



אפריקה ישראל נכסים בע"מ

חלק ב'

דוח הדירקטוריון ינואר - יוני 2015

16 באוגוסט 2015

## 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 2014 (כפי שפורסם במערכת המידע "מגנא" ביום 10.3.2015, מספר אסמכתא 2015-01-047740) (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, מסחר ודיור להשכרה בישראל ובאירופה, וכן בפיתוח מקרקעין למגורים באירופה. החברה מקיימת את פעילותה בישראל, צ'כיה, רומניה, סרביה, בולגריה, גרמניה, 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 2015 הסתכם בסך של כ- 61.1 מיליון ש"ח, לעומת רווח נקי בסך של כ- 131.3 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הרווח של החברה (מאוחד) בשנת 2014 כולה הסתכם בסך של כ- 282 מיליון ש"ח.

לשנת	לשלושה חודשים שנסתיימו ביום		לשישה חודשים שנסתיימו ביום		להלן נתונים עיקריים מתוך הדוחות הכספיים (במיליוני ש"ח):
	30 ביוני 2014	30 ביוני 2015	30 ביוני 2014	30 ביוני 2015	
2014	2014	2015	2014	2015	
404.7	103.3	92.8	201.2	186.9	הכנסות מהשכרת והפעלת נכסים
379.3	96.8	89	188.1	177.4	NOI מהשכרת והפעלת נכסים
165.5	(23.3)	12.2	(5.2)	29.5	שערוך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה, נטו
12.2	-	-	-	-	הפחתת מלאי למחיר מימוש נטו
460.6	52.9	85.8	137.3	177.3	רווח תפעולי
282	108.5	9.4	131.3	61.1	רווח נקי
					<b>נתונים לסוף תקופה:</b>
2,857	2,766	2,631	2,766	2,631	סה"כ הון
7,812	7,794	7,391	7,794	7,391	סה"כ מאזן

### 1.1 נתונים עיקריים מתוך תיאור עסקי התאגיד

#### משרדים בישראל -

לתאריך הדוח, בנייני המשרדים העיקריים של קבוצת החברה בישראל הינם: מגדל היובל בתל אביב (49%), מגדלי קונקורד בבני ברק ובית פסגות בתל אביב<sup>1</sup>.

#### פארקים למדע ולתעשייה בישראל -

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

בנוסף, מצויה החברה בשלבים שונים של פיתוח והרחבה של פארק המדע בנס ציונה, דיור להשכרה בגליל ים (50%) וחניון הברזל בתל אביב.

<sup>1</sup> לפרטים בדבר התקשרות החברה בהסכם למכירת מלוא אחזקותיה בבית פסגות, ראו סעיף 1 לפרק עדכון תיאור עסקי התאגיד, הנכלל בדוח רבעוני זה.

## משרדים, מסחר ולוגיסטיקה באירופה -

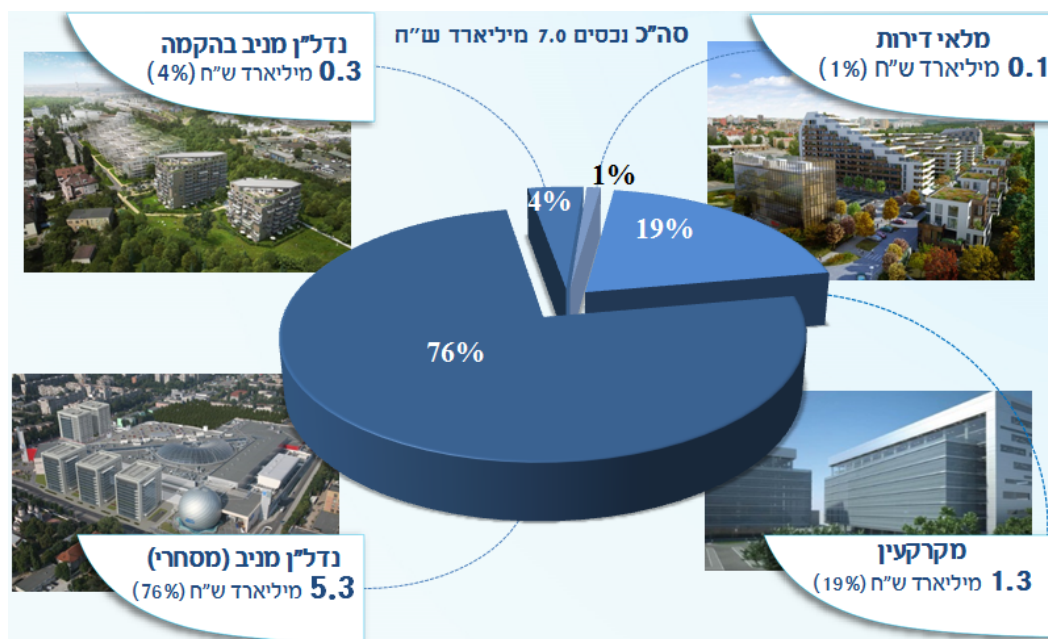
לתאריך הדוח, לחברה זכויות בפרויקטי משרדים, מסחר ודיור להשכרה באירופה שהעיקריים שבהם הינם: קניון קוטרוצ'ן ופרויקט המשרדים הצמוד אליו בבוקרשט שברומניה, קניון פלוישט ברומניה, פרויקט קלאסיק 7 בפראג שבצ'כיה, פרויקט אירפורט סיטי בבלגרד שבסרביה והנכסים המניבים בגרמניה. בנוסף, מצויה החברה בשלבים שונים של הקמת פרויקטים למשרדים ומסחר ברומניה, צ'כיה, פולין וסרביה.

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

## להלן נתונים עיקריים בדבר נכסי החברה שווים וההלוואות המיוחסות להם:

(יודגש כי הטבלאות כוללות נתונים על בסיס חלקה היחסי של החברה בחברות אקוויטי ומשך הנתונים המוצגים אינם זהים לדוחות הכספיים)

## להלן פילוח נכסי החברה ליום 30.6.2015



**ניתוח שווי נכסי החברה ליום 30.6.2015 (באלפי ש"ח):**

<b>סה"כ</b>	<b>מקרקעין</b>	<b>מלאי דירות (כולל מגורים בהקמה)</b>	<b>נדלן מניב בהקמה (***)</b>	<b>נדל"ן מניב</b>	
<b>ישראל</b>					
2,037,949	213,970	-	68,215	1,755,764	שווי נכסים
992,335	46,808	-	-	945,527	הלוואות מיוחסות (**)
49%	22%	-	-	54%	<b>שיעור מינוף</b>
<u>1,045,613</u>	<u>167,162</u>	<u>-</u>	<u>68,215</u>	<u>810,237</u>	<b>שווי נכסי נטו</b>
<b>אירופה</b>					
4,916,873	1,042,768	125,567	214,631	3,533,907	שווי נכסים
2,225,880	109,047	36,029	-	2,080,803	הלוואות מיוחסות (**)
45%	11%	29%	-	59%	<b>שיעור מינוף</b>
<u>2,690,993</u>	<u>933,721</u>	<u>89,538</u>	<u>214,631</u>	<u>1,453,104</u>	<b>שווי נכסי נטו</b>
<u>3,736,606</u>	<u>1,100,882</u>	<u>89,538</u>	<u>282,846</u>	<u>2,263,340</u>	<b>סה"כ שווי נכסי נטו</b>

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

(\*\*) הלוואות פוצלו לפי שווי הנכסים.

(\*\*\*) שווי הנדל"ן המניב בהקמה באירופה מייצג את פרויקט אפי פארק 4, אפי פארק 5 ברומניה, קלאסיק 7 בצ'כיה, אפי קרלין בצ'כיה ופרויקט ACB שלב 4 בסרביה.

**להלן סך הנכסים המניבים של החברה בחלוקה גאוגרפית ליום 30.6.2015:**

<b>מדינה</b>	<b>מספר נכסים</b>	<b>שטחי השכרה (אלפי מ"ר) (*)</b>	<b>הכנסות שנתיות (במיליוני ש"ח) (**)</b>	<b>שווי בספרים (*) 30.6.2015 (במיליוני ש"ח)</b>	<b>שיעור תפוסה מוצע ליום 30.6.2015</b>
ישראל	8	186	133	1,756	92%
צ'כיה	3	41	47	330	74%
רומניה	5	150	166	2,306	98%
סרביה	1	33	26	290	93%
בולגריה	1	44	3	113	20%
פולין	1	2	1	14	97%
גרמניה	32	93	33	481	88%
סה"כ	51	549	410	5,290	86%

\* נתונים על בסיס חלק חברה כולל חברות המוצגות על בסיס שווי מאזני.

\*\* הנתונים מתבססים על נתוני המחצית הראשונה של שנת 2015 ואינם מתיימרים להוות תחזית של ההכנסות הצפויות במהלך שנת 2015 כולה.

2. ניתוח המצב הכספי

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

הערות	31.12.2014	30.6.2014	30.6.2015	הסעיף
הקיטון ליום 30.6.2015 לעומת יום 31.12.2014 נובע בעיקר מהחלשות מטבע האירו לעומת השקל בתקופה זו, אשר השפיע על מדידת הנדל"ן להשקעה באירופה. הקיטון קוזז בחלקו בעיקר על ידי מיון שביצעה החברה לסעיף נדל"ן להשקעה בסך של כ- 139 מיליון ש"ח של בנייני המשרדים אפי פארק 3 ברומניה ובניין 11 בפארק המדע בנס ציונה - שלב ב', זאת בעקבות השלמת הקמתם במהלך התקופה, וכן מרווחי שערך בגינים בסך של כ- 22 מיליון ש"ח.	5,316	5,115	4,972	נדל"ן להשקעה
הקיטון ליום 30.6.2015 לעומת יום 31.12.2014 נובע ממיון שביצעה החברה לסעיף נדל"ן להשקעה בסך של כ- 139 מיליון ש"ח של בנייני משרדים אפי פארק 3 ברומניה ובניין 11 בפארק המדע בנס ציונה - שלב ב' (בעקבות השלמת הקמתם במהלך התקופה) וכן מהחלשות מטבע האירו לעומת השקל אשר משפיע על מדידת הנדל"ן להשקעה באירופה. הקיטון קוזז בחלקו ע"י עלויות נוספות שהושקעו בתקופה בישראל ובאירופה בסך כולל של כ- 137 מיליון ש"ח.	717	558	666	נדל"ן להשקעה בהקמה
השינוי ליום 30.6.2015 לעומת יום 31.12.2014 נובע מרווחי האקוויטי, נטו, בקיזוז השפעת ההיחלשות של מטבע האירו לעומת השקל אשר משפיע על מדידת השקעות והלוואות בחברות מוחזקות באירופה.	190	182	190	השקעות והלוואות בחברות מוחזקות
היתרה כוללת יתרות מזומנים ופקדונות לזמן קצר בבנקים. הגידול ביתרות הנזילות של הקבוצה ליום 30.6.2015 לעומת יום 31.12.2014 נובע בעיקר מקבלת תמורה בגין הרחבת אגרות חוב (סדרה ז') בסך של כ- 206 מיליון ש"ח וכן מהשלמת המימון מחדש של שלב ראשון בפרויקט איירפורט סיטי בלגרד בסך של כ- 20 מיליון ש"ח. הגידול קוזז בחלקו על ידי תשלום קרן וריבית בגין אגרות חוב של החברה בששת החודשים הראשונים של שנת 2015 בסך כולל של כ- 101 מיליון ש"ח, וכן מהמשך השקעה בנדל"ן להשקעה בהקמה בישראל ובאירופה במהלך התקופה בסך כולל של כ- 163 מיליון ש"ח.	379	308	389	מזומנים והשקעות לזמן קצר
היתרה ליום 30.6.2015 כוללת את יתרת הדירות הלא מכורות וכן פרויקטים בהקמה בפולין ובצ'כיה.	100	120	114	מלאי בניינים למכירה
במהלך ששת החודשים הראשונים של שנת 2015 השלימה החברה את מכירתו של נכס בגרמניה תמורת סך של כ- 19 מיליון ש"ח. ביתרה ליום 30.6.2015 נכלל סך של כ- 24 מיליון ש"ח המהווה את התמורה הצפויה מהסכם מכירה שנחתם במהלך התקופה בגין מכירת נכס נוסף בגרמניה וכן סך של כ- 85 מיליון ש"ח המהווה את התמורה הצפויה מהסכם מכירה שנחתם לאחר תאריך המאזן בגין מכירת יתרת זכויות החברה בבית פסגות בתל אביב.	27	416	109	נכסים של קבוצת מימוש המוחזקים למכירה
הקיטון ליום 30.6.2015 לעומת יום 31.12.2014 נובע בעיקר מהחלשות מטבע האירו לעומת השקל אשר משפיע על מדידת ההתחייבויות השוטפות באירופה וכן מפרעון קרן אגרות חוב (סדרה ג') בסך של כ- 74 מיליון ש"ח. הקיטון קוזז בחלקו על ידי גידול בהתחייבויות לנותני שירותים בפרויקטים בבנייה באירופה.	1,032	2,473	979	התחייבויות שוטפות
הקיטון ליום 30.6.2015 לעומת יום 31.12.2014 נובע בעיקר מהחלשות מטבע האירו לעומת השקל אשר משפיע על מדידת ההתחייבויות הלא שוטפות באירופה וכן מסיווג לז"ק של מספר הלוואות באירופה בסך כולל של כ- 73 מיליון ש"ח שמועד פירעונם צפוי בשנה הקרובה. 1. הרחבת סדרת אגרות חוב (סדרה ז') של החברה בסך של כ- 206 מיליון ש"ח. 2. סיווג של הלוואה לז"א בגין שלב ראשון של פרויקט איירפורט סיטי בלגרד בסך של כ- 80 מיליון ש"ח.	3,923	2,556	3,782	התחייבויות לא שוטפות
הקיטון ליום 31.6.2015 לעומת יום 31.12.2014 נובע בעיקר מקיטון בקרן הפרשי תרגום בגין פעילויות חוץ בסך של כ- 275 מיליון ש"ח (לאחר מס). הקיטון קוזז בחלקו על ידי הרווח שרשמה החברה במהלך התקופה בסך של כ- 56 מיליון ש"ח.	2,682	2,603	2,470	הון המיוחס לבעלים של החברה

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

הערות	1-12/14	4-6/14	4-6/15	1-6/14	1-6/15	הסעיף
הקיטון בששת החודשים הראשונים של שנת 2015 לעומת ששת החודשים הראשונים של שנת 2014 נובע בעיקר ממכירת קניין פארדוביצה בצ'כיה בחודש נובמבר 2014, אשר תרם הכנסות של כ- 12.8 מיליון ש"ח בחציון המקביל אשתקד וכן מהחלשות מטבע האירו לעומת השקל אשר משפיע על מדידת סך הכנסות מהשכרת נכסים באירופה. הקיטון קוזז על ידי גידול בהכנסות מנכסי החברה בישראל ובאירופה במהלך ששת החודשים הראשונים של שנת 2015 בסך של כ- 9.7 מיליון ש"ח (ברבעון השני של שנת 2015 סך של כ- 2 מיליון ש"ח).	404.7	103.3	92.8	201.2	186.9	הכנסות מהשכרת והפעלת נכסים
הרווח בששת החודשים הראשונים של שנת 2015 נובע מהמשך מכירת ומסירת הדירות בפרוייקט קראקוב בפולין וכן ממסירת דירות בפרוייקט בסופיה, בבולגריה. בששת החודשים הראשונים של שנת 2014 הרווח נבע בעיקר מהמשך מכירת ומסירת הדירות בפרוייקט קראקוב בפולין.	9	2.2	1.2	5.5	1.6	רווחים מעסקאות בניה ומקרקעין
העלייה בשווי ההוגן בששת החודשים הראשונים של שנת 2015 נובעת בעיקר משערוך בסך של כ- 22 מיליון ש"ח בגין פרוייקט המשרדים אפי פארק 3 ברומניה ובניין 11 שלב ב' בפארק המדע בנס ציונה - אשר הקמתם הושלמה במהלך התקופה, משערוך בסך של כ- 8 מיליון ש"ח בגין הרחבה שהושלמה בקניון קוטרוצן ברומניה וכן משערוך בסך של כ- 2 מיליון ש"ח בגין נכס בגרמניה אשר החברה חתמה על הסכם למכירתו. העלייה בשווי ההוגן קוזזה על ידי התאמות שוכרים שביצעה החברה במהלך התקופה.	157.1	(21.2)	11.3	(2.9)	28.6	עלייה (ירידה) בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
הקיטון בששת החודשים הראשונים של שנת 2015 לעומת ששת החודשים הראשונים של שנת 2014 נובע בעיקר מאכלוס פרוייקטים חדשים וכן ממכירת קניין פארדוביצה בצ'כיה בחודש נובמבר 2014.	(25.3)	(6.4)	(3.8)	(13.1)	(9.5)	הפעלת ואחזקת נכסים
-	(12.2)	-	-	-	-	הפחתת מלאי למחיר מימוש, נטו
העלייה בשווי ההוגן בששת החודשים הראשונים של שנת 2015 נובעת משערוך בסך של מיליון ש"ח בגין קרקע אשר אופציה למכירתה התממשה בחודש יולי 2015.	8.4	(2.1)	1	(2.3)	1	עלייה (ירידה) בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה, נטו
כולל עמלות שיווק המשולמות על בסיס מכירת דירות, השכרת שטחים בפועל וכן עלויות פרסום.	(10.3)	(1.6)	(1.6)	(4.2)	(3.1)	הוצאות מכירה ושיווק
-	(47.8)	(12)	(10.1)	(22.9)	(20.3)	הוצאות הנהלה וכלליות
-	11.7	1.6	1.1	2.5	2.6	הכנסות אחרות
הוצאות אחרות בששת החודשים הראשונים של שנת 2014 כוללות בעיקר הפרשה שביצעה החברה למס רכוש בגין פרוייקט ברומניה.	(34.5)	(10.8)	(6)	(26.5)	(10.4)	הוצאות אחרות
הכנסות המימון בששת החודשים הראשונים של שנת 2014 נובעות בעיקר מהכרה ברווח בעקבות הסכם לרכישת ההלוואה בפרוייקט בבולגריה בסך של כ- 165 מיליון ש"ח.	169.4	166.4	1.2	167.4	2	הכנסות מימון
הירידה בששת החודשים הראשונים של שנת 2015 לעומת ששת החודשים הראשונים של שנת 2014 נובעת בעיקר מכך שמדד המחירים לצרכן הידוע ירד ב- 0.5% בתקופה נוכחית לעומת ירידה של 0.2% בתקופה אשתקד, אשר השפיעה על הוצאות המימון בקשר עם התחייבויות החברה צמודות הממד. בנוסף, חלה ירידה בהוצאות המימון, הנובעת ממכירת קניין פארדוביצה בצ'כיה ומפירעון ההלוואה בגינו, חלה ירידה בעלות המימון הנובעת ממימון מחדש שביצעה החברה לנכסים בגרמניה וכן היחלשות שער מטבע האירו.	(248.9)	(70)	(65.7)	(120.2)	(104.9)	הוצאות מימון
שיעור המס האפקטיבי ביחס לרווח לפני מס נמוך משיעור המס הסטטוטורי (26.5%) בעיקר בשל כך ששיעורי המס הנהוגים באירופה נמוכים משיעור המס הסטטוטורי.	(100)	(38.8)	(6.5)	(52.4)	(16.7)	מיסים על ההכנסה

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

#### (באלפי ש"ח)

פרויקט	שיעור אחזקה	שטח להשכרה (במ"ר)	שטח שהושכר (במ"ר)	הכנסות שכירות לשנה על בסיס חוזים שנחתמו	יתרה בספרים ליום 30.6.2015	עלויות צפויות להשלמת הפרויקט	מועד השלמה צפוי	יתרת אשראי ליום 30.6.2015
אפי פארק בקוטרוצ'ן - בניין 4 + 5	100%	32,100	1,800	1,549	133,308	101,759	רבעון 1 שנת 2016	(*)
קלאסיק 7 שלב 3	100%	6,497	6,497	4,553	11,792	33,574	רבעון 2 שנת 2016	-
איירפורט סיטי בלגרד שלב 4	53.7%	11,882	-	-	31,606	60,734	רבעון 3 שנת 2016	(***)
קרלין	100%	21,762	-	-	52,559	140,168	רבעון 1 שנת 2017	-
דיור להשכרה גליל ים	50%	10,650	-	-	49,105	120,895	מחצית ראשונה 2017	(****)
חניון הברזל בתל אביב	100%	16,976	-	-	19,110	49,343	מחצית שניה 2016	-

(\*) במהלך חודש יוני החברה חתמה על הסכם מימון לפרוייקט בסך של כ- 39 מיליון אירו. בחודש יולי הושלמו התנאים המקדמיים לקבלת הלוואה.

(\*\*) החברה חתמה לתאריך הדוח על חוזים להשכרת כ- 2,800 מ"ר תמורת דמי שכירות שנתיים של כ- 0.5 מיליון אירו.

(\*\*\*) בחודש יוני החברה חתמה על הסכם מימון לפרוייקט בסך של כ- 16 מיליון אירו. החברה טרם קיבלה בפועל הלוואה זו.

(\*\*\*\*) החברה חתמה על הסכם לקבלת מימון לפרוייקט בסך של עד 150 מיליון ש"ח. החברה טרם קיבלה בפועל הלוואה זו.

#### 4. מקורות מימון ונדלילות

נתונים ליום 31.12.2014		נתונים ליום 30.6.2014		נתונים ליום 30.6.2015		סעיף
מסך המאזן	מיליוני ש"ח	מסך המאזן	מיליוני ש"ח	מסך המאזן	מיליוני ש"ח	
37%	2,857	35%	2,766	36%	2,631	הון
50%	3,923	33%	2,556	51%	3,781	התחייבויות לזמן ארוך
13%	1,032	32%	2,473	13%	979	התחייבויות שוטפות
100%	7,812	100%	7,794	100%	7,391	סה"כ

4.1. ליום 30.6.2015, כ- 36% מנכסי הקבוצה מומנו בהון המיוחס לבעלים של החברה וזכויות שאינן מקנות שליטה.

4.2. יחס ההון החוזר ליום 30.6.2015 הסתכם ב- 0.73 (לעומת 0.6 ליום 31.12.2014).

4.3. השפעת ההיחלשות של שער האירו בששת החודשים שהסתיימו ביום 30.6.2015 הינה כ- 275 מיליון ש"ח על הון החברה.



4.4. הגידול בהתחייבויות לזמן ארוך ליום 30.6.2015 לעומת יום 30.6.2014 נובע בעיקר ממימון מחדש של ההלוואה לקניון אפי פאלאס קוטרוצן ברומניה בחודש אוגוסט 2014 בסך של כ- 220 מיליון אירו.

#### 4.5. תזרים מזומנים

להלן תמצית תזרים המזומנים של הקבוצה לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30.6.2015 (במיליוני ש"ח):

מקורות		
	רווח לתקופה	61.1
	התאמות לרווח	129.2
190.3	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת	
17.1	תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה	
125.7	קבלת הלוואות לזמן ארוך	
204.5	הנפקת אגרות חוב בניכוי הוצאות הנפקה	
1.8	השקעה בפקדון לזמן ארוך	
1.6	פרעון פקדונות לז"ק, נטו	
<b>541</b>	<b>סה"כ</b>	

שימושים		
2.0	קבלת אשראי לז"ק מתאגידים בנקאיים ואחרים, נטו	
1.1	קבלת אשראי לזמן קצר מחברות קשורות	
3.8	השקעות והלוואות לחברות כלולות והשקעות, נטו	
27	השקעה בנדל"ן להשקעה	
0.5	רכישת רכוש אחר ורכוש קבוע	
136.7	השקעה בנדל"ן להשקעה בהקמה	
104.2	ריבית ששולמה	
162	פרעון התחייבות לזמן ארוך	
73.8	פרעון אגרות חוב	
29.9	גידול במזומנים ושווה מזומנים	
<b>541</b>	<b>סה"כ</b>	

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

לפרטים בדבר אמות המידה והתחייבויות החברה בקשר עם הנפקתן של אגרות החוב (סדרה ה') של החברה ראו סעיף 1.13.4 לפרק תיאור עסקי החברה שנכלל בדוח התקופתי. המידע הנכלל בדוח התקופתי מובא בזאת על דרך ההפניה.

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) שלא על בסיס מאוחד, האחרונים שפורסמו לפני חלוקת הדיבידנד - יפחת מ- 40% ו/או יחס החוב ל- CAP יעלה על 60%.

ליום 30.6.2015 עמדה החברה בהתניות הפיננסיות שנקבעו לעניין אגרות החוב (סדרה ה'), וזאת בהתאם לתחשיבים המפורטים להלן (באלפי ש"ח):

<b>ליום 30.6.2015</b>	
1,654,096	החוב (סולו)
4,123,613	סך ההון והחוב (סולו) (CAP)
40%	היחס בין החוב לבין סך ההון והחוב (סולו) (CAP) לא יעלה על 60%
59%	יחס ההון העצמי של החברה למאזן (סולו) של החברה לא יפחת משיעור של 40%
41%	יחס החוב נטו למניות המשועבדות לא יעלה על 60%

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

לפרטים בדבר אמות המידה והתחייבויות החברה בקשר עם הנפקתן של אגרות החוב (סדרה ו') של החברה ראו סעיף 1.13.5(ב) לדוח התקופתי. המידע הנכלל בדוח התקופתי מובא בזאת על דרך ההפניה.

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 30.6.2015 עמדה החברה בהתניות הפיננסיות שנקבעו לעניין אגרות החוב (סדרה ו'), וזאת בהתאם לתחשיבים המפורטים להלן (באלפי ש"ח):

<b>ליום 30.6.2015</b>	
1,466,295	החוב (סולו)
3,660,549	החוב (מאוחד)
3,935,812	סך ההון והחוב (סולו) (CAP)
6,649,050	סך ההון והחוב (מאוחד) (CAP)
37%	יחס בין החוב (סולו) לבין סך ההון והחוב (סולו) (CAP) לא יעלה על 60%
55%	יחס בין החוב (מאוחד) לבין סך ההון והחוב (מאוחד) (CAP) לא יעלה על 75%
59%	יחס ההון העצמי של החברה למאזן (סולו) של החברה לא יפחת משיעור של 40%
51%	יחס החוב נטו למניות המשועבדות לא יעלה על 60%

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

לפרטים בדבר אמות המידה והתחייבויות החברה בקשר עם הנפקתן של אגרות החוב (סדרה ז') של החברה ראו סעיף 1.13.6 ו- 1.13.7 לפרק תיאור עסקי החברה הנכלל בדוח התקופתי. המידע הנכלל בדוח התקופתי מובא בזאת על דרך ההפניה.

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 30.6.2015 עמדה החברה בהתניות הפיננסיות שנקבעו לעניין אגרות החוב (סדרה ז'), וזאת בהתאם לתחשיבים המפורטים להלן (באלפי ש"ח):

ליום 30.6.2015	
1,466,295	החוב (סולו) (כהגדרתו בתוספת מס' 2)
3,660,549	החוב (מאוחד) (כהגדרתו בתוספת מס' 2)
3,935,812	סך ההון והחוב (סולו) (CAP) (כהגדרתו בתוספת מס' 2)
6,649,050	סך ההון והחוב (מאוחד) (CAP) (כהגדרתו בתוספת מס' 2)
37%	יחס בין החוב (סולו) לבין סך ההון והחוב (סולו) (CAP) לא יעלה על 60%
55%	יחס בין החוב (מאוחד) לבין סך ההון והחוב (מאוחד) (CAP) לא יעלה על 75%
59%	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%

## פרק ב' - היבטי ממשל תאגידי

### 5. מדיניות תרומות

החברה מממשת את האחריות החברתית בפעילויות שוטפות המשלבות התנדבות פעילה של עובדי החברה. פעילות זו כוללת בין היתר אימוץ קהילות ילדים ונוער בסיכון. סך התרומות לקהילה, בארץ ובחו"ל, לתקופת הדיווח מסתכם בכ- 101 אלפי ש"ח.

### 6. הדירקטוריון והנהלת החברה

בששת החודשים הראשונים של שנת 2015 התקיימו 11 ישיבות של הדירקטוריון וועדותיו והתקבלה החלטה אחת בכתב.

### 7. 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 18 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 30.6.2015 נדונו בישיבת הוועדה לבחינת הדוחות הכספיים שהתקיימה ביום 11.8.2015. במסגרת הישיבה דלעיל השתתפו חברי הוועדה, דוד בלומברג, ואברהם מירון (דח"צ). כמו כן, נכחו בדיונים רואי החשבון המבקרים של החברה וכן ממלאי תפקידים ויועצים נוספים, מר אריאל גולדשטיין סמנכ"ל הכספים של החברה ומר אשר פרידר חשב 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 לישיבות, נשלחו לבחינת חברי הוועדה טיוטות הדוחות הכספיים של החברה לתקופה שהסתיימה ביום 30.6.2015, יחד עם מצגות מפורטות הכוללות ניתוחים והסברים.

במסגרת הישיבות הוצגו בפני הנוכחים ונבחנו על ידי חברי הוועדה 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 הוועדה 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 הוועדה הגיעו למסקנה כי החברה יישמה מדיניות חשבונאית נאותה והשתמשה באומדנים והערכות נאותים.

הוועדה גיבשה המלצות בדבר אישור הדוחות הכספיים של החברה ואלו הועברו לעיונו של דירקטוריון החברה, כ- 2 ימי עסקים קודם לישיבת הדירקטוריון.

הדוחות הכספיים של החברה לתקופה שהסתיימה ביום 30.6.2015 נדונו ואושרו בישיבת הדירקטוריון של החברה ביום 16.8.2015. במסגרת ישיבת הדירקטוריון הובאו בפני חברי הדירקטוריון המלצות הועדה לבחינת הדוחות הכספיים וכן בוצעו סקירות וניתוחים על ידי המשנה 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 30.6.2015 השתתפו חברי הדירקטוריון: ה"ה נדב גרינשפון, אברהם נובוגרוצקי, מנשה שגיב, דוד בלומברג וגב' לאה נס (דח"צ).

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

### **8. 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 2014", הנכלל בדוח רבעוני זה.

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

בהתאם לתקנה 10(ב)(14) לתקנות ניירות ערך (דו"חות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970, בהתקיים סימני האזהרה כהגדרתם בתקנות, על תאגיד מדווח לצרף דוח תזרים חזוי ובו פירוט ההתחייבויות הקיימות והצפויות של התאגיד במהלך השנתיים שלאחר מועד פרסום הדוח הכספי (להלן: "דוח תזרים חזוי"). אחד מסימני האזהרה האמורים הוא 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 2014 ובששת החודשים הראשונים של שנת 2015 היה חיובי. מאידך לחברה גירעון בהון חוזר ליום 30.6.2015 בסך של כ- 267 מיליון 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 30.6.2015 נובע בעיקר מסיווג לזמן קצר של יתרת ההלוואות בגין שלב ב' בפרויקט איירפורט סיטי בלגרד ובגין פרויקט פלוישט ברומניה בסך כולל של כ- 227 מיליון ש"ח וכן מהלוואות נוספות בסך של כ- 60 מיליון ש"ח אשר סווגו לזמן קצר, זאת לאור העובדה שההלוואות צפויות להיפרע בתקופה של שניים עשר החודשים הקרובים. החברה צופה כי היא תתקשר בהסכמי מימון חדשים לפני מועדי הפירעון הסופיים כפי שיוסכמו עם הגופים המממנים. כמו כן החברה התקשרה בהסכם לקבלת מימון להקמת פרויקט אפי פארק 4+5 בגינו קיבלה החזר השקעות שבוצעו בסך של כ- 13 מיליון ש"ח וכן צפויה לקבל תזרים נטו של כ- 160 מיליון ש"ח אם וככל ותושלם העסקה בה התקשרה החברה בקשר עם הזכויות במכון ויצמן.

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 יתממשו במלואם או בחלקם, הואיל והינם תלויים בגורמים חיצוניים ומקרו כלכליים שאין לחברה כל יכולת השפעה עליהם או שיכולת החברה להשפיע עליהם מוגבלת. במידה וההנחות, הערכות והאומדנים של החברה כאמור לא יתממשו במלואם או בחלקם, עלול לחול שינוי מהותי לרעה בנזילות החברה.

## פרק ד' - גילוי ייעודי למחזיקי אגרות חוב

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

סדרה	מועד הפקדת הכספים	שווי נקוב במועד ההנפקה (מיליוני ש"ח)	שווי נקוב ליום 30.06.2015 (מיליוני ש"ח)	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 30.6.2015, לרבות הצמדה	ערך בספרים של ריבית לשלם ליום 30.6.2015	דירוג מידרוג
ה'	ינואר 2011 ו- פברואר 2013	150	428.5	150	5.9	צמוד מדד	7 תשלומים שנתיים	15.6.19	תשלום חצי שנתי החל מיולי 2011	447.6	12.1	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	3.5	A3
ז'	מאי 2014, פברואר 2015 ו- מרץ 2015	199.4	419.4	199.4	3.7	צמוד מדד	3 תשלומים שנתיים	30.4.23	תשלום חצי שנתי החל מאוקטובר 2014	401.7	2.6	A3

- יצוין כי ביום 17.5.2015 ביצעה החברה את התשלום האחרון (קרן וריבית) למחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') אשר נפרעו במלואן.



10.1. דירוג אגרות החוב

אגרות החוב (סדרה ה') של החברה

ביום 11.4.2011, אישרה מידרוג, בין היתר, דירוג Baa1 לסדרת אגרות החוב (סדרה ה'), וכן אישרה דירוג זהה להנפקת עד 387 מיליון ש"ח ע.ב. (סדרה ה'), כנגד החלפת אגרות חוב (סדרות א' ו-ג').

ביום 31.1.2013 פורסם דוח דירוג לאגרות החוב של החברה לפיו, בין היתר, מידרוג אישרה מחדש דירוג Baa1 לאגרות החוב (סדרה ה') שבמחזור אותן הנפיקה החברה (אופק חיובי) וכן אישרה דירוג זהה להנפקת סדרה חדשה ו/או להרחבה של סדרה קיימת בסכום של עד 150 מיליון ש"ח.

ביום 23.7.2013 פורסם דוח דירוג לאגרות החוב של החברה לפיו, בין היתר, מידרוג אישרה מחדש דירוג Baa1 (אופק חיובי) לאגרות החוב (סדרה ה') שבמחזור.

ביום 29.4.2014 פורסם דוח דירוג לאגרות החוב של החברה לפיו, בין היתר, העלתה מידרוג את דירוג אגרות החוב (סדרה 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 (סדרה ה').

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

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

לפרטים ראו דוח הדירוג האמור מיום 18.3.2015 (מס' אסמכתא: 2015-01-053599) (להלן: "דוח הדירוג מיום 18.3.2015"). המידע הנכלל בדוח האמור מובא בזאת על דרך ההפניה.

אגרות החוב (סדרה ו') של החברה

ביום 27.3.2013 אישרה מדרוג, בין היתר, דירוג Baa1 (אופק חיובי) להנפקת סדרה חדשה ו/או להרחבה של סדרה קיימת בסכום של עד 150 מיליון ש"ח.

ביום 29.4.2014 פורסם דוח דירוג לאגרות החוב של החברה לפיו, בין היתר, העלתה מידרוג את דירוג אגרות החוב (סדרה ו') 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 (סדרה ו').

ביום 18.3.2015 פורסם דוח דירוג לאגרות החוב של החברה, לפיו, בין היתר, מידרוג אישרה דירוג A3 (אופק יציב) לאגרות החוב (סדרה ו') שבמחזור אותן הנפיקה החברה.

החברה.

לתאריך הדוח, אגרות החוב (סדרה ו') מדורגות על ידי מידרוג בע"מ בדירוג A3 (אופק יציב). לפרטים ראו דוח הדירוג מיום 18.3.2015 המידע הנכלל בדוח האמור מובא בזאת על דרך ההפניה.

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

לפרטים בדבר מנגנון לשינוי הריבית במקרה של ירידה במדרגות דירוג של אגרות החוב (סדרה ו') ראו סעיף 26.1 לדוח הדירקטוריון שנכלל בדוח התקופתי.

#### 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 חלף דוח הדירוג מיום 29.4.2014.

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

ביום 18.3.2015 פורסם דוח דירוג לאגרות החוב של החברה, לפיו, בין היתר, מידרוג אישרה דירוג A3 (אופק יציב) לאגרות החוב (סדרה ז') שבמחזור אותן הנפיקה החברה וכן אישרה דירוג זהה להנפקת סדרה חדשה ו/או הרחבה של סדרה קיימת, בהיקף של עד 170 מיליון ש"ח ע.ג., וזאת בהמשך לפעולת ההרחבה של סדרת אג"ח ז' בהיקף של 50 מיליון ש"ח ע.ג. מחודש פברואר 2015 (יובהר שהאישור דירוג ליתרת הגיוס הינו חלף אישור הדירוג ליתרת הגיוס מדו"ח הדירוג שפורסם בפברואר 2015). לתאריך הדוח, אגרות החוב (סדרה ז') מדורגות על ידי מידרוג בע"מ בדירוג A3 (אופק יציב).

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

לפרטים בדבר מנגנון לשינוי הריבית במקרה של ירידה במדרגות דירוג של אגרות החוב (סדרה ז') ראו סעיף 3.6 לתעודת אגרות החוב (סדרה ז') שצורפה לדוח הצעת המדף שפרסמה החברה ביום 18.3.2015 (מס' אסמכתא: 2015-01-054535). המידע הנכלל בדוח הצעת המדף מובא בזאת על דרך ההפניה.

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

הסדרה	שם החברה המדרגת	הדירוג שנקבע למועד הנפקת הסדרה	הדירוג הקובע לתאריך הדוח	דירוגים נוספים בין מועד הנפקת הסדרה לבין תאריך הדוח
ה'	מידרוג	Baa1 אופק הדירוג יציב	A3 אופק הדירוג יציב	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 ilBBB+ (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.

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

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

10.3. 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.

10.4. לפרטים בדבר אפשרות לפדיון מוקדם ביזמת החברה של אגרות החוב (סדרות ה', ו', ו- ז') של החברה ראו סעיף 26.6 לדוח הדירקטוריון הנכלל בדוח התקופתי. המידע הנכלל בדוח התקופתי מובא בזאת על דרך ההפניה.

10.5. לפרטים בדבר ההתחייבות לשעבוד שלילי כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרות ה', ו', ו- ז') של החברה ראו סעיף 26.7 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: 16.8.2015



אפריקה ישראל נכסים בע"מ

חלק ג'

דוחות כספיים