

אפריקה ישראל נכסים בע"מ

דוח לתקופה שנסתיימה

ביום 30 ספטמבר 2013

עדכון תאור עסקי התאגיד לדוח התקופתי לשנת 2012	חלק א'
דוח הדירקטוריון על מצב עסקי התאגיד לתקופה שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2013	חלק ב'
דוחות כספיים ליום 30 בספטמבר 2013	חלק ג'
דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 38ג(א)	חלק ד'
הערכות שווי מהותיות מאד	חלק ה'

אפריקה ישראל נכסים בע"מ

חלק א'

עדכון תיאור עסקי התאגיד לדוח התקופתי לשנת 2012

עדכון תיאור עסקי התאגיד לדוח התקופתי לשנת 2012

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 2012 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 2012 (כפי שפורסם במערכת המידע "מגנא" ביום 12.3.2013 (מספר אסמכתא 2013-01-002860) (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 הראשון - תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי החברה

1. לסעיף 1.3 לפרק תיאור עסקי התאגיד הנכלל בדוח התקופתי - ביום 7.11.2013 פרסמה החברה דוח מידי בדבר מצבת החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה (מספר אסמכתא 185613-01-2013). המידע המובא בדוח האמור נכלל בזה על דרך ההפניה.

עדכונים לחלק השלישי - תאור עסקי החברה לפי תחומי פעילות.

2. לסעיף 1.8 לפרק תיאור עסקי התאגיד הנכלל בדוח התקופתי - בשים לב לכך שתקופת החכירה ביחס לחלק מהמבנים בפרויקט קריית ויצמן בנס ציונה, צפויה להסתיים בשנת 2029 (ולצורך בקבלת החלטות ארוכות טווח בקשר עם שיפוצם ו/או פיתוחם), החלו מגעים עם מכון ויצמן לבחינת אפשרויות הפעולה לאחר סיום תקופת החכירה הנוכחית. במהלך הדיונים עלתה, בין היתר, אפשרות לפיה מכון ויצמן ירכוש זכויות בפרויקט. עם זאת מובהר כי הצדדים טרם סיכמו על מתווה של כניסה לשותפות ו/או שיעורה ובהתאם אף לא הגיעו להבנות עסקיות או מסחריות בעניין זה. לפרטים נוספים בדבר שווי הנכס ראו סעיף 1.8.2.7.ב לדוח התקופתי ולפרטים בדבר הלוואה המובטחת בין היתר, בשעבוד על זכויות החברה בפרויקט ראו סעיף 1.13.9.3 לדוח התקופתי.

3. לסעיף 1.9.2.5(ב)(2) לפרק תיאור עסקי התאגיד הנכלל בדוח התקופתי - להלן טבלאות בדבר מלאי דירות למגורים שבנייתם הושלמה ליום 30.9.2013:

שם הפרויקט	מועד סיום הקמת הפרויקט	דירות שנמכרו עד ליום 31.12.2012 (במצטבר)	דירות שנמכרו עד ליום 30.9.2013 (במצטבר)	מלאי דירות ליום 30.9.2013	עלות בספרים של מלאי דירות ליום 30.9.2013 (באלפי ש"ח)	דירות שנמכרו לאחר יום 30.9.2013 ועד ליום 1.11.2013
Osiedle Europejskie phase 9	Q2/09	253	254	1	461	-
Metropolia	Q2/09	505	541	9	4,277	-
Vitosha tulip (***)	Q3/09	44	42	102	54,064	-
Tulipa Modranska	Q1/10	118	120	-	1,263	-
LageraTulip (***)	Q3/10	110	102	146	47,729	1
Osiedle(*) Europejskie phase 8b	Q2/13	49	99	105	36,766	5
Wilanow one (**)	Q2/09	268	271	4	4,429	1
סה"כ		1,347	1,429	367	148,989	7

(*) במהלך הרבעון השני של שנת 2013 הסתיימה בניית הפרויקט והחל ממועד זה הנכס מסווג בטבלאות מלאי דירות למגורים אשר בנייתם הושלמה.

(**) במהלך הרבעון השני של שנת 2013 הושלמה רכישת הפרויקט, ובהתאם היתרות המאזניות של הפרויקט מאוחדות בספרי החברה החל מיום 30.6.2013 (לפרטים ראו ביאור 6(ח) לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30.9.2013).

(***) במהלך הרבעונים השני והשלישי של שנת 2013 בוטלו 14 חוזים חתומים בפרויקט "LageraTulip" ו-6 חוזים חתומים נוספים בפרויקט "Vitosha tulip". יצוין, כי מדובר בחוזים שנחתמו בשנים קודמות.

להלן פרטים נוספים בקשר עם מספר פרויקטים שהסתיימו (דהיינו - שבנייתם הושלמה ואשר טרם נמכרו במלואם על ידי החברה) המפורטים בטבלה דלעיל:

לאור ההאטה במכירת דירות בבולגריה ערכה החברה הערכות שווי חיצוניות לפרויקטי המגורים בסופיה בולגריה אשר בנייתם הסתיימה ואשר טרם נמכרו במלואם. בהתאם, רשמה החברה הפחתה בסך של כ- 5.7 מיליון ש"ח בדוחותיה הכספיים ליום 30.9.2013. להלן פרטים בקשר עם הערכות השווי:

שם הפרויקט	מלאי יח"ד למכירה	שווי בספרים של הפרוייקט ליום 30 בספטמבר 2013 (באלפי ש"ח)	שם מעריך השווי	הפחתת מלאי למחיר מימוש נטו - רבעון 3 2013 (באלפי ש"ח)	פרמטרים עיקריים בבסיס קביעת סכום בר ההשבה
Vitoshka Tulip	102	54,064	Cushman & Wakefield	1,948	הערכת השווי נערכה בשיטת היוון תזרימי המזומנים. מחיר מכירה דירות - 820 אירו למ"ר. מרפסת/מחסנים- 250 אירו למ"ר. חנייה- 10,000 אירו לחנייה. מכירה על פני שלוש שנים Discount rate – 20% ריבית הון זר – 7%.
Lagera Tulip	146	47,729	Cushman & Wakefield	3,752	הערכת השווי נערכה בשיטת היוון תזרימי המזומנים. מחיר מכירה דירות- 750 אירו למ"ר. מרפסת/מחסנים- 250 אירו למ"ר. חנויות- 800 אירו למ"ר. חנייה 9450-12000 אירו לחנייה. מכירה על פני שלוש שנים Discount rate – 20% ריבית הון זר – 7%.

4. לסעיף 1.9.2.5(ג) לפרק תיאור עסקי התאגיד הנכלל בדוח התקופתי - להלן פרטים נוספים בקשר עם מספר פרויקטים שטרם הוחל בביצועם, המפורטים בטבלה דלעיל ליום 31.12.2012 וליום 30.9.2013:

שם הפרויקט	שטח הקרקע (במ"ר)	עלות הקרקע (באלפי אירו)	שווי הקרקע בהערכת השווי האחרונה (באלפי אירו)	שווי הקרקע בספרים ליום 31.12.12 (באלפי אירו)	שווי הקרקע בספרים ליום 30.9.13 (באלפי אירו)	פרמטרים עיקריים בבסיס קביעת סכום בר ההשבה של הקרקע
AFI City Tulipa City s.r.o. פראג/צ'כיה	150,673	24,487	27,400 (נכון להערכת שווי באמצעות חברת השמאות CBRE ליום 30 בספטמבר 2013)	29,113	27,400	הערכת השווי נערכה בשיטת החילוץ. הערכת השווי התבססה על תוכניות החברה להקים על המקרקעין שטחי מסחר, משרדים ומגורים. פרמטרים עיקריים: מחיר מכירה ממוצע לשטחי המגורים - 45,000 קורונה צכית למ"ר (כ- 1,790 אירו למ"ר); דמי שכירות ממוצעים במשרדים - 350 קורונה צכית למ"ר לחודש (כ- 13.6 אירו למטר); מחיר היוון - 7.5% לשטחי משרדים; משך הקמת הפרוייקט לפי 7 השלבים- 12 שנים; רווח יזמי - 20%. ריבית 5% סך ההכנסות לכל הפרוייקט כ- 8,463 מיליון קורונה צכית (כ-329 מיליון אירו). סך העלויות בנייה כ- 4,315 מיליון קורונה צכית (כ- 168 מיליון אירו). סך עלויות ללא קרקע כ- 6,087 מיליון קורונה צכית (כ- 236 מיליון אירו)
AFI PALACE B.NOI SC Premier Solutions & Team SRL בוקרשט/רומניה	148,000	75,194	67,648 (נכון להערכת שווי באמצעות חברת השמאות CBRE ליום 30 בספטמבר	68,530	67,648	הערכת השווי נערכה בשיטת החילוץ. הערכת השווי התבססה על תוכניות החברה להקים על המקרקעין קניון, שטחי מסחר, משרדים ומגורים. פרמטרים עיקריים: מחיר מכירה ממוצע לשטחי המגורים - 1,100 אירו למ"ר;

דמי שכירות ממוצעים בשטחי הקניון – 7 אירו למ"ר לחודש להיפר מרקט, 20 אירו למ"ר לחודש לחנויות אחרות; משרדים- 14.6 אירו למ"ר לחודש, ריבית לצורך חישוב הוצאות המימון; 7% לשנה (על האירו); מחיר היוון של השטחים המניבים - 9% תקופת הבניה ומכירה של שטחי המגורים - 9 שנים ממועד הערכת השווי; רווח יזמי 15% על שווי הפרוייקט חלק מגורים, 12% על שווי פרווייקט חלק מניב. סך שווי הפרוייקט כ- 322 מיליון אירו. סך עלויות ללא קרקע כ- 211 מיליון אירו.			(2013)			
הערכת השווי נערכה בשיטת החילוץ. הערכת השווי התבססה על תוכניות החברה להקים על המקרקעין משרדים פרמטרים עיקריים, שכירות ממוצעת בשטחי המשרדים כ- 13 אירו למ"ר, 50-70 אירו לחנייה ולשטחי המסחר כ- 20 אירו למ"ר. רווח יזמי על שווי הפרוייקט 12%. עלות המימון חושבה לפי שיעור ריבית של כ- 7%. שיעור היוון כ- 8.5%. משך הקמת הפרוייקט- כ- 5 שנים. שווי הפרוייקט בגמר כ- 113 מיליון אירו. עלות הבנייה כ- 72 מיליון אירו. סך העלויות ללא הקרקע כ- 83 מיליון אירו.	16,300	18,294	16,300 (נכון להערכת שווי באמצעות חברת השמאות CBRE ליום 30 בספטמבר 2013)	17,689	17,405	AFI TOWERS SC (INOX) Tulip Management SRL בוקרשט/רומניה

שם הפרוייקט	שטח הקרקע (במ"ר)	עלות הקרקע (באלפי אירו)	שווי הקרקע בהערכת השווי האחרונה (באלפי אירו)	שווי הקרקע בספרים ליום 31.12.12 (באלפי אירו)	שווי הקרקע בספרים ליום 30.9.13 (באלפי אירו)	פרמטרים עיקריים בבסיס קביעת סכום בר ההשבה של הקרקע
AFI GREEN CITY (MAGURELE) SC Plaza Arad Imobiliari SRL בוקרשט/רומניה	268,192	11,456	7,500 (נכון להערכת שווי באמצעות חברת השמאות CBRE ליום 30 בספטמבר 2013)	10,278	7,500	הקרקע הוערכה בשיטת ההשוואה. פרמטרים עיקריים: 4 קרקעות להשוואה, מחיר למ"ר בטווח 25-54 אירו. מחיר למ"ר כ- 28 אירו.
SOLEVILLE SIA AFI Investments ריגה/לטביה	104,000	46,437	17,960 (נכון להערכת שווי באמצעות חברת השמאות CBRE ליום 30 בספטמבר 2013)	17,800	17,800	הערכת השווי נערכה בשיטת החילוץ. הערכת השווי התבססה על תוכניות החברה להקים על המקרקעין שטחי מגורים ב- 6 שלבים ושטח משרדי בשלב נוסף. פרמטרים עיקריים: מחיר מכירה ממוצע לשטחי המגורים 925 אירו למ"ר 4950 אירו לחנייה; דמי שכירות ממוצעים במשרדים 10 אירו למ"ר לחודש; עלות מימון חושבה לפי שיעור ריבית של כ- 6%. שיעור היוון למשרדים - 10%. רווח יזמי- 18% על המגורים, 25% על המניב. משך הפרוייקט עד יוני 2021. סך שווי הפרוייקט- כ- 214 מיליון אירו. עלות הבנייה הישירה כ- 133 מיליון אירו. סך עלויות הפרוייקט ללא קרקע כ- 157 מיליון אירו.

תוכניות והערכות החברה המפורטות בסעיף 4 זה הינן בגדר מידע צופה פני עתיד, המבוסס, בין היתר, על הערכות החברה לגבי התפתחותה הכלכלית והעסקית שלה ועל ניסיון העבר שלה. יתכן כי בפועל, ההערכות האמורות לא תתממשנה או שתתממשנה באופן שונה מכפי שצופה החברה, וזאת בשל גורמים חיצוניים שונים, לרבות מצב שוק הנדל"ן באירופה ומצב השווקים הפיננסיים בעולם, או בשל התממשותם של אילו מגורמי הסיכון של החברה, המפורטים בסעיף 1.22 לדוח התקופתי.

שם הפרויקט	סך עלויות שהונו בחלוקה לפי שנים (באלפי אירו)	הפחתות שבוצעו בחלוקה לפי שנים (באלפי אירו)
AFI City Tulipa City s.r.o. <u>פראג/צ'כיה</u>	שנת 2007 - 1,572 שנת 2008 - 1,802 שנת 2009 - 371 שנת 2010 - 145 שנת 2011 - 211 שנת 2012 - 525 שנת 2013 - 280	שנת 2013 - (1,339)
AFI PALACE B.NOI SC Premier Solutions & Team SRL <u>בוקרשט/רומניה</u>	שנת 2007 - 1,160 שנת 2008 - 5,621 שנת 2009 - 615 שנת 2010 - 451 שנת 2011 - 1,007 שנת 2012 - 1,707 שנת 2013 - 638	שנת 2009 - (282) שנת 2010 - (879) שנת 2011 - (6,576) שנת 2012 - (9,488) שנת 2013 - (1,520)
SC AFI TOWERS (INOX) Tulip Management <u>בוקרשט/רומניה</u>	שנת 2007 - 1,244 שנת 2008 - 2,272 שנת 2009 - 197 שנת 2010 - 81 שנת 2011 - 43 שנת 2012 - 18 שנת 2013 - 87	שנת 2008 - (1,442) שנת 2009 - (1,119) שנת 2010 - (689) שנת 2013 - (2,081)
AFI GREEN CITY (MAGURELE) SC Plaza Arad Imobiliar SRL <u>בוקרשט/רומניה</u>	שנת 2007 - 492 שנת 2008 - 920 שנת 2009 - 29 שנת 2010 - 83 שנת 2011 - (28) שנת 2012 - 35 שנת 2013 - 26	שנת 2008 - (1,248) שנת 2009 - (191) שנת 2010 - (1,270) שנת 2013 - (2,804)
SOLEVILLE SIA AFI Investments <u>ריגה/לטביה</u>	שנת 2007 - 4,277 שנת 2008 - 7,002 שנת 2009 - 156	שנת 2008 - (27,612) שנת 2009 - (10,870) שנת 2010 - (1,500)

5. לסעיף 1.9.2.5(ו)(1) לפרק תיאור עסקי התאגיד הנכלל בדוח התקופתי - להלן ריכוז נתונים על פרויקטים למגורים שהקבוצה מבצעת ליום 30.9.2013:

במהלך הרבעון השני של שנת 2013 הסתיימה בנייתו של פרויקט Osiedle Europejskie phase 8b בקראקוב, פולין והנכס מסווג בטבלאות למלאי דירות למגורים שבנייתם הושלמה. לפרטים נוספים ראו סעיף 2 לדוח התקופתי.

6. לסעיף 1.9.3.4 לפרק תיאור עסקי התאגיד הנכלל בדוח התקופתי - ביום 8.4.2013 אישרה האסיפה הכללית של החברה את התקשרותה של S.C Veroskip Trading S.R.L. (להלן: "Veroskip"), חברת בת של אפי אירופה בהסכם קבלנות עם Danya Cebus Rom חברה בת הרשומה ברומניה (להלן: "דניה רום"), שהינה בבעלותה ובשליטתה המלאות (בעקיפין) של דניה סיבוס בע"מ שהינה חברה בת של אפריקה ישראל להשקעות בע"מ (חברה ציבורית), אשר ניירות הערך שלה רשומים למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ, שהינה בעלת השליטה בחברה) (להלן: "הסכם הקבלנות"), לפיו תבצע דניה רום, הדרושות עבודות פיתוח, התקנת חזיתות ועבודות גמר בקניון בעיר פלויישט שברומניה, כנגד תמורה מוערכת בסך של כ- 5.15 מיליון אירו בתוספת מע"מ על פי דין, ואשר תיקבע בהתאם למדידה סופית בפועל, על פי כתבי כמויות. לפרטים נוספים בקשר עם הסכם הקבלנות, לרבות העבודות נשוא הסכם הקבלנות, ראו הדוח המשלים לזימון האסיפה שפרסמה החברה ביום 2.4.2013 (מס' אסמכתא: 2013-01-023809). המידע הנכלל בדוח האמור מובא בזאת על דרך ההפניה.

7. לסעיף 1.9.3.4 לפרק תיאור עסקי התאגיד הנכלל בדוח התקופתי - ביום 29.4.2013 אישרו ועדת הביקורת והדירקטוריון של החברה את התקשרותן של חברות בת בשליטה מלאה

(בעקיפין) של החברה הרשומות ברומניה (ביחד, להלן: "**חברת הפרויקט ברומניה**") עם דניה רום, בהסכם לביצוע עבודות קבלנות להקמתם של בניין המשרדים השני ובניין המשרדים השלישי בפרויקט "אפי ביזנס פארק" בבוקרשט, רומניה, בתמורה לסך של כ- 16.528 מיליון אירו על פי כתבי כמויות ואשר תיקבע בהתאם למדידה סופית בגין הבניינים וכן בתמורה לתשלום נוסף עבור ניהול העבודות שיבוצעו על ידי קבלני משנה בשיעור של 4% מהיקף העבודות האמורות, בתוספת מע"מ (על פי הדין הרומני, ככל שיחול); וכן אישרו את התקשרותה של דניה רום עם אפי אירופה שהינה חברת האם של חברת הפרויקט ברומניה, בהסכם הלוואה לפיו תעמיד דניה רום לאפי אירופה מסגרת הלוואה בהיקף של עד 4.5 מיליון אירו. לפרטים נוספים ראו דוח זימון אסיפת בעלי המניות של החברה שפרסמה החברה ביום 5.5.2013 (מס' אסמכתא: 2013-01-054097). המידע הנכלל בדוח האמור מובא בזאת על דרך ההפניה.

8. לסעיף 1.8.2.7 לפרק תיאור עסקי התאגיד הנכלל בדוח התקופתי - ביום 30.6.2013 מחצית היובל בע"מ ("מחצית היובל") (חברה כלולה בה מחזיקה החברה ב- 49% מהון המניות המונפק), אשר מפעילה כחוכרת משנה את מעונות הסטודנטים באוניברסיטה העברית בירושלים, מכוחו של הסכם זיכיון (B.O.T) עם האוניברסיטה להקמה והפעלה של מעונות הסטודנטים התקשרה עם האוניברסיטה בהסכם, לפיו החל ממועד החתימה תבוטל חכירת המשנה ומחצית היובל תחדל מלהפעיל את המעונות ולהעניק להם שירותי ניהול ותחזוקה וזאת בתמורה לסך כולל של כ- 179 מיליון ש"ח, אשר שולמו למחצית היובל במועד החתימה.

9. לסעיף 1.8.2.7(ב) לפרק תיאור עסקי התאגיד הנכלל בדוח התקופתי - ביום 19.11.2013 אישר דירקטוריון החברה את התקשרותה של החברה עם דניה סיבוס, בהסכם להזמנת עבודות קבלן ראשי (פאושלי), לפיו תבצע דניה סיבוס עבודות קבלן ראשי לבניית אגף נוסף בבניין הידוע כבניין 11, שהקימה דניה סיבוס בקרית ויצמן פארק המדע רחוב אילן רמון 2, נס ציונה, בתמורה לתשלום בסך של 23.95 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ, אשר תהיה צמודה למדד תשומות הבניה (בעיקור שעות קיץ) בגין יולי 2013 והכל כמפורט בדוח המידי שפרסמה החברה ביום 19.11.2013 (מס' אסמכתא: 2013-01-196335). המידע הנכלל בדוח האמור מובא בזאת על דרך ההפניה.

10. לסעיף 1.9.3.4 לפרק תיאור עסקי התאגיד הנכלל בדוח התקופתי - במהלך חודש יוני 2013 נחתם הסכם על-פיו רכשה אפי אירופה 30% מההון המונפק של ארבע חברות הולנדיות (להלן: "**החברות ההולנדיות**"), אשר כל אחת מהן מחזיקה ב-70% מזכויות הבעלות בארבע חברות גרמניות אשר בבעלותן 32 נכסי נדל"ן מניב בגרמניה (להלן: "**תיק הנכסים**"). התמורה שנקבעה בהסכם הינה בסך של כ- 3.1 מיליון יורו אשר ישולמו עד סוף שנת 2013. בכך עלה שיעור אחזקתה של אפי אירופה בחברות ההולנדיות מ-70% ל-100%. היות ואפי אירופה מחזיקה בעקיפין גם ביתר הזכויות (30%) בתיק הנכסים, הרי שעם רכישת המניות כאמור עלה שיעור אחזקתה של אפי אירופה בתיק הנכסים מ-79% ל-100%.

11. לסעיף 1.9.3.5 לפרק תיאור עסקי התאגיד הנכלל בדוח התקופתי - ביום 28.6.2013 התקשרה אפי אירופה עם צד שלישי בלתי קשור ("**המוכר**"), אשר מחזיק ב-70% מהזכויות בחברה כלולה של החברה, Wilanow One Sp. z.o.o ("**חברת הנכס**") (בה מחזיקה אפי

אירופה ביתרת הזכויות), בהסכם לרכישת מלוא אחזקות המוכר בחברת הנכס, באופן שאפי אירופה תהפוך למחזיקה ובעלת הזכויות היחידה בחברת הנכס, וזאת בתמורה ל- 1 מיליון אירו, אשר שולמו למוכר במועד החתימה.

לפרטים נוספים ראו ביאור ח' לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30.9.2013, וכן הדוח המידי שפרסמה החברה ביום 30.6.2013 (מס' אסמכתא: 2013-01-076944). המידע הנכלל בדוח האמור מובא בזאת על דרך של הפניה.

12. לסעיף 1.9.3.5 לפרק תיאור עסקי התאגיד הנכלל בדוח התקופתי - ביום 18.7.2013 הושלמה

עסקה בין אפי אירופה לבין צד שלישי בלתי קשור לקבוצת החברה ("המוכר"), במסגרתה רכשה אפי אירופה מהמוכר את מלוא הזכויות (100%) בחברה צ'כית ("חברת הפרויקט"), שהינה בעלת הזכויות בקרקע בפראג בשטח של כ- 47 דונם ("הקרקע").

לתאריך הדוח, חברת הפרויקט מפתחת על הקרקע פרויקט נדל"ן, שהקמתו מתוכננת במספר שלבים, בהיקף של כ- 95 אלפי מ"ר בנויים, שיכללו כ- 630 יחידות דיור לצד שטחי מסחר ומשרדים ("הפרויקט"). בקרקע נמצאים כיום מספר מבנים להשכרה ובהם כ- 43 אלפי מ"ר שטחי מחסנים ולוגיסטיקה, וכן כ- 3.3 אלפי מ"ר של שטחי משרדים וכ- 100 מקומות חניה.

התמורה בגין הזכויות בחברת הפרויקט נקבעה על בסיס שווי מוסכם של הפרויקט בסך של כ- 11 מיליון אירו, בניכוי סך האשראי הבנקאי אותו נטלה חברת הפרויקט (ולאחר לביצוע התאמות והתחשבות הנובעות מפעילותה השוטפת של חברת הפרויקט), כך שהסכום ששולם על-ידי אפי אירופה למוכר הסתכם בכ- 7.5 מיליון אירו. תשלום התמורה מומן ממקורותיה העצמיים של אפי אירופה.

13. לסעיף 1.9.3.5 לפרק תיאור עסקי התאגיד הנכלל בדוח התקופתי - ביום 7.11.2013 נחתם

הסכם שכירות בין חברה רומנית בבעלותה המלאה של החברה (בעקיפין, באמצעות AFI Europe N.V.) ("חברת הבת") לבין Electronic Arts Romania מקבוצת Electronic Arts Inc, שהינה חברה בינלאומית ואינה קשורה לקבוצת החברה ("השוכרת"), לפיו תשכור השוכרת מחברת הבת במשך 7 שנים את כל שטחי המשרדים להשכרה בסך כולל של כ- 11.7 אלפי מ"ר (ברוטו) בבניין אפי פארק 2 ("בניין 2") בפארק המשרדים "אפי פארק" בבוקרשט רומניה, הצמוד לקניון אפי פאלאס קוטרוצ'ן, בתמורה לדמי שכירות שנתיים בסך של כ- 2.1 מיליון אירו לשנה, בתוספת הפרשי הצמדה ומע"מ. לפרטים נוספים ראו הדוח המידי שפרסמה החברה ביום 10.11.2013 (מס' אסמכתא: 2013-01-186819). המידע הנכלל בדוח האמור מובא בזאת על דרך ההפניה.

14. לסעיף 1.9.3.5 (17) לפרק תיאור עסקי התאגיד הנכלל בדוח התקופתי - להלן מידע בדבר

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

				(נתונים לפי 100%. חלק הקבוצה בנכס - כ- 98%)
1-12/2012	1-3/2013	4-6/2013	7-9/2013	
363,620	363,620	363,620	375,000	שווי הנכס (אלפי אירו)
26,960	6,887	7,161	7,165	NOI בתקופה (אלפי אירו)
65,209	(1,030)	(496)	52,999	רווחי (הפסדי) שערך בתקופה (באלפי ש"ח) (*)
96%	96%	97%	97%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (ב-%)
7.4%	7.57%	7.87%	7.64%	שיעור תשואה (ב-%) במונחים שנתיים

28.6	29.1	29.7	29.3	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר (אירו למ"ר)
60	63	67	52 (**)	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה (אירו למ"ר)

(*) הפסדי השערוך בששת החודשים הראשונים של שנת 2013 משקפים השקעות נוספות שבוצעו בנכס במהלך התקופה.

(**) הירידה מיוחסת להסכם שנחתם במהלך התקופה עם שוכר עוגן בהיקף של 264 מ"ר.

15. לסעיף 1.9.3.5(18) לפרק תיאור עסקי התאגיד הנכלל בדוח התקופתי - להלן מידע בדבר

דל"ן להשקעה מהותי מאוד של הקבוצה באירופה - איירפורט סיטי בלגרד (ACB):

				(נתונים לפי 100%. חלק הקבוצה בנכס - כ- 53.7%)
1-12/2012	1-3/2013	4-6/2013	7-9/2013	
123,050	123,050	123,050	126,370	שווי הנכס (אלפי אירו)
10,565	2,633	2,681	2,668	NOI בתקופה (אלפי אירו)
(13,304)	(503)	(387)	15,504	רווחי (הפסדי) שערוך בתקופה (באלפי ש"ח) *
91%	92%	92%	92%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (ב-%)
8.59%	8.56%	8.71%	8.45%	שיעור תשואה (ב-%) במונחים שנתיים
16.2	15.7	15.6	15.5	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר (אירו למ"ר)
16.7	16.5	16.2	16.5	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה (אירו למ"ר)

(*) הפסדי השערוך בששת החודשים הראשונים של שנת 2013 משקפים השקעות נוספות שבוצעו נכס במהלך התקופה, בגין התאמות שוכרים.

16. לסעיף 1.9.4.3(ב) לפרק תיאור עסקי התאגיד הנכלל בדוח התקופתי -

להלן יובאו נתונים מתוך המאזן המאוחד של אפי אירופה ליום 30.9.2013:

יתרה ליום 30.9.2013 (אלפי אירו)	
	נכסים שוטפים
19,744	מזומנים ושווי מזומנים
35,110	חייבים ויתרות חובה
31,212	מלאי בניינים למכירה
86,066	סה"כ נכסים שוטפים
	נכסים שאינם שוטפים
13,615	השקעות והלוואות לחברות מוחזקות
892,663	נדל"ן להשקעה
97,416	נדל"ן להשקעה בהקמה
216,433	מלאי מקרקעין
1,788	רכוש קבוע, נטו
3,679	נכסי מסים נדחים
1,541	חייבים ויתרות חובה
1,455	מוניטין
1,228,590	סה"כ נכסים שאינם שוטפים
1,314,656	סה"כ נכסים
	התחייבויות שוטפות
412,502	הלוואות מבנקים לז"ק ואחרים (כולל חלויות שוטפות)
41,771	זכאים ויתרות זכות

1,006	מקדמות מלקוחות
455,279	סה"כ התחייבויות שוטפות
	התחייבויות שאינן שוטפות
248,815	הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים
60,868	התחייבויות מסים נדחים
7,330	התחייבויות אחרות לזמן ארוך
317,013	סה"כ התחייבויות לזמן ארוך
	הון עצמי והלוואות בעלים
187,941	הלוואות בעלים
321,303	הון
509,244	הון והלוואות בעלים המיוחסים לקבוצת החברה
33,120	הון המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה
1,314,656	סה"כ התחייבויות והון עצמי והלוואות בעלים

להלן פירוט הנכסים המהותיים של אפי אירופה שעליהם רובצים שעבודים, ליום 30.9.2013:

סוג השעבוד	הנכס המשועבד	סכום התחייבויות (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 והקניין שנבנה עליה, בעיר בוקרשט	218,278	375,000	98%	Cotroceni Park S.A.	Palace AFI, Cotroceni רומניה
מניות + משכנתא על הנכס לטובת הבנק המממן	בנייני משרדים בעיר בלגרד	79,685	150,200	53.7%	Airport City d.o.o.	Airport City, Belgrade סרביה
מניות + משכנתא לטובת הבנק המממן	פורטפוליו הנכסים בגרמניה	80,555	110,718	100%	Harel, Peerli, Margalit, Margalit Teltower Damm - GmbH & Co KG	Germany, Portfolio גרמניה
מניות + משכנתא על הנכס לטובת הבנק המממן	קניין בעיר פארדוביצה	54,450	85,000	100%	Bohemia-Sen s.r.o.	AFI Palace, Pardubice צ'כיה
--	--	209,913	388,480	--	--	יתרת הפרויקטים/ הנכסים המשועבדים
		642,881	1,109,398			סה"כ הנכסים

* לגבי הנכסים והפרויקטים באירופה יצוין, כי ככלל, בכל מקום בו ניתנה הלוואה על-ידי בנק או אחרים בקשר עם נכס מניב או פרויקט, הוטלו כמקובל שעבודים לטובת אותו בנק או אחרים הן על הנכס או קרקע הפרויקט, והן 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 30.9.2013, הינו כ-128,326 אלפי אירו.²

* סך היקף הנכסים הלא משועבדים בישראל, מתוך סך הנכסים הנכללים בדוח על המצב הכספי (מאוחד) של החברה ליום 30.9.2013, הינו כ-119,092 אלפי ש"ח.

17. לסעיף 1.9.4.6 לפירוט תיאור עסקי התאגיד הנכלל בדוח התקופתי - במהלך הרבעון השלישי של שנת 2013 הושלמה הקמתו של קניון פלוישט ברומניה. הקניון נפתח במהלך חודש אוקטובר 2013. לתאריך דוח רבעוני זה, התקשרה הקבוצה בהסכמים עם שוכרים ביחס ל-98% משטח הקניון (ללא שטחי ההרחבה).

עדכונים לחלק הרביעי - מידע נוסף ברמת החברה והקבוצה

18. לסעיף 1.11 לפרק תיאור עסקי התאגיד הנכלל בדוח התקופתי – ביום 21.10.2013 אישרה האסיפה הכללית של החברה (לאחר קבלת אישור דירקטוריון החברה והמלצת ועדת התגמול של החברה) את מדיניות התגמול לנושאי משרה בחברה על פי תיקון 20 לחוק החברות. לפרטים בקשר עם מדיניות התגמול ראו דוח זימון האסיפה המתקוקן שפרסמה החברה ביום 18.9.2013 (מס' אסמכתא: 2013-01-149106). המידע הנכלל בדוח האמור מובא בזאת על דרך של הפניה.

19. לסעיף 1.13.3 לפרק תיאור עסקי התאגיד הנכלל בדוח התקופתי – ביום 21.7.2013 הודיעה החברה כי היא בוחנת אפשרות לפרסם דוח הצעת מדף לציבור, על פיו תוצענה לציבור, בהצעה אחידה, אגרות חוב מסדרה חדשה, שאינה המירה למניות, וזאת על פי תשקיף המדף של החברה מיום 29.2.2012 (כפי שתוקן ביום 2.4.2012) (להלן: "תשקיף המדף"). לפרטים נוספים ראו הדוחות המיידיים שפרסמה החברה מיום 27.7.2013 ומיום 6.8.2013 (מס' אסמכתא: 2013-01-097299 ו-2013-01-110319, בהתאמה).

ביום 13.8.2013 פרסמה החברה תיקון לתשקיף המדף, לפיו, בין היתר, נכללה במסגרת תשקיף המדף תוספת מס' 2 לשטר הנאמנות, שעניינה, הצעה של סדרה חדשה של אגרות חוב (סדרה ו'), בדרך של הצעה אחידה (שטר הנאמנות, ביחד עם תוספת מס' 1 ותוספת מס' 2 יכונן יחד להלן: "שטר הנאמנות") (מס' אסמכתא: 2013-01-116310).

ביום 18.8.2013 פרסמה החברה את תוצאות המכרז למשקיעים מסווגים, במסגרתו קיבלה החברה מתוך ההתחייבויות המוקדמות שהוגשו, התחייבויות מוקדמות לרכישת 120,000 אלפי ש"ח ע.נ אגרות חוב (סדרה ו') (מס' אסמכתא: 2013-01-119250).

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 (סדרה ה' ו-ו'), החברה התחייבה לכלול נתונים במתכונת דומה בדבר היקף הנכסים הלא משועבדים של אפי אירופה, ככל שנתונים כאמור לא יכללו בדוחות הכספיים המאוחדים של אפי אירופה, שיפורסמו על ידי החברה כמפורט לעיל.

בהמשך, ביום 18.8.2013 פרסמה החברה דוח הצעת מדף, על פי תשקיף המדף המתוקן (להלן: "דוח הצעת המדף"), לפיו, הציעה החברה עד 150,000 אלפי ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ו') של החברה, עומדות לפירעון ב- 5 תשלומים, במועדים כמפורט בדוח הצעת המדף (מס' אסמכתא: 2013-01-119250).

בהתאם לתוצאות ההנפקה, הנפיקה החברה לציבור 126,262 אלפי ש"ח אגרות חוב (סדרה ו') של החברה, בריבית שנתית של 4.8% (צמוד למדד המחירים לצרכן), וזאת בתמורה לסך של כ- 126.3 מיליון ש"ח.

בהתאם להתחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו'), כמפורט בדוח הצעת המדף, רשמה חברה בת, בבעלותה המלאה של החברה, שעבוד ראשון בדרגה ויחיד לטובת הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') (להלן: "הנאמן") על 16,867,814 מניות של אפי אירופה.

במסגרת שטר הנאמנות, התחייבה החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב בהתחייבויות שונות, הכוללות, בין היתר, התחייבות לשעבוד שלילי, התחייבות לצירוף דוחותיה הכספיים של אפי אירופה לדוחותיה הרבעוניים/ שנתיים של החברה, התחייבויות בקשר עם עסקאות מהותיות באפי אירופה, וכיו"ב.

בנוסף, התחייבה החברה לעמידה בהתניות פיננסיות שונות, ונקבעו התניות לחלוקת דיבידנד על ידי החברה, והכל כמפורט בסעיף 4.2 לדוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לתקופה של תשעה חודשים שנסתיימה ביום 30.9.2013, ובדוח הצעת המדף.

ביום 1.10.2013 פרסמה החברה דוח מיידי, לפיו ביום 30.9.2013 הועברה תמורת ההנפקה לחברה, לאחר התקיימות כל התנאים המפורטים בסעיף 5.1.3 לשטר הנאמנות, לצורך העברת תמורת הנפקת אגרות החוב (סדרה ו'), נשוא דוח הצעת המדף, אשר הוחזקה בנאמנות על ידי הנאמן בחשבון נאמנות, לידי החברה (מס' אסמכתא: 2013-01-153219).

בהמשך לכך, ביום 24.10.2013 הנפיקה החברה למשקיעים מוסדיים סך של 23,738,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ו'), בתמורה כוללת של כ- 23.5 מיליון ש"ח, בדרך של הרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה ו') הקיימת, והכל כמפורט בדוחות המידיים שפרסמה החברה ביום 21.10.2013 (מס' אסמכתא: 2013-01-170505), וביום 22.10.2013 (מס' אסמכתא: 2013-01-171810). המידע הנכלל בדוחות המפורטים בסעיף זה לעיל, מובא בזאת על דרך ההפניה.

20. לסעיף 1.13.7(ד)2) לפרק תיאור עסקי התאגיד הנכלל בדוח התקופתי - לפרטים בדבר עמידת החברה באמות המידה הפיננסיות בקשר עם אגרות החוב (סדרה ה'), ראו סעיף 4.4 לדוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לתקופה של תשעה חודשים שנסתיימה ביום 30.9.2013.

21. לסעיף 1.13.9.3 לפרק תיאור עסקי התאגיד הנכלל בדוח התקופתי -

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	תאגיד בנקאי זר	<u>מועדי פירעון</u> <u>ההלוואה (קרן)</u>	א. יחס LTV מינימלי - 73%. ביחס LTV של בין 73% ל- 75% הבנק	1. שעבוד משכנתא מסוג על

<p>הקרקע ועל המבנה. 2. שעבוד מלוא הון המניות של חברת הבת.</p>	<p>המלווה רשאי לבקש מחברת הבת להפקיד את עודפי המזומנים בחשבונות הבנק לחשבון מיוחד המשועבד לצרכי פירעון ההלוואה עד שיחס ה-LTV יהיה נמוך מ-73%. ליום 30.9.2013 עמד יחס ה-LTV על כ-58.3%.</p> <p>ב. יחס ההכנסות התזרימיות של הנכס על בסיס NOI לתשלומי החוב הכולל קרן, ריבית ועלויות גידור (DSCR) יהיה גבוה מ-1.15. ליום 30.9.2013 עמד היחס כאמור על 1.7.</p> <p>ג. יחס ההכנסות התזרימיות של הנכס על בסיס NOI לתשלומי הריבית (ICR) יהיה גבוה מ-1.4. ליום 30.9.2013 עמד היחס כאמור על 2.57.</p> <p>ליום 30.9.2013 חברת הבת עמדה בהתניות הפיננסיות הנ"ל.</p>	<p>וריבית קרן באופן שוטף אחת לרבעון – סה"כ 2% מיתרת הקרן המקורית לשנה.</p> <p>ריבית באופן שוטף אחת לרבעון. שיעור הריבית: 4.295%</p> <p>מועד סופי לפירעון ההלוואה – 25.5.2014</p>		<p>פרויקט קוטרוצ'ין בבוקרשט רומניה, שניטלה על ידי חברה בת של החברה. יתרת ההלוואה ליום 30.9.2013 218,278 אלפי אירו.</p>	
---	---	---	--	---	--

מס"ד	סכום ההלוואה/ מסגרת האשראי	מאפייני המלווה	תיאור ההסכם/ מסגרת האשראי	מגבלות החלות על התאגיד	בטוחות שהועמדו לטובת המלווה
<p>2</p>	<p>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.</p> <p>יתרת ההלוואה ליום 30.9.2013 529 אלפי ש"ח.</p>	<p>50% תאגיד בנקאי בישראל 50% גופים מוסדיים מקבוצת הראל ביטוח</p>	<p>מועדי פירעון ההלוואה (קרן וריבית) ההלוואה הינה לתקופה של 5 שנים. פירעון ההלוואה הינו על בסיס לוח סילוקין של 13 שנה.</p> <p>קרן באופן שוטף אחת לרבעון. ריבית באופן שוטף אחת לרבעון. שיעור הריבית: 4.9%, צמוד למדד המחירים לצרכן. מועד סופי לפירעון ההלוואה - 21.8.2016</p>	<p>א. יחס ההכנסות התזרימיות של הנכסים המשועבדים על בסיס NOI לתשלומי החוב הכולל קרן וריבית (DSCR) יהיה גבוה מ-1.2. ליום 30.9.2013 עומד היחס האמור על 1.3.</p> <p>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.</p> <p>ליום 30.9.2013 החברה עמדה בהתחייבות הנ"ל.</p>	<p>1. שעבדים מסוג משכנתאות בדרגה ראשונה, שעבדים 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.</p> <p>2. שעבוד על מניות חברה בת בבעלות מלאה של החברה.</p> <p>3. ערבות של החברה להבטחת חובות חברת הבת בגין ההלוואה כלפי הבנק.</p>
<p>3</p>	<p>אגרות חוב (סדרה ה')</p>	<p>אגרות חוב הרשומות למסחר בבורסה</p>	<p>ראו סעיף 24 לדוח הדירקטוריון הנכלל בדוח התקופתי</p>	<p>4.1.1 ו- 4.1.3 לפרטים ראו סעיף 4.1.2 לדוח הדירקטוריון</p> <p>החברה לתקופה של תשעה חודשים שנסתיימה ביום 30.9.2013.</p> <p>ליום 30.9.2013 עמדה החברה בהתניות הפיננסיות שנקבעו בהתאם לתחשיב המפורט בסעיף 4.1.4 לדוח הדירקטוריון.</p>	
<p>4</p>	<p>הלוואה בתנאי "נון-ריקורס" למימון רכישת פרוטפוליו הנכסים בגרמניה, שניטלה על-ידי 4 חברות בת של החברה.</p> <p>יתרת ההלוואה ליום 30.9.2013</p>	<p>תאגיד בנקאי זר</p>	<p>מועדי פירעון ההלוואה (קרן וריבית) קרן באופן שוטף אחת לרבעון – 1.5% מיתרת הלוואה המקורית</p>	<p>א. יחס LTV מינימלי - 90%. ביחס LTV ליום 30.9.2013 עמד יחס ה-LTV על כ-72.8%</p> <p>ב. יחס ההכנסות התזרימיות של הנכס על בסיס NOI לתשלומי החוב הכולל קרן, ריבית ועלויות גידור (DSCR) יהיה גבוה מ-1 וכל עוד שהיחס האמור יהיה נמוך מ-1.2 יחולו על החברה הגבלות</p>	<p>שעבוד המניות של חברת הנכסים המחזיקות</p>

	ביחס למשיכת כספים עודפים. ליום 30.9.2013 עמד היחס כאמור על 1.03 ליום 30.9.2013 חברת הבת עמדה בהתניות הפיננסיות הנ"ל.	לשנה. <u>ריבית</u> באופן שוטף אחת לרבעון. שיעור הריבית: 5.55% מועד סופי לפירעון ההלוואה – 20.7.2014		כ-80,555 אלפי אירו.	
--	---	--	--	------------------------	--

22. לתקנה 22 סעיף א' לפרק הפרטים הנוספים על התאגיד שנכלל בדוח התקופתי – ביום

12.11.2013 אישרה האסיפה הכללית של החברה (לאחר קבלת אישור דירקטוריון החברה מיום 13.8.2013 ואישור ועדת הביקורת של החברה מיום 11.8.2013, לרבות בהתאם לסעיפים 1(4) ו-1(5) לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין), התש"ס - 2000),
 לאשר ולאשרר את התקשרות החברה עם קבוצת מבטחים בשוק הביטוח הבינלאומי בפוליסות ביטוח לביטוח אחריות נושאי משרה לתקופה שמיום 1.5.2013 ועד יום 1.11.2014, והכל כמפורט בדוח זימון האסיפה שפרסמה החברה 21.10.2013 (מס' אסמכתא: 2013-01-171225) המידע הנכלל בדוח האמור מובא בזאת על דרך ההפניה.

23. לתקנה 22 סעיף ג' לפרק הפרטים הנוספים על התאגיד שנכלל בדוח התקופתי – ביום

19.11.2013 אישר דירקטוריון החברה (לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת של החברה) הסכם חדש למתן שירותי ניהול (להלן: "**הסכם הניהול החדש**"), לפיו תעניק אפריקה השקעות, בעצמה ו/או באמצעות חברות בת שלה ונושאי משרה במי מהן, (א) שירותי מנהל כללי בהיקף משרה של כ-25% וייעוץ ניהולי שוטף למהלכים עסקיים שוטפים ואסטרטגיים (פיתוח עסקי) של קבוצת החברה; (ב) שירותי דירקטורים (למעט דירקטורים חיצוניים ו/או דירקטורים בלתי תלויים) לחברה ו/או לחברות בת של החברה שמניותיהן נסחרות בבורסה לניירות ערך, בארץ או בחו"ל; וכן (ג) שירותי ביקורת פנים, מזכירות חברה, דוברות ויחסי ציבור, מערכות מידע, ייעוץ מס, שירותי גזברות והנהלת חשבונות, שירותי חשבות שכר ותפעול ותחזוקת משרדים בהיקף כולל של 8.65 משרות חודשיות, והכל כמפורט בדוח זימון האסיפה שפרסמה החברה ביום 20.11.2013 (מס' אסמכתא: 2013-01-196902). המידע הנכלל בדוח זימון האסיפה מובא בזאת על דרך ההפניה.

כניסתו לתוקף של הסכם הניהול החדש מותנית בקבלת אישור האסיפה הכללית של החברה אשר נקבעה ליום 25.12.2013.

24. לתקנה 22 סעיף ט' לפרק הפרטים הנוספים על התאגיד שנכלל בדוח התקופתי - החברה

מעדכנת, כי ביום 25.4.2013 נתקבלה אצלה הודעה מאת מדינת ישראל, המזמין, לפיה החברה לא הוכרזה כזוכה במכרז ג'נרי 2 בירושלים. לפיכך, הסכם ההקמה, בין החברה לבין דניה סיבוס בע"מ לא ייחתם.