

**אפריקה ישראל נכסים בע"מ**

**דוח לתקופה שנסתיימה**

**ביום 30 בספטמבר 2017**

עדכון תאור עסקי התאגיד לדוח התקופתי לשנת 2016	חלק א'
דוח הדירקטוריון על מצב עסקי התאגיד לתקופה שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2017	חלק ב'
דוחות כספיים ליום 30 בספטמבר 2017	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 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 את התקשרותה של החברה בהסכם עקרונית 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 לדיוור 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 את התקשרותה של החברה בהסכם עקרונית 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 לדיוור ולהשכרה בע"מ, להקמת כ- 450 יחידות דיוור לפחות, מתוכן 338 יחידות דיוור 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 הדיוור. יצוין כי ביום 14.8.2017 הגישו החברה ואפריקה מגורים הצעה במסגרת המכרז, אולם זו לא הוכרזה כהצעה הזוכה.
  - ג. לסעיף 1.8.2.4א. לפרק תיאור עסקי התאגיד הנכלל בדוח התקופתי – מוצרים ושירותים :
    - 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, לרבות בקשר עם תקבולי הביטוח שהתקבלו ראו ביאור 6ג. לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30.9.2017.
2. 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.

3. 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").
4. 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 מיזם 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. ביום 25.10.2017, נמסר לחברת הפרויקט הודעה מוועדת המכרזים, לפיה וועדת המכרזים בחרה בהצעת החברה המשותפת כהצעה אחת מבין שתי ההצעות הטובות ביותר העולות לשלב המכרז השני. לפרטים נוספים, ראו הדוחות המידיים של החברה מיום 7.6.2017 ומיום 25.10.2017 (מס' אסמכתאות: 2017-01-047854 ו- 2017-01-101877). המידע המובא בדוחות המידיים נכלל בזאת על דרך של הפניה. לסעיף 1.8.2.5(א)(13) לפרק תיאור עסקי התאגיד הנכלל בדוח התקופתי - פרויקט רג"מ – ביום 5.11.2017 קיבלה החברה את החלטת ועדת המשנה להערות והשגות של המועצה הארצית לתשתיות לאומיות אשר המליצה להעביר לאישור ממשלת ישראל תוכנית תשתית לאומית (תתל/45א') (להלן: "התוכנית"), לפיה ייעודן של מרבית מקרקעי החברה בפרויקט רג"מ (להלן: "המקרקעין"), ישונו למטרות אתר תחזוקה ותפעול לרכבת ישראל, וזאת לשם הפקעת המקרקעין. זאת, לאחר דחיית ההשגות שהוגשו על ידי חברת הבת של החברה המחזיקה במקרקעין. יצוין, כי בהתאם להוראות החוק והתנאים הקבועים בו, ככל והתוכנית תאושר על ידי ממשלת ישראל ותכנס לתוקף, תקום לחברה הזכות לתבוע פיצויים בגין ירידת ערך המקרקעין, ועם ביצועה בפועל של הפקעת המקרקעין, אף פיצויי הפקעה.
5. לסעיף 1.9.2.5(ב)(2) לפרק תיאור עסקי התאגיד הנכלל בדוח התקופתי - להלן טבלאות בדבר מלאי

דירות למגורים שבנייתם הושלמה ליום 30.9.2017 : (באלפי ש"ח)

שם הפרויקט	מועד סיום הקמת הפרויקט	יח"ד שנמכרו עד ליום 31.12.16 (במצטבר)	יח"ד שנמכרו עד ליום 30.9.17 (במצטבר)	יח"ד שטרם נמכרו ליום 30.9.17	יח"ד שנמכרו ולא נמסרו נכון ליום 30.9.17	עלות בספרים של יח"ד נכון ליום 30.9.17	יח"ד שנמכרו לאחר יום 30.9.2017 ועד ליום 22.11.2017
Osiedle Europejskie, Phase 11 קרקוב, פולין	Q4/16	87	162	52	21	19,147	8
Vitosh Tulip סופיה, בולגריה	Q3/09	94	122	22	8	13,921	2
Lagera Tulip סופיה, בולגריה	Q3/10	236	244	4	1	9,311	-
Tulipa Trebesin, Phase 1 פראג, צ'כיה	Q2/17	177	183	-	4	10,504	-
<b>סה"כ</b>		<b>594</b>	<b>711</b>	<b>78</b>	<b>34</b>	<b>52,883</b>	<b>10</b>

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

פרויקטים למגורים שהקבוצה מבצעת ליום 30.9.2017 :

שם ומיקום הפרויקט	מס' יח"ד בפרויקט	שיעור השלמה של הפרויקט	מועד תחילת הפרויקט	מועד סיום בניה צפוי	מס' יח"ד שנמכרו ליום 30.9.2017	מס' יח"ד שנמכרו ליום 31.12.2016	יח"ד שנמכרו לאחר יום ועד ליום 22.11.2017
Tulipa Trebesin, Phase 2 פראג, צ'כיה	255	53%	Q3 2016	Q3 2018	219	114	23
AFI City, Phase 1 פראג, צ'כיה	257	68%	Q3 2016	Q1 2018	249	218	4
AFI City, Phase 2 פראג צ'כיה	216	1%	Q3 2017	Q3 2019	106	-	19
Trebu Home, Phase 2 ריגה, לטביה	108	15%	Q2 2017	Q4 2018	7	-	4
Osiedle Europejskie, Phase 12 קרקוב, פולין	103	1%	Q3 2017	Q2 2019	-	-	1
<b>סה"כ</b>	<b>939</b>				<b>581</b>	<b>332</b>	<b>53</b>

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.

לתאריך הדוח, 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 סיווגה החל מדוחותיה הכספיים לתקופה שמסתיימת ליום 30.9.2017 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 בדבר

מועדי השלמת הפרויקטים של נכסים מניבים של הקבוצה באירופה שהינם בשלבי הקמה

מועד השלמה צפוי	אזור
	<u>רומניה</u>
Q2 2018	בניין משרדים אפי טק בבוקרשט
Q1 2019	קניון ובנייני משרדים אפי ברשוב
	<u>ציכיה</u>
Q4 2017	בניין משרדים אפי קארלין בפראג
Q3 2018	בניין משרדים אפי וקוביצה בפראג
	<u>פולין</u>
Q2 2019	בניין משרדים אפי קרקוב

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: "דניה רום") שהינה בבעלותה ובשליטתה המלאות (בעקיפין) של דניה סיבוס, בהסכם קבלנות, לפיו דניה רום תעניק שירותי קבלנות להקמת פרויקט אפי בראשוב שברומניה. ביום 26.9.2017 אישרה האסיפה הכללית של החברה את ההתקשרות בהסכם הקבלנות הנ"ל. לפרטים נוספים ראו הדוח המידי של החברה מיום 21.8.2017 ומיום 26.9.2017 (מס' אסמכתאות: 2017-01-084792 ו-2017-07-095298, בהתאמה).

10. לסעיף 1.9.2.5(ו) לפרק תיאור עסקי התאגיד הנכלל בדוח התקופתי - במהלך חודש אוגוסט

2017 התקשרה חברת בת סרבית המוחזקת בעקיפין בשיעור של 53.7% על ידי אפי אירופה בהסכם מסגרת עם צדדים שלישיים לרכישת קרקע בבלגרד בשטח של כ- 10,000 מ"ר בצמוד לפרוייקט של החברה, איירפורט סיטי בלגרד, בסך של כ- 3 מיליון אירו. בכוננת החברה לפתח על הקרקע פרוייקט משרדים בשטח כולל של כ- 35,000 מ"ר. עם זאתף השלמת העסקה כפופה להתקיימותם של תנאים מסוימים שלתאריך הדוח טרם התקיימו.

11. 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 לשנה/ שלושה חודשים שהסתיימו ביום				(נתונים לפי 100% חלק הקבוצה בנכס - כ- 98%)
31.12.2016	31.3.2017	30.6.2017	30.9.2017	
468,298	470,632	473,472	501,490	שווי הנכס (אלפי אירו)
33,793	8,353	8,389	8,556	NOI בתקופה (אלפי אירו)
29,711	-	-	25,422	רווחי שערוד בתקופה (באלפי אירו)
98.4%	98.1%	98%	99%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (ב-%)
7.22%	7.1%	7.1%	6.8%	שיעור תשואה (ב-%) במונחים שנתיים
33.2	33.7	33.2	30.6	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר (אירו למ"ר)
25	32.9	21.5	16.2	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה (אירו למ"ר)

לסעיף 1.9.3.3 לפרק תיאור עסקי התאגיד הנכלל בדוח התקופתי -

**להלן יובאו נתונים מתוך המאזן המאוחד של אפי אירופה ליום 30.9.2017:**

יתרה ליום 30.9.2017 (אלפי אירו)	
	<b><u>נכסים שוטפים</u></b>
50,755	מזומנים ושווי מזומנים
48,811	חייבים ויתרות חובה
53,877	מלאי בניינים למכירה
3,500	נכסים מוחזקים למכירה
<b>156,943</b>	<b>סה"כ נכסים שוטפים</b>
	<b><u>נכסים שאינם שוטפים</u></b>
12,959	השקעות והלוואות לחברות מוחזקות
1,038,571	נדל"ן להשקעה
154,521	נדל"ן להשקעה בהקמה
199,662	מלאי מקרקעין
1,528	רכוש קבוע, נטו
1,609	נכסי מסים נדחים
2,315	חייבים ויתרות חובה
1,455	מוניטין
<b>1,412,620</b>	<b>סה"כ נכסים שאינם שוטפים</b>
<b>1,569,563</b>	<b>סה"כ נכסים</b>
	<b><u>התחייבויות שוטפות</u></b>
91,700	הלוואות מבנקים ואחרים לז"ק (כולל חלויות שוטפות)
50,197	זכאים ויתרות זכות
27,012	התחייבויות בגין מסים שוטפים
11,869	מקדמות מלקוחות
<b>180,778</b>	<b>סה"כ התחייבויות שוטפות</b>
	<b><u>התחייבויות שאינן שוטפות</u></b>
412,433	הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים
96,965	התחייבויות מסים נדחים
9,424	התחייבויות אחרות לזמן ארוך
<b>518,822</b>	<b>סה"כ התחייבויות לזמן ארוך</b>
	<b><u>הון עצמי והלוואות בעלים</u></b>
256,637	הלוואות בעלים
562,862	הון
<b>819,499</b>	<b>הון והלוואות בעלים המיוחסים לקבוצת החברה</b>
50,464	הון המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה
<b>1,569,563</b>	<b>סה"כ התחייבויות והון עצמי והלוואות בעלים</b>



**להלן פירוט הנכסים המהותיים של אפי אירופה שעליהם רובצים שעבודים, ליום 30.9.2017:**

שוג השעבוד	הנכס המשועבד	סכום ההתחייבויות (אלפי אירו) ליום 30.9.17	עלות/ שווי בספרים (אלפי אירו) ליום 30.9.17	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	191,818	501,490	98.4%	Cotroceni Park S.A	AFI Palace Cotroceni, רומניה
מניות	מניות חברת Controncenti Investments Limited	34,400	-	100%	AFI Europe N.V	מניות חברת Controncenti Investments Limited מחזיקה במניות Cotroceni Park S.A. AFI Palace Cotroceni, רומניה
מניות + משכנתא על הנכס לטובת הבנק המממן	בנייני משרדים בעיר בלגרד	96,214	204,575	53.7%	Airport City d.o.o.	Airport City, סרביה Belgrade
שעבוד מניות חברת הפרויקט + משכנתא על הנכס לטובת הבנק המממן	בנייני משרדים בעיר בוקרשט	32,106	76,620	100%	AFI Park Offices 4&5 SRL	AFI Park 4&5, רומניה
שעבוד מניות חברות הפרויקט + משכנתא על הנכסים לטובת הבנק המממן	בנייני משרדים בעיר פראג צ'כיה.	39,937	84,231	100%	Classic 7 s.r.o Classic park Group s.r.o Classic park III s.r.o	Classic 7, צ'כיה
מניות + משכנתא לטובת הבנק המממן על הנכס	קניון בעיר פלויישט	33,565	68,370	100%	Veroskip Trading SRL	AFI Palace Ploiesti, רומניה
-	-	62,668	212,958	-	-	יתרת הפרויקטים/ הנכסים המשועבדים
=	=	<b>490,708</b>	<b>1,148,243</b>	=	=	<b>סה"כ הנכסים</b>

\* 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)<sup>1</sup> של החברה ליום 30.9.2017, הינו כ- 301,886 אלפי אירו<sup>2</sup>.

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

<sup>2</sup> 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.

13. 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.

14. 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. ביום 26.9.2017 אישרה האסיפה הכללית של החברה את ההתקשרות בתוספת להסכם הניהול. לפרטים נוספים ראו הדוח המידי של החברה מיום 21.8.2017 ומיום 26.9.2017 (מס' אסמכתאות: 2017-01-084792 ו-2017-07-095298, בהתאמה).

15. לסעיף 1.13.4 לפרק תיאור עסקי התאגיד הנכלל בדוח התקופתי -  
ביום 9.11.2017 הנפיקה החברה 764,577,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ח') במסגרת סדרת אגרות חוב חדשה (סדרה ח'), ועל פי דוח הצעת מדף ותשקיף המדף של החברה מיום 28.2.2017. בהתאם לתוצאות ההנפקה, אגרות חוב (סדרה ח') של החברה תשאנה ריבית שנתית קבועה של 2.57% (צמוד למדד המחירים לצרכן).  
לצורך הנפקה כאמור, התקשרה החברה בשטר נאמנות עם נאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה ח'), במסגרתו התחייבה החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב בהתחייבויות שונות, הכוללות, בין היתר, התחייבות לשעבוד שוטף שלילי.  
להבטחת התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח') התחייבה החברה לשמירה על מספר אמות מידה פיננסיות, כדלקמן:  
א. יחס הון עצמי (סולו) למאזן (כהגדרתו בשטר הנאמנות) על בסיס נתוני הדוחות הכספיים הרבעוניים והשנתיים המבוקרים או הסקורים (לפי העניין) שלא על בסיס מאוחד, החל מדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31.12.2017 - לא יפחת משיעור של 40%.  
ב. יחס הון עצמי (מאוחד) למאזן (כהגדרתו בשטר הנאמנות) על בסיס נתוני הדוחות הכספיים הרבעוניים והשנתיים המבוקרים או הסקורים (לפי העניין) שלא על בסיס מאוחד, החל מדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31.12.2017 - לא יפחת משיעור של 20%.  
ג. היחס בין החוב (סולו) (כהגדרתו בשטר הנאמנות) לבין סך ההון והחוב (CAP) (סולו) (כהגדרתו בשטר הנאמנות) לא יעלה על שיעור של 60%.  
ד. היחס בין החוב (מאוחד) (כהגדרתו בשטר הנאמנות) לבין סך ההון והחוב (CAP) (מאוחד) (כהגדרתו בשטר הנאמנות) לא יעלה על שיעור של 75%.

לפרטים נוספים בקשר עם אגרות החוב (סדרה ח') ראו את דוח הצעת המדף שפרסמה החברה ביום 7.11.2017 (אסמכתא: 2017-01-097597) וכן את דוח תוצאות הנפקה מיום 9.11.2017 (מס' אסמכתא: 2017-01-105129). המידע הנכלל בדוחות המפורטים לעיל מובאים בזה על דרך ההפניה.

כמו כן, ביום 7.11.2017 פרסמה החברה דוח מיידי, לפיו החברה עשויה לעשות שימוש בחלק מתמורת ההנפקה שהסתכמה לסך של כ- 764.5 מיליון ש"ח, לביצוע פירעון מוקדם של יתרת ההלוואה שהועמדה לחברה על ידי תאגיד בנקאי וגופים מוסדיים (להלן: "המלווים") כאמור בס"ק 15(2) (להלן: "ההלוואה המוסדית"). בהתאם, ביום 20.11.2017 ביצעה החברה פרעון מוקדם של ההלוואה המוסדית בסכום כולל של כ- 486.3 מיליון ש"ח (בגין יתרת קרן ההלוואה המוסדית והריבית שנצברה בגינה). להערכת החברה סכום עמלת הפירעון המוקדם של ההלוואה המוסדית יעמוד על כ- 14 מיליון ש"ח.

בנוסף, לתאריך הדוח החברה ממשיכה לנהל משא ומתן עם המלווים לקבלת מסגרת אשראי של עד 300 מיליון ש"ח לתקופה של שנתיים, וזאת כנגד יצירת שעבוד על אחד מנכסי החברה בישראל, אשר ישוחררו מהשעבודים הרשומים כיום להבטחת ההלוואה המוסדית.

16. 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. <b>יתרת הלוואה ליום 30.9.2017 191,818 אלפי אירו.</b>	שלושה תאגידים בנקאיים זר	<b>מועדי פירעון ההלוואה (קרן וריבית)</b> באופן שוטף אחת לרבעון - סה"כ 3.75% מיתרת הקרן המקורית לשנה. <b>ריבית</b> באופן שוטף אחת לרבעון. שיעור הריבית: 4.794% (גידור ל Euribor לשלושה חודשים + 4.15% מועד סופי לפירעון ההלוואה – 18.6.2019	<b>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 30.9.2017, עומד יחס ה-LTV על כ-42%;</b> <b>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 30.9.2017 יחס ה DSCR לשנה החולפת עומד על כ- 177.3% ויחס לשנה הקרובה עומד על כ- 177.3%.</b> <b>ליום 30.9.2017 החברה עמדה בהתחייבות הנ"ל.</b>	1. שעבוד מסוג משכנתא על הקרקע ועל המבנה. 2. שעבוד מלוא הון המניות של חברת הבת.
2	הלוואה למימון נכסים של החברה והקמת שלב נוסף בפארק המדע נס ציונה, כדלקמן: פארק המדע נס ציונה, פרויקט קונקורד בני ברק, בסמיכות לפארק המדע	50% תאגיד בנקאי בישראל 50% גופים מוסדיים מקבוצת הראל ביטוח	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. <b>ריבית</b> באופן שוטף אחת לרבעון. שיעור הריבית: 3.6%,	<b>א. יחס ההכנסות התזרימיות של הנכסים המשועבדים על בסיס NOI לתשלומי החוב הכולל קרן וריבית (DSCR) יהיה גבוה מ-1.35. ליום 30.9.2017 עומד היחס האמור על 1.45.</b> <b>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%.</b> <b>ג. מינימום NOI של 57 מיליון</b>	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, בסמיכות לפארק המדע נס ציונה. 2. שעבוד על מניות חברה בת בבעלות מלאה של החברה.

<p>3. ערבות של החברה להבטחת חובות חברת הבת בגין ההלוואה כלפי הבנק.</p>	<p>ש"ח. ליום 30.9.2017, מסתכם ה- NOI השנתי הנ"ל בכ- 62 מיליון ש"ח. <b>ליום 30.9.2017 החברה עמדה בהתחייבות הנ"ל.</b></p>	<p>צמוד למדד המחירים לצרכן. הלוואת הקמה שיעור הריבית: ריבית בנק ישראל + 3.5%. מועד סופי לפירעון ההלוואה - 25.11.2021.</p>		<p>בנס ציונה. <b>יתרת ההלוואה ליום 30.9.2017 500,460 אלפי ש"ח (כולל הלוואת הקמה 19,210 אלפי ש"ח).</b> <b>כאמור לעיל, ביום 20.11.2017 פרעה החברה את יתרת ההלוואה ללא ההקמה.</b></p>	
<p>-</p>	<p>לפרטים ראו סעיף 4.6 לדוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לתקופה של תשעה חודשים שנסתיימו ביום 30.9.2017. <b>ליום 30.9.2017 עמדה החברה בהתניות הפיננסיות שנקבעו בהתאם לתחשיב המפורט בסעיף 4.7 לדוח הדירקטוריון.</b></p>	<p>ראו סעיף 23 לדוח הדירקטוריון הנכלל בדוח התקופתי</p>	<p>אגרות חוב סדרה ז' הרשומות למסחר בבורסה</p>	<p><b>יתרת ההלוואה ליום 30.9.2017 743,395 אלפי ש"ח.</b></p>	<p>3</p>
<p>-</p>	<p>לפרטים בדבר התחייבויות החברה לעמידה בהתניות פיננסיות כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח'), ראו סעיף 14 לעיל.</p>	<p>מועדי פירעון אגרות החוב (קרן וריבית) <b>קרן</b> עומדת לפירעון ב- 4 תשלומים שנתיים לא שווים, אשר ישולמו ביום 15 לאוקטובר בכל אחת מהשנים 2020, 2024 - 2026, לפי החלוקה כדלקמן: (א) 15% מיתרת קרן אגרות החוב (סדרה ח') תשולם בכל אחד מהימים 15.10.2020; 15.10.2024; ו- 15.10.2025; ו- (ב) 55% מיתרת קרן אגרות החוב (סדרה ח') תשולם ביום 15.10.2026. <b>ריבית</b> באופן שוטף אחת לחצי שנה, בכל יום 15 לאפריל ו- 15 לאוקטובר של השנים 2018-2026. שיעור הריבית: 2.57%, צמוד למדד המחירים לצרכן.</p>	<p>אגרות חוב סדרה ח' הרשומות למסחר בבורסה ואשר הונפקו ביום 9.11.2017</p>	<p><b>אגרת חוב סדרה ח' הונפקה לאחר יום 30.9.2017</b></p>	<p>4</p>

\* לתאריך הדוח החברה מנהלת משא ומתן לביצוע מימון מחדש של ההלוואה שהועמדה בגין קניון קוטרוצ'ין, אשר אם וככל שיושלם, צפוי להגדיל את היתרות הנזילות שבידי קבוצת החברה בהיקף מוערך של כ- 400 מיליון ש"ח. המידע המפורט בעניין זה ובדבר ההשפעות האפשריות של התממשות משא ומתן זה על החברה, הינו מידע צופה פני עתיד אשר אין וודאות בהתקיימותו, בין היתר, בשל אי הגעה להסכמה על פרטי ההסכמים המחייבים.

\*\* לפרטים בדבר הפירעון המוקדם של ההלוואה ראו סעיף 14 לעיל.

17. ביום 27.4.2017 הנפיקה החברה 100,000,000 ש"ח ע.נ. של אגרות חוב (סדרה ז') נוספות, בתמורה לסך של כ- 102.6 מיליון ש"ח וזאת במסגרת של הצעה פרטית למשקיעים מסווגים.
18. לתקנה 22 לפרק הפרטים הנוספים – ביום 30.10.2017 אישרה ועדת הביקורת של החברה את הארכת תוקף פוליסות ביטוח אחריות נושאי משרה הקיימות של החברה וזאת לתקופה נוספת מיום 1.11.2017 ועד ליום 31.10.2018 בגבולות האחריות הקיימים בפוליסות הביטוח הנוכחיות ("Stretch Limit") בתמורה לתשלום של כ- 22 אלפי דולר בגין פוליסת הביטוח הבסיסית ותשלום נוסף של כ- 22 אלפי דולר ארה"ב בגין הפוליסה הקבוצתית. בנוסף אישרה ועדת הביקורת את עדכון תנאי פוליסת ה- RUNOFF, לפיו למבטחים תהיה אפשרות להתאמת הפרמיה הנדרשת בהתאם לסיכון בעת הטרוזקציה, וזאת בתמורה לתשלום נוסף שלא יעלה על 75% מהפרמיה השנתית (וזאת בנוסף לסכום ששולם כאמור על ידי החברה).
19. למצבת התחייבויות של החברה ליום 30.9.2017 לפי מועדי פירעון ראו ת126 שפרסמה החברה ביום 23.11.2017 (מס' אסמכתא: 2017-01-109092). המידע הנכלל בדוח האמור מובא בזאת על דרך ההפניה.
20. ביום 10.11.2017 פרסמה בעלת השליטה בחברה, אפריקה ישראל להשקעות בע"מ ("אפריקה השקעות"), הצעה אשר הועברה לה על ידי הנאמנים למחזיקי אגרות החוב שלה, מטעם אלון רבוע כחול ישראל בע"מ ("רבוע כחול") לרכישת מלוא החזקותיה של אפריקה השקעות בחברה, וביום 14.11.2017 הוגשה הצעה מתוקנת מטעמה של רבוע הכחול ("הצעת רבוע כחול"). עם זאת, למיטב ידיעת החברה, באסיפות מחזיקי אגרות החוב של אפריקה השקעות, בחרו מחזיקי אגרות החוב להתקדם עם הצעה לביצוע הסדר חוב כולל באפריקה השקעות ולא עם הצעת רבוע כחול. לפרטים בדבר השפעות אפשריות של שינוי השליטה בחברה על הלוואות ומימונים של קבוצת החברה ראו ביאור 6 ו' לדוחות הכספים המאוחדים של החברה ליום 30.9.2017.