

אפריקה ישראל נכסים בע"מ

דוח לתקופה שנסתיימה

ביום 30 בספטמבר 2016

עדכון תאור עסקי התאגיד לדוח התקופתי לשנת 2015	חלק א'
דוח הדירקטוריון על מצב עסקי התאגיד לתקופה שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2016	חלק ב'
דוחות כספיים ליום 30 בספטמבר 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 תיחוס למונחים המובאים בו המשמעות שניתנה להם בדוח התקופתי, אלא אם כן צוין אחרת.

עדכונים לחלק השלישי - תאור עסקי החברה לפי תחומי פעילות

1. לסעיף 1.8.2.4 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, לתקופה של 21 שנים ו- 8 חודשים (ובכל מקרה תקופת ההקמה ותקופת התפעול לא תעלה 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 110 מיליון ש"ח. סכום זה אינו כולל הכנסות משטחי מסחר, בהיקף של כ- 1,500 מ"ר הכלולים במתחם ואשר החברה רשאית להשכירם, ומוערכות בכ- 2 מיליון ש"ח נוספים בשנה. לפרטים נוספים, ראו הדוח המידי מיום 26.11.2015 (מס' אסמכתא: 2015-01-165963). המידע המובא בדוח המידי 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 תעלה 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 (סכום זה אינו כולל הכנסות משטחי מסחר בהיקף של 3,000 מ"ר), 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 (צמוד למדד מחירי תשומה בבניה למסחר ומשרדים ובתוספת מע"מ כדין).

לפרטים נוספים, ראו הדוח המידי מיום 13.1.2016 והדוח המידי מיום 7.8.2016 (מס' אסמכתא: 2016-01-009697 ו-2016-01-098239, בהתאמה). המידע המובא בדוח המידי נכלל בזאת על דרך של הפניה.

ג. ביום 20.11.2016, אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישורה של ועדת הביקורת, את התקשרותה של החברה בהסכם עקרונות עם אפריקה מגורים, לפיו, החברה ואפריקה מגורים תפעלנה במסגרת של מיזם משותף, בו כל צד זכאי להטבות ונושא בהתחייבויות המיזם המשותף, בגין חלקו (50%), להגשת הצעה לרכישה של מקרקעין בשכונת הרקפות בראשון לציון (ללא מחיר מינימום) להקמת דירות מגורים להשכרה, זאת במסגרת מכרז שפורסם על ידי דירה להשכיר – החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ. בהתאם לזכויות החלות על המקרקעין האמורים, ניתן לבנות כ- 180 - 235 יחידות דיור (בכפוף להקלות תכנוניות מסוימות ותנאים מסוימים), אשר, בהתאם לתנאי המכרז, יועמדו להשכרה לתקופה של 20 שנה.

במהלך תקופת ההשכרה, יידרש הזוכה במכרז האמור להעמיד 25% מיחידות הדיור בפרויקט שיוקם על המקרקעין להשכרה בדמי שכירות מפוקחים (בסך השווה ל- 80% מדמי השכירות המקובלים בשוק, על פי קביעת השמאי הממשלתי) לזכאים שיקבעו על ידי משרד השיכון. בעת חידוש הסכם השכירות יעודכנו דמי השכירות המפוקחים בהתאם לדמי השכירות המקובלים כאמור, בתוספת עדכון הצמדה למדד המחירים לצרכן. לפרטים נוספים, ראו הדוח המידי מיום 20.11.2016 (מס' אסמכתא: 2016-01-129577). המידע המובא בדוח המידי נכלל בזאת על דרך של הפניה.

2. לסעיף 1.8.2.5 לדוח התקופתי - מידע בדבר נכסים מניבים בישראל

ביום 5.9.2016, במהלך ביצוע עבודות ההקמה של חניון "הברזל" (להלן: "החניון") ברמת החייל, תל-אביב, המבוצעות על ידי דניה סיבוס, קרסו חלקים מהחניון וכתוצאה מכך נהרגו 6 אנשים ונפצעו למיטב ידיעת החברה 18 אנשים. בשל כך, נעצרו עבודות ההקמה בחניון וזאת עד להשלמת הבדיקות על ידי הגופים המוסמכים ורשויות האכיפה. לאור זאת ובשים לב להיקף הנזק למבנה, לא יעלה בידי החברה להפעיל את החניון במועד שנקבע לכך. יצוין, כי קריסת החניות מהווה עילה לביטולו של הסכם הזיכיון (אשר לתאריך הדוח לא בוטל). עיריית תל אביב יפו, אשר פרסמה את המכרז לתכנון, הקמה והפעלה של החניון בו זכתה החברה (להלן: "המזמין"), שמכוחו נחתם בין הצדדים הסכם זיכיון בעניין זה לתקופה של כ- 19 שנים (להלן: "הסכם הזיכיון") קיבלה החלטה עקרונית להקים מחדש את החניון ורואה בחיוב את ביצועו מחדש על ידי החברה ודניה סיבוס. בהמשך לכך, הצדדים מנהלים משא ומתן על תנאיה של תוספת להסכם הזיכיון, המיועדת להסדיר את התנאים לחידוש העבודות לצורך ביצועו מחדש של החניון. בנוסף, קריסת החניון מהווה גם עילה להעמדה לפירעון מידי של המימון הבנקאי שהועמד לחברה לצורך הקמת החניון ואולם לתאריך הדוח, התקבלה הודעה על הסכמתו של הבנק להימנע בשלב זה ממימוש

עילה זו. יצוין, כי מאז קרות האירוע, פועלות דניה והחברה בשיתוף פעולה מול כלל הגורמים הנוגעים לעניין, מתוך מחויבות משותפת של הנהלות החברות להחזיר את הפרויקט למסלולו.

לפרטים נוספים, ראו ביאור 6 יט' לדוחות הכספיים ליום 30.9.2016 והדוחות המידיים מיום 5.9.2016 (מס' אסמכתא: 2016-01-117781 ו- 2016-01-118192) ומיום 20.11.2016 (מס' אסמכתא: 2016-01-129475) המידע המובא בדוחות האמורים נכלל בזאת על דרך של הפניה.

3. 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).

4. 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 יוני 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.

5. לסעיף 1.9.2.5(ב)(2) לפרק תיאור עסקי התאגיד הנכלל בדוח התקופתי - להלן טבלאות בדבר מלאי דירות למגורים שבנייתם הושלמה ליום 30.9.2016: (באלפי ש"ח)

שם הפרויקט	מועד סיום הקמת הפרויקט	דירות שנמכרו עד ליום 31.12.2015 (במצטבר)	דירות שנמכרו עד ליום 30.9.2016 (במצטבר)	דירות שלא נמכרו ליום 30.9.2016	דירות שנמכרו ולא נמסרו נכון ליום 30.9.2016	עלות בספרים של דירות נכון ליום 30.9.2016	דירות שנמכרו לאחר יום 30.9.2016 ועד ליום 7.11.2016
Osiedle Europejskie phase 8B	Q2/13	198	200	4	-	3,084	-
Vitoshka tulip	Q3/09	66	81	63	9	32,645	3
Lagera Tulip	Q3/10	201	228	20	3	13,744	1
סה"כ		465	509	87	12	49,473	4

6. 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 30.9.2016:

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 התפעולי¹.

¹ 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 שהונו/ הצטברו (אלפי ש"ח)	הפחתות/ התאמות שבוצעו עד ליום 30.09.16 (אלפי ש"ח)	עלות קרקע בספרים ליום 30.09.16 (אלפי ש"ח)
AFI City פראג/צ'כיה (שלב 2)	Tulipa City s.r.o.	100%	2007	הקמת פרויקט למגורים בשטח למכירה כולל של כ- 26,000 מ"ר	קיימת תב"ע מתאימה	9,766	(452)	9,314
Zlota 83 ורשה, פולין	AFI Zlota 83 Sp. z o.o.	100%	2015	בניין נטוש לשימור. הפרויקט יכלול כ- 8,000 מ"ר מגורים ומסחר	קיימת תב"ע מתאימה; טרם התקבלו היתרי בניה	21,151	-	21,151
AFI Tech Park חלק - (Inox) 3-1-2 בוקרשט/ רומניה	SC Tulip Management SRL	100%	2007	הקמת פרויקט משרדים ובו שטח להשכרה של כ- 30,000 מ"ר	התב"ע המתאימה להקמת הפרויקט אושרה והתקבלה במהלך שנת 2015. היתרי הבנייה נמצאים בתהליך אישור.	61,391	(16,099)	45,292
AFI Palace B.Noii 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/מגורי מסחריים. מתנשא מעל המרכז המסחרי. הוגשו בקשות להיתרי בניה	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/מגורי מסחריים. מתנשא מעל המרכז המסחרי. הוגשו בקשות להיתרי בניה	154,265	(42,490)	111,775
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	74,887	(59,228)	15,659
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	96,624	(76,184)	20,440
Tulipa Trebesin פראג/צ'כיה	Tulipa Trebesin	100%	2013	הקמת שלבים נוספים בשטח של כ- 27,400 מ"ר למגורים ו- 2,000 מ"ר מסחרי	קיימת תב"ע מתאימה; התקבל היתר תכנון וכמו כן קיים היתר בניה לכלל הפרויקט	22,901	-	22,901
AFI MUP בלגראד/סרביה	AFI Mixed Use Project	100%	2016	הקמת פרויקט למגורים בשטח למכירה כולל של כ- 34,000 מ"ר	קיימת תב"ע מתאימה; טרם התקבלו היתרי הבניה	38,596	-	38,596
סה"כ	-	-	-	-	-	479,581	(194,453)	285,128

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

עלות קרקע בספרים ליום 30.09.16 (אלפי ש"ח)	הפחתות/ התאמות שבוצעו עד ליום 30.09.16 (אלפי ש"ח)	עלות מקורית בצירוף הוצאות שהונו/ הצטברו (אלפי ש"ח)	מצב טכנוני סטטוטורי	תכניות הקבוצה בקשר עם הפרויקט, לתאריך התשקיף	מועד רכישת הזכויות בקרקע	שיעור אחזקה בפרויקט (של אפי אירופה)	חברה מחזיקה	שם הפרויקט ומיקומו
98,992	(4,805)	103,797	קיימת תב"ע מתאימה	הקמת פרויקט למשרדים ומסחר בשטח כולל להשכרה של כ- 97,000 מ"ר	2007	100%	Tulipa City s.r.o.	AFI City פראג/צ'כיה
5,221	-	5,221	טרם הושגו האישורים הנדרשים להקמת הפרויקט	הקמת פרויקט למגורים ובו כ- 90 יח"ד בשטח כולל למכירה של כ- 7,000 מ"ר	2006	100%	Tulipa Modranska rokle s.r.o.	Tulipa Modranska Rokle - phase 2 פראג/צ'כיה
33,616	(22,357)	55,973	טרם הושגו האישורים הנדרשים להקמת הפרויקט	הקמת פרויקט למגורים ובו כ- 2,125 יח"ד	2007	100%	SC Star Real Estate SRL	AFI Gardens (Pipera) בוקרשט/ רומניה
167,662	(63,736)	231,398	קיימת תב"ע מתאימה	הקמת פרויקט משולב הכולל מעל 3,000 יח"ד למגורים, מרכז מסחרי של כ- 4,500 מ"ר להשכרה ובניין משרדים/מגורים מעל המרכז המסחרי.	2007	100%	SC Premier Solutions & Team SRL	AFI Palace B.NoI בוקרשט/ רומניה (חלק 2)
4,203	-	4,203	לא קיימת תב"ע מתאימה להקמת הפרויקט.	הקמת פרויקט למגורים ובו כ- 850 יח"ד, וכן מרכז מסחרי בשטח כולל של כ- 2,500 מ"ר	2007	100%	SC Star Real Estate SRL	AFI Village (Butimano) בוקרשט/ רומניה
31,884	(27,500)	59,384	קיימת תכנית מתאר מתאימה, לא קיימת תב"ע מתאימה להקמת הפרויקט	הקמת פרויקט למגורים ובו כ- 3,084 יח"ד וכן שטחי מסחר בשטח כולל של כ- 2,400 מ"ר	2007	100%	SC Plaza Arad Imobiliar SRL	AFI Green City (Magurele) בוקרשט/ רומניה
46,978	(177,750)	224,728	התקבלו היתרי הבניה להקמת השלב הראשון בפרויקט; טרם התקבלו היתרי הבניה להקמת השלבים הבאים בפרויקט	הקמת פרויקט למגורים ומרכז מסחרי בשטח כולל של כ- 2,240 מ"ר	2007	100%	SIA AFI Investments	Trebu Home ריגה/ לטביה (חלק 2)
27,093	-	27,093	קיימת תב"ע מתאימה; החברה טרם הוגשה בקשה להיתר בניה	הקמת פרויקט למגורים ובו כ- 450 יח"ד	2006	100%	Malina Gardens EOOD	Malina Tulip סופיה/ בולגריה
27,975	(976)	28,951	קיימת תב"ע מתאימה; טרם התקבלו היתרי הבניה	הקמת פרויקט למגורים ובו כ- 248 יח"ד 205 חניות	2007	100%	AFI Lagera Tulip EOOD	Lagera Tulip - phase 2,3 סופיה/ בולגריה
16,220	(8,984)	25,204	קיימת תב"ע מתאימה;	הקמת פרויקט למגורים ובו כ- 550 יח"ד	2007	100%	Szepliget Kft.and Akar-Lak Kft.	Nepliget בודפשט/ הונגריה
459,844	(306,108)	765,952	-	-	-	-	-	סה"כ

(*) לא כולל פרויקטים קרלין ואפי טק פארק שלב 1 (לשעבר InoX) אשר ליום 30.09.2016 הקמתם החלה. פרויקטים אלו כוללים בדוחות הכספיים של החברה ליום 30.09.2016 בסעיף מלאי מקרקעין, הואיל והתנאים לסיווגם כנדל"ן להשקעה בהקמה בהתאם לתקינה, לא הבשילו.

7. 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 ליום 30.9.16	מודל הערכה שמעריך השווי פעל על פיו	זיהוי המעריך Clare Sheils, MRICS, שמאית מוסמכת במשרד CBRE. לשמאית	שווי הוגן (באלפי ש"ח)		הנכס המוערך
			שווי הנכס ליום 31.12.2015	שווי הנכס ליום 30.9.2016	
הקמת פרויקט משולב הכולל מעל 3,000 יח"ד למגורים, מרכז מסחרי של כ- 4,500 מ"ר להשכרה ובניין משרדים/מגורים מעל המרכז המסחרי. שטח דירות למכירה: 245 אלפי מ"ר מחיר ממוצע למ"ר-דירה 1,140 אירו מחיר ממוצע לחניה חיצונית 3,500 אירו מחיר ממוצע לחניה תת קרקעית 6,000 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	לא ניתן כתב שיפוי. למיטב ידיעת החברה השמאית הינה בעלת ידע וניסיון מתאים לביצוע הערכות שווי לנכס זה.	280,811	279,437	B. Noi, רומניה

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

ההנחות המרכזיות לפיהן בוצעה הערכת השווי ליום 31.12.2015	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	לא ניתן כתב שיפוי. למיטב ידיעת החברה השמאית הינה בעלת ידע וניסיון מתאים לביצוע הערכות שווי לנכס זה.	86,285	60,402	Trebu Home בלטביה

יצוין, כי שווי הנכסים על פי הערכות השווי נגזר, בין היתר, מתוכניותיה 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 הפרויקט אשר שונתה ביחס לתוכנית המקורית, באופן שיענה על דרישות השוק המקומי.

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

נתונים על פרויקטים למגורים שהקבוצה מבצעת ליום 30.9.2016:

שם ומיקום הפרויקט	מס' יח"ד בפרוייקט	שיעור השלמה של הפרויקט	מועד תחילת הפרויקט	מועד סיום בניה צפוי	מס' יח"ד מכורות ליום 30.9.2016	מס' יח"ד מכורות ליום 31.12.2015	דירות שנמכרו לאחר יום 30.9.2016 ועד ליום 7.11.2016
Osiedle Europejskie phase 11 (פולין קראקוב)	214	89%	Q1 2015	Q4 2016	62	23	11
Tulipa Trebesin Phase 1 (צ'כיה פראג)	183	65%	Q2 2015	Q1 2017	170	104	6
Tulipa Trebesin Phase 2 (צ'כיה פראג)	250	9%	Q3 2016	Q2 2018	30	-	36
AFI City Phase 1 (צ'כיה פראג)	257	8%	Q3 2016	Q1 2018	178	-	26

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") תמורת כ- 93 מיליון אירו.

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. לאור ההתקדמות שנרשמה באכלוס בניינים אפי פארק 4-5 בוחנים הצדדים את שינוי מתווה העסקה באופן שתכלול את כל חמשת הבניינים (ללא אופציה). 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 1.9.2.5 (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, בכוונת 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 לרכישת קרקע צמודה לבניין בורשה, פולין, שנרכש על ידי קבוצת החברה בחודש פברואר 2015 בתמורה לסך של כ- 2.5 מיליון אירו (כ- 11 מיליון ש"ח). בכוונת אפי אירופה לפעול להגדלת שטח הפרוייקט המתוכנן למגורים בכ- 3,000 מ"ר לסך של כ- 8,000 מ"ר. העסקה הושלמה בספטמבר 2016.

11. 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 הפרוייקטים:

<u>מועד השלמה צפוי</u>	<u>אזור - רומניה</u>
<u>הושלם במהלך רבעון 1 שנת 2016</u>	<u>פארק משרדים צמוד לקניון קוטרוצ'ן בבוקרשט</u>
<u>רבעון שני 2018</u>	<u>בניין משרדים אפי טק בבוקרשט</u>
<u>רבעון ראשון 2019</u>	<u>אפי פאלאס בראשוב</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>רבעון 3 שנת 2018</u>	<u>בניין משרדים בפראג. ווקוביצה</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 4 שנת 2016</u>	<u>בניין משרדים בבלגרד. שלב 4 בניין מס' 2</u>

12. לסעיף 1.9.2.15 לפרק תיאור עסקי התאגיד הנכלל בדוח התקופתי - להלן מידע בדבר

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

נתונים לפי 100%. חלק הקבוצה בנכס - כ- 98%				נתונים לשנה/ שלושה/ שישה/ תשעה חודשים שהסתיימו ביום
31.12.2015	31.3.2016	30.6.2016	30.9.2016	
באלפי אירו				
434,958	435,900	436,148	467,240	שווי הנכס (אלפי אירו)
30,713	8,158	8,387	8,638	NOI בתקופה (אלפי אירו)
31,621	(63)	-	29,862	רווחי שערך בתקופה (באלפי אירו)
98.2%	98.8%	98.3%	98.1%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (ב-%)
7.06%	7.49%	7.69%	7.39%	שיעור תשואה (ב-%) במונחים שנתיים
30.1	30.6	31.9	32.6	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר (אירו למ"ר)
49	61.2	50.3	58.5	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה (אירו למ"ר)

להלן יובאו נתונים מתוך המאזן המאוחד של אפי אירופה ליום 30.9.2016:

יתרה ליום 30.9.2016 (אלפי אירו)	
	<u>נכסים שוטפים</u>
28,528	מזומנים ושווי מזומנים
44,517	חייבים ויתרות חובה
49,429	מלאי בניינים למכירה
124,993	נכסים מוחזקים למכירה
247,467	סה"כ נכסים שוטפים
	<u>נכסים שאינם שוטפים</u>
17,877	השקעות והלוואות לחברות מוחזקות
959,598	נדל"ן להשקעה
101,927	נדל"ן להשקעה בהקמה
202,399	מלאי מקרקעין
1,593	רכוש קבוע, נטו
2,358	נכסי מסים נדחים
2,000	חייבים ויתרות חובה
1,455	מוניטין
1,289,207	סה"כ נכסים שאינם שוטפים
1,536,674	סה"כ נכסים
	<u>התחייבויות שוטפות</u>
114,993	הלוואות מבנקים ואחרים לז"ק (כולל חלויות שוטפות)
43,555	זכאים ויתרות זכות
7,763	מקדמות מלקוחות
166,311	סה"כ התחייבויות שוטפות
	<u>התחייבויות שאינן שוטפות</u>
477,147	הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים
95,522	התחייבויות מסים נדחים
14,843	התחייבויות אחרות לזמן ארוך
587,512	סה"כ התחייבויות לזמן ארוך
	<u>הון עצמי והלוואות בעלים</u>
244,624	הלוואות בעלים
488,768	הון
733,392	הון והלוואות בעלים המיוחסים לקבוצת החברה
49,459	הון המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה
1,536,674	סה"כ התחייבויות והון עצמי והלוואות בעלים

להלן פירוט הנכסים המהותיים של אפי אירופה שעליהם רובצים שעבודים, ליום 30.9.2016:

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%	467,240	199,245	קרקע הפרויקט והקניין שנבנה עליה, בעיר בוקרשט	מניות + משכנתא על הנכס לטובת הבנק המממן
מניות חברת Contronceni Investments Limited במניות Cotroceni Park S.A. AFI Palace Cotroceni, רומניה	AFI Europe N.V	100%	-	37,200	מניות חברת Contronceni Investments Limited	מניות
Airport City Belgrade, סרביה	Airport City d.o.o.	53.7%	199,667	88,831	בנייני משרדים בעיר בלגרד	מניות + משכנתא על הנכס לטובת הבנק המממן
Germany, גרמניה	Harel, Peerli, Margalit, - GmbH & Co KG	100%	124,993	51,927	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%	78,269	40,606	בנייני משרדים בעיר פראג צ'כיה.	שעבוד מניות חברות הפרויקט + משכנתא על הנכסים לטובת הבנק המממן
AFI Palace Ploiesti, רומניה	Veroskip Trading SRL	100%	67,560	35,285	קניון בעיר פלויישטי	מניות + משכנתא לטובת הבנק המממן על הנכס
יתרת הפרויקטים/ הנכסים המשועבדים	--	--	302,275	128,042	--	--
סה"כ הנכסים			1,240,004	581,136		

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

* סך היקף הנכסים הלא משועבדים של אפי אירופה, מתוך סך הנכסים הנכללים בדוח על המצב הכספי (מאוחד)² של החברה ליום 30.9.2016, הינו כ- 198,342 אלפי אירו.³

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

³ 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

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

א. ביום 4.8.2016 התקשרה החברה (באמצעות אפי אירופה) (להלן: "המוכרת"), בהסכם למכירת 18 נכסי נדל"ן בברלין, גרמניה (להלן: "ההסכם" ו-"הנכסים", בהתאמה), בתמורה לסכום של כ- 125.5 מיליון אירו, עם מספר תאגידיים זרים הנמנים על קבוצה אחת, אשר אינה קשורה לחברה ו/או לבעלי השליטה בה (להלן, ביחד: "הרוכשת"). במידה ויחול מע"מ הוא יתווסף לתמורה הנ"ל וישולם על-ידי הרוכשת.

השלמת העסקה כפופה לתנאים מוקדמים, 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, ואשר בהשלמת העסקה ייזקף על חשבון התמורה). יתרת התמורה תשולם למוכרת במעמד ההשלמה כנגד העברת הבעלות בנכסים, וזאת, במועד שיוסכם בין הצדדים בהתאם להוראות ההסכם, ושיחול לא לפני חודש ינואר 2017. החברה מעריכה שהעסקה תושלם בחודש ינואר 2017. יצויין כי לפני חתימת ההסכם ניהלה החברה משא ומתן עם גורם נוסף ובמסגרתו חתמה על מזכר כוונות בלתי מחייב למכירת החברות שהינן בעלות הנכסים בברלין תמורת 103 מיליוני אירו (או 109 מיליון אירו בנסיבות מסוימות). לאחר שפגה תקופת הבלעדיות שניתנה לגורם הנוסף התקשרה המוכרת בהסכם האמור.

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 70,000 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 המיידיים האמורים נכלל בזאת על דרך של הפניה.

עדכונים לחלק הרביעי - מידע נוסף ברמת החברה והקבוצה

15. עדכון לסעיף 1.11 - הון אנושי

ביום 19.5.2016, אישר ואישרר 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. בהמשך, ביום 27.10.2016, אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה את התקשרותה של החברה בפוליסות הביטוח האמורות.

עוד אישרה האסיפה האמורה, מתן התחייבות מראש לשיפוי, על ידי החברה לדירקטורים המכהנים ו/או יכהנו בחברה בקשר עם אירועים מסוימים הצפויים לדעת הדירקטוריון, לאור פעילות החברה בפועל, ובלבד שסך כל סכומי השיפוי שתשלם החברה, במצטבר, לכל הזכאים לשיפוי, על פי כל כתבי השיפוי לאירועים שיוצאו להם על פי החלטה זו, ועל פי כל כתב שיפוי שהוציאה החברה בעבר ו/או שתוציא בעתיד (ובכלל זאת, להסרת ספק, כתבי השיפוי הקודמים), לא יעלה על 25% מהונה העצמי של החברה (ההון המיוחס לבעלי הזכויות ההוניות של החברה) על פי דוחותיה הכספיים השנתיים המאוחדים של החברה, שפורסמו לאחרונה לפני מועד תשלום סכום השיפוי בפועל, והכל בהתאם לתנאי השיפוי המפורטים בכתב השיפוי לאירועים אשר צורף לדוח זימון האסיפה. לפרטים נוספים ראו הדוחות המיידים מיום 29.9.2016 ו- 27.10.2016 (מס' אסמכתאות 2016-01-057153 ו- 2016-01-068307, בהתאמה). המידע המובא הדוחות המיידים נכלל בזאת על דרך של הפניה.

16. לסעיף 1.13.6 לפרק תיאור עסקי התאגיד הנכלל בדוח התקופתי -

ביום 1.6.2016, הנפיקה החברה 38,624,000 ש"ח ע.ב. 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.

17. 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 הלואה המיועדת לפירעון הלואה למימון נכסים מניבים של החברה (כמפורט בס"ק 2 לסעיף 17 להלן, "ההלואה המקורית"), בסכום של כ- 500 מיליון ש"ח (להלן: "הלואות

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 יכוננו יחד, להלן: "**ההלוואות**"). לתאריך הדוח, עומדת יתרת ההלוואה המקורית על סך של כ- 493 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.

ביום 28.9.2016 התקשרו הצדדים בתוספות להסכמים בקשר עם הלוואת המימון מחדש, לפיהן הוארכה התקופה הנוספת האמורה, להשלמת התנאים המתלים להעמדת ההלוואות וכן לפירעונה של ההלוואה המקורית כמפורט בדוח הקודם, וזאת עד ליום 30.11.2016 לפרטים נוספים ראו הדוחות המיידיים שפרסמה החברה ביום 11.8.2016 וביום 29.9.2016 (אסמכתאות: 2016-01-101299 ו- 2016-01-057051, בהתאמה). המידע הנכלל בדוחות המיידים מובא בזאת על דרך ההפניה.

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

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

מס"ד	סכום ההלוואה/ 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 ההלוואה ליום 30.9.2016 201,436 אלפי אירו.	שלושה תאגידיים בנקאיים זר	מועדי פירעון ההלוואה (קרן וריבית) 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 ההלוואה 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 30.9.2016, עומד יחס ה-LTV על כ-49.1%; ב. (ב) יחס ההכנסות התזרימיות של הנכס (NOI) לכלל תשלומי שירות החוב (DSCR) יהיה גבוה מ-130% ביחס לשנה החולפת ו-110% ביחס לשנה הקרובה שלאחר מועד הבדיקה הרלוונטי. במידה והיחס ירד מיחס של 135% ביחס לשנה החולפת ו-115% ביחס לשנה הקרובה החברה הבת לא תהיה רשאית לבצע העברות כספים לאפי אירופה. ליום 30.9.2016 יחס ה-DSCR לשנה החולפת עומד על כ-169.5% ויחס לשנה הקרובה עומד על כ-163.5% ליום 30.9.2016 החברה עמדה בהתחייבות הנ"ל.	1. שעבוד מסוג משכנתא על הקרקע ועל המבנה. 2. שעבוד מלוא הון המניות של חברת הבת.

