



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

**דו"ח לתקופה שנסתיימה**

**ביום 30 בספטמבר 2019**

חלק א'	עדכון תיאור עסקי החברה לדוח התקופתי לשנת 2018
חלק ב'	דוח דירקטוריון על מצב עסקי החברה לתקופה שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2019
חלק ג'	דוחות כספיים ליום 30 בספטמבר 2019
חלק ד'	דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 38ג(א)



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 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

#### עדכון לסעיף 1 – פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה

1.1. בהמשך לאמור בסעיף 3.4 לתשקיף המדף של החברה שפורסם ביום 19.8.2019 (מס' אסמכתא: 2019-01-071583) (להלן: "תשקיף המדף"), ביום 6.11.2019, אישרה אסיפת הנושים של אפריקה ישראל להשקעות בע"מ (להלן: "אפריקה השקעות"), בעלת השליטה בחברה (בעקיפין), את הסדר החוב בין אפריקה השקעות לבין נושיה ולפידות קפיטל בע"מ (להלן: "לפידות"). בהתאם, ובכפוף לקבלת אישורו של בית המשפט ומילוי התנאים המתלים הקבועים בהסכם החוב, השליטה באפריקה השקעות תועבר לידי לפידות, לה יוקצו 80% ממניות אפריקה השקעות. יתרת מניות אפריקה השקעות, בשיעור של 20%, יוקצו לאלטשולר שחם גמל ופנסיה בע"מ. במקביל לאמור לעיל, פנתה החברה לקבלת אישורם של חלק מהתאגידים המממנים, אשר בהתאם לתנאי האשראי אשר העמידו לחברה רשאים להעמיד את האשראי האמור לפירעון מידי בעת שינוי שליטה ברמת בעל השליטה באפריקה השקעות.

כאמור בסעיף 3.4 לתשקיף המדף, להערכת החברה, שינוי השליטה האפשרי בחברה כמתואר לעיל, בין במישרין ובין בעקיפין, אינו צפוי להשפיע על החברה, בין אם בשל קבלת האישורים הנדרשים קודם לאישור שינוי השליטה אגב ההליכים, ובין אם בשל המקורות העומדים לרשותה של החברה לשם שירות התחייבויותיה.

המידע בקשר עם אי העמדת האשראי, במקרה של שינוי שליטה, לפירעון מידי, הינו

מידע צופה פני עתיד, המבוסס על הערכות החברה. ייתכן כי בפועל, הערכות אלה לא תתממשנה, או תתממשנה באופן שונה מכפי שצופה החברה, וזאת בשל גורמים שונים שאינם בידיעת החברה לתאריך הדוח, לרבות אך לא רק, בשים לב לזהותו של בעל השליטה החדש.

## עדכון לסעיף 2 - תחומי פעילות

1.2. להלן פרטים בדבר כמות יחידות הדיור הנכללת בפרויקטים של החברה, לפי סוג הפרויקטים, ליום 30.9.2019:

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>	סה"כ יח"ד בפרויקט <sup>2</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	2,086	1,921	-	-	1,921	2,086
פרויקטים בתכנון	965	645	14	28	659	993
עתודות קרקע	1,794	1,573	714	860	2,287	2,654
פרויקטים מותלים ואחרים <sup>4</sup>	321	283	1,832	3,568	2,115	3,889
סה"כ	5,166	4,422	2,560	4,456	6,982	9,622

## עדכון לסעיף 4 - דיבידנדים

1.3. ביום 22.5.2019 שילמה החברה, לבעלי מניותיה, דיבידנד בסך של 50 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראו ביאור 3 לדוחות הכספיים ליום 30.9.2019 והדוח המידי שפרסמה החברה ביום 6.5.2019 (מס' אסמכתא: 2019-01-043777). המידע הנכלל בדוחות האמורים מובא בזאת על דרך של הפניה.

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

### עדכון לסעיף 7.10.2 - נתונים בדבר פרויקטים בביצוע

2.1 ביום 13.11.2019, אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישורה של ועדת הביקורת, ובכפוף לקבלת אישורם של בעלי המניות של החברה, את התקשרותה בהסכם קבלנות עם דניה סיבוס, להשלמת עבודות ההקמה הנדרשות בפרויקט סביוני View בירושלים, להקמתן של 194 יחידות דיור (לפני תוספת שבס) במסגרת בניין מגורים אחד, בשטח של כ- 18,000 מ"ר וכן בניין משרדים בן 6 קומות בהיקף של כ-

<sup>1</sup> הנתונים המתייחסים להלן לתוכניות שטרם אושרו מהווים מידע צופה פני עתיד, הואיל ואישר תוכניות כאמור כרוך בין היתר בהליכים סטטוטוריים שאינם בשליטת החברה. הנתונים כאמור משקפים את כוונת החברה בלבד ואין כל ודאות 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 בפרויקט דיור להשכרה בהרצליה.

<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 60% ומעלה.

4,200 מ"ר, שניהם מעל מרכז מסחרי סגור בן 3 מפלסים בהיקף כולל של כ- 4,500 מ"ר מעל הקרקע (ביחד, להלן: "שירותי הקבלנות") וכן שירותי קבלנות לרבות שירותי קבלן ראשי לקבלנים ממונים ועבודות להשלמת עבודות ההקמה של חניון תת קרקעי בן 4 מפלסים עבור 174 מקומות חניה, ובכלל זאת התקנת מערכות המיזוג, המעליות ועבודות האלומיניום, המבוצעים על ידי קבלנים ממונים וכן עבודות השלמת השלד, עבודות גמר ועבודות מערכות אינסטלציה וחשמל בחניון (להלן: "השירותים הנוספים" ו-"הקבלנים הממונים", בהתאמה. שירותי הקבלנות והשירותים הנוספים, ביחד, להלן: "השירותים"). בתמורה לשירותי הקבלנות, תהיה זכאית דניה סיבוס לתמורה פאושלית בסך כולל של כ- 134.5 מיליון ש"ח צמוד למדד תשומות הבניה לחודש אוקטובר 2019, בתוספת מע"מ כדין. בגין שירותי קבלן ראשי במסגרת השירותים הנוספים עבור התקנת מערכות המיזוג, המעליות ועבודות האלומיניום, תהיה זכאית דניה סיבוס לתמורה בסך המוערך בכ- 1.2 מיליון ש"ח, השווה ל- 3% מהתמורה לקבלנים הממונים. בגין השירותים הנוספים עבור עבודות השלד והגמר בחניון, תהיה זכאית דניה סיבוס לתמורה על בסיס cost בתוספת 8%. ובלבד כי תוספת זו (8%) לא תעלה על 300,000 ש"ח, בתוספת מע"מ כדין. עבור עבודות מערכות החשמל והאינסטלציה בחניון תהיה זכאית דניה סיבוס לתמורה בסך של כ- 3.4 מיליון ש"ח בתוספת של 8%. בנוסף, בכפוף לקבלת ההיתרים הנדרשים, תקים דניה סיבוס קומה נוספת בבניין המשרדים, בתמורה לסך נוסף של כ- 2 מיליון ש"ח אשר תתווסף לתמורה הפאושלית בגין שירותי הקבלנות. החברה תפעל לזימונה של אסיפת בעלי המניות של החברה.

### עדכון לסעיף 7.10.3 - נתונים בדבר פרויקטים בתכנון

2.2 ביום 10.11.2019 אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה, את התקשרותה של א.מ.ד.ס. מחיר למשתכן (ש.ר.) (להלן: "השותפות"), שותפות בה מחזיקה החברה ב- 50% מהזכויות, והיתרה בידי דניה סיבוס בע"מ, בעלת השליטה בחברה (להלן: "דניה סיבוס") בהסכם עם דניה סיבוס לפיו תעניק דניה סיבוס שירותי קבלנות להקמתן של 554 יחידות דיור על פני 13 בניינים, בשטח כולל של כ- 82 אלפי מ"ר וחניונים תת קרקעיים (כל אחד בין 2 - 4 מפלסים) בשטח נוסף של כ- 37 אלפי מ"ר ועבודות פיתוח בפרויקט מסוג מחיר למשתכן בשכונת נרקיסים בראשון לציון. זאת, בתמורה פאושלית בסך של כ- 450.5 מיליון ש"ח (חלקה של החברה כ- 225 מיליון ש"ח) (בתוספת מע"מ כדין).

לפרטים נוספים ראו דוח מיידי מיום 6.10.2019 (מס' אסמכתא: 2019-01-086190). המידע הנכלל בדוח האמור מובא בזאת על דרך של הפניה.

2.3 ביום 13.11.2019, אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישורה של ועדת הביקורת, ובכפוף לקבלת אישורם של בעלי המניות של החברה, את התקשרותה

בהסכם קבלנות עם דניה סיבוס, לפיו תעניק דניה סיבוס שירותי קבלנות לשלב ג' בפרויקט סביוני השרון בכפר יונה, להקמתן של 105 יחידות דיור במסגרת 3 בניינים, בשטח של כ- 15,300 מ"ר וחניון תת קרקעי בשטח נוסף של כ- 4,300 מ"ר ועבודות פיתוח, בתמורה פאושלית בסך של כ- 84 מיליון ש"ח צמוד למדד תשומות הבניה לחודש ספטמבר 2019, בתוספת מע"מ כדיון, והכל כמפורט בסעיף 2.2 להלן (להלן: "**הסכם הקבלנות פרויקט סביוני השרון**"). החברה תפעל לזימונה של אסיפת בעלי המניות של החברה.

#### **עדכון לסעיף 7.10.4 - פרויקטים מהותיים**

2.4 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**

2.5 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 ערבביות בסך של כ- 35.5 מיליון ש"ח (להלן: "**הלוואה לרכישת הזכויות**"). ההלוואה לרכישת הזכויות תעמוד לפירעון (קרון) 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 שימשה את החברה לצורך תשלום מרכיב המע"מ.

ביום 24.10.2019, נתקבל היתר חפירה ודיפון בקשר עם הפרויקט, מכוחו ניתן לבצע עבודות הריסת מבנים קיימים, חפירה ודיפון וכן פעולות נוספות הנדרשות לצורך החפירה והדיפון.

לפרטים נוספים ראו את הדוחות המידיים שפרסמה החברה מיום 30.5.2019 ו- 24.10.2019 (מס' אסמכתאות: 2019-01-053596 ו- 2019-01-090594, בהתאמה). המידע הנכלל בדוחות האמורים מובא בזאת על דרך של הפניה.

2.6 ביום 19.5.2019 התקשרה החברה, יחד עם שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ (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- 80,000 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.

2.7 בהמשך לאמור בסעיף 7.10.5 לדוח התקופתי של החברה לשנת 2018 בקשר עם מגרש 122 ב- "סמל צפון", חלקות מקור 16, 17 ו-18 בגוש 6213, בתל אביב (להלן: **"המקרקעין"**), הגישה החברה, בעצמה ובאמצעות חברה מאוחדת (להלן: **"החברה המאוחדת"**), הצעה לרכישת הזכויות במקרקעין להקמת כ- 174 יחידות דיור, במסגרת הליך פירוק שיתוף המתנהל בבית המשפט בקשר עם המקרקעין. למיטב ידיעת החברה, בנוסף להצעה אשר הוגשה על ידה, הוגשה הצעה נוספת לרכישת המקרקעין. בין החברה לבין המציע הנוסף כאמור, תיערך התמחרות. יצוין, כי החברה מחזיקה, (במישרין ובעקיפין) בזכויות במקרקעין להקמתן של כ- 23 יחידות דיור. טרם הגשת ההצעה כאמור, התקשרה החברה בהסכם עם בעלי זכויות במקרקעין, בהיקף של כ- 32 יחידות, מכוחו תעניק החברה שירותי בניה, בתמורה ל- 51.5% מזכויות המוכרים ו- כ- 7 יח"ד בשירותי קבלנות. התקשרות זו כפופה להכרזת הצעתה של החברה המאוחדת כהצעה הזוכה.

לאור האמור לעיל בדבר החזקת החברה בזכויות לכ- 23 יחידות דיור ובדבר התקשרותה של החברה עם בעלי זכויות במקרקעין בהסכם למתן שירותי קבלנות, הצעת החברה המאוחדת הינה לרכישת זכויות להקמתן של 112 יחידות דיור הנותרות על המקרקעין.

לפרטים נוספים ראו דוח מידי מיום 15.10.2019 (מס' אסמכתא: 2019-01-088374). המידע הנכלל בדוח האמור מובא בזאת על דרך של הפניה.

2.8 בהמשך לאמור בסעיף 7.10.5 א'1 לדוח התקופתי של החברה לשנת 2018 בקשר עם פרויקט סביוני ים בקרית ים (להלן: **"הפרויקט"**), ביום 7.10.2019, שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ, השותפה בפרויקט שאינה קשורה לחברה (להלן: **"השותפה"**) והחברה, התקשרו בהסכם למכירת זכויותיהן בפרויקט לצד שלישי שאינו קשור לחברה ו/או למי מטעמה (להלן: **"הזכויות"** ו- **"הרוכש"**, בהתאמה). הזכויות בפרויקט כוללות את הזכות להקים כ- 105 יחידות דיור וכן הזכות לניוד זכויות בייעוד מסחר בהיקף של כ-

12,000 מ"ר. התמורה שתשולם למוכרות בגין הזכויות בפרויקט, מסתכמת בסך של כ- 32.5 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ כדין), מתוכה חלק החברה מסתכם לסך של כ- 16.3 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ כדין) (להלן: "חלק החברה בתמורה"). מתוך חלק החברה בתמורה שולם לבא כוח החברה בנאמנות, במועד ההתקשרות בהסכם, סך של כ- 6.6 מיליון ש"ח באמצעות המחאה בנקאית.

לפרטים נוספים ראו דוח מידי מיום 10.10.2019 (מס' אסמכתא: 2019-01-087327). המידע הנכלל בדוח האמור מובא בזאת על דרך של הפניה.

### **עדכון לסעיף 8.8 – פרטים נוספים בקשר עם פרויקט דיור להשכרה**

2.9 בהמשך לאמור בסעיף 8.8 לדוח התקופתי של החברה לשנת 2018 בקשר לפרויקט דיור להשכרה, ביום 3.10.2019 הוכרזה הצעתה של החברה באמצעות חברת בת בבעלותה ובשליטתה המלאה כהצעה הזוכה במסגרת מכרז להקמת פרויקט לדיור להשכרה בשכונת ארנונה בירושלים (להלן: "המכרז" ו-"הפרויקט", בהתאמה). בהתאם לתנאי ההצעה, תרכוש החברה את הקרקע נשוא הפרויקט תמורת סך של כ- 24 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ (לא כולל הוצאות פיתוח בסך מוערך של כ- 51 מיליון ש"ח). החברה תפעל להקמתן של כ- 170 יחידות דיור (לא כולל יחידות דיור שתתווספנה (ככל שתתווספנה) מכוח הקלות תכנוניות מסוימות) אשר יושכרו בהתאם לתנאי המכרז במהלך תקופה של 20 שנים לפחות.

לפרטים נוספים ראו דוח מידי מיום 3.10.2019 (מס' אסמכתא: 2019-01-085971). המידע הנכלל בדוח האמור מובא בזאת על דרך של הפניה.

### **עדכון לסעיף 7.17 - הון אנושי**

2.10 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

2.11 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 בזאת על דרך של הפניה.

#### עדכון לסעיף 7.17.5 - תכנית בונוס

2.12 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 שנתית 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 שנתית. במקרים מיוחדים של מאמץ מיוחד, אישרה אסיפת 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 בזאת 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.נ. של אגרות חוב (סדרה ד') נוספות, במחיר של 97.2 ש"ח לכל 1 ש"ח ע.נ. 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 בזאת 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	ציבור	<p>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.</p> <p>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).</p>	<p>(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%.</p> <p>ליום 30.9.2019 ההון המיוחס לבעלי המניות של החברה הינו 1,007 מיליון ש"ח. כמו כן, היחס בין החוב נטו לבין סך ההון והחוב נטו (CAP) עומד על כ- 50.87%.</p> <p>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.</p>	--
2	אג"ח סדרה ג' בסכום קרן כולל של כ- 253 מיליון ש"ח ע.נ. אגרות חוב	ציבור	<p>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</p>	<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 30.9.2019 ההון המיוחס לבעלי המניות של החברה הינו 1,007 מיליון ש"ח. כמו כן, היחס בין החוב נטו לבין סך ההון והחוב נטו (CAP) עומד על כ- 50.87%.</p> <p>החברה התחייבה, בין היתר, כי כל עוד תהיינה אגרות החוב (סדרה ג') קיימות</p>	--

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 שתייצר 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	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 30.9.2019 ההון המיוחס לבעלי המניות של החברה הינו 1,007 מיליון ש"ח. כמו כן, היחס בין החוב נטו לבין סך ההון והחוב נטו (CAP) עומד על כ- 50.87%.	החברה התחייבה, בין היתר, כי כל עוד

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 כספי וערביות 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 30.9.2019, לפי מועדי פירעון

ראו ת126 מיום 14.11.2019 (מס' אסמכתא: 2019-01-097830), המידע הנכלל בדוח האמור מובא בזאת על דרך של הפניה.