

אפריקה ישראל נכסים בע"מ

**דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים
ליום 31 במרץ 2015**

(בלתי מבוקרים)

אפריקה ישראל נכסים בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים
ליום 31 במרץ 2015

(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
7-9	דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון
10-11	דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים
12	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 31 במרץ 2015 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על רווח והפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה 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.

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 מבידור, 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, 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.

**בריטמן אלמגור זהר ושות'
רואי חשבון**

**סומך חייקין
רואי חשבון**

תל אביב, 19 במאי, 2015

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

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ	
	2014	2015
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
5,315,859	5,612,328	5,024,688
717,400	542,183	619,965
11,424	8,504	10,064
189,666	183,665	193,490
11,131	11,163	7,882
14,207	16,161	13,355
7,335	7,502	6,550
920,877	935,443	838,328
<u>7,187,899</u>	<u>7,316,949</u>	<u>6,714,322</u>
100,124	131,912	99,487
28,366	28,413	22,180
3,046	4,323	3,317
86,176	100,061	77,829
71,015	47,134	63,212
308,170	268,706	460,283
596,897	580,549	726,308
26,849	13,419	32,961
623,746	593,968	759,269
<u>7,811,645</u>	<u>7,910,917</u>	<u>7,473,591</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 31 במרץ	
2014	2014	2015
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח
56,372	56,360	56,372
1,881,110	1,881,110	1,881,110
(476,742)	(425,398)	(719,898)
1,221,250	1,050,770	1,270,491
2,681,990	2,562,842	2,488,075
174,885	168,216	161,108
<u>2,856,875</u>	<u>2,731,058</u>	<u>2,649,183</u>
2,677,748	1,363,159	2,449,498
13,975	25,511	12,813
713,305	666,569	909,142
94,515	92,051	85,898
535	534	513
422,721	389,700	366,739
<u>3,922,799</u>	<u>2,537,524</u>	<u>3,824,603</u>
616,711	2,188,350	560,057
158,391	129,280	156,063
39,239	53,033	41,117
159,742	211,363	147,790
2,353	3,911	2,263
54,232	54,176	90,571
1,303	2,222	1,944
<u>1,031,971</u>	<u>2,642,335</u>	<u>999,805</u>
<u>7,811,645</u>	<u>7,910,917</u>	<u>7,473,591</u>

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
סה"כ התחייבויות שוטפות

אריאל גולדשטיין - סמנכ"ל כספים

אברהם נובורוצקי - מנכ"ל

נדב גרינשפון - יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 19 במאי, 2015

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 31 במרץ	
	2014	2015
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)

404,664	97,928	94,058
144,209	114,297	2,308
157,142	18,328	17,284
8,368	-	-
11,650	929	1,561
<u>726,033</u>	<u>231,482</u>	<u>115,211</u>

הכנסות

הכנסות מהשכרת והפעלת נכסים
הכנסות מעסקאות בניה ומקרקעין
עליה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
עליה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה, נטו
הכנסות אחרות

הוצאות

הוצאות הפעלת ואחזקת נכסים
הוצאות בגין עסקאות בניה ומקרקעין
הוצאות מכירה ושיווק
הוצאות הנהלה וכלליות
הפחתת מלאי למחיר מימוש, נטו
ירידה בשווי הוגן נדל"ן להשקעה בהקמה, נטו
הוצאות אחרות

25,316	6,667	5,644
135,238	110,963	1,935
10,302	2,623	1,508
47,831	10,882	10,179
12,193	-	-
-	191	17
34,511	15,698	4,401
<u>265,391</u>	<u>147,024</u>	<u>23,684</u>
460,642	84,458	91,527
(248,880)	(50,186)	(39,162)
169,410	950	815
<u>(79,470)</u>	<u>(49,236)</u>	<u>(38,347)</u>
<u>747</u>	<u>1,238</u>	<u>8,677</u>
381,919	36,460	61,857
<u>(99,956)</u>	<u>(13,575)</u>	<u>(10,133)</u>
<u>281,963</u>	<u>22,885</u>	<u>51,724</u>

רווח תפעולי

הוצאות מימון
הכנסות מימון

הוצאות מימון, נטו

חלק ברווחי חברות כלולות, נטו ממש

רווח לפני מיסים על ההכנסה

מיסים על ההכנסה

רווח נקי לתקופה

מיוחס ל:

בעלים של החברה
זכויות שאינן מקנות שליטה

265,894	20,616	49,204
16,069	2,269	2,520
<u>281,963</u>	<u>22,885</u>	<u>51,724</u>

רווח למניה רגילה אחת (בש"ח) בת 1 ש"ח ע.ג. המיוחס לבעלים של החברה:

<u>9.34</u>	<u>0.72</u>	<u>1.73</u>
-------------	-------------	-------------

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 31 במרץ	
	2014	2015
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
281,963	22,885	51,724
(9,390)	992	302
9,624	-	-
(37,180)	15,876	(259,755)
(36,946)	16,868	(259,453)
245,017	39,753	(207,729)
229,255	35,884	(193,952)
15,762	3,869	(13,777)
245,017	39,753	(207,729)

רווח נקי לתקופה

רווח (הפסד) כולל אחר:

סכומים אשר יסווגו בעתיד לרווח או הפסד:

רווח (הפסד) בגין גידור תזרימי מזומנים, נטו ממס
מימוש קרן הון בגין גידור תזרימי מזומנים בשל חברה מוחזקת, נטו ממס
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

מתייחס לבעלים של החברה									
סך הכל הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ	עודפים	קרן הון מעסקאות 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
2,856,875	174,885	2,681,990	1,221,250	(7,694)	(459,239)	6,600	(16,409)	1,881,110	56,372
51,724	2,520	49,204	49,204	-	-	-	-	-	-
302	252	50	-	-	-	-	50	-	-
(259,755)	(16,549)	(243,206)	-	-	(243,206)	-	-	-	-
(207,729)	(13,777)	(193,952)	49,204	-	(243,206)	-	50	-	-
37	-	37	37	-	-	-	-	-	-
<u>2,649,183</u>	<u>161,108</u>	<u>2,488,075</u>	<u>1,270,491</u>	<u>(7,694)</u>	<u>(702,445)</u>	<u>6,600</u>	<u>(16,359)</u>	<u>1,881,110</u>	<u>56,372</u>

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2015 (בלתי מבוקר)

יתרה ליום 1 בינואר, 2015
רווח נקי לתקופה
רווח מגידור תזרימי מזומנים, נטו ממס
הפרשי תרגום בגין פעילויות חוץ, נטו ממס
סה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה
תשלומים מבוססי מניות
יתרה ליום 31 במרץ, 2015

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 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
22,885	2,269	20,616	20,616	-	-	-	-	-	-
992	558	434	-	-	-	-	434	-	-
15,876	1,042	14,834	-	-	14,834	-	-	-	-
39,753	3,869	35,884	20,616	-	14,834	-	434	-	-
82	-	82	82	-	-	-	-	-	-
2,731,058	168,216	2,562,842	1,050,770	(8,257)	(409,275)	6,600	(14,466)	1,881,110	56,360

לתקופה של שלושה חודשים
שהסתיימה ביום 31 במרץ 2014
(בלתי מבוקר)

יתרה ליום 1 בינואר, 2014

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

סה"כ רווח כולל לתקופה

תשלומים מבוססי מניות

יתרה ליום 31 במרץ, 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 הון מעסקאות 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
2,691,223	164,347	2,526,876	1,030,072	(8,257)	(424,109)	6,600	(14,900)	1,881,110	56,360
281,963	16,069	265,894	265,894	-	-	-	-	-	-
(9,390)	1,743	(11,133)	-	-	-	-	(11,133)	-	-
9,624	-	9,624	-	-	-	-	9,624	-	-
(37,180)	(2,050)	(35,130)	-	-	(35,130)	-	-	-	-
245,017	15,762	229,255	265,894	-	(35,130)	-	(1,509)	-	-
(75,000)	-	(75,000)	(75,000)	-	-	-	-	-	-
(4,661)	(5,224)	563	-	563	-	-	-	-	-
12	-	12	-	-	-	-	-	-	12
284	-	284	284	-	-	-	-	-	-
<u>2,856,875</u>	<u>174,885</u>	<u>2,681,990</u>	<u>1,221,250</u>	<u>(7,694)</u>	<u>(459,239)</u>	<u>6,600</u>	<u>(16,409)</u>	<u>1,881,110</u>	<u>56,372</u>

לשנה שהסתיימה
ביום 31 בדצמבר, 2014 (מבוקר)

יתרה ליום 1 בינואר, 2014
רווח נקי לשנה
רווח (הפסד) מגידור תזרימי מזומנים, נטו ממס
מימוש חברה מוחזקת
הפרשי תרגום בגין פעילויות חוץ, נטו ממס

סה"כ רווח (הפסד) כולל לשנה

דיבידנד ששולם
רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה
מימוש כתבי אופציות למניות
תשלומים מבוססי מניות
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2014

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 31 במרץ	
	2014	2015
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
281,963	22,885	51,724
(747)	(1,238)	(8,677)
(5,308)	-	-
2,624	580	793
12,193	-	-
79,470	49,236	38,347
99,956	13,575	10,133
(4,007)	(952)	(1,368)
(157,142)	(18,328)	(17,284)
(8,368)	191	-
1,690	-	-
6	-	-
284	82	37
20,651	43,146	21,981
83,643	97,290	(12,308)
9,864	6,683	1,739
363	1,310	3,820
34,118	10,006	985
(1,683)	(825)	771
(11,360)	51,919	8,424
114,945	166,382	3,431
417,559	232,413	77,136

תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת

רווח נקי לתקופה
התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת:
 חלק הקבוצה ברווחי חברות כלולות
 הפסד ממכירת חברות מוחזקות
 פחת והפחתות
 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
 ירידת ערך השקעה בחברה כלולה
 שינוי בהטבות לעובדים לזמן ארוך
 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 מוחזקות ומימוש נדל"ן להשקעה
 תמורה ממימוש השקעה בחברה כלולה
 תמורה ממימוש השקעות בחברות שאוחדו בעבר
 השקעה בנדל"ן להשקעה
 השקעה בנדל"ן להשקעה בהקמה
 רכישת תוכנה ורכוש קבוע
 תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
 השקעות בפקדון לזמן ארוך, נטו
 פרעונות (השקעות) בפקדונות לזמן קצר, נטו
מזומנים נטו (שימוש לפעילות) שנבעו מפעילות השקעה

(16,049)	949	(2,320)
(4,830)	(921)	-
9,249	6,042	-
122,642	-	-
(99,650)	(26,778)	(13,299)
(201,796)	(30,198)	(39,448)
(5,528)	(419)	(359)
88,438	83,748	17,090
(8,114)	(1,901)	2,503
(23,959)	1,698	1,276
(139,597)	32,220	(34,557)

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 31 במרץ	
	2014	2015
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
(128,121)	(105,565)	(660)
(2,547)	188	(945)
(1,659,807)	(31,982)	(48,032)
(130,762)	-	-
(229,437)	(60,327)	(56,600)
(75,000)	-	-
1,894,191	30,894	20,730
197,337	-	204,499
12	-	-
(4,661)	-	-
<u>(138,795)</u>	<u>(166,792)</u>	<u>118,992</u>
139,167	97,841	161,571
170,582	170,582	308,170
(1,579)	283	(9,458)
<u>308,170</u>	<u>268,706</u>	<u>460,283</u>

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים, נטו
פרעון אשראי לזמן קצר מחברות קשורות
פרעון התחייבויות לזמן ארוך
פרעון אגרות חוב
ריבית ששולמה
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 שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון

גידול במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

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 31 במרץ 2015, 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 2014 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך, ולביאורים אשר נלוו אליהם, אשר אושרו ביום 10 במרץ 2015.
- ג.** לתאריך הדוח הכספי, לחברה גרעון בהון החוזר במאוחד בסך של כ- 241 מיליון ש"ח וכן גירעון בהון חוזר סולו בסך של כ- 126 מיליון ש"ח, ובניכוי הלוואות מחברות בנות ההון החוזר סולו הינו בסך של כ- 103 מיליון ש"ח.
- החברה פועלת במגמה להגדיל את היתרות הנזילות שבידיה ולהקטין את התחייבויותיה לזמן קצר וזאת על ידי מספר פעולות:
- (1) התקשרות בהסכמי מימון חדשים של מספר הלוואות שניתנו בגין נכסים מניבים באירופה בסך של כ- 303 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.
 - (2) הארכת מועדי פירעון של הלוואות לזמן קצר שנלקחו למימון הקמת נכסים מניבים והמתם להלוואות לזמן ארוך.
 - (3) מימוש נכסים מניבים במדינות הפעילות של החברה ו/או החזר כספים באמצעות מימון מחדש, ו/או מימוש השקעות בחברות מוחזקות.
 - (4) 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.

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 שישמו בעריכת דוחותיה הכספיים ליום 31 בדצמבר 2014, 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 במאי 2015.

אפריקה ישראל נכסים בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

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 ידוע	מדד בגין נקודות	קורונה צ'כית (ש"ח ל-1 קרונה)	האירו (ש"ח ל-1 אירו)	
122.71	122.34	0.156	4.273	ליום 31 במרץ 2015
123.96	123.59	0.175	4.812	ליום 31 במרץ 2014
124.32	124.32	0.171	4.725	ליום 31 בדצמבר 2014
%	%	%	%	שיעורי השינוי:
(1.3)	(1.6)	(8.8)	(9.5)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה:
(0.5)	(0.7)	-	0.6	ביום 31 במרץ 2015
				ביום 31 במרץ 2014
(0.2)	(0.1)	(2.3)	(1.2)	לשנה שהסתיימה:
				ביום 31 בדצמבר 2014

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.

בעקבות השלמתו בתקופת החשבון של פרוייקט המשרדים Afi Park 3 הסמוך לקניון קוטרוצ'ן ברומניה, ביצעה החברה הערכת שווי לנכס ליום 31 במרץ 2015 ע"י מעריך שווי חיצוני ובעקבות כך רשמה עליה בשווי ההוגן של כ- 17.4 מיליון ש"ח (שיעור ההיוון שנלקח לצורך הערכת השווי הינו 8%).

אפריקה ישראל נכסים בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

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 2014	ליום 31 במרץ 2014	ליום 31 במרץ 2015	ליום 31 בדצמבר 2014	ליום 31 במרץ 2014	ליום 31 במרץ 2015	
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)	
(3,250,725)	(3,240,903)	(2,799,453)	(3,297,025)	(3,438,636)	(2,936,716)	
(891,251)	(896,322)	(1,116,410)	(889,441)	(805,917)	(1,079,835)	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 וחזרה 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 31 במרץ 2015 הינה 4,822 אלפי יורו (כ- 20.6 מיליון ש"ח) ו- 84 אלפי יורו (כ- 359 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.

אפריקה ישראל נכסים בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 4 - דיווח מגזרי

הרכב:

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2015 (לא מבוקר)

ישראל אלפי ש"ח	צ'כיה אלפי ש"ח	סרביה 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
23,085	6,187	10,974	2,077	10,664	1,561	60,558	105	115,211
16,793	5,067	9,503	702	8,406	707	59,771	(39)	100,910 (9,383)
								91,527
								(39,162)
								815
								8,677
								61,857
								(10,133)
								51,724
(524)	(517)	(1,030)	-	2,022	-	17,316	-	17,267

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

אפריקה ישראל נכסים בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 4 - דיווח מגזרי (המשך)

הרכב:

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2014 (לא מבוקר)

סר"כ	אחרות*	רומניה	בולגריה	גרמניה	פולין	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 ₪
231,482	1,419	61,830	2,059	8,756	112,481	12,890	12,275	19,772
94,675	(22)	49,509	641	6,131	2,472	11,634	10,467	13,842
(10,217)								
84,458								
(50,186)								
950								
1,238								
36,460								
(13,575)								
22,885								
18,137	-	20,356	(178)	-	-	(231)	(558)	(1,252)

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

* סווג מחדש.

אפריקה ישראל נכסים בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 4 - דיווח מגזרי (המשך)

ההרכב:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2014 (מבוקר)

ס"כ	אחרות *	רומניה	בולגריה	גרמניה	פולין	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
726,033	2,420	343,334	(7,280)	57,172	139,613	57,686	35,680	97,408
508,475	(1,764)	312,858	(17,148)	47,684	8,623	53,513	27,335	77,374
(47,833)								
460,642								
(248,880)								
169,410								
747								
381,919								
(99,956)								
281,963								
(12,193)	-	(6,238)	(5,955)	-	-	-	-	-
165,510	(1,278)	165,633	(14,995)	21,298	(191)	6,088	(18,638)	7,593

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 הכנסה

רווח נקי לשנה

מידע נוסף:

הפחתת מלאי למחיר מימוש

שינוי בשווי הוגן נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה

* סווג מחדש.

אפריקה ישראל נכסים בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 5 - אירועים נוספים בתקופת החשבון

- א. בהמשך לאמור בביאור 18 ה' לדוח הכספי השנתי, ביצעה החברה במהלך החודשים פברואר ומרץ 2015, הרחבות לסדרת אג"ח ז' ובמסגרת זו גייסה החברה כ- 206 מיליון ש"ח ברוטו כנגד הנפקת 220 מיליון ש"ח ע.נ אג"ח בריבית אפקטיבית של 5.5%-5%. הוצאות ההנפקה הסתכמו לסך של כ- 1.7 מיליון ש"ח.
- ב. בחודש ינואר 2015, חתמה חברת בת בישראל (בבעלות מלאה של החברה) על אופציה למכירת חלקה בקרקע באיזור לוד לצד ג' תמורת סך של כ-15.5 מיליון ש"ח (חלקה של החברה בתמורה) אשר אמורים להתקבל במהלך השנים 2015-2016. תמורת האופציה קיבלה החברה סכום של 750 אלפי ש"ח אשר במקרה של מימושה, יקוזז הסכום מתמורת המכירה הכוללת. החברה לא צופה רווח או הפסד מהותיים בהשלמת העסקה.
- ג. בהמשך לאמור ד.6' לדוח הכספי השנתי, בדבר פרווייט דירור להשכרה גליל ים, החברה יחד עם אפריקה ישראל מגורים בע"מ (חברה בבעלות עקיפה של בעלת השליטה ולהלן: "אפריקה מגורים") התקשרו בהסכם לקבלת מימון לתכנון והקמת הפרוייקט (להלן: "הסכם ההלוואה").
- המלווה התחייבה להעמיד מימון עבור הפרוייקט, בסכום כולל של עד כ- 300 מיליון ש"ח, כאשר תקופת ההלוואה נקבעה באופן שכ- 3.25 שנים מיוחסות לתקופת ההקמה של הפרוייקט ("תקופת ההקמה") ו- 21 השנים האחרונות מיוחסות לתקופת ההשכרה של הדירות בפרוייקט ("תקופת ההפעלה"). כמו כן, סוכם על הארכתה של תקופת ההלוואה לתקופה נוספת של עד מספר שנים, בתנאים מסוימים.
- בהסכם ההלוואה נקבעו התניות פיננסיות במספר הקשרים (כגון אירועי העמדה לפירעון מיידי, זכות הלוות לביצוע משיכת ההגדלה, זכות הלוות לחלוקת עודפים, זכות הלוות להפחתת זכות החזרה של המלווה כלפיהן, ועוד). ביחס לאירועי העמדה לפירעון מיידי, נקבעו התניות פיננסיות לענין יחס הכיסוי בין תזרים המזומנים הזמין לשירות החוב בתקופה של 12 החודשים הקודמים למועד הבדיקה הרלוונטי לבין כלל תשלומי שירות החוב בתקופה זו (ADSCR); יחס הכיסוי בין תזרים המזומנים הזמין לשירות החוב החזוי עד מועד הפירעון הסופי של ההלוואה מהוון על פי שיעור הממוצע המשוקלל של הריביות בגין הלוואות הפרוייקט לבין היתרה הבלתי מסולקת של הלוואות הפרוייקט במועד הבדיקה הרלוונטי (LLCR); יחס כיסוי עתידי; דירוג החוב על ידי חברת דירוג בדרגה מינימאלית. כמו כן נקבעו בהסכם המימון מנגנונים לתיקון הפרות של ההתניות הפיננסיות הנ"ל. נכון לתאריך הדוח על המצב הכספי, טרם התקבלה בפועל הלוואה זו.
- להבטחת פירעון ההלוואה ישועבדו לטובת המלווה, בין היתר, כל זכויות הלוות במקרקעין נשוא הפרוייקט, כל זכויות הלוות בהסכמי השכירות מול הדיירים בפרוייקט (לרבות הבטוחות שיינתנו להם על ידי הדיירים), כל זכויות הלוות על פי מסמכי המכרז מול מדינת ישראל, כל זכויות הלוות בהסכם ההקמה מול דניה סיבוס, כל זכויות הלוות מול קבלן התפעול של הפרוייקט (ככל שיהיה גורם שאינו הלוות עצמן או בשליטתן), וכן כל זכויות הלוות ביחס למסמכי הפרוייקט המהותיים ובמיזם המשותף.
- ד. במהלך חודש פברואר 2015 זכתה החברה במכרז לרכישת בניין בוורשה, פולין תמורת סך של כ- 2.2 מיליון יורו. בכוונת החברה לפתח את הנכס למגורים ומסחר בשטח כולל של כ- 5,000 מ"ר. עסקת הרכישה הושלמה במהלך מרץ 2015.
- ה. במהלך מרץ 2015 חתמה חברה בת פולנית של אפי אירופה על הסכם מקדמי לרכישת קרקע בסך של 3,200 אלפי יורו בעיר קראקוב, פולין שעליה מתוכנן להיבנות פרויקט משרדים בשטח כולל להשכרה של 16,400 מ"ר. במועד החתימה שילמה החברה מקדמה בסך של 600 אלפי יורו, השלמת העסקה צפויה בחודש מאי 2015. כמו כן, נחתם הסכם מותנה לרכישת קרקע סמוכה שעליה מתוכנן להיבנות פרויקט משרדים בשטח כולל להשכרה של 7,950 מ"ר.
- ו. במהלך חודש מרץ 2015 חתמה חברת בת בבגלרד, סרביה על הסכם למימון מחדש של שלב א' בפרוייקט, עם הבנק המממן. ההסכם קובע כי הלוואה בסך של כ- 16 מיליון יורו תפרע ובמקומה תקבל החברה הלוואה בהיקף של כ- 20.7 מיליון יורו אשר תסווג לזמן ארוך.

אפריקה ישראל נכסים בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 6 - מידע תמציתי על חברות כלולות

להלן מידע תמציתי מתוך הדוחות הכספיים של חברת מחצית היובל בע"מ, (להלן: "מחצית היובל"), חברה כלולה בישראל המוחזקת בשיעור של 49% בידי הקבוצה, ואשר נכללת בדוחות הכספיים בשיטת השווי המאזני:

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ		
	2014	2015	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
74,553	75,346	75,068	נכסים שוטפים
1,014,718	1,011,690	1,014,718	נכסים שאינם שוטפים
<u>1,089,271</u>	<u>1,087,036</u>	<u>1,089,786</u>	סך נכסים
41,878	41,087	41,083	התחייבויות שוטפות
822,818	832,270	812,877	התחייבויות שאינן שוטפות
<u>864,696</u>	<u>873,357</u>	<u>853,960</u>	סך התחייבויות
<u>224,575</u>	<u>213,679</u>	<u>235,826</u>	נכסים נטו
<u>110,042</u>	<u>104,702</u>	<u>115,555</u>	חלק בהון המיוחס לבעלים של החברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		
	2014	2015	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
72,566	18,173	18,446	הכנסות
(56,210)	(12,713)	(7,197)	הוצאות
<u>16,356</u>	<u>5,460</u>	<u>11,249</u>	רווח נקי לתקופה
<u>8,014</u>	<u>2,675</u>	<u>5,512</u>	רווח נקי המיוחס לבעלים של החברה

ביאור 7 - אירועים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי

א. בהמשך לאמור בביאור 28ה. לדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה לשנת 2014, בקשר עם שומות מס שקיבלה החברה בגין השנים 2008 ועד 2010 ושומות מס שקיבלה חברה בת בבעלותה המלאה של החברה ("חברת הבת") בגין השנים 2009 ו-2011, ובקשר עם ההשגות שהגישה החברה על השומות המס כאמור, החברה מעדכנת כי ביום 11 במאי 2015 התקבלו במשרדי החברה צווים לתשלום בגין שומות המס האמורות של החברה עבור השנים 2008 ועד 2010 ובגין שומת המס האמורה של חברת הבת עבור שנת 2011 בסכום כולל של כ-280 מיליון ש"ח (כולל הפרשי הצמדה וריבית).

החברה וחברת הבת חולקות על עמדותיה של רשות המסים וסבורות כי יש להן טענות טובות כנגד עמדות אלו, וזאת, בין היתר, בהתבסס על עמדת יועציה המשפטיים. בכוונת החברות להגיש הודעות ערעור על הצווים בהתאם להוראות הדין.

יצוין, כי בגין חלק מהנושאים הרלוונטיים לשומות המס כבר כללה החברה בדוחותיה הכספיים המאוחדים הפרשות מתאימות ובגין חלקם האחר לא נערכו הפרשות, כל זאת בהסתמך על חוות דעת של יועציה המשפטיים של החברה ושל חברת הבת.

ב. במהלך אפריל 2015 נחתם הסכם בין חברה בת גרמנית של אפי אירופה ("החברה הבת") לבין צד שלישי ("הרוכש"), על-פיו תמכור החברה הבת לרוכש את זכויות הבעלות שלה בנכס מניב בעיר אאן שבגרמניה, בתמורה לסך של כ-5,700 אלפי אירו. השלמת העסקה הנ"ל כפופה למספר תנאים מתלים בהתאם להוראות ההסכם. החברה הכירה ברווחי שערך של 473 אלפי אירו (כ-2 מיליון ש"ח) בהתאם למחיר המכירה. כמו כן, החברה סיווגה את הנכס לסעיף נכסים של קבוצת מימוש המוחזקים למכירה.