

אפריקה ישראל נכסים בע"מ

**דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים
ליום 30 ביוני 2015**

(בלתי מבוקרים)

אפריקה ישראל נכסים בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים
ליום 30 ביוני 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
7-11	דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון
12-13	דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים
14	ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

בריטמן
מרכז
תל א.
ת.ד.י.
טל:
פקס:
:o.il
:o.il

סומ
מגד
רחוב
תל-ז
טלפו
פקס
איר

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של אפריקה ישראל נכסים בע"מ, החברה וחברות בנות שלה (להלן - "הקבוצה"), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 30 ביוני 2015 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על רווח והפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של שישה ושלשה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים אלו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלו 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, 16 באוגוסט, 2015

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

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני		
	2014	2015	
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
5,315,859	5,115,199	4,972,414	נכסים שאינם שוטפים
717,400	558,011	665,661	נדל"ן להשקעה
11,424	10,500	9,468	נדל"ן להשקעה בהקמה
189,666	181,955	190,102	רכוש קבוע, נטו
11,131	15,159	8,490	השקעות והלוואות לחברות מוחזקות
14,207	15,660	14,109	הלוואות וחייבים לזמן ארוך
7,335	7,266	6,459	נכסי מסים נדחים
920,877	914,754	812,838	מוניטין
7,187,899	6,818,504	6,679,541	מלאי מקרקעין
			סה"כ נכסים שאינם שוטפים
100,124	120,250	114,004	נכסים שוטפים
28,366	27,475	24,630	מלאי בניינים למכירה
3,046	4,097	2,236	לקוחות
86,176	99,183	73,243	נכסי מסים שוטפים
71,015	58,914	62,143	חייבים ויתרות חובה
308,170	249,409	326,608	השקעות לזמן קצר
596,897	559,328	602,864	מזומנים ושווי מזומנים
26,849	416,266	108,966	
623,746	975,594	711,830	נכסים של קבוצת מימוש המוחזקים למכירה
7,811,645	7,794,098	7,391,371	סה"כ נכסים שוטפים

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	
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)	(490,561)	(745,724)
1,221,250	1,155,843	1,277,759
2,681,990	2,602,752	2,469,517
174,885	162,853	161,601
2,856,875	2,765,605	2,631,118
2,677,748	1,263,054	2,426,397
13,975	26,854	6,352
713,305	796,213	914,136
94,515	86,120	62,651
535	528	510
422,721	382,995	371,492
3,922,799	2,555,764	3,781,538
616,711	1,786,960	567,302
158,391	129,944	83,932
39,239	46,473	52,056
159,742	140,745	178,533
2,353	3,684	3,831
54,232	53,409	90,036
1,303	2,137	3,025
1,031,971	2,163,352	978,715
-	309,377	-
1,031,971	2,472,729	978,715
7,811,645	7,794,098	7,391,371

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
התחייבויות של קבוצת מימוש המוחזקת למכירה
סה"כ התחייבויות שוטפות

אריאל גולדשטיין - סמנכ"ל כספים

אברהם נובוגרוצקי - מנכ"ל

נדב גרינשפון - יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 16 באוגוסט, 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 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
	2014	2015	2014	2015	
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
404,664	103,268	92,846	201,196	186,904	הכנסות
144,209	10,616	12,381	124,913	14,689	הכנסות מהשכרת והפעלת נכסים
157,142	-	11,282	-	28,566	הכנסות מעסקאות בניה ומקרקעין
8,368	-	999	-	982	עליה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
11,650	1,615	1,074	2,544	2,635	עליה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה, נטו
726,033	115,499	118,582	328,653	233,776	הכנסות אחרות
25,316	6,443	3,822	13,110	9,466	הוצאות
135,238	8,417	11,177	119,380	13,112	הוצאות הפעלת ואחזקת נכסים
10,302	1,576	1,641	4,199	3,149	הוצאות בגין עסקאות בניה ומקרקעין
47,831	12,008	10,135	22,890	20,314	הוצאות מכירה ושיווק
12,193	-	-	-	-	הוצאות הנהלה וכלליות
-	21,235	-	2,907	-	הפחתת מלאי למחיר מימוש, נטו
-	2,094	-	2,285	-	ירידה בשווי הוגן נדל"ן להשקעה, נטו
34,511	10,848	6,001	26,546	10,402	ירידה בשווי הוגן נדל"ן להשקעה בהקמה, נטו
265,391	62,621	32,776	191,317	56,443	הוצאות אחרות
460,642	52,878	85,806	137,336	177,333	רווח תפעולי
(248,880)	(70,025)	(65,734)	(120,211)	(104,896)	הוצאות מימון
169,410	166,445	1,205	167,395	2,020	הכנסות מימון
(79,470)	96,420	(64,529)	47,184	(102,876)	(הוצאות) הכנסות מימון, נטו
747	(2,046)	(5,329)	(808)	3,348	חלק ברווחי (בהפסדי) חברות כלולות, נטו ממש
381,919	147,252	15,948	183,712	77,805	רווח לפני מיסים על ההכנסה
(99,956)	(38,789)	(6,547)	(52,364)	(16,680)	מיסים על ההכנסה
281,963	108,463	9,401	131,348	61,125	רווח נקי לתקופה
265,894	104,991	7,231	125,607	56,435	מיוחס ל:
16,069	3,472	2,170	5,741	4,690	בעלים של החברה
281,963	108,463	9,401	131,348	61,125	זכויות שאינן מקנות שליטה
9.34	3.69	0.25	4.41	1.98	רווח למניה רגילה אחת (בש"ח) בת 1 ש"ח ע.נ.
					המיוחס לבעלים של החברה:
					רווח בסיסי ומדולל למניה (בש"ח)

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
	2014	2015	2014	2015
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
281,963	108,463	9,401	131,348	61,125
(9,390)	347	6,335	1,340	6,637
9,624	-	-	-	-
(37,180)	(69,685)	(33,838)	(53,809)	(293,593)
(36,946)	(69,338)	(27,503)	(52,469)	(286,956)
<u>245,017</u>	<u>39,125</u>	<u>(18,102)</u>	<u>78,879</u>	<u>(225,831)</u>
229,255	39,263	(18,595)	75,149	(212,547)
15,762	(138)	493	3,730	(13,284)
<u>245,017</u>	<u>39,125</u>	<u>(18,102)</u>	<u>78,879</u>	<u>(225,831)</u>

רווח נקי לתקופה

רווח (הפסד) כולל אחר:

רווח 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

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 אלפי ש"ח	עודפים אלפי ש"ח	קרן הערכה מחדש עם זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן הון בגין הפרשי תרגום של פעילות חוץ	קרן הון	קרן הון	פרמיה על מניות אלפי ש"ח	הון מניות 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
61,125	4,690	56,435	56,435	-	-	-	-	-	-
6,637	608	6,029	-	-	-	-	6,029	-	-
(293,593)	(18,582)	(275,011)	-	-	(275,011)	-	-	-	-
(225,831)	(13,284)	(212,547)	56,435	-	(275,011)	-	6,029	-	-
74	-	74	74	-	-	-	-	-	-
2,631,118	161,601	2,469,517	1,277,759	(7,694)	(734,250)	6,600	(10,380)	1,881,110	56,372

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 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 30 ביוני 2015

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	מיון קרן הון מגידור תזרימי מזומנים למימוש	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	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	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2014 (בלתי מבוקר)
131,348	5,741	125,607	125,607	-	-	-	-	-	-	-	יתרה ליום 1 בינואר, 2014
1,340	1,060	280	-	-	-	-	-	280	-	-	רווח נקי לתקופה
-	-	-	-	-	(6,966)	-	-	6,966	-	-	רווח מגידור תזרימי מזומנים, נטו ממס העברה למימון למימוש
(53,809)	(3,071)	(50,738)	-	-	-	(50,738)	-	-	-	-	הפרשי תרגום בגין פעילויות חוץ, נטו ממס
78,879	3,730	75,149	125,607	-	(6,966)	(50,738)	-	7,246	-	-	סה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה
(4,661)	(5,224)	563	-	563	-	-	-	-	-	-	רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה
164	-	164	164	-	-	-	-	-	-	-	תשלומים מבוססי מניות
<u>2,765,605</u>	<u>162,853</u>	<u>2,602,752</u>	<u>1,155,843</u>	<u>(7,694)</u>	<u>(6,966)</u>	<u>(474,847)</u>	<u>6,600</u>	<u>(7,654)</u>	<u>1,881,110</u>	<u>56,360</u>	יתרה ליום 30 ביוני 2014

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

מתייחס לבעלים של החברה

סך הכל הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ	עודפים	קרן הערכה מחדש עם זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן הון הפרשי תרגום של פעילות חוץ	קרן הון	קרן הון	פרמיה על מניות	הון מניות
				אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		אלפי ש"ח
2,649,183	161,108	2,488,075	1,270,491	(7,694)	(702,445)	6,600	(16,359)	1,881,110	56,372
9,401	2,170	7,231	7,231	-	-	-	-	-	-
6,335	356	5,979	-	-	-	-	5,979	-	-
(33,838)	(2,033)	(31,805)	-	-	(31,805)	-	-	-	-
(18,102)	493	(18,595)	7,231	-	(31,805)	-	5,979	-	-
37	-	37	37	-	-	-	-	-	-
<u>2,631,118</u>	<u>161,601</u>	<u>2,469,517</u>	<u>1,277,759</u>	<u>(7,694)</u>	<u>(734,250)</u>	<u>6,600</u>	<u>(10,380)</u>	<u>1,881,110</u>	<u>56,372</u>

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום

30 ביוני 2015 (בלתי מבוקר)

יתרה ליום 1 באפריל, 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 30 ביוני 2015

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

מתייחס לבעלים של החברה

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

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

יתרה ליום 1
באפריל, 2014
רווח נקי לתקופה
רווח מגידור תזרימי
מזומנים, נטו ממס
העברה למיועד
למימוש
הפרשי תרגום בגין
פעילויות חוץ, נטו
ממס

**סה"כ רווח (הפסד)
כולל לתקופה**

רכישת זכויות שאינן
מקנות שליטה
תשלומים מבוססי
מניות

**יתרה ליום 30 ביוני
2014**

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

מתייחס לבעלים של החברה

סך הכל הון אלפי ש"ח	זכויות שאינן מקנות שליטה אלפי ש"ח	סה"כ אלפי ש"ח	עודפים אלפי ש"ח	קרן הון	קרן הון	קרן הון מפעולות עם בעל שליטה אלפי ש"ח	קרן הון מגידור תזרימי מזומנים אלפי ש"ח	פרמיה על מניות אלפי ש"ח	הון מניות אלפי ש"ח
				מעסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה אלפי ש"ח	קרן הון בגין הפרשי תרגום של פעילות חוץ 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 לתקופה
רווח (הפסד) מגידור תזרימי
מזומנים, נטו ממס
מימוש חברה מוחזקת
הפרשי תרגום בגין פעילויות
חוץ, נטו ממס
**סה"כ רווח (הפסד) כולל
לתקופה**
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 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
	2014	2015	2014	2015
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
281,963	108,463	9,401	131,348	61,125
(747)	2,046	5,329	808	(3,348)
(5,308)	-	-	-	-
2,624	587	611	1,167	1,404
12,193	-	-	-	-
79,470	(96,420)	64,529	(47,184)	102,876
99,956	38,789	6,547	52,364	16,680
(4,007)	(1,834)	332	(2,786)	(1,036)
(157,142)	21,235	(11,282)	2,907	(28,566)
(8,368)	2,094	(999)	2,285	(982)
1,690	-	-	-	-
6	-	-	-	-
284	82	37	164	74
20,651	(33,421)	65,104	9,725	87,102
83,643	(2,960)	(4,715)	94,330	(17,023)
9,864	(4,284)	2,936	2,398	4,675
363	(154)	(2,891)	1,156	929
34,118	8,591	4,169	18,597	5,154
(1,683)	(39)	1,150	(864)	1,921
(11,360)	(59,649)	37,953	(7,730)	46,377
114,945	(58,495)	38,602	107,887	42,033
417,559	16,547	113,107	248,960	190,260
(16,049)	(1,004)	(1,442)	(55)	(3,762)
(4,830)	(5)	-	(926)	-
9,249	-	-	-	-
122,642	-	-	6,042	-
(99,650)	(28,949)	(13,711)	(55,727)	(27,010)
(201,796)	(26,577)	(97,236)	(56,775)	(136,684)
(5,528)	(2,763)	(131)	(3,182)	(490)
88,438	4,690	-	88,438	17,090
(8,114)	(10,352)	(699)	(12,253)	1,804
(23,959)	(14,562)	324	(12,864)	1,600
(139,597)	(79,522)	(112,895)	(47,302)	(147,452)

תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת

רווח נקי לתקופה
**התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי
המזומנים מפעילות שוטפת:**
חלק הקבוצה בהפסדי (ברוחי) 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
פרעונות (השקעות) בפקדונות לזמן ארוך, נטו
פרעונות (השקעות) בפקדונות 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 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
	2014	2015	2014	2015
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
(128,121)	(21,614)	(1,306)	(127,179)	(1,966)
(2,547)	114	(173)	302	(1,118)
(1,659,807)	(131,093)	(113,924)	(163,075)	(161,956)
(130,762)	(74,088)	(73,788)	(74,088)	(73,788)
(229,437)	(59,895)	(47,675)	(120,222)	(104,275)
(75,000)	-	-	-	-
1,894,191	141,009	104,994	171,903	125,724
197,337	197,337	-	197,337	204,499
12	-	-	-	-
(4,661)	(4,661)	-	(4,661)	-
(138,795)	47,109	(131,872)	(119,683)	(12,880)
139,167	(15,866)	(131,660)	81,975	29,928
170,582	268,706	460,283	170,582	308,170
-	(1,849)	-	(1,849)	-
(1,579)	(1,582)	(2,015)	(1,299)	(11,490)
308,170	249,409	326,608	249,409	326,608

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 (קיטון) במזומנים ושווי מזומנים

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

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אפריקה ישראל נכסים בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 1 - כללי

- א.** אפריקה ישראל נכסים בע"מ (להלן - "החברה") הינה חברה תושבת ישראל. תמצית הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה ליום 30 ביוני 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- 267 מיליון ש"ח וכן גירעון בהון חוזר סולו בסך של כ- 119 מיליון ש"ח, ובניכוי הלוואות מחברות בנות ההון החוזר סולו הינו בסך של כ- 110 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- 226 מיליון ש"ח אשר צפויות להיפרע בשנים עשר החודשים הקרובים, בגינן 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 והמרתם להלוואות לזמן ארוך.
 - (3) מימוש נכסים מניבים במדינות הפעילות של החברה ו/או החזר כספים באמצעות מימון מחדש, ו/או מימוש השקעות בחברות מוחזקות. לעניין תזרים נטו מעסקה עם מכון וייצמן למדע ראה ביאור 5(ה) (4) לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31.12.2014.
 - (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 שיושמו 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 (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.
- ג.** הדוחות הכספיים ביניים אושרו לפרסום על ידי הדירקטוריון ביום 16 באוגוסט 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	שער החליפין
מדד בגין	מדד ידוע	היציג של קורונה צ'כית	היציג של האירו
נקודות	נקודות	(ש"ח ל-1 קורונה)	(ש"ח ל-1 אירו)
124.08	123.71	0.156	4.219
124.57	124.20	0.170	4.693
124.32	124.32	0.171	4.725
%	%	%	%

תאריך הדוחות הכספיים:

ליום 30 ביוני 2015
 ליום 30 ביוני 2014
 31 בדצמבר, 2014

שיעורי השינוי:

לתקופה של ששה חודשים שהסתיימה:

(0.2)	(0.5)	(8.8)	(10.7)	ביום 30 ביוני 2015
-	(0.2)	(2.9)	(1.8)	ביום 30 ביוני 2014

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה:

1.1	1.1	-	(1.3)	ביום 30 ביוני 2015
0.5	0.5	(2.9)	(2.5)	ביום 30 ביוני 2014

לשנה שהסתיימה:

(0.2)	(0.1)	(2.3)	(1.2)	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 או על ידי הערכה המתבצעת על ידי החברה.

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 השלמתם בתקופת החשבון של מספר פרויקטים ברומניה ובישראל ביצעה החברה הערכות שווי לנכסים אלו ובעקבות כך רשמה עליה בשווי ההוגן של נכסים אלו בסך של כ- 30 מיליון ש"ח (שיעורי ההיוון שנלקחו לצורך הערכות השווי של נכסים אלו בישראל בין 7.75%-8.5% ברומניה 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 שווים ההוגן:

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

שווי הוגן			ערך בספרים			התחייבויות פיננסיות הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים כולל חלויות שוטפות
ליום 31 בדצמבר 2014	ליום 30 ביוני 2014	ליום 30 ביוני 2015	ליום 31 בדצמבר 2014	ליום 30 ביוני 2014	ליום 30 ביוני 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)	(2,945,871)	(2,918,095)	(3,297,025)	(2,967,124)	(2,889,537)	
(891,251)	(1,019,481)	(1,012,918)	(889,441)	(944,695)	(1,016,249)	אגרות חוב כולל חלויות שוטפות

ב. מכשירים פיננסיים אשר נמדדים בשווי הוגן:

ההתחייבויות הפיננסיות כוללות חוזים להחלפת ריבית המיועדים על ידי הקבוצה לגידור תזרים מזומנים וחזזה אחד להחלפת ריבית אשר אינו מיועד על ידי הקבוצה לגידור תזרימי המזומנים. מכשירים אלו נמדדים כולם בהתאם לרמת מדידה 2, (בהתבסס על נתונים נצפים בקשר לשערי הריבית שאינם מחירים מצוטטים). המכשירים הפיננסיים הנ"ל מוצגים בדוחות הכספיים בהתאם לשוויים ההוגן. יתרתם נכון ליום 30 ביוני 2015 הינה 3,097 אלפי יורו (כ- 13.1 מיליון ש"ח) ו- 64 אלפי יורו (כ- 270 אלפי ש"ח) בהתאמה. השווי ההוגן של אותם מכשירים נאמד לפי ההפרש המהוון של תזרימי המזומנים שבין הריבית הקבועה שמשלמת החברה והריבית המשתנה הצפויה להתקבל על פי עקום הריבית באותו מועד דיווח.

אפריקה ישראל נכסים בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 4 - דיווח מגזרי

ההרכב:

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
52,008	12,171	23,507	3,066	18,713	14,087	109,896	328	233,776
42,067	9,955	20,563	1,184	14,576	2,534	108,765	(2,894)	196,750
								(19,417)
								177,333
								(104,896)
								2,020
								3,348
								77,805
								(16,680)
								61,125
4,563	(913)	(532)	-	2,013	-	24,417	-	29,548

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה

ביום 30 ביוני 2015 (בלתי מבוקר)

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 לתקופה

מידע נוסף:

עליה (ירידה) בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה

ונדל"ן להשקעה בהקמה

אפריקה ישראל נכסים בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 4 - דיווח מגזרי (המשך)

ההרכב:

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
43,069	26,738	26,409	122,676	17,935	3,807	86,027	1,992	328,653
28,466	18,471	25,142	4,884	13,432	(12,743)	81,214	(145)	158,721
								(21,385)
								137,336
								(120,211)
								167,395
								(808)
								183,712
								(52,364)
								131,348
(3,823)	(5,130)	289	-	(33)	(14,293)	17,798	-	(5,192)

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

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 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:

<u>ישראל</u>	<u>צ'כיה</u>	<u>סרביה</u>	<u>פולין</u>	<u>גרמניה</u>	<u>בולגריה</u>	<u>רומניה</u>	<u>אחרות</u>	<u>סה"כ</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>
28,940	5,984	12,533	989	8,049	12,526	49,338	223	118,582
25,274	4,888	11,060	482	6,170	1,827	48,994	(2,855)	95,840
								(10,034)
								85,806
								(65,734)
								1,205
								(5,329)
								15,948
								(6,547)
								9,401
<u>5,087</u>	<u>(396)</u>	<u>498</u>	<u>-</u>	<u>(9)</u>	<u>-</u>	<u>7,101</u>	<u>-</u>	<u>12,281</u>

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה
ביום 30 ביוני 2015 (בלתי מבוקר)

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

אפריקה ישראל נכסים בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 4 - דיווח מגזרי (המשך)

ההרכב:

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
23,297	14,464	13,519	10,195	9,179	1,749	24,197	571	97,171
14,624	8,004	13,508	2,412	7,300	(13,384)	31,704	(122)	64,046
								(11,168)
								52,878
								(70,025)
								166,445
								(2,046)
								147,252
								(38,789)
								108,463
(2,571)	(4,572)	520	-	(33)	(14,115)	(2,558)	-	(23,329)

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה

ביום 30 ביוני 2014 (בלתי מבוקר)

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:

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:

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

לשנה שהסתיימה
ביום 31 בדצמבר 2014 (מבוקר)

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
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 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.ג 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 באזור 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. לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי החברה קיבלה הודעה מהרוכש על מימוש האופציה. בהתאם לכך רשמה החברה עליה בשווי ההוגן של הנכס בסך של מיליון ש"ח.
- ג. בהמשך לאמור 6.ד' לדוח הכספי השנתי, בדבר פרוייקט 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 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 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.
- נכון לתאריך הדוח על המצב הכספי, טרם התקבלה בפועל הלוואה זו.
- להבטחת פירעון ההלוואה 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.
- ד. במהלך חודש פברואר 2015 זכתה החברה במכרז לרכישת בניין בוורשה, פולין תמורת סך של כ- 2.2 מיליון יורו. בכוננת 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. עסקת הרכישה הושלמה במהלך יוני 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 בבולגריה, סרביה על הסכם למימון מחדש של שלב א' בפרויקט, עם הבנק המממן. ההסכם קובע כי הלוואה בסך של כ- 16 מיליון יורו תפרע ובמקומה תקבל החברה הלוואה בהיקף של 20.7 מיליון יורו אשר תסווג לזמן ארוך. בחודש יוני 2015 התקבלה ההלוואה בגין שלב א' בפרויקט וכן נחתם הסכם מימון נוסף להקמת בניין משרדים נוסף בשטח להשכרה כולל של 11,882 מ"ר בסך של כ- 16 מיליון יורו.

אפריקה ישראל נכסים בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 5 - אירועים נוספים בתקופת החשבון (המשך)

ז. 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.

ח. 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. העסקה הושלמה לאחר תאריך הדיווח ביולי 2015. החברה הכירה ברווחי שערור של 473 אלפי אירו (כ- 2 מיליון ש"ח) בהתאם למחיר המכירה. כמו כן, החברה סיווגה את הנכס בדוחות הכספיים ליום 30 ביוני 2015 לסעיף נכסים של קבוצת מימוש המוחזקים למכירה.

ט. במהלך יוני 2015 נחתם הסכם בדבר מימון פרוייקט בנייני משרדים אפי פארק 4+5 בבוקרשט, רומניה. ההלוואה הינה בסך של כ- 39 מיליון אירו ותישא ריבית בשיעור שנתי של 3.4% Euribor+3M. החברה תקבל 50% מהמימון ללא תנאי השכרה מוקדמים ואת יתרת המימון בעת השגת שיעור תפוסה של 40% בפרוייקט. ההלוואה מובטחת, בין היתר, באמצעות משכנתא על הנכס, שעבוד המניות בחברת הבת וערבות החברה. בחודש יולי 2015 הושלמו התנאים המקדמיים לקבלת ההלוואה.

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 30 ביוני		
	2014	2015	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
74,553	73,505	73,735	נכסים שוטפים
1,014,718	1,011,690	1,014,768	נכסים שאינם שוטפים
1,089,271	1,085,195	1,088,503	סך נכסים
41,878	39,363	40,619	התחייבויות שוטפות
822,818	830,195	812,434	התחייבויות שאינן שוטפות
864,696	869,558	853,053	סך התחייבויות
224,575	215,637	235,450	נכסים נטו
110,042	105,662	115,370	חלק בהון המיוחס לבעלים של החברה

אפריקה ישראל נכסים בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 6 - מידע תמציתי על חברות כלולות (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		הכנסות הוצאות רווח נקי לתקופה רווח נקי המיוחס לבעלים של החברה
	2014	2015	
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
72,565	36,301	36,741	
(56,209)	(28,883)	(25,866)	
16,356	7,418	10,875	
8,014	3,635	5,329	

ביאור 7 - אירועים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי

א. בחודש יולי 2015 חתמה החברה הסכם מכירה לצד שלישי (בד בבד עם חתימת הסכם מקביל עם בעלי זכויות נוספים, להלן: ההסכם המקביל"), למכירת זכויותיה של החברה בבית פסגות בתל אביב (להלן: "הנכס") בתמורה לסך של כ- 85 מיליון ש"ח (להלן: "התמורה"). זכויות כלל המוכרים בנכס מוחזקות בשיתוף (מושע), כאשר בבעלות החברה 5% מזכויות הבעלות בשני שלישים מהחלק התחתון של הנכס ו- 50% מזכויות הבעלות בעשר הקומות העליונות בנכס לרבות חלקים מקומה 17 (להלן: "זכויות החברה הנמכרות").

השלמת העסקה כפופה להתקיימותם של מספר תנאים מתלים כמקובל, שעיקרם, קבלת אישור האורגנים המוסמכים של הצדדים. כן הוסכם, כי תנאי ההסכם ותנאי ההסכם המקביל הינם שלובים ומותנים זה בזה, באופן שהפרה ו/או אי קיום תנאי מתנאי ההסכם המקביל ייחשבו כהפרה ו/או אי קיום של תנאי ההסכם (וליהפך). בהתאם להוראות ההסכמים, לרוכשת עומדת הזכות לבטלם לאחר מועד ההשלמה במידה ויחול שינוי מהותי בממכר (לרבות בהיקף הזכויות הנרכשות בו) ו/או בתנאי ההסכמים.

בהקשר זה יצוין, כי ביום 28.7.2015 נתקבלה בידי החברה ובידי הרוכשת הודעה מאת צד ג' שמחזיק בחלק מהזכויות בנכס על קיומה של זכות סירוב העומדת לו, לטענתו, ביחס לחלקן של זכויות החברה הנמכרות (להלן: "זכות הסירוב הנטענת"). החברה דוחה את ההודעה ואת זכות הסירוב הנטענת.

אם וככל שתושלם העסקה, צפויה החברה לקבל לידיה תזרים מזומנים כולל, נטו (לאחר פירעון חלקה בהלוואה ששימשה להקמת הנכס והוצאות מכירה) בסך של כ- 40 מיליון ש"ח. בעקבות עסקה זאת החברה שערכה את הנכס בסכום לא מהותי. החברה סיווגה את חלק הנכס שהוצג בנדל"ן להשקעה בסך של כ- 76 מיליון ש"ח לסעיף נכסים של קבוצת מימוש המוחזקים למכירה.

אפריקה ישראל נכסים בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 7 - אירועים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי (המשך)

ב. בהמשך לביאור 25(ב) לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31.12.2014, בקשר עם הודעה שנמסרה לחברה בת של החברה ברומניה (קוטרוצני פארק ס.א.), שהינה בעלת הזכויות בקניון בבוקרשט, להלן: "**חברת הבת**") מאת הרשויות, לתוספת תשלום מס רכוש בגין שנים קודמות בסך של כ-4.6 מיליון אירו (כולל ריבית וקנסות), וזאת כחלק מחקירה של רשויות המדינה, ולהשגה שהגישה חברת הבת בעניין זה, החברה מעדכנת, כי בסוף חודש יולי 2015 התקבלה הודעה מטעמו של משרד התובע ברומניה על החלטתו לפתוח בהליכים פליליים כנגד חברת הבת ושלושה מעובדיה בגין ביצוע עבירה פלילית של התחמקות ממס, לרבות בקשר עם חוב נוסף לכאורה של חברת הבת בגין אגרות בניה בסך של כ-68 אלפי אירו (לא כולל ריבית וקנסות פיגורים) (להלן: "**החלטת התובע**").

על-פי ייעוץ משפטי שקבלה חברת הבת, החלטת התובע הינה שלב נוסף במסגרת ההליך הפלילי, אך אינה מהווה החלטה סופית על הגשת כתבי אישום כנגד חברת הבת ועובדיה. יצוין כי, לדעת יועציה המשפטיים של חברת הבת, בתהליך קבלת ההחלטות של הרשויות ברומניה בעניין זה נפלו פגמים מהותיים, ובכלל זה בקשר עם חוקיותו של הליך החקירה, ולפיכך בכוונת חברת הבת ועובדיה לפנות לערכאות שיפוטיות במטרה להביא לביטולן של החלטות אלה ולסיומם של ההליכים הפליליים.

להערכת יועציה המשפטיים של חברת הבת, אף שלא ניתן להעריך את הסיכויים לביטולן של ההחלטות כאמור ביחס לצעדים שננקטו עד כה, אם וככל שיוגשו נגד חברת הבת ועובדיה כתבי אישום בגין העבירות הנטענות, עומדות להם טענות הגנה טובות כנגד הרשעתם בשל אי התקיימותם של היסודות הנדרשים על פי הדין הרומני לשם הרשעה פלילית. כאמור בביאור לדוחות הכספיים השנתיים, במהלך שנת 2014 שילמה חברת הבת את עיקר סכום המס נשוא ההליכים המתוארים לעיל (תוספת מס הרכוש), למרות שהיא גם חולקת על עמדת הרשויות ברומניה לענין עצם חבות המס.

להערכת הנהלת החברה, על בסיס חוות הדעת של יועציה המשפטיים של חברת הבת, בגין ההליכים המתוארים לעיל לא צפויה השפעה מהותית על מצבה הכספי של החברה מכפי המוצג בדוחותיה הכספיים ליום 30 ביוני 2015.

ג. במהלך יולי 2015 חתמה חברה בת רומנית של אפי אירופה על הסכם מקדמי מותנה לרכישת קרקע בשטח של כ-39,000 מ"ר בבראשוב, רומניה בסך של כ-9.7 מיליון אירו בהתקיים תנאים מסוימים אשר נקבעו בהסכם בין השאר השגת תב"ע מתאימה. החברה מתכננת לפתח על הקרקע כ-40,000 מ"ר שטחי מסחר וכן כ-12,000 מ"ר שטחי משרדים.