



Africa Israel Residences Ltd אפריקה ישראל מגורים בע"מ

דו"ח לתקופה שנסתיימה

ביום 30 בספטמבר 2015

עדכון תיאור עסקי החברה לדוח התקופתי לשנת 2014	חלק א'
דוח דירקטוריון על מצב עסקי החברה לתקופה שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2015	חלק ב'
דוחות כספיים ליום 30 בספטמבר 2015	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 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 30.9.2015:

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 ^{1 3}	סה"כ יח"ד בפרויקט ^{1 2}
	מס' יח"ד בכל הפרויקט ²	חלק החברה ³	מס' יח"ד בכל הפרויקט ²	חלק החברה ³		
פרויקטים בביצוע	1,506	1,204	5	3	1,207	1,511
פרויקטים בתכנון	1,556	1,182	165	98	1,280	1,721
עתודות קרקע	1,059	835	480	405	1,240	1,539
פרויקטים מותלים	-	-	821	659	659	821
תמ"א 38	335	335	-	-	335	335
סה"כ	4,456	3,556	1,471	1,165	4,721	5,927

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 30.9.2015 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 המידי 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 5ד' לדוחות הכספיים ליום 30.9.2015 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. נכון ליום 30.9.2015 התמורה ועלויות הפיתוח שולמו במלואן. לפרטים נוספים ראו ביאור 5ב' לדוחות הכספיים ליום 30.9.2015 והדוח המידי מיום 30.3.2015 (מס' אסמכתא: 2015-01-065725). המידע הנכלל בדוח האמור מובא בזה על דרך ההפניה.

2.4 בהמשך לאמור בסעיף 8.2.5ב', ביום 13.10.2015 התקבל נוסח הפרסום החתום למתן תוקף לתב"ע בקשר עם פרויקט אולפני הרצליה.

- 2.5 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 ומתן הלוואה עד לסך של כ-1.9 מיליון ש"ח בקשר להגשת תביעה נגד רמ"י לאכיפה של האופציה ו/או לפיצויים בגין הוצאותיה. בהמשך לאמור, במהלך חודש אוקטובר 2015 הגישה שובל אייל תביעה נגד רמ"י על סך של 300 מיליון ש"ח.
- 2.6 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. יצוין, כי החברה לא קיבלה הצעות בקשר לפרויקט ברמת מרפא, וכן החליטה שלא להתקשר עם המציע בפרויקט סביוני ים. למועד הדוח, בכוונתה של החברה להמשיך לקדם את הפרויקטים.
- 2.7 ביום 1.6.2015 חתמה החברה (בעצמה ובאמצעות חברת בת בשליטתה המלאה), יחד עם השותפים אשר אינם קשורים לחברה (להלן: "השותפים", וביחד להלן: "המוכרות"), על הסכם למכירת זכויותיהן בפרויקט הוד הכרמל הצפוני, לצד שלישי שאינו קשור למי מהמוכרות (להלן בהתאמה: "הממכר", "הפרויקט" ו- "הרוכשת"). הממכר כולל את מלוא הזכויות של המוכרות במקרקעין הידועים כחלק מחלקות 50 ו-54 בגוש 11238 (להלן: "המקרקעין"), המצויים בחיפה, כאשר בנוסף לתמורה הכספית הרוכשת לוקחת על עצמה התחייבויות שונות כלפי עיריית חיפה בקשר עם הממכר ובכלל זה תשלום מלוא היטל ההשבחה, ככל שיחול, בקשר עם המקרקעין. התמורה ששולמה למוכרות בגין הממכר, מסתכמת בסך של כ-52 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ כדיון), מתוכה חלקה של החברה מסתכם לסך של כ-38 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ כדיון) (להלן: "חלק החברה בתמורה"). ביום 25.6.2015 נמסרה החזקה במקרקעין לרוכשת. למועד הדוח, נתקבלו אישורי מס רכוש בקשר עם חלקן של החברה והשותפים במקרקעין ובחשבון הנאמנות נותר סכום זניח להבטחת תיקון רישום הערות אזהרה בקשר עם המקרקעין. כתוצאה מהעסקה, רשמה החברה בגינה בדוחותיה הכספיים לרבעון השני רווח, לפני מס, המסתכם בכ-33 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראו ביאור 5ט' לדוחות הכספיים ליום 30.9.2015 והדוחות המידיים מיום 1.6.2015 ומיום 28.6.2015 (מס' אסמכתאות: 2015-01-036813 ו-2015-01-057345, בהתאמה). המידע הנכלל בדוחות האמורים מובא בזה על דרך ההפניה.
- 2.8 ביום 21.6.2015, נתקבלה הודעה מאת רשות מקרקעי ישראל, על זכייתה של החברה במכרז להתקשרות בחוזה חכירה בקשר לקרקע בחריש לבנייתן של 318 יחידות דיור, בתמורה לסך של כ-3 מיליון ש"ח (לפני מע"מ) ובתוספת עלויות פיתוח בסך של כ-51 מיליון ש"ח. נכון ליום 30.9.2015 שילמה החברה את מלוא התמורה וכן כ-15% מעלויות הפיתוח.

2.9 ביום 5.7.2015, נתקבלה הודעה מאת רשות מקרקעי ישראל, על זכייתה של החברה, ביחד עם שותף, בחלקים שווים, במכרז להתקשרות בחוזה חכירה בקשר לקרקע בקרית ביאליק לבנייתן של 206 יחידות דור, בתמורה לסך של כ- 16 מיליון ש"ח (לפני מע"מ) ובתוספת עלויות פיתוח בסך של כ- 36 מיליון ש"ח. נכון ליום 30.9.2015 שילמה החברה כ- 15% מהתמורה וכן את מלוא עלויות הפיתוח.

2.10 בהמשך לאמור בסעיף 8.2.7 לפרק עדכון עסקי החברה לדוח התקופתי לשנת 2014, לאחרונה, עם חילופי גברי בוועדת הערר המחוזית לתכנון ולבניה מחוז תל אביב התגלעה מחלוקת סביב הפרשנות הראויה להוראות תמ"א 38, ובעיקר בהקשר של פרויקטים של תמ"א 38 בהריסה ובניה מחדש, התקבלו החלטות, שהנושאים העיקריים שעלו במסגרתן:

- שינוי צורת חישוב הזכויות הנהוגה בפרויקטים של תמ"א 38/2 באופן שהחישוב יתבסס על הבניין הבנוי במגרש בפועל ולא על התוכניות החלות.
- הקשחת הפרמטרים לאישור פרויקטים לפי תמ"א 38.
- קביעת צפיפות ברמת גן.

היועץ המשפטי לממשלה אשר נדרש לנושא חיווה דעתו בתמיכה לפרשנות ולפיה חישוב הזכויות בפרויקטים של תמ"א 38/2 צריך להתבסס על הבניין הבנוי במגרש ולא על התוכניות החלות. לאור הנחיית בית המשפט כי יש ליצור וודאות בנושא התכנסה המועצה הארצית לתיקון התמ"א. על פי מסמך החלטות שפורסם בהתייחס לשיבת המועצה הארצית לתכנון ולבניה מיום 3.11.2015, הורתה המועצה הארצית על עריכת תיקון לתמ"א הכולל קבלת הפרשנות המרחיבה יותר לעניין אופן חישוב הזכויות במקרה של הריסה ובניה מחדש עפ"י תמ"א 38, וכי החישוב יבוסס על התוכנית החלה במקום. עוד עולה כי בגין חלק מההטבות ייגבה היטל השבחה. התיקון המוצע יועבר להערות הועדות ולהשגות הציבור. המועצה הורתה לקיים את הליך התיקון לרבות שמיעת הציבור בפרק זמן מוגבל. האמור עשוי להאריך את הליכי הרישוי בפרויקטים. להערכת החברה, לאמור לעיל לא צפויה להיות השפעה מהותית על מלאי המקרקעין בפרויקטי תמ"א 38 בדוחותיה הכספיים של החברה.

עדכון לסעיף 14 – הון אנושי

2.11 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 בדוחות האמורים מובא בזה על דרך ההפניה.

2.12 ביום 15.4.2015 החליטה האסיפה הכללית של החברה, לאשר את תוכנית המענק

למנכ"ל החברה. לפרטים נוספים ראו ביאור 5'ה' לדוחות הכספיים ליום 30.9.2015 והדוחות המיידיים 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 הפניה.

2.13 בהמשך לאמור בסעיף 14.7 לפרק עדכון עסקי החברה לדוח התקופתי לשנת 2014, ובשים לב למחיקת ניירות הערך של דניה סיבוס מהמסחר בבורסה והפיכתה לחברה פרטית, ביום 6.8.2015 מינה דירקטוריון החברה את ה"ה נדב גרינשפון, מנשה שגיב ואמיר דורון כדירקטורים בחברה, בתוקף מיום 9.8.2015. להשלמת התמונה יצוין, כי ביום 5.11.2015, אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה את מינויים מחדש של אברהם נובוגרוצקי, אבינדב גרינשפון, מנשה שגיב, רונן גינזבורג, אמיר דורון וזאב וורמברנד וכן את מינויה מחדש של הגב' ורד רז אביו לכהונה שנייה במספר כדירקטורית חיצונית וכן את מינויו של מר ישראל קורט כדירקטור חיצוני בחברה, זאת חלף סיום כהונתו של מר שאול יהלום כדירקטור חיצוני.

עדכון לסעיף 15 – חומרי גלם וספקים

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

2.15 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.

2.16 ביום 28.6.2015, אישר דירקטוריון החברה את התקשרותה של החברה, יחד עם השותף, בהסכם קבלנות עם דניה סיבוס לביצוע עבודות ההקמה של בניין מס' 30 בפרויקט סביוני נצר. לפרטים נוספים ראו הדוחות המיידיים מיום 28.6.2015 ומיום 7.7.2015 (מס' אסמכתאות: 2015-01-058080 ו- 2015-01-067185, בהתאמה). המידע המובא בדוחות האמורים נכלל בזאת על דרך של הפניה.

2.17 ביום 28.6.2015, אישר דירקטוריון החברה את התקשרותה של החברה, בהסכם קבלנות עם דניה סיבוס בפרויקט סביון במשתלה שלב ב'. לפרטים נוספים ראו דוח ההקלות מיום 28.6.2015 והדוח המשלים לו מיום 7.7.2015 (מס' אסמכתאות:

2015-01-058089 ו- 2015-01-067203, בהתאמה). המידע המובא בדוחות האמורים נכלל בזאת על דרך של הפניה.

2.18 ביום 10.11.2015, אישר דירקטוריון החברה את התקשרותה של החברה, בהסכם קבלנות עם דניה סיבוס בפרויקט בגני תקווה. לפרטים נוספים ראו דוח ההקלות מיום 11.11.2015 (מס' אסמכתא: 2015-01-152817). המידע המובא בדוחות האמורים נכלל בזאת על דרך של הפניה.

3. עדכון לפרק רביעי – עניינים הנוגעים לפעילות החברה בכללותה

עדכון לסעיף 17 – מימון

3.1 ביום 15.1.2015, נחתם הסכם למימון פרויקט דיור להשכרה 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 ההפניה.

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.ג. 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.ג. 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-	(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 30.9.2015. היחס בין החוב נטו לבין סך ההון והחוב נטו (CAP) הינו 53.17%. החברה התחייבה, בין היתר, כי כל עוד תהיינה אגרות החוב (סדרה ב')	--

מס"ד	סכום ההלוואה/מסגרת אשראי	מאפייני המלווה	תיאור ההסכם / מסגרת האשראי	מגבלות החלות על התאגיד	בטוחות שהועמדו לטובת המלווה
			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 31 במרץ 2020).	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.	
3	אג"ח סדרה ג' בסכום קרן כולל של כ-193 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב	ציבור	ראו סעיף 3.3 להלן.	ראו סעיף 3.3 להלן.	--

3.3 ביום 21.5.2015 הנפיקה החברה לציבור על פי דוח הצעת מדף מיום 21.5.2015, על פי תשקיף מדף של החברה מיום 29.8.2013, 192,969,000 אגרות חוב (סדרה ג'), רשומות על שם בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת, ביחידות של 1,000 אגרות חוב (סדרה ג'), כל אחת, 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 ביום 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) (להלן: "אגרות החוב (סדרה ג')" או "אגרות החוב").

תמורת ההנפקה הסתכמה לסך של כ- 192,969 אלפי ש"ח ולאחר יחוס הוצאות ההנפקה הסתכמה התמורה נטו בכ- 191,230 אלפי ש"ח. הריבית האפקטיבית בגין אגרות החוב ליום ההנפקה הינה כ-4.07%.

בעת הנפקת אגרות החוב התחייבה החברה לעמוד באמות מידה הפיננסיות, שעיקרן הינם כדלקמן: (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 30.9.2015 עומד היחס בין החוב נטו לבין סך ההון והחוב נטו (CAP) על כ- 53.17%.

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 הכישה 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.

עדכון לסעיף 21 – הסכמים מהותיים

3.4 בהמשך לאמור בסעיף 21.4 לפרק עדכון עסקי החברה לדוח התקופתי לשנת 2014, ביום 8.10.2015 אישרה האסיפה הכללית של החברה (לאחר קבלת אישורן של ועדת הביקורת והדירקטוריון שלה), את התקשרותה של החברה בהסכם מתן שירותי רישום, תכנון וקידום תב"ע, שירותי כלכלה ושירותי הנדסה לאפריקה השקעות. ההתקשרות כפופה לאישורה של אסיפת בעלי המניות של החברה. לפרטים נוספים ראו ביאור 5'יד' לדוחות הכספיים ליום 30.9.2015.

עדכון לסעיף 22 – הליכים משפטיים

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

3.6 בהמשך לאמור בביאור 35א(2) לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום

31.12.2014, ביום 14.6.2015 הוגשו על ידי התובעת תצהיריה בעניין דירות המעטפת. בהתאם לתצהירים אלו, הנזק שנגרם לתובעת בגין מכירת דירות ברמת דירות מעטפת הוא בסך של 9,430,000 ש"ח והוא מבטא את הפגיעה בתקבולים, שיכולה הייתה התובעת לקבל, לו היו היזמים מבצעים את עבודת הגמר בדירות שנמכרו כמעטפת וכן את התעשרותם של היזמים בחיסכון בעלויות הגמר על חשבון התובעת.

להערכת הנהלת החברה, ובהתאם לחשיפה האפשרית על פי חוות דעת יועציה המשפטיים, היתרות לגמר שנרשמו בגין הפרויקט מספיקות לכיסוי עלויות אפשריות בקשר לתביעה.

4. מצבת התחייבויות פיננסיות של החברה ליום 30.9.2015, לפי מועדי פירעון

ראו ת126 מיום 11.11.2015 (מס' אסמכתא 2015-01-152808), המידע הנכלל בדוח האמור מובא בזה על דרך של הפניה.