

אפריקה ישראל נכסים בע"מ

דוח לתקופה שנסתיימה

ביום 30 יוני 2018

עדכון תאור עסקי התאגיד לדוח התקופתי לשנת 2017	חלק א'
דוח הדירקטוריון על מצב עסקי התאגיד לתקופה שנסתיימה ביום 30 ביוני 2018	חלק ב'
דוחות כספיים ליום 30 ביוני 2018	חלק ג'
דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 38ג(א)	חלק ד'
הערכת שווי מהותית מאד	חלק ה'

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 לאישורו 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 לרכישת מלוא אחזקותיה של אפריקה השקעות בחברה (להלן: "הסדר החוב"). למיטב ידיעת החברה, הסדר החוב אושר על ידי אסיפות הנושים של אפריקה השקעות, אשר הגישה בקשה לבית המשפט לאישורו של הסדר החוב. לפרטים בדבר השפעת שינוי השליטה בחברה על הסכמי המימון ושטרי הנאמנות בהם התקשרה החברה, ראו סעיף 1.1.5 לפרק תיאור עסקי החברה הנכלל בדוח התקופתי וכן ביאור 6 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30.6.2018.
2. 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). ההתקשרות בהסכם הזיכיון כפופה לעמידה באבני דרך ולתנאי המכרז. לפרטים נוספים ראו הדוח המידי שפרסמה החברה ביום 26.6.2018 (אסמכתא: 18-01-055917-01). המידע הנכלל בדוח האמור מובא בזאת על דרך ההפניה. לפרטים נוספים בקשר עם הסכם המימון ראו סעיף 15 להלן.
3. 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.
4. לסעיף 1.8.2.5(א)(13) לפרק תיאור עסקי התאגיד הנכלל בדוח התקופתי - החברה מעדכנת כי לתאריך הדוח נכנסה לתוקף תכנית תשתית לאומית (תתל/45א') (מתחמי תחזוקה ותפעול לרכבת ישראל לוד ורג"מ), החלה על מרבית מקרקעי החברה באתר רג"מ ומייעדת אותם למסילה מוצעת ומגבלות בניה ופיתוח עם הנחיות מיוחדות). לפרטים בדבר השפעת כניסת התכנית לתוקף על דוחותיה הכספיים של החברה, ראו ביאור 16' לדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30.6.2018, הנכללים בדוח רבעוני זה.
5. 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 הסירוב, 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 הסירוב או בזכות ההצטרפות של החברה על פי ההסכם בין הצדדים ו/או באפשרות לממשה.

6. לסעיף 1.9.2.5(ב)2) לפרק תיאור עסקי התאגיד הנכלל בדוח התקופתי - להלן טבלאות בדבר

מלאי דירות למגורים ליום 30.6.2018 שבנייתם הושלמה: (באלפי ש"ח)

שם הפרויקט	מועד סיום הקמת הפרויקט	דירות שנמכרו עד ליום 31.12.2017 (במצטבר)	דירות שנמכרו עד ליום 30.6.2018 (במצטבר)	דירות שטרם נמכרו ליום 30.6.2018	דירות שנמכרו ולא נמסרו נכון ליום 30.6.2018	עלות בספרים של דירות נכון ליום 30.6.2018	דירות שנמכרו לאחר יום 30.6.2018 ועד ליום 8.8.2018
Osiedle Europejskie phase 11 קרקוב, פולין	Q4/16	177	191	23	8	8,727	5
Vitosha tulip סופיה, בולגריה	Q3/09	129	134	10	5	5,995	2
Lagera Tulip סופיה, בולגריה	Q3/10	245	245	3	-	(*)8,204	-
AFI City, Phase 1 פראג צ'כיה	Q2/18	255	257	-	29	11,613	-
סה"כ		806	827	36	42	34,539	7

(*) העלות בספרים כוללת כ- 7.1 מיליון ש"ח המיוחסים ליחידות מסחריות, חניות ומחסנים.

7. לסעיף 1.9.2.5(ח)1) לפרק תיאור עסקי התאגיד הנכלל בדוח התקופתי - להלן ריכוז נתונים על

פרויקטים למגורים שהקבוצה מבצעת ליום 30.6.2018:

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 30.6.2018	מס' יח"ד שנמכרו לאחר יום 30.6.2018 ועד ליום 8.8.2018
Tulipa Trebesin, Phase 2 פראג, צ'כיה	250	99%	Q3 2016	Q3 2018	244	250	-
Tulipa Trebesin, Phase 3 פראג, צ'כיה	133	7%	Q4 2017	Q2 2019	38	75	3
AFI City, Phase 2 פראג צ'כיה	216	28%	Q3 2017	Q4 2019	130	172	4
Trebu Home, Phase 2 ריגה, לטביה	108	79%	Q3 2017	Q4 2018	21	31	4
Osiedle Europejskie, Phase 12 קרקוב, פולין	103	20%	Q3 2017	Q4 2019	15	39	6
Skyline, Phase 1 בלגרד, סרביה	134	5%	Q1 2018	Q4 2019	-	(*)37	-
"AFI City, Phase 1 בוקרשט, רומניה"	190	1%	Q2 2018	Q4 2019	-	17	10
סה"כ	1,134	-	-	-	448	621	27

(*) כולל מזכרי הבנות.

8. 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.

9. 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.
10. 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).
11. 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>
2019	קניון ובנייני משרדים אפי פאלאס ברשוב
<u>מועד השלמה צפוי</u>	<u>אזור - צ'כיה</u>
רבעון 3 שנת 2018	בניין משרדים בפראג. ווקוביצה
<u>מועד השלמה צפוי</u>	<u>אזור - פולין</u>
רבעון 1 שנת 2019	בניין משרדים בקראקוב

12. לסעיף 1.9.2.15(15) לפרק תיאור עסקי התאגיד הנכלל בדוח התקופתי - להלן מידע בדבר "נדל"ן
להשקעה מהותי מאוד" של הקבוצה באירופה: קניון קוטרוצ'ין ברומניה

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

13. 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 קוטרוצין בכ- 0.2% בתמורה לסך של כ- 521 אלפי אירו.

14. לסעיף 1.9.3.3 לפרק תיאור עסקי התאגיד הנכלל בדוח התקופתי - להלן יובאו נתונים מתוך המאזן המאוחד של אפי אירופה ליום 30.6.2018:

יתרה ליום 30.6.2018 (אלפי אירו)	
	נכסים שוטפים
58,792	מזומנים ושווי מזומנים
24,343	חייבים ויתרות חובה
31,110	השקעות זמן קצר
75,022	מלאי בניינים למכירה
11,829	נכסים מוחזקים למכירה
201,096	סה"כ נכסים שוטפים
	נכסים שאינם שוטפים
9,592	השקעות והלוואות לחברות מוחזקות
1,193,782	נדל"ן להשקעה
200,201	נדל"ן להשקעה בהקמה
173,338	מלאי מקרקעין
1,744	רכוש קבוע, נטו
1,460	נכסי מסים נדחים
3,782	חייבים ויתרות חובה
1,455	מוניטין
1,585,354	סה"כ נכסים שאינם שוטפים
1,786,450	סה"כ נכסים
	התחייבויות שוטפות
264,873	הלוואות מבנקים ואחרים לז"ק (כולל חלויות שוטפות)
54,415	זכאים ויתרות זכות
26,342	התחייבות שוטפת מס הכנסה
19,242	מקדמות מלקוחות
364,872	סה"כ התחייבויות שוטפות
	התחייבויות שאינן שוטפות
263,324	הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים
116,255	התחייבויות מסים נדחים
7,749	התחייבויות אחרות לזמן ארוך
387,328	סה"כ התחייבויות לזמן ארוך
	הון עצמי והלוואות בעלים

328,566	הלוואות בעלים
653,022	הון
981,588	הון והלוואות בעלים המיוחסים לקבוצת החברה
52,662	הון המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה
1,786,450	סה"כ התחייבויות והון עצמי והלוואות בעלים

להלן פירוט הנכסים המהותיים של אפי אירופה שעליהם רובצים שעבודים, ליום 30.6.2018:

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	186,205	545,520	98.4%	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	99,792	210,190	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	28,609	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	38,792	84,607	100%	Classic 7 s.r.o, Classic Park Group s.r.o, Classic Park III s.r.o	Classic 7, צ'כיה
-	-	129,361	362,673	-	-	יתרת הפרויקטים/ הנכסים המשועבדים
		514,359	1,284,750			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 30.6.2018, הינו כ- 360,144 אלפי אירו².

15. לסעיף 1.9.3.4 לפרק תיאור עסקי התאגיד בדוח התקופתי - 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 ממש ("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.

16. לסעיף 1.13.7 לפרק תיאור עסקי התאגיד הנכלל בדוח התקופתי - ביום 25.4.2018 הנפיקה החברה 330,182,000 ש"ח ע.ג. של אגרות חוב (סדרה ח') נוספות במסגרת של הצעה לציבור של אגרות חוב (סדרה ח') נוספות בדרך של הרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה ח') הקיימת, בתמורה לסך של כ- 325 מיליון ש"ח. זאת, לאחר קבלת אישור מדרוג להותרת דירוג אגרות החוב של החברה על דירוג A3 באופק יציב (אסמכתא : 2018-01-040378).

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.

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.

17. 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.

18. 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. <u>יתרת הלוואה ליום 30.6.2018 - 186,205 אלפי אירו.</u>	שלושה תאגידיים בנקאיים זר	<u>מועדי פירעון הלוואה (קרן וריבית) קרן</u> באופן שוטף אחת לרבעון - סה"כ 3.75% מיתרת הקרן המקורית לשנה. <u>ריבית</u> באופן שוטף אחת לרבעון. שיעור הריבית: 4.794% (גידור ל- Euribor שלושה 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 30.6.2018, עומד יחס ה-LTV על כ-38.9%; 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 30.6.2018 יחס ה-DSCR לשנה החולפת עומד על כ-188.6% ויחס לשנה הקרובה עומד על כ-187.6%. ליום 30.6.2018 החברה עמדה בהתחייבות הנ"ל.	1. שעבוד מסוג משכנתא על הקרקע ועל המבנה. 2. שעבוד מלוא הון המניות של חברת הבת.
2	<u>יתרת הלוואה ליום 30.6.2018 - 747,999 אלפי ש"ח.</u>	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 שנסתיימה ביום 30.6.2018. ליום 30.6.2018 עמדה החברה בהתניות הפיננסיות שנקבעו בהתאם לתחשיב המפורט בסעיף 4.7 לדוח הדירקטוריון.	

לתאריך הדוח, החברה מצויה בשלבים מתקדמים של משא ומתן למימון מחדש של נכס זה עם שני תאגידיים 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 התאגידיים הבנקאיים ו/או אי הגעה להסכמה על נוסחיהם של הסכמים מפורטים.

	<p>לפרטים ראו סעיף 4.8 לדוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30.6.2018.</p> <p>ליום 30.6.2018 עמדה החברה בהתניות הפיננסיות שנקבעו בהתאם לתחשיב המפורט בסעיף 4.8 לדוח הדירקטוריון.</p>	<p>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 15.10.2024 ; 15.10.2025 ; ו- 15.10.2025 קרן אגרות החוב (סדרה ח') תשולם ביום 15.10.2026.</p> <p>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.</p>	<p>אגרות חוב סדרה ח' הרשומות למסחר בבורסה</p>	<p>יתרת ההלוואה ליום 30.6.2018 - 1,088,338 אלפי ש"ח.</p>	<p>3</p>
<p>טובת 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>	<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>מסגרות אשראי הכוללות הלוואת גישור כנגד קבלת מענק ההקמה וכן מסגרות אשראי לזמן קצר ולזמן ארוך. ההלוואות לא יהיו צמודות למדד (למען ההלוואות לזמן ארוך) וישאו ריבית שנתית משתנה (למעט ההלוואות לזמן ארוך שתהיינה בריבית שנתית קבועה) שתקבענה במועד העמדת ההלוואות (לפי העניין), 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>מספר תאגידים פיננסיים</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 30.6.2018 ההלוואה טרם הועמדה</p>	<p>4</p>

19. 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.

20. 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.

21. למצבת התחייבויות של החברה ליום 30.6.2018 לפי מועדי פירעון ראו ת126 שפרסמה החברה ביום 21.8.2018 (מס' אסמכתא: 2018-01-079314). המידע הנכלל בדוח האמור מובא בזאת על דרך ההפניה.