

**אפריקה ישראל מגורים בע"מ**

**דוחות כספיים**

**ליום 31 בדצמבר 2019**

# אפריקה ישראל מגורים בע"מ

דוחות כספיים  
ליום 31 בדצמבר 2019

## תוכן העניינים

### עמוד

2-3

דוחות רואה החשבון המבקר

#### **הדוחות הכספיים:**

4-5

דוחות מאוחדים על המצב הכספי

6

דוחות מאוחדים על הרווח הכולל

7

דוחות מאוחדים על השינויים בהון

8

דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

9-81

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

**דוח רואי החשבון המבקרים לבעלי המניות של**  
**אפריקה ישראל מגורים בע"מ**  
**בדבר ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי**  
**בהתאם לסעיף 99 (ג) בתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970**

ביקרנו רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של אפריקה ישראל מגורים בע"מ וחברות מאוחדות (להלן ביחד "החברה") ליום 31 בדצמבר 2019. רכיבי בקרה אלה נקבעו כמוסבר בפסקה הבאה ובוקרו בהתבסס על זיהוי מצגים, זיהוי מטרות הבקרה, זיהוי הבקרות, בקרות מפצות ובקרה המשמשת למספר מטרות. הדירקטוריון והנהלה של החברה אחראים לקיום בקרה פנימית אפקטיבית על דיווח כספי ולהערכתם את האפקטיביות של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי המצורפת לדוח התקופתי לתאריך הנ"ל. אחריותנו היא לחוות דעה על רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה בהתבסס על ביקורתנו.

רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי שבוקרו נקבעו בהתאם לתקן ביקורת (ישראל) 911 של לשכת רואי חשבון בישראל "ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי" (להלן "תקן ביקורת (ישראל) 911"). רכיבים אלה הינם: (1) בקרות ברמת הארגון, לרבות בקרות על תהליך העריכה והסגירה של דיווח כספי ובקרות כלליות של מערכות מידע; (2) בקרות על תהליך ייזום מלאי מקרקעין ודירות ומכירתן; (כל אלה יחד מכונים להלן "רכיבי הבקרה המבוקרים").

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקן ביקורת (ישראל) 911. על-פי תקן זה נדרש מאתנו לתכנן את הביקורת ולבצע במטרה לזהות את רכיבי הבקרה המבוקרים ולהשיג מידה סבירה של ביטחון אם רכיבי בקרה אלה קויימו באופן אפקטיבי מכל הבחינות המהותיות. ביקורתנו כללה השגת הבנה לגבי בקרה פנימית על דיווח כספי, זיהוי רכיבי הבקרה המבוקרים, הערכת הסיכון שקיימת חולשה מהותית ברכיבי הבקרה המבוקרים, וכן בחינה והערכה של אפקטיביות התכנון והתפעול של אותם רכיבי בקרה בהתבסס על הסיכון שהוערך. ביקורתנו, לגבי אותם רכיבי בקרה, כללה גם ביצוע נהלים אחרים כאלה שחשבנו כנחוצים בהתאם לנסיבות. ביקורתנו התייחסה רק לרכיבי הבקרה המבוקרים, להבדיל מבקרה פנימית על כלל התהליכים המהותיים בקשר עם הדיווח הכספי, ולפיכך חוות דעתנו מתייחסת לרכיבי הבקרה המבוקרים בלבד. כמו כן, ביקורתנו לא התייחסה להשפעות הדדיות בין רכיבי הבקרה המבוקרים לבין כאלה שאינם מבוקרים ולפיכך, חוות דעתנו אינה מביאה בחשבון השפעות אפשריות כאלה. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו בהקשר המתואר לעיל.

בשל מגבלות מובנות, בקרה פנימית על דיווח כספי בכלל, ורכיבים מתוכה בפרט, עשויים שלא למנוע או לגלות הצגה מוטעית. כמו כן, הסקת מסקנות לגבי העתיד על בסיס הערכת אפקטיביות נוכחית כלשהי חשופה לסיכון שבקרות תהפוכנה לבלתי מתאימות בגלל שינויים בנסיבות או שמידת הקיום של המדיניות או הנהלים תשתנה לרעה.

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו, החברה קיימה באופן אפקטיבי, מכל הבחינות המהותיות, את רכיבי הבקרה המבוקרים ליום 31 בדצמבר 2019.

ביקרנו גם, בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, את הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לימים 31 בדצמבר 2019 ו-2018 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019 והדוח שלנו, מיום 16 במרץ 2020, כלל חוות דעת בלתי מסויגת על אותם דוחות כספיים בהתבסס על ביקורתנו ועל דוחות רואי החשבון המבקרים האחרים.

**ברייטמן אלמגור זהר ושות'**  
**רואי חשבון**  
**A Firm in the Deloitte Global Network**

**תל אביב, 16 במרס, 2020**

## דוח רואי החשבון המבקרים לבעלי המניות של אפריקה ישראל מגורים בע"מ

ביקרנו את הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המצורפים של אפריקה ישראל מגורים בע"מ (להלן - "החברה") לימים 31 בדצמבר 2019 ו-2018 ואת הדוחות המאוחדים על הרווח או הפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

לא ביקרנו את הדוחות הכספיים של חברה שאוחדה אשר נכסיה הכלולים באיחוד מהווים כ-3.8% וכ-3.7% מכלל הנכסים המאוחדים לימים 31 בדצמבר 2019 ו-2018 בהתאמה. כמו-כן, לא ביקרנו את הדוחות הכספיים של חלק מהחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, אשר עודף ההתחייבות על ההשקעה בהן לימים 31 בדצמבר 2019 ו-2018 הסתכם לסך של כ-4,902 אלפי ש"ח וכ-3,784 אלפי ש"ח בהתאמה, והחלק בתוצאותיהן לשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2019 ו-2018, הסתכם להפסד בסך של כ-1,118 אלפי ש"ח וכ-1,322 אלפי ש"ח, בהתאמה. הדוחות הכספיים של אותן חברות בוקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו וחוות דעתנו, ככל שהיא מתייחסת לסכומים שנכללו בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות רואי החשבון האחרים.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, לרבות תקנים שנקבעו בתקנות רואי חשבון (דרך פעולתו של רואה חשבון), התשל"ג-1973. על-פי תקנים אלה נדרש מאתנו לתכנן את הביקורת ולבצעה במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין בדוחות הכספיים הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובמידע שבדוחות הכספיים. ביקורת כוללת גם בחינה של כללי החשבונאות שיושמו ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון וההנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה בדוחות הכספיים בכללותה. אנו סבורים שביקורתנו ודוחות רואי החשבון האחרים מספקים בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו ועל הדוחות של רואי חשבון אחרים, הדוחות הכספיים המאוחדים הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי של החברה והחברות המאוחדות שלה לימים 31 בדצמבר 2019 ו-2018 ואת תוצאות פעולותיהן, השינויים בהון ותזרימי המזומנים שלהן לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019 בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS) והוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

ביקרנו גם, בהתאם לתקן ביקורת (ישראל) 911 של לשכת רואי חשבון בישראל "ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי", על תיקוניו, רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2019 והדוח שלנו מיום 16 במרץ 2020 כלל חוות דעת בלתי מסויגת על קיומם של אותם רכיבים באופן אפקטיבי.

**ברייטמן אלמגור זהר ושות'**

**רואי חשבון**

**A Firm in the Deloitte Global Network**

**תל אביב, 16 במרץ, 2020**

**תל אביב - משרד ראשי**

מרכז עזריאלי 1 תל אביב, 6701101, ת.ד. 16593 תל אביב 6116402 | טלפון: 03-6085555 | info@deloitte.co.il

**משרד נצרת**  
מרגי אבן עאמר 9  
נצרת, 16100

**טלפון: 073-3994455**  
**פקס: 073-3994455**

info-nazareth@deloitte.co.il

**משרד אילת**  
המרכז העירוני  
ת.ד. 583  
אילת, 8810402

**טלפון: 08-6375676**  
**פקס: 08-6371628**

info-eilat@deloitte.co.il

**משרד באר שבע**  
רחוב הארננה 77, בנין 1  
פארק ההייטק, גבי ים ננב  
באר שבע, 8470912

**טלפון: 08-6909500**  
**פקס: 08-6909600**

info-beersheva@deloitte.co.il

**משרד חיפה**  
מעלה השחרור 5  
ת.ד. 5648  
חיפה, 3105502

**טלפון: 04-8607333**  
**פקס: 04-8672528**

info-haifa@deloitte.co.il

**משרד ירושלים**  
קרית המדע 3  
מגדל הר חוצבים  
ירושלים, 914510  
ת.ח. 45396

**טלפון: 02-5018888**  
**פקס: 02-5374173**

info-jer@deloitte.co.il

ליום 31 בדצמבר		ביאור	
2018	2019		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
			<b>נכסים</b>
			<b>נכסים שוטפים</b>
172,217	83,985	5	מזומנים ושווי מזומנים
102,963	189,832	6	מזומנים ונכסים פיננסיים אחרים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי
59,231	151,575	7	נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד - ניירות ערך סחירים
62,241	28,326	8	חייבים ויתרות חובה
317,354	284,052	9	לקוחות ונכסים בגין חוזים
5,721	12,535		נכסי מיסים שוטפים
1,003,214	1,170,216	10	מלאי בניינים למכירה
<u>1,722,941</u>	<u>1,920,521</u>		<b>סה"כ נכסים שוטפים</b>
			<b>נכסים לא שוטפים</b>
1,482,711	1,288,116	11	מלאי מקרקעין
209,500	309,435	12	נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
164,632	161,299	13	השקעות והלוואות בחברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
30,703	27,445		מוניטין
-	405	33	נכסי מיסים נדחים
27,621	29,189	15	חייבים לזמן ארוך
5,255	4,043		רכוש קבוע
<u>1,920,422</u>	<u>1,819,932</u>		<b>סה"כ נכסים לא שוטפים</b>
<u><u>3,643,363</u></u>	<u><u>3,740,453</u></u>		<b>סה"כ נכסים</b>

אהרן פרנקל  
סמנכ"ל הכספים

אורן הוד  
מנהל כללי

יעקב לוקסנבורג  
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 16 במרס 2020

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

ליום 31 בדצמבר		ביאור	
2018	2019		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
			<b>התחייבויות והון</b>
			<b>התחייבויות שוטפות</b>
813,903	938,801	16	אשראי מתאגידים בנקאיים וחלויות שוטפות של אגרות חוב והלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים
50,704	82,613	17	קבלנים וספקים
41,028	48,871	18	זכאים ויתרות זכות
94,713	77,968	19	התחייבויות למוכרי מקרקעין
54,810	61,732	20	הפרשות
452,721	361,183	9	מקדמות מלקוחות והתחייבויות בגין חוזים
750	-		התחייבויות בגין מסים שוטפים
<u>1,508,629</u>	<u>1,571,168</u>		<b>סה"כ התחייבויות שוטפות</b>
			<b>התחייבויות לא שוטפות</b>
533,548	569,088	21	אגרות חוב
373,055	265,758	22	הלוואות מתאגידים בנקאיים
185,803	220,109	23	הלוואות מאחרים והתחייבויות פיננסיות אחרות
34,143	45,673	33	התחייבות בגין מיסים נדחים
2,500	3,959		התחייבות בגין הטבות לעובדים
<u>1,129,049</u>	<u>1,104,587</u>		<b>סה"כ התחייבויות לא שוטפות</b>
<u>2,637,678</u>	<u>2,675,755</u>		<b>סה"כ התחייבויות</b>
			<b>הון</b>
12,643	12,643	24	הון מניות
228,959	228,959	24	פרמיה על מניות
764,083	823,096		עודפים
<u>1,005,685</u>	<u>1,064,698</u>		<b>הון עצמי המיוחס לבעלי מניות החברה</b>
<u>3,643,363</u>	<u>3,740,453</u>		<b>סה"כ התחייבויות והון</b>

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר				
2017	2018	2019	ביאור	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
981,672	1,019,432	1,302,886	27	הכנסות בגין עסקאות בניה ומקרקעין
809,403	843,788	1,096,806	28	עלויות והוצאות בגין עסקאות בניה ומקרקעין
172,269	175,644	206,080		<b>רווח גולמי</b>
30,053	28,714	29,849	29	הוצאות מכירה ושיווק
21,130	21,222	27,001	30	הוצאות הנהלה וכלליות, נטו
(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
183,762	140,446	165,354		<b>רווח מפעולות רגילות</b>
(38,718)	(48,625)	(47,476)	31	הוצאות מימון
13,848	14,238	16,027	32	הכנסות מימון
(24,870)	(34,387)	(31,449)		<b>הוצאות מימון, נטו</b>
7,746	4,439	5,534	13	חלק ברווחי חברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
166,638	110,498	139,439		<b>רווח לפני מסים על ההכנסה</b>
(25,658)	(24,235)	(30,426)	33	מסים על ההכנסה
140,980	86,263	109,013		<b>רווח לשנה ורווח כולל לשנה</b>
11.15	6.82	8.62		<b>רווח למניה רגילה אחת בת 1 ש"ח:</b> רווח למניה בסיסי ומדולל (בש"ח)
12,642,709	12,643,536	12,643,536	34	<b>הממוצע המשוקלל של הון המניות ששימש בחישוב הרווח למניה:</b> בסיסי ומדולל

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

סך הכל הון אלפי ש"ח	עודפים אלפי ש"ח	פרמיה על מניות אלפי ש"ח	הון מניות אלפי ש"ח	
1,005,685	764,083	228,959	12,643	<b>יתרה ליום 1 בינואר 2019</b>
109,013	109,013	-	-	רווח כולל לשנה
(50,000)	(50,000)	-	-	דיבידנד שחולק בידי החברה
<u>1,064,698</u>	<u>823,096</u>	<u>228,959</u>	<u>12,643</u>	<b>יתרה ליום 31 בדצמבר 2019</b>

סך הכל הון אלפי ש"ח	עודפים אלפי ש"ח	פרמיה על מניות אלפי ש"ח	הון מניות אלפי ש"ח	
986,017	744,415	228,959	12,643	<b>יתרה ליום 1 בינואר 2018</b>
(16,595)	(16,595)	-	-	השפעת יישום לראשונה של תקן חשבונאות בינלאומי IFRS9, נטו ממס
969,422	727,820	228,959	12,643	<b>יתרה ליום 1 בינואר 2018 לאחר השפעת השינוי כתוצאה מיישום לראשונה של תקן חשבונאות בינלאומי IFRS9</b>
86,263	86,263	-	-	רווח כולל לשנה
(50,000)	(50,000)	-	-	דיבידנד שחולק בידי החברה
<u>1,005,685</u>	<u>764,083</u>	<u>228,959</u>	<u>12,643</u>	<b>יתרה ליום 31 בדצמבר 2018</b>

סך הכל הון אלפי ש"ח	עודפים אלפי ש"ח	פרמיה על מניות אלפי ש"ח	הון מניות אלפי ש"ח	
825,548	583,948	228,959	12,641	<b>יתרה ליום 1 בינואר 2017</b>
99,634	99,634	-	-	השפעת יישום לראשונה של תקן חשבונאות בינלאומי IFRS15, נטו ממס
925,182	683,582	228,959	12,641	<b>יתרה ליום 1 בינואר 2017 לאחר השפעת השינוי כתוצאה מיישום לראשונה של תקן חשבונאות בינלאומי IFRS15</b>
140,980	140,980	-	-	רווח כולל לשנה
(80,000)	(80,000)	-	-	דיבידנד שחולק בידי החברה
2	-	-	2	תשלום בגין אופציות למניות
(147)	(147)	-	-	זקיפת הטבה בגין אופציות לעובדים
<u>986,017</u>	<u>744,415</u>	<u>228,959</u>	<u>12,643</u>	<b>יתרה ליום 31 בדצמבר 2017</b>

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.



לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2017	2018	2019
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
140,980	86,263	109,013
(570,401)	(227,863)	(299,563)
(12,144)	(17,000)	(18,053)
4,729	5,994	5,213
(7,746)	(4,439)	(5,534)
(2,541)	5,106	(6,193)
(147)	-	-
19,956	19,999	29,908
1,323	-	-
(57,477)	-	-
25,658	24,235	30,426
(457,810)	(107,706)	(154,783)
(2,447)	(36,591)	33,953
(163,702)	33,137	33,302
263,439	377,751	261,415
29,081	(12,672)	31,909
8,678	6,244	7,597
(36,818)	14,347	13,451
241	253	1,459
98,472	382,469	383,086
(43,207)	(43,941)	(26,865)
(402,545)	230,822	201,438

**תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת**

רווח נקי לשנה

**התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת:**  
עליה, נטו בסעיף מלאי מקרקעין

**התאמות:**

רווח מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה  
פחת והפחתות

חלק הקבוצה ברווחי חברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני  
הפסד (רווח) מממוש ושערוך נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד -  
ניירות ערך סחירים  
זקיפת הטבה בגין אופציות לעובדים, נטו  
הוצאות מימון, נטו  
הפסד מירידת ערך נכס פיננסי  
שערוך השקעה  
הוצאות מיסים שהוכרו בדוח רווח והפסד

**שינוי בסעיפי רכוש והתחייבויות:**

קיטון (גידול) בחייבים ויתרות חובה  
קיטון (גידול) בלקוחות ונכסים בגין חוזה  
קיטון במלאי בניינים למכירה, נטו ממקדמות מלקוחות  
גידול (קיטון) בקבלנים וספקים  
גידול בזכאים ויתרות זכות  
גידול (קיטון) בהפרשות  
גידול בהתחייבות בגין הטבות לעובדים, נטו

מס הכנסה ששולם, נטו

**מזומנים נטו - פעילות שוטפת**

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2017	2018	2019
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(827)	(300)	(1,563)
(8,536)	(590)	(81,609)
(1,833)	(1,941)	(743)
3,613	3,716	-
-	-	13,600
116,298	105,678	(86,151)
34,765	58,751	(86,869)
5,634	4,001	4,533
(157,500)	-	-
(40,102)	(20,218)	(2,792)
(48,488)	149,097	(241,594)
307,449	-	142,359
(84,251)	(89,658)	(103,233)
2	-	-
111,403	(57,395)	(87,015)
461,723	146,497	215,758
(80,000)	(50,000)	(50,000)
(119,820)	(294,504)	(117,113)
(44,831)	(48,829)	(48,832)
551,675	(393,889)	(48,076)
100,642	(13,970)	(88,232)
85,545	186,187	172,217
186,187	172,217	83,985

**תזרימי מזומנים מפעילות השקעה**

מתן הלוואה למוכרי מקרקעין	
השקעה בנדל"ן להשקעה	
רכישת רכוש קבוע	
פרעון הלוואות שניתנו	
דיבידנד מהשקעה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני	
מימוש (השקעה) בנכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד - ניירות ערך סחירים, נטו	
שינוי במזומנים ונכסים פיננסיים אחרים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי ריבית שהתקבלה	
רכישה המהווה צירוף עסקים שהושג בשלבים	
השקעה בעסקאות משותפות	

**מזומנים נטו - פעילות השקעה****תזרימי מזומנים מפעילות מימון**

תמורה מהנפקת אגרות חוב בניכוי הוצאות הנפקה	
פרעון אגרות חוב	
הנפקת כתבי אופציה למניות	
אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו	
קבלת הלוואות לזמן ארוך	
דיבידנד ששולם	
פרעון הלוואות לזמן ארוך	
ריבית ששולמה	

**מזומנים נטו - פעילות מימון**

עליה (ירידה), נטו במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

**תאור כללי של החברה ופעילותה**

**א.** אפריקה ישראל מגורים בע"מ הינה חברה תושבת ישראל אשר התאגדה בישראל וכתובתה הרשומה היא יוני נתניהו 1ג', אור יהודה. הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה ליום 31 בדצמבר 2019, כוללים את אלה של החברה ושל החברות הבנות שלה (להלן: "הקבוצה") וכן את זכויות הקבוצה בעסקאות משותפות. הקבוצה עוסקת בייזום, תכנון, פיתוח, בנייה ושיווק של יחידות דיור למגורים. הפעילות האמורה מתבצעת על כלל הקרקעות בקבוצה באופן עקבי למעט ניצול הזדמנויות עסקיות למימוש מקרקעין ללא השלמת פעילות הייזום. ובמידה וניתן, הקמת המבנים, שיווק ומכירת יחידות דיור ו/או מגרשים בישראל. כמו כן, החל משנת 2014, החלה החברה בפעילות של הקמה, ניהול ואחזקה של פרויקטים בתחום דיור להשכרה בישראל. ניירות הערך של החברה רשומים למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב.

ביום 20.1.2020 הושלם הסדר החוב של אפריקה ישראל השקעות בע"מ אשר מחזיקה ב- 100% מהון המניות המונפק של דניה סיבוס. בהתאם, החל ממועד ההשלמה אפריקה השקעות הינה חברה פרטית בשליטתה של לפידות קפיטל בע"מ (להלן: "לפידות"), חברה ציבורית, אשר ניירות הערך שלה רשומים למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ, המחזיקה ב- 80% מהון המניות המונפק של אפריקה השקעות.

**ב.** 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 מאמציהן 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.

להשלמת התמונה יצוין, כי חלק מיתרות המזומנים של החברה מושקע בתיקי ניירות ערך מנהלים, 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.

**ג. הגדרות:**

בדוחות כספיים אלה -

- |                                      |  |
|--------------------------------------|--|
| (1) החברה                            | - אפריקה ישראל מגורים בערבון מוגבל.  |
| (2) הקבוצה                           | - החברה והחברות הבנות שלה, כהגדרתן להלן.   |
| (3) אפריקה ישראל וקבוצת אפריקה ישראל | - חברת אפריקה ישראל להשקעות בערבון מוגבל (להלן - אפריקה השקעות) וחברות בנות שלה. |
| (4) לפידות                           | - חברת לפידות קפיטל בערבון מוגבל (להלן - לפידות). בעלת השליטה בעקיפין של החברה.  |
| (4) דניה סיבוס                       | - חברת דניה סיבוס בע"מ (חברת האם).   |
| (5) צדדים קשורים                     | - כהגדרתם ב- IAS 24.   |
| (6) בעלי שליטה                       | - כהגדרתם בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים) התש"ע-2010.                    |
| (7) בעלי ענין                        | - כהגדרתם בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, על תקנותיו.                              |
| (8) מדד                              | - מדד המחירים לצרכן, כפי שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.                       |
| (9) דולר                             | - דולר של ארה"ב.   |
| (10) חברות מוחזקות                   | - חברות בנות, חברות כלולות ועסקאות משותפות.                                      |

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

**א. הצהרה לגבי יישום תקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS):**

הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה נערכו בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (להלן - "תקני IFRS") ופרשנויות להם שפורסמו על ידי הוועדה לתקני חשבונאות בינלאומיים (IASB). עיקרי המדיניות החשבונאית המפורטים בהמשך יושמו באופן עקבי לגבי כל תקופות הדיווח המוצגות בדוחות כספיים מאוחדים אלה פרט לשינויים במדיניות החשבונאית שנבעו מיישום של תקנים, תיקונים לתקנים ופרשנויות אשר נכנסו לתוקף במועד הדוחות הכספיים כמפורט בביאור 3.

הדוחות הכספיים המאוחדים אושרו לפרסום על ידי דירקטוריון החברה ביום 16 במרס 2020.

**ב.** הדוחות הכספיים ערוכים בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010 (להלן - "תקנות דוחות כספיים").

**ג. מטבע חוץ:**

**(1) מטבע הפעילות ומטבע ההצגה**

הדוחות הכספיים מוצגים בש"ח שהינו מטבע הפעילות של כל אחת מחברות הקבוצה ומעוגלים לאלף הקרוב. השקל הינו המטבע שמייצג את הסביבה הכלכלית העיקרית בה פועלת הקבוצה.

**(2) אופן הרישום של הפרשי שער**

הפרשי שער מוכרים בדוח רווח והפסד בתקופה בה הם נבעו.

**(3) תרגום עסקאות שאינן במטבע הפעילות**

עסקאות שבוצעו במטבעות השונים ממטבע הפעילות של הקבוצה נרשמות לפי שערי החליפין שבתוקף במועדי העסקאות.

**ד. מתכונת הצגת דוח על המצב הכספי ותקופת המחזור התפעולי:**

הקבוצה מציגה נכסים והתחייבויות בדוח על המצב הכספי בחלוקה לפריטים שוטפים ולא שוטפים.

תקופת המחזור התפעולי הרגיל של הקבוצה, העוסקת בעיקר בהקמת בניינים למכירה, עולה בדרך כלל על שנה, ועשויה להימשך לרוב עד שלוש שנים. עקב כך כוללים הרכוש השוטף וההתחייבויות השוטפות פריטים הקשורים לפעילות זו (בעיקר מלאי בניינים למכירה ואשראי מתאגידים בנקאיים) והמיועדים והצפויים להתממש בתוך תקופת המחזור התפעולי הרגיל של החברה.

החברה צופה כי מתוך הנכסים השוטפים סך של כ- 261,294 אלפי ש"ח ומתוך ההתחייבויות השוטפות סך של כ- 614,269 אלפי ש"ח ימומשו לאחר יותר מ-12 חודשים מתום תקופת הדיווח.

תקופת המחזור התפעולי של החברה בקשר עם פרויקט דירות מגורים להשכרה הינה 12 חודשים. הרכוש השוטף וההתחייבויות השוטפות כוללים פריטים המיועדים להתממש בתוך תקופת המחזור התפעולי של המיזם המשותף.

**ה. מתכונת ניתוח הוצאות שהוכרו ברווח או הפסד:**

הוצאות החברה בדוח על הרווח הכולל מוצגות בהתבסס על מהות הוצאות. להערכת הקבוצה, לאור המבנה הארגוני של הקבוצה, סיווג הוצאות באופן זה מספק מידע מהימן ורלוונטי יותר.

**ו. מזומנים ושווי מזומנים:**

מזומנים ושווי מזומנים כוללים מזומנים הניתנים למימוש מיידי, פיקדונות הניתנים למשיכה מיידי וכן פיקדונות לזמן קצוב אשר אין מגבלה בשימוש בהם ואשר מועד פירעונם, במועד ההשקעה בהם, אינו עולה על שלושה חודשים.

## ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

## ז. מזומנים ונכסים פיננסיים אחרים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי:

במסגרת הסכמי ליווי פרויקטים שנחתמו עם תאגידי בנקאיים, נקבע כי תקבולים מרוכשי דירות יופקדו בחשבונות ליווי סגורים. הסכומים המופקדים בחשבונות הליווי מיועדים לשימוש לטובת הפרויקטים בלבד בהתאם לתנאים שנקבעו בהסכם הליווי, ולפיכך הוצגו במסגרת מזומנים ונכסים פיננסיים אחרים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי.

## ח. דוחות כספיים מאוחדים:

הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה כוללים את הדוחות הכספיים של החברה ושל ישויות הנשלטות על ידי החברה, במישרין או בעקיפין. חברה משקיעה שולטת בחברה מושקעת כאשר היא חשופה או שיש לה זכויות לתשואות משתנות הנובעות מהחזקתה במושקעת וכאשר יש לה יכולת להשפיע על אותן תשואות באמצעות הפעלת כח על המושקעת.

תוצאות הפעילות של חברות בנות שנרכשו במהלך תקופת הדיווח נכללות בדוחות הרווח והפסד המאוחדים של החברה החל מהמועד בו הושגה השליטה.

דוחות כספיים של חברות בנות הערוכים שלא על פי המדיניות החשבונאית של הקבוצה מותאמים, לפני איחודם, למדיניות החשבונאית המיושמת על ידי הקבוצה.

לצורך האיחוד, מבטלות במלואן כל העסקאות, היתרות, ההכנסות וההוצאות הבין-חברתיות.

## ט. צירופי עסקים:

רכישת פעילויות וחברות מאוחדות המהוות עסק לרבות עסקאות צירופי עסקים תחת אותה השליטה נמדדות תוך שימוש בשיטת הרכישה. עלות צירוף העסקים נמדדת כשווי ההוגן המצרפי (למועד ההחלפה) של נכסים שניתנו, התחייבויות שהתהוו וכן מכשירי הון שהונפקו על ידי הקבוצה בתמורה להשגת השליטה בנרכשת. וכן השווי ההוגן של החזקות הקבוצה בישות הנרכשת טרם צירוף העסקים.

עלויות עסקה, הקשורות במישרין לצירוף העסקים נזקפות לרווח והפסד עם התהוותן.

מוניטין הנובע מצירוף עסקים נמדד בגובה עודף עלות הרכישה, על חלק החברה בשווי ההוגן נטו של הנכסים המזוהים, ההתחייבויות וההתחייבויות התלויות של החברה המאוחדת שהוכרו במועד הרכישה. אם, לאחר הערכה חוזרת, סך זכויות הקבוצה בשווי ההוגן נטו בנכסים המזוהים, בהתחייבויות ובהתחייבויות תלויות שהוכרו עולה על עלות צירוף העסקים, העודף מוכר מיידית ברווח או הפסד.

הנכסים וההתחייבויות המזוהים של העסק הנרכש, העומדים בתנאים להכרה בהתאם ל-IFRS 3 (מתוקן) "צירופי עסקים" מוכרים לפי שווים ההוגן במועד הרכישה, פרט למספר סוגי נכסים, אשר נמדדים בהתאם להוראות התקנים המתייחסים.

## רכישת חברת נכס שאינה צרוף עסקים

עסקאות בהן החברה הנרכשת אינה עסק מטופלות כרכישת קבוצה של נכסים והתחייבויות. בעסקאות כאמור עלות הרכישה, הכוללת עלויות עסקה, מוקצת באופן יחסי לנכסים ולהתחייבויות המזוהים שנרכשו, בהתבסס על שוויים ההוגן היחסי במועד הרכישה. במקרה האחרון, לא מוכר מוניטין וכן לא מוכרים מיסים נדחים בגין הפרשים זמניים הקיימים במועד הרכישה.

## ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

## י. הסדרים משותפים:

"הסדר משותף" הוא הסכמה חוזית לפיה הקבוצה וצדדים אחרים מבצעים פעילות כלכלית הכפופה לשליטה משותפת. שליטה משותפת מתקיימת כאשר ההסדר החוזי כולל דרישה, כי החלטות הנוגעות לאסטרטגיה הפיננסית והתפעולית של העסקה, יתקבלו בהסכמה פה אחד של הצדדים ששולטים במשותף בעסקה המשותפת.

קיימים שני סוגי הסדרים משותפים. סוג ההסדר תלוי בזכויות ובמחויבויות הצדדים להסדר:

"עסקה משותפת" הינה הסדר משותף אשר לצדדים לו יש זכויות בנכסים נטו, המיוחסים להסדר.

בהסדרים משותפים המהווים עסקה משותפת, הקבוצה מכירה בעסקה משותפת כהשקעה ומטפלת בה בשיטת השווי המאזני. (ראה ביאור יג' להלן).

"פעילות משותפת" היא הסדר משותף אשר לצדדים לו יש זכויות בנכסים, ומחויבויות בנוגע להתחייבויות, המיוחסים להסדר.

בהסדרים משותפים המהווים פעילות משותפת, הקבוצה מכירה בדוח על המצב הכספי של הקבוצה בחלקה היחסי בנכסי הפעילות המשותפת והתחייבויותיה, לרבות נכסים המוחזקים והתחייבויות שהתהוו באופן משותף. דוח רווח והפסד כולל את חלקה היחסי של הקבוצה בהכנסותיה והוצאותיה של הפעילות המשותפת, לרבות הכנסות שהופקו והוצאות שהתהוו באופן משותף.

פעילות משותפת אשר הקבוצה צד לה והינה בעלת זכויות לנכסים, ומחויבויות להתחייבויות המיוחסות לאותה פעילות, אך עם זאת אינה בעלת שליטה משותפת עליה, זכויות הקבוצה בפעילות המשותפת האמורה מוצגות בדוחות הכספיים באופן דומה לפעילות משותפת אשר לחברה שליטה משותפת עליה.

עסקאות בין חברות הקבוצה לפעילויות משותפות המוחזקות ביד החברה מוכרות רק בגובה חלקם של הצדדים האחרים בפעילות המשותפת.

## יא. מוניטין:

מוניטין הנובע מרכישה של עסק נמדד בגובה עודף עלות הרכישה, על חלק החברה בשווי ההוגן נטו של הנכסים המזוהים, ההתחייבויות וההתחייבויות התלויות של החברה המאוחדת שהוכרו במועד הרכישה.

מוניטין מוכר לראשונה כנכס לפי עלותו, ונמדד בתקופות עוקבות לפי עלותו בניכוי הפסדים מירידת ערך שנצברו.

בעת מימוש של חברה מאוחדת, סכום המוניטין המתייחס נכלל בקביעת הרווח או ההפסד מהמימוש.

## יב. עלויות אשראי:

עלויות אשראי המיוחסות באופן ספציפי ובאופן לא ספציפי לרכישה או להקמה של נכסים כשירים (בעיקר מלאי קרקעות) אשר הכנתם עד למועד בו הוכשר הנכס לייעודו, הכוללת, בין היתר, פעילויות הקשורות להשגת שינוי תב"ע, היתרי בניה ותכנון, מצריכה פרק זמן משמעותי, מהווות לעלות אותם נכסים.

מאחר ובחוזי המכר של החברה, השליטה על הדירות הנמכרות מועברות לאורך זמן, הקבוצה מפסיקה להון עלויות אשראי במועד בו הוכשר הנכס לייעודו.

הכנסות הנובעות מהשקעה זמנית של אשראי ספציפי שהתקבל לצורך השקעה בנכסים כשירים (כולל נדל"ן להשקעה), מנוכות מעלויות האשראי הכשירות להיוון.

כל יתר עלויות האשראי מוכרות בדוח רווח והפסד במועד היווצרותן.  
לעניין סיווג תזרימי מזומנים בגין ריבית ששולמה ראו ביאור 2 כז' להלן.

לעניין תיקון IAS 23 "עלויות אשראי" (בדבר אשראי ספציפי שהפך לאשראי כללי) ראה ביאור 3א.

## ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

## יג. השקעות בחברות כלולות ובעסקאות משותפות:

חברה כלולה הינה ישות שלקבוצה יש בה השפעה מהותית, והיא אינה חברה בת או הסדר משותף. השפעה מהותית היא הכוח להשתתף בקבלת ההחלטות הנוגעות למדיניות הפיננסית והתפעולית של החברה המוחזקת, אך אינה מהווה שליטה או שליטה משותפת במדיניות זו.

התוצאות, הנכסים וההתחייבויות של חברות כלולות ועסקאות משותפות נכללות בדוחות כספיים אלה תוך שימוש בשיטת השווי המאזני. על פי שיטת השווי המאזני, השקעות בחברות כלולות ועסקאות משותפות נכללות בדוח על המצב הכספי המאוחד בעלות המותאמת לשינויים שאירעו לאחר הרכישה בחלקה של הקבוצה בנכסים נטו.

חוחים או הפסדים הנוצרים מעסקאות המבוצעות בין החברה לבין חברה כלולה או עסקה משותפת של הקבוצה, מבוטלים בהתאם לחלקה של הקבוצה בזכויות החברה הכלולה או העסקה המשותפת הרלוונטית.

## יד. ירידת ערך השקעות המטופלות בהתאם לשיטת השווי המאזני:

הקבוצה בוחנת את קיומם של סימנים לירידת ערך של השקעות המטופלות בהתאם לשיטת השווי המאזני. ירידת ערך כאמור מתהווה כאשר יש ראיות אובייקטיביות לכך שתזרימי המזומנים העתידיים הצפויים מההשקעה הושפעו לרעה.

בחינת ירידת ערך של ההשקעה נעשית בהתייחס להשקעה בכללותה. בהתאם לכך, הפסד המוכר מירידת ערך של ההשקעה לא מיוחס לנכסים המרכיבים את חשבון ההשקעה, לרבות מוניטין, אלא מיוחס להשקעה בכללותה, ולפיכך הקבוצה מכירה בהיפוך של הפסדים שהוכרו בגין השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, כאשר בסכום בר השבחה שלהן חלה העלייה.

במטרה לקבוע את סכום הפסד הנוצר מירידת ערך, אם בכלל, מבוצעת אמידה של הסכום בר-השבחה של ההשקעה. סכום בר השבחה הינו הגבוה מבין שוויה ההוגן של ההשקעה בניכוי עלויות מכירה לבין שווי השימוש שלה. בקביעת שווי השימוש של ההשקעה הקבוצה אומדת את חלקה בערך הנוכחי של אומדן תזרימי המזומנים העתידיים אשר חזוי כי ינבעו מדיבידנדים שיתקבלו מההשקעה ומהמימוש הסופי שלה.

## טו. מלאי בניינים למכירה:

מלאי בניינים למכירה כולל מבנים, אשר מוקמים בידי הקבוצה, לצרכי מכירה במהלך העסקים הרגיל. עלות מלאי בניינים למכירה כוללת את העלויות הישירות של רכישת המקרקעין (כולל מיסי רכישה ודמי חכירה ששולמו מראש), חומרים, עבודת קבלני משנה ועלויות אשראי שיש להוון כאמור בביאור 2'ב'.

מלאי בניינים למכירה נמדד כנמוך מבין העלות לבין שווי המימוש נטו.

שווי מימוש נטו מייצג את אומדן מחיר המכירה במהלך העסקים הרגיל בניכוי אומדן העלויות להשלמה ואומדן העלויות הדרושות לביצוע המכירה.

קרקע, הנרכשת על ידי החברה במסגרת עסקת קומבינציה בתמורה למתן שירותי בניה למוכר המקרקעין, מוכרת כנכס בדוח על המצב הכספי בגובה שוויה ההוגן של חלק הקרקע המתייחס לדירות שיימכרו לרוכשים חיצוניים, במועד בו תנאי ההסכם מאפשרים לחברה להתחיל לבצע את הפעילויות הדרושות להכשרת המיזם המוקדם על הקרקע במקביל להכרה בהתחייבות למתן שירותי בניה.

קרקע, הנרכשת על ידי החברה במסגרת עסקת קומבינציה, בתמורה להעברת חלק מהכנסות המיזם מוכרת בדוח על המצב הכספי בגובה שוויה ההוגן כנגד הכרה בהתחייבות פיננסית. בתקופות דיווח עוקבות, נמדדת ההתחייבות הפיננסית בגובה הערך הנוכחי של תזרימי המזומנים הצפויים להיות משולמים בעתיד, כאשר הם מהווים בשיעור הריבית המקורי של ההתחייבות מדי תקופה, והשינויים בשווי ההוגן נזקפים לדוח הרווח והפסד מדי תקופה. שינויים בגין ערך הזמן מטופלים בהתאם לאמור בביאור 2'ב'.

## אופן הקצאת עלויות למלאי דירות:

הקבוצה מייחסת את העלויות לכל חוזה מכר בנפרד, עלות הקרקע (הכוללת בעיקר אגרות, הוצאות פיתוח, הכשרה, מימון שהוון) וכן יתר עלויות הבנייה המשותפות שלא ניתנות לזיהוי עם דירה ספציפית, מיוחסות לכל חוזה בהתאם למחיר המכירה של הדירה ביחס לצפי סך המכירות שינבעו מהמבנה בכללותו במועד בו החלה הקמת הפרויקטים.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

טז. מלאי מקרקעין:

מלאי מקרקעין מוצג לפי העלות (הכוללת הוצאות פיתוח והכשרה). העלות של המקרקעין אינה עולה על שווי המימוש נטו. שווי מימוש נטו מייצג את אומדן מחיר המכירה במהלך עסקים רגיל של הפרויקט למגורים הצפוי להיות מוקם על המקרקעין בניכוי אומדן עלויות הקמת הפרויקט למגורים ובניכוי אומדן העלויות הדרושות לביצוע מכירה.

יז. נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה:

נדל"ן להשקעה הינו נדל"ן (קרקע או מבנה - או חלק ממבנה - או שניהם) המוחזק על ידי החברה לצורך הפקת דמי שכירות או לצורך עליית ערך הונית, או שניהם, ושלא לצורך שימוש בייצור או הספקת סחורות או שירותים או למטרות מנהלתיות, או מכירה במהלך העסקים הרגיל.

הנדל"ן להשקעה של החברה כולל מבנה מגורים להשכרה וכן מבנה בהקמה המיועד להשכרה למגורים. נדל"ן להשקעה מוכר לראשונה בעלות הכוללת את עלויות העסקה. בתקופות העוקבות להכרה הראשונית, נמדד הנדל"ן להשקעה בשווי ההוגן (רמה 3). רווחים או הפסדים הנובעים משינויים בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה, נכללים בדוח רווח והפסד בתקופה בה הם נבעו בסעיף "שינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה נטו".

יח. נכסים פיננסיים:

(1) כללי:

נכסים פיננסיים מוכרים בדוח על המצב הכספי של החברה כאשר החברה הופכת להיות צד לתנאים החוזיים של המכשיר.

השקעות בנכסים פיננסיים מוכרות לראשונה לפי שוין ההוגן, בתוספת עלויות עסקה, למעט אותם נכסים פיננסיים המסווגים בשווי הוגן דרך רווח והפסד, אשר מוכרים לראשונה לפי שוויים ההוגן. עלויות עסקה בגין נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד נקפות כהוצאה מיידית לרווח או הפסד.

כאשר אומדן השווי ההוגן של נכסים פיננסיים שאינם נסחרים בשוק פעיל כולל הנחות שאינן נתמכות במחירי ושיעורי שוק נצפים, המכשיר מוכר לראשונה לפי מחיר העסקה המגלם בתוכו רווח או הפסד נדחה, הנובע מההפרש בין אומדן השווי ההוגן לבין התמורה ששולמה או שהתקבלה. בתקופות עוקבות, הרווח או הפסד הנדחה ייזקף לרווח או הפסד רק אם חלו שינויים במשתנים, אשר משתתפי שוק מביאים בחשבון בעת תמחור נכסים פיננסיים.

לאחר ההכרה לראשונה, נכסים פיננסיים יימדדו בעלות מופחתת או בשווי הוגן בהתאם לסיווגם

(2) סיווג נכסים פיננסיים:

מכשירי חוב נמדדים בעלות מופחתת כאשר מתקיימים שני התנאים הבאים:

- המודל העסקי של הקבוצה הינו להחזיק את הנכסים במטרה לגבות תזרימי מזומנים חוזיים, וכן
- התנאים החוזיים של הנכס קובעים תאריכים מדויקים בהם יתקבלו תזרימי המזומנים החוזיים אשר מהווים תשלומי קרן וריבית בלבד.

כל יתר הנכסים הפיננסיים נמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד (הכוללים בעיקר הלוואות לחברות כלולות ועסקאות משותפות).



## ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

## יח. נכסים פיננסיים: (המשך)

**(3) נכסים פיננסיים הנמדדים בעלות מופחתת ושיטת הריבית האפקטיבית:**

עלות מופחתת של נכס פיננסי הינה הסכום שבו נמדד הנכס הפיננסי בעת הכרה לראשונה בניכוי תשלומי קרן, בתוספת או בניכוי ההפחתה המצטברת, תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית, של הפרש כלשהו בין הסכום הראשוני לבין סכום הפירעון, מותאם בגין הפרשה להפסד כלשהי.

שיטת הריבית האפקטיבית הינה שיטה המשמשת לחישוב העלות המופחתת של מכשיר חוב ולהקצאה ולהכרה בהכנסת הריבית ברווח או הפסד על פני התקופה הרלוונטית.

הכנסות ריבית מחושבות תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית. החישוב מבוצע על ידי יישום שיעור הריבית האפקטיבי לערך בספרים ברוטו של נכס פיננסי למעט:

- עבור נכסים פיננסיים פגומים עקב סיכון אשראי, שנרכשו או שנוצרו, החל ממועד ההכרה לראשונה, הקבוצה מיישמת את שיעור הריבית האפקטיבי המותאם לסיכון אשראי לעלות המופחתת של הנכס הפיננסי.
- עבור נכסים פיננסיים שאינם נכסים פיננסיים פגומים עקב סיכון אשראי, שנרכשו או שנוצרו אך לאחר מכן הפכו לנכסים פיננסיים פגומים עקב סיכון אשראי, הקבוצה מיישמת את שיעור הריבית האפקטיבי לעלות המופחתת של הנכס הפיננסי (בניכוי הפרשה להפסדי אשראי חזויים) בתקופות דיווח עוקבות. אם בתקופות דיווח עוקבות סיכון האשראי של המכשיר הפיננסי משתפר כך שהנכס הפיננסי אינו פגום עוד עקב סיכון אשראי, הקבוצה תחשב את הכנסות הריבית בתקופות דיווח עוקבות על ידי יישום שיעור הריבית האפקטיבי לערך בספרים ברוטו.

**(4) נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד:**

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד נמדדים בשווי הוגן בסוף כל תקופת דיווח. כל רווח או הפסד הנובע משינויים בשווי ההוגן, לרבות אלה שמקורם בשינויים בשערי חליפין, מוכר ברווח או הפסד בתקופה בה התרחש השינוי (למעט אלה המשמשים ביחסי גידור). הרווח או ההפסד נטו המוכר ברווח או הפסד מגלם בתוכו כל דיבידנד או ריבית שנצמחו בגין הנכס הפיננסי.

**(5) ירידת ערך נכסים פיננסיים:**

לגבי כל יתר המכשירים הפיננסיים, הקבוצה מכירה בהפרשה לירידת ערך לפי הפסדי האשראי החזויים לאורך כל חיי המכשיר כאשר חלה עלייה משמעותית בסיכון האשראי ממועד ההכרה בהם לראשונה. אם לעומת זאת, סיכון האשראי של המכשיר הפיננסי לא עלה באופן משמעותי ממועד ההכרה בו לראשונה, הקבוצה מודדת את ההפרשה לירידת ערך לפי הסתברות לחדלות פירעון ב-12 החודשים הקרובים. הבחינה האם להכיר בהפרשה לירידת ערך לפי הפסדי האשראי החזויים לכל אורך חיי המכשיר מבוססת על הסיכון לשל ממועד ההכרה לראשונה ולא רק כאשר קיימת ראייה אובייקטיבית לירידת ערך במועד הדיווח או כשהכשל התרחש בפועל.

הפסדי האשראי החזויים לכל אורך חיי המכשיר הינם הפסדי האשראי החזויים הנובעים מכל אירועי הכשל האפשריים במהלך אורך החיים החזוי של מכשיר פיננסי. לעומת זאת, הפסדי אשראי חזויים בתקופת 12 חודש הינם החלק מהפסדי אשראי חזויים לאורך כל חיי המכשיר אשר מייצג את הפסדי האשראי החזויים הנובעים מאירועי כשל במכשיר פיננסי שהם אפשריים בתוך 12 חודש לאחר מועד הדיווח.

המדידה של הפסדי אשראי צפויים הינה פונקציה של ההסתברות להתרחשות כשל, גובה ההפסד במקרה של התרחשות כשל והחשיפה המקסימלית להפסד באירוע כשל. אומדן ההסתברות להתרחשות כשל וגובה ההפסד מבוסס על נתונים היסטוריים המתואמים על ידי מידע צופה פני עתיד לרבות קיומם של בטחונות (יחידות הדיור במרבית הנכסים הפיננסיים ונכסי החוזה) ואמצעים אחרים לחיזוק אשראי שהם חלק מהתנאים החזויים ואשר אינם מוכרים בנפרד על ידי הישות.

לגבי נכסים פיננסיים, החשיפה המקסימלית להפסד באירוע כשל הינה הערך בספרים ברוטו של הנכס הפיננסי במועד הדיווח.

## ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יח. נכסים פיננסיים: (המשך)

## (5) ירידת ערך נכסים פיננסיים: (המשך)

לגבי נכסים פיננסיים, הפסדי אשראי חזויים הינם ההפרש בין כל תזרימי המזומנים החוזיים שהקבוצה זכאית להם בהתאם לחוזה לבין כל תזרימי המזומנים שהקבוצה צופה לקבל, מהוונים בשיעור הריבית האפקטיבי המקורי.

## עליה משמעותית בסיכון האשראי:

בעת ביצוע ההערכה האם סיכון האשראי של מכשיר פיננסי עלה באופן משמעותי מאז ההכרה לראשונה, הקבוצה משווה את הסיכון להתרחשות הכשל במכשיר הפיננסי במועד הדיווח עם הסיכון להתרחשות כשל במכשיר הפיננסי במועד ההכרה לראשונה ומביאה בחשבון מידע כמותי ואיכותי סביר וניתן לביסוס, כולל ניסיון עבר ומידע צופה פני עתיד. מידע צופה פני עתיד שהובא בחשבון כולל תחזיות של ענפי התעשייה של הלוויים, המתקבלים מדוחות של מומחים כלכליים, אנליסטים, גופים ממשלתיים וארגונים דומים אחרים.

## (6) גריעה של נכסים פיננסיים:

הקבוצה גורעת נכס פיננסי רק כאשר פקעו הזכויות החוזיות לתזרימי המזומנים מהנכס הפיננסי, או כאשר הקבוצה מעבירה באופן מהותי את כל הסיכונים וההטבות הנובעים מהבעלות על הנכס הפיננסי.

בעת גריעת נכס פיננסי הנמדד בעלות מופחתת, ההפרש בין הערך בספרים של הנכס לבין התמורה שהתקבלה או שאמורה להתקבל מוכר ברווח או הפסד.

## (7) סיווג כהתחייבות פיננסית או כמכשיר הוני:

התחייבויות ומכשירים הוניים שהונפקו על ידי הקבוצה מסווגים כהתחייבויות פיננסיות או כמכשיר הוני בהתאם למהות ההסדרים החוזיים ולהגדרת התחייבות פיננסית ומכשיר הוני.

## (8) מכשירים הוניים:

מכשיר הוני הוא כל חוזה המעיד על זכות שייר בנכסי הקבוצה לאחר הפחתת כל התחייבויותיה. מכשירים הוניים שהונפקו על ידי הקבוצה נרשמים לפי תמורת הנפקתם בניכוי הוצאות המתייחסות במישרין להנפקת מכשירים אלו.

רכישה עצמית של מכשירי ההון של הקבוצה מוכרת ומופחתת ישירות בהון. לא מוכר כל רווח או הפסד ברכישה, מכירה, הנפקה או ביטול של מכשירי ההון של הקבוצה.

## יט. התחייבויות פיננסיות:

התחייבויות פיננסיות מוצגות ונמדדות בעלות מופחתת או בשווי הוגן דרך רווח או הפסד.

## התחייבויות פיננסיות בעלות מופחתת:

ההתחייבויות הפיננסיות בגין הלוואות מתאגידים בנקאיים ואגרות חוב שהונפקו לציבור כמו גם יתרות ספקים, זכאים, הפרשות והתחייבות תמורות למוכרי מקרקעין מוכרות לראשונה בשווי הוגן לאחר ניכוי עלויות עסקה. לאחר מועד ההכרה הראשונית התחייבויות פיננסיות אלה נמדדות בעלות מופחתת תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית.

שיטת הריבית האפקטיבית היא שיטה לחישוב העלות המופחתת של התחייבות פיננסית ושל הקצאת הוצאות ריבית על פני תקופת האשראי הרלוונטית. שיעור הריבית האפקטיבי הוא השיעור שמנכה באופן מדויק את הזרם החזוי של תזרימי המזומנים העתידיים על פני אורך החיים הצפוי של ההתחייבות הפיננסית לערכה בספרים, או מקום שמתאים, לתקופה קצרה יותר.

## גריעה של התחייבויות פיננסיות:

הקבוצה גורעת התחייבות פיננסית כאשר ורק כאשר ההתחייבות הפיננסית נפרעת, מבוטלת או פוקעת. ההפרש בין הערך בספרים של ההתחייבות הפיננסית שסולקה בין התמורה ששולמה מוכר ברווח או הפסד.



ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כ. הכרה בהכנסה:

(1) הכנסה ממכירת דירות:

הקבוצה פועלת בתחום נדל"ן ביזום להקמה ומכירה של דירות מגורים בישראל. במועד ההתקשרות בחוזה עם לקוח, ועל פי תנאיו, הקבוצה מזהה את יחידות הדיור כמחויבויות ביצוע, ומכירה בהכנסות מחוזים אלה לאורך זמן, על פי קצב ביצוע החוזה.

לצורך מדידת התקדמות הביצוע מיישמת הקבוצה את שיטת התשומות (Input method) מבלי להתחשב בעלויות שאינן משקפות את התקדמות הביצוע, כגון: קרקע, היטלים ועלויות האשראי.

כאשר הקבוצה מקיימת מחויבות ביצוע על ידי העברת הסחורות או השירותים ללקוח, היא מכירה בהכנסה כנגד נכס בגין החוזה בסכום התמורה לו היא זכאית עבור הסחורות או השירותים שהועברו. כאשר התמורה שהתקבלה מהלקוח עולה על סכום ההכנסה שהוכרה, החברה מכירה בהתחייבות בגין החוזה.

הקבוצה מכירה בהכנסה כאשר היא מעבירה ללקוח את הסחורות ו/או השירותים המנויים בחוזה עמו באופן שהלקוח משיג שליטה על אותם סחורות או שירותים (בעיקר דירות למגורים).

ההכנסה נמדדת לפי סכום התמורה לו הקבוצה מצפה להיות זכאית בתמורה להעברת סחורות או שירותים שהובטחו ללקוח, מלבד סכומים שנגבו עבור צדדים שלישיים.

זיהוי חוזה:

הקבוצה מכירה בהכנסה בגין חוזה עם לקוח כאשר מתקיימים כל התנאים הבאים:

- א. הצדדים לחוזה אישרו את החוזה בכתב והם מחויבים לקיים את המחויבויות המיוחסות להם.
- ב. הקבוצה יכולה לזהות את הזכויות של כל צד לגבי הסחורות או השירותים אשר יועברו
- ג. הקבוצה יכולה לזהות את תנאי התשלום עבור הסחורות או השירותים אשר יועברו
- ד. לחוזה יש מהות מסחרית
- ה. צפוי שהקבוצה תגבה את התמורה לה היא זכאית עבור הסחורות אשר יועברו ללקוח

כאשר החוזה עם לקוח אינו מקיים את הקריטריונים האמורים (בעיקר בחוזים מותנים), תמורה שהתקבלה מהלקוח מוכרות בהתחייבות עד שהקריטריונים מתקיימים.

זיהוי מחויבות הביצוע:

הקבוצה מפרידה במועד ההתקשרות בחוזה, או במסגרת ביצוע שינויים בחוזה, מחויבויות ביצוע אשר ניתנות לזיהוי בנפרד. הבטחה בחוזה המהווה מחויבות ביצוע נפרדת הינה הבטחה להעביר ללקוח אחד מהשינויים הבאים:

סחורה או שירות (או חבילה של סחורות או שירותים) שהם מובחנים, או סדרה של סחורות או שירותים מובחנים שהם למעשה זהים ויש להם אותו דפוס העברה ללקוח.

הקבוצה מזהה שירותים שהובטחו ללקוח כמובחנים כאשר:

1. הלקוח יכול להפיק תועלת מהסחורה או השירות בעצמם או ביחד עם משאבים אחרים הניתנים להשגה בנקל ללקוח, וכן
2. ההבטחה של הקבוצה להעביר את הסחורה או השירות ללקוח ניתנת לזיהוי בנפרד מהבטחות אחרות בחוזה. על מנת לבחון האם הבטחה להעביר סחורה או שירות ניתנת לזיהוי בנפרד, הקבוצה בוחנת האם מהות ההבטחה בהקשר לחוזה היא להעביר כל סחורה או שירות באופן נפרד, או שמסופק שירות משמעותי של שילוב הסחורות או השירותים שהובטחו בחוזה לתוצר משולב עבורו הלקוח התקשר בחוזה.

כאשר שירותים או סחורות שהובטחו אינם מובחנים, הקבוצה משלבת אותם עם שירותים או סחורות אחרים שהובטחו עד לזיהוי חבילה של שירותים או סחורות שהיא מובחנת.

לעניין מחויבויות הביצוע הקיימות במסגרת חוזה המכר עם לקוחות בפרויקטים למכירת דירות למגורים, מזהה הקבוצה את הדירה כמחויבות ביצוע אחת.

## ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

## כ. הכרה בהכנסה: (המשך)

## (1) הכנסה ממכירת דירות: (המשך)

## קביעת מחיר העסקה:

מחיר העסקה הוא סכום התמורה לו הקבוצה מצפה להיות זכאית בתמורה להעברת סחורות או שירותים שהובטחו ללקוח, מלבד סכומים שנגבו לטובת צדדים שלישיים. הקבוצה נדרשת לקבוע את מחיר העסקה

בנפרד לכל חוזה עם לקוח. בעת הפעלת שיקול דעת זה, הקבוצה מעריכה את ההשפעה של כל תמורה משתנה בחוזה, בהתחשב בהנחות, קנסות, שינויים (variations), תביעות, קיומו של רכיב מימון משמעותי בחוזה וכן תמורה שלא במזומן.

## קיום מחויבויות ביצוע:

הקבוצה נדרשת להעריך לגבי כל חוזה עם לקוחות האם היא מקיימת את מחויבות הביצוע לאורך זמן או בנקודת זמן על מנת לקבוע את השיטה המתאימה להכיר בהכנסה.

הקבוצה מקיימת את מחויבות הביצוע ומכירה בהכנסות לאורך זמן, אם אחד מהקריטריונים הבאים מתקיים:

- (א) הלקוח מקבל וצורך בו זמנית את ההטבות המסופקות על ידי ביצועי הישות ככל שהישות מבצעת; או,
- (ב) ביצועי הישות יוצרים או משפרים נכס (לדוגמה, עבודה בתהליך) אשר נשלט על ידי הלקוח תוך כדי יצירתו או שיפורו; או,
- (ג) ביצועי הישות אינם יוצרים נכס עם שימוש אלטרנטיבי לישות ולישות יש זכות לתשלום הניתנת לאכיפה עבור ביצועים שהושלמו עד לאותו מועד.

הקבוצה הגיעה למסקנה על סמך חוזי המכירה שלה עם לקוחות, ועל סמך הוראות החוק והרגולציה הרלוונטיות, ובהתאם לחוות דעת משפטית שהתקבלה, כאשר הקבוצה מתקשרת בחוזה למכירת דירות מגורים, ושטחי מסחר בישראל, לא נוצר נכס עם שימוש אלטרנטיבי לקבוצה, וכן קיימת לה זכות לתשלום הניתנת לאכיפה עבור ביצועים שהושלמו עד לאותו מועד. בנסיבות הללו, הקבוצה מכירה בהכנסה לאורך זמן. כאשר לא מתקיימים התנאים האמורים, ההכנסה מוכרת בנקודת זמן אחת.

## מדידת התקדמות הביצוע:

הקבוצה מיישמת במרבית המקרים את שיטת התשומות (Input method) לצורך מדידת התקדמות הביצוע כאשר מחויבות הביצוע מקוימת לאורך זמן. הקבוצה מאמינה כי שימוש בשיטת התשומות, לפיה ההכנסה מוכרת על בסיס תשומות שהשקיעה הקבוצה לצורך קיום מחויבות הביצוע מייצגת בצורה הנאותה ביותר את ההכנסה שהופקה בפועל. לצורך יישום שיטת התשומות, הקבוצה מעריכה את העלות הדרושה להשלמת הפרויקט על מנת לקבוע את סכום ההכנסה שיוכר. האומדנים הללו כוללים את העלויות של הספקת תשתיות (כגון חומרים, שעות עבודה, ציוד וכו'), תביעות פוטנציאליות של קבלנים כפי שהוערכו על ידי יועץ הפרויקט, וכן עלות של קיום מחויבויות ביצוע חוזיות אחרות ללקוחות. כמו כן, הקבוצה אינה כוללת במדידת שיעור ההתקדמות בקיום מחויבות הביצוע את עלויות שאינן משקפות התקדמות בביצוע כגון עלות קרקע, אגרות והיטלים ועלויות אשראי.

## הכרה בהכנסה בגין חוזים שנחתמו לאחר התקדמות בביצוע:

במקרים בהם הקבוצה מתחילה לבצע פעולות בהקשר לחוזה צפוי עוד בטרם נחתם חוזה מחייב עם הלקוח, או בטרם הגיע החוזה לשלב בו ניתן להכיר בהכנסה לפי מודל ההכרה בהכנסה של התקן, בעת חתימה על החוזה הקבוצה מכירה בהכנסה על בסיס מצטבר ("catch up"), המשקפת את מחויבות/מחויבויות הביצוע שהושלמו חלקית או הושלמו נכון לתאריך חתימת החוזה.

## ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

## כ. הכרה בהכנסה: (המשך)

## (1) הכנסה ממכירת דירות: (המשך)

## נכס בגין חוזה והתחייבות בגין חוזה:

כאשר כל אחד מהצדדים לחוזה (החברה והלקוח) ביצע את מחויבויותיו, החברה מציגה את החוזה בדוח על המצב הכספי כנכס בגין חוזה או כהתחייבות בגין חוזה, בהתאם ליחסים בין הביצועים של החברה לבין התשלום של הלקוח.

**נכס בגין חוזה**

נכס בגין חוזה מוצג כאשר החברה מבצעת העברה לאורך זמן של הדירה ללקוח לפני שהלקוח משלם תמורה או לפני שחל מועד פירעונה של התמורה, למעט סכומים המוצגים כלקוחות. זכות החברה לנכס בגין חוזה מותנית בהעברת הדירה ללקוח.

**התחייבות בגין חוזה**

התחייבות בגין חוזה מוצגת כאשר קיימת לחברה מחויבות להעביר את הדירה ללקוח שבגינה החברה קיבלה תמורה מהלקוח או כאשר חל מועד פרעונה של התמורה, כמוקדם מביניהם.

נכס והתחייבות בגין אותו חוזה מוצגים בנטו בדוח על המצב הכספי. אולם, נכס בגין חוזה הנובעים מחוזים שונים מוצגים בברוטו בדוח על המצב הכספי.

**עסקת קומביניציה:**

קרקע הנרכשת על ידי הקבוצה בעסקת קומביניציה בתמורה למתן דירות למוכר הקרקע, מוכרת לפי שוויה ההוגן במועד שבו תנאי ההסכם מאפשרים לקבוצה להתחיל ולבצע את הפעילויות הדרושות להכשרת המבנה המוקם על הקרקע במקביל להכרה בהתחייבות בגין חוזה.

הקבוצה מכירה בהכנסות ועלויות בגין מכירת הדירות לבעלי הקרקע בהתאם לקצב התקדמות הביצוע במקביל לקיטון בהתחייבות בגין חוזה.

**קיומו של רכיב מימון משמעותי בעסקאות קומביניציית דירות:**

בעסקת קומביניציית דירות, הלקוח למעשה משלם מראש על שירותי הבניה (שכן בעל הקרקע מעביר את הקרקע לחברה כבר בעת ההתקשרות בעסקה), מאחר וקיים פער זמן בין מועד העברת הקרקע לבין מועד ביצוע שירותי הבניה מתהוות לחברה הטבות אשראי הנובעות מערך הזמן של הכסף. החברה זוקפת את הוצאות הריבית כנגד ההתחייבות למתן שירותי בניה. החברה משתמשת בשיעור היוון שישתקף בעסקת מימון נפרדת בין החברה לבין בעל הקרקע במועד התקשרות החוזה.

**עלויות:**

הקבוצה מכירה בעלויות המתייחסות למחויבות ביצוע שקוימו או קוימו באופן חלקי בחוזה בעת התהוותן עלויות תוספתיות של השגת החוזה עם הלקוח (כגון עמלות למתווכים) מוכרות כנכס המופחת לדוח רווח והפסד בהתאם לקצב ההכרה בהכנסה.

## (2) הכנסות מדמי שכירות:

הכנסות מדמי שכירות בגין חכירה תפעולית של נכסי נדל"ן להשקעה מוכרות על בסיס הקו הישר על פני תקופת החכירה.

## (3) הכרה בהכנסה ממתן שירותי ניהול:

הכרה בהכנסה ממתן שירותי ניהול מוכרת בהתאם לשלב ההשלמה של העסקה הנמדד בדרך כלל בהתאם לקריטריונים שנקבעו בהסכם הניהול.

## ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

## כא. חכירות:

**המדיניות החשבונאית שלהלן יושמה עד ליום 1 בינואר 2019:**

הסדרי חכירה מסווגים כחכירה מימונית כאשר תנאי החוזה מעבירים את כל הסיכונים וההטבות המשמעותיים הנגזרים מהבעלות לחוכר. יתר החכירות מסווגות כחכירות תפעוליות.

**חכירה מימונית:**

בעסקאות חכירה מימונית בהן חוכרת הקבוצה נכסים מישות אחרת, מכירה הקבוצה במועד תחילת החכירה בנכס על פי הנמוך מבין שווי ההוגן לבין ערכם הנוכחי של תשלומי החכירה המינימליים. ההתחייבות להעברת תשלומי החכירה המינימליים למחכיר מוצגת בדוח על המצב הכספי כהתחייבות פיננסית בגין חכירה. בתקופות עוקבות, מוקצים תשלומים שוטפים בגין החכירה המימונית בין מרכיב המימון למרכיב ההתחייבות, באופן שיתקבל שיעור ריבית קבוע המחושב על יתרת ההתחייבות. החלק שהוקצה למרכיב המימון נזקף לרווח והפסד, למעט מקרים בהם הנכס נשוא החכירה הינו נכס כשיר, שבגינו מהוונות עלויות אשראי.

**חכירה תפעולית:**

הוצאות דמי שכירות בגין חכירה תפעולית מוכרות על בסיס הקו הישר על פני תקופת החכירה.

**המדיניות החשבונאית שלהלן מיושמת החל מיום 1 בינואר 2019:****הקבוצה כחוכר:**

הקבוצה מעריכה האם חוזה הינו חכירה (או כולל חכירה) במועד ההתקשרות בחוזה. הקבוצה מכירה בנכס זכות שימוש מחד ובהתחייבות חכירה מאידך בגין כל חוזי החכירה בהם היא החוכר, למעט חכירות לטווח קצר (לתקופה של עד 12 חודשים) וחכירות של נכסים בעלי ערך נמוך. בחכירות אלה מכירה הקבוצה בתשלומי החכירה כהוצאה תפעולית על בסיס קו ישר על פני תקופת החכירה, אלא אם כן בסיס שיטתי אחר מייצג בצורה טובה יותר את תבנית צריכת ההטבות הכלכליות על ידי הקבוצה מהנכסים החכורים.

**הקבוצה כמחכיר:**

הכנסות מדמי שכירות בגין חכירה תפעולית מוכרות על בסיס הקו הישר על פני תקופת החכירה. עלויות ישירות ראשוניות שהתהוו בהשגת חכירה תפעולית מתווספות לערך בספרים של נכס הבסיס ומוכרות כהוצאה על בסיס הקו הישר על פני תקופת החכירה.

## כב. הפרשות:

הפרשות לגמר בגין עבודות בניה והפרשות להליכים משפטיים מוכרות כאשר לחברה קיימת מחויבות משפטית או מחויבות משתמעת כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, בגינה צפוי שימוש במשאבים כלכליים הניתנים לאומדן באופן מהימן על מנת לסלק את המחויבות.

הסכום המוכר כהפרשה משקף את האומדן הטוב ביותר של ההנהלה לגבי הסכום שיידרש ליישוב המחויבות במועד הדוח על המצב הכספי תוך הבאה בחשבון של הסיכונים ואי הוודאויות הכרוכים במחויבות. כאשר ההפרשה נמדדת תוך שימוש בתזרימי מזומנים חזויים לצורך יישוב המחויבות, הערך בספרים של ההפרשה הוא הערך הנוכחי של תזרימי המזומנים החזויים. שינויים בגין ערך הזמן נזקפים לרווח והפסד.

כאשר כל הסכום או חלקו הדרוש ליישוב המחויבות בהווה צפוי להיות מושב על ידי צד שלישי, מכירה הקבוצה בנכס, בגין ההשבה, עד לגובה ההפרשה שהוכרה, רק כאשר וודאי למעשה (Virtually Certain) שהשיפוי יתקבל וכן ניתן לאומדו באופן מהימן.

## ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

## כג. הכנסות והוצאות מימון:

הכנסות מימון כוללות הכנסות ריבית בגין סכומים שהושקעו והכנסות מדיבידנדים. הכנסות ריבית מוכרות עם צבירתן, באמצעות שיטת הריבית האפקטיבית. הכנסות מדיבידנדים מוכרות במועד בו מוקנית לחברה הזכות לקבלת תשלום.

הוצאות מימון כוללות הוצאות ריבית על הלוואות שהתקבלו, שינויים בשווי ההוגן של נכסים פיננסיים המוצגים בשווי הוגן דרך רווח והפסד, הפסדים מירידת ערך של נכסים פיננסיים. עלויות האשראי, שאינן מהוונות, נזקפות לדוח רווח והפסד לפי שיטת הריבית האפקטיבית.

רווחים והפסדים מהפרשי שער מדווחים בנטו.

## כד. מסים על הכנסה:

## (1) כללי:

הוצאות (הכנסות) המסים על ההכנסה כוללות את סך המסים השוטפים, וכן את סך השינוי ביתרות המסים הנדחים, למעט מסים נדחים הנובעים מעסקאות שנזקפו ישירות להון, ולעסקאות צירופי עסקים.

## (2) מסים שוטפים:

הוצאות המסים השוטפים מחושבות בהתבסס על ההכנסה החייבת לצרכי מס של החברה וחברות מאוחדות במהלך תקופת הדיווח. ההכנסה החייבת שונה מהרווח לפני מסים על הכנסה, בשל הכללת או אי הכללת פריטי הכנסות והוצאות אשר חייבים במס או ניתנים לניכוי בתקופת דיווח שונות, או שאינם חייבים במס או ניתנים לניכוי. נכסים והתחייבויות בגין מסים שוטפים חושבו בהתבסס על שיעורי המס וחוקי המס אשר נחקקו או אשר חקיקתם הושלמה למעשה עד תאריך הדוח על המצב הכספי.

נכסים והתחייבויות מסים שוטפים מוצגים בקיזוז כאשר לישות קיימת זכות משפטית ניתנת לאכיפה לקזז את הסכומים שהוכרו וכן כוונה לסלק על בסיס נטו או לממש את הנכס ולסלק את ההתחייבות בו זמנית.

## (3) מסים נדחים:

חברות הקבוצה יוצרות מסים נדחים בגין הפרשים זמניים בין ערכם לצרכי מס של נכסים והתחייבויות לבין ערכם בדוחות הכספיים. יתרות המסים הנדחים (נכס או התחייבות) מחושבות לפי שיעורי המס הצפויים בעת מימושן, בהתבסס על שיעורי המס וחוקי המס אשר נחקקו או אשר חקיקתם הושלמה למעשה, עד תאריך הדוח על המצב הכספי. התחייבויות מסים נדחים מוכרות, בדרך כלל, בגין כל הפרשים הזמניים בין ערכם לצרכי מס של נכסים והתחייבויות לבין ערכם בדוחות הכספיים. נכסי מסים נדחים מוכרים בגין כל הפרשים הזמניים הניתנים לניכוי עד לסכום שצפוי שתהיה הכנסה חייבת שכנגדה ניתן יהיה לנצל את ההפרש הזמני הניתן לניכוי.

הקבוצה לא יוצרת מסים נדחים בגין הפרשים זמניים הנובעים מההכרה לראשונה במוניטין, וכן מההכרה לראשונה בנכס או בהתחייבות במסגרת עסקה שאינה צירוף עסקים, כאשר במועד העסקה ההכרה לראשונה בנכס או בהתחייבות לא משפיעה על הרווח החשבונאי ועל ההכנסה החייבת (הפסד לצרכי מס).

בחישוב המסים הנדחים לא מובאים בחשבון המסים שהיו חלים במקרה של מימוש ההשקעות בחברות מוחזקות, ככל שלהערכת הנהלת הקבוצה הפרשים הזמניים נשואים מסים נדחים אלו הינם בשליטת הקבוצה ואינם צפויים להתהפך בעתיד הנראה לעין.

נכסי והתחייבויות מסים נדחים מוצגים בקיזוז כאשר לישות קיימת זכות משפטית ניתנת לאכיפה לקיזוז נכסי מסים שוטפים כנגד התחייבויות מסים שוטפים, וכאשר הם מתייחסים למסים על ההכנסה המוטלים על ידי אותה רשות מס, ובכוונת החברה לסלק את נכסי והתחייבויות המסים השוטפים על בסיס נטו.

מסים נדחים בגין הפרשים זמניים המתייחסים לנדל"ן להשקעה נקבעים בהתבסס על שיעור המס הצפוי בעת היפוך הפרש הזמני, הנדל"ן להשקעה של החברה הוא בר-פחת לצרכי מס, אזי המסים הנדחים בגינו מחושבים לגבי החלק המופחת, בהתאם לשיעור המס הצפוי מהשימוש בנכס, ראה גם ביאור 133.



## ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

## כה. הטבות עובדים:

## הטבות עובדים לטווח קצר:

הטבות עובדים לטווח קצר, הן הטבות אשר צפויות להיות מסולקות במלואן לפני 12 חודשים מתום השנה בה נית השירות המזכה על ידי העובד.

הטבות עובדים לטווח קצר בחברה כוללות את התחייבות החברה בגין שכר, חופשה ותשלומי מענקים. הטבות אלו נזקפות לרווח והפסד במועד היווצרותן. ההטבות נמדדות על בסיס לא מהוון אותו חזויה החברה לשלם. הפרש בין גובה ההטבות לזמן קצר להן זכאי העובד, לבין הסכום ששולם בגינן, מוכר כנכס או כהתחייבות.

## כו. רווח למניה:

החברה מחשבת את סכומי הרווח הבסיסי למניה לגבי רווח או הפסד, המיוחס לבעלי המניות של החברה על ידי חלוקת רווח או הפסד, המיוחס לבעלי המניות הרגילות של החברה, בממוצע משוקלל של מספר המניות הרגילות הקיימות במחזור במהלך תקופת הדיווח. לצורך חישוב הרווח המדולל למניה מתאמת החברה את הרווח או ההפסד, המיוחס לבעלי המניות הרגילות, ואת הממוצע המשוקלל של מספר המניות הקיימות במחזור, בגין ההשפעות של כל המניות הפוטנציאליות המדללות.

## כז. סיווג ריבית ששולמה, דיבידנדים ששולמו וריבית ודיבידנדים שהתקבלו בדוח על תזרימי המזומנים:

החברה מסווגת תזרימי מזומנים בגין ריבית ודיבידנדים אשר התקבלו בידיה כתזרימי מזומנים מפעילות השקעה, וכן תזרימי מזומנים בגין ריבית ששולמה כתזרימי מזומנים אשר שימשו לפעילות המימון. תזרימי מזומנים בגין מיסים על הכנסה מסווגים ככלל כתזרימי מזומנים אשר שימשו לפעילות שוטפת, למעט אלו אשר ניתנים לזיהוי בנקל עם תזרימי מזומנים אשר שימשו לפעילות השקעה או מימון. דיבידנדים המשולמים על ידי הקבוצה מסווגים כתזרימי מזומנים מפעילות מימון.

## כח. שערי חליפין ובסיס ההצמדה:

(1) יתרות במטבע חוץ, או הצמודות אליו, נכללות בדוחות הכספיים לפי שערי החליפין היציגים שפורסמו על ידי בנק ישראל והיו תקפים לתום תקופת הדיווח.

(2) יתרות הצמודות למדד המחירים לצרכן מוצגות בהתאם למדד הידוע האחרון בתאריך המאזן (מדד החודש שקדם לחודש של מועד הדוח הכספי) או בהתאם למדד בגין החודש האחרון של תקופת הדיווח (מדד החודש של החודש של מועד הדוח הכספי), בהתאם לתנאי העסקה.

(3) להלן נתונים על שער החליפין של הדולר ועל המדד:

מדד תשומות	מדד המחירים לצרכן		שער החליפין היציג של הדולר (ש"ח ל-1 דולר)
	מדד בגין נקודות	מדד ידוע נקודות	
בבניה	מדד ידוע	מדד ידוע	
נקודות	נקודות	נקודות	
310.24	125.06	125.06	3.456
306.99	124.31	124.68	3.748
301.03	123.33	123.21	3.467
%	%	%	%

## תאריך הדוחות הכספיים:

ליום 31 בדצמבר, 2019

ליום 31 בדצמבר, 2018

ליום 31 בדצמבר, 2017

## שיעורי השינוי:

## לשנה שנסתיימה:

ביום 31 בדצמבר, 2019

ביום 31 בדצמבר, 2018

ביום 31 בדצמבר, 2017

0.97	0.6	0.3	(7.8)
2.17	0.8	1.2	8.1
1.65	0.4	0.3	(9.8)

## ביאור 3 - תקני דיווח כספי חדשים ופרשנויות שפורסמו

א. תקנים חדשים, פרשנויות חדשות ותיקונים לתקנים המשפיעים על התקופה הנוכחית ו/או על תקופות דיווח קודמות:

▪ **תיקון IAS 23 "עלויות אשראי": (בדבר אשראי ספציפי שהפך לאשראי כללי)**

התיקון מבהיר כי אשראי שהתקבל במיוחד כדי להשיג נכס כשיר, וקיים גם לאחר שהנכס הכשיר מוכן לשימוש המיועד או למכירתו, יהפוך לחלק מהכספים שהישות לווה באופן כללי לצורך חישוב שיעור ההיוון של האשראי הכללי. כמו כן, התיקון מבהיר כי אשראי שנלקח ספציפית לרכישה או השגה של נכס שאינו נכס כשיר, לרבות התחייבויות בגין חכירות, יילקח גם הוא בחשבון לצורך חישוב שיעור ההיוון של האשראי הכללי.

התיקון מיושם לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2019 באופן של "מכאן ולהבא".

השפעת יישום התיקון על תוצאות הפעילות אינה מהותית.

▪ **תיקון IAS 19 "הטבות עובד": (בדבר תיקון תכנית, צמצום או סילוק)**

התיקון מבהיר כי עלות שירות עבר (או רווח או הפסד בגין סילוק) מחושבים באמצעות מדידת ההתחייבות (נכס) בגין הטבה מוגדרת תוך שימוש בהנחות מעודכנות והשוואה בין ההטבות המוצעות לבין נכסי התוכנית לפני ואחרי תיקון התוכנית (או צמצום או סילוק), אך מתעלמים מהשפעת תקרת הנכס (העשויה להתרחש כאשר יש עודף בתוכנית ההטבה המוגדרת).

התיקון מבהיר כי שינוי בהשפעת תקרת הנכס שנגרם כתוצאה מתיקון התוכנית (או צמצום או סילוק) נקבע בשלב השני ומוכר כרגיל ברווח כולל אחר.

כמו כן תוקנו הסעיפים לגבי מדידת עלות שירות שוטף ועלות ריבית נטו בגין ההתחייבות (נכס) נטו בגין הטבה מוגדרת. נקבע כי נדרש להשתמש בהנחות המעודכנות ממועד המדידה מחדש כדי לקבוע את עלות השירות השוטף ואת עלות הריבית נטו למשך יתרת תקופת הדיווח לאחר שינוי התכנית. במקרה של עלות ריבית נטו, התיקונים מבהירים כי עבור התקופה שלאחר שינוי התוכנית, עלות הריבית נטו מחושבת דרך הכפלת סכום ההתחייבות (נכס) נטו, כפי שנמדד מחדש בהתאם לתקן, בשיעור ההיוון ששימש למדידה מחדש (יש לקחת בחשבון גם את ההשפעה של הפקדות ותשלומי הטבות על התחייבות (נכס) נטו בגין הטבה מוגדרת).

התיקונים מיושמים לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2019 או לאחריו, באופן של "מכאן ולהבא".

השפעת יישום התיקון על דוחותיה הכספיים של הקבוצה אינה מהותית.

▪ **IFRIC 23 "עמדות מס לא ודאיות"**

הפרשנות מבהירה את הוראות ההכרה והמדידה של מסים על הכנסה כאשר קיימת אי ודאות לגבי עמדת רשויות המס. הפרשנות קובעת כי על הישות לקבוע האם עמדות המס הלא ודאיות צריכות להיות מוערכות בנפרד או כחלק מקבוצה של עמדות מס לא ודאיות. כמו כן, על הישות להעריך האם סביר כי רשויות המס יקבלו את הטיפול שבו נקטה החברה, או צפויה לנקוט בו, בקשר עם עמדות המס הלא ודאיות בהנחה כי רשויות המס יבדקו את דיווחי הישות וכל המידע הרלוונטי יהיה בידיהן (סיכון חשיפה 100%). במידה וכן, הישות נדרשת לקבוע את הטיפול החשבונאי בעמדות המס הלא ודאיות באופן עקבי עם עמדת המס שבה היא נקטה או צפויה לנקוט בה. במידה ולא, הישות נדרשת לשקף את השפעת אי הודאות באמצעות שימוש בשיטת התוחלת (Expected Value) או בשיטת הסכום הסביר ביותר (Most Likely Amount), בהתאם לשיטה שצופה באופן הטוב ביותר את תוצאת אי הודאות.

התיקון מיושם למפרע לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2019 או לאחריו, השפעת יישום הפרשנות על דוחותיה הכספיים של החברה אינה מהותית.

## ביאור 3 - תקני דיווח כספי חדשים ופרשנויות שפורסמו (המשך)

א. תקנים חדשים, פרשנויות חדשות ותיקונים לתקנים המשפיעים על התקופה הנוכחית ו/או על תקופות דיווח קודמות: (המשך)

▪ IFRS 16 "חכירות":

התקן החדש אשר נכנס לתוקף החל מיום 1 בינואר 2019 ('מועד היישום לראשונה') מבטל את IAS 17 "חכירות" והפרשנויות הנלוות לו, וקובע את הכללים להכרה, מדידה, הצגה וגילוי של חכירות ביחס לשני הצדדים לעסקה, דהיינו הלקוח ('חוכר') והספק ('מחכיר'). התקן אינו משנה את הטיפול החשבונאי הקיים כיום בספרי המחכיר.

התקן החדש מבטל את ההבחנה אשר היתה קיימת בעבר לגבי חוכר, בין חכירות מימוניות לחכירות תפעוליות וקובע מודל חשבונאי אחיד ביחס לכל סוגי החכירות. בהתאם למודל החדש, בגין כל נכס חוכר, החוכר נדרש מחד להכיר בנכס בגין זכות השימוש ומאידך בהתחייבות פיננסית בגין הערך הנוכחי של דמי החכירה. הוראות ההכרה בנכס והתחייבות כאמור לא יחולו לגבי נכסים החוכרים לתקופה של עד 12 חודשים בלבד וכן ביחס לחכירות של נכסים בעלי ערך נמוך (דוגמת, מחשבים אישיים). ראו ביאור 2א בדבר המדיניות החשבונאית המיושמת החל מיום 1 בינואר 2019.

השפעת יישום התקן על דוחותיה הכספיים של החברה אינה מהותית.

ב. תקנים ופרשנויות חדשים שפורסמו ואינם בתוקף, ולא אומצו באימוץ מוקדם בידי הקבוצה, אשר צפויה או עשויה להיות להם השפעה על תקופות עתידיות:

▪ תיקון IFRS 10 "דוחות כספיים מאוחדים" ו- IAS 28 "השקעות בחברות כלולות ובעסקאות משותפות" (בדבר מכירה או העברה של נכסים בין משקיע לבין חברה כלולה או עסקה משותפת):

התיקון קובע כי בעת מכירה/העברה של נכסים המהווים "עסק" לחברה כלולה או לעסקה משותפת, או בעת איבוד שליטה בחברה בת המהווה "עסק" תוך שמירה על שליטה משותפת/השפעה מהותית בה, יש להכיר במלוא הרווח או ההפסד הנובע מהעסקה, לרבות בגין איבוד השליטה. לעומת זאת, בעת מכירה/העברה של נכסים שאינם מהווים "עסק" לחברה כלולה או לעסקה משותפת, או בעת איבוד שליטה בחברה בת שאינה מהווה "עסק" תוך שמירה על שליטה משותפת/השפעה מהותית בה, יש להכיר ברווח או הפסד רק בגובה חלקם של המשקיעים האחרים באותה חברה כלולה או עסקה משותפת. לא נקבע מועד תחילה ליישום התיקון. אימוץ מוקדם אפשרי.

## ביאור 4 - מקורות מפתח לאומדני אי ודאות

א. אומדנים ואי ודאויות עיקריים:

ביישום המדיניות החשבונאית של החברה, המתוארת בביאור 2 לעיל, נדרשת הנהלת החברה, במקרים מסוימים, להפעיל שיקול דעת חשבונאי נרחב בנוגע לאומדנים והנחות בקשר לערכם בספרים של נכסים והתחייבויות שאינם בהכרח בנמצא ממקורות אחרים. האומדנים וההנחות הקשורות, מבוססים על ניסיון העבר וגורמים אחרים הנחשבים כרלוונטיים. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות מאומדנים אלה.

האומדנים וההנחות שבבסיסם, נבחנים בידי ההנהלה באופן שוטף. שינויים באומדנים החשבונאיים מוכרים רק בתקופה בה בוצע שינוי באומדן במידה והשינוי משפיע רק על אותה תקופה או מוכרים בתקופה האמורה ובתקופות עתידיות במקרים בהם השינוי משפיע הן על התקופה הנוכחית והן על התקופות העתידיות.

להלן תחומים אשר קביעת ערכם בדוחות הכספיים מחייבת ביצוע אומדן והערכות, אשר להערכת הנהלת החברה השפעתם הצפויה הינה משמעותית:

## ביאור 4 - מקורות מפתח לאומדני אי וודאות (המשך)

## א. אומדנים ואי וודאויות עיקריים: (המשך)

## (1) מסים על הכנסה:

החברה מכירה בהתחייבויות בגין תוצאות המס של עסקאות, בהתבסס על אומדני ההנהלה, בנוגע לעיתוי חבות המס הנובעת מעסקאות. כאשר תוצאת המס של עסקאות אלה שונה מאומדני ההנהלה, יקטנו/וגדלו הוצאות המסים וההתחייבויות למסים נדחים במועד קביעת השומה הסופית.

כמו כן, יתרות נכסי מיסים נדחים נבחנת ביחס לתחזיות החברה לניצול עתידי של יתרות אלו. הבדל משמעותי בין תחזית הרווחים העתידית לבין הרווחים שיהיו בפועל עשויה להשפיע על גובה נכס המס.

## (2) תקציב עלויות חזוי:

החברה אומדת את תקציב העלויות החזוי לפרויקט בהתאם להערכת מחירים, כמויות ולוחות זמנים צפויים לצורך אמידת שיעור השלמה המשמש לצורך חישוב ההכרה בהכנסות, העלויות והרווח מהפרויקטים.

## (3) אומדן התחייבויות למוכרי מקרקעין:

התחייבות למוכרי מקרקעין בגין קרקע הנרכשת על ידי החברה במסגרת עסקת קומבינציה, בתמורה להעברת חלק מהכנסות המיזם, נמדדת לראשונה בהתאם לשווייה ההוגן של הקרקע כהתחייבות פיננסית כנגד הכרה בהתחייבות פיננסית. בתקופות דיווח עוקבות, נמדדת ההתחייבות הפיננסית בגובה הערך הנוכחי של תזרימי המזומנים הצפויים להיות משולמים בעתיד, כאשר הם מהווים בשיעור הריבית המקורי של ההתחייבות מדי תקופה והשינויים בשווי ההוגן נזקפים לרווח והפסד מדי תקופה.

בחישוב ההתחייבות האמורה, על החברה לאמוד הן את גובה התקבולים הצפוי והן את המועד הצפוי של קבלת התקבולים שממנו נגזרים התשלומים למוכרי המקרקעין. אומדנים אלו מבוססים על מחירוים ותחזית מכירות שהוכנו על ידי הנהלת החברה, בהתבסס על ניסיון העבר ומצב השוק.

## (4) הפרשות להליכים משפטיים:

נגד הקבוצה תלויים ועומדים 58 תביעות, הליכים משפטיים, בורריות והליכי גישור בסכום כספי כולל של כ- 19 מיליון ש"ח, בגינם נזקפה הפרשה של כ- 999 אלפי ש"ח.

לצורך בחינת הנפקות המשפטיות של הליכים אלה, וקביעת הסבירות כי הן תתממשה לרעתה, מסתמכת הנהלת הקבוצה על חוות דעת של יועצים משפטיים ומקצועיים. לאחר שיועציה של החברה מגבשים את עמדתם המשפטית ואת סיכוייה של החברה באשר לנשוא התביעה, בין אם החברה תצטרך לשאת בתוצאותיה או שיש ביכולתה לדחות אותה, אומדת הנהלת הקבוצה את הסכום אותו יש לרשום בדוחות הכספיים, אם בכלל.

פרשנות שונה מזו של יועציה המשפטיים של החברה למצב חוקי קיים, הבנה שונה מזו של יועציה של החברה למצב חוקי קיים, הבנה שונה של הנהלת הקבוצה לגבי חוזי התקשרות וכן שינויים שמקורם בפסיקה רלוונטית או בתוספת עובדות חדשות, יש בהם כדי להשפיע על ערכה של הפרשה הכוללת בגין ההליכים המשפטיים העומדים כנגד הקבוצה ובכך להשפיע באופן מהותי על מצבה הכספי ותוצאות פעולותיה של הקבוצה.

## ביאור 4 - מקורות מפתח לאומדני אי וודאות (המשך)

## א. אומדנים ואי וודאויות עיקריים: (המשך)

## (5) הערכת שווי מימוש נטו של יתרות מלאי מקרקעין ומלאי בניינים למכירה:

לצורך קביעה האם יש להפחית לשווי מימוש נטו יתרות מלאי מקרקעין ומלאי בניינים למכירה, מבצעת ההנהלה אומדן של שווי המימוש נטו הצפוי ליתרות מלאי המקרקעין (כמפורט בביאור 2 טז') ומלאי הבניינים למכירה בהתאם למחירי ותנאי שוק קיימים לתום תקופת הדיווח המתבססים על עסקאות שבוצעו לאחרונה באזור הרלבנטי שבו מצוי המלאי או למחירי שוק לתקופת הדיווח למלאי דומה בשוק, וכן את שיעור הניכיון המתאים בכדי לחשב את הערך הנוכחי.

הערך הפנקסני ליום 31 בדצמבר 2019 של יתרות מלאי המקרקעין ומלאי בניינים למכירה הסתכם לסך של כ- 1,288 מיליון ש"ח וכ- 1,170 מיליון ש"ח, בהתאמה.

הערך הפנקסני ליום 31 בדצמבר 2018 של יתרות מלאי המקרקעין ומלאי בניינים למכירה הסתכם לסך של כ- 1,483 מיליון ש"ח וכ- 1,003 מיליון ש"ח, בהתאמה.

## (6) שווי הוגן של נדל"ן להשקעה / נדל"ן להשקעה בהקמה:

הנדל"ן להשקעה והנדל"ן להשקעה בהקמה של החברה מוצגים לפי שוויים ההוגן לתום תקופת הדיווח, כאשר שינויים בשווי הוגן נזקפים לרווח והפסד כהכנסות או כהוצאות.

לצורך קביעת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה/ נדל"ן להשקעה בהקמה מתבססת הנהלת העסקה, בעיקר, על הערכות שווי המבוצעות לכל הפחות אחת לשנה על ידי מעריכי שווי חיצוניים בלתי תלויים בעלי ידע, ניסיון ומומחיות נדרשים. הנהלת החברה קבעה את השווי ההוגן תוך שימוש בשילוב גישות ההשוואה וההכנסה, בהתאמות הנדרשות.

בקביעת השווי ההוגן נלקחים בחשבון, בין היתר וככל שרלוונטי, משך הקמת הפרויקט, גובה דמי השכירות שהוא יניב, העלות הנוספת שדרושה להקמתו עד לתפעולו השוטף וכן שיעור הריבית, פרמיית הסיכון של הפרויקט ושיעור ההיוון הנדרש. שינוי בערכו של מי ממרכיבים אלו, או בכלם, יכול להשפיע באופן משמעותי על שווי ההוגן של הנכס כפי שנאמד על ידי הנהלת החברה.

החברה חותרת לקביעת שווי הוגן אובייקטיבי ככל שניתן, אך עם זאת תהליך אמידת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה כולל גם אלמנטים סובייקטיביים, שמקורם בין השאר בניסיון העבר של הנהלת החברה והבנתה את הצפוי להתרחש בשוק הנדל"ן להשקעה במועד שבו נקבע אומדן השווי ההוגן. לאור זאת, ולאור האמור בפסקה הקודמת, קביעת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה של הקבוצה מחייבת שיקול דעת. שינויים בהנחות המשמשות לקביעת השווי ההוגן יכולים להשפיע באופן מהותי על מצבה ותוצאות פעולתיה של הקבוצה. הערך הפנקסני של נכסי הנדל"ן להשקעה הנמדדים בשווי הוגן ליום 31 בדצמבר 2019 מסתכם לסך של כ- 309.4 מיליון ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2018 הוא כ- 209.5 מיליון ש"ח).

בשנים 2019, 2018 ו- 2017 רשמה החברה רווח מהתאמת שווי הוגן לנדל"ן להשקעה בסך של כ- 18 מיליון ש"ח, כ- 17 מיליון ש"ח וכ- 12 מיליון ש"ח, בהתאמה.

## ב. ניהול הון - מטרות, נהלים ותהליכים:

מדיניות ההנהלה היא להחזיק בסיס הון איתן במטרה לשמר את יכולת החברה להמשיך את פעילותה כדי שתוכל להניב תשואה לבעלי מניותיה, הטבות למחזיקי עניין אחרים בחברה כגון נותני אשראי ועובדי החברה, וכן על מנת לתמוך בהתפתחות עסקית עתידית. הדירקטוריון מפקח על סכומי החלוקות של דיבידנדים לבעלי המניות הרגילים. החברה התחייבה לעמוד באמות מידה פיננסיות בקשר לאשראי בנקאי שניתן לה, ראה ביאור 16ד'.

ביאור 5 - מזומנים ושווי מזומנים

ההרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2018	2019
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
32,571	38,635
139,646	45,350
<u>172,217</u>	<u>83,985</u>

מזומנים ויתרות בבנקים  
פקדונות בבנק לזמן קצר

ביאור 6 - מזומנים ונכסים פיננסיים אחרים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי

א. ההרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2018	2019
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
52,137	84,683
50,423	104,405
403	744
<u>102,963</u>	<u>189,832</u>

מזומנים ויתרות בבנקים  
פקדונות בבנקים  
מטבע חוץ

ב. במסגרת הסכמי ליווי פרויקטים שנחתמו עם תאגידים בנקאיים, נקבע כי תקבולים מרוכשי דירות יופקדו בחשבונות ליווי סגורים. הסכומים המופקדים בחשבונות הליווי מיועדים לשימוש לטובת הפרויקטים בלבד בהתאם לתנאים שנקבעו בהסכם הליווי, ולפיכך הוצגו במסגרת מזומנים ונכסים פיננסיים אחרים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי.

ביאור 7 - נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד - ניירות ערך סחירים

ההרכב:

ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר
2018	2019	2019
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	%
27,279	73,109	0.5-6.25
13,800	38,460	
18,152	40,006	0.1-6
<u>59,231</u>	<u>151,575</u>	

אגרות חוב מדינה  
מניות, קרנות נאמנות ותעודות סל  
אגרות חוב קונצרניות

## ביאור 8 - חייבים ויתרות חובה

הרכב:

ליום 31 בדצמבר		
2018	2019	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
31,136	1,636	חייבים ובטוחה בגין מקרקעין
52	52	צדדים קשורים
2,595	3,116	חייבים בגין דמי ניהול מעסקאות משותפות
237	117	הלוואות לזמן קצר
4,727	4,400	עמלות מכירה והוצאות מראש אחרות
17,141	5,876	מוסדות
6,353	13,129	חייבים ויתרות חובה אחרים
<u>62,241</u>	<u>28,326</u>	

## ביאור 9 - לקוחות, נכסים בגין חוזים ומקדמות מלקוחות

א. לקוחות ונכסים בגין חוזים:

תנועה לשנת		
2018	2019	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
350,491	317,354	יתרה לתחילת השנה
(165,791)	(190,428)	התאמה מצטברת
132,654	157,126	נכסים בגין חוזים שהוכרו במהלך השנה בגין חוזים חדשים
<u>317,354</u>	<u>284,052</u>	יתרה לסוף השנה

ב. התחייבויות בגין חוזים ומקדמות מלקוחות:

תנועה לשנת		
2018	2019	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
259,250	452,721	יתרה לתחילת השנה
144,728	(32,100)	התאמה מצטברת
1,025,817	1,178,990	מקדמות אשר התקבלו השנה
(977,074)	(1,238,428)	הכנסות שהוכרו במהלך השנה
<u>452,721</u>	<u>361,183</u>	יתרה לסוף השנה

ביאור 10 - מלאי בניינים למכירה

א. ההרכב:

תנועה לשנת	
2018	2019
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,003,214	1,170,216

בניה למגורים

בנוגע לשעבודים - ראה ביאור 36.

ב. רכישת מלאי בניינים במסגרת עסקת קומביניציה:

בשנת 2019 הכירה החברה, בדוח על המצב הכספי, במלאי בניינים למכירה כנגד התחייבות למוכרי מקרקעין במסגרת ההתחייבויות השוטפות בסך של כ- 25,734 אלפי ש"ח (שנת 2018 - 87,364 אלפי ש"ח, שנת 2017 - 21,049 אלפי ש"ח).

ביאור 11 - מלאי מקרקעין

א. הצגה במאזן:

תנועה לשנת	
2018	2019
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,482,711	1,288,116
17,834	14,635

מלאי מקרקעין

כולל עלויות אשראי שהווננו במהלך תקופת הדיווח

בנוגע לשעבודים - ראה ביאור 36.

ב. חלק ממלאי המקרקעין נחכר מרשות מקרקעי ישראל (להלן - רמ"י). זכויות אלה טרם הועברו על שם החברה וזאת מסיבות טכניות. למרבית הקרקעות נחתם עם רמ"י הסכם פיתוח, לפיו על החברה לבצע על הקרקעות הנ"ל עבודות פיתוח ובניה בתום שלוש עד שש שנים.

ג. בשנת 2019 הכירה החברה, בדוח על המצב הכספי, במלאי מקרקעין כנגד התחייבות למוכרי מקרקעין לזמן ארוך המסווגת בסעיף הלוואות מאחרים והתחייבויות פיננסיות אחרות בסך של כ- 35,757 אלפי ש"ח.

ד. בחודש נובמבר 2007 התקשרה החברה בהסכם עם רמ-נח בע"מ (להלן - בס"ק זה: "רמ-נח") ובעלי מניות בה ובהסכם עם מגדלי סומייל בע"מ (להלן - "מגדלי סומייל"), לפיהם רכשה החברה 57.5% מהון המניות המונפק של רמ-נח מבעלי מניות בה, וכן קיבלה בהקצאה 50% מהון המניות המונפק של מגדלי סומייל. בד בבד עם החתימה על ההסכמים כאמור, נחתם הסכם עסקה משותפת (להלן - "הסכם העסקה המשותפת") בין החברה לבין רמ-נח, מגדלי סומייל ואפרירם בע"מ (חברה ש- 40% מהון המניות המונפק שלה מוחזק על ידי החברה, להלן - "אפרירם").

להלן עיקרי העסקה:

(1) רמ-נח ומגדלי סומייל הינן בעלות הזכויות במקרקעין הידועים כמתחם תכנית מתאר מס' תא/2988 - "פרויקט סמל" בפינת הרחובות ארלוזורוב ואבן גבירול בתל-אביב (להלן - "המתחם"). המתחם מחולק לשני מתחמי מימוש - צפוני ודרומי.

(2) רמ-נח, זכויות לכ- 107 יח"ד ו- 1,975 מ"ר ביעוד למסחר בחלקו הדרומי של המתחם, ולכ- 13 יח"ד בחלקו הצפוני של המתחם.

למגדלי סומייל זכויות לכ- 53 יח"ד ו- 1,020 מ"ר ביעוד למסחר בחלקו הדרומי של המתחם, ולכ- 8 יח"ד בחלקו הצפוני של המתחם.

בנוסף, לאפרירם, זכויות לכ- 80 יח"ד וכ- 1,530 מ"ר ביעוד למסחר בחלקו הדרומי של המתחם ולכ- 12 יח"ד בחלקו הצפוני של המתחם.



## ביאור 11 - מלאי מקרקעין (המשך)

## ד. (המשך)

להלן עיקרי העסקה: (המשך)

- (3) מימוש הזכויות במתחם מותנה, בין היתר, בביצוע פינויים מהמתחם. בשנת 2013, אושרה תכנית מתאר מפורטת מס' תא/מק/2988/א "סמל דרום" ביחס לחלקו הדרומי של המתחם (להלן בס"ק זה: "סמל דרום"). כמו כן, בשנת 2015 אושרה תכנית מתאר מפורטת מס' תא/מק/2988/ב "סמל צפון" למתחם הצפוני. חלקם של הצדדים, זכויותיהם וחובותיהם בעסקה המשותפת, על פי הסכם העסקה המשותפת, יקבעו בהתאם לזכויות שהוקצו לחברות במתחם.
- (4) על אף האמור לעיל, במסגרת הסכם העסקה המשותפת הוסכם בין הצדדים כי עד למתן תוקף לתכנית סמל דרום, יראו את הצדדים במתחם כולו כצדדים בעסקה המשותפת, וזכויות ההצבעה בועדת ההיגוי של העסקה המשותפת יהיו בהתאם לחלקם היחסי בחלקות הקיימות, כמפורט בלוח ההקצאות המהווה חלק מתכנית סמל דרום, כדלקמן: חלקה היחסי של רמ-נח בעסקה המשותפת (לגבי המתחם כולו) יהיה 43.64%; חלקה היחסי של מגדלי סומייל בעסקה המשותפת (לגבי המתחם כולו) יהיה 22.55%; חלקה היחסי של אפרירם בעסקה המשותפת (לגבי המתחם כולו) יהיה 33.81%. בעקבות אישור תכנית סמל דרום, החלקים היחסיים כמפורט בסעיף זה יתוקנו בהתאם.
- (5) על פי הסכם העסקה המשותפת, פעילותם של הצדדים להסכם העסקה המשותפת (דהיינו, החברה, רמ-נח, מגדלי סומייל ואפרירם) תהא מוגבלת אך ורק למטרת מימוש מירב הזכויות של מי מהחברות במתחם, הקיימות או העתידיות, בדרך של פיתוח ובינוי המקרקעין ושיווק היחידות המתוכננות להיבנות.
- (6) ניהול התכנון, הביצוע של הפרויקט, וכן ניהול השיווק והמכירות והניהול הכספי של הפרויקט, יבוצע עבור העסקה המשותפת על ידי החברה בכפוף ובהתאם להחלטות ועדת ההיגוי שתוקם בהתאם להסכם העסקה המשותפת. תמורת הניהול כאמור תשלם העסקה המשותפת לחברה תשלום בסך השווה ל- 3% מסך כל התקבולים ללא מע"מ שיתקבלו בגין מכירת יחידות בפרויקט שיוקם במתחם, בתוספת מע"מ.
- (7) בחודש נובמבר 2015 הוגשה תביעה על ידי צד שלישי כנגד החברה, בטענה לזכויותיו בגין חלק מתוך המקרקעין. לדעת הנהלת החברה והמוכר, בהסתמך על חוות דעת משפטית של יועציה המשפטיים של החברה ושל המוכר, סיכוייה של התביעה נמוכים.
- (8) ביום 3.5.2015, לאחר קבלת אישורה של האסיפה הכללית של החברה מיום 29.4.2015, הושלמה התקשרותה של החברה בהסכם לרכישת מלוא אחזקותיה של אפריקה השקעות בחברת אפרירם, המהוות 40% מהון המניות של אפרירם, וכן את זכויותיה של אפריקה השקעות בהלוואה אשר הועמדה על ידה לאפרירם, בתמורה לסך של כ- 40.3 מיליון ש"ח.
- (9) ביום 3.2.2015, התקשרה החברה בהסכם לרכישת זכויותיו של צד שלישי אשר אינו קשור לחברה ו/או לבעלי השליטה בה, המהוות 37.5% מחלקה 26 בגוש 6213, אשר הינם חלק ממתחם סומייל, בתמורה לסך השווה ל- 140.5 מיליון ש"ח.
- ביום 9.8.2016 התקשרו הצדדים בתוספת להסכם לרכישת הזכויות במקרקעין מיום 3.2.2015 (להלן: "התוספת", ו- "ההסכם", בהתאמה), לפיה הוסכם בין היתר, בשים לב לתביעה שהוגשה על ידי עיריית תל אביב כנגד המוכר, בטענה לזכויותיה של עיריית תל אביב בגין חלק מתוך המקרקעין (להלן: "חלק המקרקעין שבמחלוקת"), ככל וייקבע שלעיריית תל אביב זכויות בחלק המקרקעין שבמחלוקת, ישיב המוכר לחברה את החלק היחסי של התמורה וכן היטל ההשבחה ו/או כל תשלום אחר ששולם על ידי הקונה בשם המוכר בגין חלק המקרקעין שבמחלוקת.
- ביום 2.11.2017 הגישה עיריית תל אביב כתב תביעה מתוקן כנגד כלל הנתבעים, במסגרתו כללה גם סעד כספי בסך של כ- 238 מיליון ש"ח. יצוין, כי להערכת החברה, אין בהוספת הסעד כדי לשנות את חוות הדעת המשפטית של יועציה המשפטיים של החברה והמוכר, לפיה הסיכוי שהיא תשליך על זכויות החברה במקרקעין, או כי החברה תחוייב לשלם בתשלום כלשהו נמוכים.
- ביום 12.9.2016 הושלמה רכישת הזכויות במקרקעין האמורים. לצורך מימון רכישת המקרקעין, הועמדה לחברה, על ידי תאגיד בנקאי, מסגרת אשראי שאינו מהותי לחברה, בהיקף כולל של כ- 120 מיליון ש"ח (להלן: "האשראי"). לצורך קבלת האשראי, שעבדה החברה את המקרקעין לטובת התאגיד הבנקאי, וכן קיבלה על עצמה התחייבויות המקובלות במימון מקרקעין.

## ביאור 11 - מלאי מקרקעין (המשך)

## ד. (המשך)

להלן עיקרי העסקה: (המשך)

(10) ביום 27.11.2017 נתקבלה החלטתו של בית המשפט למינוי כונס נכסים לפירוק השיתוף במגרש 112 אשר במתחם (להלן בס"ק זה: "המגרש"). ביום 14.3.2019, 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). 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.

(11) ביום 30.5.2019, הושלמה רכישת הזכויות מהעירייה במקרקעין. בתמורה לזכויותיה של העירייה במקרקעין, שילמה החברה לעירייה סך של כ- 192 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ) (להלן: "התמורה"). התמורה שולמה בשני תשלומים לא שווים, כדלקמן: (1) תוך שני ימי עסקים ממועד ההתקשרות כאמור, וכנגד רישום הערת אזהרה על זכויותיה של העירייה במקרקעין לטובת החברה, שילמה החברה סך השווה ל- 10% מהתמורה; וכן (2) יתרת התמורה, בסך השווה ל- 90% מהתמורה, שולמה לעירייה ביום 30.5.2019, כנגד העברת הבעלות בממכר בלשכת רישום המקרקעין על שם החברה. היטל השבחה וחובות עבר בגין המקרקעין, עד ליום 21.5.2018 יחולו על העירייה. ממועד זה ואילך ההיטל ההשבחה והחובות יחולו על החברה. יתר המיסים ותשלומי חובה יחולו על הצדדים בהתאם להוראות הדין. התמורה שולמה על ידי החברה ממקורותיה העצמיים ו/או באמצעות מימון מתאגידים פיננסיים.

(12) למועד הדוחות הכספיים, החברה מחזיקה במישרין ובעקיפין בזכויות לכ- 384 יח"ד (לא כולל הקלות), מתוכן חלק החברה כ- 264 יח"ד.

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

ה. 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"). זאת, להקמת כ- 174 יחידות דיור, 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 כמפורט בביאור 11ד לעיל, 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.

ו. בחודש מרס 2008 התקשרה החברה עם צדדים שלישיים בהסכם להקצאת 100 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.נ. כ"א, המהוות 50% מהון המניות המונפק והנפרע של חברת פ.א. פיתוח ובניה בירושלים בע"מ (להלן - "פ.א."). כמו כן נקבע בהסכם כי הצדדים ישתפו פעולה באמצעות פ.א. לשם הקמתו ושיווקו של פרויקט המיועד בעיקרו למגורים, כמפורט בהסכם.

פ.א. זכתה במכרז של מינהל מקרקעי ישראל לרכישת זכויות במקרקעין בירושלים (להלן - בס"ק זה: "המקרקעין") תמורת סך של כ- 71.5 מיליון ש"ח, כמפורט בתנאי המכרז.

## ביאור 11 - מלאי מקרקעין (המשך)

## 1. (המשך)

בנוסף, נחתם בין הצדדים הסכם לפיו תעניק החברה לפ.א. את שירותי ניהול התכנון והביצוע של הפרויקט, וכן ניהול השינוק והניהול הכספי של הפרויקט, תמורת סך השווה ל- 2.5% מסך כל התקבולים ללא מע"מ שיתקבלו בגין מכירת יחידות בפרויקט שיוקם במקרקעין, בתוספת מע"מ.

ליום 31.12.2019 שלב א' בפרויקט, הכולל 108 יח"ד, הסתיים. למקרקעין תב"ע בתוקף ל- 124 יח"ד נוספות. פ.א. מקדמת תוכנית להגדלת כמות יח"ד.

2. ביום 15.2.2012 התקשרה החברה בהסכם השקעה (להלן בס"ז: "הסכם ההשקעה") ובהסכם ניהול (להלן בס"ז: "הסכם הניהול"; וביחד להלן: "ההסכמים") במסגרת עסקה משותפת עם גבעת שמואל החדשה בע"מ (להלן בס"ז: "חברת הפרויקט") ו/או בעל המניות היחיד בה (להלן: "בעל המניות"), לפי העניין, אשר אינם קשורים לחברה ו/או לבעל השליטה, לפיהם יוקצו לחברה, תמורת התחייבות החברה לשלם את ערכן הנקוב במועד אישור התב"ע המתוקנת, כהגדרתה להלן, 1,000 מניות רגילות של חברת הפרויקט בנות 1 ש"ח ע.ג., אשר תהווה, לאחר הקצאתן, חמישים אחוז (50%), מהון המניות המונפק והנפרע, בדילול מלא (להלן בס"ז: "מניות ההשקעה"), של חברת הפרויקט.

הצדדים התקשרו עם מוסד בנקאי להשגת מימון לחברת הפרויקט (להלן: "הבנק המממן") לצורך תשלום התמורה.

ביום 30.12.2013 התקבל בחברה נוסח של הודעת הוועדה המחוזית בדבר אישורה למתן תוקף של התב"ע המתוקנת בהיקף של 600 יח"ד (בהשוואה לכ- 270 יחידות דיור על פי התב"ע הקיימת) (להלן: "התב"ע המתוקנת") בקשר עם פרויקט זה. ביום 7.1.2014 התפרסמה הודעה בדבר אישור התב"ע המתוקנת ובחלוף 15 ימים ממועד

רכישת הזכויות התבצעה על ידי החברה באמצעות מקורותיה העצמיים וכן באמצעות מימון בנקאי (לרבות הגדלת מסגרת אשראי בגבעת שמואל).

במסגרת זו, התקשרה גבעת שמואל עם תאגיד בנקאי (להלן: "התאגיד הבנקאי"), בהסכם להגדלת אשראי, בגין יתרת הקרקע שאינה בהסכם ליווי, עד לסך של 239 מיליון ש"ח (להלן: "האשראי"), אשר יישא ריבית בשיעור שנתי על בסיס הפריים בתוספת מרווח. בנוסף, גבעת שמואל התחייבה כלפי התאגיד הבנקאי, במסגרת כתב התחייבות, בהתחייבויות המקובלות בעת העמדת מסגרת אשראי ובכלל אלה להימנע מלפרוע הלוואות בעלים, להימנע מחלוקה ללא קבלת אישור התאגיד הבנקאי וכיוצא באלה.

יצוין, כי טרם ההתקשרות בהסכם, גבעת שמואל הוצגה בדוחות הכספיים של החברה כחברה כלולה. החל ממועד ההתקשרות בהסכם, אוחדו נכסיה התחייבויותיה ותוצאותיה של גבעת שמואל בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה. בהתאם לכללי החשבונאות המקובלים, לאור צירוף העסקים אשר הושג בשלבים, שבמסגרתו הושגה שליטה בחברה, נמדדים הנכסים וההתחייבויות של גבעת שמואל בשווי הוגן במועד השגת השליטה, תוך זקיפת ההפרש בין ערכם בספרים של השקעת החברה בגבעת שמואל טרם צירוף העסקים לבין השווי הוגן במועד צירוף העסקים לרווח והפסד. לאור זאת, רשמה החברה בדוחותיה הכספיים לשנת 2017 רווח נקי שהסתכם בסך של כ- 57 מיליון ש"ח כתוצאה ממדידה בשווי הוגן של הזכויות ההוניות שלה בשיעור של 50%, שהוחזקו לפני צירוף העסקים. הרווח נכלל בסעיף הכנסות אחרות, נטו בדוח על הרווח הכולל. כתוצאה מהרכישה הוכר בדוחותיה הכספיים של החברה מוניטין בסך של כ- 37 מיליון, הנובע מיצירת התחייבות מסים נדחים במסגרת צירוף העסקים וכן מהטבת המס הגלומה בעסקת מניות על פני רכישת מקרקעין.

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.

ליום 31.12.2019 החברה ערבה בערבויות מוגבלות לסכום של 1,200 מיליון ש"ח לקיום חובותיה של חברת גבעת שמואל החדשה בע"מ כלפי תאגיד בנקאי. ראו ביאור 37'ג'.

## ביאור 11 - מלאי מקרקעין (המשך)

## ח. מחיר למשתכן מתחם הנרקיסים, ראשון לציון:

ביום 24.4.2017 הגישה השותפות של החברה ושל דניה סיבוס בע"מ (להלן: "דניה סיבוס"), בעלת השליטה בחברה, הצעה במסגרת מכרז לבנייה ושיווק של דירות מגורים בשיטת "מחיר למשתכן" לרכישת זכויות במקרקעין בקשר עם עד 4 מתחמים בשכונת הנרקיסים בראשון לציון (להלן: "המכרז").

ביום 26.4.2017, הוכרזה הצעתן של החברה ודניה סיבוס במכרז האמור בנוגע למתחמים ב', ג', ד' ו- י"ד, כהצעה הזוכה (ביחד, להלן: "המתחמים"). בהתאם לתב"ע החלה על המתחמים, ניתן להקים עליהם 118 יחידות דיור, 144 יחידות דיור, 144 יחידות דיור ו- 120 יחידות דיור (ביחד, להלן: "יחידות הדיור"), בהתאמה (לא כולל תוספת יחידות דיור בגין הקלות (שבס) ככל שתאושרנה. להלן: "היחידות הנוספות").

על פי תנאי המכרז, 75% מיחידות הדיור על כל אחד מהמתחמים תשווקנה במסגרת של "מחיר למשתכן" (להלן: "יחידות מחיר למשתכן") כפי שנקבע בהצעה הזוכה ואילו יתרת יחידות הדיור והיחידות הנוספות תשווקנה ללא כל מגבלה, בשוק החופשי, על ידי הזוכה.

החברה ודניה סיבוס פועלות במסגרת של שותפות רשומה ייעודית (להלן: "השותפות"), בה כל צד מחזיק ב- 50% מהון המניות. תמורת המתחמים, שילמה השותפות סך כולל של כ- 239 מיליון ש"ח (עלות קרקע + הוצאות פיתוח) באמצעות קבלת מימון מגוף פיננסי וממקורותיה העצמיים אשר הוזרמו לה על ידי החברה ודניה סיבוס, על פי חלקם.

ליום 31.12.2019 הפרויקט בשיווק ובתהליך הוצאת היתרי בניה.

הנתונים בקשר עם הפרויקטים הנ"ל מוצגים בדוחות הכספיים בשיטת השווי המאזני.

## ט. מחיר למשתכן מתחם בשהם:

ביום 28.8.2017 הגישה השותפות (ראה סעיף ז' לעיל) הצעה במסגרת מכרז לבנייה ושיווק של דירות מגורים בשיטת "מחיר למשתכן" בקשר עם 3 חטיבות קרקע בשכונה כ"א בשהם.

ביום 29.8.2017, הוכרזה הצעתה של השותפות במכרז האמור בנוגע למתחם ב' כהצעה הזוכה. בהתאם לתב"ע החלה על המתחמים, ניתן להקים עליהם 197 יחידות דיור (לא כולל תוספת יחידות דיור בגין הקלות (שבס) ככל שתאושרנה).

על פי תנאי המכרז, 80% מיחידות הדיור על כל אחד מהמתחמים תשווקנה במסגרת של "מחיר למשתכן" (להלן: "יחידות מחיר למשתכן") כפי שנקבע בהצעה הזוכה ואילו יתרת יחידות הדיור והיחידות הנוספות תשווקנה ללא כל מגבלה, בשוק החופשי, על ידי הזוכה.

תמורת המתחם, שילמה השותפות סך כולל של כ- 126.5 מיליון ש"ח (עלות קרקע + הוצאות פיתוח) באמצעות קבלת מימון מגוף פיננסי וממקורותיה העצמיים אשר הוזרמו לה על ידי החברה ודניה סיבוס, על פי חלקם.

ליום 31.12.2019 הפרויקט בביצוע ובשיווק.

הנתונים בקשר עם הפרויקטים הנ"ל מוצגים בדוחות הכספיים בשיטת השווי המאזני.

## י. מחיר למשתכן ממתחם גליל ים הרצליה:

ביום 27.12.2016 הוציאה רשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י") אישורי זכייה במכרז "מחיר למשתכן" בהרצליה, לגבי המקרקעין הידועים כמתחמים ד' ו- ה' (ביחד, להלן: "מתחמים ד' ו- ה'"). בהתאם לתב"ע החלה על מתחמים ד' ו- ה', ניתן להקים עליהם 281 יחידות דיור ו- 245 יחידות דיור, בהתאמה (לפני שבס).

על פי תנאי המכרז, 80% מיחידות הדיור על כל אחד ממתחמים ד' ו- ה' 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 (כהגדרת מונח יעמוד, בהתאמה, על סך של כ- 14,889 ש"ח ו- 14,742 ש"ח (לא כולל מע"מ).

## ביאור 11 - מלאי מקרקעין (המשך)

## י. מחיר למשתכן ממתחם גליל ים הרצליה: (המשך)

תמורת מתחמים ד' ו- ה', שילמה החברה סך כולל של כ- 385 מיליון ש"ח (לפני מע"מ) ובתוספת עלויות פיתוח בסך של כ- 81 מיליון ש"ח.

ביום 21.12.2017 אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה את התקשרותה של החברה בהסכם (בס"ק זה להלן: "הסכם סביוני גליל ים") עם דניה סיבוס לפיו תעניק דניה סיבוס שירותי קבלנות להקמתן של 281 יחידות דיור (לפני שבס) בשטח של כ- 23,600 מ"ר, בתמורה פאושלית בסך של כ- 240 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין וכן תמורה עתידית מותנית. ההתקשרות בהסכם סביוני גליל ים אושרה באסיפת בעלי המניות של החברה ביום 12.12.2017.

בחודש דצמבר 2017 התקשרה החברה עם תאגידים בנקאיים בהסכמי ליווי פיננסי להעמדת מימון להקמת הפרויקט ולהנפקת ערבויות חוק מכר למתחמים ד' ו- ה'.

ליום 31.12.2019 הפרויקט בביצוע ובשיווק.

## יא. מחיר למשתכן נס ציונה:

ביום 30.8.2018, פורסמו באתר רשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י") תוצאות מכרז "מחיר למשתכן" בנס ציונה (להלן: "הקרע"), במסגרתו הוכרזה החברה (באמצעות חברה בבעלותה ובשליטתה המלאות) (להלן: "החברה המוחזקת") כזוכה. בהתאם לתב"ע החלה על הקרקע, 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 (כולל יח"ד שיאשרו על פי שבס) 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 המוחזקת סך כולל של כ- 91 מיליון ש"ח וכן הוצאות פיתוח בסך של כ- 18 מיליון ש"ח באמצעות קבלת מימון מגוף פיננסי וממקורותיה העצמיים אשר הוזרמו לה על ידי החברה.

ביום 7.10.2019 התקשרו החברה וצד שאינו קשור אליה, בהסכם למכירת זכויותיהן בפרויקט סביוני ים בקרית ים (להלן: "הפרויקט") בהסכם למכירת זכויותיהן בפרויקט לצד שלישי שאינו קשור לחברה ו/או למי מטעמה (להלן: "הזכויות" ו- "הרוכש", בהתאמה). הזכויות בפרויקט כוללות את הזכות להקים כ- 105 יחידות דיור וכן הזכות לניוד זכויות בייעוד מסחר בהיקף של כ- 12,000 מ"ר. התמורה שתשולם למוכרות בגין הזכויות בפרויקט, מסתכמת בסך של כ- 32.5 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ כדין), מתוכה חלק החברה מסתכם לסך של כ- 16.3 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ כדין) (להלן: "חלק החברה בתמורה"). מתוך חלק החברה בתמורה שולם לבא כוח החברה בנאמנות, במועד ההתקשרות בהסכם, סך של כ- 6.6 מיליון ש"ח באמצעות המחאה בנקאית, במועד השלמת העסקה, 23.12.2019 שולם סך של כ- 9.3 מיליון ש"ח, והיתרה בסך של כ- 0.5 מיליון ש"ח הופקד בנאמנות, להבטחת המצאת האישורים הנדרשים לצורך רישום הזכויות על שם הרוכש.

החברה רשמה בגין העסקה בדוחותיה הכספיים לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2019 רווח, אחרי מס, בסך של כ- 10 מיליון ש"ח.

## ביאור 12 - נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה

## א. כללי:

ביום 9.4.2014 אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת, את התקשרות החברה בחלקים שווים יחד עם אפריקה ישראל נכסים (להלן: "אפריקה נכסים") חברה שהיתה אז בשליטתה של אפריקה ישראל להשקעות בע"מ (להלן: "אפריקה השקעות"), בהסכם עקרונות לפיו יפעלו להגשת הצעה משותפת במסגרת מכרזים אשר פורסמו על ידי מדינת ישראל, החשב הכללי במשרד האוצר ביחד עם משרד הבינוי והשיכון ורשות מקרקעי ישראל (ביחד, להלן: "המזמין"), לרכישת קרקע בהרצליה להקמת דירות מגורים להשכרה.

## ביאור 12 - נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה (המשך)

## א. כללי: (המשך)

בכפוף לזכייה באיזה מהמכרזים, הצדדים יפעלו להקמתה של חברה ייעודית/ שותפות/ עסקה משותפת ו/או מיזם משותף, בחלקים שווים ביניהם, אשר תוקם לצורך התקשרות עם המזמין בהסכמים לרכישת המתחמים, שיכללו התחייבויות להקמה ולתפעול של הפרויקטים.

החברה ואפריקה נכסים רכשו את הקרקע (בחלקים שווים ביניהן) תמורת סך של כ- 75 מיליוני ש"ח, בתוספת מע"מ, ויפעלו להקמתן של 273 יחידות דיור, אשר יושכרו בהתאם לתנאי המכרז במהלך תקופה של 20 שנים לפחות. בתום תקופת ההשכרה יהיו רשאיות החברה ואפריקה נכסים למכור את הדירות בשוק החופשי.

החברה מציגה את חלקה היחסי בנכסים וההתחייבויות בקשר עם הקרקע בהרצליה כפעילות משותפת בהתאם להוראות "IFRS 11" הסדרים משותפים".

בהתאם לתנאי המכרז יושכרו 25% מהדירות בשכ"ד מפוקח לזכאים, והיתרה תושכר בשוק החופשי. שכר הדירה המפוקח מוגדר כ-80% מהערכת השמאי הממשלתי. דמי השכירות לזכאים יוצמדו למדד המחירים לצרכן, ויעודכנו אחת ל-3 שנים בהתאם להערכת השמאי הממשלתי. לגבי הדירות שיושכרו בשוק החופשי, קיימת אפשרות העלאת שכ"ד עד 5% בכל 5 שנים, צמוד למדד המחירים לצרכן.

בחודש נובמבר 2016 הסתיימה הקמת הפרויקט והוא קיבל טופס 4, ומיד בסמוך לכך החלה השכרת הדירות. ליום 31 בדצמבר 2019 הנכס נמצא בתפוסה מלאה.

ביום 15.1.2015 התקשרו החברה ואפריקה נכסים (להלן, ביחד: "הלוות") בהסכם מימון עם גוף מוסדי שאינו קשור למי מבין הצדדים למיזם המשותף ו/או לבעלת השליטה בהן (להלן: "המלווה"), לקבלת מימון לתכנון והקמת הפרויקט (להלן: "הסכם ההלוואה").

המלווה התחייבה להעמיד מימון עבור הפרויקט, בסכום כולל של עד כ- 300 מיליון ש"ח, לפי התקדמות הפרויקט (ליווי סגור).

ההלוואה תועמד לתקופה של כ-24.25 שנים, כאשר כ- 3.25 שנים מיוחסות לתקופת ההקמה של הפרויקט ("תקופת ההקמה") ו- 21 השנים האחרונות מיוחסות לתקופת ההשכרה של הדירות בפרויקט ("תקופת ההפעלה"). כמו כן, סוכם על הארכתה של תקופת ההלוואה לתקופה נוספת של עד 4 שנים, בתנאים מסוימים.

ההלוואה בתקופת ההקמה תנוהל במתכונת של משיכות במתכונת הלוואה לזמן ארוך, וכל סכום שיועמד על ידי המלווה על חשבון קרן ההלוואה מאותו המועד יישא ריבית שנתי קבועה, שתיקבע על פי עלות גיוס ממוצעת של אגרות חוב ממשלתיות במח"מ דומה למח"מ ההלוואה, בתוספת המרווח המוסכם, אשר חלקה ייפרע באופן שוטף ויתרתה בתשלום אחד בתום תקופת ההלוואה.

בהסכם ההלוואה נקבעו התניות פיננסיות במספר הקשרים (כגון אירועי העמדה לפירעון מיידי, זכות הלוות לביצוע משיכת ההגדלה, זכות הלוות לחלוקת עודפים, זכות הלוות להפחתת זכות החזרה של המלווה כלפיהן, ועוד). ביחס לאירועי העמדה לפירעון מיידי, נקבעו התניות פיננסיות לענין יחס הכיסוי בין תזרים המזומנים הזמין לשירות החוב בתקופה של 12 החודשים הקודמים למועד הבדיקה הרלוונטי לבין כלל תשלומי שירות החוב בתקופה זו יחס הכיסוי בין תזרים המזומנים; (ADSCR); יחס הכיסוי בין תזרים המזומנים הרלוונטי לבין כלל תשלומי שירות החוב בתקופה זו הזמין לשירות החוב החזוי עד מועד הפירעון הסופי של ההלוואה מהוון על פי שיעור הממוצע המשוקלל של הריביות בגין הלוואות הפרויקט לבין היתרה הבלתי מסולקת של הלוואות הפרויקט (LLCR) יחס כיסוי עתידי; דירוג החוב על ידי חברת דירוג בדרגה מינימאלית. כמו כן נקבעו בהסכם המימון מנגנונים לתיקון הפרות של ההתניות הפיננסיות הנ"ל.

ליום 31 בדצמבר, 2019 החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות.

להבטחת פירעון ההלוואה ישועבדו לטובת המלווה, בין היתר, כל זכויות הלוות במקרקעין בהרצליה נשוא הפרויקט, כל זכויות הלוות בהסכמי השכירות מול הדיירים בפרויקט (לרבות הבטוחות שיינתנו להם על ידי הדיירים), כל זכויות הלוות על פי מסמכי המכרז מול מדינת ישראל, כל זכויות הלוות בהסכם ההקמה מול דניה סיבוס, כל זכויות הלוות מול קבלן התפעול של הפרויקט (ככל שיהיה גורם שאינו הלוות עצמן או בשליטתן), וכן כל זכויות הלוות ביחס למסמכי הפרויקט המהותיים ובמיזם המשותף.

ההתקשרות בהסכם המימון אושרה על ידי האורגנים של החברה ושל אפריקה נכסים, בהתאם לנדרש על פי דין.

## ביאור 12 - נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה (המשך)

ב. הערכת השווי של נדל"ן להשקעה בגין מבנה דיור להשכרה בהרצליה שבוצעה ליום 31 בדצמבר 2019, בוצעה לפי שיטת היוון הכנסות משולבת עם שיטת ההשוואה. שיעור ההיוון ששימש את מעריכי השווי היה 5.25% (שיעור ההיוון בהערכת השווי ל- 31 בדצמבר 2018 - 5.5%), שכ"ד ממוצע למ"ר ליום 31 בדצמבר 2019 הינו בין 52 (מפוקח) ל- 70 ש"ח למ"ר, עליית מחירי דירות שנתית חזויה 0.5%.

הערכת השווי של נדל"ן להשקעה שבוצעה ליום 31 בדצמבר 2018, בוצעה לפי שיטת היוון הכנסות משולבת עם שיטת ההשוואה. שיעור ההיוון ששימש את מעריכי השווי היה 5.5% (שיעור ההיוון בהערכת השווי ל- 31 בדצמבר 2017 - 5.8%), שכ"ד ממוצע למ"ר הינו בין 48 (מפוקח) ל- 70 ש"ח למ"ר, עליית מחירי דירות שנתית 0.5%.

ג. ביום 7.1.2018 אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת, את התקשרות החברה בחלקים שווים יחד עם אפריקה ישראל נכסים בהסכם עקרונות להגשת הצעה משותפת במסגרת מכרז להתקשרות בחוזה חכירה של מקרקעין בשהם (ללא מחיר מינימום) להקמת דירות מגורים להשכרה (להלן: "המכרז" ו"הפרויקט", בהתאמה).

ביום 8.1.2018, הגישו אפריקה נכסים והחברה את הצעתם לרכישת קרקע בשהם.

ביום 21.1.2018 הוכרזה ההצעה של המיזם המשותף כהצעה הזוכה במכרז.

החברה ואפריקה נכסים פועלות במסגרת של שותפות רשומה ייעודית (להלן: "השותפות"), בה כל צד מחזיק ב- 50% מהון המניות. ההשקעה מוצגת לפי שיטת השווי המאזני.

הערכת השווי של נדל"ן להשקעה בהקמה לפרויקט שבוצעה ליום 31 בדצמבר 2019, בוצעה לפי שיטת היוון הכנסות משולבת עם שיטת ההשוואה. שיעור ההיוון ששימש את מעריכי השווי היה 5.25%, שיעור הרווח היזמי מסך שווי הפרויקט הינו 10%, שכ"ד ממוצע למ"ר הינו בין 44 (מפוקח) ל- 55 ש"ח למ"ר. יתרת תקציב ההקמה הינו כ- 295 מיליון ש"ח.

בהתאם לתנאי ההצעה, השותפות רכשה את הקרקע ותפעל להקמתן של כ- 234 יחידות דיור לפחות (בכפוף להקלות תכנוניות מסוימות), אשר יושכרו בהתאם לתנאי המכרז במהלך תקופה של 20 שנים לפחות. על פי תנאי המכרז, עבודות ההקמה של הפרויקט מיועדות להסתיים בתוך 39 חודשים ממועד הכרזת ההצעה כהצעה הזוכה במכרז. השכרת היחידות בפרויקט מיועדת להתחיל עם השלמת עבודות ההקמה.

תמורת הקרקע, שילמה השותפות סך של כ- 65 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ (לא כולל הוצאות פיתוח בסך של כ- 42 מיליון ש"ח) באמצעות קבלת מימון מגוף פיננסי וממקורותיה העצמיים אשר הוזרמו לה על ידי החברה ואפריקה נכסים, על פי חלקם. נכון למועד הדוח שילמה השותפות את מלוא התמורה וכן את מלוא עלויות הפיתוח.

הנתונים בקשר עם הפרויקט הנ"ל מוצגים בשיטת השווי המאזני.

ד. ביום 3.10.2019 נתקבלה הודעה מטעם דירה להשכיר- החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ לפיה הצעתה של החברה (באמצעות חברה בבעלותה ובשליטתה המלאה) במסגרת מכרז להקמת פרויקט דיור להשכרה בשכונת ארנונה בירושלים הוכרזה כהצעה הזוכה במכרז.

בהתאם לתנאי ההצעה, רכשה החברה את הקרקע נשוא הפרויקט תמורת סך של כ- 24 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ (לא כולל הוצאות פיתוח בסך של כ- 51 מיליון ש"ח). החברה תפעל להקמתן של כ- 170 יחידות דיור (לא כולל יחידות דיור שתתווספנה) (ככל שתתווספנה) מכוח הקלות תכנוניות מסוימות) אשר יושכרו בהתאם לתנאי המכרז במהלך תקופה של 20 שנים לפחות.

ביום 25.12.2019 הושלמה התקשרותה של החברה בהסכם לרכישת המקרקעין. התמורה בגין המקרקעין שולמה ממקורותיה העצמיים של החברה וכן מאשראי מתאגיד בנקאי, בהיקף כולל של כ- 64 מיליון ש"ח (בנוסף למסגרת ערבויות שנתקבלה, בסך של כ- 17 מיליון ש"ח), אשר ישמש גם לצורך הוצאות הפיתוח.

ביאור 12 - נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה (המשך)

ה. להלן התנועה בנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה במהלך השנה:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר						
2018			2019			
סה"כ	מבנים להשכרה אלפי ש"ח	קרקע	סה"כ	מבנים להשכרה אלפי ש"ח	קרקע	
192,500	192,500	-	209,500	209,500	-	יתרה לתחילת השנה
-	-	-	81,529	-	81,529	<b>תוספות במהלך השנה:</b>
-	-	-	353	-	353	עלויות
17,000	17,000	-	18,053	19,750	(1,697)	עלויות מימון שהונו
<u>209,500</u>	<u>209,500</u>	-	<u>309,435</u>	<u>229,250</u>	<u>80,185</u>	התאמת שווי הוגן
						יתרה לסוף השנה

ביאור 13 - השקעות והלוואות בעסקאות משותפות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

א. מגדלי סומייל בע"מ מוחזקת על ידי החברה בשיעור של 50%. לחברה המוחזקת השקעה בקרקע המיועדת למטרת בניה. בנוגע לפעילות החברה המוחזקת - ראה ביאור 11ד', 11ה'.

פ.א. פיתוח ובניה בירושלים בע"מ מוחזקת על ידי החברה בשיעור של 50%. לחברה השקעה בקרקע המיועדת למטרת בניה. בנוגע לפעילות החברה המוחזקת - ראה ביאור 11ו'.

אפרים בע"מ מוחזקת על ידי מספר שותפים, כאשר חלקה של החברה הינו 40%. לחברה השקעה בקרקע המיועדת למטרת בניה. בנוגע לפעילות החברה המוחזקת - ראה ביאור 11ד', 11ה'.

א.מ.ד.מ. מחיר למשתכן (לשעבר א.מ.ד.מ.ס. הנרקיסים) שותפות רשומה מוחזקת על ידי החברה ועל ידי דניה סיבוס, בעלת השליטה בחברה, כאשר חלקה של כ"א מהחברות 50%. בנוגע לפעילות השותפות - ראה ביאור 11ח', 11ט'.

אפריקה ישראל דיור להשכרה שותפות רשומה מוחזקת על ידי החברה ועל אפריקה נכסים, חברה שהיתה בשליטתה של אפריקה ישראל להשקעות בע"מ (להלן: "אפריקה השקעות"), כאשר חלקה של כ"א מהחברות 50%. בנוגע לפעילות השותפות - ראה ביאור 12ג'.

ב. ההרכב:

ליום 31 בדצמבר		
2018	2019	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
149,312	154,045	שטרי הון, הלוואות, ערבויות וקרנות
8,810	8,810	עלות השקעה
6,510	(1,556)	הפסדים שנצברו ממועד הרכישה בניכוי דיבידנדים שהתקבלו
<u>164,632</u>	<u>161,299</u>	



## ביאור 13 - השקעות והלוואות בעסקאות משותפות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני (המשך)

ג. מידע תמציתי מתוך הדוחות הכספיים של עסקאות משותפות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, לפי חלק הקבוצה:

ליום 31 בדצמבר		
2018	2019	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
43,537	89,770	נכסים שוטפים
352,423	293,492	נכסים לא שוטפים
(181,240)	(249,585)	התחייבויות שוטפות
(204,560)	(147,549)	התחייבויות לא שוטפות
10,160	(13,872)	התחייבויות בניכוי נכסים, נטו

ד. חלק הקבוצה ברווחי עסקאות משותפות:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2018	2019	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
8,158	10,468	רווחים
4,439	5,534	חלק החברה ברווחים

ה. שטרי הון והלוואות הנמדדות בשווי הוגן:

ליום 31 בדצמבר		
2018	2019	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
35,302	35,302	שטרי הון
114,010	118,743	הלוואות
149,312	154,045	

ליום 31.12.2019 שיעור ההיוון ששימש לחישוב השווי ההוגן הינו 3.5%-4%.

ו. תנאי שטרי ההון והלוואות:

ליום 31 בדצמבר		שיעורי הריבית השנתית משוקללים ליום 31 בדצמבר 2019	
2018	2019	2019	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	%	
108,303	111,349	0-2.56	ללא הצמדה
41,009	42,696	4	בהצמדה למדד
149,312	154,045		

למידע בדבר ערבויות שהעמידה החברה לעסקאות משותפות ראה ביאור 37 ג'.

ביאור 14 - השקעה בחברות בנות

א. רמ-נח בע"מ מוחזקת על ידי החברה בשיעור של 57.5% לחברה השקעה בקרקע המיועדת למטרות בניה. בנוגע לפעילות החברה המוחזקת- ראה ביאור 11ד'.

ב. רכישת חברת אפריקה התחדשות עירונית בע"מ (לשעבר- "אפריקה 38 בע"מ"):

ביום 19.5.2013 אישרה האסיפה הכללית של החברה, לאחר קבלת אישור דירקטוריון החברה בישיבתו מיום 27.1.2013 ולאחר קבלת אישור וועדת הביקורת בישיבתה מיום 24.1.2013, את התקשרותה של החברה בהסכם עם דניה סיבוס, בעלת השליטה בחברה, לפיו תרכוש החברה מדניה סיבוס 100% מהון המניות המונפק של דניה סיבוס בע"מ (להלן: "הסכם רכישת המניות"), חברת בת בבעלות מלאה של דניה סיבוס, העוסקת בייזום ופיתוח פרויקטים למגורים במסגרת תכנית מתאר ארצית 38 (להלן: "אפריקה התחדשות עירונית") וכן תרכוש החברה את כל זכויותיה של דניה סיבוס בהלוואת הבעלים שהעמידה לאפריקה התחדשות עירונית, כפי שתהיה במועד ההשלמה (כהגדרתו להלן), תמורת סך בשקלים השווה לסכום הלוואת הבעלים במועד ההשלמה. (נכון למועד ההשלמה, עומדת הלוואת הבעלים על סך של כ- 4.7 מיליון ש"ח).

הלוואת הבעלים אינה צמודה, נושאת ריבית שנתית בשיעור 2.56% ו- 2.61% לשנים 2019 ו- 2018, בהתאמה.

ג. רכישת חברת גבעת שמואל החדשה בע"מ:

לפרטים בדבר רכישת חברת גבעת שמואל החדשה בע"מ - ראה ביאור 11ז'.

ד. פירוט החברות המאוחדות המוחזקות על ידי החברה:

היקף ההשקעה בחברה מוחזקת		שיעור ההחזקה בזכויות בהון חברה מאוחדת	
ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר	
2018	2019	2018	2019
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	%	%
20,405	21,297	57.5	57.5
7,946	6,023	100	100
119,023	125,781	100	100
(26)	(164)	100	100
-	(1,510)	100	100

רמ-נח בע"מ  
אפריקה התחדשות עירונית בע"מ  
גבעת שמואל החדשה בע"מ  
א.מ. ישראל מגורים יזמות בע"מ  
א.מ. ישראל מגורים פיתוח בע"מ

ביאור 14 - השקעה בחברות בנות(המשך)

ד. פירוט החברות המאוחדות המוחזקות על ידי החברה: (המשך)

פרטים בדבר הלוואות שהועמדו לחברות בנות:

ליום 31 בדצמבר		שם החברה הבת
2018	2019	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
66,623	66,857	רמ-נח בע"מ
87,016	89,238	אפריקה התחדשות עירונית בע"מ
58,055	63,068	גבעת שמואל החדשה בע"מ
-	18,699	א.מ. ישראל מגורים פיתוח בע"מ
19,216	22,016	א.מ. ישראל מגורים יזמות בע"מ
<u>230,910</u>	<u>259,878</u>	

תנאי הלוואות:

ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר	
2018	2019	2019	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	%	
98,908	117,607	-	ללא הצמדה
132,002	142,271	2.56	ללא הצמדה
<u>230,910</u>	<u>259,878</u>		

- (1) לפרטים בדבר ערבות שנתנה החברה להבטחת חוב של חברת רמ-נח בע"מ לתאגיד בנקאי, ראה ביאור 37ג'.
- (2) לפרטים בדבר ערבויות שנתנה החברה להבטחת חובות של חברת אפריקה התחדשות עירונית בע"מ (לשעבר אפריקה 38 בע"מ) לתאגידים בנקאיים, ראה ביאור 37ג'.
- (3) לפרטים בדבר ערבויות שנתנה החברה להבטחת חובות של חברת גבעת שמואל החדשה בע"מ לתאגיד בנקאי, ראה ביאור 37ג'.
- (4) לפרטים בדבר ערבויות שנתנה החברה להבטחת חובות של חברת א.מ. ישראל מגורים יזמות בע"מ לתאגיד בנקאי, ראה ביאור 37ג'.
- (5) לפרטים בדבר ערבויות שנתנה החברה להבטחת חובות של חברת א.מ. ישראל מגורים פיתוח בע"מ לתאגיד בנקאי, ראה ביאור 37ג'.

ה. פירוט הפעילויות המשותפות הפעילות המוחזקות על ידי החברה ליום 31 בדצמבר 2019:

חלק החברה	שם הפרויקט
%	
50	סביוני נצר סירני
50	סביוני ים
50	חלומות וסביונים קרית ביאליק
66.7	סביוני ארנונה
67	רמת מרפא
83	גבעת סביון החדשה
51	אולפני הרצליה
50	דיור להשכרה-גליל ים

הפעילויות המשותפות לעיל, פועלות בתחום הייזום למגורים ודיור להשכרה ונחשבות השקעות אסטרטגיות לפעילות העסקית של החברה ופועלות בישראל.

ביאור 15 - חייבים לזמן ארוך

הרכב:

ליום 31 בדצמבר		שיעור ריבית
2018	2019	ליום 31 בדצמבר 2019
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	%
12,741	13,227	4.10
5,259	6,901	2.25
18,000	20,128	
<b>הלוואות וחייבים הנמדדים בעלות מופחתת:</b>		
צמוד למדד המחירים לצרכן		
אחרים		
<b>נכסים פיננסיים הנמדדים בעלות מופחתת:</b>		
אגרות חוב שאינן ניתנות להמרה - צמוד לדולר ארה"ב		
9,621	9,061	8.1
27,621	29,189	

(1) סעיף חייבים לזמן ארוך כלל בעבר הלוואות שיתרתן בספרים ליום 31.12.2012 הסתכמה לסך של כ-20,492 אלפי ש"ח, אשר העמידה החברה לתאגיד בלתי קשור (להלן: "הלווה") בקשר למכרז של רשות מקרקעי ישראל (להלן: רמ"י) למתן רשות לתכנון ואופציה לרכישת זכויות במקרקעין, בו זכה הלווה (להלן: חוזה המקב"ת). ההלוואות צמודות למדד ונושאות ריבית שנתית בשיעור של 5%. מועד פירעון ההלוואות נקבע לחול בתוך 14 יום ממועד אישור התב"ע לגבי המקרקעין ו/או במועד מוקדם יותר, וזאת ככל שהליך הכנת התב"ע כאמור יבוטל.

יודגש, כי לתאריך הדוחות הכספיים, השתתפותה של החברה בפרויקט תלויה בלווה, ואין לה יכולת או זכות חוזית או משפטית אחרת להבטיח את השתתפותה בפרויקט. לחברה אף לא הוקנו, בין בהסכם ובין על דרך "הבנות" אחרות, כל זכויות, סמכויות או הרשאות מטעמו של הלווה: לא לעניין השתתפות החברה בדיונים של אורגני הלווה, לא לעניין נטילת חלק בהליכי התכנון של המקרקעין, לא לעניין קבלת דוחות כספיים או דיווחים שוטפים מטעמו של הלווה לא לעניין ישיבות ודיונים מול רמ"י, וכן לא הוקנו לחברה זכויות למינוי דירקטור ו/או משקיף בדירקטוריון הלווה. אשר על כן, ולמרות שהחברה קיוותה כי תצורף בעתיד כשותפה בפרויקט, אין ללווה, לתאריך הדוחות הכספיים, מחויבות, לרבות מחויבות משתמעת כלשהי, לצרף את החברה כשותפה בפרויקט.

המוטיבציה העסקית בהעמדת ההלוואה במתכונת זו, היתה ליצור קשר עסקי ארוך טווח עם שובל אייל, מתוך תקווה שבמרוצת הזמן, תינתן לחברה הזדמנות להוכיח את עצמה גם בקידום הפרויקט, ובהמשך טבעי לכך, אכן תבחר שובל אייל לממש את הזכות הנתונה לה לצרף את החברה כשותפה בפרויקט.

כבטחון להחזר ההלוואות שיעבד צד שלישי, אשר בבעלותו 99% מהון המניות בחברה הלווה, מחצית מאחזקותיו בחברה הלווה לטובת החברה. כמו כן קיבלה החברה ערבות אישית של מי שהינו, למיטב ידיעת החברה, בעל השליטה בלווה. פרט לכך, נרשם לטובת החברה, ברשם החברות, שעבוד בגין מלוא ההון הרשום של הלווה כפי שיוגדל או יוקטן מעת לעת. השעבוד הינו ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום והוא חל לגבי כל תקבול כספי שיתקבל בעת הקצאת ההון הרשום.

למיטב ידיעת החברה, המועדים שנקבעו במכרז להרשאה לתכנון וכפועל יוצא מכך לאופציה חלפו. על פי החלטת מועצת רמ"י מחודש ינואר 2008, ניתן להאריך את תקופת ההרשאה לתכנון והאופציה בתקופה נוספת של כשנתיים בכפוף לתשלום לרמ"י בסך 4.5% מהצעתו הראשונית של היזם במכרז וזאת בגין הארכה עד למועד קבלת ההחלטה האמורה, ובנוסף 0.5% לכל שנה נוספת (ולכל היותר שנתיים כאמור). גם מועדים אלו חלפו. למיטב ידיעת החברה לא שולמו התשלומים האמורים ע"י הלווה לרמ"י וזאת בגין טענות שיש ללווה כנגד רמ"י שעניינם, בין היתר, עיכובים שנגרמו ע"י רמ"י באישור התב"ע שמקדם הלווה למקרקעין.

ביום 29.8.2010 התקבלה החלטה 1204 של מועצת מקרקעי ישראל אשר קבעה הוראות לעניין הארכת תוקפם של הסכמי מקב"ת. בטבלה שצורפה להחלטה לעניין הסכמי מקב"ת הטעונים הארכה, לא נזכר מקב"ת גני יהודה (להלן: "החלטה 1204").

## ביאור 15 - חייבים לזמן ארוך (המשך)

## (1) (המשך)

ביום 24.1.2011 התקבל אצל הלווה מכתב מאת רמ"י (להלן: "מכתב רמ"י"). במכתב רמ"י, הודיע רמ"י ללווה כי הוא לא יאזכר לממש את האופציה המפורטת בחוזה המקב"ת ו/או לקבל כל זכות אחרת במקרקעי המקב"ת וזאת, בין היתר, לאור החלטה 1204, אי אישור התב"ע במועד וכן אי תשלום התשלומים בגין האורכות שניתנו בעבר להליכי התכנון.

בתגובה, שלח הלווה לרמ"י ביום 3.2.2011 מכתב. במכתבו טען הלווה, בין היתר, כי התנהגות רמ"י לאורך השנים, אשר מחד גיסא ממשיך וממשיך לקיים את הסכם המקב"ת בהתנהגותו ובהתנהלותו, ומאידך גיסא, בוחר שלא להתייחס לפנייתו הרבות של הלווה וערב אישור התכנית להפקדה, מבקש לנשל אותו מכל זכויותו בהתאם להסכם המקב"ת על מנת ליהנות מפרי עמלו רב השנים, לוקה בחוסר תום לב וחוסר סבירות קיצוניים, ומהווה ניסיון נואל לעשיית עושר שלא במשפט זאת בניגוד לכל דין. בהתאם, הלווה הודיע לרמ"י כי באם לא יחזור בו ממכתב רמ"י, הוא לא יחסס מלנקוט בכל האמצעים המשפטיים הנדרשים על מנת להגן על זכויותיו ולהשיב לו את הנזקים הכבדים שנגרמו לו עקב התנהלותו.

ביום 21.6.2011 התקיימה ברמ"י ישיבה בהשתתפות כלל בעלי הזכויות במקרקעין. הישיבה התקיימה לאור עמדת רמ"י, לפיה לאור החלטה 1204 לא הושרה זכות התכנון של הלווה, כאמור לעיל. כל צד שטח את טענותיו לגבי המגבלות הקיימות בקידום חוזה המקב"ת. כל הצדדים המעורבים הדגישו את האינטרס המשותף לאישור תכנית הכוללת כ- 800 יח"ד והנמצאת, לתאריך הדוחות הכספיים, לאחר קבלת החלטת ועדת המשנה להתנגדויות ולקראת מהלך של תיקונים לפיה.

במסגרת הישיבה הוסכם, כי תתבצענה ישיבות נפרדות עם כל אחד מהצדדים המעורבים, על מנת לקבוע הסדר להמשך קידום התכנית, וכן יוקם צוות היגוי לקידום התכנית בפורום מצומצם, שבו יהיו נציגים מכל הצדדים המעורבים.

ביום 28.5.2013 קיבלה החברה הודעה מהלווה לפיה קיבל הודעה מטעם רמ"י כי לאור דחיית הערעור שהוגש על ידי רמ"י על החלטתה של ועדת המשנה להתנגדויות שלא לקדם תב"ע לגבי המקרקעין במתכונת שהוצעה, בכוננת

רמ"י לקדם את הליכי התכנון הנדרשים באופן ישיר וכי בנסיבות אלה, אין מקום להמשך המשא ומתן לפשרה שהתנהל בין הלווה לבין רמ"י בקשר עם זכאותו של הלווה לממש את האופציה שקיבל מרמ"י ו/או לקבל כל זכות אחרת במקרקעין האמורים. ביום 5 ביוני, 2013 השיבו יועציה המשפטיים של הלווה להודעתה של רמ"י, כי הלווה דוחה מכל וכל את האמור בהודעתו של רמ"י ומדגיש כי עמדתו היא שנשמרת ללווה אופציית הרכישה גם אם לא הושג אישור התב"ע עד לתום תקופת הרשות לתכנון. עם זאת, לאור ההודעה שהתקבלה מטעם רמ"י, בהתבסס על חוות דעתם של יועציה המשפטיים של הלווה לפיה על רקע ההתפתחויות האחרונות שחלו בנושא ובשים לב, בין היתר לקשיים התכנוניים נוספים שהתעוררו ביחס למקרקעין, אין באפשרותם להעריך את סיכויי ההצלחה של הלווה בתביעות שהוא עשוי להגיש נגד רמ"י לאכיפה ו/או לפיצויים בגין הוצאותיה, סבורה הנהלת החברה, שאין עוד ביכולתה לבסס באופן מהימן את הערכתה באשר ליכולת גביית ההלוואות שהעמידה החברה ללווה לרבות היקף הסכומים שיעלה בידיה לגבות בגין, ועל כן רשמה החברה הפסד בגין הפרשה לירידת ערך בדוחותיה הכספיים לרבעון השני של שנת 2013, בגובה סכום ההלוואות הרשום בספריה של החברה, העומד על כ-20.5 מיליון ש"ח (כ-15.4 מיליון ש"ח בנטרול השפעת המס).

להסרת ספק מובהר, כי ביצוע הפרשה אינו גורע מזכויות החברה לפירעון ההלוואות שהועמדו לטובת הלווה.

בחודש אפריל 2015 הגיעה החברה להסכמות עם שובל אייל לשינוף פעולה ומתן הלוואה עד לסך של כ-1.9 מיליון ש"ח בקשר להגשת תביעה נגד רמ"י לאכיפה של האופציה ו/או לפיצויים בגין הוצאותיה. בהמשך לאמור, במהלך חודש אוקטובר 2015 הגישה שובל אייל תביעה נגד רמ"י על סך של 300 מיליון ש"ח. התביעה הועברה להליך גישור ונקבע מגשר. הליך הגישור נכשל, ולמיטב ידיעת החברה הלווה מתכננת להמשיך את הליך התביעה וההתדיינות בבית המשפט.

(2) אגרות החוב צמודות לדולר ארה"ב ונושאות ריבית בשיעור 8.1% לשנה, המשולמת פעמיים בשנה. אגרות החוב עומדות לפדיון בתקופה של 80 שנה מתום תקופת הדיווח.

ביאור 16 - אשראי מתאגידים בנקאיים וחלויות שוטפות של אגרות חוב והלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים

א. ההרכב:

ליום 31 בדצמבר		שיעור ריבית	
2018	2019	ליום 31 בדצמבר 2019	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	%	
490	2,612	-	<b>אשראי מתאגידים בנקאיים:</b>
628,104	585,790	2.05-3.00	משיכות יתר אשראי לא צמוד
37,370	218,775	1.95-3.03	<b>חלויות שוטפות:</b>
97,939	101,624	2.75-4.7	בגין הלוואות בגין אגרות חוב
50,000	30,000	1.00	<b>הלוואות מאחרים:</b>
813,903	938,801		אשראי לא צמוד

ב. ליום 31.12.2019 וליום 31.12.2018 מתוך אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים במסגרת התחייבויות שוטפות והתחייבויות לא שוטפות, סך של 1,144,518 ו- 1,075,531 אלפי ש"ח בהתאמה הינו אשראי בגין ליווי פיננסי של פרויקטים ומלאי מקרקעין. אשראי זה מוצג בעיקרו כהתחייבות שוטפת במסגרת סעיף זה, אך הוא אינו צפוי לפירעון מלא אלא בסיום הפרויקט ומתוך תקבולי המכירות לכשיתקבלו, ראה גם ביאור 22.

ג. בטחונות ושעבודים: ראה ביאור 36.

ד. אמות מידה פיננסיות:

- (1) בחודש דצמבר 2018 התקשרה החברה בהסכם עם תאגיד בנקאי לצורך העמדת אשראי לחברה ע"י התאגיד הבנקאי. במסגרת ההסכם התחייבה החברה לעמוד באמות מידה פיננסיות. ליום 31.12.2019 החברה עומדת באמות מידה פיננסיות.
- (2) לפרטים בדבר אמות מידה פיננסיות שהחברה נדרשת לעמוד בהן בקשר עם הנפקת אג"ח סדרה ב' מחודש מאי 2012 ראו ביאור 21א (2) להלן.
- (3) לפרטים בדבר אמות מידה פיננסיות שהחברה נדרשת לעמוד בהן בקשר עם הנפקת אג"ח סדרה ג' מחודש מאי 2015 ראו ביאור 21א (3) להלן.
- (4) לפרטים בדבר אמות מידה פיננסיות שהחברה נדרשת לעמוד בהן בקשר עם הנפקת אג"ח סדרה ד' מחודש דצמבר 2017 ראו ביאור 21א (4) להלן.
- (5) לפרטים בדבר אמות מידה פיננסיות שהחברה נדרשת לעמוד בהן בקשר עם הנפקת אג"ח סדרה ה' מחודש פברואר 2020 ראו ביאור 21א (5) להלן.
- (6) יצוין, כי בחלק מההסכמים בהם התקשרה החברה לקבלת אשראי, נכללה הוראה המקנה למלווה זכות להעמיד לפירעון מידי את האשראי אשר העמיד לחברה במקרה של שינוי שליטה בחברה.
- (7) לפרטים בדבר אמות מידה פיננסיות שהחברה נדרשת לעמוד בהן בקשר עם הסכם מימון עם גוף מוסדי לקבלת מימון לתכנון והקמת פרויקט דיור להשכרה בהרצליה מחודש ינואר 2015 ראו ביאור 12א' להלן.

## ביאור 17 - קבלנים וספקים

ההרכב:

ליום 31 בדצמבר		
2018	2019	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
47,199	70,499	קבלנים וספקים (*)
3,505	12,114	המחאות לפירעון
50,704	82,613	

(\*) תקופת האשראי הממוצעת הניתנת בגין קבלת שירותי בניה היא 60 יום. הקבוצה מנהלת תוכנית לפיה כל היתרות ישולמו בתקופת האשראי הקבועה.

## ביאור 18 - זכאים ויתרות זכות

ההרכב:

ליום 31 בדצמבר		
2018	2019	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
7,618	8,269	התחייבויות לעובדים ואחרים בשל שכר ומשכורת
11,178	13,312	הוצאות לשלם
1,022	4,012	מוסדות
314	12,581	התחייבויות לצדדים קשורים ובעלי עניין (1)
20,896	10,697	זכאים ויתרות זכות אחרות
41,028	48,871	

(1) כולל סך של כ- 12 מיליון ש"ח בגין פיקדון חלף ערבות מדניה סיבוס.

## ביאור 19 - התחייבויות למוכרי מקרקעין

א. ההרכב:

ליום 31 בדצמבר		שיעור ריבית	
2018	2019	ליום 31 בדצמבר	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	2019	
		%	
4,550	-		במסגרת עסקאות קומבינציה בתמורה להעברת חלק מההכנסות - צמוד למדד תשומות הבנייה ונגזר ממחירי הדירות בפרויקט
15,351	13,564		במסגרת עסקאות תמ"א 38
74,067	62,069		במסגרת עסקאות קומבינציה בתמורה למתן שירותי בניה
-	1,587		אחרות
745	748	8	אחרות - צמוד מדד
94,713	77,968		

ב. הסכומים המוצגים לעיל הינם בגין התחייבויות חוזיות שהתגבשו מול מוכרי המקרקעין לתשלום שיעורים מסויימים מתקבולי מכירת יחידות ו/או להעברת שטחים בפרויקטים שיוקמו על המקרקעין.

ג. בנוגע לביטחונות ושעבודים - ראה ביאור 36.

ביאור 20 - הפרשות

א. ההרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2018	2019
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
53,834	60,733
976	999
<u>54,810</u>	<u>61,732</u>

הפרשות בגין פרויקטים שהסתיימו  
הליכים משפטיים

ב. תנועה:

סה"כ אלפי ש"ח	הפרשות בגין פרויקטים שהסתיימו	
	תביעות משפטיות אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
54,810	976	53,834
43,837	23	43,814
(30,685)	-	(30,685)
(6,230)	-	(6,230)
<u>61,732</u>	<u>999</u>	<u>60,733</u>

יתרה ליום 1 בינואר 2019  
הפרשות שנוצרו במהלך התקופה  
הפרשות שמומשו במהלך התקופה  
הפרשות שבוטלו במהלך התקופה  
יתרה ליום 31 בדצמבר 2019

ביאור 21 - אגרות חוב

א. כללי:

ערך בספרים		ריבית אפקטיבית %	תנאים נוספים	ריבית נקובה %	בסיס הצמדה	יתרת ערך נקוב אלפי ש"ח	תעודת התחייבות
ליום 31 בדצמבר 2019	לא שוטף						
שוטף	אלפי ש"ח						
-	33,560	3.72	(2)	4.7	צמוד מדד	32,226	סדרה ב'
237,699	68,064	3.73	(3)	3.9	לא צמוד	304,497	סדרה ג'
331,389	-	3.29	(4)	2.75	לא צמוד	339,015	סדרה ד'
<u>569,088</u>	<u>101,624</u>						סה"כ

(1) אגרות החוב מדורגות על ידי מידרוג בע"מ בדירוג A2, תוך הצבת אופק דירוג יציב, בהתאם לדירוג שניתן לחברה בחודש דצמבר 2019.

(2) אגרות החוב (סדרה ב') עומדות לפירעון ב- 7 תשלומים, שישולמו באופן הבא: (א) שלושה תשלומים שנתיים שווים, בגובה של 6% מסכום קרן אגרות החוב (סדרה ב') המקורי, כל אחד, שישולמו ביום 31 לחודש מרץ בכל אחת מהשנים 2014 ועד 2016; (ב) שני תשלומים שנתיים שווים בגובה של 24% מסכום קרן אגרות החוב (סדרה ב') המקורי, כל אחד שישולמו ביום 31 במרץ בכל אחת מהשנים 2017 ו- 2018; (ג) תשלום אחד בגובה של 23% מסכום קרן אגרות החוב (סדרה ב') המקורי ביום 31 במרץ, 2019; (ד) תשלום אחד בגובה של 11% מסכום קרן אגרות החוב (סדרה ב') המקורי ביום 31 במרץ, 2020.



## ביאור 21 - אגרות חוב (המשך)

א. כללי: (המשך)

(2) (המשך)

בעת הנפקת אגרות החוב התחייבה החברה לעמוד באמות מידה הפיננסיות, שעיקרן הינם כדלקמן: (1) ההון המיוחס לבעלי המניות של החברה לא יפחת מ- 400 מיליון ש"ח; (2) היחס בין החוב נטו לבין סך ההון והחוב נטו (CAP) לא יעלה על 70%.

בשטר הנאמנות נקבע מנגנון התאמה בשינוי שיעור הריבית כתוצאה משינוי דירוג אגרות החוב וכתוצאה מסטייה באמות המידה הפיננסיות.

החברה התחייבה, בין היתר, כי כל עוד תהינה אגרות החוב (סדרה ב') קיימות במחזור [דהיינו, כל עוד אגרות החוב לא נפרעו או סולקו במלואן בכל דרך שהיא, לרבות בדרך של רכישה עצמית ו/או פדיון מוקדם]: (1) לא לקבל החלטה על חלוקה, שכתוצאה ממנה יפחת ההון המיוחס לבעלי המניות של החברה מתחת ל- 450 מיליון ש"ח; וכן לא תקבל החלטה על חלוקה במקרה בו ההון המיוחס לבעלי המניות של החברה הינו פחות מ- 450 מיליון ש"ח (2) לא ליצור שעבוד שוטף על נכסיה, כולם או חלקם. על אף האמור לעיל, החברה תהא רשאית ליצור שעבוד שוטף כאמור, בכפוף לכך שתיצור במעמד זה גם שעבוד שוטף לטובת מחזיקי אגרות החוב, בדרגת ביטחון שווה פארי פסו בין כלל בעלי השעבודים השוטפים.

ליום 31 בדצמבר, 2019 החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות.

(3) ביום 21.5.2015 הנפיקה החברה לציבור על פי דוח הצעת מדף מיום 21.5.2015, על פי תשקיף מדף של החברה מיום 29.8.2013, 192,969,000 אגרות חוב (סדרה ג'), רשומות על שם בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת, ביחידות של 1,000 אגרות חוב (סדרה ג'), כל אחת, עומדות לפירעון ב- 6 תשלומים שנתיים שאינם שווים, שישולמו באופן הבא: (א) 5% מקרן אגרות החוב (סדרה ג') תשולם ביום 31 למרץ 2017; (ב) 5% מקרן אגרות החוב (סדרה ג') תשולם ביום 31 למרץ 2018; (ג) 5% מקרן אגרות החוב (סדרה ג') תשולם ביום 31 למרץ 2019; (ד) 19% מקרן אגרות החוב (סדרה ג') תשולם ביום 31 למרץ 2020; (ה) 33% מקרן אגרות החוב (סדרה ג') תשולם ביום 31 למרץ 2021; ו- (ו) 33% מקרן אגרות החוב (סדרה ג') תשולם ביום 31 למרץ 2022.

תמורת ההנפקה הסתכמה לסך של כ- 192,969 אלפי ש"ח ולאחר יחוס הוצאות ההנפקה הסתכמה התמורה נטו בכ- 191,230 אלפי ש"ח.

בעת הנפקת אגרות החוב התחייבה החברה לעמוד באמות מידה הפיננסיות, שעיקרן הינם כדלקמן: (1) ההון המיוחס לבעלי המניות של החברה לא יפחת מ- 450 מיליון ש"ח; (2) היחס בין החוב נטו לבין סך ההון והחוב נטו (CAP) לא יעלה על 70%.

בשטר הנאמנות נקבע מנגנון התאמה בשינוי שיעור הריבית כתוצאה משינוי דירוג אגרות החוב וכתוצאה מסטייה באמות המידה הפיננסיות.

ביום 24.5.2016, הנפיקה החברה 60,000,000 ש"ח ע.ג. של אגרות חוב (סדרה ג') בדרך של הרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה ג') הקיימת, בתמורה לסך של כ- 61.74 מיליון ש"ח וזאת במסגרת של הצעה פרטית של אגרות חוב (סדרה ג') נוספות. תנאי אגרות החוב הנוספות זהים לתנאי אגרות החוב (סדרה ג') שבמחזור שהונפקו על ידי החברה.

ביום 24.5.2017, הנפיקה החברה 100,000,000 ש"ח ע.ג. של אגרות חוב (סדרה ג') נוספות, במחיר של 104.8 ש"ח לכל 100 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ג') נוספות, ובתמורה לסך כולל של 104.8 מיליון ש"ח וזאת במסגרת של הצעה פרטית של אגרות חוב (סדרה ג') נוספות. תנאי אגרות החוב הנוספות זהים לתנאי אגרות החוב (סדרה ג') שבמחזור שהונפקו על ידי החברה.

ליום 31 בדצמבר, 2019 החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות.

<sup>1</sup> "החוב נטו" - סך התחייבויות אלה של החברה הכלולות במאזן החברה: (א) לפירעון הלוואות (recourse) מבנקים ומוסדות פיננסיים אחרים (דהיינו, הלוואות אשר למלווים עומדת זכות חזרה אל החברה בגינן); (ב) לפירעון אגרות החוב שהנפיקה או שתנפיק החברה; וכן (ג) ולפירעון כל הלוואה אחרת, בניכוי יתרות מזילות (מזומנים ושוי מזומנים, לרבות פקדונות לזמן קצר וניירות ערך סחירים כפי שיופיעו במאזן החברה).

<sup>2</sup> "סך ההון והחוב נטו (CAP)" - החוב נטו בצירוף ההון המיוחס לבעלים של החברה כמפורט במאזן החברה.

<sup>3</sup> "החוב נטו" - סך התחייבויות אלה של החברה הכלולות במאזן החברה: (א) לפירעון הלוואות (recourse) מבנקים ומוסדות פיננסיים אחרים (דהיינו, הלוואות אשר למלווים עומדת זכות חזרה אל החברה בגינן); (ב) לפירעון אגרות החוב שהנפיקה או שתנפיק החברה; וכן (ג) ולפירעון כל הלוואה אחרת, בניכוי יתרות מזילות (מזומנים ושוי מזומנים, לרבות פקדונות לזמן קצר וניירות ערך סחירים כפי שיופיעו במאזן החברה).

<sup>4</sup> "סך ההון והחוב נטו (CAP)" - החוב נטו בצירוף ההון המיוחס לבעלי המניות של החברה כמפורט במאזן החברה.

## ביאור 21 - אגרות חוב (המשך)

## א. כללי: (המשך)

(4) ביום 19.12.2017 הנפיקה החברה לציבור על פי דוח הצעת מדף מיום 18.12.2017, על פי תשקיף מדף של החברה מיום 25.08.16, 204,753,000 אגרות חוב (סדרה ד'), רשומות על שם בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת, ביחידות של 1,000 אגרות חוב (סדרה ד'), כל אחת, עומדות לפירעון ב-4 תשלומים שנתיים שאינם שווים, שישולמו באופן הבא: (א) 5% מקרן אגרות החוב (סדרה ד') תשולם ביום 31 למרץ 2019; (ב) 35% מיתרת הקרן אגרות החוב (סדרה ד') תשולם ביום 31 למרץ 2023; (ג) 35% מיתרת קרן אגרות החוב (סדרה ד') תשולם ביום 31 למרץ 2024; (ד) 25% מיתרת קרן אגרות החוב (סדרה ד') תשולם ביום 31 למרץ 2025;

תמורת ההנפקה הסתכמה לסך של כ- 204,753 אלפי ש"ח ולאחר יחוס הוצאות ההנפקה הסתכמה התמורה נטו בכ- 202,881 אלפי ש"ח.

בעת הנפקת אגרות החוב התחייבה החברה לעמוד באמות מידה הפיננסיות, שעיקרן הינם כדלקמן: (1) ההון המיוחס לבעלי המניות של החברה לא יפחת מ- 620 מיליון ש"ח; (2) היחס בין החוב נטו לבין סך ההון והחוב נטו (CAP) לא יעלה על 75%.

בשטר הנאמנות נקבע מנגנון התאמה בשינוי שיעור הריבית כתוצאה משינוי דירוג אגרות החוב וכתוצאה מסיייה באמות המידה הפיננסיות.

החברה התחייבה, בין היתר, כי כל עוד תהיינה אגרות החוב (סדרה ד') קיימות במחזור [דהיינו, כל עוד אגרות החוב לא נפרעו או סולקו במלואן בכל דרך שהיא, לרבות בדרך של רכישה עצמית ו/או פדיון מוקדם]: (1) לא לקבל החלטה על חלוקה, שכתוצאה ממנה יפחת ההון המיוחס לבעלי המניות של החברה מתחת ל- 620 מיליון ש"ח; וכן לא תקבל החלטה על חלוקה במקרה בו ההון המיוחס לבעלי המניות של החברה הינו פחות מ- 620 מיליון ש"ח (2) לא ליצור שעבוד שוטף על נכסיה, כולם או חלקם. על אף האמור לעיל, החברה תהא רשאית ליצור שעבוד שוטף כאמור, בכפוף לכך שתיצור במעמד זה גם שעבוד שוטף לטובת מחזיקי אגרות החוב, בדרגת ביטחון שווה פארי פסו בין כלל בעלי השעבודים השוטפים.

ביום 13.2.2019 הקצתה החברה לציבור על פי דוח הצעת מדף מיום 12.2.2019, בהתאם לתשקיף מיום 25.8.2016, אשר תוקפו הוארך עד ליום 24.8.2019, 110,000,000 ש"ח ע.ג. של אגרות חוב (סדרה ד') נוספות, במחיר של 961 ש"ח לכל 1,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ד') נוספות, ובתמורה לסך כולל של 105.7 מיליון ש"ח. תנאי אגרות החוב הנוספות זהים לתנאי אגרות החוב (סדרה ד') שבמחזור שהונפקו על ידי החברה.

התמורה מהנפקת אגרות חוב בניכוי הוצאות הנפקה הסתכמה לסך של כ- 103,709 אלפי ש"ח.

כמו כן, ביום 23.5.2019 הנפיקה החברה 40,000,000 ש"ח ע.ג. של אגרות חוב (סדרה ד') נוספות, במחיר של 97.2 אג' לכל 1 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ד') נוספות, בתמורה נטו לסך כולל של 38.88 מיליון ש"ח, וזאת במסגרת של הצעה פרטית של אגרות חוב (סדרה ד') נוספות. תנאי אגרות החוב הנוספות זהים לתנאי אגרות החוב (סדרה ד') שבמחזור שהונפקו על ידי החברה.

התמורה מהנפקת אגרות חוב בניכוי הוצאות הנפקה הסתכמה לסך של כ- 38,650 אלפי ש"ח.

ליום 31 בדצמבר, 2019 החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות.

<sup>1</sup> "החוב נטו" - סך התחייבויות אלה של החברה הכלולות במאזן החברה: (א) לפירעון הלוואות מבנקים ומוסדות פיננסיים אחרים (דהיינו, הלוואות אשר למלווים עומדת זכות חזרה אל החברה בגין); (ב) לפירעון אגרות החוב שהנפיקה או שתנפיק החברה; וכן (ג) ולפירעון כל הלוואה אחרת, בניכוי יתרות מזילות (מזומנים ושוי מזומנים, לרבות פקדונות לזמן קצר וניירות ערך סחירים כפי שיופיעו במאזן החברה).

<sup>2</sup> "סך ההון והחוב נטו (CAP)" - החוב נטו בצירוף ההון המיוחס לבעלי המניות של החברה כמפורט במאזן החברה.

ביאור 21 - אגרות חוב (המשך)

א. כללי: (המשך)

(5) ביום 9.2.2020 הנפיקה החברה לציבור על פי דוח הצעת מדף מיום 4.2.2020, על פי תשקיף מדף של החברה מיום 20.8.2019, 159,564,000 אגרות חוב (סדרה ה'), רשומות על שם בנות 1 ש"ח ע.נ. כל אחת, ביחידות של 1,000 אגרות חוב (סדרה ה'), כל אחת, עומדות לפירעון ב- 7 תשלומים שנתיים שאינם שווים, שישולמו באופן הבא: א) 4% מיתרת קרן אגרות חוב (סדרה ה') תשולם ביום 31.3.2021 ו- 31.3.2022; ב) 2% מיתרת קרן אגרות החוב (סדרה ה') תשולם ביום 31.3.2023 ו- 31.3.2024; ג) 14% מיתרת קרן אגרות החוב (סדרה ה') תשולם ביום 31.3.2025; ד) 37% מיתרת קרן אגרות החוב (סדרה ה') תשולם ביום 31 למרץ 2026 ו- 31.3.2027.

תמורת ההנפקה הסתכמה לסך של כ- 159,564 אלפי ש"ח ולאחר יחוס הוצאות ההנפקה הסתכמה התמורה נטו בכ- 158,114 אלפי ש"ח.

בעת הנפקת אגרות החוב התחייבה החברה לעמוד באמות מידה הפיננסיות, שעיקרן הינם כדלקמן: (1) ההון המיוחס לבעלי המניות של החברה לא יפחת מ- 620 מיליון ש"ח; (2) היחס בין החוב נטו<sup>1</sup> לבין סך ההון והחוב נטו<sup>2</sup> (CAP) לא יעלה על 75%.

בשטר הנאמנות נקבע מנגנון התאמה בשינוי שיעור הריבית כתוצאה משינוי דירוג אגרות החוב וכתוצאה מסטייה באמות המידה הפיננסיות.

החברה התחייבה, בין היתר, כי כל עוד תהיינה אגרות החוב (סדרה ה') קיימות במחזור [דהיינו, כל עוד אגרות החוב לא נפרעו או סולקו במלואן בכל דרך שהיא, לרבות בדרך של רכישה עצמית ו/או פדיון מוקדם]: (1) לא לקבל החלטה על חלוקה, באם לאחריה יפחת ההון המיוחס לבעלי המניות של החברה מתחת ל- 730 מיליון ש"ח; וכן לא תקבל החלטה על חלוקה במקרה בו ההון המיוחס לבעלי המניות של החברה הינו פחות מ- 730 מיליון ש"ח; (2) לא ליצור שעבוד שוטף על נכסיה, כולם או חלקם. על אף האמור לעיל, החברה תהא רשאית ליצור שעבוד שוטף כאמור, בכפוף לכך שתיצור במעמד זה גם שעבוד שוטף לטובת מחזיקי אגרות החוב, בדרגת ביטחון שווה פארי פסו בין כלל בעלי השעבודים השוטפים.

(6) למחזיקי אגרות החוב של החברה (סדרות ב' - ד') עילה להעמדה לפירעון מיידי במקרה שאפריקה השקעות תחדל להיות בעלת השליטה בחברה.

למחזיקי אגרות החוב של החברה (סדרה ה') עילה להעמדה לפירעון מיידי במקרה שלפידות תחדל להיות בעלת השליטה בחברה.

ב. חלוקה לפי מועדי הפרעון ליום 31 בדצמבר 2019:

אלפי ש"ח	
101,624	2020 - חלות שוטפת
118,217	2021
118,217	2022
124,900	2023
214,115	שנה חמישית
(6,361)	פרמיה בניכוי הוצאות הנפקה
569,088	
670,712	

<sup>1</sup> "החוב נטו" - סך התחייבויות אלה של החברה הכלולות במאזן החברה על פי דוחותיה הכספיים (סולו): (א) לפירעון הלוואות מבנקים, מוסדות פיננסיים אחרים וכל גוף אחר שעיקר פעילותו במתן אשראי, שהעמיד הלוואה לחברה (דהיינו, הלוואות אשר למלווים עומדת זכות חזרה לחברה בגינן); (ב) לפירעון אגרות החוב הקיימות במחזור; בניכוי יתרונות נזילות (מזומנים ושווי מזומנים, לרבות פקדונות [אך למעט פקדונות ייעודיים משועבדים שהועמדו כנגד ערבויות] וניירות ערך סחירים (למעט ניירות ערך סחירים של לפידות קפיטל בע"מ ונחברות בשליטתה) והשקעות לזמן קצר כפי שיופיעו במאזן החברה).

<sup>2</sup> "סך ההון והחוב נטו (CAP)" - החוב נטו בצירוף ההון המיוחס לבעלי המניות של החברה כמפורט במאזן בדוחותיה הכספיים של החברה (סולו).

ביאור 22 - הלוואות מתאגידים בנקאיים

א. ההרכב:

ליום 31 בדצמבר		שיעור ריבית
2018	2019	ליום 31 בדצמבר 2019
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	%
408,055	482,058	1.95-2.75
(35,000)	(216,300)	
<u>373,055</u>	<u>265,758</u>	

הלוואות:

ללא הצמדה

בניכוי - חלויות שוטפות

היתרה כוללת אשראי בגין ליווי פיננסי של מלאי מקרקעין, ראה גם ביאור 16 ב'.  
בנוגע לאמות מידה פיננסיות - ראה ביאור 16 ד'.

ב. חלויות שוטפות ושנות הפירעון של ההתחייבויות לזמן ארוך:

אלפי ש"ח	ליום 31 בדצמבר 2019:
216,300	חלות שוטפת
231,100	שנה שנייה
34,658	שנה שלישית
<u>482,058</u>	

ג. בטחונות ושעבודים - ראה ביאור 36.

ביאור 23 - הלוואות מאחרים והתחייבויות פיננסיות אחרות

א. ההרכב:

ליום 31 בדצמבר		שיעור ריבית
2018	2019	ליום 31 בדצמבר 2019
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	%
49,016	49,181	0-2.56
126,373	126,667	2.42-3.73
-	35,757	1.75
9,867	9,898	8
3,662	1,827	
(3,115)	(3,221)	2.42-8
<u>185,803</u>	<u>220,109</u>	

הלוואות מאחרים (1)

הלוואות מאחרים (2)

התחייבות פיננסית צמוד למדד (3)

התחייבות בגין הסדר חכירה מימונית - צמוד למדד

התחייבויות בגין ערבויות, ראה ביאור 39 ג'.  
בניכוי - חלויות שוטפות

בנוגע לשעבודים - ראה ביאור 36.

ביאור 23 - הלוואות מאחרים והתחייבויות פיננסיות אחרות (המשך)

ב. מידע נוסף:

- (1) ביום 1.7.2013 הומרו סך של 42,500 אלפי ש"ח לשטרי הון נומינליים, ללא הצמדה וללא ריבית, לפירעון לא יאוחר מיום 1.7.2019 ו/או כל מועד מאוחר יותר, אשר יוסכם על הצדדים. יתרת ההלוואות לא צמודה, נושאת ריבית שנתית בשיעור של 2.56%. להלוואות אלו טרם נקבע מועד פירעון והן מוצגות כהתחייבויות לזמן ארוך לאור הסכמה אליה הגיעו הצדדים כי לא יחול לפני ה-1.1.2021.
- (2) ביום 15.1.2015, נחתם הסכם למימון פרויקט דיור להשכרה בהרצליה בין החברה ואפריקה נכסים לבין גוף מוסדי. לפרטים בדבר הסכם המימון ראו ביאור 12 א' לעיל.
- (3) לפרטים נוספים ראה ביאור 11 ג' וביאור 11 ד'.

ג. חלויות שוטפות ושנות הפירעון של הלוואות מאחרים והתחייבויות פיננסיות אחרות:

אלפי ש"ח	ליום 31 בדצמבר 2019: חלות שוטפת - 2020
3,221	
3,320	2021
3,398	2022
3,366	2023
210,025	שנה חמישית ואילך
220,109	סה"כ לזמן ארוך
223,330	סה"כ

ביאור 24 - הון מניות ופרמיה על המניות

א. הון רשום:

ליום 31 בדצמבר	
2018	2019
אלפי מניות	אלפי מניות
30,000	30,000

מניות רגילות בנות 1 ש"ח ערך נקוב

ב. הון מונפק:

פרמיה על המניות		הון המניות		מספר המניות	
ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר	
2018	2019	2018	2019	2018	2019
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	באלפים	באלפים
228,959	228,959	12,643	12,643	12,643	12,643

מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ב. שנפרעו במלואן

ג. תנועה בהון המניות הנפרע במלואו:

במהלך שנת 2017, מומשו 7,834 אופציות ל-2,202 מניות רגילות, רשומות על שם, בנות 1 ש"ח ע.ב. כ"א.

## ביאור 25 - דיבידנדים

בשנת 2019 החברה חילקה דיבידנד בסך 50,000 אלפי ש"ח לבעלי מניות רגילות (3.95 ש"ח למניה).

בשנת 2018 החברה חילקה דיבידנד בסך 50,000 אלפי ש"ח לבעלי מניות רגילות (3.95 ש"ח למניה).

בשנת 2017 החברה חילקה דיבידנד בסך 80,000 אלפי ש"ח לבעלי מניות רגילות (6.32 ש"ח למניה).

ביום 16.3.2020 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 50,000 אלפי ש"ח לבעלי מניות רגילות (3.95 ש"ח למניה).

## ביאור 26 - תשלום מבוסס מניות

ביום 17 במאי 2017 מומשו 7,834 אופציות ל 2,202 מניות בנות 1 ש"ח ע.ג.

ביום 17 במאי 2017 פקעו 15,666 אופציות לאור סיום יחסי עובד מעסיק של נושא משרה בחברה.

## ביאור 27 - הכנסות

ההרכב:

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2017	2018	2019	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
930,857	977,074	1,244,880	ממכירת דירות למגורים ושטחי מסחר
-	-	16,625	ממכירת מלאי מקרקעין, ראה ביאור 11'ב'
40,340	32,022	31,550	ביצוע עבודות בניה לבעלי קרקע בעסקאות קומבינציית דירות
3,549	2,151	1,294	מדמי ניהול
6,926	8,185	8,537	מהשכרת נכסים
<u>981,672</u>	<u>1,019,432</u>	<u>1,302,886</u>	

## ביאור 28 - עלויות והוצאות בגין עסקאות בניה ומקרקעין

ההרכב:

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2017	2018	2019	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
258,988	257,954	347,789	קרקע
396,708	440,360	559,094	בניה, פיתוח ואחרים
101,748	102,626	143,987	הוצאות אגרות, היטלים ואחרות
11,097	10,123	11,074	משכורות והוצאות נלוות
-	-	2,752	מכירת מקרקעין
522	703	560	הפעלת ואחזקת נכסים
40,340	32,022	31,550	עבודות בניה לבעלי קרקע בעסקאות קומבינציית דירות
<u>809,403</u>	<u>843,788</u>	<u>1,096,806</u>	

ביאור 29 - הוצאות מכירה ושיווק

הרכב:

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2017	2018	2019
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
25,152	22,655	24,324
3,709	4,934	4,680
1,339	1,125	845
(147)	-	-
<u>30,053</u>	<u>28,714</u>	<u>29,849</u>

מכירה ושיווק  
משכורות והוצאות נלוות  
פחת והפחתות  
תשלום מבוסס מניות

ביאור 30 - הוצאות הנהלה וכלליות, נטו

הרכב:

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2017	2018 (*)	2019
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
11,213	12,618	16,396
2,560	1,375	909
1,001	979	1,066
(576)	(349)	(87)
6,932	6,599	8,717
<u>21,130</u>	<u>21,222</u>	<u>27,001</u>

משכורות והוצאות נלוות  
דמי ניהול לדניה סיבוס  
פחת והפחתות  
תב"ע ורישום מקרקעין מאפריקה השקעות  
הוצאות אחרות

(\*) מוין מחדש.

ביאור 31 - הוצאות מימון

הרכב:

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2017	2018	2019
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,335	3,958	2,911
48,765	51,465	52,313
-	1,915	-
7,704	9,121	7,240
57,804	66,459	62,111
(19,086)	(17,834)	(14,988)
<u>38,718</u>	<u>48,625</u>	<u>47,476</u>

הוצאות ריבית בגין התחייבויות למוכרי מקרקעין  
הוצאות ריבית והצמדה בגין אגרות חוב והלוואות לזמן ארוך  
שינוי נטו בשווי הוגן של נכסים פיננסיים המוחזקים למסחר  
הוצאות ריבית אחרות  
**סה"כ הוצאות ריבית**  
בניכוי - סכומים שהונו לעלויות נכסים כשירים  
(ראה ביאור 11א')  
**סה"כ הוצאות ריבית שנזקפו לרווח והפסד**

ביאור 31 - הוצאות מימון (המשך)

להלן טבלה המרכזת את השינויים בהתחייבויות של הקבוצה הנובעות מפעילות מימון, כולל הן שינויים הנובעים מתזרימי מזומנים והן שינויים שאינם במזומנים. התחייבויות הנובעות מפעילות מימון הינן התחייבויות שלגביהן תזרימי מזומנים סווגו, או תזרימי מזומנים עתידיים יסווגו, בדוח על תזרימי המזומנים כתזרימי מזומנים מפעילויות מימון:

יתרה ל 31.12.2019 אלפי ש"ח	שינויים אחרים(ב) אלפי ש"ח	סיווגים אלפי ש"ח	תזרים מזומנים מפעילות מימון(א) אלפי ש"ח	יתרה ל 1.1.2019 אלפי ש"ח	
569,088	99	(3,685)	39,126	533,548	אגרות חוב
265,758	2,380	(243,322)	98,645	373,055	הלוואות מתאגידים בנקאיים לזמן ארוך
939,348	(94)	212,007	(86,468)	813,903	אשראי לזמן קצר

יתרה ל 31.12.2018 אלפי ש"ח	שינויים אחרים(ב) אלפי ש"ח	מיונים אלפי ש"ח	תזרים מזומנים מפעילות מימון(א) אלפי ש"ח	יתרה ל 1.1.2018 אלפי ש"ח	
533,548	(863)	(8,063)	(89,658)	632,132	אגרות חוב
373,055	4,039	57,214	(148,007)	459,809	הלוואות מתאגידים בנקאיים לזמן ארוך
813,903	-	(50,825)	(57,395)	922,123	אשראי לזמן קצר

(א) תזרימי מזומנים מפעילויות מימון כוללים את תזרימי המזומנים נטו המוצגים בדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים כתזרימי מזומנים הנובעים מפעילות מימון.  
(ב) כולל ריבית שנצברה וריבית ששולמה.

ביאור 32 - הכנסות מימון

הרכב:

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2017	2018	2019	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
864	2,194	1,482	הכנסות ריבית בגין התחייבויות למוכרי מקרקעין
23	25	120	הכנסות ריבית בגין פיקדונות בנקים לזמן קצר
7,398	-	8,805	שינוי נטו בשווי הוגן של נכסים פיננסיים המוחזקים למסחר, ריבית ודיבידנד
3,307	9,806	4,414	הכנסות מימון מצדדים קשורים
2,256	2,213	1,206	הכנסות ריבית אחרות
13,848	14,238	16,027	סה"כ הכנסות ריבית



ביאור 33 - מסים על ההכנסה

א. שומות מס:

לחברה שומות סופיות בהסכם עד וכולל שנת 2015.

ב. הרכב הוצאות מסים על ההכנסה הכלולות ברווח והפסד:

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2017	2018	2019	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
8,862	32,527	18,638	מסים שוטפים
16,796	(6,792)	11,125	מסים נדחים
-	(1,500)	663	מסים בגין שנים קודמות
<u>25,658</u>	<u>24,235</u>	<u>30,426</u>	

ג. ההפרשים העיקריים בין המס התיאורטי על הרווח המדווח לפני מסים על ההכנסה לבין סכום ההפרשה למיסים כפי שנזקפה בשנת החשבון:

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2017	2018	2019	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
166,638	110,498	139,439	רווח מפעולות לפני מסים על ההכנסה כמדווח בדוח על הרווח הכולל
24.0%	23%	23%	שעור המס הסטטוטורי
<u>39,993</u>	<u>25,415</u>	<u>32,071</u>	<b>המס התאורטי על הרווח לשנה לפי דוח על הרווח הכולל</b>
1,524	1,851	1,716	הוצאות לא מוכרות, נטו
(1,859)	(1,460)	54	חלק בהפסדי עסקאות משותפות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
-	(1,500)	663	מסים בגין שנים קודמות
(1,855)	(2,068)	(2,590)	הבדלים בשיעור המס
2,272	-	-	השפעת השינוי בשיעור המס
-	1,676	1,029	הפסדים והטבות לצרכי מס מהתקופה בגינם לא נרשמו מיסים נדחים
(13,794)	-	(93)	הכנסות פטורות
(623)	321	(2,424)	אחרות
<u>(14,335)</u>	<u>(1,180)</u>	<u>(1,645)</u>	
<u>25,658</u>	<u>24,235</u>	<u>30,426</u>	<b>הוצאות מיסים על ההכנסה הכלולות בדוח על הרווח הכולל</b>

## ביאור 33 - מסים על ההכנסה (המשך)

## ד. מסים נדחים:

## (1) הרכב נכסי מס נדחה, מפורטים להלן:

רווחים והוצאות בגין עבודות בניה	הטבות לעובדים	הפסדים לצרכי מס	נדל"ן להשקעה	סך הכל	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(44,832)	764	2,985	(4,809)	(45,892)	יתרה ליום 1 בינואר 2018
4,957	-	-	-	4,957	כניסה לאיחוד
11,534	73	(2,985)	(1,830)	6,792	שינויים אשר נזקפו לדוח על הרווח הכולל
(28,341)	837	-	(6,639)	(34,143)	יתרה ליום 31 בדצמבר 2018
(9,516)	376	-	(1,985)	(11,125)	שינויים אשר נזקפו לדוח על הרווח הכולל
(37,857)	1,213	-	(8,624)	(45,268)	יתרה ליום 31 בדצמבר 2019

## (2) המסים הנדחים מוצגים בדוח על המצב הכספי כדלקמן:

ליום 31 בדצמבר	
2018	2019
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
-	(405)
34,143	45,673

בנכסים לא שוטפים - נכסי מיסים נדחים

בהתחייבויות לא שוטפות - עתודה למס

## ו. פטורים והקלות במסים:

תכנית להקמת פרויקט הדיור להשכרה בהרצליה אושרה כתכנית להקמת "בנין חדש להשכרה" בהתאם לחוק לעידוד השקעות הון, התשי"ט-1959. בהתאם לחוק, שיעור המס החל על הכנסה חייבת מהשכרה של בנין חדש להשכרה עומד על 11%. כמו כן שיעור הפחת יעמוד על 20%.

## ביאור 34 - רווח למניה

## ההרכב:

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2017	2018	2019
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
140,980	86,263	109,013

## רווח בסיסי ומדולל למניה:

רווח לשנה שמיאוס לבעלי המניות של החברה

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2017	2018	2019
באלפים	באלפים	באלפים
12,643	12,643	12,643

מחולק בממוצע המשוקלל של מספר המניות הרגילות ששימש לצורך חישוב רווח בסיסי ומדולל למניה

ביאור 35 - התחייבויות תלויות, התקשרויות וערבויות

א. התחייבויות תלויות:

(1) אומדן ההשפעה הכספית:

ליום 31 בדצמבר		
2018	2019	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
26,842	18,705	היקף כספי של התביעות
976	999	הפרשות לתביעות

(2) לפרטים בדבר תביעה בקשר עם מתחם סמל דרום ראה ביאור 11ד(10).

(3) פרט לאמור בסעיף 2, כנגד הקבוצה הוגשו תביעות משפטיות ודרישות בסכום כולל של כ- 19 מיליון ש"ח הקשורות לעסקאות בניה ומקרקעין אשר בגין תנאי ביצוען ו/או פירושן קיימים חילוקי דעות בין הצדדים.

הנהלת הקבוצה, בין השאר, על סמך חוות דעת שקיבלה מיועציה המשפטיים, זקפה בגין התביעות המשפטיות המתוארות לעיל הפרשות בסך של כ- 1 מיליון ש"ח. לדעת הנהלת הקבוצה סכום הפרשות הכולל מספיק ומהווה כיסוי מתאים לתביעות ולדרישות הנ"ל.

ב. התקשרויות:

(1) בשנת 2019 מכרה החברה (כולל חלקם של השותפים) 826 יחידות דיור בהיקף של כ- 1,320 מיליון ש"ח (חלקה של החברה כ- 1,042 מיליון ש"ח), לעומת 699 יחידות דיור בשנת 2018 בהיקף של כ- 1,222 מיליון ש"ח (חלקה של החברה כ- 1,077 מיליון ש"ח). הסכום המצטבר של חוזי המכירה אשר טרם הוכר כהכנסה עד לתום תקופת הדיווח הינו 996 מיליון ש"ח (בשנת 2018 - 1,619 מיליון ש"ח).

עד לתום תקופת הדיווח התקשרה החברה במצטבר ב- 1,637 חוזי מכירה אשר טרם הושלמה הקמתם עד למועד זה. חלק החברה בחוזי המכירה האמורים הינם בסך כולל של 2,280 מיליון ש"ח.

(2) קיימות התקשרויות עם רשויות מקומיות ואחרות, קיבוצים, קבלנים, מתכננים ויועצים והתחייבויות מותנות לשיתוף פעולה בפיתוח שטחים ותשלום בגין פינויים וביצוע עבודות פיתוח ובנייה וכן קיימת התקשרויות עם רוכשי דירות, והתחייבויות להשלמת הדירות לרוכשים וזאת במהלך העסקים הרגיל במסגרת עסקאות משותפות.

ג. התקשרויות והסכמי שיפוי עם בעלי עניין וצדדים קשורים:

(1) אפריקה השקעות התחייבה כלפי דניה סיבוס, במסגרת הסכם שנחתם בין הצדדים ביום 9.2.2000 (להלן: "ההסכם"), כי בכפוף לחריגים שנקבעו: (1) למסור לדניה סיבוס, או לגרום לכך שימסרו לדניה סיבוס, את ביצוע כל עבודות הבניה (כהגדרתם בהסכם) בפרויקטים<sup>1</sup> שבהם חלקה של אפריקה השקעות (או חברה בת בבעלותה המלאה) הינו 100%, למעט אם קיימת מניעה, שאינה תלויה באפריקה השקעות, למסור את עבודות הבניה לדניה סיבוס כאמור, ולמעט כאשר מדובר בחברות ציבוריות; (2) כי היא תמסור או תפעל כמיטב יכולתה, כי ימסרו לדניה סיבוס עבודות כאמור לעיל, בפרויקטים בהם חלקה של אפריקה השקעות קטן מ- 100% ו/או שיבוצעו על ידי תאגידים שחלקה של אפריקה השקעות בהם קטן מ- 100%<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> "פרויקטים" הוגדרו בהסכם כפרויקטים בתחום פיתוח הנדל"ן והקבלנות שאפריקה השקעות וכל חברה בת בבעלות ושליטה מלאות שלה, ייקחו בהם חלק כקבלן או כזם, והכוללים ביצוע עבודות בניה. זאת, למעט פרויקטים שהורגו במסגרת ההסכם, ובכלל זאת, פרויקטים שיבוצעו במלואם או בחלקם העיקרי מחוץ לשטחי ישראל והרשות הפלשתינאית.

<sup>2</sup> ההסכם אינו חל על פרויקטים של חברות בת או חברות קשורות של אפריקה השקעות שניות הערך שלהן הוצעו ו/או יוצעו לציבור על פי תשיקף ויימצאו בידי הציבור ופרויקטים של חברות שיוחזקו על ידי תאגידים כאמור, למעט החברה ובכפוף לזכות כמפורט להלן, גם אפריקה ישראל נכסים בע"מ (להלן: "אפריקה נכסים"). אפריקה השקעות ניצלה את זכותה על פי ההסכם והודיעה על סיום ההסכם בהתייחס לאפריקה נכסים. במסגרת תשיקף מחודש יוני, 2006 על פיו הציעה החברה את ניירות הערך שלה לציבור, הצהירה החברה, כי בכוונתה להמשיך ולפעול להתקשרות עם דניה סיבוס בהסכמים לביצוע עבודות בניה בפרויקטים, וזאת, במהלך העסקים הרגיל ובתנאי שוק מקובלים.

## ביאור 35 - התחייבויות תלויות, התקשרויות וערבויות (המשך)

## ג. התקשרויות והסכמי שיפוי עם בעלי עניין וצדדים קשורים: (המשך)

## (1) (המשך)

דניה סיבוס מצידה התחייבה כלפי אפריקה השקעות (בכפוף לחריגים שנקבעו): (1) לבצע את העבודות שימסרו לה לביצוע כאמור; (2) שלא לעסוק, בין בעצמה ובין באמצעות חברות בת שלה, בעסקאות יזמות בנדל"ן (כהגדרתן בהסכם), אלא במקרים כפי שפורט בהסכם<sup>1</sup>. במקרים בהם תהיה רשאית דניה סיבוס (בין היתר, באמצעות חברות בת שלה) לעסוק בעסקאות כאמור, התחייבה אפריקה השקעות לתת ודניה סיבוס התחייבה לקבל שירותי ניהול מכירות ושיווק תמורת עמלה של 3% מתקבולי המכירות באותו פרויקט. עוד הוסכם, כי אם תוותר אפריקה השקעות על זכויותיה שלעיל באופן שדניה סיבוס תהיה רשאית להתקשר בעסקת יזמות נדל"ן ביחס לנכס מניב, תיתן אפריקה השקעות שירותי ניהול מכירות, שיווק, ואחזקת נכסים תמורת סך כולל של 10% מתקבולי המכירות או ההשכרות באותו פרויקט.

התחייבויות דניה סיבוס ואפריקה השקעות, על פי ההסכם, הינן, לתאריך הדוח, בכפוף לחריגים שנקבעו, לתקופה בלתי קצובה (לאחר ביצוע ההארכה של ההסכם החל מיום 17.2.2005) וניתנות לביטול על ידי כל אחד מהצדדים בהודעה מראש של שלושה חודשים. בנוסף נקבעו בהסכם הוראות לביטולו בניסיונות ספציפיות שיתקיימו אם דניה סיבוס תחדל להיות חברה בת של אפריקה השקעות.

התמורה שתשולם על ידי אפריקה השקעות לדניה סיבוס בגין ביצוע עבודות הבניה תהיה בהתאם לתנאי השוק כפי שיהיו מקובלים בעת מסירת העבודות כאמור.

למיטב ידיעת החברה, במסגרת ההסכם, דניה סיבוס ביצעה ומבצעת מעת לעת עבודות בניה עבור חברות מקבוצת אפריקה השקעות, ביניהן החברה ואפריקה נכסים, חברה ציבורית שניירות הערך שלה רשומים למסחר בבורסה או עבור שותפויות אפריקה השקעות. למיטב ידיעת החברה, לתאריך הדוח לא נחתם

הסכם מסגרת כאמור בין הצדדים, ומרבית התקשרויות דניה סיבוס עם תאגידים מקבוצת אפריקה השקעות ושותפויות אפריקה השקעות מובאות לאישור בהתאם להוראות החלק החמישי לפרק השישי של חוק החברות.

בשנת 2017, התקשרה החברה עם דניה סיבוס בהסכמי קבלנות בהיקף כולל של כ- 380 מליון ש"ח.

בשנת 2018, התקשרה החברה ביחד עם שותפים בעסקאות משותפות ולחוד, עם דניה סיבוס בהסכמי קבלנות בהיקף כולל של כ- 161 מליון ש"ח.

בשנת 2019, התקשרה החברה וכן שותפות בה מחזיקה החברה ב- 50% מהזכויות, והיתרה בידי דניה סיבוס, עם דניה סיבוס בהסכמי קבלנות בהיקף כולל של כ- 508 מליון ש"ח.

לאחר תאריך המאזן, התקשרה החברה עם דניה סיבוס בהסכמי קבלנות בהיקף כולל של כ- 223 מליון ש"ח.

לפרטים בדבר התקשרות בהסכם לרכישת אפריקה התחדשות עירונית בע"מ (לשעבר אפריקה 38 בע"מ) מדניה סיבוס והתקשרות בהסכם מסגרת לביצוע עבודות קבלנות, ראו ביאור 14 ב'.

בכוונת החברה להמשיך ולפעול להתקשרות עם דניה סיבוס במסגרת פעילותה בהסכמים לביצוע עבודות בניה בפרויקטים וזאת במהלך העסקים הרגיל ובתנאי שוק מקובלים. ההתקשרויות עם דניה סיבוס תובאנה לאישורים כנדרש בעסקאות עם בעל עניין.

<sup>1</sup> בעניין זה הובהר, כי אין באמור כדי למנוע מאפריקה השקעות מלוותר על זכויותיה כלפי דניה סיבוס על פי ההסכם ביחס לעסקת יזמות בנדל"ן שלגביה תראה אפריקה השקעות לנכון לעשות כן, על פי שיקול דעתה הבלעדי והמוחלט ומבלי להקנות לדניה סיבוס זכות כלשהי לדרוש ויתור כאמור.

## ביאור 35 - התחייבויות תלויות, התקשרויות וערבויות (המשך)

## ג. התקשרויות והסכמי שיפוי עם בעלי עניין וצדדים קשורים: (המשך)

(2) ביום 21.12.2017, אישרה האסיפה הכללית של החברה (לאחר קבלת אישורן של ועדת הביקורת והדירקטוריון שלה) את התקשרות החברה בהסכם למתן שירותי ניהול עם דניה סיבוס, לפיו תעניק דניה סיבוס, בעצמה ו/או באמצעות חברה האם שלה ו/או באמצעות חברות בת שלה, לרבות נושאי משרה במי מהן, את השירותים (כהגדרתם להלן) לחברה ולחברות בת של החברה בארץ (להלן ביחד: "קבוצת החברה"), הכל בתמורה ובתנאים כמפורט להלן:

## (א) תיאור השירותים נשוא הסכם הניהול

דניה סיבוס תעניק לחברה (בעצמה ו/או באמצעות חברה האם שלה ו/או באמצעות חברות בת שלה), (א) שירותי דירקטורים (למעט דירקטורים חיצוניים ובלתי תלויים) לחברה ו/או לחברות בת של החברה שמנייתיהן נסחרות בבורסה לניירות ערך בארץ (להלן: "חברה בת ציבורית") (להלן: "שירותי הדירקטורים"), ו-(ב) שירותי ייעוץ ניהולי שוטף למהלכים עסקיים שוטפים ואסטרטגיים (פיתוח עסקי) של קבוצת החברה, שירותי ביקורת פנים, דוברות ויחסי ציבור, מזכירות חברה, מערכות מידע ושירותי משאבים, אדמיניסטרציה, וחשבות שגר, בהיקף כולל של 6.6 משרות חודשיות (להלן: "השירותים הנוספים"). (שירותי הדירקטורים והשירותים הנוספים יכוננו ביחד, להלן: "השירותים"). השירותים יכללו רק את השירותים הנזכרים בסעיף (א) זה ולא יכללו שירותים אחרים או הקצאת משאבים נוספים.

## (ב) התמורה עבור מתן השירותים

## 1) תמורת שירותי הדירקטורים

בתמורה למתן שירותי הדירקטורים תשלם החברה לדניה סיבוס, עבור כל דירקטור המכהן או שיכהן בחברה או בחברה בת ציבורית, שאינו דירקטור חיצוני (בכלל זאת, דירקטורים שהינם בעל השליטה בחברה או קרובו) (אך לא יותר מעבור חמישה (5) דירקטורים מכהנים בכל חברה), את הסכומים כדלקמן:

גמול שנתי (או חלק יחסי מסכום זה בגין כהונה של חלק מהשנה) (להלן: "גמול שנתי"); וכן גמול השתתפות עבור כל ישיבה שישתתף בה הדירקטור (או חלק יחסי מסכום זה בגין ישיבה שהתקיימה באמצעי תקשורת) (להלן: "גמול השתתפות"). מובהר בזאת, כי עבור החלטה שתתקבל ללא התכנסות, לא תהיה דניה סיבוס זכאית לקבלת גמול השתתפות.

סכום הגמול השנתי וסכום גמול השתתפות (להלן ביחד: "סכומי הגמול") יהיו בסכומים הקבועים אשר נקובים בתוספת השנייה ובתוספת השלישית, לפי העניין, לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס - 2000 (להלן: "תקנות הגמול"), כפי שיעודכנו מעת לעת, וזאת בהתאם לדרגתה של החברה או חברה בת הציבורית (לפי העניין) על פי תקנות הגמול בהתאם להונה העצמי על פי דוחותיה הכספיים השנתיים. הגמול השנתי וגמול ההשתתפות יהיו צמודים למדד בהתאם לתקנות הגמול (להלן, ביחד: "תמורת שירותי הדירקטורים").

גמול ההשתתפות ישולם על ידי החברה לדניה סיבוס בתוך 45 ימים מתום כל רבעון קלנדארי בגין כל הישיבות (לרבות, ישיבה שהתקיימה באמצעי תקשורת) שהתקיימו במהלך הרבעון הקלנדארי שקדם למועד התשלום.

הגמול השנתי ישולם בארבעה תשלומים רבעוניים שווים. כל אחד מהתשלומים כאמור, ישולם לדניה סיבוס בתוך 45 ימים מתום כל רבעון קלנדארי, בגין הרבעון הקלנדארי שקדם למועד התשלום.

## ביאור 35 - התחייבויות תלויות, התקשרויות וערבויות (המשך)

ג. התקשרויות והסכמי שיפוי עם בעלי עניין וצדדים קשורים: (המשך)

## (2) (המשך)

## (ב) התמורה עבור מתן השירותים (המשך)

## (2) תמורת השירותים הנוספים

בתמורה למתן השירותים הנוספים, תשלם החברה לדנייה סיבוס תשלום רבעוני בסכום כולל השווה ל- 513 אלפי ש"ח (חמש מאות שבעים וארבע אלפי ש"ח), צמוד לשיעור עלייתו של מדד המחירים לצרכן (להלן: "המדד") הידוע במועד התשלום לעומת מדד חודש מאי 2017 (להלן: "תמורת השירותים הנוספים"). (תמורת השירותים הנוספים ותמורת שירותי הדירקטורים יכוננו ביחד, להלן: "תמורת השירותים").

תמורת השירותים הנוספים תשולם לדנייה סיבוס בתוך 45 ימים מתום כל רבעון קלנדארי בגין הרבעון הקלנדארי שקדם למועד התשלום.

סכום תמורת השירותים הנוספים ייבחן אחת לשנתיים על ידי ועדת הביקורת של החברה אל מול ממוצע עלות השירותים הנוספים בפועל לדנייה בארבעת הרבעונים הקלנדאריים שקדמו למועד הבחינה, על בסיס אסמכתאות מתאימות שיומצאו על ידי דנייה סיבוס, להנחת דעתה של ועדת הביקורת של החברה, ובשים לב להיקף צריכתם של השירותים הנוספים בפועל על ידי החברה.

אם דנייה סיבוס תחדל מלהעניק לקבוצת החברה אחד או יותר מבין השירותים הנוספים, אזי יופחת סכום התמורה בגין השירות המופסק מסך תמורת השירותים הנוספים (להלן: "התמורה החדשה"), והחל מאותו מועד תוגדר התמורה החדשה כתמורת השירותים הנוספים לעניין הסכם הניהול, וזאת בכפוף לקבלת כל האישורים הנדרשים על פי דין. החברה גרעה חלק מהשירותים, כך שנכון ליום 31.12.2019 השירותים הניתנים הם: שירותי משאבים, אדמיניסטרציה, וחשבות שכר בלבד.

## (3) תקופת הסכם הניהול

הסכם הניהול נכנס לתוקפו החל מיום 1.7.2017 (להלן: "מועד הכניסה לתוקף"), והוא יעמוד בתוקפו למשך תקופה של 3 שנים, החל ממועד הכניסה לתוקף, כאשר בתום התקופה יתחדש ההסכם לתקופות נוספות, בנות שנתיים כל אחת, או תקופה אחרת שתוסכם בין הצדדים, אשר לא תעלה על שנתיים, ובכפוף לקבלת אישור האסיפה הכללית של החברה, בהתאם להוראות סעיף 275 לחוק החברות. החברה תפעל מבעוד מועד לקבלת אישור ועדת הביקורת, ודירקטוריון החברה להארכת הסכם הניהול.

על אף האמור לעיל, מוסכם בזה, כי כל אחד מהצדדים יהיה רשאי להביא את הסכם הניהול לידי סיום בהודעה בכתב שתימסר למשנהו, 90 יום לפחות לפני תום כל שנה קלנדארית בתקופת הסכם הניהול.

(3) בין החברה לבין אפריקה השקעות נחתם ביוני 2006 הסכם על פיו התחייבה אפריקה השקעות להמחות ולהסב לחברה, באופן בלתי חוזר, את כל זכויותיה והתחייבויותיה של אפריקה השקעות למתן שירותי ניהול פרויקטים בגין פרויקטים אשר פורטו בהסכם, אשר בחלקם יש לחברה זכויות במקרקעין ובחלקם אין לחברה זכויות במקרקעין (להלן - "הסכמי ניהול הפרויקטים המומחים"), והכל בתנאים ובתמורה כמפורט בהסכמי ניהול הפרויקטים המומחים. החברה התחייבה, בהתאם, לקבל בהמחאה גמורה את כל זכויותיה והתחייבויותיה של אפריקה השקעות על פי הסכמי ניהול הפרויקטים המומחים.

עוד נקבע, כי אם, מכל סיבה שהיא, לא ניתן יהיה להמחות ו/או להסב לחברה את כל זכויותיה ו/או חובותיה של אפריקה השקעות על פי הסכמי ניהול הפרויקטים המומחים ו/או חלק מהזכויות ו/או החובות

כאמור, אזי תקיים החברה את כל חיובי אפריקה השקעות אשר אינם ניתנים להסבה ותהיה זכאית לכל הזכויות של אפריקה השקעות אשר אינן ניתנות להסבה, וזאת בתנאים "גב אל גב".

הסכם המחאת זכויות בחוזי ניהול פרויקטים נכנס לתוקף ביוני 2006, עם רישום מניותיה של החברה למסחר בבורסה.

## ביאור 35 - התחייבויות תלויות, התקשרויות וערבויות (המשך)

## ג. התקשרויות והסכמי שיפוי עם בעלי עניין וצדדים קשורים: (המשך)

(4) ביום 22.6.2006 נחתם בין החברה לבין אפריקה השקעות הסכם שימוש בסימן מסחר לפיו הוענקה לחברה הזכות להשתמש בסימן המסחר (כהגדרתו להלן), ללא הגבלת זמן וללא תמורה, במהלך עסקיה של החברה ובתחומי פעילותה של החברה, כל עוד אפריקה השקעות מחזיקה בשיעור העולה על 50% מזכויות ההצבעה באסיפה הכללית של החברה. סימן המסחר הוגדר כסימני המסחר בגין הלוגו של אפריקה השקעות וכן סימן המסחר "סביונים", על כל הטיותיו וצורותיו, הרשומים בתחומי פעילותה של אפריקה השקעות בתאריך הדוח (לעיל ולהלן: "סימן המסחר"). הסכם זה נכנס לתוקף עם רישומן של מניות החברה למסחר בבורסה בחודש יוני 2006.

ביחס לסימן המסחר "סביונים" זכות השימוש שהוענקה לחברה הינה לשימוש בסימן מסחר זה במהלך עסקיה של החברה ובתחומי פעילותה, ככל שהחברה תמצא לנכון. עוד נקבע, כי אפריקה השקעות לא תעניק, בין בתמורה ובין שלא בתמורה, לחברות בת או קשורות לאפריקה השקעות, שניירות הערך שלהן הוצעו ו/או יוצעו לציבור על פי תשקיף ויימצאו בידי הציבור, זכות שימוש בסימן המסחר "סביונים", בתחום הבניה למגורים.

(5) ביום 8.10.2015 אישרה האסיפה הכללית של החברה (לאחר קבלת אישורן של ועדת הביקורת והדירקטוריון שלה) את התקשרותה של החברה בהסכם מתן שירותי רישום, שירותי תכנון וקידום תב"ע, שירותי כלכלה ושירותי הנדסה (להלן - השירותים) לאפריקה השקעות, זאת חלף הסכם השירותים הקודם, לאור הודעתה על כוונתה לסיים את הסכם השירותים הקודם והצורך בהתאמת תכולת השירותים והיקפם לצרכיה הנוכחיים של אפריקה השקעות.

השירותים יינתנו לאפריקה השקעות על ידי עובדי מחלקת תב"ע ורישום מקרקעין, עובדי המחלקה הכלכלית ועובד של מחלקת ההנדסה של החברה.

ההסכם יעמוד בתוקפו למשך חמש שנים מיום 1.7.2015. בתום התקופה יתחדש ההסכם לתקופות נוספות, בנות שנתיים כל אחת, או תקופה אחרת שתוסכם בין הצדדים, אשר לא תעלה על שנתיים, ובכפוף לקבלת אישור האסיפה הכללית של החברה, בהתאם להוראות סעיף 275 לחוק החברות.

בתמורה לשירותי הרישום, החברה תהא זכאית לסכום שנתי בסך של 402 אלפי ש"ח (בתוספת מע"מ), אשר יפחת בשים לב להיקף השירותים האמורים.

בתמורה לשירותי קידום ותכנון תב"ע, החברה תהא זכאית לסכום שנתי בסך של 105 אלפי ש"ח (בתוספת מע"מ), אשר יפחת בשים לב להיקף השירותים האמורים.

בתמורה לשירותי הכלכלה, החברה תהא זכאית לסכום שנתי בסך של 111 אלפי ש"ח (בתוספת מע"מ).

בתמורה לשירותי ההנדסה, החברה תהא זכאית לסכום שנתי בסך של 61 אלפי ש"ח (בתוספת מע"מ).

(6) ביום 14.12.2011 אישרה האסיפה הכללית מתן התחייבות מראש לשיפוי, על ידי החברה לדירקטורים ונושאי משרה אחרים של החברה (כהגדרתם להלן) (להלן, ביחד: "נושאי משרה"), בקשר עם אירועים מסוימים הצפויים לדעת הדירקטוריון לאור פעילות החברה בפועל, ובלבד שסך כל סכומי השיפוי שתשלם החברה, במצטבר, לכל הזכאים לשיפוי, על פי כל כתבי השיפוי לאירועים שיוצאו להם על פי החלטה זו, ועל פי כל כתב שיפוי שהוציאה החברה בעבר ו/או שתוציא בעתיד (ובכלל זאת, להסרת ספק, כתב השיפוי לתשקיף 2006 כמפורט בביאור 35ג(9) לעיל, להלן: "כתב השיפוי הקודם"), לא יעלה על 25% מהונה העצמי של החברה (ההון המיוחס לבעלי הזכויות ההנויות של החברה) על פי דוחותיה הכספיים השנתיים המאוחדים של החברה, שפורסמו לאחרונה לפני מועד תשלום סכום השיפוי בפועל, והכל בהתאם לתנאי השיפוי המפורטים בכתב השיפוי לאירועים, אשר יעמוד בתוקפו לתקופה של 9 שנים ממועד הענקתו.

"נושא משרה" - לעניין החלטת השיפוי לאירועים הוגדר כנושא משרה כמשמעותו בחוק החברות, התשנ"ט - 1999 (להלן: "חוק החברות"), לרבות מזכיר החברה, החשב והמבקר הפנימי, ולרבות כל ממלא תפקיד אחר, שהחברה תחליט להוציא לו כתב שיפוי לאירועים מכח החלטת השיפוי לאירועים.

החלטת השיפוי לאירועים אושרה על ידי דירקטוריון החברה ביום 20.11.2011, לאחר שאושרה על ידי ועדת הביקורת בישיבתה מיום 10.11.2011.

ביאור 35 - התחייבויות תלויות, התקשרויות וערבויות (המשך)

ג. התקשרויות והסכמי שיפוי עם בעלי עניין וצדדים קשורים: (המשך)

(7) ביום 10.5.2016 אישר דירקטוריון החברה, מתן התחייבות מראש לשיפוי, על ידי החברה למנכ"ל החברה ולדירקטורים המכהנים ו/או יכהנו בחברה בקשר עם אירועים מסוימים הצפויים לדעת הדירקטוריון, לאור פעילות החברה בפועל, ובלבד שסך כל סכומי השיפוי שתשלם החברה, במצטבר, לכל הזכאים לשיפוי, על פי כל כתבי השיפוי לאירועים שיוצאו להם על פי החלטה זו, ועל פי כל כתב שיפוי שהוציאה החברה בעבר ו/או שתוציא בעתיד (ובכלל זאת, להסרת ספק, כתבי השיפוי הקודמים), לא יעלה על 25% מהונה העצמי של החברה (ההון המיוחס לבעלי הזכויות ההוניות של החברה) על פי דוחותיה הכספיים השנתיים המאוחדים של החברה, שפורסמו לאחרונה לפני מועד תשלום סכום השיפוי בפועל, והכל בהתאם לתנאי השיפוי המפורטים בכתב השיפוי לאירועים אשר צורף לדוח זימון האסיפה.

(8) ביום 23.10.2018 אישרה ועדת הביקורת של החברה את הארכת תוקף פוליסת ביטוח אחריות נושאי משרה הקיימות של החברה וזאת לתקופה נוספת מיום 1.11.2018 ועד ליום 31.1.2019 בגבולות האחריות הקיימים בפוליסות הביטוח הנוכחיות ("Stretch Limit") בתמורה לתשלום של כ- 5 אלפי דולר ארה"ב בגין פוליסת הביטוח והבסיסית ותשלום נוסף של כ- 6 דולר ארה"ב בגין הפוליסה הקבוצתית.

ביום 29.1.2019 אישרה ועדת הביקורת של החברה את הארכת תוקף הפוליסה האמורה, עד ליום 30.4.2019, בתמורה לתשלום של כ- 5 אלפי דולר ארה"ב בגין פוליסת הביטוח והבסיסית ותשלום נוסף של כ- 7 דולר ארה"ב בגין הפוליסה הקבוצתית. בהמשך, ביום 28.4.2019, אישרה ועדת הביקורת של החברה את הארכת תוקף הפוליסה האמורה, עד ליום 30.4.2020, בתמורה לתשלום של כ- 22 אלפי דולר ארה"ב בגין פוליסת הביטוח והבסיסית ותשלום נוסף של כ- 34 דולר ארה"ב בגין הפוליסה הקבוצתית.

ביום 26.1.2020, אישרה ועדת הביקורת של החברה, את התקשרותה בפוליסה לביטוח חבות נושאי משרה המבטחת את חבות נושאי המשרה של החברה ושל חברות הבת שלה (להלן: "הפוליסה הבסיסית") לתקופת הביטוח. גבולות האחריות של הפוליסה הבסיסית בגין תביעה אחת או במצטבר בגין כל תקופת הביטוח הינם 70 מיליון ש"ח. דמי הביטוח עבור הפוליסה הבסיסית בגין תקופת הביטוח מסתכמים בסך של כ- 89 אלפי ש"ח.

הפוליסה הבסיסית חלה גם על חברות בנות של החברה, ובלבד שהחברה שולטת ב- 50% או יותר מזכויות ההצבעה או שיש לה הזכות למנות את רוב חברי הדירקטוריון או שהיא מחזיקה ב- 50% או יותר מהון המניות המונפק שלהן או בעלת הזכות למנות או לפטר את מנכ"ל החברות הבנות.

(9) ביום 23.8.2016, אישר דירקטוריון החברה את הודעתה של דניה סיבוס, בקשר עם הסדרה של השתתפותה של דניה במרכזי "מחיר למשתכן". במסגרת ישיבת הדירקטוריון האמורה, הגיעה החברה לכלל מסקנה, כי בנסיבות מסוימות (בעיקר בתלות באזורי הקרקעות ובשיעור "היזמות החופשית"), מכרזים במתכונת "מחיר למשתכן" בשילוב יזמות חופשית עשויים לגלם הזדמנות עסקית ראויה לחברה, ועל כן בכוונתה לבחון השתתפות במכרזים במתכונת זאת. בעקבות עניינה המוצהר של החברה כאמור לעיל, הודיעה דניה לחברה, כי היא מתחייבת שהחל מיום 23.8.2016, היא לא תגיש הצעות למכרזים משולבים (בין במישרין ובין בעקיפין באמצעות תאגיד שבשליטתה ו/או בשיתוף עם אחרים), אלא בתנאי ההסדרה המתוארים להלן (להלן: "זכות הראשונים"):

(א) דניה תודיע לחברה על רצונה לגשת למכרז משולב שפורסם (להלן: "הודעת העניין"). להודעת העניין תצורף הצעה מפורטת של דניה לביצוע עבודות ההקמה של הפרויקט נשוא המכרז המשולב.

(ב) החלטה בדבר הגשת הצעה למכרז משולב שנמסרה לגביו הודעת העניין תתקבל על ידי הנהלת החברה או דירקטוריון החברה, בהתאם לנהלי החברה הפנימיים ובמקרה כאמור דניה לא תגיש הצעה למכרז המשולב האמור.

(ג) החלטה על הימנעות מהגשת הצעה למכרז משולב כאמור תהא טעונה אישור בוועדת הביקורת ובדירקטוריון החברה (להלן: "החלטת ההימנעות").

(ד) להסרת ספק, אם ועדת הביקורת לא תאשר את החלטת ההימנעות, דניה לא תגיש הצעה למכרז המשולב נשוא הודעת העניין.

(ה) במקרה בו יחול שינוי מהותי בתנאי המכרז המשולב שלגביו נמסרה הודעת עניין (כגון, בהיבטים של היקף הזכויות הכללי בקרקע ו/או בשיעור הזכויות המוקצות לשיוק חופשי ו/או בלוחות הזמנים של המכרז המשולב) לאחר קבלתה של החלטת ההימנעות, מתחייבת דניה לפנות לחברה בהודעת עניין חדשה, כאשר על ההודעה החדשה יחולו תנאי זכות הראשונים מחדש.



## ביאור 35 - התחייבויות תלויות, התקשרויות וערבויות (המשך)

## ג. התקשרויות והסכמי שיפוי עם בעלי עניין וצדדים קשורים: (המשך)

(10) (א) ביום 8.3.2017, אישר דירקטוריון החברה, את ההסכמה להחלפת שטחים שכורים, בין החברה לבין דניה סיבוס בע"מ (להלן: "דניה סיבוס"), בעלת השליטה בחברה, המשמשים את החברה ואת דניה סיבוס כמשרדי הנהלה, וזאת לאחר שוועדת הביקורת של החברה סיווגה את ההסכמה להחלפת שטחים כעסקה לא חריגה. יצוין, כי למועד הדוח, החברה ודניה סיבוס התקשרו בהסכם עם צד שלישי שאינו קשור לחברה ו/או למי מטעמה, בהסכם שכירות, לפיו שוכרות החברה ודניה סיבוס משרדים בשטח כולל של 830 מ"ר (להלן: "השטח הקיים"), בבניין משרדים ביאור יהודה (להלן: "בניין המשרדים"), כאשר השטח המשמש את החברה נמצא במלואו בקומה הראשונה של בניין המשרדים ואילו של דניה סיבוס, על פני קומת הכניסה והקומה הראשונה.

(ב) לאור צרכי החברה וצרכיה של דניה סיבוס, בחנו החברה ודניה סיבוס שכירת שטחים נוספים בבניין המשרדים, וסיכמו עם המשכיר על שכירת 625 מ"ר נוספים בקומת הכניסה בבניין המשרדים מתוכם 166 מ"ר המיוחסים לחברה (להלן: "השטח בקומת הכניסה") וזאת, על פי דרישת המשכיר, בתמורה לסכום העולה על דמי השכירות בגין השטח הקיים למשך 5 שנים (לא כולל עלות ההתאמה של השטח בקומת הכניסה לצרכי החברה) (להלן: "דמי השכירות בגין השטח בקומת הכניסה").

(ג) על מנת שלא לייצר הפרדה פיזית בין מחלקות שונות של מטה קבוצת החברה, נענתה דניה סיבוס לבקשתה של החברה, לפנות חלקים ממשרדיה בקומה הראשונה, בהיקף של 238 מ"ר (להלן: "השטח המפונה"), ולשכור את מלוא השטח בקומת הכניסה, בכפוף לכך, שהחברה תישא בהפרש בין דמי השכירות בגין השטח המפונה (הזהים לדמי השכירות בגין השטח הקיים) לבין דמי השכירות בגין השטח בקומת הכניסה וכן תישא בעלויות ההתאמה של השטח בקומת הכניסה ורכוש מדניה סיבוס את הריהוט והציוד אשר נכלל בשטח המפונה (להלן: "ההסדר להחלפת השטחים"). השטח המפונה ישמש את החברה ועוד ישמש את חברת הבת המאוחדת של החברה, חלף משרדים נוספים אשר משמשים אותה.

(ד) על פי ההסכמה להחלפת השטחים, החברה תישא בעלות דמי השכירות בגין השטח המפונה וכן תשפה את דניה סיבוס בגין הפרש בין דמי השכירות בגין השטח בקומת הכניסה לעומת דמי השכירות בגין השטח המפונה. בנוסף, תרכוש החברה מאת דניה סיבוס את הציוד והריהוט בשטח המפונה, בתמורה לסך של 155 אלפי ש"ח, וכן תישא בעלויות התאמה של השטח בקומת הכניסה בסך של כ- 80 אלפי ש"ח. בשים לב לכל התשלומים האמורים ולמשך תקופת השכירות, תישא החברה בעלות כוללת, למשך כל תקופות השכירות האמורות, של כ- 1.15 מיליון ש"ח (מבלי להביא בחשבון את עלות התאמת השטח החלופי לצרכי החברה, בהתאם להתקשרויות בהן נתקשר החברה עם צדדים שלישיים), חלף עלות של כ- 1.55 מיליון ש"ח.

## ד. ערבויות:

להבטחת התשלומים של רוכשי דירות נותנת החברה ערבויות בנקאיות או פוליסות ביטוח על פי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974. החברה מתחייבת לתקופות בדק ואחריות כקבוע בחוק המכר (דירות) התשל"ג-1973. כנגד מחויבות זו מקבלת החברה, בדרך כלל, ערבויות מאת הקבלן המבצע. בחלק מהפרויקטים, החברה מקבלת ערבויות או פיקדונות חלף ערבויות מדניה סיבוס (צד קשור). לתום תקופת הדיווח, החברה נתנה ערבויות בנקאיות לרוכשי דירות וערבויות להבטחת ביצוע טיב בסך של כ- 2,387 מיליוני ש"ח.

## ביאור 36 - שעבודים ובטחונות

הרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2018	2019
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,075,531	1,144,518
278,401	248,688

התחייבויות מובטחות של החברה:  
אשראי בגין ליווי פיננסי

ערבויות שניתנו להבטחת אשראי של חברות כלולות

כבטחונות להלוואות ולאשראים שקיבלו החברה וחברות המוחזקות על ידה מבנקים, שועבדו זכויותיה של החברה בפרויקטים המוקמים על ידה, לרבות שעבוד זכויותיה במקרקעין הנרכשים, שעבוד הזכויות החוזיות הקשורות במקרקעין, שעבוד זכויות הביטוח בקשר עם המקרקעין ושעבוד תקבולי המכירות של יחידות הדיור. בחלק מהפרויקטים שיעבדה החברה בנוסף גם כספים, שטרות וניירות ערך המופקדים בבנק, מוניטין, הון מניות שטרם נדרש ו/או טרם נפרע, וכן העניקה שעבוד שוטף על כל הציוד החומרים והנכסים האחרים המשמשים בבניית הפרויקט.

## ביאור 37 - עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

א. כללי:

ליום 31 בדצמבר 2019 חברת האם של החברה הינה דניה סיבוס, שהינה בשליטת אפריקה השקעות. לפרטים נוספים ראה ביאור א1.

ב. עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים:

(1) בין אפריקה השקעות וחברות הקבוצה לבין החברה בוצעו מספר עסקאות במהלך השנה כמפורט להלן:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2018	2019
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,375	909
(349)	(87)
1,120	506
235,721	221,923
2,676	2,207
103	190

דמי ניהול לדניה סיבוס

דמי ניהול מאפריקה ישראל בגין שירותי כלכלה, תב"ע ורישום מקרקעין

דמי ניהול פרויקטים מצדדים קשורים

תשלומים לדניה סיבוס

הכנסות ריבית מצדדים קשורים

שירותי כ"א

(2) לפרטים בנוגע להתקשרויות עם בעלי עניין וצדדים קשורים ראה ביאור א35.

ביאור 37 - עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

ג. ערבויות ושעבודים שניתנו להבטחת חוב בעל עניין לחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני:

ליום 31 בדצמבר		
2018	2019	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
119,110	98,597	<b>חובות לזמן ארוך:</b>
119,110	98,597	יתרת החוב
		סכום הערבות
83,971	85,990	<b>חובות שוטפים:</b>
83,971	85,990	יתרת החוב
		סכום הערבות

ערבויות ושעבודים שניתנו להבטחת חוב בעל עניין לחברות מאוחדות:

החברה ערבה בערבות בלתי מוגבלת לחוב של חברת בת רמ-נח בע"מ לתאגיד בנקאי, אולם לא יותר משיעור החזקתה של החברה ברמ-נח בע"מ (57.5%) בחוב הבנקאי. יתרת החוב של רמ-נח בע"מ לתאגיד בנקאי ליום 31 בדצמבר 2019 מסתכמת לסך של 73,016 אלפי ש"ח.

החברה ערבה בערבויות מוגבלות לסכום של 893 מליון ש"ח לקיום חובותיה של חברת אפריקה התחדשות עירונית בע"מ (לשעבר: אפריקה 38 בע"מ) כלפי תאגידים בנקאיים. יתרת חובותיה של אפריקה התחדשות עירונית בע"מ (לשעבר אפריקה 38 בע"מ) לתאגידים בנקאיים ליום 31 בדצמבר 2019 מסתכמת לסך של כ- 361 מליון ש"ח.

החברה ערבה בערבויות מוגבלות לסכום של 1,200 מליון ש"ח לקיום חובותיה של חברת גבעת שמואל החדשה בע"מ כלפי תאגיד בנקאי. יתרת חובותיה של גבעת שמואל החדשה בע"מ לתאגיד הבנקאי ליום 31 בדצמבר 2019 מסתכמת לסך של כ- 360 מליון ש"ח.

החברה ערבה בערבות מוגבלות לסכום של 400 מליון ש"ח לקיום חובותיה של חברת א.מ ישראל מגורים יזמות בע"מ כלפי תאגיד בנקאי. יתרת חובותיה של א.מ ישראל מגורים יזמות בע"מ לתאגיד הבנקאי ליום 31 בדצמבר 2019 מסתכמת לסך של כ- 99 מליון ש"ח.

החברה ערבה בערבות מוגבלות לסכום של 100 מליון ש"ח לקיום חובותיה של חברת א.מ ישראל מגורים פיתוח בע"מ כלפי תאגיד בנקאי. יתרת חובותיה של א.מ ישראל מגורים פיתוח בע"מ לתאגיד הבנקאי ליום 31 בדצמבר 2019 מסתכמת לסך של כ- 81 מליון ש"ח.

ד. יתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים הכלולים במאזן:

ליום 31 בדצמבר		שיעור ריבית השנתית	
2018	2019	ליום 31 בדצמבר	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	2019	
		%	
16,102	30,149		<b>בעלי עניין/צדדים קשורים אחרים:</b>
314	12,581		<b>במסגרת התחייבויות שוטפות:</b>
16,416	42,730		קבלנים וספקים
			זכאים ויתרות זכות
149,312	154,045	0-2.56	<b>חברות כלולות:</b>
149,312	154,045		<b>במסגרת הנכסים השוטפים:</b>
			הלוואות ושטרי הון לחברות קשורות
			יתרת חובה גבוהה בשנת החשבון

כל העסקאות עם בעלי עניין נערכו בתנאים מסחריים רגילים.

**ביאור 37 - עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)**

ה. הטבות שניתנו לבעלי עניין ואנשי מפתח ניהוליים:

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2017	2018	2019	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
7,242	7,819	10,529	שכר ונלוות לאנשי מפתח ניהוליים
6	6	7	מספר האנשים אליהם מתייחסת ההטבה
423	391	424	גמול דירקטורים אשר אינם מועסקים בחברה
3	3	3	מספר האנשים אליהם מתייחסת ההטבה
141	196	303	ביטוח חבות נושאי משרה
16	16	15	מספר האנשים אליהם מתייחסת ההטבה

**ו. הסכם העסקת מנכ"ל:**

**תנאי כהונתו והעסקתו של המנכ"ל של החברה:**

(1) כאמור, תקופת העסקתו של המנכ"ל החלה ביום 15.3.2011, והינה בלתי קצובה. כל צד רשאי להביא את העסקתו של המנכ"ל לסיומה בהודעה מוקדמת בכתב 60 ימים מראש, בכפוף לחריגים מקובלים.

(2) למועד הדוחות הכספיים עומד שכרו החודשי של המנכ"ל על סך של 100,000 ש"ח ברוטו (צמוד למדד 03/19) (מבלי להביא בחשבון רכב, מענקים, אופציות, הפרשות ונלוות).

**(3) נלוות והפרשות:**

(א) החברה העמידה לשימושו של המנכ"ל רכב, וכן נושאת בכל ההוצאות הקשורות בהעמדת הרכב ובגילום המס בסך של 90% משווי השימוש ברכב.

(ב) המנכ"ל זכאי ל- 23 ימי חופשה בשנה ו- 14 ימי הבראה בשנה (על פי התעריף המקובל בחברה) וכן להטבות אחרות כמקובל בחברה למנכ"ל החברה, דהיינו: טלפון סלולארי, החזר הוצאות במהלך ביצוע תפקידו, בהתאם לנוהלי החברה ובמסגרת הסביר, כיסוי עלות בדיקת סקר רפואי אחת לשנה, וכן קו טלפון ומנוי לעיתון יומי.

(ג) בנוסף, נערכות בקשר עם העסקתו של המנכ"ל הפרשות על חשבון החברה והמנכ"ל לביטוח מנהלים/ קרן פנסיה/ קופת גמל (לפי העניין) בגין תגמולים (6% ע"ח המנכ"ל ו- 6.5% ע"ח החברה), פיצויי פיטורים (8.33% ע"ח החברה) ואובדן כושר עבודה (2.5% ע"ח החברה) וכן הפרשות לקרן השתלמות (7.5% ע"ח החברה ו- 2.5% ע"ח המנכ"ל), בשיעורים המקובלים.

## ביאור 37 - עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

## ו. הסכם העסקת מנכ"ל: (המשך)

## (4) מענקים:

בכפוף לאישורים הנדרשים על פי דין ובכפוף לעמידה ביעדים שנתיים שיקבעו על ידי החברה, יהא המנכ"ל זכאי למענק שנתי בגובה של עד 6 משכורות חודשיות בגין כל שנת עבודה מלאה, על פי שיקול דעתו של דירקטוריון החברה.

ביום 14.3.2019, אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישורה של ועדת הביקורת ובכפוף לאישורה של אסיפת בעלי המניות של החברה, תכנית מענקים לשנת 2019 (להלן: "תכנית המענקים לשנת 2019") וכן תכנית תלת שנתית לשנים 2019 - 2021 (להלן: "התכנית התלת שנתית"). בהתאם לתכנית המענקים לשנת 2019, יהיה זכאי המנכ"ל למענק שנתי של בין 3 ל- 6 משכורות, בכפוף לעמידתו ביעדים שנקבעו במסגרת תכנית המענקים לשנת 2019. בנוסף, בהתאם לתכנית התלת שנתית, המנכ"ל יהיה זכאי למענק תלת שנתי בגובה של עד 4.5 משכורות (בתום שלוש שנות התכנית, החל משנת 2019), בכפוף לעמידתו ביעד הרב שנתי אשר נקבע במסגרת התכנית התלת שנתית.

## (5) אופציות:

החברה תפעל לאישור תכנית אופציות לפיה יוקצו, בין היתר, למנכ"ל, אופציות הניתנות למימוש למניות רגילות של החברה, וזאת על פי שיקול דעתו של דירקטוריון החברה ובכפוף לקבלת כל האישורים הנדרשים על פי דין.

## (6) סיום העסקת המנכ"ל:

בעת סיום העסקתו בחברה, מכל סיבה שהיא, יהיה המנכ"ל זכאי לקבלת הסכומים הבאים: (1) כל הכספים שנצברו לזכותו במסגרת ביטוח המנהלים וקרן ההשתלמות כאמור לעיל; (2) פיצויי פיטורים על בסיס משכורתו האחרונה ובניכוי כספי ביטוח המנהלים ששולמו לו בגין מרכיב פיצויי הפיטורים, וזאת, למעט אם הפסקת עבודתו הייתה בנסיבות המצדיקות, על פי דין, פיטורים ללא פיצויי פיטורים. כן יהיה המנכ"ל זכאי למענק הסתגלות בגובה 3 משכורות, ככל שיפוטור המנכ"ל מעבודתו בחברה או אם התפטר מעבודתו בחברה לאחר חלוף 12 חודשים ממועד תחילת העסקתו של המנכ"ל.

(7) במסגרת תנאי ההעסקה הוטלו על המנכ"ל התחייבות לאי תחרות במהלך תקופה של 4 חודשים לאחר סיום עבודתו בחברה ללא הסכמת החברה, התחייבות להימנעות בנושאים/פרויקטים בהם מעורבת החברה במהלך תקופה של 18 חודשים, לאחר סיום יחסי עובד-מעביד בינו לבין החברה, ללא הסכמת החברה, וכן התחייבות לשמירת סודיות ללא הגבלה בזמן.

ביאור 38 - מטרות ומדיניות ניהול סיכונים פיננסיים

א. עיקרי המדיניות החשבונאית:

עיקרי המדיניות החשבונאית והשיטות שאומצו בקשר עם נכסים והתחייבויות פיננסיים ורכיבי ההון העצמי, לרבות קריטריונים להכרה, בסיסי המדידה והזקיפה לדוח רווח והפסד מוצגים בביאור 2.

ב. מדיניות ניהול ההון:

ראה ביאור 4 ב' לעיל.

ג. יתרות של מכשירים פיננסיים לפי קטגוריות:

ליום 31 בדצמבר	
2018	2019
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
149,312	154,045
27,621	29,189
<u>176,933</u>	<u>183,234</u>
172,217	83,985
102,963	189,832
59,231	151,575
38,377	47,203
57,514	23,918
<u>430,302</u>	<u>496,513</u>
<u>607,235</u>	<u>679,747</u>
1,088,744	1,053,128
981,091	1,146,329
3,662	1,827
<u>2,073,497</u>	<u>2,201,284</u>

נכסים פיננסיים

נכסים שאינם שוטפים:

הלוואות לחברות כלולות

חייבים לזמן ארוך

נכסים שוטפים:

מזומנים ושווי מזומנים

מזומנים ונכסים פיננסיים אחרים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד - ניירות ערך סחירים

לקוחות

חייבים

סה"כ נכסים פיננסיים

התחייבויות פיננסיות:

התחייבויות פיננסיות בעלות מופחתת - לא שוטפות

התחייבויות פיננסיות בעלות מופחתת - שוטפות

ערבויות לחברות כלולות

סה"כ התחייבויות פיננסיות

ד. פעילותיה של החברה במהלך העסקים הרגיל חושפות אותה לסיכונים הקשורים למכשירים פיננסיים שונים ובעיקר סיכוני אשראי, סיכון נזילות וסיכוני שוק (שינויים בשוק הנדל"ן, סיכון מדד תשומות הבניה, סיכוני מדד המחירים לצרכן וסיכוני ריבית) כמפורט לעיל.

תכנית ניהול סיכונים של החברה מתמקדת בפעולות לצמצום למינימום השפעות שליליות אפשריות על הביצועים הפיננסיים של החברה. ניהול הסיכונים מבוצע בעיקרו על ידי סמנכ"ל הכספים של החברה.

ביאור 38 - מטרות ומדיניות ניהול סיכונים פיננסיים (המשך)

ה. להלן מידע בדבר סיכונים הקשורים למכשירים פיננסיים:

(1) סיכון אשראי:

סיכון אשראי הוא סיכון להפסד כספי שיגרם לקבוצה באם צד נגדי לעסקה לא יעמוד בהתחייבויותיו החוזיות.

החברה מצמצמת את חשיפתה לסיכון אשראי בגין השקעה בניירות ערך סחירים באמצעות מדיניות השקעות הכוללת בין היתר מגבלות ביחס לסוגי ניירות הערך המוחזקים, להרכב תיק ההשקעות.

לפרטים בנוגע להרכב תיק ההשקעות - ראה ביאור 7.

חייבים בגין דמי ניהול נגבים בעיקר משותפים בעסקאות משותפות ומצדדים קשורים בעסקאות אשר בדרך כלל החברה מנהלת ולכן לחברה סיכון האשראי נמוך בגין יתרות אלו.

בנוגע ליתרות חייבים לזמן ארוך - ראה ביאור 15.

החשיפה המירבית לסיכון האשראי בתאריך המאזן היתה כדלקמן:

ליום 31 בדצמבר		
2018	2019	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
172,217	83,985	מזומנים ושוי 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
57,514	23,918	חייבים
149,312	154,045	הלוואות לחברות כלולות (*)
27,621	29,189	חייבים לזמן ארוך
<u>568,858</u>	<u>633,091</u>	

(\*) ראה גם ביאור 37.

(2) ניהול סיכון נזילות:

האחריות הסופית לניהול סיכון נזילות חלה על סמנכ"ל הכספים של החברה, אשר מנהל את סיכון הנזילות ביחס לדרישות ההנהלה לגבי מימון ונזילות בטווח הקצר, בטווח הבינוני ובטווח הארוך. הקבוצה מנהלת את סיכון הנזילות ע"י שמירה על קרנות מתאימות, אמצעים בנקאיים ואמצעי הלוואה, ע"י פיקוח מתמשך על תזרימי המזומנים בפועל ואלו הצפויים והתאמת מאפייני הבשלה של נכסים והתחייבויות פיננסיים.

(3) הסכמי ליווי בנקאי:

לצורך מימון פרויקטים שונים אותם מקימה החברה, מתקשרת החברה, בדרך כלל, עם בנקים בהסכמי ליווי בנקאי (לעיל ולהלן: "הסכמי הליווי"), במסגרתם מקבלת החברה מסגרות של אשראי לצורך ביצוע הפרויקט הרלבנטי. הסכמי הליווי מחייבים את החברה, בין השאר, לשעבד לבנקים את כל זכויותיה בגין הפרויקט הרלוונטי, להמציא לבנקים את החוזים עם הקבלנים, לשעבד לטובת הבנקים את חשבונות הבנקים המתייחסים לפרויקט ולקבל את אישור הבנקים למשיכות מחשבונות אלו, לקיים את התחייבויותיה

בקשר עם הפרויקט, לא למכור, להחכיר, להעביר ו/או למסור לאחרים זכות שימוש בפרויקט אלא בהסכמת הבנק, לשלם במועדם את כל המסים, הארנונות וההיטלים בקשר לפרויקט, וכן לעמידה במועדי ביצוע והיקפי מכירות כמפורט בכל הסכם. אשראי בגין ליווי פיננסי מוצג כהתחייבות שוטפת, אינו צפוי לפרעון אלא בסיום הפרויקט ומתוך תקבולים המכירות לכשיתקבלו.





## ביאור 38 - מטרות ומדיניות ניהול סיכונים פיננסיים (המשך):

## ה. להלן מידע בדבר סיכונים הקשורים למכשירים פיננסיים: (המשך)

## (4) סיכוני מחיר:

(א) תיאור סיכוני השוק אליהם חשופה החברה, והמדיניות בניהול סיכוני השוק

להלן פירוט סיכוני מחיר עיקריים, שהחברה חשופה להם במהלך פעילותה:

(1) שינויים במדד המחירים לצרכן - לחברה התחייבויות לבעלי אגרות החוב, הצמודות למדד המחירים לצרכן, בהיקף של כ- 33 מליון ש"ח (ע.ג). בנוסף, לחברה הלוואות מאחרים צמודות למדד בסך כ- 127 מליון ש"ח. עלייה עתידית בשיעור האינפלציה בישראל עלולה לגרום לגידול בהוצאות המימון ותזרימי המזומנים של החברה.

(2) שינויים בשערי ריביות - החברה מממנת חלק מפעילותה באמצעות אשראי שקלי לא צמוד לזמן קצר וארוך מתאגידים בנקאיים בריבית משתנה. שינויים בשיעור ריבית בנק ישראל עלולים לגרום לגידול בהוצאות המימון ותזרימי המזומנים של החברה. כמו כן, בעקבות משבר האשראי, מגדילים הבנקים את מרווחי האשראי מפעם לפעם. גידול במרווחי האשראי עלול לגרום לגידול בהוצאות המימון ותזרימי המזומנים של החברה.

(3) שינויים במחירי בטוחות סחירות - לחברה בטוחות סחירות לתאריך הדוחות הכספיים בהיקף של כ- 152 מליון ש"ח. ירידה במחירי בטוחות סחירות עלולה לגרום לגידול בהוצאות המימון.

(4) סיכוני מטבע -

(א) נכון למועד הדוח אין לחברה אשראי במטבע זר.

(ב) החברה מוכרת את הדירות כשמחירה נקובים בשקלים ובנוסף חלק ניכר ממוכרי הדירות עברו לתמחר את נכסיהם בשקלים, זאת בניגוד למגמת העבר של תמחור דולרי. יחד עם זאת, כח הקניה של תושבי חוץ מושפע משער החליפין של המטבעות בארצותיהם לעומת השקל.

(5) שינויים בעלות תשומות הבניה - החברה חשופה לעליה בתשומות הבניה, אשר עשויה להשפיע על מחירי הבניה ובפרט על גובה מחירי ההתקשרות של החברה עם קבלנים לביצוע עבודות בניה.

על מנת לצמצם את החשיפה מצמידה החברה את התקשרויותיה מול רוכשי הדירות למדד תשומות הבניה.

(6) שינויים במחירי דירות - החברה חשופה לשינוי במחירי דירות, אשר עשוי להשפיע על התחייבויותיה למוכרי מקרקעין בעסקאות קומבינציית תקבולים. עלייה במחירי דירות עלולה לגרום לגידול בהוצאות המימון.

(ב) המדיניות בניהול סיכוני שוק

הלוואות או עסקאות מימון נלקחות או נעשות על ידי החברה בעיקר במטבע שקלי לא צמוד. הלוואות אלו, נושאות ריבית בשיעורים נמוכים ואינן חשופות לעלייה במדד המחירים לצרכן. הלוואות אלו ניתנות לפרעון בכל עת, בהתאם לתזרים החברה הנגזר מקצב קבלת תקבולי המכירות למול קצב עלויות הבניה.

התקבולים מרוכשי דירות צמודים למדד תשומות הבניה ובכך מקטינה החברה את חשיפתה להשפעת השינוי במדד על עלויות הבניה.

על מנת לצמצם את החשיפה לשינויים במחירי בטוחות סחירות החברה משקיעה בעיקר במלוות ממשלתיים קצרי מועד ובאגרות חוב ממשלתיות.

## ביאור 38 - מטרות ומדיניות ניהול סיכונים פיננסיים (המשך)

ה. להלן מידע בדבר סיכונים הקשורים למכשירים פיננסיים: (המשך)

## (4) סיכוני מחיר: (המשך)

(ג) סמכויות בנוגע לחשיפות לסיכוני שוק ואמצעי פיקוח

בחברה, האחראי על ניהול סיכוני שוק פיננסיים הוא מר אהרן פרנקל (סמנכ"ל הכספים בחברה). בגדר סמכויותיו אחראי מר אהרן פרנקל לדיווח הנושא להנהלת החברה והדירקטוריון ולביצוע הנחיותיהם.

הפיקוח בחברה בנושא סיכוני שוק נקבע בדרך של דיונים במסגרות המתאימות בהנהלת החברה, ודיווח ודיון בדירקטוריון מעת לעת ובהתאם להחלטות המתאימות שנתקבלו.

(ד) מבחני רגישות לשווי הוגן של מכשירים פיננסיים בהתאם לשינויים בגורמי שוק

(1) רגישות לשינויים במדד המחירים לצרכן:

31 בדצמבר 2019				מכשירים פיננסיים
2% -	1% -	1% +	2% +	
<b>אלפי ש"ח</b>				
(25)	(13)	13	25	חייבים ויתרות חובה
(961)	(480)	480	961	ניירות ערך סחירים
(265)	(132)	132	265	חייבים לזמן ארוך
(854)	(427)	427	854	השקעות והלוואות בחברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
8	4	(4)	(8)	זכאים ויתרות זכות
671	336	(336)	(671)	אגרות חוב
2,731	1,366	(1,366)	(2,731)	התחייבויות פיננסיות אחרות

31 בדצמבר 2018				מכשירים פיננסיים
2% -	1% -	1% +	2% +	
<b>אלפי ש"ח</b>				
(25)	(12)	12	25	חייבים ויתרות חובה
(372)	(186)	186	372	ניירות ערך סחירים
(255)	(127)	127	255	חייבים לזמן ארוך
(820)	(410)	410	820	השקעות והלוואות בחברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
2,075	1,037	(1,037)	(2,075)	אגרות חוב
17	8	(8)	(17)	זכאים ויתרות זכות
2,075	1,037	(1,037)	(2,075)	אגרות חוב
2,725	1,362	(1,362)	(2,725)	התחייבויות פיננסיות אחרות

31 בדצמבר 2018			
2% -	1% -	1% +	2% +
אלפי ש"ח			

ביאור 38 - מטרות ומדיניות ניהול סיכונים פיננסיים (המשך)

ה. להלן מידע בדבר סיכונים הקשורים למכשירים פיננסיים: (המשך)

(4) סיכוני מחיר: (המשך)

(ד) מבחני רגישות לשווי הוגן של מכשירים פיננסיים בהתאם לשינויים בגורמי שוק: (המשך)

(2) רגישות לשינויים בריבית השקלית:

תוספת של 200bp, 100bp והפחתה של 50bp משמען תוספת של 2%, 1% והפחתה של 0.5%, בהתאמה.

31 בדצמבר 2019		
50bp-	100bp+	200bp+
אלפי ש"ח		
63	(126)	(251)
(16)	32	63
(915)	1,831	3,662
(1,329)	2,658	5,315

מכשירים פיננסיים

ניירות ערך סחירים

משיכות יתר

אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים

הלוואות זמן ארוך מתאגידים בנקאיים

31 בדצמבר 2018		
50bp-	100bp+	200bp+
אלפי ש"ח		
24	(47)	(95)
(2)	5	10
(2,036)	402	8,143
(1,865)	3,731	7,461

מכשירים פיננסיים

ניירות ערך סחירים

משיכות יתר

אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים

הלוואות זמן ארוך מתאגידים בנקאיים

## ביאור 38 - מטרות ומדיניות ניהול סיכונים פיננסיים (המשך)

ה. להלן מידע בדבר סיכונים הקשורים למכשירים פיננסיים: (המשך)

## (4) סיכוני מחיר: (המשך)

(ד) מבחני רגישות לשווי הוגן של מכשירים פיננסיים בהתאם לשינויים בגורמי שוק: (המשך)

(3) רגישות לשינויים בשער החליפין בין הדולר לבין הש"ח:

31 בדצמבר 2019				מכשירים פיננסיים שלא למטרות הגנה
10% -	5% -	5% +	10% +	
אלפי ש"ח				
(22)	(11)	11	22	מזומנים ושווי מזומנים
(74)	(37)	37	74	מזומנים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי
(103)	(52)	52	103	נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד - ניירות ערך סחירים
(11)	(5)	5	11	חייבים
(906)	(53)	453	906	חייבים לזמן ארוך

31 בדצמבר 2018				מכשירים פיננסיים שלא למטרות הגנה
10% -	5% -	5% +	10% +	
אלפי ש"ח				
(42)	(12)	21	42	מזומנים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי
(40)	(20)	20	40	נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
(116)	(58)	58	116	ניירות ערך סחירים
(11)	(5)	5	11	חייבים
(962)	(481)	481	962	חייבים לזמן ארוך

ביאור 38 - מטרות ומדיניות ניהול סיכונים פיננסיים (המשך)

ה. להלן מידע בדבר סיכונים הקשורים למכשירים פיננסיים: (המשך)

(4) סיכוני מחיר: (המשך)

(ד) מבחני רגישות לשווי הוגן של מכשירים פיננסיים בהתאם לשינויים בגורמי שוק: (המשך)

(4) רגישות לשינויים במדד תשומות הבניה:

31 בדצמבר 2019			
2% -	1% -	1% +	2% +
אלפי ש"ח			
(944)	(472)	472	944
1,239	619	(619)	(1,239)

מכשירים פיננסיים  
חייבים ויתרות חובה  
קבלנים וספקים

31 בדצמבר 2018			
2% -	1% -	1% +	2% +
אלפי ש"ח			
(768)	(384)	384	768
877	439	(439)	(877)
91	46	(46)	(91)

מכשירים פיננסיים  
לקוחות ונכסים בגין חוזה  
חייבים ויתרות חובה  
קבלנים וספקים  
התחייבויות למוכרי  
מקרקעין

ו. שווי הוגן של מכשירים פיננסיים:

השווי ההוגן של נכסים והתחייבויות פיננסיים נקבע כדלקמן:

- השווי ההוגן של נכסים והתחייבויות פיננסיים עם תנאים סטנדרטיים ואשר נסחרים בשווקים פעילים נקבע בהתייחס למחירי שוק מצוטטים.

הטבלה להלן מפרטת את הערך בספרים והשווי ההוגן של קבוצות מכשירים פיננסיים, המוצגים בדוחות הכספיים, שלא על-פי שוויים ההוגן:

ליום 31 בדצמבר 2018		ליום 31 בדצמבר 2019		
שווי הוגן	ערך בספרים	שווי הוגן	ערך בספרים	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
12,787	9,656	13,064	9,094	חייבים לזמן ארוך
(123,108)	(126,373)	(141,906)	(126,667)	התחייבויות אחרות
(623,115)	(637,297)	(708,782)	(670,712)	אגרות חוב

(1) השווי ההוגן והערך בספרים כוללים ריבית צבורה וחלויות שוטפות.

ביאור 38 - מטרות ומדיניות ניהול סיכונים פיננסיים (המשך)

1. שווי הוגן של מכשירים פיננסיים:

**מכשירים פיננסיים המוצגים בדוח על המצב הכספי בשווי הוגן:**

לצורך מדידת שוויים הוגן של מכשיריה הפיננסיים, מסווגת הקבוצה את מכשיריה הפיננסיים, הנמדדים בדוח על המצב הכספי על פי שוויים הוגן, למדרג הכולל את שלוש הרמות שלהלן:

רמה 1: מחירים מצוטטים (לא מתואמים) בשווקים פעילים לנכסים והתחייבויות פיננסיים זהים.

רמה 2: נתונים שאינם מחירים מצוטטים הכלולים ברמה 1, אשר נצפים, בצורה ישירה (קרי, מחירים) או עקיפה (נתונים הנגזרים ממחירים), לגבי נכסים והתחייבויות פיננסיים.

רמה 3: נתונים לגבי נכסים והתחייבויות פיננסיים שאינם מבוססים על נתוני שוק נצפים.

סיווג המכשירים הפיננסיים הנמדדים בשווי הוגן נעשה בהתבסס על הרמה הנמוכה ביותר בה נעשה שימוש משמעותי לצורך מדידת השווי הוגן של המכשיר בכללותו.

שווין הוגן של הלוואות לחברות כלולות נמדד ע"י שימוש בגישת היוון תזרימי המזומנים הצפויים מההלוואה, תוך הבאה בחשבון של ריבית השוק להלוואות מן הסוג הזה ולמועדי התקבולים הצפויים

להלן פירוט של מכשירים פיננסיים של הקבוצה הנמדדים בשווי הוגן, על פי רמות:

**ליום 31 בדצמבר 2019**

רמה 3	רמה 2	רמה 1
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
-	-	151,575
154,045	-	-

**נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד:**

ניירות ערך סחירים  
הלוואות לחברות כלולות

**ליום 31 בדצמבר 2018**

רמה 3	רמה 2	רמה 1
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
-	-	59,231
149,312	-	-

**נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד:**

ניירות ערך סחירים  
הלוואות לחברות כלולות

**תנועה בנכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד ברמה 3:**

**לשנה שהסתיימה**

**ביום 31 בדצמבר**

2018	2019
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
137,176	145,650
(21,552)	-
22,896	4,365
7,130	2,203
145,650	152,218

יתרה לתחילת השנה  
השפעת יישום לראשונה של תקן חשבונאי בינלאומי IFRS9  
הלוואות שניתנו, נטו  
התאמת שווי הוגן  
יתרה לסוף השנה

ביאור 38 - מטרות ומדיניות ניהול סיכונים פיננסיים (המשך)

ז. דוח לפי בסיסי הצמדה:

ליום 31 בדצמבר 2019							
סה"כ	פריטים אחרים	מטבע חוץ		מטבע ישראלי		לא צמוד	
		דולר	אחרים	צמוד למדד תשומות הבניה	צמוד למדד המחירים לצרכן		
אלפי ש"ח							
83,985	-	220	-	-	-	83,765	<b>נכסים שוטפים</b>
							מזומנים ושווי מזומנים
189,832	-	744	-	-	-	189,088	מזומנים ונכסים פיננסיים אחרים
151,575	38,394	1,034	-	-	48,046	64,101	מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי
284,052	236,849	-	-	47,203	-	-	ניירות ערך סחירים
23,918	-	105	-	-	1,251	22,562	לקוחות ונכסים בגין חוזים
							חייבים
							<b>נכסים לא שוטפים</b>
154,045	-	-	-	-	42,696	111,349	הלוואות לחברות כלולות
29,189	-	9,061	-	-	13,227	6,901	חייבים לזמן ארוך
<u>916,596</u>	<u>275,243</u>	<u>11,164</u>	<u>47,203</u>	<u>105,220</u>	<u>477,766</u>		

ליום 31 בדצמבר 2019				
סה"כ	מטבע ישראלי		לא צמוד	
	צמוד למדד תשומות הבניה	צמוד למדד המחירים לצרכן		
אלפי ש"ח				
938,801	-	36,033	902,768	<b>התחייבויות שוטפות</b>
				אשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים
82,613	61,949	-	20,664	קבלנים וספקים
48,871	-	397	48,474	זכאים
61,732	-	-	61,732	הפרשות
14,312	-	748	13,564	התחייבויות למוכרי מקרקעין
				<b>התחייבויות לא שוטפות</b>
569,088	-	-	569,088	אגרות חוב
265,758	-	-	265,758	הלוואות מתאגידים בנקאיים
220,109	-	169,101	51,008	התחייבויות פיננסיות אחרות
<u>2,201,284</u>	<u>61,949</u>	<u>206,279</u>	<u>1,933,056</u>	

## ביאור 38 - מטרות ומדיניות ניהול סיכונים פיננסיים (המשך)

ז. דוח לפי בסיסי הצמדה: (המשך)

ליום 31 בדצמבר 2018						
סה"כ	פריטים אחרים	מטבע חוץ		מטבע ישראלי		
		דולר	הבניה	צמוד למדד	צמוד למדד	
				תשומות	המחירים	
לא צמוד	לצרכן	אלפי ש"ח				
172,217	-	423	-	-	171,794	<b>נכסים שוטפים</b>
						מזומנים ושווי מזומנים
102,963	-	403	-	-	102,560	מזומנים ונכסים פיננסיים אחרים
59,231	15,477	1,162	-	18,583	24,009	מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי
317,354	278,977	-	38,377	-	-	ניירות ערך סחירים
57,514	-	107	-	1,228	56,179	לקוחות ונכסים בגין חוזים
						חייבים
149,312	-	-	-	41,009	108,303	<b>נכסים לא שוטפים</b>
						הלוואות לחברות כלולות
27,621	-	9,621	-	12,741	5,259	חייבים לזמן ארוך
<u>886,212</u>	<u>299,181</u>	<u>11,716</u>	<u>38,377</u>	<u>73,561</u>	<u>468,104</u>	

ליום 31 בדצמבר 2018				
סה"כ	מטבע ישראלי			
	צמוד למדד	צמוד למדד	לא צמוד	
	תשומות	המחירים		
הבניה	לצרכן	אלפי ש"ח		
813,903	-	72,159	741,744	<b>התחייבויות שוטפות</b>
				אשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים
50,704	43,862	-	6,842	קבלנים וספקים
41,028	-	838	40,190	זכאים
54,810	-	-	54,810	הפרשות
20,646	4,550	745	15,351	התחייבויות למוכרי מקרקעין
533,548	-	33,953	499,595	<b>התחייבויות לא שוטפות</b>
				אגרות חוב
373,055	-	-	373,055	הלוואות מתאגידים בנקאיים
185,803	-	133,125	52,678	התחייבויות פיננסיות אחרות
<u>2,073,497</u>	<u>48,412</u>	<u>240,820</u>	<u>1,784,265</u>	



## ביאור 39 - מגזרים

## א. כללי:

פעילות החברה הינה בשני מגזרי פעילות. פעילותה העיקרית של החברה הינה תחת מגזר ייזום פרויקטים בתחום הבניה למגורים. כמו כן לחברה מגזר ייזום והפעלה דיור להשכרה.

## ב. שיקולי הדעת שיישמה ההנהלה בעת קיבוץ מגזרי פעילות:

במסגרת מגזר ייזום פרויקטים בתחום הבניה למגורים קובצו נתוני המגזרים המפיקים הכנסותיהם מאיתור ורכישת קרקעות, הקמה, מכירה ושיווק של פרויקטים בתחום הבניה למגורים בישראל. להלן שיקולי הדעת שהופעלו על ידי ההנהלה ביישום הקריטריונים לקיבוץ מגזרים אלו לכדי מגזר ייזום פרויקטים בתחום הבניה למגורים:

הנהלת הקבוצה בחנה את המאפיינים הכלכליים של המגזרים בתחום יזמות פרויקטים והגיעה למסקנה כי הינם דומים לנוכח העובדה כי כל המגזרים מתנהלים בישראל ונקובים במטבע השקל החדש, נתונים לתנאים פוליטיים וחוקיים דומים. כמו כן שיעורי הרווחיות הינם דומים.

בנוסף, בחנה הנהלת הקבוצה כי המגזרים דומים בכל המאפיינים הבאים:

- מהות הפרויקטים - כלל הפרויקטים במסגרת המגזרים הינם בתחום הבניה למגורים בישראל.
- מהות תהליכי הפיתוח והייזום - כלל הפרויקטים במסגרת המגזרים כרוכים בתהליכי פיתוח וייזום דומים, בעלי אותם תהליכי הקמה ובניה.
- סוג הלקוחות - כלל הפרויקטים במסגרת המגזרים משווקים ונמכרים אל קבוצת לקוחות דומה, אשר כוללת לקוחות פרטיים, המעוניינים בדרך כלל ברכישת דירה למגורים.
- השיטות שמשמשות לשיווק הפרויקטים - השיטות לשיווק כלל הפרויקטים במסגרת המגזרים הינן דומות. כמו כן, כלל הפרויקטים כוללים תהליכי פרסום ושיווק זהים.
- מהות הסביבה המפקחת - על כל הפרויקטים חלים חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, חוק המכר (דירות) וחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) וחקיקה רלבנטית נוספת. כמו כן הפרויקטים כפופים ומפוקחים על ידי משרד הבינוי והשיכון.

מידע אודות נתוני המגזר ביחס לפעילויות משותפות מוצג לפי חלקה של החברה.

בהתבסס על השיקולים שפורטו לעיל, הנהלת הקבוצה סבורה כי הקיבוץ למגזר יזום פרויקטים בתחום הבניה למגורים הינו בהתאם ל-IFRS 8.

## ביאור 39 - מגזרים (המשך)

## ג. מידע אודות מגזרים ברי דיווח:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019			
סה"כ	התאמות וסכומים לא מיוחסים	ייזום	יזמות פרויקטים
		והפעלה דיר להשכרה	
אלפי ש"ח			
1,302,886	(71,255)	8,537	1,365,604
133,905	(61,619)	21,582	173,942
(30,426)	14,613	(2,374)	(42,665)
47,476	21,332	4,448	21,696
16,027	7,239		8,788
18,053	-	18,053	-
3,740,453	(16,554)	390,835	3,366,172
2,675,755	359,297	266,593	2,049,866

הכנסות מחיצוניים  
רווח מגזרי לפני מס  
מסים על ההכנסה  
הוצאות מימון  
הכנסות מימון  
**פריט מהותי שאינו במזומן:**  
שערוך נדל"ן להשקעה  
נכסי מגזר ליום 31 בדצמבר 2019  
התחייבויות מגזר ליום 31 בדצמבר 2019

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018			
סה"כ	התאמות וסכומים לא מיוחסים	ייזום	יזמות פרויקטים
		והפעלה דיר להשכרה	
אלפי ש"ח			
1,019,432	(44,790)	8,185	1,056,037
106,059	(69,575)	17,231	158,403
(24,234)	16,650	(1,895)	(38,989)
(48,625)	(20,120)	(5,325)	(23,180)
14,238	(2,065)	-	16,303
17,000	-	17,000	-
3,643,363	(44,766)	284,358	3,403,771
2,637,679	382,841	181,318	2,073,520

הכנסות מחיצוניים  
רווח מגזרי לפני מס  
מסים על ההכנסה  
הוצאות מימון  
הכנסות מימון  
**פריט מהותי שאינו במזומן:**  
שערוך נדל"ן להשקעה  
נכסי מגזר ליום 31 בדצמבר 2018  
התחייבויות מגזר ליום 31 בדצמבר 2018

## ביאור 39 - מגזרים (המשך)

## ג. מידע אודות מגזרים ברי דיווח: (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017				
סה"כ	התאמות וסכומים לא מיוחסים	ייזום והפעלה דיוור להשכרה	יזמות פרויקטים	
אלפי ש"ח				
981,672	(101,848)	6,926	1,076,594	הכנסות מחיצוניים
166,638	(69,393)	14,272	221,759	רווח מגזרי לפני מס
(25,658)	15,487	1,570	(42,715)	מסים על ההכנסה
(38,718)	(18,104)	(4,054)	(16,560)	הוצאות מימון
13,848	7,412	-	6,436	הכנסות מימון
12,144	-	12,144	-	<b>פריט מהותי שאינו במזומן:</b> שערוך נדל"ן להשקעה
3,693,347	(46,738)	201,148	3,538,937	נכסי מגזר ליום 31 בדצמבר 2017
2,707,330	383,393	119,276	2,204,661	התחייבויות מגזר ליום 31 בדצמבר 2017