



Africa Israel Residences Ltd אפריקה ישראל מגורים בע"מ

דו"ח לתקופה שנסתיימה

ביום 30 בספטמבר 2016

עדכון תיאור עסקי החברה לדוח התקופתי לשנת 2015	חלק א'
דוח דירקטוריון על מצב עסקי החברה לתקופה שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2016	חלק ב'
דוחות כספיים ליום 30 בספטמבר 2016	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 2015

של אפריקה ישראל מגורים בע"מ

(להלן - "החברה")

עדכון תיאור עסקי החברה לדוח התקופתי לשנת 2015 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 2015 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 2015 (כפי שפורסם במערכת המידע "מגנא" ביום 8.3.2016 (מס' אסמכתא 2016-01-001698) (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 אפריקה השקעות, אשר מנוהלים על ידי החברה), לפי סוג הפרויקטים, ליום 30.9.2016:

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}
	מס' יח"ד בכל הפרויקט ²	חלק החברה ³	מס' יח"ד בכל הפרויקט ²	חלק החברה ³	
פרויקטים בביצוע	1,268	1,048	-	-	1,048
פרויקטים בתכנון	1,477	1,336	55	55	1,391
עתודות קרקע	1,270	859	515	653	1,374
פרויקטים מותלים ואחרים	143	143	685	856	828
סה"כ	4,158	3,386	1,255	1,564	4,641

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.

עדכון לסעיף 4.2 – חלוקת דיבידנד

1.2 ביום 3.4.2016 שולם דיבידנד לבעלי המניות בסך של 70 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראו ביאור 3 לדוחות הכספיים ליום 30.9.2016 והדוח המידי שפרסמה החברה ביום 8.3.2016 (מס' אסמכתא: 2016-01-001689). 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 בהמשך לאמור בסעיף 8.2.4 בפרק עדכון עסקי החברה לדוח התקופתי לשנת 2015, ביום 15.3.2016 נמחקה העתירה לביטול היתרי הבניה שניתנו לגבעת שמואל החדשה והתירו בניה של 260 יחידות דיור, אשר הוגשה על ידי רשויות פתח תקווה (כהגדרתן בדוח התקופתי) נגד הוועדה המקומית לתכנון ובניה גבעת שמואל, עיריית גבעת שמואל וגבעת שמואל החדשה. עם מחיקתה של העתירה, בוטל אף צו הביניים להפסקת עבודות אשר ניתן במסגרתה.

2.2 בהמשך לאמור בסעיף 8.2.6(א'3) ii לפרק עדכון עסקי החברה לדוח התקופתי לשנת 2015, ביום 9.8.2016 התקשרו הצדדים בתוספת להסכם לרכישת הזכויות במקרקעין מיום 3.2.2015 (להלן: "המקרקעין"), לפיו מועד השלמת העסקה ותשלום יתרת התמורה, בסך של כ- 115 מיליון ש"ח יידחה עד ליום 2.11.2016.

בנוסף, בשים לב לתביעה שהוגשה על ידי עיריית תל אביב כנגד המוכר, בטענה לזכויותיה של עיריית תל אביב בגין חלק מתוך המקרקעין (להלן: "חלק המקרקעין שבמחלוקת"), הוסכם, כי ככל וייקבע שלעיריית תל אביב זכויות בחלק המקרקעין שבמחלוקת, ישיב המוכר לחברה את החלק היחסי של התמורה וכן היטל ההשבחה ו/או כל תשלום אחר ששולם על ידי הקונה בשם המוכר בגין חלק המקרקעין שבמחלוקת. להשלמת התמונה יצוין, כי לדעת הנהלת החברה והמוכר, בהסתמך על חוות דעת משפטית של יועצה המשפטיים של החברה ושל המוכר, סיכוייה של התביעה שהוגשה על ידי עיריית תל אביב נמוכים.

ביום 12.9.2016, הושלמה רכישת הזכויות במקרקעין. לצורך מימון רכישת המקרקעין, הועמדה לחברה, על ידי תאגיד בנקאי, מסגרת אשראי שאינו מהותי לחברה, בהיקף כולל של כ- 120 מיליון ש"ח, זאת, בין היתר, כנגד שעבוד המקרקעין לטובת התאגיד הבנקאי.

לפרטים נוספים בקשר עם ההסכם ראו הדוחות המידיים של החברה מיום 4.2.2015, מיום 2.8.2016 ומיום 13.9.2016 (מס' אסמכתאות: 2015-01-024430, 2016-01-096529 ו-2016-01-122149, בהתאמה). המידע המובא בדוחות האמורים

נכלל בזאת על דרך של הפניה.

2.3 ביום 10.11.2016 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 הרקפות בראשון לציון (ללא מחיר מינימום) להקמת דירות מגורים להשכרה, זאת במסגרת מכרז שפורסם על ידי דירה להשכיר – החברה הממשלתית לדירור ולהשכרה בע"מ.

בהתאם לזכויות החלות על המקרקעין האמורים, ניתן לבנות כ- 180 - 235 יחידות דירור (בכפוף להקלות תכנוניות מסוימות ותנאים מסוימים), אשר, בהתאם לתנאי המכרז, יועמדו להשכרה לתקופה של 20 שנה.

במהלך תקופת ההשכרה, יידרש הזוכה במכרז האמור להעמיד 25% מיחידות הדירור בפרויקט שיוקם על המקרקעין להשכרה בדמי שכירות מפוקחים (בסך השווה ל- 80% מדמי השכירות המקובלים בשוק, על פי קביעת השמאי הממשלתי) לזכאים שיקבעו על ידי משרד השיכון. בעת חידוש הסכם השכירות יעודכנו דמי השכירות המפוקחים בהתאם לדמי השכירות המקובלים כאמור, בתוספת עדכון הצמדה למדד המחירים לצרכן.

לפרטים נוספים, ראו הדוח המידי מיום 13.11.2016 (מס' אסמכתא: 2016-01-076515). המידע המובא בדוח המידי נכלל בזאת על דרך של הפניה.

עדכון לסעיף 16 – הון אנושי

2.4 ביום 13.4.2016 החליטה האסיפה הכללית של החברה, לאשר את תכנית המענק לשנת 2016 למנכ"ל החברה וכן את תכנית המענק התלת שנתית לשנים 2016 - 2018. עוד אישרה האסיפה הכללית של החברה תשלום מענק מיוחד למנכ"ל החברה בסך של 350 אלפי ש"ח, בגין ביצועי החברה בשנת 2015. לפרטים נוספים ראו ביאור 5'ב' לדוחות הכספיים ליום 30.9.2016 והדוחות המידיים מיום 8.3.2016 ומיום 13.4.2016 (מס' אסמכתאות: 2016-01-001686 ו- 2016-01-047842, בהתאמה). המידע הנכלל בדוחות האמורים מובא בזה על דרך ההפניה.

2.5 ביום 10.5.2016, אישר ואישרר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישורה של ועדת התגמול של החברה, את התקשרותה של החברה עם קבוצת מבטחים בשוק הביטוח הבינלאומי בפוליסות ביטוח לביטוח אחריות נושאי משרה לתקופה שמיום 1.5.2016 ועד יום 1.11.2017. לפרטים נוספים ראו ביאור 5'ג' לדוחות הכספיים ליום 30.9.2016 והדוח המידי מיום 10.5.2016 (מס' אסמכתא: (מס' אסמכתא: 2016-01-062764). (להלן: "הדוח המידי"). המידע הנכלל בדוח המידי מובא בזה על דרך ההפניה. להשלמת התמונה יצוין, כי דירקטוריון אפריקה השקעות, כמו גם כל דירקטוריון של איזה

מחברות הקבוצה (כהגדרת מונח זה בדוח המיידית), אישרו את ההתקשרות בפוליסת ביטוח לביטוח אחריות נושאי משרה. לפיכך, התקשרה החברה בפוליסה האמורה, בהתאם לתנאים המצוינים בדוח המיידית. בהמשך, ביום 27.10.2016, אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה את התקשרותה של החברה בפוליסות הביטוח האמורות.

עוד אישרה האסיפה האמורה, מתן התחייבות מראש לשיפוי, על ידי החברה למנכ"ל החברה ולדירקטורים המכהנים ו/או יכהנו בחברה בקשר עם אירועים מסוימים הצפויים לדעת הדירקטוריון, לאור פעילות החברה בפועל, ובלבד שסך כל סכומי השיפוי שתשלם החברה, במצטבר, לכל הזכאים לשיפוי, על פי כל כתבי השיפוי לאירועים שיוצאו להם על פי החלטה זו, ועל פי כל כתב שיפוי שהוציאה החברה בעבר ו/או שתוציא בעתיד (ובכלל זאת, להסרת ספק, כתבי השיפוי הקודמים), לא יעלה על 25% מהונה העצמי של החברה (ההון המיוחס לבעלי הזכויות ההוניות של החברה) על פי דוחותיה הכספיים השנתיים המאוחדים של החברה, שפורסמו לאחרונה לפני מועד תשלום סכום השיפוי בפועל, והכל בהתאם לתנאי השיפוי המפורטים בכתב השיפוי לאירועים אשר צורף לדוח זימון האסיפה. לפרטים נוספים ראו הדוחות המיידיים מיום 27.10.2016 ו- 3.11.2016 (מס' אסמכתאות 2016-01-068370 ו- 2016-01-071895, בהתאמה). המידע המובא הדוחות המיידיים נכלל בזאת על דרך של הפניה.

עדכון לסעיף 17 – חומרי גלם וספקים

2.6 ביום 10.5.2016, אישר דירקטוריון החברה (לאחר שהתקיים דיון בוועדת הביקורת) את התקשרותה של אפריקה 38 בהסכם קבלנות עם דניה סיבוס, לפיו תבצע דניה סיבוס פרויקט תמ"א 38 ברחוב רוקח ברמת גן, ובכלל זאת את עבודות ההריסה של הבניין הקיים, על השטח המיועד לפרויקט, עבודות חפירה ודיפון, ועבודת הקמת הבניין ומסירת הדירות לאפריקה 38 ו/או לכל מי שאפריקה 38 תורה לה, בהיקף כולל של 32 יחידות דיור¹, בהתאם להוראות תמ"א 38/2, בשטח כולל של כ- 4,374 מ"ר וכן חניון תת קרקעי בשטח נוסף של כ- 1,437 מ"ר. בתמורה, תהיה זכאית דניה סיבוס לתמורה פאושלית כוללת וסופית בסך של כ- 33.5 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ כדין.

2.7 ביום 12.7.2016, אישר דירקטוריון החברה (לאחר שהתקיים דיון בוועדת הביקורת) את התקשרותה של אפריקה 38 בהסכם קבלנות עם דניה סיבוס, לפיו תבצע דניה סיבוס פרויקט תמ"א 38 ברחוב קריניצי ברמת גן, ובכלל זאת את עבודות ההריסה של הבניין הקיים, על השטח המיועד לפרויקט, עבודות חפירה ודיפון, ועבודת הקמת הבניין ומסירת הדירות לאפריקה 38 ו/או לכל מי שאפריקה 38 תורה לה, בהיקף כולל של 37 יחידות דיור², בהתאם להוראות תמ"א 38/2, בשטח כולל של כ- 4,611 מ"ר וכן חניון תת קרקעי בשטח נוסף של כ- 1,480 מ"ר. בתמורה, תהיה זכאית דניה סיבוס לתמורה פאושלית

1 כפוף לקבלת היתר בניה.
2 כפוף לקבלת היתר בניה.

כוללת וסופית בסך של כ- 28.6 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ כדין.

2.8 ביום 12.7.2016, אישר דירקטוריון החברה (לאחר שהתקיים דיון בוועדת הביקורת) את התקשרותה של אפריקה 38 בהסכם קבלנות עם דניה סיבוס, לפיו תבצע דניה סיבוס פרויקט תמ"א 38 ברחוב גורדון בגבעתיים, ובכלל זאת את עבודות ההריסה של הבניין הקיים, על השטח המיועד לפרויקט, עבודות חפירה ודיפון, ועבודת הקמת הבניין ומסירת הדירות לאפריקה 38 ו/או לכל מי שאפריקה 38 תורה לה, בהיקף כולל של 22 יחידות דיור¹, בהתאם להוראות תמ"א 38/2, בשטח כולל של כ- 3,059 מ"ר וכן חניון תת קרקעי בשטח נוסף של כ- 1,555 מ"ר. בתמורה, תהיה זכאית דניה סיבוס לתמורה פאושלית כוללת וסופית בסך של כ- 22.4 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ כדין.

2.9 ביום 12.7.2016, אישר דירקטוריון החברה (לאחר שהתקיים דיון בוועדת הביקורת) את התקשרותה של החברה בהסכם קבלנות עם דניה סיבוס, לפיו תבצע דניה סיבוס את פרויקט סביוני השרון בכפר יונה, בהיקף כולל של 134 יחידות דיור על פני 4 בניינים, בשטח כולל של כ- 18,500 מ"ר וכן חנייה תת קרקעית בשטח נוסף של כ- 5,280 מ"ר ועב' פיתוח במגרש, ותמסור לחברה ו/או למי שהחברה תורה לה. בתמורה תשלם החברה לדניה סיבוס, מחיר פאושלי כולל וסופי העומד על סך של כ- 96.3 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ כדין. לפרטים נוספים ראו הדוח המיידני מיום 12.7.2016 (מס' אסמכתא: 2016-01-080617). המידע הנכלל בדוחות האמורים מובא בזה על דרך ההפניה.

2.10 ביום 23.8.2016, אישר דירקטוריון החברה את הודעתה של דניה סיבוס, בקשר עם הסדרה של השתתפותה של דניה במכרזי "מחיר למשתכן". במסגרת ישיבת הדירקטוריון האמורה, הגיעה החברה לכלל מסקנה, כי בנסיבות מסוימות (בעיקר בתלות באזורי הקרקעות ובשיעור "היזמות החופשית"), מכרזים במתכונת "מחיר למשתכן" בשילוב יזמות חופשית" עשויים לגלם הזדמנות עסקית ראויה לחברה, ועל כן בכוונתה לבחון השתתפות במכרזים במתכונת זאת. בעקבות עניינה המוצהר של החברה כאמור לעיל, הודיעה דניה לחברה, כי היא מתחייבת שהחל מיום 23.8.2016, היא לא תגיש הצעות למכרזים משולבים (בין במישרין ובין בעקיפין באמצעות תאגיד שבשליטתה ו/או בשיתוף עם אחרים), אלא בתנאי ההסדרה כפי שצוינו בדוח המיידני מיום 23.8.2016 (מס' אסמכתא: 2016-01-108652). המידע הנכלל בדוחות האמורים מובא בזה על דרך ההפניה.

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:

¹ כפוף לקבלת היתר בניה.

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-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 30.9.2016 היחס בין החוב נטו לבין סך ההון והחוב נטו (CAP) הינו 49.43%. 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.	--

מס"ד	סכום הלוואה/מסגרת אשראי	מאפייני המלווה	תיאור ההסכם / מסגרת האשראי	מגבלות החלות על התאגיד	בטוחות שהועמדו לטובת המלווה
3	אג"ח סדרה ג' בסכום קרן כולל של כ-253 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב	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).	(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 30.9.2016 עומד היחס בין החוב נטו לבין סך ההון והחוב נטו (CAP) על כ- 49.43%. 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 מינן חוקי, בהתאם לשטר הנאמנות, ברוב רגיל.	--

3.2 ביום 24.5.2016, הנפיקה החברה 60,000,000 ש"ח ע.ג. של אגרות חוב (סדרה ג') נוספות, בתמורה לסך של כ- 61.74 מיליון ש"ח וזאת במסגרת של הצעה פרטית של אגרות חוב (סדרה ג') נוספות. לפרטים ראו הדוחות המידיים מיום 22.5.2016 ומיום

24.5.2016 (מס' אסמכתאות 2016-01-030516 ו- 2016-01-032493). המידע המובא בדוחות המיידים האמורים נכלל בזאת על דרך של הפניה.

4. **מצבת התחייבויות פיננסיות של החברה ליום 30.9.2016, לפי מועדי פירעון**

ראו ת126 מיום 13.11.2016 (מס' אסמכתא 2016-01-076524), המידע הנכלל בדוח האמור מובא בזה על דרך של הפניה.