



אפריקה ישראל נכסים בע"מ

חלק ב'

דוח הדירקטוריון ינואר - יוני 2017

20 באוגוסט 2017

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה

פרק א' - הסברי הדירקטוריון למצב עסקי החברה

דוח זה נערך בהנחה שבפני קוראו מצוי הדוח התקופתי של החברה לשנת 2016 (כפי שפורסם במערכת המידע "מגנא" ביום 14.3.2017, מספר אסמכתא 2017-01-020803) (להלן: "הדוח התקופתי"). בדוח זה תיחס למונחים המובאים בו המשמעות שניתנה להם בדוח התקופתי, אלא אם כן צוין אחרת.

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, פולין והונגריה.

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.

להלן נתונים עיקריים מתוך הדוחות הכספיים של החברה

הרווח הנקי של החברה (מאוחד) בששת החודשים הראשונים של שנת 2017 הסתכם בסך של כ- 70.9 מיליון ש"ח, לעומת רווח נקי בסך של כ- 193.4 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הרווח הנקי של החברה (מאוחד) בשלושת החודשים שנסתיימו ביום 30.6.2017 הסתכם בסך של כ- 40.8 מיליון ש"ח, לעומת רווח נקי בסך של כ-11.1 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הרווח של החברה (מאוחד) בשנת 2016 כולה הסתכם בסך של כ- 377.1 מיליון ש"ח.

לשנת	לשלושה חודשים שנסתיימו ביום		לשישה חודשים שנסתיימו ביום		להלן נתונים עיקריים מתוך הדוחות הכספיים (במיליוני ש"ח):
	30 ביוני		30 ביוני		
2016	2016	2017	2016	2017	
332.9	82.5	85	164.3	168.3	הכנסות מהשכרת והפעלת נכסים
332	82.8	84.7	163.3	167.3	NOI מהשכרת והפעלת נכסים
298.2	7.4	2.8	136.6	16.5	שערוך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה, נטו
573.7	72.4	110.3	263.5	197.2	רווח תפעולי
377.1	11.1	40.8	193.4	70.9	רווח נקי
					נתונים לסוף תקופה:
2,808	2,803	2,843	2,803	2,843	סה"כ הון
8,313	8,293	8,082	8,293	8,082	סה"כ מאזן

1.1 נתונים עיקריים מתוך 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 את קריית ויצמן- פארק המדע בנס ציונה (60%), ו- 50% מפרויקט דיור להשכרה בגליל ים הרצליה אותו החברה מתפעלת.

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" (50%), הקמת משרד המשפטים בירושלים והקריה המחוזית בירושלים ותפעולם במסגרת מכרזים בהם זכתה החברה בשנת 2016, והמשך הקמת פרויקט חניון הברזל בתל אביב.

משרדים ומסחר באירופה

לתאריך הדוח לקבוצת החברה זכויות בפרויקטי משרדים ומסחר באירופה שהעיקריים שבהם הינם: קניון קוטרוצ'ן ופרויקט המשרדים הצמוד אליו בבוקרשט שברומניה, קניון פלוישט ברומניה, פרויקט קלאסיק 7 בפראג שבצ'כיה, פרויקט איירפורט סיטי בבבלגרד

שבסרביה. בנוסף, מצויה החברה בשלבים שונים של הקמת פרויקטים למשרדים ומסחר ברומניה, צ'כיה, סרביה ופולין. בחודש ינואר 2017 השלימה החברה את עסקת מכירת נכסים בברלין גרמניה. לפרטים נוספים ראו ביאור 5 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30.6.2017.

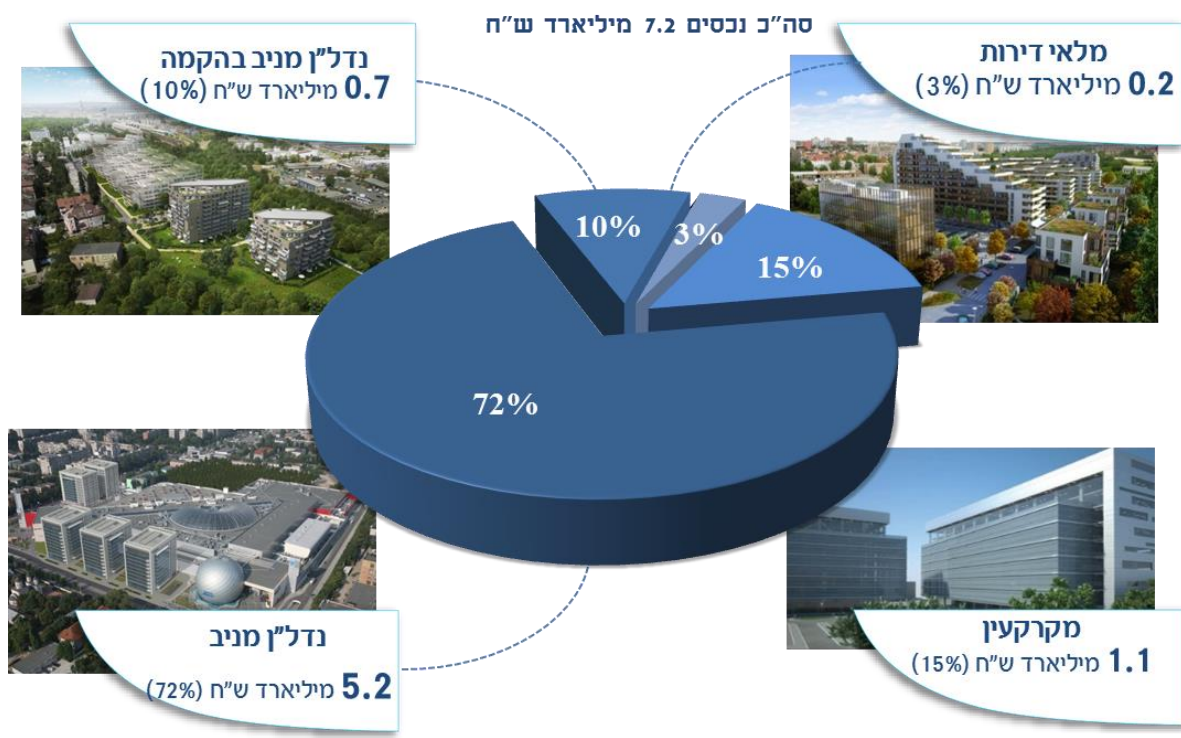
מגורים באירופה

לתאריך הדוח, החברה מצויה בשלבים שונים של הקמת פרויקטים למגורים בצ'כיה, רומניה, בולגריה, הונגריה, לטביה, סרביה ופולין. במהלך ששת החודשים הראשונים של שנת 2017 החברה השלימה את הקמת שלב א' בפרוייקט Tulipa Trebesin, בפראג צ'כיה ומסרה 166 יח"ד. סך הדירות שנמסרו בצ'כיה, פולין ובולגריה במהלך תקופת הדוח הינו 250 יח"ד.

להלן נתונים עיקריים בדבר נכסי החברה, שוויים וההלוואות המיוחסות להם:

(יודגש כי הטבלאות כוללות נתונים על בסיס חלקה היחסי של החברה בחברות אקוויטי ומשכך הנתונים המוצגים אינם זהים לנתונים הנכללים בדוחות הכספיים של החברה)

להלן פילוח נכסי החברה ליום 30.6.2017



ניתוח שווי נכסי החברה ליום 30.6.2017 (באלפי ש"ח):

סה"כ	מקרקעין (**)	מלאי דירות (כולל מגורים בהקמה)	נדלן מניב בהקמה (*)	נדל"ן מניב (**)	
ישראל					
1,992,743	98,717	-	321,625	1,572,401	שווי נכסים
1,192,037	-	-	176,065	1,015,972	הלוואות מיוחסות (*)
60%	0%	-	55%	65%	שיעור מינוף
800,706	98,717	-	145,560	556,429	שווי נכסי נטו
אירופה					
5,169,106	1,010,743	223,942	331,084	3,603,337	שווי נכסים
1,869,220	45,267	69,438	-	1,754,515	הלוואות מיוחסות (***)
36%	4%	31%	-	49%	שיעור מינוף
3,299,886	965,476	154,504	331,084	1,848,822	שווי נכסי נטו
4,100,592	1,064,193	154,504	476,644	2,405,251	סה"כ שווי נכסי נטו

* שווי הנדל"ן המניב בהקמה באירופה מייצג את אפי קרלין ואפי ווקוביצה בצ'כיה, אפי קרקוב בפולין, אפי טק פארק ואפי ברשוב ברומניה. שווי הנדל"ן בהקמה בישראל מייצג את פרויקט שרונה ובניין 1 מגרש 2 בפארק ויצמן.
 ** שווי הנדל"ן המניב באירופה לא כולל נכסים בגרמניה בסך של כ- 14 מיליון ש"ח המסווגים בדוחותיהם הכספיים של החברה בקבוצת נכסים של קבוצת מימוש המוחזקים למכירה.
 *** הנתונים מוצגים על בסיס חלק החברה בנכסים.

להלן סך הנכסים המניבים של החברה בחלוקה גאוגרפית ליום 30.6.2017:

מדינה	מספר נכסים	שטחי השכרה (אלפי מ"ר) (*)	הכנסות שנתיות (במיליוני ש"ח) (**)	שווי בספרים (*) 30.6.2017 (במיליוני ש"ח)	שיעור תפוסה ממוצע ליום 30.6.2017
ישראל	6	139	116	1,572	97%
צ'כיה	2	42	28	376	94%
רומניה	3	183	196	2,756	98%
סרביה	1	51	29	381	79%
בולגריה	1	43	3	91	31%
סה"כ	13	458	372	5,176	89%

* נתונים על בסיס חלק חברה כולל חברות המוצגות על בסיס אקוויטי.

** ההכנסות השנתיות מבוססות על מצבת השוכרים ליום 30-06-2017 למעט הכנסות AFI Palace Cotroceni שמתבססות על נתוני חציון ראשון של שנת 2017 ואינן מתיימרות להוות תחזית של ההכנסות הצפויות במהלך שנת 2017.

2. ניתוח המצב הכספי

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

הערות	31.12.2016	30.6.2016	30.6.2017	הסעיף
הגידול ליום 30.6.2017 לעומת יום 31.12.2016 נובע בעיקר ממיון שביצעה החברה לסעיף נדל"ן להשקעה של בניין שני בשלב 4 בפרוייקט איירפורט סיטי בלגרד בעקבות השלמת הקמתו במהלך התקופה בסך של כ- 67 מיליון ש"ח, מרכישת נכס נוסף בפארק וייצמן בכ- 10 מיליון ש"ח וכתוצאה מהשקעות בנכסים בסך של כ- 26 מיליון ש"ח. הגידול קוֹזו בחלקו מהשפעת ההחלשות של מטבע האירו לעומת השקל בכ- 1.4% בתקופה הנ"ל, אשר משפיעה על מדידת הנדל"ן להשקעה באירופה בסך כולל של כ- 47 מיליון ש"ח.	4,300	4,826	4,363	נדל"ן להשקעה
הגידול ליום 30.6.2017 לעומת יום 31.12.2016 נובע בעיקר ממיון שביצעה החברה מסעיף מלאי מקרקעין לסעיף נדל"ן להשקעה בהקמה של פרויקט משרדים בהקמה (פרוייקט אפי בטרפליי קרלין, צ'כיה) בסך של כ- 93 מיליון ש"ח ושערכו בהתאם לשווי הוגן בסך של כ- 13 מיליון ש"ח וכן מעלויות נוספות שהושקעו בתקופה בישראל ובאירופה בסך כולל של כ- 76 מיליון ש"ח. הגידול קוֹזו בחלקו בעיקר ממיון שביצעה החברה לסעיף נדל"ן להשקעה של בניין שני בשלב 4 בפרוייקט איירפורט סיטי בלגרד (בעקבות השלמת הקמתו במהלך התקופה) בסך של כ- 67 מיליון ש"ח וכן מהשפעת ההיחלשות של מטבע האירו לעומת השקל בכ- 1.4% אשר משפיע על מדידת נדל"ן להשקעה בהקמה באירופה בסך של כ- 5 מיליון ש"ח.	813	968	927	נדל"ן להשקעה בהקמה
הגידול ליום 30.6.2017 לעומת יום 31.12.2016 נובע בעיקר מרווחי האקוויטי, נטו בסך של כ- 5 מיליון ש"ח שרשמו חברות מוחזקות של החברה. יתרת הגידול נובעת מהתנועה בהלוואות שניתנו לחברות מוחזקות באירופה שקוֹזו בחלקו עקב השפעת ההיחלשות של מטבע האירו לעומת השקל בכ- 1.4% אשר משפיע על מדידת השקעות והלוואות בחברות מוחזקות באירופה.	231	218	238	השקעות והלוואות בחברות מוחזקות
היתרה כוללת יתרות מזומנים ופקדונות לזמן קצר בבנקים. הגידול ביתרות הנזילות של הקבוצה ליום 30.6.2017 לעומת יום 31.12.2016 נובע בעיקר מקבלת תמורה נטו (לאחר פירעון ההלוואה הבנקאית) בגין מכירת הפורטפוליו בגרמניה בסך של כ- 308 מיליון ש"ח וכן בגין הרחבת אגרת חוב (סדרה ז') בסך של כ- 102 מיליון ש"ח. הגידול קוֹזו בחלקו לאור ביצוע תשלומי קרן וריבית בגין אגרות חוב של החברה בששת החודשים הראשונים של שנת 2017 בסך כולל של כ- 77 מיליון ש"ח, מהשפעת ההיחלשות של מטבע האירו לעומת השקל המשפיע על מדידת מזומנים והשקעות לזמן קצר המוחזקים באירו וכן מהמשך השקעה בנדל"ן להשקעה בהקמה ובמלאי מגורים בישראל ובאירופה במהלך התקופה. למקורות ושימושים בתזרים המזומנים ראה גם סעיף 4.4. להלן.	423	492	716	מזומנים והשקעות לזמן קצר
היתרה ליום 30.6.2017 כוללת בעיקר את הפרוייקטים בהקמה בצ'כיה וכן את עלות יתרת הדירות הלא מכורות בצ'כיה, בפולין ובבולגריה. הקיטון ליום 30.6.2017 לעומת יום 31.12.2016 נובע בעיקר ממסירת דירות בשלב א' בפרוייקט טרביצין בצ'כיה בתקופה שעלותן הינה של כ- 70 מיליון ש"ח ודירות בפרוייקטים נוספים בבולגריה ובפולין שעלותן הינה כ- 24 מיליון ש"ח וכן מהשפעת ההיחלשות של מטבע האירו לעומת השקל בכ- 1.4%. הקיטון קוֹזו בחלקו מההשקעות בפרוייקטים בהקמה בסך כולל של כ- 52 מיליון ש"ח וכן מהתחזקות מטבע הקראון הצ'כי לעומת האירו בכ- 3% אשר השפיע בסך של כ- 4 מיליון ש"ח.	219	155	179	מלאי בניינים למכירה
היתרה ליום 30.6.2017 כוללת את בנייני משרדים אפי פארק 1-5 בבוקרשט רומניה בסך של כ- 627 מיליון ש"ח ואת יתרת הנכסים המוחזקים למכירה במערב גרמניה בסך של כ- 14 מיליון ש"ח. במהלך ששת החודשים הראשונים של 2017 השלימה החברה את מכירתם של הנכסים בברלין, גרמניה, חלק מהנכסים במערב גרמניה וכן קרקע יכין בפתח תקווה אשר נכללו בסעיף ביום 31.12.2016 בסך של כ- 640 מיליון ש"ח. יתרת הנכסים בסעיף קטנה עקב השפעת ההיחלשות של מטבע האירו לעומת השקל בכ- 1.4%. לעניין סיווג נכסים אלו בסעיף זה ראו ביאור 5ה. לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30.6.2017.	1,286	654	641	נכסים של קבוצת מימוש המוחזקים למכירה
הקיטון ליום 30.6.2017 לעומת יום 31.12.2016 נובע בעיקר מפרעון ההלוואה בגין הנכסים בגרמניה (שנמכרו) בסך של כ- 185 מיליון ש"ח, מפרעון הלוואות בנייה לפרוייקטי מגורים לזמן קצר להקמת פרווייקטים בסך של כ- 25 מיליון ש"ח וכן מהשפעת ההיחלשות של מטבע האירו לעומת השקל בכ- 1.4% על ההתחייבויות השוטפות באירופה בסך של כ- 14 מיליון ש"ח. הקיטון קוֹזו בחלקו בעיקר מסיווג לזמן קצר של חלק מההלוואה כנגד בנייני שלב א' באירפורט סיטי בלגרד בסך של כ- 63 מיליון ש"ח, וכן מגידול בחלויות השוטפות בגין אגרות חוב (סדרה ו') של החברה בסך של כ- 15 מיליון ש"ח.	1,616	1,578	1,492	התחייבויות שוטפות
הקיטון ליום 30.6.2017 לעומת יום 31.12.2016 נובע בעיקר מפרעון תשלומים למחזיקי אגרות חוב (סדרה ו') של החברה בסך של כ- 47 מיליון ש"ח וסיווג לזמן קצר של החלויות השוטפות בגין אגרות החוב הנ"ל בסך של כ- 15 מיליון ש"ח, סיווג מיסים נדחים מזמן ארוך לזמן קצר בסך של כ- 46 מיליון ש"ח בגין עסקת מכירת הנכסים בגרמניה, מהשפעת ההיחלשות של מטבע האירו לעומת השקל בכ- 1.4% אשר משפיע על מדידת ההתחייבויות הלא שוטפות באירופה בסך של כ- 30 מיליון ש"ח, וכן מסיווג לזמן קצר של הלוואה כנגד בנייני שלב א' באירפורט סיטי בלגרד בסך של כ- 63 מיליון ש"ח ופרעונות שוטפים של הלוואות לנכסים מניבים בסך של כ- 40 מיליון ש"ח. הקיטון קוֹזו בחלקו בעקבות גיוס מחודש אפריל 2017 של אגרות חוב (סדרה ז') של החברה בסך של כ- 102 מיליון ש"ח.	3,890	3,912	3,747	התחייבויות לא שוטפות
הגידול ליום 30.6.2017 לעומת יום 31.12.2016 נובע מהרווח שהחברה רשמה במהלך התקופה בסך של כ- 69 מיליון ש"ח. הגידול קוֹזו בחלקו מהידידה בקרנות הון בסך של כ- 33 מיליון ש"ח (לאחר מס) בעיקר מהשפעת החלשות האירו על קרן הון הפרשי תרגום בגין פעילויות חוץ.	2,603	2,597	2,639	הון המיוחס לבעלים של החברה

2.2. לפרטים בקשר עם הערכת שווי מהותית מאד של נכס נדל"ן להשקעה ששימשה את החברה לצורך הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30.6.2017, ראו **בנספח א'** לדוח הדירקטוריון.

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

הערת	1-12/16	4-6/16	4-6/17	1-6/16	1-6/17	הסעיף
הגידול בששת החודשים הראשונים של שנת 2017 לעומת ששת החודשים הראשונים של שנת 2016 נובע בעיקר מגידול בהכנסות מנכסי החברה באירופה ובישראל בסך של כ- 12 מיליון ש"ח וכ- 2 מיליון ש"ח בהתאמה. הגידול קוּוּז בחלקו מהחלטות במוצא בתקופה של מטבע האירו לעומת השקל בכ- 8% אשר משפיע על מדידת סך הכנסות מהשכרת נכסים באירופה בסך של כ- 10 מיליון ש"ח.	332.9	82.5	85	164.3	168.3	הכנסות מהשכרת והפעלת נכסים
הרווחים מעסקאות בניה ומקרקעין בששת החודשים הראשונים של שנת 2017 נובעים בעיקר מרווח בסך של כ- 35 מיליון ש"ח ממסירת דירות בפרוייקט בצכיה אשר הושלמה הקמתו בתקופה. יתרת הרווח בשנת 2017 ובשנת 2016 נובעת ממסירת דירות בפולין ובבלגיה.	10.9	1.6	40.7	2.7	43.1	רווחים מעסקאות בניה ומקרקעין
השינוי בשווי ההוגן בששת החודשים הראשונים בשנת 2017 נובע בעיקר משערוך בסך של כ- 16 מיליון ש"ח בגין בניין שני שלב 4 בפרוייקט איירפורט סיטי בלגרד אשר הקמתו הושלמה במהלך התקופה, עלייה בשווי ההוגן בגין פרוייקט דור להשכרה הרצליה גליל ים בסך של כ- 4.5 מיליון ש"ח ומנגד שערוך שלילי בסך של כ- 16 מיליון ש"ח בגין שינויים בהסכמי שכירות מהותיים באותו פרוייקט וכן התאמות שוכרים שבוצעו במהלך התקופה בסך של כ- 4.5 מיליון ש"ח.	284.8	7.4	(13.7)	113.1	-	עליה (ירידה) בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
העלייה בשווי ההוגן בששת החודשים הראשונים בשנת 2016 נובעת בעיקר משערוכים בסך של כ- 68 מיליון ש"ח, כ- 40 מיליון ש"ח וכ- 10 מיליון ש"ח בגין פרוייקט המשרדים אפי פארק 5&4 ברומניה, שלב 4 בניין ראשון בפרוייקט איירפורט סיטי בלגרד ובניין משרדים קלאסיק 7 שלב 3 בפראג, בהתאמה, אשר הקמתם הושלמה במהלך התקופה המקבילה אשתקד. העלייה בשווי ההוגן קוּוּז על ידי התאמות שוכרים שביצעה החברה במהלך התקופה.	(1)	0.4	(0.4)	(1)	(1)	הפעלת ואחזקת נכסים
העלייה בשווי ההוגן בששת החודשים הראשונים בשנת 2017 נובעת בעיקר סווג פרוייקט להקמת בניין משרדים בטרפליי בפראג מסעיף מלאי לסעיף נדלן להשקעה בהקמה ומדידתו לראשונה בשווי הוגן בסך של כ- 13 מיליון ש"ח.	13.4	-	16.4	23.4	16.4	עליה (ירידה) בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה, נטו
העלייה בשווי ההוגן בשנת 2016 נובעת בעיקר משערוך קרקע בפרוייקט בנייה איירפורט סיטי בלגרד בעקבות הגדלת זכויות בניה של כ- 33 אלפי מ"ר בקיווּז הפחתת עלות השקעה בגין פרוייקט שרונה בסך של כ- 6 מיליון ש"ח.	(11.7)	(2.6)	(5.0)	(4.4)	(7.8)	הוצאות מכירה ושיווק
כולל עמלות שיווק המשולמות על בסיס מכירת דירות, השכרת שטחים בפועל וכן עלויות פרסום. הגידול בששת חודשים הראשונים לשנת 2017 נובעת בעיקר ממסירת הדירות בצ'כיה.	--	(11.1)	(11.1)	(21.8)	(19.7)	הוצאות הנהלה וכלליות
--	3	1	1	1.2	3.1	הכנסות אחרות
הוצאות המימון בששת החודשים הראשונים בשנת 2016 כוללות בעיקר הוצאות בסך של כ- 4 מיליון ש"ח בגין ביקורת רשיונות מס ברומניה וכן הוצאות ביחס להשלמת עסקאות מכירה של פרוייקטים בישראל ובאירופה.	(15.9)	(6.3)	(2.6)	(14.1)	(5.2)	הוצאות אחרות
--	4.5	1.6	2.4	2.3	3.6	הכנסות מימון
הוצאות המימון בששת החודשים הראשונים של שנת 2017 לעומת ששת החודשים הראשונים של שנת 2016 גדלו בכ- 8 מיליון ש"ח בעקבות העלייה במדד המחירים לצרכן הידוע אשר עלה ב- 0.7% בתקופה נוכחית לעומת ירידה של 0.4% בתקופה אשתקד, אשר השפיעה על הוצאות המימון בקשר עם התחייבויות החברה צמודות המדד.	(202.2)	(55.7)	(56.2)	(95.5)	(102.1)	הוצאות מימון
בששת החודשים הראשונים של שנת 2017 שיעור המס האפקטיבי ביחס לרווח לפני מס עומד על סך של כ- 26.6% לעומת כ- 24.5% בתקופה המקבילה אשתקד. שיעור המס האפקטיבי בשנת 2016 הושפע מהקטנת מסים נדחים בסך של כ- 10 מיליון ש"ח בעקבות ירידת שיעור המס הסטטוטורי ב- 2016 ל- 25%, ב- 2017 ל- 24% והחל משנת 2018 ל- 23%.	(85)	(6.9)	(17.1)	(43.9)	(27.7)	מיסים על ההכנסה
הפעילות בגרמניה מוצגת בסעיף "פעילות מופסקת" עקב החתימה על הסכמי מכירה בשנת 2016 והשלמת מכירת מירב הנכסים בינואר 2017. בשנת 2016 הרווח נבע בעיקר משערוך הנכסים ומנגד רישום הוצאות מסים ועלויות מימון בגין עמלת לשבירת הלוואה בגין אותם נכסים.	63.1	(2.8)	(0.2)	58.8	(5.5)	רווח (הפסד) מפעילות מופסקת לאחר מס

3.1. **מידע ונתונים כספיים לגבי פרויקטים עיקריים של נדל"ן להשקעה בהקמה:** (באלפי

ש"ח)

הפרויקט	שיעור אחזקה	שטח להשכרה (במ"ר)/יחידות דיור/מקומות תנייה	שטח שהושכר (במ"ר) ^(*)	הכנסות שכירות לשנה על בסיס חוזים שנחתמו	יתרה בספרים ליום 30.6.2017	עלויות צפויות להשלמת הפרויקט	מועד השלמה צפוי	יתרת אשראי ליום 30.6.2017
אפי בטרפליי קרלין, צ'כיה	100%	21,500	7,054	6,114	122,574	78,820	רבעון רביעי 2017	(**)
אפי טק, פארק, רומניה	100%	21,924	-	-	50,591	86,877	רבעון שני 2018	-
אפי פאלאס ברשוב, רומניה	100%	56,000	18,762	13,293	69,227	435,667	רבעון ראשון 2019	-
אפי ווקוביצה, צ'כיה	100%	13,985	2,409	2,109	55,747	94,645	רבעון שלישי 2018	-
אפי פארק קרקוב, פולין	100%	24,736	-	-	32,945	139,313	רבעון שני 2019	-
בניין נוסף בפארק ויצמן, נס ציונה	60%	7,284	-	-	20,045	43,685	רבעון שני 2018	16,065

(*) כולל שטחים שהושכרו לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי. נכון לתאריך הדוח, בנוסף לחוזים שנחתמו החברה חתמה מוכרי הבנות להשכרה של כ-46% מסך השטחים להשכרה בפרויקט אפי בטרפליי קרלין בצ'כיה וכן חתמה מוכרי הבנות המשקפים כ-48% מסך השטחים להשכרה בפרויקט אפי ווקוביצה צ'כיה.

(**) בחודש דצמבר 2015 חתמה החברה על הסכם מימון לפרויקט בסך של כ-24 מיליון אירו, החברה טרם משכה בפועל כספים בגין הלוואה זו.

4. **מקורות מימון ונזילות**

סעיף	נתונים ליום 30.6.2017		נתונים ליום 30.6.2016		נתונים ליום 31.12.2016	
	מיליוני ש"ח	אחוז מסך המאזן	מיליוני ש"ח	אחוז מסך המאזן	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
הון	2,843	35%	2,803	34%	2,807	34%
התחייבויות לזמן ארוך	3,747	46%	3,912	47%	3,890	47%
התחייבויות שוטפות	1,492	19%	1,578	19%	1,616	19%
סה"כ	8,082	100%	8,293	100%	8,313	100%

4.1. ליום 30.6.2017, כ-35% מנכסי הקבוצה מומנו מהון המיוחס לבעלים של החברה ומזכויות שאינן מקנות שליטה.

4.2. יחס ההון החוזר ליום 30.6.2017 הסתכם ב-1.11 (לעומת 1.3 ליום 31.12.2016). ההון החוזר כולל נכסים המוחזקים למכירה בסך של כ-641 מיליון ש"ח (מתוכם כ-627 מיליון ש"ח בגין אפי פארק 1-5 בבוקרשט, רומניה*) המשקפים כ-39% מסך הנכסים השוטפים. ללא אפי פארק 1-5 ההון החוזר ליום 30.6.2017 הסתכם ב-0.68.

לאור הודעת הרוכשת מיום 24.7.2017 (לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי), לפיה אין ברצונה להתקדם במשא ומתן להשלמת העסקה לרכישת בנייני המשרדים הידועים כאפי פארק 4 ו-5, ביום 3.8.2017 הודיעה החברה כי אפי אירופה והרוכשת הגיעו להבנה על ביטולו של ההסכם המפורט למכירת בנייני המשרדים הידועים כאפי פארק 1 – 3, וביום 10.8.2017 חתמו הצדדים על הסכם לביטולו. עוד הוסכם, כי המשא ומתן בקשר עם מכירת בנייני המשרדים הידועים כאפי פארק 4 ו-5 יסתיים ללא הסכמות. לתאריך הדוח, אין בכוונת אפי אירופה להעמיד למכירה, בעתיד הנראה לעין, את בנייני המשרדים אפי פארק 1 – 5. לאור האמור לעיל, החברה צפויה לשוב ולסווג את הנכסים בדוחות הכספיים המאוחדים ליום 30.9.2017 לסעיף "נדל"ן להשקעה".

4.3 להלן מבנה החוב הפיננסי של החברה ליום 30.6.2017 (באלפי ש"ח):

שיעור אחוז מהחוב	סכום החוב	
32%	1,382,106	אגרות חוב (סדרות ה', ו', ו-ז')
1%	16,095	הלוואות מבנק בישראל סולו
19%	837,352	הלוואות ממוסדות פיננסים בישראל (מגובה בנכסים)
48%	2,043,498	הלוואות מבנקים באירופה (מגובה בנכסים) (Non-Recourse)*
100%	4,279,051	סה"כ חוב

* כולל הלוואה בסך של כ- 35 מיליון אירו עם זכות חזרה לחברה.

4.4 **תזרים מזומנים**

להלן תמצית תזרים המזומנים של הקבוצה לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה

ביום 30.6.2017 (במיליוני ש"ח):

מקורות		
רווח לתקופה	70.9	
גידול במלאי מקרקעין	(72.2)	
התאמות לרווח	155.6	
מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת	154.3	
תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה	580.8	
החזר מס ששולם בשנים קודמות בגין מימוש נדל"ן	3.3	
קבלת הלוואות לזמן ארוך	50.7	
הנפקת אגרות חוב בניכוי הוצאות הנפקה	102.3	
סה"כ	891.4	

שימושים		
פרעון התחייבויות לזמן ארוך	71.9	
ריבית ששולמה	101	
פרעון אשראי לז"ק מתאגידים בנקאיים ואחרים, נטו	222.5	
פרעון קרן אגרות חוב	46.7	
השקעות והלוואות לחברות כלולות והשקעות, נטו	0.6	
השקעה בנדל"ן להשקעה	50.9	
השקעה בנדל"ן להשקעה בהקמה	83.4	
גידול בנכס פיננסי בגין הסכמי זיכיון	10.9	
גידול במזומנים ושווה מזומנים	303.5	
סה"כ	891.4	

4.5 **אמות מידה פיננסיות והתחייבויות נוספות בקשר עם אגרות חוב (סדרה ה')**

לפרטים בדבר ההתניות הפיננסיות בהן התחייבה החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ה') של החברה ובדבר התחייבויות נוספות כלפי מחזיקי אגרות החוב הני"ל, ראו סעיף 1.13.4 לפרק תיאור עסקי החברה שנכלל בדוח התקופתי. המידע הנכלל בדוח התקופתי מובא בזאת על דרך ההפניה. כמו כן, התחייבה החברה כי היא לא תהיה רשאית לבצע חלוקת דיבידנד לבעלי מניותיה, אם בשל החלוקה יחס הון עצמי למאזן שיחושב (פרופורמה) על בסיס נתוני דוחותיה הכספיים המבוקרים או הסקורים (לפי העניין) שלא על בסיס מאוחד, האחרונים שפורסמו לפני חלוקת הדיבידנד - יפחת מ- 40% ו/או יחס החוב ל-CAP יעלה על 60%.

ליום 30.6.2017 עמדה החברה בהתניות הפיננסיות שנקבעו לעניין אגרות החוב (סדרה ה'), וזאת בהתאם לתחשיבים המפורטים להלן (באלפי ש"ח):

ליום 30.6.2017	
2,283,328	החוב (סולו)
4,922,254	סך ההון והחוב (סולו) (CAP)
46%	היחס בין החוב לבין סך ההון והחוב (סולו) (CAP) לא יעלה על 60%
51%	יחס ההון העצמי של החברה למאזן (סולו) של החברה לא יפחת משיעור של 40%
41%	יחס החוב נטו למניות המשועבדות לא יעלה על 60%

4.6. אמות מידה פיננסיות – אגרות חוב (סדרה ו')

לפרטים בדבר ההתניות הפיננסיות בהן התחייבה החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') של החברה וכן בדבר התחייבויות נוספות כלפי מחזיקי אגרות החוב הני"ל, ראו סעיף 1.13.5(ב) לדוח התקופתי. המידע הנכלל בדוח התקופתי מובא בזאת על דרך ההפניה. בנוסף, החברה התחייבה כי היא לא תהיה רשאית לבצע חלוקת דיבידנד לבעלי מניותיה, אם בשל החלוקה יחס הון עצמי למאזן 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) יעלה על 60% ו/או יחס החוב ל- CAP (מאוחד) יעלה על 70%.

ליום 30.6.2017 עמדה החברה בהתניות הפיננסיות שנקבעו לעניין אגרות החוב (סדרה ו'), וזאת בהתאם לתחשיבים המפורטים להלן (באלפי ש"ח):

ליום 30.6.2017	
1,929,393	החוב (סולו)
3,624,069	החוב (מאוחד)
4,568,319	סך ההון והחוב (סולו) (CAP)
6,884,744	סך ההון והחוב (מאוחד) (CAP)
42%	יחס בין החוב (סולו) לבין סך ההון והחוב (סולו) (CAP) לא יעלה על 60%
53%	יחס בין החוב (מאוחד) לבין סך ההון והחוב (מאוחד) (CAP) לא יעלה על 75%
51%	יחס ההון העצמי של החברה למאזן (סולו) של החברה לא יפחת משיעור של 40%
37%	יחס החוב נטו למניות המשועבדות לא יעלה על 60%

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

לפרטים בדבר ההתניות הפיננסיות בהן התחייבה החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז') של החברה ובדבר התחייבויות נוספות כלפי מחזיקי אגרות החוב הני"ל, ראו סעיפים 1.13.6 ו- 1.13.7 לפרק תיאור עסקי החברה הנכלל בדוח התקופתי. המידע הנכלל בדוח התקופתי מובא בזאת על דרך ההפניה.

כמו כן, החברה התחייבה כי היא לא תהיה רשאית לבצע חלוקת דיבידנד לבעלי מניותיה, אם בשל החלוקה יחס הון עצמי (סולו) למאזן 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 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) יעלה על שיעור של 55% ו/או יחס החוב ל- CAP (מאוחד) יעלה על שיעור של 70%.

ליום 30.6.2017 עמדה החברה בהתניות הפיננסיות שנקבעו לעניין אגרות החוב (סדרה ז'), וזאת

בהתאם לתחשיבים המפורטים להלן (באלפי ש"ח):

ליום 30.6.2017	
1,929,393	החוב (סולו)
3,624,069	החוב (מאוחד)
4,568,319	סך ההון והחוב (סולו) (CAP)
6,884,744	סך ההון והחוב (מאוחד) (CAP)
42%	יחס בין החוב (סולו) לבין סך ההון והחוב (סולו) (CAP) לא יעלה על 60%
53%	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 לא יפחת משיעור של 40%
33%	יחס ההון העצמי (מאוחד) של החברה למאזן (מאוחד) של החברה לא יפחת משיעור של 20%

פרק ב' - היבטי ממשל תאגידי

5. מדיניות תרומות

החברה מממשת את האחריות החברתית בפעילויות שוטפות המשלבות התנדבות פעילה של עובדי החברה. סך התרומות לקהילה, בארץ ובחול, לתקופת הדוח מסתכם בכ- 193 אלפי ש"ח.

6. הדירקטוריון והנהלת החברה

בששת החודשים הראשונים של שנת 2017 התקיימו 13 ישיבות של הדירקטוריון וועדותיו והתקבלו 3 החלטות בכתב.

פרק ג' - הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של התאגיד

7. אירועים מהותיים בתקופת הדוח

א. במהלך חודש אפריל 2017, חתמה החברה על הסכם לרכישת כל זכויות חוכר משנה בגין קרקע עליה בניין הנמצא בפארק המדע בנס ציונה, החכורה ממכון ויצמן עד לשנת 2029, תמורת סך של כ- 10.2 מיליון ש"ח.

ב. ביום 6.6.2017 הגישה החברה יחד עם שיכון ובינוי בע"מ (להלן: "שיכון ובינוי") באמצעות חברת פרויקט ייעודית בה מחזיק כל צד ב- 50% מהזכויות (להלן: "חברת הפרויקט"), הצעה במסגרת מכרז של מדינת ישראל – משרד הביטחון באמצעות מינהל המעבר דרומה למימון, תכנון, הקמה, תפעול ואחזקה של קריית התקשוב הטכנולוגית בבאר שבע בשטח של כ- 200,000 מ"ר, לתקופה של 25 שנים, והכל בהתאם להוראות המכרז.

במסגרת זו, ביום 1.6.2017 אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישורה של ועדת הביקורת בישיבתה מאותו היום, את התקשרותה של החברה, באמצעות חברת הפרויקט, בהסכם קבלנות עם מיזם משותף של דניה סיבוס חברה ושיכון ובינוי – סולל בונה תשתיות בע"מ, חברה בת בבעלותה המלאה של שיכון ובינוי, בה מחזיקים כל אחד מהצדדים ב- 50% מהזכויות וההתחייבויות (להלן בסעיף זה: "המיזם המשותף"), לפיו ישמש המיזם המשותף כקבלן הביצוע לעבודות הקמה וקבלנות, הכוללים בין השאר את תכנון הפרויקט והליכי הרישוי הנדרשים במסגרתו של הפרויקט.

ג. לפרטים בדבר אירועים מהותיים נוספים בתקופת הדוח, ראו "עדכון לפרק תיאור עסקי התאגיד שנכלל בדוח התקופתי לשנת 2016", הנכלל בדוח רבעוני זה.

8. אירועים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי

א. ביום 23.7.2017 נמסר לחברה עותק חתום של תוספת להסכם לתכנון, הקמה והפעלה של חניון "הברזל" בתל אביב (להלן: "החניון") מיום 15.1.2013 שנחתם עם עיריית תל-אביב - יפו, בתוקף מיום 27.6.2017, לפיה יחודשו העבודות להקמתו מחדש של החניון.

ב. לאור הודעת הרוכשת מיום 24.7.2017 (לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי), לפיה אין ברצונה להתקדם במשא ומתן להשלמת העסקה לרכישת בנייני המשרדים הידועים כאפי

פארק 4 ו-5, ביום 3.8.2017 הודיעה החברה כי אפי אירופה והרוכשת הגיעו להבנה על ביטולו של ההסכם המפורט למכירת בנייני המשרדים הידועים כאפי פארק 1 – 3, וביום 10.8.2017 חתמו הצדדים על הסכם לביטולו. עוד הוסכם, כי המשא ומתן בקשר עם מכירת בנייני המשרדים הידועים כאפי פארק 4 ו-5 יסתיים ללא הסכמות.

ג. ביום 20.8.2017 אישר דירקטוריון החברה (לאחר קבלת אישורה של ועדת הביקורת של החברה) את התקשרותה של חברה בת ברומניה של אפי אירופה עם Danya Cebus Rom SRL, חברה בת הרשומה ברומניה (להלן: "דנייה רום") שהינה בבעלותה ובשליטתה המלאות (בעקיפין) של דנייה סיבוס, בהסכם קבלנות, לפיו דנייה רום תעניק שירותי קבלנות להקמת פרויקט אפי בראשוב שבברומניה. יצוין כי ההתקשרות בהסכם הקבלנות כפופה לקבלת אישורה של האסיפה הכללית של החברה.

ד. ביום 11.5.2017 אישרה האסיפה הכללית, לאחר אישור ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה את התקשרותה של החברה עם אפריקה השקעות, בעלת השליטה בחברה, בהסכם למתן שירותי ניהול, לפיו תעניק אפריקה השקעות, בעצמה ו/או באמצעות חברות בת שלה ונושאי משרה במי מהן את השירותים. ביום 20.8.2017 אישר דירקטוריון החברה (לאחר קבלת אישורה של ועדת הביקורת של החברה) את התקשרותן של החברה ואפריקה השקעות בתוספת להסכם הניהול, לפיה תוקפו של הסכם הניהול יוארך ב-6 חודשים נוספים, בתוקף החל מיום 1.7.2017. יצוין כי ההתקשרות בתוספת להסכם הניהול כפופה לקבלת אישורה של האסיפה הכללית של החברה.

ה. לפרטים בדבר אירועים נוספים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, ראו "עדכון לפרק תיאור עסקי התאגיד שנכלל בדוח התקופתי לשנת 2016", הנכלל בדוח רבעוני זה.

9. 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, תזרים המזומנים של החברה מפעילות שוטפת בשנת 2016 ובששת החודשים הראשונים של שנת 2017 היה חיובי. לחברה הון חוזר חיובי (מאוחד) ליום 30.6.2017 בסך של כ-161 מיליון ש"ח. עם זאת, החברה בחנה גם את ההון החוזר (מאוחד) בהנחה שבנייני המשרדים אפי פארק 5-1 היו מסווגים כנדל"ן להשקעה ולא כנכסים המוחזקים למכירה ליום 30.6.2017 וזאת בעקבות ביטול עסקת מכירת בנייני משרדים אפי פארק 5-1 לאחר תאריך המצב על הדוח הכספי. בהתאם להנחה זאת לחברה קיים גירעון בהון חוזר (מאוחד) ליום 30.6.2017 בסך של כ-466 מיליון ש"ח (כ-301 מיליון ש"ח בניכוי הלוואות בגין הנכסים אפי פארק 3-1), וכן גירעון בהון חוזר (סולו) ליום 30.6.2017 בסך של כ-503 מיליון ש"ח, ובניכוי הלוואות מחברות בנות גירעון בהון חוזר (סולו) ליום 30.6.2017 הינו בסך של כ-81 מיליון ש"ח.

לאור זאת, בחן דירקטוריון החברה, האם יש בהון החוזר השלילי 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 30.6.2017, בהנחה שבנייני המשרדים אפי פארק 1-5 היו מסווגים כנדל"ן להשקעה, נובע בעיקר מיתרת ההלוואות בגין הנכסים אפי פארק 1-3 בסך של כ- 165 מיליון ש"ח אשר סווגו לזמן קצר לאור העובדה כי החברה צפתה את מכירת הנכסים הנ"ל עד ליום 30.6.2017 וזאת למרות שמועד פרעונם בפועל הינו לתקופה הארוכה מ-12 החודשים הקרובים.

הגירעון בהון חוזר (מאוחד) של החברה נובע גם מסיווג לזמן קצר של ההלוואה בגין הנכסים אפי פארק 4-5 בסך של כ- 138 מיליון ש"ח וכן יתרת ההלוואות בגין נכסים מניבים של החברה בישראל בסך של כ- 198 מיליון ש"ח זאת לאור העובדה שההלוואות צפויות להיפרע בתקופה של שניים עשר החודשים הקרובים. להערכת הנהלת החברה, החברה צפויה להתקשר בהסכמי מימון חדשים לזמן ארוך עוד קודם למועדי הפירעון הסופיים של ההלוואות הנ"ל כפי שיסוכמו עם הגופים המממנים וזאת בשים לב למשאים ומתננים המתנהלים עם הגופים המממנים השונים לתאריך הדוח.

כמו כן, הגירעון בהון חוזר (מאוחד) של החברה נובע מסיווג חלק מיתרת ההלוואות בגין שלב א' ושלב ב' בפרוייקט איירפורט סיטי בלגרד בסך של כ- 63 מיליון ש"ח לאור אי עמידה ביחס DSCR. חברת הבת הסרבית פועלת מול הבנק המממן לקבלת כתב ויתור לתקופה בה צפויה אי עמידה ביחס ה-DSCR הנ"ל.

לאור האמור לעיל, לדעת דירקטוריון החברה, אין בהון החוזר השלילי (סולו) ובהון החוזר השלילי (מאוחד) (בהנחה שבנייני המשרדים אפי פארק 1-5 היו מסווגים כנדל"ן להשקעה) כאמור לעיל כדי להצביע על בעיית נזילות של החברה, ועל כן לא מתקיימים סימני אזהרה בחברה.

לעניין ההשפעות האפשריות של ההליכים לגיבושו של הסדר החוב של אפריקה השקעות על ההלוואות הקיימות של קבוצת החברה ראו ביאור 6 ו' לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30.6.2017. יצוין, כי אי הוודאות המתוארת בביאור הנ"ל בכל הנוגע לשינוי אפשרי בזהות בעל השליטה בחברה עשויה להשפיע על יכולתה של החברה לקבלת הלוואות חדשות ו/או מימונים מחדש בפרוייקטים שונים של החברה.

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.

פרק ד' - גילוי ייעודי למחזיקי אגרות חוב

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

סדרה	מועד הפקדת הכספים	שווי נקוב במועד ההנפקה (מיליוני ש"ח)	שווי נקוב (מיליון ש"ח) ליום 30.6.2017	תמורה מקורית (מיליון ש"ח)	שיעור ריבית (%)	סוג הצמדה (קרן וריבית)	מס' תשלומים לפירעון הקרן	מועד פירעון אחרון	מועדי תשלום הריבית	יתרת אג"ח לשלם ליום 30.6.2017, לרבות הצמדה	ערך בספרים של ריבית לשלם ליום 30.6.2017	דירוג מידרוג
ה'	ינואר 2011, פברואר 2013 וספטמבר 2015	150	354.4	150	5.9	צמוד מדד	7 תשלומים שנתיים	15.7.19	תשלום חצי שנתי החל מיולי 2011	373.4	10	A3
ו'	אוגוסט 2013, אוקטובר 2013 ופברואר 2016	126.3	264.7	126.3	4.8	צמוד מדד	5 תשלומים שנתיים	5.1.21	תשלום חצי שנתי החל מינואר 2014	264.7	6.1	A3
ז'	מאי 2014, מאי 2016 נובמבר 2016 ואפריל 2017	199.4	760.4	199.4	3.7	צמוד מדד	3 תשלומים שנתיים	30.4.23	תשלום חצי שנתי החל מאוקטובר 2014	760.4	4.7	A3

באשר לאגרות החוב המפורטות בטבלה דלעיל, יצוין כדלקמן:

10.1. דירוג אגרות החוב

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	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	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	אפריל 2017 – A3 אופק הדירוג יציב נובמבר 2016 – אופק הדירוג יציב יוני 2016 – 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

לפרטים נוספים בקשר עם דירוג אגרות החוב, ראו דוח הדירקטוריון ליום 31.12.2016, אשר נכלל בדוח התקופתי.

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

10.3. פרטי הנאמנים של סדרות אגרות החוב המפורטות לעיל:

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

- 10.4. לתאריך הדוח, משועבדות לטובת הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה ה') של החברה, בשעבוד ראשון בדרגה ויחיד לטובת הנאמן, 41,850,000 מניות רגילות בנות 0.01 אירו ע.נ. כל אחת של אפי אירופה. לתאריך הדוח, משועבדות לטובת הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה ו'), בשעבוד ראשון בדרגה ויחיד לטובת הנאמן, 32,550,000 מניות רגילות בנות 0.01 אירו ע.נ. כל אחת של אפי אירופה. לפרטים בדבר הבטוחות שהעמידה החברה לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרות ה' ו- ו') ראו סעיפים 1.13.4 ו- 1.13.5 לפרק תיאור עסקי החברה הנכלל בדוח התקופתי. המידע הנכלל בדוח התקופתי מובא בזאת על דרך ההפניה.
- 10.5. לפרטים בדבר אפשרות לפדיון מוקדם ביוזמת החברה של אגרות החוב (סדרות ה', ו', ו- ז') של החברה ראו סעיף 23.5 לדוח הדירקטוריון הנכלל בדוח התקופתי. המידע הנכלל בדוח התקופתי מובא בזאת על דרך ההפניה.
- 10.6. לפרטים בדבר ההתחייבות לשעבוד שלילי כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרות ה', ו', ו- ז') של החברה ראו סעיף 23.6 לדוח הדירקטוריון הנכלל בדוח התקופתי. המידע הנכלל בדוח התקופתי מובא בזאת על דרך ההפניה.

11. עובדי החברה

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

אברהם נובוגרוצקי
דירקטור ומנכ"ל החברה

נדב גרינשפון
יו"ר הדירקטוריון

תאריך: 20.8.2017

נספח א'

פרטים בקשר עם הערכת שווי מהותית מאד של נכס נדל"ן להשקעה ששימשה את החברה במסגרת

דוחותיה הכספיים ליום 30.6.2017

הערכות שווי שבוצעו לנכסים באירופה

ההנחות המרכזיות לפיהן בוצעה הערכת השווי	מודל הערכה שמעריך השווי פעל על פיו	זיהוי המעריך	שווי הוגן (באלפי ש"ח)		הנכס המוערך
			שווי הנכסים ליום 31.12.2016	שווי הנכסים ליום 30.6.2017	
שיעור היוון 7%-8.5%	היוון הכנסות	Clare Sheils, MRICS שמאית מוסמכת במשרד CBRE. לשמאית לא ניתן כתב שיפוי. למיטב ידיעת החברה השמאית הינה בעלת ידע וניסיון מתאים לביצוע הערכות שווי לנכס זה.	1,893,703	1,887,212	אפי פאלאס קוטרוצן, רומניה

הערכת השווי המפורטת לעיל נערכה ביום 30.9.2016. עם זאת, על אף שחלפו למעלה מ- 90 ימים ממועד עריכת הערכת השווי, החברה בדעה כי לא חלו שינויים אשר יש בהם בכדי לשנות את מסקנות הערכת השווי. יצוין כי במועד הסמוך לאישור הדוחות הכספיים של החברה ליום 30.6.2017, 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 בוצעה הערכת השווי. בנוסף, למיטב ידיעת החברה, לא נעשתה כל עסקה בתקופה שחלפה ממועד ביצוע הערכת השווי, אשר יש בה כדי לגרור שינוי בריבית ההיוון של הנכס. בשים לב לאמור לעיל, נחה דעתה של הנהלת החברה כי ניתן להסתמך על הערכת השווי לצורכי הדוחות הכספיים של החברה ליום 30.6.2017.

אפריקה ישראל נכסים בע"מ

חלק ג'

דוחות כספיים