

אפריקה ישראל נכסים בע"מ

דוח לתקופה שנסתיימה

ביום 31 במרץ 2017

חלק א'  
עדכון תאור עסקי התאגיד לדוח התקופתי לשנת  
2016

חלק ב'  
דוח הדירקטוריון על מצב עסקי התאגיד לתקופה  
שנסתיימה ביום 31 במרץ 2017

חלק ג'  
דוחות כספיים ליום 31 במרץ 2017

חלק ד'  
דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על  
הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 38ג(א)

**אפריקה ישראל נכסים בע"מ**

**חלק א'**

**עדכון תיאור עסקי התאגיד לדוח התקופתי לשנת 2016**

## עדכון תיאור עסקי התאגיד לדוח התקופתי לשנת 2016

### של אפריקה ישראל נכסים בע"מ (להלן: "החברה")

בהתאם לתקנה 39א' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970, יובאו להלן פרטים בדבר שינויים או חידושים מהותיים אשר אירעו בעסקי החברה בכל עניין שיש לתארו בדוח התקופתי של החברה, שחלו מיום פרסום הדוח התקופתי של החברה לשנת 2016 ועד ליום פרסום דוח רבעוני זה. מובהר, כי ככלל, התיאור הנכלל בדוח רבעוני זה כולל רק מידע אשר הינו, לדעת החברה, מידע מהותי, יחד עם זאת, בחלק מהמקרים, לשם שלמות התמונה, כללה החברה תיאור מפורט מהנדרש, הכולל גם מידע שלדעתה אינו מידע מהותי בהכרח. העדכון נערך בהנחה שבפני קוראו מצוי הדוח התקופתי של החברה לשנת 2016 (כפי שפורסם במערכת המידע "מגנא" ביום 14.3.2017 (מס' אסמכתא: 2017-01-020803) (להלן: "הדוח התקופתי").

בכל מקרה של סתירה בין האמור בחלק א' לדוח רבעוני זה לבין האמור בפרק תיאור עסקי החברה בדוח התקופתי, יגבר האמור בדוח רבעוני זה. בדוח רבעוני זה תיחוס למונחים המובאים בו המשמעות שניתנה להם בדוח התקופתי, אלא אם כן צוין אחרת.

## עדכונים לחלק השלישי - תאור עסקי החברה לפי תחומי פעילות

1. לסעיף 1.8.2.4 לפרק תיאור עסקי התאגיד הנכלל בדוח התקופתי - מוצרים ושירותים:
- א. ביום 23.3.2017, אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישורה של ועדת הביקורת, את התקשרותה של החברה בהסכם עקרונות עם אפריקה מגורים, לפיו, החברה ואפריקה מגורים תפעלנה במסגרת של מיזם משותף, בו כל צד זכאי להטבות ונושא בהתחייבויות המיזם המשותף, בגין חלקו (50%), להגשת הצעה לרכישה של מקרקעין בשכונת המשתלה בתל אביב להקמת דירות מגורים להשכרה, זאת במסגרת מכרז שפורסם על ידי דירה להשכיר – החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ.
- יצוין כי ביום 8.5.2017 הגישו החברה ואפריקה מגורים הצעה במסגרת המכרז האמור, אולם זו לא הוכרזה כהצעה הזוכה.
- לפרטים נוספים, ראו הדוח המידי מיום 23.3.2017 (מס' אסמכתא: 2017-01-024061). המידע המובא בדוח המידי נכלל בזאת על דרך של הפניה.
- ב. ביום 23.3.2017, אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישורה של ועדת הביקורת, את התקשרותה של החברה בהסכם עקרונות עם אפריקה מגורים, לפיו, החברה ואפריקה מגורים תפעלנה במסגרת של מיזם משותף, בו כל צד זכאי להטבות ונושא בהתחייבויות המיזם המשותף, בגין חלקו (50%), להגשת הצעה להתקשרות בחוזה חכירה של מקרקעין בשכונת קרית יובל ("הדסה הקטנה") בירושלים להקמת דירות מגורים להשכרה, זאת במסגרת מכרז שפורסם על ידי דירה להשכיר – החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ.
- בהתאם לזכויות החלות על המקרקעין האמורים, ניתן לבנות כ- 450 יחידות דיור לפחות, מתוכן 338 יחידות דיור לפחות תיועדנה להשכרה ארוכת טווח, אשר, בהתאם לתנאי המכרז, יועמדו להשכרה לתקופה של 20 שנה וכן שטחי מסחר, תעסוקה ומשרדים בהיקף של 6,000 מ"ר, אשר, בהתאם לתנאי המכרז, יהיו ניתנים למכירה ביחד עם יתרת 112 יחידות הדיור.
- במהלך תקופת ההשכרה, יידרש הזוכה במכרז האמור להעמיד 25% מיחידות הדיור בפרויקט שיוקם על המקרקעין להשכרה בדמי שכירות מפוקחים (בסך השווה ל- 80% מדמי השכירות המקובלים בשוק, על פי קביעת השמאי הממשלתי) לזכאים שיקבעו על ידי משרד השיכון. בעת חידוש הסכם השכירות יעודכנו דמי השכירות המפוקחים בהתאם לדמי השכירות המקובלים כאמור, בתוספת עדכון הצמדה למדד המחירים לצרכן.
- יצוין שעדיין לא הוגשו הצעות במסגרת המכרז האמור.
- לפרטים נוספים, ראו הדוח המידי מיום 23.3.2017 (מס' אסמכתא: 2017-01-024061). המידע המובא בדוח המידי נכלל בזאת על דרך של הפניה.

2. לסעיף 1.8.2.5 לפרק תיאור עסקי התאגיד הנכלל בדוח התקופתי - מוצרים ושירותים:  
 במהלך חודש אפריל 2017, חתמה החברה על הסכם לרכישת כל זכויות חוכר משנה בגין קרקע עליה בניין הנמצא בפארק המדע בנס ציונה, החכורה ממכון ויצמן עד לשנת 2029, תמורת סך של כ- 10.2 מיליון ש"ח.

3. לסעיף 1.9.2.5(ב)(2) לפרק תיאור עסקי התאגיד הנכלל בדוח התקופתי - להלן טבלאות בדבר מלאי דירות למגורים שבנייתם הושלמה ליום 31.3.2017: (באלפי ש"ח)

שם הפרויקט	מועד סיום הקמת הפרויקט	דירות שנמכרו עד ליום 31.12.2016 (במצטבר)	דירות שנמכרו עד ליום 31.3.2017 (במצטבר)	דירות שטרם נמכרו ליום 31.3.2017	דירות שנמכרו ולא נמסרו נכון ליום 31.3.2017	עלות בספרים של דירות נכון ליום 31.3.2017	דירות שנמכרו לאחר יום 31.3.2017 ועד ליום 10.5.2017
Osiedle Europejskie phase 8B קרקוב, פולין	Q2/13	200	200	4	-	2,760	-
Osiedle Europejskie phase 11 קרקוב, פולין	Q4/16	87	112	102	34	33,942	11
Vitoshka tulip סופיה, בולגריה	Q3/09	94	108	36	17	22,820	1
Lagera Tulip סופיה, בולגריה	Q3/10	236	241	7	7	10,588	-
<b>סה"כ</b>		<b>617</b>	<b>661</b>	<b>149</b>	<b>58</b>	<b>70,110</b>	<b>12</b>

4. לסעיף 1.9.2.5(ו)(1) לפרק תיאור עסקי התאגיד הנכלל בדוח התקופתי - להלן ריכוז נתונים על פרויקטים למגורים שהקבוצה מבצעת ליום 31.3.2017:

שם ומיקום הפרויקט	מס' יח"ד בפרוייקט	שיעור השלמה של הפרויקט	מועד תחילת הפרויקט	מועד סיום בניה צפוי	מס' יח"ד מכורות ליום 31.3.2017	מס' יח"ד מכורות ליום 31.12.2016	דירות שנמכרו לאחר יום 31.3.2017 ועד ליום 10.5.2017
Tulipa Trebesin Phase 1 (צ'כיה פראג)	183	95%	Q2 2015	Q2 2017	183	177	-
Tulipa Trebesin Phase 2 (צ'כיה פראג)	255	40%	Q3 2016	Q2 2018	141	114	20
AFI City Phase 1 (צ'כיה פראג)	257	50%	Q3 2016	Q1 2018	235	218	4

5. לסעיף 1.9.2.14(12) לפרק תיאור עסקי התאגיד הנכלל בדוח התקופתי - להלן נתונים מצרפיים אודות נכסים מניבים של הקבוצה באירופה שהינם בשלבי הקמה להלן נתונים בדבר מועדי השלמת הפרויקטים:

מועד השלמה צפוי	אזור - רומניה
רבעון שני 2018	בניין משרדים אפי טק בבוקרשט
רבעון רביעי 2018	קניון ובנייני משרדים אפי פאלאס ברשוב
מועד השלמה צפוי	אזור - צ'כיה
רבעון 4 שנת 2017	בניין משרדים בפראג. קארלין
רבעון 3 שנת 2018	בניין משרדים בפראג. ווקוביצה

6. לסעיף 1.9.2.15 לפרק תיאור עסקי התאגיד הנכלל בדוח התקופתי - להלן מידע בדבר "נדל"ן להשקעה מהותי מאוד" של הקבוצה באירופה: קניון קוטרוצ'ן ברומניה

נתונים לשנה/ שלושה חודשים שהסתיימו ביום		נתונים לפי 100%. חלק הקבוצה בנכס - כ- 98%)
31.12.2016	31.3.2017	
<b>באלפי אירו</b>		
468,298	470,632	שווי הנכס (אלפי אירו)
33,793	8,353	NOI בתקופה (אלפי אירו)
29,711	-	רווחי שערור בתקופה (באלפי אירו)
98.4%	98.1%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (ב-%)
7.22%	7.1%	שיעור תשואה (ב-%) במונחים שנתיים
33.2	33.7	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר (אירו למ"ר)
25	32.86	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה (אירו למ"ר)

**להלן יובאו נתונים מתוך המאזן המאוחד של אפי אירופה ליום 31.3.2017:**

יתרה ליום 31.3.2017 (אלפי אירו)	
	<b>נכסים שוטפים</b>
54,355	מזומנים ושווי מזומנים
53,362	חייבים ויתרות חובה
58,937	מלאי בניינים למכירה
161,657	נכסים מוחזקים למכירה
<b>328,311</b>	<b>סה"כ נכסים שוטפים</b>
	<b>נכסים שאינם שוטפים</b>
20,210	השקעות והלוואות לחברות מוחזקות
836,480	נדל"ן להשקעה
96,014	נדל"ן להשקעה בהקמה
218,923	מלאי מקרקעין
1,509	רכוש קבוע, נטו
2,252	נכסי מסים נדחים
1,999	חייבים ויתרות חובה
1,455	מוניטין
<b>1,178,842</b>	<b>סה"כ נכסים שאינם שוטפים</b>
<b>1,507,153</b>	<b>סה"כ נכסים</b>
	<b>התחייבויות שוטפות</b>
159,091	הלוואות מבנקים ואחרים לז"ק (כולל חלויות שוטפות)
70,864	זכאים ויתרות זכות
16,895	מקדמות מלקוחות
<b>246,850</b>	<b>סה"כ התחייבויות שוטפות</b>
	<b>התחייבויות שאינן שוטפות</b>
373,792	הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים
89,942	התחייבויות מסים נדחים
7,821	התחייבויות אחרות לזמן ארוך
<b>471,555</b>	<b>סה"כ התחייבויות לזמן ארוך</b>
	<b>הון עצמי והלוואות בעלים</b>
226,353	הלוואות בעלים
510,307	הון
<b>736,660</b>	<b>הון והלוואות בעלים המיוחסים לקבוצת החברה</b>
52,088	הון המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה
<b>1,507,153</b>	<b>סה"כ התחייבויות והון עצמי והלוואות בעלים</b>

**להלן פירוט הנכסים המהותיים של אפי אירופה שעליהם רובצים שעבודים, ליום 31.3.2017:**

שם הפרויקט/ הנכס המשועבד	החברה המחזיקה	שיעור ההחזקה של אפי אירופה בחברה המחזיקה	עלות/ שווי בספרים (אלפי אירו)	סכום ההתחייבויות (אלפי אירו)	הנכס המשועבד	סוג השעבוד
AFI Palace Cotroceni, רומניה	Cotroceni Park S.A	98.4%	470,632	195,548	קרקע הפרויקט והקניין שנבנה עליה, בעיר בוקרשט	מניות + משכנתא על הנכס לטובת הבנק המממן
מניות חברת Contronceni Investments Limited במניות Cotroceni Park S.A. AFI Palace Cotroceni, רומניה	AFI Europe N.V	100%	-	34,400	מניות חברת Contronceni Investments Limited	מניות
Airport City, סרביה	Airport City d.o.o.	53.7%	206,017	86,918	בנייני משרדים בעיר בלגרד	מניות + משכנתא על הנכס לטובת הבנק המממן
Classic 7, צ'כיה	Classic 7 s.r.o Classic park Group s.r.o Classic park III s.r.o	100%	78,813	39,930	בנייני משרדים בעיר פראג צ'כיה.	שעבוד מניות חברות הפרויקט + משכנתא על הנכסים לטובת הבנק המממן
AFI Palace Ploiesti, רומניה	Veroskip Trading SRL	100%	68,141	34,608	קניין בעיר פלויישטי	מניות + משכנתא לטובת הבנק המממן על הנכס
יתרת הפרויקטים/ הנכסים המשועבדים	--	--	332,144	129,533	--	--
<b>סה"כ הנכסים</b>			<b>1,155,747</b>	<b>520,937</b>		

לגבי הנכסים והפרויקטים באירופה יצוין, כי ככלל, בכל מקום בו ניתנה הלואה על-ידי בנק בקשר עם נכס מניב או פרויקט, הוטלו כמקובל שעבודים לטובת אותו בנק על הנכס, על קרקע הפרויקט, ו/או על מניות חברת הנכס/הפרויקט הרלוונטית, וכן על זכויותיה של אותה חברה לקבלת כספים בקשר עם הנכס או הפרויקט. פרט לכך לא חלים שעבודים על מניות של איזו מהחברות המחזיקות בנכסים או מבצעות פרויקטים באירופה.

סך היקף הנכסים הלא משועבדים של אפי אירופה, מתוך סך הנכסים הנכללים בדוח על המצב הכספי (מאוחד)<sup>1</sup> של החברה ליום 31.3.2017, הינו כ- 216,264 אלפי אירו.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> יצוין, כי אפי אירופה אינה מחזיקה במישרין בזכויות בנכסי מקרקעין ולפיכך אין נכסים כאמור בדוחותיה הכספיים (סולו).

<sup>2</sup> במסגרת הדוחות הרבעוניים והתקופתיים שיפורסמו על ידי החברה במהלך תקופת אגרות החוב (סדרות ה' ו-ו'), החברה תכלול נתונים במתכונת דומה בדבר היקף הנכסים הלא משועבדים של אפי אירופה, ככל שנתונים כאמור לא ייכללו בדוחות הכספיים המאוחדים של אפי אירופה, שיפורסמו על ידי החברה כמפורט לעיל.



8. לסעיף 1.11.3 לפרק תיאור עסקי התאגיד הנכלל בדוח התקופתי - מדיניות תגמול

ביום 11.5.2017 אישרה האסיפה הכללית של החברה את מדיניות התגמול ביחס לנושאי משרה בחברה, אשר עיקריה מפורטים בסעיף 3 לדוח זימון האסיפה שפרסמה החברה ביום 6.4.2017 (מס' אסמכתא: 2017-01-038967)(להלן: "הדוח"), וזאת לאחר שאושרה על ידי דירקטוריון החברה בישיבתו מיום 23.3.2017, לאחר שאושרה על ידי ועדת התגמול של החברה בישיבותיה מהימים 5.3.2017 ו- 23.3.2017. מסמך מדיניות התגמול צורף **כנספת ב'** לדוח. לפרטים נוספים ראו הדוח המייד. המידע המובא בדוח המייד נכלל בזאת על דרך ההפניה.

9. לסעיף 1.11.6 לפרק תיאור עסקי התאגיד הנכלל בדוח התקופתי - הסכמי ניהול

בביום 11.5.2017 אישרה האסיפה הכללית, לאחר אישור דירקטוריון החברה ביום 22.12.2016 ואישורה של ועדת הביקורת מאותו היום, את התקשרותה של החברה עם אפריקה השקעות, בעלת השליטה בחברה, בהסכם למתן שירותי ניהול, לפיו תעניק אפריקה השקעות, בעצמה ו/או באמצעות חברות בת שלה ונושאי משרה במי מהן את השירותים (כהגדרתם בדוח זימון האסיפה) לחברה ולחברות בת של החברה, בארץ ובחו"ל, הכל בתמורה ובתנאים כמפורט בסעיף 2 וב**כנספת א'** בדוח זימון האסיפה מיום 6.4.2017 (מס' אסמכתא: 2017-01-038967). המידע הנכלל בדוח האמור מובא בזה על דרך ההפניה.

10. לסעיף 1.13.15 לפרק תיאור עסקי התאגיד הנכלל בדוח התקופתי -

להלן פירוט הלוואות ו/או מסגרות אשראי מהותיות של החברה:

מס"ד	סכום הלוואה/ מסגרת האשראי	מאפייני המלווה	תיאור ההסכם/ מסגרת האשראי	מגבלות החלות על התאגיד	בטוחות שהועמדו לטובת המלווה
1	הלוואה מסוג "נון-ריקורס", למימון פרויקט קניון קוטרוצ'ין בבוקרשט רומניה, שניטלה על ידי חברה בת של החברה. <b>יתרת הלוואה ליום 31.3.2017 195,548 אלפי אירו.</b>	שלושה תאגידים בנקאיים זר	<b>מועדי פירעון הלוואה (קרן וריבית)</b> באופן שוטף אחת לרבעון. שיעור הריבית: 4.794% (גיזור ל Euribor לשלושה חודשים + 4.15% מועד סופי לפירעון הלוואה – 18.6.2019	א. (א) יחס בין יתרת הלוואה לשווי השוק של הנכס (LTV) לא יעלה על 70%, כאשר החל מיחס של 67.5% החברה הבת אינה רשאית לבצע העברות כספיים לאפי אירופה; ליום 31.3.2017, עומד יחס ה-LTV על כ-48.1%; ב. (ב) יחס ההכנסות התזרימיות של הנכס (NOI) לכלל תשלומי שירות החוב (DSCR) יהיה גבוה מ-130% ביחס לשנה החולפת ו-110% ביחס לשנה הקרובה שלאחר מועד הבדיקה הרלוונטי. במידה והיחס ירד מיחס של 135% ביחס לשנה החולפת ו-115% ביחס לשנה הקרובה החברה הבת לא תהיה רשאית לבצע העברות כספיים לאפי אירופה. ליום 31.3.2017 יחס ה DSCR לשנה החולפת עומד על כ-173.1% ויחס לשנה הקרובה עומד על כ-170.5% <b>ליום 31.3.2017 החברה עמדה בהתחייבות הנ"ל.</b>	1. שעבוד מסוג משכנתא על הקרקע ועל המבנה. 2. שעבוד מלוא הון המניות של חברת הבת.

