



Africa Israel Residences Ltd אפריקה ישראל מגורים בע"מ

דו"ח לתקופה שנסתיימה

ביום 30 ביוני 2019

עדכון תיאור עסקי החברה לדוח התקופתי לשנת 2018	חלק א'
דוח דירקטוריון על מצב עסקי החברה לתקופה שנסתיימה ביום 30 ביוני 2019	חלק ב'
דוחות כספיים ליום 30 ביוני 2019	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 2018

של אפריקה ישראל מגורים בע"מ

עדכון תיאור עסקי החברה לדוח התקופתי לשנת 2018 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 2018 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 2018 (כפי שפורסם במערכת המידע "מגנא" ביום 17.3.2019 (מס' אסמכתא: 2019-01-022843) (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 30.6.2019:

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 בפרויקט ¹	סה"כ חלק החברה ³
	מס' יח"ד בכל הפרויקט ²	חלק החברה ³	מס' יח"ד בכל הפרויקט ²	חלק החברה ³		
פרויקטים בביצוע	2,283	2,118	-	-	2,283	2,118
פרויקטים בתכנון	989	669	28	14	1,017	683
עתודות קרקע	1,794	1,573	848	702	2,642	2,275
פרויקטים מותלים ואחרים ⁴	321	283	3,662	1,880	3,983	2,163
סה"כ	5,387	4,643	4,538	2,596	9,925	7,239

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.

עדכון לסעיף 4 - דיבידנדים

1.2. ביום 22.5.2019 שילמה החברה, לבעלי מניותיה, דיבידנד בסך של 50 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראו ביאור 5 לדוחות הכספיים ליום 30.6.2019 והדוח המידי שפרסמה החברה ביום 6.5.2019 (מס' אסמכתא: 2019-01-043777). המידע הנכלל בדוחות האמורים מובא בזה על דרך של הפניה.

2. עדכון לפרק השלישי – תיאור החברה לפי תחומי פעילות

עדכון לסעיף 7.10.4 - פרויקטים מהותיים

2.1. בהמשך לאמור בסעיף 7.10.4 לדוח התקופתי של החברה לשנת 2018 בקשר לפרויקט מחיר למשתכן גליל ים, בחודש מאי 2019 התקבל היתר מלא ליתרת יח"ד בפרויקט.

עדכון לסעיף 7.10.5 - פרויקטים נוספים

2.2. בהמשך לאמור בסעיף 7.10.5(ii)(3) לדוח התקופתי של החברה לשנת 2018, בקשר עם פרויקט סומייל - תל אביב, ביום 30.5.2019 הושלמה רכישת זכויותיה של עיריית תל אביב במגרש 112 אשר במתחם סמל דרום (הידוע כיום כחלקה 1472 בגוש 6213, להלן: "החלקה"), המהוות 26.6% מהזכויות מתוך כלל הזכויות בחלקה האמורה, במושא (להלן: "הזכויות הנרכשות"). לצורך מימון רכישת הזכויות הנרכשות התקשרה החברה בהסכם הלוואה עם תאגיד בנקאי, בסך של כ- 117.5 מיליון ש"ח וכן מסגרת ערביות בסך של כ- 35.5 מיליון ש"ח (להלן: "הלוואה לרכישת הזכויות"). ההלוואה לרכישת הזכויות תעמוד לפירעון (קרן) בתשלום אחד, בחודש יוני 2021. כנגד הלוואה לרכישת הזכויות, שעבדה החברה לטובת התאגיד הבנקאי את הזכויות הנרכשות וכן משכנה במשכנתא את הזכויות האמורות, ללא הגבלה בסכום. עוד הועמדה לחברה מסגרת אשראי לזמן קצר, בהיקף כולל של כ- 30 מיליון ש"ח אשר תשמש את החברה לצורך תשלום מרכיב המע"מ.

לפרטים נוספים ראו את הדוח המידי שפרסמה החברה מיום 30.5.2019 (מס' אסמכתא: 2019-01-053596). המידע הנכלל בדוח האמור מובא בזה על דרך של הפניה.

2.3. ביום 19.5.2019 התקשרה החברה, יחד עם שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ, בחלקים שווים (ביחד, להלן: "היזם") בהסכם עם שותפות כלל נכסי נדל"ן מרכז ש.מ. (להלן: "הבעלים") לרכישת מחצית מזכויות הבעלים בקרקע על ידי היזם שלאחריה תוקם בין היזם לבעלים העסקה המשותפת (בחלקים שווים) במטרה לתכנן, לפתח ולהקים פרויקט מגורים, תעסוקה ומסחר בנשר, המהווים חלק ממתחם הידוע כ"מתחם כלל תעשיות" (להלן: "הקרקע ו-המתחם", בהתאמה).

בהתאם לתכנית (אשר אושרה בחודש יולי 2019), בקשר עם המתחם, הקרקע מיועדת לאזור מגורים בהיקף של כ- 1,920 יחידות דיור וכ- 88,000 מ"ר שטחי תעסוקה ומסחר.

התמורה בגין הקרקע תשולם על ידי היזם בנפרד בעבור כל אחד משלבי העסקה לפי שלביות הפיתוח של הקרקע, על בסיס שווי קרקע מושבחת אשר תיקבע בעבור כל שלב על ידי שמאי מוסכם, ובהתאם למנגנון שנקבע בין הצדדים כמפורט בהסכם.

עדכון לסעיף 7.17 - הון אנושי

2.4. ביום 7.8.2019 הוגש כנגד מר רונן גינזבורג, דירקטור בחברה (וכן כנגד דניה סיבוס בע"מ, בעלת השליטה בחברה, אשר מר גינזבורג מכהן בה כמנכ"ל, ו- 16 נאשמים נוספים), כתב אישום (להלן: "**כתב האישום**"), מכוחו מואשם מר גינזבורג כי הגביל, יחד עם אחרים, את עצמו וכפועל יוצא מכך אף את דניה סיבוס (כמו גם אחרים), בניהול עסקיהם. במסגרת זו, מואשמים מר גינזבורג ודניה סיבוס בהפרת הוראות חוק התחרות הכלכלית, התשמ"ח-1988 בקשר עם השתתפות בהסדר כובל וחוק העונשין, התשל"ז-1977 בקשר עם השגת דבר במרמה. למיטב ידיעת החברה, מר גינזבורג ודניה סיבוס מכחישים את הטענות המועלות בכתב האישום. מובהר, כי כתב האישום אינו נוגע לחברה ואינו מתייחס לפעולות של מר גינזבורג כנושא משרה בחברה.

לפרטים נוספים ראו דוח מידי שפרסמה החברה ביום 7.8.2019 (מס' אסמכתא: 2019-01-082321). המידע המובא בדוח האמור מובא בזאת על דרך ההפניה.

עדכון לסעיף 7.17.4 - תנאי כהונתו של מנכ"ל החברה

2.5. ביום 29.4.2019, אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה את עדכון תנאי הכהונה והעסקה של מנכ"ל החברה לסך של 100,000 ש"ח לחודש (צמוד למדד) החל ממשכורת חודש אפריל 2019.

לפרטים נוספים ראו את הדוחות המיידים מיום 17.3.2019, מיום 4.4.2019 ומיום 29.4.2019 (מס' אסמכתאות: 2019-01-022741, 2019-01-033463 ו- 2019-01-040831, בהתאמה). המידע הנכלל בדוחות האמורים מובא בזה על דרך של הפניה.

עדכון לסעיף 7.17.5 - תכנית בונוס

2.6. ביום 29.4.2019, אישרה אסיפת בעלי המניות את תכנית המענק לשנת 2019 למנכ"ל החברה, לפיה מנכ"ל החברה יהיה זכאי למענק שנתי בגובה של עד 6 משכורות חודשיות, בהתאם למדיניות התגמול של החברה ובכפוף לעמידתו של מנכ"ל החברה ביעדים שנקבעו במסגרת תכנית המענק לשנת 2019, וכן אישרה את

תכנית המענק התלת שנים למנכ"ל החברה לפיה יהיה זכאי, מנכ"ל החברה, למענק תלת שנתי בגובה של עד 4.5 משכורות חודשיות בתום שלושת שנות התכנית), וזאת בכפוף לעמידתו של מנכ"ל החברה ביעד הרב שנתי אשר נקבע במסגרת תכנית המענק התלת שנתי. במקרים מיוחדים של מאמץ מיוחד, אישרה האסיפה בעלי המניות כי ועדת הביקורת והדירקטוריון יהיו רשאים לאשר מענק חד פעמי למנכ"ל אך שלא במסגרת תכנית המענקים השנתית, ובלבד שהמענק המיוחד לא יעלה על 3 משכורות חודשיות.

בנוסף, אישרה האסיפה הכללית מתן מענקים בשיקול דעת, לנושאי משרה בחברה בחריגה ממדיניות התגמול של החברה, כמפורט להלן: מענק מיוחד למנכ"ל החברה בסך של 734,077 ש"ח, מענק מיוחד למשנה למנכ"ל החברה בסך של 324,145 ש"ח, מענק מיוחד לסמנכ"ל הכספים של החברה בסך של 279,000 ש"ח, מענק מיוחד לסמנכ"ל התכנון בסך של 198,980 ש"ח וכן מענק מיוחד למנכ"ל אפריקה התחדשות עירונית בע"מ בסך של 217,785 ש"ח.

לפרטים נוספים ראו את הדוחות המיידים מיום 17.3.2019, מיום 4.4.2019 ומיום 29.4.2019 (מס' אסמכתאות: 2019-01-022741, 2019-01-033463 ו- 2019-01-040831, בהתאמה). המידע הנכלל בדוחות האמורים מובא בזה על דרך של הפניה.

3. עדכון לפרק רביעי - עניינים הנוגעים לפעילות החברה בכללותה

עדכון לסעיף 13 - מימון

3.1. ביום 23.5.2019, הנפיקה החברה 40 מיליון ש"ח ע.ג. של אגרות חוב (סדרה ד') נוספות, במחיר של 97.2 ש"ח לכל 1 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ד') נוספות, ובתמורה כוללת של 38.88 מיליון ש"ח וזאת במסגרת של הצעה פרטית למשקיעים מסווגים. לפרטים ראו את הדוחות המיידים מיום 21.5.2019 ומיום 23.5.2019 (מס' אסמכתאות: 2019-01-043089 ו- 2019-01-049918 בהתאמה). המידע המובא בדוחות האמורים נכלל בזה על דרך של 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 ההלוואה/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.נ. אגרות חוב (ע.נ. נומינלי ליום 30.6.2019 כ- 32 מיליון ש"ח).	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 ספטמבר 2012 והתשלום האחרון יחול ביום 31 במרץ 2020).	(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 30.6.2019 ההון המיוחס לבעלי המניות של החברה הינו 987 מיליון ש"ח. כמו כן, היחס בין החוב נטו לבין סך ההון והחוב נטו (CAP) עומד על כ- 54.34%. 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- 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 השעבודים השוטפים.	--
2	אג"ח סדרה ג' בסכום קרן כולל של כ- 253 מיליון ש"ח ע.נ. אגרות חוב ביום 24.5.2017, הנפיקה החברה 100 מיליון ש"ח ע.נ. של אגרות חוב (סדרה ג') נוספות. (ע.נ. נומינלי ליום 30.6.2019 כ- 304 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	(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 30.6.2019 ההון המיוחס לבעלי המניות של החברה הינו 987 מיליון ש"ח. כמו כן, היחס בין החוב נטו לבין סך ההון והחוב נטו (CAP) עומד על כ- 54.34%. החברה התחייבה, בין היתר, כי כל עוד תהיינה אגרות החוב (סדרה ג') קיימות	--

מס"ד	סכום ההלוואה/מסגרת אשראי	מאפייני המלווה	תיאור ההסכם / מסגרת האשראי	מגבלות החלות על התאגיד	בטוחות שהועמדו לטובת המלווה
			<p>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>	<p>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 גדל"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 גדל"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>	
3	אג"ח סדרה ד' בסכום קרן כולל של כ- 315 מיליון ש"ח ע.נ. אגרות חוב. ביום 23.5.2019, הנפיקה החברה 40 מיליון ש"ח ע.נ. של אגרות חוב (סדרה ד') נוספות. (ע.נ. נומינלי ליום 30.6.2019 כ- 339 מיליון ש"ח).	ציבור	<p>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.</p>	<p>(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%.</p> <p>ליום 30.6.2019 ההון המיוחס לבעלי המניות של החברה הינו 987 מיליון ש"ח. כמו כן, היחס בין החוב נטו לבין סך ההון והחוב נטו (CAP) עומד על כ- 54.34%.</p> <p>החברה התחייבה, בין היתר, כי כל עוד</p>	

מס"ד	סכום ההלוואה/מסגרת אשראי	מאפייני המלווה	תיאור ההסכם / מסגרת האשראי	מגבלות החלות על התאגיד	בטוחות שהועמדו לטובת המלווה
			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).	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- 700 מיליון ש"ח; וכן לא תקבל החלטה על חלוקה במקרה בו ההון המיוחס לבעלי המניות של החברה הינו פחות מ- 700 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, ערבביות וערבביות חוק המכר בסך של כ- 643 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 13.4 - 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 ערבביות וערבביות חוק המכר בסך של 190 מיליון ש"ח לצורך מימון רכישת מתחם ה' במסגרת מכרז "מחיר למשתכן" הממוקם בהרצליה. לפרטים נוספים ראו סעיף 13.4 - לדוח	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'.

מס"ד	סכום ההלוואה/מסגרת אשראי	מאפייני המלווה	תיאור ההסכם / מסגרת האשראי	מגבלות החלות על התאגיד	בטוחות שהועמדו לטובת המלווה
	תקופתי.				
6	אשראי בסך של כ- 184 מיליון ש"ח לחברת גבעת שמואל החדשה בע"מ במסגרת הסכם מימון הקרקע. בנוסף, מסגרות אשראי כספיות וערבויות חוק המכר עד לסך של כ- 295 מיליון ש"ח לחברת גבעת שמואל החדשה בע"מ במסגרת הסכם ליווי שלב ב'. לפרטים נוספים ראו סעיף 7.10.5 לדוח התקופתי.	תאגיד בנקאי	ההלוואות נושאות ריבית קבועה בשיעור של פריים בתוספת מרווח כפי שסוכם בין הצדדים. ההלוואה במסגרת הסכם המימון עומדת לפירעון (קרן) בתשלום אחד ביום 1.4.2020. כמו כן, תשלומי הריבית משולמים אחת לתקופה. מסגרת אשראי לליווי שלב ב' עומדת לפרעון (קרן) בתשלום אחד עד ליום 31.10.2020.		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.

4. מצבת התחייבויות פיננסיות של החברה ליום 30.6.2019, לפי מועדי פירעון

ראו ת126 מיום 12.8.2019 (מס' אסמכתא: 2019-01-083302), המידע הנכלל בדוח האמור מובא בזה על דרך של הפניה.