



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

**דו"ח לתקופה שנסתיימה**

**ביום 30 בספטמבר 2021**

עדכון תיאור עסקי החברה לדוח התקופתי לשנת 2020	חלק א'
דוח דירקטוריון על מצב עסקי החברה לתקופה שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2021	חלק ב'
דוחות כספיים ליום 30 בספטמבר 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 ("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 30.9.2021:

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 בפרויקט <sup>2</sup>	סה"כ 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	1,046	769	-	-	1,046	769
פרויקטים בתכנון	1,238	1,061	130	162	1,400	1,191
עתודות קרקע	3,381	1,584	793	1,269	4,650	2,377
פרויקטים מותלים ואחרים <sup>4</sup>	1,387	749	2,170	3,143	4,530	2,919
<b>סה"כ</b>	<b>7,052</b>	<b>4,163</b>	<b>3,093</b>	<b>4,574</b>	<b>11,626</b>	<b>7,256</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 בפרויקטים של 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.

## 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 שולם ביום 2.9.2021. לפרטים נוספים ראו הדוח המידי של החברה מיום 17.8.2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-0066193). המידע המובא בדוח האמור נכלל בזאת על דרך ההפניה.

ביום 8.11.2021 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד לבעלי המניות בסך של 15 מיליון ש"ח, אשר עתיד להשתלם ביום 23.11.2021. לפרטים נוספים ראו הדוח המידי של החברה מיום 9.11.2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-095524). המידע המובא בדוח האמור נכלל בזאת על דרך ההפניה.

בנוסף לאמור לעיל, ביום 8.11.2021 אימץ דירקטוריון החברה מדיניות חלוקת דיבידנד, לפיה החברה תבצע חלוקה לבעלי מניותיה של דיבידנד שנתי במזומן בסכום (ברוטו) בשיעור של כ- 50% מסכום הרווח הנקי השנתי (לאחר מס), על פי דוחותיה הכספיים השנתיים המאוחדים של החברה בגין אותה שנה. מדיניות זו תחול בגין רווחי שנת 2021 ואילך.

חלוקת הדיבידנד במסגרת מדיניות זו יכול שתבצע בסכום אחד, על בסיס הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים של החברה בגין שנה פלונית, או לשיעורין, באופן שוטף, על בסיס הדוחות הכספיים ביניים המתפרסמים במהלך שנה פלונית, בהתאם לסכום הרווח הנקי לתקופת הביניים, והשלמתו בהתאם לסכום הרווח הנקי השנתי על פי הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים של החברה בגין אותה שנה.

יישום מדיניות חלוקת הדיבידנד כפוף להוראות כל דין, לרבות עמידה במבחני החלוקה הקבועים בחוק החברות, התשנ"ט-1999 במועד כל חלוקה. מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל מובהר, כי החלטה על ביצוע כל חלוקה כאמור תתקבל גם בשים לב לצרכי המימון, תזרים המזומנים, תכניות ההשקעה והתוכניות העסקיות של החברה וכן התניות פיננסיות שקיבלה על עצמה החברה, באופן שחלוקה כאמור לא תפגע באופן מהותי ביכולת ביצוע תכניותיה של החברה ועמידה בצרכיה הקיימים והצפויים.

דירקטוריון החברה שומר לעצמו את הזכות (בהתחשב בין היתר, בשיקולים העסקיים ובהתאם להוראות כל דין) לבחון מעת לעת מדיניות זו ובכלל זה לבטל, לשנות או לעדכן את מדיניות הדיבידנד.

מדיניות חלוקת דיבידנד איננה גורעת מסמכות החברה לבצע חלוקת דיבידנד החורגת ממדיניות זו, בין בדרך של חלוקה בסכומים גדולים או קטנים יותר מהאמור לעיל ובין בדרך

של הימנעות מחלוקה או שינוי מועד החלוקה ו/או סכום החלוקה.

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

### **2.1 עדכון לסעיף 7.10.3 - נתונים בדבר פרויקטים בתכנון - סמל דרום DUO**

ליום 30.9.2021, התקשרה החברה בחוזי מכר חתומים ביחס ל- 212 יחידות דיור בפרויקט, תוך עליית מחירים ניכרת לאורך התקופה. בשים לב להיקף המכירות ועליית המחירים כאמור, החברה מעריכה כי הרווח הגולמי הצפוי בגין הפרויקט מסתכם לסך של כ- 0.7 מיליארד ש"ח. בהתאם, שיעור הרווח הגולמי הצפוי בפרויקט הינו כ- 30%.

### **2.2 עדכון לסעיף 7.10.3 - נתונים בדבר פרויקטים בתכנון - מתחם סן 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 דיור, 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 פאושלית 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.

### **2.3 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).

ביום 14.9.2021, הושלמה התקשרותה של החברה הבת בהסכם למכירת הזכויות במקרקעין כאמור לעיל והתמורה בגין התקבלה במלואה.

ביום 8.11.2021, אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישורה של ועדת הביקורת, את התקשרותה של חברת הבת בהסכם קבלנות עם דניה סיבוס וקרן הריט האמורה, לפיו תעניק דניה סיבוס שירותי קבלנות בפרויקט סביוני גבעת שמואל להקמתו של בניין מגורים של חברת הבת, בן 119 יח"ד על חלקה 1005, בשטח כולל של כ- 18.5 אלפי מ"ר וחניון תת קרקעי המשותף לבניין מגורים שמוקם על ידי קרן הריט, המיועד ל- 394 חניות בשטח כולל של כ- 15,835 מ"ר (חלקה של החברה בחניון - 67% מהזכויות), בתמורה פאושלית (חלק החברה) בסך של כ- 117.425 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ. החברה תפעל לכינוסה של אסיפת בעלי מניות לאישור התקשרותה בהסכם האמור.

לפרטים נוספים ראו הדוחות המידיים של החברה מיום 9.8.2021 ומיום 19.9.2021 (מס' אסמכתאות: 2021-01-062902 ו- 2021-01-079621, בהתאמה). המידע המובא בדוחות האמורים נכלל בזה על דרך של הפניה.

#### 2.4 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 הוכפף לקבלת אישור בית המשפט המחוזי, אשר התקבל ביום 12.9.2021.

ביום 12.9.2021, התקבל אישורו של בית המשפט המחוזי להסכם, ביחס למוכרת האמורה. למועד ההתקשרות בהסכם, מצויים על המקרקעין מבנים שונים, אשר משמשים לתעשייה, מסחר ומשרדים, ומושכרים לשוכרים שונים, ודמי השכירות בגין מלוא המקרקעין (100%) 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 כאמור לעיל. 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 את הדוחות המידיים שפרסמה החברה בימים 14.7.2021 ו- 13.9.2021 (מס' אסמכתאות: 2021-01-052810 ו- 2021-01-078487, בהתאמה). המידע הנכלל בדוחות האמורים 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 במעל ל- 50% מהזכויות במקרקעין בנתניה, בשטח כולל של כ- 27 אלפי מ"ר, הידועים גם כמתחם 3 במדיניות העירונית בתכנית נת/542/א מתאריך 19.12.2019, לרכישת זכויות במקרקעין בדרך של עסקת קומבינציה.

שיעור הקומבינציה בגין זכויות הבעלים האמורים, יעמוד על 37% מיחידות הדיור ו- 45% משטחי המסחר. בנוסף, יעניקו היזמים שירותי בניה למי מבעלי הזכויות שיבחרו בכך, בהיקף של עד 15% מכלל יחידות הדיור של בעלי הזכויות, בשים לב לשיעורי הקומבינציה. 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 ההפניה.

## **2.5 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 אונו, ראו הדוח המידי שפרסמה החברה ביום 10.6.2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-037393). המידע הנכלל בדוח האמור מובא בזה על דרך של הפניה.

## **2.6 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 פאושלית 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.

## **2.7 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 30.9.2021.



### 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 30.9.2021 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 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 30.9.2021 ההון המיוחס לבעלי המניות של החברה הינו 1,105.3 מיליון ש"ח. כמו כן, היחס בין החוב נטו לבין סך ההון והחוב נטו (CAP) עומד על כ- 54.56%. 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.	--
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	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.	(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 30.9.2021 ההון המיוחס לבעלי המניות של החברה הינו 1,105.3 מיליון ש"ח. כמו כן, היחס בין החוב נטו לבין סך ההון והחוב נטו (CAP) עומד על כ- 54.56%. 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	

מס"ד	סכום ההלוואה/מסגרת אשראי	מאפייני המלווה	תיאור ההסכם / מסגרת האשראי	מגבלות החלות על התאגיד	בטוחות שהועמדו לטובת המלווה
	אג"ח (סדרה ד') נוספות. (ע.נ. נומינלי ליום 30.9.2021 כ- 339 מיליון ש"ח).		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).	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.נ. של אגרות חוב. (ע.נ. נומינלי ליום 30.9.2021 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') 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).	(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 30.9.2021 ההון המיוחס לבעלי המניות של החברה הינו 1,105.3 מיליון ש"ח. כמו כן, היחס בין החוב נטו לבין סך ההון והחוב נטו (CAP) עומד על כ- 54.56% בהתאם לתחשיב להלן (אלפי ש"ח): $1,327 / 2,432 = 54.56\%$ .  החברה התחייבה, בין היתר, כי כל עוד תהיינה אגרות החוב (סדרה ה') 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, 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. מצבת התחייבויות פיננסיות של החברה ליום 30.9.2021, לפי מועדי פירעון**

ראו ת126 מיום 9.11.2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-095521), המידע הנכלל בדוח האמור מובא בזה על דרך של הפניה.