

אפריקה ישראל נכסים בע"מ

**מידע כספי ביניים נפרד
ליום 30 בספטמבר 2015**

(בלתי מבוקר)

אפריקה ישראל נכסים בע"מ

מידע כספי ביניים נפרד
ליום 30 בספטמבר 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	מידע נוסף

לכבוד
בעלי המניות של
אפריקה ישראל נכסים בע"מ
יהוד

א.ג.ג.,

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 של אפריקה ישראל נכסים בע"מ (להלן - "החברה") ליום 30 בספטמבר 2015 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. המידע הכספי הביניים הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון וההנהלה 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 מבירורים, 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, לא בא לתשומת לבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנפרד הנ"ל, אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

**בריטמן אלמגור זהר ושות'
רואי חשבון**

**סומך חייקין
רואי חשבון**

תל אביב, 19 בנובמבר, 2015

אפריקה ישראל נכסים בע"מ

נתונים 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)
743,356	738,391	737,073
91,991	76,105	85,993
1,010,788	963,550	1,107,541
2,185,675	2,319,150	2,242,612
1,899	1,899	1,899
461	494	315
<u>4,034,170</u>	<u>4,099,589</u>	<u>4,175,433</u>
1,268	1,075	1,855
805	800	2,631
20,984	19,754	43,908
13,245	47,977	3,589
190,885	25,573	135,738
227,187	95,179	187,721
8,688	8,688	85,000
<u>235,875</u>	<u>103,867</u>	<u>272,721</u>
<u>4,270,045</u>	<u>4,203,456</u>	<u>4,448,154</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
נכס מס שוטף
חייבים ויתרות חובה
חברות קשורות
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 30 בספטמבר	
2014	2014	2015
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
56,372	56,360	56,372
1,881,110	1,881,110	1,881,110
(476,742)	(524,868)	(639,352)
<u>1,221,250</u>	<u>1,206,333</u>	<u>1,419,867</u>
<u>2,681,990</u>	<u>2,618,935</u>	<u>2,717,997</u>
713,305	714,234	927,715
379,298	378,646	32,991
2,900	2,882	3,141
299	293	299
<u>1,095,802</u>	<u>1,096,055</u>	<u>964,146</u>
64,058	63,827	396,874
158,391	158,495	112,886
232,415	235,200	228,032
-	750	-
<u>37,389</u>	<u>30,194</u>	<u>28,219</u>
<u>492,253</u>	<u>488,466</u>	<u>766,011</u>
<u>4,270,045</u>	<u>4,203,456</u>	<u>4,448,154</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 בנובמבר 2015

אפריקה ישראל נכסים בע"מ

נתונים על הרווח 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)	
55,044	13,858	15,516	40,019	45,581	הכנסות
1,487	3,653	-	3,029	-	הכנסות מהשכרת והפעלת נכסים
3,666	3,666	-	3,666	-	עליה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
295	250	-	278	34	עליה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה, נטו
60,492	21,427	15,516	46,992	45,615	הכנסות אחרות
					סה"כ הכנסות
8,418	2,005	2,212	6,813	5,509	הוצאות
1,991	179	321	1,577	956	הוצאות הפעלת ואחזקת נכסים
3,746	934	632	3,039	1,706	הוצאות מכירה ושיווק
-	-	11,099	-	6,396	הוצאות הנהלה וכלליות
-	-	321	-	321	ירידה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
994	817	368	966	1,254	ירידה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה, נטו
15,149	3,935	14,953	12,395	16,142	הוצאות אחרות
					סה"כ הוצאות
45,343	17,492	563	34,597	29,473	רווח מפעולות רגילות
87,673	22,115	22,541	66,698	64,246	הכנסות מימון
(74,998)	(22,113)	(21,112)	(59,486)	(54,252)	הוצאות מימון
12,675	2	1,429	7,212	9,994	הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
58,018	17,494	1,992	41,809	39,467	רווח לאחר הכנסות מימון נטו
207,876	107,914	140,079	209,206	159,039	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו ממס
265,894	125,408	142,071	251,015	198,506	רווח לפני מסים על הכנסה
-	-	-	-	-	מסים על הכנסה
265,894	125,408	142,071	251,015	198,506	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 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 (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
265,894	125,408	142,071	251,015	198,506	רווח לתקופה המיוחס לבעלים של החברה
					רווח כולל אחר
(11,133)	(7,766)	(62)	(7,487)	5,967	רווח (הפסד) בגין גידור תזרימי מזומנים, נטו ממס
9,624	-	-	-	-	מימוש קרן הון בגין גידור תזרימי מזומנים של חברה מוחזקת
-	-	392	-	392	מימוש קרן הון בגין הפרשי תרגום של פעילויות חוץ
(35,130)	(26,543)	106,042	(77,280)	(168,969)	הפרשי תרגום בגין פעילויות חוץ, נטו ממס
(36,639)	(34,309)	106,372	(84,767)	(162,610)	רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה
<u>229,255</u>	<u>91,099</u>	<u>248,443</u>	<u>166,248</u>	<u>35,896</u>	סה"כ רווח לתקופה המיוחס לבעלים של החברה

אפריקה ישראל נכסים בע"מ

נתונים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה		
	ביום 30 בספטמבר		ביום 30 בספטמבר		
2014	2014	2015	2014	2015	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		
265,894	125,408	142,071	251,015	198,506	רווח נקי לתקופה
	-	-			התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת:
(207,876)	(107,914)	(140,079)	(209,206)	(159,039)	חלק הקבוצה בהפסדי חברות מוחזקות, נטו ממס
248	71	11	212	177	פחת והפחתות
246	82	37	246	111	תשלומים מבוססי מניות לעובדים
(12,675)	(2)	(1,429)	(7,212)	(9,994)	הכנסות מימון, נטו
-	-	-	-	(20)	מיסי הכנסה ששולמו
(3,666)	(3,666)	321	(3,666)	321	שינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה
(1,487)	(3,653)	11,099	(3,029)	6,396	שינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
(225,210)	(115,082)	(130,040)	(222,655)	(162,048)	
					שינוי בסעיפי רכוש והתחייבויות:
4,412	(2,965)	(2,023)	6,651	1,045	שינוי בחייבים ויתרות חובה
(856)	(277)	(836)	(663)	(587)	שינוי בלקוחות
4,909	3,799	214	2,851	(5,665)	שינוי בספקים, זכאים, יתרות זכות והפרשות
6	-	-	-	-	שינוי בהטבות לעובדים
8,471	555	(2,645)	8,839	(5,207)	
49,155	10,883	9,386	37,199	31,251	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת
					תזרימי מזומנים לפעילות השקעה
193,568	141,952	-	(996)	(92,779)	השקעות והלוואות לחברות מוחזקות, נטו
(106,719)	(58,140)	(63,651)	(83,945)	(93,935)	השקעה בנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
(138)	(129)	(6)	(135)	(31)	רכישת רכוש אחר
(805)	121	(1,806)	(800)	(1,806)	תשלום מס בגין מימוש נדל"ן להשקעה
6,018	-	-	6,018	-	תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה
(1,899)	-	-	(1,899)	-	(השקעות) פרעונות בפקדונות לזמן קצר, נטו
90,025	83,804	(65,463)	(81,757)	(188,551)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה	
31 בדצמבר	ביום 30 בספטמבר		ביום 30 בספטמבר	
2014	2014	2015	2014	2015
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	
5,533	1,775	(477)	5,483	(1,602)
60,089	12,744	-	53,379	4,517
12	-	-	-	-
(21,458)	(5,457)	(5,371)	(16,047)	(16,208)
197,337	-	126,011	197,337	330,510
(63,896)	(23,990)	(20,396)	(53,752)	(57,193)
(75,000)	(75,000)	-	(75,000)	-
(130,762)	(56,674)	(84,674)	(130,762)	(158,462)
(15,293)	(6,126)	(11,602)	(5,900)	385
(43,438)	(152,728)	3,491	(25,262)	101,947
95,742	(58,041)	(52,586)	(69,820)	(55,353)
95,265	83,550	187,800	95,265	190,885
(122)	64	524	128	206
190,885	25,573	135,738	25,573	135,738

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים, נטו
קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגיד בנקאי
תמורה ממימוש אופציות למניות
פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגיד בנקאי
הנפקת אגרות חוב, בניכוי הוצאות הנפקה
ריבית ששולמה
דיבידנד ששולם
פרעון אגרות חוב
קבלת (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 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2014.

(3) לתאריך הדוח הכספי, לחברה גירעון 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 בסולו הינו בסך של כ- 269 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 בישראל בסך של כ- 524 מיליון ש"ח ובאירופה בסך של כ- 92 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. לעניין תזרים מטו מהשלמת עסקה עם מכון וייצמן למדע ראה ביאור 7א.

ד. גיוס אגרות חוב ו/או הרחבת סדרה קיימת. לעניין גיוס אגרות חוב סדרה ז' וגיוס אגרות חוב סדרה ה' שבוצעו במהלך תקופת החשבון ראה ביאור 1.ג וביאור 6.

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. קביעת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה במידע הכספי ביניים הנפרד:

לצורך קביעת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה, ליום 30 בספטמבר 2015, התבססה החברה על הערכות שווי שבוצעו על ידי שמאים בלתי תלויים.

השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה נקבע על בסיס הערכות שווי שבוצעו על ידי מעריכים חיצוניים בלתי תלויים ובעלי כישורים מקצועיים מתאימים לגבי מיקום וסוג הנדל"ן להשקעה המוערך. השווי ההוגן נקבע בהתבסס על עסקאות שנערכו לאחרונה בשוק ביחס לנדל"ן דומה ובמיקום דומה לזה של הנדל"ן שבבעלות החברה, במידה שקיימות עסקאות כאלו, וכן בהתבסס על היוון תחזיות תזרימי מזומנים הצפויים לנבוע מהנכסים.

שיעורי היוון ששימשו את מעריכי השווי ליום 30 בספטמבר 2015 בגין נכסי החברה בישראל הינם כדלקמן:

%	
7.25-9.25	שטחי משרדים ומסחר
7.75-9	שטחי אחסנה וחניונים
8.75-9.75	נדל"ן להשקעה בהקמה

אפריקה ישראל נכסים בע"מ

מידע כספי נפרד נוסף

ב. קביעת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה במידע הכספי ביניים הנפרד: (המשך)

שיעורי ההיוון ששימשו את מעריכי השווי ליום 30 בספטמבר 2014 בגין נכסי החברה בישראל הינם כדלקמן:

<u>%</u>	
7.25-8.75	שטחי משרדים ומסחר
8.25-9	שטחי אחסנה וחניונים
8.5	נדל"ן להשקעה בהקמה

החברה רשמה בדוחותיה הכספיים לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2015, הפסד מירידת ערך של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה בסך של 6,396 אלפי ש"ח וכ- 321 אלפי ש"ח בהתאמה (ב2014- עליות ערך של כ- 3,029 אלפי ש"ח וכ- 3,666 אלפי ש"ח).

ג. 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 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 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.

(3) בתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2015 העמידה החברה הלוואות נוספות לחברה המוחזקת אפי אירופה בסך של 21.4 מיליון יורו.

(4) 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 11.5.2015 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).

אפריקה ישראל נכסים בע"מ

מידע כספי נפרד נוסף

ג. אירועים עיקריים בתקופת הדוח: (המשך)

(4) (המשך)

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.

(5) 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 ומוותנים 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.

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.

(6) בהמשך לאמור בביאור 18ג' לדוחותיה הכספיים המאוחדים השנתיים במהלך 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.נ אג"ח. הוצאות ההנפקה הסתכמו לסך של כ- 0.4 מיליון ש"ח.

(7) 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%).

ד. אירועים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי

(1) 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 מכון וויצמן למדע (להלן: "המכון"), לפיהם, בין היתר, תבטול יתרת תקופת החכירה של החברה ביחס למגרשים מסוימים בפארק המדע - קריית ויצמן בנס ציונה (להלן: "הפארק") אותם חכרה החברה מהמכון (למעט שני בניינים המוכרים על ידי החברה בחכירת משנה לצדדים שלישיים), וביצוע 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.

(2) 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).