

אפריקה ישראל נכסים בע"מ

דוח לתקופה שנסתיימה

ביום 30 ביוני 2015

|   |        |
|---|--------|
| עדכון תאור עסקי התאגיד לדוח התקופתי לשנת<br>2014                                      | חלק א' |
| דוח הדירקטוריון על מצב עסקי התאגיד לתקופה<br>שנסתיימה ביום 30 ביוני 2015              | חלק ב' |
| דוחות כספיים ליום 30 ביוני 2015   | 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 2014**

## עדכון תיאור עסקי התאגיד לדוח התקופתי לשנת 2014

### 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 2014 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 2014 (כפי שפורסם במערכת המידע "מגנא" ביום 10.3.2015 (מס' אסמכתא: 2015-01-047740) (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 לפרק "תיאור עסקי החברה" הנכלל בדוח התקופתי –  
לפרטים בדבר התקשרות החברה בהסכם עם אי.די.איי. חברה לביטוח בע"מ למכירת מלוא אחזקותיה של החברה בבית פסגות בתמורה לסך של כ- 85 מיליון ש"ח ראו הדוח המידי שפרסמה החברה ביום 30.7.2015 (אסמכתא: 2015-01-085425). המידע הנכלל בדוח המידי מובא בזאת על דרך ההפניה.
2. לסעיף 1.8.2.5(א)(12) לפרק "תיאור עסקי התאגיד" הנכלל בדוח התקופתי – (קרקע בלוד) –  
בחודש יולי 2015 קיבלה החברה הודעה על מימוש האופציה לרכישת חלקה בקרקע בלוד תמורת סך של כ- 16.5 מיליון ש"ח.
3. סעיף 1.8.2.5(ב) לפרק "תיאור עסקי התאגיד" הנכלל בדוח התקופתי – (מגדל היובל) בחודש יולי 2015 רכשה מחצית היובל בע"מ (להלן: "מחצית היובל"), חברה כלולה של החברה (המוחזקת בכ- 49%) 2 קומות נוספות במגדל היובל בתמורה לסך של כ- 65.6 מיליון ש"ח. הרכישה מומנה באמצעות מימון שקיבלה מחצית היובל מהגופים שמימנו את רכישת מגדל היובל בסך של כ- 30 מיליון ש"ח וכן באמצעות שימוש בפיקדון קיים בסך של כ- 35.9 מיליון ש"ח.
4. לסעיף 1.9.2.5(ב)(2) לפרק "תיאור עסקי התאגיד" הנכלל בדוח התקופתי - להלן טבלאות בדבר מלאי דירות למגורים שבנייתם הושלמה ליום 30.6.2015 (באלפי ש"ח):

| שם הפרויקט                   | מועד סיום הקמת הפרויקט | דירות שנמכרו עד ליום 31.12.2014 (במצטבר) | דירות שנמכרו עד ליום 30.6.2015 (במצטבר) | מלאי דירות ליום 30.6.2015 | דירות שנמכרו ולא נמסרו נכון ליום 30.6.2015 | עלות בספרים של מלאי דירות נכון ליום 30.6.2015 | דירות שנמכרו לאחר יום 30.6.2015 ועד ליום 6.8.2015 |
|------------------------------|------------------------|--|---|---------------------------|--|---|---|
| Osiedle Europejskie phase 8B | Q2/13                  | 186                                      | 190                                     | 14                        | 2  | 6,354   | 4   |
| Metropolia                   | Q2/09                  | 549                                      | 549                                     | 1                         | -  | 329   | 1   |
| Vitoshka tulip               | Q3/09                  | 51                                       | 52                                      | 92                        | 4  | 41,848  | 1   |
| Lagera Tulip                 | Q3/10                  | 118                                      | 170                                     | 78                        | 20   | 28,278  | 15  |
| <b>סה"כ</b>                  |                        | <b>904</b>                               | <b>961</b>                              | <b>185</b>                | <b>26</b>                                  | <b>76,809</b>                                 | <b>21</b>   |

יתרת עלות מלאי בניינים למכירה בספרים ליום 30.6.2015 בסך של 114,004 אלפי ש"ח כוללת בנוסף עלות בגין שלב נוסף בפרוייקט מגורים בקרקוב (שלב 11) בסך של כ- 19.4 מיליון ש"ח, עלות בגין שלב א' בפרוייקט מגורים לבנייה Tulipa Trebesin בפראג, צ'כיה בסך של כ- 17.7 מיליון ש"ח, עלות יתרת חניות שטרם נמכרו בפרוייקט Tulipa Modranska בסך של כ- 42 אלפי ש"ח וכן עלות יתרת חניות שטרם נמכרו בפרוייקט 9 Osiedle Europejskie phase בסך של כ- 72 אלפי ש"ח.

5. לסעיף 1.9.2.5 (ג) לפרק "תיאור עסקי התאגיד" הנכלל בדוח התקופתי -

בחודש אפריל 2015 הקבוצה החלה בבניית פרוייקט Karlin, פראג, צ'כיה לבניית פרוייקט משרדים בשטח להשכרה של כ- 21,700 מ"ר. כמו כן החברה מבצעת פרוייקטי המגורים Osiedle Europejskie שלב 11 בקרקוב, פולין לבנייה של כ- 214 יחידות דיור (לתאריך הדוח נמכרו 9 יחידות דיור) ו- Tulipa Trebesin בפראג, צ'כיה לבנייה של 183 יחידות דיור (לתאריך הדוח נמכרו 44 יחידות דיור וכן נחתמו עוד 34 מזכרי הבנות למכירת יחידות דיור).

6. 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%)                      |
|---|-----------|-----------|--|
| 31.12.2014                              | 31.3.2015 | 30.6.2015 |  |
| <b>באלפי אירו</b>                       |           |           |  |
| 401,039                                 | 401,470   | 404,220   | שווי הנכס (אלפי אירו)  |
| 29,779                                  | 7,442     | 7,790     | NOI בתקופה (אלפי אירו)   |
| 24,985                                  | -         | 1,904     | רווחי שערך בתקופה (באלפי אירו)                                   |
| 97.8%                                   | 98.8%     | 98.3%     | שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (ב-%)                                   |
| 7.43%                                   | 7.41%     | 7.71%     | שיעור תשואה (ב-%) במונחים שנתיים                                 |
| 30.3                                    | 29.9      | 30.7      | דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר (אירו למ"ר)                      |
| 46.3                                    | 44.2      | 48.37     | דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה (אירו למ"ר) |

**להלן יובאו נתונים מתוך המאזן המאוחד של אפי אירופה ליום 30.6.2015:**

| יתרה ליום 30.6.2015<br>(אלפי אירו) |   |
|------------------------------------|---|
|                                    | <b>נכסים שוטפים</b>                             |
| 31,204                             | מזומנים ושווי מזומנים                           |
| 33,560                             | חייבים ויתרות חובה                              |
| 27,019                             | מלאי בניינים למכירה                             |
| 5,680                              | נכסים מוחזקים למכירה                            |
| <b>97,463</b>                      | <b>סה"כ נכסים שוטפים</b>                        |
|                                    | <b>נכסים שאינם שוטפים</b>                       |
| 14,182                             | השקעות והלוואות לחברות מוחזקות                  |
| 897,585                            | נדל"ן להשקעה                                    |
| 100,232                            | נדל"ן להשקעה בהקמה                              |
| 192,642                            | מלאי מקרקעין                                    |
| 2,244                              | רכוש קבוע, נטו                                  |
| 3,191                              | נכסי מסים נדחים                                 |
| 1,455                              | חייבים ויתרות חובה                              |
| 1,562                              | מוניטין   |
| <b>1,213,093</b>                   | <b>סה"כ נכסים שאינם שוטפים</b>                  |
| <b>1,310,556</b>                   | <b>סה"כ נכסים</b>                               |
|                                    | <b>התחייבויות שוטפות</b>                        |
| 122,507                            | הלוואות מבנקים לז"ק ואחרים (כולל חלויות שוטפות) |
| 40,382                             | זכאים ויתרות זכות                               |
| 717                                | מקדמות מלקוחות                                  |
| <b>163,606</b>                     | <b>סה"כ התחייבויות שוטפות</b>                   |
|                                    | <b>התחייבויות שאינן שוטפות</b>                  |
| 457,907                            | הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים                 |
| 67,689                             | התחייבויות מסים נדחים                           |
| 6,805                              | התחייבויות אחרות לזמן ארוך                      |
| <b>532,401</b>                     | <b>סה"כ התחייבויות לזמן ארוך</b>                |
|                                    | <b>הון עצמי והלוואות בעלים</b>                  |
| 183,847                            | הלוואות בעלים                                   |
| 393,043                            | הון   |
| <b>576,890</b>                     | <b>הון והלוואות בעלים המיוחסים לקבוצת החברה</b> |
| <b>37,659</b>                      | <b>הון המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה</b>     |
| <b>1,310,556</b>                   | <b>סה"כ התחייבויות והון עצמי והלוואות בעלים</b> |

**להלן פירוט הנכסים המהותיים של אפי אירופה שעליהם רובצים שעבודים, ליום 30.6.2015:**

| שם הפרויקט/<br>הנכס המשועבד   | החברה המחזיקה                                | שיעור ההחזקה<br>של אפי אירופה<br>בחברה המחזיקה | עלות/ שווי<br>בספרים<br>(אלפי אירו) | סכום<br>ההתחייבויות<br>(אלפי אירו) | הנכס המשועבד  | סוג השעבוד                                    |
|---|--|--|-------------------------------------|------------------------------------|---|---|
| AFI Palace<br>,Cotroceni<br>רומניה  | Cotroceni Park<br>S.A                        | 98.4%  | 404,220                             | 208,601                            | קרקע הפרויקט<br>והקניין שבבנה<br>עליה, בעיר<br>בוקרשט | מניות + משכנתא<br>על הנכס לטובת<br>הבנק המממן |
| מניות חברת<br>Controncen<br>Investments<br>Limited<br>Cotroceni<br>Park<br>S.A.<br>AFI Palace<br>,Cotroceni<br>רומניה | AFI Europe N.V                               | 100%   | -                                   | 40,000                             | מניות חברת<br>Controncen<br>Investments<br>Limited    | מניות   |
| Airport City<br>,Belgrade<br>סרביה  | Airport City d.o.o.                          | 53.7%  | 158,352                             | 79,181                             | בנייני משרדים<br>בעיר בלגרד                           | מניות + משכנתא<br>על הנכס לטובת<br>הבנק המממן |
| ,Germany<br>גרמניה  | Harel, Peerli,<br>Margalit,- GmbH<br>& Co KG | 100%   | 114,077                             | 69,322                             | נכסים בברלין<br>ובמערב גרמניה                         | מניות + משכנתא<br>על הנכס לטובת<br>הבנק המממן |
| AFI Palace<br>,Ploiesti<br>רומניה   | Veroskip Trading<br>SRL                      | 100%   | 66,070                              | 31,920                             | קניין בעיר<br>פלויישטי                                | מניות + משכנתא<br>לטובת הבנק<br>המממן על הנכס |
| יתרת<br>הפרויקטים/<br>הנכסים<br>המשועבדים   | --   | --   | 331,378                             | 133,956                            | --  | --  |
| <b>סה"כ הנכסים</b>  |  |  | <b>1,074,097</b>                    | <b>562,980</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 30.6.2015, הינו כ- 149,060 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> 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 יכללו בדוחות הכספיים המאוחדים של אפי אירופה, שיפורסמו על ידי החברה כמפורט לעיל.

## עדכונים לחלק הרביעי - מידע נוסף ברמת החברה והקבוצה

8. לסעיף 1.9.3.4 לפרק "תיאור עסקי התאגיד" הנכלל בדוח התקופתי –  
לפרטים בדבר הודעה שנמסרה לחברה הבת ברומניה (קוטרוצני פארק ס.א.), שהינה בעלת הזכויות בקניון בבוקרשט, להלן: "חברת הבת") מטעמו של משרד התובע ברומניה על החלטתו לפתוח בהליכים פליליים כנגד חברת הבת ושלושה מעובדיה בגין ביצוע עבירה פלילית של התחמקות ממס, וכן בדבר הייעוץ המשפטי שקיבלה חברת הבת בקשר עם האמור לעיל, ראו ביאור 7 ב' לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה, הנכללים בדוח רבעוני זה.
9. לסעיף 1.9.3.6 לפרק "תיאור עסקי התאגיד" הנכלל בדוח התקופתי –  
לפרטים בדבר התקשרות חברה בת ברומניה של החברה בהסכם לקבלת מימון סך של כ- 39 מיליון אירו, להקמת בנייני המשרדים אפי פארק 4 ו- 5 בפארק המשרדים בבוקרשט בצמוד לקניון קוטרוצני, ראו ביאור 5ט. לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה, הנכללים בדוח רבעוני זה.
10. לסעיף 1.9.3.6 לפרק "תיאור עסקי התאגיד" הנכלל בדוח התקופתי –  
לפרטים בדבר התקשרותה של חברה בת ברומניה של החברה בהסכם מקדמי מותנה לרכישת קרקע בשטח של כ- 39 אלפי מ"ר בבראשוב, רומניה, ראו ביאור 7ג. לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה, הנכללים בדוח רבעוני זה.
11. לסעיף 1.13.5 לפרק "תיאור עסקי התאגיד" הנכלל בדוח התקופתי –  
ביום 17.5.2015 ביצעה החברה את התשלום האחרון למחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') של החברה (קרן וריבית).
12. לסעיף 1.13.5 לפרק "תיאור עסקי התאגיד" הנכלל בדוח התקופתי -  
ביום 7.7.2015 אישרה אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') את הארכת כנוהתו של הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה ו'), שטראוס לזר, חברה לנאמנות (1992) בע"מ, וזאת עד לפירעון המלא והסופי של אגרות החוב (סדרה ו'). לפרטים נוספים ראו דוח זימון אסיפת המחזיקים המתוקן מיום 23.6.2015 ודוח התוצאות מיום 7.7.2015 (מס' אסמכתאות: 2015-01-054561 ו- 2015-01-067383, בהתאמה). המידע הנכלל בדוחות האמורים נכלל בזאת על דרך ההפניה.
13. לסעיף 1.13.6 לפרק "תיאור עסקי התאגיד" הנכלל בדוח התקופתי -  
ביום 12.3.2015 הודיעה החברה כי היא בוחנת אפשרות לפרסם דוח הצעת מדף לציבור, על פיו תוצענה לציבור, בהצעה אחידה, אגרות חוב (סדרה ז') של החברה, בדרך של הרחבת סדרת אגרות חוב (סדרה ז') של החברה, אשר הונפקה במסגרת לציבור בהתאם לדוח הצעת מדף מיום 8.5.2014 על פי תשקיף המדף של החברה מיום 27.2.2014 (להלן: "תשקיף המדף" ו- "דוח הצעת המדף מיום 8.5.2014", בהתאמה), וכן הורחבה במסגרת הנפקה פרטית בחודש פברואר 2015.
- ביום 18.3.2015 פרסמה החברה דוח הצעת מדף, על פי תשקיף המדף (מס' אסמכתא: 2015-01-054353) (להלן: "דוח הצעת המדף"), לפיו, הציעה החברה עד 170,000 אלפי ש"ח ע.נ אגרות חוב (סדרה ז') של החברה.



בהתאם לתוצאות ההנפקה, ביום 22.3.2015 הקצתה החברה לציבור על פי דוח הצעת המדף, בהתאם לתשקיף המדף, 170,000 אגרות חוב (סדרה ז') נוספות, רשומות על שם בנות 1,000 ש"ח ע.ג. כל אחת, במסגרת הרחבה של סדרה זו (להלן: "אגרות החוב (סדרה ז') הנוספות").

תמורת ההנפקה (ברוטו) הסתכמה לסך של כ-161.3 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים בקשר עם אגרות החוב (סדרה ז') הנוספות ראו את דוח הצעת המדף וכן את דוח תוצאות הנפקה מיום 22.3.2015 (מס' אסמכתא: 2015-01-056287). המידע הנכלל בדוחות המפורטים לעיל מובאים בזה על דרך ההפניה.

14. לסעיף 1.13.12.3 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 30.6.2015 - 211,750 אלפי אירו.</b> | שלושה תאגידיים בנקאיים זרים | <b>מועדי פירעון הלוואה (קרן וריבית)</b><br>ריבית באופן שוטף אחת לרבעון. שיעור הריבית: 4.794% (גידור ל Euribor לשלושה חודשים + 4.15%)<br><br>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 כספיים לאפי אירופה; ליום 30.6.2015, עומד יחס ה-LTV על כ-52.8%;<br>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 כספיים לאפי אירופה. ליום 30.6.2015 יחס ה-DSCR לשנה החולפת עומד על כ-154% ויחס לשנה הקרובה עומד על כ-150%.<br><b>ליום 30.6.2015 החברה עמדה בהתחייבות הנ"ל.</b> | 1. שעבוד מסוג משכנתא על הקרקע ועל המבנה.<br>2. שעבוד מלוא הון המניות של חברת הבת. |

| מס"ד | סכום ההלוואה/<br>מסגרת האשראי  | מאפייני<br>המלווה  | תיאור ההסכם/<br>מסגרת האשראי  | מגבלות החלות על התאגיד  | בטוחות שהועמדו<br>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.<br><b>יתרת ההלוואה ליום 30.6.2015 533,862 אלפי ש"ח.</b> | 50% תאגיד בנקאי בישראל 50% גופים מוסדיים מקבוצת הראל ביטוח | <b>מועדי פירעון ההלוואה (קרן וריבית)</b><br>ההלוואה הינה לתקופה של 5 שנים.<br>פירעון ההלוואה הינו על בסיס לוח סילוקין של 13 שנה.<br><b>קרן</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 ההלוואה - 21.8.2016 | א. יחס ההכנסות התזרימיות של הנכסים המשועבדים על בסיס NOI לתשלומי החוב הכולל קרן וריבית (DSCR) יהיה גבוה מ-1.2. ליום 30.6.2015 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 ההלוואה.<br><b>ליום 30.6.2015 החברה עמדה בהתחייבות הנ"ל.</b> | 1. שעבדים מסוג משכנתאות בדרגה ראשונה, שעבדים 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 ההלוואה כלפי הבנק. |
| 3    | <b>יתרת ההלוואה ליום 30.6.2015 459,756 אלפי ש"ח.</b>   | אגרות חוב סדרה ה' הרשומות למסחר בבורסה                     | ראו סעיף 26 לדוח הדירקטוריון הנכלל בדוח התקופתי   | לפרטים ראו סעיף 4.6 לדוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימו ביום 30.6.2015.<br><b>ליום 30.6.2015 עמדה החברה בהתניות הפיננסיות שנקבעו בהתאם לתחשיב המפורט בסעיף 4.6 לדוח הדירקטוריון.</b>   | שעבוד על חלק ממניות אפי אירופה  |
| 4    | <b>יתרת ההלוואה ליום 30.6.2015 404,249 אלפי ש"ח.</b>   | אגרות חוב סדרה ז' הרשומות למסחר בבורסה                     | ראו סעיף 26 לדוח הדירקטוריון הנכלל בדוח התקופתי   | לפרטים ראו סעיף 4.8 לדוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימו ביום 30.6.2015.<br><b>ליום 30.6.2015 עמדה החברה בהתניות הפיננסיות שנקבעו בהתאם לתחשיב המפורט בסעיף 4.8 לדוח הדירקטוריון.</b>   |   |

15. לסעיף 1.14.1 לפרק "תיאור עסקי התאגיד" הנכלל בדוח התקופתי –

ביום 11.5.2015 התקבלו במשרדי החברה צווים לתשלום בגין שומות המס האמורות של החברה עבור השנים 2008 ועד 2010 ובגין שומת המס האמורה של חברת הבת עבור שנת 2011 בסכום כולל של כ- 280 מיליון ש"ח (הכולל הפרשי הצמדה וריבית). לפרטים נוספים ראו הדוח המידי שפרסמה החברה ביום 12.5.2015 (אסמכתא: 2015-01-017421). המידע הנכלל בדוח המידי מובא בזאת על דרך ההפניה. לפרטים נוספים ראו ביאור ז5. לדוחת הכספיים המאוחדים של החברה, הנכללים בדוח רבעוני זה.

16. למצבת התחייבויות של החברה ליום 30.6.2015 לפי מועדי פירעון ראו **ת126** שפרסמה החברה ביום 17.8.2015 (מס' אסמכתא: 2015-01-097449). המידע הנכלל בדוח האמור מובא בזאת על דרך ההפניה.