

אפריקה ישראל נכסים בע"מ

**מידע כספי נפרד
ליום 31 בדצמבר 2017**

אפריקה ישראל נכסים בע"מ

מידע כספי נפרד
ליום 31 בדצמבר 2017

תוכן העניינים

<u>עמוד</u>	
2	<u>דוח רואי החשבון המבקרים</u>
	<u>מידע כספי נפרד:</u>
3-4	נתונים על המצב הכספי
5	נתונים על הרווח והפסד
6	נתונים על הרווח הכולל
7	נתונים על תזרימי המזומנים
8-17	מידע נוסף לדוחות הכספיים הנפרדים

הנדון: דוח מיוחד של רואי החשבון המבקרים על מידע כספי נפרד לפי תקנה ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970

ביקרנו את המידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 של אפריקה ישראל נכסים בע"מ (להלן: "החברה") לימים 31 בדצמבר 2017 ו-2016 ולכל אחת משלוש השנים שהאחרונה שבהן הסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017 ואשר נכלל בדוח התקופתי של החברה. המידע הכספי הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על המידע הכספי הנפרד בהתבסס על ביקורתנו.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל. על-פי תקנים אלה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצע במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין במידע הכספי הנפרד הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובפרטים הכלולים במידע הכספי הנפרד. ביקורת כוללת גם בחינה של הכללים החשבונאיים שיושמו בעריכת המידע הכספי הנפרד ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון וההנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה של המידע הכספי הנפרד. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו ועל הדוחות של רואי חשבון אחרים, המידע הכספי הנפרד ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

**בריטמן אלמגור זהר ושות'
רואי חשבון**

**סומך חייקין
רואי חשבון**

תל אביב, 12 במרץ 2018

אפריקה ישראל נכסים בע"מ
נתונים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר	
2016	2017
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
715,594	747,827
302,751	401,720
1,236,900	1,646,115
2,530,635	2,585,673
56,837	15,349
83	51
<u>4,842,800</u>	<u>5,396,735</u>
2,245	2,545
22,735	18,387
9,056	13,150
7,079	-
1,750	47,019
<u>155,225</u>	<u>228,005</u>
<u>198,090</u>	<u>309,106</u>
<u><u>5,040,890</u></u>	<u><u>5,705,841</u></u>

נכסים

נכסים שאינם שוטפים

נדליין להשקעה
 נדליין להשקעה בהקמה
 השקעות בחברות מוחזקות
 הלוואות לחברות מוחזקות
 הלוואות וחייבים לזמן ארוך
 רכוש אחר

סה"כ נכסים שאינם שוטפים

נכסים שוטפים

לקוחות
 חייבים ויתרות חובה
 חברות קשורות
 נכס מס שוטף
 השקעות לזמן קצר
 מזומנים ושווי מזומנים

סה"כ נכסים שוטפים

סה"כ נכסים

אפריקה ישראל נכסים בע"מ
נתונים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר	
2016	2017
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
56,388	56,388
1,881,110	1,881,110
(892,846)	(793,867)
1,557,947	1,811,040
2,602,600	2,954,671
1,127,026	1,778,243
458,233	143,178
3,545	3,511
393	393
1,589,197	1,925,325
218,367	218,071
195,610	211,597
381,147	257,270
-	90,598
53,969	48,309
849,093	825,845
5,040,890	5,705,841

התחייבויות והון

הון

הון מניות
 פרמיה על מניות
 קרנות הון
 עודפים
סה"כ הון עצמי המיוחס לבעלים של החברה

התחייבויות שאינן שוטפות

אגרות חוב
 התחייבויות לתאגידי בנקאיים
 התחייבויות אחרות לזמן ארוך
 התחייבויות בגין הטבות לעובדים
סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות

התחייבויות שוטפות

אשראי לזמן קצר מתאגידי בנקאיים וחלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך
 חלויות שוטפות של אגרות חוב
 חברות קשורות
 התחייבויות בגין מיסים שוטפים
 ספקים, זכאים ויתרות זכות
סה"כ התחייבויות שוטפות
סה"כ התחייבויות והון עצמי

אריאל גולדשטיין - סמנכ"ל כספים

אברהם נובורוצקי - מנכ"ל

נדב גרינשפון - יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור המידע הכספי: 12 במרץ 2018

אפריקה ישראל נכסים בע"מ
נתונים על הרווח והפסד

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2015	2016	2017	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
54,564	39,444	50,482	הכנסות
-	-	11,627	הכנסות מהשכרת והפעלת נכסים
-	-	43,965	הכנסות מעבודות הקמה
-	13,049	18,151	עליה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה, נטו
34	-	-	עליה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
54,598	52,493	124,225	הכנסות אחרות
			סה"כ הכנסות
			הוצאות
-	-	11,627	הוצאות בגין עבודות הקמה
15,738	6,278	-	ירידה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה, נטו
8,109	-	-	ירידה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
5,744	2,544	3,984	הוצאות הפעלת ואחזקת נכסים
1,147	1,307	897	הוצאות מכירה ושיווק
2,652	4,491	5,414	הוצאות הנהלה וכלליות
3,172	1,073	2,581	הוצאות אחרות
36,562	15,693	24,503	סה"כ הוצאות
18,036	36,800	99,722	רווח מפעולות רגילות
85,593	88,920	93,866	הכנסות מימון
(68,663)	(81,898)	(101,558)	הוצאות מימון
16,930	7,022	(7,692)	הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
34,966	43,822	92,030	רווח לאחר מימון, נטו
164,310	293,488	258,763	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו ממס
199,276	337,310	350,793	רווח לפני מסים על הכנסה
-	-	(97,700)	מסים על הכנסה (ראה ביאור ד')
199,276	337,310	253,093	רווח נקי לשנה המיוחס לבעלים של החברה

אפריקה ישראל נכסים בע"מ
נתונים על הרווח הכולל

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר

2015	2016	2017
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
199,276	337,310	253,093
5,304	(1,670)	6,949
378	-	-
-	801	-
(263,769)	(157,147)	92,029
(258,087)	(158,016)	98,978
(58,811)	179,294	352,071

רווח לשנה המיוחס לבעלים של החברה

רווח כולל אחר

רווח (הפסד) בגין גידור תזרימי מזומנים, נטו ממס
מימוש קרן הון בגין גידור תזרימי מזומנים של חברה מוחזקת
מימוש גידור פיננסי לרווח והפסד
הפרשי תרגום בגין פעילויות חוץ, נטו ממס

רווח (הפסד) כולל אחר לשנה

סה"כ רווח (הפסד) לשנה המיוחס לבעלים של החברה

אפריקה ישראל נכסים בע"מ

נתונים על תזרימי המזומנים

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2015	2016	2017
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
199,276	337,310	253,093
(164,310)	(293,488)	(258,763)
-	-	97,700
225	205	61
111	-	-
(16,930)	(7,022)	7,692
(43)	701	(23)
8,109	(13,049)	(18,151)
15,738	6,278	(43,965)
(157,100)	(306,375)	(215,449)
2,157	(6,731)	3,355
(2,220)	1,243	(300)
(986)	(2,183)	(637)
41	-	-
(1,008)	(7,671)	2,418
41,168	23,264	40,062
(140,241)	(297,153)	(12,269)
(390,582)	(115,827)	(73,507)
(45)	(7)	(29)
-	-	(7,637)
-	-	47,918
(6,702)	(230)	-
271,042	4,640	757
(74)	225	(45,269)
(266,602)	(408,352)	(90,036)
(41,952)	-	-
220,838	425,377	17,301
-	16	-
(22,286)	(352,238)	(338,765)
330,510	397,912	858,785
(69,384)	(73,691)	(86,375)
(200,000)	-	-
(158,462)	(111,130)	(196,068)
3,543	225,595	(133,959)
62,807	511,841	120,919
(162,626)	126,753	70,945
190,885	28,476	155,225
218	(4)	1,835
28,476	155,225	228,005
-	82,250	-

תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת

רווח נקי לשנה

התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת:

חלק הקבוצה ברווחי חברות מוחזקות, נטו ממס

הוצאות מיסים על הכנסה

פחת והפחתות

תשלומים מבוססי מניות לעובדים

הוצאות (הכנסות) מימון, נטו

מיסי הכנסה ששולמו

שינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה

שינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה

שינוי בסעיפי רכוש והתחייבויות:

שינוי בחייבים ויתרות חובה

שינוי בלקוחות

שינוי בספקים, זכאים, יתרות זכות והפרשות

שינוי בהטבות לעובדים

מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת

תזרימי מזומנים לפעילות השקעה

השקעות והלוואות לחברות מוחזקות, נטו

השקעה בנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה

רכישת רכוש אחר

השקעה בנכס בגין הסכם זיכיון לזמן ארוך

תקבול כספי ביטוח בגין נכס לקבל מקבלן, נטו

תשלום מס בגין מימוש נדל"ן להשקעה

תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה

(השקעות) פרעונות בפקדונות לזמן קצר, נטו

מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים, נטו

קבלת הלוואה לזמן ארוך מתאגיד בנקאי

תמורה ממימוש אופציות למניות

פרעון הלוואה לזמן ארוך מתאגיד בנקאי

הנפקת אגרות חוב, בניכוי הוצאות הנפקה

ריבית ששולמה

דיבידנד ששולם

פרעון אגרות חוב

קבלת (פרעון) אשראי לזמן קצר מחברות קשורות

מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון

גידול (קיטון) במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה

השפעת תנועות בשער חליפין על יתרות מזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

פעולות שלא במזומן:

דיבידנד שהתקבל מחברה מוחזקת

אפריקה ישראל נכסים בע"מ

מידע כספי נפרד נוסף

א. כללי:

(1) א. כללי

המידע הכספי הנפרד של החברה ערוך בהתאם להוראות תקנה 9'ג' והתוספת העשירית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים) התש"ל-1970.

(2) הגדרות:

החברה

- אפריקה ישראל נכסים בע"מ.

חברה מוחזקת

- כהגדרתה בביאור 1. א בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2017.

(3)

ליום 31 בדצמבר 2017 לחברה גירעון בהון חוזר סולו בסך של כ- 517 מיליון ש"ח, ובניכוי הלוואות מחברות בנות הגרעון בהון החוזר סולו הינו בסך של כ- 260 מיליון ש"ח. החברה פועלת במגמה להגדיל את היתרות הנוזלות שבידיה ולהקטין את התחייבויותיה לזמן קצר וזאת ע"י מספר פעולות:

1. הארכת הסכמי מימון של הלוואות בסך של כ- 199 מיליון ש"ח שנלקחו למימון הקמת נכסים מניבים ומועד פרעון חל בשניים עשר החודשים הקרובים והמרתם להלוואות לזמן ארוך.
2. מימוש נכסים מניבים במדינות הפעילות של החברה ו/או החזר כספים באמצעות מימונם מחדש, ו/או מימוש השקעות בחברות מוחזקות והחזר הלוואות מאפי אירופה המוצגות בנכסים שאינם שוטפים.
3. גיוס אגרות חוב ו/או הרחבת סדרה קיימת.

בהתאם לכך, הנהלת החברה צופה כי ביכולת החברה לפרוע את התחייבויותיה במועדן.

(4) מדיניות חשבונאית:

המידע הכספי הנפרד נערך בהתאם למדיניות החשבונאית המפורטת בביאור 2 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה, פרט לסכומי הנכסים, ההתחייבויות, ההכנסות, ההוצאות ותזרימי המזומנים בגין חברות מוחזקות, כמפורט להלן:

- א. הנכסים וההתחייבויות מוצגים בגובה ערכם בדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם, למעט השקעות בחברות מוחזקות.
- ב. השקעות בחברות מוחזקות מוצגות כסכום נטו של סך הנכסים בניכוי סך ההתחייבויות כפי שמוצגים בדוחות המאוחדים של החברה, לרבות מוניטין.
- ג. סכומי ההכנסות וההוצאות משקפים את ההכנסות וההוצאות הכלולות בדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם, בפילוח בין רווח או הפסד לבין רווח כולל אחר, למעט סכומי הכנסות והוצאות בגין חברות מוחזקות.
- ד. חלק החברה בתוצאות חברות מוחזקות מוצג כסכום נטו של סך ההכנסות בניכוי סך ההוצאות המוצגים בדוחות המאוחדים של החברה תוצאות פעילות בגין חברות מוחזקות, לרבות ירידת ערך מוניטין או ביטולה בפילוח בין רווח או הפסד לבין רווח כולל אחר.
- ה. סכומי תזרימי המזומנים משקפים את הסכומים הכלולים בדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם, למעט סכומי תזרימי המזומנים בגין חברות מוחזקות.
- ו. הלוואות שניתנו ו/או נתקבלו מחברות מוחזקות מוצגות בגובה הסכום המיוחס לחברה עצמה כחברה אם.
- ז. יתרות, הכנסות והוצאות בגין עסקאות עם חברות מוחזקות אשר בוטלו במסגרת הדוחות המאוחדים, נמדדות ומוצגות במסגרת הסעיפים הרלוונטיים בנתונים על המצב הכספי ועל רווח והפסד.

אפריקה ישראל נכסים בע"מ

מידע כספי נפרד נוסף

(4) מדיניות חשבונאית: (המשך)

ב. קביעת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה במידע הכספי הנפרד:

לצורך קביעת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה, ליום 31 בדצמבר 2017, התבססה החברה על הערכות שווי שבוצעו על ידי שמאים בלתי תלויים.

השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה נקבע על בסיס הערכות שווי שבוצעו על ידי מעריכים חיצוניים בלתי תלויים ובעלי כישורים מקצועיים מתאימים לגבי מיקום וסוג הנדל"ן להשקעה המוערך. השווי ההוגן נקבע בהתבסס על עסקאות שנערכו לאחרונה בשוק ביחס לנדל"ן דומה ובמיקום דומה לזה של הנדל"ן שבבעלות החברה, במידה שקיימות עסקאות כאלו, וכן בהתבסס על היוון תחזיות תזרימי מזומנים הצפויים לנבוע מהנכסים.

שיעורי ההיוון ששימשו את מעריכי השווי ליום 31 בדצמבר 2017 בגין נכסי החברה בישראל הינם כדלקמן:

%	
7-9	שטחי משרדים ומסחר
5.8	שטחי מגורים להשכרה
7.5-10	שטחי אחסנה וחניונים

שיעורי ההיוון ששימשו את מעריכי השווי ליום 31 בדצמבר 2016 בגין נכסי החברה בישראל הינם כדלקמן:

%	
7.25-9.25	שטחי משרדים ומסחר
6	שטחי מגורים להשכרה
7.75-10	שטחי אחסנה וחניונים

החברה רשמה בדוחותיה הכספיים לשנת 2017 רווח מעליית ערך של נדל"ן להשקעה ורווח מעליית ערך של נדל"ן להשקעה בהקמה בסך של 18,151 אלפי ש"ח וכ- 43,965 אלפי ש"ח בהתאמה.

אפריקה ישראל נכסים בע"מ
מידע כספי נפרד נוסף

ג. נכסים והתחייבויות פיננסיים:

(1) ניתוח קבוצות נכסים התחייבויות פיננסיים לפי בסיסי הצמדה וסוגי מטבע

ליום 31 בדצמבר 2017				
סה"כ	אירו	מטבע ישראלי		
		צמוד	לא צמוד	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
נכסים שוטפים				
228,005	-	-	228,005	מזומנים ושווי מזומנים
47,019	-	-	47,019	השקעות לזמן קצר
2,545	-	-	2,545	לקוחות
18,387	-	-	18,387	חייבים ויתרות חובה
13,150	12,642	-	508	חברות קשורות
נכסים שאינם שוטפים				
15,349	-	-	15,349	הלוואות וחיובים לזמן ארוך
2,585,668	1,128,486	72,198	1,384,984	הלוואות לחברות מוחזקות
2,910,123	1,141,128	72,198	1,696,797	
התחייבויות שוטפות				
218,071	-	57,024	161,047	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים
211,597	-	211,597	-	חלויות שוטפות של אגרות חוב
48,310	-	19,790	28,520	ספקים, זכאים, יתרות זכות והפרשות
257,270	-	-	257,270	חברות קשורות
התחייבויות שאינן שוטפות				
143,178	-	142,850	328	התחייבויות לתאגידים בנקאיים
1,778,243	-	1,778,243	-	אגרות חוב
3,511	-	-	3,511	התחייבויות אחרות לזמן ארוך
2,660,180	-	2,209,504	450,676	
ליום 31 בדצמבר 2016				
סה"כ	אירו	מטבע ישראלי		
		צמוד	לא צמוד	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
נכסים שוטפים				
155,225	-	-	155,225	מזומנים ושווי מזומנים
1,750	-	-	1,750	השקעות לזמן קצר
4,490	-	2,245	2,245	לקוחות
22,735	-	-	22,735	חייבים ויתרות חובה
9,056	8,642	-	414	חברות קשורות
-	-	-	-	
56,837	-	-	56,837	הלוואות וחיובים לזמן ארוך
2,530,635	1,097,835	49,457	1,383,343	הלוואות לחברות מוחזקות
2,780,728	1,106,477	51,702	1,622,549	
התחייבויות שוטפות				
218,367	-	58,334	160,033	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים
195,610	-	195,610	-	חלויות שוטפות של אגרות חוב
53,969	-	22,581	31,388	ספקים, זכאים ויתרות זכות
381,147	-	-	381,147	חברות קשורות
-	-	-	-	
458,233	-	457,894	339	התחייבות לתאגידים בנקאיים
1,127,026	-	1,127,026	-	אגרות חוב
3,545	-	-	3,545	התחייבויות פיננסיות לזמן ארוך
2,437,897	-	1,861,445	576,452	

אפריקה ישראל נכסים בע"מ

מידע כספי נפרד נוסף

ג. נכסים והתחייבויות פיננסיים: (המשך)

(1) ניתוח קבוצות נכסים התחייבויות פיננסיים לפי בסיסי הצמדה וסוגי מטבע (המשך)

האחריות הסופית לניהול סיכון נזילות חלה על הדירקטוריון, אשר קבע תוכנית עבודה מתאימה לניהול סיכון נזילות ביחס לדרישות ההנהלה לגבי מימון ונזילות בטווח הקצר, בטווח הבינוני ובטווח הארוך. החברה מנהלת את סיכון הנזילות על-ידי שמירה על קרנות מתאימות, אמצעים בנקאיים ואמצעי הלוואה, על-ידי פיקוח מתמשך על תזרימי המזומנים בפועל ואלו הצפויים והתאמת מאפייני השלה של נכסים והתחייבויות פיננסיים.

(2) ניהול סיכון ונזילות

התחייבויות פיננסיות שאינן מהוות מכשירים פיננסיים נגזרים:

הטבלאות הבאות מפרטות את מועדי הפירעון החוזיים הנוטרים של החברה בגין התחייבויות פיננסיות, אשר אינן מהוות מכשיר פיננסי נגזר. הטבלאות נערכו בהתבסס על תזרימי המזומנים הבלתי מהוונים של ההתחייבויות הפיננסיות בהתבסס על המועד המוקדם ביותר בו החברה עשויה להידרש לפרוע אותן. הטבלה כוללת תזרימים הן בגין ריבית והן בגין קרן.

עד שנה	1-5 שנים	מעל 5 שנים	סה"כ
אלפי ש"ח			
343,063	1,110,342	1,148,608	2,605,803
175,762	-	-	175,762
<u>518,825</u>	<u>1,110,342</u>	<u>1,148,608</u>	<u>2,781,565</u>
327,972	1,247,208	635,250	2,210,430
165,029	-	-	165,029
<u>493,001</u>	<u>1,247,208</u>	<u>635,250</u>	<u>2,375,459</u>

ליום 31 בדצמבר 2017

מכשירים נושאי ריבית קבועה
מכשירים נושאי ריבית משתנה

ליום 31 בדצמבר 2016

מכשירים נושאי ריבית קבועה
מכשירים נושאי ריבית משתנה

אפריקה ישראל נכסים בע"מ
מידע כספי נפרד נוסף

ג. נכסים והתחייבויות פיננסיים: (המשך)

נכסים פיננסיים שאינם מהווים מכשירים פיננסיים נגזרים:

סה"כ	מעל 5 שנים	1-5 שנים	עד שנה
	אלפי ש"ח		
2,598,823	2,585,673	-	13,150
<u>2,598,823</u>	<u>2,585,673</u>	<u>-</u>	<u>13,150</u>
2,545	-	-	2,545
18,387	-	-	18,387
<u>20,932</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>20,932</u>
<u>2,619,755</u>	<u>2,585,673</u>	<u>-</u>	<u>34,082</u>
2,539,691	2,530,635	-	9,056
<u>2,539,691</u>	<u>2,530,635</u>	<u>-</u>	<u>9,056</u>
2,245	-	-	2,245
22,735	-	-	22,735
<u>24,980</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>24,980</u>
<u>2,564,671</u>	<u>2,530,635</u>	<u>-</u>	<u>34,036</u>

ליום 31 בדצמבר 2017

הלוואות הנמדדות בעלות מופחתת
הלוואות לצדדים קשורים

לקוחות וחייבים

חשבונות פתוחים
חייבים ויתרות חובה

ליום 31 בדצמבר 2016

הלוואות הנמדדות בעלות מופחתת
הלוואות לצדדים קשורים

לקוחות וחייבים

חשבונות פתוחים
חייבים ויתרות חובה

אפריקה ישראל נכסים בע"מ

מידע כספי נפרד נוסף

ד. מסים על הכנסה:

(1) יתרות מסים נדחים:

הרכב נכסי (התחייבויות) מסים נדחים מפורטים כדלהלן:

יתרה ליום 31 בדצמבר 2017	הוכר ברווח והפסד אלפי ש"ח	הוכר בקרן הון אלפי ש"ח	יתרה ליום 1 בינואר 2017 אלפי ש"ח	
(54,754)	(19,651)	-	(35,103)	הפרשים זמניים נדלין להשקעה
54,754	19,651	-	35,103	הפסדים והטבות מס שלא נוצלו הפסדים לצרכי מס
-	-	-	-	
יתרה ליום 31 בדצמבר 2016	הוכר ברווח והפסד אלפי ש"ח	הוכר בקרן הון אלפי ש"ח	יתרה ליום 1 בינואר 2016 אלפי ש"ח	
(35,103)	879	-	(35,982)	הפרשים זמניים נדלין להשקעה
35,103	(879)	-	35,982	הפסדים והטבות מס שלא נוצלו הפסדים לצרכי מס
-	-	-	-	

(2) הפרשים זמניים אשר לא הוכרה בגינם התחייבות מסים נדחים:

החברה לא הכירה בהתחייבויות מסים נדחים בגין השקעות בחברות מוחזקות מאחר ובכוונת החברה להחזיק בהשקעות ולפתחן, וכן אין כוונה לחלק דיבידנדים החייבים במס בעתיד הנראה לעין.

(3) הלך שיעורי המס הרלוונטים לחברות בישראל בשנים 2015-2018:

2018 - 23%
2017 - 24%
2016 - 25%
2015 - 26.5%

בתחילת חודש ינואר 2016 פורסם חוק לתיקון פקודת מס הכנסה הקובע כי שיעור מס החברות יופחת לשיעור של 25% (במקום 26.5%). שיעור מס החברות החדש יחול על הכנסה שהופקה או שנצמחה החל מיום 1.1.2016.

כמו כן במהלך חודש דצמבר 2016 פורסם חוק ההתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב לשנות 2017 ו-2018), התשע"ז, אשר קבע, בין היתר, את הורדת שיעור מס חברות משיעור של 25% לשיעור של 24% בשנת 2017 על הכנסה שהופקה או שנצמחה מיום 1 בינואר 2017 וימשך ויפחת ל- 23% בשנת 2018 ואילך על הכנסה שהופקה או שנצמחה החל מיום 1 בינואר 2018. כתוצאה מהחוקיקות האמורות חלק החברה ברווחי חברות כלולות, נטו ממס בשנת 2016 גדל בסך של כ- 14,600 אלפי ש"ח,

(4) מידע נוסף:

א. לחברה הוצאו שומות מס סופיות עד וכולל שנת המס 2007 וכן שומות בהסכם לשנים 2011-2013.

ב. לעניין קבלת צווי מס לפי סעיף 145(א)(2)(ב) לפקודת מס הכנסה לחברה בגין השנים 2008 ועד 2010 והערעורים שהחברה הגישה עליהם וההפרשה למס שרשמה החברה ליום 31 בדצמבר 2017 ראה ביאור 1.28 ל"דוח המאוחד".

אפריקה ישראל נכסים בע"מ

מידע כספי נפרד נוסף

ד. מסים על הכנסה: (המשך)

ג. לעניין קבלת צווי מס לפי סעיף 145(א)(2)(ב) לפקודת מס הכנסה לחברה בגין שנת 2007 והערעור שהחברה הגישה עליו וההפרשה למס שרשמה החברה ליום 31 בדצמבר 2017 ראה ביאור 28.ו' לדוח המאוחד.

ד. תכנית להקמת פרוייקט דיור להשכרה בגליל ים, הרצליה המוחזקת בשיעור של 50% ע"י החברה אושרה ע"י מנהלת מרכז ההשקעות כתכנית מאושרת להקמת בנין להשכרה למגורים בהתאם לפרק שביעי 1 לחוק עידוד להשקעות הון התשי"ט – 1959 (להלן - החוק). בהתאם למילוי תנאים המפורטים בפרק השביעי לחוק, החברה תהיה זכאית לשיעור מס מופחת של 11% על הכנסה החייבת מהשכרה של בניין מגורים להשכרה ועל מס שבח ממכירת הבניין. כמו כן שיעור פחת יעמוד על 20%.

ה. התקשרויות ועסקאות מהותיות עם חברות מוחזקות:

(1) הלוואות:

א. החברה העמידה הלוואה לחברת מחצית היובל בע"מ (חברה כלולה) הנושאת ריבית בשיעור של 5% וצמודה למדד המחירים לצרכן. יתרת הלוואה נכון לתאריך הדוח הינה 361 אלפי ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2016 יתרת הלוואה היתה 5,930 אלפי ש"ח).

בשנת החשבון מחצית היובל פרעה כ- 5.9 מיליון ש"ח מיתרת הלוואה לחברה (ליום 31 בדצמבר 2016 מחצית היובל לא פרעה חלק מיתרת הלוואה).

ב. החברה העמידה הלוואות לחברת מחצית היובל בע"מ (חברה כלולה) כדלקמן:

1. הלוואה הנושאת ריבית בשיעור של 3% וצמודה למדד המחירים לצרכן. טרם נקבעו זמני הפירעון. יתרת הלוואה נכון לתאריך הדוח הינה 43,664 אלפי ש"ח.
2. הלוואה הנושאת ריבית בשיעור של 9.75% וצמודה למדד המחירים לצרכן. טרם נקבעו זמני הפירעון. יתרת הלוואה נכון לתאריך הדוח הינה 690 אלפי ש"ח.
3. הלוואה הנושאת ריבית בשיעור של 9% וצמודה למדד המחירים לצרכן. טרם נקבעו זמני הפירעון. יתרת הלוואה נכון לתאריך הדוח הינה 687 אלפי ש"ח.

ג. החברה העמידה הלוואה כנגד שטרי הון לחברת הבת נצר נשרים בע"מ בסך כולל של 45,344 אלפי ש"ח. שטרי ההון הינם שקליים, ללא מועד פרעון קבוע מראש, אך לא לפני חמש שנים ממועד הנפקתם. בגין שטרי הון אלו רשמה החברה בשנת החשבון הכנסות ריבית רעיונית בסך של 1,888 אלפי ש"ח.

ד. החברה העמידה הלוואה כנגד שטרי הון לחברת הבת אפריקה ישראל נכסים בינלאומיים (2002) בע"מ. יתרת שטרי ההון ליום 31 בדצמבר 2017 הינה 1,339,640 אלפי ש"ח. שטרי ההון הינם שקליים, ללא מועד פרעון קבוע מראש, אך לא לפני חמש שנים ממועד הנפקתם. בגין שטרי הון אלו רשמה החברה בשנת החשבון 66,980 אלפי ש"ח הכנסות ריבית רעיונית (בשנת 2016: 66,980 אלפי ש"ח).

ה. החברה העמידה הלוואות באירו לאפ"י אירופה שיתרתן ליום 31 בדצמבר 2017 הינה סך של 1,128,186 אלפי ש"ח (כ- 271,754 אלפי אירו). הלוואות הינן באירו ונושאות ריבית בשיעור של 2% Euribor 3M+. בגין הלוואות אלו רשמה החברה בשנת החשבון 20,772 אלפי ש"ח הכנסות ריבית. במהלך שנת 2017 העמידה החברה לאפי אירופה הלוואות, נטו (מהחזרים שהתקבלו מאפי אירופה) בסך של כ- 4.7 מיליון אירו (כ- 5.9 מיליון ש"ח, נטו).

ו. החברה קיבלה הלוואה מחברות מוחזקות בישראל נושאות ריבית משנתה (ליום 31 בדצמבר 2017: 2.56%, ליום 31 בדצמבר 2016: 2.56% לשנה). יתרות הלוואות נכון לתאריך הדוח הינה 256,652 אלפי ש"ח. בגין הלוואות אלו רשמה החברה בשנת החשבון, הוצאות ריבית בסך של כ- 7,891 אלפי ש"ח (בשנת 2016: 6,807 אלפי ש"ח).

(2) ערבויות:

א. זכויות חברה כלולה - מחצבות חיפה בע"מ בפרוייקט לב המושבה בחיפה אשר בבעלותה (להלן - "הפרוייקט"), לרבות זכויותיה במקרקעין וזכויותיה כלפי רוכשי שטחים בפרוייקט, שועבדו בשעבוד ללא הגבלה בסכום, להבטחת התחייבות כלפי בנק. החברה ערבה כלפי הבנק בערבות מוגבלת בסך של 50% מסכום החוב שהחברה הכלולה תהיה חייבת לבנק בגין הפרוייקט. סך החוב של מחצבות חיפה ליום 31 בדצמבר 2017 הינו כ- 45 מיליוני ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2016: 48 מיליוני ש"ח). חלקה של החברה במחצבות חיפה הינו 45%.

(3) דיבידנדים:

בשנת 2017 החברה לא קיבלה דיבידנדים.
בשנת 2016 החברה קיבלה דיבידנד בסך של 82,250 אלפי ש"ח מחברות מוחזקות.

אפריקה ישראל נכסים בע"מ

מידע כספי נפרד נוסף

אירועים עיקריים בתקופת הדוח:

1.

(1) במהלך חודש פברואר 2017 קיבלה החברה מרשות ניירות ערך היתר לפרסום תשקיף מדף להצעת ניירות ערך של החברה.

(2)

החברה הינה הזוכה במכרז לתכנון, הקמה והפעלה של חניון הברזל המצוי ברמת החייל, בתל-אביב, (להלן: "המכרז" ו-"החניון" בהתאמה), אשר פורסם על ידי עיריית תל אביב - יפו (להלן: "המזמין"), שמכוחו נחתם בין הצדדים הסכם הקמה להקמת החניון (להלן: "הסכם ההקמה"). לאחר השלמת בנייתו של החניון, תהיה החברה זכאית להחזיק ולהפעיל את החניון למשך 19 שנה (כולל תקופת ההקמה) בהתאם לזכויות אשר יוקנו לה בהסכם חכירה אשר ייחתם בינה לבין המזמין, בהתאם לתנאי המכרז.

לצורך ביצוע עבודות ההקמה בפועל, התקשרה החברה עם דניה סיבוס בע"מ (להלן: "דניה סיבוס") חברה בת של אפריקה ישראל להשקעות בע"מ, שהינה בעלת השליטה בחברה, במערכת הסכמים, לפיה דניה סיבוס אחראית כלפי החברה בגין כל התחייבויותיה של החברה כלפי המזמין בקשר עם תכנון והקמת החניון ומסירתו על פי הסכם ההקמה, הכל בתנאי "גב אל גב". כמו כן נקבע, כי דניה סיבוס אחראית לכל נזק לגוף ו/או לרכוש ולכל הפסד או הוצאה שיגרמו למזמין, לחברה ו/או למי מטעמם ו/או לדניה סיבוס ו/או לעובדיה ו/או לצד שלישי, במישרין או בעקיפין, כתוצאה מביצוע עבודות ההקמה והיא התחייבה לשפות את החברה בגין נזק ו/או חיוב כספי ו/או הפסד או הוצאה כאמור. בגדר המערכת ההסכמית כאמור,

ביום 5 בספטמבר 2016, במהלך ביצוע עבודות ההקמה של החניון המבוצעות כאמור על ידי דניה סיבוס, קרסו חלקים מהחניון, וכתוצאה מכך נהרגו 6 בני אדם ונפצעו למיטב ידיעת החברה 18 בני אדם. בשל כך, נעצרו עבודות ההקמה בחניון וזאת עד להשלמת הבדיקות על ידי הגופים המוסמכים ורשויות האכיפה. לאור זאת ובשים לב להיקף הנזק למבנה, לא עלה בידי החברה להפעיל את החניון במועד שנקבע לכך במסגרת המכרז.

יצוין, כי מאז קרות האירוע, פועלות דניה סיבוס והחברה בשיתוף פעולה מול כלל הגורמים הנוגעים לעניין, מתוך מחויבות משותפת של הנהלות החברות להחזיר את הפרויקט למסלולו.

ביום 27 ביוני 2017, נחתמה בין המזמין לבין החברה תוספת להסכם ההקמה, שלפיה יחודשו העבודות להקמתו מחדש של החניון (להלן: "העבודות" ו-"התוספת", בהתאמה). במסגרת התוספת נקבעו הוראות שונות, בין היתר, הנוגעות לאחריות החברה על הבאת אתר העבודות למצב בטוח להמשך ביצוע העבודות; לוח זמנים מעודכן לביצוע והשלמת העבודות; הוצאת היתר בניה וביצוע תכנון מפורט; המשך ביצוע עבודות ההקמה ותשלום פיצוי בגין נזקים והוצאות שנגרמו לעירייה בקשר עם אירוע קריסת החניון.

כמו כן, לאור קרות האירוע ובנסיבות שנוצרו, התנהל מו"מ עם הבנק המממן להסדרת המימון מחדש של החניון. החברה קיבלה אישור עקרוני מהבנק להסדרת הסכם המימון ובהתאם החברה צפויה לחתום על הסדרת המימון להקמה מחדש של החניון.

בנוסף, לאור החתימה על התוספת, נחתם בין החברה לבין דניה סיבוס כתב התחייבות נוסף (להלן: "כתב ההתחייבות"), לפיו היא כי תהיה חייבת בכל התחייבויות החברה על פי הסכם ההקמה והתוספת לו, הכל בתנאי "גב אל גב". בגדר כך הוסכם, כי דניה סיבוס תישא בעלויות ההקמה של החניון וזאת עד להשבתו למצבו קודם לאירוע, כאשר תקבולים בגין עבודות ההקמה להשבתו של החניון למצבו הקודם ו/או בגין הוצאות שהוציאה דניה סיבוס בקשר עם האירוע אשר יתקבלו בידי הבנק המממן מאת המבטח עמו התקשרה דניה סיבוס בקשר עם הפרויקט להקמתו של החניון, יועברו לדניה סיבוס לצורך ביצוע המשך העבודות. עוד סוכם, כי בגין העבודות אשר דניה סיבוס תבצע בחניון מעבר להשבתו של החניון למצבו קודם לאירוע, תהא דניה סיבוס זכאית ליתרת התמורה המקורית על פי הסכם הקבלנות, המסתכמת לכ- 17 מיליון ש"ח. ככל ועלות העבודות תעלה על הסכום האמור, תישא דניה סיבוס, בעצמה, בעלות הנוספת כאמור.

עד ליום 31 בדצמבר 2017 התקבלו כ- 61.8 מיליון ש"ח מחברת הביטוח, מתוכם 4 מיליון ש"ח הועברו כאמור ישירות על ידי חברת הביטוח לדניה סיבוס (באישור הבנק המממן) וסך של כ- 57.8 מיליון ש"ח הועברו לחשבון החברה בהתאם להסכם השעבוד עם הבנק המממן, מתוכם הועבר לדניה סיבוס סך של כ- 9.9 מיליון ש"ח. במהלך רבעון רביעי 2017 נחתם כתב סילוק עם חברת הביטוח על פיו, התביעה בגין נזקי הרכוש לפרוייקט סולקה בסך כולל של כ- 61.8 מיליון ש"ח.

בשים לב לכך שפרטי האירוע טרם התבהרו, יצוין להסרת ספק, כי אין בהוראות כתב ההתחייבות כדי לגרוע מטענותיו או זכויותיו של מי מהצדדים על פי הסכם הקבלנות, לרבות בקשר עם האירוע.

בשים לב לאמור לעיל, ובהסתמך, בין היתר, על חוות דעתם של יועציה המשפטיים ביחס להיקף האחריות של דניה סיבוס בהתאם להסכם הקבלנות וכן בהסתמך על תחולתה והיקפה של פוליסת הביטוח הקבלנית ועל אומדנים שבצעה הנהלת החברה, אם וככל שייקבע קיומו של קשר סיבתי בין עבודות ההקמה לבין אירוע קריסת החניון, הנזק הכספי לחברה אינו צפוי להסתכם בסכום מהותי. עם זאת יצוין, כי נכון למועד זה טרם התבררו סך הנזקים בגין אירוע קריסת החניון, לרבות בכל הקשור לתשלום פיצויים בגין פגיעות נפש ונזקי גוף של עובדים ששהו במתחם החניון, תשלום פיצויים למזמין ואובדן הכנסות לחברה בגין איחור במועד תחילת ההפעלה של החניון, נזקי רכוש אפשריים למבנים סמוכים, אובדן הכנסות של עסקים בסביבת אתר החניון למשך תקופת עבודות החילוץ וההצלה ותשלום לרשויות בגין עבודות החילוץ וההצלה.

יצוין כי לתאריך הדוח חברת דניה סיבוס פועלת לקבלת היתר בניה להקמה מחדש של חניון הברזל.

אפריקה ישראל נכסים בע"מ

מידע כספי נפרד נוסף

1. אירועים עיקריים בתקופת הדוח: (המשך)

(3) ביום 11 במאי 2017 אישרה האסיפה הכללית, לאחר אישור דירקטוריון החברה ביום 22.12.2016 ואישורה של ועדת הביקורת מאותו היום, את התקשרותה של החברה עם אפריקה ישראל, בעלת השליטה בחברה בהסכם חדש למתן שירותי ניהול, לפיו תעניק אפריקה ישראל, בעצמה ו/או באמצעות חברות בת שלה ונושאי משרה במי מהן את השירותים כמפורט להלן לחברה ולחברות בת של החברה, בארץ ובח"ל.

להלן עיקרי הסכם זה:

(א) תיאור ההסכם למתן שירותי ניהול:

אפריקה ישראל תעניק לחברה בעצמה ו/או באמצעות חברות בת שלה ונושאי משרה במי מהן, (א) שירותי מנהל כללי בהיקף משרה של 25% וייעוץ ניהולי שוטף למהלכים עסקיים שוטפים ואסטרטגיים (פיתוח עסקי), (ב) שירותי דירקטורים (למעט דירקטורים חיצוניים ו/או בלתי תלויים) לחברה ו/או לחברות בת של החברה שמניותיהן נסחרות בבורסה לניירות ערך בארץ או בח"ל וכן (ג) שירותים נוספים.

(ב) התמורה:

בתמורה למתן שירותי הניהול, תשלם החברה לאפריקה ישראל תשלום רבעוני בסכום כולל השווה ל-178,750 ש"ח, צמוד לשיעור עלייתו של מדד המחירים לצרכן הידוע במועד התשלום לעומת מדד חודש ינואר 2017.

בתמורה למתן שירותי הדירקטורים תשלם החברה לאפריקה השקעות, עבור כל דירקטור המכהן או שיכהן בחברה או בחברה בת ציבורית, שאינו דירקטור חיצוני או דירקטור בלתי תלוי (ובכלל זאת, דירקטורים שהינם בעל השליטה בחברה או קרובו) (אך לא יותר מעבור חמישה (5) דירקטורים מכהנים בכל חברה), את הסכומים כדלקמן:

- א. גמול שנתי.
- ב. גמול השתתפות עבור כל ישיבה שישתתף בה הדירקטור.

על אף האמור לעיל, במקרה שבו המנהל הכללי של החברה שיועסק במסגרת הסכם הניהול, יכהן גם כדירקטור בחברה, לא ישולמו לאפריקה ישראל סכומי הגמול כאמור לעיל, בגין הדירקטור המנכ"ל.

בתמורה למתן השירותים הנוספים, תשלם החברה לאפריקה השקעות תשלום רבעוני בסכום כולל השווה ל-657,500 ש"ח צמוד לשיעור עלייתו של המדד הידוע במועד התשלום לעומת מדד חודש ינואר 2017. אם אפריקה ישראל תחדל מלהעניק לחברה אחד או יותר מבין השירותים הנוספים, אזי יופחת סכום התמורה בגין השירות המופסק מסך תמורת השירותים הנוספים.

(ג) תקופת הסכם הניהול:

הסכם זה נכנס לתוקפו החל מיום 1 בינואר 2017. הסכם זה יעמוד בתוקפו למשך תקופה של 6 חודשים, החל ממועד הכניסה לתוקף כאמור.

ביום 26 בספטמבר 2017 אישרה האסיפה הכללית, לאחר אישור דירקטוריון החברה ביום 20 באוגוסט 2017 ולאחר 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.

(4) במהלך חודש אפריל 2017 חתמה החברה על הסכם לרכישת כל זכויות חוכר משנה בגין קרקע ובניין הנמצא עליה בפארק המדע בנס ציונה, החכורה ממכון ויצמן עד לשנת 2029, תמורת סך של כ-10.2 מיליון ש"ח.

(5) במהלך חודש אפריל 2017, ביצעה החברה הרחבה לסדרת אג"ח ז' ובמסגרת זו גייסה החברה כ-102.6 מיליון ש"ח ברוטו כנגד הנפקת 100 מיליון ש"ח ע.נ. אג"ח. הוצאות ההנפקה הסתכמו לסך של כ-0.3 מיליון ש"ח. הריבית האפקטיבית הינה כ-3%.

(6) ביום 8 בנובמבר נערך מכרז ציבורי לאחר מכרז מוסדי, במסגרתו גייסה החברה 764.577 מיליון ש"ח ברוטו כנגד הנפקת 764.577 מיליון ש"ח ע.נ. אג"ח והריבית על אג"ח (סדרה ח') נקבעה בשיעור של 2.57% לשנה (כ-2.7% ריבית אפקטיבית לשנה), צמוד למדד המחירים לצרכן. הוצאות ההנפקה הסתכמו לסך של כ-7.6 מיליון ש"ח. האג"ח עומדות לפירעון בארבעה תשלומים שנתיים לא שווים אשר ישולמו ביום 15 לאוקטובר בכל אחת מהשנים 2020, 2024-2026 לפי החלוקה כדלקמן: א. 15% מיתרת הקרן בכל אחד מהימים 15 באוקטובר 2020, 2024 ו-2025 ו-ב. 55% מיתרת הקרן תשולם ביום 15 באוקטובר 2026. אגרות החוב לא הובטחו בשעבוד.

במסגרת ההנפקה החברה התחייבה בהתניות שונות כלפי מחזיקי האגרות החוב לרבות שמירה על מספר אמות מידה פיננסיות כדלקמן: 1. יחס של הון עצמי למאזן שלא על בסיס מאוחד, שלא יפחת משיעור של 40%. 2. יחס של הון עצמי למאזן על בסיס מאוחד, שלא יפחת משיעור של 20%. 3. יחס בין החוב (סולו) לבין סך ההון והחוב (CAP) לא יעלה על 60% (כאשר בחישוב ההון יכללו יתרות המיסים הנדחים). 4. יחס בין החוב (מאוחד) לבין סך ההון והחוב (CAP) לא יעלה על 75% (כאשר בחישוב ההון יכללו יתרות המיסים הנדחים). כמו כן הגבלות על חלוקת דיבידנד, הגבלות על העברת שליטה ועוד. נכון ליום 31.12.2017 החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות האמורות לעיל.

אפריקה ישראל נכסים בע"מ

מידע כספי נפרד נוסף

1. **אירועים עיקריים בתקופת הדוח: (המשך)**

(8)

בחודש אוגוסט 2016 התקשרו החברה וחברת בת שלה (המוחזקת בבעלות מלאה) ("הלוות") יחד עם תאגיד בנקאי וגופים מוסדיים ("הגופים המממנים") במערכת הסכמים להעמדת הלוואה בסכום של כ- 500 מיליון ש"ח המיועדת לפירעון ההלוואות המקוריות ("הלוואות המימון מחדש"), שהיו צפויות להיפרע נכון ליום ה- 21 באוגוסט 2016 על סך של כ- 493 מיליון ש"ח, וכן להעמדת מסגרת אשראי בסכום של עד 60 מיליון ש"ח לצורך מימון הקמת בניין נוסף בקרית המדע בנס ציונה ("הפרוייקט"), ו- הלוואת הליווי הפיננסי ("הלוואות המימון מחדש והלוואת הליווי הפיננסי יכוננו יחד "ההלוואות").

ביום 30 בנובמבר 2016 התקיימו התנאים להעמדת ההלוואות.

הלוואת המימון מחדש הועמדה למשך תקופה של חמש שנים ממועד העמדתה, צמודה למדד ותישא ריבית שנתית קבועה בשיעור של 3.6%. הלוואת המימון מחדש תיפרע בסכום שנתי השווה ל- 5% מקרן הלוואת המימון מחדש המקורית בתשלומים רבעוניים בצירוף הריבית שנצברה ואת יתרת הקרן בתום תקופת המימון מחדש.

הלוואת הליווי הפיננסי תועמד עד למועד השלמת הפרוייקט ותישא ריבית שנתית לא צמודה בשיעור השווה לריבית בנק ישראל בתוספת מרווח של 3.5%. בכפוף לעמידת הלוות בשיעור אכלוס מסוים בפרוייקט במועד השלמת הפרוייקט תועמד היתרה הבלתי מסולקת של הלוואת הליווי הפיננסי כהלוואה חדשה עד לתום תקופת הלוואת המימון מחדש.

להבטחת פירעון ההלוואות, הלוות רשמו לטובת הגופים המממנים שעבודים קבועים על פרויקט קונקורד בני ברק ועל חלק החברה בפרוייקט פארק המדע בנס ציונה ("הנכסים המשועבדים") וכן שעבוד על מניות חברת הבת.

ביום 20 בנובמבר 2017 פרעו הלוות מיוזמתם בפירעון מוקדם את יתרת ההלוואות המימון מחדש בסך של כ- 486.3 מיליון ש"ח כולל הצמדה וריבית צבורה (לא כולל עמלת פירעון מוקדם). בעקבות ביצוע הפירעון המוקדם רשמו הלוות הוצאות מימון חד פעמיות בסך של כ- 14 מיליון ש"ח ברבעון הרביעי 2017 וחלק החברה וחברת הבת בנכסים פארק וייצמן נס ציונה ופרוייקט קונקורד בבני ברק ישוחררו משיעבודים הרשומים כיום בהתאם להלוואת המימון מחדש.

כמו כן, לתאריך הדוח מנהלת החברה 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 המימון מחדש.

2. **אירועים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי:**

1. ביום 1 בינואר 2018 פקע תוקפו של הסכם הניהול הקיים עם אפריקה השקעות, בעלת השליטה בחברה, כפי שמפורט בביאור ו (3) אשר על כן בכוונת החברה להתקשר בהסכם למתן שירותי ניהול מעודכן. כמו כן, תעניק החברה לאפריקה השקעות בעצמה ו/או באמצעות חברות בת שלה ונושאי משרה במי מהן שירותי מחשוב. הכל בתמורה ובתנאים שייקבעו בהסכם הניהול החדש שייכנס לתוקף מה- 1 בינואר 2018 בכפוף לקבלת אישור האסיפה הכללית של החברה.

2. במהלך חודש ינואר קיבלה החברה הודעה כי הצעתה המשותפת יחד עם אפריקה ישראל מגורים בע"מ (חברה בשליטתה של אפריקה ישראל להשקעות בע"מ) (להלן: "אפריקה מגורים") זכתה במכרז לחכירה של מקרקעין בשוהם להקמת דירות מגורים להשכרה (להלן: "הפרוייקט").

בהתאם לתנאי ההצעה, החברות ירכשו את הקרקע (בחלקים שווים ביניהן) תמורת סך של כ- 65 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ (לא כולל הוצאות פיתוח בסך של כ- 42 מיליון ש"ח) ויפעלו להקמתן של כ- 234 יחידות דיור לפחות (בכפוף להקלות תכנוניות מסוימות), אשר יושכרו בהתאם לתנאי המכרז במהלך תקופה של 20 שנים לפחות. על פי תנאי המכרז, עבודות ההקמה של הפרוייקט מיועדות להסתיים בתוך 39 חודשים ממועד הכרזת ההצעה כהצעה הזוכה במכרז. השכרת היחידות בפרוייקט מיועדת להתחיל עם השלמת עבודות ההקמה.

בהתאם לתנאי המכרז, התמורה בגין הקרקע והוצאות הפיתוח תשולם בתוך 90 יום ממועד הכרזת ההצעה כהצעה הזוכה במכרז. בכוונת החברה לממן את חלקה במחיר הרכישה ממקורותיה העצמיים ובאמצעות מימון פיננסי חיצוני, אשר לתאריך הדוח טרם סוכמו היקפו ו/או תנאיו.