

אפריקה ישראל נכסים בע"מ

מידע כספי נפרד  
ליום 31 במרץ 2018

(בלתי מבוקר)

**אפריקה ישראל נכסים בע"מ**

**מידע כספי נפרד  
ליום 31 במרץ 2018**

**(בלתי מבוקר)**

**תוכן העניינים**

**עמוד**

2

**דוח רואי החשבון המבקרים**

**מידע כספי נפרד:**

3-4

נתונים על המצב הכספי

5

נתונים על הרווח והפסד

6

נתונים על הרווח הכולל

7

נתונים על תזרימי המזומנים

8

מידע נוסף לדוחות הכספיים הנפרדים

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

א.ג.נ.,

**הנדון: דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר על המידע הכספי הביניים הנפרד  
לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970**

## מבוא

סקרנו את המידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 של אפריקה ישראל נכסים בע"מ (להלן - "החברה") ליום 31 במרץ 2018 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. המידע הכספי הביניים הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופת ביניים זו 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 נפרד 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 שניוודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

## מסקנה

בהתבסס על סקירתנו, לא בא לתשומת לבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנפרד הנ"ל, אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

בריטמן אלמגור זהר ושות'  
רואי חשבון

Member of Deloitte Touche Tohmatsu Limited

סומך חייקין  
רואי חשבון

תל אביב, 15 במאי, 2018

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

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ	
	2017	2018
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
747,827	719,067	748,006
401,720	305,579	411,567
1,646,115	1,191,401	1,785,131
2,585,673	2,322,157	2,702,894
15,349	53,073	22,542
51	69	47
<b>5,396,735</b>	<b>4,591,346</b>	<b>5,670,187</b>
2,545	2,986	2,197
18,387	26,444	19,944
13,150	10,075	17,013
-	7,085	-
47,019	1,750	45,897
228,005	307,846	89,450
309,106	356,186	174,501
<b>5,705,841</b>	<b>4,947,532</b>	<b>5,844,688</b>

**נכסים**

**נכסים שאינם שוטפים**

נדלי"ן להשקעה  
 נדלי"ן להשקעה בהקמה  
 השקעות בחברות מוחזקות  
 הלוואות לחברות מוחזקות  
 הלוואות, נכס חוזה וחייבים לזמן ארוך  
 רכוש אחר

**סה"כ נכסים שאינם שוטפים**

**נכסים שוטפים**

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

**סה"כ נכסים שוטפים**

**סה"כ נכסים**

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

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ	
	2017	2018
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
56,388	56,388	56,388
1,881,110	1,881,110	1,881,110
(793,867)	(1,012,721)	(641,911)
1,811,040	1,579,971	1,836,035
2,954,671	2,504,748	3,131,622
1,778,243	1,065,042	1,716,697
143,178	457,698	146,635
3,511	3,545	3,594
393	393	393
1,925,325	1,526,678	1,867,319
218,071	224,504	216,911
211,597	210,874	211,047
257,270	429,216	271,570
90,598	-	90,581
48,309	51,512	55,638
825,845	916,106	845,747
5,705,841	4,947,532	5,844,688

**התחייבויות והון עצמי**

**הון עצמי**

הון מניות  
פרמיה על מניות  
קרנות הון  
עודפים  
סה"כ הון עצמי המיוחס לבעלים של החברה

**התחייבויות שאינן שוטפות**

אגרות חוב  
התחייבויות לתאגידים בנקאיים ומוסדיים  
התחייבויות אחרות לזמן ארוך  
התחייבויות בגין הטבות לעובדים  
סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות

**התחייבויות שוטפות**

אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ומוסדיים וחלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך  
חלויות שוטפות של אגרות חוב  
חברות קשורות  
התחייבויות בגין מיסים שוטפים  
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: 15 במאי 2018

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
	2017	2018
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
50,482	12,034	12,814
11,627		7,193
43,965	-	-
18,151	-	-
<u>124,225</u>	<u>12,034</u>	<u>20,007</u>
11,627	-	7,193
3,984	749	1,304
897	258	270
5,414	1,363	1,263
-	367	1,069
2,581	25	1,308
<u>24,503</u>	<u>2,762</u>	<u>12,407</u>
<u>99,722</u>	<u>9,272</u>	<u>7,600</u>
93,866	22,885	23,101
(101,558)	(22,276)	(20,079)
<u>(7,692)</u>	<u>609</u>	<u>3,022</u>
92,030	9,881	10,622
258,763	12,143	14,373
350,793	22,024	24,995
(97,700)	-	-
<u>253,093</u>	<u>22,024</u>	<u>24,995</u>

**הכנסות**  
הכנסות מהשכרת והפעלת נכסים  
הכנסות מעבודות הקמה  
עליה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה, נטו  
עליה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו  
**סה"כ הכנסות**

**הוצאות**  
הוצאות בגין עבודות הקמה  
הוצאות הפעלת ואחזקת נכסים  
הוצאות מכירה ושיווק  
הוצאות הנהלה וכלליות  
ירידה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו  
הוצאות אחרות

**סה"כ הוצאות**  
**רווח מפעולות רגילות**

הכנסות מימון  
הוצאות מימון  
**הכנסות מימון, נטו**  
**רווח לאחר הכנסות מימון נטו**  
חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו ממס  
**רווח לפני מסים על הכנסה**  
מסים על הכנסה

**רווח לתקופה המיוחס לבעלים של החברה**

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		
	2017	2017	2018
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
253,093	22,024	24,995	
6,949	2,932	12	
92,029	(122,808)	151,944	
98,978	(119,876)	151,956	
352,071	(97,852)	176,951	

רווח לתקופה המיוחס לבעלים של החברה

רווח כולל אחר

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

רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה

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

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
	2017	2018
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
253,093	22,024	24,995
(258,763)	(12,143)	(14,373)
97,700	14	6
61	-	-
7,692	(609)	(3,022)
(23)	(6)	(17)
(18,151)	367	1,069
(43,965)	-	-
(215,449)	(12,377)	(16,337)
3,355	(1,024)	(5,535)
(300)	(741)	348
(637)	5,467	1,377
2,418	3,702	(3,810)
40,062	13,349	4,848
(12,269)	169,055	(66,930)
(73,507)	(8,735)	(9,384)
(29)	-	-
(7,637)	-	(7,847)
47,918	-	-
757	-	-
(45,269)	-	1,122
(90,036)	160,320	(83,039)
17,301	9,667	3,678
(338,765)	(5,243)	(1,638)
858,785	-	-
(86,375)	(22,725)	(13,833)
(196,068)	(46,706)	(62,275)
(133,959)	43,911	13,628
120,919	(21,096)	(60,440)
70,945	152,573	(138,631)
155,225	155,225	228,005
1,835	48	76
228,005	307,846	89,450

**תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת**

רווח נקי לתקופה

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

חלק הקבוצה ברווחי חברות מוחזקות, נטו ממס

פחת והפחתות

תשלומים מבוססי מניות לעובדים

הוצאות (הכנסות) מימון, נטו

מיסי הכנסה ששולמו, נטו

שינוי בשווי הוגן של נדליין להשקעה

שינוי בשווי הוגן של נדליין להשקעה בהקמה

**שינוי בסעיפי רכוש והתחייבויות:**

שינוי בחייבים ויתרות חובה

שינוי בלקוחות

שינוי בספקים, זכאים, יתרות זכות והפרשות

**מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת**

**תזרימי מזומנים לפעילות השקעה**

השקעות והלוואות לחברות מוחזקות, נטו

השקעה בנדליין להשקעה ונדליין להשקעה בהקמה

רכישת רכוש אחר

השקעה בנכס בגין הסכם זיכיון לזמן ארוך

תקבול כספי ביטוח בגין נכס לקבל מקבלן, נטו

תמורה מממוש נדליין להשקעה

(השקעות) פרעונות בפקדונות לזמן קצר, נטו

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

**תזרימי מזומנים מפעילות מימון**

קבלת הלוואה לזמן ארוך מתאגיד בנקאי

פרעון הלוואה לזמן ארוך מתאגיד בנקאי

הנפקת אגרות חוב, בניכוי הוצאות הנפקה

ריבית ששולמה

פרעון אגרות חוב

קבלת (פרעון) אשראי לזמן קצר מחברות קשורות

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

**גידול (קטון) במזומנים ושווי מזומנים**

**יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה**

**השפעת תנועות בשער חליפין על יתרות מזומנים ושווי מזומנים**

**יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה**



## **אפריקה ישראל נכסים בע"מ**

### **מידע כספי נפרד נוסף**

א. כל לי:

(1) כללי:

המידע הכספי הנפרד של החברה ערוך בהתאם להוראות תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים) התש"ל-1970. יש לקרוא את המידע הכספי הנפרד ביחד עם המידע הכספי הנפרד ליום 31 בדצמבר 2017 וביחד עם הדוחות המאוחדים של החברה ליום 31 במרץ 2018.

(2) הגדרות:

**החברה** - אפריקה ישראל נכסים בע"מ.

**חברה מוחזקת** - כהגדרתה בביאור 1.א. בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2017.

(3) לתאריך הדוח הכספי, לחברה גרעון בהון החוזר במאוחד בסך של כ- 508 מיליון ש"ח וכן גירעון בהון חוזר סולו בסך של כ- 671 מיליון ש"ח, ובניכוי הלוואות מחברות בנות הגירעון בהון חוזר סולו הינו בסך של כ- 400 מיליון ש"ח.

החברה פועלת במגמה להגדיל את היתרות הנוטיות שבידיה ולהקטין את התחייבויותיה לזמן קצר וזאת ע"י מספר פעולות:

1. הארכת הסכמי מימון של הלוואות בסך של כ- 198 מיליון ש"ח שנלקחו למימון הקמת נכסים מניבים בישראל ומועד פרעון חל בשניים עשר החודשים הקרובים והמרתם להלוואות לזמן ארוך.

2. מימוש נכסים מניבים במדינות הפעילות של החברה ו/או החזר כספים באמצעות מימון מחדש/קבלת מסגרת בגין נכסים לא משועבדים בישראל, ו/או מימוש השקעות בחברות מוחזקות והחזר הלוואות מאפי אירופה המוצגות בנכסים שאינם שוטפים.

3. גיוס אגרות חוב ו/או הרחבת סדרה קיימת. לעניין הרחבת סדרת אגרות חוב סדרה ח' שבוצע לאחר תקופת החשבון ראה ביאור ג.1.

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

(4) **מדיניות חשבונאית:**

המידע הכספי הנפרד נערך בהתאם למדיניות החשבונאית המפורטת בביאור 4.א לדוחות הכספיים הנפרדים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2017.

ב. **אירועים עיקריים בתקופת הדוח:**

(1) בתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2018 החברה העמידה הלוואות לחברה המוחזקת אפי אירופה בסך של כ- 13 מיליון יורו (כ- 55 מיליון ש"ח). נכון ליום 31 במרץ 2018 יתרת ההלוואה לאפי אירופה הינה בסך של כ- 286 מיליון אירו (כ- 1,239 מיליון ש"ח).

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

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

## אפריקה ישראל נכסים בע"מ

### מידע כספי נפרד נוסף

#### ב. אירועים עיקריים בתקופת הדוח: (המשך)

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

להלן עיקרי הסכם זה:

#### (א) תיאור ההסכם למתן שירותי ניהול:

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

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

#### (ב) התמורה:

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

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

א. גמול שנתי.

ב. גמול השתתפות עבור כל ישיבה שישתתף בה הדירקטור.

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

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

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

#### (ג) תקופת הסכם הניהול:

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

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

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