



Africa Israel Residences Ltd אפריקה ישראל מגורים בע"מ

דו"ח לתקופה שנסתיימה

ביום 30 בספטמבר 2018

עדכון תיאור עסקי החברה לדוח התקופתי לשנת 2017	חלק א'
דוח דירקטוריון על מצב עסקי החברה לתקופה שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2018	חלק ב'
דוחות כספיים ליום 30 בספטמבר 2018	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 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 1.4 – תחומי פעילות

1.1. ביום 2.9.2018, אישר בית המשפט את הסדר החוב בין אפריקה השקעות לבין בעלי מניותיה ונושיה. יצוין כי בהתאם להוראות הסדר החוב, כפי שאושר על ידי בית המשפט, אפריקה השקעות תמשיך להיות בעלת השליטה בחברה. ההסדר כפוף להתקיימותם של תנאים מתלים, ובכלל אלה, אישורים מאת צדדים שלישיים, וזאת עד לחודש דצמבר 2018.

לתאריך הדוח, הסדר החוב טרם הושלם. יצוין, כי בחלק מההסכמים בהם התקשרה החברה לקבלת אשראי מגופים פיננסיים, נכללה הוראה המקנה למלווה זכות להעמיד לפירעון מידי את האשראי אשר העמיד לחברה במקרה של שינוי שליטה בחברה.

לפיכך, החברה פנתה לגופים המממנים הרלוונטיים וזאת לשם קבלת הסכמתם של גורמים אלו להימנע מהעמדתו של האשראי לפירעון מידי ו/או לשינוי הסכמי האשראי והתאמתם לשינוי השליטה הצפוי, כאמור. עם זאת, יצוין, כי שינוי השליטה הצפוי, לכשעצמו, אינו מהווה עילה להעמדה לפירעון לחלק עיקרי של האשראי אשר הועמד לחברה. בשלב זה אין ביכולה של החברה להעריך את התייחסותם של הגופים הפיננסיים לבעל השליטה החדש (ככל ויהיה) ומשכך לתאריך הדוח אין ביכולה של החברה להעריך את הסיכוי להשפעת/אי השפעת תהליך זה. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, לרבות בשל הפרסומים השונים בקשר עם הסדר החוב, החברה מעריכה כי לא תידרש לפרוע אשראים כאמור.

עדכון לסעיף 2 – תחומי פעילות

1.2. 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 30.9.2018:

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 ^{1 3}
	מס' יח"ד בכל הפרויקט ²	חלק החברה ³	מס' יח"ד בכל הפרויקט ²	חלק החברה ³	
פרויקטים בביצוע	1,499	1,400	24	24	1,424
פרויקטים בתכנון	1,701	1,283	160	182	1,443
עתודות קרקע	1,368	1,166	505	646	1,671
פרויקטים מותלים ואחרים	832	832	309	480	1,141
סה"כ	5,400	4,681	998	1,332	5,679

עדכון לסעיף 4 – דיבידנדים

1.3. ביום 31.5.2018 שילמה החברה, לבעלי מניותיה, דיבידנד בסך של 50 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראו ביאור 3 לדוחות הכספיים ליום 30.9.2018 והדוח המידי שפרסמה החברה ביום 10.5.2018 (מס' אסמכתא: 2018-01-037326). המידע המובא בדוחות האמורים נכלל בזה על דרך של הפניה.

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

עדכון לסעיף 8.2.7 – פרויקטים נוספים

2.1. ביום 14.6.2018, נודע לחברה על פרסומה למתן תוקף של תכנית מפורטת במסגרתה אישרה הוועדה המקומית לתכנון ובניה גבעת שמואל תוספת של 95 יחידות דיור נוספות, תוספת של 2,500 מ"ר לייעוד מסחר, וכן המרה של כ-4,500 מ"ר של שטחים תת-קרקעיים לייעוד מגורים על קרקעיים. לפרטים נוספים ראו הדוח המידי שפרסמה החברה ביום 17.6.2018 (מס' אסמכתא: 2018-01-052119). המידע המובא בדוח האמור נכלל בזה על דרך של הפניה.

2.2. ביום 30.8.2018, הוכרזה הצעתה של החברה (באמצעות חברת בת בבעלותה ובשליטתה המלאה) כהצעה הזוכה במסגרת מכרז "מחיר למשתכן" בנס ציונה. בהתאם לתב"ע החלה על הקרקע ניתן להקים 180 יחידות דיור. על פי תנאי המכרז,

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 קומביניציה, 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 קומביניציה.

90% מיחידות הדיור תשווקנה במסגרת של "מחיר למשתכן" ואילו היתרה תשווק ללא מגבלה בשוק החופשי.

לפרטים נוספים ראו הדוח המידי שפרסמה החברה ביום 2.9.2018 (מס' אסמכתא: 2018-01-083523). המידע המובא בדוח האמור נכלל בזה על דרך של הפניה.

עדכון לסעיף 8.9.4 – תנאי כהונתו של מנכ"ל החברה

2.3. ביום 7.8.2018, הודיע מנכ"ל החברה, מר אורן הוד, לחברה, כי הוא קיבל את הצעתו של מר מוטי בן משה למינויו לתפקיד מנכ"ל אלון ריבוע כחול ישראל בע"מ (להלן: "אלון ריבוע"), אשר כפוף לקבלת אישור ביהמ"ש להסדר החוב (כהגדרתו בסעיף 1.4 לדוח התקופתי וכאמור בסעיף 1 לעיל) (אשר בכפוף להשלמתו יהיה מר מוטי בן משה בעל השליטה בה), ובכפוף לקבלת האישורים הנדרשים על פי דין.

לפרטים נוספים ראו הדוח המידי של החברה מיום 8.8.2018 (מס' אסמכתא: 2018-01-074134). המידע המובא בדוח האמור נכלל בזה על דרך של הפניה.

בשים לב לאמור לעיל, ביום 11.11.2018 דן דירקטוריון החברה בזהות מחליפו של מר הוד בתפקיד מנכ"ל החברה. במסגרת דיון זה, צויין, כי דירקטוריון החברה רואה במר מיכה קליין (המכהן בחברה מזה מספר שנים כמנכ"ל הנדסה ואף מונה לפני למעלה משנתיים וחצי לתפקיד משנה למנכ"ל), כמיועד להתמנות לכהונה כמנכ"ל החברה עם השלמתו של הסדר החוב ופרישתו של מר הוד מתפקידו כמנכ"ל. בשים לב לכך שמועד השלמתו של הסדר החוב טרם ידוע, נקבע כי עם התקדמות הליכי השלמתו של הסדר החוב וקביעת מועד סיום כהונתו של מר הוד, יתכנס דירקטוריון החברה לאישור מינויו של מר קליין כמנכ"ל החברה ובמידת הצורך גם יידונו שינויים או עדכונים לתנאי העסקתו, בשים לב לשינוי הצפוי בתפקידו.

לפרטים נוספים ראו הדוח המידי של החברה מיום 12.11.2018 (מס' אסמכתא: 2018-01-107229). המידע המובא בדוח האמור נכלל בזה על דרך של הפניה.

3. עדכון לפרק רביעי – עניינים הנוגעים לפעילות החברה בכללותה

עדכון לסעיף 19 – מימון

בהמשך לעמדת סגל רשות ניירות ערך מיום 30.10.2011 בענין "אירוע אשראי בר דיווח", להלן פרטים נוספים בענין 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 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (ע.ג. נומינלי ליום 30.9.2018, 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	(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 30.9.2018 ההון המיוחס לבעלי המניות של החברה הינו כ- 972 מיליון ש"ח. כמו כן, היחס בין החוב נטו לבין סך ההון והחוב נטו (CAP) עומד	--

מס"ד	סכום הלוואה/מסגרת אשראי	מאפייני המלווה	תיאור ההסכם / מסגרת האשראי	מגבלות החלות על התאגיד	בטוחות שהועמדו לטובת המלווה
			<p>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.</p> <p>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).</p>	<p>על כ- 54.9% 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 לקבל 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.</p>	
2	<p>אג"ח סדרה ג' בסכום קרן כולל של כ- 193 מיליון ש"ח וכן הרחבת סדרה בסך 60 ו- 100 מיליון ש"ח ע.ב. אגרות חוב (ע.ב. נומינלי ליום 30.9.2018, כ- 322.4 מיליון ש"ח)</p>	<p>ציבור</p>	<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 ביום 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 30.9.2018 ההון המיוחס לבעלי המניות של החברה הינו כ- 972 מיליון ש"ח. כמו כן, היחס בין החוב נטו לבין סך ההון והחוב נטו (CAP) עומד על כ- 54.9%.</p> <p>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 לקבל החלטה על חלוקה במקרה בו ההון המיוחס לבעלי המניות של החברה הינו פחות מ-</p>	

מס"ד	סכום ההלוואה/מסגרת אשראי	מאפייני המלווה	תיאור ההסכם / מסגרת האשראי	מגבלות החלות על התאגיד	בטוחות שהועמדו לטובת המלווה
				<p>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	אג"ח סדרה ד' בסכום קרן כולל של כ- 205 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב	ציבור	<p>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.</p> <p>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).</p>	<p>(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 30.9.2018 ההון המיוחס לבעלי המניות של החברה הינו כ- 972 מיליון ש"ח. כמו כן, היחס בין החוב נטו לבין סך ההון והחוב נטו (CAP) עומד על כ- 54.9%. 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- 620 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 השעבודים השוטפים.</p>	
4	מסגרת אשראי כספית, ערבויות וערבויות חוק מכר בסך של כ- 643 מיליון ש"ח וכן מסגרת	תאגיד בנקאי	<p>ההלוואה נושאת ריבית קבועה בשיעור של פריים בתוספת מרווח כפי שסוכם בין הצדדים. ההלוואה עומדת לפירעון (קרן) עד</p>		<p>כנגד האשראי עבור מתחם ד', שעבדה החברה,</p>

מס"ד	סכום ההלוואה/מסגרת אשראי	מאפייני המלווה	תיאור ההסכם / מסגרת האשראי	מגבלות החלות על התאגיד	בטוחות שהועמדו לטובת המלווה
	ערביות בסך של 5 מיליון ש"ח לצורך מימון רכישת מתחם ד' במסגרת מרכז "מחיר למשתכן" הממוקם בהרצליה.		לחודש ספטמבר 2021. כמו כן, תשלומי הריבית ישולמו אחת לתקופה, החל מחודש מרץ 2017.		לטובת התאגיד הבנקאי האמור, את זכויותיה במתחם ד'.
5	מסגרת אשראי כספית ו/או ערביות חוק מכר בסך של כ- 192 מיליון ש"ח וכן מסגרת ערביות בסך של 4 מיליון ש"ח לצורך מימון רכישת מתחם ה' במסגרת מרכז "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 הקרקע. בנוסף, מסגרות אשראי כספית וערביות חוק מכר עד לסך של כ- 286 מיליון ש"ח לחברת גבעת שמואל החדשה בע"מ במסגרת הסכם ליווי שלב א' וכן מסגרות אשראי כספית וערביות חוק מכר עד לסך של כ- 295 מיליון ש"ח לחברת גבעת שמואל החדשה בע"מ במסגרת הסכם ליווי שלב ב'.	תאגיד בנקאי	ההלוואות נושאות ריבית קבועה בשיעור של פריים בתוספת מרווח כפי שסוכם במסגרת הסכם המימון עומדת לפרעון (קרן) בתשלום אחד ביום 31.3.2019. כמו כן, תשלומי הריבית משולמים אחת לתקופה. מסגרת האשראי לליווי שלב א' עומדת לפרעון (קרן) עד ליום 30.9.2018. מסגרת האשראי לליווי שלב ב' עומדת לפרעון (קרן) בתשלום אחד עד ליום 31.10.2020.		כנגד ההלוואות שעבדה גבעת שמואל, לטובת התאגיד הבנקאי האמור, את זכויותיה במקרקעין. בנוסף, ערבה החברה כלפי התאגיד הבנקאי, עד לסכום של 1,200 מיליון ש"ח.

4. מצבת התחייבויות פיננסיות של החברה ליום 30.9.2018, לפי מועדי פירעון

ראו ת126 מיום 12.11.2018 (מס' אסמכתא 107241-01-2018), המידע המובא בדוח האמור נכלל בזה על דרך של הפניה.