

אפריקה ישראל נכסים בע"מ

**מידע כספי ביניים נפרד
ליום 30 ביוני 2014**

(בלתי מבוקר)

אפריקה ישראל נכסים בע"מ

מידע כספי ביניים נפרד
ליום 30 ביוני 2014

(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 |
| 8-9 | 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 ביוני 2014 ולתקופות של שישה 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 התמציתית של חברה כלולה אשר ההשקעה בה ליום 30 ביוני 2014 הסתכמה לסך של כ- 105,662 אלפי ש"ח, וחלקה של החברה ברווחיה הינו סך של כ- 3,635 אלפי ש"ח וכ- 959 אלפי ש"ח לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. המידע הכספי לתקופות הביניים התמציתית 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 שניוודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחוויים 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.

אפריקה ישראל נכסים בע"מ

נתונים על המצב הכספי

| ליום 31 בדצמבר | ליום 30 ביוני | |
|---------------------|--------------------------|--------------------------|
| 2013 | 2013 | 2014 |
| אלפי ש"ח (מבוקר) | אלפי ש"ח (בלתי מבוקר) | אלפי ש"ח (בלתי מבוקר) |
| 713,643 | 560,539 | 727,731 |
| 10,213 | 104,400 | 21,306 |
| 760,729 | 677,610 | 863,507 |
| 2,328,185 | 2,293,111 | 2,465,073 |
| - | - | 1,899 |
| 571 | 543 | 436 |
| <u>3,813,341</u> | <u>3,636,203</u> | <u>4,079,952</u> |
| 412 | 698 | 798 |
| - | - | 926 |
| 45,868 | 22,118 | 17,924 |
| 44,392 | 45,541 | 46,834 |
| - | 1,040 | - |
| 95,265 | 93,461 | 83,550 |
| 185,937 | 162,858 | 150,032 |
| 14,706 | 7,712 | 8,688 |
| 200,643 | 170,570 | 158,720 |
| <u>4,013,984</u> | <u>3,806,773</u> | <u>4,238,672</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
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 ביוני | |
|---------------------|--------------------------|--------------------------|
| 2013 | 2013 | 2014 |
| אלפי ש"ח (מבוקר) | אלפי ש"ח (בלתי מבוקר) | אלפי ש"ח (בלתי מבוקר) |
| 56,360 | 56,352 | 56,360 |
| 1,881,110 | 1,881,110 | 1,881,110 |
| (440,666) | (465,925) | (490,561) |
| <u>1,030,072</u> | <u>901,795</u> | <u>1,155,843</u> |
| <u>2,526,876</u> | <u>2,373,332</u> | <u>2,602,752</u> |
| 670,357 | 570,590 | 796,213 |
| 257,763 | 249,264 | 370,787 |
| 2,702 | 2,421 | 2,882 |
| 293 | 293 | 293 |
| <u>931,115</u> | <u>822,568</u> | <u>1,170,175</u> |
| 156,224 | 136,349 | 61,776 |
| 129,984 | 128,219 | 129,944 |
| 233,009 | 310,306 | 238,773 |
| 1,430 | 1,930 | 1,000 |
| 35,346 | 34,069 | 34,252 |
| <u>555,993</u> | <u>610,873</u> | <u>465,745</u> |
| <u>4,013,984</u> | <u>3,806,773</u> | <u>4,238,672</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: 14 באוגוסט 2014

אפריקה ישראל 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 | |
|---------------------------------------|---|--------------------------|--|--------------------------|
| | 2013 | 2014 | 2013 | 2014 |
| | אלפי ש"ח (מבוקר) | אלפי ש"ח (בלתי מבוקר) | אלפי ש"ח (מבוקר) | אלפי ש"ח (בלתי מבוקר) |
| 44,371 | 11,212 | 13,689 | 21,949 | 26,161 |
| 31,449 | - | - | - | - |
| 8,478 | 2,432 | - | 2,432 | 28 |
| 84,298 | 13,644 | 13,689 | 24,381 | 26,189 |
| 7,383 | 1,507 | 2,306 | 3,429 | 4,808 |
| 1,573 | 427 | 351 | 909 | 1,398 |
| 3,512 | 669 | 972 | 1,626 | 2,105 |
| - | 113 | 355 | 403 | 624 |
| 21,451 | 18,952 | 149 | 19,493 | 149 |
| 33,919 | 21,668 | 4,133 | 25,860 | 9,084 |
| 50,379 | (8,024) | 9,556 | (1,479) | 17,105 |
| 97,190 | 25,364 | 22,590 | 49,876 | 44,583 |
| (90,063) | (26,376) | (26,914) | (43,781) | (37,373) |
| 7,127 | (1,012) | (4,324) | 6,095 | 7,210 |
| 57,506 | (9,036) | 5,232 | 4,616 | 24,315 |
| 91,460 | 20,893 | 99,759 | 16,298 | 101,292 |
| 148,966 | 11,857 | 104,991 | 20,914 | 125,607 |
| - | - | - | - | - |
| 148,966 | 11,857 | 104,991 | 20,914 | 125,607 |

הכנסות

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

סה"כ הכנסות

הוצאות

הוצאות הפעלת ואחזקת נכסים
הוצאות מכירה ושיווק
הוצאות הנהלה וכלליות
ירידה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
הוצאות אחרות

סה"כ הוצאות

רווח (הפסד) מפעולות רגילות

הכנסות מימון

הוצאות מימון

הכנסות (הוצאות) מימון, נטו

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

רווח לפני מסים על הכנסה

מסים על הכנסה

רווח נקי 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 ביוני | | לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני | |
|---------------------------------------|---|--------------------------|--|--------------------------|
| | 2013 | 2014 | 2013 | 2014 |
| | אלפי ש"ח (מבוקר) | אלפי ש"ח (בלתי מבוקר) | אלפי ש"ח (מבוקר) | אלפי ש"ח (בלתי מבוקר) |
| 148,966 | 11,857 | 104,991 | 20,914 | 125,607 |
| 18,968 | 6,569 | (155) | 13,677 | 279 |
| (2,511) | (2,511) | - | (2,511) | - |
| (14,308) | (14,308) | - | (14,308) | - |
| (84,136) | 26,639 | (65,573) | (104,104) | (50,737) |
| (81,987) | 16,389 | (65,728) | (107,246) | (50,458) |
| 66,979 | 28,246 | 39,263 | (86,332) | 75,149 |

רווח לתקופה המיוחס לבעלים של החברה

רווח כולל אחר

רווח (הפסד) בגין גידור תזרימי מזומנים, נטו ממס

מימוש קרן הון בגין הפרשי תרגום של פעילויות חוץ

מימוש קרן הערכה מחדש בגין רכישה בשלבים

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 ביוני | | לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני | |
|---------------------------------------|---|--------------------------|--|--------------------------|
| | 2013 | 2014 | 2013 | 2014 |
| | אלפי ש"ח (מבוקר) | אלפי ש"ח (בלתי מבוקר) | אלפי ש"ח (מבוקר) | אלפי ש"ח (בלתי מבוקר) |
| 148,966 | 11,857 | 104,989 | 20,914 | 125,605 |
| (91,460) | (20,893) | (99,759) | (16,298) | (101,292) |
| 17,366 | 17,366 | - | 17,366 | - |
| 285 | 108 | 70 | 108 | 141 |
| 511 | 143 | 82 | 286 | 164 |
| (7,127) | 1,012 | 4,324 | (6,095) | (7,210) |
| (31,449) | 113 | 355 | 403 | 624 |
| (111,874) | (2,151) | (94,928) | (4,230) | (107,573) |
| (14,930) | (6,563) | 437 | (6,949) | 9,616 |
| 626 | 955 | (383) | 340 | (386) |
| (2,908) | 1,169 | 793 | (2,778) | (946) |
| (17,212) | (4,439) | 847 | (9,387) | 8,284 |
| 19,880 | 5,267 | 10,908 | 7,297 | 26,316 |
| (34,496) | 25,634 | (117,321) | 7,899 | (142,948) |
| (73,353) | (16,978) | (17,603) | (39,700) | (25,805) |
| (431) | (21) | (6) | (225) | (6) |
| - | - | - | - | (921) |
| 62,932 | 4,224 | - | 62,932 | 6,018 |
| 47,819 | 10,403 | - | 46,354 | (1,899) |
| 2,471 | 23,262 | (134,930) | 77,260 | (165,561) |
| 34,862 | 8,675 | (2,553) | 16,950 | 3,708 |
| 490 | - | 14,425 | - | 40,635 |
| (19,572) | (4,829) | (5,370) | (9,638) | (10,590) |
| 280,357 | - | 197,337 | 131,870 | 197,337 |
| (55,108) | (9,428) | (7,405) | (26,662) | (29,762) |
| (180,098) | (98,432) | (74,088) | (123,980) | (74,088) |
| (2,809) | 1,393 | 1,077 | 5,030 | 226 |
| 58,122 | (102,621) | 123,423 | (6,430) | 127,466 |
| 80,473 | (74,092) | (599) | 78,127 | (11,779) |
| 15,270 | 167,712 | 83,997 | 15,270 | 95,265 |
| (478) | (159) | 152 | 64 | 64 |
| 95,265 | 93,461 | 83,550 | 93,461 | 83,550 |
| 71,796 | - | - | - | - |

תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת

רווח נקי לתקופה

התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי

המזומנים מפעילות שוטפת:

חלק הקבוצה ברווחי חברות מוחזקות, נטו ממס

הפסד הון

פחת והפחתות

תשלומים מבוססי מניות לעובדים

הוצאות (הכנסות) מימון, נטו

שינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה

שינוי בסעיפי רכוש והתחייבויות:

שינוי בחיובים ויתרות חובה

שינוי בלקוחות

שינוי בספקים, זכאים, יתרות זכות והפרשות

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

תשלום מס בגין מימוש נדל"ן להשקעה

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

קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגיד בנקאי

פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגיד בנקאי

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

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 ומידיים) 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 2013.

(3) מדיניות חשבונאית:

המידע הכספי הנפרד נערך בהתאם למדיניות החשבונאית המפורטת בביאור 3.א לדוחות הכספיים הנפרדים השנתיים של החברה.

ב. השפעת המשבר הפיננסי הגלובלי על פעילות הקבוצה:

בשנים האחרונות ניתן היה לנתן 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 משעור תפוסה נמוכים בפרויקט המשרדים בוורנה ומקצב מכירות נמוך בפרויקט 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 במישורין 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 התמשכותו או את אופן התפתחותו העתידית ועוצמתו של חוסר היציבות הכלכלית, אין ביכולת החברה להעריך בשלב זה את ההשפעה העתידית של נושא זה על החברה.

לתאריך הדוח הכספי, לחברה גירעון בהון החוזר במאוחד בסך של כ- 1,497 מיליון ש"ח וכן גירעון בהון חוזר סולו בסך של כ- 307 מיליון ש"ח, ובניכוי הלוואות מחברות בנות הגרעון בהון סולו הינו בסך של כ- 115 מיליון ש"ח. החברה פועלת במגמה להגדיל את היתרות הנזילות שבידיה ולהקטין את התחייבויותיה לזמן קצר וזאת ע"י מספר פעולות:

1. לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי חתמה החברה על הסכם למימון מחדש של קניון קוטרוצ'ן ברומניה בהיקף של כ- 1 מיליארד ש"ח ראה ביאור 5.ח.
2. התקשרות בהסכמי מימון חדשים של מספר הלוואות שניתנו בגין נכסים מניבים באירופה בסך של כ- 0.6 מיליארד 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 הסופיים ראה ביאור 6.ב.
3. הארכת מועדי פירעון של הלוואות לזמן קצר שנלקחו למימון הקמת נכסים מניבים והמתרם להלוואות לזמן ארוך.
4. מימוש נכסים מניבים במדינות הפעילות של החברה ו/או החזר כספים באמצעות מימון מחדש, ו/או מימוש השקעות בחברות מוחזקות.
5. גיוס אגרות חוב ו/או הרחבת סדרה קיימת. לעניין גיוס אגרות חוב סדרה ז' שבוצע במהלך התקופה ראה ביאור 3.ג.

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

אפריקה ישראל נכסים בע"מ

מידע כספי נפרד נוסף

ג. אירועים עיקריים בתקופת הדוח:

- (1) במהלך חודש פברואר 2014 קיבלה החברה היתר מרשות ניירות ערך לפרסום תשקיף מדף להצעת ניירות ערך של החברה.
- (2) בהמשך לאמור בביאור 3.ד.13. לדוחות הכספיים השנתיים ליום 31 בדצמבר 2013, חתמה החברה במהלך חודש מרץ 2014 על תוספת להסכם מימון לבניית שלב ב' של בניין 11 בפארק המדע בנס ציונה בסך של כ- 50 מיליון ש"ח בריבית של פריים+1.55%. נכון ליום 30 ביוני 2014 יתרת הלוואה בגין בניית שלב ב' הינה 14.4 מיליון ש"ח. כמו כן, קיבלה החברה הלוואה בסך של כ- 110 מיליון ש"ח אשר החליפה הלוואה למימון בניית שלב א' של בניין 11 שהיתה אמורה להיפרע בזמן הקצר, בריבית של פריים+1.55%. הלוואה הנוספת מתווספת להלוואה הקיימת ונכללת בחישוב אמות המידה הפיננסיות בגין הלוואה המאוחדת. שתי הלוואות ייפרעו בסכום אחד בחודש אוגוסט 2016.
- (3) ביום 11 במאי 2014 נערך מכרז ציבורי, במסגרתו גייסה החברה כ- 200 מיליון ש"ח ברוטו כנגד הנפקת 200 מיליון ש"ח ע.נ אג"ח והריבית על אג"ח (סדרה ז') נקבעה בשיעור של 3.7% לשנה (כ- 3.8% ריבית אפקטיבית לשנה), צמוד למדד המחירים לצרכן. הוצאות ההנפקה הסתכמו לסך של כ- 2 מיליון ש"ח. האג"ח עומדות לפירעון בשלושה תשלומים שנתיים בשנים 2021 עד 2023. אגרות החוב לא הובטחו בשעבוד.

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), הגבלות על העברת שליטה ועוד.

ליום 30 ביוני 2014, החברה עומדת בהתניות אלו.

- (4) במהלך חודש מאי 2014 קיבלה החברה הודעה כי הצעתה המשותפת יחד עם אפריקה ישראל מגורים בע"מ (חברה בשליטתה של אפריקה ישראל להשקעות בע"מ, בעלת השליטה של החברה) זכתה במכרז לרכישת קרקע בהרצליה לשם הקמתו של פרויקט דירות מגורים להשכרה.

בהתאם לתנאי ההצעה, החברות ירכשו את הקרקע (בחלקים שווים ביניהן) תמורת סך של כ- 75 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ, ויפעלו להקמתן של כ- 270 יחידות דיור (בכפוף להקלות תכנוניות מסוימות), אשר יושכרו בהתאם לתנאי המכרז במהלך תקופה של 20 שנים לפחות. על פי תנאי המכרז, עבודות ההקמה של הפרויקט מיועדות להתחיל בתוך 19 חודשים מיום 15 במאי 2014 (להלן: "המועד הקובע") והשכרת היחידות בפרויקט מיועדת להתחיל בתוך 39 חודשים מהמועד הקובע.

לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי רכשה החברה את חלקה בקרקע ממקורותיה העצמיים. החברה ואפריקה מגורים נמצאות במגעים מתקדמים להשגת מימון לפרויקט.

- (5) בהמשך לאמור בביאור 8.ב.31. לדוחות הכספיים השנתיים ליום 31 בדצמבר 2013, בדבר זכייתה של החברה במכרז לתכנון, הקמה, הפעלה ומסירה של חניון ציבורי, תת קרקעי בן ארבעה מפלסים, אשר יכלול כחמש מאות וארבעים מקומות חניה ברחוב הברזל בתל אביב, חתמה החברה על הסכם עם תאגיד בנקאי בישראל למימון הקמת החניון (מסגרת הקמה של כ 57.3 מיליון ש"ח + אשראי נוסף בסך של 3.6 מיליון ש"ח עם השלמת הבנייה + ערבות בנקאית של 8 מיליון ש"ח). האשראי צמוד מדד במרווח מעל אג"ח ממשלתי של 3.35%.
- (6) בתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2014 העמידה החברה הלוואות נוספות לחברה המוחזקת אפי אירופה בסך של כ- 30 מיליון יורו (מתוכם סך של כ- 24.6 מיליון יורו בתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2014). לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי ועד למועד אישור הדוחות הכספיים החזירה אפי אירופה לחברה סך של כ- 30 מיליון יורו.

ד. אירועים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי

- (1) בהמשך לאמור בביאור 3.ה.5. לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2013, סיכמה החברה עם השותף בפרויקט קונקורד בבני ברק (חלק החברה 63%) כי הסדר הביניים אשר קובע הפרדה כלכלית בין שלב א' לשלב ב' בפרוייקט, יוארך עד סוף שנת 2015. הצדדים להסדר הביניים פועלים במשותף לעגן הסכמות אלו בהסכם הפירדות.
- (2) ביום 14 באוגוסט 2014 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך ש"ח 75 מיליון ש"ח (המהווים 2.6 ש"ח ל 1 ש"ח ערך נקוב).