



אפריקה ישראל נכסים בע"מ

חלק ב'

דוח הדירקטוריון ינואר- יוני 2013

13 באוגוסט 2013

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה

פרק א' - הסברי הדירקטוריון למצב עסקי החברה

דוח זה נערך בהנחה שבפני קוראו מצוי הדוח התקופתי של החברה לשנת 2012 (כפי שפורסם במערכת המידע "מגנא" ביום 12.3.2013, מספר אסמכתא 2013-01-002860) (להלן: "הדוח התקופתי"). בדוח זה תיחוס למונחים המובאים בו המשמעות שניתנה להם בדוח התקופתי, אלא אם כן צוין אחרת.

1. כללי

החברה פעילה בתחום הנדל"ן המניב מאז היווסדה בשנת 1971. החברה פועלת, בעצמה ובאמצעות חברות הקבוצה, בייזום, הקמה, השכרה ותפעול של מבנים לתעשייה, משרדים ומסחר בישראל ובאירופה, וכן בפיתוח מקרקעין למגורים באירופה. בבעלות החברה מבני משרדים, תעשייה ומסחר בישראל, והיא אף מפתחת פרויקטים נוספים בתחומים אלו בארץ. בנוסף, פעילה החברה בתחום הנכסים המניבים, פרויקטים בתחום ה BOT ופיתוח הבניה למגורים באירופה. לתאריך הדוח, מקיימת החברה את פעילותה בישראל, צ'כיה, רומניה, סרביה, בולגריה, גרמניה, הולנד, לטביה, פולין והונגריה.

תחומי הפעילות של החברה

לחברה שני תחומי פעילות כמפורט להלן:

תחום הנכסים המניבים בישראל;

תחום פיתוח המקרקעין למגורים והנכסים המניבים באירופה;

לפרטים אודות תחומי הפעילות ראו סעיפים 1.8 ו-1.9 לפרק תיאור עסקי החברה הנכלל במסגרת הדוח התקופתי.

נתונים עיקריים מתוך הדוחות הכספיים של החברה

הרווח הנקי של החברה (מאוחד) בששת החודשים הראשונים של שנת 2013 הסתכם בסך של כ- 20.3 ש"ח, לעומת הפסד בסך של כ- 13.5 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הרווח הנקי של החברה (מאוחד) לשלושה חודשים שנסתיימו ביום 30 ביוני 2013 הסתכם בסך של כ- 10.5 מיליון ש"ח, לעומת הפסד בסך של כ- 21.5 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. ההפסד של החברה (מאוחד) בשנת 2012 הסתכם בסך של כ- 35.9 מיליון ש"ח.

לשנת	לשלושה חודשים שנסתיימו ביום		לשישה חודשים שנסתיימו ביום		להלן נתונים נבחרים מתוך הדוחות הכספיים (במיליוני ש"ח):
	30 ביוני		30 ביוני		
2012	2012	2013	2012	2013	
328.9	81.4	89.2	161.8	179.6	הכנסות מהשכרת והפעלת נכסים
316.3	79.8	86.6	155.7	171.3	NOI מהשכרת והפעלת נכסים
250.2	45.8	87.8	106.3	156.0	רווח תפעולי
(35.9)	(21.5)	10.6	(13.5)	20.3	רווח נקי (הפסד)
31.12.2012	30.6.2012	30.6.2013	30.6.2012	30.6.2013	נתונים ליום
2,625	2,658	2,529	2,658	2,529	סה"כ הון
7,639	7,130	7,544	7,130	7,544	סה"כ מאזן

1.1 נתונים עיקריים מתוך תיאור עסקי התאגיד

משרדים בישראל -

לתאריך הדוח, בנייני המשרדים העיקריים של קבוצת החברה בישראל הינם: מגדל הקריה בתל אביב (49%), מגדלי קונקורד בבני ברק ובית פסגות בתל אביב.

פארקים למדע ולתעשייה בישראל -

לתאריך הדוח, לקבוצת החברה פארקים למדע ותעשייה וביניהם: קריית ויצמן-פארק המדע בנס ציונה; גלובל פארק בלוד.

משרדים, מסחר ולוגיסטיקה באירופה -

לתאריך הדוח, לחברה זכויות בפרויקטי משרדים, מסחר ולוגיסטיקה באירופה שהעיקריים שבהם הינם: קניון קוטרוצ'ן בבוקרשט שברומניה, קניון פארדוביצה בצ'כיה, פרויקט קלאסיק 7 בפראג שבצ'כיה, ופרויקט אירפורט סיטי בבלגרד שבסרביה. בנוסף, מצויה החברה בשלבים שונים של הקמת פרויקטים למשרדים, מסחר ולוגיסטיקה בצ'כיה, רומניה, סרביה ובולגריה.

מגורים באירופה -

לתאריך הדוח, החברה מצויה בשלבים שונים של הקמת פרויקטים למגורים בצ'כיה, רומניה, בולגריה, הונגריה, לטביה ופולין.

2. ניתוח המצב הכספי

2.1. להלן נתונים עיקריים מתוך סעיפי הדוח על המצב הכספי (במיליוני ש"ח):

הערות	31.12.2012	30.6.2012	30.6.2013	הסעיף
הקיטון ליום 30.6.2013 לעומת יום 31.12.2012 נובע בעיקר מהחלשות מטבע האירו לעומת השקל המשפיע על מדידת הנדל"ן להשקעה באירופה.	4,959	4,096	4,812	נדל"ן להשקעה
הגידול ליום 30.6.2013 לעומת יום 31.12.2012 נובע מעלויות נוספות שהושקעו בתקופה בישראל ובאירופה בסך כולל של כ- 111.5 מיליון ש"ח וכן מאיחוד לראשונה של נכס נדל"ן להשקעה בהקמה בסך של כ- 70.8 מיליון ש"ח וזאת בעקבות רכישת מלוא המניות של חברה כלולה בפולין. הגידול קוזז בחלקו כתוצאה מהחלשות מטבע האירו לעומת השקל המשפיע על מדידת הנדל"ן להשקעה בהקמה באירופה.	780	905	936	נדל"ן להשקעה בהקמה
הקיטון ליום 30.6.2013 לעומת יום 31.12.2012 נובע מגריעת השקעה בחברה כלולה בפולין וזאת בעקבות רכישת מלוא המניות של חברה זו, החזר הלוואות בעלים בסך של כ- 50 מיליון ש"ח מחברה כלולה בישראל (מחצית היובל).	303	465	183	השקעות והלוואות בחברות מוחזקות
היתרה כוללת יתרות מזומנים ופקדונות לזמן קצר בבנקים. הגידול ביתרות הנזילות של הקבוצה ליום 30.6.2013 לעומת יום 31.12.2012 נובע בעיקר מהרחבתן של אגרות חוב (סדרה ה') של החברה בהיקף של כ- 132 מיליון ש"ח שבוצעה בתקופה וכן מקבלת הלוואות מתאגידים בנקאיים באירופה בסך כולל של כ- 110 מיליון ש"ח. הגידול קוזז בחלקו על ידי תשלום קרן וריבית בגין אגרות חוב של החברה בחציון הראשון של שנת 2013 בסך של כ- 143.9 מיליון ש"ח וכן מתשלומים בגין בניה של נדל"ן להשקעה בהקמה בישראל ובאירופה, בסך כולל של כ- 142 מיליון ש"ח.	202	280	250	מזומנים והשקעות לזמן קצר
היתרה ליום 30.6.2013 כוללת את יתרת הדירות הלא מכורות. הקיטון ליום 30.6.2013 לעומת יום 31.12.2012 נובע בעיקר מהחלשות מטבע האירו לעומת השקל המשפיע על מדידת המלאי בניינים למכירה באירופה וכן מגריעת דירות שנמכרו בתקופה בעיקר בפרוייקט קראקוב בפולין בסך של כ- 16 מיליון ש"ח. הקיטון קוזז בחלקו כתוצאה מאיחוד לראשונה של מלאי בניינים למכירה בסך של כ- 5.4 מיליון ש"ח בעקבות רכישת מלוא המניות של חברה כלולה בפולין המחזיקה במלאי זה.	193	193	165	מלאי בניינים למכירה
במהלך התקופה השלימה החברה את מכירתו של פארק עסקים רחובות בסך של כ- 66 מיליון ש"ח.	73	27	7	נכסים של קבוצת מימוש המוחזקים למכירה
הגידול ליום 30.6.2013 לעומת יום 31.12.2012 נובע בעיקר מסינוג לזמן קצר של יתרת ההלוואה בגין פרוייקט קוטקוצ'ן ברומניה בסך של כ- 1 מיליארד ש"ח, בעקבות העובדה שההלוואה צפויה להיפרע בשניים עשר החודשים הקרובים וזאת בהתאם ללוח הסילוקין המקורי של ההלוואה. החברה החלה במגעים עם בנקים באירופה בקשר להסכם מימון חדש. כמו כן אוחדה לראשונה הלוואה לז"ק בסך של כ- 124 מיליון ש"ח וזאת בעקבות רכישת מלוא המניות של חברה כלולה בפולין. החברה מנהלת משא ומתן עם הבנק המממן להארכת מועד פרעון ההלוואה. הגידול קוזז בחלקו כתוצאה מהיחלשות מטבע האירו לעומת השקל.	904	845	1,938	התחייבויות שוטפות

הסעיף	30.06.13	30.06.12	31.12.2012	הערות
התחייבויות לא שוטפות	3,076	3,627	4,110	השינוי ליום 30.6.2013 לעומת יום 31.12.2012 נובע בעיקר מסינוג לזמן קצר של יתרת ההלוואה בגין פרוייקט קוטקוצ'ן ברומניה בסך של כ- 1 מיליארד ש"ח, ראה לעיל.
הון המיוחס לבעלים של החברה	2,373	2,484	2,466	הקטיון ליום 30.6.2013 לעומת יום 31.12.2012 נובע בעיקר משינויים בקרן הפרשי תרגום בגין פעילויות חוץ אשר בשל החלטות מטבע האירו לעומת השקל יחד עם שינויים במטבעות מקומיים נוספים הקטינה את ההון המיוחס לבעלים של החברה בסכום של כ- 104 מיליון ש"ח (לאחר מס), משינוי בקרן הון מעסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה בסך של כ- 7 מיליון ש"ח וכן ממימוש קרן הערכה מחדש בגין רכישה בשלבים בסך של כ- 14 מיליון ש"ח. הקטיון קוזז על ידי הרווח של החברה במהלך התקופה בסך של כ- 20.9 מיליון ש"ח, מגידול בקרן מגידור תזרימי המזומנים בסך של כ- 14 מיליון ש"ח (לאחר מס).

3. להלן נתונים עיקריים מתוך סעיפי דוח רווח והפסד (במיליוני ש"ח)

הסעיף	1-6/13	1-6/12	4-6/13	4-6/12	1-12/12	הערות
הכנסות מהשכרת והפעלת נכסים	179.6	161.8	89.2	81.4	328.9	הגידול בששת החודשים הראשונים של שנת 2013 לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע מאיחוד לראשונה של הכנסות השכירות של החברה בגרמניה בסך של כ- 17.7 מיליון ש"ח, מגידול בהכנסות החברה בקניון קוטרוצ'ן ברומניה, מזקיפת הכנסות בגין בניין המשרדים הצמוד לקניון אפי פאלאס קוטרוצ'ן בבוקרשט אשר נפתח במהלך הרבעון הרביעי של שנת 2012 ומגידול בהכנסות בנכסי החברה בישראל. מנגד לא רשמה החברה הכנסות שכירות בגין פארק עסקים רחובות שנמכר במהלך הרבעון, כמו כן רשמה החברה ירידה בהכנסות השכירות בנכס בבולגריה.
רווחים מעסקאות בניה ומקרקעין	9.2	1	8.6	-	2.1	הרווח ברבעון השני לשנת 2013 נובע מהשלמת פרוייקט קראקוב בפולין והתחלת מסירת הדירות לרוכשים.
עליה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה	(4.4)	(4.3)	(1.1)	(1.9)	178.8	הירידה בשווי ההוגן בחציון הראשון לשנת 2013 נובעת מהתאמות בנכסים שביצעה החברה עבור שוכרים חדשים.
הפעלת ואחזקת נכסים	(8.3)	(6.1)	(2.6)	(1.5)	(12.7)	הגידול בששת החודשים הראשונים של שנת 2013 לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע מאיחוד לראשונה של הוצאות הפעלת ואחזקת נכסים של החברה בגרמניה בסך של כ- 3.4 מיליון ש"ח (ברבעון השני 1.4 מיליון ש"ח). מנגד רשמה החברה עודף תפעולי של כ- 2.9 מיליון ש"ח בגין פרוייקט קוטרוצ'ן ברומניה (ברבעון השני 1.9 מיליון ש"ח).
הפחתת מלאי למחיר מימוש, נטו	-	-	-	-	54.2	הפחתות שבוצעו בשנת 2012 הינם בגין פרויקטים ברומניה.
ירידה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה, נטו	-	(16.1)	-	(16.1)	(16.5)	
הוצאות מכירה ושיווק	(3.0)	(3.9)	(1.7)	(2.1)	(8.5)	כולל עמלות שיווק המשולמות על בסיס מכירת דירות, השכרת שטחים בפועל וכן עלויות פרסום.
הוצאות הנהלה וכלליות	(24.4)	(24.1)	(12.3)	(11.5)	(48.3)	
הכנסות אחרות	29.6	5.4	28.2	1.9	10.7	החברה רכשה ברבעון השני את יתרת זכויות הבעלות (70%) בחברה כלולה ובהתאם היתרה כוללת סך כל כ- 22.8 מיליון ש"ח כתוצאה ממדידה מחדש לשווי הוגן של החזקותיה הקודמות של החברה קודם לרכישת השליטה וכן רווח נוסף בגין ההפרש בין עלות הרכישה לבין הערכה של החזקותיה לאחר רכישת השליטה (להלן: "הערכת שווי מהותית מאד").
הוצאות אחרות	(22.2)	(7.3)	(20.4)	(4.4)	(130.1)	היתרה בששת החודשים הראשונים של שנת 2013 נובעת בעיקר ממחיקת יתרת עודף עלות שיוחס בספרי החברה לפרויקט מעונות הסטודנטים בירושלים ומאידיך גריעת קרן הערכה מחדש בגין רכישה בשלבים בעקבות מכירת פרוייקט זה בסך של כ- 19 מיליון ש"ח. היתרה בשנת 2012 כוללת הוצאה כ- 97 מיליון ש"ח בגין ירידת ערך השקעה בחברה כלולה בפולין (30% בבעלות החברה

באותה תקופה) המחזיקה בקרקע בוורשה, עליה תוכנן להקים שכונת מגורים גדולה ומרכז מסחרי. כמו כן בשנת 2012 נכללו הוצאות בסך של כ- 5 מיליון ש"ח בגין הערכה מחדש בעת צירוף עסקים הקשורות לעסקת רכישת המניות בגרמניה ו- 4 מיליון ש"ח בגין הפרשות לתביעות תלויות.						
	23.8	7.3	3.5	13.3	6.4	הכנסות מימון
הגידול בששת החודשים הראשונים של שנת 2013 לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע מאיחוד לראשונה של הוצאות המימון של החברה בגרמניה בסך של כ- 11 מיליון ש"ח (ברבעון השני 6 מיליון ש"ח) וכן מירידה בריבית היורבור באירופה. הגידול קוזז ע"י עליה מתונה יותר בששת החודשים הראשונים של שנת 2013 לעומת התקופה המקבילה אשתקד, במדד המחירים לצרכן אשר משפיע על מדידת ההתחייבויות לבנקים בישראל.	(216.8)	(64.4)	(64.8)	(115.3)	(118.7)	הוצאות מימון
שיעור המס האפקטיבי ביחס לרווח לפני מס גבוה משיעור המס הסטטוטורי (25%) בעיקר בשל כך שבחברות מוחזקות מסוימות באירופה לא נרשמו נכסי מיסים נדחים בגין הפסדים בתקופה. בהוצאות המס לשנת 2012 נכללה הוצאת מס חד פעמית בעקבות שינוי שיעור המס בסרביה בסך של כ- 25 מיליון ש"ח.	(79.4)	(3.9)	(7.6)	(14.8)	(12.6)	מיסים על ההכנסה

להלן פרטים בקשר עם הערכת שווי מהותית מאד שבוצעה במהלך תקופת הדוח בקשר עם רכישת יתרת זכויות הבעלות בחברה כלולה בפולין:

זיהוי נושא ההערכה:	הערכת נכסים והתחייבויות בהתאם לדרישות IFRS 3
עיתוי ההערכה:	אוגוסט 2013
תאריך התוקף:	30.6.2013
שווי נושא ההערכה:	תמורת הרכישה – כ- 6 מיליון אירו מוניטין שלילי – כ- 4.3 מיליון אירו
זיהוי מעריך השווי:	Ernst & Young (Israel) Ltd.
האם המעריך בלתי תלוי?	כן
האם קיים הסכם שיפוי?	כן
מודל הערכת השווי:	שווי החברה הוערך על פי שווי נכסי נקי, כאשר שווי המלאי והקרקע הוערך על פי הערכות שמאי.
הנחות שלפיהן בוצעה הערכת השווי	הערכת השווי בוצעה בהתאם לתקינה הבינלאומית, IFRS3. ראו פירוט נוסף בהערכת השווי.

להלן פרטים בקשר עם הערכת שווי לקרקע ולמלאי בניינים למכירה עליה הסתמכה הערכת השווי המהותית מאוד שלעיל:

זיהוי נושא ההערכה:	קרקע ומלאי בניינים למכירה בוורשה, פולין
עיתוי ההערכה:	אוגוסט 2013
תאריך התוקף:	30.6.2013
שווי נושא ההערכה:	37,135 אלפי אירו (161,079 אלפי זלוטי)
זיהוי מעריך השווי:	Maciej Wójcikiewicz MRICS מ CBRE
האם המעריך בלתי תלוי?	כן
האם קיים הסכם שיפוי?	כן
מודל הערכת השווי:	קרקע- שיטת החילוץ. מלאי בניינים למכירה- שיטת השוואה.
הנחות שלפיהן בוצעה הערכת השווי	ריבית להיוון – 7.75% רווח יזמי- 20%.

לפרטים נוספים בקשר עם הערכת השווי ראו ביאור 6 ז' לדוחות הכספיים.

3.1 מידע ונתונים כספיים לגבי פרויקטים עיקריים של נדל"ן להשקעה בהקמה: (באלפי ש"ח)

יתרת אשראי ליום 30.6.2013	מועד השלמה צפוי	עלויות צפויות להשלמת הפרויקט	יתרה בספרים ליום 30.6.2013	הכנסות שכירות לשנה על בסיס חוזים שנחתמו	שטח שהושכר לתאריך הדוח (במ"ר)	שטח להשכרה (במ"ר)	שיעור אחזקה	הפרויקט
77,285	טופס 4 התקבל בחודש יולי 2013	46,400	104,400	5,083	6,518	14,342	100%	בניין בהקמה בפארק המדע בנס ציונה
83,680	רבעון 3 שנת 2013	48,431	179,641	19,209	24,226	28,912	100%	קניון אפי פאלאס פלוישט(*)
-	רבעון 1 שנת 2014	27,662	5,333	860	1,995	3,836	100%	קניון אפי פאלאס פלוישט - הרחבה (*)
-	רבעון 1 שנת 2014	77,205	33,755	-	-	12,200	100%	בניין משרדים בקוטרוצ'ן (שלב ב' - בניין 2) (**)

(*) לתאריך הדוח החברה השכירה 87% משטחי בפרוייקט.

(**) החברה נמצאת במשא ומתן מתקדם להשכרה של כ- 11,500 מ"ר בפרוייקט.

4. **מקורות מימון ונדילות**

נתונים ליום 31.12.2012		נתונים ליום 30.6.2012		נתונים ליום 30.6.2013		סעיף
מסך המאזן	מיליוני ש"ח	מסך המאזן	מיליוני ש"ח	מסך המאזן	מיליוני ש"ח	
34%	2,625	37%	2,658	34%	2,529	הון
54%	4,110	51%	3,627	41%	3,076	התחייבויות לזמן ארוך
12%	904	12%	845	25%	1,939	התחייבויות שוטפות
100%	7,639	100%	7,130	100%	7,544	סה"כ

4.1. ליום 30.6.2013, כ- 34% מנכסי הקבוצה מומנו בהון המיוחס לבעלים של החברה וזכויות שאינן מקנות שליטה.

4.2. יחס ההון החוזר ליום 30.6.2013 הסתכם ב- 0.29 (לעומת 0.67 ליום 31.12.2012) ונובע בעיקר מסיווג לזמן קצר של יתרת ההלוואה בגין פרוייקט קוטרוצ'ן ברומניה בסך של כ- 1 מיליארד ש"ח, בעקבות העובדה שההלוואה צפויה להיפרע בשניים עשר החודשים הקרובים וזאת בהתאם ללוח הסילוקין המקורי של ההלוואה. החברה החלה במגעים עם בנקים באירופה בקשר להסכם מימון חדש (בניטרול השפעה זו, יחס ההון החוזר היה מסתכם ל 0.63).

4.3. **תזרים מזומנים**

להלן תמצית תזרים המזומנים של הקבוצה לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה

ביום 30.6.2013 (במיליוני ש"ח):

מקורות		
רווח לתקופה	20.3	
התאמות לרווח		101.0
מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת		121.3
תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה		63.5
השקעות והלוואות לחברות כלולות, נטו		51.7
קבלת אשראי לזמן קצר מחברות קשורות		1.2
קבלת הלוואות לזמן ארוך		110.3
הנפקת אג"ח בניכוי הוצאות הנפקה		131.9
תמורה ממימוש השקעות בחברות שאוחדו בעבר		1.8
פרעונות פקדונות לז"ק, נטו		59.4
סה"כ		541.1
שימושים		
פירעון אשראי לז"ק מתאגידים בנקאיים ואחרים, נטו		23.9
השקעה בנדל"ן להשקעה		30.4
תשלום מס בגין מימוש נדל"ן להשקעה		5.0
רכישת רכוש אחר ורכוש קבוע		1.6
השקעה בנדל"ן להשקעה בהקמה		111.5
פירעון אגרות חוב		124.0
רכישת חברות שאוחדו לראשונה		4.7
רכישת מניות מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בחברה מאוחדת		2.4
דיבידנד ששולם לזכויות שאינן מקנות שליטה		0.8
ריבית ששולמה		95.9
פרעון התחייבות לזמן ארוך		46.9
גידול במזומנים ושווה מזומנים		94.1

541.1	סה"כ
-------	------

4.4. אמות מידה פיננסיות - אגרות חוב (סדרה ה')

להלן אמות המידה והתחייבויות החברה בקשר עם הנפקתן של אגרות החוב (סדרה ה') של החברה:

ביום 19.1.2011 פרסמה החברה דוח הצעת מדף (מתוקן), לפיו החברה הנפיקה ורשמה למסחר 150,000,000 ש"ח ע.ג. של אגרות חוב (סדרה ה') (להלן: "דוח הצעת המדף").

4.4.1. להבטחת התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ה') של החברה והנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה ה') (להלן: "הנאמן"), התחייבה החברה לשמירה על מספר אמות מידה פיננסיות, כדלקמן:

1. יחס הון עצמי למאזן (כהגדרתו בדוח הצעת המדף) על בסיס נתוני הדוחות הכספיים הרבעוניים והשנתיים המבוקרים או הסקורים (לפי העניין) שלא על בסיס מאוחד, שלא יפחת משיעור של 40%.

2. יחס בין החוב (כהגדרתו בדוח הצעת המדף) לבין סך ההון והחוב (CAP) (כהגדרתו בדוח הצעת המדף) לא יעלה על 60%.

4.4.2. בנוסף, משועבדות לטובת הנאמן, בשעבוד ראשון בדרגה ויחיד לטובת הנאמן, 88,812,832 מניות רגילות בנות 0.01 אירו ע.ג. כל אחת של אפי אירופה (להלן: "המניות המשועבדות"). המניות המשועבדות מהוות 95% ממניות אפי אירופה למרות שבפועל נדרשת החברה לשעבד 66% ממניות החברה בלבד. במסגרת כך, התחייבה החברה כי כל עוד תהיינה אגרות החוב (סדרה ה') של החברה במחזור, אזי יחס החוב נטו למניות המשועבדות לא יעלה על 60% (להלן: "היחס הבסיסי").

"יחס החוב נטו למניות המשועבדות" – היחס בין (1) יתרת קרן אגרות החוב (סדרה ה') (בתוספת הפרשי הצמדה וריבית שנצברו שטרם שולמו) בניכוי סכום/מי ערבות/יות שהומצאה/ו לנאמן (ככל שהומצאה/ו) לנאמן בהתאם להוראות שטר הנאמנות בקשר עם אגרות החוב (סדרה ה'), ובניכוי סכומים במזומן המופקדים בחשבון הנאמנות (להלן: "חוב נטו"), לבין (2) שווי המניות המשועבדות (ככל שתישארנה מניות כאמור)¹.

במקרה בו ירד יחס החוב נטו למניות המשועבדות ליחס השווה או הנמוך מ- 50%², תהא החברה רשאית לתת לנאמן הוראת שחרור בקשר עם שחרור מניות משועבדות, ו/או שחרורם של סכומים במזומן ו/או ערבויות בכמות אשר תביא את יחס המניות המשועבדות לחוב נטו לכל היותר ליחס הבסיסי.

¹ "שווי המניות המשועבדות" – שווי המניות המשועבדות של אפי אירופה ייקבע על בסיס ההון העצמי של אפי אירופה, המיוחס לבעלי מניותיה, כפי שהוא מופיע בדוחותיה הכספיים של אפי אירופה לרבעון הקלנדארי האחרון שהסתיים לפני מועד הבדיקה. שווי המניות המשועבדות יחושב בשקלים על פי שער החליפין היציג אירו/שקל האחרון הידוע במועד הבדיקה, כפי שפורסם על-ידי בנק ישראל.

² מובהר, כי ירידה כאמור עשויה לנבוע, בין היתר, בשל גידול בהון המיוחס לבעלי מניותיה של אפי אירופה, עקב רישום רווחי שערך נדל"ן להשקעה בדוחותיה הכספיים של אפי אירופה.

במקרה בו יעלה יחס החוב נטו למניות המשועבדות ליחס השווה או הגבוה מ-70% (ובכלל זאת, מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, בשל הנפקת מניות על ידי אפי אירופה), אזי יהיה על החברה לשעבד מניות נוספות של אפי אירופה לעיל, כך שהמניות הנוספות תהיינה כפופות לשעבודים האמורים לעיל, ו/או תפקיד בידי הנאמן סכומי כסף במזומן ו/או ערבות/יות לשביעות רצון הנאמן, והכל באופן שיחס החוב נטו למניות המשועבדות, לאחר הוספת המניות ו/או סכומי כסף במזומן ו/או ערבות/יות כאמור, יעמוד לכל היותר על היחס הבסיסי.

בנוסף, על מנת לעמוד בהתחייבויותיה של החברה בקשר עם אגרות החוב (סדרה ה'), וכל עוד תהיינה אגרות חוב (סדרה ה') קיימות במחזור, החברה התחייבה כי היא לא תשעבד, תמשכן, תמחה על דרך השעבוד, או תעמיד כבטוחה אחרת מסוג כלשהו או כערובה אחרת (להלן, ביחד, בסעיף זה: "הבטוחה") לחיוב כלשהו, שלה או של אחרים, לטובת צד שלישי כלשהו, ללא הסכמת הנאמן, מניות של אפי אירופה, אם לאחר יצירת הבטוחה תיוותר בידי קבוצת החברה כמות מניות של אפי אירופה, שהינן נקיות וחופשיות, בכמות אשר מהווה 10% או פחות מהמספר הכולל של המניות המשועבדות (להבטחת אגרות החוב (סדרה ה')), כפי שיהיה מעת לעת.

בנוסף, נקבע כי כל עוד תהיינה אגרות חוב (סדרה ה') קיימות במחזור, בכל מקרה של הנפקת מניות באפי אירופה, בכמות ו/או במחיר, באופן שלאחר הנפקה כאמור, יחס החוב נטו למניות המשועבדות יהיה שווה או יעלה על היחס הנדרש להוספת בטוחות. אם וככל שמניותיה של אפי אירופה יירשמו למסחר בבורסה (בישראל או מחוץ לישראל), יחס החוב נטו למניות משועבדות ישתנה ל-0.75 (75%) כאשר היחס הנדרש של הוספת בטוחות יעמוד על 0.85 (85%) והיחס הנדרש לשחרור הבטוחות יעמוד על 0.65 (65%).

4.4.3. כמו כן, התחייבה החברה כי היא לא תהיה רשאית לבצע חלוקת דיבידנד לבעלי מניותיה, אם בשל החלוקה יחס הון עצמי למאזן שיחושב (פרופורמה) על בסיס נתוני דוחותיה הכספיים המבוקרים או הסקורים (לפי העניין) שלא על בסיס מאוחד, האחרונים שפורסמו לפני חלוקת הדיבידנד - יפחת מ-40% ו/או יחס החוב ל-CAP יעלה על 60%.

4.4.4. ליום 30.6.2013 עמדה החברה בהתניות הפיננסיות שנקבעו, וזאת בהתאם לתחשיבים המפורטים להלן: (באלפי ש"ח)

ליום 30.6.2013	
1,393,517	החוב (כהגדרתו בדוח הצעת המדף)
3,766,849	סך ההון והחוב (CAP) (כהגדרתו בדוח הצעת המדף)
37%	היחס בין החוב לבין סך ההון והחוב (CAP) לא יעלה על 60%
62%	יחס ההון העצמי של החברה למאזן של החברה לא יפחת משיעור של 40%
41%	יחס החוב נטו למניות המשועבדות לא יעלה על 60%

פרק ב' - היבטי ממשל תאגידי

5. מדיניות תרומות

החברה מממשת את האחריות החברתית בפעילויות שוטפות המשלבות התנדבות פעילה של עובדי החברה. פעילות זו כוללת בין היתר אימוץ קהילות ילדים ונוער בסיכון. עלות התרומה לקהילה, בארץ ובחו"ל, לתקופת הדיווח הינה כ- 50 אלפי ש"ח.

6. הדירקטוריון והנהלת החברה

בששת החודשים הראשונים של שנת 2013 התקיימו 15 ישיבות של הדירקטוריון וועדותיו והתקבלו 2 החלטות בכתב.

7. הליך אישור הדוחות הכספיים

דירקטוריון החברה הינו האורגן המופקד על בקרת העל בחברה. דירקטוריון החברה הוא הגוף הדין בדוחות הכספיים ומאשר אותם, לאחר שחברי הדירקטוריון מקבלים לידיהם את טיוטת הדוחות הכספיים מספר ימים לפני הישיבה ולאחר קבלת המלצת הוועדה לבחינת דוחות כספיים שמינה דירקטוריון החברה (להלן: "הועדה") בהתאם להוראות תקנות החברות (הוראות ותנאים לעניין הליך אישור הדוחות הכספיים) התש"ע - 2010, כמפורט להלן.

הועדה וחבריה:

- א. הוועדה לבחינת הדוחות הכספיים אינה ועדת הביקורת.
- ב. חברי הועדה הינם ה"ה אברהם מירון (דח"צ), מיכאל אברהם (דח"צ) ודוד בלומברג. יו"ר הועדה הינו מר אברהם מירון.
- ג. ה"ה אברהם מירון ודוד בלומברג נקבעו על ידי דירקטוריון החברה כבעלי מומחיות חשבונאית פיננסית וממילא הינם בעלי יכולת לקרוא ולהבין דוחות כספיים. מר מיכאל אבירם הצהיר על יכולתו לקרוא ולהבין דוחות כספיים ולהערכת החברה לאור ניסיונו ועיסוקיו הינו בעל יכולת כאמור.
- ד. לעניין ניסיונם, ידיעותיהם והשכלתם של חברי הועדה, ה"ה אברהם מירון ודוד בלומברג, שבהסתמך עליהם החברה רואה אותם כבעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית, ראו תקנה 26 לפרק "פרטים נוספים" הנכלל במסגרת הדוח התקופתי. לעניין ניסיונו של מר מיכאל אבירם שבהסתמך עליו, הינו בעל יכולת לקרוא ולהבין דוחות כספיים, ראו תקנה 26 לפרק "פרטים נוספים" הנכלל במסגרת הדוח התקופתי.

ה. עובר למינויים, חברי הועדה מסרו לחברה הצהרות כנדרש על פי דין.

הליך אישור הדוחות הכספיים:

הדוחות הכספיים של החברה ליום 30.6.2013 נדונו בישיבת הוועדה לבחינת הדוחות

הכספיים שהתקיימה ביום 11.8.2013. במסגרת הישיבה דלעיל השתתפו כל חברי הועדה, דוד בלומברג, אברהם מירון (דח"צ) ומיכאל אבירם (דח"צ). כמו כן, נכחו בדיונים רואי החשבון המבקרים של החברה וכן ממלאי תפקידים ויועצים נוספים, מר אבי ברזילי, משנה למנכ"ל החברה ומנכ"ל אפי אירופה, מר אריאל גולדשטיין סמנכ"ל הכספים של החברה ומר רן אזשי, מנהל כספים וחשבות של החברה. בישיבה נדונה אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בחברה וכן נערך דיון עקרוני ומקיף בקשר עם הערכות ואומדנים בהם עושה החברה שימוש, שלמות ונאותות הגילוי והמדיניות החשבונאית והטיפול החשבונאי בסוגיות הדיווח המהותיות, וגובשו המלצות לדירקטוריון בעניין הליך אישור הדוחות הכספיים.

פירוט התהליכים שננקטו על ידי הוועדה לצורך גיבוש המלצתה לדירקטוריון:

עובר לישיבות, נשלחו לבחינת חברי הוועדה טיוטות הדוחות הכספיים של החברה לתקופה שהסתיימה ביום 30.6.2013, לפי העניין, יחד עם מצגות מפורטות הכוללות ניתוחים והסברים.

במסגרת הישיבות הוצגו בפני הנוכחים ונבחנו על ידי חברי הועדה הערכות ואומדנים שנעשו בקשר עם הדוחות הכספיים, הליכי הבקרה הפנימית הקשורות בדיווח הכספי, מדיניות ניהול סיכונים, שלמות ונאותות בדוחות הכספיים, המדיניות החשבונאית והטיפול החשבונאי שיושם בעניינים מהותיים, נתוני הדוחות הכספיים של החברה, בסולו ובמאוחד.

בפני הנוכחים נסקר המידע הנלווה לנתונים הנכללים בדוחות הכספיים, לרבות מידע הנוגע למצב הכספי והתפעולי של החברה. בנוסף, נתקיימו דיונים ונבחנו תהליכי אפקטיביות הבקרה הפנימית הקיימים והצפויים להתקיים בחברה.

חברי הועדה קיימו דיונים מפורטים בדבר האומדנים וההערכות של החברה, אשר עמדו בבסיס הדוחות הכספיים, תוך בחינת שיקול דעת ההנהלה שהופעל בסוגיות שונות. לאחר היוועצות עם רואי החשבון של החברה חברי הועדה הגיעו למסקנה כי החברה יישמה מדיניות חשבונאית נאותה והשתמשה באומדנים והערכות נאותים.

הועדה גיבשה המלצות בדבר אישור הדוחות הכספיים של החברה ואלו הועברו לעיונו של דירקטוריון החברה, כ- 2 ימי עסקים קודם לישיבות הדירקטוריון, לפי העניין.

הדוחות הכספיים של החברה לתקופה שהסתיימה ביום 30.6.2013 נדונו ואושרו בישיבות הדירקטוריון של החברה ביום 13.8.2013. במסגרת ישיבות הדירקטוריון הובאו בפני חברי הדירקטוריון המלצות הועדה לבחינת הדוחות הכספיים וכן בוצעו סקירות וניתוחים על ידי משנה למנכ"ל החברה וסמנכ"ל הכספים של החברה באופן מפורט של עיקרי הדוחות הכספיים לרבות תוצאות הפעילות, תזרים המזומנים והמצב הכספי של החברה וכן, בין היתר, של הסוגיות המהותיות בדיווח הכספי, לרבות עסקאות שאינן במהלך העסקים הרגיל, אם ישנן כאלה, הערכות מהותיות ואומדנים קריטיים ככל שיושמו במסגרת הדוחות

הכספיים.

במסגרת ישיבת הדירקטוריון לאישור הדוחות הכספיים לתקופה שהסתיימה ביום 30.6.2013 השתתפו חברי הדירקטוריון הבאים: ה"ה נדב גרינשפון, אברהם נובוגרוצקי, מנשה שגיב, דוד בלומברג, מיכאל אבירם (דח"צ) ואברהם מירון (דח"צ).

פרק ג' - הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של התאגיד

8. אירועים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי

לפרטים בדבר אירועים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, ראו "עדכון לפרק תיאור עסקי התאגיד שנכלל בדוח התקופתי לשנת 2012", הנכלל בדוח רבעוני זה.

9. דוח תזרים מזומנים חזוי למימון פירעון התחייבות החברה

בהתאם לתקנה 10(ב)(14) לתקנות ניירות ערך (דו"חות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970, בהתקיים סימני האזהרה כהגדרתם בתקנות, על תאגיד מדווח לצרף דוח תזרים חזוי ובו פירוט ההתחייבויות הקיימות והצפויות של התאגיד במהלך השנתיים שלאחר מועד פרסום הדוח הכספי (להלן: "דוח תזרים חזוי"). אחד מסימני האזהרה האמורים הוא חוזר שלילי או תזרים מזומנים שלילי מתמשך מפעילות שוטפת, היה ודירקטוריון התאגיד לא קבע כי אין בכך כדי להצביע על בעיית נזילות.

בהתאם לדוחות הכספיים של החברה, תזרים המזומנים של החברה מפעילות שוטפת בשנת 2012 ובששת החודשים הראשונים של שנת 2013 היה חיובי. מאידך לחברה גירעון בהון חוזר ליום 30.6.2013 בסך של כ- 1,371 מיליון ש"ח לעומת גרעון בהון חוזר בסך של כ- 295 מיליון ש"ח ליום 31.12.2012.

לאור זאת, בחן דירקטוריון החברה, האם יש בהון החוזר השלילי כאמור לעיל כדי להצביע על בעיית נזילות של החברה. לדעת דירקטוריון החברה, אין בהון החוזר השלילי כאמור לעיל כדי להצביע על בעיית נזילות של החברה, זאת בשים לב, בין היתר, לפעולות בהן נקטה ונוקטת החברה במגמה להגדיל את היתרות הנזילות שבידיה ולהקטין את התחייבויותיה לזמן קצר, כמפורט להלן.

הגירעון בהון חוזר ליום 30.6.2013 נובע בעיקר מסיווג לזמן קצר של יתרת ההלוואה בגין פרוייקט קוטקוצ'ן ברומניה בסך של כ- 1 מיליארד ש"ח, בעקבות העובדה שההלוואה צפויה להיפרע במאי 2014. החברה החלה במגעים עם בנקים באירופה בקשר להסכם מימון חדש. החברה צופה להשלים את המימון מחדש לפני מועד הפירעון המקורי. כמו כן ליום 30.6.2013 אוחדה לראשונה הלוואה לז"ק בסך של כ- 124 מיליון ש"ח וזאת בעקבות רכישת מלוא המניות של חברה כלולה בפולין. החברה מנהלת משא ומתן עם הבנק המממן להארכת מועד פירעון ההלוואה לתקופה של שלוש שנים.

לתאריך הדוח, החברה מנהלת מו"מ למכירת נכס בישראל אשר צפוי להניב מזומנים בהיקף של כ- 5 מיליון ש"ח. לאחר תאריך המאזן הושלמה עסקה למכירת נכס במגדל העמק. תזרים המזומנים שנבע לחברה עומד על כ- 13 מיליון ש"ח.

החברה מנהלת משא ומתן עם גוף מוסדי לקבלת מימון כנגד נכס מניב בישראל בסך של כ- 15 מיליון ש"ח.

לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי השלימה החברה מימון כנגד נכסים בצ'כיה ורומניה כאשר תזרים המזומנים שהתקבל הינו כ- 60 מיליון ש"ח.

בנוסף, צופה החברה הארכת מועדי פירעון הלוואות לזמן קצר שנלקחו לצורך מימון הקמת נכסים מניבים והמרתן להלוואות לזמן ארוך, בהיקף של כ- 116 מיליון ש"ח וכן החברה צופה הארכת מועד פירעון הלוואה שסווגה ליום 30.6.2013 לזמן קצר, בסך של כ- 25 מיליון ש"ח.

לאור האמור לעיל, לדעת דירקטוריון החברה, אין בהון החוזר השלילי כאמור לעיל כדי להצביע על בעיית נזילות של החברה, ועל כן לא מתקיימים סימני אזהרה בחברה.

האמור לעיל הינו בגדר מידע צופה פני עתיד. ההנחות והאומדנים של החברה בדבר תזרים המזומנים החזוי ובדבר מקורות הפירעון להתחייבויות הקיימות והצפויות של החברה, מבוססים על הנתונים שבידי החברה לתאריך דוח רבעוני זה, ובהנחה של המשך פעילותה במהלך העסקים הרגיל. אין כל וודאות כי הנחות ואומדנים אלה יתממשו במלואם או בחלקם, הואיל והינם תלויים בגורמים חיצוניים ומקרו כלכליים שאין לחברה כל יכולת השפעה עליהם או שיכולת החברה להשפיע עליהם מוגבלת, ולאור אי הוודאות הרבה ששוררת כיום באשר לתקופתו ועוצמתו של המשבר הפיננסי ואופן והיקף השפעתו על החברה ופעילותה. במידה וההנחות והאומדנים של החברה כאמור לא יתממשו במלואם או בחלקם, עלול לחול שינוי מהותי לרעה בנזילות החברה.

10. עובדי החברה

הדירקטוריון מביע את הערכתו להנהלת החברה, להנהלות חברות הבת של החברה ולצוות העובדים כולו על עבודתם המסורה ותרומתם לקידום החברה.

אפריקה ישראל נכסים בע"מ

חלק ג'

דוחות כספיים