



Africa Israel Residences Ltd מפ"מ ישראל מגורים בע"מ

חלק ב'

דוח הדירקטוריון על מצב עסקי התאגיד

לשנה שנסתיימה ביום

31 בדצמבר 2019

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

16.3.2020

כ' אדר תש"פ

### דוח דירקטוריון

#### לשנת 2019

הננו מתכבדים להגיש את דוח הדירקטוריון של אפריקה ישראל מגורים בע"מ (להלן "החברה") לשנה שנסתיימה ביום 31 לדצמבר 2019 בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים) התש"ל-1970.

### הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד

#### 1. כללי

##### 1.1. תחום הפעילות

עיקר פעילותה של החברה הינו בייזום של פרויקטים בתחום הבניה למגורים, על דרך של איתור קרקעות, רכישתן, השבחת הקרקעות על ידי שינוי ייעודן (ככל שיש צורך בכך, ובמידה וניתן), הקמת מבנים, שיווק ומכירת יחידות דיור ו/או מגרשים. הפעילות האמורה מתבצעת על כלל הקרקעות באופן עקבי למעט ניצול הזדמנויות עסקיות למימוש מקרקעין ללא השלמת פעילות הייזום.

בנוסף, החל משנת 2014, החלה החברה בפעילות של הקמה, ניהול ואחזקה של פרויקטי דיור להשכרה בישראל. החל מיום 31.12.2016 תחום זה הינו מגזר פעילות.

##### 1.2. תמצית דוח על הרווח הכולל

הכנסות החברה ממכירת דירות למגורים בשנת 2019 הסתכמו לסך של כ- 1,238 מיליון ש"ח לעומת כ- 977 מיליון ש"ח וכ- 924 מיליון ש"ח בשנים 2018 ו- 2017, בהתאמה.

כלל הכנסות החברה בשנת 2019 הסתכמו לסך של כ- 1,303 מיליון ש"ח לעומת כ- 1,019 מיליון ש"ח וכ- 982 מיליון ש"ח בשנים 2018 ו- 2017, בהתאמה.

הרווח הגולמי של החברה בשנת 2019 הסתכם לסך של כ- 206 מיליון ש"ח לעומת כ- 176 מיליון ש"ח וכ- 172 מיליון ש"ח בשנים 2018 ו- 2017, בהתאמה.

הרווח התפעולי של החברה בשנת 2019 הסתכם לסך של כ- 165 מיליון ש"ח לעומת כ- 140 מיליון ש"ח וכ- 184 מיליון ש"ח בשנים 2018 ו- 2017, בהתאמה.

הרווח הנקי של החברה בשנת 2019 הסתכם לסך של כ- 109 מיליון ש"ח לעומת כ- 86 מיליון ש"ח וכ- 141 מיליון ש"ח בשנים 2018 ו- 2017, בהתאמה.

לפרטים בדבר התפלגות הכנסות החברה והרווח הגולמי שלה ראו סעיף 3.3 להלן.

1.3. צבר פרויקטים

ליום 31.12.2019 מצויות בביצוע 1,878 יח"ד ובנוסף מצויות בשיווק טרם ביצוע 629 יח"ד נוספות וזאת כמפורט להלן (הנתונים הכספיים מתייחסים לחלקה של החברה בפרויקט):

פרויקטים בביצוע<sup>1</sup>:

מועד סיום צפוי <sup>4</sup>	% ביצוע	שווי חוזי של מכירות ליום 31.12.2019 באלפי ש"ח	מס' יח"ד מכורות <sup>3</sup> ליום 31.12.2019	מס' יח"ד בביצוע <sup>2</sup> ליום 31.12.2019	חלק החברה	שם הפרויקט
2020	88%	72,205	34	65	100%	סביוני גבעת שמואל 200
2020	92%	71,694	72	84	100%	סביוני חריש 10-12
2020	74%	10,222	17	114	50%	חלומות וסביונים קרית ביאליק
2020	71%	91,883	43	48	100%	שדרות הסביונים במודיעין <sup>5</sup> 116
2020	80%	41,910	40	64	100%	סביוני חריש 1-2
2020	77%	32,401	18	23	100%	סביוני העיר- קריניצי 101, ר"ג
2020	45%	58,663	18	22	100%	סביוני העיר-מינץ, ת"א
2021	41%	570,388	320	353	100%	מחיר למשתכן-הרצליה-מתחם ד'
2021	54%	466,247	273	310	100%	מחיר למשתכן-הרצליה-מתחם ה'
2021	31%	151,075	79	144	100%	מגדלי סביון סיטי 2-3, נתניה
2021	64%	16,873	16	100	100%	סביוני חריש 3-5
2021	38%	140,313	191	216	50%	מחיר למשתכן-סביוני שהם
2021	22%	24,862	8	12	100%	סביוני העיר-בורוכוב, גבעתיים
2021	8%	14,453	7	24	100%	סביוני העיר- הפודים, ר"ג
2022	29%	270,038	120	194	100%	סביון VIEW, ירושלים <sup>6</sup>
2022	1%	-	7-	105	100%	סביוני השרון ג' 9-11, כפר יונה
		<b>2,033,227</b>	<b>1,256</b>	<b>1,878</b>		סה"כ

<sup>1</sup> לא כולל יחידות דיור בפרויקטים שהחלו בתהליך אכלוס.  
<sup>2</sup> לא כולל יחידות דיור שבונה החברה ו/או שותפותיה, עבור בעלי הקרקע בפרויקט בעסקאות קומבינציה, פינני בינוי ועסקאות תמ"א 38.  
<sup>3</sup> כולל חוזים חתומים בלבד, אך לא כולל בקשות לרכישת זכויות שנחתמו.  
<sup>4</sup> מועד סיום צפוי - מועד השלמת עבודות הבניה ותחילת אכלוס הדירות. המידע המפורט להלן הינו מידע צופה פני עתיד ומבוסס על הנתונים המצויים בפני החברה בתאריך דוח זה. יתכן כי בעקבות גורמים שאינם תלויים בחברה, הפרויקטים לא יושלמו במועדים המצוינים בטבלה זו.  
<sup>5</sup> בפרויקט זה קיימים גם שטחי מסחר.  
<sup>6</sup> בפרויקט זה קיימים גם שטחי מסחר בהיקף של כ- 2,700 מ"ר עיקרי ומשרדים בהיקף של כ- 3,300 מ"ר עיקרי.  
<sup>7</sup> למועד הדוח נמכרו 9 יח"ד בגינן התקבלה מעל 5% מהתמורה הנקובה בחוזה לחשבון נאמנות.

פרויקטים בשיווק טרם ביצוע<sup>1</sup>:

שם הפרויקט	חלק החברה	מס' יח"ד בשיווק <sup>2</sup> ליום 31.12.19	מס' יח"ד <sup>3</sup> מכורות ליום 31.12.19	שווי חוזי של מכירות באלפי ש"ח ליום 31.12.19	מועד סיום צפוי <sup>4</sup>
סביוני העיר-גבעתיים ור"ג	100%	75	12	31,317	2022
מחיר למשתכן- מתחמי הסביונים (הנרקיסים), ראשון לציון	50%	554	369	215,425	2022-2023
סה"כ		629	381	246,742	

סה"כ בביצוע ובשיווק טרם ביצוע- 2,507 יח"ד, מתוך נמכרו 1,637 יח"ד בהיקף כספי של 2,279,969 אלפי ש"ח (חלק החברה).

2. ניתוח המצב הכספי

2.1. להלן נתונים עיקריים מתוך סעיפי המאזן באלפי ש"ח:

<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2019</u>	
3,643,363	3,740,453	סך המאזן
231,448	235,560	מזומנים ושווי מזומנים וניירות ערך סחירים
		מזומנים ונכסים פיננסיים אחרים מוגבלים בשימוש
102,963	189,832	בחשבונות ליווי
317,354	284,052	לקוחות ונכסים בגין חוזים
1,003,214	1,170,216	מלאי בניינים למכירה
67,962	40,861	נכסים שוטפים אחרים
1,482,711	1,288,116	מלאי מקרקעין
209,500	309,435	נדל"ן להשקעה
		השקעות והלוואות בחברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
164,632	161,299	מוניטין
30,703	27,445	נכסים בלתי שוטפים אחרים
32,876	33,637	אשראי מתאגידים בנקאיים וחלויות שוטפות של
813,903	938,801	אגרות חוב והלוואות מתאגידים בנקאיים
452,721	361,183	התחייבויות בגין חוזה ומקדמות מלקוחות
242,005	271,184	התחייבויות שוטפות אחרות
1,129,049	1,104,587	התחייבויות שאינן שוטפות
1,005,685	1,064,698	הון עצמי המיוחס לבעלים של החברה האם

<sup>1</sup> בדרך כלל מכירות טרם ביצוע מותנות בקבלת היתר בניה בתוך פרק זמן שנקבע. החברה צפויה להתחיל בביצועם של פרויקטים אלה במהלך שנת 2020. יובהר כי מועד תחילת ביצוע פרויקטים אלה הינו מידע צופה פני עתיד ומבוסס על הנתונים המצויים בפני החברה בתאריך דוח זה. יתכן כי בעקבות גורמים שאינם תלויים בחברה הפרויקטים לא יחלו במועד המצויין בטבלה זו.

<sup>2</sup> לא כולל יחידות דיור שבונה החברה ו/או שותפותיה, עבור בעלי הקרקע בפרויקט בעסקאות קומבינציה, פינוי בינוי ועסקאות תמ"א 38.

<sup>3</sup> חוזים חתומים בלבד ובכלל זאת חוזים בעלי תנאים מתלים, אך לא כולל בקשות לרכישת זכויות שנחתמו.

<sup>4</sup> מועד סיום - מועד השלמת עבודות הבניה ותחילת אכלוס הדירות. המידע המפורט להלן הינו מידע צופה פני עתיד ומבוסס על הנתונים המצויים בפני החברה בתאריך דוח זה. יתכן כי בעקבות גורמים שאינם תלויים בחברה, הפרויקטים לא יושלמו במועדים המצויינים בטבלה זו.

## 2.2. השינויים בסך המאזן נובעים בעיקר מהסעיפים הבאים:

**מלאי בניינים למכירה** - הגידול בסעיף מלאי בניינים למכירה ליום 31.12.2019 לעומת 31.12.2018 נובע בעיקר מסיווג מקרקעין ממלאי מקרקעין למלאי בניינים למכירה (בעיקר בפרויקטים "סביוני גליל ים", הרצליה ו"סביוני השרון", כפר יונה).

**מלאי מקרקעין** - הירידה בסעיף מלאי מקרקעין ליום 31.12.2019 לעומת 31.12.2018 נובעת בעיקר מסיווג מקרקעין ממלאי מקרקעין למלאי בניינים למכירה (בעיקר בפרויקטים "סביוני גליל ים", הרצליה ו"סביוני השרון", כפר יונה), בניכוי גידול כתוצאה מרכישת מקרקעין בת"א ובהוד השרון. לפרטים נוספים בקשר לרכישת המקרקעין בת"א, ראו סעיף 5.4 להלן.

**נדל"ן להשקעה** - הגידול בסעיף נדל"ן להשקעה ליום 31.12.2019 לעומת 31.12.2018 נובע בעיקר מרכישת מקרקעין במסגרת מכרז להקמת פרויקט לדיור להשכרה בשכונת ארנונה בירושלים וכן מהתאמת השווי ההוגן של פרויקט דיור להשכרה בהרצליה, בהתאם להערכת שווי שבוצעה ליום 31.12.2019. לפרטים נוספים בקשר לרכישת המקרקעין בירושלים, ראו סעיף 5.10 להלן. לפרטים נוספים בקשר להערכת השווי, ראו נספח א' להלן.

**אשראי מתאגידים בנקאיים וחלויות שוטפות של אגרות חוב והלוואות מתאגידים בנקאיים** - הגידול באשראי מתאגידים בנקאיים וחלויות שוטפות של אגרות חוב והלוואות מתאגידים בנקאיים ליום 31.12.2019 לעומת 31.12.2018 נובע בעיקר מסיווג הלוואה מתאגיד בנקאי מהתחייבויות שאינן שוטפות לאשראי במסגרת ההתחייבויות השוטפות.

### 3. תוצאות פעילות

3.1. הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לשנת 2019, ערוכים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים, (IFRS).

הנתונים לשנים שנסתיימו ביום 31.12.2019, 31.12.2018, וביום 31.12.2017 מוצגים בהתאם להוראות IFRS15.

להלן נתונים עיקריים מתוך דוחות על הרווח הכולל (באלפי ש"ח):

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2017	2018	2019	
924,376	977,074	1,238,428	הכנסות ממכירת דירות למגורים
-	-	16,625	הכנסות ממכירת מקרקעין
6,481	-	6,452	הכנסות ממכירת שטחי מסחר
40,340	32,022	31,550	ביצוע עבודות בניה לבעלי קרקע בעסקאות קומבינציה
6,926	8,185	8,537	הכנסות מהשכרה
3,549	2,151	1,294	הכנסות מדמי ניהול
981,672	1,019,432	1,302,886	<b>סה"כ הכנסות בגין עסקאות בניה ומקרקעין</b>
809,403	843,788	1,096,806	<b>עלויות והוצאות בעסקאות בניה ומקרקעין</b>
<b>172,269</b>	<b>175,644</b>	<b>206,080</b>	<b>רווח גולמי</b>
30,053	28,714	29,849	הוצאות מכירה ושיווק
21,130	21,222	27,001	הוצאות הנהלה וכלליות
(12,144)	(17,000)	(18,053)	רווח מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
(51,855)	2,262	1,929	הוצאות (הכנסות) אחרות, נטו
1,323	-	-	הפסד מירידת ערך נכס פיננסי
<b>183,762</b>	<b>140,446</b>	<b>165,354</b>	<b>רווח תפעולי</b>
24,870	34,387	31,449	הוצאות מימון, נטו
7,746	4,439	5,534	חלק ברווחי חברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המזאני
25,658	24,235	30,426	מסים על ההכנסה
<b>140,980</b>	<b>86,263</b>	<b>109,013</b>	<b>רווח לשנה</b>

### 3.2 הכנסות מעסקאות בניה ומקרקעין ורווח גולמי

החברה מיישמת, החל מיום 1.1.2017, באימוץ מוקדם את תקן דיווח כספי בינלאומי IFRS 15 "הכנסות בגין חוזים עם לקוחות" (להלן: "IFRS 15" או "התקן"). בהתאם לתקן, החברה מכירה בהכנסה ממכירת דירות מגורים ושטחי מסחר בישראל בהתאם לשיעור ההשלמה בכל מועד דיווח של הדירות ושטחי המסחר, חלף ההכרה בהכנסה בעת מסירת הדירה או שטח המסחר ללקוח בהתאם להוראות התקינה שהיו קיימות לאימוץ התקן.

3.3 להלן התפלגות הכנסות החברה והרווח הגולמי שלה מעסקאות בניה ומקרקעין לשנת 2019 (באלפי ש"ח):

#### אחוז רווח

גולמי	רווח גולמי	עלויות	הכנסות	
15%	191,610	1,046,818	1,238,428	מכירת דירות למגורים
37%	2,400	4,052	6,452	מכירת שטחי מסחר
83%	13,873	2,752	16,625	מכירת מקרקעין
	-	31,550	31,550	ביצוע עבודות בניה לבעלי קרקע בעסקאות קומבינציית דירות
	7,977	560	8,537	הכנסות מהשכרה
	1,294	-	1,294	דמי ניהול
	(11,074)	11,074	-	שכר ואחרות
16%	<u>206,080</u>	<u>1,096,806</u>	<u>1,302,886</u>	סה"כ

להלן התפלגות הכנסות החברה והרווח הגולמי שלה מעסקאות בניה ומקרקעין לשנת 2018 (באלפי ש"ח)

#### אחוז רווח

גולמי	רווח גולמי	עלויות	הכנסות	
18%	177,029	800,045	977,074	מכירת דירות למגורים
	-	32,022	32,022	ביצוע עבודות בניה לבעלי קרקע בעסקאות קומבינציית דירות
	7,482	703	8,185	הכנסות מהשכרה
	2,151	-	2,151	דמי ניהול
	(11,018)	11,018	-	שכר ואחרות
17%	<u>175,644</u>	<u>843,788</u>	<u>1,019,432</u>	סה"כ

להלן התפלגות הכנסות החברה והרווח הגולמי שלה מעסקאות בניה ומקרקעין לשנת 2017  
(באלפי ש"ח):

**אחוז רווח**

גולמי	רווח גולמי	עלויות	הכנסות	
18%	169,224	755,152	924,376	מכירת דירות למגורים
84%	5,449	1,032	6,481	מכירת שטחי מסחר ומלונאות
	-	40,340	40,340	ביצוע עבודות בניה לבעלי קרקע בעסקאות קומבינציית דירות
	6,404	522	6,926	הכנסות מהשכרה
	3,549	-	3,549	דמי ניהול
	(12,357)	12,357	-	שכר ואחרות
18%	<u>172,269</u>	<u>809,403</u>	<u>981,672</u>	סה"כ

להלן פרטים בדבר כמות יח"ד והיקף כספי שמכרה החברה<sup>1</sup>

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2018	2019	2018	2019	
283	188	*699	*826	החברה מס' יח"ד <sup>2</sup>
462	344	1,222	1,320	היקף כספי (מיליוני ש"ח)
353	290	1,077	1,042	היקף כספי - חלק החברה (מיליוני ש"ח)

\* בשנת 2019 סך כולל של 390 יח"ד נמכרו לזכאים במסגרת פרויקטי מחיר למשתכן בהיקף כספי של 457,580 אלפי ש"ח (חלק החברה – 225,971 אלפי ש"ח) בהשוואה ל- 317 יח"ד בהיקף כספי של 467,725 אלפי ש"ח (חלק החברה - 367,883 אלפי ש"ח) בשנת 2018.

**3.4. הוצאות מכירה ושיווק**

הוצאות מכירה ושיווק הסתכמו בתקופת הדוח בסך של כ- 29,849 אלפי ש"ח לעומת כ- 28,714 אלפי ש"ח וכ- 30,053 אלפי ש"ח בשנים 2018 ו- 2017, בהתאמה. על פי התקינה הבינלאומית (IFRS) הוצאות מכירה ושיווק נרשמות בדוח רווח והפסד עם התהוותן, למעט עלויות תיווך, אשר בהתאם להוראות IFRS15, ייזקפו לרווח והפסד לאורך זמן, בהתאם לקצב התקדמות הביצוע.

<sup>1</sup> חוזים חתומים בלבד ובכלל זאת חוזים בעלי תנאים מתלים, אך לא כולל בקשות לרכישת זכויות שנחתמו.  
<sup>2</sup> כולל חלק השותפים.



### 3.5. הוצאות הנהלה וכלליות

הוצאות הנהלה וכלליות הסתכמו בתקופת הדוח בסך של כ- 27,001 אלפי ש"ח לעומת כ- 21,222 אלפי ש"ח וכ- 21,130 אלפי ש"ח בשנים 2018 ו- 2017, בהתאמה. כתוצאה מגידול בפעילות החברה, מונה סמנכ"ל הנדסה. יצוין, כי עד למינוי כאמור, שימש המשנה למנכ"ל גם כנושא המשרה הבכיר בתחום ההנדסה (יצוין כי קודם למינויו לתפקידו הנוכחי, כיהן כסמנכ"ל הנדסה בחברה), בנוסף לתחומי אחריותו כמשנה למנכ"ל, ובכלל זאת מעורבות בפיתוח העסקי של החברה. הגידול בהוצאות הנהלה וכלליות נובע, בין היתר, מהוצאות שכר שוטפות וסיווג של עלות שכרו של המשנה למנכ"ל לסעיף הנהלה וכלליות בהתאם, שינוי בסיווג עלויות לסעיף הנהלה וכלליות על מנת ליצור הקבלה נאותה בין הכנסות להוצאות, עדכוני שכר לנושאי משרה ואחרים וכן עלויות שנבעו מהתארגנות מחדש בתחום מערכות מידע.

### 3.6. דיור להשכרה

להלן נתונים בדבר יח"ד להשכרה בפרויקט דיור להשכרה גליל ים:

שם הפרויקט	חלק החברה	מס' יח"ד
דיור להשכרה גליל ים	50%	273

בתקופת הדיווח רשמה החברה הכנסות מהשכרת דירות בסך של 8,537 אלפי ש"ח לעומת כ- 8,185 אלפי ש"ח וכ- 6,926 אלפי ש"ח בשנים 2018 ו- 2017, בהתאמה.

לפרטים נוספים בדבר תוצאות ונכסי מגזר ייזום דיור להשכרה ראו באור 39 לדוחות הכספיים.

בתקופת הדוח רשמה החברה רווח מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה בסך של כ- 18,053 אלפי ש"ח, לעומת כ- 17,000 וכ- 12,144 אלפי ש"ח בשנים 2018 ו- 2017, בהתאמה.

לפרטים נוספים ראו נספח א' לדוח זה להלן.

### 3.7. הוצאות מימון, נטו

הוצאות המימון, נטו של החברה הסתכמו בתקופת הדוח בכ- 31,449 אלפי ש"ח, לעומת כ- 34,387 אלפי ש"ח וכ- 24,870 אלפי ש"ח בשנים 2018 ו- 2017, בהתאמה. הקיטון בהוצאות המימון, נטו בתקופת הדוח לעומת התקופה המקבילה אשתקד, נבע בעיקר מרווח מניירות ערך סחירים בתקופת הדוח לעומת הפסד בתקופה המקבילה אשתקד.

### 3.8. מסים על ההכנסה

בתקופת הדוח הסתכמו הוצאות המס בסך של כ- 30,426 אלפי ש"ח לעומת כ- 24,235 אלפי ש"ח וכ- 25,658 אלפי ש"ח בשנים 2018 ו- 2017, בהתאמה.

3.9. להלן תמצית דוחות רווח והפסד רבעוניים לשנת 2019 (באלפי ש"ח)

סה"כ	רבעון 4	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1	
1,302,886	419,829	324,404	324,611	234,042	הכנסות בגין עסקות בניה ומקרקעין
1,096,806	342,745	278,208	279,268	196,585	עלויות והוצאות בגין עסקות בניה ומקרקעין
<b>206,080</b>	<b>77,084</b>	<b>46,196</b>	<b>45,343</b>	<b>37,457</b>	<b>רווח גולמי</b>
29,849	8,833	8,310	6,579	6,127	הוצאות מכירה ושיווק
27,001	8,978	6,227	6,525	5,271	הוצאות הנהלה וכלליות, נטו
(18,053)	(18,053)	-	-	-	רווח מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
1,929	818	494	469	148	הוצאות אחרות
<b>165,354</b>	<b>76,508</b>	<b>31,165</b>	<b>31,770</b>	<b>25,911</b>	<b>רווח מפעולות רגילות</b>
(47,476)	(11,713)	(11,814)	(12,284)	(11,665)	הוצאות מימון
16,027	3,094	5,036	4,023	3,874	הכנסות מימון
<b>(31,449)</b>	<b>(8,619)</b>	<b>(6,778)</b>	<b>(8,261)</b>	<b>(7,791)</b>	<b>הוצאות מימון, נטו</b>
5,534	3,313	1,037	665	519	חלק בריווחי עסקאות משותפות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
<b>139,439</b>	<b>71,202</b>	<b>25,424</b>	<b>24,174</b>	<b>18,639</b>	<b>רווח לפני מסים על ההכנסה</b>
(30,426)	(13,091)	(6,270)	(6,376)	(4,689)	מסים על ההכנסה
<b>109,013</b>	<b>58,111</b>	<b>19,154</b>	<b>17,798</b>	<b>13,950</b>	<b>רווח נקי</b>
8.62	4.60	1.51	1.41	1.10	רווח בסיסי ומדולל למניה רגילה בת 1 ש"ח ע.ג. (בש"ח)

4. נזילות ומקורות מימון

4.1. להלן פרטים בדבר מקורות המימון של החברה ליום 31.12.2019, כדלקמן:

אלפי ש"ח	%	
1,064,698	28%	הון עצמי
1,104,587	30%	התחייבויות שאינן שוטפות
1,571,168	42%	התחייבויות שוטפות
<b>3,740,453</b>	<b>100%</b>	

4.2. כ- 28% מנכסי החברה מומנו בהון עצמי (כ- 32% בנטרול התחייבות בגין חוזה ומקדמות מלקוחות). השקעות החברה במלאי בניינים למכירה, במקרקעין ובנדל"ן להשקעה הגיעו לסך של כ- 2,768 מיליוני ש"ח, המהווים כ- 74% מנכסי החברה ויש לראותן כהשקעות לזמן קצר ובינוני. יחס ההון החוזר ליום 31.12.2019 הגיע ל- 1.22 (לעומת 1.14 ליום 31.12.2018).

4.3. תמצית תזרים המזומנים של החברה לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2019 (באלפי ש"ח) הינה:

	<b>המקורות</b>
	רווח לשנה
109,013	התאמות
<u>35,767</u>	מזומנים, נטו מפעילות שוטפת (ללא רכישת מקרקעין)
144,780	קיטון בהון חוזר
383,086	תמורה מהנפקת אגרות חוב
142,359	דיבידנד מהשקעה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
13,600	הלוואות, נטו, לזמן ארוך וקצר
<u>11,630</u>	<b>קיטון ביתרות המזומנים</b>
<b><u>88,232</u></b>	<b>סה"כ מקורות</b>
<b><u>783,687</u></b>	<b>השימוש במזומנים</b>
299,563	עליה במקרקעין
81,609	השקעה בנדל"ן להשקעה
50,000	דיבידנד ששולם לבעלי המניות
103,233	פירעון אגרות חוב
86,869	שינוי במזומנים ונכסים פיננסיים אחרים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי
86,151	גידול בבטוחות סחירות, נטו
743	גידול ברכוש קבוע
44,299	ריבית ששולמה, נטו
2,792	השקעה בחברות מוחזקות
1,563	הלוואות שניתנו, נטו
<u>26,865</u>	מס הכנסה ששולם, נטו
<b><u>783,687</u></b>	<b>סה"כ שימושים</b>

4.4. לעניין אגרות חוב של החברה, ראו סעיף 13 להלן.

4.5. להלן יתרות המזומנים ושווי המזומנים, נכסים פיננסיים אחרים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי ונכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד- ניירות ערך סחירים (באלפי ש"ח):

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 בדצמבר	
2018	2019	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
172,217	83,985	מזומנים ושווי מזומנים
102,963	189,832	מזומנים ונכסים פיננסיים אחרים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי
59,231	151,575	נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד- ניירות ערך סחירים

בהתאם לתקנה 10(ב)(14) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970, החברה נדרשת ליתן התייחסות לעניין "סימני אזהרה" בחברה. התקנה הנ"ל מטילה דרישה על תאגידים לפרסם את פירוט התחייבויותיהם במהלך השנתיים שלאחר מועד הדוח הכספי, ואת המקורות הכספיים מהם הם צופים לפרוע את התחייבויות אלה (להלן: "דוח תזרים חזוי"). בהתאם לתקנה הנ"ל, פרסום דוח תזרים חזוי נדרש מתאגידים בהם התקיימו "סימני אזהרה". התקנה הנ"ל קובעת רשימה של ארבעה "סימני אזהרה" כאמור.

בהתאם לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2019, לא מתקיימים לגבי החברה סימני האזהרה המפורטים בתקנה הנ"ל.

## 5. אירועים מהותיים בתקופת הדוח

5.1. ביום 10.1.2019 אישר דירקטוריון החברה (לאחר אישור וועדת הביקורת), את התקשרותה של אפריקה התחדשות עירונית בהסכם קבלנות עם דניה סיבוס, לפיו תעניק דניה סיבוס שירותי קבלנות, ובכלל זאת השלמת עבודות חפירה ועבודת הקמת הבניין ומסירת הדירות, בפרויקט התחדשות עירונית - מינץ, תל אביב, להקמתם של שלושה בניינים בהיקף כולל של 40 יחידות דיור, בשטח כולל של כ- 4,697 מ"ר וחניון תת קרקעי בשטח נוסף של כ- 2,370.4 מ"ר שטחים ציבוריים ועבודות פיתוח, בתמורה פאושלית בסך של כ- 35.25 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין. לפרטים נוספים ראו הדוח המידי מיום 10.1.2019 (מס' אסמכתא: 2019-01-004563). המידע הנכלל בדוח האמור מובא בזאת על דרך ההפניה.

5.2. ביום 10.1.2019 אישר דירקטוריון החברה (לאחר אישור וועדת הביקורת), את התקשרותה של אפריקה התחדשות עירונית בהסכם קבלנות עם דניה סיבוס, לפיו תעניק דניה סיבוס שירותי קבלנות, ובכלל זאת השלמת עבודות הריסה, חפירה ודיפון, עבודת הקמת הבניין ומסירת הדירות, בפרויקט התחדשות עירונית - בורכוב גבעתיים, להקמתם של 22 יחידות דיור, בשטח כולל של כ- 2,914.2 מ"ר וחניון תת קרקעי בשטח נוסף של כ- 1,324.2 מ"ר שטחים ציבוריים ועבודות פיתוח, בתמורה פאושלית בסך של

כ- 22.5 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין. לפרטים נוספים ראו הדוח המידי מיום 10.1.2019 (מס' אסמכתא: 2019-01-004566). המידע הנכלל בדוח האמור מובא בזאת על דרך ההפניה.

5.3 ביום 13.2.2019 הנפיקה החברה, לציבור, 110,000,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ד') נוספות, וזאת בהתאם לדוח הצעת המדף מיום 12.2.2019 ותוצאות המכרז מיום 12.2.2019. לפרטים נוספים ראו הדוחות המידיים מיום 12.2.2019 ו- 13.2.2019 (מס' אסמכתאות: 2019-01-012304, 2019-01-012628, 2019-01-012754 ו- 2019-01-012754, בהתאמה).

5.4 ביום 14.3.2019, לאחר קבלת אישורו לאחר קבלת אישורו של בית המשפט, התקשרו החברה ועיריית תל אביב (להלן: "העירייה") בהסכם רכישה, מכוחו רוכשת החברה את זכויותיה של העירייה במגרש 112 אשר במתחם סמל דרום, הידוע כיום כחלקה 1472 בגוש 6213 (להלן: "החלקה"), בתמורה לסך של כ- 192 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ). זכויותיה של העירייה בחלקה מהוות 26.2% מתוך כלל הזכויות בחלקה, במושא, ומהוות בהתאם לתב"ע המאושרת כ- 62.4 יחידות דיור וכ- 1,656 מ"ר שטחי מסחר ובנוסף זכויות לכ- 19 יחידות דיור שהעירייה צפויה לקבל כמנוף לפינוי הפולשים בחלקה. לפרטים נוספים ראו הדוחות המידיים מיום 5.2.2019 ו- 17.3.2019 (מס' אסמכתאות: 2019-01-012741 ו- 2019-01-012754, בהתאמה).

בהמשך, ביום 30.5.2019, הושלמה רכישת זכויותיה של העירייה בחלקה. לפרטים נוספים, לרבות המימון לצורך רכישת החברה ראו את באור 11ד' (11) לדוחות הכספיים ליום 31.12.2019 והדוח המידי שפרסמה החברה מיום 30.5.2019 (מס' אסמכתא: 2019-01-053596). המידע הנכלל בדוחות האמורים מובא בזה על דרך של הפניה.

5.5 ביום 18.3.2019, אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישורה של ועדת הביקורת, את התקשרותה של החברה בהסכם עקרונות עם דניה סיבוס בע"מ, בעלת השליטה בחברה, לפיו יחברו הצדדים ויציעו באמצעות שותפות, בה מחזיקים הצדדים בזכויות והתחייבויות בחלקים שווים, הצעה/ות משותפת/ות במכרז לבנייה ושיווק של דירות מגורים בשיטת "המחיר למשתכן" בקשר עם שתי חטיבות קרקע בשכונת "עין יעקב" באבן יהודה (להלן: "המתחמים"), במסגרתם יצינו את המחיר הסופי למ"ר בנוי של דירה לכל אחד מהמתחמים. לפרטים נוספים ראו הדוח המידי מיום 18.3.2019 (מס' אסמכתא: 2019-01-023323). המידע המובא בדוח האמור נכלל בזאת על דרך של הפניה. יצוין, כי הצעתה של החברה לא הוכרזה כהצעה זוכה.

5.6 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.

כמו כן, 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 המידיים שפרסמה החברה ביום 4.4.2019 וביום 29.4.2019 (מס' אסמכתאות: 2019-01-033463 ו- 2019-01-040831, בהתאמה). המידע הנכלל בדוחות האמורים מובא בזה על דרך של הפניה.

5.7. ביום 22.5.2019 שילמה החברה, לבעלי מניותיה, דיבידנד בסך של 50 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראו באור 25 לדוחות הכספיים ליום 31.12.2019 והדוח המידי שפרסמה החברה ביום 6.5.2019 (מס' אסמכתא: 2019-01-043777). המידע הנכלל בדוחות האמורים מובא בזה על דרך של הפניה..

5.8. ביום 16.5.2019, 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 של אגרות חוב (סדרה ד') נוספות. לפרטים ראו את באור 21א' (4) לדוחות הכספיים ליום 31.12.2019 והדוחות המידיים 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.

5.9. ביום 7.8.2019 הוגש נגד מר רונן גינזבורג, דירקטור בחברה (וכן נגד דניה סיבוס בע"מ, בעלת השליטה בחברה, אשר מר גינזבורג מכהן בה כמנכ"ל, ו- 16 נאשמים נוספים), כתב אישום (להלן: "כתב האישום"), מכוחו הואשם 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 בנושא משרה בחברה.

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

5.10. ביום 3.10.2019 דיווחה החברה כי הצעה שהוגשה מטעמה באמצעות חברת בת בבעלותה ובשליטתה המלאה במסגרת מכרז להקמת פרויקט לדיור להשכרה בשכונת ארנונה בירושלים (להלן: "המכרז" ו- "הפרויקט", בהתאמה), הוכרזה כהצעה הזוכה במכרז. בהתאם לתנאי ההצעה, תרכוש החברה את הקרקע נשוא הפרויקט תמורת סך של כ- 24 מיליוני ש"ח בתוספת מע"מ (לא כולל הוצאות פיתוח בסך מוערך של כ- 51 מיליוני 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. ביום 25.12.2019, הושלמה התקשרותה של חברת הבת בבעלותה המלאה בהסכם לרכישת המקרקעין.

לפרטים נוספים ראו הדוחות המידיים מיום 3.10.2019 ומיום 25.12.2019 (מס' אסמכתאות: 2019-01-085971, ו- 2019-01-124276, בהתאמה). המידע הנכלל בדוחות האמורים מובא בזאת על דרך של הפניה.

5.11. ביום 7.10.2019, התקשרו החברה וצד שאינו קשור אליה, בהסכם למכירת זכויותיהן בפרויקט סביוני ים בקרית ים (להלן: "הפרויקט") 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 כדיון), מתוכה חלק החברה מסתכם לסך של כ- 16.3 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ כדיון) (להלן: "חלק החברה בתמורה"). מתוך חלק החברה בתמורה ישולם לבא כוח החברה בנאמנות, במועד ההתקשרות בהסכם, סך של כ- 6.6 מיליון ש"ח באמצעות המחאה בנקאית. ביום 23.12.2019 הושלמה ההתקשרות האמורה. במועד ההשלמה כאמור, שולמה לחברה יתרת התמורה למעט סך של כ- 0.5 מיליון ש"ח (לא כולל מע"מ) (חלקה של החברה), אשר הופקד בנאמנות, להבטחת המצאת האישורים הנדרשים לצורך רישום הזכויות על שם הרוכש.

לפרטים נוספים ראו הדוחות המידיים מיום 10.10.2019 ומיום 24.12.2019 (מס' אסמכתאות: 2019-01-087327 ו- 2019-01-112839, בהתאמה). המידע הנכלל בדוחות האמורים מובא בזאת על דרך של הפניה.

5.12. ביום 10.10.2019, הגישה החברה, בעצמה ובאמצעות חברה מאוחדת (להלן: "החברה המאוחדת"), הצעה לרכישת זכויות בקשר עם מגרש 122 ב- "סמל צפון", חלקות מקור 16, 17 ו-18 בגוש 6213, בתל אביב (להלן: "המקרקעין"), במסגרת הליך פירוק שיתוף המתנהל בבית המשפט בקשר עם המקרקעין. ביום 27.1.2020 הוכרזה הצעתה של

החברה כהצעה הזוכה. ההצעה הזוכה משקפת למקרקעין שווי של כ- 425 מיליון ש"ח. הזכויות על המקרקעין מאפשרות את הקמתן של כ- 174 יחידות דיור. כמו כן, 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- 70 יחידות דיור. כתוצאה מההליך, תרכוש החברה כ- 80 יחידות דיור תמורת סך של כ- 196 מיליון ש"ח (לא כולל מס רכישה). בנוסף, ובהתאם לתנאי ההתמחרות כאמור, החברה רוכשת את המקרקעין, כאשר אלה אינם פנויים, ולהערכת החברה, עלות פינוי המקרקעין תסתכם בסכום שאינו מהותי לחברה.

ההסכם לרכישת המקרקעין צפוי להיחתם בשבועות הקרובים ולאחריו יובא לאישור בית המשפט. לפרטים נוספים ראו הדוח המידי מיום 15.10.2019 (מס' אסמכתא: 2019-01-088374). המידע הנכלל בדוח האמור מובא בזאת על דרך של הפניה.

5.13. ביום 24.10.2019, נתקבל היתר חפירה ודיפון בקשר עם פרויקט סומייל - תל אביב, מכוחו ניתן לבצע עבודות הריסת מבנים קיימים, חפירה ודיפון וכן פעולות נוספות הנדרשות לצורך החפירה והדיפון.

5.14. ביום 10.11.2019 אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה את התקשרותה של א.מ.ד.ס. מחיר למשתכן (ש.ר.), 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 כדון). לפרטים נוספים ראו הדוח המידיים מימים 6.10.2019 ו- 10.11.2019 (מס' אסמכתאות: 2019-01-086190 ו- 2019-01-109720, בהתאמה). המידע הנכלל בדוחות האמורים מובא בזאת על דרך של הפניה.

## **היבטי ממשל תאגידי**

### **6. תרומות**

בתקופת הדוח תרמה החברה סך של כ- 194 אלפי ש"ח.

### **7. הדירקטוריון והנהלת החברה**

בתקופת הדוח התקיימו 32 ישיבות דירקטוריון וועדותיו והתקבלו 4 החלטות בכתב.



## 8. דיווח על דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית

- 8.1. בהמשך להנחיה שפרסמה רשות ניירות ערך ובהתאם להוראות חוק החברות, קבע דירקטוריון החברה, כי המספר המזערי הנדרש של דירקטורים בחברה בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית, הינו שני דירקטורים.
- קביעה זו נעשתה בהתחשב, בין השאר, בגודל החברה, סוג פעילותה, מספר חברי הדירקטוריון שלה ומורכבותה.
- 8.2. לדעת החברה, בשים לב לכלל הנסיבות הרלבנטיות, כמפורט לעיל, המספר המזערי שנקבע כאמור, מאפשר לדירקטוריון לעמוד בחובות המוטלות עליו בהתאם לדין ולמסמכי ההתאגדות, ובמיוחד בהתייחס לאחריותו לבדיקת מצבה הכספי של החברה ולעריכת הדוחות הכספיים של החברה.
- 8.3. להלן יפורטו שמות הדירקטורים שהינם בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית, תוך ציון העובדות ביחס לכל אחד מהם שמכוחן יש לראותו כדירקטור בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית:
- 8.3.1. יעקב לוקסנבורג - מכהן כיו"ר הדירקטוריון של לפידות קפיטל בע"מ. לפרטים בקשר עם היותו דירקטור בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית, ראו תקנה 26 לפרק ד', פרטים נוספים על התאגיד.
- 8.3.2. אמיר תירוש - מכהן כמנכ"ל לפידות קפיטל בע"מ וכן לפידות-חלץ 2004 (ניהול) בע"מ. לפרטים בקשר עם היותו דירקטור בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית, ראו תקנה 26 לפרק ד', פרטים נוספים על התאגיד.
- 8.3.3. רונן גינזבורג - מכהן כמנכ"ל דניה סיבוס בע"מ. לפרטים בקשר עם היותו דירקטור בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית, ראו תקנה 26 לפרק ד', פרטים נוספים על התאגיד.
- 8.3.4. אמיר דורון - סמנכ"ל כספים ובקרה של דניה סיבוס בע"מ. לפרטים בקשר עם היותו דירקטור בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית, ראו תקנה 26 לפרק ד', פרטים נוספים על התאגיד.
- 8.3.5. ורד רז-אביו - משמשת כיועצת פיננסית. לפרטים בקשר עם היותה דירקטורית בעלת מומחיות חשבונאית ופיננסית, ראו תקנה 26 לפרק ד', פרטים נוספים על התאגיד.
- 8.3.6. שמואל מאיר מסנברג - משמש יועץ עסקי. לפרטים בקשר עם היותו דירקטור בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית, ראו תקנה 26 לפרק ד', פרטים נוספים על התאגיד.
- 8.3.7. ישראל קורט - כיהן כמנכ"ל וכיו"ר דירקטוריון בקבוצת ה. שטרן. לפרטים בקשר עם היותו דירקטור בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית, ראו תקנה 26 לפרק ד', פרטים נוספים על התאגיד.

## 9. דיווח על פעילות מבקר פנים

### 9.1. פרטי המבקר הפנימי:

החל מיום 12.2.2014 מכהן מר עמיחי פייבל (רואה חשבון, MA במשפט) כמבקר הפנים של החברה.

המבקר הפנימי הינו רואה חשבון מוסמך, וחבר לשכת רואי חשבון בישראל וכן לשכת המבקרים הפנימיים. המבקר הפנימי הינו בעל תואר בוגר במנהל עסקים עם התמחות בחשבונאות מהמכללה למנהל, ובעל תואר מוסמך במשפט מאוניברסיטת בר-אילן. המבקר הפנימי עומד בתנאים הקבועים בסעיף 146(ב) לחוק החברות ובתנאי סעיף 8 לחוק הביקורת הפנימית.

המבקר הפנימי מעניק שירותי ביקורת פנימית במתכונת של "נותן שירותים חיצוני", באמצעות חברה פרטית אשר בשליטתו, הן לחברה והן לחברת דניה סיבוס בע"מ (חברת האם של החברה). לדעת הדירקטוריון, אין בכך כדי ליצור ניגוד עניינים עם תפקידו כמבקר הפנים של החברה.

### 9.2. דרך המינוי:

מינוי של מר פייבל עמיחי, המבקר הפנימי אושר ע"י דירקטוריון החברה וועדת הביקורת בחודש פברואר 2014. השכלתו, כישוריו, הכרתו את החברה וניסיונו הינם חלק מנימוקי הדירקטוריון לאישור המינוי.

### 9.3. זהות הממונה על המבקר הפנימי:

הממונה על המבקר הפנימי הינו יו"ר הדירקטוריון.

### 9.4. תוכנית העבודה:

לחברה הוכנה תוכנית עבודה רב שנתית המתפרסת על פני 5 שנים. התוכנית מבוססת על מיפוי שיטתי של היחידות העסקיות השונות המרכיבות את החברה והפעילויות עליהן הן מופקדות.

תוכנית העבודה השנתית, המהווה את המסגרת הפורמאלית המפורטת לעבודת הביקורת, נגזרה מתוכנית העבודה הרב שנתית.

קביעת נושאי הביקורת השנתיים נעשתה בין השאר בהתחשב בגורמים כדלהלן:

- החשיפה לסיכון של פעילויות נושאים ופעולות.
- קיום בקורות רלוונטיות בנושא האמור והמידע המצוי על יעילות או חולשות בקורות אלו.
- הסתברות לגבי קיומם של ליקויים תפעוליים, ניהוליים ומנהלתיים.
- ממצאים של ביקורת קודמת והזמן שחלף מביקורת קודמת באותו נושא או בנושא רלוונטי אחר.
- משמעות ניהולית תפעולית או כלכלית של הנושא מבחינה בקרה פנימית.

תוכנית העבודה השנתית והרב שנתית הוכנה ע"י המבקר תוך התייעצות עם מנכ"ל החברה ויו"ר הדירקטוריון, נדונה בוועדת הביקורת וקיבלה את אישורה. תוכנית העבודה כוללת הקצאת משאבים לביקורת אד הוק, במסגרת זו רשאי המבקר עפ"י שיקול דעתו לסטות מתכנית העבודה, באופן בו רשאי לבחון נושאים נוספים שאינם כלולים במסגרת התוכנית השנתית.

**9.5. ביקורות בחו"ל או של תאגידים מוחזקים**

לחברה אין פעילות בחו"ל בתקופת הדיווח.

**9.6. היקף העסקה:**

בשנת 2019 היקף שעות הביקורת הסתכם לכדי – 1,150 שעות.

**9.7. עריכת הביקורת:**

המבקר עורך את ביקורתו בהתאם להוראות חוק הביקורת הפנימית ועל פי התקנים המקצועיים וההנחיות המתפרסמות באמצעות "המועצה המקצועית" של לשכת המבקרים הפנימיים בישראל.

לדעת הדירקטוריון, המבקר הפנימי עומד בדרישות שנקבעו בתקנים המקצועיים וזאת בשים לב למקצועיותו של המבקר, כישוריו, ניסיונו, היכרותו עם החברה והאופן בו הוא עורך מגיש ומציג את ממצאי הביקורת הנערכים על ידו.

**9.8. גישה למידע:**

החברה אפשרה למבקר הפנימי של החברה גישה חופשית, מתמדת ובלתי אמצעית לכל מידע שבבעלות החברה בתאגידים שבשליטתה לרבות לנתונים כספיים כאמור בסעיף 9 לחוק הביקורת הפנימית.

**9.9. דין וחשבון המבקר:**

דוחות הביקורת מוגשים בכתב למנכ"ל החברה ליו"ר הדירקטוריון ונדונים בוועדת הביקורת.

להלן פירוט מועדי ההגשה של ממצאי המבקר ומועדי הדיון בוועדת הביקורת בתקופת הדיווח.

<b>תאריך דיון</b>	<b>תאריך הגשה</b>	
04/2019	03/2019	דו"ח מס' 1
04/2019	02/2019	דו"ח מס' 2
12/2019	11/2019	דו"ח מס' 3
12/2019	11/2019	דו"ח מס' 4

דוחות ביקורת שעבודה בגינן בוצעה במהלך 2019 אך טרם הובאו לדין אינם מפורטים בטבלה לעיל.

9.10. הערכת הדירקטוריון את פעילות המבקר הפנימי:

להערכת ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, היקף, אופי ורציפות הפעילות ותוכנית העבודה של המבקר הפנימי, הינם סבירים בנסיבות העניין ויש בהם כדי להגשים את מטרת הביקורת הפנימית בחברה.

9.11. תגמול:

המבקר הפנימי מקבל את שכרו על בסיס שעות העבודה המשוקעות בביצוע המטלות, בהתאם לתקציב אשר מאושר מראש על ידי ועדת הביקורת של החברה. להערכת החברה, אין בתגמול האמור כדי להשפיע על הפעלת שיקול הדעת המקצועי של מבקר הפנים בעריכת הביקורת.

רואה החשבון המבקר

9.12. שכר טרחה בגין שירותי ביקורת, בגין שירותים הקשורים לביקורת ובגין שירותי מס

בשנת 2019 הסתכם שכר טרחה של רואי החשבון המבקרים בגין שירותי ביקורת, שירותים הקשורים לביקורת ובגין שירותי מס, שניתנו לחברה, לחברות הבנות ולשותפיות, כמפורט להלן:

2018		2019		משרד רואי חשבון
מס' שעות	שכ"ט (אלפי ש"ח)	מס' שעות	שכ"ט (אלפי ש"ח)	
3,359	535	4,042	543	בריטמן אלמגור זהר ושות'

9.13. שכר טרחה בגין שירותים שונים

2018 <sup>1</sup>		2019 <sup>1</sup>		משרד רואי חשבון
מס' שעות	שכ"ט (אלפי ש"ח)	מס' שעות	שכ"ט (אלפי ש"ח)	
50	18	51	24	בריטמן אלמגור זהר ושות'

9.14. שכר הטרחה של רואי החשבון המבקרים נקבע במשא ומתן בין הנהלת החברה לבין רואי החשבון המבקרים, ולדעת הנהלת החברה הינו סביר ומקובל בהתאם לאופי החברה והיקפי הפעילות שלה.

<sup>1</sup> יעוץ ושירותי מס.

## **10. מדיניות התגמול**

ביום 4.5.2017 אישרה האסיפה הכללית של החברה את מדיניות התגמול לנושאי משרה בחברה (להלן: "מדיניות התגמול"). מדיניות התגמול נקבעה, בין היתר, בהתייחס לקידום מטרות החברה, תוכנית העבודה של החברה ומדיניותה בראייה ארוכת טווח, ובהתייחס לצורך ביצירת ומתן תמריצים ראויים לנושאי משרה בחברה, בהתחשב, בין היתר, במדיניות ניהול הסיכונים של החברה. ככלל, לדעת ועדת התגמול והדירקטוריון, על מנת לייצר איזון הולם בין "תיאבון הסיכון" לבין כובד האחריות הניהולית, המשקל היחסי שניתן למרכיב המשתנה, המושפע מהתוצאות העסקיות של החברה, על היקף התגמול של נושא המשרה, הולך ועולה במעלה ההיררכיה הניהולית.

לפרטים נוספים ראו סעיף 7.17.1.6 לחלק א' - תיאור עסקי החברה לדוח התקופתי לשנת 2019, לעיל והדוחות המידיים מיום 27.3.2017 ו- 4.5.2017 (מס' אסמכתאות: 2017-01-035095 ו- 2017-01-037327, בהתאמה. ביחד, להלן: "הדוחות המידיים"). המידע המובא בדוחות האמורים נכלל בזאת על דרך של הפניה.

## **הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של התאגיד**

### **11. אירועים לאחר תאריך המאזן**

11.1. ביום 1.1.2020 אישרה האסיפה הכללית של החברה, את התקשרותה של החברה בהסכם עם דניה סיבוס לפיו תעניק דניה סיבוס שירותי קבלנות להקמת 194 יח"ד ובניין משרדים בן 6 קומות, וכן שירותים נוספים להשלמת עבודות ההקמה של חניון תת קרקעי, במסגרת פרויקט סביון View. לפרטים נוספים אודות ההתקשרות ותמורתה, ראו סעיף 2.1 לדוח העסקה שפרסמה החברה ביום 27.11.2019 (מס' אסמכתא: 2019-01-103059) וכן סעיף 7.10.2 לחלק א' - תיאור עסקי החברה לעיל. המידע הנכלל בדוח האמור מובא בזאת על דרך ההפניה.

11.2. ביום 1.1.2020 אישרה האסיפה הכללית של החברה, את התקשרותה של החברה בהסכם עם דניה סיבוס לפיו תעניק דניה סיבוס שירותי קבלנות לשלב ג' במסגרת פרויקט סביוני השרון להקמתן של 105 יח"ד וחניון תת קרקעי בהיקף של 19,600 מ"ר וכן עבודות פיתוח, בתמורה פאושלית בסך של כ- 84 מיליון ש"ח, והכל כמפורט בסעיף 2.2 לדוח עסקה שפורסם ביום 27.11.2019 (מס' אסמכתא: 2019-01-103059) וכן סעיף 7.10.3.2 לחלק א' - תיאור עסקי החברה לעיל. המידע הנכלל בדוח האמור מובא בזאת על דרך ההפניה.

11.3. לפרטים בקשר עם שינוי בזהות בעל השליטה בחברה, וזאת במסגרת השלמת הסדר החוב באפריקה השקעות, ראו סעיף 1.2 לחלק א' - תיאור עסקי החברה לעיל. במסגרת זו, ביום 21.1.2020, התפטר מר נדב גרינשפון, אשר כיהן כיו"ר הדירקטוריון בחברה, מכהונתו כיו"ר הדירקטוריון. ביום 26.1.2020, התפטר מר אברהם נובוגרוצקי, אשר כיהן כדירקטור בחברה. כמו כן, במועד האמור, מונה מר יעקב לוקסנבורג לכהונה כיו"ר הדירקטוריון ומר אמיר תירוש מונה לכהונה כדירקטור בחברה. לפרטים נוספים בקשר עם ה"ה לוקסנבורג

ותירוש, ראו תקנה 26 לחלק ד' - פרטים נוספים על החברה להלן.

11.4. ביום 9.2.2020 הנפיקה החברה 159,564,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ה') במסגרת סדרת אגרות חוב חדשה (סדרה ה'), על פי דוח הצעת מדף ותשקיף מדף מימים 4.2.2020 ו- 20.8.2019 (מס' אסמכתאות: 2020-01-011140 ו- 2019-01-083409, בהתאמה), והכל כמפורט בסעיף 13.4.1 לחלק א' - תיאור עסקי החברה לעיל.

11.5. ביום 25.2.2020 נבחרה הצעתן המשותפת (בחלקים שווים) של החברה ושל נוה שוסטר בע"מ (להלן: "נוה שוסטר"), לרכישתה של זכות להתקשר עם רשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י") בהסכם לרכישת זכויות חכירה במגרש ברמת השרון, עליו ניתן להקים 145 יחידות דיור ושטחי מסחר בהיקף של כ- 250 מ"ר (להלן: "זכות הרכישה" ו- "המגרש", בהתאמה), וזאת כנגד תשלום דמי חכירה מהוונים בשיעור של 91% מערך שומת המגרש של רמ"י (להלן: "דמי החכירה המהוונים") ובתוספת הוצאות פיתוח לרשות המקומית. בהתאם לשומת המגרש הנוכחית של רמ"י, שווי המגרש מוערך בכ- 158 מיליון ש"ח.

בתמורה לרכישת זכות הרכישה, ישלמו החברה ונוה שוסטר, לבעלי זכות הרכישה, סך של 27.45 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ כדין) (חלקה של החברה 50%, בתוספת מע"מ כדין וישולם ממקורותיה העצמיים של החברה). לפרטים נוספים ראו הדוח המידי מיום 26.2.2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-016495). המידע המובא בדוח האמור נכלל בזאת על דרך של הפניה.

11.6. התפרצות נגיף הקורונה החדש

לאחר תקופת הדיווח על המצב הכספי, במהלך חודש ינואר 2020 חלה התפרצות של נגיף חדש מסוג קורונה, שהחלה בסין והתפשטה במהלך השבועות האחרונים לעשרות מדינות ברחבי העולם, ובכלל אלו, גם ישראל. לתאריך הדוח, בשל מאמצייהן של מדינות רבות לחסום או לעכב את התפשטות הנגיף, בעיקר על דרך של הטלת סגר על אזורים נגועים והוראות בידוד ביתי, השפעות המגפה ניכרות בעיקר בתחומי התיירות והתעופה, לצד תנודתיות במסחר בבורסות בעולם ומגמה של ירידות שערים חריפות בשווקים רבים, ובכלל זאת בישראל.

לתאריך הדוח, לא ניתן לעמוד על השלכות ישירות של המגפה על היקפי פעילותה של החברה. עם זאת, התמשכותה, תוך עלייה בשיעורי התחלואה והתרחבות של אזורי הסגר והיקפי הבידוד, עלולה לפגוע ברציפות פעילותה של החברה, בשל אפשרות של היעדרות מסיבית של כוח אדם שחיוני לביצוע העבודות באתרי החברה, עיכוב בקבלת חומרי גלם לבנייה באתרי החברה, וכפועל יוצא מאלה - עיכוב במועדי הסיום של פרויקטים ומסירת הדירות, תוך חשיפה אפשרית לביטולי חוזים ו/או תביעות פיצויים. ככלל, התחייבויות החברה למסירת דירות מגובות בהתחייבויות של הקבלנים המבצעים לעמידה במועדים אלה, עם זאת, אין באמור לעיל להבטיח ניתוק מלא של החשיפה, בשים לב לכך שהיריבות הישירה כלפי רוכשי דירות הינה של החברה, ולהשלכות אפשריות של המשבר על איתנותם של קבלני ביצוע.

מעבר לאמור לעיל, התמשכותו והחרפתו של משבר בריאותי חסר תקדים זה עלולות להשפיע לרעה על היקפי הפעילות העסקית והכלכלית בעולם ובישראל, לרבות על היקפי הרכישה של דירות, כמו גם על זמינותו של אשראי מצידם של גופים פיננסיים למימון רכישה ופיתוח של קרקעות ו/או לביצוע פרויקטים, באופן ובשיעור שאינם ניתנים להערכה בשלב זה על ידי החברה.

להשלמת התמונה יצוין, כי חלק מיתרות המזומנים של החברה מושקע בתיקי ניירות ערך מנוהלים, בהיקף שהסתכם ליום 31.12.2019 בסך של כ- 151.6 מיליון ש"ח. במהלך הרבעון הראשון של שנת 2020 הגדילה החברה את היקף ניירות הערך בסך של כ-140 מיליון ש"ח. לאור ירידות השערים שחלו בבורסה מאז מועד זה, מימשה החברה את החזקותיה במניות וחלק מקרנות הנאמנות בהיקף כספי של כ- 22 מיליון ש"ח. כתוצאה ממימוש זה, החברה צפויה לרשום בדוחותיה הכספיים ליום 31.3.2020, הוצאות מימון בסך כולל של כ- 7 מיליון ש"ח (לפני מס). כמו כן, למועד הדוח ממשיכה החברה להחזיק בניירות ערך בהיקף של כ- 278 מיליון ש"ח, בגינם צפוי הפסד נוסף (מירידת ערך) בסך של כ- 8 מיליון ש"ח. ההפסדים האמורים הינם לפני היוון הוצאות מימון למלאי מקרקעין ולפני מס.

## 12. גילוי ייעודי למחזיקי אגרות חוב

תעודות התחייבות בידי הציבור<sup>1,2</sup>:

סדרה	ב'	ג'	ד'	ה'
מועד הנפקה	5.4.2012 (וכן) הרחבת סדרה מחודש נובמבר 2013	21.5.2015 (וכן) הרחבת סדרה מחודש מאי 2016 ומחודש מאי 2017	19.12.2017 (וכן) הרחבת סדרה מחודש פברואר 2019 והרחבת הסדרה מחודש מאי 2019	9.2.2020
סך שווי נקוב במועד הנפקה (אלפי ש"ח)	145,588 (וכן) הרחבת סדרה בסך של כ- (147,373)	192,969 (וכן) הרחבת סדרה בסך של כ- 60,000 ו- (100,000)	204,753 (וכן) הרחבת סדרה בסך של כ- 110,000 והרחבה נוספת בסך של כ- (40,000)	159,564
סוג ריבית	קבועה	קבועה	קבועה	קבועה
סוג הצמדה קרן+ריבית	הצמדה למדד המחירים לצרכן מחודש 2/12	אגרות החוב אינן צמודות	אגרות החוב אינן צמודות	אגרות החוב אינן צמודות
ריבית נקובה	4.7%	3.9%	2.75%	2.4%
רישום למסחר בבורסה (כן/לא)	כן	כן	כן	כן
מועדי תשלום	אחת לחצי שנה	אחת לחצי שנה	אחת לחצי שנה	אחת לחצי שנה

<sup>1</sup> לא ניתנה ערבות לתשלום התחייבות החברה על פי שטר הנאמנות, לסדרות אגרות החוב המפורטות לעיל.

<sup>2</sup> אין לחברה זכות לבצע פדיון מוקדם.

סדרה	ב'	ג'	ד'	ה'
ריבית	מיום 30.9.12	מיום 30.9.15	מיום 31.3.18	מיום 30.9.2020
מועדי תשלום קרן	(א) שלושה תשלומים שנתיים שווים, בגובה של 6% מסכום קרן, כל אחד, ב--31.3.14; 31.3.16; (ב) שני תשלומים שנתיים שווים בגובה של 24% מהקרן, כל אחד ב--31.3.17; 31.3.18; (ג) תשלום אחד בגובה של 23% מהקרן ב--31.3.19; (ד) תשלום אחד בגובה של 11% מהקרן ב--31.3.20.	(א) שלושה תשלומים שנתיים שווים, בגובה של 5% מסכום קרן, כל אחד, ב--31.3.19; 31.3.17; (ב) תשלום אחד בגובה של 19% מהקרן ב--31.3.20; (ג) שני תשלומים שנתיים שווים, בגובה של 33% מסכום קרן, כל אחד, ב--31.3.21; 31.3.22.	(א) 5% מיתרת קרן אגרות החוב (סדרה ד') תשלום ביום 31.3.2019; (ב) 35% מיתרת קרן אגרות החוב (סדרה ד') תשלום ביום 31.3.2023; (ג) 35% מיתרת קרן אגרות החוב (סדרה ד') תשלום ביום 31.3.2024; ו- (ד) 25% מיתרת קרן אגרות החוב (סדרה ד') תשלום ביום 31.3.2025.	7 תשלומים שנתיים שווים שווים, שסכומי הקרן שלהן ישולמו ב- 31 למרץ בכל אחת מהשנים 2021 – 2027, לפי החלוקה כדלקמן: (א) 4% מיתרת קרן אגרות חוב (סדרה ה') תשלום ביום 31.3.2021; ו- (ב) 2% מיתרת קרן אגרות החוב (סדרה ה') תשלום ביום 31.3.2023; ו- (ג) 14% מיתרת קרן אגרות החוב (סדרה ה') תשלום ביום 31.3.2025; (ד) 37% מיתרת קרן אגרות החוב (סדרה ה') תשלום ביום 31 למרץ 2026 ו- 31.3.2027.
ע.נ. נומינלי ליום 31.12.19 (אלפי ש"ח)	32,226	304,497	339,015	ל.ר.
ערך בספרים של יתרות האג"ח ליום 31.12.19 (אלפי ש"ח)	33,560	305,763	331,389	ל.ר.
ערך בספרים של ריבית לשלם ליום 31.12.19 (אלפי ש"ח)	397	2,993	2,324	ל.ר.
שווי שוק ליום 31.12.19 (אלפי ש"ח)	33,985	319,509	355,288	ל.ר.

סדרות אגרות חוב זו הינן מהותיות כמשמעות המונח בתקנות ניירות ערך.

פרטי הנאמן:

סדרה	ב', ד' ו- ה'	ג'
שם הנאמן	שטראוס, לזר חברה לנאמנות (1992) בע"מ	הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ.
שם האחראי על הסדרה:	אורי לזר	דן אבנון ו/או מרב עופר-אורן.
דרכי התקשרות:		



03-5274867	03-6237777	טלפון:
03-5271451	03-5613824	פקס:
<a href="mailto:hermetic@hermetic.co.il">hermetic@hermetic.co.il</a>	ori@slcpa.co.il	דוא"ל:
הירקון 113, תל אביב 63573, ת.ד. 3524, תל אביב 61034	יגאל אלון 94, תל אביב	כתובת למשלוח דואר:

### דירוג תעודות התחייבות שבידי הציבור

מצ"ב דוח דירוג עדכני של מידרוג בע"מ ביחס לאגרות החוב (סדרות ב', ג', ד' ו- ה') מיום  
25.12.2019:

הסדרה	שם החברה המדרגת	הדירוג שנקבע למועד הנפקת הסדרה	הדירוג הקבוע למועד הדוח	דירוגים נוספים בין מועד הנפקת הסדרה לבין מועד הדוח
ב'	מידרוג בע"מ	A2	A2 אופק יציב	3/12 A2-, אופק יציב
				4/13 A2-, אופק יציב
				10/13 A2-, אופק יציב
				7/14 A2-, אופק יציב
				12/16 A2-, אופק יציב
				12/17 A2-, אופק יציב
				12/18 A2-, אופק יציב
				2/19 A2-, אופק יציב
				5/19 A2-, אופק יציב
				12/19 A2-, אופק יציב
				1/20 A2-, אופק יציב
ג'	מידרוג בע"מ	A2	A2 אופק יציב	5/15 A2-, אופק יציב
				8/15 A2-, אופק יציב
				12/15 A2-, אופק יציב
				5/16 A2-, אופק יציב
				12/16 A2-, אופק יציב
				12/17 A2-, אופק יציב
				12/18 A2-, אופק יציב
				2/19 A2-, אופק יציב
				5/19 A2-, אופק יציב
				12/19 A2-, אופק יציב
				1/20 A2-, אופק יציב
ד'	מידרוג בע"מ	A2	A2 אופק יציב	12/17 A2-, אופק יציב
				12/18 A2-, אופק יציב
				2/19 A2-, אופק יציב
				5/19 A2-, אופק יציב
				12/19 A2-, אופק יציב
				1/20 A2-, אופק יציב
ה'	מידרוג בע"מ	A2	A2 אופק יציב	1/20 A2-, אופק יציב

בחודש פברואר 2019 אישרה מחדש מידרוג דירוג A2 באופק יציב לאגרות חוב סדרה ד' שבמחזור שהנפיקה החברה בדרך של הרחבת סדרה.

בחודש מאי 2019, אישרה מחדש מידרוג דירוג A2 באופק יציב לאגרות חוב סדרה ד' שבמחזור שהנפיקה החברה בדרך של הרחבת סדרה.

בחודש ינואר 2020 אישרה מחדש מידרוג דירוג A2 באופק יציב לאגרות החוב סדרות ב', ג', ד' וכן אישרה דירוג A2 באופק יציב לאגרות החוב (סדרה ה') החדשות.

בחודש דצמבר 2019 אישרה מחדש מידרוג דירוג P1 ליתרות הנע"מ של החברה וכן אישרה דירוג P1 לנע"מ עתידיים שיונפקו במסגרת גיוס של עד 50 מיליון ש"ח.

בתום שנת 2019 ובמהלכה עמדה החברה בכל התנאים וההתחייבויות המהותיים לפי שטרי הנאמנות לאגרות החוב (סדרות ב', ג' ו- ד'), ולתאריך דוח תקופתי זה, לא מתקיימים תנאים המקימים עילה להעמדת אגרות החוב (סדרות ב', ג', ד' ו- ה') לפירעון מיידי.

#### **1. עובדי החברה**

הדירקטוריון מביע את הערכתו להנהלת החברה ולצוות העובדים כולו על עבודתם המסורה ותרומתם לקידום החברה.

---

**אורן הוד**

**מנהל כללי**

---

**יעקב לוקסנבורג**

**יו"ר הדירקטוריון**

**נספח א'**

פרטים בקשר עם הערכת שווי מהותית של נכס נדל"ן להשקעה שבוצעה ליום 31.12.2019:

<b>זיהוי נושא ההערכה</b>	<b>שווי פרויקט דיור להשכרה גליל ים</b>
<b>עיתוי ההערכה</b>	פברואר 2020
<b>תאריך התוקף</b>	31.12.2019
<b>שווי הוגן (באלפי ש"ח)</b>	
<b>31.12.2019</b>	229,250
<b>31.12.2018</b>	209,500
<b>זיהוי מעריך השווי</b>	דניאלה פז ארז, בעלים ומנהלת של חברת פז כלכלה בע"מ, כלכלנית ושמאית מקרקעין משנת 2002. למיטב ידיעת החברה השמאית הינה בעלת ידע וניסיון מתאים לביצוע הערכות שווי לנכס זה.
<b>האם מעריך השווי בלתי תלוי?</b>	כן
<b>השינויים שחלו לאחר תאריך התוקף העשויים לשנות את מסקנות הערכת השווי</b>	לא חלו שינויים.
<b>האם קיים הסכם שיפוי?</b>	כן
<b>מודל הערכת השווי</b>	גישת היוון הכנסות ביחס לנתוני תזרים מזומנים, גישת ההשוואה ביחס לשווי הדירות, דמי השכירות הראויים ושיעור היוון ראוי
<b>ההנחות שלפיהן ביצע מעריך השווי את ההערכה, בהתאם למודל ההערכות</b>	שיעור היוון 5.25% שכ"ד ממוצע למ"ר הינו בין 52 (מפוקח) ל- 70 ש"ח למ"ר עליית מחירי דיור בשיעור של שנתי של 0.5%



אפריקה ישראל מגורים בע"מ Africa Israel Residences Ltd

חלק ג'

דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2019