

אפריקה ישראל נכסים בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים
ליום 31 במרץ 2019

(בלתי מבוקרים)

אפריקה ישראל נכסים בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים
ליום 31 במרץ 2019

(בלתי מבוקרים)

תוכן העניינים

עמוד

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

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של אפריקה ישראל נכסים בע"מ, החברה וחברות בנות שלה (להלן - "הקבוצה"), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 31 במרץ 2019 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על רווח והפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופת ביניים זו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

היקף הסקירה

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

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

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ		
	2018	2018	
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
6,493,976	5,832,302	6,403,708	נכסים שאינם שוטפים
1,275,591	1,176,815	1,206,936	נדל"ן להשקעה
8,011	7,775	13,261	נדל"ן להשקעה בהקמה
252,773	266,602	257,426	רכוש קבוע ורכוש אחר, נטו
200,376	131,265	206,267	השקעות והלוואות בחברות מוחזקות
8,236	6,167	8,459	הלוואות, נכסי חוזה וחייבים לזמן ארוך
6,244	6,345	5,934	נכסי מסים נדחים
692,533	769,439	745,261	מוניטין
8,937,740	8,196,710	8,847,252	מלאי מקרקעין
			סה"כ נכסים שאינם שוטפים
375,215	353,523	394,437	נכסים שוטפים
36,008	25,074	33,092	מלאי בניינים למכירה
1,206	4,864	904	לקוחות
125,953	105,226	141,513	נכסי מסים שוטפים
164,762	206,840	166,158	חייבים, נכסי חוזה ויתרות חובה
462,218	286,283	356,552	השקעות לזמן קצר
1,165,362	981,810	1,092,656	מזומנים ושווי מזומנים
49,896	19,371	15,671	נכסים של קבוצת מימוש המוחזקים למכירה
1,215,258	1,001,181	1,108,327	סה"כ נכסים שוטפים
10,152,998	9,197,891	9,955,579	

תביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ		
	2018	2019	
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
56,388	56,388	56,388	הון מניות
1,881,110	1,881,110	1,881,110	פרמיה על מניות
(668,236)	(641,911)	(876,064)	קרנות הון
2,151,485	1,836,035	2,176,961	יתרת עודפים
3,420,747	3,131,622	3,238,395	סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה
230,809	222,525	223,650	זכויות שאינן מקנות שליטה
3,651,556	3,354,147	3,462,045	סה"כ הון
			התחייבויות שאינן שוטפות
1,264,275	2,002,057	978,350	הלוואות מתאגידים בנקאיים ומוסדיים
1,985,197	1,716,697	2,388,940	אגרות חוב
78,813	99,908	82,862	התחייבויות אחרות לזמן ארוך
931	653	931	התחייבויות בגין הטבות לעובדים
585,115	514,989	571,696	התחייבויות מסים נדחים
3,914,331	4,334,304	4,022,779	סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות
			התחייבויות שוטפות
1,683,316	632,375	1,577,789	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ומאחרים וחלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך
137,961	211,047	162,516	חלויות שוטפות של אגרות חוב
272,941	276,296	279,555	ספקים, זכאים חברות קשורות ויתרות זכות הפרשות
1,914	1,697	1,533	התחייבויות בגין מסים שוטפים
413,392	303,781	358,492	מקדמות מלקוחות/התחייבויות בגין חוזה
77,587	84,244	90,870	סה"כ התחייבויות שוטפות
2,587,111	1,509,440	2,470,755	
10,152,998	9,197,891	9,955,579	

אריאל גולדשטיין - משנה למנכ"ל ומנהל כספים ראשי

אבי ברזילי - מנכ"ל

איתן בר זאב - יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 16 במאי, 2019

חביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
	2018 (*)	2019
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
405,758	95,895	106,495
140,678	34,991	39,199
(141,415)	(33,740)	(40,149)
405,021	97,146	105,545
333,765	6,888	24,230
(219,499)	(5,093)	(20,329)
(2,989)	-	-
111,277	1,795	3,901
95,076	18,969	16,817
(93,927)	(18,969)	(16,807)
1,149	-	10
517,447	98,941	109,456
251,370	(4,887)	21,061
75,981	(7,255)	(987)
(21,451)	(4,214)	(3,332)
(51,789)	(10,730)	(13,796)
6,398	667	1,970
(7,074)	(2,113)	(1,356)
770,882	70,409	113,016
(203,552)	(40,244)	(62,563)
10,599	4,373	8,325
(192,953)	(35,871)	(54,238)
(948)	2,380	2,944
576,981	36,918	61,722
(222,683)	(11,087)	(17,951)
354,298	25,831	43,771
340,445	24,995	39,544
13,853	836	4,227
354,298	25,831	43,771
11.95	0.88	1.39

הכנסות מהשכרת נכסים
הכנסות מאחזקת וניהול נכסים (**)
הוצאות הפעלת ואחזקת נכסים (**)
רווח גולמי מהשכרת והפעלת נכסים

הכנסות מעסקאות בניה ומקרקעין
הוצאות בגין עסקאות בניה ומקרקעין
הפחתת מלאי למחיר מימוש, נטו
רווח גולמי מעסקאות בניה ומקרקעין

הכנסות מעבודות הקמה של פרויקטי BOT
הוצאות בגין עבודות הקמה של פרויקטי BOT
רווח גולמי מעבודות הקמה של פרויקטי BOT

רווח גולמי
עליה (ירידה) בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
עליה (ירידה) בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה, נטו
הוצאות מכירה ושיווק
הוצאות הנהלה וכלליות
הכנסות אחרות
הוצאות אחרות

רווח תפעולי

הוצאות מימון
הכנסות מימון

הוצאות מימון, נטו

חלק ברווחי (בהפסדי) חברות כלולות, נטו ממס

רווח לפני מיסים על ההכנסה

מיסים על ההכנסה

רווח נקי לתקופה

מיוחס ל:

בעלים של החברה
זכויות שאינן מקנות שליטה

רווח למניה רגילה אחת (בש"ח) בת 1 ש"ח ע.ג. המיוחס לבעלים של החברה:
רווח בסיסי ומדולל למניה (בש"ח)

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

תביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

לשנה שחסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שחסתיימה ביום 31 במרץ	
	2018	2019
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
354,298	25,831	43,771
3,531	25	963
-	-	(1,852)
128,518	160,868	(218,325)
132,049	160,893	(219,214)
486,347	186,724	(175,443)
465,277	176,951	(168,284)
21,070	9,773	(7,159)
486,347	186,724	(175,443)

רווח נקי לתקופה

רווח (הפסד) כולל אחר:

רווח בגין גידור תזרימי מזומנים, נטו ממס מימוש קרן הון בגין מכירת חברה מוחזקת הפרשי תרגום בגין פעילויות חוץ, נטו ממס

רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה

סה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה

סה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה מיוחס ל:

בעלים של החברה

זכויות שאינן מקנות שליטה

חביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2019 (בלתי מבוקר)

מתייחס לבעלים של החברה										
סך הכל חון אלפי ש"ח	זכויות שאינן מקנות שליטה אלפי ש"ח	סה"כ אלפי ש"ח	עודפים אלפי ש"ח	קרן חון	קרן חון בגין	קרן חון	קרן חון	פרמיה על מניות אלפי ש"ח	חון מניות אלפי ש"ח	
				מעסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה אלפי ש"ח	פרשי תרגום של פעילויות חוץ אלפי ש"ח	מפעולות עם בעל שליטה אלפי ש"ח	מגידור תזרימי מזומנים אלפי ש"ח			
3,651,556	230,809	3,420,747	2,151,485	(6,895)	(666,379)	6,600	(1,562)	1,881,110	56,388	יתרה ליום 1 בינואר, 2019 השפעות יישום לראשונה של תקנים חשבונאיים חדשים (*)
(14,068)	-	(14,068)	(14,068)	-	-	-	-	-	-	
3,637,488	230,809	3,406,679	2,137,417	(6,895)	(666,379)	6,600	(1,562)	1,881,110	56,388	יתרה ליום 1 בינואר 2019 מעודכנת
43,771	4,227	39,544	39,544	-	-	-	-	-	-	רווח נקי לתקופה
963	17	946	-	-	-	-	946	-	-	רווח מגידור תזרימי מזומנים, נטו, ממס
(1,852)	-	(1,852)	-	-	(1,852)	-	-	-	-	מימוש קרן חון בגין מכירת חברה מוחזקת
(218,325)	(11,403)	(206,922)	-	-	(206,922)	-	-	-	-	הפרשי תרגום בגין פעילויות חוץ, נטו ממס
(175,443)	(7,159)	(168,284)	39,544	-	(208,774)	-	946	-	-	סה"כ רווח כולל לתקופה
3,462,045	223,650	3,238,395	2,176,961	(6,895)	(875,153)	6,600	(616)	1,881,110	56,388	יתרה ליום 31 במרץ, 2019

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

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

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

מתייחס לבעלים של החברה										
סך הכל חון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ	עודפים	קרן חון מעסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן חון בגין הפרשי תרגום של פעילויות חוץ	קרן חון מפעולות עם בעל שליטה	קרן חון מגידור תזרימי מזומנים	פרמיה על מניות	חון מניות	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
3,167,423	212,752	2,954,671	1,811,040	(7,694)	(787,748)	6,600	(5,025)	1,881,110	56,388	יתרה ליום 1 בינואר, 2018
25,831	836	24,995	24,995	-	-	-	-	-	-	רווח נקי לתקופה
25	13	12	-	-	-	-	12	-	-	רווח מגידור תזרימי מזומנים, נטו, ממש
160,868	8,924	151,944	-	-	151,944	-	-	-	-	הפרשי תרגום בגין פעילויות חוץ, נטו ממש
186,724	9,773	176,951	24,995	-	151,944	-	12	-	-	סה"כ רווח כולל לתקופה
3,354,147	222,525	3,131,622	1,836,035	(7,694)	(635,804)	6,600	(5,013)	1,881,110	56,388	יתרה ליום 31 במרץ, 2018

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

לשנה שחסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2018 (מבוקר)

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

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
	2018	2019
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)

354,298	25,831	43,771
948	(2,380)	(2,944)
1,464	364	969
2,989	-	-
-	-	(555)
192,953	35,871	54,238
222,683	11,087	17,951
(251,370)	4,887	(21,061)
(75,981)	7,255	987
269	-	-
93,955	57,084	49,585

(48,476)	(6,667)	(18,348)
(17,150)	(16,187)	(17,326)
(18,846)	1,509	10,507
43,560	(34,436)	(35,508)
7,068	12,190	17,570
5,470	(2,052)	16,406
(28,374)	(45,643)	(26,699)
(20,580)	1,870	(7,197)
399,299	39,142	59,460

(32,319)	(5,047)	(15,548)
(4,312)	-	(49,006)
8,490	-	31,032
(102,139)	(27,814)	(11,399)
(484,145)	(98,722)	(101,497)
21,396	-	-
(1,751)	(405)	(1,464)
-	-	(77,667)
(78,233)	(16,718)	(24,351)
19,188	-	-
(20,738)	(166)	7,517
18,635	(8,966)	1,212
(655,928)	(157,838)	(241,171)

תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת

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

שינוי בסעיפי רכוש והתחייבויות:

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

מיסי הכנסה (ששולמו) שהוחזרו, נטו

מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת

תזרימי מזומנים לפעילות השקעה

השקעות והלוואות לחברות כלולות, נטו
 תשלום מס בגין מימוש נדליין להשקעה
 תקבולים על חשבון מכירת חברות כלולות
 השקעה בנדליין להשקעה
 השקעה בנדליין להשקעה בהקמה
 תקבול בגין הסכם זיכיון לזמן ארוך
 רכישת נכסים בלתי מוחשיים ורכוש קבוע
 רכישת חברה שאוחדה לראשונה (ראה ביאור 6 ד')
 השקעה בנכס חוזה לזמן ארוך בגין הסכם זיכיון
 תמורה ממימוש נדליין להשקעה ונדליין להשקעה בהקמה
 פרעונות (השקעות) בפקדון לזמן ארוך, נטו
 פרעונות (השקעות) בהשקעות 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 שחסתימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שחסתימה ביום 31 במרץ	
	2018	2019
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח
190,767	16,728	(160,959)
(128,670)	(23,523)	(199,412)
(212,378)	(62,275)	(62,453)
(188,696)	(37,925)	(39,962)
(2,214)	-	-
289,475	63,433	55,987
321,541	-	495,272
269,825	(43,562)	88,473
13,196	(162,258)	(93,238)
441,511	441,511	462,218
7,511	7,030	(12,428)
462,218	286,283	356,552

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

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

גידול (קיטון) במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

השפעת תנודות בשער החליפין על יתרות מזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

חביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אפריקה ישראל נכסים בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 1 - כללי

א. אפריקה ישראל נכסים בע"מ (להלן - "החברה") הינה חברה תושבת ישראל. תמצית הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה ליום 31 במרץ 2019, כוללים את אלה של החברה ושל החברות הבנות שלה (להלן יחד - "הקבוצה"), וכן את זכויות הקבוצה בחברות כלולות ובישויות בשליטה משותפת. הקבוצה עוסקת בייזום, הקמה, השכרה ותפעול של מבנים מניבים בארץ ובחו"ל ופעילות בתחום המגורים בחו"ל. ניירות הערך של החברה רשומים למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב.

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

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

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

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

ג. לתאריך הדוח הכספי, לחברה גרעון בהון החוזר במאוחד בסך של כ- 1,362 מיליון ש"ח וכן גירעון בהון חוזר סולו בסך של כ- 950 מיליון ש"ח, ובניכוי הלוואות מחברות בנות הגירעון בהון חוזר סולו הינו בסך של כ- 682 מיליון ש"ח.

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

(1) התקשרות בהסכמי מימון חדשים של מספר הלוואות שניתנו בגין נכסים מניבים באירופה בסך של כ- 977 מיליון ש"ח אשר צפויות להיפרע בשנים עשר החודשים הקרובים, מתוכם כנגד כ- 854 מיליון ש"ח נחתם הסכם למימון מחדש לזמן ארוך של אפי פאלאס קוטרוצ'ין בסך של כ- 300 מיליון אירו (כ- 1,223 מיליון ש"ח). לפרטים נוספים בקשר לתיקון ההסכם למימון מחדש לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי ראה ביאור 8 א.

בקשר ליתרת הלוואות בזמן קצר החברה צופה כי היא תתקשר בהסכמים חדשים לפני מועדי הפירעון הסופיים.

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

(3) החזר כספים באמצעות מימון מחדש של נכסים מניבים במדינות הפעילות של החברה/קבלת מסגרת בגין נכסים לא משועבדים בישראל, ו/או מימוש השקעות בחברות מוחזקות. לענין חתימה על הסכם מימון מחדש של נכס מניב בצ'כיה ראה ביאור 6 ח. כמו כן לענין חתימה על מסגרת אשראי כנגד נכס בישראל ראה ביאור 8 ד.

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

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

ד. לדוחות הכספיים המאוחדים צורף הדוח הכספי של החברה הבת אפ"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 2018, ולשנה שהסתיימה באותו תאריך, פרט לשינויים במדיניות החשבונאית שנבעו מיישום של תקנים, תיקונים לתקנים ופרשנויות חדשים אשר נכנסו לתוקף במועד הדוחות הכספיים כמפורט בביאור 3 וסעיף ו' להלן וכן לשינוי במתכונת ההצגה כמפורט בסעיף ז' להלן.

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

ג. הדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים ביניים אושרו לפרסום על ידי הדירקטוריון ביום 16 במאי 2019.

ד. שערי חליפין ובסיס ההצמדה:

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

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

(3) להלן נתונים על שער החליפין של מטבעות חוץ ומדד המחירים לצרכן (לפי בסיס 2002):

מדד בישראל		שער החליפין היציג של		תאריך הדוחות הכספיים: ליום 31 במרץ 2019 ליום 31 במרץ 2018 ליום 31 בדצמבר, 2018
מדד בגין נקודות	מדד ידוע נקודות	קורונה צ'כית (שייח ל-1 קרונה)	האירו (שייח ל-1 אירו)	
		%	%	
124.93	124.31	0.158	4.078	
123.21	122.84	0.17	4.329	
124.31	124.68	0.167	4.292	
%	%	%	%	שיעורי השינוי:
לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה:				
0.5	(0.3)	(5.3)	(5.0)	ביום 31 במרץ 2019
(0.1)	(0.3)	4.7	4.2	ביום 31 במרץ 2018
לשנה שהסתיימה:				
0.8	1.2	2.6	3.3	ביום 31 בדצמבר, 2018

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 שבוצעה על ידי שמאי בלתי תלוי אחת לשנה. בנוסף, בכל תאריך דיווח ביניים, בוחנת החברה את הצורך בעדכון אומדן השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה שלה ביחס לשווי ההוגן אשר נקבע במועד האחרון בו התבצעה לגביו הערכת שווי, על מנת לבחון האם אומדן זה מייצג אומדן מהימן לשווי ההוגן נכון לתאריך הדיווח ביניים. בחינה זו נעשית באמצעות סקירת שינויים בשוק הנדל"ן הרלוונטי, בחוזי השכירות בנכס, בסביבה המקרו-כלכלית של הנכס, וכן במידע חדש בדבר עסקאות מהותיות אשר נעשו בסביבת הנכס ובנכסים דומים וכל מידע אחר אשר עשוי להצביע על שינויים בשווי ההוגן של הנכס. במידה ולהערכת החברה קיימים לגבי נכסים מסוימים סימנים לכך שהשווי ההוגן לתאריך הדיווח ביניים שונה באופן מהותי מהשווי ההוגן שנאמד במועד האחרון בו בוצעה הערכת שווי, אומדת החברה למועד הדיווח ביניים את השווי ההוגן של נכסים אלו באמצעות שמאי חיצוני.

לגבי נדל"ן להשקעה בהקמה, בכל תאריך דיווח ביניים בוחנת החברה גם את העלויות אשר הושקעו בהקמת הנכס, את אומדן העלויות הנדרשות להשלמתו, את התקדמות הבניה ושינויים אחרים בשוק הנדל"ן הרלוונטי כגון מחירי השכירות.

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

ו. עדכון מדיניות חשבונאית החל מיום 1 בינואר 2019:

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

חכירות

הקבוצה כחוכר

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

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

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

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

אפריקה ישראל נכסים בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

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

חכירות (המשך)

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

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

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

ז. שינוי מתכונת ההצגה של דוח רווח והפסד

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

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

ח. התאמה לא מהותית של מספרי השוואה

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

השפעת התיקון על דוח רווח והפסד :

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018 (מבוקר)			לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2018 (בלתי מבוקר)			
כמדווח בדוחות כספיים אלה	השפעת התיקון	כפי שדווח בעבר אלפי ש"ח	כמדווח בדוחות כספיים אלה	השפעת התיקון	כפי שדווח בעבר אלפי ש"ח	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
-	737	(737)	-	(1,251)	1,251	הוצאות הפעלת ואחזקת נכסים, נטו
140,678	140,678	-	34,991	34,991	-	הכנסות מאחזקת וניהול נכסים
(141,415)	(141,415)	-	(33,740)	(33,740)	-	הוצאות הפעלת ואחזקת נכסים

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

אפריקה ישראל נכסים בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 3 - תקני דיווח כספי חדשים ופרשנויות שפורסמו

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

• תקן דיווח כספי בינלאומי IFRS 16 "חכירות"

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

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

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

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

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

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

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

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

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

אפריקה ישראל נכסים בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

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

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

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

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

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

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

- פרסום פרשנות IFRIC 23 "עמדות מס לא ודאיות"

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

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

אפריקה ישראל נכסים בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 4 - מכשירים פיננסיים

א. מכשירים פיננסיים אשר אינם נמדדים בשווי הוגן:

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

ערך בספרים		
ליום 31 בדצמבר 2018	ליום 31 במרץ 2018	ליום 31 במרץ 2019
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
2,411,303	2,313,303	2,084,720
2,140,650	1,951,933	2,582,947

התחייבויות פיננסיות:
 הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים כולל חלויות שוטפות

אגרות חוב כולל חלויות שוטפות

שווי הוגן		
ליום 31 בדצמבר 2018	ליום 31 במרץ 2018	ליום 31 במרץ 2019
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
2,432,496	2,385,566	2,092,242
2,072,833	2,041,602	2,699,138

התחייבויות פיננסיות:
 הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים כולל חלויות שוטפות

אגרות חוב כולל חלויות שוטפות

ב. מכשירים פיננסיים אשר נמדדים בשווי הוגן:

הנכסים וההתחייבויות הפיננסיות כוללות חוזים להחלפת ריבית המיועדים על ידי הקבוצה לגידור תזרים מזומנים (חוזה אחד להחלפת ריבית אשר אינו מיועד על ידי הקבוצה לגידור תזרימי המזומנים שנפרע במהלך הרבעון הראשון של שנת 2019) וכן עסקת החלפת מטבע (Cross Currency Swap) שאינו מיועד על ידי הקבוצה לגידור תזרימי המזומנים. מכשירים אלו נמדדים כולם בהתאם לרמת מדידה 2, (בהתבסס על נתונים נצפים בקשר לשערי החליפין והריבית שאינם מחירים מצוטטים). המכשירים הפיננסיים הנ"ל מוצגים בדוחות הכספיים בהתאם לשווים ההוגן. השווי הוגן של המכשירים המשמשים לגידור תזרימי המזומנים והמכשירים שאינם מגדרים נכון ליום 31 במרץ 2019 הינם התחייבות בסך של כ- 233 אלפי יורו (כ- 0.9 מיליון ש"ח) ונכס בסך של כ- 4.6 מיליון ש"ח, בהתאמה (ליום 31 במרץ 2018: התחייבות בסך של כ- 1,429 אלפי יורו (כ- 6.2 מיליון ש"ח) ו- 177 אלפי אירו (כ- 0.8 מיליון ש"ח), בהתאמה וליום 31 בדצמבר 2018: התחייבות בסך של כ- 475 אלפי אירו (כ- 2 מיליון ש"ח) ו- 88 אלפי אירו (כ- 0.4 מיליון ש"ח), בהתאמה). השווי הוגן של אותם מכשירים נאמד לפי ההפרש המהוון של תזרימי המזומנים שבין הריבית הקבועה שמשלמת החברה והריבית המשתנה הצפויה להתקבל על פי עקום הריבית באותו מועד דיווח ובעסקת החלפת מטבע ההפרש המהוון של תזרימי המזומנים שבין התשלום באירו שהחברה צפויה לשלם והתשלום בש"ח שהחברה צפויה לקבל על פי ההפרש בין שער החליפין הצפוי ביום מימוש החוזה (תוך שימוש בעקומי ריבית יורו ושקל למועד החישוב) לשער שנקבע ביום גיבוש העסקה.

אפריקה ישראל נכסים בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 5 - דיווח מגזרי

התרכב:

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2019 (בלתי מבוקר)

ס"ח	אחרות	רומניה	בולגריה	פולין	סרביה	צ'כיה	ישראל
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
188,711	18,360	76,052	3,061	2,062	24,118	20,847	44,211
127,695	1,346	56,813	1,189	27,582	15,331	11,874	13,560
(14,679)							
113,016							
(62,563)							
8,325							
2,944							
61,722							
(17,951)							
43,771							
106,495	-	56,788	1,189	-	16,004	13,209	19,305
24,230	17,665	-	1,334	1,947	-	3,284	-
16,817	-	-	-	-	-	-	16,817
20,074	-	(1,603)	-	26,818	(648)	(2,237)	(2,256)

הכנסות המגזר
 תוצאות המגזר
 הוצאות שלא הוקצו למגזרים
רווח תפעולי

הוצאות מימון
 הכנסות מימון
 חלק החברה ברווחי חברות כלולות, נטו

רווח לפני מסים על ההכנסה
 מסים על הכנסה

רווח נקי לתקופה

מידע נוסף:

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

אפריקה ישראל נכסים בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 5 - דיווח מגזרי (המשך)

התרכב:

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2018 (בלתי מבוקר)							
סח"כ	אחרות	רומניה	בולגריה	פולין	סרביה	צ'כיה	ישראל
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
157,410	642	74,361	4,302	2,692	18,786	11,666	44,961
82,974	(35)	50,303	1,349	1,014	9,712	7,901	12,730
(12,565)							
70,409							
(40,244)							
4,373							
2,380							
36,918							
(11,087)							
25,831							
95,895	622	54,932	1,025	-	12,978	7,612	18,726
6,888	-	-	2,791	2,613	-	1,484	-
18,969	-	-	-	-	-	-	18,969
(12,142)	-	(7,225)	-	-	(3,827)	161	(1,251)

הכנסות המגזר (*)

תוצאות המגזר

הוצאות שלא הוקצו למגזרים

רווח תפעולי

הוצאות מימון

הכנסות מימון

חלק החברה ברווחי חברות כלולות, נטו

רווח לפני מסים על ההכנסה

מסים על הכנסה

רווח נקי לתקופה

מידע נוסף:

הכנסות מהשכרת נכסים

הכנסות מעסקאות בנייה ומקרקעין

הכנסות מעבודות הקמה של פרויקטי BOT

שינוי בשווי הוגן נדל"ן להשקעה ונדל"ן

להשקעה בהקמה

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

אפריקה ישראל נכסים בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 5 - דיווח מגזרי (חמשד)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2018 (מבוקר)

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

הכנסות המגזר (*)
תוצאות המגזר
הוצאות שלא הוקצו למגזרים
רווח תפעולי
הוצאות מימון
הכנסות מימון
חלק החברה בהפסדי חברות כלולות, נטו
רווח לפני מסים על ההכנסה
מסים על הכנסה
רווח נקי לשנה
מידע נוסף:
הכנסות מהשכרת נכסים
הכנסות מעסקאות בנייה ומקרקעין
הכנסות מעבודות הקמה של פרויקטי BOT
שינוי בשווי הוגן נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
הפחתת מלאי למחיר מימוש

ליום 31 בדצמבר 2018

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

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

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

אפריקה ישראל נכסים בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 6 - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח

א. גיוס אג"ח (סדרה ט')

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

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

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

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

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

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

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

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

אפריקה ישראל נכסים בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 6 - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח: (המשך)

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

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

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

על פי מכתב הכוונות, לאפי אירופה תהיה תקופה של 3 חודשים לעריכת בדיקת נאותות לפרויקט (להלן: "בדיקת הנאותות"), שלאחריה (ככל ויוסכם), ייחתם הסכם מקדמי בין הצדדים (להלן: "ההסכם המקדמי"), אשר במסגרתו תשלם אפי אירופה למוכרת סך של 200 אלפי אירו. 15 חודשים לאחר החתימה על ההסכם המקדמי הצדדים יחתמו על הסכם רכישה מחייב, במסגרתו תשלם אפי אירופה למוכרת סך של 20 מיליון אירו (להלן: "ההסכם המחייב").

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

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

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

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

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

ה. בהמשך לאמור בביאור 7. ד. (2) לדוחות הכספיים השנתיים בנוגע למכירת המניות של החברה המוחזקת ההונגרית (והלוואות בעלים שניתנו לחברה המוחזקת ההונגרית) בתמורה לסך של כ-9.5 מיליון אירו (כ-40.8 מיליון ש"ח) (חלק החברה), במהלך חודש ינואר 2019 העסקה הושלמה ויתרת התמורה התקבלה. כתוצאה מהמכירה רשמה החברה בדוחותיה הכספיים לרבעון ראשון 2019 רווח בסך של כ-0.6 מיליון אירו (כ-2.4 מיליון ש"ח) מתוכם מימוש קרן הון בגין הפרשי תרגום בגין פעילויות חוץ בסך של כ-1.9 מיליון ש"ח.

אפריקה ישראל נכסים בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

- ביאור 6 - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח: (המשך)**
- ו.** בהמשך לאמור בביאור 32. ו. לדוחות הכספיים השנתיים בנוגע למינויו של אבי ברזילי למנכ"ל החברה מיום 8 באוקטובר 2018, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, ביום 30 באפריל אישרה האסיפה הכללית של החברה עדכון לתנאי העסקתו של מר אבי ברזילי (לאחר אישורם של דירקטוריון החברה מיום 17 במרץ 2019 וקבלת אישורה של ועדת הביקורת של החברה מיום 10 במרץ 2019), לפיו עודכן שכרו של המנכ"ל לסכום חודשי של 110 אלפי ש"ח כאשר סכום זה צמוד למדד, בתוקף מיום תחילת כהונתו בחברה. כמו כן, אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות הענקת מענקים מיוחדים בשיקול דעת לנושאי המשרה בחברה, כמפורט להלן: למנכ"ל החברה בסך של 766,620 ש"ח, למשנה למנכ"ל החברה ומנהל הכספים הראשי של החברה בסך של 316,288 ש"ח ולסמנכ"ל ההנדסה של החברה בסך של 252,747 ש"ח.
- ז.** בהמשך לאמור בביאור 1 לעיל, החברה הינה חברה ללא גרעין שליטה לאחר שבחודש מרץ 2019, הושלמה מכירת כ- 56% ממניות החברה ואפריקה ישראל חדלה מלהיות בעלת השליטה (ובעלת עניין) בחברה.
- יצוין, כי בחלק מההסכמים בהם התקשרו חברות קבוצת החברה לקבלת אשראי (לרבות שטרי הנאמנות בהם התקשרה החברה עם הנאמנים למחזיקי אגרות החוב (סדרות ה' - ט') של החברה), נכללת הוראה המקנה לגוף המממן זכות להעמיד לפירעון מיידי את האשראי אשר העמיד במקרה של שינוי שליטה בחברה. עם זאת, יצוין כי באסיפות מחזיקי אגרות החוב (סדרות ה' - ט') של החברה מיום 25 בפברואר 2019 החליטו מחזיקי אגרות החוב (מהסדרות השונות) לאשר כי עם ובכפוף להשלמת העסקה האמורה בביאור 1 לעיל מבוטלת העילה כאמור להעמדה לפירעון מיידי, ולהורות לנאמן שלא לזמן אסיפת מחזיקי אגרות חוב שעניינה העמדת אגרות החוב (מהסדרות השונות) לפירעון מיידי בגין שינוי השליטה בחברה.
- ליום 31.3.2019, הסתכמו יתרות האשראי אשר הועמדו לקבוצת החברה (מאוחד) על ידי גופים פיננסיים ואשר לגביהם נקבע, כי אירוע של שינוי שליטה בחברה, עלול לגרום להעמדתן לפירעון מיידי בסך של כ- 829 מיליון ש"ח.
- עד לתאריך אישור הדוחות הכספיים, התקבלו הסכמות מרבית מהגופים הפיננסיים שלא להעמיד את יתרת האשראי כלפיהם לפירעון מיידי בגין אירוע של שינוי שליטה. בנוגע למספר אשראים המסווגים לזמן הקצר, לאור זה שמועד פרעונם בשנים עשר החודשים הקרובים, החברה פנתה לקבלת הסכמות הגופים הפיננסיים. להערכת הנהלת החברה, בהתבסס על שיחות אותן קיימה עם אותם הגופים הפיננסיים ובשים לב לאשראים חדשים שהועמדו לה על ידי חלקם של גופים אלו, הגופים הפיננסיים יעתרו לבקשה ויתנו את אישורם שלא להעמיד לפירעון מיידי את האשראי הפיננסי שהעמידו ו/או יתנו את הסכמתם לתיקון מסמכי האשראי והתאמתם לשינוי השליטה כאמור לעיל.
- ח.** ביום 4 במרץ 2019 חתמה חברה בת צ'כית בבעלות מלאה של אפי אירופה, אשר מחזיקה בבניין המשרדים הידוע בשם אפי קרלין בפראג, צכיה, על הסכם מימון מול תאגיד בנקאי זר בסך של כ- 46 מיליון אירו אשר ישמש, בין היתר, לפרעון ההלוואה הקיימת בסך של כ- 23 מיליון אירו. ההלוואה תישא ריבית שנתית בשיעור של יורובר 3 חודשים ובתוספת מרווח של 1.8% ותיפרע על פני תקופה של 5 שנים. במסגרת הסכם ההלוואה כאמור נכללו התחייבות שונות בהן התחייבה החברה הצכית לעמוד, לרבות מספר תניות פיננסיות. לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, במהלך חודש אפריל 2019 התנאים המקדמיים התמלאו והחברה משכה את ההלוואה.
- ט.** **אמות מידה פיננסיות:**
- נכון ליום 31 במרץ 2019 עמדו כל חברות הקבוצה באמות המידה הפיננסיות על פי הסכמי המימון שהן צד להם.

אפריקה ישראל נכסים בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

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

כללי-

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

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

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

ליום 31 במרץ 2019 (בלתי מבוקר)				
סה"כ	אפי פארק 4+5	אפי פארק 3 אלפי אירו	אפי פארק 2	אפי פארק 1
175,450	81,760	31,830	30,930	30,930
175,450	81,760	31,830	30,930	30,930
1,407	488	354	330	235
8,523	3,783	1,625	1,445	1,670
9,930	4,271	1,979	1,775	1,905
185,380	86,031	33,809	32,705	32,835
69,246	35,033	11,480	11,431	11,302
91,469	38,918	18,203	16,893	17,455
-	-	-	-	-
14,119	7,024	2,514	2,402	2,179
957	821	48	12	76
106,545	46,763	20,765	19,307	19,710
6,000	3,000	1,000	1,000	1,000
3,589	1,235	564	967	823
9,589	4,235	1,564	1,967	1,823
185,380	86,031	33,809	32,705	32,835

נכסים שאינם שוטפים

נדל"ן להשקעה

סה"כ נכסים שאינם שוטפים

נכסים שוטפים

חייבים ויתרות חובה

מזומנים ושווי מזומנים

סה"כ נכסים שוטפים

סה"כ נכסים

סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה

התחייבויות שאינן שוטפות

הלוואות מחברות הקבוצה

הלוואות מתאגידים בנקאיים

התחייבויות מסים נדחים

התחייבויות אחרות לזמן ארוך

סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות

התחייבויות שוטפות

חלויות שוטפות של הלוואות מחברות הקבוצה

ספקים, זכאים ויתרות זכות

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 במרץ 2018 (בלתי מבוקר)

סה"כ	אפי פארק 4+5	אפי פארק 3	אפי פארק 2	אפי פארק 1
	אלפי אירו			
165,260	76,890	29,920	29,240	29,210
165,260	76,890	29,920	29,240	29,210
6,401	3,623	1,079	1,262	437
3,088	419	777	865	1,027
9,489	4,042	1,856	2,127	1,464
174,749	80,932	31,776	31,367	30,674
54,651	27,392	9,048	9,476	8,735
26,696	-	12,619	14,077	-
11,471	5,859	2,061	1,875	1,676
896	791	13	13	79
39,063	6,650	14,693	15,965	1,755
32,311	14,732	6,701	3,863	7,015
43,724	30,069	625	712	12,318
5,000	2,089	709	1,351	851
81,035	46,890	8,035	5,926	20,184
174,749	80,932	31,776	31,367	30,674

נכסים שאינם שוטפים

נדל"ן להשקעה

סה"כ נכסים שאינם שוטפים

נכסים שוטפים

חיבים ויתרות חובה

מזומנים ושווי מזומנים

סה"כ נכסים שוטפים

סה"כ נכסים

סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה

התחייבויות שאינן שוטפות

הלוואות מתאגידים בנקאיים

התחייבויות מסים נדחים

התחייבויות אחרות לזמן ארוך

סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות

התחייבויות שוטפות

הלוואות מחברות הקבוצה

אשראי לזמן קצר מתאגידים

בנקאיים וחלויות שוטפות של

הלוואות לזמן ארוך

ספקים, זכאים ויתרות זכות

סה"כ התחייבויות שוטפות

סה"כ הון והתחייבויות

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 2018 (מבוקר)

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

נכסים שאינם שוטפים

נדליין להשקעה

חייבים ויתרות חובה

סה"כ נכסים שאינם שוטפים

נכסים שוטפים

חייבים ויתרות חובה

מזומנים ושווי מזומנים

סה"כ נכסים שוטפים

סה"כ נכסים

סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה

התחייבויות שאינן שוטפות

הלוואות מתאגידים בנקאיים

התחייבויות מסים נדחים

התחייבויות אחרות לזמן ארוך

סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות

התחייבויות שוטפות

הלוואות מחברות הקבוצה

אשראי לזמן קצר מתאגידים

בנקאיים וחלויות שוטפות של

הלוואות לזמן ארוך

ספקים, זכאים ויתרות זכות

סה"כ התחייבויות שוטפות

סה"כ הון והתחייבויות

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 31 במרץ 2019 (בלתי מבוקר)					
סה"כ	אפי פארק 4+5	אפי פארק 3	אפי פארק 2	אפי פארק 1	
אלפי אירו					
					תוצאות הפעילות
3,345	1,346	688	661	650	הכנסות מהשכרת והפעלת נכסים, נטו
94	66	6	22	-	עליה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
(201)	(67)	(42)	(43)	(49)	הוצאות הנהלה וכלליות
(15)	(13)	-	-	(2)	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
3,223	1,332	652	640	599	רווח תפעולי
(2,040)	(480)	(663)	(751)	(146)	הוצאות מימון, נטו (1)
1,183	852	(11)	(111)	453	רווח (הפסד) לפני מיסים על הכנסה
(94)	(37)	65	(90)	(32)	מיסים על ההכנסה
1,089	815	54	(201)	421	רווח (הפסד) נקי לתקופה

(1) מתוכם הוצאות מימון, נטו להלוואות מהקבוצה בסך כולל של כ- 573 אלפי אירו.

לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2018 (בלתי מבוקר)					
סה"כ	אפי פארק 4+5	אפי פארק 3	אפי פארק 2	אפי פארק 1	
אלפי אירו					
					תוצאות הפעילות
3,377	1,489	622	620	646	הכנסות מהשכרת והפעלת נכסים, נטו
47	15	7	25	-	עליה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
(175)	(69)	(39)	(33)	(34)	הוצאות הנהלה וכלליות
(5)	(8)	16	(7)	(6)	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
3,244	1,427	606	605	606	רווח תפעולי
(934)	(337)	(199)	(204)	(194)	הוצאות מימון, נטו (1)
2,310	1,090	407	401	412	רווח לפני מיסים על הכנסה
(370)	(156)	(62)	(84)	(68)	מיסים על ההכנסה
1,940	934	345	317	344	רווח נקי לתקופה

(1) מתוכם הוצאות מימון, נטו להלוואות מהקבוצה בסך כולל של כ- 161 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)

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

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

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

לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2019 (בלתי מבוקר)					
סה"כ	אפי פארק 4+5	אפי פארק 3	אפי פארק 2	אפי פארק 1	
אלפי אירו					
					תזרימי מזומנים
1,310	451	432	119	308	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת
2,480	350	884	966	280	מזומנים נטו שנבעו מפעילות השקעה
(1,095)	335	(837)	(717)	124	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון (1)
2,695	1,136	479	368	712	גידול במזומנים ושווי מזומנים
5,828	2,647	1,146	1,077	958	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
8,523	3,783	1,625	1,445	1,670	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

(1) מתוכם מזומנים שנבעו מקבלת הלוואות מהקבוצה, נטו בסך של כ- 65,885 אלפי אירו. לפרטים נוספים בנוגע לפרעון יתרת הלוואות הבנקאיות וקבלת הלוואות מהקבוצה, ראה ביאור 6 א'.

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)

שלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2018 (בלתי מבוקר)				
סה"כ	אפי פארק 4+5	אפי פארק 3	אפי פארק 2	אפי פארק 1
אלפי אירו				
2,461	1,535	191	457	278
(165)	(165)	-	-	-
(2,547)	(1,508)	(379)	(392)	(268)
(251)	(138)	(188)	65	10
3,339	557	965	800	1,017
3,088	419	777	865	1,027

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

(1) מתוכם מזומנים ששימשו להחזר הלוואות מהקבוצה בסך של כ- 60 אלפי אירו.

שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018 (מבוקר)				
סה"כ	אפי פארק 4+5	אפי פארק 3	אפי פארק 2	אפי פארק 1
אלפי אירו				
13,519	8,171	1,580	1,927	1,841
37	(78)	26	91	(2)
(11,067)	(6,003)	(1,425)	(1,741)	(1,898)
2,489	2,090	181	277	(59)
3,339	557	965	800	1,017
5,828	2,647	1,146	1,077	958

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

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

אפריקה ישראל נכסים בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 8 - אירועים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי

א. בהמשך לאמור בביאור 16 ב' לדוחות הכספיים השנתיים בקשר עם הסכם למימון מחדש של קניון אפי פאלאס קוטרוצ'ין ברומניה בסך של כ- 300 מיליון אירו שנחתם ביום 21 בדצמבר 2018 עם סינדקציה של תאגידים בנקאיים זרים (להלן "המלווים"), ביום 19 באפריל 2019 נחתם תיקון להסכם ההלוואה, לפיו בין היתר, נמחקו מהתנאים המוקדמים להעמדתה של ההלוואה כל התנאים הנובעים מהסדר החוב של אפריקה ישראל להשקעות בע"מ, שהייתה עד ליום 4 במרץ 2019, בעלת השליטה בחברה (כאמור לעיל בביאור 1). במסגרת כתב התיקון, החליטו הצדדים על דחיית המועד האחרון להתקיימותם של התנאים המוקדמים להעמדת ההלוואה, עד ליום 21 ביוני 2019.

ב. בהמשך לאמור בביאור 7 ג' 3 לדוחות הכספיים השנתיים בעניין צו מניעה ארעי שניתן לבקשת החברה בקשר עם עסקה למכירת החברות המחזיקות (בעקיפין) ביתרת ההחזקות במחצית היובל לריט 1 ולמשא ומתן שהתנהל בין החברה לבין ריט 1 בע"מ (להלן - "ריט 1") לגיבושה של פשרה בין הצדדים, ביום 8 באפריל 2019 התקשרו החברה, ריט 1 והשותפות המחזיקה ביתרת המניות במחצית היובל (להלן - "השותפות") ובעלי המניות בהן, בהסכם פשרה המבוסס על ההסכמות העקרוניות שדווחו במהלך חודש פברואר 2019. להלן עיקרי הסכם הפשרה:

ריט 1 תשלם לחברה סכום של כ- 25.3 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ) ואילו החברה תוותר על טענותיה בנוגע לזכות סירוב או זכות הצטרפות של החברה בקשר עם העסקה. עוד הוסכם שהחברה תרכוש אחוז אחד ממניות מחצית היובל מהשותפות תמורת 2.35 מיליון ש"ח כך שהחברה והשותפות יגיעו לאחזקות שוות ביניהן במחצית היובל. כמו כן, סוכם כי החברה תמשיך להעניק שירותי ניהול שוטפים למחצית היובל (בדומה לשירותים הניתנים על ידה כיום) למשך תקופה של 6 שנים נוספות.

הסכם הפשרה היה כפוף לקבלת כל האישורים הנדרשים, לרבות אישור בית המשפט המחוזי בתל אביב ואישורים של הגופים המממנים של מחצית היובל. הסכם הפשרה הושלם ב 1 במאי 2019 לאחר קבלת אישור המממנים להעברת השליטה. בעקבות השלמת העסקה החברה צפויה לרשום ברבעון שני 2019 רווח שיירשם בסעיף הכנסות אחרות בסך של כ- 26 מיליון ש"ח.

ג. בהמשך לאמור בביאור 9 ד' לדוחות הכספיים השנתיים בעניין הסכם למכירת קרקע בבודפשט, הונגריה בתמורה לסך של כ- 2.9 מיליון אירו, במהלך חודש אפריל 2019 נחתם הסכם מקדמי מעודכן עם אותה קבוצת רוכשים למכירת הקרקע וקרקע סמוכה לה הכוללים יחד שטח של 19,537 מ"ר בתמורה לסך של כ- 5.2 מיליון אירו (כ- 21 מיליון ש"ח). נכון ליום 31 במרץ 2019 הנכסים שהוצגו כמלאי מקרקעין לז"א בסך של כ- 3.9 מיליון אירו (כ- 16 מיליון ש"ח) מוצגים בדוחות הכספיים של החברה בסעיף נכסים המוחזקים למכירה.

ד. בחודש מאי 2019 חתמה החברה עם תאגיד בנקאי על הסכם מסגרת של 180 מיליון ש"ח לשנתיים כנגד שעבוד חלק החברה בפרויקט בניין משרדים קונקורד בבני ברק. המסגרת שקלית, לא צמודה ובמשיכה ההלוואה תישא ריבית על בסיס כפריים + 1%. נכון לתאריך פרסום הדוח החברה לא ניצלה את המסגרת.

ה. בהמשך לאמור בביאור 31 א' (1) לדוחות הכספיים השנתיים בקשר עם תביעה הוגשה כנגד חברה מוחזקת בסרביה על סך 875 אלפי אירו במסגרת הסכם מחודש מרץ 2004, במהלך חודש אפריל 2019 החברה המוחזקת והחברה התובעת חתמו על הסכם שנותן תוקף לביצוע הקיזוז בסך של כ- 869 אלפי אירו בגין הסכומים אשר נפסק כי על הצדדים לשלם זה לזה כך שהחברה המוחזקת תשלם לתובעת סכום בסך של כ- 20 אלפי אירו כסכום סופי לסגירת הטענות ההדדיות הפתוחות לאחר ביצוע הקיזוז כאמור לעיל.

ו. ביום 16 במאי 2019 אישר דירקטוריון החברה (לאחר קבלת אישורה של ועדת התגמול של החברה) תכנית מענקים לשנת 2019 למנכ"ל החברה, לפיה מנכ"ל החברה יהיה זכאי למענק שנתי בגובה של עד 6 משכורות חודשיות, בהתאם למדיניות התגמול של החברה ובכפוף ובהתאם לעמידתו של מנכ"ל החברה בהוראות תכנית המענק לשנת 2019. כמו כן, באותו המועד אישר דירקטוריון החברה (לאחר אישורה של ועדת התגמול ובכפוף לאישור האסיפה הכללית את התיקון למדיניות התגמול של החברה) תוכנית תגמול הוני למנכ"ל החברה, לפיה מנכ"ל החברה יהיה זכאי לקבלת 175,394 כתבי אופציה ניתנים למימוש למניות החברה, 28,925 יחידות למניות חסומות של החברה (Restricted Stock Units - להלן - "יחידות RSU") ו- 14,462 יחידות למניות חסומות של החברה שתהיינה מותנות ביצועים. יצוין כי אישור תוכנית המענק לשנת 2019 ותוכנית התגמול ההוני למנכ"ל כפופים לאישור האסיפה הכללית של החברה. באותו המועד אישר דירקטוריון החברה (לאחר קבלת אישורה של ועדת התגמול של החברה) תוכנית לפיה, ניתן יהיה להקצות כתבי אופציה למימוש למניות החברה, יחידות RSU ושל יחידות RSU שהבשלתן מותנית ביצועים לנושאי משרה ועובדים של החברה ושל חברות בשליטת החברה. באותו המועד החליט דירקטוריון החברה, בין היתר, להקצות, בשלב הזה, על פי תנאי התוכנית, לנאמן עבור המשנה למנכ"ל ומנהל הכספים הראשי 122,156 כתבי אופציה הניתנים למימוש לעד ל- 122,156 מניות רגילות (כפוף להתאמות). בנוסף, החליט דירקטוריון החברה להקצות למשנה למנכ"ל 15,109 יחידות RSU. אישור התוכנית כפוף לתיקון מדיניות התגמול של החברה.