

אפריקה ישראל נכסים בע"מ

מידע כספי נפרד
ליום 31 בדצמבר 2016

אפריקה ישראל נכסים בע"מ

מידע כספי נפרד
ליום 31 בדצמבר 2016

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

**לכבוד
בעלי המניות של
אפריקה ישראל נכסים בע"מ
יהוד**

א.ג.נ.,

**הנדון: דוח מיוחד של רואי החשבון המבקרים על מידע כספי נפרד לפי תקנה 9'ג'
לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970**

ביקרנו את המידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה 9'ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 של אפריקה ישראל נכסים בע"מ (להלן: "החברה") לימים 31 בדצמבר 2016 ו-2015 ולכל אחת משלוש השנים שהאחרונה שבהן הסתיימה ביום 31 בדצמבר 2016 ואשר נכלל בדוח התקופתי של החברה. המידע הכספי הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון והנהלה 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 ולבצעה 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 שישמשו בעריכת המידע הכספי הנפרד ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון והנהלה 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 9'ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

**בריטמן אלמגור זהר ושות'
רואי חשבון**

**סומך חייקין
רואי חשבון**

תל אביב, 13 במרץ 2017

אפריקה ישראל נכסים בע"מ

נתונים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר

<u>2015</u>	<u>2016</u>
<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>
540,426	715,594
397,405	302,751
1,063,019	1,236,900
2,265,312	2,530,635
-	56,837
281	83
<u>4,266,443</u>	<u>4,842,800</u>
3,488	2,245
24,504	22,735
4,614	9,056
7,550	7,079
1,973	1,750
28,476	155,225
<u>70,605</u>	<u>198,090</u>
<u>4,337,048</u>	<u>5,040,890</u>

נכסים

נכסים שאינם שוטפים

נדל"ן להשקעה
נדל"ן 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	
2015	2016
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
56,372	56,388
1,881,110	1,881,110
(734,829)	(892,845)
1,220,637	1,557,947
2,423,290	2,602,600
925,227	1,127,026
247,143	458,233
3,209	3,545
340	393
1,175,919	1,589,197
351,575	218,367
112,047	195,610
230,118	381,147
44,099	53,969
737,839	849,093
4,337,048	5,040,890

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 לתאגידים בנקאיים

התחייבויות אחרות לזמן ארוך

התחייבויות בגין הטבות לעובדים

סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות

התחייבויות שוטפות

אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים וחלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך

חלויות שוטפות של אגרות חוב

חברות קשורות

ספקים, זכאים ויתרות זכות

סה"כ התחייבויות שוטפות

סה"כ התחייבויות והון עצמי

אריאל גולדשטיין - סמנכ"ל כספים

אברהם נובוגרוצקי - מנכ"ל

נדב גרינשפון - יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור המידע הכספי: 13 במרץ 2017

אפריקה ישראל נכסים בע"מ

נתונים על הרווח והפסד

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2014	2015	2016	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
55,044	54,564	39,444	הכנסות
3,666	-	-	הכנסות מהשכרת והפעלת נכסים
1,487	-	13,049	עליה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה, נטו
295	34	-	עליה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
<u>60,492</u>	<u>54,598</u>	<u>52,493</u>	הכנסות אחרות
			סה"כ הכנסות
			הוצאות
-	15,738	6,278	ירידה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה, נטו
-	8,109	-	ירידה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
8,418	5,744	2,544	הוצאות הפעלת ואחזקת נכסים
1,991	1,147	1,307	הוצאות מכירה ושיווק
3,746	2,652	4,491	הוצאות הנהלה וכלליות
994	3,172	1,073	הוצאות אחרות
<u>15,149</u>	<u>36,562</u>	<u>15,693</u>	סה"כ הוצאות
<u>45,343</u>	<u>18,036</u>	<u>36,800</u>	רווח מפעולות רגילות
87,673	85,593	88,920	הכנסות מימון
<u>(74,998)</u>	<u>(68,663)</u>	<u>(81,898)</u>	הוצאות מימון
<u>12,675</u>	<u>16,930</u>	<u>7,022</u>	הכנסות מימון, נטו
58,018	34,966	43,822	רווח לאחר הכנסות מימון נטו
207,876	164,310	293,488	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו ממס
<u>265,894</u>	<u>199,276</u>	<u>337,310</u>	רווח נקי לשנה המיוחס לבעלים של החברה

אפריקה ישראל נכסים בע"מ
נתונים על הרווח הכולל

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר

2014	2015	2016
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
265,894	199,276	337,310
(11,133)	5,304	(1,670)
9,624	378	-
-	-	801
(35,130)	(263,769)	(157,147)
(36,639)	(258,087)	(158,016)
229,255	(58,811)	179,294

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

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		
2014	2015	2016
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
265,894	199,276	337,310
(207,876)	(164,310)	(293,488)
248	225	205
246	111	-
(12,675)	(16,930)	(7,022)
-	(43)	701
(1,487)	8,109	(13,049)
(3,666)	15,738	6,278
(225,210)	(157,100)	(306,375)
4,412	2,157	(6,731)
(856)	(2,220)	1,243
4,909	(986)	(2,183)
6	41	-
8,471	(1,008)	(7,671)
49,155	41,168	23,264
193,568	(140,241)	(297,153)
(106,719)	(390,582)	(115,827)
(138)	(45)	(7)
(805)	(6,702)	(230)
6,018	271,042	4,640
(1,899)	(74)	225
90,025	(266,602)	(408,352)
5,533	(41,952)	-
60,089	220,838	425,377
12	-	16
(21,458)	(22,286)	(352,238)
197,337	330,510	397,912
(63,896)	(69,384)	(73,691)
(75,000)	(200,000)	-
(130,762)	(158,462)	(111,130)
(15,293)	3,543	225,595
(43,438)	62,807	511,841
95,742	(162,627)	126,753
95,265	190,885	28,476
(122)	218	(4)
190,885	28,476	155,225
-	-	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
פחת והפחתות
תשלומים מבוססי מניות לעובדים
הכנסות מימון, נטו
מיסי הכנסה (ששולמו) שהתקבלו
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
תשלום מס בגין מימוש נדל"ן להשקעה
תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה
(השקעות) פרעונות בפקדונות לזמן קצר, נטו
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (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 אשראי לזמן קצר מחברות קשורות
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) 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 9ג' והתוספת העשירית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים) 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 2016.

(3)

ליום 31 בדצמבר 2016 לחברה גירעון בהון חוזר סולו בסך של כ- 651 מיליון ש"ח, ובניכוי הלוואות מחברות בנות הגרעון בהון סולו הינו בסך של כ- 271 מיליון ש"ח. יש לציין שלחברה הון חוזר חיובי במאוחד בסך של כ- 431 מיליון ש"ח החברה פועלת במגמה להגדיל את היתרות הנזילות שבידיה ולהקטין את התחייבויותיה לזמן קצר וזאת ע"י מספר פעולות:

1. הארכת הסכמי מימון של הלוואות בסך של כ- 197 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 מימון מחדש, ו/או מימוש השקעות בחברות מוחזקות והחזר הלוואות מאפי אירופה המוצגות בנכסים שאינם שוטפים. לעניין השלמת עסקת מכירת פורטפוליו הנכסים בברלין, גרמניה בחודש ינואר 2017 וקבלת תזרים נטו של כ- 51 מיליון אירו (כ- 206 מיליון ש"ח) ראה ביאור 35 בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

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 המציגים בדוחות המאוחדים של החברה מידע כספי בגין החברות המוחזקות, 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 המציגים 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 2016, 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 2016 בגין נכסי החברה בישראל הינם כדלקמן:

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

שיעורי ההיוון ששימשו את מעריכי השווי ליום 31 בדצמבר 2015 בגין נכסי החברה בישראל הינם כדלקמן:

%	
7.25-9.25	שטחי משרדים ומסחר
7.75-9	שטחי אחסנה, תעשייה וחניונים
6-9.75	נדל"ן להשקעה בהקמה

החברה רשמה בדוחותיה הכספיים לשנת 2016 רווח מעליית ערך של נדל"ן להשקעה והפסד מירידת ערך נדל"ן להשקעה בהקמה בסך של 13,049 אלפי ש"ח וכ- 6,278 אלפי ש"ח בהתאמה.

אפריקה ישראל נכסים בע"מ

מידע כספי נפרד נוסף

ג. נכסים והתחייבויות פיננסיים:

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

ליום 31 בדצמבר 2016				
סה"כ	אירו	מטבע ישראלי		
		צמוד	לא צמוד	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
155,225	-	-	155,225	נכסים שוטפים
1,750	-	-	1,750	מזומנים ושווי מזומנים
2,245	-	2,245	2,245	השקעות לזמן קצר
22,735	-	-	22,735	לקוחות
9,056	8,642	-	414	חייבים ויתרות חובה
				חברות קשורות
56,837	-	-	56,837	נכסים שאינם שוטפים
2,530,635	1,097,835	49,457	1,383,343	הלוואות וחייבים לזמן ארוך
2,778,483	1,106,477	51,702	1,620,304	הלוואות לחברות מוחזקות
218,367	-	58,334	160,033	התחייבויות שוטפות
195,610	-	195,610	-	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים
53,969	-	22,581	31,388	חלויות שוטפות של אגרות חוב
381,147	-	-	381,147	ספקים, זכאים, יתרות זכות והפרשות
				חברות קשורות
458,233	-	457,894	339	התחייבויות שאינן שוטפות
1,127,026	-	1,127,026	-	התחייבויות לתאגידים בנקאיים
3,545	-	-	3,545	אגרות חוב
2,437,897	-	1,861,445	576,452	התחייבויות אחרות לזמן ארוך
ליום 31 בדצמבר 2015				
סה"כ	אירו	מטבע ישראלי		
		צמוד	לא צמוד	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
28,476	-	-	28,476	נכסים שוטפים
1,973	-	-	1,973	מזומנים ושווי מזומנים
3,488	-	3,488	-	השקעות לזמן קצר
24,504	-	-	24,504	לקוחות
4,614	4,242	-	372	חייבים ויתרות חובה
				חברות קשורות
2,265,312	835,870	47,979	1,381,463	נכסים שאינם שוטפים
2,328,367	840,112	51,467	1,436,788	הלוואות לחברות מוחזקות
351,575	-	201,644	149,931	התחייבויות שוטפות
112,047	-	112,047	-	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים
44,099	-	20,391	23,708	חלויות שוטפות של אגרות חוב
230,118	-	-	230,118	ספקים, זכאים, יתרות זכות והפרשות
				חברות קשורות
247,143	-	86,765	160,378	התחייבויות שאינן שוטפות
925,227	-	925,227	-	התחייבויות לתאגידים בנקאיים
3,209	-	-	3,209	אגרות חוב
1,913,418	-	1,346,074	567,344	התחייבויות אחרות לזמן ארוך

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 הבשלה של נכסים והתחייבויות פיננסיים.

(2) ניהול סיכון ונזילות

התחייבויות פיננסיות שאינן מהוות מכשירים פיננסיים נגזרים:

הטבלאות הבאות מפרטות את מועדי הפירעון החוזיים הנותרים 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.

<u>סה"כ</u>	<u>מעל 5 שנים</u>	<u>1-5 שנים</u>	<u>עד שנה</u>	<u>שיעור ריבית אפקטיבית ממוצע</u>	
<u>אלפי ש"ח</u>				<u>%</u>	
2,210,430	635,250	1,247,208	327,972	4.15-6	ליום 31 בדצמבר 2016 מכשירים נושאי ריבית קבועה מכשירים נושאי ריבית משתנה
165,029	-	-	165,029	2.2%-P+1%	
<u>2,375,459</u>	<u>635,250</u>	<u>1,247,208</u>	<u>493,001</u>		
1,590,224	575,867	640,976	373,381	3%-6%	ליום 31 בדצמבר 2015 מכשירים נושאי ריבית קבועה מכשירים נושאי ריבית משתנה
324,022	-	165,029	158,993	-P+(1.5%) (1.55%)	
<u>1,914,246</u>	<u>575,867</u>	<u>806,005</u>	<u>532,374</u>		

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			
2,539,691	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
24,980	-	-	24,980
<u>2,564,671</u>	<u>2,530,635</u>	<u>-</u>	<u>34,036</u>
2,269,926	2,265,312	-	4,614
<u>2,269,926</u>	<u>2,265,312</u>	<u>-</u>	<u>4,614</u>
3,488	-	-	3,488
24,504	-	-	24,504
27,992	-	-	27,992
<u>2,297,918</u>	<u>2,265,312</u>	<u>-</u>	<u>32,606</u>

ליום 31 בדצמבר 2016

הלוואות הנמדדות בעלות מופחתת
הלוואות לצדדים קשורים

לקוחות וחייבים

חשבונות פתוחים
חייבים ויתרות חובה

ליום 31 בדצמבר 2015

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 2016 אלפי ש"ח	הוכר ברווח והפסד אלפי ש"ח	הוכר בקרב הון אלפי ש"ח	יתרה ליום 1 בינואר 2016 אלפי ש"ח	
(35,103)	879	-	(35,982)	הפרשים זמניים
35,103	(879)	-	35,982	נדל"ן להשקעה
-	-	-	-	הפסדים והטבות מס שלא נוצלו
-	-	-	-	הפסדים לצרכי מס
-	-	-	-	
יתרה ליום 31 בדצמבר 2015 אלפי ש"ח	הוכר ברווח והפסד אלפי ש"ח	הוכר בקרב הון אלפי ש"ח	יתרה ליום 1 בינואר 2015 אלפי ש"ח	
(35,982)	29,325	-	(65,307)	הפרשים זמניים
-	-	-	-	נדל"ן להשקעה
(35,982)	29,325	-	(65,307)	אחר
35,982	(29,325)	-	65,307	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) להלן שיעורי המס הרלוונטים לחברות בישראל בשנים 2014-2016:

2016 - 25%
2015 - 26.5%
2014 - 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 וימשיך יופחת 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 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) לפקודת מס הכנסה לחברה בגין השנים 2008 ועד 2010 והערעורים שהחברה הגישה עליהם ראה ביאור 28 ו' לדוח המאוחד.

אפריקה ישראל נכסים בע"מ

מידע כספי נפרד נוסף

ד. מסים על הכנסה: (המשך)

ג. לענין קבלת צווי מס לפי סעיף 145(א)(2)(ב) לפקודת מס הכנסה לחברה בגין שנת 2007 והערעור שהחברה הגישה עליו ראה ביאור ז'28 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 ההכנסה 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. טרם נקבעו זמני הפירעון. יתרת ההלוואה נכון לתאריך הדוח הינה 5,930 אלפי ש"ח. בשנת החשבון מחצית היובל לא פרעה את יתרת ההלוואה לחברה (בשנת 2015 מחצית היובל לא פרעה חלק מיתרת ההלוואה).

ב. החברה העמידה הלוואות לחברת מחצבות חיפה בע"מ (חברה כלולה) כדלקמן:
1. הלוואה הנושאת ריבית בשיעור של 3% וצמודה למדד המחירים לצרכן. טרם נקבעו זמני הפירעון. יתרת ההלוואה נכון לתאריך הדוח הינה 42,272 אלפי ש"ח.
2. הלוואה הנושאת ריבית בשיעור של 9.75% וצמודה למדד המחירים לצרכן. טרם נקבעו זמני הפירעון. יתרת ההלוואה נכון לתאריך הדוח הינה 627 אלפי ש"ח.
3. הלוואה הנושאת ריבית בשיעור של 9% וצמודה למדד המחירים לצרכן. טרם נקבעו זמני הפירעון. יתרת ההלוואה נכון לתאריך הדוח הינה 629 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 2016 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 2015: 66,980 אלפי ש"ח).

ה. החברה העמידה הלוואות באירו לאפי" אירופה שיתרתן ליום 31 בדצמבר 2016 הינה סך של 1,097,835 אלפי ש"ח. ההלוואות הינן באירו ונושאות ריבית בשיעור של Euribor 3M+ 2%. בגין הלוואות אלו רשמה החברה בשנת החשבון 18,533 אלפי ש"ח הכנסות ריבית.

ו. החברה קיבלה הלוואה מחברות מוחזקות בישראל נושאות ריבית משתנה (ליום 31 בדצמבר 2016: 2.56%, ליום 31 בדצמבר 2015: 3.05% לשנה). יתרות ההלוואות נכון לתאריך הדוח הינה 380,315 אלפי ש"ח. בגין הלוואות אלו רשמה החברה בשנת החשבון, הוצאות ריבית בסך של כ- 6,807 אלפי ש"ח (בשנת 2015: 5,042 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 הוכשי 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 2016 הינו כ- 48 מליוני ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2015: 50 מליוני ש"ח). חלקה של החברה במחצבות חיפה הינו 45%.

אפריקה ישראל נכסים בע"מ

מידע כספי נפרד נוסף

(3) דיבידנדים:

בשנת 2016 החברה קיבלה דיבידנד בסך של 82,250 אלפי ₪ מחברות מוחזקות בשנת 2015 החברה לא קיבלה דיבידנדים.

אירועים עיקריים בתקופת הדוח:

1.

(1) במהלך חודש פברואר 2016, ביצעה החברה הרחבה לסדרה ו' אשר במסגרת זו גייסה החברה כ- 165 מיליון ש"ח ברוטו כנגד הנפקת 161.376 מיליון ש"ח ע.ג. אג"ח. הוצאות ההנפקה הסתכמו לסך של כ- 1.2 מיליון ש"ח. הריבית האפקטיבית הינה כ-4.4%. במקביל החברה שיעבדה בשעבוד ראשון בדרגה יחיד לטובת הנאמן של אגרות חוב (סדרה ו') 15,862,186 מניות רגילות בנות 0.01 אירו ע.ג. כל אחת של אפי אירופה כך שסך המניות המשועבדות בגין סדרה ו' עמד על 32,550,000 מניות רגילות בנות 0.01 אירו ע.ג. כל אחת של אפי אירופה. בנוסף החברה שיחררה משעבוד לטובת הנאמן של אגרות חוב (סדרה ה') 20,332,185 מניות רגילות בנות 0.01 אירו ע.ג. כל אחת של אפי אירופה כך שסך המניות המשועבדות בגין סדרה ה' לאחר השחרור עמד על 41,850,000 מניות רגילות בנות 0.01 אירו ע.ג. כל אחת של אפי אירופה. לאחר העדכון האמור לעיל, סך מניות אפי אירופה המשועבדות בגין שתי הסדרות עומד על 80%.

(2) בחודש יוני 2016 ביצעה החברה הרחבה לסדרת אג"ח ז' ובמסגרת זו גייסה החברה כ- 36 מיליון ש"ח ברוטו כנגד הנפקת כ- 38.6 מיליון ש"ח ע.ג. אג"ח. הוצאות ההנפקה הסתכמו לסך של כ- 0.2 מיליון ש"ח. הריבית האפקטיבית הינה כ- 5.1%.

(3) בחודש נובמבר 2016 ביצעה החברה הרחבה לסדרת אג"ח ז' ובמסגרת זו גייסה החברה כ- 200 מיליון ש"ח כנגד הנפקת 202.4 מיליון ש"ח ע.ג. הוצאות הנפקה הסתכמו לסך של כ- 1.9 מיליון ש"ח. הריבית האפקטיבית הינה כ- 4.2%.

(4) במהלך שנת 2016 העמידה החברה הלוואות נוספות לחברה המוחזקת אפי אירופה בסך של כ- 70.1 מיליון אירו (כ- 297.2 מיליון ש"ח). נכון ליום 31 בדצמבר 2016 יתרת ההלוואה לאפי אירופה הינה כ- 271.5 מיליון אירו (כ- 1,097.8 מיליון ש"ח).

(5) ביום 26 בנובמבר 2015 אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישורה של ועדת הביקורת בישיבתה מאותו יום, את עקרונות ההתקשרות של החברה במזכר עקרונות להסכם קבלנות עם דניה סיבוס (להלן: "מזכר העקרונות"), לפיו תשמש דניה סיבוס כקבלן הביצוע לעבודות הקמה וקבלנות, הכוללים בין השאר את תכנון הפרויקט והליכי הרישוי הנדרשים של מבנה משרדים למשרד המשפטים בירושלים, והכל במסגרת השתתפותה של החברה בהליכי מכרז של מדינת ישראל.

בחודש יוני 2016 זכתה החברה במכרז של משרד האוצר לתכנון והקמת מבנה משרד המשפטים בירושלים. הפרויקט האמור יכלול כ-35 אלף מ"ר בנוי וחניון תת קרקעי הכולל כ- 500 מקומות חניה וכן שטחי מסחר בהיקף של 1,500 מ"ר. ע"פ תנאי המכרז החברה תתפעל את הבניין לתקופה של כ-22 שנה וזאת בתמורה לתשלום שנתי קבוע מהמדינה בגובה של כ- 23 מיליון ש"ח צמודים למדד המחירים לצרכן בנוסף החברה תקבל מענק הקמה בסך של 110 מיליון ש"ח (צמוד למדד מחירי תשומה בבניה למסחר ומשרדים ובתוספת מע"מ כדיון). בסיום תקופת התפעול המבנה יועבר למדינה.

צו התחלת עבודה ניתן בחודש יולי 2016, עבודות ההקמה החלו בחודש דצמבר 2016.

(6) ב- 13 בינואר 2016 אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישורה של ועדת הביקורת בישיבתה מאותו יום, את עקרונות ההתקשרות של החברה במזכר עקרונות להסכם קבלנות עם דניה סיבוס (להלן: "מזכר העקרונות"), לפיו תשמש דניה סיבוס כקבלן הביצוע לעבודות הקמה וקבלנות, הכוללים בין השאר את תכנון הפרויקט והליכי הרישוי הנדרשים של מבנה משרדים ממשלתי ושטחי מסחר בקריה המחוזית בירושלים (להלן: "הקריה המחוזית") והכל לצורך השתתפות אפשרית של החברה בהליכי מכרז של מדינת ישראל.

בחודש אוגוסט 2016 קיבלה החברה הודעה בדבר זכיייתה במכרז למימון חלקי, תכנון, הקמה ותחזוקה ומסירה של מבנה משרדים ממשלתי ושטחי מסחר בקריה המחוזית בירושלים (להלן: "הקריה המחוזית") במסגרת השתתפותה של החברה (באמצעות חברה בשליטתה ובבעלותה המלאות) במכרז של מדינת ישראל (להלן: "המכרז"). והכל כמפורט להלן:

אפריקה ישראל נכסים בע"מ

מידע כספי נפרד נוסף

1. אירועים עיקריים בתקופת הדוח (המשך):

- א. הפרויקט נשוא המכרז הינו תכנון, הקמה והפעלה אשר יכלול מבנה משרדים בהיקף של כ- 53,000 מ"ר שטחים עיליים וחניון תת קרקעי בעל 416 מקומות חניה ושטחים תת קרקעיים נוספים בהיקף של כ- 4,000 מ"ר ובנוסף כולל המכרז את ניהולו של המתחם מול מנהל הדיור והמאכלסים אותו וכן תחזוקתו, ובכלל זאת ניקיון, גינון, תחזוקה מונעת, תפעול מערכות וכדומה.
- ב. תקופת החכירה הינה בת 21 שנים ו- 6 חודשים (ובכל מקרה תקופת ההקמה ותקופת התפעול לא תעלה על 24 שנים ו- 11 חודשים), וזאת החל ממועד השלמת מבנה המשרדים ומסירתו. בתמורה, החברה תהא זכאית לתשלום שנתי קבוע לאורך תקופת התפעול, בסך של כ- 33 מיליון ש"ח צמוד למדד ובתוספת מע"מ כדין, אשר ישולם בתשלומים רבעוניים, החל מהרבעון העוקב להשלמת מבנה המשרדים ומסירתו. בסיום תקופת התפעול הנכס יועבר למדינה.
- ג. בנוסף, החברה תהיה זכאית לקבל החזר מלא בגין שירותים שונים אשר תעמיד במסגרת המכרז (בתנאים של +cost), וכן תקבל מענק הקמה בסך של 25 מיליון ש"ח (צמוד למדד מחירי תשומה בבניה למסחר ומשרדים ובתוספת מע"מ כדין).

צו התחלת עבודה ניתן בחודש ינואר 2017.

(7) ביום 21 באוגוסט 2011 התקשרה החברה וחברת בת שלה (המוחזקת בבעלות מלאה) ("הלוות") יחד עם תאגיד בנקאי בהסכם הלוואה בסך של 480 מיליון ש"ח (מתוכו 260 מיליון ש"ח חלק חברה) לחמש שנים שהייתה צפויה להיפרע, על פי לוח הסילוקין המקורי בחודש אוגוסט 2016. בנוסף בחודש מרץ 2014 חתמה החברה על תוספת להסכם מימון לבניית שלב ב' של בניין 11 בפארק המדע בנס ציונה בסך של כ- 50 מיליון ש"ח וכמו כן, קיבלה החברה במהלך הרבעון הראשון 2014 הלוואה בסך של כ- 110 מיליון ש"ח אשר החליפה הלוואה למימון בניית שלב א' של בניין 11. שתי ההלוואות האלה היו צפויים להיפרע בסכום אחד בחודש אוגוסט 2016 (שלושת הלוואות יחד "ההלוואות המקוריות").

בחודש אוגוסט 2016 התקשרו הלוות יחד עם תאגיד בנקאי וגופים מוסדיים ("הגופים המממנים") במערכת הסכמים להעמדת הלוואה בסכום של כ- 500 מיליון ש"ח (חלק חברה - כ- 333 מיליון ש"ח) המיועדת לפירעון ההלוואות המקוריות, שעמדו נכון ליום ה- 21 באוגוסט 2016 על סך של כ- 493 מיליון ש"ח (חלק חברה - כ- 333 מיליון ש"ח), וכן להעמדת מסגרת אשראי בסכום של עד 60 מיליון ש"ח (חלק חברה - כ- 25.3 מיליון ש"ח) לצורך מימון הקמת בניין נוסף בקרית המדע בנס ציונה ("הפרוייקט", ו- הלוואת הליווי הפיננסי) (הלוואות המימון מחדש והלוואת הליווי הפיננסי יכנו יחד "ההלוואות").

העמדתן של ההלוואות הייתה כפופה להתקיימותם של מספר תנאים מוקדמים, שעיקרם, נכונותם של המצגים שניתנו בהסכמי ההלוואות במועד העמדתן של ההלוואות, יצירת השעבודים הנדרשים להבטחת ההלוואות, וכיו"ב. המועד האחרון שנקבע לקיום כל התנאים המוקדמים ולהעמדת ההלוואות נקבע ליום 30.11.2016. לאור זאת שמועד פירעון יתרת ההלוואה המקורית נקבע ליום 21 באוגוסט 2016 נחתמו תוספות להסכם ההלוואה המקורית, לפיה הוארך המועד לפירעון ההלוואה המקורית עד ליום 30 בנובמבר 2016, שהינו המועד האחרון להשלמת התנאים המתלים להעמדת ההלוואות. בתקופת הארכה עומד שיעור הריבית בגין יתרת ההלוואה המקורית על שיעור ריבית בנק ישראל בתוספת מרווח 3.5%. ביום 30 בנובמבר 2016 התקיימו התנאים להעמדת ההלוואות.

הלוואות המימון מחדש בסך כולל של 500 מיליון ש"ח (חלק חברה - כ- 333 מיליון ש"ח) הועמדה למשך תקופה של חמש שנים ממועד העמדתה, צמודה למדד ותישא ריבית שנתית קבועה בשיעור של 3.6%. הלוואות המימון מחדש תיפרע בסכום שנתי השווה ל- 5% מקרן הלוואות המימון מחדש המקורית בתשלומים רבעוניים בצירוף הריבית שנצברה ואת יתרת הקרן בתום תקופת המימון מחדש.

הלוואות 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 הלוואות הליווי הפיננסי כהלוואה חדשה עד לתום תקופת הלוואות המימון מחדש. להבטחת פירעון ההלוואות, הלוות רשמו לטובת הגופים המממנים שעבודים קבועים על פרוייקט קונקורד בני ברק ועל פרוייקט פארק המדע בנס ציונה ("הנכסים המשועבדים") וכן שעבוד על מניות חברת הבת.

בהסכמי ההלוואות נקבעו אמות מידה פיננסיות כדלקמן: היחס שבין ההכנסות התזרימיות של הנכסים המשועבדים על בסיס NOI לתשלומי החוב הכולל קרן וריבית (DSCR) לא יפחת מיחס של 1.35, ה NOI השנתי לא יפחת מ- 57 מיליון ש"ח, וכן התחייבות לאי ירידה בשיעור של למעלה מ- 2.5% בשווי המצרפי של הנכסים המשועבדים במהלך השנה הראשונה, למעלה מ- 5% במהלך השנה השניה ולמעלה מ- 10% ביתרת תקופת ההלוואה.

אפריקה ישראל נכסים בע"מ

מידע כספי נפרד נוסף

1. אירועים עיקריים בתקופת הדוח (המשך):

(8) חניון הברזל

ביום 5 בספטמבר 2016, במהלך ביצוע עבודות ההקמה של חניון "הברזל" (להלן: "החניון") ברמת החייל, תל-אביב, המבוצעות 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 יעלה בידי החברה להפעיל את החניון במועד שנקבע לכך. יצוין, כי קריסת החניון מהווה עילה לביטולו של הסכם הזיכיון (אשר לתאריך הדוח, לא בוטל). עיריית תל אביב-יפו, אשר פרסמה את המכרז לתכנון, הקמה והפעלה של החניון בו זכתה החברה (להלן: "המזמין"), שמכוחו נחתם בין הצדדים הסכם זיכיון בעניין זה לתקופה של כ- 19 שנים (להלן: "הסכם הזיכיון") קיבלה החלטה עקרונית להקים מחדש את החניון ורואה בחיוב את ביצועו מחדש על ידי החברה ודניה סיבוס. בהמשך לכך הצדדים מנהלים משא ומתן על תנאיה של תוספת להסכם הזיכיון המיועדת להסדיר את התנאים לחידוש העבודות לצורך ביצועו מחדש של החניון. בנוסף, קריסת החניון מהווה עילה להעמדה לפירעון מיידי של המימון הבנקאי שהועמד לחברה לצורך הקמת החניון, ואולם לתאריך הדוח, התקבלה הודעה על הסכמתו של הבנק להימנע בשלב זה ממימוש עילה זו וזאת עד ליום 1 ביוני 2017. יצוין, כי מאז קרות האירוע, פועלות דניה והחברה בשיתוף פעולה מול כלל הגורמים הנוגעים לעניין, מתוך מחויבות משותפת של הנהלות החברות להחזיר את הפרויקט למסלולו.

בהתאם לתנאי מערכת ההסכמים שנחתמו בין החברה לבין דניה סיבוס (להלן, ביחד: "הסכם הקבלנות"), דניה סיבוס אחראית כלפי החברה בגין כל התחייבויותיה של החברה כלפי המזמין בקשר עם תכנון והקמת החניון ומסירתו על פי הסכם הזיכיון (להלן: "עבודות ההקמה"). 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. עוד יצוין, כי בהתאם לתנאי הסכם הקבלנות, התקשרה דניה סיבוס בפוליסות ביטוח לביצוע עבודות קבלניות, אשר החברה הינה מוטב על פיהן, ואשר מיועדות להעניק כיסוי ביטוחי כמפורט להלן: פוליסת ביטוח לעבודות הקבלניות עד לסך של כ- 64 מיליון ש"ח. כמו כן, הפוליסה האמורה הורחבה לכלול הרחבות מיוחדות שהן על בסיס נזק ראשון שאינו כפוף לביטוח חסר, וזאת מעבר לסכום הביטוח; פוליסת ביטוח הכוללת כיסוי אחריות כלפי צדדים שלישיים עד לסך של 20 מיליון ש"ח; פוליסת ביטוח בגין חבות מעבידים עד לסך של 40 מיליון ש"ח. בנוסף, למיטב ידיעת החברה, לדניה סיבוס פוליסת ביטוח אחריות מקצועית כללית בהיקף כספי של כ- 20 מיליון ש"ח (להלן, ביחד: "פוליסת הביטוח הקבלנית"). יצוין כי עד ליום 12 במרץ 2017 התקבלו 8 מיליון ש"ח מהביטוח.

על פי הערכה של הנהלת החברה, הנזקים הפוטנציאליים העלולים לנובע מאירוע קריסת החניון בהנחה שהסכם הזיכיון והסכם המימון לא יבוטלו (ללא קשר לשאלת האחריות בגינם) הינם בעיקר, תשלום פיצויים בגין פגיעות נפש ונזקי גוף של עובדים ששהו במתחם החניון, תשלום פיצויים למזמין ואובדן הכנסות לחברה בגין איחור במועד תחילת ההפעלה של החניון, עלויות ההקמה מחדש 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. ככל שהסכם הזיכיון והסכם המימון יבוטלו, עלולים להיווסף לנזקים הנזכרים לעיל גם נזקים של אובדן הרווחים העתידיים לאורך תקופת הזיכיון וחיוב בעמלת פירעון מוקדם. בשים לב לכך, 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.

בהתאם רשמה החברה בספריה ירידת ערך בגין שווי החניון שסווג כנדל"ן להשקעה בהקמה בסך של כ- 55 מיליון ש"ח ומאידך רשמה יתרת חובה לזמן ארוך באותו סכום, בגין עלויות הבניה ששולמו על ידה. כמו כן רשמה החברה הפרשה בסך של כ- 10 מיליון ש"ח בגין התחייבויות אפשריות נוספות כתוצאה מהאירוע. כאשר כנגד הפרשה רשמה החברה נכס שיפוי לקבל וזאת בהסתמך, בין היתר, על הערכות יועציה המקצועיים, לפיהן קיימת וודאות למעשה בקבלת נכס השיפוי. בנוסף, ההלוואה שנלקחה לצורך מימון עבודות ההקמה בסך של כ- 37 מיליון ש"ח, סווגה להתחייבויות שוטפות. עם זאת, יש לציין, כי הסיבה לקרות האירוע טרם הובאה לידיעת החברה, ולפיכך מדובר בהערכה של החשיפות כתוצאה מאירוע מורכב וחריג זה, על בסיס מיטב שיקול הדעת והנתונים הידועים לחברה כיום, ומכאן שעם קבלת נתונים נוספים ו/או שונים מהידועים כיום, היא עלולה להשתנות.

2. אירועים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי:

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