



אפריקה ישראל נכסים בע"מ

חלק ב'

דוח הדירקטוריון ינואר - ספטמבר 2014

19 בנובמבר 2014

## 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 2013 (כפי שפורסם במערכת המידע "מגנא" ביום 11.3.2014, מספר אסמכתא 2014-01-010680) (להלן: "הדוח התקופתי"). בדוח זה תיחוס 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, וכן בפיתוח מקרקעין למגורים באירופה. בבעלות החברה מבני משרדים, תעשייה ומסחר בישראל, והיא אף מפתחת פרויקטים נוספים בתחומים אלו בארץ. בנוסף, פעילה החברה בתחום הנכסים המניבים, פרויקטים בתחום ה-BOT ופיתוח הבניה למגורים באירופה. לתאריך הדוח, מקיימת החברה את פעילותה בישראל, צ'כיה, רומניה, סרביה, בולגריה, גרמניה, הולנד, לטביה, פולין והונגריה.

### תחומי הפעילות של החברה

לחברה שני תחומי פעילות כמפורט להלן:

תחום הנכסים המניבים בישראל;

תחום 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.

### נתונים עיקריים מתוך הדוחות הכספיים של החברה

הרווח הנקי של החברה (מאוחד) בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2014 הסתכם בסך של כ- 262.8 מיליון ש"ח, לעומת רווח נקי בסך של כ- 126.9 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הרווח הנקי של החברה (מאוחד) לשלושה חודשים שנסתיימו ביום 30 בספטמבר 2014 הסתכם בסך של כ- 131.4 מיליון ש"ח, לעומת רווח נקי בסך של כ- 106.6 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הרווח של החברה (מאוחד) בשנת 2013 כולה הסתכם בסך של כ- 154.2 מיליון ש"ח.

לשנת 2013 (במיליוני ש"ח)	לשלושה חודשים שנסתיימו ביום 30 בספטמבר (במיליוני ש"ח)		לתשעה חודשים שנסתיימו ביום 30 בספטמבר (במיליוני ש"ח)		
	2013	2014	2013	2014	
368.8	90.4	100.9	270	302.1	הכנסות מהשכרת והפעלת נכסים
350.1	85.7	95	257	283.1	NOI מהשכרת והפעלת נכסים
199.5	206	171.2	202	166	שערוך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה, נטו
52	52	12.2	52	12.2	הפחתת מלאי למחיר מימוש נטו
463.5	223.4	236.4	379.4	373.7	רווח תפעולי
154.2	106.6	131.4	126.9	262.8	רווח נקי
					<b>נתונים לסוף תקופה</b>
2,691	2,669	2,787	2,669	2,787	סה"כ הון
7,922	7,911	7,879	7,911	7,879	סה"כ מאזן

### 1.1. נתונים עיקריים מתוך תיאור עסקי התאגיד

#### משרדים בישראל -

לתאריך הדוח, בנייני המשרדים העיקריים של קבוצת החברה בישראל הינם: מגדל הקריה בתל אביב (49%), מגדלי קונקורד בבני ברק ובית פסגות בתל אביב.

#### פארקים למדע ולתעשייה בישראל -

לתאריך הדוח, לקבוצת החברה 2 פארקים למדע ותעשייה: קריית ויצמן- פארק המדע בנס ציונה וגלובל פארק בלוד.

#### משרדים, מסחר ולוגיסטיקה באירופה -

לתאריך הדוח, לחברה זכויות בפרויקטי משרדים, מסחר ולוגיסטיקה באירופה שהעיקריים שבהם הינם: קניון קוטרוא'ן ובנייני המשרדים הסמוכים אליו בבוקרשט שברומניה, קניון פלוישט ברומניה, פרויקט קלאסיק 7 בפראג שבצ'כיה, ופרויקט אירפורט סיטי בבלגרד שבסרביה. בנוסף, מצויה החברה בשלבים שונים של הקמת פרויקטים למשרדים, מסחר ולוגיסטיקה בצ'כיה, רומניה, סרביה ובולגריה.

#### מגורים באירופה -

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

**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 לדוחות הכספיים)**

**להלן פילוח נכסי החברה ליום 30.9.2014**



**ניתוח שווי נכסי החברה ליום 30.9.2014 (באלפי ש"ח) (\*):**

<u>סה"כ</u>	<u>מקרקעין</u>	<u>מלאי דירות (כולל מגורים בהקמה)</u>	<u>נדלן מניב (בהקמה (***))</u>	<u>נדל"ן מניב</u>	
1,979,490	211,900	-	76,105	1,691,485	<b>ישראל</b>
1,020,435	50,486	-	27,169	942,780	שווי נכסים
52%	24%	-	36%	56%	הלוואות מיוחסות (**)
959,055	161,414	-	48,936	748,705	<b>שיעור מינוף</b>
					<b>שווי נכסי נטו</b>
<b>אירופה</b>					
5,621,603	1,212,281	107,228	143,100	4,158,994	שווי נכסים
2,559,507	115,962	49,185	-	2,394,360	הלוואות מיוחסות
46%	10%	46%	-	58%	<b>שיעור מינוף</b>
3,062,096	1,096,319	58,044	143,100	1,764,633	<b>שווי נכסי נטו</b>
4,021,151	1,257,733	58,044	192,036	2,513,338	<b>סה"כ שווי נכסי נטו</b>

(\*) הנתונים על בסיס חלק חברה כולל חברות המוצגות על בסיס שווי מאזני.

(\*\*) ההלוואות פוצלו לפי שווי הנכסים.

(\*\*\*) שווי הנדל"ן המניב בהקמה באירופה מייצג את פרויקט אפי פארק 3, אפי פארק 4 ואפי פארק 5 ברומניה.

**להלן סך הנכסים המניבים של החברה בחלוקה גאוגרפית ליום 30.9.2014 (\*):**

<u>שיעור תפוסה מוצג ליום 30.9.2014</u>	<u>שווי בספרים 30.9.2014 (במיליוני ש"ח)</u>	<u>הכנסות שנתיות (במיליוני ש"ח) (**)</u>	<u>שטחי השכרה (אלפי מ"ר)</u>	<u>מספר נכסים</u>	<u>מדינה</u>
93%	1,691	125	162	8	ישראל
75%	767	48	73	6	צ'כיה
98%	2,399	171	136	4	רומניה
91%	319	27	33	1	סרביה
19%	124	4	44	1	בולגריה
97%	15	1	2	1	פולין
86%	534	36	98	34	גרמניה
<b>85%</b>	<b>5,849</b>	<b>412</b>	<b>548</b>	<b>55</b>	<b>סה"כ</b>

(\*) הנתונים על בסיס חלק חברה כולל חברות המוצגות על בסיס שווי מאזני.

(\*\*) הנתונים מתבססים על שקלול נתוני תשעת החודשים הראשונים של שנת 2014 ואינו מתיימר להוות תחזית של ההכנסות הצפויות במהלך שנת 2014 כולה.

2. ניתוח המצב הכספי2.1. להלן נתונים עיקריים מתוך סעיפי הדוח על המצב הכספי (במיליוני ש"ח):

הערות	31.12.2013	30.9.2013	30.9.2014	הסעיף
הקיטון ליום 30.9.2014 לעומת יום 31.12.2013 נובע בעיקר בגין מיון קניין פארדוביצה בצ'כיה לסעיף נכסים של קבוצת מימוש המוחזקים למכירה בסך של כ- 386 מיליון ש"ח וזאת בעקבות חתימה על הסכם למכירת ההחזקות בחברת הנכס המחזיקה בקניין וכן מהחלשות מטבע האירו לעומת השקל אשר משפיע על מדידת הנדל"ן להשקעה באירופה. הקיטון קוזז על ידי מיון שביצעה החברה לסעיף נדל"ן להשקעה, של בנין משרדים אפי פארק 2 ברומניה בעקבות השלמת הקמתו במהלך התקופה בסך של כ- 90 מיליון ש"ח וכן משערוכים שביצעה החברה לנכסי החברה בארץ ובאירופה בסך של כ- 158 מיליון ש"ח.	5,451	5,427	5,253	נדל"ן להשקעה
הקיטון ליום 30.9.2014 לעומת יום 31.12.2013 נובע ממיון שביצעה החברה לסעיף נדל"ן להשקעה של בנין משרדים אפי פארק 2 ברומניה (בעקבות השלמת הקמתו במהלך התקופה) בסך של כ- 90 מיליון ש"ח וכן ממכירת קרקע בפולין בסך של כ- 75 מיליון ש"ח אשר חלקה סווג כנדל"ן להשקעה בהקמה. הקיטון קוזז בחלקו ע"י עלויות נוספות שהושקעו בתקופה בישראל ובאירופה בסך כולל של כ- 146 מיליון ש"ח.	677	641	654	נדל"ן להשקעה בהקמה
	182	182	177	השקעות והלוואות בחברות מוחזקות
היתרה כוללת יתרות מזומנים ופקדונות לזמן קצר בבנקים. הקיטון ביתרות הנזילות של הקבוצה ליום 30.9.2014 לעומת יום 31.12.2013 נובע בעיקר מתשלום קרן וריבית בגין אגרות החוב שבמחזור של החברה בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2014 בסך כולל של כ- 170 מיליון ש"ח וכן מהמשך השקעה בנדל"ן להשקעה בהקמה בישראל ובאירופה, בסך כולל של כ- 227 מיליון ש"ח הקיטון קוזז בחלקו על ידי קבלת תמורה בגין מכירת קרקע בפולין בסך של כ- 68 מיליון ש"ח, מהנפקה של סדרת אגרות חוב חדשה (סדרה ז') של החברה בסך של כ- 197 מיליון ש"ח וכן קבלת הלוואה בגין בניין משרדים בבוקרשט, רומניה בסך של כ- 80 מיליון ש"ח.	222	290	184	מזומנים והשקעות לזמן קצר
היתרה ליום 30.9.2014 כוללת את עלות יתרת הדירות הלא מכורות. הקיטון ליום 30.9.2014 לעומת יום 31.12.2013 נובע ממסירת דירות בתקופה שעלותן הינה כ- 29 מיליון ש"ח בעיקר פרויקט קראקוב בפולין אשר הסב לחברה רווח בסך של כ- 6.5 מיליון ש"ח ומהפחתה בשווי מלאי דירות בסך של כ- 5 מיליון ש"ח, בשני פרויקטים של החברה בבולגריה.	141	149	105	מלאי בניינים למכירה
במהלך תשעת החודשים הראשונים של שנת 2014 השלימה החברה את מכירתו של המרכז המסחרי פנורמה בתמורה לסך של כ- 6 מיליון ש"ח. ביתרה ליום 30.9.2014 נכללים נכסים בגינם נחתמו הסכמים למכירה לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי: סך של כ- 399 מיליון ש"ח בגין חברת הבת המחזיקה בקניין פארדוביצה בצ'כיה, סך של כ- 17 מיליון ש"ח בגין נכס בהולנד וסך של כ- 10 מיליון ש"ח בגין השקעה בחברה כלולה בעלת נכס לוגיסטי בצ'כיה.	15	8	434	נכסים של קבוצת מימוש המוחזקים למכירה
במהלך התקופה חתמה החברה על הסכם מימון חדש עם קונסורציום של בנקים באירופה בגין קניין קוטרוצ'ן ברומניה ובעקבות כך סיווגה סך של כ- 960 מיליון מז"ק לז"א. בנוסף, הקבוצה פרעה הלוואה בסך של כ- 114 מיליון ש"ח שניתנה למימון פרויקט ווילאנוב בפולין וזאת בעקבות מכירת הקרקע וכן סיווגה הלוואות בניה בישראל בסך של כ- 110 מיליון ש"ח לז"א וזאת בעקבות הסכם שנחתם עם הבנק המממן. בנוסף, החברה הגיעה להסכמות בדבר דחיית מועדי הפירעון של מספר הלוואות באירופה בסך כולל של כ- 39 מיליון ש"ח. מנגד, החברה סיווגה לז"ק הלוואה בסך של כ- 148 מיליון ש"ח בגין קניין פלוישט ברומניה, הלוואה בסך כ- 100 מיליון ש"ח בגין פרויקט איירפורט סיטי בבלגרד, וזאת בהתאם ללוח הסילוקין המקורי של הלוואות ומיינה את יתרות התחייבויות בגין קניין פארדוביצה בצ'כיה לסעיף התחייבויות של קבוצת מימוש המוחזקת למכירה בסך של כ- 323 מיליון ש"ח וזאת בעקבות חתימה על הסכם למכירת ההחזקות בחברת הנכס המחזיקה בקניין פארדוביצה.	2,422	2,540	1,674	התחייבויות שוטפות
הגידול ליום 30.9.2014 לעומת יום 31.12.2013 נובע בעיקר: 1. סיווג של הלוואה לז"א בגין קניין קוטרוצ'ן ברומניה בסך של כ- 960 מיליון ש"ח. 2. סיווג של הלוואה לז"א בגין פרויקט בישראל בסך של כ- 110 מיליון ש"ח. 3. דחיית מועדי פירעון של מספר הלוואות באירופה בסך כולל של כ- 39 מיליון ש"ח. 4. גידול ביתרות אגרות החוב של החברה בעקבות הנפקת סדרה חדשה של אגרות חוב (סדרה ז') אשר בניכוי הפירעונות השוטפים הגדילו את יתרות אגרות החוב של החברה בסך של כ- 126 מיליון ש"ח. העליה קוזזה על ידי:	2,809	2,702	3,419	התחייבויות לא שוטפות

<p>1. מיון לסעיף התחייבויות של קבוצת מימוש המוחזקת למכירה של יתרת ההלוואה בגין קניון פארדוביזה בצ'כיה בסך של כ- 243 מיליון ש"ח בעקבות מכירת האחזקות בחברת הבת המחזיקה בקניון.</p> <p>2. רכישת ההלוואה ומימון מחדש בפרוייקט ווארנה בבולגריה בסך נטו של כ- 171 מיליון ש"ח.</p> <p>3. סיווג לז"ק בגין פרויקט פלוישט ברומניה בסך של כ- 148 מיליון ש"ח ובגין פרויקט איירפורט סיטי בבלגרד סך של כ- 100 מיליון ש"ח.</p>				
<p>הגידול ליום 30.9.2014 לעומת יום 31.12.2013 מובע בעיקר מהרווח שרשמה החברה במהלך התקופה בסך של כ- 251 מיליון ש"ח. הגידול קוזז בחלקו על ידי חלוקת דיבידנד בסך של 75 מיליון ש"ח וירידה בקרן הפרשי תרגום בגין פעילויות חוץ בסך של כ- 77.3 מיליון ש"ח (לאחר מס).</p>	2,527	2,509	2,619	<p><b>הון המיוחס לבעלים של החברה</b></p>

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

הערות	1-12/13	7-9/13	7-9/14	1-9/13	1-9/14	הסעיף
עיקר הגידול בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2014 לעומת תשעת החודשים הראשונים של שנת 2013 נובע מזקיפת הכנסות בגין קניין פלוישט ברומניה בסך של כ- 16.4 מיליון ש"ח (ברבעון השלישי של שנת 2014 סך של כ- 5.8 מיליון ש"ח) אשר נפתח במהלך הרבעון הרביעי של שנת 2013, מגידול בהכנסות החברה מקניין קוטרוצ'ן ובנייני המשרדים הסמוכים אליו בסך כולל של כ- 11 מיליון ש"ח (ברבעון השלישי של שנת 2014 סך של כ- 4.5 מיליון ש"ח), וכן מגידול בהכנסות בנכסי החברה בישראל בסך כולל של כ- 6 מיליון ש"ח.	368.8	90.4	100.9	270	302.1	הכנסות מהשכרת והפעלת נכסים
הרווח בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2014 נובע בעיקר מהמשך מכירת ומסירת הדירות בפרוייקט קראקוב בפולין.	13.9	3.5	1.9	12.7	7.4	רווחים מעסקאות בניה ומקרקעין
<b>שערוכים עיקריים - תשעת החודשים הראשונים של שנת 2014</b>						עליה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
<b>שם הפרוייקט</b>	<b>רווח/הפסד משערוך</b>					
קניין קוטרוצ'ן ברומניה	כ- 116.1 מיליון ש"ח	229.7	235.8	160.5	231.5	
בנייני המשרדים הצמודים לקניין קוטרוצ'ן ברומניה	כ- 38.6 מיליון ש"ח					
נכסים בגרמניה	כ- 17.3 מיליון ש"ח					
פארק וויצמן בנס ציונה	כ- 9.1 מיליון ש"ח					
פרוייקט קונקורד בבני ברק	כ- 5.4 מיליון ש"ח					
הגידול בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2014 לעומת תשעת החודשים הראשונים של שנת 2013 נובע בעיקר מהתחלת הפעלת קניין פלוישט ברומניה וכן עליה בהוצאות מיסי הרכוש הבלתי מכוסות על ידי דיירים בעקבות שינוי חקיקה בסרביה.	(18.7)	(4.8)	(5.9)	(13)	(19)	הפעלת ואחזקת נכסים
<b>פילוח הפחתות לפי מדינות תשעת החודשים הראשונים של שנת 2014</b>						הפחתת מלאי למחיר נטו
<b>מדינה</b>	<b>סך הפחתות במדינה</b>					
בולגריה	כ- (6) מיליון ש"ח	(52.1)	(52.1)	(12.2)	(52.1)	
רומניה	כ- (6.2) מיליון ש"ח					
<b>פילוח שערוכים לפי מדינות - תשעת החודשים הראשונים של שנת 2014</b>						עליה (ירידה) בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה, נטו
<b>שם הפרוייקט</b>	<b>רווח/הפסד משערוך</b>					
רומניה	כ- 7.4 מיליון ש"ח	(30.3)	(29.9)	10.7	(29.9)	
ישראל	כ- 1.3 מיליון ש"ח					
צ'כיה	כ- (0.6) מיליון ש"ח					
סרביה	כ- 3 מיליון ש"ח					
בולגריה	כ- (2.6) מיליון ש"ח					
כולל עמלות שיווק המשולמות על בסיס מכירת דירות, השכרת שטחים בפועל וכן עלויות פרסום.	(7.6)	(2.1)	(2.7)	(5.1)	(6.9)	הוצאות מכירה ושיווק
	(49.8)	(12.4)	(13.1)	(36.8)	(36)	הוצאות הנהלה וכלליות
	43.2	1.8	1.8	31.4	4.3	הכנסות אחרות
הוצאות אחרות בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2014 כוללות בעיקר הוצאה בגין מס רכוש בגין נכס ברומניה.	(33.7)	(7.1)	(5.5)	(29.3)	(32.1)	הוצאות אחרות
העליה בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2014 לעומת תשעת החודשים הראשונים של שנת 2013 נובעת בעיקר מהכרה ברווח בעקבות הסכם לרכישת ההלוואה בפרוייקט בבולגריה בסך של כ- 165 מיליון ש"ח.	12.1	2.2	1.5	8.6	168.9	הכנסות מימון
בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2014 נהנתה החברה מכך שמדד המחירים לצרכן הידוע עלה בשיעור של 0.1% בלבד בתקופה נוכחית לעומת עליה בשיעור של 0.7% בתקופה	(247)	(74.3)	(68.8)	(193)	(189)	הוצאות מימון



המקבילה אשתקד אשר השפיעה על הוצאות המימון בקשר עם התחייבויות החברה שהינן צמודות למדד. מנגד היה גידול בהוצאות המימון של החברה בשל זקיפת הוצאות מימון בגין פרויקט פלישט ברומניה אשר הפעלתו החלה ברבעון הרביעי של שנת 2013 ובשל איחוד תוצאותיה של חברה בפולין אשר טופלה כחברה כלולה בשנת 2013.						
הוצאות מס כוללות בין היתר את עדכון עתודות המיסים הנדחים עקב חתימה הסכם למכירת חברת מוחזקת באירופה בסך של כ- 35.8 מיליון ש"ח.	(68.6)	(46.4)	(37.7)	(59)	(90.1)	<b>מיסים על ההכנסה</b>

### 3.1. להלן פרטים בקשר עם הערכות שווי מהותיות והערכות שווי מהותיות מאד של נכסי

נדל"ן להשקעה ונכסי נדל"ן להשקעה בהקמה ליום 30.9.2014:

#### הערכת שווי שבוצעה לנכס בישראל

ההנחות המרכזיות לפיהן בוצעה הערכת השווי	מודל הערכה שמעריך השווי פעל על פיו	זיהוי המעריך דברת אולפינר, שותפה במשרד שמאי מקרקעין גרינברג אולפינר ושות'. שמאית מקרקעין משנת 1992. לשמאית ניתן כתב שיפוי. למיטב ידיעת החברה השמאית הינה בעלת ידע וניסיון מתאים לביצוע הערכות שווי לנכס זה.	שווי הוגן (באלפי ש"ח)		הנכס המוערך
			שווי הנכסים ליום 31.12.2013	שווי הנכסים ליום 30.9.2014	
שיעור היוון לשטחים מושכרים - 7.25-8.75% שיעור היוון לשטחים פנויים - 8.5-8.75%	היוון הכנסות		586,816	617,490	פארק וויצמן בנס ציונה

\* השינוי ביתרה נובע גם מתוספת עלויות הבניה בתקופה

#### הערכות שווי שבוצעו לנכסים באירופה

ההנחות המרכזיות לפיהן בוצעה הערכת השווי	מודל הערכה שמעריך השווי פעל על פיו	זיהוי המעריך 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.	שווי הוגן (באלפי ש"ח)		הנכס המוערך
			שווי הנכסים ליום 31.12.2013	שווי הנכסים ליום 30.9.2014	
שיעור היוון - 8%	היוון הכנסות		1,794,470	1,864,089	אפי פאלאס קוטרוצן, רומניה
שיעור היוון - 9%-10%	היוון הכנסות		604,289	594,794	ACB, סרביה משרדים

לפרטים נוספים בקשר עם הערכות השווי המפורטות לעיל ראו ביאור 2 ה' לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30.9.2014. הערכת השווי בקשר עם פרויקט קניין קוטרוצן העולה כדי הגדרת "הערכת שווי מהותית מאד" מצורפת לדוח רבעוני זה.

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

(באלפי ש"ח)

הפרויקט	שיעור אחזקה	שטח להשכרה (במ"ר)	שטח שהושכר (במ"ר)	הכנסות שכירות לשנה על בסיס חוזים שנחתמו	יתרה בספרים ליום 30.9.2014	עלויות צפויות להשלמת הפרויקט	מועד השלמה צפוי	יתרת אשראי ליום 30.9.2014
אפי פארק בקוטרוצ'ן - בניין 3	100%	12,130	*10,534	8,619	79,538	32,368	רבעון 4 שנת 2014	-
אפי פארק בקוטרוצ'ן - בניין 4 + 5	100%	31,700	-	-	63,314	197,886	רבעון 4 שנת 2015	-
בניין 11 בפארק המדע בנס ציונה - שלב ב'	100%	6,591	-	-	34,011	26,248	רבעון 1 שנת 2015	14,425
דיוור להשכרה גליל ים	50%	10,650	-	-	42,094	127,906	מחצית ראשונה 2017	-

\* כמו כן נתנה החברה אופציה לאחד השוכרים בבניין להשכרת יתרת שטחי המשרדים בנס.

### 4. מקורות מימון ונזילות

נתונים ליום 31.12.2013		נתונים ליום 30.9.2013		נתונים ליום 30.9.2014		סעיף
מסך האחז המאזן	מיליוני ש"ח	מסך האחז המאזן	מיליוני ש"ח	מסך האחז המאזן	מיליוני ש"ח	
34%	2,691	34%	2,669	35%	2,786	הון
35%	2,809	34%	2,702	44%	3,419	התחייבויות לזמן ארוך
31%	2,422	32%	2,540	21%	1,674	התחייבויות שוטפות
100%	7,922	100%	7,911	100%	7,879	סה"כ

4.1. ליום 30.9.2014, כ- 35% מנכסי הקבוצה מומנו בהון המיוחס לבעלים של החברה וזכויות שאינן מקנות שליטה.

4.2. יחס ההון החוזר ליום 30.9.2014 הסתכם ב- 0.51 (לעומת 0.22 ליום 31.12.2013).

**תזרים מזומנים**

להלן תמצית תזרים המזומנים של הקבוצה לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה

ביום 30.9.2014 (במיליוני ש"ח):

מקורות	
	<b>רווח לתקופה</b>
	262.8
	<b>התאמות לרווח</b>
	97.5
360.3	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת
88.4	תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
1,294.7	קבלת הלוואות לזמן ארוך
197.3	הנפקת אג"ח בניכוי הוצאות הנפקה
6	תמורה ממימוש השקעות בחברות שאוחדו בעבר
39.5	קיטון במזומנים ושווה מזומנים
<b>1,986.2</b>	<b>סה"כ</b>

שימושים	
125.8	קבלת אשראי לז"ק מתאגידים בנקאיים ואחרים, נטו
10	השקעה בפקדון לזמן ארוך
10	השקעה בפקדון לזמן קצר
4.6	השקעות והלוואות לחברות כלולות, נטו
4.6	רכישת מניות מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בחברה מאוחדת
81.8	השקעה בנדל"ן להשקעה
0.8	תשלום מס בגין מימוש נדל"ן להשקעה
4.9	רכישת רכוש אחר ורכוש קבוע
145.6	השקעה בנדל"ן להשקעה בהקמה
130.8	פירעון אגרות חוב
179	ריבית ששולמה
1,212.8	פרעון התחייבות לזמן ארוך
0.5	פרעון אשראי לז"ק מחברות קשורות
75	דיבידנד לבעלי המניות
<b>1,986.2</b>	<b>סה"כ</b>

#### 4.3 אמות מידה פיננסיות והתחייבויות נוספות בקשר עם אגרות חוב (סדרה ה')

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

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

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

לפרטים בדבר אמות המידה והתחייבויות החברה בקשר עם הנפקתן של אגרות החוב (סדרה ה') של החברה ראו סעיף 5.5.2 לדוח הצעת המדף המתוקן שפרסמה החברה ביום 19.1.2011 (מס' אסמכתא: 2011-01-022638). המידע הנכלל בדוח הצעת המדף 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 (כהגדרתו בדוח הצעת המדף) שיחושב (פרופורמה) על בסיס נתוני דוחותיה הכספיים המבוקרים או הסקורים (לפי העניין) שלא על בסיס מאוחד, האחרונים שפורסמו לפני חלוקת הדיבידנד - יפחת מ- 40% ו/או יחס החוב ל-CAP (כהגדרתו בדוח הצעת המדף) יעלה על 60%.

ליום 30.9.2014 עמדה החברה בהתניות הפיננסיות שנקבעו לעניין אגרות החוב (סדרה ה'), וזאת בהתאם לתחשיבים המפורטים להלן (באלפי ש"ח):

ליום 30.9.2014	
1,538,883	החוב (סולו) (כהגדרתו בדוח הצעת המדף)
4,157,818	סך ההון והחוב (CAP) (כהגדרתו בדוח הצעת המדף)
37%	היחס בין החוב לבין סך ההון והחוב (CAP) לא יעלה על 60%
62%	יחס ההון העצמי של החברה למאזן של החברה לא יפחת משיעור של 40%
39%	יחס החוב נטו למניות המשועבדות לא יעלה על 60%

#### 4.4 אמות מידה פיננסיות - אגרות חוב (סדרה ו')

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

במהלך חודש אוקטובר 2013 הנפיקה החברה כ- 24 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ו') נוספות, בדרך של הרחבת סדרה.

לפרטים בדבר אמות המידה והתחייבויות החברה בקשר עם הנפקתן של אגרות החוב (סדרה ו') של החברה ראו הדוח המשלים לדוח התקופתי.

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

ליום 30.9.2014 עמדה החברה בהתניות הפיננסיות שנקבעו לעניין אגרות החוב (סדרה ו'), וזאת בהתאם לתחשיבים המפורטים להלן (באלפי ש"ח):

ליום 30.9.2014	
1,516,486	החוב (סולו) (כהגדרתו בדוח הצעת המדף)
3,812,472	החוב (מאוחד) (כהגדרתו בדוח הצעת המדף)
4,135,421	סך ההון והחוב (סולו) (CAP) (כהגדרתו בדוח הצעת המדף)
6,999,567	סך ההון והחוב (מאוחד) (CAP) (כהגדרתו בדוח הצעת המדף)
37%	יחס בין החוב (סולו) לבין סך ההון והחוב (סולו) (CAP) לא יעלה על 60%
54%	יחס בין החוב (מאוחד) לבין סך ההון והחוב (מאוחד) (CAP) לא יעלה על 75%
62%	יחס ההון העצמי של החברה למאזן של החברה לא יפחת משיעור של 40%
47%	יחס החוב נטו למניות המשועבדות לא יעלה על 60%

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

במהלך חודש מאי 2014 הנפיקה החברה ורשמה למסחר כ- 199.4 מיליון ש"ח ע.ג של אגרות חוב (סדרה ז') (להלן: "אגרות החוב (סדרה ז)'), וזאת על פי דוח הצעת מדף מיום 11.5.2014 (להלן בסעיף 4.6 זה: "דוח הצעת המדף").

לפרטים בדבר אמות המידה והתחייבויות החברה בקשר עם הנפקתן של אגרות החוב (סדרה ז') של החברה ראו סעיף 16 לעדכון לפרק תיאור עסקי התאגיד שנכלל בדוח התקופתי לשנת 2013, הנכלל בדוח רבעוני זה.

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

ליום 30.9.2014 עמדה החברה בהתניות הפיננסיות שנקבעו לעניין אגרות החוב (סדרה ז'), וזאת בהתאם לתחשיבים המפורטים להלן (באלפי ש"ח):

ליום 30.9.2014	
1,516,486	החוב (סולו) (כהגדרתו בתוספת מס' 2)
3,812,472	החוב (מאוחד) (כהגדרתו בתוספת מס' 2)
4,135,421	סך ההון והחוב (סולו) (CAP) (כהגדרתו בתוספת מס' 2)
6,999,567	סך ההון והחוב (מאוחד) (CAP) (כהגדרתו בתוספת מס' 2)
37%	יחס בין החוב (סולו) לבין סך ההון והחוב (סולו) (CAP) לא יעלה על 60%
54%	יחס בין החוב (מאוחד) לבין סך ההון והחוב (מאוחד) (CAP) לא יעלה על 75%
62%	יחס ההון העצמי (סולו) של החברה למאזן (סולו) של החברה (כהגדרתו בתוספת מס' 2) לא יפחת משיעור של 40%
33%	יחס ההון העצמי (מאוחד) של החברה למאזן (מאוחד) של החברה (כהגדרתו בתוספת מס' 2) לא יפחת משיעור של 20%

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

**5. דיבידנדים**

לפרטים בדבר החלטת הדירקטוריון על חלוקת דיבידנד בסך של 75 מיליון ש"ח ראו סעיף 2 לפרק "עדכון לפרק תיאור עסקי התאגיד שנכלל בדוח התקופתי לשנת 2013", הנכלל בדוח רבעוני זה.

**פרק ב' - היבטי ממשל תאגידי****6. מדיניות תרומות**

עלות התרומה לקהילה, בארץ ובחו"ל, לתקופת הדיווח הינה בסך של כ- 266 אלפי ש"ח.

**7. הדירקטוריון והנהלת החברה**

בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2014 התקיימו 17 ישיבות של הדירקטוריון וועדותיו והתקבלו 6 החלטות בכתב.

**8. הליך אישור הדוחות הכספיים**

דירקטוריון החברה הינו האורגן המופקד על בקרת העל בחברה. דירקטוריון החברה הוא הגוף הדן בדוחות הכספיים ומאשר אותם, לאחר שחברי הדירקטוריון מקבלים לידיהם את טיוטת הדוחות הכספיים מספר ימים לפני הישיבה ולאחר קבלת המלצת הוועדה לבחינת דוחות כספיים שמינה דירקטוריון החברה (להלן: "הועדה") בהתאם להוראות תקנות החברות (הוראות ותנאים לעניין הליך אישור הדוחות הכספיים) התש"ע - 2010, כמפורט להלן.

**הועדה וחבריה:**

- א. הוועדה לבחינת הדוחות הכספיים אינה ועדת הביקורת.
- ב. חברי הועדה הינם ה"ה אברהם מירון (דח"צ), דוד בלומברג וגב' לאה נס (דח"צ). יו"ר הועדה הינו מר אברהם מירון.
- ג. ה"ה אברהם מירון ודוד בלומברג נקבעו על ידי דירקטוריון החברה כבעלי מומחיות חשבונאית פיננסית וממילא הינם בעלי יכולת לקרוא ולהבין דוחות כספיים. גב' לאה נס הצהירה על יכולתה לקרוא ולהבין דוחות כספיים ולהערכת החברה לאור ניסיונה ועיסוקיה הינה בעלת יכולת כאמור.
- ד. לעניין ניסיונם, ידיעותיהם והשכלתם של חברי הועדה, ה"ה אברהם מירון ודוד בלומברג, שבהסתמך עליהם החברה רואה אותם כבעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית, ראו סעיף 16 לדוח הדירקטוריון וכן תקנה 26 לפרק "פרטים נוספים" הנכללים במסגרת הדוח התקופתי. לעניין ניסיונה של גב' לאה נס שבהסתמך עליו, הינה בעלת יכולת לקרוא

ולהבין דוחות כספיים, ראו תקנה 26 לפרק "פרטים נוספים" הנכלל במסגרת הדוח התקופתי.

ה. עובר למינויים, חברי הועדה מסרו לחברה הצהרות כנדרש על פי דין.

#### הליך אישור הדוחות הכספיים:

הדוחות הכספיים של החברה ליום 30.9.2014 נדונו בישיבת הוועדה לבחינת הדוחות הכספיים שהתקיימה ביום 16.11.2014. במסגרת הישיבה דלעיל השתתפו כל חברי הועדה, דוד בלומברג, אברהם מירון (דח"צ) וגב' לאה נס (דח"צ). כמו כן, נכחו בדיונים רואי החשבון המבקרים של החברה וכן ממלאי תפקידים ויועצים נוספים, מר אבי ברזילי, משנה למנכ"ל החברה ומנכ"ל אפי אירופה, מר אריאל גולדשטיין סמנכ"ל הכספים של החברה ומר רן אזשי, מנהל כספים וחשבות של החברה.

בישיבה נדונה אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בחברה וכן נערך דיון עקרוני ומקיף בקשר עם הערכות ואומדנים בהם עושה החברה שימוש, שלמות ונאותות הגילוי והמדיניות החשבונאית והטיפול החשבונאי בסוגיות הדיווח המהותיות, וגובשו המלצות לדירקטוריון בעניין הליך אישור הדוחות הכספיים.

#### פירוט התהליכים שננקטו על ידי הוועדה לצורך גיבוש המלצתה לדירקטוריון:

עובר לישיבה, נשלחו לבחינת חברי הוועדה טיוטות הדוחות הכספיים של החברה לתקופה שהסתיימה ביום 30.9.2014, יחד עם מצגות מפורטות הכוללות ניתוחים והסברים.

במסגרת הישיבות הוצגו בפני הנוכחים ונבחנו על ידי חברי הועדה הערכות ואומדנים שנעשו בקשר עם הדוחות הכספיים, הליכי הבקרה הפנימית הקשורות בדיווח הכספי, מדיניות ניהול סיכונים, שלמות ונאותות בדוחות הכספיים, המדיניות החשבונאית והטיפול החשבונאי שיושם בעניינים מהותיים, נתוני הדוחות הכספיים של החברה, בסולו ובמאוחד.

בפני הנוכחים נסקר המידע הנלווה לנתונים הנכללים בדוחות הכספיים, לרבות מידע הנוגע למצב הכספי והתפעולי של החברה. בנוסף, נתקיימו דיונים ונבחנו תהליכי אפקטיביות הבקרה הפנימית הקיימים והצפויים להתקיים בחברה.

חברי הועדה קיימו דיונים מפורטים בדבר האומדנים וההערכות של החברה, אשר עמדו בבסיס הדוחות הכספיים, תוך בחינת שיקול דעת ההנהלה שהופעל בסוגיות שונות. לאחר היוועצות עם רואי החשבון של החברה חברי הועדה הגיעו למסקנה כי החברה יישמה מדיניות חשבונאית נאותה והשתמשה באומדנים והערכות נאותים.

הועדה גיבשה המלצות בדבר אישור הדוחות הכספיים של החברה ואלו הועברו לעיונו של דירקטוריון החברה, כ- 2 ימי עסקים קודם לישיבות הדירקטוריון, לפי העניין.



הדוחות הכספיים של החברה לתקופה שהסתיימה ביום 30.9.2014 נדונו ואושרו בישיבת הדירקטוריון של החברה ביום 19.11.2014. במסגרת ישיבת הדירקטוריון הובאו בפני חברי הדירקטוריון המלצות הועדה לבחינת הדוחות הכספיים וכן בוצעו סקירות וניתוחים על ידי משנה למנכ"ל החברה וסמנכ"ל הכספים של החברה באופן מפורט של עיקרי הדוחות הכספיים לרבות תוצאות הפעילות, תזרים המזומנים והמצב הכספי של החברה, וכן, בין היתר, של הסוגיות המהותיות בדיווח הכספי, לרבות עסקאות שאינן במהלך העסקים הרגיל, אם ישנן כאלה, הערכות מהותיות ואומדנים קריטיים ככל שישמו במסגרת הדוחות הכספיים.

במסגרת ישיבת הדירקטוריון לאישור הדוחות הכספיים לתקופה שהסתיימה ביום 30.9.2014 השתתפו כל חברי הדירקטוריון: ה"ה נדב גרינשפון, אברהם נובוגרוצקי, מנשה שגיב, דוד בלומברג, אברהם מירון (דח"צ) וגב' לאה נס (דח"צ).

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

### **9. אירועים מהותיים בתקופת הדוח**

לפרטים בדבר אירועים מהותיים שחלו בתקופת הדוח ראו "עדכון לפרק תיאור עסקי התאגיד שנכלל בדוח התקופתי לשנת 2013", הנכלל בדוח רבעוני זה.

### **10. אירועים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי**

לפרטים בדבר אירועים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, ראו "עדכון לפרק תיאור עסקי התאגיד שנכלל בדוח התקופתי לשנת 2013", הנכלל בדוח רבעוני זה, וכן ביאור 6 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לרבעון השלישי של שנת 2014.

### **11. דוח תזרים מזומנים חזוי למימון פירעון התחייבות החברה**

בהתאם לתקנה 10(ב)(14) לתקנות ניירות ערך (דוחות 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 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 2013 ובתשעת החודשים הראשונים של שנת 2014 היה חיובי. מאידך לחברה גירעון בהון החוזר ליום 30.9.2014 בסך של כ- 827 מיליוני ש"ח.

לאור זאת, בחן דירקטוריון החברה, האם יש בהון החוזר השלילי כאמור לעיל כדי להצביע על בעיית נזילות של 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 ליום 30.9.2014 נובע בעיקר מסיווג לזמן קצר של יתרת ההלוואות בגין שלב א' ושלב ב' בפרויקט איירפורט סיטי בלגרד, הנכסים בגרמניה ופרויקט פלוישט ברומניה בסך כולל של כ- 700 מיליון ש"ח.

לתאריך הדוח חתמה החברה על הסכם להעמדת הלוואה מסוג "נון-ריקורס" בקשר לנכסים בגרמניה, בסך של כ- 350 מיליון ש"ח, לתקופה של 5 שנים, המיועדת לצורך פירעון מלא של יתרת ההלוואה שנטלה החברה הבת בעבר.

בקשר להלוואות של פרויקט איירפורט סיטי בלגרד, החברה קיבלה את אישור וועדת האשראי של הבנק המממן בקשר להלוואה בגין השלב הראשון של הפרוייקט (כ- 100 מיליון ש"ח) ונמצאת נמצאת במגעים מתקדמים עם אותו הבנק להשלמת הסכם המימון. החברה צופה גם ביחס לפרויקט פלוישט ברומניה כי היא תתקשר בהסכם מימון חדש לפני מועד הפירעון הסופי של ההלוואה הקיימת בפרויקט.

כמו כן, לאחר תאריך הדוח אפי אירופה התקשרה בהסכם לקבלת מימון מגופים מוסדיים בישראל בסך של כ- 190 מיליון ש"ח.

לאור האמור לעיל, לדעת דירקטוריון החברה, אין בהון החוזר השלילי כאמור לעיל כדי להצביע על בעיית נזילות של החברה, ועל כן לא מתקיימים סימני אזהרה בחברה.

האמור לעיל הינו בגדר מידע צופה פני עתיד. ההנחות והאומדנים של החברה בדבר תזרים המזומנים החזוי, בדבר מקורות הפירעון להתחייבויות הקיימות והצפויות של החברה, והערכות החברה בקשר עם 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 יתמשו במלואם או בחלקם, הואיל והינם תלויים בגורמים חיצוניים ומקרו כלכליים שאין לחברה כל יכולת השפעה עליהם או שיכולת החברה להשפיע עליהם מוגבלת, ולאור אי הוודאות הרבה ששוררת כיום באשר לתקופתו ועוצמתו של המשבר הפיננסי ואופן והיקף השפעתו על החברה ופעילותה. במידה וההנחות, הערכות והאומדנים של החברה כאמור לא יתמשו במלואם או בחלקם, עלול לחול שינוי מהותי לרעה במצב הנזילות של החברה.

## פרק ד' - גילוי ייעודי למחזיקי אגרות חוב

12. 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 30.09.2014	תמורה מקורית (מיליון ש"ח)	שיעור ריבית (%)	סוג הצמדה (ק"ן וריבית)	מס' תשלומים לפירעון הקרן	מועד פירעון אחרון	מועדי תשלום הריבית	יתרת אג"ח לשלם ליום 30.9.2014, לרבות הצמדה	ערך בספרים של ריבית לשלם ליום 30.9.2014	דירוג מידרוג
ג'	מאי 2007	500	61.4	500	4.15	צמוד מדד	6 תשלומים שנתיים	17.5.15	תשלום חצי שנתי החל מנובמבר 2007	74.3	1.2	A3
ה'	ינואר 2011 ו- פברואר 2013	150	428.5	150	5.9	צמוד מדד	7 תשלומים שנתיים	15.7.19	תשלום חצי שנתי החל מיולי 2011	449.3	5.7	A3
ו'	אוגוסט 2013 ו- אוקטובר 2013	126.3	150	126.3	4.8	צמוד מדד	5 תשלומים שנתיים	5.1.21	תשלום חצי שנתי החל מינואר 2014	148.8	1.7	A3
ז'	מאי 2014	199.4	199.4	199.4	3.7	צמוד מדד	3 תשלומים שנתיים	30.4.23	תשלום חצי שנתי החל מאוקטובר 2014	200.4	2.9	A3

12.1 דירוג אגרות החוב

אגרות החוב (סדרות ג' ו-ה') של החברה

לפרטים בדבר השינויים שחלו בדירוג אגרות החוב (סדרות ג' ו-ה') ממועד הנפקתן של אגרות החוב (סדרות ג' ו-ה') ראו דוח הדירקטוריון שנכלל בדוח הרבעוני של החברה לרבעון הראשון של שנת 2014 (מס' אסמכתא: 2014-01-068829), להלן: "דוח הרבעון הראשון". המידע הנכלל בדוח הרבעון הראשון מובא בזאת על דרך ההפניה. ביום 29.4.2014 פורסם דוח דירוג לאגרות החוב של החברה לפיו, בין היתר, העלתה מידרוג את דירוג אגרות החוב (סדרות ג' ו-ה') של החברה לדירוג A3 (אופק יציב), וביום 8.5.2014 פרסמה מידרוג דוח דירוג, לפיו, בין היתר, אישרה את דירוג A3 (אופק יציב) לאגרות החוב (סדרות ג' ו-ה'). לפרטים ראו דוח הדירוג האמור מיום 8.5.2014 (מס' אסמכתא: 2014-01-058851, להלן: "דוח הדירוג העדכני"). המידע הנכלל בדוח האמור מובא בזאת על דרך ההפניה.

אגרות החוב (סדרה ו') של החברה

לתאריך הדוח, אגרות החוב (סדרה ו') מדורגות על ידי מידרוג בע"מ בדירוג A3 (אופק יציב). ביום 29.4.2014 פורסם דוח דירוג לאגרות החוב של החברה לפיו מידרוג העלתה את דירוג אגרות החוב ל A3 (סדרות ג', ה', ו-ו') שבמחזור אותן הנפיקה החברה (אופק יציב) וכן אישרה דירוג זהה להנפקת סדרה חדשה ו/או להרחבה של סדרה קיימת בסכום של עד 150 מיליון ש"ח (אשר עודכן לסך של 200 מיליון ש"ח ביום 8.5.2014). לפרטים בדבר מנגנון עדכון שיעור הריבית של אגרות החוב (סדרה ו') של החברה במקרה של שינוי דירוג, ראו דוח הדירקטוריון הנכלל בדוח הרבעון הראשון.

אגרות החוב (סדרה ז') של החברה

ביום 29.4.2014 אישרה מדרוג, בין היתר, דירוג A3 (אופק יציב) להנפקת סדרה חדשה ו/או להרחבה של סדרה קיימת בסכום של עד 150 מיליון ש"ח, וביום 8.5.2014 פרסמה מידרוג דוח דירוג, לפיו, בין היתר, אישרה את דירוג A3 (אופק יציב) להנפקת סדרה חדשה ו/או להרחבה של סדרה קיימת בסכום של עד 200 מיליון ש"ח. לתאריך הדוח, אגרות החוב (סדרה ז') מדורגות על ידי מידרוג בע"מ בדירוג A3 (אופק יציב). לפרטים בדבר מנגנון עדכון שיעור הריבית של אגרות החוב (סדרה ז') של החברה במקרה של שינוי דירוג, ראו דוח הדירקטוריון הנכלל בדוח הרבעון הראשון.

לפרטים נוספים 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
ג'	מעלות	AA-	iBBB+/positive	מרץ 2013 - iBBB+/Stable פברואר 2012 - iBBB/Stable ינואר 2011 - iBBB-/Stable ספטמבר 2009 - iB/Negative מרץ 2009 - iBBB+/Negative מרץ 2009 - iIA/ Watch Negative מאי 2007 - iAA-/ Stable
ג'	מידרוג	-	A3 אופק הדירוג יציב	מרץ 2012 - Baa1 אופק הדירוג חיובי אפריל 2011 - Baa1 אופק הדירוג יציב דצמבר 2010 - Baa1 אופק הדירוג יציב
ה'	מידרוג	Baa1 אופק הדירוג יציב	A3 אופק הדירוג יציב	מרץ 2012 Baa1 אופק הדירוג חיובי
ו'	מידרוג	Baa1 אופק הדירוג חיובי	A3 אופק הדירוג יציב	-
ז'	מידרוג	A3 אופק הדירוג יציב	A3 אופק הדירוג יציב	-

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

לתאריך הדוח, החברה מדורגת על ידי סטנדרד אנד פורס מעלות בדירוג iBBB+ (תחזית חיובית). לפרטים ראו דוח הדירוג שפרסמה החברה ביום 24.2.2014 (מס' אסמכתא: 2014-01-045349). המידע הנכלל בדוח הדירוג האמור מובא בזאת על דרך ההפניה.

## 12.2 פרטי הנאמנים של סדרות אגרות החוב המפורטות לעיל:

סדר ה	שם חברת הנאמנות	שם האחראי מטעם חברת הנאמנות	פרטי התקשרות
ג, 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

### 12.3. בקשר לאגרות החוב (סדרה ג'), יצוין כדלקמן:

1. אין לחברה זכות לבצע פדיון מוקדם או המרה כפזיה של אגרות החוב (סדרה ג') לניירות ערך אחרים.
2. לא ניתנה ערבות לתשלום התחייבויות החברה, על פי שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ג').
3. לתאריך הדוח, התחייבויות החברה לפירעון אגרות החוב (סדרה ג') אינן מובטחות בבטוחה או שיעבוד כלשהוא.
4. לא ניתנה ערבות לתשלום התחייבויות החברה על פי שטר הנאמנות בקשר לאגרות החוב (סדרה ג').

12.4. לפרטים בדבר הבטוחות שהעמידה החברה לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרות ה' ו-ו') ראו סעיפים 4.3 ו-4.4 לעיל.

12.5. לפרטים בדבר אמות המידה פיננסיות והתחייבויות נוספות שבהן התחייבה החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרות ה' ו-ו') ראו סעיפים 4.3 ו-4.4 לעיל.

12.6. לפרטים בדבר אמות המידה פיננסיות והתחייבויות נוספות שבהן התחייבה החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז') ראו סעיף 4.5 לעיל וכן סעיף 17 לעדכון לפרק תיאור עסקי התאגיד שנכלל בדוח התקופתי לשנת 2013, הנכלל בדוח רבעוני זה.

### 12.7. פדיון מוקדם ביוזמת החברה

#### אגרות החוב (סדרה ה') של החברה:

בהתאם לשטר הנאמנות למחזיקי אגרות החוב (סדרה ה') של החברה, החברה תהא רשאית לבצע על פי שיקול דעתה הבלעדי, בכל עת, פדיון מוקדם, מלא או חלקי, וזאת לגבי אגרות החוב (סדרה ה') של החברה. לפרטים נוספים ראו סעיף 4.9 לדוח הצעת המדף המתוקן שפרסמה החברה ביום 19.1.2011 (מס' אסמכתא: 2011-01-022638). המידע הנכלל בדוח הצעת המדף מובא בזאת על דרך ההפניה.

#### אגרות החוב (סדרה ו') של החברה:

בהתאם לשטר הנאמנות למחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') של החברה תהא רשאית לבצע על פי שיקול דעתה הבלעדי, בכל עת, פדיון מוקדם, מלא או חלקי, של קרן אגרות החוב (סדרה ו') שבמחזור (להלן: "הפדיון המוקדם היזום"), והכל בלבד שלא יבוצע פדיון מוקדם יזום חלקי יותר מפעם אחת בכל רבעון קלנדארי. לפרטים נוספים ראו סעיף 4.9 לדוח הצעת המדף המתוקן שפרסמה החברה ביום 19.8.2013 (מס' אסמכתא: 2013-01-120294). המידע הנכלל בדוח הצעת המדף מובא בזאת על דרך ההפניה.

## אגרות החוב (סדרה ז') של החברה:

בהתאם לשטר הנאמנות למחזיקי אגרות החוב (סדרה ז') של החברה תהא רשאית לבצע על פי שיקול דעתה הבלעדי, בכל עת, פדיון מוקדם, מלא או חלקי, של קרן אגרות החוב (סדרה ז') שבמחזור (להלן: "הפדיון המוקדם היזום"), והכל בלבד שלא יבוצע פדיון מוקדם יזום חלקי יותר מפעם אחת בכל רבעון קלנדארי. לפרטים נוספים ראו סעיף 9.2 לדוח הצעת המדף שפרסמה החברה ביום 8.5.2014 (מס' אסמכתא: 2014-01-059685). המידע הנכלל בדוח הצעת המדף מובא בזאת על דרך ההפניה.

### שעבוד שליילי

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

### שעבוד שוטף שליילי

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

## 13. 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

אפריקה ישראל נכסים בע"מ

חלק ג'

דוחות כספיים