

אפריקה ישראל נכסים בע"מ

**מידע כספי ביניים נפרד
ליום 30 בספטמבר 2013**

(בלתי מבוקר)

אפריקה ישראל נכסים בע"מ

מידע כספי ביניים נפרד
ליום 30 בספטמבר 2013

(בלתי מבוקר)

תוכן העניינים

ע מ ו ד

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
8-10	מידע נוסף

לכבוד
בעלי המניות של
אפריקה ישראל נכסים בע"מ
יהוד

א.ג.נ.,

**הנדון: דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר על המידע הכספי הביניים הנפרד
לפי תקנה 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 2013 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. המידע הכספי הביניים הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופות ביניים אלו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי לתקופות הביניים התמציתי של חברה כלולה אשר ההשקעה בה ליום 30 בספטמבר 2013 הסתכמה לסך של כ-98,536 אלפי ש"ח, וחלקה של החברה ברווחיה (ובהפסדיה) הינו סך של כ-4,887 אלפי ש"ח וכ-2,743 אלפי ש"ח לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. המידע הכספי לתקופות הביניים התמציתי של אותה חברה נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוח הסקירה שלהם הומצא לנו, ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותה חברה, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

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 מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחויבים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

בהתבסס על סקירתנו ועל דוחות הסקירה של רואי חשבון האחרים, 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 2013

אפריקה ישראל נכסים בע"מ
נתונים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר 2012	ליום 30 בספטמבר	
	2012	2013
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
546,107	539,629	706,064
88,443	143,300	-
357,081	143,290	717,236
2,691,431	2,954,982	2,315,006
426	-	589
<u>3,683,488</u>	<u>3,781,201</u>	<u>3,738,895</u>
1,038	1,329	584
12,820	17,827	22,764
47,227	45,758	43,245
46,478	46,519	-
15,270	40,755	132,242
122,833	152,188	198,835
73,344	7,712	7,712
<u>196,177</u>	<u>159,900</u>	<u>206,547</u>
<u>3,879,665</u>	<u>3,941,101</u>	<u>3,945,442</u>

נכסים

נכסים שאינם שוטפים

נדל"ן להשקעה
 נדל"ן להשקעה בהקמה
 השקעות בחברות מוחזקות
 הלוואות לחברות מוחזקות
 רכוש אחר
סה"כ נכסים שאינם שוטפים

נכסים שוטפים

לקוחות
 חייבים ויתרות חובה
 חברות קשורות
 השקעות לזמן קצר
 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	
2012	2012	2013
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
56,352	56,352	56,352
1,881,110	1,881,110	1,881,110
(351,706)	(282,771)	(434,943)
880,595	890,983	1,006,194
<u>2,466,351</u>	<u>2,545,674</u>	<u>2,508,713</u>
519,572	521,249	652,742
257,461	264,108	247,314
* 2,331	-	2,632
293	213	293
<u>779,657</u>	<u>785,570</u>	<u>902,981</u>
117,214	108,656	146,343
164,598	166,648	124,348
300,458	284,926	230,678
5,842	4,047	3,465
* 45,545	45,580	28,914
<u>633,657</u>	<u>609,857</u>	<u>533,748</u>
<u>3,879,665</u>	<u>3,941,101</u>	<u>3,945,442</u>

התחייבויות והון

הון

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

* מויין מחדש

אריאל גולדשטיין - סמנכ"ל כספים

אברהם נובוגרוצקי - מנכ"ל

נדב גרינשפון - יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור המידע הכספי: 19 בנובמבר 2013

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	
	2012	2013	2012	2013
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
39,894	9,191	11,208	29,965	33,157
5,657	5,657	-	5,657	-
29,153	27,998	30,795	26,732	30,392
440	-	154	-	2,586
<u>75,144</u>	<u>42,846</u>	<u>42,157</u>	<u>62,354</u>	<u>66,135</u>
7,641	93	2,891	4,257	6,320
2,132	756	362	1,689	1,271
5,252	1,076	1,134	4,286	2,760
12,844	140	1,051	1,141	20,544
<u>27,869</u>	<u>2,065</u>	<u>5,438</u>	<u>11,373</u>	<u>30,895</u>
<u>47,275</u>	<u>40,781</u>	<u>36,719</u>	<u>50,981</u>	<u>35,240</u>
114,919	30,098	23,185	90,492	73,061
(82,967)	(25,417)	(29,594)	(72,095)	(73,375)
<u>31,952</u>	<u>4,681</u>	<u>(6,409)</u>	<u>18,397</u>	<u>(314)</u>
79,227	45,462	30,310	69,378	34,926
(104,639)	(45,786)	73,946	(84,260)	90,244
(25,412)	(324)	104,256	(14,882)	125,170
(1,645)	-	-	(1,646)	-
<u>(27,057)</u>	<u>(324)</u>	<u>104,256</u>	<u>(16,528)</u>	<u>125,170</u>

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

הוצאות
הוצאות הפעלת ואחזקת נכסים
הוצאות מכירה ושיוק
הוצאות הנהלה וכלליות
הוצאות אחרות
סה"כ הוצאות

רווח מפעולות רגילות

הכנסות מימון
הוצאות מימון
הכנסות (הוצאות) מימון, נטו

רווח לאחר הכנסות מימון נטו
חלק החברה ברווחי (בהפסדי) חברות
מוחזקות, נטו ממס

רווח (הפסד) לפני מסים על הכנסה
מסים על הכנסה
**רווח (הפסד) 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	
	2012	2013	2012	2013
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
(27,057)	(324)	104,256	(16,528)	125,170
(13,988)	(7,917)	1,928	(16,045)	15,605
1,394	-	-	-	(2,511)
-	-	-	-	(14,308)
2,255	70,235	29,054	73,357	(75,050)
<u>(10,339)</u>	<u>62,318</u>	<u>30,982</u>	<u>57,312</u>	<u>(76,264)</u>
<u>(37,396)</u>	<u>61,994</u>	<u>135,238</u>	<u>40,784</u>	<u>48,906</u>

רווח (הפסד) לתקופה המיוחס לבעלים של החברה

רווח כולל אחר
סכומים אשר יסווגו בעתיד לרווח או הפסד
רווח (הפסד) בגין גידור תזרימי מזומנים, נטו
ממס
מימוש קרן הון בגין הפרשי תרגום של
פעילויות חוץ
מימוש קרן הערכה מחדש בגין רכישה
בשליבים
הפרשי תרגום בגין פעילויות חוץ, נטו ממס
רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה

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

אפריקה ישראל נכסים בע"מ
נתונים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
	2012	2013	2012	2013
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
(27,057)	(324)	104,256	(16,528)	125,170
104,639	45,786	(73,946)	84,260	(90,244)
-	-	-	-	17,366
-	-	87	-	195
514	(29)	143	371	429
(31,952)	(4,681)	6,409	(18,397)	314
1,645	-	-	1,646	-
(29,153)	(27,998)	(30,795)	(26,732)	(30,392)
(5,657)	(5,657)	-	(5,657)	-
40,036	7,421	(98,102)	35,491	(102,332)
7,265	4,028	(824)	2,449	(7,773)
1,177	(349)	114	886	454
6,644	2,576	3,090	(7,149)	312
80	-	-	-	-
15,166	6,255	2,380	(3,814)	(7,007)
28,145	13,352	8,534	15,149	15,831
(72,930)	(35,509)	(4,681)	(55,500)	3,218
(65,588)	(21,286)	(10,900)	(50,756)	(50,600)
(426)	-	(134)	-	(359)
-	-	-	-	62,932
(32,328)	(34,812)	1,309	(32,708)	47,663
(171,272)	(91,607)	(14,406)	(138,964)	62,854
55,366	20,508	8,440	47,373	25,390
(19,181)	(4,622)	(4,960)	(13,663)	(14,598)
133,434	-	125,049	133,434	256,919
(55,853)	(15,971)	(19,891)	(47,303)	(46,553)
(123,026)	-	(56,118)	(123,026)	(180,098)
1,323	(3,251)	(7,469)	2,275	(2,439)
(7,937)	(3,336)	45,051	(910)	38,621
(151,064)	(81,591)	39,179	(124,725)	117,306
166,497	123,101	93,461	166,497	15,270
(163)	(755)	(398)	(1,017)	(334)
15,270	40,755	132,242	40,755	132,242
15,806	-	71,796	-	71,796

תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת

רווח נקי (הפסד) לתקופה
**התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי
 המזומנים מפעילות שוטפת:**
 חלק הקבוצה (ברווחי) בהפסדי חברות מוחזקות,
 נטו ממס
 הפסד ממימוש נכס פיננסי בחברה כלולה
 פחת והפחתות
 תשלומים מבוססי מניות לעובדים
 הוצאות (הכנסות) מימון, נטו
 הוצאות (הכנסות) מיסים שהוכרו בדוח רווח והפסד
 שינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
 שינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה

שינוי בסעיפי רכוש והתחייבויות:

שינוי בחייבים ויתרות חובה
 שינוי בלקוחות
 שינוי בספקים, זכאים, יתרות זכות והפרשות
 שינוי בהטבות לעובדים

מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת

תזרימי מזומנים לפעילות השקעה

השקעות והלוואות לחברות מוחזקות, נטו
 השקעה בנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
 רכישת רכוש אחר
 תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה
 (השקעות) פרעונות בפקדונות לזמן קצר, נטו
**מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות)
 השקעה**

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים, נטו
 פרעון הלוואה לזמן ארוך מתאגיד בנקאי
 הנפקת אגרות חוב, בניכוי הוצאות הנפקה
 ריבית ששולמה
 פרעון אגרות חוב
 קבלת אשראי (פרעון) 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

פעולות שלא במזומן:

דיבידנד שהתקבל מחברה מוחזקת

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 ומיידיים) התש"ל-1970.

(2) הגדרות

החברה - אפריקה ישראל נכסים בע"מ.

חברה מוחזקת - כהגדרתה בביאור 1.א בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2012.

(3) מדיניות חשבונאית:

המידע הכספי הנפרד נערך בהתאם למדיניות החשבונאית המפורטת בביאור א.3 לדוחות הכספיים הנפרדים השנתיים של החברה, פרט לשינויים במדיניות החשבונאית המפורטים בביאור 3 בדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים המתפרסמים עם מידע כספי נפרד זה.

ב. השפעת חוסר היציבות הכלכלית במספר מדינות באירופה על פעילות הקבוצה:

בשנים האחרונות ניתן היה ניתן לעמוד על חוסר יציבות כלכלית במספר מדינות באירופה אשר קיבלה ביטוי, בין היתר, בהורדת דירוג האשראי של מספר לא מבוטל של מדינות מרכזיות הנמנות על גוש האירו ובחלק ממדינות הגוש - אף בחוסר יציבות פוליטית.

בהיבט פעילותה השוטפת, החברה אינה מזהה פגיעה מובהקת, בהכנסותיה מנכסים מניבים או ירידה מהותית בשיעורי תפוסה של נכסים מניבים למעט בבולגריה.

בבולגריה אשר בה קיימת בשנים האחרונות האטה כלכלית וירידה חדה בביקושים, סובלת החברה משעורי תפוסה נמוכים בפרויקט המשרדים בוורנה ומקצב מכירות נמוך בפרויקטי המגורים בסופיה.

בהיבט המימוני, לאור זאת, שמרבית המימון של נכסי קבוצת החברה באירופה מועמד על ידי בנקים שבסיסם במדינות גוש האירו (בעיקר, באוסטריה ובגרמניה), ובשים לב לכך, שבנקים אלה מושפעים במישורן מחוסר היציבות הכלכלית, מזהה החברה המשך זהירות מוגברת של הבנקים בהעמדת מימון לתחום הנדל"ן, הבאה לידי ביטוי הן בהשפעה על נכונותם להעמיד מימון לתחום הנדל"ן והן בהקשחה של תנאי המימון וגידול בעלויותיו. לתאריך הדוח על המצב הכספי, עלה בידי החברה להשיג מימון או לקבל הסכמה עקרונית מבנקים כאמור ביחס לפיתוח הפרויקטים אשר בניתם החלה והיא מעריכה שיעלה בידה לקבל מימון להקמת הפרויקטים שמיועדים לפיתוח עד סוף שנת 2014 על פי תכניות העבודה שלה וכן לממן מחדש פרויקטים אשר הלוואות בגינם עומדות לפירעון בשנת 2014 בהתאם ללוח הסילוקין המקורי. עם זאת, התמשכות המצב הנוכחי או החרפתו, עלולים להשפיע לרעה באופן מהותי על יכולתה של החברה להשיג מימון לפרויקטים נוספים במדינות פעילותה באירופה.

לתאריך החתימה על הדוח על המצב הכספי, אין למצב הכלכלי המתואר השפעה מהותית לרעה על החברה, אך לאור העדר היכולת לצפות את התמשכות או את אופן התפתחותו העתידית ועוצמתו של חוסר היציבות הכלכלית, אין ביכולת החברה להעריך בשלב זה את ההשפעה העתידית של נושא זה על החברה.

הנהלת החברה צופה כי ביכולת החברה לפרוע את התחייבויותיה במועדן.

אפריקה ישראל נכסים בע"מ

מידע כספי נפרד נוסף

ג. 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 2013, 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 ההיוון ששימשו את מעריכי השווי ליום 30 בספטמבר 2013 בגין נכסי החברה בישראל הינם כדלקמן:

%	
7.25-8.75	שטחי משרדים ומסחר
8.25-9	שטחי אחסנה, תעשייה וחניונים

שיעורי ההיוון ששימשו את מעריכי השווי ליום 30 בספטמבר 2012 בגין נכסי החברה בישראל הינם כדלקמן:

%	
7.25-9.5	שטחי משרדים ומסחר
8.5-10	שטחי אחסנה, תעשייה וחניונים
8.25	נדל"ן להשקעה בהקמה

במסגרת הערכות השווי שבוצעו ליום 30 בספטמבר 2013, רשמה החברה בדוחותיה הכספיים לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2013, רווח מעליית ערך של נדל"ן להשקעה בסך של 30,795 אלפי ש"ח.

ד. אירועים עיקריים בתקופת הדוח:

(1) בחודש יוני 2013, הסבה החברה לאפריקה ישראל נכסים בינלאומיים (2002) בע"מ (חברה בת בבעלות מלאה של החברה, המחזיקה במלוא הון המניות של אפי אירופה, להלן - "אפי נכסים בינ"ל"), סך של 75 מיליון אירו (כ- 354 מיליון ש"ח) מתוך היתרה הכוללת של הלוואות הבעלים של החברה לאפי אירופה, כנגד הגדלת הפרמיה ביחס להון המניות של נכסים בינ"ל. מיד לאחר מכן הומר סכום הלוואה המוסב כאמור לפרמיה ביחס להון המניות של אפי אירופה.

(2) ביום 30 ביולי 2013, אושר בקריאה שלישית בכנסת "חוק ההסדרים" (להלן - "החוק"). להלן חלק מהוראות פרק המסים בחוק:

א. העלאת מס החברות החל משנת המס 2014 לשיעור של 26.5% (עלייה של 1.5%).

ב. רווחי שערור (עודפים שלא התחייבו במס חברות מהסוג שקבע שר האוצר בסכום העולה על מיליון שקלים חדשים המחושב באופן מצטבר מיום רכישתו של הנכס) יהיו ברי מיסוי וזאת בהתבסס על מנגנון של מכירה ורכישה רעיונית של נכס בכל עת שבוצע לגבי שערור ומשערור זה גם חולקו רווחים. בהתאם, נקבעה הוראה מקבילה בחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) לעניין מס שבח לגבי זכות במקרקעין או זכות באיגוד מקרקעין שבשלה נרשמה בדוחות הכספיים של החברה חלוקה מרווחי שערור כאילו הזכות נמכרה ביום חלוקת רווחי השערור ונרכשה מחדש באותו יום.

יתרות המסים הנדחים ליום 30 בספטמבר 2013, מביאות בחשבון את הוראות החוק האמור.

נכון ליום 30 בספטמבר 2013, סעיף השקעות בחברות מוחזקות של החברה קטן בסך של כ-5.2 מיליון ש"ח, וחלק החברה ברווחי חברות כלולות לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2013, קטן בכ-5.2 מיליון ש"ח.

אפריקה ישראל נכסים בע"מ

מידע כספי נפרד נוסף

ד. אירועים עיקריים בתקופת הדוח: (המשך)

(3) בחודש פברואר 2013 הנפיקה החברה למשקיעים מוסדיים סך של כ- 130 מיליון ש"ח ע.נ. אגרות חוב נוספות בסדרה ה', במחיר של 101.8 ש"ח לכל 100 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ה'), בתמורה כוללת של כ- 132.4 מיליון ש"ח. תנאי אגרות החוב הנוספות יהיו זהים לתנאי אגרות החוב (סדרה ה') שהונפקו בעבר על ידי החברה. הוצאות ההנפקה הסתכמו בכ 0.5 מיליון ש"ח. הריבית האפקטיבית הינה 6.9%. אגרות החוב (סדרה ה') נרשמו למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב. יתרת הערך הנקוב לאחר ההרחבה הינה 535,627 אלפי ש"ח. לעניין תנאי אג"ח ה' - ראה באור ד.18 לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2012.

(4) גיוס אגרות חוב (סדרה ו')

ביום 19 באוגוסט 2013 נערך מכרז ציבורי, במסגרתו גייסה החברה כ- 126 מיליון ש"ח ברוטו כנגד הנפקת 126 מיליון ש"ח ע.נ. אג"ח והריבית על אג"ח (סדרה ו') נקבעה בשיעור של 4.8% לשנה (כ- 5% ריבית אפקטיבית לשנה), צמוד למדד המחירים לצרכן. האג"ח עומדות לפירעון בחמשה תשלומים שנתיים בשנים 2017 עד 2021. אגרות החוב, הובטחו בשעבוד על החזקות החברה ב- AFI Europe NV (להלן: "אפי אירופה") חברה פרטית בבעלות מלאה בעקיפין של החברה. במסגרת ההנפקה החברה התחייבה בתניות שונות כלפי מחזקי האגרות החוב לרבות הגבלות על חלוקת דיבידנד, עמידה ביחס של הון עצמי למאזן, עמידה ביחס בין חוב לבין סך ההון והחוב (CAP), עמידה ביחס חוב למניות המשועבדות של אפי אירופה, הגבלות על העברת שליטה ועוד. לתאריך הדוח על המצב הכספי, עומדת החברה בכל ההתניות שנקבעו. הוצאות ההנפקה הסתכמו לסך של 1.2 מיליון ש"ח.

(5) דיבידנדים:

במהלך תקופת החשבון קיבלה החברה דיבידנדים מחברות מוחזקות בסך של כ- 71.8 מיליון ש"ח .

ה. אירועים לאחר תום תקופת הדיווח

הרחבת אגרות חוב (סדרה ו')

בחודש אוקטובר 2013 הנפיקה החברה למשקיעים מוסדיים סך של כ- 23.7 מיליון ש"ח ע.נ. אגרות חוב נוספות בסדרה ו', במחיר של 99 ש"ח לכל 100 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ו'), בתמורה כוללת של כ- 23.5 מיליון ש"ח. תנאי אגרות החוב הנוספות יהיו זהים לתנאי אגרות החוב (סדרה ו') שהונפקו על ידי החברה.