

אפריקה ישראל נכסים בע"מ

דוח לתקופה שנסתיימה

ביום 30 בספטמבר 2015

עדכון תאור עסקי התאגיד לדוח התקופתי לשנת 2014	חלק א'
דוח הדירקטוריון על מצב עסקי התאגיד לתקופה שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2015	חלק ב'
דוחות כספיים ליום 30 בספטמבר 2015	חלק ג'
דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 38ג(א)	חלק ד'
הערכות שווי מהותיות מאד	חלק ה'

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 תיחוס למונחים המובאים בו המשמעות שניתנה להם בדוח התקופתי, אלא אם כן צוין אחרת.

עדכונים לחלק השלישי - תאור עסקי החברה לפי תחומי פעילות

1. לסעיף 1.4 לפרק "תיאור עסקי החברה" הנכלל בדוח התקופתי – ביום 19.11.2015 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד לבעלי מניותיה בסכום כולל של 200 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראו הדוח המידי שפרסמה החברה ביום 22.11.2015 (אסמכתא: 2015-01-159531). המידע הנכלל בדוח המידי מובא בזאת על דרך ההפניה.
2. לסעיף 1.8 לפרק "תיאור עסקי החברה" הנכלל בדוח התקופתי – ביום 12 בנובמבר הושלמה עסקה, לפיה התקשרה החברה בהסכמים עם אי.די.איי. חברה לביטוח בע"מ ועם צד ג' נוסף למכירת מלוא אחזקותיה של החברה בבית פסגות בתמורה לסך כולל של כ- 85 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראו הדוחות המידיים שפרסמה החברה ביום 30.7.2015, ביום 31.8.2015 וביום 6.9.2015 (אסמכתא: 2015-01-085425, 2015-01-109152 ו- 2015-01-113835, בהתאמה). המידע הנכלל בדוחות המידיים מובא בזאת על דרך ההפניה.
3. לסעיף 1.8 לפרק "תיאור עסקי החברה" הנכלל בדוח התקופתי – לפרטים בדבר זכיית החברה ומליסרון בע"מ במכרז לחכירת מגרש מס' 7 בשטח של כ- 13 אלפי מ"ר בדרום הקריה בתל אביב למשך תקופה של 49 שנים עם אופציה להארכה לתקופה נוספת של 49 שנים, בתמורה לסך של כ- 536 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין (לא כולל תשלום הוצאות פיתוח בסך של כ- 42 מיליון ש"ח ותשלום בגין מס רכישה בסך של כ- 35 מיליון ש"ח) ראו הדוחות המידיים שפרסמה החברה ביום 8.9.2015 וביום 8.10.2015 (אסמכתא: 2015-01-116982 ו- 2015-01-129438, בהתאמה). המידע הנכלל בדוחות המידיים מובא בזאת על דרך ההפניה.
4. 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.
5. לסעיף 1.8.2.5(ב) לפרק "תיאור עסקי התאגיד" הנכלל בדוח התקופתי – (פארק המדע קריית ויצמן) – ביום 26.10.2015 הושלמה העסקה בין החברה, חברה בת של החברה ומכון ויצמן לפיה, בין היתר, תבוטל יתרת תקופת החכירה של החברה ביחס למגרשים מסוימים בפארק המדע - קריית ויצמן בנס ציונה (להלן: "הפארק") אותם חוכרת החברה מהמכון (למעט שני בניינים המוחכרים על ידי החברה בחכירת משנה לצדדים שלישיים), ויבוצע איחוד מקרקעין ביחס לזכויות של החברה ושל המכון בפארק. עם השלמת רישום הערות אזהרה לטובת הצדדים וכן רישום הערות אזהרה ושעבודים לטובת תאגיד בנקאי אשר לטובתו רשומה משכנתא על זכויות החברה במקרקעין הועברה לחברה התמורה בסך של כ- 190 מיליון ש"ח מחשבון הנאמנות. לפרטים נוספים ראו הדוח המידי שפרסמה החברה ביום 27.10.2015 (אסמכתא: 2015-01-142518). המידע הנכלל בדוח המידי מובא בזאת על דרך ההפניה.

6. לסעיף 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.

7. לסעיף 1.9.2.5(ב)(2) לפרק "תיאור עסקי התאגיד" הנכלל בדוח התקופתי - להלן טבלאות בדבר מלאי דירות למגורים שבנייתם הושלמה ליום 30.9.2015 (באלפי ש"ח):

שם הפרויקט	מועד סיום הקמת הפרויקט	דירות שנמכרו עד ליום 31.12.2014 (במצטבר)	דירות שנמכרו עד ליום 30.9.2015 (במצטבר)	מלאי דירות ליום 30.9.2015	דירות שנמכרו ולא נמסרו נכון ליום 30.9.2015	עלות בספרים של מלאי דירות נכון ליום 30.9.2015	דירות שנמכרו לאחר יום 30.9.2015 ועד ליום 11.11.15
Osiedle Europejskie phase 8B	Q2/13	186	194	10	1	5,963	-
Metropolia	Q2/09	549	550	-	-	-	-
Vitosha tulip	Q3/09	51	57	87	9	43,796	4
Lagera Tulip	Q3/10	118	189	59	11	23,204	5
סה"כ		904	990	156	21	72,963	9

יתרת עלות מלאי בניינים למכירה בספרים ליום 30.9.2015 בסך של כ- 127,979 אלפי ש"ח כוללת בנוסף עלות בגין שלב נוסף בפרוייקט מגורים בקרקוב (שלב 11) בסך של כ- 26.7 מיליון ש"ח, עלות בגין שלב א' בפרוייקט מגורים לבנייה Tulipa Trebesin בפראג, צ'כיה בסך של כ- 28.2 מיליון ש"ח, עלות יתרת חניות שטרם נמכרו בפרוייקט Tulipa Modranska בסך של כ- 44 אלפי ש"ח וכן עלות יתרת חניות שטרם נמכרו בפרוייקט Osiedle Europejskie phase 9 בסך של כ- 62 אלפי ש"ח.

8. לסעיף 1.9.2.5(ג) ו- (ה) 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 Europjskie שלב 11 בקרקוב, פולין לבנייה של כ- 214 יחידות דיור (לתאריך הדוח נמכרו 15 יחידות דיור) ו- Tulipa Trebesin בפראג, צ'כיה לבנייה של 183 יחידות דיור (לתאריך הדוח נמכרו 86 יחידות דיור). בחודש נובמבר 2015 החלה חברה כלולה בסרביה (המוחזקת בשיעור של כ- 42% על ידי החברה) המחזיקה בזכויות בפרוייקט Central Garden במסירת דירות לרוכשים בשלב 1 של הפרוייקט (הכולל 89 יחידות דיור), בו נמכרו עד לתאריך הדוח 56 יחידות דיור. כמו כן, יצוין כי בחודש אוגוסט 2015 החלו העבודות לבניית שלב 2 של הפרוייקט הכולל 89 יחידות דיור אשר, מתוכו נמכרו לתאריך הדוח 12 יחידות דיור.

9. 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	30.9.2015	
באלפי אירו				
401,039	401,470	404,220	433,990	שווי הנכס (אלפי אירו)
29,779	7,442	7,790	7,668	NOI בתקופה (אלפי אירו)
24,985	-	1,904	29,846	רווחי שערך בתקופה (באלפי אירו)
97.8%	98.8%	98.3%	97.9%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (ב-%)
7.43%	7.41%	7.71%	7.1%	שיעור תשואה (ב-%) במונחים שנתיים
30.3	29.9	30.7	30.2	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר (אירו למ"ר)
46.3	44.2	48.37	59.75	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה (אירו למ"ר)

10. לסעיף 1.9.2.15 לפרק "תיאור עסקי התאגיד" הנכלל בדוח התקופתי (קניון קוטרוצ'ן) -

לפרטים בדבר התקשרותה של חברת הפרויקט ברומניה, המחזיקה בזכויות בקניון קוטרוצ'ן בהסכם עם חברה ברומניה בשליטתה של דניה סיבוס בע"מ (להלן: "דניה רום"), לפיו דניה רום תבצע עבודות קבלניות שונות במסגרת הרחבה של קניון קוטרוצ'ן, ראו הדוח המידי שפרסמה החברה ביום 25.10.2015 (אסמכתא: 2015-01-140805). המידע הנכלל בדוח המידי מובא בזאת על דרך ההפניה.

להלן יובאו נתונים מתוך המאזן המאוחד של אפי אירופה ליום 30.9.2015:

יתרה ליום 30.9.2015 (אלפי אירו)	
	<u>נכסים שוטפים</u>
24,310	מזומנים ושווי מזומנים
40,649	חייבים ויתרות חובה
29,061	מלאי בניינים למכירה
94,020	סה"כ נכסים שוטפים
	<u>נכסים שאינם שוטפים</u>
14,081	השקעות והלוואות לחברות מוחזקות
943,116	נדל"ן להשקעה
107,490	נדל"ן להשקעה בהקמה
187,849	מלאי מקרקעין
2,152	רכוש קבוע, נטו
3,240	נכסי מסים נדחים
1,921	חייבים ויתרות חובה
1,455	מוניטין
1,261,404	סה"כ נכסים שאינם שוטפים
1,355,424	סה"כ נכסים
	<u>התחייבויות שוטפות</u>
85,634	הלוואות מבנקים לז"ק ואחרים (כולל חלויות שוטפות)
34,264	זכאים ויתרות זכות
2,379	מקדמות מלקוחות
122,277	סה"כ התחייבויות שוטפות
	<u>התחייבויות שאינן שוטפות</u>
502,859	הלוואות מתאגידי בנקאיים ואחרים
75,639	התחייבויות מסים נדחים
7,242	התחייבויות אחרות לזמן ארוך
585,740	סה"כ התחייבויות לזמן ארוך
	<u>הון עצמי והלוואות בעלים</u>
183,848	הלוואות בעלים
423,626	הון
607,474	הון והלוואות בעלים המיוחסים לקבוצת החברה
39,933	הון המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה
1,355,424	סה"כ התחייבויות והון עצמי והלוואות בעלים

להלן פירוט הנכסים המהותיים של אפי אירופה שעליהם רובצים שעבודים, ליום 30.9.2015:

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
AFI Palace ,Cotroceni רומניה	Cotroceni Park S.A	98.4%	433,990	206,694	קרקע הפרויקט והקניין שנבנה עליה, בעיר בוקרשט	מניות + משכנתא על הנכס לטובת הבנק המממן
מניות חברת Contronceni Investments Limited Cotroceni Park S.A. AFI Palace ,Cotroceni רומניה	AFI Europe N.V	100%	-	40,000	מניות חברת Contronceni Investments Limited	מניות
Airport City ,Belgrade סרביה	Airport City d.o.o.	53.7%	165,739	77,816	בנייני משרדים בעיר בלגרד	מניות + משכנתא על הנכס לטובת הבנק המממן
,Germany גרמניה	Harel, Peerli, Margalit,- GmbH & Co KG	100%	115,808	64,595	נכסים בברלין ובמערב גרמניה	מניות + משכנתא על הנכס לטובת הבנק המממן
AFI Palace ,Ploiesti רומניה	Veroskip Trading SRL	100%	67,710	31,920	קניין בעיר פלויישטי	מניות + משכנתא לטובת הבנק המממן על הנכס
יתרת הפרויקטים/ הנכסים המשועבדים	--	--	337,476	150,066	--	--
סה"כ הנכסים			1,120,723	571,091		

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

סך היקף הנכסים הלא משועבדים של אפי אירופה, מתוך סך הנכסים הנכללים בדוח על המצב הכספי (מאוחד)¹ של החברה ליום 30.9.2015, הינו כ- 146,794 אלפי אירו.²

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

² במסגרת הדוחות הרבעוניים והתקופתיים שיפורסמו על ידי החברה במהלך תקופת אגרות החוב (סדרות ה' ו-ו'), החברה תכלול נתונים במתכונת דומה בדבר היקף הנכסים הלא משועבדים של אפי אירופה, ככל שנתונים כאמור לא יכללו בדוחות הכספיים המאוחדים של אפי אירופה, שיפורסמו על ידי החברה כמפורט לעיל.

עדכונים לחלק הרביעי - מידע נוסף ברמת החברה והקבוצה

12. לסעיף 1.9.3.4 לפרק "תיאור עסקי התאגיד" הנכלל בדוח התקופתי – לפרטים בדבר הגשת כתבי אישום כנגד חברה הבת ברומניה (קוטרוצני פארק ס.א.), שהינה בעלת הזכויות בקניון קוטרוצ'ן בבוקרשט, להלן: "**חברת הבת**") וכנגד שלושה מעובדיה, ראו ביאור 5 יא' לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30.9.2015, הנכללים בדוח רבעוני זה.
13. 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 קוטרוצ'ן, ראו ביאור 5 י' לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30.9.2015, הנכללים בדוח רבעוני זה.
14. 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 5 יג' לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30.9.2015, הנכללים בדוח רבעוני זה.
15. לסעיף 1.9.3.6 לפרק "תיאור עסקי התאגיד" הנכלל בדוח התקופתי – לפרטים בדבר התקשרות חברה בת ברומניה של החברה בהסכם לקבלת מימון מחדש בגין קניון פלוישט ברומניה בסך של כ- 38 מיליון אירו, ראו ביאור 5 טו' לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30.9.2015, הנכללים בדוח רבעוני זה.
16. לסעיף 1.9.3.6 לפרק "תיאור עסקי התאגיד" הנכלל בדוח התקופתי – לפרטים בדבר התקשרות חברה בת בצ'כיה של החברה בהסכם לקבלת מימון מחדש בגין פרוייקט קלאסיק 7 בסך של כ- 33 מיליון אירו וכן לקבלת הלוואות נוספות בהיקף כולל בסך של כ- 8.5 מיליון אירו, ראו ביאור 5 יד' לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30.9.2015, הנכללים בדוח רבעוני זה. כאמור בביאור הכספי, כחלק מהמימון מחדש החברה הסדירה את נושא אמות המידה הפיננסיות ביחס לפרוייקט זה.
17. לסעיף 1.13.4 לפרק "תיאור עסקי התאגיד" הנכלל בדוח התקופתי – במהלך חודש ספטמבר 2015 הנפיקה החברה למשקיעים מסווגים סך של 112,500,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ה') בתמורה כוללת של כ- 126.4 מיליון ש"ח, בדרך של הרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה ה') הקיימת, והכל כמפורט בדוחות המיידיים שפרסמה החברה ביום 9.9.2015, ביום 10.9.2015, וביום 16.9.2015 (אסמכתא: 2015-01-117099, 2015-01-118368, 2015-01-118374 ו- 2015-01-120447, בהתאמה). המידע הנכלל בדוחות האמורים נכלל בזאת על דרך ההפניה.
18. 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). לאור האמור לעיל, ביום 19.10.2015 מסרה Standard & Poor's Maalot הודעה לחברה, לפיה היא תפסיק לבצע מעקב דירוג לחברה לנוכח פירעון מלא וסופי של החוב המדורג.

19. לסעיף 1.13.5 לפרק "תיאור עסקי התאגיד" הנכלל בדוח התקופתי - ביום 7.7.2015 אישרה אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') את הארכת כהונתו 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- 01-067383, בהתאמה). המידע הנכלל בדוחות האמורים נכלל בזאת על דרך ההפניה.

20. 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.ג 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.

21. 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 קניין קוטרוצ'ין בבוקרשט רומניה, שניטלה על ידי חברה בת של החברה. יתרת הלוואה ליום 30.9.2015 - 209,688 אלפי אירו.	שלושה תאגידיים בנקאיים זרים	מועדי פירעון הלוואה (קרבן ריבית) 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 30.9.2015, עומד יחס ה-LTV על כ-48.3%; 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 30.9.2015 יחס ה-DSCR לשנה החולפת עומד על כ-157% ויחס	1. שעבוד מסוג משכנתא על הקרקע ועל המבנה. 2. שעבוד מלוא הון המניות של חברת הבת.

	לשנה הקרובה עומד על כ-150%. ליום 30.9.2015 החברה עמדה בהתחייבות הנ"ל.				
2	<p>א. יחס ההכנסות התזרימיות של הנכסים המשועבדים על בסיס NOI לתשלומי החוב הכולל קרן וריבית (DSCR) יהיה גבוה מ-1.2. ליום 30.9.2015 עומד היחס האמור על 1.6.</p> <p>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.</p> <p>ליום 30.9.2015 החברה עמדה בהתחייבות הנ"ל.</p>	<p>מועדי פירעון ההלוואה (קרן וריבית)</p> <p>ההלוואה הינה לתקופה של 5 שנים.</p> <p>פירעון ההלוואה הינו על בסיס לוח סילוקין של 13 שנה.</p> <p>קרן</p> <p>באופן שוטף אחת לרבעון.</p> <p>ריבית</p> <p>באופן שוטף אחת לרבעון.</p> <p>שיעור הריבית: 4.9%, צמוד למדד המחירים לצרכן.</p> <p>מועד סופי לפירעון ההלוואה - 21.8.2016</p>	<p>50% תאגיד בנקאי בישראל</p> <p>50% גופים מוסדיים מקבוצת הראל ביטוח</p>	<p>הלוואה למימון נכסים מניבים של החברה, כדלקמן: פארק המדע נס ציונה, פרוייקט גלובל פארק לוד, פרוייקט קונקורד בני ברק, קרקע בסמיכות למדע בנס ציונה וקרקע יכין בפתח תקווה.</p> <p>יתרת ההלוואה ליום 30.9.2015 אלפי ש"ח</p> <p>526,831</p>	
3	<p>לפרטים ראו סעיף 4.6 לדוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימו ביום 30.9.2015.</p> <p>ליום 30.9.2015 עמדה החברה בהתניות הפיננסיות שנקבעו בהתאם לתחשיב המפורט בסעיף 4.6 לדוח הדירקטוריון.</p>	<p>ראו סעיף 26 לדוח הדירקטוריון הנכלל בדוח התקופתי</p>	<p>אגרות חוב סדרה ה' הרשומות למסחר בבורסה</p>	<p>יתרת ההלוואה ליום 30.9.2015 אלפי ש"ח</p> <p>495,232</p>	
4	<p>לפרטים ראו סעיף 4.8 לדוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימו ביום 30.9.2015.</p> <p>ליום 30.9.2015 עמדה החברה בהתניות הפיננסיות שנקבעו בהתאם לתחשיב המפורט בסעיף 4.8 לדוח הדירקטוריון.</p>	<p>ראו סעיף 26 לדוח הדירקטוריון הנכלל בדוח התקופתי</p>	<p>אגרות חוב סדרה ז' הרשומות למסחר בבורסה</p>	<p>יתרת ההלוואה ליום 30.9.2015 אלפי ש"ח</p> <p>409,095</p>	

22. 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

המיידית מובא בזאת על דרך ההפניה. לפרטים נוספים ראו ביאור 5 ח' לדוחות הכספיים
המאוחדים של החברה ליום 30.9.2015, הנכללים בדוח רבעוני זה.
23. למצבת התחייבויות של החברה ליום 30.9.2015 לפי מועדי פירעון ראו **ת126** שפרסמה
החברה ביום 22.11.2015 (מס' אסמכתא: 2015-01-159513). המידע הנכלל בדוח האמור
מובא בזאת על דרך ההפניה.