לכבוד

אפריקה ישראל להשקעות בע"מ

הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרות כ"ג, כ"ד, כ"ה) של החברה ("הנאמן")

	אומדן ערכים נומינליים			
רכיב	**הצעת בעל השליטה**	**הצעת סיידוף**	**אומדן ממוצע של שווי נכסים, נטו**	**הערות**
מזומן במועד ההסדר	350 הזרמה חיצונית 150 כסף **מקופת החברה**	485 הזרמה חיצונית **אין פגיעה** באיתנות הפיננסית		ריקון החברה בהצעת בעל השליטה ממזומן ונכסים מייצר **סיכון של ממש כבר במועד ההשלמה** לעומת תשלום של כחצי מיליארד ₪. רכיב המזומן המוזרם על-ידי המציע ישירות לנושים גבוה ב 40% בהצעת סיידוף.
אג"ח נושא ריבית 4.5%, צמוד במח"מ מוערך של כ- 4	1,490	-		אג"ח ללא מקור פירעון תזרימי גם לאחר ההזרמות (שמתרחשות לאחר שנה ושנתיים, ללא בטוחה חיצונית). ניתוח פיננסי בסיסי מצביע על הכרח במימון מחדש (בחברה ללא נכסים) עוד בטרם ביצוע ההזרמות. לפיכך הנחת ההזרמות תיאורטית בלבד.
אג"ח נושא ריבית 4%, צמוד במח"מ מוערך של כ- 4.9 (תשלום ראשון **נושא ריבית** של 300 מיליון ₪, שנה ממועד ההנפקה)	-	1600		האג"ח נתמך בנכסי הסולו שנותרים בחברה. התשלום הראשון מובטח בשעבוד על מניות החברה
המפעיל- דרך ארץ	150 מנכסי סולו	-		נכס מהותי בסולו שמוצא מהחברה
קרקע משועבדת ברוסיה (באמצעות אפריקה תעשיות)	25	25		
2% ממניות אפריקה נכסים		42		שווה ערך מזומן
2% ממניות אפריקה מגורים	-	18		שווה ערך מזומן
אופציות רכש ל- 3% ממניות אפי נכסים	13 תשלום על ידי החברה	-		
תוספת שווי לאופציות רכש מניות אפי פיתוח	12	-		
מנגנון אפס"ד בהנפקת/מכירת דניה סולו/תשלום במקרה של אי הנפקה	40 תשלום על ידי החברה	40 תשלום על ידי החברה		מנגנונים זהים
המחאת זכויות התביעה כנגד בעלי השליטה ונושאי משרה	-	150		התמחור נשען על הערכה המבוססת על מקרי עבר
התחייבות להעברת נכסי נדל"ן בשווי של 20 מ' דולר בתוך שנתיים.	-	0		בהתאם לגישת בייקר טילי לא נלקח כהזרמה אפשרית אלא כחיזוק לאג"ח
סה"כ שווי נומינלי, נטו	**2,180**	**2,360**	**2,205-2,245**	

SHAYMA INVESTMENTS S.A.

13 ביוני 2017

לכבוד

אפריקה ישראל להשקעות בע"מ

הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרות כ"ו, כ"ז, כ"ח) של החברה ("הנאמן")

הנדון: **הצעה מעודכנת (והבהרות) להצעה לרכישת מניות אפריקה ישראל להשקעות בע"מ (להלן: "החברה")**

SHAYMA INVESTMENTS S.A (להלן: "**המציעה**") החתומה מטה, מתכבדת להגיש בזאת הצעה מעודכנת לרכישת מלוא הבעלות בכל מניות החברה, במתווה המפורט להלן:

א. המציעה תרכוש בהקצאה פרטית מניות חדשות של החברה שתהוונה 100% מזכויות ההון וההצבעה בחברה מיד לאחר ההקצאה ובהנחת דילול מלא. המניות הקיימות של החברה תאוינה.

ב. התמורות למחזיקי אגרות החוב תהיינה כדלקמן:

1. **485 מיליון ש"ח במזומן**, במועד אישור הסדר נושים לפי סעיף 350 לחוק החברות, התשנ"ט-1999 (להלן: "**חוק החברות**") על ידי בית המשפט, כמפורט בס"ק ה' (להלן: "**מועד ההשלמה**"). למען הסר ספק, סכום זה ישולם ממקורות המציעה ולא מתוך נכסי החברה.

2. 1,600 מיליון ש"ח אג"ח נוספים ייפרעו באמצעות הנפקת שתי סדרות חדשות של אגרות חוב של החברה (בחלקים שווים) במועד ההשלמה, האחת לא מובטחת והשניה מובטחת בשעבוד 50.96% ממניות חברת אפריקה ישראל נכסים בע"מ. אגרות החוב תשאנה ריבית שנתית בשיעור 4% לשנה, **צמודות מדד**, במח"מ של כ- 4.9. מתוך האג"ח ייפרע תוך 12 חודשים ממועד ההשלמה סך של 300 מיליון ₪ (**שיישא ריבית כאמור**). עד מועד הפירעון של סכום זה (300 מיליון ₪), תשועבדנה מניות המציעה בחברה. אגרות החוב הנ"ל (חלקן או כולן), תהיינה ניתנות לפדיון מוקדם ביוזמת החברה בכל עת, ללא קנס.

3. 2% ממניות אפריקה ישראל מגורים בע"מ יימסרו במועד ההשלמה.

4. **2% מניות אפריקה נכסים בע"מ יימסרו במועד ההשלמה.**

5. המציעה מתחייבת להעביר לבעלות החברה תוך 24 חודש ממועד ההשלמה **נדל"ן בארה"ב בשווי של 20 מיליון דולר ארה"ב** (בשווי שייקבע על ידי מעריך בלתי תלוי, ושתועבר בהתאם לכל דין).

6. קרקע ברוסיה שהזכויות בה (או של התאגיד המחזיק בה) משועבדות למחזיקי האג"ח, במלואה.

7. **דניה סיבוס בע"מ (להלן: "דניה") – החברה תפעל לכך (best efforts) שדניה תבצע תוך 30 חודשים הנפקה לציבור או שיוכנס משקיע לדניה, לאחר שדניה תמכור את אחזקותיה באפריקה ישראל מגורים בע"מ (להלן: "אפריקה מגורים" ו – "אירוע מימוש"). במסגרת מסמכי הסדר החוב תסוכם בין הצדדים נוסחה לחישוב עליית השווי של "דניה קבלן" עד למועד אירוע המימוש, כאשר לצורך כך שווי הבסיס המוסכם של "דניה קבלן" עומד על 140 מיליון ₪. 50% מעליית השווי האמורה תשולם למחזיקי האג"ח (שלא על חשבון הסדרות החדשות). אם לא יתקיים אירוע מימוש תוך 30 חודשים ישולם למחזיקי האג"ח סכום של 40 מיליון ₪. "דניה קבלן" משמע דניה, ללא אפריקה מגורים ומבלי להתחשב בזכות דניה להחזר הלוואה מהחברה. לעניין קביעת עליית השווי יוסכם בין הצדדים מנגנון המתייחס לנטרול כספים שיועברו בין דניה ובין חברות הקבוצה.**

8. למחזיקי האג"ח תומחה הזכות להעניק או שלא להעניק פטור לבעלי השליטה בחברה או לכל מי מטעמם, או לדירקטורים או המנהלים בחברה (להלן: "הנתבעים"), על מנת למצות את עילות התביעה האפשריות של החברה כנגד בעלי השליטה ו/או הדירקטורים ו/או מנהליה הקודמים. היה ויבחרו מחזיקי האג"ח שלא

להעניק פטור כאמור תשתף החברה פעולה עם מחזיקי האג"ח לצורך מימוש זכויותיהם. זכות השיפוי של הנתבעים תבוטל במסגרת אישור ההסדר על-ידי ביהמ"ש.

ג. יתרת החוב למחזיקי אגרות החוב תימחק.

ד. העסקה מותנית בקבלת אישורי מממנים לשינוי השליטה בחברה ובחברות הבנות ובאישור ההסדר.

ה. העסקה הינה עסקת AS IS כפוף לכך שהמניות המוקצות למציעה נקיות וחופשיות, שהחברה תהיה נקיה וחופשית מכל התחייבויות נוספות (למעט אגרות החוב החדשות שתונפקנה כאמור בס"ק ב.2 לעיל) ולאחר שההצעה אושרה באסיפות נושים לפי סעיף 350 לחוק החברות, התשנ"ט-1999 והתקבל אישור בית המשפט להסדר (לעיל: "**ההסדר**").

ו. הצעת המציעה כמפורט במתווה זה לעיל אינה כפופה לבדיקת נאותות.

ז. NO SHOP – נבקש לקבל עד לסוף יום 18.6.2017 (או עד מועד נדחה אחר עליו נודיע לכם בכתב), את אישור החברה, הנציגות והנאמן לפיו החברה ו\או הנציגות ו\הנאמן ינהלו משא ומתן עם חברתנו בלבד לשם הכנת הסדר חוב מפורט על סמך העקרונות דלעיל, לשם הבאת ההסדר לאישור מחזיקי האג"ח. לא נמסר אישור החברה ו\או הנציגות ו\או הנאמן כאמור לעיל עד למועד האמור לעיל, תהיה לנו הזכות להודיע כי אין עוד תוקף להצעה זו.

בכבוד רב,

SHAYMA INVESTMENTS S.A.

אומדן ערכים נומינליים

רכיב	הצעת בעל השליטה	הצעת סיידוף	אומדן ממוצע של שווי נכסים, נטו	הערות
מזומן במועד ההסדר	350 הזרמה חיצונית 150 כסף **מקופת החברה**	485 הזרמה חיצונית **אין פגיעה** באיתנות הפיננסית		ריקון החברה בהצעת בעל השליטה ממזומן ונכסים מייצר **סיכון של ממש כבר במועד ההשלמה** לעומת תשלום של כחצי מיליארד ₪. רכיב המזומן המוזרם על-ידי המציע ישירות לנושים גבוה ב 40% בהצעת סיידוף.
אג"ח נושא ריבית 4.5%, צמוד במח"מ מוערך של כ- 4	1,490	-		אג"ח ללא מקור פירעון תזרימי גם לאחר ההזרמות (שמתרחשות לאחר שנה ושנתיים, ללא בטוחה חיצונית). ניתוח פיננסי בסיסי מצביע על הכרח במימון מחדש (בחברה ללא נכסים) עוד בטרם ביצוע ההזרמות. לפיכך הנחת ההזרמות תיאורטית בלבד.
אג"ח נושא ריבית 4%, צמוד במח"מ מוערך של כ- 4.9 (תשלום ראשון **נושא ריבית** של 300 מיליון ₪, שנה ממועד ההנפקה)	-	1600		האג"ח נתמך בנכסי הסולו שנותרים בחברה. התשלום הראשון מובטח בשעבוד על מניות החברה
המפעיל- דרך ארץ	150 מנכסי סולו	-		נכס מהותי בסולו שמוצא מהחברה
קרקע משועבדת ברוסיה (באמצעות אפריקה תעשיות)	25	25		
2% ממניות אפריקה נכסים		42		שווה ערך מזומן
2% ממניות אפריקה מגורים	-	18		שווה ערך מזומן
אופציות רכש ל- 3% ממניות אפי נכסים	13 תשלום על ידי החברה	-		
תוספת שווי לאופציות רכש מניות אפי פיתוח	12	-		
מנגנון אפסייד בהנפקת/מכירת דניה סולו/תשלום במקרה של אי הנפקה	40 תשלום על ידי החברה	40 תשלום על ידי החברה		מנגנונים זהים
המחאת זכויות התביעה כנגד בעלי השליטה ונושאי משרה	-	150		התמחור נשען על הערכה המבוססת על מקרי עבר
התחייבות להעברת נכסי נדל"ן בשווי של 20 מ' דולר בתוך שנתיים.	-	0		בהתאם לגישת בייקר טילי לא נלקח כהזרמה אפשרית אלא כחיזוק לאג"ח
סה"כ שווי נומינלי, נטו	**2,180**	**2,360**	**2,205-2,245**	