

אפריקה ישראל נכסים בע"מ

**מידע כספי ביניים נפרד
ליום 30 בספטמבר 2017**

(בלתי מבוקר)

אפריקה ישראל נכסים בע"מ

מידע כספי ביניים נפרד
ליום 30 בספטמבר 2017

(בלתי מבוקר)

תוכן העניינים

ע מ ו ד

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

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 של אפריקה ישראל נכסים בע"מ (להלן - "החברה") ליום 30 בספטמבר 2017 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. המידע הכספי הביניים הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופת ביניים זו 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 מבירורים, 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 שניודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחוויים 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' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

אפריקה ישראל נכסים בע"מ
נתונים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 בספטמבר	
	2016	2017
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
715,594	533,410	741,910
302,751	436,530	323,447
1,236,900	1,248,405	1,577,259
2,530,635	2,460,262	2,523,298
56,837	55,347	47,877
83	134	45
4,842,800	4,734,088	5,213,836
2,245	2,197	2,837
22,735	23,095	21,882
9,056	8,065	12,124
7,079	7,815	7,097
1,750	1,975	6,616
155,225	70,808	72,849
198,090	113,955	123,405
5,040,890	4,848,043	5,337,241

נכסים

נכסים שאינם שוטפים

נדל"ן להשקעה
 נדל"ן להשקעה בהקמה
 השקעות בחברות מוחזקות
 הלוואות לחברות מוחזקות
 יתרות חייבים 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	ליום 30 בספטמבר	
2016	2016	2017
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
56,388	56,388	56,388
1,881,110	1,881,110	1,881,110
(892,845)	(777,469)	(797,988)
1,557,947	1,477,865	1,814,676
2,602,600	2,637,894	2,954,186
1,127,026	929,610	1,020,672
458,233	295,820	458,438
3,545	3,545	3,545
393	340	393
1,589,197	1,229,315	1,483,048
218,367	374,646	221,166
195,610	196,155	211,544
381,147	370,933	424,440
53,969	39,100	42,857
849,093	980,834	900,007
5,040,890	4,848,043	5,337,241

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 לתאגידי בנקאים

התחייבויות אחרות לזמן ארוך

התחייבויות בגין הטבות לעובדים

סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות

התחייבויות שוטפות

אשראי לזמן קצר מתאגידי בנקאים 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 נובגורוצקי - מנכ"ל

נדב גרינשפון - יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור המידע הכספי: 22 בנובמבר 2017

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	
	2016	2017	2016	2017
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
39,444	9,868	12,816	28,926	37,950
13,049	-	8,267	-	12,386
-	-	725	-	725
<u>52,493</u>	<u>9,868</u>	<u>21,808</u>	<u>28,926</u>	<u>51,061</u>
2,544	533	1,175	1,875	3,026
1,307	455	141	829	526
4,491	829	1,456	2,536	4,273
-	15,652	-	17,474	-
6,278	-	-	-	-
<u>1,073</u>	<u>-</u>	<u>291</u>	<u>845</u>	<u>516</u>
<u>15,693</u>	<u>17,469</u>	<u>3,063</u>	<u>23,559</u>	<u>8,341</u>
36,800	(7,601)	18,745	5,367	42,720
88,920	22,772	23,676	66,767	70,468
(81,898)	(23,689)	(18,917)	(61,033)	(68,454)
<u>7,022</u>	<u>(917)</u>	<u>4,759</u>	<u>5,734</u>	<u>2,014</u>
43,822	(8,518)	23,504	11,101	44,734
<u>293,488</u>	<u>102,357</u>	<u>164,552</u>	<u>246,127</u>	<u>211,995</u>
<u>337,310</u>	<u>93,839</u>	<u>188,056</u>	<u>257,228</u>	<u>256,729</u>

הכנסות

הכנסות מהשכרת והפעלת נכסים
עליה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
עליה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה, נטו

סה"כ הכנסות

הוצאות

הוצאות הפעלת ואחזקת נכסים
הוצאות מכירה ושיווק
הוצאות הנהלה וכלליות
ירידה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
ירידה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה, נטו
הוצאות אחרות

סה"כ הוצאות

רווח מפעולות רגילות

הכנסות מימון

הוצאות מימון

הכנסות (הוצאות) מימון, נטו

רווח (הפסד) לאחר הכנסות (הוצאות) מימון נטו

חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו ממס

רווח לתקופה המיוחס לבעלים של החברה

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	
	2016	2017	2016	2017
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)		אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
337,310	93,839	188,056	257,228	256,729
(1,670)	1,730	440	(6,237)	5,319
801	81	-	244	-
(157,147)	(54,299)	126,764	(36,647)	89,538
(158,016)	(52,488)	127,204	(42,640)	94,857
179,294	41,351	315,260	214,588	351,586

רווח לתקופה המיוחס לבעלים של החברה

רווח כולל אחר

רווח (הפסד) בגין גידור תזרימי מזומנים, נטו ממס

מימוש קרן הון בגין גידור תזרימי מזומנים לרווח
והפסד

הפרשי תרגום בגין פעילויות חוץ, נטו ממס

רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה

סה"כ רווח 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	
	2016	2017	2016	2017
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
337,310	93,838	188,056	257,228	256,729
(293,488)	(102,357)	(164,552)	(246,127)	(211,995)
205	51	22	152	45
(7,022)	917	(4,759)	(5,734)	(2,014)
701	(32)	(7)	(35)	(18)
(13,049)	15,652	(8,267)	17,474	(12,386)
6,278	-	(725)	-	(725)
(306,375)	(85,769)	(178,288)	(234,270)	(227,093)
(6,731)	(1,861)	9,285	(6,481)	5,524
1,243	(226)	(625)	1,291	(592)
(2,183)	1,056	(8,655)	3,571	(3,156)
(7,671)	(1,031)	5	(1,619)	1,776
23,264	7,039	9,773	21,339	31,412
(297,153)	(10,131)	(104,009)	(192,365)	44,703
(115,827)	(31,098)	(5,748)	(102,665)	(33,960)
-	-	(3,995)	-	(3,995)
(7)	(6)	(7)	(6)	(7)
(230)	-	-	(230)	-
4,640	650	-	4,640	757
225	-	(6,145)	-	(4,866)
(408,352)	(40,585)	(119,904)	(290,626)	2,632
-	333,159	-	333,159	-
425,377	20,469	4,024	86,085	14,504
16	-	-	16	-
(352,238)	(334,222)	(5,246)	(351,177)	(15,741)
397,912	-	-	199,836	102,276
(73,691)	(27,484)	(20,773)	(61,219)	(59,092)
(111,130)	(111,130)	(149,362)	(111,130)	(196,068)
225,595	14,874	158	216,079	35,845
511,841	(104,334)	(171,199)	311,649	(118,276)
126,753	(137,880)	(281,330)	42,362	(84,232)
28,476	208,694	353,464	28,476	155,225
(4)	(6)	715	(30)	1,856
155,225	70,808	72,849	70,808	72,849
82,250	-	-	-	-

תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת

רווח נקי לתקופה

התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת:

חלק הקבוצה ברווחי חברות מוחזקות, נטו ממס פחת והפחתות 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

מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת

תזרימי מזומנים לפעילות השקעה

השקעות והלוואות לחברות מוחזקות, נטו השקעה בנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה השקעה בנכס פיננסי לזמן ארוך רכישת רכוש אחר תשלום מס בגין מימוש נדל"ן להשקעה תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה

השקעות 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 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 התקופה השפעת תנועות בשער חליפין על יתרות מזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

פעולות שלא במזומן:

דיבידנד שהתקבל מחברה מוחזקת

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 ומיידיים) התש"ל-1970. יש לקרוא את המידע הכספי הנפרד ביחד עם המידע הכספי הנפרד ליום 31 בדצמבר 2016 וביחד עם הדוחות המאוחדים של החברה ליום 30 בספטמבר 2017.

(2) הגדרות:

החברה - אפריקה ישראל נכסים בע"מ.

חברה מוחזקת - כהגדרתה בביאור 1.א בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2016.

(3) לתאריך הדוח הכספי, לחברה גירעון הון חוזר במאוחד בסך של כ- 539 מיליון ש"ח ומנגד גירעון בהון חוזר סולו בסך של כ- 777 מיליון ש"ח, ובניכוי הלוואות מחברות בנות הגירעון בהון חוזר סולו הינו בסך של כ- 352 מיליון ש"ח.

החברה פועלת במגמה להגדיל את היתרות הניילות 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 בישראל ומועד פרעונן 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.

3. גיוס אגרות חוב ו/או הרחבת סדרה קיימת. לעניין גיוס אגרות חוב סדרה ח' שבוצע לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי ראה ביאור ג.1.

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

(4) מדיניות חשבונאית:

המידע הכספי הנפרד נערך בהתאם למדיניות החשבונאית המפורטת בביאור 4.א לדוחות הכספיים הנפרדים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2016.

ב. אירועים עיקריים בתקופת הדוח:

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

(2) בתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2017 קיבלה החברה חזר הלוואות, נטו מהחברה המוחזקת אפי אירופה בסך של 19 מיליון יורו (כ- 63 מיליון ש"ח). נכון ליום 30 בספטמבר 2017 יתרת ההלוואה לאפי אירופה הינה בסך של כ- 257 מיליון אירו (כ- 1,067 מיליון ש"ח).

(3) בהמשך לאמור בביאור 8 ב' לדוחות הכספיים המאוחדים השנתיים בנוגע לקריסת חניון הברזל, החברה חתמה עם עיריית תל אביב-יפו על תוספת להסכם לתכנון, הקמה והפעלה של החניון בתוקף מיום 27 ביוני 2017, שלפיה יחודשו העבודות להקמתו מחדש של החניון ("העבודות"). במסגרת התוספת נקבעו הוראות, בין היתר, הנוגעות לאחריות החברה על הבאת אתר העבודות למצב בטוח להמשך ביצוע העבודות; לוח זמנים מעודכן לביצוע העבודות; הוצאת היתר בניה וביצוע תכנון מפורט; המשך ביצוע עבודות ההקמה ותשלום פיצוי בגין נזקים והוצאות שנגרמו לעירייה בקשר עם האירוע.

בד בבד, דניה סיבוס בע"מ (להלן: "דניה סיבוס"), חברה בת של אפריקה ישראל להשקעות בע"מ, שהינה בעלת השליטה בחברה, עמה התקשרה החברה בהסכם להקמת החניון התחייבה כלפיה (להלן: "כתב התחייבות"), כי תהיה חייבת בכל התחייבויות החברה על פי ההסכם עם עיריית תל אביב-יפו והתוספת להסכם, 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.

כמו כן, תהא זכאית דניה סיבוס, בגין העבודות אשר תבצע בחניון מעבר להשבתו של החניון למצבו קודם לאירוע, 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.

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.

אפריקה ישראל נכסים בע"מ

מידע כספי נפרד נוסף

ב. אירועים עיקריים בתקופת הדוח: (המשך)

ליום 30 בספטמבר 2017 ההלוואה המקורית למימון הקמת הפרוייקט מתאגיד הבנקאי בסך של 38,599 אלפי ש"ח מוצגת במסגרת ההתחייבויות השוטפות (ליום 31 בדצמבר 2016 : 37,475 אלפי ש"ח). החברה פועלת להסדרת המימון להקמה מחדש של החניון.

יצוין כי עד ליום 30 בספטמבר 2017 התקבלו 17 מיליון ש"ח מקדמות מחברת הביטוח, מתוכם 4 מיליון ש"ח הועברו ישירות על ידי חברת הביטוח לקבלן, דניה סיבוס וסך של 13 מיליון ש"ח הועברו לחשבון החברה בהתאם להסכם השעבוד עם הבנק המממן. לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי נחתם כתב סילוק עם חברת הביטוח על פיו, התביעה בגין נזקי הרכוש לפרוייקט סולקה בסך כולל של 61.8 מיליון ש"ח והתקבלו מחברת הביטוח לחשבון החברה סכום נוסף בניכוי המקדמות ששולמו בסך של כ- 45 מיליון ש"ח.

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

(4) בהמשך לאמור בביאורים 31 ב' (1) וביאור 35 ב'. לדוח הכספי השנתי בהקשר עם סיום הסכם הניהול, 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 בחו"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 ביום 1 בינואר 2017. הסכם זה יעמוד בתוקפו למשך תקופה של 6 חודשים, החל ממועד הכניסה לתוקף כאמור.

ביום 26 בספטמבר 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.

(5) בהמשך לאמור בביאור 18 ד' לדוחות הכספיים המאוחדים השנתיים, ביצעה החברה במהלך חודש אפריל 2017, 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) 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.

אפריקה ישראל נכסים בע"מ

מידע כספי נפרד נוסף

ג. אירועים לאחר תום תקופת הדיווח:

(1) 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 באוקטובר 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 75% (כאשר בחישוב ההון יכללו יתרות המיסים הנדחים). כמו כן הגבלות על חלוקת דיבידנד, הגבלות על העברת שליטה ועוד.

(2) בהמשך לאמור בביאור 16 ה' לדוחות הכספיים המאוחדים השנתיים בנוגע להלוואות המימון מחדש שקיבלו החברה וחברת בת שלה ("הלוות") מתאגיד בנקאי וגופים מוסדיים ("המלווים"), ביום 20 בנובמבר 2017 פרעו הלוות מיוזמתם בפירעון מוקדם את יתרת ההלוואות המימון מחדש בסך של כ- 486.3 מיליון ש"ח (מתוכם כ- 324 מיליון ש"ח חלק החברה) כולל הצמדה וריבית צבורה (לא כולל עמלת פירעון מוקדם). בעקבות ביצוע הפירעון המוקדם ירשמו הלוות הוצאות מימון חד פעמיות בסך של כ- 14 מיליון ש"ח (כ- 9.6 מיליון ש"ח חלק החברה) ברבעון הרביעי 2017 וחלק החברה בנכסים פארק וייצמן נס ציונה ופרוייקט קונקורד בבני ברק ישוחררו משיעבודים הרשומים כיום בהתאם להלוואה המוסדית..

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 המוסדית.