



**Africa Israel Residences Ltd אפריקה ישראל מגורים בע"מ**

**דו"ח לתקופה שנסתיימה**

**ביום 30 ביוני 2016**

עדכון תיאור עסקי החברה לדוח התקופתי לשנת 2015	חלק א'
דוח דירקטוריון על מצב עסקי החברה לתקופה שנסתיימה ביום 30 ביוני 2016	חלק ב'
דוחות כספיים ליום 30 ביוני 2016	חלק ג'
דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 38ג(א)	חלק ד'



Africa Israel Residences Ltd אפריקה ישראל מגורים בע"מ

**חלק א'**

**עדכון תיאור עסקי החברה לדוח התקופתי לשנת 2015**

**של אפריקה ישראל מגורים בע"מ**

**(להלן - "החברה")**

## עדכון תיאור עסקי החברה לדוח התקופתי לשנת 2015 של אפריקה ישראל מגורים בע"מ (להלן – "החברה")

בהתאם לתקנה 39 א' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970, יובאו להלן פרטים בדבר שינויים או חידושים מהותיים אשר אירעו בעסקי החברה בכל עניין שיש לתארו בדוח התקופתי של החברה, שחלו מיום פרסום הדוח התקופתי של החברה לשנת 2015 ועד ליום פרסום דוח רבעוני זה. מובהר, כי ככלל, התיאור הנכלל בדוח רבעוני זה כולל רק מידע אשר הינו, לדעת החברה, מידע מהותי, יחד עם זאת, בחלק מהמקרים, לשם שלמות התמונה, כללה החברה תיאור מפורט מהנדרש, הכולל גם מידע שלדעתה אינו מידע מהותי בהכרח.

העדכון נערך בהנחה שבפני קוראו מצוי הדוח התקופתי של החברה לשנת 2015 (כפי שפורסם במערכת המידע "מגנא" ביום 8.3.2016 (מס' אסמכתא 2016-01-001698) (להלן: "הדוח התקופתי").

בדוח רבעוני זה תיוחס למונחים המובאים בו המשמעות שניתנה להם בדוח התקופתי, אלא אם כן צוין אחרת.

בכל מקרה של סתירה בין האמור בחלק א' לדוח רבעוני זה לבין האמור בפרק תיאור עסקי החברה בדוח התקופתי, יגבר האמור בדוח רבעוני זה.

### 1. עדכון לפרק ראשון – תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי החברה

#### עדכון לסעיף 2 – תחומי פעילות

1.1 להלן פרטים בדבר כמות יחידות הדיור הנכללת בפרויקטים של החברה, (לא כולל פרויקטים של אפריקה השקעות, אשר מנוהלים על ידי החברה), לפי סוג הפרויקטים, ליום 30.6.2016:

סוג פרויקט	מס' יח"ד לפי תב"ע בתוקף		מס' יח"ד לפי תב"ע בהליכי אישור ו/או בתכנון <sup>1</sup>		סה"כ יח"ד - חלק החברה <sup>3 1</sup>
	מס' יח"ד בכל הפרויקט <sup>2</sup>	חלק החברה <sup>3</sup>	מס' יח"ד בכל הפרויקט <sup>2</sup>	חלק החברה <sup>3</sup>	
פרויקטים בביצוע	1,298	1,106	-	-	1,106
פרויקטים בתכנון	1,522	1,316	83	83	1,399
עתודות קרקע	1,344	933	526	664	1,459
פרויקטים מותלים ואחרים	153	153	685	856	838
<b>סה"כ</b>	<b>4,317</b>	<b>3,508</b>	<b>1,294</b>	<b>1,603</b>	<b>4,802</b>

<sup>1</sup> הנתונים המתייחסים להלן לתוכניות שטרם אושרו מהווים מידע צופה פני עתיד, הואיל ואישור תוכניות כאמור כרוך בין היתר בהליכים סטטוטוריים שאינם בשליטת החברה. הנתונים כאמור משקפים את כוונת החברה בלבד ואין כל וודאות כי התוכניות והבקשות שהוגשו ו/או יוגשו על ידי החברה יאושרו (אם בכלל) במלואן או באופן חלקי.

<sup>2</sup> לא כולל זכויות הבעלים בעסקאות קומבינציה, לא כולל זכויות הבעלים בעסקאות תמ"א 38 ולא כולל זכויות החברה בפרויקט דיור להשכרה בהרצליה.

<sup>3</sup> לא כולל זכויות של שותפים לעסקאות משותפות ו/או של הבעלים בעסקאות קומבינציה.

## עדכון לסעיף 4.2 – חלוקת דיבידנד

1.2 ביום 3.4.2016 שולם דיבידנד לבעלי המניות בסך של 70 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראו ביאור 3 לדוחות הכספיים ליום 30.6.2016 והדוח המידי שפרסמה החברה ביום 8.3.2016 (מס' אסמכתא: 2016-01-001689). המידע הנכלל בדוחות האמורים מובא בזה על דרך של הפניה.

## 2. עדכון לפרק שלישי – תיאור עסקי החברה לפי תחומי פעילות

### עדכון לסעיף 8 – מוצרים ושירותים

2.1 בהמשך לאמור בסעיף 8.2.4 בפרק עדכון עסקי החברה לדוח התקופתי לשנת 2015, ביום 15.3.2016 נמחקה העתירה לביטול היתרי הבניה שניתנו לגבעת שמואל החדשה והתירו בניה של 260 יחידות דיור, אשר הוגשה על ידי רשויות פתח תקווה (כהגדרתן בדוח התקופתי) נגד הוועדה המקומית לתכנון ובניה גבעת שמואל, עיריית גבעת שמואל וגבעת שמואל החדשה. עם מחיקתה של העתירה, בוטל אף צו הביניים להפסקת עבודות אשר ניתן במסגרתה.

2.2 בהמשך לאמור בסעיף 8.2.6(א'3) ii לפרק עדכון עסקי החברה לדוח התקופתי לשנת 2015, ביום 9.8.2016 התקשרו הצדדים בתוספת להסכם לרכישת הזכויות במקרקעין מיום 3.2.2015 (להלן: "התוספת", "ההסכם" ו-"המקרקעין", בהתאמה), לפיו מועד השלמת העסקה ותשלום יתרת התמורה, בסך של כ- 115 מיליון ש"ח (להלן: "יתרת התמורה") יידחה עד ליום 2.11.2016 (להלן: "מועד ההשלמה המעודכן").

ככל ויתרת התמורה תשולם עד ליום 18.9.2016, תישא יתרת התמורה ריבית שנתית בשיעור של 2.6%. ככל ויתרת התמורה תשולם לאחר יום 18.9.2016 ועד ליום 2.11.2016, תישא יתרת התמורה ריבית שנתית בשיעור של 3.5%. הריבית תשולם בגין התקופה שהחל מיום 2.8.2016, אשר הינו מועד ההשלמה המקורי, כפי שנקבע בהסכם.

בנוסף, בשים לב לתביעה שהוגשה על ידי עיריית תל אביב כנגד המוכר, בטענה לזכויותיה של עיריית תל אביב בגין חלק מתוך המקרקעין (להלן: "חלק המקרקעין שבמחלוקת"), הוסכם, כי ככל וייקבע שלעיריית תל אביב זכויות בחלק המקרקעין שבמחלוקת, ישיב המוכר לחברה את החלק היחסי של התמורה וכן היטל ההשבחה ו/או כל תשלום אחר ששולם על ידי הקונה בשם המוכר בגין חלק המקרקעין שבמחלוקת. להשלמת התמונה יצוין, כי לדעת הנהלת החברה והמוכר, בהסתמך על חוות דעת משפטית של יועציה המשפטיים של החברה ושל המוכר, סיכוייה של התביעה שהוגשה על ידי עיריית תל אביב נמוכים.

לפרטים נוספים בקשר עם ההסכם ראו הדוחות המיידיים של החברה מיום 4.2.2015 ומיום 2.8.2016 (מס' אסמכתאות: 2015-01-024430 ו- 2016-01-096529, בהתאמה). המידע המובא בדוחות האמורים נכלל בזאת על דרך של הפניה.

### **עדכון לסעיף 16 – הון אנושי**

2.3 ביום 13.4.2016 החליטה האסיפה הכללית של החברה, לאשר את תכנית המענק לשנת 2016 למנכ"ל החברה וכן את תכנית המענק התלת שנתית לשנים 2016 - 2018. עוד אישרה האסיפה הכללית של החברה תשלום מענק מיוחד למנכ"ל החברה בסך של 350 אלפי ש"ח, בגין ביצועי החברה בשנת 2015. לפרטים נוספים ראו ביאור 5ב' לדוחות הכספיים ליום 30.6.2016 והדוחות המיידיים מיום 8.3.2016 ומיום 13.4.2016 (מס' אסמכתאות: 2016-01-001686 ו- 2016-01-047842, בהתאמה). המידע הנכלל בדוחות האמורים מובא בזה על דרך ההפניה.

2.4 ביום 10.5.2016, אישר ואישרר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישורה של ועדת התגמול של החברה, את התקשרותה של החברה עם קבוצת מבטחים בשוק הביטוח הבינלאומי בפוליסות ביטוח לביטוח אחריות נושאי משרה לתקופה שמיום 1.5.2016 ועד יום 1.11.2017. לפרטים נוספים ראו ביאור 5ג' לדוחות הכספיים ליום 30.6.2016 והדוח המיידים מיום 10.5.2016 (מס' אסמכתא: (מס' אסמכתא: 2016-01-062764). (להלן: "הדוח המיידים"). המידע הנכלל בדוח המיידים מובא בזה על דרך ההפניה. להשלמת התמונה יצוין, כי דירקטוריון אפריקה השקעות, כמו גם כל דירקטוריון של איזה מחברות הקבוצה (כהגדרת מונח זה בדוח המיידים), אישרו את ההתקשרות בפוליסת ביטוח לביטוח אחריות נושאי משרה. לפיכך, התקשרה החברה בפוליסה האמורה, בהתאם לתנאים המצוינים בדוח המיידים.

### **עדכון לסעיף 17 – חומרי גלם וספקים**

2.5 ביום 10.5.2016, אישר דירקטוריון החברה (לאחר שהתקיים דיון בוועדת הביקורת) את התקשרותה של אפריקה 38 בהסכם קבלנות עם דניה סיבוס, לפיו תבצע דניה סיבוס פרויקט תמ"א 38 ברחוב רוקח ברמת גן, ובכלל זאת את עבודות ההריסה של הבניין הקיים, על השטח המיועד לפרויקט, עבודות חפירה ודיפון, ועבודת הקמת הבניין ומסירת הדירות לאפריקה 38 ו/או לכל מי שאפריקה 38 תורה לה, בהיקף כולל של 32 יחידות דיור<sup>1</sup>, בהתאם להוראות תמ"א 38/2, בשטח כולל של כ- 4,374 מ"ר וכן חניון תת קרקעי בשטח נוסף של כ- 1,437 מ"ר. בתמורה, תהיה זכאית דניה סיבוס לתמורה פאושלית כוללת וסופית בסך של כ- 33.5 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ כדין.

2.6 ביום 12.7.2016, אישר דירקטוריון החברה (לאחר שהתקיים דיון בוועדת הביקורת) את התקשרותה של אפריקה 38 בהסכם קבלנות עם דניה סיבוס, לפיו תבצע דניה סיבוס

<sup>1</sup> כפוף לקבלת היתר בניה.

פרויקט תמ"א 38 ברחוב קריניצי ברמת גן, ובכלל זאת את עבודות ההריסה של הבניין הקיים, על השטח המיועד לפרויקט, עבודות חפירה ודיפון, ועבודת הקמת הבניין ומסירת הדירות לאפריקה 38 ו/או לכל מי שאפריקה 38 תורה לה, בהיקף כולל של 37 יחידות דיור<sup>1</sup>, בהתאם להוראות תמ"א 38/2, בשטח כולל של כ- 4,611 מ"ר וכן חניון תת קרקעי בשטח נוסף של כ- 1,480 מ"ר. בתמורה, תהיה זכאית דניה סיבוס לתמורה פאושלית כוללת וסופית בסך של כ- 28.6 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ כדין.

2.7 ביום 12.7.2016, אישר דירקטוריון החברה (לאחר שהתקיים דיון בוועדת הביקורת) את התקשרותה של אפריקה 38 בהסכם קבלנות עם דניה סיבוס, לפיו תבצע דניה סיבוס פרויקט תמ"א 38 ברחוב גורדון בגבעתיים, ובכלל זאת את עבודות ההריסה של הבניין הקיים, על השטח המיועד לפרויקט, עבודות חפירה ודיפון, ועבודת הקמת הבניין ומסירת הדירות לאפריקה 38 ו/או לכל מי שאפריקה 38 תורה לה, בהיקף כולל של 22 יחידות דיור<sup>2</sup>, בהתאם להוראות תמ"א 38/2, בשטח כולל של כ- 3,059 מ"ר וכן חניון תת קרקעי בשטח נוסף של כ- 1,555 מ"ר. בתמורה, תהיה זכאית דניה סיבוס לתמורה פאושלית כוללת וסופית בסך של כ- 22.4 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ כדין.

2.8 ביום 12.7.2016, אישר דירקטוריון החברה (לאחר שהתקיים דיון בוועדת הביקורת) את התקשרותה של החברה בהסכם קבלנות עם דניה סיבוס, לפיו תבצע דניה סיבוס את פרויקט סביוני השרון בכפר יונה, בהיקף כולל של 134 יחידות דיור על פני 4 בניינים, בשטח כולל של כ- 18,500 מ"ר וכן חנייה תת קרקעית בשטח נוסף של כ- 5,280 מ"ר ועב' פיתוח במגרש, ותמסור לחברה ו/או למי שהחברה תורה לה. בתמורה תשלם החברה לדניה סיבוס, מחיר פאושלי כולל וסופי העומד על סך של כ- 96.3 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ כדין. לפרטים נוספים ראו הדוח המידי מיום 12.7.2016 (מס' אסמכתא: 2016-01-080617). המידע הנכלל בדוחות האמורים מובא בזה על דרך ההפניה.

### **3. עדכון לפרק רביעי – עניינים הנוגעים לפעילות החברה בכללותה**

#### **עדכון לסעיף 19 – מימון**

3.1 להלן פירוט הלוואות ו/או מסגרות אשראי מהותיות של החברה:

בהמשך לעמדת סגל רשות ניירות ערך מיום 30.10.2011 בעניין "אירוע אשראי בר דיווח", להלן פרטים נוספים בעניין הלוואות ו/או מסגרות אשראי מהותיות של החברה:

<sup>1</sup> כפוף לקבלת היתר בניה.  
<sup>2</sup> כפוף לקבלת היתר בניה.

מס"ד	סכום ההלוואה/מסגרת אשראי	מאפייני המלווה	תיאור ההסכם / מסגרת האשראי	מגבלות החלות על התאגיד	בטוחות שהועמדו לטובת המלווה
1	אג"ח סדרה א' בסכום קרן כולל של כ-297 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב	ציבור	אגרות החוב עומדות לפירעון ב- 8 תשלומים שנתיים שווים בחודש דצמבר של כל אחת מהשנים 2009 עד 2016 כולל. אגרות החוב צמודות (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן ונושאות ריבית שנתית בשיעור של 5.9%, המשולמת בתשלומים חצי שנתיים בחודשים יוני ודצמבר של כל אחת מהשנים 2006 עד 2016 כולל.	--	--
2	אג"ח סדרה ב' בסכום קרן כולל של כ-292.3 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב	ציבור	אגרות החוב עומדות לפירעון ב- 7 תשלומים, שישולמו באופן הבא: (א) שלושה תשלומים שנתיים שווים, בגובה של 6% מסכום קרן אגרות החוב (סדרה ב') המקורי, כל אחד, שישולמו ביום 31 לחודש מרץ בכל אחת מהשנים 2014 ועד 2016; (ב) שני תשלומים שנתיים שווים בגובה של 24% מסכום קרן אגרות החוב (סדרה ב') המקורי, כל אחד שישולמו ביום 31 לחודש מרץ בכל אחת מהשנים 2017 ו-2018; (ג) תשלום אחד בגובה של 23% מסכום קרן אגרות החוב (סדרה ב') המקורי ביום 31 לחודש מרץ בשנת 2019; (ד) תשלום אחד בגובה של 11% מסכום קרן אגרות החוב (סדרה ב') המקורי ביום 31 לחודש מרץ בשנת 2020. אגרות החוב הינן צמודות (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן, ונושאות ריבית שנתית, בשיעור של 4.7%, אשר משולמת בתשלומים חצי שנתיים בכל 30 בחודש ספטמבר ובכל 31 בחודש מרץ (כאשר התשלום הראשון החל ביום 30 בחודש ספטמבר 2012 והתשלום האחרון יחול ביום 31 במרץ 2020).	(1) ההון המיוחס לבעלי המניות של החברה לא יפחת מ- 400 מיליון ש"ח; (2) היחס בין החוב נטו לבין סך ההון והחוב נטו (CAP) לא יעלה על 70%. ליום 30.6.2016 היחס בין החוב נטו לבין סך ההון והחוב נטו (CAP) הינו 47.92%. החברה התחייבה, בין היתר, כי כל עוד תהיינה אגרות החוב (סדרה ב') קיימות במחזור [דהיינו, כל עוד אגרות החוב לא נפרעו או סולקו במלואן בכל דרך שהיא, לרבות בדרך של רכישה עצמית ו/או פדיון מוקדם]: (1) לא לקבל החלטה על חלוקה, שכתוצאה ממנה יפחת ההון המיוחס לבעלי המניות של החברה מתחת ל- 450 מיליון ש"ח; וכן לא תקבל החלטה על חלוקה במקרה בו ההון המיוחס לבעלי המניות של החברה הינו פחות מ- 450 מיליון ש"ח (2) לא ליצור שעבוד שוטף על נכסיה, כולם או חלקם. על אף האמור לעיל, החברה תהא רשאית ליצור שעבוד שוטף כאמור, בכפוף לכך שתיצור במעמד זה גם שעבוד שוטף לטובת מחזיקי אגרות החוב, בדרגת ביטחון שווה פארי פסו בין כלל בעלי השעבודים השוטפים.	--
3	אג"ח סדרה ג' בסכום קרן כולל של כ-253 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב	ציבור	אגרות החוב עומדות לפירעון ב- 6 תשלומים שנתיים שווים, שישולמו באופן הבא: (א) 5% מקרן אגרות החוב (סדרה ג') תשולם ביום 31 למרץ 2017; (ב) 5% מקרן אגרות החוב (סדרה ג') תשולם ביום 31 למרץ 2018; (ג) 5% מקרן	(1) ההון המיוחס לבעלי המניות של החברה לא יפחת מ- 450 מיליון ש"ח; (2) היחס בין החוב נטו לבין סך ההון והחוב נטו (CAP) לא יעלה על 70%. ליום 30.6.2016 עומד היחס בין החוב נטו לבין סך ההון והחוב נטו (CAP) על כ- 47.92%. החברה התחייבה, בין היתר,	--

מס"ד	סכום הלוואה/מסגרת אשראי	מאפייני המלווה	תיאור ההסכם / מסגרת האשראי	מגבלות החלות על התאגיד	בטוחות שהועמדו לטובת המלווה
			<p>אגרות החוב (סדרה ג') תשולם ביום 31 למרץ 2019; (ד) 19% מקרן אגרות החוב (סדרה ג') תשולם ביום 31 למרץ 2020; (ה) 33% מקרן אגרות החוב (סדרה ג') תשולם ביום 31 למרץ 2021; ו-ו) 33% מקרן אגרות החוב (סדרה ג') תשולם 31 למרץ 2022.</p> <p>אגרות החוב (סדרה ג') אינן צמודות (קרן וריבית), ונושאות ריבית שנתית, בשיעור של 3.9%, כפי שנקבע במכרז, אשר תשולם בתשלומים חצי שנתיים בכל 30 לספטמבר ובכל 31 למרץ (כאשר התשלום הראשון יחול ביום 30 לספטמבר 2015 והתשלום האחרון יחול ביום 31 למרץ 2022).</p>	<p>כי כל עוד תהיינה אגרות החוב (סדרה ג') קיימות במחזור [דהיינו, כל עוד אגרות החוב לא נפרעו או סולקו במלואן בכל דרך שהיא, לרבות בדרך של רכישה עצמית ו/או פדיון מוקדם]: (1) לא לקבל החלטה על חלוקה, שכתוצאה ממנה יפחת ההון המיוחס לבעלי המניות של החברה על פי דוחותיה הכספיים האחרונים של החברה (סולו) שפורסמו (בתוספת הלוואות בעלים הנחותות לזכויות מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') ובנטרול השפעות הנובעות משערוך נדל"ן להשקעה שטרם מומש) מתחת ל- 520 מיליון ש"ח; וכן לא תקבל החלטה על חלוקה במקרה בו ההון המיוחס לבעלי המניות של החברה הינו פחות מ- 520 מיליון ש"ח (בתוספת הלוואות בעלים הנחותות לזכויות מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') ובנטרול השפעות הנובעות משערוך נדל"ן להשקעה שטרם מומש) על פי הדוחות הכספיים כאמור (2) לא ליצור שעבוד שוטף על נכסיה, כולם או חלקם. על אף האמור לעיל, החברה תהא רשאית ליצור שעבוד שוטף כאמור, בכפוף לכך שתיצור במעמד זה גם שעבוד שוטף לטובת מחזיקי אגרות החוב, בדרגת ביטחון שווה פארי פסו בין כלל בעלי השעבודים השוטפים או תקבל מראש את הסכמת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') ליצור את השעבוד לטובת הצד השלישי, שתתקבל באסיפת מחזיקים שנכח בה מנין חוקי, בהתאם לשטר הנאמנות, ברוב רגיל.</p>	

3.2 ביום 24.5.2016, הנפיקה החברה 60,000,000 ש"ח ע.ג. של אגרות חוב (סדרה ג') נוספות, בתמורה לסך של כ- 61.74 מיליון ש"ח וזאת במסגרת של הצעה פרטית של אגרות חוב (סדרה ג') נוספות. לפרטים ראו הדוחות המידיים מיום 22.5.2016 ומיום 24.5.2016 (מס' אסמכתאות 2016-01-030516 ו- 2016-01-032493). המידע המובא בדוחות המידיים האמורים נכלל בזאת על דרך של הפניה.

#### 4. מצבת התחייבויות פיננסיות של החברה ליום 30.6.2016, לפי מועדי פירעון

ראו ת126 מיום 10.8.2016 (מס' אסמכתא 2016-01-100423), המידע הנכלל בדוח האמור מובא בזה על דרך של הפניה.