



# אפריקה ישראל מגורים

Africa Israel Residences Ltd אפריקה ישראל מגורים בע"מ

דו"ח לתקופה שנסתיימה

ביום 31 במרץ 2023

חלק א'	עדכון תיאור עסקי החברה לדוח התקופתי לשנת 2022
חלק ב'	דוח דירקטוריון על מצב עסקי החברה לתקופה שנסתיימה ביום 31 במרץ 2023
חלק ג'	דוחות כספיים ליום 31 במרץ 2023
חלק ד'	דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 38ג(א)



אפריקה ישראל מגורים בע"מ Africa Israel Residences Ltd

**חלק א'**

**עדכון תיאור עסקי החברה לדוח התקופתי לשנת 2022**

**של אפריקה ישראל מגורים בע"מ**

## **עדכון תיאור עסקי החברה לדוח התקופתי לשנת 2022 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 2022 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 2022 (כפי שפורסם במערכת המידע "מגנא" ביום 19.3.2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-023911) (להלן: "הדוח התקופתי").

בדוח רבעוני זה תיחוס 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, לפי סוג הפרויקטים, ליום 31.3.2023:

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 בפרויקט <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	1,537	1,290	-	-	1,537	1,290
פרויקטים בתכנון	507	396	42	51	558	438
עתודות קרקע	3,398	1,601	826	1,543	4,941	2,427
פרויקטים מותלים ואחרים <sup>4</sup>	2,704	1,532	1,840	2,849	5,553	3,372
<b>סה"כ</b>	<b>8,146</b>	<b>4,819</b>	<b>2,708</b>	<b>4,443</b>	<b>12,589</b>	<b>7,527</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 66.7% ומעלה.

#### **עדכון לסעיף 4 - דיבידנדים ותכנית רכישה**

ביום 20.4.2023, שולם על ידי החברה, לבעלי מניותיה, דיבידנד בסך של 18,000,000 ש"ח. לפרטים נוספים ראו ביאור 4 לדוחות הכספיים ליום 31.3.2023 והדוח המידי שפרסמה החברה ביום 19.3.2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-023815). המידע הנכלל בדוחות האמורים מובא בזה על דרך של הפניה.

ביום 21.5.2023 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד לבעלי המניות בסך של 18 מיליון ש"ח, אשר עתיד להשתלם ביום 15.6.2023. לפרטים נוספים ראו ביאור 4 לדוחות הכספיים ליום 31.3.2023 הדוח המידי של החברה מיום 22.5.2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-054222). המידע המובא בדוח האמור נכלל בזאת על דרך ההפניה.

בנוסף, החליט דירקטוריון החברה על תכנית רכישה עצמית של מניות החברה בהיקף של עד 50 מיליון ש"ח וכן תכנית רכישה עצמית של אגרות החוב (סדרות ד' ו-ה') של החברה בהיקף של עד 50 מיליון ש"ח, ובלבד כי הסכום המצטבר של רכישת מניות ואגרות החוב של החברה לא יעלה על 50 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראו הדוחות המידיים של החברה מיום 22.5.2023 (מס' אסמכתאות: 2023-01-054225 ו- 2023-01-054228). המידע המובא בדוחות האמורים נכלל בזאת על דרך ההפניה.

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

##### **עדכון לסעיף 7.11.1 - נתונים בדבר פרויקטים שהסתיימו - פרויקט גליל ים מחיר למשתכן**

ביום 16.5.2023, התקבל פסק דינו של בית המשפט המחוזי בתל אביב – יפו בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים, אשר דחה את הערעור של הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה על החלטת ועדת הערר בסוגיית היטל ההשבחה בגין תוספת יחידות בהקלה, המשווקות במסלול "מחיר למשתכן".

##### **עדכון לסעיף 7.11.3ה' - נתונים בדבר פרויקטים בתכנון - סמל צפון**

ביום 4.1.2023 נתקבל היתר חפירה ודיפון בקשר עם הפרויקט, מכוחו ניתן לבצע עבודות הריסת מבנים קיימים, חפירה ודיפון וכן פעולות נוספות הנדרשות לצורך החפירה והדיפון. יצוין, כי למועד הדוח, החברה טרם החלה בביצוע עבודות בפרויקט.

##### **עדכון לסעיף 8 - מידע כללי על תחום "דיור להשכרה"**

ביום 27.3.2023, התקבל היתר מלא בפרויקט דיור להשכרה - מורדות ארנונה.

#### **2. 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 ד' בסכום קרן כולל של כ- 205 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב. ביום 13.2.2019, הנפיקה החברה 110,000,000 ש"ח ע.ג. של אגרות חוב (סדרה ד') נוספות. ביום 23.5.2019, הנפיקה החברה 40,000,000 ש"ח ע.ג. של אגרות חוב (סדרה ד') נוספות. (ע.ג. נומינלי ליום 31.3.2023 כ- 214 מיליון ש"ח).	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 31.3.2023 ההון המיוחס לבעלי המניות של החברה הינו 1,374.6 מיליון ש"ח. כמו כן, היחס בין החוב נטו לבין סך ההון והחוב נטו (CAP) עומד על כ- 32.92%.	
2	אג"ח סדרה ה' בסכום קרן כולל של כ- 159,564,000 ש"ח ע.ג. של אגרות חוב. ביום 26.8.2020 הנפיקה החברה 130,000,000 ש"ח ע.ג. של אגרות חוב (סדרה ה') נוספות (ע.ג. נומינלי ליום 31.3.2023 כ- 261 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.	(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 31.3.2023 ההון המיוחס לבעלי המניות של החברה הינו 1374.6 מיליון ש"ח. כמו כן, היחס בין החוב נטו לבין סך ההון והחוב נטו (CAP) עומד על כ- 32.92%, בהתאם לתחשיב להלן (אלפי ש"ח): 674,656/2,049,301=32.92%.	

מס"ד	סכום ההלוואה/מסגרת אשראי	מאפייני המלווה	תיאור ההסכם / מסגרת האשראי	מגבלות החלות על התאגיד	בטוחות שהועמדו לטובת המלווה
			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).	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.	
3	מסגרת אשראי כספית, וערביות חוק מכר בסך של כ- 877 מיליון ש"ח לצורך מימון פרויקט DUO – סמל דרום בת"א (באמצעות החברה וחברות מוחזקות). לפרטים נוספים ראו סעיף 7.11.2 ד' לדוח התקופתי <sup>1</sup> .	תאגיד בנקאי	ההלוואה נושאת ריבית קבועה בשיעור של פריים בתוספת מרווח כפי שסוכם בין הצדדים. ההלוואה עומדת לפרעון (קרן) עד לחודש אפריל 2023. הריבית תיפרע מדי תקופה.		כנגד ההלוואה שעבדה החברה, לטובת התאגיד הבנקאי האמור, את זכויותיה במקרקעין וכן העמידה בטוחות נוספות.

### 3. מצבת התחייבויות פיננסיות של החברה ליום 31.3.2023, לפי מועדי פירעון

ראו ת126 מיום 22.5.2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-054213), המידע הנכלל בדוח האמור מובא בזה על דרך של הפניה.

<sup>1</sup> בחודש דצמבר 2022 נחתם הסכם ליווי לפרויקט DUO סמל דרום. למועד הדוח החברה והתאגיד הבנקאי פועלים להארכת המועדים להתקיימותם של התנאים המקדמיים והמועד לפירעון ההלוואה. להסרת ספק, למועד זה, ההלוואה אינה מועמדת לפירעון מיידי. לפרטים נוספים ראו סעיף 7.11 לדוח התקופתי.