

אפריקה ישראל נכסים בע"מ

דוח לתקופה שנסתיימה

ביום 30 ביוני 2014

|   |        |
|---|--------|
| עדכון תאור עסקי התאגיד לדוח התקופתי לשנת<br>2013                                      | חלק א' |
| דוח הדירקטוריון על מצב עסקי התאגיד לתקופה<br>שנסתיימה ביום 30 ביוני 2014              | חלק ב' |
| דוחות כספיים ליום 30 ביוני 2014   | חלק ג' |
| דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על<br>הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 38ג(א) | חלק ד' |

**אפריקה ישראל נכסים בע"מ**

**חלק א'**

**עדכון תיאור עסקי התאגיד לדוח התקופתי לשנת 2013**

## עדכון תיאור עסקי התאגיד לדוח התקופתי לשנת 2013

### 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 2013 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 2013 (כפי שפורסם במערכת המידע "מגנא" ביום 11.3.2014 (מספר אסמכתא 010680-01-2014) (להלן: "הדוח התקופתי").

בכל מקרה של סתירה בין האמור בחלק א' לדוח רבעוני זה לבין האמור בפרק תיאור עסקי החברה בדוח התקופתי, יגבר האמור בדוח רבעוני זה. בדוח רבעוני זה תיחוס למונחים המובאים בו המשמעות שניתנה להם בדוח התקופתי, אלא אם כן צוין אחרת.

## עדכונים לחלק הראשון - תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי החברה

1. לסעיף 1.3 לפרק תיאור עסקי התאגיד הנכלל בדוח התקופתי - ביום 7.8.2014 פרסמה החברה דוח מידי בדבר מצבת החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה (מספר אסמכתא 2014-01-128751). המידע המובא בדוח האמור נכלל בזה על דרך ההפניה.
2. לסעיף 1.4 לפרק תיאור עסקי התאגיד הנכלל בדוח התקופתי - ביום 14.8.2014 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד לבעלי מניותיה בסכום כולל של כ- 75 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראו הדוח המידי שפרסמה החברה ביום 17.8.2014 (מס' אסמכתא: 2014-01-134997). המידע הנכלל בדוח האמור מובא בזאת על דרך ההפניה.

## עדכונים לחלק השלישי - תאור עסקי החברה לפי תחומי פעילות.

3. לסעיף 1.8.2.6 לפרק תיאור עסקי התאגיד הנכלל בדוח התקופתי - בחודש מאי 2014 התקשרה החברה בהסכם מימון עם תאגיד בנקאי בישראל לקבלת מימון הקמת חניון ציבורי, תת קרקעי בן ארבעה מפלסים, אשר יכלול כחמש מאות וארבעים מקומות חניה ברחוב הברזל בתל אביב (עבור מסגרת הקמה סכום של כ- 57.3 מיליון ש"ח, אשראי נוסף בסך של כ- 3.6 מיליון ש"ח עם השלמת הבנייה וכן של כ- 8 מיליון ש"ח בגין ערבות בנקאית). סכום האשראי הינו צמוד מדד בתוספת מרווח מעל אג"ח ממשלתי של 3.35%.
  4. לסעיף 1.8.2.6 לפרק תיאור עסקי התאגיד הנכלל בדוח התקופתי - ביום 9.4.2014 אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישורה של ועדת הביקורת, את התקשרות החברה יחד עם אפריקה ישראל מגורים (להלן: "אפריקה מגורים") חברה בשליטתה (בעקיפין) של אפריקה ישראל להשקעות בע"מ (להלן: "אפריקה השקעות"), בעלת השליטה של החברה, בהסכם עקרונות לפיו יפעלו להגשת הצעה משותפת במסגרת מכרזים אשר פורסמו על ידי מדינת ישראל, החשב הכללי במשרד האוצר ביחד עם משרד הבינוי והשיכון ורשות מקרקעי ישראל (ביחד, להלן: "המזמין המכרז"), לרכישת קרקעות בהרצליה וברמת השרון להקמת דירות מגורים להשכרה (להלן: "ההצעה"). ביום 15.5.2014 עדכנה החברה כי נתקבלה הודעה מטעם עורך המכרז לפיה ההצעה הוכרזה כהצעה הזוכה במכרז לרכישת הקרקע בהרצליה, וביום 22.5.2014 עדכנה החברה כי נתקבלה הודעה מטעם עורך המכרז לפיה ההצעה לא הוכרזה כזוכה במכרז על רכישת הקרקע ברמת השרון.
- לפרטים נוספים ראו את הדוחות המידיים שפרסמה החברה ביום 13.4.2014, ביום 11.5.2014, ביום 15.5.2014, ביום 20.5.2014 וביום 22.5.2014 (מס' אסמכתא: 2014-01-045198, 2014-01-060537, 2014-01-064395, 2014-01-068064 ו- 2014-01-070044, בהתאמה). המידע הנכלל בדוחות האמורים מובאים בזה על דרך ההפניה.
- לפרטים בדבר התקשרות החברה ואפריקה מגורים בהסכם קבלנות לפיו תשמש דניה סיבוס כקבלן ההקמה של פרויקט המגורים על הקרקע בהרצליה, בהיקף כולל של כ- 37,000 מ"ר, הכולל, 270 יחידות דיור<sup>1</sup>, חניון תת קרקעי בהיקף של 10,000 מ"ר ושטחים ציבוריים, ראו דוח

<sup>1</sup> בכפוף לקבלת ההיתרים, מספר יחידות הדיור יעלה ל- 279 יח"ד.

ההקלות שפרסמה החברה ביום 17.8.2014 (מס' אסמכתא: 2014-01-135000). המידע הנכלל בדוח ההקלות האמור מובא בזאת על דרך ההפניה.

5. לסעיף 1.8.2.7(13)(ב) לפרק תיאור עסקי התאגיד הנכלל בדוח התקופתי – לפרטים בדבר מגעים מתקדמים בין החברה לבין מכון ויצמן לבחינת אפשרויות השונות לאחר סיום תקופת החכירה הנוכחית, לפיהן יבוטל הסכם החכירה הקיים (ביחס לחלק בפארק המוכר כיום לחברה), והצדדים יקימו שותפות שתחזיק בכל הזכויות בפארק (לרבות החלק שאיננו מוכר כיום לחברה) ראו הדוח המידי שפרסמה החברה ביום 17.8.2014 (מס' אסמכתא: 2014-01-134985). המידע הנכלל בדוח האמור מובא בזאת על דרך ההפניה.

6. לסעיף 1.9.2.5(ב)(2) לדוח התקופתי - להלן טבלאות בדבר מלאי דירות למגורים שבנייתם

הושלמה ליום 30.6.2014:

| שם הפרויקט                   | מועד סיום הקמת הפרויקט | דירות שנמכרו עד ליום 31.12.2013 (במצטבר) | דירות שנמכרו עד ליום 30.6.2014 (במצטבר) | מלאי דירות ליום 30.6.2014 | עלות בספרים של דירות ליום 30.8.2014 (באלפי ש"ח) | דירות שנמכרו לאחר יום 30.6.2014 ועד ליום 10.8.2014 |
|------------------------------|------------------------|--|---|---------------------------|---|--|
| Metropolia                   | Q2/09                  | 544                                      | 547                                     | 3                         | 1,615   | 1  |
| Vitoshia tulip               | Q3/09                  | 45                                       | 46                                      | 98                        | 51,244  | -  |
| LageraTulip                  | Q3/10                  | 106                                      | 106                                     | 142                       | 45,160  | -  |
| Osiedle Europejskie phase 8b | Q2/13                  | 119                                      | 161                                     | 43                        | 19,480  | 7  |
| Wilanow one                  | Q2/09                  | 272                                      | 275                                     | -                         | 2,601   | -  |
| <b>סה"כ</b>                  |                        | <b>1,086</b>                             | <b>1,135</b>                            | <b>286</b>                | <b>120,100 (*)</b>                              | <b>8</b>   |

(\*) לא כולל עלות יתרת חניות שטרם נמכרו בפרוייקט Tulipa Modranska בסך של כ- 47 אלפי ש"ח וכן עלות יתרת חניות שטרם נמכרו בפרוייקט 9 Osiedle Europejskie phase בסך של כ- 103 אלפי ש"ח.

7. לסעיף 1.9.2.5(ג) לפרק תיאור עסקי התאגיד הנכלל בדוח התקופתי – ביום 24.3.2014 הושלמה עסקה למכירת זכויות החכירה של חברה בת פולנית של AFI Europe N.V (להלן: "חברת הנכס" ו- "אפי אירופה", בהתאמה) ביחס לקרקע בוורשה, פולין, לאחר שהרוכש העביר את מלוא התמורה בסך של כ-157 מיליון זלוטי (כ-37 מיליון אירו) לחברת הנכס. לפרטים נוספים ראו הדוחות המיידים שפרסמה החברה ביום 17.3.2014 (מס' אסמכתא: 2014-01-015537) וביום 25.3.2014 (מס' אסמכתא: 2014-01-022578). המידע הנכלל בדוחות האמורים מובא בזאת על דרך ההפניה.

8. לסעיף 1.9.3.5(13)(ה) לפרק תיאור עסקי התאגיד הנכלל בדוח התקופתי – ביום 2.7.2014 הודיעה החברה, כי חברת AFI PARK OFFICES 4&5 SRL, חברה בת הרשומה ברומניה, התקשרה בהסכם עם חברת Danya Cebus Rom SRL (להלן: "דניה רום"), חברה הרשומה ברומניה שהינה בבעלותה ובשליטתה של דניה סיבוס בע"מ, שהינה חברה בת של אפריקה השקעות, לפיו תבצע דניה רום עבודות חפירה מקומית ביסוס ויציקת רצפה לחניון תת קרקעי

אשר ישמש את בנייני המשרדים 4 ו- 5 במסגרת פרויקט AFI Park בבוקרשט, רומניה, כנגד תמורה מוערכת של כ- 1.34 מיליון אירו בתוספת מע"מ כדין, בהתאם למחירי כתב הכמויות והכמויות בפועל. לפרטים נוספים בקשר עם ההסכם לביצוע העבודות ראו הדוח המידי שפרסמה החברה ביום 2.7.2014 (מס' אסמכתא: 2014-01-104931). המידע המובא בדוח הנ"ל נכלל בזה על דרך ההפניה.

9. לסעיף 1.9.3.5(15) לפרק תיאור עסקי התאגיד הנכלל בדוח התקופתי – לפרטים בדבר התקשרותה של אפי אירופה במזכר הבנות לא מחייב עם צד ג', למכירת כל זכויותיה של אפי אירופה בחברה בת של אפי אירופה (100%) (להלן: "חברת הנכס"), אשר בבעלותה קניון אפי פאלאס בפרדוביצה, צ'כיה (להלן: "הנכס"), ראו הדוח המידי שפרסמה החברה ביום 17.8.2014 (מס' אסמכתא: 2014-01-134985). המידע הנכלל בדוח האמור מובא בזאת על דרך ההפניה.

10. לסעיף 1.9.3.5(16) 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 (באלפי אירו) שהסתיימו ביום |           |           | (נתונים לפי 100%. חלק הקבוצה בנכס - כ- 98%)                      |
|--|-----------|-----------|--|
| 31.12.2013   | 31.3.2014 | 30.6.2014 |  |
| 375,263  | 375,475   | 375,475   | שווי הנכס (אלפי אירו)  |
| 28,719   | 7,346     | 7,291     | NOI בתקופה (אלפי אירו)   |
| 50,972   | (1,739)   | (887)     | רווחי (הפסדי) שערור בתקופה (באלפי ש"ח) (*)                       |
| 96.6%  | 98%       | 98%       | שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (ב-%)                                   |
| 7.65%  | 7.8%      | 7.8%      | שיעור תשואה (ב-%) במונחים שנתיים                                 |
| 29.4   | 29.4      | 30.2      | דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר (אירו למ"ר)                      |
| 24.6   | 51.2      | 85.7      | דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה (אירו למ"ר) |

(\*) הפסדי השיעור בשנת 2014 משקפים השקעות נוספות שבוצעו בנכס במהלך התקופה.

11. לסעיף 1.9.4.3 לפרק תיאור עסקי התאגיד הנכלל בדוח התקופתי - ביום 31.3.2014 אפי אירופה התקשרה בהסכם עם תאגיד בנקאי באירופה, לפיו תרכוש אפי אירופה מהבנק את מלוא זכויותיו בקשר עם יתרת ההלוואות שהעמיד לחברה בת בבעלות מלאה של אפי אירופה, המחזיקה בנכס נדל"ן מסחרי בוארנה, בולגריה, שעמדה לתאריך הדוח על סך של כ- 55 מיליון אירו, זאת בתמורה לתשלום בסך של כ- 20 מיליון אירו (להלן: "הסכם רכישת החוב"). ביום 14.5.2014 הושלם הסכם רכישת החוב. בהתאם, רשמה החברה בדוחותיה הכספיים המאוחדים לרבעון השני 2014 רווח לפני מס בסך של כ- 35 מיליון אירו (כ- 165 מיליון ש"ח). לפרטים נוספים ראו הדוחות המידיים שפרסמה החברה ביום 1.4.2014 וביום 15.5.2014 (מס' אסמכתא: 2014-01-034077 ו- 2014-01-064281, בהתאמה). המידע המובא בדוחות הנ"ל נכלל בזה על דרך ההפניה.

12. לסעיף 1.9.4.3 לפרק תיאור עסקי התאגיד הנכלל בדוח התקופתי – ביום 18.6.2014 נחתם הסכם בין חברה בת רומנית אשר אפי אירופה מחזיקה ב-98.43% מהון מניותיה (להלן: "החברה הבת"), לבין שלושה בנקים זרים שאינם קשורים לקבוצת החברה ו/או לבעל השליטה בה, להעמדת הלוואה מסוג "נון-ריקורס" בסך של כ- 220 מיליון אירו (להלן: "ההלוואה" ו-"הסכם ההלוואה", לפי העניין), לצורך פירעון מלא של יתרת ההלוואה שנטלה החברה הבת בשנת 2008 לצורך מימון הקמתו של קניון AFI Palace Cotroceni בבוקרשט (להלן: "הנכס" ו-"ההלוואה הקיימת", בהתאמה) (לפרטים נוספים ראו ס"ק (1) בסעיף 17 להלן).

המועד האחרון שנקבע לקיום כל התנאים המוקדמים ולהעמדת ההלוואה נקבע על יום 1.9.2014. ביום 14.8.2014 הועמדה ההלוואה לחברה הבת, לאחר שהתקיימו כל התנאים המוקדמים שנקבעו בהסכם ההלוואה, ובהתאם פרעה קבוצת החברה את ההלוואה הקיימת (סכום של כ- 215.3 מיליון יורו).

לפרטים נוספים בדבר הסכם ההלוואה ראו הדוחות המיידיים שפרסמה החברה ביום 19.6.2014 וביום 17.8.2014 (מס' אסמכתא: 2014-01-094164 ו-2014-01-134988, בהתאמה). המידע הנכלל בדוח האמור מובא בזאת על דרך ההפניה

13. לסעיף 1.9.4.3 לפרק תיאור עסקי התאגיד הנכלל בדוח התקופתי -

**להלן יובאו נתונים מתוך המאזן המאוחד של אפי אירופה ליום 30.6.2014:**

|                                    |                                |
|------------------------------------|--------------------------------|
| יתרה ליום 30.6.2014<br>(אלפי אירו) |                                |
|                                    | <b>נכסים שוטפים</b>            |
| 34,445                             | מזומנים ושווי מזומנים          |
| 34,736                             | חייבים ויתרות חובה             |
| 25,618                             | מלאי בניינים למכירה            |
| 86,831                             | נכסים מוחזקים למכירה           |
| <b>181,630</b>                     | <b>סה"כ נכסים שוטפים</b>       |
|                                    |                                |
|                                    | <b>נכסים שאינם שוטפים</b>      |
| 12,795                             | השקעות והלוואות לחברות מוחזקות |
| 836,812                            | נדל"ן להשקעה                   |
| 76,946                             | נדל"ן להשקעה בהקמה             |
| 194,881                            | מלאי מקרקעין                   |
| 2,237                              | רכוש קבוע, נטו                 |
| 3,312                              | נכסי מסים נדחים                |
| 2,825                              | חייבים ויתרות חובה             |
| 1,455                              | מוניטין                        |
| <b>1,131,263</b>                   | <b>סה"כ נכסים שאינם שוטפים</b> |
|                                    |                                |
| <b>1,312,893</b>                   | <b>סה"כ נכסים</b>              |
|                                    |                                |
|                                    | <b>התחייבויות שוטפות</b>       |
| 65,910                             | התחייבויות מוחזקות למכירה      |

|                  |   |
|------------------|---|
| 369,124          | הלוואות מבנקים לז"ק ואחרים (כולל חלויות שוטפות) |
| 28,847           | זכאים ויתרות זכות                               |
| 455              | מקדמות מלקוחות                                  |
| <b>464,336</b>   | <b>סה"כ התחייבויות שוטפות</b>                   |
|                  |   |
|                  | <b>התחייבויות שאינן שוטפות</b>                  |
| 166,298          | הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים                 |
| 56,721           | התחייבויות מסים נדחים                           |
| 6,176            | התחייבויות אחרות לזמן ארוך                      |
| <b>229,195</b>   | <b>סה"כ התחייבויות לזמן ארוך</b>                |
|                  |   |
|                  | <b>הון עצמי והלוואות בעלים</b>                  |
| 230,127          | הלוואות בעלים                                   |
| 355,085          | הון   |
| <b>585,212</b>   | <b>הון והלוואות בעלים המיוחסים לקבוצת החברה</b> |
| <b>34,150</b>    | <b>הון המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה</b>     |
| <b>1,312,893</b> | <b>סה"כ התחייבויות והון עצמי והלוואות בעלים</b> |

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

**30.6.2014**

| 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 והקניין שנבנה עליה, בעיר בוקרשט | 215,278                      | 375,475                       | 98.4%                                    | Cotroceni Park S.A.  | Palace AFI ,Cotroceni רומניה |
| מניות + משכנתא על הנכס לטובת הבנק המממן | בנייני משרדים בעיר בלגרד                     | 77,144                       | 150,262                       | 53.7%                                    | Airport City d.o.o.  | Airport City ,Belgrade סרביה |
| מניות + משכנתא לטובת הבנק המממן         | פורטפוליו הנכסים בגרמניה                     | 79,528                       | 110,766                       | 100%                                     | Harel ,Peerli, Margalit, Margalit Teltower Damm - GmbH & Co KG | Germany ,Portfolio גרמניה    |



|  |                         |                |                  |      |                         |   |
|--|-------------------------|----------------|------------------|------|-------------------------|---|
| מניות +<br>משכנתא על<br>הנכס לטובת<br>הבנק המממן | קניון בעיר<br>פארדוביצה | 52,800         | 84,150           | 100% | Bohemia-Sen<br>s.r.o.   | AFI Palace<br>,Pardubice<br>צ'כיה         |
| מניות +<br>משכנתא על<br>הנכס לטובת<br>הבנק המממן | קניון בעיר פלוישטי      | 32,866         | 65,239           | 100% | Veroskip<br>trading srl | AFI Palace<br>Ploiesti,<br>רומניה         |
| --   | --                      | 112,550        | 295,847          | --   | --                      | יתרת<br>הפרויקטים/<br>הנכסים<br>המשועבדים |
|  |                         | <b>570,166</b> | <b>1,081,739</b> |      |                         | סה"כ הנכסים                               |

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

\* סך היקף הנכסים הלא משועבדים של אפי אירופה, מתוך סך הנכסים הנכללים בדוח על המצב הכספי (מאוחד)<sup>2</sup> של החברה ליום 30.6.2014, הינו כ-136,668 אלפי אירו<sup>3</sup>.

\* סך היקף הנכסים הלא משועבדים בישראל, מתוך סך הנכסים הנכללים בדוח על המצב הכספי (מאוחד) של החברה ליום 30.6.2014, הינו כ-84,500 אלפי ש"ח.

14. לסעיף 1.9.4.4 לפרק תיאור עסקי התאגיד הנכלל בדוח התקופתי – ביום 30.3.2014 הודיעה

החברה, כי חברה מאוחדת באירופה קיבלה דרישה לתוספת תשלום מס רכוש בגין שנים קודמות, בסך של כ-4.6 מיליון אירו (כולל ריבית וקנסות), וזאת כחלק מחקירה של רשויות המדינה. לפרטים נוספים ראו הדוח המיידית האמור (מס אסמכתא: 2014-01-028638) ובאור 5' בדוח על המצב הכספי. המידע המובא בדוח הנ"ל נכלל בזה על דרך ההפניה.

15. לסעיף 1.9.4.6 לפרק תיאור עסקי התאגיד הנכלל בדוח התקופתי - בחודש יולי 2014 חתמה

חברת בת של אפי אירופה (בס"ק זה: "החברה הבת") על הסכם עם צד ג' בלתי קשור לחברה (בס"ק זה: "המוכרת") לרכישת כל מניותיה של חברה סרבית שהינה בעלת הזכויות בנכס מקרקעין במרכז בלגרד. בכוונת החברה להקים על המקרקעין פרויקט לכ-550 יח"ד ו-12,000 מ"ר למסחר ומשרדים. עם השלמת העסקה תשלם החברה תמורת המניות סך של 1 מיליון אירו (יצוין שלחברה הסרבית חוב פיננסי לבנק אירופאי בסך של כ-11 מיליון אירו). בנוסף במידה ומחירי המכירה בפרויקט יעברו את הרף שנקבע בהסכם תשלם החברה הבת סכומים נוספים למוכרת על פי נוסחה שנקבעה בהסכם. השלמת העסקה כפופה למילוי תנאים מקדמיים שנקבעו בהסכם האמור. המידע המפורט לעיל בדבר השלמת העסקה וכן בדבר

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

<sup>3</sup> במסגרת הדוחות הרבעוניים והתקופתיים שיפורסמו על ידי החברה במהלך תקופת אגרות החוב (סדרה ה' ו-ו'), החברה התחייבה לכלול נתונים במתכונת דומה בדבר היקף הנכסים הלא משועבדים של אפי אירופה, ככל שנתונים כאמור לא יכללו בדוחות הכספיים המאוחדים של אפי אירופה, שיפורסמו על ידי החברה כמפורט לעיל.

כוונת החברה בקשר עם המקרקעין הינו מידע צופה פני עתיד, אשר אין ודאות בהתממשותו, בין היתר, בשל אי התקיימות התנאים המקדמיים שנקבעו בהסכם האמור.

### עדכונים לחלק הרביעי - מידע נוסף ברמת החברה והקבוצה

16. לסעיף 1.13.4 לפרק תיאור עסקי התאגיד הנכלל בדוח התקופתי –

ביום 13.4.2014 הודיעה החברה כי היא בוחנת אפשרות לפרסם דוח הצעת מדף לציבור, על פיו תוצענה לציבור, בהצעה אחידה, אגרות חוב מסדרה חדשה, שאינה המירה למניות, וזאת על פי תשקיף המדף של החברה מיום 27.2.2014 (להלן: "תשקיף המדף").

ביום 8.5.2014 פרסמה החברה את תוצאות המכרז למשקיעים מסווגים, במסגרתו קיבלה החברה מתוך ההתחייבויות המוקדמות שהוגשו, התחייבויות מוקדמות לרכישת 160,000 אלפי ש"ח ע.ג אגרות חוב (סדרה ז') (מס' אסמכתא: 2014-01-058872).

בהמשך, ביום 8.5.2014 פרסמה החברה דוח הצעת מדף, על פי תשקיף המדף (להלן: "דוח הצעת המדף"), לפיו, הציעה החברה עד 200,000 אלפי ש"ח ע.ג אגרות חוב (סדרה ז') של החברה, עומדות לפירעון ב- 3 תשלומים, במועדים כמפורט בדוח הצעת המדף (מס' אסמכתא: 2014-01-059685).

בהתאם לתוצאות ההנפקה, הנפיקה החברה לציבור 199,380 אלפי ש"ח אגרות חוב (סדרה ז') של החברה, בריבית שנתית של 3.7% (צמוד למדד המחירים לצרכן), וזאת בתמורה לסך של כ- 199.4 מיליון ש"ח.

לצורך הנפקה כאמור, התקשרה החברה בתוספת מס' 2 לשטר הנאמנות עם הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה ז') (להלן: "תוספת מס' 2 לשטר הנאמנות").

במסגרת תוספת מס' 2 לשטר הנאמנות, התחייבה החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב בהתחייבויות שונות, הכוללות, בין היתר, התחייבות לשעבוד שוטף שלילי.

להבטחת התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז') של החברה והנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה ז') (להלן: "הנאמן"), התחייבה החברה לשמירה על מספר אמות מידה פיננסיות, כדלקמן:

1. יחס הון עצמי (סולו) למאזן (כהגדרתו בתוספת מס' 2 לשטר הנאמנות) על בסיס נתוני הדוחות הכספיים הרבעוניים והשנתיים המבוקרים או הסקורים (לפי העניין) שלא על בסיס מאוחד, שלא יפחת משיעור של 40%.

2. יחס הון עצמי (מאוחד) למאזן (כהגדרתו בתוספת מס' 2 לשטר הנאמנות) על בסיס נתוני הדוחות הכספיים הרבעוניים והשנתיים המבוקרים או הסקורים (לפי העניין) המאוחדים, לא יפחת משיעור של 20%.

3. יחס בין החוב (סולו) (כהגדרתו בתוספת מס' 2 לשטר הנאמנות) לבין סך ההון והחוב (סולו) (CAP) (כהגדרתו בדוח הצעת המדף) לא יעלה על 60%.

4. היחס בין החוב (מאוחד) (כהגדרתו בתוספת מס' 2 לשטר הנאמנות) לבין סך ההון והחוב (CAP) (מאוחד) (כהגדרתו בדוח הצעת המדף) לא יעלה על 75%.

החברה התחייבה כי היא לא תהיה רשאית לבצע חלוקת דיבידנד לבעלי מניותיה, אם בשל החלוקה יחס הון עצמי (סולו) למאזן (כהגדרתו לעיל) שיחושב (פרופורמה) על בסיס נתוני דוחותיה הכספיים המבוקרים או הסקורים (לפי העניין) הרלוונטיים, האחרונים שפורסמו לפני חלוקת הדיבידנד – יפחת משיעור של 40% ו/או יחס הון עצמי (מאוחד) למאזן (כהגדרתו לעיל) שיחושב (פרופורמה) על בסיס נתוני דוחותיה הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקורים (לפי העניין) הרלוונטיים, האחרונים שפורסמו לפני חלוקת הדיבידנד – יפחת משיעור של 20% ו/או יחס החוב ל- CAP (סולו) (כהגדרתו לעיל) יעלה על שיעור של 55% ו/או יחס החוב ל- CAP (מאוחד) (כהגדרתו לעיל) יעלה על שיעור של 70%.

לפרטים נוספים בקשר עם אגרות החוב (סדרה ז') ראו את דוח הצעת המדף וכן את דוח תוצאות הנפקה מיום 12.5.2014 (מס' אסמכתא: 2014-01-061359). המידע הנכלל בדוחות המפורטים לעיל מובאים בזה על דרך ההפניה.

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

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

| מס"ד | סכום הלוואה/ מסגרת 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 30.6.2014 215,278 אלפי אירו.</b> | תאגיד בנקאי זר | <b>מועדי פירעון הלוואה (קרב) ריבית</b><br>באופן שוטף אחת לרבעון.<br>שיעור הריבית: Euribor+4.15%<br>מועד סופי לפירעון הלוואה – 25.8.2014 | בחודש יוני 2014 חתמה חברה בת (בעקיפין) של החברה על הסכם למימון מחדש עם סינדקציה של תאגידים בנקאיים אשר במסגרתו התחייבה להשלמת תנאים מקדמיים שהוסכמו במסגרת הסכם המימון ולצורך כך קיבלה ארכה לפירעון סופי של הלוואה הקיימת עד ליום 25 באוגוסט 2014. למועד הדוח השלימה החברה את התנאים המקדמיים וקיבלה את הלוואה מסינדיקציית הבנקים. | 1. שעבוד מסוג משכנתא על הקרקע ועל המבנה.<br>2. שעבוד מלוא הון המניות של חברת הבת. |

| מס"ד | סכום הלוואה/ מסגרת האשראי  | מאפייני המלווה   | תיאור ההסכם/ מסגרת האשראי  | מגבלות החלות על התאגיד   | בטוחות שהועמדו לטובת המלווה  |
|------|--|--|--|--|--|
| 2    | הלוואה למימון נכסים מניבים של החברה, כדלקמן: פארק המדע נס ציונה, פרוייקט גלובל פארק לוד, פרוייקט קונקורד בני ברק, קרקע בסמיכות לפארק המדע בנס ציונה וקרקע יכין בפתח תקווה. <b>יתרת הלוואה ליום 30.6.2014 529,170 אלפי ש"ח (*).</b> | 50% תאגיד בנקאי בישראל 50% גופים מוסדיים מקבוצת הראל ביטוח | <b>מועדי פירעון הלוואה (קרב) ריבית</b><br>הלוואה הינה לתקופה של 5 שנים.<br>פירעון הלוואה הינו על בסיס לוח סילוקין של 13 שנה.<br><b>קרב</b><br>באופן שוטף אחת לרבעון.<br><b>ריבית</b><br>באופן שוטף אחת לרבעון.<br>שיעור הריבית: 4.9%, צמוד למדד המחירים לצרכן.<br>מועד סופי לפירעון הלוואה - | א. יחס ההכנסות התזרימיות של הנכסים המשועבדים על בסיס NOI לתשלומי החוב הכולל קרן וריבית (DSCR) יהיה גבוה מ-1.2. ליום 30.6.2014 עומד היחס האמור על 1.6.<br>ב. התחייבות לאי ירידה בשיעור של למעלה מ- 5% בשווי הנכסים המשועבדים בשנתיים וחצי הראשונות ממועד קבלת הלוואה האשראי ואי ירידה בשיעור של למעלה מ- 10% בשווי הנכסים המשועבדים ביתרת תקופת הלוואה.<br><b>ליום 30.6.2014 החברה עמדה בהתחייבות הנ"ל.</b> | 1. שעבודים מסוג משכנתאות בדרגה ראשונה, שעבודים קבועים ושוטפים ראשונים בדרגה ללא הגבלת סכום על הנכסים הבאים: פארק המדע נס ציונה, פרוייקט גלובל פארק לוד, פרוייקט קונקורד בני ברק, קרקע בסמיכות לפארק המדע בנס ציונה וקרקע יכין בפתח תקווה.<br>2. שעבוד על מניות חברה בת בבעלות מלאה של החברה.<br>3. ערבות של החברה להבטחת חובות |

|   |   |   |  |   |          |
|---|---|---|--|---|----------|
| חברת הבת בגין<br>ההלוואה כלפי<br>הבנק.                            |   | 21.8.2016   |  |   |          |
| שעבוד על חלק ממניות<br>אפי אירופה                                 | לפרטים ראו סעיף 4.3 לדוח<br>הדירקטוריון על מצב ענייני החברה<br>לתקופה של שישה חודשים שנסתיימה<br>ביום 30.6.2014.<br><b>ליום 30.6.2014 עמדה החברה<br/>בהתניות הפיננסיות שנקבעו בהתאם<br/>לתחשיב המפורט בסעיף 4.3 לדוח<br/>הדירקטוריון.</b>   | ראו סעיף 23 לדוח<br>הדירקטוריון הנכלל<br>בדוח התקופתי   | אגרות<br>חוב<br>הרשומות<br>למסחר<br>בבורסה | אגרות חוב (סדרה<br>'ה')<br><b><u>יתרת ההלוואה</u></b><br><b><u>ליום 30.6.2014</u></b><br><b><u>517,797 אלפי</u></b><br><b><u>ש"ח.</u></b>   | <b>3</b> |
| שעבוד המניות<br>הבת<br>בנכסים<br>מלוא הון<br>של חברות<br>המחזיקות | א. יחס LTV מינימלי - 90%. ביחס<br>LTV ליום 30.6.2014 עמד יחס<br>ה-LTV על כ- 71.8%.<br>ב. יחס ההכנסות התזרימיות של<br>הנכס על בסיס NOI לתשלומי<br>החוב הכולל קרן, ריבית ועלויות<br>גידור (DSCR) יהיה גבוה מ- 1<br>וכל עוד שהיחס האמור יהיה נמוך<br>מ- 1.2 יחולו על החברה הגבלות<br>ביחס למשיכת כספים עודפים. ליום<br>30.6.2014 עמד היחס כאמור על<br>1.19.<br><b>ליום 30.6.2014 חברת הבת עמדה<br/>בהתניות הפיננסיות הנ"ל.</b> | <b><u>מועדי פירעון</u></b><br><b><u>ההלוואה (קרן</u></b><br><b><u>וריבית)(***)</u></b><br><b><u>קרן</u></b><br>באופן שוטף אחת<br>לרבעון -<br>1.5% מיתרת<br>הלוואה המקורית<br>לשנה.<br><b><u>ריבית</u></b><br>באופן שוטף אחת<br>לרבעון.<br>שיעור הריבית:<br>5.55%<br>מועד סופי לפירעון<br>ההלוואה-<br>20.10.2014 | תאגיד<br>בנקאי זר                          | הלוואה בתנאי<br>"נון-ריקורס"<br>למימון רכישת<br>פרוטפוליו הנכסים<br>בגרמניה, שניטלה<br>על-ידי 4 חברות<br>בת של החברה.<br><b><u>יתרת ההלוואה</u></b><br><b><u>ליום 30.6.2014</u></b><br><b><u>כ 79,528 אלפי</u></b><br><b><u>אירו.</u></b> | <b>4</b> |

\*\* כולל הלוואה אשר שימשה לבניית שלב א' בבניין 11 בנס ציונה בסך של כ- 110 מיליון ש"ח אשר מועד פירעונה הוא עד לחודש אוגוסט 2016, בריבית של פריים+1.55%.

\*\*\* 4 חברות הבת של החברה מנהלות משא ומתן עם תאגיד פיננסי באירופה, לקבלת הלוואה חדשה שתשמש לפירעון יתרת ההלוואה המקורית, אשר שימשה לרכישת הנכסים (להלן: "חברות הבת"). חברות הבת הגיעו להבנות מול הבנק המממן, לפיהן יידחה מועד הפירעון הסופי של ההלוואה הקיימת מיום 20 ביולי 2014 ועד ליום 20 לאוקטובר 2014. יצוין, כי לא יחול שינוי בשיעור הריבית שנקבע בהסכם ההלוואה המקורית (5.55% לשנה).