

אפריקה ישראל מגורים

Africa Israel Residences Ltd מ"מ אפריקה ישראל מגורים בע"מ

דוח תקופתי לשנת 2018

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

מספר חברה ברשם החברות: 520034760

כתובת: יוני נתניהו 1ג', אור יהודה

טלפון: 03-7402500

פקסימיליה: 03-5393523

כתובת הדואר האלקטרוני: eranf@wblaw.co.il

תאריך המאזן: 31.12.2018

תאריך הדוח: 14.3.2019

אז אפריקה ישראל מגורים

אפריקה ישראל מגורים בע"מ Africa Israel Residences Ltd

דו"ח לתקופה שנסתיימה

ביום 31 בדצמבר 2018

חלק א'	תיאור עסקי החברה לשנת 2018
חלק ב'	דוח דירקטוריון על מצב עסקי החברה לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018
חלק ג'	דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2018
חלק ד'	פרטים נוספים על החברה
חלק ה'	דוח שנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי

אז אפריקה ישראל מגורים

אפריקה ישראל מגורים בע"מ Africa Israel Residences Ltd

חלק א'

תיאור עסקי החברה

לשנת 2018

תוכן עניינים

5	מבוא
	חלק ראשון - תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי התאגיד
6	פעילות התאגיד ותיאור התפתחות עסקיו
8	תחומי הפעילות של התאגיד
9	השקעות בהון התאגיד ועסקאות במניותיו
9	חלוקת דיבידנדים
	חלק שני - מידע אחר
10	מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של החברה
11	סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות התאגיד
	חלק שלישי - תיאור עסקי החברה לפי תחומי פעילות
14	מידע כללי על תחום פיתוח המקרקעין בישראל
72	מידע כללי על תחום דיור להשכרה
78	נכסים לא מוחשיים
78	הון אנושי
78	חומרי גלם וספקים
	חלק רביעי - עניינים הנוגעים לפעילות החברה בכללותה
79	הון חוזר
80	מימון
89	מיסוי
90	סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם
90	מגבלות ופיקוח על פעילות החברה
90	הסכמים מהותיים
92	הליכים משפטיים
92	יעדים ואסטרטגיה עסקית
93	צפי להתפתחות בשנה הקרובה
94	גורמי סיכון

מבוא

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

החברה	-	אפריקה ישראל מגורים בע"מ.
אפריקה השקעות	-	אפריקה ישראל להשקעות בע"מ.
דניה סיבוס	-	דניה סיבוס בע"מ.
רמ"י	-	רשות מקרקעי ישראל.

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

3. דוח תקופתי זה כולל מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968. מידע כאמור כולל, בין היתר, תחזיות, מטרות, הערכות ואומדנים של החברה, המתייחסים לאירועים או עניינים עתידיים, אשר התממשותם אינה וודאית ואינה בשליטת החברה. מידע צופה פני עתיד בדוח תקופתי זה יזוהה בדרך כלל באמירות כמו "החברה צופה", "החברה מצפה", "החברה מעריכה", "החברה מאמינה", "בכוונת החברה", וביטויים דומים.

מידע צופה פני עתיד אינו מהווה עובדה מוכחת והוא מבוסס רק על נקודת ראותה של הנהלת החברה, המתבססת על ניתוח מידע כללי, הידוע להנהלת החברה במועד עריכת דוח תקופתי זה. מידע צופה פני עתיד מטבעו כפוף לסיכונים אי-התממשות משמעותיים, ומידע כאמור הינו בלתי וודאי, בלתי ניתן להערכה מראש ולעיתים אף אינו מצוי בשליטת החברה.

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

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

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

חלק ראשון - תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי החברה

1. פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה

1.1. כללי

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

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

1.2. לתאריך הדוח, מחזיקה דניה סיבוס בכ- 74.21% מהונה המונפק של החברה ומזכויות ההצבעה בה. יצוין, כי למיטב ידיעת החברה, ביום 24.1.2019, החליט דירקטוריון אפריקה השקעות לפעול לפרסום הזמנה להציע הצעות לרכישתה או הצעות לרכישת הנכסים המוחזקים על ידה (במישרין או בעקיפין). במסגרת האמור לעיל, אף הוחלט להסמיך את הנהלת אפריקה השקעות לפתוח מחדש את חדרי המידע הוירטואליים, ולקבוע קריטריונים לקבלת גישה לחדרי המידע. בחדר המידע האמור, בין היתר, מידע ביחס לחברה.

עוד הוחלט, כי תהליך בחינת ההצעות לרכישת אפריקה השקעות או נכסיה ינוהל על ידי הנהלת אפריקה השקעות בפיקוח דירקטוריון החברה, בשקיפות ובשיתוף פעולה מלא ובהתייעצות עם הנאמנים למחזיקי אגרות החוב של אפריקה השקעות ונציגויות מחזיקי אגרות החוב של אפריקה השקעות (להלן: "**הנאמנים**" ו- "**הנאמנויות**", בהתאמה) ובליווי בנקאי השקעות, וכי כל החלטה בדבר קידום הליכי משא ומתן של מי מבין ההצעות השונות שיעלו במסגרת ההצעות לרכישת החברה או נכסיה, תתקבל לאחר קבלת עמדת הנאמנים והנציגויות ובהתחשב בעמדתם כאמור, אשר יהוו חלק בכל הליך של משא ומתן אשר יתקיים מול מגישי ההצעות לרכישת אפריקה השקעות או נכסיה.

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

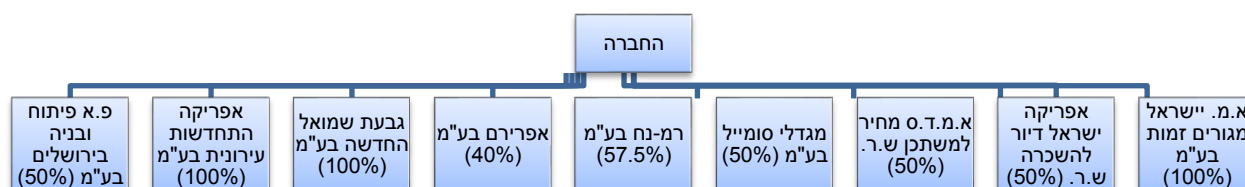
² עוד יצוין, כי במהלך חודש נובמבר 2006, שונה שם החברה באנגלית, מ- "AFRICA ISRAEL HOUSING LTD.", לשמה הנוכחי של החברה באנגלית - "AFRICA ISRAEL RESIDENCES LTD."

1.3. לתאריך הדוח, טרם אושר הסדר חוב בין אפריקה השקעות לבין מחזיקי אגרות החוב של אפריקה השקעות. עם זאת יצוין, כי למיטב ידיעת החברה, אפריקה השקעות קיבלה הצעה לרכישת השליטה (בעקיפין) בחברה. למועד זה, טרם נדונה ההצעה האמורה (ולפיכך אף לא אושרה על ידי האורגנים של אפריקה השקעות ו/או מחזיקי אגרות החוב שלה). 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. עוד יצוין, כי בהתאם לתנאי ההצעה האמורה וכתנאי לה, יש לקבל את אישור מחזיקי אגרות החוב של החברה לביטול העילה להעמדה לפירעון מיידי במקרה שאפריקה השקעות תחדל להיות בעלת השליטה בחברה, וחלף זאת לקבוע עילה להעמדה לפירעון מיידי במקרה בו דניה סיבוס תחדל להיות בעלת השליטה בחברה.

1.4. עיקר פעילותה של החברה הינו ייזום של פרויקטים בתחום הבניה, בעיקר למגורים, על דרך של איתור קרקעות, רכישתן, השבחת הקרקעות על ידי שינוי ייעודן (ככל שיש צורך בכך, ובמידה וניתן). הקמת המבנים, שיווק ומכירת יחידות דיור ו/או מגרשים בישראל. בנוסף, החל משנת 2014, החלה החברה בפעילות של הקמה, ניהול ואחזקה של פרויקטי דיור להשכרה בישראל.

1.5. תרשים אחזקות¹

להלן תרשים האחזקות העיקריות של החברה:

2. תחום הפעילות של החברה

2.1. לחברה שני תחומי פעילות המדווחים כמגזרים עסקיים בדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31.12.2018, שהינם ייזום ובניה של פרויקטים בתחום הבניה למגורים בישראל; והקמה, ניהול ואחזקת פרויקטים בתחום דיור להשכרה בישראל. במסגרת תחום הפעילות הראשון והמרכזי עוסקת החברה בייזום, תכנון, פיתוח, בנייה ושיווק של יחידות דיור למגורים². מעת לעת מממשת החברה מקרקעין תוך ניצול הזדמנויות עסקיות. במסגרת תחום הפעילות השני, עוסקת החברה בהקמה, ניהול ואחזקה של פרויקטים של "דיור להשכרה" ומתן שירותים הנלווים להשכרתם, בהם זוכה החברה במסגרת מכרזים המפורסמים על ידי ממשלת ישראל ו/או גופים מטעמה. בהתאם לתנאי המכרזים האמורים, בתום התקופה הקבועה בהם, החברה תהא רשאית למכור את יחידות הדיור בפרויקט.

2.2. להלן פרטים בדבר כמות יחידות הדיור הנכללת בפרויקטים של החברה (לא כולל יח"ד שטרם נמכרו ובנייתם הסתיימה אשר לפרטים לגביהם ראו סעיף 7.10, לא כולל פרויקטים של "דיור להשכרה", אשר לפרטים לגביהם ראו סעיף 7.10 להלן ולא כולל פרויקטים של אפריקה השקעות, אשר מנוהלים על ידי החברה), לפי סוג הפרויקטים, ליום 31.12.2018:

1 לא כולל עסקאות משותפות שהיקף הפעילות בהן אינו מהותי לחברה או תאגידים לא פעילים.
2 חלק מועט של הפרויקטים כוללים שטחי מסחר בהיקפים קטנים המיועדים למכירה.

משך בניה ממוצע צפוי בשנים	שנת תחילת בניה צפויה	אחוז רווח גולמי צפוי ממוצע	סה"כ יח"ד- חלק החברה	סה"כ יח"ד בפרויקט	מס' יח"ד לפי תב"ע בהליכי אישור/או בתכנון		מס' יח"ד לפי תב"ע בתוקף		סוג הפרויקט
					חלק החברה	מס' יח"ד בכל הפרויקט	חלק החברה	מס' יח"ד בכל הפרויקט	
2	בביצוע	18%	1,479	1,574	24	24	1,455	1,550	פרויקטים בביצוע
3	2019	13%	1,379	1,820	143	166	1,236	1,654	פרויקטים בתכנון
-	-	-	2,174	2,542	664	811	1,510	1,731	עתודות קרקע
-	-	-	1,286	1,566	965	1,245	321	321	פרויקטים מותלים
			6,318	7,502	1,796	2,246	4,522	5,256	סה"כ

2.3. בשים לב לריבוי המשתנים המשפיעים על תחום הבניה למגורים בישראל ובכלל זה גורמי הסיכון המפורטים בסעיף 21 להלן, אין יכולת להעריך את היקף מכירת יחידות הדיור בשנים הבאות.

3. השקעות בהון התאגיד ועסקאות במניותיו

הון המניות המונפק והנפרע של החברה לתאריך דוח תקופתי זה, הינו 12,643,536 ש"ח מחולק ל- 12,643,536 מניות רגילות, רשומות על שם, בנות 1 ש"ח ע.ב. כ"א.

4. דיבידנדים

4.1. בשנתיים שקדמו לתאריך הדוח, החברה חילקה דיבידנדים לבעלי מניותיה, כדלקמן:

מועד החלוקה	הסכום שחולק (בש"ח)
3.4.2016	70,000,000
21.5.2017	80,000,000
31.5.2018	50,000,000

4.2. בהתאם לדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31.12.2018, לחברה יתרת עודפים חיובית (בסך של כ- 764 מיליון ש"ח) וסך הרווחים שנצברו בשנתיים האחרונות הינו חיובי, ומכאן כי זו רשאית, לתאריך הדוח, בכפוף לקיום מבחן יכולת הפירעון כהגדרתו בסעיף 302 לחוק החברות, לבצע חלוקת דיבידנד.

4.3. יצוין, כי על החברה לא הוטלו מגבלות ישירות בקשר עם חלוקת דיבידנדים. עם זאת, במסגרת אשראים אשר הועמדו לטובת החברה, התחייבה החברה לעמוד ביחסים פיננסיים שונים, ובכלל זאת הון עצמי מינימלי ויחס חוב נטו ל- **CAP** נטו, אשר עלולים להשפיע על יכולתה של החברה לחלק דיבידנדים. לפרטים נוספים בקשר עם התחייבויות כאמור ראו ביאורים 16 ו- 21 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2018.

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

חלק שני - מידע אחר**5. מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של החברה**

5.1. כאמור לעיל, לתאריך הדוח, לחברה שני תחומי פעילות מרכזיים המדווחים כמגזרים עסקיים בדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2018, הראשון והמרכזי הינו ייזום ובניה של פרויקטים למגורים בישראל והשני הינו הקמה ניהול ואחזקה של פרויקט "דיור להשכרה".

להלן נתונים מתוך הדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2018, לגבי תחום הפעילות ייזום ובניה למגורים (באלפי ש"ח) (לפרטים נוספים ראו ביאורים 27, 28 ו- 39 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2018).

בתחום הפעילות ייזום ובניה			
31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018	
1,281,344	1,076,594	1,056,037	הכנסות מעסקאות בניה ומקרקעין
1,078,887	854,835	897,634	הוצאות בעסקאות בניה ומקרקעין
202,457	221,759	158,403	רווח מפעולות רגילות
2,766,387	3,538,937	3,403,771	סך הנכסים
1,672,117	2,204,661	2,073,520	סך התחייבויות

להסברים בדבר שינויים כאמור, ראו סעיף 2.2 לדוח הדירקטוריון.

להלן נתונים מתוך הדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2018, לגבי תחום הפעילות דיור להשכרה (באלפי ש"ח) (לפרטים נוספים ראו ביאורים 27, 28 ו- 39 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2018):

בתחום הפעילות דיור להשכרה		
31.12.2017	31.12.2018	
6,926	8,185	הכנסות מדמי שכירות
4,798	7,954	הוצאות דיור להשכרה
12,144	17,000	רווח מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
14,272	17,231	רווח מפעולות רגילות
201,148	284,358	סך הנכסים
119,276	181,318	סך התחייבויות

6. סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות התאגיד

6.1 הכלכלה בארץ¹

להלן נתוני מאקרו עיקריים בישראל:

2016	2017	2018	
1,220	1,263	1,304	תוצר מקומי גולמי (מילארדי ש"ח)
4%	3.4%	3.2%	שיעור צמיחה בתמ"ג
(0.2%)	0.4%	0.8%	שיעור אינפלציה
0.1%	0.1%	0.25%	שיעור ריבית (סוף שנה)
1.4%	1.9%	2%	שיעור עליית מדד תשומות הבניה
4.8%	4.2%	4%	שיעור אבטלה (ממוצע שנתי)
4.0438\3.845	4.1526\3.467	4.2916\3.748	שע"ח דולר\אירו סוף שנה

6.2 אירועים, מגמות והתפתחויות נוספות

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

6.2.1 המצב הביטחוני והמדיני בישראל

המצב הביטחוני והמדיני בישראל משפיע ישירות על ענף הנדל"ן.

החמרה משמעותית של המצב הביטחוני עלולה לגרום לירידה בביקוש לדיור ולהתייקרות עלויות העבודה.

6.2.2 מדיניות הממשלה

מדיניות הממשלה המשתנה בנושא בניה למגורים, לרבות היקף הבניה הציבורית והפרטית המיועדת למגורים, מדיניות שיווק קרקעות שבבעלות רשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י"), קצב הליכי תכנון ורישוי של פרויקטים, מדיניות בענין מכסות עובדים זרים כמפורט להלן, מדיניות מיסוי הנדל"ן וכן מדיניות ביחס למענקים וסובסידיות לרוכשים דירות באזורים שונים ברחבי המדינה, כולם, משפיעים על הביקוש וההיצע לדירות מגורים וכתוצאה מכך על עסקי החברה. יצוין, כי בשנת 2015

¹ הנתונים בסעיף זה להלן מתבססים, כמפורט בגוף המסמך, על פרסומי משרד הבינוי והשיכון מהחודשים ינואר-פברואר 2019 (להלן: "פרסומי משרד הבינוי והשיכון"), על פרסומי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה (להלן: "הלמ"ס") מהחודשים דצמבר 2018 וינואר - פברואר 2019, על פרסומי בנק ישראל מהחודשים ינואר 2019 - פברואר דצמבר 2018 (להלן: "פרסומי בנק ישראל"), וכן על פי פרסומי משרד האוצר אגף הכלכלן הראשי מחודשים ינואר-דצמבר 2018 ומינואר - פברואר 2019. סעיף זה כולל מידע שהינו צופה פני עתיד ומבוסס על הערכות החברה את מצב השוק והגורמים המשפיעים עליו, וזאת, בין היתר, בהתבסס על נתונים כלכליים ובחינת השינויים בענף הנדל"ן בשנים עברו.

החליטה הממשלה להקים מטה דיור לאומי במשרד האוצר, שמטרתו להבטיח את יישום מדיניות הממשלה בתחום הדיור, תוך ריכוז של הגופים הממשלתיים השונים הפועלים בתחום זה, תחת משרד האוצר.

6.2.3 שוק המט"ח

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

6.2.4 הריבית במשק

הריבית במשק ממשיכה להיות נמוכה. בחודש נובמבר 2018 החליטה הועדה המוניתרית של בנק ישראל להעלות את הריבית, לראשונה מאז חודש מרץ 2015, מרמה של 0.1% לרמה של 0.25%, זאת כחלק מצמצום המדיניות המוניתרית המרחיבה. זאת, לאחר שהאינפלציה התייצבה מעל הגבול התחתון של יעד האינפלציה. הוועדה חזרה על ההערכה שתואי הריבית בעתיד יהיה הדרגתי וזהיר. בהחלטה מחודש ינואר 2019 הוסיפה הוועדה והדגישה כי ההחלטות על ההעלאות העתידיות יתקבלו מתוך מטרה לתמוך בתהליך שבסופו תתייצב האינפלציה בסביבת מרכז היעד ומתוך מטרה לתמוך בפעילות הכלכלית.

לריבית הנמוכה במשק השפעה על הוצאות המימון כאשר רוב האשראי לבניה של החברה הינו על בסיס ריבית הפריים. מצד הלקוחות, הריבית הנמוכה משפיעה על יכולת הרכישה של לקוחות החברה המושפעת גם מריבית המשכנתאות (הצמודה בחלקה לריבית הפריים). בנוסף, הריבית הנמוכה מדרבנת משקיעים לחפש אפיקי השקעה אלטרנטיביים, ביניהם רכישת דירה להשקעה.

6.2.5 המערכת הבנקאית

ענף הנדל"ן מאופיין ברמת חשיפה פיננסית גבוהה, הנובעת, בין היתר, מפרק הזמן הארוך הכרוך בהליכי התכנון והאישור של כל פרויקט. תחום הליווי הבנקאי מושפע בשנים האחרונות מהידוק רגולציה, שבין היתר גורמת להתמשכות הליכי הליווי הבנקאי.

במהלך שנת 2017 נרשם שיפור ביכולת המוסדות הפיננסים להקצות אשראי לענף הנדל"ן גם בזכות תיקון לחוק המכר לפיו לא תינתנה ערבויות חוק מכר בגין תשלומי המע"מ וגם בזכות תקנות בנושא מדידה והלימות הון שאפשרו הגדלת אשראי לפרויקטים של בניה.

בצד הביקוש, האשראי לדיור ממשיך לתפוס את הנתח העיקרי באשראי למשקי הבית ולנוכח התרחבותו המהירה והסיכונים הגלומים בו פרסם בנק ישראל שורה של הוראות שנועדו לצמצם את הסיכון. במקביל, בוצעו מספר הקלות באופן שקלול נכסי הסיכון של הבנקים בגין משכנתאות וכן הקלות במשכנתאות מחיר למשתכן שחלקן ניתנות במינוף גבוה מהממוצע. לאחר שנים של ירידה

בריבית על המשכנתאות, בשנת 2017 חלה עליה בשיעור הריבית על המשכנתאות, שנשארה בשיעור דומה גם בשנת 2018. אך על אף העלייה האמורה שיעור הריבית עדין ברמה נמוכה.

6.2.6 שוק השכירות בישראל

הגורמים העיקריים לגידול בביקוש לדירה הם הריבית הנמוכה, המחסור בהיצע, העלייה בשכר הריאלי, הצפי של הציבור להמשך עליית המחירים ושינויים דמוגרפיים.

כרבע ממשקי הבית מתגוררים בדירות שכורות הנמצאות בבעלות פרטית

לעניין זה יצוין, כי סך הבעלות על דירות בישראל גבוה מהממוצע במדינות המפותחות - 69% בהשוואה לממוצע של 63% במדינות המפותחות, אך בעשור האחרון חלה ירידה בשיעור הבעלות על דירות בקרב הצעירים ועלייה בקרב המבוגרים.

למרות מגמה זאת, טרם התפתח שוק שכירות משוכלל והנושא מקודם בדרכים שונות כגון מרכזי דיור להשכרה והצעת חוק "שכירות הוגנת", מה שמביא גיוון לשוק השכירות ע"י מתן תמריצים לחברות עסקיות הנכנסות לשוק זה. כך לדוגמה הוקמה לפני שנתיים לראשונה קרן ריט למגורים. את השינוי הדרמטי רואים בעיקר בערים גדולות ומרכזיות כגון תל אביב וירושלים.

בשנים האחרונות מחירי השכירות עלו בחדות, והם הגורם העיקרי לעלייה במדד המחירים לצרכן ולעליה ביוקר המחיה בישראל.

חלק שלישי - תיאור עסקי החברה לפי תחומי פעילות

מידע כללי על תחומי הפעילות

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

7. מידע כללי על תחום פיתוח המקרקעין בישראל

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

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

7.1 מבנה ענף הבניה למגורים בישראל והשינויים שחלו בו¹

תחום פעילות הייזום למגורים מושפע, בנוסף לנתוני מאקרו כלליים כאמור בסעיף 6 לעיל, בעיקר מהיצע הדירות הקיים ומהביקוש להן.

להלן ריכוז נתונים עיקריים כלל ארציים (באלפי יח"ד):

2016	2017	2018	
111	99	99	סה"כ יח"ד שנמכרו (כולל יד שניה)
30.3	24.8	31	סה"כ יח"ד חדשות שנמכרו
24	17.5	13.8	יחידות דיור חדשות שנמכרו למשקיעים
53.3	49.8	44.5	התחלות בניה אוקטובר-ספטמבר
114.5	118.4	115.3	יח"ד בבניה פעילה סוף חודש ספטמבר
42.3	51.1	47.7	גמר בניה
5.6	5.4	6.1	התחלות בניה כתוצאה מהריסה ובניה מחדש
6.6%	2.3%	(1.6%)	אחוז השינוי במדד מחירי הדירות

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

ענף הנדל"ן ממשיך, כבשנים האחרונות, להיות במרכז השיח הציבורי והפוליטי במדינת ישראל. יוקר המחיה בכלל ויוקר הדיור בפרט, ממשיכים להוות כר נרחב לרעיונות ולתוכניות של הגופים השלטוניים במדינה במטרה לצנן את השוק. עוד לא ניתן לראות בצורה ברורה את ההשלכות של הפעולות הננקטות בענף, אשר את השפעתן על מחירי הדירות, נוכל לראות רק בעוד מספר שנים. במהלך שנת 2015, הוקמה הוועדה למתחמי דיור מועדפים (הוותמ"ל) ובשנים 2015 - 2018 הושקו מספר פרויקטים במסגרת "מחיר למשתכן" (וכן במסגרת תכנית "מחיר מטר" שבוטלה בהמשך). ראוי לציין שבמהלך 2014 הושקה תוכנית נוספת שמטרתה דיור להשכרה ארוכת טווח (החברה זכתה במכרז הראשון בגליל ים בהרצליה ולאחר מכן במכרז בשהם ולמועד הדוח בכוונתה להמשיך ולהתמודד במכרזים נוספים), כמפורט בסעיף 8 להלן.

מגמת עליית מחירי הדיור בישראל, שהחלה בסוף העשור הקודם, נמשכה גם בשנים האחרונות. משנת 2007 העלייה הראלית במחירים הסתכמה בכ-80 אחוזים. עליית מחירים זו נובעת ממחסור משמעותי בהיצע של יחידות דיור ומסביבת ריבית נמוכה המובילה למחיר נמוך ללקיחת הלוואות ולהפחתת האטרקטיביות של מסלולי חיסכון והשקעה אחרים בשוק ההון. על אף העובדה שהריבית הנמוכה והשפעותיה על שוק הדיור היא תופעה עולמית, עליית מחירי הדיור בישראל בולטת בחריפותה. שנת 2017 נפתחה בחוסר יציבות מסוים ונרשמה התמתנות בעליית מחירי הדיור. עם סיום שנת 2017 הושלם עשור שלם של עליות מחירים בענף הנדל"ן למגורים. בשנת 2018 כבר נרשמת ירידה מסוימת במחירי הדיור.

כמו כן, ניתן לראות התפתחות ניכרת בענף בכל הקשור להתחדשות עירונית, וזאת בעיקר בערים מרכזיות בארץ.

בנוסף לאמור לעיל, ענף הבניה למגורים בישראל מתאפיין בתחרות רבה ובפעילות מצד גורמים רבים ושונים. כך, בתחום זה ניתן לראות חברות נדל"ן ציבוריות ופרטיות הפועלות בפריסה ארצית, חברות המתמקדות באזורים גיאוגרפיים ופעילות מקומית וכן התארגנויות בדרך של קבוצות רכישה ו/או יזמות עצמית.

עוד נבדלות המתחרות השונות באופן פעילותן - חברות המתמקדות בהקמתן של שכונות מגורים, חברות המתמקדות בפרויקטים בהיקפים מצומצמים וכן חברות הפועלות במסגרת של התחדשות עירונית.

בנוסף לאלה, ישנה השפעה מצד היצע דירות יד שנייה, הנמכרות על ידי משקיעים או משפרי דיור.

להלן הגורמים אשר יש בהם כדי להשפיע על היקף הפעילות בתחום זה וברווחיותו:

א. ביקוש לדיור

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

לזכאים, מענקים לאזורי פיתוח ועוד), היקף העלייה לארץ, היקף הביקוש הטבעי, שעומד במדינת ישראל על מעל ל- 41 אלף יחידות בשנה, ומשיעורי הריבית במשק.

בשנת 2018 נרכשו כ- 13.8 אלף דירות ע"י משקיעים, הרמה הנמוכה ביותר של רכישות אלו מאז תחילת העשור הקודם, בהשוואה לשנת 2017 ירדו רכישות המשקיעים בשיעור של 21% בהמשך לשיעורי ירידה דו-ספרתיים בשנתיים הקודמות.

ג. פעולות הממשלה לבלימת עליות המחירים בשוק הנדל"ן

כאמור לעיל, הממשלה ממשיכה ביישום תכנית מחיר למשתכן, ומשווקת קרקעות ברחבי הארץ במחיר דירה סופי הנמוך ממחיר השוק. התכנית נועדה להוזיל את מחירי הדירות לזכאים באמצעות הפחתת מחיר הקרקע לקבלנים הבונים ומשווקים את הדירות, ובאמצעות סבסוד ישיר של הוצאות הפיתוח או מענק לרוכשים. במסגרתה מתחייבים הקבלנים למכור את הדירות במחיר נמוך ממחיר השוק, אשר יקבע בתהליך המכרז.

עוד ניתן לראות, תיקוני חקיקה לחוק התכנון והבניה ותקנותיו, אשר נועדו להביא להגדלת היצע יחידות הדיור, וכן תיקוני חקיקה בדיני המסים.

ג. ענף המשכנתאות

היקף האשראי לדיור במערכת הבנקאית ורמת החשיפה הגבוהה של משקי הבית בישראל להלוואת הדיור חשופים לסיכון מרכזי שנעוץ באפשרות שמחירי הדיור ירדו בחדות, אם כתוצאה מעלייה חדה ומהירה בשיעורי הריבית ואם כתוצאה ממיתון שעלול לפגוע ביכולת הרוכשים לעמוד בהתחייבויותיהם. בנק ישראל, מזה מספר שנים, קובע הוראות בנקאיות המגבילות את השוק לשיעורי מינוף וחשיפה לריבית משתנה בהיקף מוגבל וזאת במטרה להפחית את מאפייני הסיכון של המשכנתאות החדשות שהתייצבו על רמות נמוכות מהשנים הקודמות.

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

ד. היצע קרקעות והתחלות בניה

משאב הקרקע במדינת ישראל נשלט כמעט בלעדית בידי המדינה, ובפועל על ידי רמ"י.

רכיב מרכזי בפעילות הממשלה בתחום הדיור של הממשלה הוא תכנית "מחיר למשתכן". יצוין כי שנת 2019 היא שנת בחירות ואין ודאות כי תכנית זו תמשיך, אם בכלל, באותה עוצמה.

בחודש ינואר 2016 אישר קבינט הדיור את הצעתו של שר האוצר להרחיב את המכסה להסכמי הגג במסגרת הסכמי הגג שנחתמו עד כה מאז שנת 2014, ישווקו ב- 5 השנים הקרובות כ- 130 אלף

יחידות דיור בערים אשקלון, באר שבע, רמלה, מודיעין, ראשון לציון, קריית ביאליק, ראש העין וקריית גת, הרצליה ונתניה.

לפי מודל הסכמי הגג, המדינה נותנת לרשויות המקומיות תקציבים לפיתוח והקמת תשתיות, מוסדות ציבור וחינוך. במקביל הרשויות מתחייבות להסיר חסמי תכנון ולזרז את מתן היתרי הבניה לקבלנים הבונים במסגרת התוכנית. המודל נועד להביא לשיווק מאסיבי של יחידות דיור בהיקפים גדולים מאוד.

בנוסף, במסגרת איתור החסמים לקידום ולמימוש תכניות דיור, עולה כי פרויקטים רבים אינם מתקדמים בשל היעדר תשתית מספיקה לעומס התחבורה הצפוי לשרור בשכונות החדשות. במסגרת תכנית החומש לתחבורה לשנים 2017 - 2021 נחתמה תכנית ייעודית לפתרון חסמי הדיור בהיקף של כ-5 מיליארדי ש"ח, תכנית זו צפויה להביא להסרת חסמים עבור כ-140 אלף יחידות דיור.

להערכת החברה, צפוי להימשך גל מכרזים משמעותי במטרה להגדיל את ההיצע (אם כי אין ודאות שזה ימשיך במתכונת של "מחיר למשתכן" כאמור). החברה מעריכה שמפאת מחזור החיים הארוך של הפעילות בענף הנדל"ן, ההשפעה של מהלכי השיווק צפויה לבוא לידי ביטוי רק תוך מספר שנים.

כמו כן, ניתן לראות מצד המדינה כניסה של חברות לשוק שכירות ארוכת טווח.

החברה מעריכה כי תהיה קיימת שונות (דיפרנציאציה) בין אזורים גאוגרפיים שונים בארץ, אשר יושפעו בנפרד ממהלכי הממשלה.

7.1.1 מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על ענף הבניה למגורים

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

מעבר להשפעות שתוארו לעיל, להלן תיאור השפעות רגולטוריות נוספות בענף:

7.1.1.1 כוח אדם

המחזורים בתוצר של ענף הבנייה באים לידי ביטוי גם בצמיחה והתכווצות של התעסוקה בענף. בתקופות גאות מספר המועסקים בענף עולה בחדות ובקצב מהיר יותר מהקצב בשאר המשק. אולם בדומה לתוצר הבנייה, גם משקל הענף בתעסוקה נמצא במגמת ירידה.

חוקי עזר לאגרות והיטלי פיתוח

7.1.1.2

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

מיסוי מקרקעין¹

7.1.1.3

לשינויי חקיקה בתחום מיסוי מקרקעין יש השפעה על שוק הדיור. בשנים האחרונות בוצעו מספר תיקוני חקיקה שמטרתם להכביד על משקיעים בקניית דירה נוספת ולעודד מכירת דירות יד שניה, כך למשל שיעורי מס רכישה גבוהים על דירה שניה וצמצום תקופת הפטור ממס שבח למוכרי דירה יחידה.

חוק התכנון והבניה

7.1.1.4

חוק התכנון והבניה אוסר על בנייה ללא קבלת היתר בנייה מהרשויות. בנייה ללא היתר בנייה או תוך סטייה ממנו מהווה עבירה פלילית. בנוסף, חוק זה מתווה את ההתנהלות מול הרשויות בנוגע להליכי התכנון, הרישוי, הביצוע והביקורת השונים לרבות קבלת היתרי בניה, אישור ושינוי תכניות בניין עיר, בקשה להקלות בניה, שימושים חורגים בקרקע, קבלת טופס 4, אישורי אכלוס ועוד.

בשנים האחרונות בוצעו מספר תיקונים לחוק התכנון והבניה, שהבולט שבהם הוא תיקון המכונה "תקנת שבס-כחלון" לפיו ועדות מקומיות לתכנון ובניה תהיינה רשאיות בהליך של הקלה לאשר תוספת של עד 20% בשטחי הבניה בתנאים מסוימים, תוקף התיקון הוא 4 שנים ומסתיים בדצמבר 2019.

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

7.1.1.5

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

¹ התיאור בסעיף אינו מכסה את כלל שיעור המיסוי החלים בענף ואינו מהווה תחליף לייעוץ.

בנוסף, קובע חוק המכר את החובות החלות על מוכר בכל הנוגע לתיקון ליקויים ואי התאמות ומגדיר את תקופת האחריות והבדק אשר במהלכה חלה על המוכר חובת תיקון. בנוסף, על פי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974 (להלן: "**חוק המכר הבטחת השקעות**"), על מוכר להבטיח את כספי רוכש הדירה, בהתאם לתנאים ולמועדים הקבועים בחוק זה.

במהלך השנים האחרונות התקבלו מספר תיקונים לחוק אשר הרחיבו את אחריות המוכר.

7.1.1.6 **תכנית מתאר ארצית 38**

תכנית מתאר ארצית 38 (אפריל 2005) על תיקוניה חלה על מבנים קיימים אשר הוצא להם היתר לבנייתם קודם ה-1.1.1980 למעט מבנים שתקן **ישראלי ת"י 413 פטר אותם מתחולתו**.

7.1.1.7 **החלטת הממשלה לשיווק קרקעות בדרך של מנגנון "מחיר למשתכן"**

במהלך שנת 2014 התקבלה החלטה לשווק את מרבית קרקעות המדינה במנגנון של "מחיר למשתכן", בו מתקיימים מכרזים על מחיר המכירה למ"ר בנוי הנמוך ביותר שיוצע ע"י היזמים. רשות מקרקעי ישראל פרסמה בשנים 2015 - 2018 מכרזים הכוללים אלפי יחידות דיור בערים שונות בישראל, בחלקם נקבע שניתן יהיה למכור חלק מיחידות הדיור במכירה חופשית.

7.1.1.8 **חוק פינוי ובינוי של אזורי שיקום, השתכ"ה-1965**

פרויקט המכונה "פינוי בינוי" הינו פרויקט בנייה במסגרתו מפונה שטח קרקע מתושביו, נהרסים בתי המגורים ותחתיהם נבנים בנייני מגורים חדשים. הכרזה על מתחם פינוי בינוי היא בסמכותה של הממשלה על פי סעיף 33א לחוק התכנון והבניה. יוזמות פינוי בינוי מוסדרת בחוק בינוי ופינוי של אזורי שיקום.

חוק פינוי ובינוי (פיצויים), התשס"ו-2006, חוקק במטרה להתגבר על קשיים שמעוררים דיירים בודדים בבתים משותפים המתנגדים להסכמי פינוי בינוי למול רוב גורף של שאר דיירי הבניין (התנגדות כזו באה לעיתים על רקע ניסיון לזכות בהסדר כלכלי עדיף על פני שאר הדיירים). חוק זה קובע כי דייר המסרב באופן בלתי סביר לעסקת פינוי בינוי כאמור, ישא באחריות לנזקי שאר הדיירים כתוצאה מעיכוב העסקה, התנאים הקבועים בחוק.

תקנות פינוי בינוי (פיצויים) (כללים לקביעת שכרו של שמאי פינוי בינוי) התשע"ב-2011, קובעות כי שמאי פינוי ובינוי יכריע אם העסקה שהוצאה לבעלי הדירות

במקבץ פינוי בינוי היא כדאית כלכלית, ואם אינה כדאית, באילו תנאים תיחשב כלכלית כדאית, כאשר היזם הוא שישא בעלות שכרו.

7.2 שינויים בהיקף הפעילות בענף וברווחיותו

בשנת 2018 חלה האטה בקצב העלייה של מחירי הדירות. לצד ירידה במספר העסקאות, נרשמה גם ירידה בהיקף התחלות הבנייה. בשנת 2017 החלה ירידה קלה במדד מחירי הדיור, אשר נמשכה לשנת 2018. הריבית הנמוכה ממשיכה לתמוך בביקושים בענף הן לרוכשי דירות למגורים והן לרוכשי דירות להשקעה, שמהוות תחליף לאפיקי השקעה אחרים.

להערכת החברה, השפעתן של תכניות כלשהן על ענף הנדל"ן צפויות להשפיע על שוק הדיור בטווחי זמן הבינוניים והארוכים.

7.3 שינויים במאפייני לקוחות בענף הבניה למגורים

קהל הרוכשים של הענף הינו זוגות צעירים משפרי דיור ורוכשי דירות להשקעה, כאשר האחרונים מושפעים ישירות משיעורי הריבית שקיימת במשק וממגבלות שמוטלות עליהם במטרה להפחית את הביקושים העודפים, ואכן, במהלך 2018, ובהמשך לירידה שהחלה בשנת 2015 ניכרת ירידה חדה בביקוש לדירות מצד המשקיעים וזאת לאור הכבדת מס הרכישה על המשקיעים.

הירידה נובעת מהמתנת זוגות צעירים למכרזים במסגרת "מחיר למשתכן".

בנוסף לקהלים אלו קיימת אוכלוסיית תושבי החוץ שבעיקר התאפיינה בשנים האחרונות ברכישת דירות להשקעה בירושלים ולאורך קו החוף שנרכשו בעיקר על ידי בעלי חתך סוציו אקונומי גבוה בקרב תושבי החוץ.

7.4 שינויים טכנולוגיים

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

7.5 גורמי הצלחה קריטיים בענף הבניה למגורים להערכת החברה

7.5.1 **עתודות קרקע באזורי ביקוש** - בעלות על קרקעות מתוכננות, באזורי הביקוש, בעיקר באזור המרכז מהוות יתרון משמעותי לחברות המחזיקות בהן. רבות מהקרקעות באזור המרכז הן בבעלות פרטית והן בבעלות רמ"י ונדרשות לעבור הליכים תכנוניים ארוכי טווח עד שיהיו בשלות לשיווק ובניה.

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

- 7.5.3 **יתרון לגודל** - חברה גדולה נהנית מיתרון של יכולות נרחבות יותר בכלל הספקטרום של הענף החל מרכישת קרקעות, יכולות פריסה גיאוגרפית רחבה, אמון רוכשים, זמינות אשראי בנקאי וחוף בנקאי.
- 7.5.4 **חוסן פיננסי** - ככל שחוסן הפיננסי של החברה הוא עמוק יותר, יכולת גמישות המימון שלה עולה והליך רכישת קרקעות ומימון בניה קל יותר ביחס לחברות קטנות.
- 7.5.5 **ניסיון** - ניסיון רב שנים בייזום וניהול פרויקטים של בניה למגורים מהווה גורם הצלחה בעל משמעות רבה.
- 7.5.6 **הון אנושי** - רמת המקצועיות הגבוהה של עובדי החברה (לרבות בתחום הכספים, התכנון ההנדסה והשיווק) מאפשרת לחברה להיות יעילה יותר ובעלת יכולת להתאים את המוצר הסופי בצורה המיטבית.
- 7.5.7 **איכות** - איכות התכנון והבניה של יחידות הדיור פעולות השיווק שננקטו בקשר אליהן.

7.6 שינויים במערך חומרי הגלם לענף הבניה למגורים

לפרטים בדבר שינויים במערך חומרי הגלם לענף הבניה למגורים ראו סעיף 7.18 להלן.

7.7 מחסומי כניסה ויציאה

בתחום פעילות זה אין מחסומי כניסה ויציאה פורמאליים. עיקר מחסומי הכניסה לתחום פעילות זה, בהיקפים ובאיכויות בהם פועלת החברה, הינם השקעה ראשונית של הון עצמי, מציאת מקורות מימון בנקאיים וידע מקצועי בתכנון, בהקמה ובשיווק פרויקטים.

היציאה מהתחום כרוכה במימוש מלאי הקרקעות של החברה. יכולת המימוש של קרקעות על ידי מכירתן הינה פועל יוצא, בין היתר, של מיקומן, מצבן התכנוני ומצב השוק. בנוסף, להערכת החברה, מחסום יציאה נוסף העומד בפני חברה אשר בוחנת יציאה מתחום הפעילות הינו התחייבויות לאחריות כלפי רוכשי דירות לתקופות קצובות בהתאם להוראות חוק המכר לתיקון אי התאמות (כהגדרת המונח בחוק המכר) בגין ליקויי בניה.

7.8 מבנה התחרות בענף הבניה למגורים

לפרטים בדבר מבנה התחרות בענף הבניה למגורים ראו סעיף 7.15 להלן.

7.9 מוצרים ושירותים

7.9.1 כללי

הכנסותיה של החברה בתחום פעילות זה נובעות מארבעה אפיקי פעילות, כדלקמן: (1) מכירות דירות למגורים; (2) ביצוע עבודות בניה לבעלי קרקע בעסקאות קומבינציית דירות; (3) מכירת מלאי מקרקעין; ו- (4) דמי ניהול. לפרטים בדבר ההכנסות, העלויות והרווחים שנזקפו בקשר עם ארבעת אפיקי הפעילות כאמור, ראו סעיף 3.1 להסברי הדירקטוריון.

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

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

7.10 פרטים נוספים בקשר עם הפרויקטים בתחום הבניה למגורים בישראל

לעניין סעיף זה:

"פרויקטים שהסתיימו" - פרויקטים שעבודות הבניה בהם הושלמו בשנת הדיווח או בשנים קודמות לה.

"פרויקטים שהקמתם הסתיימה בתקופה השוטפת ושמכירתם טרם הסתיימה במלואה" - פרויקטים שעבודות הבניה בהם הושלמו אך מסירת הדירות בפרויקט טרם הושלמה בשנת הדיווח.

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

"פרויקטים בתכנון" - פרויקטים בהם תב"ע מאושרת, שהחברה מתכוונת להתחיל בהקמתם בשנה העוקבת לשנת הדיווח או פרויקטים לגביהם התקבל היתר.

"עתודות קרקע" - קרקעות שהחברה מייעדת לבניה אך מחייבות שינוי תב"ע ו/או ביצוע מטלות על מנת שתתאפשר בהן בניה למגורים ועל כן לא ניתן להתחיל בהקמתם בשנה העוקבת לשנת הדיווח.

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

"חלק החברה" - סך כל היחידות אשר לחברה זכויות בהן לא כולל זכויות של שותפים לעסקאות

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

משותפות ו/או של בעלים בעסקאות קומביניציה.

"יח"ד לפי תב"ע בתוקף" - הכוונה לכמות יחידות הדיור שיש בפרויקטים לחברה ביחד עם אחרים.
 "יח"ד מכורות" - יחידות דיור שנחתמו בגין מכירתן חוזים מחייבים, לרבות חוזים מותנים¹, אך לא כולל בקשות לרכישת זכויות שנחתמו.

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

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

7.10.1 נתונים בדבר פרויקטים שהסתיימו

להלן ריכוז נתונים בדבר פרויקטים שהסתיימו ונזקפו לדוחות רווח והפסד של החברה ליום 31.12.2018 (נתונים כספיים באלפי ש"ח):²

שיעור הרווח הגולמי ויתרת הרווח הגולמי המפורטים בטבלאות, הינו שיעור הרווח מההכנסות, כפי שנכלל בדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2018, בהתאם לנתונים שעמדו בפני החברה במועד עריכת הדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2018. יובהר, כי במועד עריכת הדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2018, בהתייחס לכל תקופה, יש לחברה קושי לצפות באופן מדויק את יתרת הרווח הגולמי שטרם הוכר, בפרויקטים בהם נותרו דירות במלאי, וזאת בשל אי הוודאות שהדירות שנותרו במלאי ימכרו במחירי מכירה על פי תחזיות החברה וכן בשל הקושי לחזות במדויק את סכומי ההפרשה לגמר.

¹ יצוין, כי לרוב, התנאי המתלה בחוזים המותנים כאמור הינו קבלת היתר בניה.
² הטבלה כוללת הכנסות ממכירת דירות בלבד, ואינה כוללת הכנסות מביצוע עבודות בניה לבעלי קרקע בעסקאות קומביניציה בעין, ממכירת מלאי מקרקעין והכנסות ממתן שירותי ניהול לפרויקטים למגורים בהם שותפה החברה ו/או אפריקה השקעות.

א. נתונים מצרפיים:

פרויקטים שהקמתם הסתיימה ומכירתם טרם הסתיימה במלואה ליום 31.12.2018 (באלפי ש"ח)		
מספר חודשים שחלפו ממועד סיום הבניה	יתרת מלאי בספרים המתייחסת לפרויקטים שהקמתם הסתיימה במלואה (במונחי עלות)	גיול מלאי בפרויקטים שהקמתם הסתיימה במלואה (במונחי עלות)
0-6	64,266	33
6-12	15,890	8
מעל 24	34,401	7
	מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו מסוף תקופת הדיווח ועד סמוך לתאריך דוח זה לגבי פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הסתיימה במלואה לתום שנת הדיווח	7

נתונים כספיים במונחי חלק החברה.

ב. נתונים כלליים על פרויקטים שהסתיימו במהלך 2018

שם	מיקום	מועד רכישת הקרקע	מועד תחילת בנייה	מועד סיום בניה	חלק התאגיד האפקטיבי (%)	יח"ד שנמכרו	מ"ר ממוצע ליח"ד	הכנסות שהוכרו		סה"כ עלויות שהוכרו		סה"כ רווח גולמי שהוכר		סה"כ שיעור רווח גולמי (%)		מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ)	
								מטביר מתחילת הפרויקט	תקופה שוטפת	מטביר מתחילת הפרויקט	תקופה שוטפת	מטביר מתחילת הפרויקט	תקופה שוטפת	מטביר מתחילת הפרויקט	תקופה שוטפת	מטביר מתחילת הפרויקט	תקופה שוטפת
סביון במשתלה ב'	תל-אביב	2013	12/15	03/18	100%	82	105	213,247	15,246	182,185	13,171	31,062	2,075	15%	14%	-	24
עוזיאל 133	רמת-גן	2013	04/16	09/18	100%	16	106	31,893	13,559	27,268	11,631	4,625	1,928	15%	14%	20	18
עוזיאל 128	רמת-גן	2012	05/16	07/18	100%	21	89	38,865	11,223	32,700	9,003	6,165	2,220	16%	20%	20	20
סביון ארנונה גג 17-18	ירושלים	2007	06/16	09/18	67%	12	128	23,493	12,921	19,778	10,671	3,715	2,250	16%	17%	-	22

ג. נתונים על פרויקטים שהקמתם הסתיימה שנים קודמות, ומכירתם הושלמה בשנת 2018:

שם	מיקום	חלק התאגיד האפקטיבי (%)	יח"ד שנמכרו התקופה	הכנסות שהוכרו תקופה שוטפת	סה"כ עלויות שהוכרו תקופה שוטפת	סה"כ רווח גולמי שהוכר תקופה שוטפת	שיעור רווח גולמי תקופה שוטפת	מחיר ממוצע למ"ר תקופה שוטפת
גני סביון 123	בקעת אונו ופ"ת	100%	2	7,308	4,569	2,739	37%	20
סביון נוף חדרה	חדרה	100%	1	1,279	859	420	33%	12
סביון ארנונה-19 20	ירושלים	67%	4	5,931	4,453	1,479	25%	20

ד. פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הושלמה במלואה ליום האחרון של שנת 2018 (באלפי ש"ח):

פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הושלמה במלואה ליום האחרון של שנת הדיווח נתונים כלליים על הפרויקטים													
שם	מיקום הפרויקט	מועד רכישת הקרקע	מועד תחילת הבנייה	מועד סיום הבניה	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקטים	יח"ד במלאי	עלות המלאי המיוחסת ליח"ד שנתרו במלאי ליום 31.12.2018	מ"ר ממוצע ליח"ד שנתרו במלאי ליום 31.12.2018	מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו בפרויקט, לפי תקופות		הכנסות צפויות מדירות במלאי	רווח גולמי צפוי	שיעור רווח גולמי צפוי על דירות במלאי
									מתום שנת 2018 עד סמוך לתאריך פרוסום הדוח	בתקופה שמיום 1.1.2018 ועד ליום 31.12.2018			
סביוני 1TLV	ת"א	2011	08/12	10/14	100%	1-	792	66	-	-	1,177	385	33%
ספייס 3	פ"ת	2013	01/14	08/16	100%	1	757	120	2	-	1,034	277	27%
חצר הנביאים ¹	ירושלים	2011	10/12	11/15	100%	6 ¹	32,852	122	2	1	34,974	2,316	7%
סביון באגם	נתניה	2010	02/15	12/17	100%	5	10,946	144	1	-	11,806	860	7%
מגדל סביון מופת	רמת גן	2007-2013	02/15	03/18	62%	1	1,024	84	11	1	1,219	195	16%
טייבר 48	גבעתיים	2012	02/15	07/18	100%	2	7,764	125	-	-	7,764	-	-
חרות 17-19	רמת גן	2012	12/15	05/18	100%	1	2,777	150	4	-	3,807	1,030	27%
רוקח 116	רמת גן	2012	04/16	09/18	100%	1	3,030	102	-	(1)	3,505	475	14%
סביוני גני תקווה 1	גני תקווה	2014	04/16	12/18	100%	8	15,321	130	24	3	19,166	3,845	20%
סביוני גני תקווה 2	גני תקווה	2014	09/16	11/18	100%	1	2,738	141	8	-	3,470	732	21%

¹ כולל שטחי מסחר

המשך פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמירתם טרם הושלמה במלואה ליום האחרון של שנת הדיווח נתונים כלליים על הפרויקטים												
שם	מיקום הפרויקט	מועד רכישת הקרקע	מועד תחילת הבנייה	מועד סיום הבניה	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקטים	יח"ד במלאי	עלות המלאי המיוחסת ליח"ד שנתרו במלאי ליום 31.12.2018	מ"ר ממוצע ליח"ד שנתרו במלאי ליום 31.12.2018	מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו בפרויקט, לפי תקופת	הכנסות צפויות מדירות במלאי	רווח גולמי צפוי	שיעור רווח גולמי צפוי על דירות במלאי
סביוני רמת שרת א2	ירושלים	2013	08/15	09/18	50%	1	1,035	116	2	1,340	320	24%
סביוני גבעת שמואל א'	גבעת שמואל	2012	08/16	08/18	100%	10	20,705	135	23	23,283	2,578	11%
סביוני השרון 1-2	כפר יונה	2014	07/16	04/18	100%	1	1,143	127	4	1,482	339	23%
סביוני השרון 3-4	כפר יונה	2014	01/17	08/18	100%	7	8,391	123	25	11,169	2,778	25%
סביוני ארנונה גן גג 15-16	ירושלים	2007	06/16	12/18	67%	3	5,297	131	6	6,763	1,465	22%
סה"כ						48	114,557	112	112	132,152	17,595	13%

7.10.2 נתונים בדבר פרויקטים בביצוע

א. להלן ריכוז נתונים בדבר פרויקטים בביצוע

יצוין, כי לכל הפרויקטים בטבלה שלהלן ליווי סגור, למעט פרויקט סביוני נוף חדרה וחלומות וסביונים קרית ביאליק.

נתונים כלליים

בטבלה זו -

"מועד תחילת הפרויקט" - מועד רכישת הקרקע.

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

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

"יתרת עודפים צפויה בסיום הפרויקט" - מזומנים ונכסים פיננסיים אחרים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי בניכוי אשראי, בתוספת יתרות חוב עתידיות בגין דירות שנמכרו, בתוספת מלאי במחירי מכירה ובניכוי עלויות לשלם עד גמר המלאי.

נתונים מצרפיים:

פרויקטים בהקמה ליום 31.12.2018 (באלפי ש"ח)	
1,574	מספר יח"ד בפרויקטים בהקמה
1,482,035	עלויות מלאי שהושקעו המתייחסות לפרויקטים בהקמה (במונחי עלות)
518,951	רווח גולמי צפוי כולל מפרויקטים בהקמה
391,473	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר מפרויקטים בהקמה
813	מספר יח"ד שטרם נחתמו לגביהן הסכמי מכירה מחייבים בפרויקטים בהקמה
60	מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו מסוף תקופת הדיווח ועד סמוך לתאריך דוח זה (לגבי פרויקטים בהקמה)

ב. פרויקטים בביצוע- נתונים צפויים^{2,1}:

פרויקטים בהקמה ליום 31.12.2018- נתונים כלליים על פרויקטים (באלפי ש"ח)																
שם	מקום	מועד רכישת הקרקע	מועד תחילת הבנייה	מועד סיום בנייה משוער	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקטים (%)	סה"כ יח"ד- כולל בעלי קרקע	סה"כ יח"ד	סה"כ מ"ר ממוצע ליח"ד	שיעור השלמה כספי/ הנדסי	סה"כ יח"ד שנחתמו לגביהן הסכמי מכירה מחייבים	סה"כ יח"ד שטרם נמכרו ליום 31.12.18	סה"כ הכנסות צפויות	שיעור מסך היקף ההשקעה (%)	סה"כ רווח גולמי צפוי	סה"כ שיעור רווח גולמי צפוי (%)	יתרת עודפים צפויים בסיום לרבות הון עצמי שהושקע בפרויקט
סבינונוף חדרה ב'	חדרה	2013	03/17	2019	100%	100	100	111	81%	62	38	124,518	50%	18,628	15%	70,198
סבינו רמת שרת א'-1	ירושלים	2013	08/15	2019	50%	69	69	121	89.9%	59	10	88,311	25%	22,178	25%	14,382
סבינו השרון 5-6	כפר יונה	2014	12/17	2019	100%	67	67	116	78%	25	42	102,465	20%	27,006	26%	52,007
סבינו גבעת שמואל ב'-100	גבעת שמואל	2012	07/17	2019	100%	65	65	123	70%	18	47	147,621	17%	25,525	17%	53,001
סבינו גבעת שמואל ב-200	גבעת שמואל	2012	07/17	2020	100%	65	65	123	46%	3	62	149,130	10%	25,723	17%	43,126
גליל ים 116- בניינים 45 ו-346	הרצליה	2016	12/18	2020	100%	88	88	101	4.9%	62	26	170,677	10%	20,865	12%	39,049
סביון בביאליק	ר"ג	2015	06/16	2019	100%	62	54	83	75%	47	7	96,427	19%	11,867	12%	35,221
סבינו גן ארנונה-13-14	ירושלים	2007	06/16	2019	67%	12	12	133	90%	7	5	25,640	20%	5,984	23%	22,296
סבינו העיר- צבי 11	ר"ג	2012	12/16	2019	100%	28	16	87	73%	14	2	35,751	14%	5,755	16%	8,162
סבינו העיר- יכין 1	ר"ג	2013	03/17	2019	100%	28	17	96	80%	17	-	38,503	20%	7,741	20%	11,444
שדרות הסביונים במודיעין 114-115	מודיעין	2015	03/17	2019	100%	148	148	96	76%	148	-	303,618	9%	52,764	17%	35,853

1 הנתונים הכספיים מתייחסים לחלקה של החברה בפרויקט.

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

3 מהווה חלק מפרויקט מחיר למשתכן גליל ים, לפרטים נוספים ראה פרויקט מהותי מחיר למשתכן גליל ים.

המשך - פרויקטים בהקמה ליום 31.12.2018 - נתונים כלליים על פרויקטים (באלפי ש"ח)

שם	מקום	מועד רכישת הקרקע	מועד תחילת הבנייה	מועד סיום בנייה משוער	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקטים	יח"ד - כולל בעלי קרקע	סה"כ יח"ד	סה"כ מ"ר ממוצע ליח"ד	שיעור השלמה כספי/ הנדסי	סה"כ יח"ד שנחתמו לגביהן הסכמי מכירה מחייבים	סה"כ יח"ד שטרם נמכרו ליום 31.12.18	סה"כ הכנסות צפויות	שיעור הון עצמי מסך היקף ההשקעה (%)	סה"כ רווח גולמי צפוי	שיעור רווח גולמי צפוי (%)	יתרת עודפים צפויים בסיום לרבות הון עצמי שהושקע בפרויקט
סביון view	ירושלים	2014	06/17	2021	100%	194	194	72	20%	92	102	605,538	15%	109,153	18%	138,279
סביון חריש א'	חריש	2015	09/17	2019	100%	84	84	101	65%	58	26	83,395	19%	11,370	14%	20,798
חלומות וסביונים, קרית ביאליק	קרית ביאליק	2015	09/17	2021	50%	114	114	114	29%	12	102	75,537	91%	10,213	14%	33,030
סביון השרון כפר יונה 7-8	כפר יונה	2014	02/18	2020	100%	67	67	116	53%	8	59	103,973	20%	20,873	20%	47,965
מגדלי סביון סיטי א' (אנדריוס)	נתניה	2008	04/18	2021	100%	204	144	129	5%	40	104	303,061	21%	51,724	17%	90,555
שדרות הסביונים מודיעין 2116	מודיעין	2015	03/18	2020	100%	48	48	106	25%	33	15	122,451	9%	34,865	28%	66,014
סביון חריש 1-2	חריש	2015	01/18	2020	100%	64	64	100	43%	18	46	65,133	19%	10,409	16%	12,092
סביון חריש 3-5 / חריש ג	חריש	2015	12/18	2021	100%	100	100	100	10%	-	100	102,521	26%	16,666	16%	17,396
קרניצי 1, ר"ג	ר"ג	2013	09/17	2020	100%	37	23	92	30%	13	10	45,726	20%	8,160	18%	13,670
סביון העיר - מינץ 18-22	ת"א	2016	06/18	2020	100%	40	22	100	10%	12	10	69,993	17%	15,160	22%	24,423
סביון העיר - גורדון 29	גבעתיים	2013	10/16	2019	100%	22	13	107	98%	13	-	38,695	14%	6,322	16%	5,184
סה"כ						1,706	1,574			761	813	2,898,683		518,951	18%	854,144

² כולל שטחי מסחר

פרויקטים בהקמה ליום האחרון של שנת הדיווח - נתונים על ההכנסות, העלויות והמחירים בפרויקט (באלפי ש"ח)

סה"כ שיעור רווח גולמי צפוי	סה"כ רווח שטרם הוכר ליום 31.12.18	סה"כ הכנסות שטרם הוכרו (ד)±(ה)	מלאי שטרם נחתמו לגבי חוזי מכירה מחייבים ליום 31.12.2018		חוזים חתומים				מחיר המכירה הממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בפרויקט (בכל תקופה), ללא מע"מ			עלויות שטרם הוכרו ליום 31.12.18	עלויות מצטברות עד ליום 31.12.18	יתרת עלויות שטרם הושקעו ליום 31.12.18	עלויות שהושקעו בפועל בפרויקט עד ליום 31.12.2018				שם						
															מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב צפי הכנסות הבלתי מכור	צפי הכנסות מהמלאי הבלתי מכור	הכנסות שטרם הוכרו בפרויקט	סה"כ הכנסות שטרם הוכרו מחוזים חתומים		יתרת סכומים לקבל לפי חוזים	מקדמות שנתקבלו	אחרות	עלויות מימון שהוננו לפרויקט	בנייה	קרקע היטלים פיתוח
15%	8,483	58,374	11	46,795	11,579	66,144	40,142	37,581	10.4	11.3	11.3	49,891	55,999	17,000	3,764	-	55,482	29,644	סבינו נוף חדרה ב'						
29%	6,112	21,146	21	13,636	7,510	67,165	12,380	62,295	21.9	21.4	22	15,034	51,099	2,910	3,722	2,785	37,564	19,151	סבינו רמת שרת א'-1						
20%	13,894	69,130	13.3	64,183	4,947	33,335	23,413	14,869	-	-	12.9	55,236	27,006	18,992	1,615	1,421	36,724	23,491	סבינו השרון כפר יונה 5-6						
17%	19,907	119,797	18.3	107,871	11,926	27,824	22,460	17,290	-	-	18.8	99,890	22,206	20,020	8,620	1,911	40,864	50,681	סבינו גבעת שמואל ב'-100						
17%	24,733	144,205	18.7	141,658	2,547	4,925	5,836	1,636	-	-	18.4	119,472	3,935	46,196	17,939	3,472	7,440	48,360	סבינו גבעת שמואל ב'-200						
12%	20,218	165,381	23.3	69,377	96,004	5,296	64,300	37,000	-	16.8	17	145,163	4,649	77,095	1,498	1,797	2,277	67,146	גליל ים 116- בנינים 1 ו-46						
13%	4,243	33,001	27	12,196	20,805	63,426	37,365	46,866	22.5	24.6	25.2	28,758	55,802	6,438	3,098	-	35,625	39,399	סביון בביאליק						
24%	3,619	15,357	24.8	11,607	3,750	10,283	7,994	6,039	-	-	23.7	11,738	14,468	1,330	1,151	16	8,853	8,306	סבינו גן ארנונה-13-14						
16%	2,199	13,547	30	5,335	8,212	22,204	11,501	18,915	24	24.5	-	11,348	18,648	7,389	2,446	301	10,011	9,849	סבינו העיר - צבי 11						
20%	1,541	7,693	-	-	7,693	30,810	15,868	22,635	20.4	22.4	-	6,152	24,610	6,284	2,993	4	10,567	10,914	סבינו העיר- יכין ר"ג						

¹ מהווה חלק מפרויקט מחיר למשתכן גליל ים, לפרטים נוספים ראה פרויקט מהותי מחיר למשתכן גליל ים.

המשך - פרויקטים בהקמה ליום האחרון של שנת הדיווח – נתונים על ההכנסות, העלויות והמחירים בפרויקט (באלפי ש"ח)

סה"כ שיעור רווח גולמי צפוי	סה"כ רווח שטרם הוכר ליום 31.12.18	סה"כ הכנסות שטרם הוכרו (ד)+(ה)	מלאי שטרם נחתמו לגבי חזי מכירה מחייבים ליום 31.12.2018		תוזים חתומים				הממוצע שנחתמו (תקופה)	שנת 2016	שנת 2017	שנת 2018	מחיר למ"ר בחוזים בפרויקט (כלל ללא מע"מ)	עלויות שטרם הוכרו	עלויות מצטברות עד ליום 31.12.18	יתרת עלויות צפויות שטרם הושקעו ליום 31.12.18	עלויות שהושקעו בפועל בפרויקט עד ליום 31.12.2018				שם		
			צפי הכנסות מהמלאי הבלתי מכור (ה)	מחיר ממוצע למ"ר חושב לפי צפי ההכנסות של המלאי מכור	הכנסות שטרם הוכרו בפרויקט	סה"כ הכנסות שהוכרו מחוזים חתומים	יתרת סכומים לקבל לפי חוזים:	שנת 2016									שנת 2017	שנת 2018	אחרות	עלויות מימון שהוזנו לפרויקט		בנייה	קרקע היטלים פיתוח
19%	20,392	107,002	-	42,999	64,003	196,616	71,443	189,176	18	19.6	20.3	86,610	164,244	66,166	9,645	2,230	76,455	96,358	שד' הסביונים מודיעין 114,115				
18%	101,602	563,216	37	401,925	161,291	42,322	139,488	64,125	30.2	32.7	34.1	461,614	34,771	234,064	26,183	8,158	44,483	183,497	סביון view, ירושלים ¹				
13%	5,859	44,052	10	23,678	20,374	39,343	39,073	20,644	-	-	9.8	38,193	33,832	24,970	1,981	398	32,058	12,618	סביון חריש א' 10-12				
16%	11,739	73,522	12	68,467	5,055	2,015	4,434	2,637	-	11.3	11.2	61,784	3,540	37,280	1,396	102	12,898	13,648	חלמות וסביונים, קרית ביאליק				
20%	19,186	95,279	13	91,016	4,263	8,694	9,133	3,824	-	-	13.3	76,093	7,007	34,375	1,187	1,289	22,730	23,520	סביון השרון כפר יונה 7-8				
17%	51,023	298,911	17	226,212	72,699	4,150	58,500	18,349	-	-	15.8	247,888	3,449	141,798	10,616	340	5,386	93,197	אנדריוס מתחם מערבי 2-3				
29%	29,935	104,541	22	50,809	53,732	17,910	46,693	24,949	-	19.3	21.6	74,606	12,980	24,822	2,371	1,577	27,104	31,712	שד' הסביונים מודיעין 116				
16%	8,847	55,528	10	46,302	9,226	9,605	12,653	6,178	-	-	10	46,681	8,043	32,195	1,030	262	11,360	9,878	סביון חריש 1-2				
16%	16,666	102,521	10	102,521	-	-	-	-	-	-	-	85,855	-	63,554	1,366	503	5,024	15,409	סביון חריש 3-5/ חריש ג'				
18%	6,827	38,192	23.8	22,894	15,298	7,534	6,424	16,408	18.2	22	22.3	31,365	6,201	16,506	2,390	113	3,811	14,746	סביון העיר-קריניצי 1, ר"ג				
22%	14,291	66,131	32.6	31,375	34,756	3,862	26,510	12,108	-	-	30.2	51,840	2,993	23,830	3,625	234	2,251	24,893	סביון העיר- מינץ				
16%	158	967	-	-	967	37,727	3,777	34,917	25.5	28.9	27.8	809	31,564	1,267	3,726	344	15,852	11,183	סביון העיר- גורדון 29				
18%	391,473	2,197,493	375	1,580,856	616,636	701,190	659,386	658,440				1,806,019	587,046	904,480	112,362	27,257	504,817	837,599	סה"כ				

¹ בפרויקט זה קיימים גם שטחי מסחר.

ג. ניתוחי רגישות¹

להלן ניתוחי רגישות של הרווח הגולמי² שנערכו לפרויקטים בביצוע, אשר ליום 31.12.2018 שיעור המכירות בהם הינו פחות ממצצית מסך המכירות בפרויקט, ולפיכך רמת הרגישות בעניינם עולה ולפרויקטים בתכנון (שנמכרו בהם יח"ד או שהוחל בשיווק משמעותי שלהם).

ניתוח רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר בשל שינויים במחיר המכירה						
השפעת ירידה של 10% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	השפעת ירידה של 5% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	סך הכל רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 5% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 10% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	פרויקט	
7,476	10,685	13,894	17,103	20,312	סביוני השרון כפר יונה 5-6	פרויקטים בהקמה:
9,120	14,514	19,907	25,301	30,694	סביוני גבעת שמואל ב'-100	
10,567	17,650	24,733	31,816	38,898	סביוני גבעת שמואל ב'-200	
61,410	81,506	101,602	121,698	141,795	סביון VIEW, ירושלים	
4,892	8,315	11,739	15,162	18,585	חלומות וסביונים קרית ביאליק	
10,084	14,635	19,186	23,737	28,288	סביוני השרון כפר יונה 7-8	
28,402	39,712	51,023	62,334	73,644	מגדלי סביון סיטי א' (אנדריוס)	
4,217	6,532	8,847	11,162	13,477	סביוני חריש ב'	
6,414	11,540	16,666	21,792	26,918	סביוני חריש ג'	
4,538	5,682	6,827	7,972	9,116	קרניצי 1, ר"ג	
147,119	210,771	274,423	338,076	401,728	סה"כ	
52,123	57,148	62,172	67,196	72,221	מחיר למשתכן- גליל ים ד'	
50,343	58,048	65,753	73,458	81,163	מחיר למשתכן- גליל ים ה'	
11,395	15,186	18,977	22,768	26,559	מחיר למשתכן- שוהם	
113,861	130,381	146,902	163,422	179,942	סה"כ	

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

1
2

ניתוחי רגישות- המשך

השפעת ירידה של 10% בתשומות הבנייה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	השפעת ירידה של 5% בתשומות הבנייה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	סך הכל רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 5% בתשומות הבנייה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 10% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	פרויקט	
15,793	14,844	13,894	12,944	11,995	סביוני השרון כפר יונה 5-6	פרויקטים בהקמה:
21,909	20,908	19,907	18,906	17,905	סביוני גבעת שמואל ב'-100	
29,352	27,042	24,733	22,423	20,113	סביוני גבעת שמואל ב'-200	
125,009	113,305	101,602	89,899	78,196	סביון VIEW, ירושלים	
15,466	13,602	11,739	9,875	8,011	חלומות וסביונים קרית ביאליק	
22,623	20,905	19,186	17,467	15,749	סביוני השרון כפר יונה 7-8	
65,203	58,113	51,023	43,933	36,843	מגדלי סביון סיטי א' (אנדריוס)	
12,066	10,457	8,847	7,237	5,628	סביוני חריש ב'	
23,021	19,844	16,666	13,488	10,311	סביוני חריש ג'	
8,478	7,652	6,827	6,002	5,176	קריניצי 1, ר"ג	
338,921	306,672	274,423	242,174	209,925	סה"כ	
83,249	72,710	62,172	51,634	41,095	מחיר למשתכן- גליל ים ד'	פרויקטים בתכנון
91,975	78,864	65,753	52,642	39,530	מחיר למשתכן- גליל ים ה'	
27,620	23,298	18,977	14,655	10,334	מחיר למשתכן- שוהם	
202,843	174,872	146,902	118,931	90,960	סה"כ	

להלן פרטים נוספים על פרויקטים מהותיים בביצוע ליום 31.12.2018:

סעיף	פרטים
שם הפרויקט	סביון VIEW - (לשעבר בית מפא"י)
מיקום הפרויקט	רח' יפו 60 או רח' הנביאים 57 מרכז העיר ירושלים
תיאור קצר של הפרויקט	מגדל מגורים של 27 קומות הכולל 194 יח"ד, וכן בניין משרדים של 6 קומות בהיקף של כ- 4,200 מ"ר ושניהם מעל מרכז מסחרי סגור של 3 מפלסים בהיקף כולל של כ- 4,500 מ"ר וכן חניון של 2 מפלסים עבור 174 מקומות חניה.
חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט	100%
מבנה האחזקה בפרויקט	אחזקה במקרקעין
ציון שמות השותפים לפרויקט	אין
שיטת הצגה בדוחות הכספיים	מלאי בניינים למכירה
מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט	2014
שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט	שתי חלקות בשטח כולל של 3,458 מ"ר.
מועד סיום עבודות הקמה מתוכנן	2021
מועד סיום שיווק צפוי	2021
הסכמים עם קבלני ביצוע	קבלן ראשי- שייקה אלה
מועד התחלת עבודות הקמה (בפועל/מתוכנן)	חפירה 04/15, ביצוע 06/17
זכויות משפטיות בקרקע	בעלות
הסכמים מיוחדים (קומבינציה/פינוי בינוי/אחר)	-
חשיפות מהותיות של התאגיד המדווח לפרויקט	כמפורט מטה
נושאים מיוחדים	הוגשה בקשה להיתר שינויים הכוללת תוספת שטחים למגורים, תוספת קומות ויח"ד למגורים עבור 194 יח"ד, שינוי מערך הכניסה לחניון וצמצום בשטחי המסחר.

מצב תכנוני ליום 31.12.2018			
מצב תכנוני נוכחי			
סוג מלאי	סה"כ שטחים (מ"ר)	סה"כ יחידות	הערות
יחידות דיור	10,245	162	ל.ר.
שטחי מסחר ומשרדים	3,233 3,500		ל.ר.
זכויות בניה לא מנוצלות	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.
מצב תכנוני לאחר שינוי מתוכנן [בפרויקטים בהם נדרש שינוי תכנוני]			
סוג מלאי	סה"כ שטחים (מ"ר)	סה"כ יחידות	הערות
יח"ד	מגורים עיקרי - 12,100	194 יח"ד	הבקשה להיתר שינויים כוללת הקלה במגדל המגורים על הפיכת קומה טכנית לקומת מגורים (קומה 25), כאמור, וכן תוספת שטחים ל- 3 קומות נוספות עפ"י הוראת השעה (תוספת כחלון) ובסה"כ הוספת 13.5% מתוך ה- 20% שהחוק מתיר.
	מסחר עיקרי - 2,700	מרכז מסחרי כיחידה אחת	אושרה בועדה תוספת 16 יח"ד במסגרת כחלון ועוד 16 יח"ד על בסיס יתרת השטחים שבתב"ע. הבקשה בהליכים מתקדמים לקראת קבלת ההיתר.

המשך- פרויקט מהותי בביצוע סביון VIEW:

-	משרדים עיקרי - 3,300 כחידה אחת	משרדים עיקריים (566 מ"ר) נוצלו כשטחי שירות בגלל חוסר בתב"ע בשטחי שירות	מסחר - ניצול חלקי לאור גריעת השטחים לנוכח תכנון המיסעה במקום המעליות. היתרה לניצול - 1,800 מ"ר. משרדים - יתרת השטחים העיקריים (566 מ"ר) נוצלו כשטחי שירות בגלל חוסר בתב"ע בשטחי שירות
---	-----------------------------------	---	--

שנת 2016	שנת 2017	שנת 2018		
183,461	183,461	183,497	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות זמינות
15,622	8,158	26,182	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, ואגרות	
6,329	12,669	44,483	עלויות מצטברות בגין בניה	
8,158	8,158	8,158	עלויות מצטברות בגין מימון (שהווננו)	
213,570	212,446	262,320	סה"כ עלות מצטברת בספרים	
10,200	10,200	10,468	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	עלויות זמינות
30,071	29,849	11,662	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
210,357	237,147	211,935	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	
27,018	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	
277,646	265,785	234,065	סה"כ עלות שנותרה להשלמה	
0%	7%	20%	שיעור השלמה הנדסי/כספין (לא כולל קרקע) (%)	
2020	2020	2021	מועד השלמת בניה צפוי	

שנת 2016	שנת 2017	שנת 2018		
12	22	17	יחידות דיור	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
865	1,602	1,354	יחידות דיור (מ"ר)	
-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)	
29,945	32,657	34,113	יחידות דיור	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
-	-	-	שטחי מסחר	
53	75	92	יחידות דיור	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה
3,497	5,099	6,453	יחידות דיור (מ"ר)	
-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)	
28,960	30,122	30,959	יחידות דיור	מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה
-	-	-	שטחי מסחר	
583,585	591,573	605,538	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (אלפי ש"ח)	שיעור השיווק של הפרויקט
101,273	155,447	203,613	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (אלפי ש"ח)	
17%	26%	34%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	

המשך- פרויקט מהותי בביצוע סביון VIEW:

117	95	102	יחידות דיור	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים
8,831	7,229	7,528	יחידות דיור (מ"ר)	
213,570	214,790	227,549	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי	
		6	מספר חוזים שנחתמו בתום התקופה ועד תאריך הדוח	
		34,674	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח	

סה"כ הכנסות שהוכרו / שיוכרו בגין חוזים חתומים	סה"כ מקדמות שנתקבלו / שצפויות להתקבל (באלפי ש"ח)	עד ליום האחרון של 2018
42,322	64,125	
49,304	61,066	שנת 2019
61,084	49,897	שנת 2020
50,904	28,526	שנת 2021
203,614	203,614	סה"כ

שנת 2016	שנת 2017	שנת 2018	באלפי ש"ח	
583,705	591,573	605,538	הכנסות צפויות בגין הפרויקט	
491,216	489,642	496,385	עלויות פרויקט צפויות	
92,489	101,931	109,153	רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט	
-	1,445	7,551	מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר בר"ה	
92,489	100,486	101,602	מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר בר"ה	
16%	17%	18%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)	
37,695	36,091	37,414	מגורים	מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר (לפי שימושים)
29,630	29,630	30,556	מסחרי	
12,074	12,074	11,818	משרדים	

ניתוח רגישות לרווח הגולמי בפרויקט שטרם הוכר (באלפי ש"ח)					
השפעת ירידה של 10%	השפעת ירידה של 5%	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 5%	השפעת עליה של 10%	
50,104	64,125	78,146	92,167	106,188	מגורים
8,338	12,463	16,588	20,713	24,838	מסחרי
2,968	4,918	6,868	8,818	10,768	משרדים
96,929	87,558	78,146	68,754	59,363	מגורים
19,696	18,142	16,588	15,034	13,480	מסחרי
8,383	7,626	6,868	6,110	5,353	משרדים

המשך- פרויקט מהותי בביצוע סביון VIEW:

מימון ספציפי שנלקח לפרויקט - הסכם מימון		
131,686	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	31.12.2018
98,921	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	31.12.2017
107,900	מוצג כהלוואות לזמן ארוך:	
תאגיד בנקאי	מוסד מלווה:	
9/2014	תאריך אישור הלוואה / מסגרת ותאריך נטילת הלוואה:	
170,000	סה"כ מסגרת (במטבע המסחרי):	
38,279	מתוכה, יתרה שטרם נוצלה:	
פריים פלוס 0.05% - פריים פלוס 0.2%	מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית [ניתן לציין טווח]:	
הקרן תיפרע מתוך תקבולי המכירות ועד למועד הפרעון הסופי כפי שנקבע בהסכמי הליווי, הריבית תיפרע מדי תקופה	מועדי פירעון קרן וריבית:	
-	תניות פיננסיות מרכזיות:	
קבלת היתרים, השקעת הון עצמי, עמידה בתנאי מכירה מוקדמת, עמידה בלוחות זמנים, התחייבות כי לא יחול שינוי שליטה אלא בהסכמת הבנק, העמדת בטוחות, והכל כמפורט בהסכם הליווי.	תניות מרכזיות אחרות [לרבות: קצב מכירות וכדומה]:	
לא	ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום שנת הדיווח:	
לא	האם מסוג non-recourse [כן/לא]:	
לא נקבעו תנאים	תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים:	
משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום	בטחונות:	

7.10.3 נתונים בדבר פרויקטים בתכנון

להלן ריכוז נתונים בדבר פרויקטים בתכנון אשר החברה טרם החלה בביצועם ליום 31.12.2018 (נתונים כספיים באלפי ש"ח המתייחסים לחלקה של החברה בפרויקט):

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

ביחס לנתונים המפורטים בטבלה שלהלן מובהר, כי לחברה זכויות שונות בפרויקטים השונים, לרבות זכויות מכוח הסכמי פיתוח, זכויות בעלות, חכירות מהוונות וחכירות משנה. המצב התכנוני הסטטוטורי של רוב הפרויקטים בטבלה להלן הינו כי ישנה תב"ע בתוקף וכי הפרויקטים בשלבי תכנון מתקדמים, ובכוונת החברה להתחיל בבניית הפרויקט כולו, או חלקו, בשנת 2019.

לטבלה זו -

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

"יח"ד בפרויקט- הכוונה ליחידות דיור שהחברה ו/או הצדדים לעסקה המשותפת הינם בעלי הזכויות בהן.

"סה"כ יתרת עלויות צפויות שטרם הושקעו" - הכוונה לחלק החברה בפרויקט כולו לאחר השלמת

הליכי התכנון שבכוונת החברה לבצע (כולל יח"ד הכלולות בתוכניות ו/או בבקשות שטרם נכנסו לתוקף ו/או טרם אושרו, לפי הענין). יובהר, כי בהתאם המידע המפורט להלן הינו מידע צופה פני עתיד.

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

פרויקטים בתכנון-נתונים כלליים על הפרויקטים												
יח"ד בפרויקט				יח"ד כולל חלק בעלים קומבינציה	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט (%)	האם הושג מימון/ליווי בנקאי לפרויקט	מועד סיום בנייה משוער בפרויקט	מועד תחילת בנייה מתוכנן בפרויקט	עלות בספרים ליום 31.12.2018	מועד רכישת הקרקע	מיקום הפרויקט	שם
מצב תכנוני מתוכנן		מצב תכנוני נוכחי										
מ"ר ממוצע ליח"ד	יח"ד	מ"ר ממוצע ליח"ד	יח"ד לא כולל חלק בעלים בעסקת קומבינציה									
101	265	110	211	211	100%	ליווי בנקאי	2020	2019	221,150	2016	הרצליה	סביוני גליל ים ד'1
100	310	108	245	245	100%	ליווי בנקאי	2020	2019	242,079	2016	הרצליה	סביוני גליל ים ה'1
114	114	114	114	114	50%	ליווי פתוח	2022	2020	22,201	2015	קרית ביאליק	חלומות וסביונים ב'
113.4	554	122	526	526	50%	הסכם מימון קרקע	2021- 2022	2019	128,909	2017	ראשון לציון	הנרקיסים-מחיר למשתכן
109	216	110	197	197	50%	ליווי בנקאי	2021	2019	68,259	2017	שוהם	סביוני שוהם- מחיר למשתכן
116	105	116	105	105	100%	הסכם מימון קרקע	2021	2020	39,844	2014	כפר יונה	כפר יונה 9-11
100	126	100	126	126	100%	הסכם מימון קרקע	2021- 2022	2019- 2020	27,652	2015	חריש	סביוני חריש שלב ד' ו-ה'
98.4	130	98.4	130	212	100%	-	2021- 2022	2019	11,367	2012- 2014	ר"ג- גבעתיים	סביוני העיר
	1,820		1,654	1,736								סה"כ

¹ לפרטים נוספים, ראה פרויקט מהותי גליל ים

פרויקטים בתכנון - נתונים על ההכנסות, העלויות והמחירים בפרויקט													
סה"כ שיעור רווח גולמי צפוי (%)	סה"כ רווח שטרם הוכר גולמי	סה"כ הכנסות שטרם הוכרו (א)+(ב)+(ג)	מלאי שטרם נחתמו לגבי חוזי מכירה מחייבים:				חוזים חתומים (ככל שנחתמו חוזי מכירה מחייבים) ליום 31.12.2018			עלויות שהושקעו בפועל בפרויקט עד ליום 31.12.2018			שם
			מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב צפי ההכנסות של המלאי הבלתי מכור		מחיר ממוצע למ"ר לפי חוזים חתומים		מספר חוזים מוקדמים חתומים	מחיר המכירה הממוצע למ"ר ¹	סה"כ יתרת עלויות צפויות שטרם הושקעו	תכנון ואחרות	עלויות מימון שהווננו לפרויקט	קרקע, היטלים, פיתוח	
			צפי הכנסות מהמלאי הבלתי מכור (ג)	יתרת סכומים לקבל לפי חוזים (ב)	מקדמות שנתקבלו: (א)	יתרת סכומים לקבל לפי חוזים (ב)							
13%	62,172	494,088	24.83	100,486	256,225	137,377	231	17	210,766	13,536	5,410	202,204	סביוני גליל ים ד ²
12%	65,753	570,054	23.66	154,100	267,193	148,761	251	16.8	262,222	6,801	8,570	226,708	סביוני גליל ים ה ³
11%	7,931	73,518	11.31	73,518	-	-	-	-	43,386	8,192	361	13,648	חלומות וסביונים ב'- קרית ביאליק
11%	44,154	398,717	12.69	398,717	-	-	-	-	225,654	1,517	2,827	124,565	הנרקיסים-מחיר למשתכן
11%	18,977	173,665	17.41	75,821	81,078	16,766	146	13.2	86,429	713	1,544	66,002	שוהם מחיר למשתכן
18%	29,711	162,943	13.38	162,943	-	-	-	-	93,387	1,067	2,817	35,960	כפר יונה 9-11
16%	20,999	129,176	10.25	129,176	-	-	-	-	80,526	7,580	634	19,438	סביוני חריש שלב ד' ו-ה'
16%	52,772	329,753	25.55	293,256	36,497	-	13	27.6	265,614	8,984	152	2,231	סביוני העיר
13%	302,469	2,331,914		1,388,018	640,993	302,904	641		1,267,984	48,390	22,315	690,756	סה"כ

¹ מחיר המכירה הממוצע למ"ר בחוזים מוקדמים שנחתמו בפרויקט (בכל תקופה), ללא מע"מ לתקופה שנסתיימה ביום 31.12.2018
²⁻³ לפרטים נוספים, ראה פרויקט מהותי סביוני גליל ים

7.10.4 להלן פרטים נוספים על פרויקטים מהותיים שהחברה מבצעת, מקימה ומתכננת ליום
31.12.2018:

פרטים	סעיף
גבעת שמואל	שם הפרויקט
צפון גבעת שמואל	מיקום הפרויקט
עפ"י תב"ע בתוקף הפרויקט כולל 695 יח"ד ב-9 מגדלי מגורים + כ-2,500 מ"ר מסחר.	תיאור קצר של הפרויקט
100%	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט
אחזקה בחברת פרויקט	מבנה האחזקה בפרויקט
אין	ציון שמות השותפים לפרויקט
מלאי מקרקעין/מלאי בניינים למכירה	שיטת הצגה בדוחות הכספיים
2014	מועד רכישת הקרקע עליה יבנה הפרויקט
24.5 דונם (עפ"י תב"ע בתוקף)	שטח הקרקע עליה יבנה הפרויקט
שלב א' (מגרש 130-103 יח"ד)-1.9.18 שלב ב' (מגרש 130-102 יח"ד)-22.11.19. מגרשים 101, 105, 104-טרם ידוע	מועד סיום עבודות הקמה מתוכנן
-	מועד סיום שיווק צפוי
קבלן ראשי שלבים א וב'- עץ השקד הנדסה בע"מ	הסכמים עם קבלני ביצוע
שלב א' מגרש 130-103 יח"ד-1.8.16 שלב ב' מגרש 130-102 יח"ד-23.7.17. מגרשים 101, 105, 104-טרם ידוע	מועד התחלת עבודות הקמה (בפועל/מתוכנן)
בעלות	זכויות משפטיות בקרקע
אין	הסכמים מיוחדים (קומבינציה/פינוי בינוי/אחר)
-	חשיפות מהותיות של התאגיד המדווח לפרויקט
ביום 13.7.2017 התקשרה החברה בהסכם (בס"ק זה להלן: "ההסכם") לרכישת מלוא זכויותיו של השותף בחברת גבעת שמואל החדשה (בה מחזיקה החברה ב-50% מהון המניות המונפק והנפרע), מר משה אהרוני (בס"ק זה להלן: "גבעת שמואל" ו-"השותף", בהתאמה) הכוללות את מלוא אחזקותיו של השותף בגבעת שמואל ואת הלוואת הבעלים אשר העמיד השותף לגבעת שמואל, בתמורה לסך של 157.5 מיליון ש"ח. בהתאם לכך, החל מהמועד האמור, מחזיקה החברה ב-100% מהון המניות המונפק והנפרע של גבעת שמואל. לפרטים נוספים בקשר עם רכישת הזכויות של השותף בגבעת שמואל, ראו ביאור ח' לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2017 והדוח המידי מיום 16.7.2017 (מס' אסמכתא: 01-060688-2017). המידע המובא בדוחות האמורים נכלל בזאת על דרך של הפניה.	נושאים מיוחדים

מצב תכנוני ליום 31.12.2018			
מצב תכנוני נוכחי			
סוג מלאי	סה"כ שטחים (מ"ר)	סה"כ יחידות	הערות
יחידות דיור	76,980	695	-
שטחי מסחר ומשרדים	2,500	-	-
זכויות בניה לא מנוצלות	-	-	עד היום התקבלו היתרים ל-230 יח"ד (30,272 מ"ר עיקרי)
מצב תכנוני לאחר שינוי מתוכנן [בפרויקטים בהם נדרש שינוי תכנוני]			
סוג מלאי	סה"כ שטחים (מ"ר)	סה"כ יחידות	הערות
יח"ד	76,980	695	-

המשך- פרויקט מהותי סביוני גבעת שמואל

שנת 2017	שנת 2018	שלב ב'- בביצוע	
96,720	101,362	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות שהושקעו
12,503	17,009	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות	
12,526	62,054	עלויות מצטברות בגין בניה	
3,822	3,822	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)	
125,571	184,247	סה"כ עלות מצטברת בספרים	
-	4	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה
6,668	5,378	עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
108,245	55,874	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	
-	-	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	
114,913	61,256	סה"כ עלות שנותרה להשלמה	
9%	58%	שיעור השלמה (הנדס'י/כספי) (לא כולל קרקע) %	
2020	2019-2020	מועד השלמת בניה צפוי	

שנת 2018		שלב ב'- בביצוע	
21	יחידות דיור	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
2,502	יחידות דיור (מ"ר)		
18,775	יחידות דיור	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה	מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה
21	יחידות דיור (#)		
2,502	יחידות דיור (מ"ר)		שיעור השיווק של הפרויקט
18,775	יחידות דיור		
296,751	סה"כ הכנסות צפויות משלב ב' (במטבע המסחרי)		
47,222	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (במטבע המסחרי)		
16%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)		שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים
109	יחידות דיור (#)		
13,475	יחידות דיור (מ"ר)		יתרת עלויות שטרם הוכרו
219,362			
6		מספר חוזים שנחתמו בתום התקופה ועד תאריך הדוח	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח
20,480			

המשך - פרויקט מהותי סביוני גבעת שמואל

שלב ב'	סה"כ הכנסות שהוכרו / שיוכרו בגין חוזים חתומים	סה"כ מקדמות שנתקבלו / שצפויות להתקבל (באלפי ש"ח)
עד ליום האחרון של 2018	32,749	18,296
שנת 2019	13,352	1,848
שנת 2020	1,121	26,448
סה"כ	47,222	47,222

שנת 2017	שנת 2018	באלפי ש"ח	
303,931	296,751	הכנסות צפויות בגין הפרויקט	
240,484	245,503	עלויות פרויקט צפויות	
63,447	51,248	רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט	
311	6,608	מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ה	
63,136	44,640	מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה	
21%	17%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)	
19,023	18,518	מגורים	מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר (לפי שימושים)

השפעת ירידה של 10%	השפעת ירידה של 5%	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 5%	השפעת עליה של 10%	
19,687	32,164	44,640	57,117	69,592	השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים, למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר
51,261	47,950	44,640	41,329	38,018	השפעת שינוי בעלויות ההקמה למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר

שנת 2018	שלב ג' - בתכנון	עלויות שהושקעו
245,750	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	
1,083	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות	
-	עלויות מצטברות בגין בניה	
2,279	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)	
249,112	סה"כ עלות מצטברת בספרים	

מימון ספציפי שגולק לפרויקט - הסכם מימון		
281,038	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	31.12.2018
304,109	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	31.12.2017
תאגיד בנקאי		מוסד מלווה:
2012-2017		תאריך אישור הלוואה / מסגרת ותאריך נטילת הלוואה:
299,000		סה"כ מסגרת (במטבע המסחרי):
21,000		מתוכה, יתרה שטרם נוצלה:
פריים בתוספת מרווח		מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית [ניתן לציין טווח]:
"הסכם ליווי-הקדן תיפרע מתוך תקבולי המכירות ועד למועד הפרעון הסופי כפי שנקבע בהסכם הליווי, הריבית תיפרע מדי תקופה		מועדי פירעון קרן וריבית:
הסכם מימון קרקע- הקדן תיפרע בתום התקופה, הריבית תיפרע מדי תקופה"		

המשך- פרויקט מהותי סביוני גבעת שמואל

המשך- מימון ספציפי שנלקח לפרויקט- הסכם מימון	
הימנעות מלפרוע הלוואות בעלים, להימנע מחלוקה ללא קבלת אישור התאגיד הבנקאי וכיו"ב	תניות פיננסיות מרכזיות:
"הימנעות מלפרוע הלוואות בעלים, להימנע מחלוקה ללא קבלת אישור התאגיד הבנקאי וכיו"ב השקעת הון עצמי, עמידה בתנאי מכירה מוקדמת, עמידה בלוחות זמנים, התחייבות כי לא יחול שינוי שליטה אלא בהסכמת הבנק, העמדת בטוחות, והכל כמפורט בהסכמי הליווי."	תניות מרכזיות אחרות [לרבות: קצב מכירות וכדומה]:
לא	ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום שנת הדיווח:
לא	האם מסוג non-recourse [כן/לא]:
טרם התקיימו התנאים	תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים:
משכנתא על הזכויות במקרקעין, שעבודים וערבות החברה לחוב גבעת שמואל	בטוחות:

מחיר למשתכן גליל ים

ביום 26.6.2017 אישר דירקטוריון החברה (לאחר קבלת אישורה של ועדת הביקורת ובכפוף לאישורה של אסיפת בעלי המניות של החברה) את התקשרותה של החברה בהסכם (בס"ק זה להלן: "הסכם סביוני גליל ים") עם דניה סיבוס לפיו תעניק דניה סיבוס שירותי קבלנות להקמתן של 281 יחידות דיור (לפני שבס) בשטח של כ- 23,600 מ"ר, בתמורה פאושלית בסך של כ- 240 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין וכן תמורה עתידית מותנית. ביום 2.11.2017 אשררו דירקטוריון החברה וועדת הביקורת את התקשרותה של החברה בהסכם סביוני גליל ים. ההתקשרות בהסכם סביוני גליל ים כפופה לאישור אסיפת בעלי המניות של החברה אשר זומנה ליום 12.12.2017. יצוין כי הפרויקט נשוא הסכם סביוני גליל ים הינו פרויקט למגורים במסגרת מכרז "מחיר למשתכן" בו זכתה החברה. לפרטים נוספים בקשר עם הסכם סביוני גליל ים ראו הדוח המידי המשלים מיום 6.7.2017, הדוח המידי מיום 25.7.2017, והדוחות המידיים מיום 2.11.2017 (מס' אסמכתאות: 2017-01-057652, 2017-01-064060, 2017-01-103704 ו-2017-01-103953 בהתאמה) (להלן: "דיווחי האסיפה"). המידע המובא בדיווחי האסיפה נכלל בזאת על דרך של הפניה.

המשך- פרויקט מהותי מחיר למשתכן גליל ים:

פרטים	סעיף
גליל ים - מחיר למשתכן (שם מסחרי טרם נקבע)	שם הפרויקט
מתחם גליל ים, הרצליה	מיקום הפרויקט
כללי: זכייה במרכז מחיר למשתכן בשני מתחמי מגורים (סמוכים) בהתאם לחלוקה הבאה: מתחם ד': 8 בניינים בני 10 קומות כ"א מעל הקרקע בהיקף של 353 יח"ד. שטח עיקרי למתחם - 30,910 מ"ר מתחם ה': 7 בניינים בני 9 קומות כ"א מעל הקרקע בהיקף של 310 יח"ד. שטח עיקרי למתחם - 26,538 מ"ר סה"כ 15 בנייני מגורים סה"כ יח"ד בשני המתחמים - 663 יח"ד סה"כ שטחים עיקריים בשני המתחמים - 57,448 מ"ר הפרויקט מחולק בין 80% יח"ד במחיר למשתכן ובין 20% יח"ד במחירי שוק החופשי. סה"כ יח"ד במחיר למשתכן - 531 יח"ד סה"כ יח"ד במחירי שוק חופשי - 132 יח"ד	תיאור קצר של הפרויקט
100%	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט
אחזקה במקרקעין	מבנה האחזקה בפרויקט
אין	ציון שמות השותפים לפרויקט
מלאי מקרקעין	שיטת הצגה בדוחות הכספיים
מועד הזכייה במגרשים הינו - 27.12.2016 מועד השלמת העסקה הינו - 25.6.2017	מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט
מתחם ד' - 10,658 מ"ר מתחם ה' - 8,809 מ"ר סה"כ שטחי מגרשים לשני המתחמים - 19,467 מ"ר	שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט
2020 (בהתאם לתנאי המכרז, תוך 27 חודשים ממועד קבלת המגרשים ע"י העירייה)	מועד סיום עבודות הקמה מתוכנן
2020	מועד סיום שיווק צפוי
מתחם ד' - אושרה התקשרות עם דניה סיבוס בע"מ מתחם ה' - הסכם קבלנות עם עץ השקד	הסכמים עם קבלני ביצוע
בחודש 10/18 התקבל היתר מרתפים לכלל הפרויקט והוחל בביצוע. בחודש 12/18 התקבל היתר מלא ל-88 יח"ד בחודש 2/19 התקבל היתר מלא ל-231 יח"ד נוספות. בהליכי הוצאת היתר בניה ליתרת יח"ד.	מועד התחלת עבודות הקמה (מתוכנן)
הסכם חכירה מול רשות מקרקעי ישראל	זכויות משפטיות בקרקע
עפ"י תנאי המכרז: ● עיריית הרצליה - חוזה לביצוע תשתיות ציבורית. ● רשות מקרקעי ישראל - חוזה בנייה ביחס להקמת הפרויקט.	הסכמים מיוחדים (קומבינציה/פינוי בינוי/אחר)
כמפורט מטה	חשיפות מהותיות של התאגיד המדווח לפרויקט

מצב תכנוני ליום 31.12.2018			
מצב תכנוני נוכחי (כולל תוספת הקלה בגין שבס)*			
סוג מלאי	סה"כ שטחים (מ"ר)	סה"כ יחידות	הערות
יחידות דיור (נטו)	65,413	663	ההקלות (תוספת יחידות בשבס) הינן דרישה במכרז.

שנת 2018	באלפי ש"ח
1,234,819	הכנסות צפויות בגין הפרויקט
1,086,029	עלויות פרויקט צפויות
148,790	רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט
647	מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ה
148,143	מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה
12%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)
18.5	מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר (לפי שימושים)

המשך- פרויקט מהותי מחיר למשתכן גליל ים:

שנת 2017	שנת 2018	מתחם ד'
265,066	269,350	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
1,630	8,177	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות
-	9,133	עלויות מצטברות בגין בניה
4,636	7,207	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
271,332	293,867	סה"כ עלות מצטברת בספרים
6,764	2,477	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
25,642	19,507	עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
254,796	265,877	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)
2,500	-	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
289,702	287,861	סה"כ עלות שנותרה להשלמה
-	16%	שיעור השלמה (הנדסי/כספי) (לא כולל קרקע) %
2021	2020	מועד השלמת בניה צפוי

שנת 2017	שנת 2018	מתחם ה'
226,344	226,708	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
1,342	5,133	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות
-	1,668	עלויות מצטברות בגין בניה
3,273	8,570	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
230,959	242,079	סה"כ עלות מצטברת בספרים
7,281	6,930	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
21,946	16,761	עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
215,213	238,531	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)
4,460	-	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
248,900	262,222	סה"כ עלות שנותרה להשלמה
-	5%	שיעור השלמה (הנדסי/כספי) (לא כולל קרקע) %
2021	2021	מועד השלמת בניה צפוי

שנת 2017	שנת 2018	מתחם ד'
198	95	יחידות דיור (#)
19,419	9,314	יחידות דיור (מ"ר)
16,787	17,398	יחידות דיור
198	293	יחידות דיור (#)
19,419	28,733	יחידות דיור (מ"ר)
16,787	16,985	יחידות דיור
650,979	664,765	סה"כ הכנסות צפויות (במטבע המסחרי)
325,987	494,902	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (במטבע המסחרי)
50%	74%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)

שנת 2017	שנת 2018	מתחם ד' - המשך
155	60	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים
16,334	7,020	יחידות דיור (#)
		יחידות דיור (מ"ר)
271,332	293,867	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזרים מחייבים בדוח על המצב הכספי
10		מספר חוזים שנחתמו בתום התקופה ועד תאריך הדוח
22,464		מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח

שנת 2017	שנת 2018	מתחם ה'
159	92	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
15,628	16,702	יחידות דיור (מ"ר)
159	251	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה
15,628	24,429	יחידות דיור (מ"ר)
561,832	570,054	שיעור השיווק של הפרויקט
257,993	415,954	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (במטבע המסחרי)
46%	73%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)
151	59	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים
15,314	6,513	יחידות דיור (מ"ר)
230,959	242,079	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזרים מחייבים בדוח על המצב הכספי
9		מספר חוזים שנחתמו בתום התקופה ועד תאריך הדוח
19,823		מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח

סה"כ מקדמות שנתקבלו / שצפויות להתקבל (באלפי ש"ח)	סה"כ הכנסות שהוכרו / שיוכרו בגין חוזים חתומים	צבר - מתחם ד'
174,377	5,296	עד ליום האחרון של 2018
59,918	301,543	שנת 2019
53,105	183,114	שנת 2020
192,573	4,949	שנת 2021
479,973	494,902	סה"כ

סה"כ מקדמות שנתקבלו / שצפויות להתקבל (באלפי ש"ח)	סה"כ הכנסות שהוכרו / שיוכרו בגין חוזים חתומים	צבר - מתחם ה'
148,761	-	עד ליום האחרון של 2018
27,605	257,891	שנת 2019
21,398	153,903	שנת 2020
218,190	4,160	שנת 2021
415,954	415,954	סה"כ

מתחם ד			באלפי ש"ח
שנת 2016	שנת 2017	שנת 2018	
630,112	650,979	664,765	הכנסות צפויות בגין הפרויקט
558,064	561,034	581,728	עלויות פרויקט צפויות
72,048	89,945	83,037	רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט
-	-	647	מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ה
72,048	89,945	82,390	מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה
11%	14%	12%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)
20,364	21,039	24,831	מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר

המשך- פרויקט מהותי מחיר למשתכן גליל ים:

מתחם ה'			
שנת 2016	שנת 2017	שנת 2018	באלפי ש"ח
542,522	561,832	570,054	הכנסות צפויות בגין הפרויקט
477,629	479,859	504,301	עלויות פרויקט צפויות
64,893	81,973	65,753	רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט
-	-	-	מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ה
64,893	81,973	65,753	מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה
12%	15%	12%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)
17,534	19,841	23,660	מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר

מתחם ד'					
השפעת ירידה של 10%	השפעת ירידה של 5%	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 5%	השפעת עליה של 10%	
65,404	73,897	82,390	90,883	99,376	השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים, למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר
111,176	96,783	82,390	67,997	53,604	השפעת שינוי בעלויות ההקמה למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר

מתחם ד'					
השפעת ירידה של 10%	השפעת ירידה של 5%	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 5%	השפעת עליה של 10%	
50,343	58,048	65,753	73,458	81,163	השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים, למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר
91,975	78,864	65,753	52,642	39,530	השפעת שינוי בעלויות ההקמה למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר

מימון ספציפי שנלקח לפרויקט - הסכם מימון	
12,142	מוצג כהלוואות לזמן קצר:
79,733	מוצג כהלוואות לזמן ארוך:
384,154	מוצג כהלוואות לזמן ארוך:
תאגידים בנקאים	מוסד מלווה:
2017	תאריך אישור הלוואה / מסגרת ותאריך נטילת הלוואה:
484,000	סה"כ מסגרת (במטבע המסחרי):
392,125	מתוכה, יתרה שטרם נוצלה:
פריים בתוספת מרווח	מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית [ניתן לציין טווח]:
הקרן תיפרע מתוך תקבולי המכירות ועד למועד הפירעון הסופי כפי שנקבע בהסכמי הליווי, הריבית תיפרע מדי תקופה	מועדי פירעון קרן וריבית:
-	תניות פיננסיות מרכזיות:
קבלת היתרים, השקעת הון עצמי, עמידה בתנאי מכירה מוקדמת, עמידה בלוחות זמנים, התחייבות כי לא יחול שינוי שליטה אלא בהסכמת הבנק, העמדת בטוחות, והכל כמפורט בהסכמי הליווי.	תניות מרכזיות אחרות [לרבות: קצב מכירות וכדומה]:
לא	ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום שנת הדיווח:
לא	האם מסוג non-recourse [כן/לא]:
לא נקבעו תנאים	תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים:
שעבוד זכויות החברה בפרויקט	בטחונות:

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

בנוסף לפרויקטים שהחברה מבצעת ומתכננת, מחזיקה החברה במלאי קרקעות בעתודה (להלן: "קרקעות בעתודה"). כמו כן, מתכננת החברה פרויקטים שהעסקאות בקשר עמן טרם נכנסו לתוקף (להלן: "פרויקטים מותלים"). למען הסר ספק מובהר, כי הקמת הפרויקטים כאמור והנתונים המפורטים להלן, המתייחסים למספר היחידות והעלות הצפויה של הפרויקט מהווים מידע צופה פני עתיד, והם מבוססים, בין היתר, על ההנחות, כדלקמן: (1) החברה תקבל החלטה לעשות שימוש בקרקעות בעתודה או יתקיימו התנאים המתלים לכניסת הפרויקטים המותלים לתוקף, לפי הענין; (2) בהתאם לציפיות החברה, כל בעלי הזכויות הנוספים במקרקעין יצטרפו לפרויקט המתוכנן; (3) התוכניות ו/או הבקשות שהגישה ו/או תגיש החברה יאושרו ויקבלו תוקף, מבלי שיחול שינוי מהותי בכמות יחידות הדיור שניתן יהיה לבנות במקרקעין, בתמהיל יחידות הדיור ו/או בתכנון יחידות הדיור, לעומת הכמות, התמהיל והתכנון שצפתה החברה; (4) לא יחולו שינויים מהותיים באגרות, בהיטלים ו/או במסים החלים על צדדים לעסקאות מקרקעין; (5) עלויות הבניה וכן יתר עלויות המכר יהיו בהתאם להערכות החברה. מובהר, כי במקרה בו יחול שינוי מהותי באחד או יותר מהגורמים דלעיל, עשוי לחול שינוי מהותי במספר היחידות ו/או בעלויות שהחברה צופה.

א. להלן ריכוז נתונים של קרקעות בעתודה אשר לחברה זכויות בהם ליום 31.12.2018 (נתונים כספיים באלפי ש"ח):

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

(1) עתודות שהחברה מייעדת לבניה למגורים

עתודות קרקע- נתונים כלליים על הפרויקטים												
זכויות בנייה			שטח במ"ר	חלק התאגיד האפקטיבי (%)	עלויות הקשורות בעתודת הקרקע, ליום האחרון של תקופת הדיווח					מועד רכישה	מיקום	שם
מצב תכנוני מבוקש/מתוכנן		מצב תכנוני מוכחי			עלות נוכחית בספרים ליום 31.12.2018	ירידות ערך שנרשמו במצטבר	עלויות תכנון ואחרות	עלויות מימון שהוננו לקרקע	עלות מקורית			
סטטוס הליכי תכנון	יח"ד/ייעוד אחר	יח"ד/ייעוד אחר										
תב"ע בתוקף (עסקת קומבינצית תמורות כ 22%)	409	409	41,000	100%	3,278	-	185	-	3,093	2012	קרית אתא	גבעת הכלניות
תב"ע בתוקף	435	435	20,711	100%	249,112	-	1,083	2,279	245,750	2012	גבעת שמואל	גבעת שמואל ג'
תב"ע בתוקף	6,400 וכ- 417 יח"ד מסחר	321 יח"ד וכ- 6,400 מ"ר מסחר	8,338	-	423,302	-	15,015	63,162	345,125	2007 2015/	ת"א	סומייל דרום ¹
	47	47	-	2007 2015/						ת"א	סומייל צפון	
תב"ע מתאריית ללא איחוד וחלוקה בתוקף המייעדת את המקרקעין למגורים. תוכנית לאיחוד וחלוקה נמצאת בהכנה. (עסקת קומבינצית תמורות כ 15%)	כ- 250	-	6,763	100%	1,267	-	337	-	930	2003	קרית ביאליק	ביאליק על הפארק-אפק ²
-	204	180	10,729	100%	115,732	-	101	356	115,275	2018	נס ציונה	מחיר למשתכן נס ציונה
-	כ- 175	-	39,058	100%	6,363	-	164	-	6,199	2018	הוד השרון	הוד השרון- עפרון
תב"ע בסמכות ועדה מקומית לתוספת 55 יח"ד (שלבים א' וב') בתוקף. (פרויקט פינני בינוי 56 יח"ד בעלי הקרקע)	128	128	3,637	100%	5,790	-	2,973	-	2,817	2008	נתניה	מגדלי סביון סיטי ב' (אנדריום)
טרומ ועדה	כ- 174	124	3,627	50%	מוצג על בסיס שווי מאזני					2008	ירושלים	רמת שרת

¹ לפרטים נוספים, ראה פרויקט מהותי סמל דרום

² החברה נתנה הלוואה לבעלי הקרקע שיתרתה ליום 31.12.18 הינה 10,626 אש"ח, ההלוואה תפרע מחלקם של בעלי הקרקע בתקבולי הפרויקט.

המשך- עתודות קרקע- נתונים כלליים על הפרויקטים												
זכויות בנייה			שטח במ"ר	חלק התאגיד האפקטיבי (%)	עלויות הקשורות בעתודת הקרקע, ליום האחרון של תקופת הדיווח					מועד רכישה	מיקום	שם
מצב תכנוני מבוקש/מתוכנן		מצב תכנוני נוכחי			עלות נוכחית בספרים ליום 31.12.2018	ירידות ערך שנרשמו במצטבר	עלויות תכנון ואחרות	עלויות מימון שהוננו לקרקע	עלות מקורית			
סטטוס הליכי תכנון	יח"ד/ייעוד אחר	יח"ד/ייעוד אחר										
ת.ב.ע. בתוקף, החברה הגישה עתירה מנהלית שנדונה- טרם התקבלה החלטה	60	60	3,395 מ"ר, מתכם 1000 למגורים	67%	15,612	-	966	-	14,646	2005	רמת גן	רמת מרפא
תכנית ל יח"ד +2,700 מ"ר עקרי למשרדים +720 מ"ר עיקרי למסחר +150 מ"ר הפרשה ציבורית מבונה- אושרה להפקדה בתנאים בועדה המחוזית.	65	-	4,091	50%	4,045	-	788	-	3,257	2011	נס ציונה	סביוני נצר
התכנית בהפקדה	106	-	10,000	50%	1,982	-	-	-	1,982	2011	קרית ים	סביוני ים
המקרקעין ממוקמים במתחם המיועד על פי תוכנית מתאר מחוזית לנופש מטרופוליני.	לא ניתן להעריך		12,344	83%	8,143	-	153	-	7,990	50% בשנת 2000 ו-33% בשנת 2008	גני תקווה	גבעת סביון החדשה- שלב ב' (עסקת מזומן)
תב"ע בתוקף למגורים ולמלונאות (למלונאות יש להכין תכנית מפורטת). תב"ע להשבחת המתחם על ידי תוספת זכויות למגורים ושטחים למלונאות - הוגשה לועדה המקומית. הועדה המקומית החליטה להצטרף כמגישת התכנית. לפרטים נוספים בקשר עם פרויקט זה ראו ס"ק (3) להלן.	שטח עיקרי מעל ומתחת ל 0.0 : 5,377 מ"ר זכויות למגורים וכ-7,214 מ"ר למלונאות	1,500 מ"ר זכויות למגורים +3,885 מ"ר שטחים למלונאות	3,350	100%	77,876	-	4,340	-	73,536	1990	ירושלים	סביוני הנשיא
תב"ע בתוקף	6	6	1,262	100%	1,215	-	286	30	899	2015	חריש	חריש ה'
זכויות ל 5 יח"ד במושע.	5	5		67%	1,705	-	-	-	1,705	2007	ירושלים	סביוני ארנונה
	2,542	1,731			915,422	-	26,391	65,827	823,204			סה"כ

עתודות מקרקעין נוספות

(2)

המקרקעין	סוג הזכויות ¹	עלות קרקע בספרים ליום 31.12.2018 (אלפי ש"ח)	מצב תכנוני סטטוטורי
חלקה 31 גוש 11073, יקנעם	בעלות	--	קרקע חקלאית.
חלקות 17 ו-18 (בחלק) גוש 11072, יקנעם	בעלות	--	קרקע חקלאית.
חלקות 105, 106, 107 (בחלק), 155 (בחלק), 363 (בחלק) גוש 12257 חיפה	בעלות	--	שטח המיועד על פי תב"ע בתוקף לשמורת טבע.
חלקה 23 בגוש 11203 חיפה ²	בעלות	--	שטח המיועד לפי תב"ע בתוקף לשטח פרטי פתוח.

להלן פרטים נוספים על פרויקטים מהותיים שהחברה מבצעת, מקימה ומתכננת ליום 31.12.2018:

פרטים	סעיף
סמל דרום	שם הפרויקט
צומת הרחובות אבן גבירול-ארלזורוב-בן סרוק בתל אביב	מיקום הפרויקט
הקמת 2 מגדלי מגורים בני 54 קומות (50 קומות מגורים) ו-668 יח"ד, מתחם מסחר פתוח בשטח של כ- 11,000 מ"ר ברוטו (כולל מסחר במרתף 1-) ומרתפי חניה בשטח של כ- 40,000 מ"ר.	תיאור קצר של הפרויקט
כ- 39%	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט
ראו טבלת מבנה אחזקה בפרויקט להלן	מבנה האחזקה בפרויקט
בעלים פרטיים	ציון שמות השותפים לפרויקט
ראו טבלת שיטת הצגה בדוחות הכספיים להלן	שיטת הצגה בדוחות הכספיים
ראו טבלת מבנה אחזקה בפרויקט להלן	מועד רכישת הקרקע עליה יבנה הפרויקט
כ- 8 דונם (לאחר השלמת הסכם החכירה מול עת"א כ- 10 דונם)	שטח הקרקע עליה יבנה הפרויקט
מסחר מתוכנן 02/2025, מגורים מתוכנן 2026- בכפוף להשלמת פינויים שאינם בשליטת החברה	מועד סיום עבודות הקמה מתוכנן
2026	מועד סיום שיווק צפוי/בפועל
-	הסכמים עם קבלני ביצוע
מתוכנן (דיפון וחפירה) -06/2019 בכפוף להשלמת פינויים שאינם בשליטת החברה	מועד התחלת עבודות הקמה (בפועל/מתוכנן)
אחזקה בחברות רמנח בע"מ, אפרים בע"מ, מגדלי סומייל בע"מ וכן רכישת זכויות ישירות בקרקע (העסקה הושלמה אך טרם נרשמה) מקרן הגמלאות המרכזית של עובדי ההסתדרות בע"מ (בניהול מיוחד). מתנהל הליך פירוק שיתוף ביחס לזכויות במגרש 112 לפי תוכנית תא/2988/א "סמל דרום".	זכויות משפטיות בקרקע
לחברה יש הסכם ניהול עם חלק מבעלי הזכויות	הסכמים מיוחדים (קומבינציה/פינוי בינוי/אחר)
-	חשיפות מהותיות של התאגיד המדווח לפרויקט
	אומדן שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת? יובא פירוט ההנחות לגבי מלאי מקרקעין מהותי מאוד)
קבלת אישור לתיאום הנדסי נמצא לקראת סוף, נותרו קבלת אישורים של מי אביבים, נת"ע ואגף נכסים - אין תשתיות משמעותיות בתחום הפרויקט	דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט
תחילת מימוש הפרויקט מותנית בהשלמת פינויים שאינם בשליטת החברה וכן בסיכום הסדרי שיתוף עם יתר הבעלים במקרקעין.	נושאים מיוחדים

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

המשך-פרויקט מהותי סמל דרום:

מצב תכנוני ליום 31.12.2018			
מצב תכנוני נוכחי			
הערות	סה"כ יחידות	סה"כ שטחים (מ"ר)	סוג מלאי
	514	56,540 מ"ר עיקרי	יחידות דיור
		10,202 מ"ר עיקרי	שטחי מסחר
		1,000 מ"ר עיקרי	מבנה ציבור

מצב תכנוני לאחר שינוי מתוכנן [בפרויקטים בהם נדרש שינוי תכנוני]			
הערות	סה"כ יחידות	סה"כ שטחים (מ"ר)	סוג מלאי
כולל שבס 30%	668	66,360 מ"ר עיקרי	יחידות דיור
		9,123 מ"ר עיקרי	שטחי מסחר
		1,000 מ"ר עיקרי	מבנה ציבור

מבנה האחזקה בפרויקט:

חברה	חלק החברה	מועד רכישת הזכויות	יח"ד סומייל דרום	שטחי מסחר סומייל דרום	יח"ד סומייל צפון	עלויות בספרים (חלק החברה)	יתרת הלוואה (מימון ספציפי) ליום 31.12.18 (חלק החברה)	הצגה במאזן
רמ-נח בע"מ	57.5%	2007	107	1,975	13	124,823	139,080	איחוד
אפרים בע"מ	40%	2015	80	1,531	13	60,963	117,304	שווי מאזני
מגדלי סומייל	50%	2007	54	1,020	8	36,791	11,676	שווי מאזני
אפריקה מגורים	100%	2015	80	1,531	13	200,725	120,000 ²	מלאי מקרקעין
אחרים (סומייל דרום)	-		192	4,145				
סה"כ			514	10,201		423,302	178,060	
עלויות המיוחסות לסומייל צפון						46,823		
עלויות המיוחסות לסומייל דרום						376,479		

שנת 2016	שנת 2017	שנת 2018	סומייל דרום - באלפי ש"ח	חלוקת עלויות
286,969	288,128	306,519	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עליות
12,323	13,335	13,486	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, ואגרות	
-	-	-	עלויות מצטברות בגין בניה	
43,055	49,139	56,474	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)	
342,298	350,602	376,479	סה"כ עלויות מצטברות בספרים	סך עלויות עלויות
92,102	108,482	53,581	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	
84,117	73,256	77,327	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
592,849	594,923	464,226	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	
69,089	59,721	31,001	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	
838,157	836,382	626,136	סה"כ עלויות שנותרה להשלמה	
0%	0%	0%	שיעור השלמה [הנדסי/כספי] (לא כולל קרקע) (%)	
2026			מועד השלמת בניה צפוי	

¹ הלוואה לזמן קצר² הלוואה לז"א

זכויות החברה מוחזקות על ידי החברה, על ידי רמ-נח בע"מ, חברת בת המוחזקת על ידי החברה בשיעור של 57.5% ועל ידי מגדלי סומייל בע"מ ואפרירם בע"מ, חברות המוצגות על בסיס שיטת השווי המאזני, בשיעורים המפורטים לעיל. העלות המצטברת והעלות המשוערת לפרויקט מהוות את חלקה היחסי המשוקלל של החברה, לרבות החזקות באמצעות חברות מוחזקות.

(3) להלן פרטים נוספים בקשר עם קרקעות עיקריות בעתודה ליום 31.12.2018:

i. "סביוני הנשיא" - ירושלים

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

לתאריך הדוח, נרשמו זכויות הבעלות של החברה בשתי חלקות הנכללות במתחם (חלקות 26 ו-28 בגוש 30027), טרם נרשמו זכויות החכירה שנרכשו מהמוכרים בארבע חלקות אחרות הנכללות במתחם (חלקות 27, 32, 34 ו-36 בגוש 30027)¹ ולא נרשמו הערות אזהרה בגין הסכמי המכר².

החברה פועלת לרישום ולהסדרת העברת כל הזכויות על שמה במתחם. יצוין, כי למועד הדוח, תקופת חכירת המשנה שלה בארבע החלקות שהזכויות בהן טרם נרשמו, עד לשנת 2051.

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

ii. סומייל-תל אביב

לפרטים בדבר התקשרותה של החברה עם רמ-נח בע"מ, מגדלי סומייל ואפרירם בע"מ (חברה ש-40% מהון המניות המונפק שלה מוחזק על ידי אפריקה השקעות) (להלן: "אפרירם") ראו ביאור 10ג לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2018.

¹ הכוונה לחכירת משנה מהקרן הקיימת לישראל, אשר חוכרת את המקרקעין מהפטריארך האורתודוכסי היווני בירושלים.

² בפועל, טרם נרשמו המוכרים עצמם כבעלי זכות החכירה בחלקות 27, 32 ו-34 בגוש 30027. לפי אישור מחלקת עסקאות ברמ"י מיום 23.5.2006, לאחד המוכרים חוזה חכירה ל-99 שנים, החל מיום 1.4.1952, בגין חלקות 27, 32 ו-34 ביעוד "מלון", וחוזה חכירה ל-49 שנים מיום 1.5.1963, בגין חלקה 36 ביעוד "מגורים", ובקשה להעברת זכויות משנת 1990 טרם בוצעה.

ביום 27.11.2017 נתקבלה החלטתו של בית המשפט למינוי כונס נכסים לפירוק השיתוף במגרש 112 אשר במתחם (להלן בס"ק זה: "המגרש"). למועד דוח זה מנהלת החברה משא ומתן עם עיריית תל אביב (בס"ק זה להלן: "העירייה") בקשר עם רכישת זכויותיה של העירייה בחלקה 112 אשר במתחם סמל דרום, המהוות כ- 26.6% מהזכויות בחלקה האמורה המהוות בהתאם לתב"ע מאושרת כ- 62.4 יחידות דיור וכ- 1,656 מ"ר שטחי מסחר ובנוסף זכויות לכ- 19 יחידות דיור שהעירייה צפויה לקבל כמנוף לפינויים (להלן: "זכויותיה של העירייה במקרקעין"), וזאת על רקע הליך פירוק השיתוף במגרש האמור. יצוין, כי החברה מחזיקה (באמצעות חברה כלולה) ביחד עם אחרים בזכויות במגרש. החברה הכלולה, יחד עם אחרים, הגישה את התביעה ובכלל זאת את הבקשה למינוי כונס נכסים, זאת על מנת לקדם את הקמתו של פרויקט מגורים על המגרש.

במסגרת זו, ביום 14.3.2019, לאחר קבלת אישורו של בית המשפט, התקשרו החברה והעירייה בהסכם רכישה, מכוחו רוכשת החברה את זכויותיה של העירייה במקרקעין, בתמורה לסך של כ- 192 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ).

לפרטים נוספים ראו דוחות מידיים מיום 29.12.2014, 27.1.2015, 4.2.2015, 2.8.2016, מיום 13.9.2016, מיום 29.11.2017, מיום 5.2.2019 ומיום 17.3.2019 (מס' אסמכתאות: 2014-01-232533, 2015-01-019537, 2015-01-024430, 2016-01-096529, 2016-01-122149, 2017-01-111270, 2019-01-012741 ו- 2019-01-022744, בהתאמה). המידע הנכלל בדוחות האמורים מובא בזה על דרך של הפניה.

ב. להלן ריכוז נתונים על פרויקטים מותלים של החברה ליום 31.12.2018 (נתונים כספיים באלפי ש"ח):

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

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

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

פרויקטים מותלים										
הפרויקט	מיקום	חלק החברה בפרויקט	מועד רכישת הזכויות בקרקע	מס' היחידות הכולל אשר החברה מבקשת לכלול בפרויקט	סוג הזכויות הנרכשות	עלות הקרקע בספרים ליום 31.12.2018 (אלפי ש"ח)	סוג התקשרות	שיעור הדיירים שחתמו על ההסכם	כמות יח"ד לפיני	מצב טכנוני סטטוטורי ותנאים מתלים עיקריים
אולפני הרצליה	הרצליה	51%	2008	350	חכירה מהוונת	11,094	קומביניציה	ל.ר.	ל.ר.	ההסכם קבע תנאי מפסיק ולוח זמנים לשינוי הייעוד, כאשר המועד העיקרי בלוח זמנים זה הינו ביחס למועד כניסת תב"ע לתוקף. למועד דוח זה, התוכנית בתוקף, ולפיכך התנאי המפסיק פקע.
הרב פינטו-מתחם רוזנברג	פ"ת	100%	2014	כ- 160	בעלות	245	שירותי בניה	ל.ר.	ל.ר.	התנאי המתלה העיקרי - כניסת תב"ע לתוקף. למועד דוח זה, התוכנית בסמכות הוועדה המחוזית הומלצה להפקדה בתנאים ע"י הוועדה המקומית.
סביוני העיר	ר"ג, בת ים, ת"א	85%	2012-2018	251	-	1,242	תמ"א 38/2	מעל 80%	119	
סן מרטין 23-25	ירושלים	100%	2018	70	בעלות	422	פינוי בינוי	92%	34	תב"ע בתוקף
בוליביה	ירושלים	100%	2018	124	חכירה	480	פינוי בינוי	82%	56	אושר להפקדה בתנאים בוועדה המחוזית
פנחס לבון	נתניה	100%	2018	288	בעלות	393	פינוי בינוי	90%	96	בתאום מול העירייה
גורי יהודה	רמת גן	50%	2018	79	בעלות	53	פינוי בינוי	80%	39	בתאום מול העירייה
הכוזרי	הרצליה	50%	2018	138	-	-	פינוי בינוי	61%	66	לקראת דיון בוועדה המקומית
דרך השלום 71-75	תל אביב	100%	2018	136	-	-	פינוי בינוי	78%	104	בתאום מול העירייה 104 יח"ד כוללות 8 חנויות
סה"כ						13,929				

סה"כ עלות בספרי החברה ליום 31.12.2018 של מלאי הקרקעות בגין פרויקטים מותלים מסתכמת בכ- 13.9 מיליון ש"ח.

7.10.6 מידע על אשראי לליווי פרויקט (באלפי ש"ח):

מידע על אשראי ליווי הפרויקט						שם
?Non-Recourse	סה"כ מסגרת אשראי	יתרה לניצול ערבויות לתאריך המאזן	תקרת אשראי ערבויות	יתרה לניצול אשראי פיננסי לתאריך המאזן	תקרת אשראי פיננסי	
לא	535,000	288,712	365,000	38,279	170,000	סביון VIEW, ירושלים
לא	311,000	86,070	311,000	100,000	100,000	סביוני גני תקווה, גני תקווה
לא	332,690	206,284	305,865	170,199	114,135	סביוני השרון, כפר יונה
לא	395,000	142,933	395,000	134,139	150,000	שדרות הסביונים, מודיעין
לא	140,000	50,346	80,000	-	60,000	חריש
לא	120,000	-	-	-	120,000	סומייל, קג"מ
לא	160,667	132,545	160,667	160,376	160,667	סביוני ארנונה, ירושלים
לא	295,000	275,980	295,000	21,000	115,000	סביוני גבעת שמואל החדשה ב'
לא	184,000	-	-	-	184,000	סביוני גבעת שמואל החדשה-קרקע
לא	130,000	86,476	130,000	-	-	סביוני נוף חדרה ב'
לא	104,015	100	84,015	15,549	20,000	סביון בביאליק, ר"ג
לא	238,000	134,556	166,140	51,781	72,550	רמת שרת
לא	65,000	5,453	54,660	10,000	10,000	סביוני העיר- צבי 11
לא	70,000	1,522	70,000	10,000	10,000	סביוני העיר- גורדון 29
לא	63,804	12,575	63,804	12,318	12,318	סביוני העיר- יכין
לא	80,500	26,332	78,168	7,000	7,000	סביוני העיר- קריניצי
לא	134,021	62,682	134,021	-	-	סביוני העיר- מינץ
לא	48,750	112	2,000	-	48,750	א.מ.ד.ס הנרקיסים ב, יד
לא	51,500	230	2,500	-	51,500	א.מ.ד.ס הנרקיסים ג, ד
לא	177,000	164,302	177,000	24,932	57,500	א.מ.ד.ס הנרקיסים שוהם
לא	146,000	143,355	146,000	-	-	חלומות וסביונים קרית ביאליק*
לא	643,000	177,803	359,000	235,259	284,000	גליל ים מתחם ד'
לא	390,000	33,785	190,000	156,816	200,000	גליל ים מתחם ה'
לא	113,000	52	2,500	370	110,500	מחיר למשתכן נס ציונה
לא	414,460	271,255	414,460	101,418	101,418	מגדל סביון סיטי
לא	68,000	-	-	-	68,000	סומייל רמ-נח
לא	10,100	-	-	-	10,100	רמת מרפא

טווח ריבית אשראי פיננסי פלוס 0.2 ועד פריים פלוס 1.25.
 ליום 31.12.2018 החברה עומדת בתנאי הסכמי הליווי.
 * ליווי פתוח

7.10.7 להלן טבלה המרכזת ליום 31.12.2018 את ההשקעות של החברה בעסקאות משותפות (באלפי ש"ח) העוסקות בפיתוח מקרקעין בישראל¹:

חברה מוחזקת	מס' יח"ד ושטח מסחרי- לפי תב"ע בתוקף	מס' יח"ד ושטח מסחרי- לפי תכניות החברה	שיעור	עלות ההשקעה בדוח המאוחד של החברה ליום 31.12.2018	חלק החברה ברווח (הפסד) 2016 IAS18	חלק החברה ברווח (הפסד) 2017 IFRS15	חלק החברה ברווח (הפסד) 2018	חלק החברה ברווח (הפסד) שנצבר ליום 31.12.2018	סך ההשקעה בדוח המאוחד של החברה ליום 31.12.2018	הלוואות בעלים ליום 31.12.2018
מגדלי סומייל בע"מ	לפרטים ראו סעיף 7.10.5 לעיל (עתודות פרויקטים, מהותי סמל דרום)	לפרטים ראו סעיף 7.10.5 לעיל (עתודות פרויקטים, מהותי סמל דרום)	50%	-	102	124	118	248	-	25,789
פ.א פיתוח ובניה בירושלים בע"מ	לפרטים ראו סעיף 7.10.2, 7.10.5 לעיל (פרויקט רמת שרת- פרויקטים בהקמה ופרויקטים בעתודה)	לפרטים ראו סעיף 7.10.2, 7.10.5 לעיל (פרויקט רמת שרת- פרויקטים בהקמה ופרויקטים בעתודה)	50%	-	(1,560)	6,606	7,805	12,338	-	24,496
אפרירם בע"מ	לפרטים ראו סעיף 7.10.5 לעיל (עתודות פרויקטים, מהותי סמל דרום)	לפרטים ראו סעיף 7.10.5 לעיל (עתודות פרויקטים, מהותי סמל דרום)	40%	8,810	(946)	(1,099)	(1,440)	(4,032)	5,440	41,228
א.מ.ד.ס מחיר למשתכן	לפרטים ראו סעיף 7.10.3 לעיל (פרויקט בתכנון- הנרקיסים)	לפרטים ראו סעיף 7.10.3 לעיל (פרויקט בתכנון- הנרקיסים)	50%	-	-	-	(137)	(137)	-	42,644

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

7.10.8 נכסים אחרים והתקשרויות נוספות

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

לפרטים בקשר עם ההתקשרות האמורה, ראו סעיף 7.10.9 לפרק תיאור עסקי התאגיד אשר נכלל בדוח התקופתי לשנת 2017. המידע המובא בדוח האמור נכלל בזאת על דרך של הפניה. לפרטים נוספים ראו ביאור 15(1) לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2018.

7.10.9 פרויקטים תחת אפריקה התחדשות עירונית

אפריקה התחדשות עירונית בע"מ (להלן: "אפריקה התחדשות עירונית") עוסקת בייזום ופיתוח פרויקטים למגורים במסגרת תכנית מתאר ארצית 38. במסגרת פעילותה, אפריקה התחדשות עירונית פועלת באופן שוטף לאיתור נכסים, אשר עומדים בדרישות הוראות תמ"א 38 על תיקוניה, ובפרט התמקדות בתמ"א 38/2 (הריסה ובניה מחדש), עסקאות "מכר חלקי" (עסקאות קומבינציה), בדרך כלל באזור מרכז הארץ. בהתאם להוראות תמ"א 38/2, רשאית הוועדה המקומית להתיר הריסת מבנה אשר עומד בדרישות תמ"א 38, כמפורט לעיל, והקמתו מחדש בתוספת זכויות בניה בהתאם להוראות תמ"א 38 על תיקוניה, ובאופן כאמור, ניתנה האפשרות לניצול מלוא הזכויות במבנים.

עם איתורו של נכס פוטנציאלי, מתחילה אפריקה התחדשות עירונית במשא ומתן מול בעלי היחידות בנכס הפוטנציאלי או נציגיהם ו/או באי כוחם, ככל שישנם (להלן: "הדיירים"), ובמקביל לכך, מתחילה אפריקה התחדשות עירונית בביצוען של בדיקות נדרשות להבנת החברה, ובכלל זה בדיקת היתכנות קניינית, תכנונית, מדידת מקרקעין ובדיקות נוספות של יעצים מטעמה. במקרים בהם בדיקת היתכנות כלכלית ראשונה ושימות הפרויקט להוצאתו לפועל מעלה כי הנכס הפוטנציאלי צפוי לעמוד בסטנדרט הרווחיות המקובל, אפריקה התחדשות עירונית, מקבלת החלטה עקרונית להמשיך בקידום הפרויקט, לאחריה מתקשרת אפריקה התחדשות עירונית עם הדיירים בהסכמים מפורטים.

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

בנוסף, מרכזת אפריקה התחדשות עירונית את פעילותה של קבוצת החברה בפרויקט "פינוי בינוי", לרבות במסגרת פרויקטים בהם התקשרה החברה עם מספר יזמים שונים בהסכמים לקידום פרויקטים במתכונת של "פינוי - בינוי". במסגרת התקשרויות אלה פועלת קבוצת החברה, באמצעות אותם יזמים, ליצירת מסגרת חוזית עם דיירי המתחמים השונים בהם פועלת קבוצת החברה, לפיה יפנו הדיירים את דירתם הישנה, יקבלו מימון לשכירת דירה לתקופת הפינוי, ולאחר מכן יקבלו דירה חדשה בפרויקט

שיוקם. מימושם של הפרויקטים מותנה, בין היתר, באישור תוכנית בנין עיר חדשה (ככל שאין תכנית בנין עיר תקפה המאפשרת את מימוש הפרויקט); בקבלת הסכמת כל הדיירים להתפנות מהמקרקעין ופינויים בפועל; בתחולת פרק חמישי 4: פינוי ובינוי, לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג-1963; בפטור מהיטל השבחה ומע"מ; בפטור מתשלומים כלשהם לרמ"י וכיו"ב תנאים לפי העניין.

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

להלן פרטים בקשר עם פרויקטים בשיווק טרם ביצוע, במסגרת פעילות תמ"א 38 ופרויקטים בתכנון¹ של אפריקה התחדשות עירונית, לגביהם נחתמו הסכמים לתאריך הדוח:

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

"סה"כ יח"ד בפרויקט" - הכוונה ליחידות דיור שאפריקה התחדשות עירונית הינה בעלת הזכויות בהן, כולל יחידות דיור להן יהיו זכאים הדיירים. הנתונים המתייחסים לתוכניות שטרם אושרו מהווים מידע צופה פני עתיד. לפרטים נוספים ראו סעיף 7.10.9 זה לעיל.

כל הפרויקטים מוחזקים ע"י אפריקה התחדשות עירונית, מרביתם ללא שותפים, ומשווקים תחת המותג "סביוני העיר".

שנת תחילת בניה צפויה	אחוז רווח גולמי צפוי	רווח גולמי צפוי	סה"כ עלות משוערת לפרויקט	שווי חוזי של מכירות	סה"כ מכור	סה"כ יח"ד בפרויקט		מספר פרויקטים	מיקום	הפרויקט
						לא כולל חלק בעלים בעסקת קומביניציה	כולל חלק בעלים בעסקת קומביניציה			
בביצוע	19%	43,138	185,530	169,063	69	91	155	5	ר"ג, גבעתיים	פרויקטים בביצוע
2019	16%	52,722	276,981	36,316	13	130	212	7	י-ם, ת"א, ר"ג, גבעתיים	פרויקטים בתכנון
2021				-	-	1,086	1,600	12	ר"ג, גבעתיים, ירושלים	פרויקטים מותלים
				205,379	82	1,307	1,967	24		סה"כ

סה"כ עלות בספרי החברה ליום 31.12.2018 של מלאי בניינים למכירה ומלאי מקרקעין ומלאי בניינים למכירה בגין תמ"א 38, מסתכמת בכ- 74.7 מיליון ש"ח.

¹ פרטים נוספים בדבר פרויקטים בביצוע של אפריקה התחדשות עירונית בע"מ ראה סעיף 7.10.6.

פרויקטים של "פינוי-בינוי"

נכון למועד הדוח התקשרה החברה בפרויקט מגדלי סביון סיטי ("אנדריוס") בנתניה בהסכמים לפינוי בינוי עם כלל דיירי הפרויקט (116 דיירים). לפרויקט תב"ע בתוקף ל- 388 יח"ד (לאחר קבלת אישורה של הועדה המקומית לתוספת 55 יח"ד). למועד זה, החלה החברה בביצוע הפרויקט. לפרטים נוספים ראו גם טבלה בסעיף 7.10.2.

קרקעות שנמכרו

במהלך התקופה מיום 1.1.2016, לא מכרה החברה קרקעות שבבעלותה.

הפרשות לגמר, בדק, אחריות ורישום בלשכת רישום המקרקעין

יתרת הפרשות החברה לגמר, בדק, אחריות ורישום בלשכת רישום המקרקעין ליום 31.12.2018, ליום 31.12.2017 וליום 31.12.2016 הסתכמה בסך של כ-52,989 אלפי ש"ח, כ-37,305 אלפי ש"ח, וכ-85,876 אלפי ש"ח, בהתאמה. ההפרשה ליום 31.12.2018 נבעה מפרויקטים "סביון גני תקווה" "סביון רמת אביב" "סביון במשתלה" "סביון גבעת שמואל" "סביון כפר יונה" ו"גני סביון" ההפרשה ליום 31.12.2017 נבעה בעיקר מפרויקטים "סביון באגם" "סביון רמת אביב" "גני סביון", "סביון במשתלה". ההפרשה ליום 31.12.2016 נבעה בעיקר מפרויקטים "גני סביון", "דיר להשכרה", "סביון ארנונה" ו-"סביון רמת אביב". יצוין, כי לאחר תשלום חשבון סופי לקבלן המבצע וליועצים, בדרך כלל, החברה אינה נוהגת לרשום הפרשות לבדק, אחריות ורישום, וזאת, מאחר והאחריות לבדק חלה על הקבלנים המבצעים, ובכל מקרה כל הסכומים הרלבנטיים אינם מהותיים.

א. במסגרת הסכמי המכר שבין החברה לבין הרוכשים, וכן במסגרת חלק מההסכמים לפיהם רוכשת החברה זכויות במקרקעין (לרבות הסכמים עם פרטיים, רמ"י ו/או משרד השיכון והבינוי), מתחייבת החברה לרשום את היחידות אותן בנתה כבית משותף (אם וככל שהדבר נדרש לצרכי רישום) ולרשום את היחידות על שם הרוכשים. לתאריך הדוח, טרם נרשמו על שם הקונים יחידות דיר, כמפורט בטבלה שלהלן, וזאת הואיל ועל פי רוב, כרוך רישום הזכויות גם בביצוע הליכים שאינם בשליטת החברה, לרבות הליכי פרצלציה. מרבית ההסכמים עם רוכשי יחידות הדיר קובעים, כי התחייבות החברה לרישום בית משותף וכן לרישום היחידה על שם הרוכש, מותנית בהשלמת הליך הפרצלציה. לפרטים בדבר חוק המכר הבטחת השקעות, הקובע, בין היתר, לוחות זמנים לרישום זכויות הרוכשים בדירות, ראו סעיף 7.1.1.5 לעיל.

להלן פרטים בדבר סטטוס רישום יחידות דיר שנמכרו, ליום 31.12.2018 (כולל חלק השותפים בעסקאות משותפות וכולל חלק הבעלים בעסקאות קומבינציה בעין, אך לא כולל יחידות דיר שהשותף האחר לעסקה המשותפת אחראי על הטיפול ברישומן):

סטטוס	סה"כ יח"ד בטיפול	יח"ד שנרשמו ע"ש רוכשים	יח"ד שטרם נרשמו ע"ש רוכשים	יח"ד שנרשמו לגביהם צווי בתים משותפים
יח"ד בתהליכי רישום	3,799	721	713	475
יח"ד שרישומם מותנה בביצוע פרצלציה	825	-	825	-

7.11 פילוח הכנסות ורווחיות מוצרים ושירותים

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

אתרי פרויקטים	31.12.2018		31.12.2017		31.12.2016	
	אחוז	אלפי ש"ח	אחוז	אלפי ש"ח	אחוז	אלפי ש"ח
שד' הסביונים מודיעין	15%	142,516	-	-	-	-
סביוני גני תקווה, גני תקווה	14%	141,423	11%	105,521	-	-
סביוני גבעת שמואל	14%	139,180	-	-	-	-
סביוני השרון, כפר יונה	11%	111,606	11%	104,115	-	-
סביוני ארנונה, ירושלים	5%	44,839	5%	46,618	16%	188,807
סביון במשתלה, ת"א	2%	15,245	12%	111,817	20%	239,551
גני סביון, גני תקווה	1%	7,308	2%	14,440	28%	343,070
חצר הנביאים, ירושלים	1%	6,598	3%	25,353	12%	150,148
סביוני ר"א, ת"א	-	-	-	-	15%	184,384

7.12 לקוחות

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

7.13 שיווק והפצה

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

אנשי המכירות פועלים, בדרך כלל, ממשרדי המכירות הממוקמים באתר הפרויקט.

הפרויקטים הכלולים בתחום פעילות זה מבוצעים בחלקם באמצעות עסקאות משותפות של החברה ביחד עם יזם נוסף.

בחלק מהעסקאות המשותפות מנהלת החברה את שיווק הפרויקט בתמורה לשיעור מסוים מתקבולי המכירות.

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

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

7.14 צבר הזמנות

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

ליים 31.12.2018		תקופת ההכרה הצפויה בהכנסה
מקדמות ותשלומים צפויים להתקבל בגין חוזי מכירה מחייבים	הכנסות שיוכרו בגין חוזי מכירה מחייבים	
232,041	234,013	רבעון 1 שנת 2019
137,769	229,262	רבעון 2 שנת 2019
106,288	256,747	רבעון 3 שנת 2019
53,943	188,879	רבעון 4 שנת 2019
230,837	420,185	שנת 2020
491,308	87,490	שנת 2021

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

ליים 31.12.2018		תקופת ההכרה הצפויה בהכנסה
מקדמות ותשלומים צפויים להתקבל בגין חוזי מכירה מחייבים	הכנסות שיוכרו בגין חוזי מכירה מחייבים	
30,326	15,084	רבעון 1 שנת 2019
7,244	11,229	רבעון 2 שנת 2019
8,000	41,175	רבעון 3 שנת 2019
8,681	22,459	רבעון 4 שנת 2019
27,047	76,735	שנת 2020
18,225	35,560	שנת 2021

מובהר, כי המידע המובא בטבלה דלעיל הינו מידע צופה פני עתיד, המבוסס על הנחות, הערכות ותכניות החברה, ואין כל ודאות בהתממשותו, וזאת, בין היתר, לאור קצב הקמת הפרויקטים והערכות החברה להשלמתם, וכן עקב השפעתם האפשרית של גורמי הסיכון של החברה בפעילותה, כמפורט בסעיף 21 להלן.

על פי התקינה הבינלאומית, ההכרה בהכנסה ממכירת דירות על ידי קבלנים יזמים הינה לאורך זמן, על פי קצב התקדמות הביצוע. לעניין זה ראו גם ביאור 2(כ) לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2018.

ההכנסות ממכירת דירות על פי התקינה הבינלאומית, הסתכמה ליום 31.12.2018 בכ- 1,019,432 אלפי ש"ח, 31.12.2017 בכ- 981,672 אלפי ש"ח.

7.15 תחרות

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

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

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

7.16 נכסים לא מוחשיים

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

הסכם לשימוש בסימן מסחרי

ביום 22.6.2006 נחתם בין החברה לבין אפריקה השקעות הסכם שימוש בסימן מסחר לפיו הוענקה לחברה הזכות להשתמש בסימן המסחר. לפרטים נוספים ראו ביאור 35ג(4) לדוחות הכספיים של

החברה ליום 31.12.2018.

7.17 הון אנושי

7.17.1 כללי

7.17.1.1 על פי הסכמים בכתב ובעל-פה, זכאים עובדי החברה לשכר, נלוות ותנאים סוציאליים מקובלים. חלק מהעובדים הבכירים זכאים, בנוסף, להחזר הוצאות מקובלות וכן כי יועמד לרשותם רכב וכי החברה תישא בהוצאות (כולן או חלקן) הכרוכות בהחזקתו. אנשי מכירות זכאים, בנוסף, למענקים בגין מכירות בהתאם למנגנון שנקבע עימם.

7.17.1.2 עובדי החברה מועסקים על בסיס חוזים אישיים אשר נחתמים עם כל עובד בעת קליטתו לעבודה. כל העובדים זכאים להשתתפות החברה בשיעור של 5% מהשכר ברוטו בקופות גמל ו/או לקרן פנסיה. מרבית העובדים זכאים להשתתפות החברה בקרן השתלמות בשיעור של 7.5% מהשכר ברוטו. בנוסף, נוהגת החברה לרכוש עבור מנהלים ועובדים בכירים פוליסת ביטוח אובדן כושר עבודה בעלות חודשית של עד 2.5% מהשכר ברוטו. התחייבויות החברה לעובדים בגין סיום יחסי עובד - מעסיק מכוסות בחלקן באמצעות הפרשות שוטפות לקופות פיצויים אישיות. יתרת הסכומים בגין התחייבויות כאמור הופרשה בספרי החברה. מסוף שנת 2008 מחתימה החברה את עובדיה החדשים על חוזים הכוללים את סעיף 14 לחוק פיצויי פיטורין, התשכ"ג - 1963.

7.17.1.3 לחברה מדיניות ונהלי עבודה פנימיים המסדירים את התנהלותה במגוון פעילויותיה, כגון: דיווח נוכחות, החזר הוצאות אישיות, החזר הוצאות בגין נסיעות עבודה, החזר הוצאות בגין שימוש במכשירים סלולריים, יציאה לימי עיון וקורסים וכיו"ב.

7.17.1.4 החברה נוהגת להשקיע בהון האנושי שלה במגוון דרכים, לרבות, בין היתר, באמצעות:

א. הדרכות - החברה משקיעה משאבים רבים בקליטה, חניכה, הדרכה ופיתוח מקצועי של עובדיה. בתחילת כל שנה מתבצע על ידי החברה הליך אבחון של צרכי ההדרכה בחברה, ובעקבותיו נבנות תוכניות הדרכה התואמות את צרכי החברה.

ב. תוכניות תגמול לעובדים - לחברה מערך הערכת ביצועים ומספר תוכניות תגמול אשר מטרתן לעודד ולתמרץ את עובדיה לשיפור הישגים וביצועים מקצועיים בתחום עיסוקם בחברה, כגון מענק שנתי אשר ניתן בעקבות הליך הערכת ביצועים אשר נערך על ידי החברה, ועל פי המלצת מנהל היחידה הרלבנטי (משולם, לרוב, בחודש אפריל בכל שנה). כמו כן קיימת תוכנית תגמול על בסיס מכירות לאנשי השיווק והמכירות של החברה.

7.17.1.5 הוחה - החברה משקיעה רבות בטיפוח שביעות הרצון של עובדיה, וזאת באמצעות מגוון רחב של פעילויות חטיבתיות, אגפים ואישיות, המתבצעות במהלך השנה.

7.17.1.6 ביום 4.5.2017 אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה את מדיניות התגמול לנושאי משרה בחברה על פי תיקון 20 לחוק החברות, לאחר קבלת אישורה של ועדת הביקורת (להלן: "מדיניות התגמול"). לפרטים נוספים בדבר מדיניות התגמול ראו דוח זימון האסיפה שפרסמה החברה ביום 25.4.2017 (מס' אסמכתא: 2017-01-035095), לרבות מדיניות התגמול המצורפת כנספח א' לדוח האמור. המידע הנכלל בדוח האמור מובא בזאת על דרך ההפניה.

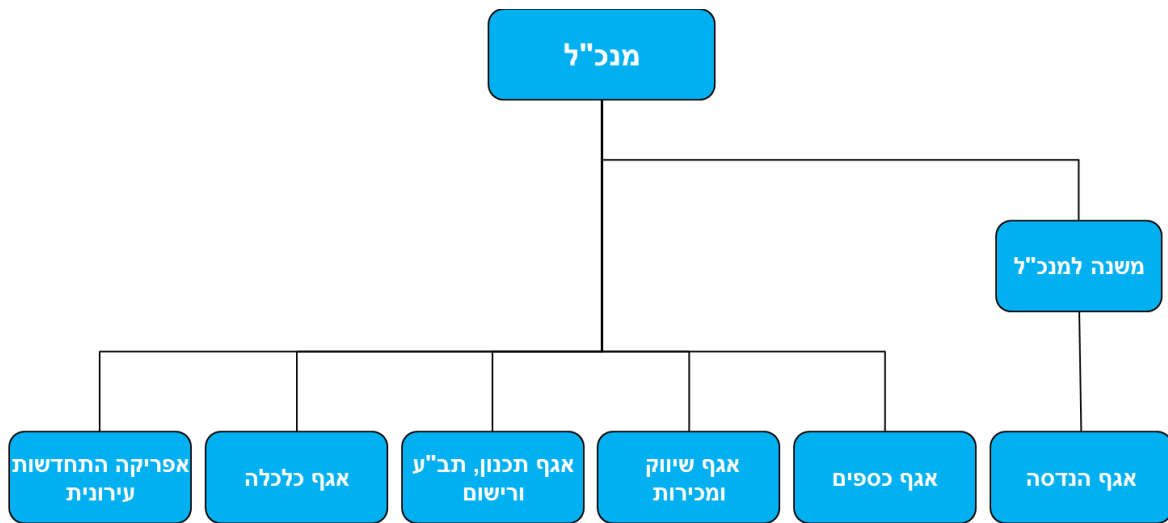
7.17.1.7 לפרטים בדבר פוליסות ביטוח נושאי משרה שאושרה ביום 2.11.2017, על ידי דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישורה של ועדת הביקורת של החברה, ראו תקנה 22(א) לפרק פרטים נוספים על החברה הנכלל בדוח תקופתי זה.

7.17.1.8 לפרטים בדבר שיפוי נושאי משרה ודירקטורים בחברה, ראו תקנה 22(ב) ו-(ג) לפרק פרטים נוספים על החברה הנכלל בדוח תקופתי זה.

7.17.2 הסכם ניהול

ביום 21.12.2017 אישרה האסיפה הכללית של החברה (לאחר קבלת אישורן של ועדת הביקורת והדירקטוריון של החברה) את התקשרותה של החברה עם דניה סיבוס, בעלת השליטה בחברה, בהסכם חדש למתן שירותי ניהול ("הסכם הניהול החדש"), אשר יחליף את הסכם הניהול הקיים, אשר נכנס לתוקפו ביום 1.7.2014 (לפרטים בדבר הסכם הניהול הקיים ראו הדוחות המיידיים שפרסמה החברה מיום 12.6.2014 ומיום 20.7.2014 (מס' אסמכתאות: 2014-01-089205 ו- 2014-01-117483, בהתאמה)), לפיו תעניק דניה סיבוס, בעצמה ו/או באמצעות חברת האם שלה ו/או באמצעות חברות בת שלה, לרבות נושאי משרה במי מהן, את השירותים (כהגדרתם להלן) לחברה ולחברות בת של החברה בארץ. לפרטים נוספים בקשר עם הסכם הניהול החדש ראו ביאור ג35(5) לדוחות הכספיים של החברה ליום 831.12.2017 וכן, הדוחות המיידיים שפרסמה החברה מיום 12.12.2017 ומיום 21.12.2017 (מס' אסמכתאות: 2017-01-115668 ו- 2017-01-118809). המידע המובא בדוחות האמורים נכלל בזאת על דרך של הפניה.

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



מספר העובדים בחברה ליום 31.12.2018 בהתאם למבנה דלעיל הינו 63 עובדים (לעומת 60 עובדים ליום 31.12.2017 ו- 57 עובדים ליום 31.12.2016), כמפורט להלן:

מספר עובדים ליום			תפקיד/אגף
31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018	
4	5	6	לשכת מנכ"ל
13	12	11	הנדסה
2	2	2	אגף פיתוח עסקי וכלכלה
16	18	20	כספים ובקרה
8	6	6	תכנון ורישום מקרקעין
14	17	18	שיווק, פרסום ומכירות

כמו כן, בחברת אפריקה התחדשות עירונית מספר העובדים ליום 31.12.2018 הינו 9 עובדים.

7.17.4 תנאי כהונתו של מנכ"ל החברה

לפרטים בדבר תנאי הכהונה של מנכ"ל החברה, לרבות בקשר עם עדכון שכרו החודשי, ראו תקנה 21 לפרק ד' - פרטים נוספים על התאגיד וכמפורט להלן.

7.17.5 תכנית הבונס

ביום 14.3.2019, אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישורה של ועדת הביקורת, תשלום מענקים, בשיקול דעת, למנכ"ל החברה ול-4 נושאי משרה נוספים, בסך כולל של כ- 1,754 אלפי ש"ח. במהלך הרבעון הראשון של שנת 2018 גיבשה הנהלת החברה הצעה לתכנית מענקים בגין שנת 2018, בהתבסס על מתכונת תכנית המענקים שנהגה בשנים קודמות, ועל בסיס יעדי תכנית העבודה לשנת 2018, שאושרה על ידי דירקטוריון החברה לקראת שנת 2018. בשל מגעים שהתנהלו במהלך שנת 2018 (ואף קודם לכן) לגיבוש הסדר חוב בין אפריקה השקעות לבין

מחזיקי אגרות החוב שלה, נדחו הליכי האישור של תכנית המענקים בגין שנת 2018 עד להשלמת הליכי הסדר החוב ושינוי השליטה בחברה (מהלך שלא יצא לבסוף אל הפועל עד לתאריך דוח זה). לבסוף, הסתיימה שנת 2018 ללא שאושרה תכנית מענקים מבוססת יעדים בגין שנה זו. לאור האמור לעיל, אישר דירקטוריון החברה, כאמור לעיל, מענקים לנושאי המשרה בחברה בגין שנת 2018, באופן החורג ממדיניות התגמול של החברה, ובכפוף לאישורה של אסיפת בעלי המניות של החברה כמפורט בדוח זימון אסיפת בעלי המניות של החברה מיום 17.3.2019 מס' אסמכתא: (2019-01-022741) (להלן: "דוח זימון האסיפה"). המידע המובא בדוח זימון האסיפה נכלל בזאת על דרך ההפניה.

עוד אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישורה של ועדת הביקורת, תכנית מענקים בגין שנת 2019 למנכ"ל ול-6 נושאי משרה נוספים, לפיה יהיה זכאי המנכ"ל למענק שנתי בגובה של 3 - 6 משכורות חודשיות (ויתר נושאי המשרה למענק שנתי בגובה של 2.25 - 4.5 משכורות חודשיות) בכפוף ובהתאם לעמידתם של מנכ"ל החברה ונושאי המשרה, בהתאמה, ביעדים אשר נקבעו במסגרת תכנית המענקים לשנת 2019. עוד אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישורה של ועדת הביקורת, וכן תכנית מענקים תלת שנתית לשנים 2019 - 2021, מכוחה יהיה זכאי המנכ"ל למענק בגובה של עד 4.5 משכורות חודשיות (בתום שלוש שנות התכנית) (ויתר נושאי המשרה יהיו זכאים למענק תלת שנתי עד 3 משכורות חודשיות (בתום שלוש שנות התכנית)), בכפוף ובהתאם לעמידתם של מנכ"ל החברה ונושאי המשרה, בהתאמה, ביעד הרב שנתי אשר נקבע לכל אחד מהם במסגרת תכנית המענק התלת שנתית. יצוין, כי תכנית המענקים בגין שנת 2019 ותכנית המענקים התלת שנתית כאמור, כפופות לאישור אסיפת בעלי המניות של החברה, והכל כמפורט בסעיף 3 לדוח זימון האסיפה. המידע המובא בדוח זימון האסיפה נכלל בזאת על דרך ההפניה.

להשלמת התמונה יצוין, כי דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישורה של ועדת הביקורת, אישר תשלום מענק תלת שנתי בגין השנים 2016 - 2018 למנכ"ל החברה ול-4 נושאי משרה נוספים, וזאת לאור עמידתם ביעד הרב שנתי לשנים אלה. לפרטים נוספים ראו תקנה 21 לפרק ד' - פרטים נוספים על התאגיד, להלן.

7.18 חומרי גלם וספקים

7.18.1 במהלך העסקים הרגיל של החברה, מתקשרת זו עם קבלנים לצורך ביצוע עבודות פיתוח, תשתיות ובניה; עם קבלנים ראשיים (קבלני מפתח) בחוזים פאושליים לבניית בניינים; עם קבלנים (בדרך כלל ראשיים) בחוזים למדידה (לפי כתבי כמויות) לביצוע עבודות פיתוח; ועם ספקי שירותים הנדסיים כדוגמת אדריכלים, מתכננים, מנהלי פרויקטים, מתאמים, מפקחים ויועצים (לענייני חשמל, מים, כבישים, מזוג אויר וכיו"ב).

התשלומים לגורמים האמורים נעשים, בדרך כלל, על פי אבני דרך שנקבעות כפועל יוצא של

התקדמות בנית הפרויקט הרלבנטי.

להערכת החברה, נוכח החלופות הקיימות בשוק אין לה תלות במי מהספקים.

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

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

7.18.4 אפריקה השקעות התחייבה כלפי דניה סיבוס, במסגרת הסכם שנחתם בין הצדדים ביום 9.2.2000 (להלן בס"ק זה: "**ההסכם**"), כי בכפוף לחריגים שנקבעו: (1) למסור לדניה סיבוס, או לגרום לכך שימסרו לדניה סיבוס, את ביצוע כל עבודות הבניה (כהגדרתם בהסכם) בפרויקטים¹ שבהם חלקה של אפריקה השקעות (או חברה בת בבעלותה המלאה) הינו 100%, למעט אם קיימת מניעה, שאינה תלויה באפריקה השקעות, למסור את עבודות הבניה לדניה סיבוס כאמור, ולמעט כאשר מדובר בחברות ציבוריות; (2) כי היא תמסור או תפעל כמיטב יכולתה, כי ימסרו לדניה סיבוס עבודות כאמור לעיל, בפרויקטים בהם חלקה של אפריקה השקעות קטן מ- 100% ו/או שיבוצעו על ידי תאגידים שחלקה של אפריקה השקעות בהם קטן מ- 100%².

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

התחייבויות דניה סיבוס ואפריקה השקעות, על פי ההסכם, הינן, לתאריך הדוח, בכפוף לחריגים שנקבעו, לתקופה בלתי קצובה (לאחר ביצוע ההארכה של ההסכם החל מיום 17.2.2005) וניתנות

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

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

לביטול על ידי כל אחד מהצדדים בהודעה מראש של שלושה חודשים. בנוסף נקבעו בהסכם הוראות לביטולו בנסיבות ספציפיות שיתקיימו אם דניה סיבוס תחדל להיות חברה בת של אפריקה השקעות.

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

למיטב ידיעת החברה, במסגרת ההסכם, דניה סיבוס ביצעה ומבצעת מעת לעת עבודות בניה עבור חברות מקבוצת אפריקה השקעות, ביניהן החברה ואפריקה נכסים, חברה ציבורית שניירות הערך שלה רשומים למסחר בבורסה או עבור שותפויות אפריקה השקעות. למיטב ידיעת החברה, לתאריך הדוח לא נחתם הסכם מסגרת כאמור בין הצדדים, ומרבית התקשרויות דניה סיבוס עם תאגידים מקבוצת אפריקה השקעות ושותפויות אפריקה השקעות מובאות לאישור בהתאם להוראות החלק החמישי לפרק השישי של חוק החברות.

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

7.18.5 להשלמת התמונה יצוין, כי בשנים 2017, 2018 ו-2016, שילמה החברה לספקים סכומים בסך של כ-852,991 אלפי ש"ח, כ-624,538 אלפי ש"ח, וכ-795,230 אלפי ש"ח, בהתאמה, מתוכם סך של כ-235,721 אלפי ש"ח, כ-339,360 אלפי ש"ח, וכ-431,219 אלפי ש"ח, בהתאמה, שולמו לדניה סיבוס.

ציון עניינים נוספים	תלות מיוחדת בספק	משקל הספק מכלל רכישות התאגיד המדווח (%)	היקף רכישות מהספק בשנת 2018 (באלפי ש"ח)	האם צד קשור	זיהוי הספק/ קבלן המשנה
החברה האם של החברה	לא	28%	235,721	כן	דניה סיבוס בע"מ

7.18.6 לפרטים בקשר עם התקשרויותיה של החברה בהסכמים עם דניה סיבוס, ראו תקנה 22 לפרק ד' לדוח התקופתי להלן.