



Africa Israel Residences Ltd אפריקה ישראל מגורים בע"מ

דו"ח לתקופה שנסתיימה

ביום 30 בספטמבר 2017

עדכון תיאור עסקי החברה לדוח התקופתי לשנת 2016	חלק א'
דוח דירקטוריון על מצב עסקי החברה לתקופה שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2017	חלק ב'
דוחות כספיים ליום 30 בספטמבר 2017	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 2016

של אפריקה ישראל מגורים בע"מ

(להלן - "החברה")

עדכון תיאור עסקי החברה לדוח התקופתי לשנת 2016 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 2016 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 2016 (כפי שפורסם במערכת המידע "מגנא" ביום 14.3.2017 (מס' אסמכתא 024204-01-2017) (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

1.1. להלן פרטים בדבר כמות יחידות הדיור הנכללת בפרויקטים של החברה, (לא כולל פרויקטים של אפריקה השקעות, אשר מנוהלים על ידי החברה), לפי סוג הפרויקטים, ליום 30.9.2017:

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 1}	סה"כ יח"ד בפרויקט ^{2 1}
	מס' יח"ד בכל הפרויקט ²	חלק החברה ³	מס' יח"ד בכל הפרויקט ²	חלק החברה ³		
פרויקטים בביצוע	1,696	1,530	24	24	1,554	1,720
פרויקטים בתכנון	1,334	1,277	137	137	1,414	1,471
עתודות קרקע	1,880	1,147	523	669	1,670	2,549
פרויקטים מותלים ואחרים	437	437	704	875	1,141	1,312
סה"כ	5,347	4,391	1,388	1,705	5,779	7,052

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 - דיבידנדים

1.2. ביום 21.5.2017 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד לבעלי המניות בסך של 80 מיליון ש"ח. הדיבידנד האמור שולם ביום 12.6.2017. לפרטים נוספים ראו ביאור 3 לדוחות הכספיים ליום 30.9.2017 והדוח המידי שפרסמה החברה ביום 24.5.2017 (מס' אסמכתא: 2017-01-043405). המידע הנכלל בדוחות האמורים מובא בזה על דרך של הפניה.

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

עדכון לסעיף 8.2 - מוצרים ושירותים

2.1. ביום 13.7.2017 התקשרה החברה בהסכם (בס"ק זה להלן: "**ההסכם**") לרכישת מלוא זכויותיו של השותף בחברת גבעת שמואל החדשה (בה מחזיקה החברה ב-50% מהון המניות המונפק והנפרע), מר משה אהרוני (בס"ק זה להלן: "**גבעת שמואל**" ו- "**השותף**", בהתאמה) הכוללות את מלוא אחזקותיו של השותף בגבעת שמואל ואת הלוואת הבעלים אשר העמיד השותף לגבעת שמואל, בתמורה לסך של 157.5 מיליון ש"ח. בהתאם לכך, החל מהמועד האמור, מחזיקה החברה ב-100% מהון המניות המונפק והנפרע של גבעת שמואל. לפרטים נוספים בקשר עם רכישת הזכויות ראו נספח א', ביאור 5 לח' לדוחות הכספיים של החברה ליום 30.9.2017 והדוח המידי מיום 16.7.2017 (מס' אסמכתא: 2017-01-060688). המידע המובא בדוחות האמורים נכלל בזאת על דרך של הפניה.

2.2. ביום 2.11.2017 אישר דירקטוריון החברה (לאחר קבלת אישורה של ועדת הביקורת ובכפוף לאישורה העתידי של אסיפת בעלי המניות של החברה) את התקשרותה של החברה בהסכם (בס"ק זה להלן: "**הסכם סביוני השרון**") עם דניה סיבוס בע"מ (להלן: "**דניה סיבוס**"), בעלת השליטה בחברה, לפיו תעניק דניה סיבוס שירותי קבלנות להקמתן של 134 יחידות דיור על פני 4 בניינים, בשטח כולל של כ- 18,500 מ"ר וחניון תת קרקעי בשטח נוסף של כ- 5,530 מ"ר ועבודות פיתוח, בתמורה פאושלית בסך של כ- 88 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין. יצוין כי החברה התקשרה עם דניה סיבוס בהסכם לעבודות חפירה, דיפון וביסוס עם דניה סיבוס, בסך של כ- 9.5 מיליון ש"ח, במסגרתם תבצע דניה סיבוס את עבודות החפירה והביסוס לארבעת הבניינים וכן את עבודות הדיפון והיציקה עד למפלס "0.0" לשניים מבין ארבעת הבניינים, וזאת לאחר קבלת אישורו של המשנה למנכ"ל החברה בהתאם להוראות נוהל ואמות מידה לאישור עסקאות לא חריגות עם בעלי ענין בחברה. לפרטים נוספים בקשר עם הסכם סביוני השרון ראו הדוח המידי מיום 2.11.2017 (מס' אסמכתא: 2017-01-103953). המידע המובא בדוח המידי נכלל בזאת על דרך של הפניה.

2.3. ביום 23.4.2017, אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישורה של ועדת הביקורת, את התקשרותה של החברה במיזם משותף עם דניה סיבוס (להלן: "**המיזם המשותף**"),

במסגרתו הציעו החברה ודניה סיבוס הצעה במסגרת מכרז מחיר למשתכן בשכונת הנרקיסים - ראשון לציון. ביום 26.4.2017, הוכרזה הצעתן של החברה ודניה סיבוס במכרז האמור בנוגע למתחמים ב', ג', ד' ו- י"ד, כהצעה הזוכה. לפרטים נוספים ראו הדוחות המיידיים מיום 24.4.2017 ומיום 26.4.2016 (מס' אסמכתאות: 2017-01-034531 ו- 2017-01-035389, בהתאמה). המידע המובא בדוחות האמורים נכלל בזאת על דרך של הפניה.

2.4. ביום 29.8.2017, הוכרזה הצעתה של המיזם המשותף, כהצעה הזוכה במסגרת מכרז מחיר למשתכן למתחם ב' בשכונה כ"א בשהם. לפרטים נוספים ראו הדוחות המיידיים מיום 28.8.2017 ומיום 30.8.2017 (מס' אסמכתאות: 2017-01-074836 ו- 2017-01-075661, בהתאמה). המידע המובא בדוחות האמורים נכלל בזאת על דרך של הפניה.

עדכון לסעיף 8.2.5 - פרטים נוספים על פרויקט סביוני גליל ים

2.5. ביום 26.6.2017 אישר דירקטוריון החברה (לאחר קבלת אישורה של ועדת הביקורת ובכפוף לאישורה של אסיפת בעלי המניות של החברה) את התקשרותה של החברה בהסכם (בס"ק זה להלן: "**הסכם סביוני גליל ים**") עם דניה סיבוס לפיו תעניק דניה סיבוס שירותי קבלנות להקמתן של 281 יחידות דיור (לפני שבס) בשטח של כ- 23,600 מ"ר, בתמורה פאושלית בסך של כ- 240 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין וכן תמורה עתידית מותנית. ביום 2.11.2017 אשררו דירקטוריון החברה וועדת הביקורת את התקשרותה של החברה בהסכם סביוני גליל ים. ההתקשרות בהסכם סביוני גליל ים כפופה לאישור אסיפת בעלי המניות של החברה אשר זומנה ליום 12.12.2017. יצוין כי הפרויקט נשוא הסכם סביוני גליל ים הינו פרויקט למגורים במסגרת מכרז "מחיר למשתכן" בו זכתה החברה. לפרטים נוספים בקשר עם הסכם סביוני גליל ים ראו הדוח המיידים המשלים מיום 6.7.2017, הדוח המיידים מיום 25.7.2017, והדוחות המיידים מיום 2.11.2017 (מס' אסמכתאות: 2017-01-057652, 2017-01-064060, 2017-01-103704 ו- 2017-01-103953 בהתאמה) (להלן: "**דיווחי האסיפה**"). המידע המובא בדיווחי האסיפה נכלל בזאת על דרך של הפניה.

2.6. ביום 15.11.2017 הוגשה בקשה לצו ביניים, במסגרת עתירה שהוגשה כנגד הוועדה המקומית לתכנון ולבניה - הרצליה, משרד הבינוי והשיכון, רשות מקרקעי ישראל והחברה בקשר עם פרויקט סביוני גליל ים (כאמור לעיל, פרויקט במסגרת מכרז מחיר למשתכן), אשר עיקרה טענות בכל הנוגע לליקויים נטענים בפרויקט האמור ובהליכי תכנונו. במסגרת הבקשה האמורה, נתבקש ע"י המבקשים צו ביניים, וזאת בקשר עם המשך הליכי שיווק הדירות בפרויקט, עד לקבלת פסק דין בעתירה. לטענת החברה דינה של הבקשה מחיקה על הסף ממגוון טעמים ובכלל זאת העובדה כי העתירה הוגשה בשיהוי ניכר ולמבקשים אין כל מעמד הן ביחס לטענות התכנוניות והן ביחס לטענות הנוגעות למכרז. המבקשים אף לא צירפו את כלל הנפגעים הפוטנציאליים כפי ששומה היה עליהם

לעשות על פי דין. אף לגוף העניין לטענת החברה דין של טענות המבקשים דחיה, טענות המבקשים קובלות, בין היתר, כנגד פעולות שביצעה החברה על פי תנאי המכרז ובאישור משרד השיכון, ואף טענותיהם התכנוניות משוללות ביסוס כפי שעולה מהחלטת הועדה המקומית משיבתה מיום 8.11.2017. בכל מקרה, ובשים לב ללוחות הזמנים להוצאת היתר לבניית הפרויקט, הרי שבשלב זה הליכים אלו אינם צפויים לעכב את מועדי הביצוע של הפרויקט. יחד עם זאת, ולהסרת ספק, הואיל והתנהלות ההליכים אינה בשליטת החברה, אין וודאות כי הערכת החברה בקשר עם לוחות הזמנים תתממש.

עדכון לסעיף 14.1.3 – ביטוח נושאי משרה

2.7. ביום 2.11.2017 אישרה ועדת הביקורת של החברה, בהתאם להוראות מדיניות התגמול של החברה, את התקשרותה של החברה עם קבוצת מבטחים בשוק הביטוח הבינלאומי בפוליסת ביטוח לביטוח אחריות נושאי משרה לתקופה שמיום 1.11.2017 ועד ליום 31.10.2018.

עדכון לסעיף 14.2 - הסכמי ניהול

2.8. ביום 26.6.2017 אישר דירקטוריון החברה (לאחר קבלת אישורה של ועדת הביקורת ובכפוף לאישורה של אסיפת בעלי המניות של החברה) את התקשרותה של החברה עם דני סיבוס, בעלת השליטה בחברה, בהסכם חדש למתן שירותי ניהול (להלן: "**הסכם הניהול החדש**"), אשר יחליף את הסכם הניהול הקיים, אשר נכנס לתוקפו ביום 1.7.2014, לפיו תעניק דני סיבוס, בעצמה ו/או באמצעות חברת האם שלה ו/או באמצעות חברות בת שלה, לרבות נושאי משרה במי מהן, את השירותים (כהגדרתם להלן) לחברה ולחברות בת של החברה בארץ. למועד פרסום דוח זה, ביום 2.11.2017, אישרו דירקטוריון החברה וועדת הביקורת את הסכם הניהול החדש. ההתקשרות בהסכם הניהול החדש כפופה לאישור אסיפת בעלי המניות של החברה אשר זומנה ליום 12.12.2017. לפרטים נוספים בקשר עם הסכם הניהול החדש ראו דיווחי האסיפה. המידע המובא בדיווחי האסיפה נכלל בזאת על דרך של הפניה.

עדכון לסעיף 16 - מידע כללי על תחום "דיור להשכרה"

2.9. ביום 21.3.2017, אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישורה של ועדת הביקורת, את התקשרותה של החברה בהסכם עקרונות עם אפריקה נכסים, לפיו, החברה ואפריקה נכסים תפעלנה במסגרת של מיזם משותף, בו כל צד זכאי להטבות ונושא בהתחייבויות המיזם המשותף, בגין חלקו (50%), להגשת הצעה לרכישה של מקרקעין בשכונת המשתלה בתל אביב להקמת דירות מגורים להשכרה, זאת במסגרת מכרז שפורסם על ידי דירה להשכיר - החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ.

יצוין כי ביום 8.5.17 הגישו החברה ואפריקה נכסים הצעה במסגרת המכרז האמור, אולם הצעתן לא הוכרזה כהצעה הזוכה.

2.10. ביום 21.3.2017, אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישורה של ועדת הביקורת, את התקשרותה של החברה בהסכם עקרונות עם אפריקה נכסים, לפיו, החברה ואפריקה נכסים תפעלנה במסגרת של מיזם משותף, בו כל צד זכאי להטבות ונושא בהתחייבויות המיזם המשותף, בגין חלקו (50%), להגשת הצעה לרכישה של מקרקעין בשכונת קרית היובל בירושלים להקמת דירות מגורים להשכרה, זאת במסגרת מכרז שפורסם על ידי דירה להשכיר - החברה הממשלתית לדירור ולהשכרה בע"מ.

יצוין כי ביום 14.8.2017 הגישו החברה ואפריקה נכסים הצעה במסגרת המכרז האמור, אולם הצעתן לא הוכרזה כהצעה הזוכה.

עדכון לסעיף 14 - הון אנושי

2.11. ביום 4.5.2017 אישרה האסיפה הכללית של החברה את מדיניות התגמול של החברה לתקופה של 3 שנים. לפרטים נוספים הדוחות המיידיים מיום 27.3.2017 ו- 4.5.2017 (מס' אסמכתאות: 2017-01-035095 ו- 2017-01-037327, בהתאמה. ביחד, להלן: "הדוחות המיידיים"). המידע המובא בדוחות האמורים נכלל בזאת על דרך של הפניה.

2.12. בנוסף לאמור בסעיף 2.3 לעיל, אישרה האסיפה האמורה את תכנית המענק לשנת 2017 למנכ"ל החברה. לפרטים נוספים ראו ביאור ג' לדוחות הכספיים ליום 30.9.2017 והדוחות המיידיים. 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. 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 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	(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 30.9.2017 היחס בין החוב נטו לבין סך ההון והחוב נטו (CAP) הינו 60.62%. 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	-

מס"ד	סכום הלוואה/מסגרת אשראי	מאפייני המלווה	תיאור ההסכם / מסגרת האשראי	מגבלות החלות על התאגיד	בטוחות שהועמדו לטובת המלווה
			<p>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 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 שתיוצור במעמד זה גם שעבוד שוטף לטובת מחזיקי אגרות החוב, בדרגת ביטחון שווה פארי פסו בין כלל בעלי השעבודים השוטפים.</p>	
2	<p>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.</p>	ציבור	<p>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 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 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).</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 30.9.2017 עודד היחס בין החוב נטו לבין סך ההון והחוב נטו (CAP) על כ- 60.62%.</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 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</p>	

מס"ד	סכום ההלוואה/מסגרת אשראי	מאפייני המלווה	תיאור ההסכם / מסגרת האשראי	מגבלות החלות על התאגיד	בטוחות שהועמדו לטובת המלווה
				כאמור, בכפוף לכך שתיצור במעמד זה גם שעבוד שוטף לטובת מחזיקי אגרות החוב, בדרגת ביטחון שווה פארי פטו 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.	
3	אשראי בסך של כ- 221 מיליון ש"ח וכן מסגרת ערבביות בסך של 5 מיליון ש"ח לצורך מימון רכישת מתחם ד' במסגרת מכרז "מחיר למשתכן" הממוקם בהרצליה. לפרטים נוספים ראו סעיף 24.4 לדוח התקופתי.	תאגיד בנקאי	ההלוואה נושאת ריבית קבועה בשיעור של פריים בתוספת מרווח כפי שסוכם בין הצדדים. ההלוואה עומדת לפרעון (קרן) בתשלום אחד ביום 1.10.18. כמו כן, תשלומי הריבית ישולמו אחת לחודשיים, החל מחודש מרץ 2017.		כנגד ההלוואה עבור מתחם ד', שעבדה החברה, לטובת התאגיד הבנקאי האמור, את זכויותיה במתחם ד'.
4	אשראי בסך של כ- 192 מיליון ש"ח וכן מסגרת ערבביות בסך של 4 מיליון ש"ח לצורך מימון רכישת מתחם ה' במסגרת מכרז "מחיר למשתכן" הממוקם בהרצליה. לפרטים נוספים ראו סעיף 24.4 לדוח התקופתי.	תאגיד בנקאי	ההלוואה נושאת ריבית קבועה בשיעור של פריים בתוספת מרווח כפי שסוכם בין הצדדים. ההלוואה עומדת לפרעון (קרן) בתשלום אחד ביום 1.3.19. כמו כן, תשלומי הריבית ישולמו אחת לחודשיים, החל מחודש מרץ 2017.		כנגד ההלוואה עבור מתחם ה', שעבדה החברה, לטובת התאגיד הבנקאי האמור, את זכויותיה במתחם ה'.
5	אשראי בסך של כ- 239 מיליון ש"ח לחברת גבעת שמואל החדשה בע"מ במסגרת הסכם מימון. מסגרות אשראי כספיות וערבביות חוק מכר עד לסך של כ- 286 מיליון ש"ח לחברת גבעת שמואל החדשה בע"מ במסגרת הסכם ליווי שלב א'. לפרטים נוספים ראו סעיף 2.1 לעיל.	תאגיד בנקאי	ההלוואות נושאות ריבית קבועה בשיעור של פריים בתוספת מרווח כפי שסוכם בין הצדדים. ההלוואה במסגרת הסכם המימון עומדת לפרעון (קרן) בתשלום אחד ביום 31.12.17. כמו כן, תשלומי הריבית משולמים אחת לחודשיים. מסגרת האשראי ליווי שלב א' עומדת לפרעון (קרן) בתשלום אחד ביום 30.9.18.		כנגד ההלוואות שעבדה גבעת שמואל, לטובת התאגיד הבנקאי האמור, את זכויותיה במקרקעין. בנוסף, ערבה החברה כלפי הבנק המממן את גבעת שמואל, עד לסכום של 800 מיליון ש"ח.

עדכון לסעיף 24 - מימון

3.2. ביום 24.5.2017, הנפיקה החברה 100,000,000 ש"ח ע.נ. של אגרות חוב (סדרה ג') נוספות, במחיר של 104.8 ש"ח לכל 100 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ג') נוספות,

ובתמורה לסך כולל של 104.8 מיליון ש"ח וזאת במסגרת של הצעה פרטית של אגרות חוב (סדרה ג') נוספות. לפרטים ראו הדוחות המיידים מיום 23.5.2017 ומיום 24.5.2017 (מס' אסמכתאות: 2017-01-043285 ו- 2017-01-043633, בהתאמה). המידע המובא בדוחות האמורים נכלל בזה על דרך של הפניה.

3.3. ביום 20.6.2017, פרעה בפירעון מוקדם היזום על ידה, וזאת בהתאם להוראות הסכם מימון עם קבוצת גופים מוסדיים מיום 18.5.2011 (להלן: "**פירעון מוקדם**" ו- "**הסכם המימון**"), את מלוא סכום ההלוואה (קרן וריבית) נשוא הסכם המימון. במסגרת הפירעון המוקדם, שילמה החברה למלווים סך של כ- 63.1 מיליון ש"ח על חשבון מלוא קרן ההלוואה שטרם נפרעה, הריבית הצבורה בגינה וכן עמלת פירעון מוקדם. יצוין, כי החברה פרעה את ההלוואה ממקורותיה העצמיים. לפרטים נוספים בקשר עם הסכם המימון, ראו ביאור 22 לדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31.12.2016 שנכלל בדוח התקופתי. המידע המובא בדוח המיידים נכלל בזאת על דרך של הפניה.

4. עדכון לסעיף 29 - הליכים משפטיים

4.1. בחודש אוגוסט 2017, נכנס לתוקפו הסכם פשרה (להלן: "**הסכם הפשרה**") במסגרת הליך בוררות (להלן: "**הבוררות**") אשר מתנהל בין החברה וחברת אזורים בנין (1965) בע"מ (חברה בשליטתה המלאה של אזורים - חברה להשקעות בפתוח ובבנין בע"מ) מצד אחד (ביחד, להלן: "**העסקה המשותפת**"), לבין חברת מרחבי פיתוח בע"מ (בפירוק מרצון), אשר הינה בעלת הקרקע בפרויקט שער הים הממוקם בראשון לציון (להלן: "**בעלי הקרקע**"), "**הפרויקט**" ו- "**המקרקעין**", בהתאמה).

בהתאם להסכם הפשרה, שילמה העסקה המשותפת לבעלי הקרקע סך של 14,500,000 ש"ח (בתוספת מע"מ) (חלקה של החברה - 7,250,000 ש"ח), וזאת לחיסול וסילוק מלא ומוחלט של טענות בעלי הקרקע בקשר עם הפרויקט. כמו כן, עם החתימה על הסכם הפשרה, מוותרים העסקה המשותפת ובעלי הקרקע על כל טענה, תביעה, סעד נגד ו/או תביעה ו/או זכות כלשהי כלפי הצד שכנגד (קיימות או עתידיות).

לתוצאות הסכם הפשרה אין השפעה מהותית על תוצאות הפעילות של החברה.

לפרטים נוספים ראו הדוח המיידים של החברה מיום 6.10.2014 (מס' אסמכתא: 2014-01-171117). המידע המובא בדוח האמור נכלל בזאת על דרך ההפניה.

4.2. בהמשך לאמור בביאור 10א' (10) לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2016, בקשר עם תביעה אשר הוגשה על ידי עיריית תל אביב כנגד המוכר (כהגדרתו להלן), החברה ואחרים, בטענה להכרה בזכויותיה בגין חלק מהמקרקעין אשר רכשה החברה ביום 12.9.2016 מאת צד ג' אשר אינו קשור לחברה ולא לבעלי השליטה בה (לעיל ולהלן: "**המוכר**"), ביום 2.11.2017 הגישה עיריית תל אביב כתב תביעה מתוקן כנגד כלל

הנתבעים, במסגרתו כללה גם סעד כספי בסך של כ- 238 מיליוני ש"ח. יצוין, כי להערכת החברה, אין בהוספת הסעד כדי לשנות את חוות הדעת המשפטית של יועציה המשפטיים של החברה והמוכר, לפיה הסיכוי שהיא תשליך על זכויות החברה במקרקעין, או כי החברה תחוייב לשלם בתשלום כלשהו נמוכים.

5. מצבת התחייבויות פיננסיות של החברה ליום 30.9.2017, לפי מועדי פירעון

ראו ת126 מיום 16.11.2017 (מס' אסמכתא 106998-01-2017), המידע הנכלל בדוח האמור מובא בזה על דרך של הפניה.