

**אפריקה ישראל נכסים בע"מ**

מידע כספי נפרד  
**ליום 31 בדצמבר 2015**

## אפריקה ישראל נכסים בע"מ

מידע כספי נפרד  
ליום 31 בדצמבר 2015

### תוכן העניינים

<u>עמוד</u>	
2	<u>דוח רואי החשבון המבקרים</u>
	<u>מידע כספי נפרד:</u>
3-4	נתונים על המצב הכספי
5	נתונים על הרווח והפסד
6	נתונים על הרווח הכולל
7	נתונים על תזרימי המזומנים
8-17	מידע נוסף לדוחות הכספיים הנפרדים

**לכבוד  
בעלי המניות של  
אפריקה ישראל נכסים בע"מ  
יהוד**

א.ג.נ.,

**הנדון: דוח מיוחד של רואי החשבון המבקרים על מידע כספי נפרד לפי תקנה 9'  
לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970**

ביקרנו את המידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 של אפריקה ישראל נכסים בע"מ (להלן: "החברה") לימים 31 בדצמבר 2015 ו-2014 ולכל אחת משלוש השנים שהאחרונה שבהן הסתיימה ביום 31 בדצמבר 2015 ואשר נכלל בדוח התקופתי של החברה. המידע הכספי הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על המידע הכספי הנפרד בהתבסס על ביקורתנו.

לא ביקרנו את הדוחות הכספיים של חברה כלולה אשר חלקה של החברה ברווחיה הינו סך של כ-8,870 אלפי ש"ח לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2013. הדוחות הכספיים של אותה חברה בוקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו, וחוות דעתנו, ככל שהיא מתייחסת לסכומים שנכללו בגין אותה חברה, מבוססת על דוח רואי החשבון האחרים.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל. על-פי תקנים אלה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצעה במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין במידע הכספי הנפרד הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובפרטים הכלולים במידע הכספי הנפרד. ביקורת כוללת גם בחינה של הכללים החשבונאיים שישמשו בעריכת המידע הכספי הנפרד ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון והנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה של המידע הכספי הנפרד. אנו סבורים שביקורתנו ודוח רואה החשבון האחר מספקים בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו ועל הדוחות של רואי חשבון אחרים, המידע הכספי הנפרד ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

**בריטמן אלמגור ז'הר ושות'  
רואי חשבון**

**סומך חייקין  
רואי חשבון**

תל אביב, 13 במרץ 2016

## אפריקה ישראל נכסים בע"מ

### נתונים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר

<u>2014</u>	<u>2015</u>
<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>
743,356	540,426
91,991	397,405
1,010,788	1,063,019
2,185,675	2,265,312
1,899	-
461	281
<u>4,034,170</u>	<u>4,266,443</u>
1,268	3,488
20,984	24,504
13,245	4,614
805	7,550
-	1,973
<u>190,885</u>	<u>28,476</u>
227,187	70,605
8,688	-
<u>235,875</u>	<u>70,605</u>
<u>4,270,045</u>	<u>4,337,048</u>

### נכסים

#### נכסים שאינם שוטפים

נדל"ן להשקעה  
נדל"ן להשקעה בהקמה  
השקעות בחברות מוחזקות  
הלוואות לחברות מוחזקות  
פקדונות לזמן ארוך בתאגיד בנקאי  
רכוש אחר

#### סה"כ נכסים שאינם שוטפים

#### נכסים שוטפים

לקוחות  
חייבים ויתרות חובה  
חברות קשורות  
נכס מס שוטף  
השקעות לזמן קצר  
מזומנים ושווי מזומנים

נכסים של קבוצת מימוש המוחזקים למכירה

#### סה"כ נכסים שוטפים

#### סה"כ נכסים

**אפריקה ישראל נכסים בע"מ**  
**נתונים על המצב הכספי**

ליום 31 בדצמבר	
2014	2015
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
56,372	56,372
1,881,110	1,881,110
(476,742)	(734,829)
1,221,250	1,220,637
2,681,990	2,423,290
713,305	925,227
379,298	247,143
2,900	3,209
299	340
1,095,802	1,175,919
64,058	351,575
158,391	112,047
232,415	230,118
-	-
37,389	44,099
492,253	737,839
4,270,045	4,337,048

**התחייבויות והון**

**הון**

הון מניות

פרמיה על מניות

קרנות הון

עודפים

סה"כ הון עצמי המיוחס לבעלים של החברה

**התחייבויות שאינן שוטפות**

אגרות חוב

התחייבויות לתאגידים בנקאיים

התחייבויות אחרות לזמן ארוך

התחייבויות בגין הטבות לעובדים

סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות

**התחייבויות שוטפות**

אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים וחלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך

חלויות שוטפות של אגרות חוב

חברות קשורות

הפרשות

ספקים, זכאים ויתרות זכות

סה"כ התחייבויות שוטפות

סה"כ התחייבויות והון עצמי

אריאל גולדשטיין - סמנכ"ל כספים

אברהם נובוגרוצקי - מנכ"ל

נדב גרינשפון - יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור המידע הכספי: 13 במרץ 2016

## אפריקה ישראל נכסים בע"מ

### נתונים על הרווח והפסד

<b>לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר</b>			
<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	
<b>אלפי ש"ח</b>	<b>אלפי ש"ח</b>	<b>אלפי ש"ח</b>	
44,371	55,044	54,564	<b>הכנסות</b>
-	3,666	-	הכנסות מהשכרת והפעלת נכסים
31,449	1,487	-	עליה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה, נטו
8,478	295	34	עליה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
<u>84,298</u>	<u>60,492</u>	<u>54,598</u>	הכנסות אחרות
			<b>סה"כ הכנסות</b>
			<b>הוצאות</b>
-	-	15,738	ירידה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה, נטו
-	-	8,109	ירידה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
7,383	8,418	5,744	הוצאות הפעלת ואחזקת נכסים
1,573	1,991	1,147	הוצאות מכירה ושיווק
3,512	3,746	2,652	הוצאות הנהלה וכלליות
21,451	994	3,172	הוצאות אחרות
<u>33,919</u>	<u>15,149</u>	<u>36,562</u>	<b>סה"כ הוצאות</b>
<u>50,379</u>	<u>45,343</u>	<u>18,036</u>	<b>רווח מפעולות רגילות</b>
97,190	87,673	85,593	הכנסות מימון
(90,063)	(74,998)	(68,663)	הוצאות מימון
<u>7,127</u>	<u>12,675</u>	<u>16,930</u>	<b>הכנסות מימון, נטו</b>
57,506	58,018	34,966	<b>רווח לאחר הכנסות מימון נטו</b>
91,460	207,876	164,310	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו ממס
148,966	265,894	199,276	<b>רווח לפני מסים על הכנסה</b>
-	-	-	מסים על הכנסה
<u>148,966</u>	<u>265,894</u>	<u>199,276</u>	<b>רווח נקי לשנה המיוחס לבעלים של החברה</b>

**אפריקה ישראל נכסים בע"מ**  
**נתונים על הרווח הכולל**

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר

2013	2014	2015
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
148,966	265,894	199,276
18,968	(11,133)	5,304
(2,511)	-	-
-	9,624	378
(14,308)	-	-
(84,136)	(35,130)	(263,769)
(81,987)	(36,639)	(258,087)
66,979	229,255	(58,811)

רווח לשנה המיוחס לבעלים של החברה

רווח כולל אחר

רווח (הפסד) בגין גידור תזרימי מזומנים, נטו ממס  
מימוש קרן הון בגין הפרשי תרגום של פעילויות חוץ  
מימוש קרן הון בגין גידור תזרימי מזומנים של חברה מוחזקת  
מימוש קרן הערכה מחדש בגין רכישה בשלבים  
הפרשי תרגום בגין פעילויות חוץ, נטו ממס

הפסד כולל אחר לשנה

סה"כ רווח (הפסד) לשנה המיוחס לבעלים של החברה

**אפריקה ישראל נכסים בע"מ**  
**נתונים על תזרימי המזומנים**

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2013	2014	2015
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
148,966	265,894	199,276
(91,460)	(207,876)	(164,310)
17,366	-	-
285	248	225
511	246	111
(7,127)	(12,675)	(16,930)
-	-	(43)
(31,449)	(1,487)	8,109
-	(3,666)	15,738
(111,874)	(225,210)	(157,100)
(14,930)	4,412	2,157
626	(856)	(2,220)
(2,908)	4,909	(986)
-	6	41
(17,212)	8,471	(1,008)
19,880	49,155	41,168
(34,496)	193,568	(140,241)
(73,353)	(106,719)	(390,582)
(431)	(138)	(45)
-	(805)	(6,702)
62,932	6,018	271,042
47,819	(1,899)	(74)
2,471	90,025	(266,602)
34,862	5,533	(41,952)
490	60,089	220,838
-	12	-
(19,572)	(21,458)	(22,286)
280,357	197,337	330,510
(55,108)	(63,896)	(69,384)
-	(75,000)	(200,000)
(180,098)	(130,762)	(158,462)
(2,809)	(15,293)	3,543
58,122	(43,438)	62,807
80,473	95,742	(162,627)
15,270	95,265	190,885
(478)	(122)	218
95,265	190,885	28,476
71,796	-	-

**תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת**

רווח נקי לשנה

**התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת:**

חלק הקבוצה ברווחי חברות מוחזקות, נטו ממס

הפסד הון

פחת והפחתות

תשלומים מבוססי מניות לעובדים

הכנסות מימון, נטו

מיסי הכנסה ששולמו

שינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה

שינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה

**שינוי בסעיפי רכוש והתחייבויות:**

שינוי בחייבים ויתרות חובה

שינוי בלקוחות

שינוי בספקים, זכאים, יתרות זכות והפרשות

שינוי בהטבות לעובדים

**מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת**

**תזרימי מזומנים לפעילות השקעה**

השקעות והלוואות לחברות מוחזקות, נטו

השקעה בנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה

רכישת רכוש אחר

תשלום מס בגין מימוש נדל"ן להשקעה

תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה

(השקעות) פרעונות בפקדונות לזמן קצר, נטו

**מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה**

**תזרימי מזומנים מפעילות מימון**

אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים, נטו

קבלת הלוואה לזמן ארוך מתאגיד בנקאי

תמורה ממימוש אופציות למניות

פרעון הלוואה לזמן ארוך מתאגיד בנקאי

הנפקת אגרות חוב, בניכוי הוצאות הנפקה

ריבית ששולמה

דיבידנד ששולם (ראה באור ו' 9)

פרעון אגרות חוב

פרעון (קבלת) אשראי לזמן קצר מחברות קשורות

**מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון**

**גידול (קיטון) במזומנים ושווי מזומנים**

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה

השפעת תנועות בשער חליפין על יתרות מזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

**פעולות שלא במזומן:**

דיבידנד שהתקבל מחברה מוחזקת



## אפריקה ישראל נכסים בע"מ

### מידע כספי נפרד נוסף

א. כללי:

(1) א. כללי

המידע הכספי הנפרד של החברה ערוך בהתאם להוראות תקנה 9ג' והתוספת העשירית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים) התש"ל-1970.

ב. השפעת המשבר הפיננסי הגלובלי על פעילות הקבוצה:

בשנים האחרונות ניתן היה לעמוד על חוסר יציבות כלכלית במספר מדינות באירופה אשר קיבלה ביטוי, בין היתר, בהורדת דירוג האשראי של מספר לא מבוטל של מדינות מרכזיות הנמנות על גוש האירו ובחלק ממדינות הגוש - אף בחוסר יציבות פוליטית.

בהיבט פעילותה השוטפת, החברה אינה מזהה פגיעה מובהקת, בהכנסותיה מנכסים מניבים או ירידה מהותית בשיעורי תפוסה של נכסים מניבים למעט פרויקט משרדים בווארנה, בולגריה בו שיעור התפוסה נמוך בשנים האחרונות..

בהיבט המימוני, לאור זאת, שמרבית המימון של נכסי קבוצת החברה באירופה מועמד על ידי בנקים שבסיסם במדינות גוש האירו (בעיקר, באוסטריה ובגרמניה), ובשים לב לכך, שבנקים אלה מושפעים במישורין מחוסר היציבות הכלכלית, מזהה החברה המשך זהירות מוגברת של הבנקים בהעמדת מימון לתחום הנדל"ן, הבאה לידי ביטוי הן בהשפעה על נכונותם להעמיד מימון לתחום הנדל"ן והן בהקשחה של תנאי המימון וגידול בעלויותיו. לתאריך הדוח על המצב הכספי, עלה בידי החברה להשיג מימון או לקבל הסכמה עקרונית מבנקים כאמור ביחס לפיתוח הפרויקטים אשר בניתם החלה והיא מעריכה שיעלה בידה לקבל מימון להקמת הפרויקטים שמיועדים לפיתוח בשנה הקרובה על פי תכניות העבודה שלה וכן לממן מחדש פרויקטים אשר הלוואות בגינם עומדות לפירעון בשנה הקרובה בהתאם ללוח הסיילוקין המקורי. עם זאת, התמשכות המצב הנוכחי או החרפתו, עלולים להשפיע לרעה באופן מהותי על יכולתה של החברה להשיג מימון לפרויקטים נוספים במדינות פעילותה באירופה.

לתאריך החתימה על הדוח על המצב הכספי, אין למצב הכלכלי המתואר השפעה מהותית לרעה על החברה, אך לאור העדר היכולת לצפות את התמשכותו או את אופן התפתחותו העתידית ועוצמתו של חוסר היציבות הכלכלית, אין ביכולת החברה להעריך בשלב זה את ההשפעה העתידית של נושא זה על החברה.

(2) הגדרות:

החברה - אפריקה ישראל נכסים בע"מ.

חברה מוחזקת - כהגדרתה בביאור 1.א בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2015.

(3)

ליום 31 בדצמבר 2015 לחברה גירעון בהון חוזר סולו בסך של כ- 667 מיליון ש"ח, ובניכוי הלוואות מחברות בנות הגרעון בהון סולו הינו בסך של כ- 442 מיליון ש"ח. החברה פועלת במגמה להגדיל את היתרות הנזילות שבידיה ולהקטין את התחייבויותיה לזמן קצר וזאת ע"י מספר פעולות:

1. התקשרות בהסכמי מימון חדשים של מספר הלוואות שניתנו בגין נכסים מניבים בישראל בסך של כ- 514 מיליון ש"ח (כ- 347 מיליון ש"ח בנכסים סולו) אשר צפויות להיפרע בשנים עשר החודשים הקרובים, בגינם החלה החברה במגעים עם הגורמים המממנים וצופה כי היא תתקשר בהסכמים חדשים לפני מועדי הפירעון הסופיים.

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

3. מימוש נכסים מניבים במדינות הפעילות של החברה ו/או החזר כספים באמצעות מימונם מחדש, ו/או מימוש השקעות בחברות מוחזקות.

4. גיוס אגרות חוב ו/או הרחבת סדרה קיימת. לפרטים נוספים בגין הנפקת אגרות חוב לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, ראה ביאור ז' 1.

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

## אפריקה ישראל נכסים בע"מ

### מידע כספי נפרד נוסף

#### (4) מדיניות חשבונאית:

המידע הכספי הנפרד נערך בהתאם למדיניות החשבונאית המפורטת בביאור 2 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה, פרט לסכומי הנכסים, ההתחייבויות, ההכנסות, ההוצאות ותזרימי המזומנים בגין חברות מוחזקות, כמפורט להלן:

- א. הנכסים וההתחייבויות מוצגים בגובה ערכם בדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם, למעט השקעות בחברות מוחזקות.
- ב. השקעות בחברות מוחזקות מוצגות כסכום נטו של סך הנכסים בניכוי סך ההתחייבויות המציגים בדוחות המאוחדים של החברה מידע כספי בגין החברות המוחזקות, לרבות מוניטין.
- ג. סכומי ההכנסות וההוצאות משקפים את ההכנסות וההוצאות הכלולות בדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם, בפילוח בין רווח או הפסד לבין רווח כולל אחר, למעט סכומי הכנסות והוצאות בגין חברות מוחזקות.
- ד. חלק החברה בתוצאות חברות מוחזקות מוצג כסכום נטו של סך ההכנסות בניכוי סך ההוצאות המציגים בדוחות המאוחדים של החברה תוצאות פעילות בגין חברות מוחזקות, לרבות ירידת ערך מוניטין או ביטולה בפילוח בין רווח או הפסד לבין רווח כולל אחר.
- ה. סכומי תזרימי המזומנים משקפים את הסכומים הכלולים בדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם, למעט סכומי תזרימי המזומנים בגין חברות מוחזקות.
- ו. הלוואות שניתנו ו/או נתקבלו מחברות מוחזקות מוצגות בגובה הסכום המיוחס לחברה עצמה כחברה אם.
- ז. יתרות, הכנסות והוצאות בגין עסקאות עם חברות מוחזקות אשר בוטלו במסגרת הדוחות המאוחדים, נמדדות מוצגות במסגרת הסעיפים הרלוונטיים בנתונים על המצב הכספי ועל רווח והפסד.

#### ב. קביעת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה במידע הכספי הנפרד:

לצורך קביעת השווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה, ליום 31 בדצמבר 2015, התבססה החברה על הערכות שווי שבוצעו על ידי שמאים בלתי תלויים.

השווי הוגן של נדל"ן להשקעה נקבע על בסיס הערכות שווי שבוצעו על ידי מעריכים חיצוניים בלתי תלויים ובעלי כישורים מקצועיים מתאימים לגבי מיקום וסוג הנדל"ן להשקעה המוערך. השווי הוגן נקבע בהתבסס על עסקאות שנערכו לאחרונה בשוק ביחס לנדל"ן דומה ובמיקום דומה לזה של הנדל"ן שבבעלות החברה, במידה שקיימות עסקאות כאלו, וכן בהתבסס על היוון תחזיות תזרימי מזומנים הצפויים לנבוע מהנכסים.

שיעורי ההיוון ששימשו את מעריכי השווי ליום 31 בדצמבר 2015 בגין נכסי החברה בישראל הינם כדלקמן:

% -----	
7.25-9.25	שטחי משרדים ומסחר
7.75-9	שטחי אחסנה, תעשייה וחניונים
6-9.75	נדל"ן להשקעה בהקמה

שיעורי ההיוון ששימשו את מעריכי השווי ליום 31 בדצמבר 2014 בגין נכסי החברה בישראל הינם כדלקמן:

% -----	
7.25-8.75	שטחי משרדים ומסחר
8.25-9	שטחי אחסנה, תעשייה וחניונים
6-9.75	נדל"ן להשקעה בהקמה

החברה רשמה בדוחותיה הכספיים לשנת 2015 הפסד מירידת ערך של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה בסך של 8,109 אלפי ש"ח וכ- 15,738 אלפי ש"ח בהתאמה.

## אפריקה ישראל נכסים בע"מ

### מידע כספי נפרד נוסף

ג. נכסים והתחייבויות פיננסיים:

(1) ניתוח קבוצות נכסים והתחייבויות פיננסיים לפי בסיסי הצמדה וסוגי מטבע

<b>ליום 31 בדצמבר 2015</b>			
<b>סה"כ</b>	<b>אירו</b>	<b>מטבע ישראלי</b>	
		<b>צמוד</b>	<b>לא צמוד</b>
<b>אלפי ש"ח</b>	<b>אלפי ש"ח</b>	<b>אלפי ש"ח</b>	<b>אלפי ש"ח</b>
28,476	-	-	28,476
			1,973
3,488	-	3,488	-
24,504	-	-	24,504
4,614	4,242	-	372
<u>2,265,312</u>	<u>835,870</u>	<u>47,979</u>	<u>1,381,463</u>
<u>2,326,394</u>	<u>840,112</u>	<u>51,467</u>	<u>1,436,788</u>
<b>נכסים שוטפים</b>			
מזומנים ושווי מזומנים			
השקעות לזמן קצר			
לקוחות			
חייבים ויתרות חובה			
חברות קשורות			
<b>נכסים שאינם שוטפים</b>			
הלוואות לחברות מוחזקות			
<b>התחייבויות שוטפות</b>			
אשראי לזמן קצר מתאידיים בנקאיים			
חלויות שוטפות של אגרות חוב			
ספקים, זכאים, יתרות זכות והפרשות			
חברות קשורות			
<b>התחייבויות שאינן שוטפות</b>			
התחייבויות לתאידיים בנקאיים			
אגרות חוב			
התחייבויות אחרות לזמן ארוך			
351,575	-	201,644	149,931
112,047	-	112,047	-
44,099	-	20,391	23,708
230,118	-	-	230,118
-	-	-	-
247,143	-	86,765	160,378
925,227	-	925,227	-
3,209	-	-	3,209
<u>1,913,418</u>	<u>-</u>	<u>1,346,074</u>	<u>567,344</u>
<b>ליום 31 בדצמבר 2014</b>			
<b>סה"כ</b>	<b>אירו</b>	<b>מטבע ישראלי</b>	
		<b>צמוד</b>	<b>לא צמוד</b>
<b>אלפי ש"ח</b>	<b>אלפי ש"ח</b>	<b>אלפי ש"ח</b>	<b>אלפי ש"ח</b>
190,885	-	-	190,885
1,268	-	1,268	-
20,984	-	-	20,984
13,245	12,915	-	330
<u>2,185,675</u>	<u>759,273</u>	<u>47,082</u>	<u>1,379,320</u>
<u>2,412,057</u>	<u>772,188</u>	<u>48,350</u>	<u>1,591,519</u>
<b>נכסים שוטפים</b>			
מזומנים ושווי מזומנים			
לקוחות			
חייבים ויתרות חובה			
חברות קשורות			
<b>נכסים שאינם שוטפים</b>			
הלוואות לחברות מוחזקות			
<b>התחייבויות שוטפות</b>			
אשראי לזמן קצר מתאידיים בנקאיים			
חלויות שוטפות של אגרות חוב			
ספקים, זכאים, יתרות זכות והפרשות			
חברות קשורות			
<b>התחייבויות שאינן שוטפות</b>			
התחייבויות לתאידיים בנקאיים			
אגרות חוב			
התחייבויות אחרות לזמן ארוך			
64,058	-	22,107	41,951
158,391	-	158,391	-
37,389	-	18,927	18,462
232,415	-	-	232,415
379,298	-	235,419	143,879
713,305	-	713,305	-
2,900	-	-	2,900
<u>1,587,756</u>	<u>-</u>	<u>1,148,149</u>	<u>439,607</u>

## אפריקה ישראל נכסים בע"מ

### מידע כספי נפרד נוסף

ג. נכסים והתחייבויות פיננסיים: (המשך)

**(1) ניתוח קבוצות נכסים התחייבויות פיננסיים לפי בסיסי הצמדה וסוגי מטבע (המשך)**

האחריות הסופית לניהול סיכון נזילות חלה על הדירקטוריון, אשר קבע תוכנית עבודה מתאימה לניהול סיכון נזילות ביחס לדרישות ההנהלה לגבי מימון ונזילות בטווח הקצר, בטווח הבינוני ובטווח הארוך. החברה מנהלת את סיכון הנזילות על-ידי שמירה על קרנות מתאימות, אמצעים בנקאיים ואמצעי הלוואה, על-ידי פיקוח מתמשך על תזרימי המזומנים בפועל ואלו הצפויים והתאמת מאפייני הבשלה של נכסים והתחייבויות פיננסיים.

**(2) ניהול סיכון ונזילות**

**התחייבויות פיננסיות שאינן מהוות מכשירים פיננסיים נגזרים:**

הטבלאות הבאות מפרטות את מועדי הפירעון החוזיים הנותרים של החברה בגין התחייבויות פיננסיות, אשר אינן מהוות מכשיר פיננסי נגזר. הטבלאות נערכו בהתבסס על תזרימי המזומנים הבלתי מהווים של ההתחייבויות הפיננסיות בהתבסס על המועד המוקדם ביותר בו החברה עשויה להידרש לפרוע אותן. הטבלה כוללת תזרימים הן בגין ריבית והן בגין קרן.

סה"כ	מעל 5 שנים	1-5 שנים	עד שנה	שיעור ריבית אפקטיבית ממוצע	
				אלפי ש"ח	%
<b>ליום 31 בדצמבר 2015</b>					
1,590,224	575,867	640,976	373,381	3%-6%	מכשירים נושאי ריבית קבועה
324,022	-	165,029	158,993	P+1.5%-1.55%	מכשירים נושאי ריבית משתנה
<u>1,914,246</u>	<u>575,867</u>	<u>806,005</u>	<u>532,374</u>		
<b>ליום 31 בדצמבר 2014</b>					
1,129,222	274,121	674,603	180,498	4%-6%	מכשירים נושאי ריבית קבועה
418,245	-	143,879	274,366	P+1.55%-1.75%	מכשירים נושאי ריבית משתנה
<u>1,547,467</u>	<u>274,121</u>	<u>818,482</u>	<u>454,864</u>		

## אפריקה ישראל נכסים בע"מ

### מידע כספי נפרד נוסף

ג. נכסים והתחייבויות פיננסיים: (המשך)  
נכסים פיננסיים שאינם מהווים מכשירים פיננסיים נגזרים:

סה"כ	מעל 5 שנים	1-5 שנים	עד שנה	
<b>אלפי ש"ח</b>				
<b>ליום 31 בדצמבר 2015</b>				
<b>הלוואות הנמדדות בעלות מופחתת</b>				
2,269,926	2,265,312	-	4,614	הלוואות לצדדים קשורים
2,269,926	2,265,312	-	4,614	
<b>לקוחות וחייבים</b>				
3,488	-	-	3,488	חשבונות פתוחים
24,504	-	-	24,504	חייבים ויתרות חובה
27,992	-	-	27,992	
2,297,918	2,265,312	-	32,606	
<b>ליום 31 בדצמבר 2014</b>				
<b>הלוואות הנמדדות בעלות מופחתת</b>				
2,198,920	2,186,005	-	12,915	הלוואות לצדדים קשורים
2,198,920	2,186,005	-	12,915	
<b>לקוחות וחייבים</b>				
1,268	-	-	1,268	חשבונות פתוחים
20,984	-	-	20,984	חייבים ויתרות חובה
22,252	-	-	22,252	
2,221,172	2,186,005	-	35,167	

## אפריקה ישראל נכסים בע"מ

### מידע כספי נפרד נוסף

ד. מסים על הכנסה:

(1) יתרות מסים נדחים:

הרכב נכסי (התחייבויות) מסים נדחים מפורטים כדלהלן:

יתרה ליום 31 בדצמבר 2015 אלפי ש"ח	הוכר ברווח והפסד אלפי ש"ח	הוכר בקרן הון אלפי ש"ח	יתרה ליום 1 בינואר 2015 אלפי ש"ח	
(35,982)	29,325	-	(65,307)	הפרשים זמניים
-	-	-	-	נדל"ן להשקעה
(35,982)	29,325	-	(65,307)	אחר
35,982	(29,325)	-	65,307	הפסדים והטבות מס שלא נוצלו
-	-	-	-	הפסדים לצרכי מס
-	-	-	-	

יתרה ליום 31 בדצמבר 2014 אלפי ש"ח	הוכר ברווח והפסד אלפי ש"ח	הוכר בקרן הון אלפי ש"ח	יתרה ליום 1 בינואר 2014 אלפי ש"ח	
(65,307)	(7,919)	-	(57,388)	הפרשים זמניים
-	-	-	-	נדל"ן להשקעה
(65,307)	(7,919)	-	(57,388)	אחר
65,307	7,919	-	57,388	הפסדים והטבות מס שלא נוצלו
-	-	-	-	הפסדים לצרכי מס
-	-	-	-	

(2) הפרשים זמניים אשר לא הוכרה בגינם התחייבות מסים נדחים:

החברה לא הכירה בהתחייבויות מסים נדחים בגין השקעות בחברות מוחזקות מאחר ובכוונת החברה להחזיק בהשקעות ולפתחן, וכן אין כוונה לחלק דיבידנדים החייבים במס בעתיד הנראה לעין.

(3) הוצאות (הכנסות) מסים על הכנסה שהוכרו ברווח והפסד:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2013 אלפי ש"ח	2014 אלפי ש"ח	2015 אלפי ש"ח	
-	-	-	מסים שוטפים
-	-	-	הוצאות (הכנסות) מסים שוטפים
-	-	-	מסים בגין שנים קודמות
-	-	-	סה"כ מסים שוטפים
-	-	-	מסים נדחים
-	-	-	הוצאות (הכנסות) מסים נדחים בגין יצירתם והיפוכם של הפרשים זמניים
-	-	-	סה"כ מסים נדחים
-	-	-	סה"כ (הכנסות) הוצאות מס

## אפריקה ישראל נכסים בע"מ

### מידע כספי נפרד נוסף

ד. מסים על הכנסה: (המשך)

(4) מידע נוסף:

- א. לחברה הוצאו שומות מס סופיות עד וכולל שנת המס 2007.
- ב. לעניין קבלת צווי מס לפי סעיף 145(א)(2)(ב) לפקודת מס הכנסה לחברה בגין השנים 2008 ועד 2010 ראה ביאור 28.ו' לדוח המאוחד.
- ג. לעניין קבלת צווי מס לפי סעיף 145(א)(2)(ב) לפקודת מס הכנסה לחברה בגין שנת 2007 ראה ביאור 28.ז' לדוח המאוחד.

ה. התקשרויות ועסקאות מהותיות עם חברות מוחזקות:

(1) הלוואות:

- א. החברה העמידה הלוואה לחברת מחצית היובל בע"מ (חברה כלולה) הנושאת ריבית בשיעור של 5% וצמודה למדד המחירים לצרכן. טרם נקבעו זמני הפירעון. יתרת הלוואה נכון לתאריך הדוח הינה 5,665 אלפי ש"ח. בשנת החשבון מחצית היובל לא פרעה את יתרת הלוואה לחברה (בשנת 2014 מחצית היובל לא פרעה חלק מיתרת הלוואה).
- ב. החברה העמידה הלוואות לחברת מחצבות חיפה בע"מ (חברה כלולה) כדלקמן:  
1. הלוואה הנושאת ריבית בשיעור של 3% וצמודה למדד המחירים לצרכן. טרם נקבעו זמני הפירעון. יתרת הלוואה נכון לתאריך הדוח הינה 41,162 אלפי ש"ח.  
2. הלוואה הנושאת ריבית בשיעור של 9.75% וצמודה למדד המחירים לצרכן. טרם נקבעו זמני הפירעון. יתרת הלוואה נכון לתאריך הדוח הינה 573 אלפי ש"ח.  
3. הלוואה הנושאת ריבית בשיעור של 9% וצמודה למדד המחירים לצרכן. טרם נקבעו זמני הפירעון. יתרת הלוואה נכון לתאריך הדוח הינה 579 אלפי ש"ח.
- ג. החברה העמידה הלוואה כנגד שטרי הון לחברת הבת נצר נשרים בע"מ בסך כולל של 45,344 אלפי ש"ח. שטרי ההון הינם שקליים, ללא מועד פרעון קבוע מראש, אך לא לפני חמש שנים ממועד הנפקתם. בגין שטרי הון אלו רשמה החברה בשנת החשבון הכנסות ריבית רעיונית בסך של 1,888 אלפי ש"ח.
- ד. החברה העמידה הלוואה כנגד שטרי הון לחברת הבת אפריקה ישראל נכסים בינלאומיים (2002) בע"מ. יתרת שטרי ההון ליום 31 בדצמבר 2015 הינה 1,339,640 אלפי ש"ח. שטרי ההון הינם שקליים, ללא מועד פרעון קבוע מראש, אך לא לפני חמש שנים ממועד הנפקתם. בגין שטרי הון אלו רשמה החברה בשנת החשבון 66,980 אלפי ש"ח הכנסות ריבית רעיונית (בשנת 2014: 64,992 אלפי ש"ח).
- ה. החברה העמידה הלוואות באירו לאפ"י אירופה שיתרתן ליום 31 בדצמבר 2015 הינה סך של 835,870 אלפי ש"ח. הלוואות הינן באירו ונושאות ריבית בשיעור של Euribor 3M+ 2%. בגין הלוואות אלו רשמה החברה בשנת החשבון 15,517 אלפי ש"ח הכנסות ריבית.
- ו. החברה קיבלה הלוואה מחברות מוחזקות בישראל נושאות ריבית משתנה (ליום 31 בדצמבר 2015: 3.05%, ליום 31 בדצמבר 2014: 3.23% לשנה). יתרות הלוואות נכון לתאריך הדוח הינה 228,601 אלפי ש"ח. בגין הלוואות אלו רשמה החברה בשנת החשבון, הוצאות ריבית בסך של כ- 5,042 אלפי ש"ח (בשנת 2014: 5,953 אלפי ש"ח).

(2) ערבויות:

- א. זכויות חברה כלולה - מחצבות חיפה בע"מ בפרוייקט לב המושבה בחיפה אשר בבעלותה (להלן - "הפרוייקט"), לרבות זכויותיה במקרקעין וזכויותיה כלפי רוכשי שטחים בפרוייקט, שועבדו בשעבוד ללא הגבלה בסכום, להבטחת התחייבות כלפי בנק. החברה ערבה כלפי הבנק בערבות מוגבלת בסך של 50% מסכום החוב שהחברה הכלולה תהיה חייבת לבנק בגין הפרוייקט. סך החוב של מחצבות חיפה ליום 31 בדצמבר 2015 הינו כ- 50 מליוני ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2014: 50 מליוני ש"ח). חלקה של החברה במחצבות חיפה הינו 45%.

## אפריקה ישראל נכסים בע"מ

### מידע כספי נפרד נוסף

#### (3) דיבידנדים:

בשנים 2015 ו-2014 החברה לא קיבלה דיבידנדים מחברות מוחזקות.

#### אירועים עיקריים בתקופת הדוח:

1.

(1) במהלך החודשים פברואר ומרץ 2015, גייסה החברה בהרחבות לסדרת אג"ח ז' סך של כ- 206 מיליון ש"ח ברוטו כנגד הנפקת 220 מיליון ש"ח ע.ג אג"ח בריבית אפקטיבית של 5.5%-5%. הוצאות ההנפקה הסתכמו לסך של כ- 1.7 מיליון ש"ח.

(2) במהלך חודש ינואר 2015 חתמו החברה ואפריקה מגורים על הסכם לקבלת מימון לתכנון והקמת פרויקט דיור להשכרה גליל ים בהרצליה.

המלווה התחייבה להעמיד מימון עבור הפרויקט, בסכום כולל של עד כ- 300 מיליון ש"ח, כאשר תקופת ההלוואה נקבעה באופן שכי- 3.25 שנים מיוחסות לתקופת ההקמה של הפרויקט ("תקופת ההקמה") ו- 21 השנים האחרונות מיוחסות לתקופת ההשכרה של הדירות בפרויקט ("תקופת ההפעלה"). כמו כן, סוכם על הארכתה של תקופת ההלוואה לתקופה נוספת של עד מספר שנים, בתנאים מסוימים.

בהסכם ההלוואה נקבעו התניות פיננסיות במספר הקשרים (כגון אירועי העמדה לפירעון מיידי, זכות הלוות לביצוע משיכת ההגדלה, זכות הלוות לחלוקת עודפים, זכות הלוות להפחתת זכות החזרה של המלווה כלפיהן, ועוד). ביחס לאירועי העמדה לפירעון מיידי, נקבעו התניות פיננסיות לענין יחס הכיסוי בין תזרים המזומנים הזמין לשירות החוב בתקופה של 12 החודשים הקודמים למועד הבדיקה הרלוונטי לבין כלל תשלומי שירות החוב בתקופה זו (ADSCR); יחס הכיסוי בין תזרים המזומנים הזמין לשירות החוב החזוי עד מועד הפירעון הסופי של ההלוואה מהוון על פי שיעור הממוצע המשוקלל של הריביות בגין הלוואות הפרויקט לבין היתרה הבלתי מסולקת של הלוואות הפרויקט במועד הבדיקה הרלוונטי (LLCR); יחס כיסוי עתידי; דירוג החוב על ידי חברת דירוג בדרגה מינימאלית. כמו כן נקבעו בהסכם המימון מנגנונים לתיקון הפרות של ההתניות הפיננסיות הנ"ל.

להבטחת פירעון ההלוואה ישועבדו לטובת המלווה, בין היתר, כל זכויות הלוות במקרקעין נשוא הפרויקט, כל זכויות הלוות בהסכמי השכירות מול הדיירים בפרויקט (לרבות הבטוחות שיינתנו להם על ידי הדיירים), כל זכויות הלוות על פי מסמכי המכרז מול מדינת ישראל, כל זכויות הלוות בהסכם ההקמה מול דניה סיבוס, כל זכויות הלוות מול קבלן התפעול של הפרויקט (ככל שיהיה גורם שאינו הלוות עצמן או בשליטתן), וכן כל זכויות הלוות ביחס למסמכי הפרויקט המהותיים ובמיזם המשותף.

בחודש נובמבר 2015 התקיימו כל התנאים המוקדמים וההלוואה הועמדה ללוות.

(3) במהלך שנת 2015 העמידה החברה הלוואות נוספות לחברה המוחזקת אפי אירופה בסך של 32.5 מיליון יורו.

(4) בהמשך לאמור בביאור 28ה. לדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה לשנת 2014, בקשר עם שומות מס שקיבלה החברה בגין השנים 2008 ועד 2010 ושומות מס שקיבלה חברה בת בבעלותה המלאה של החברה ("חברת הבת") בגין השנים 2009 ו- 2011, ובקשר עם ההשגות שהגישה החברה על השומות המס כאמור, החברה מעדכנת כי ביום 11.5.2015 התקבלו במשרדי החברה צווים לתשלום בגין שומות המס האמורות של החברה עבור השנים 2008 ועד 2010 ובגין שומת המס האמורה של חברת הבת עבור שנת 2011 בסכום כולל של כ- 280 מיליון ש"ח (כולל הפרשי הצמדה וריבית).

החברה וחברת הבת חולקות על עמדותיה של רשות המסים וסבורות כי יש להן טענות טובות כנגד עמדות אלו, וזאת, בין היתר, בהתבסס על עמדת יועציה המשפטיים. בכוננת החברות להגיש הודעות ערעור על הצווים בהתאם להוראות הדין.

יצוין, כי בגין חלק מהנושאים הרלוונטיים לשומות המס כבר כללה החברה בדוחותיה הכספיים המאוחדים הפרשות מתאימות ובגין חלקם האחר לא נערכו הפרשות, כל זאת בהסתמך על חוות דעת של יועציה המשפטיים של החברה ושל חברת הבת.



## אפריקה ישראל נכסים בע"מ

### מידע כספי נפרד נוסף

#### אירועים עיקריים בתקופת הדוח(המשך)

1.

(5) בחודש יולי 2015 חתמה החברה הסכם מכירה לצד שלישי (בד בבד עם חתימת הסכם מקביל עם בעלי זכויות נוספים, להלן: "ההסכם המקביל"), למכירת זכויותיה של החברה בבית פסגות בתל אביב (להלן: "הנכס") בתמורה לסך של כ- 85 מיליון ש"ח (להלן: "התמורה"). זכויות כלל המוכרים בנכס מוחזקות בשיתוף (מושע), כאשר בבעלות החברה 5% מזכויות הבעלות בשני שלישים מהחלק התחתון של הנכס ו- 50% מזכויות הבעלות בעשר הקומות העליונות בנכס לרבות חלקים מקומה 17 (להלן: "זכויות החברה הנמכרות").

בחודש נובמבר 2015 השלימה החברה את העסקה אשר הניבה לחברה תזרים מזומנים כולל, נטו (לאחר פירעון חלקה בהלוואה ששימשה להקמת הנכס והוצאות מכירה) בסך של כ- 40 מיליון ש"ח מתוכם הופקדו כ- 6 מיליון ש"ח בנאמנות. החברה לא רשמה רווח או הפסד מהותי מהשלמת העסקה.

(6) במהלך חודש ספטמבר 2015 ביצעה החברה הרחבה לסדרת אג"ח ה' ובמסגרת זו גייסה החברה כ- 126 מיליון ש"ח ברוטו כנגד הנפקת 112.5 מיליון ש"ח ע.נ. אג"ח. הוצאות ההנפקה הסתכמו לסך של כ- 0.4 מיליון ש"ח. הריבית האפקטיבית הינה כ- 3.6%.

(7) בחודש ספטמבר 2015 זכתה החברה ביחד עם חברת מליסרון (עסקה משותפת בחלקים שווים) במכרז לחכירת מגרש בשטח של כ- 13 אלפי מ"ר במתחם דרום הקריה בתל אביב להקמה של שטחי משרדים ומסחר. בהתאם לתב"ע החלה על המגרש ניתן להקים על המגרש כ- 114 אלפי מ"ר שטחים המיועדים לשיווק. התמורה נקבעה על סך של כ- 536 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ (להלן: "התמורה"). בנוסף החברה תישא בחלקה בהוצאות פיתוח בסך של כ- 42 מיליון ש"ח וכן מס רכישה בסך של כ- 35 מיליון ש"ח. עם הזכייה החברה שילמה על חשבון חלקה בתמורה כ- 24 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ). בחודש אוקטובר נחתם בין החברה ומליסרון לבין רשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י") הסכם לחכירת המגרש למשך תקופה של 49 שנים (עם אופציה להארכה לתקופה נוספת של 49 שנים) ויתרת התמורה בגין רכישת המגרש שולמה. עם החתימה על הסכם החכירה קיבלה החברה הלוואה מתאגיד בנקאי למימון חלקה בעסקה בסך של 160 מיליון ש"ח לתקופה של שנתיים. ההלוואה נושאת ריבית של פריים + 1.5%.

(8) בחודש דצמבר 2014 התקשרה החברה עם מכון וויצמן למדע (להלן: "המכון") במערכת הסכמים, לפיהם תבטל יתרת תקופת החכירה של החברה בחלק המוכר (כאמור לעיל בביאור 1.5.ה.א.1), תוך קבלת פיצוי לאובדן ההכנסות (למעט שני בניינים המוכרים בחכירת משנה על ידי החברה לצדדים שלישיים) והיא תבוא על סיומה במועד השלמת העסקה (ובכפוף להשלמתה).

במסגרת העסקה הצדדים יבצעו איחוד מקרקעין ביחס לכל זכויותיהם בפארק (דהיינו, החלק שהיה מצוי בבעלות החברה במישרין ו/או באמצעות חברה בת של החברה (כאמור לעיל בביאור 1.5.ה.א.2). וכן מקרקעי המכון - החלק המוכר לאחר ביטול הסכם החכירה) (להלן: "איחוד המקרקעין"), כך שלאחר ביצוע איחוד המקרקעין חלקה של החברה והחברה הבת בזכויות בפארק יעמוד על שיעור של 60% וחלקו של המכון יעמוד על שיעור של 40%.

יצוין, כי איחוד המקרקעין לא כולל שני מגרשים בלתי מבונים בשטח של כ- 20 אלפי מ"ר (הכוללים זכויות בניה לפי התב"ע הקיימת, לבניית כ- 27.5 אלפי מ"ר שטחי משרדים להשכרה) שיישאו בבעלותה המלאה של החברה, (להלן: "המגרשים הנוספים") וזאת בנוסף לשני הבניינים המוכרים בחכירת משנה, כאמור לעיל.

לחברה קיימת אופציית מכר (PUT) לחייב את המכון לרכוש ממנה 40% מכל אחד מהמגרשים הנוספים, וזאת עם הוצאת היתר בניה ביחס למגרש הרלוונטי, בתמורה שתקבע לפי מנגנון שנקבע בין הצדדים, ולמכון קיימת אופציית רכש (CALL) לרכישת 40% מכל אחד מהמגרשים הנוספים בכל עת (עוד קודם למועד הוצאת היתר בניה כאמור).

במסגרת העסקה הוסדר אופן ניהול הפארק על ידי החברה והמכון, וכן נקבע כי הניהול השוטף של הפארק יבוצע על ידי החברה בתמורה לסך השווה ל- 3% מחלקו של המכון בדמי השכירות ובדמי הניהול המשולמים על ידי השוכרים בפארק.

סך תשלומי המכון לחברה, תשלום הפיצוי בגין ביטול החכירה והתשלום באיחוד המקרקעין, מסתכמים לסכום כולל של כ- 201.2 מיליון ש"ח (מתוכם סכום של כ- 26 מיליון ש"ח בגין תשלומי איזון), אשר ישולם לחברה במועד השלמת העסקה (בתוספת הצמדה למדד וריבית שנתית של כ- 3.825%, בגין התקופה החל ממועד החתימה).

השלמת העסקה הייתה כפופה להתקיימות מספר תנאים מתלים עד לתום שנה ממועד ההתקשרות, שעיקריהם, הסכמה מאת רשויות המס השונות לאופן שבו הצדדים מתכוונים לנקוט בכל הנוגע להיבטי המס השונים הנובעים מהשלמת העסקה, קבלת אישור מתאגידים פיננסיים שהעמידו מימון לטובת פעילותה של החברה, וכן קבלת אישור הממונה על ההגבלים העסקיים. השלמת העסקה עם השלמת העסקה, יהיה זכאי המכון לכל ההכנסות בניכוי כל ההוצאות החל מיום חתימת ההסכם.

בחודש אוקטובר 2015 הושלמו כל התנאים המתלים לקיום העסקה. בהתאם לכך החברה ביצעה התחשבנות עם המכון ביחס לחלק המכון בהכנסות ובהוצאות החל מיום ה- 23 בדצמבר 2014 (תאריך חתימת ההסכם) ועד מועד השלמה וקיבלה במועד השלמה תזרים מזומנים בסך של כ- 188 מיליון ש"ח.

## אפריקה ישראל נכסים בע"מ

### מידע כספי נפרד נוסף

#### ו. אירועים עיקריים בתקופת הדוח(המשך)

(9) ביום 19 בנובמבר 2015 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך 200 מיליון ש"ח (המהווים כ- 7 ש"ח ל 1 ש"ח ערך נקוב). הדיבידנד חולק ביום 15 בדצמבר 2015.

#### ז. אירועים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי:

(1) בהמשך לאמור בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לשנת 2015 בביאור 18 ד', ביצעה החברה במהלך חודש פברואר 2015, הרחבת סדרה ו' אשר במסגרת זו גייסה החברה כ- 165 מיליון ש"ח ברוטו כנגד הנפקת 161.376 מיליון ש"ח ע.ג. אג"ח. במקביל החברה שיעבדה בשעבוד ראשון בדרגה ויחיד 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%.

(2) בתחילת חודש ינואר 2016 פורסם חוק לתיקון פקודת מס הכנסה הקובע כי שיעור מס החברות יופחת לשיעור של 25% (במקום 26.5%). שיעור מס החברות החדש יחול על הכנסה שהופקה או שנצמחה החל מיום 1.1.2016. לחוק הנזכר לעיל לא צפויה להיות השפעה על הדוחות הכספיים הנפרדים.