

אפריקה ישראל נכסים בע"מ

מידע כספי נפרד  
ליום 31 בדצמבר 2018

## אפריקה ישראל נכסים בע"מ

מידע כספי נפרד  
ליום 31 בדצמבר 2018

### 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  
יחוד**

א.ג.נ.,

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

ביקרנו את המידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה 9ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 של אפריקה ישראל נכסים בע"מ (להלן: "החברה") לימים 31 בדצמבר 2018 ו-2017 ולכל אחת משלוש השנים שהאחרונה שבהן הסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018 ואשר נכלל בדוח התקופתי של החברה. המידע הכספי הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על המידע הכספי הנפרד בהתבסס על ביקורתנו.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל. על-פי תקנים אלה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצע 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 שיושמו בעריכת המידע הכספי הנפרד ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון וההנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה של המידע הכספי הנפרד. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו.

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

בריטמן אלמגור זהר ושות'  
רואי חשבון

סומך חייקין  
רואי חשבון

תל אביב, 17 במרץ 2019

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

ליום 31 בדצמבר	
2017	2018
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
747,827	797,069
401,720	423,016
1,646,115	2,189,017
2,585,673	2,962,161
15,349	41,327
51	74
<b>5,396,735</b>	<b>6,412,664</b>
2,545	1,138
18,387	28,380
13,150	597
47,019	78,851
228,005	181,268
309,106	290,234
<b>5,705,841</b>	<b>6,702,898</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 קבוע

**סה"כ נכסים שאינם שוטפים**

**נכסים שוטפים**

לקוחות  
חייבים ויתרות חובה  
חברות קשורות  
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	
2017	2018
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
56,388	56,388
1,881,110	1,881,110
(793,867)	(668,236)
1,811,040	2,151,485
2,954,671	3,420,747
1,778,243	1,985,197
143,178	152,144
3,511	3,635
393	624
1,925,325	2,141,600
218,071	470,003
211,597	137,961
257,270	291,477
90,598	197,669
48,309	43,441
825,845	1,140,551
5,705,841	6,702,898

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 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 - משנה למנכ"ל  
ומנהל כספים ראשי

אבי ברזילי - מנכ"ל

נדב גרינשפון - יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור המידע הכספי: 17 במרץ 2019

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

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2016	2017	2018	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
39,444	50,482	51,021	<b>הכנסות</b>
-	11,627	24,895	הכנסות מהשכרת והפעלת נכסים
-	43,965	10,639	הכנסות מעבודות הקמה עליה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה, נטו
13,049	18,151	20,423	עליה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
52,493	124,225	106,978	<b>סה"כ הכנסות</b>
			<b>הוצאות</b>
2,544	3,984	4,555	הוצאות הפעלת ואחזקת נכסים
-	11,627	24,895	הוצאות בגין עבודות הקמה
1,307	897	599	הוצאות מכירה ושיווק
4,491	5,414	4,762	הוצאות הנהלה וכלליות
6,278	-	-	ירידה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה, נטו
1,073	2,581	1,963	הוצאות אחרות
15,693	24,503	36,774	<b>סה"כ הוצאות</b>
36,800	99,722	70,204	<b>רווח מפעולות רגילות</b>
88,920	93,866	101,654	הכנסות מימון
(81,898)	(101,558)	(116,056)	הוצאות מימון
7,022	(7,692)	(14,402)	<b>הכנסות (הוצאות) מימון, נטו</b>
43,822	92,030	55,802	<b>רווח לאחר הכנסות (הוצאות) מימון, נטו</b>
293,488	258,763	391,753	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו ממס
337,310	350,793	447,555	<b>רווח לפני מסים על הכנסה</b>
-	(97,700)	(107,110)	מסים על הכנסה
337,310	253,093	340,445	<b>רווח נקי לשנה המיוחס לבעלים של החברה</b>

אפריקה ישראל נכסים בע"מ  
נתונים על הרווח הכולל

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2016	2017	2018
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
337,310	253,093	340,445
(1,670)	6,949	3,463
801	-	-
(157,147)	92,029	121,369
(158,016)	98,978	124,832
179,294	352,071	465,277

רווח לשנה המיוחס לבעלים של החברה

רווח כולל אחר

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

רווח (הפסד) כולל אחר לשנה

סה"כ רווח כולל לשנה המיוחס לבעלים של החברה

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

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2016	2017	2018
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
337,310	253,093	340,445
(293,488)	(258,763)	(391,753)
-	97,700	107,110
205	61	38
(7,022)	7,692	14,402
701	(23)	(39)
(13,049)	(18,151)	(20,423)
6,278	(43,965)	(10,639)
(306,375)	(215,449)	(301,304)
(6,731)	3,355	1,884
1,243	(300)	1,407
(2,183)	(637)	(65)
-	-	231
(7,671)	2,418	3,457
23,264	40,062	42,598
(297,153)	(12,269)	(289,002)
(115,827)	(73,507)	(43,027)
(7)	(29)	(61)
-	(7,637)	(24,122)
-	47,918	-
(230)	-	-
4,640	757	-
225	(45,269)	(43,832)
(408,352)	(90,036)	(400,044)
-	-	266,000
425,377	17,301	11,159
16	-	-
(352,238)	(338,765)	(21,322)
397,912	858,785	321,541
(73,691)	(86,375)	(81,984)
(111,130)	(196,068)	(212,378)
225,595	(133,959)	28,735
511,841	120,919	311,751
126,753	70,945	(45,695)
28,476	155,225	228,005
(4)	1,835	(1,042)
155,225	228,005	181,268
82,250	-	-

**תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת**  
רווח נקי לשנה

**התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת:**  
חלק הקבוצה ברווחי חברות מוחזקות, נטו ממס  
הוצאות מיסים על הכנסה  
פחת והפחתות  
הוצאות (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 קבוע  
השקעה בנכס בגין הסכם זיכיון לזמן ארוך  
תקבול כספי ביטוח בגין נכס לקבל מקבלן, נטו  
תשלום מס בגין מימוש נדל"ן להשקעה  
תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה  
(השקעות) פרעונות בפקדונות לזמן קצר, נטו

**מזומנים נטו 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  
פרעון אגרות חוב  
קבלת (פירעון) אשראי לזמן קצר מחברות קשורות

**מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון**

**גידול (קיטון) במזומנים ושווי מזומנים**  
**יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה**  
**השפעת תנועות בשער חליפין על יתרות מזומנים ושווה 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 9' והתוספת העשירית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים) התש"ל-1970.

(2) הגדרות:

החברה - אפריקה ישראל נכסים בע"מ.

חברה מוחזקת - כהגדרתה בביאור 1.א בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2018.

(3) ליום 31 בדצמבר 2018 לחברה גירעון בהון חוזר סולו בסך של כ- 850 מיליון ש"ח, ובניכוי הלוואות מחברות בנות הגרעון בהון החוזר סולו הינו בסך של כ- 559 מיליון ש"ח. החברה פועלת במגמה להגדיל את היתרות הנזילות שבידיה ולהקטין את התחייבויותיה לזמן קצר וזאת ע"י מספר פעולות:

1. הארכת הסכמי מימון של הלוואות בסך של כ- 196 מיליון ש"ח שנלקחו למימון הקמת נכסים מניבים ומועד פירעון חל בשננים עשר החודשים הקרובים והמרתם להלוואות לזמן ארוך.
2. החזר כספים באמצעות מימון מחדש של נכסים מניבים במדינות הפעילות של החברה/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. לגיוס אגרות חוב לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, ראה ביאור ז' 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 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 כפי שמוצגים בדוחות המאוחדים של החברה, 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 המוצגים 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, ממדדות ומוצגות במסגרת הסעיפים הרלוונטיים בנתונים על המצב הכספי ועל רווח והפסד.

## אפריקה ישראל נכסים בע"מ

### מידע כספי נפרד נוסף

(4) מדיניות חשבונאית: (המשך)

יישום לראשונה של תקנים חדשים ותיקונים לתקנים:

החל מיום 1 בינואר 2018, החברה מיישמת לראשונה את התקנים הבאים:  
- תקן 9 IFRS, מכשירים פיננסיים.

להרחבה ראה ביאור 3 א. בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2018.

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

לצורך קביעת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה, ליום 31 בדצמבר 2018, התבססה החברה על הערכות שווי שבוצעו על ידי שמאים בלתי תלויים.

השווי ההוגן 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 ההוגן נקבע בהתבסס על עסקאות שנערכו לאחרונה בשוק ביחס לנדל"ן דומה ובמיקום דומה לזה של הנדל"ן שבעלות החברה, במידה שקיימות עסקאות כאלו, וכן בהתבסס על היוון תחזיות תזרימי מזומנים הצפויים לנבוע מהנכסים.

שיעורי ההיוון ששימשו את מעריכי השווי ליום 31 בדצמבר 2018 בגין נכסי החברה בישראל הינם כדלקמן:

%	
7-9	שטחי משרדים ומסחר
7.75	נדלן להשקעה בהקמה
5.5	שטחי מגורים להשכרה
7.25-10	שטחי אחסנה וחניונים

שיעורי ההיוון ששימשו את מעריכי השווי ליום 31 בדצמבר 2017 בגין נכסי החברה בישראל הינם כדלקמן:

%	
7-9	שטחי משרדים ומסחר
5.8	שטחי מגורים להשכרה
7.5-10	שטחי אחסנה וחניונים

החברה רשמה בדוחותיה הכספיים לשנת 2018 רווח מעליית ערך של נדל"ן להשקעה ורווח מעליית ערך נדל"ן להשקעה בהקמה בסך של 20,423 אלפי ש"ח וכ- 10,639 אלפי ש"ח בהתאמה.

## אפריקה ישראל נכסים בע"מ

### מידע כספי נפרד נוסף

ג. נכסים ותחייבויות פיננסיים :

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

ליום 31 בדצמבר 2018				
סה"כ אלפי ש"ח	אירו אלפי ש"ח	מטבע ישראלי		
		צמוד אלפי ש"ח	לא צמוד אלפי ש"ח	
181,268	60,076	-	121,192	<b>נכסים שוטפים</b>
78,851	-	-	78,851	מזומנים ושווי מזומנים
1,138	-	-	1,138	השקעות לזמן קצר
28,380	-	-	28,380	לקוחות
597	-	-	597	חייבים ויתרות חובה
				חברות קשורות
				<b>נכסים שאינם שוטפים</b>
41,327	-	-	41,327	הלוואות וחייבים לזמן ארוך
2,962,161	1,409,573	167,604	1,384,984	הלוואות לחברות מוחזקות
<u>3,293,722</u>	<u>1,469,649</u>	<u>167,604</u>	<u>1,656,469</u>	
470,003	-	428,738	41,265	<b>תחייבויות שוטפות</b>
137,961	-	137,961	-	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים
43,441	-	17,837	25,604	חלויות שוטפות של אגרות חוב
291,477	-	-	291,477	ספקים, זכאים, יתרות זכות והפרשות
				חברות קשורות
152,144	-	151,912	232	<b>תחייבויות שאינן שוטפות</b>
1,985,197	-	1,985,197	-	התחייבויות לתאגידים בנקאיים
3,635	-	-	3,635	אגרות חוב
<u>3,083,860</u>	<u>-</u>	<u>2,721,647</u>	<u>362,213</u>	תחייבויות אחרות לזמן ארוך
ליום 31 בדצמבר 2017				
סה"כ אלפי ש"ח	אירו אלפי ש"ח	מטבע ישראלי		
		צמוד אלפי ש"ח	לא צמוד אלפי ש"ח	
228,005	-	-	228,005	<b>נכסים שוטפים</b>
47,019	-	-	47,019	מזומנים ושווי מזומנים
2,545	-	-	2,545	השקעות לזמן קצר
18,387	-	-	18,387	לקוחות
13,150	12,642	-	508	חייבים ויתרות חובה
				חברות קשורות
				<b>נכסים שאינם שוטפים</b>
15,349	-	-	15,349	הלוואות וחייבים לזמן ארוך
2,585,668	1,128,486	72,198	1,384,984	הלוואות לחברות מוחזקות
<u>2,910,123</u>	<u>1,141,128</u>	<u>72,198</u>	<u>1,696,797</u>	
218,071	-	57,024	161,047	<b>תחייבויות שוטפות</b>
211,597	-	211,597	-	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים
48,310	-	19,790	28,520	חלויות שוטפות של אגרות חוב
257,270	-	-	257,270	ספקים, זכאים ויתרות זכות
				חברות קשורות
143,178	-	142,850	328	<b>תחייבויות שאינן שוטפות</b>
1,778,243	-	1,778,243	-	התחייבות לתאגידים בנקאיים
3,511	-	-	3,511	אגרות חוב
<u>2,660,180</u>	<u>-</u>	<u>2,209,504</u>	<u>450,676</u>	תחייבויות פיננסיות לזמן ארוך

## אפריקה ישראל נכסים בע"מ

### מידע כספי נפרד נוסף

ג. נכסים והתחייבויות פיננסיים: (המשך)

(1) ניתוח קבוצות נכסים והתחייבויות 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 מהוונים של ההתחייבויות הפיננסיות בהתבסס על המועד המוקדם ביותר בו החברה עשויה להידרש לפרוע אותן. הטבלה כוללת תזרימים הן בגין ריבית והן בגין קרן.

עד שנה	1-5 שנים	מעל 5 שנים	סה"כ
<u>אלפי ש"ח</u>			
519,572	1,274,716	1,179,397	2,973,685
167,470	21,413	-	188,883
<u>687,042</u>	<u>1,296,129</u>	<u>1,179,397</u>	<u>3,162,568</u>
343,063	1,110,342	1,148,608	2,605,803
175,762	-	-	175,762
<u>518,825</u>	<u>1,110,342</u>	<u>1,148,608</u>	<u>2,781,565</u>

ליום 31 בדצמבר 2018

מכשירים נושאי ריבית קבועה  
מכשירים נושאי ריבית משתנה

ליום 31 בדצמבר 2017

מכשירים נושאי ריבית קבועה  
מכשירים נושאי ריבית משתנה

## 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
<u>אלפי ש"ח</u>			
2,962,161	2,961,564	-	597
<u>2,962,161</u>	<u>2,961,564</u>	<u>-</u>	<u>597</u>
1,138	-	-	1,138
28,380	-	-	28,380
29,518	-	-	29,518
<u>2,991,679</u>	<u>2,961,564</u>	<u>-</u>	<u>30,115</u>
2,598,823	2,585,673	-	13,150
<u>2,598,823</u>	<u>2,585,673</u>	<u>-</u>	<u>13,150</u>
2,545	-	-	2,545
18,387	-	-	18,387
20,932	-	-	20,932
<u>2,619,755</u>	<u>2,585,673</u>	<u>-</u>	<u>34,082</u>

ליום 31 בדצמבר 2018

הלוואות הנמדדות בעלות מופחתת

הלוואות לצדדים קשורים

לקוחות וחייבים

חשבונות פתוחים

חייבים ויתרות חובה

ליום 31 בדצמבר 2017

הלוואות הנמדדות בעלות מופחתת

הלוואות לצדדים קשורים

לקוחות וחייבים

חשבונות פתוחים

חייבים ויתרות חובה

## 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 2018 אלפי ש"ח	הוכר ברווח והפסד אלפי ש"ח	הוכר בקרן הון אלפי ש"ח	יתרה ליום 1 בינואר 2018 אלפי ש"ח	
(65,923)	(11,168)	-	(54,754)	הפרשים זמניים נדלי"ן להשקעה
65,923	11,168	-	54,754	הפסדים והטבות מס שלא נוצלו הפסדים לצרכי מס
-	-	-	-	
יתרה ליום 31 בדצמבר 2017 אלפי ש"ח	הוכר ברווח והפסד אלפי ש"ח	הוכר בקרן הון אלפי ש"ח	יתרה ליום 1 בינואר 2017 אלפי ש"ח	
(54,754)	(19,651)	-	(35,103)	הפרשים זמניים נדלי"ן להשקעה
54,754	19,651	-	35,103	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) להלן שיעורי המס הרלוונטיים לחברות בישראל בשנים 2016-2018:

2018 - 23%  
2017 - 24%  
2016 - 25%

במהלך חודש דצמבר 2016 פורסם חוק ההתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב לשנות 2017 ו-2018), התשע"ז, אשר קבע, בין היתר, את הורדת שיעור מס חברות משיעור של 25% לשיעור של 24% בשנת 2017 על הכנסה שהופקה או שנצמחה מיום 1 בינואר 2017 וימשיך ויפחת ל- 23% בשנת 2018 ואילך על הכנסה שהופקה או שנצמחה החל מיום 1 בינואר 2018.

(4) מידע נוסף:

- א. לחברה הוצאו שומות מס סופיות עד וכולל שנת המס 2007 וכן שומות בהסכם לשנים 2011-2013.
- ב. לעניין קבלת צווי מס לפי סעיף 145(א)(2)(ב) לפקודת מס הכנסה לחברה בגין השנים 2008 ועד 2010 והערעורים שהחברה הגישה עליהם וההפרשה למס שרשמה החברה ליום 31 בדצמבר 2018 ראה ביאור ו'28 לדוח המאוחד.
- ג. לעניין קבלת צווי מס לפי סעיף 145(א)(2)(ב) לפקודת מס הכנסה לחברה בגין שנת 2007 והערעור שהחברה הגישה עליו וההפרשה למס שרשמה החברה ליום 31 בדצמבר 2018 ראה ביאור ו'28 לדוח המאוחד.

## אפריקה ישראל נכסים בע"מ

### מידע כספי נפרד נוסף

#### ד. מסים על הכנסה: (המשך)

ד. תכנית להקמת פרויקט דיור להשכרה בגליל ים, הרצליה המוחזקת בשיעור של 50% ע"י החברה אושרה ע"י מנהלת מרכז ההשקעות כתכנית מאושרת להקמת בנין להשכרה למגורים בהתאם לפרק שביעי 1 לחוק עידוד ההשקעות הון התשי"ט – 1959 (להלן - החוק). בהתאם למילוי תנאים המפורטים בפרק השביעי לחוק, החברה תהיה זכאית לשיעור מס מופחת של 11% על הכנסה החייבת מהשכרה של בניין מגורים להשכרה ועל מס שבח ממכירת הבניין. כמו כן שיעור פחת יעמוד על 20%.

#### ה. התקשרויות ועסקאות מהותיות עם חברות מוחזקות:

##### (1) הלוואות:

- א. 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 ההלוואה נכון לתאריך הדוח הינה 45,493 אלפי ש"ח.
  2. הלוואה הנושאת ריבית בשיעור של 9.75% וצמודה למדד המחירים לצרכן. טרם נקבעו זמני הפירעון. יתרת ההלוואה נכון לתאריך הדוח הינה 766 אלפי ש"ח.
  3. הלוואה הנושאת ריבית בשיעור של 9% וצמודה למדד המחירים לצרכן. טרם נקבעו זמני הפירעון. יתרת ההלוואה נכון לתאריך הדוח הינה 758 אלפי ש"ח.
- ב. 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 1,183 אלפי ש"ח.
- ג. החברה העמידה הלוואה כנגד שטרי הון לחברת הבת אפריקה ישראל נכסים בינלאומיים (2002) בע"מ. יתרת שטרי ההון ליום 31 בדצמבר 2018 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 2017: 66,980 אלפי ש"ח).
- ד. החברה העמידה הלוואות באירו לאפ"י אירופה שיתרתן ליום 31 בדצמבר 2018 הינה סך של 1,409,567 אלפי ש"ח (כ- 328,448 אלפי אירו). ההלוואות הינן באירו ונושאות ריבית בשיעור של Euribor 3M+ 2%. בגין הלוואות אלו רשמה החברה בשנת החשבון 27,085 אלפי ש"ח הכנסות ריבית. במהלך שנת 2018 העמידה החברה לאפ"י אירופה הלוואות, נטו (מהחזרים שהתקבלו מאפ"י אירופה) בסך של כ- 50 מיליון אירו (כ- 211 מיליון ש"ח, נטו).
- ה. החברה קיבלה הלוואה מחברות מוחזקות בישראל נושאות ריבית משתנה (ליום 31 בדצמבר 2018: 2.61%, ליום 31 בדצמבר 2017: 2.56% לשנה). יתרות ההלוואות נכון לתאריך הדוח הינה 291,427 אלפי ש"ח. בגין הלוואות אלו רשמה החברה בשנת החשבון, הוצאות ריבית בסך של כ- 6,040 אלפי ש"ח (בשנת 2017: 7,891 אלפי ש"ח).
- ו. החברה העמידה מספר הלוואות לחברת הבת אפי זכיינות ירושלים 2013 בע"מ. ההלוואות נושאות ריבית בשיעור של 5% וצמודות למדד המחירים לצרכן. טרם נקבעו זמני פרעון. יתרת ההלוואות נכון לתאריך הדוח הינן 86,412 אלפי ש"ח.
- ז. החברה וחברת שיכון ובינוי בע"מ המחזיקות בחלקים שווים (50%-50%) בחברת קרית התקשוב הטכנולוגיות בנגב בע"מ העמידו הלוואות כל אחת הנושאות ריבית בשיעור של ריבית בנק ישראל + 7.3%. יתרת ההלוואה (חלק החברה) נכון לתאריך הדוח הינה 16,148 אלפי ש"ח.

## אפריקה ישראל נכסים בע"מ

### מידע כספי נפרד נוסף

ה. התקשרויות ועסקאות מהותיות עם חברות מוחזקות: (המשך)

#### (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 2018 הינו כ- 43 מיליוני ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2017: 45 מיליוני ש"ח). חלקה של החברה במחצבות חיפה הינו 45%.

#### (3) דיבידנדים:

בשנת 2018 ו-2017 החברה לא קיבלה דיבידנדים.

ו. אירועים עיקריים בתקופת הדוח:

(1) 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: "הפרוייקט").

בהתאם לתנאי ההצעה, 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 מיליוני ש"ח, בתוספת מע"מ (לא כולל הוצאות פיתוח בסך של כ- 42 מיליוני ש"ח). השותפות קיבלה מתאגיד בנקאי מימון ביניים בסך של כ- 94 מיליון ש"ח לרכישת הקרקע. השותפות תפעל להקמתן של כ- 265 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 הפרוייקט מיועדות להסתיים בתוך 39 חודשים ממועד הכרזת ההצעה כהצעה הזוכה במכרז. השכרת היחידות בפרוייקט מיועדת להתחיל עם השלמת עבודות ההקמה.

(2) 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 ובחו"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 מחשוב.



## אפריקה ישראל נכסים בע"מ

### מידע כספי נפרד נוסף

אירועים עיקריים בתקופת הדוח:

1.

#### (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.

תוקפו של הסכם הניהול הסתיים ביום 31 בדצמבר 2018, לפרטים בעניין הסכם ניהול חדש ראה ביאור 36 א. בדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2018.

(3) במהלך חודש אפריל 2018, ביצעה החברה 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%.

(4) ביום 10 ביולי 2018 החברה וחברת בת בבעלותה המלאה התקשרו בהסכם עם הגופים המממנים, להעמדת מסגרת אשראי של עד 300 מיליון ש"ח לתקופה של שנתיים ("הסכם המסגרת"). כל הלוואה שתועמד מכוחו של הסכם המסגרת תישא ריבית שתקבע במועד העמדת הלוואה, וזאת בהתאם למנגנונים שנקבעו בהסכם המסגרת. להבטחת התחייבויותיהן של החברה וחברת הבת על פי הסכם המסגרת, נרשמו לטובת הגופים המממנים, בין היתר, שעבודים קבועים על חלק החברה בפרוייקט פארק המדע בנס ציונה וכן שעבוד על מניות חברת הבת.

נכון ליום 31 בדצמבר 2018 החברה ניצלה כ-266 מיליון ש"ח מהמסגרת. ההלוואות צמודות למדד עם תאריך פירעון של בין שלושה חודשים לשישה חודשים מההעמדה ונושאות ריבית של בין כ-2% לכ-3.2%. לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי הלוואות בסך של כ-116 מיליון ש"ח מתוך המסגרת שמועד פרעונם חלף הועמדו מחדש לתקופה של שישה חודשים.

(5) ביום 4 באוקטובר 2018 אישר דירקטוריון החברה את מינויו של מר אבי ברזילי כמנכ"ל החברה, וזאת החל מיום 8 באוקטובר 2018, חלף כהונתו כמשנה למנכ"ל החברה. ביום 8 באוקטובר 2018 חדל לכהן מר אברהם נובגורוצקי כמנכ"ל החברה.

## אפריקה ישראל נכסים בע"מ

### מידע כספי נפרד נוסף

ז. אירועים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי:

(1) ביום 13 בינואר 2019 נערך מכרז ציבורי, במסגרתו גייסה החברה 500 מיליון ש"ח ברוטו כנגד הנפקת 500 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ט') והריבית על אג"ח (סדרה ט') נקבעה בשיעור של 4.2% לשנה, לא צמוד, שקלית. הוצאות ההנפקה הסתכמו לסך של כ- 4.2 מיליון ש"ח. האג"ח עומדות לפירעון בעשרה תשלומים חצי שנתיים לא שווים שסכומי הקרן שלהן ישולמו בכל 15 במאי ו- 15 לנובמבר בכל אחת מהשנים 2019 עד 2023 לפי החלוקה כדלקמן: א. 2.5% מיתרת הקרן בכל אחד מארבעת התשלומים הראשונים בשנים 2019 ו- 2020. ב. 3% מיתרת הקרן בכל אחד מחמשת התשלומים הבאים (תשלום 5-9) בשנים 2021-2023 ו- ג. 75% מיתרת הקרן תשולם בתשלום העשירי והאחרון ביום 15 בנובמבר 2023.

ביום 5 בפברואר 2019 החברה התקשרה עם תאגיד בנקאי בעסקת החלפת מטבע (Cross Currency Swap) להלן: "עסקת ההחלפה" של מלוא סכום הגיוס ברוטו, בסך 500,000 אלפי ש"ח בתמורה לסך של כ- 121,415 אלפי אירו (להלן: "סכום הקרן באירו") לפי שער חליפין של 4.118 ש"ח ל- 1 אירו. בהתאם לעסקת ההחלפה החברה תשלם לתאגיד הבנקאי את סכומי הקרן באירו הנושאים ריבית בשיעור של 3.44% לשנה ומנגד התאגיד הבנקאי ישלם לחברה את סכומי הקרן בש"ח הנושאים ריבית בשיעור של 4.2% לשנה בהתאם ללוח סילוקין הזהה ללוח הסילוקין של אגרות חוב (סדרה ט').

אגרות החוב, יובטחו בשעבוד ראשון על בנייני המשרדים AFI Park 1-5 המצויים בעיר בוקרשט ברומניה (להלן: "בטוחות"), על מלוא הון המניות של חברות המחזיקות את בנייני המשרדים AFI Park 1-5 (להלן: "חברות הפרויקט"), על כל זכויותיה של אפי אירופה לקבלת כספים המגיעים לה מכוח מניות חברות הפרויקט. הכל כהגדרת מונחים אלה בשטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה ט').

ביום 18 בפברואר 2019 הועברה יתרת תמורת ההנפקה לחברה לאחר שהתקיימו כל התנאים לשחרור יתרת ההנפקה כאמור בשטר הנאמנות. תמורת הגיוס שימשה, בין היתר, את חברות הפרויקט לצורך פירעון מלא של יתרת ההלוואות הקיימות לטובת הבנקים ברומניה כנגד פרויקט AFI Park 1-5 בסך של כ- 67 מיליון אירו וכתוצאה מכך הוסרו כל השעבודים הקיימים לטובת הבנקים ברומניה.

להבטחת התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ט') של החברה והנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה ט') (להלן: "הנאמן"), התחייבה החברה לשמירה על מספר אמות מידה פיננסיות, כדלקמן:

- (א) יחס חוב נטו לשווי בטוחות, שלא יעלה על שיעור של 75%.
- (ב) יחס הון עצמי למאזן שלא על בסיס מאוחד, שלא יפחת משיעור של 40%.
- (ג) יחס הון עצמי למאזן על בסיס מאוחד, שלא יפחת משיעור של 22%.
- (ד) יחס בין החוב (סולו) לבין סך ההון והחוב (CAP) לא יעלה על 60% (כאשר בחישוב ההון ייכללו יתרות המיסים הנדחים).
- (ה) יחס בין החוב (מאוחד) לבין סך ההון והחוב (CAP) לא יעלה על 75% (כאשר בחישוב ההון ייכללו יתרות המיסים הנדחים).
- (ו) כמו כן, התחייבה החברה כי היא לא תהיה רשאית לבצע חלוקת דיבידנד לבעלי מניותיה, אם בשל החלוקה יחס הון עצמי למאזן שיחושב על בסיס נתוני דוחותיה הכספיים המבוקרים או הסקורים (לפי העניין) שלא על בסיס מאוחד, האחרונים שפורסמו לפני חלוקת הדיבידנד - יפחת מ- 44% ו/או יחס הון עצמי למאזן שיחושב על בסיס נתוני דוחותיה הכספיים המבוקרים או הסקורים (לפי העניין) על בסיס מאוחד, האחרונים שפורסמו לפני חלוקת הדיבידנד - יפחת מ- 24% ו/או יחס החוב ל- CAP שלא על בסיס מאוחד יעלה על 55% ו/או יחס החוב ל- CAP על בסיס מאוחד יעלה על 70%.

(2) בהמשך לאמור בביאור 7 ג. 3 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2018 בעניין צו מניעה ארעי שניתן לבקשת החברה בקשר עם עסקה למכירת החברות המחזיקות (בעקיפין) ביתרת ההחזקות במחצית היובל לריט 1 ולמשה ומתן שהתנהל בין החברה לבין ריט 1 לגיבושה של פשרה בין הצדדים, במהלך חודש פברואר 2019 החברה עדכנה כי בין הצדדים הושגו הסכמות עקרוניות, לפיהן, ריט 1 תשלם לחברה סכום של כ- 23 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ) ואילו החברה תוותר על טענותיה בנוגע לזכות סירוב או זכות הצטרפות של החברה בקשר עם העסקה.

עוד הוסכם, כי הצדדים יפעלו לגיבוש מנגנון שיביא לאחזקות שוות ביניהן במחצית היובל ללא עלות נוספת לחברה, וכי כל ההחלטות יתקבלו במשותף על ידי שני הצדדים. כמו כן, סוכס כי החברה תמשיך להעניק שירותי ניהול שוטפים למחצית היובל (בדומה לשירותים הניתנים על ידה כיום) למשך תקופה של 6 שנים נוספות.

הצדדים יפעלו לחתימת הסכם פשרה מחייב בהקדם, וזאת בכפוף לקבלת כל האישורים הנדרשים, לרבות אישור אורגני החברה, אישור בית המשפט המחוזי בתל אביב ואישורם של הגופים המממנים של מחצית היובל.