



אפריקה ישראל מגורים בע"מ Africa Israel Residences Ltd

חלק ב'

דוח הדירקטוריון על מצב עסקי התאגיד

לשנה שנסתיימה ביום

31 בדצמבר 2018

אפריקה ישראל מגורים בע"מ Africa Israel Residences Ltd

14.3.2019

ז' אדר ב' תשע"ח

דוח דירקטוריון

לשנת 2018

הננו מתכבדים להגיש את דוח הדירקטוריון של אפריקה ישראל מגורים בע"מ (להלן "החברה") לשנה שנסתיימה ביום 31 לדצמבר 2018 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 בשנת 2018 הסתכמו לסך של כ- 1,019 מיליון ש"ח לעומת כ- 982 מיליון ש"ח וכ- 1,282 מיליון ש"ח בשנים 2017 ו- 2016, בהתאמה.

הרווח הגולמי של החברה בשנת 2018 הסתכם לסך של כ- 176 מיליון ש"ח לעומת כ- 172 מיליון ש"ח וכ- 227 מיליון ש"ח בשנים 2017 ו- 2016, בהתאמה.

הרווח התפעולי של החברה בשנת 2018 הסתכם לסך של כ- 140 מיליון ש"ח לעומת כ- 184 מיליון ש"ח וכ- 201 מיליון ש"ח בשנים 2017 ו- 2016, בהתאמה.

יצוין, כי הרווח התפעולי של החברה בשנת 2017 כולל רווח חד פעמי בסך של כ- 57 מיליון ש"ח כתוצאה מהתקשרות בהסכם לרכישת מלוא זכויותיו של השותף בחברת גבעת שמואל החדשה. הרווח נכלל בסעיף הכנסות אחרות, נטו בדוח על הרווח הכולל.

הרווח הנקי של החברה בשנת 2018 הסתכם לסך של כ- 86 מיליון ש"ח לעומת כ- 141 מיליון ש"ח וכ- 137 מיליון ש"ח בשנים 2017 ו- 2016, בהתאמה.

הנתונים על הרווח הכולל לשנים 2018 ו- 2017 מוצגים בהתאם לתקן 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, חלף ההכרה בהכנסה בעת מסירת הדירה או שטח המסחר ללקוח בהתאם להוראות התקינה שהיו קיימות לאימוץ התקן.

נתוני השוואה לשנת 2016 מוצגים בהתאם להוראות IAS 18, אשר היו בתוקף קודם יישום IFRS 15.

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

1.3. צבר פרויקטים

ליום 31.12.2018 מצויות בביצוע 1,574 יח"ד ובנוסף מצויות בשיווק טרם ביצוע 863 יח"ד נוספות וזאת כמפורט להלן (הנתונים הכספיים מתייחסים לחלקה של החברה בפרויקט):

פרויקטים בביצוע¹:

מועד סיום צפוי ⁴	% ביצוע	שווי חוזי של מכירות ליום 31.12.2018 באלפי ש"ח	מס' יח"ד מכורות ³ ליום 31.12.2018	מס' יח"ד בביצוע ² ליום 31.12.2018	חלק החברה	שם הפרויקט
2019	90%	71,495	59	69	50%	סביוני רמת שרת 1
2019	90%	14,090	7	12	67%	סביוני גן ארנונה, ירושלים
2019	81%	77,147	62	100	100%	סביוני נוף חדרה ב'
2019	76%	253,875	148	148	100%	שדרות הסביונים במודיעין ⁵ 115,114
2019	54%	39,504	18	65	100%	סביוני גבעת שמואל 100
2019	78%	38,269	25	67	100%	סביוני השרון 5-6, כפר יונה
2019	75%	82,738	47	54	100%	סביון בביאליק, רמת גן
2019	65%	59,624	58	84	100%	סביוני חריש 10-12
2019	98%	37,982	13	13	100%	סביוני העיר- גורדון 29, גבעתיים
2019	73%	29,631	14	16	100%	סביוני העיר- צבי 11, ר"ג
2019	80%	36,683	17	17	100%	סביוני העיר- יכין 1, ר"ג
2020	43%	18,813	18	64	100%	סביוני חריש 1-2
2020	53%	12,958	8	67	100%	סביוני השרון 7-8, כפר יונה
2020	46%	7,472	3	65	100%	סביוני גבעת שמואל 200
2020	25%	71,321	33	48	100%	שדרות הסביונים במודיעין ⁵ 116
2020	30%	22,545	13	23	100%	סביוני העיר- קריניצי 101, ר"ג
2020	10%	37,556	12	22	100%	סביוני העיר- מינץ 18-22, ת"א
2020	5%	99,832	62	88	100%	מחיר למשתכן- סביוני גליל ים 45-45
2021	10%	-	-	100	100%	סביוני חריש 3-5
2021	20%	199,779	92	194	100%	סביון VIEW, ירושלים ⁶
2021	29%	7,013	12	114	50%	חלומות וסביונים 1, קרית ביאליק
2021	5%	76,298	40	144	100%	מגדלי סביון סיטי 2-3, נתניה
		1,294,625	761	1,574		סה"כ

¹ לא כולל יחידות דיור בפרויקטים בבעלותה של אפריקה ישראל להשקעות בע"מ (בעלת השליטה בחברה). כמו כן, לא כולל יחידות דיור בפרויקטים שהחלו בתהליך אכלוס.

² לא כולל יחידות דיור שבונה החברה ו/או שותפותיה, עבור בעלי הקרקע בפרויקט בעסקאות קומבינציה, פינוי בינוי ועסקאות תמ"א³⁸.

³ כולל חוזים חתומים בלבד, אך לא כולל בקשות לרכישת זכויות שנחתמו.

⁴ 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.

⁵ בפרויקט זה קיימים גם שטחי מסחר.

⁶ כולל 24 יח"ד לגביהן הגישה החברה בקשה לתוספת בדרך של הקלה. בפרויקט זה קיימים גם שטחי מסחר בהיקף של כ- 2,700 מ"ר עיקרי ומשרדים בהיקף של כ- 3,300 מ"ר עיקרי.

פרויקטים בשיווק טרם ביצוע¹:

שם הפרויקט	חלק החברה	מס' יח"ד בשיווק ² ליום 31.12.18	מס' יח"ד מכורות ³ ליום 31.12.18	שווי חוזי של מכירות ליום 31.12.18 באלפי ש"ח	מועד סיום צפוי ⁴
מחיר למשתכן- הרצליה- מתחם ד ⁵	100%	265	231	388,204	2020
מחיר למשתכן- הרצליה- מתחם ה'	100%	310	251	410,000	2020
מחיר למשתכן- סביוני שהם ⁶	50%	216	146	97,842	2021
סביוני העיר- גבעתיים ור"ג	100%	72	13	36,316	2021
סה"כ		863	641	932,362	

סה"כ בביצוע ובשיווק טרם ביצוע- 2,437 יח"ד, מתוך נמכרו 1,402 יח"ד בהיקף כספי של 2,226,987 אלפי ש"ח (חלק החברה).

2. ניתוח המצב הכספי

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

<u>31.12.2017</u>	<u>31.12.2018</u>	
3,693,347	3,643,363	סך המאזן
356,202	231,448	מזומנים ושווי מזומנים וניירות ערך סחירים
		מזומנים ונכסים פיננסיים אחרים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי
161,714	102,963	לקוחות ונכסים בגין חוזים
350,491	317,354	מלאי בניינים למכירה
893,365	1,003,214	נכסים שוטפים אחרים
27,673	67,962	מלאי מקרקעין
1,494,599	1,482,711	נדל"ן להשקעה
192,500	209,500	השקעות והלוואות בחברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
149,249	164,632	נכסים בלתי שוטפים אחרים
67,554	63,579	אשראי מתאגידיים וחלויות שוטפות של אגרות חוב והלוואות מתאגידיים בנקאיים
922,123	813,903	התחייבויות בגין חוזה ומקדמות מלקוחות
259,250	452,721	התחייבויות שוטפות אחרות
204,326	242,005	התחייבויות שאינן שוטפות
1,321,631	1,129,049	הון עצמי המיוחס לבעלים של החברה האם
986,017	1,005,685	

¹ בדרך כלל מכירות טרם ביצוע מותנות בקבלת היתר בניה בתוך פרק זמן שנקבע. החברה צפויה להתחיל בביצועם של פרויקטים אלה במהלך שנת 2019. 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.

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

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

⁴ 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.

⁵ בחודש פברואר 2019 התקבל היתר בניה מלא.

⁶ בחודש מרץ 2019 התקבל היתר בניה מלא.

2.2. השינויים בסך המאזן נובעים בעיקר מהסעיפים הבאים:

מזומנים ושווי מזומנים וניירות ערך סחירים - הירידה בסעיף מזומנים ושווי מזומנים וניירות ערך סחירים ליום 31.12.2018 לעומת 31.12.2017 נובעת בעיקר מתשלום קרן וריבית בגין אג"ח סדרות ב', ג' ו-ד' בסך כ- 110 מיליון ש"ח וכן מתשלום דיבידנד בסך 50 מיליון ש"ח.

מלאי בניינים למכירה - הגידול בסעיף מלאי בניינים למכירה ליום 31.12.2018 לעומת 31.12.2017 נובע בעיקר מסיווג מקרקעין ממלאי מקרקעין למלאי בניינים למכירה (בעיקר בפרויקטים "שדרות הסביונים", מודיעין, "סביוני חריש", חריש, "סביוני השרון", כפר יונה, "מגדלי סביון סיטי", נתניה ו"סביוני גליל ים", הרצליה) וכן מיצירת התחייבויות למוכרי מקרקעין כנגד מלאי בניינים למכירה בגין הפרויקטים "מגדלי סביון סיטי", נתניה ו"סביוני העיר- מינץ", ת"א.

נדל"ן להשקעה- הגידול בסעיף נדל"ן להשקעה ליום 31.12.2018 לעומת 31.12.2017 נובע מהתאמת השווי ההוגן של הנכס, בהתאם להערכת שווי שבוצעה ליום 31.12.2018. הפרטים נוספים בקשר להערכת השווי, ראו נספח א' להלן.

התחייבויות שאינן שוטפות - הקיטון בהתחייבויות שאינן שוטפות ליום 31.12.2018 לעומת 31.12.2017 נובע בעיקר מפירעון אשראי מתאגידים בנקאיים מתקבולי רוכשים בפרויקט "מחיר למשתכן", הרצליה (כ- 290 מיליון ש"ח), מסיווג קרן בגין אג"ח סדרות ב', ג' ו- ד' לחלויות שוטפות, במסגרת אשראי לזמן קצר, בניכוי גידול בסך 120 מיליון ש"ח הנובע מהארכת מועד הפירעון של אשראי מתאגיד בנקאי וכן מהלוואה שהתקבלה מתאגיד בנקאי בסך 50 מיליון ש"ח בתקופת הדוח.

3. תוצאות פעילות

3.1. הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לשנת 2018, ערוכים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים, (IFRS).

כאמור בסעיף 1.2 לעיל, הנתונים לשנים שנסתיימו ביום 31.12.2018 וביום 31.12.2017 מוצגים בהתאם להוראות IFRS15, ואילו נתוני ההשוואה המתייחסים לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2016 מוצגים בהתאם להוראות IAS 18.

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2016	2017	2018	
1,184,759	924,376	977,074	הכנסות ממכירת דירות למגורים
33,137	6,481	-	הכנסות ממכירת שטחי מסחר ומלונאות
57,841	40,340	32,022	ביצוע עבודות בניה לבעלי קרקע בעסקאות קומבינציה
174	6,926	8,185	הכנסות מהשכרה
5,607	3,549	2,151	הכנסות מדמי ניהול
1,281,518	981,672	1,019,432	סה"כ הכנסות בגין עסקאות בניה ומקרקעין
1,054,130	809,403	843,788	עלויות והוצאות בעסקאות בניה ומקרקעין
227,388	172,269	175,644	רווח גולמי
36,792	30,053	28,714	הוצאות מכירה ושיווק
20,225	21,130	21,222	הוצאות הנהלה וכלליות
(29,446)	(12,144)	(17,000)	רווח מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
(888)	(51,855)	2,262	הוצאות (הכנסות) אחרות, נטו
-	1,323	-	הפסד מירידת ערך נכס פיננסי
200,705	183,762	140,446	רווח תפעולי
10,340	24,870	34,387	הוצאות מימון, נטו
(6,559)	7,746	4,439	חלק בריווחי (הפסדי) חברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
47,051	25,658	24,235	מסים על ההכנסה
136,755	140,980	86,263	רווח לשנה

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 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
	7,482	703	8,185	מעסקאות קומבינציית דירות
	2,151	-	2,151	הכנסות מהשכרה
	(11,018)	11,018	-	דמי ניהול
17%	<u>175,644</u>	<u>843,788</u>	<u>1,019,432</u>	שכר ואחרות
				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
	6,404	522	6,926	מעסקאות קומבינציית דירות
	3,549	-	3,549	הכנסות מהשכרה
	(12,357)	12,357	-	דמי ניהול
	<u>172,269</u>	<u>809,403</u>	<u>981,672</u>	שכר ואחרות
				סה"כ

להלן התפלגות הכנסות החברה והרווח הגולמי שלה מעסקאות בניה ומקרקעין לשנת 2016
(באלפי ש"ח):

אחוז רווח

גולמי	רווח גולמי	עלויות	הכנסות	
20%	232,597	952,162	1,184,759	מכירת דירות למגורים
4%	1,211	31,926	33,137	מכירת שטחי מסחר ומלונאות
	-	57,841	57,841	ביצוע עבודות בניה לבעלי קרקע בעסקאות קומבינציית דירות
	174	-	174	הכנסות מהשכרה
	5,607	-	5,607	דמי ניהול
	(12,201)	12,201	-	שכר ואחרות
18%	<u>227,388</u>	<u>1,054,130</u>	<u>1,281,518</u>	סה"כ

להלן פרטים בדבר כמות יח"ד והיקף כספי שמכרה החברה¹

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2017	2018	2017	2018	
526	283	*823	*699	החברה מס' יח"ד ²
932	462	1,549	1,222	היקף כספי (מיליוני ש"ח)
915	353	1,477	1,077	היקף כספי - חלק החברה (מיליוני ש"ח)
				אפריקה השקעות (בתמורה לדמי ניהול)
-	1	3	5	מס' יח"ד

* בשנת 2018 כולל 317 יח"ד שנמכרו לזכאים במסגרת פרויקטי מחיר למשתכן בהיקף כספי של כ- 468 מיליוני ש"ח (חלק החברה כ- 370 מיליוני ש"ח) בהשוואה ל- 357 יח"ד בהיקף כספי של כ- 584 מיליוני ש"ח.

3.4. הוצאות מכירה ושיווק

הוצאות מכירה ושיווק הסתכמו בתקופת הדוח בסך של כ- 28,714 אלפי ש"ח לעומת כ- 30,053 אלפי ש"ח וכ- 36,792 אלפי ש"ח בשנים 2017 ו- 2016, בהתאמה.

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

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, ואילו בהתאם להוראות IAS18, עלויות התיווך נזקפו לרווח והפסד במועד מסירת הדירות.

3.5. הוצאות הנהלה וכלליות

הוצאות הנהלה וכלליות הסתכמו בתקופת הדוח בסך של כ- 21,222 אלפי ש"ח לעומת כ- 21,130 אלפי ש"ח וכ- 20,225 אלפי ש"ח בשנים 2017 ו- 2016, בהתאמה.

3.6. דיור להשכרה

להלן נתונים בדבר שיווק 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 8,185 אלפי ש"ח לעומת כ- 6,926 אלפי ש"ח וכ- 174 אלפי ש"ח בשנים 2017 ו- 2016, 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- 17,000 אלפי ש"ח, לעומת כ- 12,144 וכ- 29,446 אלפי ש"ח בשנים 2017 ו- 2016, בהתאמה.

לפרטים נוספים הערכת שווי מהותית של פרויקט דיור להשכרה גליל ים ראו נספח א' לדוח זה להלן.

3.7. הוצאות מימון, נטו

הוצאות המימון, נטו של החברה הסתכמו בתקופת הדוח בכ- 34,387 אלפי ש"ח, לעומת כ- 24,870 אלפי ש"ח וכ- 10,340 אלפי ש"ח בשנים 2017 ו- 2016, בהתאמה.

הוצאות המימון, נטו בשנים 2018 ו- 2017 מוצגות בהתאם לתקן דיווח כספי בינלאומי IFRS 15. בהתאם להוראות IFRS 15, השליטה על הדירות הנמכרות מועברת על פני זמן. לפיכך, החברה אינה מהוונת עוד עלויות אשראי על מלאי בבניינים למכירה, מאחר ובמועד בו סווגו ממלאי מקרקעין למלאי בבניינים למכירה הסתיימו באופן מהותי כל הפעילויות הנדרשות לצורך המכירה.

השינויים העיקריים בהוצאות המימון, נטו בתקופת הדוח לעומת התקופה המקבילה אשתקד, נבעו מהגורמים המפורטים להלן:

- בתקופת הדוח אוחדו תוצאותיה של חברת "גבעת שמואל החדשה בע"מ" בדוחות המאוחדים של החברה. במחצית הראשונה של שנת 2017 גבעת שמואל הוצגה בדוחות הכספיים של החברה כחברה כלולה.
- הפסד מניירות ערך סחירים בתקופת הדוח לעומת רווח בתקופה המקבילה אשתקד.
- עלייה בהיקף אגרות החוב של החברה.

3.8. מסים על ההכנסה

בתקופת הדוח הסתכמו הוצאות המס בסך של כ- 24,235 אלפי ש"ח לעומת כ- 25,658 אלפי ש"ח וכ- 47,051 אלפי ש"ח בשנים 2017 ו- 2016, בהתאמה

3.9. להלן תמצית דוחות רווח והפסד רבעוניים לשנת 2018 (באלפי ש"ח)

סה"כ	רבעון 4	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1	
1,019,432	260,626	232,116	255,097	271,593	הכנסות בגין עסקות בניה ומקרקעין
843,788	216,895	185,627	212,761	228,505	עלויות והוצאות בגין עסקות בניה ומקרקעין
175,644	43,731	46,489	42,336	43,088	רווח גולמי
28,714	8,579	5,606	7,418	7,111	הוצאות מכירה ושיווק הוצאות הנהלה וכלליות, נטו
21,222	6,131	4,858	5,292	4,941	רווח מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
(17,000)	(17,000)	-	-	-	הוצאות אחרות
2,262	335	462	528	937	רווח מפעולות רגילות
140,446	45,686	35,563	29,098	30,099	הוצאות מימון
(48,625)	(12,883)	(9,450)	(12,094)	(14,198)	הכנסות מימון
14,238	6,389	1,344	2,846	3,659	הוצאות מימון, נטו
(34,387)	(6,494)	(8,106)	(9,248)	(10,539)	חלק בריווחי עסקאות משותפות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
4,439	(1)	2,213	1,094	1,133	רווח לפני מסים על ההכנסה
110,498	39,191	29,670	20,944	20,693	מסים על ההכנסה
(24,235)	(5,805)	(8,045)	(5,034)	(5,351)	רווח נקי
86,263	33,386	21,625	15,910	15,342	רווח בסיסי ומדולל למניה רגילה בת 1 ש"ח ע.נ. (בש"ח)
6.82	2.64	1.71	1.26	1.21	

4. נזילות ומקורות מימון

4.1. להלן פרטים בדבר מקורות המימון של החברה ליום 31.12.2018, כדלקמן:

אלפי ש"ח	%	
1,005,685	28%	הון עצמי
1,129,049	31%	התחייבויות שאינן שוטפות
1,508,629	41%	התחייבויות שוטפות
<u>3,643,363</u>	100%	

4.2. כ- 28% מנכסי החברה מומנו בהון עצמי (כ- 31.5% בנטרול התחייבות בגין חוזה ומקדמות מלקוחות). השקעות החברה במלאי בניינים למכירה, במקרקעין ובנדל"ן להשקעה הגיעו לסך של כ- 2,695,425 אלפי ש"ח, המהווים כ- 74% מנכסי החברה ויש לראותן כהשקעות לזמן קצר ובינוני. יחס ההון החוזר ליום 31.12.2018 הגיע ל- 1.14 (לעומת 1.29 ליום 31.12.2017).

4.3. תמצית תזרים המזומנים של החברה לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2018 (באלפי ש"ח) הינה:

המקורות	
86,263	רווח לשנה
<u>33,894</u>	התאמות
	מזומנים, נטו מפעילות שוטפת (ללא רכישת מקרקעין)
120,157	קיטון בהון חוזר
382,469	הלוואות שניתנו, נטו
3,416	קיטון בבטוחות סחירות, נטו
105,678	שינוי במזומנים ונכסים פיננסיים אחרים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי
58,751	
<u>13,970</u>	קיטון ביתרות המזומנים
<u>684,441</u>	סה"כ מקורות
	השימוש במזומנים
227,863	עליה במקרקעין
590	השקעה בנדל"ן להשקעה
50,000	דיבידנד ששולם לבעלי המניות
89,658	פירעון אגרות חוב
1,941	גידול ברכוש קבוע
44,828	ריבית ששולמה, נטו
205,402	הלוואות, נטו, לזמן ארוך וקצר
20,218	השקעה בחברות מוחזקות
43,941	מס הכנסה ששולם, נטו
<u>684,441</u>	סה"כ שימושים

- 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	
2017	2018	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
186,187	172,217	מזומנים ושווי מזומנים
161,714	102,963	מזומנים ונכסים פיננסיים אחרים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי
170,015	59,231	נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד- ניירות ערך סחירים

בהתאם לתקנה 10(ב)(14) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), 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 31.12.2018, לא מתקיימים לגבי החברה סימני האזהרה המפורטים בתקנה הנ"ל.

5. אירועים מהותיים בתקופת הדוח

- 5.1 לפרטים בקשר עם זכייתן של החברה ואפריקה ישראל נכסים בע"מ במכרז להתקשרות בחוזה חכירה של מקרקעין בשוהם שפורסם על ידי דירה להשכיר - החברה הממשלתית לדירור ולהשכרה בע"מ, ראו סעיף 8.8.3 לחלק א' - תיאור עסקי החברה לעיל והדוחות המידיים מיום 7.1.2018 ו- 22.1.2018 (מס' אסמכתאות: 2018-01-002163 ו- 2018-01-006966, בהתאמה). המידע המובא בדוחות האמורים נכלל בזאת על דרך של הפניה.
- 5.2 ביום 31.5.2018 שילמה החברה, לבעלי מניותיה, דיבידנד בסך של 50 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראו ביאור 25 לדוחות הכספיים ליום 31.12.2018 והדוח המידי שפרסמה החברה ביום 10.5.2018 (מס' אסמכתא: 2018-01-037326). המידע הנכלל בדוחות האמורים מובא בזה על דרך של הפניה.
- 5.3 ביום 14.6.2018, נודע לחברה על פרסומה למתן תוקף של תכנית מפורטת במסגרתה אישרה הוועדה המקומית לתכנון ובניה גבעת שמואל תוספת של 95 יחידות דיור נוספות, תוספת של 2,500 מ"ר לייעוד מסחר, וכן המרה של כ- 4,500 מ"ר של שטחים תת-קרקעיים לייעוד מגורים על קרקעיים. ראו סעיף 7.10.5 לחלק א' - תיאור עסקי החברה

לעיל והדוח המיידני מיום 17.6.2018 (מס' אסמכתא: 2018-01-052119). המידע המובא בדוח האמור נכלל בזאת על דרך של הפניה.

5.4. ביום 30.8.2018, זכתה החברה (באמצעות חברת בת בבעלותה ובשליטתה המלאה) במכרז "מחיר למשתכן" בנס ציונה. בהתאם לתב"ע החלה על הקרקע נשוא המכרז האמור, ניתן להקים עליה 180 יחידות דיור (לפני שבס) (להלן: "יחידות הדיור"). על פי תנאי המכרז, 90% מיחידות הדיור תשווקנה במסגרת של "מחיר למשתכן" (להלן: "יחידות מחיר למשתכן") כפי שנקבע בהצעה הזוכה ואילו היתרה תשווקנה ללא כל מגבלה, בשוק החופשי, על ידי הזוכה. יצוין, כי על פי הצעתה של החברה, המחיר הסופי למ"ר בנוי של יחידות מחיר למשתכן יעמוד על סך של 11,550 ש"ח (לא כולל מע"מ)

תמורת הקרקע, שילמה החברה סך כולל של כ- 91 מיליון ש"ח וכן הוצאות פיתוח בסך של כ-18 מיליון ש"ח. החברה מימנה את התמורה האמורה באמצעות קבלת מימון מגוף פיננסי וממקורותיה העצמיים. לפרטים נוספים ראו סעיף 7.10.5 לפרק א', תיאור עסקי התאגיד של החברה לעיל. והדוח המיידני מיום 2.9.2018 (מס' אסמכתא: 2018-01-083523). המידע המובא בדוח האמור נכלל בזאת על דרך של הפניה.

5.5. ביום 12.12.2018 התקשרה החברה ביחד עם שלושה שותפים נוספים, בהסכם לרכישת זכויות ב- 100% מהזכויות בקרקע המיועדת לשימוש חקלאי בהוד השרון (חלקה של החברה במקרקעין 26.66% במושע). בתמורה לחלקה במקרקעין, תשלם החברה סך של כ- 53 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ) (להלן: "התמורה").

בנוסף החברה והשותפים התקשרו בהסכם שיתוף במקרקעין במסגרתו יפעלו לקידום תכנון לשינוי ייעוד המקרקעין למגורים והגדלת היקף הבנייה. ראו הדוחות המיידים מיום 13.12.2018 ו- 2.1.2019 (מס' אסמכתא: 2018-01-121671 ו- 2018-01-000979). המידע המובא בדוח האמור נכלל בזאת על דרך של הפניה.

5.6. לפרטים בקשר עם התקשרותה של החברה בהסכם עם דניה סיבוס לפיו דניה סיבוס תשמש קבלן קצה בפרויקט להקמת 216 יחידות דיור וחניון תת קרקעי בהיקף של 12,550 מ"ר במסגרת "מחיר למשתכן" בשוהם, בתמורה פאושלית בסך של כ- 148 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ (חלקה של החברה 74 מיליון ש"ח) ראו סעיף תקנה 22 לחלק ד' - פרטים נוספים על החברה להלן.

5.7. ביום 30.12.2018 התקשרו החברה וקיסריה השקעות בע"מ (בס"ק זה, ביחד, להלן: "היזמים") בפרויקט סביוני רמת אביב (בס"ק זה להלן: "הפרויקט") בהסכם פשרה עם נכסי רמת אביב בע"מ (בפירוק מרצון) (בס"ק זה להלן: "התובעת"). במסגרת הפשרה כאמור, שילמו היזמים לתובעת, כנגד סילוק וויתור טענות הדדי ומוחלט, סכום בהיקף דומה ליתרות לגמר שנרשמו בגין הפרויקט, באופן העולה בקנה אחד עם הערכת החברה והפרשות שבוצעו על ידה בספרים. לפרטים נוספים ראו ביאור 35(2) לדוחות הכספיים ליום 31.12.2018.

היבטי ממשל תאגידי

6. תרומות

בתקופת הדוח תרמה החברה סך של כ- 155 אלפי ש"ח.

7. הדירקטוריון והנהלת החברה

בתקופת הדוח התקיימו 26 ישיבות דירקטוריון וועדותיו והתקבלו 5 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. אברהם נובוגרוצקי - מכהן כמנכ"ל אפריקה השקעות. לפרטים בקשר עם היותו דירקטור בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית, ראו תקנה 26 לפרק ד', פרטים נוספים על התאגיד.

8.3.2. אבינדב גרינשפון - יו"ר הדירקטוריון של אפריקה השקעות. 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. רותם אקין - משמשת כחשבת באפריקה השקעות. לפרטים נוספים עם היותה דירקטורית בעלת מומחיות חשבונאית ופיננסית, ראו תקנה 26 ד', פרטים נוספים

על התאגיד.

8.3.6. ורד רז- אביו - משמשת כיועצת פיננסית. לפרטים בקשר עם היותה דירקטורית בעלת מומחיות חשבונאית ופיננסית, ראו תקנה 26 לפרק ד', פרטים נוספים על התאגיד.

8.3.7. שמואל מאיר מסנברג - משמש יועץ עסקי. לפרטים בקשר עם היותו דירקטור בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית, ראו תקנה 26 לפרק ד', פרטים נוספים על התאגיד.

8.3.8. 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.

בתקופת הדוח המבקר הפנימי היה עובד אפריקה השקעות, והעניק שרותי ביקורת פנים כ-"נותן שירותים חיצוני" הן לחברה והן לחברת דניה סיבוס בע"מ (חברת האם של החברה). יצוין, כי החל משנת 2019 המבקר הפנימי אינו מועסק עוד על ידי אפריקה השקעות, וממשיך להעניק שירותים לחברה ולאפריקה השקעות כנותן שירותים. 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 הגורמים 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 2018 היקף שעות הביקורת הסתכם לכדי - 1,100 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 הדין בוועדת הביקורת בתקופת הדיווח.

<u>תאריך דין</u>	<u>תאריך הגשה</u>	
06/2018	12/2017	דו"ח מס' 1
06/2018	12/2017	דו"ח מס' 2
06/2018	05/2018	דו"ח מס' 3
10/2018	08/2018	דו"ח מס' 4
10/2018	09/2018	דו"ח מס' 5

דוחות ביקורת שעבודה בגין בוצעה במהלך 2018 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 הינו עובד אפריקה השקעות, אשר נותן לחברה שירותי ביקורת פנים במסגרת הסכמי הניהול בין החברה לבין אפריקה השקעות. לפרטים בדבר הסכמי הניהול הרלבנטיים לתקופת הדוח ראו באור 35ג(2) לדוחות הכספיים ליום 31.12.2018. להערכת הדירקטוריון תגמול המבקר הפנימי אינו מהווה גורם משפיע על הפעלת שיקול דעתו המקצועי בעריכת הביקורת.

10. רואה החשבון המבקר

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

בשנת 2018 הסתכם שכר טרחה של רואי החשבון המבקרים בגין שירותי ביקורת, שירותים הקשורים לביקורת ובגין שירותי מס, שניתנו לחברה ולחברות הבנות, כמפורט להלן:

2017		2018		משרד רואי חשבון
מס' שעות	שכ"ט (אלפי ש"ח)	מס' שעות	שכ"ט (אלפי ש"ח)	
2,966	535	3,359	535	בריטמן אלמגור זהר ושות'

10.2. שכר טרחה בגין שירותים שונים

2017		2018		משרד רואי חשבון
מס' שעות	שכ"ט (אלפי ש"ח)	מס' שעות	שכ"ט (אלפי ש"ח)	
528	123	50	18	בריטמן אלמגור זהר ושות'

10.3. 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.

11. 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 2018, לעיל והדוחות המיידיים מיום 27.3.2017 ו- 4.5.2017 (מס' אסמכתאות: 2017-01-035095 ו- 2017-01-037327, בהתאמה. ביחד, להלן: "הדוחות המיידיים"). המידע המובא בדוחות האמורים נכלל בזאת על דרך של הפניה.

הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של התאגיד

12. אירועים לאחר תאריך המאזן

12.1. 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

¹ יעוץ ושירותי מס.

10.1.2019 (מס' אסמכתא: 2019-01-004563). המידע הנכלל בדוח האמור מובא בזאת על דרך ההפניה.

12.2. 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.

12.3. ביום 13.2.2019 הנפיקה החברה, לציבור, 110,000,000 ש"ח ע.ג. 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 ו- 2019-01-012754, בהתאמה).

12.4. 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" ו- "הסכם הרכישה", בהתאמה), בתמורה לסך של כ- 192 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ). זכויותיה של העירייה בחלקה מהוות 26.2% מתוך כלל הזכויות בחלקה, במושא (להלן: "זכויותיה של העירייה במקרקעין"), 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- 2019-01-022744, בהתאמה).

13. גילוי ייעודי למחזיקי אגרות חוב

תעודות התחייבות בידי הציבור^{1,2}:

סדרה	ב'	ג'	ד'
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)
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)
סוג ריבית	קבועה	קבועה	קבועה

¹ לא ניתנה ערבות לתשלום התחייבות החברה על פי שטר הנאמנות, לסדרות אגרות החוב המפורטות לעיל.
² אין לחברה זכות לבצע פדיון מוקדם.

סדרה	ב'	ג'	ד'
סוג הצמדה קרן+ריבית	הצמדה למדד המחירים לצרכן מחודש 2/12	אגרות החוב אינן צמודות	אגרות החוב אינן צמודות
ריבית נקובה	4.7%	3.9%	2.75%
רישום למסחר בבורסה (כן/לא)	כן	כן	כן
מועדי תשלום ריבית	אחת לחצי שנה מיום 30.9.12	אחת לחצי שנה מיום 30.9.15	אחת לחצי שנה מיום 31.3.18
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- 31.3.17-31.3.19; (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 למרץ בשנת 2019; (ב) 35% מיתרת קרן אגרות החוב (סדרה ד') תשלום ביום 31 למרץ 2023; (ג) 35% מיתרת קרן אגרות החוב (סדרה ד') תשלום ביום 31 למרץ 2024; ו- (ד) 25% מיתרת קרן אגרות החוב (סדרה ד') תשלום ביום 31 למרץ 2025.
ע.ב. נומינלי ליום 31.12.18 (אלפי ש"ח)	99,607	322,409	204,753
ערך בספרים של יתרות האג"ח ליום 31.12.18 (אלפי ש"ח)	103,742	324,583	203,161
ערך בספרים של ריבית לשלם ליום 31.12.18 (אלפי ש"ח)	1,222	3,169	1,419
שווי שוק ליום 31.12.18 (אלפי ש"ח)	105,314	333,339	184,462

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

פרטי הנאמן:

סדרה	ב' ו- ד'	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:		
טלפון:	03-6237777	03-5274867
פקס:	03-5613824	03-5271451
דוא"ל:		hermetic@hermetic.co.il
כתובת למשלוח דואר:	יצחק שדה 17, תל אביב	הירקון 113, תל אביב 63573, ת.ד. 3524, תל אביב 61034

דירוג תעודות התחייבות שבידי הציבור

מצ"ב דוח דירוג עדכני של מידרוג בע"מ ביחס לאגרות החוב (סדרות ב', ג' ו-ד') מיום 5.12.2017:

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
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
ד'	מידרוג בע"מ	A2	A2 אופק יציב	12/17 -A2, אופק יציב
				12/18 -A2, אופק יציב
				2/19 -A2, אופק יציב

בחודש דצמבר 2018 אישרה מחדש מידרוג דירוג A2 באופק יציב לאגרות חוב סדרות ב' ג' ו-ד' שבמחזור.

בחודש דצמבר 2018 אישרה מחדש מידרוג דירוג P1 ליתרות הנע"מ של החברה.

בתום שנת 2018 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 לפירעון מיידי.

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

14. עובדי החברה

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

אורן הוד

מנהל כללי

אבינדב גרינשפון

יו"ר הדירקטוריון

נספח א'

פרטים בקשר עם הערכת שווי מהותית של נכס נדל"ן להשקעה שבוצעה ליום 31.12.2018:

זיהוי נושא ההערכה	שווי פרויקט דיור להשכרה גליל ים
עיתוי ההערכה	ינואר 2019
תאריך התוקף	31.12.2018
שווי הוגן (באלפי ש"ח)	
31.12.2018	209,500
31.12.2017	192,500
זיהוי מעריך השווי	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.
האם מעריך השווי בלתי תלוי?	כן
השינויים שחלו לאחר תאריך התוקף העשויים לשנות את מסקנות הערכת השווי	לא חלו שינויים.
האם קיים הסכם שיפוי?	כן
מודל הערכת השווי	גישת היוון הכנסות ביחס לנתוני תזרים מזומנים, גישת ההשוואה ביחס לשווי הדירות, דמי השכירות הראויים ושיעור היוון ראוי
ההנחות שלפיהן ביצע מעריך השווי את ההערכה, בהתאם למודל ההערכות	שיעור היוון 5.5% שכ"ד ממוצע למ"ר הינו בין 48 (מפוקח) ל- 70 ש"ח למ"ר עליית מחירי דיור בשיעור של שנתי של 0.5%