



אביב ארלון בע"מ

דו"ח הדירקטוריון באשר למצב עסקי החברה
ליום 31 במרץ 2015

גילוי אודות היות החברה "תאגיד קטן"

דירקטוריון החברה קבע, כי החברה הינה "תאגיד קטן" כהגדרת מונח זה בתיקון לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופות ומיידים) (תיקון), התשע"ד-2014 ואימץ את מלוא ההקלות שנקבעו בתיקון האמור החל מהדוח תקופתי לשנת 2014.

אביב ארלון בע"מ

דו"ח הדירקטוריון באשר למצב עסקי החברה ליום 31 במרץ 2015

דירקטוריון אביב ארלון בע"מ (להלן: "החברה") מתכבד בזאת להגיש את דו"ח הדירקטוריון של החברה לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 במרץ 2015 (להלן: "הדוחות המאוחדים") ולתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה במועד זה (להלן: "תקופת הדו"ח"). היקפו של דו"ח הדירקטוריון מצומצם, והוא נערך בהנחה שבפני קוראו מצוי גם דו"ח הדירקטוריון לשנת 2014 (להלן: "הדו"ח השנתי").

להלן נתונים עיקריים אודות התפתחויות שחלו בעסקי החברה במהלך הרבעון הראשון של שנת 2015 ועד לפרסום הדוח.

ארה"ב

1. בחודש פברואר 2015, השלימה החברה התקשרות, באמצעות חברת בת אמריקאית, שהינה הבעלים של מרכז מסחרי הידוע בשם "Century Shopping Center", המצוי בשיקגו אילינוי, ארה"ב, בהסכם הלוואה עם מוסד בנקאי בארה"ב. על פי הסכם הלוואה יעמיד הבנק לחברה האמריקאית הלוואה בסך של כ- 25.5 מיליון דולר ארה"ב וכן סכום הלוואה נוסף בסך של 1.46 מיליון דולר שניתן למשיכה על פי שיקול דעת החברה האמריקאית לטובת השקעות במרכז המסחרי בגין הכנסת שוכרים חדשים. סך של כ- 21.4 מיליון דולר מתוך סכום הלוואה האמור שימש לפירעון קו אשראי שהועמד על ידי מוסד בנקאי אחר בשנת 2011 והיתרה תשמש לצרכים שוטפים של החברה האמריקאית וכן לחלוקה לבעלי מניותיה. לפרטים נוספים לעניין הסכם הלוואה ראה באור 6(ב) לדוחות מאוחדים.
2. בחודש אפריל 2015 השלימה החברה התקשרות, באמצעות חברת בת אמריקאית שהינה הבעלים של מרכז מסחרי הידוע בשם "Center of Bonita Springs", המצוי בבוניטה ספרינגס, פלורידה, ארה"ב, בהסכם הלוואה עם מוסד בנקאי בארה"ב. על פי הסכם הלוואה יעמיד הבנק לחברה האמריקאית הלוואה בסך של כ- 31.7 מיליון דולר ארה"ב. לפרטים נוספים לעניין הסכם הלוואה ראה באור 7(א) לדוחות המאוחדים.

סרביה

1. בחודש פברואר 2015, השלימה החברה התקשרות, באמצעות חברת בת סרבית, שהינה הבעלים של מקרקעין המצויים בבלגרד, סרביה, בהסכם הלוואה עם מוסד בנקאי אירופאי. על פי הסכם הלוואה יעמיד המוסד הבנקאי לטובת חברת הבת הלוואה בסך של כ- 8.5 מיליון אירו. ההלוואה האמורה משמשת להקמת מרכז מסחרי בעיר בלגרד בשטח של כ- 10,500 מ"ר נטו להשכרה. לפרטים נוספים לעניין הסכם הלוואה ראה באור 6(א) לדוחות הכספיים של החברה.
2. החברה ממשיכה לפעול לפיתוח והקמה של שני מרכזים מסחריים, האחד בעיר בלגרד והשני בעיר זרנינין. בשני המרכזים האמורים התקשרה החברה עם קבלן מבצע, ועל פי תוכניות החברה צפויים שני המרכזים אמורים להיפתח לקהל במהלך הרבעון הרביעי של שנת 2015.

ישראל

- בחודש מאי 2015 השלימה החברה הנפקת סדרת אגרות חוב (סדרה ה) במסגרתה גייסה החברה 38 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות החוב (סדרה ה) מובטחות בשעבוד של 45% מההון המונפק של חברת אביב ארלון גלובל לימיטד, שהינה חברה בת המחזיקה במלא הפעילות בסרביה (להלן "חברת הבת") וכן שעבוד על ארבעה שטרי הון בסך כולל של 9,655 אלפי יורו של חברת הבת. אגרות החוב נושאות ריבית שנתית בשיעור של 5.8% (צמוד למדד), ומועד פירעון הוא 30 בנובמבר 2019. לפרטים נוספים ראה באור 7(ב) לדוחות המאוחדים.

1. הסברי הדירקטוריון באשר למצב עסקי התאגיד

1.1 תוצאות הפעילות לתקופת הדוח

הסבר	גידול (קטון)	רבעון ראשון בשנת		
		2014	2015	
		אלפי ש"ח		
ההכנסות, עלות אחזקת המבנים והרווח הגולמי מורכבים מתוצאות הפעילות בסרביה בלבד. הקיטון בהכנסות ובעלות אחזקת המבנים נובע בעיקרו מירידת שער החליפין של היורו אל מול השקל. סך ההכנסות ביורו בתקופת הדוח עלו בכ-7% ביחס לתקופה המקבילה אשתקד.	(1%)	3,406	3,384	הכנסות מדמי שכירות וניהול
	(4%)	559	536	עלות אחזקת נכסים מושכרים
	-	2,847	2,848	רווח גולמי
חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות כולל את חלקה של החברה בתוצאות חברות המחזיקות בפעילות החברה בארה"ב. החברה צרפה לדוחותיה הכספיים את דוחותיה הכספיים של חברת בון אביב הולדינגס, המאחדת את מרבית החברות המוחזקות הפועלות בארה"ב. הגידול ברווח מחברות מוחזקות ביחס לתקופה המקבילה נובע בעיקרו מגידול מרווחים שוטפים עקב הוספת שוכרים חדשים וכן מעליה בשער החליפין של הדולר אל מול השקל.	46%	2,250	3,290	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות
עיקר הקיטון בהוצאות הנהלה וכלליות ביחס לתקופה המקבילה אשתקד נובע מקיטון בהוצאות השכר והייעוץ בסך של כ-300 אלפי ש"ח.	(17%)	1,978	1,651	הוצאות שיווק, הנהלה וכלליות
	44%	3,119	4,487	רווח תפעולי
הכנסות המימון מורכבות בעיקרן מהכנסות מריבית והפרשי שער מהלוואות לחברות מוחזקות.	(6%)	1,489	1,403	הכנסות מימון
הוצאות המימון בבתקופת הדוח מורכבות מהוצאות ריבית בגין אגרות החוב בסך של כ-2,678 אלפי ש"ח, הפחתת ניכיון בגין אגרות החוב בסך של כ-964 אלפי ש"ח, הוצאות ריבית מהלוואות בנקאיות ומהתחייבויות לא שוטפות אחרות בסך של כ-1,156 אלפי ש"ח בקיזוז הפרשי הצמדה למדד והפרשי שערי חליפין בסך של כ-154 אלפי ש"ח. הקיטון בהוצאות המימון בתקופת הדוח נובע בעיקרו מירידה במדד המחירים לצרכן בשיעור של כ-1.6% בתקופת הדוח.	(17%)	5,584	4,644	הוצאות מימון
	(976)	1,246		רווח (הפסד) לפני מיסים
הגידול ביחס לתקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר מהעליה ברווחים בחברות מוחזקות בארה"ב ושינוי בשער החליפין של הדולר אל מול השקל.	39%	1,425	1,975	מיסים על הכנסה
	71%	(2,401)	(729)	רווח נקי (הפסד)
התאמות הנובעות מגידול בקרן הון מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ כתוצאה מהשינויים בשערי החליפין של הדולר והיורו ביחס לשקל בתקופת הדוח.		1,762	(8,421)	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים
		(639)	(9,150)	רווח (הפסד) כולל

להלן תוצאות הפעילות לתקופת הדוח לפי מגזרי פעילות (אלפי ש"ח):

<u>לתקופה של שלושה חודשים</u>				
<u>שנסתיימה ביום 31 במרץ 2015</u>				
<u>ארה"ב</u>	<u>סרביה</u>	<u>התאמות</u>	<u>סה"כ</u>	
10,301	3,384	(10,301)	3,384	הכנסות מחיצוניים
-	-	-	-	עלייה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
10,301	3,384	(10,301)	3,384	סה"כ
7,213	2,501	-	9,714	רווח תפעולי מגזרי
3,923	1,130	-	5,053	הוצאות מימון מגזריות*
3,290	1,371	-	4,661	סה"כ רווח מגזרי

* לרבות בגין ריבית על הלוואות בעלים

1.2 המצב הכספי

הסבר	גידול (קטיון) (%)	31 בדצמבר	31 במרץ	
		2014	2015	
		אלפי ש"ח		
לא חל שינוי מהותי בתקופת הדוח.	(2%)	45,238	44,540	נכסים שוטפים
עיקר הירידה בתקופת הדוח נובעת מירידה של 14,919 אלפי ש"ח בערך של נדל"ן להשקעה (בשקלים) בסרביה עקב הירידה בשער החלפין של היורו אל מול השקל בתקופת הדוח. יצויין כי ערך הנדל"ן להשקעה במטבע היורו עלה בתקופת הדוח ב- 1,047 אלפי יורו בגין עלויות הקמה של מרכזים מסחריים בתקופת הדוח.	(3%)	490,257	476,385	נכסים לא שוטפים
עיקר השינוי נובע מעליה בזכאים ויתרות זכות בסך של 2,585 אלפי ש"ח עקב צבירת ריבית לשלם על איגרות החוב בתקופת הדוח.	2%	126,527	129,438	התחייבויות שוטפות
עיקר השינוי נובע מקיטון ביתרה בשקלים של הלוואות מתאגידים בנקאיים בסרביה בסך של 9,428 אלפי ש"ח הנובעת בעיקרה מהירידה בשער החלפין של היורו אל מול השקל.	(4%)	215,860	207,529	התחייבויות לא שוטפות
הקיטון בהון העצמי נובע מהפסד כולל בתקופת הדו"ח של 9,150 אלפי ש"ח כמפורט בסעיף 1.1 לעיל.	(5%)	193,108	183,958	הון עצמי
	(3%)	535,495	520,925	סה"כ מאזן

1.3. נזילות

יתרת המזומנים ושווי מזומנים של החברה נכון ליום 31 במרץ 2015, עומדת על 36,144 אלפי ש"ח.

הסבר	גידול (קטון)	רבעון ראשון בשנת		תזרים שנבע מפעילות שוטפת
		2014	2015	
		אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
היות שמרבית פעילות החברה בארה"ב מתבצעת באמצעות חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, הרי שהתזרים מפעילות שוטפת מושפע מעיתוי חלוקת הדיבידנד מחברות אלו. בתקופת הדוח חולקו דיבידנדים מחברות מוחזקות בסך של 5,917 אלפי שקלים. בתקופה המקבילה אשתקד לא חולקו דיבידנדים כאמור.	694%	642	5,098	
התזרים ששימש לפעילות השקעה	(9%)	(6,420)	(5,852)	
התזרים ששימש לפעילות (ששימש למימון)		11,658	(1,525)	
התזרים ששימש לפעילות (ששימש למימון)				

1.3.1 גרעון בהון החוזר

לחברה הון חוזר שלילי בסך של 84,898 אלפי ש"ח ומאידך תזרים חיובי שנבע מפעילות שוטפת בסך של 5,098 אלפי ש"ח בדוחות המאוחדים. כמו כן בדוחות הנפרדים ("סולו") לחברה גרעון בהון החוזר בסך של 153,032 אלפי ש"ח, וזאת כיוון שמרבית הנכסים השוטפים לתאריך המאזן הוחזקו בחברות מאוחדות וכן עקב הלוואה מחברה המאוחדת הרשומה כהתחייבות שוטפת (אשר תפרע באמצעות חלוקת רווחים מהחברה המאוחדת)

על פי הערכת וקביעת דירקטוריון החברה, לאחר בדיקה מפורטת שערך, הגירעון בהון החוזר אינו מצביע על בעיית נזילות של החברה. קביעת הדירקטוריון נעשתה לאור בחינת תזרים המזומנים החוזי של החברה לשנתיים הקרובות. תמצית נימוקי דירקטוריון החברה למסקנה זו הינם כדלקמן:

1. כמפורט בבאור 7(א) בדוחות המאוחדים, במהלך חודש מאי, לאחר תאריך המאזן, השלימה החברה באמצעות חברה מוחזקת בשיעור של 50% מימון מחדש בסך של 31.7 מיליון דולר למרכז המסחרי בבוניטה ספרניגס בפלורידה. עם השלמת המימון מחדש חולקו סך של כ- 28.5 מיליון דולר לבעלי המניות (חלק החברה הינו בסך של כ- 14.2 מיליון דולר).
2. כמפורט בבאור 7(ב) בדוחות המאוחדים, במהלך חודש מאי, לאחר תאריך המאזן, השלימה החברה גיוס סידרה חדשה של איגרות חוב (סידרה ה') בהיקף של 38 מיליוני ש"ח ע.נ.
3. הנחות ונתונים נוספים שהוצגו לדירקטוריון על בסיס נתונים שבידי החברה היום ובהנחה של המשך פעילות במהלך עסקים רגיל, שעיקרם צפי הכנסות מהמשך פעילות שוטפת במהלך העסקים הרגיל, השלמת פיתוח נכסים קיימים, מימוש עתידי של נכסים, מימון מחדש של נכסים מניבים בארה"ב המצויים בשיעור מימון נמוך משמעותית מהמקובל בשוק, אפשרויות לביצוע הרחבות סידרה באיגרות החוב של החברה והערכות לגבי יכולת החברה לקבלת אשראי נוסף כנגד שיעבוד של נכסים מניבים ומחזור חובות. במידה והנחות החברה לא תתממשנה במלואן או תתממשנה אך ורק בחלקן עלול לחול שינוי לרעה בנזילות החברה.

1.4 מקורות מימון

להלן פרוט הרכב וזמני הפרעון של ההלוואות ואגרות החוב ליום 31 במרץ, 2015:

א. הרכב הלוואות ואגרות חוב

אלפי ש"ח	
באירו	79,761
בשקל צמוד מדד	136,275
בשקל לא צמוד	48,500
סה"כ	264,536

ב. זמני פרעון

אלפי ש"ח	
שנה ראשונה	120,813
שנה שנייה	4,752
שנה שלישית	75,906
שנה רביעית	4,752
שנה חמישית ואילך	58,313
סה"כ	264,536

נכון למועד הדו"ח, סך ההון העצמי של החברה עומד על 183,958 אלפי ש"ח וסך ההלוואות ואגרות החוב הינו 264,536 אלפי ש"ח. היחס בין סך ההלוואות ואגרות החוב כאמור לבין סך המאזן הינו כ- 51%, והיחס בין החוב הפיננסי נטו (הלוואות ואגרות חוב בניכוי יתרות מזומנים) לבין ההון העצמי הינו 1.24.

כמפורט בבאור 7 (ב) בדוחות המאוחדים, בחודש מאי 2015, לאחר תאריך המאזן, השלימה החברה הנפקה של סידרה חדשה של איגרות חוב (סידרה ה') בסך של 38 מיליון ש"ח ע.נ.

2. היבטי ממשל תאגידי

2.1 תרומות

במהלך התקופה לא תרמה החברה תרומות למוסדות שונים, וטרם גיבשה מדיניות תרומות.

2.2 דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית ודירקטורים בלתי תלויים

לעניין דירקטורים בעלי מיומנות חשבונאית ופיננסית ראה תקנה 26 לחלק ד' ("הפרטים הנוספים") הכלול בדוח התקופתי של החברה לשנת 2014

2.3 גילוי בדבר הליך אישור הדוחות הכספיים בתאגיד המדווח

הדוחות הכספיים נידונו ואושרו בועדה לאישור דוחות כספיים. בישיבת הועדה נכחו מר ישי גרנית – דירקטור חיצוני אשר משמש כיו"ר הועדה וד"ר שלמה נס- דירקטור בלתי תלוי.

3. פרטים לגבי איגרות חוב ואשראי מהותי

3.1 פרטים לגבי איגרות חוב

נכון לתאריך המאזן לא חל שינוי ביחס לאיגרות החוב סידרה ב', ג' ו - ד וניתן לראות לגביהם פרוט בדוח השנתי.

יחס חוב לשיעבוד של אגח סידרה ג' ו – ד'

נכון ליום המאזן, יחס החוב לשיעבוד כהגדרתו בשטר הנאמנות של אגרות החוב סידרה ג' ו ד' וכפי שתואר בדוח השנתי הינו:

- אגח סידרה ג' - 41.2%
- אגח סידרה ד' – 50.5%, יחס ההלוואות למאזן חברת אביב ארלון גלובל (כהגדרתו בשטר הנאמנות) הינו 65%

יצויין כי נכון למועד המאזן החברה עומדת בכל התניות הפיננסיות של אגרות החוב של החברה.

3.2 פרטים לגבי אשראי מהותי

נכון ליום 31 במרץ 2015 אשראי בר דיווח הינו אשראי כפי שדווח בדוח על עיסקי התאגיד ליום 31 בדצמבר 2014 סעיף 8. להלן פירוט התניות הפיננסיות בקשר לאשראי בר דיווח האמור ליום 31 במרץ 2015 :

BAI Glenbrook	BAI RH	Klupko	BAI Consumer Sqaure West	BAI Century	
ל.ר	ל.ר	53%	ל.ר	*	יחס חוב לשווי (LTV) ¹
2.26	1.62	1.6	1.82	*	יחס כיסוי חוב (DSCR) ¹
ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	*	יחס תשואת NOI לחוב

* ההלוואה ניתנה במהלך הרבעון הראשון. ההתניות הפיננסיות יחלו להיות מחושבות החל מתום הרבעון השני.
(1) בחלק מהתניות הפיננסיות ניקבע שחישוב התניה יבוצע לפי שיקול דעת הבנק המלווה (אם וכאשר יבחר הבנק לחשבן). בהתאם לכך, הקובנטים שלעיל חושבו על ידי החברה, לפי שיקול דעתה, בהתאם לנתונים הכספיים הרלנטיים לתום הרבעון הראשון.

יצויין כי נכון למועד המאזן החברה עומדת בכל התניות הפיננסיות בהלוואות האמורות.

4. הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של החברה

4.1 אומדנים חשבונאיים קריטיים

למועד הדוח, לא חלו שינויים מהותיים בתקופת הדו"ח ביחס לאומדנים חשבונאיים קריטיים שהחברה עושה בהם שימוש לצורך הדוחות הכספיים השנתיים.

4.1 גילוי בדבר נכסים מהותיים מאוד

ראה נספח א' לדוח הדירקטוריון לגבי גילוי בדבר נכסים מהותיים מאוד בהתאם לפרק ו' להנחיית גילוי בנוגע לפעילות נדל"ן להשקעה.

31 במאי 2015

איל לב ארי
מנכ"ל משותף

יפתח אלוני
מנכ"ל משותף

דורון אביב
יו"ר הדירקטוריון

נספח א' לדוח הדירקטוריון

גילוי בדבר נכסים מהותיים מאוד בהתאם לפרק ו' להנחיית גילוי בנוגע לפעילות נדל"ן להשקעה

מרכז מסחרי Century Shopping Center, שיקאגו, ארה"ב

נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס - 50%	2015	מספרי השוואה
	רבעון 1	31/12/2014
שווי הוגן בסוף תקופה באלפי דולר	34,394	34,000
NOI בתקופה (אלפי דולר)	712	2,397
רווחי (הפסדי) שיערוך בתקופה (אלפי דולר)	-	(259)
שיעור תפוסה (%) ¹	82%	82%
שיעור תשואה (%)	8.2%	7%
דמי שכירות ממוצעים למ"ר לחודש (בדולר)	19.6	19.6
דמי שכירות ממוצעים למ"ר לחודש בחוזים שנחתמו בתקופה (דולר)	-	-

מרכז מסחרי The Center of Bonita Springs, פלורידה, ארה"ב

נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס - 48%	2015	מספרי השוואה
	רבעון 1	31/12/2014
שווי הוגן בסוף תקופה באלפי דולר	45,665	45,000
NOI בתקופה (אלפי דולר)	495	1,240
רווחי (הפסדי) שיערוך בתקופה (אלפי דולר)	-	11,840
שיעור תפוסה (%) ¹	78%	76%
שיעור תשואה (%)	4.3%	2.8%
דמי שכירות ממוצעים למ"ר לחודש (בדולר)	11.7	11.7
דמי שכירות ממוצעים למ"ר לחודש בחוזים שנחתמו בתקופה (דולר)	-	7

1. לרבות בגין שוכרים שלגביהם נחם הסכם שכירות אך טרם נכנסו בפועל למרכז.

מרכז מסחרי אביב פארק בפאנצ'בו, סרביה

נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס - 100%	2015	מספרי השוואה
	רבעון 1	31/12/2014
שווי הוגן בסוף תקופה באלפי יורו	36,021	36,000
NOI בתקופה (אלפי יורו)	640	2,634
רווחי (הפסדי) שיערוך בתקופה (אלפי יורו)	-	(633)
שיעור תפוסה (%)	99.5%	99.6%
שיעור תשואה (%) ¹	7.4%	7.6%
דמי שכירות ממוצעים למ"ר לחודש (יורו)	9.3	9.3
דמי שכירות ממוצעים למ"ר לחודש בחוזים שנחתמו בתקופה (יורו)	-	11

1. החברה מצוייה בשלבי הקמה של מבנה קולנוע וריטייל של כ- 2,000 מ"ר להשכרה אשר הושכר במלואו עוד בטרם החלה הבניה הקמתו צפוייה להיסתיים בעוד כשישה חודשים.

מרכז מסחרי אביב פארק בזרנינין, סרביה

נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס - 100%	2015	מספרי השוואה
	רבעון 1	31/12/2014
שווי הוגן בסוף תקופה באלפי יורו	7,751	6,980
NOI בתקופה (אלפי יורו)	ל"ר	ל"ר
רווחי (הפסדי) שיערוך בתקופה (אלפי יורו)	-	4,408
שיעור תפוסה (%) ¹	48%	34%
שיעור תשואה (%)	ל"ר	ל"ר
דמי שכירות ממוצעים למ"ר לחודש (יורו)	ל"ר	ל"ר
דמי שכירות ממוצעים למ"ר לחודש בחוזים שנחתמו בתקופה (יורו)	-	8.4

1. מתייחס לאחוז השטח שלגביו נחתמו הסכמי שכירות לסוף התקופה. יצויין מרבית השטחים במרכז המסחרי שווקו ונמצאים בשלבים שונים של הכנת הסכמי השכירות.

אביב ארלון בע"מ

דוחות כספיים ביניים מאוחדים

ליום 31 במרס, 2015

בלתי מבוקרים

תוכן העניינים

עמוד

2	סקירת דוחות כספיים ביניים מאוחדים
3-4	דוחות מאוחדים על המצב הכספי
5	דוחות מאוחדים על הרווח הכולל
6	דוחות מאוחדים על השינויים בהון
7-8	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
9-17	באורים לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים

דוח סקירה של רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של אביב ארלון בע"מ

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של אביב ארלון בע"מ וחברות בנות (להלן - הקבוצה), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 31 במרס 2015 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכת ולהצגה של מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 - "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופת ביניים זו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי 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 לתקופות ביניים מורכבת מבירורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נוהלי 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 מזהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

בהתבסס על סקירתנו, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנ"ל אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34.

בנוסף לאמור בפסקה הקודמת, בהתבסס על סקירתנו, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנ"ל אינו ממלא, מכל הבחינות המהותיות, אחר הוראות הגילוי לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

קוסט פורר גבאי את קסירר
רואי חשבון

תל-אביב,
31 במאי, 2015

ליום 31 בדצמבר 2014	ליום 31 במרס	
מבוקר	2014	2015
	בלתי מבוקר	אלפי ש"ח

נכסים שוטפים

37,654	73,476	36,144	מזומנים ושווי מזומנים
2,433	-	2,433	פקדונות מוגבלים
1,225	1,330	828	לקוחות
3,926	3,283	5,135	חייבים ויתרות חובה
45,238	78,089	44,540	

נכסים לא שוטפים

4,327	6,808	3,913	פקדונות מוגבלים
180,845	130,839	182,348	השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
			הלוואות לחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני וחייבים
61,346	54,785	62,868	אחרים
40,487	29,432	38,925	מקרקעין לבנייה
203,064	166,602	188,145	נדל"ן להשקעה
188	209	186	רכוש קבוע
490,257	388,675	476,385	
535,495	466,764	520,925	

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

ליום 31 בדצמבר 2014	ליום 31 במרס 2014	2015
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

התחייבויות שוטפות

7,792	4,232	7,192	אשראי מתאגיד בנקאי
113,723	48,493	113,621	חלויות שוטפות בגין אגרות חוב
495	2,104	1,523	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
4,517	7,194	7,102	זכאים ויתרות זכות
126,527	62,023	129,438	

התחייבויות לא שוטפות

81,997	56,562	72,569	הלוואות מתאגידים בנקאיים
-	45,017	-	אגרות חוב ניתנות להמרה במניות
71,141	136,489	71,154	אגרות חוב
807	900	767	פקדונות שהתקבלו משוכרים
328	244	297	התחייבויות בשל הטבות לעובדים
61,587	35,998	62,742	מסים נדחים
215,860	275,210	207,529	

הון

3,742	3,740	3,742	הון מניות
98,742	98,458	98,742	פרמיה על מניות
558	797	558	כתבי אופציה
4,262	4,262	4,262	קרן בגין עסקאות עם בעלי שליטה
86,347	44,256	85,618	יתרת רווח
(543)	(21,982)	(8,964)	קרן מהתאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
193,108	129,531	183,958	
535,495	466,764	520,925	

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

איל לב ארי	יפתח אלוני	איל ברטוב	דורון אביב	31 במאי, 2015
מנכ"ל משותף	מנכ"ל משותף	סמנכ"ל כספים	יור"ר הדירקטוריון	תאריך אישור הדוחות הכספיים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2014	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס		
מבוקר	2014	2015	
	בלתי מבוקר		
	אלפי ש"ח		
	(למעט נתוני רווח נקי (הפסד) למניה)		
14,566	3,406	3,384	הכנסות מדמי שכירות וניהול
2,059	559	536	עלות אחזקת נכסים מושכרים
12,507	2,847	2,848	רווח גולמי
18,078	-	-	עלייה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
7,625	1,978	1,651	הוצאות שיווק, הנהלה וכלליות
60,310	2,250	3,290	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
83,270	3,119	4,487	רווח תפעולי
6,090	1,489	1,403	הכנסות מימון
(21,633)	(5,584)	(4,644)	הוצאות מימון
67,727	(976)	1,246	רווח לפני מסים על ההכנסה
28,037	1,425	1,975	מסים על ההכנסה
39,690	(2,401)	(729)	רווח (הפסד) נקי
23,201	1,762	(8,421)	רווח (הפסד) כולל אחר (לאחר השפעת המס): סכומים שיוסווגו לרווח או הפסד בהתקיים תנאים ספציפיים: התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
62,891	(639)	(9,150)	סה"כ רווח (הפסד) כולל
0.11	(0.01)	(0.01)	רווח (הפסד) נקי בסיסי ומדולל למניה (בש"ח)

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

דוחות מאוחדים על השינויים בהון

הון מניות	פרמיה על מניות	כתבי אופציה	קרן בגין עסקה עם בעל שליטה בלתי מבוקר אלפי ש"ח	קרן בהתאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ	סה"כ הון
3,742	98,742	558	4,262	86,347	193,108
(729)	-	-	-	(729)	(729)
(8,421)	-	-	-	(8,421)	(8,421)
-	-	-	-	(729)	(9,150)
3,742	98,742	558	4,262	85,618	183,958
3,740	98,458	797	4,262	46,657	130,170
-	-	-	-	(2,401)	(2,401)
-	-	-	-	1,762	1,762
-	-	-	-	(2,401)	(639)
3,740	98,458	797	4,262	44,256	129,531
3,740	98,458	797	4,262	46,657	130,170
2	284	(239)	-	-	47
-	-	-	-	39,690	39,690
-	-	-	-	-	23,201
-	-	-	-	39,690	62,891
3,742	98,742	558	4,262	86,347	193,108

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2014	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס	
מבוקר	2014	2015
	בלתי מבוקר	אלפי ש"ח

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

39,690	(2,401)	(729)	רווח נקי
--------	---------	-------	----------

התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:

התאמות לסעיפי רווח והפסד:

5,845	1,346	(80)	שערוך אגרות חוב והתחייבויות לא שוטפות אחרות
(39)	(205)	(7)	שערוך הלוואות בחברות מוחזקות
(18,078)	-	-	עלייה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
28,037	1,425	1,975	מסים על ההכנסה
84	9	7	פחת רכוש קבוע
			חלק הקבוצה ברווחי חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת
(60,310)	(2,250)	(3,290)	השווי המאזני, נטו
88	(1)	-	שינוי בהתחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו
10,709	3,061	2,505	הוצאות ריבית, נטו
(163)	(30)	(24)	הפרשי שער בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים
(33,827)	3,355	1,086	

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:

(173)	(253)	292	ירידה (עלייה) בלקוחות
(494)	697	(329)	ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה
(461)	476	(56)	עלייה (ירידה) בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים
(156)	(393)	59	עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות לרבות פקדונות משוכרים
			לזמן ארוך
(1,284)	527	(34)	

מזומנים ששולמו והתקבלו במהלך התקופה עבור:

(15,477)	(920)	(1,129)	ריבית ששולמה
5,215	90	-	ריבית שהתקבלה
21,761	-	5,917	דיבידנד שהתקבל
(897)	(9)	(13)	מסים ששולמו
10,602	(839)	4,775	
15,181	642	5,098	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2014	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס	
	2014	2015
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

(26,482)	(3,853)	(3,544)	עלויות נדל"ן להשקעה
(12,155)	(480)	(2,287)	עלויות מקרקעין לבנייה
(58)	-	(21)	רכישת רכוש קבוע
(2,118)	(2,087)	-	הפקדת פקדונות מוגבלים
(40,813)	(6,420)	(5,852)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

47	-	-	מימוש כתבי אופציה
19,887	19,887	-	הנפקת אגרות חוב (בניכוי הוצאות הנפקה)
(49,125)	-	-	פרעון אגרות חוב
33,383	3,035	2,101	קבלת הלוואות מתאגידים בנקאיים
(12,308)	(11,264)	(3,626)	פרעון הלוואות מתאגידים בנקאיים

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון

הפרשי שער בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים

עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

פעילות מהותית שלא במזומן

139	34	-	עלויות אשראי שהונו לנכסים שטרם שולמו
-	-	111	עלויות מלאי מקרקעין שטרם שולמו
86	741	1,145	עלויות נדל"ן להשקעה שטרם שולמו
225	775	1,256	

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

באור 1: - כללי

א. דוחות כספיים אלה נערכו במתכונת מתומצתת ליום 31 במרס, 2015 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך (להלן - דוחות כספיים ביניים מאוחדים). יש לעיין בדוחות אלה בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2014 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולבאורים אשר נלוו אליהם (להלן - הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים).

ב. החברה, באמצעות חברות מאוחדות ומוחזקות, עוסקת ברכישה, פיתוח וניהול של נדל"ן מניב בארה"ב, וכן בייזום, פיתוח וניהול נדל"ן בסרביה.

לחברה גירעון בהון החוזר בסך של כ-84,898 אלפי ש"ח הנובע בעיקרו מפרעון קרן איגרות חוב סידרה ב' בסך של כ-49 מיליון שקלים בחודש מאי 2015 ואיגרות החוב סידרה ג' בסך של כ-66 מיליון שקלים בסוף חודש נובמבר 2015. כמפורט בבאור 7(א), לאחר תאריך המאזן השלימה החברה באמצעות חברה מוחזקת בשיעור של 50% מימון מחדש בסך של 31.7 מיליון דולר למרכז המסחרי בבוניטה ספרינגס בפלורידה. עם השלמת המימון מחדש חולקו סך של כ-28.5 מיליון דולר לבעלי המניות (חלק החברה הינו בסך של כ-14.2 מיליון דולר). בנוסף, כמפורט בבאור 7(ב), לאחר תאריך המאזן השלימה החברה גיוס סידרה חדשה של איגרות חוב (סידרה ה') בהיקף של 38 מיליון ש"ח ע.נ.

החברה פועלת להשגת מימון נוסף, בדרך של מימון מחדש לנכס נוסף בארה"ב המצוי בשיעור מימון נמוך מהמקובל בשוק וכן בוחנת אפשרויות נוספות כגון מימוש נכסים, גיוס הון או חוב אחר, לרבות ביצוע הרחבת סידרה לאיגרות החוב הקיימות, כל המקורות הנ"ל, ישמשו את החברה לפיתוח פעילותה ולפרעון התחייבויותיה בעתיד הנראה לעין.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. מתכונת העריכה של הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים

הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים ערוכים בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי 34 - "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן בהתאם להוראות הגילוי לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970.

ב. תקנים חדשים, פרשנויות ותיקונים שיושמו לראשונה על ידי החברה

המדיניות החשבונאית אשר יושמה בעריכת הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים עקבית לזו שיושמה בעריכת הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים.

באור 3: - מכשירים פיננסיים

שווי הוגן

להלן היתרות בספרים והשווי ההוגן של מכשירים פיננסיים, אשר שווים אינו זהה בקירוב לערכם בספרים, נכון ליום 31 במרץ, 2015:

שוי הוגן	יתרה
אלפי ש"ח	
189,515	188,415

התחייבויות פיננסיות
איגרות חוב ואיגרות חוב להמרה

(רמה 1 במדרג שווי הוגן)

היתרה בדוחות הכספיים של יתר המכשירים הפיננסיים תואמת או קרובה לשווי ההוגן שלהם.

באור 4: - מגזרי פעילות

א. כללי

כאמור בדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים, מגזרי הפעילות נקבעו בהתבסס על המידע הנבחן על ידי הנהלת החברה לצורכי קבלת החלטות לגבי הקצאת משאבים והערכת ביצועים. בהתאם לזאת, למטרות ניהול, הקבוצה בנויה לפי מגזרי פעילות גיאוגרפיים כדלקמן:

פעילות בארה"ב - פעילות בתחום הנדל"ן המניב והיזמי.

פעילות בסרביה - פעילות בתחום רכישת ופיתוח נדל"ן מניב ונדל"ן למגורים.

ההנהלה עוקבת אחר תוצאות הפעילות של היחידות העסקיות שלה בנפרד לצורכי קבלת החלטות לגבי הקצאת משאבים והערכת ביצועים. ביצועי המגזרים מוערכים בהתבסס על נתונים כספיים נפרדים. מימון הקבוצה (כולל עלויות מימון והכנסות מימון) ומסים על ההכנסה מנוהלים על בסיס קבוצתי ואינם מיוחסים למגזרי פעילות, למעט מקרים בהם ניתן ליחס עלויות מימון באופן ישיר למגזר.

לצורך התאמת הדיווח המגזרי בהתאם לפעילות הגיאוגרפית של החברה למידע הנבחן על ידי מקבלי החלטות התפעוליות, מוצגים נתוני ההכנסות, הרווח התפעולי והוצאות המימון של חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני במגזר ארה"ב, לפי שיעור החזקה יחסי (כ-50%), ובמקביל מבוצעת התאמה של ההכנסות למוצג בדוח על הרווח הכולל תחת עמודת התאמות.

ב. דיווח בדבר מגזרי פעילות

ס"ה"כ	התאמות	סרביה	ארה"ב
	בלתי מבוקר		
	אלפי ש"ח		
3,384	(10,301)	3,384	10,301
3,384	(10,301)	3,384	10,301
9,714	-	2,501	7,213
5,053	-	1,130	3,923
4,661	-	1,371	3,290
1,304			
2,111			
1,246			

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה
ביום 31 במרס, 2015

הכנסות מחיצוניים

ס"ה"כ

רווח תפעולי מגזרי

הוצאות מימון מגזריות

רווח מגזרי

הוצאות משותפות בלתי מוקצות

הוצאות מימון בלתי מוקצות, נטו

רווח לפני מסים על הכנסה

באור 4: - מגזרי פעילות (המשך)

ס"כ	התאמות	סרביה	ארה"ב
בלתי מבוקר			
אלפי ש"ח			

3,406	(8,162)	3,406	8,162
-------	---------	-------	-------

3,406	(8,162)	3,406	8,162
-------	---------	-------	-------

7,660	-	2,245	5,415
-------	---	-------	-------

4,173	-	1,008	3,165
-------	---	-------	-------

3,487	-	1,237	2,250
-------	---	-------	-------

1,376			
-------	--	--	--

3,087			
-------	--	--	--

(976)			
-------	--	--	--

ס"כ	התאמות	סרביה	ארה"ב
מבוקר			
אלפי ש"ח			

14,566	(34,180)	14,566	34,180
--------	----------	--------	--------

18,078	(53,338)	18,078	53,338
--------	----------	--------	--------

32,644	(87,518)	32,644	87,518
--------	----------	--------	--------

102,227	-	28,303	73,924
---------	---	--------	--------

18,360	-	4,746	13,614
--------	---	-------	--------

83,867	-	23,557	60,310
--------	---	--------	--------

5,343			
-------	--	--	--

10,797			
--------	--	--	--

67,727			
--------	--	--	--

לתקופה של שלושה חודשים
שהסתיימה ביום 31 במרס, 2014

הכנסות מחיצוניים

ס"כ

רווח תפעולי מגזרי

הוצאות מימון מגזריות

רווח מגזרי

הוצאות משותפות בלתי מוקצות

הוצאות מימון בלתי מוקצות, נטו

הפסד לפני מסים על הכנסה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר,
2014

הכנסות מחיצוניים

עלייה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה

ס"כ

רווח תפעולי מגזרי

הוצאות מימון מגזריות

רווח מגזרי

הוצאות משותפות בלתי מוקצות

הוצאות מימון בלתי מוקצות

רווח לפני מסים על ההכנסה

באור 4: - מגזרי פעילות (המשך)

ג. מידע נוסף

סרביה	סרביה	סרביה
סרביה	סרביה	סרביה
סרביה	סרביה	סרביה
סרביה	סרביה	סרביה

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס, 2015

7,007	7,007	-	השקעות הוניות
7,007	7,007	-	פחת והפחות

ליום 31 במרס, 2015

480,711	235,495	245,216	נכסי המגזר (*)
40,214	-	-	נכסים שלא הוקצו
520,925	-	-	סרביה נכסים
83,439	83,439	-	התחייבויות המגזר (*)
253,528	-	-	התחייבויות שלא הוקצו
336,967	-	-	סרביה התחייבויות

(*) במגזר ארה"ב הפעילות הינה באמצעות חברות המוצגות בשיטת השווי המאזני, לכן בנכסי המגזר הוצגה סך השקעות והלוואות החברה לחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני.

באור 5: - צירוף דוחות כספיים או מידע תמציתי של חברות בשליטה משותפת המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

א. החברה מצרפת לדוחותיה הכספיים את הדוחות הכספיים של חברת בון אביב הולדינגס, חברה בשליטה משותפת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני.

החברה אינה מצרפת את הדוחות הכספיים של AAG Bonita Mezz LLC, Bon Aviv Investments ו- BAI Glenbrook Mezz LLC הואיל והן אינן עומדות במבחני הצירוף לפי סעיף 44 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים) התש"ל 1970.

באור 5: - צירוף דוחות כספיים או מידע תמציתי של חברות בשליטה משותפת המטופלות לפי שיטת השווי המאזני (המשך)

ב. צירוף מידע תמציתי של חברות בשליטה משותפת המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

להלן מידע תמציתי ביחס לחברות בשליטה משותפת המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, לכל אחת מתקופות הדיווח:

מידע תמציתי מתוך הדוח על המצב הכספי, דוח רווח או הפסד והדוח על הרווח הכולל של חברת BON AVIV HOLDINGS:

31 בדצמבר 2014	31 במרס		
	2014	2015	
מבוקר	בלתי מבוקר		
	אלפי ש"ח		
40,667	39,481	73,160	נכסים שוטפים
686,020	558,701	710,656	נכסים לא שוטפים
86,767	52,953	22,670	התחייבויות שוטפות
365,290	346,356	491,096	התחייבויות לא שוטפות
274,560	199,351	269,943	הון המיוחס לבעלי מניות החברה
70	(478)	107	זכויות שאינן מקנות שליטה
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2014			
מבוקר	ל-3 החודשים שהסתיימו ב-31 במרס		
	2014	2015	
	בלתי מבוקר		
	אלפי ש"ח		
57,100	13,762	16,661	הכנסות מדמי שכירות
48,033	-	-	עלייה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
87,413	9,596	11,509	רווח תפעולי
63,135	4,180	5,466	רווח כולל נקי
62,329	4,158	5,431	מיוחס ל:
806	22	35	בעלי מניות החברה
			זכויות שאינן מקנות שליטה

באור 5: - צירוף דוחות כספיים או מידע תמציתי של חברות בשליטה משותפת המטופלות לפי שיטת השווי המאזני (המשך)

מידע תמציתי מתוך הדוח על המצב הכספי, דוח רווח או הפסד והדוח על הרווח הכולל של חברת BAI GLENBROOK MEZZ LLC:

31 בדצמבר	31 במרס		
2014	2014	2015	
מבוקר	בלתי מבוקר		
	אלפי ש"ח		
1,089	1,377	1,011	נכסים שוטפים
95,642	66,124	98,200	נכסים לא שוטפים
5,289	1,583	5,409	התחייבויות שוטפות
83,535	15,702	85,522	התחייבויות לא שוטפות
7,907	50,216	8,280	סה"כ הון
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 החודשים שהסתיימו ב-31 במרס		
2014	2014	2015	
מבוקר	בלתי מבוקר		
	אלפי ש"ח		
6,575	1,591	1,882	הכנסות מדמי שכירות
15,655	-	-	עלייה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
18,332	1,073	1,392	רווח תפעולי
15,873	700	185	רווח נקי

מידע תמציתי מתוך הדוח על המצב הכספי, דוח רווח או הפסד והדוח על הרווח הכולל של חברת AAG BONITA MEZZ LLC:

31 בדצמבר	31 במרס		
2014	2014	2015	
מבוקר	בלתי מבוקר		
	אלפי ש"ח		
1,061	3,043	1,217	נכסים שוטפים
175,005	94,849	181,749	נכסים לא שוטפים
45,169	42,388	43,805	התחייבויות שוטפות
48,904	43,716	50,170	התחייבויות לא שוטפות
81,993	11,788	88,991	סה"כ הון

באור 5: - צירוף דוחות כספיים או מידע תמציתי של חברות בשליטה משותפת המטופלות לפי שיטת השווי המאזני (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2014	ל-3 החודשים שהסתיימו ב-31 במרס 2014	2015	
מבוקר	בלתי מבוקר	אלפי ש"ח	
5,752	1,225	2,381	הכנסות מדמי שכירות
45,403	-	-	עלייה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
48,850	738	1,778	רווח תפעולי
44,072	(433)	593	רווח (הפסד) נקי

באור 6: - אירועים מהותיים במהלך תקופת הדוח

א. ביום 5 בפברואר 2015, חתמה חברת מוחזקת בשיעור 100% (AAP), שהינה הבעלים של מקרקעין המצויים בבלגרד, על הסכם הלוואה עם מוסד בנקאי אירופאי ("המוסד פיננסי"). על פי הסכם הלוואה יעמיד המוסד הפיננסי לטובת AAP הלוואה בסך של כ- 8.5 מיליון אירו ("ההלוואה"). ההלוואה תשמש להקמת מרכז מסחרי בעיר בלגרד בשטח של כ- 10,500 מ"ר נטו להשכרה, כמפורט בבאור 9 לדוחות המאוחדים השנתיים. מועד הפירעון הסופי של ההלוואה הינו 31 במרץ 2026. ההלוואה הינה בריבית שנתי בשיעור של יורבור לשלושה חודשים בתוספת 5.25% (למעט בתקופת ההקמה של הפרויקט שבה תהיה ריבית היורבור בתוספת 5.5%). החזר קרן ההלוואה יתבצע ב- 40 תשלומים רבעוניים, כאשר התשלום האחרון יהיה בסך של כ- 2.83 מיליון אירו. הריבית בגין ההלוואה תחל להיות משולמת החל מיום 30 בספטמבר 2015 ואילו קרן ההלוואה תחל להיות משולמת החל מיום 31 במרץ 2016 ("תקופת הגרייס"). במהלך תקופת הגרייס AAP תפקיד סך של כ- 300,000 אירו בפיקדונות רזרבה להבטחת שירות החוב. ההלוואה ניתנה כנגד שיעבוד ראשון על המקרקעין, אשר יוחלף בהמשך לשיעבוד ראשון על המרכז המסחרי שיוקם. הקובננטים הפיננסיים העיקריים שנקבעו להלוואה הינם יחס כיסוי החוב לא יפחת מ- 1.2, ויחס ההלוואה לשווי הנכס (LTV) לא יעלה על 70%. ההלוואה הינה הלוואת recourse, כאשר הן החברה והן חברת הבת ערבות לסכום ההלוואה. יצוין, כי חברת הבת התחייבה כלפי המוסד הפיננסי בהתחייבויות שמקובלות בהסכמי מימון מסוג זה. למועד הדוח טרם נמשכה ההלוואה.

בסמוך למועד חתימת ההלוואה האמורה נפרע קו האשראי האמור בבאור 9 לדוחות הכספיים המאוחדים, בסך של 750 אלפי יורו שהועמד כהלוואת גישור ל-AAP באמצעות השקעת החברה בשטרי הון של AAG.

באור 6: - אירועים מהותיים במהלך תקופת הדוח (המשך)

ב. ביום 20 בפברואר 2015, השלימה חברת מוחזקת בארה"ב בשיעור של 50% על ידי החברה ("Century") שהינה הבעלים של מרכז מסחרי הידוע בשם "Century Shopping Center", המצוי בשיקגו אילינוי, ארה"ב ("המרכז המסחרי"), בהסכם הלוואה עם מוסד בנקאי בארה"ב ("הבנק"). על פי הסכם הלוואה העמיד הבנק לחברה האמריקאית הלוואה בסך של כ- 25.5 מיליון דולר ארה"ב וכן אושר סכום הלוואה נוסף בסך של 1.46 מיליון דולר שניתן למשיכה על פי שיקול דעת Century לטובת השקעות במרכז המסחרי בגין הכנסת שוברים חדשים ("סכום הלוואה"). סך של כ- 21.4 מיליון דולר מתוך סכום הלוואה שימש לפירעון קו אשראי שהועמד על ידי מוסד בנקאי אחר בשנת 2011 לחברה האמריקאית ולחברה אמריקאית קשורה בגין המרכז המסחרי ומרכז מסחרי נוסף הידוע בשם "Center of Bonita Springs" שבפלורידה והיתרה תשמש לצרכים שוטפים וכן לחלוקה לבעלי מניותיה. הלוואה ניתנה לתקופה של שנתיים עם אפשרות הארכה בשנה נוספת בהתאם לעמידה בתנאים שנקבעו בהסכם הלוואה. בתקופה זו החברה מתכוונת להמשיך בפיתוח הנכס ובהשבחתו. הלוואה הינה בריבית שנתיית בשיעור של ליבור בתוספת 2.25%. החזר קרן הלוואה יתבצע לפי לוח סילוקין לתקופה של 25 שנה, כאשר קרן הלוואה תחל להיות משולמת החל משנת הלוואה השנייה. הלוואות ניתנו כנגד שיעבוד ראשון על המרכז המסחרי. הקובננטים הפיננסיים העיקריים שנקבעו להלוואה הינם יחס כיסוי החוב לא יפחת מ- 1.25, וכן כי התשואה לחוב (NOI חלקי יתרת הלוואה) לא תפחת מ- 10%.

הלוואה הינה הלוואת recourse חלקי, כאשר חברת Bon Aviv Holdings LLC, שהינה חברה אמריקאית המחזיקה בעקיפין את Century, הינה ערבה ל- 50% מסכום הלוואה. במסגרת הסכם הלוואה התחייבה החברה האמריקאית כלפי הבנק בהתחייבויות שמקובלות בהסכמי מימון מסוג זה. אגב הסכם הלוואה האמור לעיל, הוארכו הסכמי הלוואות מבעלי השליטה בסך של 4.6 מיליון דולר, אשר מועד פרעונם בשנת 2015, בשלוש שנים נוספות, ויועמדו לפירעון בשנת 2018.

באור 7: - אירועים לאחר תאריך המאזן

א. ביום 29 באפריל 2015, השלימה חברת מוחזקת בארה"ב ("החברה האמריקאית") שהינה הבעלים של מרכז מסחרי הידוע בשם "Center of Bonita Springs", המצוי בבוניטה ספרינגס, ארה"ב ("המרכז המסחרי"), בהסכם הלוואה עם מוסד בנקאי בארה"ב ("הבנק"). על פי הסכם הלוואה העמיד הבנק לחברה האמריקאית הלוואה בסך של כ- 31.7 מיליון דולר ארה"ב, כאשר מתוך סכום זה סך של 2.4 מיליון דולר ישמש עבור השקעות במרכז המסחרי בגין הכנסת שוברים חדשים, והיתרה תשמש לצרכים שוטפים של החברה האמריקאית וכן לחלוקה לבעלי מניותיה. הלוואה ניתנה לתקופה של 18 חודשים עם אפשרות לשתי תקופות הארכה נוספות, בנות שנה כל אחת, בהתאם לעמידה בתנאים שנקבעו בהסכם הלוואה. הלוואה הינה בריבית שנתיית של ליבור בתוספת 2.25%. החזר קרן הלוואה יתבצע לפי לוח סילוקין ל-30 שנה, כאשר קרן הלוואה תחל להיות משולמת החל משנת הלוואה השנייה. הלוואה ניתנה כנגד שיעבוד ראשון על המרכז המסחרי. הקובננטים הפיננסיים העיקריים שנקבעו להלוואה הינם יחס כיסוי החוב לא יפחת מ- 1.25, וכן כי התשואה לחוב (NOI חלקי יתרת הלוואה) לא תפחת מ- 9%. הלוואה הינה הלוואת recourse, כאשר חברת Bon Aviv Holdings LLC, שהינה חברה אמריקאית המחזיקה בעקיפין את החברה האמריקאית, ערבה ל- 35% מסכום הלוואה. כמו כן, חברת Bon Aviv Holdings LLC התחייבה גם לשמור על ערך נקי של 40 מיליון דולר ונכסים נזילים בסך של 3 מיליון דולר, לאורך כל תקופת הלוואה. במסגרת הסכם הלוואה התחייבה החברה האמריקאית כלפי הבנק בהתחייבויות שמקובלות בהסכמי מימון מסוג זה.

באור 7: - אירועים לאחר תאריך המאזן (המשך)

ב. במהלך חודש מאי 2015 השלימה החברה הנפקה של 38,000,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ה') על פי תשקיף מדף, בריבית של 5.8% צמודות (קצו וריבית) למדד המחירים לצרכן. הריבית בגין אגרות החוב תשולם בתשלומים חצי שנתיים ביום 30 בנובמבר 2015 ובימים 31 במאי ו-30 בנובמבר של כל אחת מהשנים 2016 עד 2019 (כולל). אגרות החוב עומדות לפירעון בתשלום אחד ביום 30 בנובמבר 2019.

כבטוחה לעמידתה של החברה במלוא תנאי אגרות החוב (סדרה ה'), שיעבדה החברה לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ה'), בשעבוד קבוע ראשון ללא הגבלה בסכום, 900,000 מניות חברת אביב ארלון גלובל לימיטד (חברה קפריסאית המחזיקה באמצעות חברות בנות בנכסי נדל"ן בסרביה) (להלן "החברה המשועבדת") המהוות 45% מההון המונפק וכן שטרי הון שהונפקו לחברה על ידי החברה המשועבדת בסך כולל של כ- 9.65 מיליון אירו. בנוסף לאמור לעיל, התחייבה החברה כלפי בעלי אגרות החוב (סדרה ה'), בהתחייבויות נוספות אשר יהיו תקפות כל עוד לא פרעה החברה את מלוא קצו אגרות החוב שעיקרן:

- (1) הגבלת מינוף בחברה ובחברה המשועבדת (כל אחד בניפרד) באופן שיחס חוב הפיננסי ל- CAP (כהגדרתו בשטר הנאמנות) לא יעלה על 80% במהלך תקופה של שני רבעונים רצופים;
 - (2) החברה המשועבדת לא תיקח אשראי בנקאי עצמאי (סולו) בהיקף העולה על חצי מיליון יורו;
 - (3) לא תבוצע חלוקת דיבידנד על ידי החברה אשר בעקבותיה יפחת ההון של החברה (ללא זכויות המיעוט), על פי דוחותיה הכספיים המפורסמים האחרונים, סקורים או מבוקרים, מ-150 מיליון ש"ח;
 - (4) שמירה על הון מינימלי כך שההון של החברה, בנטרול קצו הון מהתאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים, שלא יפחת מ-100 מיליון ש"ח. אי עמידה בהוראות סעיף זה לא תקנה למחזיקי אגרות החוב עילה להעמדה לפירעון מיידי של חוב החברה כלפיהם, אלא בחלוף שני רבעונים עוקבים בהם לא עמדה החברה בהתחייבות זו/
 - (5) במידה שיחס החוב בגין אגרות החוב המונפקות לשווי השיעבוד כפי שהוא בא לידי ביטוי בדוחותיה הכספיים (להלן - "יחס החוב לשיעבוד") יהיה גבוה מ-90% תעמיד החברה בטוחות נוספות, כך שיחס החוב לשיעבוד לא יעלה על 90%;
 - (6) החברה המשועבדת לא תעמיד הלוואה לחברה ו/או תחלק דיבידנד לחברה אם בעקבות פעולה כאמור יפחת יחד החוב לשיעבוד המצרפי של אגרות החוב סדרה ד' וסדרה ה' מ-80%.
 - (7) אירוע העברת שליטה בחברה, כהגדרתו בתוספת לשטר הנאמנות, שלא קיבל את אישור מחזיקי אגרות החוב, ייחשב כעילה לפירעון מיידי.
- כמו כן, תוכל החברה בתנאים מסויימים, להחליף או להשלים שיעבודים כאמור בתוספת לשטר הנאמנות.

אביב ארלון בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים
המיוחסים לחברה

ליום 31 במרס, 2015

בלתי מבוקרים

**דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר על מידע כספי ביניים נפרד לפי תקנה ד'38 לתקנות ניירות ערך
(דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970**

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה ד'38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 של אביב ארלון בע"מ (להלן - החברה), ליום 31 במרס 2015 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. המידע הכספי הביניים הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון וההנהלה 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 מבירורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נוהלי 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 מזהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

בהתבסס על סקירתנו, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הביניים הנפרד הנ"ל אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה ד'38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

קוסט פורר גבאי את קסירר
רואי חשבון

תל-אביב,
31 במאי, 2015

דוח מיוחד לפי תקנה 38ד'

נתונים כספיים ומידע כספי מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים

המיוחסים לחברה

להלן נתונים כספיים ומידע כספי נפרד המיוחסים לחברה מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים של הקבוצה ליום 31 במרס, 2015, המפורסמים במסגרת הדוחות התקופתיים (להלן - דוחות מאוחדים), המוצגים בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על הרווח הכולל המיוחדים לחברה

ליום 31 בדצמבר 2014 מבוקר	ליום 31 במרס 2014 בלתי מבוקר אלפי ש"ח	2015	
			נכסים שוטפים
13,368	58,948	8,427	מזומנים ושווי מזומנים
2,433	-	2,433	פקדונות מוגבלים
2,484	900	1,979	חייבים ויתרות חובה
3,315	4,239	4,180	יתרות חו"ז שוטפות עם חברות מוחזקות
21,600	64,087	17,019	
			נכסים לא שוטפים
100	2,533	100	פקדונות מוגבלים
102,405	102,384	98,821	שטר הון לחברה מוחזקת
49,602	44,474	50,762	הלוואות לחברות מוחזקות
313,500	231,134	316,707	נכסים בניכוי התחייבויות המיוחדים לחברות מוחזקות
29	17	33	רכוש קבוע
465,636	380,542	466,423	
487,236	444,629	483,442	
			התחייבויות שוטפות
113,723	48,493	113,621	חלויות שוטפות בגין אגרות חוב
49,268	-	50,421	הלוואות מחברות מוחזקות
3,296	6,707	6,009	זכאים ויתרות זכות
166,287	55,200	170,051	
			התחייבויות לא שוטפות
71,141	136,489	71,154	אגרות חוב
-	45,017	-	אגרות חוב ניתנות להמרה במניות
-	44,176	-	הלוואות מחברות מוחזקות
56,700	34,216	58,279	מסים נדחים
127,841	259,898	129,433	
			הון
3,742	3,740	3,742	הון מניות
182,227	181,943	182,227	פרמיה על מניות
6,715	6,715	6,715	תקבולים בגין אופציות המרה
558	797	558	כתבי אופציה
(27,008)	(69,099)	(27,737)	יתרת הפסד
(167)	(21,606)	(8,588)	קרן מהתאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
27,041	27,041	27,041	קרן בגין עסקאות עם בעלי שליטה
193,108	129,531	183,958	
487,236	444,629	483,442	סה"כ הון

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהנתונים הכספיים ומהמידע הכספי הנפרד.

איל לב ארי מנכ"ל משותף	יפתח אלוני מנכ"ל משותף	דורון אביב יו"ר הדירקטוריון	31 במאי, 2015 תאריך אישור הדוחות הכספיים
אייל ברטוב סמנכ"ל כספים			

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על הרווח הכולל המיוחסים לחברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2014	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס		
	2014	2015	
מבוקר	בלתי מבוקר		
	אלפי ש"ח		
5,343	1,376	1,188	הוצאות הנהלה וכלליות
81,668	3,657	4,795	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו
76,325	2,281	3,607	רווח תפעולי
818	120	24	הכנסות מימון
17,019	4,403	3,198	הוצאות מימון
4,333	941	767	הכנסות מימון בגין חברות מוחזקות
64,457	(1,061)	1,200	רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
24,767	1,340	1,929	מסים על ההכנסה
39,690	(2,401)	(729)	רווח (הפסד) נקי
			רווח (הפסד) כולל אחר (לאחר השפעת המס):
23,201	1,762	(8,421)	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ
62,891	(639)	(9,150)	סה"כ רווח (הפסד) כולל

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהנתונים הכספיים ומהמידע הכספי הנפרד.

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2014	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס	
	2014	2015
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה

רווח (הפסד) נקי המיוחס לחברה	(729)	(2,401)	39,690
------------------------------	-------	---------	--------

התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה:

התאמות לסעיפי רווח והפסד של החברה:

הוצאות ריבית, נטו	1,650	2,327	7,510
פחת רכוש קבוע	3	2	11
שערוך הלוואות	(7)	(205)	(39)
שערוך אגרות חוב, נטו	(89)	1,331	5,321
חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות נטו	(4,795)	(3,657)	(81,668)
מסים על ההכנסה	1,929	1,340	24,767
הפרשי שער בגין יתרות מזומנים	(24)	(30)	(163)
	(1,333)	1,108	(44,261)

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות של החברה:

עלייה (ירידה) בחייבים ויתרות חובה (לרבות יתרות חו"ז שוטפות עם חברות מוחזקות)	764	11	(421)
ירידה בזכאים ויתרות זכות	(358)	(222)	(59)
	406	(211)	(480)

מזומנים ששולמו והתקבלו במהלך השנה בחברה:

ריבית ששולמה	-	-	(12,138)
ריבית שהתקבלה	-	90	4,439
דיבידנד שהתקבל	3,045	-	17,508
מסים ששולמו	(12)	(9)	(897)
	3,033	81	8,912

מזומנים נטו שנבעו (ששימשו לפעילות) מפעילות שוטפת של החברה

	1,377	(1,423)	3,861
--	-------	---------	-------

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהנתונים הכספיים ומהמידע הכספי הנפרד.

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2014	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס 2014	2015
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה של החברה

(21)	-	(7)	רכישת רכוש קבוע
(14,119)	(12,221)	(6,335)	השקעה בחברות מוחזקות
(14,140)	(12,221)	(6,342)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה של החברה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון של החברה

19,887	19,887	-	הנפקת אגרות חוב (בניכוי הוצאות הנפקה)
47	-	-	מימוש כתבי אופציה
(49,125)	-	-	פירעון אגרות חוב
(29,191)	19,887	-	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון של החברה

הפרשי שער בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים

(39,307)	6,273	(4,941)	<u>עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים</u>
52,675	52,675	13,368	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה</u>
13,368	58,948	8,427	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה</u>

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהנתונים הכספיים ומהמידע הכספי הנפרד.

1. כללי

א. מידע כספי נפרד זה ערוך במתכונת מתומצתת ליום 31 במרס, 2015 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך, בהתאם להוראות תקנה 38' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. יש לעיין במידע כספי נפרד זה בהקשר למידע הכספי על הדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2014 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולמידע הנוסף אשר נלווה אליהם.

ב. החברה, באמצעות חברות מאוחדות וחברות מוחזקות, עוסקת ברכישה, פיתוח וניהול של נדל"ן מניב בארה"ב, וכן בייזום פיתוח וניהול נדל"ן בסרביה.

לחברה גירעון בהון החוזר בסך של כ-153,032 אלפי ש"ח הנובע בעיקרו מפרעון קרן איגרות חוב סידרה ב' בסך של כ-49 מיליון שקלים בחודש מאי 2015, איגרות החוב סידרה ג' בסך של כ-66 מיליון שקלים בסוף חודש נובמבר 2015 וכן פירעון הלוואה מחברה מאוחדת (בשיעור של 100%) בסך של 50,762 אשר תפרע באמצעות חלוקת רווחים מהחברה המאוחדת. כמפורט בבאור 4(א) לאחר תאריך המאזן השלימה החברה באמצעות חברה מוחזקת בשיעור של 50% מימון מחדש בסך של 31.7 מיליון דולר למרכז המסחרי בבוניטה ספרינגס בפלורידה. עם השלמת המימון מחדש חולקו סך של כ-28.5 מיליון דולר לבעלי המניות (חלק החברה הינו בסך של כ-14.2 מיליון דולר). בנוסף, כמפורט בבאור 4(ב), לאחר תאריך המאזן השלימה החברה גיוס סידרה חדשה של איגרות חוב (סידרה ה') בהיקף של 38 מיליון שקלים.

החברה פועלת להשגת מימון נוסף, בדרך של מימון מחדש לנכס נוסף בארה"ב המצוי בשיעור מימון נמוך מהמקובל בשוק וכן בוחנת אפשרויות נוספות כגון מימוש נכסים, גיוס הון או חוב אחר, לרבות ביצוע הרחבת סידרה לאיגרות החוב הקיימות, כל המקורות הנ"ל, ישמשו את החברה לפיתוח פעילותה ולפרעון התחייבויותיה בעתיד הנראה לעין.

2. עיקרי המדיניות החשבונאית

המדיניות החשבונאית שיושמה בעריכת מידע כספי נפרד זה עקבית לזו שיושמה בעריכת המידע הכספי הנפרד ליום 31 בדצמבר, 2014.

3. אירועים מהותיים בתקופת הדיווח

א. ביום 5 בפברואר 2015, חתמה חברת מוחזקת בשיעור 100% (AAP), שהינה הבעלים של מקרקעין המצויים בבלגרד, על הסכם הלוואה עם מוסד בנקאי אירופאי ("המוסד פיננסי"). על פי הסכם הלוואה יעמיד המוסד הפיננסי לטובת AAP הלוואה בסך של כ-8.5 מיליון אירו ("ההלוואה"). ההלוואה תשמש להקמת מרכז מסחרי בעיר בלגרד בשטח של כ-10,500 מ"ר נטו להשכרה, כמפורט בבאור 9 לדוחות המאוחדים השנתיים. מועד הפירעון הסופי של ההלוואה הינו 31 במרס 2026. ההלוואה הינה בריבית שנתית בשיעור של יוריבור לשלושה חודשים בתוספת 5.25% (למעט בתקופת ההקמה של הפרויקט שבה תהיה ריבית היוריבור בתוספת 5.5%). החזר קרן ההלוואה יתבצע ב-40 תשלומים רבעוניים, כאשר התשלום האחרון יהיה בסך של כ-2.83 מיליון אירו. הריבית בגין ההלוואה תחל להיות משולמת החל מיום 30 בספטמבר 2015 ואילו קרן ההלוואה תחל להיות משולמת החל מיום 31 במרץ 2016 ("תקופת הגרייס"). במהלך תקופת הגרייס AAP תפקיד סך של כ-300,000 אירו בפיקדונות רזרבה להבטחת שירות החוב. ההלוואה ניתנה כנגד שיעבוד ראשון על המקרקעין, אשר יוחלף בהמשך לשעבוד ראשון על המרכז המסחרי שיוקם. הקובנטים הפיננסיים העיקריים שנקבעו להלוואה הינם יחס כיסוי החוב לא יפחת מ-1.2, ויחס ההלוואה לשווי הנכס (LTV) לא יעלה על 70%. ההלוואה הינה הלוואת recourse, כאשר הן החברה והן חברת הבת ערבות לסכום ההלוואה. יצוין, כי חברת הבת התחייבה כלפי המוסד הפיננסי בהתחייבויות שמקובלות בהסכמי מימון מסוג זה. למועד הדוח טרם נמשכה ההלוואה.

3. אירועים מהותיים בתקופת הדיווח (המשך)

בסמוך למועד חתימת ההלוואה האמורה נפרע קו האשראי האמור בבאור 9 לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים, בסך של 750 אלפי יורו שהועמד כהלוואת גישור ל-AAP באמצעות השקעת החברה בשטרי הון של AAG.

ב. ביום 20 בפברואר 2015, השלימה חברת מוחזקת בארה"ב בשיעור של 50% על ידי החברה ("Century") שהינה הבעלים של מרכז מסחרי הידוע בשם "Century Shopping Center", המצוי בשיקגו אילינוי, ארה"ב ("המרכז המסחרי"), בהסכם הלוואה עם מוסד בנקאי בארה"ב ("הבנק"). על פי הסכם הלוואה העמיד הבנק לחברה האמריקאית הלוואה בסך של כ- 25.5 מיליון דולר ארה"ב וכן אושר סכום הלוואה נוסף בסך של 1.46 מיליון דולר שניתן למשיכה על פי שיקול דעת Century לטובת השקעות במרכז המסחרי בגין הכנסת שוברים חדשים ("סכום הלוואה"). סך של כ- 21.4 מיליון דולר מתוך סכום הלוואה שימש לפירעון קו אשראי שהועמד על ידי מוסד בנקאי אחר בשנת 2011 לחברה האמריקאית ולחברה אמריקאית קשורה בגין המרכז המסחרי ומרכז מסחרי נוסף הידוע בשם "Center of Bonita Springs" שבפלורידה והיתרה תשמש לצרכים שוטפים וכן לחלוקה לבעלי מניותיה. הלוואה ניתנה לתקופה של שנתיים עם אפשרות הארכה בשנה נוספת בהתאם לעמידה בתנאים שנקבעו בהסכם הלוואה. בתקופה זו החברה מתכוונת להמשיך בפיתוח הנכס ובהשבחתו. הלוואה הינה בריבית שנתית בשיעור של ליבור בתוספת 2.25%. החזר קרן הלוואה יתבצע לפי לוח סילוקין לתקופה של 25 שנה, כאשר קרן הלוואה תחל להיות משולמת החל משנת הלוואה השנייה. הלוואות ניתנו כנגד שיעבוד ראשון על המרכז המסחרי. הקובננטים הפיננסיים העיקריים שנקבעו להלוואה הינם יחס כיסוי החוב לא יפחת מ- 1.25, וכן כי התשואה לחוב (NOI חלקי יתרת הלוואה) לא תפחת מ-10%.

ההלוואה הינה הלוואת recourse חלקי, כאשר חברת Bon Aviv Holdings LLC, שהינה חברה אמריקאית המחזיקה בעקיפין את Century, הינה ערבה ל- 50% מסכום הלוואה. במסגרת הסכם הלוואה התחייבה החברה האמריקאית כלפי הבנק בהתחייבויות שמקובלות בהסכמי מימון מסוג זה. אגב הסכם הלוואה האמור לעיל, הוארכו הסכמי הלוואות מבעלי השליטה בסך של 4.6 מיליון דולר, אשר מועד פרעונם בשנת 2015, בשלוש שנים נוספות, ויועמדו לפירעון בשנת 2018.

ג. במהלך הרבעון הראשון לשנת 2015 השקיעה החברה בשטרי הון של תאגיד הנמצא בשליטה מלאה של החברה סך של כ-6,335 אלפי ש"ח.

4. אירועים לאחר תאריך המאזן

א. ביום 29 באפריל 2015, השלימה חברת מוחזקת בארה"ב ("החברה האמריקאית") שהינה הבעלים של מרכז מסחרי הידוע בשם "Center of Bonita Springs", המצוי בבוניטה ספרינגס, ארה"ב ("המרכז המסחרי"), בהסכם הלוואה עם מוסד בנקאי בארה"ב ("הבנק"). על פי הסכם הלוואה העמיד הבנק לחברה האמריקאית הלוואה בסך של כ- 31.7 מיליון דולר ארה"ב, כאשר מתוך סכום זה סך של 2.4 מיליון דולר ישמש עבור השקעות במרכז המסחרי בגין הכנסת שוברים חדשים, והיתרה תשמש לצרכים שוטפים של החברה האמריקאית וכן לחלוקה לבעלי מניותיה. הלוואה ניתנה לתקופה של 18 חודשים עם אפשרות לשתי תקופות הארכה נוספות, בנות שנה כל אחת, בהתאם לעמידה בתנאים שנקבעו בהסכם הלוואה. הלוואה הינה בריבית שנתית של ליבור בתוספת 2.25%. החזר קרן הלוואה יתבצע לפי לוח סילוקין ל-30 שנה, כאשר קרן הלוואה תחל להיות משולמת החל משנת הלוואה השנייה. הלוואה ניתנה כנגד שיעבוד ראשון על המרכז המסחרי. הקובננטים הפיננסיים העיקריים שנקבעו להלוואה הינם יחס כיסוי החוב לא יפחת מ- 1.25, וכן כי התשואה לחוב (NOI חלקי יתרת הלוואה) לא תפחת מ-9%. הלוואה הינה הלוואת recourse, כאשר חברת Bon Aviv Holdings LLC, שהינה חברה אמריקאית המחזיקה בעקיפין את החברה האמריקאית, ערבה ל- 35% מסכום הלוואה. כמו כן, חברת Bon Aviv Holdings LLC התחייבה גם לשמור על ערך נקי של 40 מיליון דולר ונכסים נזילים בסך של 3 מיליון דולר, לאורך כל תקופת הלוואה. במסגרת הסכם הלוואה התחייבה החברה האמריקאית כלפי הבנק בהתחייבויות שמקובלות בהסכמי מימון מסוג זה.

4. אירועים לאחר תאריך המאזן (המשך)

ב. במהלך חודש מאי 2015 השלימה החברה הנפקה של ש"ח 38,000,000 ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ה') על פי תשקיף מדף, בריבית של 5.8% צמודות (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן. הריבית בגין אגרות החוב תשולם בתשלומים חצי שנתיים ביום 30 בנובמבר 2015 ובימים 31 במאי ו-30 בנובמבר של כל אחת מהשנים 2016 עד 2019 (כולל). אגרות החוב עומדות לפירעון בתשלום אחד ביום 30 בנובמבר 2019.

כבטוחה לעמידתה של החברה במלוא תנאי אגרות החוב (סדרה ה'), שיעבדה החברה לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ה'), בשעבוד קבוע ראשון ללא הגבלה בסכום, 900,000 מניות חברת אביב ארלון גלובל לימיטד (חברה קפריסאית המחזיקה באמצעות חברות בנות בנכסי נדל"ן בסרביה) (להלן "החברה המשועבדת") המהוות 45% מההון המונפק וכן שטרי הון שהונפקו לחברה על ידי החברה המשועבדת בסך כולל של כ- 9.65 מיליון אירו. בנוסף לאמור לעיל, התחייבה החברה כלפי בעלי איגרות החוב (סדרה ה'), בהתחייבויות נוספות אשר יהיו תקפות כל עוד לא פרעה החברה את מלוא קרן אגרות החוב שעיקרן:

- (1) הגבלת מינוף בחברה ובחברה המשועבדת (כל אחד בניפרד) באופן שיחס חוב הפיננסי ל- CAP (כהגדרתו בשטר הנאמנות) לא יעלה על 80% במהלך תקופה של שני רבעונים רצופים;
- (2) החברה המשועבדת לא תיקח אשראי בנקאי עצמאי (סולו) בהיקף העולה על חצי מיליון יורו;
- (3) לא תבוצע חלוקת דיבידנד על ידי החברה אשר בעקבותיה יפחת ההון של החברה (ללא זכויות המיעוט), על פי דוחותיה הכספיים המפורסמים האחרונים, סקורים או מבוקרים, מ- 150 מיליון ש"ח;
- (4) שמירה על הון מינימלי כך שההון של החברה, בנטרול קרן הון מהתאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים, שלא יפחת מ-100 מיליון ש"ח. אי עמידה בהוראות סעיף זה לא תקנה למחזיקי אגרות החוב עילה להעמדה לפירעון מיידי של חוב החברה כלפיהם, אלא בחלוף שני רבעונים עוקבים בהם לא עמדה החברה בהתחייבות זו;
- (5) במידה שיחס החוב בגין אגרות החוב המונפקות לשווי השיעבוד כפי שהוא בא לידי ביטוי בדוחותיה הכספיים (להלן - "יחס החוב לשיעבוד") יהיה גבוה מ-90% תעמיד החברה בטוחות נוספות, כך שיחס החוב לשיעבוד לא יעלה על 90%;
- (6) החברה המשועבדת לא תעמיד הלוואה לחברה ו/או תחלק דיבידנד לחברה אם בעקבות פעולה כאמור יפחת יחד החוב לשיעבוד המצרפי של איגרות החוב סדרה ד' וסדרה ה' מ-80%;
- (7) אירוע העברת שליטה בחברה, כהגדרתו בתוספת לשטר הנאמנות, שלא קיבל את אישור מחזיקי אגרות החוב, ייחשב כעילה לפירעון מיידי.

כמו כן, תוכל החברה בתנאים מסויימים, להחליף או להשלים שיעבודים כאמור בתוספת לשטר הנאמנות.

בון אביב הולדינגס

דוחות כספיים ביניים מאוחדים

ליום 31 במרס, 2015

בלתי מבוקרים

תוכן העניינים

עמוד

2	סקירת דוחות כספיים ביניים מאוחדים
3-4	דוחות מאוחדים על המצב הכספי
5	דוחות מאוחדים על הרווח הכולל ,
6	דוחות מאוחדים על השינויים בהון
7-8	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
9-10	באורים לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים

דוח סקירה של רואה החשבון המבקר

לבעלי המניות של

בון אביב הולדניגס

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של בון אביב הולדניגס אל.א.ס.י וחברות בנות (להלן - הקבוצה), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 31 במרס 2015 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. השותפים וההנהלה של הקבוצה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 - "דיווח כספי לתקופות ביניים". אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי 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 לתקופות ביניים מורכבת מבירורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נוהלי 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, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנ"ל אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34.

קוסט פורר גבאי את קסירר
רואי חשבון

תל-אביב,
31 במאי, 2015

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרס		
2014	(* 2014	2015	
מבוקר	בלתי מבוקר		
	אלפי דולר		באור

נכסים שוטפים

1,343	2,264	2,931	מזומנים
6,550	6,609	2,563	פקדונות מוגבלים
1,033	1,459	1,036	לקוחות
360	991	290	חייבים ויתרות חובה
1,171	-	11,562	חברות קשורות
10,457	11,323	18,382	

נכסים לא שוטפים

3,000	3,000	3,000	פקדונות מוגבלים
173,400	157,224	175,557	נדל"ן להשקעה
176,400	160,224	178,557	
186,857	171,547	196,939	

(*) הוצג מחדש, ראה באור 4.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

ליום	ליום 31 במרס		
31 בדצמבר	(* 2014)	2015	
2014			
מבוקר	בלתי מבוקר		
	אלפי דולר		באור
<u>התחייבויות שוטפות</u>			
12,401	11,752	1,348	אשראי מתאגיד בנקאי
4,600	3,130	-	הלוואות מבעלי שליטה
4,659	-	3,964	זכאים ויתרות זכות
384	-	384	חברות קשורות
268	304	-	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
22,312	15,186	5,696	
<u>התחייבויות לא שוטפות</u>			
84,820	85,634	109,686	הלוואות מתאגידים בנקאיים
8,800	13,400	13,400	הלוואות מבעלי שליטה
309	294	305	פקדונות שהתקבלו משוכרים
93,929	99,328	123,391	
<u>הון</u>			
70,598	57,170	67,825	הון השותפים
18	(137)	27	זכויות שאינן מקנות שליטה
70,616	57,033	67,852	סה"כ הון
186,857	171,547	196,939	

(*) הוצג מחדש, ראה באור 4.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

איל לב ארי
מנהל

31 במאי, 2015
תאריך אישור הדוחות הכספיים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס		
2014	2014	2015	
מבוקר	בלתי מבוקר		
	אלפי דולר		
15,966	3,936	4,223	הכנסות מדמי שכירות
4,237	1,114	1,279	עלות אחזקת נכסים מושכרים
11,729	2,822	2,944	רווח גולמי
12,525	-	-	עלייה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
1,024	77	29	הוצאות הנהלה וכלליות
23,230	2,745	2,915	רווח תפעולי
6,335	1,537	1,530	הוצאות מימון
16,895	1,208	1,385	רווח לפני מסים על ההכנסה
117	13	2	מסים על ההכנסה
16,778	1,195	1,383	רווח נקי
16,778	1,195	1,383	סה"כ רווח כולל
16,564	1,189	1,374	מיוחס ל:
214	6	9	בעלי מניות החברה
			זכויות שאינן מקנות שליטה
16,778	1,195	1,383	

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	הון השותפים	
	בלתי מבוקר		
	אלפי דולר		
70,616	18	70,598	<u>יתרה ליום 1 בינואר, 2015</u>
1,383	9	1,374	סה"כ רווח כולל
(4,147)	-	(4,147)	משיכות שותפים
<u>67,852</u>	<u>27</u>	<u>67,825</u>	<u>יתרה ליום 31 במרס, 2015</u>
סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	הון השותפים	
	בלתי מבוקר		
	אלפי דולר		
58,268	90	58,178	<u>יתרה ליום 1 בינואר, 2014</u>
1,195	6	1,189	סה"כ רווח כולל
(2,430)	(233)	(2,197)	משיכות שותפים
<u>57,033</u>	<u>(137)</u>	<u>57,170</u>	<u>יתרה ליום 31 במרס, 2014</u>
סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	הון השותפים	
	מבוקר		
	אלפי דולר		
58,268	90	58,178	<u>יתרה ליום 31 בדצמבר, 2013</u>
16,778	214	16,564	סה"כ רווח כולל
3,025	-	3,025	השקעות שותפים
(7,455)	(286)	(7,169)	משיכות שותפים
<u>70,616</u>	<u>18</u>	<u>70,598</u>	<u>יתרה ליום 31 בדצמבר, 2014</u>

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס	
2014	2014	2015
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי דולר	

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

16,778	1,195	1,383
--------	-------	-------

רווח נקי

התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:

התאמות לסעיפי רווח והפסד:

280	64	42
(12,525)	-	-
117	13	2
6,012	1,468	1,541
(6,116)	1,545	1,585

שערוך התחייבויות לא שוטפות
עלייה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
מסים על ההכנסה
הוצאות ריבית, נטו

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:

(57)	(483)	(3)
(293)	(74)	70
320	(463)	(405)
(30)	(1,020)	(338)

עלייה בלקוחות
ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה
עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות לרבות פקדונות משוכרים
לזמן ארוך

מזומנים ששולמו והתקבלו במהלך השנה עבור:

(6,011)	(1,150)	(1,198)
(117)	(13)	(2)
(6,128)	(1,163)	(1,200)
4,504	557	1,430

ריבית ששולמה
מסים ששולמו

מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2014	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס	
	2014	2015
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי דולר	

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

(3,988)	(1,378)	(3,061)
(787)	(850)	(10,391)
897	838	3,987
(3,878)	(1,390)	(9,465)

עלויות נדל"ן להשקעה
מתן הלוואות לזמן קצר לחברות קשורות
משיכת פקדונות מוגבלים, נטו

מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

3,025	-	-
(7,455)	(2,430)	(4,147)
2,334	2,334	25,162
(595)	(215)	(11,392)
(2,691)	(311)	9,623

השקעה בהון משותפים
משיכות שותפים
קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון

עלייה (ירידה) במזומנים

(2,065)	(1,144)	1,588
3,408	3,408	1,343
1,343	2,264	2,931

יתרת מזומנים לתחילת התקופה

יתרת מזומנים לסוף התקופה

(א) פעילות מהותית שלא במזומן

1,294	-	390
1,294	-	390

עלויות נדל"ן להשקעה שטרם שולמו

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

באור 1: - כללי

א. דוחות כספיים אלה נערכו במתכונת מתומצתת ליום 31 במרס, 2015 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך (להלן - דוחות כספיים ביניים מאוחדים). יש לעיין בדוחות אלה בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2014 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולבאורים אשר נלוו אליהם (להלן - הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים).

ב. החברה, באמצעות חברות מאוחדות, עוסקת ברכישה, פיתוח וניהול של נדל"ן מניב בארה"ב.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. מתכונת העריכה של הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים

הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים ערוכים בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי 34 - "דיווח כספי לתקופות ביניים".

ב. תקנים חדשים, פרשנויות ותיקונים שיושמו לראשונה על ידי החברה

המדיניות החשבונאית אשר יושמה בעריכת הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים עקבית לזו שיושמה בעריכת הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים.

באור 3: - ארועים מהותיים בתקופת הדיווח

ביום 20 בפברואר 2015, השלימה חברת בת המוחזקת בשיעור של 100% על ידי החברה ("Century") שהינה הבעלים של מרכז מסחרי הידוע בשם "Century Shopping Center", המצוי בשיקגו אילינוי, ארה"ב ("המרכז המסחרי"), בהסכם הלוואה עם מוסד בנקאי בארה"ב ("הבנק"). על פי הסכם הלוואה העמיד הבנק ל-Century הלוואה בסך של כ-25.5 מיליון דולר ארה"ב וכן אושר סכום הלוואה נוסף בסך של 1.46 מיליון דולר שניתן למשיכה על פי שיקול דעת Century לטובת השקעות במרכז המסחרי בגין הכנסת שוברים חדשים ("סכום ההלוואה"). סך של כ-21.4 מיליון דולר מתוך סכום ההלוואה שימש לפירעון קו אשראי שהועמד על ידי מוסד בנקאי אחר בשנת 2011 ל-Century בסך של כ-11 מיליון דולר, ולחברה אמריקאית קשורה בגין המרכז המסחרי ומרכז מסחרי נוסף הידוע בשם "Center of Bonita Springs" שבפלורידה והיתרה תשמש לצרכים שוטפים וכן לחלוקה לבעלי מניותיה. ההלוואה ניתנה לתקופה של שנתיים עם אפשרות הארכה בשנה נוספת בהתאם לעמידה בתנאים שנקבעו בהסכם הלוואה. בתקופה זו החברה מתכוונת להמשיך בפיתוח הנכס ובהשבחתו. ההלוואה הינה בריבית שנתית בשיעור של ליבור בתוספת 2.25%. החזר קרן ההלוואה יתבצע לפי לוח סילוקין לתקופה של 25 שנה, כאשר קרן ההלוואה תחל להיות משולמת החל משנת ההלוואה השנייה. ההלוואות ניתנו כנגד שיעבוד ראשון על המרכז המסחרי. הקובננטים הפיננסיים העיקריים שנקבעו להלוואה הינם יחס כיסוי החוב לא יפחת מ-1.25, וכן כי התשואה לחוב (NOI) חלקי יתרת ההלוואה) לא תפחת מ-10%.

ההלוואה הינה הלוואת recourse חלקי, כאשר החברה ערבה ל-50% מסכום ההלוואה. במסגרת הסכם ההלוואה התחייבה Century כלפי הבנק בהתחייבויות שמקובלות בהסכמי מימון מסוג זה. אגב הסכם ההלוואה האמור לעיל, הוארכו הסכמי הלוואות מבעלי השליטה בסך של 4.6 מיליון דולר, אשר מועד פרעונם בשנת 2015, בשלוש שנים נוספות, ויועמדו לפירעון בשנת 2018.

באור 4: - מרכז מסחרי בעיר הגרסטאון, ארה"ב

בתחילת שנת 2014 החלה החברה בהליכים למכירת מרכז מסחרי הממוקם בעיר הגרסטאון בארה"ב ובהמשך נחתם הסכם מותנה למכירת המרכז המסחרי בתמורה לכ-11.8 מיליון דולר. בהתאם לכך סווג הנכס כמוחזק למכירה. ביום 21 באוגוסט 2014 ההסכם בוטל בשל קשיי מימון של הרוכש. לאחר ביטול ההסכם, חדלה החברה בהליכים למכירת הנכס ולכן הנכס סווג מחדש כנדל"ן להשקעה. לשינוי הסיווג האמור לא הייתה השפעה על תוצאות פעילות החברה.

להלן השפעת הסיווג על סעיפי הדוחות הכספיים:

31 במרס 2014	
כפי שהוצג	בדוחות
בעבר	כספיים אלה
אלפי דולר	
(4,161)	(3,863)
145,504	157,224
12,151	-
(8,196)	-
(77,616)	(85,634)
(10,649)	(10,694)
57,033	57,033

הון חוזר
נדל"ן להשקעה
נכסים המוחזקים למכירה
התחייבויות המתייחסות לנכסים המוחזקים למכירה
הלוואות מתאגידים בנקאיים
אחרים

אביב ארלון גלובל אל.טי.די

דוחות כספיים ביניים מאוחדים

ליום 31 במרס, 2015

בלתי מבוקרים

תוכן העניינים

עמוד

2	סקירת דוחות כספיים ביניים מאוחדים
3-4	דוחות מאוחדים על המצב הכספי
5	דוחות מאוחדים על הרווח או הפסד והרווח הכולל
6	דוחות מאוחדים על השינויים בהון
7-8	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
9-10	באורים לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים

דוח סקירה של רואה החשבון המבקר

לבעלי המניות של

אביב ארלון גלובל אל.טי.די

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של אביב ארלון גלובל אל.טי.די וחברות בנות (להלן הקבוצה), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 31 במרס 2015 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח או הפסד והרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 - "דיווח כספי לתקופות ביניים". אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי 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 לתקופות ביניים מורכבת מבירורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נוהלי 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, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנ"ל אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34.

קוסט פורר גבאי את קסירר
רואי חשבון

תל-אביב,
31 במאי, 2015

ליום 31 בדצמבר 2014	ליום 31 במרס	
מבוקר	2014	2015
	בלתי מבוקר	
	אלפי אירו	

נכסים שוטפים

478	131	540
259	276	194
188	54	309
925	461	1,043

מזומנים
לקוחות
חייבים ויתרות חובה

נכסים לא שוטפים

895	889	895
8,570	6,116	9,109
42,980	34,619	44,027
34	40	36
52,479	41,664	54,067
53,404	42,125	55,110

פקדונות מוגבלים
מקרקעין לבנייה
נדל"ן להשקעה
רכוש קבוע

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

ליום 31 בדצמבר 2014	ליום 31 במרס 2014	2015
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי אירו	

התחייבויות שוטפות

1,649	879	1,680
1,058	1,224	1,337
2,707	2,103	3,017

אשראי מתאגיד בנקאי
זכאים ויתרות זכות

התחייבויות לא שוטפות

17,356	11,752	16,981
171	187	179
69	51	73
1,035	370	1,046
18,631	12,360	18,279

הלוואות מתאגידים בנקאיים
פקדונות שהתקבלו משוכרים
התחייבויות בשל הטבות לעובדים
מסים נדחים

הון

21	21	21
1,979	1,979	1,979
447	447	447
21,681	21,281	23,131
7,938	3,934	8,236
32,066	27,662	33,814
53,404	42,125	55,110

הון מניות
פרמיה על מניות
קרן בגין עסקה עם בעל שליטה
שטרי הון
יתרת רווח

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

31 במאי, 2015

תאריך אישור הדוחות הכספיים

נטשה איקונוב, חברת
דירקטוריון

אייל ברטוב, סמנכ"ל כספים
אביב ארלון

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2014	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס		
מבוקר	2014	2015	
אלפי אירו	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
3,068	711	760	הכנסות מדמי שכירות וניהול
434	117	120	עלות אחזקת נכסים מושכרים
2,634	594	640	רווח גולמי
3,775	-	-	עלייה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
481	125	78	הוצאות שיווק, הנהלה וכלליות
5,928	469	562	רווח תפעולי
1,000	210	254	הוצאות מימון
4,928	259	308	רווח לפני מסים על ההכנסה
683	18	10	מסים על ההכנסה
4,245	241	298	רווח נקי
4,245	241	298	סה"כ רווח כולל

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

הון מניות	פרמיה על מניות	קרן בגין עסקה עם בעל שליטה	שטרי הון	יתרת רווח	סה"כ הון
בלתי מבוקר					
אלפי אירו					
21	1,979	447	21,681	7,938	32,066
יתרה ליום 1 בינואר, 2015 (מבוקר)					
-	-	-	-	298	298
-	-	-	1,450	-	1,450
סה"כ רווח כולל הנפקת שטרי הון					
21	1,979	447	23,131	8,236	33,814
יתרה ליום 31 במרס, 2015					
הון מניות	פרמיה על מניות	קרן בגין עסקה עם בעל שליטה	שטרי הון	יתרת רווח	סה"כ הון
בלתי מבוקר					
אלפי אירו					
21	1,979	447	18,721	3,693	24,861
יתרה ליום 1 בינואר, 2014 (מבוקר)					
-	-	-	-	241	241
-	-	-	2,560	-	2,560
סה"כ רווח כולל הנפקת שטרי הון					
21	1,979	447	21,281	3,934	27,662
יתרה ליום 31 במרס, 2014					
הון מניות	פרמיה על מניות	קרן בגין עסקה עם בעל שליטה	שטרי הון	יתרת רווח	סה"כ הון
מבוקר					
אלפי אירו					
21	1,979	447	18,721	3,693	24,861
יתרה ליום 1 בינואר, 2014					
-	-	-	-	4,245	4,245
-	-	-	2,960	-	2,960
סה"כ רווח כולל הנפקת שטרי הון					
21	1,979	447	21,681	7,938	32,066
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2014					

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2014	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס 2014	2015
מבוקר	בלתי מבוקר	
אלפי אירו		

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

4,245	241	298	רווח נקי
-------	-----	-----	----------

התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:

התאמות לסעיפי רווח והפסד:

(3,775)	-	-	עליה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
683	18	10	מסים על ההכנסה
15	1	2	פחת רכוש קבוע
18	-	4	שינוי בהתחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו
112	-	2	שערוך התחייבויות לא שוטפות
839	192	254	הוצאות ריבית, נטו
(2,108)	211	272	

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:

(35)	(52)	65	ירידה (עלייה) בלקוחות
35	115	(121)	ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה
(107)	74	12	עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות לרבות פקדונות משוכרים לזמן ארוך
(107)	137	(44)	

מזומנים ששולמו והתקבלו במהלך השנה עבור:

(704)	(192)	(254)	ריבית ששולמה
1,326	397	272	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2014	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס 2014	2015
מבוקר	בלתי מבוקר	אלפי אירו

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

(3,317)	(813)	(797)	עלויות נדל"ן להשקעה
(2,250)	-	-	רכישת נדל"ן להשקעה
(2,522)	(68)	(514)	עלויות מקרקעין לבנייה
(442)	(436)	-	הפקדת פקדונות מוגבלים
(8)	-	(3)	רכישת רכוש קבוע
(8,539)	(1,317)	(1,314)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

6,344	634	-	קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
750	-	469	קבלת הלוואות לזמן קצר מתאגידים בנקאיים
(2,570)	(2,350)	(815)	פרעון הלוואות מתאגידים בנקאיים
2,960	2,560	1,450	הנפקת שטרי הון
7,484	844	1,104	מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון
271	(76)	62	עלייה במזומנים ושווי מזומנים
207	207	478	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
478	131	540	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

פעילות מהותית שלא במזומן

18	154	268	עלויות נדל"ן להשקעה שטרם שולמו
-	-	25	עלויות מקרקעין לבניה שטרם שולמו
29	7	-	עלויות אשראי שהונו לנכסים שטרם שולמו
47	161	293	

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

באור 1: - כללי

א. דוחות כספיים אלה נערכו במתכונת מתומצתת ליום 31 במרס, 2015 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך (להלן - דוחות כספיים ביניים מאוחדים). יש לעיין בדוחות אלה בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2014 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולבאורים אשר נלוו אליהם (להלן - הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים).

לחברה גרעון בהון החוזר בסך של 1,974 אלפי אירו הנובע בעיקרו מחלויות שוטפות על הלוואות למימון בניית נדל"ן מניב בסך של כ-1.1 מיליון אירו, וכן מאשראי לזמן קצר וזכאים בגין הקמת מרכזים מסחריים בסך של כ-840 אלפי אירו, שיפרעו כנגד הלוואות לזמן ארוך שאושרו לפרוייקטים. פרעון החלויות השוטפות בגין הלוואות למימון בניית נדל"ן מניב יעשה בעיקר מתוך התזרים השוטף של הנדל"ן המניב.

ב. החברה הינה חברה פרטית, שהתאגדה על פי חוקי מדינת קפריסין ביום 11 בדצמבר, 2007 ומוחזקת במלואה על ידי חברת אביב ארלון בע"מ. החברה, באמצעות חברות מאוחדות עוסקת בפיתוח וניהול של נדל"ן מניב ונדל"ן למגורים בסרביה.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. מתכונת העריכה של הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים

הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים ערוכים בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי 34 *דיווח כספי לתקופות ביניים*.

ב. תקנים חדשים, פרשנויות ותיקונים שיושמו לראשונה על ידי החברה

המדיניות החשבונאית אשר יושמה בעריכת הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים עקבית לזו שיושמה בעריכת הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים.

באור 3: - ארועים מהותיים בתקופת הדיווח

א. ביום 5 בפברואר 2015, השלימה חברה בת המוחזקת בשיעור של 100% ("חברת הבת"), שהינה הבעלים של מקרקעין המצויים בבלגרד, הסכם הלוואה עם מוסד בנקאי אירופאי ("המוסד פיננסי"). על פי הסכם הלוואה יעמיד המוסד הפיננסי לטובת חברת הבת הלוואה בסך של כ-8.5 מיליון אירו ("ההלוואה"). ההלוואה תשמש להקמת מרכז מסחרי בעיר בלגרד בשטח של כ-10,500 מ"ר נטו להשכרה, כמפורט בבאור 8 (א) לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים. מועד הפירעון הסופי של ההלוואה הינו 31 במרץ 2026. ההלוואה הינה בריבית שנתית בשיעור של יוריבור לשלושה חודשים בתוספת 5.25% (למעט בתקופת ההקמה של הפרוייקט שבה תהיה ריבית היוריבור בתוספת 5.5%). החזר קרן ההלוואה יתבצע ב-40 תשלומים רבעוניים, כאשר התשלום האחרון יהיה בסך של כ-2.83 מיליון אירו. הריבית בגין ההלוואה תחל להיות משולמת החל מיום 30 בספטמבר, 2015 ואילו קרן ההלוואה תחל להיות משולמת החל מיום 31 במרץ, 2016 ("תקופת הגרייס"). במהלך תקופת הגרייס חברת הבת תפקיד סך של כ-300,000 אירו בפיקדונות רזרבה להבטחת שירות החוב. ההלוואה ניתנה כנגד שיעבוד ראשון על המקרקעין, אשר יוחלף בהמשך לשיעבוד ראשון על המרכז המסחרי שיוקם. הקובננטים הפיננסיים העיקריים שנקבעו להלוואה הינם יחס כיסוי החוב לא יפחת מ-1.2, יחס ההלוואה לשווי הנכס (LTV) לא יעלה על 70%. ההלוואה הינה הלוואת *recourse*, כאשר הן החברה והן חברת האם ערבות לסכום ההלוואה. יצוין, כי חברת הבת התחייבה כלפי המוסד הפיננסי בהתחייבויות שמקובלות בהסכמי מימון מסוג זה. בסמוך לחתימת ההלוואה האמורה נפרע קו האשראי האמור בבאור 8 (ג) לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים בסך של 750 אלפי יורו שהועמד כהלוואת גישור לחברה הבת באמצעות השקעת החברה האם בשטרי הון של החברה. למועד הדוח טרם נמשכה ההלוואה.

באור 3: - ארועים מהותיים בתקופת הדיווח (המשך)

ב. במהלך תקופת הדוח השקיעה חברת האם בשטר הון של החברה בסך של 1,450 אלפי אירו. שטרי ההון הונפקו בתנאים זהים לשטרי ההון שהונפקו בשנים 2009-2014 כמפורט בבאור 15' בדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים.

באור 4: - מכשירים פיננסיים

היתרה בדוחות הכספיים של המכשירים הפיננסיים תואמת או קרובה לשווי ההוגן שלהם.

אני, איל לב ארי, מצהיר כי :

- (1) בחנתי את הדוח הרבעוני של אביב ארלון בע"מ בע"מ ("התאגיד") לרבעון הראשון של שנת 2015 ("הדוחות").
- (2) לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות בהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות.
- (3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות.
- (4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של התאגיד, כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנכ"ל או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בדיווח הכספי הגילוי ובבקרה עליהם.

אין באמור כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

31 במאי, 2015

איל לב ארי, מנהל כללי

אני, יפתח אלוני, מצהיר כי:

- (1) בחנתי את הדוח הרבעוני של אביב ארלון בע"מ בע"מ ("התאגיד") לרבעון הראשון של שנת 2015 ("הדוחות").
- (2) לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות בהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות.
- (3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות.
- (4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של התאגיד, כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנכ"ל או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בדיווח הכספי הגילוי ובבקרה עליהם.

אין באמור כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

31 במאי, 2015

יפתח אלוני, מנהל כללי

ב. הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים לפי תקנות 38ג(ד)2 ו-15ד(ב)4):

אני, אייל ברטוב, מצהיר כי :

- (1) בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של אביב ארלון בע"מ ("התאגיד") לרבעון הראשון של שנת 2015 ("הדוחות" או "הדוחות לתקופת הביניים").
 - (2) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות.
 - (3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות.
 - (4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של התאגיד, כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנכ"ל או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בדיווח הכספי הגילוי ובבקרה עליהם.
- אין באמור כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

31 במאי, 2015

אייל ברטוב, סמנכ"ל כספים