



אפריקה ישראל מגורים בע"מ Africa Israel Residences Ltd

חלק ב'

דוח הדירקטוריון על מצב עסקי התאגיד

לשנה שנסתיימה ביום

31 בדצמבר 2017

אפריקה ישראל מגורים בע"מ Africa Israel Residences Ltd

12.3.2018

כה' אדר תשע"ח

דוח דירקטוריון

לשנת 2017

הננו מתכבדים להגיש את דוח הדירקטוריון של אפריקה ישראל מגורים בע"מ (להלן "החברה") לשנה שנסתיימה ביום 31 לדצמבר 2017 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, והחל מיום 31.12.2016 תחום זה הינו מגזר פעילות.

1.2 IFRS 15 "הכנסות בגין חוזים עם לקוחות"

החברה יישמה באימוץ מוקדם את תקן דיווח כספי בינלאומי IFRS 15 "הכנסות בגין חוזים עם לקוחות" (להלן: "IFRS 15" או "התקן").

בהתאם לתקן, החברה תכיר 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.

בהתאם להוראות המעבר בחרה החברה ליישם את התקן רק לגבי חוזים שטרם הושלמו לתחילת תקופת הדיווח הראשונה בה מיושם התקן (1.1.2017) ואינה מציגה מחדש את נתוני ההשוואה המתייחסים לשנים שהסתיימו ביום 31.12.2016 ו- 31.12.2015. נתוני השוואה אלו מוצגים בהתאם להוראות IAS 18, אשר היו בתוקף קודם ליישום IFRS 15. ההשפעה המצטברת של יישום התקן על חוזים שטרם הושלמו ליום 1 בינואר 2017 הוכרה כהתאמה של יתרת הפתיחה של העודפים לאותו מועד.

לפרטים נוספים ראו באור 3ג' לדוחות הכספיים.

1.3. תמצית דוח על הרווח הכולל

הכנסות החברה בשנת 2017 הסתכמו לסך של כ- 982 מיליון ש"ח לעומת כ- 1,282 מיליון ש"ח וכ-744 מיליון ש"ח בשנים 2016 ו-2015, בהתאמה.

הרווח הגולמי של החברה בשנת 2017 הסתכם לסך של כ- 172 מיליון ש"ח לעומת כ- 227 מיליון ש"ח וכ-196 מיליון ש"ח בשנים 2016 ו-2015, בהתאמה.

הרווח התפעולי של החברה בשנת 2017 הסתכם לסך של כ- 184 מיליון ש"ח לעומת כ- 201 מיליון ש"ח וכ-147 מיליון ש"ח בשנים 2016 ו-2015, בהתאמה.

הרווח התפעולי של החברה בשנת 2017 כולל רווח 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. לפרטים נוספים ראו סעיף 3.7 להלן.

הרווח הנקי של החברה בשנת 2017 הסתכם לסך של כ- 141 מיליון ש"ח לעומת כ- 137 מיליון ש"ח וכ-101 מיליון ש"ח בשנים 2016 ו-2015, בהתאמה.

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

1.4. צבר פרויקטים

ליום 31.12.2017 מצויות בביצוע 1,777 יח"ד ובנוסף מצויות בשיווק טרם ביצוע 781 יח"ד נוספות וזאת כמפורט להלן (הנתונים הכספיים מתייחסים לחלקה של החברה בפרויקט):

פרויקטים בביצוע¹:

שם הפרויקט	חלק החברה	מס' יח"ד ² בביצוע ליום 31.12.17	מס' יח"ד ³ מכורות ליום 31.12.17	שווי חוזי של מכירות ליום 31.12.17 באלפי ש"ח	% ביצוע	מועד סיום צפוי ⁴
סביון במשתלה ב', ת"א	100%	82	82	207,389	93%	2018
מגדל סביון מופת, ר"ג	62.2%	115	102	149,151	96%	2018
סביוני גני תקווה 1	100%	96	63	133,415	61%	2018
סביוני גני תקווה 2	100%	29	20	43,323	73%	2018
סביוני רמת שרת א' ⁵ , ירושלים	50%	108	88	103,369	73%	2018

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 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 בהיקף של כ-700 מ"ר עיקרי.

שם הפרויקט	חלק החברה	מס' יח"ד בביצוע ליום 31.12.17	מס' יח"ד מכורות ליום 31.12.17	שווי חוזי של מכירות ליום 31.12.17 באלפי ש"ח	% ביצוע	מועד סיום צפוי ³
סביוני השרון 1-2, כפר יונה	100%	67	62	86,540	88%	2018
סביוני השרון 3-4, כפר יונה	100%	67	34	49,612	64%	2018
סביוני גבעת שמואל 300,400	100%	130	96	193,443	71%	2018
סביון בביאליק, רמת גן	100%	54	39	66,918	32%	2018
סביוני גן ארנונה, ירושלים	67%	36	15	29,121	45%	2018
סביוני העיר-טייבר 48, גבעתיים	100%	8	6	12,521	82%	2018
סביוני העיר-חרות 17-19, ר"ג	100%	46	41	86,902	87%	2018
סביוני העיר-רוקח 116, ר"ג	100%	20	19	48,172	53%	2018
סביוני העיר-עוזיאל 133, ר"ג	100%	16	13	24,702	73%	2018
סביוני העיר-עוזיאל 128, ר"ג	100%	21	19	34,292	80%	2018
סביוני העיר-גורדון 29, גבעתיים	100%	13	8	23,818	48%	2019
סביוני העיר-צבי 11, ר"ג	100%	16	14	29,631	26%	2019
סביוני העיר-קריניצי 101, ר"ג	100%	23	10	16,765	7%	2019
סביוני העיר-יכין 1, ר"ג	100%	17	17	36,683	25%	2019
סביוני נוף חדרה ב'	100%	100	29	36,974	31%	2019
שדרות הסביונים במודיעין 114, ⁴	100%	148	142	241,042	29%	2019
סביוני חריש א'	100%	84	-	⁵ -	4%	2019
סביוני השרון 5-6, כפר יונה	100%	67	-	-	4%	2020
סביוני גבעת שמואל 100,200	100%	130	-	⁶ -	9%	2020
סביון VIEW, ירושלים ⁷	100%	170	75	153,590	7%	2020
חלומות וסביונים 1, קרית ביאליק	50%	114	5	2,664	4%	2020
סה"כ		1,777	999	1,810,038		

¹ לא כולל יחידות דיור שבונה החברה ו/או שותפותיה, עבור בעלי הקרקע בפרויקט בעסקאות קומבינציה ועסקאות תמ"א 38.

² כולל חוזים חתומים בלבד, אך לא כולל בקשות לרכישת זכויות שנחתמו.

³ 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.

⁴ בפרויקט זה קיימים גם שטחי מסחר בהיקף של כ- 2,150 מ"ר עיקרי.

⁵ למועד הדוח נמכרו 28 יח"ד בגינן התקבלה מעל ל- 5% מהתמורה הנקובה בחוזה לחשבון נאמנות.

⁶ למועד הדוח נמכרו 7 יח"ד בגינן התקבלה מעל ל- 5% מהתמורה הנקובה בחוזה לחשבון נאמנות.

⁷ בפרויקט זה קיימים גם שטחי מסחר בהיקף של כ- 2,700 מ"ר עיקרי ומשרדים בהיקף של כ- 3,300 מ"ר עיקרי. כמו כן, בכוננת החברה להגיש בקשה לתוספת של 24 יח"ד בדרך של הקלה.

פרויקטים בשיווק טרם ביצוע¹:

שם הפרויקט	חלק החברה	מס' יח"ד בשיווק ליום 31.12.17	מס' יח"ד ³ מכורות ליום 31.12.17	שווי חוזי של מכירות ליום 31.12.17 באלפי ש"ח	מועד סיום צפוי ⁴
מחיר למשתכן- הרצליה- מתחם ד'	100%	283	198	325,987	2020
מחיר למשתכן- הרצליה- מתחם ה'	100%	248	159	257,993	2020
סביוני העיר- גבעתיים, ר"ג ות"א	100%	58	10	29,958	2020
שדרות הסביונים במודיעין ⁵ 116	100%	48	21	44,971	2020
מגדלי סביון סיטי 2-3, נתניה	100%	144	26	48,137	2021
סה"כ		781	414	707,046	

סה"כ בביצוע ובשיווק טרם ביצוע- 2,558 יח"ד, מתוך נמכרו 1,413 יח"ד בהיקף כספי של 2,517,084 אלפי ש"ח (חלק החברה).

2. ניתוח המצב הכספי

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

<u>31.12.2016</u>	<u>31.12.2017</u>	
3,239,855	3,693,347	סך המאזן
369,317	356,202	מזומנים ושווי מזומנים וניירות ערך סחירים
		מזומנים ונכסים פיננסיים אחרים מוגבלים בשימוש
187,888	161,714	בחשבונות ליווי
-	350,491	לקוחות ונכסים בגין חוזים
1,158,354	893,365	מלאי בניינים למכירה
30,173	27,673	נכסים שוטפים אחרים
1,088,664	1,494,599	מלאי מקרקעין
186,600	192,500	נדל"ן להשקעה
		השקעות והלוואות בחברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
159,983	149,249	
58,876	67,554	נכסים בלתי שוטפים אחרים

¹ בדרך כלל מכירות טרם ביצוע מותנות בקבלת היתר בניה בתוך פרק זמן שנקבע. החברה צפויה להתחיל בביצועם של פרויקטים אלה במהלך שנת 2017. 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 קומביניציה 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 בפרויקט זה קיימים גם שטחי מסחר בהיקף של כ- 850 מ"ר עיקרי.

<u>31.12.2016</u>	<u>31.12.2017</u>	
317,335	922,123	אשראי מתאגידים בנקאיים וחלויות שוטפות של
753,592	259,250	אגרות חוב והלוואות מתאגידים בנקאיים ומאחרים
337,571	204,326	התחייבויות בגין חוזה ומקדמות מלקוחות
1,005,809	1,321,631	התחייבויות שוטפות אחרות
825,548	986,017	התחייבויות שאינן שוטפות
		הון עצמי המיוחס לבעלים של החברה האם

2.2. השינויים בסך המאזן נובעים בעיקר מהסעיפים הבאים:

מלאי בניינים למכירה - הירידה בסעיף מלאי בניינים למכירה ליום 31.12.2017 לעומת 31.12.2016 נובעת בעיקר מאימוץ תקן IFRS 15 (השפעה מצטברת ל - 31.12.2017 בסך 1,108 מיליון ש"ח), בניכוי סיווג מקרקעין ממלאי מקרקעין למלאי בניינים למכירה (בעיקר בפרויקטים "שדרות הסביונים", מודיעין, "סביון VIEW", ירושלים, "סביון השרון", כפר יונה, "סביון נוף חדרה", "חלומות וסביונים", קרית ביאליק ו"סביון חריש"), מאיחוד לראשונה של חברת גבעת שמואל החדשה בע"מ ובתוספת עלויות שהוצאו במהלך התקופה.

מלאי מקרקעין - הגידול בסעיף מלאי מקרקעין ליום 31.12.2017 לעומת 31.12.2016 נובע בעיקר מהשקעה במלאי מקרקעין פרויקט "מחיר למשתכן" הרצליה בסך כ- 500 מיליון ש"ח. הגידול בסעיף מלאי מקרקעין קוזז חלקית כתוצאה מסיווג מקרקעין למלאי בניינים למכירה (בעיקר בפרויקטים "שדרות הסביונים", מודיעין, "סביון VIEW", ירושלים, "סביון השרון", כפר יונה, "סביון נוף חדרה", "חלומות וסביונים", קרית ביאליק ו"סביון חריש") וכן חלק מהגידול נובע מאיחוד לראשונה של חברת גבעת שמואל החדשה בע"מ.

מוניטין - לפרטים נוספים בדבר המוניטין ליום 31 בדצמבר 2017 שנוצר עקב צירוף עסקים אשר הושג בשלבים עקב רכישת מלוא זכויותיו של השותף בחברת גבעת שמואל ביולי 2017, ראה באור 11ה' לדוחות הכספיים.

מיסים נדחים- לפרטים נוספים בדבר השינוי ביתרת מיסים נדחים ראו ביאור 34 לדוחות הכספיים.

אשראי מתאגידים בנקאיים וחלויות שוטפות של אגרות חוב והלוואות מתאגידים בנקאיים - הגידול בסעיף אשראי מתאגידים בנקאיים וחלויות שוטפות של אגרות חוב והלוואות מתאגידים בנקאיים ליום 31.12.2017 לעומת 31.12.2016 נובע בעיקר מאיחוד לראשונה של חברת גבעת שמואל החדשה בע"מ (304 מיליון ש"ח), וכן, מסיווג אשראי מתאגידים בנקאיים מז"א לז"ק בפרויקטים "סביון VIEW" (99 מיליון ש"ח), "סומייל" (120 מיליון ש"ח), "סביון חריש" (44 מיליון ש"ח) ו"סביון השרון - כפר יונה" (16 מיליון ש"ח).

התחייבויות שאינן שוטפות - הגידול בהתחייבויות שאינן שוטפות ליום 31.12.2017 לעומת 31.12.2016 נובע בעיקר מקבלת הלוואות לפרויקט "מחיר למשתכן" הרצליה (384 מיליון ש"ח) וכן ומגיוס אג"ח (סדרה ג' וד') בסך כ- 100 מיליון ש"ח כ- 203 מיליון ש"ח, בהתאמה, בניכוי סיווג אשראי מתאגיד בנקאיים בפרויקטים שונים כמפורט לעיל מהתחייבויות שאינן שוטפות לאשראי במסגרת ההתחייבויות השוטפות (כ- 280 מיליון ש"ח) ובניכוי פירעון הלוואה מקבוצת גופים מוסדיים.

3. תוצאות פעילות

3.1. הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לשנת 2017, ערוכים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים, (IFRS).

כאמור בסעיף 1.2 לעיל, הנתונים לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2017 מוצגים בהתאם להוראות IFRS15, ואילו נתוני ההשוואה המתייחסים לשנים שהסתיימו ביום 31.12.2016 וביום 31.12.2015 מוצגים בהתאם להוראות IAS 18. להלן נתונים עיקריים מתוך דוחות על הרווח הכולל (באלפי ש"ח):

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2015	2016	2017	
685,750	1,184,759	924,376	הכנסות ממכירת דירות למגורים
40,576	-	-	הכנסות ממכירת מקרקעין
-	33,136	6,481	הכנסות ממכירת שטחי מסחר ומלונאות
10,214	57,842	40,340	ביצוע עבודות בניה לבעלי קרקע בעסקאות קומביניציה
-	174	6,926	הכנסות מהשכרה
7,320	5,607	3,549	הכנסות מדמי ניהול
743,860	1,281,518	981,672	סה"כ הכנסות בגין עסקאות בניה ומקרקעין
547,983	1,054,130	809,403	עלויות והוצאות בעסקאות בניה ומקרקעין
195,877	227,388	172,269	רווח גולמי
31,721	36,792	30,053	הוצאות מכירה ושיווק
17,334	20,225	21,130	הוצאות הנהלה וכלליות
-	(29,446)	(12,144)	רווח מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
(876)	(888)	(51,855)	הכנסות אחרות, נטו
597	-	1,323	הפסד מירידת ערך נכס פיננסי
147,101	200,705	183,762	רווח תפעולי
5,592	10,340	24,870	הוצאות מימון, נטו
36,094	47,051	25,658	מסים על ההכנסה
100,818	136,755	140,980	רווח לשנה

3.2. הכנסות מעסקאות בניה ומקרקעין ורווח גולמי

החברה אימצה את תקן דיווח כספי בינלאומי 15 (IFRS 15) – "הכנסות בגין חוזים עם לקוחות" החל מהדוחות הכספיים של החברה ליום 30.6.2017. לפרטים נוספים ראו ביאור 3 ג' לדוחות הכספיים.

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 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 התפלגות הכנסות החברה והרווח הגולמי שלה מעסקאות בניה ומקרקעין לשנת 2015 (באלפי ש"ח):

אחוז רווח				
גולמי	רווח גולמי	עלויות	הכנסות	
24%	166,432	519,318	685,750	מכירת דירות למגורים
83%	33,731	6,845	40,576	מכירת שטחי מסחר ומלונאות
	-	10,214	10,214	ביצוע עבודות בניה לבעלי קרקע בעסקאות קומבינציית דירות
	7,320	-	7,320	דמי ניהול
	(11,606)	11,606	-	שכר ואחרות
26%	<u>195,877</u>	<u>547,983</u>	<u>743,860</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		
2016	2017	2016	2017	
121	526	558	823	החברה מס' יח"ד ²
241	932	1,106	1,549	היקף כספי (מיליוני ש"ח)
213	915	979	1,477	היקף כספי - חלק החברה (מיליוני ש"ח)
3	-	16	3	אפריקה השקעות (בתמורה לדמי ניהול) מס' יח"ד

* כולל 357 יח"ד שנמכרו במסגרת פרויקט מחיר למשתכן בהיקף כספי של 583,980 אלפי ש"ח.

3.2.1 דיור להשכרה

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

שם הפרויקט	חלק החברה	מס' יח"ד	מס' יח"ד שהושכרו ליום 31.12.17
דיור להשכרה גליל ים	50%	273	³ 260

בחודש נובמבר 2016 הסתיימה הקמת הפרויקט והתקבל טופס 4, ומיד בסמוך לכך החלה השכרת הדירות. בשנים 2017 ו-2016 רשמה החברה הכנסות מהשכרת דירות בסך של 6,926 ו-174 אלפי ש"ח, בהתאמה. לעניין רווחי שערור נדל"ן להשקעה שרשמה החברה בשנים 2017 ו-2016, ראה סעיף 3.6, רווח מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה.

3.3 הוצאות מכירה ושיווק

הוצאות מכירה ושיווק הסתכמו בתקופת הדוח בסך של כ-30,053 אלפי ש"ח לעומת כ-36,972 אלפי ש"ח וכ-31,721 אלפי ש"ח בשנים 2016 ו-2015, 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, ואילו בהתאם להוראות IAS18, עלויות התיווך נזקפו לרווח והפסד במועד מסירת הדירות.

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

³ ליום 31.12.2017, נחתמו 192 חוזי שכירות בשוק החופשי ו-68 חוזי שכירות בשכ"ד מפוקח, ובסה"כ נחתמו 260 חוזי שכירות.

לפרטים נוספים בקשר להשפעת אימוץ מוקדם של תקן דיווח כספי בינלאומי IFRS15 ראה באור ג' בדוחות הכספיים.

3.4. הוצאות הנהלה וכלליות

הוצאות הנהלה וכלליות הסתכמו בתקופת הדוח בסך של כ- 21,130 אלפי ש"ח לעומת כ- 20,225 אלפי ש"ח וכ- 17,334 אלפי ש"ח בשנים 2016 ו- 2015, בהתאמה.

3.5. רווח מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה

בתקופת הדוח רשמה החברה רווח מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה לפי חלקה בסך של כ- 12,144 אלפי ש"ח, לעומת כ- 29,446 אלפי ש"ח בשנת 2016.

3.6. הכנסות אחרות –

ההכנסות האחרות נובעות מהתקשרותה של החברה ביום 13.7.2017 בהסכם (להלן: "ההסכם") לרכישת מלוא זכויותיו של השותף בחברת גבעת שמואל החדשה, ראה באור 11'ה' לדוחות הכספיים.

3.7. הוצאות מימון, נטו

הוצאות המימון, נטו של החברה הסתכמו בתקופת הדוח בכ- 24,870 אלפי ש"ח, לעומת כ- 10,340 אלפי ש"ח וכ- 5,592 אלפי ש"ח בשנים 2016 ו- 2015, בהתאמה.

השינויים העיקריים בהוצאות המימון, נטו בתקופת הדוח לעומת התקופה המקבילה אשתקד נבעו, בעיקר מאימוץ מוקדם של תקן דיווח כספי בינלאומי IFRS 15. בהתאם להוראות IFRS 15, השליטה על הדירות הנמכרות מועברת על פני זמן. לפיכך, החברה הפסיקה להוון עלויות אשראי על מלאי בבניינים למכירה, מאחר ובמועד בו סווגו ממלאי מקרקעין למלאי בניינים למכירה הסתיימו באופן מהותי כל הפעילויות הנדרשות לצורך המכירה. לפרטים נוספים בקשר להשפעת אימוץ מוקדם של תקן דיווח כספי בינלאומי IFRS 15 ראה באור 2'ו' לדוחות הכספיים.

שינויים נוספים בהוצאות המימון, נטו בתקופת הדוח לעומת התקופה המקבילה אשתקד נבעו, בעיקר, מגידול בהיקפי האשראי למימון המקרקעין בגליל ים ובגבעת שמואל, מעמלת פירעון מוקדם בגין פירעון יזום על ידי החברה של הלוואה מקבוצת גופים מוסדיים, שנפרעה במהלך הרבעון השני של שנת 2017, הכנסות מימון בגין ניירות ערך סחירים (תשואה של כ- 4.7% בשנת 2017 לעומת כ- 1.6% בתקופה המקבילה אשתקד) וכן מעלויות אשראי שהונו.

3.8. מסים על ההכנסה

בתקופת הדוח הסתכמו הוצאות המס בסך של כ- 25,658 אלפי ש"ח לעומת כ- 47,051 אלפי ש"ח וכ- 36,094 אלפי ש"ח בשנים 2016 ו- 2015, בהתאמה, ראה גם באור 33'ד' לדוחות הכספיים המאוחדים.

3.9. להלן תמצית דוחות רווח והפסד רבעוניים לשנת 2017 (באלפי ש"ח)

סה"כ	רבעון 4	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1	
981,672	316,111	263,076	191,079	211,406	הכנסות בגין עסקאות בניה ומקרקעין
809,403	263,992	215,540	155,400	174,471	עלויות והוצאות בגין עסקאות בניה ומקרקעין
172,269	52,119	47,536	35,679	36,935	רווח גולמי
183,762	41,656	87,381	29,621	25,104	רווח תפעולי
(24,870)	(8,262)	(4,330)	(8,827)	(3,451)	הוצאות מימון, נטו
140,980	30,734	73,405	20,158	16,683	רווח נקי

4. נזילות ומקורות מימון

4.1. להלן פרטים בדבר מקורות המימון של החברה ליום 31.12.2017, כדלקמן:

אלפי ש"ח	%	
986,017	27%	הון עצמי
1,321,631	36%	התחייבויות שאינן שוטפות
1,385,699	37%	התחייבויות שוטפות
<u>3,693,347</u>	100%	

4.2. כ- 27% מנכסי החברה מומנו בהון עצמי (כ- 29% בנטרול התחייבות בגין חוזה ומקדמות מלקוחות). השקעות החברה במלאי בניינים למכירה, במקרקעין ובנדל"ן להשקעה הגיעו לסך של כ- 2,580,464 אלפי ש"ח, המהווים כ- 70% מנכסי החברה ויש לראותן כהשקעות לזמן קצר ובינוני. יחס ההון החוזר ליום 31.12.2017 הגיע ל- 1.29 (לעומת 1.24 ליום 31.12.2016).

4.3. תמצית תזרים המזומנים של החברה לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2017 (באלפי ש"ח) הינה:

המקורות	רווח לשנה
התאמות	140,980
מזומנים, נטו מפעילות שוטפת (ללא רכישת מקרקעין)	(28,389)
קיטון בהון חוזר	112,591
תמורה מהנפקת אגרות חוב	98,472
הלוואות שניתנו, נטו	307,449
הנפקת כתבי אופציה למניות	2,786
קיטון בבטוחות סחירות, נטו	2
שינוי במזומנים ונכסים פיננסיים אחרים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי	116,298
הלוואות, נטו, לזמן ארוך וקצר	34,765
סה"כ מקורות	<u>453,306</u>
	<u>1,125,669</u>

השימוש במזומנים	
570,401	עליה במקרקעין
8,536	השקעה בנדל"ן להשקעה
80,000	דיבידנד ששולם לבעלי המניות
84,251	פירעון אגרות חוב
1,833	גידול ברכוש קבוע
39,197	ריבית ששולמה, נטו
197,602	השקעה בחברות מוחזקות
43,207	מס הכנסה ששולם, נטו
100,642	גידול ביתרות המזומנים
1,125,669	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):

<u>ליום 31 בדצמבר</u>	<u>ליום 31 דצמבר</u>	
2016	2017	
85,545	186,187	מזומנים ושווי מזומנים
187,888	161,714	מזומנים ונכסים פיננסיים אחרים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי
283,772	170,015	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 31.12.2017, לא מתקיימים לגבי החברה סימני האזהרה המפורטים בתקנה הנ"ל.

5. אירועים מהותיים בתקופת הדוח

5.1. לפרטים בקשר עם התקשרותה של החברה בהסכם להעברת זכויות החברה השיוריות במלון "קראון פלזה" בתל אביב, לידי אפדור בע"מ, חברה בבעלותה המלאה של מלונות אפריקה ישראל בע"מ, אשר אפריקה ישראל להשקעות בע"מ, חברת אם (בעקיפין) של החברה, מחזיקה ב- 50% מהון המניות המונפק שלה, ראו הדוח המידי מיום 19.1.2017 (מס' אסמכתא: 2017-01-006718). המידע המובא בדוח האמור נכלל בזאת על דרך של הפניה.

5.2. לפרטים בקשר עם התקשרותה של החברה בהסכם הלוואה עם תאגידים בנקאיים, לצורך מימון רכישת מתחמים ד' ו- ה' אשר שווקו במסגרת "מחיר למשתכן" בהרצליה, בסך כולל של כ- 413 מיליון ש"ח וכן מסגרת ערביות בסך של 9 מיליון ש"ח, ראו סעיף 8.2.5 לחלק א' - תיאור עסקי החברה לעיל והדוח המידי מיום 29.1.2017 (מס' אסמכתא: 2017-01-008842). המידע המובא בדוחות האמורים נכלל בזאת על דרך של הפניה.

5.3. לפרטים בקשר עם ההסדר להחלפת השטחים בין החברה לבין דניה סיבוס, ראו הדוח המידי מיום 9.3.2017 (מס' אסמכתא: 2017-01-019843). המידע המובא בדוח האמור נכלל בזאת על דרך של הפניה.

5.4. לפרטים בקשר עם התקשרותה של החברה בהסכם עקרונות עם אפריקה ישראל נכסים בע"מ להגשת הצעות משותפות במסגרת מכרז להתקשרות בחוזה חכירה של מקרקעין בשכונת קרית היובל בירושלים שפורסם על ידי דירה להשכיר - החברה הממשלתית לדירור ולהשכרה בע"מ. ראו הדוח המידי מיום 22.3.2017 (מס' אסמכתא: 2017-01-023527). המידע המובא בדוח האמור נכלל בזאת על דרך של הפניה. יצוין כי ביום 14.8.2017 הגישה החברה ואפריקה נכסים הצעה במסגרת המכרז האמור, אולם הצעתן לא הוכרזה כהצעה הזוכה.

5.5. לפרטים בקשר עם התקשרותה של החברה בהסכם עקרונות עם אפריקה ישראל נכסים בע"מ להגשת הצעות משותפות במסגרת מכרז להתקשרות בחוזה חכירה של מקרקעין בשכונת המשתלה בתל אביב שפורסם על ידי דירה להשכיר - החברה הממשלתית לדירור ולהשכרה בע"מ, ראו הדוח המידי מיום 22.3.2017 (מס' אסמכתא: 2017-01-023518). המידע המובא בדוח האמור נכלל בזאת על דרך של הפניה. יצוין כי ביום 8.5.2017 הגישו החברה ואפריקה נכסים הצעה במסגרת המכרז האמור אולם הצעתן לא הוכרזה כהצעה הזוכה.

5.6. לפרטים בקשר עם התקשרותה של החברה ודניה סיבוס במיזם משותף בקשר עם פרויקט מחיר למשתכן בשכונת הנרקיסים - ראשון לציון וזכייתן במסגרת מכרז "מחיר למשתכן", במתחמים ב', ג', ד' ו- י"ד, ראו סעיף 8.2.3 לחלק א' - תיאור עסקי החברה לעיל והדוחות המידיים מיום 24.4.2017 ומיום 26.4.2016 (מס' אסמכתאות: 2017-01-034531 ו- 2017-01-035389, בהתאמה). המידע המובא בדוחות האמורים נכלל בזאת על דרך של הפניה.

- 5.7. ביום 4.5.2017, אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה את מדיניות התגמול של החברה לתקופה של 3 שנים. לפרטים נוספים ראו סעיף 8.9.1.6 לחלק א' - תיאור עסקי החברה 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.
- 5.8. ביום 4.5.2017, אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה תכנית מענק לשנת 2017 למנכ"ל החברה בגובה של עד 6 משכורות חודשיות, בכפוף ובהתאם לעמידתו של מנכ"ל החברה ביעדים אשר נקבעו במסגרת תכנית המענק לשנת 2017. לפרטים נוספים ראו הדוחות המידיים. המידע המובא בדוחות האמורים נכלל בזאת על דרך של הפניה.
- 5.9. לפרטים בקשר עם הרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה ג') בהיקף של 100,000,000 ש"ח ע.נ. ראו הדוחות המידיים של החברה מיום 23.5.2017 ו- 24.5.2017 (מס' אסמכתאות: 2017-01-043285 ו- 2017-01-043633, בהתאמה). המידע המובא בדוחות האמורים נכלל בזאת על דרך של הפניה.
- 5.10. לפרטים בקשר עם התקשרותה של החברה בהסכם עם דניה סיבוס לפיו תעניק דניה סיבוס שירותי קבלנות להקמתן של 281 יחידות דיור (לפני שבס) במסגרת "מחיר למשתכן" בהרצליה, בתמורה פאושלית בסך של כ- 240 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ ראו סעיף כג' לחלק ד' - פרטים נוספים על החברה להלן.
- 5.11. לפרטים בקשר עם התקשרותה של החברה בהסכם עם דניה סיבוס, בעלת השליטה בחברה, בהסכם חדש למתן שירותי ניהול, ראו סעיף ד' לחלק ד' - פרטים נוספים על החברה להלן.
- 5.12. ביום 13.7.2017 התקשרה החברה בהסכם (בס"ק זה להלן: "ההסכם") לרכישת מלוא זכויותיו של השותף בחברת גבעת שמואל החדשה (בה מחזיקה החברה ב-50% מהון המניות המונפק והנפרע), מר משה אהרוני (בס"ק זה להלן: "גבעת שמואל" ו-"השותף", בהתאמה) הכוללות את מלוא אחזקותיו של השותף בגבעת שמואל ואת הלוואת הבעלים אשר העמיד השותף לגבעת שמואל, בתמורה לסך של 157.5 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראו סעיף 8.2.5 לחלק א' - תיאור עסקי החברה לעיל.
- 5.13. לפרטים בקשר עם זכייתה של החברה ודניה סיבוס בע"מ במכרז "מחיר למשתכן" בשכונה כ"א בשהם, ראו סעיף 8.2.7 לחלק א' - עדכון תיאור עסקי החברה לעיל.
- 5.14. לפרטים בקשר עם התקשרותה של החברה בהסכם עם דניה סיבוס לפיו תעניק דניה סיבוס שירותי קבלנות להקמתן של 134 יחידות דיור בפרויקט סביוני השרון בכפר יונה, בתמורה פאושלית בסך של כ- 88 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ ראו סעיף יז' לחלק ד' - פרטים נוספים על החברה להלן.
- 5.15. לפרטים בקשר עם התקשרותה של החברה עם קבוצת מבטחים בשוק הביטוח הבינלאומי בפוליסת ביטוח אחריות נושאי משרה לתקופה שמיום 1.11.2017 ועד ליום

31.10.2018, ראו סעיף א' לחלק ד' - פרטים נוספים על החברה להלן.

5.16. ביום 27.11.2017 נתקבלה החלטתו של בית המשפט למינוי כונס נכסים לפירוק השיתוף במגרש 112 אשר במתחם סומייל (פרויקט סמל) בתל אביב. לפרטים נוספים ראו הדוח המיידני מיום 29.11.2017 (מס' אסמכתא: 2017-01-111270). המידע המובא בדוח האמור נכלל בזאת על דרך של הפניה.

5.17. ביום 19.12.2017, הנפיקה החברה את סדרת אגרות החוב (סדרה ד') בהיקף של 204,753,000 ש"ח ע.ג. לפרטים נוספים ראו הדוחות המיידניים מיום 18.12.2017 ו- 19.12.2017 (מס' אסמכתאות: 2017-01-117264, 2017-01-117792 ו- 2017-01-834, בהתאמה). המידע המובא בדוחות האמורים נכלל בזאת על דרך של הפניה.

היבטי ממשל תאגידי

6. תרומות

בתקופת הדוח תרמה החברה סך של כ- 157 אלפי ש"ח.

7. הדירקטוריון והנהלת החברה

בתקופת הדוח התקיימו 33 ישיבות דירקטוריון וועדותיו והתקבלו 2 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. נדב גרינשפון - סגן 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. רון 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. רונית כהן-ניסן - מכהנת כסמנכ"ל הכספים של אפריקה השקעות. לפרטים בקשר עם היותה דירקטורית בעלת מומחיות חשבונאית ופיננסית, ראו תקנה 26 לפרק 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.

המבקר הפנימי הינו עובד חברת אפריקה ישראל להשקעות בע"מ, המעניק שרותי ביקורת פנים כ- "נותן שירותים חיצוני" 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 2017 היקף שעות הביקורת הסתכם לכדי – 1,249 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.

תאריך הגשה	תאריך דיון	
12/2016	01/2017	דו"ח מס' 1
05/2017	07/2017	דו"ח מס' 2
05/2017	11/2017	דו"ח מס' 3

דוחות ביקורת שעבודה בגין בוצעה במהלך 2017 אך טרם הובאו לדיון 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 31.12.2017. 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 2017 הסתכם שכר טרחה של רואי החשבון המבקרים בגין שירותי ביקורת, שירותים הקשורים לביקורת ובגין שירותי מס, שניתנו לחברה ולחברות הבנות, כמפורט להלן:

2016		2017		משרד רואי חשבון
מס' שעות	שכ"ט (אלפי ש"ח)	מס' שעות	שכ"ט (אלפי ש"ח)	
2,919	495	2,866	515	בריטמן אלמגור זהר ושות'

10.2. שכר טרחה בגין שירותים שונים

2016 ¹		2017 ¹		משרד רואי חשבון
מס' שעות	שכ"ט (אלפי ש"ח)	מס' שעות	שכ"ט (אלפי ש"ח)	
329	58	528	123	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 8.9.1.6 לחלק א' - תיאור עסקי החברה לדוח התקופתי לשנת 2017, 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

12. אירועים לאחר תאריך המאזן

12.1. 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

¹ יעוץ ושירותי מס.

לדיוור ולהשכרה בע"מ ראו סעיף 9.10.3 לחלק א' - תיאור עסקי החברה לדוח התקופתי 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.

12.2. לפרטים בקשר עם התקשרותה של החברה בהסכם עקרונות עם אפריקה ישראל נכסים בע"מ להגשת הצעות משותפות במסגרת מרכז להתקשרות בחוזה חכירה/לרכישה של מקרקעין בבאר יעקב שפורסם על ידי דירה להשכיר - החברה הממשלתית לדיוור ולהשכרה בע"מ, ראו הדוח המידי מיום 12.3.2018 (מס' אסמכתא: 2018-01-019158).

גילוי ייעודי למחזיקי אגרות חוב

13. 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
סך שווי נקוב במועד הנפקה (אלפי ש"ח)	145,588 (וכן הרחבת סדרה בסך כ-147,373)	192,969 (וכן הרחבת סדרה בסך כ-60,000 ו-100,000)	204,753
סוג ריבית	קבועה	קבועה	קבועה
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.נ. נומינלי ליום 31.12.17 (אלפי ש"ח)	169,917	340,321	204,753
ערך בספרים של יתרות האג"ח ליום 31.12.17 (אלפי ש"ח)	175,653	343,466	202,889

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

ד'	ג'	ב'	סדרה
185	3,309	2,060	ערך בספרים של ריבית לשלם ליום 31.12.17 (אלפי ש"ח)
204,200	365,913	181,523	שווי שוק ליום 31.12.17 (אלפי ש"ח)

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
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
ד'	מידרוג בע"מ	A2	A2 אופק יציב	12/17 – A2, אופק יציב

בחודש דצמבר 2017 אישרה מחדש מידרוג דירוג A2 באופק יציב לאגרות חוב סדרות ב' וג' שבמחזור וכן אישרה דירוג A2 באופק יציב לאגרות החוב סדרה ד'.

בחודש דצמבר 2017 אישרה מחדש מידרוג דירוג P1 ליתרות הנע"מ של החברה.

בתום שנת 2017 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 מידי.

14. עובדי החברה

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

אורן הוד

מנהל כללי

אברהם נובוגרוצקי

יו"ר הדירקטוריון

נספח א'

פרטים בקשר עם הערכת שווי מהותית של נכס נדל"ן להשקעה שבוצעה ליום 31.12.2017:

הנכס המוערך	דיור להשכרה גליל ים
שווי הוגן (באלפי ש"ח)	
31.12.2017	192,500
31.12.2016	186,600
זיהוי המעריך	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.
מודל הערכה שמעריך השווי פעל על פיו	גישת היוון הכנסות ביחס לנתוני תזרים מזומנים, גישת ההשוואה ביחס לשווי הדירות, דמי השכירות הראויים ושיעור היוון ראוי
ההנחות המרכזיות לפיהן בוצעה הערכת השווי	שיעור היוון 5.8% שכ"ד ממוצע למ"ר הינו בין 47 (מפוקח) ל- 70 ש"ח למ"ר עליית מחירי דיור בשיעור של שנתי של 0.5%

פרטים בקשר עם הערכת שווי מהותית מאוד של הקצאת תמורת צירוף העסקים בקשר עם רכישת חברת גבעת שמואל החדשה בע"מ:

זיהוי נושא ההערכה:	הקצאת תמורת צירוף העסקים בקשר עם רכישת חברת גבעת שמואל החדשה בע"מ
עיתוי ההערכה:	נובמבר 2017
תאריך התוקף:	13.7.2017
שווי נושא ההערכה:	כ- 135 מיליון ש"ח
זיהוי מעריך השווי:	מר גיל מור, רו"ח, שותף בקסלמן קסלמן PricewaterhouseCooper ומומחה במימון והערכות שווי
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:	הקצאת שווי הוגן כמפורט בפרק 5 לעבודה המצורפת.
ההנחות שלפיהן ביצע מעריך השווי את ההערכה, בהתאם למודל ההערכות:	כמפורט בפרקים 4 ו- 6 לעבודה המצורפת.

נספח ב' דוח מדרוג