

**אפריקה ישראל נכסים בע"מ**

מידע כספי נפרד  
**ליום 31 בדצמבר 2014**

## אפריקה ישראל נכסים בע"מ

מידע כספי נפרד  
ליום 31 בדצמבר 2014

### 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'  
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 2014 ו-2013 ולכל אחת משלוש השנים שהאחרונה שבהן הסתיימה ביום 31 בדצמבר 2014 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.

לא ביקרנו את הדוחות הכספיים של חברה כלולה אשר ההשקעה בה ליום 31 בדצמבר 2013 הסתכמה לסך של כ- 102,015 אלפי ש"ח, וחלקה של החברה ברווחיה הינו סך של כ- 8,870 אלפי ש"ח וכ- 7,354 אלפי ש"ח לאותן שנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2013 ו-2012, בהתאמה. הדוחות הכספיים של אותה חברה בוקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו, וחוות דעתנו, ככל שהיא מתייחסת לסכומים שנכללו בגין אותה חברה, מבוססת על דוח רואי החשבון האחרים.

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 וההנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה של המידע הכספי הנפרד. אנו סבורים שביקורתנו ודוח רואה החשבון האחר מספקים 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, 10 במרץ 2015

## אפריקה ישראל נכסים בע"מ

### נתונים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר

<u>2013</u>	<u>2014</u>
<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>
713,643	743,356
10,213	91,991
760,729	1,010,788
2,328,185	2,185,675
-	1,899
571	461
<u>3,813,341</u>	<u>4,034,170</u>
412	1,268
45,868	20,984
44,392	13,245
-	805
<u>95,265</u>	<u>190,885</u>
185,937	227,187
14,706	8,688
<u>200,643</u>	<u>235,875</u>
<u>4,013,984</u>	<u>4,270,045</u>

### נכסים

#### נכסים שאינם שוטפים

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

#### סה"כ נכסים שאינם שוטפים

#### נכסים שוטפים

לקוחות  
חייבים ויתרות חובה  
חברות קשורות  
נכס מס שוטף  
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

2013	2014
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
56,360	56,372
1,881,110	1,881,110
(440,666)	(476,742)
1,030,072	1,221,250
<u>2,526,876</u>	<u>2,681,990</u>
670,357	713,305
257,763	379,298
2,702	2,900
293	299
<u>931,115</u>	<u>1,095,802</u>
156,224	64,058
129,984	158,391
233,009	232,415
1,430	-
35,346	37,389
<u>555,993</u>	<u>492,253</u>
<u>4,013,984</u>	<u>4,270,045</u>

#### 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

הפרשות

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: 10 במרץ 2015

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

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2012	2013	2014	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
39,894	44,371	55,044	<b>הכנסות</b>
5,657	-	3,666	הכנסות מהשכרת והפעלת נכסים
29,153	31,449	1,487	עליה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה, נטו
440	8,478	295	עליה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
75,144	84,298	60,492	הכנסות אחרות
			<b>סה"כ הכנסות</b>
7,641	7,383	8,418	<b>הוצאות</b>
2,132	1,573	1,991	הוצאות הפעלת ואחזקת נכסים
5,252	3,512	3,746	הוצאות מכירה ושיווק
12,844	21,451	994	הוצאות הנהלה וכלליות
27,869	33,919	15,149	הוצאות אחרות
47,275	50,379	45,343	<b>סה"כ הוצאות</b>
			<b>רווח מפעולות רגילות</b>
114,919	97,190	87,673	הכנסות מימון
(82,967)	(90,063)	(74,998)	הוצאות מימון
31,952	7,127	12,675	<b>הכנסות מימון, נטו</b>
79,227	57,506	58,018	<b>רווח לאחר הכנסות מימון נטו</b>
(104,639)	91,460	207,876	חלק החברה ברווחי (בהפסדי) חברות מוחזקות, נטו ממס
(25,412)	148,966	265,894	<b>רווח (הפסד) לפני מסים על הכנסה</b>
(1,645)	-	-	מסים על הכנסה
(27,057)	148,966	265,894	<b>רווח נקי (הפסד) לשנה המיוחס לבעלים של החברה</b>

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

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר

<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>
<b>אלפי ש"ח</b>	<b>אלפי ש"ח</b>	<b>אלפי ש"ח</b>
(27,057)	148,966	265,894
(13,988)	18,968	(11,133)
1,394	(2,511)	-
-	-	9,624
-	(14,308)	-
2,255	(84,136)	(35,130)
(10,339)	(81,987)	(36,639)
(37,396)	66,979	229,255

**רווח (הפסד) לשנה המיוחס לבעלים של החברה**

**רווח (הפסד) כולל אחר**

רווח (הפסד) בגין גידור תזרימי מזומנים, נטו ממס  
מימוש קרן הון בגין הפרשי תרגום של פעילויות חוץ  
מימוש קרן הון בגין גידור תזרימי מזומנים של חברה מוחזקת  
מימוש קרן הערכה מחדש בגין רכישה בשלבים  
הפרשי תרגום בגין פעילויות חוץ, נטו ממס

**הפסד כולל אחר לשנה**

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

**אפריקה ישראל נכסים בע"מ**  
**נתונים על תזרימי המזומנים**

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2012	2013	2014
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(27,057)	148,966	265,894
104,639	(91,460)	(207,876)
-	17,366	-
-	285	248
514	511	246
(31,952)	(7,127)	(12,675)
1,645	-	-
(29,153)	(31,449)	(1,487)
(5,657)	-	(3,666)
40,036	(111,874)	(225,210)
7,265	(14,930)	4,412
1,177	626	(856)
6,643	(2,908)	4,909
80	-	6
15,165	(17,212)	8,471
28,144	19,880	49,155
(72,930)	(34,496)	193,568
(65,588)	(73,353)	(106,719)
(426)	(431)	(138)
-	-	(805)
-	62,932	6,018
(32,328)	47,819	(1,899)
(171,272)	2,471	90,025
55,366	34,862	5,533
-	490	60,089
-	-	12
(19,181)	(19,572)	(21,458)
133,434	280,357	197,337
(55,853)	(55,108)	(63,896)
-	-	(75,000)
(123,026)	(180,098)	(130,762)
1,323	(2,809)	(15,293)
(7,937)	58,122	(43,438)
(151,065)	80,473	95,742
166,497	15,270	95,265
(162)	(478)	(122)
15,270	95,265	190,885
15,806	71,796	-

<b>תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת</b>
רווח נקי (הפסד) לשנה
<b>התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת:</b>
חלק הקבוצה (ברוחי) בהפסדי חברות מוחזקות, נטו ממס
הפסד הון
פחת והפחתות
תשלומים מבוססי מניות לעובדים
הכנסות מימון, נטו
הוצאות מיסים שהוכרו בדוח רווח והפסד
שינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
שינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה
<b>שינוי בסעיפי רכוש והתחייבויות:</b>
שינוי בחייבים ויתרות חובה
שינוי בלקוחות
שינוי בספקים, זכאים, יתרות זכות והפרשות
שינוי בהטבות לעובדים
<b>מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת</b>
<b>תזרימי מזומנים לפעילות השקעה</b>
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
<b>מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה</b>
<b>תזרימי מזומנים מפעילות מימון</b>
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 (ראה באור ה'.7.)
פרעון אגרות חוב
קבלת אשראי לזמן קצר מחברות קשורות
<b>מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון</b>
<b>גידול (קיטון) במזומנים ושווי מזומנים</b>
<b>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה</b>
<b>השפעת תנועות בשער חליפין על יתרות מזומנים ושווי מזומנים</b>
<b>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה</b>
<b>פעולות שלא במזומן:</b>
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.

ב. השפעת המשבר הפיננסי הגלובלי על פעילות הקבוצה:

בשנים האחרונות ניתן היה לעמוד על חוסר יציבות כלכלית במספר מדינות באירופה אשר קיבלה ביטוי, בין היתר, בהורדת דירוג האשראי של מספר לא מבוטל של מדינות מרכזיות הנמנות על גוש האירו ובחלק ממדינות הגוש - אף בחוסר יציבות פוליטית.

בהיבט פעילותה השוטפת, החברה אינה מזהה פגיעה מובהקת, בהכנסותיה מנכסים מניבים או ירידה מהותית בשיעורי תפוסה של נכסים מניבים למעט בבולגריה.

בבולגריה אשר בה קיימת בשנים האחרונות האטה כלכלית וירידה חדה בביקושים, סובלת החברה משערי תפוסה נמוכים בפרויקט המשרדים בוורנה ומקצב מכירות נמוך בפרויקט המגורים בסופיה.

בהיבט המימוני, לאור זאת, שמרבית המימון של נכסי קבוצת החברה באירופה מועמד על ידי בנקים שבסיסם במדינות גוש האירו (בעיקר, באוסטריה ובגרמניה), ובשים לב לכך, שבנקים אלה מושפעים במישרין מחוסר היציבות הכלכלית, מזהה החברה המשך זהירות מוגברת של הבנקים בהעמדת מימון לתחום הנדל"ן, הבאה לידי ביטוי הן בהשפעה על נכונותם להעמיד מימון לתחום הנדל"ן והן בהקשחה של תנאי המימון וגידול בעלויותיו. לתאריך הדוח על המצב הכספי, עלה בידי החברה להשיג מימון או לקבל הסכמה עקרונית מבנקים כאמור ביחס לפיתוח הפרויקטים אשר בניתם החלה והיא מעריכה שיעלה בידה לקבל מימון להקמת הפרויקטים שמיועדים לפיתוח בשנה הקרובה על פי תכניות העבודה שלה וכן לממן מחדש פרויקטים אשר ההלוואות בגינם עומדות לפירעון בשנה הקרובה בהתאם ללוח הסיילוקין המקורי. עם זאת, התמשכות המצב הנוכחי או החרפתו, עלולים להשפיע לרעה באופן מהותי על יכולתה של החברה להשיג מימון לפרויקטים נוספים במדינות פעילותה באירופה.

לתאריך החתימה על הדוח על המצב הכספי, אין למצב הכלכלי המתואר השפעה מהותית לרעה על החברה, אך לאור העדר היכולת לצפות את התמשכותו או את אופן התפתחותו העתידית ועוצמתו של חוסר היציבות הכלכלית, אין ביכולת החברה להעריך בשלב זה את ההשפעה העתידית של נושא זה על החברה.

לתאריך הדוח הכספי, לחברה גירעון בהון החוזר במאוחד בסך של כ- 408 מיליון ש"ח וכן גירעון בהון חוזר סולו ליום 31 בדצמבר 2014 בסך של כ- 256 מיליון ש"ח, ובניכוי הלוואות מחברות בנות הגרעון בהון סולו הינו בסך של כ- 37 מיליון ש"ח.

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

1. התקשרות בהסכמי מימון חדשים של מספר הלוואות שניתנו בגין נכסים מניבים באירופה בסך של כ- 338 מיליון ש"ח אשר צפויות להיפרע בשנים עשר החודשים הקרובים, בגינם החלה החברה במגעים עם הגורמים המממנים וצופה כי היא תתקשר בהסכמים חדשים לפני מועדי הפירעון הסופיים.
2. הארכת מועדי פירעון של הלוואות לזמן קצר שנלקחו למימון הקמת נכסים מניבים והמתם להלוואות לזמן ארוך.
3. מימוש נכסים מניבים במדינות הפעילות של החברה ו/או החזר כספים באמצעות מימונם מחדש, ו/או מימוש השקעות בחברות מוחזקות.
4. גיוס אגרות חוב ו/או הרחבת סדרה קיימת.

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

ג. קביעת שווי הווגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה במידע הכספי הנפרד:

לצורך קביעת השווי הווגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה, ליום 31 בדצמבר 2014, התבססה החברה על הערכות שווי שבוצעו על ידי שמאים בלתי תלויים.

השווי הווגן 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 הווגן 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

א. כללי: (המשך)

(1) (המשך)

שיעורי ההיוון ששימשו את מעריכי השווי ליום 31 בדצמבר 2014 בגין נכסי החברה בישראל הינם כדלקמן:

% -----	
7.25-8.75	שטחי משרדים ומסחר
8.25-9	שטחי אחסנה, תעשייה וחניונים
8.5-9.75	נדל"ן להשקעה בהקמה

שיעורי ההיוון ששימשו את מעריכי השווי ליום 31 בדצמבר 2013 בגין נכסי החברה בישראל הינם כדלקמן:

% -----	
7.5-8.75	שטחי משרדים ומסחר
8.25-9	שטחי אחסנה, תעשייה וחניונים

החברה רשמה בדוחותיה הכספיים לשנת 2014 רווח מעליית ערך של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה בסך של 1,487 אלפי ש"ח וכ- 3,666 אלפי ש"ח בהתאמה.

(2) הגדרות:

- החברה - אפריקה ישראל נכסים בע"מ.
- חברה מוחזקת - כהגדרתה בביאור 1 א' בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2014.

(3) 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

ב. נכסים והתחייבויות פיננסיים:

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

<b>ליום 31 בדצמבר 2014</b>				
<b>סה"כ</b>	<b>אירו</b>	<b>מטבע ישראלי</b>		
		<b>צמוד</b>	<b>לא צמוד</b>	
<b>אלפי ש"ח</b>	<b>אלפי ש"ח</b>	<b>אלפי ש"ח</b>	<b>אלפי ש"ח</b>	
				<b>נכסים שוטפים</b>
190,885	-	-	190,885	מזומנים ושווי מזומנים
1,268	-	1,268	-	לקוחות
20,984	-	-	20,984	חייבים ויתרות חובה
13,245	12,915	-	330	חברות קשורות
				<b>נכסים שאינם שוטפים</b>
2,185,675	759,273	47,082	1,379,320	הלוואות לחברות מוחזקות
<u>2,412,057</u>	<u>772,188</u>	<u>48,350</u>	<u>1,591,519</u>	
				<b>התחייבויות שוטפות</b>
64,058	-	22,107	41,951	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים
158,391	-	158,391	-	חלויות שוטפות של אגרות חוב
37,389	-	18,927	18,462	ספקים, זכאים, יתרות זכות והפרשות
232,415	-	-	232,415	חברות קשורות
				<b>התחייבויות שאינן שוטפות</b>
379,298	-	235,419	143,879	התחייבויות לתאגידים בנקאיים
713,305	-	713,305	-	אגרות חוב
2,900	-	-	2,900	התחייבויות אחרות לזמן ארוך
<u>1,587,756</u>	<u>-</u>	<u>1,148,149</u>	<u>439,607</u>	
<b>ליום 31 בדצמבר 2013</b>				
<b>סה"כ</b>	<b>אירו</b>	<b>מטבע ישראלי</b>		
		<b>צמוד</b>	<b>לא צמוד</b>	
<b>אלפי ש"ח</b>	<b>אלפי ש"ח</b>	<b>אלפי ש"ח</b>	<b>אלפי ש"ח</b>	
				<b>נכסים שוטפים</b>
95,265	-	-	95,265	מזומנים ושווי מזומנים
412	-	412	-	לקוחות
45,868	-	-	45,868	חייבים ויתרות חובה
44,392	8,614	-	35,778	חברות קשורות
				<b>נכסים שאינם שוטפים</b>
2,328,185	945,951	44,619	1,337,615	הלוואות לחברות מוחזקות
<u>2,514,122</u>	<u>954,565</u>	<u>45,031</u>	<u>1,514,526</u>	
				<b>התחייבויות שוטפות</b>
156,224	-	21,275	134,949	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים
124,386	-	124,386	-	חלויות שוטפות של אגרות חוב
36,776	-	18,837	17,939	ספקים, זכאים, יתרות זכות והפרשות
233,009	-	-	233,009	חברות קשורות
				<b>התחייבויות שאינן שוטפות</b>
257,763	-	257,763	-	התחייבויות לתאגידים בנקאיים
675,955	-	675,955	-	אגרות חוב
2,702	-	-	2,702	התחייבויות אחרות לזמן ארוך
<u>1,486,815</u>	<u>-</u>	<u>1,098,216</u>	<u>388,599</u>	

## אפריקה ישראל נכסים בע"מ

### מידע כספי נפרד נוסף

ב. 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 נזילות 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.

סה"כ	מעל 5 שנים	1-5 שנים אלפי ש"ח	מעל 3 חודשים ועד שנה	עד חודש	שיעור ריבית	
					אפקטיבית ממוצע %	
<b>ליום 31 בדצמבר 2014</b>						
1,129,222	274,121	674,603	180,488	10	4%-6%	מכשירים נושאי ריבית קבועה
418,245	-	143,879	41,951	232,415	P+(1.55%- 1.75%)	מכשירים נושאי ריבית משתנה
<u>1,547,467</u>	<u>274,121</u>	<u>818,482</u>	<u>222,439</u>	<u>232,425</u>		
<b>ליום 31 בדצמבר 2013</b>						
1,079,379	163,355	764,765	151,259	-	4%-6%	מכשירים נושאי ריבית קבועה
367,958	-	-	94,768	273,190	P+(1%- 2.27%)	מכשירים נושאי ריבית משתנה
<u>1,447,337</u>	<u>163,355</u>	<u>764,765</u>	<u>246,027</u>	<u>273,190</u>		

נכסים פיננסיים שאינם מהווים מכשירים פיננסיים נגזרים:

סה"כ	מעל 5 שנים	1-5 שנים אלפי ש"ח	1-3 חודשים	עד חודש	
<b>ליום 31 בדצמבר 2014</b>					
2,198,920	2,186,005	-	-	12,915	הלוואות הנמדדות בעלות מופחתת
<u>2,198,920</u>	<u>2,186,005</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>12,915</u>	הלוואות לצדדים קשורים
1,268	-	-	-	1,268	לקוחות וחייבים
20,984	-	-	-	20,984	חשבונות פתוחים
22,252	-	-	-	22,252	חייבים ויתרות חובה
<u>2,221,172</u>	<u>2,186,005</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>35,167</u>	

## אפריקה ישראל נכסים בע"מ

### מידע כספי נפרד נוסף

ב. נכסים והתחייבויות פיננסיים: (המשך)

(2) ניהול סיכון ונזילות (המשך)

נכסים פיננסיים שאינם מהווים מכשירים פיננסיים נגזרים: (המשך)

סה"כ	מעל 5 שנים	1-5 שנים אלפי ש"ח	1-3 חודשים	עד חודש
2,372,577	2,328,185	-	-	44,392
<u>2,372,577</u>	<u>2,328,185</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>44,392</u>
412	-	-	-	412
45,868	-	-	-	45,868
46,280	-	-	-	46,280
<u>2,418,857</u>	<u>2,328,185</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>90,672</u>

ליום 31 בדצמבר 2013

הלוואות הנמדדות בעלות מופחתת

הלוואות לצדדים קשורים

לקוחות וחייבים

חשבונות פתוחים

חייבים ויתרות חובה

ג. מסים על הכנסה:

(1) יתרות מסים נדחים:

הרכב נכסי (התחייבויות) מסים נדחים מפורטים כדלהלן:

יתרה ליום 31 בדצמבר 2014 אלפי ש"ח	הוכר ברווח והפסד אלפי ש"ח	הוכר בקרב הון אלפי ש"ח	יתרה ליום 1 בינואר 2014 אלפי ש"ח
(65,307)	(7,919)	-	(57,388)
-	-	-	-
<u>(65,307)</u>	<u>(7,919)</u>	<u>-</u>	<u>(57,388)</u>
65,307	7,919	-	57,388
-	-	-	-
יתרה ליום 31 בדצמבר 2013 אלפי ש"ח	הוכר ברווח והפסד אלפי ש"ח	הוכר בקרב הון אלפי ש"ח	יתרה ליום 1 בינואר 2013 אלפי ש"ח
(57,388)	(18,046)	-	(39,342)
-	4,626	-	(4,626)
<u>(57,388)</u>	<u>(13,420)</u>	<u>-</u>	<u>(43,968)</u>
57,388	13,420	-	43,968
-	-	-	-

הפרשים זמניים

נדל"ן להשקעה

אחר

הפסדים והטבות מס שלא נוצלו

הפסדים לצרכי מס

הפרשים זמניים

נדל"ן להשקעה

אחר

הפסדים והטבות מס שלא

נוצלו

הפסדים לצרכי מס

## אפריקה ישראל נכסים בע"מ

### מידע כספי נפרד נוסף

ג. מסים על הכנסה: (המשך)

(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) הוצאות (הכנסות) מסים על הכנסה שהוכרו ברווח והפסד:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2012	2013	2014
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
-	-	-
-	-	-
-	-	-
1,645	-	-
1,645	-	-
1,645	-	-

**מסים שוטפים**

הוצאות מסים שוטפים

מסים בגין שנים קודמות

**סה"כ מסים שוטפים**

**מסים נדחים**

הוצאות מסים נדחים בגין יצירתם והיפוכם של הפרשים זמניים

**סה"כ מסים נדחים**

**סה"כ הוצאות מס**

(4) **מידע נוסף:**

א. לחברה הוצאו שומות מס סופיות עד וכולל שנת המס 2007.

ב. לעניין קבלת שומות מס לפי סעיף 145(א)(2)(ב) לפקודת מס הכנסה לחברה בגין השנים 2008 ועד 2010 ראה ביאור ד' לדוח המאוחד.

ג. לעניין קבלת שומות מס לפי סעיף 145(א)(2)(ב) לפקודת מס הכנסה לחברה בגין שנת 2007 ראה ביאור ה' לדוח המאוחד.

## אפריקה ישראל נכסים בע"מ

### מידע כספי נפרד נוסף

ד. 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 הלוואה נכון לתאריך הדוח הינה 5,444 אלפי ש"ח.
- בשנת החשבון מחצית היובל לא פרעה את יתרת הלוואה לחברה (בשנת 2013 פרעה 54,480 אלפי ש"ח).
- 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 הלוואה נכון לתאריך הדוח הינה 40,318 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 527 אלפי ש"ח.
  3. הלוואה הנושאת ריבית בשיעור של 9% וצמודה למדד המחירים לצרכן. טרם נקבעו זמני הפירעון. יתרת הלוואה נכון לתאריך הדוח הינה 536 אלפי ש"ח.
- ד. 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.
- ה. החברה העמידה הלוואה כנגד שטרי הון לחברת הבת אפריקה ישראל נכסים בינלאומיים (2002) בע"מ. יתרת שטרי ההון ליום 31 בדצמבר 2014 הינה 1,339,640 אלפי ש"ח, כולל שטר הון בסך של 39,817 אלפי ש"ח שהונפק ביום 31 בדצמבר 2014. שטרי ההון הינם שקליים, ללא מועד פרעון קבוע מראש, אך לא לפני חמש שנים ממועד הנפקתם. בגין שטרי הון אלו רשמה החברה בשנת החשבון 64,992 אלפי ש"ח הכנסות ריבית רעיונית (בשנת 2013: 64,992 אלפי ש"ח).
- ו. החברה העמידה הלוואות באירו לאפ"י אירופה שיתרתן ליום 31 בדצמבר 2014 הינה סך של 759,149 אלפי ש"ח. ההלוואות הינן באירו ונושאות ריבית בשיעור של 2% Eurobor 3M+. בגין הלוואות אלו רשמה החברה בשנת החשבון 21,004 אלפי ש"ח הכנסות ריבית.
- ז. בשנת 2013, הסבה החברה לאפריקה ישראל נכסים בינלאומיים (2002) בע"מ (חברה בת בבעלות מלאה של החברה (להלן - "אפי נכסים בינ"ל"), המחזיקה במלוא הון המניות של Overschie AIEE B.V., את יתרת הלוואות הבעלים בסך של כ- 5 מיליון אירו (כ- 23.6 מיליון ש"ח), כנגד הגדלת הפרמיה ביחס להון המניות של נכסים בינ"ל. מיד לאחר מכן הומר סכום הלוואה המוסב כאמור לפרמיה ביחס להון המניות של Overschie AIEE B.V.
- ח. החברה קיבלה הלוואה מחברות מוחזקות בישראל נושאות ריבית משתנה (ליום 31 בדצמבר 2014: 3.23%, ליום 31 בדצמבר 2013: 4.10% לשנה). יתרות הלוואות נכון לתאריך הדוח הינה 212,537 אלפי ש"ח. בגין הלוואות אלו רשמה החברה בשנת החשבון, הוצאות ריבית בסך של כ- 5,422 אלפי ש"ח (בשנת 2013: 9,570 אלפי ש"ח).
- ט. בשנת 2013, הסבה החברה לאפריקה ישראל נכסים בינלאומיים (2002) בע"מ (חברה בת בבעלות מלאה של החברה, המחזיקה במלוא הון המניות של אפי אירופה, להלן - "אפי נכסים בינ"ל"), סך של 75 מיליון אירו (כ- 354 מיליון ש"ח) מתוך היתרה הכוללת של הלוואות הבעלים של החברה לאפי אירופה, כנגד הגדלת הפרמיה ביחס להון המניות של נכסים בינ"ל. מיד לאחר מכן הומר סכום הלוואה המוסב כאמור לפרמיה ביחס להון המניות של אפי אירופה.

#### (2) ערבויות:

- א. זכויות חברה כלולה - מחצבות חיפה בע"מ בפרייקט לב המושבה בחיפה אשר בבעלותה (להלן - "הפרייקט"), לרבות זכויותיה במקרקעין וזכויותיה כלפי רוכשי שטחים בפרייקט, 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 הפרייקט. סך החוב של מחצבות חיפה ליום 31 בדצמבר 2014 הינו כ- 50 מיליון ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2013: 51 מיליון ש"ח). חלקה של החברה במחצבות חיפה הינו 45%.

## אפריקה ישראל נכסים בע"מ

### מידע כספי נפרד נוסף

ד. התקשרויות ועסקאות מהותיות עם חברות מוחזקות: (המשך)

(3) דיבידנדים:

בשנת החשבון החברה לא קיבלה דיבידנדים מחברות מוחזקות (בשנת 2013: 71.8 מיליון ש"ח).

ה. אירועים עיקריים בתקופת הדוח:

(1) במהלך חודש פברואר 2014 קיבלה החברה היתר מרשות ניירות ערך לפרסום תשקיף מדף להצעת ניירות ערך של החברה.

(2) גיוס אגרות חוב (סדרה ז')

ביום 11 במאי 2014 נערך מכרז ציבורי, במסגרתו גייסה החברה כ- 200 מיליון ש"ח ברוטו כנגד הנפקת 200 מיליון ש"ח ע.נ.אג"ח והריבית על אג"ח (סדרה ז') נקבעה בשיעור של 3.7% לשנה (כ- 3.8% ריבית אפקטיבית לשנה), צמוד למדד המחירים לצרכן. הוצאות ההנפקה הסתכמו לסך של כ- 2 מיליון ש"ח. האג"ח עומדות לפירעון בשלושה תשלומים שנתיים בשנים 2021 עד 2023. אגרות החוב לא הובטחו בשעבוד.

במסגרת ההנפקה החברה התחייבה בתניות שונות כלפי מחזקי האגרות החוב לרבות הגבלות על חלוקת דיבידנד, עמידה ביחס של הון עצמי למאזן, עמידה ביחס בין חוב לבין סך ההון והחוב (CAP), הגבלות על העברת שליטה ועוד.

ליום 31 בדצמבר 2014, החברה עומדת בהתניות אלו.

(3) החברה חתמה במהלך חודש מרץ 2014 על תוספת להסכם מימון לבניית שלב ב' של בניין 11 בפארק המדע בנס ציונה בסך של כ- 50 מיליון ש"ח בריבית של פריים+1.55%. נכון ליום 31 בדצמבר 2014 יתרת ההלוואה בגין בניית שלב ב' הינה 33.9 מיליון ש"ח. כמו 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 שהיתה אמורה להיפרע בזמן הקצר, בריבית של פריים+1.55%. ההלוואה הנוספת מתוספת להלוואה הקיימת ונכללת בחישוב אמות המידה הפיננסיות בגין ההלוואה המאוחדת. שתי ההלוואות ייפרעו בסכום אחד בחודש אוגוסט 2016.

(4) במהלך חודש מאי 2014 קיבלה החברה הודעה כי הצעתה המשותפת יחד עם אפריקה ישראל מגורים בע"מ (חברה בשליטתה של אפריקה ישראל להשקעות בע"מ, בעלת השליטה של החברה) זכתה במכרז לרכישת קרקע בהרצליה לשם הקמתו של פרויקט דירות מגורים להשכרה.

בהתאם לתנאי ההצעה, החברות רכשו את הקרקע (בחלקים שווים ביניהן) תמורת סך של כ- 75 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ, ויפעלו להקמתן של כ- 270 יחידות דיור (בכפוף להקלות תכנוניות מסוימות), אשר יושכרו בהתאם לתנאי המכרז במהלך תקופה של 20 שנים לפחות. על פי תנאי המכרז, עבודות ההקמה של הפרויקט מיועדות להתחיל בתוך 19 חודשים מיום 15 במאי 2014 (להלן: "המועד הקובע") והשכרת היחידות בפרויקט מיועדת להתחיל בתוך 39 חודשים מהמועד הקובע.

במהלך חודש יולי 2014 רכשה החברה את חלקה בקרקע ממקורותיה העצמיים. לפרטים אודות מימון הפרויקט ראו באור ו'.

(5) בהמשך לאמור בביאור 8.ב.31. לדוחות הכספיים השנתיים ליום 31 בדצמבר 2013, בדבר זכייתה של החברה במכרז לתכנון, הקמה, הפעלה ומסירה של חניון ציבורי, תת קרקעי בן ארבעה מפלסים, אשר יכלול כחמש מאות וארבעים מקומות חניה ברחוב הברזל בתל אביב, חתמה החברה בחודש מאי 2014 על הסכם עם תאגיד בנקאי בישראל למימון הקמת החניון (מסגרת הקמה של כ- 57.3 מיליון ש"ח + אשראי נוסף בסך של 3.6 מיליון ש"ח עם השלמת הבנייה + ערבות בנקאית של 8 מיליון ש"ח). האשראי צמוד מדד במרווח מעל אג"ח ממשלתי של 3.35%.

(6) בהמשך לאמור בביאור 3.ה.5. לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2013, סיכמה החברה עם השותף בפרויקט קונקורד בבני ברק (חלק החברה 63%) כי הסדר הביניים אשר קובע הפרדה כלכלית בין שלב א' לשלב ב' בפרויקט, יוארך עד סוף שנת 2015. הצדדים להסדר הביניים פועלים במשותף לעגן הסכמות אלו בהסכם היפרדות.

(7) ביום 14 באוגוסט 2014 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 75 מיליון ש"ח (המהווים 2.6 ש"ח ל 1 ש"ח ערך נקוב). הדיבידנד הנ"ל שולם במלואו ביום 29 בספטמבר 2014.



## אפריקה ישראל נכסים בע"מ

### מידע כספי נפרד נוסף

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

(8) בחודש דצמבר 2014 התקשרה החברה עם מכון וויצמן למדע (להלן: "המכון") במערכת הסכמים, לפיהם תבטל יתרת תקופת החכירה של החברה בחלק המוחכר, תוך קבלת פיצוי לאובדן ההכנסות (למעט שני בניינים המוחכרים בחכירת משנה על ידי החברה לצדדים שלישיים) והיא תבוא על סיומה במועד השלמת העסקה (ובכפוף להשלמתה).

במסגרת העסקה הצדדים יבצעו איחוד מקרקעין ביחס לכל זכויותיהם בפארק (דהיינו, החלק המצוי כיום בבעלות החברה במישרין ו/או באמצעות חברה בת של החברה וכן מקרקעי המכון - החלק המוחכר לאחר ביטול הסכם החכירה) (להלן: "איחוד המקרקעין"), כך שלאחר ביצוע איחוד המקרקעין חלקה של החברה והחברה הבת בזכויות בפארק יעמוד על שיעור של 60% וחלקו של המכון יעמוד על שיעור של 40%.

יצוין, כי איחוד המקרקעין לא יכלול שני מגרשים בלתי מבונים בשטח של כ- 20 אלפי מ"ר (הכוללים זכויות בניה לפי התב"ע הקיימת, לבניית כ- 27.5 אלפי מ"ר שטחי משרדים להשכרה) שיישאו בבעלותה המלאה של החברה, (להלן: "המגרשים הנוספים") וזאת בנוסף לשני הבניינים המוחכרים בחכירת משנה, כאמור לעיל.

לחברה קיימת אופציית מכר (PUT) לחייב את המכון לרכוש ממנה 40% מכל אחד מהמגרשים הנוספים, וזאת עם הוצאת היתר בניה ביחס למגרש הרלוונטי, בתמורה שתקבע לפי מנגנון שנקבע בין הצדדים, ולמכון קיימת אופציית רכש (CALL) לרכישת 40% מכל אחד מהמגרשים הנוספים בכל עת (עוד קודם למועד הוצאת היתר בניה כאמור).

במסגרת העסקה הוסדר אופן ניהול הפארק על ידי החברה והמכון, וכן נקבע כי הניהול השוטף של הפארק יבוצע על ידי החברה בתמורה לסך השווה ל- 3% מחלקו של המכון בדמי השכירות ובדמי הניהול המשולמים על ידי השוכרים בפארק.

סך תשלומי המכון לחברה, תשלום הפיצוי בגין ביטול החכירה והתשלום באיחוד המקרקעין, מסתכמים לסכום כולל של כ- 201.2 מיליון ש"ח (מתוכו סכום של כ- 26 מיליון ש"ח בגין תשלומי איזון), אשר ישולם לחברה במועד השלמת העסקה (בתוספת הצמדה למדד וריבית שנתית של כ- 3.825%, בגין התקופה החל ממועד החתימה).

השלמת העסקה כפופה להתקיימות מספר תנאים מתלים, שעיקריהם, הסכמה מאת רשויות המס השונות לאופן שבו הצדדים מתכוונים לנקוט בכל הנוגע להיבטי המס השונים הנובעים מהשלמת העסקה, קבלת אישור מתאגידים פיננסיים שהעמידו מימון לטובת פעילותה של החברה, וכן קבלת אישור הממונה על ההגבלים העסקיים. עם השלמת העסקה, יהיה זכאי המכון לכל ההכנסות בניכוי כל ההוצאות החל מיום חתימת ההסכם.

אם לא יתקיימו כל התנאים המתלים עד לתום שנה ממועד ההתקשרות אזי העסקה לא תושלם. ככל שתושלם העסקה, תזרים המזומנים החופשי של החברה כתוצאה מהשלמת העסקה, צפוי להסתכם לסך של כ- 160 מיליון ש"ח, והחברה צפויה לרשום בדוחותיה הכספיים רווח בסכום לא מהותי בגין השלמתה.

#### ו. אירועים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי:

(1) בהמשך לאמור בביאור ה'2, ביצעה החברה במהלך חודש פברואר 2015, הרחבה של סדרה ז' אשר במסגרת זו גייסה החברה כ- 45 מיליון ש"ח ברוטו כנגד הנפקת 50 מיליון ש"ח ע.נ.אג"ח.

(2) בהמשך לאמור בביאור ה'4, בדבר פרויקט דיור להשכרה גליל ים, החברה יחד עם אפריקה ישראל מגורים בע"מ (חברה בבעלות עקיפה של בעלת השליטה ולהלן: "אפריקה מגורים") התקשרו בהסכם לקבלת מימון לתכנון והקמת הפרויקט (להלן: "הסכם ההלוואה").

המלווה התחייבה להעמיד מימון עבור הפרויקט, בסכום כולל של עד כ- 300 מיליון ש"ח, כאשר תקופת ההלוואה נקבעה באופן שכי- 3.25 שנים מיוחסות לתקופת ההקמה של הפרויקט ("תקופת ההקמה") ו- 21 השנים האחרונות מיוחסות לתקופת ההשכרה של הדירות בפרויקט ("תקופת ההפעלה"). כמו כן, סוכם על הארכתה של תקופת ההלוואה לתקופה נוספת של עד מספר שנים, בתנאים מסוימים.

בהסכם ההלוואה נקבעו התניות פיננסיות במספר הקשרים (כגון אירועי העמדה לפירעון מידי, זכות הלוואה לביצוע משיכת ההגדלה, זכות הלוואה לחלוקת עודפים, זכות הלוואה להפחתת זכות החזרה של המלווה כלפיהן, ועוד). ביחס לאירועי העמדה לפירעון מידי, נקבעו התניות פיננסיות לענין יחס הכיסוי בין תזרים המזומנים הזמין לשירות החוב בתקופה של 12 החודשים הקודמים למועד הבדיקה הרלוונטי לבין כלל תשלומי שירות החוב בתקופה זו (ADSCR); יחס הכיסוי בין תזרים המזומנים הזמין לשירות החוב החזוי עד מועד הפירעון הסופי של ההלוואה מהוון על פי שיעור הממוצע המשוקלל של הריביות בגין הלוואות הפרויקט לבין היתרה הבלתי מסולקת של הלוואות הפרויקט במועד הבדיקה הרלוונטי (LLCR); יחס כיסוי עתידי; דירוג החוב על ידי חברת דירוג בדרגה מינימאלית. כמו כן נקבעו בהסכם המימון מנגנונים לתיקון הפרות של ההתניות הפיננסיות הנ"ל.

## אפריקה ישראל נכסים בע"מ

### מידע כספי נפרד נוסף

#### 1. אירועים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי: (המשך)

להבטחת פירעון ההלוואה ישועבדו לטובת המלווה, בין היתר, כל זכויות הלוות במקרקעין נשוא הפרויקט, כל זכויות הלוות בהסכמי השכירות מול הדיירים בפרויקט (לרבות הבטוחות שיינתנו להם על ידי הדיירים), כל זכויות הלוות על פי מסמכי המכרז מול מדינת ישראל, כל זכויות הלוות בהסכם ההקמה מול דניה סיבוס, כל זכויות הלוות מול קבלן התפעול של הפרויקט (ככל שיהיה גורם שאינו הלוות עצמן או בשליטתן), וכן כל זכויות הלוות ביחס למסמכי הפרויקט המהותיים ובמיזם המשותף.