

**אפריקה ישראל נכסים בע"מ**

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

**(בלתי מבוקרים)**

# אפריקה ישראל נכסים בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים  
ליום 30 בספטמבר 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

## **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 2015 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על רווח והפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של תשעה ושלושה 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, ומישום 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, 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 בנובמבר, 2015

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

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 בספטמבר	
2014	2014	2015
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
5,315,859	5,252,817	5,368,896
717,400	653,994	717,388
11,424	11,310	9,477
189,666	176,849	199,013
11,131	12,865	10,359
14,207	14,488	14,882
7,335	7,257	6,723
920,877	903,054	827,253
<u>7,187,899</u>	<u>7,032,634</u>	<u>7,153,991</u>
100,124	104,827	127,979
28,366	25,125	26,314
3,046	3,240	3,755
86,176	95,844	123,324
71,015	55,702	79,536
308,170	128,118	254,764
596,897	412,856	615,672
26,849	433,711	101,500
623,746	846,567	717,172
<u>7,811,645</u>	<u>7,879,201</u>	<u>7,871,163</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		
2014	2014	2015	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		
56,372	56,360	56,372	<b>הון</b>
1,881,110	1,881,110	1,881,110	הון מניות
(476,742)	(524,868)	(639,352)	פרמיה על מניות
1,221,250	1,206,333	1,419,867	קרנות הון
2,681,990	2,618,935	2,717,997	יתרת עודפים
174,885	167,623	178,573	סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה
2,856,875	2,786,558	2,896,570	זכויות שאינן מקנות שליטה
			<b>סה"כ הון</b>
			<b>התחייבויות שאינן שוטפות</b>
2,677,748	2,167,584	2,204,212	הלוואות מתאגידים בנקאיים
13,975	30,345	6,747	התחייבויות לחברות קשורות לזמן ארוך
713,305	714,234	927,715	אגרות חוב
94,515	91,096	67,476	התחייבויות אחרות לזמן ארוך
535	525	519	התחייבויות בגין הטבות לעובדים
422,721	415,025	424,377	התחייבויות מסים נדחים
3,922,799	3,418,809	3,631,046	<b>סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות</b>
			<b>התחייבויות שוטפות</b>
616,711	916,772	921,084	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ומאחרים וחלויות שוטפות של
158,391	158,495	112,886	הלוואות לזמן ארוך
39,239	51,675	36,314	חלויות שוטפות של אגרות חוב
159,742	165,588	170,518	חברות קשורות
2,353	3,516	1,943	ספקים, זכאים ויתרות זכות הפרשות
54,232	53,555	90,327	התחייבויות בגין מסים שוטפים
1,303	1,464	10,475	מקדמות מלקוחות
1,031,971	1,351,065	1,343,547	<b>סה"כ התחייבויות שוטפות</b>
-	322,769	-	התחייבויות של קבוצת מימוש המוחזקת למכירה
1,031,971	1,673,834	1,343,547	<b>סה"כ התחייבויות שוטפות</b>
<b>7,811,645</b>	<b>7,879,201</b>	<b>7,871,163</b>	

אריאל גולדשטיין - סמנכ"ל כספים

אברהם נובורוצקי - מנכ"ל

נדב גרינשפון - יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 19 בנובמבר, 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 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	2014	2015	2014	2015	
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
404,664	100,876	93,390	302,072	280,294	<b>הכנסות</b>
144,209	11,017	7,941	135,930	22,630	הכנסות מהשכרת והפעלת נכסים
157,142	160,539	200,398	157,632	228,964	הכנסות מעסקאות בניה ומקרקעין
8,368	10,686	-	8,401	-	עליה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
11,650	1,790	2,601	4,334	5,236	עליה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה, נטו
726,033	284,908	304,330	608,369	537,124	הכנסות אחרות
25,316	5,904	5,095	19,014	14,561	<b>הוצאות</b>
135,238	9,142	7,004	128,522	20,116	הוצאות הפעלת ואחזקת נכסים
10,302	2,671	2,288	6,870	5,437	הוצאות בגין עסקאות בניה ומקרקעין
47,831	13,110	11,762	36,000	32,076	הוצאות מכירה ושיווק
12,193	12,193	26,304	12,193	26,304	הוצאות הנהלה וכלליות
-	-	1,526	-	544	הפחתת מלאי למחיר מימוש, נטו
34,511	5,530	4,353	32,076	14,755	ירידה בשווי הוגן נדל"ן להשקעה בהקמה, נטו
265,391	48,550	58,332	234,675	113,793	הוצאות אחרות
460,642	236,358	245,998	373,694	423,331	<b>רווח תפעולי</b>
(248,880)	(68,825)	(60,149)	(189,036)	(165,045)	הוצאות מימון
169,410	1,462	571	168,857	2,591	הכנסות מימון
(79,470)	(67,363)	(59,578)	(20,179)	(162,454)	<b>הוצאות מימון, נטו</b>
747	136	5,138	(672)	8,486	<b>חלק ברווחי (הפסדי) חברות כלולות, נטו ממס</b>
381,919	169,131	191,558	352,843	269,363	<b>רווח לפני מיסים על ההכנסה</b>
(99,956)	(37,709)	(39,898)	(90,073)	(56,578)	מיסים על ההכנסה
281,963	131,422	151,660	262,770	212,785	<b>רווח נקי לתקופה</b>
265,894	125,408	142,071	251,015	198,506	<b>מיוחס ל:</b>
16,069	6,014	9,589	11,755	14,279	בעלים של החברה
281,963	131,422	151,660	262,770	212,785	זכויות שאינן מקנות שליטה
9.34	4.41	4.99	8.82	6.97	<b>רווח למניה רגילה אחת (בש"ח) בת 1 ש"ח ע.ב.</b>
					<b>המיוחס לבעלים של החברה:</b>
					<b>רווח בסיסי ומדולל למניה (בש"ח)</b>

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		
	2014	2015	2014	2015	
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
281,963	131,422	151,660	262,770	212,785	<b>רווח נקי לתקופה</b>
(9,390)	(7,397)	215	(6,056)	6,852	<b>רווח (הפסד) כולל אחר:</b>
9,624	-	-	-	-	רווח (הפסד) בגין גידור תזרימי מזומנים, נטו ממס
-	-	392	-	392	מימוש קרן הון בגין גידור תזרימי מזומנים בשל חברה מוחזקת, נטו ממס
(37,180)	(28,154)	113,148	(81,964)	(180,445)	מימוש קרן הון בגין הפרשי תרגום של פעילויות חוץ הפרשי תרגום בגין פעילויות חוץ, נטו ממס
(36,946)	(35,551)	113,755	(88,020)	(173,201)	<b>רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה</b>
245,017	95,871	265,415	174,750	39,584	<b>סה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה</b>
229,255	91,099	248,443	166,248	35,896	<b>סה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה מיוחס ל:</b>
15,762	4,772	16,972	8,502	3,688	בעלים של החברה
245,017	95,871	265,415	174,750	39,584	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 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				
2,856,875	174,885	2,681,990	1,221,250	(7,694)	(459,239)	6,600	(16,409)	1,881,110	56,372
212,785	14,279	198,506	198,506	-	-	-	-	-	-
6,852	885	5,967	-	-	-	-	5,967	-	-
392	-	392	-	-	392	-	-	-	-
(180,445)	(11,476)	(168,969)	-	-	(168,969)	-	-	-	-
39,584	3,688	35,896	198,506	-	(168,577)	-	5,967	-	-
111	-	111	111	-	-	-	-	-	-
<u>2,896,570</u>	<u>178,573</u>	<u>2,717,997</u>	<u>1,419,867</u>	<u>(7,694)</u>	<u>(627,816)</u>	<u>6,600</u>	<u>(10,442)</u>	<u>1,881,110</u>	<u>56,372</u>

**לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום**

**30 בספטמבר 2015 (בלתי מבוקר)**

יתרה ליום 1 בינואר, 2015  
רווח נקי לתקופה  
רווח מגידור תזרימי מזומנים, נטו ממס  
מימוש חברה מוחזקת  
הפרשי תרגום בגין פעילויות חוץ, נטו ממס  
**סה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה**

תשלומים מבוססי מניות

**יתרה ליום 30 בספטמבר 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	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
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 רוח נקי לתקופה רוח (הפסד) מגידור תזרימי מזומנים, נטו ממס העברה למיזעור למימוש הפרשי תרגום בגין פעילויות חוץ, נטו ממס

**סה"כ רוח (הפסד) כולל לתקופה**

דיבידנד ששולם רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה

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**

**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	קרן הון	פרמיה על מניות אלפי ש"ח	הון
				מעסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה אלפי ש"ח	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		הון מניות אלפי ש"ח
2,631,118	161,601	2,469,517	1,277,759	(7,694)	(734,250)	6,600	(10,380)	1,881,110	56,372
151,660	9,589	142,071	142,071	-	-	-	-	-	-
215	277	(62)	-	-	-	-	(62)	-	-
392	-	392	-	-	392	-	-	-	-
113,148	7,106	106,042	-	-	106,042	-	-	-	-
265,415	16,972	248,443	142,071	-	106,434	-	(62)	-	-
37	-	37	37	-	-	-	-	-	-
<b>2,896,570</b>	<b>178,573</b>	<b>2,717,997</b>	<b>1,419,867</b>	<b>(7,694)</b>	<b>(627,816)</b>	<b>6,600</b>	<b>(10,442)</b>	<b>1,881,110</b>	<b>56,372</b>

**לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום**

**30 בספטמבר 2015 (בלתי מבוקר)**

יתרה ליום 1 ביולי, 2015  
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**

תשלומים מבוססי מניות

**יתרה ליום 30 בספטמבר 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	קרן הון	קרן הון	קרן הון	קרן הון	פרמיה על מניות	הון מניות
				מעסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה	מגידור תזרימי מזומנים למיועד למימוש	בגין הפרשי תרגום של פעילות חוץ	קרן הון מפעולות עם בעל שליטה	קרן הון מגידור תזרימי מזומנים		
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
2,765,607	162,853	2,602,754	1,155,843	(7,692)	(6,966)	(474,847)	6,600	(7,654)	1,881,110	56,360
131,422	6,014	125,408	125,408	-	-	-	-	-	-	-
(7,397)	370	(7,767)	-	-	(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)	-	(75,000)	(75,000)	-	-	-	-	-	-	-
(2)	(2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
82	-	82	82	-	-	-	-	-	-	-
<b>2,786,558</b>	<b>167,623</b>	<b>2,618,935</b>	<b>1,206,333</b>	<b>(7,692)</b>	<b>(8,600)</b>	<b>(501,389)</b>	<b>6,600</b>	<b>(13,787)</b>	<b>1,881,110</b>	<b>56,360</b>

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

יתרה ליום 1 ביולי, 2014  
רווח נקי לתקופה  
רווח (הפסד) מגידור תזרימי מזומנים, נטו ממס הפרשי תרגום בגין פעילויות חוץ, נטו ממס  
**סה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה**

דיבידנד ששולם  
רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה

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**

**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	-	-	-	-	-	-
2,856,875	174,885	2,681,990	1,221,250	(7,694)	(459,239)	6,600	(16,409)	1,881,110	56,372

**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 תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
	2014	2015	2014	2015
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
281,963	131,422	151,660	262,770	212,785
(747)	(136)	(5,138)	672	(8,486)
(5,308)	-	290	-	290
2,624	727	427	1,894	1,831
12,193	12,193	26,304	12,193	26,304
79,470	67,363	59,578	20,179	162,454
99,956	37,709	39,898	90,073	56,578
(4,007)	(162)	7	(2,948)	(1,029)
(157,142)	(160,539)	(200,398)	(157,632)	(228,964)
(8,368)	(10,686)	1,526	(8,401)	544
1,690	1,690	-	1,690	-
6	-	-	-	-
284	82	37	246	111
20,651	(51,759)	(77,469)	(42,034)	9,633
83,643	(5,612)	(4,822)	88,718	(21,845)
9,864	(10,749)	(22,143)	(8,351)	(17,468)
363	2,015	(692)	3,171	237
34,118	9,216	(8,900)	27,813	(3,746)
(1,683)	(647)	7,229	(1,511)	9,150
(11,360)	30,802	(25,643)	23,072	20,734
114,945	25,025	(54,971)	132,912	(12,938)
417,559	104,688	19,220	353,648	209,480
(16,049)	(4,561)	(405)	(4,616)	(4,167)
(4,830)	126	(1,806)	(800)	(1,806)
9,249	-	-	-	-
122,642	6,610	1,998	12,652	1,998
-	-	238	-	238
(99,650)	(26,045)	(24,955)	(81,772)	(51,965)
(201,796)	(88,836)	(75,892)	(145,611)	(212,576)
(5,528)	(1,699)	(37)	(4,881)	(527)
88,438	-	27,121	88,438	44,211
(8,114)	2,277	(1,375)	(9,976)	429
(23,959)	2,798	(14,550)	(10,066)	(12,950)
(139,597)	(109,330)	(89,663)	(156,632)	(237,115)

**תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת**

רווח נקי לתקופה  
**התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי  
 המזומנים מפעילות שוטפת:**  
 חלק הקבוצה בהפסדי (ברווחי) חברות כלולות  
 הפסד (רווח) 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  
 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  
 רכישות חברות שאוחדו לראשונה  
 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 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
	2014	2015	2014	2015
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
(128,121)	1,330	(1,498)	(125,849)	(3,464)
(2,547)	(835)	(2,648)	(533)	(3,766)
(1,659,807)	(1,049,759)	(58,029)	(1,212,834)	(219,985)
(130,762)	(56,674)	(84,674)	(130,762)	(158,462)
(229,437)	(58,732)	(59,679)	(178,954)	(163,954)
(75,000)	(75,000)	-	(75,000)	-
1,894,191	1,122,805	76,008	1,294,708	201,732
197,337	-	126,011	197,337	330,510
12	-	-	-	-
(4,661)	-	-	(4,661)	-
(138,795)	(116,865)	(4,509)	(236,548)	(17,389)
139,167	(121,507)	(74,952)	(39,532)	(45,024)
170,582	249,409	326,608	170,582	308,170
-	(340)	-	(2,189)	-
(1,579)	556	3,108	(743)	(8,382)
308,170	128,118	254,764	128,118	254,764

**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 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 בספטמבר 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- 626 מיליון ש"ח וכן גירעון בהון חוזר סולו בסך של כ- 493 מיליון ש"ח, ובניכוי הלוואות מחברות בנות הגירעון בהון החוזר סולו הינו בסך של כ- 269 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 בישראל בסך של כ- 524 מיליון ש"ח ובאירופה בסך של כ- 92 מיליון ש"ח אשר צפויות להיפרע בשנים עשר החודשים הקרובים, בגינת 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 מהשלמת עסקה עם מכון וייצמן למדע ראה ביאור א'7.
  - (4) גיוס אגרות חוב ו/או הרחבת סדרה קיימת. לפרטים בדבר גיוס אגרות חוב סדרה ז' וסדרה ה' שהחברה ביצעה בתקופה ראה ביאור א'5 ו-ב'5 בהתאמה.
- בהתאם לכך, הנהלת החברה צופה כי ביכולת החברה לפרוע את התחייבויותיה במועדן.
- ד.** לדוחות הכספיים המאוחדים צורף הדוח הכספי של החברה הבת AFI Europe N.V (להלן - "אפי" 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 בנובמבר 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 קורונה צ'כית (ש"ח ל-1 קורונה)	שער החליפין היציג של האירו (ש"ח ל-1 אירו)	
מדד בגין	מדד ידוע			
נקודות	נקודות	%	%	
123.58	124.08	0.162	4.404	<b>תאריך הדוחות הכספיים:</b>
124.20	124.57	0.169	4.648	ליום 30 בספטמבר 2015
124.32	124.32	0.171	4.725	ליום 30 בספטמבר 2014
				ליום 31 בדצמבר 2014
				<b>שיעורי השינוי:</b>
				<b>לתקופה של תשעה חודשים</b>
				<b>שהסתיימה:</b>
(0.6)	(0.2)	(5.3)	(6.8)	ביום 30 בספטמבר 2015
(0.3)	0.1	(3.4)	(2.8)	ביום 30 בספטמבר 2014
				<b>לתקופה של שלושה חודשים</b>
				<b>שהסתיימה:</b>
(0.4)	0.3	3.8	4.4	ביום 30 בספטמבר 2015
(0.3)	0.3	(1.3)	(1.0)	ביום 30 בספטמבר 2014
				<b>לשנה שהסתיימה:</b>
(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.

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



**אפריקה ישראל נכסים בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים**

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

**ה. קביעת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה בדוחות ביניים: (המשך)**

לצורך קביעת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה, ליום 30 בספטמבר 2015, התבססה החברה על הערכות שווי שבוצעו לאותו מועד 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 היזון תחזיות תזרימי מזומנים הצפויים לנבוע מהנכסים.

שיעורי ההיזון ששימשו את מעריכי השווי ליום 30 בספטמבר 2015 הינם כדלקמן:

גרמניה	פולין	רומניה	סרביה	בולגריה	צ'כיה	ישראל	
%	%	%	%	%	%	%	
4.85-9.1	9	7.56-8.18	9-10	10.25	6.9-10.4	7.25-9.25	שטחי משרדים ומסחר
-	-	-	-	-	-	7.75-9.25	שטחי אחסנה וחניונים
-	-	8-9	9.5	-	6.9	8.75-9.75	נדל"ן להשקעה בהקמה

שיעורי ההיזון 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 וחניונים
-	-	8.5-8.8	-	-	-	8.5	נדל"ן להשקעה בהקמה

החברה רשמה בדוחותיה הכספיים לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2015 רווח מעליית ערך של נדל"ן להשקעה בסך של 228,964 אלפי ש"ח וסך של 200,398 אלפי ש"ח בהתאמה, וכן הפסד מירידת ערך של נדל"ן להשקעה בהקמה בסך של 544 אלפי ש"ח וסך של 1,526 אלפי ש"ח בהתאמה.

**ו. הפחתת מלאי לשווי מימוש, נטו**

החברה בחנה ליום 30 בספטמבר 2015 את מחיר המימוש נטו של מלאי מקרקעין ובנינים למכירה, ובעקבות כך, רשמה החברה בנכס ברומניה ובנכס בלטביה הפסד מהפחתת מלאי לשווי מימוש נטו בסך של 26,304 אלפי ש"ח.

**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 30 בספטמבר 2014	ליום 30 בספטמבר 2015	ליום 31 בדצמבר 2014	ליום 30 בספטמבר 2014	ליום 30 בספטמבר 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)	(2,986,889)	(3,053,290)	(3,297,025)	(3,026,775)	(2,984,933)	
(891,251)	(957,070)	(1,048,070)	(889,441)	(884,143)	(1,054,889)	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 וחוזיה 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 2015 הינה אלפי יורו (כ- 12.7 מיליון ש"ח) ו- 65 אלפי יורו (כ- 280 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

ההרכב:

**לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2015 (בלתי 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
81,181	23,476	53,471	4,262	56,110	12,934	303,514	2,176	537,124
66,853	24,946	46,630	1,756	49,490	(6,870)	295,766	(23,788)	454,783 (31,452)
								423,331 (165,045)
								2,591 8,486
								269,363 (56,578)
								212,785
10,316	8,290	14,198	-	31,677	(10,546)	174,485	-	228,420 (26,304)
-	-	-	-	-	-	(5,840)	(20,464)	

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

**ליום 30 בספטמבר, 2015 (בלתי 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
1,459,624	375,870	729,881	28,352	509,995	157,722	2,824,840		6,086,284
-	248,860	-	63,711	-	124,456	439,412	78,793	955,232
1,459,624	624,730	729,881	92,063	509,995	282,178	3,264,252	78,793	7,041,516

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

(\*) עלייה בשווי הוגן של הנכסים המסחריים והמשרדים בסך של 146,217 אלפי ש"ח ו- 28,268 אלפי ש"ח בהתאמה. שווי ליום 30 בספטמבר 2015 לנכסים מסחריים והמשרדים עמד על סך של 2,292,059 אלפי ש"ח ו- 532,781 אלפי ש"ח בהתאמה.

(\*\*) ההפחתה במלאי למחיר מימוש בסך 20,464 אלפי ש"ח נרשמה בגין קרקע בפרוייקט בלטיה.

**אפריקה ישראל נכסים בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים**

ביאור 4 - דיווח מגזרי (המשך)

הרכב:

**לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2014 (בלתי 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
75,991	22,857	45,014	133,269	44,131	(10,133)	295,721	1,519	608,369
59,673	17,582	42,581	6,674	37,316	(17,705)	266,942	(4,537)	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	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	-	51,666	-	151,172	463,205	103,561	1,007,881
1,446,875	602,900	709,004	66,820	534,208	328,683	3,122,641	103,561	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)

הרכב:

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

ס"ח	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
304,330	1,848	193,618	(1,153)	37,397	1,196	29,964	11,305	30,155
258,033	(20,894)	187,001	(9,404)	34,914	572	26,067	14,991	24,786
(12,035)								
245,998								
(60,149)								
571								
5,138								
191,558								
(39,898)								
151,660								
198,872	-	150,068	(10,546)	29,664	-	14,730	9,203	5,753
(26,304)	(20,464)	(5,840)		-	-	-	-	-

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  
 הפחתת מלאי למחיר מימוש

(\*) עלייה בשווי הוגן של הנכסים המסחריים והמשרדים בסך של 138,496 אלפי ש"ח ו- 11,572 אלפי ש"ח בהתאמה.  
 (\*\*) הפחתה במלאי למחיר מימוש בסך 20,464 אלפי ש"ח נרשמה בגין קרקע בפרוייקט בלטביה.

**אפריקה ישראל נכסים בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים**

ביאור 4 - דיווח מגזרי (המשך)

ההרכב:

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

ישראל	צ'כיה	סרביה	פולין	גרמניה	בולגריה	רומניה	אחרות	סה"כ
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
36,744	1,248	18,316	10,593	26,229	353	191,898	(473)	284,908
31,207	(890)	17,438	1,790	23,885	(4,963)	185,729	(4,392)	249,804
								(13,446)
								236,358
								(68,825)
								1,462
								136
								169,131
								(37,709)
								131,422
13,825	(12,058)	6,201	(191)	17,343	(702)	148,084	(1,277)	171,225
-	-	-	-	-	(5,955)	(6,238)	-	(12,193)

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:**  
 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)

ההרכב:

**לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2014 (מבוקר)**

ס"ח	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)								
<u>281,963</u>								

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

(12,193)	-	(6,238)	(5,955)	-	-	-	-	-
<u>165,510</u>	<u>(1,278)</u>	<u>165,633</u>	<u>(14,995)</u>	<u>21,298</u>	<u>(191)</u>	<u>6,088</u>	<u>(18,638)</u>	<u>7,593</u>

**ליום 31 בדצמבר 2014 (מבוקר)**

ס"ח	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
6,033,259	-	2,736,081	180,456	531,017	15,053	721,645	381,281	1,467,726
1,021,001	104,781	471,893	152,000	-	48,026	-	244,211	-
<u>7,054,260</u>	<u>104,781</u>	<u>3,207,974</u>	<u>332,456</u>	<u>531,017</u>	<u>63,079</u>	<u>721,645</u>	<u>625,492</u>	<u>1,467,726</u>

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 הדוח**

- א. בהמשך לאמור בביאור 18ה' 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. בהמשך לאמור בביאור 18ג' לדוח הכספי השנתי, מהלך חודש ספטמבר 2015 ביצעה החברה הרחבה לסדרת אג"ח ה' ובמסגרת זו גייסה החברה כ- 126 מיליון ש"ח ברוטו כנגד הנפקת 112.5 מיליון ש"ח ע.ג אג"ח. הוצאות ההנפקה הסתכמו לסך של כ- 0.4 מיליון ש"ח.
- ג. 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. בחודש יולי 2015 החברה קיבלה הודעה מהרוכש על מימוש האופציה. בהתאם לכך רשמה החברה עליה בשווי ההוגן של הנכס בסך של מיליון ש"ח. נכון ל-30 בספטמבר 2015 החברה מציגה את הקרקע כנכס מוחזק למכירה עד להשלמת העסקה הצפויה בחודש יוני 2016.
- ד. בהמשך לאמור 6.ד' לדוח הכספי השנתי, 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 שכי- 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 הלוואת לביצוע משיכת ההגדלה, זכות הלוואת לחלוקת עודפים, זכות הלוואת 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 הלוואת במקרקעין נשוא הפרויקט, כל זכויות הלוואת בהסכמי השכירות מול הדיירים בפרויקט (לרבות הבטוחות שיינתנו להם על ידי הדיירים), כל זכויות הלוואת על פי מסמכי המכרז מול מדינת ישראל, כל זכויות הלוואת בהסכם ההקמה מול דניה סיבוס, כל זכויות הלוואת מול קבלן התפעול של הפרויקט (ככל שיהיה גורם שאינו הלוואת עצמן או בשליטתן), וכן כל זכויות הלוואת ביחס למסמכי הפרויקט המהותיים ובמיזם המשותף.
- ה. 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.
- ו. 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.
- ז. במהלך חודש מרץ 2015 חתמה חברת בת בבלגרד, 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 הלוואה 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 הדוח (המשך)**

ח. 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.

ט. 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 בחודש יולי 2015. החברה הכירה ברווחי שערך של 473 אלפי אירו (כ-2 מיליון ש"ח) בהתאם למחיר המכירה.

י. במהלך יוני 2015 נחתם הסכם בדבר מימון פרויקט 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. מועד הסופי שנקבע לפירעון ההלוואה הינו ביום 31 בדצמבר 2017. ההלוואה מובטחת, בין היתר, באמצעות משכנתא על הנכס, שעבוד המניות בחברת הבת וערבות החברה. בחודש יולי 2015 הושלמו התנאים המקדמיים לקבלת חלק ההלוואה ללא תנאי השכרה והחברה החלה לנצל את מסגרת ההלוואה.

יא. 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, 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**").

בחודש אוקטובר 2015 הוגש כתב אישום כנגד חברת הבת וכנגד שלושת עובדיה על ידי משרד התובע ברומניה.

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 שנקטו עד כה, עומדות להם טענות הגנה טובות כנגד הרשעתם בשל אי התקיימותם של היסודות הנדרשים על פי הדין הרומני לשם הרשעה פלילית. 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 נכון ליום 30 בספטמבר 2015.

**אפריקה ישראל נכסים בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים**

**ביאור 5 - אירועים נוספים בתקופת הדוח (המשך)**

**יב.** 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 הייתה 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 ההסכם המקביל ייחשבו כהפרה ו/או אי קיום של תנאי ההסכם (ולחיפך). בהתאם להוראות ההסכמים, לרוכשת עומדת הזכות לבטלם לאחר מועד ההשלמה במידה ויחול שינוי מהותי בממכר (לרבות בהיקף הזכויות הנרכשות בו) ו/או בתנאי ההסכמים.

בחודש נובמבר 2015 השלימה החברה את העסקה אשר תניב לחברה תזרים מזומנים כולל, נטו (לאחר פירעון חלקה בהלוואה ששימשה להקמת הנכס והוצאות מכירה) בסך של כ- 40 מיליון ש"ח. בדוחות הכספיים ליום 30 בספטמבר 2015 החברה סיווגה את חלק הנכס שהוצג בנדל"ן להשקעה בסך של כ- 76 מיליון ש"ח לסעיף נכסים של קבוצת מימוש המוחזקים למכירה. החברה לא צופה רווח או הפסד מהותי מהשלמת העסקה.

**יג.** 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.

**יד.** בחודש אוגוסט 2015 נחתם הסכם הלוואה בין תאגיד בנקאי לבין שלוש חברות בת צ'כיות של אפי אירופה, על-פי הוענקו לחברות הבת הלוואות ל-5 שנים לצורך מימון מחדש של הלוואות קודמות שהוענקו להן בקשר עם פרויקט המשרדים Classic 7 Business Park בפראג, צ'כיה (להלן "הפרויקט") וכן למימון הקמתו והפעלתו של בניין משרדים נוסף הנבנה במסגרת השלב השלישי בפרויקט, בשטח כולל להשכרה של 6,300 מ"ר. אחת מן הלוואות שהוענקו על-פי ההסכם האמור בסך של כ- 532,250 אלפי קרונות צ'כיות נושאת ריבית בשיעור שנתי של 2.6% PRIBOR, בעוד ששתי הלוואות נוספות על-פי אותו הסכם בסך של כ-13,684 אלפי אירו ו-8,500 אלפי אירו נושאות ריבית בשיעור שנתי של 2.6% EURIBOR. הלוואות מובטחות בין היתר במשכנתא על הנכסים וכן בערבות צולבת בין חברות הבת המחזיקות בנכסים ובשעבוד על מניותיהן של חברות הבת הללו. בחודש ספטמבר 2015 הושלמו התנאים המקדמיים לקבלת הלוואות.

**טו.** בחודש ספטמבר 2015 חתמה חברה בת רומנית של אפי אירופה המחזיקה בקניין בעיר פלוישט, רומניה, על הסכם עם תאגיד בנקאי על-פי הווארכה תקופתה של הלוואה קיימת בסך של כ- 31,920 אלפי אירו וכן יועמד על-ידי הבנק סכום נוסף ברבעון רביעי אשר ישלים את סכום הלוואה ל- 38,000 אלפי אירו. הלוואה תישא ריבית בשיעור שנתי של 3.95% EURIBOR מועד הפירעון הסופי שלה ב- 31 במרץ 2020.

**טז.** בחודש ספטמבר 2015 זכתה החברה ביחד עם חברת מליסרון (עסקה משותפת בחלקים שווים) במכרז לחכירת מגרש בשטח של כ- 13 אלפי מ"ר במתחם דרום הקריה בתל אביב להקמה של שטחי משרדים ומסחר. בהתאם לתב"ע החלה על המגרש ניתן להקים על המגרש כ- 114 אלפי מ"ר שטחים המיועדים לשיווק. התמורה נקבעה על סך של כ- 536 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ (להלן: "התמורה"). בנוסף החברה תישא בחלקה בהוצאות פיתוח בסך של כ- 42 מיליון ש"ח וכן מס רכישה בסך של כ- 35 מיליון ש"ח. נכון ליום 30 בספטמבר 2015 החברה שילמה על חשבון חלקה בתמורה כ- 24 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ). לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, בחודש אוקטובר נחתם בין החברה ומליסרון לבין רשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י") הסכם לחכירת המגרש למשך תקופה של 49 שנים (עם אופציה להארכה לתקופה נוספת של 49 שנים) ויתרת התמורה בגין רכישת המגרש שולמה. עם החתימה על הסכם החכירה קיבלה החברה הלוואה מתאגיד בנקאי למימון חלקה בעסקה בסך של 160 מיליון ש"ח לתקופה של שנתיים (בריבית של פריים + 1.5%).

**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 2014	ליום 30 בספטמבר	
	2014	2015
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
74,553	74,665	32,683
1,014,718	1,013,800	1,100,000
<u>1,089,271</u>	<u>1,088,465</u>	<u>1,132,683</u>
41,878	40,660	43,524
822,818	827,767	839,511
<u>864,696</u>	<u>868,427</u>	<u>883,035</u>
<u>224,575</u>	<u>220,038</u>	<u>249,648</u>
<u>110,042</u>	<u>107,819</u>	<u>122,328</u>

נכסים שוטפים  
 נכסים שאינם שוטפים  
**סך נכסים**

התחייבויות שוטפות  
 התחייבויות שאינן שוטפות  
**סך התחייבויות**

**נכסים נטו**

**חלק בהון המיוחס לבעלים של החברה**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2014	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
	2014	2015
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
72,565	54,666	69,146
(56,209)	42,845	44,073
<u>16,356</u>	<u>11,821</u>	<u>25,073</u>
<u>8,014</u>	<u>5,792</u>	<u>12,286</u>
<u>(62)</u>	<u>309</u>	<u>14,340</u>

הכנסות (\*)  
 הוצאות  
**רווח נקי לתקופה**

**רווח נקי המיוחס לבעלים של החברה**

(\*) מתוכם רווחי שערורך

**אפריקה ישראל נכסים בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים**

**ביאור 7 - אירועים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי**

- א.** בהמשך לאמור בביאור 5ה. (4) לדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה לשנת 2014, בקשר עם מערכת ההסכמים בהם התקשרה החברה וחברה בשליטתה (ביחד: "החברה") יחד עם מכן וויצמן למדע (להלן: "המכון"), לפיהם, בין היתר, תבטל יתרת תקופת החכירה של החברה ביחס למגרשים מסוימים בפארק המדע - קריית ויצמן בנס ציונה (להלן: "הפארק") אותם חוכרת החברה מהמכון (למעט שני בניינים המוחכרים על ידי החברה בחכירת משנה לצדדים שלישיים), ויבוצע איחוד מקרקעין ביחס לזכויות של החברה ושל המכון בפארק כך שלאחר האיחוד חלקה של החברה יעמוד על שיעור של 60% וחלקו של המכון יעמוד על שיעור של 40%, בחודש אוקטובר 2015 הושלמו כל התנאים המתלים לקיום העסקה. בהתאם החברה ביצעה התחשבנות עם המכון ביחס לחלק המכון בהכנסות ובהוצאות החל מיום ה- 23 בדצמבר 2014 (תאריך חתימת ההסכם) ועד מועד ההשלמה וקיבלה במועד ההשלמה תזרים מזומנים בסך של כ- 188 מיליון ש"ח. ליום 30 בספטמבר החברה ביצעה הערכת שווי לפארק ושווי של הנדל"ן להשקעה בדוחות הכספיים ליום 30 בספטמבר 2015 הינו לפי חלקה של החברה בפארק ובתוספת המזומנים שאותם אמורה החברה לקבל מהמכון. במועד השלמת העסקה לא צפויה החברה לרשום רווח או הפסד מהותיים.
- ב.** ביום 19 בנובמבר 2015 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך 200 מיליון ש"ח (המהווים כ- 7 ש"ח ל 1 ש"ח ערך נקוב).
- ג.** לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי ועד בסמוך למועד אישור הדוחות הכספיים, נחלש האירו לעומת השקל בשיעור של כ- 5.5%. השפעת ההיחלשות הנ"ל המוערכת הינה הפסד כולל אחר וקיטון בקרן ההון בגין הפרשי תרגום של פעילות חוץ בסך של כ- 147 מיליון ש"ח.
- ד.** בחודש נובמבר חברה בת פולנית של אפי אירופה, בבעלות מלאה של החברה, חתמה על הסכם מכירה לצד שלישי למכירת זכויותיה במרכז מסחרי בקראקוב בסך של 13,620 אלפי זלוטי (כ- 3.2 מיליון אירו). החברה צופה להשלים את העסקה עד סוף רבעון רביעי 2015. לא צפוי רווח או הפסד מהותיים במכירה. החברה צופה תזרים מהמכירה של כ- 1.4 מיליון אירו.