

אפי נכסים בע"מ
(לשעבר: אפריקה ישראל נכסים בע"מ)

מיזע כספי נפרד
ליום 30 ביוני 2019

(בלתי מבוקר)

אפי נכסים בע"מ

מידע כספי נפרד
ליום 30 ביוני 2019

(בלתי מבוקר)

תוכן העניינים

עמוד

2

דוח רואי החשבון המבקרים

מידע כספי נפרד:

3-4

נתונים על המצב הכספי

5

נתונים על הרווח והפסד

6

נתונים על הרווח הכולל

7

נתונים על תזרימי המזומנים

8

מידע נוסף לדוחות הכספיים הנפרדים

לכבוד
בעלי המניות של
אפי 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 ומיידיים), התש"ל-1970

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 של אפי נכסים בע"מ (להלן - "החברה") ליום 30 ביוני 2019 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. המידע הכספי הביניים הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופות ביניים אלו בהתבסס על סקירתנו.

תיקוף 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 שניוודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים 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 ומיידיים), התש"ל-1970.

אפי נכסים בע"מ
נתונים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	
	2018	2019
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (מבוקר)
797,069	755,740	804,612
423,016	419,496	445,673
2,189,017	2,030,870	2,133,556
2,962,161	2,892,960	3,157,925
41,327	26,495	61,865
74	58	5,207
6,412,664	6,125,619	6,608,838
1,138	1,371	1,775
28,380	16,050	21,808
597	2,286	22,397
78,851	44,104	62,352
181,268	203,717	85,256
290,234	267,528	193,588
6,702,898	6,393,147	6,802,426

נכסים

נכסים שאינם שוטפים

נדליין להשקעה
נדליין להשקעה בהקמה
השקעות בחברות מוחזקות
הלוואות לחברות מוחזקות
הלוואות, נכס חוזה וחייבים לזמן ארוך
רכוש קבוע ורכוש אחר

סה"כ נכסים שאינם שוטפים

נכסים שוטפים

לקוחות
חייבים ויתרות חובה
חברות קשורות
השקעות לזמן קצר
מזומנים ושווי מזומנים

סה"כ נכסים שוטפים

סה"כ נכסים

אפי נכסים בע"מ
נתונים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	
	2018	2019
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (מבוקר)
56,388	56,388	56,388
1,881,110	1,881,110	1,881,110
(668,236)	(715,919)	(886,268)
<u>2,151,485</u>	<u>2,126,497</u>	<u>2,193,153</u>
<u>3,420,747</u>	<u>3,348,076</u>	<u>3,244,383</u>
1,985,197	2,051,814	2,406,632
152,144	149,296	180,250
3,635	3,594	14,536
624	393	624
<u>2,141,600</u>	<u>2,205,097</u>	<u>2,602,042</u>
470,003	216,423	285,477
137,961	212,695	164,471
291,477	275,419	250,118
197,669	92,875	203,089
43,441	42,562	52,846
<u>1,140,551</u>	<u>839,974</u>	<u>956,001</u>
<u>6,702,898</u>	<u>6,393,147</u>	<u>6,802,426</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 ומוסדיים
התחייבויות אחרות לזמן ארוך
התחייבויות בגין הטבות לעובדים
סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות

התחייבויות שוטפות

אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ומוסדיים וחלויות שוטפות של
הלוואות לזמן ארוך
חלויות שוטפות של אגרות חוב
חברות קשורות
התחייבויות בגין מיסים שוטפים
ספקים, זכאים ויתרות זכות
סה"כ התחייבויות שוטפות
סה"כ התחייבויות והון עצמי

אריאל גולדשטיין - משנה למנכ"ל
ומנהל כספים ראשי

אבי ברזילי - מנכ"ל

איתן בר זאב - יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור המידע הכספי: 15 באוגוסט 2019

אפי נכסים בע"מ
נתונים על הרווח והפסד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
	2019		2019		
	2018 (*)	2018 (*)	2018 (*)	2019	
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
51,021	12,732	12,920	25,546	25,947	הכנסות הכנסות מהשכרת והפעלת נכסים הכנסות מאחזקת וניהול נכסים (**) הוצאות מהפעלת ואחזקת נכסים (**) רווח גולמי מהשכרת והפעלת נכסים
32,252	6,982	7,377	13,994	15,401	
(36,807)	(8,056)	(8,514)	(16,372)	(17,472)	
46,466	11,658	11,783	23,168	23,876	
24,895	3,433	5,948	10,626	15,640	הכנסות מעבודות הקמה הוצאות בגין עבודות הקמה רווח גולמי מעבודות הקמה
(24,895)	(3,433)	(5,948)	(10,626)	(15,640)	
-	-	-	-	-	
46,466	11,658	11,783	23,168	23,876	רווח גולמי
10,639	2,796	-	2,796	-	עליה בשווי הוגן של נדליין להשקעה בהקמה, נטו עליה (ירידה) בשווי הוגן של נדליין להשקעה, נטו הוצאות מכירה ושיווק הנהלה וכלליות הכנסות אחרות
20,423	6,763	(570)	5,694	(1,942)	
(599)	(58)	(80)	(328)	(201)	
(4,762)	(904)	(1,917)	(2,167)	(3,389)	הוצאות אחרות
-	-	25,330	-	25,330	רווח מפעולות רגילות
(1,963)	(444)	(96)	(1,752)	(289)	
70,204	19,811	34,450	27,411	43,385	
(116,056)	(40,072)	(68,319)	(60,151)	(107,314)	הוצאות מימון
101,654	25,469	32,011	48,570	64,052	הכנסות מימון
(14,402)	(14,603)	(36,308)	(11,581)	(43,262)	הוצאות מימון, נטו
55,802	5,208	(1,858)	15,830	123	רווח (הפסד) לאחר הוצאות מימון נטו
391,753	287,554	22,626	301,927	61,049	חלק ברווחי חברות מוחזקות, נטו ממס
447,555	292,762	20,768	317,757	61,172	רווח לפני מיסים על ההכנסה
(107,110)	(2,300)	(4,576)	(2,300)	(5,436)	מיסים על ההכנסה
340,445	290,462	16,192	315,457	55,736	רווח נקי לתקופה המיוחס לבעלים של החברה

(*) בעניין שינוי מתכונת ההצגה של דוח רווח והפסד - ראה ביאור א' (5).
(**) התאמה לא מהותית של מספרי השוואה - ראה ביאור א' (6).

אפי נכסים בע"מ
נתונים על הרווח הכולל

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
	2018	2019	2018	2019
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
340,445	290,462	16,192	315,457	55,736
3,463	907	(944)	919	2
-	-	-	-	(1,852)
121,369	(74,915)	(9,260)	77,029	(216,182)
124,832	(74,008)	(10,204)	77,948	(218,032)
465,277	216,454	5,988	393,405	(162,296)

רווח נקי לתקופה המיוחס לבעלים של החברה

רווח כולל אחר

רווח (הפסד) בגין גידור תזרימי מזומנים, נטו
ממס

מימוש קרן הון בגין מכירת חברה מוחזקת
הפרשי תרגום בגין פעילויות חוץ, נטו ממס

רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה

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

אפי נכסים בע"מ
נתונים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
	2018	2019	2018	2019
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
340,445	290,462	16,192	315,457	55,736
(391,753)	(287,554)	(22,626)	(301,927)	(61,049)
38	12	270	18	452
-	-	(25,330)	-	(25,330)
14,402	14,603	36,308	11,581	43,262
107,110	2,300	4,576	2,300	5,436
(39)	(6)	(6)	(23)	(16)
(20,423)	(6,763)	570	(5,694)	1,942
(10,639)	(2,796)	-	(2,796)	-
(301,304)	(280,204)	(6,238)	(296,541)	(35,303)
1,884	5,851	1,235	316	(3,687)
1,407	826	(117)	1,174	(637)
(65)	(2,394)	1,825	(1,017)	1,141
231	-	-	-	-
3,457	4,283	2,943	473	(3,183)
42,598	14,541	12,897	19,389	17,250
(289,002)	(184,596)	223,850	(251,526)	(293,691)
(43,027)	(10,719)	(11,300)	(20,103)	(16,048)
-	-	25,330	-	25,330
(61)	(25)	(2,053)	(25)	(3,028)
(24,122)	(6,579)	(10,511)	(14,426)	(19,702)
(43,832)	1,793	28,279	2,915	28,783
(400,044)	(200,126)	253,595	(283,165)	(278,356)
266,000	-	(186,894)	-	(186,894)
11,159	2,672	-	6,350	51,812
(21,322)	(2,720)	(3,587)	(4,358)	(26,946)
321,541	321,541	-	321,541	495,272
(81,984)	(24,028)	(37,835)	(37,861)	(47,667)
(212,378)	-	(12,500)	(62,275)	(74,953)
28,735	2,806	(19,505)	16,434	(44,421)
311,751	300,271	(260,321)	239,831	166,203
(45,695)	114,686	6,171	(23,945)	(94,903)
228,005	89,450	79,742	228,005	181,268
(1,042)	(419)	(657)	(343)	(1,109)
181,268	203,717	85,256	203,717	85,256

תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת

רווח נקי לתקופה
התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים
מפעילות שוטפת:
חלק הקבוצה ברווחי חברות מוחזקות, נטו ממס
פחת והפחתות
רווח מויתור על זכות סירוב
הוצאות מימון, נטו
הוצאות מיסים על הכנסה
מיסי הכנסה ששולמו, נטו
שינוי בשווי הוגן של נדליין להשקעה, נטו
שינוי בשווי הוגן של נדליין להשקעה בהקמה, נטו

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 בנדליין להשקעה ונדליין להשקעה בהקמה
תקבול בגין ויתור על זכות סירוב (ראה ב. 4)
רכישת רכוש קבוע
השקעה בנכס בגין הסכם זיכיון לזמן ארוך
(השקעות) פרעונות בפדיונות לזמן קצר, נטו
**מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות)
השקעה**

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

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

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

אפי 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. יש לקרוא את המידע הכספי הנפרד ביחד עם המידע הכספי הנפרד ליום 31 בדצמבר 2018 וביחד עם הדוחות המאוחדים של החברה ליום 30 ביוני 2019.

(2) הגדרות:

החברה

- אפי נכסים בע"מ (לשעבר - אפריקה ישראל נכסים בע"מ).

חברה מוחזקת - כהגדרתה בביאור 1.א. בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2018.

(3) לתאריך הדוח הכספי, לחברה גרעון בהון החוזר במאוחד בסך של כ- 291 מיליון ש"ח וכן גירעון בהון חוזר סולו בסך של כ- 762 מיליון ש"ח, ובניכוי הלוואות מחברות בנות הגירעון בהון חוזר סולו הינו בסך של כ- 512 מיליון ש"ח.

החברה פועלת במגמה להגדיל את היתרות הנזילות שבידיה ולהקטין את התחייבויותיה לזמן קצר וזאת ע"י מספר פעולות:

1. הארכת הסכמי מימון של הלוואות בסך של כ- 195 מיליון ש"ח שנלקחו למימון הקמת נכסים מניבים ומועד פרעונן חל בשניים עשר החודשים הקרובים והמרתם להלוואות לזמן ארוך.

2. החזר כספים באמצעות מימון מחדש של נכסים מניבים במדינות הפעילות של החברה/קבלת מסגרת בגין נכסים לא משועבדים בישראל, ו/או מימוש השקעות בחברות מוחזקות והחזר הלוואות מאפי אירופה המוצגות בנכסים שאינם שוטפים. לחברה קיימות מסגרות בגין נכסים בישראל בסך 480 מיליון ש"ח. בנוגע לחתימת מסגרת אשראי בתקופת הדוח של 180 מיליון ש"ח כנגד נכס בישראל, ראה ביאור ג. (2).

3. גיוס הון, גיוס אגרות חוב ו/או הרחבת סדרה קיימת.

בהתאם לכך, הנהלת החברה צופה כי ביכולת החברה לפרוע את התחייבויותיה במועדן.

(4) **מדיניות חשבונאית:**

המידע הכספי הנפרד נערך בהתאם למדיניות החשבונאית המפורטת בביאור 4.א לדוחות הכספיים הנפרדים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2018 למעט האמור בביאור 3 בדוחות הכספיים המאוחדים.

(5) **שינוי מתכונת ההצגה של דוח רווח והפסד**

במהלך הרבעון הראשון לשנת 2019 שינתה החברה את אופן הצגת דוח רווח והפסד של החברה לפי מהות ההכנסות וההוצאות עם פילוח רווח גולמי לפי סוגי הפעילות החברה. להערכת החברה, ההצגה של דוח רווח והפסד בהתאם למאפיינים אלו הינו מתאים להבנת עסקיה של החברה הפועלת במגוון רחב של שירותים ופעילויות, ולכן יספק מידע מהימן ורלוונטי יותר אודות תוצאות פעולותיה. במסגרת שינוי מתכונת ההצגה סווגו מחדש מספרי ההשוואה לתקופות קודמות על מנת להתאימם למתכונת ההצגה של מספרי תקופת דוח זה.

לשינוי לא הייתה השפעה על הרווח ולא על ההון של החברה.

(6) **התאמה לא מהותית של מספרי השוואה**

בתקופת הדוח ביצעה החברה התאמה לא מהותית של מספרי השוואה בגין שירותים נלווים הניתנים לשוכרים (כגון חשמל, מים ושירותי ניהול שונים). בהתאם לכך, החברה הצגה מחדש את נתוני הכנסות אלה בדוחות רווח והפסד לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2018 וכן לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018. להתאמה זו לא הייתה השפעה על הרווח או על ההון של החברה.

אפי נכסים בע"מ
מידע כספי נפרד נוסף

א. כל ל י: (המשך)

(6) התאמה לא מהותית של מספרי השוואה (המשך)

השפעת התיקון על דוח רווח והפסד:

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום
ביום 30 ביוני 2018 (בלתי מבוקר)

כמדוח בדוחות כספיים אלה אלפי ש"ח	השפעת התיקון אלפי ש"ח	כפי שדווח בעבר אלפי ש"ח
-	2,378	(2,378)
13,994	13,994	-
(16,372)	(16,372)	-

הוצאות הפעלת ואחזקת נכסים, נטו
הכנסות מאחזקת וניהול נכסים
הוצאות הפעלת ואחזקת נכסים

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה
ביום 30 ביוני 2018 (בלתי מבוקר)

כמדוח בדוחות כספיים אלה אלפי ש"ח	השפעת התיקון אלפי ש"ח	כפי שדווח בעבר אלפי ש"ח
-	1,074	(1,074)
6,982	6,982	-
(8,056)	(8,056)	-

הוצאות הפעלת ואחזקת נכסים, נטו
הכנסות מאחזקת וניהול נכסים
הוצאות הפעלת ואחזקת נכסים

לשנה שהסתיימה
ביום 31 בדצמבר 2018 (מבוקר)

כמדוח בדוחות כספיים אלה אלפי ש"ח	השפעת התיקון אלפי ש"ח	כפי שדווח בעבר אלפי ש"ח
-	4,555	(4,555)
32,252	32,252	-
(36,807)	(36,807)	-

הוצאות הפעלת ואחזקת נכסים, נטו
הכנסות מאחזקת וניהול נכסים
הוצאות הפעלת ואחזקת נכסים

ב. אירועים עיקריים בתקופת הדוח:

(1) בתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2019 החברה העמידה הלוואות לחברה המוחזקת אפי אירופה בסך של כ- 54 מיליון יורו (כ- 223 מיליון ש"ח) וקיבלה החזר הלוואות בסך של כ- 85 מיליון יורו (כ- 345 מיליון ש"ח). נכון ליום 30 ביוני 2019 יתרת ההלוואה לאפי אירופה הינה בסך של כ- 301 מיליון אירו (כ- 1,223 מיליון ש"ח).

(2) החברה העמידה מספר הלוואות לחברת הבת אפי נכסים זכיינות ירושלים 2013 בע"מ שמחזיקה בהסכם הזיכיון להקמת והפעלת משרד המשפטים בירושלים. ההלוואות נושאות ריבית בשיעור של 5% וצמודות למדד המחירים לצרכן. ההלוואות ייפרעו מעודפי חברת הבת בהתאם להתקיימות התנאים בהסכם המימון של הפרוייקט עם גוף מוסדי. נכון ליום 30 ביוני 2019 יתרת ההלוואות הינן בסך של כ- 99 מיליון ש"ח.

(3) ביום 13 בינואר 2019 נערך מכרז ציבורי, במסגרתו גייסה החברה 500 מיליון ש"ח ברוטו כנגד הנפקת 500 מיליון ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ט') והריבית על אג"ח (סדרה ט') נקבעה בשיעור של 4.2% לשנה, לא צמוד, שקלית. הוצאות ההנפקה הסתכמו לסך של כ- 4.7 מיליון ש"ח. הריבית האפקטיבית הינה כ- 4.5%. האג"ח עומדות לפירעון בעשרה תשלומים חצי שנתיים לא שווים שסכומי הקרן שלהן ישולמו בכל 15 במאי ו- 15 לנובמבר בכל אחת מהשנים 2019 עד 2023 לפי החלוקה כדלקמן: א. 2.5% מיתרת הקרן בכל אחד מארבעת התשלומים הראשונים בשנים 2019 ו- 2020. ב. 3% מיתרת הקרן בכל אחד מחמשת התשלומים הבאים (תשלום 5-9) בשנים 2021-2023 ו- ג. 75% מיתרת הקרן תשולם בתשלום העשירי והאחרון ביום 15 בנובמבר 2023.

אפי נכסים בע"מ
מידע כספי נפרד נוסף

ב. אירועים עיקריים בתקופת הדוח: (המשך)

ביום 5 בפברואר 2019 החברה התקשרה עם תאגיד בנקאי בעסקת החלפת מטבע (Cross Currency Swap) להלן: "עסקת ההחלפה") של מלוא סכום הגיוס ברוטו, בסך 500,000 אלפי ש"ח בתמורה לסך של כ- 121,415 אלפי אירו (להלן: "סכום הקרן באירו") לפי שער חליפין של 4.118 ש"ח ל- 1 אירו. בהתאם לעסקת ההחלפה החברה תשלם לתאגיד הבנקאי את סכומי הקרן באירו הנושאים ריבית בשיעור של 3.44% לשנה ומנגד התאגיד הבנקאי ישלם לחברה את סכומי הקרן בש"ח הנושאים ריבית בשיעור של 4.2% לשנה בהתאם ללוח סילוקין הזהה ללוח הסילוקין של אגרות חוב (סדרה ט').

אגרות החוב, יובטחו בשעבוד ראשון על בנייני המשרדים AFI Park 1-5 המצויים בעיר בוקרשט ברומניה (להלן: "בטוחות"), על מלוא הון המניות של חברות המחזיקות את בנייני המשרדים AFI Park 1-5 (להלן: "חברות הפרויקט"), על כל זכויותיה של אפי אירופה לקבלת כספים המגיעים לה מכוח מניות חברות הפרויקט. הכל כהגדרת מונחים אלה בשטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה ט').

ביום 18 בפברואר 2019 הועברה יתרת תמורת ההנפקה לחברה לאחר שהתקיימו כל התנאים לשחרור יתרת ההנפקה כאמור בשטר הנאמנות. תמורת הגיוס שימשה, בין היתר, את חברות הפרויקט לצורך פירעון מלא של יתרת ההלוואות הקיימות לטובת הבנקים ברומניה כנגד פרויקט AFI Park 1-5 בסך של כ- 67 מיליון אירו וכתוצאה מכך הוסרו כל השעבודים הקיימים לטובת הבנקים ברומניה.

החברה העמידה לחברת בת בבעלות מלאה של אפי אירופה את ההלוואה למימון מחדש של חברות הפרויקט בסך של כ- 98 מיליון אירו (כ- 402 מיליון ש"ח). ההלוואה הינה באירו ונושאת ריבית בשיעור של כ- 3.6%. ההלוואה עומדת לפירעון בעשרה תשלומים חצי שנתיים לא שווים. יתרת ההלוואה לחברת בת באירופה עומדת נכון ליום 30 ביוני 2019 על סך של כ- 95.7 מיליון אירו (כ- 389 מיליון ש"ח).

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

- (א) יחס חוב נטו לשווי בטוחות, שלא יעלה על שיעור של 75%.
- (ב) יחס הון עצמי למאזן שלא על בסיס מאוחד, שלא יפחת משיעור של 40%.
- (ג) יחס הון עצמי למאזן על בסיס מאוחד, שלא יפחת משיעור של 22%.
- (ד) יחס בין החוב (סולו) לבין סך ההון והחוב (CAP) לא יעלה על 60% (כאשר בחישוב ההון ייכללו יתרות המיסים הנדחים).
- (ה) יחס בין החוב (מאוחד) לבין סך ההון והחוב (CAP) לא יעלה על 75% (כאשר בחישוב ההון ייכללו יתרות המיסים הנדחים).
- (ו) כמו כן, התחייבה החברה כי היא לא תהיה רשאית לבצע חלוקת דיבידנד לבעלי מניותיה, אם בשל החלוקה יחס הון עצמי למאזן שיחושב על בסיס נתוני דוחותיה הכספיים המבוקרים או הסקורים (לפי העניין) שלא על בסיס מאוחד, האחרונים שפורסמו לפני חלוקת הדיבידנד - יפחת מ- 44% ו/או יחס הון עצמי למאזן שיחושב על בסיס נתוני דוחותיה הכספיים המבוקרים או הסקורים (לפי העניין) על בסיס מאוחד, האחרונים שפורסמו לפני חלוקת הדיבידנד - יפחת מ- 24% ו/או יחס החוב ל- CAP שלא על בסיס מאוחד יעלה על 55% ו/או יחס החוב ל- CAP על בסיס מאוחד יעלה על 70%.

נכון ליום הדוח על המצב הכספי, החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות האמורות לעיל.

(4) בהמשך לאמור בביאור 7 ג. 3 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2018 בעניין צו מניעה ארעי שניתן לבקשת החברה בקשר עם עסקה למכירת החברות המחזיקות (בעקיפין) ביתרת ההחזקות במחצית היובל לריט 1 ולמשא ומתן שהתנהל בין החברה לבין ריט 1 בע"מ (להלן - "ריט 1") לגיבושה של פשרה בין הצדדים, ביום 8 באפריל 2019 התקשרו החברה, ריט 1 והשותפות המחזיקה ביתרת המניות במחצית היובל (להלן - "השותפות") ובעלי המניות בהן, בהסכם פשרה המבוסס על ההסכמות העקרוניות שדווחו במהלך חודש פברואר 2019. להלן עיקרי הסכם הפשרה:

ריט 1 תשלם לחברה סכום של כ- 25.3 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ) ואילו החברה תוותר על טענותיה בנוגע לזכות סירוב או זכות הצטרפות של החברה בקשר עם העסקה. עוד הוסכם שהחברה תרכוש אחוז אחד ממניות מחצית היובל מהשותפות תמורת 2.35 מיליון ש"ח כך שהחברה והשותפות יגיעו לאחזקות שוות ביניהן במחצית היובל. כמו כן, סוכם כי החברה תמשיך להעניק שירותי ניהול שוטפים למחצית היובל (בדומה לשירותים הניתנים על ידה כיום) למשך תקופה של 6 שנים נוספות.

הסכם הפשרה היה כפוף לקבלת כל האישורים הנדרשים, לרבות אישור בית המשפט המחוזי בתל אביב ואישורם של הגופים המממנים של מחצית היובל. הסכם הפשרה הושלם ביום 1 במאי 2019 לאחר קבלת אישור המממנים להעברת השליטה. בעקבות השלמת העסקה החברה רשמה ברבעון שני 2019 רווח שנרשם בסעיף הכנסות אחרות בסך של כ- 25 מיליון ש"ח.

אפי נכסים בע"מ
מידע כספי נפרד נוסף

ב. אירועים עיקריים בתקופת הדוח : (המשך)

(5) בחודש מאי 2019 חתמה החברה עם תאגיד בנקאי על הסכם מסגרת של 180 מיליון ש"ח לשנתיים כנגד שעבוד חלק החברה בפרויקט בניין משרדים קונקורד בבני ברק. המסגרת שקלית, לא צמודה ובמשיכה ההלוואה תישא ריבית על בסיס פריים + 1%. החברה נצלה חלק מהמסגרת לזמן קצר לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי של החברה.

ג. אירועים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי :

(1) ביום 15 ביולי 2019 ביצעה החברה פרעון סופי של יתרת אגרות החוב (סדרה ה') של החברה (קרן וריבית) ובהתאם החברה פועלת לביטול ומחיקת השעבודים שהיו רשומים לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ה') על 5,580,000 מניות של אפי אירופה.

(2) ביום 12 באוגוסט 2019 חתמו החברה ומכון ויצמן על הסכם, לפיו תבוטל חלק מחכירת החברה ביחס למגרש בו הוקם בניין 15 בפארק המדע בנס ציונה, באופן ש- 40% מהזכויות וההתחייבויות במגרש יושבו למכון ויצמן, ואילו יתרת הזכויות וההתחייבויות במגרש האמור (60%) תיוותר בידי החברה. בתמורה לויתור על המשך חלק מחכירת החברה ישולם לחברה סך של כ- 4.2 מיליון ש"ח. צפי להשלמת ההסכם במהלך אוקטובר 2019.