

**דוח תקופתי לשנת 2016**

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

**מספר חברה ברשם החברות:** 520034760

**כתובת:** יוני נתניהו 1ג', אור יהודה

**טלפון:** 03-7402500

**פקסימיליה:** 03-5393523

**כתובת הדואר האלקטרוני:** [eranf@wblaw.co.il](mailto:eranf@wblaw.co.il)

**תאריך המאזן:** 31.12.2016

**תאריך הדוח:** 8.3.2017

# אפריקה ישראל מגורים

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

דו"ח לתקופה שנסתיימה

ביום 31 בדצמבר 2016

חלק א' תיאור עסקי החברה לשנת 2016

חלק ב' דוח דירקטוריון על מצב עסקי החברה לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2016

חלק ג' דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2016

חלק ד' פרטים נוספים על החברה

חלק ה' דוח שנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי



אפריקה ישראל מגורים בע"מ Africa Israel Residences Ltd

חלק א'

תיאור עסקי החברה

לשנת 2016

## תוכן עניינים

1	<b>מבוא</b>
3	<b>חלק ראשון - תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי החברה</b>
3	פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה
4	תחומי הפעילות של החברה
5	השקעות בהון התאגיד ועסקאות במניותיו
6	דיבידנדים
7	<b>חלק שני - מידע אחר</b>
7	מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של החברה
9	סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות התאגיד
12	<b>חלק שלישי - תיאור עסקי החברה לפי תחומי פעילות</b>
12	מידע כללי על תחום הפעילות
12	מידע כללי על תחום פיתוח המקרקעין בישראל
19	מוצרים ושירותים
63	לקוחות
63	שיווק והפצה
64	צבר הזמנות
65	תחרות
65	נכסים לא מוחשיים
66	הון אנושי
69	חומרי גלם וספקים
70	מידע כללי על תחום "דיור להשכרה"
75	לקוחות
75	שיווק והפצה
76	תחרות
76	נכסים לא מוחשיים
76	הון אנושי
77	חומרי גלם וספקים
78	<b>חלק רביעי - עניינים הנוגעים לפעילות החברה בכללותה</b>
78	הון חוזר

79	מימון
89	מיסוי
89	סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם
89	מגבלות ופיקוח על פעילות החברה
89	הסכמים מהותיים
91	הליכים משפטיים
91	יעדים ואסטרטגיה עסקית
92	צפי להתפתחות בשנה הקרובה
93	גורמי סיכון

**מבוא**

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

**החברה** - אפריקה ישראל מגורים בע"מ.

**אפריקה השקעות** - אפריקה ישראל להשקעות בע"מ.

**דניה סיבוס** - דניה סיבוס בע"מ.

**רמ"י** - רשות מקרקעי ישראל.

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

3. דוח תקופתי זה כולל מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968.

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

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

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

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

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

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

## חלק ראשון – תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי החברה

### 1. פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה

#### 1.1. כללי

- 1.1.1. החברה התאגדה בישראל בחודש דצמבר 1960<sup>1</sup> כחברה פרטית לפי פקודת החברות תחת השם דניה חברה לפתוח בע"מ. בחודש מרץ 1986 שינתה החברה את שמה לדניה סיבוס חברה לבניה בע"מ, בחודש דצמבר 1997 שינתה החברה את שמה לדניה סיבוס אחזקות ויזום (1965) בע"מ, בחודש ינואר 1998 שינתה החברה את שמה לדניה סיבוס אחזקות (1965) בע"מ ובחודש נובמבר 2001 שינתה החברה את שמה לשמה הנוכחי – אפריקה ישראל מגורים בע"מ<sup>2</sup>.
- 1.1.2. בחודש יוני 2006, הפכה החברה לחברה ציבורית, כמשמעות מונח זה בחוק החברות, ומניותיה נרשמו למסחר בבורסה, וזאת על פי תשקיף שפרסמה החברה מיום 22.6.2006 (על תיקונו מיום 27.6.2006) (להלן: "התשקיף מ-2006"). הנפקת המניות על פי התשקיף מ-2006 הייתה הצעה ראשונה לציבור של מניות החברה.
- 1.2. לפרטים בקשר עם מכירת החזקות אפריקה השקעות בחברה לדניה סיבוס, ראו סעיף 1.2 לחלק א' תיאור עסקי החברה, אשר נכלל בדוח התקופתי לשנת 2013 של החברה אשר פורסם ביום 13.3.2014 (מס' אסמכתא: 2014-01-013572) (להלן: "דוח 2013"). המידע המובא בדוח 2013 נכלל בזאת על דרך ההפניה.
- לתאריך הדוח, מחזיקה דניה סיבוס בכ- 74.22% מהונה המונפק של החברה ומזכויות ההצבעה בה (כ- 74.09% בדילול מלא).
- 1.3. עיקר פעילותה של החברה הינו ייזום של פרויקטים בתחום הבניה, בעיקר למגורים, על דרך של איתור קרקעות, רכישתן, השבחת הקרקעות על ידי שינוי ייעודן (ככל שיש צורך בכך, ובמידה וניתן), הקמת המבנים, שיווק ומכירת יחידות דיור ו/או מגרשים בישראל. בנוסף, החל משנת 2014, החלה החברה בפעילות של הקמה, ניהול ואחזקה של פרויקט דיור להשכרה בישראל.

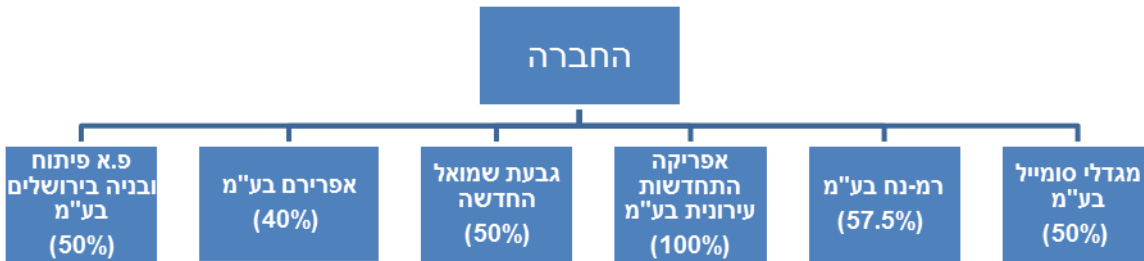
<sup>1</sup> במהלך השנים הפכה החברה מספר פעמים מחברה פרטית כמשמעות מונח זה בפקודת החברות לחברה ציבורית כמשמעות מונח זה בפקודת החברות, ולהיפך.

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



## 1.4. תרשים אחזקות<sup>1</sup>

להלן תרשים האחזקות העיקריות של החברה<sup>2,3</sup>:



## 2. תחומי הפעילות של החברה

2.1. לחברה שני תחומי פעילות מרכזיים המדווחים כמגזרים עסקיים בדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31.12.2016, שהינם ייזום ובניה של פרויקטים בתחום הבניה למגורים בישראל; והקמת, ניהול ואחזקה של פרויקט דיור להשכרה בישראל. במסגרת תחום הפעילות הראשון עוסקת החברה בייזום, תכנון, פיתוח, בנייה ושיווק של יחידות דיור למגורים<sup>4</sup>. מעת לעת מממשת החברה מקרקעין תוך ניצול הזדמנויות עסקיות. במסגרת תחום הפעילות השני, עוסקת החברה בהקמה, ניהול ואחזקה של פרויקט "דיור להשכרה" ומתן שירותים הנלווים להשכרתם, בהם זוכה החברה במסגרת מכרזים המפורסמים על ידי ממשלת ישראל ו/או גופים מטעמה. בהתאם לתנאי המכרזים האמורים, בתום התקופה הקבועה בהם, החברה תהא רשאית למכור את יחידות הדיור בפרויקט.

1 לא כולל עסקאות משותפות שהיקף הפעילות בהן אינו מהותי לחברה או תאגידים לא פעילים.  
2 לפרטים נוספים בדבר התקשרות החברה בהסכמים לרכישת מניות ברמ-נח בע"מ ובאפרירם בע"מ וכן להקצאת מניות במגדלי סומייל בע"מ בעניין מקרקעין בסומייל, ראו סעיף 8.2.7 (א)(3)(ב) להלן.  
3 לפרטים נוספים בקשר עם עסקת פ.א. פיתוח ובניה בירושלים בע"מ ראו הטבלה בסעיף 8.2.7 להלן, בעניין מקרקעין ברמת שרת בירושלים.  
4 חלק מועט של הפרויקטים כוללים שטחי מסחר בהיקפים קטנים המיועדים למכירה. כמו כן, בפרויקט בודד קיימים שטחי מלונאות המיועדים למכירה.

2.2. להלן פרטים בדבר כמות יחידות הדיור הנכללת בפרויקטים של החברה (לא כולל פרויקטים של "פינוי- בינוי", אשר לפרטים לגביהם ראו סעיף 8.2.10 להלן, לא כולל פרויקטים של "דיור להשכרה", אשר לפרטים לגביהם ראו סעיף 16 להלן, לא כולל שטחי מסחר ולא כולל פרויקטים של אפריקה השקעות, אשר מנוהלים על ידי החברה, אשר לפרטים לגביהם ראו ביאור 35ג(4) לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2016, לפי סוג הפרויקטים, ליום 31.12.2016).

מס' בניה ממוצע צפוי בשנים	שנת תחילת בניה צפויה	אחוז רווח גולמי צפוי ממוצע	סה"כ יח"ד - חלק החברה <sup>2</sup>	סה"כ יח"ד בפרויקט <sup>1</sup>	מס' יח"ד לפי תב"ע בהליכי אישור ו/או בתכנון		מס' יח"ד לפי תב"ע בתוקף		סוג פרויקט
					מס' יח"ד בכל הפרויקט <sup>1</sup>	חלק החברה <sup>2</sup>	מס' יח"ד בכל הפרויקט <sup>1</sup>	חלק החברה <sup>2</sup>	
3	בביצוע	17%	927	1,122	-	-	927	1,122	פרויקטים בביצוע
3	2017	15%	1,785	1,906	189	194	1,596	1,712	פרויקטים בתכנון
-	-	-	1,517	2,078	539	677	978	1,401	עתודות קרקע
-	-	-	976	1,147	709	880	267	267	פרויקטים מותלים ואחרים
-	-	-	<b>5,205</b>	<b>6,253</b>	<b>1,437</b>	<b>1,751</b>	<b>3,768</b>	<b>4,502</b>	סה"כ

2.3. בשים לב לריבוי המשתנים המשפיעים על תחום הבניה למגורים בישראל ובכלל זה גורמי הסיכון המפורטים בסעיף 32 להלן, אין יכולת להעריך את היקף מכירת יחידות הדיור בשנים הבאות.

### 3. השקעות בהון התאגיד ועסקאות במניות

- 3.1. הון המניות המונפק והנפרע של החברה לתאריך דוח תקופתי זה, הינו 12,641,334 ש"ח מחולק ל- 12,641,334 מניות רגילות, רשומות על שם, בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א.
- 3.2. ביום 18.2.2015, העניקה החברה 55,000 אופציות לעובדים בחברה ובחברת הבת אפריקה התחדשות עירונית, מתוכן, ביום 1.2.2016 פקעו 31,500 אופציות עקב סיום יחסי עובד-מעסיק. לפרטים נוספים ראו סעיף 14.4.2 להלן.

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

**4. דיבידנדים**

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

מועד החלוקה	הסכום שחולק (בש"ח)
6.4.2014	50,000,000
20.4.2015	50,000,000
3.4.2016	70,000,000

4.2. בהתאם לדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31.12.2016, לחברה יתרת עודפים חיובית (בסך של כ- 584 מיליון ש"ח) וסך הרווחים שנצברו בשנתיים האחרונות הינו חיובי, ומכאן כי זו רשאית, לתאריך הדוח, בכפוף לקיום מבחן יכולת הפירעון כהגדרתו בסעיף 302 לחוק החברות, לבצע חלוקת דיבידנד.

4.3. יצוין, כי על החברה לא הוטלו מגבלות ישירות בקשר עם חלוקת דיבידנדים. עם זאת, במסגרת אשראים אשר הועמדו לטובת החברה, התחייבה החברה לעמוד ביחסים פיננסיים שונים, ובכלל זאת הון עצמי מינימלי ויחס חוב נטו ל- CAP נטו, אשר עלולים להשפיע על יכולתה של החברה לחלק דיבידנדים. לפרטים נוספים בקשר עם התחייבויות כאמור ראו ביאורים 20 ו- 22 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2016.

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

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

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

- 5.1. כאמור לעיל, לתאריך הדוח, לחברה שני תחומי פעילות מרכזיים המדווחים כמגזרים עסקיים בדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2016, הראשון הינו ייזום ובניה של פרויקטים בתחום הבניה למגורים בישראל והשני הקמה ניהול ואחזקה של פרויקט "דיור להשכרה".
- 5.2. להלן נתונים מתוך הדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2016, לגבי תחום הפעילות ייזום ובניה למגורים (באלפי ש"ח) (לפרטים נוספים ראו ביאורים 26, 27 ו- 39 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2016).

בתחום הפעילות ייזום ובניה			
31.12.2014	31.12.2015	31.12.2016	
554,887	743,860	1,281,344	הכנסות מעסקאות בניה ומרקעין <sup>1</sup>
415,367	539,149	1,044,775	הוצאות בעסקאות בניה ומרקעין
96,192	179,276	206,850	רווח מפעולות רגילות
2,998,770	3,165,082	2,766,387	סך הנכסים
2,291,154	2,011,151	1,672,117	סך ההתחייבויות

השינויים בסך המאזן נובעים בעיקר מהסעיפים הבאים:

- מלאי מרקעין
- השקעות והלוואות בחברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
- אשראי מתאגידים בנקאיים וחלויות שוטפות של אגרות חוב והלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים
- התחייבויות שאינן שוטפות

להסברים בדבר שינויים כאמור, ראו סעיף 2.2 לדוח הדירקטוריון.

- 5.3. להלן נתונים מתוך הדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2016, לגבי תחום הפעילות דיור להשכרה (באלפי ש"ח) (לפרטים נוספים ראו ביאורים 26, 27 ו- 39 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2016).

<sup>1</sup> כולל הכנסות החברה אשר נובעות ממכירת דירות למגורים, מביצוע עבודות בניה לבעלי קרקע בעסקאות קומבינציה בעין, ממכירת מלאי מרקעין וכן הכנסות ממתן שירותי ניהול לפרויקטים למגורים בהם שותפה החברה ו/או אפריקה השקעות. לפרטים ראו גם ביאור 26 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2016.

בתחום הפעילות דיור להשכרה		
31.12.2015	31.12.2016	
-	174	הכנסות <u>מ</u> דמי שכירות
-	641	הוצאות <u>ש</u> אחזקה ושיווק
-	29,446	רווח מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
-	28,979	רווח מפעולות רגילות
76,129	184,810	סך הנכסים
61,449	129,932	סך ההתחייבויות

השינוי בסך המאזן נובע בעיקר מסעיף נדל"ן להשקעה/ נדל"ן להשקעה בהקמה.

### סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות התאגיד

הנתונים בסעיף זה להלן מתבססים, כמפורט בגוף המסמך, על פרסומי משרד הבינוי והשיכון מהחודשים ינואר-פברואר 2017 (להלן: "פרסומי משרד הבינוי והשיכון"), על פרסומי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה (להלן: "הלמ"ס") מהחודשים דצמבר 2016 וינואר - פברואר 2017, על פרסומי בנק ישראל מהחודשים ינואר - פברואר דצמבר 2016 (להלן: "פרסומי בנק ישראל"), וכן על פי פרסומי משרד האוצר אגף הכלכלן הראשי מחודשים ינואר-דצמבר 2016 ומינואר - פברואר 2017. סעיף זה כולל מידע שהינו צופה פני עתיד ומבוסס על הערכות החברה את מצב השוק והגורמים המשפיעים עליו, וזאת, בין היתר, בהתבסס על נתונים כלכליים ובחינת השינויים בענף הנדל"ן בשנים עברו.

#### 6.1 הכלכלה בארץ

שנת 2016 נפתחה בחששות לגבי כניסה של המשק למיתון והסתיימה בהישגים מרשימים בצמיחה, בשוק העבודה ובשינוי בסנטימנט המשקיעים בתחום הנדל"ן. זאת, למרות החולשה וחוסר היציבות בסביבה הכלכלית הגלובאלית. תמונת המצב לגבי צמיחת הכלכלה הישראלית כפי שהשתקפה בתחילת 2016 הייתה מאוד פסימית-הצמיחה דשדשה ואף היה חשש מכניסה של המשק למיתון בהמשך השנה. עם זאת, עדכון משמעותי של נתוני החשבונות הלאומיים במהלך המחצית השנייה שינה את תמונת המצב, ותחזית הלמ"ס מצביעה כי קצב הצמיחה בשנת 2016 יעמוד על 3.8%, וזאת לעומת קצב הצמיחה של המשק הישראלי אשר הציג שונות ניכרת במהלך שנת 2015, ברבעון השני המשק לא צמח כלל, וברבעון השלישי עלה קצב הצמיחה ל- 2.1% והתקרב לקצב הצמיחה הבסיסית בשנתיים האחרונות. קצב הצמיחה לשנת 2014, הסתכם ב- 2.8% על פי דיווחי הלמ"ס וזאת לעומת קצב של 3.2% בשנת 2013.

6.1.1 שיעור האבטלה במשק עומד על 4.3% נכון לדצמבר 2016 ולינואר 2017 ע"פ פרסומים של הלמ"ס, ירידה מתונה לעומת שיעור של 4.5% בחודש נובמבר 2016 שוק העבודה בישראל מצוי בנקודה טובה בקנה מידה היסטורי, שיעור האבטלה מצוי בשפל היסטורי. קצב האינפלציה השנתי ממשיך להיות מתון. ב 12 החודשים שהסתיימו בדצמבר 2016 ירד מדד המחירים לצרכן ב 0.2%. בתקופה הנסקרת התמתנה הירידה במחירים עקב התפוגגות השפעתן הישירה של הירידות במחירי האנרגיה ושל הפחתות המחירים שהממשלה יזמה.

בשנת 2016 ירד מדד מחירי הדיור בכ- 0.5%, לעומת עליה של כ- 0.4% בשנת 2015. מדד שכר הדירה עלה בשנת 2016 ב- 0.2%.

#### 6.2 אירועים, מגמות והתפתחויות נוספות

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

### 6.2.1 המצב הביטחוני והמדיני בישראל

המצב הביטחוני והמדיני בישראל משפיע ישירות על ענף הנדל"ן. בחזית הבטחונית, שנת 2016 היתה רגועה משמעותית מקודמתה וניכר כי אירועי הטרור שזכו לכינוי: אינתיפאדת היחידים", אשר החלו במחצית השניה של 2015, התמעט לאורך שנת 2016.

### 6.2.2 שוק המט"ח

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

התחזקות מתונה של השקל מול הדולר, במקביל להתחזקות הדולר בעולם. בשנת 2016 התחזק השקל מול הדולר בשיעור של כ- 1.2%. ביחס לאירו התחזק הש"ח ב 1.5%.

מגמת ההתחזקות של הדולר הייתה גלובלית: ב-2016 הדולר התחזק משמעותית בעולם מול רוב המטבעות העיקריים ומול רוב מטבעות המדינות המפותחות.

### 6.2.3 המערכת הבנקאית

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

על פי נתוני בנק ישראל, האשראי למגזר העסקי ממשיך לשמור על קצב גידול מתון. בהסתכלות ארוכת טווח עולה, כי משנת 2012 לא חל גידול בהיקף האשראי למגזר העסקי. האשראי לדיור ממשיך לתפוס את הנתח העיקרי באשראי למשקי הבית ולנוכח התרחבותו המהירה והסיכונים הגלומים בו פרסם בנק ישראל שורה של הוראות שנועדו לצמצם את הסיכון. כתוצאה מכך ירדו מאפייני הסיכון של המשכנתאות החדשות והתייצבו ברמה נמוכה מהשנים הקודמות. ולאחר שנים של ירידה בריבית על המשכנתאות, בשנה האחרונה היתה עליה, על אף העליה הריבית עדין ברמה נמוכה.

סוגיית היקפי האשראי הן מהיבט המשכנתאות והן מהיבט הליווי הבנקאי לפרויקטים, ממשיכה להיות ציר מרכזי בפעילות הענף שנמצא בשנים האחרונות במרכז השיח הציבורי. במהלך שנת 2016 בנק ישראל צמצם את מגבלת האשראי הענפית מה שמאפשר לבנקים להגדיל את היצע האשראי לענף הנדל"ן.

להערכת החברה, חוזקה של החברה מהווה יתרון בהשגת מקורות מימון בנקאיים וחוץ בנקאיים.

#### 6.2.4 הריבית במשק

במחצית השנייה של 2016 החליטה הוועדה המוניתרית להותיר את הריבית ברמה של 0.1% ללא שינוי. גם בינואר ובפברואר, חודשים שמשתייכים למחצית הראשונה של 2017, החליטה הוועדה המוניתרית להותיר את הריבית באותה רמה נמוכה וללא שינוי. בהודעות על החלטות הריבית לדצמבר 2016- השתמשה הוועדה בהכוונה לגבי העתיד (Forward Guidance) כאשר הודיעה כי המדיניות המוניתרית שנועדה להחזיר את האינפלציה אל תוך יעד יציבות המחירים של 1% עד 3% ולתמוך בצמיחה תוך שמירה על היציבות הפיננסית. הוועדה המוניתרית ממשיכה להעריך שלאור סביבת האינפלציה, ההתפתחויות בכלכלה העולמית, בשער החליפין, וכן במדיניות המוניתרית של הבנקים המרכזיים העיקריים, המדיניות המוניתרית תיוותר מרחיבה למשך זמן רב.

על פי פרסומי בנק ישראל, היקפי המשכנתאות החדשות ירדו במחצית השניה של שנת 2016 מהשיא שהגיעו אליו בתחילת השנה, והיקפי העסקאות נותרו גבוהים. הריביות על המשכנתאות המשיכו לעלות על רקע התגברות הסיכון בתיק האשראי לדיור של המערכת הבנקאית.

לתהליכי הורדת שיעור הריבית במשק השפעה על החברה בין היתר, כמפורט להלן: מקרים בהם סוג ההלוואה הינה על בסיס ריבית הפריים (כלל האשראי לבניה של החברה) רושמת החברה ירידה בהוצאות המימון שלה; מהעבר השני יכולת הרכישה של לקוחות החברה עולה כאשר ריבית המשכנתאות (בחלק הפריים) רושמת ירידה ומקלה על עלויות המשכנתא.

#### 6.2.5 שוק השכירות בישראל

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

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

כרבע ממשקי הבית מתגוררים בדירות שכורות הנמצאות בבעלות פרטית. בשנים האחרונות חלה מגמה של ירידה בשיעור הגרים בדירה בבעלותם. למרות מגמה זאת, טרם התפתח שוק שכירות משוכלל והנושא מקודם בדרכים שונות כגון מכרזי דיור להשכרה והצעת חוק "שכירות הוגנת", מה שמביא גיוון לשוק השכירות ע"י תמרוץ חברות עסקיות בכניסה לשוק זה. כאשר את השינוי הדרמטי רואים בעיקר בערים גדולות ומרכזיות כגון תל אביב וירושלים.

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



## חלק שלישי – תיאור עסקי החברה לפי תחומי פעילות

### מידע כללי על תחומי הפעילות

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

### 6. מידע כללי על תחום פיתוח המקרקעין בישראל

במסגרת פעילות זו, החברה מתמקדת בייזום של פרויקטים בישראל, המיועדים למגורים, בדרך של איתור קרקעות, רכישתן, השבחת זכויות הבניה, הקמת המבנים ומכירת היחידות. זכויות החברה במקרקעין שהיא רוכשת הינן זכויות בעלות ו/או זכויות חכירה ו/או זכויות חוזיות או אחרות. להלן יובא פירוט בדבר תחום פעילות זה. פעילות פיתוח המקרקעין מתבצעת על כלל הקרקעות באופן עקבי למעט ניצול הזדמנויות עסקיות למימוש מקרקעין ללא השלמת פעילות הייזום.

### 7.1 מבנה ענף הבניה למגורים בישראל והשינויים שחלו בו<sup>1</sup>

#### 7.1.1 כללי

ענף הנדל"ן ממשיך, כבשנים האחרונות, להיות במרכז השיח הציבורי והפוליטי במדינת ישראל. יוקר המחיה בכלל ויוקר הדיור בפרט, ממשיכים להוות כר נרחב לרעיונות ולתוכניות של הגופים השלטוניים במדינה במטרה ולצנן את השוק. עוד לא ניתן לראות בצורה ברורה את ההשלכות של הפעולות הננקטות בענף, ככל הנראה את התוצאות והשפעתן על מחירי הדירות, נוכל לראות רק בעוד מספר שנים. במהלך שנת 2015, הוקמה הוועדה למתחמי דיור מועדפים (הוותמ"ל) ובשנים 2015 ו-2016 הושקו מספר פרויקטים במסגרת "מחיר למשתכן" ובמסגרת "מחיר מטרה" וכן, במהלך שנת 2017 נכנס לתוקפו חוק "דירה שלישית". ראוי לציין שבמהלך 2014 הושקה תוכנית נוספת שמטרתה דיור להשכרה ארוכת טווח (החברה זכתה במכרז הראשון בגליל ים בהרצליה), כמפורט בסעיף 16 להלן. כמו כן, ניתן לראות התפתחות ניכרת בענף בכל הקשור להתחדשות עירונית, וזאת בעיקר בערים מרכזיות בארץ.

בשנת 2016 מדד מחירי הדיור ירד בכ- 0.5% וזאת לאחר מספר שנים של עליה מתמדת, הגורמים שהניעו את עליית המחירים בשנים האחרונות עדיין תקפים ובהם: שיעור הריבית הנמוכה (אשר הועלתה מעט בשנת 2016 לאור הנחיית בנק ישראל), העדר חלופות השקעה ומחסור היסטורי במלאי יחידות דיור.

<sup>1</sup> הנתונים בסעיף זה להלן מתבססים, בין היתר, על מקורות המפורטים בסעיף 6 לעיל.

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

### א. ביקוש לדיור

הביקוש לדיור מושפע מהמצב הסוציו-אקונומי של התושבים (שיעור האבטלה, רמת השכר וכד'), מהיקף השקעות משקיעים מחו"ל בשוק הדירות בישראל, עידוד המדינה לרוכשי דירות (מענקים לזכאים, מענקים לאזורי פיתוח ועוד), היקף העלייה לארץ, היקף הביקוש הטבעי (שעומד במדינת ישראל על מעל ל- 43 אלף יחידות בשנה) ומשיעורי הריבית במשק.

מנתוני הכמות המבוקשת של דירות חדשות ב- 2016 של הלמ"ס עולה, כי נרשמה ירידה של כ- 5.8% בכמות המבוקשת של דירות חדשות בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד. אך גבוהה ב- 22% מהכמות שנרשמה בתקופה המקבילה ב-2014. יוזכר כי, שנת 2015 הייתה שנת שיא בתחום הכמות המבוקשת, והיא עמדה על מעל 50 אלף דירות חדשות.

### ב. מחיר למשתכן

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

על פי הודעת משרד הבינוי והשיכון מחודש ינואר 2017, במהלך שנת 2016 שווקו 20,854 יח"ד, צמיחה של 3% ביחס לשנת 2015. מתחילת תכנית מחיר למשתכן כ- 70,000 יח"ד פורסמו לשיווק, מתוכן שווקו בהצלחה כ- 27,000 יח"ד ו- 3,766 יח"ד קיבלו היתרי בנייה.

### ג. ענף המשכנתאות

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

עם זאת, מחירי הדירות המשיכו להאמיר בקצב של כ- 8%; היקפם של ביצועי ההלוואות למטרת מגורים הוסיף להיות גבוה, והוא מגיע בממוצע לכ- 5 מיליארדי ש"ח בחודש במהלך שנת 2016. תיק האשראי הבנקאי לדיור המשיך להתרחב – יתרתו הסתכמה בכ- 300

מיליארדי ש"ח, וביחד עם תיק האשראי לבינוי והנדל"ן הם הגיעו לשיעור של 45% מתיק האשראי הבנקאי. בחודשים האחרונים נרשמה עלייה במשך התקופה הממוצעת לפירעון בכל מגזרי הריבית וההצמדה, וניכרת עלייה בגובה ההלוואה הממוצעת למטרת מגורים. לצד כל אלה, בנק ישראל צמצם בשנת 2016 את מגבלת האשראי הענפית מה שמרחיב את היצע האשראי לענף הנדל"ן, וזה מצטרף להרחבה קודמת באשראי לדיור שהחלה מסוף 2014 וזאת לאור האשראי לדיור שמעמידים גופים מוסדיים, בעיקר בשותפות עם הבנקים, אף כי היקף אשראי זה עדיין נמוך. התפתחות זו מגדילה את היכולת להרחיב את האשראי לדיור ואת הקישוריות במערכת הפיננסית. הפנמת העלייה בסיכונים אלו על ידי הבנקים, בהכוונת הפיקוח על הבנקים, פעלה להעלות את הריבית על האשראי לדיור. להערכת החברה צפוי הבנק המרכזי להמשיך ולפקח בצורה הדוקה על המתרחש בענף המשכנתאות, ולא מן הנמנע שיוטלו מגבלות נוספות בתחום כחלק מהצעדים המקורו-יציבותיים שהבנק המרכזי ישקול להפעיל בסביבת ריבית מוניטארית נמוכה כפי שקיימת כיום.

#### ד. היצע קרקעות והתחלות בניה

משאב הקרקע במדינת ישראל נשלט כמעט בלעדית בידי המדינה, ובפועל על ידי רמ"י. על פי נתוני משרד האוצר, בשנת 2016 שווקו מספר שיא של קרקעות לבנייה כ- 60,000 יחידות דיור חדשות על ידי רשות מקרקעי ישראל (רמ"י) ומשרד הבינוי והשיכון הגבוהה מהיעד שהציבה הממשלה שעמד על סך 55,000 יחידות דיור חדשות. רכיב מרכזי בפעילות הממשלה בתחום הדיור של הממשלה הוא תכנית "מחיר למשתכן", כמפורט בסעיף 7.1.1 ב' לעיל.

בחודש ינואר 2016 אישור קבינט הדיור את הצעתו של שר האוצר להרחיב את המכסה להסכמי הגג ב- 75 אלף יחידות דיור נוספות בשנים 2016 - 2017. במסגרת הסכמי הגג שנחתמו עד כה מאז שנת 2014, ישווקו ב- 5 השנים הקרובות כ- 100 אלף יחידות דיור בערים אשקלון, באר שבע, רמלה, מודיעין, ראשון לציון, קריית ביאליק, ראש העין וקריית גת.

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

להערכת החברה, צפוי להימשך גל מכרזים משמעותי במטרה להגדיל את ההיצע. החברה מעריכה שמפאת מחזור החיים הארוך של הפעילות בענף הנדל"ן, ההשפעה של מהלכי השיווק צפויה לבוא לידי ביטוי רק תוך מספר שנים.

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

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

#### ה. התחלות בניה

קצב התחלות בניה בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2016 הסתכם בכ- 38,670 יח"ד, ירידה של 4% לעומת התקופה המקבילה אשתקד, מתוכן כ- 25% מכלל הדירות במחוז המרכז.

נכון לסוף חודש ספטמבר 2015, סך היקף הבניה בפועל עמד על כ- 98 אלף יח"ד. היקף הבניה בשנת 2015 הינו הגבוה ביותר מאז שנת 1997 והוא מצביע על תנופת הפעילות בענף הנדל"ן.

על פי פרסומי הלמ"ס, מספר הדירות החדשות שנותרו למכירה בסוף נובמבר 2016 הסתכם לסך של כ- 31,150 דירות בהשוואה לכ- 28,440 דירות לסוף שנת 2015. על פי המספר הממוצע של דירות חדשות שנמכרו ברבעון הרביעי של שנת 2016, מספר חודשי ההיצע עומד על 15.2 חודשים.

#### 7.1.2 מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על ענף הבניה למגורים

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

#### 7.1.3 כוח אדם

המחזורים בתוצר של ענף הבניה באים לידי ביטוי גם בצמיחה והתכווצות של התעסוקה בענף. בתקופות גאות מספר המועסקים בענף עולה בחדות ובקצב מהיר יותר מהקצב בשאר המשק. אולם בדומה לתוצר הבניה, גם משקל הענף בתעסוקה נמצא במגמת ירידה. לאחר ששיעור המועסקים בבניה האמיר אל מעל ל- 10% בראשית שנות ה- 70 ובמהלך שנות ה- 90, בעשור האחרון הוא נמוך מ- 7% (כאמור, בשנים האחרונות התנופה בתוצר הבניה כמעט לא באה לידי ביטוי במשקל המועסקים).

משקל הענף בתעסוקה אמנם גבוה ממשקלו בתמ"ג, אך פער זה נעלם כאשר בוחנים את השפעתו על תעסוקת ישראלים בלבד. הגאות והשפל בתוצר הבניה משפיעים בעוצמה רבה על תעסוקת הזרים והפלסטינים בענף, ואילו על תעסוקת ישראלים הם משפיעים במידה מתונה יותר. באופן ממוצע, עלייה של 1% בתוצר של ענף הבניה מלווה בגידול של כ- 1% במספר העובדים הזרים והפלסטינים ובגידול של כ- 0.6% בלבד במספר העובדים הישראלים.

#### 7.1.4 חוקי עזר לאגרות והיטלי פיתוח

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

#### 7.1.5 מיסוי מקרקעין<sup>1</sup>

מניתוח הכנסות המדינה ממיסים עולה כי ענף הנדל"ן היה המקור העיקרי לגידול בהכנסות השנה: ההכנסה נטו ממיסוי מקרקעין בחודש נובמבר 2016 הגיעה ל- 0.9 מיליארד שקל, גידול ריאלי של 21% לעומת התקופה המקבילה אשתקד.

בחודש יוני 2015 הועלה שיעור מס הרכישה על דירת מגורים שניה. כמו כן, הופחתה תקופת ההמתנה המותרת למשפרי דיור.

בנוסף, בתחילת שנת 2017 אושר חוק מס "דירה שלישית", לפיו בעלי דירות, המחזיקים ביותר מ- 249% מזכויות בדירות, במצטבר, ישלמו מס בשיעור של 1% על הדירה השלישית ואילך.

#### 7.1.6 חוק התכנון והבניה

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

ביום 1.1.2016 עתידה הייתה להיכנס לתוקף בהדרגה רפורמה בנושא רישוי הבניה, זאת במסגרת תיקון 101 לחוק התכנון והבניה, תשע"ד-2014.

מטרת הרפורמה הינה ליעל ולפשט את הליכי הרישוי לרבות הליכי הוצאת היתרי הבניה. מימוש הרפורמה מותנה בין השאר בהתקנת תקנות אשר עריכתן טרם הושלמה.

ביום 20.12.2015 שר האוצר עשה שימוש בסמכותו ודחה בצו את מועד כניסה לתוקף של חלק מהליכי רישוי הבניה, למועדים שונים במהלך שנת 2016. ביום 31.10.2016 דחה שר האוצר את ההוראות הנוגעות להקמת בניין מגורים חדש ליום 1.6.2017 ואת ההוראות אשר אינן נוגעות להקמת בניין מגורים חדש ליום 1.1.2018.

ביום 28.12.2015 התקבל בכנסת בקריאה שניה ושלישית תיקון חוק התכנון והבניה (הוראת שעה), תשע"ו-2015 (להלן: "התיקון").

על פי הצעת החוק, מטרת תיקון החוק הינה להסמיך את הועדות המקומיות לתכנון ולבניה לאשר תוספת של עד 20% בשטחי הבניה לטובת הוספת יחידות דיור, במגרשים המיועדים לבניה רוויה ברשות עירונית, ובכפוף לקיום יתרת התנאים הקבועים בתיקון.

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

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

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

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

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

### 7.2 שינויים בהיקף הפעילות בענף וברווחיות

הרבעון הרביעי של 2016 מצביע על התקררות הפעילות בשוק הנדל"ן, סך הדירות שנרכשו עמד על כ- 24 א' יח"ד, ירידה של 17% בהשוואה לרבעון ה- 3 והרמה הנמוכה ביותר בשנתיים האחרונות. התקררות זו מגיעה אחרי מספר שנים, בעיקר החל משנת 2008, בהן ענף הנדל"ן נהנה מצמיחה גדולה הן בהיקפי הבניה והן במחירי המכירה של הדירות. בשנת 2016 מתחילים לראות ירידה קלה במדד מחירי הדיור, אשר אולי יש בו להצביע על שינוי מגמה במחיר הדירות אשר בשנים האחרונות שמרו על מגמת עליה. הריבית הנמוכה ממשיכה לתמוך בביקושים בענף הן לרוכשי דירות למגורים והן לרוכשי דירות להשקעה, שמהוות תחליף לאפיקי השקעה אחרים.

בשנת 2016 שווקו לקבלנים כ- 27 א' יח"ד (רובם במסגרת פרויקטים "מחיר למשתכן") בבניה עירונית המהוות צמיחה של כ- 10% ביחס לשנת 2015, הצפי הוא כי בשנת 2019 נראה את ההשפעה בכמות דירות מאוכלסות וכבר ב- 2017 נראה שיווקים בהיקף גובר. בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2016 הוחל בבנייתן של כ- 39 א' יח"ד, מספר זה נמוך ב- 4% בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד. בשנת 2015 עמדו התחלות הבניה על מספר שיא של 52.7 א' יח"ד.

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

### 7.3 שינויים במאפייני לקוחות בענף הבניה למגורים

קהל הרוכשים המסורתי של הענף הינו זוגות צעירים משפרי דיור ורוכשי דירות להשקעה, כאשר האחרונים מושפעים ישירות משיעורי הריבית שקיימת במשק וממגבלות שמוטלות עליהם במטרה להפחית את הביקושים העודפים, ואכן, במהלך 2016, ובהמשך לירידה שהחלה בשנת 2015 ניכרת ירידה חדה בביקוש לדירות מצד המשקיעים וזאת לאור הכבדת מס הרכישה על המשקיעים. כמו כן, נרשמה ירידה משמעותית בשיעור של 13% הן בהשוואה לרבעון קודם והן בהשוואה לרבעון מקביל אשתקד, ע"י מי שעבורם זוהי דירתם הראשונה ככל הנראה העניין נובע מהמתנת זוגות צעירים למכרזים במסגרת "מחיר למשתכן". בנוסף לקהלים אלו קיימת אוכלוסיית תושבי החוץ שבעיקר התאפיינה בשנים האחרונות ברכישת דירות להשקעה בירושלים ולאורך קו החוף שנרכשו בעיקר על ידי בעלי חתך סוציו אקונומי גבוה בקרב תושבי החוץ. בעקבות גל האירועים האנטישמיים בשנים 2014 - 2015 ניכרת התעניינות מצד תושבי חוץ גם בקרב קהל רוכשים בעלי חתך סוציו אקונומי בינוני, שתרים אחר דירות במעגלי הביקוש הרחבים יותר.

### 7.4 שינויים טכנולוגיים

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

### 7.5 גורמי הצלחה קריטיים בענף הבניה למגורים להערכת החברה

#### 7.5.1 עתודות קרקע באזורי ביקוש – בעלות על קרקעות מתוכננות, באזורי הביקוש, בעיקר

באזור המרכז מהוות יתרון משמעותי לחברות המחזיקות בהן. רבות מהקרקעות באזור המרכז הן בבעלות פרטית והן בבעלות רמ"י נדרשות לעבור הליכים טכנוניים ארוכי טווח עד שיהיו בשלות לשיווק ובניה.

#### 7.5.2 מוניטין – המוניטין והוותק מקנים יתרון, רוכשי דירות פוטנציאליים מערכים חברות ותיקות

ובעלות יכולת מוכחת לאורך שנים רבות גם לאחר מעוד האכלוס.

#### 7.5.3 יתרון לגודל – חברה גדולה נהנית מיתרון של יכולות נרחבות יותר בכלל הספקטרום של

הענף החל מרכישת קרקעות, יכולות פריסה גיאוגרפית רחבה, ארון רוכשים, זמינות אשראי בנקאי וחוף בנקאי.

- 7.5.4 **חוסן פיננסי** – ככל שחוסן הפיננסי של החברה הוא עמוק יותר, יכולת גמישות המימון שלה עולה והליך רכישת קרקעות ומימון בניה קל יותר ביחס לחברות קטנות.
- 7.5.5 **ניסיון** – ניסיון רב שנים בייזום וניהול פרויקטים של בניה למגורים מהווה גורם הצלחה בעל משמעות רבה.
- 7.5.6 **הון אנושי** – רמת המקצועיות הגבוהה של עובדי החברה (לרבות בתחום הכספים, התכנון ההנדסה והשיווק) מאפשרת לחברה להיות יעילה יותר ובעלת יכולת להתאים את המוצר הסופי בצורה המיטבית.

## 7.6 **שינויים במערך חומרי הגלם לענף הבניה למגורים**

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

## 7.7 **מחסומי כניסה ויציאה**

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

## 7.8 **מבנה התחרות בענף הבניה למגורים**

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

## 7. **מוצרים ושירותים**

### 8.1 **כללי**

הכנסותיה של החברה בתחום פעילות זה נובעות מארבעה אפיקי פעילות, כדלקמן: (1) מכירות דירות למגורים; (2) ביצוע עבודות בניה לבעלי קרקע בעסקאות קומבינציית דירות; (3) מכירת מלאי מקרקעין; ו- (4) דמי ניהול. לפרטים בדבר ההכנסות, העלויות והרווחים שנזקפו בקשר עם ארבעת אפיקי הפעילות כאמור, ראו סעיף 3.1 להסברי הדירקטוריון. לפרטים נוספים בקשר עם אפיקי הפעילות של החברה, התקשרויותיה בהסכמים לרכישת זכויות בקרקעות, אופן הקמת הפרויקטים ומימון רכישה והקמה כאמור, ראו סעיף 8.1.2 ו- 8.1.3 לדוח 2013. המידע המובא בדוח 2013 נכלל בזאת על דרך ההפניה.



## 8.2 פרטים נוספים בקשר עם הפרויקטים בתחום פיתוח המקרקעין

לעניין סעיף זה:

"פרויקטים שהסתיימו" – פרויקטים שעבודות הבניה בהם הושלמו ומסירת הדירות בפרויקט הושלמה בשנת הדיווח.

"פרויקטי נדל"ן יזמי שהקמתם הסתיימה בתקופה השוטפת ושמכירתם טרם הסתיימה במלואה" – פרויקטים שעבודות הבניה בהם הושלמו אך מסירת הדירות בפרויקט טרם הושלמה בשנת הדיווח.

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

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

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

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

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

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

"יח"ד מכורות" – יחידות דיור שנחתמו בגין מכירתן חוזים מחייבים, לרבות חוזים מותנים<sup>1</sup>, אך לא כולל בקשות לרכישת זכויות שנחתמו.

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

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

<sup>1</sup> יצוין, כי לרוב, התנאי המתלה בחוזים המותנים כאמור הינו קבלת היתר בניה.

### 8.2.1. נתונים בדבר פרויקטים שהסתיימו

**להלן ריכוז נתונים בדבר פרויקטים שהסתיימו ונזקפו לדוחות רווח והפסד של החברה ליום 31.12.2016 (נתונים כספיים באלפי ש"ח):<sup>1</sup>**

שיעור הרווח הגולמי ויתרת הרווח הגולמי המפורטים בטבלאות, הינו שיעור הרווח מההכנסות, כפי שנכלל בדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2016, בהתאם לנתונים שעמדו בפני החברה במועד עריכת הדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2016. יובהר, כי במועד עריכת הדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2016, בהתייחס לכל תקופה, יש לחברה קושי לצפות באופן מדויק את יתרת הרווח הגולמי שטרם הוכר, בפרויקטים בהם נותרו דירות במלאי, וזאת בשל אי הוודאות שהדירות שנותרו במלאי ימכרו במחירי מכירה על פי תחזיות החברה וכן בשל הקושי לחזות במדויק את סכומי ההפרשה לגמר.

---

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

## א. נתונים מצרפיים

פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הסתיימה במלואה ליום האחרון של שנת הדיווח ותקופת הדיווח (באלפי ש"ח)						
סה"כ	תל אביב	השרון והשפלה	בקעת אונו ופ"ת	ירושלים	מספר חודשים שחלפו ממועד סיום הבנייה	
31.12.2016	31.12.2016	31.12.2016	31.12.2016	31.12.2016		
164,066	39,805	-	42,948	81,313 <sup>(*)</sup>	0-6	יתרת מלאי בספרים המתייחסת לפרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הסתיימה במלואה (במונחי עלות)
28,304	-	-	21,672	6,632	6-12	
787	787 <sup>(*)</sup>	-	-	-	12-18	
45,766	-	-	1,069	44,697	18-24	
16,496	-	-	-	16,496	מעל 24	
<b>255,419</b>	<b>40,592</b>	-	<b>65,689</b>	<b>149,138</b>	<b>סך הכל</b>	
117	17	-	28	72 <sup>(*)</sup>	0-6	גיול מלאי יח"ד בפרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הסתיימה במלואה (במונחי מספר יח"ד)
18	-	-	12	6	6-12	
14	- <sup>(*)</sup>	-	1	13	12-18	
0	-	-	-	-	18-24	
4	-	-	-	4	מעל 24	
<b>153</b>	<b>17</b>	-	<b>41</b>	<b>95</b>	<b>סך הכל</b>	
87,991	5,268	-	34,631	48,092		<b>רווח גולמי צפוי</b>
13	-	-	3	10		מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו מסוף תקופת הדיווח ועד סמוך לתאריך דוח זה לגבי פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הסתיימה במלואה לתום שנת הדיווח)

(\*) בפרויקטים אלה קיימים גם שטחי מסחר ו/או מלונאות המיועדים למכירה.

פרויקטים בהקמה ליום האחרון של שנת הדיווח ותקופת הדיווח						
סה"כ	ת"א, ר"ג גבעתיים	צפון	ירושלים	השרון והשפלה	בקעת אונו ופ"ת	
אלפי ש"ח						
31.12.2016						
927	348	108	78	204	190	מספר יח"ד בפרויקטים בהקמה (#)
740,649	249,379	77,095	74,570	182,868	156,737	יתרת מלאי בספרים המתייחסת לפרויקטים בהקמה (במונחי עלות)
435,185	157,433	23,654	95,713	51,599	106,787	רווח גולמי צפוי כולל מפרויקטים בהקמה
342	109	49	27	88	69	מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו בתקופה השוטפת בקשר עם פרויקטים בהקמה (#)
333	115	14	37	46	121	מספר יח"ד שטרם נחתמו לגביהן הסכמי מכירה מחייבים בפרויקטים בהקמה (#)
15	6	1	2	3	3	מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו מסוף תקופת הדיווח ועד סמוך לתאריך דוח זה (#) (לגבי פרויקטים בהקמה)

מספר יח"ד ונתונים כספיים במונחי חלק החברה

## ב. נתונים כלליים על פרויקטים שהסתיימו

שם	מיקום	מועד רכישת קרקע	מועד תחילת בנייה	מועד סיום בנייה	חלק התאגיד האפקטיבי (%)	יח"ד שנמכרו	מ"ר ממוצע ליח"ד	הכנסות שהוכרו		סה"כ עלויות שהוכרו		סה"כ רווח גולמי שהוכר		סה"כ שיעור רווח גולמי (%)		מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ)
								תקופה שוטפת	מצטבר מתחילת הפרויקט	תקופה שוטפת	מצטבר מתחילת הפרויקט	תקופה שוטפת	מצטבר מתחילת הפרויקט	תקופה שוטפת	מצטבר מתחילת הפרויקט	
סביוני ר"א 10	תל אביב	1994	יוני-13	ינו-16	50%	76	142	184,384	184,384	160,033	160,033	24,351	24,351	13%	13%	34,627
גני סביון 122	בקעת אונו ופ"ת	2004-2006	יוני-13	יולי-15	100%	49	134	97,577	7,614	84,570	6,224	91,353	1,390	18%	94%	15,280
גני סביון 124	בקעת אונו ופ"ת	2004-2006	יוני-13	יולי-15	100%	52	133	103,377	22,574	85,602	18,049	85,328	4,525	20%	83%	15,329
משתלה 1-4	תל אביב	2013	אוג-14	פבר-16	100%	32	125	100,008	100,008	90,319	90,319	9,689	9,689	10%	10%	25,006
שער הים 6	השרון והשפלה	2004	מרץ-13	נוב-15	50%	56	100	49,374	6,967	34,036	4,450	15,338	2,518	36%	31%	17,697
עיר ימים 2	השרון והשפלה	2009	יולי-11	מאי-14	50%	120	149	119,874	1,511	89,666	585.5	30,208	926	61%	25%	13,295
סביוני נצר 27-29	השרון והשפלה	2011	פבר-12	דצמ-15	50%	84	116	69,813	27,515	58,670	22,132	11,143	5,382	20%	16%	14,645

ג. פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הושלמה במלואה ליום האחרון של שנת 2016 (באלפי ש"ח):

פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הושלמה במלואה ליום האחרון של שנת הדיווח - נתונים כלליים על הפרויקטים															
שם	מיקום הפרויקט	מועד רכישת הקרקע	מועד תחילת הבנייה	מועד סיום הבנייה	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקטים (%)	יח"ד במלאי	עלות המיוחסת ליח"ד שנתרו במלאי ליום 31.12.2016	מ"ר ממוצע ליח"ד שנתרו במלאי ליום 31.12.2016	מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו בפרויקט, לפי תקופות					רווח גולמי צפוי	שיעור רווח גולמי צפוי על דירות במלאי
									מתום שנת 2016 עד סמוך לתאריך פרסום הדוח	רבעון 1 לשנת 2016	רבעון 2 לשנת 2016	רבעון 3 לשנת 2016	רבעון 4 לשנת 2016		
סבינוי TLV	ת"א	2011	אוג-12	אוק-14	100%	-	787	66	-	-	-	-	-	390	33%
הרב קוק 7	ירושלים	2007		אפר-13	100%	4	16496	177	1	1	1	1	1	3,899	19%
גני סביון 121	בקעת אונו ופ"ת	2004-2006	ינו-14	דצמ-15	100%	1	1069	115	-	0	2	3	1	513	32%
גני סביון 123	בקעת אונו ופ"ת	2004-2006	אוק-14	אוג-16	100%	21	31057	141	2	3	13	4	9	19,896	39%
גני סביון 125	בקעת אונו ופ"ת	2004-2006	ינו-14	ינו-16	100%	12	21672	155	1	2	4	6	7	12,871	37%
ספייס 3	בקעת אונו ופ"ת	2013	ינו-14	אוג-16	100%	7	11891	144	-	1	-	-	-	1,351	10%
משתלה 5-6	תל אביב	2013	אוג-14	יול-16	100%	29	39,805	117	-	-	-	-	-	4,878	12%
חצר הנביאים	ירושלים	2011	אוק-12	נוב-15	100%	13	44,697	117	1	1-	-	15	5	22,412	33%
ארנונה 19	ירושלים	2007	ינו-12	ינו-16	67%	6	6,632	108	2	-	0	3	7	1,652	20%
ארנונה 20	ירושלים	2007	ספט-14	דצמ-16	67%	22	81,313	108	6	8	8	8	8	20,129	20%

פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמירתם טרם הושלמה במלואה ליום האחרון של תקופת הדיווח – נתונים נוספים על יתרת ההכנסות הצפויות (באלפי ש"ח)						שם
מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב צפי ההכנסות של המלאי הבלתי מכור	מחיר המכירה הממוצע למ"ר בחוזים שנתחמו בפרויקט (בכל תקופה), ללא מע"מ					
	31.3.2016	30.6.2016	30.9.2016	31.12.2016	5.3.2017	
-	-	-	-	-	-	סביון TLV
19,852	20,227	19,771	-	-	20,963	ארנונה 19
19,521	20,532	19,093	19,509	19,933	19,237	ארנונה 20
29,133	-	-	-	28,764	29,038	הרב קוק 7
-	17,917	18,781	18,541	-	-	גני סביון 121
20,090	16,451	16,583	16,868	16,963	18,344	גני סביון 123
18,469	16,532	16,551	18,441	20,218	18,803	גני סביון 125
13,022	-	-	-	13,659	-	ספייס 3
39,529	26,689	26,901	32,432	-	26,964	חצר הנביאים

## 8.2.2. נתונים בדבר פרויקטים בביצוע

### א. להלן ריכוז נתונים בדבר פרויקטים בביצוע

יצוין, כי לכל הפרויקטים בטבלה שלהלן ליווי סגור, למעט פרויקט סביוני נוף חדרה.

#### נתונים כלליים

בטבלה זו –

"מועד תחילת הפרויקט" – מועד רכישת הקרקע.

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

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

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



ב. פרויקטים בביצוע- נתונים צפויים<sup>1,2</sup>:

פרויקטים בהקמה ליום 31.12.2016 – נתונים כלליים על הפרויקטים (באלפי ש"ח)															
שם	מקום	מועד רכישת הקרקע	מועד תחילת הבנייה	מועד סיום בנייה משוער	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקטים (%)	סה"כ יח"ד- כולל בעלי קרקע	סה"כ יח"ד ממוצע ליח"ד	שיעור השלמה כספ/הנדסי (%)	סה"כ יח"ד שנחתמו לגביהן הסכמי מכירה מחייבים	סה"כ יח"ד שטרם נמכרו ליום 31.12.16	סה"כ הכנסות צפויות	שיעור הון עצמי שהושקע בפרויקט (%)	סה"כ רווח גולמי צפוי	שיעור רווח גולמי צפוי (%)	יתרת עודפים צפויה בסיום <u>לרבות הון עצמי שהושקע בפרויקט</u>
סביוני נצר סירני 30	נצר סירני	2011	יול-15	2017	50%	41	41	91%	41	0	35,872	18%	8,245	23%	9,938
סביון באגם	נתניה	2010	פבר-15	2017	100%	116	116	73%	99	17	208,227	18%	27,087	13%	57,604
מגדל סביון מופת	רמת גן	2007-2013	פבר-15	2018	62%	115	115	62%	75	40	167,127	17%	30,831	18%	59,072
סביון במשתלה ב'	ת"א	2013	דצמ-15	2017	100%	82	82	37%	81	1	210,910	10%	31,287	15%	51,777
טייבר 48, גבעתיים	גבעתיים	2012	פבר-15	2018	100%	14	8	19%	6	2	20,454	43.80%	312	2%	6,961
חרות 17-19, ר"ג	ר"ג	2012	דצמ-15	2018	100%	74	46	20%	30	16	100,642	11.70%	26,162	26%	28,574
רוקח 116, ר"ג	ר"ג	2012	אפר-16	2018	100%	32	20	13%	15	5	52,650	18%	8,473	16%	15,435
עוזיאל 133, ר"ג	ר"ג	2013	אפר-16	2018	100%	25	16	17%	11	5	31,454	17.60%	4,268	14%	8,453
עוזיאל 128, ר"ג	ר"ג	2012	מאי-16	2018	100%	33	21	13%	15	6	38,539	18.30%	5,506	14%	13,018
סביוני נוף חדרה א'	חדרה	2013	אפר-15	2017	100%	108	108	90%	94	14	122,771	31.00%	23,654	19%	52,698
סביוני רמת שרת א'	ירושלים	2013	אוג-15	2018	50%	108	108	28%	71	37	138,940	26.00%	32,233	23%	57,693
סביוני השרון כפר יונה 1-2	כפר יונה	2014	יול-16	2018	100%	67	67	11%	38	29	94,014	20.40%	12,913	14%	69,545

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

49,154	19%	25,494	21.00%	134,634	61	69	7.5%	123	130	130	50%	2018	05-יול	2012	גבעת שמואל	סביוני גבעת שמואל א'	
49,852	13%	28,212	15%	211,208	67	29	13%	126	96	96	100%	2018	16-אפר	2014	גני תקווה	סביוני גני תקווה 1	
18,862	18%	11,407	15%	64,126	23	6	11%	124	29	29	100%	2018	16-ספט	2014	גני תקווה	סביוני גני תקווה 2	
28,225	11%	9,909	19%	93,846	31	23	7%	73	54	62	100%	2018	16-יונ	2015	ר"ג	סביון בביאליק	
44,955	18%	12,339	49%	70,275	28	8	6%	128	36	36	67%	2018	16-יונ	2007	ירושלים	סביוני גן ארנונה	
9,016	17%	5,796	12.40%	34,868	16		0%	87	16	28	100%	2018	16-דצמ	2012	ר"ג	צבי 11	
12,746	18%	6,709	15.30%	37,329	8	5	0%	107	13	22	100%	2018	16-אוק	2013	גבעתיים	גורדון 29	
643,577	17%	310,835		1,867,884	406	716			1,122	1,218							סה"כ

פרויקטים בהקמה ליום האחרון של שנת הדיווח – נתונים על ההכנסות, העלויות והמחירים בפרויקט (באלפי ש"ח)																	
שם	עלויות שהושקעו בפועל בפרויקט עד ליום 31.12.2016				יתרת עלויות צפויות שטרם הושקעו ליום 31.12.2016	מחיר המכירה הממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בפרויקט (בכל תקופה), ללא מע"מ/VAT			הכנסות מחוזים חתומים, נכון ליום 31.12.2016		מלאי שטרם נחתמו לגבי חוזי מכירה מחייבים ליום 31.12.2016			הכנסות שטרם הוכרו (א)+(ב)+(ג)		סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	סה"כ שיעור רווח גולמי צפוי
	קרקע היטלים פיתוח	בנייה	עלויות מימון שהווננו לפרויקט	אחרות		בשנה שהסתיימה ביום 31.12.2016	בשנה שהסתיימה ביום 31.12.2015	בשנה שהסתיימה ביום 31.12.2014	הכנסות שהוכרו	הכנסות חתומים שטרם הוכרו מחוזים	עלות של בספרים המלאי הבלתי מכור	צפי מהמלאי הבלתי מכור (ג)	מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב צפי של ההכנסות המלאי הבלתי מכור	סה"כ שטרם הוכרו (א)+(ב)+(ג)	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר		
סביוני נצר סירני 30	6,616	14,552	246	3,681	6,616	-	14,765	-	3,354	-	-	-	35,872	8,245	23%		
סביון באגם	48,751	71,941	13,068	10,560	48,751	-	11,442	-	74,386	-	27,852	16,392	208,227	27,087	13%		
מגדל סביון מופת	1,885	67,274	2,280	17,101	1,885	-	18,117	-	46,469	-	30,823	20,227	167,127	30,831	18%		
סביון במשתלה ב'	92,756	15,017	4,185	16,815	92,756	-	22,518	-	100,025	-	2,423	30,320	210,910	31,287	15%		
סביוני העיר-טיבר 48	2,373	3,453	205	1,707	2,373	-	-	-	2,903	-	2,634	31,319	20,454	312	2%		
סביוני העיר-חרות 17-19	9,580	10,940	524	6,097	9,580	-	-	-	30,741	-	6,860	23,482	100,642	26,162	26%		
רוקח 116, ר"ג	5,099	4,420	335	2,298	5,099	-	-	-	20,714	-	2,891	11,888	52,650	8,473	16%		
עזיאל 133, ר"ג	2,302	166	224	4,528	2,302	-	-	-	10,609	-	1,942	19,321	31,454	4,268	14%		
עזיאל 128, ר"ג	5,090	34	196	5,140	5,090	-	-	-	16,989	-	2,700	20,689	38,539	5,506	14%		
סביוני נוף חדרה א'	20,847	55,282	966	12,429	20,847	-	9,562	-	35,454	-	13,032	10,870	122,771	23,654	19%		
סביוני רמת שרת א'	24,739	17,276	7,306	6,455	50,932	-	-	-	46,664	-	20,460	24,683	138,940	32,233	23%		

פרויקטים בהקמה ליום האחרון של שנת הדיווח – נתונים על ההכנסות, העלויות והמחירים בפרויקט (באלפי ש"ח)																	
שם	עלויות שהושקעו בפועל בפרויקט עד ליום 31.12.2016				יתרת עלויות צפויות שטרם הושקעו ליום 31.12.2016	מחיר המכירה הממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בפרויקט (בכל תקופה), ללא מע"מ/VAT			הכנסות מחוזים חתומים, נכון ליום 31.12.2016		מלאי שטרם נחתמו לגבי חוזי מכירה מחייבים ליום 31.12.2016			הכנסות שטרם הוכרו (א)+(ב)+(ג)		סה"כ רווח גולמי	סה"כ רווח גולמי צפוי
	קרקע היטלים פיתוח	בנייה	עלויות מימון שהווננו לפרויקט	אחרות		בשנה שהסתיימה ביום 31.12.2016	בשנה שהסתיימה ביום 31.12.2015	בשנה שהסתיימה ביום 31.12.2014	הכנסות שהוכרו	הכנסות מחוזים חתומים שטרם הוכרו	עלות של בספרים המלאי הבלתי מכור	צפי מהמלאי הבלתי מכור (ג)	מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב צפי של ההכנסות המלאי הבלתי מכור	סה"כ שטרם הוכרו (א)+(ב)+(ג)	סה"כ רווח גולמי	סה"כ רווח גולמי צפוי	
סביון השרון-כפר יונה 1-2	20,843	7,300	1,180	4,608	20,843	11,849	-	-	36,135	17,548	-	14,836	40,331	12,229	94,014	12,913	14%
סביון גבעת שמואל א'	36,638	2,575	2,778	7,634	59,515	16,306	16,360	-	41,674	24,421	-	22,567	68,540	34,159	134,634	25,494	19%
סביון גני תקווה 1	73,624	10,963	4,086	10,507	73,624	16,745	-	-	38,448	20,974	-	72,571	151,786	17,809	211,208	28,212	13%
סביון גני תקווה 2	22,167	2,631	1,275	1,995	22,167	17,351	-	-	8,644	3,204	-	23,630	52,278	17,873	64,126	11,407	18%
סביון בביליק	26,219	3,497	251	2,915	26,219	22,514	-	-	24,943	12,176	-	20,100	56,727	24,696	93,846	9,909	11%
סביון גן ארנונה	21,685	413	245	4,936	21,685	23,315	-	-	8,955	5,900	-	23,572	55,419	21,993	70,275	12,339	18%
סביון העיר-צבי 11	3,420	6	300	1,636	3,420	-	-	-	-	-	-	3,688	34,868	25,121	34,868	5,796	17%
סביון העיר-גורדון 29	4,807	10	344	1,902	4,807	25,469	-	-	7,714	5,821	-	3,000	23,794	27,349	37,329	6,709	18%
<b>סה"כ</b>	<b>368,064</b>	<b>267,898</b>	<b>29,910</b>	<b>108,855</b>	<b>782,322</b>				<b>554,821</b>	<b>564,090</b>	<b>-</b>	<b>295,581</b>	<b>748,974</b>	<b>390,420</b>	<b>1,867,884</b>	<b>310,835</b>	<b>17%</b>

ג. ניתוחי רגישות<sup>1</sup>

להלן ניתוחי רגישות של הרווח הגולמי<sup>2</sup> שנערכו לפרויקטים בביצוע, אשר ליום 31.12.2016 שיעור המכירות בהם הינו פחות ממחצית מסך המכירות בפרויקט, ולפיכך רמת הרגישות בעניינם עולה.

ניתוח רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר בשל שינויים במחיר המכירה						
השפעת עליה של 10% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 5% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	סך הכל רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 5% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 10% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר		
12,030	18,762	25,494	32,225	38,957	סביוני גבעת שמואל	פרויקטים בהקמה:
7,091	17,652	28,212	38,772	49,333	סביוני גני תקווה	
4,994	8,201	11,407	14,613	17,820	סביוני גני תקווה	
524	5,217	9,909	14,601	19,294	סביוני בביליק	
5,312	8,826	12,339	15,853	19,367	סביוני גן ארנונה	
2,310	4,053	5,796	7,540	9,283	סביוני העיר- צבי 11	
2,976	4,843	6,709	8,575	10,442	סביוני העיר גורדון 29	
<b>35,237</b>	<b>67,554</b>	<b>99,866</b>	<b>132,179</b>	<b>164,496</b>	<b>סה"כ</b>	
7,048	14,633	22,217	29,801	37,386	סביוני העיר	
5,516	10,403	15,290	20,176	25,063	סביוני השרון- כפר יונה	
27,538	46,938	66,337	85,737	105,136	שדרות הסביונים	
2,332	8,497	14,662	20,827	26,992	סביוני חדרה שלב ב	
<b>42,434</b>	<b>80,471</b>	<b>118,506</b>	<b>156,541</b>	<b>194,577</b>	<b>סה"כ</b>	

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

ניתוח רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר בשל שינויים בתשומות הבנייה						
השפעת עליה של 10% בתשומות הגולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 5% בתשומות הגולמי שטרם הוכר	סך הכל רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 5% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 10% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר		
36,408	30,951	25,494	20,037	14,580	סביוני גבעת שמואל	:טעמקטס סחולקוטס
46,512	37,362	28,212	19,062	9,912	סביוני גני תקווה	
16,679	14,043	11,407	8,771	6,135	סביוני גני תקווה	
18,303	14,106	9,909	5,712	1,515	סביון בביאליק	
18,133	15,236	12,339	9,443	6,546	סביוני גן ארנונה	
8,704	7,250	5,796	4,343	2,889	סביוני העיר- צבי 11	
9,771	8,240	6,709	5,178	3,647	סביוני העיר גורדון 29	
<b>154,510</b>	<b>127,188</b>	<b>99,866</b>	<b>72,546</b>	<b>45,224</b>	<b>סה"כ</b>	
35,164	28,690	22,217	15,744	9,270	סביוני העיר	
23,534	19,412	15,290	11,168	7,045	סביוני השרון- כפר יונה	
98,503	82,420	66,337	50,255	34,172	שדרות הסביונים	
25,526	20,094	14,662	9,230	3,798	סביוני חדרה שלב ב	
<b>182,727</b>	<b>150,616</b>	<b>118,506</b>	<b>86,397</b>	<b>54,285</b>	<b>סה"כ</b>	

### 8.2.3. נתונים בדבר פרויקטים בתכנון

להלן ריכוז נתונים בדבר פרויקטים בתכנון אשר החברה טרם החלה בביצועם ליום 31.12.2016

(נתונים כספיים באלפי ש"ח המתייחסים לחלקה של החברה בפרויקט):

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

ביחס לנתונים המפורטים בטבלה שלהלן מובהר, כי לחברה זכויות שונות בפרויקטים השונים, לרבות זכויות מכוח הסכמי פיתוח, זכויות בעלות, חכירות מהוונות וחכירות משנה. המצב התכנוני הסטטוטורי של רוב הפרויקטים בטבלה להלן הינו כי ישנה תב"ע בתוקף וכי הפרויקטים בשלבי תכנון מתקדמים, ובכוונת החברה להתחיל בבניית הפרויקט כולו, או חלקו, בשנת 2017.

לטבלה זו –

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

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

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

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

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

פרויקטים בתכנון – נתונים כלליים על הפרויקטים												
יח"ד בפרויקט				יח"ד כולל חלק בעלים בעסקת קומבינציה	חלק התאגיד האפקטיבי (%) בפרויקט	האם השג מימון/ליווי בנקאי לפרויקט	מועד סיום בנייה משוער בפרויקט	מועד תחילת בנייה מתוכנן בפרויקט	עלות בספרים ליום 31.12.2016	מועד רכישת הקרקע	מיקום הפרויקט	שם
מצב תכנוני מתוכנן		מצב תכנוני נוכחי										
מ"ר ממוצע ליח"ד	יח"ד	מ"ר ממוצע ליח"ד	יח"ד לא כולל חלק בעלים בעסקת קומבינציה									
123	130	123	130	130	50%	הסכם מימון	2019	2017	מוצג על בסיס שווי מאזני	2012	גבעת שמואל	סבינו גבעת שמואל- גבעת שמואל החדשה בע"מ
111	100	111	100	100	100%	לא	2019	2017	12,449	2013	חדרה	סבינו נוף חדרה ב'
123	144	134	112	204	100%	לא	2020	2017	5,447	2008	נתניה	מגדלי סביון סיטי (אנדריום)
100	653	0	526	653	100%	לא	2020	2017	148	2016	הרצליה	מחיר למשתכן גליל ים
116	67	116	67	67	100%	ליווי בנקאי	2019	2017	21,599	2014	כפר יונה	סבינו השרון- כפר יונה
116	134	116	134	134	100%	הסכם מימון	2019	2017	51,944	2014	כפר יונה	סבינו השרון- כפר יונה
92	196	92	196	196	100%	ליווי בנקאי	2019	2017	136,675	2015	מודיעין	שדרות הסביונים
104	114	120	103	103	50%	לא	2020	2017	13,404	2015	קרית ביאליק	סבינו ביאליק
88	84	88	84	84	100%	הסכם מימון	2019	2017	12,994	2015	חריש	חריש
151	90	151	90	155	100%	לא	2019	2017	7,940	2012-2013	ר"ג, גבעתיים	סבינו העיר
72	194	73	170	170	100%	הסכם מימון	2020	2017	213,570	2014	ירושלים	סביון VIEW (בית מפא"י)
	<b>1,906</b>		<b>1,712</b>	<b>1,996</b>					<b>480,311</b>			<b>סה"כ</b>





## 8.2.4. מידע על אשראי לליווי פרויקט (באלפי ש"ח):

מידע על אשראי לליווי הפרויקט									שם
עמידה בתנאי הסכם הליווי לתאריך המאזן ולמועד פרסום הדוח	מנגנון ריבית	טווח ריביות אשראי פיננסי	Non-Recourse?	סה"כ מסגרת אשראי	יתרה לניצול ערבוביות לתאריך המאזן	תקרת אשראי ערבוביות	יתרה לניצול אשראי פיננסי לתאריך המאזן	תקרת אשראי פיננסי	
כן	פריים	פלוס 0.5% - פלוס 0.05%	לא	230,000	117,280	230,000	36,989	55,000	סביון באגם, נתניה
כן	פריים	פלוס 0.5% - פלוס 0.05%	לא	138,000	94,439	138,000	30,083	138,000	סביון VIEW, ירושלים
כן	פריים	פלוס 0.5% - פלוס 0.05%	לא	311,000	123,982	311,000	34,969	100,000	סביוני גני תקווה, גני תקווה
כן	פריים	פלוס 0.5% - פלוס 0.05%	לא	271,212	145,361	167,077	26,831	104,135	סביוני השרון, כפר יונה
כן	פריים	פלוס 0.5% - פלוס 0.05%	לא	365,000	126,679	215,000	125,388	150,000	שדרות הסביונים, מודיעין
כן	פריים	פלוס 0.5% - פלוס 0.05%	לא	46,844	-	2,844	993	44,000	חריש
כן	פריים	פלוס 1.25% - פלוס 0.65%	לא	120,000	-	-	120,000	120,000	סומייל, קג"מ
כן	פריים	פלוס 1.25% - פלוס 0.65%	לא	413,333	103,820	413,333	106,667	106,667	סביוני ארנונה, ירושלים
כן	פריים	פלוס 1.25% - פלוס 0.65%	לא	143,140	115,715	143,140	36,836	40,000	סביוני גבעת שמואל החדשה**
כן	-	-	לא	140,000	57,373	140,000	-	-	סביוני נוף חדרה א'*
כן	פריים	פלוס 1.25% - פלוס 0.65%	לא	124,016	83,316	124,016	16,029	20,000	סביון בביאליק, ר"ג
כן	-	-	לא	160,000	66	135,000	25,000	25,000	ספייס
כן	-	-	לא	560,000	192,447	450,000	225,000	225,000	סביון במשתלה
כן	פריים	פלוס 0.5% - פלוס 0.05%	לא	174,500	59,100	139,500	29,894	35,000	מגדל סביון מופת
כן	-	-	לא	125,000	65,146	120,000	5,000	5,000	סביוני נצר סירני
כן	פריים	פלוס 1.25% - פלוס 0.65%	לא	112,500	146,036	166,140	35,998	73,800	רמת שרת**
כן	-	-	לא	405,000	229,107	405,000	-	-	גני סביון*
כן	-	-	לא	36,176	10,064	34,476	2,000	2,000	טייבר

ק	-	-	לא	184,000	76,762	161,000	23,000	23,000	חרות
ק	-	-	לא	96,200	91,000	91,000	5,000	5,000	רוקח
ק	-	-	לא	65,000	56,300	56,300	8,700	8,700	עוזיאל 133
ק	-	-	לא	68,000	34,750	68,000	10,000	10,000	עוזיאל 128
ק	-	-	לא	39,095	29,095	54,660	10,000	10,000	צבי 11
ק	-	-	לא	10,000	24,827	57,641	10,000	10,000	גורדון 29

\* ליווי פתוח

\*\* מוצג לפי שיטת השווי המאזני

## 8.2.5. להלן פרטים נוספים על פרויקטים מהותיים שהחברה מבצעת, מקימה ומתכננת ליום 31.12.2016:

פרטים	סעיף
<b>סביון VIEW – (לשעבר בית מפא"י)</b>	שם הפרויקט
רח' יפו 60 או רח' הנביאים 57 מרכז העיר ירושלים	מיקום הפרויקט
מגדל מגורים של 27 קומות הכולל 194 יח"ד, וכן בניין משרדים של 6 קומות בהיקף של כ- 4,200 מ"ר ושניהם מעל מרכז מסחרי סגור של 3 מפלסים בהיקף כולל של כ- 4,500 מ"ר וכן חניון של 2 מפלסים עבור 174 מקומות חניה.	תיאור קצר של הפרויקט
100%	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט
אחזקה במקרקעין	מבנה האחזקה בפרויקט
אין	ציון שמות השותפים לפרויקט
מלאי מקרקעין	שיטת הצגה בדוחות הכספיים
2014	מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט
שתי חלקות בשטח כולל של 3,458 מ"ר.	שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט
2019	מועד סיום עבודות הקמה מתוכנן
2019/2020	מועד סיום שיווק צפוי
עבודות חפירה – 7.05 מיליון ש"ח. קבלן ראשי בהליך של מכרז.	הסכמים עם קבלני ביצוע
צה"ע לחפירה 12.4.15. צה"ע לבנייה טרם יצא.	מועד התחלת עבודות הקמה (בפועל/מתוכנן)
בעלות	זכויות משפטיות בקרקע
-	הסכמים מיוחדים (קומבינציה/פינוי בינוי/אחר)
כמפורט מטה	חשיפות מהותיות של התאגיד המדווח לפרויקט
ביום 16.6.2016 הוגש ערר על ידי עזבון המנוח אלברט בנין ז"ל ואח' כנגד ההחלטה מיום 30.11.2015 ליתן היתר בניה לחברה.	נושאים מיוחדים
במסגרת הערר נטען כי ההחלטה ליתן לחברה היתר בניה התקבלה שלא כדין ובסטייה ניכרת מתכנית. זאת, בשל מחלוקת בדבר האופן בו תוכננה הגישה לחניון התת-קרקעי, בניגוד לכאורה לתכנית, להסכמות עם בעלי המקרקעין הקודמים ולהתחייבויות שניתנו לעוררים על ידי עיריית ירושלים.	
בעקבות הגשת הערר התנהל מו"מ בין החברה לבין נציגיו של עזבון בנין. לאחר שהושגו הסכמות לעניין תכנון הגישה לחניון התת-קרקעי, נמחק הערר, לבקשת הצדדים, ובהסכמת העירייה, ביום 28.11.2016.	
ביום 11.1.17 נמסר לידי החברה היתר הבניה לבניית הפרויקט.	
<b>מצב תכנוני ליום 31.12.2016</b>	
<b>מצב תכנוני נוכחי</b>	
<b>הערות</b>	<b>סוג מלאי</b>
	<b>סה"כ שטחים (מ"ר)</b>
	<b>סה"כ יחידות</b>
	7,800
	8,700
	יחידות דיור
	שטחי מסחר ומשרדים
	מבנה
	זכויות בניה לא מנוצלות
<b>מצב תכנוני לאחר שינוי מתוכנן [בפרויקטים בהם נדרש שינוי תכנוני]</b>	
<b>הערות</b>	<b>סוג מלאי</b>
	<b>סה"כ שטחים (מ"ר)</b>
	<b>סה"כ יחידות</b>
	194 יח"ד
	מגורים עיקרי - 12,600
	מסחר עיקרי - 2,700
	משרדים עיקרי - 3,233
	מגורים - יתרת השטחים העיקריים (2,934 מ"ר) נוצלו כשטחי שירות בגלל חוסר בתב"ע בשטחי שירות במסגרת מספר הקומות המקסימלי המותר
	מסחר - ניצול מלא
	משרדים - יתרת השטחים העיקריים (566 מ"ר) נוצלו כשטחי שירות בגלל חוסר בתב"ע בשטחי שירות
נדרשת הקלה במגדל המגורים על הפיכת קומה טכנית לקומת מגורים (קומה 25). הקלה זו תצטרף להיתר השינויים וההקלות הנ"ל.	זכויות בניה לא מנוצלות



								מסחר	בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה
540,208	532,833	534,974	532,339	533,114	583,585	583,585	583,705	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (במטבע המסחרי)	שיעור השיווק של הפרויקט
	75,371	85,334	89,950	97,354	101,273	101,273	103,124	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (במטבע המסחרי)	
0%	14%	16%	17%	18%	17%	17%	18%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	
170	129	125	123	119	117	117	116	יחידות (#) דיור	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים
12,328	9,696	9,354	9,205	8,964	8,831	8,831	8,779	יחידות (מ"ר) דיור	
	167,147						160,901	175,838	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזרים מחייבים בדוח המצב הכספי
								1	מספר חוזים שנחתמו בתום התקופה ועד תאריך הדוח
								35,596	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח

סה"כ מקדמות שנתקבלו / שצפויות להתקבל (באלפי ש"ח)	סה"כ הכנסות שהוכרו / שיוכרו בגין חוזים חתומים	
34,018	-	עד ליום האחרון של 2016
2,009	-	שנת 2017
-	-	שנת 2018
66,139	102,166	שנת 2019
<b>102,166</b>	<b>102,166</b>	<b>סה"כ</b>

שנת 2014	שנת 2015	שנת 2016	באלפי ש"ח
540,208	532,833	583,705	הכנסות צפויות בגין הפרויקט
431,903	430,898	491,216	עלויות פרויקט צפויות
108,305	101,935	92,489	רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט
-	-	-	מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ה
108,305	101,935	92,489	מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה
20%	19%	16%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)
32,770	32,478	37,695	מגורים
30,071	29,110	29,630	מסחרי
9,487	9,361	12,074	משרדים
			אחר
			מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר (לפי שימושים)

ניתוח רגישות לרווח הגולמי בפרויקט שטרם הוכר (באלפי ש"ח)						
השפעת ירידה של 10%	השפעת ירידה של 5%	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 5%	השפעת עליה של 10%		
92,489	92,489	92,489	87,865	44,246		השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים, למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר
34,747	36,221	37,695	39,169	40,643	מגורים	השפעת שינוי בעלויות ההקמה למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר
26,667	28,148	29,630	31,111	32,593	מסחרי	
10,867	11,471	12,074	12,678	13,282	משרדים	

מימון ספציפי שנלקח לפרויקט – הסכם מימון		
-	מוצג כהלואות לזמן קצר:	31.12.2016
107,900	מוצג כהלואות לזמן ארוך:	
-	מוצג כהלואות לזמן קצר:	31.12.2015
136,500	מוצג כהלואות לזמן ארוך:	
תאגיד בנקאי	מוסד מלווה:	
9/2014	תאריך אישור הלוואה / מסגרת ותאריך נטילת הלוואה:	
138,000	סה"כ מסגרת (במטבע המסחרי):	
28,300	מתוכה, יתרה שטרם נוצלה:	
פריים פלוס 0.05% - פריים פלוס 0.5%	מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית [ניתן לציין טווח]:	
הקרן תיפרע בתשלום אחד בסוף התקופה, הריבית נפרעת בתשלומים רבעוניים	מועדי פירעון קרן וריבית:	
-	תניות פיננסיות מרכזיות:	
-	תניות מרכזיות אחרות [לרבות: קצב מכירות וכדומה]:	
לא	ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום שנת הדיווח:	
לא	האם מסוג non-recourse [כן/לא]:	
ל.ר.	תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים:	
משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום	בטחונות:	



פרטים	סעיף
שם הפרויקט	מיקום הפרויקט
סומייל	צומת הרחובות אבן גבירול-ארלוזורוב-בן סרוק בתל אביב
תיאור קצר של הפרויקט	הקמת 2 מגדלי מגורים בני 50 קומות ו-668 יח"ד, מתחם מסחר פתוח בשטח של כ- 10,200 מ"ר עקרי ומרתפי חניה בשטח של כ- 40,000 מ"ר.
חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט	כ- 39%
מבנה האחזקה בפרויקט	ראו טבלת מבנה אחזקה בפרויקט להלן
ציון שמות השותפים לפרויקט	בעלים פרטיים
שיטת הצגה בדוחות הכספיים	ראו טבלת שיטת הצגה בדוחות הכספיים להלן
מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט	ראו טבלת מבנה אחזקה בפרויקט להלן
שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט	כ- 8 דונם (לאחר השלמת הסכם החכירה מול עת"א כ- 10 דונם)
מועד סיום עבודות הקמה (בפועל/מתוכנן)	מתוכנן – 09/2024 – בכפוף להשלמת פינויים שאינם בשליטת החברה
מועד סיום שיווק צפוי/בפועל	
הסכמים עם קבלני ביצוע	גיאודניה (מבחני שאיבה והחדרה) – 692,860 ₪ בתוספת מע"מ
מועד התחלת עבודות הקמה (בפועל/מתוכנן)	מתוכנן (דיפון וחפירה) - 02/2017 בכפוף להשלמת פינויים שאינם בשליטת החברה
זכויות משפטיות בקרקע	אחזקה בחברות רמנח בע"מ, אפרירם בע"מ, מגדלי סומייל בע"מ וכן רכישת זכויות ישירות בקרקע (בעסקה שטרם הושלמה) מקרן הגמלאות המרכזית של עובדי ההסתדרות בע"מ (בניהול מיוחד)
הסכמים מיוחדים (קומבינציה/פינוי בינוי/אחר)	לחברה יש הסכם ניהול עם חלק מבעלי הזכויות
חשיפות מהותיות של התאגיד המדווח לפרויקט	
אומדן שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת? יובא פירוט	
ההנחות לגבי מלאי מקרקעין מהותי מאוד)	
דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט	קבלת אישור לתיאום הנדסי נמצא לקראת סוף, נותרו קבלת אישורים של מי אביבים, נתי"ע ואגף נכסים – אין תשתיות משמעותיות בתחום הפרויקט
נושאים מיוחדים	תחילת מימוש הפרויקט מותנית בהשלמת פינויים שאינם בשליטת החברה וכן בסיכום הסדרי שיתוף עם יתר הבעלים במקרקעין.

מצב תכנוני ליום 31.12.2016			
מצב תכנוני נוכחי			
סוג מלאי	סה"כ שטחים (מ"ר)	סה"כ יחידות	הערות
יחידות דיור	61,834 מ"ר עיקרי	514	
שטחי מסחר	10,201 מ"ר עיקרי		
מבנה ציבור	1,000 מ"ר עיקרי		
זכויות בניה לא מנוצלות			
מצב תכנוני לאחר שינוי מתוכנן [בפרויקטים בהם נדרש שינוי תכנוני]			
סוג מלאי	סה"כ שטחים (מ"ר)	סה"כ יחידות	הערות
יח"ד	61,834 מ"ר עיקרי	668	כולל שבס 30%
זכויות בניה לא מנוצלות			

מבנה האחזקה בפרויקט :

חברה	חלק החברה	מועד רכישת הזכויות	יח"ד סומייל דרום	שטחי סומייל דרום	מסחר	יח"ד צפון	סומייל
רמ-נח בע"מ	57.5%	2007	107	1,975		13	
אפרירם בע"מ	40%	2015	80	1,531		13	
מגדלי סומייל	50%	2007	54	1,020		8	
אפריקה מגורים	100%	2015	80	1,531		13	
אחרים (סומייל דרום)	-		192	4,144			
סה"כ			514	10,201			

## שיטת הצגה בדוחות הכספיים :

חברה	
רמ-נח בע"מ	איחוד
אפרירם בע"מ	שווי מאזני
מגדלי סומייל	שווי מאזני
אפריקה מגורים	מלאי מקרקעין

שנת 2014	שנת 2015	שנת 2016		באלפי ש"ח	
96,252	173,904	322,997	(א)	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	וזלמוטח טוילגח
4,747	8,655	13,712	(ב)	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, ואגרות	
-	-	-	(ג)	עלויות מצטברות בגין בניה	
23,214	44,263	48,102	(ד)	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)	
124,207	226,822	384,811	(א)+(ב)+(ג)+(ד)	סה"כ עלות מצטברת בספרים	
55,208	182,941	92,102	(ה)	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	טעגמח וזלמוטח סטמח טוילגח
40,677	94,680	84,117	(ו)	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
254,925	592,849	592,849	(ז)	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	
28,165	75,224	69,089	(ח)	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	
378,975	945,695	838,157	(ה)+(ו)+(ז)+(ח)	סה"כ עלות שנתרה להשלמה	
0	0	0%		שיעור השלמה [הנדסי/כספי] (לא כולל קרקע) (%)	
2024	2024			מועד השלמת בניה צפוי	

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

## מימון ספציפי שנלקח לפרויקט- הסכמי מימון (באלפי ש"ח) :

חברה	חלק החברה	יתרה ליום 31.12.2016 (חלק החברה)	הצגה בדוחות הכספיים
רמ-נח בע"מ	57.5%	36,220	הלוואה לזמן קצר
אפרירם בע"מ	40%	16,045	הלוואה לזמן קצר
מגדלי סומייל	50%	1,480	הלוואה לזמן קצר
החברה	100%	120,000	הלוואה לזמן ארוך

## מחיר למשתכן גליל ים

פרטים	סעיף
גליל ים – מחיר למשתכן (שם מסחרי טרם נקבע)	שם הפרויקט
מתחם גליל ים, הרצליה	מיקום הפרויקט
<b>כללי:</b> זכייה במכרז מחיר למשתכן בשני מתחמי מגורים (סמוכים) בהתאם לחלוקה הבאה:	תיאור קצר של הפרויקט
<b>מתחם ד':</b> 8 בניינים בני 9 קומות כ"א מעל הקרקע בהיקף של 352 יח"ד. שטח עיקרי למתחם - 30,910 מ"ר	
<b>מתחם ה':</b> 7 בניינים בני 9 קומות כ"א מעל הקרקע בהיקף של 301 יח"ד. שטח עיקרי למתחם - 26,538 מ"ר	
<b>סה"כ 15 בנייני מגורים</b> <b>סה"כ יח"ד בשני המתחמים - 653 יח"ד</b> <b>סה"כ שטחים עיקריים בשני המתחמים - 57,448 מ"ר</b>	
הפרויקט מחולק בין 80% יח"ד במחיר למשתכן ובין 20% יח"ד במחירי שוק החופשי	
<b>סה"כ יח"ד במחיר למשתכן - 523 יח"ד</b> <b>סה"כ יח"ד במחירי שוק חופשי - 130 יח"ד</b>	
100%	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט
אחזקה במקרקעין	מבנה האחזקה בפרויקט
אין	ציון שמות השותפים לפרויקט
מלאי מקרקעין	שיטת הצגה בדוחות הכספיים
מועד הזכייה במגרשים הינו - 27.12.2016 מועד השלמת העסקה הינו - 25.6.2017	מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט
<b>מתחם ד' - 10,658 מ"ר</b> <b>מתחם ה' - 8,809 מ"ר</b> <b>סה"כ שטחי מגרשים לשני המתחמים - 19,467 מ"ר</b>	שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט
2020 (בהתאם לתנאי המכרז, תוך 27 חודשים ממועד קבלת המגרשים ע"י העירייה)	מועד סיום עבודות הקמה מתוכנן
2020	מועד סיום שיווק צפוי
טרם נקבעו קבלנים.	הסכמים עם קבלני ביצוע
2017 יובהר כי עפ"י הסכם הפיתוח, העירייה יכולה למסור לקבלן את המגרשים עד 18 חודשים ממועד חתימת הסכם פיתוח. בפועל מסירת המגרשים צפויה להיות מוקדמת יותר.	מועד התחלת עבודות הקמה (מתוכנן)
הסכם חכירה מול רשות מקרקעי ישראל	זכויות משפטיות בקרקע
<b>עפ"י תנאי המכרז:</b> ● עיריית הרצליה - חוזה לביצוע תשתיות ציבורית. ● רשות מקרקעי ישראל – חוזה בנייה ביחס להקמת הפרויקט.	הסכמים מיוחדים (קומבינציה/פינוי בינוי/אחר)
כמפורט מטה	חשיפות מהותיות של התאגיד המדווח לפרויקט
עפ"י הסכם הפיתוח מועד קבלת מידע תכנוני ומפות מהרשות המקומית לצרכי תכנון הינה 12 חודשים. בכונת החברה לפעול לקיצור מועדים אלו.	נושאים מיוחדים

מצב תכנוני ליום			
מצב תכנוני נוכחי (ללא תוספת הקלה בגין שבס)*			
[* יש לציין כי חלופה זו (ללא שבס) לעולם לא תוכננה מאחר והמכרז הכתיב תוספת שבס]			
סוג מלאי	סה"כ שטחים (מ"ר)	סה"כ יחידות	הערות
יחידות דיור (נטו)	*לא תוכנן – אין נתון	526	
מצב תכנוני לאחר שינוי מתוכנן (כולל תוספת הקלה בגין שבס)			
סוג מלאי	סה"כ שטחים (מ"ר)	סה"כ יחידות	הערות
יחידות דיור (נטו)	65,409	653	ההקלות (תוספת יחידות בשבס) הינן דרישה במכרז. יתכן ויתווספו יח"ד דיור נוספות.

שנת 2016	באלפי ש"ח	
1,172,633	הכנסות צפויות בגין הפרויקט	
1,033,693	עלויות פרויקט צפויות	
138,941	רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט	
-	מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ח	
138,941	מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ח	
12%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)	
17,927	מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר (לפי שימושים)	

#### 8.2.6. פרויקטים של תמ"א 38

ביום 19.5.2013 אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה את התקשרותה של החברה בהסכם עם דניה סיבוס לרכישת 100% מהון המניות המונפק של אפריקה התחדשות עירונית בע"מ (להלן: "אפריקה התחדשות עירונית"), (לשעבר: "דניה סיבוס 38 בע"מ") חברת בת בבעלות מלאה של דניה סיבוס, העוסקת בייזום ופיתוח פרויקטים למגורים במסגרת תכנית מתאר ארצית 38. עוד אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה, את התקשרותה של אפריקה התחדשות עירונית עם דניה סיבוס בהסכם מסגרת לביצוע עבודות קבלנות, לפיו תהיה רשאית אפריקה התחדשות עירונית, במהלך העסקים הרגיל, להתקשר בהסכמי קבלנות עם דניה סיבוס ו/או כל תאגיד בשליטתה, לביצוע עבודות בניה ובכלל זה, ביצוע שלד ובנייה, עבודות ריצוף, גיבוס, ציפוי קרמיקה, טיח, חיפוי, בידוד ואיטום, עבודות בטון, עבודות הנדסיות, התקנת מערכות וכיו"ב בפרויקטים של אפריקה התחדשות עירונית. לפרטים נוספים בקשר עם פעילותה של אפריקה התחדשות עירונית ראו סעיף 8.2.7 לחלק א' תיאור עסקי החברה, אשר נכלל בדוח 2013. המידע המובא בדוח 2013 נכלל בזאת על דרך ההפניה.

במהלך שנת 2015, עם חילופי גברי בוועדת הערר המחוזית לתכנון ולבניה מחוז תל אביב התגלעה מחלוקת סביב הפרשנות הראויה להוראות תמ"א 38, ובעיקר בהקשר של פרויקטים של תמ"א 38 בהריסה ובניה מחדש, התקבלו החלטות, שהנושאים העיקריים שעלו במסגרתן:

- שינוי צורת חישוב הזכויות הנהוגה בפרויקטים של תמ"א 38/2 באופן שהחישוב יתבסס על הבניין הבנוי במגרש בפועל ולא על התוכניות החלות.
- הקשחת הפרמטרים לאישור פרויקטים לפי תמ"א 38.

- קביעת צפיפות ברמת גן.

לאור הנחיית בית המשפט בהליך שהתקיים בפניו כי יש ליצור וודאות בנושא התכנסה המועצה הארצית לתכנון ולבניה לדין בתיקון התמ"א. בישיבתה מיום 3.11.2015, הורתה המועצה הארצית על עריכת תיקון לתמ"א (תיקון 3א'), הכולל פרשנות מרחיבה יותר לעניין אופן חישוב הזכויות במקרה של הריסה ובניה מחדש עפ"י תמ"א 38, וכי החישוב יבוסס על התוכנית החלה במקום ובהתאם להבהרות נוספות הקבועות בתיקון המוצע. עוד עולה כי בגין חלק מההטבות ייגבה היטל השבחה. תיקון 3א' לתמ"א 38 הועבר להערות הוועדות המחוזיות ולהשגות הציבור. עם השלמת ההליך של השמיעה יובא התיקון להכרעת ממשלת ישראל אשר היא הגורם המוסמך לאשרו.

היועץ המשפטי לממשלה הנחה כי עד לאישורו של תיקון 3א' לתמ"א 38, יחושבו הזכויות בפרויקטים של תמ"א 38 / 2 על פי הפרשנות המצמצמת כאמור לעיל, קרי בהתבסס על הבניין הבנוי במגרש בפועל ולא על התוכניות החלות. בדיונים בפני ועדות הערר הן מאפשרות למבקשי ההיתר להקפיא את הדיון בבקשתם עד להשלמת הליכי אישור תיקון 3א' לתמ"א 38 או לדון לפי הפרשנות המצמצמת כאמור. האמור עשוי להאריך את הליכי הרישוי בפרויקטים. נכון להיום ישנה אי בהירות בקשר לאופן יישום הפרשנות המצמצמת. להערכת החברה, לאמור לעיל לא צפויה להיות השפעה מהותית על מלאי המקרקעין בפרויקטי תמ"א 38 בדוחותיה הכספיים של החברה.

להלן פרטים בקשר עם פרויקטים בשיווק טרם ביצוע ופרויקטים בתכנון<sup>1</sup> של אפריקה התחדשות עירונית, לגביהם נחתמו הסכמים לתאריך

הדוח:

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

"סה"כ יח"ד בפרויקט" – הכוונה ליחידות דיור שאפריקה התחדשות עירונית הינה בעלת הזכויות בהן, כולל יחידות דיור להן יהיו זכאים הדיירים.

הנתונים המתייחסים לתוכניות שטרם אושרו מהווים מידע צופה פני עתיד. לפרטים נוספים ראו סעיף 8.2.7 לעיל.

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

מספר פרויקטים	מיקום	סה"כ יח"ד בפרויקט		סה"כ מכור	שווי חוזי של מכירות	סה"כ עלות משוערת לפרויקט	רווח גולמי צפוי	אחוז רווח גולמי צפוי	שנת תחילת בניה צפויה	משך בניה צפוי בשנים
		כולל חלק בעלים קומבינציה	לא כולל חלק בעלים בעסקת קומבינציה							
7	ר"ג, גבעתיים	228	140	82	168,394	258,710	57,227	18%	בביצוע	2
5	ר"ג, גבעתיים, ת"א	155	90	--	--	190,392	34,517	15%	2017	2
9	ר"ג, גבעתיים	397	267	-	-	412,796	65,067	14%	2018-2020	2
21	סה"כ	780	497	82	168,394	861,898	156,811	15%		

סה"כ עלות בספרי החברה ליום 31.12.2016 של מלאי מקרקעין בגין תמ"א 38, מסתכמת בכ- 15 מיליון ש"ח.

הנתונים בטבלה זו כלולים במסגרת נתוני הפרויקטים בביצוע, בתכנון ומותלים לעיל.

<sup>1</sup> פרטים נוספים בדבר פרויקטים בביצוע של אפריקה התחדשות עירונית בע"מ ראה סעיף 8.2.6.

### 8.2.7 פרויקטים נוספים ("קרקעות בעתודה" ו-"פרויקטים מותלים")

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

א. להלן ריכוז נתונים של קרקעות בעתודה אשר לחברה זכויות בהם ליום 31.12.2016 (נתונים

כספיים באלפי ש"ח):

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

עתודות שהחברה מייעדת לבניה למגורים (1)

עתודות קרקע- נתונים כלליים על הפרויקטים												
זכויות בנייה			שטח במ"ר	חלק התאגיד האפקטיבי (%)	עלויות הקשורות בעתודת הקרקע, ליום האחרון של תקופת הדיווח					מועד רכישה	מיקום	שם
מצב תכנוני מבוקש/מתוכנן (יש לפלח לפי שימושים)		מצב תכנוני נוכחי (יש לפלח לפי שימושים)			עלות נוכחית בספרים ליום 31.12.2016	ירידות ערך שנרשמו במצטבר	עלויות תכנון ואחרות	עלויות מימון שהווננו לקרקע	עלות מקורית			
סטטוס הליכי תכנון	יח"ד (#) / ייעוד אחר	יח"ד (#) / ייעוד אחר										
				(א) + (ב) + (ג) - (ד)	(ד)	(ג)	(ב)	(א)				
תב"ע בתוקף.		114	104	50%	13,404	-	-	126	13,278	2015	קריית ביאליק	סביוני ביאליק
תב"ע בסמכות ועדה מקומית לתוספת 55 יח"ד (שלבים א' וב') אושרה למתן תקוף בתנאים.		128	105	100%	4,841	-	4,841	-	-	2008	נתניה	מגדלי סביון סיטי ב' (אנדריוס)
ביום 10.2.2014 פורסמה ברשומות הודעתה של הועדה המחוזית בדבר הכנת תוכנית שימור ובכלל זאת הגבלת הוצאת היתרים. המבנה נמצא ברשימת המבנים עליהם צפויה לחול התכנית האמורה. תוכנית חדשה לשימור המבנה הקיים ולתוספת 88 יח"ד אושרה להפקדה בתנאים בוועדה המחוזית.		88	-	67%	15,316	-	830	-	14,645	2005	רמת גן	רמת מרפא
זכויות ל 5 יח"ד במושע.			5	67%	1,705	-	-	-	1,705	2007	ירושלים	סביוני ארנונה
טרומ ועדה		174	124	-	-	-	-	50%	מוצג על בסיס שווי מאזני	2008	ירושלים	רמת שרת



עתודות קרקע- נתונים כלליים על הפרויקטים												
זכויות בנייה			שטח במ"ר	חלק התאגיד האפקטיבי (%)	עלויות הקשורות בעתודת הקרקע, ליום האחרון של תקופת הדיווח					מועד רכישה	מיקום	שם
מצב טכנוני מבוקש/מתוכנן (יש לפלח לפי שימושים)		מצב טכנוני נוכחי (יש לפלח לפי שימושים)			עלות נוכחית בספרים ליום 31.12.2016	ירידות ערך שנרשמו במצטבר	עלויות תכנון ואחרות	עלויות מימון שהווננו לקרקע	עלות מקורית			
סטטוס הליכי תכנון	יח"ד יח"ד/ייעוד אחר	יח"ד/ייעוד אחר			(א)+(ב)+(ג)-(ד)	(ד)	(ג)	(ב)	(א)			
בכוננת החברה לפעול לשינוי התוכנית	-	-	4,091	50%	2,022	-	729	-	1,293	2011	נס ציונה	סביוני נצר
תב"ע בתוקף למגורים ולמלונאות (למלונאות יש להכין תכנית מפורטת). תב"ע להשבת המתחם על ידי תוספת זכויות למגורים ושטחים למלונאות – הוגשה לועדה המקומית הועדה המקומית החליטה להצטרף כמגישת התכנית. התכנית נמצאת בדיון בוועדת השימור העירונית. לפרטים נוספים בקשר עם פרויקט זה ראו ס"ק (3) להלן.	4,635 מ"ר זכויות למגורים וכ- 4,516 מ"ר למלונאות	1,500 מ"ר זכויות למגורים +3885 מ"ר שטחים למלונאות	3,350	100%	77,530	-	4,085	-	73,445	1990	ירושלים	סביוני הנשיא
התכנית אושרה להפקדה בתנאים ע"י הועדה המחוזית.	90	-	10,000	50%	1,982	-	-	-	1,982	2011	קרית ים	סביוני ים
תוכנית בסמכות הוועדה המקומית לתוספת 95 יח"ד אושרה להפקדה בתנאים	435	340	20,711	50%	מוצג על בסיס שיטת השווי המאזני					2012	גבעת שמואל	גבעת שמואל ג'
תב"ע בתוקף	81	81	7,233	100%	30,595	-	88	1,142	29,365	2014	כפר יונה	כפר יונה 9-11

עתודות קרקע- נתונים כלליים על הפרויקטים												
זכויות בנייה			שטח במ"ר	חלק התאגיד האפקטיבי (%)	עלויות הקשורות בעתודת הקרקע, ליום האחרון של תקופת הדיווח					מועד רכישה	מיקום	שם
מצב תכנוני מבוקש/מתוכנן (יש לפלח לפי שימושים)		מצב תכנוני נוכחי (יש לפלח לפי שימושים)			עלות נוכחית בספרים ליום 31.12.2016	ירידות ערך שנרשמו במצטבר	עלויות תכנון ואחרות	עלויות מימון שהווננו לקרקע	עלות מקורית			
סטטוס הליכי תכנון	יח"ד (#) / ייעוד אחר	יח"ד (#) / ייעוד אחר		(א)+(ב)+(ג)-(ד)	(ד)	(ג)	(ב)	(א)				
תב"ע בתוקף	64	64	100%	11,830	-	407	194	11,230	2015	חריש	חריש ב'	
תב"ע בתוקף	232	170	100%	31,424	-	1,080	516	29,829	2015	חריש	חריש ג'	
תב"ע מתארת ללא איחוד וחלוקה בתוקף המייצגת את המקרקעין למגורים. תוכנית לאיחוד וחלוקה נמצאת בהכנה.	כ- 270	-	6,763	50%	1,210	-	280	930	2003	קרית ביאליק	ביאליק על הפארק- אפק	
המקרקעין ממוקמים במתחם המיועד על פי תוכנית מתאר מחוזית לנופש מטרופוליני.	לא ניתן להעריך		12,344	83%	8,143	-	153	7,990	50% בשנת 2000 ו-33% בשנת 2008	גני תקווה	גבעת סביון החדשה- שלב ב' (עסקת מזומן)	
תב"ע בתוקף		322 יח"ד וכ- 6,400 מ"ר מסחר			396,537	-	18,018	42,942	335,577	2007/2015	תל אביב	סומייל דרום[1]
תב"ע בתוקף		46								2007/2015	תל אביב	סומייל צפון

עתודות מקרקעין נוספות

(2)

מזב תכנוני סטטוטורי	עלות קרקע בספרים ליום 31.12.2016 (אלפי ש"ח)	סוג הזכויות <sup>1</sup>	המקרקעין
קרקע חקלאית.	--	בעלות	חלקה 31 גוש 11073, יקנעם
קרקע חקלאית.	--	בעלות	חלקות 17 ו-18 (בחלק) גוש 11072, יקנעם
שטח המיועד על פי תב"ע בתוקף לשמורת טבע.	--	בעלות	חלקות 105, 106, 107 (בחלק), 155 (בחלק), 363 (בחלק) גוש 12257 חיפה
שטח המיועד לפי תב"ע בתוקף לשטח פרטי פתוח.	--	בעלות	חלקה 23 בגוש 11203 חיפה <sup>2</sup>

להלן פרטים נוספים בקשר עם קרקעות עיקריות בעתודה ליום 31.12.2016:

(3)

"סביוני הנשיא" – ירושלים

.i

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

לתאריך הדוח, נרשמו זכויות הבעלות של החברה בשתי חלקות הנכללות במתחם (חלקות 26 ו-28 בגוש 30027), טרם נרשמו זכויות החכירה שנרכשו מהמוכרים בארבע חלקות אחרות הנכללות במתחם (חלקות 27, 32, 34 ו-36 בגוש 30027)<sup>3</sup> ולא נרשמו הערות אזהרה בגין הסכמי המכר<sup>4</sup>.

החברה פועלת לרישום ולהסדרת העברת כל הזכויות על שמה במתחם. יצוין, כי למועד הדוח, תקופת חכירת המשנה שלה בארבע החלקות שהזכויות בהן טרם נרשמו, עד לשנת 2051. לתאריך הדוח, על המתחם חלה תב"ע בתוקף למגורים ולמלונאות. החברה מכינה תוכנית מחודשת למתחם לתוספת שטחי מלונאות ויחידות דיור. התהליך מצוי בשלבי תכנון ראשוניים ותאום מול גורמי העיריה.

סומייל-תל אביב

.ii

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

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

<sup>3</sup> הכוונה לחכירת משנה מהקרן הקיימת לישראל, אשר חוכרת את המקרקעין מהפטריארך האורתודוקסי היווני בירושלים.

<sup>4</sup> בפועל, טרם נרשמו המוכרים עצמם כבעלי זכות החכירה בחלקות 27, 32 ו-34 בגוש 30027. לפי אישור מחלקת עסקאות ברמ"י מיום 23.5.2006, לאחד המוכרים חוזה חכירה ל-99 שנים, החל מיום 1.4.1952, בגין חלקות 27, 32 ו-34 ביעוד "מלון", וחוזה חכירה ל-49 שנים מיום 1.5.1963, בגין חלקה 36 ביעוד "מגורים", ובקשה להעברת זכויות משנת 1990 טרם בוצעה.

ביאור 10ג לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2016. 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 29.4.2015, אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה, את תנאי התקשרותה של החברה בהסכם לרכישת מלוא החזקותיה 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-40.4 מיליון ש"ח.

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

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

### מו"מ לרכישת קרקעות ו/או פרויקטים למגורים ו/או בסמיכות לפרויקטים במגורים

.iii

ביום 10.8.2014 הודיעה החברה כי היא מנהלת משא ומתן לרכישה של זכויותיה של אפריקה ישראל להשקעות בע"מ, אשר הינה בעלת השליטה (בעקיפין) בחברה, בארבע קרקעות ו/או פרויקטים למגורים ו/או בסמיכות לפרויקטים למגורים (לרבות רכישה של מניות בחברות שהינן בעלות זכויות כאמור) (להלן, ביחד: "הנכסים"). ביום 15.9.2014, החברה עידכנה כי ועדת הביקורת שלה בליווי שמאי חיצוני שמונה על ידה לשם כך, ממשיכה בבחינה של האפשרות לרכישה של זכויותיה של אפריקה ישראל להשקעות בע"מ, אשר הינה בעלת השליטה (בעקיפין) בחברה, בארבעה נכסי נדל"ן/ מניות בחברות (להלן, ביחד: "הנכסים"). כאמור בסעיף 8.2.7 ii לעיל, ביום 29.4.2015, אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה את תנאי ההתקשרות של החברה בהסכם לרכישת זכויותיה של אפריקה השקעות באפרירם.

ביום 7.3.2016, מינתה ועדת הביקורת של החברה שמאי חיצוני מטעמה, לצורך בחינת האפשרות לרכישת זכויות החכירה (אשר מהוות ביחס לזכויות הבנויות בלבד) של מתחם הקאנטרי ביישוב סביון, בשטח של כ-39 דונם הכולל שטח קאנטרי בנוי של כ-1,860 מ"ר וכן שטח פנוי ביעוד מסחר של כ-10 דונם; מגרשים במבואות סביון ביעוד חקלאי בשטח כולל של כ-25 דונם והשטח הסמוך להם ביעוד שטח לעיבוד חקלאי של כ-20 דונם; קרקע ביעוד חקלאי בסמוך לצומת סביון, בשטח של כ-58 דונם (מתוכם כ-11.5 דונם מיועד להפקעה לדרך) (להלן, ביחד: "הנכסים"). יצוין, כי לבסוף התקשרה אפריקה השקעות בהסכם למכירת

מתחם הקאנטרי עם צד שלישי אשר אינו קשור לחברה ו/או למי מטעמה. כמו כן, למועד הדוח טרם נתקבלה החלטה בקשר עם יתר הנכסים האמורים. מובהר, כי בשלב זה אין כל וודאות בקשר עם ביצוען של העסקאות, כולן או חלקן, בין היתר, בשל אי הגעה להסכמה על תנאי העסקאות ו/או בשל ממצאי בדיקת הנאותות שמנהלת החברה ו/או קבלת אישורים ו/או הסכמות של צדדים שלישיים ו/או המצב התכנוני. לפרטים ראו ביאור 10א(10) לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2016 והדוחות המידיים מיום 10.8.2014 ומיום 15.9.2014 (מס' אסמכתאות: 2014-01-130167 ו- 2014-01-158331). המידע הנכלל בדוחות האמורים מובא בזה על דרך ההפניה.

ב. **להלן ריכוז נתונים על פרויקטים מותלים של החברה ליום 31.12.2016 (נתונים כספיים באלפי ש"ח):**

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

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

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

הפרויקט	מיקום	חלק החברה בפרויקט	מועד רכישת הזכויות בקרקע	מס' היחידות הכולל אשר החברה מבקשת לכלול בפרויקט	סוג הזכויות הנרכשות	עלות קרקע בספרים ליום 31.12.2016 (אלפי ש"ח)	סוג התקשרות	שיעור הדיירים שחתמו על הסכם	כמות יח"ד לפינני	מצב תכנוני סטטוטורי ותנאים מתלים עיקריים
הרצליה אולפני הרצליה	הרצליה	51%	2008	350	חכירה מהוונת	11,542	קומבינציה	ל.ר.	ל.ר.	ההסכם קבע תנאי מפסיק ולוח זמנים לשינוי הייעוד, כאשר המועד העיקרי בלוח זמנים זה הינו ביחס למועד כניסת תב"ע לתוקף. למועד דוח זה, התוכנית בתוקף, ולפיכך התנאי המפסיק פקע.
גבעת הכלניות	קרית אתא	100%	2012	כ-500	בעלות	103	קומבינציה	ל.ר.	ל.ר.	התנאי המתלה העיקרי – כניסת תב"ע לתוקף. למועד דוח זה, התוכנית הופקדה מחדש בועדה המחוזית.

מזב תכנוני סטטוטורי ותנאים מתלים עיקריים	כמות יח"ד לפינוי	שיעור הדיירים שחתמו על הסכם	סוג התקשרות	עלות קרקע בספרים ליום 31.12.2016 (אלפי ש"ח)	סוג הזכויות הנרכשות	מס' היחידות הכולל אשר החברה מבקשת לכלול בפרויקט	מועד רכישת הזכויות בקרקע	חלק החברה בפרויקט	מיקום	הפרויקט
התנאי המתלה העיקרי – כניסת תב"ע לתוקף.  למועד דוח זה, התכנית בסמכות הוועדה המחוזית הומלצה להפקדה בתנאים ע"י הוועדה המקומית..	ל.ר	ל.ר	שירותי בניה	150	בעלות	כ-160	2014	100%	פ"ת	הרב פינטו - מתחם רזנברג
	130	94%	תמ"א 38/2	11,408		267	2012- 2016	100%	ר"ג, גבעתיים	סבינו העיר

סה"כ עלות בספרי החברה ליום 31.12.2016 של מלאי הקרקעות בגין פרויקטים מותלים מסתכמת בכ- 23,203 מיליון ש"ח.

8.2.8. להלן טבלה המרכזת ליום 31.12.2016 את ההשקעות של החברה בעסקאות משותפות (באלפי ש"ח) העוסקות בפיתוח מקרקעין בישראל<sup>1</sup>:

חברה מוחזקת	מס' יח"ד ושטח מסחרי – לפי תב"ע בתוקף	מס' יח"ד ושטח מסחרי - לפי תכניות החברה	שיעור האחזקה ליום 31.12.16	עלות ההשקעה בדוח המאוחד של החברה ליום 31.12.16	חלק החברה ברווח (הפסד) 2016	חלק החברה ברווח (הפסד) 2015	חלק החברה ברווח (הפסד) 2014	חלק החברה ברווח (הפסד) שנצבר ליום 31.12.16	סך ההשקעה בדוח המאוחד של החברה ליום 31.12.16	הלוואות בעלים ליום 31.12.16
מגדלי סומייל בע"מ	לפרטים ראו סעיף 8.2.7(ii) לעיל	לפרטים ראו סעיף 8.2.7(ii) לעיל	50%	-	102	100	6	6	6	35,302
בירושלים בע"מ	לפרטים ראו סעיף 8.2 לעיל (פרויקט רמת שרת)	לפרטים ראו סעיף 8.2 לעיל (פרויקט רמת שרת)	50%	-	(1,560)	(1,828)	(386)	(5,827)	(5,817)	22,349
גבעת שמואל החדשה בע"מ	לפרטים ראו סעיף 8.2 לעיל (פרויקט גבעת שמואל החדשה)	לפרטים ראו סעיף 8.2 לעיל (פרויקט גבעת שמואל החדשה)	50%	-	(4,155)	(2,322)	(1,761)	(19,150)	(15,750)	82,703
אפרירם בע"מ	לפרטים ראו סעיף 8.2 לעיל (אפרירם)	לפרטים ראו סעיף 8.2 לעיל (אפרירם)	40%	8,810	(946)	(547)	-	(1,493)	7,317	37,283

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



## 8.2.9 נכסים אחרים והתקשרויות נוספות

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

למידע בקשר עם שובל אייל, ראו סעיף 8.2.9(א) לדוח 2013. המידע המובא בדוח 2013 נכלל בזאת על דרך של הפניה.

בהמשך להסכמות בין החברה לבין שובל אייל בקשר עם שיתוף פעולה והעמדת הלוואה בסך של עד 1.9 מיליון ש"ח לטובת הגשת תביעה נגד רמ"י לאכיפה של האופציה ו/או לפיצויים בגין הוצאותיה, במהלך חודש אוקטובר 2015 הגישה שובל אייל תביעה נגד רמ"י על סך 300 מיליון ש"ח.

לפרטים נוספים ראו ביאור 14(1) לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2016.

### ב. פארק עסקים רחובות

למידע בקשר עם פארק עסקים רחובות, ראו סעיף 8.2.9(ב) לדוח 2013. המידע המובא בדוח 2013 נכלל בזאת על דרך של הפניה.

## 8.2.10 פרויקטים של "פינוי-בינוי"

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

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

ג. נכון למועד הדוח התקשרה החברה בפרויקט "אנדריוס" בנתניה בהסכמים לפינוי בינוי עם כלל דיירי הפרויקט (116 דיירים). לפרויקט תב"ע בתוקף ל- 333 יח"ד. בנוסף הופקדה בועדה המקומית תב"ע לתוספת 55 יח"ד. ראו גם טבלה בסעיף 8.2.3.

## 8.2.11 קרקעות שנמכרו

להלן פרטים בדבר קרקעות שנמכרו החל מיום 1.1.2014 ועד לתאריך הדוח<sup>1</sup>:

העסקה	תיאור הנכס	סוג העסקה	מועד עסקת המכר	חלק החברה בתמורת עסקה המכר (אלפי ש"ח)	רווח (הפסד) באלפי ש"ח (לפני מס)	הערות
גבעת סביון החדשה - שלב ב'	זכויות בחלקה 59 בגוש 6721, בגני תקווה	מכר	5/14	2,540	527	העסקה הושלמה בשנת 2014
הוד הכרמל הצפוני	זכויות במקרקעין הידועים כחלק מחלקות 50 ו-54 בגוש 11238 בחיפה	מכר	6/15	38,000	33,000	העסקה הושלמה בשנת 2015

---

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

### 8.2.12. הפרשות לגמר, בדק, אחריות ורישום בלשכת רישום המקרקעין

א. יתרת הפרשות החברה לגמר, בדק, אחריות ורישום בלשכת רישום המקרקעין ליום 31.12.2016, ליום 31.12.2015 וליום 31.12.2014 הסתכמה בסך של כ- 85,876 אלפי ש"ח, כ- 54,373 אלפי ש"ח ו- 53,182 אלפי ש"ח, בהתאמה. ההפרשה ליום 31.12.2016 נבעה בעיקר מפרויקטים "גני סביון", "דיור להשכרה", "סביוני ארנונה" ו- "סביוני רמת אביב". ההפרשה ליום 31.12.2015 נבעה בעיקר מפרויקטים "גני סביון", "שער הים", ו"חצר הנביאים". ההפרשה ליום 31.12.2014 נבעה בעיקר מפרויקטים "לב הסביונים", "סביוני ים", "שער הים" ו"סביוני TLV".

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

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

להלן פרטים בדבר סטטוס רישום יחידות דיור שנמכרו, ליום 31.12.2016 (כולל חלק השותפים בעסקאות משותפות וכולל חלק הבעלים בעסקאות קומבינציה בעין, אך לא כולל יחידות דיור שהשותף האחר לעסקה המשותפת אחראי על הטיפול ברישומן):

סטטוס	סה"כ יח"ד בטיפול	יח"ד שנרשמו ע"ש רוכשים	יח"ד שטרם נרשמו ע"ש רוכשים	יח"ד שנרשמו לגביהם צווי בתים משותפים
יח"ד בתהליכי רישום	3,624	485	579	399
יח"ד שרישומם מותנה בביצוע פרצלציה	1,905	-	1,905	-

### 8.3. פילוח הכנסות ורווחיות מוצרים ושירותים

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

31.12.2014		31.12.2015		31.12.2016		אתרי פרויקטים
אחוז	אלפי ש"ח	אחוז	אלפי ש"ח	אחוז	אלפי ש"ח	
-	-	35%	236,813	28%	343,070	גני סביון, גני תקווה
-	-	-	-	20%	239,551	סביון במשתלה, ת"א
-	-	-	-	16%	188,807	סביוני ארנונה, ירושלים
2%	12,008	5%	35,934	15%	184,384	סביוני ר"א, ת"א
-	-	27%	185,998	12%	150,148	חצר הנביאים, ירושלים
11%	62,107	3%	23,317	-	-	סביוני ים, קריית ים
21%	115,526	8%	52,129	1%	6,967	שער הים, ראשל"צ
20%	112,209	2%	16,608	-	1,515	עיר ימים, נתניה
16%	87,629	9%	61,015	-	-	סביוני TLV, ת"א

### 8. לקוחות

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

### 9. שיווק והפצה

החברה משווקת דירות למגורים ברחבי הארץ, על פי רוב תחת המותג "סביונים", לרוב באמצעות מערך השיווק שלה. בנוסף, בחלק מהמקרים מקבלת החברה שירותי שיווק ומכירות מגורמי חוץ. אנשי המכירות פועלים, בדרך כלל, ממשרדי המכירות הממוקמים באתר הפרויקט. הפרויקטים הכלולים בתחום פעילות זה מבוצעים בחלקם באמצעות עסקאות משותפות של החברה ביחד עם יזם נוסף.

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

הפרויקטים משווקים לרוב על פי תוכנית שיווקית מלאה, הכוללת, בין היתר, ניתוח של הסביבה השיווקית הנלמדת באמצעות סקרי שוק, ניתוח של נקודות חוזק וחולשה, הזדמנויות וסיכונים של הפרויקט וכיו"ב. על בסיס התוכנית השיווקית כאמור, מחליטה החברה על האסטרטגיה השיווקית לאותו הפרויקט וממנה נגזרת גם האסטרטגיה הפרסומית שתלווה את אותו הפרויקט. אמצעי נוסף בו עושה החברה שימוש במסגרת מאמצי השיווק שלה, הוא שימוש במבצעי פרסום תדמיתיים ברמה ארצית ומבצעי מכירות רחבי היקף אשר מטרתם, בין השאר, להחדיר לתודעת הציבור את פעילות החברה והפרויקטים אותם היא משווקת ובגדר כך לקדם את קצב ושיעור המכירות.

#### 10. צבר הזמנות

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

ליום 31.12.2016		תקופת ההכרה הצפויה בהכנסה
מקדמות ותשלומים הצפויים להתקבל בגין חוזי מכירה מחייבים	הכנסות שיוכרו בגין חוזי מכירה מחייבים	
155,696	257,261	רבעון 1 שנת 2017
53,091	75,588	רבעון 2 שנת 2017
39,173	-	רבעון 3 שנת 2017
210,058	158,031	רבעון 4 שנת 2017
204,768	751,333	שנת 2018
96,353	216,803	שנת 2019
-	137,809	שנת 2020
-	-	שנת 2021 ואילך

מובהר, כי המידע המובא בטבלה דלעיל הינו מידע צופה פני עתיד, המבוסס על הנחות, הערכות ותכניות החברה, ואין כל ודאות בהתממשותו, וזאת, בין היתר, לאור קצב הקמת הפרויקטים והערכות החברה להשלמתם, וכן עקב השפעתם האפשרית של גורמי הסיכון של החברה בפעילותה, כמפורט בסעיף 31 להלן.

על פי התקינה הבינלאומית, ההכרה בהכנסה ממכירת דירות על ידי קבלנים יזמים תהיה עם מסירת הדירות לרוכשים. לעניין זה ראו גם ביאור 2(כא) לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2016.

יתרת ההכנסות ממכירת דירות על פי התקינה הבינלאומית, הסתכמה ליום 31.12.2016 בכ- 1,596,825 אלפי ש"ח, 31.12.2015 בכ- 1,912,409 אלפי ש"ח וליום 31.12.2014 בכ- 1,463,478 אלפי ש"ח.

## 11. תחרות

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

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

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

## 12. נכסים לא מוחשיים

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

### הסכם לשימוש בסימן מסחרי

ביום 22.6.2006 נחתם בין החברה לבין אפריקה השקעות הסכם שימוש בסימן מסחר לפיו הוענקה לחברה הזכות להשתמש בסימן המסחר. לפרטים נוספים ראו ביאור 35ג(6) לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2016.

### 13. הון אנושי

#### 14.1 כללי

14.1.1 למידע בקשר עם אופן התקשרותה של החברה בהסכמים עם עובדיה והשקעה בהון אנושי, ראו סעיפים 14.1.1 - 14.1.3 ו- 14.1.5 לדוח 2013. המידע המובא בדוח 2013 נכלל בזאת על דרך של הפניה.

14.1.2 ביום 22.10.2013 אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה את מדיניות התגמול לנושאי משרה בחברה על פי תיקון 20 לחוק החברות, לאחר קבלת אישורה של ועדת התגמול (להלן: "**מדיניות התגמול**"). כמו כן, בשים לב לחלוף הזמן, החברה פועלת לאישורה של מדיניות תגמול מעודכנת, אשר תובא לאישורה של אסיפת בעלי המניות של החברה. לפרטים נוספים בדבר מדיניות התגמול ראו הדוח המשלים לדוח זימון האסיפה שפרסמה החברה ביום 18.9.2013 (מס' אסמכתא: 2013-01-149112), לרבות מדיניות התגמול המצורפת כנספח א' לדוח האמור.

14.1.3 ביום 10.5.2016, אישר ואישרר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישורה של ועדת בתגמול של החברה, את התקשרותה של החברה עם קבוצת מבטחים בשוק הביטוח הבינלאומי בפוליסת ביטוח לביטוח אחריות נושאי משרה לתקופה שמיום 1.5.2016 ועד 1.11.2017. לפרטים נוספים ראו ביאור 35ג'(11) לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2016 והדוח המיידני מיום 10.5.2016 (מס' אסמכתא: 2016-01-062764) (להלן בס"ק זה: "**הדוח המיידני**"). המידע הנכלל בדוח המיידני מובא בזה על דרך של הפניה. להשלמת התמונה יצוין, כי דירקטוריון אפריקה השקעות, כמו גם כל דירקטוריון של איזה מחברות מהקבוצה (כהגדרת מונח זה בדוח המיידני), אישרו את ההתקשרות בפוליסת ביטוח לאחריות נושאי משרה. לפיכך, התקשרה החברה בפוליסה האמורה, בהתאם לתנאים המצוינים בדוח המיידני. בהמשך, ביום 27.10.2016 אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה את התקשרותה של החברה בפוליסות הביטוח האמורות. עוד אישרה האסיפה האמורה, 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.

לפרטים נוספים ראו הדוחות המידיים מיום 27.10.2016 ו- 3.11.2016 (מס' אסמכתאות: 2016-01-068370 ו- 2016-01-071895, בהתאמה). המידע המובא בדוחות האמורים מובא בזה על דרך של הפניה.

## 14.2 הסכמי ניהול

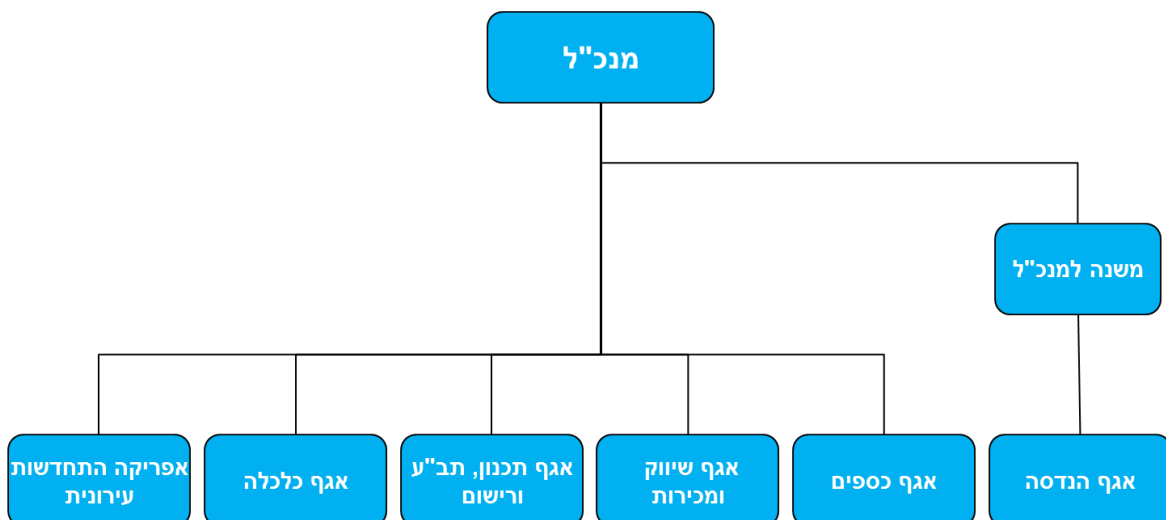
### 14.2.1 שירותי אגף כלכלה ואגף תב"ע ורישום מקרקעין

אפריקה השקעות והחברה התקשרו בהסכם, לפיו מעניקה החברה לאפריקה השקעות שירותים על ידי אגף הכלכלה ואגף תב"ע ורישום מקרקעין. לפרטים בדבר הסכם זה ראו בסעיף 28.4 להלן. בחודש אפריל 2007 אישרה האסיפה הכללית של החברה שינויים להתקשרויות כאמור בס"ק (א) ו- (ב), באופן שדמי הניהול השנתיים שישולמו לאפריקה השקעות על פי הסכם הניהול הקודם, בתוקף מיום 1.1.2007 יסתכמו בסך של כ- 1.4 מיליון ש"ח (במקום סך של כ- 4.4 מיליון ש"ח), והתמורה השנתית על פי הסכם השירותים בגין שירותי אגף תב"ע ורישום המקרקעין (אשר היקפם השתנה) שתשולם על ידי אפריקה השקעות תסתכם בסך של כ- 1.4 מיליון ש"ח (במקום סך של כ- 0.6 מיליון ש"ח).

### 14.2.2 הסכם ניהול עם דניה סיבוס

ביום 20.7.2014 אישרה האסיפה הכללית של החברה (לאחר קבלת אישורן של ועדת הביקורת והדירקטוריון של החברה) את התקשרותה של החברה בהסכם למתן שירותי ניהול עם דניה סיבוס, לפרטים בקשר עם הסכם הניהול ראו ביאור 35(ג)(3) לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2016, וכן הדוחות המידיים שפרסמה החברה ביום 12.6.2014 ו- 20.7.2014 (מס' אסמכתאות: 2014-01-089205 ו- 2014-01-117483, בהתאמה). המידע הנכלל בדוח האמור מובא בזאת על דרך ההפניה.

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





מספר העובדים בחברה ליום 31.12.2016 בהתאם למבנה דלעיל הינו 57 עובדים (לעומת 57 עובדים ליום 31.12.2015 ו- 53 עובדים ליום 31.12.2014), כמפורט להלן:

מספר עובדים ליום			תפקיד/אגף
31.12.2014	31.12.2015	31.12.2016	
3	3	4	לשכת מנכ"ל
13	15	13	הנדסה
2	2	2	אגף פיתוח עסקי וכלכלה
15	17	16	כספים ובקרה
6	7	8	תכנון ורישום מקרקעין
15	13	14	שיווק, פרסום ומכירות
54	57	57	סה"כ

כמו כן, בחברת אפריקה התחדשות עירונית מספר העובדים ליום 31.12.2016 הינו 8 עובדים.

#### 14.4 תכניות אופציות לעובדי החברה ולנושאי משרה בה

##### תכנית אופציות לעובדי החברה ונושאי משרה בה מחודש דצמבר 2014

ביום 9.12.2014 החליט דירקטוריון החברה לאשר תכנית להקצאת אופציות לעובדים של קבוצת החברה ונושאי משרה בה (לאחר קבלת אישור ועדת התגמול של החברה מיום 7.12.2014 (להלן: "תכנית 2014"). במסגרת אישור הדירקטוריון כאמור לעיל, החליט הדירקטוריון כי כמות כתבי האופציה אשר תשמש כמאגר להקצאת כתבי אופציה על פי התכנית החדשה, תהיה 55,000 כתבי אופציה, הניתנים למימוש ל- 55,000 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ב., כל אחת, של החברה (להלן: "מניות רגילות"), בכפוף להתאמות, והכל, בהתאם לתנאי תוכנית 2014. כמו כן, החליט דירקטוריון החברה להקצות, בשלב הזה, לנאמן על פי תנאי התוכנית 55,000 כתבי אופציה לסמנכ"לית השיווק ומנכ"ל חברת הבת אפריקה 38, 55,000 כתבי אופציה בלתי סחירים, הניתנים למימוש לעד 55,000 מניות רגילות של החברה (כפוף להתאמות). ביום 12.2.2015 נתקבל אישור הבורסה לתכנית החדשה. ביום 18.2.2015 הוקצו האופציות על פי תוכנית 2014. ביום 1.2.2016, פקעו 31,500 כתבי אופציה אשר הוקצו מכוחה של תכנית 2014 וזאת בשל סיום יחסי עובד מעסיק. לפרטים נוספים ראו ביאור 25א'2 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2016, וכן הדוחות המידיים שפרסמה החברה ביום 11.12.2014 ו- 18.2.2015 (מס' אסמכתאות: 2014-01-22021 ו- 2015-01-034183, בהתאמה). המידע הנכלל בדוח האמור מובא בזה על דרך ההפניה.

**14.5 תנאי כהונתו של מנכ"ל החברה**

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

**14.6 תכנית הבנוס**

ביום 13.4.2016, אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה, בין היתר, תכנית מענק תלת שנתי לשנים 2016 – 2018 למנכ"ל החברה ולנושאי המשרה, לפיה מנכ"ל החברה יהיה זכאי למענק תלת שנתי בגובה של עד 4.5 משכורות חודשיות (בתום שלוש שנות התכנית) (ויתר נושאי המשרה יהיו זכאים למענק תלת שנתי עד 3 משכורות חודשיות (בתום שלוש שנות התכנית)), בכפוף ובהתאם לעמידתם של מנכ"ל החברה ונושאי המשרה, בהתאמה, ביעד הרב שנתי אשר נקבע לכל אחד מהם במסגרת תכנית המענק התלת שנתי.

בנוסף, אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה תכנית מענק לשנת 2016 למנכ"ל החברה ול-5 נושאי משרה נוספים, לפיה מנכ"ל החברה יהיה זכאי למענק שנתי בגובה של עד 6 משכורות חודשיות (ונושאי המשרה, אשר יהיו זכאים למענק שנתי בגובה של עד 4.5 משכורות חודשיות), בכפוף ובהתאם לעמידתם של מנכ"ל החברה ונושאי המשרה, בהתאמה, ביעדים אשר נקבעו במסגרת תכנית המענקים לשנת 2016.

עוד אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה, תשלום מענק מיוחד למנכ"ל, בגין ביצועי החברה בשנת 2015 בסך של 350,000 ש"ח.

לפרטים בקשר עם תכניות המענקים האמורות ותשלום מענק מיוחד כאמור, ראו ביאור 37' לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2016 ואת הדוחות המיידיים מיום 8.3.2016 ומיום 13.4.2016 (מס' אסמכתאות: 2016-01-001686 ו- 2016-01-047842, בהתאמה). המידע הנכלל בדוחות האמורים מובא בזאת על דרך של הפניה.

לפרטים בקשר עם המענק בגין שנת 2016, ראו תקנה 21 לפרק ד' - פרטים נוספים על התאגיד. יצוין, כי החברה פועלת לגיבושה של תכנית מענק לשנת 2017, למנכ"ל ול-5 נושאי משרה נוספים. תכנית מענק לשנת 2017, ביחס למנכ"ל תובא לאישור אסיפת בעלי המניות בחברה.

**15. חומרי גלם וספקים**

15.1 למידע בקשר עם התקשרותה של החברה עם קבלנים ועם ספקי חומרי גלם, ראו סעיף 15 לדוח 2013. המידע המובא בדוח 2013 נכלל בזאת על דרך של הפניה.

15.2 להשלמת התמונה יצוין, כי בשנים 2016, 2015 ו-2014, שילמה החברה לספקים סכומים בסך של כ- 795,230 אלפי ש"ח, כ- 766,966 אלפי ש"ח וכ- 505,513 אלפי ש"ח, בהתאמה, מתוכם סך של כ- 431,219 אלפי ש"ח, כ- 438,241 אלפי ש"ח וכ- 271,548 אלפי ש"ח, בהתאמה, שולמו לדניה סיבוס.

זיהוי הספק/ קבלן המשנה	האם צד קשור	היקף רכישות מהספק בשנת 2016 (באלפי ש"ח)	משקל הספק מכלל רכישות התאגיד המדווח (%)	תלות מיוחדת בספק	ציון עניינים נוספים
דניה סיבוס בע"מ	כן	271,548	54%	לא	החברה האם של החברה

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

#### 1. מידע כללי על תחום "דיור להשכרה"

במסגרת פעילות זו, החברה מתמקדת בהקמה, ניהול ואחזקה של פרויקטי "דיור להשכרה". למועד הדוח, לחברה פרויקט אחד של "דיור להשכרה" הממוקם בהרצליה, ואוכלס במהלך החודשים האחרונים (להלן: "הפרויקט בהרצליה"). יצוין, כי הפרויקט בהרצליה הינו מיזם משותף של החברה ואפריקה ישראל נכסים בע"מ (להלן: "אפריקה נכסים"), חברה בשליטתה של אפריקה השקעות, בעלת השליטה (בעקיפין) בחברה.

#### 16.1 מבנה תחום הדיור להשכרה בישראל והשינויים שחלו בו<sup>1</sup>

##### 16.1.1 כללי

תחום הדיור להשכרה בישראל, עד לפני מספר שנים, לא הוסדר באופן רשמי. במהלך שנת 2014, החלה המדינה, לרבות באמצעות גופים מטעמה, לשווק קרקעות בדרך של מכרז על מחיר הקרקע, המיועדות להקמה של יחידות דיור להשכרה. בהתאם לתנאי המכרז, הזוכה במכרז נדרש להשכיר 25% מיחידות הדיור בפרויקט כאמור לזכאים, הנקבעים על ידי משרד השיכון, בתמורה לסך השווה ל- 80% מדמי השכירות כפי שנקבעים על ידי השמאי הממשלתי. יתרת יחידות הדיור מושכרות בשוק החופשי. במסגרת המכרזים אף נקבעים שיעור עליית דמי השכירות האפשרי, תקופות השכירות וחידושן וכדומה.

למיטב ידיעת החברה, למעט מספר תאגידים ממשלתיים כגון: עמיגור-2000 (99) בע"מ ועמיר, החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ, בתחום הנדל"ן המניב למגורים בישראל פועלים גופים קטנים (או יחידים) היוזמים, מאתרים, מתכננים, מקימים, מנהלים ומתחזקים נכסים המיועדים להשכרה למגורים. מרבית הנדל"ן המניב למגורים בישראל מוחזק ומושכר באופן ישיר על ידי גופים קטנים (או יחידים) בכל רחבי הארץ. הפעילות בתחום זה מתאפיינת בהשקעה של חלק מעלויות הרכישה וההקמה ממקורות עצמאיים והיתרה באשראי ממקורות חיצוניים כגון בנקים.

יצוין, כי שלב ההקמה של פרויקט "דיור להשכרה" הינו זהה להקמה של נדל"ן למגורים שאינו במסגרת פרויקט "דיור להשכרה", זאת, בין היתר, בשל האפשרות של מכירת יחידות הדיור שבפרויקט "דיור להשכרה" בחלוף תקופה הקבועה מראש במסגרת תנאי המכרז. לסקירה של

<sup>1</sup> הנתונים בסעיף זה להלן מתבססים, בין היתר, על מקורות המפורטים בסעיף 6 לעיל.

מספר גורמים עיקרים שלדעת החברה משפיעים ישירות על תחום הבניה למגורים בארץ ראו סעיף 7.1.1 לעיל.

#### 16.1.2 מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הדיור להשכרה

בנוסף לאמור בסעיף 7.1.2 לעיל, בקשר עם ההשפעות של מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על ענף הבניה למגורים, ואשר עלולים להשפיע על תחום הדיור להשכרה, בין בשלב ההקמה של הפרויקטים לדיור להשכרה ו/או בשל מכירת יחידות הדיור, בתום התקופה להשכרה של פרויקטים אלה, להלן תיאור השפעות רגולטוריות נוספות בענף:

##### 16.1.2.1 כוח אדם

בהתאם לתנאי המכרז, במהלך תקופת ההפעלה של הפרויקט, על החברה לספק שירותים מגוונים לשוכרים, כגון שירותי תחזוקה. לצורך זה, החברה מתקשרת בהסכמים עם חברות ניהול ותחזוקה.

בנוסף, ולצורך השכרת הדירות אשר מושכרות בשוק החופשי, מתקשרת החברה בהסכמים עם מתווכי נדל"ן לצורך איתור שוכרים.

##### 16.1.2.2 חוקי עזר לאגרות והיטלי פיתוח

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

בהתאם לתנאי המכרז ישלם היזם אגרות והיטלים לרשות המקומית בהתאם לחוקי העזר התקפים ו/או דמי הקמה לתאגיד המים והביוב על פי כל דין.

תשלומי הארנונה – השוכר יישא החל ממועד מסירת החזקה ולאורך כל אורכה של תקופת השכירות בכל תשלומי הארנונה, החשמל, המים, הביוב והגז.

##### 16.1.2.3 חוק השכירות והשאלה, תשל"א-1971 (להלן: "חוק השכירות")

הוראות חוק השכירות מסדירות, בין היתר, את מערכת היחסים שבין שוכר למשכיר, ככל שהסכמי השכירות לא קובעים במפורש אחרת. חוק השכירות מפרט, בין היתר, את החובות המוטלים על המשכיר ואת החובות המוטלים על השוכר. במסגרת זו, קובע חוק השכירות הוראות בדבר חובת התיקון במושכר ותרופות בשל אי התיקון, שימוש במושכר, גובה דמי השכירות ומועדי תשלום דמי השכירות.

##### 16.1.2.4 תקנות חוק הליכי תכנון ובנייה להאצת הבנייה למגורים (הוראת שעה) (דיור בהישג יד

##### להשכרה), תשע"ה-2015

במאי 2015 פורסמה הוראת השעה, המגדירה את התקופה העמדה לשכירות בהישג יד שבה ישמשו יחידות לדיור בהישג יד להשכרה, וקובעת דמי שכירות מופחתים בשיעור שהוא 20% פחות מדמי השכירות המשולמים בשוק החופשי, לפי קביעת השמאי הממשלתי הראשי, ובתוספת דמי ניהול ואחזקה.

### 16.1.2.5 הצעת חוק שכירות הוגנת, התשע"ה-2015[לוודא]

בחודש דצמבר 2016 אושר בקריאה ראשונה חוק שכירות הוגנת, התשע"ה-2015 (להלן בסעיף זה: "הצעת החוק"). הוראות הצעות החוק הינן הצעות לתיקון חוק השכירות. הצעת החוק מבקשת להסדיר את מערכת היחסים בין שוכר ומשכיר, להגדיר מהי דירה ראויה למגורים, לקבוע הוראות ביחס לבטוחות הניתנות במסגרת הסכם שכירות וכדומה.

### 16.2 שינויים במאפייני לקוחות בתחום הדיור להשכרה

#### היצע הדיור

ראה ניתוח

### 16.2 גורמי הצלחה קריטיים בתחום הדיור להשכרה להערכת החברה

- א. מיקום הפרויקט, רמות הביקוש בסביבתו ומחירי השכירות;
- ב. זמינות והיענות גבוהה לצרכי השוכרים תוך הקפדה על רמת השירותים הנלווים;
- ג. התמודדות עם סביבה תחרותית (מחירים תחרותיים);
- ד. איתנות פיננסית וזמינות מקורות מימון;
- ה. אורך ותנאי חוזי השכירות;
- ו. איכות ואיתנות השוכרים;
- ז. הפעלת אמצעי גבייה אפקטיביים וקבלת ביטחונות מספקים מהשוכרים;
- ח. שמירה קפדנית על היקף עלויות הניהול של החברה;
- ט. מוניטין וניסיון רב שנים בתחום הייזום למגורים ובתחום ההשכרה.

### 16.3 שינויים במערך חומרי הגלם לתחום הדיור להשכרה

לפרטים בקשר עם השפעת שינויים במערך חומרי הגלם אשר יש בהם להשפיע על עלויות ההקמה ומחירי המכירה של יחידות הדיור בפרויקט, ראו סעיף 7.6 לעיל. בנוסף, החברה נדרשת לתחזק את הפרויקט, ולצורך זה נעזרת בחברת ניהול ו/או אנשי מקצוע נוספים, בהיקפים שאינם מהותיים.

### 16.4 מחסומי כניסה ויציאה

בתחום פעילות זה אין מחסומי כניסה ויציאה פורמאליים. עם זאת, להערכת החברה, אלו הם חסמי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעילות:

#### חסמי כניסה

- 16.4.1 יכולת פיננסית ויכולת מימונית;
- 16.4.2 ידע, ניסיון ומוניטין חיובי;
- 16.4.3 ידע בפיתוח פרויקט נדל"ן למגורים;
- 16.4.4 יכולת ניהולית של נכסים מושכרים;

## 16.4.5 יכולת שיווק.

חסמי היציאה

מימוש נכסי הנדל"ן המניב למגורים - מכירת הנדל"ן כפופה לתנאי היצע וביקוש הקיימים בשוק בכל עת. עם זאת, בהתאם לתנאי המכרז של פרויקטים מסוג דיור להשכרה, קיימת מגבלה על מכירת יחידות הדיור בפרויקט למשך תקופה של 20 שנה, אשר במהלכה נדרש הזוכה במכרז לתפעל את הנכס ולהשכיר את יחידות הדיור בו, בין אם לזכאים ובין אם בשוק החופשי וכן סיכוני הגבייה, פינוי שוכרים ויתר הסיכונים הכרוכים בהקמת המתחם, בהפעלתו ובתחזוקתו.

16.5 מבנה התחרות בתחום הדיור להשכרה והשינויים החלים בו

ראו סעיף 19 להלן.

16.6 פרטים נוספים בקשר עם פרויקט דיור להשכרה

16.6.1 מוצרה של החברה בתחום הדיור להשכרה הינו פרויקט דיור להשכרה לטווח ארוך בעל 273 יחידות דיור אשר ממוקם על קרקע בהרצליה. הדירות בפרויקט יועמדו להשכרה לתקופה של 20 שנה (להלן: "תקופת ההשכרה"). במהלך תקופת ההשכרה, נדרשת החברה להעמיד 25% מיחידות הדיור בפרויקט להשכרה בדמי שכירות מפוקחים (בסך השווה ל- 80% מדמי השכירות המקובלים בשוק, על פי קביעת השמאי הממשלתי) לזכאים שיקבעו על ידי משרד השיכון. יתרת יחידות הדיור בכל פרויקט יושכרו ללא מגבלת הפיקוח על גובה השכירות כאמור לעיל, כאשר בעת חידוש דמי השכירות יעודכנו דמי השכירות בשיעור של עד 5%, בתוספת עדכון הצמדה למדד המחירים לצרכן.

בחלוף תקופת ההשכרה, רשאית החברה יחד עם אפריקה נכסים, למכור את יחידות הדיור בפרויקט ו/או להשכירן, כולן או חלקן, לפי שיקול דעתן של החברה ואפריקה נכסים.

16.6.2 כאמור לעיל, החברה פועלת במסגרת של מיזם משותף עם אפריקה נכסים, כאשר לכל צד 50% מהזכויות והחובות במיזם.

במסגרת ההסכמות בין הצדדים, התחייב כל צד להעמיד את חלקו בערבויות הנדרשות לצורך הגשת ההצעה, ולשאת בכל העלויות וההוצאות החיצוניות בקשר עם הכנת והגשת ההצעה במכרז לפי תקציב שיאושר מראש על ידי הצדדים, בהתאם לשיעור אחזקותיו הצפוי במיזם המשותף. עוד הוסכם, כי אם הצדדים יקבלו החלטה על גורם נוסף למיזם המשותף, הדבר יעשה, כך שלאחר הצטרפותו של הגורם הנוסף כאמור, יחזיקו הצדדים בשיעור זהה של זכויות וחובות במיזם המשותף.

במסגרת המיזם המשותף הוקמה ועדת היגוי אשר מונה 4 חברים, 2 נציגים לכל צד, כאשר החלטות ועדת ההיגוי תתקבלנה פה אחד על ידי נציגי שני הצדדים המשתתפים בדיון, ותחייבנה את שני הצדדים.

במסגרת חלוקת העבודה בין הצדדים סוכם, כי כל אחד מהצדדים יעניק למיזם המשותף שירותים בהתאם לחלוקה המפורטת להלן:

החברה תעניק שירותי ניהול תכנון ביצוע ורישוי, ניהול שיווק ואכלוס ראשוני (להלן: "אכלוס ראשון").

אפריקה נכסים תעניק לחברה הייעודית שירותי ניהול כספי, ולאחר אכלוס ראשון, גם שירותי ניהול תפעול, ובכלל זאת, ניהול שיווק, ניהול אכלוס, ניהול השכרות וניהול אחזקה. לאורך כל תקופת הפרויקט ישלם המיזם המשותף לצדדים דמי ניהול, כפי שייקבע מעת לעת, אשר יחולקו בין הצדדים בחלקים שווים.

הצדדים יהיו אחראים, בהתאם ליחס אחזקותיהם בחברה הייעודית, לגיוס ו/או העמדת מלוא המימון הנדרש בקשר עם הפרויקט על בסיס limited recourse project finance, לרבות לטובת ההתמודדות במכרז, תכנונו, הקמתו ותפעולו של הפרויקט האמור.

לפרטים נוספים ראו הדוח המידי מיום 13.4.2014 (מס' אסמכתא: 2014-01-045198). המידע המובא בדוח האמור נכלל בזאת על דרך של הפניה.

### 16.7 פילוח הכנסות ורווחיות מוצרים ושירותים

למועד הדוח, הכנסות החברה בתחום "הדיר להשכרה" אינן מהותיות.

### 16.8 להלן מידע בדבר נדל"ן להשקעה של החברה:

לפרטים נוספים עם הערכת השווי המהותית, ראו נספח א' לדוח הדירקטוריון ליום 31.12.2016 להלן.

להלן הכנסות צפויות בגין פרויקט דיור להשכרה:

בהנחת מימוש תקופות אופציות שוכרים			בהנחת אי מימוש תקופות אופציות שוכרים			קופת ההכרה בהכנסה
שטח נשוא ההסכמים המסתיימים (באלפי מ"ר)	מספר חוזים מסתיימים	הכנסות מרכיבים קבועים (באלפי ש"ח)	שטח נשוא ההסכמים המסתיימים (באלפי מ"ר)	מספר חוזים מסתיימים	הכנסות מרכיבים קבועים (באלפי ש"ח)	
-	-	1,575	-	-	1,575	רבעון 1 שנת 2017
-	-	1,575	-	-	1,575	רבעון 2 שנת 2017
-	-	1,575	-	-	1,575	רבעון 3 שנת 2017
-	-	1,575	-	-	1,575	רבעון 4 שנת 2017
-	-	6,299	-	-	6,299	שנת 2018
243	8	6,299	2,704	60	6,299	שנת 2019
2	1	6,181	90	1	4,826	שנת 2020
8,358	207	35,759	5,809	155	6,587	שנת 2021 ואילך
<b>8,603</b>	<b>216</b>	<b>60,839</b>	<b>8,603</b>	<b>216</b>	<b>30,311</b>	סה"כ

### 2. לקוחות

החברה משכירה את דירות הפרויקט ליחידים, בין אם שוכרים "זכאים", השוכרים את יחידות הדיור בשכירות מופחתת כאמור, ובין אם לשוכרים אשר התקשרו עם החברה בהסכם שכירות בתנאי השוק. בשל הפיזור הרב של השוכרים וכן הביקושים הקיימים לדירות להשכרה, לא קיימת לחברה תלות באיזה מלקוחותיה בתחום "הדיור להשכרה".

### 3. שיווק והפצה

החברה משווקת את יחידות הדיור בפרויקט באופן עצמאי במסגרת המיזם וכן פועלת באמצעות מתווכים וזאת לצורך איתור שוכרים ליחידות הדיור המוצעות בשוק החופשי. יצוין, כי שוכרים "זכאים" מופנים אל החברה על ידי משרד השיכון.



**4. תחרות**

למיטב ידיעת החברה קיימים בישראל גופים קטנים (או יחידים) רבים וקרנות השקעה אשר עוסקים בתחום הדיור להשכרה, מרביתם פועלים באזורים גאוגרפיים מסוימים. כמו כן, קיימות כיום חברות גדולות, דומיננטיות ואיתנות הפועלות בתחום הדיור להשכרה. בנוסף, לאחרונה תוקנה פקודת מס הכנסה [נוסח חדש], התשכ"א-1961, אשר קובעת, בין היתר, הסדרי מס לקרן להשקעות במקרקעין שתרכוש מקרקעין לצורכי דיור להשכרה. למיטב ידיעת החברה, למועד זה, פועלת קרן אחת, אשר החלה ברכישת יחידות דיור להשכרה במסגרת קרן השקעות כאמור. להערכת החברה, בתחום הדיור להשכרה נסובה התחרות סביב מספר פרמטרים שהעיקריים בהם הינם:

- א. מיקומן הגאוגרפי של הדירות למגורים המיועדות להשכרה ורמת הביקוש לדירות למגורים להשכרה באותם אזורים;
  - ב. גובה דמי השכירות ועלויות הניהול והתחזוקה;
  - ג. איכות הדירות להשכרה ורמת השירותים הנלווים הניתנים, על ידי המשכיר;
  - ד. המוניטין של המשכיר.
- בנוסף, עשויה התחרות להיות מושפעת מכניסתן לשוק של חברות נוספות וכן מגידול במספר הגופים הקטנים (או היחידים) המשקיעים בתחום הדיור להשכרה. בכוונת החברה להתמודד עם התחרות הרבה בתחום באמצעים כדלקמן:
- החברה מתעתדת להתמודד עם התחרות בתחום הפעילות גם באמצעות ניהול מקצועי, תפעול והשקעה בפרויקט ברמה המקצועית הגבוהה ביותר, וכן באמצעות שיתוף פעולה עם אפריקה נכסים אשר מהווה שחקנית ותיקה בתחום הנדל"ן המניב. כמו כן, החברה ואפריקה נכסים נהנות מיתרונה היחסי של דניה סיבוס, חברה מקבוצת אפריקה השקעות, אשר אמונה על עבודות הקבלנות בהקמת הפרויקט;

**5. נכסים לא מוחשיים**

ראו סעיף 13 לעיל.

**6. הון אנושי**

ראו סעיף 14 לעיל

**7. חומרי גלם וספקים**

לפרטים בקשר עם השפעת שינויים במערך חומרי הגלם אשר יש בהם להשפיע על עלויות ההקמה ומחירי המכירה של יחידות הדיור בפרויקט, ראו סעיף 15 לעיל.

בנוסף, החברה נדרשת לתחזק את הפרויקט, ולצורך זה נעזרת בחברת ניהול ו/או אנשי מקצוע נוספים, בהיקפים שאינם מהותיים.

## חלק רביעי - עניינים הנוגעים לפעילות החברה בכללותה

### 8. הון חוזר

#### תחום הבניה למגורים

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

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

23.3 יחס ההון החוזר בפעילות החברה ליום 31.12.2016 הינו 1.24.

23.4 תקופת האשראי הממוצעת מספקים בשנת 2016 עמדה על בין 45 ל- 60 ימים בממוצע.

23.5 ליום 31.12.2016 קיים שוני בין ההון החוזר של החברה לבין ההון החוזר שלה לתקופה של שנים עשר חודשים (כהגדרת מונחים אלו בכללי חשבונאות מקובלים). לפרטים אודות מהות ההבדל ראו ביאור 2 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2016.

23.6 להלן פרטים אודות ההבדל בין ההון החוזר של החברה לבין ההון החוזר שלה לתקופה של שנים עשר חודשים שנסתיימו ביום 31.12.2016 (באלפי ש"ח):

סה"כ (לתקופה של שנים עשר חודשים)	התאמות (לתקופה של שנים עשר חודשים)	הסכום שנכלל בדוחות הכספיים	
1,006,980	(738,752)	1,745,732	נכסים שוטפים
(874,250)	534,248	(1,408,498)	התחייבויות שוטפות
132,730	-	337,234	עודף הנכסים השוטפים על ההתחייבויות השוטפות
1.15	-	1.24	יחס הון חוזר

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

מימון24.1 כללי

24.1.1 לתאריך הדוח, החברה מממנת את פעילותה השוטפת מאמצעים עצמאיים ומאשראי בנקאי ממוסדות פיננסיים. האשראי הבנקאי ניתן לה, בדרך כלל, כנגד שעבוד זכויותיה בפרויקטים המוקמים על ידה<sup>1</sup>, לרבות שעבוד זכויותיה במקרקעין הנרכשים, שעבוד הזכויות החוזיות הקשורות במקרקעין, שעבוד זכויות הביטוח בקשר עם המקרקעין, שעבוד תקבולי המכירות של יחידות הדיור וכיו"ב<sup>2</sup>. ליום 31.12.2016, עומדת יתרת הנכסים הפנויים משעבוד בחברה (מאוחד) על סך של כ- 650 מיליון ש"ח (יתרת הנכסים הפנויים משעבוד בחברה (סולו) עומדת, ליום 31.12.2016, על סך של כ- 762 מיליון ש"ח).

24.1.2 יתרת ההלוואות המובטחות בשעבודים כאמור, הסתכמה ליום 31.12.2016, בסך של כ- 652,020 אלפי ש"ח וליום 31.12.2015 בסך של כ- 622,064 אלפי ש"ח<sup>3</sup>.

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

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

24.1.3 ביום 24.5.2016, הנפיקה החברה 60,000,000 ש"ח ע.ג. של אגרות חוב (סדרה ג') נוספות, בתמורה לסך של כ- 61.74 מיליון ש"ח וזאת במסגרת של הצעה פרטית של אגרות חוב (סדרה ג') נוספות. לפרטים ראו הדוחות המידיים מיום 22.5.2016 ומיום 24.5.2016 (מס' אסמכתאות: 2016-01-030516 ו- 2016-01-032493, בהתאמה). המידע המובא בדוחות האמורים נכלל בזה על דרך של הפניה.

24.1.4 ביום 24.8.2016 פרסמה החברה תשקיף מדף.

24.1.5 למועד פרסום דוח זה, מתנהלים הליכים להסדר החוב (להלן: "ההליכים") בין אפריקה השקעות לבין מחזיקי אגרות החוב של אפריקה השקעות. במסגרת ההליכים, פורסמה הזמנה להציע הצעות לרכישת השליטה באפריקה השקעות ו/או בכל אחת מחברות הבת של אפריקה השקעות.

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

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

<sup>3</sup> לא כולל ערביות. ליום 31.12.2016 סך הערביות שהעמידה החברה (המובטחות בשעבוד) עמד על סך של כ- 1,948,769 אלפי ש"ח, מתוכם סך של כ- 1,603,929 אלפי ש"ח מיוחסות לערביות חוק מכר.

לאור זאת, קיימת אפשרות כי השליטה בחברה תשתנה, בין אם במישרין ובין אם בעקיפין. יצוין, כי בחלק מההסכמים בהם התקשרה החברה לקבלת אשראי, נכללה הוראה המקנה למלווה זכות להעמיד לפירעון מידי את האשראי אשר העמיד לחברה במקרה של שינוי שליטה בחברה. ליום 31.12.2016, הסתכם סך האשראי אשר הועמד לחברה על ידי גופים פיננסיים ומחזיקי אגרות החוב, לכ- 1,263 מיליון ש"ח (להלן: "האשראי"), מתוכו סך של כ- 501 מיליון ש"ח אשר הועמד על ידי מחזיקי אגרות החוב של החברה, והיתרה אשראי מגופים פיננסיים. על פי תנאי אגרות החוב של החברה, ככל ואפריקה השקעות תחדל להיות בעלת השליטה בחברה, יהיו זכאים מחזיקי אגרות החוב, להעמיד את יתרת האשראי כלפיהם, לפירעון מידי. ביחס לאשראי אשר הועמד על ידי גופים פיננסיים, ככלל, שינוי שליטה ו/או שינוי בשיעור החזקה מתחת ל- 51%, במישרין או בעקיפין בחברה, מעניק למלווה זכות להעמיד את יתרת האשראי כלפיו לפירעון מידי.

24.1.6 כאמור לעיל, נראה שאין אשראי אשר עם שינוי השליטה בחברה, ככל שתשתנה, יועמד באופן אוטומטי לפירעון מידי והדבר כפוף לשיקול דעתם של הגופים הפיננסיים ומחזיקי אגרות החוב. סביר להניח, שהחלטתם של הגופים הפיננסיים ומחזיקי אגרות החוב תושפע בעיקר מזהותו של בעל השליטה החדש. בשלב זה, אין ביכולתה של החברה להעריך את זהותו של בעל השליטה החדש (אם בכלל) ואת התייחסותם של הגופים הפיננסיים ומחזיקי אגרות החוב אליו, מה עוד, שחלק מהגורמים הפיננסיים הינם גופים זרים. משכך, לתאריך הדוח אין ביכולת החברה להעריך את הסיכוי להתממשותו של סיכון זה.

#### יתרות אשראי

א. להלן טבלה המרכזת את יתרות האשראי (מבנקים וגורמים פיננסיים אחרים) של החברה (סולו) ליום 31.12.2016, ליום 31.12.2015 וליום 31.12.2014 (באלפי ש"ח):

31.12.2014	31.12.2015	31.12.2016	סוג אשראי
265,856	54,790	104,478	אשראי בנקאי – זמן קצר
300,469	451,573	370,787	אשראי בנקאי - זמן ארוך – ריבית משתנה
-	50,112	50,119	אשראי חוץ בנקאי – זמן קצר – ריבית משתנה
471,283	634,232	674,373	אשראי חוץ בנקאי – זמן ארוך – ריבית קבועה

ב. להלן טבלה המרכזת את יתרות האשראי (מבנקים וגורמים פיננסיים אחרים) של קבוצת החברה (כולל נתוני החברה, סולו, המפורטים בס"ק (א) לעיל), ליום 31.12.2016, ליום 31.12.2015 וליום 31.12.2014: (באלפי ש"ח):

31.12.2014	31.12.2015	31.12.2016	סוג אשראי
326,390	115,659	168,114	אשראי בנקאי – זמן קצר
300,469	451,573	370,787	אשראי בנקאי - זמן ארוך – ריבית משתנה
-	50,112	50,119	אשראי חוץ בנקאי – זמן קצר – ריבית משתנה
519,637	682,765	723,058	אשראי חוץ בנקאי – זמן ארוך – ריבית קבועה

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

31.12.2015	31.3.2016	30.6.2016	30.9.2016	31.12.2016	
1,190,706	1,198,281	1,177,133	1,036,065	1,199,757	חוב ברטו
532,200	551,891	512,868	518,018	490,778	מזומן <sup>1</sup>
658,506	646,390	664,265	518,047	708,979	חוב נטו

ד. יתרת המזומנים (כולל פיקדונות לזמן קצר, מזומנים ומכשירים פיננסיים אחרים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי ובטוחות סחירות) שבידי החברה ליום 31.12.2016, ליום 31.12.2015 וליום 31.12.2014 הסתכמה בסך של כ- 557 מיליון ש"ח, כ- 559 מיליון ש"ח וכ- 427 מיליון ש"ח, בהתאמה.

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

ה. להלן פירוט סך יתרות האשראי של החברה (לרבות תאגידיים מאוחדים שלה), ליום 31.12.2016:

סך יתרת האשראי (אלפי ש"ח)	סוג האשראי
501,432	יתרות בגין אג"ח (ציבוריות)
475,265	יתרות בגין אשראי בנקאי
223,060	יתרות בגין אשראי חוץ-בנקאי
48,685	יתרות בגין הלוואות בעלים (לרבות על פי הסכמי מימון בקבוצה)
<b>3,457,119</b>	<b>סה"כ התחייבויות:</b>
359,170	חשיפה בגין אשראי חוץ-מאזני (ערבויות פיננסיות)
1,603,929	ערבויות חוק מכר

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

יתרה ליום 31.12.2016	מרווח ממנגנון הריבית	מנגנון ריבית	מטבע	פרויקט
340,791	פלוס 0.5% - פלוס 0.05%	פריים	ש"ח	"סביון באגם", נתניה; "סביון VIEW", ירושלים; "סביון גני תקוה", גני תקווה; "סביון השרון", כפר יונה; "שדרות הסביונים", מודיעין; חריש; סביון מופת;
196,990	פלוס 1.5% - פלוס 0.6%	פריים	ש"ח	"רמת מרפא", ר"ג; "סומייל", ת"א; סביון בביאליק, ר"ג;

24.1.8 לפרטים בדבר אגרות החוב של החברה שהינן במחזור לתאריך הדוח ראו בסעיף 17 להסברי הדירקטוריון.

24.1.9 לפרטים בדבר הסכם מימון עם קבוצת גופים מוסדיים מיום 18.5.2011 ראו באור 22ב(1) לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2016.

## 24.2 שיעור הריבית הממוצעת ושיעור הריבית האפקטיבית

להלן שיעור הריבית הממוצעת ושיעור הריבית האפקטיבית לשנים 2014, 2015 ו- 2016 של הלוואות ואגרות חוב שאינן מיועדות לשימוש ייחודי בידי החברה, בפילוח של אשראי לזמן קצר ואשראי לזמן ארוך ממקורות אשראי בנקאיים וחוץ בנקאיים:

שיעור ריבית ממוצע באחוזים להלוואות שאינן מיועדות לשימוש ייחודי						
שנת 2014		שנת 2015		שנת 2016		
זמן ארוך	זמן קצר	זמן ארוך	זמן קצר	זמן ארוך	זמן קצר	
<b>מקורות שאינם בנקאיים</b>						
4.96%	-	3.9%	-	4.79%	-	שקלים צמוד מדד
-	-	3.9%	1.11%	3.9%	1.11%	שקלים לא צמוד
<b>שיעור ריבית אפקטיבית באחוזים להלוואות שאינן מיועדות לשימוש ייחודי</b>						
שנת 2014		שנת 2015		שנת 2016		
זמן ארוך	זמן קצר	זמן ארוך	זמן קצר	זמן ארוך	זמן קצר	
<b>מקורות שאינם בנקאיים</b>						
4.3%	-	4.21%	-	4.04%	-	שקלים צמוד מדד
-	-	4.07%	1.11%	3.93%	1.11%	שקלים לא צמוד

## 24.3 מגבלות בקבלת אשראי ושעבודים

### 24.3.1 אמות מידה פיננסיות

- א. ליום 31.12.2016 ולתאריך הדוח עומדת החברה באמות המידה הפיננסיות שנקבעו.
- ב. לפרטים בקשר עם אמות מידה פיננסיות נוספות החלות על החברה, שנקבעו במסגרת הסכם מימון מחודש מאי 2011, ראו באור 22ב(1) לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2016.
- לפרטים בקשר עם אמות מידה פיננסיות נוספות החלות על החברה, שנקבעו במסגרת הנפקת אגרות חוב (סדרה ב') של החברה ראו ביאור 20א(2) לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2016.



לפרטים בקשר עם אמות מידה פיננסיות נוספות החלות על החברה, שנקבעו במסגרת הנפקת אגרות חוב (סדרה ג') של החברה ראו ביאור 20א(3) לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2016.

לפרטים בקשר עם אמות מידה פיננסיות נוספות החלות על החברה, שנקבעו במסגרת הסכם הלוואה למימון פרויקט דיור להשכרה, ראו ביאור 11 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2016.

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

### 24.3.2 מגבלות נוספות החלות על החברה בקבלת אשראי

#### א. מגבלות קבוצת לווים

לפרטים בדבר מגבלת קבוצת לווים ראו ביאור 35ב(3) לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2016.

#### ב. הסכמי ליווי בנקאי

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

לפרטים נוספים בדבר הסכמי הליווי, ראו סעיף 8.1.7א'(2) לדוח 2013. המידע המובא בדוח 2013 נכלל בזאת על דרך ההפניה.

### 24.3.3 שעבודים

כאמור בסעיף 24.1.1 לעיל, בדרך כלל, האשראי הבנקאי שניתן לחברה, הינו כנגד שעבוד זכויותיה של החברה בפרויקטים המוקמים על ידה, לרבות שעבוד של הזכויות במקרקעין, שעבוד הזכויות החוזיות הקשורות במקרקעין, שעבוד זכויות הביטוח בקשר עם המקרקעין, שעבוד תקבולי המכירות של יחידות הדיור וכיו"ב<sup>1</sup>.

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

## 24.4 אשראי שנתקבל בין תאריך הדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2016 ועד סמוך

### לתאריך הדוח

ביום 26.1.2017 התקשרה החברה בהסכם הלוואה עם תאגיד בנקאי, לצורך רכישת מתחם אשר החברה זכתה בו במסגרת מכרז "מחיר למשתכן" הממוקם בהרצליה ובהתאם לתב"ע החלה עליו ניתן להקים עליו 281 יחידות דיור (לפני שבס) (להלן: "מתחם ד"), בסך של כ- 221 מיליון ש"ח וכן מסגרת ערבויות בסך של 5 מיליון ש"ח (להלן: "ההלוואה עבור מתחם ד"). על פי תנאי המכרז, 80% מיחידות הדיור תשווקנה במסגרת של "מחיר למשתכן" (להלן: "יחידות מחיר למשתכן") כפי שנקבע בהצעה הזוכה ואילו היתרה תשווקנה ללא כל מגבלה, בשוק החופשי, על ידי הזוכה. 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. למועד הדוח, הועמד לחברה סך של כ- 48 מיליון ש"ח מתוך סכום ההלוואה עבור מתחם ד'. 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 אשר החברה זכתה בו במסגרת מכרז "מחיר למשתכן" הממוקם בהרצליה ובהתאם לתב"ע החלה עליו ניתן להקים עליו 245 יחידות דיור (לפני שבס) (להלן: "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. למועד הדוח, הועמד לחברה סך של כ- 41 מיליון ש"ח מתוך סכום ההלוואה עבור מתחם ה'. 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'. לפרטים ראו הדוחות המידיים מיום 28.12.2016 ומיום 29.1.2017 (מס' אסמכתאות: 2016-01-144094 ו- 2017-01-008842, בהתאמה). המידע הנכלל בדוחות האמורים מובא בזה על דרך ההפניה.

מלבד לאמור לעיל בסעיף זה, במהלך התקופה שבין יום 31.12.2016 ועד לתאריך הדוח לא חלו שינויים מהותיים נוספים ביתרת הלוואות ואגרות חוב שאינן מיועדות לשימוש ייחודי בידי החברה.

#### 24.5 מסגרות האשראי ויתרת האשראי המנוצלת בסמוך לתאריך הדוח

לחברה מסגרות אשראי (פיננסיות) שהסתכמו ליום 7.3.2016, ליום 31.12.2016 וליום 31.12.2015 בכ- 1,759 מיליון ש"ח, בכ- 1,346 מיליון ש"ח ובכ- 1,168 מיליון ש"ח, בהתאמה. מתוך מסגרות האשראי האמורות, ניצלה החברה ליום 7.3.2016, ליום 31.12.2016 וליום 31.12.2015, סך של כ- 731 מיליון ש"ח, סך של כ- 642 מיליון ש"ח וסך של כ- 623 מיליון ש"ח, בהתאמה.

הרכב האשראי שנוצל ליום 31.12.2016 הינו: כ- 386 מיליון ש"ח בגין הלוואות ON-CALL, כ- 265 מיליון ש"ח בגין הלוואות לתקופה של למעלה משנה והיתרה בגין משיכת יתר. הרכב האשראי שנוצל ליום 31.12.2015 הינו: כ- 125 מיליון ש"ח בגין הלוואות ON-CALL, כ- 498 מיליון ש"ח בגין הלוואות לתקופה של למעלה משנה והיתרה בגין משיכת יתר. מסגרות האשראי האמורות ברובן ניתנות לחברה במסגרת פרויקטים בליווי בנקאי סגור. לכל פרויקט בליווי בנקאי קיימת מסגרת אשראי ספציפית אשר אינה ניתנת לניצול שלא במסגרת הפרויקט. לפרטים נוספים בדבר ליווי בנקאי בשיטה של "פרויקט סגור" ראו סעיף 8.1.7א' (2) לדוח 2013. המידע המובא בדוח 2013 נכלל בזאת על דרך ההפניה.

#### 24.6 אשראי בריבית משתנה

ליום 31.12.2016, ליום 31.12.2015 וליום 31.12.2014 לחברה היה אשראי בריבית משתנה מבנקים ואחרים בסך של כ- 588 מיליון ש"ח, כ- 617 מיליון ש"ח וכ- 622 מיליון ש"ח, בהתאמה. להלן פירוט אודות האשראי בריבית משתנה שהועמד לחברה:

טווח שיעור הריבית (באחוזים) בתקופה			מנגנון השינוי	סוג ההצמדה
שנת 2014	שנת 2015	שנת 2016		
2.05%-4%	-1.1% 2.25%	-1.1% 3.1%	פריים מינוס 0.5% - פריים פלוס 1.5%	שקלי

#### 24.7 ערבויות

ליום 31.12.2016 נתנה החברה ערבויות בנקאיות לרוכשי דירות בסך של כ- 1,603 מיליון ש"ח וערבויות להבטחת ביצוע (טיב) בסך של כ- 345 מיליון ש"ח. ליום 31.12.2015 נתנה החברה ערבויות בנקאיות לרוכשי דירות בסך של כ- 1,772 מיליון ש"ח וערבויות להבטחת ביצוע (טיב) בסך של כ- 211 מיליון ש"ח.

**24.8 להלן יובא פירוט הלוואות ו/או מסגרות אשראי מהותיות של קבוצת החברה ליום**

**:31.12.2016**

מס"ד	יתרת ההלוואה/ מסגרת האשראי ליום 31.12.2016	מאפייני המלווה	תיאור ההסכם/ מסגרת האשראי	מגבלות החלות על החברה	בטוחות שהועמדו לטובת המלווה
1	אג"ח סדרה ב' בסכום קרן כולל של כ-292.3 מיליון ש"ח ע.נ. אגרות חוב	ציבור	לפרטים ראו באור א20(2) לדוחות הכספיים ליום 31.12.2016.	לפרטים ראו באור א20(2) לדוחות הכספיים ליום 31.12.2016. ליום 31.12.2016 היחס בין החוב נטו לבין סך ההון והחוב נטו (CAP) הינו 46.2%.	--
2	אג"ח סדרה ג' בסכום קרן כולל של כ-193 מיליון ש"ח ע.נ. אגרות חוב	ציבור	לפרטים ראו באור א20(3) לדוחות הכספיים ליום 31.12.2016.	לפרטים ראו באור א20(3) לדוחות הכספיים ליום 31.12.2016. ליום 31.12.2016 היחס בין החוב נטו לבין סך ההון והחוב נטו (CAP) הינו 46.2%.	
3	מסגרת אשראי בסך של כ-221 מיליון ש"ח וכן מסגרת ערבויות בסך של 5 מיליון ש"ח לצורך מימון רכישת מתחם ד' במסגרת מרכז "מחיר למשתכן" הממוקם בהרצליה	תאגיד בנקאי	לפרטים ראו באור א10' לדוחות הכספיים ליום 31.12.2016.	-	שעבוד זכויות החברה
4	מסגרת אשראי בסך של כ-192 מיליון ש"ח וכן מסגרת ערבויות בסך של 4 מיליון ש"ח לצורך מימון רכישת מתחם ה' במסגרת מרכז "מחיר למשתכן" הממוקם בהרצליה	תאגיד בנקאי	לפרטים ראו באור א10' לדוחות הכספיים ליום 31.12.2016.	-	שעבוד זכויות החברה

24.8.1 מצבת התחייבויות פיננסיות של החברה ליום 31.12.2016, לפי מועדי פירעון (באלפי ש"ח):

סה"כ	תשלומי ריבית ברוטו (ללא ניכוי מס)	תשלומי קרן					
		אחר	דולר ארה"ב	אירו	שקלי לא צמוד מדד	שקלי צמוד מדד	
352,943	35,728				230,762	86,453	1.1.17-31.12.17
395,908	23,794				283,555	88,559	1.1.18-31.12.18
214,561	16,326				112,528	85,707	1.1.19-31.12.19
108,375	10,415				48,064	49,896	1.1.20-31.12.20
369,578	79,985				166,960	122,633	1.1.21 ואילך
48,843	158				48,685		התחייבות פעמית חד-
<b>1,490,208</b>	<b>166,406</b>				<b>890,554</b>	<b>433,248</b>	<b>סה"כ</b>

**9. מיסוי**

25.1 לפרטים לעניין דיני המס החלים על החברה והחברות המאוחדות ראו ביאור 33 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2016.

25.2 לפרטים לעניין מסים נדחים, לרבות ייחוס מסים נדחים בגין הפסדים להעברה, ראו ביאור 33ה' לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2016.

**25.3 שיעורי מס החברות החלים על החברה בישראל**

לפרטים בדבר שיעור מס חברות חלים בישראל ראו ביאור 33 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2016.

**25.4 שומות מס**

לחברה שומת מס סופית עד וכולל שנת המס 2011.

25.5 ביחס להבדלים שבין שיעור המס האפקטיבי ושיעור המס התיאורטי, החל על החברה, ראו ביאור 33ד' לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2016.

**10. סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם**

למידע בקשר עם סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם, ראו סעיף 19 לדוח 2013. המידע המובא בדוח 2013 נכלל בזאת על דרך של הפניה.

**11. מגבלות ופיקוח על פעילות החברה**

לפרטים הנוגעים למגבלות והפיקוח בתחומי הפעילות של החברה ראו סעיפים 7.1.2 ו- 16.1.2 לעיל.

**12. הסכמים מהותיים**

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

28.2 הסכם להמחאת הזכויות בחוזי ניהול פרויקטים –

28.2.1 לפרטים בקשר עם הסכם להמחאת הזכויות בחוזי ניהול פרויקטים בין החברה לבין אפריקה השקעות, ראו סעיף 21.2 לדוח 2013.

28.2.2 התמורה שנתקבלה בידי החברה בקשר עם הסכם המחאת זכויות בחוזי ניהול פרויקטים הסתכמה בשנים 2014, 2015 ו- 2016 בסך של כ- 3,482 אלפי ש"ח, כ- 3,165 אלפי ש"ח וכ- 726 אלפי ש"ח, בהתאמה.

### 28.3 הסכם לניהול פרויקטים

28.3.1 ביום 22.6.2006 התקשרה החברה עם אפריקה השקעות בהסכם לניהול פרויקטים (להלן: "ההסכם לניהול פרויקטים"), לפיו התחייבה אפריקה השקעות למסור לחברה את ניהולם של שני פרויקטים ("סביון החדשה", "בסביון ו- "קריית הסביונים", ביהוד) אשר היו ממוקמים על קרקע בה אפריקה השקעות הינה בעלת זכויות ואשר לגביהם לא היו קיימים במועד החתימה על ההסכם לניהול פרויקטים, הסכמים אחרים לניהול פרויקטים. לפרטים ראו ביאור 35ג(7) לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2016.

28.3.2 התמורה שנתקבלה בידי החברה בשנים 2014, 2015 ו- 2016 בקשר עם ההסכם לניהול פרויקטים הסתכמה בסך של כ- 437 אלפי ש"ח, ביטול הכנסה בסך כ- 1,093 אלפי ש"ח והכנסה בסך של כ- 324 אלפי ש"ח, בהתאמה.

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

28.4.1 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, תכנון וקידום תב"ע, שירותי כלכלה ושירותי הנדסה לאפריקה השקעות. לפרטים נוספים ראו ביאור 35ג(7) לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2016.

28.4.2 עם אישורו של ההסכם האמור, פקע ההסכם בין החברה לבין אפריקה השקעות, מיום 22.6.2006 (אשר תוקן ביום 18.3.2007, בתוקף החל מיום 1.1.2007), לפיו העניקה החברה לאפריקה השקעות, שירותים על ידי אגף הכלכלה ואגף תב"ע ורישום מקרקעין.

28.4.3 התמורה שנתקבלה בידי החברה בשנים 2014, 2015 ו- 2016 בקשר עם ההסכמים האמורים, לפי העניין, הסתכמה בסך של כ- 1,400 אלפי ש"ח, כ- 1,040 אלפי ש"ח ו- 619 אלפי ש"ח, בהתאמה.

### 28.5 הסכם לשימוש בסימן מסחר

לפרטים בדבר הסכם לשימוש בסימן מסחר, ראו סעיף 13 לעיל.

28.6 לפרטים בקשר עם ההסכם בין החברה לבין אפריקה נכסים בנוגע למיזם המשותף ולפרויקט דיור להשכרה, ראו סעיף 16.6.2 לעיל.

**13. הליכים משפטיים**

לפרטים בדבר הליכים משפטיים, ראו ביאור 35א לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2016.

**14. יעדים ואסטרטגיה עסקית****תחום הבניה למגורים**

- 30.1 החברה ממקדת את פעילותה בתחום הנדל"ן בישראל.
- 30.2 בכוונת החברה להמשיך ולהגדיל את היקפי הפעילות הן כפועל יוצא של הבשלת צבר הקרקעות שעומד לרשותה והן על ידי המשך רכישה והשבחה של קרקעות חדשות (לרבות במסגרת מכרזי "מחיר למשתכן"<sup>1</sup> ו-"דיור להשכרה").
- 30.3 החברה רואה כיעד אסטרטגי את הובלת ענף היזמות לבניית מגורים בארץ.
- 30.4 החברה הציבה לעצמה כיעד לפעול לשיפור מתמיד של איכות הפרויקטים והדירות הנמכרות בהם לרווחת לקוחותיה.
- 30.5 חברת אפריקה התחדשות עירונית אשר בבעלות החברה, צפויה להפעיל במהלך השנה מספר פרויקטים ולהגדיל את היקף הפעילות והתקשרות עם בעלי קרקע חדשים.
- 30.6 החברה רואה לפנייה את חשיבות הבניה הירוקה ופועלת לשלב עקרונות אלה בפרויקטים שיבנו בשנים הקרובות.
- 30.7 במהלך העסקים הרגיל שלה, בוחנת החברה אפשרויות ייזום ורכישת קרקעות על פי צרכיה. במקביל בוחנת החברה מימוש קרקעות שברשותה והכל על מנת למקסם את רווח החברה לטובת בעלי המניות שלה.

**תחום הדיור להשכרה**

- 30.8 החברה תמשיך ותבחן כניסה לפרויקטים נוספים של דיור להשכרה.

<sup>1</sup> לפרטים בקשר עם הסדרת השתתפותן של החברה ושל דניה סיבוס במסגרת מכרזי מחיר למשתכן ראו תקנה 22 לפרק ד' להלן.



**15. צפי להתפתחות בשנה הקרובה****תחום הבניה למגורים**

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

31.2 אגף התכנון ימשיך במאמציו לקדם קרקעות לכדי הבשלה תכנונית.

31.3 במהלך העסקים הרגיל שלה, בוחנת החברה אפשרויות ייזום ורכישת קרקעות, בין במסגרת עסקאות קונבנציונאליות ובין אם במסגרת מכרזי דיור להשכרה ו/או מחיר למשתכן, על פי צרכיה ומנהלת משאים ומתנים בהתאם ו/או משתתפת במכרזים. כמו כן בוחנת החברה כל העת הצעות למימוש קרקעות שברשותה תוך מקסום אפשרי של הרווח. לתאריך הדוח, אין ודאות כי מו"מ כלשהו יתגבש לכלל עסקה מחייבת.

31.4 כוונות והערכות החברה המפורטות בסעיף 31 זה לעיל הינן בגדר מידע צופה פני עתיד, המבוסס בין היתר על הערכות החברה לגבי התפתחותה הכלכלית והעסקית של החברה בהתחשב בניסיון העבר שלה. ייתכן כי בפועל הערכות האמורות לא תתממשנה או שתתממשנה באופן שונה מכפי שצופה החברה, וזאת, בין היתר, בשל גורמים חיצוניים שונים או בשל התממשותם של גורמי הסיכון המפורטים בסעיף 32 להלן.

**תחום הדיור להשכרה**

31.5 בכוונת החברה לבחון ולהשתתף במכרזים נוספים בתחום הדיור להשכרה, לרבות במסגרת של מיזם משותף עם אפריקה נכסים.

31.6 בכוונת החברה להמשיך ולמסור חזקות בדירות הפרויקט ליתרת השוכרים אשר עימם התקשרה החברה בהסכם שכירות.

**16. דיון לגבי גורמי סיכון**

להערכת החברה, החברה חשופה לגורמי הסיכון העיקריים הבאים:

**32.1 גורמי סיכון מאקרו כלכליים****א. חשיפה לשינויים בשערי מטבעות**

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

**ב. שינוי במדד המחירים לצרכן**

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

ג. שינויים בשערי ריביות במשק

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

ד. האטה כלכלית

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

ה. המצב הביטחוני בישראל

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

ו. נזקי רעידת אדמה

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

ז. שינויים במחירי בטוחות סחירות

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

## 32.2 גורמי סיכון ענפיים

א. התערבות רגולטורית בענף הנדל"ן בישראל

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

ב. שינוי במדד תשומות הבניה

החברה חשופה לעליה בתשומות הבניה, אשר עשויה להשפיע על מחירי הבניה ובפרט על גובה מחירי ההתקשרות של החברה עם קבלנים לביצוע עבודות בניה.

על מנת לצמצם את החשיפה מצמידה החברה את פעילותיה הן מול קבלני הביצוע והן מול רוכשי הדירות למדד תשומות הבניה.

ג. זמינות חומרי גלם

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

ד. סיכון תפעולי מול קבלני המשנה

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

ה. שינויים בחקיקת חוקי עזר עירוניים – היטלי פיתוח

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

ו. גילוי עתיקות במקרקעי החברה

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

ז. ירידה במחירי השכירות

ירידת הביקוש לדירות מגורים במשולב עם החרפת התחרות על ידי משכירים קיימים ו/או פוטנציאליים, עלולה להביא לשחיקה בדמי השכירות של החברה ולפגוע בתוצאותיה הכספיות.

ח. ירידה בכושר התשלומים של השוכרים

גורם סיכון זה עלול להביא לגידול בהפרשות לחובות מסופקים או לחילופין עלול להביא לסיים הסכמי שכירות ו/או לפינוי שוכרים מדירות הפרויקט.

א. שינוי חקיקה ותקינה

לשינויים בהיתרים, בתקנים, במגבלות ובפיקוח ממשלתי על תחום השכרת נכסי מגורים, עשויה להיות השפעה על פעילותה של החברה ותוצאותיה.

ב. ירידה במחירי הדירות

ירידה במחירי הדירות עלולה להביא לשחיקה בשווי הנכסים של החברה ולפגוע בתוצאותיה בכספיות.

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

מידת ההשפעה של גורם הסיכון על פעילות החברה בכללותה			
<u>השפעה קטנה</u>	<u>השפעה בינונית</u>	<u>השפעה גדולה</u>	
<b><u>גורמי סיכון מאקרו כלכליים</u></b>			
X			מטבעות שונים
	X		שינויים בשיעורי הריבית
X			האטה כלכלית
	X		שינויים במדד המחירים לצרכן
	X		המצב הביטחוני
	X		נזקי רעידת אדמה

מידת ההשפעה של גורם הסיכון על פעילות החברה בכללותה			
<u>השפעה קטנה</u>	<u>השפעה בינונית</u>	<u>השפעה גדולה</u>	
X			שינויים במחירי בטוחות סחירות
<b><u>גורמי סיכון ענפיים</u></b>			
	X		התערבות גורמים רגולטורים בענף
	X		שינויים במדד תשומות הבניה
X			זמינות חומרי גלם
	X		סיכון תפעולי מול קבלני הביצוע
X			שינויים בחקיקת חוקי עזר עירוניים – היטלי פיתוח
X			גילוי עתיקות במקרקעי החברה
X			ירידה במחירי השכירות
X			ירידה בכושר התשלומים של השוכרים
X			שינוי חקיקה ותקינה
	X		ירידה במחירי הדירות