

**אפריקה ישראל נכסים בע"מ**

**מידע כספי ביניים נפרד**

**ליום 30 ביוני 2013**

**(בלתי מבוקר)**

## אפריקה ישראל נכסים בע"מ

מידע כספי ביניים נפרד  
ליום 30 ביוני 2013

(בלתי מבוקר)

תוכן העניינים

### ע מ ד

2	<b><u>דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר</u></b>
	מידע כספי נפרד (בלתי מבוקר):
3-4	נתונים על המצב הכספי
5	נתונים על הרווח והפסד
6	נתונים על הרווח הכולל
7	נתונים על תזרימי המזומנים
8-9	מידע נוסף

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 38' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970**

**מבוא**

סקרנו את המידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה 38' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 של אפריקה ישראל נכסים בע"מ (להלן - "החברה") ליום 30 ביוני 2013 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. המידע הכספי הביניים הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופות ביניים אלו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי לתקופות הביניים התמציתי של חברה כלולה אשר ההשקעה בה ליום 30 ביוני 2013 הסתכמה לסך של כ-95,288 ש"ח, וחלקה של החברה ברווחיה (ובהפסדיה) הינו סך של כ-2,144 אלפי ש"ח וכ- (580) אלפי ש"ח לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. המידע הכספי לתקופות הביניים התמציתי של אותה חברה נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוח הסקירה שלהם הומצא לנו, ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותה חברה, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

**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 שניודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחויבים חוות דעת של ביקורת.

**מסקנה**

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

בריטמן אלמגור זקר ושות'  
רואי חשבון

סומך חייקין  
רואי חשבון

תל אביב, 13 באוגוסט 2013

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

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	
	2012	2013
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
546,107	502,933	560,539
88,443	117,380	104,400
357,081	148,467	677,610
2,691,431	2,895,378	2,293,111
426	-	543
<b>3,683,488</b>	<b>3,664,158</b>	<b>3,636,203</b>
1,038	980	698
12,820	20,392	22,118
47,227	19,967	45,541
46,478	11,273	1,040
15,270	123,101	93,461
122,833	175,713	162,858
73,344	7,712	7,712
196,177	183,425	170,570
<b>3,879,665</b>	<b>3,847,583</b>	<b>3,806,773</b>

**נכסים**

**נכסים שאינם שוטפים**

נדל"ן להשקעה  
 נדל"ן להשקעה בהקמה  
 השקעות בחברות מוחזקות  
 הלוואות לחברות מוחזקות  
 רכוש אחר  
**סה"כ נכסים שאינם שוטפים**

**נכסים שוטפים**

לקוחות  
 חייבים ויתרות חובה  
 חברות קשורות  
 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	ליום 30 ביוני	
2012	2012	2013
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
56,352	56,352	56,352
1,881,110	1,881,110	1,881,110
(351,706)	(345,089)	(465,925)
880,595	891,337	901,795
<u>2,466,351</u>	<u>2,483,710</u>	<u>2,373,332</u>
519,572	559,093	570,590
257,461	266,718	249,264
* 2,331	-	2,421
293	213	293
<u>779,657</u>	<u>826,024</u>	<u>822,568</u>
117,214	88,579	136,349
164,598	122,562	128,219
300,458	284,296	310,306
5,842	3,047	1,930
* 45,545	39,365	34,069
<u>633,657</u>	<u>537,849</u>	<u>610,873</u>
<u>3,879,665</u>	<u>3,847,583</u>	<u>3,806,773</u>

### 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

\* מו"מ מחדש

תאריך אישור המידע הכספי: 13 באוגוסט 2013

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
	2012	2013	2012	2013
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
39,894	10,493	11,212	20,774	21,949
5,657	-	-	-	-
29,153	-	-	-	-
440	-	2,432	-	2,432
<u>75,144</u>	<u>10,493</u>	<u>13,644</u>	<u>20,774</u>	<u>24,381</u>
7,641	1,999	1,507	4,164	3,429
2,132	446	427	933	909
5,252	1,002	669	3,210	1,626
-	526	113	1,266	403
12,844	1,000	18,952	1,000	19,493
27,869	4,973	21,668	10,573	25,860
47,275	5,520	(8,024)	10,201	(1,479)
114,919	30,154	25,364	60,394	49,876
(82,967)	(30,443)	(26,376)	(46,678)	(43,781)
31,952	(289)	(1,012)	13,716	6,095
79,227	5,231	(9,036)	23,917	4,616
(104,639)	(28,422)	20,893	(38,474)	16,298
(25,412)	(23,191)	11,857	(14,557)	20,914
(1,645)	-	-	(1,647)	-
<u>(27,057)</u>	<u>(23,191)</u>	<u>11,857</u>	<u>(16,204)</u>	<u>20,914</u>

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

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

**סה"כ הוצאות**  
**רווח (הפסד) מפעולות רגילות**

הכנסות מימון  
הוצאות מימון

**הכנסות (הוצאות) מימון, נטו**  
**רווח (הפסד) לאחר הכנסות מימון נטו**  
חלק החברה ברווחי (בהפסדי) חברות  
מוחזקות, נטו ממס

**רווח (הפסד) לפני מסים על הכנסה**  
מסים על הכנסה

**רווח (הפסד) 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 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
	2012	2013	2012	2013
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
(27,057)	(23,191)	11,857	(16,204)	20,914
(13,988)	(5,194)	6,569	(8,128)	13,677
1,394	-	(2,511)	-	(2,511)
-	-	(14,308)	-	(14,308)
2,255	(18,064)	26,639	3,123	(104,104)
(10,339)	(23,258)	16,389	(5,005)	(107,246)
(37,396)	(46,449)	28,246	(21,209)	(86,332)

**רווח (הפסד) לתקופה 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 הערכה מחדש בגין רכישה בשלבים

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 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
	2012	2013	2012	2013
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
(27,057)	(23,191)	11,857	(16,204)	20,914
104,639	28,422	(20,893)	38,474	(16,298)
-	-	17,366	-	17,366
-	-	108	-	108
514	200	143	400	286
(31,952)	289	1,012	(13,716)	(6,095)
1,645	-	-	1,647	-
(29,153)	525	113	1,266	403
(5,657)	-	-	-	-
40,036	29,436	(2,151)	28,071	(4,230)
7,265	(2,231)	(6,563)	(1,579)	(6,949)
1,177	1,548	955	1,235	340
6,644	(2,414)	1,169	(9,726)	(2,778)
80	-	-	-	-
15,166	(3,097)	(4,439)	(10,070)	(9,387)
28,145	3,148	5,267	1,797	7,297
(72,930)	(17,153)	25,634	(19,991)	7,899
(65,588)	(14,976)	(16,978)	(29,470)	(39,700)
(426)	-	(21)	-	(225)
-	-	4,224	-	62,932
(32,328)	981	10,403	2,104	46,354
(171,272)	(31,148)	23,262	(47,357)	77,260
55,366	13,547	8,675	26,865	16,950
(19,181)	(4,521)	(4,829)	(9,041)	(9,638)
133,434	133,434	-	133,434	131,870
(55,853)	(13,103)	(9,428)	(31,332)	(26,662)
(123,026)	(97,840)	(98,432)	(123,026)	(123,980)
1,323	1,009	1,393	5,526	5,030
(7,937)	32,526	(102,621)	2,426	(6,430)
(151,064)	4,526	(74,092)	(43,134)	78,127
166,497	118,724	167,712	166,497	15,270
(163)	(149)	(159)	(262)	64
15,270	123,101	93,461	123,101	93,461
15,806	-	-	-	-

#### תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת

רווח נקי (הפסד) לתקופה  
**התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת:**  
 חלק הקבוצה (ברווחי) בהפסדי חברות מוחזקות, נטו ממס הפסד הון פחת והפחתות תשלומים מבוססי מניות לעובדים (הכנסות) הוצאות מימון, נטו הוצאות (הכנסות) מיסים שהוכרו בדוח רווח והפסד 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 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 פרעון הלוואה לזמן ארוך מתאגיד בנקאי הנפקת אגרות חוב, בניכוי הוצאות הנפקה ריבית ששולמה פרעון אגרות חוב קבלת אשראי לזמן קצר מחברות קשורות  
**מזומנים נטו (ששימשו לפעילות) שנבעו מפעילות מימון**  
**גידול (קיטון) 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. כללי:

(1) כללי:

המידע הכספי הנפרד של החברה ערוך בהתאם להוראות תקנה 38ד' 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 2012.

(3) מדיניות חשבונאית:

המידע הכספי הנפרד נערך בהתאם למדיניות החשבונאית המפורטת בביאור א.3 לדוחות הכספיים הנפרדים השנתיים של החברה, פרט לשינויים במדיניות החשבונאית המפורטים בביאור 3 בדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים המתפרסמים עם מידע כספי נפרד זה.

ב. השפעת המשבר הפיננסי הגלובלי על פעילות הקבוצה:

בתקופה האחרונה ניתן לעמוד על התעצמות המשבר הפיננסי בקרב מספר מדינות הנמנות על גוש האירו, אשר קיבל ביטוי, בין היתר, בהורדת דירוג האשראי של מספר לא מבוטל של מדינות מרכזיות הנמנות על גוש האירו ובחלק ממדינות הגוש - אף בחוסר יציבות פוליטית.

בשים לב לכך, שעיקר הנכסים והפעילות של קבוצת החברה מרוכזים במדינות שהאירו אינו מהווה את מטבע המדינה, שינויים אפשריים בערכו של מטבע האירו לא ישפיעו במישרין על הכלכלה הריאלית במדינות אלו. עם זאת, כמוסבר להלן, התמשכות המשבר הנוכחי או החרפתו, עלולים להשפיע לרעה על הכלכלה הריאלית במדינות בהם פועלת החברה.

בהיבט פעילותה השוטפת של החברה, החברה אינה מזהה פגיעה מובהקת, בהכנסותיה מנכסים מניבים או ירידה מהותית בשיעורי התפוסה של נכסיה המניבים, אולם בתקופה האחרונה הואט קצב המכירה של יחידות דיור בחלק מהמדינות בהן פועלת החברה. עם זאת, התמשכות המשבר הנוכחי או החרפתו, עלולים להעמיק את המיתון במדינות גוש האירו, להפחית את רמת הצריכה ולהוביל לקיצוצים נרחבים במשקי מדינות אלה, תוצאה שעלולה לגרום אחריה משבר כלכלי גם במדינות הפעילות של החברה, המצויות בקשרי מסחר עם מדינות גוש האירו, וכפועל יוצא מכך, לגרום גם לפגיעה בהכנסותיה של החברה במדינות אלה.

בהיבט המימוני, לאור זאת, שמרבית המימון לרכישתם ולפיתוחם של נכסי קבוצת החברה באירופה מועמד על ידי בנקים שבסיסם במדינות גוש האירו (בעיקר, באוסטריה ובגרמניה), ובשים לב לכך, שבנקים אלה מושפעים במישרין מהמשבר הנוכחי, מזהה החברה זיהירות 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 מבנקים כאמור ביחס לפיתוח הפרויקטים אשר בניתם החלה והיא מעריכה שיעלה בידה לקבל מימון להקמת הפרויקטים שמיועדים לפיתוח במהלך השנים 2013 ו-2014 על פי תכניות העבודה שלה. עם זאת, התמשכות המשבר 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 למשבר בגוש האירו בשלב זה השפעה מהותית לרעה על החברה, אך לאור העדר היכולת לצפות את התמשכות המשבר או את אופן התפתחותו העתידית ועוצמתו אין ביכולת החברה להעריך בשלב זה את ההשפעה העתידית של נושא זה על החברה.

הנהלת החברה צופה כי ביכולת החברה לפרוע את התחייבויותיה במועדן.

ג. אירועים עיקריים בתקופת הדוח:

בחודש יוני 2013, הסבה החברה לאפריקה ישראל נכסים בינלאומיים (2002) בע"מ (חברה בת בבעלות מלאה של החברה, המחזיקה במלוא הון המניות של אפי אירופה, להלן - "אפי נכסים בינ"ל"), סך של 75 מיליון אירו (כ- 354 מיליון ש"ח) מתוך היתרה הכוללת של הלוואות הבעלים של החברה לאפי אירופה, כנגד הגדלת הפרמיה ביחס להון המניות של נכסים בינ"ל. מיד לאחר מכן הומר סכום הלוואה המוסב כאמור לפרמיה ביחס להון המניות של אפי אירופה.

## אפריקה ישראל נכסים בע"מ מידע כספי נפרד נוסף

### ד. אירועים לאחר תום תקופת הדיווח

ביום 30 ביולי 2013, אושר בקריאה שלישית בכנסת "חוק ההסדרים" (להלן- "החוק"). למועד פרסום דוח כספי זה, טרם פורסם ברשומות נוסחן הסופי של הוראות החוק. למיטב ידיעת החברה, בהתבסס על המידע שהופיע באתר הכנסת כאמור לעיל להלן חלק מהוראות פרק המסים בחוק:

1. העלאת מס החברות החל משנת המס 2014 לשיעור של 26.5% (עלייה של 1.5%).
  2. רווחי שערור (עודפים שלא התחייבו במס חברות מהסוג שקבע שר האוצר בסכום העולה על מיליון שקלים חדשים המחושב באופן מצטבר מיום רכישתו של הנכס) יהיו ברי מיסוי וזאת בהתבסס על מנגנון של מכירה ורכישה רעיונית של נכס בכל עת שבוצע לגביו שערור ומשערור זה גם חולקו רווחים. בהתאם, נקבעה הוראה מקבילה בחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) לעניין מס שבח לגבי זכות במקרקעין או זכות באיגוד מקרקעין שבשלה נרשמה בדוחות הכספיים של החברה חלוקה מרווחי שערור כאילו הזכות נמכרה ביום חלוקת רווחי השערור ונרכשה מחדש באותו יום.
- יתרות המסים הנדחים ליום 30 ביוני 2013, אינן מביאות בחשבון את הוראות החוק האמור, מאחר ועד לסוף תקופת הדיווח טרם הושלמה חקיקתן למעשה. יצוין כי בשלב זה, טרם פורסם נוסחן הסופי של הוראות החוק ברשומות.
- באם חקיקת החוק האמור הייתה מושלמת עד לסוף תקופת הדיווח, אזי סעיף השקעות בחברות מוחזקות של החברה ליום 30 ביוני 2013, היה קטן בסך של כ-5.8 מיליון ש"ח, וחלק החברה ברווחי חברות כלולות לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2013, היה קטן בכ-5.8 מיליון ש"ח.