



אפריקה ישראל נכסים בע"מ

חלק ב'

דוח הדירקטוריון ינואר - ספטמבר 2015

19 בנובמבר 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) בתשעת ושלושת החודשים הראשונים של שנת 2015 הסתכם בסך של כ- 212.8 מיליון ש"ח וסך של כ- 151.7 מיליון ש"ח בהתאמה, לעומת רווח נקי בסך של כ- 262.8 מיליון ש"ח וסך של כ- 131.4 מיליון ש"ח בתקופות המקבילות אשתקד. הרווח של החברה (מאוחד) בשנת 2014 כולה הסתכם בסך של כ- 282 מיליון ש"ח.

לשנת	לשלושה חודשים שנסתיימו ביום		לתשעה חודשים שנסתיימו ביום		להלן נתונים עיקריים מתוך הדוחות הכספיים (במיליוני ש"ח):
	30 בספטמבר	2015	30 בספטמבר	2015	
2014	2014	2015	2014	2015	
404.7	100.9	93.4	302.1	280.3	הכנסות מהשכרת והפעלת נכסים
379.3	95	88.3	283.1	265.7	NOI מהשכרת והפעלת נכסים
165.5	171.2	198.9	166	228.4	שערוך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה, נטו
12.2	12.2	26.3	12.2	26.3	הפחתת מלאי למחיר מימוש נטו
460.6	236.4	246	373.7	423.3	רווח תפעולי
282	131.4	151.7	262.8	212.8	רווח נקי
					נתונים לסוף תקופה:
2,857	2,787	2,987	2,787	2,897	סה"כ הון
7,812	7,879	7,871	7,879	7,871	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.

פארקים למדע ולתעשייה בישראל -

לתאריך הדוח, לקבוצת החברה פארקים למדע ותעשייה וביניהם: קריית ויצמן-פארק המדע בנס ציונה¹, 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.

¹ לפרטים בדבר השלמת העסקה בין החברה לבין מכון ויצמן למדע, ראו סעיף 5 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.

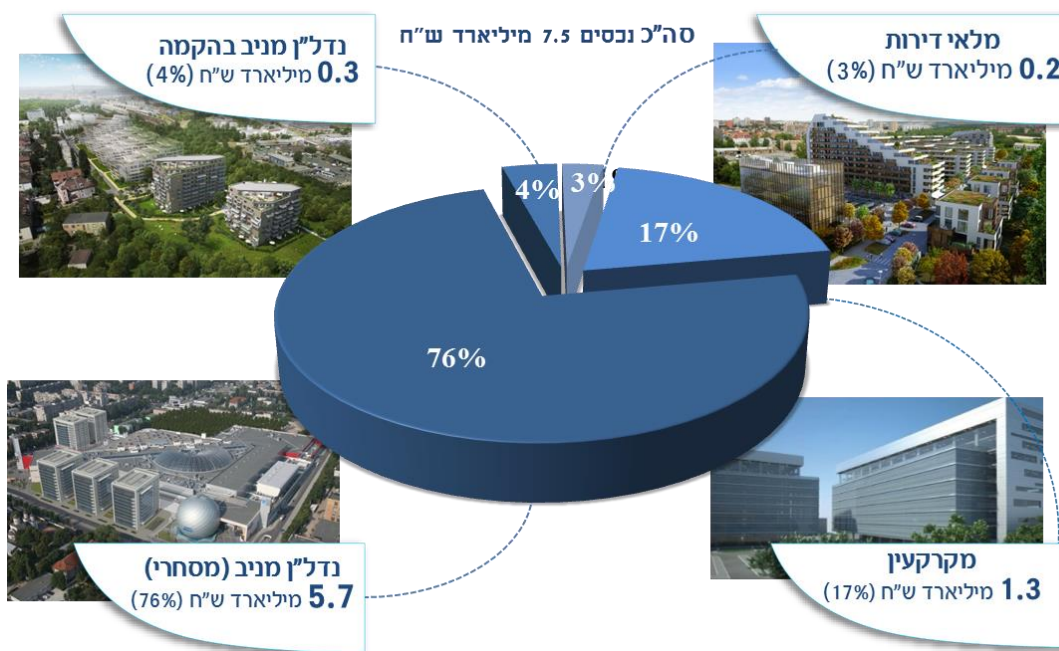
מגורים באירופה - לתאריך הדוח, החברה מצויה בשלבים שונים של הקמת פרויקטים למגורים בצ'כיה, רומניה, בולגריה, הונגריה, לטביה, סרביה ופולין.

להלן נתונים עיקריים בדבר נכסי החברה שווים וההלוואות המיוחסות להם:

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

להלן פילוח נכסי החברה ליום 30.9.2015

פילוח נכסים



ניתוח שווי נכסי החברה ליום 30.9.2015 (באלפי ש"ח):

סה"כ	מקרקעין	מלאי דירות (כולל מגורים בהקמה)	נדל"ן מניב בהקמה (***)	נדל"ן מניב	
2,118,916	228,700	-	85,993	1,804,223	ישראל שווי נכסים
998,104	50,284	-	-	947,820	הלוואות מיוחסות (**)
47%	22%	-	-	53%	שיעור מינוף
1,120,812	178,416	-	85,993	856,403	שווי נכסי נטו
אירופה					
5,320,355	1,056,568	154,410	256,436	3,852,941	שווי נכסים
2,363,136	112,382	37,691	76,344	2,136,719	הלוואות מיוחסות (**)
44%	11%	24%	30%	56%	שיעור מינוף
2,957,219	944,186	116,719	180,092	1,716,222	שווי נכסי נטו
4,078,031	1,122,602	116,716	266,085	2,572,625	סה"כ שווי נכסי נטו

(*) 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 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 30.9.2015:

מדינה	מספר נכסים	שטחי השכרה (אלפי מ"ר) (*)	הכנסות שנתיות (במיליוני ש"ח) (**)	שווי בספרים (*) 30.9.2015 (במיליוני ש"ח)	שיעור תפוסה מוצע ליום 30.9.2015
ישראל	8	190	133	1,804	95%
צ'כיה	3	41	22	351	62%
רומניה	5	151	170	2,557	97%
סרביה	1	33	25	313	93%
בולגריה	1	44	3	109	21%
פולין	1	2	1	14	100%
גרמניה	31	87	33	510	88%
סה"כ	51	548	387	5,658	87%

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

** הנתונים מתבססים על נתוני תשעת החודשים הראשונים 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	30.9.2014	30.9.2015	הסעיף
הגידול ליום 30.9.2015 לעומת יום 31.12.2014 נובע בעיקר משערוכים אשר ביצעה החברה בארץ ובאירופה בסך של כ- 229 מיליון ש"ח וכן ממיון 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. הגידול קוזז בחלקו בגין החלשות מטבע האירו לעומת השקל אשר על מדידת הנדל"ן להשקעה באירופה.	5,316	5,253	5,369	נדל"ן להשקעה
היתרה ליום 30.9.2015 לעומת יום 31.12.2014 הושפעה 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- 212 מיליון ש"ח.	717	654	717	נדל"ן להשקעה בהקמה
השינוי ליום 30.9.2015 לעומת יום 31.12.2014 נובע מרווחי האקוויטי, נטו, בסך של כ- 9 מיליון ש"ח, בקיזוז השפעת ההיחלשות של מטבע האירו לעומת השקל אשר משפיע על מדידת השקעות והלוואות בחברות מוחזקות באירופה.	190	177	199	השקעות והלוואות בחברות מוחזקות
היתרה כוללת יתרות מזומנים ופקדונות לזמן קצר בבנקים. השינוי ביתרות הנזילות של הקבוצה ליום 30.9.2015 לעומת יום 31.12.2014 נובע בעיקר מקבלת תמורה בגין הרחבת אגרות חוב (סדרה ז' וסדרה ה') בסך של כ- 330 מיליון ש"ח. מנגד יתרות המזומנים קטנו על ידי תשלום קרן וריבית בגין אגרות חוב של החברה בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2015 בסך כולל של כ- 202 מיליון ש"ח, וכן מהמשך השקעה בנדל"ן להשקעה בהקמה בישראל ובאירופה במהלך התקופה בסך כולל של כ- 212 מיליון ש"ח.	379	184	334	מזומנים והשקעות לזמן קצר
היתרה ליום 30.9.2015 כוללת את יתרת הדירות הלא מכורות וכן פרויקטים בהקמה בפולין ובצ'כיה.	100	105	128	מלאי בניינים למכירה
במהלך תשעת החודשים הראשונים של שנת 2015 השלימה החברה את מכירתו של נכס בגרמניה תמורת סך של כ- 19 מיליון ש"ח. ביתרה ליום 30.9.2015 נכלל סך של כ- 85 מיליון ש"ח המהווה את התמורה הצפויה מהסכם מכירה שהושלם לאחר תאריך המאזן בגין מכירת יתרת זכויות החברה בבית פסגות בתל אביב וכן תמורה צפויה בגין מכירת יתרת זכויות בקרקע בלוד בסך של כ- 16 מיליון ש"ח.	27	434	102	נכסים של קבוצת מימוש המוחזקים למכירה
הגידול ליום 30.9.2015 לעומת יום 31.12.2014 נובע ממיון לזמן קצר של הלוואה למימון נכסים מניבים בישראל בסך של כ- 527 מיליון ש"ח. גידול זה קוזז בחלקו ממיון הלוואות שסווגו בעבר לזמן קצר לזמן ארוך בסך של כ- 210 מיליון ש"ח וכן מהחלשות מטבע האירו לעומת השקל אשר השפיע על מדידת ההתחייבויות השוטפות באירופה.	1,032	1,674	1,344	התחייבויות שוטפות
הקיטון ליום 30.9.2015 לעומת יום 31.12.2014 נובע ממיון הלוואה שסווגה לזמן ארוך לזמן קצר בסך של כ- 527 מיליון ש"ח, זאת לאור העובדה כי ההלוואה צפויה להיפרע בשנה הקרובה, מהחלשות מטבע האירו לעומת השקל אשר השפיע על מדידת ההתחייבויות הלא שוטפות באירופה וכן מסיווג לז"ק של מספר הלוואות באירופה בסך כולל של כ- 70 מיליון ש"ח שמועד פירעונם צפוי לחול בשנה הקרובה. הקיטון קוזז בחלקו בעיקר על ידי: 1. הרחבת סדרות אגרות חוב (סדרות ז' ו-ה') של החברה בסך כולל של כ- 310 מיליון ש"ח. 2. סיווג של הלוואה לז"א בגין שלב ראשון של פרויקט איירפורט סיטי בלגרד ובגין הלוואה למימון קניון פלוישט ברומניה בסך של כ- 210 מיליון ש"ח.	3,923	3,419	3,631	התחייבויות לא שוטפות
הגידול ליום 30.9.2015 לעומת יום 31.12.2014 נובע בעיקר מהרווח שרשמה החברה במהלך התקופה בסך של כ- 198 מיליון ש"ח. הגידול קוזז בחלקו מקיטון בקרן הפרשי תרגום בגין פעילויות חוץ בסך של כ- 169 מיליון ש"ח.	2,682	2,619	2,718	הון המיוחס לבעלים של החברה

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

הערות	1-12/14	7-9/14	7-9/15	1-9/14	1-9/15	הסעיף	
הקיטון בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2015 לעומת תשעת החודשים הראשונים של שנת 2014 נובע בעיקר ממכירת קניון פארדוביזה בצ'כיה בחודש נובמבר 2014, אשר תרם הכנסות של כ- 19 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד וכן מהחלשות מטבע האירו לעומת השקל. הקיטון קוזז על ידי גידול בהכנסות מנכסי החברה בישראל ובאירופה במהלך תשעת החודשים הראשונים של שנת 2015 בסך של כ- 16 מיליון ש"ח (ברבעון השלישי של שנת 2015 סך של כ- 5 מיליון ש"ח).	404.7	100.9	93.4	302.1	280.3	הכנסות מהשכרת והפעלת נכסים	
הרווח בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2015 נובע מהמשך מכירת ומסירת הדירות בפרוייקט קראקוב בפולין וכן ממסירת דירות בפרוייקט בסופיה, בבולגריה. בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2014 הרווח נבע בעיקר מהמשך מכירת ומסירת הדירות בפרוייקט קראקוב בפולין.	9	1.9	0.9	7.4	2.5	רווחים מעסקאות בניה ומקרקעין	
שערוכים עיקריים - תשעת החודשים הראשונים של שנת 2015						עליה (ירידה) בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה	
שם הפרוייקט	רווח/הפסד משערוך						
קניון קוטרוצ'ן ברומניה	כ- 139.5 מיליון ש"ח						
בנייני המשרדים הצמודים לקניון קוטרוצ'ן ברומניה	כ- 28.3 מיליון ש"ח	157.1	160.5	200.4	157.6		
נכסים בגרמניה	כ- 31.6 מיליון ש"ח						
אירפורט סיטי בלגרד	כ- 17.8 מיליון ש"ח						
פרוייקט קונקורד בבני ברק	כ- 17.8 מיליון ש"ח						
הקיטון בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2015 לעומת תשעת החודשים הראשונים של שנת 2014 נובע בעיקר מאכלוס פרוייקטים חדשים וכן ממכירת קניון פארדוביזה בצ'כיה בחודש נובמבר 2014.	(25.3)	(5.9)	(5.1)	(19)	(14.6)	הפעלת ואחזקת נכסים	
פילוח הפחתות לפי מדינות תשעת החודשים הראשונים של שנת 2015						הפחתת מלאי למחיר מימוש, נטו	
מדינה	סך הפחתות במדינה						
לטביה	כ- 20.4 מיליון ש"ח	(12.2)	(12.2)	(26.3)	(12.2)		
רומניה	כ- 5.8 מיליון ש"ח						
-	-	8.4	10.7	(1.5)	8.4	(0.5)	עליה (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)	(2.7)	(2.3)	(6.9)	(5.4)	הוצאות מכירה ושיווק	
-	(47.8)	(13.1)	(11.8)	(36)	(32.1)	הוצאות הנהלה וכלליות	
-	11.7	1.8	2.6	4.3	5.2	הכנסות אחרות	
הוצאות אחרות בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2014 כוללות בעיקר הפרשה שביצעה החברה למס רכוש בגין פרוייקט ברומניה.	(34.5)	(5.5)	(4.4)	(32.1)	(14.8)	הוצאות אחרות	
הכנסות המימון בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2014 נובעות בעיקר מהכרה ברווח בעקבות הסכם לרכישת ההלוואה בפרוייקט בבולגריה בסך של כ- 165 מיליון ש"ח.	169.4	1.5	0.6	168.9	2.6	הכנסות מימון	
הירידה בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2015 לעומת תשעת החודשים הראשונים של שנת 2014 נובעת בעיקר מכך שמדד המחירים לצרכן ירד בשיעור של 0.2% בתקופה הנוכחית לעומת עלייה בשיעור של 0.1% בתקופה אשתקד. הנ"ל השפיע על הוצאות המימון בקשר עם התחייבויות החברה צמודות המדד. בנוסף, חלה ירידה בהוצאות המימון, הנובעת ממכירת קניון פארדוביזה בצ'כיה ומפירעון ההלוואה בגינו, חלה ירידה בעלות המימון הנובעת ממימון מחדש שביצעה החברה לנכסים בגרמניה וכן היחלשות שער מטבע האירו לעומת	(248.9)	(68.8)	(60.2)	(189)	(165)	הוצאות מימון	

השקל.						
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)	(37.7)	(39.9)	(90.1)	(56.6)	מיסים על ההכנסה

לפרטים בדבר הערכות שווי מהותיות והערכות שווי מהותיות מאד של נכסי נדל"ן להשקעה ונכסי נדל"ן להשקעה בהקמה ליום 30.9.2015 ראו **נספח א'** לדוח הדירקטוריון.

3.2 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 30.9.2015	עלויות צפויות להשלמת הפרויקט	מועד השלמה צפוי	יתרת אשראי ליום 30.9.2015
אפי פארק בקוטרוצ'ן - בניין 4 + 5	100%	32,578	6,402	5,192	154,934	94,400	רבעון 1 שנת 2016	71,879 (*)
קלאסיק 7 שלב 3	100%	6,497	6,497	4,752	21,138	34,464	רבעון 2 שנת 2016	6,360
איירפורט סיטי בלגרד שלב 4	53.7%	11,882	3,153 (**)	2,466	46,751	48,605	רבעון 2 שנת 2016	(***)
קרלין	100%	21,762	-	-	55,259	141,460	רבעון 1 שנת 2017	-
דיור להשכרה גליל ים	50%	10,650	-	-	60,183	109,817	מחצית ראשונה 2017	(****)
חניון הברזל בתל אביב	100%	17,158	-	-	25,810	44,040	מחצית שניה 2016	-

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

(**) החברה חתמה לאחר תאריך הדוח על חוזים להשכרת כ- 5,970 מ"ר נוספים תמורת דמי שכירות שנתיים של כ- 1 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 ונדליות

נתונים ליום 31.12.2014		נתונים ליום 30.9.2014		נתונים ליום 30.9.2015		סעיף
מסך המאזן	מיליוני ש"ח	מסך המאזן	מיליוני ש"ח	מסך המאזן	מיליוני ש"ח	
37%	2,857	35%	2,786	37%	2,897	הון
50%	3,923	44%	3,419	46%	3,631	התחייבויות לזמן ארוך
13%	1,032	21%	1,674	17%	1,343	התחייבויות שוטפות
100%	7,812	100%	7,879	100%	7,871	סה"כ

4.1 ליום 30.9.2015, כ- 37% מנכסי הקבוצה מומנו בהון המיוחס לבעלים של החברה וזכויות שאינן מקנות שליטה.

4.2 יחס ההון החוזר ליום 30.9.2015 הסתכם ב- 0.53 (לעומת 0.6 ליום 31.12.2014).

4.3 השפעת היחלשות של שער האירו בתשעת החודשים שהסתיימו ביום 30.9.2015 הינה כ- 169 מיליון ש"ח על הון החברה.

4.4. תזרים מזומנים

להלן תמצית תזרים המזומנים של הקבוצה לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30.9.2015 (במיליוני ש"ח):

מקורות		
	רווח לתקופה	212.8
	התאמות לרווח	(3.3)
209.5	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת	
44.2	תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה	
201.7	קבלת הלוואות לזמן ארוך	
330.5	הנפקת אגרות חוב בניכוי הוצאות הנפקה	
0.4	השקעה בפקדון לזמן ארוך	
2	תמורה ממימוש השקעות בחברות שאוחדו בעבר	
0.2	רכישת חברות שאוחדו לראשונה בניכוי מזומנים בחברה	
45	קיטון במזומנים ושווה מזומנים	
833.5	סה"כ	

שימושים		
3.5	קבלת אשראי לז"ק מתאגידים בנקאיים ואחרים, נטו	
3.8	פרעון אשראי לזמן קצר מחברות קשורות	
4.2	השקעות והלוואות לחברות כלולות והשקעות, נטו	
51.9	השקעה בנדל"ן להשקעה	
0.5	רכישת רכוש אחר ורכוש קבוע	
1.8	תשלום מס בגין מימוש נדל"ן להשקעה	
212.5	השקעה בנדל"ן להשקעה בהקמה	
164	ריבית ששולמה	
220	פרעון התחייבות לזמן ארוך	
158.4	פרעון אגרות חוב	
12.9	השקעה בפקדונות לזמן קצר, נטו	
833.5	סה"כ	

4.5. 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 30.9.2015 עמדה החברה בהתניות הפיננסיות שנקבעו לעניין אגרות החוב (סדרה ה'), וזאת בהתאם לתחשיבים המפורטים להלן (באלפי ש"ח):

ליום 30.9.2015	
1,684,696	החוב (סולו)
4,402,693	סך ההון והחוב (סולו) (CAP)
38%	היחס בין החוב לבין סך ההון והחוב (סולו) (CAP) לא יעלה על 60%
61%	יחס ההון העצמי של החברה למאזן (סולו) של החברה לא יפחת משיעור של 40%
40%	יחס החוב נטו למניות המשועבדות לא יעלה על 60%

4.6. 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 30.9.2015 עמדה החברה בהתניות הפיננסיות שנקבעו לעניין אגרות החוב (סדרה ו'), וזאת בהתאם לתחשיבים המפורטים להלן (באלפי ש"ח):

ליום 30.9.2015	
1,548,958	החוב (סולו)
3,887,433	החוב (מאוחד)
4,266,955	סך ההון והחוב (סולו) (CAP)
7,193,498	סך ההון והחוב (מאוחד) (CAP)
36%	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%
61%	יחס ההון העצמי של החברה למאזן (סולו) של החברה לא יפחת משיעור של 40%
44%	יחס החוב נטו למניות המשועבדות לא יעלה על 60%

4.7. 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 30.9.2015 עמדה החברה בהתניות הפיננסיות שנקבעו לעניין אגרות החוב (סדרה ז'), וזאת בהתאם לתחשיבים המפורטים להלן (באלפי ש"ח):

ליום 30.9.2015	
1,548,958	החוב (סולו) (כהגדרתו בתוספת מס' 2)
3,887,433	החוב (מאוחד) (כהגדרתו בתוספת מס' 2)
4,266,955	סך ההון והחוב (סולו) (CAP) (כהגדרתו בתוספת מס' 2)
7,193,498	סך ההון והחוב (מאוחד) (CAP) (כהגדרתו בתוספת מס' 2)
36%	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%
61%	יחס ההון העצמי (סולו) של החברה למאזן (סולו) של החברה (כהגדרתו בתוספת מס' 2) לא יפחת משיעור של 40%
35%	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 ובחול, לתקופת הדיווח מסתכם בכ- 171 אלפי ש"ח.

6. הדירקטוריון והנהלת החברה

בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2015 התקיימו 15 ישיבות של הדירקטוריון וועדותיו והתקבלו 4 החלטות 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 30.9.2015 נדונו בישיבת הוועדה לבחינת הדוחות הכספיים שהתקיימה ביום 17.11.2015. במסגרת הישיבה דלעיל השתתפו חברי הוועדה, דוד בלומברג (טלפונית), גב' לאה נס (דח"צ) ואברהם מירון (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 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 30.9.2015, 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 30.9.2015 נדונו ואושרו בישיבת הדירקטוריון של החברה ביום 19.11.2015. 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 שישומו במסגרת הדוחות הכספיים.

במסגרת ישיבת הדירקטוריון לאישור הדוחות הכספיים לתקופה שהסתיימה ביום 30.9.2015 השתתפו 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

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 ובתשעת החודשים הראשונים של שנת 2015 היה חיובי. מאידך לחברה גירעון בהון חוזר ליום 30.9.2015 בסך של כ- 626 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 30.9.2015 נובע בעיקר מסיווג לזמן קצר של יתרת ההלוואות בגין נכסים מניבים של החברה מישראל בסך של כ- 524 מיליון ש"ח, משלב ב' בפרויקט איירפורט סיטי בלגרד בסך של כ- 92 מיליון ש"ח וכן מהלוואות נוספות בסך של כ- 65 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 שיוסוכמו עם הגופים המממנים, וזאת בשים לב למשאים ומתנים המתנהלים עם הגופים המממנים לתאריך הדוח. בנוסף החברה צופה להשלים ברבעון רביעי את המימון לדיור להשכרה שיחזיר לחברה אקוויטי שהשקיעה בסך של כ- 50 מיליון ש"ח. כמו כן החברה השלימה לאחר תאריך הדוח את העסקה עם מכון ויצמן בפארק המדע נס ציונה אשר הניבה תזרים מזומנים בסך של כ- 188 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 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 30.9.2015 (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 30.9.2015, לרבות הצמדה	ערך בספרים של ריבית לשלם ליום 30.9.2015	דירוג מידרוג
ב'	ינואר 2011, פברואר 2013 ו- ספטמבר 2015	150	460.7	150	5.9	צמוד מדד	7 תשלומים שנתיים	15.6.19	תשלום חצי שנתי החל מיולי 2011	489.2	6.1	A3
ג'	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
ד'	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	402.6	6.5	A3

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

באשר לאגרות החוב המפורטות בטבלה דלעיל, יצוין כדלקמן:

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.נ. (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.

ביום 10.9.2015 פורסם דוח דירוג לאגרות החוב של החברה, לפיו, בין היתר, מידרוג אישרה דירוג A3 (אופק יציב) לאגרות החוב (סדרה ה') שבמחזור, וכן אישרה דירוג זהה להנפקת סדרה חדשה ו/או הרחבת סדרה קיימת, בסכום של עד 113 מיליון ש"ח ע.נ.

לפרטים ראו דוח הדירוג האמור מיום 10.9.2015 (מס' אסמכתא: 2015-01-118368) (להלן: "דוח הדירוג מיום 10.9.2015"). 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.

לתאריך הדוח, אגרות החוב (סדרה ו') מדורגות על ידי מידרוג בע"מ בדירוג A3 (אופק יציב). לפרטים ראו דוח הדירוג מיום 10.9.2015 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.נ., וזאת בהמשך לפעולת ההרחבה של סדרת אג"ח ז' בהיקף של 50 מיליון ש"ח ע.נ. 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). לפרטים ראו דוח הדירוג מיום 10.9.2015 המידע הנכלל בדוח האמור מובא בזאת על דרך ההפניה.

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.

עד ליום 19.10.2015 הייתה החברה מדורגת על ידי סטנדרד אנד פורס מעלות בדירוג ilBBB+ (תחזית חיובית) (להלן: "מעלות"). עם זאת, לאור העובדה כי בחודש מאי 2015 פרעה החברה את התשלום האחרון למחזיקי אגרות החוב (סדרה ג'), הודיעה מעלות לחברה על סיום תהליך המעקב אחר הדירוג של החברה. לפרטים ראו הדוח שפורסם ביום 20.10.2015 (מס' אסמכתא: 2015-01-137814). 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 ביוזמת 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: 19.11.2015

נספח א'

להלן פרטים בקשר עם הערכות שווי מהותיות והערכות שווי מהותיות מאד של נכסי נדל"ן להשקעה ונכסי נדל"ן להשקעה בהקמה ליום 30.9.2015:

הערכת שווי שבוצעה לנכס בישראל

ההנחות המרכזיות לפיהן בוצעה הערכת השווי	מודל הערכה שמעריך השווי פעל על פיו	זיהוי המעריך	שווי הוגן (באלפי ש"ח)		הנכס המוערך
			שווי הנכסים ליום 31.12.2014	שווי הנכסים ליום 30.9.2015	
שיעור היוון לשטחים מושכרים 7.25%-9.25% שיעור היוון לשטחים פנויים 8.25%-9.25%	היוון הכנסות	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.	620,068	663,301	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	שווי הוגן (באלפי ש"ח)		הנכס המוערך
			שווי הנכסים ליום 31.12.2014	שווי הנכסים ליום 30.9.2015	
שיעור היוון – 7.5%	היוון הכנסות	Clare Sheils, MRICS, שמאית מוסמכת במשרד CBRE. לשמאית לא ניתן כתב שיפוי. למיטב ידיעת החברה השמאית הינה בעלת ידע וניסיון מתאים לביצוע הערכות שווי לנכס זה.	1,894,749	1,911,205	אפי פאלאס קוטרוצן, רומניה
שיעור היוון - 9%-10%	היוון הכנסות	החברה השמאית הינה בעלת ידע וניסיון מתאים לביצוע הערכות שווי לנכס זה.	604,702	582,662	ACB, סרביה משרדים

* השינוי ביתרה נובע גם מתוספת עלויות הבניה בתקופה

לפרטים נוספים בקשר עם הערכות השווי המפורטות לעיל ראו ביאור 2 ה' לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30.9.2015. הערכת השווי בקשר עם פרויקט קניון קוטרוצן העולה כדי הגדרת "הערכת שווי מהותית מאד" מצורפת לדוח רבעוני זה.



אפריקה ישראל נכסים בע"מ

חלק ג'

דוחות כספיים