



אפריקה ישראל להשקעות בע"מ

מצגת עדכון – 30.8.09



- 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.

□ מבנה הקבוצה

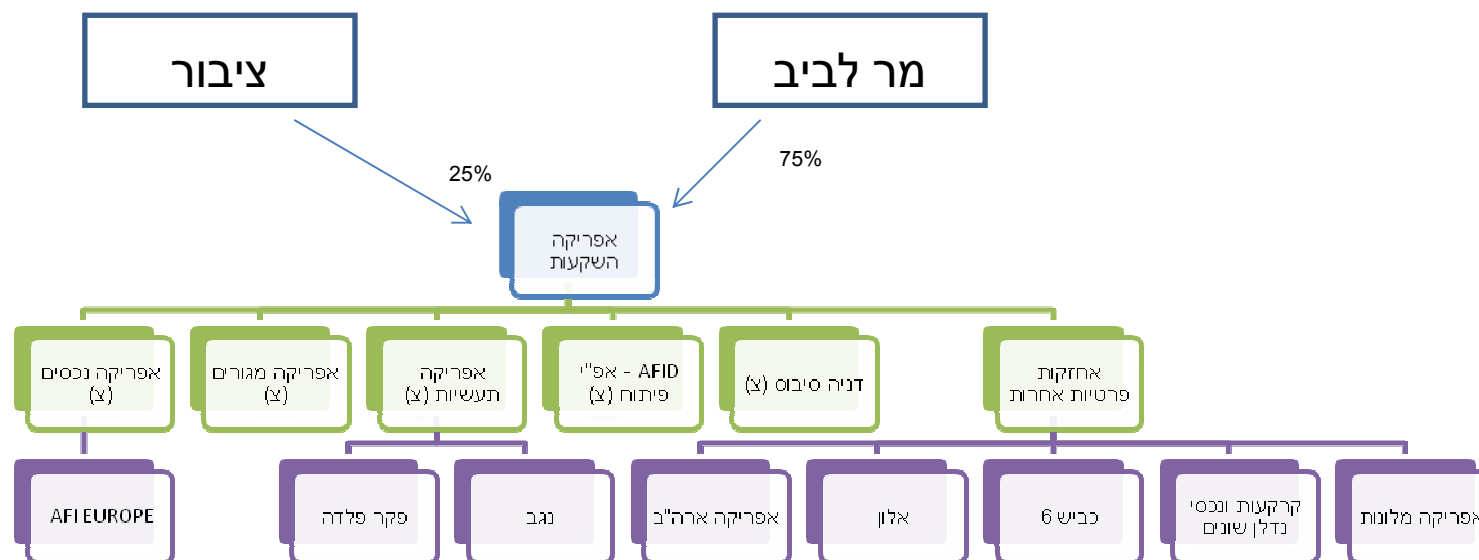
□ מה עשינו? (1/1/08-31/8/09)

□ מבנה החוב – סולו ומאוחד

□ תזרים חזוי

□ למה לצאת למהלך?

מבנה הקבוצה



באלפי ש"ח

שם נ"ע	מחיר מניה 26/8/2009	שווי שוק בא' ש"ח	הון עצמי בא' ש"ח (30/6/09)	אחוז אחזקה	שווי אחזקה סחירה 26/8/2009	שווי אחזקה לפי הון עצמי
אפריקה השקעות	7,045	3,952,190	1,224,000			

אפריקה מגורים	6,426	800,981	551,601	74.95%	600,335	413,425
אפריקה נכסים	7,810	1,205,291	2,483,149	67.88%	818,152	1,685,562
דניה סיבוס	1,657	448,722	285,428	73.00%	327,567	208,362
אפריקה תעשיות	17,180	278,832	432,345	71.00%	197,971	306,965
AFI Development	7.290	3,819,402	7,190,929	71.70%	2,738,511	5,155,896
					4,682,536	7,770,210

מה עשינו עד היום?

□ שילמנו חובות...

מתחילת 2008 ועד היום שילמה החברה
(סולו) כ- 3.3 מיליארד ₪ בעיקר למחזיקי
האג"ח / נעמ"ס.

□ שווי הנכסים הופחתו עקב המשבר העולמי

הפחתות שנעשו באלפי ₪, ברוטו

סה"כ בתקופה 1.1.08-30.6.09	בתקופה 1-6.09	מהלך 2008
₪ 4,057,277	₪ 768,404	₪ 3,288,873
₪ 500,089	₪ 49,851	₪ 450,238
₪ 1,923,865	₪ 1,252,396	₪ 671,469
₪ 6,481,231	₪ 2,070,651	₪ 4,410,580

אפי ארה"ב

אפי אירופה

אפי פיתוח

סה"כ

□ ביצענו הנפקת הון שהכניסה לקופת החברה כ- 1.1 מיליארד ₪ (כ- 0.8 מזה הוזרם על ידי בעל השליטה)

□ ההון העצמי של הקבוצה (וחלק מחברות הקבוצה) קטן במהלך התקופה.

מצ"ב נתוני סה"כ ההון העצמי של החברות הבנות הציבוריות, לרבות החברה (כולל זכויות מיעוט). כל הסכומים באלפי ש"ח:

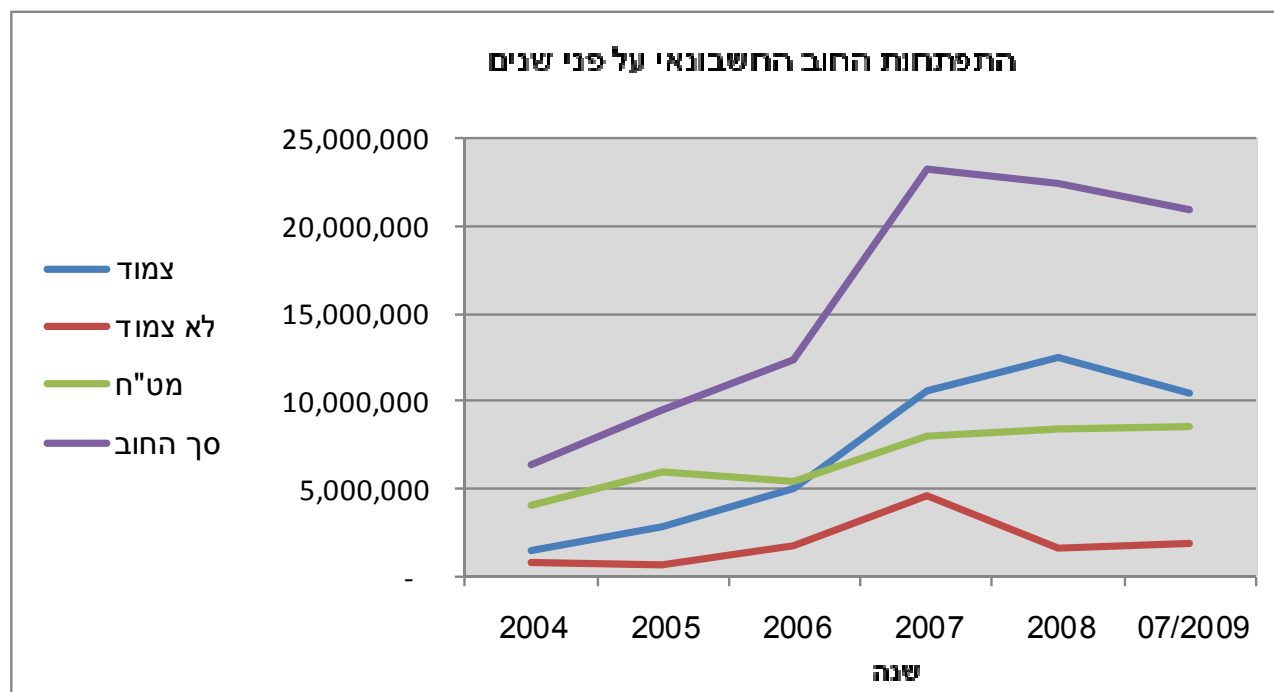
30.6.09	31.12.08	31.12.07	
14,688,211	15,333,251	24,408,729	סה"כ

- לשירות התזרים מכרנו נכסים בעסקאות בשווי של מעל 4.1 מיליארד ש"ח אשר יניבו תזרים נקי של כ- 2.9 מיליארד ₪ לקבוצה. המכירות הללו שימשו בעיקרם לשירות החוב (כדיבידנד לחברת האם, כהחזר הלוואה או כתזרים ישיר לחברה)
- לאור המשבר, השיקה אפריקה השקעות תוכנית לחיסכון בהוצאות הנהלה וכלליות בקבוצה. הודות לתכנית חסכה אפ"י השקעות סך של כ- 31 מ' ₪ בהוצאות המטה במחצית הראשונה של שנת 2009 לעומת 2008. המשך יישום התכנית צפוי להניב לאפ"י השקעות חיסכון של כ- 80 מ' ₪ בכל שנת 2009 (ירידה של כ- 20%) וכ- 100 מ' ₪ בשנת 2010 (ירידה של כ- 26%) לעומת סך ההוצאות הנהלה וכלליות ב- 2008.

מה עשינו עד היום?

- עצרנו פרויקטים שונים (צמצום בעלויות פיתוח) והתרכזנו בפרויקטים שאמורים להניב בטווח הקרוב והבינוני תזרים משמעותי
- רכשנו חובות (בעיקר בארה"ב) ונמצאים בעיצומו של מו"מ על מנת לבנות מחדש את המימון של פרויקט הטיימס
- צמצמנו את חשיפת חברת האם לחובות בארה"ב
- העלנו דיבידנדים מחברות הבת בסך של כ-650 מיליוני ₪ לשירות התזרים

מבנה החוב



באלפי ש"ח

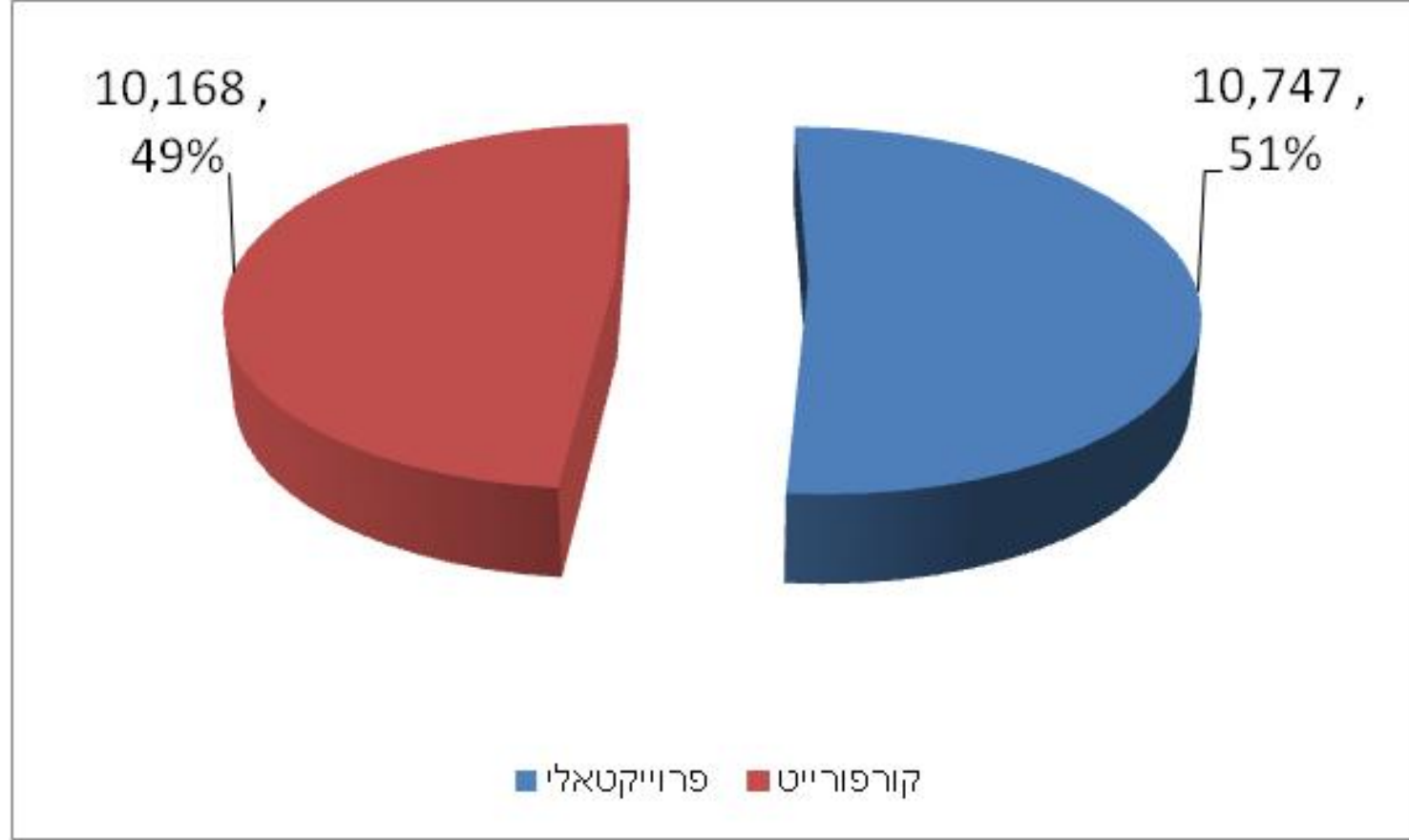
הרכב החוב החשבונאי על פני שנים

שנה	צמוד	לא צמוד	מט"ח	סך החוב
2004	1,464,559	811,248	4,074,626	6,350,433
2005	2,848,907	656,637	6,013,197	9,518,741
2006	5,042,160	1,812,431	5,454,536	12,309,127
2007	10,616,775	4,569,210	7,992,349	23,178,334
2008	12,501,677	1,579,304	8,364,102	22,445,083
07/2009	10,481,121	1,900,375	8,481,224	20,862,719

(*) נתונים לא סקורים ולא מבוקרים

מבנה החוב – 30.6.09

באלפי ש"ח

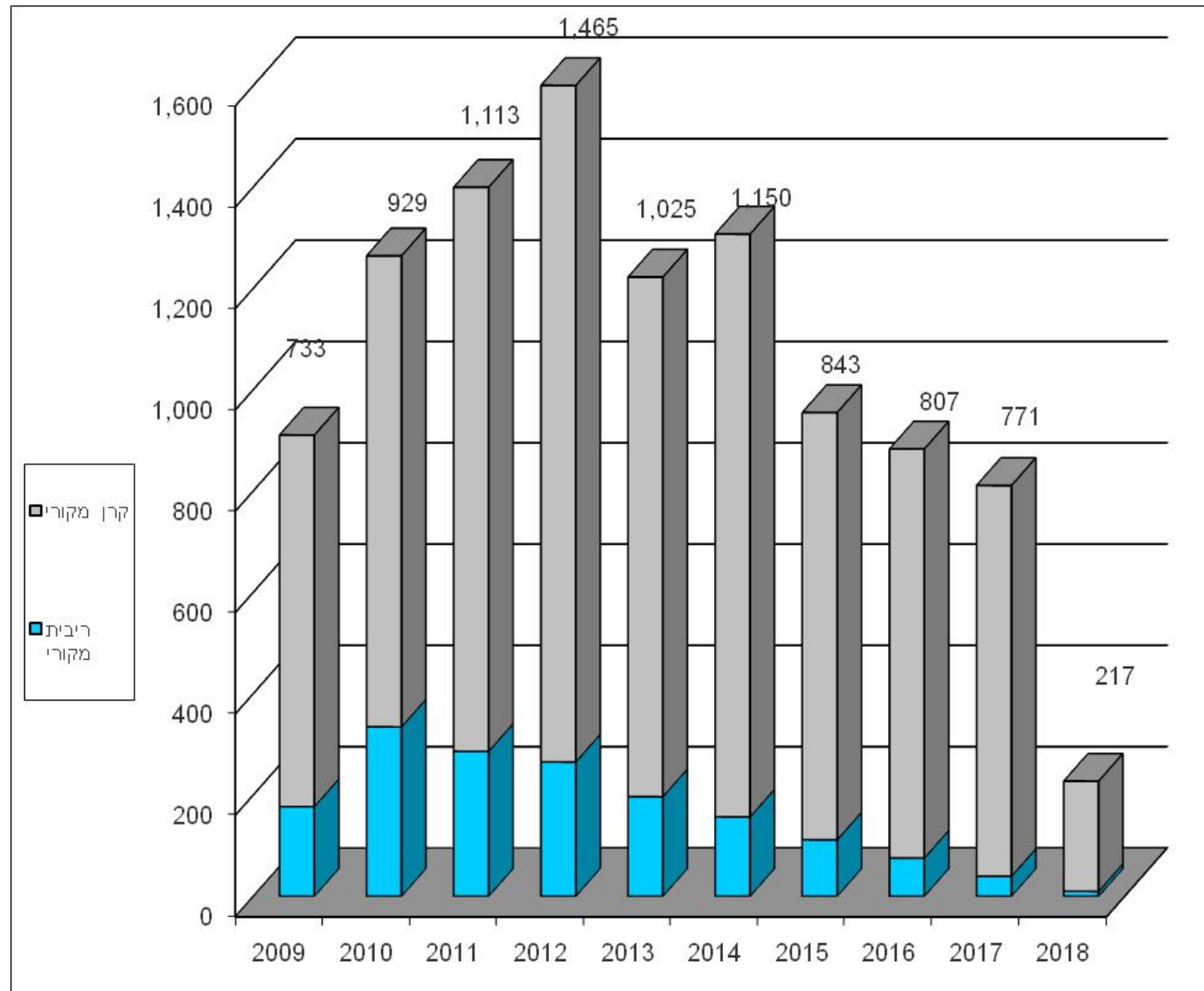


החוב סולו של החברה

באלפי ש"ח

<u>31.12.07</u>	<u>31.3.08</u>	<u>30.6.08</u>	<u>30.9.08</u>	<u>31.12.08</u>	<u>31.3.09</u>	<u>30.6.09</u>	
8,889,746	9,257,528	10,232,031	9,368,672	8,473,738	7,842,438	7,682,442	חוב ברוטו
398,401	390,619	1,665,907	793,370	605,234	194,157	198,877	מזומן
8,491,345	8,866,909	8,566,124	8,575,302	7,868,504	7,648,281	7,483,565	חוב נטו

מבנה החוב - אג"ח



נכון ליום 27/8/2009 הפארי של אגרות החוב של החברה הינו כ- 7.4 מיליארד
ושווי השוק של אגרות החוב להיום הינו כ- 4.4 מיליארד ש"ח!

למה לצאת למהלך? אזיטטט

להערכת הנהלת החברה, יהיה ביכולה של החברה להמשיך ולעמוד בהתחייבויותיה בטווח הנראה לעין, בהתאם לתחזיותיה בדבר מקורות ושימושים, כפי שנכללו עד כה בדיווחיה הפומביים.

עם זאת, התמשכותו של המשבר בשווקים העיקריים בהם פועלת החברה, מחד גיסא, ותלותה המובהקת של יכולת הפירעון של התחייבויותיה בהצלחתה לממש נכסים לאורך תקופה ממושכת של שנים לבוא, מאידך גיסא, מעצימים את תנאי אי הוודאות בפניהם ניצבת כיום הנהלת החברה, וזאת, בין היתר, מהנימוקים הבאים:

1. החברה כבר **מימשה חלק מנכסיה המניבים**, מהלך שגרר, מטבע הדברים, הפחתה של תזרימי המזומנים השוטפים, הקטנה של מצבת נכסיה והרעה במבנה ההון שלה.

2. בתנאי השוק הנוכחיים קיים קושי בקבלת מימון לפיתוח נכסיה של החברה והשבחתם כמו גם למחזור התחייבויותיה הפיננסיות לשם מימון פעילותה השוטפת של החברה. מחנק אשראי זה, אף משליך על האפשרות להשגת מימון על ידי רוכשים פוטנציאליים של נכסי החברה ולפיכך מקשה גם על סגירת עסקאות למימוש נכסים, קל וחומר, מימושם במחירים ראויים.

3. בשלב זה לא ניתן לעמוד על שיפור בתנאי השוק בשווקים העיקריים בהם פועלת החברה, כגון ארה"ב, מזרח אירופה ורוסיה.

4. הגברת אי הוודאות, אשר גררה גם את **הפניית תשומת הלב של רואי החשבון** המבקרים של החברה בדוחותיה הכספיים ליום 30.6.09, צפויה להחליש את עמדת המיקוח של החברה בעיני רוכשים פוטנציאליים של נכסיה. תוצאה זאת, בשילוב עם המועדים הקשיחים לפירעון התחייבויותיה, עלולה להקשות על מיצוי המשא ומתן ביחס למימוש נכסיה ולפגוע בסיכויי מימושם במחירים ראויים.

למה לצאת למהלך?

5. בתנאים המתוארים לעיל, צפויים ההליכים המתמשכים למימוש נכסים לרתק משאבי ניהול ניכרים ולמנוע מהנהלת החברה מלהקדיש את התשומות הניהוליות הדרושות ליזמות ולפיתוח והשבחת עסקי החברה, להוצאה לפועל של האסטרטגיה ארוכת הטווח של החברה, לשיפור תזרים המזומנים השוטף של החברה והתזרים העתידי שינבע מהפרויקטים, להשאת רווחים וליצירת שווי לנכסי החברה וערך לבעלי האינטרסים שלה (בעלי מניות ובעלי חוב).

בראייה ארוכת טווח, מכלול שיקולים אלו, מעורר אי ודאות בקשר עם יכולתה של החברה להמשיך וליישם בהצלחה מלאה את מהלכיה למימוש נכסים לאורך כל תקופת התחייביותיה, בהיקף הנדרש לשם פירעון מלוא התחייביותיה העתידיות.

למה לצאת למהלך?

לאור כל האמור לעיל, דירקטוריון החברה אישר את המלצת הנהלת החברה אשר הובאה בפניו, לפיה בראייה שקולה וארוכת טווח, לשם מתן מענה הולם לסיכונים המתוארים לעיל כמו גם לשינויים נוספים לרעה שעוד עלולים לחול בהמשך, וכפועל יוצא מכך, שיפור סיכוייה של החברה בהתמודדותה עם פירעון התחייבויותיה בתקופה יוצאת דופן זו, חובת הזהירות ומידת האחריות מחייבות את החברה להתחיל בהליך של בחינה וארגון מחדש של מצבת התחייבויותיה כלפי כלל מחזיקי אגרות החוב תוך הידברות עם מחזיקי אגרות החוב של החברה.



תודה רבה!