

אפריקה ישראל נכסים בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים
ליום 30 ביוני 2018

(בלתי מבוקרים)

אפריקה ישראל נכסים בע"מ

**דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים
ליום 30 ביוני 2018**

(בלתי מבוקרים)

תוכן העניינים

ע מ ד

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

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

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

סומך חייקין

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

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של אפריקה ישראל נכסים בע"מ, החברה וחברות בנות שלה (להלן - "הקבוצה"), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 30 ביוני 2018 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 מבידור, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

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

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

בריטמן אלמגור זהר ושות'
רואי חשבון

סומך חייקין
רואי חשבון

תל אביב, 20 באוגוסט, 2018

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

ליום 31 בדצמבר		ליום 30 ביוני		
2017	2017	2018		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)			
5,614,925	4,363,447	6,142,514		נכסים שאינם שוטפים
1,120,761	926,571	1,315,860		נדל"ן להשקעה
7,421	5,869	7,422		נדל"ן להשקעה בהקמה
235,854	238,165	230,988		רכוש קבוע, נטו
50,736	81,019	157,675		השקעות והלוואות בחברות מוחזקות
5,583	7,062	6,213		הלוואות, נכס חוזה וחייבים לזמן ארוך
6,093	5,859	6,249		נכסי מסים נדחים
761,303	801,170	737,569		מוניטין
7,802,676	6,429,162	8,604,490		מלאי מקרקעין
				סה"כ נכסים שאינם שוטפים
272,115	179,298	319,225		נכסים שוטפים
25,626	26,136	25,478		מלאי בניינים למכירה
9,706	16,270	4,572		לקוחות
84,279	74,035	97,875		נכסי מסים שוטפים
208,450	112,543	176,478		חייבים ויתרות חובה
441,511	603,515	467,973		השקעות לזמן קצר
1,041,687	1,011,797	1,091,601		מזומנים ושווי מזומנים
18,583	640,989	50,333		נכסים של קבוצת מימוש המוחזקים למכירה
1,060,270	1,652,786	1,141,934		סה"כ נכסים שוטפים
8,862,946	8,081,948	9,746,424		

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

ליום 31 בדצמבר		ליום 30 ביוני		
2017	2017	2018		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)			
56,388	56,388	56,388		הון
1,881,110	1,881,110	1,881,110		הון מניות
(793,867)	(925,192)	(715,919)		פרמיה על מניות
1,811,040	1,626,620	2,126,497		קרנות הון
2,954,671	2,638,926	3,348,076		יתרת עודפים
212,752	204,518	226,881		סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה
3,167,423	2,843,444	3,574,957		זכויות שאינן מקנות שליטה
				סה"כ הון
				התחייבויות שאינן שוטפות
1,887,259	2,088,913	1,233,719		הלוואות מתאגידים בנקאיים ומוסדיים
1,778,243	1,169,967	2,051,814		אגרות חוב
97,892	62,933	95,447		התחייבויות אחרות לזמן ארוך
653	803	653		התחייבויות בגין הטבות לעובדים
492,125	424,293	563,761		התחייבויות מסים נדחים
4,256,172	3,746,909	3,945,394		סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות
				התחייבויות שוטפות
597,634	808,032	1,343,484		אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ומאחרים וחלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך
211,597	212,139	212,695		חלויות שוטפות של אגרות חוב
264,445	221,090	284,277		ספקים, זכאים, חברות קשורות ויתרות זכות הפרשות
1,596	6,803	1,698		
295,424	200,009	302,044		התחייבויות בגין מסים שוטפים
68,655	43,522	81,875		מקדמות מלקוחות והתחייבויות בגין חוזה
1,439,351	1,491,595	2,226,073		סה"כ התחייבויות שוטפות
8,862,946	8,081,948	9,746,424		

אריאל גולדשטיין - סמנכ"ל כספים

אברהם נובוגרוצקי - מנכ"ל

נדב גרינשפון - יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 20 באוגוסט, 2018

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
	2017	2018	2017	2018	
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
349,467	85,038	99,490	168,296	195,385	הכנסות
185,690	125,945	113,545	136,950	120,433	הכנסות מהשכרת והפעלת נכסים
46,344	4,807	20,132	14,627	39,101	הכנסות מעסקאות בניה ומקרקעין
225,830	-	246,996	37	242,109	הכנסות מעבודות הקמה
65,368	16,441	74,238	16,441	66,983	עליה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
9,986	824	3,134	3,090	3,801	עליה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה, נטו
882,685	233,055	557,535	339,441	667,812	הכנסות אחרות
					הוצאות
1,034	349	(615)	1,028	(1,866)	הוצאות (הכנסות) הפעלת ואחזקת נכסים, נטו
129,137	85,242	86,795	93,804	91,888	הוצאות בגין עסקאות בניה ומקרקעין
46,344	4,807	20,132	14,627	39,101	הוצאות בגין עבודות הקמה
18,129	4,968	5,609	7,813	9,823	הוצאות מכירה ושיווק
42,948	11,050	12,501	19,728	23,231	הוצאות הנהלה וכלליות
-	-	1,551	-	1,551	הפחתת מלאי למחיר מימוש, נטו
-	13,652	-	-	-	ירידה בשווי הוגן נדל"ן להשקעה, נטו
14,142	2,645	2,240	5,244	4,353	הוצאות אחרות
251,734	122,713	128,213	142,244	168,081	
630,951	110,342	429,322	197,197	499,731	רווח תפעולי
(206,162)	(56,202)	(60,265)	(102,049)	(100,509)	הוצאות מימון
9,806	2,386	2,590	3,644	6,963	הכנסות מימון
(196,356)	(53,816)	(57,675)	(98,405)	(93,546)	הוצאות מימון, נטו
5,524	1,629	(5,714)	5,275	(3,334)	חלק ברווחי (הפסדי) חברות כלולות, נטו ממש
440,119	58,155	365,933	104,067	402,851	רווח לפני מיסים על ההכנסה
(185,890)	(17,119)	(67,385)	(27,695)	(78,472)	מיסים על ההכנסה
254,229	41,036	298,548	76,372	324,379	רווח מפעילות נמשכת
930	(240)	-	(5,469)	-	רווח (הפסד) מפעילות מופסקת לאחר מס
255,159	40,796	298,548	70,903	324,379	רווח נקי לתקופה
					מיוחס ל:
253,093	46,649	290,462	68,673	315,457	בעלים של החברה
2,066	(5,853)	8,086	2,230	8,922	זכויות שאינן מקנות שליטה
255,159	40,796	298,548	70,903	324,379	
					רווח למניה רגילה אחת (בש"ח) בת 1 ש"ח ע.ג. המיוחס לבעלים של החברה:
8.88	1.64	10.19	2.41	11.07	רווח בסיסי ומדולל למניה (בש"ח)
8.85	1.65	10.19	2.60	11.07	רווח בסיסי ומדולל למניה (בש"ח) מפעילות נמשכת
0.03	(0.01)	-	(0.19)	-	רווח בסיסי ומדולל למניה (בש"ח) מפעילות מופסקת

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
	2017	2018	2017	2018
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
255,159	40,796	298,548	70,903	324,379
7,024	1,975	924	4,931	949
97,519	90,971	(78,662)	(40,111)	82,206
104,543	92,946	(77,738)	(35,180)	83,155
359,702	133,742	220,810	35,723	407,534
352,071	134,178	216,454	36,326	393,405
7,631	(436)	4,356	(603)	14,129
359,702	133,742	220,810	35,723	407,534

רווח נקי לתקופה

רווח (הפסד) כולל אחר:

רווח בגין גידור תזרימי מזומנים, נטו ממס
הפרשי תרגום בגין פעילויות חוץ, נטו ממס

רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה

סה"כ רווח כולל לתקופה

סה"כ רווח (הפסד) 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 2018 (בלתי מבוקר)

סך הכל הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	מתייחס לבעלים של החברה								
		סה"כ	עודפים	קרן הון מעסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן הון בגין הפרשי תרגום של פעילות חוץ	קרן הון מפעולות עם בעל שליטה	קרן הון מגידור תזרימי מזומנים	פרמיה על מניות	הון מניות	
				אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
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
324,379	8,922	315,457	315,457	-	-	-	-	-	-	רווח נקי לתקופה
949	30	919	-	-	-	-	919	-	-	רווח מגידור תזרימי מזומנים, נטו ממס
82,206	5,177	77,029	-	-	77,029	-	-	-	-	הפרשי תרגום בגין פעילויות חוץ, נטו ממס
407,534	14,129	393,405	315,457	-	77,029	-	919	-	-	סה"כ רווח כולל לתקופה
<u>3,574,957</u>	<u>226,881</u>	<u>3,348,076</u>	<u>2,126,497</u>	<u>(7,694)</u>	<u>(710,719)</u>	<u>6,600</u>	<u>(4,106)</u>	<u>1,881,110</u>	<u>56,388</u>	יתרה ליום 30 ביוני 2018

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	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ	עודפים	אלפי ש"ח		קרן הון מפעולות עם בעל שליטה	קרן הון מגידור תזרימי מזומנים	פרמיה על מניות	הון מניות
				קרן הון מעסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן הון בגין הפרשי תרגום של פעילות חוץ				
2,807,721	205,121	2,602,600	1,557,947	(7,694)	(879,777)	6,600	(11,974)	1,881,110	56,388
70,903	2,230	68,673	68,673	-	-	-	-	-	-
4,931	52	4,879	-	-	-	-	4,879	-	-
(40,111)	(2,885)	(37,226)	-	-	(37,226)	-	-	-	-
35,723	(603)	36,326	68,673	-	(37,226)	-	4,879	-	-
<u>2,843,444</u>	<u>204,518</u>	<u>2,638,926</u>	<u>1,626,620</u>	<u>(7,694)</u>	<u>(917,003)</u>	<u>6,600</u>	<u>(7,095)</u>	<u>1,881,110</u>	<u>56,388</u>

יתרה ליום 1 בינואר, 2017
רווח נקי לתקופה
רווח מגידור תזרימי מזומנים, נטו ממס
הפרשי תרגום בגין פעילויות חוץ, נטו ממס
סה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה
יתרה ליום 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 2018 (בלתי מבוקר)

מתייחס לבעלים של החברה

סך הכל הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ	עודפים	קרן	קרן הון	קרן הון מפעולות עם בעל שליטה	קרן הון מגידור תזרימי	פרמיה על מניות	הון מניות
				הון מעסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה	בגין הפרשי תרגום של פעילות חוץ				
אלפי ש"ח									
3,354,147	222,525	3,131,622	1,836,035	(7,694)	(635,804)	6,600	(5,013)	1,881,110	56,388
298,548	8,086	290,462	290,462	-	-	-	-	-	-
924	17	907	-	-	-	-	907	-	-
(78,662)	(3,747)	(74,915)	-	-	(74,915)	-	-	-	-
220,810	4,356	216,454	290,462	-	(74,915)	-	907	-	-
<u>3,574,957</u>	<u>226,881</u>	<u>3,348,076</u>	<u>2,126,497</u>	<u>(7,694)</u>	<u>(710,719)</u>	<u>6,600</u>	<u>(4,106)</u>	<u>1,881,110</u>	<u>56,388</u>

יתרה ליום 1 באפריל, 2018
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 2018

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

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

מתייחס לבעלים של החברה

סך הכל הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ	עודפים	קרן הון	קרן הון	קרן הון מפעולות עם בעל שליטה	קרן הון מגידור תזרימי מזומנים	פרמיה על מניות	הון מניות
				מעסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה	בגין הפרשי תרגום של פעילות חוץ				
				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 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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2017 (מבוקר)

מתייחס לבעלים של החברה

סך הכל הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	אלפי ש"ח								
		סה"כ	עודפים	קרן הון מעסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן הון בגין הפרשי תרגום של פעילות חוץ	קרן הון מפעולות עם בעל שליטה	קרן הון מגידור תזרימי מזומנים	פרמיה על מניות	הון מניות	
2,807,721	205,121	2,602,600	1,557,947	(7,694)	(879,777)	6,600	(11,974)	1,881,110	56,388	יתרה ליום 1 בינואר, 2017
255,159	2,066	253,093	253,093	-	-	-	-	-	-	רווח נקי לשנה
7,024	75	6,949	-	-	-	-	6,949	-	-	רווח מגידור תזרימי מזומנים, נטו ממס
97,519	5,490	92,029	-	-	92,029	-	-	-	-	הפרשי תרגום בגין פעילויות חוץ, נטו ממס
359,702	7,631	352,071	253,093	-	92,029	-	6,949	-	-	סה"כ רווח כולל לשנה
3,167,423	212,752	2,954,671	1,811,040	(7,694)	(787,748)	6,600	(5,025)	1,881,110	56,388	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2017

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
	2017	2018	2017	2018
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
255,159	40,796	298,548	70,903	324,379
(5,524)	(1,629)	5,714	(5,275)	3,334
1,080	156	356	669	720
-	-	1,551	-	1,551
195,207	52,946	57,675	99,814	93,546
186,324	17,341	67,385	28,110	78,472
(25,062)	(13,253)	(10,387)	(17,355)	(8,517)
(228,674)	13,652	(246,996)	(37)	(242,109)
(65,368)	(16,441)	(74,238)	(16,441)	(66,983)
(140)	(13)	-	23	-
57,843	52,759	(198,940)	89,508	(139,986)
(115,370)	(16,729)	(15,019)	(72,153)	(21,686)
(1,150)	771	5,491	5,623	(10,696)
2,179	(5,082)	(791)	692	718
11,680	61,266	43,148	45,935	8,712
20,566	(24,907)	780	(526)	12,970
48,944	1,470	17,380	14,364	15,328
(33,151)	16,789	50,989	(6,065)	5,346
279,851	110,344	150,597	154,346	189,739
5,769	8,292	(9,850)	(634)	(14,897)
3,353	-	-	3,353	-
(100,090)	(29,223)	(25,260)	(50,892)	(53,074)
(287,279)	(49,910)	(201,719)	(83,401)	(300,441)
47,918	-	-	-	-
13,714	-	-	-	-
(1,652)	-	(156)	-	(561)
(40,337)	(5,022)	(20,100)	(10,940)	(36,818)
581,280	5,137	17,888	580,780	17,888
(1,085)	-	(4,826)	-	(4,992)
(88,639)	36,037	27,531	46	18,565
132,952	(34,689)	(216,492)	438,312	(374,330)

תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת

רווח נקי לתקופה
**התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים
מפעילות שוטפת:**

חלק הקבוצה בהפסדי (ברוחי) חברות כלולות
פחת והפחתות
הפחתת מלאי לשווי מימוש, נטו
הוצאות מימון שהוכרו בדוח רווח והפסד, נטו
הוצאות מיסים שהוכרו בדוח רווח והפסד
מיסי הכנסה ששולמו, נטו
שינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
שינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה, נטו
שינוי בהטבות לעובדים לזמן ארוך

שינוי בסעיפי רכוש והתחייבויות:

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

מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת

תזרימי מזומנים לפעילות השקעה

השקעות והלוואות לחברות כלולות, נטו
תשלום מס בגין מימוש נדל"ן להשקעה
השקעה בנדל"ן להשקעה
השקעה בנדל"ן להשקעה בהקמה
תקבול כספי ביטוח בגין נכס לקבל מקבלן, נטו
תקבול בגין הסכם זיכיון לזמן ארוך
רכישת תוכנה ורכוש קבוע
השקעה בחייבים זמן ארוך בגין הסכם זיכיון
תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
השקעות בפקדון לזמן ארוך, נטו
פרעונות (השקעות) בפקדונות לזמן קצר, נטו
**מזומנים נטו (ששימשו לפעילות) שנבעו מפעילות
השקעה**

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
	2017	2018	2017	2018	
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
(258,591)	(49,403)	(38,828)	(222,487)	(22,100)	תזרימי מזומנים מפעילות מימון
(636,382)	(43,240)	(28,958)	(71,920)	(52,481)	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים, נטו
(196,068)	-	-	(46,706)	(62,275)	פרעון התחייבויות לזמן ארוך
(212,490)	(46,280)	(51,102)	(101,002)	(89,027)	פרעון אגרות חוב
166,906	30,904	48,302	50,695	111,735	ריבית ששולמה
858,785	102,276	321,541	102,276	321,541	קבלת הלוואות לזמן ארוך
(277,840)	(5,743)	250,955	(289,144)	207,393	הנפקת אגרות חוב בניכוי הוצאות הנפקה
					מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון
134,963	69,912	185,060	303,514	22,802	גידול במזומנים ושווי מזומנים
310,020	525,772	286,283	310,020	441,511	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
(3,472)	7,831	(3,370)	(10,019)	3,660	השפעת תנודות בשער החליפין על יתרות מזומנים ושווי מזומנים
<u>441,511</u>	<u>603,515</u>	<u>467,973</u>	<u>603,515</u>	<u>467,973</u>	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

ביאור 1 - כללי

א. אפריקה ישראל נכסים בע"מ (להלן - "החברה") הינה חברה תושבת ישראל. תמצית הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה ליום 30 ביוני 2018, כוללים את אלה של החברה ושל החברות הבנות שלה (להלן יחד - "הקבוצה"), וכן את זכויות הקבוצה בחברות כלולות ובישויות בשליטה משותפת. הקבוצה עוסקת בייזום, הקמה, השכרה ותפעול של מבנים מניבים בארץ ובחו"ל ופעילות בתחום המגורים בחו"ל. ניירות הערך של החברה רשומים למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב. נכון ליום 30 ביוני 2018, החברה הינה חברה מאוחדת של אפריקה ישראל להשקעות בע"מ (להלן - "אפריקה ישראל") המחזיקה בכ- 56% מההון המונפק והנפרע של החברה. לעניין צפי לשינוי שליטה לאחר תאריך המאזן והאפשרות להעמדת התחייבויות פיננסיות לפירעון מידי בעקבות כך ראה ביאור 6 ה'.

ב. יש לעיין בדוחות תמציתיים מאוחדים אלו בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2017 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולביאורים אשר נלוו אליהם, אשר אושרו ביום 12 במרץ 2018 (להלן - "הדוח הכספי השנתי").

ג. לתאריך הדוח הכספי, לחברה גרעון בהון החוזר במאוחד בסך של כ- 1,084 מיליון ש"ח וכן גירעון בהון חוזר סולו בסך של כ- 572 מיליון ש"ח, ובניכוי הלוואות מחברות בנות הגירעון בהון חוזר סולו הינו בסך של כ- 297 מיליון ש"ח.

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

(1) התקשרות בהסכמי מימון חדשים של מספר הלוואות שניתנו בגין נכסים מניבים באירופה ובישראל בסך של כ- 1,164 מיליון ש"ח אשר צפויות להיפרע בשנים עשר החודשים הקרובים, בגינם החלה החברה במגעים עם הגורמים המממנים וצופה כי היא תתקשר בהסכמים חדשים לפני מועדי הפירעון הסופיים. לעניין מימון מחדש של אפי פאלאס קוטרוצ'ן ראה ביאור 6 יב'.

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

(3) החזר כספים באמצעות מימון מחדש של נכסים מניבים במדינות הפעילות של החברה/קבלת מסגרת בגין נכסים לא משועבדים בישראל, ו/או מימוש השקעות בחברות מוחזקות. לעניין הסכם מסגרת אשראי שנחתמה לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי ראה ביאור 7 א'.

(4) גיוס אגרות חוב ו/או הרחבת סדרה קיימת. לעניין הרחבת סדרת אגרות חוב סדרה ח' שבוצעה בתקופת הדיווח ראה ביאור 6 ד'.

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

ד. לדוחות הכספיים המאוחדים צורף הדוח הכספי של החברה הבת אפ"י אירופה.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. בסיס לעריכת הדוחות הכספיים:

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

בעריכת דוחות כספיים ביניים אלה, יישמה הקבוצה מדיניות חשבונאית, כללי הצגה ושיטות חישוב הזהים לאלו שישמו בעריכת דוחותיה הכספיים ליום 31 בדצמבר 2017, ולשנה שהסתיימה באותו תאריך, פרט לשינויים במדיניות החשבונאית שנבעו מיישום של תקנים, תיקונים לתקנים ופרשנויות חדשים אשר נכנסו לתוקף במועד הדוחות הכספיים כמפורט בביאור 3.

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

ג. הדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים ביניים אושרו לפרסום על ידי הדירקטוריון ביום 20 באוגוסט 2018.

אפריקה ישראל נכסים בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ד. שערי חליפין ובסיס ההצמדה:

- (1) יתרות במטבע חוץ, או הצמודות אליו, נכללות בדוחות הכספיים לפי שערי החליפין היציגים שפורסמו על ידי בנק ישראל והיו תקפים לתום תקופת הדיווח.
- (2) יתרות הצמודות למדד המחירים לצרכן מוצגות בהתאם למדד הידוע האחרון בתום תקופת הדיווח (מדד החודש שקדם לחודש של מועד הדוח הכספי).
- (3) להלן נתונים על שער החליפין של מטבעות חוץ ומדד המחירים לצרכן (לפי בסיס 2002):

מדד בישראל		שער החליפין היציג של		
מדד בגין נקודות	מדד ידוע נקודות	קורונה צ'כית (ש"ח ל-1 קרונה)	האירו (ש"ח ל-1 אירו)	
124.43	124.31	0.164	4.255	תאריך הדוחות הכספיים:
122.84	123.70	0.152	3.986	ליום 30 ביוני 2018
123.33	123.21	0.163	4.153	ליום 30 ביוני 2017
				ליום 31 בדצמבר 2017
%	%	%	%	שיעורי השינוי:
				לתקופה של שישה חודשים
				שהסתיימה:
0.9	0.9	(0.3)	2.5	ביום 30 ביוני 2018
0.0	0.7	1.3	(1.4)	ביום 30 ביוני 2017
				לתקופה של שלושה חודשים
				שהסתיימה:
1.0	1.2	(5.0)	(1.7)	ביום 30 ביוני 2018
1.0	1.2	1.3	(1.4)	ביום 30 ביוני 2017
				לשנה שהסתיימה:
0.4	0.3	6.7	2.7	ביום 31 בדצמבר 2017

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

לצורך קביעת השווי 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, 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 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.

אפריקה ישראל נכסים בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

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

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

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

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

שיעורי ההיוון ששימשו את מעריכי השווי ליום 30 בספטמבר 2017 הינם כדלקמן:

פולין	רומניה	סרביה	בולגריה	צ'כיה	ישראל	
%	%	%	%	%	%	
-	7-8	8-10	10	6.4-10.4	7-9	שטחי משרדים ומסחר
-	-	-	-	-	7.5-10	שטחי אחסנה וחניונים
7.25	8.25-8.8	8-9.5	-	6.5	-	נדל"ן להשקעה בהקמה

החברה רשמה בדוחותיה הכספיים לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2018 רווח מעליית ערך של נדל"ן להשקעה, נטו בסך של 242,109 אלפי ש"ח וסך של 246,996 אלפי ש"ח בהתאמה, וכן רווח מעליית ערך של נדל"ן להשקעה בהקמה, נטו בסך של 66,983 אלפי ש"ח ורווח בסך של 74,238 אלפי ש"ח בהתאמה.

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

תקן דיווח כספי בינלאומי IFRS 15, הכנסות מחוזים עם לקוחות

החל מרבעון רביעי 2017 הקבוצה יישמה באימוץ מוקדם את התקן. לפרטים נוספים ראה ביאור 3 א' לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2017.

החל מיום 1 בינואר 2018 הקבוצה מיישמת את התקנים החדשים והתיקונים לתקנים המתוארים להלן:

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

החל מהרבעון הראשון לשנת 2018, הקבוצה מיישמת את תקן דיווח כספי בינלאומי (2014) IFRS 9, מכשירים פיננסיים (בסעיף זה: "התקן" או "IFRS 9"), אשר החליף את תקן חשבונאות בינלאומי 39 מכשירים פיננסיים: הכרה ומדידה (בסעיף זה "IAS 39"). בנוסף, החל ממועד זה הקבוצה מיישמת את התיקון ל- IFRS 9 מכשירים פיננסיים: סיווג נכסים פיננסיים הכוללים אופציות לפירעון מוקדם. הקבוצה בחרה ליישם את התקן והתיקון לתקן, החל מיום 1 בינואר 2018 (בסעיף זה: "מועד היישום לראשונה") ללא תיקון של מספרי ההשוואה, למעט כאשר נדרש בהתאם להוראות התקן בקשר לפריטי גידור מסוימים, תוך התאמת יתרות העודפים ומרכיבים אחרים של ההון למועד היישום לראשונה.

להלן עיקרי השינויים במדיניות החשבונאית בעקבות יישום התקן החל מיום 1 בינואר 2018:

סיווג ומדידה של נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות

הכרה ומדידה לראשונה

הקבוצה מכירה לראשונה בלקוחות ומכשירי חוב שהונפקו במועד היווצרותם. יתר הנכסים הפיננסיים וההתחייבויות הפיננסיות מוכרים לראשונה במועד בו הקבוצה הופכת לצד לתנאים החוזיים של המכשיר. ככלל, נכס פיננסי או התחייבות פיננסית נמדדים לראשונה בשווי הוגן בתוספת, במקרה של נכס פיננסי או התחייבות פיננסית שאינם מוצגים בשווי הוגן דרך רווח והפסד, עלויות עסקה שניתן לייחס במישרין לרכישה או להנפקה של הנכס הפיננסי או ההתחייבות הפיננסית. לקוח שאינו כולל רכיב מימון משמעותי נמדד לראשונה לפי מחיר העסקה שלו. חייבים שמקורם בנכסי חוזה, נמדדים לראשונה לפי ערכם בספרים של נכסי החוזה במועד שינוי הסיווג מנכס חוזה לחייבים.

נכסים פיננסיים - סיווג ומדידה עוקבת

במועד ההכרה לראשונה, נכסים פיננסיים מסווגים לאחת מקטגוריות המדידה הבאות: עלות מופחתת; שווי הוגן דרך רווח כולל אחר - השקעות במכשירי חוב; שווי הוגן דרך רווח כולל אחר - השקעות במכשירים הוניים; או שווי הוגן דרך רווח והפסד.

נכסים פיננסיים לא מסווגים מחדש בתקופות עוקבות אלא אם, ורק כאשר, הקבוצה משנה את המודל העסקי שלה לניהול נכסי חוב פיננסיים, ובמקרה כאמור נכסי החוב הפיננסיים המושפעים מסווגים מחדש בתחילת תקופת הדיווח העוקבת לשינוי במודל העסקי. נכס פיננסי נמדד בעלות מופחתת אם הוא מקיים את שני התנאים המצטברים להלן וכן אינו מיועד למדידה בשווי הוגן דרך רווח והפסד:

מוחזק במסגרת מודל עסקי שמטרתו להחזיק בנכסים כדי לגבות את תזרימי המזומנים החוזיים; וכן התנאים החוזיים של הנכס הפיננסי מספקים זכאות במועדים מוגדרים לתזרימי מזומנים שהם רק תשלומי קרן וריבית בגין סכום הקרן שטרם נפרעה.

כל הנכסים הפיננסיים שאינם מסווגים למדידה בעלות מופחתת כמתואר לעיל, נמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד.

לקבוצה יתרות לקוחות חייבים אחרים ופיקדונות המוחזקים במסגרת מודל עסקי שמטרתו גביית תזרימי המזומנים החוזיים. תזרימי המזומנים החוזיים בגין נכסים פיננסיים אלו, כוללים אך ורק תשלומי קרן וריבית אשר משקפת תמורה עבור ערך הזמן של הכסף וסיכון האשראי. בהתאם לכך, נכסים פיננסיים אלו נמדדים בעלות מופחתת.

א. תקנים ותיקונים לתקנים המשפיעים על התקופה הנוכחית ו/או על תקופות דיווח קודמות: (המשך)
תקן דיווח כספי בינלאומי (IFRS 9 (2014), מכשירים פיננסיים (המשך)

נכסים פיננסיים - הערכת המודל העסקי

הקבוצה מעריכה את מטרת המודל העסקי שבו מוחזק הנכס הפיננסי ברמת התיק, שכן הדבר משקף בצורה הטובה ביותר את האופן שבו מנוהל העסק ומסופק המידע להנהלה. נכסים פיננסיים המוחזקים למסחר או מנוהלים ואשר ביצועיהם מוערכים על בסיס השווי ההוגן, נמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד.

נכסים פיננסיים - הערכה האם תזרימי מזומנים כוללים קרן וריבית בלבד

לצורך הבחינה האם תזרימי המזומנים כוללים קרן וריבית בלבד, 'קרן' הינה השווי ההוגן של הנכס הפיננסי במועד ההכרה לראשונה, 'ריבית' מורכבת מתמורה עבור ערך הזמן של הכסף, עבור סיכון האשראי המיוחס לסכום הקרן שטרם נפרעה במהלך תקופת זמן מסוימת ועבור סיכונים ועלויות בסיסיים אחרים של הלוואה, כמו גם מרווח רווח.

בבחינה האם תזרימי המזומנים חוזיים הם תזרימים של קרן וריבית בלבד, הקבוצה בוחנת את התנאים החוזיים של המכשיר, ובמסגרת זו מעריכה האם הנכס הפיננסי כולל תנאי חוזי שעשוי לשנות את העיתוי או הסכום של תזרימי המזומנים החוזיים כך שהוא לא יקיים את התנאי.

מאפיין פירעון מוקדם הינו עקבי עם קריטריון קרן וריבית בלבד אם סכום הפירעון המוקדם מייצג באופן מהותי סכומים שטרם שולמו של קרן וריבית בגין סכום הקרן שטרם נפרעה, אשר עשוי לכלול פיצוי סביר, המתקבל או משולם, בגין סיום מוקדם של החוזה. בנוסף, עבור נכס פיננסי אשר נרכש בפרמיה או בניכיון משמעותיים ביחס לערך הנקוב החוזי, מאפיין אשר מתיר או דורש פירעון מוקדם בסכום אשר מייצג באופן מהותי את הערך הנקוב החוזי וריבית חוזית שנצברה אך טרם שולמה (אשר עשוי לכלול פיצוי סביר, המתקבל או משולם, בגין סיום מוקדם), הינו עקבי עם קריטריון קרן וריבית בלבד אם השווי ההוגן של מאפיין הפירעון המוקדם אינו משמעותי בהכרה לראשונה.

נכסים פיננסיים - מדידה עוקבת ורווחים והפסדים

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד בתקופות עוקבות נכסים אלו נמדדים בשווי הוגן. רווחים והפסדים נטו, לרבות הכנסות ריבית או דיבידנדים, מוכרים ברווח והפסד.

נכסים פיננסיים בעלות מופחתת

נכסים אלו נמדדים בתקופות עוקבות בעלות מופחתת, תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית ובניכוי הפסדים מירידת ערך. הכנסות ריבית, רווחים או הפסדים מהפרשי שער וירידת ערך מוכרים ברווח והפסד. רווח או הפסד כלשהו הנובע מגריעה, מוכר אף הוא ברווח והפסד.

הכנסות ריבית מוכרות תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית. ככלל, חישוב הכנסות הריבית מתבצע על-ידי יישום שיעור הריבית האפקטיבית לערך בספרים ברוטו של הנכס הפיננסי. עם זאת, עבור נכסים פיננסיים פגומים עקב סיכון אשראי שנרכשו או שנוצרו, או נכסים פיננסיים אשר לאחר מועד ההכרה לראשונה הפכו לפגומים עקב סיכון אשראי, הכנסות הריבית מחושבות תוך יישום שיעור הריבית האפקטיבית לעלות המופחתת של הנכס הפיננסי.

התחייבויות פיננסיות - סיווג, מדידה עוקבת ורווחים והפסדים

התחייבויות פיננסיות מסווגות כנמדדות לפי עלות מופחתת או בשווי הוגן דרך רווח והפסד. התחייבות פיננסית נמדדת בשווי הוגן דרך רווח והפסד אם היא מסווגת כמוחזקת למסחר, מהווה מכשיר נגזר או מיועדת למדידה כאמור בעת ההכרה לראשונה. התחייבויות פיננסיות בשווי הוגן דרך רווח והפסד נמדדות בשווי הוגן, כאשר רווחים והפסדים נטו, כולל הוצאות ריבית כלשהן, מוכרים ברווח והפסד. התחייבויות פיננסיות אחרות נמדדות בתקופות עוקבות בעלות מופחתת, תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית. הוצאות ריבית ורווחים והפסדים מהפרשי שער מוכרים ברווח והפסד. רווח או הפסד כלשהו מגריעה, מוכר אף הוא ברווח והפסד.

גריעת התחייבויות פיננסיות

התחייבויות פיננסיות נגרעות כאשר המחויבות החוזית של הקבוצה פוקעת או כאשר היא סולקה או בוטלה. בנוסף, תיקון משמעותי של התנאים של התחייבות פיננסית קיימת, או החלפה של מכשירי חוב בעלי תנאים שונים באופן מהותי בין לווה לבין מלווה קיימים, מטופלים כסילוק של ההתחייבות הפיננסית המקורית והכרה בהתחייבות פיננסית חדשה לפי שווי הוגן.

ההפרש בין הערך בספרים של ההתחייבות הפיננסית שסולקה לבין התמורה ששולמה (לרבות נכסים כלשהם שאינם מזומנים שהועברו או התחייבויות שניטלו), מוכר ברווח והפסד. במקרה של שינוי תנאים (או החלפה של מכשירי חוב) שאינו מהותי, תזרימי המזומנים החדשים מהוונים בשיעור הריבית האפקטיבית המקורי, כאשר ההפרש בין הערך הנוכחי של ההתחייבות הפיננסית בעלת התנאים החדשים לבין הערך הנוכחי של ההתחייבות הפיננסית המקורית מוכר ברווח והפסד.

**א. תקנים ותיקונים לתקנים המשפיעים על התקופה הנוכחית ו/או על תקופות דיווח קודמות: (המשך)
תקן דיווח כספי בינלאומי (IFRS 9 (2014), מכשירים פיננסיים (המשך)**

ירידת ערך

נכסים פיננסיים ונכסי חוזה

הקבוצה מכירה בהפרשה להפסדי אשראי חזויים בגין נכסים פיננסיים הנמדדים בעלות המופחתת וכן נכסי חוזה (כהגדרתם ב-IFRS 15).

הקבוצה מודדת את ההפרשה להפסדי אשראי חזויים בסכום השווה להפסדי האשראי החזויים לאורך כל חיי המכשיר, פרט להפרשות להלן, אשר נמדדות בסכום השווה להפסדי האשראי החזויים בתקופה של 12 חודשים:

מכשירי חוב אשר נקבע כי הינם בעלי סיכון אשראי נמוך במועד הדיווח; וכן מכשירי חוב אחרים ופיקדונות, עבורם סיכון האשראי לא עלה באופן משמעותי ממועד ההכרה לראשונה.

בעת ההערכה האם סיכון האשראי של נכס פיננסי עלה באופן משמעותי ממועד ההכרה לראשונה וההערכה של הפסדי אשראי חזויים, הקבוצה מביאה בחשבון מידע סביר וניתן לביסוס, שהינו רלוונטי וניתן להשגה ללא עלות או מאמץ מופרזים. מידע כאמור כולל מידע כמותי ואיכותי, וכן ניתוח, בהתבסס על ניסיון העבר של הקבוצה ועל הערכת האשראי המדווחת, והוא כולל מידע צופה פני עתיד.

הקבוצה מניחה כי סיכון האשראי של נכס פיננסי עלה באופן משמעותי ממועד ההכרה לראשונה, כאשר תשלומים חזויים נמצאים בפיגור של יותר מ-30 יום.

הקבוצה מחשיבה נכס פיננסי כנמצא בכשל, כאשר:

אין זה סביר שהלווה יעמוד במלוא מחויבויותיו לתשלום כלפי החברה, ולחברה אין זכות לבצע פעולות כגון מימוש בטוחות (ככל שישנן); או התשלומים החזויים בגין הנכס הפיננסי נמצאים בפיגור של יותר מ-90 יום.

הפסדי אשראי חזויים בתקופה של 12 חודשים הינם החלק של הפסדי האשראי החזויים הנובעים מאירועי כשל אפשריים במהלך תקופה של 12 חודשים ממועד הדיווח.

התקופה המירבית שנקחת בחשבון בהערכת הפסדי האשראי החזויים היא התקופה החוזית המירבית שלאורכה הקבוצה חשופה לסיכון אשראי.

מדידת הפסדי אשראי חזויים

הפסדי אשראי חזויים מהווים אומדן משוקלל-הסתברויות של הפסדי אשראי. הפסדי אשראי נמדדים לפי הערך הנוכחי של הפער בין תזרימי המזומנים שהקבוצה זכאית להם לפי החוזה לבין תזרימי המזומנים שהקבוצה צופה לקבל. הפסדי האשראי החזויים מהווים לפי שיעור הריבית האפקטיבית של הנכס הפיננסי.

הצגה של ירידת ערך

הפרשה להפסדי אשראי חזויים בגין נכס פיננסי הנמדד בעלות מופחתת, מוצגת בניכוי מהערך בספרים ברוטו של הנכס הפיננסי.

מכשירים פיננסיים נגזרים, לרבות חשבונאות גידור

הקבוצה מחזיקה מכשירים פיננסיים נגזרים לצרכי גידור סיכונים ריבית, וכן נגזרים שאינם משמשים לגידור. נגזרים מוכרים לראשונה בשווי הוגן. לאחר ההכרה לראשונה, נמדדים הנגזרים בשווי הוגן, כשהשינויים בשווי ההוגן ככלל נזקפים לרווח והפסד.

חשבונאות גידור

הקבוצה בחרה ליישם את מודל חשבונאות הגידור החדש של IFRS 9. דרישות חשבונאות הגידור של התקן ייושמו מכאן ולהבא. נכון ליום 31 בדצמבר 2017, יחסי גידור שיועדו לחשבונאות גידור תחת IAS 39 הינם כשירים לחשבונאות גידור תחת IFRS 9, ולכן נחשבים כיחסי גידור ממשיכים.

במועד יצירת יחסי הגידור הקבוצה מתעדת את מטרת ניהול הסיכונים והאסטרטגיה שלה לביצוע הגידור. הקבוצה גם מתעדת את הקשר הכלכלי בין הפריט המגודר לבין המכשיר המגדר, ובכלל זה האם השינויים בתזרימי המזומנים של הפריט המגודר ושל המכשיר המגדר צפויים לקזז אחד את השני.

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

א. תקנים ותיקונים לתקנים המשפיעים על התקופה הנוכחית ו/או על תקופות דיווח קודמות: (המשך)
תקן דיווח כספי בינלאומי IFRS 9 (2014), מכשירים פיננסיים (המשך)

גידור תזרימי מזומנים

כאשר מכשיר נגזר מיועד כמכשיר מגדר בגידור תזרים מזומנים, החלק האפקטיבי של השינויים בשווי ההוגן של הנגזר נזקף לרווח כולל אחר, ישירות לקרן גידור. החלק האפקטיבי של השינויים בשווי ההוגן של נגזר, אשר נזקף לרווח כולל אחר, מוגבל לשינוי המצטבר בשווי ההוגן של הפריט המגודר (לפי ערך נוכחי), ממועד יצירת הגידור. בגין החלק שאינו אפקטיבי, נזקף השינוי בשווי ההוגן לרווח והפסד באופן מיידי. הסכומים שנצברו בקרן הגידור ובקרן עלות הגידור מסווגים מחדש לרווח והפסד באותה תקופה, או באותן תקופות, שבמהלכן תזרימי המזומנים העתידיים החזויים המגודרים משפיעים על רווח והפסד.

אם הגידור אינו עונה עוד לקריטריונים לגידור חשבונאי, או שהמכשיר המגדר נמכר, פוקע, מבוטל או ממומש, אזי נפסק הטיפול לפי חשבונאות גידור, באופן פרוספקטיבי. כאשר נפסק הטיפול לפי חשבונאות גידור, הסכומים שנצברו בעבר בקרן הגידור ובקרן עלות הגידור נשארים בקרן, עד למועד שבו הם מסווגים מחדש לרווח והפסד בתקופה, או בתקופות, שבמהלכן תזרימי המזומנים העתידיים החזויים המגודרים משפיעים על רווח והפסד.

אם תזרימי המזומנים העתידיים המגודרים אינם חזויים עוד להתרחש, הסכומים שנצברו בעבר בקרן הגידור ובקרן עלות הגידור מסווגים מחדש באופן מיידי לרווח והפסד.

הטבלה שלהלן מפרטת את הסיווג והמדידה של המכשירים הפיננסיים של הקבוצה למועד היישום לראשונה ביום 1 בינואר 2018:

קבוצת המדידה החדשה לפי IFRS 9	קבוצת המדידה המקורית לפי IAS 39	
נגזרים שיועדו כמכשירים מגדרים	נגזרים שיועדו כמכשירים מגדרים	חוזי החלפה על שיעור הריבית
נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד	נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד	נכסים פיננסיים לא נגזרים מוחזקים למסחר
נכסים פיננסיים בעלות מופחתת/ נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד (1)	הלוואות וחיביים	הלוואות לחברות מוחזקות
נכסים פיננסיים בעלות מופחתת	הלוואות וחיביים	לקוחות וחיביים אחרים
נכסים פיננסיים בעלות מופחתת	הלוואות וחיביים	מזומנים ויתרות בבנק
התחייבויות פיננסיות בעלות מופחתת	התחייבויות פיננסיות בעלות מופחתת	ספקים, זכאים ויתרות זכות אחרות
התחייבויות פיננסיות בעלות מופחתת	התחייבויות פיננסיות בעלות מופחתת	הלוואות

(1) הלוואות לחברות אשר לא נקבע בגינן מועד פירעון ולכן לא עומדות במבחן תזרים המזומנים של קרן וריבית בלבד או הלוואות המוחזקות במודל עסקי שמטרתו מכירה, נמדדות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד במקום בעלות מופחתת כפי שנמדדו בהתאם להוראות IAS 39;

למעט האמור בסעיף 1 לעיל, אין שינוי בסיווג ובמדידה של כל שאר הנכסים הפיננסיים וההתחייבויות הפיננסיות של הקבוצה. ליישום של התקן ביום 1 בינואר 2018 לא הייתה השפעה מהותית על ההון העצמי בדוחות הכספיים של החברה.

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

התקן החדש אשר פורסם בחודש ינואר 2016 מבטל את IAS 17 "חכירות" והפרשנויות הנלוות לו, וקובע את הכללים להכרה, מדידה, הצגה וגילוי של חכירות ביחס לשני הצדדים לעסקה, דהיינו הלקוח ('חוכר') והספק ('מחכיר').

התקן החדש מבטל את ההבחנה הקיימת כיום לגבי חוכר, בין חכירות מימוניות לחכירות תפעוליות וקובע מודל חשבונאי אחיד ביחס לכל סוגי החכירות. בהתאם למודל החדש, בגין כל נכס חכור, החוכר נדרש מחד להכיר בנכס בגין זכות השימוש ומאידך בהתחייבות פיננסית בגין דמי החכירה.

הוראות ההכרה בנכס והתחייבות כאמור לא יחולו לגבי נכסים החכורים לתקופה של עד 12 חודשים בלבד וכן ביחס לחכירות של נכסים בעלי ערך נמוך (דוגמת, מחשבים אישיים). התקן אינו משנה את הטיפול החשבונאי הקיים כיום בספרי המחכיר.

אפריקה ישראל נכסים בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

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

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

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

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

ביאור 4 - מכשירים פיננסיים

א. מכשירים פיננסיים אשר אינם נמדדים בשווי הוגן:

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

ערך בספרים		
ליום 31 בדצמבר 2017	ליום 30 ביוני 2017	ליום 30 ביוני 2018
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
2,193,327	2,394,501	2,302,455
2,009,586	1,402,954	2,285,860

התחייבויות פיננסיות:
 הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים כולל חלויות שוטפות

אגרות חוב כולל חלויות שוטפות (*)

שווי הוגן		
ליום 31 בדצמבר 2017	ליום 30 ביוני 2017	ליום 30 ביוני 2018
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
2,217,957	2,408,394	2,373,984
2,121,377	1,486,311	2,329,038

התחייבויות פיננסיות:
 הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים כולל חלויות שוטפות

אגרות חוב כולל חלויות שוטפות (*)

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

ב. מכשירים פיננסיים אשר נמדדים בשווי הוגן:

ההתחייבויות הפיננסיות כוללות חוזים להחלפת ריבית המיועדים על ידי הקבוצה לגידור תזרים מזומנים וחווה אחד להחלפת ריבית אשר אינו מיועד על ידי הקבוצה לגידור תזרימי המזומנים. מכשירים אלו נמדדים כולם בהתאם לרמת מדידה 2, (בהתבסס על נתונים נצפים בקשר לשערי הריבית שאינם מחירים מצוטטים). המכשירים הפיננסיים הנייל מוצגים בדוחות הכספיים בהתאם לשוויים הוגן. השווי הוגן של המכשירים המשמשים לגידור תזרימי מזומנים והמכשיר האחד שאינו מגדר נכון ליום 30 ביוני 2018 הינו אלפי יורו (כ- 5.1 מיליון ש"ח) ו-149 אלפי אירו (כ- 0.6 מיליון ש"ח), בהתאמה (ליום 30 ביוני 2017: 2,183 אלפי יורו (כ- 8.7 מיליון ש"ח) ו-242 אלפי אירו (כ- 1 מיליון ש"ח), בהתאמה וליום 31 בדצמבר 2017: 1,494 אלפי אירו (כ- 6.2 מיליון ש"ח) ו-201 אלפי אירו (כ- 0.8 מיליון ש"ח), בהתאמה). השווי הוגן של אותם מכשירים נאמד לפי ההפרש המהוון של תזרימי המזומנים שבין הריבית הקבועה שמשלמת החברה והריבית המשנתה הצפויה להתקבל על פי עקום הריבית באותו מועד דיווח.

אפריקה ישראל נכסים בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 5 - דיווח מגזרי

הרכב:

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2018 (בלתי מבוקר)

ישראל	צ'כיה	סרביה	פולין	בולגריה	רומניה	אחרות	התאמות	סה"כ
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
91,860	177,542	29,094	18,327	11,564	338,280	1,145	-	667,812
44,987	92,308	29,401	15,082	5,410	340,704	702	-	528,594
								(28,863)
								499,731
								(100,509)
								6,963
								(3,334)
								402,851
								(78,472)
								324,379
								195,385
								-
								120,433
								39,101
								309,092
								(1,551)

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

הכנסות מהשכרת והפעלת נכסים
 הכנסות מעסקאות בנייה ומקרקעין
 הכנסות מעבודות הקמה
 עליה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
 הפחתת מלאי למחיר מימוש, נטו

ליום 30 ביוני 2018 (בלתי מבוקר)

ישראל	צ'כיה	סרביה	פולין	בולגריה	רומניה	אחרות	סה"כ
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,526,832	877,589	984,375	83,532	148,886	3,837,160	-	7,458,374
-	318,895	67,222	95,405	70,992	405,698	98,582	1,056,794
1,526,832	1,196,484	1,051,597	178,937	219,878	4,242,858	98,582	8,515,168

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

אפריקה ישראל נכסים בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 5 - דיווח מגזרי (המשך)

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

ישראל	צ'כיה	סרביה	פולין	גרמניה (*)	בולגריה	רומניה	אחרות	התאמות	סה"כ	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
54,937	130,032	19,925	23,519	3,246	15,297	94,849	882	(3,246)	339,441	הכנסות המגזר
33,545	59,690	16,583	9,613	(1,106)	4,040	95,966	475	1,106	219,912	תוצאות המגזר
									(22,715)	הוצאות שלא הוקצו למגזרים
									197,197	רווח תפעולי
									(102,049)	הוצאות מימון
									3,644	הכנסות מימון
									5,275	חלק החברה ברווחי חברות כלולות, נטו
									104,067	רווח לפני מסים על ההכנסה
									(27,695)	מסים על הכנסה
									76,372	רווח מפעילות נמשכת
									(5,469)	הפסד מפעילות מופסקת לאחר מס
									70,903	רווח נקי לתקופה
										מידע נוסף:
									168,296	הכנסות מהשכרת והפעלת נכסים
									(3,235)	הכנסות מעסקאות בנייה ומקרקעין
									-	הכנסות מעבודות הקמה
									136,950	עליה (ירידה) בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
									-	ונדל"ן להשקעה בהקמה
									14,627	
									-	
									16,478	
									-	
									-	
									(240)	
									-	
									-	
									3,662	
									(2,704)	
									12,209	
									3,551	

* גרמניה- מגזר שפעילותו מסווגת כפעילות מופסקת.

אפריקה ישראל נכסים בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 5 - דיווח מגזרי (המשך)

הרכב:

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2018 (בלתי מבוקר)

ס"ה כ	התאמות	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	אלפי ש"ח	
557,535	-	520	290,426	7,683	15,635	19,752	168,103	55,416	הכנסות המגזר
445,620	-	737	290,401	4,061	14,068	19,689	84,407	32,257	תוצאות המגזר
(16,298)									הוצאות שלא הוקצו למגזרים
429,322									רווח תפעולי
(60,265)									הוצאות מימון
2,590									הכנסות מימון
(5,714)									חלק החברה בהפסדי חברות כלולות, נטו
365,933									רווח לפני מסים על ההכנסה
(67,385)									מסים על הכנסה
298,548									רווח נקי לתקופה
									מידע נוסף:
99,490	-	323	54,797	985	-	15,481	9,149	19,755	הכנסות מהשכרת והפעלת נכסים
113,545	-	-	-	2,929	1,919	-	108,697	-	הכנסות מעסקאות בנייה ומקרקעין
20,132	-	-	-	-	-	-	-	20,132	הכנסות מעבודות הקמה
321,234	-	191	235,580	3,719	11,085	4,041	50,089	16,529	עליה (ירידה) בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
(1,551)	-	619	(2,170)	-	-	-	-	-	הפחתת מלאי למחיר מימוש, נטו

אפריקה ישראל נכסים בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

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

ס"ב	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	
219,402	(825)	149	47,651	9,149	825	16,986	(6,363)	123,848	27,982	הכנסות המגזר
123,981	93	(6)	48,402	2,530	(93)	7,503	(8,123)	53,899	19,776	תוצאות המגזר
(13,639)										הוצאות שלא הוקצו למגזרים
110,342										רווח תפעולי
(56,202)										הוצאות מימון
2,386										הכנסות מימון
1,629										חלק החברה ברווחי חברות כלולות, נטו
58,155										רווח לפני מסים על ההכנסה
(17,119)										מסים על הכנסה
41,036										רווח מפעילות נמשכת
(240)										רווח מפעילות מופסקת לאחר מס
40,796										רווח נקי לתקופה
										מידע נוסף:
85,038	(815)	-	47,620	784	815	-	11,236	6,506	18,892	הכנסות מהשכרת והפעלת נכסים
125,945	-	-	-	8,150	-	12,985	-	104,810	-	הכנסות מעסקאות בנייה ומקרקעין
4,807	-	-	-	-	-	-	-	-	4,807	הכנסות מעבודות הקמה
2,789	-	-	(178)	-	-	3,662	(17,472)	12,494	4,283	עליה (ירידה) בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה

* גרמניה- מגזר שפעילותו מסווגת כפעילות מופסקת.

אפריקה ישראל נכסים בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 5 - דיווח מגזרי (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017 (מבוקר)

ישראל	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
196,029	234,239	41,785	46,243	7,210	31,796	331,655	938	(7,210)	882,685
133,884	153,438	36,301	13,742	3,132	9,259	335,514	387	(3,132)	682,525
									(51,574)
									630,951
									(206,162)
									9,806
									5,524
									440,119
									(185,890)
									254,229
									930
									255,159

הכנסות המגזר
 תוצאות המגזר
 הוצאות שלא הוקצו למגזרים
רווח תפעולי
 הוצאות מימון
 הכנסות מימון
 חלק החברה ברווחי חברות כלולות, נטו
רווח לפני מסים על ההכנסה
 מסים על הכנסה
רווח מפעילות נמשכת
רווח מפעילות מופסקת לאחר מס
רווח נקי לתקופה

מידע נוסף:

73,880	26,988	45,107	-	4,366	3,164	200,327	-	(4,366)	349,467
-	119,927	-	38,904	-	26,859	-	-	-	185,690
46,344	-	-	-	-	-	-	-	-	46,344
75,805	84,002	(3,403)	3,426	2,844	1,143	130,225	-	(2,844)	291,198

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

ליום 31 בדצמבר 2017 (מבוקר)

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
1,546,726	741,779	920,827	50,483	-	141,521	3,334,350	-	6,735,686
-	336,618	50,998	85,963	-	73,364	395,195	91,280	1,033,418
1,546,726	1,078,397	971,825	136,446	-	214,885	3,729,545	91,280	7,769,104

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

* גרמניה- מגזר שפעילותו מסווגת כפעילות מופסקת.

ביאור 6 - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח

א. בהמשך לאמור בביאורים 31 ב' (1) וביאור 35 א. לדוחות הכספיים השנתיים בהקשר עם סיום הסכם הניהול, ביום 17 באפריל 2018 אישרה האסיפה הכללית, לאחר אישור דירקטוריון החברה ביום 12 במרץ 2018 ואישורה של ועדת הביקורת מיום 11 במרץ 2018, את התקשרותה של החברה עם אפריקה ישראל, בעלת השליטה בחברה בהסכם חדש למתן שירותי ניהול, לפיו תעניק אפריקה ישראל, בעצמה ו/או באמצעות חברות בת שלה ונושאי משרה במי מהן את השירותים כמפורט להלן לחברה ולחברות בת של החברה, בארץ ובחו"ל.

להלן עיקרי הסכם זה :

(א) תיאור ההסכם למתן שירותי ניהול:

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

כמו כן, תעניק החברה לאפריקה ישראל ו/או לחברות בת שלה שירותי מחשוב.

(ב) התמורה:

בתמורה למתן שירותי הניהול, תשלם החברה לאפריקה ישראל תשלום רבעוני בסכום כולל השווה ל- 139,500 ש"ח, צמוד לשיעור עלייתו של מדד המחירים לצרכן הידוע במועד התשלום לעומת מדד חודש ינואר 2018.

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

א. גמול שנתי.

ב. גמול השתתפות עבור כל ישיבה שישתתף בה הדירקטור.

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

בתמורה למתן השירותים הנוספים, תשלם החברה לאפריקה ישראל תשלום רבעוני בסכום כולל השווה ל-280,750 ש"ח צמוד לשיעור עלייתו של המדד הידוע במועד התשלום לעומת מדד חודש ינואר 2018. אם אפריקה ישראל תחדל מלהעניק לחברה אחד או יותר מבין השירותים הנוספים, אזי יופחת סכום התמורה בגין השירות המופסק מסך תמורת השירותים הנוספים.

בתמורה למתן שירותי המחשוב, תשלם אפריקה ישראל לחברה תשלום רבעוני בסכום כולל השווה ל-106,250 ש"ח צמוד לשיעור עלייתו של המדד הידוע במועד התשלום לעומת מדד חודש ינואר 2018.

(ג) תקופת הסכם הניהול:

הסכם זה נכנס לתוקפו החל ביום 1 בינואר 2018. הסכם זה יעמוד בתוקפו למשך תקופה של 12 חודשים, החל ממועד הכניסה לתוקף כאמור.

ב. בהמשך לאמור בביאור 35 ב' לדוחות הכספיים השנתיים בקשר להסכם למכירת נכס בגרמניה בסך של כ-4.2 מיליון אירו (כ-17.4 מיליון ש"ח), שנחתם על ידי חברת בת גרמנית של אפי אירופה, העסקה הושלמה במהלך רבעון שני 2018.

ביאור 6 - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח (המשך)

ג. במהלך חודש ינואר 2018 קיבלה החברה הודעה כי הצעתה המשותפת יחד עם אפריקה ישראל מגורים בע"מ (חברה בשליטתה של אפריקה ישראל להשקעות בע"מ) (להלן: "אפריקה מגורים") זכתה במכרז לחכירה של מקרקעין בשוהם להקמת דירות מגורים להשכרה (להלן: "הפרויקט").

בהתאם לתנאי ההצעה, במהלך חודש אפריל 2018 שותפות רשומה המוחזקת על ידי אפריקה נכסים ואפריקה מגורים (בחלקים שווים ביניהן) שילמה את עלות רכישת הקרקע תמורת סך של כ- 65 מיליוני ש"ח, בתוספת מע"מ (לא כולל הוצאות פיתוח בסך של כ- 42 מיליוני ש"ח). השותפות קיבלה מתאגיד בנקאי מימון ביניים בסך של כ- 94 מיליון ש"ח לרכישת הקרקע. השותפות תפעל להקמתן של כ- 234 יחידות דיור לפחות (בכפוף להקלות תכנוניות מסוימות), אשר יושכרו בהתאם לתנאי המכרז במהלך תקופה של 20 שנים לפחות. על פי תנאי המכרז, עבודות ההקמה של הפרויקט מיועדות להסתיים בתוך 39 חודשים ממועד הכרזת ההצעה כהצעה הזוכה במכרז. השכרת היחידות בפרויקט מיועדת להתחיל עם השלמת עבודות ההקמה.

השותפות מוצגת בדוחותיה הכספיים של החברה על בסיס השווי המאזני.

ד. בהמשך לאמור בביאור 17 ה' לדוח הכספי השנתי, ביצעה החברה במהלך חודש אפריל 2018, הרחבה לסדרת אג"ח ח' ובמסגרת זו גייסה החברה כ- 324,899 אלפי ש"ח ברוטו כנגד הנפקת 330,182 אלפי ש"ח ע.נ. אג"ח. הוצאות ההנפקה הסתכמו לסך של כ- 3.4 מיליון ש"ח. הריבית האפקטיבית הינה כ- 3%.

ה. לתאריך הדוח, מתנהלים הליכים לאישורו של הסדר חוב בין אפריקה ישראל לבין מחזיקי אגרות החוב של אפריקה ישראל, על בסיס הצעותיהן של חברות בשליטת מר מוטי בן משה, חברת אקסטרה פיתוח ויזום בע"מ, לרכישת אפריקה ישראל ושל אלון רבוע כחול ישראל בע"מ לרכישת מלוא אחזקותיה של אפריקה ישראל בחברה (להלן: "הסדר החוב"). ההסדר אושר על ידי אסיפות הנושים וממתין לאישור בית משפט.

בכפוף להשלמתו של הסדר החוב, השליטה בחברה תשתנה, הן במישורין והן בעקיפין. יצוין, כי בחלק מההסכמים בהם התקשרו חברות קבוצת החברה (או חברות כלולות) לקבלת אשראי (לרבות כל שטרי הנאמנות בהם התקשרה החברה עם הנאמנים למחזיקי אגרות החוב (סדרות ה' ח') של החברה), נכללת הוראה המקנה לגוף המממן או למחזיקי אגרות החוב (לפי העניין) זכות להעמיד לפירעון מידי את האשראי אשר העמיד במקרה של שינוי שליטה בחברה. ליום 30.06.2018, הסתכם סך האשראי אשר הועמד לקבוצת החברה (מאוחד) על ידי גופים פיננסיים ומחזיקי אגרות החוב לכ- 4,842 מיליוני ש"ח (להלן: "האשראי"), מתוכו סך של כ- 2,265 מיליוני ש"ח, אשר הועמד על ידי מחזיקי אגרות החוב של החברה, והיתרה אשראי מגופים פיננסיים, חלקם תאגידיים בנקאיים זרים. עוד יצוין, כי מתוך סך האשראי אשר הועמד על ידי גופים פיננסיים, ביחס לאשראים בהיקף של כ- 1,107 מיליוני ש"ח נקבע, כי שינוי שליטה בחברה, במישורין או בעקיפין, מעניק לגוף המממן זכות להעמיד את יתרת האשראי כלפיו לפירעון מידי. בנוסף, בחלק מהסכמי האשראי נכללת עילה של "כשל צולב" (cross default), באופן שעלול לגרום ל"שרשור" של הסיכון המתואר לעיל גם להסכמי אשראי שאינם כוללים עילה להעמדה לפירעון מידי בשל שינוי שליטה.

כאמור לעיל, אירוע שינוי שליטה בחברה, ככל שיתרחש, עלול לגרום להעמדת האשראי המפורט לעיל לפירעון מידי ו/או לביטול העמדת המסגרת של עד 300 מיליון ש"ח (לעניין הסכם המסגרת שנחתם ראה ביאור 7 א'), ואולם החלטה כאמור כפופה לשיקול דעתם של הגופים הפיננסיים ומחזיקי אגרות החוב. בשים לב לכך, בכוונת החברה לפעול במידת הצורך לכינוס אסיפות מחזיקי אגרות החוב של החברה וכן לפנות לגופים המממנים הרלוונטיים, וזאת לשם קבלת הסכמתם של גורמים אלה להימנע מהעמדתו של האשראי לפירעון מידי בשל שינוי השליטה הצפוי בעקבות השלמתו של ההסדר ו/או לתיקון מסמכי האשראי והתאמתם לשינוי השליטה הצפוי כאמור.

בשלב זה, אין ביכולתה של החברה להעריך את התייחסותם של הגופים הפיננסיים ומחזיקי אגרות החוב לבעל השליטה החדש (ככל ויהיה). משכך, לתאריך הדוח אין ביכולת החברה להעריך את הסיכוי להתממשות של סיכון זה.

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

עוד יצוין, כי בחלק מההסכמים בהם התקשרו חברות בקבוצת החברה (כגון הסכמי זכינות/ B.O.T, דיור להשכרה) נכללות הוראות שונות במקרה של שינוי שליטה בחברה, ועל כן בכוונת החברה לפנות במידת הצורך לגופים עמם התקשרו חברות בקבוצת החברה.

אפריקה ישראל נכסים בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

- ביאור 6 - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח (המשך):**
1. ביום 22 במרץ 2018 פורסמה ברשומות וקיבלה תוקף תוכנית תשתית לאומית (תת"ל/45 א', "התוכנית") (מתחמי תחזוקה ותפעול לרכבת ישראל לוד ורג"מ), החלה על מרבית מקרקעי חברה בת בבעלות מלאה של החברה המחזיקה בזכויות בשטח כולל של כ- 164 דונם במתחם הרג"מ בייעודים לאחסנה, מלאכה ותעשייה ("מקרקעי חברת הבת"). התוכנית מייעדת שטח כולל של כ- 140 דונם ממקרקעי חברת הבת לשימוש לטובת רכבת ישראל (מסילת רכבת) וכן מגבלות בניה ופיתוח על שטח כולל של כ- 11 דונם מיתרת מקרקעי חברת הבת.
- בהתבסס על חוות דעת שמאית לעניין ירידת ערך מקרקעי חברת הבת הכלולים בתחום התוכנית והגובלים בה, לדעת יועציה המשפטיים של החברה, לאור כניסתה לתוקף של התוכנית, עומדת לחברה הבת זכות וודאית למעשה לקבלת פיצוי בגין ירידת ערך ביחס למקרקעי חברת הבת בתחום התוכנית ואשר על בסיס חוות דעת שמאית התוכנית פוגעת בהם. יצוין כי לאחר הפקעת מקרקעי חברת הבת, על בסיס התוכנית האמורה לעיל, תקום לחברת הבת גם זכות לקבלת פיצויי הפקעה. חברת הבת קיבלה הערכת שווי עדכנית ליום 31 במרץ 2018 לפיה שווי מקרקעי חברת הבת לאחר אישור התוכנית עומדים על סך של כ- 13,400 אלפי ש"ח ושווי הפיצוי הצפוי בגין ירידת ערך לאחר שקלול הפחתה בגין סיכונים הגלומים בהליכי קביעת הפיצויים עומד על סך של כ- 61,400 אלפי ש"ח. בהתאם החברה הפחיתה את שווי מקרקעי חברת הבת המסווגים בסעיף נדל"ן להשקעה בהקמה לסכום של כ- 13,400 אלפי ש"ח ומנגד הכירה בסעיף יתרות חובה לזמן ארוך נכס פיצוי בגין ירידת ערך בסך של כ- 61,400 אלפי ש"ח.
2. ביום 24 באפריל 2018 חברה בת פולנית של אפי אירופה רכשה קרקע בקרקוב, פולין בשטח של כ- 602 מ"ר מצד שלישי בתמורה לסך של כ- 7.25 מיליון זלוטי (כ- 7.5 מיליון ש"ח). החברה מתכננת פרויקט משולב למגורים בשטח של 865 מ"ר ומסחר בשטח של 586 מ"ר.
3. ביום 27 ביוני 2018 חברת בת רומנית של אפי אירופה התקשרה עם צד שלישי שאינו קשור לחברה ו/או לבעלת השליטה בה בהסכם לרכישת זכויות במקרקעין בשטח של כ- 43 דונם בבוקרשט, רומניה המצויים בסמוך לקניון קוטרוצ'ן. בתמורה לרכישת המקרקעין, שילמה חברת הבת סכום במזומן של כ- 23 מיליון אירו, אשר ימומנו ממקורותיה העצמיים של החברה. למיטב ידיעת החברה, תוכנית בניין העיר המקומית מאפשרת הקמת יחידות דיור, ושטחי משרדים ומסחר בהיקף כולל של כ- 100 אלפי מ"ר. הקרקע סווגה לסעיף נדל"ן להשקעה בהקמה.
4. ביום 28 ביוני 2018 חברה בת הונגרית של אפי אירופה חתמה על הסכם למכירת קרקע בשטח של 10,434 מ"ר בבודפשט, הונגריה בתמורה לסך של כ- 2.9 מיליון אירו (כ- 12.3 מיליון ש"ח). החברה לא צופה רווח או הפסד מהותי מהשלמת העסקה. נכון ליום 30 ביוני 2018 הנכס סווג בדוחות הכספיים של החברה ממלאי מקרקעין לנכסים המוחזקים למכירה.
5. במהלך חודש יוני 2018 קיבלה קריית התקשוב הטכנולוגיות בנגב בע"מ, חברה המוחזקת בחלקים שווים (50%-50%) על ידי החברה ועל ידי שיכון ובינוי בע"מ (להלן: "חברת הפרוייקט" ו- "שיכון ובינוי" בהתאמה) הודעה על זכייתה במכרז למימון, תכנון, הקמה, תפעול ואחזקה של קריית התקשוב הטכנולוגית בבאר שבע (להלן: "המכרז").
- המכרז נשוא הפרוייקט, הינו מכרז למימון, תכנון, הקמה, תפעול ואחזקה של הפרוייקט בשטח של כ- 180 אלפי מ"ר מתוכם כ- 170 אלפי מ"ר בנוי, לתקופת זיכיון של עד 25 שנים (לרבות תקופת ההקמה). המכרז כולל את הקמתם של מבני משרדים, מתקנים לרווחת הפרט, חדרי אוכל ומגורים, מתחמי הדרכה ועוד. תקופת ההקמה צפויה לעמוד על עד כ- 60 חודשים. בנוסף, כולל המכרז את ניהולו ותפעולו של הפרוייקט ליתרת התקופה (ובכל מקרה תקופת ההקמה ותקופת התפעול לא תעלה על 25 שנים), וזאת החל ממועד השלמת המתחם ומסירתו.
- עלויות הפרוייקט בתקופת ההקמה הינם בסך של כ- 2 מיליארד ש"ח. חברת הפרוייקט תהא זכאית לתשלום חודשי קבוע במהלך תקופת ההפעלה של הפרוייקט, שיהיה צמוד למדד שנקבע ובתוספת מע"מ כדון, אשר מורכב מתשלום עבור השימוש בפרוייקט ותשלום עבור תפעולו של הפרוייקט (כאשר בתקופת ההפעלה החלקית ישולם תשלום חלקי).
- בנוסף, חברת הפרוייקט תהיה זכאית לקבל תשלום בגין שירותים שונים אשר תעמיד במסגרת המכרז בתנאים כאמור בהצעת חברת הפרוייקט במכרז, וכן תקבל מענק הקמה בסך של 455 מיליון ש"ח אשר ישולם במספר תשלומים, שעיקרם: 175 מיליון ש"ח לאחר מתן אישור ההפעלה הראשון ו- 260 מיליון ש"ח לאחר מתן אישור ההפעלה המלאה (בתוספת מע"מ כדון, להלן: "מענק ההקמה").

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

ההתקשרות בהסכם הזיכיון כפופה לעמידה באבני דרך ולתנאי המכרז.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

אפריקה ישראל נכסים בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

- ביאור 6 - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח (המשך):**
- יא.** בהמשך לאמור בבאור 31 א' (4) לדוח הכספי השנתי בקשר עם החלטת בית המשפט לזכות בזיכוי מלא חברת בת של החברה ברומניה וכן שלושה עובדים של חברת הבת, בקשר עם עבירה לכאורה של התחמקות ממס, ובהמשך לערעור שהוגש על ידי הרשויות ברומניה על פסק הדין, ביום 28 ביוני 2018 נמסר כי הערעור נדחה במלואו כך שהזיכוי נותר על כנו.
- יב.** בהמשך לאמור בביאור 16 ב' לדוח הכספי השנתי בקשר להלוואה הבנקאית שניטלה, במתכונת נון-ריקורס, למימון קניין אפי פאלאס קוטרוצ'ין ברומניה, נכון ליום 30 ביוני 2018 החברה הציגה בדוח הכספי את כל יתרת ההלוואה בסך של כ- 186 מיליוני אירו (כ- 792 מיליוני ש"ח) במסגרת ההתחייבויות השוטפות מכיוון שמועד הפירעון הסופי על פי לוח הסילוקין המקורי בחודש יוני 2019. לתאריך הדוח, החברה מצויה בשלבים בשלבים מתקדמים של משא ומתן למימון מחדש של נכס זה עם שני תאגידי בנקאיים זרים, בהיקף של כ- 300 מיליון אירו ובריבית משתנה במרווח של 2.45% מעל לריבית ה"יוריבור", במסגרתו סוכמה טיוטה של מזכר עקרונות ביחס למימון זה והנהלת החברה מעריכה כי התהליך יושלם לפני מועד הפירעון המקורי.
- יג.** בהמשך לאמור בביאור 7 ד' (2) לדוח הכספי השנתי בנוגע למכירת מלוא הזכויות במקרקעין המוחזקות על ידי חברה הונגרית המוחזקת 50% על ידי אפי אירופה (בשליטה משותפת עם צד שלישי), ביום 25 ביולי 2018 אפי אירופה יחד עם הצד השלישי חתמו על הסכם למכירת המניות של החברה המוחזקת ההונגרית (והלוואות בעלים שניתנו לחברה המוחזקת ההונגרית) בתמורה לסך של 9.5 מיליון אירו (כ- 40.4 מיליון ש"ח) (חלק החברה). החברה צופה שהעסקה תושלם עד סוף שנת 2018. בהתאם החברה סיווגה בדוחות הכספיים ליום 30 ביוני 2018 את חלק החברה בהשקעות וההלוואות בחברה המוחזקת ההונגרית בסך של כ- 9.2 מיליון אירו (כ- 39.1 מיליון ש"ח) לנכסים המוחזקים למכירה.
- יד.** **אמות מידה פיננסיות:**
- נכון ליום 30 ביוני 2018 עמדו כל חברות הקבוצה באמות המידה הפיננסיות על פי הסכמי המימון שהן צד להם.

ביאור 7 - אירועים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי

- א.** בהמשך לאמור בביאור 16 ד' לדוח הכספי השנתי, בקשר עם משא ומתן בין החברה לבין תאגיד בנקאי ומספר גופים מוסדיים ("הגופים המממנים") לקבלת מסגרת אשראי של עד 300 מיליון ש"ח, ביום 10 ביולי 2018 החברה וחברת בת בבעלותה המלאה התקשרו בהסכם עם הגופים המממנים, להעמדת מסגרת אשראי של עד 300 מיליון ש"ח לתקופה של שנתיים ("הסכם המסגרת"). כל הלוואה שתועמד מכוחו של הסכם המסגרת תישא ריבית שתקבע במועד העמדת הלוואה, וזאת בהתאם למנגנונים שנקבעו בהסכם המסגרת. להבטחת התחייבויותיהן של החברה וחברת הבת על פי הסכם המסגרת, נרשמו לטובת הגופים המממנים, בין היתר, שעבודים קבועים על חלק החברה בפרוייקט פארק המדע בנס ציונה וכן שעבוד על מניות חברת הבת.
- ב.** ביום 18 ביולי 2018 נחתם הסכם על פיו אפי אירופה רכשה מצד שלישי כ- 0.2% מההון המונפק של חברת בת רומנית בשם Cotroceni Park S.A המחזיקה בקניון אפי פאלאס קוטרוצ'ין בתמורה לסך של כ- 521 אלפי אירו (כ- 2.2 מיליון ש"ח). בכך עלה שיעור החזקתה של אפי אירופה באותה חברת בת לשיעור של 98.6%.
- ג.** ביום 6 באוגוסט 2018 נחתם הסכם הבנות על פיו חברת בת רומנית של אפי אירופה התקשרה עם צד שלישי שאינו קשור לחברה ו/או לבעלת השליטה בה בהסכם לרכישת זכויות במקרקעין בשטח של כ- 3,451 מ"ר בבוקרשט, רומניה המצויים בסמוך לקניון קוטרוצ'ין. בתמורה לרכישת המקרקעין, תשלם חברת הבת סכום במזומן של כ- 7.4 מיליון אירו. השלמת העסקה תלויה בבדיקת נאותות משפטית וטכנית.