

אפריקה ישראל נכסים בע"מ

מידע כספי ביניים נפרד

ליום 30 ביוני 2015

(בלתי מבוקר)

אפריקה ישראל נכסים בע"מ

מידע כספי ביניים נפרד
ליום 30 ביוני 2015

(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

מ
תל
ת.ז.

טל:
פקי
.il
.il

סומך

מגדל המי
רחוב האו
תל-אביב
טלפון 00
פקסימילי
אינטרנט |

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 2015 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 לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

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 מבידור, 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, 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 זקר ושות'
רואי חשבון

סומך חייקין
רואי חשבון

תל אביב, 16 באוגוסט, 2015

אפריקה ישראל נכסים בע"מ

נתונים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	
2014	2014	2015
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
743,356	727,731	726,162
91,991	21,306	68,215
1,010,788	863,507	877,891
2,185,675	2,465,073	2,203,619
1,899	1,899	1,899
461	436	320
<u>4,034,170</u>	<u>4,079,952</u>	<u>3,878,106</u>
1,268	798	1,019
20,984	17,924	15,867
13,245	46,834	2,417
805	926	825
<u>190,885</u>	<u>83,550</u>	<u>187,800</u>
227,187	150,032	207,928
8,688	8,688	85,000
<u>235,875</u>	<u>158,720</u>	<u>292,928</u>
<u>4,270,045</u>	<u>4,238,672</u>	<u>4,171,034</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
חייבים ויתרות חובה
חברות קשורות
נכס מס שוטף
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	
2014	2014	2015
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
56,372	56,360	56,372
1,881,110	1,881,110	1,881,110
(476,742)	(490,561)	(745,724)
<u>1,221,250</u>	<u>1,155,843</u>	<u>1,277,759</u>
<u>2,681,990</u>	<u>2,602,752</u>	<u>2,469,517</u>
713,305	796,213	914,136
379,298	370,787	371,749
2,900	2,882	2,916
299	293	299
<u>1,095,802</u>	<u>1,170,175</u>	<u>1,289,100</u>
64,058	61,776	63,262
158,391	129,944	83,932
232,415	238,773	235,422
-	1,000	-
<u>37,389</u>	<u>34,252</u>	<u>29,801</u>
<u>492,253</u>	<u>465,745</u>	<u>412,417</u>
<u>4,270,045</u>	<u>4,238,672</u>	<u>4,171,034</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: 16 באוגוסט 2015

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	
	2014	2015	2014	2015
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
55,044	13,689	15,279	26,161	30,065
3,666	-	-	-	-
1,487	-	5,025	-	4,703
295	-	-	28	34
<u>60,492</u>	<u>13,689</u>	<u>20,304</u>	<u>26,189</u>	<u>34,802</u>
8,418	2,306	1,818	4,808	3,297
1,991	351	96	1,398	635
3,746	972	467	2,105	1,074
-	355	-	624	-
994	149	97	149	886
<u>15,149</u>	<u>4,133</u>	<u>2,478</u>	<u>9,084</u>	<u>5,892</u>
<u>45,343</u>	<u>9,556</u>	<u>17,826</u>	<u>17,105</u>	<u>28,910</u>
87,673	22,590	21,224	44,583	41,705
(74,998)	(26,914)	(27,244)	(37,373)	(33,140)
<u>12,675</u>	<u>(4,324)</u>	<u>(6,020)</u>	<u>7,210</u>	<u>8,565</u>
58,018	5,232	11,806	24,315	37,475
<u>207,876</u>	<u>99,759</u>	<u>(4,575)</u>	<u>101,292</u>	<u>18,960</u>
265,894	104,991	7,231	125,607	56,435
-	-	-	-	-
<u>265,894</u>	<u>104,991</u>	<u>7,231</u>	<u>125,607</u>	<u>56,435</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 ושיווק
הוצאות הנהלה וכלליות
ירידה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
הוצאות אחרות
סה"כ הוצאות
רווח מפעולות רגילות
הכנסות מימון
הוצאות מימון
הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
רווח לאחר הכנסות (הוצאות) מימון נטו
חלק החברה ברווחי (הפסדי) 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 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
	2014	2015	2014	2015
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
265,894	104,991	7,231	125,607	56,435
(11,133)	(155)	5,979	279	6,029
9,624	-	-	-	-
<u>(35,130)</u>	<u>(65,573)</u>	<u>(31,805)</u>	<u>(50,737)</u>	<u>(275,011)</u>
<u>(36,639)</u>	<u>(65,728)</u>	<u>(25,826)</u>	<u>(50,458)</u>	<u>(268,982)</u>
<u>229,255</u>	<u>39,263</u>	<u>(18,595)</u>	<u>75,149</u>	<u>(212,547)</u>

רווח לתקופה המיוחס לבעלים של החברה

רווח כולל אחר

רווח (הפסד) בגין גידור תזרימי
מזומנים, נטו ממס

מימוש קרן הון בגין גידור תזרימי
מזומנים של חברה מוחזקת

הפרשי תרגום בגין פעילויות חוץ,
נטו ממס

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	
	2014	2015	2014	2015
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
265,894	104,991	7,231	125,607	56,435
(207,876)	(99,759)	4,575	(101,292)	(18,960)
248	70	12	141	166
246	82	37	164	74
(12,675)	4,324	6,020	(7,210)	(8,565)
-	-	(15)	-	(20)
(1,487)	355	(5,025)	624	(4,703)
(3,666)	-	-	-	-
(225,210)	(94,928)	5,604	(107,573)	(32,008)
4,412	437	1,146	9,616	3,068
(856)	(383)	654	(386)	249
4,909	791	(5,710)	(948)	(5,879)
6	-	-	-	-
8,471	845	(3,910)	8,282	(2,562)
49,155	10,908	8,925	26,316	21,865
193,568	(117,321)	(44,875)	(142,948)	(92,779)
(106,719)	(17,603)	(11,550)	(25,805)	(30,284)
(138)	(6)	-	(6)	(25)
(805)	-	-	(921)	-
6,018	-	-	6,018	-
(1,899)	-	-	(1,899)	-
90,025	(134,930)	(56,425)	(165,561)	(123,088)
5,533	(2,553)	(566)	3,708	(1,125)
60,089	14,425	(185)	40,635	4,517
12	-	-	-	-
(21,458)	(5,370)	(5,451)	(10,590)	(10,837)
197,337	197,337	-	197,337	204,499
(63,896)	(7,405)	(13,514)	(29,762)	(36,797)
(75,000)	-	-	-	-
(130,762)	(74,088)	(73,788)	(74,088)	(73,788)
(15,293)	1,077	3,474	226	11,987
(43,438)	123,423	(90,030)	127,466	98,456
95,742	(599)	(137,530)	(11,779)	(2,767)
95,265	83,997	325,770	95,265	190,885
(122)	152	(440)	64	(318)
190,885	83,550	187,800	83,550	187,800

תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת

רווח נקי לתקופה

התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת:

חלק הקבוצה (ברוחי) בהפסדי חברות מוחזקות, נטו ממס פחת והפחתות
תשלומים מבוססי מניות לעובדים
הוצאות (הכנסות) מימון, נטו
מיסי הכנסה ששולמו, נטו
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
תשלום מס בגין מימוש נדל"ן להשקעה
תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה
השקעות בפקדונות לזמן קצר, נטו

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים, נטו
קבלת (פרעון) הלוואה לזמן ארוך מתאגיד בנקאי
תמורה ממימוש אופציות למניות
פרעון הלוואה לזמן ארוך מתאגיד בנקאי
הנפקת אגרות חוב, בניכוי הוצאות הנפקה
ריבית ששולמה
דיבידנד ששולם
פרעון אגרות חוב
פרעון אשראי לזמן קצר מחברות קשורות, נטו
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

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 2014.

(3) לתאריך הדוח הכספי, לחברה גירעון בהון החוזר במאוחד בסך של כ- 267 מיליון ש"ח וכן גירעון בהון חוזר סולו בסך של כ- 119 מיליון ש"ח, ובניכוי הלוואות מחברות בנות ההון החוזר בסולו הינו בסך של כ- 110 מיליון ש"ח. החברה פועלת במגמה להגדיל את היתרות הנזילות שבידיה ולהקטין את התחייבויותיה לזמן קצר וזאת ע"י מספר פעולות:

א. התקשרות בהסכמי מימון חדשים של מספר הלוואות שניתנו בגין נכסים מניבים באירופה בסך של כ- 226 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 המקוריים.

ב. הארכת מועדי פירעון של הלוואות לזמן קצר שנלקחו למימון הקמת נכסים מניבים והמתם להלוואות לזמן ארוך.

ג. מימוש נכסים מניבים במדינות הפעילות של החברה ו/או החזר כספים באמצעות מימון מחדש, ו/או מימוש השקעות בחברות מוחזקות. לעניין מכירת נכסים, ראה ביאור ג.

ד. גיוס אגרות חוב ו/או הרחבת סדרה קיימת. לעניין גיוס אגרות חוב סדרה ז' שבוצע במהלך תקופת החשבון ראה ביאור ב.1.

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

(4) מדיניות חשבונאית:

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

ב. אירועים עיקריים בתקופת הדוח:

(1) בהמשך לאמור בביאור 18 ה' לדוחות הכספיים המאוחדים השנתיים, ביצעה החברה במהלך החודשים פברואר ומרץ 2015, הרחבות לסדרת אג"ח ז' ובמסגרת זו גייסה החברה כ- 206 מיליון ש"ח ברוטו כנגד הנפקת 220 מיליון ש"ח ע.ג. אג"ח. הוצאות ההנפקה הסתכמו לסך של כ- 1.7 מיליון ש"ח.

(2) בהמשך לאמור בביאור 6.ד' לדוחות הכספיים המאוחדים השנתיים, בדבר פרויקט דיור להשכרה גליל ים, החברה יחד עם אפריקה ישראל מגורים בע"מ (חברה בבעלות עקיפה של בעלת השליטה ולהלן: "אפריקה מגורים") התקשרו בהסכם לקבלת מימון לתכנון והקמת הפרויקט (להלן: "הסכם ההלוואה").

המלווה התחייבה להעמיד מימון עבור הפרויקט, בסכום כולל של עד כ- 300 מיליון ש"ח, כאשר תקופת ההלוואה נקבעה באופן שכי- 3.25 שנים מיוחסות לתקופת ההקמה של הפרויקט ("תקופת ההקמה") ו- 21 השנים האחרונות מיוחסות לתקופת ההשכרה של הדירות בפרויקט ("תקופת ההפעלה"). כמו כן, סוכם על הארכתה של תקופת ההלוואה לתקופה נוספת של עד מספר שנים, בתנאים מסוימים.

בהסכם ההלוואה נקבעו התניות פיננסיות במספר הקשרים (כגון אירועי העמדה לפירעון מידי, זכות הלוואת לביצוע משיכת ההגדלה, זכות הלוואת לחלוקת עודפים, זכות הלוואת להפחתת זכות החזרה של המלווה כלפיהן, ועוד). ביחס לאירועי העמדה לפירעון מידי, נקבעו התניות פיננסיות לענין יחס הכיסוי בין תזרים המזומנים הזמין לשירות החוב בתקופה של 12 החודשים הקודמים למועד הבדיקה הרלוונטי לבין כלל תשלומי שירות החוב בתקופה זו (ADSCR); יחס הכיסוי בין תזרים המזומנים הזמין לשירות החוב החזוי עד מועד הפירעון הסופי של ההלוואה מהוון על פי שיעור הממוצע המשוקלל של הריביות בגין הלוואות הפרויקט לבין היתרה הבלתי מסולקת של הלוואות הפרויקט במועד הבדיקה הרלוונטי (LLCR); יחס כיסוי עתידי; דירוג החוב על ידי חברת דירוג בדרגה מינימאלית. כמו כן נקבעו בהסכם המימון מנגנונים לתיקון הפרות של ההתניות הפיננסיות הנ"ל.

אפריקה ישראל נכסים בע"מ

מידע כספי נפרד נוסף

ב. אירועים עיקריים בתקופת הדוח: (המשך)

(2) (המשך)

נכון לתאריך הדוח על המצב הכספי טרם התקבלה בפועל הלוואה זו.

להבטחת פירעון הלוואה ישועבדו לטובת המלווה, בין היתר, כל זכויות הלווה במקרקעין נשוא הפרויקט, כל זכויות הלווה בהסכמי השכירות מול הדיירים בפרויקט (לרבות הבטחות שיינתנו להם על ידי הדיירים), כל זכויות הלווה על פי מסמכי המכרז מול מדינת ישראל, כל זכויות הלווה בהסכם ההקמה מול דניה סיבוס, כל זכויות הלווה מול קבלן התפעול של הפרויקט (ככל שיהיה גורם שאינו הלווה עצמן או בשליטתן), וכן כל זכויות הלווה ביחס למסמכי הפרויקט המהותיים ובמיזם המשותף.

(3) בתקופה של ששה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2015 העמידה החברה הלוואות נוספות לחברה המוחזקת אפי אירופה בסך של 21.4 מיליון יורו.

(4) בהמשך לאמור בביאור 28ה. לדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה לשנת 2014, בקשר עם שומות מס שקיבלה החברה בגין השנים 2008 ועד 2010 ושומות מס שקיבלה חברה בת בבעלותה המלאה של החברה ("חברת הבת") בגין השנים 2009 ו- 2011, ובקשר עם ההשגות שהגישה החברה על השומות המס כאמור, החברה מעדכנת כי 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 (כולל הפרשי הצמדה וריבית).

החברה וחברת הבת חולקות על עמדותיה של רשות המסים וסבורות כי יש להן טענות טובות כנגד עמדות אלו, וזאת, בין היתר, בהתבסס על עמדת יועציה המשפטיים. בכונת החברות להגיש הודעות ערעור על הצווים בהתאם להוראות הדין.

יצוין, כי בגין חלק מהנושאים הרלוונטיים לשומות המס כבר כללה החברה בדוחותיה הכספיים המאוחדים הפרשות מתאימות ובגין חלקם האחר לא נערכו הפרשות, כל זאת בהסתמך על חוות דעת של יועציה המשפטיים של החברה ושל חברת הבת.

ג. אירועים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי

בחודש יולי 2015 חתמה החברה הסכם מכירה לצד שלישי (בד בבד עם חתימת הסכם מקביל עם בעלי זכויות נוספים, להלן: "ההסכם המקביל"), למכירת זכויותיה של החברה בבית פסגות בתל אביב (להלן: "הנכס") בתמורה לסך של כ- 85 מיליון ש"ח (להלן: "התמורה"). זכויות כלל המוכרים בנכס מוחזקות בשיתוף (מושע), כאשר בבעלות החברה 5% מזכויות הבעלות בשני שלישים מהחלק התחתון של הנכס ו- 50% מזכויות הבעלות בעשר הקומות העליונות בנכס לרבות חלקים מקומה 17 (להלן: "זכויות החברה הנמכרות").

השלמת העסקה כפופה להתקיימותם של מספר תנאים מתלים כמקובל, שעיקרם, קבלת אישור האורגנים המוסמכים של הצדדים. כן הוסכם, כי תנאי ההסכם ותנאי ההסכם המקביל הינם שלובים ומותנים זה בזה, באופן שהפרה ו/או אי קיום תנאי מתנאי ההסכם המקביל ייחשבו כהפרה ו/או אי קיום של תנאי ההסכם (ולהיפך). בהתאם להוראות ההסכמים, לרוכשת עומדת הזכות לבטלם לאחר מועד השלמה במידה ויחול שינוי מהותי בממכר (לרבות בהיקף הזכויות הנרכשות בו) ו/או בתנאי ההסכמים.

בהקשר זה יצוין, כי ביום 28.7.2015 נתקבלה בידי החברה ובידי הרוכשת הודעה מאת צד ג' שמחזיק בחלק מהזכויות בנכס על קיומה של זכות סירוב העומדת לו, לטענתו, ביחס לחלקן של זכויות החברה הנמכרות (להלן: "זכות הסירוב הנטענת"). החברה דוחה את ההודעה ואת זכות הסירוב הנטענת.

אם וככל שתושלם העסקה, צפויה החברה לקבל לידיה תזרים מזומנים כולל, נטו (לאחר פירעון חלקה בהלוואה ששימשה להקמת הנכס והוצאות מכירה) בסך של כ- 40 מיליון ש"ח. החברה סיווגה את חלק הנכס שהוצג בנדל"ן להשקעה בסך של כ- 76 מיליון ש"ח לסעיף נכסים של קבוצת מימוש המוחזקים למכירה.