

אפריקה ישראל נכסים בע"מ

דוח לתקופה שנסתיימה

ביום 31 במרץ 2018

עדכון תאור עסקי התאגיד לדוח התקופתי לשנת 2017	חלק א'
דוח הדירקטוריון על מצב עסקי התאגיד לתקופה שנסתיימה ביום 31 במרץ 2018	חלק ב'
דוחות כספיים ליום 31 במרץ 2018	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 2017

## **עדכון תיאור עסקי התאגיד לדוח התקופתי לשנת 2017**

### **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 2017 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 2017 (כפי שפורסם במערכת המידע "מגנא" ביום 12.3.2018 (מס' אסמכתא: 2018-01-019437) (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 1.8.2.5(א)(13) לפרק תיאור עסקי התאגיד הנכלל בדוח התקופתי - החברה מעדכנת כי לתאריך הדוח נכנסה לתוקף תכנית תשתית לאומית (תתל/45א') (מתחמי תחזוקה ותפעול לרכבת ישראל לוד ורג"מ), החלה על מרבית מקרקעי החברה באתר רג"מ ומייעדת אותם למסילה מוצעת ומגבלות בניה ופיתוח עם הנחיות מיוחדות).  
 לפרטים בדבר השפעת כניסת התכנית לתוקף על דוחותיה הכספיים של החברה, ראו ביאור 16 לדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31.3.2018, הנכללים בדוח רבעוני זה.

2. לסעיף 1.9.2.5(ב)(2) לפרק תיאור עסקי התאגיד הנכלל בדוח התקופתי - להלן טבלאות בדבר מלאי דירות למגורים ליום 31.3.2018 שבנייתם הושלמה: (באלפי ש"ח)

שם הפרויקט	מועד סיום הקמת הפרויקט	דירות שנמכרו עד ליום 31.12.2017 (במצטבר)	דירות שנמכרו עד ליום 31.3.2018 (במצטבר)	דירות שטרם נמכרו ליום 31.3.2018	דירות שנמכרו ולא נמסרו נכון ליום 31.3.2018	עלות בספרים של דירות נכון ליום 31.3.2018	דירות שנמכרו לאחר יום 31.3.2018 ועד ליום 6.5.2018
Osiedle Europejskie phase 11 קרקוב, פולין	Q4/16	177	183	31	5	10,600	3
Vitosha tulip סופיה, בולגריה	Q3/09	129	130	14	5	8,290	3
Lagera Tulip סופיה, בולגריה	Q3/10	245	245	3	1	8,692 <sup>(*)</sup>	-
<b>סה"כ</b>		<b>551</b>	<b>558</b>	<b>48</b>	<b>11</b>	<b>27,582</b>	<b>6</b>

(\*) העלות בספרים כוללת כ- 7.5 מיליון ש"ח המיוחסים ליחידות מסחריות, חניות ומחסנים.

3. לסעיף 1.9.2.5(ח)(1) לפרק תיאור עסקי התאגיד הנכלל בדוח התקופתי - להלן ריכוז נתונים על פרויקטים למגורים שהקבוצה מבצעת ליום 31.3.2018:

שם ומיקום הפרויקט	מס' יח"ד	שיעור השלמה של הפרויקט	מועד תחילת הפרויקטים	מועד סיום צפוי(*)	מס' יח"ד מכורות ליום 31.12.2017	מס' יח"ד מכורות ליום 31.3.2018	מס' יח"ד שנמכרו לאחר יום 31.3.2018 ועד ליום 6.5.2018
Tulipa Trebesin, Phase 2 פראג, צ'כיה	250	80%	Q3 2016	Q3 2018	244	250	-
Tulipa Trebesin, Phase 3 פראג, צ'כיה	133	2%	Q4 2017	Q2 2019	38	64	6
AFI City, Phase 1 פראג צ'כיה	257	99%	Q3 2016	Q2 2018	255	257	-
AFI City, Phase 2 פראג צ'כיה	216	22%	Q3 2017	Q4 2019	130	157	6
Trebu Home, Phase 2 ריגה, לטביה	108	51%	Q3 2017	Q3 2018	21	25	3
Osiedle Europejskie, Phase 12 קרקוב, פולין	103	4%	Q3 2017	Q3 2019	15	28	5
Skyline, Phase 1 בלגרד, סרביה	134	1%	Q1 2018	Q4 2019	-	33(*)	-
<b>סה"כ</b>	<b>1,201</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>703</b>	<b>814</b>	<b>20</b>

(\*) כולל מזכרי הבנות.

4. לסעיף 1.9.2.15(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>
רבעון שני 2018	בניין משרדים אפי טק בבוקרשט (שלב 1)
2019	קניון ובנייני משרדים אפי פאלאס ברשוב
<u>מועד השלמה צפוי</u>	<u>אזור - צ'כיה</u>
רבעון 3 שנת 2018	בניין משרדים בפראג. ווקוביצה
<u>מועד השלמה צפוי</u>	<u>אזור - פולין</u>
רבעון 1 שנת 2019	בניין משרדים בקראקוב

5. לסעיף 1.9.2.15(15) לפרק תיאור עסקי התאגיד הנכלל בדוח התקופתי - להלן מידע בדבר "נדל"ן

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

<b>נתונים לשנה/ שלושה חודשים שהסתיימו ביום</b>		<b>(נתונים לפי 100% חלק הקבוצה בנכס - כ- 98%)</b>
<b>31.12.2017</b>	<b>31.3.2018</b>	
<b>באלפי אירו</b>		
502,138	502,178	שווי הנכס (אלפי אירו)
34,433	9,017	NOI בתקופה (אלפי אירו)
25,258	-	רווחי שערוד בתקופה (באלפי אירו)
98.4%	97.5%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (ב-%)
6.86%	7.1%	שיעור תשואה (ב-%) במונחים שנתיים
30.7	29.4	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר (אירו למ"ר)
29.1	45.8	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה (אירו למ"ר)

**להלן יובאו נתונים מתוך המאזן המאוחד של אפי אירופה ליום 31.3.2018:**

יתרה ליום 31.3.2018 (אלפי אירו)	
	<b>נכסים שוטפים</b>
43,220	מזומנים ושווי מזומנים
24,351	חייבים ויתרות חובה
37,180	השקעות זמן קצר
81,668	מלאי בניינים למכירה
4,475	נכסים מוחזקים למכירה
<b>190,894</b>	<b>סה"כ נכסים שוטפים</b>
	<b>נכסים שאינם שוטפים</b>
18,996	השקעות והלוואות לחברות מוחזקות
1,104,288	נדל"ן להשקעה
168,119	נדל"ן להשקעה בהקמה
177,749	מלאי מקרקעין
1,796	רכוש קבוע, נטו
1,425	נכסי מסים נדחים
2,578	חייבים ויתרות חובה
1,455	מוניטין
<b>1,476,406</b>	<b>סה"כ נכסים שאינם שוטפים</b>
<b>1,667,300</b>	<b>סה"כ נכסים</b>
	<b>התחייבויות שוטפות</b>
95,977	הלוואות מבנקים ואחרים לז"ק (כולל חלויות שוטפות)
52,431	זכאים ויתרות זכות
27,306	התחייבות שוטפת מס הכנסה
19,461	מקדמות מלקוחות
<b>195,175</b>	<b>סה"כ התחייבויות שוטפות</b>
	<b>התחייבויות שאינן שוטפות</b>
438,093	הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים
103,420	התחייבויות מסים נדחים
8,420	התחייבויות אחרות לזמן ארוך
<b>549,933</b>	<b>סה"כ התחייבויות לזמן ארוך</b>
	<b>הון עצמי והלוואות בעלים</b>
286,123	הלוואות בעלים
585,306	הון
<b>871,429</b>	<b>הון והלוואות בעלים המיוחסים לקבוצת החברה</b>
50,763	הון המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה
<b>1,667,300</b>	<b>סה"כ התחייבויות והון עצמי והלוואות בעלים</b>

**להלן פירוט הנכסים המהותיים של אפי אירופה שעליהם רובצים שעבודים, ליום 31.3.2018:**

סוג השעבוד	הנכס המשועבד	סכום ההתחייבויות (אלפי אירו)	עלות/ שווי בספרים (אלפי אירו)	שיעור ההחזקה של אפי אירופה בחברה המחזיקה	החברה המחזיקה	שם הפרויקט/ הנכס המשועבד
מניות + משכנתא על הנכס לטובת הבנק המממן	קרקע הפרויקט והקניון שנבנה עליה, בעיר בוקרשט	188,081	502,178	98.40%	Cotroceni Park S.A	AFI Cotroceni, רומניה
מניות	מניות חברת Contronceni Investments Limited	31,600	-	100%	AFI Europe N.V	מניות חברת Contronceni Investments Limited מחזיקה במניות Cotroceni Park S.A, רומניה
מניות ומשכנתא על הנכס לטובת הבנק המממן	בנייני משרדים בעיר בלגרד	95,331	206,123	53.70%	Airport City d.o.o.	,Airport City Belgrade סרביה
שעבוד מניות חברת הפרויקט ומשכנתא על הנכס לטובת הבנק המממן	בנייני משרדים בעיר בוקרשט	30,069	76,890	100%	AFI Park Offices 4&5 SRL	AFI Park 4&5, רומניה
שעבוד מניות חברת הפרויקט ומשכנתא על הנכס לטובת הבנק המממן	בנייני משרדים בעיר פראג, צ'כיה	39,600	85,329	100%	Classic 7 s.r.o, Classic Park Group s.r.o, Classic Park III s.r.o	Classic 7, צ'כיה
מניות ומשכנתא על הנכס לטובת הבנק המממן	קניון בעיר פלוישטי	32,502	68,370	100%	Veroskip trading SRL	AFI Ploiesti, רומניה
-	-	103,057	291,493	-	-	<b>יתרת הפרויקטים/ הנכסים המשועבדים</b>
		<b>520,240</b>	<b>1,230,383</b>			<b>סה"כ הנכסים</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>1</sup> של החברה ליום 31.3.2018, הינו כ- 305,915 אלפי אירו.<sup>2</sup>

**7. לסעיף 1.13.7 לפרק תיאור עסקי התאגיד הנכלל בדוח התקופתי -**

ביום 25.4.2018 הנפיקה החברה 330,182,000 ש"ח ע.ג. של אגרות חוב (סדרה ח') נוספות במסגרת של הצעה לציבור של אגרות חוב (סדרה ח') נוספות בדרך של הרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה ח') הקיימת, בתמורה לסך של כ- 325 מיליון ש"ח. זאת, לאחר קבלת אישור מדרוג להותרת דירוג אגרות החוב של החברה על דירוג A3 באופק יציב (אסמכתא: 2018-01-040378).

<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.

לפרטים נוספים ראו דוח הצעת המדף שפרסמה החברה ביום 24.4.2018 (אסמכתא: 2018-01-032976) וכן את דוח תוצאות ההנפקה שפרסמה החברה ביום 25.4.2018 (אסמכתא: 2018-01-033111). המידע הנכלל בדיווחים המפורטים לעיל מובא בזאת על דרך ההפניה.

8. לסעיף 1.13.13.4 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 31.3.2018 188,081 אלפי אירו.</b>	שלושה תאגידיים בנקאיים זר	<b>מועדי פירעון הלוואה (קרן וריבית)</b> קרן באופן שוטף אחת לרבעון - סה"כ 3.75% מיתרת הקרן המקורית לשנה. ריבית באופן שוטף אחת לרבעון. שיעור הריבית: 4.794% (גידור ל-Euribor לשלושה חודשים + 4.15%  מועד סופי לפירעון הלוואה - 18.6.2019	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 כספים לאפי אירופה; ליום 31.3.2018, עומד יחס ה-LTV על כ-39.4%; 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% לשנה החולפת ו-115% ביחס לשנה הקרובה החברה הבת לא תהיה רשאית לבצע העברות כספים לאפי אירופה. ליום 31.3.2018 יחס ה DSCR לשנה החולפת עומד על כ-183.4% ויחס לשנה הקרובה עומד על כ-183.2%. <b>ליום 31.3.2018 החברה עמדה בהתחייבות ה"ל".</b>	1. שעבוד מסוג משכנתא על הקרקע ועל המבנה. 2. שעבוד מלוא הון המניות של חברת הבת.
2	<b>יתרת הלוואה ליום 31.3.2018 אלפי 745,142 ש"ח.</b>	אגרות חוב סדרה ז' הרשומות למסחר בבורסה	ראו סעיף 14 לדוח הדירקטוריון הנכלל בדוח התקופתי.	לפרטים ראו סעיף 4.7 לדוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לתקופה של שלושה חודשים שנתיימה ביום 31.3.2018. <b>ליום 31.3.2018 עמדה החברה בהתניות הפיננסיות שנקבעו בהתאם לתחשיב המפורט בסעיף 4.7 לדוח הדירקטוריון.</b>	
3	<b>יתרת הלוואה ליום 31.3.2018 אלפי 756,880 ש"ח.</b> לפרטים בדבר הרחבה של סדרת אגרות החוב שביצעה החברה לאחר תאריך המאזן, ראו סעיף 7 להלן.	אגרות חוב סדרה ח' הרשומות למסחר בבורסה	מועדי פירעון אגרות החוב (קרן וריבית) קרן עומדת לפירעון ב-4 תשלומים שנתיים לא שווים, אשר ישולמו ביום 15 לאוקטובר בכל אחת מהשנים 2020, 2024 - 2026, לפי החלוקה כדלקמן: (א) 15% מיתרת קרן אגרות החוב (סדרה ח') תשולם בכל אחד מהימים 15.10.2020; 15.10.2024; ו-15.10.2025; (ב) 55% מיתרת קרן אגרות החוב (סדרה ח') תשולם ביום 15.10.2026. ריבית באופן שוטף אחת לחצי שנה, בכל יום 15 לאפריל ו-15 לאוקטובר של השנים 2018-2026. שיעור הריבית: 2.75%. צמוד למדד המחירים לצרכן.	לפרטים ראו סעיף 4.8 לדוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לתקופה של שלושה חודשים שנתיימה ביום 31.3.2018. <b>ליום 31.3.2018 עמדה החברה בהתניות הפיננסיות שנקבעו בהתאם לתחשיב המפורט בסעיף 4.8 לדוח הדירקטוריון.</b>	



9. לסעיף 1.17 לפרק תיאור עסקי התאגיד הנכלל בדוח התקופתי -  
ביום 17.4.2018 אישרה האסיפה הכללית של החברה את התקשרותה של החברה עם אפריקה השקעות, בעלת השליטה בחברה, בהסכם חדש למתן שירותי ניהול, לפיו תעניק אפריקה השקעות, בעצמה ו/או באמצעות חברות בת שלה ונושאי משרה במי מהן את השירותים (כהגדרתם בדוח זימון האסיפה שפורסם ביום 12.3.2018 (אסמכתא: 2018-01-019275), להלן: "דוח הזימון") לחברה ולחברות בת של החברה, בארץ ובחו"ל. כמו כן, החברה תעניק לאפריקה השקעות בעצמה ו/או באמצעות חברות בת שלה ונושאי משרה במי מהן שירותי מחשוב. לפרטים נוספים ראו דוח הזימון. המידע הנכלל בדוח הזימון מובא בזאת על דרך ההפניה.
10. לתקנה 21 לפרק פרטים נוספים על החברה הנכלל בדוח התקופתי -  
ביום 15.5.2018 אישר הדירקטוריון (לאחר אישורה של ועדת הביקורת) תשלום מענקים לנושאי משרה בחברה בהתאם לתכנית התגמול לשנת 2017, והכל כמפורט בתקנה 21 לפרק הפרטים הנוספים, הנכלל בדוח התקופתי.
11. למצבת התחייבויות של החברה ליום 31.3.2018 לפי מועדי פירעון ראו ת126 שפרסמה החברה ביום 16.5.2018 (מס' אסמכתא: 2018-01-048502). המידע הנכלל בדוח האמור מובא בזאת על דרך ההפניה.