

אפריקה ישראל נכסים בע"מ

דוח לתקופה שנסתיימה

ביום 31 במרץ 2015

עדכון תאור עסקי התאגיד לדוח התקופתי לשנת 2014	חלק א'
דוח הדירקטוריון על מצב עסקי התאגיד לתקופה שנסתיימה ביום 31 במרץ 2015	חלק ב'
דוחות כספיים ליום 31 במרץ 2015	חלק ג'
דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 38ג(א)	חלק ד'

אפריקה ישראל נכסים בע"מ

חלק א'

עדכון תיאור עסקי התאגיד לדוח התקופתי לשנת 2014

עדכון תיאור עסקי התאגיד לדוח התקופתי לשנת 2014

של אפריקה ישראל נכסים בע"מ (להלן: "החברה")

בהתאם לתקנה 39א' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970, יובאו להלן פרטים בדבר שינויים או חידושים מהותיים אשר אירעו בעסקי החברה בכל עניין שיש לתארו בדוח התקופתי של החברה, שחלו מיום פרסום הדוח התקופתי של החברה לשנת 2014 ועד ליום פרסום דוח רבעוני זה. מובהר, כי ככלל, התיאור הנכלל בדוח רבעוני זה כולל רק מידע אשר הינו, לדעת החברה, מידע מהותי, יחד עם זאת, בחלק מהמקרים, לשם שלמות התמונה, כללה החברה תיאור מפורט מהנדרש, הכולל גם מידע שלדעתה אינו מידע מהותי בהכרח. העדכון נערך בהנחה שבפני קוראו מצוי הדוח התקופתי של החברה לשנת 2014 (כפי שפורסם במערכת המידע "מגנא" ביום 10.3.2015 (מס' אסמכתא: 2015-01-047740) (להלן: "הדוח התקופתי").

בכל מקרה של סתירה בין האמור בחלק א' לדוח רבעוני זה לבין האמור בפרק תיאור עסקי החברה בדוח התקופתי, יגבר האמור בדוח רבעוני זה. בדוח רבעוני זה תיחוס למונחים המובאים בו המשמעות שניתנה להם בדוח התקופתי, אלא אם כן צוין אחרת.

עדכונים לחלק השלישי - תאור עסקי החברה לפי תחומי פעילות

1. לסעיף 1.9.2.5(ב)(2) לדוח התקופתי - להלן טבלאות בדבר מלאי דירות למגורים שבנייתם הושלמה ליום 31.3.2015:

שם הפרויקט	מועד סיום הקמת הפרויקט	דירות שנמכרו עד ליום 31.12.2014 (במצטבר)	דירות שנמכרו עד ליום 31.3.2015 (במצטבר)	מלאי דירות ליום 31.3.2015	דירות שנמכרו ולא נמסרו נכון ליום 31.3.2015	עלות בספרים של דירות נכון ליום 31.3.2015	דירות שנמכרו לאחר יום 31.3.2015 ועד ליום 14.5.2015
Osiedle Europejskie phase 8B	Q2/13	186	190	14	4	7,077	-
Metropolia	Q2/09	549	549	1	-	585	-
Vitoshka tulip	Q3/09	51	52	92	6	43,188	-
Lagera Tulip	Q3/10	118	139	109	30	38,060	15
סה"כ		904	930	216	40	88,910	15

* היתרה אינה כוללת עלות בגין שלב נוסף בפרוייקט מגורים בקרקוב (שלב 11) בסך של כ- 10.5 מיליון ש"ח. היתרה אינה כוללת עלות יתרת חניות שטרם נמכרו בפרוייקט Tulipa Modranska בסך של כ- 43 אלפי ש"ח וכן עלות יתרת חניות שטרם נמכרו בפרוייקט 9 Osiedle Europejskie phase בסך של כ- 77 אלפי ש"ח.

2. לסעיף 1.9.2.5 (ג) לדוח התקופתי -

בחודש אפריל 2015 הקבוצה קיבלה היתר בנייה לפרוייקט Karlin, פראג, צ'כיה לבניית פרוייקט משרדים בשטח להשכרה של כ- 21,700 מ"ר. כמו כן נכון לתאריך הדוח הקבוצה החלה בביצוע פרוייקטי המגורים Osiedle Europejskie שלב 11 בקרקוב, פולין לבנייה של כ- 140 יחידות דיור (לתאריך הדוח נמכרו 6 יחידות דיור) ו- Tulipa Trebesin בפראג, צ'כיה לבנייה של כ- 180 יחידות דיור (לתאריך הדוח נחתמו כ- 65 מזכרי הבנות למכירת יחידות דיור).

3. לסעיף 1.9.2.15 לפרק תיאור עסקי התאגיד הנכלל בדוח התקופתי - להלן מידע בדבר

"נדל"ן להשקעה מהותי מאוד" של הקבוצה באירופה: קניין קוטרוצ'ן ברומניה

נתונים לשנה/ שלושה חודשים שהסתיימו ביום		(נתונים לפי 100%. חלק הקבוצה בנכס - כ- 98%)
31.12.2014	31.3.2015	
באלפי אירו		
401,039	401,470	שווי הנכס (אלפי אירו)
29,779	7,442	NOI בתקופה (אלפי אירו)
24,985	-	רווחי (הפסדי) שערור בתקופה (באלפי אירו)
97.8%	98.8%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (ב-%)
7.43%	7.41%	שיעור תשואה (ב-%) במונחים שנתיים
30.3	29.9	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר (אירו למ"ר)
46.3	44.2	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה (אירו למ"ר)

להלן יובאו נתונים מתוך המאזן המאוחד של אפי אירופה ליום 31.3.2015:

יתרה ליום 31.3.2015 (אלפי אירו)	
	נכסים שוטפים
29,260	מזומנים ושווי מזומנים
32,897	חייבים ויתרות חובה
23,280	מלאי בניינים למכירה
5,680	נכסים מוחזקים למכירה
91,117	סה"כ נכסים שוטפים
	נכסים שאינם שוטפים
14,695	השקעות והלוואות לחברות מוחזקות
893,560	נדל"ן להשקעה
79,534	נדל"ן להשקעה בהקמה
196,169	מלאי מקרקעין
2,355	רכוש קבוע, נטו
3,125	נכסי מסים נדחים
1,400	חייבים ויתרות חובה
1,455	מוניטין
1,192,293	סה"כ נכסים שאינם שוטפים
1,283,410	סה"כ נכסים
	התחייבויות שוטפות
118,019	הלוואות מבנקים לז"ק ואחרים (כולל חלויות שוטפות)
30,166	זכאים ויתרות זכות
455	מקדמות מלקוחות
148,640	סה"כ התחייבויות שוטפות
	התחייבויות שאינן שוטפות
461,798	הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים
65,736	התחייבויות מסים נדחים
8,132	התחייבויות אחרות לזמן ארוך
535,666	סה"כ התחייבויות לזמן ארוך
	הון עצמי והלוואות בעלים
172,517	הלוואות בעלים
389,491	הון
562,008	הון והלוואות בעלים המיוחסים לקבוצת החברה
37,096	הון המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה
1,283,410	סה"כ התחייבויות והון עצמי והלוואות בעלים

להלן פירוט הנכסים המהותיים של אפי אירופה שעליהם רובצים שעבודים, ליום 31.3.2015:

שם הפרויקט/ הנכס המשועבד	החברה המחזיקה	שיעור ההחזקה של אפי אירופה בחברה המחזיקה	עלות/ שווי בספרים (אלפי אירו)	סכום ההתחייבויות (אלפי אירו)	הנכס המשועבד	סוג השעבוד
AFI Palace , Cotroceni רומניה	Cotroceni Park S.A	98.4%	401,470	210,422	קרקע הפרויקט והקניין שנבנה עליה, בעיר בוקרשט	מניות + משכנתא על הנכס לטובת הבנק המממן
מניות חברת Controncen Investments Limited Cotroceni Park S.A. AFI Palace , Cotroceni רומניה	AFI Europe N.V	100%	-	**40,000	מניות חברת Controncen Investments Limited	מניות
Airport City , Belgrade סרביה	Airport City d.o.o.	53.7%	153,943	74,515	בנייני משרדים בעיר בלגרד	מניות + משכנתא על הנכס לטובת הבנק המממן
, Germany גרמניה	Harel, Peerli, Margalit, - GmbH & Co KG	100%	113,457	69,858	נכסים בברלין ובמערב גרמניה	מניות + משכנתא על הנכס לטובת הבנק המממן
AFI Palace , Ploiesti רומניה	Veroskip Trading SRL	100%	66,070	32,170	קניין בעיר פלויישטי	מניות + משכנתא לטובת הבנק המממן על הנכס
יתרת הפרויקטים/ הנכסים המשועבדים	--	--	330,031	137,235	--	--
סה"כ הנכסים			1,064,970	564,200		

לגבי הנכסים והפרויקטים באירופה יצוין, כי ככלל, בכל מקום בו ניתנה הלוואה על-ידי בנק בקשר עם נכס מניב או פרויקט, הוטלו כמקובל שעבודים לטובת אותו בנק על הנכס, על קרקע הפרויקט, ו/או על מניות חברת הנכס/הפרויקט הרלוונטית, וכן על זכויותיה של אותה חברה לקבלת כספים בקשר עם הנכס או הפרויקט. פרט לכך לא חלים שעבודים על מניות של איזו מהחברות המחזיקות בנכסים או מבצעות פרויקטים באירופה.

סך היקף הנכסים הלא משועבדים של אפי אירופה, מתוך סך הנכסים הנכללים בדוח על המצב הכספי (מאוחד)¹ של החברה ליום 31.3.2015, הינו כ- 133,251 אלפי אירו.²

הלוואה בסך של 40 מיליון אירו בריבית שנתית של 6.8% לתקופה של 5 שנים.

¹ יצוין, כי אפי אירופה אינה מחזיקה במישרין בזכויות בנכסי מקרקעין ולפיכך אין נכסים כאמור בדוחותיה הכספיים (סולו).

² במסגרת הדוחות הרבעוניים והתקופתיים שיפורסמו על ידי החברה במהלך תקופת אגרות החוב (סדרות ה' ו-ו'), החברה תכלול נתונים במתכונת דומה בדבר היקף הנכסים הלא משועבדים של אפי אירופה, ככל שנתונים כאמור לא יכללו בדוחות הכספיים המאוחדים של אפי אירופה, שיפורסמו על ידי החברה כמפורט לעיל.

עדכונים לחלק הרביעי - מידע נוסף ברמת החברה והקבוצה

5. לסעיף 1.13.5 לפרק תיאור עסקי התאגיד הנכלל בדוח התקופתי – ביום 17.5.2015 ביצעה החברה את התשלום האחרון למחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') של החברה (קרן וריבית).
6. לסעיף 1.13.6 לפרק תיאור עסקי התאגיד הנכלל בדוח התקופתי - ביום 12.3.2015 הודיעה החברה כי היא בוחנת אפשרות לפרסם דוח הצעת מדף לציבור, על פיו תוצענה לציבור, בהצעה אחידה, אגרות חוב (סדרה ז') של החברה, בדרך של הרחבת סדרת אגרות חוב (סדרה ז') של החברה, אשר הונפקה במסגרת לציבור בהתאם לדוח הצעת מדף מיום 8.5.2014 על פי תשקיף המדף של החברה מיום 27.2.2014 (להלן: "תשקיף המדף" ו-"דוח הצעת המדף מיום 8.5.2014", בהתאמה), וכן הורחבה במסגרת הנפקה פרטית בחודש פברואר 2015.
- ביום 18.3.2015 פרסמה החברה דוח הצעת מדף, על פי תשקיף המדף (מס' אסמכתא: 2015-01-054353) (להלן: "דוח הצעת המדף"), לפיו, הציעה החברה עד 170,000 אלפי ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ז') של החברה.
- בהתאם לתוצאות ההנפקה, ביום 22.3.2015 הקצתה החברה לציבור על פי דוח הצעת המדף, בהתאם לתשקיף המדף, 170,000 אגרות חוב (סדרה ז') נוספות, רשומות על שם בנות 1,000 ש"ח ע.ג. כל אחת, במסגרת הרחבה של סדרה זו (להלן: "אגרות החוב (סדרה ז') הנוספות").
- תמורת ההנפקה (ברוטו) הסתכמה לסך של כ- 161.3 מיליון ש"ח.
- לפרטים נוספים בקשר עם אגרות החוב (סדרה ז') הנוספות ראו את דוח הצעת המדף וכן את דוח תוצאות הנפקה מיום 22.3.2015 (מס' אסמכתא: 2015-01-056287). המידע הנכלל בדוחות המפורטים לעיל מובאים בזה על דרך ההפניה.

7. לסעיף 1.13.12.3 לפרק תיאור עסקי התאגיד הנכלל בדוח התקופתי -

להלן פירוט הלוואות ו/או מסגרות אשראי מהותיות של החברה:

מס"ד	סכום הלוואה/ מסגרת אשראי	מאפייני המלווה	תיאור ההסכם/ מסגרת האשראי	מגבלות החלות על התאגיד	בטוחות שהועמדו לטובת המלווה
1	הלוואה מסוג "נון- ריקורס", למימון פרויקט קניון קוטרוצ'ין בבוקרשט רומניה, שניטלה על ידי חברה בת של החברה. יתרת ההלוואה ליום 31.3.2015 213,813 אלפי אירו.	שלושה תאגידיים בנקאיים זר	מועדי פירעון ההלוואה (קרן וריבית) באופן שוטף אחת לרבעון. שיעור הריבית: 4.794% (גידור ל Euribor לשלושה חודשים + 4.15% מועד סופי לפירעון ההלוואה - 18.6.2019	א. יחס בין יתרת הלוואה לשווי השווק של הנכס (LTV) לא יעלה על 70%, כאשר החל מיחס של 67.5% החברה הבת אינה רשאית לבצע העברות כספים לאפי אירופה; ליום 31.3.2015, עומד יחס ה-LTV על כ-53.3%; ב. יחס ההכנסות התזרימיות של הנכס (NOI) לכלל תשלומי שירות החוב (DSCR) יהיה גבוה מ- 130% ביחס לשנה החולפת ו- 110% ביחס לשנה הקרובה שלאחר מועד הבדיקה הרלוונטי. במידה והיחס ירד מיחס של 135% ביחס לשנה החולפת ו-115% ביחס לשנה הקרובה החברה הבת לא תהיה רשאית לבצע העברות כספים לאפי אירופה. ליום 31.3.2015 יחס ה DSCR לשנה החולפת עומד על כ- 160.3% ויחס לשנה הקרובה עומד על כ- 149.7% ליום 31.3.2015 החברה עמדה בהתחייבות הנ"ל.	1. שעבוד מסוג משכנתא על הקרקע ועל המבנה. 2. שעבוד מלוא הון המניות של חברת הבת.

מס"ד	סכום הלוואה/ מסגרת אשראי	מאפייני המלווה	תיאור ההסכם/ מסגרת האשראי	מגבלות החלות על התאגיד	בטוחות שהועמדו לטובת המלווה
2	הלוואה למימון נכסים מניבים של החברה, כדלקמן: פארק המדע נס ציונה, פרוייקט גלובל פארק לוד, פרוייקט קונקורד בני ברק, קרקע בסמיכות לפארק המדע בנס ציונה וקרקע יכין בפתח תקווה. יתרת ההלוואה ליום 31.3.2015 537,369 אלפי ש"ח (*).	50% תאגידי בנקאי בישראל 50% גופים מוסדיים מקבוצת הראל ביטוח	מועדי פירעון ההלוואה (קרן וריבית) ההלוואה הינה לתקופה של 5 שנים. פירעון ההלוואה הינו על בסיס לוח סילוקין של 13 שנה. קרן באופן שוטף אחת לרבעון. ריבית באופן שוטף אחת לרבעון. שיעור הריבית: 4.9%, צמוד למדד המחירים לצרכן. מועד סופי לפירעון ההלוואה - 21.8.2016	א. יחס ההכנסות התזרימיות של הנכסים המשועבדים על בסיס NOI לתשלומי החוב הכולל קרן וריבית (DSCR) יהיה גבוה מ- 1.2. ליום 31.3.2015 עומד היחס האמור על 1.6. ב. התחייבות לאי ירידה בשיעור של למעלה מ- 5% בשווי הנכסים המשועבדים בשנתיים וחצי הראשונות ממועד קבלת הלוואה האשראי ואי ירידה בשיעור של למעלה מ- 10% בשווי הנכסים המשועבדים ביתרת תקופת ההלוואה. ליום 31.3.2015 החברה עמדה בהתחייבות הנ"ל.	1. שעבודים מסוג משכנתאות בדרגה ראשונה, שעבודים קבועים ושוטפים ראשונים בדרגה ללא הגבלת סכום על הנכסים הבאים: פארק המדע נס ציונה, פרוייקט גלובל פארק לוד, פרוייקט קונקורד בני ברק, קרקע בסמיכות לפארק המדע בנס ציונה וקרקע יכין בפתח תקווה. 2. שעבוד על מניות חברה בת בבעלות מלאה של החברה. 3. ערבות של החברה להבטחת חובות חברת הבת בגין ההלוואה כלפי הבנק.
3	יתרת ההלוואה ליום 31.3.2015 447,603 אלפי ש"ח.	אגרות חוב סדרה ה' הרשומות למסחר בבורסה	ראו סעיף 26 לדוח הדירקטוריון הנכלל בדוח התקופתי	לפרטים ראו סעיף 4.4 לדוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימו ביום 31.3.2015. ליום 31.3.2015 עמדה החברה בהתניות הפיננסיות שנקבעו בהתאם לתחשיב המפורט בסעיף 4.4 לדוח הדירקטוריון.	שעבוד על חלק ממניות אפי אירופה

8. לסעיף 1.14.1 לפרק תיאור עסקי התאגיד הנכלל בדוח התקופתי –

ביום 11.5.2015 התקבלו במשרדי החברה צווים לתשלום בגין שומות המס האמורות של החברה עבור השנים 2008 ועד 2010 ובגין שומת המס האמורה של חברת הבת עבור שנת 2011 בסכום כולל של כ- 280 מיליון ש"ח (הכולל הפרשי הצמדה וריבית. לפרטים נוספים ראו הדוח המיידני שפרסמה החברה ביום 12.5.2015 (אסמכתא: 2015-01-017421). המידע הנכלל בדוח המיידני מובא בזאת על דרך ההפניה.

9. למצבת התחייבויות של החברה ליום 31.3.2015 לפי מועדי פירעון ראו ת126 שפרסמה החברה ביום 20.5.2015 (מס' אסמכתא: 2015-01-023364). המידע הנכלל בדוח האמור מובא בזאת על דרך ההפניה.