

דוח תקופתי לשנת 2013

שם החברה: אפריקה ישראל מגורים בע"מ ("החברה")

מספר חברה ברשם החברות: 520034760

כתובת: יוני נתניהו 1ג', אור יהודה

טלפון: 03-7402555

פקסימיליה: 03-5339170

כתובת הדואר האלקטרוני: megurim@africa-israel.com

תאריך המאזן: 31.12.2013

תאריך הדוח: 12.3.2014

אפריקה ישראל מגורים

אפריקה ישראל מגורים בע"מ Africa Israel Residences Ltd

דו"ח לתקופה שנסתיימה

ביום 31 בדצמבר 2013

חלק א'	תיאור עסקי החברה לשנת 2013
חלק ב'	דוח דירקטוריון על מצב עסקי החברה לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2013
חלק ג'	דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2013
חלק ד'	פרטים נוספים על החברה
חלק ה'	דוח שנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי

אפריקה ישראל מגורים

אפריקה ישראל מגורים בע"מ Africa Israel Residences Ltd

חלק א'

תיאור עסקי החברה

לשנת 2013

תוכן עניינים

1	מבוא
3	חלק ראשון - תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי התאגיד
3	פעילות התאגיד ותיאור התפתחות עסקיו
3	מכירת החזקות אפריקה השקעות בחברה לדניה סיבוס
4	תחומי הפעילות של התאגיד
6	השקעות בהון התאגיד ועסקאות במניותיו
7	חלוקת דיבידנדים
8	חלק שני – מידע אחר
8	מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של החברה
9	סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות התאגיד
11	אירועים, מגמות והתפתחויות נוספות
12	חלק שלישי – תיאור עסקי החברה לפי תחומי פעילות
12	מידע כללי על תחום הפעילות
12	מידע כללי על תחום פיתוח המקרקעין בישראל
13	מבנה ענף הבניה למגורים בישראל והשינויים שחלו בו
20	מוצרים ושירותים
28	נתונים בדבר פרויקטים שהסתיימו
32	מלאי הדירות שבנייתן הסתיימה
32	פרויקטים בביצוע
40	פרויקטים בתכנון טרם ביצוע
47	עתודות מקרקעין
49	עתודות מקרקעין נוספות
51	פרויקטים מותלים
53	תמ"א 38
58	פרטים נוספים בקשר עם נכסים אחרים והתקשרויות נוספות
62	פרויקטים של "פינוי-בינוי"
63	קרקעות שנמכרו
64	הפרשות לגמר, בדיק, אחריות ורישום בלשכת רישום המקרקעין
65	פילוח הכנסות ורווחיות מוצרים ושירותים
65	לקוחות

65	שיווק והפצה
66	צבר הזמנות
67	תחרות
67	נכסים לא מוחשיים
68	הון אנושי
71	חומרי גלם וספקים
74	חלק רביעי- עניינים הנוגעים לפעילות החברה בכללותה
74	הון חוזר
75	מימון
83	מיסוי
83	סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם
84	מגבלות ופיקוח על פעילות החברה
84	הסכמים מהותיים
86	הליכים משפטיים
86	יעדים ואסטרטגיה עסקית
87	צפי להתפתחות בשנה הקרובה
87	גורמי סיכון

מבוא

1. בחלק זה של הדוח התקופתי בנושא תיאור עסקי החברה תהיה לקיצורים הבאים המשמעות הרשומה לצידם להלן:

אפריקה ישראל מגורים בע"מ.	-	החברה
אפריקה ישראל להשקעות בע"מ.	-	אפריקה השקעות
דניה סיבוס בע"מ.	-	דניה סיבוס
אפריקה ישראל (מימון) 1985 בע"מ.	-	אפריקה מימון
בנק לאומי לישראל בע"מ.	-	בנק לאומי
רשות מקרקעי ישראל.	-	רמ"י

2. את חלק זה של הדוח התקופתי בנושא תיאור עסקי החברה, יש לקרוא יחד עם החלקים האחרים של דוח תקופתי זה, לרבות הביאורים לדוחות הכספיים.

3. דוח תקופתי זה כולל מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968. מידע כאמור כולל, בין היתר, תחזיות, מטרות, הערכות ואומדנים של החברה, המתייחסים לאירועים או עניינים עתידיים, אשר התממשותם אינה וודאית ואינה בשליטת החברה. מידע צופה פני עתיד בדוח תקופתי זה יזוהה בדרך כלל באמירות כמו "החברה צופה", "החברה מצפה", "החברה מעריכה", "החברה מאמינה", "בכוונת החברה", וביטויים דומים. מידע צופה פני עתיד אינו מהווה עובדה מוכחת והוא מבוסס רק על נקודת ראותה של הנהלת החברה, המתבססת על ניתוח מידע כללי, הידוע להנהלת החברה במועד עריכת דוח תקופתי זה. מידע צופה פני עתיד מטבעו כפוף לסיכוני אי-התממשות משמעותיים, ומידע כאמור הינו בלתי וודאי, בלתי ניתן להערכה מראש ולעיתים אף אינו מצוי בשליטת החברה.

מידע צופה פני עתיד המובא בדוח תקופתי זה, יכול שיסתמך על פרסומים ציבוריים, מחקרים וסקרים, אשר נאמר בהם, כי הם נסמכים על מקורות הנחשבים מהימנים אולם כותביהם או עורכיהם אינם מתחייבים לנכונותו או שלמותו של המידע הכלול בהם. בעוד שהחברה מאמינה כי פרסומים אלו מהימנים, נכונות המידע בהם לא נבחנה על ידי הנהלת החברה באופן עצמאי.

בנוסף, התממשותו של המידע צופה פני עתיד תושפע מגורמי הסיכון המאפיינים את פעילות החברה, כמפורט בדוח תקופתי זה להלן וכן מההתפתחויות בסביבה הכללית ובגורמים החיצוניים המשפיעים על פעילות החברה, אשר הינם בלתי ניתנים להערכה מראש ובאופיים אינם מצויים בשליטת החברה.

לפיכך, על אף שהנהלת החברה מאמינה כי ציפיותיה, כפי שמופיעות באותו מידע צופה פני עתיד, הינן הגיוניות, קוראי הדוח, ובכלל זה משקיעים ובעלי מניות מוזהרים בזאת, כי תוצאותיה והישגיה בפועל של החברה בעתיד עלולים להיות שונים מהותית מאלו שהוצגו במידע צופה פני עתיד המובא בדוח תקופתי זה.

מידע צופה פני עתיד המופיע בדוח תקופתי זה מתייחס אך ורק למועד בו הוא נכתב, והחברה אינה מתחייבת לעדכן או לשנות מידע זה ככל שמידע נוסף בקשר למידע כאמור יתקבל אצלה, למעט כמתחייב על פי דין.

חלק ראשון – תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי החברה

1. פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה

1.1 כללי

1.1.1 החברה התאגדה בישראל בחודש דצמבר 1960¹ כחברה פרטית לפי פקודת החברות תחת השם דניה חברה לפתוח בע"מ. בחודש מרץ 1986 שינתה החברה את שמה לדניה סיבוס חברה לבניה בע"מ, בחודש דצמבר 1997 שינתה החברה את שמה לדניה סיבוס אחזקות ויזום (1965) בע"מ, בחודש ינואר 1998 שינתה החברה את שמה לדניה סיבוס אחזקות (1965) בע"מ ובחודש נובמבר 2001 שינתה החברה את שמה לשמה הנוכחי – אפריקה ישראל מגורים בע"מ².

1.1.2 בחודש יוני 2006, הפכה החברה לחברה ציבורית, כמשמעות מונח זה בחוק החברות, ומניותיה נרשמו למסחר בבורסה, וזאת על פי תשקיף שפרסמה החברה מיום 22.6.2006 (על תיקונו מיום 27.6.2006) (להלן: "התשקיף מ-2006"). הנפקת המניות על פי התשקיף מ-2006 היתה הצעה ראשונה לציבור של מניות החברה. החל מיום 15.12.2013, מניות החברה נסחרות במדד יתר 50.

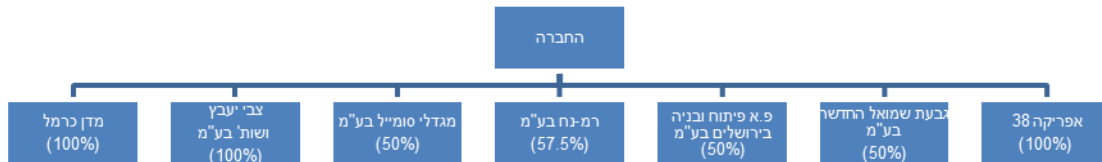
1.2 מכירת החזקות אפריקה השקעות בחברה לדניה סיבוס

ביום 3.11.2010, התקשרה דניה סיבוס בהסכם עם בעלת השליטה בה, אפריקה השקעות, לפיו רכשה דניה סיבוס את מלוא אחזקותיה של אפריקה השקעות בחברה, קרי, 9,383,070 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א של החברה, שהיוו, במועד חתימת ההסכם כאמור, כ- 74.47% מהונה המונפק של החברה ומזכויות ההצבעה בה, כשהן נקיות וחופשיות (להלן: "מניות החברה"), וזאת בתמורה לסך של כ- 647.88 מיליון ש"ח (להלן: "התמורה"), והכל בהתאם להוראות ההסכם (להלן בס"ק זה: "ההסכם"). לתאריך הדוח, מחזיקה דניה סיבוס בכ- 74.47% מהונה המונפק של החברה ומזכויות ההצבעה בה (כ- 73.12% בדילול מלא).

1.3 עיקר פעילותה של החברה הינו ייזום של פרויקטים בתחום הבניה, בעיקר למגורים, על דרך של איתור קרקעות, רכישתן, השבחת הקרקעות על ידי שינוי ייעודן (ככל שיש צורך בכך, ובמידה וניתן), הקמת המבנים, שיווק ומכירת יחידות דיור ו/או מגרשים בישראל.

1 במהלך השנים הפכה החברה מספר פעמים מחברה פרטית כמשמעות מונח זה בפקודת החברות לחברה ציבורית כמשמעות מונח זה בפקודת החברות, ולהיפך.

2 עוד יצוין, כי במהלך חודש נובמבר 2006, שונה שם החברה באנגלית, מ- "LTD. AFRICA ISRAEL HOUSING", לשמה הנוכחי של החברה באנגלית – "AFRICA ISRAEL RESIDNECES LTD".

1.4 תרשים אחזקות¹להלן תרשים האחזקות העיקריות של החברה^{2 3 4}:2. תחום הפעילות של החברה

- 2.1 לתאריך הדוח, לחברה תחום פעילות מרכזי אחד המדווח כמגזר עסקי בדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31.12.2013, שהינו ייזום ובניה של פרויקטים בתחום הבניה למגורים בישראל. במסגרת תחום פעילות זה עוסקת החברה בייזום, תכנון, פיתוח, בנייה ושיווק של יחידות דיור למגורים⁵. מעת לעת מממשת החברה מקרקעין תוך ניצול הזדמנויות עסקיות.
- 2.2 להלן פרטים בדבר כמות יחידות הדיור הנכללת בפרויקטים של החברה (לא כולל פרויקטים של "פינוי- בינוי", אשר לפרטים לגביהם ראו סעיף 8.2.7 להלן, ולא כולל פרויקטים של אפריקה השקעות, אשר מנוהלים על ידי החברה, אשר לפרטים לגביהם ראו ביאור ג33(3) לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2013, לפי סוג הפרויקטים, ליום 31.12.2013).

1 לא כולל עסקאות משותפות שהיקף הפעילות בהן אינו מהותי לחברה או תאגידים לא פעילים.
2 צבי יעבץ ושות' בע"מ מחזיקה בזכויות במקרקעין ביוקנעם. אפריקה השקעות מחזיקה במניה רגילה אחת של צבי יעבץ ושות' בע"מ והחברה מחזיקה ב- 4,801 מניות רגילות כאמור.
3 מדן כרמל בע"מ מחזיקה בזכויות במקרקעין באזור שכונת דניה בחיפה. אפריקה השקעות, מחזיקה ב- 6 מניות בכורה של מדן כרמל בע"מ (המקנות לחברה זכות לפדותן בכל עת בתמורה לתשלום ערך הנקוב) והחברה מחזיקה ב- 100 מניות רגילות כאמור.
4 לפרטים נוספים בדבר התקשרות החברה בהסכמים לרכישת מניות ברמ-נח בע"מ ולהקצאת מניות במגדלי סומייל בע"מ בעניין מקרקעין בסומייל, ראו סעיף 8.2.5 (א)(3) להלן.
5 לפרטים נוספים בקשר עם עסקת פ.א. פיתוח ובניה בירושלים בע"מ ראו הטבלה בסעיף 8.2.3 להלן, בעניין מקרקעין ברמת שרת בירושלים.
6 חלק מועט של הפרויקטים כוללים שטחי מסחר בהיקפים קטנים המיועדים למכירה. כמו כן בפרויקט בודד קיימים שטחי מלונאות המיועדים למכירה.

משך בניה ממוצע צפוי בשנים	שנת תחילת בניה צפויה	אחוז רווחי גולמי צפוי ממוצע	סה"כ יח"ד - חלק החברה ²	סה"כ יח"ד בפרויקט ¹	מס' יח"ד לפי תב"ע בהליכי אישור ו/או בתכנון		מס' יח"ד לפי תב"ע בתוקף		סוג פרויקט
					חלק החברה ²	מס' יח"ד בכל הפרויקט ¹	חלק החברה ²	מס' יח"ד בכל הפרויקט ¹	
2	בביצוע	23%	832	1,112	-	-	832	1,112	פרויקטים בביצוע
5	2014	18%	1,366	1,980	95	182	1,271	1,798	פרויקטים בתכנון
			802	1,070	697	892	105	178	עתודות קרקע
			625	855	625	855	-	-	פרויקטים מותלים
3	2014	24%	242	242	-	-	242	242	תמ"א 38
			3,867	5,259	1,505	2,090	2,362	3,169	סה"כ

להלן פרטים נוספים בדבר יחידות הדיור הנכללות בפרויקטים בביצוע ובתכנון של החברה (לפרטים נוספים ראו סעיפים 8.2.2, 8.2.3 ו- 8.2.4 להלן), ליום 31.12.2013 (חלק החברה ללא זכויות של שותפים בעסקאות משותפות ו/או של הבעלים בעסקאות קומבינציה

<u>כמות יחידות דיור בביצוע</u>					מחירי מכירה ממוצע למ"ר ברוטו (ש"ח כולל מע"מ)
פריפריה	ירושלים	בקעת אונו ופ"ת	השרון והשפלה	ת"א ורמת גן	
60	-	257	88	-	8,001 ש"ח - 16,000 ש"ח
-	219	-	58	150	16,001 ש"ח ואילך
60	219	257	146	150	סה"כ

<u>כמות יחידות דיור בתכנון</u>					מחירי מכירה ממוצע למ"ר ברוטו (ש"ח כולל מע"מ)
פריפריה	ירושלים	בקעת אונו ופ"ת	השרון והשפלה	ת"א ורמת גן	
208	-	475	204	-	8,001 ש"ח - 16,000 ש"ח
-	299	-	-	180	16,001 ש"ח ואילך
208	299	475	204	180	סה"כ

1 לא כולל זכויות הבעלים בעסקאות קומבינציה ולא כולל זכויות הבעלים בעסקאות תמ"א 38.
2 לא כולל זכויות של שותפים לעסקאות משותפות ו/או של הבעלים בעסקאות קומבינציה.

הנתונים בטבלאות שבסעיף זה לעיל המתייחסים לפרויקטים בתכנון מהווים מידע צופה פני עתיד, המבוסס על המידע הקיים בידי החברה ליום 31.12.2013, ואשר עשוי שלא להתממש או להתממש באופן שונה מהמתואר לעיל, בין היתר, בשל אי אישור התכניות והבקשות שהוגשו ו/או יוגשו על ידי החברה, או אישורן של התכניות והבקשות כאמור באופן חלקי, ובשל אי מימוש כל זכויות החברה בפרויקטים (מסיבות שונות, ולרבות בשל אי כדאיות כלכלית).

2.3 בשים לב לריבוי המשתנים המשפיעים על תחום הבניה למגורים בישראל ובכלל זה גורמי הסיכון המפורטים בסעיף 25 להלן, אין יכולת להעריך את היקף מכירת יחידות הדיור בשנים הבאות.

3. השקעות בהון התאגיד ועסקאות במניותיו

3.1 ביום 19.9.2011 אישר דירקטוריון החברה תוכנית רכישה עצמית של מניות החברה, במסגרתה תרכשנה על ידי החברה ו/או תאגידים בבעלותה המלאה מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. (להלן בס"ק זה: "המניות") בהיקף של עד 40 מיליון ש"ח (להלן בס"ק זה: "תוכנית 2011"). תוכנית 2011 עמדה בתוקפה החל מיום 19 בספטמבר 2011 ועד ליום 19 בספטמבר 2012. לפרטים נוספים ראו הדוח המידי שפרסמה החברה ביום 20.9.2011 (מס' אסמכתא 2011-01-279057). המידע הנכלל בדוח האמור מובא בזה על דרך ההפניה.

3.2 ביום 3.10.2011 רכשה החברה 309,942 מניות המהוות כ- 2.46% מהון המניות המונפק של החברה בהתאם לתוכנית 2011 בתמורה לסך של כ-14 מיליון ש"ח (להלן: "המניות המוחזקות"). לפרטים ראו בדוח המידי שפרסמה החברה ביום 4.10.2011 (מס' אסמכתא 2011-01-290892). המידע הנכלל בדוח האמור מובא בזה על דרך של הפניה.

3.3 ביום 27.9.2012, אישר דירקטוריון החברה תוכנית רכישה עצמית, של מניות החברה במסגרתה תרכשנה על ידי החברה ו/או תאגידים בבעלותה המלאה מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. בהיקף של עד 50 מיליון ש"ח (להלן בס"ק זה: "תוכנית 2012"). תוכנית 2012 עמדה בתוקפה החל מיום 27.9.2012 ועד ליום 26.9.2013. לפרטים נוספים ראו הדוח המידי שפרסמה החברה ביום 27.9.2012 (מס' אסמכתא: 2012-01-245625). המידע הנכלל בדוח האמור מובא בזה על דרך ההפניה.

3.4 ביום 27.8.2013 אישר דירקטוריון החברה תוכנית רכישה עצמית, של מניות החברה במסגרתה תרכשנה על ידי החברה ו/או תאגידים בבעלותה המלאה מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. בהיקף של עד 50 מיליון ש"ח (להלן בס"ק זה: "תוכנית 2013"). תוכנית 2013 תעמוד בתוקף החל מיום 1.9.2013 ועד ליום 31.8.2014. לפרטים נוספים ראו הדוח המידי שפרסמה החברה ביום 27.8.2013 (מס' אסמכתא: 2013-01-127647). המידע הנכלל בדוח האמור מובא בזה על דרך ההפניה.

3.5 ביום 28.11.2013, מכרה החברה, בעסקה מחוץ למסחר בבורסה, 309,422 מניות המהוות 2.46% מהון המניות המונפק של החברה (שהיוו את כל ההון הרדום של החברה).

לפרטים ראו בדוח המיידני שפרסמה החברה ביום 28.11.2013 (מס' אסמכתא -01-2013-207633). המידע הנכלל בדוח האמור מובא בזה על דרך של הפניה.

- 3.6 במהלך שנת 2011, פקעו 314,200 אופציות עקב סיום יחסי עובד-מעביד באופן שהניצעים אינם משמשים עוד כעובדי החברה ו/או אפריקה השקעות וכן עקב ויתור של המחזיקים בהתאם להוראות תכניות אופציות של החברה ושל אפריקה השקעות.
- 3.7 במהלך שנת 2012, פקעו 16,000 אופציות עקב סיום יחסי עובד-מעביד באופן שהניצעים אינם משמשים עוד כעובדי החברה ו/או אפריקה השקעות. ביום 14.8.2012 פקעו האופציות הנותרות בהתאם לתנאי תוכנית האופציות משנת 2006.
- 3.8 במהלך שנת 2013, פקעו 12,600 אופציות עקב סיום יחסי עובד-מעביד באופן שהניצעים אינם משמשים עוד כעובדי החברה.
- 3.9 במהלך התקופה החל מיום 1.1.2011 ועד לתאריך הדוח, לא חלו שינויים בהון המניות המונפק של החברה.

4. דיבידנדים

- 4.1 בשלוש השנים שקדמו לתאריך הדוח, החברה חילקה דיבידנדים לבעלי מניותיה, כדלקמן:

מועד החלוקה	הסכום שחולק (בש"ח)
12.5.2011	55,000,000
1.4.2012	35,000,000
3.4.2013	40,000,000

- 4.2 בהתאם לדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31.12.2013, לחברה יתרת עודפים חיובית (בסך של כ- 452 מיליון ש"ח) וסך הרווחים שנצברו בשנתיים האחרונות הינו חיובי, ומכאן כי זו רשאית, לתאריך הדוח, בכפוף לקיום מבחן יכולת הפירעון כהגדרתו בסעיף 302 לחוק החברות, לבצע חלוקת דיבידנד.

בהתאם לאמור לעיל, ביום 12.3.2014 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של 50,000,000 ש"ח, לאחר שקבע כי החברה עומדת במבחנים האמורים, כאמור בסעיף 302 לחוק החברות. לפרטים נוספים ראו דוח מיידני שפרסמה החברה ביום 13.3.2014 (מס' אסמכתא 01-013485-2014). המידע הנכלל בדוח האמור מובא בזה על דרך של הפניה).

- 4.3 יצוין, כי על החברה לא הוטלו מגבלות ישירות בקשר עם חלוקת דיבידנדים. עם זאת, במסגרת אשראים אשר הועמדו לטובת החברה, התחייבה החברה לעמוד ביחסים פיננסיים שונים, ובכלל זאת הון עצמי מינימלי ויחס חוב נטו ל- CAP נטו, אשר עלולים להשפיע על יכולתה של החברה לחלק דיבידנדים. לפרטים נוספים בקשר עם התחייבויות כאמור ראו ביאור ד'14 לדוחות הכספיים ליום 31.12.2013.

4.4 לתאריך הדוח, דירקטוריון החברה לא קבע מדיניות בנוגע לחלוקת דיבידנדים.

4.5 בשלוש השנים שקדמו לתאריך הדוח, החברה לא הקצתה מניות הטבה.

חלק שני – מידע אחר

5. מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של החברה

5.1 כאמור לעיל, לתאריך הדוח, לחברה תחום פעילות מרכזי אחד המדווח כמגזר עסקי בדוחותיה הכספיים ליום 31.12.2013, שהינו ייזום ובניה של פרויקטים בתחום הבניה למגורים בישראל.

5.2 להלן נתונים מתוך הדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2013, לגבי תחום הפעילות של החברה (באלפי ש"ח) (לפרטים נוספים ראו ביאורים 24 ו- 25 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2013).

בתחום הפעילות של החברה			
31.12.2011	31.12.2012	31.12.2013	
689,934	724,807	769,501	הכנסות מעסקאות בניה ומקרקעין ¹
541,117	559,707	619,404	הוצאות בעסקאות בניה ומקרקעין
113,717	127,614	80,969	רווח מפעולות רגילות
2,257,606	2,302,211	2,608,556	סך הנכסים
1,631,499	1,629,844	1,915,095	סך ההתחייבויות

¹ כולל הכנסות החברה אשר נובעות ממכירת דירות למגורים, מביצוע עבודות בניה לבעלי קרקע בעסקאות קומבינציה בעין, ממכירת מלאי מקרקעין וכן הכנסות ממתן שירותי ניהול לפרויקטים למגורים בהם שותפה החברה ו/או אפריקה השקעות. לפרטים ראו גם ביאור 24 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31.12.2013.

השינויים בסך המאזן נובעים בעיקר מהסעיפים הבאים:

- מזומנים ושווי מזומנים וניירות ערך סחירים
- מלאי מקרקעין
- השקעות והלוואות בחברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
- נכסים בלתי שוטפים אחרים
- התחייבויות שוטפות אחרות
- אגרות חוב

להסברים בדבר שינויים כאמור, ראו סעיף 2.2 לדוח הדירקטוריון.

6. סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות התאגיד

הנתונים בסעיף זה להלן מתבססים, כמפורט בגוף המסמך, על פרסומי משרד הבינוי והשיכון לסיכום רבעון שלישי של 2013 וכן מפרסומים בחודשים ינואר-פברואר 2014 (להלן: "פרסומי משרד הבינוי והשיכון"), על פרסומי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה (להלן: "הלמ"ס") מהחודשים דצמבר 2013 וינואר-פברואר 2014, על פרסומי בנק ישראל מהחודשים ינואר –פברואר 2014 (להלן: "פרסומי בנק ישראל"), פרסומי הבורסה לסיכום שנת 2013, וכן על פי פרסומי משרד האוצר מחודשים דצמבר 2013 ומינואר-פברואר 2014. סעיף זה כולל מידע שהינו צופה פני עתיד ומבוסס על הערכות החברה את מצב השוק והגורמים המשפיעים עליו, וזאת, בין היתר, בהתבסס על נתונים כלכליים ובחינת השינויים בענף הנדל"ן בשנים עברו.

6.1 הכלכלה בארץ

- 6.1.1 אומדן ראשון של הצמיחה למחצית השניה של שנת 2013, שמפרסמת הלמ"ס, מצביע על קצב צמיחה של 2.8% בחישוב שנתי. קצב מתון יותר מהתקופות הקודמות, שהסתיימו ב-3.2% במחצית הראשונה של שנת 2013 וב-3.8% במחצית השניה של שנת 2012.
- 6.1.2 צמיחת התמ"ג הושפעה בן היתר לחיוב מקצב גידול של 2.3% בצמיחה הפרטית ומגידול של 2.6% בתמ"ג העסקי. מנגד נרשמה ירידה של 1.1% בייצוא, שהלכה למעשה נמצא בקיפאון מאז שנת 2010 בהתאם לביקוש העולמי הממותן, אך גם על רקע המשך הייסוף המתמשך של השקל.
- 6.1.3 קצב הצמיחה של המשק ממשיך להיות מתון בדומה לשנתיים האחרונות, וזאת לאחר השפעה חיובית של תחילת הפקת הגז, שצפויה לתרום כ-0.9% בשנת 2013 וכ-0.4% בשנת 2014.
- 6.1.4 תחזית בנק ישראל לקצב הצמיחה במשק לשנת 2014 עומדת על 3.3%, ובניכוי תרומת הגז ממאגר תמר, קצב הגידול צפוי לעמוד על 2.9%. קצב הצמיחה הצפוי מושפע מתחזית

להמשך הגידול בצריכה הפרטית ובקצב היבוא וזאת על רקע ביטול התוכנית להעלאת מיסים שתוכננה לתחילת שנת 2014 ומתחזית לשיפור בהערכות לקצב הצמיחה. מאזן הסיכונים של התחזית כולל חשש לקצב מתון יותר בהתאוששות הריאלית בעולם ובפרט למשקים מתעוררים מרכזיים ובאירופה וכן קיימת אי ודאות על מהלך צמצום ההקלה הכמותית בארה"ב (tapering) בפרט על שער החליפין של השקל. הסיכון הגיאופוליטי באזורנו חותם את מניין הסיכונים.

6.1.5 שיעור האבטלה במשק עומד על 5.8%. מניתוח נתוני התעסוקה במשק עולה כי מגמת

התרחבות התעסוקה במגזר הציבורי נמשכת ומנגד במגזר העסקי מספר משרות השכיר נותר יציב בהמשך למגמת הקיפאון שמאפיינת אותו משנת 2012.

6.1.6 קצב האינפלציה השנתי ממשיך להיות מתון. מדד המחירים לצרכן רשם עליה של 1.8%

בשנת 2013 כאשר מדד חודש דצמבר הפתיע (צפי של 0.2%) ורשם ירידה של 0.6%.

הרכיבים שבלטו בתרומת לעליה השנתית הם עליית מחירי שכר הדירה, ומחירי המזון,

שתרמו 3.3% בשנה האחרונה. מנגד, הרכיבים שתרמו להאטה בקצב הינם מחירי

האנרגיה, וזאת על רקע הביקושים הנמוכים העולמיים, סעיפי התחבורה וסעיפי התקשורת

וייסוף השקל גם במהלך השנה האחרונה. בנק ישראל מציין שבמהלך השנה מספר ארועים

חד פעמיים כגון עליית המע"מ, עליית תעריפי החשמל, ומנגד ההפחתה במחיר התקשורת

השפיעו בכיוונים נגדיים ובסה"כ תרמו כ- 0.4% עליה. תחזית האינפלציה ל-12 חודשים

הבאים עומדת בממוצע על 1.6% כאשר שוק ההון מגלם ציפיות של 1.9% והריביות

הפנימיות של הבנקים משקפות תחזית של 1.4%.

מדד מחירי תשומה בבנייה למגורים עלה במשך שנת 2013 (דצמבר 2013 מול דצמבר

2012) ב-1.4 אחוזים, שיעור נמוך מהעלייה בשנת 2012, בה עלה המדד ב-2.2 אחוזים.

6.1.7 מנתוני הבורסה לסיכום שנת 2013, מדד ת"א 25 רשם עליה של 12.1% לעומת 9.2%

בשנה הקודמת, כאשר הוא רשם שיא היסטורי של 1377.79 נק' ביום 1.12.2013. כאשר

בין היתר תומכים במגמת העליה שיעור הריבית הנמוך, אחוז האבטלה הנמוך והעליה

בשווקי העולם. מדד אג"ח הכללי רשם עליה של 5.4% לעומת 8.8% בשנה הקודמת,

כאשר בסה"כ גויסו במסגרת הנפקות חוב חדשות כ-37 מיליארד ש"ח, שכמחציתם היו

לחברות מענף הנדל"ן. מחזורי המסחר במניות ובאג"ח רשמו עליה של כ- 10% לעומת

השנה הקודמת.

6.1.8 במהלך השנה האחרונה ממשיכה ממשלת ישראל בניסיון לצנן את שוק הנדל"ן (פרוט

בסעיף 7.2 להלן) למרות זאת בסיכום שנתי עלו מחירי הדיור על פי סקר מחירי הדיור של

הלמ"ס ב-8.1%, כאשר בחודש דצמבר הגיע מספר העסקאות לשיא מאז שנת 1997.

מספר המשקיעים התייצב על שיעור של כ-22%. ב-12 חודשים האחרונים חלה עליה בקצב

התחלות הבניה לסך של כ-44 אלף יח"ד לעומת כ-42.2 א' בשנה הקודמת.

6.1.9 הסביבה העולמית: המשק הישראלי מושפע ישירות מתנודות השוק העולמיות ומשתנים מרכזיים בכלכלה המקומית תלויים ברמת הפעילות העולמית בין היתר בהיקף הייצוא, ברמת המחירים ובשווקים הפיננסיים. הפעילות הריאלית העולמית המשיכה בשנת 2013 להיות ממותנת ותחזיות הצמיחה עודכנו כלפי מטה. בגוש האירו שבו לצמיחה חיובית מתונה לאחר תקופה של צמיחה שלילית. למרות זאת, אחוז האבטלה בגוש האירו עדיין גבוה ועומד על כ-12%. השונות הפנים גושית ממשיכה להיות גבוהה כאשר גרמניה ממשיכה להוביל בצמיחה. הריבית שמכתיב ה-ECB עומדת על רמה נמוכה היסטורית של 0.25%. הפעילות בארה"ב הוסיפה להתאושש במהלך השנה האחרונה כאשר היא מתבססת על הצריכה האישית ושיעורי הריבית הנמוכה. במקביל הודיעה ה-FED על צמצום תוכנית ההרחבה הכמותית (tapering).

6.2 אירועים, מגמות והתפתחויות נוספות

להלן יפורטו אירועים, מגמות, והתפתחויות בסביבה המאקרו כלכלית שיש להם או צפויה להיות להם השפעה מהותית על ענף הנדל"ן בישראל בכלל ועל הבניה למגורים בפרט:

6.2.1 המצב הביטחוני והמדיני בישראל

המצב הביטחוני והמדיני בישראל משפיע ישירות על ענף הנדל"ן. משברים ביטחוניים באים לידי ביטוי בירידה זמנית בביקושים ליחידות דיור.

6.2.2 שוק המט"ח

לשינויים בשערי מטבע חוץ, בעיקר למטבעות האירו והדולר, השלכה על ענף הנדל"ן וזאת, בין היתר, עקב השפעתם הישירה על שכרם של עובדים זרים (המוצמד למטבע זר) העובדים בענף הבניה למגורים, על מחירי חומרי גלם מיובאים וכן על הביקושים לדירות בקרב תושבי חוץ ששינוי בכוח הקניה (שער החליפין מול הש"ח) משפיע ישירות על היכולת שלהם לרכוש דירה בישראל.

במהלך שנת 2013 נרשם ייסוף מצטבר של 7.3% בשער החליפין הנומינלי אפקטיבי, אל מול הדולר רשם השקל התחזקות של כ-6.5% ומול שער היורו נרשם ייסוף של כ-3%. תחילת הזרמת הגז ממאגר תמר, הירידה במרווחי הסיכון ופער ריביות מזינים את הביקושים לשקל ומנגד הכריז בנק ישראל על תוכנית רכישות של 2.1 מיליארד דולר במטרה לנטרל לחצים לייסוף השקל.

6.2.3 המערכת הבנקאית

ענף הנדל"ן מאופיין ברמת חשיפה פיננסית גבוהה, הנובעת, בין היתר, מפרק הזמן הארוך הכרוך בהליכי התכנון והאישור של כל פרויקט. תחום הליווי הבנקאי מושפע בשנים האחרונות מהידוק רגולציה שהחל בעיקר עם קריסת חברת חפציבה, מגבלת האשראי לענף הנדל"ן והשפעה של ההערכות ליישום הוראות באזל 3 במערכת הבנקאית.

על פי סקירת בנק ישראל נמשך הקיפאון בסך האשראי למגזר העסקי שנובע בעיקר מירידה בביקוש וזאת בשל הצמיחה המתונה וקצב מתון של גידול בהשקעות במשק. האשראי למשקי הבית ממשיך במגמת הגידול של השנים האחרונות ונובע ברובו מעליה באשראי לדיור. בנק ישראל ממשיך בפיקוח הדוק על הלוואות הדיור ובסקירות השונות מצהיר שיש ביכולותיו להשתמש בכלים נוספים לצמצום צד הביקוש למשכנתאות מעבר למגבלות שכבר הוטלו בפועל. סוגיית היקפי האשראי הן מהיבט המשכנתאות והן מהיבט הליווי הבנקאי לפרויקטים, ממשיכה להיות ציר מרכזי בפעילות הענף שנמצא בשנים האחרונות במרכז השיח הציבורי. להערכת החברה, חוזקה של החברה מהווה יתרון בהשגת מקורות מימון בנקאיים וחץ בנקאיים.

6.2.4 הריבית במשק

בשנים האחרונות בנקים מרכזיים בעולם נוקטים במדיניות מוניטרית מרחיבה וזאת על מנת לעודד ביקושים וצמיחה במדינות השונות. בנק ישראל נוהג בשנים האחרונות במדיניות מרחיבה, כאשר במהלך שנת 2013 ועד לחודש פברואר 2014 בוצעו 4 הפחתות ריבית משיעור של 1.75% בתחילת השנה ועד לשיעור של 0.75% בהחלטה מחודש מרץ, שיעור ריבית שרחוק אך במעט מהשפל ההיסטורי של 0.5% שנרשם בשנת 2009. לתהליכי הורדת שיעור הריבית במשק השפעה על החברה בין היתר, כמפורט להלן: במקרים בהם סוג ההלוואה הינה על בסיס ריבית הפריים (מרבית האשראי לבניה של החברה) רושמת החברה ירידה בהוצאות המימון שלה; מצד שני החברה תלויה ביכולת הרוכשים הפוטנציאליים לממן את רכישת הדירה, וירידת ריבית משפיעה על הוזלת עלויות המשכנתא.

חלק שלישי – תיאור עסקי החברה לפי תחומי פעילות

מידע כללי על תחום הפעילות

חלק זה כולל, בין היתר, מידע ונתונים הלקוחים ממקורות שונים, כפי שמצאה החברה לנכון וכמפורט בגוף החלק כאמור, לפי העניין (להלן: "המקורות"). להערכת הנהלת החברה, הגם שהיא לא ביצעה בדיקות עצמאיות לאימות הנתונים, המקורות מהווים מקורות סבירים לאיסוף המידע הרלבנטי לפי העניין.

7. מידע כללי על תחום פיתוח המקרקעין בישראל

במסגרת פעילות זו, החברה מתמקדת בייזום של פרויקטים בישראל, המיועדים למגורים, בדרך של איתור קרקעות, רכישתן, השבחת זכויות הבניה, הקמת המבנים ומכירת היחידות. זכויות החברה במקרקעין שהיא רוכשת הינן זכויות בעלות ו/או זכויות חכירה ו/או זכויות חוזיות או אחרות. להלן יובא פירוט בדבר תחום פעילות זה.

פעילות פיתוח המקרקעין מתבצעת על כלל הקרקעות באופן עקבי למעט ניצול הזדמנויות עסקיות למימוש מקרקעין ללא השלמת פעילות הייזום.

7.1 מבנה ענף הבניה למגורים בישראל והשינויים שחלו בו¹

7.1.1 כללי

בשנת 2013 נמשכה מגמת עליית מחירי הדירות, כאשר על פי נתוני משרד השיכון, בדירות חדשות, נרשמה עליה ריאלית של כ-7% ב-12 חודשים (אוקטובר 2012-ספטמבר 2013). העליה המחודשת במחירי הדירות על פי משרד השיכון הינה כתוצאה מהמשך ירידת ריבית בנק ישראל. משנת 2008 ועד לרבעון השלישי של שנת 2013 חלה עליה של כ-78% נומינאלית וכ-50% ריאלית במחיר הדירות בארץ. למרות זאת בקו המגמה ארוך הטווח רמת המחירים בחודש אוגוסט 2013 הייתה גבוהה רק בכ-2.4% מקו המגמה לעומת פער חיובי של 27% בשנת 1997. עליית מחירי הדירות מרחיבה את הפערים ביחס למחירי שכר הדירה אשר עומד על 23% באוקטובר 2013 לעומת פער של כ-15% בחודש יולי 2012. פרמטר זה משקף התפתחות חריגה של רמת המחירים.

מדד מספר המשכורות הנדרש לרכישת דירה עלה ברבעון השלישי של שנת 2013 ועמד על 136 משכורות לעומת 132 בשנה הקודמת. מספר המשכורות הנדרשות לרכישת דירה עלה משמעותית בשנים האחרונות וזאת לאור עליה של 2.5% ריאלית בשכר במשק לעומת עליה ריאלית של כ-50% במחירי הדיור בתקופה.

מדד בעלות על דירות שפירסם הלמ"ס, מציג ירידה משיעור של כ-70% בשנת 1997 לשיעור של כ-68% בלבד. כאשר ביחס למדד הבעלות על דירות במדינות ה-OECD מדינת ישראל נמצאת מעל הממוצע.

7.1.2 הגורמים שהניעו את עליית המחירים בשנים האחרונות עדיין תקפים ובהם: שיעור הריבית הנמוכה, העדר חלופות השקעה ומחסור היסטורי במלאי יחידות דיור. יחד עם זאת מתקיימים כיום מאמצים של הממשלה להילחם ביוקר הדיור בין היתר על ידי הוצאת מכרזים בהיקף גבוה, שילוב מכרזים מסוג "מכרז מטרה" ובמיקוד גבוה-מכרזי הדיור להשכרה שיצאו במהלך התקופה.

להלן סקירה של מספר גורמים עיקרים שלדעת החברה משפיעים ישירות על תחום הבניה למגורים בארץ:

א. ביקוש לדיור

הביקוש לדיור מושפע מהמצב הסוציו-אקונומי של התושבים (שיעור האבטלה, רמת השכר וכד'), מהיקף השקעות משקיעים מחו"ל בשוק הדירות בישראל, עידוד המדינה לרוכשי

¹ הנתונים בסעיף זה להלן מתבססים, בין היתר, על מקורות המפורטים בסעיף 6 לעיל.

דירות (מענקים לזכאים, מענקים לאזורי פיתוח ועוד), היקף העלייה לארץ, היקף הביקוש הטבעי (שעומד במדינת ישראל על מעל ל-40 אלף יחידות בשנה) ומשיעורי הריבית במשק. מפרסומי הלמ"ס בקשר עם הכמות המבוקשת של דירות חדשות, בשנת 2013 נרשמה עליה של כ-0.3% בהשוואה לכמות שנרשמה בשנת 2012. שיעור הביקוש החודשי עמד על כ-3,600 יח"ד. הכמות המבוקשת הגדולה ביותר בתקופה הנסקרת הייתה בירושלים, עם עליה של כ-21% לעומת השנה הקודמת. אחריה חיפה וחדרה עם עליה של 32% ו-22% בהתאמה. ירידה בביקוש נרשמה בבית שמש (37%) באשדוד (32%) ובתל אביב (29%).

מבחינת נתוני המגמה שמציג הלמ"ס עולה כי הכמות המבוקשת של דירות חדשות בשנים האחרונות נמצאת במגמת עליה, מכמות ממוצעת של כ-2,600 דירות לחודש בשנת 2008 ועד לכ-3,600 בממוצע לחודש בשנת 2013 עם תנודות במהלך התקופות. על פי נתוני הלמ"ס בקשר עם דירות חדשות שנמכרו במהלך השנה נרשמה עליה של כ-9.7% (לסך של כ-24.5 אלף יחידות) בהשוואה לתקופה המקבילה. חלקה של הבניה שלא מיועדת למכירה רשם ירידה של כ-10.1% בהשוואה לתקופה המקבילה.

כמות הדירות שנותרו למכירה עומד בסוף השנה על כ-22.2 אלף יחידות, גבוה בכ-2.6% מזה שנרשם בסוף דצמבר 2012. כמות חודשי ההיצע עומדת על כ-11 חודשים. נתוני חודש ינואר 2014 מצביעים על ירידה של כ-17% בכמות הדירות המבוקשות לעומת ינואר 2013. בין היתר נרשמה ירידה של כ-11% בדירות החדשות שנמכרו. על פי נתוני בנק ישראל התייצב שיעור המשקיעים בענף עמד על רמה של כ-22% מכלל העסקאות לעומת שיא של כ-30% בשנת 2009, בין היתר הודות להגבלות בנק ישראל על המשכנתאות שניתנות לרוכשי דירה שניה או יותר, ולתיקוני החקיקה בנושא מיסוי מקרקעין.

ב. ענף המשכנתאות

מזה מספר שנים מנהל הבנק המרכזי בישראל מדיניות ברורה של התערבות בשוק המשכנתאות וזאת על מנת ולנסות לצנן את היקפי הביקוש בענף הנדל"ן. בשנים האחרונות ענף הנדל"ן נהנה משיעור ריבית נמוכים ברמה היסטורית, שגררו כמות גדולה יותר של רוכשים וברמות מינוף גבוהות יותר.

בנק ישראל ממשיך להיות פעיל גם בשנת 2013 בענף המשכנתאות, ובנוסף למגבלות שהוטלו בשנים 2011 ו-2012 בהם: הגבלת רכיב הריבית המשתנה בהלוואות לדיור, הנחיה למגבלה על שיעורי המינוף (LTV) לשיעור של עד ל-75% לדירה ראשונה, עד ל-70% למשפרי דיור ועד לשיעור של 50% לרוכשי דירות להשקעה, התווספה מגבלה נוספת. בחודש פברואר 2013 פרסם המפקח על הבנקים הנחיה לבנקים הדורשת מהבנקים הגדלת שיעורי ההון שנדרשים הבנקים להחזיק כנגד הלוואות דיור, כך ששיעור LTV בין 45%-60% יחייב את הבנקים לשקלל את הקצאת ההון ב-50% במקום 35%, בשיעור

LTV של למעלה מ- 60% נדרש הבנק לשקלל את רכיב ההון המוקצה שלו ל-75%. ההנחיה נועדה לטפל, מלבד בצד הביקוש, גם בהקטנת סיכון הבנקים, שבשנים האחרונות הרכב תיק האשראי לדיור שלהם גדל בצורה משמעותית, ועל ידי הגדלת כרית ההון מקטין הבנק המרכזי את החשיפה של הבנקים לזעזועים בענף הדיור. ביום 21.8.2013 הודיע המפקח על הבנקים על שורה של מגבלות חדשות בשוק המשכנתאות, בהן, מגבלת יחס החזר חודשי לשכר נטו של עד 50%, הגבלת רכיב הריבית המשתנה עד לשיעור של שני שלישים מסך ההלוואה וקציבת משך חיי משכנתא לעד 30 שנה.

נתונים עדכניים לסיכום שנת 2013 שמפרסם בנק ישראל בקשר עם היקפי המשכנתאות שניתנו מאז תחילת שנת 2013 מצביע על המשך המגמה העולה בתחום האשראי לדיור. סך החוב של משקי הבית לדיור עומד על כ-288 מיליארד ש"ח, גידול של כ-7% לעומת השנה הקודמת. סך הביצוע השנתי עומד על כ-52 מיליארד ש"ח לעומת כ-46.7 מיליארד בשנה הקודמת, גידול של כ-11%, כאשר בחודש מאי השנה נרשם ביצוע של כ-5.6 מיליארד ש"ח, כנראה כתוצאה מהקדמת רכישות ותשלומים טרם העלאת המע"מ. בעשרת החודשים הראשונים של 2013, גובה המשכנתא הממוצעת עומד על כ-605 אלפי ש"ח, גבוה בשיעור של כ-3% מהנתון הממוצע לשנת 2012.

תמהיל ההלוואות של הרוכש הממוצע עמד, בתקופה של ינואר –אוקטובר 2013, על 48% צמוד מדד וכ-50% לא צמוד, שינוי לעומת 2012 אז עמד שיעור ההלוואות צמודות המדד על 57%. שיעור המימון בתקופה (LTV) רשם ירידה בחלק ההלוואות שניתנו בשיעור גבוה של עד 60% ממחיר הנכס ועמד על 38% לעומת 42% בשנת 2012. אחד הגורמים לכך הוא בנק ישראל עם ההנחיה מחודש פברואר 2013 שמטילה חובה על הבנקים להגדיל את ההפרשות לחובות מסופקים בגין הלוואות עם שיעורי מימון גבוהים שהצטרפו להנחיות מחודש נובמבר 2012 בקשר לשיעורי מימון המותרים על פי מטרות רכישה.

סיוע לזכאים - מגמת הירידה בשיעורי הביצוע של הלוואות מוכוונות נמשכת בשנים האחרונות ובתקופה של ינואר עד אוקטובר 2013 נרשמה ירידה של כ-9% לעומת השנה הקודמת. ההסבר העיקרי הינו המשך ירידת הריביות בהלוואות בשוק החופשי שמקטינות את השימוש בהלוואות מסוג זה.

להערכת החברה צפוי הבנק המרכזי להמשיך ולפקח בצורה הדוקה על המתרחש בענף המשכנתאות גם במהלך שנת 2014, ולא מן הנמנע שיוטלו מגבלות נוספות בתחום כחלק מהצעדים המקרו יציבותיים שהבנק המרכזי ישקול להפעיל בסביבת ריבית מוניטארית נמוכה כפי שקיימת כיום.

ג. היצע קרקעות והתחלות בניה

היצע קרקעות

משאב הקרקע במדינת ישראל נשלט כמעט בלעדית בידי המדינה, ובפועל על ידי רמ"י. ביכולתו לספק היצע לענף שיכול לצנן ולייצב את מחיר הדיור בארץ. מחודש ינואר ועד חודש נובמבר 2013 שווקו סה"כ כ-26 אלף יח"ד ועל פי הערכת משרד השיכון צפויים בשנת 2013 לעמוד על קצב שיווק קרקעות של כ-35 אלף יח"ד, לעומת כ-38 אלף יח"ד ששיווק המנהל בשנת 2012, נמוך מקצב גידול האוכלוסייה, שעומד על כ-40 אלף משפחות אב בשנה, זאת בנוסף למחסור שהצטבר לסך של כ-115 אלף יחידות דיור נכון לסוף 2013, כפי שמפרסם משרד השיכון, אשר מהווים נטל כבד על משוואת מחירי הדיור במדינת ישראל. השנה שווקו קרקעות בבית שמש, באשקלון ובבאר שבע, כאשר הצפי למכרזים המרכזיים לשנת 2014 הם בקריית גת, ראש העין, מודיעין, קרית ביאליק ובבית שמש. ראוי לציין שקצב אישור המכרזים בשנת 2013 הינו גבוה ועומד על כ-26.6 אלף יח"ד עד חודש נובמבר, לעומת כ-15 אלף יח"ד שאושרו בכל שנת 2012. קצב השיווק והאישורים צפויים להשפיע ישירות על קצב התחלות הבניה של השנים הבאות.

בנוסף, ממשלת ישראל, כחלק ממאמץ להוזלת עלויות הדיור, הכריזה על רצונה בקידום מכרזים לדיור ביעוד השכרה. במהלך השנה האחרונה נערכו מאמצים רבים להסדרת תחום הדיור להשכרה וכבר בראשית שנת 2014 יצאו לדרכם 3 מכרזים ביעוד השכרה במתווה חדש בערים: הרצליה, רמת השרון ובחיפה. להערכת החברה צפויה מגמה זו להתגבר ככל שתתקדם שנת 2014.

התחלות בניה:

עד לסוף חודש נובמבר 2013 הוחל בבניה בפועל של כ-44 אלף יח"ד, גידול קל לעומת שנת 2012 שהסתיימה עם כ-42.5 אלף יח"ד. על פי הערכת בנק ישראל בשלוש שנים האחרונות גדל קצב התחלות הבניה על שיעור צמיחת משקי הבית בישראל ויש בנתון זה כדי למתן את ההשפעה של המחסור בדירות על מחירי הדיור שנוצר עקב המחסור של השנים הקודמות. התפלגות גיאוגרפית של התחלות הבניה בשנת 2013 מציגה את מחוז המרכז בראש עם כ-33%, לאחריו מחוז צפון עם כ-19% (בעיקר בניה נמוכה) תל אביב כ-14% וירושלים עם כ-8.2%.

מנתוני משרד השיכון עולה כי העיר עם אחוז התחלות הבניה הגבוה ביותר לכל 1,000 תושבים היא יבנה עם כ-24 יח"ד לעומת ירושלים עם 3 יח"ד (ממוצע שנים 2009 - 2013).

בסוף ספטמבר 2013 היו כ-90 אלף יח"ד בבניה, גידול של כ-4% לעומת התקופה המקבילה אשתקד.

להערכת החברה, טיפול מקיף בצד ההיצע יכול להשפיע משמעותית על מחירי הדיור, למרות זאת, מרגע הוצאת קרקע למכרז ועד למועד שבו רוכש מקבל את המפתח לדירתו החדשה, חולפות בממוצע כ-4-5 שנים לפחות ולכן בשל מחזורי הפעילות הארוכים הגדלת ההיצע יכולה להשפיע, אם בכלל, באופן מדורג ואיטי על מחירי הדיור.

ב. מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על ענף הבניה למגורים

השפעת מדיניות הממשלה על תחום הבניה באה לידי ביטוי במספר תחומים, ביניהם: קצב שווק קרקעות, זמינות משכנתאות, מיסוי המוטל על מכירת דירות או השכרתן והיקף ההטבות לרוכשי דירות הניתנות על ידי המדינה. גם למדיניות המוניטרית של בנק ישראל בכלל וקביעת ריביות בפרט השפעה רבה על הביקושים בענף. מעבר להשפעות שתוארו לעיל, להלן תאור השפעות רגולטוריות נוספות בענף:

7.1.3 כוח אדם

ענף הבניה הינו עתיר כוח אדם, היקף העובדים בענף נכון לסוף רבעון שלישי של שנת 2013, עומד על כ-213 אלף, היקף גבוה בכ- 13% מהתקופה המקבילה אשתקד. תמהיל העובדים בענף מורכב בכ-77% תושבי ישראל וכ-20% תושבי השטחים והיתר תושבים זרים. החלטת ממשלה משנת 2010 ותיקון שלה בשנת 2011 קבעה מדיניות של צמצום כמות העובדים הזרים בענף כך שהמכסה המאושרת כיום עומדת על 8,000 ותפחת בהדרגה עד ל-5,000 ביולי 2014 וכ-2,000 בשנת 2015 לאחר מכן ומשנת 2016 תאושר העסקה של מומחים בלבד. מספר העובדים הזרים כיום נמוך מהמכסה המותרת אך צפוי להתמלא באמצעות הסכמים בילטרליים בעיקר מבולגריה ומדינות נוספות. את מקום העובדים הזרים תופסים בהדרגה ועל פי מכסות, עובדים מהשטחים שכיום מכסת ההיתרים שלהם עומדת על כ-45 אלף. על פי ממצאי סקר הערכת מגמות בעסקים שמנהל הלמ"ס, אחת מהבעיות המרכזיות בענף הינו מחסור בפועלי בניין. כ-31% הצביעו על המחסור כבעיה חמורה לעומת כ-36% בשנת 2012. סה"כ משרות פנויות בענף מצביע על כמות של כ-7,300 נכון לרבעון השלישי של שנת 2013. משאב העובדים הינו פרמטר מרכזי המשפיע על משך בניית הפרויקט שעומד בשנים האחרונות בממוצע על כ-24-26.

7.1.4 חוקי עזר לאגרות והיטלי פיתוח

חקיקת חוקי עזר עירוניים לגביית היטלי סלילה, ביוב, מים, ניקוז וכיו"ב, משפיעה על תעריפי היטלי הפיתוח. לשינוי התעריפים כאמור השפעה על רווחיות הפרויקטים, וכפועל יוצא מכך על מחירי המכירה של דירות.

7.1.5 מיסוי מקרקעין¹

אחד מיעדי הממשלה ומשרד האוצר לשנים הבאות הינו צמצום הגירעון, ובמסגרת זו נכנס לתוקף, בחודש אוגוסט 2013, החוק לשינוי סדרי עדיפויות לאומיים. ענף הנדל"ן על מרכיביו מהווה כר נכבד לגביה ומשכך בחוק שינוי סדרי העדיפויות הוכנסו שינויי מיסוי משמעותיים במטרה להגדיל עוד יותר את הגביה ולסגור פרצות מס.

להלן סקירת תמצית שינוי החקיקה שבוצעו בתחום מיסוי המקרקעין:

מס רכישה: א. נוספו שתי מדרגות מס רכישה נוספות לדירות יוקרה, לדירות בשווי שבין כ-4.6 מיליון ש"ח ל-15.5 מיליון נקבעה מדרגת מס חדשה של 8%, ומעל לכ-15.5 מיליון ש"ח נקבעה מדרגת מס בשיעור של 10%. **ב.** שיעורי מס הרכישה המופחתים ברכישת דירה יחידה לא יחולו על תושבי חוץ אלא בהסתייגות ספציפיות **ג.** שיעור מס הרכישה על קרקעות יעמוד על 6% (חלף 5%) ואם הוצא היתר בניה תוך שנתיים יוחזר 1%. **ד.** הטלת מס רכישה בגין הקצאת מניות באיגוד מקרקעין. **ה.** נקבעו שיעורי מס רכישה שונים לדירה נוספת.

מס שבח: בוטל הפטור ממס שבח לדירת מגורים נוספת אחת לארבע שנים. החל מיום 1/1/2014 יוטל מס בשיעור של 25% במכירת כל דירת מגורים מזכה שאינה דירה יחידה.

7.1.6 חוק התכנון והבניה

חוק התכנון והבניה אוסר על בנייה ללא קבלת היתר בנייה מהרשויות. בנייה ללא היתר בנייה או תוך סטייה ממנו מהווה עבירה פלילית בהתאם לסעיפים 203 עד 255 לחוק התכנון והבניה. כמו כן, על פי חוק המכר, המוכר לא קיים את חיוביו כלפי הקונה, בין היתר, אם הדירה או כל דבר שבה שונים מן האמור בתקנות שנקבעו מכוח חוק התכנון והבניה.

7.1.7 חוק המכר (דירות) וחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות)

כל מכירה של דירה למגורים על ידי מוכר, כהגדרת מונח זה חוק המכר (דירות), התשל"ג-1973 (להלן: "חוק המכר" או "חוק המכר (דירות)") (להלן בס"ק זה: "מוכר"), כפופה להוראות חוק המכר. בהתאם להוראות חוק המכר וחקיקת המשנה על פיו, מחויב מוכר למסור לרוכש מפרט של הדירה הנמכרת. כמו כן, קובע חוק המכר את שיעורי הסטייה המותרת בין השטח והכמויות המופיעים במפרט שנמסר לרוכשי הדירות לבין השטח והכמויות בפועל.

בנוסף, קובע חוק המכר את החובות החלות על מוכר בכל הנוגע לתיקון ליקויים ואי התאמות ומגדיר את תקופת האחריות והבדק אשר במהלכה חלה על המוכר חובת

¹ התיאור בסעיף אינו מכסה את כלל שיעור המיסוי החלים בענף.

תיקון. בנוסף, על פי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974 (להלן: "חוק המכר הבטחת השקעות"), על מוכר להבטיח את כספי רוכש הדירה, בהתאם לתנאים ולמועדים הקבועים בחוק זה.

7.1.8 **צו מכר דירות (טופס של מפרט), התשס"ה-2008 ("הצו")**

הצו בעיקרו נוגע לשיטה ולדרך הצגת המפרט הטכני של יחידת הדיור הנמכרת וכן לאופן המדידה והצגת שטחי יחידת הדיור הנמכרת.

7.2 שינויים בהיקף הפעילות בענף וברווחיותו

בשנים האחרונות, בעיקר החל משנת 2008, ענף הנדל"ן נהנה מצמיחה גדולה הן בהיקפי הבניה והן במחירי המכירה של הדירות. היקף יח"ד שמצוי בבניה עומד על כ-90 אלף יח"ד. מחירי הדיור שומרים על מגמת העליה של השנים הקודמות גם אם במידה יותר ממותנת. שיעור הריבית הנמוכה ממשיכה להקל על רוכשי הדיור ולחילופין למחסור בחלופות השקעה נוספות מעבר לנדל"ן ומנגד מדיניות הממשלה המוצהרת הינה הפחתת יוקר הדיור. החברה צופה כי כלל הפעילויות שמבצעת הממשלה צפויות להשפיע על שוק הדיור בשנים הבאות אם וכאשר היקפי השיווק יגדלו משמעותית וסביבת הריבית תעלה.

7.3 שינויים במאפייני לקוחות בענף הבניה למגורים

לקהל הרוכשים המסורתי של הענף שהינו זוגות צעירים ומשפרי דיור, הצטרפו רוכשי דירות להשקעה בקצב גדל והולך עד לשיא של כ-33% בהתאמה לשיעור הריבית הנמוכה ששרר במשק במהלך שנת 2009. לאור ההיקפים הגבוהים של המשקיעים בשוק, פעלה הממשלה בשנים האחרונות וביתר שאת בתקציב המדינה האחרון שאושר בעיקר בהיבטי המיסוי, כך ששיעור המשקיעים בענף נכון למועד הדוח עומד על כ-22%. קהל הרוכשים של תושבי חוץ שהיה פעיל ביותר בשנים 2007 - 2008 רשם ירידה בהיקף הפעילות, וכיום שוק הרוכשים תושבי החוץ קיים בעיקר בירושלים ולאורך החוף.

7.4 שינויים טכנולוגיים

ענף הבניה למגורים בישראל ידוע בשמרנותו בנושא קליטת טכנולוגיות בניה מתקדמות בהשוואה למקובל בעולם המערבי, כך שהייצור בענף מתבצע על ידי תשומות עבודה רבות יחסית. עם זאת, בשנים האחרונות נכנסו לישראל טכנולוגיות בניה מתקדמות והתפתח שוק להשכרת תבניות וציוד לבניה בשיטות מתועשות.

7.5 גורמי הצלחה קריטיים בענף הבניה למגורים להערכת החברה

7.5.1 **עתודות קרקע באזורי ביקוש** – בעלות על קרקעות מתוכננות, באזורי הביקוש, בעיקר באזור המרכז מהוות יתרון משמעותי לחברות המחזיקות בהן. רבות מהקרקעות באזור

המרכז הן בבעלות פרטית והן בבעלות רמ"י נדרשות לעבור הליכים תכנוניים ארוכי טווח עד שיהיו בשלות לשיווק ובניה.

7.5.2 **מוניטין** – המוניטין והוותק מקנים יתרון, רוכשי דירות פוטנציאלים מערכים חברות ותיקות ובעלות יכולת מוכחת לאורך שנים רבות גם לאחר מעוד האכלוס.

7.5.3 **יתרון לגודל** – חברה גדולה נהנית מיתרון של יכולות נרחבות יותר בכלל הספקטרום של הענף החל מרכישת קרקעות, יכולות פריסה גיאוגרפית רחבה, אמון רוכשים, זמינות אשראי בנקאי וחופץ בנקאי.

7.5.4 **חוסן פיננסי** – ככל שחוסן הפיננסי של החברה הוא עמוק יותר, יכולת גמישות המימון שלה עולה והליך רכישת קרקעות ומימון בניה קל יותר ביחס לחברות קטנות.

7.5.5 **ניסיון** – ניסיון רב שנים בייזום וניהול פרויקטים של בניה למגורים מהווה גורם הצלחה בעל משמעות רבה.

7.5.6 **הון אנושי** – רמת המקצועיות הגבוהה של עובדי החברה (לרבות בתחום הכספים, התכנון ההנדסה והשיווק) מאפשרת לחברה להיות יעילה יותר ובעלת יכולת להתאים את המוצר הסופי בצורה המיטבית.

7.6 שינויים במערך חומרי הגלם לענף הבניה למגורים

לפרטים בדבר שינויים במערך חומרי הגלם לענף הבניה למגורים ראו סעיף 15 להלן.

7.7 מחסומי כניסה ויציאה

בתחום פעילות זה אין מחסומי כניסה ויציאה פורמאליים. עיקר מחסומי הכניסה לתחום פעילות זה, בהיקפים ובאיכויות בהם פועלת החברה, הינם השקעה ראשונית של הון עצמי, מציאת מקורות מימון בנקאיים וידע מקצועי בתכנון, בהקמה ובשיווק פרויקטים. היציאה מהתחום כרוכה במימוש מלאי הקרקעות של החברה. יכולת המימוש של קרקעות על ידי מכירתן הינה פועל יוצא, בין היתר, של מיקומן, מצבן התכנוני ומצב השוק. בנוסף, להערכת החברה, מחסום יציאה נוסף העומד בפני חברה אשר בוחנת יציאה מתחום הפעילות הינו התחייבויות לאחריות כלפי רוכשי דירות לתקופות קצובות בהתאם להוראות חוק המכר לתיקון אי התאמות (כהגדרת המונח בחוק המכר) בגין ליקויי בניה.

7.8 מבנה התחרות בענף הבניה למגורים

לפרטים בדבר מבנה התחרות בענף הבניה למגורים ראו סעיף 12 להלן.

8. מוצרים ושירותים

8.1 כללי

8.1.1 הכנסותיה של החברה נובעות מארבעה אפיקי פעילות, כדלקמן: (1) מכירות דירות למגורים; (2) ביצוע עבודות בניה לבעלי קרקע בעסקאות קומבינציית דירות; (3) מכירת

מלאי מקרקעין; ו- (4) דמי ניהול. לפרטים בדבר ההכנסות, העלויות והרווחים שנזקפו בקשר עם ארבעת אפיקי הפעילות כאמור, ראו סעיף 3.1 להסברי הדירקטוריון.

8.1.2 התקשרויותיה של החברה לרכישת זכויות בקרקעות נעשות במסגרת הסכמים עם יחידים או תאגידים במספר מתכונות, כאשר לכל מתכונת מאפיינים עיקריים הדומים במרבית העסקאות מאותו הסוג. השינויים בין העסקאות נובעים בעיקרם מההסכמות עם בעלי הזכויות בקרקע ומאפייניהם הייחודיים של המקרקעין והעסקה.

8.1.3 בחלק מהעסקאות, התקשרות החברה לרכישת קרקעות נעשית במסגרת הסכמי מכר מותנים. על פי רוב, רוכשת החברה, במסגרת הסכמי מכר מותנים, קרקעות, אשר תוכניות בנין העיר (להלן: "תב"ע") החלות לגביהן מחייבות שינוי לצורך הקמת מבנים המיועדים למגורים ובדרך כלל החברה מטפלת מול רשויות התכנון בשינוי הייעוד כאמור. כמו כן, במקרים מסוימים בהם התב"ע החלה על המקרקעין אינה מאפשרת זכויות בניה בהיקף, בשימושים ו/או בתכנון המתאימים לאסטרטגיה העסקית של החברה, פועלת החברה לשינוי התב"ע על מנת להתאים את התכנון לאסטרטגיה שלה כאמור, ועל מנת להשביח את המקרקעין, בין היתר, בדרך של הגדלת זכויות הבניה¹, שינוי השימושים המותרים במקרקעין ו/או שינוי תכנון הבניה.

8.1.4 ההסכמים לרכישת הקרקעות כאמור בסעיפים 8.1.2 ו- 8.1.3 לעיל, כוללים על פי רוב את התנאים המהותיים (כולם או חלקם), כדלקמן:

א. ככל שבמועד ההתקשרות בהסכם המקרקעין אינם מיועדים למגורים, מותנית רכישת המקרקעין בשינוי ייעוד המקרקעין למגורים (להלן: "שינוי הייעוד") במועדים שנקבעים ובהתאם להוראות חוק התכנון והבניה.

ב. החברה משלמת את התמורה (בכפוף לתנאים מתלים, אם נקבעו), באחת או יותר מהדרכים הבאות (לרבות שילוב בין הדרכים):

(1) עסקת מזומן – עסקה בה רוכשת החברה את הזכויות במקרקעין בתמורה לסכום במזומן בהתאם למחיר נקוב ו/או על פי מנגנון לקביעת מחיר, כקבוע בהסכם.

(2) עסקת קומבינציה בעין – עסקה בה רוכשת החברה חלק מזכויות המוכר במקרקעין בתמורה למתן שירותי בניה כקבוע בהסכם על חלק המקרקעין שנותר בבעלות המוכר.

(3) בחלק מהמקרים, רשאי או חייב המוכר לעשות שימוש בשירותי השיווק של החברה לצורך ממכר היחידות שבבעלותו, בתמורה לתשלום דמי שיווק לחברה בסכום מסוים שנקבע באחוזים ממחיר המכירה של היחידה.

¹ מובהר, כי בחלק מהמקרים לא מנצלת החברה את מלוא זכויות הבניה, הואיל ולדעת החברה, במקרים כאמור ניצול חלקי של זכויות הבניה, כדאי יותר מבחינה כלכלית. בחלק מהמקרים קובע ההסכם עם בעלי הזכויות במקרקעין כי יתרת זכויות הבניה הבלתי מנוצלות תישאר בידי הבעלים.

(4) עסקת תמורות – עסקה בה רוכשת החברה מבעלי הזכויות את מלוא זכויותיהם במקרקעין בתמורה להעברת חלק מוסכם מתקבולי המכירות שתקבל החברה ממכירת יחידות הפרויקט.

בחלק מהעסקאות בהן משולמת התמורה כאמור בס"ק (2) ו-(4) לעיל, נקבע בהסכם מנגנון, לפיו בכפוף למכירת יחידות הדיור של הפרויקט במחיר ממוצע למ"ר העולה על מחיר בסיס שנקבע, יהיה המוכר זכאי לתמורה נוספת.

ג. ברוב המקרים, להבטחת תשלום התמורה מתחייבת החברה להעמיד ערבויות בנקאיות (ערבויות בגין שווי התמורה ו/או ערבויות ביצוע ו/או ערבויות בנוסח דומה לערבויות על פי חוק המכר הבטחת השקעות) וזאת, בהתאם לתנאים ולמועדים הקבועים בכל הסכם.

ד. המועד שבו תרשמנה הזכויות שרוכשת החברה בלשכת רישום המקרקעין ו/או בספרי רמ"י נקבע בין הצדדים לעסקה בהסכמה והינו מותנה בסוג העסקה, במועד בו יהיו בעלי הזכויות במקרקעין זכאים לקבל אישורים על תשלום המיסים ו/או תשלומי החובה האחרים החלים עליהם, והמצב הרישומי של הקרקע. בדרך כלל, עד לרישום זכויות החברה במקרקעין, נרשמים לטובת (בכפוף לאפשרות הרישום, ובכפוף למוסכם בין הצדדים) הערות אזהרה ו/או משכנתאות ו/או שעבוד על זכויות המוכר.

ה. **במקרים בהם המוכר זכאי ליחידות דיור ו/או לתמורות בגין מכירת יחידות דיור בעסקה המותנית בשינוי ייעוד, חלים בדרך כלל התנאים המהותיים הבאים (כולם או חלקם):**

(1) החברה מתחייבת להכין את התב"ע החדשה (לבדה ו/או בשיתוף עם בעלי הזכויות במקרקעין) ולעמוד באבני דרך בקשר לפעולות התכנון הנדרשות לשינוי הייעוד. בחלק מועט מההתקשרויות נקבע יעד של צפיפות מינימלית של יחידות דיור לשטח לפי התוכנית שתאושר. ברוב ההתקשרויות קובע ההסכם כי אי עמידה בלוחות הזמנים שנקבעו בו לשינוי הייעוד (או ביעד צפיפות הבניה המינימלית אם נקבעה), תביא לפקיעת ההסכם.

(2) נקבעות הוראות שעניינן נשיאת הצדדים באחריות להמצאת כתבי שיפוי לוועדה המקומית לתכנון ובניה בקשר עם חיובים של הועדה כתוצאה מתביעות לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, הנובעים משינוי ייעוד כאמור. בחלק מהמקרים מתחייבים לשאת בכך בעלי הזכויות במקרקעין ובחלק מהמקרים מתחייבת לשאת בכך החברה או שהיא מתחלקת בנטל עם הבעלים.

(3) החברה מתחייבת לעמוד בלוחות זמנים שנקבעים בקשר עם הגשת בקשות להיתרי בניה ו/או הוצאת היתרים כאמור ובקשר עם בניית המבנים בפרויקט. בחלק מההתקשרויות קובע ההסכם, כי בעלי הזכויות במקרקעין יהיו רשאים לבטל את ההסכם במקרה בו לא יתקבל היתר בניה במועד שנקבע.

(4) מעבר לזכויות המוקנות לצדדים, על פי דין או הסכם, במקרים של הפרה, לחברה ניתנת בחלק מההתקשרויות זכות לבטל את ההסכם במקרים בהם מתגלים במקרקעין פגמים ו/או בעיות של איכות סביבה ו/או אתרי עתיקות ו/או אתרי קבורה, אשר מונעים את הבניה, והצדדים אינם מוכנים לשאת בהוצאות הסדרתם.

1. בדרך כלל, במקרים בהם לחברה יש שותפים במקרקעין (בין מכח רכישה משותפת של המקרקעין ובין מכח רכישה של חלק מהזכויות במקרקעין) פועלת החברה בדרך כלל במסגרת של עסקה משותפת, אשר מוקמת בהסכם הרכישה ו/או על פי הסכם נפרד בין החברה ובין השותף האחר בפרויקט (להלן: "**עסקה משותפת**"), וזאת לצורך הסדרת מערכת היחסים בין הצדדים.

ההוראות המתייחסות לעסקה המשותפת מסדירות את יחסי השותפים במקרקעין ובפרויקט שיבנה עליהם, לרבות: (1) ניהול העסקה באמצעות מנהלת ו/או ועדת היגוי המורכבת מנציגי הצדדים, ואשר ההחלטות בה מתקבלות בהתאם למנגנון שנקבע; (2) איסור או הגבלת אפשרות המחאת ו/או העברת ו/או שיעבוד הזכויות על ידי הצדדים ו/או מתן זכות סירוב ראשונה; (3) אחריות הצדדים למימון הפרויקט וסנקציות בגין הפרתן וכו'; (4) בחירת הקבלן המבצע.

בגדר תנאי העסקה המשותפת מעניקים הצדדים לעסקה המשותפת שירותים, בהתאם לחלוקה הנקבעת ביניהם, לרבות: ניהול כספי, ניהול התכנון והביצוע, ניהול השיווק והמכירות (כולל מעקב אחר תשלומי רוכשים), טיפול בהוצאת בטוחות על פי חוק המכר הבטחת השקעות, שירותי "חברה משכנת" וכו'. השירותים כאמור ניתנים בתמורה הנקבעת בכל הסכם והסכם, בדרך כלל בשיעור מסוים מתקבולי המכירות, או ללא תמורה, אם נקבעת חלוקת מטלות שוויונית בין השותפים.

על פי רוב, נושאת העסקה המשותפת בתשלומים לצדדים שלישיים הכרוכים בנושאי הטיפול בגינם ניתנים השירותים האמורים, לרבות תשלום למתכננים ויועצים, הוצאות שיווק ומכירות (כגון הוצאות פרסום ועמלות לאנשי מכירות), תשלום למנהלי פרויקטים, מתאמי תכנון ומפקחים.

בדרך כלל מספקת החברה¹ את מרבית השירותים לעסקה המשותפת, והיא זכאית בגינם, על פי רוב לתמורה בשיעור של 3% - 4% מתקבולי מכירת הדירות. תמורת השירותים כאמור נקבעת במשא ומתן בין החברה ובין הצד האחר לעסקה המשותפת, בשים לב, בין היתר, לשירותים הניתנים ולהיקפם.

8.1.5 בחלק מהעסקאות, רוכשת החברה זכויות במקרקעין על פי הסכמי פיתוח או חכירה עם רמ"י. רכישת זכויות מרמ"י מתבצעת על פי רוב, כדלקמן:

¹ בחלק מהמקרים, ניתנו השירותים על ידי אפריקה השקעות, ובהתאם היא היתה זכאית לתמורה בגינם, וזאת עד להתקשרותה עם החברה בהסכם להמחאת הזכויות, כאמור בסעיף 21.2.1 להלן.

בין רמ"י ובין היזם (החברה ו/או הצד השלישי ממנו נרכשות הזכויות) (להלן בס"ק זה: "היזם") נחתם הסכם פיתוח (להלן בס"ק זה: "הסכם הפיתוח"). על פי הסכם הפיתוח מעמיד רמ"י את המקרקעין לרשות היזם, לתקופה שנקבעת בהסכם הפיתוח, והיזם מתחייב להקים על המקרקעין את המבנים בתנאים ובמועדים הקבועים בהסכם הפיתוח, על פי הייעוד, המטרה וקיבולת הבניה כפי שנקבעים בהסכם הפיתוח. במסגרת הסכם הפיתוח מתחייב רמ"י, כי בכפוף לעמידת היזם בתנאי הסכם הפיתוח, יחזיר רמ"י ליזם את המקרקעין על פי הסכם חכירה (להלן בס"ק זה: "הסכם חכירה"). המקרקעין מוחזרים לתקופה הנקובה בהסכם הפיתוח בתמורה כפי שנקבעת בהסכם הפיתוח. התמורה כאמור משולמת לרמ"י במסגרת הסכם הפיתוח, ומהווה דמי חכירה מהוונים לתקופת החכירה. על פי רוב, קובע הסכם החכירה כי בתום תקופת החכירה, בכפוף לתנאים הקבועים בהסכם החכירה, יהיה זכאי החוכר להאריך את תקופת החכירה לתקופת חכירה נוספת. תנאי החכירה הנוספת יהיו כנהוג אז לגבי חכירת מקרקעין מסוג המוחזר על ידי רמ"י, בסביבת המוחזר ולמטרה של החכירה, בהתחשב בכך שהחוכר שילם עבור בניית המבנים. בדרך כלל, קובע הסכם הפיתוח כי המועדים הנקובים בו (לרבות מועדים להגשת תכניות להיתר בניה, תחילת בניה, יציקת יסודות, השלמת שלד והשלמת הבניה), התנאים הנקובים לעניין התמורה, ההתחייבויות בקשר להכנת תכניות הבניה, הגשתן לרשויות, ביצוע הבניה וביצוע הפעולות הנדרשות לרישום יחידות הדיור כיחידות נפרדות, וכן התחייבויות הנוגעות לאיסור דיספוזיציה (לרבות איסור העברה ושעבוד) – הינם הוראות עיקריות שהפרתן תחשב להפרה יסודית, אשר תקנה לרמ"י את הזכות לבטל את הסכם הפיתוח, לחייב את היזם בפינוי הקרקע ובתשלום דמי שימוש ראויים ו/או לקבל פיצויים בגין ההפרה. במקרים בהם חלפו המועדים הקבועים בהסכמים טרם השלמת אבני הדרך הנדרשות, נוהגת החברה לפנות לרמ"י לצורך קבלת ארכה. על סמך ניסיון העבר, ומדיניות רמ"י, לתאריך הדוח, נראה כי החברה תצליח לקבל ארכות באותם מקרים בהם הגיעו לסיומם המועדים שנקבעו בהסכמי הפיתוח כאמור. לתאריך הדוח לא בוטל אף הסכם פיתוח שחתמה החברה עם רמ"י בנסיבות כאמור.

8.1.6 הקמת הפרויקטים

החברה (או העסקה המשותפת, לפי העניין) מבצעת את הבניה במקרקעין באמצעות קבלני משנה חיצוניים, לרבות דניה סיבוס, ולרבות באמצעות קבלנים שהינם שותפים של החברה לעסקאות משותפות. הסכמי הקבלנות לבניית בניינים הינם בדרך כלל הסכמים פאושליים¹, המבוצעים בתנאי שוק.

¹ הסכם לביצוע עבודות קבלנות בו נקבע בין המזמין לבין הקבלן המבצע מחיר העבודה המוגדרת, באופן כוללני וסופי. בחלק מהמקרים נקבעים בהסכם המחיר הסופי למ"ר ושיטת החישוב של כמות המ"ר, והמחיר הסופי הכולל נקבע לאחר חישוב כמות המ"ר בגמר שלב התכנון.

- 8.1.7 מימון רכישת המקרקעין והקמת הפרויקטים
- א. החברה נוהגת לממן את רכישת המקרקעין ו/או הקמת הפרויקט, בעיקר באמצעות מימון בנקאי. המימון הבנקאי ניתן באחת הדרכים הבאות:
- (1) מימון לרכישת זכויות כנגד שעבוד המקרקעין – כאשר המקרקעין אינם זמינים לבניה וכן במקרים נוספים, ניתן המימון כנגד שעבוד הזכויות במקרקעין בדרך של משכון ו/או משכנתא.
- (2) הסכמי ליווי בנקאיים – ליווי בנקאי מבוצע, בדרך כלל, בשיטה של "פרויקט סגור": החברה (או העסקה המשותפת לפי העניין) פותחת חשבון בנק (או מספר חשבונות בנק) הייחודי לפרויקט הספציפי בגינו ניתן האשראי ואשר אליו מועברים כל התקבולים ממכירות יחידות הדיור, וממנו יוצאים כל הכספים המיועדים להוצאות הפרויקט. במרבית המקרים, בהם ניתן האשראי כאמור לחברה ביחד עם שותף, אחראים החברה והשותף לאשראי כאמור לחוד (ולא יחד). יחד עם זאת, במרבית המקרים, השעבוד המבטיח את האשראי חל על כל הנכס כך שהבנק יוכל לממש את כל הנכס כולו גם במקרה ורק אחד מהשותפים לא עמד בתנאי השעבוד (cross default). אולם, במקרה כזה הבנק רשאי להיפרע רק מחלקו היחסי של השותף בתמורה ממימוש הנכס. במסגרת הליווי הבנקאי מעמיד הבנק אשראי לצורך מימון רכישת הקרקע, מימון תשלומי המיסים בגין העסקה ומימון ביצוע הבניה. בנוסף מעמיד הבנק המלווה את הערבויות הנדרשות להבטחת התשלומים ו/או ביצוע הבניה, לרבות בטוחות על פי חוק המכר הבטחת השקעות. על פי רוב, העמדת מסגרת האשראי לצורך רכישת הקרקע מותנית בהעמדת הון עצמי על ידי החברה ו/או העסקה המשותפת שנקבע כאחוז מעלות הקרקע. הגדלת מסגרת האשראי לצורך מימון הבניה מותנית בהעמדת הון עצמי נוסף שנקבע כאחוז מעלויות הבניה הצפויות באותו שלב, ועמידה ביעדי תקציב ולוחות זמנים לבניה וקצב המכירה של יחידות דיור שנקבעים ביחס לכל שלב בפרויקט. סך ההון העצמי הנדרש במסגרת הסכמי ליווי נקבע במסגרת משא ומתן עם הבנק המלווה. בשנים האחרונות נע שיעור ההון העצמי בדרך כלל בין כ- 15% ל- 30% מסך העלויות הצפויות של אותו שלב.
- כאשר הפרויקט מבוצע במספר שלבים, בחלק מהמקרים ניתנת מסגרת אשראי לכל שלב בנפרד ובחלק מהמקרים ניתנת מסגרת אשראי לכלל שלבי הפרויקט, אך ניצול האשראי המוקצה בגין כל שלב מותנה בקיום יעדי הבניה ו/או יעדי המכירות שנקבעים.
- האשראי כאמור לעיל ניתן כנגד שעבוד הזכויות במקרקעין שנרכשו ושעבוד כל הזכויות האחרות של החברה (או העסקה המשותפת, לפי העניין) בפרויקט, לרבות זכויות חוזיות, זכויות על פי פוליסות ביטוח ותקבולי הפרויקט. בנוסף לריבית המשולמת בגין האשראי, נדרשת החברה ו/או העסקה המשותפת לתשלום עמלות שונות, לרבות, בין היתר, עמלת ליווי, עמלה בגין הוצאת ערבויות על פי חוק המכר הבטחת השקעות וכיו"ב.

(3) Corporate Loan – לחברה מסגרות אשראי בנקאי בבנקים מסחריים בהיקפים מצומצמים. מעת לעת עושה החברה שימוש במסגרות כאמור, ללא צורך בשעבוד הזכויות במקרקעין. לפרטים בדבר מסגרות האשראי של החברה ראו סעיף 17.1.3 להלן.

(4) ליווי פתוח – בחלק מהפרויקטים החברה מממנת את ביצוע הפרויקט באמצעות תקבולי הרוכשים וממקורותיה העצמיים. בפרויקטים אלו רוכשי הדירות מקבלים בטוחות לפי חוק המכר באמצעות חברת ביטוח. כנגד המצאת הבטוחות, משעבדת חברת הביטוח את המקרקעין או לחילופין מקבלת שיעבוד שלילי (negative pledge).

לתאריך הדוח, מרבית זכויותיה של החברה בפרויקטים בביצוע, וחלק מזכויותיה בקרקעות בתכנון ובעתודה משועבדות לטובת בנקים וגופים מממנים להבטחת מימון שניתן בקשר עם רכישת המקרקעין ו/או הקמת הפרויקט הרלבנטי. לפרטים נוספים בדבר המימון הבנקאי שנוטלת החברה, ראו סעיף 17 להלן.

ב. לאחר מכירת יחידות הדיור ו/או המגרשים ועד להשלמת רישום זכויות הקונה בלשכת רישום המקרקעין, משמשת החברה לרוב כ"חברה משכנת" המנהלת בספריה את רישום זכויות הקונה ואת הפעולות המבוצעות (ככל שמבוצעות) בקשר עם זכויות כאמור (לרבות: העברת זכויות ביחידות דיור מהקונים לצד שלישי, רישום הערות אזהרה בגין עסקאות כאמור, רישום שעבודים על זכויות הקונה, רישום עיקולים על זכויות הקונה וכיו"ב). על פי רוב, כרוך רישום הזכויות בלשכת רישום המקרקעין על שם הקונה גם בביצוע הליכים שאינם בשליטת החברה (ראו גם סעיף 4 לעיל).

8.2 פרטים נוספים בקשר עם הפרויקטים בתחום פיתוח המקרקעין

לענין סעיף זה:

"פרויקטים שהסתיימו" – פרויקטים שעבודות הבניה בהם הושלמו, גם אם טרם נמכרו או אוכלסו כל יחידות הדיור.

"פרויקטים בביצוע" – פרויקטים שעבודות הבניה בהם החלו אך טרם הושלמו.

"פרויקטים בתכנון" – פרויקטים בהם תב"ע מאושרת, שהחברה מתכוונת להתחיל בהקמתם ו/או בשיווקם בשנה העוקבת לשנת הדיווח.

"עתודות קרקע" – קרקעות שהחברה מייעדת לבניה אך מחייבות שינוי תב"ע ו/או ביצוע מטלות על מנת שתתאפשר בהן בניה למגורים ועל כן לא ניתן להעריך מתי (אם בכלל) ניתן יהיה להתחיל בהן בניה למגורים.

"פרויקטים מותלים" – קרקעות שהעסקאות בקשר עם רכישתן טרם נכנסו לתוקף.

"חלק החברה" – סך כל היחידות אשר לחברה זכויות בהן לא כולל זכויות של שותפים לעסקאות משותפות ו/או של בעלים בעסקאות קומביניציה.

"יח"ד לפי תב"ע בתוקף" – הכוונה לכמות יחידות הדיור שיש בפרויקטים לחברה ביחד עם אחרים.

"יח"ד מכורות" – יחידות דיור שנחתמו בגין מכירתן חוזים מחייבים, לרבות חוזים מותנים¹, אך לא כולל בקשות לרכישת זכויות שנחתמו.

"יח"ד נוספות לפי תכנון" – הכוונה לכמות הנוספת של יחידות דיור (מעבר ליח"ד לפי תב"ע בתוקף) שמבקשת החברה לכלול בפרויקט, לפי תכניות שטרם אושרו (בין שהוגשו לרשויות התכנון ובין שנמצאות בשלבי הכנה בלבד) (לא כולל חלק הבעלים בעסקת הקומבינציה).

יצוין, כי הנתונים הכספיים המוצגים בטבלאות שלהלן, מתייחסים לחלק החברה בלבד, ואינם כוללים מע"מ.

¹ יצוין, כי לרוב, התנאי המתלה בחוזים המותנים כאמור הינו קבלת היתר בניה.

8.2.1 נתונים בדבר פרויקטים שהסתיימו

א. להלן ריכוז נתונים בדבר פרויקטים שהסתיימו ונזקפו לדוחות רווח והפסד של החברה ליום 31.12.2013 (נתונים כספיים באלפי ש"ח):¹

שיעור הרווח הגולמי ויתרת הרווח הגולמי המפורטים בטבלאות, הינו שיעור הרווח מההכנסות, כפי שנכלל בדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2013, בהתאם לנתונים שעמדו בפני החברה במועד עריכת הדוחות הכספיים כאמור. יובהר, כי במועד עריכת הדוחות הכספיים, בהתייחס לכל תקופה, יש לחברה קושי לצפות באופן מדויק את יתרת הרווח הגולמי שטרם הוכר, בפרויקטים בהם נותרו דירות במלאי, וזאת בשל אי הוודאות שהדירות שנתרו במלאי ימכרו במחירי מכירה על פי תחזיות החברה וכן בשל הקושי לחזות במדויק את סכומי ההפרשה לגמר.

שיעור רווח גולמי מצטבר			הכנסות מצטברות שהוכרו עד ליום			יתרת רווח גולמי שטרם הוכר	סה"כ רווח גולמי שהוכר	עלות שנזקפה במצטבר ליום 31.12.13	מספר יח"ד מצטבר ²	חלק החברה	מיקום הפרויקט	שם הפרויקט
31.12.11	31.12.12	31.12.13	31.12.11	31.12.12	31.12.13							
17%	16%	16%	82,336	84,180	84,180	-	13,683	70,497	58	100%	פ"ת	ספייס 1
-	19%	19%	-	96,112	96,146	-	17,840	78,306	59	100%	פ"ת	ספייס 2
25%	25%	26%	36,732	36,849	38,218	-	9,842	28,376	35	100%	באר יעקב	תלמי מנשה 101
23%	22%	22%	46,603	54,340	54,340	-	12,179	42,161	49	100%	באר יעקב	תלמי מנשה 102
-	27%	26%	-	38,153	39,821	-	10,473	29,348	33	100%	באר יעקב	תלמי מנשה 200
-	29%	29%	-	37,745	39,010	-	11,193	27,817	33	100%	באר יעקב	תלמי מנשה 300

¹ הטבלה כוללת הכנסות ממכירת דירות בלבד, ואינה כוללת הכנסות מביצוע עבודות בניה לבעלי קרקע בעסקאות קומבינציה בעין, ממכירת מלאי מקרקעין והכנסות ממתן שירותי ניהול לפרויקטים למגורים בהם שותפה החברה ו/או אפריקה השקעות.

² לא כולל זכויות הבעלים בעסקאות קומבינציה, (לרבות זכויות השותף בעסקה המשותפת).

שיעור רווח גולמי מצטבר			הכנסות מצטברות שהוכרו עד ליום			יתרת רווח גולמי שטרם הוכר	סה"כ רווח גולמי שהוכר	עלות שנזקפה במצטבר ליום 31.12.13	מספר יח"ד מצטבר ²	חלק החברה	מיקום הפרויקט	שם הפרויקט
31.12.11	31.12.12	31.12.13	31.12.11	31.12.12	31.12.13							
-	-	17%	-	-	11,843	8,908	2,039	9,804	44	100%	באר יעקב	תלמי מנשה 400
-	21%	23%	-	98,461	103,214	3,382	23,540	79,674	120	50%	נתניה	עיר ימים 1
32%	32%	33%	41,546	42,367	42,367	-	13,887	28,480	59	50%	ראשל"צ	שער הים 2
-	32%	33%	-	42,583	42,686	-	14,079	28,607	59	50%	ראשל"צ	שער הים 5
-	-	35%	-	-	46,867	783	16,305	30,563	58	50%	ראשל"צ	שער הים 7
-	24%	25%	-	52,665	78,427	-	19,734	58,693	108	50%	נס ציונה	סביוני נצר סירני -20 22
-	-	21%	-	-	21,995	8,225	4,532	17,464	72	50%	נס ציונה	סביוני נצר סירני -18 19
8%	8%	10%	32,461	34,701	40,116	-	3,879	36,237	21	50%	ת"א	סביוני ר"א 8
-	4%	7%	-	60,751	81,944	3,313	5,676	76,268	47	50%	ת"א	סביוני ר"א 5
-	-	10%	-	-	75,767	4,274	7,337	68,430	46	50%	ת"א	סביוני ר"א 6
-	18%	18%	-	32,361	44,658	-	7,892	36,766	24	50%	ת"א	סביוני ר"א 9
-	-	14%	-	-	190,621	44,819	27,188	163,433	131	78%	ירושלים	הרב קוק 7
26%	26%	26%	26,905	26,913	26,913	-	7,108	19,805	26	100%	נתניה	סביוני נתניה 12

שיעור רווח גולמי מצטבר			הכנסות מצטברות שהוכרו עד ליום			יתרת רווח גולמי שטרם הוכר	סה"כ רווח גולמי שהוכר	עלות שנזקפה במצטבר ליום 31.12.13	מספר יח"ד מצטבר ²	חלק החברה	מיקום הפרויקט	שם הפרויקט
31.12.11	31.12.12	31.12.13	31.12.11	31.12.12	31.12.13							
23%	23%	23%	27,617	27,623	27,623	-	6,394	21,229	28	100%	נתניה	סביוני נתניה 13
32%	32%	32%	52,868	61,577	62,804	-	20,123	42,681	52	100%	נתניה	סביוני נתניה 14-15
-	26%	28%	-	20,272	28,746	-	8,060	20,686	63	50%	קרית ים	סביוני ים 27
-	-	26%	-	-	26,759	1,081	6,971	19,788	63	50%	קרית ים	סביוני ים 26
-	-	25%	-	-	4,502	6,457	1,113	3,389	58	50%	קרית ים	סביוני ים 23
28%	28%	28%	49,156	49,156	49,156	-	13,862	35,294	26	100%	רחובות	גינת סביון, שלב ג'
23%	23%	23%	68,016	68,016	68,016	-	15,727	52,289	60	100%	פ"ת	לייף פארק 162
12%	12%	14%	56,732	56,732	60,525	-	8,274	52,251	66	50%	ר"ג	סביון פלטינום
26%	26%	29%	50,871	50,881	52,321	-	15,423	36,898	80	50%	פ"ת	לב הסביונים 111
29%	29%	32%	43,329	54,841	54,841	-	17,675	37,166	80	50%	פ"ת	לב הסביונים 112
19%	19%	19%	48,864	48,864	48,864	-	9,263	39,600	81	50%	פ"ת	לב הסביונים 51
-	-	14%	-	-	112,423	185	16,056	96,367	79	100%	פ"ת	לב הסביונים 11
-	-	14%	-	-	109,735	282	15,156	94,579	78	100%	פ"ת	לב הסביונים 12

שיעור רווח גולמי מצטבר			הכנסות מצטברות שהוכרו עד ליום			יתרת רווח גולמי שטרם הוכר	סה"כ רווח גולמי שהוכר	עלות שנזקפה במצטבר ליום 31.12.13	מספר יח"ד מצטבר ²	חלק החברה	מיקום הפרויקט	שם הפרויקט
31.12.11	31.12.12	31.12.13	31.12.11	31.12.12	31.12.13							
14%	15%	15%	58,562	60,152	60,152	-	8,745	51,407	87	50%	כפ"ס	סבינוי כפ"ס 79/3
24%	24%	23%	36,592	36,592	36,614	-	8,580	28,034	58	50%	ראשל"צ	שער הים 4
35%	35%	35%	38,932	38,932	38,970	291	13,605	25,365	70	50%	יהוד	מגדלי הסביונים 3
13%	13%	13%	95,772	95,772	95,772	-	12,180	83,592	151	50%	ר"ג	סביון טאואר
8%	8%	8%	38,104	38,104	38,104	-	3,065	35,039	25	100%	רחובות	גינות סביון, שלב א'
29%	29%	29%	78,800	79,998	79,998	-	23,072	56,926	94	50%	ת"א	ג' החדשה 17-18
-	46%	47%	-	89,269	142,078	1,184	66,236	75,842	90	50%	ת"א	ג' החדשה 22-23
17%	17%	17%	34,413	34,413	34,425	-	5,853	28,572	57	50%	ראשל"צ	שער הים 3
12%	12%	13%	39,814	39,814	39,783	-	5,080	34,704	21	50%	ת"א	סב' ר"א 7

ב. להלן פירוט מלאי הדירות שבנייתן הסתיימה עד ליום 31.12.2013 ואשר טרם נמכרו על ידי החברה:

מלאי דירות ליום 31.12.2013	חלק החברה בפרויקט	סה"כ יח"ד בפרויקט	הפרויקט
2	50%	47	סביוני רמת אביב 5
5	50%	46	סביוני רמת אביב 6
19	77.5%	131	הרב קוק 7
1	50%	70	מגדלי הסביונים 3
2	50%	63	סביוני ים 26
4	50%	58	סביוני ים 23
3	50%	36	סביוני נצר סירני 19
3	50%	120	עיר ימים 1

8.2.2 נתונים בדבר פרויקטים בביצוע

יצוין, כי לכל הפרויקטים בטבלה שלהלן ליווי סגור, למעט הפרויקטים סביוני ים וגני סביון.

א. נתונים כלליים

בטבלה זו –

"מועד תחילת הפרויקט" – מועד רכישת הקרקע.

"מועד סיום צפוי" – מתייחס למועד ההשלמה הצפוי של הפרויקטים (קבלת טופס 4).

המידע המפורט בטבלה זו להלן בקשר עם מועד הסיום הצפוי של הפרויקטים הינו מידע צופה פני עתיד המבוסס על נתונים המצויים בפני החברה לתאריך הדוח. יתכן, כי בעקבות גורמים שאינם תלויים בחברה, הפרויקטים לא יושלמו במועדים המצוינים להלן.

מספר יח"ד שנמכרו לאחר 31.12.13 ועד ליום 11.3.14	מס' יחידות מכורות ליום (לפי 100%)			מס' יח"ד במלאי ליום 31.12.12	מס' יח"ד במלאי ליום 31.12.13	מועד סיום צפוי	מועד תחילת הפרויקט	שיעור השלמה של הפרויקט	עלות כוללת לפרויקט (אלפי ש"ח) (חלק החברה) (לרבות עלויות צפויות)	חלק החברה ²	שטח מסחרי נוסף בביצוע שטרם נמכר	שטח מסחרי נוסף בביצוע שנמכר	מ"ר ממוצע ברוטו ליח"ד	מס' יח"ד בביצוע ¹	מס יח"ד - כולל בעלי קרקע	מיקום	שם הפרויקט
	31.12.11	31.12.12	31.12.13														
2	39	63	96	57	24	2014	2009	86%	91,806	50%	--	--	174	120	120	נתניה	עיר ימים 2
--	37	46	55	11	2	2014	2004	83%	38,177	50%	--	--	156	57	80	ראש"צ	שער הים 8
--	16	43	56	15	2	2014	2004	64%	38,676	50%	--	--	156	58	80	ראש"צ	שער הים 1
--	96	105	112	7	0	2014	2011	64%	118,016	100%	63	--	75	112	130	ת"א	סביוני TLV
8	--	24	51	88	61	2015	2007	11%	127,582	67%	--	--	139	112	112	ירושלים	סביוני ארנונה
4	--	32	57	112	87	2015	2006-2011	14%	330,427	100%	5,100	23	113	144	144	ירושלים	חצר הנביאים*
5	--	--	23	52	29	2015	2004-2006	15%	87,664	100%	--	--	183	52	80	גני תקווה	גני סביון 124
2	--	--	37	49	12	2015	2004-2006	25%	86,244	100%	--	--	184	49	80	גני תקווה	גני סביון 122
7	--	--	8	80	72	2015	2004	10%	104,371	100%	--	--	183	80	80	גני תקווה	גני סביון 121
--	--	--	0	76	76	2016	2004-2006	10%	101,020	100%	--	--	183	76	80	גני תקווה	גני סביון 123
7	--	--	34	56	22	2014	2011	59%	20,122	50%	--	--	137	56	56	קריית ים	סביוני ים 24
8	--	--	38	63	25	2014	2011	18%	22,636	50%	--	--	126	63	63	קריית ים	סביוני ים 25

¹ הכוונה ליחידות דיור שהחברה ו/או הצדדים לעסקה המשותפת הינם בעלי הזכויות בהן (לא כולל יחידות דיור להן יהיו זכאים בעלים בעסקאות קומביניציה). הזכויות במקרקעין אינן בהכרח רשומות על שם החברה ברמ"י ו/או בלשכת רישום המקרקעין.

² לא כולל חלק הבעלים בעסקאות קומביניציה.

מספר יח"ד שנמכרו לאחר 31.12.13 ועד ליום 11.3.14	מס' יחידות מכורות ליום (לפי 100%)			מס' יח"ד במלאי ליום 31.12.12	מס' יח"ד במלאי ליום 31.12.13	מועד סיום צפוי	מועד תחילת הפרויקט	שיעור השלמה של הפרויקט	עלות כוללת לפרויקט (אלפי ש"ח) (חלק החברה) (לרבות עלויות צפויות)	חלק החברה ²	שטח מסחרי נוסף בביצוע שטרם נמכר	שטח מסחרי נוסף בביצוע שנמכר	מ"ר ממוצע ברוטו ליח"ד	מס' יח"ד בביצוע ¹	מס יח"ד - כולל בעלי קרקע	מיקום	שם הפרויקט	
	31.12.11	31.12.12	31.12.13															
6	--	4	36	53	21	2015	2004	16%	37,686	50%	--	--	140	57	80	ראשל"צ	שער הים 6	
10	--	10	38	66	38	2015	1994	19%	156,547	50%	--	--	191	76	76	ת"א	סביוני רמת אביב *10	
59	188	327	641	785	471			36%	1,360,971	75%	5,163	23	153	1,112				סה"כ

* מספר יחידות דיור בפרויקט חוברו ו/או יחוברו בהתאם לדרישת הרוכשים. היתרי הבניה הוסדרו ו/או יוסדרו בהתאם.

ב. להלן נתונים אודות מחיר ממוצע למ"ר (ברוטו) בגין דירות שנמכרו בפרויקטים שהחברה מבצעת ליום 31.12.2013 (מחירים בש"ח ואינם כוללים

מע"מ)

שנת 2011	שנת 2012	שנת 2013	מחיר ממוצע למ"ר מיום 1.1.2014 ועד 11.3.2014 ליום	שם הפרויקט
10,968	10,506	11,232	15,087	עיר ימים 2
13,477	12,988	14,126	--	שער הים 8
13,501	13,568	13,422	--	שער הים 1
19,629	17,834	19,297	--	סביוני TLV
--	12,544	13,117	13,500	סביוני ארנונה
--	20,705	22,899	21,924	חצר הנביאים
--	--	10,799	10,405	גני סביון 124
--	--	10,679	11,262	גני סביון 122
--	--	11,055	10,744	גני סביון 121
--	--	--	--	גני סביון 123
--	--	7,086	7,385	סביוני ים 24
--	--	7,726	7,969	סביוני ים 25
--	--	12,848	13,028	שער הים 6
--	--	24,100	26,427	סביוני רמת אביב 10
14,394	14,691	13,722	13,773	סה"כ

שם הפרויקט	הכנסות צפויות (אלפי ש"ח)					עלויות ששולמו בפועל ליום 31.12.13	עלויות צפויות (אלפי ש"ח)	שיעור ביצוע תזרימי	רווח גולמי צפוי (אלפי ש"ח)	שיעור הרווח הגולמי הצפוי
	מקדמות עד ליום 31.12.2013	יתרות חוב עתידיות בגין דירות שנמכרו עד ליום 31.12.13	הכנסות בגין חוזים שנחתמו עד ליום 31.12.13	מלאי במחירי מכירה ליום 31.12.13	סה"כ הכנסות צפויות (כולל יחידות משנה)					
עיר ימים 2	52,028	40,331	92,359	26,674	119,033	78,208	86%	27,227	23%	
שער הים 8	44,211	16,096	60,306	2,155	62,461	32,166	84%	24,284	39%	
שער הים 1	31,946	28,931	60,877	1,726	62,602	33,381	65%	23,927	38%	
סביוני TLV *	82,178	64,684	146,862	950	147,812	90,610	63%	29,796	20%	
סביוני ארנונה	29,212	29,001	58,213	84,131	142,344	71,735	11%	14,762	10%	
חצר הנביאים *	42,153	97,138	139,291	273,239	412,530	188,439	11%	82,103	20%	
גני סביון 124	21,478	23,875	45,353	59,510	104,863	47,796	13%	17,199	16%	
גני סביון 122	51,674	21,129	72,803	25,721	98,524	54,068	27%	12,280	12%	
גני סביון 121	3,680	11,478	15,158	149,766	164,924	36,918	15%	60,553	37%	
גני סביון 123	0	0	0	156,678	156,678	33,265	11%	55,658	36%	
סביוני ים 24	8,935	7,581	16,516	10,895	27,410	10,584	59%	7,289	27%	
סביוני ים 25	13,207	5,501	18,708	12,232	30,940	6,316	80%	8,304	27%	

הנתונים הכספיים מתייחסים לחלקה של החברה בפרויקט. המידע המפורט בטבלה ביחס לסך ההכנסות הצפויות, סך העלויות הצפויות, הרווח הגולמי הצפוי בפרויקט ושיעורו, מתבססים על הנחות, תחזיות ו/או תכניות עבודה של החברה, אשר אין וודאות כי יתממשו במלואם. בהקשר זה יובהר עוד כי הערכת ההכנסות הצפויות מבוססת על מחירי המכירה באותו הפרויקט וכי הערכת ההוצאות הצפויות (מלבד עלות הקרקע אשר ידועה כולה או בחלקה) מבוססת ברובה על חוזים חתומים עם קבלנים ויועצים. ההכנסות הצפויות, סך העלויות הצפויות, הרווח הגולמי הצפוי בפרויקט ושיעורו בפועל עשויים להיות שונים מהמידע המפורט בטבלה, אם תחזיות החברה או תכניות העבודה שלה כאמור לא יתממשו, כולן או חלקן.

שיעור הרווח הגולמי הצפוי	רווח גולמי צפוי (אלפי ש"ח)	שיעור ביצוע תזרימי	עלויות צפויות (אלפי ש"ח)		עלויות ששולמו בפועל ליום 31.12.13	הכנסות צפויות (אלפי ש"ח)					שם הפרויקט
			סה"כ עלויות צפויות	עלויות לשלם עד גמר המלאי		סה"כ הכנסות צפויות (כולל יחידות משנה)	מלאי במחירי מכירה ליום 31.12.13	סה"כ הכנסות בגין חוזים שנחתמו עד ליום 31.12.13	יתרות חוב עתידיות בגין דירות שנמכרו עד ליום 31.12.13	מקדמות עד ליום 31.12.2013	
24%	12,090	16%	37,686	19,548	18,138	49,776	22,120	27,657	13,515	14,142	שער הים 6
15%	27,783	6%	156,547	60,650	95,897	184,330	101,703	82,627	44,668	37,959	סביוני רמת אביב 10
23%	403,254	34%	1,360,971	563,452	797,520	1,764,225	927,498	836,727	403,927	432,801	סה"כ

* בפרויקטים אלו קיימים גם שטחי מסחר ומלונאות המיועדים למכירה. יצוין, כי הנתונים הצפויים כוללים הכנסות ועלויות צפויים ממכירת שטחי המסחר והמלונאות.

ד. ניתוחי רגישות¹

להלן ניתוחי רגישות של הרווח הגולמי² שנערכו לפרויקטים בביצוע, אשר ליום 31.12.2013 שיעור המכירות בהם הינו פחות ממחצית מסך המכירות בפרויקט, ולפיכך רמת הרגישות בעניינם עולה.

סביוני ארנונה 19							
90%	95%	98%	100%	102%	105%	110%	עלויות/מכירות
1,854	6,002	8,490	10,149	11,808	14,297	18,444	110%
4,160	8,308	10,796	12,456	14,115	16,603	20,751	105%
5,544	9,692	12,180	13,839	15,498	17,987	22,134	102%
6,467	10,614	13,103	14,762	16,421	18,909	23,057	100%
7,389	11,537	14,025	15,684	17,343	19,832	23,979	98%
8,773	12,920	15,409	17,068	18,727	21,215	25,363	95%
11,079	15,227	17,715	19,374	21,033	23,522	27,669	90%

חצר הנביאים							
90%	95%	98%	100%	102%	105%	110%	עלויות/מכירות
47,574	58,833	65,588	70,092	74,596	81,351	92,610	110%
53,580	64,839	71,594	76,098	80,601	87,356	98,615	105%
57,183	68,442	75,197	79,701	84,204	90,960	102,218	102%
59,585	70,844	77,599	82,103	86,607	93,362	104,621	100%
61,988	73,246	80,002	84,505	89,009	95,764	107,023	98%
65,591	76,850	83,605	88,109	92,612	99,367	110,626	95%
71,596	82,855	89,610	94,114	98,618	105,373	116,632	90%

גני סביון בניין 124							
90%	95%	98%	100%	102%	105%	110%	עלויות/מכירות
5,439	8,411	10,195	11,384	12,573	14,357	17,329	110%
8,346	11,319	13,103	14,292	15,481	17,264	20,237	105%
10,091	13,064	14,847	16,036	17,225	19,009	21,981	102%
11,254	14,227	16,010	17,199	18,388	20,172	23,145	100%
12,417	15,390	17,173	18,362	19,551	21,335	24,308	98%
14,162	17,134	18,918	20,107	21,296	23,080	26,052	95%
17,070	20,042	21,826	23,015	24,204	25,987	28,960	90%

1 הנתונים הכספיים הינם באלפי ש"ח ומתייחסים לחלקה של החברה בפרויקט.
 2 ניתוח הרגישות של הרווח הגולמי מוצג כיחס בין השינוי בעלויות בניה ישירות של הפרויקט שטרם הושקעו בפועל (ללא העמסת תקורות החברה) לעומת השינוי במחירי המכירה של יחידות הדיור בפרויקט שטרם נחתמו בגין חוזים מחייבים.

גני סביון בניין 121							
90%	95%	98%	100%	102%	105%	110%	עלויות/ מכירות
39,763	47,231	51,712	54,699	57,686	62,167	69,635	110%
42,690	50,158	54,639	57,626	60,613	65,094	72,562	105%
44,446	51,914	56,395	59,382	62,369	66,850	74,318	102%
45,617	53,085	57,566	60,553	63,540	68,021	75,489	100%
46,788	54,256	58,737	61,724	64,711	69,192	76,660	98%
48,544	56,012	60,493	63,480	66,467	70,948	78,416	95%
51,471	58,939	63,420	66,407	69,394	73,875	81,343	90%

גני סביון בניין 123							
90%	95%	98%	100%	102%	105%	110%	עלויות/ מכירות
33,860	41,694	46,395	49,528	52,662	57,362	65,196	110%
36,925	44,759	49,460	52,593	55,727	60,427	68,261	105%
38,764	46,598	51,299	54,432	57,566	62,266	70,100	102%
39,990	47,824	52,525	55,658	58,792	63,492	71,326	100%
41,216	49,050	53,751	56,884	60,018	64,718	72,552	98%
43,055	50,889	55,590	58,723	61,857	66,557	74,391	95%
46,120	53,954	58,655	61,788	64,922	69,622	77,456	90%

סביוני רמת אביב בניין 10							
90%	95%	98%	100%	102%	105%	110%	עלויות/ מכירות
12,457	17,536	20,584	22,616	24,647	27,695	32,774	110%
15,041	20,120	23,168	25,199	27,231	30,279	35,358	105%
16,591	21,670	24,718	26,750	28,781	31,829	36,908	102%
17,624	22,704	25,751	27,783	29,815	32,862	37,942	100%
18,658	23,737	26,785	28,816	30,848	33,896	38,975	98%
20,208	25,287	28,335	30,367	32,398	35,446	40,525	95%
22,792	27,871	30,919	32,950	34,982	38,030	43,109	90%

8.2.3 פרויקטים בתכנון שהחברה טרם החלה בביצועם ליום 31.12.2013 (נתונים כספיים באלפי

ש"ח המתייחסים לחלקה של החברה בפרויקט):

המידע המפורט בטבלה זו להלן, הינו, בחלקו, מידע צופה פני עתיד, המבוסס על נתונים המצויים בפני החברה בתאריך הדוח, ומשך עשוי שלא להתממש, ו/או להתממש בצורה חלקית ו/או שונה מהמתואר בטבלה.

ביחס לנתונים המפורטים בטבלה שלהלן מובהר, כי לחברה זכויות שונות בפרויקטים השונים, לרבות זכויות מכוח הסכמי פיתוח, זכויות בעלות, חכירות מהוונות וחכירות משנה. המצב התכנוני הסטטוטורי של רוב הפרויקטים בטבלה להלן הינו כי ישנה תב"ע בתוקף וכי הפרויקטים בשלבי תכנון מתקדמים, ובכוונת החברה להתחיל בבניית הפרויקט כולו, או חלקו, בשנת 2014.

לטבלה זו –

"חלק החברה בפרויקט" – סך כל היחידות אשר לחברה זכויות בהן לא כולל זכויות של שותפים לעסקאות משותפות ו/או של בעלים בעסקאות קומבינציה..

"יח"ד בפרויקט לפי תב"ע בתוקף" – הכוונה ליחידות דיור שהחברה ו/או הצדדים לעסקה המשותפת הינם בעלי הזכויות בהן.

"סוג הזכויות הנרכשות" – הכוונה לסוג הזכויות שהחברה רכשה. זכויות כאמור אינן בהכרח רשומות על שם החברה.

"סה"כ עלות משוערת לפרויקט כולל קרקע" – הכוונה לחלק החברה בפרויקט כולו לאחר השלמת הליכי התכנון שבכוונת החברה לבצע (כולל יח"ד הכלולות בתוכניות ו/או בבקשות שטרם נכנסו לתוקף ו/או טרם אושרו, לפי הענין). יובהר, כי בהתאם המידע המפורט להלן הינו מידע צופה פני עתיד.

אחוז הרווח הגולמי המפורט בטבלה שלהלן מחושב ביחס להכנסות הצפויות. לחברה יש קושי לצפות את הרווח הגולמי, הואיל ושיעור הרווח תלוי בגורמים שחלקם אינם בשליטת החברה. לפיכך, המידע המפורט להלן הינו מידע צופה פני עתיד ואין וודאות כי יתממש. בהקשר זה יובהר כי הערכת ההכנסות הצפויות מבוססת על מחירי המכירה בפרויקטים סמוכים של החברה וכי הערכת ההוצאות הצפויות (מלבד עלות הקרקע אשר ידועה כולה או בחלקה) מבוססת על חוזי קבלנות חתומים ו/או הוצאות שהוציאה החברה בפרויקטים בסגנון דומה. עוד יובהר כי לא נערך היוון של תזרים המזומנים לאורך חיי הפרויקט.

מצב תכנוני סטטוטורי	משך בניה צפוי בשנים	שנת תחילת בניה צפויה	אחוז רווח גולמי צפוי	רווח גולמי צפוי	סה"כ עלות משוערת לפרויקט כולל קרקע	עלות קרקע בספרים ליום 31.12.13 (אלפי ש"ח)	סוג הזכויות הנרכשות	שטח עיקרי למסחר או משרדים	יח"ד בפרויקט לפי תב"ע בתוקף			מועד רכישת הזכויות בקרקע	חלק החברה בפרויקט	מיקום	הפרויקט
									יח"ד בתכנון	לא כולל חלק בעלים בעסקת קומבינציה	לא כולל חלק בעלים בעסקת קומבינציה				
תב"ע בתוקף	3	2014	14%	37,600	241,000	139,696	חכירה מהוונת	--	--	109	109	2013	100%	ת"א	סביון במשתלה א'
תב"ע בתוקף	3	2014	14%	27,800	170,000	95,256	חכירה מהוונת	--	--	82	82	2013	100%	ת"א	סביון במשתלה ב'
תב"ע בתוקף	3	2014	14%	30,900	189,335	85,752	הסכם פיתוח ¹	--	--	153	153	2007	67%	ירושלים	סביוני ארנונה (מקב"ת דרך חברון)
תב"ע בתוקף	3	2014	11%	22,600	178,000	63,695	חכירה מהוונת	--	4	110	110	2010	100%	נתניה	אגמים
תב"ע בתוקף	5	2014	15%	15,000	88,400	11,127	הסכם פיתוח	6,920 מ"ר למסחר ומשרדים	55	125	125	2011	50%	נס ציונה	סביוני נצר סירני ²
תב"ע בתוקף	5	2014	23%	62,000	212,000	מוצג על בסיס שווי מאזני	מניות בתאגיד שהינו בעל זכויות חכירה במקרקעין	1,500 מ"ר למסחר	--	228	228	2008	50%	ירושלים	רמת שרת- פ.א פיתוח ובניה בע"מ
תב"ע בתוקף	3	2014	12%	19,000	135,500	5,606	בעלות	--	3	68	110	2007- 2013	100%	רמת גן	פסגות גן ³

לפרטים נוספים בקשר עם פרויקט זה ראו סעיף 8.2.4(ב) להלן.
 בכוונת החברה לפעול לשינוי יעוד מחלק המסחר והמשרדים לכ-55 יח"ד נוספות בפרויקט, העלות המשוערת לפרויקט אינה כוללת שינוי תכנון כאמור.
 במסגרת ההסכם לרכישת הקרקע, התחייבה החברה (להלן בהערת שוליים זו: "הרוכשות") לשאת בתשלומי הריבית על אשראי שנטל ו/או ייטול המוכר מתאגיד בנקאי ולהעמיד בטוחות לטובת התאגיד הבנקאי לשם שחרור בטוחות אחרות שהעמיד המוכר, והכל בהתאם לתנאי ההסכם. תשלומי ריבית אלו יחשבו כהלוואה שהעמידו הרוכשות למוכר וישאו ריבית בגובה הריבית שתשולם לאותו תאגיד בנקאי בגין האשראי שנטל ו/או ייטול המוכר.

1
2
3

מצב טכטוטורי	משך בניה צפוי בשנים	שנת תחילת בניה צפויה	אחוז רווח גולמי צפוי	רווח גולמי צפוי	סה"כ עלות משוערת לפרויקט כולל קרקע	עלות קרקע בספרים ליום 31.12.13 (אלפי ש"ח)	סוג הזכויות הנרכשות	שטח עיקרי למסחר או משרדים	יח"ד בפרויקט לפי תב"ע בתוקף			מועד רכישת הזכויות בקרקע	חלק החברה בפרויקט	מיקום	הפרויקט
									יח"ד בתכנון	לא כולל חלק בעלים בעסקת קומבינציה	לא כולל חלק בעלים בעסקת קומבינציה				
תכנית ל- 600 יח"ד בתוקף. תכנית לתוספת 120 יח"ד נמצאת בהכנה	5	2014	22%	122,800	443,500	מוצג על בסיס שווי מאזני	מניות בתאגיד בעל זכויות במקרקעין	--	120	600	600	2012	50%	גבעת שמואל	גבעת שמואל החדשה
תב"ע בתוקף	4	2014	16%	39,800	205,300	15,500	חכירה מהוונת	--	--	208	208	2013	100%	חדרה	חדרה
תב"ע בתוקף	3	2014	13%	11,000	73,302	1,754	בעלות	--	--	49	75	2013	100%	פתח תקווה	ספייס 3
תב"ע בתוקף	3	2014	33%	45,900	95,000	18,670	בעלות	--	--	66	80	2004- 2006	100%	גני תקווה	גני סביון 125
			18%	434,000	2,033,000				182	1,798	1,884				סה"כ

סה"כ העלות בספרי החברה ליום 31.12.2013 של מלאי המקרקעין המיועדות לפרויקטים שנמצאים בתכנון מסתכמת בכ- 437 מיליון ש"ח.

8.2.4 להלן פרטים נוספים על פרויקטים מהותיים שהחברה מבצעת, מקימה ומתכננת ליום 31.12.2013:

א. "חצר הנביאים" – ירושלים

ביום 16.1.2006 התקשרה החברה ביחד עם יזם נוסף בהסכם, לפיו רכשו החברה והיזם (להלן בס"ק זה: "הרוכשים"), בחלקים שווים, מצד שלישי (להלן בס"ק זה: "המוכרת") את זכויות המוכרת במקרקעין בירושלים (להלן בס"ק זה: "המקרקעין"). לתאריך הדוח, לאחר ביצוע פעולות חלוקה, נרשמו המקרקעין כחלקה נפרדת והרוכשים נרשמו כבעלי זכויות החכירה במקרקעין. התקשרות הרוכשים בהסכם לרכישת הזכויות במקרקעין, נעשתה על פי הסכם עסקה. הזכויות שנרכשו במקרקעין הינן זכויות חכירה לדורות עד לחודש דצמבר 2061. הבעלים הרשום של המקרקעין הינו המתאוולי של ממזר סנט מרק בעבור הסורים האורתודוכסים בירושלים (להלן בס"ק זה: "הכנסייה"). בתמורה לרכישת הזכויות במקרקעין, שילמו הרוכשים סך של כ- 17,834 אלפי דולר ארה"ב (צמוד כאמור בהסכם האמור), וכן סך נוסף של כ- 24,086 אלפי ש"ח, ועסקה זו הושלמה ביום 11.4.2006. בחודש פברואר 2008, התקשרו הרוכשים בהסכם עם הכנסייה להארכת זכויות החכירה לדורות עד לחודש מרץ 2110, וזאת בתמורה לסך של כ- 800 אלפי דולר ארה"ב, הכולל את תשלום התמורה השנתית עבור השנה הראשונה (כמפורט בהסכם האמור), וכן תמורה שנתית בסך של כ- 175 אלפי דולר ארה"ב לכל שנה, החל מהשנה השנייה ועד לתום תקופת החכירה. מס שבח מקרקעין, מס רכישה ומס מכירה וכל מס ו/או היטל ו/או אגרה אשר יחולו, ככל שיחולו, ישולמו כולם על ידי הרוכשים. ביום 16.12.2010 התקשרה החברה בהסכם נוסף עם היזם (להלן: "הסכם חצר הנביאים" ו-"עסקת חצר הנביאים", בהתאמה), לפיו רכשה החברה את מלוא זכויותיו של היזם במקרקעין, באופן שלאחר השלמת העסקה, תחזיק החברה במלוא הזכויות במקרקעין. ביום 6.10.2011, לאחר שנרשמה בלשכת רישום המקרקעין ההארכה של תקופת החכירה בקשר למקרקעין הושלמה העסקה, והחברה שילמה סך של כ- 7.5 מיליון ש"ח לפקודת הנאמן על פי הסכם חצר הנביאים. בנוסף, במועד האמור, החברה נטלה על עצמה את מלוא התחייבויות היזם כלפי הבנק בקשר עם המימון שהעמיד הבנק ליזם לצורך רכישת חלק היזם במקרקעין, בסך של כ- 54 מיליון ש"ח. עם השלמת הסכם חצר הנביאים, נתקיימו התנאים לרכישת חלק מהשטחים המסחריים בפרויקט הרב קוק, אשר מיועדים להימסר עם השלמת בנייתם, ברבעון הראשון של שנת 2014. לפרטים נוספים ראו הדוח המידי שפרסמה החברה ביום 9.10.2011 (מס' אסמכתא 2011-01-296994). המידע הנכלל בדוח האמור מובא בזה על דרך ההפניה. ביום 3.11.2011 נכנסה התב"ע לתוקף, וביום 30.12.2012 נרשמה החברה כחוכרת של מלוא זכויות החכירה במקרקעין.

ביום 23.9.2012 התקבל היתר בניה להקמת הפרויקט, הכולל 144 יחידות דיור, מלון בן 69 חדרים ושטחי מסחר (להלן: "היתר הבניה").

ב. "סביוני ארנונה" - מקב"ת דרך חברון (ארנונה) – ירושלים

בחודש יולי 2007 התקשרה החברה עם שני תאגידי הרשומים בישראל (להלן בס"ק זה: "המוכרים") בהסכם כוונות (להלן בס"ק זה: "הסכם הכוונות"), לפיו בכפוף להשלמתו, תרכוש החברה את זכויות המוכרים, מכוח זכיותם של המוכרים במכרז למתן רשות לתכנון ואופציה לרכישת זכויות במקרקעין בירושלים, שפורסם על ידי רמ"י.

למיטב ידיעת החברה, המוכרים, ביחד עם תאגיד נוסף (להלן בס"ק זה: "השותף"), זכו בשנת 1995 במכרז הנ"ל שפורסם על ידי רמ"י, לפיו, בין היתר, ניתנה להם אופציה (להלן בס"ק זה: "האופציה") לרכישת זכויות במקרקעין המצויים בדרך חברון בירושלים (בגוש 30139) (להלן בס"ק זה: "המקרקעין"), והכל על פי הסכם שנחתם בין המוכרים והשותף לבין רמ"י (להלן בס"ק זה: "הסכם המקב"ת").

בהסכם הכוונות נקבע, כי בכפוף להשלמתו, המוכרים ימכרו ויעבירו לחברה את זכויותיהם באופציה, דהיינו, שני שלישי מכלל הזכויות באופציה (שכן שלישי מהזכויות הנ"ל נותרו בידי השותף), וזאת בתמורה לסך כולל של כ- 33.7 מיליון ש"ח, צמוד למדד המחירים לצרכן (להלן בס"ק זה: "התמורה"). יצוין, כי עם השלמת הסכם הכוונות ורכישת זכויות המוכרים באופציה, החברה והשותף יהיו רשאים לממש את האופציה לרכישת זכויות במקרקעין, בכפוף לכך שישלמו לרמ"י (בגין רכישת זכויות במקרקעין על פי הסכם פיתוח מהוון), סך כולל של כ- 105 מיליון ש"ח (לתאריך חתימת הסכם הכוונות), צמוד למדד המחירים לצרכן מחודש אוגוסט 1995. בחודש ספטמבר 2008 התמלאו כל התנאים המתלים שנקבעו להשלמת הסכם הכוונות ומכירת זכויות המוכרים באופציה לחברה, ולתאריך הדוח הושלמה העברת הזכויות על שם החברה באופן שהינה רשומה כבעלת הזכויות במקרקעין. בעקבות התמלאות התנאים המתלים והשלמת הסכם הכוונות, שילמה החברה, בהתאם להוראות הסכם הכוונות, את יתרת התמורה בגין רכישת האופציה, למוכרים.

ביום 21.2.2010 שילמו החברה והשותף לרמ"י את התשלומים הנדרשים להארכת תוקף האופציה עד ליום 26.1.2011 (חלקה של החברה הינו סך של כ- 17 מיליון ש"ח)¹. ביום 12.1.2011 מסרו החברה והשותף לרמ"י הודעת מימוש ביחס למקרקעין. ביום 11.8.2011 נתקבלה אצל החברה הודעת רמ"י כי הנהלת רמ"י אישרה את העסקה.

בחודש מרץ 2010 התקשרה החברה ביחד עם השותף בהסכם אופציה עם צד שלישי (להלן בס"ק זה: "הניצע") (לתקופה מסוימת ללא תמורה ולתקופה נוספת בתמורה של כ- 3.85 מיליון ש"ח) למכירת חלק מזכויותיהם באופציה (כהגדרתה לעיל) (להלן בס"ק זה:

¹ ביום 11.5.2011 קיבלה החברה חזרה מרמ"י (בעקבות מחלוקת שהייתה בין הצדדים) סכום של כ- 3.2 מיליון ש"ח.

"הממכר" ו- "הסכם האופציה", בהתאמה). בין הצדדים נחתמו מס' תוספות להסכם האופציה, לפיהן הווארכה תקופת האופציה ובחודש פברואר 2011 מימש הניצע את האופציה, והפקיד בידי החברה והשותף סך של כ- 42 מיליון ש"ח, המהווה מחצית מסכום תמורת האופציה. מועד תשלום יתרת תמורת האופציה נקבע ל- 7 ימים לפני מועד ביצוע התשלום בגין הממכר לרמ"י. ביום 5.9.2011 חתמה החברה ביחד עם תאגיד נוסף, שאינו קשור לקבוצת החברה (להלן בס"ק זה: "השותף") על הסכמי פיתוח ביחס למקרקעין המצויים בדרך חברון בירושלים (בגוש 30139) (להלן בס"ק זה: "המקרקעין"); חלקה של החברה בזכויות במקרקעין הינו 2/3.

בהתאם להסכמי הפיתוח כאמור, שילמו החברה והשותף למינהל מקרקעי ישראל דמי חכירה בסך של כ- 129 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ) (להלן בס"ק זה: "דמי החכירה") (חלקה של החברה בדמי החכירה הינו כ- 86 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ)).

בהתאם לתב"ע החלה על המקרקעין, זכויות החברה והשותף יחד במקרקעין הינן לכ- 265 יח"ד ולכ – 700 מ"ר שטחי מסחר (עיקרי). החברה מימנה את מרבית חלקה בתשלום דמי החכירה באמצעות הלוואה בנקאית לטווח קצר, המובטחת בשעבוד זכויות החברה במקרקעין בסך של כ- 82 מיליון ש"ח, בריבית משתנה מבוססת פריים.

בחודש ספטמבר 2011, לאחר שהזכויות במקרקעין נרכשו בנאמנות על ידי החברה והשותף עבור הניצע כאמור, הושלמה העסקה. כתוצאה מהמכירה זקפה החברה בגינה בדוחות הכספיים ליום 30.9.2011 רווח, לאחר מס, בסך של כ- 2 מיליון ש"ח.

ביום 19.1.2012 הוצאה לחברה דרישה מרשויות המס לתשלום מס רכישה בגין רכישת זכויות הניצע בנאמנות; החברה הגישה ערר על דרישת רשויות המס כאמור, וההליך עודו מתנהל. להערכת יועציה המשפטיים של החברה, סיכויי הערר להתקבל עולים על 50%.

ביום 16.9.2013 נחתם בין החברה לבין צד ג' הסכם מכר לממכר זכויות הפיתוח של החברה במגרש 28 במקרקעין, תמורת סך של 9.7 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ). חלקה של החברה בזכויות במגרש האמור הינו 2/3. כתוצאה מהמכירה זקפה החברה בגינה בדוחות הכספיים לשנת 2013 רווח, לאחר מס, בסך של כ- 1.9 מיליון ש"ח.

8.2.5 פרויקטים נוספים ("קרקעות בעתודה" ו- "פרויקטים מותלים")

בנוסף לפרויקטים שהחברה מבצעת ומתכננת, מחזיקה החברה במלאי קרקעות בעתודה (להלן: "קרקעות בעתודה"). כמו כן, מתכננת החברה פרויקטים שהעסקאות בקשר עמן טרם נכנסו לתוקף (להלן: "פרויקטים מותלים"). למען הסר ספק מובהר, כי הקמת הפרויקטים כאמור והנתונים המפורטים להלן, המתייחסים למספר היחידות והעלות הצפויה של הפרויקט מהווים מידע צופה פני עתיד, והם מבוססים, בין היתר, על ההנחות, כדלקמן: (1) החברה תקבל החלטה לעשות שימוש בקרקעות בעתודה או יתקיימו התנאים המתלים לכניסת הפרויקטים המותלים לתוקף, לפי הענין; (2) בהתאם לציפיות החברה, כל בעלי הזכויות הנוספים במקרקעין יצטרפו לפרויקט המתוכנן; (3) התוכניות ו/או הבקשות

שהגישה ו/או תגיש החברה יאושרו ויקבלו תוקף, מבלי שיחול שינוי מהותי בכמות יחידות הדיור שניתן יהיה לבנות במקרקעין, בתמהיל יחידות הדיור ו/או בתכנון יחידות הדיור, לעומת הכמות, התמהיל והתכנון שצפתה החברה; (4) לא יחולו שינויים מהותיים באגרות, בהיטלים ו/או במסים החלים על צדדים לעסקאות מקרקעין; (5) עלויות הבניה וכן יתר עלויות המכר יהיו בהתאם להערכות החברה. מובהר, כי במקרה בו יחול שינוי מהותי באחד או יותר מהגורמים דלעיל, עשוי לחול שינוי מהותי במספר היחידות ו/או בעלויות שהחברה צופה.

א. **להלן ריכוז נתונים של קרקעות בעתודה אשר לחברה זכויות בהם ליום 31.12.2013 (נתונים כספיים באלפי ש"ח):**

המידע המפורט בטבלה זו להלן, הינו, בחלקו, מידע צופה פני עתיד, המבוסס על נתונים המצויים בפני החברה בתאריך הדוח, ומשכך עשוי שלא להתממש, ו/או להתממש בצורה חלקית ו/או שונה מהמתואר בטבלה. הזכויות בקשר עם הפרויקטים ו/או הקרקעות כאמור, אינן בהכרח רשומות על שם החברה, לתאריך הדוח.

(1) עתודות שהחברה מייעדת לבניה למגורים

מזב תכנוני סטטוטורי	סה"כ עלות משוערת לפרויקט כולל קרקע (אלפי ש"ח)	עלות קרקע 31.12.2013 (אלפי ש"ח)	סוג הזכויות	יח"ד נוספות לפי תכנון	מס' יח"ד בפרויקט לפי תב"ע בתוקף	מועד רכישת הזכויות בקרקע	חלק החברה בפרויקט	מיקום	הפרויקט
ת.ב.ע לשימור המבנה הקיים ולתוספת זכויות הומלצה להפקדה ע"י ועדת המשנה המקומית. לאחר ערר-מליאת הועדה המקומית ביטלה החלטה זו. הוגשה ע"י החברה השגה להחלטה לועדה המחוזית לפי סעיף 62 ג'. ביום 11.7.2013 התקבלה בחברה החלטת הועדה המחוזית לדחות ההשגה ולא להפקיד את התוכנית כפי שהוגשה. בעקבות החלטה זו צופה החברה כי היקף הזכויות שניתן יהיה לאשר בפרויקט הצטמצם משמעותית, והיא בוחנת חלופות תכנון אפשריות. ביום 10.2.2014 פורסמה ברשומות הודעתה של הועדה המחוזית בדבר הכנת תוכנית שימור ובכלל זאת הגבלת הוצאת היתרים. המבנה נמצא ברשימת המבנים עליהם צפויה לחול התכנית האמורה.	139,400	15,219	בעלות	70	--	2005	67%	רמת גן	רמת מרפא
תב"ע בתוקף למגורים ולמלונאות (למלונאות יש להכין תכנית מפורטת). תב"ע להשבחת המתחם על ידי תוספת זכויות למגורים ושטחים למלונאות – הוגשה לועדה המקומית וטרם קודמה. לפרטים נוספים בקשר עם פרויקט זה ראו ס"ק (3) להלן.	247,000	72,391	בעלות/ חכירת משנה	4,720 מ"ר זכויות למגורים וכ- 1,119 מ"ר למלונאות	1,500 מ"ר זכויות למגורים + 3885 מ"ר שטחים למלונאות	1990	100%	ירושלים	סביוני הנשיא

מצב תכנוני סטטוטורי	סה"כ עלות משוערת לפרויקט כולל קרקע (אלפי ש"ח)	עלות קרקע 31.12.2013 (אלפי ש"ח)	סוג הזכויות	יח"ד נוספות לפי תכנון	מס' יח"ד בפרויקט לפי תב"ע בתוקף	מועד רכישת הזכויות בקרקע	חלק החברה בפרויקט	מיקום	הפרויקט
תכנית מתאר בתוקף. תב"ע בסמכות ועדה מקומית לאיחוד וחלוקה אושרה למתן תוקף על ידי הועדה המקומית. הוגשו עררים לוועדת הערר המחוזית אשר קיימה מספר דיונים. לפרטים נוספים ראו 8.2.5 א'ii להלן.	461,000	181,127	מניות בתאגידים בעלי זכויות במקרקעין	21	--	2007	ראו סעיף 8.2.5 א'ii(3)	תל אביב	סומייל צפון ¹
תב"ע בתוקף.			מניות בתאגידים בעלי זכויות במקרקעין	--	161 יח"ד וכ- 3,000 מ"ר מסחר	2007	ראו סעיף 8.2.5 א'ii(3)	תל אביב	סומייל דרום ²
התכנית הומלצה להפקדה ע"י הועדה המקומית.	46,000	1,982	בעלות	128	--	2011	50%	קריית ים	סביוני ים
תוכנית בשלבי תאום מול העירייה.	לא ניתן להעריך	4,267	בעלות	כ- 360	--	1980	71.5%	חיפה	הוד הכרמל הצפוני
קרקע חקלאית. תב"ע המייעדת את המקרקעין למגורים אושרה להפקדה בועדה המחוזית.	לא ניתן להעריך	1,080	בעלות	כ- 250	--	2003	100%	קרית ביאליק	ביאליק על הפארק (אפק)
המקרקעין ממוקמים במתחם המיועד על פי תוכנית מתאר מחוזית לנופש מטרופוליני. החברה בוחנת את האפשרויות התכנוניות של המתחם.	לא ניתן להעריך	10,154	בעלות	-	--	50% (שנת 2000) 33% (שנת 2008)	83%	גני תקווה	גבעת סביון החדשה - שלב ב' (עסקת המזומן)

סה"כ עלות בספרי החברה ליום 31.12.2013 של מלאי הקרקעות בעתודה (למעט סומייל - מגדלי סומייל, אשר מסווג כהשקעה בחברות כלולות) מסתכמת בכ- 286 מיליון ש"ח.

¹ זכויות החברה נרכשו על ידי רמ-נח בע"מ חברת בת המוחזקת על ידי החברה בשיעור של 57.5% ועל ידי מגדלי סומייל בע"מ, חברה המוצגת על בסיס שיטת השווי המאזני, עלות הקרקע ליום 31.12.2013 משקפת את עלות הקרקע בדוחות המאוחדים ומהווה את הזכויות של רמ-נח בע"מ בלבד.

² זכויות החברה נרכשו על ידי רמ-נח בע"מ (להלן: "רמ-נח"), חברת בת המוחזקת על ידי החברה בשיעור של 57.5% ועל ידי מגדלי סומייל בע"מ, חברה המוצגת על בסיס שיטת השווי המאזני. עלות הקרקע ליום 31.12.2013 משקפת את עלות הקרקע בדוחות המאוחדים ומהווה את הזכויות של רמ נח בלבד.

(2) עתודות מקרקעין נוספות

מזב תכנוני סטטוטורי	עלות קרקע בספרים ליום 31.12.2013 (אלפי ש"ח)	סוג הזכויות ¹	המקרקעין
קרקע חקלאית.	--	בעלות	חלקה 31 גוש 11073, יקנעם
קרקע חקלאית.	--	בעלות	חלקות 17 ו-18 (בחלק) גוש 11072, יקנעם
שטח המיועד על פי תב"ע בתוקף לשמורת טבע.	--	בעלות	חלקות 105, 106, 107 (בחלק), 155 (בחלק), 363 (בחלק) גוש 12257 חיפה
שטח המיועד לפי תב"ע בתוקף לשטח פרטי פתוח.	--	בעלות	חלקה 23 בגוש 11203 חיפה ²

להשלמת התמונה יצוין, כי ביום 11.3.2014, הוכרזה הצעתה של החברה, במסגרת הליך התמחרות לרכישת זכויות הבעלות במקרקעין הידועים כגוש 30050 חלקות 51 ו-63, בשטח רשום כולל של כ- 5,410 מ"ר (להלן: "המגרש"), הממוקמים בירושלים והמוכרים גם כמתחם "בית מפאי", בתמורה לסך של 173 מיליון ש"ח (לא כולל מע"מ). לפרטים נוספים ראו דוח מידי מיום 12.3.2014 (מס' אסמכתא: 2014-01-011991). המידע המובא בדוח האמור נכלל בזאת על דרך של הפניה.

(3) להלן פרטים נוספים בקשר עם קרקעות עיקריות בעתודה ליום 31.12.2013:
"סביוני הנשיא" – ירושלים .i

בחודש יוני 1990, התקשרה אפריקה השקעות, בנאמנות עבור החברה, בהסכמים לרכישת הזכויות בחטיבת קרקע בשטח של כ- 4,350 מ"ר (להלן בס"ק זה: "המתחם"), הנמצא בתחום הרחובות קרן-היסוד ואחד העם בירושלים, אשר עליו ניצב מבנה ששימש בעבר כבית מלון הנשיא. לתאריך הדוח, המבנה הנ"ל נאטם על ידי החברה ואינו ראוי לשימוש.

לתאריך הדוח, נרשמו זכויות הבעלות של החברה בשתי חלקות הנכללות במתחם (חלקות 26 ו-28 בגוש 30027), טרם נרשמו זכויות החכירה שנרכשו מהמוכרים בארבע חלקות אחרות הנכללות במתחם (חלקות 27, 32, 34 ו-36 בגוש 30027)³ ולא נרשמו הערות אזהרה בגין הסכמי המכר⁴.

החברה פועלת לרישום ולהסדרת העברת כל הזכויות על שמה במתחם, וכן להאריך ו/או

¹ הכוונה לסוג הזכויות שהחברה רכשה. זכויות כאמור, אינן בהכרח רשומות על שם החברה, לתאריך הדוח. על חלק מזכויות הבעלות של החברה רשומה חכירה ל-999 שנים לטובת חברת הבת של החברה, מדין כרמל בע"מ.

² הכוונה לחכירת משנה מהקרן הקיימת לישראל, אשר חוכרת את המקרקעין מהפטריארך האורתודוכסי היווני בירושלים.

³ בפועל, טרם נרשמו המוכרים עצמם כבעלי זכות החכירה בחלקות 27, 32 ו-34 בגוש 30027. לפי אישור מחלקת עסקאות ברמ"י מיום 23.5.2006, לאחד המוכרים חוזה חכירה ל-99 שנים, החל מיום 1.4.1952, בגין חלקות 27, 32 ו-34 ביעוד "מלון", וחוזה חכירה ל-49 שנים מיום 1.5.1963, בגין חלקה 36 ביעוד "מגורים", ובקשה להעברת זכויות משנת 1990 טרם בוצעה.

להוון את תקופת חכירת המשנה שלה בארבע החלקות שהזכויות בהן טרם נרשמו, עד לשנת 2051. בין החברה ובין רמ"י (שהינו החוכר הראשי מהכנסיה היוונית האורתודוקסית) ישנה אי הסכמה בקשר עם דרישת רמ"י לתשלום דמי ההסכמה ולגבי גובה דמי ההיוון שיש לשלם לרמ"י.

לתאריך הדוח, על המתחם חלה תב"ע בתוקף למגורים ולמלונאות. החברה מכינה תוכנית מחודשת למתחם לתוספת שטחי מלונאות ויחידות דיור. התהליך מצוי בשלבי תכנון ראשוניים ותאום מול גורמי העיריה.

סומייל-תל אביב

.ii

לפרטים בדבר התקשרותה של החברה עם רמ-נח בע"מ, מגדלי סומייל ואפרירם בע"מ (חברה ש- 40% מהון המניות המונפק שלה מוחזק על ידי אפריקה השקעות) ראו ביאור 10ג לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31.12.2013.

גבעת שמואל החדשה

.iii

לפרטים בדבר התקשרותה של החברה בהסכם השקעה ובהסכם ניהול בקשר לפרויקט "גבעת שמואל החדשה" ראו ביאור 10ה לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31.12.2013.

ביום 12.11.2013, נמסרה לחברה החלטת ועדת המשנה לענייני התנגדויות של הועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז מרכז, בדבר אישורה למתן תוקף של התב"ע המתוקנת (כהגדרתה בדוח התקופתי) בהיקף של 600 יח"ד (בהשוואה לכ- 270 יחידות דיור על פי התב"ע הקיימת), בכפוף למילוי התנאים הקבועים בהחלטה.

ביום 30.12.2013 התקבל בחברה נוסח של הודעת הועדה המחוזית (להלן: "ההודעה") בדבר אישורה למתן תוקף של התב"ע בקשר עם פרויקט זה. ההודעה בדבר אישור התב"ע המתוקנת התפרסמה ברשומות ביום 7.1.2014, ובחלוף 15 ימים ממועד פרסום ההודעה, נכנסה התב"ע המתוקנת לתוקף.

לפרטים נוספים, ראו הדוח המידי שפרסמה החברה ביום 31.12.2013 (מס' אסמכתא: 2013-01-113419). המידע הנכלל בדוח האמור מובא בזה על דרך ההפניה.

ב. **להלן ריכוז נתונים על פרויקטים מותלים של החברה ליום 31.12.2013 (נתונים כספיים באלפי ש"ח):**

המידע המפורט בטבלה זו להלן, הינו, בחלקו, מידע צופה פני עתיד, המבוסס על נתונים המצויים בפני החברה בתאריך הדוח, ומשכך עשוי שלא להתממש, ו/או להתממש בצורה חלקית ו/או שונה מהמתואר בטבלה. הזכויות בקשר עם הפרויקטים ו/או הקרקעות כאמור, אינן בהכרח רשומות על שם החברה, לתאריך הדוח. בטבלה זו –

"חלק החברה בפרויקט" – סך כל היחידות אשר לחברה זכויות בהן לא כולל זכויות של שותפים לעסקאות משותפות ו/או של בעלים בעסקאות קומבינציה..

"מס' היחידות הכולל אשר החברה מבקשת לכלול בפרויקט" – הכוונה ליחידות דיור שהחברה ו/או הצדדים לעסקה המשותפת הינם בעלי הזכויות בהן (לא כולל יחידות דיור להן יהיו זכאים בעלים בעסקאות קומבינציה). הנתונים המתייחסים לתוכניות שטרם אושרו מהווים מידע צופה פני עתיד, הואיל ואישור תוכניות כאמור כרוך בין היתר בהליכים סטטוטוריים שאינם בשליטת החברה. הנתונים כאמור משקפים את כוונת החברה בלבד ואין כל ודאות כי התוכניות והבקשות שהוגשו ו/או יוגשו על ידי החברה יאושרו (אם בכלל) במלואן ו/או באופן חלקי.

מזב תכנוני סטטוטורי ותנאים מתלים עיקריים	צפי הכנסות צפויות לפרויקט	סה"כ עלות משוערת לפרויקט כולל קרקע	עלות קרקע בספרים ליום 31.12.2013 (אלפי ש"ח)	סוג הזכויות הנרכשות	מס' היחידות הכולל אשר החברה מבקשת לכלול בפרויקט	מועד רכישת הזכויות בקרקע	חלק החברה בפרויקט	מיקום	הפרויקט
ההסכם קבע תנאי מפסיק ולוח זמנים לשינויי הייעוד, כאשר המועד העיקרי בלוח זמנים זה הינו ביחס למועד כניסת תב"ע לתוקף. הצדדים פועלים להארכת המועד לכניסתו של התנאי המפסיק לתוקף. הועדה המקומית המליצה על הפקדת תכנית בהיקף של 270 - 350 יח"ד (כתלות במגבלות הגובה במתחם). התכנית אושרה להפקדה על ידי הועדה המחוזית	351,000	299,000	10,753	חכירה מהוונת	350	2008	51%	הרצליה	אולפני הרצליה
התנאי המתלה העיקרי – כניסת תב"ע לתוקף. לקראת פרסום לפי סעיף 106 ב לחוק התכנון	410,000	363,000	100	בעלות	כ-385	2012	100%	קרית אתא	גבעת הכלניות

הפרויקט	מיקום	חלק החברה בפרויקט	מועד רכישת הזכויות בקרקע	מס' היחידות הכולל אשר החברה מבקשת לכולל בפרויקט	סוג הזכויות הנרכשות	עלות קרקע בספרים ליום 31.12.2013 (אלפי ש"ח)	סה"כ עלות משוערת לפרויקט כולל קרקע	צפי הכנסות צפויות לפרויקט	מצב תכנוני סטטוטורי ותנאים מתלים עיקריים
									והבניה
הצלע ¹	רמת גן	51%	2007-2008	כ-120	בעלות	498	אין ביכולת החברה להעריך		התנאי המתלה העיקרי בהסכם עם הבעלים, כניסת תב"ע לתוקף, לא התקיים במועדו.
הרצועה השלישית	גבעת שמואל	50%	2007	--	--	88	--		התנאי המתלה העיקרי – כניסת תב"ע לתוקף (מתקיימים מגעים להארכת הלוח"ז שבהסכם). התב"ע הינה בהכנה על ידי העירייה. ביום 4.3.2014, הודיעו הבעלים על סיום ההתקשרות בהסכם המכר, וזאת לאור אי קיומו של התנאי המתלה – כניסת תב"ע לתוקף.

סה"כ עלות בספרי החברה ליום 31.12.2013 של מלאי הקרקעות בגין פרויקטים מותלים מסתכמת בכ-11 מיליון ש"ח.

¹ הרוכשות העמידו לאחד מבעלי הזכויות במקרקעין הלוואה בסך כולל של כ-2,122 אלפי ש"ח כנגד בטחונות שניתנו לרוכשות על פי הסכם הלוואה שנחתם בין הצדדים.

8.2.6 להלן פרטים נוספים בקשר עם פרויקט "גבעת הכלניות" (פרויקט מותלה):

ביום 16.2.2012 התקשרה החברה בעסקת קומבינציה עם בעלי זכויות במקרקעין בשטח של כ- 120 דונם, בחלקה הצפון מזרחי של קריית אתא (פרויקט גבעת הכלניות). לפרטים נוספים ראו הדוח המידי שפרסמה החברה ביום 19.2.2012 (מס' אסמכתא: 2012-01-044787). המידע הנכלל בדוח האמור מובא בזאת על דרך ההפניה.

ביום 5.8.2012, התקשרה החברה בהסכם נוסף, עם בעלי זכויות נוספים במקרקעין בשטח של כ- 12 דונם (להלן: "בעלי הזכויות הנוספים"), אשר אינם קשורים לחברה ו/או לבעלי השליטה בחברה. תנאי העסקה זהים לתנאי העסקה מיום 16.2.2012, כמתואר לעיל, בכפוף לכך שלבעלי הזכויות הנוספים אין זכות להמיר את עסקת הקומבינציה בעסקת מזומן.

ביום 7.10.2013, התקשרה החברה בהסכם נוסף, עם בעלי זכויות נוספים במקרקעין (להלן: "בעלי הזכויות בהסכם הנוסף"), אשר אינם קשורים לחברה ו/או לבעלי השליטה בחברה. תנאי העסקה זהים לתנאי העסקה מיום 16.2.2012, כמתואר לעיל, בכפוף לכך שלבעלי הזכויות בהסכם הנוסף אין זכות להמיר את עסקת הקומבינציה בעסקת מזומן.

8.2.7 תמ"א 38

ביום 19.5.2013 אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה את התקשרותה של החברה בהסכם עם דניה סיבוס לרכישת 100% מהון המניות המונפק של אפריקה 38 בע"מ, (לשעבר: "דניה סיבוס 38 בע"מ") חברת בת בבעלות מלאה של דניה סיבוס, העוסקת בייזום ופיתוח פרויקטים למגורים במסגרת תכנית מתאר ארצית 38 (להלן: "אפריקה 38"). עוד אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה, את התקשרותה של אפריקה 38 עם דניה סיבוס בהסכם מסגרת לביצוע עבודות קבלנות, לפיו תהיה רשאית אפריקה 38, במהלך העסקים הרגיל, להתקשר בהסכמי קבלנות עם דניה סיבוס ו/או כל תאגיד בשליטתה, לביצוע עבודות בניה ובכלל זה, ביצוע שלד ובנייה, עבודות ריצוף, גיבוס, ציפוי קרמיקה, טיח, חיפוי, בידוד ואיטום, עבודות בטון, עבודות הנדסיות, התקנת מערכות וכיו"ב בפרויקטים של אפריקה 38.

במסגרת פעילותה, אפריקה 38 פועלת באופן שוטף לאיתור נכסים, אשר עומדים בדרישות הוראות תמ"א 38 על תיקוניה, ובפרט התמקדות בתמ"א 38/2 (הריסה ובניה מחדש), עסקאות "מכר חלקי" (עסקאות קומבינציה) (להלן: "הנכסים) הפוטנציאליים"), בדרך כלל, באזור מרכז הארץ. בהתאם להוראות תמ"א 38/2 רשאית הוועדה המקומית להתיר הריסת מבנה אשר עומד בדרישות תמ"א 38, כמפורט לעיל, והקמתו מחדש בתוספת זכויות בניה בהתאם להוראות תמ"א 38 על תיקוניה (להלן: "המבנה החדש"), ובאופן כאמור, ניתנת האפשרות לניצול מלוא הזכויות במבנים.

עם איתורו של נכס פוטנציאלי, מתחילה אפריקה 38 במשא ומתן מול בעלי היחידות בנכס הפוטנציאלי או נציגיהם ו/או באי כוחם, ככל שישנם (להלן: "הדיירים"), ובמקביל לכך,

מתחילה אפריקה 38 בביצוען של בדיקות נדרשות להבנת החברה, ובכלל זה בדיקת היתכנות קניינית, תכנונית, מדידת מקרקעין ובדיקות נוספות של יועצים מטעמה. במקרים בהם בדיקת היתכנות כלכלית ראשונה ושימות הפרויקט להוצאתו לפועל מעלה כי הנכס הפוטנציאלי צפוי לעמוד בסטנדרט הרווחיות המקובל, אפריקה 38, מקבלת החלטה עקרונית להמשיך בקידום הפרויקט, לאחריה מתקשרת אפריקה 38 עם הדיירים בהסכמים מפורטים.

במסגרת ההסכמים המחייבים, נקבעים תנאים מתלים שונים, אשר אי קיומם במסגרת הזמן שנקבעה לכך בהסכם יביא לפקיעת ההסכם. התנאי העיקרי בעניין זה הינו אישור תכנית הבינוי שהכינה אפריקה 38, ואשר סוכמה עם הדיירים, על ידי הועדה המקומית לתכנון לבנייה. הואיל ואישור הבקשות להיתרי הבנייה הינו בדרך של הקלה לפי הוראות חוק התכנון והבנייה בשילוב עם הוראות הדין בנוגע לאישור תכניות של תמ"א 38, אין וודאות כי התכניות שהוכנו על ידי אפריקה 38 ואשר היוו בסיס להסכמים עם הדיירים, תאושרנה בפועל.

להלן פרטים בקשר עם הפרויקטים של אפריקה 38, לגביהם נחתמו הסכמים לתאריך הדוח:

המידע המפורט בטבלה זו להלן, הינו, בחלקו, מידע צופה פני עתיד, המבוסס על נתונים המצויים בפני אפריקה 38 בתאריך הדוח, ומשך עשוי שלא להתממש, ו/או להתממש בצורה חלקית ו/או שונה מהמתואר בטבלה. הזכויות בקשר עם הפרויקטים ו/או הקרקעות כאמור, אינן בהכרח רשומות על שם אפריקה 38, לתאריך הדוח. בטבלה זו –

"סה"כ יח"ד בפרויקט" – הכוונה ליחידות דיור שאפריקה 38 הינה בעלת הזכויות בהן, כולל יחידות דיור להן יהיו זכאים הדיירים. הנתונים המתייחסים לתוכניות שטרם אושרו מהווים מידע צופה פני עתיד. לפרטים נוספים ראו סעיף 8.2.7 לעיל.
כל הפרויקטים מוחזקים ע"י אפריקה 38 ללא שותפים.

מיקום	סה"כ יח"ד בפרויקט	מספר יחידות הדיירים	מספר יחידות אפריקה 38	סה"כ עלות משוערת לפרויקט	רווח גולמי צפוי	אחוז רווח גולמי צפוי	שנת תחילת בניה צפויה	משך בניה
גבעתיים	14	6	8	15,200	3,600	19%	2014	2
רמת גן	33	12	21	29,000	8,200	22%	2014	2
רמת גן	74	28	46	67,000	21,000	24%	2015	2
גבעתיים	25	9	16	28,000	9,500	25%	2015	2
גבעתיים	36	12	24	42,000	12,500	23%	2015	2
רמת גן	28	12	16	26,000	7,000	21%	2015	2
רמת גן	32	12	20	34,700	12,900	27%	2015	2
גבעתיים	25	9	16	30,500	9,500	24%	2015	2

מיקום	סה"כ יח"ד בפרויקט	מספר יחידות הדיירים	מספר יחידות אפריקה 38	סה"כ עלות משוערת לפרויקט	רווח גולמי צפוי	אחוז רווח גולמי צפוי	שנת תחילת בניה צפויה	משך בניה
גבעתיים	31	12	19	32,300	10,700	25%	2015	2
רמת גן	37	14	23	33,600	10,400	24%	2015	2
רמת גן	25	9	16	25,600	8,100	24%	2015	2
רמת גן	28	11	17	25,800	8,200	24%	2015	2
	388	146	242	389,700	121,600	24%		

סה"כ עלות בספרי החברה ליום 31.12.2013 של מלאי מקרקעין בגין תמ"א 38, מסתכמת בכ-11 מיליון ש"ח.

8.2.8 להלן טבלה המרכזת ליום 31.12.2013 את ההשקעות של החברה בעסקאות משותפות (באלפי ש"ח) העוסקות בפיתוח מקרקעין בישראל¹:

חברת מוחזקת	מס' יח"ד ושטח מסחרי – לפי תב"ע בתוקף	מס' יח"ד ושטח מסחרי - לפי תכניות החברה	שיעור האחזקה ליום 31.12.2013	עלות ההשקעה בדוח המאוחד של החברה ליום 31.12.2013	חלק החברה ברווח (הפסד) 2013	חלק החברה ברווח (הפסד) 2012	חלק החברה ברווח (הפסד) 2011	חלק החברה ברווח (הפסד) שנצבר ליום 31.12.2013	סך ההשקעה בדוח המאוחד של החברה ליום 31.12.2013	הלוואות בעלים ליום 31.12.2013
מגדלי סומייל בע"מ	לפרטים ראו סעיף 8.2.5א'ii לעיל	לפרטים ראו סעיף 8.2.5א'ii לעיל	50%	1,479	(6)	(17)	(12)	(202)	1,277	32,410
פ.א. פיתוח ובניה בירושלים בע"מ	לפרטים ראו סעיף 8.2.3 לעיל (פרויקט רמת שרת)	לפרטים ראו סעיף 8.2.3 לעיל (פרויקט רמת שרת)	50%	-	(355)	(433)	(299)	(2,053)	(2,053)	13,483
גבעת שמואל החדשה בע"מ	לפרטים ראו סעיף 8.2.5א'ii לעיל	לפרטים ראו סעיף 8.2.5א'ii לעיל	50%	-	(5,192)	(5,720)	-	(10,912)	(10,912)	81,577

¹ בהתאם למדיניות קבוצת החברה, החל מיום 1.1.2008, חברות המוחזקות בשיעור של 50% או פחות אינן מאוחדות עוד.

8.2.9 נכסים אחרים והתקשרויות נוספות

א. התקשרות עם שובל אייל ישראל בע"מ- מקב"ת גני יהודה

בשנת 1998 זכתה שובל אייל ישראל בע"מ (להלן: "שובל אייל") במכרז של רמ"י (להלן: "המכרז") למתן רשות לתכנון ואופציה לרכישת זכויות על פי הסכם פיתוח מרמ"י בחלק המהווה 20% מהזכויות שיאושרו במקרקעין בשטח של כ- 685 דונם, המצוי בתחום השיפוט של המועצה האזורית דרום השרון, באזור גני יהודה (להלן בס"ק זה: "המקרקעין" ו-"האופציה", בהתאמה). ביום 16.3.1998, ובעקבות הליכים משפטיים שנקטה שובל אייל נגד רמ"י בקשר למכרז, החליטה הנהלת רמ"י לאשר את ההצעה שהגישה שובל אייל למכרז, ולחתום עימה על הסכם כאמור ביחס למקרקעין (להלן בס"ק זה: "חוזת המקב"ת"). מחיר המימוש שהוצע על ידי שובל אייל עמד על סך של כ- 189 מיליון ש"ח (מחיר המימוש צמוד למדד המחירים לצרכן. מדד הבסיס הוא המדד בגין חודש מאי 1997). בנוסף, נדרשה שובל אייל לחתום על ההסכם עם רמ"י עד ליום 1.4.1998, ולשלם עד לאותו מועד את "תמורת האופציה" בסך של כ- 19.5 מיליון ש"ח (המהווים 10% מסכום ההצעה כשהוא צמוד מיום 14.7.1997). ביום 30.3.1998 נחתם הסכם הלוואה (להלן בס"ק זה: "הסכם הלוואה הראשון"), לפיו העמידה החברה לשובל אייל הלוואה בסך נומינלי של כ- 9.75 מיליון ש"ח, ובחודשים אוקטובר 2002 ואוגוסט 2004 העמידה לשובל אייל הלוואות נוספות בסך נומינלי כולל של כ- 3.3 מיליון ש"ח, בתנאים זהים להסכם הלוואה הראשון. כל הלוואות צמודות למדד ונושאות ריבית צמודה בשיעור שנתי של 5%. מועד הפירעון של הלוואות נקבע לחול בתוך 14 ימים ממועד אישור התב"ע לגבי המקרקעין ו/או במועד מוקדם יותר, וזאת ככל שהליך הכנת התב"ע כאמור יבוטל. כבטחון להחזר הלוואות שיעבד צד שלישי, אשר בבעלותו 99% מהמניות בשובל אייל, מחצית מאחזקותיו בשובל אייל לטובת החברה. כמו כן קיבלה החברה ערבות אישית של מי שהינו, למיטב ידיעתה, בעל השליטה בשובל אייל. פרט לכך, נרשם לטובת החברה ברשם החברות שעבוד בגין מלוא ההון הרשום של שובל אייל כפי שיוגדל או יוקטן מעת לעת. השעבוד הינו ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום והוא חל לגבי כל תקבול כספי שיתקבל בעת הקצאת ההון הרשום. בנוסף להסכמי הלוואה, נחתמו ביום 30.3.1998 בין החברה לשובל אייל מספר מסמכים שעיקרם כדלקמן: החברה פנתה לשובל אייל בהצעה לביצוע עסקה משותפת במקרקעין שתעמוד בתוקפה עד 14 ימים מיום אישור התב"ע (להלן בס"ק זה: "ההצעה לעסקה המשותפת" או "ההצעה"). בהצעה לעסקה המשותפת הציעה החברה לשובל אייל, לרכוש מחצית מהזכויות במקרקעין, בהתאם למחיר העלות של שובל אייל ברכישתם (בתוספת כל העלויות שיהיו לשובל אייל עד למועד הקצאת חוזה הפיתוח), בדרך של הקצאת 50% ממניות שובל אייל. בהצעה לעסקה המשותפת הציעה החברה לשובל אייל, כי לאחר הרכישה, יקימו הצדדים במשותף את הפרויקט על בסיס שוויון מלא,

וכי הצדדים יפעלו במשותף לקבלת חוזה פיתוח על שם שני הצדדים או להעברת מחצית מהזכויות של שובל אייל לחברה. במידה ותסרב שובל אייל להצעה להקים את הפרויקט במשותף, יהיה על שובל אייל לפרוע לחברה את מלוא סכום ההלוואות (כמפורט לעיל), בצרוף הפרשי הצמדה וריבית כפי שיצטברו לאותה עת. כמו כן הודיעה שובל אייל, כי ככל שתבצע עסקה משותפת בין הצדדים, אזי היא תשכור מהחברה שירותי ניהול בשכר שגובהו יסוכם בין הצדדים. יודגש, כי לתאריך הדוח השתתפותה של החברה בפרויקט תלויה בשובל אייל, 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 מטעמה של שובל אייל: לא לעניין השתתפות החברה בדיונים של אורגני שובל אייל, לא לעניין נטילת חלק בהליכי התכנון של המקרקעין, לא לעניין קבלת דוחות כספיים או דיווחים שוטפים מטעמה של שובל אייל לא לעניין ישיבות ודיונים מול רמ"י, וכן לא הוקנו לחברה זכויות למינוי דירקטור ו/או משקיף בדירקטוריון שובל אייל. אשר על כן, ולמרות שהחברה קיוותה כי תצורף בעתיד כשותפה בפרויקט, אין לשובל אייל, לתאריך הדוח, 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. בהתאם, לאורך כל התקופה שחלפה מאז העמדתן של ההלוואות לשובל אייל, ניהלו הצדדים לסירוגין מגעים ודיונים במתווים שונים לעסקה, לצירופה של החברה כשותפה בפרויקט.

למיטב ידיעת החברה, המועדים שנקבעו במכרז להרשאה לתכנון וכפועל יוצא מכך למימוש האופציה חלפו. עם זאת, שובל אייל המשיכה לפעול לקידום התכנית ביחס למקרקעין, ובהתכתבויות עם גורמי רמ"י חזרה על עמדתה, לפיה האופציה וההרשאה לתכנון עומדות בתוקפן. במקביל, קיימו נציגי שובל אייל דיונים עם גורמי רמ"י בניסיון להגיע עימם להסכמה בנושא או לפשרה אחרת.

תכנית שובל אייל ביחס למקרקעין הופקדה להתנגדויות בחודש אוקטובר 2011. בחודש דצמבר 2012 התקיים דיון מסכם של ועדת המשנה של הועדה המחוזית לענין התנגדויות (להלן: "ועדת ההתנגדויות"), בסופו הוחלט על קידום התכנית בכפוף להכנסת שינויים תכנוניים, שנועדו לתת מענה לחלק מהטענות שהועלו במסגרת שמיעת ההתנגדויות (להלן: "התכנית המתוקנת"). עוד הוחלט, כי התכנית המתוקנת תוצג ותאושר בתוך פרק זמן של שישה עד תשעה חודשים, שאם לא כן, התכנית תיסגר ותידחה (להלן: "החלטת ועדת ההתנגדויות").

ביום 22.4.2013 פנתה שובל אייל לחברה בדרישה להעמיד לה מימון לשם יישום השינויים בתכנית המתקנת, תוך הצהרה, כי ללא מימון נוסף עלולה ההשקעה בפרויקט לרדת לטמיון. יצוין, כי לאורך התקופה הארוכה שחלפה מאז העמדת ההלוואות לשובל אייל, פנתה שובל אייל לחברה מספר פעמים בדרישות דומות, על רקע טענה להעדר מקורות למימון המשך התכנון וחשש לחריגה מלוחות הזמנים שנקבעו על ידי רשויות התכנון, ולאחר שהחברה עמדה בסירובה להעמיד מימון נוסף מבלי שתצורף כשותפה בפרויקט, עלה בידי שובל אייל לקדם את הליכי התכנון תוך קבלת אורכות נוספות מרשויות התכנון. לפיכך, החברה העריכה, כי גם בפעם זו מדובר בניסיון נוסף של שובל אייל להוציא ממנה כספים נוספים, מבלי לאפשר לה שותפות בפרויקט. מאידך גיסא, החברה ראתה בהחלטת ועדת ההתנגדויות משום פתח לשיפור סיכוייה להגיע להסכמה עם שובל אייל על הצטרפותה כשותפה בפרויקט. על רקע זה קיימו הצדדים במהלך החודשים מרץ עד מאי 2013 מספר פגישות בניסיון להגיע להסכמה על מתווה עסקה כאמור, מתוך הבנה, כי עם הגעה להסכמה כאמור יועמד על ידי החברה מימון נוסף בהיקף לא מהותי של עד כמיליון ש"ח לקידום התכנית המתקנת. עם חלוף הזמן, התקבלה החלטה פנימית בקרב הנהלת החברה, לפיה אם הצדדים לא יגיעו להסכמה עד לנקודת הזמן האחרונה העלולה לסכן את קיום הפרויקט, החברה תעמיד לשובל אייל את המימון הנדרש לשם הכנת התכנית המתקנת, גם ללא הסכמה כאמור. בהקשר זה יצוין, כי החברה המשיכה בדיונים אלה למרות התארכותם לעומת לוח הזמנים שנקבע בהחלטת ועדת ההתנגדויות, מתוך הערכה, כי ככל וינקטו פעולות תכנוניות משמעותיות לקידום התכנית המתקנת בטווח הקרוב (ואף אם לא יושלמו), תעניק הוועדה המחוזית, ככל והדבר יתבקש, אורכה למימוש החלטתה. הערכה זו נשענה הן על היקפה הנרחב של התכנית והרגישות הציבורית הרבה לפתרון מצוקת הדיור באזור המרכז, והן על התנהלותם של רשויות התכנון במהלך השנים האחרונות בהתייחס לתכנית המקב"ת עצמה, שהתאפיינה במתן אורכות חוזרות ונשנות לשובל אייל.

ביום 28.5.2013, עוד בטרם עלה בידי הצדדים להגיע להסכמה על מתווה העסקה כאמור, קיבלה החברה הודעה משובל אייל לפיה קיבלה שובל אייל הודעה מטעם רמ"י כי לאור דחיית הערר שהוגש על ידי רמ"י על החלטת ועדת ההתנגדויות, בכוונת רמ"י לקדם את הליכי התכנון הנדרשים באופן ישיר, וכי בנסיבות אלה, אין מקום להמשך המשא ומתן לפשרה שהתנהל בין שובל אייל לבין רמ"י בקשר עם זכאותה של שובל אייל לממש את האופציה שקיבלה מרמ"י ו/או לקבל כל זכות אחרת במקרקעין האמורים. למיטב ידיעת החברה, ביום 5.6.2013 השיבו יועציה המשפטיים של שובל אייל להודעתה של רמ"י, כי שובל אייל דוחה מכל וכל את האמור בהודעתו של רמ"י והדגישו כי עמדתם היא שנשמרת לשובל אייל אופציית הרכישה של המקרקעין גם אם לא הושג אישור התכנית עד לתום תקופת הרשות לתכנון.

עם זאת, לאור הודעת רמ"י, ובהתחשב בחוות דעתם של יועציה המשפטיים של שובל אייל, לפיה על רקע ההתפתחויות האחרונות שחלו בנושא ובשים לב, בין היתר, לקשיים התכנוניים שהתעוררו ביחס למקרקעי המקב"ת, אין באפשרותם להעריך את סיכויי ההצלחה של שובל אייל בתביעות שהיא עשויה להגיש נגד רמ"י לאכיפה של האופציה ו/או לפיצויים בגין הוצאותיה, סבורה הנהלת החברה, שאין עוד ביכולתה לבסס באופן מהימן את הערכתה באשר ליכולת גביית ההלוואות שהעמידה החברה לשובל אייל לרבות היקף הסכומים שיעלה בידיה לגבות בגינן. על 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 השפעות המס). להסרת ספק מובהר, כי ביצוע ההפרשה אינו גורע מזכויות החברה לפירעון ההלוואות שהועמדו לשובל אייל.

לפרטים נוספים ראו ביאור 13(1) לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31.12.2013.

ב. פארק עסקים רחובות

ביום 2.5.1995 התקשרה החברה בהסכם (להלן בס"ק זה: "**הסכם אילות**") עם אילות השקעות (רמת-ורד) 1994 בע"מ (להלן בס"ק זה: "**אילות**"), לפיו מכרה החברה לאילות חלקים במקרקעין הידועים כחלקות 8 ו-9 בגוש 3649 ברחובות שייעדו להקמה של מבני תעשייה להשכרה בשלושה מתחמים (להלן בס"ק זה: "**הפרויקט**").

הסכם אילות קובע, בין היתר, כי בתנאים מסוימים תהיה רשאית אילות, בין היתר, לבטל את רכישת הזכויות במתחם ג' (50% מהזכויות במתחם ג'), בפרויקט. בין הצדדים נתגלעה מחלוקת, כאשר אילות הודיעה לחברה, כי היא זכאית, לטענתה, לבטל את רכישת הזכויות במתחם ג' (להלן: "**זכויות אילות הנטענות**"). טענת אילות נדחתה על ידי החברה, הואיל ולדעת החברה לא נתקיימו התנאים המאפשרים לאילות לממש את זכויות אילות הנטענות. יצוין, כי אפריקה השקעות, ערבה להתחייבויות החברה כלפי אילות.

ביום 23.5.2012, חתמה החברה על תוספת להסכם עם אילות, לסילוק סופי ומוחלט של ו/או התחייבויות כל צד כלפי הצד השני, שילמה אילות בגין השלמת רכישת הזכויות בקשר למתחם ג' מאת החברה, סך של כ-23.6 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ). בנוסף בהתאם לתנאי ההסכם האמור בין אפריקה השקעות לבין החברה, שילמה אפריקה השקעות לחברה סך של כ-3.4 מיליון ש"ח.

8.2.10 פרויקטים של "פינוי-בינוי"

א. החברה התקשרה עם מספר יזמים שונים בהסכמים לקידום פרויקטים במתכונת של "פינוי - בינוי". במסגרת התקשרויות אלה פועלת החברה, באמצעות אותם יזמים, ליצירת מסגרת חוזית עם דיירי המתחמים השונים בהם פועלת החברה, לפיה יפנו הדיירים את דירתם הישנה, יקבלו מימון לשכירת דירה לתקופת הפינוי, ולאחר מכן יקבלו דירה חדשה בפרויקט שיוקם. מימושם של הפרויקטים מותנה, בין היתר, באישור תוכנית בנין עיר חדשה (ככל שאין תכנית בנין עיר תקפה המאפשרת את מימוש הפרויקט); בקבלת הסכמת כל הדיירים להתפנות מהמקרקעין ופינויים בפועל; בתחולת פרק חמישי 4: פינוי ובינוי, לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג-1963; בפטור מהיטל השבחה ומע"מ; בפטור מתשלומים כלשהם לרמ"י וכיו"ב תנאים לפי העניין.

ב. בדרך כלל, בתמורה לפעילותם, זכאים היזמים, בכפוף להתקיימות התנאים המתלים לפרויקט, לסכום בשיעור שנקבע מהתקבולים שיתקבלו בפועל ממכירת כל או חלק מיחידות הדיור בפרויקט שאינן יחידות חלופיות למפונים. לתאריך הדוח, החברה פועלת במספר מתחמים באזור גוש דן והשרון.

ג. המידע שבטבלה להלן הינו מידע הצופה פני עתיד, הואיל ולתאריך הדוח, לא נתמלאו התנאים המתלים להתגבשות העסקה דלעיל, ואין ודאות כי העסקה להלן תתגבש. המידע האמור מבוסס על כוונת החברה, אך הוא כרוך בהשלמת הליכים סטטוטוריים שאינם בשליטת החברה ו/או קבלת הסכמת מספר רב של צדדים שלישיים ("המפונים") לקיום העסקה ובקיום התחייבויות שייטלו על עצמם. לפיכך, אין וודאות כי הפרויקט להלן ו/או איזה מהם יתממש.

ד. להלן פרטים בדבר פרויקט בו רכשה החברה זכויות בחלק ממקרקעי המתחמים המפורטים להלן ו/או הגיעה להסכמה עם 50% לפחות מדיירי המקרקעין:

מצב תכנוני סטטוטורי ²	כמות יח"ד שהחברה מבקשת לכלול בפרויקט ¹	כמות יח"ד לפינוי	חלק החברה בפרויקט	אזור הפרויקט
תב"ע ל-333 יח"ד אושרה. יצוין, כי לתאריך הדוח החברה השיגה את הסכמתם של כ-90% מהדיירים בפרויקט האמור.	כ-333	כ-116	100%	"אנדריוס", נתניה

¹ חלק העסקה המשותפת ו/או החברה לפי העניין, כולל יחידות הדיור שתקצה החברה ו/או העסקה המשותפת (באם קיימת) למפונים.

² הנתונים המתייחסים לתוכניות שטרם אושרו מהווים מידע צופה פני עתיד, הואיל ואישור תוכניות כאמור כרוך, בין היתר, בהליכים סטטוטוריים שאינם בשליטת החברה. הנתונים כאמור משקפים את כוונת החברה ואין כל וודאות כי התוכניות והבקשות שהוגשו ו/או יוגשו על ידי החברה יאושרו (אם בכלל) במלואן ו/או באופן חלקי.

8.2.11 קרקעות שנמכרולהלן פרטים בדבר קרקעות שנמכרו החל מיום 1.1.2011 ועד לתאריך הדוח¹:

העסקה	תיאור הנכס	סוג העסקה	מועד עסקת המכר	חלק החברה בתמורת עסקה המכר (אלפי ש"ח)	רווח (הפסד) באלפי ש"ח (לפני מס)	הערות
שמורת האחוזה	מלוא זכויות החברה בירושלים במקרקעין הידועים כחלקות 29, 30 ו-163 בגוש 30236 בירושלים	מכר	11/10	110,537	8,351	העסקה הושלמה בשנת 2011
מקב"ת דרך חברון	חלק מזכויות החברה באופציה המקרקעין להתקשרות בחוזה למתן רשות לתכנון ואופציה לקבלת זכויות של הסכם פיתוח במקרקעין בירושלים	מכר	2/11	17,936	2,378	העסקה הושלמה בשנת 2011. לפרטים ראו סעיף 8.2.4 ב' לעיל.
חלקה 191 בגוש 12252, דניה חיפה	חלקה 191 בגוש 12252, דניה חיפה	מכר	7/11	1,310	825	העסקה הושלמה בשנת 2011
סביוני הגבעה	חלקה 7, חלקה 6 (בחלק) וחלקה 28 (בחלק) בגוש 6392 בגבעת שמואל	מכר	8/11	25,795	8,679	העסקה הושלמה בשנת 2011
מקב"ת ראש העין	חלק מגושים 5496, 5504, 5499 ו-24205 בראש העין	ביטול	05/12	12,500	0	
שוק אשכנזי	זכויות הפיתוח בחלקות 17, 23, 51 (בחלק), 52 ו-82 בגוש 6729 וכן חלקה 22 (בחלק), 42 (בחלק), 13 (בחלק) ו-155 בגוש 6693 ביהוד	מכר	5/12	21,823	12,122	העסקה הושלמה בשנת 2012
סביוני גנים (החולה)	זכויות החכירה במקרקעין הידועים כחלקה 638 בגוש 6181 ברח' החולה 14 ברמת-גן	ביטול	12/12	7,411	528	
לב הסביונים	ניוד זכויות בניה, חלקה 278 גוש 6360 בפתח תקוה	מכר	3/12	1,528	1,528	העסקה הושלמה בשנת 2012
חצר הנביאים	זכויות במבנה לשימור המצוי במקרקעין הידועים כחלקה 176 בגוש 30052 בירושלים	מכר	5/13	6,352	955	העסקה הושלמה בשנת 2013
סביוני ארנונה	זכויות הפיתוח במגרש 28	מכר	9/13	6,373	2,492	העסקה הושלמה בשנת 2013

¹ בנוסף במהלך התקופה האמורה ביטלה החברה מספר עסקאות שונות. העלויות בגין עסקאות אלה לא היו מהותיות.

8.2.12 הפרשות לגמר, בדק, אחריות ורישום בלשכת רישום המקרקעין

א. יתרת הפרשות החברה לגמר, בדק, אחריות ורישום בלשכת רישום המקרקעין ליום 31.12.2013, ליום 31.12.2012 וליום 31.12.2011 הסתכמה בסך של כ- 57,732 אלפי ש"ח, כ- 40,988 אלפי ש"ח וכ- 31,877 אלפי ש"ח, בהתאמה. ההפרשה ליום 31.12.2013 נבעה בעיקר מפרויקטים "סביוני רמת אביב", "סביוני נצר סירני", "לב הסביונים", "סביוני ים", "הרב קוק 7" ו"תלמי מנשה". ההפרשה ליום 31.12.2012 נבעה בעיקר מפרויקטים "סביוני נצר סירני", "סביוני רמת אביב", "נתניה", "גינות סביון", "SPACE", "ג' החדשה" ו- "עיר ימים". ההפרשה ליום 31.12.2011 נבעה בעיקר מפרויקטים "גינות סביון", "לב הסביונים", "סביוני נתניה" ו- "סביוני תלמי מנשה".

יצוין, כי לאחר תשלום חשבון סופי לקבלן המבצע וליועצים, בדרך כלל, החברה אינה נוהגת לרשום הפרשות לבדק, אחריות ורישום, וזאת, מאחר והאחריות לבדק חלה על הקבלנים המבצעים, ובכל מקרה כל הסכומים הרלבנטיים אינם מהותיים.

ב. במסגרת הסכמי המכר שבין החברה לבין הרוכשים, וכן במסגרת חלק מההסכמים לפיהם רוכשת החברה זכויות במקרקעין (לרבות הסכמים עם פרטיים, רמ"י ו/או משרד השיכון והבינוי), מתחייבת החברה לרשום את היחידות אותן בנתה כבית משותף (אם וככל שהדבר נדרש לצרכי רישום) ולרשום את היחידות על שם הרוכשים. לתאריך הדוח, טרם נרשמו על שם הקונים יחידות דיור, כמפורט בטבלה שלהלן, וזאת הואיל ועל פי רוב, כרוך רישום הזכויות גם בביצוע הליכים שאינם בשליטת החברה, לרבות הליכי פרצלציה. מרבית ההסכמים עם רוכשי יחידות הדיור קובעים, כי התחייבות החברה לרישום בית משותף וכן לרישום היחידה על שם הרוכש, מותנית בהשלמת הליך הפרצלציה. לפרטים בדבר חוק המכר הבטחת השקעות, הקובע, בין היתר, לוחות זמנים לרישום זכויות הרוכשים בדירות, ראו סעיף 7.1.7 לעיל.

להלן פרטים בדבר סטטוס רישום יחידות דיור שנמכרו, ליום 31.12.2013 (כולל חלק השותפים בעסקאות משותפות וכולל חלק הבעלים בעסקאות קומבינציה בעין, אך לא כולל יחידות דיור שהשותף האחר לעסקה המשותפת אחראי על הטיפול ברישומן):

סטטוס	סה"כ יח"ד בטיפול	יח"ד שנרשמו ע"ש רוכשים	יח"ד שטרם נרשמו ע"ש רוכשים	יח"ד שנרשמו לגביהם צווי בתים משותפים
יח"ד בתהליכי רישום	3,258	281	715	616
יח"ד שרישומם מותנה בביצוע פרצלציה	1,102	-	1,102	-

8.2.13 פילוח הכנסות ורווחיות מוצרים ושירותים

להלן נתונים אודות התפלגות הכנסות החברה ממכירת דירות למגורים (חלוקה על פי אתרים), אשר שיעורן כאמור מהווה 10% או יותר מהכנסות החברה (באלפי ש"ח ובאחוז מכלל הכנסות החברה):

31.12.2011		31.12.2012		31.12.2013		אתרי פרויקטים
אחוז	אלפי ש"ח	אחוז	אלפי ש"ח	אחוז	אלפי ש"ח	
14%	95,490	2%	11,526	29%	223,574	לב הסביונים, פ"ת
-	-	-	-	25%	190,621	הרב קוק, ירושלים
5%	35,463	13%	95,353	15%	114,638	סביוני ר"א, ת"א
12%	83,118	1%	8,722	0%	1,249	סביוני נתניה, נתניה
12%	83,335	12%	83,752	2%	16,145	סביוני תלמי מנשה
12%	82,336	14%	97,956	-	-	ספיס, פ"ת
6%	41,546	6%	43,404	6%	46,682	שער הים, ראשלי"צ
-	-	14%	98,461	1%	4,753	עיר ימים, נתניה
-	-	12%	90,467	7%	52,810	ג' החדשה, ת"א

9. לקוחות

הכנסות החברה בתחום הבניה למגורים נובעות ממספר רב של רוכשי דירות. לחברה אין תלות במי מלקוחותיה.

10. שיווק והפצה

החברה משווקת דירות למגורים ברחבי הארץ, על פי רוב תחת המותג "סביונים", לרוב באמצעות מערך השיווק שלה. בנוסף, בחלק מהמקרים מקבלת החברה שירותי שיווק ומכירות מגורמי חוץ.

אנשי המכירות פועלים, בדרך כלל, ממשרדי המכירות הממוקמים באתר הפרויקט. הפרויקטים הכלולים בתחום פעילות זה מבוצעים בחלקם באמצעות עסקאות משותפות של החברה ביחד עם יזם נוסף.

בחלק מהעסקאות המשותפות מנהלת החברה את שיווק הפרויקט בתמורה לשיעור מסוים

מתקבולי המכירות.

הפרויקטים משווקים לרוב על פי תוכנית שיווקית מלאה, הכוללת, בין היתר, ניתוח של הסביבה השיווקית הנלמדת באמצעות סקרי שוק, ניתוח של נקודות חוזק וחולשה, הזדמנויות וסיכונים של הפרויקט וכיו"ב. על בסיס התוכנית השיווקית כאמור, מחליטה החברה על האסטרטגיה השיווקית לאותו הפרויקט וממנה נגזרת גם האסטרטגיה הפרסומית שתלווה את אותו הפרויקט.

אמצעי נוסף בו עושה החברה שימוש במסגרת מאמצי השיווק שלה, הוא שימוש במבצעי פרסום תדמיתיים ברמה ארצית ומבצעי מכירות רחבי היקף אשר מטרתם, בין השאר, להחדיר לתודעת הציבור את פעילות החברה והפרויקטים אותם היא משווקת ובגדר כך לקדם את קצב ושיעור המכירות.

11. צבר הזמנות

11.1 להלן פילוח צבר ההזמנות של החברה (בפעילותה בתחום פיתוח המקרקעין בישראל), לפי תקופת ההכרה בהכנסה הצפויה בחתך של רבעונים לשנה הקרובה ובחתך של השנים שלאחר מכן (באלפי ש"ח):

ליום 31.12.2013	תקופת ההכרה הצפויה בהכנסה
115,820	רבעון 1 שנת 2014
64,901	רבעון 2 שנת 2014
95,779	רבעון 3 שנת 2014
239,300	רבעון 4 שנת 2014
438,913	שנת 2015
190,850	שנת 2016 ואילך

מובהר, כי המידע המובא בטבלה דלעיל הינו מידע צופה פני עתיד, המבוסס על הנחות, הערכות ותכניות החברה, ואין כל ודאות בהתממשותו, וזאת, בין היתר, לאור קצב הקמת הפרויקטים והערכות החברה להשלמתם, וכן עקב השפעתם האפשרית של גורמי הסיכון של החברה בפעילותה, כמפורט בסעיף 25 להלן.

11.2 על פי התקינה הבינלאומית, ההכרה בהכנסה ממכירת דירות על ידי קבלנים יזמים תהיה עם מסירת הדירות לרוכשים. לעניין זה ראו גם ביאור 2(כ) לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

יתרת ההכנסות ממכירת דירות על פי התקינה הבינלאומית, הסתכמה ליום 31.12.2013 בכ- 1,145,563 אלפי ש"ח, ליום 31.12.2012 בכ- 1,044,221 אלפי ש"ח וליום 31.12.2011 בכ- 1,122,299 אלפי ש"ח.

12. תחרות

12.1 ענף הנדל"ן בישראל בכלל וענף הבניה למגורים בפרט מאופיין בתחרותיות רבה. מספר החברות בענף זה הבונות מאות יחידות דיור בזמן נתון, כדוגמת החברה, הינו קטן יחסית בעוד שמספר החברות הבינוניות והקטנות אשר בונות מספר קטן יותר של יחידות דיור בטווח זמן נתון, הינו רב. מתחריה העיקריים של החברה בתחום פעילותה, ולמיטב ידיעתה, נמנות חברות כמו: "אזורים", "שיכון ובינוי", "אשדר" ו"י.ח. דמרי". חלקה של החברה בענף הבניה למגורים במגזר הפרטי בישראל, לתאריך הדוח, עומד על אחוזים בודדים.

12.2 החברה רואה כמתחרה פוטנציאלי כל יזם-קבלן אשר בונה באותו מתחם גיאוגרפי בו היא בונה וכן יזמים-קבלנים נוספים אשר בונים באזורים העשויים להוות תחליף ראוי לאזור בו היא בונה. פעילות המתחרים נבדקת על ידי החברה על בסיס קבוע, בין השאר, באמצעות סקרי שוק (המכונים סקרי "לקוח סמוי") ובאמצעות סקירה של אמצעי המדיה הקיימים על מנת להיות מעודכנים בפעילות המתחרים, למרות זאת החברה רואה עצמה כמובילת שוק בכל אתר בו היא פועלת ומכוונת את פעולותיה על פי החלטת הנהלת החברה בכל אתר.

12.3 אחד הגורמים החיוביים המשפיעים על מעמדה של החברה בתחום פעילות זה בישראל הינו השימוש בסימן המסחר "סביונים" הידוע בקרב קהל הרוכשים הפוטנציאלי כמותג לבניה ולפיתוח איכותיים.

13. נכסים לא מוחשיים

13.1 לחברה ולאפריקה השקעות מוניטין רב שנים בבניית שכונות מגורים בארץ. המותג "סביונים" מזוהה עם שכונות המגורים הנבנות על ידי החברה ועל ידי אפריקה השקעות (לפרויקטים השונים של החברה ישנם שמות המזוהים עם כל פרויקט).

13.2 הסכם לשימוש בסימן מסחרי

ביום 22.6.2006 נחתם בין החברה לבין אפריקה השקעות הסכם שימוש בסימן מסחר לפיו הוענקה לחברה הזכות להשתמש בסימן המסחר. לפרטים נוספים ראו ביאור 33ג(6) לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31.12.2013.

14. הון אנושי14.1 כללי

- 14.1.1 על פי הסכמים בכתב ובעל-פה, זכאים עובדי החברה לשכר, נלוות ותנאים סוציאליים מקובלים. חלק מהעובדים הבכירים זכאים, בנוסף, להחזר הוצאות מקובלות וכן כי יועמד לרשותם רכב וכי החברה תישא בהוצאות (כולן או חלקן) הכרוכות בהחזקתו. אנשי מכירות זכאים, בנוסף, למענקים בגין מכירות בהתאם למנגנון שנקבע עימם.
- 14.1.2 עובדי החברה מועסקים על בסיס חוזים אישיים אשר נחתמים עם כל עובד בעת קליטתו לעבודה. כל העובדים זכאים להשתתפות החברה בשיעור של 5% מהשכר ברוטו בקופות גמל ו/או לקרן פנסיה. מרבית העובדים זכאים להשתתפות החברה בקרן השתלמות בשיעור של 7.5% מהשכר ברוטו. בנוסף, נוהגת החברה לרכוש עבור מנהלים ועובדים בכירים פוליסת ביטוח אובדן כושר עבודה בעלות חודשית של עד 2.5% מהשכר ברוטו. התחייבויות החברה לעובדים בגין סיום יחסי עובד – מעביד מכוסות בחלקן באמצעות הפרשות שוטפות לקופות פיצויים אישיות. יתרת הסכומים בגין התחייבויות כאמור הופרשה בספרי החברה. מסוף שנת 2008 מחתימה החברה את עובדיה החדשים על חוזים הכוללים את סעיף 14 לחוק פיצויי פיטורין, התשכ"ג – 1963.
- 14.1.3 לחברה מדיניות ונהלי עבודה פנימיים המסדירים את התנהלותה במגוון פעילויותיה, כגון: דיווח נוכחות, החזר הוצאות אישיות, החזר הוצאות בגין נסיעות עבודה, החזר הוצאות בגין שימוש במכשירים סלולריים, יציאה לימי עיון וקורסים וכיו"ב.
- 14.1.4 ביום 22.10.2013 אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה את מדיניות התגמול לנושאי משרה בחברה על פי תיקון 20 לחוק החברות, לאחר קבלת אישורה של ועדת התגמול. לפרטים בקשר עם מדיניות התגמול ראו דוח מיידי מיום 18.9.2013 (מס' אסמכתא: 2013-01-149112) (להלן: "דוח הזימון"). המידע הנכלל בדוח האמור מובא בזאת על דרך של הפניה.
- 14.1.5 החברה נוהגת להשקיע בהון האנושי שלה במגוון דרכים, לרבות, בין היתר, באמצעות:
- א. הדרכות – החברה משקיעה משאבים רבים בקליטה, חניכה, הדרכה ופיתוח מקצועי של עובדיה. בתחילת כל שנה מתבצע על ידי החברה הליך אבחון של צרכי ההדרכה בחברה, ובעקבותיו נבנות תוכניות הדרכה התואמות את צרכי החברה.
 - ב. תוכניות תגמול לעובדים – לחברה מערך הערכת ביצועים ומספר תוכניות תגמול אשר מטרתן לעודד ולתמרץ את עובדיה לשיפור הישגים וביצועים מקצועיים בתחום עיסוקם בחברה, כגון מענק שנתי אשר ניתן בעקבות הליך הערכת ביצועים אשר נערך על ידי החברה, ועל פי המלצת מנהל היחידה הרלבנטי (משולם, לרוב, בחודש אפריל בכל שנה). כמו כן קיימת תוכנית תגמול על בסיס מכירות לאנשי השיווק והמכירות של החברה.

ג. רווחה – החברה משקיעה רבות בטיפוח שביעות הרצון של עובדיה, וזאת באמצעות מגוון רחב של פעילויות חטיבתיות, אגפים ואישיות, המתבצעות במהלך השנה.

14.2 הסכמי ניהול

14.2.1 שירותי אגף כלכלה ואגף תב"ע ורישום מקרקעין

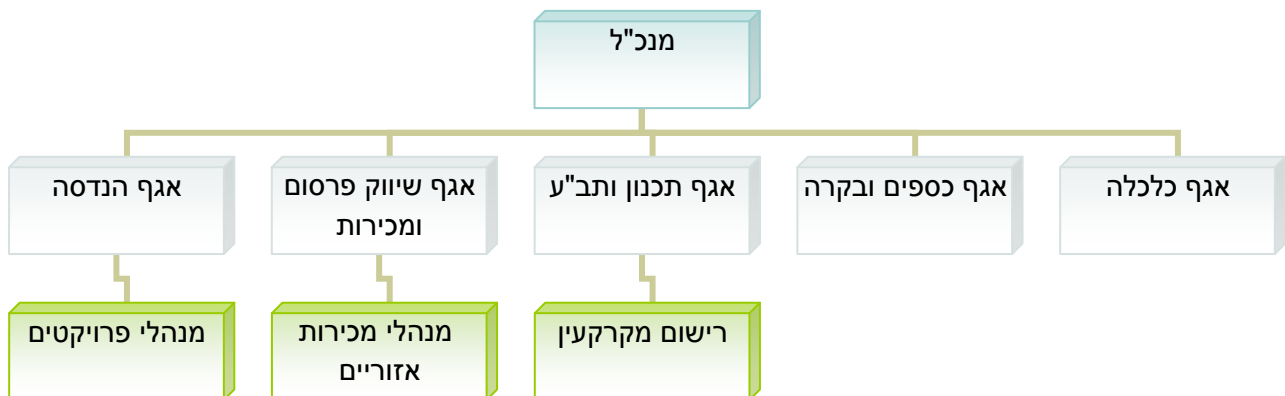
אפריקה השקעות והחברה התקשרו בהסכם, לפיו מעניקה החברה לאפריקה השקעות שירותים על ידי אגף הכלכלה ואגף תב"ע ורישום מקרקעין. לפרטים בדבר הסכם זה ראו בסעיף 21.4 להלן.

14.2.2 בחודש אפריל 2007 אישרה האסיפה הכללית של החברה שינויים להתקשרויות כאמור בס"ק (א) ו-(ב), באופן שדמי הניהול השנתיים שישולמו לאפריקה השקעות על פי הסכם הניהול הקודם, בתוקף מיום 1.1.2007 יסתכמו בסך של כ- 1.4 מיליון ש"ח (במקום סך של כ- 4.4 מיליון ש"ח), והתמורה השנתית על פי הסכם השירותים בגין שירותי אגף תב"ע ורישום המקרקעין (אשר היקפם השתנה) שתשולם על ידי אפריקה השקעות תסתכם בסך של כ- 1.4 מיליון ש"ח (במקום סך של כ- 0.6 מיליון ש"ח).

14.2.3 הסכם ניהול עם דניה סיבוס

ביום 25.5.2011 אישרה האסיפה הכללית של החברה (לאחר קבלת אישורן של ועדת הביקורת והדירקטוריון של החברה) את התקשרותה של החברה בהסכם למתן שירותי ניהול עם דניה סיבוס, לפרטים בקשר עם הסכם הניהול ראו ביאור 33(ג)(2) לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31.12.2013, וכן הדוח המידי שפרסמה החברה ביום 27.4.2011 (מס' אסמכתא: 2011-01-130173). המידע הנכלל בדוח האמור מובא בזאת על דרך ההפניה.

14.3 להלן תיאור סכמטי של המבנה הארגוני של החברה, לתאריך הדוח:



מספר העובדים בחברה ליום 31.12.2013 בהתאם למבנה דלעיל הינו 46 עובדים (לעומת 49 עובדים ליום 31.12.2012 ו- 48 עובדים החברה ליום 31.12.2011), כמפורט להלן:

מספר עובדים ליום			תפקיד/אגף
31.12.2011	31.12.2012	31.12.2013	
3	3	3	לשכת מנכ"ל
10	10	8	הנדסה
2	2	2	אגף פיתוח עסקי וכלכלה
17	16	15	כספים ובקרה
6	6	6	תכנון ורישום מקרקעין
10	12	12	שיווק, פרסום ומכירות

כמו כן, בחברת אפריקה 38 מספר העובדים ליום 31.12.2013 הינו 4 עובדים.

14.4 תכניות אופציות לעובדי החברה ולנושאי משרה בה

תכנית אופציות לעובדי החברה ונושאי משרה בה מחודש יולי 2011

ביום 3.7.2011 החליט דירקטוריון החברה לאשר תכנית להקצאת אופציות לעובדים של החברה ונושאי משרה בה (לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת של החברה מיום 19.6.2011 והמלצת ועדת הדירקטוריון לעניין תגמול (להלן: "התכנית החדשה"). במסגרת אישור הדירקטוריון כאמור לעיל, החליט הדירקטוריון כי כמות כתבי האופציה אשר תשמש כמאגר להקצאת כתבי אופציה על פי התכנית החדשה, תהיה 252,000 כתבי אופציה, הניתנים למימוש ל- 252,000 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג., כל אחת, של החברה (להלן: "מניות רגילות"), בכפוף להתאמות, והכל, בהתאם לתנאי התכנית החדשה.

כמו כן, החליט דירקטוריון החברה להקצות, בשלב הזה, לנאמן על פי תנאי התוכנית 233,100 כתבי אופציה לנושאי משרה בחברה, כדלקמן: (1) למנכ"ל החברה, מר אורן הוד 94,500 כתבי אופציה בלתי סחירים, הניתנים למימוש ל- 94,500 מניות רגילות של החברה (כפוף להתאמות); (2) ל- 6 עובדים של החברה ונושאי משרה בה 138,600 כתבי אופציה בלתי סחירים, הניתנים למימוש לעד 138,600 מניות רגילות של החברה (כפוף להתאמות).

ביום 17.7.2011 נתקבל אישור הבורסה לתכנית החדשה. ביום 20.9.2011 הוקצו האופציות על פי התוכנית החדשה. לפרטים נוספים ראו ביאור 23 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31.12.2013, וכן הדוח המידי שפרסמה החברה ביום 9.5.2012 (מס' אסמכתא: 2012-01-121503). המידע הנכלל בדוח האמור מובא בזה על דרך ההפניה.

14.5 תנאי כהונתו של מנכ"ל החברה

לפרטים בדבר תנאי הכהונה של מנכ"ל החברה ראו תקנה 21 לפרק ד' – פרטים נוספים על התאגיד.

14.6 תכנית הבונוס

ביום 22.10.2013, אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה תכנית מענק לשנת 2013 למנכ"ל החברה (אשר אושרה על ידי ועדת התגמול והדירקטוריון של החברה, בנוסף, גם ל-4 נושאי משרה נוספים), לפיה מנכ"ל החברה יהיה זכאי למענק שנתי בגובה של עד 6 משכורות חודשיות, בכפוף ובהתאם לעמידתם של מנכ"ל החברה ונושאי המשרה, אשר יהיו זכאים למענק שנתי בגובה של עד 4.5 משכורות חודשיות, ביעדים אשר נקבעו במסגרת תכנית המענקים לשנת 2013, ותכנית מענק תלת שנתי למנכ"ל החברה ולנושאי המשרה, לפיה מנכ"ל החברה יהיה זכאי למענק תלת שנתי בגובה של עד 4.5 משכורות חודשיות (בתום שלוש שנות התכנית) (ויתר נושאי המשרה יהיו זכאים למענק תלת שנתי עד 3 משכורות חודשיות (בתום שלוש שנות התכנית)), בכפוף ובהתאם לעמידתם של מנכ"ל החברה ונושאי המשרה, בהתאמה, ביעד הרב שנתי אשר נקבע לכל אחד מהם במסגרת תכנית המענק התלת שנתי. לפרטים בקשר עם תכנית המענק לשנת 2013 למנכ"ל החברה ומענק תלת שנתי ראו את דוח הזימון. המידע הנכלל בדוח הזימון מובא בזאת על דרך של הפניה.

ביום 12.3.2014, אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישורה של ועדת התגמול, ובכפוף לאישורה של אסיפת בעלי המניות את מדיניות התגמול, תכנית מענק לשנת 2014 למנכ"ל החברה ול-5 נושאי משרה נוספים, לפיה מנכ"ל החברה יהיה זכאי למענק שנתי בגובה של עד 6 משכורות חודשיות (ונושאי המשרה, אשר יהיו זכאים למענק שנתי בגובה של עד 4.5 משכורות חודשיות), בכפוף ובהתאם לעמידתם של מנכ"ל החברה ונושאי המשרה, בהתאמה, ביעדים אשר נקבעו במסגרת תכנית המענקים לשנת 2014. לפרטים בקשר עם תכנית המענק לשנת 2014 למנכ"ל החברה ראו את הדוח המידי מיום 13.3.2014 (מס' אסמכתא: 2014-01-013503). המידע הנכלל בדוח האמור מובא בזאת על דרך של הפניה).

15. חומרי גלם וספקים

15.1 במהלך העסקים הרגיל של החברה, מתקשרת זו עם קבלנים לצורך ביצוע עבודות פיתוח, תשתיות ובניה; עם קבלנים ראשיים (קבלני מפתח) בחוזים פאושליים לבניית בניינים; עם קבלנים (בדרך כלל ראשיים) בחוזים למדידה (לפי כתבי כמויות) לביצוע עבודות פיתוח; ועם ספקי שירותים הנדסיים כדוגמת אדריכלים, מתכננים,

מנהלי פרויקטים, מתאמים, מפקחים ויועצים (לענייני חשמל, מים, כבישים, מזוג אויר וכיו"ב).

התשלומים לגורמים האמורים נעשים, בדרך כלל, על פי אבני דרך שנקבעות כפועל יוצא של התקדמות בנית הפרויקט הרלבנטי. להערכת החברה, נוכח החלופות הקיימות בשוק אין לה תלות במי מהספקים.

15.2 החברה אינה מתקשרת, בדרך כלל, בפעילותה במישרין עם ספקי חומרי הגלם, וההתקשרויות כאמור נעשות על ידי קבלנים אשר בשירותיהם החברה עושה שימוש, כאמור לעיל.

15.3 בין הקבלנים עמם פועלת החברה, נמנית דניה סיבוס (בעלת השליטה בחברה).

15.4 אפריקה השקעות התחייבה כלפי דניה סיבוס, במסגרת הסכם שנחתם בין הצדדים ביום 9.2.2000 (להלן בסעיף 15.4 זה: "**ההסכם**"), כי בכפוף לחריגים שנקבעו: (1) למסור לדניה סיבוס, או לגרום לכך שימסרו לדניה סיבוס, את ביצוע כל עבודות הבניה (כהגדרתם בהסכם) בפרויקטים¹ 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%².

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. במקרים בהם תהיה רשאית דניה סיבוס (בין היתר, באמצעות חברות בת שלה) לעסוק בעסקאות כאמור, התחייבה אפריקה השקעות לתת ודניה סיבוס התחייבה לקבל שירותי

¹ "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 שהוחרגו במסגרת ההסכם, ובכלל זאת, פרויקטים שיבוצעו במלואם או בחלקם העיקרי מחוץ לשטחי ישראל והרשות הפלשתינאית.

² ההסכם אינו חל על פרויקטים של חברות בת או חברות קשורות של אפריקה השקעות שניירות הערך שלהן הוצעו ו/או יוצעו לציבור על פי תשקיף 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 תשקיף 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.

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 בנסיבות 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.

לפרטים בקשר עם הסכמי קבלנות עם דניה סיבוס ראו תקנה 22 בפרק ד' – פרטים נוספים על התאגיד, להלן.

15.5 בשנים 2011, 2012 ו- 2013, שילמה החברה לספקים סכומים בסך של כ- 324,970 אלפי ש"ח כ- 383,592 אלפי ש"ח וכ- 467,211 אלפי ש"ח בהתאמה, מתוכם סך של כ- 144,615 אלפי ש"ח כ- 145,457 אלפי ש"ח וכ- 235,114 אלפי ש"ח בהתאמה, שולמו לדניה סיבוס.

חלק רביעי- עניינים הנוגעים לפעילות החברה בכללותה

16. הון חוזר

16.1 תמורת המכירות נגבית מרוכשי הדירות לאורך חיי הפרויקט, כאשר בעת החתימה על חוזה הרכישה משלם רוכש הדירה, בדרך כלל, כ- 15% עד 20% משווי הדירה ואילו היתרה משולמת במהלך ביצוע הפרויקט.

16.2 להבטחת התשלומים של רוכשי דירות, מעניקה החברה ערבויות בנקאיות או פוליסות ביטוח על פי חוק המכר הבטחת השקעות. החברה מתחייבת לתקופות בדיק ואחריות כקבוע בחוק המכר (דירות). החברה מקבלת, בדרך כלל, ערבויות מאת הקבלן המבצע. החברה אינה מקבלת, בחלק מן המקרים, ערבויות מדניה סיבוס.

16.3 יחס ההון החוזר בפעילות החברה ליום 31.12.2013 הינו 1.23.

16.4 תקופת האשראי הממוצעת מספקים בשנת 2013 עמדה על בין 45 ל- 60 ימים בממוצע.

16.5 ליום 31.12.2013 קיים שוני בין ההון החוזר של החברה לבין ההון החוזר שלה לתקופה של שנים עשר חודשים (כהגדרת מונחים אלו בכללי חשבונאות מקובלים). לפרטים אודות מהות ההבדל ראו ביאור 2 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

להלן פרטים אודות ההבדל בין ההון החוזר של החברה לבין ההון החוזר שלה לתקופה של שנים עשר חודשים (באלפי ש"ח):

הסכום שנכלל בדוחות הכספיים	התאמות (לתקופה של שנים עשר חודשים)	סה"כ (לתקופה של שנים עשר חודשים)	
1,694,016	(713,061)	980,955	נכסים שוטפים
(1,382,454)	756,580	(625,874)	התחייבויות שוטפות
311,562		355,080	עודף הנכסים השוטפים על ההתחייבויות השוטפות
1.23		1.57	יחס הון חוזר

16.6 בתקופת האשראי הממוצעת מספקים של החברה לא חל שינוי מהותי בשלוש השנים האחרונות.

17. מימון

17.1 כללי

17.1.1 לתאריך הדוח, החברה מממנת את פעילותה השוטפת מאמצעים עצמאיים ומאשראי בנקאי ממוסדות פיננסיים. האשראי הבנקאי ניתן לה, בדרך כלל, כנגד שעבוד זכויותיה בפרויקטים המוקמים על ידה¹, לרבות שעבוד זכויותיה במקרקעין הנרכשים, שעבוד הזכויות החוזיות הקשורות במקרקעין, שעבוד זכויות הביטוח בקשר עם המקרקעין, שעבוד תקבולי המכירות של יחידות הדיור וכיו"ב². ליום 31.12.2013, עומדת יתרת הנכסים הפנויים משעבוד בחברה (מאוחד) על סך של כ- 312 מיליון ש"ח (יתרת הנכסים הפנויים משעבוד בחברה (סולו) עומדת, ליום 31.12.2013, על סך של כ- 231 מיליון ש"ח).

17.1.2 יתרת ההלוואות המובטחות בשעבודים כאמור, הסתכמה ליום 31.12.2013, בסך של כ- 369,098 אלפי ש"ח, וליום 31.12.2012 בסך של כ- 383,500 אלפי ש"ח³.

ההסכמים הנוגעים לשעבודים כאמור כוללים, בין היתר, הוראות בדבר איסור דיספוזיציה מכל סוג של הנכסים המשועבדים (לרבות מכירה ו/או העברה ו/או שעבוד); איסור על מתן הלוואות ו/או פירעון הלוואות ללא אישור המלווה; איסור על שינוי מבנה ו/או שינוי שליטה ו/או שינוי בהרכב הון המניות ו/או שינוי במספר מחזיקי המניות וכיו"ב.

בנוסף, כוללים הסדרי המימון הוראות מקובלות לפיהן במקרים מסוימים קיימת למלווה זכות להעמיד את ההלוואות לפירעון מיידי לרבות אירועים של חדלות פירעון ו/או הרעה במצב הלווה ו/או הפרה של ההסכמים עם המלווה.

17.1.3 יתרות אשראי

א. להלן טבלה המרכזת את יתרות האשראי (מבנקים וגורמים פיננסיים אחרים) של החברה (סולו) ליום 31.3.2013, ליום 31.12.2012, ליום 31.12.2011 וליום 31.12.2010 (באלפי ש"ח):

¹ האשראי הבנקאי מועמד לחברה במסגרת ליווי בנקאי ומובטח בשעבודים. בחלק מהמקרים שיעבדה החברה בנוסף, בין היתר, גם כספים, מוניטין, הון מניות שטרם נדרש ו/או טרם נפרע, וכן העניקה שעבוד שוטף על כל הציוד החומרים והנכסים האחרים המשמשים בבניית הפרויקט.

² בנוסף, בחלק קטן מהאשראי, אפריקה השקעות, ערבה (ללא תמורה) להלוואות שקיבלה החברה מבנקים מסחריים. יצוין, כי במסגרת ההסכם לרכישת האחזקות בחברה, התחייבה דניה סיבוס לשפות את אפריקה השקעות, שיפוי זה יינתן Back to Back לערבויות שניתנו על ידי אפריקה השקעות כאמור.

³ לא כולל ערבויות. ליום 31.12.2013 סך הערבויות שהעמידה החברה (המובטחות בשעבוד) עמד על סך של כ- 1,239,784 אלפי ש"ח, מתוכם סך של כ- 1,109,749 אלפי ש"ח מיוחסות לערבויות חוק מכר.

31.12.2011	31.12.2012	31.12.2013	סוג אשראי
231,895	277,688	310,111	אשראי בנקאי – זמן קצר
116,333	106,450	-	אשראי בנקאי - זמן ארוך – ריבית משתנה
317,377	423,787	552,407	אשראי חוץ בנקאי – זמן ארוך – ריבית קבועה
2,093	267	212	יתרות בגין הלוואות בעלים (לרבות על פי הסכמי מימון בקבוצה)

ב. להלן טבלה המרכזת את יתרות האשראי (מבנקים וגורמים פיננסיים אחרים) של קבוצת החברה (כולל נתוני החברה, סולו, המפורטים בס"ק (א) לעיל), ליום 31.12.2013, ליום 31.12.2012 וליום 31.12.2011: (באלפי ש"ח):

31.12.2011	31.12.2012	31.12.2013	סוג אשראי
291,937	338,539	370,809	אשראי בנקאי – זמן קצר
116,333	106,450	-	אשראי בנקאי - זמן ארוך – ריבית משתנה
360,234	468,511	599,106	אשראי חוץ בנקאי – זמן ארוך – ריבית קבועה
2,093	267	212	יתרות בגין הלוואות בעלים (לרבות על פי הסכמי מימון בקבוצה)

ג. להלן טבלה המפרטת את החוב סולו של החברה (באלפי ש"ח):

31.12.2012	31.3.2013	30.6.2013	30.9.2013	31.12.2013	
747,341	823,496	823,653	776,615	862,730	חוב ברוטו
527,425	510,031	516,080	527,426	634,386	מזומן ¹
219,916	313,465	307,573	249,189	228,344	חוב נטו

ד. יתרת המזומנים (כולל פיקדונות לזמן קצר, מזומנים ומכשירים פיננסיים אחרים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי ובטוחות סחירות) שבידי החברה ליום 31.12.2013, ליום 31.12.2012 וליום 31.12.2011 הסתכמה בסך של כ- 634 מיליון ש"ח, כ- 527 מיליון ש"ח וכ- 381 מיליון ש"ח בהתאמה.

¹ כולל פיקדונות לזמן קצר, מזומנים ומכשירים פיננסיים אחרים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי ובטוחות סחירות.

ה. להלן פירוט סך יתרות האשראי של החברה (לרבות תאגידים מאוחדים שלה), ליום 31.12.2013:

סך יתרת האשראי (אלפי ש"ח)	סוג האשראי
448,462	יתרות בגין אג"ח (ציבוריות)
370,809	יתרות בגין אשראי בנקאי
103,945	יתרות בגין אשראי חוץ-בנקאי
46,699	יתרות בגין הלוואות בעלים (לרבות על פי הסכמי מימון בקבוצה)
	סה"כ התחייבויות:
130,035	חשיפה בגין אשראי חוץ-מאזני (ערבויות פיננסיות)
1,109,749	ערבויות חוק מכר

17.1.4 להלן תנאי אשראי בנקאי המיועד לשימוש ייחודי בידי החברה, בחלוקה לפי פרויקטים:

פרויקט	מטבע	מנגנון ריבית	מרווח ממנגנון הריבית	יתרה ליום 31.12.2013
"חצר הנביאים", ירושלים; "סביון באגם", נתניה; "סביון במשתלה", ת"א	ש"ח	פריים	פלוס 0.9% - פלוס 0.6%	229,503
"סומייל", ת"א; "רמת מרפא", ר"ג; "סביון ארנונה", ירושלים;	ש"ח	פריים	פלוס 1.7% - פלוס 1%	132,211

17.1.5 לפרטים בדבר אגרות החוב של החברה שהינן במחזור לתאריך הדוח ראו בסעיף 21 להסברי הדירקטוריון.

17.1.6 לפרטים בדבר הסכם מימון עם קבוצת גופים מוסדיים מיום 18.5.2011 ראו באור 20ב(1) לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

17.2 שיעור הריבית הממוצעת ושיעור הריבית האפקטיבית

להלן שיעור הריבית הממוצעת ושיעור הריבית האפקטיבית לשנים 2011, 2012 ו- 2013 של הלוואות ואגרות חוב שאינן מיועדות לשימוש ייחודי בידי החברה, בפילוח של אשראי לזמן קצר ואשראי לזמן ארוך ממקורות אשראי בנקאיים וחוץ בנקאיים:

שיעור ריבית ממוצע באחוזים להלוואות שאינן מיועדות לשימוש ייחודי						
שנת 2011		שנת 2012		2013		
זמן ארוך	זמן קצר	זמן ארוך	זמן קצר	זמן ארוך	זמן קצר	
מקורות בנקאיים						
-	5.25%	-	-	-	-	שקלים לא צמוד
מקורות שאינם בנקאיים						
5.62%	-	5.19%	-	5.14%	-	שקלים צמוד מדד
שיעור ריבית אפקטיבי באחוזים להלוואות שאינן מיועדות לשימוש ייחודי						
שנת 2011		שנת 2012		2013		
זמן ארוך	זמן קצר	זמן ארוך	זמן קצר	זמן ארוך	זמן קצר	
מקורות בנקאיים						
-	5.25%	-	-	-	-	שקלים לא צמוד
מקורות שאינם בנקאיים						
5.24%	-	5.07%	-	4.60%	-	שקלים צמוד מדד

17.3 מגבלות בקבלת אשראי ושעבודים

17.3.1 אמות מידה פיננסיות

א. במהלך חודש ספטמבר 2009, התקשרה החברה בהסכם עם תאגיד בנקאי לצורך העמדת אשראים ומתן שירותים לחברה על ידי התאגיד הבנקאי ו/או בערבותו, בגין ליווי בנקאי ל- 3 פרויקטים, וכן בגין מתן אשראי בנקאי לחברה שאינו מיועד לשימוש ייחודי. לפירוט בדבר התחייבות החברה לעמוד באמות מידה פיננסיות, ראו ביאור 14ד(1) לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

ב. ליום 31.12.2013 ולתאריך הדוח עומדת החברה באמות המידה הפיננסיות שנקבעו.

ג. לפרטים בקשר עם אמות מידה פיננסיות נוספות החלות על החברה, שנקבעו במסגרת הסכם מימון מחודש מאי 2011, ראו סעיף 17.1.6 לעיל.

לפרטים בקשר עם אמות מידה פיננסיות נוספות החלות על החברה, שנקבעו במסגרת הנפקת אגרות חוב (סדרה ב') של החברה ראו ביאור 19א(2) לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

בעת הנפקת אגרות החוב (סדרה ב') של החברה התחייבה החברה לעמוד באמות מידה פיננסיות, 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%. ליום 31.12.2013 עמד היחס בין החוב נטו לבין סך ההון והחוב נטו (CAP) על כ-24.76%.

ד. לתאריך הדוח, החברה עומדת בהתחייבויות שנקבעו בהסכמי הליווי עליהם חתמה ואף תאגיד בנקאי עמו התקשרה החברה לא ביקש להעמיד הלוואות שניתנו לחברה לפירעון מייד.

17.3.2 מגבלות נוספות החלות על החברה בקבלת אשראי

א. מגבלות קבוצת לווים

לפרטים בדבר מגבלת קבוצת לווים ראו ביאור 33ב(3) לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

ב. 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 הרלבנטי, 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. לפרטים נוספים בדבר הסכמי הליווי, ראו סעיף 8.1.7א(2) לעיל.

17.3.3 שעבודים

כאמור בסעיף 17.1.1 לעיל, בדרך כלל, האשראי הבנקאי שניתן לחברה, הינו כנגד שעבוד זכויותיה של החברה בפרויקטים המוקמים על ידה, לרבות שעבוד של הזכויות במקרקעין,

שעבוד הזכויות החוזיות הקשורות במקרקעין, שעבוד זכויות הביטוח בקשר עם המקרקעין, שעבוד תקבולי המכירות של יחידות הדיור וכיו"ב¹.

17.4 אשראי שנתקבל בין תאריך הדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2013

ועד סמור לתאריך הדוח

במהלך התקופה שבין יום 31.12.2013 ועד לתאריך הדוח לא חלו שינויים מהותיים נוספים ביתרת הלוואות ואגרות חוב שאינן מיועדות לשימוש ייחודי בידי החברה.

17.5 מסגרות האשראי ויתרת האשראי המנוצלת בסמור לתאריך הדוח

לחברה מסגרות אשראי (פיננסיות) שהסתכמו ליום 5.3.2014, ליום 31.12.2013 וליום 31.12.2012 בכ- 656 מיליון ש"ח, בכ- 656 מיליון ש"ח ובכ- 604 מיליון ש"ח, בהתאמה. מתוך מסגרות האשראי האמורות, ניצלה החברה ליום 5.3.2014, ליום 31.12.2013 וליום 31.12.2012, סך של כ- 354 מיליון ש"ח, סך של כ- 371 מיליון ש"ח וסך של כ- 372 מיליון ש"ח, בהתאמה. הרכב האשראי שנוצל ליום 31.12.2013 הינו: כ- 362 מיליון ש"ח בגין הלוואות ON-CALL והיתרה בגין משיכת יתר. הרכב האשראי שנוצל ליום 31.12.2012 הינו: כ- 265 מיליון ש"ח בגין הלוואות ON-CALL, כ- 106 מיליון ש"ח בגין הלוואות לתקופה של למעלה משנה והיתרה בגין משיכת יתר.

מסגרות האשראי האמורות ברובן ניתנות לחברה במסגרת פרויקטים בליווי בנקאי סגור. לכל פרויקט בליווי בנקאי קיימת מסגרת אשראי ספציפית אשר אינה ניתנת לניצול שלא במסגרת הפרויקט. לפרטים נוספים בדבר ליווי בנקאי בשיטה של "פרויקט סגור" ראו סעיף 1.7א' (2) לעיל.

17.6 אשראי בריבית משתנה

ליום 31.12.2013, ליום 31.12.2012 וליום 31.12.2011 לחברה היה אשראי בריבית משתנה מבנקים בסך של כ- 362 מיליון ש"ח, כ- 433 מיליון ש"ח וכ- 398 מיליון ש"ח, בהתאמה.

להלן פירוט אודות האשראי בריבית משתנה שהועמד לחברה:

טווח שיעור הריבית (באחוזים) בתקופה			מנגנון השינוי	סוג ההצמדה
2011	שנת 2012	שנת 2013		
3.8%- 6.35%	3.55%- 5.7%	3.1%- 5.95%	פריים פלוס 0.6% - פריים פלוס 1.5%	שקלי

¹ בנוסף, בחלק קטן מהאשראי, אפריקה השקעות, ערבה (ללא תמורה) להלוואות שקיבלה החברה מבנקים מסחריים. יצוין, כי במסגרת ההסכם לרכישת האחזקות בחברה, התחייבה דניה סיבוס לשפות את אפריקה השקעות, שיפוי זה יינתן Back to Back לערבויות שניתנו על ידי אפריקה השקעות כאמור.

17.7 ערבויות

ליום 31.12.2013 נתנה החברה ערבויות בנקאיות לרוכשי דירות בסך של כ- 1,110 מיליון ש"ח וערבויות להבטחת ביצוע (טיב) בסך של כ- 130 מיליון ש"ח.

ליום 31.12.2012 נתנה החברה ערבויות בנקאיות לרוכשי דירות בסך של כ- 980 מיליון ש"ח וערבויות להבטחת ביצוע (טיב) בסך של כ- 64 מיליון ש"ח.

17.8 הסכם ההלוואות עם אפריקה מימון

ביום 22.6.2006 התקשרה החברה עם אפריקה מימון בהסכם (להלן: "הסכם ההלוואות"), לפיו הייתה החברה רשאית, בהסכמה הדדית, מעת לעת, לבקשת החברה ובהסכמת אפריקה מימון, ללוות כספים מאפריקה מימון. לפרטים נוספים בדבר הסכם ההלוואות ראו ביאור 34ג(4) לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31.12.2012.

ביום 7.5.2013 התקבלה החלטת הדירקטוריון, לאחר קבלת החלטת ועדת הביקורת מיום 5.5.2013, כי הריבית הנקובה בהסכם ההלוואות הינה ריבית בתנאים שווים לתנאי השוק, תשלומה הינו במהלך העסקים הרגיל והיא אינה פוגעת בטובת החברה. בהתאם לכך, לדעת ועדת הביקורת והדירקטוריון התקיימו התנאים הנקובים בתקנה 1(5) בתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי ענין), התש"ס-2000 בקשר עם הסכם ההלוואות. ליום 31.12.2013, יתרת הלוואות החברה מאפריקה מימון עומדת על כ- 212 אלפי ש"ח.

17.8.1 להלן יובא פירוט הלוואות ו/או מסגרות אשראי מהותיות של קבוצת החברה ליום**31.12.2013:**

מס"ד	יתרת ההלוואה/ מסגרת האשראי ליום 31.12.2013	מאפייני המלווה	תיאור ההסכם / מסגרת האשראי	מגבלות החלות על החברה	בטוחות שהועמדו לטובת המלווה
1	אג"ח סדרה א' בסכום קרן כולל של כ-297 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב	ציבור	אגרות החוב עומדות לפירעון ב- 8 תשלומים שנתיים שווים בחודש דצמבר של כל אחת מהשנים 2009 עד 2016 כולל. אגרות החוב צמודות (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן ונושאות ריבית שנתית בשיעור של 5.9%, המשולמת בתשלומים חצי שנתיים בחודשים יוני ודצמבר של כל אחת מהשנים 2006 עד 2016 כולל.	--	--
2	אג"ח סדרה ב' בסכום קרן כולל של כ-292.3 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב	ציבור	לפרטים ראו באור 19א(2) לדוחות הכספיים ליום 31.12.2013.	לפרטים ראו באור 19א(2) לדוחות הכספיים ליום 31.12.2013.	--

17.8.2 מצבת התחייבויות פיננסיות של החברה ליום 31.12.2013, לפי מועדי פירעון (באלפי ש"ח):

סה"כ	תשלומי ריבית ברוטו (ללא ניכוי מס)	תשלומי קרן					
		אחר	דולר ארה"ב	אירו	שקלי לא צמוד מדד	שקלי צמוד מדד	
485,893	37,529	-	-	-	371,021	77,343	1.1.14-31.12.14
99,531	22,188	-	-	-	-	77,343	1.1.15-31.12.15
95,447	18,104	-	-	-	-	77,343	1.1.16-31.12.16
100,224	12,640	-	-	-	-	87,584	1.1.17-31.12.17
234,905	14,554	-	-	-	-	220,351	1.1.18 ואילך
46,871	172	-	-	-	46,699	-	התחייבות פעמית חד-
1,062,871	105,187	-	-	-	417,720	539,964	סה"כ

18. מיסוי

18.1 לפרטים לעניין דיני המס החלים על החברה והחברות המאוחדות ראו ביאור 32 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

18.2 לפרטים לעניין מסים נדחים, לרבות ייחוס מסים נדחים בגין הפסדים להעברה, ראו ביאור 32 ח' לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

18.3 שיעורי מס החברות החלים על החברה בישראל

לפרטים בדבר שיעור מס חברות חלים בישראל ראו ביאור 31 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

18.4 שומות מס

לחברה שומת מס סופית עד וכולל שנת המס 2011.

18.5 ביחס להבדלים שבין שיעור המס האפקטיבי ושיעור המס התיאורטי, החל על החברה, ראו ביאור 31 ד' לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31.12.2013.

19. סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם

19.1 להיבטים של איכות הסביבה השפעה על תחום פעילותה של החברה בשני מישורים עיקריים:

19.1.1 נטרול השפעות ומפגעים חיצוניים הנגרמים על ידי פרויקט הבניה ומשפיעים על הסביבה, כגון: זיהום, רעש, הסתרת נוף ופגיעה בקרקע. נושאים אלו מוסדרים בדרך כלל במסגרת תכניות בניין עיר, היתרי הבניה, והוראות של הרשויות המפקחות. בחלק מהמקרים נדרשת הכנת תסקיר השפעה על הסביבה טרם תחילת הפעילות בפרויקט.

19.1.2 הגנה על הפרויקט ודייריו מפני השפעות והפרעות חיצוניות, כגון: משטר רוחות, רעש ממבני תעשייה וכבישים סואנים, קירבה למתקני אשפה או חשמל וכיו"ב.

19.2 החברה רואה בהיבט הסביבתי תחום בעל חשיבות רבה ופועלת להטמעת הליכי תכנון ירוקים בפרויקטים הנבנים והעתידים של החברה.

לצורך קיום דרישות הדין וצרכי הפרויקטים בכל הקשור לנושא איכות הסביבה, נעזרת החברה ביועצים מקצועיים בתחומים הרלבנטיים.

20. מגבלות ופיקוח על פעילות החברה

לפרטים הנוגעים למגבלות והפיקוח בתחום הפעילות של החברה ראו סעיף 7.1.2ב' לעיל.

21. הסכמים מהותיים

21.1 הסכם שירותי ניהול – לפרטים בקשר עם הסכם שירותי הניהול בין החברה לבין דניה סיבוס, ראו תקנה 22 לפרק ד' – פרטים נוספים על התאגיד, להלן.

21.2 הסכם להמחאת הזכויות בחוזי ניהול פרויקטים –

21.2.1 ביום 22.6.2006 התקשרה החברה עם אפריקה השקעות בהסכם (להלן: "**הסכם המחאת זכויות בחוזי ניהול פרויקטים**") לפיו, התחייבה אפריקה השקעות להמחות ולהסב לחברה, באופן בלתי חוזר, את כל זכויותיה והתחייבויותיה של אפריקה השקעות למתן שירותי ניהול פרויקטים בגין הפרויקטים המפורטים בטבלאות שלהלן, אשר בחלקם יש לחברה זכויות במקרקעין ובחלקם אין לחברה זכויות במקרקעין (לא כולל פרויקטים שהזכויות הומחו אך הסתיימו) (להלן בס"ק זה: "**הסכמי ניהול הפרויקטים המומחים**"), והכל בתנאים ובתמורה כמפורט בהסכמי ניהול הפרויקטים המומחים:

21.2.2 רשימת פרויקטים אשר לחברה יש בהם זכויות

שם הפרויקט	פירוט תמציתי של השירותים	התמורה	הערות
"סביוני רמת אביב", תל אביב	ניהול תכנון וביצוע הפרויקט.	3.5% מעלויות הפרויקט. בהתאם להוראות ההסכם, הואיל ובנית הפרויקט מבוצעת על ידי דניה סיבוס, לא זכאית החברה לתמורה.	החברה היא הצד להסכם.
	שיווק ומכירת יח"ד.	2% מתקבולי מכירה (כפי שהוגדרו בהסכם ולא כולל מע"מ) ו- 1% מתקבולי מכירה שיבוצעו על ידי השותף.	

21.2.3 רשימת פרויקטים אשר לחברה אין בהם זכויות

שם הפרויקט	פירוט תמציתי של השירותים	התמורה	הערות
"סביוני נצר", נס ציונה	שיווק, ניהול כספי הפרויקט, טיפול בנקאי, הנה"ח וניהול הנדסי.	2.5% מתקבולי המכירות כפי שהוגדרו בהסכם (לא כולל מע"מ).	במהלך חודש מרץ 2011, חתמו החברה ואפריקה השקעות על הסכם מכר, לפיו הוסכם כי אפריקה השקעות תמכור לחברה את זכויותיה בפרויקט.
		7% מתוך חלק הבעלים (הקבוצה) (קרי 7%*11% = 0.77%) מתקבולי המכירות כפי שהוגדרו בהסכם (לא כולל מע"מ).	

- 21.2.4 בהתאם, החברה התחייבה, לקבל בהמחאה גמורה את כל זכויותיה והתחייבויותיה של אפריקה השקעות על פי הסכמי ניהול הפרויקטים המומחים.
- 21.2.5 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 בתנאי "גב אל גב".
- 21.2.6 הוסכם, כי אפריקה השקעות לא תהיה זכאית לכל תמורה שהיא בגין עצם המחאת והסבת הסכמי ניהול הפרויקטים המומחים.
- 21.2.7 הסכם המחאת זכויות בחוזי ניהול פרויקטים נכנס לתוקף עם רישום מניותיה של החברה למסחר בבורסה בחודש יולי 2006.
- 21.2.8 התמורה שנתקבלה בידי החברה בקשר עם הסכם המחאת זכויות בחוזי ניהול פרויקטים הסתכמה בשנים 2011, 2012, ו- 2013 בסך של כ- 11,957 אלפי ש"ח, כ- 8,725 אלפי ש"ח וכ- 4,376 אלפי ש"ח בהתאמה.

21.3 הסכם לניהול פרויקטים

- 21.3.1 ביום 22.6.2006 התקשרה החברה עם אפריקה השקעות בהסכם לניהול פרויקטים (להלן: "ההסכם לניהול פרויקטים"), לפיו התחייבה אפריקה השקעות למסור לחברה את ניהולם של שני פרויקטים ("סביון החדשה", "בסביון ו- "קריית הסביונים", ביהוד) אשר היו ממוקמים על קרקע בה אפריקה השקעות הינה בעלת זכויות ואשר לגביהם לא היו קיימים במועד החתימה על ההסכם לניהול פרויקטים, הסכמים אחרים לניהול פרויקטים. לפרטים ראו ביאור ג33(3) לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.
- 21.3.2 התמורה שנתקבלה בידי החברה בשנים 2011, 2012, ו- 2013 בקשר עם ההסכם לניהול פרויקטים הסתכמה בסך של כ- 920 אלפי ש"ח, כ- 437 אלפי ש"ח, וכ- 1,775 אלפי ש"ח, בהתאמה.

21.4 הסכם למתן שירותים על ידי אגף הכלכלה ואגף תב"ע ורישום מקרקעין

- ביום 22.6.2006 התקשרה החברה עם אפריקה השקעות בהסכם (אשר תוקן ביום 18.3.2007, בתוקף החל מיום 1.1.2007), לפיו תעניק החברה לאפריקה השקעות, שירותים על ידי אגף הכלכלה ואגף תב"ע ורישום מקרקעין. לפרטים ראו ביאור ג33(7) לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

21.5 הסכם לשימוש בסימן מסחר

- לפרטים בדבר הסכם לשימוש בסימן מסחר, ראו סעיף 13.2 לעיל.

22. הליכים משפטיים

לפרטים בדבר הליכים משפטיים, ראו ביאור 33א לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

23. יעדים ואסטרטגיה עסקית

- 23.1 החברה ממקדת את פעילותה בתחום הנדל"ן בישראל.
- 23.2 בכוונת החברה להמשיך ולקדם את צבר הקרקעות שברשותה לכדי הבשלה תכנונית, להגדיל את היקפי הפעילות לסיים בהצלחה את הפרויקטים הפעילים.
- 23.3 החברה רואה כיעד אסטרטגי להמשיך ולהוות גורם מוביל בשוק הבניה למגורים בישראל.
- 23.4 החברה הציבה לעצמה כיעד לפעול לשיפור מתמיד של איכות הפרויקטים והדירות הנמכרות בהם לרווחת לקוחותיה.
- 23.5 ביום 19.5.2013 אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה, את רכישתה של חברה ייעודית שתרכז את פעילות החברה בתחום תמ"א 38. לפרטים ראה סעיף 8.2.7 לעיל.
- 23.6 החברה בוחנת אפשרות לכניסה לתחום פעילות של דיור להשכרה, וזאת במסגרת מכרזים אשר פורסמו ו/או יפורסמו על ידי ממשלת ישראל.
- 23.7 החברה רואה לפנייה את חשיבות הבניה הירוקה ופועלת לשלב עקרונות אלה בפרויקטים שיבנו בשנים הקרובות.
- 23.8 במהלך העסקים הרגיל שלה, בוחנת החברה אפשרויות ייזום ורכישת קרקעות על פי צרכיה במקביל בוחנת החברה מימוש קרקעות שברשותה והכל על מנת למקסם את רווח החברה לטובת בעלי המניות שלה.

24. צפי להתפתחות בשנה הקרובה

24.1 בכוונת החברה להמשיך בבנייה ובשיווק של הפרויקטים הקיימים. במקביל שוקדת החברה על פתיחת מתחמי בניה חדשים תוך בחינה מדוקדקת של צרכיה וצרכי השוק כפי שאלה מזוהים על ידה.

24.2 אגף התכנון ימשיך במאמציו לקדם קרקעות לכדי הבשלה תכנונית.

24.3 במהלך העסקים הרגיל שלה, בוחנת החברה אפשרויות ייזום ורכישת קרקעות על פי צרכיה בישראל ומנהלת משאים ומתנים בהתאם. כמו כן בוחנת החברה כל העת הצעות למימוש קרקעות שברשותה תוך מקסום אפשרי של הרווח. לתאריך הדוח, אין ודאות כי מו"מ כלשהו יתגבש לכלל עסקה מחייבת.

24.4 כוונות והערכות החברה המפורטות בסעיף 24 זה לעיל הינן בגדר מידע צופה פני עתיד, המבוסס בין היתר על הערכות החברה לגבי התפתחותה הכלכלית והעסקית של החברה בהתחשב בניסיון העבר שלה. ייתכן כי בפועל הערכות האמורות לא תתממשנה או שתתממשנה באופן שונה מכפי שצופה החברה, וזאת, בין היתר, בשל גורמים חיצוניים שונים או בשל התממשותם של גורמי הסיכון המפורטים בסעיף 25 להלן.

25. דיון לגבי גורמי סיכון

25.1 להערכת החברה, החברה חשופה לגורמי הסיכון העיקריים הבאים:

25.1.1 גורמי סיכון מאקרו כלכליים

א. חשיפה לשינויים בשערי מטבעות

לתאריך הדוח, לחברה אין חשיפה מהותית לשינויים בשערי מטבעות זרים. החברה מוכרת את הדירות כשמחיריהן נקובים בשקלים ובנוסף חלק ניכר ממוכרי הדירות עברו לתמחר את נכסיהם בשקלים, זאת בניגוד למגמת העבר של תמחור דולרי. עם זאת, בענף (ובגדר כך, גם לחברה) ישנם רוכשים תושבי חוץ ששינויים בשערי חליפין ובעיקר התחזקות השקל יכולים לפגוע ביכולתם/כדאיותם לרכישת דירה בארץ.

ב. שינוי במדד המחירים לצרכן

אגרות חוב של החברה צמודות למדד המחירים לצרכן, לפיכך החברה חשופה לעליה במדד המחירים לצרכן, אשר עשויה להשפיע לרעה על הוצאות המימון ועל תזרימי המזומנים של החברה.

ג. שינויים בשערי ריביות במשק

לחברה אשראי בריבית משתנה, לפיכך עליה בשערי ריביות עשויה להשפיע לרעה על הוצאות המימון ועל תזרימי המזומנים של החברה.

ד. האטה כלכלית

האטה כלכלית עולמית או תוך משקית עלולה להביא לירידה בביקוש לדיור.

ה. המצב הביטחוני בישראל

לשינויים במצב הביטחוני והמדיני השפעה על פעילות החברה. החמרה במצב הביטחוני והמדיני מתבטאת למשל, בירידה בביקושים ליחידות דיור, במחסור בכוח אדם בענף הבנייה ובהתייקרות עלות עבודות הבניה.

ו. נזקי רעידת אדמה

החברה מבטחת את כלל הפרויקטים בביצוע בביטוח כנגד נזקי רעידת אדמה ובמקרה שכזה תהיה מחויבת רק בהשתתפות עצמית.

ז. שינויים במחירי בטוחות סחירות

לחברה בטוחות סחירות אשר ירדה במחיריהן עלולה לגרום לגידול בהוצאות המימון של החברה.

25.1.2 גרמי סיכון ענפיים

א. התערבות רגולטורית בענף הנדל"ן בישראל

החברה חשופה לפעולות הרגולטור בכלל הקשור לענף הנדל"ן. בשנים האחרונות התגברה פעילות הרגולציה בענף, בין היתר, בהיבטי מיסוי, משכנתאות והיצע קרקעות.

ב. שינוי במדד 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 פעילותיה הן מול קבלני הביצוע והן מול רוכשי הדירות למדד תשומות הבניה.

ג. זמינות חומרי גלם

שיבוש באספקת חומרי גלם עקב שביתות ו/או סכסוכי עבודה וכדומה, עלול לגרום להפסקה חלקית או מלאה של פעילות קבלני ביצוע בפרויקטים של החברה, ולעיכוב בהשלמת הקמתם של פרויקטים של החברה במועדם.

ד. סיכון תפעולי מול קבלני המשנה

אי עמידת קבלני המשנה בלוחות הזמנים עליהם התחייבו הן משום מחסור בזמינות כוח אדם או אי עמידה באיכות הבניה כפי שהתחייבו קבלני הביצוע ל מול החברה חושפת את החברה אל מול רוכשי הדירות.

ה. שינויים בחקיקת חוקי עזר עירוניים – היטלי פיתוח

חקיקת חוקי עזר עירוניים לגבית היטלי סלילה, ביוב, מים, ניקוז וכיוצ"ב, משפיעה על תעריפי היטלי הפיתוח. הגדלת התעריפים עשויה לגרום לירידה ברווחיות הפרויקטים.

1. גילוי עתיקות במקרקעי החברה

גילוי עתיקות במקרקעי החברה עשוי להסב לחברה הוצאות לא צפויות וזאת, בין השאר, עקב עיכובים בבניה ו/או עקב הצורך בביצוע חפירות נוספות ו/או הצורך בתכנון המחודש של הפרויקט.

25.2 בטבלה שלהלן יובא ריכוז של גורמי הסיכון של החברה, בחלוקה על פי טיבם של גורמי הסיכון, תוך דירוג של מידת השפעתם על פעילותה של החברה:

מידת ההשפעה של גורם הסיכון על פעילות החברה בכללותה			
<u>השפעה קטנה</u>	<u>השפעה בינונית</u>	<u>השפעה גדולה</u>	
<u>גורמי סיכון מאקרו כלכליים</u>			
X			מטבעות שונים
	X		שינויים בשיעורי הריבית
X			האטה כלכלית
	X		שינויים במדד המחירים לצרכן
	X		המצב הביטחוני
	X		נזקי רעידת אדמה
X			שינויים במחירי בטוחות סחירות
<u>גורמי סיכון ענפיים</u>			
	X		התערבות גורמים רגולטורים בענף
	X		שינויים במדד תשומות הבניה
X			זמינות חומרי גלם
	X		סיכון תפעולי מול קבלני הביצוע
X			שינויים בחקיקת חוקי עזר עירוניים – היטלי פיתוח
X			גילוי עתיקות במקרקעי החברה