

אפריקה ישראל נכסים בע"מ

**מידע כספי ביניים נפרד
ליום 31 במרץ 2015**

(בלתי מבוקר)

אפריקה ישראל נכסים בע"מ

מידע כספי ביניים נפרד
ליום 31 במרץ 2015

(בלתי מבוקר)

תוכן העניינים

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

לכבוד
בעלי המניות של
אפריקה ישראל נכסים בע"מ
יהוד

א.ג.נ.,

**הנדון: דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר על המידע הכספי הביניים הנפרד
לפי תקנה 38' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970**

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה 38' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 של אפריקה ישראל נכסים בע"מ (להלן - "החברה") ליום 31 במרץ 2015 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. המידע הכספי הביניים הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה 1 של לשכת רואי חשבון בישראל "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי נפרד לתקופות ביניים מורכבת 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 שניוודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

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

**בריטמן אלמגור זהר ושות'
רואי חשבון**

**סומך חייקין
רואי חשבון**

תל אביב, 19 במאי, 2015

אפריקה ישראל נכסים בע"מ

נתונים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ	
2014	2014	2015
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
743,356	718,496	747,211
91,991	13,293	106,548
1,010,788	787,681	881,310
2,185,675	2,365,952	2,163,890
1,899	1,899	1,899
461	500	332
<u>4,034,170</u>	<u>3,887,821</u>	<u>3,901,190</u>
1,268	415	1,673
20,984	19,447	18,037
13,245	45,472	1,391
805	921	810
<u>190,885</u>	<u>83,997</u>	<u>325,770</u>
227,187	150,252	347,681
8,688	8,688	8,688
<u>235,875</u>	<u>158,940</u>	<u>356,369</u>
<u>4,270,045</u>	<u>4,046,761</u>	<u>4,257,559</u>

נכסים

נכסים שאינם שוטפים

נדל"ן להשקעה
נדל"ן להשקעה בהקמה
השקעות בחברות מוחזקות
הלוואות לחברות מוחזקות
פקדונות לזמן ארוך בתאגיד בנקאי
רכוש אחר

סה"כ נכסים שאינם שוטפים

נכסים שוטפים

לקוחות
חייבים ויתרות חובה
חברות קשורות
נכס מס שוטף
מזומנים ושווי מזומנים

נכסים של קבוצת מימוש המוחזקים למכירה

סה"כ נכסים שוטפים

סה"כ נכסים

אפריקה ישראל נכסים בע"מ

נתונים על המצב הכספי

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

56,372	56,360	56,372
1,881,110	1,881,110	1,881,110
(476,742)	(425,398)	(719,898)
<u>1,221,250</u>	<u>1,050,770</u>	<u>1,270,491</u>
<u>2,681,990</u>	<u>2,562,842</u>	<u>2,488,075</u>

713,305	666,567	909,142
379,298	360,734	374,999
2,900	2,672	2,887
299	293	299
<u>1,095,802</u>	<u>1,030,266</u>	<u>1,287,327</u>

64,058	62,988	63,366
158,391	129,280	156,063
232,415	234,874	229,910
-	1,000	-
37,389	25,511	32,818
<u>492,253</u>	<u>453,653</u>	<u>482,157</u>
<u>4,270,045</u>	<u>4,046,761</u>	<u>4,257,559</u>

התחייבויות והון עצמי

הון עצמי

	הון מניות
	פרמיה על מניות
	קרנות הון
	עודפים
	סה"כ הון עצמי המיוחס לבעלים של החברה

התחייבויות שאינן שוטפות

	אגרות חוב
	התחייבויות לתאגידים בנקאיים
	התחייבויות אחרות לזמן ארוך
	התחייבויות בגין הטבות לעובדים
	סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות

התחייבויות שוטפות

	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים וחלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך
	חלויות שוטפות של אגרות חוב
	חברות קשורות
	הפרשות
	ספקים, זכאים ויתרות זכות
	סה"כ התחייבויות שוטפות
	סה"כ התחייבויות והון עצמי

אריאל גולדשטיין - סמנכ"ל כספים

אברהם נובוגרוצקי - מנכ"ל

נדב גרינשפון - יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור המידע הכספי: 19 במאי 2015

אפריקה ישראל נכסים בע"מ

נתונים על הרווח 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)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
55,044	12,472	14,786
3,666	-	-
1,487	-	-
295	28	34
<u>60,492</u>	<u>12,500</u>	<u>14,820</u>
8,418	2,502	1,479
1,991	1,047	539
3,746	1,133	607
-	269	322
994	-	789
<u>15,149</u>	<u>4,951</u>	<u>3,736</u>
<u>45,343</u>	<u>7,549</u>	<u>11,084</u>
87,673	21,993	20,481
(74,998)	(10,459)	(5,896)
<u>12,675</u>	<u>11,534</u>	<u>14,585</u>
58,018	19,083	25,669
<u>207,876</u>	<u>1,533</u>	<u>23,535</u>
265,894	20,616	49,204
-	-	-
<u>265,894</u>	<u>20,616</u>	<u>49,204</u>

הכנסות

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

הוצאות

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

סה"כ הוצאות

רווח מפעולות רגילות

הכנסות מימון

הוצאות מימון

הכנסות מימון, נטו

רווח לאחר הכנסות מימון נטו

חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו ממס

רווח לפני מסים על הכנסה

מסים על הכנסה

רווח לתקופה המיוחס לבעלים של החברה

אפריקה ישראל נכסים בע"מ
נתונים על הרווח הכולל

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
	2014	2015
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
265,894	20,616	49,204
(11,133)	434	50
9,624	-	-
(35,130)	14,834	(243,206)
(36,639)	15,268	(243,156)
<u>229,255</u>	<u>35,884</u>	<u>(193,952)</u>

רווח לתקופה המיוחס לבעלים של החברה

רווח כולל אחר

רווח (הפסד) בגין גידור תזרימי מזומנים, נטו ממס
מימוש קרן הון בגין גידור תזרימי מזומנים של חברה מוחזקת
הפרשי תרגום בגין פעילויות חוץ, נטו ממס

רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה

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

אפריקה ישראל נכסים בע"מ

נתונים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
2014	2014	2015
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
265,894	20,616	49,204
(207,876)	(1,533)	(23,535)
248	71	154
246	82	37
(12,675)	(11,534)	(14,585)
-	-	(5)
(1,487)	269	322
(3,666)	-	-
(225,210)	(12,645)	(37,612)
4,412	9,179	1,922
(856)	(3)	(405)
4,909	(1,739)	(169)
6	-	-
8,471	7,437	1,348
49,155	15,408	12,940
193,568	(25,627)	(47,904)
(106,719)	(8,202)	(18,734)
(138)	-	(25)
(805)	(921)	-
6,018	6,018	-
(1,899)	(1,899)	-
90,025	(30,631)	(66,663)
5,533	6,261	(559)
60,089	26,210	4,702
12	-	-
(21,458)	(5,220)	(5,386)
197,337	-	204,499
(63,896)	(22,357)	(23,283)
(75,000)	-	-
(130,762)	-	-
(15,293)	(851)	8,513
(43,438)	4,043	188,486
95,742	(11,180)	134,763
95,265	95,265	190,885
(122)	(88)	122
190,885	83,997	325,770

תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת

רווח נקי לתקופה

התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת:

חלק הקבוצה ברווחי חברות מוחזקות, נטו ממס

פחת והפחתות

תשלומים מבוססי מניות לעובדים

הכנסות מימון, נטו

מיסי הכנסה ששולמו, נטו

שינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה

שינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה

שינוי בסעיפי רכוש והתחייבויות:

שינוי בחייבים ויתרות חובה

שינוי בלקוחות

שינוי בספקים, זכאים, יתרות זכות והפרשות

שינוי בהטבות לעובדים

מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת

תזרימי מזומנים לפעילות השקעה

השקעות והלוואות לחברות מוחזקות, נטו

השקעה בנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה

רכישת רכוש אחר

תשלום מס בגין מימוש נדל"ן להשקעה

תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה

השקעות בפקדונות לזמן קצר, נטו

מזומנים נטו (ששימשו לפעילות) שנבעו מפעילות השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים, נטו

קבלת הלוואה לזמן ארוך מתאגיד בנקאי

תמורה ממימוש אופציות למניות

פרעון הלוואה לזמן ארוך מתאגיד בנקאי

הנפקת אגרות חוב, בניכוי הוצאות הנפקה

ריבית ששולמה

דיבידנד ששולם

פרעון אגרות חוב

פרעון אשראי לזמן קצר מחברות קשורות

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון

גידול (קיטון) במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

השפעת תנועות בשער חליפין על יתרות מזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

אפריקה ישראל נכסים בע"מ

מידע כספי נפרד נוסף

א. כללי:

(1) כללי:

המידע הכספי הנפרד של החברה ערוך בהתאם להוראות תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים) התש"ל-1970.

(2) הגדרות:

החברה - אפריקה ישראל נכסים בע"מ.

חברה מוחזקת - כהגדרתה בביאור 1.א בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2014.

(3) לתאריך הדוח הכספי, לחברה גירעון 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 בסולו הינו בסך של כ- 103 מיליון ש"ח. החברה פועלת במגמה להגדיל את היתרות הנזילות שבידיה ולהקטין את התחייבויותיה לזמן קצר וזאת ע"י מספר פעולות:

א. 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 המקוריים.

ב. הארכת מועדי פירעון של הלוואות לזמן קצר שנלקחו למימון הקמת נכסים מניבים והמרתם להלוואות לזמן ארוך.

ג. מימוש נכסים מניבים במדינות הפעילות של החברה ו/או החזר כספים באמצעות מימון מחדש, ו/או מימוש השקעות בחברות מוחזקות.

ד. גיוס אגרות חוב ו/או הרחבת סדרה קיימת. לעניין גיוס אגרות חוב סדרה ז' שבוצע במהלך תקופת החשבון ראה ביאור ב.1.

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

(4) מדיניות חשבונאית:

המידע הכספי הנפרד נערך בהתאם למדיניות החשבונאית המפורטת בביאור 3.א לדוחות הכספיים הנפרדים השנתיים של החברה.

ב. אירועים עיקריים בתקופת הדוח:

(1) בהמשך לאמור בביאור 18 ה' לדוחות הכספיים המאוחדים השנתיים, 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.ג. אג"ח. הוצאות ההנפקה הסתכמו לסך של כ- 1.7 מיליון ש"ח.

(2) בהמשך לאמור בביאור 6.ד' לדוחות הכספיים המאוחדים השנתיים, בדבר פרויקט דיור 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 הפרויקט (להלן: "הסכם ההלוואה").

המלווה התחייבה להעמיד מימון עבור הפרויקט, בסכום כולל של עד כ- 300 מיליון ש"ח, כאשר תקופת ההלוואה נקבעה באופן שכ- 3.25 שנים מיוחסות לתקופת ההקמה של הפרויקט ("תקופת ההקמה") ו- 21 השנים האחרונות מיוחסות לתקופת ההשכרה של הדירות בפרויקט ("תקופת הפעולה"). 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 מידי, זכות הלוואת לביצוע משיכת ההגדלה, זכות הלוואת לחלוקת עודפים, זכות הלוואת להפחתת זכות החזרה של המלווה כלפיהן, ועוד). ביחס לאירועי העמדה לפירעון מידי, 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 הפרויקט לבין היתרה הבלתי מסולקת של הלוואות הפרויקט 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.

אפריקה ישראל נכסים בע"מ

מידע כספי נפרד נוסף

ב. אירועים עיקריים בתקופת הדוח: (המשך)

(2) (המשך)

נכון לתאריך הדוח על המצב הכספי טרם התקבלה בפועל הלוואה זו.

להבטחת פירעון הלוואה ישועבדו לטובת המלווה, בין היתר, כל זכויות הלוות במקרקעין נשוא הפרויקט, כל זכויות הלוות בהסכמי השכירות מול הדיירים בפרויקט (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 הפרויקט (ככל שיהיה גורם שאינו הלוות עצמן או בשליטתן), וכן כל זכויות הלוות ביחס למסמכי הפרויקט המהותיים ובמיזם המשותף.

(3) בתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2015 העמידה החברה הלוואות נוספות לחברה המוחזקת אפי אירופה בסך של 11 מיליון יורו.

ג. אירועים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי

בהמשך לאמור בביאור 28. 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 11.5.2015 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. בכוננת 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.