

**אפריקה ישראל נכסים בע"מ**

**דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים**

**ליום 30 ביוני 2017**

**(בלתי מבוקרים)**

## אפריקה ישראל נכסים בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים  
ליום 30 ביוני 2017

(בלתי מבוקרים)

תוכן העניינים

### ע מ ד

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

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

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

סומך חייקין

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

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

### מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של אפריקה ישראל נכסים בע"מ, החברה וחברות בנות שלה (להלן - "הקבוצה"), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 30 ביוני 2017 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על רווח והפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של שישה ושלשה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון וההנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים אלו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלו בהתבסס על סקירתנו.

### היקף הסקירה

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

### מסקנה

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

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

בריטמן אלמגור זהר ושות'  
רואי חשבון

סומך חייקין  
רואי חשבון

תל אביב, 20 באוגוסט, 2017

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

| ליום 31 בדצמבר | ליום 30 ביוני |           |
|----------------|---------------|-----------|
|                | 2016          | 2017      |
| אלפי ש"ח       | אלפי ש"ח      | אלפי ש"ח  |
| (מבוקר)        | (בלתי מבוקר)  |           |
| 4,299,582      | 4,826,365     | 4,363,447 |
| 812,795        | 967,837       | 926,571   |
| 6,595          | 6,640         | 5,869     |
| 231,248        | 217,593       | 238,165   |
| 67,583         | 11,171        | 81,019    |
| 9,275          | 10,957        | 7,062     |
| 5,967          | 6,412         | 5,859     |
| 833,686        | 833,533       | 801,170   |
| 6,266,731      | 6,880,508     | 6,429,162 |
| 218,960        | 154,632       | 179,298   |
| 27,188         | 24,167        | 26,136    |
| 10,807         | 11,128        | 16,484    |
| 80,421         | 77,595        | 73,821    |
| 113,116        | 115,411       | 112,543   |
| 310,020        | 376,109       | 603,515   |
| 760,512        | 759,042       | 1,011,797 |
| 1,286,163      | 653,619       | 640,989   |
| 2,046,675      | 1,412,661     | 1,652,786 |
| 8,313,406      | 8,293,169     | 8,081,948 |

**נכסים שאינם שוטפים**  
 נדל"ן להשקעה  
 נדל"ן להשקעה בהקמה  
 רכוש קבוע, נטו  
 השקעות והלוואות בחברות מוחזקות  
 הלוואות וחייבים לזמן ארוך  
 נכסי מסים נדחים  
 מוניטין  
 מלאי מקרקעין  
**סה"כ נכסים שאינם שוטפים**

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

נכסים של קבוצת מימוש המוחזקים למכירה (ראה ביאור 7 א')  
**סה"כ נכסים שוטפים**

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

| ליום 31 בדצמבר<br>2016 | ליום 30 ביוני            |           |
|------------------------|--------------------------|-----------|
|                        | 2016                     | 2017      |
| אלפי ש"ח<br>(מבוקר)    | אלפי ש"ח<br>(בלתי מבוקר) | אלפי ש"ח  |
| 56,388                 | 56,388                   | 56,388    |
| 1,881,110              | 1,881,110                | 1,881,110 |
| (892,845)              | (724,981)                | (925,192) |
| 1,557,947              | 1,384,026                | 1,626,620 |
| 2,602,600              | 2,596,543                | 2,638,926 |
| 205,121                | 206,849                  | 204,518   |
| 2,807,721              | 2,803,392                | 2,843,444 |
| 2,180,510              | 2,327,886                | 2,088,913 |
| 1,127,026              | 1,076,668                | 1,169,967 |
| 67,275                 | 101,774                  | 62,933    |
| 801                    | 747                      | 803       |
| 514,219                | 404,611                  | 424,293   |
| 3,889,832              | 3,911,686                | 3,746,909 |
| 974,002                | 793,342                  | 808,032   |
| 195,610                | 158,317                  | 212,139   |
| -                      | 10,218                   | 8,751     |
| 282,190                | 256,638                  | 212,339   |
| 23,268                 | 7,575                    | 6,803     |
| 97,481                 | 93,093                   | 200,009   |
| 43,302                 | 21,893                   | 43,522    |
| 1,615,853              | 1,341,076                | 1,491,595 |
| -                      | 237,015                  | -         |
| 1,615,853              | 1,578,091                | 1,491,595 |
| 8,313,406              | 8,293,169                | 8,081,948 |

**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 ומוסדיים  
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**  
התחייבויות של קבוצת מימוש המוחזקת למכירה  
**סה"כ התחייבויות שוטפות**

אריאל גולדשטיין - סמנכ"ל כספים

אברהם נובוגורוצקי - מנכ"ל

נדב גרינשפון - יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 20 באוגוסט, 2017

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

| לשנה<br>שהסתיימה<br>ביום<br>31 בדצמבר | לתקופה של שלושה<br>חודשים שהסתיימה<br>ביום 30 ביוני |                          | לתקופה של שישה<br>חודשים שהסתיימה<br>ביום 30 ביוני |                          |
|---------------------------------------|---|--------------------------|--|--------------------------|
|                                       | 2016  | 2017                     | 2016   | 2017                     |
|                                       | אלפי ש"ח<br>(מבוקר)                                 | אלפי ש"ח<br>(בלתי מבוקר) | אלפי ש"ח<br>(מבוקר)                                | אלפי ש"ח<br>(בלתי מבוקר) |
| 332,919                               | 82,469  | 85,038                   | 164,262  | 168,296                  |
| 45,713                                | 7,415   | 125,945                  | 12,691   | 136,950                  |
| -                                     | -   | 4,807                    | -  | 14,627                   |
| 284,768                               | 7,395   | -                        | 113,126  | 37                       |
| 13,439                                | -   | 16,441                   | 23,424   | 16,441                   |
| 2,960                                 | 596   | 824                      | 1,241  | 3,090                    |
| <b>679,799</b>                        | <b>97,875</b>                                       | <b>233,055</b>           | <b>314,744</b>                                     | <b>339,441</b>           |
| 955                                   | (377)   | 349                      | 959  | 1,028                    |
| 34,774                                | 5,789   | 85,242                   | 10,010   | 93,804                   |
| -                                     | -   | 4,807                    | -  | 14,627                   |
| 11,720                                | 2,640   | 4,968                    | 4,407  | 7,813                    |
| 42,702                                | 11,103  | 11,050                   | 21,769   | 19,728                   |
| -                                     | -   | 13,652                   | -  | -                        |
| 15,918                                | 6,277   | 2,645                    | 14,149   | 5,244                    |
| 106,069                               | 25,432  | 122,713                  | 51,294   | 142,244                  |
| 573,730                               | 72,443  | 110,342                  | 263,450  | 197,197                  |
| (202,254)                             | (55,732)  | (56,202)                 | (95,484)   | (102,049)                |
| 4,533                                 | 1,602   | 2,386                    | 2,329  | 3,644                    |
| (197,721)                             | (54,130)  | (53,816)                 | (93,155)   | (98,405)                 |
| 22,986                                | 2,579   | 1,629                    | 8,247  | 5,275                    |
| 398,995                               | 20,892  | 58,155                   | 178,543  | 104,067                  |
| (85,005)                              | (6,926)   | (17,119)                 | (43,917)   | (27,695)                 |
| 313,990                               | 13,966  | 41,036                   | 134,626  | 76,372                   |
| 63,093                                | (2,825)   | (240)                    | 58,808   | (5,469)                  |
| <b>377,083</b>                        | <b>11,141</b>                                       | <b>40,796</b>            | <b>193,434</b>                                     | <b>70,903</b>            |
| 337,310                               | 9,261   | 46,649                   | 163,389  | 68,673                   |
| 39,773                                | 1,880   | (5,853)                  | 30,045   | 2,230                    |
| 377,083                               | 11,141  | 40,796                   | 193,434  | 70,903                   |
| 11.84                                 | 0.33  | 1.64                     | 5.74   | 2.41                     |
| 9.63                                  | 0.42  | 1.65                     | 3.67   | 2.60                     |
| 2.21                                  | (0.09)  | (0.01)                   | 2.07   | (0.19)                   |

**הכנסות**

הכנסות מהשכרת והפעלת נכסים  
הכנסות מעסקאות בניה ומקרקעין  
הכנסות מעבודות הקמה  
עליה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו  
עליה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה, נטו  
הכנסות אחרות

**הוצאות**

הוצאות הפעלת ואחזקת נכסים  
הוצאות בגין עסקאות בניה ומקרקעין  
הוצאות בגין עבודות הקמה  
הוצאות מכירה ושיווק  
הוצאות הנהלה וכלליות  
ירידה בשווי הוגן נדל"ן להשקעה, נטו  
הוצאות אחרות

**רווח תפעולי**

הוצאות מימון  
הכנסות מימון  
**הוצאות מימון, נטו**  
חלק ברווחי חברות כלולות, נטו ממס

**רווח לפני מיסים על ההכנסה**

מיסים על ההכנסה  
**רווח נקי לתקופה מפעולות נמשכת**

רווח (הפסד) מפעילות מופסקת לאחר מס (ראה ביאור 5)

**רווח נקי לתקופה**

**מיוחס ל:**

בעלים של החברה  
זכויות שאינן מקנות שליטה

**רווח למניה רגילה אחת (בש"ח) בת 1 ש"ח ע.נ. המיוחס לבעלים של החברה:**

רווח בסיסי ומדולל למניה (בש"ח)  
רווח בסיסי ומדולל למניה (בש"ח) מפעולות נמשכות  
רווח (הפסד) בסיסי ומדולל למניה (בש"ח) מפעילות מופסקת

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

| לשנה<br>שהסתיימה<br>ביום<br>31 בדצמבר | לתקופה של שלושה<br>חודשים שהסתיימה<br>ביום 30 ביוני |                          | לתקופה של שישה<br>חודשים שהסתיימה<br>ביום 30 ביוני |                          |
|---------------------------------------|---|--------------------------|--|--------------------------|
|                                       | 2016  | 2017                     | 2016   | 2017                     |
|                                       | אלפי ש"ח<br>(מבוקר)                                 | אלפי ש"ח<br>(בלתי מבוקר) | אלפי ש"ח<br>(מבוקר)                                | אלפי ש"ח<br>(בלתי מבוקר) |
| 377,083                               | 11,141  | 40,796                   | 193,434  | 70,903                   |
| (1,694)                               | (2,067)   | 1,975                    | (8,057)  | 4,931                    |
| 801                                   | 163   | -                        | 163  | -                        |
| (167,335)                             | (6,099)   | 90,971                   | 18,986   | (40,111)                 |
| (168,228)                             | (8,003)   | 92,946                   | 11,092   | (35,180)                 |
| <b>208,855</b>                        | <b>3,138</b>  | <b>133,742</b>           | <b>204,526</b>                                     | <b>35,723</b>            |
| 179,294                               | 1,376   | 134,178                  | 173,237  | 36,326                   |
| 29,561                                | 1,762   | (436)                    | 31,289   | (603)                    |
| <b>208,855</b>                        | <b>3,138</b>  | <b>133,742</b>           | <b>204,526</b>                                     | <b>35,723</b>            |

רווח נקי לתקופה

רווח (הפסד) כולל אחר:

רווח (הפסד) בגין גידור תזרימי מזומנים, נטו ממס  
מימוש גידור תזרימי מזומנים לרווח והפסד, נטו ממס  
הפרשי תרגום בגין פעילויות חוץ, נטו ממס

רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה

סה"כ רווח כולל לתקופה

סה"כ רווח כולל לתקופה מיוחס ל:

בעלים של החברה  
זכויות שאינן מקנות שליטה

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2017 (בלתי מבוקר)

| מתייחס לבעלים של החברה |                                   |               |                 |  |   |                                       |  |                         |                    |  |
|------------------------|-----------------------------------|---------------|-----------------|--|---|---------------------------------------|--|-------------------------|--------------------|--|
| סך הכל הון אלפי ש"ח    | זכויות שאינן מקנות שליטה אלפי ש"ח | סה"כ אלפי ש"ח | עודפים אלפי ש"ח | קרן הון מעסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה אלפי ש"ח | קרן הון בגין הפרשי תרגום של פעילות חוץ אלפי ש"ח | קרן הון מפעולות עם בעל שליטה אלפי ש"ח | קרן הון מגידור תזרימי מזומנים אלפי ש"ח | פרמיה על מניות אלפי ש"ח | הון מניות אלפי ש"ח |  |
|                        |                                   |               |                 | אלפי ש"ח   | אלפי ש"ח  | אלפי ש"ח                              | אלפי ש"ח                               | אלפי ש"ח                | אלפי ש"ח           |  |
| 2,807,721              | 205,121                           | 2,602,600     | 1,557,947       | (7,694)  | (879,777)                                       | 6,600                                 | (11,974)                               | 1,881,110               | 56,388             | יתרה ליום 1 בינואר, 2017               |
| 70,903                 | 2,230                             | 68,673        | 68,673          | -  | -   | -                                     | -                                      | -                       | -                  | רווח נקי לתקופה                        |
| 4,931                  | 52                                | 4,879         | -               | -  | -   | -                                     | 4,879                                  | -                       | -                  | רווח מגידור תזרימי מזומנים, נטו ממס    |
| (40,111)               | (2,885)                           | (37,226)      | -               | -  | (37,226)  | -                                     | -                                      | -                       | -                  | הפרשי תרגום בגין פעילויות חוץ, נטו ממס |
| 35,723                 | (603)                             | 36,326        | 68,673          | -  | (37,226)  | -                                     | 4,879                                  | -                       | -                  | סה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה           |
| 2,843,444              | 204,518                           | 2,638,926     | 1,626,620       | (7,694)  | (917,003)                                       | 6,600                                 | (7,095)                                | 1,881,110               | 56,388             | יתרה ליום 30 ביוני 2017                |

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2016 (בלתי מבוקר)

| מתייחס לבעלים של החברה |                                   |               |                 |   |  |                              |                               |                |           |  |
|------------------------|-----------------------------------|---------------|-----------------|---|--|------------------------------|-------------------------------|----------------|-----------|--|
| סך הכל הון אלפי ש"ח    | זכויות שאינן מקנות שליטה אלפי ש"ח | סה"כ אלפי ש"ח | עודפים אלפי ש"ח | קרן הון מעסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה | קרן הון בגין הפרשי תרגום של פעילות חוץ | קרן הון מפעולות עם בעל שליטה | קרן הון מגידור תזרימי מזומנים | פרמיה על מניות | הון מניות |  |
|                        |                                   |               |                 | אלפי ש"ח                                    | אלפי ש"ח                               | אלפי ש"ח                     | אלפי ש"ח                      | אלפי ש"ח       | אלפי ש"ח  | אלפי ש"ח                               |
| 2,598,850              | 175,560                           | 2,423,290     | 1,220,637       | (7,694)                                     | (722,630)                              | 6,600                        | (11,105)                      | 1,881,110      | 56,372    | יתרה ליום 1 בינואר, 2016               |
| 193,434                | 30,045                            | 163,389       | 163,389         | -   | -                                      | -                            | -                             | -              | -         | רווח נקי לתקופה                        |
| (8,057)                | (90)                              | (7,967)       | -               | -   | -                                      | -                            | (7,967)                       | -              | -         | הפסד מגידור תזרימי מזומנים, נטו ממס    |
| 163                    | -                                 | 163           | -               | -   | -                                      | -                            | 163                           | -              | -         | מימוש גידור פיננסי לרווח והפסד ממס     |
| 18,986                 | 1,334                             | 17,652        | -               | -   | 17,652                                 | -                            | -                             | -              | -         | הפרשי תרגום בגין פעילויות חוץ, נטו ממס |
| 204,526                | 31,289                            | 173,237       | 163,389         | -   | 17,652                                 | -                            | (7,804)                       | -              | -         | <b>סה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה</b>    |
| 16                     | -                                 | 16            | -               | -   | -                                      | -                            | -                             | -              | 16        | מימוש כתבי אופציות למניות              |
| 2,803,392              | 206,849                           | 2,596,543     | 1,384,026       | (7,694)                                     | (704,978)                              | 6,600                        | (18,909)                      | 1,881,110      | 56,388    | יתרה ליום 30 ביוני 2016                |

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2017 (בלתי מבוקר)

**מתייחס לבעלים של החברה**

| סך הכל הון<br>אלפי ש"ח | זכויות שאינן<br>מקנות<br>שליטה<br>אלפי ש"ח | סה"כ<br>אלפי ש"ח | עודפים<br>אלפי ש"ח | קרן הון   | קרן הון בגין                                   | קרן הון                                | קרן הון                                | פרמיה על<br>מניות<br>אלפי ש"ח | הון<br>מניות<br>אלפי ש"ח |
|------------------------|--|------------------|--------------------|---|--|--|--|-------------------------------|--------------------------|
|                        |  |                  |                    | מעסקאות<br>עם זכויות<br>שאינן<br>מקנות<br>שליטה<br>אלפי ש"ח | הפרשי תרגום<br>של<br>פעילות<br>חוץ<br>אלפי ש"ח | מפעולות<br>עם בעל<br>שליטה<br>אלפי ש"ח | קניין<br>תזרימי<br>מזומנים<br>אלפי ש"ח |                               |                          |
| 2,709,702              | 204,954                                    | 2,504,748        | 1,579,971          | (7,694)   | (1,002,585)                                    | 6,600                                  | (9,042)                                | 1,881,110                     | 56,388                   |
| 40,796                 | (5,853)                                    | 46,649           | 46,649             | -   | -  | -                                      | -                                      | -                             | -                        |
| 1,975                  | 28   | 1,947            | -                  | -   | -  | -                                      | 1,947                                  | -                             | -                        |
| 90,971                 | 5,389                                      | 85,582           | -                  | -   | 85,582   | -                                      | -                                      | -                             | -                        |
| 133,742                | (436)                                      | 134,178          | 46,649             | -   | 85,582   | -                                      | 1,947                                  | -                             | -                        |
| 2,843,444              | 204,518                                    | 2,638,926        | 1,626,620          | (7,694)   | (917,003)                                      | 6,600                                  | (7,095)                                | 1,881,110                     | 56,388                   |

יתרה ליום 1 באפריל, 2017

רווח נקי לתקופה  
 רווח מגידור תזרימי מזומנים, נטו ממס  
 הפרשי תרגום בגין פעילויות חוץ, נטו ממס  
**סה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה**

יתרה ליום 30 ביוני 2017

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2016 (בלתי מבוקר)

**מתייחס לבעלים של החברה**

| סך הכל הון | זכויות שאינן מקנות שליטה | סה"כ      | עודפים    | קרן הון                             | קרן הון בגין              | קרן הון              | קרן הון        | פרמיה על מניות | הון מניות |
|------------|--------------------------|-----------|-----------|-------------------------------------|---------------------------|----------------------|----------------|----------------|-----------|
|            |                          |           |           | מעסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה | הפרשי תרגום של פעילות חוץ | מפעולות עם בעל שליטה | תזרימי מזומנים |                |           |
| 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  |
| 2,800,238  | 205,087                  | 2,595,151 | 1,374,765 | (7,694)                             | (698,980)                 | 6,600                | (17,022)       | 1,881,110      | 56,372    |
| 11,141     | 1,880                    | 9,261     | 9,261     | -                                   | -                         | -                    | -              | -              | -         |
| (2,067)    | (17)                     | (2,050)   | -         | -                                   | -                         | -                    | (2,050)        | -              | -         |
| 163        | -                        | 163       | -         | -                                   | -                         | -                    | 163            | -              | -         |
| (6,099)    | (101)                    | (5,998)   | -         | -                                   | (5,998)                   | -                    | -              | -              | -         |
| 3,138      | 1,762                    | 1,376     | 9,261     | -                                   | (5,998)                   | -                    | (1,887)        | -              | -         |
| 16         | -                        | 16        | -         | -                                   | -                         | -                    | -              | -              | 16        |
| 2,803,392  | 206,849                  | 2,596,543 | 1,384,026 | (7,694)                             | (704,978)                 | 6,600                | (18,909)       | 1,881,110      | 56,388    |

יתרה ליום 1 באפריל, 2016

רווח נקי לתקופה  
הפסד מגידור תזרימי מזומנים, נטו ממס  
מימוש גידור פיננסי לרווח והפסד  
הפרשי תרגום בגין פעילויות חוץ, נטו ממס  
**סה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה**

מימוש כתבי אופציות למניות

**יתרה ליום 30 ביוני 2016**

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2016 (מבוקר)

**מתייחס לבעלים של החברה**

| סך הכל הון | זכויות שאינן מקנות שליטה | אלפי ש"ח  |           |         |           | קרן הון מגידור תזרימי מזומנים | קרן הון מפעולות עם בעל שליטה | קרן הון בגין הפרשי תרגום של פעילות חוץ | קרן הון מעסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה | עודפים | סה"כ | הון מניות | פרמיה על מניות                         |
|------------|--------------------------|-----------|-----------|---------|-----------|-------------------------------|------------------------------|--|---|--------|------|-----------|--|
|            |                          |           |           |         |           |                               |                              |  |   |        |      |           |  |
| 2,598,850  | 175,560                  | 2,423,290 | 1,220,637 | (7,694) | (722,630) | 6,600                         | (11,105)                     | 1,881,110                              | 56,372                                      |        |      |           | יתרה ליום 1 בינואר, 2016               |
| 377,083    | 39,773                   | 337,310   | 337,310   | -       | -         | -                             | -                            | -                                      | -   | -      | -    | -         | רווח נקי לשנה                          |
| (1,694)    | (24)                     | (1,670)   | -         | -       | -         | -                             | (1,670)                      | -                                      | -   | -      | -    | -         | רווח מגידור תזרימי מזומנים, נטו ממס    |
| 801        | -                        | 801       | -         | -       | -         | -                             | 801                          | -                                      | -   | -      | -    | -         | מימוש גידור פיננסי לרווח והפסד         |
| (167,335)  | (10,188)                 | (157,147) | -         | -       | (157,147) | -                             | -                            | -                                      | -   | -      | -    | -         | הפרשי תרגום בגין פעילויות חוץ, נטו ממס |
| 208,855    | 29,561                   | 179,294   | 337,310   | -       | (157,147) | -                             | (869)                        | -                                      | -   | -      | -    | -         | <b>סה"כ רווח (הפסד) כולל לשנה</b>      |
| 16         | -                        | 16        | -         | -       | -         | -                             | -                            | -                                      | -   | -      | -    | 16        | מימוש כתבי אופציות למניות              |
| 2,807,721  | 205,121                  | 2,602,600 | 1,557,947 | (7,694) | (879,777) | 6,600                         | (11,974)                     | 1,881,110                              | 56,388                                      |        |      |           | יתרה ליום 31 בדצמבר, 2016              |

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

| לשנה<br>שהסתיימה<br>ביום<br>31 בדצמבר | לתקופה של שלושה<br>חודשים שהסתיימה<br>ביום 30 ביוני |                          | לתקופה של שישה<br>חודשים שהסתיימה<br>ביום 30 ביוני |                          |   |
|---------------------------------------|---|--------------------------|--|--------------------------|---|
|                                       | 2016  | 2017                     | 2016   | 2017                     |   |
|                                       | אלפי ש"ח<br>(מבוקר)                                 | אלפי ש"ח<br>(בלתי מבוקר) | אלפי ש"ח<br>(מבוקר)                                | אלפי ש"ח<br>(בלתי מבוקר) |   |
| 377,083                               | 11,141  | 40,796                   | 193,434  | 70,903                   | <b>תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת</b><br>רווח נקי לתקופה            |
|                                       |   |                          |  |                          | <b>התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת:</b> |
| (22,986)                              | (2,578)   | (1,629)                  | (8,247)  | (5,275)                  | חלק הקבוצה ברווחי חברות כלולות פחת והפחתות                        |
| 2,353                                 | 1,016   | 156                      | 1,460  | 669                      | הוצאות מימון שהוכרו בדוח רווח והפסד, נטו                          |
| 222,590                               | 57,580  | 52,946                   | 116,405  | 99,814                   | הוצאות מיסים שהוכרו בדוח רווח והפסד מיסי הכנסה ששלמו, נטו         |
| 155,873                               | 7,006   | 17,341                   | 55,334   | 28,110                   | שינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו                             |
| (5,702)                               | (1,713)   | (13,253)                 | (3,423)  | (17,355)                 | שינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה, נטו                       |
| (449,882)                             | (5,492)   | 13,652                   | (199,986)  | (37)                     | שינוי בהטבות לעובדים לזמן ארוך                                    |
| (13,439)                              | -   | (16,441)                 | (23,424)   | (16,441)                 |   |
| 53                                    | -   | (13)                     | -  | 23                       |   |
| (111,140)                             | 55,819  | 52,759                   | (61,881)   | 89,508                   |   |
|                                       |   |                          |  |                          | <b>שינוי בסעיפי רכוש והתחייבויות:</b>                             |
| (88,360)                              | (16,431)  | (16,729)                 | (24,942)   | (72,153)                 | שינוי במלאי מקרקעין   |
| 1,865                                 | (1,254)   | 771                      | 1,915  | 5,623                    | שינוי בחייבים ויתרות חובה   |
| (166)                                 | (3,951)   | (5,082)                  | 4,330  | 692                      | שינוי בלקוחות   |
| (68,548)                              | (10,628)  | 61,266                   | (24,566)   | 45,935                   | שינוי במלאי בניינים למכירה  |
| 29,680                                | 4,696   | (24,907)                 | 6,102  | (526)                    | שינוי במקדמות מרוכשי דירות  |
| 30,175                                | 5,206   | 1,470                    | 16,682   | 14,364                   | שינוי בספקים, זכאים ויתרות זכות ובהפרשות                          |
| (95,354)                              | (22,362)  | 16,789                   | (20,479)   | (6,065)                  |   |
| 170,589                               | 44,598  | 110,344                  | 111,074  | 154,346                  | <b>מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת</b>                            |
|                                       |   |                          |  |                          | <b>תזרימי מזומנים לפעילות השקעה</b>                               |
| (643)                                 | 1,746   | 8,292                    | 906  | (634)                    | השקעות והלוואות לחברות כלולות, נטו                                |
| (31,240)                              | (31,240)  | -                        | (31,240)   | 3,353                    | תשלום מס בגין מימוש נדל"ן להשקעה                                  |
| (75,840)                              | (26,342)  | (29,223)                 | (37,109)   | (50,892)                 | השקעה בנדל"ן להשקעה   |
| (296,490)                             | (114,322)   | (49,910)                 | (243,407)  | (83,401)                 | השקעה בנדל"ן להשקעה בהקמה   |
| -                                     | -   | (5,022)                  | -  | (10,940)                 | השקעה בנכס פיננסי לזמן ארוך                                       |
| (1,768)                               | (348)   | -                        | (621)  | -                        | רכישת תוכנה ורכוש קבוע  |
| 349,516                               | 258,465   | 5,137                    | 310,619  | 580,780                  | תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה                     |
| (5,432)                               | (2,577)   | -                        | (5,472)  | -                        | השקעות בפקדון לזמן ארוך, נטו                                      |
| (57,243)                              | (51,173)  | 36,037                   | (53,817)   | 46                       | השקעות בפקדונות לזמן קצר, נטו                                     |
| (119,140)                             | 34,209  | (34,689)                 | (60,141)   | 438,312                  | <b>מזומנים נטו (ששימשו לפעילות) שנבעו מפעילות השקעה</b>           |

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

| לשנה<br>שהסתיימה<br>ביום<br>31 בדצמבר | לתקופה של שלושה<br>חודשים שהסתיימה<br>ביום 30 ביוני |                          | לתקופה של שישה<br>חודשים שהסתיימה<br>ביום 30 ביוני |                          |
|---------------------------------------|---|--------------------------|--|--------------------------|
|                                       | 2016  | 2017                     | 2016   | 2017                     |
|                                       | אלפי ש"ח<br>(מבוקר)                                 | אלפי ש"ח<br>(בלתי מבוקר) | אלפי ש"ח<br>(בלתי מבוקר)                           | אלפי ש"ח<br>(בלתי מבוקר) |
| 51,508                                | 982   | (49,403)                 | 23,458   | (222,487)                |
| (1,517)                               | 572   | -                        | (2,170)  | -                        |
| (772,650)                             | (88,501)  | (43,240)                 | (179,884)  | (71,920)                 |
| (111,130)                             | -   | -                        | -  | (46,706)                 |
| (212,336)                             | (39,937)  | (46,280)                 | (94,136)   | (101,002)                |
| 719,046                               | 106,479   | 30,904                   | 186,221  | 50,695                   |
| 397,912                               | 35,964  | 102,276                  | 199,836  | 102,276                  |
| 16                                    | 16  | -                        | 16   | -                        |
| <b>70,849</b>                         | <b>15,575</b>                                       | <b>(5,743)</b>           | <b>133,341</b>                                     | <b>(289,144)</b>         |
| 122,298                               | 94,382  | 69,912                   | 184,274  | 303,514                  |
| 193,740                               | 284,873   | 525,772                  | 193,740  | 310,020                  |
| -                                     | (1,954)   | -                        | (2,185)  | -                        |
| (6,018)                               | (1,192)   | 7,831                    | 280  | (10,019)                 |
| <b>310,020</b>                        | <b>376,109</b>                                      | <b>603,515</b>           | <b>376,109</b>                                     | <b>603,515</b>           |

**תזרימי מזומנים מפעילות מימון**

אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים, נטו  
 פרעון אשראי לזמן קצר מחברות קשורות  
 פרעון התחייבויות לזמן ארוך  
 פרעון אגרות חוב  
 ריבית ששולמה  
 קבלת הלוואות לזמן ארוך  
 הנפקת אגרות חוב בניכוי הוצאות הנפקה  
 תמורה מממוש אופציות למניות

**מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון**

**גידול במזומנים ושווי מזומנים**

**יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה**

**תזרימי מזומנים של מגזר שפעילותו הופסקה**

**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 ביוני 2017, כוללים את אלה של החברה ושל החברות הבנות שלה (להלן יחד - "הקבוצה"), וכן את זכויות הקבוצה בחברות כלולות ובישויות בשליטה משותפת. החברה הינה חברה בת ישירה של אפריקה ישראל להשקעות בע"מ (להלן - "אפריקה ישראל"). הקבוצה עוסקת בייזום, הקמה, השכרה ותפעול של מבנים לתעשייה, משרדים מסחר והשכרת דירות בארץ ובחו"ל ופעילות בתחום המגורים בחו"ל. ניירות הערך של החברה רשומים למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב.
- ב.** יש לעיין בדוחות תמציתיים מאוחדים אלו בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2016 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולביאורים אשר נלוו אליהם, אשר אושרו ביום 13 במרץ 2017 (להלן - "הדוח הכספי השנתי").
- ג.** לתאריך הדוח הכספי, לחברה הון חוזר חיובי במאוחד בסך של כ- 161 מיליון ש"ח, מאידך לאור ביטול הסכם המכירה של בנייני המשרדים אפי פארק 1-5 לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי (לפרטים ראה ביאור 7 א') ובהנחה שנכסים אלו לא היו מסווגים כנכסים המוחזקים למכירה לחברה היה גרעון בהון חוזר במאוחד בסך של 466 מיליון ש"ח. יצוין שיתרת ההלוואות בגין הנכסים אפי פארק 1-3 בסך של כ- 165 מיליון ש"ח מסווגות כהתחייבויות שוטפות לאור העובדה כי החברה צפתה את מכירת הנכסים וזאת למרות שמועד פרעון בפועל הינו לתקופה הארוכה מ-12 החודשים הקרובים (כך שבנטרול ההלוואות היה גרעון הון חוזר במאוחד בסך של כ- 311 מיליון ש"ח).
- החברה פועלת במגמה להגדיל את היתרות הנזילות שבידיה ולהקטין את התחייבויותיה לזמן קצר וזאת על ידי מספר פעולות:
- (1) התקשרות בהסכמי מימון חדשים של מספר הלוואות שניתנו בגין נכסים מניבים באירופה ובישראל בסך של כ- 336 מיליון ש"ח אשר צפויות להיפרע בשנים עשר החודשים הקרובים, בגינם החלה החברה במגעים עם הגורמים המממנים וצופה כי היא תתקשר בהסכמים חדשים לפני מועדי הפירעון הסופיים.
  - (2) הארכת מועדי פירעון של הלוואות לזמן קצר שנלקחו למימון הקמת נכסים מניבים והמתם להלוואות לזמן ארוך.
  - (3) מימוש נכסים מניבים במדינות הפעילות של החברה ו/או החזר כספים באמצעות מימון מחדש, ו/או מימוש השקעות בחברות מוחזקות.
  - (4) גיוס אגרות חוב ו/או הרחבת סדרה קיימת. לעניין הרחבת אגרת חוב סדרה ז' שבוצע במהלך תקופת החשבון ראה ביאור 6 ז'.

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

**ד.** לדוחות הכספיים המאוחדים צורף הדוח הכספי של החברה הבת אפי אירופה.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

**א.** **בסיס לעריכת הדוחות הכספיים:**

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

בעריכת דוחות כספיים ביניים אלה, יישמה הקבוצה מדיניות חשבונאית, כללי הצגה ושיטות חישוב הזהים לאלו שישמו בעריכת דוחותיה הכספיים ליום 31 בדצמבר 2016, ולשנה שהסתיימה באותו תאריך, פרט לשינויים במדיניות החשבונאית שנבעו משינויים יזומים במדיניות החשבונאית כמפורט בסעיף ד'.

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

**ג.** הדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים ביניים אושרו לפרסום על ידי הדירקטוריון ביום 20 באוגוסט 2017.

**ד.** **עדכון מדיניות חשבונאית:**

**הסדרי זיכיון למתן שירותים (B.O.T):**

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

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

**אפריקה ישראל נכסים בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים**

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ד. עדכון מדיניות חשבונאית: (המשך)

**הסדרי זיכיון למתן שירותים (B.O.T): (המשך)**

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

**הכנסות מהסדרי זיכיון למתן שירותים:**

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

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

ה. **שערי חליפין ובסיס ההצמדה:**

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

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

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

| מדד בישראל |          | שער החליפין<br>היצג של<br>קורונה צ'כית<br>(ש"ח ל-1<br>קורונה) | שער החליפין<br>היצג של<br>האירו<br>(ש"ח ל-1<br>אירו) |  |
|------------|----------|---|--|--|
| מדד ידוע   | מדד בגין |   |  |  |
| נקודות     | נקודות   |   |  |  |
| 122.84     | 123.70   | 0.152   | 3.986  | <b>תאריך הדוחות הכספיים:</b><br>ליום 30 ביוני 2017 |
| 123.08     | 122.71   | 0.158   | 4.284  | ליום 30 ביוני 2016                                 |
| 122.84     | 122.84   | 0.15  | 4.044  | ליום 31 בדצמבר, 2016                               |
| %          | %        | %   | %  | <b>שיעורי השינוי:</b>                              |
|            |          |   |  | <b>לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה:</b>             |
| 0.0        | 0.7      | 1.3   | (1.4)  | ביום 30 ביוני 2017                                 |
| 0.0        | (0.4)    | 1.3   | 0.9  | ביום 30 ביוני 2016                                 |
|            |          |   |  | <b>לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה:</b>            |
| (0.1)      | 0.9      | 5.5   | 2.7  | ביום 30 ביוני 2017                                 |
| 1.0        | 0.5      | (0.6)   | 0.0  | ביום 30 ביוני 2016                                 |
|            |          |   |  | <b>לשנה שהסתיימה:</b>                              |
| (0.2)      | (0.3)    | (4.8)   | (4.8)  | ביום 31 בדצמבר, 2016                               |

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

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

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

בעקבות השלמתו ברבעון הראשון של שנת 2017 של פרויקט בסרביה ביצעה החברה הערכת שווי לנכס זה ובעקבות כך רשמה עליה בשווי הוגן של נכס זה לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2017 בסך של כ- 16 מיליון ש"ח. שיעור ההיוון שנלקח לצורך הערכת השווי של הפרויקט הנ"ל 9%.

בעקבות שינוי מהותי בחוזה שכירות מהותי בנכס אחר בפרוייקט בסרביה, ביום 30 ביוני 2017 ביצעה החברה הערכת שווי פנימית לנכס ובעקבות כך רשמה שערך שלילי בשווי הוגן בסך של כ- 16 מיליון ש"ח.

כמו כן ליום 30 ביוני 2017, רשמה החברה עלייה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה בגין חלקה בפרוייקט דיור להשכרה בישראל בסך של כ- 4.6 מיליון ש"ח, וזאת בשל שינוי אומדן יתרת העלויות הנדרשות לגמר הפרוייקט.

בעקבות הסיווג לראשונה של פרויקט משרדים בציכיה ממלאי מקרקעין לנדל"ן להשקעה בהקמה במהלך התקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2017 ביצעה החברה הערכת שווי לנכס זה ועל בסיסה רשמה עלייה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה בסך של כ- 12.8 מיליון ש"ח. כמו כן ביצעה החברה הערכת שווי לפרוייקט משרדים בהקמה בקרקוב, פולין על בסיסו רשמה החברה עלייה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה בסך של כ- 3.7 מיליון ש"ח. שיעורי ההיוון שנלקחו לצורך הערכות השווי של נכסים אלו בציכיה ובפולין, 6.5% ו- 7.25% בהתאמה.

**2. תקנים, תיקונים לתקנים ופרשנויות, שפורסמו ואינם בתוקף, ולא אומצו באימוץ מוקדם ע"י הקבוצה:**

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

בהמשך לאמור בביאור 3 ב' בדוחות הכספיים השנתיים ליום 31 בדצמבר 2016 בדבר תקנים חדשים ופרשנויות שטרם אומצו, בשלב זה החברה ממשיכה לבחון את השלכות יישום התקן על הדוחות הכספיים. בהתאם להערכתה הראשונית של החברה, נראה כי לא צפויה השפעה מהותית על אופן ההכרה בהכנסה מפעילות השכרה ותפעול של נכסים מניבים בארץ ובחו"ל.

באשר לפעילות בתחום הנדל"ן היזמי בחו"ל, נכון למועד זה נמצאת הקבוצה בתהליך בחינה מתקדם בקשר עם פעילות באירופה ובפרט בפולין, ציכיה וסרביה בנוגע לסוגיה האם הכנסות ממכירת דירות מגורים יוכרו לאורך תקופת ההקמה לפי קצב התקדמות הבנייה, חלף הכרה בהכנסה במועד מסירת הדירה כפי שנעשה כיום. לצורך כך, בוחנת הקבוצה בהסתמך על יועציה המשפטיים, הוראות הדין הרלוונטיות בכל מדינה וכן בהתאם לחוזים של הקבוצה עם לקוחותיה, האם קיימת לה זכות הניתנת לאכיפה משפטית לקבלת תמורה עבור ביצועים שהושלמו עד לאותו מועד וכן האם לא נוצר נכס עם שימוש אלטרנטיבי לקבוצה.

בהתאם לבחינה זו, הערכתה הראשונית של החברה הינה כי לתקן החדש לא צפויה להיות השפעה מהותית על אופן ההכרה בהכנסה ממכירת דירות מגורים ועיתויה, כיוון שהתנאים בסעיף IFRS 15 35 ג' אינם מתקיימים, קרי ההכרה בהכנסה תמשך להיות בעת מסירת הדירות.

**תקן דיווח כספי בינלאומי IFRS 9 "מכשירים פיננסיים"**

בהמשך לאמור בביאור 3 ב' בדוחות הכספיים השנתיים ליום 31 בדצמבר 2016 בדבר תקנים חדשים ופרשנויות שטרם אומצו, החברה בוחנת את השלכות יישום התקן על דוחותיה הכספיים. בהתאם להערכתה הראשונית של החברה, נראה כי לא צפויה השפעה מהותית על דוחותיה הכספיים של החברה כתוצאה מיישום התקן.

**אפריקה ישראל נכסים בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים**

ביאור 3 - מכשירים פיננסיים

**א. מכשירים פיננסיים אשר אינם נמדדים בשווי הוגן:**

הטבלה להלן מפרטת את הערך בספרים והשווי הוגן של מכשירים פיננסיים, אשר אינם נמדדים על פי שווי הוגן: פרט למפורט בטבלה הבאה, סבורה הקבוצה כי ערכם בספרים של יתרת הנכסים וההתחייבויות הפיננסיים המוצגים בעלות מופחתת בדוחות הכספיים זהה בקרוב לשווי הוגן.

**ערך בספרים**

| ליום        | ליום 30 ביוני | ליום 30 ביוני |
|-------------|---------------|---------------|
| 31 בדצמבר   | 2016          | 2017          |
| אלפי ש"ח    | אלפי ש"ח      | אלפי ש"ח      |
| (מבוקר)     | (בלתי מבוקר)  | (בלתי מבוקר)  |
| (2,487,216) | (2,972,545)   | (2,394,501)   |
| (1,344,179) | (1,258,824)   | (1,402,954)   |

**התחייבויות פיננסיות:**

הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים כולל חלויות שוטפות

אגרות חוב כולל חלויות שוטפות

**שווי הוגן**

| ליום 31 בדצמבר | ליום 30 ביוני | ליום 30 ביוני |
|----------------|---------------|---------------|
| 2016           | 2016          | 2017          |
| אלפי ש"ח       | אלפי ש"ח      | אלפי ש"ח      |
| (מבוקר)        | (בלתי מבוקר)  | (בלתי מבוקר)  |
| (2,514,391)    | (3,019,388)   | (2,408,394)   |
| (1,408,016)    | (1,299,393)   | (1,486,311)   |

**התחייבויות פיננסיות:**

הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים כולל חלויות שוטפות

אגרות חוב כולל חלויות שוטפות

**ב. מכשירים פיננסיים אשר נמדדים בשווי הוגן:**

ההתחייבויות הפיננסיות כוללות חוזים להחלפת ריבית המיועדים על ידי הקבוצה לגידור תזרים מזומנים וחווה אחד להחלפת ריבית שאינו מגדר. מכשירים אלו נמדדים כולם בהתאם לרמת מדידה 2, (בהתבסס על נתונים נצפים בקשר לשערי הריבית שאינם מחירים מצוטטים). המכשירים הפיננסיים הנ"ל מוצגים בדוחות הכספיים בהתאם לשווי הוגן. השווי הוגן של המכשירים המשמשים לגידור תזרימי מזומנים נכון ליום 30 ביוני 2017 הינו 2,183 אלפי יורו (כ- 8.7 מיליון ש"ח) ו- 242 אלפי אירו (כ- 1 מיליון ש"ח), בהתאמה (ליום 30 ביוני 2016: הינה 5,069 אלפי יורו (כ- 21.7 מיליון ש"ח) ו- 424 אלפי אירו (כ- 1.8 מיליון ש"ח) בהתאמה וליום 31 בדצמבר 2016: 3,616 אלפי אירו (כ- 14.6 מיליון ש"ח) ו- 350 אלפי אירו (כ- 1.4 מיליון ש"ח), בהתאמה). השווי הוגן של אותם מכשירים נאמד לפי ההפרש המהוון של תזרימי המזומנים שבין הריבית הקבועה שמשלמת החברה והריבית המשתנה הצפויה להתקבל על פי עקום הריבית באותו מועד דיווח.

**אפריקה ישראל נכסים בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים**

ביאור 4 - דיווח מגזרי

ההרכב:

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2017 (בלתי מבוקר)

| ס"ה כ     | התאמות   | אחרות    | רומניה   | בולגריה  | גרמניה(*) | פולין    | סרביה    | צ'כיה    | ישראל    |
|-----------|----------|----------|----------|----------|-----------|----------|----------|----------|----------|
| אלפי ש"ח  | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח  | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |
| 339,441   | (3,246)  | 882      | 94,849   | 15,297   | 3,246     | 23,519   | 19,925   | 130,032  | 54,937   |
| 219,912   | 1,106    | 475      | 95,966   | 4,040    | (1,106)   | 9,613    | 16,583   | 59,690   | 33,545   |
| (22,715)  |          |          |          |          |           |          |          |          |          |
| 197,197   |          |          |          |          |           |          |          |          |          |
| (102,049) |          |          |          |          |           |          |          |          |          |
| 3,644     |          |          |          |          |           |          |          |          |          |
| 5,275     |          |          |          |          |           |          |          |          |          |
| 104,067   |          |          |          |          |           |          |          |          |          |
| (27,695)  |          |          |          |          |           |          |          |          |          |
| 76,372    |          |          |          |          |           |          |          |          |          |
| (5,469)   |          |          |          |          |           |          |          |          |          |
| 70,903    |          |          |          |          |           |          |          |          |          |
| 168,296   | (3,235)  | -        | 94,597   | 1,515    | 3,235     | -        | 22,593   | 12,832   | 36,759   |
| 151,577   | -        | -        | -        | 13,453   | -         | 18,687   | -        | 104,810  | 14,627   |
| 16,478    | -        | -        | (240)    | -        | -         | 3,662    | (2,704)  | 12,209   | 3,551    |

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 מפעולות נמשכת**  
**הפסד מפעילות מופסקת לאחר מס**

**רווח נקי לתקופה**

**מידע נוסף:**

הכנסות מהשכרת והפעלת נכסים  
 הכנסות מעסקאות בנייה ומקרקעין ועבודות  
 הקמה  
 שינוי בשווי הוגן נדל"ן להשקעה ונדל"ן  
 להשקעה בהקמה

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

**אפריקה ישראל נכסים בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים**

ביאור 4 - דיווח מגזרי (המשך)

הרכב:

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2016 (בלתי מבוקר)

| ישראל<br>אלפי ש"ח | צ'כיה<br>אלפי ש"ח | סרביה<br>אלפי ש"ח | פולין<br>אלפי ש"ח | גרמניה(*)<br>אלפי ש"ח | בולגריה<br>אלפי ש"ח | רומניה<br>אלפי ש"ח | אחרות<br>אלפי ש"ח | התאמות<br>אלפי ש"ח | סה"כ<br>אלפי ש"ח |
|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-----------------------|---------------------|--------------------|-------------------|--------------------|------------------|
| 30,296            | 20,795            | 88,619            | 1,158             | 100,952               | 13,582              | 160,215            | 79                | (100,952)          | 314,744          |
| 21,680            | 18,665            | 85,198            | 422               | 95,738                | 3,827               | 157,862            | (2,390)           | (95,738)           | 285,264          |
|                   |                   |                   |                   |                       |                     |                    |                   |                    | (21,814)         |
|                   |                   |                   |                   |                       |                     |                    |                   |                    | 263,450          |
|                   |                   |                   |                   |                       |                     |                    |                   |                    | (95,484)         |
|                   |                   |                   |                   |                       |                     |                    |                   |                    | 2,329            |
|                   |                   |                   |                   |                       |                     |                    |                   |                    | 8,247            |
|                   |                   |                   |                   |                       |                     |                    |                   |                    | 178,543          |
|                   |                   |                   |                   |                       |                     |                    |                   |                    | (43,917)         |
|                   |                   |                   |                   |                       |                     |                    |                   |                    | 134,626          |
|                   |                   |                   |                   |                       |                     |                    |                   |                    | 58,808           |
|                   |                   |                   |                   |                       |                     |                    |                   |                    | 193,434          |
| 34,680            | 10,634            | 25,183            | 26                | 14,009                | 1,456               | 92,283             | -                 | (14,009)           | 164,262          |
| -                 | -                 | -                 | 888               | -                     | 11,803              | -                  | -                 | -                  | 12,691           |
| (4,384)           | 10,051            | 63,376            | -                 | 86,860                | -                   | 67,507             | -                 | (86,860)           | 136,550          |

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 מפעולות נמשכות**

**רווח מפעילות מופסקת לאחר מס**

**רווח נקי לתקופה**

**מידע נוסף:**

הכנסות מהשכרת והפעלת נכסים

הכנסות מעסקאות בנייה ומקרקעין ועבודות

הקמה

שינוי בשווי הוגן נדל"ן להשקעה ונדל"ן

להשקעה בהקמה

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

**אפריקה ישראל נכסים בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים**

ביאור 4 - דיווח מגזרי (המשך)

הרכב:

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2017 (בלתי מבוקר)

| ישראל<br>אלפי ש"ח | צ'כיה<br>אלפי ש"ח | סרביה<br>אלפי ש"ח | פולין<br>אלפי ש"ח | גרמניה(*)<br>אלפי ש"ח | בולגריה<br>אלפי ש"ח | רומניה<br>אלפי ש"ח | אחרות<br>אלפי ש"ח | התאמות<br>אלפי ש"ח | סה"כ<br>אלפי ש"ח |
|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-----------------------|---------------------|--------------------|-------------------|--------------------|------------------|
| 27,982            | 123,848           | (6,363)           | 16,986            | 825                   | 9,149               | 47,651             | 149               | (825)              | 219,402          |
| 19,776            | 53,899            | (8,123)           | 7,503             | (93)                  | 2,530               | 48,402             | (6)               | 93                 | 123,981          |
|                   |                   |                   |                   |                       |                     |                    |                   |                    | (13,639)         |
|                   |                   |                   |                   |                       |                     |                    |                   |                    | 110,342          |
|                   |                   |                   |                   |                       |                     |                    |                   |                    | (56,202)         |
|                   |                   |                   |                   |                       |                     |                    |                   |                    | 2,386            |
|                   |                   |                   |                   |                       |                     |                    |                   |                    | 1,629            |
|                   |                   |                   |                   |                       |                     |                    |                   |                    | 58,155           |
|                   |                   |                   |                   |                       |                     |                    |                   |                    | (17,119)         |
|                   |                   |                   |                   |                       |                     |                    |                   |                    | 41,036           |
|                   |                   |                   |                   |                       |                     |                    |                   |                    | (240)            |
|                   |                   |                   |                   |                       |                     |                    |                   |                    | 40,796           |
| 18,892            | 6,506             | 11,236            | -                 | 815                   | 784                 | 47,620             | -                 | (815)              | 85,038           |
| 4,807             | 104,810           | -                 | 12,985            | -                     | 8,150               | -                  | -                 | -                  | 130,752          |
| 4,283             | 12,494            | (17,472)          | 3,662             | -                     | -                   | (178)              | -                 | -                  | 2,789            |

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 מפעולות נמשכות**  
**הפסד מפעילות מופסקת לאחר מס**

**רווח נקי לתקופה**

**מידע נוסף:**

הכנסות מהשכרת והפעלת נכסים  
הכנסות מעסקאות בנייה ומקרקעין ועבודות הקמה  
שינוי בשווי הוגן נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה

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

**אפריקה ישראל נכסים בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים**

ביאור 4 - דיווח מגזרי (המשך)

הרכב:

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2016 (בלתי מבוקר)

| ישראל<br>אלפי ש"ח | צ'כיה<br>אלפי ש"ח | סרביה<br>אלפי ש"ח | פולין<br>אלפי ש"ח | גרמניה(*)<br>אלפי ש"ח | בולגריה<br>אלפי ש"ח | רומניה<br>אלפי ש"ח | אחרות<br>אלפי ש"ח | התאמות<br>אלפי ש"ח | סה"כ<br>אלפי ש"ח |   |
|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-----------------------|---------------------|--------------------|-------------------|--------------------|------------------|---|
| 14,690            | 15,350            | 12,936            | 129               | 4,910                 | 8,181               | 46,572             | 17                | (4,910)            | 97,875           | הכנסות המגזר                                      |
| 10,349            | 14,417            | 10,079            | 77                | 1,772                 | 2,195               | 47,413             | (98)              | (1,772)            | 84,432           | תוצאות המגזר                                      |
|                   |                   |                   |                   |                       |                     |                    |                   |                    | (11,989)         | הוצאות שלא הוקצו למגזרים                          |
|                   |                   |                   |                   |                       |                     |                    |                   |                    | 72,443           | <b>רווח תפעולי</b>                                |
|                   |                   |                   |                   |                       |                     |                    |                   |                    | (55,732)         | הוצאות מימון                                      |
|                   |                   |                   |                   |                       |                     |                    |                   |                    | 1,602            | הכנסות מימון                                      |
|                   |                   |                   |                   |                       |                     |                    |                   |                    | 2,579            | חלק החברה ברווחי חברות כלולות, נטו                |
|                   |                   |                   |                   |                       |                     |                    |                   |                    | 20,892           | <b>רווח לפני מסים על ההכנסה</b>                   |
|                   |                   |                   |                   |                       |                     |                    |                   |                    | (6,926)          | מסים על הכנסה                                     |
|                   |                   |                   |                   |                       |                     |                    |                   |                    | 13,966           | <b>רווח מפעולות נמשכות</b>                        |
|                   |                   |                   |                   |                       |                     |                    |                   |                    | (2,825)          | <b>רווח מפעילות מופסקת לאחר מס</b>                |
|                   |                   |                   |                   |                       |                     |                    |                   |                    | 11,141           | <b>רווח נקי לתקופה</b>                            |
|                   |                   |                   |                   |                       |                     |                    |                   |                    | 82,469           | <b>מידע נוסף:</b>                                 |
|                   |                   |                   |                   |                       |                     |                    |                   |                    | (6,769)          | הכנסות מהשכרת והפעלת נכסים                        |
|                   |                   |                   |                   |                       |                     |                    |                   |                    | -                | הכנסות מעסקאות בנייה ומקרקעין ועבודות הקמה        |
|                   |                   |                   |                   |                       |                     |                    |                   |                    | 7,415            | שינוי בשווי הוגן נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה |
|                   |                   |                   |                   |                       |                     |                    |                   |                    | 7,395            |   |
|                   |                   |                   |                   |                       |                     |                    |                   |                    | 1,903            |   |
|                   |                   |                   |                   |                       |                     |                    |                   |                    | (635)            |   |
|                   |                   |                   |                   |                       |                     |                    |                   |                    | (1,903)          |   |
|                   |                   |                   |                   |                       |                     |                    |                   |                    | (93)             |   |
|                   |                   |                   |                   |                       |                     |                    |                   |                    | 10,110           |   |
|                   |                   |                   |                   |                       |                     |                    |                   |                    | (1,987)          |   |

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

**אפריקה ישראל נכסים בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים**

ביאור 4 - דיווח מגזרי (המשך)

הרכב:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2016 (מבוקר)

| ישראל    | צ'כיה    | סרביה    | פולין    | גרמניה(*) | בולגריה  | רומניה   | אחרות    | התאמות    | סה"כ      |
|----------|----------|----------|----------|-----------|----------|----------|----------|-----------|-----------|
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח  | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח  | אלפי ש"ח  |
| 74,925   | 40,440   | 116,282  | 26,183   | 191,538   | 16,739   | 405,055  | 173      | (191,538) | 679,799   |
| 59,855   | 37,105   | 111,931  | 9,061    | 162,968   | (1,871)  | 406,250  | (3,491)  | (162,968) | 618,840   |
|          |          |          |          |           |          |          |          | (45,110)  | (45,110)  |
|          |          |          |          |           |          |          |          | 573,730   | 573,730   |
|          |          |          |          |           |          |          |          | (202,254) | (202,254) |
|          |          |          |          |           |          |          |          | 4,533     | 4,533     |
|          |          |          |          |           |          |          |          | 22,986    | 22,986    |
|          |          |          |          |           |          |          |          | 398,995   | 398,995   |
|          |          |          |          |           |          |          |          | (85,005)  | (85,005)  |
|          |          |          |          |           |          |          |          | 313,990   | 313,990   |
|          |          |          |          |           |          |          |          | 63,093    | 63,093    |
|          |          |          |          |           |          |          |          | 377,083   | 377,083   |
| 66,065   | 23,165   | 51,301   | 21       | 26,331    | 2,643    | 189,724  | -        | (26,331)  | 332,919   |
| -        | 81       | -        | 23,075   | -         | 22,557   | -        | -        | -         | 45,713    |
| 8,768    | 16,974   | 64,943   | 2,687    | 165,114   | (9,184)  | 214,019  | -        | (165,114) | 298,207   |

הכנסות המגזר  
 תוצאות המגזר  
 הוצאות שלא הוקצו למגזרים  
**רווח תפעולי**  
 הוצאות מימון  
 הכנסות מימון  
 חלק החברה ברווחי חברות כלולות, נטו  
**רווח לפני מסים על ההכנסה**  
 מסים על הכנסה  
**רווח מפעולות נמשכות**  
**רווח מפעילות מופסקת לאחר מס**  
**רווח נקי לתקופה**  
**מידע נוסף:**  
 הכנסות מהשכרת והפעלת נכסים  
 הכנסות מעסקאות בנייה ומקרקעין  
 שינוי בשווי הוגן נדל"ן להשקעה ונדל"ן  
 להשקעה בהקמה

ליום 31 בדצמבר 2016

| ישראל     | צ'כיה    | סרביה    | פולין    | גרמניה(*) | בולגריה  | רומניה    | אחרות    | סה"כ      |
|-----------|----------|----------|----------|-----------|----------|-----------|----------|-----------|
| אלפי ש"ח  | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח  | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח  | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח  |
| 1,391,487 | 409,661  | 849,113  | 24,898   | 1,112     | 136,155  | 2,299,951 | -        | 5,112,377 |
| -         | 352,898  | 39,524   | 80,168   | -         | 91,669   | 411,715   | 76,672   | 1,052,646 |
| 1,391,487 | 762,559  | 888,637  | 105,066  | 1,112     | 227,824  | 2,711,666 | 76,672   | 6,165,023 |

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

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

**אפריקה ישראל נכסים בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים**

ביאור 5 - פעילות מופסקת

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

כמו כן, בהמשך לאמור בביאור 30 ב' לדוחות הכספיים השנתיים בנוגע למכירת נכסים נוספים במערב גרמניה, מכירת שלושה נכסים נוספים בסך של כ- 11.9 מיליון אירו הושלמה במהלך החציון ראשון 2017. הנכס שנתר למכירה במערב גרמניה, עומד על סך של כ- 3.5 מיליון אירו (כ- 14 מיליון ש"ח) ליום 30 ביוני 2017 ומסווג לנכסים המוחזקים למכירה.

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

ג. להלן התוצאות המיוחסות לפעילות המופסקת:

| לשנה<br>שהסתיימה<br>ביום<br>31 בדצמבר | לתקופה של שלושה<br>חודשים שהסתיימה<br>ביום 30 ביוני |                          | לתקופה של שישה<br>חודשים שהסתיימה<br>ביום 30 ביוני |                          | תוצאות הפעילות המופסקת<br>הכנסות<br>הוצאות<br>עליה בשווי הוגן של נדל"ן<br>להשקעה, נטו<br>הכנסות (הוצאות) מימון<br>רווח (הפסד) לפני מסים על<br>הכנסה<br>מסים<br>מסים על ההכנסה<br>סה"כ רווח (הפסד) מפעילויות<br>שהופסקו |
|---------------------------------------|---|--------------------------|--|--------------------------|--|
|                                       | 2016  | 2017                     | 2016   | 2017                     |  |
|                                       | אלפי ש"ח<br>(מבוקר)                                 | אלפי ש"ח<br>(בלתי מבוקר) | אלפי ש"ח<br>(בלתי מבוקר)                           | אלפי ש"ח<br>(בלתי מבוקר) |  |
| 26,424<br>(32,708)                    | 6,813<br>(4,205)                                    | 825<br>(1,711)           | 14,092<br>(7,476)                                  | 3,246<br>(6,890)         |  |
| 165,114<br>(24,869)                   | (1,903)<br>(3,450)                                  | -<br>868                 | 86,860<br>(23,250)                                 | -<br>(1,410)             |  |
| 133,961                               | (2,745)   | (18)                     | 70,226   | (5,054)                  |  |
| (70,868)                              | (80)  | (222)                    | (11,418)   | (415)                    |  |
| 63,093                                | (2,825)   | (240)                    | 58,808   | (5,469)                  |  |

ד. להלן נתוני תזרימי המזומנים המיוחסות לפעילות המופסקת:

| ל ש נ ה<br>שהסתיימה<br>ביום 31 בדצמבר | לתקופה של שלושה<br>חודשים שהסתיימה<br>ביום 30 ביוני |                          | לתקופה של שישה<br>חודשים שהסתיימה<br>ביום 30 ביוני |                          | תזרימי מזומנים מפעילות מופסקת<br>מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו<br>לפעילות) שוטפת<br>מזומנים נטו שנבעו מפעילות השקעה<br>מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון<br>מזומנים נטו שנבעו מפעילות מופסקת<br>(ששימשו לפעילות מופסקת) |
|---------------------------------------|---|--------------------------|--|--------------------------|--|
|                                       | 2016  | 2017                     | 2016   | 2017                     |  |
|                                       | אלפי ש"ח<br>(מבוקר)                                 | אלפי ש"ח<br>(בלתי מבוקר) | אלפי ש"ח<br>(בלתי מבוקר)                           | אלפי ש"ח<br>(בלתי מבוקר) |  |
| 11,253                                | 2,417   | (2,545)                  | 2,624  | (9,106)                  |  |
| 75,537<br>(89,297)                    | 19,249<br>(19,658)                                  | 4,373<br>(287)           | 54,692<br>(57,833)                                 | 544,805<br>(189,175)     |  |
| (2,507)                               | 2,008   | 1,541                    | (517)  | 346,523                  |  |

ה. בהמשך לאמור בביאור 30 ה' בדוחות הכספיים השנתיים, הנכס המוחזק למכירה המשויך לפעילות המופסקת ליום 30 ביוני 2017 בסך של 13,950 אלפי ש"ח (כ- 3.5 מיליון אירו) הינו נדל"ן להשקעה (ליום 31 בדצמבר 2016: 569,771 אלפי ש"ח).

כמו כן נכון ליום 30 ביוני 2017 מסווגים בדוח על המצב הכספי של החברה נכסי נדלן להשקעה ברומניה בסך של 627,039 אלפי ש"ח (כ- 157 מיליון אירו) לסעיף נכסים המוחזקים למכירה. לפרטים בדבר ביטול המכירה לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי ראה ביאור 7 א' (ראה גם ביאור 5 ה' (8) לדוחות הכספיים השנתיים).

**אפריקה ישראל נכסים בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים**

ביאור 6 - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח

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

ב. בהמשך לאמור בביאורים 31 ב' (1) וביאור 35 ב'. לדוחות הכספיים השנתיים בהקשר עם סיום הסכם הניהול, ביום 11 במאי 2017 אישרה האסיפה הכללית, לאחר אישור דירקטוריון החברה ביום 22.12.2016 ואישורה של ועדת הביקורת מאותו היום, את התקשרותה של החברה עם אפריקה ישראל, בעלת השליטה בחברה בהסכם חדש למתן שירותי ניהול, לפיו תעניק אפריקה ישראל, בעצמה ו/או באמצעות חברות בת שלה ונושאי משרה במי מהן את השירותים כמפורט להלן לחברה ולחברות בת של החברה, בארץ ובח"ל. להלן עיקרי הסכם זה:

**(א) תיאור ההסכם למתן שירותי ניהול:**

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

**(ב) התמורה:**

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

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

- א. גמול שנתי.
- ב. גמול השתתפות עבור כל ישיבה שישתתף בה הדירקטור.

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

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

**(ג) תקופת הסכם הניהול:**

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

לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, דירקטוריון החברה אישר את הארכת הסכם הניהול ב-6 חודשים נוספים בכפוף לאישור האסיפה הכללית של החברה. לפרטים נוספים ראה ביאור 7 ה'.

ג. בהמשך לאמור בביאור 8 ב' לדוחות הכספיים השנתיים בנוגע לקריסת חניון הברזל, החברה חתמה עם עיריית תל אביב-יפו על תוספת להסכם לתכנון, הקמה והפעלה של החניון בתוקף מיום 27 ביוני 2017, שלפיה יחודשו העבודות להקמתו מחדש של החניון ("העבודות"). במסגרת התוספת נקבעו הוראות, בין היתר, הנוגעות לאחריות החברה על הבאת אתר העבודות למצב בטוח להמשך ביצוע העבודות; לוח זמנים מעודכן לביצוע העבודות; הוצאת היתר בניה וביצוע תכנון מפורט; המשך ביצוע עבודות ההקמה ותשלום פיצוי בגין נזקים והוצאות שנגרמו לעירייה בקשר עם האירוע.

בד בבד, דניה סיבוס בע"מ (להלן: "דניה סיבוס"), חברה בת של אפריקה ישראל להשקעות בע"מ, שהינה בעלת השליטה בחברה, עמה התקשרה החברה בהסכם להקמת החניון התחייבה כלפיה (להלן: "כתב התחייבות"), כי תהיה חייבת בכל התחייבויות החברה על פי ההסכם עם עיריית תל אביב-יפו והתוספת להסכם, הכל בתנאי "גב אל גב". בגדר כך הוסכם, כי דניה סיבוס תישא בעלויות ההקמה של החניון וזאת עד להשבתו למצבו קודם לאירוע, כאשר תקבולים בגין עבודות ההקמה להשבתו של החניון למצבו הקודם ו/או בגין הוצאות שהוציאה דניה סיבוס בקשר עם האירוע אשר יתקבלו בידי הבנק המממן מאת המבטח עמו התקשרה דניה סיבוס בקשר עם הפרויקט להקמתו של החניון, יועברו לדניה סיבוס.

**אפריקה ישראל נכסים בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים**

ביאור 6 - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח (המשך)

ג. (המשך):

כמו כן, תהא זכאית דניה סיבוס, בגין העבודות אשר תבצע בחניון מעבר להשבתו של החניון למצבו קודם לאירוע, ליתרת התמורה המקורית על פי הסכם הקבלנות, המסתכמת לכ- 17 מיליון ש"ח. ככל ועלות העבודות תעלה על הסכום האמור, תישא דניה סיבוס, בעצמה, בעלות הנוספת כאמור.

בשים לב לכך שפרטי האירוע טרם התבהרו, יצוין להסרת ספק, כי אין בהוראות כתב ההתחייבות כדי לגרוע מטענותיו או זכויותיו של מי מהצדדים על פי הסכם הקבלנות, לרבות בקשר עם האירוע.

ליום 30 ביוני 2017 ההלוואה מהתאגיד הבנקאי בסך של 38,433 אלפי ש"ח מוצגת במסגרת ההתחייבויות השוטפות (ליום 31 בדצמבר 2016 : 37,475 אלפי ש"ח).

יצוין כי עד ליום 30 ביוני 2017 התקבלו 8 מיליון ש"ח מחברת הביטוח, 4 מיליון ש"ח התקבלו ע"י הקבלן, דניה סיבוס וסך של 4 מיליון ש"ח הועברו לחשבון החברה בהתאם להסכם השעבוד עם הבנק המממן. לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי התקבלו מחברת הביטוח לחשבון החברה סכום נוסף בסך של כ- 9 מיליון ש"ח.

יצוין כי חברת דניה סיבוס לתאריך הדוח פועלת לקבלת היתר בניה להקמה מחדש של חניון הברזל.

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

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

ו. למועד דוח זה, מתנהלים הליכים להסדר החוב (להלן: "ההליכים") בין אפריקה השקעות לבין מחזיקי אגרות החוב של אפריקה השקעות. במסגרת ההליכים, פורסמה הזמנה להציע הצעות לרכישת השליטה באפריקה השקעות ו/או בכל אחת מחברות הבת של אפריקה השקעות. לאור זאת, קיימת אפשרות כי השליטה בחברה תשתנה, בין במישרין ובין בעקיפין. יצוין, כי בחלק מההסכמים בהם התקשרו חברות קבוצת החברה לקבלת אשראי, נכללת הוראה המקנה לגוף המממן זכות להעמיד לפירעון מיידי את האשראי אשר העמיד במקרה של שינוי שליטה בחברה. ליום 30.06.2017, הסתכם סך האשראי אשר הועמד לקבוצת החברה (מאוחד) על ידי גופים פיננסיים ומחזיקי אגרות החוב, לכ- 4,279 מיליון ש"ח (להלן: "האשראי"), מתוכו סך של כ- 1,382 מיליון ש"ח, אשר הועמד על ידי מחזיקי אגרות החוב של החברה, והיתרה אשראי מגופים פיננסיים, חלקם תאגידיים בנקאיים זרים. על פי תנאי אגרות החוב של החברה, אס אפריקה השקעות תחדל להיות בעלת השליטה בחברה, יהיו זכאים מחזיקי אגרות החוב, להעמיד את יתרת אגרות החוב לפירעון מיידי. מתוך סך האשראי אשר הועמד על ידי גופים פיננסיים, ביחס לאשראים בהיקף של כ- 1,384 מיליון ש"ח נקבע, כי שינוי שליטה בחברה, במישרין או בעקיפין, מעניק לגוף המממן זכות להעמיד את יתרת האשראי כלפיו לפירעון מיידי. בנוסף, בחלק מהסכמי האשראי נכללת עילה של "כשל צולב" (cross default), באופן שעלול לגרום ל"שרשור" של הסיכון המתואר לעיל גם להסכמי אשראי שאינם כוללים עילה להעמדה לפירעון מיידי בשל שינוי שליטה.

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

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

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

ז. בהמשך לאמור בביאור 18 ד' לדוח הכספי השנתי, ביצעה החברה במהלך חודש אפריל 2017, הרחבה לסדרת אג"ח ז' ובמסגרת זו גייסה החברה כ- 102.6 מיליון ש"ח ברוטו כנגד הנפקת 100 מיליון ש"ח ע.ג. אג"ח. הוצאות ההנפקה הסתכמו לסך של כ- 0.3 מיליון ש"ח. הריבית האפקטיבית הינה כ- 3%.

ח. במהלך חודש אפריל 2017 חתמה החברה על הסכם לרכישת כל זכויות חוכר משנה בגין קרקע ובניין הנמצא עליה בפארק המדע בנס ציונה, החכורה ממכון ויצמן עד לשנת 2029, תמורת סך של כ- 10.2 מיליון ש"ח.

**אפריקה ישראל נכסים בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים**

ביאור 6 - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח (המשך)

**ט. אמות מידה פיננסיות:**

נכון ליום 30 ביוני 2017 עמדו כל חברות הקבוצה באמות המידה הפיננסיות על פי הסכמי המימון שהן צד להם למעט שני הסכמים כאמור להלן:

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

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

נכון ליום 30 ביוני 2017 ההלוואה הבנקאית בסך של כ- 15 מיליון אירו (כ- 60 מיליון ש"ח) מוצגת באשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים.

(2) חברה בת של אפי אירופה בסרביה המחזיקה את פרויקט "אירפורט סיטי בלגרד" לא עמדה ביחס שבין ההכנסות התזרימיות של הנכסים המשועבדים על בסיס NOI לתשלומי החוב הכולל קרן וריבית (להלן: יחס ה"DSCR") הנדרש ביחס להלוואות המיוחסות לשלבים א' וב' של הפרוייקט. בהתאם, נכון ליום 30 ביוני 2017, בהתבסס על מנגנון תיקון אי עמידה ("ריפוי") שמוגדר בהסכמי ההלוואות, החברה סיווגה את חלק מההלוואות המיוחסות לשלבים א' ו- ב' בסך של כ- 16 מיליון אירו (כ- 63 מיליון ש"ח) לזמן קצר. בחודש אוגוסט החברה קיבלה כתב ויתור מהבנק ביחס לאי עמידה באמת המידה הפיננסית כאמור לעיל בתוקף עד ליום 30 ביוני 2018.

ביאור 7 - אירועים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי

א. בהמשך לאמור בביאור 5 ה' (8) לדוחות הכספיים השנתיים, ליום 30 ביוני 2017 מסווגים דוח על המצב הכספי של החברה נכסי נדלן להשקעה ברומניה בסך של 627 מיליון ש"ח (כ- 157 מיליון אירו) לסעיף נכסים המוחזקים למכירה.

ביום 24 ביולי 2017, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, קיבלה החברה הודעה מאת הרוכשת לפיה אין ברצונה להתקדם במשא ומתן להשלמת העסקה לרכישת אפי פארק 4-5. ביום 3 באוגוסט 2017, בעקבות הודעת הרוכשת על רצונה לבטל את ההסכם, הגיעו החברה והרוכשת להבנות על ביטולו של ההסכם למכירת אפי פארק 3-1 וביום 10 באוגוסט חתמו על ביטול ההסכם.

לעת עתה אין בכוונת החברה להעמיד מחדש למכירה, את הנכסים הידועים כאפי פארק 1-5.

בהתאם לכך החברה צפויה לשוב ולסווג בדוחות הכספיים לתקופה שמסתיימת ליום 30 בספטמבר 2017 את הנכסים מסעיף נכסים של קבוצת מימוש המוחזקים למכירה לסעיף נדלן להשקעה.

ב. במהלך חודש אוגוסט 2017 התקשרה חברת בת סרבית המוחזקת בעקיפין בשיעור של 53.7% על ידי אפי אירופה בהסכם מסגרת עם צדדים שלישיים לרכישת קרקע בבלגרד בשטח של כ- 10,000 מ"ר בצמוד לפרוייקט של החברה, איירפורט סיטי בלגרד, בסך של כ- 3 מיליון אירו. החברה מתכננת לפתח על הקרקע פרויקט משרדים בשטח כולל של כ- 35,000 מ"ר. השלמת העסקה צפויה בחודש אוקטובר 2017 וכפופה להתקיימותם של תנאים מסוימים.

ג. בהמשך לאמור בביאור 31 א' (2) לדוחות הכספיים השנתיים, בדבר תביעה שהוגשה כנגד החברה ונתבעות נוספות על סך של 6,149 אלפי ש"ח, ביום 18 ביולי 2017 ניתן פסק דין בורר ולפיו החברה לא צפויה לרשום הוצאות נוספות בגין תביעה זו.

ד. לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי ועד בסמוך למועד אישור הדוחות הכספיים, התחזק האירו לעומת השקל בשיעור של כ- 6.7%. השפעת ההתחזקות הני"ל המוערכת הינה רווח כולל אחר וגידול בקרן ההון בגין הפרשי תרגום של פעילות חוץ בסך של כ- 200 מיליון ש"ח.

ה. ביום 20 באוגוסט 2017 אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישורה של ועדת הביקורת של החברה, את התקשורתן של החברה ואפריקה השקעות בתוספת להסכם הניהול, לפיה תוקפו של הסכם הניהול יוארך ב- 6 חודשים נוספים, בתוקף החל מיום 1.7.2017. יצוין כי ההתקשרות בתוספת להסכם הניהול כפופה לקבלת אישורה של האסיפה הכללית של החברה. לפרטים בדבר הסכם הניהול הקיים ראה ביאור 6 ב'.

ו. ביום 20 באוגוסט 2017 אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישורה של ועדת הביקורת של החברה, ובכפוף לקבלת אישורה של האסיפה הכללית של החברה, את התקשורתן של חברת בת ברומניה של אפי אירופה עם דניה רום בהסכם לביצוע עבודות קבלנות להקמת פרויקט אפי בראשוב שבברומניה כנגד תמורה מוערכת של כ- 47.2 מיליון אירו בתוספת מע"מ כדון בהתאם למחירי כתב הכמויות והכמויות בפועל. כמו כן דניה רום תספק שירותי קבלן ראשי ותתאם את העבודות המתבצעות על ידי קבלני משנה וזאת בתמורה לתשלום בשיעור של 4% מכל תשלום לקבלני משנה.