

**אפריקה ישראל נכסים בע"מ**

**דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים  
ליום 30 בספטמבר 2017**

**(בלתי מבוקרים)**

## אפריקה ישראל נכסים בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים  
ליום 30 בספטמבר 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 המוצב הכספי ליום 30 בספטמבר 2017 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על רווח והפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון וההנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים אלו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלו בהתבסס על סקירתנו.

### היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה 1 של לשכת רואי חשבון בישראל "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים מורכבת 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, 22 בנובמבר, 2017

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

ליום 31 בדצמבר		ליום 30 בספטמבר		
2016	2016	2017		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)			
4,299,582	4,869,751	5,362,965		<b>נכסים שאינם שוטפים</b>
812,795	933,927	1,049,150		נדל"ן להשקעה
6,595	6,695	6,351		נדל"ן להשקעה בהקמה
231,248	229,523	234,216		רכוש קבוע, נטו
67,583	66,395	78,855		השקעות והלוואות בחברות מוחזקות
9,275	10,386	6,789		הלוואות וחייבים לזמן ארוך
5,967	6,249	6,093		נכסי מסים נדחים
833,686	850,684	829,974		מוניטין
6,266,731	6,973,610	7,574,393		מלאי מקרקעין
				<b>סה"כ נכסים שאינם שוטפים</b>
218,960	207,750	223,962		<b>נכסים שוטפים</b>
27,188	22,421	29,580		מלאי בניינים למכירה
10,807	12,253	16,389		לקוחות
80,421	86,672	80,729		נכסי מסים שוטפים
113,116	108,686	123,460		חייבים ויתרות חובה
310,020	194,222	291,122		השקעות לזמן קצר
760,512	632,004	765,242		מזומנים ושווי מזומנים
1,286,163	611,346	14,549		נכסים של קבוצת מימוש המוחזקים למכירה
2,046,675	1,243,350	779,791		<b>סה"כ נכסים שוטפים</b>
8,313,406	8,216,960	8,354,184		

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

ליום 31 בדצמבר		ליום 30 בספטמבר		
2016	2016	2017		
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
(892,845)	(777,469)	(797,988)		פרמיה על מניות
1,557,947	1,477,865	1,814,676		קרנות הון
2,602,600	2,637,894	2,954,186		יתרת עודפים
205,121	210,633	212,536		סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה
2,807,721	2,848,527	3,166,722		זכויות שאינן מקנות שליטה
				<b>סה"כ הון</b>
				<b>התחייבויות שאינן שוטפות</b>
2,180,510	2,270,144	2,304,321		הלוואות מתאגידים בנקאיים
1,127,026	929,610	1,020,672		אגרות חוב
67,275	97,055	74,657		התחייבויות אחרות לזמן ארוך
801	739	803		התחייבויות בגין הטבות לעובדים
514,219	468,785	468,407		התחייבויות מסים נדחים
3,889,832	3,766,333	3,868,860		<b>סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות</b>
				<b>התחייבויות שוטפות</b>
974,002	1,011,119	610,694		אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ומאחרים וחלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך
195,610	196,155	211,544		חלויות שוטפות של אגרות חוב
-	6,935	17,616		חברות קשורות
282,190	238,298	222,065		ספקים, זכאים ויתרות זכות הפרשות
23,268	22,185	1,704		התחייבויות בגין מסים שוטפים
97,481	94,778	205,640		מקדמות מלקוחות
43,302	32,630	49,339		<b>סה"כ התחייבויות שוטפות</b>
1,615,853	1,602,100	1,318,602		
8,313,406	8,216,960	8,354,184		

אריאל גולדשטיין - סמנכ"ל כספים

אברהם נובוגרוצקי - מנכ"ל

נדב גרינשפון - יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 22 בנובמבר, 2017

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	2016	2017	2016	2017	
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
<b>הכנסות</b>					
332,919	81,903	87,174	246,165	255,470	הכנסות מהשכרת והפעלת נכסים
45,713	3,415	29,582	16,106	166,532	הכנסות מעסקאות בניה ומקרקעין
-	-	3,747	-	18,374	הכנסות מעבודות הקמה
284,768	124,208	168,780	237,334	168,817	עליה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
13,439	-	7,930	19,243	24,371	עליה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה, נטו
2,960	519	6,569	1,760	9,659	הכנסות אחרות
<u>679,799</u>	<u>210,045</u>	<u>303,782</u>	<u>520,608</u>	<u>643,223</u>	
<b>הוצאות</b>					
955	125	(756)	1,084	272	הוצאות הפעלת ואחזקת נכסים
34,774	2,627	20,829	12,637	114,633	הוצאות בגין עסקאות בניה ומקרקעין
-	-	3,747	-	18,374	הוצאות בגין עבודות הקמה
11,720	3,720	4,490	8,127	12,303	הוצאות מכירה ושיווק
42,702	8,718	9,403	30,487	29,131	הוצאות הנהלה וכלליות
-	4,181	-	-	-	ירידה בשווי הוגן נדל"ן להשקעה בהקמה, נטו
15,918	1,722	2,144	15,871	7,388	הוצאות אחרות
<u>106,069</u>	<u>21,093</u>	<u>39,857</u>	<u>68,206</u>	<u>182,101</u>	
<u>573,730</u>	<u>188,952</u>	<u>263,925</u>	<u>452,402</u>	<u>461,122</u>	
(202,254)	(52,829)	(45,111)	(148,312)	(147,160)	<b>רווח תפעולי</b>
4,533	1,002	7,464	3,331	11,108	הוצאות מימון
(197,721)	(51,827)	(37,647)	(144,981)	(136,052)	הכנסות מימון
22,986	11,305	(6,745)	19,552	(1,470)	<b>הוצאות מימון, נטו</b>
398,995	148,430	219,533	326,973	323,600	<b>חלק ברווחי (הפסדי) חברות כלולות, נטו ממש</b>
(85,005)	(33,750)	(33,925)	(77,667)	(61,620)	<b>רווח לפני מיסים על ההכנסה</b>
313,990	114,680	185,608	249,306	261,980	מיסים על ההכנסה
63,093	(13,210)	1,866	45,598	(3,603)	<b>רווח נקי לתקופה מפעולות נמשכות</b>
377,083	101,470	187,474	294,904	258,377	רווח (הפסד) מפעילות מופסקת לאחר מס (ראה ביאור 5)
					<b>רווח נקי לתקופה</b>
<b>מיוחס ל:</b>					
337,310	93,839	188,056	257,228	256,729	בעלים של החברה
39,773	7,631	(582)	37,676	1,648	זכויות שאינן מקנות שליטה
<u>377,083</u>	<u>101,470</u>	<u>187,474</u>	<u>294,904</u>	<u>258,377</u>	
<b>רווח למנייה רגילה אחת (בש"ח) בת 1 ש"ח ע.נ. המיוחס לבעלים של החברה:</b>					
11.84	3.29	6.60	9.03	9.01	רווח בסיסי ומדולל למנייה (בש"ח)
9.63	3.75	6.54	7.43	9.14	רווח בסיסי ומדולל למנייה (בש"ח) מפעולות נמשכות
2.21	(0.46)	0.06	1.60	(0.13)	רווח (הפסד) בסיסי ומדולל למנייה (בש"ח) מפעילות מופסקת

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
	2016	2017	2016	2017
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח
377,083	101,470	187,474	294,904	258,377
(1,694)	1,744	446	(6,313)	5,377
801	81	-	244	-
(167,335)	(58,160)	135,358	(39,174)	95,247
(168,228)	(56,335)	135,804	(45,243)	100,624
208,855	45,135	323,278	249,661	359,001
179,294	41,351	315,260	214,588	351,586
29,561	3,784	8,018	35,073	7,415
208,855	45,135	323,278	249,661	359,001

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 תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 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
258,377	1,648	256,729	256,729	-	-	-	-	-	-	רווח נקי לתקופה
5,377	58	5,319	-	-	-	-	5,319	-	-	רווח מגידור תזרימי מזומנים, נטו ממס
95,247	5,709	89,538	-	-	89,538	-	-	-	-	הפרשי תרגום בגין פעילויות חוץ, נטו ממס
359,001	7,415	351,586	256,729	-	89,538	-	5,319	-	-	<b>סה"כ רווח כולל לתקופה</b>
3,166,722	212,536	2,954,186	1,814,676	(7,694)	(790,239)	6,600	(6,655)	1,881,110	56,388	יתרה ליום 30 בספטמבר 2017

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.



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

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2016 (בלתי מבוקר)

מתייחס לבעלים של החברה										
סך הכל הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ	עודפים	קרן		קרן הון מחדש עם זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן הון בגין הפרשי תרגום של פעילות חוץ	קרן הון מפעולות עם בעל שליטה	קרן הון מגידור תזרימי מזומנים	הון מניית על פרמיה על מניות
				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	
294,904	37,676	257,228	257,228	-	-	-	-	-	-	
(6,313)	(76)	(6,237)	-	-	-	-	(6,237)	-	-	
244	-	244	-	-	-	-	244	-	-	
(39,174)	(2,527)	(36,647)	-	-	(36,647)	-	-	-	-	
249,661	35,073	214,588	257,228	-	(36,647)	-	(5,993)	-	-	
16	-	16	-	-	-	-	-	-	-	16
2,848,527	210,633	2,637,894	1,477,865	(7,694)	(759,277)	6,600	(17,098)	1,881,110	56,388	

**יתרה ליום 1 בינואר, 2016**  
רווח נקי לתקופה  
הפסד מגידור תזרימי מזומנים, נטו ממס  
מימוש גידור תזרימי מזומנים לרווח והפסד  
הפרשי תרגום בגין פעילויות חוץ, נטו ממס  
סה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה  
מימוש כתבי אופציות למניות  
**יתרה ליום 30 בספטמבר 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 בספטמבר 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	קרן הון בגין	קרן הון	קרן הון	פרמיה על מניות אלפי ש"ח	הון מניות אלפי ש"ח
				מעסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה אלפי ש"ח	הפרשי תרגום של פעילות חוץ אלפי ש"ח	מפעולות עם בעל שליטה אלפי ש"ח	קניין תזרימי מזומנים אלפי ש"ח		
2,843,444	204,518	2,638,926	1,626,620	(7,694)	(917,003)	6,600	(7,095)	1,881,110	56,388
187,474	(582)	188,056	188,056	-	-	-	-	-	-
446	6	440	-	-	-	-	440	-	-
135,358	8,594	126,764	-	-	126,764	-	-	-	-
323,278	8,018	315,260	188,056	-	126,764	-	440	-	-
3,166,722	212,536	2,954,186	1,814,676	(7,694)	(790,239)	6,600	(6,655)	1,881,110	56,388

יתרה ליום 1 ביולי, 2017

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

יתרה ליום 30 בספטמבר 2017

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

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

מתייחס לבעלים של החברה									
סך הכל הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ	עודפים	קרן		קרן הון מפעולות עם בעל שליטה	קרן הון מגידור תזרימי מזומנים	פרמיה על מניות	הון מניות
				הערכה מחדש עם זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן הון בגין הפרשי תרגום של פעילות חוץ				
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
2,803,392	206,849	2,596,543	1,384,026	(7,694)	(704,978)	6,600	(18,909)	1,881,110	56,388
101,470	7,631	93,839	93,839	-	-	-	-	-	-
1,744	14	1,730	-	-	-	-	1,730	-	-
81	-	81	-	-	-	-	81	-	-
(58,160)	(3,861)	(54,299)	-	-	(54,299)	-	-	-	-
45,135	3,784	41,351	93,839	-	(54,299)	-	1,811	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<u>2,848,527</u>	<u>210,633</u>	<u>2,637,894</u>	<u>1,477,865</u>	<u>(7,694)</u>	<u>(759,277)</u>	<u>6,600</u>	<u>(17,098)</u>	<u>1,881,110</u>	<u>56,388</u>

יתרה ליום 1 ביולי, 2016  
רווח נקי לתקופה  
רווח מגידור תזרימי מזומנים, נטו ממס  
מימוש גידור תזרימי מזומנים לרווח והפסד  
הפרשי תרגום בגין פעילויות חוץ, נטו ממס  
**סה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה**  
מימוש כתבי אופציות למניות  
**יתרה ליום 30 בספטמבר 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	<b>יתרה ליום 1 בינואר, 2016</b>			
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	-	-	-	-	-	-	-	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	<b>יתרה ליום 31 בדצמבר, 2016</b>			

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
	2016	2017	2016	2017
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
377,083	101,470	187,474	294,904	258,377
(22,986)	(11,305)	6,745	(19,552)	1,470
2,353	419	336	1,879	1,005
222,590	53,471	36,463	169,876	136,277
155,873	35,455	33,967	90,789	62,077
(5,702)	(1,772)	(4,525)	(5,195)	(21,880)
(449,882)	(113,890)	(168,780)	(313,876)	(168,817)
(13,439)	4,181	(7,930)	(19,243)	(24,371)
53	-	(16)	-	7
(111,140)	(33,441)	(103,740)	(95,322)	(14,232)
(88,360)	(24,701)	(18,815)	(73,226)	(90,968)
1,865	(4,000)	706	(2,085)	6,329
(166)	1,346	(2,353)	5,676	(1,661)
(68,548)	(25,562)	(8,461)	(50,128)	37,474
29,680	11,089	3,530	17,191	3,003
30,175	(10,003)	21,969	6,679	36,333
(95,354)	(51,831)	(3,425)	(95,893)	(9,490)
170,589	16,198	80,309	103,689	234,655
(643)	(1,126)	302	(220)	(333)
(31,240)	-	-	(31,240)	3,353
(75,840)	(14,848)	(35,790)	(51,957)	(86,682)
(296,490)	(45,366)	(77,277)	(265,190)	(160,677)
-	-	(11,429)	-	(22,369)
(1,768)	(550)	(549)	(1,171)	(549)
349,516	15,110	500	325,729	581,280
(5,432)	14	-	(5,458)	-
(57,243)	5,044	(5,509)	(48,772)	(5,463)
(119,140)	(41,722)	(129,752)	(78,280)	308,560

**תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת**

רווח נקי לתקופה  
**התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים  
מפעילות שוטפת:**  
חלק הקבוצה בהפסדי (ברווחי) חברות כלולות  
פחת והפחתות  
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  
השקעה בנכס פיננסי לזמן ארוך  
רכישת תוכנה ורכוש קבוע  
תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה  
בהקמה  
פרעונות (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 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
	2016	2017	2016	2017
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
51,508	505,090	(43,472)	528,548	(265,959)
(1,517)	501	-	(1,669)	-
(772,650)	(519,032)	(51,225)	(698,916)	(123,145)
(111,130)	(111,130)	(149,362)	(111,130)	(196,068)
(212,336)	(58,962)	(49,027)	(153,098)	(150,029)
719,046	27,838	23,775	214,059	74,470
397,912	-	-	199,836	102,276
16	-	-	16	-
<u>70,849</u>	<u>(155,695)</u>	<u>(269,311)</u>	<u>(22,354)</u>	<u>(558,455)</u>
122,298	(181,219)	(318,754)	3,055	(15,240)
193,740	376,109	603,515	193,740	310,020
-	2,185	-	-	-
<u>(6,018)</u>	<u>(2,853)</u>	<u>6,361</u>	<u>(2,573)</u>	<u>(3,658)</u>
<u>310,020</u>	<u>194,222</u>	<u>291,122</u>	<u>194,222</u>	<u>291,122</u>

**תזרימי מזומנים מפעילות מימון**  
 אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים, נטו  
 פרעון אשראי לזמן קצר מחברות קשורות, נטו  
 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 (ששימשו לפעילות)  
 מימון**

**גידול (קיטון) במזומנים ושווי מזומנים**  
**יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה**  
**מזומנים ושווי מזומנים שנכללו במסגרת נכסים  
 המוחזקים למכירה**  
**השפעת תנודות בשער החליפין על יתרות מזומנים  
 ושווי מזומנים**

**יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה**

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

ביאור 1 - כללי

- א.** אפריקה ישראל נכסים בע"מ (להלן - "החברה") הינה חברה תושבת ישראל. תמצית הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה ליום 30 בספטמבר 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 גרעון בהון החוזר במאוחד בסך של כ- 539 מיליון ש"ח וכן גירעון בהון חוזר סולו בסך של כ- 777 מיליון ש"ח, ובניכוי הלוואות מחברות בנות הגירעון בהון חוזר סולו הינו בסך של כ- 352 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- 384 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 והמרתם להלוואות לזמן ארוך. לעניין פרעון מוקדם של הלוואות לזמן ארוך שבוצע לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, ראה ביאור 7 ב'.
  - (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 גיוס אגרות חוב סדרה ח' שבוצע לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי ראה ביאור 7 א'.

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

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

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 שישמשו 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 ומיידים), התש"ל-1970.

- ג.** הדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים ביניים אושרו לפרסום על ידי הדירקטוריון ביום 22 בנובמבר 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 המוכר במועד ההכרה בהכנסה כאמור לעיל, מטופל כנכס פיננסי מסוג "הלוואות וחייבים" אשר נמדד במועד ההכרה לראשונה בשווי הוגן ובתקופות עוקבות בעלות מופחתת.

**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 היציג של קורונה צ'כית (ש"ח ל-1 קורונה)	שער החליפין היציג של האירו (ש"ח ל-1 אירו)	
מדד ידוע	מדד בגין			
נקודות	נקודות			
123.21	123.08	0.16	4.157	<b>תאריך הדוחות הכספיים:</b> ליום 30 בספטמבר 2017
123.08	123.21	0.155	4.203	ליום 30 בספטמבר 2016
122.84	122.84	0.15	4.044	ליום 31 בדצמבר, 2016
%	%	%	%	<b>שיעורי השינוי:</b>
<b>לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה:</b>				
0.3	0.2	6.7	2.8	ביום 30 בספטמבר 2017
0.0	0.0	(1.3)	(1.0)	ביום 30 בספטמבר 2016
<b>לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה:</b>				
0.3	(0.5)	5.3	4.3	ביום 30 בספטמבר 2017
0.0	0.4	(1.9)	(1.9)	ביום 30 בספטמבר 2016
<b>לשנה שהסתיימה:</b>				
(0.2)	(0.3)	(4.8)	(4.8)	ביום 31 בדצמבר, 2016



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

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

**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, בחוזי השכירות בנכס, בסביבה המקרו-כלכלית של הנכס, וכן במידע חדש בדבר עסקאות מהותיות אשר נעשו בסביבת הנכס ובנכסים דומים וכל מידע אחר אשר עשוי להצביע על שינויים בשווי הוגן של הנכס. במידה ולהערכת החברה קיימים לגבי נכסים מסוימים סימנים לכך שהשווי הוגן לתאריך הדיווח ביניים שונה באופן מהותי מהשווי הוגן שנאמד במועד האחרון בו בוצעה הערכת שווי, אומדת החברה למועד הדיווח ביניים את השווי הוגן של נכסים אלו באמצעות שמאי חיצוני.

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

לצורך קביעת השווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה, ליום 30 בספטמבר 2017, 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 הוגן נקבע בהתבסס על עסקאות שנערכו לאחרונה בשוק ביחס לנדל"ן דומה ובמיקום דומה לזה של הנדל"ן שבבעלות החברה, במידה שקיימות עסקאות כאלו, וכן בהתבסס על היוון תחזיות תזרימי מזומנים הצפויים לנבוע מהנכסים.

שיעורי ההיוון ששימשו את מעריכי השווי ליום 30 בספטמבר 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

שיעורי ההיוון ששימשו את מעריכי השווי ליום 30 בספטמבר 2016 הינם כדלקמן:

פולין	רומניה	סרביה	בולגריה	צ'כיה	ישראל	
%	%	%	%	%	%	
-	7-8.5	8.75-10	10	6.75-10.38	7.25-9.25	שטחי משרדים ומסחר
-	-	-	-	-	7.75-10	שטחי אחסנה וחניונים
7.25	8.1-8.8	9-9.5	-	7	-	נדל"ן להשקעה בהקמה

מלבד הערכות השווי שבוצעו ליום 30 בספטמבר 2017 על ידי מעריכי שווי חיצוניים כאמור, בעקבות הסיווג לראשונה של פרויקט משרדים בצ'כיה 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 במהלך התקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 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.

החברה רשמה בדוחותיה הכספיים לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2017 רווח מעליית ערך של נדל"ן להשקעה בסך של 168,817 אלפי ש"ח וסך של 168,780 אלפי ש"ח בהתאמה, וכן רווח מעליית ערך של נדל"ן להשקעה בהקמה בסך של 24,371 אלפי ש"ח ורווח בסך של 7,930 אלפי ש"ח בהתאמה.

ז. 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 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 פעילותה 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 של החברה הינה כי לתקן החדש לא צפויה להיות השפעה מהותית על אופן ההכרה בהכנסה ממכירת דירות מגורים ועיתויה, כיוון שהתנאים בסעיף 15 IFRS 35 ג' אינם מתקיימים, ועל כן ההכרה בהכנסה תמשיך 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 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 שווים ההוגן:

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

**ערך בספרים**

ליום 31 בדצמבר 2016	ליום 30 בספטמבר 2016	ליום 30 בספטמבר 2017
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
(2,487,216)	(3,122,607)	(1,278,822)
(1,344,179)	(1,141,060)	(1,249,813)

**התחייבויות פיננסיות:**

הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים כולל חלויות שוטפות

אגרות חוב כולל חלויות שוטפות

**שווי הוגן**

ליום 31 בדצמבר 2016	ליום 30 בספטמבר 2016	ליום 30 בספטמבר 2017
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
(2,514,391)	(3,172,895)	(1,286,266)
(1,408,016)	(1,192,249)	(1,344,692)

**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 לשוויים ההוגן. השווי הוגן של המכשירים המשמשים לגידור תזרימי מזומנים והמכשיר האחד שאינו מגדר נכון ליום 30 בספטמבר 2017 הינם 1,968 אלפי יורו (כ- 8.2 מיליון ש"ח) ו- 229 אלפי אירו (כ- 1 מיליון ש"ח), בהתאמה (ליום 30 בספטמבר 2016: הינם 4,672 אלפי יורו (כ- 19.6 מיליון ש"ח) ו- 391 אלפי אירו (כ- 1.6 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 ההוגן של אותם מכשירים נאמד לפי ההפרש המהוון של תזרימי המזומנים שבין הריבית הקבועה שמשלמת החברה והריבית המשתנה הצפויה להתקבל על פי עקום הריבית באותו מועד דיווח.

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

ביאור 4 - דיווח מגזרי

הרכב:

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

ישראל	צ'כיה	סרביה	פולין	גרמניה (*)	בולגריה	רומניה	אחרות	התאמות	סה"כ
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
95,474	167,410	32,720	35,815	3,793	25,180	285,722	902	(3,793)	643,223
66,465	88,887	28,391	14,205	(396)	7,862	288,948	510	396	495,268
									(34,146)
									461,122
									(147,160)
									11,108
									(1,470)
									323,600
									(61,620)
									261,980
									(3,603)
									258,377
									255,470
									(3,793)
									-
									145,524
									2,455
									3,793
									-
									32,260
									19,881
									55,350
									184,906
									-
									-
									21,169
									-
									28,445
									-
									116,918
									18,374
									193,188
									-
									-
									138,762
									1,143
									-
									3,592
									399
									27,544
									21,748

הכנסות המגזר  
 תוצאות המגזר  
 הוצאות שלא הוקצו למגזרים

**רווח תפעולי**

הוצאות מימון  
 הכנסות מימון

חלק החברה בהפסדי חברות כלולות, נטו

**רווח לפני מסים על ההכנסה**

מסים על הכנסה

**רווח מפעולות נמשכות**

**רווח (הפסד) מפעילות מופסקת לאחר מס**

**רווח נקי לתקופה**

**מידע נוסף:**

הכנסות מהשכרת והפעלת נכסים

הכנסות מעסקאות בנייה ומקרקעין ועבודות הקמה

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

**ליום 30 בספטמבר 2017**

ישראל	צ'כיה	סרביה	פולין	גרמניה (*)	בולגריה	רומניה	אחרות	סה"כ
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,452,551	641,618	907,497	38,788	1,143	141,397	3,229,121	-	6,412,115
-	293,473	48,108	90,670	-	77,796	457,600	86,289	1,053,936
1,452,551	935,091	955,605	129,458	1,143	219,193	3,686,721	86,289	7,466,051

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

**סך הכל**

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

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

ביאור 4 - דיווח מגזרי (המשך)

הרכב:

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2016 (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
35,228	34,958	107,251	4,647	97,111	7,852	330,506	166	(97,111)	520,608
24,016	32,117	101,669	3,356	87,021	(4,253)	330,095	(2,222)	(87,021)	484,778
									(32,376)
									452,402
									(148,312)
									3,331
									19,552
									326,973
									(77,667)
									249,306
									45,598
									294,904
									246,165
									(20,534)
									-
									140,164
									2,080
									20,534
									21
									37,171
									16,880
									49,849
									16,106
									-
									-
									1,625
									-
									-
									256,577
									(76,542)
									-
									189,759
									(9,184)
									76,542
									2,687
									70,012
									17,924
									(14,621)

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 בספטמבר 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	
303,782	(547)	20	190,873	9,883	547	12,296	12,795	37,378	40,537	הכנסות המגזר
275,356	(710)	35	192,982	3,822	710	4,592	11,808	29,197	32,920	תוצאות המגזר
(11,431)										הוצאות שלא הוקצו למגזרים
263,925										<b>רווח תפעולי</b>
(45,111)										הוצאות מימון
7,464										הכנסות מימון
(6,745)										חלק החברה בהפסדי חברות כלולות, נטו
219,533										<b>רווח לפני מסים על ההכנסה</b>
(33,925)										מסים על הכנסה
185,608										<b>רווח מפעולות נמשכות</b>
1,866										<b>רווח מפעילות מופסקת לאחר מס</b>
187,474										<b>רווח נקי לתקופה</b>
										<b>מידע נוסף:</b>
87,174	(558)	-	50,927	940	558	-	9,667	7,049	18,591	הכנסות מהשכרת והפעלת נכסים
33,329	-	-	-	7,716	-	9,758	-	12,108	3,747	הכנסות מעסקאות בנייה ומקרקעין ועבודות הקמה
176,710	-	-	139,002	1,143	-	(70)	3,103	15,335	18,197	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 בספטמבר 2016 (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	
4,932	14,163	18,632	3,489	(3,841)	(5,730)	170,291	87	3,841	205,864	הכנסות המגזר
2,336	13,452	16,471	2,934	(8,717)	(8,080)	172,233	168	8,717	199,514	תוצאות המגזר
									(10,562)	הוצאות שלא הוקצו למגזרים
									188,952	<b>רווח תפעולי</b>
									(52,829)	הוצאות מימון
									1,002	הכנסות מימון
									11,305	חלק החברה ברווחי חברות כלולות, נטו
									148,430	<b>רווח לפני מסים על ההכנסה</b>
									(33,750)	מסים על הכנסה
									114,680	<b>רווח מפעולות נמשכות</b>
									(13,210)	<b>הפסד מפעילות מופסקת לאחר מס</b>
									101,470	<b>רווח נקי לתקופה</b>
										<b>מידע נוסף:</b>
15,169	6,246	11,988	(5)	6,525	624	47,881	-	(6,525)	81,903	הכנסות מהשכרת והפעלת נכסים
-	-	-	737	-	2,678	-	-	-	3,415	הכנסות מעסקאות בנייה ומקרקעין ועבודות הקמה
(10,237)	7,873	6,636	2,687	(10,318)	(9,184)	122,252	-	10,318	120,027	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:

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)	573,730
								(202,254)	4,533
								22,986	398,995
								(85,005)	313,990
								63,093	377,083
									332,919
								(26,331)	45,713
								-	298,207
								-	214,019
								-	2,643
								-	26,331
								-	23,075
								-	51,301
								-	23,165
								-	81
								-	16,974
								-	64,943
								-	2,687
								-	165,114
								-	9,184
								-	189,724
								-	22,557
								-	1,112
								-	24,898
								-	80,168
								-	39,524
								-	105,066
								-	888,637
								-	762,559
								-	1,391,487
								-	409,661
								-	352,898
								-	76,672
								-	1,052,646
								-	76,672
								-	6,165,023
								-	2,711,666
								-	136,155
								-	91,669
								-	1,112
								-	227,824
								-	1,112
								-	105,066
								-	888,637
								-	762,559
								-	1,391,487

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 הראשון של שנת 2017. הנכס שנותר למכירה במערב גרמניה, עומד על סך של כ- 3.5 מיליון אירו (כ- 14.5 מיליון ש"ח) ליום 30 בספטמבר 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 שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		תוצאות הפעילות המופסקת הכנסות הוצאות עליה (ירידה) בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו הכנסות (הוצאות) מימון רווח (הפסד) לפני מסים על הכנסה מסים על ההכנסה סה"כ רווח (הפסד) מפעילויות שהופסקו
	2016	2017	2016	2017	
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
26,424 (32,708)	6,477 (6,020)	547 176	20,569 (13,497)	3,793 (6,714)	
165,114 (24,869)	(10,318) (1,644)	- 1,186	76,542 (24,895)	- (224)	
133,961	(11,505)	1,909	58,720	(3,145)	
(70,868)	(1,705)	(43)	(13,122)	(458)	
63,093	(13,210)	1,866	45,598	(3,603)	

ד. להלן נתוני תזרימי המזומנים המיוחסות לפעילות המופסקת:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		תזרימי מזומנים מפעילות מופסקת מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון מזומנים נטו שנבעו מפעילות מופסקת (ששימשו לפעילות מופסקת)
	2016	2017	2016	2017	
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
11,253	6,569	1,881	9,181	(7,225)	
75,537 (89,297)	(4,489) (3,748)	51 (62)	49,931 (61,294)	544,856 (189,237)	
(2,507)	(1,668)	1,870	(2,182)	348,394	

ה. בהמשך לאמור בביאור 30 ה' בדוחות הכספיים השנתיים, הנכס המוחזק למכירה המשויך לפעילות המופסקת ליום 30 בספטמבר 2017 בסך של כ- 14,550 אלפי ש"ח (כ- 3.5 מיליון אירו) הינו נדל"ן להשקעה (ליום 31 בדצמבר 2016: 569,771 אלפי ש"ח).

**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 תשקיף 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 מיום 1 בינואר 2017. הסכם זה יעמוד בתוקפו למשך תקופה של 6 חודשים, החל ממועד הכניסה לתוקף כאמור.

ביום 26 בספטמבר אישרה האסיפה הכללית, לאחר אישור דירקטוריון החברה ביום 20 באוגוסט 2017 ולאחר 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.

- 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 בספטמבר 2017 הלוואה המקורית למימון הקמת הפרוייקט מתאגיד הבנקאי בסך של 38,599 אלפי ש"ח מוצגת במסגרת ההתחייבויות השוטפות (ליום 31 בדצמבר 2016: 37,475 אלפי ש"ח). החברה פועלת להסדרת המימון להקמה מחדש של החניון.

יצוין כי עד ליום 30 בספטמבר 2017 התקבלו 17 מיליון ש"ח מקדמות מחברת הביטוח, מתוכם 4 מיליון ש"ח הועברו ישירות על ידי חברת הביטוח לקבלן, דניה סיבוס וסך של 13 מיליון ש"ח הועברו לחשבון החברה בהתאם להסכם השעבוד עם הבנק המממן. לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי נחתם כתב סילוק עם חברת הביטוח על פיו, התביעה בגין נזקי הרכוש לפרוייקט סולקה בסך כולל של 61.8 מיליון ש"ח והתקבלו מחברת הביטוח לחשבון החברה סכום נוסף בניכוי המקדמות ששולמו בסך של כ- 45 מיליון ש"ח.

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

ד. בהמשך לאמור בביאור 6 ח' לדוחות הכספיים השנתיים בנוגע למכירת מלוא זכויות החזקה 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 מידי את האשראי אשר העמיד במקרה של שינוי שליטה בחברה. ליום 30.09.2017, הסתכם סך האשראי אשר הועמד לקבוצת החברה (מאוחד) על ידי גופים פיננסיים ומחזיקי אגרות החוב, לכ- 4,147 מיליוני ש"ח (להלן: "האשראי"), מתוכם סך של כ- 1,232 מיליוני 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, אם אפריקה השקעות תחדל להיות בעלת השליטה בחברה, יהיו זכאים מחזיקי אגרות החוב, להעמיד את יתרת אגרות החוב לפירעון מידי. מתוך סך האשראי אשר הועמד על ידי גופים פיננסיים, ביחס לאשראים בהיקף של כ- 1,418 מיליוני ש"ח נקבע, כי שינוי שליטה בחברה, במישרין 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, 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.נ. 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.

ט. 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.

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

**ביאור 6 - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח (המשך)**

י. בהמשך לאמור בביאור 5 ה' (8) לדוחות הכספיים השנתיים, ביום 24 ביולי 2017 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 1-3 וביום 10 באוגוסט חתמו על ביטול ההסכם.

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

בהתאם לכך החברה סווגה בדוחות הכספיים לתקופה שמשתיימת ביום 30 בספטמבר 2017 את הנכסים אפי פארק 1-5 בסך של כ- 157.3 מיליון אירו (כ- 654 מיליון ש"ח) מסעיף נכסים של קבוצת מימוש המוחזקים למכירה לסעיף נדלן להשקעה. לאחר הערכות השווי שבוצעו ליום 30 בספטמבר 2017 על ידי מעריכי שווי חיצוניים, שווי הנכסים אפי פארק 1-5 נכון ליום 30 בספטמבר 2017 עומד על סך של כ- 164,990 אלפי אירו (כ- 685.8 מיליון ש"ח).

יא. 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 פרוייקט משרדים בשטח כולל של כ- 35,000 מ"ר. השלמת העסקה כפופה להתקיימותם של תנאים מסוימים שעדיין לא התקיימו.

יב. ביום 26 בספטמבר 2017 אישרה האסיפה הכללית של החברה, לאחר אישור דירקטוריון החברה ביום 20 באוגוסט 2017 ולאחר קבלת אישורה של ועדת הביקורת של החברה, את התקשרותן של חברת בת ברומניה של אפי אירופה עם דניה רום בהסכם לביצוע עבודות קבלנות להקמת פרוייקט אפי בראשוב שבברומניה כנגד תמורה מוערכת של כ- 47.2 מיליון אירו בתוספת מע"מ כדין 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.

יג. חברה הונגרית המוחזקת 50% על ידי אפי אירופה (מוחזקת בשליטה משותפת עם צד שלישי) נמצאת במשא ומתן למכירת מלוא הזכויות במקרקעין המוחזק על יד החברה ההונגרית. כתוצאה ממחירי המכירה במשא ומתן החברה ההונגרית רשמה ירידה בשווי הוגן של הקרקע בתקופה של שלושה חודשים המסתיימת ביום 30 בספטמבר 2017 בסך של כ- 11,358 אלפי אירו. חלק החברה בהוצאה שהינו סך של כ- 5,679 אלפי אירו (כ- 23 מיליון ש"ח) נרשם בסעיף חלק החברה בהפסדי חברות כלולות, נטו ממס.

**יד. אמות מידה פיננסיות:**

נכון ליום 30 בספטמבר 2017 עמדו כל חברות הקבוצה באמות המידה הפיננסיות על פי הסכמי המימון שהן צד להם למעט חברה בת של אפי אירופה בסרביה המחזיקה את פרויקט "איירפורט סיטי בלגרד" לא עמדה ביחס שבין ההכנסות התזרימיות של הנכסים המשועבדים על בסיס NOI לתשלומי החוב הכולל קרן וריבית (להלן: יחס ה"דסר" ("DSCR") הנדרש ביחס ההלוואות המיוחסות לשלבים א' ו'ב' של הפרוייקט. בחודש אוגוסט החברה קיבלה כתב ויתור מהבנק ביחס לאי עמידה באמת המידה הפיננסית כאמור לעיל בתוקף עד ליום 30 ביוני 2018. בהתאם, נכון ליום 30 בספטמבר 2017, החברה סיווגה את ההלוואות המיוחסות לשלבים א' ו-ב' לזמן ארוך בהתבסס על צפי החברה לעמידה באמת המידה הפיננסית בבחינה הבאה ביום 30 ביוני 2018.

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

ביאור 7 - אירועים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי

**א.** ביום 8 בנובמבר 2017 נערך מכרז ציבורי לאחר מכרז מוסדי, במסגרתו גייסה החברה 764,577 אלפי ש"ח ברוטו כנגד הנפקת 764,577 אלפי ש"ח ע.ג. אג"ח והריבית על אג"ח (סדרה ח') נקבעה בשיעור של 2.57% לשנה (כ) - 2.7% ריבית אפקטיבית לשנה), צמוד למדד המחירים לצרכן. הוצאות ההנפקה הסתכמו לסך של כ- 7.6 מיליון ש"ח. האג"ח עומדות לפירעון בארבעה תשלומים שנתיים לא שווים אשר ישולמו ביום 15 באוקטובר בכל אחת מהשנים 2020, 2024-2026 לפי החלוקה כדלקמן: א. 15% מיתרת הקרן בכל אחד מהימים 15 באוקטובר 2020, 2024 ו- 2025 ו- ב. 55% מיתרת הקרן תשולם ביום 15 באוקטובר 2026. אגרות החוב לא הובטחו בשעבוד.

במסגרת ההנפקה החברה התחייבה בהתניות שונות כלפי מחזיקי האגרות החוב לרבות שמירה על מספר אמות מידה פיננסיות כדלקמן: 1. יחס של הון עצמי למאזן שלא על בסיס מאוחד, שלא יפחת משיעור של 40%. 2. יחס של הון עצמי למאזן על בסיס מאוחד, שלא יפחת משיעור של 20%. 3. יחס בין החוב (סולו) לבין סך ההון והחוב (CAP) לא יעלה על 60% (כאשר בחישוב ההון יכללו יתרות המיסים הנדחים). 4. יחס בין החוב (מאוחד) לבין סך ההון והחוב (CAP) לא יעלה 75% (כאשר בחישוב ההון יכללו יתרות המיסים הנדחים). כמו כן הגבלות על חלוקת דיבידנד, הגבלות על העברת שליטה ועוד.

**ב.** בהמשך לאמור בביאור 16 ה' לדוחות הכספיים השנתיים בנוגע להלוואות המימון מחדש שקיבלו החברה וחברת בת שלה ("הלוות") מתאגיד בנקאי וגופים מוסדיים ("המלווים"), ביום 20 בנובמבר 2017 פרעו הלוות מיוזמתם בפירעון מוקדם את יתרת הלוואות המימון מחדש בסך של כ- 486.3 מיליון ש"ח כולל הצמדה וריבית צבורה (לא כולל עמלת פירעון מוקדם). בעקבות ביצוע הפירעון המוקדם ירשמו הלוות הוצאות מימון חד פעמיות בסך של כ- 14 מיליון ש"ח ברבעון הרביעי 2017 וחלק החברה וחברת בת בנכסים פארק וייצמן נס ציונה ופרוייקט קונקורד בבני ברק ישוחררו משיעבודים הרשומים כיום בהתאם להלוואה המוסדית.

כמו כן, לתאריך הדוח מנהלת החברה משא ומתן עם המלווים לקבלת מסגרת אשראי של עד 300 מיליון ש"ח לתקופה של שנתיים, וזאת כנגד יצירת שעבוד על אחד מנכסי החברה בישראל, אשר ישוחררו מהשעבודים הרשומים כיום להבטחת הלוואה המוסדית.