

אפי נכסים בע"מ
(לשעבר: "אפריקה ישראל נכסים בע"מ")

מידע כספי נפרד
ליום 31 בדצמבר 2019

אפי נכסים בע"מ

מידע כספי נפרד
ליום 31 בדצמבר 2019

תוכן העניינים

<u>עמוד</u>	
2	<u>דוח רואי החשבון המבקרים</u> <u>מידע כספי נפרד:</u>
3-4	נתונים על המצב הכספי
5	נתונים על הרווח והפסד
6	נתונים על הרווח הכולל
7	נתונים על תזרימי המזומנים
8	מידע נוסף לדוחות הכספיים הנפרדים

**לכבוד
בעלי המניות של
אפי נכסים בע"מ
יהוד**

א.ג.ג.,

**הנדון: דוח מיוחד של רואי החשבון המבקרים על מידע כספי נפרד לפי תקנה ג'9'
לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970**

ביקרנו את המידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה ג'9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 של אפי נכסים בע"מ (להלן: "החברה") לימים 31 בדצמבר 2019 ולשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019 ואשר נכלל בדוח התקופתי של החברה. המידע הכספי הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על המידע הכספי הנפרד בהתבסס על ביקורתנו.

המידע הכספי הנפרד של החברה ליום 31 בדצמבר 2018 ולשנתיים שהסתיימו באותו תאריך בוקרו על ידי רואה חשבון מבקר קודם אשר הדוח שלו עליהם מיום 17 במרץ 2019 כלל חוות דעת בלתי מסוייגת.

לא ביקרנו את המידע הכספי הנפרד מתוך הדוחות הכספיים של חברות מוחזקות אשר הנכסים בניכוי ההתחייבויות המיוחסים להן, נטו הסתכמו לסך של כ-139 מיליוני ש"ח ליום 31 בדצמבר 2019, ואשר חלקה של החברה ברווחי (בהפסדי) החברות הנ"ל הסתכם לסך של כ-21.2 מיליוני ש"ח, לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2019. הדוחות הכספיים של אותן חברות בוקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו וחוות דעתנו, ככל שהיא מתייחסת לסכומים שנכללו בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות רואי החשבון האחרים.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל. על-פי תקנים אלה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצעה במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין במידע הכספי הנפרד הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובפרטים הכלולים במידע הכספי הנפרד. ביקורת כוללת גם בחינה של הכללים החשבונאיים שיושמו בעריכת המידע הכספי הנפרד ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון וההנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה של המידע הכספי הנפרד. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו ועל הדוחות של רואי חשבון אחרים, המידע הכספי הנפרד ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה ג'9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

ליום 31 בדצמבר	
2018	2019
אלפי ש"ח	

797,069	850,100
423,016	482,202
2,189,017	2,136,094
2,962,161	3,480,976
41,327	104,884
-	36,888
74	5,556
6,412,664	7,096,700

1,138	2,336
28,380	34,641
597	21,396
78,851	60,106
181,268	529,426
290,234	647,905
6,702,898	7,744,605

נכסים**נכסים שאינם שוטפים**

נדל"ן להשקעה
 נדל"ן להשקעה בהקמה
 השקעות בחברות מוחזקות
 הלוואות לחברות מוחזקות
 הלוואות, נכס חוזה וחייבים לזמן ארוך
 מלאי מקרקעין
 רכוש קבוע ורכוש אחר

סה"כ נכסים שאינם שוטפים**נכסים שוטפים**

לקוחות
 חייבים ויתרות חובה
 חברות קשורות
 השקעות לזמן קצר
 מזומנים ושווי מזומנים

סה"כ נכסים שוטפים**סה"כ נכסים**

ליום 31 בדצמבר		
2018	2019	
אלפי ש"ח		
		התחייבויות והון עצמי
		הון
		הון מניות
		פרמיה על מניות
		קרנות הון
		עודפים
56,388	61,266	
1,881,110	2,509,910	
(668,236)	(1,079,698)	
2,151,485	2,528,674	
3,420,747	4,020,152	סה"כ הון עצמי המיוחס לבעלים של החברה
		התחייבויות שאינן שוטפות
		אגרות חוב
		התחייבויות לתאגידים בנקאיים ומוסדיים
		התחייבויות אחרות לזמן ארוך
		התחייבויות בגין הטבות לעובדים
1,985,197	2,460,381	
152,144	288,910	
3,635	9,855	
624	827	
2,141,600	2,759,973	סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות
		התחייבויות שוטפות
		אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ומוסדיים וחלויות שוטפות של
		הלוואות לזמן ארוך
		חלויות שוטפות של אגרות חוב
		חברות קשורות
		התחייבויות בגין מיסים שוטפים
		ספקים, זכאים ויתרות זכות
470,003	290,701	
137,961	252,172	
291,477	167,000	
197,669	204,220	
43,441	50,387	
1,140,551	964,480	סה"כ התחייבויות שוטפות
6,702,898	7,744,605	סה"כ התחייבויות והון עצמי

18 במרץ, 2020

אריאל גולדשטיין - משנה
למנכ"ל ומנהל כספים
ראשי

אבי ברזילי - מנכ"ל

איתן בר זאב - יו"ר
הדירקטוריוןתאריך אישור המידע
הכספי

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
(*) 2017	(*) 2018	2019	
אלפי ש"ח			
50,482	51,021	51,481	הכנסות
30,961	32,252	32,887	הכנסות מהשכרת והפעלת נכסים
(34,945)	(36,807)	(37,849)	הכנסות מאחזקת וניהול נכסים (**)
			הוצאות מהפעלת ואחזקת נכסים (**)
46,498	46,466	46,519	רווח גולמי מהשכרת והפעלת נכסים
11,627	24,895	30,328	הכנסות מעבודות הקמה
(11,627)	(24,895)	(30,328)	הוצאות בגין עבודות בהקמה
-	-	-	רווח גולמי מעבודות הקמה
46,498	46,466	46,519	רווח גולמי
18,151	20,423	49,336	עליה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
43,965	10,639	23,149	עליה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה, נטו
(897)	(599)	(781)	הוצאות מכירה ושיווק
(5,414)	(4,762)	(11,977)	הוצאות הנהלה וכלליות
-	-	30,750	הכנסות אחרות
(2,581)	(1,963)	(1,030)	הוצאות אחרות
99,722	70,204	135,966	רווח מפעולות רגילות
93,866	101,654	161,332	הכנסות מימון
(101,558)	(116,056)	(167,010)	הוצאות מימון
(7,692)	(14,402)	(5,678)	הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
92,030	55,802	130,288	רווח לאחר הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
258,763	391,753	263,458	חלק ברווחי חברות מוחזקות, נטו ממס
350,793	447,555	393,746	רווח לפני מיסים על הכנסה
(97,700)	(107,110)	(6,578)	מיסים על הכנסה
253,093	340,445	387,168	רווח נקי לשנה המיוחס לבעלים של החברה

(*) בעניין שינוי מתכונת ההצגה של דוח רווח והפסד - ראה ביאור א' (5).

(**) התאמה לא מהותית של מספרי השוואה - ראה ביאור א' (6).

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2017	2018	2019
אלפי ש"ח		
253,093	340,445	387,168
6,949	3,463	317
-	-	(1,852)
92,029	121,369	(389,124)
98,978	124,832	(390,659)
352,071	465,277	(3,491)

רווח נקי לשנה המיוחס לבעלים של החברה
רווח כולל אחר
רווח בגין גידור תזרימי מזומנים, נטו ממס
מימוש קרן הון בגין גידור תזרימי מזומנים, נטו ממס
הפרשי תרגום בגין פעילויות חוץ, נטו ממס

רווח (הפסד) כולל אחר לשנה

סה"כ רווח (הפסד) כולל לשנה המיוחס לבעלים של החברה

נתונים על תזרימי המזומנים

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2017	2018	2019
אלפי ש"ח		
253,093	340,445	387,168
(258,763)	(391,753)	(263,458)
97,700	107,110	6,578
61	38	1,241
-	-	(5,420)
-	-	(25,330)
-	-	3,358
7,692	14,402	5,678
(23)	(39)	(27)
(18,151)	(20,423)	(49,336)
(43,965)	(10,639)	(23,149)
(215,449)	(301,304)	(349,865)
3,355	1,884	(12,841)
(300)	1,407	(1,198)
-	-	(3,388)
(637)	(65)	4,664
-	231	203
2,418	3,457	(12,560)
40,062	42,598	24,743
(12,269)	(289,002)	(664,159)
(73,507)	(43,027)	(77,564)
-	-	25,330
(29)	(61)	(4,166)
(7,637)	(24,122)	(33,281)
-	-	13,450
47,918	-	-
757	-	9,516
(45,269)	(43,832)	31,200
(90,036)	(400,044)	(699,674)
-	266,000	(67,758)
17,301	11,159	51,812
(338,765)	(21,322)	(34,094)
858,785	321,541	739,525
-	-	633,678
(86,375)	(81,984)	(96,165)
(196,068)	(212,378)	(163,630)
(133,959)	28,735	(37,347)
120,919	311,751	1,026,021
70,945	(45,695)	351,090
155,225	228,005	181,268
1,835	(1,042)	(2,932)
228,005	181,268	529,426

תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת
רווח נקי לשנה

התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת:

חלק הקבוצה ברווחי חברות מוחזקות, נטו ממס
הוצאות מיסים על הכנסה
פחת והפחתות
רווח הון מממוש נכסים
רווח מויתור על זכות סירוב
עלות תשלום מבוסס מניות
הוצאות (הכנסות) מימון, נטו
מיסי הכנסה ששולמו
שינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
שינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה

שינוי בסעיפי רכוש והתחייבויות:

שינוי בחייבים ויתרות חובה
שינוי בלקוחות
שינוי במלאי מקרקעין
שינוי בספקים, זכאים, יתרות זכות והפרשות
שינוי בהטבות לעובדים

מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת

תזרימי מזומנים לפעילות השקעה

השקעות והלוואות לחברות מוחזקות, נטו
השקעה בנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
תקבול בגין ויתור על זכות סירוב (ראה ו. 2)
רכישת רכוש קבוע
השקעה בנכס בגין הסכם זיכיון לזמן ארוך
תקבול בגין הסכם זיכיון
תקבול כספי ביטוח בגין נכס לקבל מקבלן, נטו
תמורה מממוש נדל"ן להשקעה
פרעונות (השקעות) בפקדונות לזמן קצר, נטו
מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים, נטו
קבלת הלוואה לזמן ארוך מתאגיד בנקאי
פרעון הלוואה לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים
הנפקת אגרות חוב, בניכוי הוצאות הנפקה
הנפקת מניות
ריבית ששולמה
פרעון אגרות חוב
קבלת (פירעון) אשראי לזמן קצר מחברות קשורות

מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון

גידול (קיטון) במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
השפעת תנועות בשער חליפין על יתרות מזומנים ושווה מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

פעולות שלא במזומן:

דיבידנד שהתקבל מחברות מוחזקות

א. כללי:

(1) א. כללי

המידע הכספי הנפרד של החברה ערוך בהתאם להוראות תקנה 9ג' והתוספת העשירית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים) התש"ל-1970.

(2) הגדרות:

החברה - אפי נכסים בע"מ (לשעבר- אפריקה ישראל נכסים בע"מ).

חברה מוחזקת - כהגדרתה בביאור 1.א בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2019.

(3) ליום 31 בדצמבר 2019 לחברה גירעון בהון חוזר סולו בסך של כ- 317 מיליון ש"ח, ובניכוי הלוואות מחברות בנות הגרעון בהון החוזר סולו הינו בסך של כ- 150 מיליון ש"ח.

החברה פועלת במגמה להגדיל את היתרות הנזילות שבידיה ולהקטין את התחייבויותיה לזמן קצר וזאת ע"י מספר פעולות:

1. הארכת הסכמי מימון של הלוואות בסך של כ- 83 מיליון ש"ח שנלקחו למימון הקמת נכסים מניבים ומועד פרעון חל בשניים עשר החודשים הקרובים והמרתם להלוואות לזמן ארוך.

2. החזר כספים באמצעות מימון מחדש של נכסים מניבים במדינות הפעילות של החברה/קבלת מסגרת בגין נכסים לא משועבדים בישראל, ו/או מימוש השקעות בחברות מוחזקות והחזר הלוואות מאפי אירופה המוצגות בנכסים שאינם שוטפים. לחברה קיימות מסגרות בגין נכסים בישראל בסך 480 מיליון ש"ח. בנוגע לחתימת מסגרת אשראי בתקופת הדוח של 180 מיליון ש"ח כנגד נכס בישראל, ראה ביאור ו. (3).

3. גיוס הון, גיוס אגרות חוב ו/או הרחבת סדרה קיימת.

בהתאם לכך, הנהלת החברה צופה כי ביכולת החברה לפרוע את התחייבויותיה במועדן.

(4) מדיניות חשבונאית:

המידע הכספי הנפרד נערך בהתאם למדיניות החשבונאית המפורטת בביאור 2 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה, פרט לסכומי הנכסים, ההתחייבויות, ההכנסות, ההוצאות ותזרימי המזומנים בגין חברות מוחזקות, כמפורט להלן:

א. הנכסים וההתחייבויות מוצגים בגובה ערכם בדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם, למעט השקעות בחברות מוחזקות.

ב. השקעות בחברות מוחזקות מוצגות כסכום נטו של סך הנכסים בניכוי סך ההתחייבויות כפי שמוצגים בדוחות המאוחדים של החברה, לרבות מוניטין.

ג. סכומי ההכנסות וההוצאות משקפים את ההכנסות וההוצאות הכלולות בדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם, בפילוח בין רווח או הפסד לבין רווח כולל אחר, למעט סכומי הכנסות והוצאות בגין חברות מוחזקות.

ד. חלק החברה בתוצאות חברות מוחזקות מוצג כסכום נטו של סך ההכנסות בניכוי סך ההוצאות המוצגים בדוחות המאוחדים של החברה בגין תוצאות פעילות של חברות מוחזקות, לרבות רידת ערך מוניטין או ביטולה בפילוח בין רווח או הפסד לבין רווח כולל אחר.

א. כללי (המשך):

- ה. סכומי תזרימי המזומנים משקפים את הסכומים הכלולים בדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם, למעט סכומי תזרימי המזומנים בגין חברות מוחזקות.
- ו. הלוואות שניתנו ו/או נתקבלו מחברות מוחזקות מוצגות בגובה הסכום המיוחס לחברה עצמה כחברה אם.
- ז. יתרות, הכנסות והוצאות בגין עסקאות עם חברות מוחזקות אשר בוטלו במסגרת הדוחות המאוחדים, נמדדות ומוצגות במסגרת הסעיפים הרלוונטיים בנתונים על המצב הכספי ועל רווח והפסד.

יישום לראשונה של תקנים חדשים ותיקונים לתקנים:

החל מיום 1 בינואר 2019, החברה מיישמת לראשונה את התקנים הבאים:
תקן IFRS 16, "חכירות".

תיקון ל- IAS 28 "השקעות בחברות כלולות ובעסקאות משותפות"

להרחבה ראה ביאור 3 א. בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2019.

(5) שינוי מתכונת ההצגה של דוח רווח והפסד

במהלך הרבעון הראשון לשנת 2019 שינתה החברה את אופן הצגת דוח רווח והפסד של החברה לפי מהות ההכנסות וההוצאות עם פילוח רווח גולמי לפי סוגי הפעילות החברה. להערכת החברה, ההצגה של דוח רווח והפסד בהתאם למאפיינים אלו הינו מתאים להבנת עסקיה של החברה הפועלת במגוון רחב של שירותים ופעילויות, ולכן יספק מידע מהימן ורלוונטי יותר אודות תוצאות פעולותיה. במסגרת שינוי מתכונת ההצגה סווגו מחדש מספרי השוואה לתקופות קודמות על מנת להתאימם למתכונת ההצגה של מספרי תקופת דוח זה.

לשינוי לא הייתה השפעה על הרווח ולא על ההון של החברה.

(6) התאמה לא מהותית של מספרי השוואה

בתקופת הדוח ביצעה החברה התאמה לא מהותית של מספרי השוואה בגין שירותים נלווים הניתנים לשוכרים (כגון חשמל, מים ושירותי ניהול שונים). בהתאם לכך, החברה הציגה מחדש את נתוני הכנסות אלה בדוחות רווח והפסד לשנים שנסתיימו בימים 31 בדצמבר 2018 ו- 31 בדצמבר 2017. להתאמה זו לא הייתה השפעה על הרווח או על ההון של החברה.

השפעת התיקון על דוח רווח והפסד:

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018		
כמדווח בדוחות כספיים אלה	השפעת התיקון אלפי ש"ח	כפי שדווח בעבר
-	4,555	(4,555)
32,252	32,252	-
(36,807)	(36,807)	-

הוצאות הפעלת ואחזקת נכסים, נטו
הכנסות מאחזקת וניהול נכסים
הוצאות הפעלת ואחזקת נכסים

א. כללי (המשך):

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017			
כמדווח	השפעת התיקון אלפי ש"ח	כפי שדווח בעבר	
-	3,984	(3,984)	הוצאות הפעלת ואחזקת נכסים, נטו
30,961	30,961	-	הכנסות מאחזקת וניהול נכסים
(34,945)	(34,945)	-	הוצאות הפעלת ואחזקת נכסים

ב. קביעת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה במידע הכספי הנפרד:

לצורך קביעת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה, ליום 31 בדצמבר 2019, התבססה החברה על הערכות שווי שבוצעו על ידי שמאים בלתי תלויים.

השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה נקבע על בסיס הערכות שווי שבוצעו על ידי מעריכים חיצוניים בלתי תלויים ובעלי כישורים מקצועיים מתאימים לגבי מיקום וסוג הנדל"ן להשקעה המוערך. השווי ההוגן נקבע בהתבסס על עסקאות שנערכו לאחרונה בשוק ביחס לנדל"ן דומה ובמיקום דומה לזה של הנדל"ן שבבעלות החברה, במידה שקיימות עסקאות כאלו, וכן בהתבסס על היוון תחזיות תזרימי מזומנים הצפויים לנבוע מהנכסים.

שיעורי ההיוון ששימשו את מעריכי השווי ליום 31 בדצמבר 2019 בגין נכסי החברה בישראל הינם כדלקמן:

%	
6.75-8	שטחי משרדים ומסחר
-	נדלן להשקעה בהקמה
5.25	שטחי מגורים להשכרה

שיעורי ההיוון ששימשו את מעריכי השווי ליום 31 בדצמבר 2018 בגין נכסי החברה בישראל הינם כדלקמן:

%	
7-9	שטחי משרדים ומסחר
7.75	נדלן להשקעה בהקמה
5.5	שטחי מגורים להשכרה

החברה רשמה בדוחותיה הכספיים לשנת 2019 רווח מעליית ערך של נדל"ן להשקעה ורווח מעליית ערך נדל"ן להשקעה בהקמה בסך של 49,336 אלפי ש"ח וכ- 23,149 אלפי ש"ח בהתאמה.

ג. נכסים והתחייבויות פיננסיים:

(1) ניתוח קבוצות נכסים התחייבויות פיננסיים לפי בסיסי הצמדה וסוגי מטבע

ליום 31 בדצמבר 2019				
סה"כ	מטבע ישראלי			
	אירו	צמוד	לא צמוד	
אלפי ש"ח				
נכסים שוטפים				
529,426	-	-	529,426	מזומנים ושווי מזומנים
60,106	-	-	60,106	השקעות לזמן קצר
2,336	-	-	2,336	לקוחות
34,641	-	-	34,641	חייבים ויתרות חובה
21,396	20,766	-	630	חברות קשורות
נכסים שאינם שוטפים				
3,480,976	1,864,808	174,262	1,441,906	הלוואות לחברות מוחזקות
4,128,881	1,885,574	174,262	2,069,045	
התחייבויות שוטפות				
290,701	-	88,866	201,835	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים
252,172	-	227,366	24,806	חלויות שוטפות של אגרות חוב
50,387	-	14,653	35,734	ספקים, זכאים, יתרות זכות והפרשות
167,000	-	-	167,000	חברות קשורות
התחייבויות שאינן שוטפות				
288,910	-	127,731	161,179	התחייבויות לתאגידים בנקאיים
2,460,381	-	1,769,542	690,839	אגרות חוב
3,509,551	-	2,228,158	1,281,393	
ליום 31 בדצמבר 2018				
סה"כ	מטבע ישראלי			
	אירו	צמוד	לא צמוד	
אלפי ש"ח				
נכסים שוטפים				
181,268	60,076	-	121,192	מזומנים ושווי מזומנים
78,851	-	-	78,851	השקעות לזמן קצר
1,138	-	-	1,138	לקוחות
28,380	-	-	28,380	חייבים ויתרות חובה
597	-	-	597	חברות קשורות
נכסים שאינם שוטפים				
41,327	-	-	41,327	הלוואות וחייבים לזמן ארוך
2,962,161	1,409,573	167,604	1,384,984	הלוואות לחברות מוחזקות
3,293,722	1,469,649	167,604	1,656,469	
התחייבויות שוטפות				
470,003	-	428,738	41,265	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים
137,961	-	137,961	-	חלויות שוטפות של אגרות חוב
43,441	-	17,837	25,604	ספקים, זכאים, יתרות זכות והפרשות
291,477	-	-	291,477	חברות קשורות
התחייבויות שאינן שוטפות				
152,144	-	151,912	232	התחייבויות לתאגידים בנקאיים
1,985,197	-	1,985,197	-	אגרות חוב
3,635	-	-	3,635	התחייבויות אחרות לזמן ארוך
3,083,858	-	2,721,645	362,213	

ג. נכסים והתחייבויות פיננסיים: (המשך)

האחריות הסופית לניהול סיכון נזילות חלה על הדירקטוריון, אשר קבע תוכנית עבודה מתאימה לניהול סיכון נזילות ביחס לדרישות ההנהלה לגבי מימון ונזילות בטווח הקצר, בטווח הבינוני ובטווח הארוך. החברה מנהלת את סיכון הנזילות על-ידי שמירה על קרנות מתאימות, אמצעים בנקאיים ואמצעי הלוואה, על-ידי פיקוח מתמשך על תזרימי המזומנים בפועל ואלו הצפויים והתאמת מאפייני הבשלה של נכסים והתחייבויות פיננסיים.

(2) ניהול סיכון ונזילות

התחייבויות פיננסיות שאינן מהוות מכשירים פיננסיים נגזרים:

הטבלאות הבאות מפרטות את מועדי הפירעון החוזיים הנותרים של החברה בגין התחייבויות פיננסיות, אשר אינן מהוות מכשיר פיננסי נגזר. הטבלאות נערכו בהתבסס על תזרימי המזומנים הבלתי מוהונים של ההתחייבויות הפיננסיות בהתבסס על המועד המוקדם ביותר בו החברה עשויה להידרש לפרוע אותן. הטבלה כוללת תזרימים הן בגין ריבית והן בגין קרן.

עד שנה	1-5 שנים	מעל 5 שנים	סה"כ
אלפי ש"ח			
433,848	1,744,955	1,225,025	3,403,828
205,289	162,227	-	367,516
<u>639,137</u>	<u>1,907,182</u>	<u>1,225,025</u>	<u>3,771,344</u>
519,572	1,274,716	1,179,397	2,973,685
167,470	21,413	-	188,883
<u>687,042</u>	<u>1,296,129</u>	<u>1,179,397</u>	<u>3,162,568</u>

ליום 31 בדצמבר 2019

מכשירים נושאי ריבית קבועה
מכשירים נושאי ריבית משתנה

ליום 31 בדצמבר 2018

מכשירים נושאי ריבית קבועה
מכשירים נושאי ריבית משתנה

נכסים פיננסיים שאינם מהווים מכשירים פיננסיים נגזרים:

עד שנה	1-5 שנים	מעל 5 שנים	סה"כ
אלפי ש"ח			
21,396	320,252	3,160,724	3,502,372
<u>21,396</u>	<u>320,252</u>	<u>3,160,724</u>	<u>3,502,372</u>
2,336	-	-	2,336
34,641	-	-	34,641
<u>36,977</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>36,977</u>
58,373	320,252	3,160,724	3,539,349
597	-	2,961,564	2,962,161
<u>597</u>	<u>-</u>	<u>2,961,564</u>	<u>2,962,161</u>
1,138	-	-	1,138
28,380	-	-	28,380
<u>29,518</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>29,518</u>
30,115	-	2,961,564	2,991,679
<u>30,115</u>	<u>-</u>	<u>2,961,564</u>	<u>2,991,679</u>

ליום 31 בדצמבר 2019

הלוואות הנמדדות בעלות מופחתת
הלוואות לצדדים קשורים

לקוחות וחייבים

חשבונות פתוחים
חייבים ויתרות חובה

ליום 31 בדצמבר 2018

הלוואות הנמדדות בעלות מופחתת
הלוואות לצדדים קשורים

לקוחות וחייבים

חשבונות פתוחים
חייבים ויתרות חובה

ד. מסים על הכנסה:

(1) יתרות מסים נדחים:

הרכב נכסי (התחייבויות) מסים נדחים מפורטים כדלהלן:

יתרה ליום 31 בדצמבר 2019	הוכר ברווח והפסד	הוכר בקרן הון	אלפי ש"ח	יתרה ליום 1 בינואר 2019	
(86,927)	(21,004)	-		(65,923)	הפרשים זמניים נדל"ן להשקעה מלאי מקרקעין
(2,760)	(2,760)	-		-	
(89,687)	(23,764)	-		(65,923)	
89,687	23,764	-		65,923	הפסדים והטבות מס שלא נוצלו הפסדים לצרכי מס
-	-	-		-	
יתרה ליום 31 בדצמבר 2018	הוכר ברווח והפסד	הוכר בקרן הון	אלפי ש"ח	יתרה ליום 1 בינואר 2018	
(65,923)	(11,169)	-		(54,754)	הפרשים זמניים נדל"ן להשקעה
65,923	11,169	-		54,754	
-	-	-		-	

(2) הפרשים זמניים אשר לא הוכרה בגינם התחייבות מסים נדחים:

החברה לא הכירה בהתחייבויות מסים נדחים בגין השקעות בחברות מוחזקות מאחר ובכוונת החברה להחזיק בהשקעות ולפתחן, וכן אין כוונה לחלק דיבידנדים החייבים במס בעתיד הנראה לעין.

(3) להלן שיעורי המס הרלוונטים לחברות בישראל בשנים 2017-2019:

2019 - 23%

2018 - 23%

2017 - 24%

במהלך חודש דצמבר 2016 פורסם חוק ההתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב לשנות 2017 ו-2018), התשע"ז, אשר קבע, בין היתר, את הורדת שיעור מס חברות משיעור של 25% לשיעור של 24% בשנת 2017 על הכנסה שהופקה או שנצמחה מיום 1 בינואר 2017 וימשיך ויופחת ל-23% בשנת 2018 ואילך על הכנסה שהופקה או שנצמחה החל מיום 1 בינואר 2018.

ד. מסים על הכנסה (המשך):

(4) מידע נוסף:

א. לחברה הוצאו שומות מס סופיות עד וכולל שנת המס 2007 וכן שומות בהסכם לשנים 2011-2013.

ב. לעניין קבלת צווי מס לפי סעיף 145(א)(2)(ב) לפקודת מס הכנסה לחברה בגין השנים 2008 ועד 2010 והערעורים שהחברה הגישה עליהם וההפרשה למס שרשמה החברה ליום 31 בדצמבר 2019 ראה ביאור ו'27 לדוח המאוחד.

ג. לעניין קבלת צווי מס לפי סעיף 145(א)(2)(ב) לפקודת מס הכנסה לחברה בגין שנת 2007 והערעור שהחברה הגישה עליו וההפרשה למס שרשמה החברה ליום 31 בדצמבר 2019 ראה ביאור ו'27 לדוח המאוחד.

ד. תכנית להקמת פרויקט דיור להשכרה בגליל ים, הרצליה המוחזקת בשיעור של 50% ע"י החברה אושרה ע"י מנהלת מרכז ההשקעות כתכנית מאושרת להקמת בנין להשכרה למגורים בהתאם לפרק שביעי 1 לחוק עידוד להשקעות הון התשי"ט – 1959 (להלן - החוק). בהתאם למילוי תנאים המפורטים בפרק השביעי לחוק, החברה תהיה זכאית לשיעור מס מופחת של 11% על ההכנסה החייבת מהשכרה של בניין מגורים להשכרה ועל מס שבח ממכירת הבניין. כמו כן שיעור הפחת יעמוד על 20%.

ה. התקשרויות ועסקאות מהותיות עם חברות מוחזקות:

(1) הלוואות:

א. החברה העמידה הלוואות לחברת מחצבות חיפה בע"מ (חברה כלולה) כדלקמן:

1. הלוואה הנושאת ריבית בשיעור של 3% וצמודה למדד המחירים לצרכן. טרם נקבעו זמני הפירעון. יתרת ההלוואה נכון לתאריך הדוח הינה 46,997 אלפי ש"ח.
2. הלוואה הנושאת ריבית בשיעור של 9.75% וצמודה למדד המחירים לצרכן. טרם נקבעו זמני הפירעון. יתרת ההלוואה נכון לתאריך הדוח הינה 846 אלפי ש"ח.
3. הלוואה הנושאת ריבית בשיעור של 9% וצמודה למדד המחירים לצרכן. טרם נקבעו זמני הפירעון. יתרת ההלוואה נכון לתאריך הדוח הינה 831 אלפי ש"ח.

ב. החברה העמידה הלוואה כנגד שטרי הון לחברת הבת נצר נשרים בע"מ בסך כולל של 45,344 אלפי ש"ח. שטרי ההון הינם שקליים, ללא מועד פרעון קבוע מראש, אך לא לפני חמש שנים ממועד הנפקתם. בגין שטרי הון אלו רשמה החברה בשנת החשבון הכנסות ריבית רעיונית בסך של 1,161 אלפי ש"ח.

ג. החברה העמידה הלוואה כנגד שטרי הון לחברת הבת אפי נכסים החזקות בע"מ (לשעבר - אפריקה ישראל נכסים בינלאומיים (2002) בע"מ). יתרת שטרי ההון ליום 31 בדצמבר 2019 הינה 1,339,640 אלפי ש"ח. שטרי ההון הינם שקליים, ללא מועד פרעון קבוע מראש, אך לא לפני חמש שנים ממועד הנפקתם. בגין שטרי הון אלו רשמה החברה בשנת החשבון 66,980 אלפי ש"ח הכנסות ריבית רעיונית (בשנת 2018: 66,980 אלפי ש"ח).

ד. החברה העמידה הלוואות באירו לאפי אירופה שיתרתן ליום 31 בדצמבר 2019 הינה סך של 1,523,790 אלפי ש"ח (כ- 392,912 אלפי אירו). ההלוואות הינן באירו ונושאות ריבית בשיעור של Euribor 3M+ 2%. בגין הלוואות אלו רשמה החברה בשנת החשבון 38,158 אלפי ש"ח הכנסות ריבית. במהלך שנת 2019 העמידה החברה לאפי אירופה הלוואות, נטו (מהחזרים שהתקבלו מאפי אירופה) בסך של כ- 58 מיליון אירו (כ- 219 מיליון ש"ח, נטו).

ה. התקשרויות ועסקאות מהותיות עם חברות מוחזקות (המשך):

- ה. החברה קיבלה הלוואה מחברות מוחזקות בישראל נושאות ריבית משתנה (ליום 31 בדצמבר 2019: 2.56% לשנה, ליום 31 בדצמבר 2018: 2.61% לשנה). יתרות הלוואות נכון לתאריך הדוח הינה 167,000 אלפי ש"ח. בגין הלוואות אלו רשמה החברה בשנת החשבון, הוצאות ריבית בסך של כ- 5,921 אלפי ש"ח (בשנת 2018: 6,040 אלפי ש"ח).
- ו. החברה העמידה מספר הלוואות לחברת הבת אפי זכיינות ירושלים 2013 בע"מ. הלוואות נושאות ריבית בשיעור של 5% וצמודות למדד המחירים לצרכן. טרם נקבעו זמני פרעון. יתרת הלוואות נכון לתאריך הדוח הינן 137,400 אלפי ש"ח.
- ז. החברה וחברת שיכון ובינוי בע"מ המחזיקות בחלקים שווים (50%-50%) בחברת קרית התקשוב הטכנולוגיות בנגב בע"מ העמידו הלוואות כל אחת הנושאות ריבית בשיעור של ריבית בנק ישראל + 7.3%. יתרת הלוואה (חלק החברה) נכון לתאריך הדוח הינה 39,374 אלפי ש"ח.
- ח. החברה העמידה לחברת בת בבעלות מלאה של אפי אירופה את הלוואה למימון מחדש של חברות הפרוייקט בסך של כ- 98 מיליון אירו (כ- 402 מיליון ש"ח). הלוואה הינה באירו ונושאת ריבית בשיעור של כ- 3.6%. הלוואה עומדת לפירעון בעשרה תשלומים חצי שנתיים לא שווים. יתרת הלוואה לחברת הבת באירופה עומדת נכון ליום 31 בדצמבר 2019 על סך של כ- 93.3 מיליון אירו (כ- 362 מיליון ש"ח).

(2) ערבויות:

- א. זכויות חברה כלולה - מחצבות חיפה בע"מ בפרוייקט לב המושבה בחיפה אשר בבעלותה (להלן - "הפרוייקט"), לרבות זכויותיה במקרקעין וזכויותיה כלפי רוכשי שטחים בפרוייקט, שועבדו בשעבוד ללא הגבלה בסכום, להבטחת התחייבות כלפי בנק. החברה ערבה כלפי הבנק בערבות מוגבלת בסך של 50% מסכום החוב שהחברה הכלולה תהיה חייבת לבנק בגין הפרוייקט. סך החוב של מחצבות חיפה ליום 31 בדצמבר 2019 הינו כ- 40 מיליוני ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2018: 43 מיליוני ש"ח). חלקה של החברה במחצבות חיפה הינו 45%.

(3) דיבידנדים:

- בשנת 2019 החברה קיבלה דיבידנדים בסך של 93,000 אלפי ש"ח מחברות מוחזקות. בשנת 2018 החברה לא קיבלה דיבידנדים.

ו. אירועים עיקריים בתקופת הדוח:

- (1) ביום 13 בינואר 2019 נערך מכרז ציבורי, במסגרתו גייסה החברה 500 מיליון ש"ח ברוטו כנגד הנפקת 500 מיליון ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ט') והריבית על אג"ח (סדרה ט') נקבעה בשיעור של 4.2% לשנה, לא צמוד, שקלית. הוצאות ההנפקה הסתכמו לסך של כ- 4.7 מיליון ש"ח. הריבית האפקטיבית הינה כ- 4.5%. האג"ח עומדות לפירעון בעשרה תשלומים חצי שנתיים לא שווים שסכומי הקרן שלהן ישולמו בכל 15 במאי ו- 15 לנובמבר בכל אחת מהשנים 2019 עד 2023 לפי החלוקה כדלקמן: א. 2.5% מיתרת הקרן בכל אחד מארבעת התשלומים הראשונים בשנים 2019 ו- 2020. ב. 3% מיתרת הקרן בכל אחד מחמשת התשלומים הבאים (תשלום 5-9) בשנים 2021-2023 ו- ג. 75% מיתרת הקרן תשולם בתשלום העשירי והאחרון ביום 15 בנובמבר 2023.

ביום 5 בפברואר 2019 החברה התקשרה עם תאגיד בנקאי בעסקת החלפת מטבע (Cross Currency Swap להלן: "עסקת ההחלפה") של מלוא סכום הגיוס ברוטו, בסך 500,000 אלפי ש"ח בתמורה לסך של כ- 121,415 אלפי אירו (להלן: "סכום הקרן באירו") לפי שער חליפין של 4.118 ש"ח ל- 1 אירו. בהתאם לעסקת ההחלפה החברה תשלם לתאגיד הבנקאי את סכומי הקרן באירו הנושאים ריבית בשיעור של 3.44% לשנה ומנגד התאגיד הבנקאי ישלם לחברה את סכומי הקרן בש"ח הנושאים ריבית בשיעור של 4.2% לשנה בהתאם ללוח סילוקין הזהה ללוח הסילוקין של אגרות חוב (סדרה ט').

1. אירועים עיקריים בתקופת הדוח (המשך):

אגרות החוב, יובטחו בשעבוד ראשון על בנייני המשרדים AFI Park 1-5 המצויים בעיר בוקרשט ברומניה (להלן: "בטוחות"), על מלוא הון המניות של חברות המחזיקות את בנייני המשרדים AFI Park 1-5 (להלן: "חברות הפרויקט"), על כל זכויותיה של אפי אירופה לקבלת כספים המגיעים לה מכוח מניות חברות הפרויקט. הכל כהגדרת מונחים אלה בשטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה ט').

ביום 18 בפברואר 2019 הועברה יתרת תמורת ההנפקה לחברה לאחר שהתקיימו כל התנאים לשחרור יתרת ההנפקה כאמור בשטר הנאמנות. תמורת הגיוס שימשה, בין היתר, את חברות הפרויקט לצורך פירעון מלא של יתרת ההלוואות הקיימות לטובת הבנקים ברומניה כנגד פרויקט AFI Park 1-5 בסך של כ- 67 מיליון אירו וכתוצאה מכך הוסרו כל השעבודים הקיימים לטובת הבנקים ברומניה.

החברה העמידה לחברת בת בבעלות מלאה של אפי אירופה את ההלוואה למימון מחדש של חברות הפרויקט בסך של כ- 98 מיליון אירו (כ- 402 מיליון ש"ח). ההלוואה הינה באירו ונושאת ריבית בשיעור של כ- 3.6%. לפרטים נוספים בנוגע להלוואה שהחברה העמידה לחברת בת באירופה ראה ביאור ה. ח'.

להבטחת התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ט') של החברה והנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה ט') (להלן: "הנאמן"), התחייבה החברה לשמירה על מספר אמות מידה פיננסיות, כדלקמן:

- (א) יחס חוב נטו לשווי בטוחות, שלא יעלה על שיעור של 75%.
- (ב) יחס הון עצמי למאזן שלא על בסיס מאוחד, שלא יפחת משיעור של 40%.
- (ג) יחס הון עצמי למאזן על בסיס מאוחד, שלא יפחת משיעור של 22%.
- (ד) יחס בין החוב (סולו) לבין סך ההון והחוב (CAP) לא יעלה על 60% (כאשר בחישוב ההון יכללו יתרות המיסים הנדחים).
- (ה) יחס בין החוב (מאוחד) לבין סך ההון והחוב (CAP) לא יעלה על 75% (כאשר בחישוב ההון יכללו יתרות המיסים הנדחים).
- (ו) כמו כן, התחייבה החברה כי היא לא תהיה רשאית לבצע חלוקת דיבידנד לבעלי מניותיה, אם בשל החלוקה יחס הון עצמי למאזן שיחושב על בסיס נתוני דוחותיה הכספיים המבוקרים או הסקורים (לפי העניין) שלא על בסיס מאוחד, האחרונים שפורסמו לפני חלוקת הדיבידנד - יפחת מ- 44% ו/או יחס הון עצמי למאזן שיחושב על בסיס נתוני דוחותיה הכספיים המבוקרים או הסקורים (לפי העניין) על בסיס מאוחד, האחרונים שפורסמו לפני חלוקת הדיבידנד - יפחת מ- 24% ו/או יחס החוב ל- CAP שלא על בסיס מאוחד יעלה על 55% ו/או יחס החוב ל- CAP על בסיס מאוחד יעלה על 70%.

נכון ליום הדוח על המצב הכספי, החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות האמורות לעיל.

- (2) ביום 9 באוגוסט 2018 דיווחה ריט 1 בע"מ (להלן: "ריט 1") על התקשרותה בהסכם לרכישת מלוא הזכויות במספר תאגידים פרטיים המחזיקים בשרשור ב- 51% מהונה המונפק של מחצית היובל, חברה בה מחזיקה החברה ביתרת האחזקות (להלן: "הסכם המכר"). יצוין, כי בהתאם להסכם בין החברה לבין השותפה, העברת מניות במחצית היובל לידי צד שלישי כפופה למתן זכות סירוב ראשונה לבעל המניות האחר לרכישת המניות המועברות (או למתן זכות הצטרפות לעסקה) באותם תנאים. בסמוך לאחר מכן, פנתה החברה לשותפה בדרישה לקבל לידה עותק מהסכם המכר על מנת לאפשר לה לשקול את מימוש זכות הסירוב העומדת לה מכוח ההסכם בין החברה לשותפה, לצד דרישה להימנע בשלב זה מלעשות כל פעולה הנוגדת את זכות הסירוב, אך דרישתה של החברה נדחתה על ידי השותפה.

1. אירועים עיקריים בתקופת הדוח (המשך):

לאור האמור לעיל, ביום 20 באוגוסט 2018 החברה הגישה בקשה דחופה למתן צו מניעה זמני (ולמתן צו ארעי במעמד צד אחד עד להכרעה בבקשה) האוסר על העברת מניותיה של מחצית היובל והאוסר על השותפה ועל ריט 1 מלעשות כל פעולה אשר יש בה כדי לפגוע בזכות הסירוב או בזכות ההצטרפות של החברה על פי ההסכם בין הצדדים ו/או באפשרות לממשה. בכפוף להפקדת ערובה בסך של 12 מיליון ש"ח על ידי החברה, התקבלה החלטת השופט, לפיה ניתן צו ארעי כמבוקש. דיון ההוכחות בשאלת תכולת זכות הסירוב הנטענת על ידי החברה, נדחה לחודש אפריל 2019 וכי עד לאותו מועד יקיימו הצדדים הליך גישור. כמו כן, נקבע כי צו המניעה הארעי ישאר בתוקף.

ריט 1 תשלם לחברה סכום של כ- 25.3 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ) ואילו החברה תוותר על טענותיה בנוגע לזכות סירוב או זכות הצטרפות של החברה בקשר עם העסקה. עוד הוסכם שהחברה תרכוש אחוז אחד ממניות מחצית היובל מהשותפות תמורת 2.35 מיליון ש"ח כך שהחברה והשותפות יגיעו לאחזקות שוות ביניהן במחצית היובל. כמו כן, סוכם כי החברה תמשיך להעניק שירותי ניהול שוטפים למחצית היובל (בדומה לשירותים הניתנים על ידה כיום) למשך תקופה של 6 שנים נוספות.

הסכם הפשרה היה כפוף לקבלת כל האישורים הנדרשים, לרבות אישור בית המשפט המחוזי בתל אביב ואישורם של הגופים המממנים של מחצית היובל. הסכם הפשרה הושלם ב 1 במאי 2019 לאחר קבלת אישור המממנים להעברת השליטה. בעקבות השלמת העסקה החברה רשמה ברבעון שני 2019 רווח שנרשם בסעיף הכנסות אחרות בסך של כ- 25 מיליון ש"ח.

(3) בחודש מאי 2019 חתמה החברה עם תאגיד בנקאי על הסכם מסגרת של 180 מיליון ש"ח לשנתיים כנגד שעבוד חלק החברה בפרויקט בניין משרדים קונקורד בבני ברק. המסגרת שקלית, לא צמודה ובמשיכה ההלוואה תישא ריבית על בסיס פריים + 1%.

(4) ביום 15 ביולי 2019 ביצעה החברה פרעון סופי של יתרת אגרות החוב (סדרה ה') של החברה (קרן וריבית) ובהתאם בוטלו ונמחקו השעבודים שהיו רשומים לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ה') על 5,580,000 מניות של אפי אירופה.

(5) ביום 12 באוגוסט 2019 חתמו החברה ומכון ויצמן על הסכם, לפיו מכון ויצמן רכש חזרה 40% מיתרת זכויות החכירה של החברה ביחס למגרש עליו קיים בניין 15 בפארק המדע בנס ציונה, באופן ש- 40% מהזכויות וההתחייבויות במגרש יושבו למכון ויצמן, ואילו יתרת הזכויות וההתחייבויות במגרש האמור (60%) תיוותר בידי החברה. בתמורה לאובדן ההכנסות הפוטנציאליות, נטו מהשכרת הבניין עד תום תקופת החכירה ישולם לחברה סך של כ- 4.2 מיליון ש"ח. העסקה הושלמה במהלך חודש אוקטובר 2019.

ביום 28 באוגוסט 2019 חתמו החברה (כולל חברת בת שלה) ומכון ויצמן על הסכם לרכישת חלק השותפים בבניין נוסף (50% מהזכויות) בפארק המדע בנס ציונה תמורת 13.5 מיליון ש"ח (חלק החברה - 3.4 מיליון ש"ח) בהתאם לחלקם היחסי בפארק המדע כך שהחברה מחזיקה 25.3% מהבניין לאחר הרכישה (יחד עם חברת הבת - 60%).

כמו כן במהלך חודש ספטמבר 2019 חתמה החברה על הסכם למכירת 40% ממגרש נוסף בפארק המדע בנס ציונה למכון ויצמן תמורת סך של כ- 11.2 מיליון ש"ח (כולל עלויות הקמת חניון במגרש). כמו כן נקבע שמכון ויצמן ישלם כ- 5.4 מיליון ש"ח לחברה בגין התחשבות סופית בקשר עם הסכם האיחוד בין הצדדים משנת 2014. בהתאם החברה רשמה במהלך שנת 2019 רווח של כ- 5.4 מיליון ש"ח בסעיף הכנסות אחרות.

(6) ביום 3 באוקטובר 2019 נערך מכרז ציבורי לאחר מכרז מוסדי, במסגרתו גייסה החברה 247,093 אלפי ש"ח ברוטו כנגד הנפקת 247,093 אלפי ש"ח ע.ג. אג"ח (סדרה י') והריבית על אג"ח (סדרה י') נקבעה בשיעור של 3.25% לשנה (כ- 3.4% ריבית אפקטיבית לשנה), לא צמוד, שקלי. הוצאות ההנפקה הסתכמו לסך של כ- 2.8 מיליון ש"ח. האג"ח עומדות לפירעון בחמישה תשלומים שנתיים לא שווים אשר ישולמו ביום 30 במרץ בכל אחת מהשנים 2024-2025, 2027-2029, לפי החלוקה כדלקמן: א. 15% מיתרת הקרן בכל אחד מהימים 30 במרץ 2024 ו- 2025, א. 20% מיתרת הקרן בכל אחד מהימים 30 במרץ 2027 ו- 2028 ו- ג. 30% מיתרת הקרן תשולם ביום 30 במרץ 2029. אגרות החוב לא הובטחו בשעבוד.

1. אירועים עיקריים בתקופת הדוח (המשך):

במסגרת ההנפקה החברה התחייבה בהתניות שונות כלפי מחזיקי האגרות החוב לרבות שמירה על מספר אמות מידה פיננסיות כדלקמן: 1. יחס של הון עצמי למאזן שלא על בסיס מאוחד, שלא יפחת משיעור של 40%. 2. יחס של הון עצמי למאזן על בסיס מאוחד, שלא יפחת משיעור של 22%. 3. יחס בין החוב (מאוחד) לבין סך ההון והחוב (CAP) לא יעלה על 75% (כאשר בחישוב ההון יכללו יתרות המיסים הנדחים). כמו כן הגבלות על חלוקת דיבידנד, הגבלות על העברת שליטה ועוד.

לתאריך הדוח על המצב הכספי, עומדת החברה בכל ההתניות שנקבעו.

(7) ביום 8 בדצמבר 2019 השלימה החברה הנפקת מניות לציבור בדרך של הצעה אחידה, במסגרתה הקצתה החברה 4,878,100 מניות רגילות של החברה, רשומות על שם, בנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת בתמורה לסך כולל של כ- 639.5 מיליון ש"ח (ברוטו). הוצאות ההנפקה הסתכמו לסך של כ- 5.8 מיליון ש"ח.

(8) במהלך חודש מאי 2019 החברה ומליסרון בע"מ (חלק החברה – 50%) הגישו את מסמכי התוכנית המפורטת של פרויקט במתחם דרום הקריה בתל אביב המכונה לנדמארק שרונה (מגרש 7 בתל אביב) (להלן, ביחד: "המקרקעין"), על בסיס תוכנית תא/5000 לתוספת שטחי בנייה ותוספת ייעודים (לרבות ייעוד מגורים) לוועדה המחוזית לתכנון ובניה במחוז תל אביב (להלן: הועדה המחוזית). בהתאם להגשת מסמכי התוכנית המפורטת החליטה החברה במהלך רבעון שלישי 2019 לסווג מנדל"ן להשקעה בהקמה למלאי מקרקעין סך של כ- 33.5 מיליון ש"ח המהווים את השווי ההוגן של חלק המגורים בפרוייקט.

ביום 1 בינואר 2020 קיבלה החברה את החלטת הועדה המחוזית מיום 30 בדצמבר 2019, לפיה הועדה המחוזית אישרה להפקדה תוכנית מפורטת שעיקרה אישור תוספת זכויות בניה במקרקעין, כך שסך זכויות הבניה יעמוד על כ- 166 אלפי מ"ר (ברוטו), מתוכם 8 אלפי מ"ר עבור יח"ד למגורים (כ- 11.2 אלפי מ"ר ברוטו) וכן כ- 6 אלפי מ"ר (שטחים עיקריים) עבור מבני ציבור והיתרה לתעסוקה ומסחר (כ- 119 אלפי מ"ר שטחים עיקריים) (להלן: "החלטת הועדה המחוזית" ו- "התוכנית", בהתאמה). החלטת הועדה המחוזית להפקדת התוכנית כפופה לתיקון התוכנית ולעמידה במספר תנאים, כפי שנקבע בהחלטת הועדה מחוזית.

2. אירועים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי:

(1) במהלך חודש פברואר 2020 קיבלה החברה מרשות ניירות ערך היתר לפרסום תסקיף מדף להצעת ניירות ערך של החברה.