

אפריקה ישראל נכסים בע"מ

**דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים
ליום 30 בספטמבר 2013**

(בלתי מבוקרים)

אפריקה ישראל נכסים בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים
ליום 30 בספטמבר 2013

(בלתי מבוקרים)

תוכן העניינים

ע מ ד

| | |
|-------|---|
| 2 | דוח סקירה של רואי החשבון |
| | דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים (בלתי מבוקרים): |
| 3-4 | דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי |
| 5 | דוחות תמציתיים מאוחדים על רווח והפסד |
| 6 | דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח הכולל |
| 7-11 | דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון |
| 12-13 | דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים |
| 14-28 | ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים |

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 30 בספטמבר 2013 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על רווח והפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של תשעה ושל שלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים אלו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלו בהתבסס על סקירתנו.

הומצאו לנו דוחות של רואי חשבון אחרים של חברה כלולה, אשר ההשקעה בה הינה כ- 98,536 אלפי ש"ח ליום 30 בספטמבר 2013, וחלקה של הקבוצה ברווחיה הינו כ- 4,887 אלפי ש"ח וכ- 2,743 אלפי ש"ח לתקופות של תשעה ושל שלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. המידע הכספי התמציתי לתקופות הביניים של אותן חברות נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו, ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותן חברות ועסקאות משותפות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

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

מסקנה

בהתבסס על סקירתנו ועל דוחות הסקירה של רואי חשבון אחרים, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנ"ל אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34.

בנוסף לאמור בפסקה הקודמת, בהתבסס על סקירתנו ועל דוחות הסקירה של רואי חשבון אחרים, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנ"ל אינו ממלא, מכל הבחינות המהותיות, אחר הוראות הגילוי לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

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

| ליום 31 בדצמבר | ליום 30 בספטמבר | | |
|---------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------------------|
| | 2012 | 2013 | |
| אלפי ש"ח (מבוקר) | אלפי ש"ח (בלתי מבוקר) | אלפי ש"ח (בלתי מבוקר) | |
| 4,958,786 | 4,472,300 | 5,426,967 | נכסים שאינם שוטפים |
| 779,590 | 909,923 | 640,536 | נדל"ן להשקעה |
| 7,204 | 7,770 | 8,535 | נדל"ן להשקעה בהקמה |
| 303,123 | 361,285 | 181,645 | רכוש קבוע, נטו |
| 5,905 | 21,738 | 7,354 | השקעות והלוואות בחברות מוחזקות |
| 15,407 | 14,770 | 17,943 | הלוואות וחייבים לזמן ארוך |
| 7,585 | 7,369 | 7,534 | נכסי מסים נדחים |
| 953,336 | 977,955 | 1,033,119 | מוניטין |
| 7,030,936 | 6,773,110 | 7,323,633 | מלאי מקרקעין |
| | | | סה"כ נכסים שאינם שוטפים |
| 193,083 | 197,112 | 148,989 | נכסים שוטפים |
| 32,179 | 29,289 | 32,789 | מלאי בניינים למכירה |
| 5,524 | 5,714 | 3,561 | לקוחות |
| 101,947 | 91,450 | 104,461 | נכסי מסים שוטפים |
| 117,650 | 114,898 | 61,266 | חייבים ויתרות חובה |
| 84,823 | 132,233 | 228,813 | השקעות לזמן קצר |
| 535,206 | 570,696 | 579,879 | מזומנים ושווי מזומנים |
| 73,344 | 7,712 | 7,712 | |
| 608,550 | 578,408 | 587,591 | נכסים של קבוצת מימוש המוחזקים למכירה |
| | | | סה"כ נכסים שוטפים |
| 7,639,486 | 7,351,518 | 7,911,224 | |

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 | |
|----------------|-----------------|-----------|
| 2012 | 2012 | 2013 |
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |
| (מבוקר) | (בלתי מבוקר) | |
| 56,352 | 56,352 | 56,352 |
| 1,881,110 | 1,881,110 | 1,881,110 |
| (351,706) | (282,771) | (434,943) |
| 880,595 | 890,983 | 1,006,194 |
| 2,466,351 | 2,545,674 | 2,508,713 |
| 158,880 | 174,609 | 160,655 |
| 2,625,231 | 2,720,283 | 2,669,368 |
| 3,115,324 | 2,782,344 | 1,546,656 |
| 31,059 | 44,607 | 34,340 |
| 519,572 | 521,249 | 652,742 |
| 114,433 | 100,269 | 96,531 |
| 539 | 466 | 532 |
| 329,401 | 295,280 | 370,777 |
| 4,110,328 | 3,744,215 | 2,701,578 |
| 386,552 | 399,564 | 2,112,905 |
| 164,598 | 166,648 | 124,348 |
| 61,215 | 39,651 | 54,356 |
| 206,640 | 204,552 | 187,693 |
| 7,650 | 5,287 | 5,415 |
| 52,938 | 54,218 | 50,761 |
| 24,334 | 17,100 | 4,800 |
| 903,927 | 887,020 | 2,540,278 |
| 7,639,486 | 7,351,518 | 7,911,224 |

הון
הון מניות
פרמיה על מניות
קרנות הון
יתרת עודפים
סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה
זכויות שאינן מקנות שליטה
סה"כ הון

התחייבויות שאינן שוטפות
הלוואות מתאגידים בנקאיים
התחייבויות לחברות קשורות לזמן ארוך
אגרות חוב
התחייבויות אחרות לזמן ארוך
התחייבויות בגין הטבות לעובדים
התחייבויות מסים נדחים
סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות

התחייבויות שוטפות
אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ומאחרים וחלויות שוטפות של
הלוואות לזמן ארוך
חלויות שוטפות של אגרות חוב
חברות קשורות
ספקים, זכאים ויתרות זכות
הפרשות
התחייבויות בגין מסים שוטפים
מקדמות מלקוחות
סה"כ התחייבויות שוטפות

אריאל גולדשטיין - סמנכ"ל כספים

אברהם נובורוצקי - מנכ"ל

נדב גרינשפון - יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 19 בנובמבר, 2013

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר | | לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר | | |
|---------------------------------------|---|--------------------------|--|--------------------------|--|
| | 2012 | 2013 | 2012 | 2013 | |
| | אלפי ש"ח (מבוקר) | אלפי ש"ח (בלתי מבוקר) | אלפי ש"ח (מבוקר) | אלפי ש"ח (בלתי מבוקר) | |
| 328,937 | 81,833 | 90,413 | 243,600 | 269,981 | הכנסות |
| 35,473 | 8,820 | 16,032 | 29,286 | 54,295 | הכנסות מהשכרת והפעלת נכסים |
| 178,760 | 173,621 | 235,858 | 169,290 | 231,481 | הכנסות מעסקאות בניה ומקרקעין |
| 10,662 | 1,994 | 1,844 | 7,365 | 31,394 | עליה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו |
| 553,832 | 266,268 | 344,147 | 449,541 | 587,151 | הכנסות אחרות |
| 12,659 | 1,615 | 4,751 | 7,709 | 13,002 | הוצאות |
| 33,356 | 7,615 | 12,541 | 27,113 | 41,598 | הוצאות הפעלת ואחזקת נכסים |
| 8,472 | 1,685 | 2,097 | 5,537 | 5,075 | הוצאות בגין עסקאות בניה ומקרקעין |
| 48,345 | 11,652 | 12,353 | 35,794 | 36,800 | הוצאות מכירה ושיווק |
| 54,194 | 54,194 | 52,057 | 54,194 | 52,057 | הוצאות הנהלה וכלליות |
| 16,472 | 178 | 29,911 | 16,247 | 29,911 | הפחתת מלאי למחיר מימוש, נטו |
| 130,124 | 101,487 | 7,058 | 108,819 | 29,294 | ירידה בשווי הוגן נדל"ן להשקעה בהקמה, נטו |
| 303,622 | 178,426 | 120,768 | 255,413 | 207,737 | הוצאות אחרות |
| 250,210 | 87,842 | 223,379 | 194,128 | 379,414 | רווח תפעולי |
| (216,831) | (60,399) | (74,253) | (175,681) | (192,978) | הוצאות מימון |
| 23,798 | 7,671 | 2,187 | 20,958 | 8,630 | הכנסות מימון |
| (193,033) | (52,728) | (72,066) | (154,723) | (184,348) | הוצאות מימון, נטו |
| (13,633) | (5,594) | 1,716 | (8,638) | (9,189) | חלק (בהפסדי) ברווחי חברות כלולות, נטו ממס |
| 43,544 | 29,520 | 153,029 | 30,767 | 185,877 | רווח לפני מיסים על ההכנסה |
| (79,417) | (33,517) | (46,415) | (48,306) | (58,992) | מיסים על ההכנסה |
| (35,873) | (3,997) | 106,614 | (17,539) | 126,885 | רווח נקי (הפסד) לתקופה |
| (27,057) | (324) | 104,256 | (16,528) | 125,170 | מיוחס ל: |
| (8,816) | (3,673) | 2,358 | (1,011) | 1,715 | בעלים של החברה |
| (35,873) | (3,997) | 106,614 | (17,539) | 126,885 | זכויות שאינן מקנות שליטה |
| (0.95) | (0.01) | 3.66 | (0.58) | 4.40 | רווח (הפסד) למניה רגילה אחת (בש"ח) בת 1 ש"ח |
| | | | | | ע.ג. המיוחס לבעלים של החברה: |
| | | | | | רווח (הפסד) בסיסי ומדולל למניה (בש"ח) |

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2012 | לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר | | לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר | | |
|---|---|--------------------------|--|--------------------------|---|
| | 2012 | 2013 | 2012 | 2013 | |
| | אלפי ש"ח (מבוקר) | אלפי ש"ח (בלתי מבוקר) | אלפי ש"ח (מבוקר) | אלפי ש"ח (בלתי מבוקר) | |
| (35,873) | (3,997) | 106,614 | (17,539) | 126,885 | רווח (הפסד) לתקופה |
| | | | | | רווח (הפסד) כולל אחר: |
| | | | | | סכומים אשר יסווגו בעתיד לרווח או הפסד: |
| (16,675) | (7,985) | 2,446 | (19,023) | 18,101 | רווח (הפסד) בגין גידור תזרימי מזומנים, נטו ממס מימוש קרן הערכה מחדש בגין רכישה בשלבים (ראה באור 6.2). |
| - | - | - | - | (14,308) | מימוש קרן הון בגין הפרשי תרגום של פעילויות חוץ (ראה באור 6.6). |
| 1,936 | - | - | - | (2,511) | הפרשי תרגום בגין פעילויות חוץ, נטו ממס |
| 1,160 | 74,755 | 30,762 | 77,656 | (79,754) | |
| (13,579) | 66,770 | 33,208 | 58,633 | (78,472) | רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה |
| (49,452) | 62,773 | 139,822 | 41,094 | 48,413 | סה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה |
| | | | | | סה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה מיוחס ל: |
| (37,396) | 61,994 | 135,238 | 40,784 | 48,906 | בעלים של החברה |
| (12,056) | 779 | 4,584 | 310 | (493) | זכויות שאינן מקנות שליטה |
| (49,452) | 62,773 | 139,822 | 41,094 | 48,413 | |

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

מתייחס לבעלים של החברה

| סך הכל הון | זכויות שאינן מקנות שליטה | סה"כ | עודפים | קרן | קרן | קרן הון | קרן הון | קרן הון | פרמיה על מניות | הון מניות |
|------------------|--------------------------|------------------|------------------|-------------------------------------|------------------------------|--------------------------------|--------------|-----------------|------------------|---------------|
| | | | | מעסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה | הערכה מחדש בגין רכישה בשלבים | בגין הפרשי תרגום של פעילות חוץ | | | | |
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |
| 2,625,231 | 158,880 | 2,466,351 | 880,595 | (1,284) | 14,308 | (337,462) | 6,600 | (33,868) | 1,881,110 | 56,352 |
| 126,885 | 1,715 | 125,170 | 125,170 | - | - | - | - | - | - | - |
| 18,101 | 2,496 | 15,605 | - | - | - | - | - | 15,605 | - | - |
| (79,754) | (4,704) | (75,050) | - | - | - | (75,050) | - | - | - | - |
| (14,308) | - | (14,308) | - | - | (14,308) | - | - | - | - | - |
| (2,511) | - | (2,511) | - | - | - | (2,511) | - | - | - | - |
| 48,413 | (493) | 48,906 | 125,170 | - | (14,308) | (77,561) | - | 15,605 | - | - |
| (834) | (834) | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| (3,871) | 3,102 | (6,973) | - | (6,973) | - | - | - | - | - | - |
| 429 | - | 429 | 429 | - | - | - | - | - | - | - |
| <u>2,669,368</u> | <u>160,655</u> | <u>2,508,713</u> | <u>1,006,194</u> | <u>(8,257)</u> | <u>-</u> | <u>(415,023)</u> | <u>6,600</u> | <u>(18,263)</u> | <u>1,881,110</u> | <u>56,352</u> |

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2013 (בלתי מבוקר)

יתרה ליום 1 בינואר, 2013
רווח נקי לתקופה
רווח מגידור תזרימי מזומנים, נטו ממס הפרשי תרגום בגין פעילויות חוץ, נטו ממס מימוש קרן הערכה מחדש בגין רכישה בשלבים (ראה באור 6.ז.ט)
מימוש קרן הון בגין הפרשי תרגום של פעילויות חוץ (ראה באור 6.ח.ג)
סה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה
דיבידנד ששולם לזכויות שאינן מקנות שליטה בחברות שאוחדו
רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה (ראה באור 6.ו)
תשלומים מבוססי מניות

יתרה ליום 30 בספטמבר 2013

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

מתייחס לבעלים של החברה

| סך הכל הון אלפי ש"ח | זכויות שאינן מקנות שליטה אלפי ש"ח | סה"כ אלפי ש"ח | עודפים אלפי ש"ח | קרן הון | | 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 |
|------------------------|---|------------------|--------------------|---|---|---|--|-------------------------------|--------------------------|
| | | | | קרן הערכה מחדש בגין רכישה בשלב אלפי ש"ח | קרן הון הפרשי תרגום של פעילות חוץ אלפי ש"ח | | | | |
| 2,681,853 | 177,334 | 2,504,519 | 907,140 | 14,308 | (341,111) | 6,600 | (19,880) | 1,881,110 | 56,352 |
| (17,539) | (1,011) | (16,528) | (16,528) | - | - | - | - | - | - |
| (19,023) | (2,978) | (16,045) | - | - | - | - | (16,045) | - | - |
| 77,656 | 4,299 | 73,357 | - | - | 73,357 | - | - | - | - |
| 41,094 | 310 | 40,784 | (16,528) | - | 73,357 | - | (16,045) | - | - |
| 371 | - | 371 | 371 | - | - | - | - | - | - |
| 689 | 689 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| (3,724) | (3,724) | - | - | - | - | - | - | - | - |
| <u>2,720,283</u> | <u>174,609</u> | <u>2,545,674</u> | <u>890,983</u> | <u>14,308</u> | <u>(267,754)</u> | <u>6,600</u> | <u>(35,925)</u> | <u>1,881,110</u> | <u>56,352</u> |

**לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום
30 בספטמבר 2012 (בלתי מבוקר)**

יתרה ליום 1 בינואר, 2012
הפסד לתקופה
הפסד מגידור תזרימי מזומנים, נטו ממס
הפרשי תרגום בגין פעילויות חוץ, נטו ממס
סה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה
תשלומים מבוססי מניות
המרת הלוואה להון מניות
דיבידנד ששולם לזכויות שאינן מקנות שליטה בחברות
שאחדו

יתרה ליום 30 בספטמבר 2012

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

| סך הכל הון אלפי ש"ח | זכויות שאינן מקנות שליטה אלפי ש"ח | סה"כ אלפי ש"ח | עודפים אלפי ש"ח | קרן | קרן הון | קרן הון | קרן הון | פרמיה על מניות אלפי ש"ח | הון מניות אלפי ש"ח |
|------------------------|---|------------------|--------------------|--|--|---------|----------|-------------------------------|--------------------------|
| | | | | מעסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה אלפי ש"ח | בגין הפרשי תרגום של פעילות חוץ אלפי ש"ח | | | | |
| 2,529,403 | 156,071 | 2,373,332 | 901,795 | (8,257) | (444,077) | 6,600 | (20,191) | 1,881,110 | 56,352 |
| 106,614 | 2,358 | 104,256 | 104,256 | - | - | - | - | - | - |
| 2,446 | 518 | 1,928 | - | - | - | - | 1,928 | - | - |
| 30,762 | 1,708 | 29,054 | - | - | 29,054 | - | - | - | - |
| 139,822 | 4,584 | 135,238 | 104,256 | - | 29,054 | - | 1,928 | - | - |
| 143 | - | 143 | 143 | - | - | - | - | - | - |
| 2,669,368 | 160,655 | 2,508,713 | 1,006,194 | (8,257) | (415,023) | 6,600 | (18,263) | 1,881,110 | 56,352 |

לתקופה של שלושה חודשים
שהסתיימה ביום 30 בספטמבר
2013 (בלתי מבוקר)

יתרה ליום 1 ביולי, 2013
רווח נקי לתקופה
רווח מגידור תזרימי מזומנים, נטו ממס
הפרשי תרגום בגין פעילויות חוץ, נטו
ממס

סה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה

תשלומים מבוססי מניות

יתרה ליום 30 בספטמבר 2013

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

מתייחס לבעלים של החברה

| סך הכל הון אלפי ש"ח | זכויות שאינן מקנות שליטה אלפי ש"ח | סה"כ אלפי ש"ח | עודפים אלפי ש"ח | קרן | קרן הון | 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 |
|------------------------|---|------------------|--------------------|--|---------------------------------------|---|--|-------------------------------|--------------------------|
| | | | | הערכה מחדש בגין רכישה בשלב אלפי ש"ח | תרגום של פעילות חוץ אלפי ש"ח | | | | |
| 2,657,539 | 173,830 | 2,483,709 | 891,336 | 14,308 | (337,989) | 6,600 | (28,008) | 1,881,110 | 56,352 |
| (3,997) | (3,673) | (324) | (324) | - | - | - | - | - | - |
| (7,985) | (68) | (7,917) | - | - | - | - | (7,917) | - | - |
| 74,755 | 4,520 | 70,235 | - | - | 70,235 | - | - | - | - |
| 62,773 | 779 | 61,994 | (324) | - | 70,235 | - | (7,917) | - | - |
| (29) | - | (29) | (29) | - | - | - | - | - | - |
| <u>2,720,283</u> | <u>174,609</u> | <u>2,545,674</u> | <u>890,983</u> | <u>14,308</u> | <u>(267,754)</u> | <u>6,600</u> | <u>(35,925)</u> | <u>1,881,110</u> | <u>56,352</u> |

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

יתרה ליום 1 ביולי, 2012
 הפסד לתקופה
 הפסד מגידור תזרימי מזומנים, נטו ממס
 הפרשי תרגום בגין פעילויות חוץ, נטו ממס
סה"כ רווח כולל לתקופה
 תשלומים מבוססי מניות
יתרה ליום 30 בספטמבר 2012

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2012 (מבוקר)

מתייחס לבעלים של החברה

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

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר | | לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר | |
|---------------------------------------|---|--------------|--|--------------|
| | 2012 | 2013 | 2012 | 2013 |
| | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |
| | (מבוקר) | (בלתי מבוקר) | (מבוקר) | (בלתי מבוקר) |
| (35,873) | (3,997) | 106,614 | (17,539) | 126,885 |
| 13,633 | 5,594 | (1,716) | 8,638 | 9,189 |
| 1,582 | 1,582 | - | 1,582 | - |
| - | - | - | - | 17,366 |
| 2,190 | 559 | 375 | 1,603 | 1,539 |
| 54,194 | 54,194 | 52,057 | 54,194 | 52,057 |
| 193,033 | 52,728 | 72,066 | 154,723 | 184,348 |
| 79,417 | 33,517 | 46,415 | 48,306 | 58,992 |
| (9,272) | (4,815) | (2,411) | (7,705) | (6,332) |
| (178,760) | (173,621) | (235,858) | (169,290) | (231,481) |
| 16,472 | 178 | 29,911 | 16,247 | 29,911 |
| 4,948 | - | - | - | (22,820) |
| 98,213 | 97,083 | - | 97,083 | - |
| 82 | - | - | - | - |
| 512 | (29) | 143 | 371 | 429 |
| 276,244 | 66,970 | (39,018) | 205,752 | 93,198 |
| (13,468) | (4,507) | (3,045) | (9,718) | (8,748) |
| 9,426 | (2,979) | 8,531 | (9,949) | (2,109) |
| 10,654 | 1,959 | (2,921) | 12,520 | (293) |
| 1,095 | 3,736 | 13,071 | 1,650 | 37,080 |
| 16,048 | 3,816 | (3,239) | 8,513 | (19,519) |
| 24,929 | 6,533 | 21,949 | 4,364 | (3,224) |
| 48,684 | 8,558 | 34,346 | 7,380 | 3,187 |
| 289,055 | 71,531 | 101,942 | 195,593 | 223,270 |
| 3,781 | 9,878 | 839 | 3,389 | 52,506 |
| - | (22,414) | - | (22,414) | - |
| (23,394) | - | (4,370) | - | (9,394) |
| 3,911 | 3,911 | - | 3,911 | 1,884 |
| (26,421) | (10,228) | (8,317) | (16,450) | (38,696) |
| (226,393) | (79,550) | (68,864) | (188,168) | (180,383) |
| (2,146) | (368) | (442) | (1,483) | (2,023) |
| (2,646) | - | (36,317) | - | (41,028) |
| 2,006 | 1,006 | 18,800 | 2,006 | 82,283 |
| (59,343) | (34,812) | 12,361 | (32,709) | 71,832 |
| (330,645) | (132,577) | (86,310) | (251,918) | (63,019) |

תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת

רווח נקי (הפסד) לתקופה
התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת:
 חלק הקבוצה בהפסדי (ברווחי) חברות כלולות
 רווח ממכירת חברות מוחזקות
 הפסד ממימוש נכס פיננסי בחברה כלולה (ראה באור 6.6)
 פחת והפחתות
 הפחתת מלאי לשווי מימוש, נטו
 הוצאות מימון שהוכרו בדוח רווח והפסד, נטו
 הוצאות מיסים שהוכרו בדוח רווח והפסד
 מיסי הכנסה ששולמו, נטו
 שינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
 שינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה, נטו
 הפסד (רווח) מהערכה מחדש בעת צירוף עסקים (ראה באור 6.6)
 ירידת ערך השקעה בחברה כלולה
 שינוי בהטבות לעובדים לזמן ארוך
 תשלומים מבוססי מניות לעובדים

שינוי בסעיפי רכוש והתחייבויות:

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

מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת

תזרימי מזומנים לפעילות השקעה

פרעון הלוואות לחברות כלולות והשקעות, נטו
 מס הכנסה ששולם בגין מימוש חברה מוחזקת
 תשלום מס בגין מכירת חברות כלולות ומימוש נדל"ן להשקעה
 תמורה ממימוש השקעות בחברות שאוחדו בעבר
 השקעה בנדל"ן להשקעה
 השקעה בנדל"ן להשקעה בהקמה
 רכישת תוכנה ורכוש קבוע
 רכישות חברות שאוחדו לראשונה (ראה באור 6.6 ח' ו-ט.6)
 תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
 פרעונות (השקעות) בפקדונות לזמן קצר, נטו
מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר | | לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר | |
|---------------------------------------|---|--------------------------|--|--------------------------|
| | 2012 | 2013 | 2012 | 2013 |
| | אלפי ש"ח (מבוקר) | אלפי ש"ח (בלתי מבוקר) | אלפי ש"ח (מבוקר) | אלפי ש"ח (בלתי מבוקר) |
| 22,351 | 16,115 | (21,622) | 31,740 | (45,498) |
| (1,428) | (1,461) | (26,967) | (176) | (25,803) |
| (112,922) | (24,669) | (247,527) | (79,988) | (294,382) |
| (38,189) | (10,119) | - | (30,171) | - |
| (123,026) | - | (56,118) | (123,026) | (180,098) |
| (185,691) | (50,222) | (55,923) | (147,187) | (151,793) |
| (3,724) | - | - | (3,724) | (834) |
| 126,612 | 53,913 | 314,947 | 96,690 | 425,264 |
| 133,434 | - | 125,049 | 133,434 | 256,919 |
| (2,131) | - | - | - | (2,445) |
| (184,714) | (16,443) | 31,839 | (122,408) | (18,670) |
| (226,304) | (77,489) | 47,471 | (178,733) | 141,581 |
| 310,847 | 208,338 | 177,041 | 310,847 | 84,823 |
| 280 | 1,384 | 4,301 | 119 | 2,409 |
| 84,823 | 132,233 | 228,813 | 132,233 | 228,813 |

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

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

גידול (קיטון) במזומנים ושווי מזומנים

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

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אפריקה ישראל נכסים בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 1 - כללי

א. אפריקה ישראל נכסים בע"מ (להלן - "החברה") הינה חברה תושבת ישראל. תמצית הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה ליום 30 בספטמבר 2013, כוללים את אלה של החברה ושל החברות הבנות שלה (להלן יחד - "הקבוצה"), וכן את זכויות הקבוצה בחברות כלולות ובישויות בשליטה משותפת. החברה הינה חברה בת ישירה של אפריקה ישראל להשקעות בע"מ (להלן - "אפריקה ישראל"). הקבוצה עוסקת בייזום, הקמה, השכרה ותפעול של מבנים לתעשייה, משרדים ומסחר בארץ ובחו"ל ופעילות בתחום המגורים בחו"ל. ניירות הערך של החברה רשומים למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב.

ב. יש לעיין בדוחות תמציתיים מאוחדים אלו בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2012 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך, ולביאורים אשר נלוו אליהם, אשר אושרו ביום 12 במרץ 2013.

ג. השפעת חוסר היציבות הכלכלית במספר מדינות באירופה על פעילות הקבוצה:

בשנים האחרונות ניתן היה ניתן לעמוד על חוסר יציבות כלכלית במספר מדינות באירופה אשר קיבלה ביטוי, בין היתר, בהורדת דירוג האשראי של מספר לא מבוטל של מדינות מרכזיות הנמנות על גוש האירו ובחלק ממדינות הגוש - אף בחוסר יציבות פוליטית.

בהיבט פעילותה השוטפת, החברה אינה מזהה פגיעה מובהקת, בהכנסותיה מנכסים מניבים או ירידה מהותית בשיעורי תפוסה של נכסים מניבים למעט בבולגריה.

בבולגריה אשר בה קיימת בשנים האחרונות האטה כלכלית וירידה חדה בביקושים, סובלת החברה משעורי תפוסה נמוכים בפרויקט המשרדים בוורנה ומקצב מכירות נמוך בפרויקטי המגורים בסופיה.

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

לתאריך החתימה על הדוח על המצב הכספי, אין למצב הכלכלי המתואר השפעה מהותית לרעה על החברה, אך לאור העדר היכולת לצפות את התמשכותו או את אופן התפתחותו העתידית ועוצמתו של חוסר היציבות הכלכלית, אין ביכולת החברה להעריך בשלב זה את ההשפעה העתידית של נושא זה על החברה.

הנהלת החברה צופה כי ביכולת החברה לפרוע את התחייבויותיה במועדן.

ד. לדוחות הכספיים המאוחדים צורפו הדוחות הכספיים של החברה הבת אפי"י אירופה.

אפריקה ישראל נכסים בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. בסיס לעריכת הדוחות הכספיים:

הדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים (להלן - "דוחות כספיים ביניים") של הקבוצה נערכו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34, "דיווח כספי לתקופות ביניים" (להלן - "IAS 34").

בעריכת דוחות כספיים ביניים אלה, יישמה הקבוצה מדיניות חשבונאית, כללי הצגה ושיטות חישוב הזהים לאלו שישמו בעריכת דוחותיה הכספיים ליום 31 בדצמבר 2012, ולשנה שהסתיימה באותו תאריך, פרט לשינויים במדיניות החשבונאית שנבעו מיישום של תקנים, תיקונים לתקנים ופרשנויות חדשים אשר נכנסו לתוקף במועד הדוחות הכספיים כמפורט בביאור 3.

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

ג. הדוחות הכספיים ביניים אושרו לפרסום על ידי הדירקטוריון ביום 19 בנובמבר 2013.

ד. שערי חליפין ובסיס ההצמדה:

(1) יתרות במטבע חוץ, או הצמודות אליו, נכללות בדוחות הכספיים לפי שערי החליפין היציגים שפורסמו על ידי בנק ישראל והיו תקפים לתום תקופת הדיווח.

(2) יתרות הצמודות למדד המחירים לצרכן מוצגות בהתאם למדד הידוע האחרון בתום תקופת הדיווח (מדד החודש שקדם לחודש של מועד הדוח הכספי).

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

| מדד בישראל | | שער החליפין היציג של | | תאריך הדוחות הכספיים: ליום 30 בספטמבר 2013 ליום 30 בספטמבר 2012 ליום 31 בדצמבר 2012 |
|------------|----------|----------------------|-------------------|---|
| מדד בגין | מדד ידוע | קורונה צ'כית | האירו | |
| נקודות | נקודות | (ש"ח ל-1) קורונה | (ש"ח ל-1) אירו | |
| 124.57 | 124.57 | 0.186 | 4.773 | |
| 122.92 | 122.92 | 0.200 | 5.065 | |
| 122.35 | 122.11 | 0.196 | 4.920 | |
| % | % | % | % | שיעורי השינוי: לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה: ביום 30 בספטמבר 2013 ביום 30 בספטמבר 2012 |
| 1.8 | 2.0 | (5.1) | (3.0) | |
| 2.1 | 2.1 | 4.1 | 2.6 | |
| | | | | לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה: ביום 30 בספטמבר 2013 ביום 30 בספטמבר 2012 |
| 0.5 | 1.3 | 2.2 | 1.1 | |
| 1.1 | 0.9 | 5.8 | 2.7 | |
| | | | | לשנה שהסתיימה: ביום 31 בדצמבר 2012 |
| 1.6 | 1.4 | 2.0 | (0.4) | |

אפריקה ישראל נכסים בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

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

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

במידה ולהערכת החברה קיימים לגבי נכסים מסוימים סימנים לכך שהשווי ההוגן לתאריך הדיווח ביניים שונה באופן מהותי מהשווי ההוגן שנאמד במועד האחרון בו בוצעה הערכת שווי, אומדת החברה למועד הדיווח ביניים את השווי ההוגן של נכסים אלו באמצעות שמאי חיצוני.

לעניין ביצוע הערכות שווי של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה ליום 30 בספטמבר 2013, ראה ביאור א'6.

ביאור 3 - תקני דיווח כספי חדשים ופרשנויות שפורסמו

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

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

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

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

▪ **IFRS 13 "מדידת שווי הוגן"**

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

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

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

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

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

אפריקה ישראל נכסים בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

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

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

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

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

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

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

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

▪ **IFRS 10 "דוחות כספיים מאוחדים"**

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

▪ **IFRS 11 "הסדרים משותפים"**

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

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

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

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

▪ **IFRIC 21 "היטלים"**

מטרת הפרשנות הינה לספק הנחיות לטיפול החשבונאי בהתחייבות לתשלום היטלים ממשלתיים אשר בתחולת IAS 37 הפרשות, התחייבויות תלויות ונכסים תלויים וכן היטלים ממשלתיים שאינם בתחולת 37 IAS היות ועיתוי פירעונם וסכומם ודאיים. "היטל" מוגדר כתזרים שלילי של משאבים המוטל על ישות על ידי הממשלה באמצעות חקיקה ו/או רגולציה, כאשר סכומים הנגבים בשם הממשלה כגון מע"מ או אשר בתחולת תקנים אחרים, כגון מסים על הכנסה, אינם בתחולת הפרשנות.

הפרשנות קובעת כי התחייבות לתשלום היטל תוכר רק בקרות אירוע היוצר את המחויבות לתשלום, גם במקרים בהם אין לישות כל אפשרות מעשית להימנע מאותו אירוע. האמור חל גם בתקופות הביניים, היינו, התחייבות לתשלום היטל תוכר רק בתקופת הביניים בה מתרחש האירוע המחייב.

אפריקה ישראל נכסים בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

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

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

IFRIC 21 "היטלים" (המשך)

הפרשנות תיושם לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2014, או לאחריו; יישום מוקדם אפשרי. הוראות הפרשנות ייושמו למפרע.

הקבוצה החלה בבחינת השלכות יישום הפרשנות על דוחותיה הכספיים, ואין בכונתה ליישמה באימוץ מוקדם.

הטיפול החשבונאי על פי הוראות הפרשנות בהיטלי השבחה בגין נכסי נדל"ן בישראל נמצא בימים אלה בבחינה. לגבי היטלי השבחה בגין נכסי הנדל"ן להשקעה של הקבוצה, הנמדדים בדוחות הכספיים בשווי הוגן, ייתכן כי בהתאם לפרשנות מועד ההכרה בהתחייבות בגין היטל השבחה יידחה למועד בו חייבים לשלמו על פי חוק, דהיינו למועד מימוש הזכויות הנובעות מההשבחה (מכירת המקרקעין, קבלת היתר בנייה על פי תכנית שאושרה או מועד תחילת השימוש בהתאם לזכויות שניתנו). זאת, חלף הטיפול החשבונאי כיום, לפיו החברה מכירה בהתחייבות בגין היטל השבחה במועד אישור הזכויות הנוספות במקרקעין, כלומר במועד בו חלה עליה המחויבות החוקית לתשלום ההיטל.

ליום 30 בספטמבר 2013 ההתחייבות בגין היטלי השבחה שהוכרה בדוחותיה הכספיים של החברה, מוצגת מקיזוז מסעיף נדל"ן להשקעה, ומסתכמת לסך של כ- 26.7 מיליון ש"ח.

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

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

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

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 שווים הוגן:

| שווי הוגן | | ערך בספרים | |
|-------------|-------------|-------------|-------------|
| ליום | ליום 30 | ליום | ליום 30 |
| 31 בדצמבר | בספטמבר | 31 בדצמבר | בספטמבר |
| 2012 | 2013 | 2012 | 2013 |
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |
| (מבוקר) | (לא מבוקר) | (מבוקר) | (לא מבוקר) |
| (3,449,162) | (3,240,335) | (3,506,495) | (3,313,547) |
| (691,470) | (838,124) | (699,143) | (786,958) |

התחייבויות פיננסיות
 הלוואות לזמן ארוך מתאגידים
 בנקאיים כולל חלויות שוטפות

אגרות חוב כולל חלויות שוטפות

אפריקה ישראל נכסים בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 4 - מכשירים פיננסיים (המשך)

א. מכשירים פיננסיים אשר אינם נמדדים בשווי הוגן: (המשך)

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

ב. מכשירים פיננסיים אשר נמדדים בשווי הוגן:

ההתחייבויות הפיננסיות כוללות חוזים להחלפת ריבית המיועדים על ידי הקבוצה לגידור תזרים מזומנים וחזזה אחד להחלפת ריבית אשר אינו מיועד על ידי הקבוצה לגידור תזרימי המזומנים. מכשירים אלו נמדדים כולם בהתאם לרמת מדידה 2, (בהתבסס על נתונים נצפים בקשר לשערי הריבית שאינם מחירים מצוטטים). המכשירים הפיננסיים הנ"ל מוצגים בדוחות הכספיים בהתאם לשוויים ההוגן. יתרתם נכון ליום 30 בספטמבר 2013 הינה 5,352 אלפי יורו (כ-25,547 אלפי ש"ח) ו-45 אלפי יורו (כ-215 אלפי ש"ח) השווי ההוגן 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. כמו כן, לקבוצה חוזה לתקרת שער ריבית (cap) המטופל כמכשיר פיננסי נגזר. מכשיר זה נמדד בהתאם לרמת מדידה 2, (בהתבסס על נתונים נצפים בקשר לשערי הריבית שאינם מחירים מצוטטים) ויתרתו נכון ליום 30 בספטמבר 2013 הינה התחייבות בסך כל כ-945 אלפי יורו (כ-4,511 אלפי ש"ח).

אפריקה ישראל נכסים בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 5 - דיווח מגזרי

עקב רכישת 30% מזכויות הבעלות בארבע חברות גרמניות המחזיקות ב-32 נכסי נדל"ן מניב ברחבי גרמניה בחודש דצמבר 2012 עלה שיעור אחזקתה האפקטיבי (הכלכלי) של החברה בתיק הנכסים בגרמניה מ-49% ל-79% (לענין רכישת זכויות נוספות בחברות הנ"ל בתקופת החשבון- ראה באור 6.1). בעקבות כך מהווה גרמניה מגזר בר דיווח בתקופת החשבון ובהתאם להוראות IFRS 8 הוצגו מחדש נתוני ההשוואה של הביאור על הדיווח המגזרי.

לענין כניסה לאיחוד של נכסי חברה כלולה לשעבר בפולין, החל מיום 30 ביוני 2013 – ראה באור 6.ח'.
ההרכב:

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2013 (בלתי מבוקר)

| ישראל | צ'כיה | סרביה | לטביה | פולין | גרמניה | בולגריה | רומניה | אחרות | סה"כ |
|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------------------|
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |
| 123,694 | 50,666 | 53,933 | 12,394 | 65,676 | 84,886 | (2,738) | 198,554 | 86 | 587,151 |
| 84,050 | 34,924 | 41,906 | 1,415 | 32,878 | 79,443 | (41,437) | 181,817 | (1,149) | 413,847 (34,433) |
| | | | | | | | | | 379,414 (192,978) |
| | | | | | | | | | 8,630 (9,189) |
| | | | | | | | | | 185,877 (58,992) |
| | | | | | | | | | 126,885 |
| 57,297 | 7,929 | 4,255 | - | 735 | 58,355 | (40,202) | 113,690 | (489) | 201,570 (52,057) |
| - | (9,316) | - | - | - | - | (5,699) | (37,042) | - | - |

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

מידע נוסף:

עליה (ירידה) בשווי הוגן של נדל"ן
 להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
 הפחתת מלאי למחיר מימוש

ליום 30 בספטמבר 2013 (בלתי מבוקר)

| ישראל | צ'כיה | סרביה | לטביה | פולין | גרמניה | בולגריה | רומניה | אחרות | סה"כ |
|-----------|-----------|----------|----------|----------|----------|----------|-----------|----------|-----------|
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |
| 1,322,896 | 789,769 | 716,965 | - | 89,047 | 528,501 | 197,499 | 2,404,261 | 18,565 | 6,067,503 |
| - | 249,596 | - | 89,248 | 179,875 | - | 165,107 | 479,140 | 19,142 | 1,182,108 |
| 1,322,896 | 1,039,365 | 716,965 | 89,248 | 268,922 | 528,501 | 362,606 | 2,883,401 | 37,707 | 7,249,611 |

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

אפריקה ישראל נכסים בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 5 - דיווח מגזרי (המשך)

הרכב:

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2012 (בלתי מבוקר)

| ישראל | צ'כיה | סרביה | לטביה | פולין | גרמניה(*) | בולגריה | רומניה | אחרות | התאמות(*) | סה"כ |
|----------|----------|----------|----------|----------|-----------|----------|----------|----------|-----------|-----------|
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |
| 114,574 | 99,450 | 28,158 | 18,291 | 3,894 | 39,809 | (3,206) | 185,276 | 3,104 | (39,809) | 449,541 |
| 87,800 | 96,447 | 21,188 | 1,564 | (95,243) | 31,361 | (25,638) | 139,327 | (374) | (31,361) | 225,071 |
| | | | | | | | | | (30,943) | (30,943) |
| | | | | | | | | | 194,128 | 194,128 |
| | | | | | | | | | (175,681) | (175,681) |
| | | | | | | | | | 20,958 | 20,958 |
| | | | | | | | | | (8,638) | (8,638) |
| | | | | | | | | | 30,767 | 30,767 |
| | | | | | | | | | (48,306) | (48,306) |
| | | | | | | | | | (17,539) | (17,539) |
| 49,204 | 59,236 | (13,794) | - | (86) | 10,326 | (36,320) | 95,412 | (609) | (10,326) | 153,043 |
| - | - | - | - | - | - | - | (54,194) | - | - | (54,194) |

הכנסות המגזר

תוצאות המגזר

הוצאות שלא הוקצו למגזרים

רווח תפעולי

הוצאות מימון

הכנסות מימון

חלק החברה בהפסדי חברות כלולות,

נטו

רווח לפני מסים על ההכנסה

מסים על ההכנסה

הפסד לתקופה

מידע נוסף:

עליה (ירידה) בשווי הוגן של נדל"ן

להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה

הפחתת מלאי למחיר מימוש

* הוצג מחדש בהתאם להוראות IFRS 8.

אפריקה ישראל נכסים בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 5 - דיווח מגזרי (המשך)

הרכב:

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2013 (בלתי מבוקר)

| ישראל אלפי ש"ח | צ'כיה אלפי ש"ח | סרביה אלפי ש"ח | לטביה אלפי ש"ח | פולין אלפי ש"ח | גרמניה אלפי ש"ח | בולגריה אלפי ש"ח | רומניה אלפי ש"ח | אחרות אלפי ש"ח | סה"כ אלפי ש"ח |
|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|--------------------|---------------------|--------------------|-------------------|------------------|
| 81,519 | 24,003 | 27,182 | 2,988 | 14,996 | 67,132 | (7,943) | 130,433 | (540) | 339,770 |
| 71,230 | 11,059 | 17,289 | 12 | 1,945 | 65,246 | (44,386) | 112,899 | (121) | 235,173 |
| | | | | | | | | | (11,794) |
| | | | | | | | | | 223,379 |
| | | | | | | | | | (74,253) |
| | | | | | | | | | 2,187 |
| | | | | | | | | | 1,716 |
| | | | | | | | | | 153,029 |
| | | | | | | | | | (46,415) |
| | | | | | | | | | 106,614 |
| 58,670 | 8,368 | 5,145 | - | 735 | 58,355 | (40,202) | 115,216 | (340) | 205,947 |
| - | (9,316) | - | - | - | - | (5,699) | (37,042) | - | (52,057) |

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 ההכנסה

רווח נקי לתקופה

מידע נוסף:

עליה (ירידה) בשווי הוגן של נדל"ן

להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה

הפחתת מלאי למחיר מימוש

אפריקה ישראל נכסים בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 5 - דיווח מגזרי (המשך)

ההרכב:

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

| ישראל | צ'כיה | סרביה | לטביה | פולין | גרמניה(*) | בולגריה | רומניה | אחרות | התאמות(*) | סה"כ |
|----------|----------|----------|----------|----------|-----------|----------|----------|----------|-----------|----------|
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |
| 79,259 | 70,845 | 2,402 | 5,588 | 1,395 | 22,384 | (16,381) | 122,798 | 362 | (22,384) | 266,268 |
| 81,896 | 72,016 | (741) | 895 | (96,628) | 17,670 | (32,966) | 76,178 | (2,812) | (17,670) | 97,838 |
| | | | | | | | | | | (9,996) |
| | | | | | | | | | | 87,842 |
| | | | | | | | | | | (60,399) |
| | | | | | | | | | | 7,671 |
| | | | | | | | | | | (5,594) |
| | | | | | | | | | | 29,520 |
| | | | | | | | | | | (33,517) |
| | | | | | | | | | | (3,997) |
| 67,314 | 59,735 | (12,622) | - | (86) | 10,345 | (36,320) | 96,030 | (608) | (10,345) | 173,443 |
| - | - | - | - | - | - | - | (54,194) | - | - | (54,194) |

הכנסות המגזר

תוצאות המגזר

הוצאות שלא הוקצו למגזרים

רווח תפעולי

הוצאות מימון

הכנסות מימון

חלק החברה בהפסדי חברות כלולות,

נטו

רווח לפני מסים על ההכנסה

מסים על ההכנסה

הפסד לתקופה

מידע נוסף:

עליה (ירידה) בשווי הוגן של נדל"ן

להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה

הפחתת מלאי למחיר מימוש

* הוצג מחדש בהתאם להוראות IFRS 8.

אפריקה ישראל נכסים בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 5 - דיווח מגזרי (המשך)

ההרכב:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2012 (מבוקר)

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

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

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

ליום 31 בדצמבר, 2012 (מבוקר)

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

נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה
 בהקמה

מלאי דירות ומקרקעין

סך הכל

* הוצג מחדש בהתאם להוראות IFRS 8.

אפריקה ישראל נכסים בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 6 - אירועים נוספים בתקופת החשבון

א. לצורך קביעת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה, ליום 30 בספטמבר 2013, התבססה החברה על הערכות שווי שבוצעו על ידי שמאים בלתי תלויים.

השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה נקבע על בסיס הערכות שווי שבוצעו 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.

שיעורי ההיוון ששימשו את מעריכי השווי ליום 30 בספטמבר 2013 הינם כדלקמן:

| גרמניה | פולין | רומניה | סרביה | בולגריה | צ'כיה | ישראל | |
|----------|-------|-----------|-------|---------|--------|-----------|--------------------|
| % | % | % | % | % | % | % | |
| 5.6-9.35 | 9.11 | 8.15-8.94 | 9-10 | 10.25 | 7.1-10 | 7.25-8.75 | שטחי משרדים ומסחר |
| - | - | - | - | - | - | 8.25-9.25 | שטחי אחסנה, תעשייה |
| - | - | 8.25-9 | - | - | - | - | וחניונים |
| - | - | - | - | - | - | - | נדל"ן להשקעה בהקמה |

שיעורי ההיוון ששימשו את מעריכי השווי ליום 30 בספטמבר 2012 היו כדלקמן:

| גרמניה | פולין | רומניה | סרביה | בולגריה | צ'כיה | ישראל | |
|----------|-------|--------|------------|---------|--------|-----------|--------------------|
| % | % | % | % | % | % | % | |
| 6.9-10.3 | 9 | 8 | 9.25-10.25 | 10-10.5 | 7.1-10 | 7.25-10 | שטחי משרדים ומסחר |
| - | - | - | - | - | - | 8.5-10 | שטחי אחסנה, תעשייה |
| - | - | 8.5-11 | - | - | 7.5 | 8.25-9.25 | וחניונים |
| - | - | - | - | - | - | - | נדל"ן להשקעה בהקמה |

במסגרת הערכות השווי שבוצעו ליום 30 בספטמבר 2013 רשמה החברה בדוחותיה הכספיים לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2013 רווח מעליית ערך של נדל"ן להשקעה בסך של 235,858 אלפי ש"ח, והפסד מירידת ערך של נדל"ן להשקעה בהקמה בסך של 29,911 אלפי ש"ח.

כמו כן, בחנה החברה ליום 30 בספטמבר 2013 את מחיר המימוש נטו של מלאי מקרקעין ובנינים למכירה, ובעקבות כך, רשמה החברה הפסד מהפחתת מלאי לשווי מימוש נטו בסך של 52,057 אלפי ש"ח.

ב. בתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2013 נחלש האירו לעומת הש"ח בשיעור של כ- 3% כתוצאה מכך רשמה החברה בתקופת החשבון קיטון בקרן ההון בגין הפרשי תרגום של פעילות חוץ בסך של כ- 75 מיליון ש"ח.

ג. במהלך התקופה פרעה החברה קרן וריבית בגין אג"ח א', ג', ד' וריבית בגין אג"ח ה' בסכום כולל של כ- 216 מיליון ש"ח (אג"ח א' ו-ד' נפרעו בפירעון סופי).

ד. בחודש פברואר 2013 הנפיקה החברה למשקיעים מוסדיים סך של כ- 130 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב נוספות בסדרה ה', במחיר של 101.8 ש"ח לכל 100 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ה'), בתמורה כוללת של כ- 132.4 מיליון ש"ח. תנאי אגרות החוב הנוספות יהיו זהים לתנאי אגרות החוב (סדרה ה') שהונפקו בעבר על ידי החברה. הוצאות ההנפקה הסתכמו בכ 0.5 מיליון ש"ח. הריבית האפקטיבית הינה 6.9%. אגרות החוב (סדרה ה') נרשמו למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב. יתרת הערך הנקוב לאחר ההרחבה הינה 535,627 אלפי ש"ח. לעניין תנאי אג"ח ה'- ראה באור 18.ד לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2012.

אפריקה ישראל נכסים בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 6 - אירועים נוספים בתקופת החשבון (המשך)

ה. ביום 29 לינואר 2013 חתמה החברה על הסכם עם שותפיה בפרויקט פארק עסקים ברחובות (להלן: "הפרויקט"), למכירת מלוא זכויותיה בפרויקט, בתמורה כוללת של כ- 66 מיליון ש"ח, כמפורט להלן:

כ- 40.8% מהזכויות בפרויקט הועברו מהחברה לשותף א', בתמורה לסך כולל של כ- 61 מיליון ש"ח, עד לתאריך החתימה על הדוח על המצב הכספי התקבלה התמורה למעט סך של כ- 2.5 מיליון ש"ח, אשר הופקד בחשבון נאמנות, עד להשלמת רישום וכ- 4.2% מהזכויות בפרויקט הועברו מהחברה לשותף ב', בתמורה לסך כולל של כ- 5 מיליון ש"ח. עד לתאריך החתימה על הדוח על המצב הכספי התקבלה התמורה למעט סך של כ- 0.2 מיליון ש"ח, אשר הופקד בחשבון נאמנות, עד להשלמת רישום.

ו. בחודש דצמבר 2012 חתמה חברה בת רומנית של אפי אירופה המקימה את קניון 'אפי פאלאס פלוישט' על הסכם מימון עם תאגיד בנקאי על-פיו יעניק הבנק לחברה הבת קו אשראי בהיקף של עד 30.1 מיליון אירו, לצורך מימון בנייתו של הפרויקט בעיר פלוישט שברומניה. במהלך התקופה החלה החברה לממש את קו האשראי אשר יתרתו ליום 30 בספטמבר 2013 הינה כ- 25.5 מיליון אירו (כ-119 מיליון ש"ח).

ז. ביום 30 ביוני 2013 (להלן: "מועד החתימה"), מחצית היובל בע"מ (להלן: "מחצית היובל") (חברה כלולה בה מחזיקה החברה ב- 49% מהון המניות המונפק), אשר מפעילה כחוכרת משנה את מעונות הסטודנטים באוניברסיטה העברית בירושלים, מכוחו של הסכם זיכיון (B.O.T) עם האוניברסיטה להקמה והפעלה של המעונות ("האוניברסיטה" ו- "המעונות"), התקשרה עם האוניברסיטה בהסכם, לפיו החל ממועד החתימה תבוטל חכירת המשנה ומחצית היובל תחדל מלהפעיל את המעונות ולהעניק להם שירותי ניהול ותחזוקה.

בהתאם להסכם, במועד החתימה הועברו המעונות לחזקתה של האוניברסיטה, במצבם כפי שהם "AS IS", וזאת בתמורה לסך כולל של כ- 179 מיליון ש"ח, אשר שולמו למחצית היובל במועד החתימה.

בעקבות השלמת העסקה, בוטלו הערבויות שניתנו על ידי החברה לטובת האוניברסיטה להבטחת התחייבויותיה של מחצית היובל. לאחר פירעון ההלוואה שנלקחה לשם מימון הקמת המעונות, ובניכוי הוצאות נלוות, קיבלה מחצית היובל לקבל לידיה תזרים חופשי (נטו לאחר הוצאות בגין העסקה) בסך של כ- 100 מיליון ש"ח (חלק החברה בתזרים החופשי כ- 50 מיליון ש"ח).

מחצית היובל רשמה בדוחותיה הכספיים הפסד נטו בסך 4.4 מיליון ש"ח כתוצאה מהעסקה (חלק החברה: 2.2 מיליון ש"ח).

בנוסף, רשמה החברה בדוחותיה הכספיים כתוצאה מהעסקה הנ"ל הפסד נטו, בסך של כ- 17 מיליון ש"ח בעיקר בשל מחיקת יתרת עודף עלות שיוחס בספרי החברה לפרויקט המעונות ומאידך גריעת קרן הערכה מחדש בגין רכישה בשלבים שיוחסה אף היא לפרויקט המעונות.

ח. במהלך יוני 2013 רכשה אפי אירופה 70% מהזכויות ב- Wilanow One Sp. z.o.o (להלן: "ווילאנוב") חברה כלולה של החברה המאוגדת בפולין ומבצעת את פרויקט Wilanow One בוורשה, על קרקע בשטח כולל של כ- 186 דונם המיועדת בחלקה לבנייה למגורים ובחלקה לבניה למסחר (להלן: "פרויקט ווילאנוב"), וזאת בתמורה כוללת בסך של 1 מיליון אירו אשר שולמה במעמד החתימה על מסמכי העסקה. בעקבות זאת עלה שיעור אחזקתה של אפי אירופה בוילאנוב מ-30% ל-100%, ובהתאם לכך מאחדת החברה את הנכסים ההתחייבויות והתוצאות של ווילאנוב החל מיום 30 ביוני 2013.

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

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

אפריקה ישראל נכסים בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 6 - אירועים נוספים בתקופת החשבון (המשך)

ח. (המשך)

להלן פרטים בדבר שוויים של הנכסים וההתחייבויות שנכללו לראשונה בספרי החברה נכון ליום 30 ביוני 2013:

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

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

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

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

י. במהלך יוני 2013 נחתם הסכם על-פיו רכשה אפי אירופה 30% מההון המונפק של ארבע חברות הולנדיות (להלן: "החברות ההולנדיות"), אשר כל אחת מהן מחזיקה ב-70% מזכויות הבעלות בארבע חברות גרמניות אשר בבעלותן 32 נדל"ן מניב בגרמניה (להלן: "תיק הנכסים"). התמורה שנקבעה בהסכם הינה בסך של כ- 3.1 מיליון יורו אשר ישולמו עד סוף שנת 2013. בכך עלה שיעור אחזקתה של אפי אירופה בחברות ההולנדיות מ-70% ל-100%. היות ואפי אירופה מחזיקה בעקיפין גם ביתר הזכויות (30%) בתיק הנכסים, הרי שעם רכישת המניות כאמור עלה שיעור אחזקתה של אפי אירופה בתיק הנכסים מ-79% ל-100%.

כתוצאה מהרכישה הכירה החברה בהקטנת ההון המיוחס לבעלים של החברה בגין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה בסך של כ- 7 מיליון ש"ח.

אפריקה ישראל נכסים בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 6 - אירועים נוספים בתקופת החשבון (המשך)

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

יב. הלוואה הבנקאית שניטלה, במתכונת נון-ריקורס, לצורך הקמת פרוייקט אפי פאלאס קוטרוצ'ן בבוקרשט, רומניה צפויה להיפרע, על פי לוח הסילוקין המקורי, בחודש מאי 2014. בהתאם לכך הציגה החברה בדוח הכספי ליום 30 בספטמבר 2013 את כל יתרת הלוואה בסך של כ-218 מיליון אירו, (כ-1,041 מיליון ש"ח) במסגרת ההתחייבויות שוטפות. החברה נמצאת במגעים מתקדמים עם מספר בנקים באירופה בקשר למימון מחדש של מלוא הלוואה לזמן ארוך, והנהלת החברה מעריכה כי התהליך יושלם לפני מועד הפירעון המקורי.

יג. הלוואה הבנקאית שניטלה, על ידי חברות בנות בגרמניה, לצורך רכישת נכסים בגרמניה צפויה להיפרע, על פי לוח הסילוקין המקורי, בחודש יולי 2014. בהתאם לכך הציגה החברה בדוח הכספי ליום 30 בספטמבר 2013 את כל יתרת הלוואה בסך של כ-80.5 מיליון אירו, (כ-385 מיליון ש"ח) במסגרת ההתחייבויות שוטפות. החברה החלה במגעים עם מספר בנקים באירופה בקשר למימון מחדש של מלוא הלוואה לזמן ארוך, והנהלת החברה מעריכה כי התהליך יושלם לפני מועד הפירעון המקורי.

יד. נכון לתאריך הדוח על המצב הכספי, עמדו כל חברות הקבוצה באמות המידה הפיננסיות על פי הסכמי המימון שהן צד להם, למעט חברת בת של אפי אירופה בצ'כיה, אשר מחזיקה בפרויקט קלאסיק 7 (שלב 1 + שלב 2) שאינה עומדת באמת מידה פיננסית שנקבעה בהסכם הלוואה עם הבנק המממן, "יחס שיעור התשואה לחוב" (כלומר, יחס ה NOI הצפוי בשנים עשר החודשים הבאים על בסיס חוזים חתומים מחולק ביתרת הלוואה) וזאת, נכון ל 15 בספטמבר 2013 (יום הבדיקה). בהתאם, יתרת הלוואה בסך של כ-36,629 אלפי יורו (174,844 אלפי ש"ח) מוצגת במסגרת ההתחייבויות השוטפות. יצוין כי לתאריך החתימה על הדוח הכספי קיבלה החברה כתב ויתור לעמידה באמת מידה פיננסית זאת עד לחודש מרץ 2014.

טו. במהלך יולי 2013 רכשה אפי אירופה את מלוא הזכויות (100%) בחברה צ'כית ("חברת הפרויקט") בעלות של 7.5 מיליון יורו (כ-35 מיליון ש"ח) שבבעלותה קרקע בפראג בשטח של כ-47 דונם ("הקרקע") הכוללת מספר מבנים להשכרה ובהם כ-43 אלפי מ"ר שטחי מחסנים ולוגיסטיקה, וכן כ-3.3 אלפי מ"ר של שטחי משרדים וכ-100 מקומות חניה.

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

טז. ביום 18 ביולי 2013 חתמה חברה בת אשר החברה מחזיקה ב-85% ממניותיה, על הסכם למכירת זכויותיה בנכס במגדל העמק בתמורה לסך של 20.3 מיליון ש"ח.

במהלך תקופת החשבון התקבלה התמורה למעט סך של כ-1.5 מיליון ש"ח, אשר הופקד בחשבון נאמנות, עד להשלמת אישורי עירייה. לחברה לא נוצר רווח או הפסד מהותיים מעסקה זו.

זז. ביום 30 ביולי 2013, אושר בקריאה שלישית בכנסת "חוק ההסדרים" (להלן - "החוק"). להלן חלק מהוראות פרק המסים בחוק:

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

אפריקה ישראל נכסים בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 6 - אירועים נוספים בתקופת החשבון (המשך)

יז. (המשך)

כתוצאה מפרסומו של החוק קטן סעיף השקעות בחברות מוחזקות של החברה ליום 30 בספטמבר 2013, בסך של כ- 0.7 מיליון ש"ח, חלק החברה בהפסדי חברות כלולות לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2013 גדל באותו הסכום, ההתחייבויות למסים נדחים גדלו ב- 4.5 מיליון ש"ח והוצאות המיסים לתקופה של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2013 גדלו באותו הסכום.

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

יט. הנפקת אג"ח ו'

ביום 19 באוגוסט 2013 נערך מכרז ציבורי, במסגרתו גייסה החברה כ- 126 מיליון ש"ח ברוטו כנגד הנפקת 126 מיליון ש"ח ע.ג. אג"ח והריבית על אג"ח (סדרה ו') נקבעה בשיעור של 4.8% לשנה (כ- 5% ריבית אפקטיבית לשנה), צמוד למדד המחירים לצרכן. האג"ח עומדות לפירעון בחמשה תשלומים שנתיים בשנים 2017 עד 2021. אגרות החוב, הובטחו בשעבוד על החזקות החברה ב- AFI Europe NV (להלן: "אפי אירופה") חברה פרטית בבעלות מלאה בעקיפין של החברה. במסגרת ההנפקה החברה התחייבה בתניות שונות כלפי מחזקי האגרות החוב לרבות הגבלות על חלוקת דיבידנד, עמידה ביחס של הון עצמי למאזן, עמידה ביחס בין חוב לבין סך ההון והחוב (CAP), עמידה ביחס חוב למניות המשועבדות של אפי אירופה, הגבלות על העברת שליטה ועוד. לתאריך הדוח על המצב הכספי, עומדת החברה בכל ההתניות שנקבעו. הוצאות ההנפקה הסתכמו לסך של 1.2 מיליון ש"ח.

ביאור 7 - אירועים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי

א. בחודש אוקטובר 2013 הנפיקה החברה למשקיעים מוסדיים סך של כ- 23.7 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב נוספות בסדרה ו', במחיר של 99 ש"ח לכל 100 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ו'), בתמורה כוללת של כ- 23.5 מיליון ש"ח. תנאי אגרות החוב הנוספות יהיו זהים לתנאי אגרות החוב (סדרה ו') שהונפקו על ידי החברה.

ב. בחודש אוקטובר 2013 אישרה האסיפה הכללית של החברה (לאחר קבלת אישור דירקטוריון החברה והמלצת ועדת התגמול של החברה) את מדיניות התגמול לנושאי משרה בחברה על פי תיקון 20 לחוק החברות.