



Africa Israel Residences Ltd אפריקה ישראל מגורים בע"מ

דו"ח לתקופה שנסתיימה

ביום 31 במרץ 2015

חלק א'	עדכון תיאור עסקי החברה לדוח התקופתי לשנת 2014
חלק ב'	דוח דירקטוריון על מצב עסקי החברה לתקופה שנסתיימה ביום 31 במרץ 2015
חלק ג'	דוחות כספיים ליום 31 במרץ 2015
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 2014

של אפריקה ישראל מגורים בע"מ

(להלן - "החברה")

עדכון תיאור עסקי החברה לדוח התקופתי לשנת 2014 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 2014 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 2014 (כפי שפורסם במערכת המידע "מגנא" ביום 11.3.2015 (מס' אסמכתא 2015-01-048463) (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 "פינוי-בינוי", לא כולל פרויקטים של אפריקה השקעות, אשר מנוהלים על ידי החברה), לפי סוג הפרויקטים, ליום 31.3.2015:

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
	מס' יח"ד בכל הפרויקט ²	חלק החברה ³	מס' יח"ד בכל הפרויקט ²	חלק החברה ³	
פרויקטים בביצוע	1,294	1,070	9	7	1,077
פרויקטים בתכנון	1,813	1,365	165	98	1,463
עתודות קרקע	454	382	818	653	1,035
פרויקטים מותלים	-	-	821	659	659
תמ"א 38	335	335	-	-	335
סה"כ	3,896	3,152	1,813	1,417	4,569

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 ולא כולל זכויות הבעלים בעסקאות תמ"א 38.
³ לא כולל זכויות של שותפים לעסקאות משותפות ו/או של הבעלים בעסקאות קומביניציה.

עדכון לסעיף 4.2 – חלוקת דיבידנד

1.2 ביום 20.4.2015 שולם דיבידנד לבעלי המניות בסך של 50 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראו ביאור 3 לדוחות הכספיים ליום 31.3.2015 והדוחות המיידיים, שפרסמה החברה ביום 11.3.2015 וביום 14.4.2015 (מס' אסמכתאות: 2015-01-048454 ו- 2015-01-078400, בהתאמה). 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 ביום 3.2.2015, התקשרה החברה בהסכם לרכישת זכויותיו של צד שלישי אשר אינו קשור לחברה ו/או לבעלי השליטה בה, המהוות 37.5% מחלקה 26 בגוש 6213, אשר הינם חלק ממתחם סומייל, בתמורה לסך השווה ל- 140.5 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראו הדוח המיידים מיום 4.2.2015 (מס' אסמכתא: 2015-01-024430). המידע הנכלל בדוח האמור מובא בזה על דרך ההפניה.

2.2 ביום 3.5.2015, לאחר קבלת אישורה של האסיפה הכללית של החברה מיום 29.4.2015, הושלמה התקשרותה של החברה בהסכם לרכישת מלוא אחזקותיה של אפריקה השקעות בחברת אפרירם, וכן זכויותיה של אפריקה השקעות בהלוואה אשר הועמדה על ידה לאפרירם, בתמורה לסך של כ- 40.3 מיליון ש"ח. במועד ההשלמה כאמור, שילמה החברה לידי אפריקה השקעות סך של כ- 37.3 מיליון ש"ח, וכן סך של כ- 3 מיליון ש"ח לידי הנאמן וזאת עד לקבלת אישור מס שבח. לפרטים נוספים ראו ביאור 7א' לדוחות הכספיים ליום 31.3.2015 והדוחות המיידיים מיום 16.4.2015 ומיום 29.4.2015 (מס' אסמכתאות: 2015-01-000375 ו- 2015-01-008001, בהתאמה). המידע הנכלל בדוחות האמורים מובא בזה על דרך ההפניה.

2.3 ביום 29.3.2015, נתקבלה הודעה מאת רשות מקרקעי ישראל, על זכייתה של החברה במכרז להתקשרות בחוזה חכירה בקשר לקרקע בעיר מודיעין בשטח של כ- 14 דונם, הידועה גם כגוש 5640 חלקות 6, ו- 38 (להלן: "המקרקעין"), לבנייתן של 196 יחידות דיור וכן כ- 4,000 מ"ר שטחי מסחר, בתמורה לסך של כ- 82 מיליון ש"ח (לפני מע"מ) ובתוספת עלויות פיתוח בסך של כ- 39.8 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראו ביאור 5ב' לדוחות הכספיים ליום 31.3.2015 והדוח המיידים מיום 30.3.2015 (מס' אסמכתא: 2015-01-065725, בהתאמה). המידע הנכלל בדוחות האמורים מובא בזה על דרך ההפניה.

2.4 בהמשך לאמור בסעיף 8.2.9 א לפרק עדכון עסקי החברה לדוח התקופתי לשנת 2014, בחודש אפריל 2015 הגיעה החברה להסכמות עם שובל אייל לשיתוף פעולה בקשר להגשת תביעה נגד רמ"י לאכיפה של האופציה ו/או לפיצויים בגין הוצאותיה. למיטב ידיעתה של החברה, שובל אייל נמצאת בשלבי התקשרות עם יועצים לצורך הגשת

התביעה האמורה.

2.5 בהמשך לאמור בסעיפים 8.2.5א'1) ו- 24.3 לפרק תיאור עסקי החברה לדוח התקופתי, למועד דוח זה, החברה והשותף מנהלים מו"מ למכירת זכויותיהם בפרויקט הוד הכרמל הצפוני, בתמורה לסך של כ- 53 מיליון ש"ח. ככל שמו"מ כאמור יבשיל לכדי עסקה מחייבת, חלקה של החברה מוערך, בשלב זה, בסך של כ- 40 מיליון ש"ח. בנוסף, החברה פרסמה הזמנה להציע הצעות לרכישת פרויקט רמת מרפא ופרויקט סביוני ים. לפרטים נוספים בקשר עם איזה מהפרויקטים האמורים, ראו סעיף 8.2.5א'1) לפרק תיאור עסקי החברה לדוח התקופתי. מובהר, כי המידע המפורט לעיל הינו מידע צופה פני עתיד ואין וודאות כי יתממש, בין היתר, בשל אי הסכמת הצדדים על תנאי עסקה כאמור ו/או אי קבלת הצעות, לפי הענין.

עדכון לסעיף 16 – הון אנושי

2.6 ביום 12.2.2015 נתקבל אישור הבורסה לתכנית אופציות מחודש דצמבר 2014. ביום 18.2.2015 הוקצו האופציות על פי התוכנית. לפרטים נוספים ראו הדוחות המידיים שפרסמה החברה ביום 11.12.2014 ו- 18.2.2015 (מס' אסמכתאות: 2014-01-220221 ו 2015-01-034183, בהתאמה). המידע הנכלל בדוח האמור מובא בזה על דרך ההפניה.

2.7 ביום 15.4.2015 החליטה האסיפה הכללית של החברה, לאשר את תוכנית המענק למנכ"ל החברה. לפרטים נוספים ראו ביאור 7'ב' לדוחות הכספיים ליום 31.3.2015 והדוחות המידיים מיום 11.3.2015 ומיום 15.4.2015 (מס' אסמכתאות: 2015-01-048445 ו- 2015-01-079123, בהתאמה). המידע הנכלל בדוחות האמורים מובא בזה על דרך ההפניה.

עדכון לסעיף 17 – חומרי גלם וספקים

2.8 ביום 25.1.2015, אישר דירקטוריון החברה את התקשרותה של החברה בהסכם קבלנות עם דניה סיבוס בפרויקט סביון באגם, ראו הדוח המידי מיום 25.1.2015 (מס' אסמכתא: 2015-01-017971). המידע המובא בדוח האמור נכלל בזאת על דרך של הפניה.

2.9 ביום 7.5.2015, אישר דירקטוריון החברה את התקשרותה של אפריקה 38 בהסכם קבלנות עם חברה בת בשליטה מלאה של דניה סיבוס, במסגרת פרויקט תמ"א 38/2 ברחוב חרות ברמת גן, זאת על פי הוראותיו של הסכם המסגרת בין אפריקה 38 לבין דניה סיבוס, אשר אושר ביום 19.5.2015. לפרטים נוספים ראו דוח זימון אסיפה משלים מיום 5.5.2013 ודוח מידי מיום 10.5.2015 (מס' אסמכתאות: 2013-01-054133 ו- 2015-01-015543, בהתאמה). המידע המובא בדוחות האמורים נכלל בזאת על דרך של הפניה.

3. עדכון לפרק רביעי – עניינים הנוגעים לפעילות החברה בכללותה

עדכון לסעיף 19 – מימון

3.1 ביום 15.1.2015, נחתם הסכם מימון בין החברה ואפריקה נכסים לבין גוף מוסדי שאינו קשור למי מבין החברה ו/או אפריקה נכסים ו/או מי מטעמן. לפרטים ראו הדוח המידי מיום 18.1.2015 (מס' אסמכתא: 2015-01-013189). המידע הנכלל בדוח האמור מובא בזה על דרך הפניה.

3.2 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 א' בסכום קרן כולל של כ-297 מיליון ש"ח ע.ב. 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.ב. 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	(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 31.3.2015 היחס בין החוב נטו לבין סך ההון והחוב נטו (CAP) הינו 47.4%. 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-	--

מס"ד	סכום ההלוואה/מסגרת אשראי	מאפייני המלווה	תיאור ההסכם / מסגרת האשראי	מגבלות החלות על התאגיד	בטוחות שהועמדו לטובת המלווה
			ספטמבר 2012 והתשלום האחרון יחול ביום 31 במרץ (2020).	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.	

3.3 ביום 4.5.2015 דיווחה החברה כי היא בוחנת אפשרות של פרסום דוח הצעת מדף לציבור על פי תשקיף מדף מיום 29.8.2013, על פיו תוצענה לציבור, בהצעה אחידה, אגרות חוב מסדרה חדשה, שאינן המירות למניות ואינן מובטחות בשעבודים, בהיקף של עד כ- 220 מיליון ש"ח. לפרטים ראו הדוח המידי מיום 4.5.2015 (מס' אסמכתא: 2015-01-011328). המידע הנכלל בדוח האמור מובא בזה על דרך ההפניה.

עדכון לסעיף 22 – הליכים משפטיים

3.4 בהמשך לאמור בביאור 35א(3) לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31.12.2014, בחודש מרס 2015 הגישה העסקה המשותפת כתב הגנה.

4. מצבת התחייבויות פיננסיות של החברה ליום 31.3.2015, לפי מועדי פירעון

ראו ת126 מיום 10.5.2015 (מס' אסמכתא 2015-01-015540), המידע הנכלל בדוח האמור מובא בזה על דרך של הפניה.