

אפריקה ישראל נכסים בע"מ

דוח לתקופה שנסתיימה

ביום 30 ביוני 2017

| | |
|--|--------|
| עדכון תאור עסקי התאגיד לדוח התקופתי לשנת 2016 | חלק א' |
| דוח הדירקטוריון על מצב עסקי התאגיד לתקופה שנסתיימה ביום 30 ביוני 2017 | חלק ב' |
| דוחות כספיים ליום 30 ביוני 2017 | 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 2016

עדכון תיאור עסקי התאגיד לדוח התקופתי לשנת 2016

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 2016 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 2016 (כפי שפורסם במערכת המידע "מגנא" ביום 14.3.2017 (מס' אסמכתא: 2017-01-020803) (להלן: "הדוח התקופתי").

בכל מקרה של סתירה בין האמור בחלק א' לדוח רבעוני זה לבין האמור בפרק תיאור עסקי החברה בדוח התקופתי, יגבר האמור בדוח רבעוני זה.

בדוח רבעוני זה תיוחס למונחים המובאים בו המשמעות שניתנה להם בדוח התקופתי, אלא אם כן צוין אחרת.

עדכונים לחלק השלישי - תאור עסקי החברה לפי תחומי פעילות

1. לסעיף 1.8.2.4 לפרק תיאור עסקי התאגיד הנכלל בדוח התקופתי - מוצרים ושירותים:
 - א. ביום 23.3.2017, אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישורה של ועדת הביקורת, את התקשרותה של החברה בהסכם עקרוני עם אפריקה ישראל מגורים בע"מ (להלן: "**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 המשתלה בתל אביב להקמת דירות מגורים להשכרה, זאת במסגרת מכרז שפורסם על ידי דירה להשכיר – החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ. יצוין כי ביום 8.5.2017 הגישו החברה ואפריקה מגורים הצעה במסגרת המכרז האמור, אולם זו לא הוכרזה כהצעה הזוכה.
 - ב. ביום 23.3.2017, אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישורה של ועדת הביקורת, את התקשרותה של החברה בהסכם עקרוני 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 להתקשרות בחוזה חכירה של מקרקעין בשכונת קרית יובל ("הדסה הקטנה") בירושלים להקמת דירות מגורים להשכרה, זאת במסגרת מכרז שפורסם על ידי דירה להשכיר – החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ, להקמת כ- 450 יחידות דיור לפחות, מתוכן 338 יחידות דיור לפחות תיועדנה להשכרה ארוכת טווח, אשר, בהתאם לתנאי המכרז, יועמדו להשכרה לתקופה של 20 שנה וכן שטחי מסחר, תעסוקה ומשרדים בהיקף של 6,000 מ"ר, אשר בהתאם לתנאי המכרז יהיו ניתנים למכירה ביחד עם יתרת 112 יחידות הדיור. יצוין כי ביום 14.8.2017 הגישו החברה ואפריקה מגורים הצעה במסגרת המכרז וביום 20.8.2017 נודע לחברה מפרסומים בתקשורת ומדיווח במערכת המגנ"א של מתמודדת נוספת כי הצעתן לא זכתה.
2. לסעיף 1.8.2.4 לפרק תיאור עסקי התאגיד הנכלל בדוח התקופתי – מוצרים ושירותים:
 - א. ביום 23.7.2017, נמסר לחברה עותק חתום של תוספת להסכם לתכנון, הקמה והפעלה של חניון "הברזל" בתל אביב (להלן: "**החניון**") מיום 15.1.2013 שנחתם עם עיריית תל-אביב - יפו (להלן בסעיף זה: "**התוספת**", "**ההסכם**" ו- "**העירייה**", לפי העניין), בתוקף מיום 27.6.2017, לפיה יחודשו העבודות להקמתו מחדש של החניון (להלן בסעיף זה: "**העבודות**"). במסגרת התוספת נקבעו הוראות, בין היתר, הנוגעות לאחריות החברה על הבאת אתר העבודות למצב בטוח להמשך ביצוע העבודות; לוח זמנים מעודכן לביצוע העבודות; הוצאת היתר בניה וביצוע תכנון מפורט; המשך ביצוע עבודות ההקמה ותשלום פיצוי בגין נזקים והוצאות שנגרמו לעירייה בקשר עם אירוע קריסת החניון. בד בבד, דניה סיבוס בע"מ (להלן: "**דניה סיבוס**"), חברה בת של אפריקה ישראל להשקעות בע"מ (להלן: "**אפריקה השקעות**"), שהינה בעלת השליטה בחברה, עמה התקשרה החברה בהסכם להקמת החניון מיום 11.11.2014, התחייבה כלפיה, כי תהיה חייבת בכל התחייבויות החברה על פי ההסכם והתוספת להסכם, הכל בתנאי "גב אל גב". לפרטים נוספים, ראו הדוח המידי מיום 24.7.2017 (מס' אסמכתא: 2017-01-063427). המידע המובא בדוח המידי נכלל בזאת על דרך של הפניה. לתאריך הדוח, פועלת דניה סיבוס לקבלת היתר בניה לצורך התחלת ביצוע העבודות להקמה מחדש של החניון. לפרטים נוספים ראו ביאור 6 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30.6.2017.

3. לסעיף 1.8.2.5 לפרק תיאור עסקי התאגיד הנכלל בדוח התקופתי - מוצרים ושירותים:
 במהלך חודש אפריל 2017, חתמה החברה על הסכם לרכישת כל זכויות חוכר משנה בגין קרקע עליה בניין הנמצא בפארק המדע בנס ציונה, החכורה ממכון ויצמן עד לשנת 2029, תמורת סך של כ- 10.2 מיליון ש"ח.

4. לסעיף 1.8.2.5 לפרק תיאור עסקי התאגיד הנכלל בדוח התקופתי - מוצרים ושירותים:
 ביום 6.6.2017 הגישה החברה יחד עם שיכון ובינוי בע"מ (להלן: "שיכון ובינוי") באמצעות חברת פרויקט ייעודית בה מחזיק כל צד ב- 50% מהזכויות (להלן: "חברת הפרויקט"), הצעה במסגרת מכרז של מדינת ישראל – משרד הביטחון באמצעות מינהל המעבר דרומה (להלן בסעיף זה: "המזמין") למימון, תכנון, הקמה, תפעול ואחזקה של קריית התקשוב הטכנולוגית בבאר שבע בשטח של כ- 200,000 מ"ר, לתקופה של 25 שנים (לרבות תקופת ההקמה) (להלן בסעיף זה: "הפרויקט"), והכל בהתאם להוראות המכרז (להלן בסעיף זה: "המכרז").
 במסגרת זו, ביום 1.6.2017 אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישורה של ועדת הביקורת בישיבתה מאותו היום, את התקשרותה של החברה, באמצעות חברת הפרויקט, בהסכם קבלנות עם מיום משותף של דניה סיבוס חברה ושיכון ובינוי – סולל בונה תשתיות בע"מ, חברה בת בבעלותה המלאה של שיכון ובינוי, בה מחזיקים כל אחד מהצדדים ב- 50% מהזכויות וההתחייבויות (להלן בסעיף זה: "המיזם המשותף"), לפיו ישמש המיזם המשותף כקבלן הביצוע לעבודות הקמה וקבלנות, הכוללים בין השאר את תכנון הפרויקט והליכי הרישוי הנדרשים במסגרתו של הפרויקט, והכל בהתאם לעקרונות המפורטים בדוח המידי של החברה מיום 7.6.2017.
 לפרטים נוספים, ראו הדוח המידי של החברה מיום 7.6.2017 (מס' אסמכתא: 2017-01-047854). המידע המובא בדוח המידי נכלל בזאת על דרך של הפניה.

5. לסעיף 1.9.2.5(ב)(2) לפרק תיאור עסקי התאגיד הנכלל בדוח התקופתי - להלן טבלאות בדבר מלאי דירות למגורים שבנייתם הושלמה ליום 30.6.2017: (באלפי ש"ח)

| שם הפרויקט | מועד סיום הקמת הפרויקט | יח"ד שנמכרו עד ליום 31.12.16 (במצטבר) | יח"ד שנמכרו עד ליום 30.6.17 (במצטבר) | יח"ד שטרם נמכרו ליום 30.6.17 | יח"ד שנמכרו ולא נמסרו נכון ליום 30.6.17 | עלות בספרים של יח"ד נכון ליום 30.6.17 | יח"ד שנמכרו לאחר יום 30.6.2017 ועד ליום 10.8.2017 |
|--|------------------------|---------------------------------------|--------------------------------------|------------------------------|---|---------------------------------------|---|
| Osiedle Europejskie phase 8B קרקוב, פולין | Q2/13 | 200 | 200 | 4 | - | 2,839 | - |
| Osiedle Europejskie phase 11 קרקוב, פולין | Q4/16 | 87 | 134 | 80 | 20 | 25,517 | 8 |
| Vitosh tulip סופיה, בולגריה | Q3/09 | 94 | 111 | 33 | 6 | 17,829 | 6 |
| Lagera Tulip סופיה, בולגריה | Q3/10 | 236 | 242 | 6 | 3 | 10,076 | 2 |
| Tulipa Trebesin פראג, צ'כיה | Q2/17 | 177 | 183 | - | 17 | 15,955 | - |
| סה"כ | | 794 | 870 | 123 | 46 | 72,216 | 16 |

פרויקטים למגורים שהקבוצה מבצעת ליום 30.6.2017 :

| שם ומיקום הפרויקט | מס' יח"ד בפרוייקט | שיעור השלמה של הפרוייקט | מועד תחילת הפרוייקט | מועד סיום בניה צפוי | מס' יח"ד שנמכרו ליום 30.6.2017 | מס' יח"ד שנמכרו ליום 31.12.2016 | יח"ד שנמכרו לאחר יום 30.6.2017 ועד ליום 10.8.2017 |
|--------------------------------------|-------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|--------------------------------|---------------------------------|---|
| Tulipa Trebesin Phase 2 (צ'כיה פראג) | 255 | 45% | Q3 2016 | Q2 2018 | 193 | 114 | 15 |
| AFI City Phase 1 (צ'כיה פראג) | 257 | 57% | Q3 2016 | Q1 2018 | 244 | 218 | 3 |
| Trebu Home Phase 2 (ריגה, לטביה) | 108 | 4% | Q2 2017 | Q4 2018 | 1 | - | 5 |

7. לסעיף 1.9.2.14א(2) לפרק תיאור עסקי התאגיד הנכלל בדוח התקופתי - ביום 29.5.2017

התקשרו אפי אירופה ושלוש חברות בת רומניות בבעלותה המלאה (ביחד, בסעיף זה להלן: **"חברות הבת"**), בהסכם מפורט למכירת שלושת בנייני המשרדים הידועים כ-אפי פארק 1 - 3 בבוקרשט, רומניה (להלן בסעיף זה: **"ההסכם"** ו- **"הנכסים הנמכרים"**, בהתאמה), לחברה זרה אשר אינה קשורה לחברה ו/או לבעלי השליטה בה (להלן בסעיף זה: **"הרוכשת"**), בתמורה לסך כולל של כ- 86.5 מיליון אירו, בכפוף להתאמות מקובלות וכן בהתאם למועד ההשלמה בפועל. בד בבד עם חתימת ההסכם נחתם בין אפי אירופה לבין הרוכשת מכתב כוונות לא מחייב מעודכן (חלף מכתבי כוונות קודמים, כמפורט בדוח המידי של החברה מיום 24.11.2016) ביחס למכירת שני בנייני משרדים נוספים, הסמוכים לנכסים הנמכרים, והידועים כ- אפי פארק 4 - 5 (להלן בסעיף זה: **"מכתב הכוונות המעודכן"** ו- **"הנכסים הנוספים"**, בהתאמה), בתמורה לסך כולל של כ- 77.5 מיליון אירו, בכפוף להתאמות מקובלות.

לאור הודעת הרוכשת מיום 24.7.2017, לפיה אין ברצונה להתקדם במשא ומתן להשלמת העסקה נשוא מכתב הכוונות, ביום 3.8.2017 הודיעה החברה כי אפי אירופה והרוכשת הגיעו להבנה על ביטולו של ההסכם וביום 10.8.2017 חתמו על הסכם לביטולו. עוד הוסכם, כי המשא ומתן בקשר עם מכירת הנכסים הנוספים יסתיים ללא הסכמות. למועד דוח זה, אין בכוונת אפי אירופה להעמיד למכירה, בעתיד הנראה לעין, את הנכסים הנמכרים והנכסים הנוספים. כמו כן, בכוונתה של אפי אירופה לפעול למימון מחדש של האשראי הייעודי אשר הועמד בקשר עם הנכסים הנמכרים והנכסים הנוספים. בהתאם לכך החברה צפויה לשוב ולסווג בדוחות הכספיים לתקופה שמסתיימת ביום 30 בספטמבר 2017 את הנכסים מסעיף נכסים של קבוצת מימוש המוחזקים למכירה לסעיף נדל"ן להשקעה. לפרטים נוספים, ראו סעיף 9 לדוח הדירקטוריון הנכלל בדוח רבעוני זה ובדוחות המידיים מיום 24.11.2016, מיום 1.6.2017, מיום 25.7.2017 ומיום 6.8.2017 (מס' אסמכתאות: 2016-01-024061, 2017-01-055908, 2017-01-063847 ו- 2017-01-067321, בהתאמה). המידע המובא בדוחות המידיים נכלל בזאת על דרך של הפניה.

8. לסעיף 1.9.2.14(12) לפרק תיאור עסקי התאגיד הנכלל בדוח התקופתי - להלן נתונים מצרפיים אודות נכסים מניבים של הקבוצה באירופה שהינם בשלבי הקמה להלן נתונים בדבר מועדי השלמת הפרויקטים :

| | |
|-------------------------|---|
| <u>מועד השלמה צפוי</u> | <u>אזור – רומניה</u> |
| <u>רבעון שני 2018</u> | <u>בניין משרדים אפי טק בבוקרשט</u> |
| <u>רבעון ראשון 2019</u> | <u>קניון ובנייני משרדים אפי פאלאס ברשוב</u> |
| <u>מועד השלמה צפוי</u> | <u>אזור - צ'כיה</u> |
| <u>רבעון רביעי 2017</u> | <u>בניין משרדים קארלין בפראג</u> |
| <u>רבעון שלישי 2018</u> | <u>בניין משרדים ווקוביצה בפראג.</u> |
| | <u>אזור – פולין</u> |
| <u>רבעון שני 2019</u> | <u>בניין משרדים אפי קרקוב</u> |
| | |

9. לסעיף 1.9.2.14(12) לפרק תיאור עסקי התאגיד הנכלל בדוח התקופתי – ביום 20.8.2017 אישר דירקטוריון החברה (לאחר קבלת אישורה של ועדת הביקורת של החברה) את התקשרותה של חברה בת ברומניה של אפי אירופה עם Danya Cebus Rom SRL, חברה בת הרשומה ברומניה (להלן: "דנייה רום") שהינה בבעלותה ובשליטתה המלאות (בעקיפין) של דנייה סיבוס, בהסכם קבלנות, לפיו דנייה רום תעניק שירותי קבלנות להקמת פרויקט אפי בראשוב שברומניה. יצוין כי ההתקשרות בהסכם הקבלנות כפופה לקבלת אישורה של האסיפה הכללית של החברה, אשר דוח זימון על כינוסה פורסם על ידי החברה ביום 21.8.2017 (אסמכתא: 2017-01-084792).

10. 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'ין ברומניה

| <u>נתונים לשנה/ שלושה חודשים שהסתיימו ביום</u> | | | <u>נתונים לפי 100% חלק הקבוצה בנכס - כ- 98%</u> |
|--|------------------|------------------|--|
| <u>31.12.2016</u> | <u>31.3.2017</u> | <u>30.6.2017</u> | |
| באלפי אירו | | | |
| 468,298 | 470,632 | 473,472 | שווי הנכס (אלפי אירו) |
| 33,793 | 8,353 | 8,389 | NOI בתקופה (אלפי אירו) |
| 29,711 | - | - | רווחי שערוד בתקופה (באלפי אירו) |
| 98.4% | 98.1% | 98% | שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (ב-%) |
| 7.22% | 7.1% | 7.1% | שיעור תשואה (ב-%) במונחים שנתיים |
| 33.2 | 33.7 | 33.2 | דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר (אירו למ"ר) |
| 25 | 32.86 | 21.5 | דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה (אירו למ"ר) |

הלן יובאו נתונים מתוך המאזן המאוחד של אפי אירופה ליום 30.6.2017:

| יתרה ליום 30.6.2017 (אלפי אירו) | |
|------------------------------------|---|
| | נכסים שוטפים |
| 61,464 | מזומנים ושווי מזומנים |
| 45,850 | חייבים ויתרות חובה |
| 44,983 | מלאי בניינים למכירה |
| 160,814 | נכסים מוחזקים למכירה |
| 313,111 | סה"כ נכסים שוטפים |
| | נכסים שאינם שוטפים |
| 18,485 | השקעות והלוואות לחברות מוחזקות |
| 836,945 | נדל"ן להשקעה |
| 134,460 | נדל"ן להשקעה בהקמה |
| 201,001 | מלאי מקרקעין |
| 1,472 | רכוש קבוע, נטו |
| 1,738 | נכסי מסים נדחים |
| 2,169 | חייבים ויתרות חובה |
| 1,455 | מוניטין |
| 1,197,725 | סה"כ נכסים שאינם שוטפים |
| 1,510,836 | סה"כ נכסים |
| | התחייבויות שוטפות |
| 145,577 | הלוואות מבנקים ואחרים לז"ק (כולל חלויות שוטפות) |
| 73,623 | זכאים ויתרות זכות |
| 10,919 | מקדמות מלקוחות |
| 230,119 | סה"כ התחייבויות שוטפות |
| | התחייבויות שאינן שוטפות |
| 374,730 | הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים |
| 90,709 | התחייבויות מסים נדחים |
| 7,275 | התחייבויות אחרות לזמן ארוך |
| 472,714 | סה"כ התחייבויות לזמן ארוך |
| | הון עצמי והלוואות בעלים |
| 230,939 | הלוואות בעלים |
| 526,444 | הון |
| 757,383 | הון והלוואות בעלים המיוחסים לקבוצת החברה |
| 50,620 | הון המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה |
| 1,510,836 | סה"כ התחייבויות והון עצמי והלוואות בעלים |

להלן פירוט הנכסים המהותיים של אפי אירופה שעליהם רובצים שעבודים, ליום 30.6.2017:

| שם הפרויקט/ הנכס המשועבד | החברה המחזיקה | שיעור ההחזקה של אפי אירופה בחברה המחזיקה | עלות/ שווי בספרים (אלפי אירו) ליום 30.6.17 | סכום ההתחייבויות (אלפי אירו) ליום 30.6.17 | הנכס המשועבד | סוג השעבוד |
|---|--|---|---|--|--|---|
| AFI Palace ,Cotroceni רומניה | Cotroceni Park S.A | 98.4% | 473,472 | 193,677 | קרקע הפרויקט והקניון שנבנה עליה, בעיר בוקרשט | מניות + משכנתא על הנכס לטובת הבנק המממן |
| מניות Contronceni Investments Limited Cotroceni Park S.A. AFI Palace ,Cotroceni רומניה | AFI Europe N.V | 100% | - | 34,400 | מניות Contronceni Investments Limited | מניות |
| Airport City ,Belgrade סרביה | Airport City d.o.o. | 53.7% | 202,322 | 92,757 | בנייני משרדים בעיר בלגרד | 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% | 80,148 | 40,152 | בנייני משרדים בעיר פראג צ'כיה. | שעבוד מניות חברות הפרויקט + משכנתא על הנכסים לטובת הבנק המממן |
| AFI Palace ,Ploiesti רומניה | Veroskip Trading SRL | 100% | 68,141 | 34,086 | קניון בעיר פלווישטי | מניות +משכנתא לטובת הבנק המממן על הנכס |
| יתרת הפרויקטים/ הנכסים המשועבדים | -- | -- | 302,348 | 113,739 | -- | -- |
| סה"כ הנכסים | | | 1,126,431 | 508,811 | | |

* 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 30.6.2017, הינו כ- 251,772 אלפי אירו².

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

² החברה התחייבה במסגרת הדוחות הרבעוניים והתקופתיים שיפורסמו על ידי החברה במהלך תקופת אגרות החוב (סדרות ה' ו-ו'), כי היא 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.

12. לסעיף 1.11.3 לפרק תיאור עסקי התאגיד הנכלל בדוח התקופתי - מדיניות תגמול

ביום 11.5.2017 אישרה האסיפה הכללית של החברה את מדיניות התגמול ביחס לנושאי משרה בחברה, אשר עיקריה מפורטים בסעיף 3 לדוח זימון האסיפה שפרסמה החברה ביום 6.4.2017 (מס' אסמכתא: 2017-01-038967) (להלן: "דוח הזימון"), וזאת לאחר שאושרה על ידי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה. מסמך מדיניות התגמול מצורף כנספח ב' לדוח הזימון. לפרטים נוספים ראו דוח הזימון. המידע המובא בדוח הזימון נכלל בזאת על דרך ההפניה.

13. לסעיף 1.11.6 לפרק תיאור עסקי התאגיד הנכלל בדוח התקופתי - הסכם ניהול

ביום 11.5.2017 אישרה האסיפה הכללית, לאחר אישור ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה את התקשרותה של החברה עם אפריקה השקעות, בעלת השליטה בחברה, בהסכם למתן שירותי ניהול, לפיו תעניק אפריקה השקעות, בעצמה ו/או באמצעות חברות בת שלה ונושאי משרה במי מהן את השירותים (כהגדרתם בדוח זימון האסיפה) לחברה ולחברות בת של החברה, בארץ ובחו"ל ועד ליום 30.6.2017. לפרטים נוספים ראו דוח זימון האסיפה מיום 6.4.2017 (מס' אסמכתא: 2017-01-038967). המידע הנכלל בדוח האמור מובא בזה על דרך ההפניה. ביום 20.8.2017 אישר דירקטוריון החברה (לאחר קבלת אישורה של ועדת הביקורת של החברה) את התקשרותן של החברה ואפריקה השקעות בתוספת להסכם הניהול, לפיה תוקפו של הסכם הניהול יוארך ב- 6 חודשים נוספים, בתוקף החל מיום 1.7.2017. יצוין כי ההתקשרות בתוספת להסכם הניהול כפופה לקבלת אישורה של האסיפה הכללית של החברה, אשר דוח זימון על כינוסה פורסם על ידי החברה ביום 21.8.2017 (אסמכתא: 2017-01-084792).

14. לסעיף 1.13.15 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. <u>יתרת הלוואה ליום 30.6.2017</u> <u>193,667 אלפי אירו.</u> | שלושה תאגידיים בנקאיים זר | <u>מועדי פירעון הלוואה (קרן וריבית)</u> 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. (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 30.6.2017, עומד יחס ה-LTV על כ-42.4%; ב. (ב) יחס ההכנסות התזרימיות של הנכס (NOI) לכלל תשלומי שירות החוב (DSCR) יהיה גבוה מ-130% ביחס לשנה החולפת ו-110% ביחס לשנה הקרובה שלאחר מועד הבדיקה הרלוונטי. במידה והיחס ירד מיחס של 135% ביחס לשנה החולפת ו-115% ביחס לשנה הקרובה החברה הבת לא תהיה רשאית לבצע העברות כספים לאפי אירופה. ליום 30.6.2017 יחס ה DSCR לשנה החולפת עומד על כ-175.3% ויחס לשנה הקרובה עומד על כ-176.6% ליום 30.6.2017 החברה עמדה בהתחייבות הני"ל. | 1. שעבוד משכנתא על הקרקע ועל המבנה. 2. שעבוד מלוא הון המניות של חברת הבת. |

| | | | | |
|---|--|---|--|--|
| 2 | <p>הלוואה למימון נכסים מניבים של החברה והקמת שלב נוסף בפארק המדע נס ציונה, כדלקמן: פארק המדע נס ציונה, פרויקט קונקורד בני ברק, קרקע בסמיכות לפארק המדע נס ציונה. יתרת ההלוואה ליום 30.6.2017 505,000 אלפי ש"ח (כולל הלוואת הקמה 16,065 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. קרן פירעון ההלוואה הינו 5% מקרן ההלוואה המקורית על בסיס שנתי באופן שוטף אחת לרבעון. ריבית באופן שוטף אחת לרבעון. שיעור הריבית: 3.6%, צמוד למדד המחירים לצרכן. הלוואת הקמה שיעור הריבית: ריבית בנק ישראל + 3.5%. מועד לפירעון ההלוואה - 25.11.2021</p> | <p>א. יחס ההכנסות התזרימיות של הנכסים המשועבדים על בסיס NOI לתשלומי החוב הכולל קרן וריבית (DSCR) יהיה גבוה מ- 1.35. ליום 30.6.2017 עומד היחס האמור על 1.49.</p> <p>ב. התחייבות לאי ירידה בשיעור של למעלה מ- 2.5% בשווי הנכסים המשועבדים בשנה ראשונה ממועד קבלת הלוואה האשראי ואי ירידה בשיעור של למעלה מ- 5% בשווי הנכסים המשועבדים במהלך השנה השנייה ובמהלך השנה השלישית והילך 10%.</p> <p>ג. מינימום NOI של 57 מיליון ש"ח. ליום 30.6.2017, מסתכם ה- NOI השנתי הנ"ל בכ- 63.6 מיליון ש"ח.</p> <p>ליום 30.6.2017 החברה עמדה בהתחייבות הנ"ל.</p> | <p>1. שעבודים מסוג משכנתאות בדרגה ראשונה, שעבודים קבועים ושוטפים ראשונים בדרגה ללא הגבלת סכום על הנכסים הבאים: פארק המדע נס ציונה, פרויקט קונקורד בני ברק, קרקע בסמיכות לפארק המדע נס ציונה.</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> |
| 3 | <p>יתרת ההלוואה ליום 30.6.2017 742,588 אלפי ש"ח.</p> | <p>ראו סעיף 23 לדוח הדירקטוריון הנכלל בדוח התקופתי</p> | <p>לפרטים ראו סעיף 4.6 לדוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימו ביום 30.6.2017.</p> <p>ליום 30.6.2017 עמדה החברה בהתניות הפיננסיות שנקבעו בהתאם לתחשיב המפורט בסעיף 4.7 לדוח הדירקטוריון.</p> | - |

עוד יצוין, כי ביום 27.4.2017 הנפיקה החברה 100,000,000 ש"ח ע.ג. של אגרות חוב (סדרה ז') נוספות, בתמורה לסך של כ- 102.6 מיליון ש"ח וזאת במסגרת של הצעה פרטית למשקיעים מסווגים.

15. למצבת התחייבויות של החברה ליום 30.6.2017 לפי מועדי פירעון ראו ת126 שפרסמה החברה ביום 21.8.2017 (מס' אסמכתא: 2017-01-084804). המידע הנכלל בדוח האמור מובא בזאת על דרך ההפניה.