

אפריקה ישראל השקעות

מצבת התחייבויות

ותזרים מזומנים צפוי



- המצגת אינה מהווה הצעה לרכישת ניירות הערך של החברה או הזמנה לקבלת הצעות כאמור.
 - מצגת זו כוללת מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968. מידע כאמור כולל, בין היתר, תחזיות, מטרות, הערכות ואומדנים של אפריקה ישראל להשקעות בע"מ, לרבות חברות הבת שלה (להלן ביחד: "החברה"), המתייחסים לאירועים או עניינים עתידיים, אשר התממשותם אינה וודאית ואינה בשליטת החברה מידע צופה פני עתיד אינו מהווה עובדה מוכחת והוא מבוסס רק על נקודת ראותה של הנהלת החברה, המתבססת על ניתוח מידע כללי, הידוע להנהלת החברה במועד הצגת מצגת זו. מידע צופה פני עתיד מטבעו כפוף לסיכוני אי-התממשות משמעותיים, ומידע כאמור הינו בלתי וודאי, בלתי ניתן להערכה מראש ולעיתים אף אינו מצוי בשליטת החברה.
- התממשותו של המידע צופה פני עתיד תושפע מגורמי הסיכון המאפיינים את פעילות החברה, וכן מההתפתחויות בסביבה הכללית ובגורמים החיצוניים המשפיעים על פעילות החברה, אשר הינם בלתי ניתנים להערכה מראש ובאופיים אינם מצויים בשליטת החברה. לפיכך, קוראי מצגת זו, מוזהרים בזאת, כי תוצאותיה והישגיה בפועל של החברה בעתיד עלולים להיות שונים מהותית מאלו שהוצגו במידע צופה פני עתיד המובא במצגת זו.
- כמו כן, תחזיות והערכות צופות פני עתיד מתבססות על נתונים ומידע המצויים בידי החברה במועד המצגת, והחברה אינה מחויבת בעדכון או שינוי כל תחזית ו/או הערכה כאמור על מנת שישקפו אירועים או נסיבות שיחולו לאחר מועד המצגת.

על מה נדבר?

- פתיחה
- מבנה החוב החשבונאי של קבוצת אפריקה ישראל של הסולו
- תזרים מזומנים חזוי
- שאלות ותשובות

המשבר וקבוצת אפריקה ישראל

- מאז פרוץ המשבר אפריקה ישראל פועלת תחת הנחת היסוד שהמשבר עומד להיות ארוך וכואב
- לכן אנו פועלים להגדלת הנזילות באמצעות מימוש נכסים ממצבת נכסים גדולה שנצברה בחברה לאורך השנים ובאמצעות השגת אשראים חדשים, הארכת קיימים, לפרויקטים בארץ ובחו"ל
- עם זאת, הראיה שלנו הייתה ונותרה ראייה ארוכת טווח. אנחנו לא נמכור במכירת חיסול נכסים ונאזן בין צרכי הנזילות לאיתנות ארוכת הטווח של החברה
- האם אנו מודאגים ממצב השווקים לאורך זמן? בוודאי!

המשבר וקבוצת אפריקה ישראל

- כל החברות היזמיות, החברות התעשייתיות, חברות האחזקה, כולן – הניחו רכיב מסוים של חוב מתחדש במאזן.
- אני שמח לומר, שהאינדיקציות שלנו מעידות שיש עדיין מימון לנכסים טובים – ויש לנו נכסים טובים מאד במאזן ומח"מים ארוכים של התחייבויות שיאפשרו לנו גמישות בהתאמה בין השניים.

מבנה החוב של קבוצת אפריקה ישראל

- סה"כ החוב החשבונאי (לא מבוקר ולא סקור) ל- 3/09 הינו כ- 22.9 מיליארד ש"ח

סה"כ חוב = 22.9

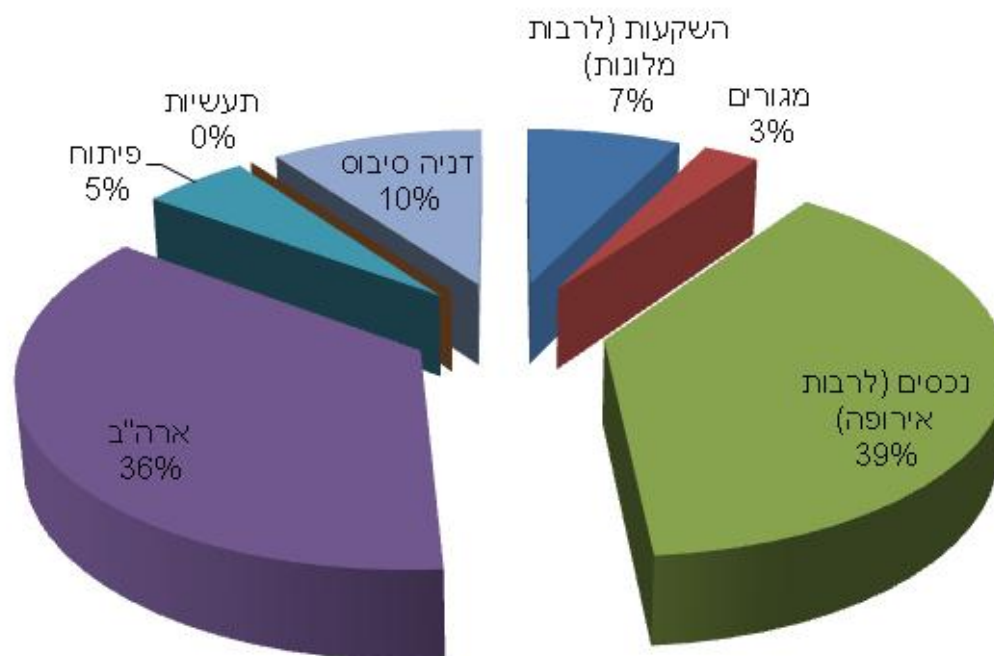
חוב פרוייקטלי
57%

חוב תאגידי
43%

סה"כ חוב
22.3

חוב פרוייקטלי
57%

חוב
תאגידי
43%

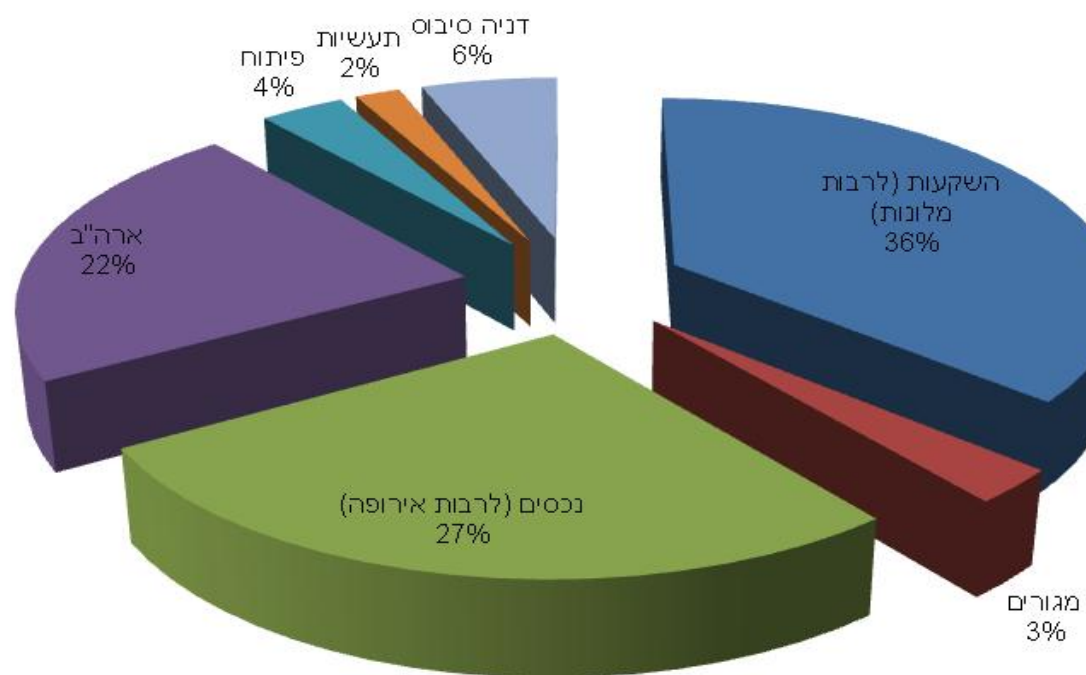


סה"כ חוב =
22.3

חוב פרויקטלי
57%

חוב
תאגידי
43%

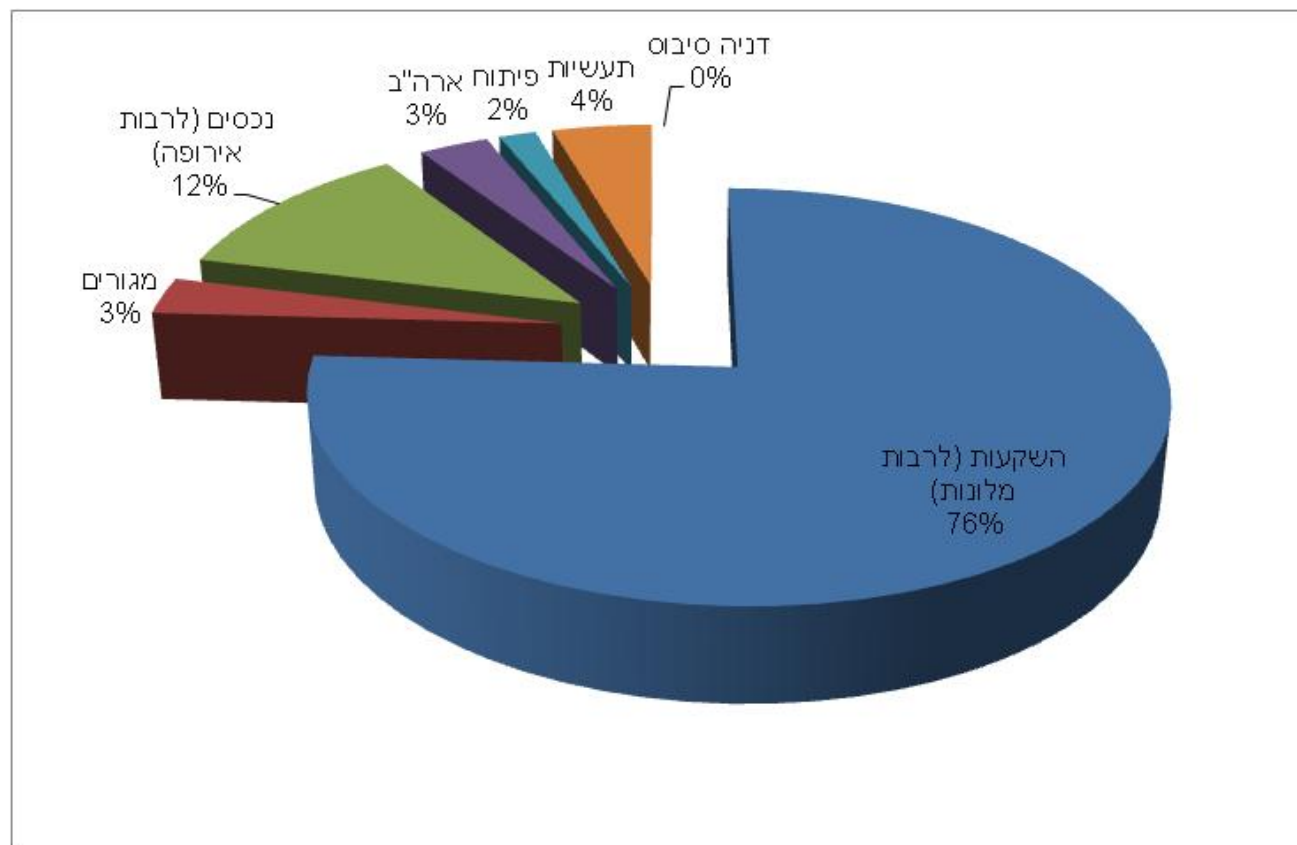
חלוקת סה"כ החוב לפי תאגידים



סה"כ חוב
22.3

חוב פרויקטלי
57%

חוב
תאגידי
43%

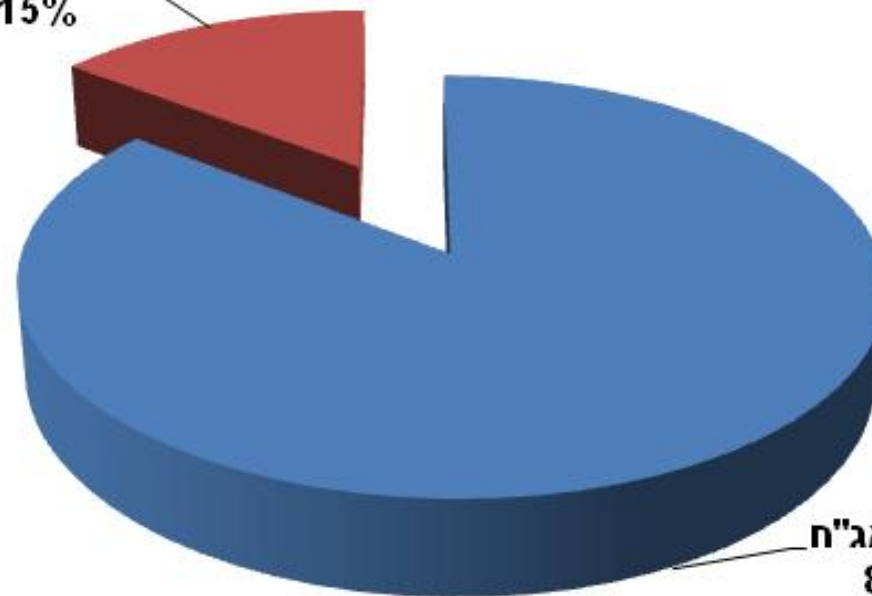


סה"כ חוב
22.3

חוב פרויקטלי
57%

חוב
תאגידי
43%

חוב בנקאי
15%



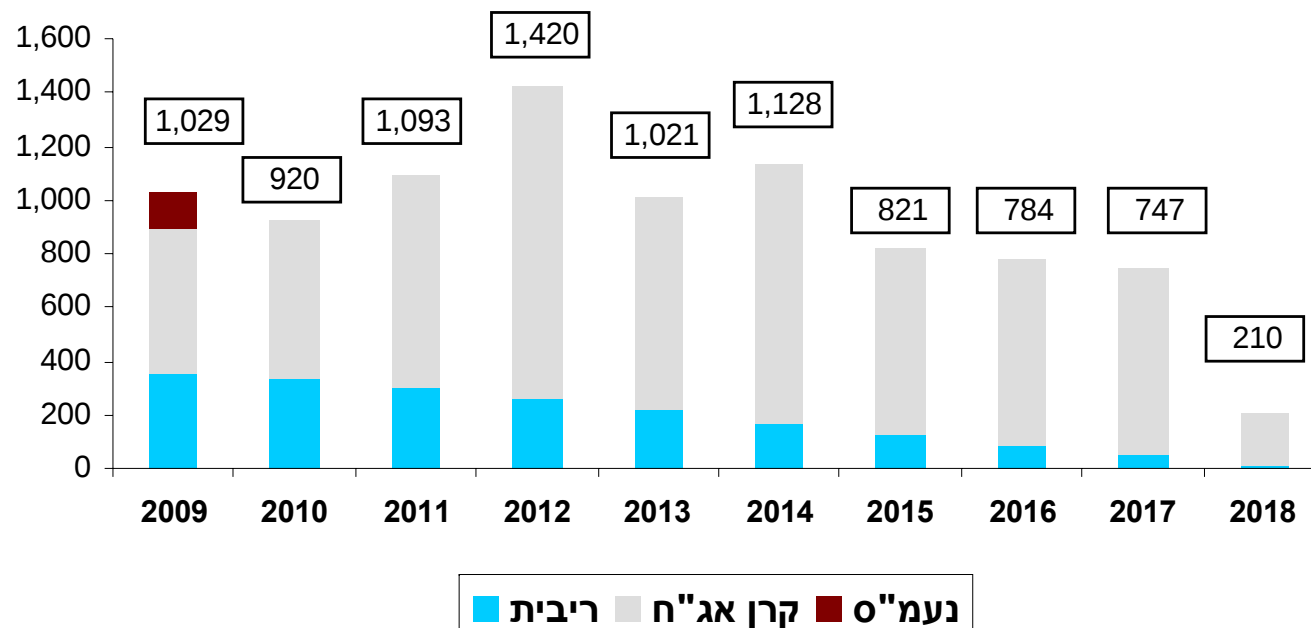
חוב תאגידי ציבורי – אפריקה ישראל להשקעות

סה"כ חוב
22.3

חוב פרויקטלי
57%

חוב
תאגידי
43%

אפריקה ישראל
לוח סילוקין- אג"ח ונעמ"ס (מיליוני ש"ח)



תזרים מזומנים חזוי

אפריקה ישראל להשקעות בע"מ

דוח מקורות ושימושים חזוי על בסיס סלוג - נכון ליום 26/3/2009

כל הסכומים באלפי ש"ח

<u>שנת 2010</u>	<u>עד לתום 2009</u>	
		<u>מקורות</u>
802,644	72,419	יתרת מזומנים והשקעות לטווח קצר (י.פ.)
460,879	272,228	דיבידנדים מחברות בנות (בעיקר אפ"י פיתוח)
1,217,779	637,906	מכירת נכסים ופעילויות
163,724	1,072,364	החזר הלוואות מחברות בנות (בעיקר אפ"י נכסים)
<u>2,645,027</u>	<u>2,054,917</u>	<u>סה"כ מקורות</u>
910,330	931,074	פירעון קרן וריבית אג"ח ומע"מ (לרבות ריבית עתידית)
-	26,200	פירעון הלוואה לזמן ארוך לבנק
72,000	54,000	הוצאות שוטפות לרבות ריביות שוטפות
542,767	241,000	השקעות נוספות בחברות מאוחדות (בעיקר ארה"ב)
<u>1,525,097</u>	<u>1,252,273</u>	<u>סה"כ שימושים</u>
1,119,930	802,644	יתרת מזומנים חזויה לסוף תקופה

תזרים מזומנים חזוי

30/11/2008

שימושים

1 פירעון קרן וריבית אג"ח ונע"מ (לרבות ריבית עתידית)

פירעון הלוואה לזמן ארוך לבנק
הוצאות שוטפות לרבות ריביות שוטפות
השקעות נוספות בחברות מאוחדות ²

סה"כ שימושים

יתרת מזומנים לסוף תקופה

1,943,782

26,200

78,000

583,020

2,631,002

910,573

926,182

72,000

218,892

1,217,074

991,951

26/03/2009

931,074

26,200

54,000

241,000

1,252,273

802,644

פירעון קרן וריבית אג"ח ונע"מ (לרבות ריבית עתידית)

פירעון הלוואה לזמן ארוך לבנק

הוצאות שוטפות לרבות ריביות שוטפות

השקעות נוספות בחברות מאוחדות (בעיקר ארה"ב)

סה"כ שימושים

יתרת מזומנים חזויה לסוף תקופה

910,330

-

72,000

542,767

1,525,097

1,119,930

פירעונות בעיקר של נע"מ וריביות שוטפות

תזרים מזומנים חזוי

30/11/2008

שימושים

1 פירעון קרן וריבית אג"ח ונע"מ (לרבות ריבית עתידית)

פירעון הלוואה לזמן ארוך לבנק
הוצאות שוטפות לרבות ריביות שוטפות
השקעות נוספות בחברות מאוחדות²

סה"כ שימושים

יתרת מזומנים לסוף תקופה

926,182	1,943,782
	26,200
72,000	78,000
218,892	583,020
<u>1,217,074</u>	<u>2,631,002</u>
991,951	910,573

26/03/2009

פירעון קרן וריבית אג"ח ונע"מ (לרבות ריבית עתידית)
פירעון הלוואה לזמן ארוך לבנק
הוצאות שוטפות לרבות ריביות שוטפות
השקעות נוספות בחברות מאוחדות (בעיקר ארה"ב)

סה"כ שימושים

יתרת מזומנים חזויה לסוף תקופה

910,330	931,074
-	26,200
72,000	54,000
542,767	241,000
<u>1,525,097</u>	<u>1,252,273</u>
1,119,930	802,644

אפ"י ארה"ב פעלה ופועלת לדחיית מועדי הפירעון
של הלוואותיה משנת 2009 לשנת 2010

הלוואות לחברות מאוחדות



- נכון ליום 31/12/2008 חוב אפריקה נכסים לאפריקה השקעות הינו בסך 1.34 מיליארד ₪
- אפריקה נכסים החלה בפעולות להגדלת האמצעים הנזילים שלה בדרך של מימון מחדש לזמן ארוך כנגד נכסים מניבים ולהקטנת מצבת חובותיה בדרך של מימוש נכסים מניבים
- ביום 8.1.2009 התקשרה אפריקה נכסים במזכר עקרונות עם תאגיד בשליטת משקיעים זרים, למכירת 51% מאחזקות החברה בחברת מחצית היובל בע"מ תמורת סך של כ- 135 מיליון ₪
- לאחר תאריך המאזן קיבלה אפריקה נכסים אישורים על מימון ספציפי לחלק מנכסיה בגובה של כ- 670 מיליון ₪. יתרות אלו טרם נמשכו למועד זה
- נכון ליום 31/12/08 לאפריקה נכסים נדל"ן מניב בשווי של 5.2 מיליארד ש"ח מול אשראי בסך 1.7 מיליארד ₪ כנגדו (מינוף של 33%)

נכסי אפריקה סולו – מבנה סכמאטי

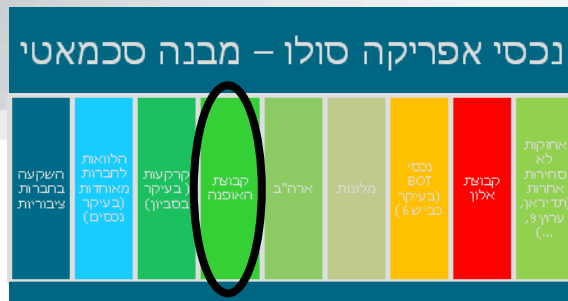


נכסי אפריקה סולו – מבנה סכמאטי



נכסי הסולו - המשך

- לחברה (סולו) בנק קרקעות בסביון, פרויקטים בהקמה + עתודת קרקעות בקריית ים, בנצר סירני
- בשלושת החודשים האחרונים מכרה החברה כ- 53¹ קרקעות בסביון. המלאי במונחי מחירי מכירה, ליום 31/12/08 הינו כ- 400 מיליון ש"ח¹
- לחברה פרויקטי מגורים בהקמה (50%), אשר מנוהלים על ידי אפריקה מגורים אך בבעלות אפריקה השקעות, האחד פרויקט נצר סירני והשני פרויקט סביוני ים. נכון ל- 31/12/2008 הרווח הגולמי הגלום בפרויקטים אלו הינו כ- 19 מיליוני ₪¹



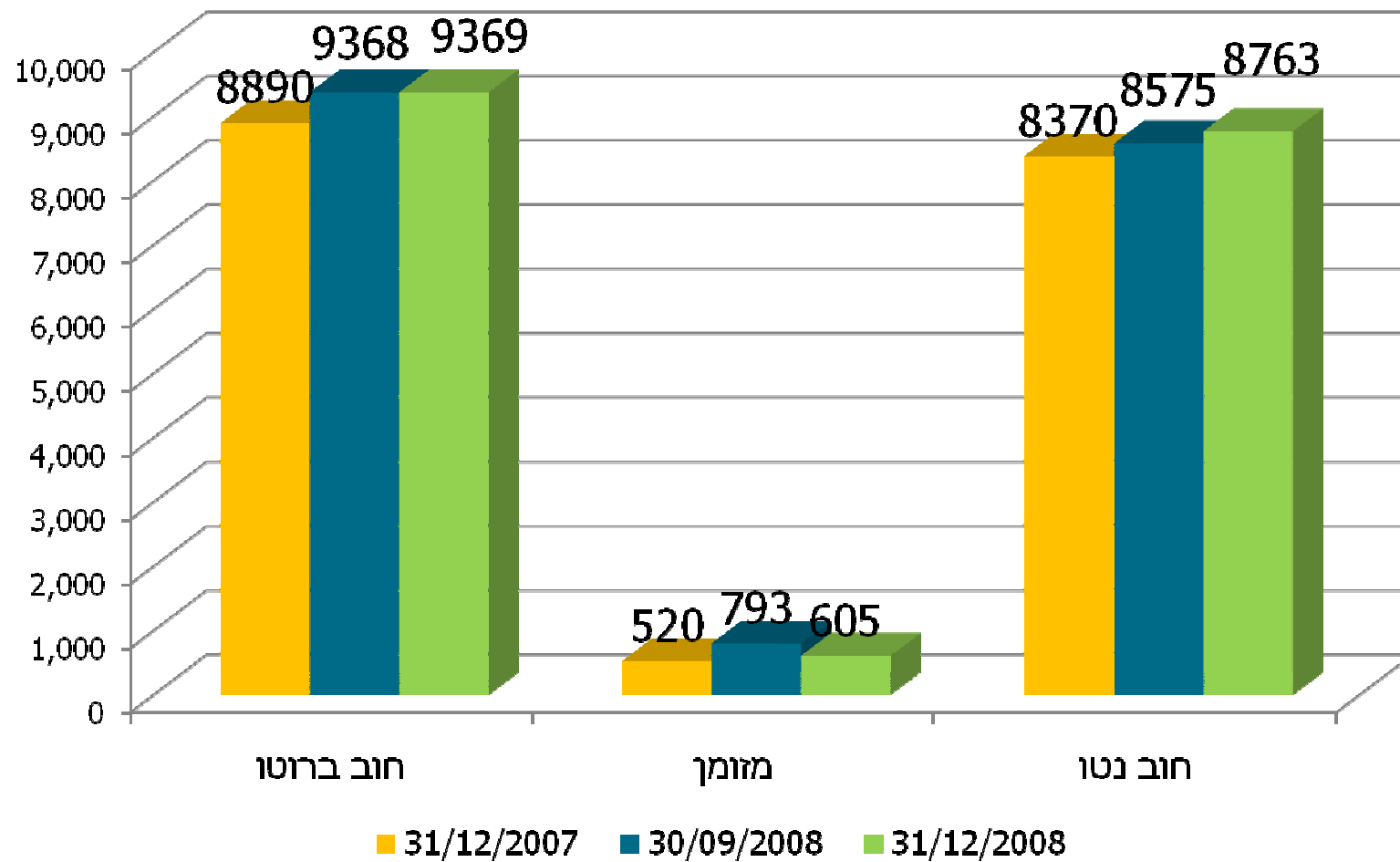
- החברה התקשרה במזכר הבנות למכירת אחזקותיה (50%) בקבוצת האופנה. התזרים הנקי הצפוי בהתאם להערכות החברה יהיה כ- 148 מיליון ₪

נכסי אפריקה סולו – מבנה סכמאטי



השקעה בחברות ציבוריות

שם נ"ע	מחיר מניה 25/3/2009	שווי שוק בא' ש"ח	הון עצמי בא' ₪	אחוז אחזקה	שווי אחזקה סחירה	שווי אחזקה לפי הון עצמי
אפריקה מגורים	2,812	343,476	549,327	74.95%	257,435	411,721
אפריקה נכסים	3,600	553,664	2,741,000	67.88%	375,827	1,860,591
דניה סיבוס	730	166,246	242,738	73.00%	121,360	177,199
אפריקה תעשיות	12,400	196,679	485,080	71.00%	139,642	344,407
AFI Development	3.7076	1,942,460	6,969,405	71.70%	1,392,744	4,997,064
					2,287,007	7,790,981



שאלות ?

תודה