

אפריקה ישראל מגורים בע"מ

דוחות כספיים
ליום 31 בדצמבר 2018

תוכן העניינים

עמוד

2-3

דוחות רואה החשבון המבקר

הדוחות הכספיים

4-5

דוחות מאוחדים על המצב הכספי

6

דוחות מאוחדים על הרווח הכולל

7

דוחות מאוחדים על השינויים בהון

8

דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

9-80

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

**דוח רואי החשבון המבקרים לבעלי המניות של
אפריקה ישראל מגורים בע"מ
בדבר ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי
בהתאם לסעיף 9ב (ג) בתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970**

ביקורנו רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של אפריקה ישראל מגורים בע"מ וחברות בנות (להלן ביחד "החברה") ליום 31 בדצמבר 2018. רכיבי בקרה אלה נקבעו כמוסבר בפסקה הבאה. הדירקטוריון והנהלה של החברה אחראים לקיום בקרה פנימית אפקטיבית על דיווח כספי ולהערכתם את האפקטיביות של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי המצורפת לדוח התקופתי לתאריך הנ"ל. אחריותנו היא לחוות דעה על רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה בהתבסס על ביקורתנו.

רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי שבוקרו נקבעו בהתאם לתקן ביקורת 104 של לשכת רואי חשבון בישראל "ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי", על תיקוניו (להלן "תקן ביקורת 104"). רכיבים אלה הינם: (1) בקרות ברמת הארגון, לרבות בקרות על תהליך העריכה והסגירה של דיווח כספי ובקרות כלליות של מערכות מידע; (2) בקרות על תהליך ייזום מלאי מקרקעין ודירות ומכירתן; (כל אלה יחד מכונים להלן "רכיבי הבקרה המבוקרים").

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקן ביקורת 104. על-פי תקן זה נדרש מאתנו לתכנן את הביקורת ולבצע במטרה לזהות את רכיבי הבקרה המבוקרים ולהשיג מידה סבירה של ביטחון אם רכיבי בקרה אלה קוימו באופן אפקטיבי מכל הבחינות המהותיות. ביקורתנו כללה השגת הבנה לגבי בקרה פנימית על דיווח כספי, זיהוי רכיבי הבקרה המבוקרים, הערכת הסיכון שקיימת חולשה מהותית ברכיבי הבקרה המבוקרים, וכן בחינה והערכה של אפקטיביות התכנון והתפעול של אותם רכיבי בקרה בהתבסס על הסיכון שהוערך. ביקורתנו, לגבי אותם רכיבי בקרה, כללה גם ביצוע נהלים אחרים כאלה שחשבנו כנחוצים בהתאם לנסיבות. ביקורתנו התייחסה רק לרכיבי הבקרה המבוקרים, להבדיל מבקרה פנימית על כלל התהליכים המהותיים בקשר עם הדיווח הכספי, ולפיכך חוות דעתנו מתייחסת לרכיבי הבקרה המבוקרים בלבד. כמו כן, ביקורתנו לא התייחסה להשפעות הדדיות בין רכיבי הבקרה המבוקרים לבין כאלה שאינם מבוקרים ולפיכך, חוות דעתנו אינה מביאה בחשבון השפעות אפשריות כאלה. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו בהקשר המתואר לעיל.

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

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו, החברה קיימה באופן אפקטיבי, מכל הבחינות המהותיות, את רכיבי הבקרה המבוקרים ליום 31 בדצמבר 2018.

ביקורנו גם, בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, את הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לימים 31 בדצמבר 2018 ו-2017 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018 והדוח שלנו, מיום 14 במרץ 2019, כלל חוות דעת בלתי מסויגת על אותם דוחות כספיים בהתבסס על ביקורתנו ועל דוחות רואי החשבון המבקרים האחרים.

ברייטמן אלמגור זר ושות'
רואי חשבון

Member of Deloitte Touche Tohmatsu Limited

תל אביב, 14 במרס, 2019

תל אביב - משרד ראשי

מרכז עזריאלי 1 תל אביב, ת.ד. 6701101 | טלפון: 03-6085555 | פקס: 03-6094022 | info@deloitte.co.il

<p>Seker - Deloitte גיבורי ישראל 7 ת.ד. 8458 נתניה דרום, 4250407</p> <p>טלפון: 09-8922444 פקס: 09-8922440 info@deloitte.co.il</p>	<p>Deloitte Analytics 7 הסיבים ת.ד. 7796 פתח תקווה, 4959368</p> <p>טלפון: 077-8322221 פקס: 03-9190372 info@deloitte.co.il</p>	<p>Deloitte מרכז עזריאלי 3 תל אביב, 6701101</p> <p>טלפון: 03-6070500 פקס: 03-6070501 info@deloitte.co.il</p>	<p>משרד אילת המרכז העירוני ת.ד. 583 אילת, 8810402</p> <p>טלפון: 08-6375676 פקס: 08-6371628 info-eliat@deloitte.co.il</p>	<p>משרד באר שבע אלומות 12 פארק התעשייה עומר ת.ד. 1369 עומר, 8496500</p> <p>טלפון: 08-6909500 פקס: 08-6909600 info-beersheva@deloitte.co.il</p>	<p>משרד חיפה מעלה השחרור 5 ת.ד. 5648 חיפה, 3105502</p> <p>טלפון: 04-8607333 פקס: 04-8672528 info-haifa@deloitte.co.il</p>	<p>משרד ירושלים קרית המדע 3 מגדל הר חוצבים ירושלים, 9777603 ת.ד. 45396 ירושלים, 9145101</p> <p>טלפון: 02-5018888 פקס: 02-5374173 info-jer@deloitte.co.il</p>
---	---	--	--	--	---	--

Deloitte refers to one or more of Deloitte Touche Tohmatsu Limited, a UK private company limited by guarantee, and its network of member firms, each of which is a legally separate and independent entity. Please see www.deloitte.com/about for a detailed description of the legal structure of Deloitte Touche Tohmatsu Limited and its member firms.

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

ביקרנו את הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המצורפים של אפריקה ישראל מגורים בע"מ (להלן - החברה) לימים 31 בדצמבר 2018 ו-2017 ואת הדוחות המאוחדים על הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

לא ביקרנו את הדוחות הכספיים של חברה שאוחדה אשר נכסיה הכלולים באיחוד מהווים כ-3.7% וכ-4% מכלל הנכסים המאוחדים לימים 31 בדצמבר 2018 ו-2017 בהתאמה. כמו-כן, לא ביקרנו את הדוחות הכספיים של חלק מהחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, אשר עודף ההתחייבות על ההשקעה בהן לימים 31 בדצמבר 2018 ו-2017 הסתכם לסך של כ-3,784 אלפי ש"ח וכ-2,462 אלפי ש"ח בהתאמה, והחלק בתוצאותיהן לשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2018 ו-2017, הסתכם להפסד בסך של כ-1,322 אלפי ש"ח וכ-975 אלפי ש"ח, בהתאמה. הדוחות הכספיים של אותן חברות בוקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו וחוות דעתנו, ככל שהיא מתייחסת לסכומים שנכללו בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות רואי החשבון האחרים.

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

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו ועל הדוחות של רואי חשבון אחרים, הדוחות הכספיים המאוחדים הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי של החברה והחברות המאוחדות שלה לימים 31 בדצמבר 2018 ו-2017 ואת תוצאות פעולותיהן, השינויים בהון ותזרימי המזומנים שלהן לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018 בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS) והוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

ביקרנו גם, בהתאם לתקן ביקורת 104 של לשכת רואי חשבון בישראל "ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי", על תיקוניו, רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2018 והדוח שלנו מיום 14 במרץ 2019 כלל חוות דעת בלתי מסויגת על קיומם של אותם רכיבים באופן אפקטיבי.

בריטמן אלמגור זהר ושות'
רואי חשבון

Member of Deloitte Touche Tohmatsu Limited

תל אביב, 14 במרס, 2019

תל אביב - משרד ראשי

מרכז עזריאלי 1 תל אביב, ת.ד. 6701101 | טלפון: 6116402 | פקס: 03-6085555 | פקס: 03-6094022 | info@deloitte.co.il

משרד ירושלים	משרד חיפה	משרד באר שבע	משרד אילת	Deloitte	Deloitte Analytics	Seker - Deloitte
קריית המדע 3 מגדל הר חוצבים ירושלים, 9777603 ת.ד. 45396 ירושלים, 9145101	מעלה השחרור 5 5648 חיפה, 3105502	אלומות 12 פארק התעשייה עומר ת.ד. 1369 עומר, 8496500	המרכז העירוני 583 אילת, 8810402	מרכז עזריאלי 3 תל אביב, 6701101	הסיבים 7 7796 פתח תקווה, 4959368	גיבורי ישראל 7 8458 נתניה דרום, 4250407
טלפון: 02-5018888 פקס: 02-5374173 info-jer@deloitte.co.il	טלפון: 04-8607333 פקס: 04-8672528 info-haifa@deloitte.co.il	טלפון: 08-6909500 פקס: 08-6909600 info-beersheva@deloitte.co.il	טלפון: 08-6375676 פקס: 08-6371628 info-elat@deloitte.co.il	טלפון: 03-6070500 פקס: 03-6070501 info@deloitte.co.il	טלפון: 077-8322221 פקס: 03-9190372 info@deloitte.co.il	טלפון: 09-8922444 פקס: 09-8922440 info@deloitte.co.il

ליום 31 בדצמבר			
2017	2018		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	באור	
			נכסים
			נכסים שוטפים
186,187	172,217	5	מזומנים ושווי מזומנים
161,714	102,963	6	מזומנים ונכסים פיננסיים אחרים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי
170,015	59,231	7	נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד - ניירות ערך סחירים
27,673	62,241	8	חייבים ויתרות חובה
350,491	317,354	9א	לקוחות ונכסים בגין חוזים
-	5,721		חייבים מס הכנסה
893,365	1,003,214	10	מלאי בניינים למכירה
1,789,445	1,722,941		סה"כ נכסים שוטפים
			נכסים לא שוטפים
1,494,599	1,482,711	11	מלאי מקרקעין
192,500	209,500	12	נדל"ן להשקעה
149,249	164,632	13ב	השקעות והלוואות בחברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
34,552	30,703		מוניטין
27,543	27,621	15	חייבים לזמן ארוך
5,459	5,255		רכוש קבוע
1,903,902	1,920,422		סה"כ נכסים לא שוטפים
3,693,347	3,643,363		סה"כ נכסים

אהרן פרנקל
סמנכ"ל הכספים

אורן הוד
מנהל כללי

אבינדב גרינשפון
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 14 במרס 2019
באורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

ליום 31 בדצמבר			
2017	2018		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	באור	
			התחייבויות והון
			התחייבויות שוטפות
922,123	813,903	16	אשראי מתאגידים בנקאיים וחלויות שוטפות של אגרות חוב והלוואות
63,556	50,704	17	מתאגידים בנקאיים
35,442	41,028	18	קבלנים וספקים
54,112	94,713	19	זכאים ויתרות זכות
43,273	54,810	20	התחייבויות למוכרי מקרקעין
259,250	452,721	ב9	הפרשות
7,943	750	33	מקדמות מלקוחות והתחייבויות בגין חוזים
1,385,699	1,508,629		התחייבויות בגין מסים שוטפים
			סה"כ התחייבויות שוטפות
			התחייבויות לא שוטפות
632,132	533,548	21	אגרות חוב
459,809	373,055	22	הלוואות מתאגידים בנקאיים
181,551	185,803	23	הלוואות מאחרים והתחייבויות פיננסיות אחרות
45,892	34,143		התחייבויות בגין מיסים נדחים
2,247	2,500		התחייבות בגין הטבות לעובדים
1,321,631	1,129,049		סה"כ התחייבויות לא שוטפות
2,707,330	2,637,678		סה"כ התחייבויות
			הון
12,643	12,643	ב24	הון מניות
228,959	228,959	ב24	פרמיה על מניות
744,415	764,083		עודפים
986,017	1,005,685		הון עצמי המיוחס לבעלים של החברה
3,693,347	3,643,363		סה"כ התחייבויות והון

הבאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2016	2017	2018	באור
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
1,281,518	981,672	1,019,432	27
1,054,130	809,403	843,788	28
227,388	172,269	175,644	
36,792	30,053	28,714	29
20,225	21,130	21,222	30
(29,446)	(12,144)	(17,000)	
(888)	(51,855)	2,262	
-	1,323	-	13
200,705	183,762	140,446	
(19,936)	(38,718)	(48,625)	31
9,596	13,848	14,238	32
(10,340)	(24,870)	(34,387)	
(6,559)	7,746	4,439	
183,806	166,638	110,498	
(47,051)	(25,658)	(24,235)	33
136,755	140,980	86,263	
10.82	11.15	6.82	
12,641,334	12,642,709	12,643,536	34

הכנסות בגין עסקאות בניה ומקרקעין

עלויות והוצאות בגין עסקאות בניה ומקרקעין

רווח גולמי

הוצאות מכירה ושיווק

הוצאות הנהלה וכלליות, נטו

רווח מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה

הוצאות (הכנסות) אחרות, נטו

הפסד מירידת ערך נכס פיננסי

רווח מפעולות רגילות

הוצאות מימון

הכנסות מימון

הוצאות מימון, נטו

חלק ברווחי (הפסדי) חברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

רווח לפני מסים על ההכנסה

מסים על ההכנסה

רווח נקי לשנה ורווח כולל לשנה המיוחס לבעלים של החברה

רווח למניה רגילה אחת בת 1 ש"ח ע.ג. המיוחס לבעלים של החברה

רווח למניה בסיסי ומדולל (בש"ח)

הממוצע המשוקלל של הון המניות ששימש בחישוב הרווח למניה:

בסיסי ומדולל

* ראה באור 6 בדבר אימוץ מוקדם של תקן דיווח כספי בינלאומי IFRS15.

הבאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

סך הכל הון	עודפים	פרמיה על מניות	הון מניות	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
986,017	744,415	228,959	12,643	יתרה ליום 1 בינואר 2018
(16,595)	(16,595)	-	-	השפעת יישום לראשונה של תקן חשבונאות בינלאומי IFRS9, נטו ממס(*)
969,422	727,820	228,959	12,643	יתרה ליום 1 בינואר 2018 לאחר השפעת השינוי כתוצאה מיישום לראשונה של תקן חשבונאות בינלאומי IFRS9
86,263	86,263	-	-	רווח כולל לשנה
(50,000)	(50,000)	-	-	דיבידנד שחולק בידי החברה
1,005,685	764,083	228,959	12,643	יתרה ליום 31 בדצמבר 2018
סך הכל הון	עודפים	פרמיה על מניות	הון מניות	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
825,548	583,948	228,959	12,641	יתרה ליום 1 בינואר 2017
99,634	99,634	-	-	השפעת יישום לראשונה של תקן חשבונאות בינלאומי IFRS15, נטו ממס(*)
925,182	683,582	228,959	12,641	יתרה ליום 1 בינואר 2017 לאחר השפעת השינוי כתוצאה מיישום לראשונה של תקן חשבונאות בינלאומי IFRS15
140,980	140,980	-	-	רווח כולל לשנה
(80,000)	(80,000)	-	-	דיבידנד שחולק בידי החברה
2	-	-	2	הנפקת כתבי אופציה למניות
(147)	(147)	-	-	זקיפת הטבה בגין אופציות לעובדים
986,017	744,415	228,959	12,643	יתרה ליום 31 בדצמבר 2017
סך הכל הון	עודפים	פרמיה על מניות	הון מניות	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
758,836	517,236	228,959	12,641	יתרה ליום 1 בינואר 2016
136,755	136,755	-	-	רווח כולל לשנה
(70,000)	(70,000)	-	-	דיבידנד שחולק בידי החברה
(43)	(43)	-	-	זקיפת הטבה בגין אופציות לעובדים
825,548	583,948	228,959	12,641	יתרה ליום 31 בדצמבר 2016

* ראה באור 3ג' בדבר אימוץ מוקדם של תקן דיווח כספי בינלאומי IFRS9.

הבאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2016	2017	2018
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
136,755	140,980	86,263
(255,011)	(570,401)	(227,863)
(29,446)	(12,144)	(17,000)
2,625	4,729	5,994
6,559	(7,746)	(4,439)
2,275	(2,541)	5,105
(43)	(147)	-
2,569	19,956	19,999
-	1,323	-
-	(57,477)	-
47,051	25,658	24,235
(86,666)	(457,810)	(107,706)
6,531	(2,447)	(36,591)
-	(163,702)	33,137
291,169	263,439	377,751
(20,635)	29,081	(12,672)
(10,892)	8,678	6,244
17,613	(36,818)	14,347
277	241	253
284,063	98,472	382,469
(27,894)	(43,207)	(43,941)
169,503	(402,545)	230,822
(6,164)	(827)	(300)
(68,943)	(8,536)	(590)
(2,057)	(1,833)	(1,941)
4,392	3,613	3,716
(69,130)	116,298	105,678
87,057	34,765	58,751
7,472	5,634	4,001
-	(157,500)	-
(7,836)	(40,102)	(20,218)
(55,209)	(48,488)	149,097
61,462	307,449	-
(61,529)	(84,251)	(89,658)
-	2	-
(46,406)	111,403	(57,395)
176,068	461,723	146,497
(70,000)	(80,000)	(50,000)
(116,759)	(119,820)	(294,504)
(39,225)	(44,831)	(48,829)
(96,389)	551,675	(393,889)
17,905	100,642	(13,970)
67,640	85,545	186,187
85,545	186,187	172,217

תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת

רווח נקי לשנה

התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת:

עליה, נטו בסעיף מלאי מקרקעין התאמות:

רווח מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה

פחת והפחתות

חלק הקבוצה בהפסדי (ריווחי) חברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

הפסד (רווח) מממוש ושערוך נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד - ניירות ערך סחירים

זקיפת הטבה בגין אופציות לעובדים, נטו

הוצאות מימון, נטו

הפסד מירידת ערך נכס פיננסי

שערוך השקעה

הוצאות מיסים שהוכרו בדוח רווח והפסד

שינוי בסעיפי רכוש והתחייבויות:

קיטון (גידול) בחייבים ויתרות חובה

קיטון (גידול) בלקוחות ונכסים בגין חוזה

קיטון במלאי בניינים למכירה, נטו

גידול (קיטון) בקבלנים וספקים

גידול (קיטון) בזכאים ויתרות זכות

גידול (קיטון) בהפרשות

גידול בהתחייבות בגין הטבות לעובדים, נטו

מס הכנסה ששולם, נטו

מזומנים נטו - פעילות שוטפת

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

מתן הלוואה למוכרי מקרקעין

השקעה בנדל"ן להשקעה

רכישת רכוש קבוע

פרעון הלוואות שניתנו

מימוש (השקעה) בנכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד - ניירות ערך סחירים, נטו

שינוי במזומנים ונכסים פיננסיים אחרים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי

ריבית שהתקבלה

רכישה המהווה צירוף עסקים שהושג בשלבים (ראה באור ה'11)

השקעה בעסקאות משותפות

מזומנים נטו - פעילות השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

תמורה מהנפקת אגרות חוב בניכוי הוצאות הנפקה

פרעון אגרות חוב

הנפקת כתבי אופציה למניות

אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו

קבלת הלוואות לזמן ארוך

דיבידנד ששולם

פרעון הלוואות לזמן ארוך

ריבית ששולמה

מזומנים נטו - פעילות מימון

עליה (ירידה), נטו במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

הבאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

באור 1 - כללי

תאור כללי של החברה ופעילותה

א. אפריקה ישראל מגורים בע"מ הינה חברה תושבת ישראל אשר התאגדה בישראל וכתובתה הרשומה היא יוני נתניה 1ג', אור יהודה. הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה ליום 31 בדצמבר 2018, כוללים את אלה של החברה ושל החברות הבנות שלה (להלן: "הקבוצה") וכן את זכויות הקבוצה בעסקאות משותפות. הקבוצה עוסקת בייזום, תכנון, פיתוח, בנייה ושיווק של יחידות דיור למגורים. הפעילות האמורה מתבצעת על כלל הקרקעות בקבוצה באופן עקבי למעט ניצול הזדמנויות עסקיות למימוש מקרקעין ללא השלמת פעילות הייזום. ובמידה וניתן, הקמת המבנים, שיווק ומכירת יחידות דיור ו/או מגרשים בישראל. כמו כן, החל משנת 2014, החלה החברה בפעילות של הקמה, ניהול ואחזקה של פרויקטים בתחום דיור להשכרה בישראל. ניירות הערך של החברה רשומים למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב.

ב. הגדרות:

בדוחות כספיים אלה -

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

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

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

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

הדוחות הכספיים המאוחדים אושרו לפרסום על ידי דירקטוריון החברה ביום 14 במרס 2019.

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

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

- ג. מטבע חוץ:**
- (1) מטבע הפעילות ומטבע ההצגה**
- הדוחות הכספיים מוצגים בש"ח שהינו מטבע הפעילות של כל אחת מחברות הקבוצה ומעוגלים לאלף הקרוב. השקל הינו המטבע שמייצג את הסביבה הכלכלית העיקרית בה פועלת הקבוצה.
- (2) אופן הרישום של הפרשי שער**
- הפרשי שער מוכרים בדוח רווח והפסד בתקופה בה הם נבעו.
- (3) תרגום עסקאות שאינן במטבע הפעילות**
- עסקאות שבוצעו במטבעות השונים ממטבע הפעילות של הקבוצה נרשמות לפי שערי החליפין שבתוקף במועדי העסקאות.
- ד. מתכונת הצגת דוח על המצב הכספי ותקופת המחזור התפעולי:**
- הקבוצה מציגה נכסים והתחייבויות בדוח על המצב הכספי בחלוקה לפריטים שוטפים ולא שוטפים.
- תקופת המחזור התפעולי הרגיל של הקבוצה, העוסקת בעיקר בהקמת בניינים למכירה, עולה בדרך כלל על שנה, ועשויה להימשך לרוב עד שלוש שנים. עקב כך כוללים הרכוש השוטף וההתחייבויות השוטפות פריטים הקשורים לפעילות זו והמיועדים והצפויים להתממש בתוך תקופת המחזור התפעולי הרגיל של החברה.
- החברה צופה כי סך של כ- 2,257,912 אלפי ש"ח מתוך סך הנכסים וסך של כ- 1,887,209 אלפי ש"ח מתוך סך ההתחייבויות ימומשו לאחר יותר מ-12 חודשים מתום תקופת הדיווח.
- תקופת המחזור התפעולי של החברה בקשר עם פרויקט דירות מגורים להשכרה הינה 12 חודשים. הרכוש השוטף וההתחייבויות השוטפות כוללים פריטים המיועדים להתממש בתוך תקופת המחזור התפעולי של המיזם המשותף.
- ה. מתכונת ניתוח הוצאות שהוכרו ברווח או הפסד:**
- הוצאות החברה בדוח על הרווח הכולל מוצגות בהתבסס על מהות ההוצאות. להערכת הקבוצה, לאור המבנה הארגוני של הקבוצה, סיווג הוצאות באופן זה מספק מידע מהימן ורלוונטי יותר.
- ו. מזומנים ושווי מזומנים:**
- מזומנים ושווי מזומנים כוללים מזומנים הניתנים למימוש מיידי, פיקדונות הניתנים למשיכה מיידי וכן פיקדונות לזמן קצוב אשר אין מגבלה בשימוש בהם ואשר מועד פירעונם, במועד ההשקעה בהם, אינו עולה על שלושה חודשים.
- ז. מזומנים ונכסים פיננסיים אחרים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי:**
- במסגרת הסכמי ליווי פרויקטים שנחתמו עם תאגידים בנקאיים, נקבע כי תקבולים מרוכשי דירות יופקדו בחשבונות ליווי סגורים. הסכומים המופקדים בחשבונות הליווי מיועדים לשימוש לטובת הפרויקטים בלבד בהתאם לתנאים שנקבעו בהסכם הליווי, ולפיכך הוצגו במסגרת מזומנים ונכסים פיננסיים אחרים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי.
- ח. דוחות כספיים מאוחדים:**
- הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה כוללים את הדוחות הכספיים של החברה ושל ישויות הנשלטות על ידי החברה, במישרין או בעקיפין. חברה משקיעה שולטת בחברה מושקעת כאשר היא חשופה או שיש לה זכויות לתשואות משתנות הנובעות מהחזקתה במושקעת וכאשר יש לה יכולת להשפיע על אותן תשואות באמצעות הפעלת כח על המושקעת.
- תוצאות הפעילות של חברות בנות שנרכשו במהלך תקופת הדיווח נכללות בדוחות הרווח והפסד המאוחדים של החברה החל מהמועד בו הושגה השליטה.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

ח. דוחות כספיים מאוחדים (המשך):

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

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

ט. צירופי עסקים:

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

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

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

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

תמורה מותנית מסווגת כמכשיר הוני או כהתחייבות פיננסית בהתאם להוראות IAS 32 "מכשירים פיננסיים: הצגה". בתקופות עוקבות, במידה ומרכיב התמורה המותנית סווג כהתחייבות פיננסית, נזקפים שינויים בשווייה ההוגן לרווח או הפסד. במידה והתמורה המותנית סווגה כמכשיר הוני, ערכה אינו נמדד מחדש בתקופות דיווח עוקבות.

בצירופי עסקים, בהם מושגת השליטה לאחר מספר רכישות (רכישה בשלבים), נמדדים הנכסים, ההתחייבויות וההתחייבויות התלויות של הנרכשת בשווי ההוגן במועד השגת השליטה, תוך זקיפת ההפרש בין ערכן בספרים של החזקות החברה בישות הנרכשת טרם צירוף העסקים לבין שוויי ההוגן במועד צירוף העסקים לרווח או הפסד.

רכישת חברת נכס שאינה צרוף עסקים

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

י. הסדרים משותפים:

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

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

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

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

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

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

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

י. הסדרים משותפים (המשך):

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

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

יא. מוניטין:

מוניטין הנובע מרכישה של עסק נמדד בגובה עודף עלות הרכישה, על חלק החברה בשווי ההוגן נטו של הנכסים המזוהים, ההתחייבויות וההתחייבויות התלויות של החברה המאוחדת שהוכרו במועד הרכישה. מוניטין מוכר לראשונה כנכס לפי עלותו, ונמדד בתקופות עוקבות לפי עלותו בניכוי הפסדים מירידת ערך שנצברו. בעת מימוש של חברה מאוחדת, סכום המוניטין המתייחס נכלל בקביעת הרווח או ההפסד מהמימוש. לעניין מדיניות הקבוצה לגבי מוניטין הנובע מרכישה של חברה כלולה ו/או עסקה משותפת, ראה ביאור 2ט'.

יב. עלויות אשראי:

מדיניות חשבונאית שיושמה בתקופות שקדמו ליום 1 בינואר 2017

עלויות אשראי המיוחסות באופן ספציפי ובאופן לא ספציפי לרכישה או הקמה של נכסים כשירים (בעיקר מלאי קרקעות ומלאי בניינים למכירה) אשר הכנתם למכירתם, הכוללת, בין היתר, פעילויות הקשורות להשגת שינוי תב"ע, היתרי בניה ותכנון, מצריכה פרק זמן משמעותי, מהוונות לעלות אותם נכסים עד למועד בו נכסים אלו מוכנים בעיקרם למכירתם, (עד למועד מסירת הדירות).

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

כל יתר עלויות האשראי מוכרות בדוח רווח והפסד במועד היווצרותן.

מדיניות חשבונאית שיושמה בתקופות החל מיום 1 בינואר 2017 בעקבות אימוץ IFRS 15

עלויות אשראי המיוחסות באופן ספציפי ובאופן לא ספציפי לרכישה או להקמה של נכסים כשירים (בעיקר מלאי קרקעות) אשר הכנתם עד למועד בו הוכשר הנכס לייעודו, הכוללת, בין היתר, פעילויות הקשורות להשגת שינוי תב"ע, היתרי בניה ותכנון, מצריכה פרק זמן משמעותי, מהוונות לעלות אותם נכסים. מאחר ובחוזי המכר של החברה, השליטה על הדירות הנמכרות מועברות לאורך זמן, הקבוצה מפסיקה להוון עלויות אשראי במועד בו הוכשר הנכס לייעודו.

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

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

יג. השקעות בחברות כלולות ובעסקאות משותפות

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

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

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

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

יד. ירידת ערך השקעות המטופלות בהתאם לשיטת השווי המאזני:

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

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

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

טו. מלאי בניינים למכירה:

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

מלאי בניינים למכירה נמדד כנמוך מבין העלות ושווי המימוש נטו.

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

אופן הקצאת עלויות למלאי דירות:

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

טז. מלאי מקרקעין:

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

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

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

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

יז. נדל"ן להשקעה:

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

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

יח. נכסים פיננסיים:

(1) כללי

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

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

(2) סיווג נכסים פיננסיים:

מכשירי חוב נמדדים בעלות מופחתת כאשר מתקיימים שני התנאים הבאים:

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

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

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

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

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

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

- עבור נכסים פיננסיים פגומים עקב סיכון אשראי, שנרכשו או שנוצרו, החל ממועד ההכרה לראשונה, הקבוצה מיישמת את שיעור הריבית האפקטיבי המותאם לסיכון אשראי לעלות המופחתת של הנכס הפיננסי.

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

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

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

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

יח. נכסים פיננסיים (המשך):

(5) ירידת ערך נכסים פיננסיים:

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

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

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

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

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

(6) גריעה של נכסים פיננסיים:

הקבוצה גורעת נכס פיננסי רק כאשר פקעו הזכויות החוזיות לתזרימי המזומנים מהנכס הפיננסי, או כאשר הקבוצה מעבירה באופן מהותי את כל הסיכונים וההטבות הנובעים מהבעלות על הנכס הפיננסי. בעת גריעת נכס פיננסי הנמדד בעלות מופחתת, ההפרש בין הערך בספרים של הנכס לבין התמורה שהתקבלה או שאמורה להתקבל מוכר ברווח או הפסד.

(7) סיווג כהתחייבות פיננסית או כמכשיר הוני:

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

(8) מכשירים הוניים:

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

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

יט. **התחייבויות פיננסיות:**

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

התחייבויות פיננסיות בעלות מופחתת

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

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

יט. התחייבויות פיננסיות (המשך):

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

גרעה של התחייבויות פיננסיות:

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

כ. הכרה בהכנסה:

(1) הכנסה ממכירת דירות:

מדיניות חשבונאית הכרה בהכנסה ממכירת דירות לתקופות שקדמו ליום 1 בינואר 2017:

הכנסה נמדדת לפי השווי ההוגן של התמורה שהתקבלה והתמורה שהקבוצה זכאית לקבל בגין הכנסה ממכירת דירות או ממתן שירותי ניהול במהלך העסקים הרגיל.

ההכנסה ממכירת דירות מוכרת בהתקיים כל התנאים הבאים:

- החברה העבירה לקונה את הסיכונים וההטבות המשמעותיים הנובעים מהבעלות על הדירות. העברת הסיכונים והתשואות מתקיימת, בדרך כלל, עם מסירת הדירה לרוכש;
- החברה אינה שומרת מעורבות ניהולית נמשכת ברמה המאפיינת, בדרך כלל, בעלות ואינה שומרת את השליטה האפקטיבית על הדירות שנמכרו;
- סכום ההכנסה ניתן למדידה באופן מהימן;
- צפוי שההטבות הכלכליות הקשורות לעסקה יזרמו לקבוצה; וכן
- העלויות שהתהוו או יתהוו בגין העסקה ניתנות למדידה באופן מהימן. לגבי מכירת דירות, התנאים לעיל מתקיימים, בדרך כלל, עם מסירת הדירות ללקוחות. בעסקאות קומבינציה בהן מספקת שירותי בניה לבעלי הקרקע בתמורה לקבלת חלק מהקרקע, הקבוצה מכירה בהכנסה בעת מסירת הדירות לבעלי הקרקע.

מדיניות חשבונאית שיושמה בתקופות החל מיום 1 בינואר 2017 בעקבות אימוץ IFRS 15

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

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

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

לעניין יישום לראשונה של תקן דיווח כספי בינלאומי IFRS 15 "הכנסות מחוזים עם לקוחות" ראה ביאור ג'3.

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

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

כ. הכרה בהכנסה (המשך):

(1) הכנסה ממכירת דירות (המשך):

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

זיהוי חוזה

- הקבוצה מכירה בהכנסה בגין חוזה עם לקוח כאשר מתקיימים כל התנאים הבאים:
- הצדדים לחוזה אישרו את החוזה בכתב והם מחויבים לקיים את המחויבויות המיוחסות להם.
 - הקבוצה יכולה לזהות את הזכויות של כל צד לגבי הסחורות או השירותים אשר יועברו.
 - הקבוצה יכולה לזהות את תנאי התשלום עבור הסחורות או השירותים אשר יועברו.
 - לחוזה יש מהות מסחרית.
 - צפוי שהקבוצה תגבה את התמורה לה היא זכאית עבור הסחורות אשר יועברו ללקוח.

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

זיהוי מחויבות הביצוע

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

- סחורה או שירות (או חבילה של סחורות או שירותים) שהם מובחנים, או סדרה של סחורות או שירותים מובחנים שהם למעשה זהים ויש להם אותו דפוס העברה ללקוח. הקבוצה מזהה שירותים שהובטחו ללקוח כמובחנים כאשר:

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

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

קביעת מחיר העסקה

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

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

קיום מחויבויות ביצוע:

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

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

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

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

כ. הכרה בהכנסה (המשך):

(1) הכנסה ממכירת דירות (המשך):

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

מדידת התקדמות הביצוע:

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

הכרה בהכנסה בגין חוזים שנחתמו לאחר התקדמות בביצוע:

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

נכס בגין חוזה והתחייבות בגין חוזה

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

נכס בגין חוזה

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

התחייבות בגין חוזה

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

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

עסקת קומבינציה:

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

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

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

כ. הכרה בהכנסה (המשך):

(1) הכנסה ממכירת דירות (המשך):

קיומו של רכיב מימון משמעותי בעסקאות קומבינציית דירות

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

עלויות

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

(2) הכנסות מדמי שכירות:

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

(3) הכרה בהכנסה ממתן שירותי ניהול:

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

כא.

חכירות:

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

חכירה מימונית

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

חכירה תפעולית

הוצאות דמי שכירות בגין חכירה תפעולית מוכרות על בסיס הקו הישר על פני תקופת החכירה. לעניין אופן ההכרה בהכנסה מחוזי חכירה תפעולית של נכסי נדל"ן להשקעה, ראה באור 2 כא. לעניין תקינה חדשה בנוגע לחכירות אשר טרם אומצה באימוץ מוקדם ראה באור 3ב.

כב. הפרשות:

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

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

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

כב. הפרשות:

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

כג. תשלומים מבוססי מניות:

תשלומים מבוססי מניות לעובדים ולאחרים המספקים שירותים דומים, המסולקים במכשירים הוניים של החברה נמדדים בשווים ההוגן במועד ההענקה. החברה מודדת במועד ההענקה את השווי ההוגן של המכשירים הוניים המוענקים על ידי שימוש במודל בלק-שולס. (לעניין אופן מדידת השווי ההוגן של תשלומים מבוססי מניות, ראה באור 25).

כאשר המכשירים הוניים המוענקים אינם מבשילים עד אשר אותם עובדים משלימים תקופת שירות מוגדרת, עומדים בתנאי ביצוע או בהתקיים תנאי שוק מוגדר, החברה מכירה בהסדרי התשלום מבוססי המניות בדוחות הכספיים על פני תקופת ההבשלה כנגד גידול בהון, תחת סעיף "עודפים". בתום כל תקופת דיווח, אומדת החברה את מספר המכשירים הוניים הצפוי להבשיל. שינוי אומדן ביחס לתקופות קודמות מוכר ברווח והפסד על פני יתרת תקופת ההבשלה.

כד. הכנסות והוצאות מימון:

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

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

רווחים והפסדים מהפרשי שער מדווחים בנטו.

כה. מסים על הכנסה:

(1) כללי

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

(2) מסים שוטפים

הוצאות המסים השוטפים מחושבות בהתבסס על ההכנסה החייבת לצרכי מס של החברה וחברות מאוחדות במהלך תקופת הדיווח. ההכנסה החייבת שונה מהרווח לפני מסים על הכנסה, בשל הכללת או אי הכללת פריטי הכנסות והוצאות אשר חייבים במס או ניתנים לניכוי בתקופת דיווח שונות, או שאינם חייבים במס או ניתנים לניכוי. נכסים והתחייבויות בגין מסים שוטפים חושבו בהתבסס על שיעורי המס וחוקי המס אשר נחקקו או אשר חקיקתם הושלמה למעשה עד תאריך הדוח על המצב הכספי. נכסים והתחייבויות מסים שוטפים מוצגים בקיזוז כאשר לישות קיימת זכות משפטית ניתנת לאכיפה לקזז את הסכומים שהוכרו וכן כוונה לסלק על בסיס נטו או לממש את הנכס ולסלק את ההתחייבות בו זמנית.

(3) מסים נדחים

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

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

כה. מסים על הכנסה (המשך):

(3) מסים נדחים (המשך)

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

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

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

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

כו. הטבות עובדים

הטבות עובדים לטווח קצר

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

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

כז. רווח למניה:

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

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

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

כט. שערי חליפין ובסיס ההצמדה:

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

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

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כט. שערי חליפין ובסיס ההצמדה (המשך):

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

מדד תשומות בבניה	מדד המחירים לצרכן		שער החליפין היציג של הדולר (ש"ח ל-1 דולר)	
	מדד ידוע	מדד בגין		
נקודות	נקודות	נקודות	נקודות	
306.99	124.31	124.68	3.748	תאריך הדוחות הכספיים: 31 בדצמבר, 2018
301.03	123.33	123.21	3.467	31 בדצמבר, 2017
295.34	122.84	122.84	3.845	31 בדצמבר, 2016
%	%	%	%	שיעורי השינוי: לשנה שנסתיימה:
1.98	0.8	1.2	8.1	ביום 31 בדצמבר, 2018
1.90	0.4	0.3	(9.8)	ביום 31 בדצמבר, 2017
1.50	(0.20)	0.30	(1.50)	ביום 31 בדצמבר, 2016

באור 3 - תקני דיווח כספי חדשים ופרשנויות שפורסמו

א. תקנים, תיקונים לתקנים ופרשנויות חדשים המשפיעים על התקופה הנוכחית ו/או על תקופות דיווח קודמות

▪ תיקון IAS 40 "נדל"ן להשקעה": (בדבר העברות מ/אל נדל"ן להשקעה)

התיקון מבהיר את הוראות המעבר מ/אל נדל"ן להשקעה. בדגש בכל הנוגע לשאלה האם נדל"ן בהקמה אשר סווג תחילה כמלאי יכול לשנות את ייעודו לנדל"ן להשקעה. התיקון מדגיש כי שינוי בסיווג יעשה רק כאשר ישנה ראייה לכך שחל שינוי בשימוש בנדל"ן. שינוי בכוונות ההנהלה לגבי השימוש בנדל"ן, כשלעצמן, אינן מספיקות על מנת לספק ראייה לשינוי בשימוש. כמו כן, הודגש כי הראיות המפורטות בתקן הינן דוגמאות בלבד ואינן מהוות רשימה סגורה.

התיקון מיושם באופן של מכאן ולהבא לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2018 או לאחריו. ניתן ליישם את התיקון למפרע אם ניתן ליישמו ללא שימוש במידע שהושג בדיעבד (hindsight).

השפעת יישום התקן על מצבה הכספי של החברה אינו מהותי.

באור 3 - תקני דיווח כספי חדשים ופרשנויות שפורסמו (המשך):

א. תקנים, תיקונים לתקנים ופרשנויות חדשים המשפיעים על התקופה הנוכחית ו/או על תקופות דיווח קודמות (המשך)

▪ IFRS 9 "מכשירים פיננסיים"

כללי

תקן דיווח כספי בינלאומי (2014) IFRS 9 "מכשירים פיננסיים" (להלן - התקן) הינו התקן הסופי של פרויקט מכשירים פיננסיים. התקן מבטל את השלבים הקודמים של IFRS 9 שפורסמו בשנים 2009, 2010 ו-2013. התקן הסופי כולל הוראות סיווג ומדידה של נכסים פיננסיים אשר תוקנו ביחס לאלו שפורסמו בשלב הראשון בשנת 2009, וכן, כולל את הוראות הסיווג והמדידה של התחייבויות פיננסיות כפי שפורסמו בשלב השני בשנת 2010, מציע מודל מעודכן יותר ומבוסס עקרונות לגבי חשבונאות גידור ומציג מודל חדש לבחינת הפסד חזוי מירידת ערך כמפורט להלן. בנוסף, מבטל התקן את פרשנות IFRIC 9 "בחינה מחדש של נגזרים משובצים".

נכסים פיננסיים

התקן קובע כי הנכסים הפיננסיים יוכרו וימדדו כלהלן:

- מכשירי חוב יסווג וימדדו לאחר ההכרה לראשונה תחת אחת החלופות הבאות: עלות מופחתת, שווי הוגן דרך רווח או הפסד, או שווי הוגן דרך רווח כולל אחר. קביעת מודל המדידה יהיה בהתחשב במודל העסקי של הישות בנוגע לניהול נכסים פיננסיים ובהתאם למאפיינים של תזרימי המזומנים החוזיים הנובעים מאותם נכסים פיננסיים.
- ניתן לייעד מכשיר חוב אשר על פי המבחנים נמדד בעלות מופחתת או בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר לשווי הוגן דרך רווח או הפסד, אך ורק כאשר הייעוד מבטל חוסר עקביות בהכרה ובמדידה שהיה נוצר אילו הנכס היה נמדד בעלות מופחתת או בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר.
- ככלל, מכשירי הון יימדדו בשווי הוגן דרך רווח או הפסד.
- ניתן לייעד במועד ההכרה לראשונה מכשירי הון לשווי הוגן דרך רווח כולל אחר. מכשירים שיועדו כאמור, לא יהיו כפופים יותר לבחינה לירידת ערך ורווח או הפסד בגינם לא יועבר לרווח או הפסד, לרבות בעת המימוש.
- נגזרים משובצים לא יופרדו מחוזה מארח הנמצא בתחולת התקן. חלף זאת, חוזים מעורבים יימדדו בכללותם בעלות מופחתת או בשווי הוגן, בהתאם למבחני המודל העסקי ותזרימי המזומנים החוזיים.
- מכשירי חוב יסווג מחדש רק כאשר הישות משנה את המודל העסקי שלה לניהול נכסים פיננסיים.
- השקעות במכשירי הון שאין להם מחיר מצוטט בשוק פעיל לרבות נגזרים על מכשירים אלו יימדדו לפי שווי הוגן. חלופת המדידה לפי עלות בנסיבות מסוימות בוטלה. יחד עם זאת התקן מצייין שבנסיבות מסוימות עלות עשויה להיות אומדן נאות לשווי הוגן.

התחייבויות פיננסיות

התקן קובע גם את ההוראות הבאות בדבר התחייבויות פיננסיות:

- השינוי בשווי ההוגן של התחייבות פיננסית המיועדת בעת ההכרה לראשונה לשווי הוגן דרך רווח או הפסד, המיוחס לשינויים בסיכון האשראי של ההתחייבות, ייזקק ישירות לרווח כולל אחר אלא אם זקיפה זו יוצרת או מגדילה חוסר עקביות במדידה החשבונאית (Accounting Mismatch).
- כאשר ההתחייבות הפיננסית נפרעת או מסולקת, סכומים שנזקפו לרווח כולל אחר לא יסווג לרווח או הפסד.
- כל הנגזרים, בין אם נכסים או התחייבויות, יימדדו בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, לרבות מכשיר פיננסי נגזר המהווה התחייבות הקשור למכשיר הוני לא מצוטט שלא ניתן למדוד את שווי ההוגן באופן מהימן.

מועד תחילה ואפשרויות אימוץ מוקדם

התקן נכנס לתוקף מחייב לגבי תקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2018 או לאחריו.

ככלל, הוראות התקן לגבי נכסים והתחייבויות פיננסיות ייושמו למפרע, למעט חריגים מסוימים אשר נקבעו בהוראות המעבר של התקן. עוד נקבע, כי על אף היישום למפרע, חברות המיישמות את התקן לראשונה לא תחויבנה לתקן את מספרי ההשוואה שלהן לתקופות קודמות. זאת ועוד, מספרי ההשוואה יהיו ניתנים לתיקון אך ורק כאשר תיקונם כאמור אינו עושה שימוש במידע בדיעבד (hindsight). הוראות המתייחסות לגידור ייושמו, ככלל, בדרך של 'מכאן ולהבא' עם יישום למפרע מוגבל.

באור 3 - תקני דיווח כספי חדשים ופרשנויות שפורסמו (המשך):

א. תקנים, תיקונים לתקנים ופרשנויות חדשים המשפיעים על התקופה הנוכחית ו/או על תקופות דיווח קודמות (המשך)

▪ IFRS 9 "מכשירים פיננסיים" (המשך):

מכשירי חוב ובעיקר הלוואות לחברות כלולות או עסקאות משותפות אשר המאפיינים של תזרימי המזומנים החוזיים הנובעים מאותם נכסים פיננסיים לא כוללים מועדי פרעון להלוואות ו/או ריבית מוגדרים, יסווגו וימדדו בשווי הוגן דרך רווח או הפסד במועד אימוץ התקן חלף מדידתם בעלות מופחתת כיום. התקן נכנס לתוקף מחייב לגבי תקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2018 או לאחריו. ככלל, הוראות התקן לגבי נכסים והתחייבויות פיננסיות ייושמו למפרע, למעט חריגים מסוימים אשר נקבעו בהוראות המעבר של התקן. החברה יישמה את התקן לראשונה ולא תיקנה את מספרי ההשוואה כמתאפשר מהתקן.

מכשירי חוב ובעיקר הלוואות לחברות כלולות או עסקאות משותפות אשר המאפיינים של תזרימי המזומנים החוזיים הנובעים מאותם נכסים פיננסיים לא כוללים מועדי פרעון להלוואות ו/או ריבית מוגדרים, יסווגו ונמדדו בשווי הוגן דרך רווח או הפסד במועד אימוץ התקן חלף מדידתם בעלות מופחתת עד ליום 31.12.2017.

השפעת יישום התקן על מצבה הכספי של החברה לאחר השפעת מס הינה הקטנת העודפים ליום 1.1.2018 בסך כ- 16.6 מיליון ש"ח בגין מדידת הלוואות לחברות כלולות בשווי הוגן.

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

▪ IFRS 16 "חכירות":

התקן החדש מבטל את IAS 17 "חכירות" והפרשנויות הנלוות לו, וקובע את הכללים להכרה, מדידה, הצגה וגילוי של חכירות ביחס לשני הצדדים לעסקה, דהיינו הלקוח ('חוכר') והספק ('מחכיר'). התקן אינו משנה את הטיפול החשבונאי הקיים כיום בספרי המחכיר.

התקן החדש מבטל את ההבחנה הקיימת כיום לגבי חוכר, בין חכירות מימוניות לחכירות תפעוליות וקובע מודל חשבונאי אחיד ביחס לכל סוגי החכירות. בהתאם למודל החדש, בגין כל נכס חכור, החוכר נדרש מחד להכיר בנכס בגין זכות השימוש ומאידך בהתחייבות פיננסית בגין דמי החכירה.

הוראות ההכרה בנכס והתחייבות כאמור לא יחולו לגבי נכסים החכורים לתקופה של עד 12 חודשים בלבד וכן ביחס לחכירות של נכסים בעלי ערך נמוך (דוגמת, מחשבים אישיים).

לאור זאת, חכירות בקבוצה המטופלות כיום כחכירות תפעוליות, תוכרנה בעת יישום התקן כנכסים וכהתחייבויות בדוח על המצב הכספי של הקבוצה.

התקן ייכנס לתוקף מחייב לגבי תקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2019 או לאחריו. יישום מוקדם אפשרי, אך זאת בתנאי כי IFRS 15 "הכנסות מחוזים עם לקוחות" מיושם אף הוא.

ליישום לראשונה של התקן אין השפעה מהותית על דוחותיה הכספיים של הקבוצה.

▪ תיקון IAS 19 "הטבות עובד": (בדבר זכויות לזמן ארוך בחברות כלולות או בעסקאות משותפות)

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

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

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

התיקונים ייושמו לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2019 או לאחריו, באופן של "מכאן ולהבא". יישום מוקדם אפשרי.

הנהלת החברה מעריכה כי השפעת יישום התיקון על דוחותיה הכספיים של הקבוצה אינו מהותי.

באור 3 - תקני דיווח כספי חדשים ופרשנויות שפורסמו (המשך):

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

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

התיקון מבהיר כי אשראי שהתקבל במיוחד כדי להשיג נכס כשיר, וקיים גם לאחר שהנכס הכשיר מוכן לשימוש המיועד או למכירתו, יהפוך לחלק מהכספים שהישות לווה באופן כללי לצורך חישוב שיעור ההיוון של האשראי הכללי.

התיקון ייושם לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2019 או לאחריו, באופן של "מכאן ולהבא". יישום מוקדם אפשרי.

החברה בוחנת את השפעת יישום התיקון על דוחותיה הכספיים של הקבוצה.

▪ **תיקון IAS 28 "השקעות בחברות כלולות ובעסקאות משותפות": (בדבר זכויות לזמן ארוך בחברות כלולות או בעסקאות משותפות)**

התיקון מבהיר כי זכויות לזמן ארוך בחברה כלולה או עסקה משותפת, אשר מהוות חלק מההשקעה נטו אך אינן נמדדות בשיטת השווי המאזני (לדוגמה, הלוואות לזמן ארוך אשר לא נקבע להן מועד פירעון ואשר פירעונן לא צפוי בעתיד הנראה לעין), יהיו כפופות להוראות IFRS 9, לרבות מודל ירידת הערך.

התיקון ייושם למפרע לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2019 או לאחריו, לפי הוראות מעבר ספציפיות. יישום מוקדם אפשרי.

השפעת יישום התיקון על מצבה הכספי ותוצאות פעולותיה של החברה אינה מהותית.

▪ **פרסום IFRIC 23 "עמדות מס לא ודאיות"**

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

התיקון ייושם לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2019 או לאחריו. ניתן ליישם את התיקון למפרע באופן מלא או ללא תיקון מספרי השוואה כאשר ההשפעה המצטברת של היישום לראשונה תוכר כתיקון יתרת העודפים ליום 1 בינואר 2019.

השפעת יישום התיקון על מצבה הכספי ותוצאות פעולותיה של החברה אינה מהותית.

ג. תקנים ופרשנויות חדשים שפורסמו ואומצו באימוץ מוקדם בידי הקבוצה:

▪ **IFRS 15 "הכנסות בגין חוזים עם לקוחות"**

הטבלאות מטה מרכזות את ההשפעות על ההכנסות, ההוצאות התפעוליות, רווח והדוח על המצב הכספי לתקופה, בהנחה והמדיניות הקודמת של הכרה בהכנסה הייתה ממשיכה בתקופה זו:

הטבלה להלן מציגה את ההשפעה המצטברת של היישום המוקדם על הסעיפים שהושפעו מהיישום לראשונה בדוח על המצב הכספי ליום 1 בינואר 2017:

באור 3 - תקני דיווח כספי חדשים ופרשנויות שפורסמו (המשך):

ג. תקנים ופרשנויות חדשים שפורסמו ואומצו באימוץ מוקדם בידי הקבוצה (המשך):

▪ IFRS 15 "הכנסות בגין חוזים עם לקוחות" (המשך):

ליום 1.1.2017			
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
24,973	(5,200)	30,173	חייבים ויתרות חובה
169,268	169,268	-	לקוחות ונכסים בגין חוזים
558,942	(599,412)	1,158,354	מלאי בניינים למכירה
164,857	4,874	159,983	השקעות והלוואות בחברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
-	(25,043)	25,043	נכסי מיסים נדחים
86,078	(63,375)	149,453	התחייבויות למוכרי מקרקעין
92,352	1,409	90,943	הפרשות
255,606	(497,986)	753,592	מקדמות מלקוחות והתחייבויות בגין חוזים
4,805	4,805	-	עתודה למס
925,182	99,634	825,548	הון עצמי

באור 4 - מקורות מפתח לאומדני אי וודאות

א. אומדנים ואי וודאויות עיקריים:

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

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

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

(1) מסים על הכנסה-

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

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

(2) תקציב עלויות חזוי-

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

באור 4 - מקורות מפתח לאומדני אי וודאות (המשך)

א. אומדנים ואי וודאויות עיקריים (המשך):

(3) אומדן התחייבויות למוכרי מקרקעין

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

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

(3) הפרשות להליכים משפטיים

נגד החברה תלויים ועומדים 51 תביעות, הליכים משפטיים, בורריות והליכי גישור בסכום כספי כולל של כ- 26,842 אלפי ש"ח, בגינם נזקפה הפרשה של כ-2,796 אלפי ש"ח.

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

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

(4) הערכת שווי מימוש נטו של יתרות מלאי מקרקעין ומלאי בניינים למכירה

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

הערך הפנקסני ליום 31 בדצמבר 2018 של יתרות מלאי המקרקעין ומלאי בניינים למכירה הסתכם לסך של כ- 1,483 מיליון ש"ח וכ- 1,003 מיליון ש"ח, בהתאמה. הערך הפנקסני ליום 31 בדצמבר 2017 של יתרות מלאי המקרקעין ומלאי בניינים למכירה הסתכם לסך של כ- 1,495 מיליון ש"ח וכ- 893 מיליון ש"ח, בהתאמה.

(5) שווי הוגן של נדל"ן להשקעה / נדל"ן להשקעה בהקמה

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

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

באור 4 - מקורות מפתח לאומדני אי וודאות (המשך)

א. אומדנים ואי וודאויות עיקריים (המשך):

(5) שווי הוגן של נדל"ן להשקעה / נדל"ן להשקעה בהקמה (המשך)

החברה חותרת לקביעת שווי הוגן אובייקטיבי ככל שניתן, אך עם זאת תהליך אמידת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה כולל גם אלמנטים סובייקטיביים, שמקורם בין השאר בניסיון העבר של הנהלת החברה והבנתה את הצפוי להתרחש בשוק הנדל"ן להשקעה במועד שבו נקבע אומדן השווי ההוגן. לאור זאת, ולאור האמור בפסקה הקודמת, קביעת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה של הקבוצה מחייבת שיקול דעת. שינויים בהנחות המשמשות לקביעת השווי ההוגן יכולים להשפיע באופן מהותי על מצבה ותוצאות פעולותיה של הקבוצה. הערך הפנקסני של נכסי הנדל"ן להשקעה הנמדדים בשווי הוגן ליום 31 בדצמבר 2018 מסתכם לסך של כ- 209.5 מיליון ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2017 הוא כ- 192.5 מיליון ש"ח). בשנים 2018 ו- 2017 רשמה החברה רווח מהתאמת שווי הוגן לנדל"ן להשקעה בסך של כ- 17 מיליון ש"ח וכ- 12 מיליון ש"ח, בהתאמה.

ב. ניהול הון - מטרות, נהלים ותהליכים:

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

באור 5 - מזומנים ושווי מזומנים

ההרכב:

ליום 31 בדצמבר		
2017	2018	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
70,424	32,571	מזומנים ויתרות בבנקים
115,763	139,646	פקדונות בבנק לזמן קצר
186,187	172,217	

באור 6 - מזומנים ונכסים פיננסיים אחרים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי

א. ההרכב:

ליום 31 בדצמבר		
2017	2018	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
115,705	52,137	מזומנים ויתרות בבנקים
45,524	50,423	פקדונות בבנקים
485	403	מטבע חוץ
161,714	102,963	

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

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

ההרכב:

ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר 2018	
2017	2018	2018	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	%	
94,147	27,279	0.5-6.25	אגרות חוב מדינה
29,963	13,800		מניות, קרנות נאמנות ותעודות סל
45,905	18,152	0.64-8	אגרות חוב קונצרניות
170,015	59,231		

באור 8 - חייבים ויתרות חובה

ההרכב:

ליום 31 בדצמבר		
2017	2018	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
1,931	31,136	חייבים בגין מקרקעין
192	52	צדדים קשורים
840	2,595	חייבים בגין דמי ניהול מעסקאות משותפות
1,771	237	הלוואות לזמן קצר
7,055	4,727	עמלות מכירה והוצאות מראש אחרות
4,929	17,141	מוסדות
10,955	6,353	חייבים ויתרות חובה אחרים
27,673	62,241	

באור 9 - לקוחות, נכסים בגין חוזים ומקדמות מלקוחות

א. לקוחות ונכסים בגין חוזים

תנועה לשנת		
2017	2018	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
-	350,491	יתרה לתחילת השנה
169,268	-	השפעה מצטברת של יישום לראשונה של IFRS 15
17,521	-	צירופי עסקים שהתרחשו במהלך השנה (כניסה לאיחוד)
13,497	(165,791)	התאמה מצטברת
150,205	132,654	נכסים בגין חוזים שהוכרו במהלך השנה בגין חוזים חדשים
350,491	317,354	יתרה לסוף השנה

באור 9 - לקוחות, נכסים בגין חוזים ומקדמות מלקוחות (המשך):

ב. התחייבויות בגין חוזים ומקדמות מלקוחות

תנועה לשנת		
2017	2018	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
753,592	259,250	יתרה לתחילת השנה
(497,986)	-	השפעה מצטברת של יישום לראשונה של IFRS 15
20,298	-	כניסה לאיחוד
183,582	144,728	התאמה מצטברת
730,621	1,025,817	מקדמות אשר התקבלו השנה
(930,857)	(977,074)	הכנסות שהוכרו במהלך השנה
259,250	452,721	יתרה לסוף השנה

באור 10 - מלאי בניינים למכירה

א. ההרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2017	2018
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
893,365	1,003,214

בניה למגורים

בנוגע לשעבודים - ראה באור 36.

ב. רכישת מלאי בניינים למכירה במסגרת עסקת קומביניציה

בשנת 2018 הכירה החברה, בדוח על המצב הכספי, במלאי בניינים למכירה כנגד התחייבות למוכרי מקרקעין במסגרת ההתחייבויות השוטפות בסך של כ- 87,364 אלפי ש"ח (שנת 2017 - 21,049 אלפי ש"ח, שנת 2016 - 44,134 אלפי ש"ח).

באור 11 - מלאי מקרקעין

א. הצגה במאזן:

ליום 31 בדצמבר	
2017	2018
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,494,599	1,482,711

כולל עלויות אשראי שהווננו במהלך תקופת הדיווח

בנוגע לשעבודים - ראה באור 36

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

באור 11 - מלאי מקרקעין (המשך):

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

להלן עיקרי העסקה:

- (1) רמ-נח ומגדלי סומייל הינן בעלות הזכויות במקרקעין הידועים כמתחם תכנית מס' תא/2988 - "פרויקט סמל" בפינת הרחובות ארלוזורוב ואבן גבירול בתל-אביב (להלן - "המתחם"). המתחם מחולק לשני מתחמי מימוש - צפוני ודרומי.
- (2) לרמ-נח, זכויות לכ- 107 יח"ד ו- 1,975 מ"ר ביעוד למסחר בחלקו הדרומי של המתחם, ולכ- 13 יח"ד בחלקו הצפוני של המתחם.
- למגדלי סומייל זכויות לכ- 53 יח"ד ו- 1,020 מ"ר ביעוד למסחר בחלקו הדרומי של המתחם, ולכ- 8 יח"ד בחלקו הצפוני של המתחם.
- בנוסף, לאפרירם, זכויות לכ- 80 יח"ד וכ- 1,530 מ"ר ביעוד למסחר בחלקו הדרומי של המתחם ולכ- 12 יח"ד בחלקו הצפוני של המתחם.
- (3) תמורת רכישת 57.5% מהון המניות המונפק של רמ-נח כאמור, שילמה החברה לבעלי מניות בה כ- 57.6 מיליון ש"ח, וכן קיבלה על עצמה לערוב לחלקה היחסי בחוב רמ-נח לבנק בסך של כ- 20.8 מיליון ש"ח. תמורת הקצאת 50% מהון המניות המונפק של מגדלי סומייל כאמור, שילמה החברה כ- 32.4 מיליון ש"ח, אשר שימשו להחזר הלוואות הבעלים הקיימות במגדלי סומייל ולפירעון חוב לבנק.
- (4) מימוש הזכויות במתחם מותנה, בין היתר, בביצוע פינויים מהמתחם. בשנת 2013, אושרה תכנית מתאר מפורטת מס' תא/מק/2988/א "סמל דרום" ביחס לחלקו הדרומי של המתחם (להלן בס"ק זה: "סמל דרום"). כמו כן, בשנת 2015 אושרה תכנית מתאר מפורטת מס' תא/מק/2988/ב "סמל צפון" למתחם הצפוני. חלקם של הצדדים, זכויותיהם וחובותיהם בעסקה המשותפת, על פי הסכם העסקה המשותפת, יקבעו בהתאם לזכויות שהוקצו לחברות במתחם.
- (5) על אף האמור לעיל, במסגרת הסכם העסקה המשותפת הוסכם בין הצדדים כי עד למתן תוקף לתכנית סמל דרום, יראו את הצדדים במתחם כולו כצדדים בעסקה המשותפת, וזכויות ההצבעה בועדת ההיגוי של העסקה המשותפת יהיו בהתאם לחלקם היחסי בחלקות הקיימות, כמפורט בלוח ההקצאות המהווה חלק מתכנית סמל דרום, כדלקמן: חלקה היחסי של רמ-נח בעסקה המשותפת (לגבי המתחם כולו) יהיה 43.64%; חלקה היחסי של מגדלי סומייל בעסקה המשותפת (לגבי המתחם כולו) יהיה 22.55%; חלקה היחסי של אפרירם בעסקה המשותפת (לגבי המתחם כולו) יהיה 33.81%. בעקבות אישור תכנית סמל דרום, החלקים היחסיים כמפורט בסעיף זה יתוקנו בהתאם.
- (6) על פי הסכם העסקה המשותפת, פעילותם של הצדדים להסכם העסקה המשותפת (דהיינו, החברה, רמ-נח, מגדלי סומייל ואפרירם) תהא מוגבלת אך ורק למטרת מימוש מירב הזכויות של מי מהחברות במתחם, הקיימות או העתידיות, בדרך של פיתוח ובינוי המקרקעין ושיווק היחידות המתוכננות להיבנות.
- (7) ניהול התכנון, הביצוע של הפרויקט, וכן ניהול השיווק והמכירות והניהול הכספי של הפרויקט, יבוצע עבור העסקה המשותפת על ידי החברה בכפוף ובהתאם להחלטות ועדת ההיגוי שתוקם בהתאם להסכם העסקה המשותפת. תמורת הניהול כאמור תשלם העסקה המשותפת לחברה תשלום בסך השווה ל- 3% מסך כל התקבולים ללא מע"מ שיתקבלו בגין מכירת יחידות בפרויקט שיוקם במתחם, בתוספת מע"מ.
- (8) בחודש אוקטובר 2013 שילמה החברה סך של כ- 5.5 מיליון ש"ח לבעלי המניות מהם רכשה את הזכויות ברמ-נח בגין תוספת של כ- 8 יח"ד לרמ-נח במתחם הדרומי. כמו כן בחודש נובמבר 2014 שילמה החברה סך של כ- 2.6 מיליון ש"ח למגדלי סומייל בגין תוספת של כ- 2.2 יח"ד במתחם הדרומי. בחודש פברואר 2016 שילמה החברה סך של כ- 0.3 מיליון ש"ח לבעלי המניות מהם רכשה את הזכויות ברמ-נח בגין תוספת של כ- 0.4 יח"ד לרמ-נח במתחם הצפוני. כמו כן בחודש פברואר 2016 שילמה החברה סך של כ- 0.3 מיליון ש"ח למגדלי סומייל בגין תוספת של כ- 0.26 יח"ד במתחם הצפוני.

באור 11 - מלאי מקרקעין (המשך)

- (9) בחודש נובמבר 2015 הוגשה תביעה על ידי צד שלישי כנגד החברה, בטענה לזכויותיו בגין חלק מתוך המקרקעין. לדעת הנהלת החברה והמוכר, בהסתמך על חוות דעת משפטית של יועציה המשפטיים של החברה ושל המוכר, סיכוייה של התביעה נמוכים.
- (10) ביום 3.5.2015, לאחר קבלת אישורה של האסיפה הכללית של החברה מיום 29.4.2015, הושלמה התקשרותה של החברה בהסכם לרכישת מלוא אחזקותיה של אפריקה השקעות בחברת אפרירם, המהוות 40% מהון המניות של אפרירם, וכן את זכויותיה של אפריקה השקעות בהלוואה אשר הועמדה על ידה לאפרירם, בתמורה לסך של כ- 40.3 מיליון ש"ח.
- (11) ביום 3.2.2015, התקשרה החברה בהסכם לרכישת זכויותיו של צד שלישי אשר אינו קשור לחברה ו/או לבעלי השליטה בה, המהוות 37.5% מחלקה 26 בגוש 6213, אשר הינם חלק ממתחם סומייל, בתמורה לסך השווה ל- 140.5 מיליון ש"ח.
- ביום 9.8.2016 התקשרו הצדדים בתוספת להסכם לרכישת הזכויות במקרקעין מיום 3.2.2015 (להלן: "התוספת", ו- "ההסכם", בהתאמה), לפיו מועד השלמת העסקה ותשלום יתרת התמורה, בסך של כ- 115 מיליון ש"ח (להלן: "יתרת התמורה") יידחה עד ליום 2.11.2016.
- בנוסף, בשים לב לתביעה שהוגשה על ידי עיריית תל אביב כנגד המוכר, בטענה לזכויותיה של עיריית תל אביב בגין חלק מתוך המקרקעין (להלן: "חלק המקרקעין שבמחלוקת"), הוסכם, כי ככל וייקבע שלעיריית תל אביב זכויות בחלק המקרקעין שבמחלוקת, ישיב המוכר לחברה את החלק היחסי של התמורה וכן היטל ההשבחה ו/או כל תשלום אחר ששולם על ידי הקונה בשם המוכר בגין חלק המקרקעין שבמחלוקת.
- ביום 2.11.2017 הגישה עיריית תל אביב כתב תביעה מתוקן כנגד כלל הנתבעים, במסגרתו כללה גם סעד כספי בסך של כ- 238 מיליון ש"ח. יצוין, כי להערכת החברה, אין בהוספת הסעד כדי לשנות את חוות הדעת המשפטית של יועציה המשפטיים של החברה והמוכר, לפיה הסיכוי שהיא תשליך על זכויות החברה במקרקעין, או כי החברה תחוייב לשלם בתשלום כלשהו נמוכים.
- ביום 12.9.2016 הושלמה רכישת הזכויות במקרקעין האמורים. לצורך מימון רכישת המקרקעין, הועמדה לחברה, על ידי תאגיד בנקאי, מסגרת אשראי שאינו מהותי לחברה, בהיקף כולל של כ- 120 מיליון ש"ח (להלן: "האשראי"). לצורך קבלת האשראי, שעבדה החברה את המקרקעין לטובת התאגיד הבנקאי, וכן קיבלה על עצמה התחייבויות המקובלות במימון מקרקעין.
- (13) ביום 27.11.2017 נתקבלה החלטתו של בית המשפט למינוי כונס נכסים לפירוק השיתוף במגרש 112 אשר במתחם (להלן בס"ק זה: "המגרש"). ביום 14.3.2019, לאחר קבלת אישורו של בית המשפט, התקשרו החברה ועיריית תל אביב (להלן: "העירייה") בהסכם רכישה, מכוחו רוכשת החברה את זכויותיה של העירייה במגרש 112 אשר במתחם סמל דרום, הידוע כיום כחלקה 1472 בגוש 6213 (להלן: "החלקה" ו- "הסכם הרכישה", בהתאמה). זכויותיה של העירייה בחלקה מהוות 26.2% מתוך כלל הזכויות בחלקה, במושא (להלן: "זכויותיה של העירייה במקרקעין"), ומהוות בהתאם לתב"ע המאושרת כ- 62.4 יחידות דיור וכ- 1,656 מ"ר שטחי מסחר ובנוסף זכויות לכ- 19 יחידות דיור שהעירייה צפויה לקבל כמנוף לפינוי הפולשים בחלקה.
- בתמורה לזכויותיה של העירייה במקרקעין, תשלם החברה לעירייה סך של כ- 192 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ) (להלן: "התמורה"). התמורה תשולם בשני תשלומים לא שווים, כדלקמן: (1) תוך שני ימי עסקים ממועד ההתקשרות כאמור, וכנגד רישום הערת אזהרה על זכויותיה של העירייה במקרקעין לטובת החברה, תשלם החברה סך השווה ל- 10% מהתמורה; וכן (2) יתרת התמורה, בסך השווה ל- 90% מהתמורה, תשולם לעירייה עד ליום 1.6.2019, כנגד העברת הבעלות בממכר בלשכת רישום המקרקעין על שם החברה.
- היטל השבחה וחובות עבר בגין המקרקעין, עד ליום 21.5.2018 יחולו על העירייה. ממועד זה ואילך היטל השבחה וחובות יחולו על החברה. יתר המיסים ותשלומי חובה יחולו על הצדדים בהתאם להוראות הדין.
- התמורה תשולם על ידי החברה ממקורותיה העצמיים ו/או באמצעות מימון מתאגידים פיננסיים.

באור 11 - מלאי מקרקעין (המשך)

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

פ.א. זכתה במכרז של מינהל מקרקעי ישראל לרכישת זכויות במקרקעין בירושלים (להלן - בס"ק זה: "המקרקעין") תמורת סך של כ- 71.5 מיליון ש"ח, כמפורט בתנאי המכרז. בספטמבר 2015 התקבל היתר בניה.

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

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

החברה תעניק לחברת הפרויקט שירותי ניהול, לרבות תכנון וביצוע של הפרויקט במקרקעין, ניהול שיווק ומכירות בקשר עם הפרויקט, וכן הניהול הכספי בקשר עם הפרויקט במקרקעין כנגד תמורה חודשית השווה ל- 3% מסך התקבולים (ללא מע"מ) אשר יתקבלו בחברת הפרויקט בגין מכירת יחידות בפרויקט במקרקעין.

הצדדים התקשרו עם מוסד בנקאי להשגת מימון לחברת הפרויקט (להלן: "הבנק המממן") לצורך תשלום התמורה. לצורך זה, העמידו כל אחד מהחברה ומבעל המניות, לטובת חברת הפרויקט, בדרך של הלוואת בעלים, מקורות עצמיים בשיעור של 40% משיעור התמורה (בתוספת סכום מס הרכישה בגין המקרקעין בשיעור של 5%). המימון אשר הועמד לחברת הפרויקט על ידי הבנק המממן, נפרע בתשלום אחד בחלוף 24 חודשים. המימון הועמד מחדש בחודש פברואר 2014. בעל המניות והחברה ערבים כל אחד למלוא חוב חברת הפרויקט לבנק המממן.

בעל המניות התחייב לפעול כמיטב יכולתו לשם תיקון התב"ע הקיימת, זאת עד ולא יאוחר מ- 36 חודשים ממועד החתימה, כך שעם אישור התב"ע המתוקנת על פי דין (ככל שתאושר), תוגדלנה זכויות הבניה המאושרות במקרקעין, לרבות בדרך של הסרת התנגדויות בקשר עם תב"ע הכוללת זכויות בניה ל- 710 יח"ד בבניה רוויה, אשר אושרה על ידי הועדה הארצית.

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

בהתאם להסכם ההשקעה, ביום 26.1.2014 הזרימה החברה הון לחברת הפרויקט כנגד הנפקת שטר הון לחברה (להלן: "שטר ההון") בסך של כ- 21 מיליון ש"ח (להלן: "סכום שטר ההון"). סכום שטר ההון ישמש לצורך החזר הלוואות בעלים, ביחסים זהים בין החברה ובעל המניות. למען הסר ספק, שטר ההון, לא יישא הפרשי ריבית ו/או הפרשי הצמדה. עם הצטברות רווחים ראויים לחלוקה בחברת הפרויקט, ישולמו על ידי חברת הפרויקט בעדיפות ראשונה, סכומים בגובה סכום שטר ההון, לטובת פירעון שטר ההון וכדיבדנד מיוחד לבעל המניות, ביחסים זהים ביניהם.

ביום 13.7.2017 התקשרה החברה בהסכם (להלן: "ההסכם") לרכישת מלוא זכויותיו של השותף בחברת גבעת שמואל החדשה (בה החזיקה החברה באותו מועד ב- 50% מהון המניות המונפק והנפרע), מר משה אהרוני (להלן: "גבעת שמואל" ו- "השותף", בהתאמה), המהוות 50% מהון המניות המונפק והנפרע של גבעת שמואל. בהתאם, החל מהמועד האמור, מחזיקה החברה ב- 100% מהון המניות המונפק והנפרע של גבעת שמואל. בהתאם להוראות ההסכם, רכשה החברה את הזכויות, הכוללות הן את מלוא החזקותיו של השותף בגבעת שמואל והן את הלוואות הבעלים אשר העמיד לגבעת שמואל, שיתרתה (כולל ריבית) מסתכמת, במועד ההסכם, לסך של כ- 59 מיליון ש"ח, זאת בתמורה לסך כולל של 157.5 מיליון ש"ח, אשר שולמה במזומן.

ה. (המשך):

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

במסגרת זו, התקשרה גבעת שמואל עם תאגיד בנקאי (להלן: "התאגיד הבנקאי"), בהסכם להגדלת אשראי, בגין יתרת הקרקע שאינה בהסכם ליווי, עד לסך של 239 מיליון ש"ח (להלן: "האשראי"), אשר יישא ריבית בשיעור שנתי על בסיס הפריים בתוספת מרווח. בנוסף, גבעת שמואל התחייבה כלפי התאגיד הבנקאי, במסגרת כתב התחייבות, בהתחייבויות המקובלות בעת העמדת מסגרת אשראי ובכלל אלה להימנע מלפרוע הלוואות בעלים, להימנע מחלוקה ללא קבלת אישור התאגיד הבנקאי וכיוצא באלה. בנוסף, החברה הגדילה את ערבותה לטובת גבעת שמואל, כלפי הבנק המממן את גבעת שמואל, עד לסכום של 800 מיליון ש"ח.

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

ביום 14.6.2018, נודע לחברה על פרסומה למתן תוקף של תכנית מפורטת במסגרתה אישרה הוועדה המקומית לתכנון ובניה גבעת שמואל תוספת של 95 יחידות דיור נוספות, תוספת של 2,500 מ"ר לייעוד מסחר, וכן המרה של כ- 4,500 מ"ר של שטחים תת-קרקעיים לייעוד מגורים על קרקעיים. הסכומים שהוכרו במועד הרכישה בגין נכסים והתחייבויות:

אלפי ש"ח	
10,685	נכסים פיננסיים
17,521	לקוחות ונכסים בגין חוזים
48,563	מוניטין
96,620	מלאי בניינים למכירה
779	רכוש קבוע
365,700	מלאי מקרקעין
(24,291)	מסים נדחים
(200,702)	התחייבויות פיננסיות
(20,298)	מקדמות מלקוחות
<u>294,577</u>	סה"כ נכסים והתחייבויות שהוכרו
	בניכוי:
	השקעות והלוואות בעסקאות משותפות שטופלו לפי שיטת השווי המאזני
<u>(137,077)</u>	
<u><u>157,500</u></u>	זרימת מזומנים נטו ברכישה

מוניטין:

יתרת המוניטין ליום 31 בדצמבר 2017 בסך של כ- 35 מיליון נובעת מיצירת התחייבות מסים נדחים במסגרת צירוף העסקים וכן מהטבת המס הגלומה בעסקת מניות על פני רכישת מקרקעין.

השפעת הרכישה על תוצאות החברה:

סך ההכנסות וסך הרווח הנקי של חברת גבעת שמואל לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017, הסתכמו בסך של כ- 129,860 אלפי ש"ח, וכ- 9,451 אלפי ש"ח, בהתאמה.

במידה והרכישה הייתה מתבצעת בתחילת השנה, סך ההכנסות וסך הרווח הנקי של הקבוצה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017 היו מסתכמים בכ- 1,033,957 אלפי ש"ח ובכ- 138,329 אלפי ש"ח, בהתאמה.

באור 11 - מלאי מקרקעין (המשך)

- ו. **מחיר למשתכן מתחם הנרקיסים, ראשון לציון**- ביום 24.4.2017 הגיש מיזם משותף לחברה ולדניה סיבוס בע"מ (להלן: "דניה סיבוס"), בעלת השליטה בחברה, הצעה במסגרת מכרז לבנייה ושיווק של דירות מגורים בשיטת "מחיר למשתכן" לרכישת זכויות במקרקעין בקשר עם עד 4 מתחמים בשכונת הנרקיסים בראשון לציון (להלן: "המכרז").
- ביום 26.4.2017, הוכרזה הצעתן של החברה ודניה סיבוס במכרז האמור בנוגע למתחמים ב', ג', ד' ו- י"ד, כהצעה הזוכה (ביחד, להלן: "המתחמים"). בהתאם לתב"ע החלה על המתחמים, ניתן להקים עליהם 118 יחידות דיור, 144 יחידות דיור, 144 יחידות דיור ו- 120 יחידות דיור (ביחד, להלן: "יחידות הדיור"), בהתאמה (לא כולל תוספת יחידות דיור בגין הקלות (שבס) ככל שתאושרנה. להלן: "היחידות הנוספות").
- על פי תנאי המכרז, 75% מיחידות הדיור על כל אחד מהמתחמים תשווקנה במסגרת של "מחיר למשתכן" (להלן: "יחידות מחיר למשתכן") כפי שנקבע בהצעה הזוכה ואילו יתרת יחידות הדיור והיחידות הנוספות תשווקנה ללא כל מגבלה, בשוק החופשי, על ידי הזוכה.
- החברה ודניה סיבוס פועלות במסגרת של שותפות רשומה ייעודית (להלן: "השותפות"), בה כל צד מחזיק ב- 50% מהון המניות. תמורת המתחמים, שילמה השותפות סך כולל של כ- 239 מיליון ש"ח (עלות קרקע + הוצאות פיתוח) באמצעות קבלת מימון מגוף פיננסי וממקורותיה העצמיים אשר הוזרמו לה על ידי החברה ודניה סיבוס, על פי חלקם.
- ז. **מחיר למשתכן מתחם בשהם**- ביום 28.8.2017 הגישה השותפות הצעה במסגרת מכרז לבנייה ושיווק של דירות מגורים בשיטת "מחיר למשתכן" בקשר עם 3 חטיבות קרקע בשכונה כ"א בשהם.
- ביום 29.8.2017, הוכרזה הצעתה של השותפות במכרז האמור בנוגע למתחם ב' כהצעה הזוכה. בהתאם לתב"ע החלה על המתחמים, ניתן להקים עליהם 197 יחידות דיור (לא כולל תוספת יחידות דיור בגין הקלות (שבס) ככל שתאושרנה).
- על פי תנאי המכרז, 80% מיחידות הדיור על כל אחד מהמתחמים תשווקנה במסגרת של "מחיר למשתכן" (להלן: "יחידות מחיר למשתכן") כפי שנקבע בהצעה הזוכה ואילו יתרת יחידות הדיור והיחידות הנוספות תשווקנה ללא כל מגבלה, בשוק החופשי, על ידי הזוכה.
- תמורת המתחם, שילמה השותפות סך כולל של כ- 126.5 מיליון ש"ח (עלות קרקע + הוצאות פיתוח) באמצעות קבלת מימון מגוף פיננסי וממקורותיה העצמיים אשר הוזרמו לה על ידי החברה ודניה סיבוס, על פי חלקם.
- הנתונים בקשר עם הפרויקטים הנ"ל מוצגים בשיטת השווי המאזני.
- ח. **מחיר למשתכן ממתחם גליל ים הרצליה**- ביום 27.12.2016 הוציאה רשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י") אישורי זכיה במכרז "מחיר למשתכן" בהרצליה, לגבי המקרקעין הידועים כמתחמים ד' ו- ה' (ביחד, להלן: "מתחמים ד' ו- ה'"). בהתאם לתב"ע החלה על מתחמים ד' ו- ה', ניתן להקים עליהם 281 יחידות דיור ו- 245 יחידות דיור, בהתאמה (לפני שבס).
- על פי תנאי המכרז, 80% מיחידות הדיור על כל אחד ממתחמים ד' ו- ה' תשווקנה במסגרת של "מחיר למשתכן" (להלן: "יחידות מחיר למשתכן") כפי שנקבע בהצעה הזוכה ואילו היתרה תשווקנה ללא כל מגבלה, בשוק החופשי, על ידי הזוכה. יצוין, כי על פי הצעתה של החברה, המחיר הסופי למ"ר בנוי של יחידות מחיר למשתכן (כהגדרת מונח יעמוד, בהתאמה, על סך של כ- 14,889 ש"ח ו- 14,742 ש"ח (לא כולל מע"מ)
- תמורת מתחמים ד' ו- ה', שילמה החברה סך כולל של כ- 385 מיליון ש"ח (לפני מע"מ) ובתוספת עלויות פיתוח בסך של כ- 81 מיליון ש"ח.
- לצורך השלמת העסקה ותשלום התמורה עבור מתחמים ד' ו- ה', התקשרה החברה ביום 26.1.2017, בהסכם הלוואה עם תאגיד בנקאי, לצורך רכישת מתחם ד', בסך של כ- 221 מיליון ש"ח וכן מסגרת ערבויות בסך של 5 מיליון ש"ח (להלן: "ההלוואה עבור מתחם ד'"). כנגד הלוואה עבור מתחם ד', שעבדה החברה, לטובת התאגיד הבנקאי האמור, את זכויותיה במתחם ד'.
- כמו כן, התקשרה החברה בהסכם הלוואה נוסף לזמן ארוך עם תאגיד בנקאי לרכישת מתחם ה' בסך של כ- 192 מיליון ש"ח וכן מסגרת ערבויות בסך של כ- 4 מיליון ש"ח (להלן: "ההלוואה עבור מתחם ה'"). כנגד הלוואה עבור מתחם ה', שעבדה החברה, לטובת התאגיד הבנקאי האמור, את זכויותיה במתחם ה'.
- ביום 21.12.2017 אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה את התקשרותה של החברה בהסכם (בס"ק זה להלן: "הסכם סבינו גליל ים") עם דניה סיבוס לפיו תעניק דניה סיבוס שירותי קבלנות להקמתן של 281 יחידות דיור (לפני שבס) בשטח של כ- 23,600 מ"ר, בתמורה פאושלית בסך של כ- 240 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדון וכן תמורה עתידית מותנית. ההתקשרות בהסכם סבינו גליל ים אושרה באסיפת בעלי המניות של החברה ביום 12.12.2017.
- בחודש דצמבר 2017 התקשרה החברה עם תאגידים בנקאיים בהסכמי ליווי פיננסי להעמדת מימון להקמת הפרויקט ולהנפקת ערבויות חוק מכר למתחמים ד' ו- ה'.

באור 11 - מלאי מקרקעין (המשך)

ט. מחיר למשתכן נס ציונה- ביום 30.8.2018, פורסמו באתר רשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י") תוצאות מכרז "מחיר למשתכן" בנס ציונה (להלן: "הקרקע"), במסגרתו הוכרזה החברה (באמצעות חברה בבעלותה ובשליטתה המלאות) (להלן: "החברה המוחזקת") כזוכה. בהתאם לתב"ע החלה על הקרקע, ניתן להקים עליה 180 יחידות דיור (לפני שבס) (להלן: "יחידות הדיור").

על פי תנאי המכרז, 90% מיחידות הדיור תשווקנה במסגרת של "מחיר למשתכן" (להלן: "יחידות מחיר למשתכן") כפי שנקבע בהצעה הזוכה ואילו היתרה (כולל יח"ד שיאושרו על פי שבס) תשווקנה ללא כל מגבלה, בשוק החופשי, על ידי הזוכה. יצוין, כי על פי הצעתה של החברה, המחיר הסופי למ"ר בנוי של יחידות מחיר למשתכן יעמוד על סך של 11,550 ש"ח (לא כולל מע"מ)

תמורת הקרקע, שילמה החברה המוחזקת סך כולל של כ- 91 מיליון ש"ח וכן הוצאות פיתוח בסך של כ-18 מיליון ש"ח באמצעות קבלת מימון מגוף פיננסי וממקורותיה העצמיים אשר הוזרמו לה על ידי החברה.

באור 12 - נדל"ן להשקעה

א. כללי

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

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

ביום 11.5.2014, הגישו אפריקה נכסים והחברה את הצעתם לרכישת קרקע בהרצליה.

ביום 14.5.2014 נתקבלה הודעה מטעם עורך המכרז לפיה ההצעה הוכרזה כהצעה הזוכה במכרז לרכישת הקרקע בהרצליה.

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

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

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

בחודש נובמבר 2016 הסתיימה הקמת הפרויקט והוא קיבל טופס 4, ומיד בסמוך לכך החלה השכרת הדירות.

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

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

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

א. כללי (המשך):

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

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

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

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

ב. להלן התנועה בנדל"ן להשקעה במהלך השנה:

לשנה שהסתיימה	
2017	2018
אלפי ש"ח	
186,600	192,500
(6,244)	-
12,144	17,000
192,500	209,500

יתרה לתחילת השנה
תוספות במהלך השנה:
 עלויות לאחר מועד ההכרה הראשונית
 התאמת שווי הוגן
יתרה לסוף השנה

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

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

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

ביום 21.1.2018 הוכרזה ההצעה של המיזם המשותף כהצעה הזוכה במכרז.

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

באור 12 - נדל"ן להשקעה (המשך)

ד. (המשך):

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

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

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

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

א. מגדלי סומייל בע"מ מוחזקת על ידי החברה בשיעור של 50%. לחברה השקעה בקרקע המיועדת למטרות בניה. בנוגע לפעילות החברה המוחזקת - ראה באור 10ג'.

פ.א. פיתוח ובניה בירושלים בע"מ מוחזקת על ידי החברה בשיעור של 50%. לחברה השקעה בקרקע המיועדת למטרות בניה. בנוגע לפעילות החברה המוחזקת - ראה באור 10ד'.

אפרירים בע"מ מוחזקת על ידי מספר שותפים, כאשר חלקה של החברה הינו 40%. לחברה השקעה בקרקע המיועדת למטרות בניה. בנוגע לפעילות החברה המוחזקת - ראה באור 10ג'.

א.מ.ד.ס. מחיר למשתכן (לשעבר א.מ.ד.ס. הנרקיסים) שותפות רשומה מוחזקת על ידי החברה ועל ידי דניה סיבוס, בעלת השליטה בחברה, כאשר חלקה של כ"א מהחברות 50%. בנוגע לפעילות השותפות- ראה באור 10'.

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

ליום 31.12.2016 גבעת שמואל החדשה בע"מ הוחזקה על ידי החברה בשיעור של 50%. לחברה השקעה בקרקע המיועדת למטרות בניה. בשנת 2017 התקשרה החברה בהסכם לרכישת מלוא זכויותיו של השותף, בנוגע לפעילות החברה המוחזקת - ראה באור 11ה'.

ב. ההרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2017	2018
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
138,368	149,312
8,810	8,810
2,071	6,510
<u>149,249</u>	<u>164,632</u>

שטרי הון, הלוואות, ערבויות וקרנות
עלות השקעה
רווחים שנצברו ממועד הרכישה

באור 13 - השקעות והלוואות בעסקאות משותפות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני (המשך):

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

ליום 31 בדצמבר		
2017	2018	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
67,209	43,537	נכסים שוטפים
281,498	352,423	נכסים לא שוטפים - מלאי מקרקעין
(142,230)	(181,240)	התחייבויות שוטפות
(217,945)	(204,560)	התחייבויות לא שוטפות
(11,468)	10,160	נכסים בניכוי התחייבויות, נטו

ד. חלק הקבוצה ברוחי עסקאות משותפות:

ליום 31 בדצמבר		
2017	2018	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
14,943	8,158	רווחים
7,746	4,439	חלק החברה ברווחים

ה. שטרי הון והלוואות הנמדדות בשווי הוגן

ליום 31 בדצמבר		
2017	2018	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
35,302	35,302	שטרי הון
103,066	114,010	הלוואות
138,368	149,312	

ו. תנאי שטרי ההון והלוואות

ליום 31 בדצמבר		שיעורי הריבית השנתית משוקללים ליום 31 בדצמבר 2018	
2017	2018	%	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
99,440	108,303	0-2.61	ללא הצמדה
38,928	41,009	4	בהצמדה למדד
138,368	149,312		

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

באור 14 - השקעה בחברות בנות

א. רמ-נח בע"מ מוחזקת על ידי החברה בשיעור של 57.5% לחברה השקעה בקרקע המיועדת למטרות בניה. בנוגע לפעילות החברה המוחזקת- ראה באור 10ג'.

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

ביום 19.5.2013 אישרה האסיפה הכללית של החברה, לאחר קבלת אישור דירקטוריון החברה בישיבתו מיום 27.1.2013 ולאחר קבלת אישור וועדת הביקורת בישיבתה מיום 24.1.2013, את התקשרותה של החברה בהסכם עם דניה סיבוס, בעלת השליטה בחברה, לפיו תרכוש החברה מדניה סיבוס 100% מהון המניות המונפק של דניה סיבוס 38 בע"מ (להלן: "הסכם רכישת המניות"), חברת בת בבעלות מלאה של דניה סיבוס, העוסקת בייזום ופיתוח פרויקטים למגורים במסגרת תכנית מתאר ארצית 38 (להלן: "אפריקה התחדשות עירונית") וכן תרכוש החברה את כל זכויותיה של דניה סיבוס בהלוואת הבעלים שהעמידה לאפריקה התחדשות עירונית, כפי שתהיה במועד ההשלמה (כהגדרתו להלן), תמורת סך בשקלים השווה לסכום הלוואת הבעלים במועד ההשלמה. (נכון למועד ההשלמה, עומדת הלוואת הבעלים על סך של כ- 4.7 מיליון ש"ח. עוד אושרה התקשרותה של אפריקה התחדשות עירונית עם דניה סיבוס בהסכם מסגרת (אשר יעמוד בתוקפו לתקופה של 3 שנים ממועד אישורו כאמור, ולאחר מכן יתחדש לתקופות נוספות של 3 שנים, כל אחת, בכפוף לקבלת האישרים הנדרשים לכך על פי דין ובכלל זאת אסיפה כללית)

לביצוע עבודות קבלנות (להלן: "הסכם המסגרת"), לפיו תהיה רשאית אפריקה התחדשות עירונית, במהלך העסקים הרגיל, להתקשר בהסכמי קבלנות עם דניה סיבוס ו/או כל תאגיד בשליטתה (להלן: "קבוצת דניה"), 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 (להלן: "עבודות הקבלנות") בפרויקטים של אפריקה התחדשות עירונית, בכפוף לתנאים שנקבעו בהסכם המסגרת, ובכלל זה, כי מתכונת ההתקשרות לגבי ביצוע עבודות הקבלנות תהיה פאושלית, דהיינו, בדרך של קביעת מחיר כוללני וסופי לביצוע עבודות הקבלנות, על בסיס "cost + up to 8%", וכן, התמורה הנקובה בכל אחד מהסכמי הקבלנות על בסיס מחיר פאושלי לא תעלה על 60 מיליון ש"ח (לא כולל מע"מ).

כמו כן, תנאי מקדמי לאישור כל התקשרות בהסכם קבלנות על פי הסכם המסגרת הינו, כי ההיקף המצטבר של העלויות שנרשמו בספרי החברה במהלך ארבעת הרבעונים הקלנדאריים שקדמו למועד הדיון בהתקשרות כאמור בועדת הביקורת, בגין ביצועם של הסכמי קבלנות שאושרו על פי הסכם המסגרת, אינו עולה על 8% מעלות המכר הכוללת, כפי שנרשמה בדוחותיה הכספיים של החברה, באותם ארבעה רבעונים קלנדאריים.

התמורה בגין הלוואת הבעלים שולמה במועדים, כמפורט להלן: (1) סך של 3 מיליון ש"ח שולם במועד ההשלמה; (2) יתרת התשלום בגין הלוואת הבעלים שולמה ב- 7 תשלומים שווים אשר שולמו, כל אחד, בכפוף וסמוך לאחר קבלת היתר בניה להקמתו של כל אחד מ- 7 הפרויקטים הראשונים של אפריקה התחדשות עירונית.

הלוואת הבעלים אינה צמודה, נושאת ריבית שנתית בשיעור 2.61% ו- 2.56% לשנים 2017 ו- 2016, בהתאמה.

ג. רכישת חברת גבעת שמואל החדשה בע"מ

לפרטים בדבר רכישת חברת גבעת שמואל החדשה בע"מ- ראה באור 10 ה'.

ד. פירוט החברות המאוחדות המוחזקות על ידי החברה

היקף ההשקעה בחברה מוחזקת		שיעור ההחזקה בזכויות בהון חברה מאוחדת		
ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר		
2017	2018	2017	2018	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	%	%	
17,728	20,405	57.5	57.5	רמ-נח בע"מ
1,925	7,946	100	100	אפריקה התחדשות עירונית בע"מ
122,537	119,023	100	100	גבעת שמואל החדשה בע"מ
-	(26)	-	100	א.מ. ישראל מגורים יזמות בע"מ

באור 14 - השקעה בחברות בנות (המשך):

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

פרטים בדבר הלוואות שהועמדו לחברות בנות

ליום 31 בדצמבר		שם החברה הבת
2017	2018	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
66,392	66,623	רמ-נח בע"מ
116,423	87,016	אפריקה התחדשות עירונית בע"מ
73,355	58,055	גבעת שמואל החדשה בע"מ
-	19,216	א.מ. ישראל מגורים יזמות בע"מ
256,170	230,910	

תנאי הלוואות:

ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר	שם החברה
2017	2018	2018	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	%	
98,194	98,908	-	ללא הצמדה
157,976	132,002	2.61	ללא הצמדה
256,170	230,910		

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

ה. פירוט הפעילויות המשותפות המוחזקות על ידי החברה ליום 31 בדצמבר 2018:

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

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

באור 15 - חייבים לזמן ארוך

ההרכב:

ליום 31 בדצמבר		שיעור ריבית	
2017	2018	ליום 31 בדצמבר 2018	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	%	
13,354	12,741	4.10	צמוד למדד המחירים לצרכן
5,101	5,259	2.25	אחרים
18,455	18,000		
9,088	9,621	8.1	נכסים פיננסיים הנמדדים בעלות מופחתת
			אגרות חוב שאינן ניתנות להמרה - צמוד לדולר ארה"ב (2)
27,543	27,621		

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

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

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

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

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

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

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

באור 15 - חייבים לזמן ארוך (המשך):

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

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

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

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

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

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

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

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

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

א. ההרכב:

ליום 31 בדצמבר		שיעור ריבית	
2017	2018	ליום 31 בדצמבר 2018	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	%	
2,370	490	-	אשראי מתאגידים בנקאיים:
657,519	628,104	1.9-3.2	משיכות יתר
			אשראי לא צמוד
			חלויות שוטפות:
122,230	37,370	2.42-3.03	בגין הלוואות
89,876	97,939	2.75-4.7	בגין אגרות חוב
			הלוואות מאחרים:
50,128	50,000	1.1	אשראי לא צמוד
<u>922,123</u>	<u>813,903</u>		

ב. ליום 31.12.2018 וליום 31.12.2017 סך של 1,075,531 ו- 1,237,328 אלפי ש"ח בהתאמה הינו אשראי בגין ליווי פיננסי של פרויקטים ומלאי מקרקעין. אשראי זה מוצג בעיקרו כהתחייבות שוטפת במסגרת סעיף זה, אך הוא אינו צפוי לפירעון אלא בסיום הפרויקט ומתוך תקבולי המכירות לכשיתקבלו, ראה גם באור 23.

ג. בטחונות ושעבודים: ראה באור 36.

ד. אמות מידה פיננסיות

- (1) בחודש יולי 2017 התקשרה החברה בהסכם עם תאגיד בנקאי לצורך העמדת אשראי לחברה ע"י התאגיד הבנקאי. במסגרת ההסכם התחייבה החברה לעמוד באמות מידה פיננסיות. ליום 31.12.2018 החברה עומדת באמות מידה פיננסיות. ליום 31 בדצמבר 2018 יתרת האשראי בבנק מסתכמת לסך כ- 35 מיליון ש"ח.
- (2) בחודש דצמבר 2018 התקשרה החברה בהסכם עם תאגיד בנקאי לצורך העמדת אשראי לחברה ע"י התאגיד הבנקאי. במסגרת ההסכם התחייבה החברה לעמוד באמות מידה פיננסיות. ליום 31.12.2018 החברה עומדת באמות מידה פיננסיות. ליום 31 בדצמבר 2018 יתרת האשראי בבנק מסתכמת לסך כ- 50 מיליון ש"ח.
- (3) לפרטים בדבר אמות מידה פיננסיות שהחברה נדרשת לעמוד בהן בקשר עם הנפקת אג"ח סדרה ב' מחודש מאי 2012 ראו באור 20 א(2) להלן.
- (4) לפרטים בדבר אמות מידה פיננסיות שהחברה נדרשת לעמוד בהן בקשר עם הנפקת אג"ח סדרה ג' מחודש מאי 2015 ראו באור 20 א(3) להלן.
- (5) לפרטים בדבר אמות מידה פיננסיות שהחברה נדרשת לעמוד בהן בקשר עם הנפקת אג"ח סדרה ד' מחודש דצמבר 2017 ראו באור 20 א(4) להלן.
- (6) יצוין, כי בחלק מההסכמים בהם התקשרה החברה לקבלת אשראי, נכללה הוראה המקנה למלווה זכות להעמיד לפירעון מיידי את האשראי אשר העמיד לחברה במקרה של שינוי שליטה בחברה.
- (7) לפרטים בדבר אמות מידה פיננסיות שהחברה נדרשת לעמוד בהן בקשר עם הסכם מימון עם גוף מוסדי לקבלת מימון לתכנון והקמת פרויקט דיור להשכרה בהרצליה מחודש ינואר 2015 ראו באור 12 א' להלן.

באור 17 - קבלנים וספקים

הרכב:

ליום 31 בדצמבר		
2017	2018	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
61,533	47,199	קבלנים וספקים (*)
2,023	3,505	המחאות לפירעון
<u>63,556</u>	<u>50,704</u>	

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

באור 18 - זכאים ויתרות זכות

הרכב:

ליום 31 בדצמבר		
2017	2018	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
7,610	7,618	התחייבויות לעובדים ואחרים בשל שכר ומשכורת
9,382	11,178	הוצאות לשלם
9,291	1,022	מוסדות
1,209	314	התחייבויות לצדדים קשורים ובעלי עניין
7,950	20,896	זכאים ויתרות זכות אחרות
<u>35,442</u>	<u>41,028</u>	

באור 19 - התחייבויות למוכרי מקרקעין

א. ההרכב:

ליום 31 בדצמבר		שיעור ריבית	
2017	2018	ליום 31 בדצמבר 2018	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	%	
8,425	4,550	5.5	במסגרת עסקאות קומבינציה בתמורה להעברת חלק מההכנסות - צמוד למדד תשומות הבנייה ונגזר ממחירי הדירות בפרויקט
4,933	15,351		במסגרת עסקאות תמ"א 38
40,017	74,067		במסגרת עסקאות קומבינציה בתמורה למתן שירותי בניה
737	745	8	אחרות - צמוד מדד
<u>54,112</u>	<u>94,713</u>		

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

ז. בנוגע לביטחונות ושעבודים - ראה באור 36.

באור 20 - הפרשות

א. ההרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2017	2018
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
37,305	52,014
5,968	2,796
<u>43,273</u>	<u>54,810</u>

הפרשות לגמר בגין עבודות בניה
הליכים משפטיים

ב. תנועה:

סה"כ אלפי ש"ח	תביעות משפטיות אלפי ש"ח	הפרשה לגמר אלפי ש"ח
43,273	5,968	37,305
32,158	-	32,158
(14,970)	(3,172)	(11,798)
(5,651)	-	(5,651)
<u>54,810</u>	<u>2,796</u>	<u>52,014</u>

יתרה ליום 1 בינואר 2018
הפרשות שנוצרו במהלך התקופה
הפרשות שמומשו במהלך התקופה
הפרשות שבוטלו במהלך התקופה
יתרה ליום 31 בדצמבר 2018

באור 21 - אגרות חוב

א. כללי:

ערך בספרים ליום 31 בדצמבר, 2018		ריבית אפקטיבית	תנאים נוספים	תנאי פרעון	ריבית נקובה	בסיס הצמדה	יתרת ערך נקוב	תעודת התחייבות
שוטף	לא שוטף	%			%		אלפי ש"ח	
<u>33,953</u>	<u>69,789</u>	3.72	(2)	7 תשלומים שנתיים לא שווים, ריבית משולמת כל חצי שנה ב 30/09 וב- .31/03	4.7	צמוד מדד	99,607	סדרה ב'
<u>306,672</u>	<u>17,912</u>	3.73	(3)	6 תשלומים שנתיים לא שווים, ריבית משולמת כל חצי שנה ב 30/09 וב- .31/03	3.9	לא צמוד	322,409	סדרה ג'
<u>192,923</u>	<u>10,238</u>	2.9	(4)	4 תשלומים לא שווים ב ,03/2023, 03/2019 ,03/2025, 03/2024 ריבית משולמת כל חצי שנה ב 30/09 וב- 31/03	2.75	לא צמוד	204,753	סדרה ד'

באור 21 - אגרות חוב (המשך)

א. כללי (המשך)

(1) אגרות החוב מדורגות על ידי מידרוג בע"מ בדירוג A2, תוך הצבת אופק דירוג יציב, בהתאם לדירוג שניתן לחברה בחודש דצמבר 2018.

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

בעת הנפקת אגרות החוב התחייבה החברה לעמוד באמות מידה הפיננסיות, שעיקרן הינם כדלקמן: (1) ההון המיוחס לבעלי המניות של החברה לא יפחת מ- 400 מיליון ש"ח; (2) היחס בין החוב נטו¹ לבין סך ההון והחוב נטו² (CAP) לא יעלה על 70%.
בשטר הנאמנות נקבע מנגנון התאמה בשינוי שיעור הריבית כתוצאה משינוי דירוג אגרות החוב וכתוצאה מסטייה באמות המידה הפיננסיות.

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

ליום 31 בדצמבר, 2018 החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות.

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

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

בעת הנפקת אגרות החוב התחייבה החברה לעמוד באמות מידה הפיננסיות, שעיקרן הינם כדלקמן: (1) ההון המיוחס לבעלי המניות של החברה לא יפחת מ- 450 מיליון ש"ח; (2) היחס בין החוב נטו³ לבין סך ההון והחוב נטו⁴ (CAP) לא יעלה על 70%.
בשטר הנאמנות נקבע מנגנון התאמה בשינוי שיעור הריבית כתוצאה משינוי דירוג אגרות החוב וכתוצאה מסטייה באמות המידה הפיננסיות.

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

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

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

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

באור 21 - אגרות חוב (המשך)

א. כללי (המשך)

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

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

ליום 31 בדצמבר, 2018 החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות.

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

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

בעת הנפקת אגרות החוב התחייבה החברה לעמוד באמות מידה הפיננסיות, שעיקרן הינם כדלקמן: (1) ההון המיוחס לבעלי המניות של החברה לא יפחת מ- 620 מיליון ש"ח; (2) היחס בין החוב נטו¹ לבין סך ההון והחוב נטו² (CAP) לא יעלה על 75%.

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

החברה התחייבה, בין היתר, כי כל עוד תהיינה אגרות החוב (סדרה ד') קיימות במחזור [דהיינו, כל עוד אגרות החוב לא נפרעו או סולקו במלואן בכל דרך שהיא, לרבות בדרך של רכישה עצמית ו/או פדיון מוקדם]: (1) לא לקבל החלטה על חלוקה, שכתוצאה ממנה יפחת ההון המיוחס לבעלי המניות של החברה מתחת ל- 620 מיליון ש"ח; וכן לא תקבל החלטה על חלוקה במקרה בו ההון המיוחס לבעלי המניות של החברה הינו פחות מ- 620 מיליון ש"ח (2) לא ליצור שעבוד שוטף על נכסיה, כולם או חלקם. על אף האמור לעיל, החברה

תהא רשאית ליצור שעבוד שוטף כאמור, בכפוף לכך שתיוצור במעמד זה גם שעבוד שוטף לטובת מחזיקי אגרות החוב, בדרגת ביטחון שווה פארי פסו בין כלל בעלי השעבודים השוטפים.

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

ליום 31 בדצמבר, 2018 החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות.

(5) למחזיקי אגרות החוב של החברה עילה להעמדה לפירעון מידי במקרה שאפריקה השקעות תחדל להיות בעלת השליטה בחברה.

¹ "החוב נטו" - סך התחייבויות אלה של החברה הכלולות במאזן החברה: (א) לפירעון הלוואות מבנקים ומוסדות פיננסיים אחרים (דהיינו, הלוואות אשר למלויים עומדת זכות חזרה אל החברה בגינן); (ב) לפירעון אגרות החוב שהנפיקה או שתנפיק החברה; וכן (ג) ולפירעון כל הלוואה אחרת, בניכוי יתרות מזילות (מזומנים ושויי מזומנים, לרבות פקדונות לזמן קצר וניירות ערך סחירים כפי שיופיעו במאזן החברה).
² "סך ההון והחוב נטו (CAP)" - החוב נטו בצירוף ההון המיוחס לבעלי המניות של החברה כמפורט במאזן החברה.

באור 21 - אגרות חוב (המשך)

ב. חלוקה לפי מועדי הפרעון ליום 31 בדצמבר 2018:

ליום 31 בדצמבר 2018 אלפי ש"ח		
97,939		2019 - חלות שוטפת
101,441		2020
118,217		2021
118,217		2022
194,516		שנה חמישית ואילך
1,157		פרמיה בניכוי הוצאות הנפקה
533,548		
631,487		

באור 22 - הלוואות מתאגידים בנקאיים

א. ההרכב:

ליום 31 בדצמבר		שיעור ריבית ליום 31 בדצמבר 2018	
2017	2018	2018	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	%	
579,809	408,055	1.95-2.75	<u>הלוואות</u>
(120,000)	(35,000)		ללא הצמדה
459,809	373,055		בניכוי חלויות שוטפות

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

ב. חלויות שוטפות ושנות הפרעון של ההתחייבויות לזמן ארוך:

ליום 31 בדצמבר 2018 אלפי ש"ח		
35,000		חלות שוטפת
293,322		שנה שנייה
79,733		שנה שלישית
408,055		

ג. בטחונות ושעבודים - ראה באור 36.

באור 23 - הלוואות מאחרים והתחייבויות פיננסיות אחרות

א. ההרכב:

ליום 31 בדצמבר		שיעור ריבית ליום 31 בדצמבר 2018	
2017	2018	2018	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	%	
48,848	49,016	0-2.61	הלוואות מאחרים (1)
124,728	126,373	2.42-3.73	הלוואות מאחרים (2)
9,752	9,867	8	התחייבות בגין הסדר חכירה מימונית - צמוד למדד
1,190	3,662		התחייבויות בגין ערבויות, ראה באור 37ג'.
(2,967)	(3,115)	2.42-8	בניכוי חלויות שוטפות
<u>181,551</u>	<u>185,803</u>		

בנוגע לשעבודים - ראה באור 36.

ב. מידע נוסף

(1) ביום 1.7.2013 הומרו סך של 42,500 אלפי ש"ח לשטרי הון נומינליים, ללא הצמדה וללא ריבית, לפירעון לא יאוחר מיום 1.7.2019 ו/או כל מועד מאוחר יותר, אשר יוסכם על הצדדים. יתרת ההלוואות לא צמודה, נושאת ריבית שנתית בשיעור של 2.56%. להלוואות אלו טרם נקבע מועד פירעון והן מוצגות כהתחייבויות לזמן ארוך לאור הסכמה אליה הגיעו הצדדים כי לא יחול לפני ה 1.1.2020.

(2) ביום 15.1.2015, נחתם הסכם למימון פרויקט דיור להשכרה בהרצליה בין החברה ואפריקה נכסים לבין גוף מוסדי. לפרטים בדבר הסכם המימון ראו באור 12א' לעיל.

• חלויות שוטפות ושנות הפירעון של הלוואות מאחרים והתחייבויות פיננסיות אחרות

ליום 31 בדצמבר 2018	אלפי ש"ח	
3,115		2019 - חלות שוטפת
3,210		2020
3,309		2021
3,387		2022
175,897		שנה חמישית ואילך
<u>185,803</u>		
<u>188,918</u>		

באור 24 - הון מניות ופרמיה על המניות

א. הון רשום:

ליום 31 בדצמבר		
2017	2018	
אלפי מניות	אלפי מניות	
30,000	30,000	מניות רגילות בנות 1 ש"ח ערך נקוב

באור 24 - הון מניות ופרמיה על המניות (המשך):

ב. הון מונפק:

פרמיה על המניות		הון המניות		מספר המניות		מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ב. שנפרעו במלואן
ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר		
2017	2018	2017	2018	2017	2018	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	באלפים	באלפים	
228,959	228,959	12,643	12,643	12,643	12,643	

ג. תנועה בהון המניות הנפרע במלואו

במהלך שנת 2015, מומשו 126,000 אופציות ל- 35,157 מניות רגילות, רשומות על שם, בנות 1 ש"ח ע.ב. כ"א.

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

באור 25 - דיבידנדים

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

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

בשנת 2016 החברה חילקה דיבידנד בסך 70,000 אלפי ש"ח לבעלי מניות רגילות (5.54 ש"ח למניה).

באור 26 - תשלום מבוסס מניות

ביום 18.2.2015, העניקה החברה 55,000 אופציות לעובדים בחברה ובחברת הבת אפריקה התחדשות עירונית (לשעבר אפריקה 38 בע"מ).

ביום 31 בינואר 2016 פקעו 31,500 אופציות מתוכנית 2014 לאור סיום יחסי עובד מעסיק של מנכ"ל חברת הבת אפריקה התחדשות עירונית.

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

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

באור 27 - הכנסות

ההרכב:

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			ממכירת דירות למגורים ושטחי מסחר ביצוע עבודות בניה לבעלי קרקע בעסקאות קומבינציית דירות מדמי ניהול מהשכרת נכסים
2016	2017	2018	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
1,217,896	930,857	977,074	
57,841	40,340	32,022	
5,607	3,549	2,151	
174	6,926	8,185	
1,281,518	981,672	1,019,432	

באור 28 - עלויות והוצאות בגין עסקאות בניה ומקרקעין

ההרכב:

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2016	2017	2018	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
383,605	258,988	257,954	קרקע
460,571	396,708	440,360	בניה, פיתוח ואחרים
11,203	11,097	10,123	משכורות והוצאות נלוות
703	-	-	מכירת מקרקעין
-	522	703	הפעלת ואחזקת נכסים
57,841	40,340	32,022	עבודות בניה לבעלי קרקע בעסקאות קומבינציית דירות
140,207	101,748	102,626	הוצאות אגרות, היטלים ואחרות
<u>1,054,130</u>	<u>809,403</u>	<u>843,788</u>	

באור 29 - הוצאות מכירה ושיווק

ההרכב:

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2016	2017	2018	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
31,506	25,152	22,655	מכירה ושיווק
3,597	3,709	4,934	משכורות והוצאות נלוות
1,585	1,339	1,125	פחת והפחתות
104	(147)	-	תשלום מבוסס מניות
<u>36,792</u>	<u>30,053</u>	<u>28,714</u>	

באור 30 - הוצאות הנהלה וכלליות, נטו

ההרכב:

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2016	2017	2018	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
11,258	11,213	10,327	משכורות והוצאות נלוות
2,626	2,560	1,375	דמי ניהול לדניה סיבוס
1,004	1,001	979	פחת והפחתות
(619)	(576)	(349)	תב"ע ורישום מקרקעין מאפריקה השקעות
5,956	6,932	8,890	הוצאות אחרות
<u>20,225</u>	<u>21,130</u>	<u>21,222</u>	

באור 31 - הוצאות מימון

הרכב:

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2016	2017	2018	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
4,445	1,335	3,958	הוצאות ריבית בגין התחייבויות למוכרי מקרקעין
37,723	48,765	51,465	הוצאות ריבית והצמדה בגין אגרות חוב והלוואות לזמן ארוך
-	-	1,915	שינוי נטו בשווי הוגן של נכסים פיננסיים המוחזקים למסחר
6,035	7,704	9,121	הוצאות ריבית אחרות
48,203	57,804	66,459	סה"כ הוצאות ריבית
(28,267)	(19,086)	(17,834)	בניכוי - סכומים שהונו לעלויות נכסים כשירים (ראה באור 11)
19,936	38,718	48,625	סה"כ הוצאות ריבית שנזקפו לרווח והפסד

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

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

יתרה ל 31.12.2017	שינויים אחרים (ב)	מיונים	כניסה לאיחוד	תזרימי מזומנים מפעילות מימון (א)	יתרה ל 1.1.2017	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
632,132	(8,101)			223,198	417,035	אגרות חוב
459,809	52,632	(305,513)		341,903	370,787	הלוואות מתאגידים בנקאיים לז"א
922,123	(6,996)	305,513	194,868	111,403	317,335	אשראי ז"ק

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

באור 32 - הכנסות מימון

הרכב:

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2016	2017	2018	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
-	864	2,194	הכנסות ריבית בגין התחייבויות למוכרי מקרקעין
67	23	25	הכנסות ריבית בגין פיקדונות בנקים לזמן קצר
4,211	7,398	-	שינוי נטו בשווי הוגן של נכסים פיננסיים המוחזקים למסחר, ריבית ודיבידנד
4,004	3,307	9,806	הכנסות ריבית מצדדים קשורים
1,314	2,256	2,213	הכנסות ריבית אחרות
9,596	13,848	14,238	סה"כ הכנסות ריבית

באור 33 - מסים על ההכנסה

א. שומות מס:

לחברה שומות סופיות בהסכם עד וכולל שנת 2015.

ב. הרכב הוצאות מסים על ההכנסה הכלולות ברווח והפסד:

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2016	2017	2018	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
38,329	8,862	32,527	מסים שוטפים
8,722	16,796	(6,792)	מסים נדחים
-	-	(1,500)	מסים שנים קודמות
<u>47,051</u>	<u>25,658</u>	<u>24,235</u>	

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

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2016	2017	2018	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
183,806	166,638	110,498	רווח מפעולות לפני מסים על ההכנסה כמדווח בדוח על הרווח הכולל
25.0%	24.0%	23.0%	שעור המס הסטטוטורי
<u>45,952</u>	<u>39,993</u>	<u>25,415</u>	המס התאורטי על הרווח לשנה לפי דוח על הרווח הכולל
277	1,524	1,851	הוצאות לא מוכרות, נטו
1,640	(1,859)	(1,460)	חלק בהפסדי (רווחי) עסקאות משותפות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(4,122)	(1,855)	(2,068)	השפעת הבדלים בשיעור המס
4,371	2,272	-	השפעת השינוי בשיעור המס
(640)	-	-	ניצול הפסדים והטבות משנים קודמות בגינם לא נרשמו מיסים נדחים
-	-	1,676	הפסדים והטבות לצרכי מס מהתקופה בגינם לא נרשמו מיסים נדחים
-	(13,794)	-	הכנסות פטורות
(427)	(623)	321	אחרות
<u>1,099</u>	<u>(14,335)</u>	<u>(1,180)</u>	
<u>47,051</u>	<u>25,658</u>	<u>24,235</u>	הוצאות מיסים על ההכנסה הכלולות בדוח על הרווח הכולל

באור 33 - מסים על ההכנסה (המשך):

ד. מסים נדחים:

(1) הרכב נכסי מס נדחה, מפורטים להלן:

סך הכל	נדל"ן להשקעה	ניירות ערך סחירים	הפסדים לצרכי מס	הטבות לעובדים	רווחים והוצאות	
					בגין עבודות בניה	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(4,805)	(3,239)	(476)	1,582	555	(3,227)	יתרה ליום 1 בינואר 2017
(24,291)	-	-	-	-	(24,291)	כניסה לאיחוד
(16,796)	(1,570)	476	1,403	209	(17,314)	שינויים אשר נזקפו לדוח על הרווח הכולל
(45,892)	(4,809)	-	2,985	764	(44,832)	יתרה ליום 31 בדצמבר 2017
4,957	-	-	-	-	4,957	השפעת השינוי כתוצאה מיישום לראשונה של תקן חשבונאות בינלאומי IFRS9
(40,935)	(4,809)	-	2,985	764	(39,875)	יתרה ליום 31 בדצמבר 2017 לאחר השפעת השינוי כתוצאה מיישום לראשונה של תקן חשבונאות בינלאומי IFRS9
6,792	(1,830)	-	(2,985)	73	11,534	שינויים אשר נזקפו לדוח על הרווח הכולל
(34,143)	(6,639)	-	-	837	(28,341)	יתרה ליום 31 בדצמבר 2018

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

ליום 31 בדצמבר	
2017	2018
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
45,892	34,143

בהתחייבויות לא שוטפות - עתודה למס

ו. פטורים והקלות במסים

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

באור 34 - רווח למניה

הרכב:

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2016	2017	2018
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
136,755	140,980	86,263

רווח בסיסי ומדולל למניה:

רווח לשנה שמיוחס לבעלי המניות של החברה

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2016	2017	2018
באלפים	באלפים	באלפים
12,641	12,643	12,643

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

באור 35 - התחייבויות תלויות, התקשרויות וערבויות

א. התחייבויות תלויות:

(1) אומדן ההשפעה הכספית:

ליום 31 בדצמבר	
2017	2018
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
136,249	26,842
5,968	2,796

היקף כספי של התביעות

הפרשות לתביעות

(2) ביום 1.12.2010, קיבלו החברה וקיסריה השקעות בע"מ (להלן: "היזמים") כתב תביעה בהליך בורות אותו פתחה נכסי רמת אביב בע"מ (בפירוק מרצון) (להלן: "התובעת") בקשר עם פרויקט סביוני רמת אביב (להלן: "הפרויקט"). לטענת התובעת, בשנת 1994 היא התקשרה עם היזמים בהסכם לפיו היא מכרה להם את מתחם המקרקעין עליו היה בנוי בעבר מלון רמת אביב, בתמורה למחצית התקבולים שיתקבלו מפרויקט המגורים אותו יבנו היזמים במתחם, לאחר הריסת המלון.

טענות התובעת הינן כדלקמן: (א) לדבריה, היזמים עיכבו את הקמת הפרויקט באופן שגרם לה נזקים, קיימים וצפויים, בסך של כ- 164 מיליון ש"ח; (ב) לדבריה, התקשרותה עם היזמים בהסכם לפיו התובעת התחייבה לשאת במחצית עלות השיפורים במפרטי הבניה בוצעה כתוצאה מאילוץ של היזמים. התובעת דורשת, כי היזמים ישיבו לה את הסכום ששילמה בהתאם להסכם זה, בסך של כ- 36 מיליון ש"ח; (ג) לדבריה, התובעת, התקשרה עם היזמים בהסכם (המתייחס לבניינים 2,3,4 שניבנו בשנים 2004 - 2007) לפיו הופחת חלקה בתקבולי הפרויקט לשיעור של 45% (במקום 50%), אשר לטענתה נכרת עקב מצגי שווא שהציגו היזמים, ועל כן יש לבטלו ולהשיב לה את הסכומים שנמנעו ממנה עקב כך, בסך של כ- 9.5 מיליון ש"ח; (ד) לטענתה, היזמים לא זיכו אותה בגין חלקה בגין הריסת המלון שהיה ממוקם במתחם, בסך של כ- 0.7 מיליון ש"ח; (ה) לדבריה, על היזמים לפצותה בגין תשלומי ריבית ששילמה למע"מ וכן בגין הוצאות נוספות שנשאה התובעת בקשר עם תשלומי המע"מ, שנבעו כולם, כך לטענתה, עקב יעוץ לקוי של היזמים, וזאת בסך כולל של כ- 0.9 מיליון ש"ח; (ו) לטענתה, היזמים חייבו אותה בחיוב יתר בגין עלויות פיתוח השצ"פ בפרויקט, בסך של כ- 1.3 מיליון ש"ח;

בישיבת בורות שהתקיימה ביום 2.4.2012 הביעו הצדדים את טענותיהם בעל פה וביום 15.4.2012 ניתנה החלטת הבורר, אשר קיבלה את עמדת החברה בנוגע להתיישנות טענות התובעת בכל הקשור לעיכובים בבניית הבניין הראשון ובכך החליט על מחיקת חלק זה מהתביעה. חלק התביעה הנוגע לעיכובים בבניית הבניין הראשון כמפורט לעיל, אשר נמחק מהתביעה, מסתכם לסך של כ-63,000 אלפי ש"ח.

באור 35 - התחייבויות תלויות, התקשרויות וערבויות (המשך):

א. התחייבויות תלויות (המשך):

(2) המשך:

ביום 4.6.2012 הוגש כתב תביעה שכנגד מטעם היזמים על סך של 32,580 אלפי ש"ח, המבוסס, רובו ככולו, על הטענה כי התובעת חייבת בהשתתפות בעלויות השבחת ושדרוג הפרויקט, שדרוג אשר העלה את רמות מחירי הדירות בפרויקט ואשר כתוצאה ממנו גדלו הכנסות התובעת.

ביום 17.2.2013 הוגשה על ידי התובעת בקשה לתיקון כתב התביעה, בה העלתה התובעת טענות חדשות בקשר לאי ניצול כל שטחי המסחר על ידי היזמים וכן בקשר למכירתן של דירות בפרויקט שלא בגמר מלא ("דירות מעטפת"), זאת בניגוד להסכם. לטענת התובעת, נגרם לה נזק כלכלי בהיקף של כ-8.9 מיליון ש"ח בגין הפסד תמורה שנקבע לתובעת בשל אי מימוש מלא זכויות הבניה למסחר ע"פ התב"ע הרלבנטית.

ביום 14.6.2015 הוגשו על ידי התובעת תצהיריה בעניין דירות המעטפת. בהתאם לתצהירים אלו, הנזק שנגרם לתובעת בגין מכירת דירות ברמת דירות מעטפת הוא בסך של 9,430 אלפי ש"ח והוא מבטא את הפגיעה בתקבולים, שיכולה הייתה התובעת לקבל, לו היו היזמים מבצעים את עבודת הגמר בדירות שנמכרו כמעטפת וכן את התעשרותם של היזמים בחיסכון בעלויות הגמר על חשבון התובעת.

ביום 14.9.2014 התקבלה החלטת הבורר בעניין תנית הויתור שנקבעה בתוספת השלישית מיום 31.10.2002.

בהחלטה, קיבל הבורר את עיקר טענות היזמים וקבע כי לנכח תנית הויתור, התובעת אינה רשאית להעלות כל טענה, דרישה או תביעה שעילתה נוצרה עד ועובר לחתימת התוספת השלישית. בהחלטה נקבע באופן מפורש כי תנית הויתור מונעת מהתובעת מלתבוע את ביטול ההסכמות שבתוספת הראשונה והשניה לגבי נשיאה בעלויות השיפורים והשבה לאחר ביטול.

המשמעות הכספית של החלטה זו הינה מחיקה של ראש נזק זה שעומד על סך של כ-89 מיליון ש"ח. ביחס ליתר העילות, קבע הבורר כי אלו יידונו ויוכרעו במסגרת הבוררות ופסק הבוררות שניתן בסיום ההליך (משמע, גם יתר טענות היזמים לעניין סילוק על הסף נשמרו וידונו במסגרת ההליך). באשר להשפעת ההחלטה בקשר לטענה בדבר העיכובים בפרוייקט – יצוין כי על אף היעדרה של קביעה ברורה ביחס לראש נזק זה, נראה כי המשמעות של החלטה זו הינה כי התובעת גם אינה רשאית לתבוע בגין עיכובים שקדמו למועד תנית הויתור (לרבות טענת התובעת לנזקים בגין עיכוב של 783 יום בבניית בנין 1, אותם מבקשת התובעת להחיל גם על כל יתר הבניינים המאוחרים לו). המשמעות הכספית של מחיקת ימי הפיגורים הנגררים של בנין 1, לבניינים מאוחרים לו, הינה של כ-55 מיליון ש"ח, (זאת בהתאם לתחשיב שערכו היזמים).

ביום 30.12.2018, הגיעו היזמים לפשרה עם התובעת, במסגרתה, ישלמו היזמים לתובעת, כנגד סילוק וויתור טענות הדדי ומוחלט, סכום בהיקף דומה ליתרות לגמר שנרשמו בגין הפרויקט, באופן העולה בקנה אחד עם הערכת החברה כמתואר לעיל. לפיכך, השפעת הפשרה על דוחותיה הכספיים של החברה ליום 31.12.2018 הינה זניחה.

(3) לפרטים בדבר תביעה בקשר עם מתחם סמל דרום ראה באור 11א(13).

(4) פרט לאמור בסעיפים לעיל, כנגד החברה הוגשו תביעות משפטיות ודרישות בסכום כולל של כ-12 מיליון ש"ח הקשורות לעסקות בניה ומקרקעין אשר בגין תנאי ביצוען ו/או פירושן קיימים חילוקי דעות בין הצדדים.

הנהלת החברה, בין השאר, על סמך חוות דעת שקיבלה מיועציה המשפטיים, זקפה בגין התביעות המשפטיות המתוארות לעיל הפרשות בסך של כ-2.8 מיליון ש"ח. לדעת הנהלת החברה סכום הפרשות הכולל מספיק ומהווה כיסוי מתאים לתביעות ולדרישות הנ"ל.

באור 35 - התחייבויות תלויות, התקשרויות וערבויות (המשך):

ב. התקשרויות:

- (1) בשנת 2018 מכרה החברה (כולל חלקם של השותפים) 699 יחידות דיור בהיקף של כ- 1,222 מיליון ש"ח (חלקה של החברה כ- 1,077 מיליון ש"ח), לעומת 823 יחידות דיור בשנת 2017 בהיקף של כ- 1,549 מיליון ש"ח (חלקה של החברה כ- 1,477 מיליון ש"ח). הסכום המצטבר של חוזי המכירה אשר טרם הוכר כהכנסה עד לתום תקופת הדיווח הינו 1,619 מיליון ש"ח (בשנת 2017 – 1,277 מיליון ש"ח).

עד לתום תקופת הדיווח התקשרה החברה במצטבר ב- 1,402 חוזי מכירה אשר טרם הושלמה הקמתם עד למועד זה. חלק החברה בחוזי המכירה האמורים הינם בסך כולל של 2,227 מיליון ש"ח.

- (2) קיימות התקשרויות עם רשויות מקומיות ואחרות, קיבוצים, קבלנים, מתכננים ויועצים והתחייבויות מותנות לשיתוף פעולה בפיתוח שטחים ותשלום בגין פינויים וביצוע עבודות פיתוח ובנייה וכן קיימת התקשרויות עם רוכשי דירות, והתחייבויות להשלמת ומסירת הדירות לרוכשים וזאת במהלך העסקים הרגיל במסגרת עסקאות משותפות.
- (3) חברות קבוצת אפריקה השקעות, ובכללן החברה, מהוות "קבוצת לוויים" (כהגדרת המונח בהוראות ניהול בנקאי תקין של בנק ישראל בעניין "מגבלות על חבות של לווה בודד ושל קבוצת לוויים", (להלן: "הנוהל")). כתוצאה מכך, חלות על הבנקים הישראליים מגבלות על היקף האשראי המרבי שהם רשאים להעמיד לכל אחת מחברות בקבוצת אפריקה השקעות ובכללן זאת לחברה, המושפעות מהיקף האשראי הכולל שהעמידו לקבוצת אפריקה השקעות ולבעל השליטה בה.

ג. התקשרויות והסכמי שיפוי עם בעלי עניין וצדדים קשורים:

- (1) אפריקה השקעות התחייבה כלפי דנייה סיבוס, במסגרת הסכם שנחתם בין הצדדים ביום 9.2.2000 (להלן: "ההסכם"), כי בכפוף לחריגים שנקבעו: (1) למסור לדנייה סיבוס, או לגרום לכך שימסרו לדנייה 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 לדנייה סיבוס כאמור, ולמעט כאשר מדובר בחברות ציבוריות; (2) כי היא תמסור או תפעל כמיטב יכולתה, כי ימסרו לדנייה 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 דנייה 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 בהסכם³. במקרים בהם תהיה רשאית דנייה סיבוס (בין היתר, באמצעות חברות בת שלה) לעסוק בעסקאות כאמור, התחייבה אפריקה השקעות לתת ודניה סיבוס התחייבה לקבל שירותי ניהול מכירות ושיווק תמורת עמלה של 3% מתקבולי המכירות באותו פרויקט. עוד הוסכם, כי אם תוותר אפריקה השקעות על זכויותיה שלעיל באופן שדנייה 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 דנייה סיבוס ואפריקה השקעות, על פי ההסכם, הינן, לתאריך הדוח, בכפוף לחריגים שנקבעו, לתקופה בלתי קצובה (לאחר ביצוע ההארכה של ההסכם החל מיום 17.2.2005) וניתנות לביטול על ידי כל אחד מהצדדים בהודעה מראש של שלושה חודשים. בנוסף נקבעו בהסכם הוראות לביטולו בניסיונות ספציפיות שיתקיימו אם דנייה סיבוס תחדל להיות חברה בת של אפריקה השקעות.

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

למיטב ידיעת החברה, במסגרת ההסכם, דנייה 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

¹ "פרויקטים" הוגדרו בהסכם כפרויקטים בתחום פיתוח הנדל"ן והקבלנות שאפריקה השקעות וכל חברה בת בבעלות ושליטה מלאות שלה, ייקחו בהם חלק כקבלן או יזם, 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 בכונתה להמשיך ולפעול להתקשרות עם דנייה סיבוס בהסכמים לביצוע עבודות בניה בפרויקטים, וזאת, במהלך העסקים הרגיל ובתנאי שוק מקובלים.

³ בעניין זה הובהר, כי אין באמור כדי למנוע מאפריקה השקעות מלוותר על זכויותיה כלפי דנייה סיבוס על פי ההסכם ביחס לעסקת יזמות בנדל"ן שלגביה תראה אפריקה השקעות לנכון לעשות כן, על פי שיקול דעתה הבלעדי והמוחלט ומבלי להקנות לדנייה סיבוס זכות כלשהי לדרוש ויתור כאמור.

באור 35 - התחייבויות תלויות, התקשרויות וערבויות (המשך):

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

(1) המשך

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

בשנת 2016, התקשרה החברה ביחד עם שותפים בעסקאות משותפות ולחוד, עם דניה סיבוס בהסכמי קבלנות בהיקף כולל של כ- 272 מיליון ש"ח.

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

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

לאחר תאריך המאזן, התקשרה החברה ביחד עם שותפים בעסקאות משותפות ולחוד, עם דניה סיבוס בהסכמי קבלנות בהיקף כולל של כ- 58 מיליון ש"ח.

לפרטים בדבר התקשרות בהסכם לרכישת אפריקה התחדשות עירונית בע"מ (לשעבר אפריקה 38 בע"מ) מדניה סיבוס והתקשרות בהסכם מסגרת לביצוע עבודות קבלנות, ראו באור 13ב.

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

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

(א) תיאור השירותים נשוא הסכם הניהול

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

(ב) התמורה עבור מתן השירותים

(1) תמורת שירותי הדירקטורים

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

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

באור 35 - התחייבויות תלויות, התקשרויות וערבויות (המשך)

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

(2) המשך

(ב) התמורה עבור מתן השירותים

(1) תמורת שירותי הדירקטורים

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

גמול ההשתתפות ישולם על ידי החברה לדניה סיבוס בתוך 45 ימים מתום כל רבעון קלנדארי בגין כל הישיבות (לרבות, ישיבה שהתקיימה באמצעי תקשורת) שהתקיימו במהלך הרבעון הקלנדארי שקדם למועד התשלום. הגמול השנתי ישולם בארבעה תשלומים רבעוניים שווים. כל אחד מהתשלומים כאמור, ישולם לדניה סיבוס בתוך 45 ימים מתום כל רבעון קלנדארי, בגין הרבעון הקלנדארי שקדם למועד התשלום.

(2) תמורת השירותים הנוספים

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

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

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

אם דניה סיבוס תחדל מלהעניק לקבוצת החברה אחד או יותר מבין השירותים הנוספים, אזי יופחת סכום התמורה בגין השירות המופסק מסך תמורת השירותים הנוספים (להלן: "התמורה החדשה"), והחל מאותו מועד תוגדר התמורה החדשה כתמורת השירותים הנוספים לעניין הסכם הניהול, וזאת בכפוף לקבלת כל האישורים הנדרשים על פי דין. במהלך שנת 2018 החברה גרעה חלק מהשירותים, כך שנכון ליום 31.12.2018 השירותים הניתנים הם: שירותי ביקורת פנים, מזכירות חברה, שירותי משאבים, אדמיניסטרציה, וחשבות שכר בלבד.

(3) תקופת הסכם הניהול

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

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

באור 35 - התחייבויות תלויות, התקשרויות וערבויות (המשך)

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

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

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

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

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

(4) ביום 22.6.2006 נחתם בין החברה לבין אפריקה השקעות הסכם שימוש בסימן מסחר לפיו הוענקה לחברה הזכות להשתמש בסימן המסחר (כהגדרתו להלן), ללא הגבלת זמן וללא תמורה, במהלך עסקיה של החברה ובתחומי פעילותה של החברה, כל עוד אפריקה השקעות מחזיקה בשיעור העולה על 50% מזכויות ההצבעה באסיפה הכללית של החברה. סימן המסחר הוגדר כסימני המסחר בגין הלוגו של אפריקה השקעות וכן סימן המסחר "סביונים", על כל הטיותיו וצורותיו, הרשומים בתחומי פעילותה של אפריקה השקעות בתאריך הדוח (לעיל ולהלן: "סימן המסחר"). הסכם זה נכנס לתוקף עם רישומן של מניות החברה למסחר בבורסה בחודש יוני 2006. ביחס לסימן המסחר "סביונים" זכות השימוש שהוענקה לחברה הינה לשימוש בסימן מסחר זה במהלך עסקיה של החברה ובתחומי פעילותה, ככל שהחברה תמצא לנכון. עוד נקבע, כי אפריקה השקעות לא תעניק, בין בתמורה ובין שלא בתמורה, לחברות בת או קשורות לאפריקה השקעות, שניירות הערך שלהן הוצעו ו/או יוצעו לציבור על פי תשקיף ויימצאו בידי הציבור, זכות שימוש בסימן המסחר "סביונים", בתחום הבניה למגורים.

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

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

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

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

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

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

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

(6) בחודש יוני 2006 הוחלט על ידי החברה על מתן התחייבות לשיפוי נושאי משרה בקשר עם תשקיף החברה (להלן - החלטת השיפוי). ההתחייבות לשיפוי תחול בשל כל חבות או הוצאה כספית שתוטל על נושא המשרה עקב פעולותיו, כמפורט בהחלטת השיפוי. סכום השיפוי המצטבר שתשלם החברה לכל הזכאים לשיפוי בגין חבות כספית על פי פסק דין לא יעלה על 25% מהונה העצמי של החברה על פי הדוחות הכספיים השנתיים שפורסמו לאחרונה לפני מועד תשלום השיפוי בפועל.

באור 35 - התחייבויות תלויות, התקשרויות וערבויות (המשך)

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

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

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

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

(8) ביום 10.5.2016 אישר ואשרר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישור וועדת התגמול שלה, את התקשרות החברה עם קבוצת מבטחים בשוק הביטוח הבינלאומי (להלן: "מבטחים") בפוליסות ביטוח לביטוח אחריות נושאי משרה לתקופה שמיום 1.5.2016 ועד יום 1.11.2017 (להלן: "פוליסות הביטוח" ו-"תקופת הביטוח"), כדלקמן:

פוליסה לביטוח חבות נושאי משרה המבטחת את חבות נושאי המשרה של החברה ושל חברות הבת שלה (להלן: "הפוליסה הבסיסית") לתקופת הביטוח. גבולות האחריות של הפוליסה הבסיסית בגין תביעה אחת או במצטבר בגין כל תקופת הביטוח הינם 20 מיליון דולר ארה"ב (אולם לעניין תביעות המוגשות בישראל מכסה הפוליסה הוצאות התגוננות מעבר לגבולות האחריות כאמור עד לסך השווה ל- 20% מגבולות

האחריות כאמור). דמי הביטוח עבור הפוליסה הבסיסית בגין תקופת הביטוח מסתכמים בסך של כ- 33 אלפי דולר ארה"ב.

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

פוליסת ביטוח קבוצתית עודפת ("מטריה"), לביטוח אחריות נושאי משרה, הנערכת על ידי בעלת השליטה בחברת האם של החברה, אפריקה ישראל להשקעות בע"מ (להלן: "אפריקה השקעות"), עבורה ועבור חברות הבת שלה, ובכללן החברה, אפריקה ישראל תעשיות בע"מ, אפריקה ישראל נכסים בע"מ ו-AFI Development Plc, ולרבות חברות הבת של כל אחת מהחברות האמורות (החברה והחברות האמורות המנויות לעיל יכונן להלן ביחד: "חברות הקבוצה") (להלן: "הפוליסה הקבוצתית"), לתקופת הביטוח. גבולות הפוליסה הקבוצתית בגין תביעה אחת או במצטבר בגין כל תקופת הביטוח בתקופת הביטוח הינם 80 מיליון דולר ארה"ב (אולם לעניין תביעות המוגשות בישראל מכסה הפוליסה הוצאות התגוננות מעבר לגבולות האחריות כאמור עד לסך השווה ל- 20% מגבולות האחריות כאמור, וזאת בנוסף לפוליסה הבסיסית). חלקה של החברה בדמי הביטוח עבור הפוליסה הקבוצתית בגין תקופת הביטוח מסתכמים בסך של כ- 20.8 אלפי דולר ארה"ב (מתוך סך כולל של כ- 280 אלפי דולר ארה"ב בגין דמי הביטוח של כל חברות הקבוצה בגין הפוליסה הקבוצתית).

חלוקת דמי הביטוח בגין הפוליסה הקבוצתית בין החברה לבין החברות האחרות נקבעה (למעט כמפורט להלן) כנגזרת של דמי הביטוח בגין הפוליסה הבסיסית, כדלקמן: כל אחת מבין חברות הקבוצה (לרבות החברה) נושאת בחלק מדמי הביטוח השנתיים בגין הפוליסה הקבוצתית, השווה לחלק שמהווים דמי הביטוח בגין הפוליסה הבסיסית כאמור בסעיף 1.1 לעיל, מתוך הסכום המצטבר של דמי הביטוח שישלמו כל החברות האמורות בגין כל הפוליסות הבסיסיות ביחס לתקופה הרלוונטית. בהקשר זה יצוין עוד, כי היקף גבול האחריות לפי כל אחת מן הפוליסות הבסיסיות של חטיבות הקבוצה הינו זהה.

באור 35 - התחייבויות תלויות, התקשרויות וערבויות (המשך)

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

(8) המשך:

ביום 2.11.2017 אישרו ועדת הביקורת והדירקטוריון של החברה את הארכת תוקף פוליסת ביטוח אחריות נושאי משרה הקיימות של החברה וזאת לתקופה נוספת מיום 1.11.2017 ועד ליום 31.10.2018 בגבולות האחריות הקיימים בפוליסות הביטוח הנוכחיות ("Stretch Limit") בתמורה לתשלום של כ- 22 אלפי דולר ארה"ב בגין פוליסת הביטוח והבסיסית ותשלום נוסף של כ- 22 דולר ארה"ב בגין הפוליסה הקבוצתית. בנוסף אישרה ועדת הביקורת את עדכון תנאי פוליסת ה- RunOff, לפיו למבטחים תהיה אפשרות להתאמת הפרמיה הנדרשת בהתאם לסיכון בעת הטנזקציה, וזאת בתמורה לתשלום נוסף שלא יעלה על 75% מהפרמיה השנתית (וזאת בנוסף לסכום ששולם כאמור על ידי החברה).

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

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

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

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

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

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

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

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

באור 35 - התחייבויות תלויות, התקשרויות וערבויות (המשך):

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

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

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

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

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

ד. ערבויות:

להבטחת התשלומים של רוכשי דירות נותנת החברה ערבויות בנקאיות או פוליסות ביטוח על פי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974. החברה מתחייבת לתקופות בדיק ואחריות כקבוע בחוק המכר (דירות) התשל"ג-1973. כנגד מחויבות זו מקבלת החברה, בדרך כלל, ערבויות מאת הקבלן המבצע. בחלק מהפרויקטים, החברה מקבלת ערבויות מדניה סיבוס (צד קשור). לתום תקופת הדיווח, החברה נתנה ערבויות בנקאיות לרוכשי דירות וערבויות להבטחת ביצוע טיב בסך של כ- 2,112 מיליוני ש"ח.

באור 36 - שעבודים ובטחונות

ההרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2017	2018
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,242,056	1,075,531
242,508	278,401

התחייבויות מובטחות של החברה:

אשראי בגין ליווי פיננסי

ערבויות שניתנו להבטחת אשראי של חברות כלולות

באור 36 - שעבודים ובטחונות (המשך)

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

באור 37 - עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

א. כללי:

חברת האם של החברה הינה דניה סיבוס, שהינה בשליטת אפריקה השקעות.

ב. עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים:

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

ליום 31 בדצמבר		
2017	2018	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
2,560	1,375	(1) דמי ניהול לדניה סיבוס
(576)	(349)	(2) דמי ניהול מאפריקה ישראל בגין שירותי כלכלה, תב"ע ורישום מקרקעין
1,483	1,120	(3) דמי ניהול פרויקטים מצדדים קשורים
339,360	235,721	(5) תשלומים לדניה סיבוס
4,953	2,676	(6) הכנסות ריבית מצדדים קשורים
21	103	(7) שירותי כ"א

(3) לפרטים בנוגע להתקשרויות עם בעלי עניין וצדדים קשורים ראה באור 35ג'.

ג. ערבויות ושעבודים שניתנו להבטחת חוב בעל עניין:

ליום 31 בדצמבר		
2017	2018	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
119,270	119,110	חובות לזמן ארוך
119,270	119,110	יתרת החוב
262,917	83,971	סכום הערבות
262,917	83,971	חובות שוטפים
		יתרת החוב
		סכום הערבות

באור 37 - עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך):

החברה ערבה בערבות בלתי מוגבלת לחוב של חברת בת רמ-נח בע"מ לתאגיד בנקאי, אולם לא יותר משיעור החזקתה של החברה ברמ-נח בע"מ (57.5%) בחוב הבנקאי. יתרת החוב של רמ-נח בע"מ לתאגיד בנקאי ליום 31 בדצמבר 2018 מסתכמת לסך של 67,966 אלפי ש"ח.

החברה ערבה בערבויות מוגבלות לסכום של 1,593 מליון ש"ח לקיום חובותיה של חברת אפריקה התחדשות עירונית בע"מ (לשעבר אפריקה 38 בע"מ) כלפי תאגידים בנקאיים. יתרת חובותיה של אפריקה התחדשות עירונית בע"מ (לשעבר אפריקה 38 בע"מ) לתאגידים בנקאיים ליום 31 בדצמבר 2018 מסתכמת לסך של כ- 634 מליון ש"ח.

החברה ערבה בערבויות מוגבלות לסכום של 1,200 מליון ש"ח לקיום חובותיה של חברת גבעת שמואל החדשה בע"מ כלפי תאגיד בנקאי. יתרת חובותיה של גבעת שמואל החדשה בע"מ לתאגיד הבנקאי ליום 31 בדצמבר 2018 מסתכמת לסך של כ- 398 מליון ש"ח.

החברה ערבה בערבויות מוגבלות לסכום של 400 מליון ש"ח לקיום חובותיה של חברת א.מ. ישאל מגורים יזמות בע"מ כלפי תאגיד בנקאי. יתרת חובותיה של א.מ. ישאל מגורים יזמות בע"מ לתאגיד הבנקאי ליום 31 בדצמבר 2018 מסתכמת לסך של כ- 113 מליון ש"ח.

ד. יתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים הכלולים במאזן :

ליום 31 בדצמבר		שיעור ריבית השנתית ליום 31 בדצמבר 2018 %	
2017	2018		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
(1) בעלי עניין/צדדים קשורים אחרים			
במסגרת התחייבויות שוטפות -			
28,879	16,102		קבלנים וספקים
1,209	314		זכאים ויתרות זכות
30,088	16,416		
(2) חברות כלולות			
במסגרת הנכסים השוטפים -			
138,368	149,312	0-2.56	הלוואות ושטרי הון לחברות קשורות
202,906	149,312		יתרת חובה גבוהה בשנת החשבון

כל העסקאות עם בעלי עניין נערכו בתנאים מסחריים רגילים.

באור 37 - עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך):

ה. הטבות שניתנו לבעלי עניין ואנשי מפתח ניהוליים:

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2016	2017	2018	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
7,917	7,242	7,819	שכר ונלוות לאנשי מפתח ניהוליים
6	6	6	מספר האנשים אליהם מתייחסת ההטבה
391	423	391	גמול דירקטורים אשר אינם מועסקים בחברה
4	3	3	מספר האנשים אליהם מתייחסת ההטבה
140	141	196	ביטוח חבות נושאי משרה
16	16	16	מספר האנשים אליהם מתייחסת ההטבה

באור 37 - עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך):

1. הסכם העסקת מנכ"ל:

(1) תנאי כהונתו והעסקתו של המנכ"ל של החברה

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

(ב) שכרו החודשי של המנכ"ל עמד על 68,000 ש"ח ברוטו (צמוד למדד) (מבלי להביא בחשבון רכב, מענקים, אופציות, הפרשות ונלוות).

למועד הדוחות הכספיים עומד שכרו החודשי של המנכ"ל על סך של 85,000 ש"ח ברוטו (צמוד למדד).

ביום 14.3.2019, אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישורה של ועדת הביקורת ובכפוף לאישורה של אסיפת בעלי המניות של החברה, את עדכון שכרו החודשי של המנכ"ל, כך שהחל מחודש אפריל 2019 יעמוד שכרו של המנכ"ל על סך של 100 אלפי ש"ח ברוטו (צמוד למדד).

(ג) נלוות והפרשות:

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

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

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

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

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

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

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

באור 37 - עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך):

ו. הסכם העסקת מנכ"ל (המשך):

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

באור 38 - מטרות ומדיניות ניהול סיכונים פיננסיים

א. עיקרי המדיניות החשבונאית:

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

ב. מדיניות ניהול ההון:

ראה באור 4ב' לעיל.

ג. יתרות של מכשירים פיננסיים לפי קטגוריות:

ליום 31 בדצמבר	
2017	2018
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
138,368	149,312
27,543	27,621
165,911	176,933
186,187	172,217
161,714	102,963
170,015	59,231
67,697	38,377
20,618	57,514
606,231	430,302
772,142	607,235
1,272,302	1,088,744
1,078,489	981,091
1,190	3,662
2,351,981	2,073,497

נכסים פיננסיים

נכסים שאינם שוטפים -

הלואות לחברות כלולות
חייבים לזמן ארוך

נכסים שוטפים -

מזומנים ושווי מזומנים
מזומנים ונכסים פיננסיים אחרים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי
נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד - ניירות ערך סחירים
לקוחות
חייבים

סה"כ נכסים פיננסיים

התחייבויות פיננסיות

התחייבויות פיננסיות בעלות מופחתת - לא שוטפות
התחייבויות פיננסיות בעלות מופחתת - שוטפות

ערבויות לחברות כלולות

סה"כ התחייבויות פיננסיות

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

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

באור 38 - מטרות ומדיניות ניהול סיכונים פיננסיים (המשך):

ה. להלן מידע בדבר סיכונים הקשורים למכשירים פיננסיים:

(1) סיכון אשראי -

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

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

לפרטים בנוגע להרכב תיק ההשקעות - ראה באור 7.

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

בנוגע ליתרות חייבים לזמן ארוך - ראה באור 15.

החשיפה המירבית לסיכון האשראי בתאריך המאזן היתה כדלקמן:

ליום 31 בדצמבר		
2017	2018	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
186,187	172,217	מזומנים ושוי מזומנים
161,714	102,963	מזומנים ונכסים פיננסיים אחרים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי
170,015	59,231	נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד - ניירות ערך סחירים
20,618	57,514	חייבים
138,368	149,312	הלוואות לחברות כלולות (*)
27,543	27,621	חייבים לזמן ארוך
<u>704,445</u>	<u>568,858</u>	

(*) ראה גם באור 36.

(2) ניהול סיכון מזילות -

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

(3) הסכמי ליווי בנקאי -

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

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

מגבלות קבוצת לווים -

בקשר למגבלות קבוצת לווים ראה באור 35ב'(3).

באור 38 - מטרות ומדיניות ניהול סיכונים פיננסיים (המשך):

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

להלן מועדי הפרעון של התחייבויות פיננסיות לזמן ארוך, כולל אומדן תשלומי ריבית. גילוי זה אינו כולל סכומים אשר לגביהם קיימים הסכמי קיזוז.

מערך	2-5	1-2	שנה	תזרים	הערך
בספרים	בספרים	שנים	ראשונה	מזומנים	בספרים
באלפי ש"ח					
106,592	-	47,556	24,816	178,964	149,312
19,113	-	-	1,925	21,038	18,000
67,326	1,578	1,578	789	71,271	9,621
<u>193,031</u>	<u>1,578</u>	<u>49,134</u>	<u>27,530</u>	<u>271,273</u>	<u>176,933</u>

ליום 31 בדצמבר 2018**נכסים לא שוטפים**

הלוואות לחברות כלולות
הלוואות הנמדדות בעלות
מופחתת
נכסים פיננסיים הנמדדים
בעלות מופחתת

התחייבויות לא שוטפות

אגרות חוב
התחייבויות לתאגידים
בנקאיים
התחייבויות אחרות
התחייבויות למוכרי
מקרקעין

125,953	201,889	248,644	118,856	695,342	631,487
-	-	378,397	44,322	422,720	408,055
227,874	8,121	8,189	4,052	248,235	179,051
64,070	1,490	1,490	747	67,797	9,867
<u>417,897</u>	<u>211,500</u>	<u>636,720</u>	<u>167,977</u>	<u>1,434,094</u>	<u>1,228,460</u>

ליום 31 בדצמבר 2017**נכסים לא שוטפים**

הלוואות לחברות כלולות
הלוואות הנמדדות בעלות
מופחתת
נכסים פיננסיים המוחזקים
לפדיון הנמדדים בעלות
מופחתת

147,067	-	-	-	147,067	138,368
19,417	-	-	1,901	14,239	18,455
65,946	1,484	1,484	742	69,656	9,088
<u>232,430</u>	<u>1,484</u>	<u>1,484</u>	<u>2,643</u>	<u>230,961</u>	<u>165,911</u>

התחייבויות לא שוטפות

אגרות חוב
התחייבויות לתאגידים
בנקאיים
התחייבויות אחרות
התחייבויות למוכרי
מקרקעין

201,978	256,340	235,761	113,673	807,752	722,008
-	209,596	262,119	131,587	603,302	579,809
229,946	8,140	8,050	3,531	249,667	174,766
64,119	1,474	1,474	737	67,804	9,752
<u>496,043</u>	<u>475,550</u>	<u>507,404</u>	<u>249,528</u>	<u>1,728,525</u>	<u>1,486,335</u>

באור 38 - מטרות ומדיניות ניהול סיכונים פיננסיים (המשך):

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

(4) סיכוני מחיר -

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

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

(1) שינויים במדד המחירים לצרכן - לחברה התחייבויות לבעלי אגרות השוב, הצמודות למדד המחירים לצרכן, בהיקף של כ- 104 מליון ש"ח (ע.נ). בנוסף, לחברה הלוואות מאחריים צמודות למדד בסך כ- 135 מליון ש"ח. עלייה עתידית בשיעור האינפלציה בישראל עלולה לגרום לגידול בהוצאות המימון ותזרימי המזומנים של החברה.

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

(3) שינויים במחירי בטוחות סחירות - לחברה בטוחות סחירות לתאריך הדוחות הכספיים בהיקף של כ- 59 מליון ש"ח. ירידה במחירי בטוחות סחירות עלולה לגרום לגידול בהוצאות המימון.

(4) סיכוני מטבע -

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

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

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

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

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

(ב) המדיניות בניהול סיכוני שוק

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

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

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

באור 38 - מטרות ומדיניות ניהול סיכונים פיננסיים (המשך):

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

(4) סיכוני מחיר (המשך):

ג) סמכויות בנוגע לחשיפות לסיכוני שוק ואמצעי פיקוח

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

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

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

(1) רגישות לשינויים במדד המחירים לצרכן:

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

31 בדצמבר 2017				מכשירים פיננסיים
2% -	1% -	1% +	2% +	
אלפי ש"ח				
(27)	(13)	13	27	חייבים ויתרות חובה
(1,236)	(618)	618	1,236	ניירות ערך סחירים
(267)	(134)	134	267	חייבים לזמן ארוך
				השקעות והלוואות בחברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(789)	(389)	389	779	זכאים ויתרות זכות
41	21	(21)	(41)	אגרות חוב
635	317	(317)	(635)	התחייבויות פיננסיות אחרות
2,630	1,315	(1,315)	(2,630)	

באור 38 - מטרות ומדיניות ניהול סיכונים פיננסיים (המשך)

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

(4) סיכוני מחיר - (המשך)

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

(2) רגישות לשינויים בריבית השקלית:

31 בדצמבר 2018			מכשירים פיננסיים
50bp-	100bp+	200bp+	
אלפי ש"ח			
24	(47)	(95)	ניירות ערך סחירים
(2)	5	10	משיכות יתר
(2,036)	402	8,143	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים
(1,865)	3,731	7,461	הלוואות זמן ארוך מתאגידים בנקאיים

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

31 בדצמבר 2017			מכשירים פיננסיים
50bp-	100bp+	200bp+	
אלפי ש"ח			
89	(179)	(358)	ניירות ערך סחירים
(12)	24	47	משיכות יתר
(3,538)	7,076	14,153	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים
(2,299)	4,598	9,196	הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים

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

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

באור 38 - מטרות ומדיניות ניהול סיכונים פיננסיים (המשך)

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

(4) סיכוני מחיר - (המשך)

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

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

31 בדצמבר 2017				מכשירים פיננסיים שלא למטרות הגנה
10% -	5% -	5% +	10% +	
אלפי ש"ח				
(4)	(2)	2	4	מזומנים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי
(49)	(24)	24	49	נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
(233)	(116)	116	233	נירות ערך סחירים
(12)	(6)	6	12	חייבים
(909)	(454)	454	909	חייבים לזמן ארוך

(4) רגישות לשינויים במדד תשומות הבניה:

31 בדצמבר 2018				מכשירים פיננסיים
2% -	1% -	1% +	2% +	
אלפי ש"ח				
(768)	(384)	384	768	חייבים ויתרות חובה
877	439	(439)	(877)	קבלנים וספקים
91	46	(46)	(91)	התחייבויות למוכרי מקרקעין

31 בדצמבר 2017				מכשירים פיננסיים
2% -	1% -	1% +	2% +	
אלפי ש"ח				
(1,354)	(23)	23	1,354	לקוחות ונכסים בגין חוזה
(7)	(3)	3	7	חייבים ויתרות חובה
1,125	563	(563)	(1,125)	קבלנים וספקים
169	84	(84)	(169)	התחייבויות למוכרי מקרקעין

באור 38 - מטרות ומדיניות ניהול סיכונים פיננסיים (המשך)

ו. שווי הוגן של מכשירים פיננסיים:

- השווי ההוגן של נכסים והתחייבויות פיננסיים נקבע כדלקמן:
- השווי ההוגן של נכסים והתחייבויות פיננסיים עם תנאים סטנדרטיים ואשר נסחרים בשווקים פעילים נקבע בהתייחס למחירי שוק מצוטטים.
 - הטבלה להלן מפרטת את הערך בספרים והשווי ההוגן של קבוצות מכשירים פיננסיים, המוצגים בדוחות הכספיים, שלא על-פי שוויים ההוגן:

ליום 31 בדצמבר 2017		ליום 31 בדצמבר 2018		
שווי הוגן	ערך בספרים	שווי הוגן	ערך בספרים	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
11,978	9,121	12,787	9,656	חייבים לזמן ארוך
(123,754)	(122,498)	(123,108)	(126,373)	התחייבויות אחרות
(751,636)	(727,562)	(623,115)	(637,297)	אגרות חוב

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

מכשירים פיננסיים המוצגים בדוח על המצב הכספי בשווי הוגן:

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

- רמה 1: מחירים מצוטטים (לא מתואמים) בשווקים פעילים לנכסים והתחייבויות פיננסיים זהים.
- רמה 2: נתונים שאינם מחירים מצוטטים הכלולים ברמה 1, אשר נצפים, בצורה ישירה (קרי, מחירים) או עקיפה (נתונים הנגזרים ממחירים), לגבי נכסים והתחייבויות פיננסיים.
- רמה 3: נתונים לגבי נכסים והתחייבויות פיננסיים שאינם מבוססים על נתוני שוק נצפים.
- סיווג המכשירים הפיננסיים הנמדדים בשווי הוגן נעשה בהתבסס על הרמה הנמוכה ביותר בה נעשה שימוש משמעותי לצורך מדידת השווי ההוגן של המכשיר בכללותו.

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

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

ליום 31 בדצמבר 2018		
רמה 3	רמה 2	רמה 1
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד:

-	-	59,231	ניירות ערך סחירים
149,312	-	-	הלוואות לחברות כלולות

ליום 31 בדצמבר 2017		
רמה 3	רמה 2	רמה 1
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד:

-	-	170,015	ניירות ערך סחירים
---	---	---------	-------------------

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

לשנה שהסתיימה 2018 אלפי ש"ח	
137,176	יתרה לתחילת השנה
(21,552)	השפעת יישום לראשונה של תקן חשבונאי בינלאומי IFRS9
22,896	הלוואות שניתנו, נטו
7,130	התאמת שווי הוגן
<u>145,650</u>	יתרה לסוף השנה

ז. דוח לפי בסיסי הצמדה:

ליום 31 בדצמבר 2018						
סה"כ	פריטים אחרים	מטבע		מטבע ישראלי		
		דולר	חוץ	צמוד למדד תשומות הבניה	צמוד למדד המחירים לצרכן	לא צמוד
אלפי ש"ח						
172,217	-	423	-	-	171,794	נכסים שוטפים מזומנים ושווי מזומנים
102,963	-	403	-	-	102,560	מזומנים ונכסים פיננסיים אחרים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי
59,231	15,477	1,162	-	18,583	24,009	ניירות ערך סחירים
317,354	278,977	-	38,377	-	-	לקוחות ונכסים בגין חוזים
62,241	4,727	107	-	1,228	56,179	חייבים
נכסים לא שוטפים						
149,312	-	-	-	41,009	108,303	הלוואות לחברות כלולות
27,621	-	9,621	-	12,741	5,259	חייבים לזמן ארוך
<u>890,939</u>	<u>299,181</u>	<u>11,716</u>	<u>38,377</u>	<u>73,561</u>	<u>468,104</u>	

באור 38 - מטרות ומדיניות ניהול סיכונים פיננסיים (המשך)

ז. דוח לפי בסיסי הצמדה (המשך):

ליום 31 בדצמבר 2018			
מטבע ישראלי			
	צמוד למדד תשומות הבנייה	צמוד למדד המחירים לצרכן	לא צמוד
סה"כ	אלפי ש"ח		
813,903	-	72,159	741,744
50,704	43,862	-	6,842
41,028	-	838	40,190
54,810	-	-	54,810
20,646	4,550	745	15,351
533,548	-	33,953	499,595
373,055	-	-	373,055
185,803	-	133,125	52,678
<u>2,073,497</u>	<u>48,412</u>	<u>240,820</u>	<u>1,784,265</u>

התחייבויות שוטפות

אשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים
קבלנים וספקים
זכאים
הפרשות
התחייבויות למוכרי מקרקעין

התחייבויות לא שוטפות

אגרות חוב
הלוואות מתאגידים בנקאיים
התחייבויות פיננסיות אחרות

ליום 31 בדצמבר 2017					
		מטבע חוץ	מטבע ישראלי		
	פריטים אחרים		צמוד למדד תשומות הבניה	צמוד למדד המחירים לצרכן	לא צמוד
סה"כ		דולר	אלפי ש"ח		
186,187	-	39	-	-	186,148
161,714	-	485	-	-	161,229
170,015	29,059	2,325	-	61,813	76,818
350,491	282,794		67,697	-	-
27,673	7,055	115	331	1,333	18,839
138,368	-	-	-	38,928	99,440
27,543	-	9,088	-	13,354	5,101
<u>1,061,991</u>	<u>318,908</u>	<u>12,052</u>	<u>68,028</u>	<u>115,428</u>	<u>547,575</u>

נכסים שוטפים

מזומנים ושווי מזומנים
מזומנים ונכסים פיננסיים אחרים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי
ניירות ערך סחירים

לקוחות ונכסים בגין חוזים חייבים

נכסים לא שוטפים

הלוואות לחברות כלולות חייבים לזמן ארוך

באור 38 - מטרות ומדיניות ניהול סיכונים פיננסיים (המשך)

ז. דוח לפי בסיסי הצמדה (המשך):

ליום 31 בדצמבר 2017				
מטבע ישראלי				
לא צמוד	צמוד למדד המחירים לצרכן	צמוד למדד תשומות הבנייה	סה"כ	
אלפי ש"ח				
847,929	74,194	-	922,123	התחייבויות שוטפות
7,291	-	56,265	63,556	אשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים
33,382	2,060	-	35,442	קבלנים וספקים
43,273	-	-	43,273	זכאים
4,933	737	8,425	14,095	הפרשות
				התחייבויות למוכרי מקרקעין
528,443	103,689	-	632,132	התחייבויות לא שוטפות
459,809	-	-	459,809	אגרות חוב
50,038	131,513	-	181,551	הלוואות מתאגידים בנקאיים
1,975,098	312,193	64,690	2,351,981	התחייבויות פיננסיות אחרות

באור 39 - מגזרים

א. כללי:

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

ב. שיקולי הדעת שיישמה ההנהלה בעת קיבוץ מגזרי פעילות:

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

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

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

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

מספרי ההשוואה לשנת 2016 הינם לפי תקן IAS18.

באור 39 - מגזרים (המשך):

ג. מידע אודות מגזרים ברי דיווח:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018				
סה"כ	סכומים לא מיוחסים והתאמות למאוחד	ייזום דיור להשכרה	יזמות פרויקטים	
אלפי ש"ח				
1,019,432	(44,790)	8,185	1,056,037	הכנסות מחיצוניים
106,059	(69,575)	17,231	158,403	רווח מגזרי לפני מס
(24,234)	16,650	(1,895)	(38,989)	מסים על ההכנסה
(48,625)	(20,120)	(5,325)	(23,180)	הוצאות מימון
14,238	(2,065)	-	16,303	הכנסות מימון
17,000	-	17,000	-	פריט מהותי שאינו במזומן: שערוך נדל"ן להשקעה
3,643,363	(44,766)	284,358	3,403,771	נכסי מגזר ליום 31 בדצמבר 2018
2,637,679	382,841	181,318	2,073,520	התחייבויות מגזר ליום 31 בדצמבר 2018

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2016				
סה"כ	סכומים לא מיוחסים והתאמות למאוחד	ייזום דיור להשכרה	יזמות פרויקטים	
אלפי ש"ח				
1,281,518	-	174	1,281,344	הכנסות מחיצוניים
183,806	(47,499)	28,848	202,457	רווח מגזרי לפני מס
(47,051)	11,875	(3,239)	(55,687)	מסים על ההכנסה
(19,936)	(14,844)	(131)	(4,961)	הוצאות מימון
9,596	4,245	-	5,351	הכנסות מימון
29,446	-	29,446	-	פריט מהותי שאינו במזומן שערוך נדל"ן להשקעה
3,239,855	288,659	184,810	2,766,387	נכסי מגזר ליום 31 בדצמבר 2016
2,414,307	612,259	129,932	1,672,117	התחייבויות מגזר ליום 31 בדצמבר 2016