



Africa Israel Residences Ltd אפריקה ישראל מגורים בע"מ

דו"ח לתקופה שנסתיימה

ביום 30 ביוני 2021

עדכון תיאור עסקי החברה לדוח התקופתי לשנת 2020	חלק א'
דוח דירקטוריון על מצב עסקי החברה לתקופה שנסתיימה ביום 30 ביוני 2021	חלק ב'
דוחות כספיים ליום 30 ביוני 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 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

1.1. עדכון לסעיף 2 - תחומי פעילות

להלן פרטים בדבר כמות יחידות הדיור הנכללת בפרויקטים של החברה, לפי סוג הפרויקטים, ליום 30.6.2021:

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	1,194	917	-	-	917
פרויקטים בתכנון	1,256	1,079	130	162	1,209
עתודות קרקע	3,465	1,668	557	569	2,225
פרויקטים מותלים ואחרים ⁴	1,387	749	1,969	2,741	2,718
סה"כ	7,302	4,413	2,656	3,472	7,069

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 קומבינציה, לא כולל זכויות הבעלים בעסקאות תמ"א 38 ולא כולל זכויות החברה בפרויקט דיור להשכרה בהרצליה.

³ לא כולל זכויות של שותפים לעסקאות משותפות ו/או של הבעלים בעסקאות קומבינציה.

⁴ כולל הסכמי בינוי פינוי אשר אחוז החתימה עם בעלי הקרקע 80% ומעלה.

1.2. עדכון לסעיף 4 - דיבידנדים

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 30.6.2021 והדוח המידי שפרסמה החברה ביום 17.3.2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-036720). המידע הנכלל בדוחות האמורים מובא בזה על דרך של הפניה.

ביום 16.8.2021 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד לבעלי המניות בסך של 15 מיליון ש"ח, אשר עתיד להשתלם ביום 2.9.2021. לפרטים נוספים ראו הדוח המידי של החברה מיום 17.8.2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-066193). המידע המובא בדוח האמור נכלל בזאת על דרך ההפניה.

2. עדכון לפרק השלישי - תיאור החברה לפי תחומי פעילות

2.1 עדכון לסעיף 7.10.3 - נתונים בדבר פרויקטים בתכנון - מתחם אנדריוס, נתניה

ביום 16.8.2021, אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה, את התקשרותה של החברה בהסכם קבלנות עם דניה סיבוס בע"מ (להלן: "דניה סיבוס"), חברה ציבורית בשליטתה של לפידות קפיטל בע"מ, בעלת השליטה בחברה, לפיו תעניק דניה סיבוס שירותי קבלנות לשלב ב' בפרויקט מתחם אנדריוס בנתניה (להלן: "הסכם הקבלנות פרויקט אנדריוס", "שלב ב" ו-"פרויקט אנדריוס", בהתאמה), להקמתן של 184 יחידות דירה, במסגרת שני מגדלי מגורים בני 21 קומות ו- 23 קומות וחניון תת קרקעי בן 3 קומות בשטח כולל של כ- 14,500 מ"ר ועבודות פיתוח שצ"פ בהיקף של כ- 2,000 מ"ר (בס"ק זה, להלן: "השירותים"). בתמורה לשירותים, תהיה זכאית דניה סיבוס לתמורה פאושליטת בסך כולל של כ- 168 מיליון ש"ח צמוד למדד תשומות הבניה לחודש יולי 2017 (סך של כ- 181 מיליון ש"ח נכון לתאריך ההחלטה), ובתוספת מע"מ כדין.

לפרטים נוספים בקשר עם התקשרותה של החברה בהסכם קבלנות עם דניה סיבוס במתחם אנדריוס בנתניה, ראו את הדוחות שפרסמה החברה ביום 11.7.2021 וביום 16.8.2021 (מס' אסמכתאות: 2021-01-051535 ו- 2021-01-066067, בהתאמה). המידע הנכלל בדוחות האמורים מובא בזה על דרך של הפניה.

2.2 עדכון לסעיף 7.10.3 - נתונים בדבר פרויקטים בתכנון - סביוני גבעת שמואל

ביום 8.8.2021, התקשרה חברה בת בבעלותה ובשליטה מלאה של החברה, המקימה את פרויקט "סביוני גבעת שמואל" בהסכמים עם קרן ריט למגורים אשר אינה קשורה לקבוצת החברה ו/או למי מטעמה בקשר עם מכירת זכויותיה במקרקעין הידועים כחלקה 81 בגוש 6191 בגבעת שמואל, בתמורה לסך של כ- 85 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ). עוד התקשרו הצדדים בהסכם מכר חניות ומחסן שהוקמו בסמוך למקרקעין האמורים בתמורה לסך של כ- 1.1 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ) וכן בהסכם ניהול מכוחו תעניק חברת הבת שירותים שונים בקשר עם ניהול הקמתו של הבניין אשר יוקם על המקרקעין האמורים בתמורה לסך של כ- 4

מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ) (כפוף להתאמות) והחזר הוצאות בסך של כ- 2.7 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ).

לפרטים נוספים ראו הדוח המידי של החברה מיום 9.8.2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-062902). המידע המובא בדוח האמור נכלל בזה על דרך של הפניה.

2.3 עדכון לסעיף 7.10.8 - נכסים אחרים והתקשרויות נוספות

א. ביום 13.7.2021 התקשרה החברה בהסכם לרכישתם של כ- 33.7% מהזכויות במקרקעין, הידועים כחלקה 142 בגוש 6001, באזור (בס"ק זה, להלן: "ההסכם" ו-"המקרקעין", לפי העניין). אשר שטחה כ- 55 דונם, מידי שניים מבין בעלי הזכויות במקרקעין, אשר אינם קשורים לחברה ו/או למי מטעמה, המחזיקים במצטבר בכ- 67.4% מהזכויות במקרקעין (להלן, ביחד: "המוכרות").

כניסתו לתוקף של ההסכם ביחס לאחת מבין שתי המוכרות כפופה לאישור בית המשפט. עם זאת, ככל שאישור כאמור לא יתקבל, יפעלו החברה והמוכרת האחרת (שהינה צד להסכם, להלן: "המוכרת האחרת") להתקשרות בהסכם נוסף, כך שהחברה תרכוש מהמוכרת האחרת זכויות נוספות במקרקעין, באופן שחלקה של החברה יסתכם לכ- 33.7% מהזכויות מהמקרקעין.

למועד ההתקשרות בהסכם, מצויים על המקרקעין מבנים שונים, אשר משמשים לתעשייה, מסחר ומשרדים, ומושכרים לשוכרים שונים, ודמי השכירות בגין זכויות החברה והמוכרות מסתכמים בכ- 5 מיליון ש"ח לשנה. כמו כן, למועד ההתקשרות בהסכם, המוכרות פועלות לקידום הליך תכנוני לאישור תכנית מפורטת חדשה בסמכות הוועדה המחוזית, לשימושים מעורבים של מגורים, תעסוקה, מסחר, דיור מוגן ושימושים אחרים (להלן: "התכנית החדשה"). הממכר על פי ההסכם כולל בנוסף לזכויות במקרקעין גם חלק יחסי בזכויות והתחייבויות המוכרות בגין הסכמי השכירות במקרקעין ובגין הסכמי יועצים שונים, המועסקים במסגרת קידום התכנית החדשה (להלן, ביחד: "הממכר").

בתמורה לממכר, תשלם החברה למוכרות סך של 122.5 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ) (להלן: "התמורה"). במועד חתימת ההסכם, הפקידה החברה בידי נאמן סך השווה ל- 20% מהתמורה, שיועבר לידי המוכרות עם רישומן של הערות אזהרה לטובת החברה על זכויות המוכרות. יתרת התמורה תשולם במועד ההשלמה אשר יחול בתוך 60 יום ממועד אישור בית המשפט או 90 יום ממועד חתימת ההסכם, לפי המאוחר. התמורה כפופה להתאמה עתידית (גידול או הפחתה) בשיעור משתנה של עד כ- 9%, בהתאם למספר יחידות הדיור שיאושר במסגרת התכנית החדשה.

בכוונת החברה לממן את תשלום התמורה מתוך מקורותיה העצמיים וכן באמצעות הלוואה בנקאית.

לפרטים נוספים בקשר עם רכישת הזכויות במקרקעין באזור, ראו הדוח המידי שפרסמה

החברה ביום 14.7.2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-052810). המידע הנכלל בדוח האמור מובא בזה על דרך של הפניה.

ב. ביום 16.8.2021, אישר דירקטוריון החברה את התקשרותן של החברה ואפריקה התחדשות עירונית בע"מ, חברה בבעלותה ובשליטתה המלאה של החברה, ביחד עם קרן להשקעות בנדל"ן, בחלקים שווים ביניהם, בהסכם עם צדדים שלישיים המחזיקים במקרקעין בנתניה, בשטח כולל של כ- 19 אלפי מ"ר, מתוך מתחם הידוע כמתחם 3 במסמך מדיניות תכנונית שהוכנה על רקע תכנית נת/542/א, לרכישת זכויותיהם של בעלי הזכויות במתחם בדרך של עסקת קומבינציה.

שיעור הקומבינציה בגין זכויות הבעלים האמורים, יעמוד על כ-37% מיחידות הדיור (כפוף להתאמות שנקבעו בהסכם) ו-45% משטחי המסחר. בנוסף, יעניקו היזמים שירותי בניה למי מבעלי הזכויות שיבחרו בכך, בהיקף של עד 15% מכלל יחידות הדיור של בעלי הזכויות. עוד נקבעו הוראות להתאמת שיעורי הקומבינציה, בשים לב, בין היתר, לשיעור רווח יזמי מינימלי מוסכם; וכן זכות לבעלי הזכויות לבטל את ההסכם ככל ששיעור הקומבינציה פוחת משיעור מינימלי מוסכם.

לפרטים נוספים ראו הדוח המידי של החברה מיום 16.8.2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-066046). המידע המובא בדוח האמור נכלל בזאת על דרך הפניה.

2.4 עדכון לסעיף 7.10.9 - פרויקטים תחת אפריקה התחדשות עירונית - פרויקט "פינוי-בינוי", מתחם צבר בקרית אונו

ביום 9.6.2021, התקשרה אפריקה התחדשות עירונית בע"מ, חברה בבעלותה המלאה של החברה (להלן: "אפריקה התחדשות עירונית"), בהסכם לרכישת מניות המהוות 50% מהון המניות של חברת פרויקט הפועלת לקידום פרויקט מגורים מסוג פינוי בינוי, במתחם "הצבר" בקרית אונו (להלן: "המקרקעין", "הפרויקט" ו-"חברת הפרויקט", לפי העניין). מצד שלישי, אשר אינו קשור לחברה ו/או למי למטעמה, כך שבחברת הפרויקט יחזיקו שווה בשווה, אפריקה מגורים והצד השלישי.

על המקרקעין, המחולקים למתחם צפוני ומתחם מזרחי, קיימות כיום 168 יחידות דיור, כאשר לאחר פינויין, יוקמו תחתן 504 יחידות דיור, מתוכן, חלק חברת הפרויקט הינו 336 יחידות דיור לשיווק.

בתמורה למניות הנרכשות, תשלם אפריקה התחדשות עירונית סכום שאינו מהותי לחברה, חלקו שולם עם הגעה ל-80% חתימות של בעלי הדירות במקרקעין מגובות בהערות אזהרה ותב"ע מאושרת, ויתרתו במועד בו תידרש חברת הפרויקט להעמיד את ההון העצמי הנדרש לצורך קבלת המימון לפרויקט.

המידע בדבר כמות יחידות הדיור הצפויה, הינו מידע צופה פני עתיד, אשר עלול שלא להתממש, בין היתר, בשל אי קבלת אישורי הרשויות הנדרשים לתכנון הפרויקט.

לפרטים נוספים בקשר עם רכישת מחצית הזכויות בחברה לקידום פרויקט "פינוי-בינוי" בקרית אונן, ראו הדוח המידי שפרסמה החברה ביום 10.6.2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-037393). המידע הנכלל בדוח האמור מובא בזה על דרך של הפניה.

2.5 עדכון לסעיף 7.10.9 - פרויקטים תחת אפריקה התחדשות עירונית - מתחם סן מרטין, ירושלים

ביום 16.8.2021, אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה, את התקשרותה של אפריקה התחדשות עירונית, בהסכם עם קבלנות עם דניה סיבוס, חברה ציבורית בשליטתה של לפידות קפיטל בע"מ, בעלת השליטה בחברה, לפיו תעניק דניה סיבוס שירותי קבלנות בפרויקט במתחם סן מרטין בירושלים (להלן: "הסכם הקבלנות פרויקט סן מרטין" ו-"פרויקט סן מרטין", בהתאמה), להקמתן של 122 יחידות דיור, במסגרת שני מגדלי מגורים בני 18 קומות ו-10 קומות, בשטח כולל של כ-21,190 מ"ר, כ-300 מ"ר שטחי מסחר וכ-230 מ"ר מבנה ציבור וכן שירותי קבלן ראשי לקבלנים ממונים (להלן: "הקבלנים הממונים") להתקנת מעליות, עבודות אלומיניום ועבודות פיתוח שצ"פ (ביחד, להלן: "השירותים"). בתמורה לשירותים, תהיה זכאית דניה סיבוס לתמורה פאושליית בסך כולל של כ-101 מיליון ש"ח צמוד למדד תשומות הבניה לחודש ינואר 2021, ובתוספת מע"מ כדין.

לפרטים נוספים בקשר עם התקשרותה של החברה בהסכם קבלנות עם דניה סיבוס במתחם סן מרטין בירושלים, ראו את הדוחות שפרסמה החברה ביום 11.7.2021 וביום 16.8.2021 (מס' אסמכתאות: 2021-01-051535 ו-2021-01-066067, בהתאמה). המידע הנכלל בדוחות האמורים מובא בזה על דרך של הפניה.

2.6 עדכון לסעיף 7.10.10ב' - קרקעות שנמכרו

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 5ה' לדוחות הכספיים ליום 30.6.2021.

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 30.6.2021 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).	<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%.</p> <p>ליום 30.6.2021 ההון המיוחס לבעלי המניות של החברה הינו 1,090.3 מיליון ש"ח. כמו כן, היחס בין החוב נטו לבין סך ההון והחוב נטו (CAP) עומד על כ-56.5%.</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 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.</p>	--

מס"ד	סכום ההלוואה/מסגרת אשראי	מאפייני המלווה	תיאור ההסכם / מסגרת האשראי	מגבלות החלות על התאגיד	בטוחות שהועמדו לטובת המלווה
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 (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 30.6.2021 כ- 339 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 שנתי, 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 30.6.2021 ההון המיוחס לבעלי המניות של החברה הינו 1,090.3 מיליון ש"ח. כמו כן, היחס בין החוב נטו לבין סך ההון והחוב נטו (CAP) עומד על כ- 56.5%. 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.	בטוחות שהועמדו לטובת המלווה
3	אג"ח סדרה ה' בסכום קרן כולל של 159,564,000 ש"ח ע.ג. של אגרות חוב. (ע.ג. נומינלי ליום 30.6.2021 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')	(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 30.6.2021 ההון המיוחס לבעלי המניות של החברה הינו 1,090.3 מיליון ש"ח. כמו כן, היחס בין החוב נטו לבין סך ההון והחוב נטו (CAP) עומד על כ- 56.5%, בהתאם לתחשיב להלן (אלפי ש"ח): $56.5\% = 1,416 / 2,507$ החברה התחייבה, בין היתר, כי כל עוד תהיינה אגרות החוב (סדרה ה') קיימות	בטוחות שהועמדו לטובת המלווה

מס"ד	סכום ההלוואה/מסגרת אשראי	מאפייני המלווה	תיאור ההסכם / מסגרת האשראי	מגבלות החלות על התאגיד	בטוחות שהועמדו לטובת המלווה
			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).	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 השעבדים השוטפים.	
4	מסגרת אשראי כספית, ערבויות וערבויות חוק המכר בסך של כ- 643 מיליון ש"ח וכן מסגרת ערבויות בסך של 5 מיליון ש"ח לצורך מימון רכישת מתחם ד' במסגרת מכרז "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. הפרויקט הסתיים והאשראי למעט ערבויות חוק מכר נפרע.		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 ערבויות וערבויות חוק המכר בסך של 190 מיליון ש"ח לצורך מימון רכישת מתחם ה' במסגרת מכרז "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. הפרויקט הסתיים והאשראי למעט ערבויות חוק מכר נפרע.		כנגד ההלוואה עבור מתחם ה', שעבדה החברה, לטובת התאגיד הבנקאי האמור, את זכויותיה במתחם ה'.

4. מצבת התחייבויות פיננסיות של החברה ליום 30.6.2021, לפי מועדי פירעון

ראו ת126 מיום 17.8.2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-066184), המידע הנכלל בדוח האמור מובא בזה על דרך של הפניה.