



אפריקה ישראל נכסים בע"מ

חלק ב'

דוח הדירקטוריון לשנת 2018

17 במרץ 2019

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה

פרק א' - הסברי הדירקטוריון למצב עסקי החברה

1. כללי

החברה פעילה בתחום הנדל"ן המניב מאז היווסדה בשנת 1971. החברה פועלת, בעצמה ובאמצעות חברות הקבוצה, בייזום, הקמה, השכרה ותפעול של מבנים לתעשייה, משרדים, מסחר בישראל ובאירופה ודיור להשכרה בישראל, וכן בפיתוח מקרקעין למגורים באירופה. החברה מקיימת את פעילותה בישראל, צ'כיה, רומניה, סרביה, בולגריה, לטביה ופולין.

תחומי הפעילות של החברה

לחברה שני תחומי פעילות כמפורט להלן:

תחום הנכסים המניבים בישראל ותחום פיתוח המקרקעין למגורים והנכסים המניבים באירופה.

לפרטים אודות תחומי הפעילות ראו סעיפים 1.8 ו- 1.9 לפרק תיאור עסקי החברה הנכלל במסגרת הדוח התקופתי של החברה לשנת 2018 (להלן: "הדוח התקופתי").

לחלו נתונים עיקריים מתוך הדוחות הכספיים של החברה

הרווח הנקי של החברה (מאוחד) בשנת 2018 הינו בסך של כ-354.3 מיליון ש"ח, לעומת רווח נקי של כ-255.2 מיליון ש"ח בשנת 2017 ורווח נקי של כ-377.1 מיליון ש"ח בשנת 2016.

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			(במיליוני ש"ח):
2016	2017	2018	
332.9	349.5	405.8	הכנסות מהשכרת והפעלת נכסים
332	348.4	405	NOI מהשכרת והפעלת נכסים
10.9	56.6	114.3	רווחים מעסקאות בנייה ומקרקעין, נטו
298.2	291.2	327.4	שערוך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה, נטו
-	-	3	הפחתת מלאי למחיר מימוש נטו
573.7	630.9	770.9	רווח תפעולי
377.1	255.2	354.3	רווח נקי
			נתונים לסוף תקופה:
2,808	3,168	3,652	סה"כ הון
8,313	8,863	10,153	סה"כ מאזן

נתונים עיקרים מתוך פרק תיאור עסקי התאגיד

משרדים, פארק מדע, חניון ודיור להשכרה בישראל

לתאריך הדוח, בנייני המשרדים העיקריים של קבוצת החברה בישראל הינם: מגדל היובל בתל אביב (49%) ומגדלי קונקורד בבני ברק. כמו כן החברה מחזיקה ב- 60% מהזכויות בפרויקט קריית ויצמן - פארק המדע בנס ציונה, ו- 50% מפרויקט דיור להשכרה בגליל ים הרצליה.

בנוסף, מצויה החברה בשלבים שונים של פיתוח והרחבה של פארק המדע בנס ציונה, הקמת פרויקט משרדים ומסחר בקרקע בדרום הקריה תל אביב צמוד למתחם "שרונה" (חלקה של החברה - 50%), הקמת משרד המשפטים בירושלים והקריה המחוזית בירושלים ותפעולם במסגרת מכרזי BOT בהם זכתה החברה בשנת 2016, הקמה ותפעול של פרויקט קרית התקשוב במסגרת מכרז BOT בו זכתה החברה בשנת 2018 (חלקה של החברה - 50%), הקמה של פרויקט דיור להשכרה בשוהם (חלקה של החברה - 50%), וכן הקמה מחדש של פרויקט חניון הברזל בתל אביב.

משרדים, מסחר ודיור להשכרה באירופה

לתאריך הדוח, מחזיקה החברה בפרויקטי משרדים ומסחר באירופה שהעיקריים שבהם הינם: קניון אפי קוטרוצ'ין ופרויקט המשרדים הצמוד אליו בבוקרשט שברומניה (בנייני משרדים אפי פארק 1-5 בבוקרשט רומניה), קניון אפי פלוישט ברומניה, אפי טק פארק שלב א' ברומניה (שהושלם ברבעון השני של שנת 2018), פרויקט קלאסיק 7 בפראג שבצ'כיה, פרויקט אפי קרלין בפראג שבצ'כיה, פרויקט אפי ווקוביצה בפראג שבצ'כיה (שהושלם ברבעון שלישי של שנת 2018) ופרויקט איירפורט סיטי בבלגרד שבסרביה. בנוסף, מצויה החברה בשלבים שונים של הקמת פרויקטים למשרדים ומסחר ברומניה, צ'כיה, סרביה ופולין.

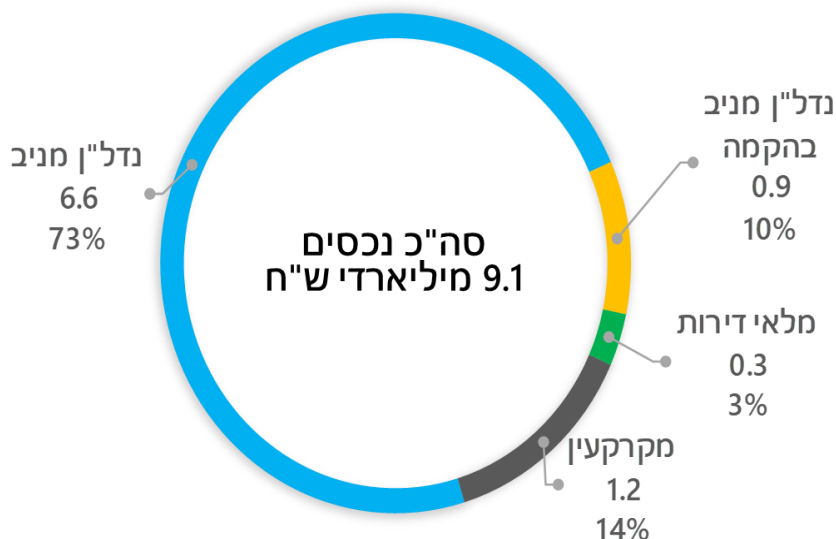
מגורים באירופה

לתאריך הדוח, החברה מצויה בשלבים שונים של הקמת פרויקטים למגורים בצ'כיה, רומניה, בולגריה, לטביה, סרביה ופולין.

להלן נתונים עיקריים בדבר נכסי החברה שויים וההלוואות המיוחסות להם:

ינוגש כי הטבלאות כוללות נתונים על בסיס חלקה היחסי של החברה בחברות אקוויטי ומשך הנתונים המוצגים אינם זתים לדוחות הכספיים)

להלן פילוח נכסי החברה ליום 31.12.2018



ניתוח שווי נכסי החברה ליום 31.12.2018 (במיליוני ש"ח):

סה"כ	עתודות קרקע	מלאי דירות (כולל מגורים בהקמה)	נדלן מניב (בהקמה (1))	נדל"ן מניב	
ישראל					
2,268.7	164.1	-	416.8	1,687.9	שווי נכסים
1,023.9	47.2	-	161	815.8	הלוואות מיוחסות (2)
45%	29%	-	39%	48%	שיעור מינוף
1,244.8	116.9	-	255.8	872.1	שווי נכסי נטו
אירופה					
6,821.4	1,072.6	308	485.3	4,955.5	שווי נכסים
2,068	-	63.2	-	2,004.8	הלוואות מיוחסות
30%	-	21%	-	40%	שיעור מינוף
4,753.4	1,072.6	244.8	485.3	2,950.7	שווי נכסי נטו
5,998.2	1,189.5	244.8	741.1	3,822.8	סה"כ שווי נכסי נטו

- (1) שווי הנדל"ן המניב בהקמה באירופה מייצג את קניון אפי ברשוב ברומניה, פרויקט אפי פארק קרקוב בפולין, בניין משרדים אפי סיטי בצ'כיה, בניין משרדים 2300 בפרויקט אירפורט סיטי בסרביה ובניין משרדים בפרויקט סנטרל גרדן שבסרביה. שווי הנדל"ן בהקמה בישראל מייצג את פרויקט שרונה ובניינים 2.2 ו-2.3 בפרויקט ויצמן.
- (2) סכום ההלוואות המיוחסות בנדל"ן המניב בישראל כולל את מסגרת האשראי בסך של כ- 267 מיליון ש"ח.
- (3) הנתונים מוצגים על בסיס חלק החברה בנכסים.

לחלן סך הנכסים המניבים של החברה בחלוקה גאוגרפית ליום 31.12.2018 :

מדינה	מספר נכסים	שטחי השכרה (אלפי מ"ר) ⁽¹⁾	הכנסות בפועל לשנת 2018 (במיליוני ש"ח) ⁽²⁾	הכנסות שנתיות מתואמות ⁽²⁾ (במיליוני ש"ח)	שווי בספרים ⁽¹⁾ 31.12.2018 (במיליוני ש"ח)	שיעור תפוסה ממוצע ליום 31.12.2018
ישראל	6	146	114	120	1,688	97%
ציכיה ⁽³⁾	4	82	38	57	919	89%
רומניה ⁽⁴⁾	4	214	225	237	3,497	95%
סרביה	1	52	32	38	435	93%
בולגריה	1	44	4	5	104	39%
סה"כ	16	539	414	456	6,643	90%

- (1) נתונים מוצגים על בסיס חלק החברה וכוללים חברות המוצגות על בסיס אקוויטי.
- (2) ההכנסות השנתיות המתואמות מבוססות על שקלול שנתי של מצבת השוכרים ליום 31.12.2018 בהתבסס על חוזי שכירות חתומים ליום זה.
- (3) שלושת בנייני פרויקט Classic 7 מוצגים כנכס אחד.
- (4) בנייני המשרדים AFI Park 1-5 מוצגים כנכס אחד.
- (5) כולל בניין אפי טק אשר הקמתו הסתיימה וסווג לנדל"ן להשקעה ביום 30.06.2018 ומשכך לא הניב הכנסות בפועל במהלך תשעת החודשים של שנת 2018. ליום 31.12.2018, ישנם חוזים חתומים בגין כ-62% משטח הנכס המשקפים הכנסות שכירות שנתיות של כ-7,764 אלפי ש"ח.
- (6) כולל בניין AFI Vokovice אשר הקמתו הסתיימה וסווג לנדל"ן להשקעה ברבעון השלישי לשנת 2018, ומשכך לא הניב הכנסות בפועל במהלך תשעת החודשים הראשונים של שנת 2018. ליום 31.12.2018, ישנם חוזים חתומים בגין כ-75% משטח הנכס המשקפים הכנסות שכירות שנתיות של כ-10,025 אלפי ש"ח.

2. ניתוח המצב הכספי

2.1. להלן נתונים עיקריים מתוך סעיפי הדוח על המצב הכספי (במיליוני ש"ח):

הערות	31.12.2017	31.12.2018	הסעיף
הגידול ליום 31.12.2018 לעומת יום 31.12.2017 נובע בעיקר מהסיבות שלהלן: (1) מרווחי שערך שנרשמו במסגרת הערכות שווי אשר ביצעה החברה בארץ ובאירופה בסך כולל של כ- 251 מיליון ש"ח; (2) מסיווג פרויקטים אפי טק פארק ברומניה, אפי ווקוביצה בצ'כיה ובניין נוסף בפארק וייצמן בנס ציונה בעקבות השלמת הקמתם בתקופת הדוח בסך של כ- 124 מיליון ש"ח, כ- 196 מיליון ש"ח וכ- 52 מיליון ש"ח בהתאמה; (3) מהשפעת התחזקות של מטבע האירו לעומת השקל בשיעור של כ- 3.3% בתקופת הדוח, אשר משפיע על מדידת נדלין להשקעה באירופה בסך של כ- 158 מיליון ש"ח; וכן (4) מהשקעות בנכסים הקיימים בסך של כ- 101 מיליון ש"ח.	5,614.9	6,494	נדלין להשקעה
הגידול ליום 31.12.2018 לעומת יום 31.12.2017 נובע בעיקר מהשקעות נוספות בפרויקטים בבנייה בסך של כ- 381 מיליון ש"ח, מרכישת קרקע ברומניה בסך של כ- 105 מיליון ש"ח, מרווחי שערך בסך של כ- 76 מיליון ש"ח, בעיקר אפי ווקוביצה בצ'כיה בסך של כ- 44 מיליון ש"ח, וכן מהשפעת התחזקות של מטבע האירו לעומת השקל בשיעור של כ- 3.3% אשר משפיע על מדידת נדלין להשקעה באירופה בסך של כ- 23 מיליון ש"ח. הגידול קוּזו בחלקו ממיון שביצעה החברה לסעיף נדלין להשקעה של פרויקטים אפי טק פארק ברומניה, אפי ווקוביצה בצ'כיה וכן בניין נוסף בפארק וייצמן בנס ציונה בעקבות השלמת הקמתם במהלך התקופה בסך של כ- 372 מיליון ש"ח וכן מגרעה של קרקע במתחם רג"מ בישראל ורישום נכס לקבל בסעיף חייבים לזמן ארוך בסך של כ- 61.4 מיליון ש"ח.	1,120.8	1,275.6	נדלין להשקעה בחקמה
הגידול ליום 31.12.2018 לעומת יום 31.12.2017 נובע בעיקרו, מהשקעות בשותפות בפרויקט דיור להשכרה בשוהם בסך של כ- 15 מיליון ש"ח, השקעות בפרויקט קרית התקשוב בסך של כ- 16 מיליון ש"ח וכן מהשפעת התחזקות מטבע האירו לעומת השקל בתקופה אשר משפיעה על מדידת השקעות והלוואות בחברות מוחזקות באירופה. מנגד הגידול קוּזו בחלקו מסיווג השקעות והלוואות לחברה מוחזקות בהונגריה לנכסים המוחזקים למכירה בסך של כ- 40 מיליון ש"ח (מתוכו הלוואות שניתנו במהלך התקופה לחברה המוחזקות בכ- 19 מיליון ש"ח), אשר מכירתה הושלמה לאחר תאריך הדוח וכן מהפסדי אקוויטי בסך של כ- 1 מיליון ש"ח.	235.9	252.8	השקעות וחלוואות בחברות מוחזקות
הגידול ליום 31.12.2018 לעומת יום 31.12.2017 נובע בעיקר מגידול בהשקעות בהקמת פרויקטים בהסכמי זיכיון ביכוי מענקים שהתקבלו בסך של כ- 67 מיליון ש"ח, גידול בפקדונות משועבדים בסך של כ- 20 מיליון ש"ח וכן רישום נכס לקבל בגין קרקע במתחם רג"מ בסך של כ- 61.4 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראה ביאור 8 בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31.12.2018, הנכללים בדוח תקופתי זה.	50.7	200.4	הלוואות, נכס חוזה וחייבים לזמן ארוך
היתרה כוללת יתרות מזומנים ופקדונות לזמן קצר בנכסים. הקיטון ביתרות הנוזלות של הקבוצה ליום 31.12.2018 לעומת יום 31.12.2017 נובע בעיקר מתשלום קרן וריבית בגין אגרות חוב של החברה בתקופה בסך כולל של כ- 288 מיליון ש"ח, מתשלומי קרן שוטפים להלוואות נכסים מניבים בסך של כ- 134 מיליון ש"ח, מרכישת קרקע ברומניה בסך של כ- 105 מיליון ש"ח וכן מהמשך השקעה בנדלין להשקעה בהקמה ובמלאי מגורים בישראל ובאירופה במהלך תקופת הדוח בסך כולל של כ- 705 מיליון ש"ח.	650	627	מזומנים והשקעות לזמן קצר
הקטון קוּזו בחלקו בגין הרחבה של סדרת אגרת חוב (סדרה ח') בסך של כ- 321 מיליון ש"ח, מקבלת הלוואות בנייה לנדלין להשקעה ולמגורים בסך של כ- 252 מיליון ש"ח, מקבלת הלוואה לנכס מניב בצ'כיה בסך של כ- 133 מיליון ש"ח, מניצול מסגרת אשראי של החברה בסך של כ- 266 מיליון ש"ח, מתזרים מפעילות שוטפת וכן מהשפעת התחזקות של מטבע האירו לעומת השקל בתקופת הדוח, אשר משפיעה על מדידת מזומנים והשקעות לזמן קצר המוחזקים באירו. למקורות ושימושים בתזרים המזומנים ראה גם סעיף 4.3 להלן.	272.1	375.2	מלאי בניינים למכירה
היתרה ליום 31.12.2018 כוללת פרויקטים בהקמה למגורים וכן את עלות יתרת הדירות הגמורות הלא מכורות. בשנת 2018 ביצעה החברה השקעות בפרויקטים בהקמה בסך כולל של כ- 188 מיליון ש"ח וכן ביצעה סיווג של מלאי מקרקעין באירופה לזמן קצר בגין שלבים בפרויקטים שהקמתם החלה בסך כולל של כ- 126 מיליון ש"ח. בנוסף, נרשם גידול מהשפעת התחזקות של מטבע האירו לעומת השקל של כ- 3.3%. מנגד, הכירה החברה בשנת 2018 בעלויות מכר בעקבות מסירת דירות בסך של כ- 220 מיליון ש"ח, מתוכם סך של כ- 201 מיליון ש"ח בגין אפי סיטי שלב א' וטוליפה טרביצין. שלב ב' בפראג, צ'כיה שהקמתם הושלמה בתקופת הדוח.	18.6	49.9	נכסים של קבוצת מימוש המוחזקים למכירה

<p>הגידול ליום 31.12.2018 לעומת יום 31.12.2017 נגרם בעיקר בעקבות:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ממיון לז"יק של יתרת ההלוואה שמיוחסת לפרויקט קוטרוצ'ן בסך של כ- 758 מיליון ש"ח שמועד פרעונה צפוי לחול בשנה הקרובה; 2. ממיון לז"יק של יתרת ההלוואה שאפי אירופה קיבלה ממוסדיים בסך של כ- 124 מיליון ש"ח שמועד פרעונה צפוי לחול בשנה הקרובה; 3. מסיווג חלות שוטפת בגין אג"ח (סדרה ה') בסך של כ- 75 מיליון ש"ח; 4. מניצול מסגרת אשראי בישראל בסך של כ- 266 מיליון ש"ח; 5. גידול בהפרשה למס בישראל בגין שנים קודמות בסך של כ- 107 מיליון ש"ח; 6. השפעת ההתחזקות של מטבע האירו לעומת השקל על ההתחייבויות השוטפות באירופה בסך של כ- 21 מיליון ש"ח; <p>הגידול קוזז בחלקו בעיקר ע"י:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. פרעון קרן בגין אג"ח (סדרה ה') בסך של כ- 150 מיליון ש"ח; 2. פירעון קרן של הלוואות כנגד נכסים מניבים שמוצגים בז"יק בסך של כ- 20 מיליון ש"ח; 3. פרעון נטו של הלוואות בנייה לפרויקטי מגורים לזמן קצר להקמת פרויקטי מגורים בסך של כ- 55 מיליון ש"ח; 	1,439.4	2,587.1	התחייבויות שוטפות
<p>הקיטון ליום 31.12.2018 לעומת יום 31.12.2017 נובע בעיקר מהסיבות שלהלן:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. מיון לזמן קצר של הלוואה שמיוחסת לפרויקט קוטרוצ'ן שעמדה על סך של כ- 758 מיליון ש"ח וכן מהלוואה שאפי אירופה קיבלה ממוסדיים בסך של כ- 124 מיליון ש"ח שמועד פרעונם צפוי לחול בשנה הקרובה. 2. פרעון קרן למחזיקי אגרות חוב (סדרה ו') של החברה בסך כולל של כ- 62 מיליון ש"ח. 3. סיווג לזמן קצר של החלויות השוטפות בגין אגרות החוב (סדרה ה') בסך של כ- 75 מיליון ש"ח. 4. פרעונות שוטפים של הלוואות לנכסים מניבים בסך של כ- 112 מיליון ש"ח. <p>הקיטון קוזז בחלקו על ידי:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. גיוס סדרת אגרות חוב (סדרה ח') של החברה בסך של כ- 322 מיליון ש"ח. 2. קבלת הלוואה לנכס מניב בציכיה בסך של כ- 133 מיליון ש"ח. 3. קבלת הלוואות בנייה לנכסים מניבים בסך של כ- 156 מיליון ש"ח. 4. גידול במסים נדחים בסך של כ- 93 מיליון ש"ח הנובע בעיקר משערוכים חיובים בגין נכסים מניבים. 5. השפעת התחזקות של מטבע האירו לעומת השקל בכ- 3.3% אשר משפיע על מדידת ההתחייבויות הלא שוטפות באירופה בסך של כ- 65 מיליון ש"ח. 6. השפעת עליית המדד ב-1.2% במהלך השנה על ההתחייבויות הלא שוטפות (בעיקרן אגרות החוב) הצמודות של החברות בישראל בסך של כ- 22 מיליון ש"ח. 	4,256.2	3,914.3	התחייבויות לא שוטפות
<p>הגידול ליום 31.12.2018 לעומת יום 31.12.2017 נובע בעיקר מהרווח שהחברה רשמה במהלך התקופה בסך של כ- 340 מיליון ש"ח וכן מהגידול בקרנות הון בסך של כ- 125 מיליון ש"ח (לאחר מס) בעיקר בעקבות השפעת התחזקות האירו לעומת השקל על קרן הון הפרשי תרגום בגין פעילויות חוץ.</p>	2,954.7	3,420.7	חון המיוחס לבעלים של החברה

2.2. לפרטים בקשר עם הערכות שווי מהותיות והערכת שווי מהותית מאד של נכסי נדל"ן להשקעה ונכסי נדל"ן להשקעה בהקמה ליום 31.12.2018 ראו **בנספח א'** לדוח הדירקטוריון.

3. **להלן נתונים עיקריים מתוך סעיפי דוח רווח והפסד (במיליוני ש"ח):**

הערות	לשנת 2016	לשנת 2017	לשנת 2018	הסעיף																		
הגידול בשנת 2018 לעומת שנת 2017 נובע בעיקר מגידול בהכנסות מנכסי החברה באירופה בסך של כ- 43 מיליון ש"ח הנובע בעיקר מנכסים חדשים שהושלמו בשנים 2017 ו- 2018 (גידול של כ- 17 מיליון ש"ח) וכן מקניין קוטרופן (גידול של כ- 11.4 מיליון ש"ח). כמו כן הגידול נובע מהתחזקות בממוצע בתקופה של מטבע האירו לעומת השקל בשיעור של כ- 4.5% אשר משפיע על מדידת סך הכנסות מהשכרת נכסים באירופה בסך של כ- 12 מיליון ש"ח.	332.9	349.5	405.8	הכנסות מחשכרת והפעלת נכסים																		
הרווחים מעסקאות בניה ומקרקעין בשנת 2018 נובעים ממסירת 556 יח"ד מתוכם רווח בסך של כ- 108.8 מיליון ש"ח ממסירת 504 יח"ד בפרוייקטים בצי'כה, והשאר בבולגריה ופולין לעומת מסירת 343 יח"ד בשנת 2017 (מתוכם רווח בסך של כ- 40.7 מיליון ש"ח ממסירת 183 יח"ד בצי'כה).	10.9	56.6	114.3	רווחים מעסקאות בניה ומקרקעין																		
שערוכים עיקריים - שנת 2018																						
<table border="1"> <thead> <tr> <th>שם הפרוייקט</th> <th>רווח/הפסד משערך</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>קניין קוטרופן ברומניה</td> <td>כ- 181.5 מיליון ש"ח</td> </tr> <tr> <td>בנייני המשרדים הצמודים לקניין קוטרופן ברומניה</td> <td>כ- 44.2 מיליון ש"ח</td> </tr> <tr> <td>פרוייקט קונקורד בבני ברק</td> <td>כ- 4.7 מיליון ש"ח</td> </tr> <tr> <td>פארק וייצמן</td> <td>כ- 1.1 מיליון ש"ח</td> </tr> <tr> <td>דיור להשכרה גליל ים הרצליה</td> <td>כ- 17 מיליון ש"ח</td> </tr> <tr> <td>בנייני משרדים בפראג</td> <td>כ- 6.9 מיליון ש"ח</td> </tr> <tr> <td>אירפורט סיטי בלגרד</td> <td>כ- (7.2) מיליון ש"ח</td> </tr> <tr> <td>פרוייקט BPV בוארנה</td> <td>כ- 3.3 מיליון ש"ח</td> </tr> </tbody> </table>	שם הפרוייקט	רווח/הפסד משערך	קניין קוטרופן ברומניה	כ- 181.5 מיליון ש"ח	בנייני המשרדים הצמודים לקניין קוטרופן ברומניה	כ- 44.2 מיליון ש"ח	פרוייקט קונקורד בבני ברק	כ- 4.7 מיליון ש"ח	פארק וייצמן	כ- 1.1 מיליון ש"ח	דיור להשכרה גליל ים הרצליה	כ- 17 מיליון ש"ח	בנייני משרדים בפראג	כ- 6.9 מיליון ש"ח	אירפורט סיטי בלגרד	כ- (7.2) מיליון ש"ח	פרוייקט BPV בוארנה	כ- 3.3 מיליון ש"ח				עליה בשווי חוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
שם הפרוייקט	רווח/הפסד משערך																					
קניין קוטרופן ברומניה	כ- 181.5 מיליון ש"ח																					
בנייני המשרדים הצמודים לקניין קוטרופן ברומניה	כ- 44.2 מיליון ש"ח																					
פרוייקט קונקורד בבני ברק	כ- 4.7 מיליון ש"ח																					
פארק וייצמן	כ- 1.1 מיליון ש"ח																					
דיור להשכרה גליל ים הרצליה	כ- 17 מיליון ש"ח																					
בנייני משרדים בפראג	כ- 6.9 מיליון ש"ח																					
אירפורט סיטי בלגרד	כ- (7.2) מיליון ש"ח																					
פרוייקט BPV בוארנה	כ- 3.3 מיליון ש"ח																					
שערוכים עיקריים - שנת 2017																						
<table border="1"> <thead> <tr> <th>שם הפרוייקט</th> <th>רווח/הפסד משערך</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>קניין קוטרופן בבוקרשט</td> <td>כ- 105 מיליון ש"ח</td> </tr> <tr> <td>אפי קרלין בפראג</td> <td>כ- 56.1 מיליון ש"ח</td> </tr> <tr> <td>אפי פארק 1-5 בבוקרשט</td> <td>כ- 30.8 מיליון ש"ח</td> </tr> <tr> <td>פארק וייצמן</td> <td>כ- 11 מיליון ש"ח</td> </tr> <tr> <td>דיור להשכרה גליל ים הרצליה</td> <td>כ- 11.8 מיליון ש"ח</td> </tr> <tr> <td>אירפורט סיטי בלגרד</td> <td>כ- (8.6) מיליון ש"ח</td> </tr> <tr> <td>קלאסיק 7 בפראג</td> <td>כ- 16 מיליון ש"ח</td> </tr> </tbody> </table>	שם הפרוייקט	רווח/הפסד משערך	קניין קוטרופן בבוקרשט	כ- 105 מיליון ש"ח	אפי קרלין בפראג	כ- 56.1 מיליון ש"ח	אפי פארק 1-5 בבוקרשט	כ- 30.8 מיליון ש"ח	פארק וייצמן	כ- 11 מיליון ש"ח	דיור להשכרה גליל ים הרצליה	כ- 11.8 מיליון ש"ח	אירפורט סיטי בלגרד	כ- (8.6) מיליון ש"ח	קלאסיק 7 בפראג	כ- 16 מיליון ש"ח	284.8	225.8	251.4			
שם הפרוייקט	רווח/הפסד משערך																					
קניין קוטרופן בבוקרשט	כ- 105 מיליון ש"ח																					
אפי קרלין בפראג	כ- 56.1 מיליון ש"ח																					
אפי פארק 1-5 בבוקרשט	כ- 30.8 מיליון ש"ח																					
פארק וייצמן	כ- 11 מיליון ש"ח																					
דיור להשכרה גליל ים הרצליה	כ- 11.8 מיליון ש"ח																					
אירפורט סיטי בלגרד	כ- (8.6) מיליון ש"ח																					
קלאסיק 7 בפראג	כ- 16 מיליון ש"ח																					
שערוכים עיקריים - שנת 2016																						
<table border="1"> <thead> <tr> <th>שם הפרוייקט</th> <th>רווח/הפסד משערך</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>קניין קוטרופן בבוקרשט</td> <td>כ- 125 מיליון ש"ח</td> </tr> <tr> <td>אפי פארק 1-5 בבוקרשט</td> <td>כ- 92.6 מיליון ש"ח</td> </tr> <tr> <td>אירפורט סיטי בלגרד</td> <td>כ- 47.5 מיליון ש"ח</td> </tr> <tr> <td>קלאסיק 7 בפראג</td> <td>כ- 15 מיליון ש"ח</td> </tr> <tr> <td>דיור להשכרה גליל ים</td> <td>כ- 31.1 מיליון ש"ח</td> </tr> </tbody> </table>	שם הפרוייקט	רווח/הפסד משערך	קניין קוטרופן בבוקרשט	כ- 125 מיליון ש"ח	אפי פארק 1-5 בבוקרשט	כ- 92.6 מיליון ש"ח	אירפורט סיטי בלגרד	כ- 47.5 מיליון ש"ח	קלאסיק 7 בפראג	כ- 15 מיליון ש"ח	דיור להשכרה גליל ים	כ- 31.1 מיליון ש"ח										
שם הפרוייקט	רווח/הפסד משערך																					
קניין קוטרופן בבוקרשט	כ- 125 מיליון ש"ח																					
אפי פארק 1-5 בבוקרשט	כ- 92.6 מיליון ש"ח																					
אירפורט סיטי בלגרד	כ- 47.5 מיליון ש"ח																					
קלאסיק 7 בפראג	כ- 15 מיליון ש"ח																					
דיור להשכרה גליל ים	כ- 31.1 מיליון ש"ח																					
--	(1)	(1)	(0.7)	הפעלת ואחזקת נטו, נכסים,																		
שערוכים עיקריים - שנת 2018																						
<table border="1"> <thead> <tr> <th>שם הפרוייקט</th> <th>רווח/הפסד משערך</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>קרקע בשרונה, תל אביב</td> <td>כ- 7.8 מיליון ש"ח</td> </tr> <tr> <td>בניין משרדים אפי וקוביצה, צ'כיה</td> <td>כ- 44.2 מיליון ש"ח</td> </tr> <tr> <td>בנייני משרדים בקרקוב, פולין</td> <td>כ- 11.1 מיליון ש"ח</td> </tr> <tr> <td>בניין משרדים אפי טק פארק בבוקרשט, רומניה</td> <td>כ- 10.6 מיליון ש"ח</td> </tr> <tr> <td>קרקעות באירפורט סיטי בלגרד</td> <td>כ- 3.6 מיליון ש"ח</td> </tr> <tr> <td>פארק וייצמן בניין 1 מגרש 2</td> <td>כ- 6.7 מיליון ש"ח</td> </tr> <tr> <td>קרקע באראד, רומניה</td> <td>כ- (7.7) מיליון ש"ח</td> </tr> </tbody> </table>	שם הפרוייקט	רווח/הפסד משערך	קרקע בשרונה, תל אביב	כ- 7.8 מיליון ש"ח	בניין משרדים אפי וקוביצה, צ'כיה	כ- 44.2 מיליון ש"ח	בנייני משרדים בקרקוב, פולין	כ- 11.1 מיליון ש"ח	בניין משרדים אפי טק פארק בבוקרשט, רומניה	כ- 10.6 מיליון ש"ח	קרקעות באירפורט סיטי בלגרד	כ- 3.6 מיליון ש"ח	פארק וייצמן בניין 1 מגרש 2	כ- 6.7 מיליון ש"ח	קרקע באראד, רומניה	כ- (7.7) מיליון ש"ח	13.4	65.4	76	עליה (ירידה) שווי חוגן לנדל"ן להשקעה בחקמה, נטו		
שם הפרוייקט	רווח/הפסד משערך																					
קרקע בשרונה, תל אביב	כ- 7.8 מיליון ש"ח																					
בניין משרדים אפי וקוביצה, צ'כיה	כ- 44.2 מיליון ש"ח																					
בנייני משרדים בקרקוב, פולין	כ- 11.1 מיליון ש"ח																					
בניין משרדים אפי טק פארק בבוקרשט, רומניה	כ- 10.6 מיליון ש"ח																					
קרקעות באירפורט סיטי בלגרד	כ- 3.6 מיליון ש"ח																					
פארק וייצמן בניין 1 מגרש 2	כ- 6.7 מיליון ש"ח																					
קרקע באראד, רומניה	כ- (7.7) מיליון ש"ח																					

שערוכים עיקריים - שנת 2017																							
<table border="1"> <thead> <tr> <th>שם הפרוייקט</th> <th>רווח/הפסד משערך</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>קרקע בשרונה, תל אביב</td> <td>כ- 43.2 מיליון ש"ח</td> </tr> <tr> <td>אפי קרלין בפראג</td> <td>כ- 12.8 מיליון ש"ח</td> </tr> <tr> <td>סקייילין בבלגרד</td> <td>כ- 12.9 מיליון ש"ח</td> </tr> <tr> <td>פארק וייצמן בניין 1 מגרש 2</td> <td>כ- 1.8 מיליון ש"ח</td> </tr> <tr> <td>קרקע איירפורט סיטי בלגרד</td> <td>כ- (7.7) מיליון ש"ח</td> </tr> <tr> <td>אפי וי בקרקוב, פולין</td> <td>כ- 3.4 מיליון ש"ח</td> </tr> <tr> <td>אפי טק בבוקרשט, רומניה</td> <td>כ- (7.8) מיליון ש"ח</td> </tr> <tr> <td>קרקע רג"מ ישראל</td> <td>כ- 5.8 מיליון ש"ח</td> </tr> </tbody> </table>		שם הפרוייקט	רווח/הפסד משערך	קרקע בשרונה, תל אביב	כ- 43.2 מיליון ש"ח	אפי קרלין בפראג	כ- 12.8 מיליון ש"ח	סקייילין בבלגרד	כ- 12.9 מיליון ש"ח	פארק וייצמן בניין 1 מגרש 2	כ- 1.8 מיליון ש"ח	קרקע איירפורט סיטי בלגרד	כ- (7.7) מיליון ש"ח	אפי וי בקרקוב, פולין	כ- 3.4 מיליון ש"ח	אפי טק בבוקרשט, רומניה	כ- (7.8) מיליון ש"ח	קרקע רג"מ ישראל	כ- 5.8 מיליון ש"ח				
שם הפרוייקט	רווח/הפסד משערך																						
קרקע בשרונה, תל אביב	כ- 43.2 מיליון ש"ח																						
אפי קרלין בפראג	כ- 12.8 מיליון ש"ח																						
סקייילין בבלגרד	כ- 12.9 מיליון ש"ח																						
פארק וייצמן בניין 1 מגרש 2	כ- 1.8 מיליון ש"ח																						
קרקע איירפורט סיטי בלגרד	כ- (7.7) מיליון ש"ח																						
אפי וי בקרקוב, פולין	כ- 3.4 מיליון ש"ח																						
אפי טק בבוקרשט, רומניה	כ- (7.8) מיליון ש"ח																						
קרקע רג"מ ישראל	כ- 5.8 מיליון ש"ח																						
<p>בשנת 2017 סווג פרוייקט להקמת בניין משרדים אפי קרלין בפראג מסעיף מלאי לסעיף נדלן להשקעה בהקמה ומדידתו לראשונה בשווי הוגן תרמה סך של כ- 12.8 מיליון ש"ח.</p> <p>העלייה בשווי ההוגן בשנת 2016 נובעת בעיקר משערך קרקע פרוייקט בנייה איירפורט סיטי בלגרד בעקבות הגדלת זכויות בנייה של כ- 33 אלפי מ"ר בקיזוז הפחתת עלות השקעה בגין פרוייקט קרקע שרונה בסך של כ- 6 מיליון ש"ח.</p>																							
הסעיף	לשנת 2016	לשנת 2017	לשנת 2018	הערות																			
הפחתת מלאי למחיר מימוש	-	-	(3)	במהלך שנת 2018 החברה רשמה בעיקר הפחתת מלאי בקרקע ברומניה בסך של כ- 2.2 מיליון ש"ח.																			
הוצאות מכירה ושיווק	(11.7)	(18.1)	(21.5)	כולל עמלות שיווק המשולמות על בסיס מכירת יח"ד, השכרת שטחים בפועל וכן עלויות פרסום. הגידול בשנת 2018 לעומת תקופה מקבילה אשתקד נובעת בעיקר מגידול בהכנסות מעסקאות בנייה, בעיקר בצ'כיה.																			
הוצאות הנחלה וכלליות	(42.7)	(42.9)	(51.8)	הגידול בהוצאות הנהלה וכלליות בשנת 2018 לעומת שנת 2017 נובעות בעיקר מגידול בפעילות באירופה וכן מהתחזקות בממוצע בתקופה של מטבע האירו לעומת השקל בשיעור של כ- 4.5% אשר משפיע על מדידת סך ההוצאות באירופה בסך של כ- 2 מיליון ש"ח.																			
הכנסות אחרות	3	10	6.4	ההכנסות בשנת 2018 כוללות בעיקר סך של כ- 2.4 מיליון ש"ח בגין פיצוי על הפקעת דרכים מפרוייקט בפולין. ההכנסות בשנת 2017 כוללות בעיקר סך של כ- 2.7 מיליון ש"ח בגין פיצוי על ביטול מוקדם של הסכם שכירות בצ'כיה וכן סך של כ- 2.5 מיליון ש"ח בגין פיצוי על הפקעת דרכים מפרוייקטים בפולין.																			
הוצאות אחרות	(15.9)	(14.1)	(7.1)	ההוצאות בשנת 2018 כוללות בעיקר הוצאות הקשורות לפיתוח עסקי של החברה בסך של כ- 2 מיליון ש"ח, עלויות בגין מע"מ לא מוכר בבולגריה וכן הוצאות ביחס להשלמת מכירת נכס בישראל. ההוצאות בשנת 2017 כוללות בעיקר עלויות השתתפות במכרזים בסך של כ- 2.4 מיליון ש"ח וכן הפרשה בגין תביעת מיסי עירייה בפולין בסך של כ- 3.5 מיליון ש"ח. ההוצאות בשנת 2016 כוללות בעיקר הוצאות בסך של כ- 4 מיליון ש"ח בגין ביקורת רשויות מס ברומניה וכן הוצאות ביחס להשלמת עסקאות מכירה של פרוייקטים בישראל ובאירופה.																			
רווח תפעולי	573.7	631	770.9																				
הכנסות מימון	4.5	9.8	10.6	הגידול בהכנסות המימון בשנת 2018 לעומת שנת 2017 נובעות בעיקר מהכנסות מימון מנכסי חוזה בהקמה בגין הסכמי זיכיון בסך של כ- 3.2 מיליון ש"ח וכן מרווח חד פעמי שרשמה החברה בסך של כ- 2 מיליון ש"ח הנובע מפרעון מוקדם של הלואה בנקאית באירופה. הגידול קוזז בחלקו כתוצאה מרווח חד פעמי שרשמה החברה בתקופה אשתקד בסך של כ- 4 מיליון ש"ח מביטול הפרשת מימון בגין בנייני המשרדים ברומניה.																			

הסעיף	לשנת 2018	לשנת 2017	לשנת 2016	הערות
הוצאות מימון	(203.6)	(206.2)	(202.2)	<p>הוצאות המימון בשנת 2018 לעומת שנת 2017 ירדו בעיקר כתוצאה מפרעון הלוואה המיוחסת למספר נכסים מניבים בישראל בשנת 2017 וכן מחסכון בריביות הנובעת מפרעון הלוואות באירופה בשנת 2017. הירידה קווצה בחלקה כתוצאה ממדד המחירים לצרכן הידוע אשר עלה בשיעור של 1.2% לעומת עלייה של 0.3% בשנת 2017, אשר השפיעה על הוצאות המימון בקשר עם התחייבויות החברה צמודות המדד. מגיוס אגרות חוב (סדרה ח') ברבעון הרביעי של שנת 2017 ורבעון שני 2018. וכן מהתחזקות בממוצע בתקופה של מטבע האירו לעומת השקל בכ- 4.5% לעומת הממוצע בתקופה אשתקד אשר משפיע על מדידת סך הוצאות המימון באירופה.</p> <p>הוצאות המימון בשנת 2017 לעומת שנת 2016 גדלו בעיקר כתוצאה מתשלום עמלת פירעון מוקדם של כ- 14 מיליון ש"ח על הלוואה בישראל המיוחסת לנכסים מניבים.</p> <p>כמו כן הושפעו ממדד המחירים לצרכן הידוע אשר עלה בשיעור של 0.3% לעומת ירידה של 0.3% בשנת 2016, אשר השפיעה על הוצאות המימון בקשר עם התחייבויות החברה צמודות המדד. מנגד ירידה של כ- 5 מיליון ש"ח מהחלשות בממוצע בתקופה של מטבע האירו לעומת השקל בכ- 4% אשר משפיע על מדידת סך הוצאות המימון באירופה.</p>
מיסים על החכנסה	(222.7)	(185.9)	(85)	<p>בשנת 2018 שיעור המס האפקטיבי ביחס לרווח לפני מס עומד על סך של כ- 39% לעומת כ- 43% בתקופה המקבילה אשתקד. הוצאות המס בשנת 2018 כוללות הפרשה למס בישראל בגין שנים קודמות בסך כולל של כ- 112 מיליון ש"ח. בנטרול הוצאות מסים בגין שנים קודמות שיעור המס האפקטיבי ביחס לרווח לפני מס עומד על סך של כ- 20%. לפרטים ראה ביאור 28 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31.12.2018.</p> <p>בשנת 2017 שיעור המס האפקטיבי ביחס לרווח לפני מס עומד על סך של כ- 43% לעומת כ- 21% בתקופה המקבילה אשתקד. הוצאות המס בשנת 2017 כוללות הפרשה למס בישראל בגין שנים קודמות בסך כולל של כ- 98 מיליון ש"ח.</p>
רווח נקי לתקופה	354.3	255.2	377.1	

מידע ונתונים כספיים לגבי פרויקטים עיקריים של נדל"ן להשקעה בהקמה (באלפי ש"ח):

הפרויקט	שיעור אחזקה	שטח להשכרה (במ"ר)/יחידות דיור/מקומות חנייה	שטח שהושכר (במ"ר)	הכנסות שכירות לשנה על בסיס חוזים שנחתמו	יתרה בספרים ליום 31.12.2018	עלויות צפויות להשלמת הפרויקט	מועד השלמה צפוי	יתרת אשראי ליום 31.12.2018
אפי ברשוב, רומניה	100%	57,000	29,989	26,265	267,792	349,366	Q1 2020	-
אפי פארק קרקוב, פולין	100%	24,700	2,504	1,682	131,840	69,891	Q1 2019	(**)
אפי סיטי בניין A, פראג, צ'כיה	100%	17,196	-	-	37,041	122,045	Q3 2020	-
אירפורט סיטי, בניין 2300, בלגרד, סרביה	53.7%	13,660	-	-	16,971	83,311	Q2 2020	-
בניין נוסף בפארק וייצמן	60%	7,568	-	-	11,375	101,823	Q1 2022	-

(*) היתרה בספרים כוללת שערוכים שהתבצעו עד למועד הדוח על המצב הכספי.

(**) בחודש יולי 2018 נחתם הסכם מימון לפרויקט בסכום של כ- 37 מיליון אירו.

4. מקורות מימון ונזילות

נתונים ליום 31.12.2016		נתונים ליום 31.12.2017		נתונים ליום 31.12.2018		סעיף
מיליוני ש"ח	אחוז מסך המאזן	מיליוני ש"ח	אחוז מסך המאזן	מיליוני ש"ח	אחוז מסך המאזן	
2,807	34%	3,168	36%	3,652	36%	הון
3,890	47%	4,256	48%	3,914	39%	התחייבויות לזמן ארוך
1,616	19%	1,439	16%	2,587	25%	התחייבויות שוטפות
8,313	100%	8,863	100%	10,153	100%	סה"כ

4.1. ליום 31.12.2018, כ- 36% מנכסי הקבוצה מומנו בהון המיוחס לבעלים של החברה וזכויות שאינן מקנות שליטה.

יחס ההון החוזר ליום 31.12.2018 הסתכם ב- 0.48 (לעומת 0.74 ליום 31.12.2017 ו- 1.3 ליום 31.12.2016).

4.2. להלן מבנה החוב הפיננסי של החברה ליום 31.12.2018 (באלפי ש"ח):

שיעור אחוז מהחוב	סכום החוב	
42.1%	2,123,158	אגרות חוב (סדרות ה', ו', ז' ו- ח')
0.2%	10,862	הלוואות מבנק בישראל סולו
12.7%	641,209	הלוואות ממוסדות פיננסים בישראל (מגובה בנכסים)
45%	2,267,856	הלוואות מבנקים באירופה (מגובה בנכסים) (Non-Recourse)*
100%	5,043,085	סה"כ חוב

* למעט הלוואות בסך של כ- 44 מיליון אירו עם זכות חזרה לחברה.

להלן תמצית תזרים המזומנים של הקבוצה לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2018 (במיליוני

ש"ח):

		מקורות
	354.3	רווח לתקופה
	(48.5)	גידול במלאי מקרקעין
	93.5	התאמות לרווח
399.3		מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת
19.2		תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
289.5		קבלת הלוואות לזמן ארוך
321.5		הנפקת אג"ח בניכוי הוצאות הנפקה
190.8		קבלת אשראי לז"ק מתאגידים בנקאיים ואחרים, נטו
8.5		תקבולים על חשבון מכירת חברות כלולות
1,228.8		סה"כ
		שימושים
128.7		פרעון התחייבות לזמן ארוך
188.7		ריבית ששולמה
212.4		פרעון קרן אגרות חוב
32.3		השקעות והלוואות לחברות כלולות, נטו
1.8		רכישת רכוש קבוע
2.1		השקעות בפקדונות, נטו
102.1		השקעה בנדל"ן להשקעה
484.1		השקעה בנדל"ן להשקעה בהקמה
56.9		השקעה בנכס בגין הסכמי זיכיון בניכוי תקבולים
4.3		תשלום מס בגין מימוש נדל"ן להשקעה
2.2		רכישת מניות מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטת בחברות מאוחדות
13.2		גידול במזומנים ושווה מזומנים
1,228.7		סה"כ

דיון במצב הנזילות

בהתאם לתקנה 10(ב)(14) לתקנות ניירות ערך (דו"חות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970, בהתקיים סימני האזהרה כהגדרתם בתקנות, על תאגיד מדווח לצרף דוח תזרים חזוי ובו פירוט ההתחייבויות הקיימות והצפויות של התאגיד במהלך השנתיים שלאחר מועד פרסום הדוח הכספי (להלן: "דוח תזרים חזוי"). אחד מסימני האזהרה האמורים הוא הון חוזר שלילי או תזרים מזומנים שלילי מתמשך מפעילות שוטפת, היה ודירקטוריון התאגיד לא קבע כי אין בכך כדי להצביע על בעיית נזילות.

בהתאם לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2018, תזרים המזומנים של החברה מפעילות שוטפת בשנת 2018 ובשנת 2017 היה חיובי. עם זאת, לחברה הון חוזר שלילי (מאוחד) ליום 31.12.2018 בסך של כ- 1,372 מיליון ש"ח, וכן הון חוזר שלילי (סולו) ליום 31.12.2018 בסך של כ- 850 מיליון ש"ח (ובניכוי הלוואות מחברות בנות של כ- 559 מיליון ש"ח).

לאור זאת, בחן דירקטוריון החברה, האם יש בהון החוזר השלילי בדוחות הכספיים של החברה כאמור לעיל כדי להצביע על בעיית נזילות של החברה.

לאחר דיון בנושא שערך דירקטוריון החברה, לדעת דירקטוריון החברה, אין בהון החוזר השלילי כאמור לעיל כדי להצביע על בעיית נזילות של החברה, זאת בשים לב, בין היתר, לפעולות בהן נקטה ונוקטת החברה במגמה להגדיל את היתרות הנזילות שבידיה ולהקטין את התחייבויותיה לזמן קצר, כמפורט להלן.

הגירעון בהון חוזר (מאוחד) של החברה ליום 31.12.2018 נובע בעיקר מסיווג לזמן קצר של ההלוואות כנגד קניון אפי קוטרוצן, אפי פארק 4-5 ואפי פארק 1 והלוואה מגופים מוסדיים בישראל המובטחת בשעבוד שני על מניות החברה המחזיקה כ- 98% ממניות החברה הרומנית שהינה בעלת הזכויות בקניון קוטרוצן בסך כולל של כ- 1,073 מיליון ש"ח וכן מיתרת ההלוואות בגין נכסים מניבים של החברה בישראל בסך של כ- 196 מיליון ש"ח המוצגות לזמן קצר, זאת לאור העובדה שההלוואות צפויות להיפרע בתקופה של שניים עשר החודשים הקרובים. לתאריך הדוח החברה חתמה על הסכם למימון מחדש בקשר עם קניון קוטרוצן עם שני תאגידי בנקאיים זרים, בהיקף של כ- 300 מיליון אירו אשר אם וככל שיושלם, יסווג לזמן ארוך וכן צפוי להגדיל את היתרות הנזילות שבידי קבוצת החברה בהיקף מוערך של כ- 350 מיליון ש"ח. כמו כן בחודש ינואר 2019 החברה פרעה את ההלוואות הבנקאיות שהועמדו בקשר עם פרויקט אפי פארק 1-5 באמצעות גיוס סדרת אגרות חוב חדשה (סדרה ט') בסך של 500 מיליון ש"ח כנגד שעבדים שנרשמו לטובת מחזיקי אגרות החוב בקשר עם פרויקט אפי פארק 1-5, ואשר הניבו עודפי מימון בסך כולל של כ- 210 מיליון ש"ח מעבר לפרעון ההלוואות שסווגו לזמן קצר. כמו כן, להערכת הנהלת החברה, החברה צפויה להתקשר בהסכמי מימון חדשים לזמן ארוך עוד קודם למועדי הפירעון הסופיים של כל ההלוואות בישראל כפי שיסוכמו עם הגופים המממנים וזאת בשים לב למשאים ומתנים המתנהלים עם הגופים המממנים השונים לתאריך הדוח.

בהתבסס על האמור לעיל ובשים לב לתזרים המזומנים החזוי שהוצג לחברי הדירקטוריון, לדעת דירקטוריון החברה, אין בהון החוזר השלילי (סולו) ובהון החוזר השלילי (מאוחד) כאמור לעיל כדי להצביע על בעיית נזילות של החברה, ועל כן לא מתקיימים סימני אזהרה בחברה.

האמור לעיל הינו בגדר מידע צופה פני עתיד. ההנחות והאומדנים של החברה בדבר התקשרויות בהסכמי מימון חדשים, מבוססים על הנתונים שבידי החברה לתאריך דוח רבעוני זה, ובהנחה של המשך פעילותה במהלך העסקים הרגיל. אין כל וודאות כי הנחות, הערכות ואומדנים אלה יתממשו במלואם או בחלקם, הואיל והינם תלויים בגורמים חיצוניים ומקרו כלכליים שאין לחברה כל יכולת השפעה עליהם או שיכולת החברה להשפיע עליהם מוגבלת. במידה וההנחות, הערכות והאומדנים של החברה כאמור לא יתממשו במלואם או בחלקם, עלול לחול שינוי מהותי לרעה בנזילות החברה.

4.4. אמות מידה פיננסיות והתחייבויות נוספות בקשר עם אגרות חוב (סדרה ה') של החברה

במהלך חודש ינואר 2011 הנפיקה החברה ורשמה למסחר 150 מיליון ש"ח ע.נ. של אגרות חוב (סדרה ה') (להלן: "אגרות החוב (סדרה ה')"), וזאת על פי דוח הצעת מדף מתוקן מיום 19.1.2011 (להלן בסעיף 4.4 זה: "דוח הצעת המדף").

במהלך חודש מאי 2011 הנפיקה החברה כ- 258 מיליון ש"ח ע.נ. של אגרות חוב (סדרה ה') בדרך של החלפת אגרות חוב (סדרות א' ו- ג') של החברה, באגרות חוב (סדרה ה').

במהלך חודש פברואר 2013, הנפיקה החברה כ- 130 מיליון ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ה') נוספות בדרך של הרחבת סדרה.

במהלך חודש ספטמבר 2015, הנפיקה החברה כ- 112.5 מיליון ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ה') נוספות בדרך של הרחבת סדרה.

להבטחת התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ה') של החברה והנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה ה'), התחייבה החברה לשמירה על מספר אמות מידה פיננסיות, כדלקמן: 1. יחס הון עצמי למאזן (כהגדרתו בשטר הנאמנות (סדרה ה')), להלן בס"ק זה: "שטר הנאמנות" על בסיס נתוני הדוחות הכספיים הרבעוניים והשנתיים המבוקרים או הסקורים (לפי העניין) שלא על בסיס מאוחד, שלא יפחת משיעור של 40%; 2. יחס בין החוב (כהגדרתו בשטר הנאמנות) לבין סך ההון והחוב (CAP) (כהגדרתו בדוח הצעת המדף) לא יעלה על 60%.

החברה התחייבה כי היא לא תהיה רשאית לבצע חלוקת דיבידנד לבעלי מניותיה, אם בשל החלוקה יחס הון עצמי למאזן (כהגדרתו בדוח הצעת המדף) שיחושב (פרופורמה) על בסיס נתוני דוחותיה הכספיים המבוקרים או הסקורים (לפי העניין) שלא על בסיס מאוחד, האחרונים שפורסמו לפני חלוקת הדיבידנד - יפחת מ- 40% /או יחס החוב ל- CAP (כהגדרתו בדוח הצעת המדף) יעלה על 60%.

ליום 31.12.2018 עמדה החברה בהתניות הפיננסיות שנקבעו לעניין אגרות החוב (סדרה ה'), וזאת בהתאם לתחשיבים המפורטים להלן: (באלפי ש"ח)

ליום 31.12.2018	
2,815,670	החוב (כהגדרתו בשטר הנאמנות)
6,236,417	סך ההון והחוב (CAP) (כהגדרתו בשטר הנאמנות)
45%	היחס בין החוב לבין סך ההון והחוב (CAP) לא יעלה על 60%
51%	יחס ההון העצמי של החברה למאזן של החברה לא יפחת משיעור של 40%
44%	יחס החוב נטו למניות המשועבדות לא יעלה על 60%

4.5. אמות מידה פיננסיות - אגרות חוב (סדרה ו')

במהלך חודש אוגוסט 2013 הנפיקה החברה ורשמה למסחר כ- 126 מיליון ש"ח ע.נ. של אגרות חוב (סדרה ו') (להלן: "אגרות החוב (סדרה ו')"), וזאת על פי דוח הצעת מדף מיום 19.8.2013 (להלן בסעיף 4.5 זה: "דוח הצעת המדף").

במהלך חודש אוקטובר 2013 הנפיקה החברה כ- 24 מיליון ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ו')

נוספות, בדרך של הרחבת סדרה.

במהלך חודש פברואר 2016 הנפיקה החברה כ- 161.4 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ו') נוספות, בדרך של הרחבת סדרה.

להבטחת התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') של החברה והנאמן התחייבה החברה לשמירה על מספר אמות מידה פיננסיות, כדלקמן: 1. יחס הון עצמי למאזן (כהגדרתו בשטר הנאמנות (סדרה ו') (להלן: "בס"ק זה": "שטר הנאמנות") על בסיס נתוני הדוחות הכספיים הרבעוניים והשנתיים המבוקרים או הסקורים (לפי העניין) שלא על בסיס מאוחד, שלא יפחת משיעור של 40%; 2. יחס בין החוב (סולו) (כהגדרתו בדוח הצעת המדף) לבין סך ההון והחוב (סולו) (CAP) (כהגדרתו בשטר הנאמנות) לא יעלה על 60%; 3. היחס בין החוב (מאוחד) (כהגדרתו בדוח הצעת המדף) לבין סך ההון והחוב (CAP) (מאוחד) (כהגדרתו בדוח הצעת המדף) לא יעלה על 75%; 4. החברה התחייבה כי כל עוד תהיינה אגרות החוב (סדרה ו') של החברה במחזור, אזי יחס החוב נטו למניות המשועבדות לא יעלה על 60%.

החברה התחייבה כי היא לא תהיה רשאית לבצע חלוקת דיבידנד לבעלי מניותיה, אם בשל החלוקה יחס הון עצמי למאזן (כהגדרתו בדוח הצעת המדף) שיחושב (פרופורמה) על בסיס נתוני דוחותיה הכספיים המבוקרים או הסקורים (לפי העניין) הרלוונטיים, האחרונים שפורסמו לפני חלוקת הדיבידנד – יפחת מ- 40% ו/או יחס החוב ל- CAP (סולו) (כהגדרתו בדוח הצעת המדף) יעלה על 60% ו/או יחס החוב ל- CAP (מאוחד) (כהגדרתו בדוח הצעת המדף) יעלה על 70%.

ליום 31.12.2018 עמדה החברה בהתניות הפיננסיות שנקבעו לעניין אגרות החוב (סדרה ו'), וזאת בהתאם לתחשיבים המפורטים להלן (באלפי ש"ח):

ליום 31.12.2018	
2,555,551	החוב (סולו) (כהגדרתו בשטר הנאמנות)
4,498,380	החוב (מאוחד) (כהגדרתו בשטר הנאמנות)
5,976,298	סך ההון והחוב (סולו) (CAP) (כהגדרתו בשטר הנאמנות)
8,726,815	סך ההון והחוב (מאוחד) (CAP) (כהגדרתו בשטר הנאמנות)
43%	יחס בין החוב (סולו) לבין סך ההון והחוב (סולו) (CAP) לא יעלה על 60%
52%	יחס בין החוב (מאוחד) לבין סך ההון והחוב (מאוחד) (CAP) לא יעלה על 75%
51%	יחס ההון העצמי של החברה למאזן של החברה לא יפחת משיעור של 40%
51%	יחס החוב נטו למניות המשועבדות לא יעלה על 60%

4.6. אמות מידה פיננסיות - אגרות חוב (סדרה ז')

במהלך חודש מאי 2014 הנפיקה החברה ורשמה למסחר כ- 199.4 מיליון ש"ח ע.ג. של אגרות חוב (סדרה ז') (להלן: "אגרות החוב (סדרה ז')"), וזאת על פי דוח הצעת מדף מיום 8.5.2014 (מס' אסמכתא: 2014-01-059685) (להלן בסעיף 4.6 זה: "דוח הצעת המדף"). במהלך חודש פברואר 2015 הנפיקה החברה כ- 50 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ז') נוספות, בדרך של הרחבת סדרה. במהלך חודש מרץ 2015, הנפיקה החברה 170 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ז') נוספות בדרך של הרחבת סדרה. במהלך חודש יוני 2016, הנפיקה החברה כ- 39 מיליון ש"ח

ע.ג. אגרות חוב (סדרה ז') נוספות בדרך של הרחבת סדרה. במהלך חודש נובמבר 2016, הנפיקה החברה כ- 202 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ז') נוספות בדרך של הרחבת סדרה.

להבטחת התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז') של החברה והנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה ז'), התחייבה החברה לשמירה על מספר אמות מידה פיננסיות כדלקמן: 1. יחס הון עצמי (סולו) למאזן (כהגדרתו בתוספת מס' 2 לשטר הנאמנות (סדרה ז'), להלן בס"ק זה: "תוספת מס' 2") על בסיס נתוני הדוחות הכספיים הרבעוניים והשנתיים המבוקרים או הסקורים (לפי העניין) שלא על בסיס מאוחד, שלא יפחת משיעור של 40%; 2. יחס הון עצמי (מאוחד) למאזן (כהגדרתו בתוספת מס' 2 לשטר) על בסיס נתוני הדוחות הכספיים הרבעוניים והשנתיים המבוקרים או הסקורים (לפי העניין) המאוחדים, לא יפחת משיעור של 20%; 3. יחס בין החוב (סולו) (כהגדרתו בתוספת מס' 2 לשטר הנאמנות) לבין סך ההון והחוב (סולו) (CAP) (כהגדרתו בדוח הצעת המדף) לא יעלה על 60%; 4. היחס בין החוב (מאוחד) (כהגדרתו בתוספת מס' 2 לשטר הנאמנות) לבין סך ההון והחוב (CAP) (מאוחד) (כהגדרתו בדוח הצעת המדף) לא יעלה על 75%.

כמו כן, החברה התחייבה כי היא לא תהיה רשאית לבצע חלוקת דיבידנד לבעלי מניותיה, אם בשל החלוקה יחס הון עצמי (סולו) למאזן (כהגדרתו בתוספת מס' 2 לשטר הנאמנות של החברה אשר צורף לדוח הצעת המדף, להלן: "תוספת מס' 2") שיחושב (פרופורמה) על בסיס נתוני דוחותיה הכספיים המבוקרים או הסקורים (לפי העניין) הרלוונטיים, האחרונים שפורסמו לפני חלוקת הדיבידנד – יפחת משיעור של 40% ו/או יחס הון עצמי (מאוחד) למאזן (כהגדרתו בתוספת מס' 2) שיחושב (פרופורמה) על בסיס נתוני דוחותיה הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקורים (לפי העניין) הרלוונטיים, האחרונים שפורסמו לפני חלוקת הדיבידנד - יפחת משיעור של 20% ו/או יחס החוב ל-CAP (סולו) (כהגדרתו בתוספת מס' 2) יעלה על שיעור של 55% ו/או יחס החוב ל-CAP (מאוחד) (כהגדרתו בתוספת מס' 2) יעלה על שיעור של 70%. ליום 31.12.2018 עמדה החברה בהתניות הפיננסיות שנקבעו לעניין אגרות החוב (סדרה ז'), וזאת בהתאם לתחשיבים המפורטים להלן (באלפי ש"ח):

ליום 31.12.2018	
2,555,551	החוב (סולו) (כהגדרתו בתוספת מס' 2)
4,498,380	החוב (מאוחד) (כהגדרתו בתוספת מס' 2)
5,976,298	סך ההון והחוב (סולו) (CAP) (כהגדרתו בתוספת מס' 2)
8,726,815	סך ההון והחוב (מאוחד) (CAP) (כהגדרתו בתוספת מס' 2)
43%	יחס בין החוב (סולו) לבין סך ההון והחוב (סולו) (CAP) לא יעלה על 60%
52%	יחס בין החוב (מאוחד) לבין סך ההון והחוב (מאוחד) (CAP) לא יעלה על 75%
51%	יחס ההון העצמי (סולו) של החברה למאזן (סולו) של החברה (כהגדרתו בתוספת מס' 2) לא יפחת משיעור של 40%
34%	יחס ההון העצמי (מאוחד) של החברה למאזן (מאוחד) של החברה (כהגדרתו בתוספת מס' 2) לא יפחת משיעור של 20%

במסגרת תוספת מס' 2 נקבע מנגנון התאמה בשינוי שיעור הריבית כתוצאה מסטייה מאמת מידה. לפרטים נוספים ראו סעיף 4.10 לתוספת מס' 2.

4.7. אמות מידה פיננסיות - אגרות חוב (סדרה ח')

במהלך חודש נובמבר 2017 הנפיקה החברה ורשמה למסחר כ- 764.5 מיליון ש"ח ע.נ של אגרות חוב (סדרה ח') (להלן: "אגרות החוב (סדרה ח')"), וזאת על פי דוח הצעת מדף מיום 8.5.2014 (מס' אסמכתא: 01-059685-2014) (להלן בסעיף 4.7 זה: "דוח הצעת המדף").

כל עוד תהיינה אגרות חוב (סדרה ח') קיימות במחזור [דהיינו, כל עוד אגרות החוב (סדרה ח') לא נפרעו או סולקו במלואן בכל דרך שהיא, לרבות בדרך של רכישה עצמית ו/או פדיון מוקדם], החברה מתחייבת, כדלקמן:

א. יחס הון עצמי (סולו) למאזן (כהגדרתו בשטר הנאמנות (סדרה ח')), להלן בסעיף קטן זה: "שטר הנאמנות" על בסיס נתוני הדוחות הכספיים הרבעוניים והשנתיים המבוקרים או הסקורים (לפי העניין) שלא על בסיס מאוחד, החל מדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31.12.2017 - לא יפחת משיעור של 40%;

ב. יחס הון עצמי (מאוחד) למאזן (כהגדרתו בשטר הנאמנות) על בסיס נתוני הדוחות הכספיים הרבעוניים והשנתיים המבוקרים או הסקורים (לפי העניין) המאוחדים, החל מדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31.12.2017 - לא יפחת משיעור של 20%;

ג. היחס בין החוב (סולו) לבין סך ההון והחוב (סולו) (CAP) לא יעלה על שיעור של 60% ("יחס חוב ל-CAP (סולו)") (כהגדרת מונחים אלו בשטר הנאמנות);

ד. היחס בין החוב (מאוחד) לבין סך ההון והחוב (CAP) (מאוחד) לא יעלה על שיעור של 75% ("יחס חוב ל-CAP (מאוחד)") (כהגדרת מונחים אלו בשטר הנאמנות);

כמו כן, החברה התחייבה כי היא לא תהיה רשאית לבצע חלוקה (כהגדרת מונח זה בחוק החברות, התשנ"ט-1999) לבעלי מניותיה, אם בשל החלוקה יחס הון עצמי (סולו) למאזן (כהגדרתו לעיל) שיחושב (פרופורמה) על בסיס נתוני דוחותיה הכספיים המבוקרים או הסקורים (לפי העניין) הרלוונטיים, האחרונים שפורסמו לפני חלוקת הדיבידנד - יפחת משיעור של 40% ו/או יחס הון עצמי (מאוחד) למאזן (כהגדרתו לעיל) שיחושב (פרופורמה) על בסיס נתוני דוחותיה הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקורים (לפי העניין) הרלוונטיים, האחרונים שפורסמו לפני חלוקת הדיבידנד - יפחת משיעור של 20% ו/או יחס החוב ל-CAP (סולו) (כהגדרתו לעיל) יעלה על שיעור של 55% ו/או יחס החוב ל-CAP (מאוחד) (כהגדרתו לעיל) יעלה על שיעור של 70%.

ליום 31.12.2018 עמדה החברה בהתניות הפיננסיות שנקבעו לעניין אגרות החוב (סדרה ח'),
 וזאת בהתאם לתחשיבים המפורטים להלן (באלפי ש"ח) :

ליום 31.12.2018	
2,555,551	החוב (סולו) (כהגדרתו בשטר הנאמנות)
4,498,380	החוב (מאוחד) (כהגדרתו בשטר הנאמנות)
5,976,298	סך ההון והחוב (סולו) (CAP) (כהגדרתו בשטר הנאמנות)
8,726,815	סך ההון והחוב (מאוחד) (CAP) (כהגדרתו בשטר הנאמנות)
43%	יחס בין החוב (סולו) לבין סך ההון והחוב (סולו) (CAP) לא יעלה על 60%
52%	יחס בין החוב (מאוחד) לבין סך ההון והחוב (מאוחד) (CAP) לא יעלה על 75%
51%	יחס ההון העצמי (סולו) של החברה למאזן (סולו) של החברה (כהגדרתו בשטר הנאמנות) לא יפחת משיעור של 40%
34%	יחס ההון העצמי (מאוחד) של החברה למאזן (מאוחד) של החברה (כהגדרתו בשטר הנאמנות) לא יפחת משיעור של 20%

4.8. אמות מידה פיננסיות - אגרות חוב (סדרה ט')

במהלך חודש ינואר 2019 הנפיקה החברה ורשמה למסחר כ- 500 מיליון ש"ח ע.ג של אגרות חוב (סדרה ט') (להלן: "אגרות החוב (סדרה ח')"), וזאת על פי דוח הצעת מדף מיום 10.1.2019 (מס' אסמכתא: 2019-01-004593) (להלן בסעיף 4.8 זה: "דוח הצעת המדף").

כל עוד תהיינה אגרות חוב (סדרה ט') קיימות במחזור [דהיינו, כל עוד אגרות החוב (סדרה ח') לא נפרעו או סולקו במלואן בכל דרך שהיא, לרבות בדרך של רכישה עצמית ו/או פדיון מוקדם], החברה התחייבה, כדלקמן:

א. יחס הון עצמי (סולו) למאזן (כהגדרתו בשטר הנאמנות (סדרה ט')), להלן בסעיף קטן זה: "שטר הנאמנות" על בסיס נתוני הדוחות הכספיים הרבעוניים והשנתיים המבוקרים או הסקורים (לפי העניין) שלא על בסיס מאוחד, החל מדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31.12.2018 - לא יפחת משיעור של 40%;

ב. יחס הון עצמי (מאוחד) למאזן (כהגדרתו בשטר הנאמנות) על בסיס נתוני הדוחות הכספיים הרבעוניים והשנתיים המבוקרים או הסקורים (לפי העניין) המאוחדים, החל מדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31.12.2018 - לא יפחת משיעור של 22%;

ג. היחס בין החוב (סולו) לבין סך ההון והחוב (סולו) (CAP) לא יעלה על שיעור של 60% ("יחס חוב ל-CAP (סולו)") (כהגדרת מונחים אלו בשטר הנאמנות);

ד. היחס בין החוב (מאוחד) לבין סך ההון והחוב (CAP) (מאוחד) לא יעלה על שיעור של 75% ("יחס חוב ל-CAP (מאוחד)") (כהגדרת מונחים אלו בשטר הנאמנות);

ה. יחס החוב נטו לבטוחות (כהגדרת מונח זה בשטר הנאמנות) לא יעלה על 75%.

כמו כן, החברה התחייבה כי היא לא תהיה רשאית לבצע חלוקה (כהגדרת מונח זה בחוק החברות, התשנ"ט-1999) לבעלי מניותיה, אם בשל החלוקה יחס הון עצמי (סולו) למאזן (כהגדרתו לעיל) שיחושב (פרופורמה) על בסיס נתוני דוחותיה הכספיים המבוקרים או הסקורים (לפי העניין) הרלוונטיים, האחרונים שפורסמו לפני חלוקת הדיבידנד - יפחת משיעור של 44% ו/או יחס הון עצמי (מאוחד) למאזן (כהגדרתו לעיל) שיחושב (פרופורמה) על בסיס נתוני דוחותיה הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקורים (לפי העניין) הרלוונטיים, האחרונים שפורסמו לפני חלוקת הדיבידנד - יפחת משיעור של 24% ו/או יחס החוב ל- CAP (סולו) (כהגדרתו לעיל) יעלה על שיעור של 55% ו/או יחס החוב ל- CAP (מאוחד) (כהגדרתו לעיל) יעלה על שיעור של 70%.

ליום 31.12.2018 עמדה החברה בהתניות הפיננסיות שנקבעו לעניין אגרות החוב (סדרה ט'), וזאת בהתאם לתחשיבים המפורטים להלן (באלפי ש"ח):

ליום 31.12.2018	
2,555,551	החוב (סולו) (כהגדרתו בשטר הנאמנות)
4,498,380	החוב (מאוחד) (כהגדרתו בשטר הנאמנות)
5,976,298	סך ההון והחוב (סולו) (CAP) (כהגדרתו בשטר הנאמנות)
8,726,815	סך ההון והחוב (מאוחד) (CAP) (כהגדרתו בשטר הנאמנות)
43%	יחס בין החוב (סולו) לבין סך ההון והחוב (סולו) (CAP) לא יעלה על 60%
52%	יחס בין החוב (מאוחד) לבין סך ההון והחוב (מאוחד) (CAP) לא יעלה על 75%
51%	יחס ההון העצמי (סולו) של החברה למאזן (סולו) של החברה (כהגדרתו בשטר הנאמנות) לא יפחת משיעור של 40%
34%	יחס ההון העצמי (מאוחד) של החברה למאזן (מאוחד) של החברה (כהגדרתו בשטר הנאמנות) לא יפחת משיעור של 22%
66%	יחס החוב נטו לבטוחות לא יעלה על 75% (*)
500,000	החוב נטו (כהגדרת מונח זה בשטר הנאמנות)
752,961	שווי הבטוחות (כהגדרת מונח זה בשטר הנאמנות)

(*) נכון ליום 31.12.2018 לא היה חוב בפועל. החוב נטו לבטוחות מחושב על בסיס הגיוס שבוצע בינואר 2019.

פרק ב' - חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם

1. אחראי לניהול סיכוני שוק פיננסיים

מר אריאל גולדשטיין סמנכ"ל הכספים של החברה, הינו האחראי על ניהול סיכוני שוק פיננסיים בחברה. פרטים אודות מר גולדשטיין כלולים בדוח התקופתי, במסגרת הדיווח בהתאם לתקנה 26א' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל - 1970, בפרק "פרטים נוספים על החברה". בגדר סמכויותיו מדווח האחראי על ניהול סיכוני השוק הפיננסיים להנהלת החברה ולדירקטוריון, והוא אחראי על ביצוע הנחיותיהם.

2. להלן תיאור סיכוני השוק העיקריים אליהם חשופה החברה, והמדיניות בניהול סיכוני השוק

"סיכון שוק" - סיכון לתוצאות העסקיות, להון, לתזרימי המזומנים או לערך החברה, הנובע משינויים בריבית, שערי חליפין, אינפלציה, מחירי חומרי גלם, מחירים אחרים, מחירי ניירות ערך בארץ ובחו"ל ומדדים כלכליים המשפיעים מהותית על נכסי החברה או על התחייבויותיה, לרבות התחייבויות החברה לספקים, חובות לקוחות לחברה ונכסים והלוואות אחרים.

א. סיכוני מטבע

לחברה הלוואות ופיקדונות במטבעות שונים. התנודות בשערי החליפין (בעיקר ביחס לאירו) של המטבעות משפיעים לטובה או לרעה על הכנסות/הוצאות המימון של החברה. החברה פועלת במדינות שונות, בהן מטבע הדיווח הינו שונה מן המטבע הישראלי (מטבע הדיווח במדינות חוץ בהן החברה פועלת הינו בעיקר אירו). כתוצאה מכך, במקרה של שינוי בשערי החליפין הריאליים של השקל אל מול האירו, נוצר סיכון לתוצאות המדווחות ולהון של החברה. להיחלשות שערי החליפין של המטבעות מול השקל השפעה שלילית על התוצאות המדווחות וההון של החברה.

שינויים בשערי החליפין של מטבעות חוץ עלולים להשפיע על פעילות החברה גם באופן עקיף על ידי ייקור חומרי גלם ותשומות אחרות וכתוצאה מכך לייקור עלות ההתקשרות עם ספקים, קבלני משנה ונותני שירותים אחרים. על כן, שינויים בשערי חליפין של מטבעות חוץ עלולים להשפיע על פעילותה של החברה ועל תוצאותיה.

ב. שינויים במדד המחירים לצרכן

החברה חשופה לשינויים במדד המחירים לצרכן עקב השפעתם על התחייבויותיה צמודות המדד, ובכלל זה אגרות חוב צמודות למדד המחירים לצרכן שהנפיקה החברה. לחברה אין מדיניות להיקף ההגנה על התחייבויות צמודות המדד והוא נקבע בהתאם לשיקול הדעת של האחראי על הסיכונים בחברה בהתאם להנחיית הדירקטוריון.

ג. שינויים בשערי ריביות

לחברה תיק התחייבויות לזמן קצר וארוך בשערי ריבית קבועים ומשתנים. שינוי בשער הריבית עלול לגרום לגידול בהוצאות המימון ותזרימי המזומנים של החברה. החברה אינה מבצעת הגנות בגין החשיפה הנ"ל.

3. המדיניות בניהול סיכוני שוק

התחייבויות פיננסיות, השקעות פיננסיות, חשיפות מטבע, שערי ריבית כאמור לעיל, החברה מנהלת תיק התחייבויות לזמן ארוך וקצר במספר מטבעות בבסיסי הצמדה שונים ובריביות שונות.

בפעילות הבינלאומית, החברה נוהגת ברוב העסקאות לממן את הפעילות בהלוואות הנקובות במטבע הזהה למטבע בו מתקבלות ההכנסות, לרבות הלוואות הבעלים, ואין החברה נוהגת להגן על בסיס המדידה של תוצאות הפעילות או על המאזן שלה מפני שינויים הנובעים משערי חליפין של המטבעות השונים אל מול השקל.

בשוק המקומי החברה מנהלת תיק אשראי דינאמי בריביות ובתקופות זמן שונות המנוהלים בהתאם לצרכי המזומן של החברה ותנאי השוק השוררים מעת לעת. כמו כן לעיתים מתכסה החברה בעסקאות הגנה למטרות כלכליות, תוך שימוש בחוזי אקדמה, חוזים עתידיים, עסקאות החלפה (swap) ואופציות על שערי המטבע השונים. אין מדיניות קבועה להיקף ההגנה על תיק האשראי והוא נקבע בהתאם לשיקול הדעת של האחראי על הסיכונים בחברה בתיאום עם דירקטוריון החברה.

4. פיקוח על מדיניות ניהול סיכוני השוק

לחברה אין מדיניות להיקף ההגנה על סיכוני השוק והוא נקבע בהתאם להנחיית דירקטוריון החברה. הפיקוח בחברה בנושא סיכוני שוק נקבע בדרך של דיונים במסגרות המתאימות בהנהלת החברה, וכן דיווח ודיון בדירקטוריון ובהתאם להחלטות המתאימות שנתקבלו. מידי רבעון, עם התכנסות הדירקטוריון לאישור הדוחות הכספיים, ניתן הסבר בעניין הוצאות המימון של החברה.

5. מאזן ליום 31 בדצמבר 2018, לפי בסיסי הצמדה (במיליוני ש"ח)

נכסים	לא צמוד	צמוד מדד	צמוד לאירור	צמוד ל- קרונה ציבת	אחר	פריטים לא כספיים	סה"כ
נדל"ן להשקעה	-	-	-	-	-	6,494	6,494
נדל"ן להשקעה בהקמה	-	-	-	-	-	1,275	1,275
רכוש קבוע	-	-	-	-	-	8	8
השקעות והלוואות בחברות מוחזקות	31	47	30	-	-	144	252
הלוואות וחייבים לזמן ארוך	3	101	25	6	-	65	200
נכסי מיסים נדחים	-	-	-	-	-	8	8
מוניטין	-	-	-	-	-	6	6
מלאי מקרקעין	-	-	-	-	-	693	693
מלאי בניינים למכירה	-	-	-	-	-	375	375
לקוחות	1	-	15	1	19	-	36
חייבים ויתרות חובה	30	9	17	13	57	-	126
נכסים מיועדים למימוש	-	-	40	-	-	10	50
חייבים מס הכנסה	-	1	-	-	-	-	1
השקעות לזמן קצר	79	-	54	31	1	-	165
מזומנים ושווי מזומנים	152	-	176	30	104	-	462
סה"כ נכסים	297	158	358	82	180	9,078	10,153
חון וחתחייבויות							
הון המיוחס לבעלים של החברה	-	-	-	-	-	-	-
זכויות שאינן מקנות שליטה	-	-	-	-	-	-	-
הלוואות מתאגידים בנקאיים	213	439	2,183	113	-	-	2,948
אגרות חוב	-	2,123	-	-	-	-	2,123
התחייבויות אחרות לזמן ארוך	4	-	26	38	11	-	79
התחייבות מיסים נדחים	-	-	-	-	-	585	585
ספקים זכאים ויתרות זכות	37	17	51	49	103	16	273
הפרשות	-	-	1	-	1	-	2
התחייבות מיסים שוטפים	-	297	97	14	5	-	413
מקדמות מלקוחות	-	-	26	41	10	-	77
סה"כ חון והתחייבויות	254	2,877	2,383	255	131	600	6,500
יתרה מאזנית נטו	43	(2,719)	(2,025)	(173)	49	8,478	3,653

6. מאזן ליום 31 בדצמבר 2017, לפי בסיסי הצמדה (במיליוני ש"ח)

נכסים	לא צמוד	צמוד מדד	צמוד לאירור	צמוד ל- קרונה ציבת	אחר	פריטים לא כספיים	סה"כ
נדל"ן להשקעה	-	-	-	-	-	5,615	5,615
נדל"ן להשקעה בהקמה	-	-	-	-	-	1,121	1,121
רכוש קבוע	-	-	-	-	-	7	7
השקעות והלוואות בחברות מוחזקות	-	45	73	-	-	118	236
הלוואות וחיובים לזמן ארוך	40	-	4	7	-	-	51
נכסי מיסים נדחים	-	-	-	-	-	6	6
מוניטין	-	-	-	-	-	6	6
מלאי מקרקעין	-	-	-	-	-	761	761
מלאי בניינים למכירה	-	-	-	-	-	272	272
לקוחות	3	-	3	-	20	-	26
חיובים ויתרות חובה	19	-	7	13	45	-	84
נכסים מיועדים למימוש	-	-	-	-	-	19	19
חיובים מס הכנסה	-	10	-	-	-	-	10
השקעות לזמן קצר	47	-	103	49	9	-	208
מזומנים ושווי מזומנים	243	-	111	24	63	-	441
סה"כ נכסים	352	55	301	93	137	7,925	8,863
חון וחתייבויות							
הון המיוחס לבעלים של החברה	-	-	-	-	-	-	-
זכויות שאינן מקנות שליטה	-	-	-	-	-	-	-
הלוואות מתאגידים בנקאיים	185	190	1,927	183	-	-	2,485
אגרות חוב	-	1,990	-	-	-	-	1,990
התחייבויות אחרות לזמן ארוך	4	-	46	37	11	-	98
התחייבות מיסים נדחים	-	-	-	-	-	492	492
ספקים זכאים ויתרות זכות	32	20	63	67	66	17	265
הפרשות	-	-	2	-	-	-	2
התחייבות מיסים שוטפים	-	185	102	6	2	-	295
מקדמות מלקוחות	-	-	1	65	2	-	68
סה"כ חון והתחייבויות	221	2,385	2,141	358	81	509	5,695
יתרה מאוזנת נטו	131	(2,330)	(1,840)	(265)	56	7,416	3,168

7. שינויים מהותיים בניהול סיכוני שוק בחברה בשנת 2018

בשנת 2018 לא חלו שינויים מהותיים במדיניות ניהולי סיכוני שוק בחברה לעומת שנת 2017.

פרק ג' - היבטי ממשל תאגידי

8. מדיניות תרומות

החברה מממשת את האחריות החברתית בפעילויות שוטפות המשלבות התנדבות פעילה של עובדי החברה. עלות התרומה לקהילה, בארץ ובח"ל, לתקופת הדיווח הינה כ- 1,044 אלפי ש"ח. יצוין, כי כל תרומותיה של החברה העולות על סכום של 50 אלפי ש"ח ניתנו לגופים שאינם קשורים למי מבין הדירקטורים ו/נושאי המשרה בחברה.

9. דירקטוריון והנהלת החברה

בשנת 2018 התקיימו 28 ישיבות של הדירקטוריון וועדותיו והתקבלו 2 החלטות בכתב. ביום 4.10.2018 חדלה גבי רונית כהן ניסן לכהן כדירקטורית בחברה. ביום 8.10.2018 חדל לכהן מר אברהם נובגרוצקי כמנכ"ל החברה ובאותו המועד החל מר אבי ברזילי לכהן כמנכ"ל החברה. ביום 30.11.2018 חדל מר אברהם נובגרוצקי לכהן כדירקטור בחברה. ביום 10.2.2019 החל מר אברהם נובגרוצקי לכהן מחדש כדירקטור בחברה. ביום 17.3.2019 אישר דירקטוריון החברה את מינויו של מר אריאל גולדשטיין כמשנה למנכ"ל וכמנהל הכספי הראשי של החברה.

10. דירקטורים בלתי תלויים

החברה לא אימצה בתקנונה את ההוראה הקבועה בסעיף 219(ה) לחוק החברות בדבר שיעור הדירקטורים הבלתי תלויים.

11. פרטים בדבר דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית

בהתאם להוראות חוק החברות והתקנות שהותקנו מכוחו, קבע דירקטוריון החברה כי המספר המזערי הנדרש של דירקטורים בחברה בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית, הינו 2 דירקטורים.

קביעה זו נעשתה בהתחשב, בין השאר, בגודל החברה, סוג פעילותה, מספר חברי הדירקטוריון שלה ומורכבותה.

לדעת החברה, בשים לב לכלל הנסיבות הרלבנטיות, כמפורט להלן, המספר המזערי שנקבע כאמור, יאפשר לדירקטוריון לעמוד בחובות המוטלות עליו בהתאם לדין ולמסמכי ההתאגדות, ובמיוחד בהתייחס לאחריותו לבדיקת מצבה הכספי של החברה ולעריכת הדוחות הכספיים של החברה, וזאת גם במקרה של היעדרות או מחלה של דירקטור בעל מומחיות כאמור. כמו כן, נקבע המספר המזערי בהתחשב בליווי החשבונאי הצמוד שניתן על-ידי רואי החשבון של החברה, לרבות השתתפותם בישיבות דירקטוריון בהן נדונות סוגיות חשבונאיות וזמינותם לשאלות מצד הדירקטוריון.

להלן יפורטו שמות הדירקטורים שהינם בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית, תוך ציון תמצית העובדות ביחס לכל אחד מהם שמכוחן יש לראותו כדירקטור בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית:

מר אברהם נובוגרוצקי - מנכ"ל אפריקה ישראל להשקעות בע"מ, מכהן כדירקטור בחברות בנות בקבוצת אפריקה ישראל. בעל תואר בוגר בכלכלה ומנהל עסקים, תואר מוסמך במנהל עסקים (התמחות במימון).

מר נדב גרינשפון - רואה חשבון מוסמך ויו"ר הדירקטוריון של אפריקה ישראל להשקעות בע"מ, מכהן כיו"ר הדירקטוריון וכדירקטור בחברות בנות בקבוצת אפריקה ישראל. בעל תואר בחשבונאות ומנהל עסקים.

מר דניאל ברנשטיין - רואה חשבון מוסמך, מכהן כדירקטור חיצוני בחברה. מכהן כדירקטור או משמש כיועץ בחברות ציבוריות ופרטיות במשק.

כל הדירקטורים המצוינים לעיל חתמו בעברם על דוחות כספיים והם בעלי היכרות עם תפקידי רואה החשבון המבקר, בתהליכי הכנת דוחות כספיים ובמערכות בקרה פנימית בתאגידים.

לפרטים נוספים בדבר הדירקטורים הנ"ל ראו תקנה 26א לפרק ה- "פרטים נוספים" בדוח התקופתי להלן.

12. מדיניות התגמול

ביום 11.5.2017 אישרה האסיפה הכללית של החברה מדיניות תגמול מעודכנת לנושאי משרה בחברה (להלן: "מדיניות התגמול"). מדיניות התגמול נקבעה, בין היתר, בהתייחס לקידום מטרות החברה, תכנית העבודה של החברה ומדיניותה בראייה ארוכת טווח, ובהתייחס לצורך ביצירת ומתן תמריצים ראויים לנושאי משרה בחברה, בהתחשב, בין היתר, במדיניות ניהול הסיכונים של החברה. ככלל, לדעת ועדת התגמול והדירקטוריון, על מנת לייצר איזון הולם בין "תיאבון הסיכון" לבין כובד האחריות הניהולית, המשקל היחסי שניתן למרכיב המשתנה, המושפע מהתוצאות העסקיות של החברה, על היקף התגמול של נושא המשרה, הולך ועולה במעלה ההיררכיה הניהולית.

עם זאת, יצוין כי ביום 17.3.2019 אישר דירקטוריון החברה (לאחר קבלת אישורה של ועדת הביקורת) מדיניות התגמול עדכנית. לפרטים נוספים ראו דוח זימון האסיפה שמפרסמת החברה, במקביל לדוח תקופתי זה, לרבות מדיניות התגמול המצורפת כנספת ב' לדוח האמור. המידע הנכלל בדוח האמור, מובא בזאת על דרך ההפניה.

גילוי בדבר המבקר הפנימי בתאגיד

12.1. פרטי המבקר הפנימי

החל מיום 2.2.2014 מכהן מר עמיחי פייבל (רואה חשבון, MA במשפטים) כמבקר הפנים של החברה (להלן: "המבקר הפנימי").

המבקר הפנימי הינו רואה חשבון מוסמך, חבר לשכת רואי חשבון בישראל, ולשכת המבקרים הפנימיים. המבקר הפנימי הינו בעל תואר בוגר במנהל עסקים בהתמחות בחשבונאות מהמכללה למנהל, ובעל תואר מוסמך במשפט מאוניברסיטת בר אילן המבקר הפנימי עומד בתנאים הקבועים בסעיף 146 (ב) לחוק החברות ובתנאי סעיף 8 לחוק הביקורת הפנימית.

12.2. דרך המינוי

מינוי המבקר הפנימי אושר ע"י דירקטוריון החברה וועדת הביקורת ביום 20.1.2014. השכלתו, כישוריו, הכרתו את החברה וניסיונו הינם חלק מנימוקי הדירקטוריון לאישור המינוי.

12.3. זכות הממונה על המבקר הפנימי

הממונה הארגוני על המבקר הפנימי הינו יו"ר הדירקטוריון.

12.4. תוכנית העבודה

לחברה הוכנה תוכנית עבודה רב שנתית המתפרסת על פני 5 שנים, במהלך שנת 2018 הוצג בפני וועדת הביקורת סקר סיכונים חדש, במסגרתו בוצע מיפוי שיטתי של היחידות העסקיות המרכיבות את החברה והפעילויות עליהן הן מופקדות וממנו נגזרה תוכנית עבודה רב שנתית לחמש השנים הבאות.

תוכנית העבודה השנתית, המהווה את המסגרת הפורמאלית המפורטת לעבודת הביקורת, נגזרה מתוכנית העבודה הרב שנתית.

קביעת נושאי הביקורת השנתיים נעשתה, בין השאר, בהתחשב בגורמים הבאים: (1) החשיפה לסיכון של פעילויות, נושאים ופעולות; (2) קיום בקורות רלוונטיות בנושא האמור והמידע המצוי בדבר יעילות או חולשותיהן של בקורות אלו; (3) ההסתברות לגבי קיומם של ליקויים תפעוליים, ניהוליים ומנהלתיים; (4) ממצאים של ביקורת קודמת ומשך הזמן שחלף מהביקורת הקודמת באותו נושא או בנושא רלוונטי אחר; (5) משמעות ניהולית, תפעולית או כלכלית של הנושא, מבחינת הבקרה הפנימית.

תוכנית העבודה השנתית והרב שנתית הוכנה על ידי המבקר תוך התייעצות עם מנכ"ל החברה ויו"ר הדירקטוריון, נדונה בוועדת הביקורת וקיבלה את אישורה.

תכנית העבודה כוללת הקצאת משאבים לביקורת אד הוק. במסגרת זו, רשאי המבקר הפנימי, על פי שיקול דעתו, לבחון נושאים נוספים שאינם כלולים במסגרת התכנית השנתית.

12.5 ביקורת בחו"ל או של תאגידי מוחזקים

תכנית הביקורת הפנימית כוללת, בין היתר, נושאי ביקורת בתאגידי המהווים החזקות מהותיות של החברה בישראל ומחוצה לישראל.

12.6 חיקף העסקה

בשנת 2018 חיקף שעות הביקורת הפנימית הכולל לחברה הסתכם בכ- 1,475 שעות, אשר התפלגו כדלהלן:

תאגידי מוחזקים	החברה	
120	145	ישראל
1,210	----	חו"ל

החיקף של עבודת הביקורת הפנימית נקבע על פי סבב המאפשר לבקר את כל הנושאים המהותיים בחברה במסגרת התכנית השנתית והתכנית הרב-שנתית כאמור לעיל.

12.7 עריכת הביקורת

עריכת הביקורת הפנימית כאמור מתבצעת על פי התקנים המקצועיים המקובלים בארץ ובעולם, כאמור בסעיף 4(ב) לחוק הביקורת הפנימית, התשנ"ב-1992, וההנחיות המתפרסמות באמצעות "המועצה המקצועית" של לשכת המבקרים הפנימיים בישראל. דירקטוריון החברה הניח את דעתו, כי המבקר הפנימי עומד בדרישות שנקבעו בתקנים המקצועיים כאמור, וזאת בשים לב למקצועיותו של המבקר הפנימי, כישוריו, ניסיונו, והיכרותו עם החברה והאופן בו הוא עורך מגיש ומציג את ממצאי הביקורת הנערכים על ידו.

12.8 גישה למידע

למבקר הפנימי של החברה ניתנת גישה חופשית, מתמדת ובלתי אמצעית לכל מידע שבבעלות החברה בתאגידי שבשליטתה בארץ ובחו"ל, לרבות גישה לנתונים כספיים כאמור בסעיף 9 לחוק הביקורת הפנימית, התשנ"ב – 1992.

12.9. ד"ר וחשבון המבקר

דוחות הביקורת מוגשים בכתב למנכ"ל החברה וליו"ר הדירקטוריון ונדונים בוועדת הביקורת. להלן פירוט מועדי ההגשה של ממצאי המבקר ומועדי הדיון בוועדת הביקורת בתקופה המדווחת:

<u>תאריך דיון</u>	<u>תאריך הגשה</u>	
06/18	01/18	דו"ח 1
11/18	06/18	דו"ח 2
12/18	10/12	דו"ח 3

12.10. הערכת הדירקטוריון את פעילות המבקר הפנימי

להערכת ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, היקף, אופי ורציפות פעילות המבקר ותוכנית עבודתו סבירים בנסיבות העניין ויש בהם כדי להגשים את מטרות הביקורת הפנימית בחברה.

12.11. תגמול

במהלך שנת 2018, כיהן המבקר הפנימי כעובד אפריקה השקעות. תגמול המבקר הפנימי במהלך שנת 2018 בוצע בדרך של שכר חודשי מאפריקה השקעות, ושירותיו היו כלולים במסגרת הסכם הניהול שנחתם בין אפריקה השקעות לבין החברה, כאמור בתקנה 22. לפרק הפרטים הנוספים. להערכת דירקטוריון החברה תגמול המבקר הפנימי לא היווה גורם משפיע על הפעלת שיקול דעתו המקצועי בעריכת הביקורת.

יצוין, כי בתחילת שנת 2019 התקשרו החברה והמבקר הפנימי במישרין בהסכם למתן שירותי ביקורת פנים, לפיו סכום התגמול השנתי של המבקר הפנימי, ייקבע בכל שנה בהתאם לתוכנית הביקורת הפנימית השנתית, כפי שתאושר, מעת לעת, על ידי אורגני החברה.

13. פרטים בדבר רואי החשבון המבקרים

סומך חייקין - רואי חשבון ודלויט בריטמן אלמגור זהר ושות' - רואי חשבון, הינם רואי החשבון מבקרים המשותפים של החברה.

13.1. בקביעת שכר טרחת רואי החשבון לשנת 2018 נלקחה בחשבון השפעת הנחיות רשות ניירות ערך לעניין אי תלות.

13.2. שכר רואי החשבון המבקרים בגין עבודת הביקורת נקבע בדיון עם הנהלת החברה ומבוסס על בסיס ניסיון העבר, הערכה של היקף שעות משוער לשנת הכספים הבאה ודיווחי שעות בפועל לשנת העבודה הקודמת. שכר הטרחה כאמור מאושר על ידי הדירקטוריון.

13.3. בשנים 2017 ו-2018 הסתכם שכר טרחה ומספר שעות העבודה של משרדי רואי החשבון סומך חייקין ודלויט ברייטמן אלמגור זהר ושות' (להלן ביחד: "רואה החשבון המבקר") בגין שירותי ביקורת, תשקיף מדף, שירותים הקשורים לביקורת ובגין שירותי מס, שניתנו לחברה ולחברות הבנות, כמפורט להלן:

שנת 2017	שנת 2018	
1,107	1,050	שכ"ט (אלפי ש"ח)
5,787	5,607	מס' שעות

13.4. בשנים 2017 ו-2018 הסתכם שכר הטרחה ומספר שעות העבודה של רואי החשבון המבקרים בעיקר מפירמת רואי חשבון KPMG בקשר עם אפי אירופה בגין שירותי ביקורת, שירותים הקשורים לביקורת ובגין שירותי מס, כמפורט להלן:

שנת 2017	שנת 2018	
1,835	2,234	שכ"ט (אלפי ש"ח)
8,837	9,874	מס' שעות

פרק ה' - גילוי ייעודי למחזיקי אגרות חוב

14. פרטים בדבר תעודות התחייבויות של החברה המוחזקות בידי הציבור לתאריך הדוח:

סדרה	מועד הפקדת חכספים	שווי נקוב במועד החנפקה המקורי (מיליוני ש"ח)	תמורה מקורית (מיליוני ש"ח)	שיעור ריבית (%)	סוג הצמדה (קרן וריבית)	מס' תשלומים לפירעון חקרן	מועד פירעון אחרון	מועדי תשלום הריבית	יתרת אג"ח לשלם (ללא ניכיון) ליום 31.12.2018, לרבות הצמדה	ערך בספרים של ריבית לשלם ליום 31.12.2018	דירוג מידרוג
ה'	ינואר 2011, פברואר 2013, וספטמבר 2015	150	150	5.9	צמוד מדד	7 תשלומים שנתיים	15.7.19	תשלום חצי שנתי החל מיולי 2011	75.3	2.1	A3
ו'	אוגוסט 2013, אוקטובר 2013, ופברואר 2016	126.3	126.3	4.8	צמוד מדד	5 תשלומים שנתיים	5.1.21	תשלום חצי שנתי החל מינואר 2014	203	4.8	A3
ז'	מאי 2014, מאי 2016, נובמבר 2016, ואפריל 2017	199.4	199.4	3.7	צמוד מדד	3 תשלומים שנתיים	30.4.23	תשלום חצי שנתי החל מאוקטובר 2014	764.9	4.7	A3
ח'	נובמבר 2017, אפריל 2018	764.6	764.6	2.57	צמוד מדד	4 תשלומים שנתיים	15.10.26	תשלום חצי שנתי החל מאפריל 2018	1,107.9	5.9	A3
ט'	ינואר 2019	500	500	4.2%	שקלי, לא צמוד	10 תשלומים חצי שנתיים לא שווים	15.11.23	תשלום חצי שנתי החל ממאי 2019	-	-	A3

באשר לאגרות החוב המפורטות בטבלה דלעיל, יצוין כדלקמן:

14.1. דירוג אגרות החוב

אגרות החוב (סדרה ה') של החברה

ביום 11.4.2011, אישרה מידרוג בע"מ (להלן: "מידרוג") דירוג Baa1 לסדרות אגרות החוב (סדרה ג') (אשר נפרעה במלואה במהלך שנת 2015) ואגרות החוב (סדרה ה'), וכן אישרה דירוג זהה להנפקת עד 387 מיליון ש"ח ע.ג. (סדרה ה'), כנגד החלפת אגרות חוב (סדרות א' ו-ג').

ביום 31.1.2013 פורסם דוח דירוג לאגרות החוב של החברה לפיו מידרוג אישרה מחדש דירוג Baa1 לאגרות החוב (סדרות ג', ו-ה') שבמחזור אותן הנפיקה החברה (אופק חיובי) וכן אישרה דירוג זהה להנפקת סדרה חדשה ו/או להרחבה של סדרה קיימת בסכום של עד 150 מיליון ש"ח. לפרטים ראו דוח הדירוג האמור מיום 31.3.2013 (מס' אסמכתא: 2013-01-026604). המידע הנכלל בדוח האמור מובא בזאת על דרך ההפניה.

ביום 23.7.2013 פורסם דוח דירוג לאגרות החוב של החברה לפיו מידרוג אישרה מחדש דירוג Baa1 לאגרות החוב (סדרות ג', ו-ה') שבמחזור אותן הנפיקה החברה (אופק חיובי) וכן אישרה דירוג זהה להנפקת סדרה חדשה ו/או להרחבה של סדרה קיימת בסכום של עד 150 מיליון ש"ח.

ביום 29.4.2014 פורסם דוח דירוג לאגרות החוב של החברה, לפיו, בין היתר, מדרוג אישרה את העלאת הדירוג של אגרות החוב (סדרות ג' ו-ה') שבמחזור אותן הנפיקה החברה ל- A3 (אופק יציב), וכן אישרה דירוג זהה להנפקת סדרה חדשה ו/או להרחבה של סדרה קיימת בסכום של עד 150 מיליון ש"ח.

ביום 8.5.2014 פורסם דוח דירוג לאגרות החוב של החברה, לפיו, בין היתר, מידרוג אישרה מחדש דירוג A3 (אופק יציב) לאגרות החוב (סדרות ג', ו-ה').

ביום 9.2.2015 פורסם דוח דירוג לאגרות החוב של החברה, לפיו, בין היתר, מידרוג אישרה מחדש דירוג A3 (אופק יציב) לאגרות החוב (סדרות ג', ו-ה') שבמחזור אותן הנפיקה החברה וכן אישרה דירוג זהה להנפקת סדרה חדשה ו/או להרחבה של סדרה קיימת בסכום של עד 200 מיליון ש"ח.

ביום 9.2.2015 פורסם דוח דירוג לאגרות החוב של החברה, לפיו, בין היתר, מידרוג אישרה מחדש דירוג A3 (אופק יציב) לאגרות החוב (סדרה ה').

ביום 18.3.2015 אישרה מידרוג, בין היתר, דירוג A3 (אופק יציב) לאגרות החוב (סדרה ה'). ביום 10.9.2015 פורסם דוח דירוג לאגרות החוב של החברה, לפיו, בין היתר, מידרוג אישרה מחדש דירוג A3 (אופק יציב) לאגרות החוב (סדרה ה').

ביום 2.2.2016 פורסם דוח דירוג לאגרות החוב של החברה, לפיו, בין היתר, מידרוג אישרה מחדש דירוג A3 (אופק יציב) לאגרות החוב (סדרה ה') שבמחזור אותן הנפיקה החברה וכן אישרה דירוג זהה להנפקת סדרה חדשה ו/או להרחבה של סדרה קיימת בסכום של עד 200 מיליון ש"ח.

ביום 26.4.2017 פורסם דוח דירוג לאגרות החוב של החברה, לפיו, בין היתר, מידרוג אישרה מחדש דירוג A3 (אופק יציב) לאגרות החוב (סדרה ה').

ביום 10.12.2018 פורסם דוח דירוג, לפיו, בין היתר, מידרוג אישרה מחדש דירוג A3 (אופק יציב) לאגרות החוב (סדרות ה' – ח') וכן אישרה דירוג זהה להנפקת סדרת אגרות חוב (סדרה ט'), בסכום של עד 580 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ט')

לפרטים ראו דוח הדירוג האמור מיום 10.12.2018 (מס' אסמכתא : 113404-01-2018) (להלן : "דוח הדירוג מיום 10.12.2018"). המידע הנכלל בדוח האמור מובא בזאת על דרך ההפניה.

אגרות החוב (סדרה ו') של החברה

ביום 23.7.2013 הודיעה מידרוג לחברה, בין היתר, על קביעת דירוג Baa1 באופק חיובי לסדרת אגרות חוב חדשה של עד 150 מיליון ש"ח.

ביום 20.10.2013 קיבלה החברה את אישורה של מידרוג כי אין בהרחבת סדרת (אגרות החוב (סדרה ו'), בכדי לפגוע בדירוג הקיים לאגרות החוב (סדרה ו') שבמחזור.

ביום 29.4.2014 פורסם דוח דירוג לאגרות החוב של החברה, לפיו, בין היתר, מדרוג אישרה את העלאת הדירוג של אגרות החוב (סדרה ו') שבמחזור אותן הנפיקה החברה ל- A3 (אופק יציב).

ביום 8.5.2014 פורסם דוח דירוג לאגרות החוב של החברה, לפיו, בין היתר, מידרוג אישרה מחדש דירוג A3 (אופק יציב) לאגרות החוב (סדרה ו').

ביום 9.2.2015 פורסם דוח דירוג לאגרות החוב של החברה, לפיו, בין היתר, מידרוג אישרה מחדש דירוג A3 (אופק יציב) לאגרות החוב (סדרה ו').

ביום 18.3.2015 אישרה מידרוג, בין היתר, דירוג A3 (אופק יציב) לאגרות החוב (סדרה ו').

ביום 10.9.2015 פורסם דוח דירוג לאגרות החוב של החברה, לפיו, בין היתר, מידרוג אישרה מחדש דירוג A3 (אופק יציב) לאגרות החוב (סדרה ו').

ביום 2.2.2016 פורסם דוח דירוג לאגרות החוב של החברה, לפיו, בין היתר, מידרוג אישרה מחדש דירוג A3 (אופק יציב) לאגרות החוב (סדרה ו') שבמחזור אותן הנפיקה החברה וכן אישרה דירוג זהה להנפקת סדרה חדשה ו/או להרחבה של סדרה קיימת בסכום של עד 200 מיליון ש"ח.

ביום 26.4.2017 פורסם דוח דירוג לאגרות החוב של החברה, לפיו, בין היתר, מידרוג אישרה מחדש דירוג A3 (אופק יציב) לאגרות החוב (סדרה ו').

לתאריך הדוח, אגרות החוב (סדרה ו') מדורגות על ידי מידרוג בע"מ בדירוג A3 (אופק יציב). לפרטים ראו דוח הדירוג מיום 10.12.2018. המידע הנכלל בדוח האמור מובא בזאת על דרך ההפניה.

החברה התחייבה כי כל עוד תהיינה אגרות חוב (סדרה ו') קיימות במחזור, החברה תפעל להמשך דירוג אגרות החוב (סדרה ו') על ידי חברה מדרגת (כהגדרתה בדוח הצעת המדף).

במקרה של כל ירידה במדרגת דירוג (notch) של אגרות החוב (סדרה ו') מתחת לדירוג +BBB (או דירוג מקביל לו) (להלן : "הדירוג הבסיסי"), שיעור הריבית על אגרות החוב (סדרה ו') שבמחזור יעודכן כך שיתווסף לשיעור הריבית השנתית ליתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה ו') 0.25% וזאת, בגין כל מדרגת דירוג מתחת לדירוג הבסיסי ועד לדירוג BBB- (או דירוג מקביל לו). במקרה של ירידת דירוג של אגרות החוב (סדרה ו') מתחת לדירוג BBB- (או דירוג מקביל לו) שיעור הריבית על אגרות החוב (סדרה ו') שבמחזור יעודכן כך שיתווסף לשיעור הריבית השנתית ליתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה ו') 1% ובסה"כ, תוספת מירבית בשיעור של 1.5%.

במקרה שלאחר הגדלת ריבית מקסימלית כאמור יעלה דירוג החברה לדירוג BBB- (או דירוג מקביל לו), יעודכן שיעור הריבית השנתית ליתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה ו') כך שיופחת משיעור הריבית המוגדל כאמור 1%. בגין כל עלייה במדרגת דירוג מעל

BBB- (או דירוג מקביל לו) ועד לדירוג הבסיסי יעודכן שיעור הריבית השנתית ליתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה ז') כך שיופחת משיעור הריבית המוגדל כאמור 0.25% בגין כל מדרגת דירוג, וזאת עד לשיעור הריבית המקורית של אגרות החוב (סדרה ז').

אגרות החוב (סדרה ז') של החברה:

ביום 29.4.2014 פורסם דוח דירוג לאגרות החוב של החברה, לפיו, בין היתר, מדרוג אישרה דירוג A3 (אופק יציב) להנפקת סדרה חדשה ו/או להרחבה של סדרה קיימת בסכום של עד 150 מיליון ש"ח.

ביום 8.5.2014 פורסם דוח דירוג לאגרות החוב של החברה, לפיו, בין היתר, מדרוג אישרה דירוג A3 (אופק יציב) להנפקת סדרה חדשה ו/או להרחבה של סדרה קיימת בסכום של עד 200 מיליון ש"ח חלף דוח הדירוג מיום 29.4.2014.

ביום 9.2.2015 פורסם דוח דירוג לאגרות החוב של החברה, לפיו, בין היתר, מדרוג אישרה מחדש דירוג A3 (אופק יציב) לאגרות החוב (סדרה ז').

ביום 18.3.2015 אישרה מידרוג, בין היתר, דירוג A3 (אופק יציב) לאגרות החוב (סדרה ז'). ביום 10.9.2015 פורסם דוח דירוג לאגרות החוב של החברה, לפיו, בין היתר, מדרוג אישרה מחדש דירוג A3 (אופק יציב) לאגרות החוב (סדרה ז').

ביום 2.2.2016 פורסם דוח דירוג לאגרות החוב של החברה, לפיו, בין היתר, מדרוג אישרה מחדש דירוג A3 (אופק יציב) לאגרות החוב (סדרה ז') שבמחזור אותן הנפיקה החברה וכן אישרה דירוג זהה להנפקת סדרה חדשה ו/או להרחבה של סדרה קיימת בסכום של עד 200 מיליון ש"ח.

ביום 1.6.2016 פורסם דוח דירוג לאגרות החוב של החברה, לפיו, מדרוג אישרה מחדש דירוג A3 (אופק יציב) לאגרות החוב (סדרה ז') שבמחזור אותן הנפיקה החברה וכן אישרה דירוג זהה להרחבה של אגרות החוב (סדרה ז') בסכום של עד 39 מיליון ש"ח.

ביום 27.11.2016 פורסם דוח דירוג לאגרות החוב של החברה, לפיו, מדרוג אישרה מחדש דירוג A3 (אופק יציב) להרחבה של אגרות החוב (סדרה ז') בסכום של עד 250 מיליון ש"ח.

ביום 26.4.2017 פורסם דוח דירוג לאגרות החוב של החברה, לפיו, מדרוג אישרה מחדש דירוג A3 (אופק יציב) לאגרות החוב (סדרה ז') שבמחזור אותן הנפיקה החברה וכן אישרה דירוג זהה להרחבה של אגרות החוב (סדרה ז') בסכום של עד 100 מיליון ש"ח.

לתאריך הדוח, אגרות החוב (סדרה ז') מדורגות על ידי מידרוג בע"מ בדירוג A3 (אופק יציב). לפרטים ראו דוח הדירוג מיום 10.12.2018.

החברה התחייבה כי כל עוד תהיינה אגרות חוב (סדרה ז') קיימות במחזור, החברה תפעל להמשך דירוג אגרות החוב (סדרה ז') על ידי חברה מדרגת (כהגדרתה בדוח הצעת המדף).

מבלי לגרוע מאמור לעיל, החברה התחייבה כי ככל שתוחלף החברה המדרגת בחברה מדרגת אחרת, תפרסם החברה דוח מיידי בו יפורטו הנימוקים להחלפה כאמור. כמו כן, בכל מקרה של שינוי בדירוג אגרות החוב (סדרה ז') תפרסם החברה דוח מיידי בדבר שינוי הדירוג האמור.

לפרטים בדבר מנגנון התאמה לשיעור הריבית של אגרות החוב (סדרה ז') כתוצאה משינוי דירוג אגרות החוב (סדרה ז'), ראו סעיף 3.6 לנספח 2.1 לשטר הנאמנות (סדרה ז') שצורף לדוח הצעת המדף שפרסמה החברה ביום 8.5.2014 (אסמכתא: 2014-01-059685). המידע הנכלל

בדוח הצעת המדף, מובא בזאת על דרך ההפניה.

אגרות החוב (סדרה ח') של החברה :

ביום 29.10.2017 פורסם דוח דירוג לאגרות החוב של החברה, לפיו, בין היתר, מדורג אישרה דירוג A3 (אופק יציב) להנפקת סדרה חדשה בסכום של עד 500 מיליון ש"ח.

ביום 7.11.2017 פורסם דוח דירוג לאגרות החוב של החברה, לפיו, בין היתר, מדורג אישרה דירוג A3 להנפקת סדרה חדשה בסכום של עד 850 מיליון ש"ח. לתאריך הדוח, אגרות החוב (סדרה ח') מדורגות על ידי מידרוג בע"מ בדירוג A3. לפרטים ראו דוח הדירוג מיום 10.12.2018. המידע הנכלל בדוח האמור מובא בזאת על דרך ההפניה.

החברה התחייבה כי כל עוד תהיינה אגרות חוב (סדרה ח') קיימות במחזור [דהיינו, כל עוד אגרות החוב לא נפרעו או סולקו במלואן בכל דרך שהיא, לרבות בדרך של רכישה עצמית ו/או פדיון מוקדם], החברה תפעל להמשך דירוג אגרות החוב (סדרה ח') על ידי חברה מדרגת, כהגדרת מונח זה בתוספת השנייה לתקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיוטת תשקיף – מבנה וצורה), התש"ס-2000, אשר מאושרת על ידי הממונה על הביטוח ושוק ההון. מבלי לגרוע מאמור לעיל, החברה התחייבה כי ככל שתוחלף החברה המדרגת בחברה מדרגת אחרת, תפרסם החברה דוח מיידי בו יפורטו הנימוקים להחלפה כאמור. כמו כן, בכל מקרה של שינוי בדירוג אגרות החוב (סדרה ח') תפרסם החברה דוח מיידי בדבר שינוי הדירוג האמור. לפרטים בדבר מנגנון התאמה לשיעור הריבית של אגרות החוב (סדרה ח') כתוצאה משינוי דירוג אגרות החוב (סדרה ח'), ראו סעיף 3.6 לנספח 2.1 לשטר הנאמנות (סדרה ח') שצורף לדוח הצעת המדף שפרסמה החברה ביום 7.11.2017 (אסמכתא : 2017-01-097597). המידע הנכלל בדוח הצעת המדף, מובא בזאת על דרך ההפניה.

אגרות החוב (סדרה ט') של החברה :

ביום 10.12.2018 פורסם דוח דירוג לאגרות החוב של החברה, לפיו, בין היתר, מדורג אישרה דירוג A3 (אופק יציב) להנפקת סדרה חדשה בסכום של עד 580 מיליון ש"ח.

לתאריך הדוח, אגרות החוב (סדרה ט') מדורגות על ידי מידרוג בע"מ בדירוג A3. לפרטים ראו דוח הדירוג מיום 10.12.2018. המידע הנכלל בדוח האמור מובא בזאת על דרך ההפניה.

החברה התחייבה כי כל עוד תהיינה אגרות חוב (סדרה ט') קיימות במחזור [דהיינו, כל עוד אגרות החוב לא נפרעו או סולקו במלואן בכל דרך שהיא, לרבות בדרך של רכישה עצמית ו/או פדיון מוקדם], החברה תפעל להמשך דירוג אגרות החוב (סדרה ט') על ידי חברה מדרגת, כהגדרת מונח זה בתוספת השנייה לתקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיוטת תשקיף – מבנה וצורה), התש"ס-2000, אשר מאושרת על ידי הממונה על הביטוח ושוק ההון. מבלי לגרוע מאמור לעיל, החברה התחייבה כי ככל שתוחלף החברה המדרגת בחברה מדרגת אחרת, תפרסם החברה דוח מיידי בו יפורטו הנימוקים להחלפה כאמור. כמו כן, בכל מקרה של שינוי בדירוג אגרות החוב (סדרה ט') תפרסם החברה דוח מיידי בדבר שינוי הדירוג האמור. לפרטים בדבר מנגנון התאמה לשיעור הריבית של אגרות החוב (סדרה ט') כתוצאה משינוי דירוג אגרות החוב (סדרה ט'), ראו סעיף 3.6 לנספח 2.1 לשטר הנאמנות (סדרה ט') שצורף לדוח הצעת המדף שפרסמה החברה ביום 10.1.2019 (אסמכתא : 2019-01-004593). המידע הנכלל בדוח הצעת המדף, מובא בזאת על דרך ההפניה.

לפרטים בדבר השינויים שחלו בדירוג אגרות החוב של החברה ראו בטבלה שלהלן :

הסדרה	שם החברה המדרגת	הדירוג שנקבע למועד הנפקת הסדרה	הדירוג הקובע לתאריך הדוח	דירוגים נוספים בין מועד הנפקת הסדרה לבין תאריך הדוח
ה'	מידרוג	Baa1 אופק הדירוג יציב	A3 אופק הדירוג יציב	דצמבר 2018 - A3 אופק הדירוג יציב אפריל 2018 - A3 אופק הדירוג יציב נובמבר 2017 - A3 אופק הדירוג יציב אפריל 2017 - A3 אופק הדירוג יציב פברואר 2016 - A3 אופק הדירוג יציב ספטמבר 2015 - A3 אופק הדירוג יציב מרץ 2015 - A3 אופק הדירוג יציב פברואר 2015 - A3 אופק הדירוג יציב אפריל 2014 - A3 אופק הדירוג יציב פברואר 2012 - Baa1 אופק הדירוג יציב
ו'	מידרוג	Baa1 אופק הדירוג חיובי	A3 אופק הדירוג יציב	דצמבר 2018 - A3 אופק הדירוג יציב אפריל 2018 - A3 אופק הדירוג יציב נובמבר 2017 - A3 אופק הדירוג יציב אפריל 2017 - A3 אופק הדירוג יציב פברואר 2016 - A3 אופק הדירוג יציב ספטמבר 2015 - A3 אופק הדירוג יציב מרץ 2015 - A3 אופק הדירוג יציב פברואר 2015 - A3 אופק הדירוג יציב אפריל 2014 - A3 אופק הדירוג יציב
ז'	מידרוג	A3 אופק הדירוג יציב	A3 אופק הדירוג יציב	דצמבר 2018 - A3 אופק הדירוג יציב אפריל 2018 - A3 אופק הדירוג יציב נובמבר 2017 - A3 אופק הדירוג יציב אפריל 2017 - A3 אופק הדירוג יציב נובמבר 2016 - A3 אופק הדירוג יציב יוני 2016 - A3 אופק הדירוג יציב פברואר 2016 - A3 אופק הדירוג יציב ספטמבר 2015 - A3 אופק הדירוג יציב מרץ 2015 - A3 אופק הדירוג יציב פברואר 2015 - A3 אופק הדירוג יציב מאי 2014 - A3 אופק הדירוג יציב
ח'	מידרוג	A3 אופק הדירוג יציב	A3 אופק הדירוג יציב	דצמבר 2018 - A3 אופק הדירוג יציב אפריל 2018 - A3 אופק הדירוג יציב נובמבר 2017 - A3 אופק הדירוג יציב
ט'	מידרוג	A3 אופק הדירוג יציב	A3 אופק הדירוג יציב	ינואר 2019 - A3 אופק הדירוג יציב

לתאריך הדוח, החברה עומדת בכל התנאים וההתחייבויות מכוח שטרי הנאמנות.

14.2. פרטי הנאמנים של סדרות אגרות החוב המפורטות לעיל:

סדרה	שם חברת הנאמנות	שם האחראי מטעם חברת הנאמנות	פרטי התקשרות
ה', ו', ט'	שטראוס לזר חברה לנאמנות (1992) בע"מ	מר אורי לזר	03-6237777
ז', ח'	הרמטיק (1975) נאמנות בע"מ	מר דן אבנון ו/או מרב עופר - אורן	03-5274867

14.3. לפרטים בדבר הבטוחות שהעמידה החברה לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרות ה', ו' ו- ו') ראו סעיפים 1.13.4 ו- 1.13.5 לפרק תיאור עסקי החברה.

14.4. לפרטים בדבר הבטוחות שהעמידה החברה לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ט') ראו סעיף 1.13.8 לפרק תיאור עסקי החברה.

14.5. לפרטים בדבר אמות המידה פיננסיות והתחייבויות נוספות שבהן התחייבה החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרות ה', ו', ז', ח' ו- ט') ראו סעיפים 4.4 עד 4.8 לעיל.

14.6. פדיון מוקדם ביוזמת החברהאגרות החוב (סדרה ה') של החברה:

בהתאם לשטר הנאמנות למחזיקי אגרות החוב (סדרה ה') של החברה, החברה תהא רשאית לבצע על פי שיקול דעתה הבלעדי, בכל עת, פדיון מוקדם, מלא או חלקי, של קרן אגרות החוב (סדרה ה') שבמחזור ("הפדיון המוקדם היזום"), ובלבד שלא יבוצע פדיון מוקדם יזום חלקי יותר מפעם אחת בכל רבעון קלנדארי, וככל שפדיון מוקדם יזום חלקי כאמור יבוצע ברבעון בו מבוצעים תשלומי קרן ו/או ריבית, יבוצע הפדיון המוקדם היזום החלקי במועד בו מבוצע התשלום האמור, כמפורט להלן:

(א) ההיקף המזערי של כל פדיון מוקדם יזום, יהיה בסך השווה לפחות ל- 3 מיליון ש"ח;

(ב) הסכום שישולם למחזיקי אגרות החוב לפדיון מוקדם, במקרה של פדיון מוקדם יזום, יהיה בסכום הגבוה מבין: (1) שווי השוק של יתרת אגרות החוב לפדיון מוקדם שהינן במחזור, אשר ייקבע על פי הגבוה מבין: (א) שער הנעילה של אגרות החוב לפדיון מוקדם בבורסה בסוף יום המסחר שקדם ליום קבלת החלטת דירקטוריון החברה לביצוע הפדיון המוקדם היזום; או (ב) שער הנעילה הממוצע של אגרות החוב לפדיון מוקדם, בשלושים ימי המסחר שקדמו ליום קבלת החלטת הדירקטוריון כאמור, בדבר ביצוע הפדיון המוקדם היזום; (2) הערך ההתחייבותי של יתרת אגרות החוב לפדיון מוקדם שבמחזור, דהיינו קרן בתוספת ריבית והפרשי הצמדה, עד למועד הפדיון המוקדם היזום בפועל; (2) יתרת תזרים המזומנים של אגרות החוב לפדיון מוקדם (קרן בתוספת ריבית והפרשי הצמדה) כשהיא מהוונת לפי תשואת האג"ח הממשלתי (כהגדרתה בשטר הנאמנות) + 1.5%. היוון אגרות החוב לפדיון מוקדם כאמור יחושב החל ממועד הפדיון המוקדם היזום ועד למועד הפירעון האחרון שנקבע ביחס לאגרות החוב לפדיון מוקדם, בהתחשב במועדי הפירעון הקבועים לעיל של אגרות החוב האמורות;

(ג) לא יבוצע פירעון מוקדם יזום לחלק מאגרות החוב (סדרה ה'), אם סכום הפירעון האחרון

יפחת מסך של 3.2 מיליון ש"ח ;

- (ד) פירעון מוקדם יזום חלקי יבוצע פרי פסו לכל אחד ממחזיקי אגרות החוב (סדרה ה');
 (ה) תשלומים ששולמו במסגרת פדיון מוקדם יזום חלקי יחשבו כמבוצעים ראשית על חשבון תשלומי ההצמדה וריבית שהצטברו עד למועד הודעת החברה בדבר הפדיון המוקדם היזום ולאחר מכן על חשבון תשלומי הקרן.
 והכל בהתאם לתנאים הנכללים בשטר הנאמנות (סדרה ה').

אגרות החוב (סדרה ו') של החברה :

בהתאם לשטר הנאמנות למחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') של החברה תהא רשאית לבצע על פי שיקול דעתה הבלעדי, בכל עת, פדיון מוקדם, מלא או חלקי, של קרן אגרות החוב (סדרה ו') שבמחזור (להלן: "הפדיון המוקדם היזום"), והכל בלבד שלא יבוצע פדיון מוקדם יזום חלקי יותר מפעם אחת בכל רבעון קלנדארי, וככל שפדיון מוקדם יזום חלקי כאמור יבוצע ברבעון בו מבוצעים תשלומי קרן ו/או ריבית, יבוצע הפדיון המוקדם היזום החלקי במועד בו מבוצע התשלום האמור, כמפורט להלן: .

- (א) ההיקף המזערי של כל פדיון מוקדם יזום, יהיה בסך השווה לפחות ל- 3 מיליון ש"ח ;
 (ב) הסכום שישולם למחזיקי אגרות החוב לפדיון מוקדם, במקרה של פדיון מוקדם יזום, יהיה בסכום הגבוה מבין: (1) שווי השוק של יתרת אגרות החוב לפדיון מוקדם שהינן במחזור, אשר ייקבע על פי הגבוה מבין: (א) שער הנעילה של אגרות החוב לפדיון מוקדם בבורסה בסוף יום המסחר שקדם ליום קבלת החלטת דירקטוריון החברה לביצוע הפדיון המוקדם היזום; או (ב) שער הנעילה הממוצע של אגרות החוב לפדיון מוקדם, בשלושים ימי המסחר שקדמו ליום קבלת החלטת הדירקטוריון כאמור, בדבר ביצוע הפדיון המוקדם היזום; (2) הערך ההתחייבתי של יתרת אגרות החוב (סדרה ו') לפדיון מוקדם שבמחזור, דהיינו קרן בתוספת ריבית והפרשי הצמדה, עד למועד הפדיון המוקדם היזום בפועל; (3) יתרת תזרים המזומנים של אגרות החוב (סדרה ו') (קרן בתוספת ריבית והפרשי הצמדה) כשהיא מהוונת לפי תשואת האג"ח הממשלתי (כהגדרתה בשטר הנאמנות) + 1.5%. היוון אגרות החוב (סדרה ו') כאמור יחושב החל ממועד הפדיון המוקדם היזום ועד למועד הפירעון האחרון שנקבע ביחס לאגרות החוב (סדרה ו'), בהתחשב במועדי הפירעון הקבועים של אגרות החוב (סדרה ו') ;

- (ג) לא יבוצע פירעון מוקדם יזום לחלק מאגרות החוב (סדרה ו'), אם סכום הפירעון האחרון יפחת מסך של 3.2 מיליון ש"ח ;

- (ד) פירעון מוקדם יזום חלקי יבוצע פרי פסו לכל אחד ממחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') ;
 (ה) תשלומים ששולמו במסגרת פדיון מוקדם יזום חלקי יחשבו כמבוצעים ראשית על חשבון תשלומי ההצמדה וריבית שהצטברו עד למועד הודעת החברה בדבר הפדיון המוקדם היזום ולאחר מכן על חשבון תשלומי הקרן.

אגרות החוב (סדרה ז') של החברה :

בהתאם לשטר הנאמנות למחזיקי אגרות החוב (סדרה ז') של החברה תהא רשאית לבצע על פי שיקול דעתה הבלעדי, בכל עת, פדיון מוקדם, מלא או חלקי, של קרן אגרות החוב (סדרה ז') שבמחזור (להלן: "הפדיון המוקדם היזום"), והכל בלבד שלא יבוצע פדיון מוקדם יזום חלקי יותר מפעם אחת בכל רבעון קלנדארי. לפרטים נוספים ראו סעיף 5.10 לדוח הצעת המדף שפרסמה החברה ביום 8.5.2014 (מס' אסמכתא: 2014-01-059685). המידע הנכלל בדוח הצעת המדף מובא בזאת על דרך ההפניה.

אגרות החוב (סדרה ח') של החברה :

בהתאם לשטר הנאמנות למחזיקי אגרות החוב (סדרה ח') של החברה תהא רשאית לבצע על פי שיקול דעתה הבלעדי, להעמיד את אגרות החוב (סדרה ח') לפדיון מוקדם, בכל עת, ובלבד שחלפו 60 יום ממועד רישום אגרות החוב למסחר. לפרטים נוספים ראו סעיף 5.10 לדוח הצעת המדף שפרסמה החברה ביום 7.11.2017 (מס' אסמכתא: 2017-01-097597). המידע הנכלל בדוח הצעת המדף מובא בזאת על דרך ההפניה.

אגרות החוב (סדרה ט') של החברה :

בהתאם לשטר הנאמנות למחזיקי אגרות החוב (סדרה ט') של החברה תהא רשאית לבצע על פי שיקול דעתה הבלעדי, להעמיד את אגרות החוב (סדרה ח') לפדיון מוקדם, בכל עת, ובלבד שחלפו 60 יום ממועד רישום אגרות החוב למסחר. לפרטים נוספים ראו סעיף 11.2 לשטר הנאמנות שצורף לדוח הצעת המדף שפרסמה החברה ביום 10.1.2019 (מס' אסמכתא: 2019-01-004593). המידע הנכלל בדוח הצעת המדף מובא בזאת על דרך ההפניה.

שעבוד שלילי .14.7**אגרות החוב (סדרות ה' ו-ו') של החברה :**

החברה התחייבה כי כל עוד תהיינה אגרות חוב (סדרות ה' ו-ו') קיימות במחזור, החברה לא תשעבד, תמשכן, תמחה על דרך השעבוד, או תעמיד כבטוחה אחרת מסוג כלשהו או כערובה אחרת (להלן, ביחד, בסעיף זה: "הבטוחה") לחיוב כלשהו, שלה או של אחרים, לטובת צד שלישי כלשהו, ללא הסכמת הנאמן, מניות של אפי אירופה, אם לאחר יצירת הבטוחה תיוותר בידי החברה ו/או בידי נכסים בינ"ל כמות מניות של אפי אירופה, שהינן נקיות וחופשיות, בכמות אשר מהווה 10% או פחות מהמספר הכולל של המניות שישועבדו (להבטחת אגרות החוב (סדרות ה' ו-ו'), כפי שיהיה מעת לעת.

אגרות החוב (סדרה ז') של החברה :

החברה התחייבה כי כל עוד תהיינה אגרות החוב (סדרה ז') קיימות במחזור, החברה לא תיצור שעבוד שוטף על נכסיה, כולם או חלקם, וזאת להבדיל משעבוד קבוע או שעבוד שוטף על נכס מסוים או על מספר מסוים של נכסים שאותם החברה רשאית ליצור. על אף האמור לעיל, החברה תהא רשאית ליצור שעבוד שוטף כאמור על כלל נכסיה, בכפוף לכך שתיצור במעמד זה גם שעבוד שוטף על כלל נכסיה לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז'), בדרגת ביטחון שווה פארי פסו בין כלל בעלי השעבודים השוטפים.

אגרות החוב (סדרה ח') של החברה :

החברה התחייבה כי כל עוד תהיינה אגרות החוב (סדרה ח') קיימות במחזור [דהיינו, כל עוד אגרות החוב לא נפרעו או סולקו במלואן בכל דרך שהיא, לרבות בדרך של רכישה עצמית ו/או פדיון מוקדם], החברה מתחייבת, שלא ליצור שעבוד שוטף על נכסיה, כולם או חלקם, וזאת להבדיל משעבוד קבוע או שעבוד שוטף על נכס מסוים או על מספר מסוים של נכסים שאותם החברה רשאית ליצור. על אף האמור לעיל, החברה תהא רשאית ליצור שעבוד שוטף כאמור על כלל נכסיה, בכפוף לכך שתיצור במעמד זה גם שעבוד שוטף על כלל נכסיה לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח'), בדרגת ביטחון שווה פארי פסו בין כלל בעלי השעבודים השוטפים, ושעבוד זה יהיה בתוקף כל עוד אגרות החוב לא נפרעו במלואן.

אגרות החוב (סדרה ט') של החברה :

החברה התחייבה כי החברה מתחייבת כי כל עוד תהיינה אגרות חוב (סדרה ט') קיימות במחזור [דהיינו, כל עוד אגרות החוב לא נפרעו או סולקו במלואן בכל דרך שהיא, לרבות בדרך של רכישה עצמית ו/או פדיון מוקדם], החברה לא תיצור שעבוד שוטף על כלל נכסיה וכלל זכויותיה הקיימים או העתידיים לטובת צד שלישי כלשהו להבטחת כל חוב או התחייבות כלשהי (להלן: "ההתחייבות לאי יצירת שעבודים שוטפים"), וזאת להבדיל משעבוד קבוע או שעבוד שוטף על נכס מסוים שאותו החברה רשאית ליצור, אלא אם תיישם את אחת החלופות שלהלן: (1) התקבלה מראש החלטה ברוב מיוחד של מחזיקי אגרות החוב (סדרה ט') ליצור את השעבוד השוטף לטובת צד שלישי; (2) בכפוף לכך שתיצור לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ט') להבטחת היתרה הבלתי מסולקת של החוב כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ט'), במועד יצירת השעבוד השוטף לטובת הצד השלישי גם שעבוד שוטף באותה הדרגה פרי פאסו על יחסי החובות, ושעבוד זה יהיה בתוקף כל עוד אגרות החוב לא נפרעו במלואן.

למען הסר ספק יובהר, כי הבחירה באיזו מבין האפשרויות המפורטות בסעיף זה לעיל, היא בשיקול דעתה הבלעדי של החברה, אך החברה תמסור על כך לנאמן הודעה לפחות 10 ימי עסקים בטרם יישמה את החלופה שנבחרה על ידה וכן תפרסם זאת בדוח מיידי במועד מסירת ההודעה לנאמן.

על אף האמור לעיל, מובהר כי ההתחייבות לאי יצירת שעבודים שוטפים לא תחול על שעבוד צף על כלל נכסי החברה אשר נוצר מכח דין ספציפי או על פי דרישת רשות רגולטורית ועל פי תנאיהן והחברה תרשום שעבוד שוטף במקביל על שם הנאמן לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ט') אלא אם הדין הספציפי או הדרישות הרגולטוריות האמורות אוסרות עליה לעשות כן ובמקרה כאמור תינתן חוות דעת משפטית לשיעור רצון הנאמן.

כל אימת שהחברה תיצור לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ט') שעבוד כאמור בסעיף קטן

לעיל, ומדובר בשעבוד הטעון רישום במרשם השעבודים המתנהל אצל רשם החברות לצורך שכלולו או בכל מרשם אחר כפי שנדרש על פי הדין, ייחשב השעבוד כרשום כדין רק לאחר שהחברה המציאה לנאמן: (1) הודעת פרטי משכנתאות ושעבודים (טופס 10) בצירוף המסמך היוצר את השעבוד כשהיא חתומה בחותמת "נתקבל/ הוגש לבדיקה" מקורית ממשרד רשם החברות, והנושאת תאריך שאינו מאוחר מ- 14 ימים ממועד יצירת ההודעה ומתאריך המסמך היוצר את השעבוד; (2) מקור או העתק נאמן למקור של תעודת רישום השעבוד לטובת הנאמן; (3) אישור החברה חתום על ידי מנכ"ל החברה ו/או נושא משרה בכירה בחברה בדבר העדר התחייבויות סותרות ו/או נוגדות לצד ג' כלשהו ליצירת השעבוד לטובת הנאמן וכי נתקבלו כל האישורים בחברה בקשר עם יצירת השעבוד כאמור; (4) חוות דעת של עו"ד כי השעבוד תקף, חוקי, ובר אכיפה ומימוש בנוסח לשביעות רצון הנאמן.

לעניין סעיף זה: "יתרת החוב" – יתרת קרן אגרות החוב (סדרה ט') בתוספת ריבית צבורה (לרבות כל תוספת ריבית וריבית פיגורים, ככל שתהיינה), במועד הרלוונטי.

15. עובדי החברה

הדירקטוריון מביע את הערכתו להנהלת החברה, להנהלות חברות הבת של החברה ולצוות העובדים כולו על עבודתם המסורה ותרומתם לקידום החברה.

אבי ברזילי
מנכ"ל החברה

נדב גרינשפון
יו"ר הדירקטוריון

תאריך: 17.3.2019

נספח א'

להלן פרטים בקשר עם הערכות שווי מהותיות והערכת שווי מהותית מאד של נכסי נדל"ן להשקעה ששימשו את החברה לדוחותיה הכספיים ליום 31.12.2018 :

הערכת שווי שבוצעה לנכס בישראל

החנחות המרכזיות לפיהן בוצעה הערכת השווי	מודל הערכה שמעריך השווי פעל על פיו	זיהוי המעריך	שווי הוגן (באלפי ש"ח)		הנכס המוערך
			שווי הנכסים ליום 31.12.2017	שווי הנכסים ליום 31.12.2018	
שיעור היוון לשטחים מושכרים 8.5%-7% שיעור היוון לשטחים פנויים 9%-8%	היוון הכנסות	דברת אולפינר, שותפה במשרד שמאי מקרקעין גרינברג אולפינר ושות'. שמאית מקרקעין משנת 1992. לשמאית ניתן כתב שיפוי. למיטב ידיעת החברה השמאית הינה בעלת ידע וניסיון מתאים לביצוע הערכות שווי לנכס זה.	526,610	586,150	מבנים בפארק ויצמן בנס ציונה*

* השינוי ביתרה נובע גם מהשלמת בניין נוסף בפארק במהלך שנת 2018.

הערכות שווי שבוצעו לנכסים באירופה

החנחות המרכזיות לפיהן בוצעה הערכת השווי	מודל הערכה שמעריך השווי פעל על פיו	זיהוי המעריך	שווי הוגן (באלפי ש"ח)		הנכס המוערך
			שווי הנכסים ליום 31.12.2017	שווי הנכסים ליום 31.12.2018	
שיעור היוון 6.75%-7.75%	היוון הכנסות	Clare Sheils, MRICS, שמאית מוסמכת במשרד CBRE. לשמאית לא ניתן כתב שיפוי.	2,085,178	2,342,677	אפי פאלאס קוטרוצן, רומניה
שיעור היוון 10%-8%	היוון הכנסות	למיטב ידיעת החברה השמאית הינה בעלת ידע וניסיון מתאים לביצוע הערכות שווי לנכס זה.	758,403	809,310	אירפורט סיטי בלגרד, סרביה
שיעור היוון 7.35%	היוון הכנסות		685,573	752,961	אפי פארק 1-5, רומניה

כל הערכות השווי המפורטות לעיל נערכו ביום 30.6.2018, למעט הערכת השווי שנערכה ביום 30.9.2018 לנכסים אפי פארק 1-5. עם זאת, על אף שחלפו למעלה מ-90 ימים ממועד עריכת הערכות השווי, החברה בדעה כי לא חלו שינויים אשר יש בהם בכדי לשנות את מסקנות הערכות השווי. לעניין הערכת השווי בקשר עם אפי קוטרוצן (להלן: "הנכס"), אשר הינה הערכת שווי מהותית מאוד, יצוין כי במועד הסמוך לאישור הדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2018, הנהלת החברה בחנה את השינויים שחלו בהנחות המפורטות בהערכת השווי נשוא הנכס. בהתאם לנתונים אשר בידי החברה, לא חל שינוי מהותי בתפוסה בנכס ביחס למועד הערכת השווי נשוא הנכס. כמו כן, לא חל שינוי מהותי בהכנסות מהנכס או בעלויות תפעול הנכס (NOI) בתקופה שמאז הערכת הנכס. בנוסף, למיטב ידיעת החברה, לא נעשתה כל עסקה בתקופה שחלפה ממועד ביצוע הערכת השווי, אשר יש בה כדי לגרום שינוי בריבית ההיוון של הנכס. בשים לב לאמור לעיל, נחה דעתה של הנהלת החברה כי ניתן להסתמך עליה לצורכי הדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2018.

הערכת השווי של אפי פאלאס קוטרוצן, רומניה שהינה הערכת שווי מהותית מאד צורפה לדוחותיה הכספיים של החברה ליום 30.6.2018 שפורסמו ביום 21.8.2018 (אסמכתא: 2018-01-079356).

יצוין, כי במסגרת שטר הנאמנות למחזיקי אגרות החוב (סדרה ט') החברה התחייבה להזמין הערכת שווי בקשר עם פרויקט AFI Park 1-5 ממעריך שווי חיצוני, בלתי תלוי ובעל מוניטין בינלאומי שייבחר על-ידי החברה, לכל הפחות, אחת לשנה ומדי שנה, אשר תצורף לדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה. הערכת שווי בקשר עם פרויקט AFI Park 1-5 צורפה כנספח ג' לשטר הנאמנות למחזיקי אגרות החוב (סדרה ט') שנכלל בדוח הצעת המדף מיום 10.1.2019.