



Africa Israel Residences Ltd אפריקה ישראל מגורים בע"מ

דו"ח לתקופה שנסתיימה

ביום 31 במרץ 2018

חלק א'	עדכון תיאור עסקי החברה לדוח התקופתי לשנת 2017
חלק ב'	דוח דירקטוריון על מצב עסקי החברה לתקופה שנסתיימה ביום 31 במרץ 2018
חלק ג'	דוחות כספיים ליום 31 במרץ 2018
חלק ד'	דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 38ג(א)



Africa Israel Residences Ltd אפריקה ישראל מגורים בע"מ

חלק א'

עדכון תיאור עסקי החברה לדוח התקופתי לשנת 2017

של אפריקה ישראל מגורים בע"מ

(להלן - "החברה")

עדכון תיאור עסקי החברה לדוח התקופתי לשנת 2017 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 2017 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 2017 (כפי שפורסם במערכת המידע "מגנא" ביום 13.3.2018 (מס' אסמכתא 019626-01-2018) (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

להלן פרטים בדבר כמות יחידות הדיור הנכללת בפרויקטים של החברה, (לא כולל פרויקטים של אפריקה השקעות, אשר מנוהלים על ידי החברה ולא כולל זכויות בפרויקטי דיור להשכרה), לפי סוג הפרויקטים, ליום 31.3.2018:

סוג פרויקט	מס' יח"ד לפי תב"ע בתוקף		מס' יח"ד לפי תב"ע בהליכי אישור ו/או בתכנון ¹		סה"כ יח"ד - חלק החברה ^{3 1}
	מס' יח"ד בכל הפרויקט ²	חלק החברה ³	מס' יח"ד בכל הפרויקט ²	חלק החברה ³	
פרויקטים בביצוע	1,903	1,780	24	24	1,804
פרויקטים בתכנון	1,510	1,190	150	163	1,340
עתודות קרקע	1,290	990	556	677	1,546
פרויקטים מותלים ואחרים	393	393	704	875	1,097
סה"כ	5,096	4,353	1,434	1,739	5,787

¹ 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.

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

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

2. עדכון לסעיף 4 – דיבידנדים

ביום 10.5.2018 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד לבעלי המניות בסך של 50 מיליון ש"ח, אשר עתיד להשתלם ביום 31.05.2018. לפרטים נוספים ראו ביאור 3 לדוחות הכספיים ליום 31.3.2018 והדוח המידי שפרסמה החברה ביום 10.05.2018 (מס' אסמכתא: 2018-01-037326). המידע הנכלל בדוחות האמורים מובא בזה על דרך של הפניה.

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:

מס"ד	סכום הלוואה/מסגרת אשראי	מאפייני המלווה	תיאור ההסכם / מסגרת האשראי	מגבלות החלות על התאגיד	בטוחות שהועמדו לטובת המלווה
1	אג"ח סדרה ב' בסכום קרן כולל של כ-292.3 מיליון ש"ח ע.נ. אגרות חוב (ע.נ. נומינלי ליום 31.3.18 כ-99.6 מיליון ש"ח)	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	(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 31.3.2018 ההון המיוחס לבעלי המניות של החברה הינו 985 מיליון ש"ח. כמו כן, היחס בין החוב נטו לבין סך ההון והחוב נטו (CAP) עומד על כ-54.8%. 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 השעבדים השוטפים.	-

מס"ד	סכום הלוואה/מסגרת אשראי	מאפייני המלווה	תיאור ההסכם / מסגרת האשראי	מגבלות החלות על התאגיד	בטוחות שהועמדו לטובת המלווה
			31 במרץ 2020).		
2	אג"ח סדרה ג' בסכום קרן כולל של כ-253 מיליון ש"ח ע.ב. אגרות חוב (ע.ג. נומינלי ליום 31.3.18 כ- 322.4 מיליון ש"ח)	ציבור	<p>אגרות החוב עומדות לפירעון ב- 6 תשלומים שנתיים שאינם שווים, שישולמו באופן הבא: (א) 5% מקרן אגרות החוב (סדרה ג') תשלום ביום 31 למרץ 2017; (ב) 5% מקרן אגרות החוב (סדרה ג') תשלום ביום 31 למרץ 2018; (ג) 5% מקרן אגרות החוב (סדרה ג') תשלום ביום 31 למרץ 2019; (ד) 19% מקרן אגרות החוב (סדרה ג') תשלום ביום 31 למרץ 2020; (ה) 33% מקרן אגרות החוב (סדרה ג') תשלום ביום 31 למרץ 2021; ו- (ו) 33% מקרן אגרות החוב (סדרה ג') תשלום 31 למרץ 2022.</p> <p>אגרות החוב (סדרה ג') אינן צמודות (קרן וריבית), ונושאות ריבית שנתית, בשיעור של 3.9%, כפי שנקבע במכרז, אשר תשלום 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>(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 31.3.2018 ההון המיוחס לבעלי המניות של החברה הינו 985 מיליון ש"ח. כמו כן, היחס בין החוב נטו לבין סך ההון והחוב נטו (CAP) עומד על כ- 54.8%. החברה התחייבה, בין היתר, 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>	

מס"ד	סכום ההלוואה/מסגרת אשראי	מאפייני המלווה	תיאור ההסכם / מסגרת האשראי	מגבלות החלות על התאגיד	בטוחות השועמדו לטובת המלווה
3	אג"ח סדרה ד' בסכום קרן כולל של כ-205 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב	ציבור	אגרות החוב עומדות לפירעון ב- 4 תשלומים שנתיים שאינם שווים, שישולמו באופן הבא: (א) 5% מקרן אגרות החוב (סדרה ד') תשולם ביום 31 למרץ 2019; (ב) 35% מקרן אגרות החוב (סדרה ד') תשולם ביום 31 למרץ 2023; (ג) 35% מקרן אגרות החוב (סדרה ד') תשולם ביום 31 למרץ 2024; (ד) 25% מקרן אגרות החוב (סדרה ד') תשולם ביום 31 למרץ 2025. אגרות החוב (סדרה ד') אינן צמודות (קרן וריבית), ונושאות ריבית שנתית, בשיעור של 2.75%, כפי שנקבע במכרז, אשר תשולם בתשלומים חצי שנתיים בכל 30 לספטמבר ובכל 31 למרץ (כאשר התשלום הראשון יחול ביום 31 למרץ 2018 והתשלום האחרון יחול ביום 31 למרץ 2025).	(1) ההון המיוחס לבעלי המניות של החברה לא יפחת מ- 620 מיליון ש"ח; (2) היחס בין החוב נטו לבין סך ההון והחוב נטו (CAP) לא יעלה על 75%. ליום 31.3.2018 ההון המיוחס לבעלי המניות של החברה הינו 985 מיליון ש"ח. כמו כן, היחס בין החוב נטו לבין סך ההון והחוב נטו (CAP) עומד על כ- 54.8%. החברה התחייבה, בין היתר, כי כל עוד תהיינה אגרות החוב (סדרה ד') 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- 700 מיליון ש"ח; וכן לא תקבל החלטה על חלוקה במקרה בו ההון המיוחס לבעלי המניות של החברה הינו פחות מ- 700 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 השעבדים השוטפים.	
4	מסגרת אשראי כספית, ערביות וערבויות חוק מכר בסך של כ- 643 מיליון ש"ח וכן מסגרת ערבויות בסך של 5 מיליון ש"ח לצורך מימון רכישת מתחם ד' במסגרת מכרז "מחיר למשתכן" הממוקם בהרצליה.	תאגיד בנקאי	ההלוואה נושאת ריבית קבועה בשיעור של פריים בתוספת מרווח כפי שסוכם בין הצדדים. ההלוואה עומדת לפרעון (קרן) עד לחודש ספטמבר 2021. כמו כן, תשלומי הריבית ישולמו אחת לתקופה, החל מחודש מרץ 2017.		כנגד האשראי עבור מתחם ד', שעבדה החברה, לטובת התאגיד הבנקאי האמור, את זכויותיה במתחם ד'.
5	מסגרת אשראי ו/או ערבויות חוק מכר בסך של כ- 192 מיליון ש"ח וכן מסגרת ערבויות בסך של 4 מיליון ש"ח לצורך מימון רכישת מתחם ה' במסגרת מכרז "מחיר למשתכן" הממוקם בהרצליה.	תאגיד בנקאי	ההלוואה נושאת ריבית קבועה בשיעור של פריים בתוספת מרווח כפי שסוכם בין הצדדים. ההלוואה עומדת לפרעון (קרן) עד לחודש ספטמבר 2021. כמו כן, תשלומי הריבית ישולמו מעת לעת, במועדים שייקבעו על ידי הצדדים.		כנגד האשראי עבור מתחם ה', שעבדה החברה, לטובת התאגיד הבנקאי האמור, את זכויותיה במתחם ה'.
6	אשראי בסך של כ- 161 מיליון ש"ח לחברת גבעת שמואל החדשה בע"מ במסגרת הסכם מימון	תאגיד בנקאי	ההלוואה נושאת ריבית קבועה בשיעור של פריים בתוספת מרווח כפי שסוכם בין הצדדים. ההלוואה במסגרת הסכם המימון עומדת לפרעון (קרן)		כנגד ההלוואות שעבדה גבעת שמואל, לטובת

מס"ד	סכום ההלוואה/מסגרת אשראי	מאפייני המלווה	תיאור ההסכם / מסגרת האשראי	מגבלות החלות על התאגיד	בטוחות שהועמדו לטובת המלווה
	הקרקע. בנוסף, מסגרות אשראי כספי וערבביות חוק מכר עד לסך של כ- 286 מיליון ש"ח לחברת גבעת שמואל החדשה בע"מ במסגרת הסכם ליווי שלב א' וכן מסגרות אשראי כספי וערבביות חוק מכר עד לסך של כ- 295 מיליון ש"ח במסגרת הסכם ליווי שלב ב'.		בתשלום אחד ביום 31.03.19. כמו כן, תשלומי הריבית משולמים אחת לתקופה. מסגרת האשראי לליווי שלב א' עומדת לפרעון (קרן) עד ליום 30.9.18. מסגרת האשראי לליווי שלב ב' עומדת לפרעון עד ליום 31.10.20.		התאגיד הבנקאי האמור, את זכויותיה במקרקעין. בנוסף, ערבה החברה כלפי הבנק המממן את גבעת שמואל, עד לסכום של 1,200 מיליון ש"ח.

4. מצבת התחייבויות פיננסיות של החברה ליום 31.3.2018, לפי מועדי פירעון

ראו ת126 מיום 10.5.2018 (מס' אסמכתא 2018-01-037323), המידע הנכלל בדוח האמור מובא בזה על דרך של הפניה.