

אפריקה ישראל מגורים בע"מ

דוחות כספיים
ליום 31 בדצמבר 2016

תוכן העניינים

עמוד

2-3

דוחות רואה החשבון המבקר

הדוחות הכספיים

4-5

דוחות מאוחדים על המצב הכספי

6

דוחות מאוחדים על הרווח הכולל

7

דוחות מאוחדים על השינויים בהון

8

דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

9-82

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

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

ביקרנו רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של אפריקה ישראל מגורים בע"מ וחברות בנות (להלן ביחד "החברה") ליום 31 בדצמבר 2016. רכיבי בקרה אלה נקבעו כמוסבר בפסקה הבאה. הדירקטוריון והנהלה של החברה אחראים לקיום בקרה פנימית אפקטיבית על דיווח כספי ולהערכתם את האפקטיביות של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי המצורפת לדוח התקופתי לתאריך הנ"ל. אחריותנו היא לחוות דעה על רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה בהתבסס על ביקורתנו.

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

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

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

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו, החברה קיימה באופן אפקטיבי, מכל הבחינות המהותיות, את רכיבי הבקרה המבוקרים ליום 31 בדצמבר 2016.

ביקרנו גם, בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, את הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לימים 31 בדצמבר 2016, ו- 2015 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2016 והדוח שלנו, מיום 8 במרס 2017 כלל חוות דעת בלתי מסויגת על אותם דוחות כספיים בהתבסס על ביקורתנו ועל דוחות רואי החשבון המבקרים האחרים.

בריטמן אלמגור זהר ושות'
רואי חשבון

Member of Deloitte Touche Tohmatsu Limited

תל אביב, 8 במרס 2017

תל אביב - משרד ראשי

מרכז עזריאלי 1 תל אביב, 6701101 ת.ד. 16593
תל אביב, 6116402 | טלפון: 03-6085555 | פקס: 03-6094022 | info@deloitte.co.il

Seker - Deloitte
גיבורי ישראל 7
ת.ד. 8458
נתניה דרום, 4250407

Deloitte Analytics
הסיבים 7
ת.ד. 7796
פתח תקווה, 4959368

Deloitte
מרכז עזריאלי 3
תל אביב, 6701101

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

משרד באר שבע
אלומת 12
פארק התעשייה עומר
ת.ד. 1369
עומר, 8496500

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

משרד ירושלים
קרית המדע 3
מגדל הר חוצבים
ירושלים, 9777603
ת.ד. 45396
ירושלים, 9145101

טלפון: 09-8922444
פקס: 09-8922440
info@deloitte.co.il

טלפון: 077-8322221
פקס: 03-9190372
info@deloitte.co.il

טלפון: 03-6070500
פקס: 03-6070501
info@deloitte.co.il

טלפון: 08-6375676
פקס: 08-6371628
info-eliat@deloitte.co.il

טלפון: 08-6909500
פקס: 08-6909600
info-beersheva@deloitte.co.il

טלפון: 04-8607333
פקס: 04-8672528
info-haifa@deloitte.co.il

טלפון: 02-5018888
פקס: 02-5374173
info-jer@deloitte.co.il

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

ביקרנו את הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המצורפים של אפריקה ישראל מגורים בע"מ (להלן - "החברה") לימים 31 בדצמבר 2016 ו-2015 ואת הדוחות המאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2016. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

לא ביקרנו את הדוחות הכספיים של חברה שאוחדה ופעילויות משותפות אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ-4% וכ-4% מכלל הנכסים המאוחדים לימים 31 בדצמבר 2016 ו-2015 בהתאמה, והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ-3% וכ-12% מכלל ההכנסות המאוחדות לשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2015 ו-2014, בהתאמה. כמו-כן, לא ביקרנו את הדוחות הכספיים של חלק מהעסקאות המשותפות המטופלות על בסיס השווי המאזני, אשר ההתחייבות בגין ההשקעה בהן ליום 31 בדצמבר 2015 הסתכמה לסך של כ-643 אלפי ש"ח, והחלק בתוצאותיהן לשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2015 ו-2014, הסתכמו להפסד בסך של כ-447 אלפי ש"ח ורווח בסך של כ-6 אלפי ש"ח, בהתאמה. הדוחות הכספיים של אותן חברות בוקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו וחוות דעתנו, ככל שהיא מתייחסת לסכומים שנכללו בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות רואי החשבון האחרים. ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, לרבות תקנים שנקבעו בתקנות רואי חשבון (דרך פעולתו של רואה חשבון), התשל"ג-1973. על-פי תקנים אלה נדרש מאתנו לתכנן את הביקורת ולבצעה במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין בדוחות הכספיים הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובמידע שבדוחות הכספיים. ביקורת כוללת גם בחינה של כללי החשבונאות שיושמו ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון והנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה בדוחות הכספיים בכללותה. אנו סבורים שביקורתנו ודוחות רואי החשבון האחרים מספקים בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו ועל הדוחות של רואי חשבון אחרים, הדוחות הכספיים הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי של החברה והחברות הבנות שלה לימים 31 בדצמבר 2016 ו-2015 ואת תוצאות פעולותיהן, השינויים בהון ותזרימי המזומנים שלהן לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2016 בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS) והוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010. ביקרנו גם, בהתאם לתקן ביקורת 104 של לשכת רואי חשבון בישראל "ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי", רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2016 והדוח שלנו מיום 8 במרס 2017 כלל חוות דעת בלתי מסויגת על קיומם של אותם רכיבים באופן אפקטיבי.

בריטמן אלמגור זהר ושות'

רואי חשבון

Member of Deloitte Touche Tohmatsu Limited

תל אביב, 8 במרס 2017

תל אביב - משרד ראשי

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

משרד ירושלים	משרד חיפה	משרד באר שבע	משרד אילת	Deloitte	Deloitte Analytics	Seker - Deloitte
מקט: 02-5374173 טלפון: 02-5018888 ירושלים, ת.ד. 45396 9145101	מקט: 04-8672528 טלפון: 04-8607333 חיפה, ת.ד. 3105502	מקט: 08-6909600 טלפון: 08-6909500 אלומת 12 פארק התעשייה עומר ת.ד. 1369 עומר, 8496500	מקט: 08-6371628 טלפון: 08-6375676 אילת, 8810402	מקט: 03-6070501 טלפון: 03-6070500 תל אביב, 6701101	מקט: 03-9190372 טלפון: 077-8322221 פתח תקווה, 4959368	מקט: 09-8922440 טלפון: 09-8922444 גיבורי ישראל 7 ת.ד. 8458 נתניה דרום, 4250407

ליום 31 בדצמבר			
2015	2016		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	באור	
			התחייבויות והון
			התחייבויות שוטפות
			אשראי מתאגידים בנקאיים וחלויות שוטפות של אגרות חוב והלוואות
242,549	317,335	15	מתאגידים בנקאיים
55,174	30,231	16	קבלנים וספקים
35,557	24,656	17	זכאים ויתרות זכות
180,836	149,453	18	התחייבויות למוכרי מקרקעין
59,440	90,943	19	הפרשות
1,029,346	753,592		מקדמות מלקוחות
31,853	42,288		התחייבויות בגין מסים שוטפים
<u>1,634,755</u>	<u>1,408,498</u>		סה"כ התחייבויות שוטפות
			התחייבויות לא שוטפות
443,273	417,035	20	אגרות חוב
451,573	370,787	21	הלוואות מתאגידים בנקאיים
171,982	215,981	22	הלוואות מאחרים והתחייבויות פיננסיות אחרות
1,729	2,006		התחייבות בגין הטבות לעובדים
<u>1,068,557</u>	<u>1,005,809</u>		סה"כ התחייבויות לא שוטפות
<u>2,703,312</u>	<u>2,414,307</u>		סה"כ התחייבויות
			הון
12,641	12,641	23	הון מניות
228,959	228,959	23	פרמיה על מניות
517,236	583,948		עודפים
758,836	825,548		הון עצמי המיוחס לבעלים של החברה
<u>3,462,148</u>	<u>3,239,855</u>		סה"כ התחייבויות והון

הבאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2014	2015	2016	באור
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
554,887	743,860	1,281,518	26
415,367	547,983	1,054,130	27
139,520	195,877	227,388	
27,777	31,721	36,792	28
16,159	17,334	20,225	29
-	-	(29,446)	
(608)	(876)	(888)	
-	597	-	14
96,192	147,101	200,705	
(24,928)	(15,319)	(19,936)	30
20,887	9,727	9,596	31
(4,041)	(5,592)	(10,340)	
(2,141)	(4,597)	(6,559)	
90,010	136,912	183,806	
(26,260)	(36,094)	(47,051)	33
63,750	100,818	136,755	
5.06	7.99	10.82	
12,601,864	12,621,939	12,641,334	34

הכנסות בגין עסקאות בניה ומקרקעין

עלויות והוצאות בגין עסקאות בניה ומקרקעין

רווח גולמי

הוצאות מכירה ושיווק

הוצאות הנהלה וכלליות, נטו

רווח מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה

הכנסות אחרות, נטו

הפסד מירידת ערך נכס פיננסי

רווח מפעולות רגילות

הוצאות מימון

הכנסות מימון

הוצאות מימון, נטו

חלק בהפסדי חברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

רווח לפני מסים על ההכנסה

מסים על ההכנסה

רווח נקי לשנה ורווח כולל לשנה המיוחס לבעלים של החברה

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

רווח למניה בסיסי ומדולל (בש"ח)

הממוצע המשוקלל של הון המניות ששימש בחישוב הרווח למניה:

בסיסי ומדולל

הבאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

סך הכל הון אלפי ש"ח	עודפים אלפי ש"ח	פרמיה על מניות אלפי ש"ח	הון מניות אלפי ש"ח
758,836	517,236	228,959	12,641
136,755	136,755	-	-
(70,000)	(70,000)	-	-
(43)	(43)	-	-
<u>825,548</u>	<u>583,948</u>	<u>228,959</u>	<u>12,641</u>

יתרה ליום 1 בינואר 2016

רווח כולל לשנה
דיבידנד שחולק בידי החברה
זקיפת הטבה בגין אופציות לעובדים

יתרה ליום 31 בדצמבר 2016

סך הכל הון אלפי ש"ח	עודפים אלפי ש"ח	פרמיה על מניות אלפי ש"ח	הון מניות אלפי ש"ח
707,616	466,051	228,959	12,606
100,818	100,818	-	-
(50,000)	(50,000)	-	-
35	-	-	35
367	367	-	-
<u>758,836</u>	<u>517,236</u>	<u>228,959</u>	<u>12,641</u>

יתרה ליום 1 בינואר 2015

רווח כולל לשנה
דיבידנד שחולק בידי החברה
הנפקת כתבי אופציה למניות
זקיפת הטבה בגין אופציות לעובדים

יתרה ליום 31 בדצמבר 2015

סך הכל הון אלפי ש"ח	עודפים אלפי ש"ח	פרמיה על מניות אלפי ש"ח	הון מניות אלפי ש"ח
693,461	451,902	228,959	12,600
63,750	63,750	-	-
(50,000)	(50,000)	-	-
6	-	-	6
399	399	-	-
<u>707,616</u>	<u>466,051</u>	<u>228,959</u>	<u>12,606</u>

יתרה ליום 1 בינואר 2014

רווח כולל לשנה
דיבידנד שחולק בידי החברה
הנפקת כתבי אופציה למניות
זקיפת הטבה בגין אופציות לעובדים

יתרה ליום 31 בדצמבר 2014

הבאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2014	2015	2016
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
63,750	100,818	136,755
(487,763)	(331,680)	(255,011)
-	-	(29,446)
1,986	2,592	2,625
2,141	4,597	6,559
(3,359)	3,583	2,275
399	367	(43)
284	(4,672)	2,569
26,260	36,094	47,051
(396,302)	(188,301)	(86,666)
(34,129)	31,844	6,531
-	597	-
157,276	308,100	291,169
46,201	(16,082)	(20,635)
6,146	11,900	(10,892)
(4,211)	1,639	17,613
(242)	276	277
171,041	338,274	284,063
(18,194)	(37,385)	(27,894)
(243,455)	112,588	169,503
(5,022)	(2,436)	(6,164)
(43,380)	(24,418)	(68,943)
(3,249)	(2,188)	(2,057)
3,247	15,347	4,392
238,374	(104,953)	(69,130)
(40,412)	(50,855)	87,057
11,476	8,920	7,472
(14,887)	(43,789)	(7,836)
146,147	(204,372)	(55,209)
-	191,230	61,462
(62,277)	(61,698)	(61,529)
6	35	-
(48,323)	(160,618)	(46,406)
301,999	206,294	176,068
(50,000)	(50,000)	(70,000)
(14,883)	(14,749)	(116,759)
(212)	-	-
(42,170)	(38,448)	(39,225)
84,140	72,046	(96,389)
(13,168)	(19,738)	17,905
100,546	87,378	67,640
87,378	67,640	85,545

תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת

רווח נקי לשנה
התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת:
 עליה, נטו בסעיף מלאי מקרקעין
 התאמות:
 רווח מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
 פחת והפחתות
 חלק הקבוצה בהפסדי חברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
 רווח (הפסד) ממימוש ושערוך נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד - ניירות
 ערך סחירים
 זקיפת הטבה בגין אופציות לעובדים, נטו
 הוצאות (הכנסות) מימון, נטו
 הוצאות מיסים שהוכרו בדוח רווח והפסד

שינוי בסעיפי רכוש והתחייבויות:

גידול בחייבים ויתרות חובה
 הפסד מירידת ערך נכס פיננסי
 קיטון במלאי בניינים למכירה, נטו
 גידול (קיטון) בקבלנים וספקים
 גידול (קיטון) בזכאים ויתרות זכות
 גידול (קיטון) בהפרשות
 גידול (קיטון) בהתחייבות בגין הטבות לעובדים, נטו

מס הכנסה ששולם, נטו

מזומנים נטו - פעילות שוטפת

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

מתן הלוואה למוכרי מקרקעין
 השקעה בנדל"ן להשקעה בהקמה
 רכישת רכוש קבוע
 פרעון הלוואות שניתנו
 מימוש (השקעה) בנכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד - ניירות ערך
 סחירים, נטו
 שינוי במזומנים ונכסים פיננסיים אחרים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי
 ריבית שהתקבלה
 השקעה בעסקאות משותפות

מזומנים נטו - פעילות השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

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

מזומנים נטו - פעילות מימון

עליה (ירידה), נטו במזומנים ושווי מזומנים
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

הבאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

באור 1 - כללי

תאור כללי של החברה ופעילותה

א. אפריקה ישראל מגורים בע"מ הינה חברה תושבת ישראל אשר התאגדה בישראל וכתובתה הרשומה היא יוני נתניהו 1ג', אור יהודה. הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה ליום 31 בדצמבר 2016, כוללים את אלה של החברה ושל החברות הבנות שלה (להלן: "הקבוצה") וכן את זכויות הקבוצה בעסקאות משותפות. הקבוצה עוסקת בייזום, תכנון, פיתוח, בנייה ושיווק של יחידות דיור למגורים. הפעילות האמורה מתבצעת על כלל הקרקעות בקבוצה באופן עקבי למעט ניצול הזדמנויות עסקיות למימוש מקרקעין ללא השלמת פעילות הייזום. ובמידה וניתן, הקמת המבנים, שיווק ומכירת יחידות דיור ו/או מגרשים בישראל. כמו כן, החל משנת 2014, החלה החברה בפעילות של הקמה, ניהול ואחזקה של פרויקט דיור להשכרה בישראל. ניירות הערך של החברה רשומים למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב.

ב. הגדרות:

בדוחות כספיים אלה -

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

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

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

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

הדוחות הכספיים המאוחדים אושרו לפרסום על ידי דירקטוריון החברה ביום 8 במרס 2017.

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

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ג. מטבע חוץ:

(1) מטבע הפעילות ומטבע ההצגה

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

(2) אופן הרישום של הפרשי שער

הפרשי שער מוכרים בדוח רווח והפסד בתקופה בה הם נבעו.

(3) תרגום עסקאות שאינן במטבע הפעילות

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

ד. מתכונת הצגת דוח על המצב הכספי:

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

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

החברה צופה כי סך של כ- 2,232,875 אלפי ש"ח מתוך סך הנכסים וסך של כ- 1,540,057 אלפי ש"ח מתוך סך ההתחייבויות ימומשו לאחר יותר מ-12 חודשים מתום תקופת הדיווח.

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

ה. סיווג מחדש

החברה סיווגה מחדש סכום של 1.4 מ' ש"ח מסעיף השקעות והלוואות בעסקאות משותפות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני לסעיף מלאי מקרקעין בנתוני ההשוואה ליום 31 בדצמבר 2015.

ו. מתכונת ניתוח הוצאות שהוכרו ברווח או הפסד:

הוצאות החברה בדוח על הרווח הכולל מוצגות בהתבסס על מהות הוצאות.

ז. מזומנים ושווי מזומנים:

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

ח. מזומנים ונכסים פיננסיים אחרים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי:

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

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ט. דוחות כספיים מאוחדים:

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

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

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

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

י. צירופי עסקים:

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

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

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

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

רכישת חברת נכס שאינה צרוף עסקים

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

יא. הסדרים משותפים:

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

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

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

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

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

באור 2- עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

א. הסדרים משותפים (המשך):

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

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

ב. עלויות אשראי:

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

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

כל יתר עלויות האשראי מוכרות בדוח רווח והפסד במועד היווצרותן.

לעניין סיווג תזרימי מזומנים בגין ריבית ששולמה ראו באור 2כט להלן.

ג. השקעות בחברות כלולות ובעסקאות משותפות

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

התוצאות, הנכסים וההתחייבויות של חברות כלולות ועסקאות משותפות נכללות בדוחות כספיים אלה תוך שימוש בשיטת השווי המאזני.

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

ד. ירידת ערך השקעות המטופלות בהתאם לשיטת השווי המאזני:

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

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

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

ט. מלאי בניינים למכירה:

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

מלאי בניינים למכירה נמדד כנמוך מבין העלות ושווי המימוש נטו.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

טו. מלאי בניינים למכירה (המשך):

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

טז. מלאי מקרקעין:

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

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

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

תמורה מותנית לרכישת זכויות נוספות במלאי מקרקעין אשר אינם מהווים עסק
כאשר מכוח הסכם מקורי בו רכשה החברה מלאי מקרקעין, אשר אינם מהווים "עסק", נדרשת החברה לשלם בגין זכויות נוספות באותו מלאי מקרקעין, הזכויות נרשמות במועד קבלתן כמלאי מקרקעין כנגד התחייבות.

יז. נדל"ן להשקעה:

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

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

יח. נכסים פיננסיים:

(1) כללי

נכסים פיננסיים מוכרים בדוח על המצב הכספי של החברה כאשר החברה הופכת להיות צד לתנאים החוזיים של המכשיר. מקום שרכישה או מכירה של השקעה הינן תחת חוזה שתנאיו דורשים העברת ההשקעה במסגרת הזמן המקובלת על ידי השוק המתייחס, ההשקעה מוכרת או נגרעת במועד המסחר (המועד בו החברה התחייבה לרכוש או למכור נכס).

השקעות בנכסים פיננסיים מוכרות לראשונה לפי שוין ההוגן, בתוספת עלויות עסקה, למעט אותם נכסים פיננסיים המסווגים בקטגוריית שווי הוגן דרך רווח והפסד, אשר מוכרים לראשונה לפי שוויים ההוגן.

נכסים פיננסיים מסווגים לקטגוריות המפורטות להלן. הסיווג לקטגוריות אלו תלוי בטבעו ובמטרת החזקתו של הנכס הפיננסי המוחזק והוא נקבע במועד ההכרה הראשוני של הנכס הפיננסי, או בתקופות דיווח עוקבות במידה וניתן לסווג מחדש את הנכסים הפיננסיים לקטגוריה אחרת:

- נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד.
- הלוואות וחייבים.
- נכסים המוחזקים לפדיון.

לעניין פרסום IFRS 9 "מכשירים פיננסיים", ראה באור 3'ב'.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יח. נכסים פיננסיים (המשך):

(2) נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד

נכסים פיננסיים מסווגים כ"נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד" כאשר אותם נכסים מוחזקים לצורכי מסחר או כאשר הם יועדו בעת ההכרה לראשונה כנכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד. שוויים ההוגן של הנכסים הפיננסיים נקבע בהתאם למחיר השוק המצוטט שלהם.

נכס פיננסי בשווי הוגן דרך רווח והפסד מוצג בשווי הוגן. כל רווח או הפסד הנובע משינויים בשווי ההוגן, לרבות אלה שמקורם בשינויים בשערי חליפין, מוכר בדוח רווח והפסד בתקופה בה התרחש השינוי. הרווח או ההפסד נטו המוכר ברווח והפסד מגלם בתוכו כל דיבידנד או ריבית שנצמחו בגין הנכס הפיננסי. שוויים ההוגן של המכשירים הפיננסיים מבוסס על המחירים שנקבעו במסגרת המסחר בבורסה לתום תקופת הדיווח.

(3) השקעות המוחזקות לפדיון

אגרות חוב בעלי תשלומים קבועים או ניתנים לקביעה ובעלי מועדי פירעון קבועים אשר לקבוצה כוונה מפורשת ויכולת להחזיק בהם עד למועד פדיונם, מסווגים כהשקעות המוחזקות לפדיון. השקעות המוחזקות לפדיון מוצגות בעלות מופחתת תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית בניכוי ירידת ערך, אם ישנה כזו. הכנסות מימון מוכרות על בסיס שיטת הריבית האפקטיבית.

(4) הלוואות וחייבים

לקוחות, פקדונות, הלוואות וחייבים אחרים עם תשלומים קבועים או הניתנים לקביעה שאין להם ציטוט בשוק פעיל, מסווגים כהלוואות וחייבים. הלוואות וחייבים נמדדים בעלות מופחתת תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית בניכוי ירידת ערך, אם ישנה כזו. הכנסות ריבית מוכרות בשיטת הריבית האפקטיבית, למעט בגין חייבים לזמן קצר כאשר סכומי הריבית בהם יש להכיר אינם מהותיים. שיטת הריבית האפקטיבית היא שיטה לחישוב העלות המופחתת של התחייבות פיננסית ושל הקצאת הוצאות ריבית על פני התקופה הרלוונטית. שיעור הריבית האפקטיבי הוא השיעור שמנכה באופן מדויק את הזרם החזוי של תזרימי המזומנים העתידיים על פני אורך החיים הצפוי של ההתחייבות הפיננסית לערכה הפנקסני, או מקום שמתאים, לתקופה קצרה יותר.

(5) נכסים פיננסיים צמודי מדד

שיעור הריבית האפקטיבית של קבוצת נכסים פיננסיים הצמודים למדד שאינם נמדדים לפי שווי הוגן דרך רווח והפסד נקבע כשיעור ריאלי בתוספת הפרשי הצמדה על פי השינויים במדד שהיו בפועל עד לתום תקופת הדיווח.

(6) ירידת ערך של נכסים פיננסיים

נכסים פיננסיים, למעט כאלה המסווגים כנכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד, נבחנים בתום כל תקופת דיווח לצורך זיהוי קיומם של סימנים לירידת ערך. ירידת ערך כאמור מתהווה כאשר יש ראיות אובייקטיביות לכך שכתוצאה מאירוע אחד, או יותר שהתרחש לאחר מועד ההכרה הראשונית בנכס הפיננסי, הושפעו לרעה תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים של ההשקעה.

בגין יתר המכשירים הפיננסיים, סימנים לירידת ערך עשויים לכלול:

- קשיים פיננסיים משמעותיים של המנפיק או החייב;
- אי עמידה בתשלומים שוטפים של קרן או ריבית;
- צפי כי החייב ייקלע לפשיטת רגל או ארגון מחדש של חובות;

לגבי נכסים פיננסיים המוצגים לפי העלות המופחתת, ירידת ערך מוכרת בגובה ההפרש בין ערכם בספרים של הנכסים הפיננסיים לבין הערך הנוכחי של תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים מהם, כשהם מהווים בשיעור הריבית האפקטיבית המקורי שלהם.

אם בתקופה עוקבת סכום ההפסד מירידת ערך של נכס פיננסי קטן, ואותו קיטון קשור אובייקטיבית לאירוע שהתרחש לאחר שירידת הערך הוכרה, אזי במקרה זה מבוטל ההפסד מירידת ערך שהוכר בעבר, במלואו או בחלקו, דרך רווח או הפסד. הערך בספרים של ההשקעה בנכס במועד בו מבוטל ההפסד מירידת ערך לא יעלה על הסכום של העלות המופחתת של הנכס שהיה קיים לאותו מועד אילו לא הוכרה בעבר ירידת הערך.

ההפסד מירידת ערך לגבי כל הנכסים הפיננסיים מוקטן מהערך בספרים של הנכס פיננסי באופן ישיר.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יט. התחייבויות פיננסיות ומכשירים הוניים שהונפקו על-ידי החברה:

(1) סיווג כהתחייבות פיננסית או כמכשיר הוני

מכשירים פיננסיים לא נגזרים מסווגים כהתחייבות פיננסית.

(2) התחייבויות פיננסיות אחרות

התחייבויות פיננסיות אחרות מוכרות לראשונה בשווי הוגן לאחר ניכוי עלויות עסקה. לאחר מועד ההכרה הראשונית התחייבויות פיננסיות אחרות נמדדות בעלות מופחתת תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית.

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

(3) התחייבויות פיננסיות הצמודות למדד המחירים לצרכן

לחברה התחייבויות פיננסיות הצמודות למדד שאינן נמדדות לפי שווי הוגן דרך רווח והפסד. בגין התחייבויות אלה החברה קובעת את שיעור הריבית האפקטיבי כשיעור ריאלי בתוספת הפרשי הצמדה על פי השינויים במדד שהיו בפועל עד לתום תקופת הדיווח.

(4) גרעת התחייבויות פיננסיות

התחייבות פיננסית מוסרת כאשר, ורק כאשר, היא מסולקת- דהיינו כאשר המחויבות שהוגדרת בחוזה נפרעת, מבטלת או פוקעת.

כ. מכשירים פיננסיים נגזרים

הקבוצה עושה שימוש במגוון מכשירים פיננסיים נגזרים על מנת לנהל את החשיפות לשינויי ריבית ושערי מטבע חוץ. בין השאר, רוכשת הקבוצה עסקאות אקדמה (Forward) על שערי מטבע, עסקאות החלפת ריבית ועסקאות החלפת ריבית ומטבע חוץ משולבות.

מכשירים פיננסיים נגזרים מוכרים לראשונה במועד ההתקשרות ובתום כל תקופת דיווח שלאחר מכן לפי שוויים ההוגן. שינויים בשווי ההוגן של מכשירים פיננסיים נגזרים נזקפים ככלל לרווח והפסד.

כא. הכרה בהכנסה:

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

(1) הכנסה ממכירת דירות:

ההכנסה ממכירת דירות מוכרת בהתקיים כל התנאים הבאים:

- החברה העבירה לקונה את הסיכונים וההטבות המשמעותיים הנובעים מהבעלות על הדירות. העברת הסיכונים והתשואות מתקיימת, בדרך כלל, עם מסירת הדירה לרוכש;
- החברה אינה שומרת מעורבות ניהולית נמשכת ברמה המאפיינת, בדרך כלל, בעלות ואינה שומרת את השליטה האפקטיבית על הדירות שנמכרו;
- סכום ההכנסה ניתן למדידה באופן מהימן;
- צפוי שההטבות הכלכליות הקשורות לעסקה יזרמו לקבוצה; וכן
- העלויות שהתהוו או יתהוו בגין העסקה ניתנות למדידה באופן מהימן.

לעניין תקינה חדשה בנוגע להכרה בהכנסה אשר טרם אומצה באימוץ מוקדם ראה באור 3.ב.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כא. הכרה בהכנסה (המשך):

(2) הכנסות מדמי שכירות:

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

(3) הכרה בהכנסה ממתן שירותי ניהול:

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

כב. חכירות:

חכירה מימונית

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

חכירה תפעולית

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

לעניין אופן ההכרה בהכנסה מחוזי חכירה תפעולית של נכסי נדל"ן להשקעה, ראה באור 2 כא.

לעניין תקינה חדשה בנוגע לחכירות אשר טרם אומצה באימוץ מוקדם ראה באור 3 ב.

כג. הפרשות:

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

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

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

כד. תשלומים מבוססי מניות:

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

כאשר המכשירים הוניים המוענקים אינם מבשילים עד אשר אותם עובדים משלימים תקופת שירות מוגדרת, עומדים בתנאי ביצוע או בהתקיים תנאי שוק מוגדר, החברה מכירה בהסדרי התשלום מבוססי המניות בדוחות הכספיים על פני תקופת ההבשלה כנגד גידול בהון, תחת סעיף "עודפים". בתום כל תקופת דיווח, אומדת החברה

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כד. תשלומים מבוססי מניות (המשך):

את מספר המכשירים ההונניים הצפוי להבשיל. שינוי אומדן ביחס לתקופות קודמות מוכר ברווח והפסד על פני יתרת תקופת ההבשלה.

כה. הכנסות והוצאות מימון:

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

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

רווחים והפסדים מהפרשי שער מדווחים בנטו.

כו. מסים על הכנסה:

(1) כללי

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

(2) מסים שוטפים

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

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

(3) מסים נדחים

חברות הקבוצה יוצרות מסים נדחים בגין הפרשים זמניים בין ערכם לצורכי מס של נכסים והתחייבויות לבין ערכם בדוחות הכספיים. יתרות המסים הנדחים (נכס או התחייבות) מחושבות לפי שיעורי המס הצפויים

בעת מימושן, בהתבסס על שיעורי המס וחוקי המס אשר נחקקו או אשר חקיקתם הושלמה למעשה, עד תאריך הדוח על המצב הכספי. התחייבויות מסים נדחים מוכרות, בדרך כלל, בגין כל הפרשים הזמניים בין ערכם לצורכי מס של נכסים והתחייבויות לבין ערכם בדוחות הכספיים. נכסי מסים נדחים מוכרים בגין כל הפרשים הזמניים הניתנים לניכוי עד לסכום שצפוי שתהיה הכנסה חייבת שכנגדה ניתן יהיה לנצל את הפרש הזמני הניתן לניכוי.

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

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

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כו. מיסים על ההכנסה (המשך)

(3) מיסים נדחים (המשך)

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

כז. הטבות עובדים

הטבות עובדים לטווח קצר

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

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

כח. רווח למניה:

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

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

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

ל. שערי חליפין ובסיס ההצמדה:

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

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

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ל. שערי חליפין ובסיס ההצמדה (המשך):

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

מדד תשומות בבניה	מדד המחירים לצרכן		שער החליפין היצג של הדולר (ש"ח ל-1 דולר)	
	מדד ידוע	מדד בגין		
נקודות	נקודות	נקודות	נקודות	
295.34	122.84	122.84	3.845	תאריך הדוחות הכספיים: 31 בדצמבר, 2016
289.92	123.08	123.21	3.902	31 בדצמבר, 2015
288.02	124.32	124.32	3.889	31 בדצמבר, 2014
%	%	%	%	שיעורי השינוי: לשנה שנסתיימה:
1.9	(0.2)	(0.3)	(1.5)	ביום 31 בדצמבר, 2016
0.66	(1.00)	(0.90)	0.33	ביום 31 בדצמבר, 2015
0.70	(0.2)	(0.1)	12.0	ביום 31 בדצמבר, 2014

באור 3 - תקני דיווח כספי חדשים ופרשנויות שפורסמו

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

▪ תיקון IAS 19 "הטבות עובדים" (בדבר שיעור ההיוון):

התיקון מבהיר כי אגרות חוב קונצרניות באיכות גבוהה המשמשות לחישוב שיעור ההיוון של הטבות לאחר סיום העסקה, יהיו נקובות באותו מטבע בו ישולמו אותן הטבות, כך שכפועל יוצא מהתיקון, בחינת עומק השוק של אג"ח קונצרניות באיכות גבוהה ייקבע ברמת המטבע. התיקון ייושם לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2016 או לאחריו. נדרש ליישם את התיקון מתחילת תקופת ההשוואה המוקדמת ביותר המוצגת בדוחות הכספיים בהם התיקון מיושם לראשונה. תיאומים בגין היישום לראשונה יוכרו ביתרת העודפים לתחילת התקופה.

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

▪ IFRS 9 "מכשירים פיננסיים"

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

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

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

נכסים פיננסיים

התקן קובע כי הנכסים הפיננסיים יוכרו וימדדו כלהלן:

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

התחייבויות פיננסיות

התקן קובע גם את ההוראות הבאות בדבר התחייבויות פיננסיות:

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

מועד תחילה ואפשרויות אימוץ מוקדם

התקן ייכנס לתוקף מחייב לגבי תקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2018 או לאחריו. יישום מוקדם אפשרי.

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

בשלב זה אין ביכולתה של הנהלת החברה לאמוד את השפעת יישום התקן על מצבה הכספי ותוצאות פעולותיה.

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

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

IFRS 15 "הכנסות בגין חוזים עם לקוחות"

התקן החדש קובע מנגנון מקיף ואחיד המסדיר את הטיפול החשבונאי בהכנסות הנובעות מחוזים עם לקוחות. התקן מבטל את תקן חשבונאות בינלאומי IAS 18 "הכנסות" ותקן חשבונאות בינלאומי IAS 11 "חוזי הקמה" והפרשנויות הנלוות להם. עיקרון הליבה של התקן הוא שההכרה בהכנסה תשקף את העברת הסחורות או השירותים ללקוחות בסכום המייצג את ההטבות הכלכליות שהישות צופה לקבל בתמורה להם. לשם כך, קובע התקן כי ההכרה בהכנסה תתקיים כאשר הישות מעבירה ללקוח את הסחורות ו/או השירותים המנויים בחוזה עמו באופן שהלקוח משיג שליטה על אותן סחורות או שירותים.

התקן קובע מודל בעל חמישה שלבים ליישום עקרון זה:

1. זיהוי החוזה (או החוזים) עם הלקוח.
 2. זיהוי מחויבויות הביצוע בחוזה.
 3. קביעת מחיר העסקה.
 4. הקצאת מחיר העסקה למחויבויות הביצוע.
 5. הכרה בהכנסה כאשר הישות משלימה מחויבות ביצוע.
- יישום המודל תלוי בעובדות ובנסיבות ספציפיות לחוזה ומחייב, לעיתים, הפעלת שיקול דעת נרחב.

בנוסף, קובע התקן דרישות גילוי נרחבות לגבי חוזים עם לקוחות, האומדנים המשמעותיים והשינויים בהם אשר שימשו בעת יישום הוראות התקן, וזאת על מנת לאפשר למשתמשי הדוחות הכספיים להבין את המהות, הכמות, העיתוי והמהימנות של ההכנסות ושל תזרימי המזומנים הנובעים מהחוזים עם הלקוחות.

אופן יישום התקן לראשונה:

התקן יכנס לתוקף מחייב לגבי תקופות דיווח שנתיים המתחילות ביום 1 בינואר 2018 או לאחריו. יישום מוקדם אפשרי ולכן החברה מעריכה בשלב זה כי תיישם את התקן ביישום מוקדם במהלך שנת 2017, עם השפעה מצטברת של היישום לראשונה החל מיום 1 בינואר 2017. החברה מעריכה כי ההשפעה הכמותית של היישום המוקדם תוכר בדרך של תיקון יתרת העודפים לאותו מועד. החברה מעריכה כי לא תבחר להתאים למפרע את נתוני השוואה.

קיום מחויבויות ביצוע:

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

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

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

החברה מעריכה, על סמך חוזי המכירה שלה עם לקוחות, ועל סמך הוראות החוק והרגולציה הרלוונטיות, כי כאשר היא מתקשרת בחוזה למכירת דירות מגורים ושטחי מסחר בישראל, לא נוצר נכס עם שימוש אלטרנטיבי לחברה, וכן קיימת לה זכות לתשלום הניתנת לאכיפה עבור ביצועים שהושלמו עד לאותו מועד. בנסיבות הללו, החברה תכיר בהכנסה ממכירת דירות מגורים ושטחי מסחר בישראל לאורך זמן בהתאם לשיעור ההשלמה של הדירות ושטחי המסחר, חלף ההכרה בהכנסה בעת מסירת הדירה או שטח המסחר ללקוח בהתאם להוראות התקינה הקיימות כיום.

כאשר לא מתקיימים התנאים האמורים (במכירת קרקעות), ההכנסה מוכרת בנקודת זמן אחת במועד שבו הועברה השליטה ללקוח על הנכס נשוא העסקה (קרקע).

הכנסה נמדדת ומוכרת לפי שווי הוגן של התמורה שהתקבלה או שתתקבל, בהתחשב בתשלומים שנקבעו בתנאי החוזה, בניכוי סכומים (כגון מסים) שנגבו לטובת צדדים שלישיים.

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

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

הכנסה מוכרת בדוחות המאוחדים על רווח או הפסד עד למידה שצפוי שההטבות הכלכליות יזרמו לחברה, וכן ההכנסה והעלויות, אם רלוונטי, ניתנת למדידה מהימנה.

קביעת מחירי העסקה:

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

מדידת התקדמות הביצוע:

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

הכרה בהכנסה בגין חוזים שנחתמו לאחר התקדמות בביצוע:

במקרים בהם החברה מתחילה לבצע פעולות בהקשר לחוזה צפוי עוד בטרם נחתם חוזה מחייב עם הלקוח, או בטרם הגיע החוזה לשלב בו ניתן להכיר בהכנסה לפי מודל ההכרה בהכנסה של התקן, בעת חתימה על החוזה אשר עומד בקריטריונים אשר נקבעו בתקן, החברה צפויה להכיר בהכנסה על בסיס מצטבר ("catch up"), המשקפת את מחויבויות הביצוע שהושלמו חלקית או הושלמו נכון לאותו מועד.

עסקת קומבינציה:

קרקע הנרכשת על ידי החברה בעסקת קומבינציה בתמורה למתן שירותי הבניה למוכר הקרקע, מוכרת בהתאם למחיר המכירה של שירותי הבניה עבור בעלי הקרקע, במועד שבו תנאי ההסכם מאפשרים לחברה להתחיל ולבצע את הפעילויות הדרושות להכשרת המבנה המוקם על הקרקע במקביל להכרה בהתחייבות למתן שירותי בניה. הקרקע תירשם בהתאם לשיעור חלק הקרקע אשר יישאר בסופו של דבר בידי החברה ויימכר לחיצוניים מבלי להתחשב בחלק הקרקע אשר יושב אל בעלי הקרקע בעת השלמת שירותי הבניה. החברה מכירה בהכנסות ועלויות בגין שירותי הבניה לבעלי הקרקע בהתאם לקצב התקדמות הביצוע במקביל לקיטון בהתחייבות למתן שירותי הבניה.

קיומו של רכיב מימון משמעותי בעסקאות קומבינציית דירות

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

הטיפול החשבונאי בעלויות האשראי

החברה בוחנת את אופן הטיפול בעלויות אשראי. בחינה זו טרם נסתיימה.

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

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

עמידה באמות מידה פיננסיות:

לחברה הלוואה לזמן ארוך ואג"חים אשר אמות המידה הפיננסיות שלהן כוללות מבחני יחס חוב נטו ל-CAP נטו ודרישות הון עצמי מינימלי (ראה באור 20 ו-22), יישום התקן לראשונה צפוי לשפר תוצאות מדדים לאור גידול ביתרת ההון העצמי של החברה במועד היישום לראשונה.

בשלב זה אין בידי החברה את הנתונים הנדרשים על מנת לאמוד את ההשפעות הכמותיות מיישום התקן.

יצוין כי המידע המוצג בביאור זה בדבר השפעות היישום לראשונה של התקן מהווה הערכה של החברה וייתכן כי יהיה שונה מהמדיניות כפי שתאומץ ביישום לראשונה.

עם חלוף הזמן לקראת מועד האימוץ הצפוי, החברה תגבש מדיניות באשר לסוגיות יישומיות העולות מהן וכן תשפר את יכולתה לאמוד את ההשפעה הכמותית של יישומו. כאשר רלוונטי, החברה תעדכן את הגילויים בדבר השפעות היישום בדוחות הרבעוניים לשנת 2017.

IFRS 16 "חכירות":

התקן החדש אשר פורסם בחודש ינואר 2016 מבטל את IAS 17 "חכירות" והפרשנויות הנלוות לו, וקובע את הכללים להכרה, מדידה, הצגה וגילוי של חכירות ביחס לשתי הצדדים לעסקה, דהיינו הלקוח ('חוכר') והספק ('מחכיר').

התקן החדש מבטל את ההבחנה הקיימת כיום לגבי חוכר, בין חכירות מימוניות לחכירות תפעוליות וקובע מודל חשבונאי אחיד ביחס לכל סוגי החכירות. בהתאם למודל החדש, בגין כל נכס חכור, החוכר נדרש מחד להכיר בנכס בגין זכות השימוש ומאידך בהתחייבות פיננסית בגין דמי החכירה. הוראות ההכרה בנכס והתחייבות כאמור לא יחולו לגבי נכסים החכורים לתקופה של עד 12 חודשים בלבד וכן ביחס לחכירות של נכסים בעלי ערך נמוך (דוגמת, מחשבים אישיים). התקן אינו משנה את הטיפול החשבונאי הקיים כיום בספרי המחכיר.

התקן יכנס לתוקף מחייב לגבי תקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2019 או לאחריו. יישום מוקדם אפשרי, אך זאת בתנאי כי IFRS 15 "הכנסות מחוזים עם לקוחות" מיושם אף הוא. ככלל, התקן ייושם למפרע, אולם ישויות תהיינה רשאיות לבחור התאמות מסוימות במסגרת הוראות המעבר של התקן לעניין יישומו לתקופות דיווח קודמות. החברה טרם בחנה את השפעת הוראות התקן על חוזים לחכירת נכסים שברשותה.

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

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

החברה טרם בחנה את השפעת יישום הוראות התקן על דוחותיה הכספיים.

תיקון IAS 7 "דוח על תזרימי מזומנים" (בדבר גילויים אודות שינויים בהתחייבויות הנובעות מפעילויות מימון)

התיקון קובע כי נדרש לתת גילוי למידע שיאפשר למשתמשי הדוחות הכספיים להעריך את השינויים בהתחייבויות אשר נובעות מפעילויות מימון, הן שינויים הכרוכים בתזרימי מזומנים והן שינויים שאינם כרוכים בתזרימי מזומנים.

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

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

▪ **תיקון 7 IAS "דוח על תזרימי מזומנים" (בדבר גילויים אודות שינויים בהתחייבויות הנובעות מפעילויות מימון) (המשך)**

התיקון יישם בדרך של 'מכאן ולהבא' לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2017 או לאחריו. יישום מוקדם אפשרי. במועד היישום לראשונה של התיקון, לא נדרש להציג מידע השוואתי.

החברה טרם בחנה את השפעת יישום הוראות התקן על דוחותיה הכספיים.

▪ **תיקון 2 IFRS "תשלום מבוסס מניות" (בדבר סיווג ומדידה של עסקאות תשלום מבוסס מניות)**

▪ הטיפול החשבונאי בהשפעת תנאי ההבשלה והתנאים שאינם תנאי הבשלה על עסקת תשלום מבוסס מניות המסולקת במזומן יהיה לפי אותו טיפול שמישם בעסקאות תשלום מבוסס מניות המסולקות במניות. דהיינו, תנאי שוק ותנאים שאינם תנאי הבשלה יילקחו בחשבון בעת חישוב השווי ההוגן של עסקת תשלום מבוסס מניות המסולקת במזומן ואילו תנאי שירות ותנאי ביצוע שאינם תנאי שוק לא יילקחו בחשבון בעת אמידת השווי ההוגן אולם יילקחו בחשבון באמצעות התאמת מספר המענקים שייכללו במדידת ההתחייבות.

▪ עסקת תשלום מבוסס מניות הכוללת מאפיין סילוק נטו ממס באמצעות שמירה על חלק מסוים מהמכשירים הונוניים בידי הישות תסווג בכללותה כהענקה המסולקת במכשירים הונוניים, אם אחרת, ללא מאפיין זה, ההענקה הייתה מסווגת כהענקה המסולקת במכשירים הונוניים.

▪ בשינוי עסקת תשלום מבוסס מניות המסולקת במזומן לעסקת תשלום מבוסס מניות המסולקת במניות, יש לגרוע את ההתחייבות המקורית, להכיר בעסקה החדשה בהון לפי השווי ההוגן של המכשיר ההוני המוענק במועד התיקון עד למידה שבה השירותים סופקו עד למועד התיקון ולהכיר מיידית ברווח או הפסד בהפרש כלשהו בין השווי ההוגן של ההתחייבות במועד התיקון לבין הסכום שהוכר בהון.

התיקונים יישמו לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2018 או לאחריו, לפי הוראות מעבר ספציפיות. יישום מוקדם אפשרי.

החברה טרם בחנה את השפעת יישום הוראות התקן על דוחותיה הכספיים.

באור 4 - מקורות מפתח לאומדני אי וודאות

א. אומדנים ואי וודאויות עיקריים:

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

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

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

באור 4 - מקורות מפתח לאומדני אי וודאות (המשך)

א. אומדנים ואי וודאויות עיקריים (המשך):

(1) מסים על הכנסה

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

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

(2) אומדן התחייבויות למוכרי מקרקעין

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

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

(3) הפרשות להליכים משפטיים

נגד החברה תלויים ועומדים 35 תביעות, הליכים משפטיים, בורריות והליכי גישור בסכום כספי כולל של כ- 124,414 אלפי ש"ח, בגינם נזקפה הפרשה של כ- 5,067 אלפי ש"ח.

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

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

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

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

הערך הפנקסי ליום 31 בדצמבר 2016 וליום 31 בדצמבר 2015 של יתרות מלאי המקרקעין ומלאי בניינים למכירה לתום תקופת הדיווח הסתכם לסך של כ- 1,089 מיליון ש"ח וכ- 1,057 מיליון ש"ח וכ- 1,158 מיליון ש"ח וכ- 1,513 מיליון ש"ח, בהתאמה.

באור 4 - מקורות מפתח לאומדני אי וודאות (המשך)

א. אומדנים ואי וודאויות עיקריים: (המשך)

(5) הפרשות לגמר פרויקט

במועד ההכרה בהכנסה ממכירת דירות (כמפורט באור 2 כא') אומדת החברה את העלויות הצפויות לגמר פרויקט על פי תקציבים שהוכנו על ידי הנהלת החברה. אומדן העלויות מבוסס על הסכמים חתומים, ואומדן העלויות נוספות המבוסס על התנהלות הפרויקט הספציפי ועל ניסיון העבר אותו צברה החברה בביצוע פרויקטים דומים. הנהלת החברה בוחנת את האומדנים אחת לרבעון. יתרת הפרשות לגמר פרויקט ליום 31 בדצמבר 2016 היא כ- 85.9 מיליון ש"ח, (ליום 31 בדצמבר 2015 היא כ- 54 מיליון ש"ח).

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

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

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

החברה חותרת לקביעת שווי הוגן אובייקטיבי ככל שניתן, אך עם זאת תהליך אמידת השווי הוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה כולל גם אלמנטים סובייקטיביים, שמקורם בין השאר בניסיון העבר של הנהלת החברה והבנתה את הצפוי להתרחש בשוק הנדל"ן להשקעה במועד שבו נקבע אומדן השווי הוגן. לאור זאת, ולאור האמור בפסקה הקודמת, קביעת השווי הוגן של הנדל"ן להשקעה בהקמה של הקבוצה מחייבת שיקול דעת. שינויים בהנחות המשמשות לקביעת השווי הוגן יכולים להשפיע באופן מהותי על מצבה ותוצאות פעולותיה של הקבוצה. הערך הפנקסני של נכסי הנדל"ן להשקעה ונכסי הנדל"ן להשקעה בהקמה הנמדדים בשווי הוגן ליום 31 בדצמבר 2016 מסתכם לסך של כ- 186.6 מיליון ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2015 היא כ- 75 מיליון ש"ח). בשנת 2016 רשמה החברה רווח מהתאמת שווי הוגן לנדל"ן להשקעה בסך של כ- 29 מיליון ש"ח.

ב. ניהול הון - מטרות, נהלים ותהליכים:

מדיניות ההנהלה היא להחזיק בסיס הון איתן במטרה לשמר את יכולת החברה להמשיך את פעילותה כדי שתוכל להניב תשואה לבעלי מניותיה, הטבות למחזיקי עניין אחרים בחברה כגון נותני אשראי ועובדי החברה, וכן על מנת לתמוך בהתפתחות עסקית עתידית. הדירקטוריון מפקח על סכומי החלוקות של דיבידנדים לבעלי המניות הרגילים. החברה התחייבה לעמוד באמות מידה פיננסיות בקשר לאשראי בנקאי שניתן לה, ראה באור 15ד'.

באור 5 - מזומנים ושווי מזומנים

הרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2015	2016
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
13,898	49,029
53,742	36,516
<u>67,640</u>	<u>85,545</u>

מזומנים ויתרות בבנקים
פקדונות בבנק לזמן קצר

באור 6 - מזומנים ונכסים פיננסיים אחרים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי

א. ההרכב:

ליום 31 בדצמבר		
2015	2016	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
34,157	91,395	מזומנים ויתרות בבנקים
195,600	95,955	פקדונות בבנקים
44,303	-	קרנות נאמנות
839	538	מטבע חוץ
<u>274,899</u>	<u>187,888</u>	

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

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

ההרכב:

ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר 2016	
2015	2016	2016	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	%	
118,976	145,148	0.25-1.22	אגרות חוב מדינה
30,128	60,769		מניות, קרנות נאמנות ותעודות סל
67,813	77,855	1.2-3.4	אגרות חוב קונצרניות
<u>216,917</u>	<u>283,772</u>		

באור 8 - חייבים ויתרות חובה

ההרכב:

ליום 31 בדצמבר		
2015	2016	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
7,166	3,869	חייבים בגין מכירת מקרקעין
280	52	צדדים קשורים
2,870	2,541	חייבים בגין דמי ניהול מעסקאות משותפות
189	-	חייבים בגין דמי ניהול - צד קשור
2,216	1,674	הלוואות לזמן קצר
17,767	13,947	עמלות מכירה והוצאות מראש אחרות
2,037	3,983	מוסדות
8,346	4,108	חייבים ויתרות חובה אחרים
<u>40,871</u>	<u>30,173</u>	

באור 9 - מלאי בניינים למכירה

א. ההרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2015	2016
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,513,204	1,158,354
13,319	9,953

בניה למגורים

כולל עלויות אשראי שהווננו במהלך תקופת הדיווח

בנוגע לשעבודים - ראה באור 36.

ב. רכישת מלאי בניינים למכירה במסגרת עסקת קומביניציה

בשנת 2016 הכירה החברה, בדוח על המצב הכספי, במלאי בניינים למכירה כנגד התחייבות למוכרי מקרקעין במסגרת ההתחייבויות השוטפות בסך של כ- 44,134 אלפי ש"ח (שנת 2015 - 27,547 אלפי ש"ח, שנת 2014 - 75,400 אלפי ש"ח).

באור 10 - מלאי מקרקעין

א. הצגה במאזן:

ליום 31 בדצמבר	
2015	2016
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
612,787	675,470
442,675	413,194
1,055,462	1,088,664
13,369	14,688

מקרקעין בבעלות

מקרקעין בחכירה

כולל עלויות אשראי שהווננו במהלך תקופת הדיווח

בנוגע לשעבודים - ראה באור 36

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

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

להלן עיקרי העסקה:

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

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

באור 10 - מלאי מקרקעין (המשך)

א. הצגה במאזן (המשך):

עיקרי העסקה (המשך):

- למגדלי סומייל זכויות לכ- 53 יח"ד ו- 1,020 מ"ר ביעוד למסחר בחלקו הדרומי של המתחם, ולכ- 8 יח"ד בחלקו הצפוני של המתחם.
- בנוסף, לאפרירם, זכויות לכ- 80 יח"ד וכ- 1,530 מ"ר ביעוד למסחר בחלקו הדרומי של המתחם ולכ- 12 יח"ד בחלקו הצפוני של המתחם.
- (3) תמורת רכישת 57.5% מהון המניות המונפק של רמ-נח כאמור, שילמה החברה לבעלי מניות בה כ- 57.6 מיליון ש"ח, וכן קיבלה על עצמה לערוב לחלקה היחסי בחוב רמ-נח לבנק בסך של כ- 20.8 מיליון ש"ח. תמורת הקצאת 50% מהון המניות המונפק של מגדלי סומייל כאמור, שילמה החברה כ- 32.4 מיליון ש"ח, אשר שימשו להחזר הלוואות הבעלים הקיימות במגדלי סומייל ולפירעון חוב לבנק.
- (4) מימוש הזכויות במתחם מותנה, בין היתר, בביצוע פינויים מהמתחם. לתאריך הדוח, אושרה תכנית מתאר מפורטת מס' תא/מק/2988/א "סמל דרום" ביחס לחלקו הדרומי של המתחם (להלן בס"ק זה: "סמל דרום"). כמו כן, בשנת 2015 אושרה תכנית מתאר מפורטת מס' תא/מק/2988/ב "סמל צפון" למתחם הצפוני. חלקם של הצדדים, זכויותיהם וחובותיהם בעסקה המשותפת, על פי הסכם העסקה המשותפת, יקבעו בהתאם לזכויות שהוקצו לחברות במתחם.
- (5) על אף האמור לעיל, במסגרת הסכם העסקה המשותפת הוסכם בין הצדדים כי עד למתן תוקף לתכנית סמל דרום, יראו את הצדדים במתחם כולו כצדדים בעסקה המשותפת, וזכויות ההצבעה בועדת ההיגוי של העסקה המשותפת יהיו בהתאם לחלקם היחסי בחלקות הקיימות, כמפורט בלוח ההקצאות המהווה חלק מתכנית סמל דרום, כדלקמן: חלקה היחסי של רמ-נח בעסקה המשותפת (לגבי המתחם כולו) יהיה 43.64%; חלקה היחסי של מגדלי סומייל בעסקה המשותפת (לגבי המתחם כולו) יהיה 22.55%; חלקה היחסי של אפרירם בעסקה המשותפת (לגבי המתחם כולו) יהיה 33.81%. בעקבות אישור תכנית סמל דרום, החלקים היחסיים כמפורט בסעיף זה יתוקנו בהתאם.
- (6) על פי הסכם העסקה המשותפת, פעילותם של הצדדים להסכם העסקה המשותפת (דהיינו, החברה, רמ-נח, מגדלי סומייל ואפרירם) תהא מוגבלת אך ורק למטרת מימוש מירב הזכויות של מי מהחברות במתחם, הקיימות או העתידיות, בדרך של פיתוח ובינוי המקרקעין ושיווק היחידות המתוכננות להיבנות.
- (7) ניהול התכנון, הביצוע של הפרויקט, וכן ניהול השיווק והמכירות והניהול הכספי של הפרויקט, יבוצע עבור העסקה המשותפת על ידי החברה בכפוף ובהתאם להחלטות ועדת ההיגוי שתוקם בהתאם להסכם העסקה המשותפת. תמורת הניהול כאמור תשלם העסקה המשותפת לחברה תשלום בסך השווה ל- 3% מסך כל התקבולים ללא מע"מ שיתקבלו בגין מכירת יחידות בפרויקט שיוקם במתחם, בתוספת מע"מ.
- (8) בחודש אוקטובר 2013 שילמה החברה סך של כ- 5.5 מיליון ש"ח לבעלי המניות מהם רכשה את הזכויות ברמ-נח בגין תוספת של כ- 8 יח"ד לרמ-נח במתחם הדרומי. כמו כן בחודש נובמבר 2014 שילמה החברה סך של כ- 2.6 מיליון ש"ח למגדלי סומייל בגין תוספת של כ- 2.2 יח"ד במתחם הדרומי. בחודש פברואר 2016 שילמה החברה סך של כ- 0.3 מיליון ש"ח לבעלי המניות מהם רכשה את הזכויות ברמ-נח בגין תוספת של כ- 0.4 יח"ד לרמ-נח במתחם הצפוני. כמו כן בחודש פברואר 2016 שילמה החברה סך של כ- 0.3 מיליון ש"ח למגדלי סומייל בגין תוספת של כ- 0.26 יח"ד במתחם הצפוני.
- (9) ביום 24.12.2013 הוגשה ע"י החברה לנאמנות סומייל בע"מ תביעה לפירוק שיתוף הזכויות במגרש 111 לפי תכנית סמל דרום. ביום 26.1.2015, התקבלה בחברה החלטתו של בית המשפט על ביטול פסק הדין מיום 25.5.2014 על פירוק השיתוף בחלקה 26, המהווה חלק ממגרש 111.
- (10) ביום 3.2.2015, התקשרה החברה בהסכם לרכישת זכויותיו של צד שלישי אשר אינו קשור לחברה ו/או לבעלי השליטה בה, המהוות 37.5% מחלקה 26 בגוש 6213, אשר הינם חלק ממתחם סומייל, בתמורה לסך השווה ל- 140.5 מיליון ש"ח.
- ביום 9.8.2016 התקשרו הצדדים בתוספת להסכם לרכישת הזכויות במקרקעין מיום 3.2.2015 (להלן: "התוספת", ו- "ההסכם", בהתאמה), לפיו מועד השלמת העסקה ותשלום יתרת התמורה, בסך של כ- 115 מיליון ש"ח (להלן: "יתרת התמורה") יידחה עד ליום 2.11.2016.

באור 10 - מלאי מקרקעין (המשך)

א. הצגה במאזן (המשך):

עיקרי העסקה (המשך):
(10) המשך:

בנוסף, בשים לב לתביעה שהוגשה על ידי עיריית תל אביב כנגד המוכר, בטענה לזכויותיה של עיריית תל אביב בגין חלק מתוך המקרקעין (להלן: "חלק המקרקעין שבמחלוקת"), הוסכם, כי ככל וייקבע שלעיריית תל אביב זכויות בחלק המקרקעין שבמחלוקת, ישיב המוכר לחברה את החלק היחסי של התמורה וכן היטל ההשבחה ו/או כל תשלום אחר ששולם על ידי הקונה בשם המוכר בגין חלק המקרקעין שבמחלוקת. להשלמת התמונה יצוין, כי לדעת הנהלת החברה והמוכר, בהסתמך על חוות דעת משפטית של יועציה המשפטיים של החברה ושל המוכר, סיכוייה של התביעה שהוגשה על ידי עיריית תל אביב נמוכים.

ביום 12.9.2016 הושלמה רכישת הזכויות במקרקעין האמורים. לצורך מימון רכישת המקרקעין, הועמדה לחברה, על ידי תאגיד בנקאי, מסגרת אשראי שאינו מהותי לחברה, בהיקף כולל של כ- 120 מיליון ש"ח (להלן: "האשראי"). לצורך קבלת האשראי, שעבדה החברה את המקרקעין לטובת התאגיד הבנקאי, וכן קיבלה על עצמה התחייבויות המקובלות במימון מקרקעין.

(11) בחודש נובמבר 2015 הוגשה תביעה על ידי צד שלישי כנגד החברה, בטענה לזכויותיו בגין חלק מתוך המקרקעין. לדעת הנהלת החברה והמוכר, בהסתמך על חוות דעת משפטית של יועציה המשפטיים של החברה ושל המוכר, סיכוייה של התביעה נמוכים.

(12) ביום 3.5.2015, לאחר קבלת אישורה של האסיפה הכללית של החברה מיום 29.4.2015, הושלמה התקשרותה של החברה בהסכם לרכישת מלוא אחזקותיה של אפריקה השקעות בחברת אפרירם, המהוות 40% מהון המניות של אפרירם, וכן את זכויותיה של אפריקה השקעות בהלוואה אשר הועמדה על ידה לאפרירם, בתמורה לסך של כ- 40.3 מיליון ש"ח.

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

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

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

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

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

באור 10 - מלאי מקרקעין (המשך)

ה. המשך:

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

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

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

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

ביום 15.12.2015, הוגשה עתירה על ידי הועדה המקומית לתכנון ובניה פתח תקווה ועיריית פתח תקווה (ביחד, להלן: "רשויות פתח תקווה") נגד הועדה המקומית לתכנון ובניה גבעת שמואל ועיריית גבעת שמואל וגבעת שמואל החדשה, לביטול היתרי הבנייה אשר ניתנו לגבעת שמואל החדשה והתירו בניה של 260 יחידות דיור (במסגרתה ניתן צו ביניים להפסקת עבודות) (להלן: "העתירה"). במסגרת עתירתן טוענות רשויות פתח תקווה כי לא התקיימו התנאים הנדרשים לצורך היתר הבניה הראשון, כאשר התנאי המרכזי שלטענתן של רשויות פתח-תקווה לא התקיים הינו זה הקבוע בסעיף 20 ו' לתוכנית החלה על הפרויקט (תכנית ממ/2/3074) אשר קובע כי תנאי למתן היתר בניה ראשון הינו "ביצוע ושידרוג בפועל של קווי הביוב בהתאם לתוכנית אב מאושרת של פתח תקווה וגבעת שמואל". בעניין תנאי זה יצוין, כי ביום 29.2.2016 (לאחר מועד הגשת העתירה), קבעה הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז המרכז כי ניתן לאפשר את חיבורן של 270 יחידות דיור מבלי שימולא תנאי סעיף 20 ו'. ביום 15.3.2016 נמחקה העתירה. עם מחיקתה של העתירה, בוטל אף צו הביניים להפסקת עבודות אשר ניתן במסגרתה. מוגשת תב"ע לתוספת 95 יח"ד ו-2,500 מ"ר עיקרי למסחר.

ו. רכישת זכויות במקרקעין

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

באור 10 - מלאי מקרקעין (המשך)

ו. המשך:

על פי תנאי המכרז, 80% מיחידות הדיור על כל אחד ממתחמים ד' ו-ה' תשווקנה במסגרת של "מחיר למשתכן" (להלן: "יחידות מחיר למשתכן") כפי שנקבע בהצעה הזוכה ואילו היתרה תשווקנה ללא כל מגבלה, בשוק החופשי, על ידי הזוכה. יצוין, כי על פי הצעתה של החברה, המחיר הסופי למ"ר בנוי של יחידות מחיר למשתכן (כהגדרת מונח יעמוד, בהתאמה, על סך של כ- 14,889 ש"ח ו- 14,742 ש"ח (לא כולל מע"מ) תמורת מתחמים ד' ו-ה', תשלם החברה סך כולל של כ- 385 מיליון ש"ח (לפני מע"מ) ובתוספת עלויות פיתוח בסך של כ- 81 מיליון ש"ח. נכון למועד הדוח שילמה החברה את כ- 15% מהתמורה וכן את מלוא עלויות הפיתוח. לצורך השלמת העסקה ותשלום התמורה עבור מתחמים ד' ו-ה', התקשרה החברה ביום 26.1.2017, בהסכם הלוואה עם תאגיד בנקאי, לצורך רכישת מתחם ד', בסך של כ- 221 מיליון ש"ח וכן מסגרת ערבויות בסך של 5 מיליון ש"ח (להלן: "ההלוואה עבור מתחם ד"). ההלוואה עבור מתחם ד' נושאת ריבית קבועה בשיעור של פריים בתוספת מרווח כפי שסוכם בין הצדדים. ההלוואה עומדת לפירעון (קרן) בתשלום אחד ביום 1.10.2018.

כמו כן, תשלומי הריבית ישולמו אחת לחודשיים, החל מחודש מרץ 2017. כנגד ההלוואה עבור מתחם ד', שעבדה החברה, לטובת התאגיד הבנקאי האמור, את זכויותיה במתחם ד'. בנוסף, החברה הגיעה לסיכום עם תאגיד בנקאי נוסף, לפיו תתקשר עמו בהסכם הלוואה לזמן ארוך לרכישת מתחם ה' הינו על סך של כ- 192 מיליון ש"ח וכן מסגרת ערבויות בסך של כ- 4 מיליון ש"ח (להלן: "ההלוואה עבור מתחם ה"). ההלוואה עבור מתחם ה' תישא ריבית קבועה בשיעור של פריים בתוספת מרווח כפי שסוכם בין הצדדים. ההלוואה תעמוד לפירעון (קרן) בתשלום אחד, במועד שייקבע על ידי הצדדים. כמו כן, תשלומי הריבית ישולמו מעת לעת, במועדים שייקבעו על ידי הצדדים. כנגד ההלוואה עבור מתחם ה', שעבדה החברה, לטובת התאגיד הבנקאי האמור, את זכויותיה במתחם ה'. בנוסף, יעמידו כל אחד מהתאגידים הבנקאיים האמורים הלוואה לטווח קצר, בסך של כ- 30 מיליון ש"ח ו- 26 מיליון ש"ח, אשר ישמשו את החברה לצורך תשלום מרכיב המע"מ בגין רכישת מתחמים ד' ו-ה'.

באור 11 - נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה

א. כללי

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

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

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

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

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

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

באור 11 - נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה (המשך)

א. כללי (המשך)

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

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

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

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

ההלוואה תועמד לתקופה של כ-24.25 שנים, כאשר כ-3.25 שנים מיוחסות לתקופת ההקמה של הפרויקט ("תקופת ההקמה") ו-21 השנים האחרונות מיוחסות לתקופת ההשכרה של הדירות בפרויקט ("תקופת ההפעלה"). כמו כן, סוכם על הארכתה של תקופת ההלוואה לתקופה נוספת של עד 4 שנים, בתנאים מסוימים. ההלוואה בתקופת ההקמה תנוהל במתכונת של משיכות במתכונת הלוואה לזמן ארוך, וכל סכום שיועמד על ידי המלווה על חשבון קרן ההלוואה מאותו המועד יישא ריבית שנתית קבועה, שתקבע על פי עלות גיוס ממוצעת של אגרות חוב ממשלתיות במח"מ דומה למח"מ ההלוואה, בתוספת המרווח המוסכם, אשר חלקה ייפרע באופן שוטף ויתרתה בתשלום אחד בתום תקופת ההלוואה.

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

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

העמדתה של ההלוואה הייתה כפופה להתקיימותם של מספר תנאים מוקדמים, שעיקרם, נכונותם של המצגים שניתנו בהסכם ההלוואה במועד המשיכות של סכומי קרן ההלוואה, קבלת אישור המדינה ביחס לנושאים מסוימים הקשורים להתקשרות הלוות עם המלווה (וכן ליצירת השעבודים לטובת המלווה), קבלת דירוג חוב לפרויקט שלא יפחת מדירוג של BBB-, וכן יצירת השעבודים הנדרשים להבטחת ההלוואה. המועד האחרון שנקבע למילוי כל התנאים המוקדמים ולהעמדת ההלוואה הינו 150 ימים לאחר מועד חתימתו של הסכם ההלוואה.

בחודש נובמבר 2015 התקיימו כל התנאים המוקדמים וההלוואה הועמדה ללוות.

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

באור 11 - נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה (המשך)

ב. להלן התנועה בנדל"ן להשקעה/ נדל"ן להשקעה בהקמה במהלך השנה:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2016	אלפי ש"ח	
75,003		יתרה לתחילת השנה
78,525		תוספות במהלך השנה:
3,626		השקעות השנה
29,446		עלויות מימון שהווננו
		התאמת שווי הוגן
<u>186,600</u>		יתרה לסוף השנה

ג. הערכת השווי של נדל"ן להשקעה שבוצעה ליום 31 בדצמבר 2016, בוצעה לפי שיטת היוון הכנסות משולבת עם שיטת ההשוואה. שיעור ההיוון ששימש את מעריכי השווי היה 6% (ללא שינוי ביחס להערכת השווי ל- 31 בדצמבר 2015), שכ"ד ממוצע למ"ר הינו בין 47 (מפוקח) ל- 70 ש"ח למ"ר, עליית מחירי דירות שנתית 0.5%.

ד. בשנים 2016 ו- 2015 הכירה החברה, בדוח על המצב הכספי, בנדל"ן להשקעה ובנדל"ן להשקעה בהקמה אל מול יתרת ספקים והפרשות בסך של כ- 9.6 מיליון ש"ח וכ- 5.2 מיליון ש"ח, בהתאמה.

באור 12 - השקעות והלוואות בעסקאות משותפות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

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

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

גבעת שמואל החדשה בע"מ מוחזקת על ידי החברה בשיעור של 50%. לחברה השקעה בקרקע המיועדת למטרות בניה. בנוגע לפעילות החברה המוחזקת - ראה באור 10ה'.

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

ב. ההרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2015	2016
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
165,983	177,637
8,810	8,810
(19,905)	(26,464)
<u>154,888</u>	<u>159,983</u>

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

ג. מידע תמציתי מתוך הדוחות הכספיים של עסקאות משותפות:

ליום 31 בדצמבר	
2015	2016
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
46,995	110,156
259,005	216,725
(157,899)	(181,678)
(178,320)	(179,753)
<u>(30,219)</u>	<u>(34,550)</u>

נכסים שוטפים
נכסים לא שוטפים - מלאי מקרקעין
התחייבויות שוטפות
התחייבויות לא שוטפות
התחייבויות בניכוי נכסים, נטו

ד. חלק הקבוצה בהפסדי עסקאות משותפות:

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2015	2016
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
9,468	13,591
<u>4,597</u>	<u>6,559</u>

הפסדים
חלק החברה בהפסדים

באור 12 - השקעות והלוואות בעסקאות משותפות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני (המשך):

ה. שטרי הון והלוואות

ליום 31 בדצמבר	
2015	2016
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
54,309	55,304
108,335	118,994
162,644	174,298

שטרי הון
הלוואות

תנאי שטרי ההון והלוואות

ליום 31 בדצמבר		שיעורי הריבית השנתית משוקלים ליום 31 בדצמבר 2016
2015	2016	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	%
126,719	137,015	0-2.56
35,925	37,283	4
162,644	174,298	

ללא הצמדה
בהצמדה למדד

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

באור 13 - השקעה בחברות בנות

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

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

ביום 19.5.2013 אישרה האסיפה הכללית של החברה, לאחר קבלת אישור דירקטוריון החברה בישיבתו מיום 27.1.2013 ולאחר קבלת אישור וועדת הביקורת בישיבתה מיום 24.1.2013, את התקשרותה של החברה בהסכם עם דניה סיבוס, בעלת השליטה בחברה, לפיו תרכוש החברה מדניה סיבוס 100% מהון המניות המונפק של דניה סיבוס 38 בע"מ (להלן: "הסכם רכישת המניות"), חברת בת בבעלות מלאה של דניה סיבוס, העוסקת בייזום ופיתוח פרויקטים למגורים במסגרת תכנית מתאר ארצית 38 (להלן: "אפריקה התחדשות עירונית") וכן תרכוש החברה את כל זכויותיה של דניה סיבוס בהלוואת הבעלים שהעמידה לאפריקה התחדשות עירונית, כפי שתהיה במועד ההשלמה (כהגדרתו להלן), תמורת סך בשקלים השווה לסכום הלוואת הבעלים במועד ההשלמה. (נכון למועד ההשלמה, עומדת הלוואת הבעלים על סך של כ- 4.7 מיליון ש"ח. עוד אושרה התקשרותה של אפריקה התחדשות עירונית עם דניה סיבוס בהסכם מסגרת (אשר יעמוד בתוקפו לתקופה של 3 שנים ממועד אישורו כאמור, ולאחר מכן יתחדש לתקופות נוספות של 3 שנים, כל אחת, בכפוף לקבלת האישורים הנדרשים לכך על פי דין ובכלל זאת אסיפה כללית) לביצוע עבודות קבלנות (להלן: "הסכם המסגרת"), לפיו תהיה רשאית אפריקה התחדשות עירונית, במהלך העסקים הרגיל, להתקשר בהסכמי קבלנות עם דניה סיבוס ו/או כל תאגיד בשליטתה (להלן: "קבוצת דניה"), לביצוע עבודות בניה ובכלל זה, ביצוע שלד ובנייה, עבודות ריצוף, גיבוס, ציפוי קרמיקה, טיח, חיפוי, בידוד ואיטום, עבודות בטון, עבודות הנדסיות, התקנת מערכות וכיו"ב (להלן: "עבודות הקבלנות") בפרויקטים של אפריקה התחדשות עירונית, בכפוף לתנאים שנקבעו בהסכם המסגרת, ובכלל זה, כי מתכונת ההתקשרות לגבי ביצוע עבודות הקבלנות תהיה פאושלית, דהיינו, בדרך של קביעת מחיר כוללני וסופי לביצוע עבודות הקבלנות, על בסיס "cost + up to 8%", וכן, התמורה הנקובה בכל אחד מהסכמי הקבלנות על בסיס מחיר פאושלי לא תעלה על 60 מיליון ש"ח (לא כולל מע"מ). כמו כן, תנאי מקדמי לאישור כל התקשרות בהסכם קבלנות על פי הסכם המסגרת הינו, כי ההיקף המצטבר של העלויות שנרשמו בספרי החברה במהלך ארבעת הרבעונים הקלנדאריים שקדמו למועד הדיון בהתקשרות כאמור בועדת הביקורת, בגין ביצועם של הסכמי קבלנות שאושרו על פי הסכם המסגרת, אינו עולה על 8% מעלות המכר הכוללת, כפי שנרשמה בדוחותיה הכספיים של החברה, באותם ארבעה רבעונים קלנדאריים.

התמורה בגין הלוואת הבעלים תשולם במועדים, כמפורט להלן: (1) סך של 3,000,000 ש"ח שולם במועד ההשלמה; (2) יתרת התשלום בגין הלוואת הבעלים תשולם ב- 7 תשלומים שווים אשר ישולמו, כל אחד, בכפוף וסמוך לאחר קבלת היתר בניה להקמתו של כל אחד מ- 7 הפרויקטים הראשונים של אפריקה התחדשות עירונית (ככל שלא יתקבלו 7 היתרי בניה כאמור (כולם או חלקם) תופחת זכאות דניה סיבוס לקבלת יתרת התשלום, באופן יחסי למספר היתרי הבניה שלא יתקבלו כאמור). כל תשלום כאמור ישולם בתוספת הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן (על בסיס המדד הידוע במועד ההשלמה). בשנת 2015 בוצע תשלום עבור חמישה פרויקטים אשר קיבלו היתרי בניה.

הלוואת הבעלים אינה צמודה, נושאת ריבית שנתית בשיעור 2.56% לשנת 2016.

א. פירוט החברות המאוחדות המוחזקות על ידי החברה

היקף ההשקעה בחברה מוחזקת		שיעור ההחזקה בזכויות בהון חברה מאוחדת	
ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר	
2015	2016	2015	2016
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	%	%
10,178	16,715	57.5	57.5
(7,987)	(16,146)	100	100

רמ-נח בע"מ
אפריקה התחדשות עירונית בע"מ (לשעבר אפריקה 38 בע"מ)

באור 13 - השקעה בחברות בנות (המשך)

ב. פרטים בדבר הלוואות שהועמדו לחברות בנות

ליום 31 בדצמבר		שם החברה הבת
2015	2016	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
65,956	66,175	רמ-נח בע"מ
49,172	86,586	אפריקה התחדשות עירונית בע"מ (לשעבר אפריקה 38 בע"מ)
115,128	152,761	

ג. תנאי ההלוואות:

ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר		
2015	2016	2016		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	%		
57,500	57,500	-	ללא הצמדה	
57,628	95,261	2.56	ללא הצמדה	
115,128	152,761			

ראה גם באור 22ב'.

ד. לפרטים בדבר ערבות שנתנה החברה להבטחת חוב של חברת רמ-נח בע"מ לתאגיד בנקאי, ראה באור 37ג'.

ה. לפרטים בדבר ערבויות שנתנה החברה להבטחת חובות של חברת אפריקה התחדשות עירונית בע"מ (לשעבר אפריקה 38 בע"מ) לתאגידים בנקאיים, ראה באור 37ג'.

ו. פירוט הפעילויות המשותפות המוחזקות על ידי החברה ליום 31 בדצמבר 2016:

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

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

ההרכב:

ליום 31 בדצמבר		שיעור ריבית
2015	2016	ליום 31 בדצמבר 2016
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	%
הלוואות וחייבים הנמדדים בעלות מופחתת		
11,940	13,473	4.10
-	4,996	2.10
11,940	18,469	
נכסים פיננסיים המוחזקים לפדיון הנמדדים בעלות מופחתת		
10,225	10,077	8.1
22,165	28,546	

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

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

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

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

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

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

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

באור 14 - חייבים לזמן ארוך (המשך)
(1) המשך:

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

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

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

ביום 28.5.2013 קיבלה החברה הודעה מהלווה לפיה קיבל הודעה מטעם רמ"י כי לאור דחיית הערעור שהוגש על ידי רמ"י על החלטתה של ועדת המשנה להתנגדויות שלא לקדם תב"ע לגבי המקרקעין במתכונת שהוצעה, בכוונת רמ"י לקדם את הליכי התכנון הנדרשים באופן ישיר וכי בנסיבות אלה, אין מקום להמשך המשא ומתן לפשרה שהתנהל בין הלווה לבין רמ"י בקשר עם זכאותו של הלווה לממש את האופציה שקיבל מרמ"י ו/או לקבל כל זכות אחרת במקרקעין האמורים. ביום 5 ביוני, 2013 השיבו יועציה המשפטיים של הלווה להודעתה של רמ"י, כי הלווה דוחה מכל וכל את האמור בהודעתו של רמ"י ומדגיש כי עמדתו היא שנשמרת ללווה אופציית הרכישה גם אם לא הושג אישור התב"ע עד לתום תקופת הרשות לתכנון. עם זאת, לאור ההודעה שהתקבלה מטעם רמ"י, בהתבסס על חוות דעתם של יועציה המשפטיים של הלווה לפיה על רקע ההתפתחויות האחרונות שחלו בנושא ובשים לב, בין היתר לקשיים התכנוניים נוספים שהתעוררו ביחס למקרקעין, אין באפשרותם להעריך את סיכויי ההצלחה של הלווה בתביעות שהוא עשוי להגיש נגד רמ"י לאכיפה ו/או לפיצויים בגין הוצאותיה, סבורה הנהלת החברה, שאין עוד ביכולתה לבסס באופן מהימן את הערכתה באשר ליכולת גביית ההלוואות שהעמידה החברה ללווה לרבות היקף הסכומים שיעלה בידיה לגבות בגין, ועל כן רשמה החברה הפסד בגין הפרשה לירידת ערך בדוחותיה הכספיים לרבעון השני של שנת 2013, בגובה סכום ההלוואות הרשום בספריה של החברה, העומד על כ-20.5 מיליון ש"ח (כ-15.4 מיליון ש"ח בנטרול השפעת המס).

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

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

(2) ההלוואות ניתנו למוכרי מקרקעין ואחרים בקשר עם מלאי מקרקעין.

(3) אגרות החוב צמודות לדולר ארה"ב ונושאות ריבית בשיעור 8.1% לשנה, המשולמת פעמיים בשנה. אגרות החוב עומדות לפדיון בתקופה של 81 שנה מתום תקופת הדיווח.

באור 15 - אשראי מתאגידים בנקאיים ונותני אשראי אחרים

א. ההרכב:

ליום 31 בדצמבר		שיעור ריבית ליום בדצמבר 2016 %
2015	2016	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
1,024	1,120	-
114,635	166,994	1.9-3.1
14,750	14,705	4.5
62,028	84,397	3.9-4.7
50,112	50,119	1.1
<u>242,549</u>	<u>317,335</u>	

אשראי מתאגידים בנקאיים:

משיכות יתר

אשראי לא צמוד

חלויות שוטפות:

בגין הלוואות

בגין אגרות חוב

הלוואות מאחרים:

אשראי לא צמוד

ב. ליום 31.12.2016 סך של 166,994 אלפי ש"ח הינו אשראי בגין ליווי פיננסי של פרויקטים ומלאי מקרקעין. אשראי זה מוצג בעיקרו כהתחייבות שוטפת במסגרת סעיף זה, אך הוא אינו צפוי לפירעון אלא בסיום הפרויקט ומתוך תקבולי המכירות לכשיתקבלו.

ג. בטחונות ושעבודים: ראה באור 36.

ד. אמות מידה פיננסיות

- (1) בחודש ספטמבר 2009 התקשרה החברה בהסכם עם תאגיד בנקאי לצורך העמדת אשראי ומתן שירותים לחברה על ידי התאגיד הבנקאי ו/או בערבותו, בגין ליווי בנקאי ל-3 פרויקטים, וכן בגין מתן אשראי בנקאי לחברה שאינו מיועד לשימוש ייחודי. במסגרת ההסכם התחייבה החברה לעמוד באמות מידה פיננסיות. ליום 31 בדצמבר 2016 יתרת הערבויות בבנק מסתכמת לסך כ- 71 מיליון ש"ח, אשר שימשו בעיקר להגשת הצעות למכרזים.
- (2) לפרטים בדבר אמות מידה פיננסיות שהחברה נדרשת לעמוד בהן בקשר עם הסכם מימון מחודש מאי 2011, ראו באור 22 להלן.
- (3) לפרטים בדבר אמות מידה פיננסיות שהחברה נדרשת לעמוד בהן בקשר עם הנפקת אג"ח סדרה ב' מחודש מאי 2012 ראו באור 20א (2) להלן.
- (4) לפרטים בדבר אמות מידה פיננסיות שהחברה נדרשת לעמוד בהן בקשר עם הנפקת אג"ח סדרה ג' מחודש מאי 2015 ראו באור 20א(3) להלן.
- (5) לפרטים בדבר אמות מידה פיננסיות שהחברה נדרשת לעמוד בהן בקשר עם הסכם מימון עם גוף מוסדי לקבלת מימון לתכנון והקמת פרויקט דיור להשכרה בהרצליה מחודש ינואר 2015 ראו באור 11א להלן.

באור 16 - קבלנים וספקים

ההרכב:

ליום 31 בדצמבר		
2015	2016	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
46,661	26,411	קבלנים וספקים (*)
8,513	3,820	המחאות לפירעון
<u>55,174</u>	<u>30,231</u>	

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

באור 17 - זכאים ויתרות זכות

ההרכב:

ליום 31 בדצמבר		
2015	2016	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
5,936	6,723	התחייבויות לעובדים ואחרים בשל שכר ומשכורת
9,809	8,264	הוצאות לשלם
14,883	4,056	מוסדות
1,167	1,189	התחייבויות לצדדים קשורים ובעלי עניין
3,762	4,424	זכאים ויתרות זכות אחרות
<u>35,557</u>	<u>24,656</u>	

באור 18 - התחייבויות למוכרי מקרקעין

א. ההרכב:

ליום 31 בדצמבר		שיעור ריבית	
2015	2016	ליום 31 בדצמבר 2016	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	%	
34,852	10,185	5.5	במסגרת עסקאות קומבינציה בתמורה להעברת חלק מההכנסות - צמוד למדד תשומות הבנייה ונגזר ממחירי הדירות בפרויקט
4,171	11,832		התחייבות פיננסית במסגרת עסקאות תמ"א 38
141,076	126,701		במסגרת עסקאות קומבינציה בתמורה למתן שירותי בניה
737	735	8	אחרות - צמוד מדד
<u>180,836</u>	<u>149,453</u>		

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

ג. בנוגע לביטחונות ושעבודים - ראה באור 36.

באור 19 - הפרשות

א. ההרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2015	2016
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
54,373	85,876
5,067	5,067
<u>59,440</u>	<u>90,943</u>

הפרשות לגמר בגין עבודות בניה
הליכים משפטיים

ב. תנועה:

סה"כ אלפי ש"ח	תביעות משפטיות אלפי ש"ח	הפרשה לגמר אלפי ש"ח
59,440	5,067	54,373
62,942	-	62,942
(29,242)	-	(29,242)
(2,197)	-	(2,197)
<u>90,943</u>	<u>5,067</u>	<u>85,876</u>

יתרה ליום 1 בינואר 2016
הפרשות שנוצרו במהלך התקופה
הפרשות שמומשו במהלך התקופה
הפרשות שבוטלו במהלך התקופה
יתרה ליום 31 בדצמבר 2016

באור 20 - אגרות חוב

א. כללי:

ערך בספרים ליום 31 בדצמבר, 2016		ריבית אפקטיבית	תנאים נוספים	תנאי פרעון	ריבית נקובה	בסיס הצמד ה	יתרת ערך נקוב	תעודת התחייבו ת
לא שוטף	שוטף	ת	נוספים	תנאי פרעון	נקובה	ה	אלפי ש"ח	ת
אלפי ש"ח		%			%			
176,995	71,749	3.72	(2)	7 תשלומים שנתיים לא שוים, ריבית משולמת כל חצי שנה ב 30/09 וב- 31/03.	4.7	צמוד מדד	240,228	סדרה ב'
240,040	12,648	4.07	(3)	6 תשלומים שנתיים לא שוים, ריבית משולמת כל חצי שנה ב 30/09 וב- 31/03.	3.9	לא צמוד	252,969	סדרה ג'

באור 20 - אגרות חוב (המשך)

א. כללי (המשך)

(1) אגרות החוב מדורגות על ידי מידרוג בע"מ בדירוג A2, תוך הצבת אופק דירוג יציב, בהתאם לדירוג שניתן לחברה בחודש דצמבר 2016.

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

בעת הנפקת אגרות החוב התחייבה החברה לעמוד באמות מידה הפיננסיות, שעיקרן הינם כדלקמן: (1) ההון המיוחס לבעלי המניות של החברה לא יפחת מ- 400 מיליון ש"ח; (2) היחס בין החוב נטו¹ לבין סך ההון והחוב נטו² (CAP) לא יעלה על 70%.

החברה התחייבה, בין היתר, כי כל עוד תהיינה אגרות החוב (סדרה ב') קיימות במחזור [דהיינו, כל עוד אגרות החוב לא נפרעו או סולקו במלואן בכל דרך שהיא, לרבות בדרך של רכישה עצמית ו/או פדיון מוקדם]: (1) לא לקבל החלטה על חלוקה, שכתוצאה ממנה יפחת ההון המיוחס לבעלי המניות של החברה מתחת ל- 450 מיליון ש"ח; וכן לא תקבל החלטה על חלוקה במקרה בו ההון המיוחס לבעלי המניות של החברה הינו פחות מ- 450 מיליון ש"ח (2) לא ליצור שעבוד שוטף על נכסיה, כולם או חלקם. על אף האמור לעיל, החברה תהא רשאית ליצור שעבוד שוטף כאמור, בכפוף לכך שתיצור במעמד זה גם שעבוד שוטף לטובת מחזיקי אגרות החוב, בדרגת ביטחון שווה פארי פסו בין כלל בעלי השעבודים השוטפים. ליום 31 בדצמבר, 2016 החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות.

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

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

בעת הנפקת אגרות החוב התחייבה החברה לעמוד באמות מידה הפיננסיות, שעיקרן הינם כדלקמן: (1) ההון המיוחס לבעלי המניות של החברה לא יפחת מ- 450 מיליון ש"ח; (2) היחס בין החוב נטו³ לבין סך ההון והחוב נטו⁴ (CAP) לא יעלה על 70%.

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

ליום 31 בדצמבר, 2016 החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות.

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

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

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

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

באור 20 - אגרות חוב (המשך)

ב. חלוקה לפי מועדי הפרעון ליום 31 בדצמבר 2016:

ליום 31 בדצמבר	
2016	
אלפי ש"ח	
84,397	2017 - חלות שוטפת
84,396	2018
81,407	2019
80,949	2020
166,960	שנה חמישית ואילך
3,323	פרמיה בניכוי הוצאות הנפקה
417,035	
501,432	

באור 21 - הלוואות מתאגידים בנקאיים

א. ההרכב:

ליום 31 בדצמבר		שיעור ריבית ליום 31 בדצמבר 2016 %
2015	2016	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
451,573	370,787	1.65-2.6

הלוואות

ללא הצמדה

אשראי בגין ליווי פיננסי של מלאי מקרקעין.

ב. חלויות שוטפות ושנות הפירעון של ההתחייבויות לזמן ארוך:

ליום 31 בדצמבר		
2016		
אלפי ש"ח		
-	-	חלות שוטפת
270,907	270,907	שנה שנייה
99,880	99,880	שנה שלישית
370,787	370,787	

ג. בטחונות ושעבודים - ראה באור 36.

באור 22 - הלוואות מאחרים והתחייבויות פיננסיות אחרות

א. ההרכב:

ליום 31 בדצמבר		שיעור ריבית ליום 31 בדצמבר 2016	
2015	2016	2016	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	%	
48,533	48,685	0-2.56	הלוואות מאחרים (2)
55,362	114,239	2.42-3.64	הלוואות מאחרים (3)
73,569	58,702	4.5	הלוואות מאחרים (1)
9,754	9,724	8	התחייבות בגין הסדר חכירה מימונית - צמוד למדד
250	71		התחייבויות בגין ערבויות, ראה באור 37ג'.
(15,486)	(15,440)	4.5-8	בניכוי חלויות שוטפות
171,982	215,981		

ב. מידע נוסף

(1) ביום 18.5.2011, התקשרה החברה בהסכם מימון עם קבוצת גופים מוסדיים (להלן: "הסכם המימון"). היקף המימון על פי הסכם המימון הינו בסך של 100 מיליון ש"ח (להלן: "ההלוואה"). המימון הועמד לחברה במלואו בתשלום אחד, בהתאם לתנאי הסכם המימון ביום 19.5.2011, וישמש אותה לכל צורך הנוגע לתחום פעילותה.

ההלוואה הועמדה בריבית שנתית קבועה של 4.5% (להלן: "הריבית"). הן קרן ההלוואה והן הריבית צמודות למדד המחירים לצרכן של חודש אפריל 2011 (שפורסם בחודש מאי 2011). החברה התחייבה לפרוע את קרן ההלוואה ב-7 תשלומים שנתיים שווים בחודש דצמבר של כל אחת מהשנים 2014 עד 2020 כולל. הריבית משולמת מדי חצי שנה. הריבית האפקטיבית בגין ההלוואה הינה 4.58%.

המימון ניתן ללא ביטחונות, אולם בכפוף לעמידה בתנאים משפטיים ואמות מידה פיננסיות שהוסכמו בין הצדדים, שטיקון הינם כדלקמן: (1) ההון העצמי¹ של החברה לא יפחת מ-500 מיליון ש"ח. במקרה בו יפחת ההון העצמי מ-500 מיליון ש"ח כאמור, אך לא פחות מ-450 מיליון ש"ח, תהיה החברה רשאית לתקן את ההפרה במהלך שני רבעונים ממועד ההפרה, בתנאים שנקבעו בהסכם המימון; (2) היחס בין החוב נטו² לבין ה-CAP נטו³ לא יעלה על 60%. במקרה בו יחס זה יעלה על 60% אך לא יעלה על 70%, החברה רשאית לתקן את ההפרה במהלך שני רבעונים ממועד ההפרה בתנאים שנקבעו בהסכם; (3) אי הפסקת דירוג או אי הפחתת דירוג בשתי רמות; (4) אי ירידה באחזקות של בעל השליטה בחברה מתחת ל-50.1% מהונה המנופק והנפרע של החברה;

כמו כן התחייבה החברה כי לא תעשה כל שינוי מהותי בתחום פעילותה, כהגדרתו בהסכם המימון, וכן נקבעו מגבלות לגבי טיקון מסמכי ההתאגדות של החברה, כמפורט בהסכם המימון. בקרות כל אחד מהאירועים, וכל אחת מהנסיבות, המפורטים בהסכם המימון והמהווים אירועים של הפרה, כהגדרתם בהסכם המימון, לרבות אי עמידה באמות המידה הפיננסיות האמורות, אזי תהיה המלווה רשאית להעמיד לפירעון מיידית היתרה הבלתי מסולקת של ההלוואה, כולה או מקצתה, בכפוף לתנאים וסייגים שהוסכמו בין הצדדים. בסוף תקופת הדיווח עומדת החברה באמות המידה הפיננסיות שנקבעו.

(2) ביום 1.7.2013 הומרו סך של 42,500 אלפי ש"ח לשטרי הון נומינליים, ללא הצמדה וללא ריבית, לפירעון לא יאוחר מיום 1.7.2019 ו/או כל מועד מאוחר יותר, אשר יוסכם על הצדדים. יתרת ההלוואות לא צמודה, נושאת ריבית שנתית בשיעור של 2.56%. טרם נקבע מועד פירעון.

¹ "ההון העצמי" - הון עצמי המיוחס לבעלי המניות בחברה בהתאם לכללים ועקרונות חשבונאיים הנהוגים והמקובלים בישראל החלים על פי כל דין על חברות ציבוריות, כפי שהוא מוצג בדוחות הכספיים.

² "החוב נטו" - חוב למוסדות פיננסים, לרבות ההלוואה, אג"ח על כל סוגיו, וכולל מיסים נדחים נטו, בניכוי יתרות פיננסיות נזילות (מזומנים, שווי מזומנים, פיקדונות לזמן קצר ובטוחות סחירות כפי שיופיעו במאזני החברה).

³ "CAP נטו" - סך החוב נטו בתוספת ההון העצמי המוחשי. "הון עצמי מוחשי" - בהתאם לכללים ועקרונות חשבונאיים הנהוגים והמקובלים בישראל החלים על פי כל דין על חברות ציבוריות, כפי שהוא מוצג בדוחות הכספיים, בתוספת הלוואות שניתנו על ידי הבעלים ללווה הנדחות לעומת החוב למלווה, ובניכוי: (א) ערבויות לחובות חברת האם של הלווה שלא במסגרת העסקים הרגילה, (ב) הוצאות נדחות ונכסים בלתי מוחשיים (ג) הלוואות שניתנו על ידי הלווה לבעלים/בעלי עניין/חברות קשורות.

באור 22 - הלואות מאחרים והתחייבויות פיננסיות אחרות (המשך)

(3) ביום 15.1.2015, נחתם הסכם למימון פרויקט דיור להשכרה בהרצליה בין החברה ואפריקה נכסים לבין גוף מוסדי. לפרטים בדבר הסכם המימון ראו באור 11א לעיל.

• חלויות שוטפות ושנות הפירעון של הלואות מאחרים והתחייבויות פיננסיות אחרות

ליום 31 בדצמבר	
2016	
אלפי ש"ח	
15,440	2017 - חלות שוטפת
17,546	2018
17,656	2019
17,746	2020
163,151	שנה חמישית ואילך
(118)	הוצאות הנפקה
215,981	
231,421	

באור 23 - הון מניות ופרמיה על המניות

א. הון רשום:

ליום 31 בדצמבר	
2015	2016
אלפי מניות	אלפי מניות
30,000	30,000

מניות רגילות בנות 1 ש"ח ערך נקוב

ב. הון מונפק:

פרמיה על המניות		הון המניות		מספר המניות	
ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר	
2015	2016	2015	2016	2015	2016
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	באלפים	באלפים
228,959	228,959	12,641	12,641	12,641	12,641

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

ג. תנועה בהון המניות הנפרע במלואו

במהלך שנת 2014, מומשו 73,500 אופציות ל- 6,187 מניות רגילות, רשומות על שם, בנות 1 ש"ח ע.נ. כ"א.

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

באור 24 - דיבידנדים

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

בשנת 2015 חילקה החברה דיבידנד בסך של 50,000 אלפי ש"ח לבעלי מניות רגילות (3.97 ש"ח למניה).

באור 25 - תשלום מבוסס מניות

א. פירוט התוכניות של הקצאת כתבי אופציה לבעלי תפקידים בחברה

התוכנית	תיאור התוכנית	אופן סילוק ההענקה	מועד ההענקה	מועד הפקיעה	תנאי ההבשלה ותנאים נוספים	תוספת המימוש	שער המניה במועד ההענקה	שווי הוגן במועד ההענקה אלפי ש"ח
תוכנית 2014	כתבי אופציה שהוענקו לסמנכ"לית השיווק ומנכ"ל חברת הבת אפריקה התחדשות עירונית למימוש למניות החברה	סילוק במניות	18.2.15	17.2.20	(2)	65.89	57.12	740

(2) (א) שליש (1/3) מכלל כתבי האופציה ניתנים למימוש החל בתום 24 חודשים מיום ההקצאה ובמשך תקופה בת 12 חודשים מהמועד שבו הן ניתנות למימוש כאמור; (ב) שליש (1/3) מכלל כתבי האופציה יהיו ניתנים למימוש החל בתום 36 חודשים מיום ההקצאה ובמשך תקופה בת 12 חודשים מהמועד שבו הן ניתנות למימוש כאמור; (ג) שליש (1/3) מכלל כתבי האופציה יהיו ניתנים למימוש החל בתום 48 חודשים מיום ההקצאה ובמשך תקופה בת 12 חודשים מהמועד שבו הן ניתנות למימוש כאמור.

ביום 31 בינואר 2016 פקעו 31,500 אופציות מתוכנית 2014 לאור סיום יחסי עובד מעביד של מנכ"ל חברת הבת אפריקה התחדשות עירונית (לשעבר אפריקה 38 בע"מ).

ב. פרטים נוספים באשר לכתבי אופציה שהוענקו

ליום 31 בדצמבר 2015		ליום 31 בדצמבר 2016		מחיר המימוש	מספר האופציות	מחיר המימוש	מספר האופציות
ממוצע משוקלל של מחיר המימוש	מספר האופציות	ממוצע משוקלל של מחיר המימוש	מספר האופציות				
61.42	181,000	65.89	55,000				
61.42	(126,000)	-	-				
-	-	65.89	(31,500)				
62.78	55,000	65.89	23,500				
65.89	-	65.89	-				

כתבי אופציה שהוענקו לעובדים אשר:
קיימות במחזור לתחילת התקופה מומשו פקעו קיימות במחזור לתום התקופה ניתנות למימוש בתום התקופה

ג. שווי הוגן של מכשירים הוניים שהוענקו

השווי ההוגן של כתבי האופציה שהוענקו כאמור לעיל נאמד תוך יישום מודל בלק ושולס.

הפרמטרים אשר שימשו ביישום המודל:

רכיב	תוכנית 2014
מחיר מניה ממוצע (בש"ח)	57.12
מחיר מימוש (בש"ח)	65.89
תנודתיות צפויה	28.4%-37.5%
אורך חיי כתבי האופציה (בשנים)	3-5
שיעור הריבית חסרת סיכון	0.83%-1.59%

באור 26 - הכנסות בגין עסקאות בניה ומקרקעין

ההרכב:

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2014	2015	2016	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
518,899	685,750	1,217,896	ממכירת דירות למגורים ושטחי מסחר
2,540	40,576	-	ממכירת מלאי מקרקעין, ראה באור 10.
24,618	10,214	57,841	ביצוע עבודות בניה לבעלי קרקע בעסקאות קומבינציית דירות
8,830	7,320	5,607	מדמי ניהול
-	-	174	מהשכרת נכסים
<u>554,887</u>	<u>743,860</u>	<u>1,281,518</u>	

באור 27 - עלויות והוצאות בגין עסקאות בניה ומקרקעין

ההרכב:

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2014	2015	2016	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
115,463	182,634	383,605	קרקע
215,026	258,687	460,571	בניה, פיתוח ואחרים
9,718	10,110	11,203	משכורות והוצאות נלוות
2,013	6,845	703	מכירת מקרקעין
24,618	10,214	57,841	עבודות בניה לבעלי קרקע בעסקאות קומבינציית דירות
48,529	79,493	140,207	הוצאות אגרות, היטלים ואחרות
<u>415,367</u>	<u>547,983</u>	<u>1,054,130</u>	

באור 28 - הוצאות מכירה ושיווק

ההרכב:

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2014	2015	2016	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
23,912	26,942	31,506	מכירה ושיווק
2,513	2,970	3,597	משכורות והוצאות נלוות
1,348	1,704	1,585	פחת והפחתות
4	105	104	תשלום מבוסס מניות
<u>27,777</u>	<u>31,721</u>	<u>36,792</u>	

באור 29 - הוצאות הנהלה וכלליות, נטו

הרכב:

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר			
2014	2015	2016	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
8,464	9,758	11,258	משכורות והוצאות נלוות
2,590	1,966	2,626	דמי ניהול לדניה סיבוס
324	101	-	תשלום מבוסס מניות
714	881	1,004	פחת והפחתות
(1,400)	(1,040)	(619)	תב"ע ורישום מקרקעין מאפריקה השקעות
5,467	5,668	5,956	הוצאות אחרות
<u>16,159</u>	<u>17,334</u>	<u>20,225</u>	

באור 30 - הוצאות מימון

הרכב:

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר			
2014	2015	2016	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
4,318	3,861	4,445	הוצאות ריבית בגין התחייבויות למוכרי מקרקעין
34,117	33,409	37,723	הוצאות ריבית והצמדה בגין אגרות חוב והלוואות לזמן ארוך
1,115	-	-	שינוי נטו בשווי ההוגן של מכשירים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
	121	-	הפסד נטו משינוי בשערי חליפין
6,811	6,613	6,035	הוצאות ריבית אחרות
46,361	44,004	48,203	סה"כ הוצאות ריבית
21,433	28,685	28,267	בניכוי - סכומים שהונו עלויות נכסים כשירים (ראה באורים 9 ו-10)
<u>24,928</u>	<u>15,319</u>	<u>19,936</u>	סה"כ הוצאות ריבית שנזקפו לרווח והפסד

באור 31 - הכנסות מימון

הרכב:

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר			
2014	2015	2016	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
75	-	-	הכנסות ריבית בגין התחייבויות למוכרי מקרקעין
2,281	46	67	הכנסות ריבית בגין פיקדונות בנקים לזמן קצר
12,928	3,520	4,211	שינוי נטו בשווי הוגן של נכסים פיננסיים המוחזקים למסחר, ריבית ודיבידנד
2,815	3,721	4,004	הכנסות ריבית מצדדים קשורים
5	-	-	הכנסות ריבית ממס הכנסה
2,783	2,440	1,314	הכנסות ריבית אחרות
<u>20,887</u>	<u>9,727</u>	<u>9,596</u>	סה"כ הכנסות ריבית

באור 32 - הוצאות בגין הטבות עובד

הרכב:

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2014	2015	2016
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
20,624	22,677	26,101
399	367	(43)
<u>21,023</u>	<u>23,044</u>	<u>26,058</u>

שכר, נלוות, עלות, תוכנית הטבה והפקדה מוגדרת
עסקאות תשלום מבוסס מניות המסולקות במניות

באור 33 - מסים על ההכנסה

בתחילת חודש ינואר 2016 פורסם חוק לתיקון פקודת מס הכנסה הקובע כי שיעור מס החברות יופחת לשיעור של 25% (במקום 26.5%). שיעור מס החברות החדש יחול על הכנסה שהופקה או שנצמחה החל מיום 1.1.2016.

ביום 29 בדצמבר 2016 פורסם חוק ההתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב לשנים 2017 ו 2018), התשע"ז-2016, במסגרתו נחקקו שינויי מס כדלקמן:
שיעור מס חברות יופחת מ- 25% ל 24% בשנת 2017 על הכנסה שהופקה או שנצמחה מיום 1 בינואר 2017 וימשיך ויופחת ל 23% בשנת 2018 ואילך על הכנסה שהופקה או שנצמחה מיום 1 בינואר 2018.

ב. שומות מס:

לחברה שומות סופיות בהסכם עד וכולל שנת 2011.

ג. הרכב הוצאות מסים על ההכנסה הכלולות ברווח והפסד:

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2014	2015	2016
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
32,989	43,145	38,329
(6,729)	(7,051)	8,722
<u>26,260</u>	<u>36,094</u>	<u>47,051</u>

מסים שוטפים

מסים נדחים

באור 33 - מסים על ההכנסה (המשך)

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

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2014	2015	2016
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
90,010	136,912	183,806
26.5%	26.5%	25.0%
23,853	36,282	45,952
1,912	420	277
567	1,218	1,640
-	-	(4,122)
-	-	4,371
-	(2,249)	(640)
-	345	-
(72)	78	(427)
2,407	(188)	1,099
26,260	36,094	47,051

רווח מפעולות לפני מסים על ההכנסה כמדווח בדוח על הרווח הכולל
שעור המס הסטטוטורי
המס התיאורטי על הרווח לשנה לפי דוח על הרווח הכולל
הוצאות לא מוכרות, נטו
חלק בהפסדי עסקאות משותפות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
השפעת שיעורי מס בהטבה (ראה סעיף ו' להלן)
השפעת השינוי בשיעור המס
ניצול הפסדים והטבות משנים קודמות בגינם לא נרשמו מיסים נדחים
הפסדים והטבות לצרכי מס מהתקופה בגינם לא נרשמו מיסים נדחים
אחרות
הוצאות מיסים על ההכנסה הכלולות בדוח על הרווח הכולל

ה. מסים נדחים:

(1) הרכב נכסי מס נדחה, מפורטים להלן:

סך הכל	נדל"ן להשקעה	ניירות ערך סחירים	הפסדים לצרכי מס	הטבות לעובדים	רווחים והוצאות בגין עבודות בניה	
					אלפי ש"ח	
26,714	-	(1,164)	-	648	27,230	יתרה ליום 1 בינואר 2015
7,051	-	-	1,433	(91)	5,709	שינויים אשר נזקפו לדוח על הרווח הכולל
33,765	-	(1,164)	1,433	557	32,939	יתרה ליום 31 בדצמבר 2015
(4,371)	-	154	(189)	(74)	(4,262)	השפעת השינוי בשיעור המס
(4,351)	(3,239)	534	338	72	(2,056)	שינויים אשר נזקפו לדוח על הרווח הכולל
25,043	(3,239)	(476)	1,582	555	26,621	יתרה ליום 31 בדצמבר 2016

באור 33 - מסים על ההכנסה (המשך)

ה. מסים נדחים (המשך)

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

ליום 31 בדצמבר	
2015	2016
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
33,765	25,043

בנכסים לא שוטפים - נכסי מיסים נדחים

1. פטורים והקלות במסים

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

באור 34 - רווח למניה

הרכב:

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2014	2015	2016
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
63,750	100,818	136,755

רווח בסיסי ומדולל למניה:

רווח לשנה שמיוחס לבעלי המניות של החברה

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2014	2015	2016
באלפים	באלפים	באלפים
12,602	12,622	12,641

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

נכון ליום 31.12.2016 קיימים 23,500 כתבי אופציה שהוקצו במסגרת תוכנית אופציות משנת 2014, כמפורט בבאור 23. כל כתב אופציה ניתן למימוש למניה רגילה אחת של החברה בת 1 ש"ח ערך נקוב. כתבי אופציה אלה יכולים פוטנציאלית בעתיד לדלל את הרווח הבסיסי למניה, אך לא נכללו בחישוב הרווח המדולל למניה מאחר והשפעתם הייתה אנטי מדללת.

באור 35 - התחייבויות תלויות, התקשרויות וערבויות

א. התחייבויות תלויות:

(1) אומדן ההשפעה הכספית:

ליום 31 בדצמבר	
2015	2016
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
121,334	124,414
5,067	5,067

היקף כספי של התביעות

הפרשות לתביעות

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

באור 35 - התחייבויות תלויות, התקשרויות וערבויות (המשך)

א. התחייבויות תלויות (המשך)

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

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

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

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

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

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

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

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

באור 35 - התחייבויות תלויות, התקשרויות וערבויות (המשך)

א. התחייבויות תלויות (המשך)

להערכת הנהלת החברה, בהתבסס על חוות דעתם של יועציה המשפטיים המתבססת על העובדות הידועות להם ועל המצב המשפטי ליום חוות הדעת, עולה כי לגבי טענות התובעת בסעיף (א), הרי הסיכוי שיפסק פיצוי בגין רכיב זה הינו קלוש (בין היתר, באשר הן עומדות בניגוד להסכמים שבכתב). סיכויי טענות התובעת להתקבל לגבי סעיפים (ב), (ג) ו-(ה), על פניהן משוללות יסוד. סיכויי טענות התובעת לגבי סעיפים (ד) ו-(ו) הינם נמוכים. כמו כן סיכויי התובעת להצליח בתביעתה בענין שטחי המסחר הינם נמוכים. להערכת הנהלת החברה, ובהתאם לחשיפה האפשרית על פי חוות דעת יועציה המשפטיים, היתרות לגמר שנרשמו בגין הפרויקט מספיקות לכיסוי עלויות אפשריות בקשר לתביעה.

(3) בחודש אוקטובר 2014 הגישה חברת מרחבי פיתוח בע"מ (בפירוק מרצון), אשר הינה בעלת הקרקע בפרויקט שער הים הממוקם בראשון לציון (להלן: "בעלי הקרקע", "הפרויקט" ו- "המקרקעין", בהתאמה) תביעה כנגד החברה וחברת אזורים בנין (1965) בע"מ (חברה בשליטתה המלאה של אזורים - חברה להשקעות בפתוח ובבנין בע"מ) (ביחד, להלן: "העסקה המשותפת") לפיצוי כולל בסך של כ- 140 מיליון ש"ח (חלקה של החברה כ- 70 מיליון ש"ח) במסגרת הליך בוררות (להלן: "הבוררות") אשר מתנהל בין העסקה המשותפת מצד אחד, לבין בעלי הקרקע.

הפרויקט הינו פרויקט למגורים הכולל שמונה בניינים, מתוכם נסתיימה בנייתם של שבעה בניינים ונכון למועד דוח זה, נמצא בביצוע בניין נוסף. טענות בעלי הקרקע הינן כדלקמן: (א) טענה לפיצוי, וזאת בגין תמורות נוספות אשר לשיטת בעלי הקרקע הם זכאים להן, לכאורה, מכוח הסכם הקומבינציה בין העסקה המשותפת לבין בעלי הקרקע (להלן: "ההסכם") בהתאם למנגנון האפסקייל שנקבע בהסכם. סך רכיב התביעה בגין טענה זו עומד על סך של כ- 88.4 מיליון ש"ח; (ב) טענה לפיצוי בגין עיכובים בהתקדמות הפרויקט בקשר עם הוצאת היתרי בניה והשלמת הבניה. הסך הנתבע בגין רכיב זה הינו כ-32.4 מיליון ש"ח; (ג) טענה לפיצוי בגין התעשרות שלא כדין של העסקה המשותפת בעקבות אישור תוכנית מתוקנת, במסגרתה הופחת מספר החניות התת קרקעיות בפרויקט. הסך הנתבע בגין רכיב זה הינו כ-19 מיליון ש"ח.

בחודש מרס 2015 הגישה העסקה המשותפת כתב הגנה.

להערכת הנהלת החברה, בהתבסס על חוות דעתם של יועציה המשפטיים המתבססת על העובדות הידועות להם ועל המצב המשפטי ליום חוות הדעת, עולה כי הסיכויים לקבלת טענות בעלי הקרקע הינם נמוכים, ומכל מקום, סכום התביעה מופרך. העסקה המשותפת בוחנת את טענות בעלי הקרקע. להערכת הנהלת החברה, היתרות לגמר שנרשמו בגין הפרויקט מספיקות לכיסוי עלויות אפשריות בקשר לתביעה.

עוד יצוין, כי במסגרת הליך הבוררות הגישה העסקה המשותפת כתב תביעה כנגד בעלי הקרקע, במסגרתו, עותרת לקבלת מסמכים, לאור טענתה, כי בעלי הקרקע מכרו יחידות דיור בפרויקט, שלא בהתאם להוראות ההסכם, נמנעו בכך שלא כדין מתשלום לעסקה המשותפת בגין יחידות דיור אלה וכן גרמו בכך לנזקים לעסקה המשותפת. עוד טוענת העסקה המשותפת להחזר סכום כספי שאינו מהותי, אשר הועבר בשוגג לבעלי הקרקע עבור זיכוי בגין היתלי פיתוח. הסעד הכספי הכולל טרם כומת על ידי העסקה המשותפת, אך מוערך על ידיה במיליוני שקלים.

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

הנהלת החברה, בין השאר, על סמך חוות דעת שקיבלה מיועציה המשפטיים, זקפה בגין התביעות המשפטיות המתוארות לעיל הפרשות בסך של כ- 5.1 מיליון ש"ח. לדעת הנהלת החברה סכום הפרשות הכולל מספיק ומהווה כיסוי מתאים לתביעות ולדרישות הנ"ל.

באור 35 - התחייבויות תלויות, התקשרויות וערבויות (המשך)

ב. התקשרויות:

- (1) בשנת 2016 מכרה החברה (כולל חלקם של השותפים) 558 יחידות דיור בהיקף של כ- 1,106 מיליון ש"ח (חלקה של החברה כ- 979 מיליון ש"ח), לעומת 657 יחידות דיור בשנת 2015 בהיקף של כ- 1,360 מיליון ש"ח (חלקה של החברה כ- 1,129 מיליון ש"ח). הסכום המצטבר של חוזי המכירה אשר טרם הוכר כהכנסה עד לתום תקופת הדיווח הינו 1,596 מיליון ש"ח (בשנת 2015 – 1,912 מיליון ש"ח).
- עד לתום תקופת הדיווח התקשרה החברה במצטבר ב- 904 חוזי מכירה אשר טרם הושלמה הקמתם עד למועד זה. חלק החברה בחוזי המכירה האמורים הינם בסך כולל של 1,431 מיליון ש"ח.
- עד לתום תקופת הדיווח התקשרה החברה במצטבר ב- 99 חוזי מכירה בגין פרויקטים אשר הקמתם הושלמה, אך טרם הושלמה מסירתם. חלק החברה בחוזי המכירה האמורים הינם בסך כולל של 222 מיליון ש"ח.
- (2) קיימות התקשרויות עם רשויות מקומיות ואחרות, קיבוצים, קבלנים, מתכננים ויועצים והתחייבויות מותנות לשיתוף פעולה בפיתוח שטחים ותשלום בגין פינויים וביצוע עבודות פיתוח ובנייה וכן קיימת התקשרויות עם רוכשי דירות, והתחייבויות להשלמת ומסירת הדירות לרוכשים וזאת במהלך העסקים הרגיל במסגרת עסקאות משותפות.
- (3) חברות קבוצת אפריקה השקעות, ובכללן החברה, מהוות "קבוצת לוויים" (כהגדרת המונח בהוראות ניהול בנקאי תקין של בנק ישראל בעניין "מגבלות על חבות של לווה בודד ושל קבוצת לוויים", (להלן: "הנוהל")). כתוצאה מכך, חלות על הבנקים הישראליים מגבלות על היקף האשראי המרבי שהם רשאים להעמיד לכל אחת מחברות בקבוצת אפריקה השקעות ובכלל זאת לחברה, המושפעות מהיקף האשראי הכולל שהעמידו לקבוצת אפריקה השקעות ולבעל השליטה בה.

ג. התקשרויות והסכמי שיפוי עם בעלי עניין וצדדים קשורים:

- (1) אפריקה השקעות התחייבה כלפי דניה סיבוס, במסגרת הסכם שנחתם בין הצדדים ביום 9.2.2000 (להלן: "ההסכם"), כי בכפוף לחריגים שנקבעו: (1) למסור לדניה סיבוס, או לגרום לכך שימסרו לדניה סיבוס, את ביצוע כל עבודות הבניה (כהגדרתם בהסכם) 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.³ במקרים בהם תהיה רשאית דניה סיבוס (בין היתר, באמצעות חברות בת שלה) לעסוק בעסקאות כאמור, התחייבה אפריקה השקעות לתת ודניה סיבוס התחייבה לקבל שירותי ניהול מכירות ושיווק תמורת עמלה של 3% מתקבולי המכירות באותו פרויקט. עוד הוסכם, כי אם תוותר אפריקה השקעות על זכויותיה שלעיל באופן שדניה סיבוס תהיה רשאית להתקשר בעסקת יזמות נדל"ן ביחס לנכס מניב, תיתן אפריקה השקעות שירותי ניהול מכירות, שיווק, ואחזקת נכסים תמורת סך כולל של 10% מתקבולי המכירות או ההשכרות באותו פרויקט.
- התחייבויות דניה סיבוס ואפריקה השקעות, על פי ההסכם, הינן, לתאריך הדוח, בכפוף לחריגים שנקבעו, לתקופה בלתי קצובה (לאחר ביצוע ההארכה של ההסכם החל מיום 17.2.2005) וניתנות לביטול על ידי כל אחד מהצדדים בהודעה מראש של שלושה חודשים. בנוסף נקבעו בהסכם הוראות לביטולו בניסיונות ספציפיות שיתקיימו אם דניה סיבוס תחדל להיות חברה בת של אפריקה השקעות.

¹ "פרויקטים" הוגדרו בהסכם כפרויקטים בתחום פיתוח הנדל"ן והקבלנות שאפריקה השקעות וכל חברה בת בבעלות ושליטה מלאות שלה, ייקחו בהם חלק כקבלן או כיום, 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 מחדש יוני, 2006 על פיו הציגה החברה את ניירות הערך שלה לציבור, הצהירה החברה, כי בכוננתה להמשיך ולפעול להתקשרות עם דניה סיבוס בהסכמים לביצוע עבודות בניה בפרויקטים, וזאת, במהלך העסקים הרגיל ובתנאי שוק מקובלים.

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

באור 35 - התחייבויות תלויות, התקשרויות וערבויות (המשך)

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

(1) (המשך)

התמורה שתשולם על ידי אפריקה השקעות לדניה סיבוס בגין ביצוע עבודות הבניה תהיה בהתאם לתנאי השוק כפי שיהיו מקובלים בעת מסירת העבודות כאמור. למיטב ידיעת החברה, במסגרת ההסכם, דניה סיבוס ביצעה ומבצעת מעת לעת עבודות בניה עבור חברות מקבוצת אפריקה השקעות, ביניהן החברה ואפריקה נכסים, חברה ציבורית שניירות הערך שלה רשומים למסחר בבורסה או עבור שותפויות אפריקה השקעות. למיטב ידיעת החברה, לתאריך הדוח לא נחתם הסכם מסגרת כאמור בין הצדדים, ומרבית התקשרויות דניה סיבוס עם תאגידים מקבוצת אפריקה השקעות ושותפויות אפריקה השקעות מובאות לאישור בהתאם להוראות החלק החמישי לפרק השישי של חוק החברות.

בשנת 2014, התקשרה החברה ביחד עם שותפים בעסקאות משותפות ולחוד, עם דניה סיבוס בהסכמי קבלנות בהיקף כולל של כ- 419 מליון ש"ח.

בשנת 2015, התקשרה החברה ביחד עם שותפים בעסקאות משותפות ולחוד, עם דניה סיבוס בהסכמי קבלנות בהיקף כולל של כ- 281 מליון ש"ח.

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

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

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

(2) ביום 25.5.2011 אישרה האסיפה הכללית של החברה (לאחר קבלת אישורן של ועדת הביקורת והדירקטוריון שלה) את התקשרות החברה בהסכם למתן שירותי ניהול עם דניה סיבוס, לפיו תעניק דניה סיבוס, בעצמה ו/או באמצעות חברה האם שלה ו/או באמצעות חברות בת שלה, לרבות נושאי משרה במי מהן, את השירותים (כהגדרתם להלן) לחברה ולחברות בת של החברה בארץ (להלן ביחד: "קבוצת החברה"), הכל בתמורה ובתנאים כמפורט להלן:

(א) תיאור השירותים נשוא הסכם הניהול

דניה סיבוס תעניק לחברה (בעצמה ו/או באמצעות חברה האם שלה ו/או באמצעות חברות בת שלה), (א) שירותי דירקטורים (למעט דירקטורים חיצוניים) לחברה ו/או לחברות בת של החברה שמניותיהן נסחרות בבורסה לניירות ערך בארץ (להלן: "חברה בת ציבורית") (להלן: "שירותי הדירקטורים"), ו-(ב) שירותי ייעוץ ניהולי שוטף למהלכים עסקיים שוטפים ואסטרטגיים (פיתוח עסקי) של קבוצת החברה, שירותי ביקורת פנים, דוברות ויחסי ציבור, מזכירות חברה, מערכות מידע ושירותי משאבים, אדמיניסטרציה, וחשבות שגר, בהיקף כולל של 4.15 משרות חודשיות (להלן: "השירותים הנוספים"). (שירותי הדירקטורים והשירותים הנוספים יכוננו ביחד, להלן: "השירותים"). השירותים יכללו רק את השירותים הנזכרים בסעיף (א) זה ולא יכללו שירותים אחרים או הקצאת משאבים נוספים.

באור 35 - התחייבויות תלויות, התקשרויות וערבויות (המשך)

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

(2) המשך

(ב) התמורה עבור מתן השירותים

(1) תמורת שירותי הדירקטורים

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

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

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

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

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

(2) תמורת השירותים הנוספים

בתמורה למתן השירותים הנוספים, תשלם החברה לדניא סיבוס תשלום רבעוני בסכום כולל השווה ל- 287,500 ש"ח (מאתיים שמונים ושבעה אלף וחמש מאות ש"ח), צמוד לשיעור עלייתו של מדד המחירים לצרכן (להלן: "המדד") הידוע במועד התשלום לעומת מדד חודש מאי 2011 (להלן: "תמורת השירותים הנוספים"). (תמורת השירותים הנוספים ותמורת שירותי הדירקטורים יכוננו ביחד, להלן: "תמורת השירותים").

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

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

אם דניא סיבוס תחדל מלהעניק לקבוצת החברה אחד או יותר מבין השירותים הנוספים, אזי יופחת סכום התמורה בגין השירות המופסק מסך תמורת השירותים הנוספים (להלן: "התמורה החדשה"), והחל מאותו מועד תוגדר התמורה החדשה כתמורת השירותים הנוספים לעניין הסכם הניהול, וזאת בכפוף לקבלת כל האישורים הנדרשים על פי דין.

באור 35 - התחייבויות תלויות, התקשרויות וערבויות (המשך)

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

(2) המשך

(ב) התמורה עבור מתן השירותים

(3) תקופת הסכם הניהול

הסכם הניהול נכנס לתוקפו החל מיום 1.7.2011 (להלן: "מועד הכניסה לתוקף"), והוא יעמוד בתוקפו למשך תקופה של 3 שנים, החל ממועד הכניסה לתוקף, כאשר בתום התקופה יתחדש ההסכם לתקופות נוספות, בנות שנתיים כל אחת, או תקופה אחרת שתוסכם בין הצדדים, אשר לא תעלה על שנתיים, ובכפוף לקבלת אישור האסיפה הכללית של החברה, בהתאם להוראות סעיף 275 לחוק החברות. החברה תפעל מבעוד מועד לקבלת אישור ועדת הביקורת, ודירקטוריון החברה להארכת הסכם הניהול.

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

(3) ביום 20.7.2014, אישרה האסיפה הכללית של החברה (לאחר קבלת אישורן של ועדת הביקורת והדירקטוריון שלה) את התקשרות החברה בהסכם למתן שירותי ניהול עם דניה סיבוס, לפיו תעניק דניה סיבוס, בעצמה ו/או באמצעות חברה האם שלה ו/או באמצעות חברות בת שלה, לרבות נושאי משרה במי מהן, את השירותים (כהגדרתם להלן) לחברה ולחברות בת של החברה בארץ (להלן ביחד: "קבוצת החברה"), הכל בתמורה ובתנאים כמפורט להלן:

(א) תיאור השירותים נשוא הסכם הניהול

דניה סיבוס תעניק לחברה (בעצמה ו/או באמצעות חברה האם שלה ו/או באמצעות חברות בת שלה), (א) שירותי דירקטורים (למעט דירקטורים חיצוניים ובלתי תלויים) לחברה ו/או לחברות בת של החברה שמניותיהן נסחרות בבורסה לניירות ערך בארץ (להלן: "חברה בת ציבורית") (להלן: "שירותי הדירקטורים"), ו-(ב) שירותי ייעוץ ניהולי שוטף למהלכים עסקיים שוטפים ואסטרטגיים (פיתוח עסקי) של קבוצת החברה, שירותי ביקורת פנים, דוברות ויחסי ציבור, מזכירות חברה, מערכות מידע ושירותי משאבים, אדמיניסטרציה, וחשבות שגר, בהיקף כולל של 6.525 משרות חודשיות (להלן: "השירותים הנוספים"). (שירותי הדירקטורים והשירותים הנוספים יכוננו ביחד, להלן: "השירותים"). השירותים יכללו רק את השירותים הנזכרים בסעיף (א) זה ולא יכללו שירותים אחרים או הקצאת משאבים נוספים.

(ב) התמורה עבור מתן השירותים

(1) תמורת שירותי הדירקטורים

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

גמול שנתי (או חלק יחסי מסכום זה בגין כהונה של חלק מהשנה) (להלן: "גמול שנתי"); וכן גמול השתתפות עבור כל ישיבה שישתתף בה הדירקטור (או חלק יחסי מסכום זה בגין ישיבה שהתקיימה באמצעי תקשורת) (להלן: "גמול השתתפות"). מובהר בזאת, כי עבור החלטה שתתקבל ללא התכנסות, לא תהיה דניה סיבוס זכאית לקבלת גמול השתתפות. סכום הגמול השנתי וסכום גמול ההשתתפות (להלן ביחד: "סכומי הגמול") יהיו בסכומים הקבועים אשר נקובים בתוספת השנייה ובתוספת השלישית, לפי העניין, לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס – 2000 (להלן: "תקנות הגמול"), כפי שיעודכנו מעת לעת, וזאת בהתאם לדרגתה של החברה או חברה בת הציבורית (לפי העניין) על פי תקנות הגמול בהתאם להונה העצמי על פי דוחותיה הכספיים השנתיים. הגמול השנתי וגמול ההשתתפות יהיו צמודים למדד בהתאם לתקנות הגמול (להלן, ביחד: "תמורת שירותי הדירקטורים").

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

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

באור 35 - התחייבויות תלויות, התקשרויות וערבויות (המשך)

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

(3) המשך

(ב) התמורה עבור מתן השירותים (המשך)

(2) תמורת השירותים הנוספים

בתמורה למתן השירותים הנוספים, תשלם החברה לדנייה סיבוס תשלום רבעוני בסכום כולל השווה ל- 574 אלפי ש"ח (חמש מאות שבעים וארבע אלפי ש"ח), צמוד לשיעור עלייתו של מדד המחירים לצרכן (להלן: "המדד") הידוע במועד התשלום לעומת מדד חודש מאי 2014 (להלן: "תמורת השירותים הנוספים"). (תמורת השירותים הנוספים ותמורת שירותי הדירקטורים יכוננו ביחד, להלן: "תמורת השירותים").

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

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

אם דנייה סיבוס תחדל מלהעניק לקבוצת החברה אחד או יותר מבין השירותים הנוספים, אזי יופחת סכום התמורה בגין השירות המופסק מסך תמורת השירותים הנוספים (להלן: "התמורה החדשה"), והחל מאותו מועד תוגדר התמורה החדשה כתמורת השירותים הנוספים לעניין הסכם הניהול, וזאת בכפוף לקבלת כל האישורים הנדרשים על פי דין.

(3) תקופת הסכם הניהול

הסכם הניהול נכנס לתוקפו החל מיום 1.7.2014 (להלן: "מועד הכניסה לתוקף"), והוא יעמוד בתוקפו למשך תקופה של 3 שנים, החל ממועד הכניסה לתוקף, כאשר בתום התקופה יתחדש ההסכם לתקופות נוספות, בנות שנתיים כל אחת, או תקופה אחרת שתוסכם בין הצדדים, אשר לא תעלה על שנתיים, ובכפוף לקבלת אישור האסיפה הכללית של החברה, בהתאם להוראות סעיף 275 לחוק החברות. החברה תפעל מבעוד מועד לקבלת אישור ועדת הביקורת, ודירקטוריון החברה להארכת הסכם הניהול.

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

(4) ביום 22.6.2006 התקשרה החברה עם אפריקה השקעות בהסכם לניהול פרויקטים (להלן: "ההסכם לניהול פרויקטים"), לפיו התחייבה אפריקה השקעות למסור לחברה את ניהולם של שני פרויקטים ("סביון החדשה", בסביון ו-"קריית הסביונים", ביהוד) אשר היו ממוקמים על קרקע בה אפריקה השקעות הינה בעלת זכויות ואשר לגביהם לא היו קיימים במועד החתימה על ההסכם לניהול פרויקטים, הסכמים אחרים לניהול פרויקטים (להלן בס"ק זה: "הפרויקטים").

ההסכם לניהול פרויקטים נכנס לתוקף עם רישום מנייתיה של החברה למסחר בבורסה בחודש יולי 2006 (להלן בס"ק זה: "המועד הקובע").

נקבע, כי אפריקה השקעות לא תהיה זכאית לכל תמורה שהיא בגין עצם מסירת הניהול בפרויקטים לידי החברה כאמור.

במסגרת ההסכם לניהול פרויקטים, התחייבה החברה להעניק לאפריקה השקעות בעצמה ו/או באמצעות חברות בת שלה ו/או באמצעות נותני שירותים מטעמה, שירותי ניהול פרויקטים לכל אחד מהפרויקטים, כמפורט להלן (להלן בס"ק זה: "שירותי הניהול"):

באור 35 - התחייבויות תלויות, התקשרויות וערבויות (המשך)

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

(4) (המשך)

ניהול התכנון והביצוע של הפרויקט עבור אפריקה השקעות אשר יכלול את הפעולות כמפורט בגוף ההסכם;

הוסכם, כי החברה תעמיד לטובת הפרויקט מהנדס ו/או אדריכל שירכזו את ניהול הליווי, התכנון והביצוע של הפרויקט, כאמור לעיל, בהיקף משרה כפי שיקבע על ידי החברה, לפי שיקול דעתה. עוד הובהר, כי החברה לא תעניק שירותי פיקוח צמודים וכי שירותים אלה יינתנו באמצעות משרד פיקוח חיצוני, אשר שכרו איננו כלול בתמורה על פי ההסכם.

החברה תנהל את פעולות השיווק והמכירות של יחידות הדיור ו/או המגרשים הנכללים בפרויקט (להלן בסעיף זה: "יחידות הפרויקט") בשם ועבור אפריקה השקעות.

הניהול הכספי של הפרויקט יבוצע על ידי החברה ויכלול פעולות כמפורט בגוף ההסכם.

החברה תעניק לפרויקט שירותי "חברה משכנת" וניהול רישום, כמפורט בגוף ההסכם.

בתמורה לשירותי הניהול, הוסכם כי אפריקה השקעות תשלם לחברה סך השווה ל- 4.75% מסך התקבולים, ללא מע"מ, שיתקבלו ממכירת יחידות הפרויקט החל מהמועד הקובע (כהגדרתו לעיל), בתוספת מע"מ (להלן בס"ק זה: "התמורה"). התמורה תשולם לחברה על בסיס רבעוני וזאת בתוך 45 יום לאחר תום שלושת החודשים אשר בגינם מגיעה התמורה. התקופה הראשונה אשר בגינה שולמה התמורה (באופן יחסי) הינה התקופה שהתחילה במועד הקובע, כהגדרתו לעיל, והסתיימה בתום אותו חודש קלנדרי.

בין הצדדים נקבע, כי התמורה אינה כוללת את ההוצאות ו/או העלויות, המפורטות להלן ואשר יחולו על אפריקה השקעות וישולמו על ידה: שכר היועצים והמתכננים אשר ישכרו לצורך הפרויקט והוצאותיהם; הוצאות התיאום והפיקוח ו/או שכרם של המתאם והמפקח, אשר ישכרו לצורך הפרויקט; הוצאות ועמלות אנשי מכירות וכן עלויות מתווכים ומשווקים חיצוניים אשר ישכרו לצורך הפרויקט; כל עלויות הפרסום וכן עלויות הקמת ואחזקת משרד המכירות, דירה לדוגמא וכו'.

נקבע, כי החברה תהיה רשאית להעביר זכויותיה והתחייבויותיה למתן שירותי הניהול בפרויקטים כולם או חלקם, לתאגידים מקבוצת החברה ובכלל זאת לחברות בת וקשורות, ללא הגבלה שהיא. בכל מקרה של העברה כאמור על ידי החברה, יטול על עצמו הנעבר את ההתחייבויות והזכויות של החברה בהסכם זה. הוסכם, כי אפריקה השקעות לא תהיה רשאית להעביר את זכויותיה והתחייבויותיה למסירת שירותי הניהול בפרויקטים לצד ג' כלשהו.

(5)

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

עוד נקבע, כי אם, מכל סיבה שהיא, לא ניתן יהיה להמחות ו/או להסב לחברה את כל זכויותיה ו/או חובותיה של אפריקה השקעות על פי הסכמי ניהול הפרויקטים המומחים ו/או חלק מהזכויות ו/או החובות כאמור, אזי תקיים החברה את כל חיובי אפריקה השקעות אשר אינם ניתנים להסבה ותהיה זכאית לכל הזכויות של אפריקה השקעות אשר אינן ניתנות להסבה, וזאת בתנאים "גב אל גב".

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

(6)

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

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

באור 35 - התחייבויות תלויות, התקשרויות וערבויות (המשך)

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

(7) בין החברה לבין אפריקה השקעות נחתם ביוני 2006 הסכם לפיו החברה תעניק לאפריקה השקעות שירותי כלכלה ושירותי תב"ע ורישום מקרקעין (להלן - השירותים).

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

הסכם זה הותנה בהעברת עובדי חטיבת המגורים לחברה, על פי התוספת להסכם הניהול (ראו סעיף (3) לעיל), והוא יעמוד בתוקפו למשך שנתיים ימים ממועד העברת העובדים כאמור ויתחדש מאליו לשנה נוספת בסיומה של כל שנה קלנדרית.

ביום 7.9.2011 דנה וועדת הביקורת של החברה בקציבת תקופתו של ההסכם, והחליטה, כי בשים לב לאופיים המתמשך של פרויקטים בתחום יזמות המקרקעין, ההסכם יעמוד בתוקפו, לכל היותר, לתקופה בת 5 שנים החל ממועד ההחלטה. בהתאם לכך, ההסכם יגיע לסיומו, לכל המאוחר, ביום 6.9.2016, אלא אם יוחלט על הארכתו בהתאם להוראות סעיף 275 לחוק.

בהתאם לאישור דירקטוריון החברה וועדת הביקורת במרס 2007 ואישור האסיפה הכללית באפריל 2007, השרותים ינתנו לאפריקה השקעות בהיקף שנתי שלא יעלה 50% מהיקף המשרה הכולל השנתי של עובדי המחלקות והתמורה הרבעונית לדמי הניהול תעמוד על 350 אלפי ש"ח לרבעון.

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

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

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

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

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

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

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

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

באור 35 - התחייבויות תלויות, התקשרויות וערבויות (המשך)

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

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

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

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

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

פוליסה לביטוח חבות נושאי משרה המבטחת את חבות נושאי המשרה של החברה ושל חברות הבת שלה (להלן: "הפוליסה הבסיסית") לתקופת הביטוח. גבולות האחריות של הפוליסה הבסיסית בגין תביעה אחת או במצטבר בגין כל תקופת הביטוח הינם 20 מיליון דולר ארה"ב (אולם לעניין תביעות המוגשות בישראל מכסה הפוליסה הוצאות התגוננות מעבר לגבולות האחריות כאמור עד לסך השווה ל- 20% מגבולות האחריות כאמור). דמי הביטוח עבור הפוליסה הבסיסית בגין תקופת הביטוח מסתכמים בסך של כ- 33 אלפי דולר ארה"ב.

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

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

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

(12) ביום 9.11.2014 אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישור וועדת התגמול שלה, את התקשרות החברה עם קבוצת מבטחים בשוק הביטוח הבינלאומי (להלן: "מבטחים") בפוליסות ביטוח לביטוח אחריות

נושאי משרה לתקופה שמיום 1.11.2014 ועד יום 1.5.2016 (להלן: "פוליסות הביטוח" ו- "תקופת הביטוח"), כדלקמן:

(א) פוליסה לביטוח חבות נושאי משרה המבטחת את חבות נושאי המשרה של החברה ושל חברות הבת שלה (להלן: "הפוליסה הבסיסית") לתקופת הביטוח. גבולות האחריות של הפוליסה הבסיסית בגין תביעה אחת או במצטבר בגין כל תקופת הביטוח הינם 20 מיליון דולר ארה"ב (אולם לענין תביעות המוגשות בישראל מכסה הפוליסה הוצאות התגוננות מעבר לגבולות האחריות כאמור עד לסך השווה ל- 20% מגבולות האחריות כאמור). דמי הביטוח עבור הפוליסה הבסיסית בגין תקופת הביטוח מסתכמים בסך של כ- 33 אלפי דולר ארה"ב.

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

(ב) פוליסת ביטוח קבוצתית עודפת ("מטריה"), לביטוח אחריות נושאי משרה, הנערכת על ידי בעלת השליטה בחברת האם של החברה, אפריקה ישראל להשקעות בע"מ (להלן: "אפריקה השקעות"), עבורה ועבור חברות הבת שלה, ובכללן החברה, דניה סיבוס בע"מ, אפריקה ישראל תעשיות בע"מ, אפריקה ישראל נכסים בע"מ ו- Afi Development Plc, ולרבות חברות הבת של כל אחת מהחברות האמורות (החברה והחברות האמורות המנויות לעיל יכונן להלן ביחד: "חברות הקבוצה") (להלן: "הפוליסה הקבוצתית"), לתקופת הביטוח. גבולות הפוליסה הקבוצתית בגין תביעה אחת או במצטבר בגין כל תקופת הביטוח בתקופת הביטוח הינם 80 מיליון דולר ארה"ב (אולם לענין תביעות המוגשות בישראל מכסה הפוליסה הוצאות התגוננות מעבר לגבולות האחריות כאמור עד לסך השווה ל- 20% מגבולות האחריות כאמור, וזאת בנוסף לפוליסה הבסיסית). חלקה של החברה בדמי הביטוח עבור הפוליסה הקבוצתית בגין תקופת הביטוח מסתכמים בסך של כ- 20.7 אלפי דולר ארה"ב (מתוך סך כולל של כ- 214.2 אלפי דולר ארה"ב בגין דמי הביטוח של כל חברות הקבוצה בגין הפוליסה הקבוצתית).

חלוקת דמי הביטוח בגין הפוליסה הקבוצתית בין החברה לבין החברות האחרות נקבעה (למעט כמפורט להלן) כנגזרת של דמי הביטוח בגין הפוליסה הבסיסית, כדלקמן: כל אחת מבין חברות הקבוצה (לרבות החברה) נושאת בחלק מדמי הביטוח השנתיים בגין הפוליסה הקבוצתית, השווה לחלק שמהווים דמי הביטוח בגין הפוליסה הבסיסית כאמור בסעיף 1) לעיל, מתוך הסכום המצטבר של דמי הביטוח שישלמו כל החברות האמורות בגין כל הפוליסות הבסיסיות ביחס לתקופה הרלוונטית. בהקשר זה יצוין עוד, כי היקף גבול האחריות לפי כל אחת מן הפוליסות הבסיסיות של חטיבות הקבוצה הינו זהה.

במקרה בו לא תאושר התקשרות אפריקה השקעות בפוליסה הקבוצתית, לא תתקשר החברה בפוליסה כאמור. במקרה בו לא תאושר התקשרותן של מי מבין שאר חברות הקבוצה (למעט אפריקה השקעות כמפורט לעיל) בפוליסה הקבוצתית, אזי חלקה של החברה יגדל בדמי הביטוח בגין הפוליסה הקבוצתית כאמור בסעיף זה לעיל, עד לשיעור השווה לחלק שמהווים דמי הביטוח בגין הפוליסה הבסיסית, מתוך הסכום המצטבר של דמי הביטוח שישלמו כל החברות הקבוצה האחרות (למעט החברות שלא ישתתפו כאמור בפוליסה הקבוצתית, לפי הענין) בגין כל הפוליסות הבסיסיות.

(13) ביום 2.9.2013 אישרה ואישררה האסיפה הכללית של החברה, לאחר קבלת אישור דירקטוריון החברה וועדת הביקורת שלה, את התקשרות החברה עם קבוצת מבטחים בשוק הביטוח הבינלאומי (להלן: "מבטחים") בפוליסות ביטוח לביטוח אחריות נושאי משרה לתקופה שמיום 1.5.2013 ועד יום 1.11.2014 (להלן: "פוליסות הביטוח" ו- "תקופת הביטוח"), כדלקמן:

(א) פוליסה לביטוח חבות נושאי משרה המבטחת את חבות נושאי המשרה של החברה ושל חברות הבת שלה (להלן: "הפוליסה הבסיסית") לתקופת הביטוח. גבולות האחריות של הפוליסה הבסיסית בגין תביעה אחת או במצטבר בגין כל תקופת הביטוח הינם 20 מיליון דולר ארה"ב (אולם לענין תביעות המוגשות בישראל מכסה הפוליסה הוצאות התגוננות מעבר לגבולות האחריות כאמור עד לסך השווה ל- 20% מגבולות האחריות כאמור). דמי הביטוח עבור הפוליסה הבסיסית בגין תקופת הביטוח מסתכמים בסך של כ- 36.8 אלפי דולר ארה"ב.

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

באור 35 - התחייבויות תלויות, התקשרויות וערבויות (המשך)

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

(13) (המשך)

(ב) פוליסת ביטוח קבוצתית עודפת ("מטריה"), לביטוח אחריות נושאי משרה, הנערכת על ידי בעלת השליטה בחברת האם של החברה, אפריקה ישראל להשקעות בע"מ (להלן: "אפריקה השקעות"), עברה ועבור חברות הבת שלה, ובכללן החברה, דניה סיבוס בע"מ, אפריקה ישראל תעשיות בע"מ, אפריקה ישראל נכסים בע"מ ו-Afi Development Plc, ולרבות חברות הבת של כל אחת מהחברות האמורות (החברה והחברות האמורות המנויות לעיל יכונן להלן ביחד: "חברות הקבוצה") (להלן: "הפוליסה הקבוצתית"), לתקופת הביטוח. גבולות הפוליסה הקבוצתית בגין תביעה אחת או במצטבר בגין כל תקופת הביטוח בתקופת הביטוח הינם 80 מיליון דולר ארה"ב (אולם לעניין תביעות המוגשות בישראל מכסה הפוליסה הוצאות התגוננות מעבר לגבולות האחריות כאמור עד לסך השווה ל- 20% מגבולות האחריות כאמור, וזאת בנוסף לפוליסה הבסיסית). חלקה של החברה בדמי הביטוח עבור הפוליסה הקבוצתית בגין תקופת הביטוח מסתכמים בסך של כ- 23 אלפי דולר ארה"ב (מתוך סך כולל של כ- 238.3 אלפי דולר ארה"ב בגין דמי הביטוח של כל חברות הקבוצה בגין הפוליסה הקבוצתית).

חלוקת דמי הביטוח בגין הפוליסה הקבוצתית בין החברה לבין החברות האחרות נקבעה (למעט כמפורט להלן) כנגזרת של דמי הביטוח בגין הפוליסה הבסיסית, כדלקמן: כל אחת מבין חברות הקבוצה (לרבות החברה) נושאת בחלק מדמי הביטוח השנתיים בגין הפוליסה הקבוצתית, השווה לחלק שמהווים דמי הביטוח בגין הפוליסה הבסיסית כאמור בסעיף 1) לעיל, מתוך הסכום המצטבר של דמי הביטוח שישלמו כל החברות האמורות בגין כל הפוליסות הבסיסיות ביחס לתקופה הרלוונטית. בהקשר זה יצוין עוד, כי היקף גבול האחריות לפי כל אחת מן הפוליסות הבסיסיות של חטיבות הקבוצה הינו זהה.

במקרה בו לא תאושר התקשרות אפריקה השקעות בפוליסה הקבוצתית, לא תתקשר החברה בפוליסה כאמור. במקרה בו לא תאושר התקשרותן של מי מבין שאר חברות הקבוצה (למעט אפריקה השקעות כמפורט לעיל) בפוליסה הקבוצתית, אזי חלקה של החברה יגדל בדמי הביטוח בגין הפוליסה הקבוצתית כאמור בסעיף זה לעיל, עד לשיעור השווה לחלק שמהווים דמי הביטוח בגין הפוליסה הבסיסית, מתוך הסכום המצטבר של דמי הביטוח שישלמו כל החברות הקבוצה האחרות (למעט החברות שלא ישתתפו כאמור בפוליסה הקבוצתית, לפי העניין) בגין כל הפוליסות הבסיסיות.

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

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

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

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

באור 35 - התחייבויות תלויות, התקשרויות וערבויות (המשך)

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

(15) (המשך)

- (ג) החלטה על הימנעות מהגשת הצעה למכרז משולב כאמור תהא טעונה אישור בוועדת הביקורת ובדירקטוריון החברה (להלן: "החלטת ההימנעות").
- (ד) להסרת ספק, אם ועדת הביקורת לא תאשר את החלטת ההימנעות, דניה לא תגיש הצעה למכרז המשולב נשוא הודעת העניין.
- (ה) במקרה בו יחול שינוי מהותי בתנאי המכרז המשולב שלגביו נמסרה הודעת עניין (כגון, בהיבטים של היקף הזכויות הכללי בקרקע ו/או בשיעור הזכויות המוקצות לשינוק חופשי ו/או בלוחות הזמנים של המכרז המשולב) לאחר קבלתה של החלטת ההימנעות, מתחייבת דניה לפנות לחברה בהודעת עניין חדשה, כאשר על ההודעה החדשה יחולו תנאי זכות הראשונים מחדש.

(16) (א) ביום 8.3.2017, אישר דירקטוריון החברה, את ההסכמה להחלפת שטחים שכורים, בין החברה לבין

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

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

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

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

ד. ערבויות:

להבטחת התשלומים של רוכשי דירות נותנת החברה ערבויות בנקאיות או פוליסות ביטוח על פי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974. החברה מתחייבת לתקופות בדק ואחריות כקבוע בחוק המכר (דירות) התשל"ג-1973. כנגד מחויבות זו מקבלת החברה, בדרך כלל, ערבויות מאת הקבלן המבצע. בחלק מהפרויקטים, החברה מקבלת ערבויות מדניה סיבוס (צד קשור). לתום תקופת הדיווח, החברה נתנה ערבויות בנקאיות לרוכשי דירות וערבויות להבטחת ביצוע טיב בסך של כ- 1,949 מיליון ש"ח.

באור 36 - שעבודים ובטחונות

הרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2015	2016
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
622,064	652,020
184,995	190,381

התחייבויות מובטחות של החברה:

אשראי בגין ליווי פיננסי

ערבויות שניתנו להבטחת אשראי של חברות כלולות

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

באור 37 - עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

א. כללי:

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

ב. עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים:

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

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2015	2016
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,966	2,626
(1,040)	(619)
529	1,391
438,241	431,219
3,721	4,004
59	157

(1) דמי ניהול לדניה סיבוס

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

(3) דמי ניהול פרויקטים מצדדים קשורים

(4) תשלומים לדניה סיבוס

(5) הכנסות ריבית מצדדים קשורים

(6) שירותי כ"א

(7) אפריקה השקעות ערבה במהלך העסקים הרגיל להתחייבויות החברה כלפי בנקים מסחריים בקשר עם הלוואות שקיבלה החברה ו/או הלוואות שקיבלו צדדים שלישיים מבנקים מסחריים בהתאם להתחייבויות של החברה בהסכם לרכישת זכויות במקרקעין.

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

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

ג. ערבויות ושעבודים שניתנו להבטחת חוב בעל עניין:

ליום 31 בדצמבר		
2015	2016	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
134,064	115,819	חובות לזמן ארוך
134,064	115,819	יתרת החוב
		סכום הערבות
50,891	59,661	חובות שוטפים
50,891	59,661	יתרת החוב
		סכום הערבות

החברה ערבה בערבות בלתי מוגבלת לחוב של חברת בת רמ-נח בע"מ לתאגיד בנקאי, אולם לא יותר משיעור החזקתה של החברה ברמ-נח בע"מ (57.5%) בחוב הבנקאי. יתרת החוב של רמ-נח בע"מ לתאגיד בנקאי ליום 31 בדצמבר 2016 מסתכמת לסך של 62,993 אלפי ש"ח.

החברה ערבה בערבויות מוגבלות לסכום של 1,000 אלפי ש"ח לקיום חובותיה של חברת אפריקה התחדשות עירונית בע"מ (לשעבר אפריקה 38 בע"מ) כלפי תאגידים בנקאיים. יתרת חובותיה של אפריקה התחדשות עירונית בע"מ (לשעבר אפריקה 38 בע"מ) לתאגידים בנקאיים ליום 31 בדצמבר 2016 מסתכמת לסך של כ- 293,023 אלפי ש"ח.

ד. יתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים הכלולים במאזן:

ליום 31 בדצמבר		שיעור ריבית השנתית ליום 31 בדצמבר 2016	
2015	2016	2016	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	%	
189	-		(1) בעלי עניין/צדדים קשורים אחרים במסגרת הנכסים השוטפים -
			חייבים ויתרות חובה בגין דמי ניהול מצד קשור
33,639	18,191		במסגרת התחייבויות שוטפות -
1,167	1,189		קבלנים וספקים
34,806	19,380		זכאים ויתרות זכות
162,644	174,298	0-2.56	(2) חברות כלולות במסגרת הנכסים השוטפים -
162,644	174,298		הלוואות ושטרי הון לחברות קשורות
			יתרת חובה גבוהה בשנת החשבון

ה. כל העסקאות עם בעלי עניין נערכו בתנאים מסחריים רגילים.

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

ו. הטבות שניתנו לבעלי עניין ואנשי מפתח ניהוליים:

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר			
2014	2015	2016	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
5,948	7,168	7,917	שכר ונלוות לאנשי מפתח ניהוליים
5	5	6	מספר האנשים אליהם מתייחסת ההטבה
394	347	391	גמול דירקטורים אשר אינם מועסקים בחברה
4	4	4	מספר האנשים אליהם מתייחסת ההטבה
144	165	140	ביטוח חבות נושאי משרה
16	16	16	מספר האנשים אליהם מתייחסת ההטבה

ז. הסכם העסקת מנכ"ל:

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

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

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

ביום 7.3.2012 אישר דירקטוריון החברה לעדכן את שכרו החודשי של המנכ"ל לסך של 75,000 ש"ח לחודש, החל מיום 1.1.2012.

ביום 12.3.2014 אישר דירקטוריון החברה לעדכן את שכרו החודשי של המנכ"ל לסך של כ- 81,000 ש"ח לחודש, החל מיום 1.4.2014.

ביום 10.3.2015 אישר דירקטוריון החברה לעדכן את שכרו החודשי של המנכ"ל לסך של 85,000 ש"ח לחודש, החל מיום 1.4.2015.

(ג) נלוות והפרשות:

(1) החברה העמידה לשימוש של המנכ"ל רכב מקבוצת רישוי 1⁶, וכן נושאת בכל ההוצאות הקשורות בהעמדת הרכב ובגילום המס בסך של 90% משווי השימוש ברכב.

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

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

¹ ביום 12.12.2013 אישרה ועדת התגמול של החברה להעמיד למנכ"ל החברה רכב מדרגה 7 מסוג שברולט טראוורס (להלן: "הרכב"). יצוין, כי אישור כאמור ניתן לאור זאת, שעלותו של הרכב, על פי הסכם החכירה לתקופה הנוכחית, נמוכה יותר מעלותו של הרכב הקודם אשר הועמד למנכ"ל החברה, מדרגה 6 כך שהדבר אינו כרוך בהגדלת העלות. כמו כן, ועדת התגמול אישרה זאת לתקופת הסכם החכירה הנוכחית בלבד, אשר עתידה להסתיים בחודש אוקטובר 2016.

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

ז. הסכם העסקת מנכ"ל (המשך)

(1) המשך

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

ביום 22.10.2013, אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה, לאחר קבלת אישור דירקטוריון החברה וועדת התגמול שלה, תכנית מענק לשנת 2013 למנכ"ל החברה (אשר אושרה על ידי ועדת התגמול והדירקטוריון של החברה), לפיה מנכ"ל החברה יהיה זכאי למענק שנתי בגובה של עד 6 משכורות חודשיות, בכפוף ובהתאם לעמידתו של מנכ"ל החברה ביעדים אשר נקבעו במסגרת תכנית המענקים לשנת 2013, ותכנית מענק תלת שנתי למנכ"ל החברה, לפיה מנכ"ל החברה יהיה זכאי למענק תלת שנתי בגובה של עד 4.5 משכורות חודשיות (בתום שלוש שנות התכנית), בכפוף ובהתאם לעמידתו של המנכ"ל ביעד הרב שנתי אשר נקבע במסגרת תכנית המענק התלת שנתי.

ביום 23.4.2014, אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה, תכנית מענק לשנת 2014 למנכ"ל החברה, לפיה מנכ"ל החברה יהיה זכאי למענק שנתי בגובה של עד 6 משכורות חודשיות, בכפוף ובהתאם לעמידתו של מנכ"ל החברה ביעדים אשר נקבעו במסגרת תכנית המענקים לשנת 2014.

ביום 15.4.2015, אישרה אסיפת בעלי המניות, תכנית מענק לשנת 2015 למנכ"ל החברה, לפיה מנכ"ל החברה יהיה זכאי למענק שנתי בגובה של עד 6 משכורות חודשיות, בכפוף ובהתאם לעמידתו ביעדים אשר נקבעו במסגרת תכנית המענקים לשנת 2015.

ביום 13.4.2016, אישרה אסיפת בעלי המניות, תכנית מענק לשנת 2016 למנכ"ל החברה, לפיה מנכ"ל החברה יהיה זכאי למענק שנתי בגובה של עד 6 משכורות חודשיות, בכפוף ובהתאם לעמידתו ביעדים אשר נקבעו במסגרת תכנית המענקים לשנת 2016 וכן את תכנית המענק התלת שנתית לשנים 2016 - 2018. עוד אישרה האסיפה הכללית של החברה תשלום מענק מיוחד למנכ"ל החברה בסך של 350 אלפי ש"ח, בגין ביצועי החברה בשנת 2015.

(ה) אופציות: החברה תפעל לאישור תכנית אופציות לפיה יוקצו, בין היתר, למנכ"ל, אופציות הניתנות למימוש למניות רגילות של החברה, וזאת על פי שיקול דעתו של דירקטוריון החברה ובכפוף לקבלת כל האישורים הנדרשים על פי דין. ביום 3.7.2011 אישר דירקטוריון החברה תכנית אופציות חדשה, לפיה, בין היתר, הוקצו 94,500 כתבי אופציה למנכ"ל, והכל כמפורט, בבאור 25 לעיל.

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

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

באור 38 - מטרות ומדיניות ניהול סיכונים פיננסיים

א. עיקרי המדיניות החשבונאית:

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

ב. מדיניות ניהול ההון:

ראה באור 4ב' לעיל.

ג. יתרות של מכשירים פיננסיים לפי קטגוריות:

ליום 31 בדצמבר	
2015	2016
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
162,644	174,298
22,165	28,546
184,809	202,844
67,640	85,545
274,899	187,888
216,917	283,772
22,350	16,226
581,806	573,431
766,615	776,275
1,066,578	1,013,527
432,480	485,917
250	71
1,499,308	1,499,515

נכסים פיננסיים

נכסים שאינם שוטפים -

הלוואות לחברות כלולות
חייבים לזמן ארוך

נכסים שוטפים -

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

סה"כ נכסים פיננסיים

התחייבויות פיננסיות

התחייבויות פיננסיות בעלות מופחתת - לא שוטפות
התחייבויות פיננסיות בעלות מופחתת - שוטפות
ערבויות לחברות כלולות

סה"כ התחייבויות פיננסיות

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

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

ה. להלן מידע בדבר סיכונים הקשורים למכשירים פיננסיים:

(1) סיכון אשראי -

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

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

באור 38 - מטרות ומדיניות ניהול סיכונים פיננסיים (המשך)

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

(1) סיכון אשראי המשך:

לפרטים בנוגע להרכב תיק ההשקעות - ראה באור 7.

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

בנוגע ליתרות חייבים לזמן ארוך - ראה באור 14.

ו. להלן מידע בדבר סיכונים הקשורים למכשירים פיננסיים:

החשיפה המירבית לסיכון האשראי בתאריך המאזן היתה כדלקמן:

ליום 31 בדצמבר		
2015	2016	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
67,640	85,545	מזומנים ושווי מזומנים
274,899	187,888	מזומנים ונכסים פיננסיים אחרים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי
216,917	283,772	נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד - ניירות ערך סחירים
22,350	16,226	חייבים
162,644	174,298	הלוואות לחברות כלולות
22,165	28,546	חייבים לזמן ארוך
<u>766,615</u>	<u>776,275</u>	

(2) ניהול סיכון נזילות -

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

הסכמי ליווי בנקאי -

לצורך מימון פרויקטים שונים אותם מקימה החברה, מתקשרת החברה, בדרך כלל, עם בנקים בהסכמי ליווי בנקאי (לעיל ולהלן: "הסכמי הליווי"), במסגרתם מקבלת החברה מסגרות של אשראי לצורך ביצוע הפרויקט הרלבנטי. הסכמי הליווי מחייבים את החברה, בין השאר, לשעבד לבנקים את כל זכויותיה בגין הפרויקט הרלוונטי, להמציא לבנקים את החוזים עם הקבלנים, לשעבד לטובת הבנקים את חשבונות הבנקים המתייחסים לפרויקט ולקבל את אישור הבנקים למשיכות מחשבונות אלו, לקיים את התחייבויותיה בקשר עם הפרויקט, לא למכור, להחכיר, להעביר ו/או למסור לאחרים זכות שימוש בפרויקט אלא בהסכמת הבנק, לשלם במועדם את כל המסים, הארנונות וההיטלים בקשר לפרויקט, וכן לעמידה במועדי ביצוע והיקפי מכירות כמפורט בכל הסכם. אשראי בגין ליווי פיננסי מוצג כהתחייבות שוטפת, אינו צפוי לפרעון אלא בסיום הפרויקט ומתוך תקבולים המכירות לכשיתקבלו.

מגבלות קבוצת לווים -

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

באור 38 - מטרות ומדיניות ניהול סיכונים פיננסיים (המשך)

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

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

מעל חמש בספרים	4-5 בספרים	2-3 שנים	שנה ראשונה	תזרים מזומנים חזוי	הערך בספרים
באלפי ש"ח					
190,825	-	-	-	190,825	174,298
19,696	-	-	1,896	21,592	18,469
61,005	1,470	1,470	735	64,680	10,077
<u>271,526</u>	<u>1,470</u>	<u>1,470</u>	<u>2,631</u>	<u>277,097</u>	<u>202,844</u>

ליום 31 בדצמבר 2016

נכסים לא שוטפים

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

התחייבויות לא שוטפות

אגרות חוב
התחייבויות לתאגידים
בנקאיים
התחייבויות אחרות
התחייבויות למוכרי
מקרקעין

85,103	177,552	193,177	103,846	559,678	501,432
-	-	375,285	7,974	383,259	370,787
213,575	19,291	33,732	14,705	281,303	221,697
64,666	1,470	1,470	735	68,341	9,724
<u>363,344</u>	<u>198,313</u>	<u>603,664</u>	<u>127,260</u>	<u>1,292,581</u>	<u>1,103,640</u>

ליום 31 בדצמבר 2015

נכסים לא שוטפים

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

התחייבויות לא שוטפות

אגרות חוב
התחייבויות לתאגידים
בנקאיים
התחייבויות אחרות
התחייבויות למוכרי
מקרקעין

182,275	-	-	-	182,275	162,644
12,416	-	-	1,901	14,317	11,940
73,995	1,675	1,675	838	78,183	10,225
<u>268,686</u>	<u>1,675</u>	<u>1,675</u>	<u>2,739</u>	<u>274,775</u>	<u>184,809</u>

132,320	130,727	193,863	83,967	540,877	505,301
-	-	455,369	8,465	463,834	451,573
143,402	35,405	35,856	18,077	232,740	177,714
65,601	1,474	1,474	737	69,286	9,754
<u>341,323</u>	<u>167,606</u>	<u>686,562</u>	<u>111,246</u>	<u>1,306,737</u>	<u>1,144,342</u>

באור 38 - מטרות ומדיניות ניהול סיכונים פיננסיים (המשך)

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

(3) סיכוני מחיר -

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

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

(1) שינויים במדד המחירים לצרכן - לחברה התחייבויות לבעלי אגרות השוב, הצמודות למדד המחירים לצרכן, בהיקף של כ- 249 מליון ש"ח (ע.נ). בנוסף, לחברה הלוואות מאחרים צמודות למדד בסך כ- 173 מליון ש"ח. עלייה עתידית בשיעור האינפלציה בישראל עלולה לגרום לגידול בהוצאות המימון ותזרימי המזומנים של החברה.

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

(3) שינויים במחירי בטוחות סחירות - לחברה בטוחות סחירות לתאריך הדוחות הכספיים בהיקף של כ- 284 מליון ש"ח. ירידה במחירי בטוחות סחירות עלולה לגרום לגידול בהוצאות המימון.

(4) סיכוני מטבע -

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

(ב) לחברה הלוואות שניתנו צמודות דולר בסכומים שאינן מהותיים.

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

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

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

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

(ב) המדיניות בניהול סיכוני שוק

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

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

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

באור 38 - מטרות ומדיניות ניהול סיכונים פיננסיים (המשך)

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

(3) סיכוני מחיר (המשך) -

(ג) סמכויות בנוגע לחשיפות לסיכוני שוק ואמצעי פיקוח

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

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

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

(1) רגישות לשינויים במדד המחירים לצרכן:

31 בדצמבר 2016				מכשירים פיננסיים
2% -	1% -	1% +	2% +	
אלפי ש"ח				
(25)	(12)	12	25	חייבים ויתרות חובה
(2,168)	(1,084)	1,084	2,168	ניירות ערך סחירים
(269)	(135)	135	269	חייבים לזמן ארוך
58	29	(29)	(58)	זכאים ויתרות זכות
5,177	2,589	(2,589)	(5,177)	אגרות חוב
3,499	1,749	(1,749)	(3,499)	התחייבויות פיננסיות אחרות

31 בדצמבר 2015				מכשירים פיננסיים
2% -	1% -	1% +	2% +	
אלפי ש"ח				
(27)	(13)	13	27	חייבים ויתרות חובה
(1,743)	(872)	872	1,743	ניירות ערך סחירים
(239)	(119)	119	239	חייבים לזמן ארוך
66	33	(33)	(66)	זכאים ויתרות זכות
6,279	3,140	(3,140)	(6,279)	אגרות חוב
2,579	1,379	(1,379)	(2,759)	התחייבויות פיננסיות אחרות

באור 38 - מטרות ומדיניות ניהול סיכונים פיננסיים (המשך)

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

(3) סיכוני מחיר - (המשך)

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

(2) רגישות לשינויים בריבית השקלית:

31 בדצמבר 2016			מכשירים פיננסיים
bp50-	bp100+	bp200+	
אלפי ש"ח			
(927)	1,854	3,708	ניירות ערך סחירים
6	(11)	(22)	משיכות יתר
1,159	(2,318)	(4,646)	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים
1,854	(3,708)	(7,416)	הלואות זמן ארוך מתאגידים בנקאיים

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

31 בדצמבר 2015			מכשירים פיננסיים
bp50-	bp100+	bp200+	
אלפי ש"ח			
223	(446)	(892)	ניירות ערך סחירים
5	(10)	(20)	חייבים לזמן ארוך
897	(1,795)	(3,589)	משיכות יתר
2,258	(4,515)	(9,031)	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים

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

31 בדצמבר 2016				מכשירים פיננסיים שלא למטרות הגנה
10% -	5% -	5% +	10% +	
אלפי ש"ח				
(2)	(1)	1	2	מזומנים ושווי מזומנים
(54)	(27)	27	54	מזומנים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי
(217)	(109)	109	217	נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד- ניירות ערך סחירים
(12)	(6)	6	12	חייבים
(1,008)	(504)	504	1,008	חייבים לזמן ארוך

באור 38 - מטרות ומדיניות ניהול סיכונים פיננסיים (המשך)

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

(3) סיכוני מחיר - (המשך)

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

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

31 בדצמבר 2015				מכשירים פיננסיים שלא למטרות הגנה
10% -	5% -	5% +	10% +	
אלפי ש"ח				
(84)	(42)	42	84	מזומנים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי
(8)	(4)	4	8	חייבים
(14)	(7)	7	14	חייבים לזמן ארוך

(4) רגישות לשינויים במדד תשומות הבניה:

31 בדצמבר 2016				מכשירים פיננסיים
2% -	1% -	1% +	2% +	
אלפי ש"ח				
(45)	(23)	23	45	חייבים ויתרות חובה
405	202	(202)	(405)	קבלנים וספקים
204	102	(102)	(204)	התחייבויות למוכרי מקרקעין

31 בדצמבר 2015				מכשירים פיננסיים
2% -	1% -	1% +	2% +	
אלפי ש"ח				
(118)	(59)	59	118	חייבים ויתרות חובה
930	415	(415)	(930)	קבלנים וספקים
697	349	(349)	(697)	התחייבויות למוכרי מקרקעין

באור 38 - מטרות ומדיניות ניהול סיכונים פיננסיים (המשך)

ו. שווי הוגן של מכשירים פיננסיים:

השווי ההוגן של נכסים והתחייבויות פיננסיים נקבע כדלקמן:

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

ליום 31 בדצמבר 2015		ליום 31 בדצמבר 2016		
שווי הוגן	ערך בספרים	שווי הוגן	ערך בספרים	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
22,165	22,165	30,376	28,583	חייבים לזמן ארוך
(451,573)	(451,573)	(371,031)	(371,031)	הלוואות מתאגידים בנקאיים
(142,468)	(138,110)	(174,184)	(172,941)	התחייבויות אחרות
(500,504)	(505,301)	(525,676)	(506,760)	אגרות חוב

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

מכשירים פיננסיים המוצגים בדוח על המצב הכספי בשווי הוגן:

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

- רמה 1: מחירים מצוטטים (לא מתואמים) בשווקים פעילים לנכסים והתחייבויות פיננסיים זהים.
- רמה 2: נתונים שאינם מחירים מצוטטים הכלולים ברמה 1, אשר נצפים, בצורה ישירה (קרי, מחירים) או עקיפה (נתונים הנגזרים ממחירים), לגבי נכסים והתחייבויות פיננסיים.
- רמה 3: נתונים לגבי נכסים והתחייבויות פיננסיים שאינם מבוססים על נתוני שוק נצפים.

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

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

ליום 31 בדצמבר 2016		
רמה 3	רמה 2	רמה 1
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד:
ניירות ערך סחירים

- - 283,772

ליום 31 בדצמבר 2015		
רמה 3	רמה 2	רמה 1
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד:
ניירות ערך סחירים

- - 216,917

מזומנים ונכסים פיננסיים אחרים מוגבלים בשימוש
בחסבונות ליווי-קרנות נאמנות

- - 44,303

באור 38 - מטרות ומדיניות ניהול סיכונים פיננסיים (המשך)

ז. דוח לפי בסיסי הצמדה:

ליום 31 בדצמבר 2016						
סה"כ	פריטים אחרים	מטבע חוץ		מטבע ישראלי		
		דולר	תשומות הבניה	צמוד למדד	צמוד למדד המחירים לצרכן	לא צמוד
אלפי ש"ח						
85,545	4	23	-	-	85,518	נכסים שוטפים מזומנים ושווי מזומנים
187,888	-	538	-	-	187,350	מזומנים ונכסים פיננסיים אחרים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי
283,772	60,769	2,170	-	108,379	112,454	ניירות ערך סחירים
16,226	-	119	2,270	1,226	12,611	חייבים
נכסים לא שוטפים						
174,298	-	-	-	37,283	137,015	הלוואות לחברות כלולות
28,546	-	10,077	-	13,473	4,996	חייבים לזמן ארוך
<u>776,275</u>	<u>60,773</u>	<u>12,927</u>	<u>2,270</u>	<u>160,361</u>	<u>539,944</u>	

ליום 31 בדצמבר 2016				
סה"כ	מטבע ישראלי			
	צמוד למדד תשומות הבניה	צמוד למדד המחירים לצרכן	לא צמוד	
אלפי ש"ח				
317,335	-	86,454	230,881	התחייבויות שוטפות אשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים
-	-	-	-	צדדים קשורים - קבוצת אפריקה ישראל
30,231	20,239	-	9,992	קבלנים וספקים
24,656	-	2,921	21,735	זכאים
90,943	-	-	90,943	הפרשות
22,752	10,185	735	11,832	התחייבויות למוכרי מקרקעין
התחייבויות לא שוטפות				
417,035	-	176,995	240,040	אגרות חוב
370,787	-	-	370,787	הלוואות מתאגידים בנקאיים
215,981	-	167,225	48,756	התחייבויות פיננסיות אחרות
<u>1,489,720</u>	<u>30,424</u>	<u>434,330</u>	<u>1,024,966</u>	

באור 38 - מטרות ומדיניות ניהול סיכונים פיננסיים (המשך)

ז. דוח לפי בסיסי הצמדה (המשך):

ליום 31 בדצמבר 2015

סה"כ	פריטים אחרים	מטבע	מטבע ישראלי		לא צמוד
		חוץ	צמוד למדד תשומות הבניה	צמוד למדד המחירים לצרכן	
אלפי ש"ח					
67,640	-	3	-	-	67,637
274,899	44,306	839	-	-	229,754
216,917	30,289	1,246	-	87,158	98,224
22,350	-	82	5,894	1,341	15,033
162,644	-	-	-	35,925	126,719
22,165	-	10,225	-	11,940	-
<u>766,615</u>	<u>74,595</u>	<u>12,395</u>	<u>5,894</u>	<u>136,364</u>	<u>537,367</u>

נכסים שוטפים

מזומנים ושווי מזומנים
מזומנים ונכסים פיננסיים אחרים מוגבלים
בשימוש בחשבונות ליווי

ניירות ערך סחירים
חייבים

נכסים לא שוטפים

הלוואות לחברות כלולות
חייבים לזמן ארוך

ליום 31 בדצמבר 2015

סה"כ	מטבע ישראלי		לא צמוד
	צמוד למדד תשומות הבניה	צמוד למדד המחירים לצרכן	
אלפי ש"ח			
242,549	-	76,777	165,772
55,174	41,479	-	13,695
35,557	-	3,304	32,253
59,440	-	-	59,440
39,760	34,852	737	4,171
443,273	-	251,946	191,327
451,573	-	-	451,573
171,982	-	123,199	48,783
<u>1,499,308</u>	<u>76,331</u>	<u>455,963</u>	<u>967,014</u>

התחייבויות שוטפות

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

התחייבויות לא שוטפות

אגרות חוב
הלוואות מתאגידים בנקאיים
התחייבויות פיננסיות אחרות

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

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

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

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

- מהות הפרויקטים – כלל הפרויקטים במסגרת המגזרים הינם בתחום הבניה למגורים בישראל.
 - מהות תהליכי הפיתוח והייזום – כלל הפרויקטים במסגרת המגזרים כרוכים בתהליכי פיתוח וייזום דומים, בעלי אותם תהליכי הקמה ובניה.
 - סוג הלקוחות – כלל הפרויקטים במסגרת המגזרים משווקים ונמכרים אל קבוצת לקוחות דומה, אשר כוללת לקוחות פרטיים, המעוניינים בדרך כלל ברכישת דירה למגורים.
 - השיטות שמשמשות לשיווק הפרויקטים – השיטות לשיווק כלל הפרויקטים במסגרת המגזרים הינן דומות. כמו כן, כלל הפרויקטים כוללים תהליכי פרסום ושיווק זהים.
 - מהות הסביבה המפקחת – על כל הפרויקטים חלים חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, חוק המכר (דירות) וחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) וחקיקה רלבנטית נוספת. כמו כן הפרויקטים כפופים ומפוקחים על ידי משרד הבינוי והשיכון.
- בהתבסס על השיקולים שפורטו לעיל, הנהלת הקבוצה סבורה כי הקיבוץ למגזר יזום פרויקטים בתחום הבניה למגורים הינו בהתאם ל- IFRS 8.

ג. מידע אודות מגזרים ברי דיווח:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2016			
סה"כ	פריטים לא מיוחסים	ייזום והפעלה דיור להשכרה	יזמות פרויקטים
אלפי ש"ח			

1,281,518	-	174	1,281,344	הכנסות מחיצוניים
183,806	(47,499)	28,848	202,457	רווח מגזרי לפני מס
(47,051)	11,875	(3,239)	(55,687)	מסים על ההכנסה
(19,936)	(14,844)	(131)	(4,961)	הוצאות מימון
9,596	4,245	-	5,351	הכנסות מימון
29,446	-	29,446	-	פריט מהותי שאינו במזומן: שערוך נדל"ן להשקעה

3,239,855	288,658	184,810	2,766,387	נכסי מגזר ליום 31 בדצמבר 2016
2,414,307	612,258	129,932	1,672,117	התחייבויות מגזר ליום 31 בדצמבר 2016

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2015				
סה"כ	פריטים לא מיוחסים	יזום דיור להשכרה	יזמות פרויקטים	
אלפי ש"ח				
743,860	-	-	743,860	הכנסות מחיצוניים
136,912	(40,101)	-	177,013	רווח מגזרי לפני מס
(36,094)	10,627	-	(46,721)	מסים על ההכנסה
15,319	11,374	-	3,945	הוצאות מימון
(9,727)	(3,448)	-	(6,279)	הכנסות מימון
3,462,148	220,937	76,129	3,165,082	נכסי מגזר ליום 31 בדצמבר 2015
2,703,312	630,712	61,449	2,011,151	התחייבויות מגזר ליום 31 בדצמבר 2015