



אפריקה ישראל נכסים בע"מ

חלק ב'

דוח הדירקטוריון ינואר - יוני 2018

20 באוגוסט 2018

## 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 2017 (כפי שפורסם במערכת המידע "מגנא" ביום 12.3.2018, מספר אסמכתא 2018-01-019437) (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 ומסחר בישראל ובאירופה ודיוור 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 2018 הסתכם בסך של כ- 324.4 מיליון ש"ח, לעומת רווח נקי בסך של כ- 70.9 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הרווח הנקי של החברה (מאוחד) בשלושת החודשים שנתיימו ביום 30.6.2018 הסתכם בסך של כ- 298.5 מיליון ש"ח, לעומת רווח נקי בסך של כ- 40.8 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הרווח של החברה (מאוחד) בשנת 2017 כולה הסתכם בסך של כ- 255.2 מיליון ש"ח.

יצוין, כי לאור זאת שבמספר נכסי נדל"ן להשקעה חלו שינויים מהותיים מאז ביצוע הערכות השווי הקודמות לגביהם באופן שהצריך עריכתן של הערכות שווי מעודכנות ממעריכים חיצוניים וכן בשים לב להתקדמות ההליך לגיבושו של הסדר החוב באפריקה ישראל להשקעות בע"מ (להלן: "אפריקה השקעות" ו- "הסדר החוב", בהתאמה), חברת האם של החברה, אשר ככל ויושלם, תועבר השליטה בחברה מאפריקה השקעות לאלון רבוע כחול ישראל בע"מ, ולקראת אסיפות הנושים שהתכנסו להצבעה על הסדר החוב, קיבלה החברה לצורך עריכת דוחותיה הכספיים של החברה לרבעון השני של שנת 2018, הערכות שווי ממעריכים חיצוניים למרבית נכסי הנדל"ן להשקעה של החברה. עוד יצוין, כי הערכות השווי הקודמות שנערכו למרבית הנכסים כאמור בוצעו לצורך דוחותיה הכספיים של החברה לרבעון השלישי של שנת 2017.

לשנת	לשלושה חודשים שנתיימו ביום 30 ביוני		לשישה חודשים שנתיימו ביום 30 ביוני		(במיליוני ש"ח)
	2017	2018	2017	2018	
2017	2017	2018	2017	2018	
349.5	85	99.5	168.3	195.4	הכנסות מהשכרת והפעלת נכסים
348.4	84.7	100.1	167.3	197.3	NOI מהשכרת והפעלת נכסים
56.6	40.7	26.7	43.1	28.5	רווחים מעסקאות בנייה ומקרקעין, נטו
291.2	2.8	321.2	16.5	309.1	שערוך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה, נטו
630.9	110.3	429.3	197.2	499.7	רווח תפעולי
255.2	40.8	298.5	70.9	324.4	רווח נקי
					<b>נתונים לסוף תקופה:</b>
3,168	2,843	3,575	2,843	3,575	סה"כ הון
8,863	8,082	9,746	8,082	9,746	סה"כ מאזן

### 1.1 נתונים עיקריים מתוך תיאור עסקי התאגיד

#### משרדים, פארק מדע, חניון ודירור 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 וב- 50% מפרויקט דירור 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 מכרזים בהם זכתה החברה בשנת 2016 והקמה ותפעול של פרויקט קריית התקשוב

במסגרת מכרז בו זכתה החברה בשנת 2018 (חלקה של החברה - 50%), הקמה של פרויקט דיור להשכרה בשוהם, וכן הקמה מחדש של פרויקט חניון הברזל בתל אביב.

### משרדים ומסחר 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 ברומניה (שהושלם ברבעון השני של שנת 2018), פרויקט קלאסיק 7 בפראג שבצ'כיה, פרויקט אפי קרלין בפראג שבצ'כיה ופרויקט איירפורט סיטי בבלגרד שבסרביה. בנוסף, מצויה החברה בשלבים שונים של הקמת פרויקטים למשרדים ומסחר ברומניה, צ'כיה, סרביה ופולין.

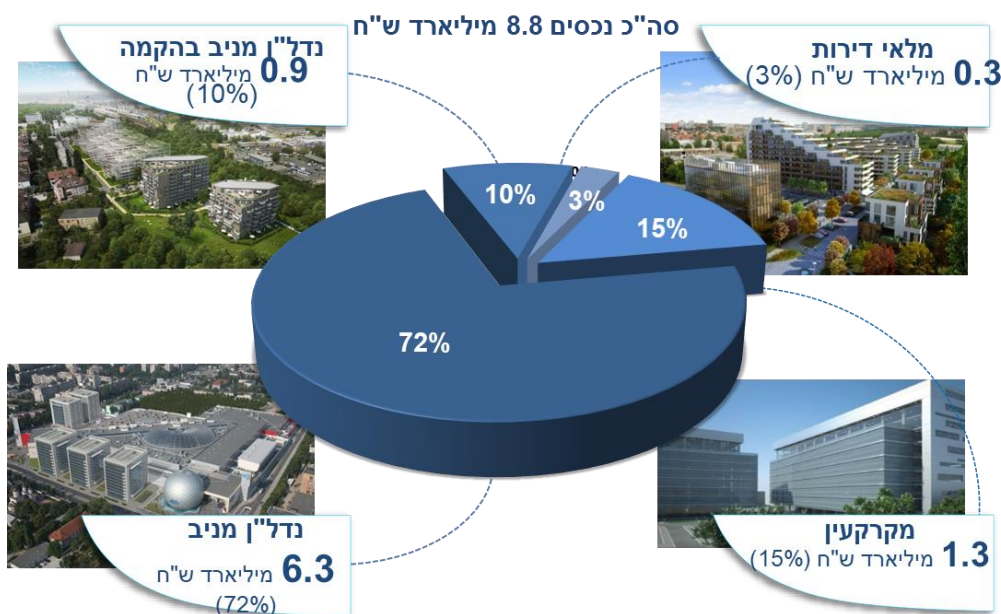
### מגורים באירופה

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

1.2 להלן נתונים עיקריים בדבר נכסי החברה, שווים וההלוואות המיוחסות להם<sup>1</sup>:

להלן פילוח נכסי החברה ליום 30.6.2018:

## פילוח נכסי החברה ליום 30.6.2018



\* הרכב נכסים על בסיס חלק החברה כולל בנכסי אקוויטי.  
 \*\* פילוח הנכסים שונה מהמיון המאזני. קרקעות המסווגות בדוחות הכספיים כ"נדל"ן להשקעה בהקמה" או "נדל"ן להשקעה" שטרם הוחל בבניה עליהן סווגו בשקף זה כמקרקעין.

<sup>1</sup> יודגש, כי הטבלאות כוללות נתונים על בסיס חלקה היחסי של החברה בחברות אקוויטי ומשך הנתונים המוצגים אינם זהים לנתונים הנכללים בדוחות הכספיים של החברה.

**להלן פילוח ניתוח שווי נכסי החברה ליום 30.6.2018 (באלפי ש"ח): (\*\*)**

סה"כ	מקרקעין	מלאי דירות (כולל מגורים בהקמה)	נדלן מניב בהקמה (*)	נדל"ן מניב	
<b>ישראל</b>					
2,221,186	166,580	-	437,646	1,616,960	שווי נכסים
717,098	-	-	200,374	516,724	הלוואות מיוחסות
<b>32%</b>	-	-	<b>46%</b>	<b>32%</b>	שיעור מינוף
<b>1,504,088</b>	<b>166,580</b>	-	<b>237,272</b>	<b>1,100,236</b>	שווי נכסי נטו
<b>אירופה</b>					
6,602,599	1,129,521	322,386	476,913	4,673,779	שווי נכסים
1,983,645	-	106,356	-	1,877,289	הלוואות מיוחסות
<b>30%</b>	<b>0%</b>	<b>33%</b>	<b>0%</b>	<b>40%</b>	שיעור מינוף
<b>4,618,954</b>	<b>1,129,521</b>	<b>216,030</b>	<b>476,913</b>	<b>2,796,490</b>	שווי נכסי נטו
<b>6,123,042</b>	<b>1,296,101</b>	<b>216,030</b>	<b>714,185</b>	<b>3,896,726</b>	סה"כ שווי נכסי נטו

(\*) שווי הנדל"ן המניב בהקמה באירופה מייצג את הפרויקטים אפי וקוביצ'ה בצ'כיה, אפי ברשוב ברומניה, בניין משרדים בפרויקט סנטרל גרדן בסרביה ואפי פארק קרקוב בפולין. שווי הנדל"ן בהקמה בישראל מייצג את פרויקט לנדמארק תל-אביב (שרונה) וכן את בניין 1 מגרש 2 בפארק ויצמן.  
(\*\*) הנתונים מוצגים על בסיס חלק החברה בנכסים.

**להלן סך הנכסים המניבים של החברה בחלוקה גאוגרפית ליום 30.6.2018 (1)**

שיעור תפוסה ממוצע ליום 30.6.2018	שווי בספרים (1) 30.6.2018 (במיליוני ש"ח)	הכנסות שנתיות מתואמות (2) (במיליוני ש"ח)	הכנסות בפועל חציון ראשון 2018 (במיליוני ש"ח) (1)	שטחי השכרה (אלפי מ"ר) (1)	מספר נכסים	מדינה
96%	1,617	117	58	139	6	ישראל
92%	698	37	17	65	3	צ'כיה
(4)92%	3,445	(4)222	109	214	(3)4	רומניה
91%	428	37	15	52	1	סרביה
40%	103	5	2	44	1	בולגריה
<b>89%</b>	<b>6,291</b>	<b>418</b>	<b>201</b>	<b>514</b>	<b>15</b>	<b>סה"כ</b>

- (1) נתונים על בסיס חלק חברה כולל חברות המוצגות על בסיס אקוויטי.
- (2) ההכנסות השנתיות המתואמות מבוססות על שקלול שנתי של מצבת השוכרים ליום 30.6.2018 בהתבסס על חוזי שכירות חתומים ליום זה.
- (3) בנייני המשרדים AFI Park 1-5 אוחדו לנכס אחד.
- (4) כולל בניין אפי טק אשר הקמתו הסתיימה וסווג לנדל"ן להשקעה ביום 30.6.2018 ומשכך לא הניב הכנסות בפועל במהלך המחצית הראשונה של שנת 2018. ליום 30.6.2018, ישנם חוזים חתומים בגין כ-40% משטח הנכס המשקפים הכנסות שכירות שנתיות של כ-4,732 אלפי ש"ח. על אף האמור לעיל, אין כל וודאות כי סכום ההכנסות השנתיות מהנכס יהיה בהתאם לאמור לעיל.

2. ניתוח המצב הכספי

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

הסעיף	30.6.2018	30.6.2017	31.12.2017	הערות
נדל"ן להשקעה	6,142.5	4,363.4	5,614.9	הגידול ליום 30.6.2018 לעומת יום 31.12.2017 נובע בעיקר מהסיבות שלהלן: (1) מרווחי שערך שגרשמו במסגרת הערכות שווי אשר ביצעה החברה בארץ ובאירופה בסך כולל של כ- 242 מיליון ש"ח; (2) מהשפעת התחזקות של מטבע האירו לעומת השקל בשיעור של כ- 2.5% בתקופת הדוח, אשר משפיע על מדידת נדל"ן להשקעה באירופה בסך של כ- 110 מיליון ש"ח; (3) מסיווג פרויקט אפי טק פארק בעקבות השלמת הקמתו בתקופת הדוח בסך של כ- 124 מיליון ש"ח; וכן (4) מהשקעות בנכסים הקיימים בסך של כ- 53 מיליון ש"ח.
נדל"ן להשקעה בהקמה	1,315.9	926.6	1,120.8	הגידול ליום 30.6.2018 לעומת יום 31.12.2017 נובע בעיקר מהשקעות נוספות בפרויקטים בסך של כ- 192 מיליון ש"ח, מרכישת קרקע ברומניה בסך של כ- 105 מיליון ש"ח, מרווחי שערך בסך של כ- 67 מיליון ש"ח (בעיקר בפרויקט אפי וקוביצה בצ'כיה בסך של כ- 44 מיליון ש"ח), וכן מהשפעת התחזקות של מטבע האירו לעומת השקל בשיעור של כ- 2.5% אשר משפיע על מדידת נדל"ן להשקעה באירופה בסך של כ- 15 מיליון ש"ח. הגידול קוֹזו בחלקו ממיון שביצעה החברה לסעיף נדל"ן להשקעה של פרויקט אפי טק פארק ברומניה בעקבות השלמת הקמתו במהלך התקופה בסך של כ- 124 מיליון ש"ח וכן מהפחתה בשווי של קרקע במתחם רג'ימ בישראל ורישום נכס לקבל בסעיף חייבים לזמן ארוך בסך של כ- 61.4 מיליון ש"ח.
השקעות והלוואות בחברות מוחזקות	231	238.2	235.9	הקטון ליום 30.6.2018 לעומת יום 31.12.2017 נובע בעיקרו מסיווג השקעות והלוואות לחברה מוחזקת בהונגריה אשר נחתם הסכם למכירתה לנכסים המוחזקים למכירה בסך של כ- 40 מיליון ש"ח (במהלך התקופה הלוואה לחברה המוחזקת גדלה בכ- 19 מיליון ש"ח) וכן מהפסדי אקוויטי בסך של כ- 3 מיליון ש"ח, מנגד הקטון קוֹזו בחלקו מהשקעות בשותפות בפרויקט דיור להשכרה בשוהם בסך של כ- 14 מיליון ש"ח וכן מהשפעת התחזקות מטבע האירו לעומת השקל בתקופה אשר משפיעה על מדידת השקעות והלוואות בחברות מוחזקות באירופה.
הלוואות, נכס חוזה וחיובים לזמן ארוך	157.7	81.0	50.7	הגידול ליום 30.6.2018 לעומת יום 31.12.2017 נובע בעיקר מהשקעות בהקמת הפרוייקטיים בהסכמי זיכיון בסך של כ- 40 מיליון ש"ח וכן רישום נכס לקבל בסך של כ- 61.4 מיליון ש"ח.
מזומנים והשקעות לזמן קצר	644.5	716.1	650	היתרה כוללת יתרות מזומנים ופקדונות לזמן קצר בבנקים. הקטון ביתרות הנוטיות של הקבוצה ליום 30.6.2018 לעומת יום 31.12.2017 נובע בעיקר מתשלום קרן וריבית בגין אגרות חוב של החברה בתקופה בסך כולל של כ- 97 מיליון ש"ח, מרכישת קרקע ברומניה בסך של כ- 105 מיליון ש"ח וכן מהמשך השקעה בנדל"ן להשקעה בהקמה ובמלאי מגורים בישראל ובאירופה במהלך תקופת הדוח בסך כולל של כ- 350 מיליון ש"ח. הקטון קוֹזו בחלקו בגין הרחבה של סדרת אגרת חוב (סדרה ח') בסך של כ- 321 מיליון ש"ח, מקבלת הלוואות בנייה לנדל"ן להשקעה ולמגורים בסך של כ- 163 מיליון ש"ח 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 4.4. להלן.
מלאי בניינים למכירה	319.2	179.3	272.1	היתרה ליום 30.6.2018 כוללת פרויקטים בהקמה בצ'כיה, פולין סרביה, רומניה ולטביה וכן את עלות יתרת הדירות הגמורות הלא מכורות בצ'כיה, בפולין ובבלגריה. במחצית הראשונה של שנת 2018 ביצעה החברה השקעות בפרוייקטים בהקמה בסך כולל של כ- 90 מיליון ש"ח וכן ביצעה סיווג של מלאי מקרקעין בסרביה וברומניה לזמן קצר בגין שלבים בפרוייקטים שהקמתם החלה בסך כולל של כ- 47 מיליון ש"ח. בנוסף, החברה נהנתה במחצית הראשונה של שנת 2018 מהשפעת התחזקות של מטבע האירו לעומת השקל כאמור לעיל. מנגד, הכירה החברה במהלך המחצית הראשונה של שנת 2018 בעלויות מכר בעקבות מסירת זירות בסך של כ- 92 מיליון ש"ח, מתוכם כ- 83 מיליון ש"ח בגין שלב א' בפרוייקט אפי סיטי בפראג, צ'כיה שהקמתו הושלמה בתקופת הדוח.
נכסים של קבוצת מימוש המוחזקים למכירה	50.3	641	18.6	היתרה ליום 30.6.2018 כוללת השקעה והלוואות לחברה מוחזקת בהונגריה בסך של כ- 39.4 מיליון ש"ח אשר נחתם הסכם למכירתה עם צפי להשלמה עד סוף 2018, קרקע נוספת בהונגריה בסך של כ- 9.5 מיליון ש"ח, וכן נכס המוחזק למכירה במערב גרמניה בסך של כ- 1.4 מיליון ש"ח. במהלך שנת 2018 הושלמה מכירת נכס נוסף במערב גרמניה בסך של כ- 17.4 מיליון ש"ח.
התחייבויות שוטפות	2,226.1	1,491.6	1,439.4	הגידול ליום 30.6.2018 לעומת יום 31.12.2017 נובע בעיקר ממיון לזמן קצר של הלוואה שמיוחסת לפרוייקט קוטרוצ'ין בסך של כ- 758 מיליון ש"ח שמועד פרעונה צפוי לחול בשנה הקרובה. מהשפעת התחזקות של מטבע האירו לעומת השקל בתקופת הדוח אשר משפיע על מדידת ההתחייבויות שוטפות באירופה בסך של כ- 17 מיליון ש"ח. הגידול קוֹזו בחלקו מפרעון נטו של הלוואות בנייה לפרוייקטים למגורים לזמן קצר בסך של כ- 10 מיליון ש"ח.

<p>הקיסטון ליום 30.6.2018 לעומת יום 31.12.2017 נובע בעיקר ממיון לזמן קצר של הלוואה שמיוחסת לפרויקט קוטרוצין בסך של כ- 758 מיליון ש"ח שמועד פרעונה צפוי לחול בשנה הקרובה. כמו כן מפרעון קרן בגין אג"ח (סדרה ו') בסך של כ- 62 מיליון ש"ח וכן מפרעונות שוטפים של הלוואות לנכסים מניבים בסך של כ- 52 מיליון ש"ח.</p> <p>הקיסטון קו"ז בחלקו מהרחבת סדרה אגרת חוב (סדרה ח') בסך של כ- 322 מיליון ש"ח, מהשפעת התחזקות של מטבע האירו לעומת השקל בתקופת הדוח אשר משפיעה על מדידת ההתחייבויות הלא שוטפות באירופה בסך של כ- 56 מיליון ש"ח וכן מקבלת הלוואות בנייה לנכסים מניבים בסך של כ- 111 מיליון ש"ח.</p>	4,256.2	3,746.9	3,945.4	<b>התחייבויות לא שוטפות</b>
<p>הגידול ליום 30.6.2018 לעומת יום 31.12.2017 נובע בעיקר מהרווח שהחברה רשמה במהלך התקופה בסך של כ- 315 מיליון ש"ח וכן מהגידול בקרנות הון בסך של כ- 77 מיליון ש"ח (לאחר מס) בעקבות השפעת התחזקות האירו לעומת השקל על קרן הון הפרשי תרגום בגין פעילויות חוץ.</p>	2,954.7	2,638.9	3,348.1	<b>הון המיוחס לבעלים של החברה</b>

2.2. לפרטים בקשר עם הערכות שווי מהותיות והערכת שווי מהותית מאד של נכסי נדל"ן להשקעה ונכסי נדל"ן להשקעה בהקמה אשר שימשו את החברה לצורך הדוחות הכספיים ליום 30.6.2018, ראו **בנספח א'** לדוח הדירקטוריון.

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

הערות	1-12/17	4-6/17	4-6/18	1-6/17	1-6/18	הסעיף
הגידול בששת החודשים הראשונים של שנת 2018 לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר מגידול בהכנסות מנכסי החברה באירופה בסך של כ- 15 מיליון ש"ח. כמו כן מהתחזקות בממוצע בתקופה של מטבע האירו לעומת השקל בשיעור של כ- 7% אשר משפיע על מדידת סך הכנסות מהשכרת נכסים באירופה בסך של כ- 11 מיליון ש"ח.	349.5	85	99.5	168.3	195.4	הכנסות מהשכרת והפעלת נכסים
הרווחים מעסקאות בניה ומקרקעין בששת החודשים הראשונים של שנת 2018 נובעים ממסירת 251 דירות בפרויקטים בצי'כיה (230 דירות), בולגריה ופולין לעומת מסירת 250 דירות בתקופה המקבילה אשתקד (מתוכם 166 דירות בצי'כיה). במהלך כל שנת 2017 הרווח נבע ממסירת 343 דירות.	56.6	40.7	26.8	43.1	28.5	רווחים מעסקאות בניה ומקרקעין
<b>שערוכים עיקריים – ששת החודשים הראשונים של שנת 2018</b>						
<b>שם הפרוייקט</b>	<b>רווח/הפסד משערך</b>					
קניון קוטרוצ'ין ברומניה	כ- 183 מיליון ש"ח					
בנייני המשרדים הצמודים לקניון קוטרוצ'ין ברומניה	כ- 42.8 מיליון ש"ח					
פרוייקט קונקורד בבני ברק	כ- 4.7 מיליון ש"ח					
פארק וייצמן	כ- 3.7 מיליון ש"ח					
בנייני משרדים בפראג	כ- 6 מיליון ש"ח					
אירפורט סיטי בלגרד	כ- (2.4) מיליון ש"ח					
פרוייקט BPV בוארנה	כ- 3.3 מיליון ש"ח					
השינוי בשווי ההוגן בששת החודשים הראשונים בשנת 2017 נובע בעיקר מעלייה בשווי הוגן בגין פרויקט דיור להשכרה הרצליה גליל ים בסך של כ- 4.5 מיליון ש"ח, משערך בסך של כ- 16 מיליון ש"ח בגין בניין שני שלב 4 בפרוייקט איירפורט סיטי בלגרד אשר הקמתו הושלמה במהלך התקופה, ומנגד שערך שלילי בסך של כ- 16 מיליון ש"ח בגין שינויים בהסכמי שכירות מהותיים באותו פרויקט וכן התאמות שוכרים שבוצעו בכלל הפרוייקטים במהלך התקופה בסך של כ- 4.5 מיליון ש"ח. שאר הערכות השווי בשנת 2017 נערכו ליום 30 בספטמבר 2017.	225.8	(13.7)	247.0	-	242.1	עליה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה (ירידה)
ההכנסות מאחזקת נכסים, נטו של כ- 2 מיליון ש"ח לעומת הוצאות תפעול נטו בתקופה המקבילה אשתקד נובעות בעיקר משיפור בקניון קוטרוצ'ין ברומניה ובפרוייקט המשרדים בסרביה.	(1)	(0.4)	0.6	(1)	1.9	הפעלת ואחזקת נכסים, נטו
<b>שערוכים עיקריים - ששת החודשים הראשונים של שנת 2018</b>						
<b>שם הפרוייקט</b>	<b>רווח/הפסד משערך</b>					
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- 2.5 מיליון ש"ח					
פארק וייצמן בניין 1 מגרש 2	כ- 6.7 מיליון ש"ח					
קרקע באראד, רומניה	כ- (7.7) מיליון ש"ח					
העלייה בשווי ההוגן בששת החודשים הראשונים בשנת 2017 נובעת בעיקר מסווג פרויקט להקמת בניין משרדים בטרפלוי בפראג מסעיף מלאי לסעיף נדלן להשקעה בהקמה ומדידתו לראשונה בשווי הוגן בסך של כ- 13 מיליון ש"ח. שאר הערכות השווי בשנת 2017 נערכו ליום 30 בספטמבר 2017.	65.4	16.4	74.2	16.4	67	עליה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה, נטו (ירידה)
<b>פילוח הפחתות לפי מדינות ששת החודשים הראשונים של שנת 2018</b>						
<b>מדינה</b>	<b>סך הפחתות/ביטול הפחתה במדינה</b>					
רומניה	כ- (2.2) מיליון ש"ח					
הונגריה	כ- 0.6 מיליון ש"ח					
	-	-	(1.6)	-	(1.6)	הפחתת מלאי למחיר מימוש



בחברה בהונגריה נרשם ביטול הפחתה לירידת ערך בסך של כ- 0.6 מיליון ש"ח בהתאם למחיר בהסכם למכירת קרקע.						
כולל עמלות שיווק המשולמות על בסיס מכירת דירות, השכרת שטחים בפועל וכן עלויות פרסום. הגידול בשלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2018 נובעת בעיקר ממסירת הדירות בצ'כיה.	(18.1)	(5)	(5.6)	(7.8)	(9.8)	<b>הוצאות מכירה ושיווק</b>
--	(42.9)	(11.1)	(12.5)	(19.7)	(23.2)	<b>הוצאות הנהלה וכלליות</b>
--	10	1	3.1	3.1	3.8	<b>הכנסות אחרות</b>
--	(14.1)	(2.6)	(2.2)	(5.2)	(4.4)	<b>הוצאות אחרות</b>
	<b>631</b>	<b>110.3</b>	<b>429.3</b>	<b>197.2</b>	<b>499.7</b>	<b>רווח תפעולי</b>
העלייה בששת החודשים הראשונים של שנת 2018 לעומת ששת החודשים הראשונים של שנת 2017 נובעת בעיקר מרווח שרשמה החברה בתקופה בסך של כ- 2 מיליון ש"ח הנובע מפרעון מוקדם של הלוואה בנקאית באירופה וכן כ- 1.5 מיליון ש"ח מהכנסות מימון מנכסי חוזה בהקמה בגין הסכמי זיכיון.	9.8	2.4	2.6	3.6	7	<b>הכנסות מימון</b>
הירידה בהוצאות המימון בששת החודשים הראשונים של שנת 2018 לעומת ששת החודשים הראשונים של שנת 2017 נובעת בעיקר מחסכון בריביות הנובעת מפרעון הלוואות באירופה בשנת 2017 וכן פרעון הלוואה המיוחסת למספר נכסים מניבים בישראל. הירידה קוזה בעקבות עליית המדד ב- 0.9% לעומת 0.7% בתקופה המקבילה אשתקד, מהתחזקות בממוצע של מטבע האירו לעומת השקל בשיעור של כ- 7% אשר משפיעה על מדידת סך הוצאות המימון באירופה וכן מגיוס אגרות חוב (סדרה ח') ברבעון הרביעי של שנת 2017.	(206.2)	(56.2)	(60.3)	(102.1)	(100.5)	<b>הוצאות מימון</b>
בששת החודשים הראשונים של שנת 2018 שיעור המס האפקטיבי ביחס לרווח לפני מס עומד על סך של כ- 19% לעומת כ- 28% בתקופה המקבילה אשתקד. הקיטון בשיעור המס נובע בעיקר מרווחי שערך במדינות באירופה שבהם שיעור המס נמוך מבישראל.	(185.9)	(17.1)	(67.4)	(27.7)	(78.5)	<b>מיסים על ההכנסה</b>
	<b>255.2</b>	<b>40.8</b>	<b>298.5</b>	<b>70.9</b>	<b>324.4</b>	<b>רווח נקי לתקופה</b>

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

(באלפי ש"ח)

יתרת אשראי ליום 30.6.2018	מועד השלמה צפוי	עלויות צפויות להשלמת הפרויקט	יתרה בספרים ליום 30.6.2018 <sup>(*)</sup>	הכנסות שכירות לשנה על בסיס חוזים שנחתמו	שטח שהושכר (במ"ר)	שטח להשכרה (במ"ר)/יחידות דיור/מקומות חנייה	שיעור אחזקה	הפרויקט
-	2019	400,802	183,501	24,283	29,513	56,000	100%	אפי ברשוב, רומניה
-	Q3 2018	20,424	179,140	9,625	10,962	16,800	100%	אפי ווקביצה, צ'כיה
(**)-	Q1 2019	115,262	83,538	-	-	24,700	100%	אפי פארק קרקוב, פולין
39,374	Q3 2018	17,330	51,010	968	1,237 (***)	7,460	60%	בניין נוסף בפארק ויצמן, נס ציונה

(\*) היתרה בספרים כוללת שערוכים שהתבצעו עד למועד הדוח על המצב הכספי.  
 (\*\*) בחודש יולי 2018 נחתם הסכם מימון לפרויקט בסכום של כ- 37 מיליון אירו.  
 (\*\*\*) החברה מנהלת משא ומתן מתקדם להשכרת הבנין כולו לשוכר יחיד.

4. מקורות מימון ונזילות

נתונים ליום 31.12.2017		נתונים ליום 30.6.2017		נתונים ליום 30.6.2018		סעיף
אחוז מסך המאזן	מיליוני ש"ח	אחוז מסך המאזן	מיליוני ש"ח	אחוז מסך המאזן	מיליוני ש"ח	
36%	3,168	35%	2,843	37%	3,575	הון
48%	4,256	46%	3,747	40%	3,945	התחייבויות לזמן ארוך
16%	1,439	19%	1,492	23%	2,226	התחייבויות שוטפות
100%	8,863	100%	8,082	100%	9,746	סה"כ

4.1. ליום 30.6.2018, כ- 37% מנכסי הקבוצה מומנו מהון המיוחס לבעלים של החברה ומזכויות

שאינן מקנות שליטה.

4.2. יחס ההון החוזר ליום 30.6.2018 הסתכם ב- 0.51 (לעומת 0.74 ליום 31.12.2017).

4.3. להלן מבנה החוב הפיננסי של החברה ליום 30.6.2018 (באלפי ש"ח):

שיעור אחוז מהחוב	סכום החוב	
46.8%	2,264,509	אגרות חוב (סדרות ה', ו', ז' ו- ח')
0.3%	12,613	הלוואות מבנק בישראל סולו
7.7%	375,943	הלוואות ממוסדות פיננסים בישראל (מגובה בנכסים)
45.2%	2,188,647	הלוואות מבנקים באירופה (מגובה בנכסים) (Non-Recourse)*
100%	4,841,712	סה"כ חוב

\* למעט הלוואות בסך כולל של כ- 38 מיליון אירו עם זכות חזרה לחברה.

4.4. **תזרים מזומנים**

להלן תמצית תזרים המזומנים של הקבוצה לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30.6.2018 (במיליוני ש"ח):

מקורות	
	רווח לתקופה
324.4	גידול במלאי מקרקעין
(21.7)	התאמות לרווח
(113)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת
189.7	תמורה מממוש נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
17.9	קבלת הלוואות לזמן ארוך
111.7	הנפקת אגרות חוב בניכוי הוצאות הנפקה
321.5	פרעונות מפקדונות, נטו
13.6	<b>סה"כ</b>
<b>654.4</b>	

שימושים	
	פרעון התחייבויות לזמן ארוך
52.5	ריבית ששולמה
89	פרעון קרן אגרות חוב
62.3	השקעות והלוואות לחברות כלולות והשקעות, נטו
14.9	רכישת רכוש קבוע ורכוש אחר
0.6	פרעון אשראי לז"ק מתאגידים בנקאיים ואחרים, נטו
22.1	השקעה בנדל"ן להשקעה
53	השקעה בנדל"ן להשקעה בהקמה
300.4	השקעה בנכס בגין הסכמי זיכיון בניכוי תקבולים
36.8	גידול במזומנים ושווי מזומנים
22.8	<b>סה"כ</b>
<b>654.4</b>	

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 הנ"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 30.6.2018 עמדה החברה בהתניות הפיננסיות שנקבעו לעניין אגרות החוב (סדרה ה'), וזאת בהתאם לתחשיבים המפורטים להלן (באלפי ש"ח):

ליום 30.6.2018	
2,697,977	החוב (סולו)
6,046,053	סך ההון והחוב (סולו) (CAP)
45%	היחס בין החוב לבין סך ההון והחוב (סולו) (CAP) לא יעלה על 60%
52%	יחס ההון העצמי של החברה למאזן (סולו) של החברה לא יפחת משיעור של 40%
19%	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 הנ"ל, ראו סעיף 1.13.5 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 30.6.2018 עמדה החברה בהתניות הפיננסיות שנקבעו לעניין אגרות החוב (סדרה ו'), וזאת בהתאם לתחשיבים המפורטים להלן (באלפי ש"ח):

ליים 30.6.2018	
2,450,156	החוב (סולו)
4,256,525	החוב (מאוחד)
5,798,232	סך ההון והחוב (סולו) (CAP)
8,389,030	סך ההון והחוב (מאוחד) (CAP)
42%	יחס בין החוב (סולו) לבין סך ההון והחוב (סולו) (CAP) לא יעלה על 60%
51%	יחס בין החוב (מאוחד) לבין סך ההון והחוב (מאוחד) (CAP) לא יעלה על 75%
52%	יחס ההון העצמי של החברה למאזן (סולו) של החברה לא יפחת משיעור של 40%
21%	יחס החוב נטו למניות המשוועדות 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 הנ"ל, ראו סעיף 1.13.6 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 30.6.2018 עמדה החברה בהתניות הפיננסיות שנקבעו לעניין אגרות החוב (סדרה ז'), וזאת בהתאם לתחשיבים המפורטים להלן (באלפי ש"ח):

ליים 30.6.2018	
2,450,156	החוב (סולו)
4,256,525	החוב (מאוחד)
5,798,232	סך ההון והחוב (סולו) (CAP)
8,389,030	סך ההון והחוב (מאוחד) (CAP)
42%	יחס בין החוב (סולו) לבין סך ההון והחוב (סולו) (CAP) לא יעלה על 60%
51%	יחס בין החוב (מאוחד) לבין סך ההון והחוב (מאוחד) (CAP) לא יעלה על 75%
52%	יחס ההון העצמי (סולו) של החברה למאזן (סולו) של החברה לא יפחת משיעור של 40%
34%	יחס ההון העצמי (מאוחד) של החברה למאזן (מאוחד) של החברה לא יפחת משיעור של 20%

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

לפרטים בדבר ההתניות הפיננסיות בהן התחייבה החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח') של החברה ובדבר התחייבויות נוספות כלפי מחזיקי אגרות החוב הנ"ל, ראו סעיף 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 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 30.6.2018 עמדה החברה בהתניות הפיננסיות שנקבעו לעניין אגרות החוב (סדרה ח'), וזאת בהתאם לתחשיבים המפורטים להלן (באלפי ש"ח):

<b>ליום 30.6.2018</b>	
2,450,156	החוב (סולו)
4,256,525	החוב (מאוחד)
5,798,232	סך ההון והחוב (סולו) (CAP)
8,389,030	סך ההון והחוב (מאוחד) (CAP)
42%	יחס בין החוב (סולו) לבין סך ההון והחוב (סולו) (CAP) לא יעלה על 60%
51%	יחס בין החוב (מאוחד) לבין סך ההון והחוב (מאוחד) (CAP) לא יעלה על 75%
52%	יחס ההון העצמי (סולו) של החברה למאזן (סולו) של החברה לא יפחת משיעור של 40%
34%	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 ובח"ל, לתקופת הדוח מסתכם בכ- 235 אלפי ש"ח.

### 6. הדירקטוריון והנהלת החברה

בששת החודשים הראשונים של שנת 2018 התקיימו 16 ישיבות של הדירקטוריון וועדותיו והתקבלה החלטה בכתב אחת.

ביום 25.3.2018 הודיע מר אריאל גולדשטיין על סיום כהונתו כסמנכ"ל הכספים של החברה החל מיום 25.5.2018. עם זאת, ביום 22.5.2018 הודיעה החברה כי מר גולדשטיין צפוי לסיים את תפקידו בחברה ביום 30.9.2018.

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

### 7. אירועים מהותיים בתקופת הדוח

א. לפרטים בדבר כניסתה לתוקף של תכנית תשתית לאומית (תתל/45א') (מתחמי תחזוקה ותפעול לרכבת ישראל לוד ורג"מ), החלה על מרבית מקרקעי החברה באתר רג"מ ראו סעיף 1 לפרק עדכון תיאור עסקי החברה.

ב. במהלך חודש אפריל 2018, החברה ביצעה הרחבה לסדרת אגרות החוב (סדרה ח') ובמסגרת זו הנפיקה החברה 330,182 אלפי ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ח') בתמורה לסך של כ-325 מיליון ש"ח. הוצאות ההנפקה הסתכמו לסך של כ-3.4 מיליון ש"ח.

ג. ביום 27.6.2018 חברה בת בבעלותה ובשליטתה המלאה (בעקיפין) של החברה ברומניה התקשרה עם צד שלישי בהסכם לרכישת זכויות במקרקעין בשטח של כ-43 דונם בבוקרשט, רומניה בתמורה לסך של כ-23 מיליון אירו.

ד. ביום 10.7.2018 החברה וחברה בת בבעלותה המלאה התקשרו בהסכם עם מממנים, להעמדת מסגרת אשראי של עד 300 מיליון ש"ח לתקופה של שנתיים.

ה. לפרטים בדבר אירועים מהותיים נוספים בתקופת הדוח, ראו "עדכון לפרק תיאור עסקי התאגיד שנכלל בדוח התקופתי לשנת 2017", הנכלל בדוח רבעוני זה.

### 8. אירועים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי

לפרטים בדבר אירועים נוספים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, ראו "עדכון לפרק תיאור עסקי התאגיד שנכלל בדוח התקופתי לשנת 2017", הנכלל בדוח רבעוני זה.

### 9. דיון במצב הנזילות

בהתאם לתקנה 10(ב)(14) לתקנות ניירות ערך (דו"חות תקופתיים ומידיים), 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 2017 ובששת החודשים הראשונים של שנת 2018 היה חיובי. לחברה הון חוזר שלילי (מאוחד) ליום 30.6.2018 בסך של כ- 1,084 מיליון ש"ח וכן גירעון בהון חוזר (סולו) ליום 30.6.2018 בסך של כ- 572 מיליון ש"ח, ובניכוי הלוואות מחברות בנות גירעון בהון חוזר (סולו) ליום 30.6.2018 הינו בסך של כ- 297 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 30.6.2018 נובע בעיקר מסיווג לזמן קצר של ההלוואות כנגד קניון אפי קוטרוצ'ן, אפי פארק 4-5 ואפי פארק 1 בסך כולל של כ- 966 מיליון ש"ח וכן מיתרת הלוואות בגין נכסים מניבים של החברה בישראל בסך של כ- 198 מיליון ש"ח המוצגות לזמן קצר זאת לאור העובדה שהלוואות צפויות להיפרע בתקופה של שניים עשר החודשים הקרובים. לתאריך הדוח החברה מצויה בשלבים מתקדמים של משא ומתן למימון מחדש של קניון קוטרוצ'ן עם שני תאגידי בנקאיים זרים, בהיקף של כ- 300 מיליון אירו אשר אם וככל שיושלם, צפוי להגדיל את היתרות הנזילות שבידי קבוצת החברה בהיקף מוערך של כ- 350 מיליון ש"ח. להערכת הנהלת החברה, החברה צפויה להתקשר בהסכמי מימון חדשים לזמן ארוך עוד קודם למועדי הפירעון הסופיים של כל הלוואות הנ"ל כפי שישוכמו עם הגופים המממנים וזאת בשים לב למשאים ומתנים המתנהלים עם הגופים המממנים השונים לתאריך הדוח.

כמו כן, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי השלימה החברה הסכם עם תאגיד בנקאי להעמדת מסגרת אשראי של עד 300 מיליון ש"ח לתקופה של שנתיים. נכון לתאריך הדוח מסגרת האשראי לא נוצלה.

לאור האמור לעיל, 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.

לעניין ההשפעות האפשריות של ההליכים לגיבושו של הסדר החוב של אפריקה השקעות על הלוואות הקיימות של קבוצת החברה ראו ביאור 6 ה' לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30.6.2018. יצוין, כי אי הוודאות המתוארת בביאור הנ"ל בכל הנוגע להשלמת הסדר החוב באפריקה השקעות ושינוי השליטה בחברה עשויה להשפיע על יכולתה של החברה לקבלת הלוואות חדשות ו/או מימונים מחדש בפרויקטים 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 המקורי (מיליוני ש"ח)	שווי נקוב (במיליוני ש"ח) ליום 30.6.2018	תמורה מקורית (מיליוני ש"ח)	שיעור ריבית (%)	סוג הצמדה (קרן וריבית)	מס' תשלומים לפירעון הקרן	מועד פירעון אחרון	מועדי תשלום הריבית	יתרת אג"ח לשלם ליום 30.6.2018, לרבות הצמדה	ערך בספרים של ריבית לשלם ליום 30.6.2018	דירוג מידרוג
ה'	ינואר 2011, פברואר 2013 וספטמבר 2015	150	212.6	150	5.9	צמוד מדד	7 תשלומים שנתיים	15.7.19	תשלום חצי שנתי החל מיולי 2011	225.2	6	A3
ו'	אוגוסט 2013, אוקטובר 2013 ופברואר 2016	126.3	202.4	126.3	4.8	צמוד מדד	5 תשלומים שנתיים	5.1.21	תשלום חצי שנתי החל מינואר 2014	202.4	4.7	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	762.6	4.7	A3
ח'	נובמבר 2017, אפריל 2018	764.6	1,094.8	764.6	2.57	צמוד מדד	4 תשלומים שנתיים	15.10.26	תשלום חצי שנתי החל מאפריל 2018	1,104.6	5.9	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 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	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	אפריל 2018 - A3 אופק הדירוג יציב נובמבר 2017 - 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
ח'	מידרוג	A3 אופק הדירוג יציב	A3 אופק הדירוג יציב	אפריל 2018 - A3 אופק הדירוג יציב נובמבר 2017 - A3 אופק הדירוג יציב

לפרטים נוספים בקשר עם דירוג אגרות החוב, ראו דוח הדירקטוריון ליום 31.12.2017, 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', ח'	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.ג. 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.ג. 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. כמו כן, לפרטים בדבר אפשרות לפדיון מוקדם ביוזמת החברה של אגרות החוב (סדרה ח') של החברה ראו סעיף 9.2 לשטר הנאמנות שצורף לדוח הצעת המדף שפרסמה החברה ביום 7.11.2017 (אסמכתא: 2017-01-097597) (להלן: "דוח הצעת המדף"). המידע הנכלל בדוח הצעת המדף מובא בזאת על דרך ההפניה.
- 10.6. לפרטים בדבר ההתחייבות לשעבוד שלילי כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרות ה', ו', ז' ו- ח') של החברה ראו סעיף 14.6 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: 20.8.2018

**נספח א'**

להלן פרטים בקשר עם הערכת שווי מהותית מאד של נכס נדלן להשקעה ובקשר עם הערכות שווי מהותיות של נכסי נדל"ן להשקעה ששימשו את החברה לדוחותיה הכספיים ליום 30.6.2018:

**הערכת שווי שבוצעה לנכס בישראל ביום 30.6.2018**

הנכס המוערך	שווי הוגן (באלפי ש"ח)		זיהוי המערך	מודל הערכה שמעריך השווי פעל על פיו	ההנחות המרכזיות לפיהן בוצעה הערכת השווי
	שווי הנכסים ליום 30.6.2018	שווי הנכסים ליום 31.12.2017			
מבנים בפארק ויצמן בנס ציונה*	532,230	526,610	דברת אולפניר, שותפה במשרד שמאי מקרקעין גרינברג אולפניר ושות'. שמאית מקרקעין משנת 1992. לשמאית ניתן כתב שיפוי. למיטב ידיעת החברה השמאית הינה בעלת ידע וניסיון מתאים לביצוע הערכות שווי לנכס זה.	היוון הכנסות	שיעור היוון לשטחים מושכרים 7%-8.5% שיעור היוון לשטחים פנויים 8%-9%

**הערכות שווי שבוצעו לנכסים באירופה ביום 30.6.2018**

הנכס המוערך	שווי הוגן (באלפי ש"ח)		זיהוי המערך	מודל הערכה שמעריך השווי פעל על פיו	ההנחות המרכזיות לפיהן בוצעה הערכת השווי
	שווי הנכסים ליום 30.6.2018	שווי הנכסים ליום 31.12.2017			
אפי פאלאס קוטרוצ'ן, רומניה	2,321,242	2,085,178	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.	היוון הכנסות	שיעור היוון 6.75%-7.75%
איירפורט סיטי בלג'רד, סרביה <sup>(*)</sup>	796,427	758,403		היוון הכנסות	שיעור היוון 8%-10%

לפרטים נוספים בקשר עם הערכות השווי המפורטות לעיל ראו ביאור 2 ה' לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30.6.2018. הערכת השווי בקשר עם פרויקט קניון קוטרוצ'ן העולה כדי הגדרת "הערכת שווי מהותית מאד" מצורפת לדוח רבעוני זה.



אפריקה ישראל נכסים בע"מ

חלק ג'

דוחות כספיים