

אפריקה ישראל נכסים בע"מ

דוח לתקופה שנסתיימה

ביום 30 בספטמבר 2018

עדכון תאור עסקי התאגיד לדוח התקופתי לשנת 2017	חלק א'
דוח הדירקטוריון על מצב עסקי התאגיד לתקופה שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2018	חלק ב'
דוחות כספיים ליום 30 בספטמבר 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 1.1.5 לפרק תיאור עסקי התאגיד הנכלל בדוח התקופתי - לתאריך הדוח, ממשיכים להתנהל ההליכים להשלמתו של הסדר חוב בין אפריקה ישראל להשקעות בע"מ (להלן: "אפריקה השקעות") לבין מחזיקי אגרות החוב שלה, על בסיס הצעותיהן של חברות בשליטת מר מוטי בן משה, חברת אקסטרה פיתוח וייזום בע"מ, לרכישת אפריקה השקעות ושל אלון רבוע כחול ישראל בע"מ (להלן: "רבוע הכחול") לרכישת מלוא אחזקותיה של אפריקה השקעות בחברה (להלן: "הסדר החוב"). למיטב ידיעת החברה, הסדר החוב אושר על ידי אסיפות הנושים של אפריקה השקעות, וכן אושר ביום 2.9.2018 על ידי בית המשפט בתל אביב. כמו כן, ביום 14.11.2018 נמסר לחברה כי התקבל אישור מטעמה של הממונה על ההגבלים העסקיים בישראל לעסקת רכישת מניותיה על ידי רבוע הכחול, בהתאם לנדרש על פי הסדר החוב.
- ביום 2.10.2018 אישרו אסיפות מחזיקי אגרות החוב (סדרות ה', ו', ז' ו-ח'), את העברת השליטה בחברה לרבוע הכחול, בכפוף להשלמת הסדר החוב של אפריקה השקעות, ומתן הוראות לנאמן שלא לזמן אסיפות מחזיקי אגרות חוב שעניינן העמדה לפרעון מיידי של אגרות החוב בגין העברת השליטה כאמור. כמו כן, אישרו מחזיקי אגרות החוב את עדכון סעיף העילה בשטר הנאמנות, בשים לב לשינוי השליטה הצפוי בחברה במסגרת הסדר החוב (ככל ויושלים).
- לפרטים נוספים, ראו הדוחות המיידיים שפרסמה החברה ביום 4.10.2018 (אסמכתאות: 2018-01-087973, 2018-01-088327, 2018-01-088333, 2018-01-087976).
- יצוין, כי מתוך סך האשראי אשר הועמד לקבוצת החברה (מאוחד) על ידי גופים פיננסיים ליום 30.9.2018, ביחס לאשראים בהיקף של כ- 1,194 מיליוני ש"ח (להלן: "האשראי הפיננסי") נקבע, כי שינוי שליטה בחברה, במישרין או בעקיפין, מעניק לגוף המממן זכות להעמיד את יתרת האשראי כלפיו לפירעון מיידי.
- לאחרונה ביצעה החברה פניות לגופים הפיננסיים בישראל אשר העמידו את האשראי הפיננסי לחברה ו/או לתאגידים בשליטתה בקשר עם קבלת אישורם לאי העמדת האשראי הפיננסי שהעמידו לפירעון מיידי ו/או לתיקון מסמכי האשראי והתאמתם לשינוי השליטה הצפוי כאמור. להערכת הנהלת החברה, בהתבסס על שיחות מקדמיות עם הגופים הפיננסיים ובשים לב לכך שהליכי הסדר החוב פומביים ומתנהלים מזה למעלה משנתיים, בדומה למחזיקי אגרות החוב של החברה, גם הגופים הפיננסיים יעתרו לבקשה ויתנו את אישורם שלא להעמיד לפרעון מיידי את האשראי הפיננסי שהעמידו ו/או יתנו את הסכמתם לתיקון מסמכי האשראי והתאמתם לשינוי השליטה הצפוי כאמור. יצוין כי הערכת הנהלת החברה כאמור הינה בגדר מידע צופה פני עתיד שאין כל וודאות בהתממשותו, בין היתר, הואיל והערכה זו מתבססת בעיקרה על שיחות מקדמיות ולא מחייבות עם הגופים הפיננסיים, ולפיכך החלטתם הסופית של מי מבין הגופים הפיננסיים, עלולה להיות שונה מהערכת החברה.
- לפרטים נוספים, ראו סעיף 1.1.5 לפרק תיאור עסקי החברה הנכלל בדוח התקופתי וכן ביאור 6 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30.9.2018, הנכללים בדוח רבעוני זה.
- עוד יצוין, כי לאחרונה קיבלה החברה אישור עקרוני מטעם המדינה בקשר עם שינוי השליטה הצפוי בכל הנוגע להסכמי הזיכיון בהם התקשרו החברה ו/או חברה בת בבעלותה המלאה במסגרת מכרזים למימון, תכנון והקמה של מבני משרדים בירושלים.
2. לסעיף 1.8.2.4(א) לפרק תיאור עסקי התאגיד הנכלל בדוח התקופתי (פרויקט חניון הברזל) - ביום 6.11.2018 התקבל היתר הבניה להקמתו מחדש של החניון.

3. לסעיף 1.8.2.4.ג. לפרק תיאור עסקי התאגיד הנכלל בדוח התקופתי - החברה מעדכנת כי ביום 25.6.2018 נמסר לחברת הפרויקט המוחזקת בחלקים שווים על ידי החברה ועל ידי שיכון ובינוי בע"מ על זכייתה במכרז למימון, תכנון, הקמה, תפעול ואחזקה של קרית התקשוב הטכנולוגית בבאר שבע לתקופת זיכיון של עד 25 שנים. עלויות הפרויקט בתקופת ההקמה הינם בסך של כ- 2 מיליארד ש"ח. חברת הפרויקט תהא זכאית לתשלום חודשי קבוע במהלך תקופת ההפעלה של הפרויקט, שיהיה צמוד למדד שנקבע ובתוספת מע"מ כדין, אשר מורכב מתשלום עבור השימוש בפרויקט ותשלום עבור תפעולו של הפרויקט (כאשר בתקופת ההפעלה החלקית ישולם תשלום חלקי). בנוסף, חברת הפרויקט תהיה זכאית לקבל תשלום בגין שירותים שונים אשר תעמיד במסגרת המכרז בתנאים כאמור בהצעת חברת הפרויקט במכרז, וכן תקבל מענק הקמה בסך של 455 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ כדין). ביום 4.11.2018 חברת הפרויקט התקשרה בהסכם הזיכיון עם מזמינת העבודות במכרז. לפרטים נוספים ראו הדוחות המידיים שפרסמה החברה ביום 26.6.2018 וביום 4.10.2018 (אסמכתא: 2018-01-055917 ו- 2018-01-103965, לפי העניין). המידע הנכלל בדוחות האמורים מובא בזאת על דרך ההפניה. כמו כן לפרטים נוספים בקשר עם הסכם המימון ראו סעיף 23 להלן.

יצוין, כי ביום 6.9.2018 הוגשה לבית המשפט המחוזי בתל אביב עתירה מינהלית למתן צווי ביניים וצווים ארעיים במעמד צד אחד על ידי חברה אחרת שהתמודדה במכרז, חברת כרמל בנגב (2017) מ.א. בע"מ (להלן: "העותרת"), לפיה, בין היתר, ייאסר על המזמינה ועל חברת הפרויקט לעשות כל פעולה לקידום ו/או מימוש זכייתה של חברת הפרויקט במכרז (להלן: "העתירה").

ביום 7.10.2018, לאחר שהתקיים דיון בפני בית המשפט, החליט בית המשפט למחוק את העתירה.

4. לסעיף 1.8.2.4.ה. לפרק תיאור עסקי התאגיד הנכלל בדוח התקופתי – (מכרז להקמת כביש 16) החברה מעדכנת כי ביום 16.8.2018 קיבלה חברת הפרויקט הודעה מטעם ועדת המכרזים, לפיה הצעת חברת הפרויקט לא זכתה במכרז.

5. 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 6' לדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30.9.2018, הנכללים בדוח רבעוני זה.

6. לסעיף 1.8.2.5(א)(14) לפרק תיאור עסקי התאגיד הנכלל בדוח התקופתי - (מחצית היובל) – החברה מעדכנת בזאת כי ביום 9.8.2018 דיווחה ריט 1 בע"מ (להלן: "ריט 1") על התקשרותה בהסכם לרכישת מלוא הזכויות במספר תאגידים פרטיים המחזיקים בשרשור ב- 51% מהונה המונפק של מחצית היובל בע"מ (להלן: "מחצית היובל"), חברה בה מחזיקה החברה ביתרת האחזקות (49% מהון המונפק של מחצית היובל) (להלן: "הסכם המכר").

יצוין, כי בהתאם להסכם בין החברה לבין השותפה, העברת מניות במחצית היובל לידי צד שלישי כפופה למתן זכות סירוב ראשונה לבעל המניות האחר לרכישת המניות המועברות (או למתן זכות הצטרפות לעסקה) באותם תנאים.

בסמוך לאחר מכן, פנתה החברה לשותפה בדרישה לקבל לידה עותק מהסכם המכר על מנת לאפשר לה לשקול את מימוש זכות הסירוב העומדת לה מכוח ההסכם בין החברה לשותפה, לצד

דרישה להימנע בשלב זה מלעשות כל פעולה הנוגדת את זכות הסיור, אך דרישתה של החברה נדחתה על ידי השותפה.

לאור האמור לעיל, ביום 20.8.2018, החברה הגישה בקשה דחופה למתן צו מניעה זמני (ולמתן צו ארעי במעמד צד אחד עד להכרעה בבקשה) האוסר על העברת מניותיה של מחצית היובל והאוסר על השותפה ועל ריט 1 מלעשות כל פעולה אשר יש בה כדי לפגוע בזכות הסיור או בזכות ההצטרפות של החברה על פי ההסכם בין הצדדים ו/או באפשרות לממשה. בכפוף להפקדת ערובה, התקבלה החלטת השופט, לפיה ניתן צו ארעי כמבוקש. בדיון שהתקיים ביום 18.10.2018 נקבע כי דיון הוכחות בשאלת תכולת זכות הסיור הנטענת על ידי החברה, יתקיים ביום 4.12.2018 וכי עד לאותו מועד יקיימו הצדדים הליך גישור. כמו כן, נקבע כי צו המניעה הארעי ישאר בתוקף.

7. לסעיף 1.9.2.5(ב2) לפרק תיאור עסקי התאגיד הנכלל בדוח התקופתי - להלן טבלאות בדבר מלאי דירות למגורים ליום 30.9.2018 שבנייתם הושלמה: (באלפי ש"ח)

שם הפרויקט	מועד סיום הקמת הפרויקט	דירות שנמכרו עד ליום 31.12.2017 (במצטבר)	דירות שנמכרו עד ליום 30.9.2018 (במצטבר)	דירות שטרם נמכרו ליום 30.9.2018	דירות שנמכרו ולא נמסרו נכון ליום 30.9.2018	עלות בספרים של דירות נכון ליום 30.9.2018	דירות שנמכרו לאחר יום 30.9.2018 ועד ליום 8.11.2018
Osiedle Europejskie phase 11 קרקוב, פולין	Q4/16	177	201	13	8	6,241	7
Vitosha tulip סופיה, בולגריה	Q3/09	129	140	4	5	3,794	1
Lagera Tulip סופיה, בולגריה	Q3/10	245	245	3	-	(*)7,879	-
AFI City, Phase 1 פראג צ'כיה	Q2/18	255	257	-	1	1,169	-
Tulipa Trebesin, Phase 2 פראג, צ'כיה	Q3/18	244	250	-	106	45,985	-
סה"כ		1,050	1,093	20	120	65,068	8

(*) העלות בספרים כוללת כ- 7.4 מיליון ש"ח המיוחסים ליחידות מסחריות, חניות ומחסנים.

8. לסעיף 1.9.2.5(ח1) לפרק תיאור עסקי התאגיד הנכלל בדוח התקופתי - להלן ריכוז נתונים על פרויקטים למגורים שהקבוצה מבצעת ליום 30.9.2018:

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 30.9.2018	מס' יח"ד שנמכרו לאחר יום 30.9.2018 ועד ליום 8.11.2018
Tulipa Trebesin, Phase 3 פראג, צ'כיה	158	17%	Q4 2017	Q1 2020	38	90	16
Tulipa Trebesin, Phase 4 פראג, צ'כיה	155	2%	Q3 2018	Q3 2020	-	-	56
AFI City, Phase 2 פראג צ'כיה	216	35%	Q3 2017	Q4 2019	130	186	7
Trebu Home, Phase 2 ריגה, לטביה	108	94%	Q3 2017	Q4 2018	21	39	10
Osiedle Europejskie, Phase 12 קרקוב, פולין	103	40%	Q3 2017	Q3 2019	15	65	4
Skyline, Phase 1 בלגרד, סרביה	134	21%	Q1 2018	Q1 2020	-	(*)44	(*)6
AFI City, Phase 1 בוקרשט, רומניה	190	18%	Q2 2018	Q4 2019	-	28	9
סה"כ	1,064	-	-	-	204	452	108

(*) כולל מזכרי הבנות.

9. לסעיף 1.9.2.5.ג. לפרק תיאור עסקי התאגיד הנכלל בדוח התקופתי - החברה מעדכנת כי ביום 27.6.2018 חברה בת בבעלותה ובשליטתה המלאה (בעקיפין) של החברה ברומניה ("חברת הבת") התקשרה עם צד שלישי שאינו קשור לחברה ו/או לבעלת השליטה בה בהסכם לרכישת זכויות במקרקעין בשטח של כ- 43 דונם המצויים בסמוך לקניון קוטרוצ'ין בבוקרשט, רומניה (להלן: "המקרקעין"). בתמורה לרכישת המקרקעין, שילמה חברת הבת סכום במזומן של כ- 23 מיליון אירו, אשר מומנו ממקורותיה העצמיים של חברת הבת. לפרטים נוספים ראו הדוח המידי שפרסמה החברה ביום 28.6.2018 (אסמכתא: 2018-01-057162). המידע הנכלל בדוח האמור מובא בזאת על דרך ההפניה.

10. לסעיף 1.9.2.5.ג. לפרק תיאור עסקי התאגיד הנכלל בדוח התקופתי - ביום 6.8.2018 נחתם הסכם הבנות על פיו חברת בת רומנית של אפי אירופה התקשרה עם צד שלישי שאינו קשור לחברה ו/או לבעלת השליטה בה בהסכם לרכישת זכויות במקרקעין בשטח של כ- 3,451 מ"ר בבוקרשט, רומניה המצויים בסמוך לקניון קוטרוצ'ין. בתמורה לרכישת המקרקעין, תשלם חברת הבת סכום במזומן של כ- 7.4 מיליון אירו. השלמת העסקה תלויה במספר תנאים מתלים אשר אין כל וודאות שיתקיימו.

11. לסעיף 1.9.2.14 לפרק תיאור עסקי התאגיד הנכלל בדוח התקופתי (מדיניות מימוש נכסים) - ביום 28.6.2018 חברה בת של החברה בהונגריה התקשרה בהסכם למכירת קרקע בהונגריה בתמורה לסך של כ- 2.9 מיליון אירו. כמו כן, ביום 25.7.2018 חברה בת של החברה התקשרה בהסכם למכירת מלוא אחזקותיה בחברה בהונגריה בתמורה לסך של כ- 9.5 מיליון אירו (המחזיקה בפרויקט קלאב אליגה).

12. 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 1 שנת 2020	קניון ובנייני משרדים אפי פאלאס ברשוב
<u>מועד השלמה צפוי</u>	<u>אזור - פולין</u>
רבעון 1 שנת 2019	בניין משרדים בקראקוב
<u>מועד השלמה צפוי</u>	<u>אזור - צ'כיה</u>
רבעון 3 שנת 2020	בניין משרדים A בפראג, צ'כיה

13. 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'ן ברומניה

נתונים לשנה/ שלושה חודשים שהסתיימו ביום				(נתונים לפי 100%. חלק הקבוצה בנכס - כ- 98.6%)
31.12.2017	31.3.2018	30.6.2018	30.9.2018	
באלפי אירו				
502,138	502,178	545,520	545,573	שווי הנכס (אלפי אירו)
34,433	9,017	9,103	9,126	NOI בתקופה (אלפי אירו)
25,258	-	43,031	-	רווחי שערך בתקופה (באלפי אירו)
98.4%	97.5%	98%	98%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (ב-%)
6.86%	7.1%	6.67%	6.69%	שיעור תשואה (ב-%) במונחים שנתיים
30.7	29.4	30	30	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר (אירו למ"ר)
29.1	45.8	66.3	93.6	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה (אירו למ"ר)

14. לסעיף 1.9.2.15(15) לפרק תיאור עסקי התאגיד הנכלל בדוח התקופתי - החברה מעדכנת כי

בחודש יולי 2018 הגדילה החברה את אחזקותיה בחברת הנכס המחזיקה בקניון קוטרוצ'ן בכ-

0.2% בתמורה לסך של כ- 521 אלפי אירו.

להלן יובאו נתונים מתוך המאזן המאוחד של אפי אירופה ליום 30.9.2018:

יתרה ליום 30.9.2018 (אלפי אירו)	
	נכסים שוטפים
51,552	מזומנים ושווי מזומנים
24,922	חייבים ויתרות חובה
49,570	השקעות זמן קצר
71,032	מלאי בניינים למכירה
11,626	נכסים מוחזקים למכירה
208,702	סה"כ נכסים שוטפים
	נכסים שאינם שוטפים
9,516	השקעות והלוואות לחברות מוחזקות
1,244,833	נדל"ן להשקעה
177,399	נדל"ן להשקעה בהקמה
175,060	מלאי מקרקעין
1,763	רכוש קבוע, נטו
2,034	נכסי מסים נדחים
3,654	חייבים ויתרות חובה
1,455	מוניטין
1,615,714	סה"כ נכסים שאינם שוטפים
1,824,416	סה"כ נכסים
	התחייבויות שוטפות
291,114	הלוואות מבנקים ואחרים לז"ק (כולל חלויות שוטפות)
55,044	זכאים ויתרות זכות
27,037	התחייבות שוטפת מס הכנסה
17,783	מקדמות מלקוחות
390,978	סה"כ התחייבויות שוטפות
	התחייבויות שאינן שוטפות
237,807	הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים
118,762	התחייבויות מסים נדחים
8,830	התחייבויות אחרות לזמן ארוך
365,399	סה"כ התחייבויות לזמן ארוך
	הון עצמי והלוואות בעלים
345,028	הלוואות בעלים
670,456	הון
1,015,484	הון והלוואות בעלים המיוחסים לקבוצת החברה
52,555	הון המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה
1,824,416	סה"כ התחייבויות והון עצמי והלוואות בעלים

להלן פירוט הנכסים המהותיים של אפי אירופה שעליהם רובצים שעבודים, ליום 30.9.2018:

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	184,329	545,573	98.6%	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	98,439	212,561	53.7%	Airport City d.o.o.	,Airport City Belgrade סרביה
שעבוד מניות חברת הפרויקט ומשכנתא על הנכס לטובת הבנק המממן	בנייני משרדים בעיר בוקרשט	27,599	81,760	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	38,625	85,078	100%	Classic 7 s.r.o, Classic Park Group s.r.o, Classic Park III s.r.o	Classic 7, צ'כיה
-	-	134,236	357,959	-	-	יתרת הפרויקטים/ הנכסים המשועבדים
		514,828	1,282,931			סה"כ הנכסים

* 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)¹ של החברה ליום 30.9.2018, הינו כ- 387,661 אלפי אירו².

16. לסעיף 1.9.3.4 לפרק תיאור עסקי התאגיד הנכלל בדוח התקופתי (מיסוי) - החברה מעדכנת כי בהמשך להחלטת בית המשפט ברומניה לזכות בזיכוי מלא חברה בת של החברה ברומניה ("חברת הבת") וכן שלושה עובדים של חברת הבת, בקשר עם עבירה לכאורה של התחמקות ממס ("פסק הדין"), ובהמשך לערעור שהוגש על ידי הרשויות ברומניה על פסק הדין, ביום 28.6.2018 נמסר לחברה כי הערעור נדחה במלואו כך שהזיכוי נותר על כנו.

17. לסעיף 1.9.3.5 לפרק תיאור עסקי התאגיד הנכלל בדוח התקופתי (יעדים ואסטרטגיה עסקית)- יצויין כי לתאריך הדוח החברה בוחנת אפשרות להכנסת שותף אסטרטגי עד 50% לקניון אפי קוטרוצ'ין, קניון אפי פלושט ופרויקט אפי ברשוב ברומניה.

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

² 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.

18. לסעיף 1.13 לפרק תיאור עסקי התאגיד הנכלל בדוח התקופתי - יצוין, כי ביום 19.11.2018 פרסמה החברה דוח מיידי, לפיו היא בוחנת אפשרות לפרסם דוח הצעת מדף לציבור, על פיו תוצענה לציבור, בהצעה אחידה, אגרות חוב מסדרה חדשה אשר עשויה להיות מובטחת בשעבודים בקשר עם פרויקט AFI PARK 1-5, וזאת על פי תשקיף המדף של החברה מיום 28.2.2018.
- לאור האמור לעיל, כללה החברה במסגרת דוחותיה הכספיים המאוחדים ליום 30.9.2018 את תמצית דוחותיהן הכספיים של חברות הפרויקט המחזיקות בנכסי פרויקט AFI PARK 1-5. לפרטים נוספים ראו ביאור 7 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30.9.2018, הנכללים בדוח רבעוני זה.
- יצוין, כי תנאיה העיקריים של הסדרה החדשה (בטוחות, התניות פיננסיות וכיו"ב) טרם נקבעו וכי פרסום דוח הצעת המדף (אשר כפוף לקבלת אישור רשות ניירות ערך) וביצוע ההנפקה כפופים לשיקול דעת החברה, וכן לקבלת האישרים הקבועים בדין, לרבות היתר רשות ניירות ערך לדוח הצעת המדף, אישור הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ ואישור דירקטוריון החברה וכן תלויים בתנאי השוק המשתנים. לפיכך, למועד דוח זה, אין וודאות כי ההנפקה תצא אל הפועל.
19. לסעיף 1.13.4 לפרק תיאור עסקי התאגיד הנכלל בדוח התקופתי - יצוין, כי החברה שיחררה משעבוד לטובת הנאמן של אגרות חוב (סדרה ה') 36,270,000 מניות רגילות בנות 0.01 אירו ע.נ. כל אחת של אפי אירופה כך שסך המניות המשועבדות בגין אגרות החוב (סדרה ה') לאחר השחרור עומד על 5,580,000 מניות רגילות בנות 0.01 אירו ע.נ. כל אחת של אפי אירופה, המהוות כ- 6% מהון המניות המונפק של אפי אירופה.
20. לסעיף 1.13.5 לפרק תיאור עסקי התאגיד הנכלל בדוח התקופתי - יצוין, כי החברה שיחררה משעבוד לטובת הנאמן של אגרות חוב (סדרה ו') 19,550,000 מניות רגילות בנות 0.01 אירו ע.נ. כל אחת של אפי אירופה כך שסך המניות המשועבדות בגין אגרות החוב (סדרה ו') לאחר השחרור עומד על 13,000,000 מניות רגילות בנות 0.01 אירו ע.נ. כל אחת של אפי אירופה, המהוות כ- 14% מהון המניות המונפק של אפי אירופה.
21. לסעיף 1.13.7 לפרק תיאור עסקי התאגיד הנכלל בדוח התקופתי - ביום 25.4.2018 הנפיקה החברה 330,182,000 ש"ח ע.נ. 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). 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.
22. לסעיף 1.13.8 לפרק תיאור עסקי התאגיד הנכלל בדוח התקופתי - החברה מעדכנת כי ביום 10.7.2018 החברה וחברה בת בבעלותה המלאה התקשרו בהסכם עם המממנים, להעמדת מסגרת אשראי של עד 300 מיליון ש"ח לתקופה של שנתיים. לפרטים נוספים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 10.7.2018 (מס' אסמכתא: 2018-01-066244). המידע הנכלל בדיווח המפורט לעיל מובא בזאת על דרך ההפניה.

23. 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. יתרת הלוואה ליום 30.9.2018 - 184,329 אלפי אירו. ³	שלושה תאגידים בנקאיים זר	מועדי פירעון הלוואה (קרן וריבית) 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 30.9.2018, עומד יחס ה-LTV על כ-38.5%; 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 30.9.2018 יחס ה-DSCR לשנה החולפת עומד על כ-192.6% ויחס לשנה הקרובה עומד על כ-190.7%. ליום 30.9.2018 החברה עמדה בהתחייבות הנ"ל.	1. שעבוד מסוג משכנתא על הקרקע ועל המבנה. 2. שעבוד מלוא הון המניות של חברת הבת.
2	יתרת הלוואה ליום 30.9.2018 - 750,357 אלפי ש"ח.	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 30.9.2018. ליום 30.9.2018 עמדה החברה בהתניות הפיננסיות שנקבעו בהתאם לתחשיב המפורט בסעיף 4.7 לדוח הדירקטוריון.	
3	יתרת הלוואה ליום 30.9.2018 - 1,091,095 אלפי ש"ח.	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 30.9.2018. ליום 30.9.2018 עמדה החברה בהתניות הפיננסיות שנקבעו בהתאם לתחשיב המפורט בסעיף 4.8 לדוח הדירקטוריון.	

³ לתאריך הדוח, החברה מצויה בשלבים מתקדמים של משא ומתן למימון מחדש של נכס זה עם שני תאגידים בנקאיים זרים, בהיקף של כ-300 מיליון אירו ובריבית משתנה במרווח של 2.45% מעל לריבית ה"יורבור", במסגרתו סוכמה טיטה של מזכר עקרונות ביחס למימון זה. המידע המפורט לעיל הינו מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח - 1968, שאין וודאות בהתממשותו, בין היתר, בשל אי אישורם של עקרונות המימון מחדש על ידי האורגנים המוסמכים של התאגידים הבנקאיים ו/או אי הגעה להסכמה על נוסחיהם של הסכמים מפורטים.

<p>4</p>	<p>הלוואה בסך של כ- 1.5 מיליארד ש"ח (חלקה של החברה כ- 750 מיליון ש"ח) למימון פרויקט קרית התקשוב.</p> <p>ליום 30.9.2018 ההלוואה טרם הועמדה</p>	<p>מספר תאגידים פיננסיים</p>	<p>מסגרות אשראי הכוללות הלוואות גישור כנגד קבלת מענק ההקמה וכן מסגרות אשראי לזמן קצר ולזמן ארוך. ההלוואות לא יהיו צמודות למדד (למעט ההלוואות לזמן ארוך) וישאו ריבית שנתית משתנה (למעט ההלוואות לזמן ארוך שתהיינה בריבית שנתית קבועה) שתקבענה במועד העמדת ההלוואות (לפי הענין), בהתאם למנגנונים שנקבעו בהסכם המימון (המשקפים לתאריך הדוח, שיעור ריבית שנתית בטווח של בין 2% - ל - 3%) ואשר תשולם בכל רבעון. מועד פרעון הסופי של הלוואות: (א) פרעון הלוואות מסגרת האשראי לזמן קצר יחול במוקדם מבין 60 ימים ממועד ההמרה (כפי שנקבע בהסכם הזיכיון) לבין מועד שיחול 14 חודשים מהמועד האחרון להשלמת ההקמה (להלן: "המועד האחרון להקמה"); (ב) פרעון הלוואות מסגרת האשראי לזמן ארוך יתבצע בהתאם ללוח סילוקין מוסכם ובכל מקרה יחול לפני תום תקופת ההפעלה; (ג) פרעון הלוואות מסגרת הגישור יחול במוקדם מבין מועד קבלת מלוא סכום מענק ההקמה לבין 90 ימים מהמועד האחרון להקמה.</p>	<p>א. אי עמידה בהתניות פיננסיות של יחסי כיסוי ה- ADSCR ושל יחס כיסוי ה- LLCR (כהגדרתם בהסכם המימון) תהווה עילה להעמדה לפירעון מיידי.</p> <p>ב. על חברת הפרויקט הוטלו מגבלות שונות, לרבות ביחס לשינוי שליטה בה ובגין נטילת אשראי נוסף על ידה וחלוקת דיבידנד לבעלי מניותיה.</p>	<p>לטובת המלוות ירשמו שעבודים שונים, לרבות שעבוד כללי על נכסי חברת הפרויקט (שעבוד קבוע ושעבוד צף) ושעבוד על מניותיה של חברת הפרויקט. בנוסף, חברת הפרויקט התחייבה שלא ליצור שעבוד על נכסיה (למעט במקרים מוסכמים) ("שעבוד שלילי").</p>
----------	---	------------------------------	--	---	--

24. 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.

25. 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.

26. לתקנה 1(1)22 א. לפרק פרטים נוספים על החברה הנכלל בדוח התקופתי – ביום 29.10.2018 אישרה ועדת הביקורת של החברה את הארכת תוקף פוליסת ביטוח אחריות נושאי משרה הקיימת של החברה וזאת לתקופה נוספת מיום 1.11.2018 ועד ליום 31.1.2019 בגבולות האחריות הקיימים בפוליסות הביטוח הנוכחיות ("Stretch Limit") וזאת כנגד תשלום פרמיה של 5,002 דולר ארה"ב עבור הפוליסה הבסיסית [בהיקף כיסוי של 20 מיליון דולר ארה"ב] וכן תשלום פרמיה של 5,762.5 דולר ארה"ב עבור פוליסת הביטוח הקבוצתית [בהיקף כיסוי של 80 מיליון דולר ארה"ב]

27. למצבת התחייבויות של החברה ליום 30.9.2018 לפי מועדי פירעון ראו ת126 שפרסמה החברה ביום 19.11.2018 (מס' אסמכתא: 2018-01-110457). המידע הנכלל בדוח האמור מובא בזאת על דרך ההפניה.