

אפריקה ישראל נכסים בע"מ

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

(בלתי מבוקר)

אפריקה ישראל נכסים בע"מ

מידע כספי ביניים נפרד
ליום 30 בספטמבר 2014

(בלתי מבוקר)

תוכן העניינים

ע מ 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.ג.,

**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 אפריקה ישראל נכסים בע"מ (להלן - "החברה") ליום 30 בספטמבר 2014 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 לתקופות ביניים אלו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי לתקופות הביניים התמציתי של חברה כלולה אשר ההשקעה בה ליום 30 בספטמבר 2014 הסתכמה לסך של כ- 107,807 אלפי ש"ח, וחלקה של החברה ברווחיה הינו סך של כ- 5,792 אלפי ש"ח וכ- 2,157 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 שניוודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים 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 ומיידיים), התש"ל-1970.

אפריקה ישראל נכסים בע"מ

נתונים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 בספטמבר	
2013	2013	2014
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
713,643	706,064	738,391
10,213	-	76,105
760,729	717,236	963,550
2,328,185	2,315,006	2,319,150
-	-	1,899
571	589	494
<u>3,813,341</u>	<u>3,738,895</u>	<u>4,099,589</u>
412	584	1,075
-	-	800
45,868	22,764	19,754
44,392	43,245	47,977
<u>95,265</u>	<u>132,242</u>	<u>25,573</u>
185,937	198,835	95,179
14,706	7,712	8,688
<u>200,643</u>	<u>206,547</u>	<u>103,867</u>
<u>4,013,984</u>	<u>3,945,442</u>	<u>4,203,456</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	
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)	(434,943)	(524,868)
<u>1,030,072</u>	<u>1,006,194</u>	<u>1,206,333</u>
<u>2,526,876</u>	<u>2,508,713</u>	<u>2,618,935</u>
670,357	652,742	714,234
257,763	247,314	378,646
2,702	2,632	2,882
293	293	293
<u>931,115</u>	<u>902,981</u>	<u>1,096,055</u>
156,224	146,343	63,827
129,984	124,348	158,495
233,009	230,678	235,200
1,430	3,465	750
35,346	28,914	30,194
<u>555,993</u>	<u>533,748</u>	<u>488,466</u>
<u>4,013,984</u>	<u>3,945,442</u>	<u>4,203,456</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 2014

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	
	2013	2014	2013	2014
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
44,371	11,208	13,858	33,157	40,019
31,449	30,795	3,653	30,392	3,029
-	-	3,666	-	3,666
8,478	154	250	2,586	278
<u>84,298</u>	<u>42,157</u>	<u>21,427</u>	<u>66,135</u>	<u>46,992</u>
7,383	2,891	2,005	6,320	6,813
1,573	362	179	1,271	1,577
3,512	1,134	934	2,760	3,039
21,451	1,051	817	20,544	966
<u>33,919</u>	<u>5,438</u>	<u>3,935</u>	<u>30,895</u>	<u>12,395</u>
<u>50,379</u>	<u>36,719</u>	<u>17,492</u>	<u>35,240</u>	<u>34,597</u>
97,190	23,185	22,115	73,061	66,698
(90,063)	(29,594)	(22,113)	(73,375)	(59,486)
<u>7,127</u>	<u>(6,409)</u>	<u>2</u>	<u>(314)</u>	<u>7,212</u>
57,506	30,310	17,494	34,926	41,809
91,460	73,946	107,914	90,244	209,206
148,966	104,256	125,408	125,170	251,015
-	-	-	-	-
<u>148,966</u>	<u>104,256</u>	<u>125,408</u>	<u>125,170</u>	<u>251,015</u>

הכנסות

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

הוצאות

הוצאות הפעלת ואחזקת נכסים
הוצאות מכירה ושיווק
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 חברות מוחזקות, נטו ממס

רווח לפני מסים על הכנסה

מסים על הכנסה

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	
	2013	2014	2013	2014
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
148,966	104,256	125,408	125,170	251,015
18,968	1,928	(7,766)	15,605	(7,487)
(2,511)	-	-	(2,511)	-
(14,308)	-	-	(14,308)	-
(84,136)	29,054	(26,543)	(75,050)	(77,280)
(81,987)	30,982	(34,309)	(76,264)	(84,767)
66,979	135,238	91,099	48,906	166,248

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 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	
			2013	2014
	2013	2014	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
148,966	104,256	125,408	125,170	251,015
(91,460)	(73,946)	(107,914)	(90,244)	(209,206)
17,366	-	-	17,366	-
285	87	71	195	212
511	143	82	429	246
(7,127)	6,409	(2)	314	(7,212)
-	-	(3,666)	-	(3,666)
(31,449)	(30,795)	(3,653)	(30,392)	(3,029)
(111,874)	(98,102)	(115,082)	(102,332)	(222,655)
(14,930)	(824)	(2,965)	(7,773)	6,651
626	114	(277)	454	(663)
(2,908)	3,090	3,799	312	2,851
(17,212)	2,380	557	(7,007)	8,839
19,880	8,534	10,883	15,831	37,199
(34,496)	(4,681)	141,952	3,218	(996)
(73,353)	(10,900)	(58,140)	(50,600)	(83,945)
(431)	(134)	(129)	(359)	(135)
-	-	121	-	(800)
62,932	-	-	62,932	6,018
47,819	1,309	-	47,663	(1,899)
2,471	(14,406)	83,804	62,854	(81,757)
34,862	8,440	1,775	25,390	5,483
490	-	12,744	-	53,379
(19,572)	(4,960)	(5,457)	(14,598)	(16,047)
280,357	125,049	-	256,919	197,337
(55,108)	(19,891)	(23,990)	(46,553)	(53,752)
-	-	(75,000)	-	(75,000)
(180,098)	(56,118)	(56,674)	(180,098)	(130,762)
(2,809)	(7,469)	(6,126)	(2,439)	(5,900)
58,122	45,051	(152,728)	38,621	(25,262)
80,473	39,179	(58,041)	117,306	(69,820)
15,270	93,461	83,550	15,270	95,265
(478)	(398)	64	(334)	128
95,265	132,242	25,573	132,242	25,573
71,796	71,796	-	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 בהקמה

שינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה

שינוי בסעיפי רכוש והתחייבויות:

שינוי בחייבים 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

דיבידנד ששולם (ראה באור ד.7)

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

שווה 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 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 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 משערי 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 בשנה הקרובה על פי תכניות העבודה שלה וכן לממן מחדש פרויקטים אשר הלוואות בגינם עומדות לפירעון בשנה הקרובה 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- 827 מיליון ש"ח וכן גירעון בהון חוזר סולו בסך של כ- 385 מיליון ש"ח, ובניכוי הלוואות מחברות בנות הגרעון בהון סולו הינו בסך של כ- 149 מיליון ש"ח. החברה פועלת במגמה להגדיל את היתרות הנזילות שבידיה ולהקטין את התחייבויותיה לזמן קצר וזאת ע"י מספר פעולות:

החברה פועלת במגמה להגדיל את היתרות הנזילות שבידיה ולהקטין את התחייבויותיה לזמן קצר וזאת על ידי מספר פעולות:

1. לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי חתמה החברה על הסכם למימון מחדש של הנכסים בגרמניה בהיקף של כ- 350 מיליון ש"ח.
2. התקשרות בהסכמי מימון חדשים של מספר הלוואות שניתנו בגין נכסים מניבים באירופה בסך של כ- 350 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 הסופיים.
3. הארכת מועדי פירעון של הלוואות לזמן קצר שנלקחו למימון הקמת נכסים מניבים והמרתם להלוואות לזמן ארוך.
4. חתימה על הסכם הלוואה, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, עם גופים מוסדיים בישראל בהיקף של 40 מיליון אירו.
5. מימוש נכסים מניבים במדינות הפעילות של החברה ו/או חזר כספים באמצעות מימון מחדש, ו/או מימוש השקעות בחברות מוחזקות.
6. גיוס אגרות חוב ו/או הרחבת סדרה קיימת.

אפריקה ישראל נכסים בע"מ

מידע כספי נפרד נוסף

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

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

לצורך קביעת השווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה, ליום 30 בספטמבר 2014, התבססה החברה על הערכות שווי שבוצעו על ידי שמאים בלתי תלויים.

השווי הוגן 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 הוגן 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 2014 בגין נכסי החברה בישראל הינם כדלקמן:

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

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

<u>%</u>	
7.25-8.75	שטחי משרדים ומסחר
8.25-9	שטחי אחסנה, תעשייה וחניונים

החברה רשמה בדוחותיה הכספיים לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2014, רווח מעליית ערך של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה בסך של 3,029 אלפי ש"ח וכ- 3,666 אלפי ש"ח בהתאמה.

ד. 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 2.1. למידע הכספי הנפרד 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 בספטמבר 2014 יתרת הלוואה בגין בניית שלב ב' הינה 27.2 מיליון ש"ח. כמו כן, קיבלה החברה במהלך הרבעון הראשון 2014 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 בספטמבר 2014, החברה עומדת בהתניות אלו.

אפריקה ישראל נכסים בע"מ

מידע כספי נפרד נוסף

ד. אירועים עיקריים בתקופת הדוח: (המשך)

(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 מיליוני ש"ח, בתוספת מע"מ, ויפעלו להקמתן של כ- 270 יחידות דיור (בכפוף להקלות תכנוניות מסיימות), 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.

במהלך חודש יולי 2014 רכשה החברה את חלקה בקרקע ממקורותיה העצמיים. החברה ואפריקה מגורים נמצאות במגעים מתקדמים להשגת מימון לפרוייקט.

(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) בהמשך לאמור בביאור 3.ה.5. לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2013, סיכמה החברה עם השותף בפרוייקט 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 היפרדות.

(7) 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). הדיבידנד הנ"ל שולם במלואו ביום 29 בספטמבר 2014.

(8) בתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2014 העמידה החברה הלוואות נוספות לחברה המוחזקת אפי אירופה בסך של כ- 30 מיליון יורו אשר הוחזרו לחברה במהלך התקופה.