

**אפריקה ישראל נכסים בע"מ**

**דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים  
ליום 30 בספטמבר 2016**

**(בלתי מבוקרים)**

# אפריקה ישראל נכסים בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים  
ליום 30 בספטמבר 2016

(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 6100601  
טלפון 03 684 8000

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

### מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של אפריקה ישראל נכסים בע"מ, החברה וחברות בנות שלה (להלן - "הקבוצה"), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 30 בספטמבר 2016 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על רווח והפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים אלו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), 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 מזהים 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 ומידיים), התש"ל-1970.

בריטמן אלמגור זהר ושות'  
רואי חשבון

סומך חייקין  
רואי חשבון

תל אביב, 20 בנובמבר, 2016

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

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 בספטמבר	
2015	2015	2016
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
4,809,320	5,368,896	4,869,751
1,062,883	717,388	933,927
9,029	9,477	6,695
208,133	199,013	229,523
5,636	10,359	66,395
14,466	14,882	10,386
6,460	6,723	6,249
802,675	827,253	850,684
<u>6,918,602</u>	<u>7,153,991</u>	<u>6,973,610</u>
129,311	127,979	207,750
28,276	26,314	22,421
8,374	3,755	12,253
86,095	123,324	86,672
61,407	79,536	108,686
193,740	254,764	194,222
507,203	615,672	632,004
264,213	101,500	611,346
771,416	717,172	1,243,350
<u>7,690,018</u>	<u>7,871,163</u>	<u>8,216,960</u>

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

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

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 בספטמבר		
	2015	2016	
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
56,372	56,372	56,388	<b>הון</b>
1,881,110	1,881,110	1,881,110	הון מניות
(734,829)	(639,352)	(777,469)	פרמיה על מניות
1,220,637	1,419,867	1,477,865	קרנות הון
2,423,290	2,717,997	2,637,894	יתרת עודפים
175,560	178,573	210,633	סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה
2,598,850	2,896,570	2,848,527	זכויות שאינן מקנות שליטה
			<b>סה"כ הון</b>
			<b>התחייבויות שאינן שוטפות</b>
2,340,221	2,204,212	2,270,144	הלוואות מתאגידים בנקאיים
3,313	6,747	-	התחייבויות לחברות קשורות לזמן ארוך
925,227	927,715	929,610	אגרות חוב
68,249	67,476	97,055	התחייבויות אחרות לזמן ארוך
752	519	739	התחייבויות בגין הטבות לעובדים
424,302	424,377	468,785	התחייבויות מסים נדחים
3,762,064	3,631,046	3,766,333	<b>סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות</b>
			<b>התחייבויות שוטפות</b>
880,454	921,084	1,011,119	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ומאחרים וחלויות שוטפות של
112,047	112,886	196,155	הלוואות לזמן ארוך
36,309	36,314	6,935	חלויות שוטפות של אגרות חוב
186,899	170,518	238,298	חברות קשורות
6,013	1,943	22,185	ספקים, זכאים ויתרות זכות הפרשות
91,414	90,327	94,778	התחייבויות בגין מסים שוטפים
15,968	10,475	32,630	מקדמות מלקוחות
1,329,104	1,343,547	1,602,100	<b>סה"כ התחייבויות שוטפות</b>
7,690,018	7,871,163	8,216,960	

אריאל גולדשטיין - סמנכ"ל כספים

אברהם נובוגרוצקי - מנכ"ל

נדב גרינשפון - יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 20 בנובמבר, 2016

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		
	2015 (*)	2016	2015 (*)	2016	
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
334,795	85,656	81,903	255,859	246,165	הכנסות מהשכרת והפעלת נכסים
33,337	7,941	3,415	22,630	16,106	הכנסות מעסקאות בניה ומקרקעין
199,437	170,734	124,208	197,287	237,334	עליה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
-	-	-	-	19,243	עליה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה, נטו
6,862	2,494	519	5,239	1,760	הכנסות אחרות
<u>574,431</u>	<u>266,825</u>	<u>210,045</u>	<u>481,015</u>	<u>520,608</u>	
10,754	2,610	125	7,957	1,084	הוצאות הפעלת ואחזקת נכסים
28,866	7,004	2,627	20,116	12,637	הוצאות בגין עסקאות בניה ומקרקעין
9,105	2,288	3,720	5,437	8,127	הוצאות מכירה ושיווק
39,367	10,256	8,718	28,492	30,487	הוצאות הנהלה וכלליות
26,304	26,304	-	26,304	-	הפחתת מלאי למחיר מימוש, נטו
15,969	1,526	4,181	544	-	ירידה בשווי הוגן נדל"ן להשקעה בהקמה, נטו
20,246	4,355	1,722	14,742	15,871	הוצאות אחרות
<u>150,611</u>	<u>54,343</u>	<u>21,093</u>	<u>103,592</u>	<u>68,206</u>	
<u>423,820</u>	<u>212,482</u>	<u>188,952</u>	<u>377,423</u>	<u>452,402</u>	<b>רווח תפעולי</b>
(196,502)	(57,436)	(52,829)	(154,003)	(148,312)	הוצאות מימון
4,332	321	1,002	2,591	3,331	הכנסות מימון
<u>(192,170)</u>	<u>(57,115)</u>	<u>(51,827)</u>	<u>(151,412)</u>	<u>(144,981)</u>	<b>הוצאות מימון, נטו</b>
13,624	5,138	11,305	8,486	19,552	<b>חלק ברווחי חברות כלולות, נטו ממס</b>
245,274	160,505	148,430	234,497	326,973	<b>רווח לפני מיסים על ההכנסה</b>
(64,708)	(36,031)	(33,750)	(52,060)	(77,667)	מיסים על ההכנסה
180,566	124,474	114,680	182,437	249,306	<b>רווח מפעילות נמשכת</b>
36,228	27,186	(13,210)	30,348	45,598	<b>רווח מפעילות מופסקת לאחר מס (ראה ביאור 5)</b>
<u>216,794</u>	<u>151,660</u>	<u>101,470</u>	<u>212,785</u>	<u>294,904</u>	<b>רווח נקי לתקופה</b>
199,276	142,071	93,839	198,506	257,228	<b>מיוחס ל:</b>
17,518	9,589	7,631	14,279	37,676	בעלים של החברה
<u>216,794</u>	<u>151,660</u>	<u>101,470</u>	<u>212,785</u>	<u>294,904</u>	זכויות שאינן מקנות שליטה
5.73	4.03	3.75	5.90	7.43	<b>רווח למניה רגילה אחת (בש"ח) בת 1 ש"ח ע.ב.</b>
1.27	0.96	(0.46)	1.07	1.60	<b>המיוחס לבעלים של החברה:</b>
7.00	4.99	3.29	6.97	9.03	רווח בסיסי ומדולל למניה (בש"ח) מפעילות נמשכת
					רווח בסיסי ומדולל למניה (בש"ח) מפעילות מופסקת
					רווח בסיסי ומדולל למניה (בש"ח)

(\*) הוצג מחדש - ראה ביאור 5 בדבר פעילות 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	
	2015 (*)		2015 (*)	
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(מבוקר)	(בלתי מבוקר)
216,794	151,660	101,470	212,785	294,904
6,149	215	1,744	6,852	(6,313)
378	392	-	392	-
-	-	81	-	244
(281,457)	113,148	(58,160)	(180,445)	(39,174)
(274,930)	113,755	(56,335)	(173,201)	(45,243)
(58,136)	265,415	45,135	39,584	249,661
(58,811)	248,443	41,351	35,896	214,588
675	16,972	3,784	3,688	35,073
(58,136)	265,415	45,135	39,584	249,661

רווח נקי לתקופה

**רווח (הפסד) כולל אחר:**

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

**רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה**

**סה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה**

**סה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה מיוחס ל:**

בעלים של החברה  
זכויות שאינן מקנות שליטה

(\*) הוצג מחדש – ראה ביאור 5 בדבר פעילות מופסקת.

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

**מתייחס לבעלים של החברה**

סך הכל הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ	עודפים	קרן		קרן הון מפיננסים	קרן הון מגידור תזרימי	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
2,598,850	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
<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>

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

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**

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	קרבן הון	קרבן הון	קרבן הון מפעולות עם בעל שליטה אלפי ש"ח	קרבן הון מגידור תזרימי מזומנים אלפי ש"ח	פרמיה על מניות אלפי ש"ח	הון מניות אלפי ש"ח
				מעסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה אלפי ש"ח	בגין הפרשי תרגום של פעילות חוץ אלפי ש"ח				
2,856,875	174,885	2,681,990	1,221,250	(7,694)	(459,239)	6,600	(16,409)	1,881,110	56,372
212,785	14,279	198,506	198,506	-	-	-	-	-	-
6,852	885	5,967	-	-	-	-	5,967	-	-
392	-	392	-	-	392	-	-	-	-
(180,445)	(11,476)	(168,969)	-	-	(168,969)	-	-	-	-
39,584	3,688	35,896	198,506	-	(168,577)	-	5,967	-	-
111	-	111	111	-	-	-	-	-	-
<u>2,896,570</u>	<u>178,573</u>	<u>2,717,997</u>	<u>1,419,867</u>	<u>(7,694)</u>	<u>(627,816)</u>	<u>6,600</u>	<u>(10,442)</u>	<u>1,881,110</u>	<u>56,372</u>

**לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה  
ביום**

**30 בספטמבר 2015 (בלתי מבוקר)**

יתרה ליום 1 בינואר, 2015  
רווח נקי לתקופה  
רווח מגידור תזרימי מזומנים, נטו ממס  
מימוש חברה מוחזקת  
הפרשי תרגום בגין פעילויות חוץ, נטו  
ממס

**סה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה**

תשלומים מבוססי מניות  
יתרה ליום 30 בספטמבר 2015

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

**מתייחס לבעלים של החברה**

סך הכל הון אלפי ש"ח	זכויות שאינן מקנות שליטה אלפי ש"ח	סה"כ אלפי ש"ח	עודפים אלפי ש"ח	קרן		קרן הון מפעולות עם בעל שליטה אלפי ש"ח	קרן הון מגידור תזרימי מזומנים אלפי ש"ח	פרמיה על מניות אלפי ש"ח	הון מניות אלפי ש"ח
				הערכה מחדש עם זכויות שאינן מקנות שליטה אלפי ש"ח	קרן הון בגין הפרשי תרגום של פעילות חוץ 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	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>2,848,527</b>	<b>210,633</b>	<b>2,637,894</b>	<b>1,477,865</b>	<b>(7,694)</b>	<b>(759,277)</b>	<b>6,600</b>	<b>(17,098)</b>	<b>1,881,110</b>	<b>56,388</b>

**לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה  
ביום**

**30 בספטמבר 2016 (בלתי מבוקר)**

יתרה ליום 1 ביולי, 2016

רווח נקי לתקופה

רווח מגידור תזרימי מזומנים, נטו ממס

מימוש גידור תזרים מזומנים לרווח והפסד

הפרשי תרגום בגין פעילויות חוץ, נטו ממס

**סה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה**

תשלומים מבוססי מניות

יתרה ליום 30 בספטמבר 2016

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

**מתייחס לבעלים של החברה**

סך הכל הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	מתייחס לבעלים של החברה		קרן הון	קרן הון	קרן הון	קרן הון	פרמיה על מניות	הון מניות
		סה"כ	עודפים	מעסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה	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
2,631,118	161,601	2,469,517	1,277,759	(7,694)	(734,250)	6,600	(10,380)	1,881,110	56,372
151,660	9,589	142,071	142,071	-	-	-	-	-	-
215	277	(62)	-	-	-	-	(62)	-	-
392	-	392	-	-	392	-	-	-	-
113,148	7,106	106,042	-	-	106,042	-	-	-	-
265,415	16,972	248,443	142,071	-	106,434	-	(62)	-	-
37	-	37	37	-	-	-	-	-	-
<b>2,896,570</b>	<b>178,573</b>	<b>2,717,997</b>	<b>1,419,867</b>	<b>(7,694)</b>	<b>(627,816)</b>	<b>6,600</b>	<b>(10,442)</b>	<b>1,881,110</b>	<b>56,372</b>

**לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה**

**ביום**

**30 בספטמבר 2015 (בלתי מבוקר)**

יתרה ליום 1 ביולי, 2015

רווח נקי לתקופה

רווח (הפסד) מגידור תזרימי מזומנים, נטו ממס

מימוש חברה מוחזקת

הפרשי תרגום בגין פעילויות חוץ, נטו ממס

**סה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה**

תשלומים מבוססי מניות

**יתרה ליום 30 בספטמבר 2015**

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

**מתייחס לבעלים של החברה**

סך הכל הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	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
2,856,875	174,885	2,681,990	1,221,250	(7,694)	(459,239)	6,600	(16,409)	1,881,110	56,372
216,794	17,518	199,276	199,276	-	-	-	-	-	-
6,149	845	5,304	-	-	-	-	5,304	-	-
378	-	378	-	-	378	-	-	-	-
(281,457)	(17,688)	(263,769)	-	-	(263,769)	-	-	-	-
(58,136)	675	(58,811)	199,276	-	(263,391)	-	5,304	-	-
(200,000)	-	(200,000)	(200,000)	-	-	-	-	-	-
111	-	111	111	-	-	-	-	-	-
<u>2,598,850</u>	<u>175,560</u>	<u>2,423,290</u>	<u>1,220,637</u>	<u>(7,694)</u>	<u>(722,630)</u>	<u>6,600</u>	<u>(11,105)</u>	<u>1,881,110</u>	<u>56,372</u>

**לשנה שהסתיימה**  
**ביום 31 בדצמבר, 2015 (מבוקר)**

יתרה ליום 1 בינואר, 2015  
רווח נקי לשנה  
רווח מגידור תזרימי מזומנים, נטו ממס  
מימוש חברה מוחזקת  
הפרשי תרגום בגין פעילויות חוץ, נטו ממס

**סה"כ רווח (הפסד) כולל לשנה**

דיבידנד ששולם  
תשלומים מבוססי מניות

יתרה ליום 31 בדצמבר, 2015

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	
	2015	2016	2015	2016
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
216,794	151,660	101,470	212,785	294,904
(13,624)	(5,138)	(11,305)	(8,486)	(19,552)
290	290	-	290	-
2,612	427	419	1,831	1,879
26,304	26,304	-	26,304	-
208,135	59,578	53,471	162,454	169,876
70,453	39,898	35,455	56,578	90,789
(1,756)	7	(1,772)	(1,029)	(5,195)
(238,886)	(200,398)	(113,890)	(228,964)	(313,876)
15,969	1,526	4,181	544	(19,243)
244	-	-	-	-
111	37	-	111	-
69,852	(77,469)	(33,441)	9,633	(95,322)
(25,798)	(4,822)	(24,701)	(21,845)	(73,226)
(2,318)	(22,143)	(4,000)	(17,468)	(2,085)
(2,590)	(692)	1,346	237	5,676
(9,378)	(8,900)	(25,562)	(3,746)	(50,128)
15,118	7,229	11,089	9,150	17,191
30,021	(25,643)	(10,003)	20,734	6,679
5,055	(54,971)	(51,831)	(12,938)	(95,893)
291,701	19,220	16,198	209,480	103,689
(10,034)	(405)	(1,126)	(4,167)	(220)
(6,702)	(1,806)	-	(1,806)	(31,240)
-	-	-	-	-
1,988	1,998	-	1,998	-
(69,434)	(24,955)	(14,848)	(51,965)	(51,957)
(554,959)	(75,892)	(45,366)	(212,576)	(265,190)
(1,169)	(37)	(550)	(527)	(1,171)
236	238	-	238	-
320,022	27,121	15,110	44,211	325,729
4,242	(1,375)	14	429	(5,458)
3,426	(14,550)	5,044	(12,950)	(48,773)
(312,384)	(89,663)	(41,722)	(237,115)	(78,280)

**תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת**

רווח נקי לתקופה  
**התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי  
המזומנים מפעילות שוטפת:**  
חלק הקבוצה ברווחי חברות כלולות  
הפסד ממכירת חברות מוחזקות  
פחת והפחתות  
הפחתת מלאי לשווי מימוש, נטו  
הוצאות מימון שהוכרו בדוח רווח והפסד, נטו  
הוצאות מיסים שהוכרו בדוח רווח והפסד  
מיסי הכנסה שהתקבלו, נטו  
שינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו  
שינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה, נטו  
שינוי בהטבות לעובדים לזמן ארוך  
תשלומים מבוססי מניות לעובדים

**שינוי בסעיפי רכוש והתחייבויות:**

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

**מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת**

**תזרימי מזומנים לפעילות השקעה**

השקעות והלוואות לחברות כלולות, נטו  
תשלום מס בגין מכירת חברות מוחזקות ומימוש נדל"ן  
להשקעה  
תמורה ממימוש השקעה בחברה כלולה  
תמורה ממימוש השקעות בחברות שאוחדו בעבר  
השקעה בנדל"ן להשקעה  
השקעה בנדל"ן להשקעה בהקמה  
רכישת תוכנה ורכוש קבוע  
רכישות חברות שאוחדו לראשונה  
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 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 שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
	2015	2016	2015	2016
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
(31,900)	(1,498)	505,090	(3,464)	528,548
(5,569)	(2,648)	501	(3,766)	(1,669)
(301,988)	(58,029)	(519,032)	(219,985)	(698,916)
(158,462)	(84,674)	(111,130)	(158,462)	(111,130)
(204,818)	(59,679)	(58,962)	(163,954)	(153,098)
(200,000)	-	-	-	-
493,210	76,008	27,838	201,732	214,059
330,510	126,011	-	330,510	199,836
-	-	-	-	16
<u>(79,017)</u>	<u>(4,509)</u>	<u>(155,695)</u>	<u>(17,389)</u>	<u>(22,354)</u>
(99,700)	(74,952)	(181,219)	(45,024)	3,055
308,170	326,608	376,109	308,170	193,740
-	-	2,185	-	-
<u>(14,730)</u>	<u>3,108</u>	<u>(2,853)</u>	<u>(8,382)</u>	<u>(2,573)</u>
<u>193,740</u>	<u>254,764</u>	<u>194,222</u>	<u>254,764</u>	<u>194,222</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  
 דיבידנד ששולם לבעלי המניות  
 קבלת הלואות לזמן ארוך  
 הנפקת אגרות חוב בניכוי הוצאות הנפקה  
 תמורה ממימוש אופציות למניות

**מזומנים נטו 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 2016, כוללים את אלה של החברה ושל החברות הבנות שלה (להלן יחד - "הקבוצה"), וכן את זכויות הקבוצה בחברות כלולות ובישויות בשליטה משותפת. החברה הינה חברה בת ישירה של אפריקה ישראל להשקעות בע"מ (להלן - "אפריקה ישראל"). הקבוצה עוסקת בייזום, הקמה, השכרה ותפעול של מבנים לתעשייה, משרדים ומסחר בארץ ובחו"ל ופעילות בתחום המגורים בארץ ובחו"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 2015 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך, ולביאורים אשר נלוו אליהם, אשר אושרו ביום 13 במרץ 2016. (להלן - "הדוח הכספי השנתי")
- ג.** לתאריך הדוח הכספי, לחברה גרעון בהון החוזר במאוחד בסך של כ- 359 מיליון ש"ח וכן גירעון בהון חוזר סולו בסך של כ- 867 מיליון ש"ח, ובניכוי הלוואות מחברות בנות הגירעון בהון חוזר סולו הינו בסך של כ- 504 מיליון ש"ח.
- החברה פועלת במגמה להגדיל את היתרות הנזילות שבידיה ולהקטין את התחייבויותיה לזמן קצר וזאת על ידי מספר פעולות:
- (1) בחודש אוגוסט 2016 התקשרה החברה בהסכמי מימון עם תאגיד בנקאי וגופים מוסדיים מערכת הסכמים להעמדת הלוואה לתקופה של חמש שנים בסך של כ- 500 מיליון ש"ח המיועדת לפרוע הלוואה מקורית שיתרתה לתאריך הדוח כ- 493 מיליון ש"ח המסווגת בהתחייבויות שוטפות. לעניין החתימה על הסכם המימון מחדש ראה ביאור 6. טז'.
  - (2) הארכת מועדי פירעון של הלוואות לזמן קצר שנלקחו למימון הקמת נכסים מניבים והמרתם להלוואות לזמן ארוך.
  - (3) מימוש נכסים מניבים במדינות הפעילות של החברה ו/או החזר כספים באמצעות מימון מחדש, ו/או מימוש השקעות בחברות מוחזקות. אשר ביחס לחלקן נחתמו הסכמי מכירה, ראה ביאור 6 יא'.
  - (4) גיוס אגרות חוב ו/או הרחבת סדרה קיימת. לעניין גיוס אגרות חוב סדרה ו' וסדרה ז' שבוצעו במהלך תקופת החשבון ראה ביאור 6 א' ו- 6 יג'.
- 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 2015, ולשנה שהסתיימה באותו תאריך.
- ב.** הדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים נערכו בהתאם להוראות הגילוי בפרק ד' לתקנות ניירות ערך (דו"חות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.
- ג.** הדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים ביניים אושרו לפרסום על ידי הדירקטוריון ביום 20 בנובמבר 2016.

**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 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	%	%
123.08	123.21	0.155	4.203
123.58	124.08	0.162	4.404
123.08	123.21	0.157	4.247
%	%	%	%

**תאריך הדוחות הכספיים:**

ליום 30 בספטמבר 2016  
 ליום 30 בספטמבר 2015  
 ליום 31 בדצמבר 2015

**שיעורי השינוי:**

**לתקופה של תשעה חודשים  
שהסתיימה:**

0.0	0.0	(1.27)	(1.0)	ביום 30 בספטמבר 2016
(0.6)	(0.2)	(5.3)	(6.8)	ביום 30 בספטמבר 2015

**לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה:**

0.0	0.4	(1.9)	(1.9)	ביום 30 בספטמבר 2016
(0.4)	0.3	3.8	4.4	ביום 30 בספטמבר 2015

**לשנה שהסתיימה:**

(1.0)	(0.9)	(8.2)	(10.1)	ביום 31 בדצמבר 2015
-------	-------	-------	--------	---------------------

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 (רמה 3) 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 לגבי הערכת שווי, על מנת לבחון האם אומדן זה מייצג אומדן מהימן לשווי ההוגן נכון לתאריך הדיווח ביניים. בחינה זו נעשית באמצעות סקירת שינויים בשוק הנדל"ן הרלוונטי, בחוזי השכירות בנכס, בסביבה המקרו-כלכלית של הנכס, וכן במידע חדש בדבר עסקאות מהותיות אשר נעשו בסביבת הנכס ובנכסים דומים וכל מידע אחר אשר עשוי להצביע על שינויים בשווי ההוגן של הנכס. 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.

לצורך קביעת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה, ליום 30 בספטמבר 2016, 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.



**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)

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

שיעורי ההיוון ששימשו את מעריכי השווי ליום 30 בספטמבר 2015 הינם כדלקמן:

גרמניה	פולין	רומניה	סרביה	בולגריה	צ'כיה	ישראל	
%	%	%	%	%	%	%	
4.85-9.1	9	7.56-8.18	9-10	10.25	6.9-10.4	7.25-9.25	שטחי משרדים ומסחר
-	-	-	-	-	-	7.75-9.25	שטחי אחסנה וחניונים
-	-	8-9	9.5	-	6.9	8.75-9.75	נדל"ן להשקעה בהקמה

החברה רשמה בדוחותיה הכספיים לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2016 רווח מעליית ערך של נדל"ן להשקעה בסך של 237,334 אלפי ש"ח וסך של 124,208 אלפי ש"ח בהתאמה, וכן רווח מעליית ערך של נדל"ן להשקעה בהקמה בסך של 19,243 אלפי ש"ח והפסד בסך של 4,181 אלפי ש"ח בהתאמה.

**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 קבוצת מכשירים פיננסיים, המוצגים בדוחות הכספיים, שלא על פי שווים ההוגן:

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

שווי הוגן			ערך בספרים			התחייבויות פיננסיות הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים כולל חלויות שוטפות
ליום 31 בדצמבר 2015	ליום 30 בספטמבר 2015	ליום 30 בספטמבר 2016	ליום 31 בדצמבר 2015	ליום 30 בספטמבר 2015	ליום 30 בספטמבר 2016	
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
<u>(3,202,816)</u>	<u>(3,053,290)</u>	<u>(3,172,895)</u>	<u>(3,116,876)</u>	<u>(2,984,933)</u>	<u>(3,122,607)</u>	
<u>(1,061,600)</u>	<u>(1,048,070)</u>	<u>(1,192,249)</u>	<u>(1,056,607)</u>	<u>(1,054,889)</u>	<u>(1,141,060)</u>	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 וחוזה אחד להחלפת ריבית שאינו עומד בתנאי גידור חשבונאי. מכשירים אלו נמדדים כולם בהתאם לרמת מדידה 2, (בהתבסס על נתונים נצפים בקשר לשערי הריבית שאינם מחירים מצוטטים). המכשירים הפיננסיים הנ"ל מוצגים בדוחות הכספיים בהתאם לשוויים ההוגן. יתרתם נכון ליום 30 בספטמבר 2016 הינה 4,672 אלפי יורו (כ- 19.6 מיליון ש"ח) ו- 391 אלפי אירו (כ- 1.6 מיליון ש"ח) בהתאמה ליום 30 בספטמבר 2015: 2,888 אלפי יורו (כ- 12.7 מיליון ש"ח) ו- 65 אלפי אירו (כ- 0.3 מיליון ש"ח) בהתאמה וליום 31 בדצמבר 2015: 3,256 אלפי אירו (כ- 13.8 מיליון ש"ח) ו- 70 אלפי אירו (כ- 0.3 מיליון ש"ח) בהתאמה. השווי הוגן של אותם מכשירים נאמד לפי ההפרש המהוון של תזרימי המזומנים שבין הריבית הקבועה שמשלמת החברה והריבית המשתנה הצפויה להתקבל על פי עקום הריבית באותו מועד דיווח.

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

ביאור 4 - דיווח מגזרי

ההרכב:

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
									256,577
									(76,542)
									-
									189,759
									(9,184)
									76,542
									2,687
									70,012
									17,924
									(14,621)

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

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:**

עליה (ירידה) בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה

**ליום 30 בספטמבר 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
1,342,090	419,560	872,614	25,331	-	141,406	3,002,676	-	5,803,678
-	319,520	38,596	95,383	-	101,456	424,625	78,854	1,058,434
1,342,090	739,080	911,210	120,714	-	242,862	3,427,301	78,854	6,862,112

נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה

מלאי דירות ומקרקעין

**סך הכל**

\* גרמניה- מגזר שפעילותו מסווגת כפעילות מופסקת. הנדלן להשקעה בגרמניה בסך של 525,343 אלפי ש"ח מוצג בנכסים המוחזקים למכירה.

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

ביאור 4 - דיווח מגזרי (המשך)

ההרכב:

ישראל אלפי ש"ח	צ'כיה אלפי ש"ח	סרביה אלפי ש"ח	פולין אלפי ש"ח	גרמניה (*) אלפי ש"ח	בולגריה אלפי ש"ח	רומניה אלפי ש"ח	אחרות אלפי ש"ח	התאמות אלפי ש"ח	סה"כ אלפי ש"ח
81,181	23,476	53,471	4,262	56,110	12,934	303,514	2,176	(56,110)	481,014
66,853	24,946	46,630	1,756	49,490	(6,870)	295,766	(23,788)	(49,490)	405,293
									(27,870)
									377,423
									(154,003)
									2,591
									8,486
									234,497
									(52,060)
									182,437
									30,348
									212,785
10,316	8,290	14,198	-	31,677	(10,546)	174,485	-	(31,677)	196,743
-	-	-	-	-	-	(5,840)	(20,464)	-	(26,304)

**לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה  
ביום 30 בספטמבר 2015 (בלתי מבוקר)**

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 מפעילות נמשכת**

**רווח מפעילות מופסקת לאחר מס**

**רווח נקי לתקופה**

**מידע נוסף:**

עליה (ירידה) בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה  
ונדל"ן להשקעה בהקמה

הפחתת מלאי למחיר מימוש

\* גרמניה- מגזר שפעילותו מסווגת כפעילות מופסקת

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

ביאור 4 - דיווח מגזרי (המשך)

ההרכב:

ס"ח	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
205,864	3,841	87	170,291	(5,730)	(3,841)	3,489	18,632	14,163	4,932
199,514	8,717	168	172,233	(8,080)	(8,717)	2,934	16,471	13,452	2,336
(10,562)									
188,952									
(52,829)									
1,002									
11,305									
148,430									
(33,750)									
114,680									
(13,210)									
101,470									
120,027	10,318	-	122,252	(9,184)	(10,318)	2,687	6,636	7,873	(10,237)

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

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:**

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 4 - דיווח מגזרי (המשך)

ההרכב:

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
30,155	11,305	29,964	1,196	37,397	(1,153)	193,618	1,740	(37,397)	266,825
24,786	14,991	26,067	572	34,914	(9,404)	187,001	(20,894)	(34,914)	223,119
									(10,637)
									212,482
									(57,436)
									321
									5,138
									160,505
									(36,030)
									124,474
									27,186
									151,660
5,753	9,203	14,730	-	29,664	(10,546)	150,068	-	(29,664)	169,208
-	-	-	-	-	-	(5,840)	(20,464)	-	(26,304)

**לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה**  
**ביום 30 בספטמבר 2015 (בלתי מבוקר)**

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 מפעילות נמשכת**  
**רווח מפעילות מופסקת לאחר מס**  
**רווח נקי לתקופה**  
**מידע נוסף:**  
 עליה (ירידה) בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה  
 ונדל"ן להשקעה בהקמה  
 הפחתת מלאי למחיר מימוש

\* גרמניה - מגזר שפעילותו מסווגת כפעילות מופסקת.

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

ביאור 4 - דיווח מגזרי (המשך)

הרכב:

ישראל אלפי ש"ח	צ'כיה אלפי ש"ח	סרביה אלפי ש"ח	פולין אלפי ש"ח	גרמניה(*) אלפי ש"ח	בולגריה אלפי ש"ח	רומניה אלפי ש"ח	אחרות אלפי ש"ח	התאמות אלפי ש"ח	סה"כ אלפי ש"ח
101,755	29,836	64,298	6,467	71,225	22,841	346,848	2,387	(71,225)	574,432
66,943	29,724	56,141	2,496	62,641	(4,605)	337,312	(24,428)	(62,641)	463,583
									(39,763)
									423,820
									(196,502)
									4,332
									13,624
									245,274
									(64,708)
									180,566
									36,228
									216,794
(2,110)	8,819	13,379	-	39,449	(10,546)	173,926	-	(39,449)	183,468
-	-	-	-	-	-	(5,840)	(20,464)**	-	(26,304)

**לשנה שהסתיימה**  
**ביום 31 בדצמבר 2015 (מבוקר)**

הכנסות המגזר  
תוצאות המגזר  
הוצאות שלא הוקצו למגזרים  
**רווח תפעולי**  
הוצאות מימון  
הכנסות מימון  
חלק החברה ברווחי חברות כלולות, נטו  
**רווח לפני מסים על ההכנסה**  
מסים על הכנסה  
**רווח נקי לשנה**

**מידע נוסף:**

שינוי בשווי הוגן נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה  
בהקמה  
הפחתת מלאי למחיר מימוש

**ליום 31 בדצמבר 2015 (מבוקר)**

ישראל אלפי ש"ח	צ'כיה אלפי ש"ח	סרביה אלפי ש"ח	פולין אלפי ש"ח	גרמניה(*) אלפי ש"ח	בולגריה אלפי ש"ח	רומניה אלפי ש"ח	אחרות אלפי ש"ח	סה"כ אלפי ש"ח
1,389,591	376,262	715,378	21,565	466,282	152,116	2,751,009	-	5,872,203
-	251,992	-	65,430	-	113,003	425,088	76,473	931,986
1,389,591	628,254	715,378	86,995	466,282	265,119	3,176,097	76,473	6,804,189

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

\* גרמניה- מגזר שפעילותו מסווגת כפעילות מופסקת  
\*\* ההפחתה במלאי למחיר מימוש בסך 20,464 אלפי ש"ח נרשמה בגין קרקע בפרוייקט בלטביה.

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

**ביאור 5 - פעילות מופסקת**

א. במהלך רבעון שני 2016 חברת הבת אפי אירופה התקשרה בהסכמים למכירת מרבית הנכסים המוחזקים בגרמניה, לפרטים נוספים בנוגע להסכמים ראה ביאור 6 י"א. הנהלת החברה צופה שרוב נכסי החברה בגרמניה יימכרו במהלך השנה הקרובה ולכן הפעילות בגרמניה נחשבת כפעילות מופסקת.

נכון ליום 31 בדצמבר 2015 לא היווה מגזר גרמניה פעילות מופסקת. מספרי ההשוואה לשנת 2015 ולתשעה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2015 הוצגו מחדש בדוחות רווח והפסד המאוחדים, על מנת להציג בנפרד את הפעילות המופסקת מהפעילות הנמשכת.

ב. להלן התוצאות המיוחסות לפעילות המופסקת:

לשנה שהסתיימה	לתקופה של שלושה		לתקופה של תשעה		
	חודשים שהסתיימה		חודשים שהסתיימה		
	ביום 30 בספטמבר		ביום 30 בספטמבר		
ביום	2015	2016	2015	2016	
31 בדצמבר	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
2015	(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
	31,776	7,732	6,477	24,432	הכנסות
	(13,286)	(3,879)	(6,020)	(10,201)	הוצאות
	39,449	29,664	(10,318)	31,677	עליה (ירידה) בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
	(15,964)	(2,464)	(1,644)	(11,043)	הוצאות מימון, נטו
	41,974	31,053	(11,505)	34,865	<b>רווח (הפסד) לפני מסים על הכנסה</b>
	-			58,720	<b>מסים</b>
	(5,745)	(3,867)	(1,705)	(4,518)	מסים על ההכנסה
	36,228	27,186	(13,210)	30,348	<b>סה"כ רווח (הפסד) מפעילויות שהופסקו</b>
				45,598	

ג. להלן נתוני תזרימי המזומנים המיוחסות לפעילות המופסקת:

לשנה שהסתיימה	לתקופה של שלושה		לתקופה של תשעה		
	חודשים שהסתיימה		חודשים שהסתיימה		
	ביום 30 בספטמבר		ביום 30 בספטמבר		
ביום	2015	2016	2015	2016	
31 בדצמבר	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
2015	(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
	18,915	1,526	6,569	13,409	תזרימי מזומנים מפעילות מופסקת
	38,145	21,702	(4,489)	37,764	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת
	(54,430)	(22,660)	(3,748)	(50,427)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות השקעה
				(61,294)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון
	2,630	568	(1,668)	746	מזומנים נטו שנבעו מפעילות מופסקת
				(2,182)	(ששימשו לפעילות מופסקת)



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

**ביאור 5 - פעילות מופסקת (המשך)**

ד. הנכסים המוחזקים למכירה המשויכים לפעילות המופסקת ליום 30 בספטמבר 2016 בסך של 525,343 אלפי ש"ח הינם נדל"ן להשקעה.

כמו כן נכון ליום 30 בספטמבר, 2016 מסווג בדוח על המצב הכספי של החברה נכס נדלן להשקעה בהקמה בישראל בסך של 86,000 אלפי ש"ח לסעיף נכסים המוחזקים למכירה.

**ביאור 6 - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח**

א. בהמשך לאמור בביאור 18 ד' לדוח הכספי השנתי, ביצעה החברה במהלך חודש פברואר 2016, הרחבה לסדרה ו' אשר במסגרת זו גייסה החברה כ-165 מיליון ש"ח ברוטו כנגד הנפקת 161.376 מיליון ש"ח ע.ג אג"ח. הוצאות ההנפקה הסתכמו לסך של כ-1.2 מיליון ש"ח. הריבית האפקטיבית הינה כ-4.4%. במקביל החברה שיעבדה בשעבוד ראשון בדרגה יחיד לטובת הנאמן של אגרות חוב (סדרה ו') 15,862,186 מניות רגילות בנות 0.01 אירו ע.ג כל אחת של אפי אירופה כך שסך המניות המשועבדות בגין סדרה ו' עמד על 32,550,000 מניות רגילות בנות 0.01 אירו ע.ג כל אחת של אפי אירופה. בנוסף החברה שיחררה משעבוד לטובת הנאמן של אגרות חוב (סדרה ה') 20,332,185 מניות רגילות בנות 0.01 אירו ע.ג כל אחת של אפי אירופה כך שסך המניות המשועבדות בגין סדרה ה' לאחר השחרור עמד על 41,850,000 מניות רגילות בנות 0.01 אירו ע.ג כל אחת של אפי אירופה. לאחר העדכון האמור לעיל, סך מניות אפי אירופה המשועבדות בגין שתי הסדרות עומד על 80%.

ב. בחודש פברואר 2016 חתמה חברת בת בבעלותה המלאה של החברה הסכם עם צד שלישי שאינו קשור לחברה, למכירת מלוא זכויותיה בנכס מקרקעין בפרוייקט תעשייה עתירת ידע ומשרדים בשם "גלובל פארק" בלוד בתמורה לסכום של כ-195.8 מיליון ש"ח צמוד למדד. בחודש מאי 2016 הושלמה העסקה ובהתאם העבירו הרוכשים לחשבון הנאמנות את מלוא התמורה בגין הנכס (לאחר התאמה למדד) בסך של כ-195.3 מיליון ש"ח. לאחר הסרת השעבוד על הנכס הרשום לטובת הגופים המממנים אשר העמידו אשראי לחברה ורישום שעבודים לטובת הרוכשים בהתאם להסכם הרכישה, הועברה תמורת העסקה לחברה למעט 1.2 מיליון ש"ח שנותרו בנאמנות. תזרים המזומנים החופשי של החברה לאחר מס כתוצאה מהשלמת העסקה הסתכם לסך של כ-160 מיליון ש"ח. לעניין שחרור הנכס משעבוד הגופים המממנים ראה באור 6. ט.

ג. במהלך חודש מרץ 2016 חתמה חברת בת בבלגרד, סרביה עם בנק זר על הסכם למימון מחדש של שלב ב' בפרוייקט, בהיקף של 22.4 מיליון אירו. ההלוואה תישא ריבית בשיעור שנתי של 3M Euribor+4.28% ותיפרע על פני תקופה של 5 שנים.

ד. בהמשך לאמור בביאור 6 ז' לדוח הכספי השנתי בנוגע להסכם מקדמי מותנה לרכישת קרקע בשטח של כ-39,000 מ"ר בבראשוב, רומניה תמורת סך של כ-9.7 מיליון אירו, במהלך חודש מרץ החברה השלימה את עסקת הרכישה והעבירה את התמורה למוכר.

ה. בהמשך לאמור בביאור 5 ה' 10 לדוח הכספי השנתי בנוגע להסכם שנחתם בנובמבר 2015 למכירת נכס מניב בעיר ברלין שבגרמניה בתמורה לסך של כ-9 מיליון אירו, במהלך חודש מרץ 2016 העסקה הושלמה.

ו. בתחילת חודש ינואר 2016 פורסם חוק לתיקון פקודת מס הכנסה הקובע כי שיעור מס החברות בישראל יופחת לשיעור של 25% (במקום 26.5%). שיעור מס החברות החדש הוחל על הכנסה שהופקה או שנצמחה החל מיום 1.1.2016.

ז. כתוצאה מהחקיקה האמורה חל קיטון בהתחייבויות המיסים הנדחים של הקבוצה ליום 31 במרץ 2016 בסך של כ-5,400 אלפי ש"ח אשר נזקף כנגד הכנסות מיסים לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו לאותו תאריך. כמו כן חלק החברה ברווחי חברות כלולות, נטו ממס גדל בסך של כ-1,460 אלפי ש"ח.

ח. בהמשך לאמור בביאור 31 א' 7 לדוח הכספי השנתי בנוגע לכתב האישום כנגד החברה הבת ברומניה וכנגד שלושת עובדיה על ידי משרד התובע ברומניה ובנוגע להחלטת בית המשפט, בהליך מקדמי, לדחות את טענות החברה בדבר הפגמים בהליך החקירה והמשך ההליך הפלילי, בחודש מרץ חברת הבת ועובדיה הגישו עירעור על ההחלטה אשר נדחה. המשפט החל בחודש ספטמבר 2016.

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

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

**ח.** בחודש אפריל 2016 התקשרה החברה עם צדדים שלישיים למכירת מלוא זכויות ההחזקה בקרקע בפתח תקווה המכונה קרקע יכין בתמורה לסכום בסך של 86 מיליון ש"ח. עם החתימה על ההסכם שילמו הרוכשים לנאמן סך של 12 מיליון ש"ח. סכום נוסף של 32 מיליון ש"ח שולם על ידי הרוכשים במהלך יוני 2016 וסכום בסך של 6 מיליון שולם על ידי הרוכשים לחברה ביום 31 ביולי 2016. התמורה הועברה לחברה עם השגת אישור מאת הגופים המממנים לגבי הסרת השיעבוד וכן רישום הערת אזהרה לטובת הרוכשים. ליום 30 בספטמבר 2016 החברה קיבלה סך של 50 מיליון ש"ח על חשבון מכירת הקרקע. יתרת התמורה תשולם על ידי הרוכשים לחברה או לנאמן עד ליום 28 בפברואר 2017. נכון ליום 30 בספטמבר 2016 מסווג הנכס לסעיף נכסים המוחזקים למכירה. החברה לא צפויה לרשום רווח או הפסד מהותי בגין מכירת הקרקע. לעניין שחרור הנכס משעבוד הגופים המממנים ראה באור 6 ט'.

**ט.** בחודש אפריל 2016 קיבלה החברה את הסכמת המלווים ביחס להלוואה כנגד הנכסים המניבים של החברה וחברה בת בישראל. בהתאם להסכמות האלה שוחררו פרוייקט גלובל פארק בלוד וקרקע יכין בפתח תקווה מכל שעבוד או משכנתא או התחייבות שניתנו לטובת המלווים במסגרת הסכם המימון וזאת כנגד פירעון מוקדם של חלק מההלוואה בסך של כ- 5.6 מיליון ש"ח. יצוין כי החברה האריכה את יתרת האשראי אשר יעמוד כנגד חלק החברה בפארק ויצמן נס ציונה ופרוייקט קונקורד בבני ברק, לפרטים נוספים ראה ביאור 6 טז'.

**י.** בחודש מאי 2016 התקשרה חברת בת הולנדית של אפי אירופה בהסכם עם צד שלישי לרכישת 100% מחברה סרבית שבבעלותה קרקע בבלגרד בשטח של כ- 10,400 מ"ר בתמורה לסך של 15,900 אלפי אירו. התמורה תשולם בשלושה תשלומים כדלקמן: תשלום בסך של 11,000 אלפי אירו אשר שולם במועד השלמת העסקה, תשלום שני בסך של 300 אלפי אירו אשר ישולם עד ליום 30 בנובמבר 2016, ותשלום שלישי בסך של 4,600 אלפי אירו אשר ישולם תוך 15 חודשים ממועד השלמת העסקה. סך נוסף של 600 אלפי אירו ישולם אם וכאשר תכנית בניין העיר החלה ביחס למקרקעין תאפשר את בנייתו של הפרוייקט המתוכנן בהיקף של יותר מ- 69,000 מ"ר. על הקרקע מתוכנן פרוייקט שיקלול משרדים, מסחר ומגורים, בשטח כולל של עד 68,000 מ"ר. העסקה הושלמה במהלך חודש יוני 2016.

**יא.** לאחר תהליך מכירה באמצעות ברוקר מקומי שהחל בינואר 2016 בו השתתפו מספר חברות זרות וקבלת מספר הצעות, התקשרה חברת הבת אפי אירופה ביום 21 באפריל 2016 בהסכם בלעדיות הכולל הסכמות לא מחייבות עם חברות זרות (להלן: "הרוכשות") (להלן: "הסכם הבלעדיות") למכירת פרוטפוליו הנכסים של החברה בברלין, גרמניה (להלן: "הנכסים בברלין"). על פי הסכם הבלעדיות, תערוכנה הרוכשות בדיקת נאותות לנכסים בברלין ולאחזקותיה של אפי אירופה בחברות ו/או שותפויות שונות המחזיקות בנכסים בברלין (להלן: "האחזקות"), ותפעלנה להתקשר בהסכם מפורט לפיו תרכושנה הרוכשות מאפי אירופה את האחזקות. במסגרת זו, אפי אירופה התחייבה כלפי הרוכשות להימנע מלהתקשר עם גורם אחר בהסכם למכירת האחזקות ו/או הנכסים בברלין, וזאת למשך תקופה של 6 שבועות מיום חתימת הסכם הבלעדיות.

התמורה שסוכמה בגין מכירת האחזקות בהסכם הבלעדיות תהא בסכום של כ- 103 - 109 מיליון אירו ובכפוף להתאמות מקובלות. בהתאם לכך שערכה החברה את נכסיה בברלין ליום 31 במרץ 2016 בסך של כ- 22 מיליון אירו וזאת על בסיס שווי של 103 מיליון אירו כמו כן רשמה החברה הפרשה בגין עמלת פירעון מוקדם של ההלוואה הבנקאית המממנת את הנכסים בגרמניה בסך של כ- 4 מיליון אירו. בגין כך רשמה החברה בדוחות הכספיים לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו ליום 31 במרץ 2016 רווח נקי לאחר מס של 67 מיליון ש"ח.

ביום 15 ביולי 2016, לאחר שתמה תקופת הבלעדיות שנקבעה בהסכם הבלעדיות האמור לעיל, התקשרה החברה באמצעות אפי אירופה (להלן: "המוכרת") במכתב כוונות הכולל הסכמות לא מחייבות, עם מספר תאגידים זרים אחרים הנמנים על קבוצה אחת (להלן, ביחד: "הרוכשת") לרכישת אותם 18 הנכסים בברלין (להלן: "מכתב הכוונות" ו- "הנכסים", בהתאמה). על פי מכתב הכוונות תערוך הרוכשת בדיקת נאותות לנכסים והצדדים יפעלו להתקשר בהסכם רכישה מפורט, לפיו תרכוש הרוכשת את הנכסים תמורת סך של כ- 125.5 מיליון אירו, והמוכרת לקחה על עצמה לשאת בהוצאות בסך של 3.5 מיליון אירו. בהמשך לכך ב- 4 לאוגוסט 2016 התקשרה המוכרת בהסכם למכירת הנכסים (להלן: "ההסכם") עם הרוכשת בתמורה האמורה לעיל.

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

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

השלמת העסקה כפופה לתנאים מקדמיים, כמקובל בעסקאות מסוג זה (כגון אישורי רשויות מקומיות, הסרת שעבודים ושחרור מהתחייבויות לגורמים פיננסיים וכד'). בהתייחס לשלושה נכסים, שמחירם נקבע על כ- 5.3 מיליון אירו (להלן: "הנכסים החריגים"), קיימת לרשות המקומית זכות קדימה לרכישתם במחיר זהה למחיר שנקבע להם במסגרת העסקה, ולפיכך נקבע לגביהם תנאי מוקדם של קבלת ויתור מטעם הרשות המקומית על זכות זו. המועד האחרון להתקיימות התנאים ביחס לכלל הנכסים נקבע ל- 9 חודשים ממועד החתימה, וביחס לנכסים החריגים ל- 12 חודשים ממועד החתימה. במידה והרשות המקומית תבחר לממש את זכות הקדימה שלה, תושלם העסקה עם הרוכשת ביחס ליתרת הנכסים, והנכסים החריגים יימכרו לרשות המקומית.

עם החתימה על ההסכם הפקידה הרוכשת לטובת המוכרת פיקדון קשיח בסך של 5 מיליון אירו (שלא יוחזר לרוכשת, ככל שתפר את התחייבויותיה או תימנע מהשלמת העסקה). יתרת התמורה תשולם למוכרת במעמד ההשלמה כנגד העברת הבעלות בנכסים, וזאת, במועד שיוסכם בין הצדדים בהתאם להוראות ההסכם, ושיחול לא לפני חודש ינואר 2017.

עם השלמת עסקה זו בתמורה המצוינת לעיל, צפויה החברה לרשום בדוחותיה הכספיים רווח נוסף (לאחר מס) (דהיינו, בנוסף לסכום של 67 מיליון ש"ח שהחברה רשמה כרווח בדוחות הכספיים ליום 31 במרץ 2016) בסך מוערך של כ- 6 מיליון אירו (כ- 26 מיליון ש"ח) ולקבל לידיה תזרים חופשי בסך של כ- 51 מיליון אירו (כ- 214 מיליון ש"ח).

יצוין כי מתחילת שנת 2016 מכרה חברת בת גרמנית של אפי אירופה שבעה נכסים נוספים במערב גרמניה בתמורה לסך כולל של 10.1 מיליון אירו מתוכם מכירת שלושה נכסים הושלמה עד ליום 30 בספטמבר 2016. בגין עסקאות אלו רשמה החברה בתשעת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2016 שערך שלילי בסך של כ- 1.8 מיליון אירו (כ- 7.7 מיליון ש"ח). כמו כן רשמה החברה ברבעון השלישי 2016 שערך שלילי בסך של כ- 2.3 מיליון אירו (כ- 9.6 מיליון ש"ח). בגין נכס נוסף במערב גרמניה .

ליום 30 בספטמבר 2016 נכסי הנדל"ן להשקעה בגרמניה שטרם מומשו מסווגים לסעיף נכסים המוחזקים למכירה בדוחות על המצב הכספי. לפירוט ראה ביאור 5 ד'.

**יב.** בחודש יוני 2016 התקשרה אפי אירופה במכתב כוונות לא מחייב, עם חברה זרה (להלן: "החברה הזרה") אשר אינה קשורה לחברה (להלן: "מכתב הכוונות") למכירת שלושת בנייני המשרדים הידועים כ- אפי פארק 1, 2 ו- 3 בבוקרשט, רומניה (להלן: "הנכסים").

על פי מכתב הכוונות, תערוך החברה הזרה בדיקת נאותות לנכסים ולחברות הבת בבעלותה המלאה של אפי אירופה, באמצעותן מחזיקה בנכסים (להלן: "חברות הנכס 1 - 3"), ותפעל להתקשר (בעצמה ו/או באמצעות מי מטעמה) בהסכם מפורט (להלן: "ההסכם המפורט") לפיו תרכוש החברה הזרה מאפי אירופה את הנכסים או חברות הנכס 1 - 3. במסגרת זו, אפי אירופה התחייבה כלפי החברה הזרה להימנע מלהתקשר בהסכם למכירת האחזקות בחברות הנכס 1 - 3 ו/או בנכסים, וזאת כל עוד לא פקע מכתב הכוונות.

עוד הוסכם, כי ככל והצדדים יתקשרו בהסכם המפורט, תעניק אפי אירופה לחברה הזרה אופציה לרכוש את שני בנייני המשרדים הסמוכים לנכסים והידועים כ- אפי פארק 4 ו- 5 וזאת באמצעות רכישתם או רכישת החברה הייעודית המחזיקה בהם. התמורה בגין רכישת אפי פארק 4 ו- 5 או החברה הייעודית כאמור, לפי הענין, תיקבע על פי אותו שיעור תשואה לפיו נקבעה התמורה בעסקה בקשר עם הנכסים, וכן על פי נתונים כספיים נוספים.

התמורה שסוכמה בגין מכירת הנכסים או חברות הנכס 1 - 3, תהא על בסיס שווי נכסים של כ- 92.7 מיליון אירו (כפוף להתאמות מקובלות, בין היתר, בשים לב למבנה העסקה שייקבע בהסכם המפורט). אם וככל שתושלם העסקה, צפויה החברה לקבל לידיה תזרים מזומנים כולל, (לפני מס) בסך מוערך של כ- 47 מיליון אירו (כ- 200 מיליון ש"ח). אם וככל שתושלם העסקה, החברה צפויה לרשום רווח (לפני מס) בהיקף של כ- 6.5 מיליון אירו (כ- 28 מיליון ש"ח).

החברה בוחנת עם החברה הזרה שינוי במתווה העסקה כך שתכלול הסכם אחד למכירת חמשת הבניינים הידועים כאפי פארק 1-5, בבוקרשט ברומניה. התמורה בגין מכירת הנכסים במתווה העסקה המעודכן טרם סוכמה.

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

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

**יג.** בחודש יוני ביצעה החברה הרחבה לסדרת אג"ח ז' ובמסגרת זו גייסה החברה כ- 36 מיליון ש"ח ברוטו כנגד הנפקת כ- 38.6 מיליון ש"ח ע.ג אג"ח. הוצאות ההנפקה הסתכמו לסך של כ-0.2 מיליון ש"ח. הריבית האפקטיבית הינה כ- 5.1%.

**יד.** בחודש יוני 2016 זכתה החברה במכרז של משרד האוצר לתכנון והקמת מבנה משרד המשפטים בירושלים. הפרויקט האמור יכלול כ-35 אלף מ"ר בנוי וחניון תת קרקעי הכולל כ- 500 מקומות חניה וכן שטחי מסחר בהיקף של 1,500 מ"ר. ע"פ תנאי המכרז החברה תתפעל את הבניין לתקופה של כ-22 שנה וזאת בתמורה לתשלום שנתי קבוע מהמדינה בגובה של כ- 23 מיליון ש"ח צמודים למדד המחירים לצרכן בנוסף החברה תקבל מענק הקמה בסך של 110 מיליון ש"ח (צמוד למדד מחירי תשומה בבניה למסחר ומשרדים ובתוספת מע"מ כד"ן). בתום תקופת התפעול המבנה יועבר למדינה.

**טו.** ב- 13 בינואר 2016 אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישורה של ועדת הביקורת בישיבתה מאותו יום, את עקרונות ההתקשרות של החברה במזכר עקרונות להסכם קבלנות עם דניה סיבוס (להלן: "מזכר העקרונות"), לפיו תשמש דניה סיבוס כקבלן הביצוע לעבודות הקמה וקבלנות, הכוללים בין השאר את תכנון הפרויקט והליכי הרישוי הנדרשים של מבנה משרדים ממשלתי ושטחי מסחר בקריה המחוזית בירושלים (להלן: "הקריה המחוזית") והכל לצורך השתתפות אפשרית של החברה בהליכי מכרז של מדינת ישראל.

בחודש אוגוסט 2016 קיבלה החברה הודעה בדבר זכיייתה במכרז למימון חלקי, תכנון, הקמה תחזוקה ומסירה של מבנה משרדים ממשלתי ושטחי מסחר בקריה המחוזית בירושלים (להלן: "הקריה המחוזית" במסגרת השתתפותה של החברה (באמצעות חברה בשליטתה ובבעלותה המלאות) במכרז של מדינת ישראל (להלן: "המכרז"). והכל כמפורט להלן:

(1) הפרויקט נשוא המכרז הינו תכנון, הקמה והפעלה אשר יכלול מבנה משרדים בהיקף של כ- 53,000 מ"ר שטחים עיליים וחניון תת קרקעי בעל 416 מקומות חניה ושטחים תת קרקעיים נוספים בהיקף של כ- 4,000 מ"ר ובנוסף כולל המכרז את ניהולו של המתחם מול מנהל הדיור והמאכלסים אותו וכן תחזוקתו, ובכלל זאת ניקיון, גינון, תחזוקה מונעת, תפעול מערכות וכדומה.

(2) תקופת החכירה הינה בת 21 שנים ו- 6 חודשים (ובכל מקרה תקופת ההקמה ותקופת התפעול לא תעלנה על 24 שנים ו- 11 חודשים), וזאת החל ממועד השלמת מבנה המשרדים ומסירתו. בתמורה, החברה תהא זכאית לתשלום שנתי קבוע לאורך תקופת התפעול, בסך של כ- 33 מיליון ש"ח צמוד למדד ובתוספת מע"מ כד"ן, אשר ישולם בתשלומים רבעוניים, החל מהרבעון העוקב להשלמת מבנה המשרדים ומסירתו. בתום תקופת התפעול הנכס יועבר למדינה.

(3) בנוסף, החברה תהיה זכאית לקבל החזר מלא בגין שירותים שונים אשר תעמיד במסגרת המכרז (בתנאים של cost+), וכן תקבל מענק הקמה בסך של 25 מיליון ש"ח (צמוד למדד מחירי תשומה בבניה למסחר ומשרדים ובתוספת מע"מ כד"ן).

בחודש ספטמבר הגיש מציע אחר במכרז עתירה לגילוי מסמכים ובקשה לצו ביניים וביקש לתקף את החלטת ועדת המכרזים לאחר שהצעתו נפסלה. במהלך הדיון בבקשה המדינה הודיעה כי בכוונתה להמתין עם חתימת החוזה עד ליום 24 בנובמבר 2016 וזאת על מנת לאפשר בדיקה של ההשגות של המציע האחר. בהתאם להערכות היועצים המשפטים סיכויי העתירה להתקבל ושיהיה שינוי בתוצאת המכרז נמוכים מ- 50%.

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

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

**טז.** בהמשך לאמור בביאור 16 ה' לדוח הכספי השנתי, בחודש אוגוסט 2016 התקשרה החברה וחברת בת שלה (המוחזקת בבעלות מלאה) ("הלוות") יחד עם תאגיד בנקאי וגופים מוסדיים ( "הגופים המממנים") במערכת הסכמים להעמדת הלוואה בסכום של כ- 500 מיליון ש"ח המיועדת לפירעון ההלוואה המקורית, שעמדה נכון ליום ה- 21 באוגוסט 2016 על סך של כ- 493 מיליון ש"ח, וכן להעמדת מסגרת אשראי בסכום של עד 60 מיליון ש"ח לצורך מימון הקמת בניין נוסף בקרית המדע בנס ציונה ("הפרוייקט", ו- הלוואת הליווי הפיננסי") (הלוואות המימון מחדש והלוואת הליווי הפיננסי יכנו יחד "ההלוואות").

הלוואות המימון מחדש תועמד למשך תקופה של חמש שנים ממועד העמדתה, צמודה למדד ותישא ריבית שנתית קבועה שתקבע במועד העמדת ההלוואות (המשקף שיעור ריבית של כ- 3.5% נכון ליום 30 בספטמבר 2016). הלוואות המימון מחדש תיפרע בסכום שנתי השווה ל- 5% מקרן הלוואת המימון מחדש המקורית בתשלומים רבעוניים בצירוף הריבית שנצברה ואת יתרת הקרן בתום תקופת המימון מחדש.

הלוואות הליווי הפיננסי תועמד עד למועד השלמת הפרוייקט ותישא ריבית שנתית לא צמודה בשיעור השווה לריבית בנק ישראל בתוספת מרווח של 3.5%. בכפוף לעמידת הלוואות בשיעור אכלוס מסוים בפרוייקט במועד השלמת הפרוייקט תועמד היתרה הבלתי מסולקת של הלוואות הליווי הפיננסי כהלוואה חדשה עד לתום תקופת הלוואות המימון מחדש.

להבטחת פירעון ההלוואות, הלוואות רשמו וירשמו לטובת הגופים המממנים שעבודים קבועים על פרוייקט קונקורד בני ברק ועל פרוייקט פארק המדע בנס ציונה ("הנכסים המשועבדים") וכן שעבוד על מניות חברת הבת.

בהסכמי ההלוואות נקבעו אמות מידה פיננסיות כדלקמן: היחס שבין ההכנסות התזרימיות של הנכסים המשועבדים על בסיס NOI לתשלומי החוב הכולל קרן וריבית (DSCR) לא יפחת מיחס של 1.35, ה NOI השנתי לא יפחת מ- 57 מיליון ש"ח, וכן התחייבות לאי ירידה בשיעור של למעלה מ- 2.5% בשווי המצרפי של הנכסים המשועבדים במהלך השנה הראשונה, למעלה מ- 5% במהלך השנה השניה ולמעלה מ- 10% ביתרת תקופת הלוואה.

העמדתן של ההלוואות כפופה להתקיימותם של מספר תנאים מוקדמים, שעיקרם, נכונותם של המצגים שניתנו בהסכמי ההלוואות במועד העמדתן של ההלוואות, יצירת השעבודים הנדרשים להבטחת ההלוואות, וכיו"ב. המועד האחרון שנקבע לקיום כל התנאים המוקדמים ולהעמדת ההלוואות נקבע ליום 30.11.2016.

לאור זאת שמועד פירעון יתרת ההלוואה המקורית נקבע ליום 21 באוגוסט 2016 נחתמו תוספות להסכם ההלוואה המקורית, לפיה הוארך המועד לפירעון ההלוואה המקורית עד ליום 30 בנובמבר 2016, שהינו המועד האחרון להשלמת התנאים המתלים להעמדת ההלוואות. בתקופת ההארכה עומד שיעור הריבית בגין יתרת ההלוואה המקורית על שיעור ריבית בנק ישראל בתוספת מרווח 3.5%.

**יז.** בחודש יולי 2016 חתמה חברת בת פולנית של אפי אירופה על הסכם מקדמי לרכישת קרקע עליה בניין בעיר ורשה, פולין תמורת כ- 30 מיליון זלוטי (כ- 29 מיליון ש"ח). לאחר הריסת הבניין החברה מתכננת פרוייקט מגורים למכירה בשטח כולל של כ- 6,000 מ"ר.

**יח.** בחודש יולי 2016 חתמה חברת בת פולנית של אפי אירופה על הסכם מקדמי לרכישת קרקע תמורת סך של כ- 2.5 מיליון אירו (כ- 11 מיליון ש"ח) הצמודה לבניין בורשה, פולין, שנרכש בשנת 2015 על ידי החברה הבת הפולנית. בהשלמת העסקה שטח כלל הפרוייקט המתוכנן למגורים יגדל בכ- 3,000 מ"ר לסך של 8,000 מ"ר. בחודש ספטמבר 2016 השלימה החברה את הרכישה.

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

ביאור 6 - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח (המשך)

**יט. חניון הברזל**

ביום 5 בספטמבר 2016, במהלך ביצוע עבודות ההקמה של חניון "הברזל" (להלן: "החניון") ברמת החייל, תל-אביב, המבוצעות על ידי דניה סיבוס, קרסו חלקים מהחניון וכתוצאה מכך נהרגו 6 בני אדם ונפצעו למיטב ידיעת החברה 18 בני אדם. בשל כך, נעצרו עבודות ההקמה בחניון וזאת עד להשלמת הבדיקות על ידי הגופים המוסמכים ורשויות האכיפה. לאור זאת ובשים לב להיקף הנזק למבנה, לא יעלה בידי החברה להפעיל את החניון במועד שנקבע לכך. יציין, כי קריסת החניון מהווה עילה לביטולו של הסכם הזיכיון (אשר לתאריך הדוח, לא בוטל). עיריית תל אביב-יפו, אשר פרסמה את המכרז לתכנון, הקמה והפעלה של החניון בו זכתה החברה (להלן: "המזמין"), שמכוחו נחתם בין הצדדים הסכם זיכיון בעניין זה לתקופה של כ- 19 שנים (להלן: "הסכם הזיכיון") קיבלה החלטה עקרונית להקים מחדש את החניון והוא בחיוב את ביצועו מחדש על ידי החברה ודניה סיבוס. בהמשך לכך הצדדים מנהלים משא ומתן על תנאיה של תוספת להסכם הזיכיון המיועדת להסדיר את התנאים לחידוש העבודות לצורך ביצועו מחדש של החניון. בנוסף, קריסת החניון מהווה עילה להעמדה לפירעון מיידי של המימון הבנקאי שהועמד לחברה לצורך הקמת החניון, ואולם לתאריך הדוח, התקבלה הודעה על הסכמתו של הבנק להימנע בשלב זה ממימוש עילה זו. יציין, כי מאז קרות האירוע, פועלות דניה והחברה בשיתוף פעולה מול כלל הגורמים הנוגעים לעניין, מתוך מחויבות משותפת של הנהלות החברות להחזיר את הפרויקט למסלולו.

בהתאם לתנאי מערכת ההסכמים שנחתמו בין החברה לבין דניה סיבוס (להלן, ביחד: "הסכם הקבלנות"), דניה סיבוס אחראית כלפי החברה בגין כל התחייבויותיה של החברה כלפי המזמין בקשר עם תכנון והקמת החניון ומסירתו על פי הסכם הזיכיון (להלן: "עבודות ההקמה"). כמו כן נקבע, כי דניה סיבוס אחראית לכל נזק לגוף ו/או לרכוש ולכל הפסד או הוצאה שישגורמו למזמין, לחברה ו/או למי מטעמם ו/או לדניה סיבוס ו/או לעובדיה ו/או לצד שלישי, במישרין או בעקיפין, כתוצאה מביצוע עבודות ההקמה והיא התחייבה לשפות את החברה בגין נזק ו/או חיוב כספי ו/או הפסד או הוצאה כאמור.

עוד יציין, כי בהתאם לתנאי הסכם הקבלנות, התקשרה דניה סיבוס בפוליסות ביטוח לביצוע עבודות קבלניות, אשר החברה הינה מוטב על פיהן, ואשר מיועדות להעניק כיסוי ביטוחי כמפורט להלן: פוליסת ביטוח לעבודות הקבלניות עד לסך של כ- 64 מיליון ש"ח. כמו כן, הפוליסה האמורה הורחבה לכלול הרחבות מיוחדות שהן על בסיס נזק ראשון שאינו כפוף לביטוח חסר, וזאת מעבר לסכום הביטוח; פוליסת ביטוח הכוללת כיסוי אחריות כלפי צדדים שלישיים עד לסך של 20 מיליון ש"ח; פוליסת ביטוח בגין חבות מעבידים עד לסך של 40 מיליון ש"ח. בנוסף, למיטב ידיעת החברה, לדניה סיבוס פוליסת ביטוח אחריות מקצועית כללית בהיקף כספי של כ- 20 מיליון ש"ח (להלן, ביחד: "פוליסת הביטוח הקבלנית").

על פי הערכה של הנהלת החברה, הנזקים הפוטנציאליים העלולים לנבוע מאירוע קריסת החניון בהנחה שהסכם הזיכיון והסכם המימון לא יבוטלו (ללא קשר לשאלת האחריות בגינם) הינם בעיקר, תשלום פיצויים בגין פגיעות נפש ונזקי גוף של עובדים ששהו במתחם החניון, תשלום פיצויים למזמין ואובדן הכנסות לחברה בגין איחור במועד תחילת ההפעלה של החניון, עלויות ההקמה מחדש של החניון, נזקי רכוש אפשריים למבנים סמוכים, אובדן הכנסות של עסקים בסביבת אתר החניון למשך תקופת עבודות החילוץ וההצלה ותשלום לרשויות בגין עבודות החילוץ וההצלה. ככל שהסכם הזיכיון והסכם המימון יבוטלו, עלולים להיווסף לנזקים הנזכרים לעיל גם נזקים של אובדן הרווחים העתידיים לאורך תקופת הזיכיון וחיוב בעמלת פירעון מוקדם. בשים לב לכך, ובהסתמך, בין היתר, על חוות דעתם של יועציה המשפטיים ביחס להיקף האחריות של דניה סיבוס בהתאם להסכם הקבלנות וכן בהסתמך על תחולתה והיקפה של פוליסת הביטוח הקבלנית ועל אומדנים שבצעה הנהלת החברה, אם וככל שייקבע קיומו של קשר סיבתי בין עבודות ההקמה לבין אירוע קריסת החניון, הנזק הכספי לחברה אינו צפוי להסתכם בסכום מהותי.

בהתאם רשמה החברה בספריה ירידת ערך בגין שווי החניון ששווג כנדל"ן להשקעה בהקמה בסך של כ- 55 מיליון ש"ח ומאידך רשמה יתרת חובה לזמן ארוך באותו סכום, בגין עלויות הבניה ששולמו על ידה. כמו כן רשמה החברה הפרשה בסך של כ- 10 מיליון ש"ח בגין התחייבויות אפשריות נוספות כתוצאה מהאירוע. כאשר כנגד ההפרשה רשמה החברה נכס שיפוי לקבל וזאת בהסתמך, בין היתר, על הערכות יועציה המקצועיים, לפיהן קיימת וודאות למעשה בקבלת נכס השיפוי. בנוסף, ההלוואה שנלקחה לצורך מימון עבודות ההקמה בסך של כ- 37 מיליון ש"ח, סווגה להתחייבויות שוטפות.

עם זאת, יש לציין, כי הסיבה לקרות האירוע טרם הובאה לידיעת החברה, ולפיכך מדובר בהערכה של החשיפות כתוצאה מאירוע מורכב וחרוג זה, על בסיס מיטב שיקול הדעת והנתונים הידועים לחברה כיום, ומכאן שעם קבלת נתונים נוספים ו/או שונים מהידועים כיום, היא עלולה להשתנות.

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

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

**כ. אמות מידה פיננסיות-**

נכון ליום 30 בספטמבר 2016 עמדו כל חברות הקבוצה באמות המידה הפיננסיות על פי הסכמי המימון שהן צד להם למעט חברה בת של אפי אירופה בבולגריה, המחזיקה בפרויקט "ביזנס פארק וארנה" אשר לא עמדה באמת מידה פיננסית בעניין "יחס תשואה לחוב" (Debt Yield Ratio) כפי שנקבעה בהסכם ההלוואה עם הבנק המממן.

במהלך חודש מאי 2016 קיבלה החברה הבת כתב ויתור (waiver) מאותו בנק ביחס לאי-העמידה באמת-המידה הפיננסית הנ"ל, בתוקף עד 31 במרץ 2017, ובהתאם לתנאיו הפקידה החברה פיקדון בסך של כ- 3.2 מיליון אירו להבטחת שירות החוב כלפי הבנק במהלך השנה הקרובה.

בהתאם, נכון ליום 30 בספטמבר 2016 ההלוואה הבנקאית בסך של כ- 17 מיליון אירו מסווגת לזמן קצר.

**ביאור 7 - אירועים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי**

**א.** לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי ועד בסמוך למועד אישור הדוחות הכספיים, נחלש האירו לעומת השקל בשיעור של כ- 2.3%. השפעת ההיחלשות הנ"ל המוערכת הינה הפסד כולל אחר וקיטון בקרן ההון בגין הפרשי תרגום של פעילות חוץ בסך של כ- 72 מיליון ש"ח.