

**אפריקה ישראל נכסים בע"מ**

**מידע כספי ביניים נפרד  
ליום 30 בספטמבר 2016**

**(בלתי מבוקר)**

## אפריקה ישראל נכסים בע"מ

מידע כספי ביניים נפרד  
ליום 30 בספטמבר 2016

(בלתי מבוקר)

### תוכן העניינים

#### ע מ ד

3	דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר
	מידע כספי נפרד (בלתי מבוקר):
4-5	נתונים על המצב הכספי
6	נתונים על הרווח והפסד
7	נתונים על הרווח הכולל
8	נתונים על תזרימי המזומנים
9-12	מידע נוסף

לכבוד  
בעלי המניות של  
אפריקה ישראל נכסים בע"מ  
יהוד

א.ג.נ.,

## הנדון: דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר על המידע הכספי הביניים הנפרד לפי תקנה ד'38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970

### מבוא

סקרנו את המידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה ד'38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 של אפריקה ישראל נכסים בע"מ (להלן - "החברה") ליום 30 בספטמבר 2016 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. המידע הכספי הביניים הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופות ביניים אלו בהתבסס על סקירתנו.

### היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה 1 של לשכת רואי חשבון בישראל "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי נפרד לתקופות ביניים מורכבת מבידור, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניוודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחויבים חוות דעת של ביקורת.

### מסקנה

בהתבסס על סקירתנו, לא בא לתשומת לבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנפרד הנ"ל, אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה ד'38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

בריטמן אלמגור זהר ושות'  
רואי חשבון

סומך חייקין  
רואי חשבון

תל אביב, 20 בנובמבר, 2016

## אפריקה ישראל נכסים בע"מ

### נתונים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 בספטמבר	
2015	2015	2016
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
540,426	737,073	533,410
397,405	85,993	436,530
1,063,019	1,107,541	1,248,405
2,265,312	2,242,612	2,460,262
-	-	55,347
-	1,899	-
281	315	134
<u>4,266,443</u>	<u>4,175,433</u>	<u>4,734,088</u>
3,488	1,855	2,197
24,504	43,908	23,095
4,614	3,589	8,065
7,550	2,631	7,815
1,973	-	1,975
28,476	135,738	70,808
70,605	187,721	113,955
-	85,000	-
70,605	272,721	113,955
<u>4,337,048</u>	<u>4,448,154</u>	<u>4,848,043</u>

#### נכסים

##### נכסים שאינם שוטפים

נדל"ן להשקעה  
נדל"ן להשקעה בהקמה  
השקעות בחברות מוחזקות  
הלוואות לחברות מוחזקות  
יתרות חובה לזמן ארוך  
פקדונות לזמן ארוך בתאגיד בנקאי  
רכוש אחר

##### סה"כ נכסים שאינם שוטפים

##### נכסים שוטפים

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

נכסים של קבוצת מימוש המוחזקים למכירה

##### סה"כ נכסים שוטפים

##### סה"כ נכסים

## אפריקה ישראל נכסים בע"מ

### נתונים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 בספטמבר	
2015	2015	2016
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
56,372	56,372	56,388
1,881,110	1,881,110	1,881,110
(734,829)	(639,352)	(777,469)
<u>1,220,637</u>	<u>1,419,867</u>	<u>1,477,865</u>
<u>2,423,290</u>	<u>2,717,997</u>	<u>2,637,894</u>
925,227	927,715	929,610
247,143	32,991	295,820
3,209	3,141	3,545
340	299	340
<u>1,175,919</u>	<u>964,146</u>	<u>1,229,315</u>
351,575	396,874	374,646
112,047	112,886	196,155
230,118	228,032	370,933
44,099	28,219	39,100
<u>737,839</u>	<u>766,011</u>	<u>980,834</u>
<u>4,337,048</u>	<u>4,448,154</u>	<u>4,848,043</u>

#### התחייבויות והון עצמי

##### הון עצמי

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: 20 בנובמבר 2016

## אפריקה ישראל נכסים בע"מ

### נתונים על הרווח והפסד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	2015	2016	2015	2016	
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
54,564	15,516	9,868	45,581	28,926	<b>הכנסות</b>
34	-	-	34	-	הכנסות מהשכרת והפעלת נכסים
54,598	15,516	9,868	45,615	28,926	הכנסות אחרות
					<b>סה"כ הכנסות</b>
5,744	2,212	533	5,509	1,875	<b>הוצאות</b>
1,147	321	455	956	829	הוצאות הפעלת ואחזקת נכסים
2,652	632	829	1,706	2,536	הוצאות מכירה ושיווק
8,109	11,099	15,652	6,396	17,474	הוצאות הנהלה וכלליות
15,738	321	-	321	-	ירידה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
3,172	368	-	1,254	845	ירידה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה, נטו
36,562	14,953	17,469	16,142	23,559	הוצאות אחרות
18,036	563	(7,601)	29,473	5,367	<b>סה"כ הוצאות</b>
85,593	22,541	22,772	64,246	66,767	<b>רווח (הפסד) מפעולות רגילות</b>
(68,663)	(21,112)	(23,689)	(54,252)	(61,033)	הכנסות מימון
16,930	1,429	(917)	9,994	5,734	הוצאות מימון
34,966	1,992	(8,518)	39,467	11,101	<b>הכנסות (הוצאות) מימון, נטו</b>
164,310	140,079	102,357	159,039	246,127	<b>רווח (הפסד) לאחר הכנסות (הוצאות) מימון נטו</b>
199,276	142,071	93,839	198,506	257,228	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו ממס
-	-	-	-	-	<b>רווח לפני מסים על הכנסה</b>
199,276	142,071	93,839	198,506	257,228	מסים על הכנסה
					<b>רווח לתקופה המיוחס לבעלים של החברה</b>

**אפריקה ישראל נכסים בע"מ**  
**נתונים על הרווח הכולל**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
	2015	2016	2015	2016
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(מבוקר)	(בלתי מבוקר)
199,276	142,071	93,839	198,506	257,228
5,304	(62)	1,730	5,967	(6,237)
-	-	81	-	244
378	-	-	-	-
(263,769)	106,434	(54,299)	(168,577)	(36,647)
(258,087)	106,372	(52,488)	(162,610)	(42,640)
(58,811)	248,442	41,351	35,896	214,588

**רווח לתקופה המיוחס לבעלים של החברה**

**רווח (הפסד) כולל אחר**

רווח (הפסד) בגין גידור תזרימי מזומנים, נטו ממס

מימוש קרן הון בגין גידור תזרימי מזומנים לרווח והפסד

מימוש קרן הון בגין הפרשי תרגום של פעילויות חוץ

הפרשי תרגום בגין פעילויות חוץ, נטו ממס

**רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה**

**סה"כ רווח (הפסד) לתקופה המיוחס לבעלים של החברה**

## אפריקה ישראל נכסים בע"מ

### נתונים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
	2015	2016	2015	2016
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
199,276	142,071	93,839	198,506	257,228
(164,310)	(140,079)	(102,357)	(159,039)	(246,127)
225	11	51	177	152
111	37	-	111	-
(16,930)	(1,429)	917	(9,994)	(5,734)
(43)	-	(32)	(20)	(35)
8,109	11,099	15,652	6,396	17,474
15,738	321	-	321	-
(157,100)	(130,040)	(85,769)	(162,048)	(234,270)
2,157	(2,023)	(1,861)	1,045	(6,481)
(2,220)	(836)	(226)	(587)	1,291
(986)	214	1,056	(5,665)	3,571
41	-	-	-	-
(1,008)	(2,645)	(1,031)	(5,207)	(1,619)
41,168	9,386	7,039	31,251	21,339
(140,241)	-	(10,131)	(92,779)	(192,365)
(390,582)	(63,651)	(31,098)	(93,935)	(102,665)
(45)	(6)	(6)	(31)	(6)
(6,702)	(1,806)	-	(1,806)	(230)
271,042	-	650	-	4,640
(74)	-	-	-	-
(266,602)	(65,463)	(40,585)	(188,551)	(290,626)
(41,952)	(477)	333,159	(1,602)	333,159
220,838	-	20,469	4,517	86,085
-	-	-	-	16
(22,286)	(5,371)	(334,222)	(16,208)	(351,177)
330,510	126,011	-	330,510	199,836
(69,384)	(20,396)	(27,484)	(57,193)	(61,219)
(200,000)	-	-	-	-
(158,462)	(84,674)	(111,130)	(158,462)	(111,130)
3,543	(11,602)	14,874	385	216,079
62,807	3,491	(104,334)	101,947	311,649
(162,627)	(52,586)	(137,880)	(55,353)	42,362
190,885	187,800	208,694	190,885	28,476
218	524	(6)	206	(30)
28,476	135,738	70,808	135,738	70,808

#### תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

רווח נקי לתקופה

#### התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי

#### המזומנים מפעילות שוטפת:

חלק הקבוצה ברווחי חברות מוחזקות, נטו ממש

פחת והפחתות

תשלומים מבוססי מניות לעובדים

הכנסות מימון, נטו

מיסי הכנסה ששולמו, נטו

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 בפקדונות לזמן קצר, נטו

#### מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה

#### תזרימי מזומנים מפעילות מימון

אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים, נטו

קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגיד בנקאי

תמורה ממימוש אופציות למניות

פרעון הלוואות 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 (ששימשו לפעילות)

#### מימון

#### גידול (קיטון) במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

השפעת תנועות בשער חליפין על יתרות מזומנים

ושווה מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה



## אפריקה ישראל נכסים בע"מ

### מידע כספי נפרד נוסף

א. כללי:

(1) כללי:

המידע הכספי הנפרד של החברה ערוך בהתאם להוראות תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים) התש"ל-1970. יש לקרוא את המידע הכספי הנפרד ביחד עם המידע הכספי הנפרד ליום 31 בדצמבר 2015 וביחד עם הדוחות המאוחדים של החברה ליום 30 בספטמבר 2016.

(2) הגדרות:

החברה - אפריקה ישראל נכסים בע"מ.

חברה מוחזקת - כהגדרתה בביאור 1.א בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2015.

(3) לתאריך הדוח הכספי, לחברה גירעון בהון החוזר במאוחד בסך של כ- 359 מיליון ש"ח וכן גירעון בהון חוזר סולו בסך של כ- 867 מיליון ש"ח, ובניכוי הלוואות מחברות בנות הגירעון בהון חוזר סולו הינו בסך של כ- 504 מיליון ש"ח.

החברה פועלת במגמה להגדיל את היתרות הנזילות שבידיה ולהקטין את התחייבויותיה לזמן קצר וזאת ע"י מספר פעולות:

א. בחודש אוגוסט 2016 התקשרה החברה בהסכמי מימון עם תאגיד בנקאי וגופים מוסדיים מערכת הסכמים להעמדת הלוואה לתקופה של חמש שנים בסך של כ- 500 מיליון ש"ח המיועדת לפרוע הלוואה מקורית שיתרתה לתאריך הדוח כ- 493 מיליון ש"ח המסווגת בהתחייבויות שוטפות. לעניין החתימה על הסכם מימון מחדש עם הגורמים המממנים ראה ביאור ג. (7).

ב. מימוש נכסים מניבים במדינות הפעילות של החברה ו/או החזר כספים באמצעות מימונם מחדש, ו/או מימוש השקעות בחברות מוחזקות.

ג. גיוס אגרות חוב ו/או הרחבת סדרה קיימת. לעניין גיוס אגרות חוב סדרה ו' וסדרה ז' שבוצעו במהלך תקופת החשבון ראה ביאור ג. 1 ו- ג. 2.

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

(4) מדיניות חשבונאית:

המידע הכספי הנפרד נערך בהתאם למדיניות החשבונאית המפורטת בביאור א. 4 לדוחות הכספיים הנפרדים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2015.

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

לצורך קביעת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה, ליום 30 בספטמבר 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.

## אפריקה ישראל נכסים בע"מ

### מידע כספי נפרד נוסף

#### ב. קביעת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה במידע הכספי ביניים הנפרד: (המשך)

שיעורי ההיוון ששימשו את מעריכי השווי ליום 30 בספטמבר 2016 בגין נכסי החברה בישראל הינם כדלקמן:

<u>%</u>	
7.25-9.25	שטחי משרדים ומסחר
7.75-10	שטחי אחסנה וחניונים

שיעורי ההיוון ששימשו את מעריכי השווי ליום 30 בספטמבר 2015 בגין נכסי החברה בישראל הינם כדלקמן:

<u>%</u>	
7.25-9.25	שטחי משרדים ומסחר
7.75-9	שטחי אחסנה וחניונים
8.75-9.75	נדל"ן להשקעה בהקמה

החברה רשמה בדוחותיה הכספיים לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2016, הפסד מירידת ערך של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה בסך של 17,474 אלפי ש"ח וכ- 0 אלפי ש"ח בהתאמה ( בתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2015 ירידת ערך של כ- 6,396 אלפי ש"ח וכ- 321 אלפי ש"ח בהתאמה).

#### ג. אירועים עיקריים בתקופת הדוח:

(1) בהמשך לאמור בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לשנת 2015 בביאור 18 ד', ביצעה החברה במהלך חודש פברואר 2016, 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 ויחיד 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 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) דיבידנדים:

במהלך תקופת החשבון קיבלה החברה דיבידנדים מחברות מוחזקות בסך של 82.25 מיליון ש"ח.

(4) בתקופה של תשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2016 העמידה החברה הלוואות נוספות לחברה המוחזקת אפי אירופה בסך של כ- 44.5 מיליון אירו (כ- 192 מיליון ש"ח). נכון ליום 30 בספטמבר 2016 יתרת הלוואה לאפי אירופה הינה כ- 245 מיליון אירו (כ- 1,028 מיליון ש"ח).

## אפריקה ישראל נכסים בע"מ

### מידע כספי נפרד נוסף

#### ג. אירועים עיקריים בתקופת הדוח (המשך):

(5) 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 כד"ן). בסיום תקופת התפעול המבנה יועבר למדינה.

(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:

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 כד"ן, 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 כד"ן).

בחודש ספטמבר הגיש מציע אחר במכרז עתירה לגילוי מסמכים ובקשה לצו ביניים וביקש לתקף את החלטת ועדת המכרזים לאחר שהצעתו נפסלה. במהלך הדיון בבקשה המדינה הודיעה כי בכוונתה להמתין עם חתימת החוזה עד ליום 24 בנובמבר 2016 וזאת על מנת לאפשר בדיקה של ההשגות של המציע האחר. בהתאם להערכות היועצים המשפטיים סיכויי העתירה להתקבל ושיהיה שינוי בתוצאת המכרז נמוכים מ-50%.

(7) בהמשך לאמור בביאור 16 ה' לדוח הכספי השנתי, בחודש אוגוסט 2016 התקשרה 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 הלוואה המקורית, שעמדה 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- הלוואות הליווי הפיננסי) (הלוואות המימון מחדש והלוואות הליווי הפיננסי יכונן יחד "ההלוואות").

הלוואת המימון מחדש תועמד למשך תקופה של חמש שנים ממועד העמדתה, צמודה למדד ותישא ריבית שנתית קבועה שתקבע במועד העמדת הלוואות (המשקף שיעור ריבית של כ-3.5% נכון ליום 30 בספטמבר 2016). הלוואות 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 הלוואת 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, הלוואת רשמו וירשמו לטובת הגופים המממנים שעבודים קבועים על פרוייקט קונקורד בני ברק ועל פרוייקט פארק המדע בנס ציונה ("הנכסים המשועבדים") וכן שעבוד על מניות חברת הבת.

## אפריקה ישראל נכסים בע"מ

### מידע כספי נפרד נוסף

#### ג. אירועים עיקריים בתקופת הדוח (המשך):

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.

העמדתן של ההלוואות 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 ההארכה עומד שיעור הריבית בגין יתרת ההלוואה המקורית על שיעור ריבית בנק ישראל בתוספת מרווח 3.5%.

#### (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 תנאים של תוספת להסכם הזיכיון המיועדת להסדיר את התנאים לחידוש העבודות לצורך ביצועו מחדש של החניון. בנוסף, קריסת החניון מהווה עילה להעמדה לפירעון מידי של המימון הבנקאי שהועמד לחברה לצורך הקמת החניון, ואולם לתאריך הדוח, התקבלה הודעה על הסכמתו של הבנק להימנע בשלב זה ממימוש עילה זו. 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").

על פי הערכה של הנהלת החברה, הנזקים הפוטנציאליים העלולים לנבוע 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.

## אפריקה ישראל נכסים בע"מ

### מידע כספי נפרד נוסף

ג. אירועים עיקריים בתקופת הדוח (המשך):

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 מיליוני 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.