3,274	1,523	530	520	701	רווח תפעולי
(978)	(380)	(207)	(208)	(183)	הוצאות מימון, נטו (1)
2,296	1,143	323	312	518	רווח לפני מיסים על הכנסה
(437)	(203)	(67)	(70)	(97)	מיסים על ההכנסה
1,859	940	256	242	421	רווח נקי לתקופה

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

אפריקה ישראל 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 בספטמבר 2017 (בלתי מבוקר)

סה"כ	אפי פארק 4+5	אפי פארק 3	אפי פארק 2	אפי פארק 1	
					אלפי אירו
					תוצאות הפעילות
3,092	1,404	568	540	580	הכנסות מהשכרת והפעלת נכסים, נטו
6,861	4,841	1,359	426	235	עליה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
(372)	(126)	(86)	(87)	(73)	הוצאות הנהלה וכלליות
(37)	10	(14)	(12)	(21)	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
9,544	6,129	1,827	867	721	רווח תפעולי
27	(355)	120	80	182	הכנסות (הוצאות) מימון, נטו (1)
9,571	5,774	1,947	947	903	רווח לפני מיסים על הכנסה
(1,533)	(917)	(321)	(150)	(145)	מיסים על ההכנסה
8,038	4,857	1,626	797	758	רווח נקי לתקופה

(1) מתוכם הוצאות מימון, נטו להלוואות מהקבוצה בסך כולל של כ- 167 אלפי אירו.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017 (בלתי מבוקר)

סה"כ	אפי פארק 4+5	אפי פארק 3	אפי פארק 2	אפי פארק 1	
					אלפי אירו
					תוצאות הפעילות
11,775	4,941	2,347	2,217	2,270	הכנסות מהשכרת והפעלת נכסים, נטו
6,861	4,841	1,359	426	235	עליה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
(1,513)	(614)	(311)	(298)	(290)	הוצאות הנהלה וכלליות
(383)	(165)	(93)	(19)	(106)	הוצאות אחרות, נטו
16,740	9,003	3,302	2,326	2,109	רווח תפעולי
(3,422)	(1,917)	(512)	(548)	(445)	הוצאות מימון, נטו (1)
13,318	7,086	2,790	1,778	1,664	רווח לפני מיסים על הכנסה
(2,201)	(1,235)	(463)	(237)	(266)	מיסים על ההכנסה
11,117	5,851	2,327	1,541	1,398	רווח נקי לתקופה

(1) מתוכם הוצאות מימון, נטו להלוואות מהקבוצה בסך כולל של כ- 662 אלפי אירו.

אפריקה ישראל 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:

לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2018 (בלתי מבוקר)

סה"כ	אפי פארק 4+5	אפי פארק 3	אפי פארק 2	אפי פארק 1	
					אלפי אירו
8,849	5,243	1,331	1,485	790	תזרימי מזומנים
					מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת
(61)	(120)	13	46	-	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה
(8,424)	(4,787)	(1,107)	(1,362)	(1,168)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון (1)
364	336	237	169	(378)	גידול (קטון) במזומנים ושווי מזומנים
3,339	557	965	800	1,017	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
3,703	893	1,202	969	639	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

(1) מתוכם מזומנים ששימשו להחזר הלוואות מהקבוצה בסך של כ- 1,290 אלפי אירו.

לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2017 (בלתי מבוקר)

סה"כ	אפי פארק 4+5	אפי פארק 3	אפי פארק 2	אפי פארק 1	
					אלפי אירו
11,989	6,695	949	2,945	1,400	תזרימי מזומנים
					מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת
(2,238)	(1,757)	(264)	(217)	-	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
(9,546)	(4,707)	(728)	(2,752)	(1,359)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון (1)
205	231	(43)	(24)	41	גידול (קטון) במזומנים ושווי מזומנים
2,461	307	798	817	539	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
2,666	538	755	793	580	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

(1) מתוכם מזומנים ששימשו להחזר הלוואות מהקבוצה בסך של כ- 1,805 אלפי אירו.

אפריקה ישראל 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 בספטמבר 2018 (בלתי מבוקר)

סה"כ	אפי פארק 4+5	אפי פארק 3	אפי פארק 2	אפי פארק 1	
					אלפי אירו
3,038	1,415	789	571	263	תזרימי מזומנים מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת
3	3	-	-	-	מזומנים נטו שנבעו מפעילות השקעה
(2,844)	(1,662)	(316)	(491)	(375)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון (1)
197	(244)	473	80	(112)	גידול (קטון) במזומנים ושווי מזומנים
3,506	1,137	729	889	751	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
3,703	893	1,202	969	639	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

(1) מתוכם מזומנים ששימשו להחזר הלוואות מהקבוצה בסך של כ- 700 אלפי אירו.

לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2017 (בלתי מבוקר)

סה"כ	אפי פארק 4+5	אפי פארק 3	אפי פארק 2	אפי פארק 1	
					אלפי אירו
4,884	3,480	525	580	299	תזרימי מזומנים מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת
(930)	(449)	(264)	(217)	-	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
(3,364)	(2,758)	82	(289)	(399)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון (1)
590	273	343	74	(100)	גידול (קטון) במזומנים ושווי מזומנים
2,076	265	412	719	680	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
2,666	538	755	793	580	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

(1) מתוכם מזומנים ששימשו להחזר הלוואות מהקבוצה בסך של כ- 475 אלפי אירו.

אפריקה ישראל 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):**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017 (בלתי מבוקר)

סה"כ	אפי פארק 4+5	אפי פארק 3	אפי פארק 2	אפי פארק 1	
					אלפי אירו
					תזרימי מזומנים
					מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת
15,714	8,412	1,620	3,569	2,113	
					מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
(2,439)	(1,958)	(264)	(217)	-	
					מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון (1)
(12,397)	(6,204)	(1,189)	(3,369)	(1,635)	
					גידול (קיטון) במזומנים ושווי מזומנים
878	250	167	(17)	478	
					יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
2,461	307	798	817	539	
					יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה
3,339	557	965	800	1,017	

(1) מתוכם מזומנים ששימשו להחזר הלוואות מהקבוצה בסך של כ- 2,465 אלפי אירו.

ביאור 8 - אירועים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי

- א.** ביום 4 באוקטובר 2018 אישר דירקטוריון החברה את מינויו של מר אבי ברזילי כמנכ"ל החברה, וזאת החל מיום 8 באוקטובר 2018, חלף כהונתו כמשנה למנכ"ל החברה. ביום 8 באוקטובר 2018 חדל לכהן מר אברהם נובגרוצקי כמנכ"ל החברה.
- ב.** בהמשך לאמור בביאור 8 ב' לדוחות הכספיים המאוחדים השנתיים, בקשר עם הפעולות לחידוש הקמתו של חניון הברזל בתל אביב, ביום 6 בנובמבר 2018 התקבל היתר הבניה להקמתו מחדש של החניון על ידי דניה סיבוס.
- ג.** בהמשך לאמור בביאור 6 י', בקשר לקריית התקשוב, ביום 4 בנובמבר 2018 חברת הפרוייקט התקשרה בהסכם הזיכיון עם מזמינת העבודות במכרז.