

אפריקה ישראל נכסים בע"מ

**דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים
ליום 30 ביוני 2014**

(בלתי מבוקרים)

אפריקה ישראל נכסים בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים
ליום 30 ביוני 2014

(בלתי מבוקרים)

תוכן העניינים

ע מ ד

2	דוח סקירה של רואי החשבון
	דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים (בלתי מבוקרים):
3-4	דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי
5	דוחות תמציתיים מאוחדים על רווח והפסד
6	דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח הכולל
7-11	דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון
12-13	דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים
14	ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

דו"ח סקירה של רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של אפריקה ישראל נכסים בע"מ

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של אפריקה ישראל נכסים בע"מ, החברה וחברות בנות שלה (להלן - "הקבוצה"), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 30 ביוני 2014 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על רווח והפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של שישה ושל שלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופת ביניים זו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

הומצאו לנו דוחות של רואי חשבון אחרים של חברה כלולה, אשר ההשקעה בה הינה כ- 105,662 אלפי ש"ח ליום 30 ביוני 2014, וחלקה של הקבוצה ברווחיה הינו כ- 3,635 אלפי ש"ח וכ- 959 אלפי ש"ח לתקופות של שישה ושל שלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. המידע הכספי התמציתי לתקופות הביניים של אותה חברה נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו 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 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 שניודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

בהתבסס על סקירתנו ועל דוחות הסקירה של רואי חשבון אחרים, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנ"ל אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34.

בנוסף לאמור בפסקה הקודמת, בהתבסס על סקירתנו ועל דוחות הסקירה של רואי חשבון אחרים, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנ"ל אינו ממלא, מכל הבחינות המהותיות, אחר הוראות הגילוי לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

אפריקה ישראל נכסים בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני		
	2013	2014	
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
5,451,416	4,812,004	5,115,199	נכסים שאינם שוטפים
677,144	935,936	558,011	נדל"ן להשקעה
9,612	8,363	10,500	נדל"ן להשקעה בהקמה
181,568	182,824	181,955	רכוש קבוע, נטו
6,809	5,664	15,159	השקעות והלוואות בחברות מוחזקות
16,081	16,206	15,660	הלוואות וחייבים לזמן ארוך
7,529	7,410	7,266	נכסי מסים נדחים
1,028,165	1,008,165	914,754	מוניטין ורכוש אחר
7,378,324	6,976,572	6,818,504	מלאי מקרקעין
			סה"כ נכסים שאינם שוטפים
141,226	165,299	120,250	נכסים שוטפים
29,547	28,362	27,475	מלאי בניינים למכירה
6,374	5,973	4,097	לקוחות
129,935	109,803	99,183	נכסי מסים שוטפים
51,009	73,169	58,914	חייבים ויתרות חובה
170,582	177,043	249,409	השקעות לזמן קצר
528,673	559,649	559,328	מזומנים ושווי מזומנים
14,706	7,712	416,266	
543,379	567,361	975,594	נכסים של קבוצת מימוש המוחזקים למכירה
7,921,703	7,543,933	7,794,098	סה"כ נכסים שוטפים

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אפריקה ישראל נכסים בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	
2013	2013	2014
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
56,360	56,352	56,360
1,881,110	1,881,110	1,881,110
(440,666)	(465,925)	(490,561)
1,030,072	901,795	1,155,843
2,526,876	2,373,332	2,602,752
164,347	156,071	162,853
2,691,223	2,529,403	2,765,605
1,645,724	2,049,908	1,263,054
26,066	31,891	26,854
670,357	570,590	796,213
87,411	93,231	86,120
532	529	528
378,724	330,005	382,995
2,808,814	3,076,154	2,555,764
2,012,702	1,501,517	1,786,960
129,984	128,219	129,944
38,333	60,151	46,473
180,301	171,615	140,745
3,759	19,197	3,684
53,540	49,795	53,409
3,047	7,882	2,137
2,421,666	1,938,376	2,163,352
-	-	309,377
2,421,666	1,938,376	2,472,729
7,921,703	7,543,933	7,794,098

הון
הון מניות
פרמיה על מניות
קרנות הון
יתרת עודפים
סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה
זכויות שאינן מקנות שליטה
סה"כ הון

התחייבויות שאינן שוטפות
הלוואות מתאגידים בנקאיים
התחייבויות לחברות קשורות לזמן ארוך
אגרות חוב
התחייבויות אחרות לזמן ארוך
התחייבויות בגין הטבות לעובדים
התחייבויות מסים נדחים
סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות

התחייבויות שוטפות
אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ומאחרים וחלויות שוטפות של
הלוואות לזמן ארוך
חלויות שוטפות של אגרות חוב
חברות קשורות
ספקים, זכאים ויתרות זכות
הפרשות
התחייבויות בגין מסים שוטפים
מקדמות מלקוחות

התחייבויות של קבוצת מימוש המוחזקת למכירה
סה"כ התחייבויות שוטפות

אריאל גולדשטיין - סמנכ"ל כספים

אברהם נובוגרוצקי - מנכ"ל

נדב גרינשפון - יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 14 באוגוסט, 2014

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אפריקה ישראל נכסים בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על רווח והפסד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
	2013	2014	2013	2014	
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
368,778	89,185	103,268	179,568	201,196	הכנסות
64,583	30,030	10,616	38,263	124,913	הכנסות מהשכרת והפעלת נכסים
229,741	-	-	-	-	הכנסות מעסקאות בניה ומקרקעין
43,183	28,232	1,615	29,550	2,544	עליה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
706,285	147,447	115,499	247,381	328,653	הכנסות אחרות
18,673	2,626	6,443	8,251	13,110	הוצאות
50,655	21,471	8,417	29,057	119,380	הוצאות הפעלת ואחזקת נכסים
7,614	1,664	1,576	2,979	4,199	הוצאות בגין עסקאות בניה ומקרקעין
49,824	12,311	12,008	24,447	22,890	הוצאות מכירה ושיווק
52,057	-	-	-	-	הוצאות הנהלה וכלליות
-	1,150	21,235	4,373	2,907	הפחתת מלאי למחיר מימוש, נטו
30,279	-	2,094	-	2,285	ירידה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
33,661	20,450	10,848	22,239	26,546	ירידה בשווי הוגן נדל"ן להשקעה בהקמה, נטו
242,763	59,672	62,621	91,346	191,317	הוצאות אחרות
463,522	87,775	52,878	156,035	137,336	רווח תפעולי
(247,045)	(64,807)	(70,025)	(118,724)	(120,211)	הוצאות מימון
12,077	3,505	166,445	6,442	167,395	הכנסות מימון
(234,968)	(61,302)	96,420	(112,282)	47,184	הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
(5,793)	(8,386)	(2,046)	(10,905)	(808)	חלק בהפסדי חברות כלולות, נטו ממס
222,761	18,087	147,252	32,848	183,712	רווח לפני מיסים על ההכנסה
(68,575)	(7,578)	(38,789)	(12,577)	(52,364)	מיסים על ההכנסה
154,186	10,509	108,463	20,271	131,348	רווח נקי לתקופה
148,966	11,857	104,991	20,914	125,607	מיוחס ל:
5,220	(1,348)	3,472	(643)	5,741	בעלים של החברה
154,186	10,509	108,463	20,271	131,348	זכויות שאינן מקנות שליטה
5.23	0.41	3.69	0.73	4.41	רווח למניה רגילה אחת (בש"ח) בת 1 ש"ח ע.ב.
					המיוחס לבעלים של החברה:
					רווח בסיסי ומדולל למניה (בש"ח)

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אפריקה ישראל נכסים בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח הכולל

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
	2013	2014	2013	2014
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
154,186	10,509	108,463	20,271	131,348
22,004	7,126	347	15,655	1,340
(14,308)	(14,308)	-	(14,308)	-
(2,511)	(2,511)	-	(2,511)	-
(88,529)	28,588	(69,685)	(110,516)	(53,809)
(83,344)	18,895	(69,338)	(111,680)	(52,469)
70,842	29,404	39,125	(91,409)	78,879
66,979	28,246	39,263	(86,332)	75,149
3,863	1,158	(138)	(5,077)	3,730
70,842	29,404	39,125	(91,409)	78,879

רווח נקי לתקופה
פריטי רווח (הפסד) כולל אחר שלאחר שהוכרו
לראשונה ברווח הכולל הועברו או יועברו לרווח
והפסד:

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

רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה

סה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה

סה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה מיוחס ל:

בעלים של החברה
זכויות שאינן מקנות שליטה

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אפריקה ישראל נכסים בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון

סך הכל הון אלפי ש"ח	זכויות שאינן מקנות שליטה אלפי ש"ח	סה"כ אלפי ש"ח	עודפים אלפי ש"ח	קרן הון מעסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה אלפי ש"ח	קרן הון מזומנים המתייחסת לקבוצת מימוש המוחזקת למכירה אלפי ש"ח	קרן הון בגין הפרשי תרגום של פעילות חוץ אלפי ש"ח	קרן הון מפעולות עם בעל שליטה אלפי ש"ח	קרן הון מגידור תזרימי מזומנים אלפי ש"ח	פרמיה על מניות אלפי ש"ח	הון מניות אלפי ש"ח	
2,691,223	164,347	2,526,876	1,030,072	(8,257)	-	(424,109)	6,600	(14,900)	1,881,110	56,360	יתרה ליום 1 בינואר, 2014
131,348	5,741	125,607	125,607	-	-	-	-	-	-	-	רווח נקי לתקופה
1,340	1,060	280	-	-	-	-	-	280	-	-	רווח מגידור תזרימי מזומנים, נטו ממס
-	-	-	-	-	(6,966)	-	-	6,966	-	-	העברה למיועד למימוש (ראה ביאור ג.6)
(53,809)	(3,071)	(50,738)	-	-	-	(50,738)	-	-	-	-	הפרשי תרגום בגין פעילויות חוץ, נטו ממס
78,879	3,730	75,149	125,607	-	(6,966)	(50,738)	-	7,246	-	-	סה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה
(4,661)	(5,224)	563	-	563	-	-	-	-	-	-	רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה
164	-	164	164	-	-	-	-	-	-	-	תשלומים מבוססי מניות
<u>2,765,605</u>	<u>162,853</u>	<u>2,602,752</u>	<u>1,155,843</u>	<u>(7,692)</u>	<u>(6,966)</u>	<u>(474,847)</u>	<u>6,600</u>	<u>(7,654)</u>	<u>1,881,110</u>	<u>56,360</u>	יתרה ליום 30 ביוני, 2014

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אפריקה ישראל נכסים בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון

מתייחס לבעלים של החברה

סך הכל הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ	עודפים	קרן מעסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה		קרן הון בגין מחדש בגין רכישה בשלבים	קרן הון מפרשית תרגום של פעילות חוץ	קרן הון מפעילות עם בעל שליטה	קרן הון מגידור תזרימי מזומנים	פרמיה על מניות	הון מניות
				אלפי ש"ח	אלפי ש"ח						
2,625,231	158,880	2,466,351	880,595	(1,284)	14,308	(337,462)	6,600	(33,868)	1,881,110	56,352	
20,271	(643)	20,914	20,914	-	-	-	-	-	-	-	-
15,655	1,978	13,677	-	-	-	-	-	13,677	-	-	-
(110,516)	(6,412)	(104,104)	-	-	-	(104,104)	-	-	-	-	-
(14,308)	-	(14,308)	-	-	(14,308)	-	-	-	-	-	-
(2,511)	-	(2,511)	-	-	-	(2,511)	-	-	-	-	-
(91,409)	(5,077)	(86,332)	20,914	-	(14,308)	(106,615)	-	13,677	-	-	-
(834)	(834)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(3,871)	3,102	(6,973)	-	(6,973)	-	-	-	-	-	-	-
286	-	286	286	-	-	-	-	-	-	-	-
<u>2,529,403</u>	<u>156,071</u>	<u>2,373,332</u>	<u>901,795</u>	<u>(8,257)</u>	<u>-</u>	<u>(444,077)</u>	<u>6,600</u>	<u>(20,191)</u>	<u>1,881,110</u>	<u>56,352</u>	

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2013 (בלתי מבוקר)

יתרה ליום 1 בינואר, 2013
רווח נקי (הפסד) לתקופה
רווח מגידור תזרימי מזומנים, נטו ממס הפרשי תרגום בגין פעילויות חוץ, נטו ממס מימוש קרן הערכה מחדש בגין רכישה בשלבים
מימוש קרן הון בגין הפרשי תרגום של פעילויות חוץ
סה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה

דיבידנד ששולם לזכויות שאינן מקנות שליטה בחברות שאוחדו
רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה

תשלומים מבוססי מניות

יתרה ליום 30 ביוני 2013

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אפריקה ישראל נכסים בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון

<u>סך הכל הון</u> <u>אלפי ש"ח</u>	<u>זכויות שאינן</u> <u>מקנות</u> <u>שליטה</u> <u>אלפי ש"ח</u>	<u>סה"כ</u> <u>אלפי ש"ח</u>	<u>עודפים</u> <u>אלפי ש"ח</u>	<u>קרן הון</u> <u>מעסקאות</u> <u>עם זכויות</u> <u>שאינן</u> <u>מקנות</u> <u>שליטה</u> <u>אלפי ש"ח</u>	<u>קרן הון</u> <u>מזומנים</u> <u>המתייחסת</u> <u>לקבוצת</u> <u>מימוש</u> <u>המוחזקת</u> <u>למכירה</u> <u>אלפי ש"ח</u>	<u>קרן הון בגין</u> <u>הפרשי</u> <u>תרגום של</u> <u>פעילות חוץ</u> <u>אלפי ש"ח</u>	<u>קרן הון</u> <u>מפעולות עם</u> <u>בעל שליטה</u> <u>אלפי ש"ח</u>	<u>קרן הון</u> <u>מגידור</u> <u>תזרימי</u> <u>מזומנים</u> <u>אלפי ש"ח</u>	<u>פרמיה על</u> <u>מניות</u> <u>אלפי ש"ח</u>	<u>הון מניות</u> <u>אלפי ש"ח</u>
2,731,058	168,216	2,562,842	1,050,770	(8,257)	-	(409,275)	6,600	(14,466)	1,881,110	56,360
108,463	3,472	104,991	104,991	-	-	-	-	-	-	-
347	503	(156)	-	-	-	-	-	(156)	-	-
-	-	-	-	-	(6,966)	-	-	6,966	-	-
(69,685)	(4,113)	(65,572)	-	-	-	(65,572)	-	-	-	-
39,125	(138)	39,263	104,991	-	(6,966)	(65,572)	-	6,810	-	-
(4,660)	(5,225)	565	-	565	-	-	-	-	-	-
82	-	82	82	-	-	-	-	-	-	-
<u>2,765,605</u>	<u>162,853</u>	<u>2,602,752</u>	<u>1,155,843</u>	<u>(7,692)</u>	<u>(6,966)</u>	<u>(474,847)</u>	<u>6,600</u>	<u>(7,656)</u>	<u>1,881,110</u>	<u>56,360</u>

לתקופה של שלושה חודשים
שהסתיימה ביום 30 ביוני 2014 (בלתי
מבוקר)

יתרה ליום 1 באפריל, 2014

רווח נקי לתקופה
רווח מגידור תזרימי מזומנים, נטו ממס
העברה למיועד למימוש (ראה ביאור ג.6)
הפרשי תרגום בגין פעילויות חוץ, נטו
ממס

סה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה

רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה
תשלומים מבוססי מניות

יתרה ליום 30 ביוני, 2014

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אפריקה ישראל נכסים בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון

מתייחס לבעלים של החברה

סך הכל הון אלפי ש"ח	זכויות שאינן מקנות שליטה אלפי ש"ח	סה"כ אלפי ש"ח	עודפים אלפי ש"ח	קרן הון מעסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה אלפי ש"ח	קרן הערכה מחדש בגין רכישה בשלב אלפי ש"ח	קרן הון בגין הפרשי תרגום של פעילות חוץ אלפי ש"ח	קרן הון מפעולות עם בעל שליטה אלפי ש"ח	קרן הון מגידור תזרימי מזומנים אלפי ש"ח	פרמיה על מניות אלפי ש"ח	הון מניות אלפי ש"ח
2,504,560	152,643	2,351,917	889,796	(1,284)	14,308	(468,205)	6,600	(26,760)	1,881,110	56,352
10,509	(1,348)	11,857	11,857	-	-	-	-	-	-	-
7,126	557	6,569	-	-	-	-	-	6,569	-	-
28,588	1,949	26,639	-	-	-	26,639	-	-	-	-
(14,308)	-	(14,308)	-	-	(14,308)	-	-	-	-	-
(2,511)	-	(2,511)	-	-	-	(2,511)	-	-	-	-
29,404	1,158	28,246	11,857	-	(14,308)	24,128	-	6,569	-	-
(834)	(834)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(3,869)	3,104	(6,973)	-	(6,973)	-	-	-	-	-	-
142	-	142	142	-	-	-	-	-	-	-
<u>2,529,403</u>	<u>156,071</u>	<u>2,373,332</u>	<u>901,795</u>	<u>(8,257)</u>	<u>-</u>	<u>(444,077)</u>	<u>6,600</u>	<u>(20,191)</u>	<u>1,881,110</u>	<u>56,352</u>

**לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה
ביום 30 ביוני 2013 (בלתי מבוקר)
יתרה ליום 1 באפריל, 2013**

רווח נקי (הפסד) לתקופה
רווח מגידור תזרימי מזומנים, נטו ממס
הפרשי תרגום בגין פעילויות חוץ, נטו ממס
מימוש קרן הערכה מחדש בגין רכישה
בשלב
מימוש קרן הון בגין הפרש תרגום של
פעילויות חוץ
סה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה
דיבידנד ששולם לזכויות שאינן מקנות
שליטה בחברות שאוחדו
רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה
תשלומים מבוססי מניות
יתרה ליום 30 ביוני 2013

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אפריקה ישראל נכסים בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על השנויים בהון

מתייחס לבעלים של החברה

סך הכל הון אלפי ש"ח	זכויות שאינן מקנות שליטה אלפי ש"ח	סה"כ אלפי ש"ח	עודפים אלפי ש"ח	קרן הון		קרן הון בגין הפרשי תרגום של פעילות חוץ אלפי ש"ח	קרן הון מפעולות עם בעל שליטה אלפי ש"ח	קרן הון מגידור תזרימי מזומנים אלפי ש"ח	פרמיה על מניות אלפי ש"ח	הון מניות אלפי ש"ח
				מעסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה אלפי ש"ח	קרן הערכה מחדש בגין רכישה בשלבים אלפי ש"ח					
2,625,231	158,880	2,466,351	880,595	(1,284)	14,308	(337,462)	6,600	(33,868)	1,881,110	56,352
154,186	5,220	148,966	148,966	-	-	-	-	-	-	-
22,004	3,036	18,968	-	-	-	-	-	18,968	-	-
(88,529)	(4,393)	(84,136)	-	-	-	(84,136)	-	-	-	-
(14,308)	-	(14,308)	-	-	(14,308)	-	-	-	-	-
(2,511)	-	(2,511)	-	-	-	(2,511)	-	-	-	-
70,842	3,863	66,979	148,966	-	(14,308)	(86,647)	-	18,968	-	-
(1,498)	(1,498)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(3,871)	3,102	(6,973)	-	(6,973)	-	-	-	-	-	-
8	-	8	-	-	-	-	-	-	-	8
511	-	511	511	-	-	-	-	-	-	-
2,691,223	164,347	2,526,876	1,030,072	(8,257)	-	(424,109)	6,600	(14,900)	1,881,110	56,360

לשנה שהסתיימה
ביום 31 בדצמבר 2013 (מבוקר)

יתרה ליום 1 בינואר, 2013

רווח נקי לשנה

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

מימוש קרן הערכה מחדש בגין רכישה בשלבים

מימוש קרן הון בגין הפרשי תרגום של פעילויות חוץ

סה"כ רווח (הפסד) כולל לשנה

דיבידנד ששולם לזכויות שאינן מקנות שליטה בחברות שאוחדו

רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה מימוש כתבי אופציות למניות

תשלומים מבוססי מניות

יתרה ליום 31 בדצמבר, 2013

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אפריקה ישראל נכסים בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
	2013	2014	2013	2014
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
154,186	10,509	108,463	20,271	131,348
5,793	8,386	2,046	10,905	808
17,366	17,366	-	17,366	-
2,207	708	587	1,168	1,167
52,057	-	-	-	-
234,968	61,302	(96,420)	112,282	(47,184)
68,575	7,578	38,789	12,577	52,364
(7,026)	(2,794)	(1,834)	(3,921)	(2,786)
(229,741)	1,150	21,235	4,373	2,907
30,279	-	2,094	-	2,285
(22,820)	(22,820)	-	(22,820)	-
511	142	82	286	164
152,169	71,018	(33,421)	132,216	9,725
(11,981)	(3,856)	(2,960)	(5,703)	94,330
(12,178)	(6,130)	(4,284)	(10,640)	2,398
3,016	4,427	(154)	2,628	1,156
45,773	19,602	8,591	24,009	18,597
(21,329)	(19,014)	(39)	(16,280)	(864)
(28,648)	3,407	(59,649)	(25,173)	(7,730)
(25,347)	(1,564)	(58,495)	(31,159)	107,887
281,008	79,963	16,547	121,328	248,960
61,572	47,278	(1,004)	51,667	(55)
(9,394)	-	(5)	(5,024)	(926)
1,884	1,884	-	1,884	6,042
(77,977)	(15,736)	(28,949)	(30,379)	(55,727)
(211,655)	(64,740)	(26,577)	(111,519)	(56,775)
(3,716)	(609)	(2,763)	(1,581)	(3,182)
(41,028)	(4,710)	-	(4,710)	-
82,283	4,224	4,690	63,483	88,438
-	-	(10,352)	-	(12,253)
82,392	16,433	(14,562)	59,470	(12,864)
(115,639)	(15,976)	(79,522)	23,291	(47,302)

תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת

רווח נקי לתקופה
**התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי
המזומנים מפעילות שוטפת:**
חלק הקבוצה בהפסדי חברות כלולות
הפסד ממימוש נכס פיננסי בחברה כלולה
פחת והפחתות
הפחתת מלאי לשווי מימוש, נטו
(הכנסות) הוצאות מימון שהוכרו בדוח רווח והפסד,
נטו
הוצאות מיסים שהוכרו בדוח רווח והפסד
מיסי הכנסה ששולמו, נטו
שינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
שינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה, נטו
רווח מהערכה מחדש בעת צירוף עסקים
תשלומים מבוססי מניות לעובדים

שינוי בסעיפי רכוש והתחייבויות:

שינוי במלאי מקרקעין
שינוי בחייבים ויתרות חובה
שינוי בלקוחות
שינוי במלאי בניינים למכירה
שינוי במקדמות מרוכשי דירות
שינוי בספקים, זכאים ויתרות זכות ובהפרשות

מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת

תזרימי מזומנים לפעילות השקעה

השקעות והלוואות לחברות כלולות, נטו
תשלום מס בגין מכירת חברות כלולות ומימוש
נדל"ן להשקעה
תמורה ממימוש השקעות בחברות שאוחדו בעבר
השקעה בנדל"ן להשקעה
השקעה בנדל"ן להשקעה בהקמה
רכישת תוכנה ורכוש קבוע
רכישות חברות שאוחדו לראשונה
תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה
השקעה בפקדון לזמן ארוך, נטו
פרעונות (השקעות) בפקדונות לזמן קצר, נטו
**מזומנים נטו (ששימשו לפעילות) שנבעו מפעילות
השקעה**

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אפריקה ישראל נכסים בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
	2013	2014	2013	2014
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
(57,003)	(22,418)	(21,614)	(23,876)	(127,179)
(26,626)	200	114	1,164	302
(340,072)	(23,125)	(131,093)	(46,855)	(163,075)
(180,098)	(98,432)	(74,088)	(123,980)	(74,088)
(201,295)	(44,670)	(59,895)	(95,870)	(120,222)
(1,498)	(834)	-	(834)	-
452,355	46,350	141,009	110,317	171,903
280,357	-	197,337	131,870	197,337
8	-	-	-	-
(2,445)	(2,445)	(4,661)	(2,445)	(4,661)
(76,317)	(145,374)	47,109	(50,509)	(119,683)
89,052	(81,387)	(15,866)	94,110	81,975
84,823	257,284	268,706	84,823	170,582
-	-	(1,849)	-	(1,849)
(3,293)	1,146	(1,582)	(1,890)	(1,299)
<u>170,582</u>	<u>177,043</u>	<u>249,409</u>	<u>177,043</u>	<u>249,409</u>

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים, נטו
 קבלת (פרעון) אשראי לזמן קצר מחברות קשורות
 פרעון התחייבויות לזמן ארוך
 פרעון אגרות חוב
 ריבית ששולמה
 דיבידנד ששולם לזכויות שאינן מקנות שליטה
 בחברות שאוחדו
 קבלת הלוואות לזמן ארוך
 הנפקת אגרות חוב בניכוי הוצאות הנפקה
 תמורה ממימוש אופציות למניות
 רכישת מניות מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
 בחברות מאוחדות

מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון

גידול (קיטון) במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
 מזומנים ושווי מזומנים שנכללו במסגרת נכסים
 של קבוצת מימוש המוחזקים למכירה
 השפעת תנודות בשער החליפין על יתרות
 מזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אפריקה ישראל נכסים בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 1 - כללי

א. אפריקה ישראל נכסים בע"מ (להלן - "החברה") הינה חברה תושבת ישראל. תמצית הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה ליום 30 ביוני 2014, כוללים את אלה של החברה ושל החברות הבנות שלה (להלן יחד - "הקבוצה"), וכן את זכויות הקבוצה בחברות כלולות ובישויות בשליטה משותפת. החברה הינה חברה בת ישירה של אפריקה ישראל להשקעות בע"מ (להלן - "אפריקה ישראל"). הקבוצה עוסקת בייזום, הקמה, השכרה ותפעול של מבנים לתעשייה, משרדים ומסחר בארץ ובחו"ל ופעילות בתחום המגורים בחו"ל. ניירות הערך של החברה רשומים למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב.

ב. יש לעיין בדוחות תמציתיים מאוחדים אלו בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2013 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך, ולביאורים אשר נלוו אליהם, אשר אושרו ביום 11 במרץ 2014.

ג. השפעת המשבר הפיננסי הגלובלי על פעילות הקבוצה:

בשנים האחרונות ניתן היה ניתן 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 בבולגריה.

בבולגריה אשר בה קיימת בשנים האחרונות האטה כלכלית וירידה חדה בביקושים, סובלת החברה משעורי תפוסה נמוכים בפרויקט המשרדים בוורנה ומקצב מכירות נמוך בפרויקט המגורים בסופיה.

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 עד סוף שנת 2014 על פי תכניות העבודה שלה וכן לממן מחדש פרויקטים אשר ההלוואות בגינם עומדות לפירעון בשנת 2014 בהתאם ללוח הסילוקין 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. לתאריך הדוח הכספי, לחברה גרעון בהון החוזר במאוחד בסך של כ- 1,497 מיליון ש"ח וכן גירעון בהון חוזר סולו בסך של כ- 307 מיליון ש"ח, ובניכוי הלוואות מחברות בנות הגירעון סולו הינו בסך של כ- 115 מיליון ש"ח.

החברה פועלת במגמה להגדיל את היתרות הנזילות שבידיה ולהקטין את התחייבויותיה לזמן קצר וזאת על ידי מספר פעולות:

1. לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי חתמה החברה על הסכם למימון מחדש של קניון קוטרוצ'ן ברומניה בהיקף של כ- 1 מיליארד ש"ח ראה ביאור 5.ח.
2. התקשרות בהסכמי מימון חדשים של מספר הלוואות שניתנו בגין נכסים מניבים באירופה בסך של כ- 0.6 מיליארד ש"ח אשר צפויות להיפרע בשנים עשר החודשים הקרובים, בגינם החלה החברה במגעים עם הגורמים המממנים וצופה כי היא תתקשר בהסכמים חדשים לפני מועדי הפירעון הסופיים ראה ביאור 6.ב.
3. הארכת מועדי פירעון של הלוואות לזמן קצר שנלקחו למימון הקמת נכסים מניבים והמרתם להלוואות לזמן ארוך.
4. מימוש נכסים מניבים במדינות הפעילות של החברה ו/או החזר כספים באמצעות מימון מחדש, ו/או מימוש השקעות בחברות מוחזקות.
5. גיוס אגרות חוב ו/או הרחבת סדרה קיימת.

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

ד. לדוחות הכספיים המאוחדים צורף הדוח הכספי של החברה הבת אפ"י אירופה.

אפריקה ישראל נכסים בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. בסיס לעריכת הדוחות הכספיים:

הדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים (להלן - "דוחות כספיים ביניים") של הקבוצה נערכו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34, "דיווח כספי לתקופות ביניים" (להלן - "IAS 34").

בעריכת דוחות כספיים ביניים אלה, יישמה הקבוצה מדיניות חשבונאית, כללי הצגה ושיטות חישוב הזהים לאלו שישמשו בעריכת דוחותיה הכספיים ליום 31 בדצמבר 2013, ולשנה שהסתיימה באותו תאריך.

ב. הדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים נערכו בהתאם להוראות הגילוי בפרק ד' לתקנות ניירות ערך (דו"חות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970.

ג. הדוחות הכספיים ביניים אושרו לפרסום על ידי הדירקטוריון ביום 14 באוגוסט 2014.

ד. שערי חליפין ובסיס ההצמדה:

(1) יתרות במטבע חוץ, או הצמודות אליו, נכללות בדוחות הכספיים לפי שערי החליפין היציגים שפורסמו על ידי בנק ישראל והיו תקפים לתום תקופת הדיווח.

(2) יתרות הצמודות למדד המחירים לצרכן מוצגות בהתאם למדד הידוע האחרון בתום תקופת הדיווח (מדד החודש שקדם לחודש של מועד הדוח הכספי).

(3) להלן נתונים על שער החליפין של האירו, שער החליפין של הקורונה הצ'כית ומדד המחירים לצרכן:

מדד בישראל		שער החליפין היציג של		תאריך הדוחות הכספיים:
מדד בגין	מדד ידוע	קורונה צ'כית	האירו	
נקודות	נקודות	(ש"ח ל-1 קרונה)	(ש"ח ל-1 אירו)	
124.57	124.20	0.170	4.693	ליום 30 ביוני 2014
123.96	122.99	0.182	4.719	ליום 30 ביוני 2013
124.57	124.45	0.175	4.781	ליום 31 בדצמבר 2013
%	%	%	%	שיעורי השינוי:
-	(0.2)	(2.9)	(1.8)	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה:
1.3	0.7	(7.1)	(4.1)	ביום 30 ביוני 2014
				ביום 30 ביוני 2013
0.5	0.5	(2.9)	(2.5)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה:
1.3	0.7	0.5	1.2	ביום 30 ביוני 2014
				ביום 30 ביוני 2013
1.8	1.9	(10.7)	(2.8)	לשנה שהסתיימה:
				ביום 31 בדצמבר 2013

ה. קביעת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה בדוחות ביניים:

לצורך קביעת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה מתבססת החברה על הערכת שווי שבוצעה על ידי שמאי בלתי תלוי אחת לשנה. בנוסף, בכל תאריך דיווח ביניים, בוחנת החברה את הצורך בעדכון אומדן השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה שלה ביחס לשווי ההוגן אשר נקבע במועד האחרון בו התבצעה לגבי הערכת שווי, על מנת לבחון האם אומדן זה מייצג אומדן מהימן לשווי ההוגן נכון לתאריך הדיווח ביניים. בחינה זו נעשית באמצעות סקירת שינויים בשוק הנדל"ן הרלוונטי, בחוזי השכירות בנכס, בסביבה המקרו-כלכלית של הנכס, וכן במידע חדש בדבר עסקאות מהותיות אשר נעשו בסביבת הנכס ובנכסים דומים וכל מידע אחר אשר עשוי להצביע על שינויים בשווי ההוגן של הנכס. במידה ולהערכת החברה קיימים לגבי נכסים מסוימים סימנים לכך שהשווי ההוגן לתאריך הדיווח ביניים שונה באופן מהותי מהשווי ההוגן שנאמד במועד האחרון בו בוצעה הערכת שווי, אומדת החברה למועד הדיווח ביניים את השווי ההוגן של נכסים אלו באמצעות שמאי חיצוני.

לגבי נדל"ן להשקעה בהקמה, בכל תאריך דיווח ביניים בוחנת החברה גם את העלויות אשר הושקעו בהקמת הנכס, את אומדן העלויות הנדרשות להשלמתו, את התקדמות הבניה ושינויים אחרים בשוק הנדל"ן הרלוונטי כגון מחירי השכירות.

אפריקה ישראל נכסים בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

ה. קביעת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה בדוחות ביניים:

בעקבות השלמתו של פרויקט המשרדים Afi Park 2 הסמוך לקניון קוטרוצ'ן ברומניה, ביצעה החברה הערכת שווי לנכס הנ"ל ליום 31 במרץ 2014 ע"י מעריך שווי חיצוני ובעקבות כך רשמה עליה בשווי ההוגן של כ- 22 מיליון ש"ח (שיעור ההיוון שנלקח לצורך הערכת השווי הינו 8.25%).

כמו כן, ביצעה החברה הערכת שווי ליום 30 ביוני 2014 לפרוייקט ביזנס פארק ווארנה בבולגריה ע"י מעריך שווי חיצוני ובעקבות כך רשמה ירידה בשווי ההוגן של כ- 12.3 מיליון ש"ח (שיעור ההיוון שנלקח לצורך הערכת השווי הינו 10.25%) בגין הנכס המניב וכמו כן ירידה של כ- 2 מיליון ש"ח נוספים בגין הקרקע לפיתוח באותו פרויקט.

ביאור 3 - מכשירים פיננסיים

א. מכשירים פיננסיים אשר אינם נמדדים בשווי הוגן:

הטבלה להלן מפרטת את הערך בספרים והשווי הוגן של קבוצת מכשירים פיננסיים, המוצגים בדוחות הכספיים, שלא על פי שוויים ההוגן:

פרט למפורט בטבלה הבאה, סבורה הקבוצה כי ערכם בספרים של הנכסים וההתחייבויות הפיננסיים המוצגים בעלות מופחתת בדוחות הכספיים זהה בקרוב לשוויים ההוגן.

שווי הוגן		ערך בספרים		התחייבויות פיננסיות הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים כולל חלויות שוטפות
ליום 31 בדצמבר 2013	ליום 30 ביוני 2014	ליום 31 בדצמבר 2013	ליום 30 ביוני 2014	
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (לא מבוקר)	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (לא מבוקר)	
(3,269,401)	(2,945,871)	(3,274,372)	(2,967,124)	
(885,057)	(1,019,481)	(818,403)	(944,695)	אגרות חוב כולל חלויות שוטפות

ב. מכשירים פיננסיים אשר נמדדים בשווי הוגן:

ההתחייבויות הפיננסיות כוללות חוזים להחלפת ריבית המיועדים על ידי הקבוצה לגידור תזרים מזומנים וחזזה אחד להחלפת ריבית אשר אינו מיועד על ידי הקבוצה לגידור תזרימי המזומנים. מכשירים אלו נמדדים כולם בהתאם לרמת מדידה 2, (בהתבסס על נתונים נצפים בקשר לשערי הריבית שאינם מחירים מצוטטים). המכשירים הפיננסיים הנ"ל מוצגים בדוחות הכספיים בהתאם לשוויים ההוגן. יתרתם נכון ליום 30 ביוני 2014 הינה 4,265 אלפי יורו (כ- 20,005 אלפי ש"ח) ו- 72 אלפי יורו (כ- 338 אלפי ש"ח) בהתאמה. השווי ההוגן של אותם מכשירים נאמד לפי ההפרש המהוון של תזרימי המזומנים שבין הריבית הקבועה שמשלמת החברה והריבית המשתנה הצפויה להתקבל על פי עקום הריבית באותו מועד דיווח. כמו כן, לקבוצה חוזה לתקרת שער ריבית (cap) המטופל כמכשיר פיננסי נגזר. מכשיר זה נמדד בהתאם לרמת מדידה 2, (בהתבסס על נתונים נצפים בקשר לשערי הריבית שאינם מחירים מצוטטים) ויתרתו נכון ליום 30 ביוני 2014 הינה התחייבות בסך של כ- 935 אלפי יורו (כ- 4,389 אלפי ש"ח).

אפריקה ישראל נכסים בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 4 - דיווח מגזרי

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2014 (לא מבוקר)

<u>ס"ח</u> <u>אלפי ש"ח</u>	<u>אחרות</u> <u>אלפי ש"ח</u>	<u>רומניה</u> <u>אלפי ש"ח</u>	<u>בולגריה</u> <u>אלפי ש"ח</u>	<u>גרמניה</u> <u>אלפי ש"ח</u>	<u>פולין</u> <u>אלפי ש"ח</u>	<u>לטביה</u> <u>אלפי ש"ח</u>	<u>סרביה</u> <u>אלפי ש"ח</u>	<u>צ'כיה</u> <u>אלפי ש"ח</u>	<u>ישראל</u> <u>אלפי ש"ח</u>
328,653	413	86,027	3,807	17,935	122,676	1,579	26,409	26,738	43,069
158,721 (21,385)	(155)	81,214	(12,743)	13,432	4,884	10	25,142	18,471	28,466
137,336 (120,211)									
167,395 (808)									
183,712 (52,364)									
131,348									
(5,192)	-	17,798	(14,293)	(33)	-	-	289	(5,130)	(3,823)

הכנסות המגזר
 תוצאות המגזר
 הוצאות שלא הוקצו למגזרים
רווח תפעולי
 הוצאות מימון
 הכנסות מימון
 חלק החברה בהפסדי חברות כלולות, נטו
רווח לפני מסים על ההכנסה
 מסים על ההכנסה
רווח נקי לתקופה

מידע נוסף:
 עליה (ירידה) בשווי הוגן של נדל"ן
 להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה

אפריקה ישראל נכסים בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 4 - דיווח מגזרי (המשך)

ההרכב:

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2013 (בלתי מבוקר)

ישראל אלפי ש"ח	צ'כיה אלפי ש"ח	סרביה אלפי ש"ח	לטביה אלפי ש"ח	פולין אלפי ש"ח	גרמניה אלפי ש"ח	בולגריה אלפי ש"ח	רומניה אלפי ש"ח	אחרות אלפי ש"ח	סה"כ אלפי ש"ח
42,175	26,664	26,750	9,407	50,944	17,753	5,205	68,121	362	247,381
12,820	23,866	24,617	1,402	30,934	14,197	2,949	68,919	(1,030)	178,674
									(22,639)
									156,035
									(118,724)
									6,442
									(10,905)
									32,848
									(12,577)
									20,271
(1,373)	(439)	(890)	-	-	-	-	(1,526)	(145)	(4,373)

הכנסות המגזר

תוצאות המגזר

הוצאות שלא הוקצו למגזרים

רווח תפעולי

הוצאות מימון

הכנסות מימון

חלק החברה בהפסדי חברות כלולות, נטו

רווח לפני מסים על ההכנסה

מסים על ההכנסה

רווח נקי לתקופה

מידע נוסף:

ירידה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה

ונדל"ן להשקעה בהקמה

אפריקה ישראל נכסים בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 4 - דיווח מגזרי

ההרכב:

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2014 (לא מבוקר)

<u>ס"ח</u>	<u>אחרות</u>	<u>רומניה</u>	<u>בולגריה</u>	<u>גרמניה</u>	<u>פולין</u>	<u>לטביה</u>	<u>סרביה</u>	<u>צ'כיה</u>	<u>ישראל</u>
<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>
97,171	(141)	24,197	1,749	9,179	10,195	712	13,519	14,464	23,297
64,046	(179)	31,704	(13,384)	7,300	2,412	57	13,508	8,004	14,624
(11,168)									
52,878									
(70,025)									
166,445									
(2,046)									
147,252									
(38,789)									
108,463									
(23,329)	-	(2,558)	(14,115)	(33)	-	-	520	(4,572)	(2,571)

הכנסות המגזר
 תוצאות המגזר
 הוצאות שלא הוקצו למגזרים
רווח תפעולי
 הוצאות מימון
 הכנסות מימון
 חלק החברה בהפסדי חברות כלולות, נטו
רווח לפני מסים על ההכנסה
 מסים על ההכנסה
רווח נקי לתקופה

מידע נוסף:

עליה (ירידה) בשווי הוגן של נדל"ן
 להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה

אפריקה ישראל נכסים בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 4 - דיווח מגזרי

ההרכב:

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2013 (לא מבוקר)

ישראל אלפי ש"ח	צ'כיה אלפי ש"ח	סרביה אלפי ש"ח	לטביה אלפי ש"ח	פולין אלפי ש"ח	גרמניה אלפי ש"ח	בולגריה אלפי ש"ח	רומניה אלפי ש"ח	אחרות אלפי ש"ח	סה"כ אלפי ש"ח
22,612	13,363	12,984	2,607	50,588	8,837	2,765	33,887	(196)	147,447
(327)	12,333	12,162	810	30,608	6,794	2,209	35,322	(343)	99,568
									(11,793)
									87,775
									(64,807)
									3,505
									(8,386)
									18,087
									(7,578)
									10,509
(213)	(57)	(387)	-	-	-	-	(496)	3	(1,150)

הכנסות המגזר
תוצאות המגזר
הוצאות שלא הוקצו למגזרים
רווח תפעולי
הוצאות מימון
הכנסות מימון
חלק החברה בהפסדי חברות כלולות, נטו
רווח לפני מסים על ההכנסה
מסים על ההכנסה
רווח נקי לתקופה

מידע נוסף:

ירידה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
ונדל"ן להשקעה בהקמה

אפריקה ישראל נכסים בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 4 - דיווח מגזרי (המשך)

ההרכב:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2013 (מבוקר)

ישראל אלפי ש"ח	צ'כיה אלפי ש"ח	סרביה אלפי ש"ח	לטביה אלפי ש"ח	פולין אלפי ש"ח	גרמניה אלפי ש"ח	בולגריה אלפי ש"ח	רומניה אלפי ש"ח	אחרות אלפי ש"ח	סה"כ אלפי ש"ח
150,231	68,086	67,408	14,628	70,733	93,927	956	239,805	511	706,285
105,636	49,144	54,485	1,415	30,562	86,526	(40,683)	224,505	(314)	511,276 (47,754)
									463,522 (247,045)
									12,077 (5,793)
									222,761 (68,575)
									154,186
-	(9,316)	-	-	-	-	(5,699)	(37,042)	-	(52,057)
57,102	7,250	3,983	-	735	58,360	(40,202)	112,977	(743)	199,462

הכנסות המגזר
תוצאות המגזר
הוצאות שלא הוקצו למגזרים
רווח תפעולי
הוצאות מימון
הכנסות מימון
חלק החברה בהפסדי חברות כלולות, נטו
רווח לפני מסים על ההכנסה
מסים על הכנסה
רווח נקי לשנה
מידע נוסף:

הפחתת מקרקעין ומלאי דירות
שינוי בשווי הוגן נדל"ן להשקעה
ונדל"ן להשקעה בהקמה

ליום 31 בדצמבר, 2013 (מבוקר)

ישראל אלפי ש"ח	צ'כיה אלפי ש"ח	סרביה אלפי ש"ח	לטביה אלפי ש"ח	פולין אלפי ש"ח	גרמניה אלפי ש"ח	בולגריה אלפי ש"ח	רומניה אלפי ש"ח	אחרות אלפי ש"ח	סה"כ אלפי ש"ח
1,340,682	781,319	718,241	-	90,808	530,997	197,865	2,450,050	18,598	6,128,560
-	238,980	-	87,920	179,279	-	163,077	480,887	19,248	1,169,391
									7,297,951
									37,846
									2,930,937
									360,942
									530,997
									270,087
									87,920
									718,241
									1,020,299
									1,340,682

נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
מלאי דירות ומקרקעין
סך הכל

אפריקה ישראל נכסים בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 5 - אירועים נוספים בתקופת החשבון

- א. בחודש ינואר 2014 אישר דירקטוריון החברה את התקשרותה של S.C Veroskip Trading S.R.L (להלן: "Veroskip"), חברת בת של אפי אירופה בהסכם קבלנות עם Danya Cebus Rom חברה קשורה הרשומה ברומניה (להלן: "דניה רום"), שהינה בבעלותה ובשליטתה המלאות (בעקיפין) של דניה סיבוס בע"מ שהינה חברה בת של בעלת השליטה בחברה (להלן: "הסכם הקבלנות"), לפיו תבצע דניה רום, עבודות התאמה הדרושות לבתי הקולנוע בקניון בעיר פלויישט שברומניה, כנגד תמורה מוערכת בסך של כ- 3.4 מיליון אירו בתוספת מע"מ על פי דין, ואשר תיקבע בהתאם למדידה סופית בפועל.
- ב. בחודש ינואר 2014 התקשרה אפי אירופה בהסכם למכירת חלקת קרקע שבבעלותה באזור העיר ברלין, וזאת תמורת סך של 983 אלפי אירו. במהלך חודש מאי העסקה הושלמה והתמורה התקבלה בחברה. החברה לא רשמה רווח או הפסד משמעותי כתוצאה ממכירה זו.
- ג. במהלך חודש פברואר 2014 קיבלה החברה היתר מרשות ניירות ערך לפרסום תשקיף מדף להצעת ניירות ערך של החברה.
- ד. בהמשך לאמור בביאור 13.ד.3. לדוחות הכספיים השנתיים ליום 31 בדצמבר 2013, חתמה החברה במהלך חודש מרץ 2014 על תוספת להסכם מימון לבניית שלב ב' של בניין 11 בפארק המדע בנס ציונה בסך של כ- 50 מיליון ש"ח בריבית של פריים+1.55%. כמו כן, האריכה החברה פירעון הלוואה בסך של כ- 110 מיליון ש"ח ששימשה למימון בניית שלב א' של בניין 11 בריבית של פריים+1.55%. ההלוואה הנוספת מתווספת להלוואה הקיימת ונכללת בחישוב אמות המידה הפיננסיות בגין ההלוואה המאוחדת. שתי ההלוואות ייפרעו בסכום אחד בחודש אוגוסט 2016.
- ה. בהמשך לאמור בביאור 30.א. לדוחות הכספיים השנתיים ליום 31 בדצמבר 2013, הושלמה במהלך חודש מרץ 2014, מכירת הזכויות בקרקע בוויילאנוב וקבלת התמורה בסך של כ- 37.5 מיליון יורו, אשר לאחר פירעון הלוואות הבנק והוצאות נוספות הותירה בידי החברה תזרים חופשי של כ- 13 מיליון יורו. במסגרת העסקה מומשה קרקע שהוגדרה כמלאי מקרקעין וקרקע שהוגדרה כנדל"ן להשקעה בהקמה.
- בגין הקרקע שהוגדרה כמלאי מקרקעין שמומשה, נרשם בסעיף הכנסות מעסקאות בניה ומקרקעין בתקופה סך של כ- 101.5 מיליון ש"ח ובסעיף הוצאות בגין עסקאות בניה ומקרקעין סך של כ- 100.7 מיליון ש"ח. כמו כן, נרשמה הכנסה בסך של כ- 70 אלפי ש"ח בסעיף הכנסות אחרות בגין חלק הקרקע אשר הוגדרה כנדל"ן להשקעה בהקמה.
- ו. בחודש מרץ 2014, התקשרה אפי אירופה בהסכם עם תאגיד בנקאי באירופה, לפיו תרכוש אפי אירופה מהבנק את מלוא זכויותיו בקשר עם יתרת ההלוואות שהעמיד לחברה בת בבעלות מלאה של אפי אירופה, המחזיקה בנכס נדל"ן מסחרי בוארנה, בולגריה (להלן: "הפרויקט") בסך של כ- 55 מיליון אירו, זאת בתמורה לתשלום בסך של כ- 20 מיליון אירו (להלן: "עסקת רכישת ההלוואות"). כמו כן בחודש מרץ 2014 אפי אירופה חתמה על הסכם מימון עם תאגיד בנקאי אחר, לקבלת הלוואה בסך של כ- 18 מיליון אירו אשר תועמד, בין היתר, כנגד שעבוד הפרויקט.
- כמו כן, הוקדמו מועדי הפירעון של שתי הלוואות שהעמיד הבנק לטובת חברות בנות נוספות של אפי אירופה, למימון שני נכסים בצ'כיה, מחודש דצמבר 2017 לחודש דצמבר 2015, ושיתרתן לתאריך הדוח עומדת על סך כולל של כ- 6.4 מיליון אירו וזאת במסגרת התנאים המקדמיים שהוסכמו בעסקת רכישת ההלוואות.
- העסקה לרכישת ההלוואות הושלמה בחודש מאי 2014 וקבלת ההלוואה בסך של כ- 18 מיליון אירו התבצעה במהלך חודש יוני 2014.
- בהתאם לכך, החברה רשמה בדוחותיה הכספיים המאוחדים לרבעון השני 2014 רווח בסך של כ- 35 מיליון אירו (כ- 165 מיליון ש"ח).
- ז. במהלך התקופה קיבלה חברה בת של אפי אירופה, הודעה מאת הרשויות בדבר סכומים נוספים של מס רכוש אשר היא נדרשת לשלם בגין שנים קודמות, בהיקף כולל של כ- 4.6 מיליון אירו. במהלך התקופה שילמה החברה סכומים אלו, על אף שהיא חולקת על עמדת הרשויות ברומניה וסבורה כי יש לה טענות טובות כנגד עמדות אלו, וזאת בין היתר בהתבסס על עמדת יועציה. סכומים אלו נכללו בסעיף הוצאות אחרות בדוח רווח והפסד לתקופת החשבון. לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי החברה הגישה השגה לרשויות ברומניה.

אפריקה ישראל נכסים בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 5 - אירועים נוספים בתקופת החשבון (המשך):

ח. בהמשך לאמור בביאור 16.ד. לדוחות הכספיים השנתיים ליום 31 בדצמבר 2013, בדבר מימון מחדש של ההלוואה שניטלה למימון בנייתו של קניון אפי פאלאס קוטרוצ'ן ברומניה, חתמה החברה בחודש יוני 2014 על הסכם למימון מחדש עם סינדקציה של תאגידים בנקאיים. עד למועד אישור הדוחות הכספיים, השלימה החברה את התנאים המקדמיים שהוסכמו במסגרת הסכם המימון. יתרת ההלוואה בסך של כ- 215.3 מיליון יורו (כ- 1 מיליארד ש"ח) סווגה בדוחות כספיים אלו להתחייבויות שוטפות.

ההלוואה החדשה הינה בסך של כ- 220 מיליון יורו, בריבית שנתית של 3M Euribor+4.15% (אשר יחד עם גידור שער ריבית הבסיס מסתכמת בריבית שנתית קבועה של 4.79%) וניתנה כנגד שעבוד הקניון ומניות החברה המחזיקה בנכס. ההלוואה עומדת לפירעון ב- 20 תשלומי קרן וריבית שישולמו למממנים מדי רבעון (תשלומי קרן של 0.9375% לרבעון), על פני תקופה של 5 שנים, כאשר התשלום האחרון יהא בסך של כ- 179 מיליון יורו. בהסכם ההלוואה נקבעו אמות מידה פיננסיות כדלקמן: LTV לא יעלה על 70% וכל עוד שיחס זה יעלה על 67.5% יחולו הגבלות על משיכת כספים עודפים, יחס ההכנסות התזרימיות של הנכס המשועבד לתשלומי החוב הכולל קרן וריבית (DSCR) בשנים עשר החודשים הבאים יהיה גבוה מ- 1.1 וכל עוד שיחס זה יהיה נמוך מ- 1.15 יחולו על החברה הגבלות ביחס למשיכת כספים עודפים, יחס ההכנסות התזרימיות של הנכס המשועבד לתשלומי החוב הכולל קרן וריבית (DSCR) בשנים עשר החודשים שהסתיימו יהיה גבוה מ- 1.3 וכל עוד שיחס זה יהיה נמוך מ- 1.35 יחולו על החברה הגבלות ביחס למשיכת כספים עודפים.

ט. ביום 11 במאי 2014 נערך מכרז ציבורי, במסגרתו גייסה החברה כ- 200 מיליון ש"ח ברוטו כנגד הנפקת 200 מיליון ש"ח ע.נ.אג"ח והריבית על אג"ח (סדרה ז') נקבעה בשיעור של 3.7% לשנה, צמוד למדד המחירים לצרכן. הוצאות ההנפקה הסתכמו לסך של כ- 2 מיליון ש"ח. האג"ח עומדות לפירעון בשלושה תשלומים שנתיים בשנים 2021 עד 2023. אגרות החוב לא הובטחו בשעבוד.

במסגרת ההנפקה החברה התחייבה בתניות שונות כלפי מחזקי האגרות החוב לרבות הגבלות על חלוקת דיבידנד, עמידה ביחס של הון עצמי למאזן, עמידה ביחס בין חוב לבין סך ההון והחוב (CAP), הגבלות על העברת שליטה ועוד. נכון ליום 30 ביוני 2014 עומדת החברה בהתניות אלו.

י. בהמשך לאמור בביאור 31.א.4. לדוחות הכספיים השנתיים ליום 31 בדצמבר 2013 בדבר תביעה שהוגשה כנגד חברה מוחזקת בסרביה, ניתן בחודש אפריל 2014 פסק דין של בית המשפט בערכאה הראשונה, לפיו חויבה החברה הבת בתשלום סך של 875 אלף אירו בצירוף ריבית החל מדצמבר 2007, ואילו התובעת חויבה לשלם לחברה הבת סך של כ- 869 אלף אירו בצירוף ריבית החל מפברואר 2008. החברה הבת הגישה ערעור לערכאה השיפוטית השנייה בסרביה, לפיו מתבקש בית המשפט, בין השאר, להורות על ביצוע קיזוז בין הסכומים אשר נפסקו כי על הצדדים לשלם זה לזה, וכן לבחון מחדש את חבותה של המוכרת בנוגע לראשי התביעה שנדחו על-ידי הערכאה הראשונה. החברה לא כללה הפרשה בדוחותיה הכספיים בגין תביעה זו.

יא. במהלך חודש מאי 2014 חתמה אפי אירופה על הסכם לרכישת יתרת המניות (36%) בחברה צ'כית שבבעלותה פרויקט ברודווי פאלאס בפראג בסך של כ- 1 מיליון יורו (כ- 4.7 מיליון ש"ח). החברה השלימה את העסקה בחודש יוני 2014. בגין עסקה זו רשמה החברה ירידה ביתרת זכויות שאינן מקנות שליטה בסך של 5,225 אלפי ש"ח ומנגד רשמה החברה גידול בקרן הון מעסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה בסך של 563 אלפי ש"ח.

יב. במהלך חודש מאי 2014 קיבלה החברה הודעה כי הצעתה המשותפת יחד עם אפריקה ישראל מגורים בע"מ (חברה בשליטתה של אפריקה ישראל להשקעות בע"מ, בעלת השליטה של החברה) (להלן: "אפריקה מגורים") זכתה במכרז לרכישת קרקע בהרצליה לשם הקמתו של פרויקט דירות מגורים להשכרה.

בהתאם לתנאי ההצעה, החברות ירכשו את הקרקע (בחלקים שווים ביניהן) תמורת סך של כ- 75 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ, ויפעלו להקמתן של כ- 270 יחידות דיור (בכפוף להקלות תכנוניות מסוימות), אשר יושכרו בהתאם לתנאי המכרז במהלך תקופה של 20 שנים לפחות. על פי תנאי המכרז, עבודות ההקמה של הפרויקט מיועדות להתחיל בתוך 19 חודשים מיום 15 במאי 2014 (להלן: "המועד הקובע") והשכרת היחידות בפרויקט מיועדת להתחיל בתוך 39 חודשים מהמועד הקובע.

לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי רכשה החברה את חלקה בקרקע ממקורותיה העצמיים. החברה ואפריקה מגורים נמצאות במגעים מתקדמים להשגת מימון לפרויקט.

אפריקה ישראל נכסים בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 5 - אירועים נוספים בתקופת החשבון (המשך):

ג. בהמשך לאמור בביאור 8.ב.31. לדוחות הכספיים השנתיים ליום 31 בדצמבר 2013, בדבר זכייתה של החברה במכרז לתכנון, הקמה, הפעלה ומסירה של חניון ציבורי, תת קרקעי בן ארבעה מפלסים, אשר יכלול כחמש מאות וארבעים מקומות חניה ברחוב הברזל בתל אביב, חתמה החברה בחודש מאי 2014 על הסכם עם תאגיד בנקאי בישראל למימון הקמת החניון (מסגרת הקמה של כ- 57.3 מיליון ש"ח + אשראי נוסף בסך של 3.6 מיליון ש"ח עם השלמת הבנייה + ערבות בנקאית של 8 מיליון ש"ח). האשראי צמוד מדד ונושא ריבית בהתאם לאג"ח ממשלתי במח"מ דומה + מרווח של 3.35%.

ביאור 6 - אירועים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי

א. במהלך חודש יולי 2014 חתמה החברה על הסכם לרכישת יתרת החזקות (36%) בבניין הנמצא בפארק המדע בנס ציונה בסך של כ- 7.3 מיליון ש"ח אשר יוחזקו בנאמנות עד להשלמת העסקה הצפויה להיות בחודש ספטמבר 2014. נכון לתאריך החתימה על הדוח על המצב הכספי הכסף הועבר לנאמנות.

ב. בהמשך לאמור בביאור 16.ה. לדוחות הכספיים השנתיים ליום 31 בדצמבר 2013, בדבר מימון מחדש של ההלוואה שניטלה לצורך רכישת נכסים בגרמניה, החברה מנהלת משא ומתן עם תאגיד פיננסי באירופה, לקבלת הלוואה חדשה שתשמש לפירעון יתרת ההלוואה המקורית. לתאריך הדוח, עומדת יתרת ההלוואה המקורית על סך של כ- 79.5 מיליון אירו. לאור זאת, שמועד פירעון יתרת ההלוואה המקורית נקבע ליום 20 ביולי 2014, קיבלה החברה אורכה מהתאגידים הפיננסיים ("המלווים") שהעמידו את ההלוואה המקורית לתקופה של שלושה חודשים (דהיינו, עד ליום 20 באוקטובר 2014). בין הצדדים נקבע, כי בתקופה הנוספת לא יחול שינוי בשיעור הריבית שנקבע בהסכם ההלוואה המקורית (5.55% לשנה).

ג. ביום 14 לאוגוסט 2014 חתמה אפי אירופה עם צד ג' (להלן: "הרוכש") על מזכר הבנות (להלן: "מזכר ההבנות") על-פיו תימכרנה לרוכש את כל זכויותיה של אפי אירופה בחברה מוחזקת (100%), אשר בבעלותה קניון אפי פאלאס בפרדוביצה, צ'כיה (להלן: "פרדוביצה"). על פי מזכר ההבנות בכפוף לביצוע בדיקת נאותות על ידי הרוכש ביחס לנכס ולחברת הנכס ייחתם הסכם סופי ומחייב למכירת הזכויות בחברת הנכס במהלך הרבעון הרביעי של שנת 2014.

בהתאם לאמור, חברת הנכס הפחיתה את ערך הנכס בדוחות הכספיים ליום 30 ביוני 2014, בהתאם למחיר שנקבע.

אם וככל שתושלם העסקה בתנאים המפורטים במכתב הכוונות, תקבל לידיה החברה בגין חלקה בעסקה תזרים מזומנים, לאחר פירעון ההלוואה, והוצאות בגין העסקה, לפני מס בסך של כ- 25 מיליון אירו. בנוסף, צפויה החברה לרשום בדוחותיה הכספיים לשנת 2014 עם השלמת העסקה רווח לאחר מס ולאחר הוצאות עסקה, של כ- 1.1 מיליון אירו.

כמו כן, החברה רשמה בדוחותיה הכספיים ליום 30 ביוני 2014 הוצאות מס בגין עדכון העתודה למסים נדחים בסך כ- 35.8 מיליון ש"ח בגין ההשקעה בפרדוביצה, וזאת בשל כוונת מימוש של השקעה זו.

בהתאם לאמור, סיווגה החברה בדוח על המצב הכספי ליום 30 ביוני 2014 את נכסי והתחייבויות פרדוביצה לסעיפי נכסים והתחייבויות של קבוצת מימוש המוחזקים למכירה. לפי הפירוט הבא:

ליום 30 ביוני 2014 (לא מבוקר) באלפי ש"ח	
נדל"ן להשקעה	394,992
חייבים ויתרות חובה	10,735
מזומנים ושווי מזומנים	1,849
הלוואה מתאגיד בנקאי	(247,838)
ספקים, זכאים ויתרות זכות	(25,788)
התחייבויות מיסים נדחים	(35,749)
סה"כ נכסים והתחייבויות של קבוצת מימוש המוחזקים למכירה	98,201

בנוסף, סווגה קרן הון שלילית בגין גידור תזרימי מזומנים בסך של כ- 7 מיליון ש"ח כקרן המתייחסת לקבוצת נכסים המיועדים למימוש.

אפריקה ישראל נכסים בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 6 - אירועים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי (המשך):

- ד. בהמשך לאמור בביאור 3.ה.5. לדוחות הכספיים השנתיים ליום 31 בדצמבר 2013, סיכמה החברה עם השותף בפרויקט קונקורד בבני ברק (חלק החברה 63%) כי הסדר הביניים אשר קובע הפרדה כלכלית בין שלב א' לשלב ב' בפרוייקט, יוארך עד סוף שנת 2015. הצדדים להסדר הביניים פועלים במשותף לעגן הסכמות אלו בהסכם היפרדות.
- ה. בחודש יולי 2014 התקשרה חברת Afi Park Offices 4&5 S.R.L, חברה בת של אפי אירופה, בהסכם קבלנות עם חברת Danya Cebus Rom S.R.L (להלן: "דניה רום"), שהינה בבעלותה ובשליטתה המלאות (בעקיפין) של דניה סיבוס בע"מ, שהינה חברה בת בעלת השליטה בחברה (להלן: "הסכם הקבלנות"), לפיו תבצע דניה רום עבודות חפירה מקומית ביסוס ויציקת רצפה לחניון תת קרקעי אשר ישמש את בנייני המשרדים 4 ו-5 במסגרת פרויקט AFI Park בבוקרשט, רומניה, כנגד תמורה מוערכת של כ- 1.34 מיליון אירו בתוספת מע"מ כדין, בהתאם למחירי כתב הכמויות והכמויות בפועל.
- ו. בחודש יולי 2014 חתמה חברת בת של אפי אירופה על הסכם עם צד ג' בלתי קשור לחברה לרכישת כל מניותיה של חברה סרבית שהינה בעלת הזכויות בנכס מקרקעין במרכז בלגרד. בכוונת החברה להקים על המקרקעין פרויקט לכ- 550 יח"ד ו-12,000 מ"ר למסחר ומשרדים. עם השלמת העסקה תשלם החברה תמורת המניות סך של 1 מיליון אירו (יצוין שלחברה הסרבית חוב פיננסי לבנק אירופאי בסך של כ-11 מיליוני אירו). בנוסף במידה ומחירי המכירה בפרויקט יעברו את הרף שנקבע בהסכם תשלם החברה הבת סכומים נוספים למוכרת על פי נוסחה שנקבעה בהסכם. השלמת העסקה כפופה למילוי תנאים מקדמיים שנקבעו בהסכם.
- ז. ביום 14 באוגוסט 2014 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך ש"ח 75 מיליון ש"ח (המהווים 2.6 ש"ח ל 1 ש"ח ערך נקוב).