

אפריקה ישראל נכסים בע"מ

דוח לתקופה שנסתיימה

ביום 30 ביוני 2016

עדכון תאור עסקי התאגיד לדוח התקופתי לשנת 2015	חלק א'
דוח הדירקטוריון על מצב עסקי התאגיד לתקופה שנסתיימה ביום 30 ביוני 2016	חלק ב'
דוחות כספיים ליום 30 ביוני 2016	חלק ג'
דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 38ג(א)	חלק ד'

**אפריקה ישראל נכסים בע"מ**

**חלק א'**

**עדכון תיאור עסקי התאגיד לדוח התקופתי לשנת 2015**

## עדכון תיאור עסקי התאגיד לדוח התקופתי לשנת 2015

### 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 2015 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 2015 (כפי שפורסם במערכת המידע "מגנא" ביום 14.3.2016 (מס' אסמכתא: 2016-01-005376) (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 תיוחס 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.ג' לפרק תיאור עסקי התאגיד הנכלל בדוח התקופתי - מוצרים ושירותים:
- א. ביום 9.6.2016 נמסרה לחברה הודעה על זכייתה של החברה במכרז למימון (חלקי), תכנון והקמה של מבנה משרדים וכן מבנים ומתקנים נוספים במתחם מבנה המשרדים (בס"ק זה להלן: "**מבנה המשרדים**" ו- "**המתחם**", בהתאמה) למשרד המשפטים בירושלים (להלן: "**המכרז**" ו- "**הפרויקט**", בהתאמה), והכל כמפורט להלן:
- המכרז נשוא הפרויקט, כולל את מבנה המשרדים, בהיקף של כ- 35,000 מ"ר ושטחים תת קרקעיים בהיקף של כ- 30,000 מ"ר. בנוסף, כולל המכרז את ניהולו של המתחם מול מנהל הדיור והמאכלסים אותו וכן תחזוקתו, ובכלל זאת ניקיון, גינון, תחזוקה מונעת, תפעול מערכות וכדומה (בתנאים של +cost), לתקופה של 21 שנים ו- 8 חודשים (ובכל מקרה תקופת ההקמה ותקופת התפעול לא תעלנה על 24 שנים ו- 11 חודשים), וזאת החל ממועד השלמת מבנה המשרדים ומסירתו. בתמורה, החברה תהא זכאית לתשלום שנתי קבוע, בסך של כ- 23 מיליון ש"ח צמוד למדד ובתוספת מע"מ כדין, אשר ישולם בתשלומים רבעוניים, החל מהרבעון העוקב להשלמת מבנה המשרדים ומסירתו וכן תקבל מענק הקמה בסך של 111 מיליון ש"ח. סכום זה אינו כולל הכנסות משטחי מסחר, בהיקף של כ- 1,500 מ"ר הכלולים במתחם ואשר החברה רשאית להשכירם.
- לפרטים נוספים, ראו הדוח המיידני מיום 26.11.2015 (מס' אסמכתא: 2015-01-165963). המידע המובא בדוח המיידני נכלל בזאת על דרך של הפניה.
- ב. ביום 4.8.2016 נמסרה לחברה הודעה בדבר זכייתה של החברה במכרז למימון חלקי, תכנון, הקמה ותחזוקה של מבנה משרדים ממשלתי ושטחי מסחר בקריה המחוזית בירושלים (בס"ק זה להלן: "**מבנה המשרדים**" ו- "**המתחם**", בהתאמה) במסגרת השתתפותה של החברה (באמצעות חברה בשליטתה ובבעלותה המלאות) במכרז של מדינת ישראל (בס"ק זה להלן: "**המכרז**" ו- "**הפרויקט**", בהתאמה), והכל כמפורט להלן:
- המכרז נשוא הפרויקט, כולל את מבנה המשרדים, בהיקף של כ- 53,000 מ"ר שטחים עיליים וחניון תת קרקעי בעל 416 מקומות חניה ושטחים תת קרקעיים נוספים בהיקף של כ- 4,000 מ"ר. בנוסף, כולל המכרז את ניהולו של המתחם מול מנהל הדיור והמאכלסים אותו וכן תחזוקתו, ובכלל זאת ניקיון, גינון, תחזוקה מונעת, תפעול מערכות וכדומה, לתקופה של 21 שנים ו- 6 חודשים (ובכל מקרה תקופת ההקמה ותקופת התפעול לא תעלנה על 24 שנים ו- 11 חודשים), וזאת החל ממועד השלמת מבנה המשרדים ומסירתו. בתמורה, החברה תהא זכאית לתשלום שנתי קבוע לאורך תקופת התפעול, בסך של כ- 33 מיליון ש"ח צמוד למדד ובתוספת מע"מ כדין, אשר ישולם בתשלומים רבעוניים, החל מהרבעון העוקב להשלמת מבנה המשרדים ומסירתו בנוסף, החברה תהיה זכאית לקבל החזר מלא בגין שירותים שונים אשר תעמיד במסגרת המכרז (בתנאים של +cost), וכן תקבל מענק הקמה בסך של 25 מיליון ש"ח.

לפרטים נוספים, ראו הדוח המידי מיום 13.1.2016 (מס' אסמכתא: 2016-01-009697).  
המידע המובא בדוח המידי נכלל בזאת על דרך של הפניה.

2. לסעיף 1.8.10 לפרק תיאור עסקי התאגיד הנכלל בדוח התקופתי - חומרי גלם וספקים:  
ביום 19.5.2016, אישר דירקטוריון החברה את התקשרותה של החברה בהסכם קבלנות עם דניה סיבוס (להלן: "ההסכם"), לפיו תשמש דניה סיבוס קבלן ראשי, ותבצע את עבודות הקבלנות הקשורות בהקמת בניין מס' 1 במגרש 2, ברחוב אילן רמון בשטח של כ- 12,000 מ"ר, בפארק המדע בנס ציונה (להלן: "הבניין" ו- "פארק ויצמן", בהתאמה) בו מחזיקה החברה מחזיקה ב- 60% מהזכויות בפארק ויצמן והיתרה בידי מכון ויצמן למדע (להלן: "מכון ויצמן").

העבודות יכללו, בין היתר, עבודות ביצוע שלד ובנייה, מערכות, מעטפת מאלמנטים טרומיים, קירות מסך ועבודות גמר בשטחים הציבוריים (ביחד, להלן: "העבודות").  
לצורך זה, החברה ודניה סיבוס תתקשרנה בהסכם, כאשר מכון ויצמן ישפה את החברה, בשיעור של 40%, כפי חלקו בפארק ויצמן.

בגין העבודות והקמת הבניין, תהיה זכאית דניה סיבוס לתמורה פאושלית בסך של כ- 49 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין (להלן: "התמורה"). חלקה של החברה בתמורה, בהתאם לשיעור החזקתה בפארק ויצמן מסתכם לסך של כ- 29.4 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין (זאת בניכוי חלק התמורה בגינו ישפה מכון ויצמן את החברה, כאמור לעיל).

3. לסעיף 1.8.10 לפרק תיאור עסקי התאגיד הנכלל בדוח התקופתי - צפי להתפתחות בשנה הקרובה:

א. ביום 19.4.2016 התקשרה החברה (באמצעות חברה בשליטתה המלאה) בהסכם (להלן: "ההסכם") למכירת מלוא זכויות החזקה והשימוש הבלעדיות של החברה בחלקות 52, 53, 62, 93-97 בגוש 6372 בפתח-תקווה, אשר ידוע גם כמגרש "יכין" (להלן: "הנכס"), בתמורה לסכום של 86 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ כדין), עם צדדים שלישיים אשר אינם קשורים לחברה ו/או למי מבעלי השליטה בה (ביחד, להלן: "הרוכשים").

עם החתימה על ההסכם, שילמו הרוכשים, לנאמן, סך של 12 מיליון ש"ח. סכום נוסף בסך של 32 מיליון ש"ח שולם על ידי הרוכשים לחברה בחודש מאי 2016 וסכום של 6 מיליון ש"ח שולם על ידי הרוכשים לחברה ביום 31.7.2016. יתרת התמורה, בסך של 36 מיליון ש"ח תשולם על ידי הרוכשים לחברה עד ולא יאוחר מיום 28.2.2017 (כל הסכומים הנ"ל ישולמו בתוספת מע"מ כדין).

לפרטים נוספים בקשר ההסכם והנכס ראו את הדוח המידי של החברה מיום 20.4.2016 (מס' אסמכתא: 2016-01-052483). המידע הנכלל בדוחות המפורטים לעיל מובאים בזה על דרך ההפניה.

ב. ביום 9.5.2016, הושלמה העסקה של החברה למכירת מלוא זכויותיה והתחייבויותיה בנכס מקרקעין בפרויקט תעשייה עתירת ידע ומשרדים הידוע בשם "גלובל פארק" בלוד (להלן:

"הנכס"), עם ריט 1 בע"מ וסלע קפיטל נדל"ן בע"מ אשר אינם קשורים לחברה ו/או למי מבעלי השליטה בה.

לפרטים נוספים ראו את הדוח המידי של החברה מיום 9.5.2016 (מס' אסמכתא: 2016-01-062161). המידע הנכלל בדוחות המפורטים לעיל מובאים בזה על דרך ההפניה.

4. לסעיף 1.9.2.5(ב)(2) לפרק תיאור עסקי התאגיד הנכלל בדוח התקופתי - להלן טבלאות

בדבר מלאי דירות למגורים שבנייתם הושלמה ליום 30.6.2016:

שם הפרויקט	מועד סיום הקמת הפרויקט	דירות שנמכרו עד ליום 31.12.2015 (במצטבר)	דירות שנמכרו עד ליום 30.6.2016 (במצטבר)	דירות שלא נמכרו ליום 30.6.2016	דירות שנמכרו ולא נמסרו נכון ליום 30.6.2016	עלות בספרים של דירות נכון ליום 30.6.2016	דירות שנמכרו לאחר יום 30.6.2016 ועד ליום 2.8.2016
Osiedle Europejskie phase 8B	Q2/13	198	200	4	-	3,646	-
Vitoshka tulip	Q3/09	66	76	68	6	34,156	1
Lagera Tulip	Q3/10	201	224	24	6	15,199	3
<b>סה"כ</b>		<b>465</b>	<b>500</b>	<b>96</b>	<b>12</b>	<b>53,001</b>	<b>4</b>

5. לסעיף 1.9.2.5(ג)(1) לפרק תיאור עסקי התאגיד הנכלל בדוח התקופתי - להלן ריכוז נתונים

על פרויקטים פרטים בקשר עם פרויקטים שטרם הוחל בביצועם (למעט קרקעות בעתודה, כמפורט להלן) ליום 31.12.2015:

יצוין, כי הנהלת החברה בוחנת, מעת לעת, את הפרויקטים השונים, ובהתאם לתנאי השווקים השונים בהם פועלת קבוצת החברה ולשיקולים עסקיים כאלו ואחרים, מקבלת זו החלטות אילו פרויקטים יפותחו במהלך תקופת המחזור התפעולי של החברה (דהיינו, תקופה של 3 שנים), ואלו פרויקטים יפותחו לאחר תקופת המחזור התפעולי<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> המידע המפורט בטבלה שלהלן הינו מידע צופה פני עתיד ומבוסס על הנתונים המצויים בפני קבוצת החברה בתאריך הדוח. יתכן, כי בשל גורמים שאינם תלויים בקבוצת החברה, יחולו שינויים בתכנון ובאופי הפרויקט, כמצוין בטבלה זו.

קרקעות אשר פיתוחן צפוי לחול במהלך תקופת המחזור התפעולי של החברה:

שם הפרויקט ומיקומו	חברה מחזיקה	שיעור אחזקה בפרויקט (של אפי אירופה)	מועד רכישת הזכויות בקרקע	תכניות הקבוצה בקשר עם הפרויקט, לתאריך התשקיף	מצב תכנון סטטוטורי	עלות מקורית בצירוף הוצאות שהווננו/אלפי (ש"ח)	התאמות הפחתות/ שבועו עד ליום 31.12.15 (אלפי ש"ח)	עלות קרקע בספרים ליום 31.12.15 (אלפי ש"ח)
AFI City פראג/צ'כיה	Tulipa City s.r.o.	100%	2007	הקמת פרויקט למגורים בשטח של כ- 26,000 מ"ר	קיימת תב"ע מתאימה היתר בניה לשלב א' (מגורים) קיים- תחילת עבודות בניה צפויות להתחיל במחצית שנייה 2016	22,433	(1,134)	21,299
Zlota 83 ורשה, פולין	AFI Zlota 83 Sp. z o.o.	100%	2015	בניין נטוש לשימור. הפרויקט יכלול כ- 5000 מ"ר מגורים ומסחר	קיימת תב"ע מתאימה; טרם התקבלו היתרי בניה	9,677	-	9,677
AFI Towers (Inox) בוקרשט/ רומניה	SC Tulip Management SRL	100%	2007	הקמת פרויקט משרדים בשטח כולל של כ- 60,000 מ"ר, ובו שטח כולל להשכרה של כ- 50,000 מ"ר	התב"ע המתאימה להקמת הפרויקט אושרה והתקבלה במהלך שנת 2015. היתרי הבנייה נמצאים בתהליך אישור.	100,884	(26,831)	74,053
AFI Palace B.NoI בוקרשט/ רומניה (חלק 1)	SC Premier Solutions & Team SRL	100%	2007	הקמת פרויקט משולב הכולל מעל 2,000 יח"ד למגורים, מרכז מסחרי של כ- 5,000 מ"ר להשכרה ובניין משרדים/מגורים מעל המרכז המסחרי.	תב"ע קיימת לשלב א' של הפרויקט אשר יכלול כ- 200 יח"ד למגורים, את המרכז המסחרי של כ- 5,000 מ"ר להשכרה ובניין משרדים/מגורים המתנשא מעל המרכז המסחרי. הוגשו בקשות להיתרי בניה	154,850	(42,490)	112,359
Trebu Home /ריגה/ לטביה (חלק 1)	SIA AFI Investments	100%	2007	הקמת פרויקט למגורים ומרכז מסחרי בשטח כולל של כ- 2,240 מ"ר	התקבלו היתרי הבניה להקמת השלב הראשון בפרויקט; טרם התקבלו היתרי הבניה להקמת השלבים הבאים בפרויקט	74,329	(59,228)	15,101
Osiedle Europejskie - phase 10 קרקוב/ פולין	Novo Maar Sp. z o.o.	100%	2007	הקמת שלב נוסף ובו כ- 250 יח"ד	קיימת תב"ע מתאימה; טרם התקבלו היתרי בניה	96,889	(76,184)	20,705
Tulipa Trebesin פראג/צ'כיה צ'כיה	Tulipa Trebesin	100%	2013	הקמת שלבים נוספים בשטח של כ- 45,000 מ"ר למגורים ו- 2,000 מ"ר מסחרי	קיימת תב"ע מתאימה; התקבל היתר תכנון וכמו כן קיים היתר בניה לכלל הפרויקט	36,160	-	36,160
סה"כ	-	-	-	-	-	495,222	(205,867)	289,355

קרקעות אשר פיתוחן צפוי לחול לאחר תקופת המחזור התפעולי של החברה:

שם הפרויקט ומיקומו	חברה מחזיקה	שיעור אחזקה בפרויקט (של אפי אירופה)	מועד רכישת הזכויות בקרקע	תכניות הקבוצה בקשר עם הפרויקט, לתאריך התשקיף	מצב טכנוני סטטוטורי	עלות מקורית בצירוף הוצאות שהונו/ הצטברו (אלפי ש"ח)	הפחתות/ התאמות שבוצעו עד ליום 31.12.15 (אלפי ש"ח)	עלות קרקע בספרים ליום 31.12.15 (אלפי ש"ח)
AFI City פראג/צ'כיה	Tulipa City s.r.o.	100%	2007	הקמת פרויקט למשרדים ומסחר בשטח כולל להשכרה של כ- 97,000 מ"ר	קיימת תב"ע מתאימה	103,903	(5,257)	98,646
Tulipa Modranska Rokle - phase 2 פראג/צ'כיה	Tulipa Modranska rokle s.r.o.	100%	2006	הקמת פרויקט למגורים ובו כ- 90 יח"ד בשטח כולל למכירה של כ- 7,000 מ"ר	טרם הושגו הנדרשים להקמת הפרויקט	5,276	-	5,276
AFI Gardens (Pipera) בוקרשט/ רומניה	SC Star Real Estate SRL	100%	2007	הקמת פרויקט למגורים ובו כ- 2,125 יח"ד	טרם הושגו הנדרשים להקמת הפרויקט	56,550	(22,357)	34,193
AFI Palace B.NoI בוקרשט/ רומניה (חלק 2)	SC Premier Solutions & Team SRL	100%	2007	הקמת פרויקט משולב הכולל מעל 2,000 יח"ד למגורים, מרכז מסחרי של כ- 5,000 מ"ר להשכרה ובניין משרדים/מגורים מעל המרכז המסחרי.	תב"ע קיימת לשלב א' של הפרויקט אשר יכלול כ- 200 יח"ד למגורים, את המרכז המסחרי של כ- 5,000 מ"ר להשכרה ובניין משרדים/מגורים מעל המרכז המסחרי. הוגשו בקשות להיתרי בניה	232,274	(63,736)	168,538
AFI Village (Butimano) בוקרשט/ רומניה	SC Star Real Estate SRL	100%	2007	הקמת פרויקט למגורים ובו כ- 850 יח"ד, וכן מרכז מסחרי בשטח כולל של כ- 2,500 מ"ר	לא קיימת תב"ע מתאימה להקמת הפרויקט.	3,891	-	3,891
AFI Green City (Magurele) בוקרשט/ רומניה	SC Plaza Arad Imobiliar SRL	100%	2007	הקמת פרויקט למגורים ובו כ- 3,084 יח"ד וכן שטחי מסחר בשטח כולל של כ- 2,400 מ"ר	קיימת תכנית מתאר מתאימה, לא קיימת תב"ע מתאימה להקמת הפרויקט	59,688	(27,500)	32,188
Trebu Home ריגה/ לטביה (חלק 2)	SIA AFI Investments	100%	2007	הקמת פרויקט למגורים ומרכז מסחרי בשטח כולל של כ- 2,240 מ"ר	התקבלו היתרי הבניה להקמת השלב הראשון בפרויקט; טרם התקבלו היתרי הבניה להקמת השלבים הבאים בפרויקט	223,070	(177,750)	45,320
Malina Tulip סופיה/ בולגריה	Malina Gardens EOOD	100%	2006	הקמת פרויקט למגורים ובו כ- 450 יח"ד	קיימת תב"ע מתאימה; החברה טרם הוגשה בקשה להיתר בניה	27,383	-	27,383
Lagera Tulip - phase 2,3 סופיה/ בולגריה	AFI Lagera Tulip EOOD	100%	2007	הקמת פרויקט למגורים ובו כ- 248 יח"ד ו 205 חניות	קיימת תב"ע מתאימה; טרם התקבלו היתרי הבניה	29,018	(976)	28,042
Nepliget בודפשט/ הונגריה	Szepliget Kft.and Akar-Lak Kft.	100%	2007	הקמת פרויקט למגורים ובו כ- 550 יח"ד	קיימת תב"ע מתאימה;	25,059	(8,984)	16,075
סה"כ	-	-	-	-	-	766,112	(306,560)	459,552

(\* ) לא כולל פרויקט קרלין אשר ליום 31.12.2015 הקמתו החלה. פרויקט זה כלול בדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2015 בסעיף מלאי מקרקעין, הואיל והתנאים לסיווגו כנדל"ן להשקעה בהקמה בהתאם לתקינה, לא הבשילו.



6. להלן פרטים נוספים בקשר עם הערכות שווי שבוצעו למספר פרויקטים שטרם הוחל ביצועם:

א. פרויקט B.NoI ברומניה (להלן בסעיף זה: "הפרויקט"):

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 הנכס ליום 31.12.2014	שווי הנכס ליום 31.12.2015	
הקמת פרויקט משולב הכולל מעל 2,000 יח"ד למגורים, מרכז מסחרי של כ- 5,000 מ"ר להשכרה ובניין משרדים/מגורים מעל המרכז המסחרי.  שטח דירות למכירה: 245 אלפי מ"ר מספר חניות 3600 יח' מחיר ממוצע למ"ר-דירה 1,140 אירו מחיר ממוצע למ"ר- חניה חיצונית 140 אירו מחיר ממוצע למ"ר- חניה תת קרקעית 214 אירו רווח יזמי: 20% דמי שכירות ממוצעים למטר שטח מסחרי כ-19 אירו דמי שכירות ממוצעים למטר משרדים כ-13 אירו משך פרויקט כ-6 שנים	שיטת החילוץ		314,909	280,811	B. Noi, רומניה

ב. פרויקט Trebu Home בלטביה (להלן בסעיף זה: "הפרויקט"):

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 הנכס ליום 31.12.2014	שווי הנכס ליום 31.12.2015	
הקמת פרויקט למגורים ומרכז מסחרי בשטח כולל של כ- 2,240 מ"ר.  שטח דירות למכירה 110 אלפי מ"ר מחיר ממוצע למ"ר 1,319 אירו רווח יזמי 20% מספר חניות כ-900 יח' מחיר לחניה 2,500 אירו עילי ו 4,500 אירו תת קרקעי משך פרויקט כ-6 שנים.	שיטת החילוץ		86,285	60,402	Trebu Home בלטביה

יצוין, כי שווי הנכסים על פי הערכות השווי נגזר, בין היתר, מתוכניתיה של החברה בקשר עם פיתוח הפרויקטים, כפי שעודכנו בתקופות ביצוע הערכות השווי השונות לפרויקטים. יצוין כי הערכת השווי לפרוייקט Trebu Home התבססה על התוכנית העדכנית (היקף בניה צפוי/ מחיר מכירה צפוי) ביחס לפיתוח הפרוייקט אשר שונתה ביחס לתוכנית המקורית, באופן שיענה על דרישות השוק המקומי.

7. לסעיף 1.9.2.5(ד)(1) לפרק תיאור עסקי התאגיד הנכלל בדוח התקופתי - להלן ריכוז נתונים

על פרויקטים למגורים שהקבוצה מבצעת ליום 30.6.2016:

שם ומיקום הפרויקט	מס' יח"ד בפרוייקט	שיעור השלמה של הפרוייקט	מועד תחילת הפרוייקט	מועד סיום בניה צפוי	מס' יח"ד מכורות ליום 30.6.2016	מס' יח"ד מכורות ליום 31.12.2015	דירות שנמכרו לאחר יום 30.6.2016 ועד ליום 2.8.2016
Osiedle Europejskie phase 11 (פולין קראקוב)	214	74%	Q1 2015	Q4 2016	43	23	3
Tulipa Trebesin Phase 1 (צ'כיה פראג)	183	60%	Q2 2015	Q1 2017	162	104	4

8. לסעיף 1.9.2.5(ז) לפרק תיאור עסקי התאגיד הנכלל בדוח התקופתי - מוצרים ושירותים:

במהלך חודש יולי 2016 חתמה חברת בת פולנית של אפי אירופה על הסכם מקדמי לרכישת בניין בעיר ורשה, פולין תמורת כ- 30 מיליון זלוטי (כ- 29 מיליון ש"ח). לאחר הריסת הבניין, בכוננת קבוצת החברה להקים בקרקע פרוייקט מגורים בשטח למכירה כולל של כ- 6,000 מ"ר.

לסעיף 1.9.2.5(ז) לפרק תיאור עסקי התאגיד הנכלל בדוח התקופתי - מוצרים ושירותים:

בחודש יולי 2016 חתמה חברת בת פולנית של אפי אירופה על הסכם מקדמי לרכישת קרקע בתמורה לסך של כ- 2.5 מיליון אירו (כ- 11 מיליון ש"ח). הקרקע צמודה לבניין בורשה, פולין, שנרכש על ידי קבוצת החברה בחודש פברואר 2015. בכוננת אפי אירופה לפעול להגדלת שטח הפרוייקט המתוכנן למגורים בכ- 3,000 מ"ר לסך של כ- 8,000 מ"ר.

9. לסעיף 1.9.2.13(2) לפרק תיאור עסקי התאגיד הנכלל בדוח התקופתי - מוצרים ושירותים:

ביום 10.6.2016 התקשרה אפי אירופה במכתב כוונות לא מחייב, עם חברה זרה (להלן: "החברה הזרה") אשר אינה קשורה לחברה ו/או לבעלי החברה בה (להלן: "מכתב הכוונות") למכירת שלושת בנייני המשרדים הידועים כ- אפי פארק 1, 2 ו- 3 בבוקרשט, רומניה (להלן: "הנכסים").

על פי מכתב הכוונות, תערוך החברה הזרה בדיקת נאותות לנכסים ולחברות הבת בבעלותה המלאה של אפי אירופה, באמצעותן מחזיקה בנכסים (להלן: "חברות הנכס 1 - 3"), ותפעל להתקשר (בעצמה ו/או באמצעות מי מטעמה) בהסכם מפורט (להלן: "ההסכם המפורט") לפיו תרכוש החברה הזרה מאפי אירופה את הנכסים או חברות הנכס 1 - 3. במסגרת זו, אפי אירופה התחייבה כלפי החברה הזרה להימנע מלהתקשר בהסכם למכירת האחזקות בחברות הנכס 1 - 3 ו/או בנכסים, וזאת כל עוד לא פקע מכתב הכוונות.

עוד הוסכם, כי ככל והצדדים יתקשרו בהסכם המפורט, תעניק אפי אירופה לחברה הזרה אופציה לרכוש את שני בנייני המשרדים הסמוכים לנכסים והידועים כ- אפי פארק 4 ו-5 וזאת באמצעות רכישתם או רכישת החברה הייעודית המחזיקה בהם. התמורה בגין רכישת אפי פארק 4 ו- 5 או החברה הייעודית כאמור, לפי הענין, תיקבע על פי אותו שיעור תשואה לפיו נקבעה התמורה בעסקה בקשר עם הנכסים, וכן על פי נתונים כספיים נוספים.

לפרטים בדבר הנכסים ו/או חברות הנכס 1 - 3, ראו סעיף 1.9.2.14(12) לפרק תיאור עסקי החברה אשר נכלל בדוח התקופתי וכן סעיף 7 לעדכון תאור עסקי התאגיד לדוח התקופתי אשר נכלל בדוח לרבעון הראשון לשנת 2016 של החברה, אשר פורסם ביום 22.5.2016 (מס' אסמכתא: 2016-01-030165). המידע המובא בדוחות האמורים נכלל בזאת על דרך ההפניה. התמורה שסוכמה בגין מכירת הנכסים או חברות הנכס 1 - 3, תהא על בסיס שווי נכסים של כ- 92.7 מיליון אירו (כפוף להתאמות מקובלות, בין היתר, בשים לב למבנה העסקה שייקבע בהסכם המפורט). אם וככל שתושלם העסקה, צפויה החברה לקבל לידיה תזרים מזומנים כולל, (לפני מס) בסך מוערך של 200 מיליון ש"ח (על בסיס הנחה של מכירת חברות הנכס 1 - 3, בהתאם לשער האירו ליום 10.6.2016). בעקבות העסקה, החברה צפויה לרשום רווח (לפני מס) בהיקף של כ- 28 מיליון ש"ח.

המידע המפורט לעיל, בדבר התקשרותה של החברה בהסכם מפורט ובדבר השלכותיו על תוצאותיה הכספיות של החברה, הינו מידע צופה פני עתיד אשר אין וודאות בהתקיימותו, בין היתר, בשל אי הגעה להסכמה על הוראות ההסכם המפורט ו/או הפרתו של ההסכם המפורט (אם וככל שייחתם) על ידי מי מבין הצדדים.

10. 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:

<u>מועד השלמה צפוי</u>	<u>אזור - רומניה</u>
<u>הושלם במהלך רבעון 1 שנת 2016</u>	<u>פארק משרדים 4+5 צמוד לקניון קוטרוצ'ן בבוקרשט</u>
<u>מועד השלמה צפוי</u>	<u>אזור - צ'כיה</u>
<u>הושלם במהלך רבעון 2 שנת 2016</u>	<u>בניין משרדים בפראג. קלאסיק 7 שלב 3</u>
<u>רבעון 4 שנת 2017</u>	<u>בניין משרדים בפראג. קארלין</u>
<u>מועד השלמה צפוי</u>	<u>אזור - סרביה</u>
<u>הושלם במהלך רבעון 1 שנת 2016</u>	<u>בניין משרדים בבלגרד. שלב 4 בניין מס' 1</u>
<u>רבעון 3 שנת 2016</u>	<u>בניין משרדים בבלגרד. שלב 4 בניין מס' 2</u>

11. לסעיף 1.9.2.15 לפרק תיאור עסקי התאגיד הנכלל בדוח התקופתי - להלן מידע בדבר "נדל"

להשקעה מהותי מאוד" של הקבוצה באירופה: קניון קוטרוצ'ן ברומניה

<u>נתונים לשנה/ שלושה חודשים שהסתיימו ביום</u>			<u>(נתונים לפי 100%. חלק הקבוצה בנכס - כ- 98%)</u>
<u>31.12.2015</u>	<u>31.3.2016</u>	<u>30.6.2016</u>	
<u>באלפי אירו</u>			
434,958	435,900	436,148	<u>שווי הנכס (אלפי אירו)</u>
30,713	8,158	8,387	<u>NOI בתקופה (אלפי אירו)</u>
31,621	(63)	-	<u>רווחי שערור בתקופה (באלפי אירו)</u>
98.2%	98.8%	98.3%	<u>שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (ב-%)</u>
7.06%	7.49%	7.69%	<u>שיעור תשואה (ב-%) במונחים שנתיים</u>
30.1	30.6	31.9	<u>דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר (אירו למ"ר)</u>
49	61.2	50.3	<u>דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה (אירו למ"ר)</u>

**להלן יובאו נתונים מתוך המאזן המאוחד של אפי אירופה ליום 30.6.2016:**

יתרה ליום 30.6.2016 (אלפי אירו)	
	<b>נכסים שוטפים</b>
38,051	מזומנים ושווי מזומנים
44,081	חייבים ויתרות חובה
36,096	מלאי בניינים למכירה
128,649	נכסים מוחזקים למכירה
<b>246,877</b>	<b>סה"כ נכסים שוטפים</b>
	<b>נכסים שאינם שוטפים</b>
15,817	השקעות והלוואות לחברות מוחזקות
929,652	נדל"ן להשקעה
101,888	נדל"ן להשקעה בהקמה
194,574	מלאי מקרקעין
1,550	רכוש קבוע, נטו
2,441	נכסי מסים נדחים
1,995	חייבים ויתרות חובה
1,455	מוניטין
<b>1,249,372</b>	<b>סה"כ נכסים שאינם שוטפים</b>
<b>1,496,249</b>	<b>סה"כ נכסים</b>
	<b>התחייבויות שוטפות</b>
55,327	התחייבויות מוחזקות למכירה
71,264	הלוואות מבנקים ואחרים לז"ק (כולל חלויות שוטפות)
41,878	זכאים ויתרות זכות
5,110	מקדמות מלקוחות
<b>173,579</b>	<b>סה"כ התחייבויות שוטפות</b>
	<b>התחייבויות שאינן שוטפות</b>
477,903	הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים
79,128	התחייבויות מסים נדחים
15,552	התחייבויות אחרות לזמן ארוך
<b>572,583</b>	<b>סה"כ התחייבויות לזמן ארוך</b>
	<b>הון עצמי והלוואות בעלים</b>
241,007	הלוואות בעלים
461,436	הון
<b>702,443</b>	<b>הון והלוואות בעלים המיוחסים לקבוצת החברה</b>
47,644	הון המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה
<b>1,496,249</b>	<b>סה"כ התחייבויות והון עצמי והלוואות בעלים</b>

**להלן פירוט הנכסים המהותיים של אפי אירופה שעליהם רובצים שעבודים, ליום 30.6.2016:**

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%	436,148	201,149	קרקע הפרויקט והקניון שנבנה עליה, בעיר בוקרשט	מניות + משכנתא על הנכס לטובת הבנק המממן
מניות Controncenti Investments Limited במניות Cotroceni Park S.A. AFI Palace Cotroceni	AFI Europe N.V	100%	-	37,200	מניות חברת Controncenti Investments Limited	מניות
Airport City Belgrade, סרביה	Airport City d.o.o.	53.7%	195,017	87,567	בנייני משרדים בעיר בלגרד	מניות + משכנתא על הנכס לטובת הבנק המממן
Germany, גרמניה	Harel, Peerli, Margalit, - GmbH & Co KG	100%	127,198	52,463	נכסים בברלין ובמערב גרמניה	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%	77,584	40,834	בנייני משרדים בעיר פראג צ'כיה.	שעבוד מניות חברות הפרויקט + משכנתא על הנכסים לטובת הבנק המממן
AFI Palace Ploiesti, רומניה	Veroskip Trading SRL	100%	68,318	35,638	קניון בעיר פלויישטי	מניות + משכנתא לטובת הבנק המממן על הנכס
יתרת הפרויקטים/ הנכסים המשועבדים	--	--	293,096	126,253	--	--
<b>סה"כ הנכסים</b>			<b>1,197,361</b>	<b>581,104</b>		

\* לגבי הנכסים והפרויקטים באירופה יצוין, כי ככלל, בכל מקום בו ניתנה הלוואה 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>2</sup> של החברה ליום 30.6.2016, הינו כ- 192,047 אלפי אירו<sup>3</sup>.

<sup>2</sup> יצוין, כי אפי אירופה אינה מחזיקה במישרין בזכויות בנכסי מקרקעין ולפיכך אין נכסים כאמור בדוחותיה הכספיים (סולו).

<sup>3</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

א. ביום 21.4.2016 התקשרה החברה (באמצעות אפי אירופה) בהסכם בלעדיות הכולל הסכמות לא מחייבות, עם חברות זרות (להלן: "הרוכשות") אשר אינן קשורות לחברה ו/או לבעלי השליטה בה לרכישת פרוטפוליו הנכסים של החברה בברלין, גרמניה (להלן: "הנכסים בברלין"). על פי הסכם הבלעדיות האמור, תערוכנה הרוכשות (בעצמן ו/או באמצעות חברות בשליטתן) בדיקת נאותות לנכסים בברלין ולאחזקותיה של אפי אירופה בחברות ו/או שותפויות שונות המחזיקות בנכסים בברלין (להלן: "האחזקות"), ותפעלנה להתקשר בהסכם מפורט לפיו תרכושנה הרוכשות מאפי אירופה את האחזקות.

בהמשך, ביום 15.7.2016, לאחר שתמה תקופת הבלעדיות האמורה שנקבעה במסגרת הסכם הבלעדיות האמור לעיל, התקשרה החברה (באמצעות אפי אירופה) (להלן: "המוכרת"), במכתב כוונות הכולל הסכמות לא מחייבות, עם מספר תאגידים זרים הנמנים על קבוצה אחת, אשר אינה קשורה לחברה ו/או לבעלי השליטה בה (להלן, ביחד: "הרוכשת") לרכישת אותם 18 הנכסים בברלין (להלן: "מכתב הכוונות" ו-"הנכסים", בהתאמה). על פי מכתב הכוונות, תערוך הרוכשת בדיקת נאותות לנכסים בברלין והצדדים יפעלו להתקשר בהסכם מפורט, לפיו תרכוש הרוכשת מהמוכרת את הנכסים בברלין תמורת סך של כ- 125.5 מיליון אירו והמוכרת לקחה על עצמה לשאת בהוצאות בסך של 3.5 מיליון אירו.

לבסוף, ביום 4.8.2016 התקשרה המוכרת עם הרוכשת בהסכם למכירת הנכסים (להלן: "ההסכם"), בתמורה האמורה לעיל. במידה ויחול מע"מ הוא יתווסף לתמורה הנ"ל וישולם על-ידי הרוכשת.

השלמת העסקה כפופה לתנאים מקדמיים, כמקובל בעסקאות מסוג זה (כגון אישורי רשויות מקומיות, הסרת שעבודים ושחרור מהתחייבויות לגורמים פיננסיים וכד'). בהתייחס לשלושה נכסים, שמחירם נקבע על כ- 5.3 מיליון אירו (להלן: "הנכסים החריגים"), קיימת לרשות המקומית זכות קדימה לרכישתם במחיר זהה למחיר שנקבע להם במסגרת העסקה, ולפיכך נקבע לגביהם תנאי מוקדם של ויתור מטעם הרשות המקומית על זכות זו. המועד האחרון להתקיימות התנאים ביחס לכלל הנכסים נקבע לחול בתום 9 חודשים ממועד החתימה, וביחס לנכסים החריגים – בתום 12 חודשים ממועד החתימה. אם הרשות המקומית תבחר לממש את זכות הקדימה שלה, תושלם העסקה עם הרוכשת ביחס ליתרת הנכסים, והנכסים החריגים יימכרו לרשות המקומית.

עם החתימה על ההסכם הפקידה הרוכשת לטובת המוכרת פיקדון קשיח בסך של 5 מיליון אירו (שלא יוחזר לרוכשת, ככל שתפר את התחייבויותיה או תימנע מהשלמת העסקה). יתרת התמורה תשולם למוכרת במעמד ההשלמה כנגד העברת הבעלות בנכסים, וזאת, במועד שיוסכם בין הצדדים בהתאם להוראות ההסכם, ושיחול לא לפני חודש ינואר 2017.

המידע דלעיל בדבר השלמתה של העסקה נשוא ההסכם והשלכותיה על תוצאותיה הכספיות של החברה, הינו מידע צופה פני עתיד אשר אין וודאות בהתקיימותו, בין היתר, בשל אי קיום התנאים המוקדמים או אפשרות הפרתו של ההסכם על ידי הרוכשת.

לפרטים נוספים ראו הדוחות מיידיים מיום 21.4.2016, מיום 17.7.2016 ומיום 7.8.2016 (מס' אסמכתאות 2016-01-053995, 2016-01-083077 ו- 2016-01-098245). המידע המובא בדוחות המידיים האמורים נכלל בזאת על דרך של הפניה.

ב. ביום 30.6.2016, הושלמה התקשרותה של חברה בת הולנדית של אפי אירופה בהסכם (להלן: "**הסכם הרכישה**") עם חברה בת של Plaza Centers N.V (להלן: "**המוכרת**"), חברה זרה שאינה קשורה לחברה ו/או לבעלי השליטה בה, לפיו תרכוש הרוכשת מן המוכרת 100% מהון המניות המונפק של חברה סרבית שבבעלותה קרקע במרכז העיר בלגרד בשטח של כ- 10,400 מ"ר (להלן: "**המקרקעין**") עליה מתוכנן פרויקט שיכלול מגורים, משרדים ומסחר (להלן: "**הפרויקט המתוכנן**") בשטח כולל של עד 68,000 מ"ר, וזאת בתמורה לסך של 15,900,000 אירו. בנוסף, הרוכשת התחייבה לשלם למוכרת סך נוסף של 600,000 אירו אם וכאשר תכנית בניין העיר החלה ביחס למקרקעין תאפשר את בנייתו של הפרויקט המתוכנן בהיקף של יותר מ- 69,000 מ"ר מעל פני הקרקע. לפרטים נוספים ראו דוחות מיידיים מיום 18.5.2016 ומיום 30.6.2016 (מס' אסמכתאות: 2016-01-028134 ו- 2016-01-070747, בהתאמה). המידע המובא בדוחות המידיים האמורים נכלל בזאת על דרך של הפניה.

## עדכונים לחלק הרביעי - מידע נוסף ברמת החברה והקבוצה

14. עדכון לסעיף 1.11 - הון אנושי

ביום 19.5.2016, אישר ואישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישורה של ועדת התגמול של החברה, את התקשרותה של החברה עם קבוצת מבטחים בשוק הביטוח הבינלאומי בפוליסות ביטוח לביטוח אחריות נושאי משרה לתקופה שמיום 1.5.2016 ועד יום 1.11.2017. לפרטים נוספים ראו דוח המיידים מיום 22.5.2016 (מס' אסמכתא: 2016-01-030078) (להלן: "הדוח המיידים"). המידע המובא בדוח המיידים נכלל בזאת על דרך של הפניה. להשלמת התמונה יצוין, כי דירקטוריון אפריקה השקעות, כמו גם כל דירקטוריון של איזה מחברות הקבוצה (כהגדרת מונח זה בדוח המיידים), אישרו את ההתקשרות בפוליסת ביטוח לביטוח אחריות נושאי משרה. לפיכך, התקשרה החברה בפוליסה האמורה, בהתאם לתנאים המצוינים בדוח המיידים.

15. לסעיף 1.9.3.6 לפרק תיאור עסקי התאגיד הנכלל בדוח התקופתי -

ביום 1.6.2016, הנפיקה החברה 38,624,000 ש"ח ע.ג. של אגרות חוב (סדרה ז') נוספות, בתמורה לסך של כ- 36.15 מיליון ש"ח וזאת במסגרת של הצעה לציבור של אגרות חוב (סדרה ז') נוספות. לפרטים ראו הדוחות המיידים מיום 1.6.2016 (אסמכתא: 2016-01-041871) ומיום 2.6.2016 (אסמכתא: 2016-01-042882). המידע המובא בדוחות המיידים האמורים נכלל בזאת על דרך של הפניה.

16. לסעיף 1.13.12 לפרק תיאור עסקי התאגיד הנכלל בדוח התקופתי -

ביום 10.8.2016 התקשרו החברה וחברה בת בבעלותה המלאה, יחד עם תאגיד בנקאי בישראל וקבוצת גופים מוסדיים (בחלקים שווים ביניהם), במערכת הסכמים, להעמדת הלוואה המיועדת לפירעון הלוואה למימון נכסים מניבים של החברה (כמפורט בס"ק 2 לסעיף 17 להלן, "ההלוואה המקורית"), בסכום של כ- 500 מיליון ש"ח (להלן: "הלוואת המימון מחדש"), וכן להעמדת מסגרת אשראי בסכום של עד 60 מיליון ש"ח לצורך מימון הקמת בניין נוסף בקרית המדע בנס ציונה (להלן: "הלוואת הליווי הפיננסי") (הלוואת המימון מחדש יחד עם הלוואת הליווי הפיננסי יכונן יחד, להלן: "ההלוואות").

לתאריך הדוח, עומדת יתרת ההלוואה המקורית על סך של כ- 490 מיליון ש"ח. לאור זאת, שמועד פירעון יתרת ההלוואה המקורית נקבע ליום 21.8.2016, התקשרו הצדדים ביום 10.8.2016 בתוספת להסכם ההלוואה המקורית, לפיה הוארך המועד האחרון לפירעון ההלוואה המקורית עד ליום 28.9.2016, שהינו המועד האחרון להשלמת התנאים המתלים להעמדת ההלוואות, שעיקרם, נכונותם של המצגים שניתנו בהסכמי ההלוואות במועד העמדתן של ההלוואות, יצירת השעבודים הנדרשים להבטחת ההלוואות, וכיו"ב. לפרטים נוספים ראו הדוח המיידים שפרסמה החברה ביום 11.8.2016 (אסמכתא: 2016-01-101299). המידע הנכלל בדוח המיידים מובא בזאת על דרך הפניה.



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

מס"ד	סכום הלוואה/ מסגרת אשראי	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 ההלוואה ליום 30.6.2016 203,500 אלפי אירו.</b>	שלושה תאגידיים בנקאיים זר	<b>מועדי פירעון ההלוואה (קרן וריבית)</b> באופן שוטף אחת לרבעון. שיעור הריבית: 4.794% (גידור ל Euribor לשלושה חודשים + 4.15%  מועד סופי לפירעון ההלוואה – 18.6.2019	א. (א) יחס בין יתרת הלוואה לשווי השווק של הנכס (LTV) לא יעלה על 70%, כאשר החל מיחס של 67.5% החברה הבת אינה רשאית לבצע העברות כספים לאפי אירופה; ליום 30.6.2016, עומד יחס ה-LTV על כ-49.6%; 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 כספים לאפי אירופה. ליום 30.6.2016 יחס ה DSCR לשנה החולפת עומד על כ- 164.4% ויחס לשנה הקרובה עומד על כ- 161.7% <b>ליום 30.6.2016 החברה עמדה בהתחייבות הנ"ל.</b>	1. שעבוד מסוג משכנתא על הקרקע ועל המבנה. 2. שעבוד מלוא הון המניות של חברת הבת.
42	הלוואה למימון נכסים מניבים של החברה, כדלקמן: פארק המדע נס ציונה, פרוייקט גלובל פארק לוד, פרוייקט קונקורד בני ברק, קרקע בסמיכות לפארק המדע בנס ציונה וקרקע יכין בפתח תקווה. <b>יתרת הלוואה ליום 30.6.2016 490,511 אלפי ש"ח.</b>	50% תאגיד בנקאי בישראל 50% גופים מוסדיים	<b>מועדי פירעון ההלוואה (קרן וריבית)</b> ההלוואה הינה לתקופה של 5 שנים. פירעון הלוואה הינו על בסיס לוח סילוקין של 13 שנה. <b>קרן</b> באופן שוטף אחת לרבעון. <b>ריבית</b> באופן שוטף אחת לרבעון. שיעור הריבית: 4.9%, צמוד למדד המחירים לצרכן. מועד סופי לפירעון ההלוואה - 21.8.2016 לפרטים בדבר הארכת המועד הסופי לפירעון ההלוואה ובדבר התקשרות בהסכם להעמדת הלוואה שתשמש לפירעון הלוואה זו, ראו סעיף 16 לעיל.	א. יחס ההכנסות התזרימיות של הנכסים המשועבדים על בסיס NOI לתשלומי החוב הכולל קרן וריבית (DSCR) יהיה גבוה מ- 1.2. ליום 31.3.2016 עומד היחס האמור על 1.3. ב. התחייבות לאי ירידה בשיעור של למעלה מ- 5% בשווי הנכסים המשועבדים בשנתיים וחצי הראשונות ממועד קבלת הלוואה האשראי ואי ירידה בשיעור של למעלה מ- 10% בשווי הנכסים המשועבדים ביתרת תקופת ההלוואה. <b>ליום 30.6.2016 החברה עמדה בהתחייבות הנ"ל.</b>	1. שעבודים מסוג משכנתאות בדרגה ראשונה, שעבודים קבועים ושוטפים ראשונים בדרגה ללא הגבלת סכום על הנכסים הבאים: פארק המדע נס ציונה, פרוייקט גלובל פארק לוד, פרוייקט קונקורד בני ברק, קרקע בסמיכות לפארק המדע בנס ציונה וקרקע יכין בפתח תקווה. 2. שעבוד על מניות חברה בת בבעלות מלאה של החברה. 3. ערבות של החברה להבטחת חובות חברת הבת בגין הלוואה כלפי הבנק.

<sup>4</sup> לפרטים בנוגע להלוואות המימון מחדש ראה סעיף 16 לעיל.

שעבוד על חלק ממניות אפי אירופה	לפרטים ראו סעיף 4.4 לדוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימו ביום 30.6.2016. <b>ליום 30.6.2016 עמדה החברה בהתניות הפיננסיות שנקבעו בהתאם לתחשיב המפורט בסעיף 4.4 לדוח הדירקטוריון.</b>	ראו סעיף 26 לדוח הדירקטוריון הנכלל בדוח התקופתי	אגרות חוב סדרה ה' הרשומות למסחר בבורסה	<b>יתרת ההלוואה ליום 30.6.2016</b> <b>496,207 אלפי ש"ח.</b>	3
שעבוד על חלק ממניות אפי אירופה	לפרטים ראו סעיף 4.6 לדוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימו ביום 30.6.2016. <b>ליום 30.6.2016 עמדה החברה בהתניות הפיננסיות שנקבעו בהתאם לתחשיב המפורט בסעיף 4.6 לדוח הדירקטוריון.</b>	ראו סעיף 26 לדוח הדירקטוריון הנכלל בדוח התקופתי	אגרות חוב סדרה ז' הרשומות למסחר בבורסה	<b>יתרת ההלוואה ליום 30.6.2016</b> <b>442,559 אלפי ש"ח.</b>	4

18. למצבת התחייבויות של החברה ליום 30.6.2016 לפי מועדי פירעון ראו ת126 שפרסמה החברה ביום 12.8.2016 (מס' אסמכתא: 2016-01-102400). המידע הנכלל בדוח האמור מובא בזאת על דרך ההפניה.