



**Africa Israel Residences Ltd אפריקה ישראל מגורים בע"מ**

**דו"ח לתקופה שנסתיימה**

**ביום 30 בספטמבר 2020**

עדכון תיאור עסקי החברה לדוח התקופתי לשנת 2019	חלק א'
דוח דירקטוריון על מצב עסקי החברה לתקופה שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2020	חלק ב'
דוחות כספיים ליום 30 בספטמבר 2020	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 2019**

**של אפריקה ישראל מגורים בע"מ**

## עדכון תיאור עסקי החברה לדוח התקופתי לשנת 2019 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 2019 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 2019 (כפי שפורסם במערכת המידע "מגנא" ביום 16.3.2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-021868) (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, לפי סוג הפרויקטים, ליום 30.9.2020:

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 - חלק החברה <sup>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	1,792	1,565	-	-	1,565
פרויקטים בתכנון	1,225	833	111	84	917
עתודות קרקע	3,898	2,122	774	700	2,822
פרויקטים מותלים ואחרים <sup>4</sup>	497	412	1,296	1,109	1,521
<b>סה"כ</b>	<b>7,412</b>	<b>4,932</b>	<b>2,181</b>	<b>1,893</b>	<b>6,825</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 בפרויקטי דיור להשכרה.

<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 80% ומעלה.

## עדכון לסעיף 4 - דיבידנדים

1.2. ביום 16.3.2020 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד לבעלי המניות בסך של 50 מיליון ש"ח, אשר שולם ביום 20.4.2020. לפרטים נוספים ראו ביאור 3 לדוחות הכספיים ליום 30.9.2020 והדוח המידי שפרסמה החברה ביום 16.3.2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-021808). המידע הנכלל בדוחות האמורים מובא בזה על דרך של הפניה.

## 2. עדכון לפרק השלישי - תיאור החברה לפי תחומי פעילות

### עדכון לסעיף 7.10.2 - פרויקטים מהותיים - סביון View

2.1. אושרה תוכנית לשינוי גובה הבנייה המירבי של שטחי המסחר בפרויקט סביון View, כך שתתאפשר תוספת קומת משרדים. כמו כן אושר בתוכנית ניוד 700 מ"ר שטחי שרות משטחים שמתחת למפלס הקרקע לשטחים שמעל מפלס הקרקע עבור בניין המשרדים, מבלי לשנות את סה"כ שטחי הבנייה המאושרים. בכוננת החברה להגיש תוכנית בקשה לשינויים מהיתר קיים בהתאם לתוכנית שאושרה.

### עדכון לסעיף 7.10.5(ii) - קרקעות עיקריות בעתודה

2.2. בהמשך לאמור בסעיף 7.10.5(ii) לדוח התקופתי ובהמשך לדוחות המידיים של החברה מיום 15.10.2019 (מס' אסמכתא: 2019-01-088374) ומיום 27.1.2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-008866), בעניין הכרזת הצעתה של החברה כהצעה הזוכה, במסגרת הליך פירוק שיתוף בקשר למגרש 122 לפי תב"ע תא/מק/2988/ב- "סמל צפון" בתל אביב (להלן: "המקרקעין"), ביום 10.5.2020 עדכנה החברה שנחתם ההסכם לרכישת המקרקעין וזאת לאחר קבלת אישור בית המשפט ביום 4.5.2020. לפרטים נוספים ראו הדוח המידי מיום 10.5.2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-045426). המידע הנכלל בדוחות האמורים מובא בזאת על דרך של הפניה. בתמורה לרכישת זכויות במקרקעין המהוות כ- 76 יחידות דיור, תשלם החברה סך של כ- 185 מיליון ש"ח, אשר תשולם כמפורט להלן:

- סך של כ- 18.5 מיליון ש"ח, שולם בשיק בנקאי במעמד חתימת ההסכם.
- סך של כ- 37 מיליון ש"ח, שולם בתוך 120 ימים לאחר קבלת אישור בית המשפט.
- יתרת התמורה בסך של כ- 129.7 ש"ח, תשולם כנגד מסירת ההחזקה, עד ליום 6.12.2020.

להשלמת התמונה יצוין, כי בנוסף, למועד זה מחזיקה החברה בזכויות במקרקעין (במישרין ובעקיפין) בקשר לכ- 23 יחידות דיור, וכן התקשרה בהסכמי קומבינציה ושירותי בניה עם בעלי זכויות במקרקעין בהיקף כולל של כ- 75 יחידות דיור.

### עדכון לסעיף 7.10.5(4)iii - קרקעות עיקריות בעתודה

2.3. בהמשך לאמור בסעיף 7.10.5(4)iii לדוח התקופתי בעניין "אולפני הרצליה", ביום 13.7.2020 שילמו היזמים לרמ"י סך של 96 מיליון ש"ח (חלק החברה 51%). חלק החברה שולם באמצעות אשראי לא מהותי שהועמד ליזמים על ידי תאגיד בנקאי.

### עדכון לסעיף 7.10.9 - פרויקטים תחת אפריקה התחדשות עירונית

2.4. ביום 28.10.2020 התקשרה אפריקה התחדשות עירונית, במערכת הסכמים לקראת התקשרותה בהסכם לרכישת מניות המהוות 50% מהון המניות המונפק (ביחד, להלן: "ההסכמים" ו- "המניות הנמכרות", בהתאמה) של חברת פרויקט הפועלת לקידום פרויקט מגורים מסוג פינוי בינוי, הכולל כ- 1,000 יחידות דיור וכ- 1,600 מ"ר שטחי מסחר, בירושלים (להלן: "חברת הפרויקט", "הפרויקט" ו- "המקרקעין", בהתאמה). המניות הנמכרות, מהוות את מלוא המניות המוחזקות על ידי בעל המניות המוכר (להלן: "בעל המניות המוכר"), אשר אינו קשור לחברה ו/או למי מטעמה ונמכרות בתמורה לערכן הנקוב. יתרת המניות מוחזקות על ידי בעל מניות נוסף (להלן: "בעל המניות הנוסף").

השלמת ההתקשרות בהסכמים מותנה בהתקיימותם של תנאים מתלים, ובכלל אלה: רישום הערות אזהרה ו/או משכון על הזכויות בעלי הזכויות במקרקעין; קבלת תב"ע מאושרת בתוקף; הסכמת נציגות בעלי הזכויות במקרקעין להעברת המניות הנמכרות מידי בעל המניות המוכר לידי אפריקה התחדשות עירונית. במסגרת ההסכמים, נקבעו מנגנונים למימון פעילותה של חברת הפרויקט על ידי אפריקה התחדשות עירונית ובעל המניות הנוסף. עוד נקבע, כי במועד השלמת ההסכמים לרכישת המניות הנמכרות, תעמיד אפריקה התחדשות עירונית הלוואת בעלים בסכום שאינו מהותי לחברה, וזאת לצורך פירעון הלוואות אשר העמיד בעל המניות הנוסף לחברת הפרויקט. לפרטים נוספים ראו הדוח המידי מיום 29.10.2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-117300). המידע הנכלל בדוח האמור מובא בזאת על דרך של הפניה.

### עדכון לסעיף 7.17 - הון אנושי

#### עדכון לסעיף 7.17.1 - כללי

2.5. סעיף 7.17.1.6 - ביום 13.9.2020 אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה, לאחר קבלת אישור דירקטוריון החברה וועדת הביקורת (להלן: "אסיפת בעלי המניות"), נוסח מעודכן של מדיניות תגמול לנושאי משרה של החברה. לפרטים נוספים ראו דוח זימון אסיפת בעלי המניות שפרסמה החברה ביום 6.8.2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-085704) (להלן: "דוח הזימון") ודוח התוצאות מיום 13.9.2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-100662) (להלן: "דוח התוצאות"). המידע הנכלל בדוח הזימון ובדוח התוצאות מובא בזאת על דרך של הפניה.

2.6. סעיף 7.17.1.8 - ביום 13.9.2020 אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה, לאחר קבלת אישור דירקטוריון החברה וועדת הביקורת, הענקת כתב שיפוי למר יעקב לוקסנבורג, בעל השליטה בחברה ויו"ר הדירקטוריון של החברה. לפרטים נוספים ראו את דוח הזימון ודוח התוצאות. המידע הנכלל בדוח הזימון ובדוח התוצאות מובא בזאת על דרך של הפניה.

2.7. סעיף 7.17.1.9 - ביום 9.7.2020 חתמו דניה סיבוס בע"מ ומר רונן גינזבורג (מנכ"ל דניה סיבוס ודירקטור בחברה) על הסדר טיעון ("להלן: **הסדר הטיעון**"), וזאת לאחר כתב אישום שהוגש בגין עבירות של צד להסדר כובל בנסיבות מחמירות לפי חוק התחרות הכלכלית, התשמ"ח-1988 וקבלת דבר במרמה בנסיבות מחמירות לפי חוק העונשין, התשל"ז-1977. לפרטים נוספים אודות הסדר הטיעון ראו את הדוח המידי שפרסמה החברה ביום 10.7.2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-073746). המידע הנכלל בדוח האמור מובא בזאת על דרך ההפניה.

#### **עדכון לסעיף 7.17.2 - הסכם ניהול**

2.8. ביום 13.9.2020 אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה, לאחר קבלת אישור דירקטוריון החברה וועדת הביקורת, את התקשרותה של החברה בהסכם שירותים מעודכן עם דניה סיבוס. לפרטים נוספים ראו את דוח הזימון ודוח התוצאות. המידע הנכלל בדוח הזימון ובדוח התוצאות מובא בזאת על דרך של הפניה.

#### **עדכון לסעיף 7.17.4 - תנאי כהונתו של מנכ"ל החברה**

2.9. ביום 26.4.2020 הודיע מר אורן הוד, מנכ"ל החברה, על התפטרותו וסיום כהונתו. מר הוד סיים את כהונתו כמנכ"ל החברה ביום 31.5.2020. בהמשך, ביום 13.9.2020 אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה, לאחר קבלת אישור דירקטוריון החברה וועדת הביקורת, תשלום מענק פרישה, בסך של 300 אלפי ש"ח, וזאת בנוסף לכספים ותשלומים נוספים אשר שולמו למר הוד עם סיום העסקתו בחברה. לפרטים נוספים ראו את הדוחות המידיים מיום 26.4.2020 ומיום 31.5.2020 (מס' אסמכתאות: 2020-01-036832 ו- 2020-01-048475, בהתאמה), את דוח הזימון ואת דוח התוצאות. המידע הנכלל בדוחות האמורים מובא בזאת על דרך של הפניה.

2.10. ביום 26.4.2020 הוחלט על ידי דירקטוריון החברה למנות את מר מיכאל קליין (אשר כיהן עד אותו מועד כמשנה למנכ"ל החברה) כמנכ"ל החברה. מר קליין התחיל בכהונתו כמנכ"ל החברה ביום 1.6.2020. בהמשך, ביום 13.9.2020 אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה, לאחר קבלת אישור דירקטוריון החברה וועדת הביקורת, את התקשרותה של החברה בהסכם העסקה מעודכן עם מר קליין. לפרטים נוספים ראו את הדוחות המידיים מיום 26.4.2020 ומיום 31.5.2020 (מס' אסמכתאות: 2020-01-036835 ו- 2020-01-048478, בהתאמה), את דוח הזימון ואת דוח התוצאות. המידע הנכלל בדוחות האמורים מובא בזאת על דרך של הפניה.

2.11. ביום 23.7.2020 הוחלט על ידי דירקטוריון החברה למנות את מר אריאל שפיר כדירקטור בחברה וכסגן יו"ר הדירקטוריון של החברה. כמו כן, ביום 13.9.2020 אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה, לאחר קבלת אישור דירקטוריון החברה וועדת הביקורת, את התקשרותה של החברה בהסכם שירותים עם מר שפיר כסגן יו"ר דירקטוריון פעיל של החברה. לפרטים נוספים ראו את הדוח המידי שפרסמה החברה ביום 23.7.2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-071980), את דוח הזימון ואת דוח התוצאות. המידע הנכלל בדוחות האמורים מובא בזאת על דרך של הפניה.

### **3. עדכון לפרק רביעי - עניינים הנוגעים לפעילות החברה בכללותה**

#### **עדכון לסעיף 13 - 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 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 30.9.2020 כ- 236.4 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 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).	<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 30.9.2020 ההון המיוחס לבעלי המניות של החברה הינו 1,057 מיליון ש"ח. כמו כן, היחס בין החוב נטו לבין סך ההון והחוב נטו (CAP) עומד על כ-55.3%.</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 שנכב 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 30.9.2020 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') שולמה 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 30.9.2020 ההון המיוחס לבעלי המניות של החברה הינו 1,057 מיליון ש"ח. כמו כן, היחס בין החוב נטו לבין סך ההון והחוב נטו (CAP) עומד על כ- 55.3%. 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 השעבדים השוטפים.	בטוחות שהועמדו לטובת המלווה
3	אג"ח סדרה ה' בסכום קרן כולל של 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 30.9.2020 כ- 289.6 מיליון ש"ח).	ציבור	אגרות החוב עומדות לפירעון ב- 7 תשלומים שנתיים שאינם שווים, שישולמו באופן הבא: (א) 4% מקרן אגרות החוב (סדרה ה') שולמה 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 30.9.2020 ההון המיוחס לבעלי המניות של החברה הינו 1,057 מיליון ש"ח. כמו כן, היחס בין החוב נטו לבין סך ההון והחוב נטו (CAP) עומד על כ- 55.3%, בהתאם לתחשיב להלן (אלפי ש"ח): $55.3\% = 1,309,315 / 2,366,016$ החברה התחייבה, בין היתר, כי כל עוד תהיינה אגרות החוב (סדרה ה') קיימות במחזור [דהיינו, כל עוד אגרות החוב לא נפרעו	בטוחות שהועמדו לטובת המלווה

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.	
4	מסגרת אשראי כספית, ערביות וערביות חוק המכר בסך של כ- 643 מיליון ש"ח וכן מסגרת ערביות 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.		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 ערביות וערביות 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.		כנגד ההלוואה עבור מתחם ה', שעבדה החברה, לטובת התאגיד הבנקאי האמור, את זכויותיה במתחם ה'.
6	אשראי בסך של כ- 185 מיליון ש"ח לחברת גבעת שמואל החדשה בע"מ (להלן: "גבעת שמואל") במסגרת הסכם מימון הקרקע.	תאגיד בנקאי	ההלוואה נושאת ריבית קבועה בשיעור של פריים בתוספת מרווח כפי שסוכם בין הצדדים. ההלוואה במסגרת הסכם המימון עומדת לפירעון (קרן) בתשלום אחד ביום 1.1.2021. כמו כן, תשלומי הריבית משולמים אחת לתקופה. מתוך מסגרת אשראי לליווי שלב ב' הועמדה		כנגד ההלוואות שעבדה גבעת שמואל, לטובת התאגיד הבנקאי האמור, את זכויותיה במקרקעין. בנוסף, ערבה החברה כלפי הבנק המממן את גבעת שמואל, עד לסכום של 1,200 מיליון ש"ח.

מס"ד	סכום ההלוואה/מסגרת אשראי	מאפייני המלווה	תיאור ההסכם / מסגרת האשראי	מגבלות החלות על התאגיד	בטוחות שהועמדו לטובת המלווה
			<p>הלוואה בסך של 28 מיליון ש"ח עומדת לפירעון (קרן) בתשלום אחד ביום 9.3.2021.</p>		

**עדכון לסעיף 17.4 - הסכמים מהותיים - הסכם למתן שירותים על ידי אגף הכלכלה ואגף תב"ע ורישום מקרקעין**

3.2. ביום 13.9.2020 אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה, לאחר קבלת אישור דירקטוריון החברה וועדת הביקורת, את התקשרותה של החברה בהסכם שירותים מעודכן עם אפריקה השקעות, מכוחו תעניק החברה לאפריקה השקעות שירותי תב"ע ורישום מקרקעין. לפרטים נוספים ראו את דוח הזימון. המידע הנכלל בדוח הזימון מובא בזאת על דרך של הפניה.

**4. מצבת התחייבויות פיננסיות של החברה ליום 30.9.2020, לפי מועדי פירעון**

ראו ת126 מיום 12.11.2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-112999), המידע הנכלל בדוח האמור מובא בזה על דרך של הפניה.