



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

**דו"ח לתקופה שנסתיימה**

**ביום 31 במרץ 2021**

עדכון תיאור עסקי החברה לדוח התקופתי לשנת 2020	חלק א'
דוח דירקטוריון על מצב עסקי החברה לתקופה שנסתיימה ביום 31 במרץ 2021	חלק ב'
דוחות כספיים ליום 31 במרץ 2021	חלק ג'
דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 38ג(א)	חלק ד'



אפריקה ישראל מגורים בע"מ Africa Israel Residences Ltd

**חלק א'**

**עדכון תיאור עסקי החברה לדוח התקופתי לשנת 2020**

**של אפריקה ישראל מגורים בע"מ**

## **עדכון תיאור עסקי החברה לדוח התקופתי לשנת 2020 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 2020 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 2020 (כפי שפורסם במערכת המידע "מגנא" ביום 17.3.2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-036777) (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, לפי סוג הפרויקטים, ליום 31.3.2021:

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>1 3</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	1,863	1,478	-	-	1,478
פרויקטים בתכנון	1,256	1,079	130	162	1,209
עתודות קרקע	3,481	1,685	643	696	2,328
פרויקטים מותלים ואחרים <sup>4</sup>	377	244	2,306	3,415	2,550
<b>סה"כ</b>	<b>6,977</b>	<b>4,486</b>	<b>3,079</b>	<b>4,273</b>	<b>7,565</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.

<sup>4</sup> כולל הסכמי בינוי פינוי אשר אחוז החתימה עם בעלי הקרקע 80% ומעלה.

## **עדכון לסעיף 4 - דיבידנדים**

1.2. ביום 16.3.2021 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד לבעלי המניות בסך של 60 מיליון ש"ח, אשר שולם ביום 28.4.2021. לפרטים נוספים ראו ביאור 3 לדוחות הכספיים ליום 31.3.2021 והדוח המידי שפרסמה החברה ביום 17.3.2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-036720). המידע הנכלל בדוחות האמורים מובא בזה על דרך של הפניה.

## **2. עדכון לפרק השלישי – תיאור החברה לפי תחומי פעילות**

### **עדכון לסעיף 7.10.10 ב' - קרקעות שנמכרו**

1.3. ביום 10.5.2021, הושלמה התקשרותה של החברה בהסכם למכירת זכויותיה במתחם מלון הנשיא בירושלים, והתמורה, בסך של כ- 82 מיליון ש"ח, התקבלה במלואה. לפרטים נוספים ראו ביאור 5'ה' לדוחות הכספיים ליום 31.3.2021.

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

### **עדכון לסעיף 13 - מימון**

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 ההלוואה/מסגרת אשראי	מאפייני המלווה	תיאור ההסכם / מסגרת האשראי	מגבלות החלות על התאגיד	בטוחות שהועמדו לטובת המלווה
1	אג"ח סדרה ג' בסכום קרן כולל של כ- 253 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב. ביום 24.5.2017, הנפיקה החברה 100,000,000 ש"ח ע.ג. של אגרות חוב (סדרה ג') נוספות. (ע.ג. נומינלי ליום 31.3.2021 כ- 118.2 מיליון ש"ח).	ציבור	אגרות החוב עומדות לפירעון ב- 6 תשלומים שנתיים שאינם 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 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. 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).	(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 31.3.2021 ההון המיוחס לבעלי המניות של החברה הינו 1,066.9 מיליון ש"ח. כמו כן, היחס בין החוב נטו לבין סך ההון והחוב נטו (CAP) עומד על כ-59%. 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.	--
2	אג"ח סדרה ד' בסכום קרן כולל של כ- 315 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב. ביום 13.2.2019, הנפיקה החברה 110,000,000 ש"ח ע.ג. של 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	(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 31.3.2021 ההון המיוחס לבעלי המניות של החברה הינו 1,066.9 מיליון ש"ח. כמו כן, היחס בין החוב נטו לבין סך ההון והחוב נטו (CAP) עומד	

מס"ד	סכום ההלוואה/מסגרת אשראי	מאפייני המלווה	תיאור ההסכם / מסגרת האשראי	מגבלות החלות על התאגיד	בטוחות שהועמדו לטובת המלווה
	(סדרה ד') נוספות. ביום 23.5.2019, הנפיקה החברה 40,000,000 ש"ח ע.נ. של אגרות חוב (סדרה ד') נוספות. (ע.נ. נומינלי ליום 31.3.2021 כ- 339 מיליון ש"ח).		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).	על כ- 59%.  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- 620 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 ה' בסכום קרן כולל של 159,564,000 ש"ח ע.נ. של אגרות חוב. (ע.נ. נומינלי ליום 31.3.2021 כ- 278 מיליון ש"ח).	ציבור	אגרות החוב עומדות לפירעון ב- 7 תשלומים שנתיים שאינם שווים, שישולמו באופן הבא: (א) 4% מקרן אגרות החוב (סדרה ה') תשולם ביום 31 למרץ 2020; (ב) 4% מקרן אגרות החוב (סדרה ה') תשולם ביום 31 למרץ 2022; (ג) 2% מקרן אגרות החוב (סדרה ה') תשולם ביום 31 למרץ 2023; (ד) 2% מקרן אגרות החוב (סדרה ה') תשולם ביום 31 למרץ 2024; (ה) 14% מקרן אגרות החוב (סדרה ה') תשולם ביום 31 למרץ 2025; (ו) 37% מקרן אגרות החוב (סדרה ה') תשולם ביום 31 למרץ 2026; (ז) 37% מקרן אגרות החוב (סדרה ה') תשולם ביום 31 למרץ 2027.  אגרות החוב (סדרה ה') אינן צמודות (קרן וריבית), ונושאות ריבית שנתית בשיעור של 2.4%, כפי שנקבע במכרז, אשר תשולם בתשלומים חצי שנתיים בכל 30 לספטמבר ובכל 31 למרץ (כאשר התשלום הראשון יחול ביום 30 לספטמבר 2020 והתשלום האחרון יחול ביום 31 למרץ 2027).	(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 31.3.2021 ההון המיוחס לבעלי המניות של החברה הינו 1,066.9 מיליון ש"ח. כמו כן, היחס בין החוב נטו לבין סך ההון והחוב נטו (CAP) עומד על כ- 59%, בהתאם לתחשיב להלן (אלפי ש"ח): $59\% = 1,540.9 / 2,607.8$  החברה התחייבה, בין היתר, כי כל עוד תהיינה אגרות החוב (סדרה ה') 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, באם לאחריה יפחת ההון המיוחס לבעלי המניות של החברה מתחת ל- 730 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.	

מס"ד	סכום ההלוואה/מסגרת אשראי	מאפייני המלווה	תיאור ההסכם / מסגרת האשראי	מגבלות החלות על התאגיד	בטוחות שהועמדו לטובת המלווה
4	מסגרת אשראי כספית, ערביות וערבויות חוק המכר בסך של כ- 643 מיליון ש"ח וכן מסגרת ערביות בסך של 5 מיליון ש"ח לצורך מימון רכישת מתחם ד' במסגרת מרכז "מחיר למשתכן" הממוקם בהרצליה. לפרטים נוספים ראו סעיף 7.10.6 - לדוח תקופתי.	תאגיד בנקאי	ההלוואה נושאת ריבית קבועה בשיעור של פריים בתוספת מרווח כפי שסוכם בין הצדדים. ההלוואה עומדת לפירעון (קרן) עד לחודש ספטמבר 2021. כמו כן, תשלומי הריבית ישולמו אחת לתקופה, החל מחודש מרץ 2017.		כנגד ההלוואה עבור מתחם ד', שעבדה החברה, לטובת התאגיד הבנקאי האמור, את זכויותיה במתחם ד'.
5	מסגרת אשראי בסך של כ- 200 מיליון ש"ח וכן מסגרת ערביות וערבויות חוק המכר בסך של 190 מיליון ש"ח לצורך מימון רכישת מתחם ה' במסגרת מרכז "מחיר למשתכן" הממוקם בהרצליה. לפרטים נוספים ראו סעיף 7.10.6 - לדוח תקופתי.	תאגיד בנקאי	ההלוואה נושאת ריבית קבועה בשיעור של פריים בתוספת מרווח כפי שסוכם בין הצדדים. ההלוואה עומדת לפירעון (קרן) עד לחודש ספטמבר 2021, כמו כן, תשלומי הריבית ישולמו מעת לעת, במועדים שייקבעו על ידי הצדדים.		כנגד ההלוואה עבור מתחם ה', שעבדה החברה, לטובת התאגיד הבנקאי האמור, את זכויותיה במתחם ה'.

#### 4. מצבת התחייבויות פיננסיות של החברה ליום 31.3.2021, לפי מועדי פירעון

ראו ת126 מיום 12.5.2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-083868), המידע הנכלל בדוח האמור מובא בזה על דרך של הפניה.