

אפריקה ישראל נכסים בע"מ

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

(בלתי מבוקרים)

אפריקה ישראל נכסים בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים
ליום 30 בספטמבר 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 בספטמבר 2014 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על רווח והפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של תשעה 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- 107,807 אלפי ש"ח ליום 30 בספטמבר 2014, וחלקה של הקבוצה ברווחיה הינו כ- 5,792 אלפי ש"ח וכ- 2,157 אלפי ש"ח לתקופות של תשעה 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 בספטמבר	
2013	2013	2014
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
5,451,416	5,426,967	5,252,817
677,144	640,536	653,994
9,612	8,535	11,310
181,568	181,645	176,849
6,809	7,354	12,865
16,081	17,943	14,488
7,529	7,534	7,257
1,028,165	1,033,119	903,054
<u>7,378,324</u>	<u>7,323,633</u>	<u>7,032,634</u>
141,226	148,989	104,827
29,547	32,789	25,125
6,374	3,561	3,240
129,935	104,461	95,844
51,009	61,266	55,702
170,582	228,813	128,118
528,673	579,879	412,856
14,706	7,712	433,711
543,379	587,591	846,567
<u>7,921,703</u>	<u>7,911,224</u>	<u>7,879,201</u>

נכסים שאינם שוטפים

נדל"ן להשקעה
 נדל"ן להשקעה בהקמה
 רכוש קבוע, נטו
 השקעות והלוואות בחברות מוחזקות
 הלוואות וחייבים לזמן ארוך
 נכסי מסים נדחים
 מוניטין
 מלאי מקרקעין

סה"כ נכסים שאינם שוטפים

נכסים שוטפים

מלאי בניינים למכירה
 לקוחות
 נכסי מסים שוטפים
 חייבים ויתרות חובה
 השקעות לזמן קצר
 מזומנים ושווי מזומנים

נכסים של קבוצת מימוש המוחזקים למכירה

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 בספטמבר	
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)	(434,943)	(524,868)
1,030,072	1,006,194	1,206,333
2,526,876	2,508,713	2,618,935
164,347	160,655	167,623
2,691,223	2,669,368	2,786,558
1,645,724	1,546,656	2,167,584
26,066	34,340	30,345
670,357	652,742	714,234
87,411	96,531	91,096
532	532	525
378,724	370,777	415,025
2,808,814	2,701,578	3,418,809
2,012,702	2,112,905	916,772
129,984	124,348	158,495
38,333	54,356	51,675
180,301	187,693	165,588
3,759	5,415	3,516
53,540	50,761	53,555
3,047	4,800	1,464
2,421,666	2,540,278	1,351,065
-	-	322,769
2,421,666	2,540,278	1,673,834
7,921,703	7,911,224	7,879,201

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 המיועדות למימוש
סה"כ התחייבויות שוטפות

אריאל גולדשטיין - סמנכ"ל כספים

אברהם נובורוצקי - מנכ"ל

נדב גרינשפון - יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 19 בנובמבר, 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 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	2013	2014	2013	2014	
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
368,778	90,413	100,876	269,981	302,072	הכנסות
64,583	16,032	11,017	54,295	135,930	הכנסות מהשכרת והפעלת נכסים
229,741	235,858	160,539	231,481	157,632	הכנסות מעסקאות בניה ומקרקעין
-	-	10,686	-	8,401	עליה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
43,183	1,844	1,790	31,394	4,334	עליה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה, נטו
706,285	344,147	284,908	587,151	608,369	הכנסות אחרות
18,673	4,751	5,904	13,002	19,014	הוצאות
50,655	12,541	9,142	41,598	128,522	הוצאות הפעלת ואחזקת נכסים
7,614	2,097	2,671	5,075	6,870	הוצאות בגין עסקאות בניה ומקרקעין
49,824	12,353	13,110	36,800	36,000	הוצאות מכירה ושיווק
52,057	52,057	12,193	52,057	12,193	הוצאות הנהלה וכלליות
30,279	29,911	-	29,911	-	הפחתת מלאי למחיר מימוש, נטו
33,661	7,058	5,530	29,294	32,076	ירידה בשווי הוגן נדל"ן להשקעה בהקמה, נטו
242,763	120,768	48,550	207,737	234,675	הוצאות אחרות
463,522	223,379	236,358	379,414	373,694	רווח תפעולי
(247,045)	(74,253)	(68,825)	(192,978)	(189,036)	הוצאות מימון
12,077	2,187	1,462	8,630	168,857	הכנסות מימון
(234,968)	(72,066)	(67,363)	(184,348)	(20,179)	הוצאות מימון, נטו
(5,793)	1,716	136	(9,189)	(672)	חלק ברווחי (בהפסדי) חברות כלולות, נטו ממש
222,761	153,029	169,131	185,877	352,843	רווח לפני מיסים על ההכנסה
(68,575)	(46,415)	(37,709)	(58,992)	(90,073)	מיסים על ההכנסה
154,186	106,614	131,422	126,885	262,770	רווח נקי לתקופה
148,966	104,256	125,408	125,170	251,015	מיוחס ל:
5,220	2,358	6,014	1,715	11,755	בעלים של החברה
154,186	106,614	131,422	126,885	262,770	זכויות שאינן מקנות שליטה
5.23	3.66	4.41	4.40	8.82	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 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
	2013	2014	2013	2014
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
154,186	106,614	131,422	126,885	262,770
22,004	2,446	(7,397)	18,101	(6,056)
(14,308)	-	-	(14,308)	-
(2,511)	-	-	(2,511)	-
(88,529)	30,762	(28,154)	(79,754)	(81,964)
(83,344)	33,208	(35,551)	(78,472)	(88,020)
70,842	139,822	95,871	48,413	174,750
66,979	135,238	91,099	48,906	166,248
3,863	4,584	4,772	(493)	8,502
70,842	139,822	95,871	48,413	174,750

רווח לתקופה

רווח (הפסד) כולל אחר:

רווח (הפסד) 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 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
262,770	11,755	251,015	251,015	-	-	-	-	-	-	-
(6,056)	1,431	(7,487)	-	-	(1,634)	-	-	(5,853)	-	-
-	-	-	-	-	(6,966)	-	-	6,966	-	-
(81,964)	(4,684)	(77,280)	-	-	-	(77,280)	-	-	-	-
174,750	8,502	166,248	251,015	-	(8,600)	(77,280)	-	1,113	-	-
(75,000)	-	(75,000)	(75,000)	-	-	-	-	-	-	-
(4,661)	(5,226)	565	-	565	-	-	-	-	-	-
246	-	246	246	-	-	-	-	-	-	-
<u>2,786,558</u>	<u>167,623</u>	<u>2,618,935</u>	<u>1,206,333</u>	<u>(7,692)</u>	<u>(8,600)</u>	<u>(501,389)</u>	<u>6,600</u>	<u>(13,787)</u>	<u>1,881,110</u>	<u>56,360</u>

**לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה
ביום 30 בספטמבר 2014 (בלתי
מבוקר)**

יתרה ליום 1 בינואר, 2014
רווח נקי לתקופה
רווח (הפסד) מגידור תזרימי מזומנים, נטו
ממס
העברה למיועד למימוש (ראה ביאור
5.טו)
הפרשי תרגום בגין פעילויות חוץ, נטו
ממס

סה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה
דיבידנד ששולם (ראה באור 5.יט)
רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה (ראה
באור 5.יא)
תשלומים מבוססי מניות

יתרה ליום 30 בספטמבר, 2014

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

סך הכל הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ	עודפים	קרן מעסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן הערכה מחדש בגין רכישה בשלבים	קרן הון בגין הפרשי תרגום של פעילות חוץ	קרן הון מפעולות עם בעל שליטה	קרן הון מגידור תזרימי מזומנים	פרמיה על מניות	הון מניות
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	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
126,885	1,715	125,170	125,170	-	-	-	-	-	-	-
18,101	2,496	15,605	-	-	-	-	-	15,605	-	-
(79,754)	(4,704)	(75,050)	-	-	-	(75,050)	-	-	-	-
(14,308)	-	(14,308)	-	-	(14,308)	-	-	-	-	-
(2,511)	-	(2,511)	-	-	-	(2,511)	-	-	-	-
48,413	(493)	48,906	125,170	-	(14,308)	(77,561)	-	15,605	-	-
(834)	(834)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(3,871)	3,102	(6,973)	-	(6,973)	-	-	-	-	-	-
429	-	429	429	-	-	-	-	-	-	-
2,669,368	160,655	2,508,713	1,006,194	(8,257)	-	(415,023)	6,600	(18,263)	1,881,110	56,352

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2013 (בלתי מבוקר)

יתרה ליום 1 בינואר, 2013
רווח נקי 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 בספטמבר 2013

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 מזומנים 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
2,765,605	162,853	2,602,752	1,155,843	(7,692)	(6,966)	(474,847)	6,600	(7,654)	1,881,110	56,360
131,422 (7,397)	6,014 370	125,408 (7,767)	125,408 -	- -	- (1,634)	- -	- -	- (6,133)	- -	- -
(28,154)	(1,612)	(26,542)	-	-	-	(26,542)	-	-	-	-
95,871	4,772	91,099	125,408	-	(1,634)	(26,542)	-	(6,133)	-	-
(75,000) 82	- -	(75,000) 82	(75,000) 82	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -
<u>2,786,558</u>	<u>167,623</u>	<u>2,618,935</u>	<u>1,206,333</u>	<u>(7,692)</u>	<u>(8,600)</u>	<u>(501,389)</u>	<u>6,600</u>	<u>(13,787)</u>	<u>1,881,110</u>	<u>56,360</u>

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

יתרה ליום 1 ביולי, 2014

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

סה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה

דיבידנד ששולם (ראה באור 5.יט)
תשלומים מבוססי מניות

יתרה ליום 30 בספטמבר, 2014

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

סך הכל הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ	עודפים	קרן מעסקות עם זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן הון בגין הפרשי תרגום של פעילות חוץ	קרן הון מפעולות עם בעל שליטה	קרן הון מגידור תזרימי מזומנים	פרמיה על מניות	הון מניות	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
2,529,403	156,071	2,373,332	901,795	(8,257)	(444,077)	6,600	(20,191)	1,881,110	56,352	יתרה ליום 1 ביולי, 2013
106,614	2,358	104,256	104,256	-	-	-	-	-	-	רווח נקי לתקופה
2,446	518	1,928	-	-	-	-	1,928	-	-	רווח מגידור תזרימי מזומנים, נטו ממס
30,762	1,708	29,054	-	-	29,054	-	-	-	-	הפרשי תרגום בגין פעילויות חוץ, נטו ממס
139,822	4,584	135,238	104,256	-	29,054	-	1,928	-	-	סה"כ רווח כולל לתקופה
143	-	143	143	-	-	-	-	-	-	תשלומים מבוססי מניות
<u>2,669,368</u>	<u>160,655</u>	<u>2,508,713</u>	<u>1,006,194</u>	<u>(8,257)</u>	<u>(415,023)</u>	<u>6,600</u>	<u>(18,263)</u>	<u>1,881,110</u>	<u>56,352</u>	יתרה ליום 30 בספטמבר 2013

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

מתייחס לבעלים של החברה

<u>סך הכל הון</u>	<u>זכויות שאינן מקנות שליטה</u>	<u>סה"כ</u>	<u>עודפים</u>	<u>קרן הון מעסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה</u>	<u>קרן הערכה מחדש בגין רכישה בשלבים</u>	<u>קרן הון בגין הפרשי תרגום של פעילות חוץ</u>	<u>קרן הון מפעולות עם בעל שליטה</u>	<u>קרן הון מגידור תזרימי מזומנים</u>	<u>פרמיה על מניות</u>	<u>הון מניות</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>	<u>אלפי ש"ח</u>	
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	יתרה ליום 1 בינואר, 2013
154,186	5,220	148,966	148,966	-	-	-	-	-	-	-	רווח נקי לשנה
22,004	3,036	18,968	-	-	-	-	-	18,968	-	-	רווח מגידור תזרימי מזומנים, נטו ממס הפרשי תרגום בגין פעילויות חוץ, נטו ממס
(88,529)	(4,393)	(84,136)	-	-	-	(84,136)	-	-	-	-	מימוש קרן הערכה מחדש בגין רכישה בשלבים
(14,308)	-	(14,308)	-	-	(14,308)	-	-	-	-	-	מימוש קרן הון בגין הפרשי תרגום של פעילויות חוץ
(2,511)	-	(2,511)	-	-	-	(2,511)	-	-	-	-	
70,842	3,863	66,979	148,966	-	(14,308)	(86,647)	-	18,968	-	-	סה"כ רווח (הפסד) כולל לשנה
(1,498)	(1,498)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	דיבידנד ששולם לזכויות שאינן מקנות שליטה בחברות שאוחדו
(3,871)	3,102	(6,973)	-	(6,973)	-	-	-	-	-	-	רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה
8	-	8	-	-	-	-	-	-	-	8	מימוש כתבי אופציות למניות
511	-	511	511	-	-	-	-	-	-	-	תשלומים מבוססי מניות
<u>2,691,223</u>	<u>164,347</u>	<u>2,526,876</u>	<u>1,030,072</u>	<u>(8,257)</u>	<u>-</u>	<u>(424,109)</u>	<u>6,600</u>	<u>(14,900)</u>	<u>1,881,110</u>	<u>56,360</u>	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 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
	2013	2014	2013	2014
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
154,186	106,614	131,422	126,885	262,770
5,793	(1,716)	(136)	9,189	672
17,366	-	-	17,366	-
2,207	375	727	1,539	1,894
-	-	1,690	-	1,690
52,057	52,057	12,193	52,057	12,193
234,968	72,066	67,363	184,348	20,179
68,575	46,415	37,709	58,992	90,073
(7,026)	(2,411)	(162)	(6,332)	(2,948)
(229,741)	(235,858)	(160,539)	(231,481)	(157,632)
30,279	29,911	(10,686)	29,911	(8,401)
(22,820)	-	-	(22,820)	-
511	143	82	429	246
152,169	(39,018)	(51,759)	93,198	(42,034)
(11,981)	(3,045)	(5,612)	(8,748)	88,718
(12,178)	8,531	(10,749)	(2,109)	(8,351)
3,016	(2,921)	2,015	(293)	3,171
45,773	13,071	9,216	37,080	27,813
(21,329)	(3,239)	(647)	(19,519)	(1,511)
(28,648)	21,949	30,802	(3,224)	23,072
(25,347)	34,346	25,025	3,187	132,912
281,008	101,942	104,688	223,270	353,648
61,572	839	(4,561)	52,506	(4,616)
(9,394)	(4,370)	126	(9,394)	(800)
1,884	-	6,610	1,884	12,652
(77,977)	(8,317)	(26,045)	(38,696)	(81,772)
(211,655)	(68,864)	(88,836)	(180,383)	(145,611)
(3,716)	(442)	(1,699)	(2,023)	(4,881)
(41,028)	(36,317)	-	(41,028)	-
82,283	18,800	-	82,283	88,438
-	-	2,277	-	(9,976)
82,392	12,361	2,798	71,832	(10,066)
(115,639)	(86,310)	(109,330)	(63,019)	(156,632)

תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת

רווח נקי לתקופה
התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת:
 חלק הקבוצה בהפסדי (ברווחי) חברות כלולות
 הפסד ממימוש נכס פיננסי בחברה כלולה פחת והפחתות
 ירידת ערך השקעה
 הפחתת מלאי לשווי מימוש, נטו
 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
 פרעונות (השקעות) בפקדון לזמן ארוך, נטו
 פרעונות (השקעות) בפקדון לזמן קצר, נטו
מזומנים נטו ששימשו לפעילות 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 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
	2013	2014	2013	2014
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
(57,003)	(21,622)	1,330	(45,498)	(125,849)
(26,626)	(26,967)	(835)	(25,803)	(533)
(340,072)	(247,527)	(1,049,759)	(294,382)	(1,212,834)
(180,098)	(56,118)	(56,674)	(180,098)	(130,762)
(201,295)	(55,923)	(58,732)	(151,793)	(178,954)
(1,498)	-	-	(834)	-
-	-	(75,000)	-	(75,000)
452,355	314,947	1,122,805	425,264	1,294,708
280,357	125,049	-	256,919	197,337
8	-	-	-	-
(2,445)	-	-	(2,445)	(4,661)
(76,317)	31,839	(116,865)	(18,670)	(236,548)
89,052	47,471	(121,507)	141,581	(39,532)
84,823	177,041	249,409	84,823	170,582
-	-	(340)	-	(2,189)
(3,293)	4,301	556	2,409	(743)
170,582	228,813	128,118	228,813	128,118

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
דיבידנד ששולם לבעלי המניות
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)
שנבעו מפעילות 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 בספטמבר 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 במישרין 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 בשנה הקרובה על פי תכניות העבודה שלה וכן לממן מחדש פרויקטים אשר הלוואות בגינם עומדות לפירעון בשנה הקרובה 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- 827 מיליון ש"ח וכן גירעון בהון חוזר סולו בסך של כ- 385 מיליון ש"ח, ובניכוי הלוואות מחברות בנות הגירעון סולו הינו בסך של כ- 149 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 הנכסים בגרמניה בהיקף של כ- 350 מיליון ש"ח. ראה ביאור 6.ב.
2. התקשרות בהסכמי מימון חדשים של מספר הלוואות שניתנו בגין נכסים מניבים באירופה בסך של כ- 350 מיליון 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.
3. הארכת מועדי פירעון של הלוואות לזמן קצר שנלקחו למימון הקמת נכסים מניבים והמתם להלוואות לזמן ארוך.
4. חתימה על הסכם הלוואה, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, עם גופים מוסדיים בישראל בהיקף של 40 מיליון אירו ראה ביאור 5.א.
5. מימוש נכסים מניבים במדינות הפעילות של החברה ו/או החזר כספים באמצעות מימון מחדש, ו/או מימוש השקעות בחברות מוחזקות.
6. 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 ומיידיים), התש"ל-1970.

ג. הדוחות הכספיים ביניים אושרו לפרסום על ידי הדירקטוריון ביום 19 בנובמבר 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	
מדד בגין נקודות	מדד ידוע נקודות	קורונה צ'כית (ש"ח ל-1 קרונה)	האירו

תאריך הדוחות הכספיים:
 ליום 30 בספטמבר 2014
 ליום 30 בספטמבר 2013
 ליום 31 בדצמבר 2013

%	%	%	%
(0.3)	0.1	(3.4)	(2.8)
1.8	2.0	(5.1)	(3.0)
(0.3)	0.3	(1.3)	(1.0)
0.5	1.3	2.2	1.1
1.8	1.9	(10.7)	(2.8)

שיעורי השינוי:
לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה:
 ביום 30 בספטמבר 2014
 ביום 30 בספטמבר 2013
לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה:
 ביום 30 בספטמבר 2014
 ביום 30 בספטמבר 2013
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.

אפריקה ישראל נכסים בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

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.

לצורך קביעת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה, ליום 30 בספטמבר 2014, 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 שבבעלות החברה, במידה שקיימות עסקאות כאלו, וכן בהתבסס על היוון תחזיות תזרימי מזומנים הצפויים לנבוע מהנכסים.

שיעורי ההיוון ששימשו את מעריכי השווי ליום 30 בספטמבר 2014 הינם כדלקמן:

גרמניה	פולין	רומניה	סרביה	בולגריה	צ'כיה	ישראל	
%	%	%	%	%	%	%	
4.85-9.35	9.11	8-8.48	9-10	10.25	7.1-10	7.25-8.75	שטחי משרדים ומסחר
-	-	-	-	-	-	8.25-9.25	שטחי אחסנה, תעשייה וחניונים
-	-	8.5-8.8	-	-	-	8.5	נדל"ן להשקעה בהקמה

שיעורי ההיוון ששימשו את מעריכי השווי ליום 30 בספטמבר 2013 הינם כדלקמן:

גרמניה	פולין	רומניה	סרביה	בולגריה	צ'כיה	ישראל	
%	%	%	%	%	%	%	
5.6-9.35	9.11	8.15-8.94	9-10	10.25	7.1-10	7.25-8.75	שטחי משרדים ומסחר
-	-	-	-	-	-	8.25-9.25	שטחי אחסנה, תעשייה וחניונים
-	-	8.25-9	-	-	-	-	נדל"ן להשקעה בהקמה

החברה רשמה בדוחותיה הכספיים לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2014 רווח מעליית ערך של נדל"ן להשקעה בסך של 157,632 אלפי ש"ח, ורווח מעליית ערך של נדל"ן להשקעה בהקמה בסך של 8,401 אלפי ש"ח.

כמו כן, בחנה החברה ליום 30 בספטמבר 2014 את מחיר המימוש נטו של מלאי מקרקעין ובנינים למכירה, ובעקבות כך, רשמה החברה הפסד מהפחתת מלאי לשווי מימוש נטו בסך של 12,193 אלפי ש"ח.

1. תקן דיווח כספי בינלאומי IFRS 15, הכנסה מחוזים עם לקוחות (להלן: התקן)

התקן מחליף את ההנחיות הקיימות כיום לעניין הכרה בהכנסות ומציג מודל חדש להכרה בהכנסה מחוזים עם לקוחות. התקן קובע שתי גישות להכרה בהכנסה: בנקודת זמן אחת או על פני זמן. המודל כולל חמישה שלבים לניתוח עסקאות על מנת לקבוע את עיתוי ההכרה בהכנסה ואת סכומה. כמו כן, התקן קובע דרישות גילוי חדשות ונרחבות יותר מאלו הקיימות כיום.

התקן יישם לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2017, עם אפשרות לאימוץ מוקדם. התקן כולל חלופות שונות עבור הוראות המעבר, כך שחברות יוכלו לבחור באחת מהחלופות הבאות בעת היישום לראשונה: יישום רטרואספקטיבי מלא, יישום רטרואספקטיבי מלא הכולל הקלות פרקטיות; או יישום התקן החל מיום היישום לראשונה, תוך התאמת יתרת העודפים למועד זה בגין עסקאות שטרם הסתיימו. הקבוצה טרם החלה בבחינת ההשלכות של

אפריקה ישראל נכסים בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

אימוץ התקן על הדוחות הכספיים.

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 הוגן:

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

שווי הוגן			ערך בספרים			התחייבויות פיננסיות הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים כולל חלויות שוטפות
ליום 31 בדצמבר 2013	ליום 30 בספטמבר 2013	ליום 30 בספטמבר 2014	ליום 31 בדצמבר 2013	ליום 30 בספטמבר 2013	ליום 30 בספטמבר 2014	
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
(3,269,401)	(3,240,335)	(2,986,889)	(3,274,372)	(3,313,547)	(3,026,775)	
(885,057)	(838,124)	(957,070)	(818,403)	(786,958)	(884,143)	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 הוגן. יתרתם נכון ליום 30 בספטמבר 2014 הינה 6,164 אלפי יורו (כ- 28,654 אלפי ש"ח) ו- 85 אלפי יורו (כ- 395 אלפי ש"ח) בהתאמה. השווי הוגן 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 חזזה 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 בספטמבר 2014 הינה התחייבות בסך של כ- 902 אלפי יורו (כ- 4,193 אלפי ש"ח).

אפריקה ישראל נכסים בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 4 - דיווח מגזרי

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2014 (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
75,991	22,857	45,014	2,187	133,269	44,131	(10,133)	295,721	(668)	608,369
59,673	17,582	42,581	180	6,674	37,316	(17,705)	266,942	(4,717)	408,526
									(34,832)
									373,694
									(189,036)
									168,857
									(672)
									352,843
									(90,073)
									262,770
10,002	(17,188)	6,490	-	(191)	17,310	(14,995)	165,882	(1,277)	166,033
-	-	-	-	-	-	(5,955)	(6,238)	-	(12,193)

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

הפחתת מלאי למחיר מימוש

ליום 30 בספטמבר, 2014 (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
1,446,875	364,623	709,004	-	15,154	534,208	177,511	2,659,436	-	5,906,811
-	238,277	-	85,664	51,666	-	151,172	463,205	17,897	1,007,881
1,446,875	602,900	709,004	85,664	66,820	534,208	328,683	3,122,641	17,897	6,914,692

נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה

מלאי דירות ומקרקעין

סך הכל

אפריקה ישראל נכסים בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 4 - דיווח מגזרי (המשך)

ההרכב:

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 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
123,694	50,666	53,933	12,394	65,676	84,886	(2,738)	198,554	86	587,151
84,050	34,924	41,906	1,415	32,878	79,443	(41,437)	181,817	(1,149)	413,847 (34,433) 379,414 (192,978) 8,630 (9,189) 185,877 (58,992) 126,885
57,297	7,929	4,255	-	735	58,355	(40,202)	113,690	(489)	201,570 (52,057)
-	(9,316)	-	-	-	-	(5,699)	(37,042)	-	-

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
 הפחתת מלאי למחיר מימוש

ליום 30 בספטמבר 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
1,322,896	789,769	716,965	-	89,047	528,501	197,499	2,404,261	18,565	6,067,503
-	249,596	-	89,248	179,875	-	165,107	479,140	19,142	1,182,108
1,322,896	1,039,365	716,965	89,248	268,922	528,501	362,606	2,883,401	37,707	7,249,611

נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
 מלאי דירות ומקרקעין
סה"כ

אפריקה ישראל נכסים בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 4 - דיווח מגזרי

ההרכב:

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

ס"ח	אחרות	רומניה	בולגריה	גרמניה	פולין	לטביה	סרביה	צ'כיה	ישראל
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
284,908	(1,081)	191,898	353	26,229	10,593	608	18,316	1,248	36,744
249,804	(4,562)	185,729	(4,963)	23,885	1,790	170	17,438	(890)	31,207
(13,446)									
236,358									
(68,825)									
1,462									
136									
169,131									
(37,709)									
131,422									
171,225	(1,277)	148,084	(702)	17,343	(191)	-	6,201	(12,058)	13,825
(12,193)	-	(6,238)	(5,955)	-	-	-	-	-	-

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
 הפחתת מלאי למחיר מימוש

אפריקה ישראל נכסים בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 4 - דיווח מגזרי

ההרכב:

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 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
81,519	24,003	27,182	2,988	14,996	67,132	(7,943)	130,433	(540)	339,770
71,230	11,059	17,289	12	1,945	65,246	(44,386)	112,899	(121)	235,173
									(11,794)
									223,379
									(74,253)
									2,187
									1,716
									153,029
									(46,415)
									106,614
58,670	8,368	5,145	-	735	58,355	(40,202)	115,216	(340)	205,947
-	(9,316)	-	-	-	-	(5,699)	(37,042)	-	(52,057)

הכנסות המגזר
תוצאות המגזר
הוצאות שלא הוקצו למגזרים
רווח תפעולי
הוצאות מימון
הכנסות מימון
חלק החברה ברווחי 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
הפחתת מלאי למחיר מימוש

אפריקה ישראל נכסים בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 4 - דיווח מגזרי (המשך)

הרכב:

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
1,340,682	1,020,299	718,241	87,920	270,087	530,997	360,942	2,930,937	37,846	7,297,951

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. לחברה לא נוצר 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 35.ב. 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%. נכון ליום 30 בספטמבר 2014 יתרת ההלוואה בגין בניית שלב ב' הינה 27.2 מיליון ש"ח. כמו כן, קיבלה החברה במהלך הרבעון הראשון 2014 הלוואה בסך של כ- 110 מיליון ש"ח אשר החליפה הלוואה למימון בניית שלב א' של בניין 11 שהייתה אמורה להיפרע בזמן הקצר, 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: "הפרייקט") 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 הפרייקט.

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 בסעיף הכנסות מימון רווח בסך של כ- 35 מיליון אירו (כ- 165 מיליון ש"ח).

ז. במהלך התקופה קיבלה חברה בת של אפי אירופה ברומניה, 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. 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. ביום 14 באוגוסט 2014, השלימה החברה את התנאים המקדמיים שהוסכמו במסגרת הסכם המימון.

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. נכון לתאריך הדוח על המצב הכספי החברה עומדת בהתניות.

ט. ביום 11 במאי 2014 נערך מכרז ציבורי, במסגרתו גייסה החברה כ- 200 מיליון ש"ח ברוטו כנגד הנפקת 200 מיליון ש"ח ע.ג.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 בספטמבר 2014 עומדת החברה בהתניות אלו.

י. בהמשך לאמור בביאור 4.א.31. 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 בדוחותיה הכספיים ירידה ביתרת זכויות שאינן מקנות שליטה בסך של 5.2 מיליון ש"ח ומנגד רשמה החברה גידול בקרן הון מעסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה בסך של 0.6 מיליון 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 טכנוניות 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.

במהלך חודש יולי 2014 רכשה החברה את חלקה בקרקע ממקורותיה העצמיים. החברה ואפריקה מגורים נמצאות במגעים מתקדמים להשגת מימון לפרוייקט.

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 במרכז 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%.

ד. במהלך חודש יולי 2014 חתמה החברה על הסכם לרכישת יתרת ההחזקות (36%) בבניין הנמצא בפארק המדע בנס ציונה תמורת סך של כ- 7.3 מיליון ש"ח אשר יוחזקו בנאמנות עד להשלמת העסקה, הצפויה להיות בחודש נובמבר 2014. נכון לתאריך הדוח על המצב הכספי הכסף הועבר לנאמנות. בהתאם לכך, הערכת השווי של פארק המדע בנס ציונה ליום 30 בספטמבר 2014 כללה את הבניין האמור במלואו.

ט. ביום 14 לאוגוסט 2014 חתמה אפי אירופה עם צד ג' (להלן: "הרוכש") על מזכר הבנות (להלן: "מזכר הבנות") על-פיו תימכרנה לרוכש את כל זכויותיה של אפי אירופה בחברה מוחזקת (100%), אשר בבעלותה קניון אפי פאלאס בפרדוביזה, צ'כיה (להלן: "קניון פרדוביזה").

במהלך חודש נובמבר 2014 חתמה אפי אירופה על הסכם מחייב למכירת זכויותיה בקניון פרדוביזה וקיבלה לידיה תזרים נטו בסך של 22,271 אלפי יורו. בהתאם לאמור, חברת הנכס הפחיתה את ערך הנכס בדוחות הכספיים לתקופה של תשעה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2014, בהתאם למחיר שנקבע.

כמו כן, החברה רשמה בדוחותיה הכספיים לתקופה הוצאות מס בגין עדכון העתודה למסים נדחים בסך כ-35.8 מיליון ש"ח בגין ההשקעה בקניון פרדוביזה, וזאת בשל כוונת מימוש של השקעה זו. החברה צפויה לרשום רווח לא מהותי בדוחותיה הכספיים לרבעון הרביעי של שנת 2014.

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

ליום 30 בספטמבר 2014 (לא מבוקר) באלפי ש"ח	
	נדל"ן להשקעה
386,066	
	חייבים ויתרות חובה
10,785	
	מזומנים ושווי מזומנים
2,189	
	הלואה מתאגיד בנקאי
(242,889)	
	ספקים, זכאים ויתרות זכות
(28,761)	
	התחייבויות מיסים נדחים
(34,335)	
93,055	סה"כ נכסים והתחייבויות של קבוצת מימוש המוחזקת למכירה

בנוסף, סווגה קרן הון שלילית בגין גידור תזרימי מזומנים בסך של כ- 8.6 מיליון ש"ח כקרן המתייחסת לקבוצת נכסים המיועדים למימוש.

טז. בהמשך לאמור בביאור 3.ה.5. לדוחות הכספיים השנתיים ליום 31 בדצמבר 2013, סיכמה החברה עם השותף פרויקט קונקורד בבני ברק (חלק החברה 63%) כי הסדר הביניים אשר קובע הפרדה כלכלית בין שלב א' לשלב ב' פרויקט, יוארך עד סוף שנת 2015. הצדדים להסדר הביניים פועלים במשותף לעגן הסכמות אלו בהסכם היפרדות.

זז. 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.

אפריקה ישראל נכסים בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 5 - אירועים נוספים בתקופת החשבון (המשך):

יח. 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 מיליון אירו). בנוסף במידה ומחירי המכירה בפרויקט יעברו את הרף שנקבע בהסכם תשלם החברה הבת סכומים נוספים למוכרת על פי נוסחה שנקבעה בהסכם. העסקה הושלמה על ידי החברה ועל ידי צדדים שלישיים שרכשו כ- 55% ממניות החברה הנרכשת. החברה נותרה עם אחזקה של 45% מהמניות וזכות לקבל 41.9% ברווחים.

יט. ביום 14 באוגוסט 2014 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך ש"ח 75 מיליון ש"ח (המהווים 2.63 ש"ח ל-1 ש"ח ערך נקוב). הדיבידנד שולם במלואו עד לתאריך הדוח על המצב הכספי.

כ. בחודש אוגוסט 2014 חתמה החברה על מזכר הבנות ("מזכר ההבנות") בעניין מכירה לצד שלישי של מלוא המניות בחברה כלולה (50%) ושבעלותה פרויקט הנדל"ן המסחרי D8 European Park הנמצא ליד העיר פראג בצ'כיה, הכולל מחסנים לוגיסטיים וכן קרקע המיועדת לפיתוח מבני לוגיסטיקה ותעשייה קלה בסמוך להם.

לצורך חישוב התמורה נקבע שוויו של הנכס על סך של כ-13.5 מיליון אירו, אשר ממנו יופחת סך האשראי הבנקאי אותו נטלה חברת הנכס, וכן בוצעו התאמות נוספות הנובעות מפעילותה השוטפת של חברת הנכס בהתאם להסכמות בין הצדדים. העסקה הושלמה ב-15 לאוקטובר 2014 ותזרים המזומנים שנבע לחברה הסתכם לסך של כ-2.5 מיליון אירו.

בעקבות כך רשמה החברה בדוחותיה הכספיים הוצאה בגין ירידת ערך ההשקעה בסך של כ-1.7 מיליון ש"ח. כמו כן, ההשקעה בחברה הכלולה סווגה בדוח על המצב הכספי ליום 30 בספטמבר 2014 לסעיף נכסים מיועדים למימוש.

כא. במהלך חודש ספטמבר חתמה אפי אירופה על הסכם עם גופים מוסדיים בישראל ("להלן: המלווים"), לקבלת הלוואה בסך של 40 מיליון אירו.

ההלוואה נושאת ריבית שנתית בשיעור של 6.8% המשולמת בתשלומים רבעוניים, ועומדת לפירעון ב-4 תשלומי קרן שנתיים (7%) על פני תקופה של 5 שנים כאשר התשלום האחרון יהיה כ-28.8 מיליון יורו. בהסכם ההלוואה נקבעו אמות מידה פיננסיות כדלקמן: יחס בין סכום יתרת ההלוואה ויתרת ההלוואה לחברת הנכס, לבין שווי השוק של הנכס (LTV) לא יעלה על 75%, יחס ההכנסות התזרימיות של הנכס (NOI) לכלל תשלומי שירות החוב על-פי הסכם ההלוואה לאפי אירופה והסכם ההלוואה לחברת הנכס גם יחד (DSCR) יהיה גבוה מ-107% ביחס לשנה החולפת, וכן גבוה מ-100% ביחס לשנה הקרובה שלאחר מועד הבדיקה הרלוונטי, קיום הון עצמי מינימלי של אפי אירופה בסך 300 מיליון אירו וכן דרישה לכך שההון העצמי של אפי אירופה ביחס להיקף המאזן שלה יהיה לפחות 20%, ההכנסות השנתיות (NOI) של אפי אירופה בהתאם לחלקה היחסי לא יפחתו מ-40 מיליון אירו וההכנסות השנתיות של הנכס לא יפחתו מ-23 מיליון אירו.

להבטחת זכויות המלווים ישועבדו לטובתם כל מניותיה של אפי אירופה בחברה בת קפריסאית הנמצאת בבעלותה המלאה ("החברה הקפריסאית") והמחזיקה בכ-98% מהון מניותיה של חברה רומנית אשר בבעלותה קניון AFI Palace Cotroceni בבוקרשט. כמו כן, יירשם לטובת המלווים שיעבוד שוטף על נכסי החברה הקפריסאית. יצוין כי מניותיה של החברה הקפריסאית בחברת הנכס, כמו גם הנכס עצמו, משועבדים בשעבוד ראשון בדרגה לטובת שלושה בנקים זרים שהעמידו לחברת הנכס הלוואה מסוג "נון-ריקורס" בסך של כ-220 מיליון אירו לפי הסכם מחודש יוני 2014 (ראה ביאור 5.ח).

לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי הושלמה העסקה.

ביאור 6 - אירועים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי

א. בחודש אוקטובר 2014 חתמה חברה בת הולנדית בבעלות מלאה (בעקיפין) של אפריקה ישראל נכסים בע"מ ("להלן: "החברה הבת") על הסכם עם צד שלישי, לפיו מכרה החברה הבת לאותו צד שלישי את כל זכויות החכירה שלה בבניין משרדים באמסטרדם, הולנד. בהסכמה עם הבנק המממן, שימשה תמורת המכירה כפירעון מלא של ההלוואה הבנקאית. לחברה לא נוצרו רווח או הפסד משמעותיים מהעסקה. בהתאם לכך, בניין המשרדים האמור וההלוואה הבנקאית, סווגו בדוחות הכספיים ליום 30 בספטמבר 2014 לסעיף נכסים והתחייבויות של קבוצת מימוש המוחזקות למכירה.

אפריקה ישראל נכסים בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

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

ב. בהמשך לאמור בביאור 16.ה. לדוחות הכספיים השנתיים ליום 31 בדצמבר 2013, בדבר מימון מחדש של ההלוואה שניטלה לצורך רכישת נכסים בגרמניה, החברה ניהלה משא ומתן עם תאגיד פיננסי באירופה, לקבלת הלוואה חדשה שתשמש לפירעון יתרת ההלוואה המקורית. לתאריך הדוח, עומדת יתרת ההלוואה המקורית על סך של כ-78.6 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).

לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, נחתם הסכם בין החברה לבין תאגיד פיננסי באירופה להעמדת הלוואה בסך של כ-74.5 מיליון אירו בריבית קבועה בשיעור שנתי של 2.595%. מדי שנה יפרעו החברות הבנות 3% מקרן ההלוואה, וזאת בתשלומים רבעוניים, בצירוף הריבית שנצברה, החל ממועד העמדת ההלוואה ועד למועד הסופי שנקבע לפירעון מלוא סכום יתרת ההלוואה, ביום 30 בספטמבר 2019. כתנאי לקבלת ההלוואה על אפי אירופה להעמיד פיקדון בסך של 3.5 מיליון אירו שישמש לצורך כיסוי הוצאות הוניות בקשר עם שיפוץ הנכסים וביצוע שיפורים בהם במהלך תקופת ההלוואה. בהסכם ההלוואה נקבעו התניות הפיננסיות כדלקמן: היחס בין יתרת ההלוואה לשווי השוק של כלל הנכסים (למעט שישה נכסים שהוסכם כי יוחרגו מחישוב זה) (LTV) לא יעלה על שיעור של 79% בשלוש השנים הראשונות בתקופת הסכם ההלוואה, ולא יעלה על שיעור של 74% בשנתיים שלאחר מכן, היחס בין ההכנסות התזרימיות של הנכסים (NOI) לבין כלל תשלומי שירות החוב (DSCR) יהיה גבוה מ-110%, היחס בין ההכנסות התזרימיות של הנכסים לבין סכום יתרת ההלוואה (Debt-Yield) לא יפחת מ-6.4%.