

אפריקה ישראל נכסים בע"מ

דוח לתקופה שנסתיימה

ביום 30 בספטמבר 2014

עדכון תיאור עסקי התאגיד לדוח התקופתי לשנת 2013	חלק א'
דוח הדירקטוריון על מצב עסקי התאגיד לתקופה שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2014	חלק ב'
דוחות כספיים ליום 30 בספטמבר 2014	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 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 6.11.2014 פרסמה החברה דוח מידי בדבר מצבת החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה (מספר אסמכתא 189618-01-2014). 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 - תיאור 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.
- במהלך חודש יולי 2014 רכשה החברה את חלקה בקרקע בהרצליה ממקורותיה העצמיים, בתמורה לסך של כ- 42 מיליון ש"ח. החברה ואפריקה מגורים נמצאות במגעים מתקדמים לקבלת מימון לפרויקט.
- 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 דיור¹, חניון תת קרקעי בהיקף של 10,000 מ"ר ושטחים ציבוריים, ראו דוח 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 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 המיידית 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(2)(ב) לדוח התקופתי - להלן טבלאות בדבר מלאי דירות למגורים שבנייתם הושלמה ליום 30.9.2014:

שם הפרויקט	מועד סיום הקמת הפרויקט	דירות שנמכרו עד ליום 31.12.2013 (במצטבר)	דירות שנמכרו עד ליום 30.9.2014 (במצטבר)	מלאי דירות ליום 30.9.2014	עלות בספרים של דירות ליום 30.9.2014 (באלפי ש"ח)	דירות שנמכרו לאחר יום 30.9.2014 ועד ליום 14.11.2014
Metropolia	Q2/09	544	548	2	1,204	1
Vitoshia tulip	Q3/09	45	46	98	48,064	1
LageraTulip	Q3/10	106	107	141	42,468	3
Osiedle Europejskie phase 8b	Q2/13	119	179	25	12,943	5
סה"כ		814	880	266	104,679 (*)	10

(*) לא כולל עלות יתרת חניות שטרם נמכרו בפרוייקט Tulipa Modranska בסך של כ- 46 אלפי ש"ח וכן עלות יתרת חניות שטרם נמכרו בפרוייקט 9 Osiedle Europejskie phase בסך של כ- 102 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 (להלן בסעיף זה: "חברת הבת"), 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

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

AFI Park בבוקרשט, רומניה (להלן בסעיף זה: "הפרויקט"), 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 המיידני שפרסמה החברה ביום 2.7.2014 (מס' אסמכתא: 2014-01-104931). המידע המובא בדוח הנ"ל נכלל בזה על דרך ההפניה.

בנוסף, ביום 18.11.2014 אישר דירקטוריון החברה את התקשרותה של חברת הבת עם דניה רום בהסכם לביצוע עבודות הקמה ואלומיניום להקמתם של בניין המשרדים הרביעי ובניין המשרדים החמישי, המחוברים בגשר ביניהם בפרויקט, וזאת בתמורה לסך כולל של כ- 17.3 מיליון אירו (בתוספת מע"מ כדין) וכן לעמלת ניהול בסך 4% מהתמורה שתשולם ישירות לקבלנים שימונו על ידי חברת הבת. לפרטים נוספים ראו את דוח ההקלות שפרסמה החברה ביום 19.11.2014 (מס' אסמכתא: 2014-01-198549). המידע הנכלל בדוח האמור מובא בזאת על דרך ההפניה.

9. לסעיף 1.9.3.5(15) לפרק תיאור עסקי התאגיד הנכלל בדוח התקופתי – ביום 6.11.2014 הושלמה עסקה, 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"), בתמורה לסך של כ- 36.7 מיליון אירו. בהתאם לכך, תזרים המזומנים נטו לפני מס (ולאחר הוצאות עסקה) של החברה יסתכם בסך של כ- 22 מיליון אירו, והחברה צפויה לרשום רווח לא מהותי בדוחותיה לרבעון הרביעי של שנת 2014. לפרטים נוספים ראו הדוחות המיידים שפרסמה החברה בימים 17.8.2014 ו- 9.11.2014 (מס' אסמכתאות, בהתאמה: 2014-01-134985 ו- 2014-01-190407). המידע הנכלל בדוחות האמורים 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	30.9.2014	
375,263	375,475	375,475	401,000	שווי הנכס (אלפי אירו)
28,719	7,346	7,291	7,435	NOI בתקופה (אלפי אירו)
50,972	(1,739)	(887)	118,706	רווחי (הפסדי) שערור בתקופה (באלפי ש"ח) (*)
96.6%	98%	98%	98%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (ב-%)
7.65%	7.8%	7.8%	7.4%	שיעור תשואה (ב-%) במונחים שנתיים
29.4	29.4	30.2	30.1	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר (אירו למ"ר)
24.6	51.2	85.7	52.2	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה (אירו למ"ר)

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 המיידיים 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). 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 אירו). 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 -

ביום 1.10.2014 נחתם הסכם בין ארבע חברות בנות של אפי אירופה (להלן: "החברות הבנות") לבין בנק זר שאינו קשור לקבוצת החברה ו/או לבעל השליטה בה (להלן: "המלווה"), להעמדת הלוואה מסוג "נון-ריקורס" בסך של כ- 74.5 מיליון אירו (להלן: "ההלוואה" ו-"הסכם ההלוואה", בהתאמה) אשר תשמש במלואה את החברות הבנות לפירעון יתרת ההלוואה המקורית שנטלו החברות הבנות בשנת 2007 לצורך רכישת פורטפוליו הנכסים בגרמניה. לאחר התקיימותם של כל התנאים המוקדמים שנקבעו בהסכם ההלוואה (לרבות יצירת השעבודים הנדרשים להבטחת ההלוואה), ביום 20.10.2014 העמיד המלווה את ההלוואה לטובת החברות הבנות, ובהתאם, במועד זה אפי אירופה והחברות הבנות פרעו את יתרת ההלוואה המקורית (כ- 78.6 מיליון אירו). לפרטים נוספים ראו את הדוחות המיידיים שפרסמה החברה ביום 2.10.2014 (אסמכתא: 2014-01-168699) וביום 21.10.2014 (אסמכתא: 2014-01-177882). המידע הנכלל בדוחות האמורים מובא בזאת על דרך ההפניה.

14. לסעיף 1.9.4.3 לפרק תיאור עסקי התאגיד הנכלל בדוח התקופתי – לפרטים בדבר הלוואה

שהעמידו גופים מוסדיים לאפי אירופה בסך של כ- 40 מיליון אירו, במסגרתה שועבדו בשעבוד שני בדרגה כל המניות של חברה בת של אפי אירופה המחזיקה בקניון AFI Palace Cotroceni בבוקרשט, ראו ביאור 5.כא. לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30.9.2014.

להלן יובאו נתונים מתוך המאזן המאוחד של אפי אירופה ליום 30.9.2014:

יתרה ליום 30.9.2014 (אלפי אירו)	
	נכסים שוטפים
21,399	מזומנים ושווי מזומנים
32,524	חייבים ויתרות חובה
22,551	מלאי בניינים למכירה
87,821	נכסים מוחזקים למכירה
164,295	סה"כ נכסים שוטפים
	נכסים שאינם שוטפים
11,716	השקעות והלוואות לחברות מוחזקות
872,467	נדל"ן להשקעה
86,989	נדל"ן להשקעה בהקמה
194,272	מלאי מקרקעין
2,433	רכוש קבוע, נטו
3,079	נכסי מסים נדחים
2,359	חייבים ויתרות חובה
1,455	מוניטין
1,174,770	סה"כ נכסים שאינם שוטפים
1,339,065	סה"כ נכסים
	התחייבויות שוטפות
65,823	התחייבויות מוחזקות למכירה
185,098	הלוואות מבנקים לז"ק ואחרים (כולל חלויות שוטפות)
36,306	זכאים ויתרות זכות
315	מקדמות מלקוחות
287,542	סה"כ התחייבויות שוטפות
	התחייבויות שאינן שוטפות
365,969	הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים
63,751	התחייבויות מסים נדחים
7,229	התחייבויות אחרות לזמן ארוך
436,949	סה"כ התחייבויות לזמן ארוך
	הון עצמי והלוואות בעלים
200,762	הלוואות בעלים
378,304	הון
579,066	הון והלוואות בעלים המיוחסים לקבוצת החברה
35,508	הון המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה
1,339,065	סה"כ התחייבויות והון עצמי והלוואות בעלים

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

30.9.2014

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
,Palace Cotroceni AFI רומניה	Cotroceni Park S.A.	98.4%	401,000	216,218	קרקע הפרויקט והקניין שנבנה עליה, בעיר בוקרשט	מניות + משכנתא על הנכס לטובת הבנק המממן
,Airport City Belgrade סרביה	Airport City d.o.o.	53.7%	152,520	76,279	בנייני משרדים בעיר בלגרד	מניות + משכנתא על הנכס לטובת הבנק המממן
,Germany Portfolio גרמניה	Harel ,Peerli, Margalit, Margalit Teltower Damm - GmbH & Co KG	100%	114,918	78,578	פורטפוליו הנכסים בגרמניה	מניות + משכנתא לטובת הבנק המממן
,AFI Palace Pardubice צ'כיה	Bohemia-Sen s.r.o.	100%	83,050	52,250	קניין בעיר פארדוביצה	מניות + משכנתא על הנכס לטובת הבנק המממן
AFI Palace Ploiesti, רומניה	Veroskip trading srl	100%	66,070	32,668	קניין בעיר פלוישט	מניות + משכנתא על הנכס לטובת הבנק המממן
יתרת הפרויקטים/ הנכסים המשועבדים	--	--	316,037	128,213	--	--
סה"כ הנכסים			1,133,595	584,206		

* 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)² של החברה ליום 30.9.2014, הינו כ- 125,734 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 (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.

* סך היקף הנכסים הלא משועבדים בישראל, מתוך סך הנכסים הנכללים בדוח על המצב הכספי (מאוחד) של החברה ליום 30.9.2014, הינו כ- 84,500 אלפי ש"ח.

16. 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 המיידני האמור (מס' אסמכתא: 2014-01-028638) ובאור 5' בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30.9.2014. המידע המובא בדוח הנ"ל נכלל בזה על דרך ההפניה.

17. לסעיף 1.9.4.6 לפרק תיאור עסקי התאגיד הנכלל בדוח התקופתי - בחודש אוקטובר 2014 השלימה חברת בת של אפי אירופה (להלן בסעיף זה: "**חברת הבת**") יחד עם שותפים נוספים (שאינם קשורים לקבוצת החברה, להלן: "**השותפים**") עסקה לרכישת מלוא מניותיה של חברה סרבית שהינה בעלת הזכויות בנכס מקרקעין במרכז בלגרד (להלן: "**החברה הנרכשת**"), בתמורה לסך כולל של כ- 1 מיליון אירו (יצוין שלחברה הנרכשת חוב פיננסי לתאגיד בנקאי באירופה בסך של כ-11 מיליון אירו). בכוונת החברה והשותפים להקים על המקרקעין פרויקט לכ- 550 יח"ד וכ-12,000 מ"ר למסחר ומשרדים. במקרה שבו מחירי יח"ד בפרויקט יעברו את הרף שנקבע בהסכם ישולמו למוכרת סכומים נוספים על פי הנוסחה שנקבעה בהסכם. לתאריך הדוח, חברת הבת מחזיקה בכ-45% מזכויות ההצבעה של החברה הנרכשת ובכ-41.9% מהזכות לקבלת רווחים.

עדכונים לחלק הרביעי - מידע נוסף ברמת החברה והקבוצה

18. לסעיף 11 לפרק תיאור עסקי התאגיד הנכלל בדוח התקופתי - ביום 18.11.2014 החליט דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישור ועדת התגמול של החברה מיום 16.11.2014, לאשר ולאשרר את התקשרות החברה עם קבוצת מבטחים בשוק הביטוח הבינלאומי בפוליסות ביטוח לביטוח אחריות נושאי משרה לתקופה שמיום 1.11.2014 ועד יום 1.5.2016. לפרטים נוספים ראו הדוח המיידני שפרסמה החברה ביום 19.11.2014 (מס' אסמכתא: 2014-01-198579). המידע הנכלל בדוח המידע מובא בזאת על דרך ההפניה.

19. 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.

20. 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. יתרת הלוואה ליום 30.9.2014 216,218 אלפי אירו.	שלושה תאגידיים בנקאיים זר	מועדי פירעון הלוואה (קרב) וריבית) 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 30.9.2014, עומד יחס ה-LTV על כ-54%; 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 30.9.2014 יחס ה DSCR לשנה החולפת עומד על כ- 244% ויחס לשנה הקרובה עומד על כ- 145% ליום 30.9.2014 החברה עמדה בהתחייבות הנ"ל.	1. שעבוד מסוג משכנתא על הקרקע ועל המבנה. 2. שעבוד מלוא הון המניות של חברת הבת.
2	הלוואה למימון נכסים מניבים של החברה, כדלקמן: פארק המדע נס ציונה, פרויקט גלובל פארק לוד, פרויקט קונקורד בני ברק, קרקע בסמיכות לפארק המדע בנס ציונה וקרקע יכין בפתח תקווה. יתרת הלוואה ליום 30.9.2014 549,317 אלפי ש"ח (*).	50% תאגידי בנקאי בישראל 50% גופים מוסדיים מקבוצת הראל ביטוח	מועדי פירעון הלוואה (קרב) וריבית) ההלוואה הינה לתקופה של 5 שנים. פירעון הלוואה הינו על בסיס לוח סילוקין של 13 שנה. קרב באופן שוטף אחת לרבעון. ריבית באופן שוטף אחת לרבעון. שיעור הריבית: 4.9%, צמוד למדד המחירים לצרכן. מועד סופי לפירעון הלוואה - 21.8.2016	ג. יחס ההכנסות התזרימיות של הנכסים המשועבדים על בסיס NOI לתשלומי החוב הכולל קרב וריבית (DSCR) יהיה גבוה מ-1.2. ליום 30.9.2014 עומד היחס האמור על 1.6. ד. 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. ליום 30.9.2014 החברה עמדה בהתחייבות הנ"ל.	1. שעבדים מסוג משכנתאות בדרגה ראשונה, שעבדים קבועים ושוטפים ראשונים בדרגה ללא הגבלת סכום על הנכסים הבאים: פארק המדע נס ציונה, פרויקט קונקורד בני ברק, קרקע בסמיכות לפארק המדע בנס ציונה וקרקע יכין בפתח תקווה. 2. שעבוד על מניות חברה בת בבעלות מלאה של החברה. 3. ערבות של החברה להבטחת חובות חברת הבת בגין הלוואה כלפי הבנק.
3	אגרות חוב (סדרה ה') יתרת הלוואה ליום 30.9.2014 454,919 אלפי ש"ח.	אגרות חוב הרשומות למסחר בבורסה	ראו סעיף 23 לדוח הדירקטוריון הנכלל בדוח התקופתי	לפרטים ראו סעיף 4.3 לדוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לתקופה של תשעה חודשים שנסתיימה ביום 30.9.2014. ליום 30.9.2014 עמדה החברה בהתניות הפיננסיות שנקבעו בהתאם לתחשיב המפורט בסעיף 4.3 לדוח הדירקטוריון.	שעבוד על חלק ממניות אפי אירופה

<p>שעבוד המניות הבת בנכסים מלוא הון של חברות המחזיקות</p>	<p>א. יחס LTV מינימלי - 90%. ביחס LTV ליום 30.9.2014 עמד יחס ה- LTV על כ- 68%. ב. יחס ההכנסות התזרימיות של הנכס על בסיס NOI לתשלומי החוב הכולל קרן, ריבית ועלויות גידור (DSCR) יהיה גבוה מ- 1 וכל עוד שהיחס האמור יהיה נמוך מ- 1.2 יחולו על החברה הגבלות ביחס למשיכת כספים עודפים. ליום 30.9.2014 עמד היחס כאמור על 1.19. ליום 30.9.2014 חברת הבת עמדה בהתניות הפיננסיות הנ"ל.</p>	<p>מועדי פירעון ההלוואה (קרן וריבית) קרן באופן שוטף אחת לרבעון - 1.5% מיתרת הלוואה המקורית לשנה. ריבית באופן שוטף אחת לרבעון. שיעור הריבית: 5.55% מועד סופי לפירעון ההלוואה- 20.10.2014 כאמור בסעיף 13 לעיל, ביום 20.10.2014 נפרעה ההלוואה במלואה.</p>	<p>תאגיד בנקאי זר</p>	<p>הלוואה בתנאי "נון-ריקורס" למימון רכישת פרוטפוליו הנכסים בגרמניה, שניטלה על-ידי 4 חברות בת של החברה. יתרת ההלוואה ליום 30.9.2014 כ 78,578 אלפי אירו (**).</p>	<p>4</p>
<p>שעבוד המניות הבת בנכסים מלוא הון של חברות המחזיקות</p>	<p>א. יחס LTV מינימלי – בשלוש השנים הראשונות בתקופת הסכם ההלוואה - 79%, ובשנתיים שלאחר מכן - 74%. ב. יחס ההכנסות התזרימיות של הנכסים על בסיס NOI לתשלומי החוב הכולל קרן, ריבית ועלויות גידור (DSCR) יהיה גבוה מ- 110%. ג. יחס בין הכנסות תזרימיות של הנכסים לבין סכום יתרת ההלוואה (Debt-yield) לא יפחת מ- 6.4%.</p>	<p>מועדי פירעון ההלוואה (קרן וריבית) קרן באופן שוטף אחת לרבעון – 3% מיתרת הלוואה המקורית לשנה. ריבית באופן שוטף אחת לרבעון. שיעור הריבית: 2.595% מועד סופי לפירעון ההלוואה- 30.9.2019.</p>	<p>תאגיד בנקאי זר</p>	<p>הלוואה בתנאי "נון-ריקורס" למימון פרוטפוליו הנכסים בגרמניה, שניטלה על-ידי 4 חברות בת של החברה (**).</p>	<p>5</p>

(* 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%.
 (** לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, נחתם הסכם בין החברה לבין תאגיד פיננסי באירופה להעמדת הלוואה בסך של כ- 74.5 מיליון אירו בריבית קבועה בשיעור שנתי של 2.595%. לפרטים נוספים ראה ביאור 6.ב. לדוחות הכספיים המאוחדים לתקופה.