

אפריקה ישראל נכסים בע"מ

מידע כספי נפרד
ליום 31 במרץ 2017

(בלתי מבוקר)

אפריקה ישראל נכסים בע"מ

מידע כספי נפרד
ליום 31 במרץ 2017

(בלתי מבוקר)

תוכן העניינים

<u>עמוד</u>	
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 ומידיים), התש"ל-1970**

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 של אפריקה ישראל נכסים בע"מ (להלן - "החברה") ליום 31 במרץ 2017 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. המידע הכספי הביניים הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון והנהלה 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 מבירורים, 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 ומידיים), התש"ל-1970.

בריטמן אלמגור זהר ושות'
רואי חשבון

Member of Deloitte Touche Tohmatsu Limited

סומך חייקין
רואי חשבון

תל אביב, 18 במאי, 2017

אפריקה ישראל נכסים בע"מ

נתונים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ	
2016	2016	2017
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	

715,594	542,493	719,067
302,751	435,113	305,579
1,236,900	1,230,430	1,191,401
2,530,635	2,329,300	2,322,157
56,837	-	53,073
83	230	69
4,842,800	4,537,566	4,591,346

2,245	2,545	2,986
22,735	24,397	26,444
9,056	5,907	10,075
7,079	7,555	7,085
1,750	1,973	1,750
155,225	132,508	307,846
198,090	174,885	356,186
5,040,890	4,712,451	4,947,532

נכסים

נכסים שאינם שוטפים

נדל"ן להשקעה
 נדל"ן להשקעה בהקמה
 השקעות בחברות מוחזקות
 הלוואות לחברות מוחזקות
 יתרות חייבים לזמן ארוך
 כוש 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	
2016	2016	2017
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	

56,388	56,372	56,388
1,881,110	1,881,110	1,881,110
(892,845)	(717,096)	(1,012,721)
1,557,947	1,374,765	1,579,971
2,602,600	2,595,151	2,504,748

התחייבויות והון עצמי

הון עצמי

הון מניות
פרמיה על מניות
קרנות הון
עודפים

סה"כ הון עצמי המיוחס לבעלים של החברה

1,127,026	1,038,584	1,065,042
458,233	286,645	457,698
3,545	3,545	3,545
393	340	393
1,589,197	1,329,114	1,526,678

התחייבויות שאינן שוטפות

אגרות חוב
התחייבויות לתאגידים בנקאיים
התחייבויות אחרות לזמן ארוך
התחייבויות בגין הטבות לעובדים

סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות

218,367	345,310	224,504
195,610	157,809	210,874
381,147	236,409	429,216
-	380	-
53,969	48,278	51,512
849,093	788,186	916,106
5,040,890	4,712,451	4,947,532

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: 18 במאי 2017

אפריקה ישראל נכסים בע"מ

נתונים על הרווח והפסד

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ			
	2016	2017		
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)		
39,444	9,047	12,034	הכנסות:	
13,049	-	-	הכנסות מהשכרת והפעלת נכסים עליה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו	
<u>52,493</u>	<u>9,047</u>	<u>12,034</u>	סה"כ הכנסות	
2,544	786	749	הוצאות:	
1,307	234	258	הוצאות הפעלת ואחזקת נכסים	
4,491	1,037	1,363	הוצאות מכירה ושיווק	
-	799	367	הוצאות הנהלה וכלליות	
6,278	-	-	ירידה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו	
1,073	786	25	ירידה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה, נטו	
<u>15,693</u>	<u>3,642</u>	<u>2,762</u>	הוצאות אחרות	
<u>36,800</u>	<u>5,405</u>	<u>9,272</u>	סה"כ הוצאות	
88,920	21,460	22,885	רווח מפעולות רגילות	
(81,898)	(13,241)	(22,276)	הכנסות מימון	
<u>7,022</u>	<u>8,219</u>	<u>609</u>	הוצאות מימון	
43,822	13,624	9,881	הכנסות מימון, נטו	
293,488	140,504	12,143	רווח לאחר הכנסות מימון נטו	
<u>337,310</u>	<u>154,128</u>	<u>22,024</u>	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו ממס	
			רווח נקי לתקופה המיוחס לבעלים של החברה	

אפריקה ישראל נכסים בע"מ
נתונים על הרווח הכולל

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
	2016	2017
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
337,310	154,128	22,024
(1,670)	(5,917)	2,932
801	-	-
<u>(157,147)</u>	<u>23,650</u>	<u>(122,808)</u>
<u>(158,016)</u>	<u>17,733</u>	<u>(119,876)</u>
<u>179,294</u>	<u>171,861</u>	<u>(97,852)</u>

רווח לתקופה 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 לתקופה

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

אפריקה ישראל נכסים בע"מ
נתונים על תזרימי המזומנים

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
	2016	2017
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
337,310	154,128	22,024
(293,488)	(140,504)	(12,143)
205	51	14
(7,022)	(8,219)	(609)
701	(5)	(6)
(13,049)	799	367
6,278	-	-
(306,375)	(147,878)	(12,377)
(6,731)	(1,257)	(1,024)
1,243	943	(741)
(2,183)	4,509	5,467
(7,671)	4,195	3,702
23,264	10,445	13,349
(297,153)	(51,681)	169,055
(115,827)	(33,798)	(8,735)
(7)	-	-
(230)	-	-
4,640	200	-
225	-	-
(408,352)	(85,279)	160,320
425,377	40,179	9,667
16	-	-
(352,238)	(5,627)	(5,243)
397,912	163,872	-
(73,691)	(23,103)	(22,725)
(111,130)	-	(46,706)
225,595	3,707	43,911
511,841	179,028	(21,096)
126,753	104,194	152,573
28,476	28,476	155,225
(4)	(162)	48
155,225	132,508	307,846
82,250	-	-

תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת

רווח נקי לתקופה
התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת:

חלק הקבוצה ברווחי חברות מוחזקות, נטו מס פחת והפחתות הכנסות מימון, נטו מיסי הכנסה ששולמו, נטו שינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה שינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה

שינוי בסעיפי רכוש והתחייבויות:

שינוי בחיבים 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 בנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה רכישת רכוש אחר תשלום מס בגין מימוש נדל"ן להשקעה תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה פרעונות בפקדונות לזמן קצר, נטו

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

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 פרעון אשראי לזמן קצר מחברות קשורות

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון

גידול במזומנים ושווי מזומנים יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה השפעת תנועות בשער חליפין על יתרות מזומנים ושווי מזומנים יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

פעולות שלא במזומן:

דיבידנד שהתקבל מחברה מוחזקת

אפריקה ישראל נכסים בע"מ

מידע כספי נפרד נוסף

א. כל ל י:

(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 2016 וביחד עם הדוחות המאוחדים של החברה ליום 31 במרץ 2017.

(2) הגדרות:

החברה - אפריקה ישראל נכסים בע"מ.

חברה מוחזקת - כהגדרתה בביאור 1.א. בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2016.

(3) לתאריך הדוח הכספי, לחברה הון חוזר חיובי במאוחד בסך של כ- 82 מיליון ש"ח ומנגד גירעון בהון חוזר סולו בסך של כ- 560 מיליון ש"ח, ובניכוי הלוואות מחברות בנות הגירעון בהון חוזר סולו הינו בסך של כ- 133 מיליון ש"ח.

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

1. הארכת הסכמי מימון של הלוואות בסך של כ- 204 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, ו/או מימוש השקעות בחברות מוחזקות והחזר הלוואות מאפי אירופה המוצגות בנכסים שאינם שוטפים.

3. גיוס אגרות חוב ו/או הרחבת סדרה קיימת. לעניין גיוס אגרות חוב סדרה ז' 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 א.4 לדוחות הכספיים הנפרדים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2016.

ב. אירועים עיקריים בתקופת הדוח:

(1) במהלך חודש פברואר 2017 קיבלה החברה מרשות ניירות ערך היתר לפרסום תשקיף מדף להצעת ניירות ערך של החברה.

(2) בתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2017 קיבלה החברה החזר הלוואות מהחברה המוחזקת אפי אירופה בסך של 46.5 מיליון יורו (כ-179 מיליון ש"ח). נכון ליום 31 במרץ 2017 יתרת הלוואה לאפי אירופה הינה בסך של כ- 226 מיליון אירו (כ- 879 מיליון ש"ח).

אפריקה ישראל נכסים בע"מ

מידע כספי נפרד נוסף

ב. אירועים עיקריים בתקופת הדוח: (המשך)

(3) בהמשך לאמור בביאורים 31 ב' (1) וביאור 35 ב. לדוח הכספי השנתי בהקשר עם סיום הסכם הניהול, ביום 11 במאי 2017 אישרה האסיפה הכללית, לאחר אישור דירקטוריון החברה ביום 22.12.2016 ואישורה של ועדת הביקורת מאותו היום, 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.

(ב) התמורה:

בתמורה למתן שירותי הניהול, תשלם החברה לאפריקה ישראל תשלום רבעוני בסכום כולל השווה ל-178,750 ש"ח, צמוד לשיעור עלייתו של מדד המחירים לצרכן הידוע במועד התשלום לעומת מדד חודש ינואר 2017.

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 השקעות תשלום רבעוני בסכום כולל השווה ל-657,500 ש"ח צמוד לשיעור עלייתו של המדד הידוע במועד התשלום לעומת מדד חודש ינואר 2017. אם אפריקה ישראל תחדל מלהעניק לחברה אחד או יותר מבין השירותים הנוספים, אזי יופחת סכום התמורה בגין השירות המופסק מסך תמורת השירותים הנוספים.

(ג) תקופת הסכם הניהול:

הסכם זה נכנס לתוקפו החל ביום 1 בינואר 2017. הסכם זה יעמוד בתוקפו למשך תקופה של 6 חודשים, החל ממועד הכניסה לתוקף כאמור.

ג. אירועים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי:

(1) בהמשך לאמור בביאור 18 ד' לדוחות הכספיים המאוחדים השנתיים, ביצעה החברה במהלך חודש אפריל 2017, הרחבה לסדרת אג"ח ז' ובמסגרת זו גייסה החברה כ-102.6 מיליון ש"ח ברוטו כנגד הנפקת 100 מיליון ש"ח ע.ג. אג"ח. הוצאות ההנפקה הסתכמו לסך של כ-0.3 מיליון ש"ח. הריבית האפקטיבית הינה כ-3%.

(2) במהלך חודש אפריל 2017 חתמה החברה על הסכם לרכישת כל זכויות חוכר משנה בגין קרקע ובניין הנמצא עליה בפארק המדע בנס ציונה, החכורה ממכון ויצמן עד לשנת 2029, תמורת סך של כ-10.2 מיליון ש"ח.