

אפריקה ישראל נכסים בע"מ

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

(בלתי מבוקרים)

אפריקה ישראל נכסים בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים
ליום 30 ביוני 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 61006
טלפון 03 684 8000
פקסימיליה 03 684 8444
אירורנו il knm co www

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של אפריקה ישראל נכסים בע"מ, החברה וחברות בנות שלה (להלן - "הקבוצה"), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 30 ביוני 2016 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על רווח והפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של שישה 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 ומיידים), 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 מבידורים, 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 ועל דוחות הסקירה של רואי חשבון אחרים, 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 ומיידים), התש"ל-1970.

בריטמן אלמגור זהר ושות'
רואי חשבון

סומך חייקין
רואי חשבון

תל אביב, 11 באוגוסט, 2016

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

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	
	2015	2016
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
4,809,320	4,972,414	4,826,365
1,062,883	665,661	967,837
9,029	9,468	6,640
208,133	190,102	217,593
5,636	8,490	11,171
14,466	14,109	10,957
6,460	6,459	6,412
802,675	812,838	833,533
<u>6,918,602</u>	<u>6,679,541</u>	<u>6,880,508</u>
129,311	114,004	154,632
28,276	24,630	24,167
8,374	2,236	11,128
86,095	73,243	77,595
61,407	62,143	115,411
193,740	326,608	376,109
507,203	602,864	759,042
264,213	108,966	653,619
771,416	711,830	1,412,661
<u>7,690,018</u>	<u>7,391,371</u>	<u>8,293,169</u>

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

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

נכסים לא שוטפים ונכסים של קבוצת מימוש המוחזקים למכירה
סה"כ נכסים שוטפים

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

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני		הון
	2015	2016	
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח	
56,372	56,372	56,388	הון מניות
1,881,110	1,881,110	1,881,110	פרמיה על מניות
(734,829)	(745,724)	(724,981)	קרנות הון
1,220,637	1,277,759	1,384,026	יתרת עודפים
2,423,290	2,469,517	2,596,543	סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה
175,560	161,601	206,849	זכויות שאינן מקנות שליטה
2,598,850	2,631,118	2,803,392	סה"כ הון
2,340,221	2,426,397	2,327,886	התחייבויות שאינן שוטפות
3,313	6,352	-	הלוואות מתאגידים בנקאיים
925,227	914,136	1,076,668	התחייבויות לחברות קשורות לזמן ארוך
68,249	62,651	101,774	אגרות חוב
752	510	747	התחייבויות אחרות לזמן ארוך
424,302	371,492	404,611	התחייבויות בגין הטבות לעובדים
3,762,064	3,781,538	3,911,686	התחייבויות מסים נדחים
			סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות
880,454	567,302	793,342	התחייבויות שוטפות
112,047	83,932	158,317	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ומאחרים וחלויות שוטפות של
36,309	52,056	10,218	הלוואות לזמן ארוך
186,899	178,533	256,638	חלויות שוטפות של אגרות חוב
6,013	3,831	7,575	חברות קשורות
91,414	90,036	93,093	ספקים, זכאים ויתרות זכות הפרשות
15,968	3,025	21,893	התחייבויות בגין מסים שוטפים
1,329,104	978,715	1,341,076	מקדמות מלקוחות
-	-	237,015	סה"כ התחייבויות שוטפות
1,329,104	978,715	1,578,091	התחייבויות של קבוצת מימוש המוחזקת למכירה
7,690,018	7,391,371	8,293,169	סה"כ התחייבויות שוטפות

אריאל גולדשטיין - סמנכ"ל כספים

אברהם נובוגרוצקי - מנכ"ל

נדב גרינשפון - יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 11 באוגוסט, 2016

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
	2015 (*)		2015 (*)		
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(מבוקר)	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר		
334,795	84,789	82,469	170,204	164,262	הכנסות
33,337	12,381	7,415	14,689	12,691	הכנסות מהשכרת והפעלת נכסים
199,437	11,291	7,395	26,553	113,126	הכנסות מעסקאות בניה ומקרקעין
-	999	-	982	23,424	עליה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
6,862	1,117	596	2,744	1,241	עליה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה, נטו
574,431	110,577	97,875	215,172	314,744	הכנסות אחרות
10,754	1,945	(377)	5,347	959	הוצאות
28,866	11,177	5,789	13,112	10,010	הוצאות הפעלת ואחזקת נכסים
9,105	1,641	2,640	3,149	4,407	הוצאות בגין עסקאות בניה ומקרקעין
39,367	9,061	11,103	18,236	21,769	הוצאות מכירה ושיווק
26,304	-	-	-	-	הוצאות הנהלה וכלליות
15,969	-	-	-	-	הפחתת מלאי למחיר מימוש, נטו
20,246	6,001	6,277	10,387	14,149	ירידה בשווי הוגן נדל"ן להשקעה בהקמה, נטו
150,611	29,825	25,432	50,231	51,294	הוצאות אחרות
423,820	80,752	72,443	164,941	263,450	רווח תפעולי
(196,502)	(61,349)	(55,732)	(96,566)	(95,484)	הוצאות מימון
4,332	1,219	1,602	2,270	2,329	הכנסות מימון
(192,170)	(60,130)	(54,130)	(94,296)	(93,155)	הוצאות מימון, נטו
13,624	(5,329)	2,579	3,348	8,247	חלק ברווחי (הפסדי) חברות כלולות, נטו ממס
245,274	15,293	20,892	73,993	178,543	רווח לפני מיסים על ההכנסה
(64,708)	(6,153)	(6,926)	(16,030)	(43,917)	מיסים על ההכנסה
180,566	9,140	13,966	57,963	134,626	רווח מפעילות נמשכת
36,228	261	(2,825)	3,162	58,808	רווח (הפסד) מפעילות מופסקת לאחר מס (ראה ביאור 5)
216,794	9,401	11,141	61,125	193,434	רווח נקי לתקופה
199,276	7,231	9,261	56,435	163,389	מיוחס ל:
17,518	2,170	1,880	4,690	30,045	בעלים של החברה
216,794	9,401	11,141	61,125	193,434	זכויות שאינן מקנות שליטה
5.73	0.24	0.42	1.87	3.67	רווח למניה רגילה אחת (בש"ח) בת 1 ש"ח
1.27	0.01	(0.09)	0.11	2.07	ע.ג. המיוחס לבעלים של החברה:
7.00	0.25	0.33	1.98	5.74	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

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
	2015	2016	2015	2016	
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
	(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
216,794	9,401	11,141	61,125	193,434	רווח נקי לתקופה
6,149	6,335	(2,067)	6,637	(8,057)	רווח (הפסד) כולל אחר:
378	-	-	-	-	רווח (הפסד) בגין גידור תזרימי מזומנים, נטו ממס מימוש קרן הון בגין הפרשי תרגום של פעילויות חוץ
-	-	163	-	163	מימוש גידור תזרימי מזומנים לרווח והפסד, נטו ממס
(281,457)	(33,838)	(6,099)	(293,593)	18,986	הפרשי תרגום בגין פעילויות חוץ, נטו ממס
(274,930)	(27,503)	(8,003)	(286,956)	11,092	רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה
(58,136)	(18,102)	3,138	(225,831)	204,526	סה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה
(58,811)	(18,595)	1,376	(212,547)	173,237	סה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה מיוחס ל:
675	493	1,762	(13,284)	31,289	בעלים של החברה
(58,136)	(18,102)	3,138	(225,831)	204,526	זכויות שאינן מקנות שליטה

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 הון	קרן הון בגין	קרן הון	קרן הון	פרמיה על מניות אלפי ש"ח	הון
				מעסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה אלפי ש"ח	הפרשי תרגום של פעילות חוץ אלפי ש"ח	מפעולות עם בעל שליטה אלפי ש"ח	מגידור תזרימי מזומנים אלפי ש"ח		הון מניות 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
193,434	30,045	163,389	163,389	-	-	-	-	-	-
(8,057)	(90)	(7,967)	-	-	-	-	(7,967)	-	-
163	-	163	-	-	-	-	163	-	-
18,986	1,334	17,652	-	-	17,652	-	-	-	-
204,526	31,289	173,237	163,389	-	17,652	-	(7,804)	-	-
16	-	16	-	-	-	-	-	-	16
2,803,392	206,849	2,596,543	1,384,026	(7,694)	(704,978)	6,600	(18,909)	1,881,110	56,388

**לתקופה של שישה חודשים
שהסתיימה ביום
30 ביוני 2016 (בלתי מבוקר)**
יתרה ליום 1 בינואר, 2016
רווח נקי לתקופה
הפסד מגידור תזרימי מזומנים, נטו
ממס
מימוש גידור פיננסי לרווח והפסד
הפרשי תרגום בגין פעילויות חוץ,
נטו ממס
סה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה
מימוש כתבי אופציות למניות
יתרה ליום 30 ביוני 2016

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

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	קרן הון מפעולות עם בעל שליטה אלפי ש"ח	קרן הון מגידור תזרימי מזומנים 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
61,125	4,690	56,435	56,435	-	-	-	-	-	-
6,637	608	6,029	-	-	-	-	6,029	-	-
(293,593)	(18,582)	(275,011)	-	-	(275,011)	-	-	-	-
(225,831)	(13,284)	(212,547)	56,435	-	(275,011)	-	6,029	-	-
74	-	74	74	-	-	-	-	-	-
<u>2,631,118</u>	<u>161,601</u>	<u>2,469,517</u>	<u>1,277,759</u>	<u>(7,694)</u>	<u>(734,250)</u>	<u>6,600</u>	<u>(10,380)</u>	<u>1,881,110</u>	<u>56,372</u>

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום

30 ביוני 2015 (בלתי מבוקר)

יתרה ליום 1 בינואר, 2015
רווח נקי לתקופה
רווח מגידור תזרימי מזומנים, נטו ממס
הפרשי תרגום בגין פעילויות חוץ, נטו ממס
סה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה
תשלומים מבוססי מניות
יתרה ליום 30 ביוני 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 הון		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
				מעסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה אלפי ש"ח	קרן הון בגין הפרשי תרגום של פעילות חוץ אלפי ש"ח				
2,800,238	205,087	2,595,151	1,374,765	(7,694)	(698,980)	6,600	(17,022)	1,881,110	56,372
11,141	1,880	9,261	9,261	-	-	-	-	-	-
(2,067)	(17)	(2,050)	-	-	-	-	(2,050)	-	-
163	-	163	-	-	-	-	163	-	-
(6,099)	(101)	(5,998)	-	-	(5,998)	-	-	-	-
3,138	1,762	1,376	9,261	-	(5,998)	-	(1,887)	-	-
16	-	16	-	-	-	-	-	-	16
<u>2,803,392</u>	<u>206,849</u>	<u>2,596,543</u>	<u>1,384,026</u>	<u>(7,694)</u>	<u>(704,978)</u>	<u>6,600</u>	<u>(18,909)</u>	<u>1,881,110</u>	<u>56,388</u>

**לתקופה של שלושה חודשים
שהסתיימה ביום**

30 ביוני 2016 (בלתי מבוקר)

יתרה ליום 1 באפריל, 2016
רווח נקי לתקופה
הפסד מגידור תזרימי מזומנים, נטו ממס
מימוש גידור פיננסי לרווח והפסד
הפרשי תרגום בגין פעילויות חוץ, נטו ממס
סה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה
מימוש כתבי אופציות למניות
יתרה ליום 30 ביוני 2016

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

מתייחס לבעלים של החברה

סך הכל הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ	עודפים	קרן הון	קרן הון בגין	קרן הון	קרן הון	פרמיה על מניות	הון מניות
				מעסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה	הפרשי תרגום של פעילות חוץ	מפעולות בעל שליטה	מגידור תזרימי מזומנים		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
2,649,183	161,108	2,488,075	1,270,491	(7,694)	(702,445)	6,600	(16,359)	1,881,110	56,372
9,401	2,170	7,231	7,231	-	-	-	-	-	-
6,335	356	5,979	-	-	-	-	5,979	-	-
(33,838)	(2,033)	(31,805)	-	-	(31,805)	-	-	-	-
(18,102)	493	(18,595)	7,231	-	(31,805)	-	5,979	-	-
37	-	37	37	-	-	-	-	-	-
<u>2,631,118</u>	<u>161,601</u>	<u>2,469,517</u>	<u>1,277,759</u>	<u>(7,694)</u>	<u>(734,250)</u>	<u>6,600</u>	<u>(10,380)</u>	<u>1,881,110</u>	<u>56,372</u>

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום

30 ביוני 2015 (בלתי מבוקר)

יתרה ליום 1 באפריל, 2015
רווח נקי לתקופה
רווח מגידור תזרימי מזומנים, נטו ממס
הפרשי תרגום בגין פעילויות חוץ, נטו ממס
סה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה
תשלומים מבוססי מניות
יתרה ליום 30 ביוני 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	סה"כ	עודפים	קרן הון מעסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן הון בגין הפרשי תרגום של פעילות חוץ	קרן הון מפעולות עם בעל שליטה	קרן הון מגידור תזרימי מזומנים	פרמיה על מניות	הון מניות
אלפי ש"ח									
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

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
	2015	2016	2015	2016
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
216,794	9,401	11,141	61,125	193,434
(13,624)	5,329	(2,578)	(3,348)	(8,247)
290	-	-	-	-
2,612	611	1,016	1,404	1,460
26,304	-	-	-	-
208,135	64,529	57,580	102,876	116,405
70,453	6,547	7,006	16,680	55,334
(1,756)	332	(1,713)	(1,036)	(3,423)
(238,886)	(11,282)	(5,492)	(28,566)	(199,986)
15,969	(999)	-	(982)	(23,424)
244	-	-	-	-
111	37	-	74	-
69,852	65,104	55,819	87,102	(61,881)
(25,798)	(4,715)	(16,431)	(17,023)	(24,942)
(2,318)	2,936	(1,254)	4,675	1,915
(2,590)	(2,891)	(3,951)	929	4,330
(9,378)	4,169	(10,628)	5,154	(24,566)
15,118	1,150	4,696	1,921	6,102
30,021	37,953	5,206	46,377	16,682
5,055	38,602	(22,362)	42,033	(20,479)
291,701	113,107	44,598	190,260	111,074
(10,034)	(1,442)	1,746	(3,762)	906
(6,702)	-	-	-	-
1,988	-	-	-	-
(69,434)	(13,711)	(26,342)	(27,010)	(37,109)
(554,959)	(97,236)	(114,322)	(136,684)	(243,407)
(1,169)	(131)	(348)	(490)	(621)
236	-	-	-	-
320,022	-	258,465	17,090	310,619
-	-	(31,240)	-	(31,240)
4,242	(699)	(2,577)	1,804	(5,472)
3,426	324	(51,173)	1,600	(53,817)
(312,384)	(112,895)	34,209	(147,452)	(60,141)

תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת

רווח נקי לתקופה
התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת:
 חלק הקבוצה בהפסדי (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 ששולמו, 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 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 תשלום מס בגין מימוש נדל"ן להשקעה 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

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
	2015	2016	2015	2016
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
(31,900)	(1,306)	982	(1,966)	23,458
(5,569)	(173)	572	(1,118)	(2,170)
(301,988)	(113,924)	(88,501)	(161,956)	(179,884)
(158,462)	(73,788)	-	(73,788)	-
(204,818)	(47,675)	(39,937)	(104,275)	(94,136)
(200,000)	-	-	-	-
493,210	104,994	106,479	125,724	186,221
330,510	-	35,964	204,499	199,836
-	-	16	-	16
<u>(79,017)</u>	<u>(131,872)</u>	<u>15,575</u>	<u>(12,880)</u>	<u>133,341</u>
(99,700)	(131,660)	94,382	29,928	184,274
308,170	460,283	284,873	308,170	193,740
-	-	(1,954)	-	(2,185)
<u>(14,730)</u>	<u>(2,015)</u>	<u>(1,192)</u>	<u>(11,490)</u>	<u>280</u>
<u>193,740</u>	<u>326,608</u>	<u>376,109</u>	<u>326,608</u>	<u>376,109</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 הלוואות לזמן ארוך
הנפקת אגרות חוב בניכוי הוצאות הנפקה
תמורה ממימוש 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
של קבוצת מימוש 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 ביוני 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 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 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- 165 מיליון ש"ח וכן גירעון בהון חוזר סולו בסך של כ- 646 מיליון ש"ח, ובניכוי הלוואות מחברות בנות הגירעון בהון חוזר סולו הינו בסך של כ- 293 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 בישראל בסך של כ- 490 מיליון ש"ח (כ- 332 מיליון ש"ח בנכסים סולו) בגינם החלה החברה במגעים עם הגורמים המממנים וצופה כי היא תתקשר בהסכמים חדשים לפני מועדי הפירעון הסופיים. למימון מחדש שבוצע לאחר תאריך המאזן ראה ביאור 7. ב'.
 - (2) הארכת מועדי פירעון של הלוואות לזמן קצר שנקחו למימון הקמת נכסים מניבים והמתם להלוואות לזמן ארוך.
 - (3) מימוש נכסים מניבים במדינות הפעילות של החברה ו/או החזר כספים באמצעות מימון מחדש, ו/או מימוש השקעות בחברות מוחזקות. אשר ביחס לחלקן נחתמו הסכמי מכירה לאחר תאריך המאזן, ראה ביאור 6 יא'.
 - (4) גיוס אגרות חוב ו/או הרחבת סדרה קיימת.
- בהתאם לכך, הנהלת החברה צופה כי ביכולת החברה לפרוע את התחייבויותיה במועדן.
- ד.** לדוחות הכספיים המאוחדים צורף הדוח הכספי של החברה הבת אפ"י אירופה.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

- א. בסיס לעריכת הדוחות הכספיים:**
- הדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים (להלן - "דוחות כספיים ביניים") של הקבוצה נערכו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34, "דיווח כספי לתקופות ביניים" (להלן - "IAS 34").
- בעריכת דוחות כספיים ביניים אלה, יישמה הקבוצה מדיניות חשבונאית, כללי הצגה ושיטות חישוב הזהים לאלו שישמו בעריכת דוחותיה הכספיים ליום 31 בדצמבר 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 11 באוגוסט 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	122.71	0.158	4.284	תאריך הדוחות הכספיים:
124.08	123.71	0.156	4.219	ליום 30 ביוני 2016
123.09	123.21	0.157	4.247	ליום 30 ביוני 2015
				ליום 31 בדצמבר 2015
				שיעורי השינוי:
				לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה:
				ביום 30 ביוני 2016
				ביום 30 ביוני 2015
				לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה:
				ביום 30 ביוני 2016
				ביום 30 ביוני 2015
				לשנה שהסתיימה:
				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 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.

בעקבות השלמתם בתקופת החשבון של פרויקט ברומניה, פרויקט בסרביה ופרוייקט בצ'כיה ביצעה החברה הערכות שווי לנכסים אלו ובעקבות כך רשמה עליה בשווי ההוגן של נכסים אלו לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2016 בסך של כ- 118 מיליון ש"ח (מתוכם בתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2016 בסך של כ- 10 מיליון ש"ח).

שיעורי ההיוון שנלקחו לצורך הערכות השווי של נכסים אלו בסרביה 9% ברומניה 8% ובצ'כיה 6.4%. לעניין שערור נכסי החברה בגרמניה בסך של כ- 89 מיליון ש"ח ראה ביאור 6.יא.

כמו כן בעקבות הגדלת זכויות הבניה של החברה בקרקע בפרוייקט אירפורט סיטי בלגרד בסך של כ- 33 אלפי מ"ר ערכה החברה הערכת שווי לקרקע ועל בסיסה רשמה עליה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה בסך של כ- 23 מיליון ש"ח.

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 ביוני 2015	ליום 30 ביוני 2016	ליום 31 בדצמבר 2015	ליום 30 ביוני 2015	ליום 30 ביוני 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>(2,918,095)</u>	<u>(3,019,388)</u>	<u>(3,116,876)</u>	<u>(2,889,537)</u>	<u>(2,972,545)</u>	
<u>(1,061,600)</u>	<u>(1,012,918)</u>	<u>(1,299,393)</u>	<u>(1,056,607)</u>	<u>(1,016,249)</u>	<u>(1,258,824)</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 וחוזיה אחד להחלפת ריבית שלא 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. יתרתם נכון ליום 30 ביוני 2016 הינה אלפי יורו (כ- 21.7 מיליון ש"ח) ו- 424 אלפי אירו (כ- 1.8 מיליון ש"ח) בהתאמה (ליום 30 ביוני 2015: 3,097 אלפי יורו (כ- 13.1 מיליון ש"ח) ו- 64 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 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

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
30,296	20,795	88,619	1,158	100,952	13,582	160,215	79	(100,952)	314,744
21,680	18,665	85,198	422	95,738	3,827	157,862	(2,390)	(95,738)	285,264
									(21,814)
									263,450
									(95,484)
									2,329
									8,247
									178,543
									(43,917)
									134,626
									58,808
									193,434
(4,384)	10,051	63,376	-	86,860	-	67,507	-	(86,860)	136,550

**לתקופה של ששה חודשים שהסתיימה
ביום 30 ביוני 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)

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
52,008	12,171	23,507	3,066	18,713	14,087	109,896	438	(18,713)	215,172
42,067	9,955	20,563	1,184	14,576	2,534	108,765	(2,892)	(14,576)	182,174
									(17,233)
									164,941
									(96,566)
									2,270
									3,348
									73,993
									(16,030)
									57,963
									3,162
									61,125
4,563	(913)	(532)	-	2,013	-	24,417	-	(2,013)	27,535

**לתקופה של ששה חודשים שהסתיימה
ביום 30 ביוני 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

* גרמניה- מגזר שפעילותו מסווגת כפעילות מופסקת

אפריקה ישראל נכסים בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 4 - דיווח מגזרי (המשך)

ההרכב:

סוה"כ אלפי ש"ח	התאמות אלפי ש"ח	אחרות אלפי ש"ח	רומניה אלפי ש"ח	בולגריה אלפי ש"ח	גרמניה (*) אלפי ש"ח	פולין אלפי ש"ח	סרביה אלפי ש"ח	צ'כיה אלפי ש"ח	ישראל אלפי ש"ח
97,875	(4,910)	17	46,572	8,181	4,910	129	12,936	15,350	14,690
84,432	(1,772)	(98)	47,413	2,195	1,772	77	10,079	14,417	10,349
(11,989)									
72,443									
(55,732)									
1,602									
2,579									
20,892									
(6,926)									
13,966									
(2,825)									
11,141									
7,395	1,903	-	(635)	-	(1,903)	-	(93)	10,110	(1,987)

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה

ביום 30 ביוני 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

הפסד 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:

ס"ה כ אלפי ש"ח	התאמות אלפי ש"ח	אחרות אלפי ש"ח	רומניה אלפי ש"ח	בולגריה אלפי ש"ח	גרמניה (*) אלפי ש"ח	פולין אלפי ש"ח	סרביה אלפי ש"ח	צ'כיה אלפי ש"ח	ישראל אלפי ש"ח
110,577	(8,049)	267	49,338	12,526	8,049	989	12,533	5,984	28,940
89,667	(6,170)	(2,855)	48,993	1,827	6,170	481	11,060	4,888	25,273
(8,915)									
80,752									
(61,349)									
1,219									
(5,329)									
15,293									
(6,153)									
9,140									
261									
9,401									
12,290	9	-	7,101	-	(9)	-	498	(396)	5,087

**לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה
ביום 30 ביוני 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

* גרמניה - מגזר שפעילותו מסווגת כפעילות מופסקת.

אפריקה ישראל נכסים בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 4 - דיווח מגזרי (המשך)

ההרכב:

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 מפעילות נמשכת

רווח מפעילות מופסקת לאחר מס

רווח נקי לתקופה

מידע נוסף:

הפחתת מלאי למחיר מימוש

שינוי בשווי הוגן נדל"ן להשקעה ונדל"ן

להשקעה בהקמה

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
									(26,304)
									-
(2,110)	8,819	13,379	-	39,449	(10,546)	173,926	-	(39,449)	183,468

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 בפרווייקט 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 השוואה לשנת 2015 ולשישה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2015 הוצגו מחדש בדוחות רווח והפסד המאוחדים, על מנת להציג בנפרד את הפעילות המופסקת מהפעילות הנמשכת.

ב. להלן התוצאות המיוחסות לפעילות המופסקת:

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		תוצאות הפעילות המופסקת
	2015	2016	2015	2016	
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
31,776 (13,287)	8,058 (2,995)	6,813 (4,205)	16,700 (6,322)	14,092 (7,476)	הכנסות הוצאות
39,449 (15,965)	(9) (4,399)	(1,903) (3,450)	2,013 (8,579)	86,860 (23,250)	עליה (ירידה) בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו הוצאות מימון
41,973 -	655	(2,745)	3,812	70,226	רווח (הפסד) לפני מסים על הכנסה מס
(5,745)	(394)	(80)	(650)	(11,418)	מסים על ההכנסה
36,228	261	(2,825)	3,162	58,808	סה"כ רווח (הפסד) מפעילויות שהופסקו

ג. להלן נתוני תזרימי המזומנים המיוחסות לפעילות המופסקת:

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		תזרימי מזומנים מפעילות מופסקת
	2015	2016	2015	2016	
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
18,915	6,544	2,417	11,974	2,624	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת
38,145	546	19,249	16,184	54,692	מזומנים נטו שנבעו מפעילות השקעה
(54,430)	(6,793)	(19,658)	(27,979)	(57,833)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון
2,630	297	2,008	179	(517)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות מופסקת (ששימשו לפעילות מופסקת)

אפריקה ישראל נכסים בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 5 - פעילות מופסקת (המשך)

ד. נכסים והתחייבויות של קבוצת מימוש המוחזקים למכירה המשיכים לפעילות המופסקת:

ליום	
30 ביוני	
2016	
אלפי ש"ח	
544,903	נדל"ן להשקעה
4,030	חייבים ויתרות חובה
2,186	מזומנים ושוי מזומנים
(183,657)	הלוואות מתאגידים בנקאיים
(38,654)	התחייבויות מסים נדחים
(14,704)	ספקים, זכאים ויתרות זכות
314,104	

כמו כן נכון ליום 30 ביוני, 2016 סווגו בדוח על המצב הכספי של החברה נכסי נדלן להשקעה ונדלן להשקעה בישראל בסך של 102,500 אלפי ש"ח לסעיף נכסים לא שוטפים ונכסים של קבוצת מימוש 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 שעבדים 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.

אפריקה ישראל נכסים בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 6 - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח (המשך)

- 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 לתקופת 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 יחל בחודש ספטמבר 2016.
- ט. 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 ביוני 2016 החברה קיבלה סך של 37.55 מיליון ש"ח על חשבון מכירת הקרקע ו- 6.45 מיליון ש"ח נותרו בנאמנות עד קבלת אישורי מיסים שהתקבלו בחודש יולי 2016. יתרת התמורה תשולם על ידי הרוכשים לחברה או לנאמן עד ליום 28 בפברואר 2017. נכון ליום 30 ביוני 2016 מסווג הנכס לסעיף נכסים של קבוצת מימוש המוחזקים למכירה. החברה לא צפויה לרשום רווח או הפסד מהותי בגין מכירת הקרקע. לעניין שחרור הנכס משעבוד הגופים המממנים ראה באור 6 ט'.
- י. 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 לאחר תאריך המאזן החברה האריכה את יתרת האשראי אשר יעמוד כנגד חלק החברה בפארק ויצמן נס ציונה ופרוייקט קונקורד בבני ברק, לפרטים נוספים ראה ביאור 7 ב'.
- יא. 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.

אפריקה ישראל נכסים בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 6 - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח (המשך)

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 ולאחזקתיה 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.

לאחר תאריך המאזן, 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.

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 של החברה 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- 219 מיליון ש"ח).

יצוין כי מתחילת שנת 2016 מכרה חברת בת גרמנית של אפי אירופה חמישה נכסים נוספים במערב גרמניה בתמורה לסך כולל של 4.4 מיליון אירו מתוכם מכירת שלושה נכסים הושלמה עד ליום 30 ביוני 2016. בגין עסקאות אלו רשמה החברה בששת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2016 שערך שלילי בגין אותם נכסים במערב גרמניה בסך של כ- 1.8 מיליון אירו.

ליום 30 ביוני 2016 נכסי והתחייבויות החברה בברלין וכן שאר נכסי הנדל"ן להשקעה בגרמניה שטרם מומשו מסווגים לסעיפי נכסים והתחייבויות של קבוצת מימוש המוחזקים למכירה בדוחות על המצב הכספי. לפירוט ראה ביאור 5 ד'.

אפריקה ישראל נכסים בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 6 - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח (המשך)

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 200 מיליון ש"ח. אם וככל שתושלם העסקה, החברה צפויה לרשום רווח (לפני מס) בהיקף של כ- 28 מיליון ש"ח.

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- 418 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 111 מיליון ש"ח (צמוד למדד מחירי תשומה בבניה למסחר ומשרדים ובתוספת מע"מ כדין). בתום תקופת התפעול המבנה יועבר למדינה.

טו. אמות מידה פיננסיות-

נכון ליום 30 ביוני 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.

עם זאת 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 ביוני 2016 ההלוואה הבנקאית בסך של כ- 17 מיליון אירו מסווגת לזמן קצר.

אפריקה ישראל נכסים בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 7 - אירועים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי

א. 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 הדירור והמאכלסים אותו וכן תחזוקתו, ובכלל זאת ניקיון, גיבון, 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 כדון, 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 כדון).

ב. בהמשך לאמור בביאור 18 ד' 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, שעומדת נכון ליום 30 ביוני 2016 על סך של כ- 490 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 יכוננו יחד "ההלוואות").

הלוואת 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 10 באוגוסט 2016). הלוואת 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.

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

להבטחת פירעון ההלוואות, הלוות 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 השנייה ולמעלה מ- 10% ביתרת תקופת ההלוואה.

אפריקה ישראל נכסים בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 7 - אירועים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי (המשך)

ב. (המשך)

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 28.9.2016.

לאור זאת שמועד פירעון יתרת ההלוואה המקורית נקבע ליום 21 באוגוסט 2016 נחתמה תוספת להסכם ההלוואה המקורית, לפיה הוארך המועד לפירעון ההלוואה המקורית עד ליום 28 בספטמבר 2016, שהינו המועד האחרון להשלמת התנאים המתלים להעמדת ההלוואות. בתקופת ההארכה יעמוד שיעור הריבית בגין יתרת ההלוואה המקורית על שיעור ריבית בנק ישראל בתוספת מרווח 3.5%.

ג. 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 פרויקט מגורים בשטח למכירה כולל של כ- 6,000 מ"ר.

ד. 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.