

# **אפריקה ישראל מגורים בע"מ**

**דוחות כספיים**  
**ליום 31 בדצמבר 2014**

## תוכן העניינים

### עמוד

2-3

דוחות רואה החשבון המבקר

הדוחות הכספיים

4-5

דוחות מאוחדים על המצב הכספי

6

דוחות מאוחדים על הרווח הכולל

7

דוחות מאוחדים על השינויים בהון

8

דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

9-77

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

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

ביקרנו רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של אפריקה ישראל מגורים בע"מ וחברות בנות (להלן ביחד "החברה") ליום 31 בדצמבר 2014. רכיבי בקרה אלה נקבעו כמוסבר בפסקה הבאה. הדירקטוריון והנהלה של החברה אחראים לקיום בקרה פנימית אפקטיבית על דיווח כספי ולהערכתם את האפקטיביות של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי המצורפת לדוח התקופתי לתאריך הנ"ל. אחריותנו היא לחוות דעה על רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה בהתבסס על ביקורתנו.

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

לא בדקנו את האפקטיביות של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של חברות בנות ופעילויות משותפות שאוחדו אשר נכסיהן והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהווים כ- 5% וכ- 12% בהתאמה, מהסכומים המתייחסים בדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2014 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך. כמו-כן, לא ביקרנו את הדוחות הכספיים של חלק מהעסקאות המשותפות המטופלות על בסיס השווי המאזני, אשר ההתחייבות בגין ההשקעה בהן והחלק בתוצאותיהן ליום 31 בדצמבר 2014 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך הסתכמו לסך של כ- 196 אלפי ש"ח וכ- 6 אלפי ש"ח בהתאמה. האפקטיביות של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של אותן חברות בוקרה על ידי רואי חשבון מבקרים אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו וחוות דעתנו, ככל שהיא מתייחסת לאפקטיביות של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של אותן חברות, מבוססת על דוחות רואי חשבון מבקרים אחרים.

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

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

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו ועל דוחות רואי חשבון אחרים, החברה קיימה באופן אפקטיבי, מכל הבחינות המהותיות, את רכיבי הבקרה המבוקרים ליום 31 בדצמבר 2014.

ביקרנו גם, בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, את הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לימים 31 בדצמבר 2014, ו- 2013 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2014 והדוח שלנו, מיום 10 במרס 2015 כלל חוות דעת בלתי מסויגת על אותם דוחות כספיים בהתבסס על ביקורתנו ועל דוחות רואי החשבון המבוקרים האחרים.

**בריטמן אלמגור זור ושות'**  
**רואי חשבון**

תל אביב, 10 במרס 2015

משרד ראשי - תל אביב	משרד רמת-גן	משרד ירושלים	משרד חיפה	משרד באר שבע	משרד אילת
מרכז עזריאלי 1 תל אביב, 67021 ת.ד. 16593 תל אביב, 61164	הרקון 6 רמת-גן, 52521	שרי ישראל 12 ירושלים, 94390	מעלה השחרור 5 ת.ד. 5648 חיפה, 31055	פארק תעשיות עומר, בניין 10, ת.ד. 1369 עומר, 84965	המרכז העירוני ת.ד. 583 אילת, 88104
טלפון: 03-6085555 פקס: 03-6094022 info@deloitte.co.il	טלפון: 03-7551500 פקס: 03-5759955 info-ramatgan@deloitte.co.il	טלפון: 02-5018888 פקס: 02-5374173 info-jer@deloitte.co.il	טלפון: 04-8607333 פקס: 04-8672528 info-haifa@deloitte.co.il	טלפון: 08-6909500 פקס: 08-6909600 info-beersheva@deloitte.co.il	טלפון: 08-6375676 פקס: 08-6371628 info-eilat@deloitte.co.il

Deloitte refers to one or more of Deloitte Touche Tohmatsu Limited, a UK private company limited by guarantee, and its network of member firms, each of which is a legally separate and independent entity.

Please see [www.deloitte.com/about](http://www.deloitte.com/about) for a detailed description of the legal structure of Deloitte Touche Tohmatsu Limited and its member firms.

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

ביקרנו את הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המצורפים של אפריקה ישראל מגורים בע"מ (להלן - "החברה") לימים 31 בדצמבר 2014 ו-2013 ואת הדוחות המאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2014. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

לא ביקרנו את הדוחות הכספיים של חברות בנות ופעילויות משותפות שאוחדו אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ- 5% וכ- 6% מכלל הנכסים המאוחדים לימים 31 בדצמבר 2014 ו-2013 בהתאמה, והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ- 12%, כ- 12% וכ- 16% מכלל ההכנסות המאוחדות לשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2014, 2013 ו-2012, בהתאמה. כמו-כן, לא ביקרנו את הדוחות הכספיים של חלק מהעסקאות המשותפות המטופלות על בסיס השווי המאזני, אשר ההתחייבות בגין ההשקעה בהן ליום 31 בדצמבר 2014 הסתכמה לסך של 196 אלפי ש"ח, וכ- 202 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2013, והחלק בתוצאותיהן לשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2014, 2013 ו-2012, הסתכם לסך רווחים של כ- 6 אלפי ש"ח והפסדים של כ- 6 אלפי ש"ח וכ- 17 אלפי ש"ח, בהתאמה. הדוחות הכספיים של אותן חברות בוקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו וחוות דעתנו, ככל שהיא מתייחסת לסכומים שנכללו בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות רואי החשבון האחרים.

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

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו ועל הדוחות של רואי חשבון אחרים, הדוחות הכספיים הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי של החברה והחברות הבנות שלה לימים 31 בדצמבר 2014 ו-2013 ואת תוצאות פעולותיהן, השינויים בהון ותזרימי המזומנים שלהן לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2014 בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS) והוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

ביקרנו גם, בהתאם לתקן ביקורת 104 של לשכת רואי חשבון בישראל "ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי", רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2014 והדוח שלנו מיום 10 במרס 2015 כלל חוות דעת בלתי מסייגת על קיומם של אותם רכיבים באופן אפקטיבי.

**בריטמן אלמגור זהר ושות'**  
**רואי חשבון**

תל אביב, 10 במרס 2015

<b>משרד ראשי - תל אביב</b>	<b>משרד רמת-גן</b>	<b>משרד ירושלים</b>	<b>משרד חיפה</b>	<b>משרד באר שבע</b>	<b>משרד אילת</b>
מרכז עזריאלי 1	הרקון 6	שרי ישראל 12	מעלה השחרור 5	פארק תעשיות עומר,	המרכז העירוני
תל אביב, 67021	רמת-גן, 52521	ירושלים, 94390	ת.ד. 5648	בניין 10, ת.ד. 1369	ת.ד. 583
תל אביב, 16593			חיפה, 31055	עומר, 84965	אילת, 88104
תל אביב, 61164					
טלפון: 03-6085555	טלפון: 03-7551500	טלפון: 02-5018888	טלפון: 04-8607333	טלפון: 08-6909500	טלפון: 08-6375676
פקס: 03-6094022	פקס: 03-5759955	פקס: 02-5374173	פקס: 04-8672528	פקס: 08-6909600	פקס: 08-6371628
info@deloitte.co.il	info-ramatgan@deloitte.co.il	info-jer@deloitte.co.il	info-haifa@deloitte.co.il	info-beersheva@deloitte.co.il	info-eilat@deloitte.co.il

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

ליום 31 בדצמבר			
2013	2014		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	באור	
			<b>נכסים</b>
			<b>נכסים שוטפים</b>
100,546	87,378	5	מזומנים ושווי מזומנים
183,278	223,947	6	מזומנים ונכסים פיננסיים אחרים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי
350,562	115,547	7	נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד - ניירות ערך סחירים
45,297	88,689	8	חייבים ויתרות חובה
1,014,333	1,396,182	9	מלאי בניינים למכירה
1,694,016	1,911,743		<b>סה"כ נכסים שוטפים</b>
			<b>נכסים לא שוטפים</b>
745,305	876,845	10	מלאי מקרקעין
-	43,380	11	נדל"ן להשקעה בהקמה
119,121	113,277	12	השקעות והלוואות בחברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
19,985	26,714	33	נכסי מיסים נדחים
25,133	20,552	14	חייבים לזמן ארוך
4,996	6,259		רכוש קבוע
914,540	1,087,027		<b>סה"כ נכסים לא שוטפים</b>
2,608,556	2,998,770		<b>סה"כ נכסים</b>

אהרן פרנקל  
סמנכ"ל הכספים

אורן הוד  
מנהל כללי

אברהם נובוגרוצקי  
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 10 במרס 2015

הבאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

ליום 31 בדצמבר			
2013	2014		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	באור	
			<b>התחייבויות והון</b>
			<b>התחייבויות שוטפות</b>
			אשראי מתאגידים בנקאיים וחלויות שוטפות של אגרות חוב והלוואות
448,151	403,657	15	מתאגידים בנקאיים
19,847	66,048	16	קבלנים וספקים
44,736	22,171	17	זכאים ויתרות זכות
176,683	194,104	18	התחייבויות למוכרי מקרקעין
212	-	35	צדדים קשורים - קבוצת אפריקה ישראל
62,012	57,801	19	הפרשות
619,515	767,816		מקדמות מלקוחות
11,298	26,093		התחייבויות בגין מסים שוטפים
<u>1,382,454</u>	<u>1,537,690</u>		<b>סה"כ התחייבויות שוטפות</b>
			<b>התחייבויות לא שוטפות</b>
386,017	319,854	20	אגרות חוב
-	300,469	21	הלוואות מתאגידים בנקאיים
144,929	131,688	22	הלוואות מאחרים והתחייבויות פיננסיות אחרות
1,695	1,453		התחייבות בגין הטבות לעובדים
<u>532,641</u>	<u>753,464</u>		<b>סה"כ התחייבויות לא שוטפות</b>
<u>1,915,095</u>	<u>2,291,154</u>		<b>סה"כ התחייבויות</b>
			<b>הון</b>
12,600	12,606	23	הון מניות
228,959	228,959	23	פרמיה על מניות
451,902	466,051		עודפים
<u>693,461</u>	<u>707,616</u>		<b>הון עצמי המיוחס לבעלים של החברה האם</b>
<u>2,608,556</u>	<u>2,998,770</u>		<b>סה"כ התחייבויות והון</b>

הבאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר				
2012	2013	2014	באור	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
724,807	769,501	554,887	26	הכנסות בגין עסקאות בניה ומקרקעין
559,707	619,404	415,367	27	עלויות והוצאות בגין עסקאות בניה ומקרקעין
165,100	150,097	139,520		<b>רווח גולמי</b>
25,431	32,553	27,777	28	הוצאות מכירה ושיווק
12,325	16,374	16,159	29	הוצאות הנהלה וכלליות, נטו
(270)	(291)	(608)		הכנסות אחרות, נטו
-	20,492	-	14	הפסד מירידת ערך נכס פיננסי
127,614	80,969	96,192		<b>רווח מפעולות רגילות</b>
(32,252)	(36,880)	(24,928)	30	הוצאות מימון
23,665	22,330	20,887	31	הכנסות מימון
(8,587)	(14,550)	(4,041)		<b>הוצאות מימון, נטו</b>
(6,170)	(5,553)	(2,141)		חלק בהפסדי חברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
112,857	60,866	90,010		<b>רווח לפני מסים על ההכנסה</b>
(32,723)	(17,172)	(26,260)	33	מסים על ההכנסה
80,134	43,694	63,750		<b>רווח לשנה ורווח כולל לשנה המיוחס לבעלים של החברה האם</b>
				<b>רווח למניה רגילה אחת בת 1 ש"ח ע.ג. המיוחס לבעלים של החברה האם</b>
6.52	3.55	5.06		<b>רווח למניה בסיסי ומדולל (בש"ח)</b>
				<b>הממוצע המשוקלל של הון המניות ששימש בחישוב הרווח למניה:</b>
12,290,048	12,315,877	12,601,864	34	בסיסי ומדולל

הבאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

סך הכל הון	עודפים אלפי ש"ח	פרמיה על מניות		יתרה ליום 1 בינואר 2014
		אלפי ש"ח	הון מניות אלפי ש"ח	
693,461	451,902	228,959	12,600	
63,750	63,750	-	-	רווח כולל לשנה
(50,000)	(50,000)	-	-	דיבידנד שחולק בידי החברה
6	-	-	6	הנפקת כתבי אופציה למניות
399	399	-	-	זקיפת הטבה בגין אופציות לעובדים
<u>707,616</u>	<u>466,051</u>	<u>228,959</u>	<u>12,606</u>	<b>יתרה ליום 31 בדצמבר 2014</b>

סך הכל הון	מניות החברה המוחזקות על ידי החברה אלפי ש"ח	פרמיה על מניות		יתרה ליום 1 בינואר 2013
		עודפים אלפי ש"ח	הון מניות אלפי ש"ח	
672,367	(14,026)	447,627	226,166	12,600
43,694	-	43,694	-	-
(40,000)	-	(40,000)	-	-
16,819	14,026	-	2,793	-
581	-	581	-	-
<u>693,461</u>	<u>-</u>	<u>451,902</u>	<u>228,959</u>	<u>12,600</u>
				<b>יתרה ליום 31 בדצמבר 2013</b>

סך הכל הון	מניות החברה המוחזקות על ידי החברה אלפי ש"ח	פרמיה על מניות		יתרה ליום 1 בינואר 2012
		עודפים אלפי ש"ח	הון מניות אלפי ש"ח	
626,107	(14,026)	401,367	226,166	12,600
80,134	-	80,134	-	-
(35,000)	-	(35,000)	-	-
1,126	-	1,126	-	-
<u>672,367</u>	<u>(14,026)</u>	<u>447,627</u>	<u>226,166</u>	<u>12,600</u>
				<b>יתרה ליום 31 בדצמבר 2012</b>

הבאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.



לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2012	2013	2014
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
80,134	43,694	63,750
13,423	(260,113)	(450,149)
492	1,251	1,986
6,170	5,553	2,141
(6,760)	(3,255)	(3,359)
1,126	581	399
15,126	15,876	285
32,723	17,172	26,260
142,434	(179,241)	(358,688)
(20,556)	15,223	(34,129)
-	20,492	-
93,263	244,734	157,276
15,712	(2,495)	46,201
4,381	(3,255)	6,146
9,021	15,074	(4,211)
255	417	(242)
102,076	290,190	171,041
(37,365)	(18,278)	(18,194)
207,145	92,671	(205,841)
(865)	(3,990)	(5,022)
-	-	(43,380)
(644)	(3,566)	(3,249)
12,680	6,982	3,247
(152,132)	(29,301)	238,374
(11,764)	4,209	(40,412)
13,124	13,901	11,476
-	(3,000)	-
(54,993)	(3,821)	(14,887)
(194,594)	(18,586)	146,147
143,883	166,709	-
(43,444)	(44,274)	(62,277)
-	16,819	-
-	-	6
(14,249)	92,687	(48,323)
1,108	1,300	301,999
(35,000)	(40,000)	(50,000)
(46,998)	(148,448)	(52,497)
(1,881)	(62)	(212)
(40,141)	(40,839)	(42,170)
(36,722)	3,892	46,526
(24,171)	77,977	(13,168)
46,740	22,569	100,546
22,569	100,546	87,378

**תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת**

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

**שינוי בסעיפי רכוש והתחייבויות:**

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

מס הכנסה ששולם, נטו

**מזומנים נטו - פעילות שוטפת**

**תזרימי מזומנים מפעילות השקעה**

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

**מזומנים נטו - פעילות השקעה**

**תזרימי מזומנים מפעילות מימון**

תמורה מהנפקת אגרות חוב בניכוי הוצאות הנפקה  
 פרעון אגרות חוב  
 מכירה של מניות באוצר  
 הנפקת כתבי אופציה למניות  
 אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו  
 קבלת הלוואות לזמן ארוך  
 דיבידנד ששולם  
 פרעון התחייבויות למוכרי מקרקעין והלוואות לזמן ארוך  
 שינוי ביתרת צדדים קשורים  
 ריבית ששולמה

**מזומנים נטו - פעילות מימון**

**עליה, נטו במזומנים ושווי מזומנים**

**יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה**

**יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה**

הבאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

באור 1 - כללי

תאור כללי של החברה ופעילותה

א. אפריקה ישראל מגורים בע"מ הינה חברה תושבת ישראל אשר התאגדה בישראל וכתובתה הרשומה היא יוני נתניה 1ג', אור יהודה. הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה ליום 31 בדצמבר 2014, כוללים את אלה של החברה ושל החברות הבנות שלה (להלן: "הקבוצה") וכן את זכויות הקבוצה בעסקאות משותפות. הקבוצה עוסקת בייזום, תכנון, פיתוח, בנייה ושיווק של יחידות דיור למגורים. הפעילות האמורה מתבצעת על כלל הקרקעות בקבוצה באופן עקבי למעט ניצול הזדמנויות עסקיות למימוש מקרקעין ללא השלמת פעילות הייזום. ניירות הערך של החברה רשומים למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב.

ב. הגדרות:

בדוחות כספיים אלה -

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

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

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

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

הדוחות הכספיים המאוחדים אושרו לפרסום על ידי דירקטוריון החברה ביום 10 במרס 2015.

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

## באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

## ג. מטבע חוץ:

## (1) מטבע הפעילות ומטבע ההצגה

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

## (2) אופן הרישום של הפרשי שער

הפרשי שער מוכרים בדוח רווח והפסד בתקופה בה הם נבעו.

## (3) תרגום עסקאות שאינן במטבע הפעילות

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

## ד. מתכונת הצגת דוח על המצב הכספי:

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

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

החברה צופה כי סך של כ- 1,935,743 אלפי ש"ח מתוך סך הנכסים וסך של כ- 1,465,430 אלפי ש"ח מתוך סך ההתחייבויות ימומשו לאחר יותר מ-12 חודשים מתום תקופת הדיווח.

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

## ה. מתכונת ניתוח הוצאות שהוכרו ברווח או הפסד:

הוצאות החברה בדוח על הרווח הכולל מוצגות בהתבסס על מאפיין הפעילות של הוצאות ביישות.

## ו. מזומנים ושווי מזומנים:

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

## ז. מזומנים ונכסים פיננסיים אחרים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי:

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

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ח. דוחות כספיים מאוחדים:

הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה כוללים את הדוחות הכספיים של החברה ושל ישויות הנשלטות על ידי החברה, במישרין או בעקיפין. שליטה מתקיימת מקום שלחברה יש את הכוח לשלוט במדיניות הפיננסית והתפעולית של חברה מוחזקת לצורך השגת הטבות מפעילויותיה.

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

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

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

ט. צירופי עסקים:

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

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

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

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

י. הסדרים משותפים:

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

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

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

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

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

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

## באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יא. רכוש קבוע:

## (1) הכרה

רכוש קבוע הוא פריט מוחשי, אשר מוחזק לצורך שימוש בהספקת שירותים, אשר חזוי כי ישתמשו בו במשך יותר מתקופה אחת. החברה מציגה את פריטי הרכוש הקבוע שלה באופן הבא:

פריטי רכוש קבוע מוצגים בדוח על המצב הכספי לפי עלותם בניכוי פחת שנצבר, ובניכוי הפסדים מירידת ערך שנצברו. העלות כוללת את עלות הרכישה של הנכס וכן עלויות שניתן לייחס במישרין להבאת הנכס למיקום ולמצב הדרושים לצורך הפעלתו באופן שהתכוונה אליו ההנהלה.

## (2) הפחתה של רכוש קבוע

הפחתת הרכוש הקבוע מבוצעת בנפרד לגבי כל מרכיב של פריט רכוש קבוע בר-פחת בעל עלות משמעותית ביחס לסך העלות של הפריט. ההפחתה מבוצעת באופן שיטתי לפי שיטת הקו הישר על פני אורך החיים השימושיים הצפוי של מרכיבי הפריט מהמועד בו הנכס מוכן לשימוש המיועד תוך הבאה בחשבון של ערך שייר צפוי בתום החיים השימושיים.

אומדן אורך החיים השימושי לתקופה השוטפת ולתקופות השוואתיות הינו כדלקמן:

הוט וציוד משרדי	7-17 שנים
מחשבים	3 שנים
דירות לדוגמא ומשרדי מכירות	7-15 שנים

ערכי השייר, שיטת הפחת ואורך החיים השימושיים של הנכס נסקרים בידי הנהלת החברה בתום כל שנת כספים. שינויים מטופלים כשינויי אומדן בדרך של "מכאן ולהבא".

רווח או הפסד הנוצר כתוצאה ממכירה או הוצאה משימוש של פריט רכוש קבוע נקבע לפי הפרש שבין התקבולים ממכירתו לבין ערכו הפנקסני במועד המכירה או הוצאה משימוש, ונזקף לרווח והפסד.

## יב. עלויות אשראי:

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

הכנסות הנובעות מהשקעה זמנית של אשראי ספציפי שהתקבל לצורך השקעה בנכסים כשירים, מנוכות מעלויות האשראי הכשירות להיוון.

כל יתר עלויות האשראי מוכרות בדוח רווח והפסד במועד היווצרותן.

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

## יג. השקעות בעסקאות משותפות

דוחות כספיים של עסקאות משותפות, הערוכים שלא על פי המדיניות החשבונאית של הקבוצה מותאמים, לפני הכללתם בדוחות הכספיים של הקבוצה, למדיניות החשבונאית של הקבוצה.

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

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

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

**יד. ירידת ערך השקעות המטופלות בהתאם לשיטת השווי המאזני:**

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

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

במטרה לקבוע את סכום הפסד הנוצר מירידת ערך, אם בכלל, מבוצעת אמידה של הסכום בר-השבחה של ההשקעה. סכום בר השבחה הינו הגבוה מבין שוויה ההוגן של ההשקעה בניכוי עלויות מכירה לבין שווי השימוש שלה. בקביעת שווי השימוש של ההשקעה הקבוצה אומדת את חלקה בערך הנוכחי של אומדן תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים מהפעילות של החברה הכלולה ומימושה.

**טו. מלאי בניינים למכירה:**

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

מלאי בניינים למכירה נמדד כנמוך מבין העלות ושווי המימוש נטו.

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

**טז. מלאי מקרקעין:**

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

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

קרקע, הנרכשת על ידי החברה במסגרת עסקת קומבינציה, בתמורה להעברת חלק מהכנסות המיזם מוכרת בגובה שוויה ההוגן כנגד הכרה בהתחייבות פיננסית. בתקופות דיווח עוקבות, נמדדת ההתחייבות הפיננסית בגובה הערך הנוכחי של תזרימי המזומנים הצפויים להיות משולמים בעתיד, כאשר הם מהווים בשיעור הריבית המקורי של ההתחייבות מדי תקופה, והשינויים בשווי ההוגן נקפים לדוח הרווח והפסד מדי תקופה.

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

**יז. נדל"ן להשקעה:**

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

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

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יח. נכסים פיננסיים:

(1) כללי

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

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

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

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

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

(2) נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד

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

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

(3) השקעות המוחזקות לפדיון

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

(4) הלוואות וחייבים

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

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יח. נכסים פיננסיים (המשך)

(5) נכסים פיננסיים צמודי מדד

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

(6) ירידת ערך של נכסים פיננסיים

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

בגין יתר המכשירים הפיננסיים, סימנים לירידת ערך עשויים לכלול:

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

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

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

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

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

(1) סיווג כהתחייבות פיננסית או כמכשיר הוני

מכשירים פיננסיים לא נגזרים מסווגים כהתחייבות פיננסית.

(2) התחייבויות פיננסיות אחרות

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

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

(3) התחייבויות פיננסיות הצמודות למדד המחירים לצרכן

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



## באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

## יט. התחייבויות פיננסיות ומכשירים הוניים שהונפקו על-ידי החברה (המשך)

## (4) מניות באוצר

עלות מניות החברה המוחזקות על ידי החברה מופחתות מההון כמרכיב נפרד.

## (5) גריעת התחייבויות פיננסיות

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

## כ. מכשירים פיננסיים נגזרים

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

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

## כא. הכרה בהכנסה:

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

## (1) הכנסה ממכירת דירות

ההכנסה ממכירת דירות מוכרת בהתקיים כל התנאים הבאים:

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

## (2) הכרה בהכנסה ממתן שירותי ניהול

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

## באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

## כב. חכירות:

חכירה מימונית

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

חכירה תפעולית

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

## כג. הפרשות:

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

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

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

## כד. תשלומים מבוססי מניות:

תשלומים מבוססי מניות לעובדים ולאחרים המספקים שירותים דומים, המסולקים במכשירים הוניים של החברה נמדדים בשווים ההוגן במועד ההענקה. החברה מודדת במועד ההענקה את השווי ההוגן של המכשירים הוניים המוענקים על ידי שימוש במודל בלק-שולס. (לעניין אופן מדידת השווי ההוגן של תשלומים מבוססי מניות, ראה באור 23).

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

לעניין פרסום תיקון לתקן IFRS 2 "תשלום מבוסס מניות" (הגדרת תנאי הבשלה) ראה ביאור 3א'.

## כה. הכנסות והוצאות מימון:

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

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

רווחים והפסדים מהפרשי שער מדווחים בנטו.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כז. מסים על הכנסה:

(1) כללי

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

(2) מסים שוטפים

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

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

(3) מסים נדחים

חברות הקבוצה יוצרות מסים נדחים בגין הפרשים זמניים בין ערכם לצורכי מס של נכסים והתחייבויות לבין ערכם בדוחות הכספיים. יתרות המסים הנדחים (נכס או התחייבות) מחושבות לפי שיעורי המס הצפויים בעת מימושן, בהתבסס על שיעורי המס וחוקי המס אשר נחקקו או אשר חקיקתם הושלמה למעשה, עד תאריך הדוח על המצב הכספי. התחייבויות מסים נדחים מוכרות, בדרך כלל, בגין כל הפרשים הזמניים בין ערכם לצורכי מס של נכסים והתחייבויות לבין ערכם בדוחות הכספיים. נכסי מסים נדחים מוכרים בגין

כל הפרשים הזמניים הניתנים לניכוי עד לסכום שצפוי שתהיה הכנסה חייבת שכנגדה ניתן יהיה לנצל את הפרש הזמני הניתן לניכוי.

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

בחישוב המסים הנדחים לא מובאים בחשבון המסים שהיו חלים במקרה של מימוש ההשקעות בחברות מוחזקות, מאחר ולהערכת הנהלת הקבוצה הפרשים הזמניים נשואים מסים נדחים אלו הינם בשליטת הקבוצה ואינם צפויים להתהפך בעתיד הנראה לעין. נכסי והתחייבויות מסים נדחים מוצגים בקיזוז כאשר לישות קיימת זכות משפטית ניתנת לאכיפה לקיזוז נכסי מסים שוטפים כנגד התחייבויות מסים שוטפים, וכאשר הם מתייחסים למסים על ההכנסה המוטלים על ידי אותה רשות מס, ובכוונת החברה לסלק את נכסי והתחייבויות המסים השוטפים על בסיס נטו.

כז. הטבות עובדים:

(1) הטבות לאחר סיום העסקה

הטבות החברה לאחר סיום העסקה כוללות: פנסיה והתחייבות לפיצויי פיטורין. הטבות החברה לאחר סיום העסקה הינן בחלקן תוכניות להפקדה מוגדרת ובחלקן תוכניות להטבה מוגדרת. הוצאות בגין התחייבות החברה להפקדת כספים במסגרת תכנית להפקדה מוגדרת (Contribution Plan Defined) נזקפות לרווח והפסד במועד הספקת שירותי העבודה, בגינם מחויבת החברה לביצוע ההפקדה. הפרש בין סכום ההפקדה העומד לתשלום, לבין סך ההפקדות ששולמו מוצג כהתחייבות במסגרת הסעיף התחייבות בגין הטבות לעובדים.

התחייבות החברה בגין תכנית הטבה מוגדרת המוצגת בדוח על המצב הכספי כוללת את הערך הנוכחי של המחויבות בגין הטבה מוגדרת, בתוספת (בניכוי) רווחים (הפסדים) אקטואריים אשר טרם הוכרו, ובניכוי עלות שירות עבר שטרם הוכרה, בניכוי שוויים ההוגן של נכסי התוכנית.

## באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

## כז. הטבות עובדים (המשך)

## (2) הטבות עובדים לטווח קצר

הטבות עובדים לטווח קצר, הן הטבות אשר עומדות לתשלום בתקופה שאינה עולה על 12 חודשים מתום התקופה בה סופק השירות המזכה בהטבה.

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

## כח. רווח למניה:

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

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

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

## ל. שערי חליפין ובסיס ההצמדה:

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

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

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

לא. שערי חליפין ובסיס ההצמדה:

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

מדד תשומות בבניה	מדד המחירים לצרכן		שער החליפין היצג של הדולר (ש"ח ל-1 דולר)	תאריך הדוחות הכספיים:
	מדד ידוע	מדד בגין		
נקודות	נקודות	נקודות	נקודות	
288.02	124.32	124.32	3.889	31 בדצמבר, 2014
286.12	124.57	124.45	3.471	31 בדצמבר, 2013
%	%	%	%	שיעורי השינוי: לשנה שנסתיימה:
0.7	(0.2)	(0.1)	12.0	ביום 31 בדצמבר, 2014
1.5	1.8	1.9	(7.0)	ביום 31 בדצמבר, 2013
3.1	1.6	1.4	(2.3)	ביום 31 בדצמבר, 2012

באור 3 - תקני דיווח כספי חדשים ופרשנויות שפורסמו

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

IFRIC 21 "היטלים"

הפרשנות קובעת את מועד ההכרה בהתחייבות בגין היטל מכוח חקיקה (למעט מסים על ההכנסה או קנסות). התחייבות לתשלום היטל תוכר אך ורק בעת התרחשות "האירוע המחייב" בהתאם להוראות החקיקה הרלוונטית. "האירוע המחייב" הינו הפעילות אשר גורמת לתשלום ההיטל. כאשר האירוע המחייב מתרחש על פני תקופת זמן מסוימת, ההתחייבות תוכר בהדרגה לאורך אותה תקופה.

הפרשנות מיושמת למפרע לגבי תקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2014.

ליישום הפרשנות אין השפעה מהותית על דוחותיה הכספיים של החברה.

IFRS 2 "תשלום מבוסס מניות" (בדבר הגדרת תנאי הבשלה)

התיקון קובע כי "תנאי ביצוע" הינו תנאי הבשלה הדורש כי הצד שכנגד ישלים תקופת שירות מוגדרת (בעקיפין או במישרין) ובנוסף יתקיימו יעדי ביצוע מוגדרים במשך אותה תקופת שירות. בנוסף התיקון מגדיר "תנאי שירות" כתנאי הבשלה הדורש כי הצד שכנגד ישלים תקופת שירות מוגדרת. עוד נקבע כי אם הצד שכנגד, מכל סיבה שהיא, חדל מלספק את השירות במהלך תקופת ההבשלה, הצד שכנגד ייחשב כנכשל בעמידה בתנאי השירות. התיקון מיושם בדרך של "מכאן ולהבא", לגבי תכניות שהוענקו לאחר ה-1 ביולי 2014.

ראה ביאור 24 "תשלום מבוסס מניות" בדבר אופציות שהוענקו לבעלי תפקידים בחברה.

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

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

▪ **תיקון IFRS 3 "צירופי עסקים" (הבהרת החריג לתחולה לגבי עסקה משותפת)**

התיקון מבהיר כי הוראות IFRS 3 אינן חלות לגבי הטיפול החשבונאי בגין יצירת הסדר משותף בדוחות הכספיים של ההסדר המשותף עצמו. התיקון ייושם בדרך של "מכאן ולהבא" לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 ביולי 2014 או לאחריו. יישום מוקדם אפשרי.

▪ **תיקון IFRS 13 "מדידת שווי הוגן" (היקף התחולה של החריג למדידה בנטו)**

התיקון מרחיב את תחולת אפשרות מדידת שווי הוגן של פורטפוליו של נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות על בסיס הפוזיציה נטו גם לחוזים אחרים שבתחולת IAS 39 או IFRS 9. התיקון ייושם בדרך של "מכאן ולהבא" מתחילת תקופת הדיווח השנתית בה מיושם לראשונה IFRS 13 לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 ביולי 2014 או לאחריו. יישום מוקדם אפשרי תוך מתן גילוי מתאים.

▪ **IFRS 9 "מכשירים פיננסיים"**

**כללי**

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

**נכסים פיננסיים**

התקן קובע כי הנכסים הפיננסיים יוכרו וימדדו כלהלן:

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

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

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

▪ IFRS 9 "מכשירים פיננסיים" (המשך)

**התחייבויות פיננסיות**

התקן קובע גם את ההוראות הבאות בדבר התחייבויות פיננסיות:

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

**מועד תחילה ואפשרויות אימוץ מוקדם**

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

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

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

▪ IFRS 15 "הכנסות בגין חוזים עם לקוחות"

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

התקן קובע מודל בעל חמישה שלבים ליישום עקרון זה:

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

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

התקן יכנס לתוקף מחייב לגבי תקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2017 או לאחריו. יישום מוקדם אפשרי. ככלל, התקן ייושם למפרע, אולם ישויות תהיינה רשאיות לבחור התאמות מסוימות במסגרת הוראות המעבר של התקן לעניין יישומו לתקופות דיווח קודמות.

בשלב מקדמי זה, אין ביכולתה של הנהלת החברה לאמוד את השפעת יישום התקן על מצבה הכספי ותוצאות פעילותה. הנהלת החברה תבחן את השפעת יישום הוראות התקן על החוזים עם לקוחותיה ותבחן האם להוראות אלו תהיה השפעה מהותית על עיתוי ואופן ההכרה בהכנסה מחוזים אלו, אשר יש בהם על מנת להשפיע על הדוחות הכספיים של החברה.

באור 4 - מקורות מפתח לאומדני אי וודאות

א. אומדנים ואי וודאויות עיקריים:

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

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

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

(1) **מסים על הכנסה**

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

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

(2) **אומדן התחייבויות למוכרי מקרקעין**

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

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

(3) **הפרשות להליכים משפטיים**

נגד החברה תלויים ועומדים 17 תביעות, הליכים משפטיים, בורריות והליכי גישור בסכום כספי כולל של כ- 102,430 אלפי ש"ח, בגינם נזקפה הפרשה של כ-4,619 אלפי ש"ח.

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

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



באור 4 - מקורות מפתח לאומדני אי וודאות (המשך)

א. אומדנים ואי וודאויות עיקריים: (המשך)

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

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

הערך הפנקסני ליום 31 בדצמבר 2014 וליום 31 בדצמבר 2013 של יתרות מלאי המקרקעין ומלאי בניינים למכירה לתום תקופת הדיווח הסתכם לסך של כ- 877 מיליון ש"ח וכ-745 מיליון ש"ח וכ-1,396 מיליון ש"ח וכ-1,014 מיליון ש"ח, בהתאמה.

(5) הפרשות לגמר פרויקט

במועד ההכרה בהכנסה ממכירת דירות (כמפורט באור 2כא') אומדת החברה את העלויות הצפויות לגמר פרויקט על פי תקציבים שהוכנו על ידי הנהלת החברה. אומדן העלויות מבוסס על הסכמים חתומים, ואומדן לעלויות נוספות המבוסס על התנהלות הפרויקט הספציפי ועל ניסיון העבר אותו צברה החברה בביצוע פרויקטים דומים. הנהלת החברה בוחנת את האומדנים אחת לרבעון. יתרת הפרשות לגמר פרויקט ליום 31 בדצמבר 2014 היא כ- 53 מיליון ש"ח.

(6) שווי הוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה

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

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

בקביעת השווי הוגן נלקחים בחשבון, בין היתר וככל שרלוונטי, משך הקמת הפרויקט, גובה דמי השכירות שהוא יניב, העלות הנוספת שדרושה להקמתו עד לתפעולו השוטף וכן שיעור הריבית, פרמיית הסיכון של הפרויקט ושיעור ההיוון הנדרש. שינוי בערכו של מי ממרכיבים אלו, או בכלם, יכול להשפיע באופן משמעותי על שווי הוגן של הנכס כפי שנאמד על ידי הנהלת החברה.

החברה חותרת לקביעת שווי הוגן אובייקטיבי ככל שניתן, אך עם זאת תהליך אמידת השווי הוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה כולל גם אלמנטים סובייקטיביים, שמקורם בין השאר בניסיון העבר של הנהלת החברה והבנתה את הצפוי להתרחש בשוק הנדל"ן להשקעה במועד שבו נקבע אומדן השווי הוגן. לאור זאת, ולאור האמור בפסקה הקודמת, קביעת השווי הוגן של הנדל"ן להשקעה בהקמה של הקבוצה מחייבת שיקול דעת. שינויים בהנחות המשמשות לקביעת השווי הוגן יכולים להשפיע באופן מהותי על מצבה ותוצאות פעולותיה של הקבוצה. הערך הפנקסני של נכסי הנדל"ן להשקעה בהקמה הנמדדים בשווי הוגן ליום 31 בדצמבר 2014 מסתכם לסך של כ- 43 מיליון ש"ח.

ב. ניהול הון - מטרות, נהלים ותהליכים:

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

## באור 5 - מזומנים ושווי מזומנים

ההרכב:

ליום 31 בדצמבר		
2013	2014	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
7,205	3,489	מזומנים ויתרות בבנקים
93,341	83,890	פקדונות בבנק לזמן קצר
<u>100,546</u>	<u>87,378</u>	

## באור 6 - מזומנים ונכסים פיננסיים אחרים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי

א. ההרכב:

ליום 31 בדצמבר		
2013	2014	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
5,659	28,607	מזומנים ויתרות בבנקים
129,845	150,713	פקדונות בבנקים
47,774	44,209	קרנות נאמנות
-	419	מטבע חוץ
<u>183,278</u>	<u>223,947</u>	

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

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

ההרכב:

ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר	
2013	2014	2014	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	%	
16,273	11,007		מלוות קצרי מועד
146,485	50,682	0.1-6.5	אגרות חוב מדינה
94,975	15,967		מניות, קרנות נאמנות ותעודות סל
92,829	37,891	1.4-8.5	אגרות חוב קונצרניות
<u>350,562</u>	<u>115,547</u>		

## באור 8 - חייבים ויתרות חובה

הרכב:

ליום 31 בדצמבר		
2013	2014	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
8,316	11,027	חייבים בגין מכירת מקרקעין
-	151	צדדים קשורים
3,409	5,359	חייבים בגין דמי ניהול מעסקאות משותפות
172	172	חייבים בגין דמי ניהול - צד קשור
8,803	14,299	הלוואות לזמן קצר
10,329	14,075	עמלות מכירה והוצאות מראש אחרות
5,580	32,911	מוסדות
404	-	מקדמות לספקים
8,284	10,695	חייבים ויתרות חובה אחרים
<u>45,297</u>	<u>88,689</u>	

## באור 9 - מלאי בניינים למכירה

א. ההרכב:

ליום 31 בדצמבר		
2013	2014	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
1,014,333	1,396,182	בניה למגורים
11,072	12,126	כולל עלויות אשראי שהווננו במהלך תקופת הדיווח

בנוגע לשעבודים - ראה באור 36.

## ב. רכישת מלאי בניינים למכירה במסגרת עסקת קומבינציה

בשנת 2014 הכירה החברה, בדוח על המצב הכספי, במלאי בניינים למכירה כנגד התחייבות למוכרי מקרקעין במסגרת ההתחייבויות השוטפות בסך של כ- 75,400 אלפי ש"ח (שנת 2013 - 87,263 אלפי ש"ח, שנת 2012 - 66,801 אלפי ש"ח).

## באור 10 - מלאי מקרקעין

א. הצגה במאזן:

ליום 31 בדצמבר		
2013	2014	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
273,794	538,643	מקרקעין בבעלות
471,511	338,202	מקרקעין בחכירה
745,305	876,845	
<u>10,326</u>	<u>9,307</u>	כולל עלויות אשראי שהווננו במהלך תקופת הדיווח

באור 10 - מלאי מקרקעין (המשך)

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

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

להלן עיקרי העסקה:

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

באור 10 - מלאי מקרקעין (המשך)

- ג. (המשך)
- (8) בחודש אוקטובר 2013 שילמה החברה סך של כ-5.5 מיליון ש"ח לבעלי המניות מהם רכשה את הזכויות ברמ-נח בגין תוספת של כ-8 יח"ד לרמ-נח במתחם. כמו כן בחודש נובמבר 2014 שילמה החברה סך של כ-2.6 מיליון ש"ח למגדלי סומייל בגין תוספת של כ-2.2 יח"ד במתחם.
- (9) ביום 24.12.2013 הוגשה ע"י החברה לנאמנות סומייל בע"מ תביעה לפירוק שיתוף הזכויות במגרש 111 לפי תכנית סמל דרום. ביום 26.1.2015, התקבלה בחברה החלטתו של בית המשפט על ביטול פסק הדין מיום 25.5.2014 על פירוק השיתוף בחלקה 26, המהווה חלק ממגרש 111. בהמשך לכך, 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.
- (10) ביום 10.3.2015, אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישורה של ועדת הביקורת של החברה מיום 5.2.2015, את תנאי התקשרותה של החברה בהסכם לרכישת מלוא החזקותיה של אפריקה השקעות בחברת אפרים, המהוות 40% מהון המניות של אפרים, וכן את זכויותיה של אפריקה השקעות בהלוואה אשר הועמדה על ידה לאפרים, בתמורה לסך של כ-40.4 מיליון ש"ח. ההתקשרות בהסכם האמור כפופה, בין היתר, לאישורה של אסיפת בעלי המניות של החברה.
- ד. בחודש מרס 2008 התקשרה החברה עם צדדים שלישיים בהסכם להקצאת 100 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.נ. כ"א, המהוות 50% מהון המניות המונפק והנפרע של חברת פ.א. פיתוח ובניה בירושלים בע"מ (להלן - "פ.א."). כמו כן נקבע בהסכם כי הצדדים ישתפו פעולה באמצעות פ.א. לשם הקמתו ושיווקו של פרויקט המיועד בעיקרו למגורים, כמפורט בהסכם.
- פ.א. זכתה במכרז של מינהל מקרקעי ישראל לרכישת זכויות במקרקעין בירושלים (להלן - "בס"ק זה: "המקרקעין") תמורת סך של כ-71.5 מיליון ש"ח, כמפורט בתנאי המכרז.
- בנוסף, נחתם בין הצדדים הסכם לפיו תעניק החברה לפ.א. את שירותי ניהול התכנון והביצוע של הפרויקט, וכן ניהול השיווק והניהול הכספי של הפרויקט, תמורת סך השווה ל-2.5% מסך כל התקבולים ללא מע"מ שיתקבלו בגין מכירת יחידות בפרויקט שיוקם במקרקעין, בתוספת מע"מ.
- ה. ביום 15.2.2012 התקשרה החברה בהסכם השקעה (להלן "בס"ז: "הסכם ההשקעה") ובהסכם ניהול (להלן "בס"ז: "הסכם הניהול"; וביחד להלן: "ההסכמים") במסגרת עסקה משותפת עם גבעת שמאל החדשה בע"מ (להלן "בס"ז: "חברת הפרויקט") ו/או בעל המניות היחיד בה (להלן: "בעל המניות"), לפי העניין, אשר אינם קשורים לחברה ו/או לבעל השליטה, לפיהם יוקצו לחברה, תמורת התחייבות החברה לשלם את ערכן הנקוב במועד אישור התב"ע המתוקנת, כהגדרתה להלן, 1,000 מניות רגילות של חברת הפרויקט בנות 1 ש"ח ע.נ., אשר תהווה, לאחר הקצאתן, חמישים אחוז (50%), מהון המניות המונפק והנפרע, בדילול מלא (להלן "בס"ז: "מניות ההשקעה"), של חברת הפרויקט.
- החברה תעניק לחברת הפרויקט שירותי ניהול, לרבות תכנון וביצוע של הפרויקט במקרקעין, ניהול שיווק ומכירות בקשר עם הפרויקט, וכן הניהול הכספי בקשר עם הפרויקט במקרקעין כנגד תמורה חודשית השווה ל-3% מסך התקבולים (ללא מע"מ) אשר יתקבלו בחברת הפרויקט בגין מכירת יחידות בפרויקט במקרקעין.
- הצדדים התקשרו עם מוסד בנקאי להשגת מימון לחברת הפרויקט (להלן: "הבנק המממן") לצורך תשלום התמורה. לצורך זה, העמידו כל אחד מהחברה ומבעל המניות, לטובת חברת הפרויקט, בדרך של הלוואת בעלים, מקורות עצמיים בשיעור של 40% משיעור התמורה (בתוספת סכום מס הרכישה בגין המקרקעין בשיעור של 5%). המימון אשר הועמד לחברת הפרויקט על ידי הבנק המממן, נפרע בתשלום אחד בחלוף 24 חודשים. המימון הועמד מחדש בחודש פברואר 2014. בעל המניות והחברה ערבים כל אחד למלוא חוב חברת הפרויקט לבנק המממן. נכון ליום 31.12.2014 ההלוואה נושאת ריבית בשיעור פריים+0.8%.
- בעל המניות התחייב לפעול כמיטב יכולתו לשם תיקון התב"ע הקיימת, זאת עד ולא יאוחר מ-36 חודשים ממועד החתימה, כך שעם אישור התב"ע המתוקנת על פי דין (ככל שתאושר), תוגדלנה זכויות הבניה המאושרות במקרקעין, לרבות בדרך של הסרת התנגדויות בקשר עם תב"ע הכוללת זכויות בניה ל-710 יח"ד בבניה רוויה, אשר אושרה על ידי הועדה הארצית.

באור 10 - מלאי מקרקעין (המשך)

ה. (המשך)

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

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

ו. רכישת זכויות במקרקעין

(1) ביום 11.3.2014 הוכרזה הצעתה של החברה, במסגרת הליך התמחרות לרכישת זכויות הבעלות במקרקעין הידועים כגוש 30050 חלקות 51 ו-63, בשטח רשום כולל של כ- 5,410 מ"ר (להלן: "המגרש"), הממוקמים בירושלים והמוכרים גם כמתחם "בית מפא"י", בתמורה לסך של 173 מיליון ש"ח (לא כולל מע"מ) (להלן: "התמורה").

הליך ההתמחרות התקיים מול כונסי נכסים אשר מונו על ידי בית המשפט המחוזי בירושלים, במסגרת הליך פשיטת רגל, ותוצאתו כפופה לאישורו של בית המשפט (להלן: "אישור בית המשפט"). אם וככל שהצעתה של החברה תאושר על ידי בית המשפט, תשלם החברה את התמורה המוצעת על ידה לקופת הכינוס לשיעורין – 15% מהתמורה תשולם בתוך 15 ימים ממועד אישור בית המשפט, 35% מהתמורה תשולם בתוך 30 ימים ממועד אישור בית המשפט, והיתרה תשולם בתוך 90 ימים ממועד אישור בית המשפט.

על פי התוכנית המאושרת כיום, ניתן לבנות על המגרש כ- 13,500 מ"ר (שטח עיקרי) למגורים; 3,800 מ"ר (שטח עיקרי) לתעסוקה ו- 4,840 מ"ר (שטח עיקרי) למסחר. ביום 22.5.2014, התקבל אישור בית המשפט.

ביום 9.9.2014 הושלמה עסקת הרכישה. לצורך מימון רכישת המגרש הועמדה לחברה, על ידי תאגיד בנקאי, מסגרת אשראי בהיקף כולל של כ- 150 מיליון ש"ח (מתוכם סך של כ- 23 מיליון ש"ח לטווח קצר וסך של כ- 137 מיליון ש"ח לטווח ארוך) (להלן: "האשראי"), נושאת ריבית שנתית בשיעור של פריים + 0.3%. תאריך הפירעון של קרן האשראי לטווח ארוך הינו ביום 1.7.2016, כאשר הריבית בגינה תסולק בתשלומים רבעוניים שוטפים. האשראי לטווח קצר (אשר שימש את החברה לצורך תשלום רכיב המע"מ בגין המקרקעין) ייפרע (קרן וריבית) בתוך 3 חודשים ממועד העמדתו לחברה. לצורך קבלת האשראי, שעבדה החברה את המקרקעין לטובת התאגיד הבנקאי, וכן קיבלה על עצמה התחייבויות המקובלות במימון מקרקעין.

(2) ביום 8.6.2014 נתקבלה הודעה מאת רשות מקרקעי ישראל, על זכייתה של החברה במכרז להתקשרות בחוזה חכירה בקשר לקרקע בכפר יונה בשטח של כ- 10.5 דונם, הידועה גם כגוש 8120 חלקה 39 (להלן: "המקרקעין"), לבנייתן של 120 יחידות דיור, בתמורה לסך של כ- 30 מיליון ש"ח (לפני מע"מ) ובתוספת עלויות פיתוח בסך של כ- 10 מיליון ש"ח.

כמו כן, ביום 29.12.2014, התקשרה החברה עם רשות מקרקעי ישראל (להלן: "הרשות") בחוזי פיתוח ביחס למגרשים 304 ו- 305 לפי תוכנית הצ/135/1/2 בגוש 8120 בכפר יונה, אשר גובלים במקרקעין נשוא המכרז דלעיל, לבנייתן של 215 יחידות דיור בהתאם להסכם "חוזה למתן רשות לתכנון ואופציה לקבלת זכויות במקרקעין". סך התמורה ששולמה מסתכם לסך של כ- 60 מיליון ש"ח (לפני מע"מ) ובתוספת עלויות פיתוח אשר צפויות להסתכם לסך של כ- 14.4 מיליון ש"ח.

באור 10 - מלאי מקרקעין (המשך)

1. (המשך)

(3) ביום 29.12.2014 התקשרה החברה בהסכם לרכישת זכויות הבעלות במקרקעין (להלן: "ההסכם") בגני תקווה (להלן: "המקרקעין") בתמורה לסך של כ- 91 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ) מאת בעל זכויות במקרקעין אשר הינו צד שלישי שאינו קשור לחברה ו/או לבעלי השליטה בה (להלן: "המוכר"). בד בבד עם חתימת ההסכם, לצורך הוצאתו אל הפועל של פרויקט בניה על המקרקעין (להלן: "הפרויקט"), התקשרו ביניהם, המוכר, חברת האם של המוכר (להלן: "חברת האם של המוכר") אשר מחזיק בזכויות נוספות במקרקעין והחברה, בהסכם שיתוף המסדיר את היבטי השיתוף השונים הדרושים להקמת חלקים משותפים בפרויקט (להלן: "הסכם השיתוף").

(4) 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 בבאור 10ג' לעיל, ביום 10.3.2015, אישר דירקטוריון החברה את רכישת זכויותיה של אפריקה השקעות באפרירם. הנכסים הנוספים הינם כמפורט להלן:

50% מהון המניות המונפק והנפרע של חברת רננות יזום והשקעות בע"מ (להלן: "רננות"), חברה המחזיקה בחלק מהזכויות בקרקע בשטח של כ- 42 דונם, באזור קיבוץ "גליל ים" הסמוך להרצליה, אשר מיועדת למגורים, עליה מקדמת רננות פרויקט מגורים בהיקף כולל של 660 יחידות דיור (כולל חלק הקיבוץ).

50% מזכויות הבעלות על מגרש בשטח של כ- 8 דונם, הממוקם בשכונת סביוני ים, בצפון קרית ים, אשר מיועד למסחר, לרבות מבנה מסחרי בשטח בנוי לשיווק של כ- 780 מ"ר וכן זכויות בניה נוספות בשטח של כ- 1,200 מ"ר. יצוין, כי שכונת סביוני ים הינה שכונה אשר הוקמה על ידי החברה וגובלת במגרש זה, ואשר בכוננת החברה לקדם בה תכנון והקמה של יחידות דיור נוספות.

זכויות החכירה (אשר מהווות ביחס לזכויות הבנויות בלבד) של מתחם הקאנטרי והמסחר ביישוב סביון, בשטח של כ- 70 דונם הכולל שטח קאנטרי בנוי של כ- 1,860 מ"ר, וכן שטח מסחר ומשרדים בנוי של כ- 3,000 מ"ר (מרכז מסחרי ושני מבני משרדים). ניצול שטחים אלו לצורכי החברה, אם וכלל שיוחלט על רכישתם, כפוף באופן חלקי לשינוי תב"ע.

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.

2. מכירת זכויות במקרקעין

בשנת 2014 רשמה הקבוצה הכנסות ממכירת מלאי מקרקעין בסך של כ- 2.5 מיליון ש"ח, והכירה בגין ברווח, לאחר מס, בסך של כ- 0.4 מיליון ש"ח.

באור 11 - נדל"ן להשקעה בהקמה

א. כללי

ביום 9.4.2014 אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת, את התקשרות החברה יחד עם אפריקה ישראל נכסים (להלן: "אפריקה נכסים") חברה בשליטתה של אפריקה ישראל להשקעות בע"מ (להלן: "אפריקה השקעות"), בעלת השליטה (בעקיפין) של החברה, בהסכם עקרונות לפיו יפעלו להגשת הצעה משותפת במסגרת מכרזים אשר פורסמו על ידי מדינת ישראל, החשב הכללי במשרד האוצר ביחד עם משרד הבינוי והשיכון ורשות מקרקעי ישראל (ביחד, להלן: "המזמין"), לרכישת קרקע בהרצליה להקמת דירות מגורים להשכרה. בכפוף לזכייה באיזה מהמכרזים, הצדדים יפעלו להקמתה של חברה ייעודית/ שותפות/ עסקה משותפת ו/או מיזם משותף, בחלקים שווים ביניהם, אשר תוקם לצורך התקשרות עם המזמין בהסכמים לרכישת המתחמים, שיכללו התחייבויות להקמה ולתפעול של הפרויקטים.

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

באור 11 - נדל"ן להשקעה בהקמה (המשך)

א. כללי (המשך)

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

בהתאם לתנאי ההצעה, החברה ואפריקה נכסים רכשו את הקרקע (בחלקים שווים ביניהן) תמורת סך של כ- 75 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ, ויפעלו להקמתן של כ- 270 יחידות דיור (בכפוף להקלות תכנוניות מסוימות), אשר יושקרו בהתאם לתנאי המכרז במהלך תקופה של 20 שנים לפחות. על פי תנאי המכרז, עבודות ההקמה של הפרויקט מיועדות להתחיל בתוך 19 חודשים מיום 15.5.2014 (להלן: "המועד הקובע") והשכרת היחידות בפרויקט מיועדת להתחיל בתוך 39 חודשים מהמועד הקובע.

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2014 אלפי ש"ח	
-	יתרה לתחילת השנה
43,380	<b>תוספות במהלך השנה:</b> עלות הרכישה
<u>43,380</u>	<b>יתרה לסוף השנה</b>

ג. הערכת השווי של נדל"ן להשקעה בהקמה שבוצעה ליום 31 בדצמבר 2014, בוצעה לפי שיטת החילוץ. שיעור ההיוון ששימש את מעריכי השווי היה 6%.

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

## עסקאות משותפות

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

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

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

## ב. ההרכב:

ליום 31 בדצמבר		
2013	2014	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
130,809	127,106	שטרי הון, הלוואות, ערבויות וקרנות
1,479	1,479	עלות השקעה
<u>(13,167)</u>	<u>(15,308)</u>	הפסדים שנצברו ממועד הרכישה
<u>119,121</u>	<u>113,277</u>	

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

ג. מידע תמציתי מתוך הדוחות הכספיים של עסקאות משותפות:

ליום 31 בדצמבר		
2013	2014	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
21,767	4,241	נכסים שוטפים
390,483	440,775	נכסים לא שוטפים - מלאי מקרקעין
(232,801)	(172,492)	התחייבויות שוטפות
(206,430)	(299,650)	התחייבויות לא שוטפות
(26,981)	(27,126)	התחייבויות בניכוי נכסים, נטו

ד. חלק הקבוצה בהפסדי עסקאות משותפות:

ליום 31 בדצמבר		
2013	2014	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
11,106	4,282	הפסדים
5,553	2,141	חלק החברה בהפסדים

ה. שטרי הון והלוואות

ליום 31 בדצמבר		
2013	2014	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
50,477	53,664	שטרי הון
76,993	70,103	הלוואות
127,470	123,767	

שטרי ההון וההלוואות ליום 31.12.2014 אינם צמודים.

למידע בדבר ערבויות שהעמידה החברה לעסקאות משותפות ראה באור 35 ג'.

באור 13 - השקעה בחברות בנות

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

באור 13 - השקעה בחברות בנות (המשך)

ב. רכישת חברת אפריקה 38 בע"מ

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

התמורה בגין הלוואת הבעלים תשולם במועדים, כמפורט להלן: (1) סך של 3,000,000 ש"ח שולם במועד ההשלמה; (2) יתרת התשלום בגין הלוואת הבעלים תשולם ב- 7 תשלומים שווים אשר ישולמו, כל אחד, בכפוף וסמוך לאחר קבלת היתר בניה להקמתו של כל אחד מ- 7 הפרויקטים הראשונים של אפריקה 38 (ככל שלא יתקבלו 7 היתרי בניה כאמור (כולם או חלקם) תופחת זכאות דניה סיבוס לקבלת יתרת התשלום, באופן יחסי למספר היתרי הבניה שלא יתקבלו כאמור). כל תשלום כאמור ישולם בתוספת הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן (על בסיס המדד הידוע במועד ההשלמה).

הלוואת הבעלים אינה צמודה, נושאת ריבית שנתית בשיעור 3.23%.

ג. פירוט החברות המאוחדות המוחזקות על ידי החברה

היקף ההשקעה בחברה מוחזקת		שיעור ההחזקה בזכויות בהון חברה מאוחדת	
ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר	
2013	2014	2013	2014
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	%	%
8,210	9,034	57.5	57.5
(1,819)	(5,306)	100	100

רמ-נח בע"מ  
אפריקה 38 בע"מ

ד. פרטים בדבר הלוואות שהועמדו לחברות בנות

ליום 31 בדצמבר		שם החברה הבת
2013	2014	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
63,373	65,706	רמ-נח בע"מ
11,130	21,198	אפריקה 38 בע"מ
74,503	86,904	

באור 13 - השקעה בחברות בנות (המשך)

ה. תנאי ההלוואות:

ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר	
2013	2014	2014	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	%	
-	-	0	יתרות צמודות למדד
57,500	57,500	0	ללא הצמדה
17,003	29,404	3.2	ללא הצמדה
<u>74,503</u>	<u>86,904</u>		

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

ז. פירוט הפעילויות המשותפות המוחזקות על ידי החברה

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

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

ההרכב:

ליום 31 בדצמבר		שיעור ריבית	
2013	2014	ליום 31 בדצמבר	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	2014	
		%	
10,039	10,362	4.10	<b>הלוואות וחייבים הנמדדים בעלות מופחתת</b>
6,001	-		צמוד למדד המחירים לצרכן (2)
16,040	10,362		חייבים בגין מכירת מקרקעין לזמן ארוך
9,093	10,190	8.1	<b>נכסים פיננסיים המוחזקים לפדיון הנמדדים בעלות מופחתת</b>
25,133	20,552		אגרות חוב שאינן ניתנות להמרה - צמוד לדולר ארה"ב (3)
-	-		בניכוי - חלויות שוטפות
25,133	20,552		

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

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

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

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

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

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

באור 14 - חייבים לזמן ארוך (המשך)

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

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

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

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

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

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

למועד דוח זה, החברה בוחנת אפשרות לשיתוף פעולה עם הלווה בקשר לתביעה נגד ממ"י לאכיפה של האופציה ו/או לפיצויים בגין הוצאותיה.

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

(3) אגרות החוב צמודות לדולר ארה"ב ונושאות ריבית בשיעור 8.1% לשנה, המשולמת פעמיים בשנה. אגרות החוב עומדות לפדיון בתקופה של 83 שנה מתום תקופת הדיווח.

באור 15 - אשראי מתאגידים בנקאיים ונותני אשראי אחרים

א. ההרכב:

ליום 31 בדצמבר		שיעור ריבית ליום 31 בדצמבר 2014	
2013	2014		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	%	
		3.75-5.75	אשראי מתאגידים בנקאיים:
9,095	5,242		משיכות יתר
			חלויות שוטפות:
14,897	14,883	4.5	בגין הלוואות
62,445	62,384	4.7-5.9	בגין אגרות חוב
			הלוואות:
361,714	321,148	2.00-3.75	אשראי לא צמוד
<u>448,151</u>	<u>403,657</u>		

ב. ליום 31.12.2014 סך של 325,830 אלפי ש"ח הינו אשראי בגין ליווי פיננסי של פרויקטים ומלאי מקרקעין. אשראי זה מוצג בעיקרו כהתחייבות שוטפת במסגרת סעיף זה, אך הוא אינו צפוי לפירעון אלא בסיום הפרויקט ומתוך תקבולי המכירות לכשיתקבלו.

ג. בטחונות ושעבודים: ראה באור 36.

ד. אמות מידה פיננסיות

- (1) בחודש ספטמבר 2009 התקשרה החברה בהסכם עם תאגיד בנקאי לצורך העמדת אשראי ומתן שירותים לחברה על ידי התאגיד הבנקאי ו/או בערבותו, בגין ליווי בנקאי ל-3 פרויקטים, וכן בגין מתן אשראי בנקאי לחברה שאינו מיועד לשימוש ייחודי. במסגרת ההסכם התחייבה החברה לעמוד באמות מידה פיננסיות. ליום 31 בדצמבר 2014 אין יתרות אשראי כאמור לעיל.
- (2) לפרטים בדבר אמות מידה פיננסיות שהחברה נדרשת לעמוד בהן בקשר עם הסכם מימון מחודש מאי 2011, ראו באור 22 להלן.
- (3) לפרטים בדבר אמות מידה פיננסיות שהחברה נדרשת לעמוד בהן בקשר עם הנפקת אג"ח סדרה ב' מחודש מאי 2012 ראו באור 20 (2) להלן.
- (4) לפרטים בדבר אמות מידה פיננסיות שהחברה נדרשת לעמוד בהן בקשר עם הסכם מימון עם גוף מוסדי לקבלת מימון לתכנון והקמת פרויקט דיור להשכרה בהרצליה מחודש ינואר 2015 ראו באור 11 להלן.

באור 16 - קבלנים וספקים

ההרכב:

ליום 31 בדצמבר		
2013	2014	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
11,036	33,684	קבלנים וספקים (*)
8,811	32,364	המחאות לפירעון
<u>19,847</u>	<u>66,048</u>	

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

באור 17 - זכאים ויתרות זכות

הרכב:

ליום 31 בדצמבר		
2013	2014	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
2,182	2,720	התחייבויות לעובדים ואחרים בשל שכר ומשכורת
9,366	10,474	הוצאות לשלם
1,389	1,453	מוסדות
23,995	2,373	התחייבויות לצדדים קשורים ובעלי עניין (1)
7,804	5,151	זכאים ויתרות זכות אחרות
44,736	22,171	

(1) בחודש דצמבר 2013 הנפיקה גבעת שמואל החדשה בע"מ שטר הון לחברה בסך של כ-21 מיליוני ש"ח, אשר הוזרם בחודש ינואר 2014. לפרטים נוספים ראו באור 10ה'.

באור 18 - התחייבויות למוכרי מקרקעין

א. ההרכב:

ליום 31 בדצמבר		שיעור ריבית	
2013	2014	ליום 31 בדצמבר 2014	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	%	
87,603	60,843	5.5	במסגרת עסקאות קומבינציה בתמורה להעברת חלק מההכנסות - צמוד למדד תשומות הבנייה ונגזר ממחירי הדירות בפרויקט
88,336	132,517		במסגרת עסקאות קומבינציה בתמורה למתן שירותי בניה
744	744	8	אחרות - צמוד מדד
176,683	194,104		

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

ג. בנוגע לביטחונות ושעבודים - ראה באור 36.

באור 19 - הפרשות

א. ההרכב:

ליום 31 בדצמבר		
2013	2014	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
57,732	53,182	הפרשות לגמר בגין עבודות בניה
4,280	4,619	הליכים משפטיים
62,012	57,801	



באור 19 - הפרשות (המשך)

ב. תנועה:

סה"כ אלפי ש"ח	תביעות משפטיות אלפי ש"ח	הפרשה לגמר אלפי ש"ח	
62,012	4,280	57,732	<b>יתרה ליום 1 בינואר 2014</b>
34,346	339	34,007	הפרשות שנוצרו במהלך התקופה
(33,349)	-	(33,349)	הפרשות שמומשו במהלך התקופה
(5,209)	-	(5,209)	הפרשות שבוטלו במהלך התקופה
<u>57,801</u>	<u>4,619</u>	<u>53,182</u>	<b>יתרה ליום 31 בדצמבר 2014</b>

באור 20 - אגרות חוב

א. כללי:

(1) ביום 29 ביוני 2006 הנפיקה החברה לציבור על פי תשקיף 260,000,000 אגרות חוב (סדרה א'), רשומות על שם, בנות 1 ש"ח ע.ב. כל אחת, עומדות לפרעון ב-8 תשלומים שנתיים שווים בחודש דצמבר של כל אחת מהשנים 2009 עד 2016. אגרות החוב צמודות למדד המחירים לצרכן ונושאות ריבית שנתית בשיעור של 5.9% כפי שנקבעה במכרז והמשולמת כל חצי שנה.

תמורת חבילת ההנפקה אשר יוחסה לאגרות החוב הסתכמה לסך של כ- 281 מליון ש"ח ולאחר ייחוס הוצאות הנפקה הסתכמה התמורה נטו בכ-269 מליון ש"ח. הריבית האפקטיבית בגין אגרות החוב ליום 31 בדצמבר 2014 וכן ליום ההנפקה הינה 5.31% לשנה.

בחודש נובמבר 2009 הנפיקה החברה למשקיעים מוסדיים סך של 37,419,815 ש"ח ע.ב. אגרות חוב (סדרה א') נוספות של אפריקה מגורים, בתמורה ל- 42 מליון ש"ח.

תנאי אגרות החוב הנוספות זהים לתנאי אגרות החוב (סדרה א') של החברה שהונפקו על ידי החברה בשנת 2006 כאמור לעיל.

הריבית האפקטיבית בגין אגרות החוב הנוספות ליום 31 בדצמבר 2014 וליום ההנפקה הינה 6.3% לשנה.

יתרת אגרות חוב במחזור ליום 31 בדצמבר 2014 הינה 74,355 אלפי ש"ח ערך נקוב.

אגרות החוב מדורגות על ידי מידרוג בע"מ בדירוג A2, תוך הצבת אופק דירוג יציב, בהתאם לדירוג שניתן לחברה בחודש יולי 2014.

(2) ביום 5 באפריל 2012 הנפיקה החברה לציבור על פי דוח הצעת מדף מיום 5 באפריל 2012, בהתאם לתיקון תשקיף מיום 3 באפריל 2012, 145,588,000 אגרות חוב (סדרה ב'), רשומות על שם בנות 1 ש"ח ע.ב. כל אחת, ביחידות של 1,000 אגרות חוב (סדרה ב'), כל אחת, עומדות לפירעון ב-7 תשלומים, שישולמו באופן הבא: (א) שלושה תשלומים שנתיים שווים, בגובה של 6% מסכום קרן אגרות החוב (סדרה ב') המקורי, כל אחד, שישולמו ביום 31 לחודש מרץ בכל אחת מהשנים 2014 ועד 2016; (ב) שני תשלומים שנתיים שווים בגובה של 24% מסכום קרן אגרות החוב (סדרה ב') המקורי, כל אחד שישולמו ביום 31 לחודש מרץ בכל אחת מהשנים 2017 ו-2018; (ג) תשלום אחד בגובה של 23% מסכום קרן אגרות החוב (סדרה ב') המקורי ביום 31 לחודש מרץ בשנת 2019; (ד) תשלום אחד בגובה של 11% מסכום קרן אגרות החוב (סדרה ב') המקורי ביום 31 לחודש מרץ בשנת 2020.

אגרות החוב (סדרה ב') הינן צמודות (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן שפורסם בחודש מרץ 2012, בגין חודש פברואר 2012, ונושאות ריבית שנתית, בשיעור של 4.7%, כפי שנקבע במכרז אשר תשלום בתשלומים חצי שנתיים בכל 30 בחודש ספטמבר ובכל 31 בחודש מרץ (כאשר התשלום הראשון יחול ביום 30 בחודש ספטמבר 2012 והתשלום האחרון יחול ביום 31 במרץ 2020).

באור 20 - אגרות חוב (המשך)

תמורת ההנפקה הסתכמה לסך של כ- 145,588 אלפי ש"ח ולאחר יחוס הוצאות ההנפקה הסתכמה התמורה נטו בכ- 143,883 אלפי ש"ח. הריבית האפקטיבית בגין אגרות החוב ליום ההנפקה הינה כ-4.91%.

ביום 29.10.2013 הקצתה החברה לציבור על פי דוח הצעת מדף מיום 28.10.2013, בהתאם לתשקיף מיום 29.8.2013, 147,373,000 אגרות חוב (סדרה ב'), רשומות על שם בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת.

תמורת ההנפקה (ברוטו) הסתכמה לסך של כ- 168,150 אלפי ש"ח ולאחר יחוס הוצאות ההנפקה הסתכמה התמורה נטו בכ- 166,709 אלפי ש"ח. הריבית האפקטיבית ליום ההנפקה בגין אגרות החוב, כולל אגרות החוב הנוספות, הינה כ-3.72%.

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

החברה התחייבה, בין היתר, כי כל עוד תהיינה אגרות החוב (סדרה ב') קיימות במחזור [דהיינו, כל עוד אגרות החוב לא נפרעו או סולקו במלואן בכל דרך שהיא, לרבות בדרך של רכישה עצמית ו/או פדיון מוקדם]: (1) לא לקבל החלטה על חלוקה, שכתוצאה ממנה יפחת ההון המיוחס לבעלי המניות של החברה מתחת ל- 450 מיליון ש"ח; וכן לא תקבל החלטה על חלוקה במקרה בו ההון המיוחס לבעלי המניות של החברה הינו פחות מ- 450 מיליון ש"ח (2) לא ליצור שעבוד שוטף על נכסיה, כולם או חלקם. על אף האמור לעיל, החברה תהא רשאית ליצור שעבוד שוטף כאמור, בכפוף לכך שתיצור במעמד זה גם שעבוד שוטף לטובת מחזיקי אגרות החוב, בדרגת ביטחון שווה פארי פסו בין כלל בעלי השעבודים השוטפים. ליום 31.12.2014 החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות.

אגרות החוב מדורגות על ידי מידרוג בע"מ בדירוג A2, תוך הצבת אופק דירוג יציב, בהתאם לדירוג שניתן לחברה בחודש יולי 2014.

ב. חלוקה לפי מועדי הפרעון ליום 31 בדצמבר 2014:

ליום 31 בדצמבר	
2014	
אלפי ש"ח	
62,384	2015 - חלות שוטפת
62,384	2016
72,615	2017
72,615	2018
102,871	שנה חמישית
9,369	פרמיה בניכוי הוצאות הנפקה
319,854	
382,238	

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

באור 21 - הלוואות מתאגידים בנקאיים

א. ההרכב:

ליום 31 בדצמבר		שיעור ריבית ליום בדצמבר 2014 %
2013	2014	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
-	300,469	2.25-3.1
-	-	
-	300,469	

הלוואות

ללא הצמדה  
בניכוי חלויות שוטפות

אשראי בגין ליווי פיננסי של מלאי מקרקעין.

ב. חלויות שוטפות ושנות הפירעון של ההתחייבויות לזמן ארוך:

ליום 31 בדצמבר 2014
אלפי ש"ח
-
220,469
80,000
300,469

חלות שוטפת  
שנה שנייה  
שנה שלישית

ג. בטחונות ושעבודים - ראה באור 36.

באור 22 - הלוואות מאחרים והתחייבויות פיננסיות אחרות

א. ההרכב:

ליום 31 בדצמבר		שיעור ריבית ליום בדצמבר 2014 %
2013	2014	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
46,699	48,354	0-3.23
103,945	89,045	4.5
9,853	9,843	8
73	73	
(15,641)	(15,627)	4.5-8
144,929	131,688	

הלוואות מאחרים (2)  
הלוואות מאחרים (1)  
התחייבות בגין הסדר חכירה מימונית - צמוד למדד  
התחייבויות בגין ערבויות, ראה באור 39ג'.  
בניכוי חלויות שוטפות

באור 22 - הלוואות מאחרים והתחייבויות פיננסיות אחרות (המשך)

ב. מידע נוסף

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

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

הריבית האפקטיבית בגין ההלוואה הינה 4.58%.

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

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

(2) ביום 1.7.2013 הומרו סך של 42,500 אלפי ש"ח לשטרי הון נומינליים, ללא הצמדה וללא ריבית, לפירעון לא יאוחר מיום 1.7.2019 ו/או כל מועד מאוחר יותר, אשר יוסכם על הצדדים. יתרת ההלוואות לא צמודה, נושאת ריבית שנתית בשיעור של 3.23%. טרם נקבע מועד פירעון.

ג. חלויות שוטפות ושנות הפירעון של הלוואות מאחרים והתחייבויות פיננסיות אחרות

ליום 31 בדצמבר	
2014	
אלפי ש"ח	
15,627	2015 - חלות שוטפת
15,627	2016
15,627	2017
15,627	2018
85,059	שנה חמישית ואילך
(252)	הוצאות הנפקה
131,688	
147,315	

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

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

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

## באור 23 - הון מניות ופרמיה על המניות

א. הון רשום:

ליום 31 בדצמבר	
2013	2014
אלפי מניות	אלפי מניות
30,000	30,000

מניות רגילות בנות 1 ש"ח ערך נקוב

ב. הון מונפק:

פרמיה על המניות		הון המניות		מספר המניות	
ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר	
2013	2014	2013	2014	2013	2014
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	באלפים	באלפים
228,959	228,959	12,600	12,606	12,600	12,606

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

## ג. תנועה בהון המניות הנפרע במלואו

ביום 28.11.2013, מכרה החברה, בעסקה מחוץ למסחר בבורסה, 309,422 מניות המהוות 2.46% מהון המניות המונפק של החברה (שהיוו את כל ההון הרדום של החברה) בתמורה לסך של כ-16.8 מיליון ש"ח.

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

## ד. תוכנית רכישה עצמית של מניות החברה

ביום 27.8.2013, אישר דירקטוריון החברה תוכנית רכישה עצמית, של מניות החברה במסגרתה תרכשנה על ידי החברה ו/או תאגידים בבעלותה המלאה מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.נ. בהיקף של עד 50 מיליון ש"ח (להלן בס"ק זה: "התוכנית").

התוכנית עמדה בתוקפה החל מיום 1.9.2013 ועד ליום 31.8.2014.

ביום 28.11.2013, מכרה החברה, בעסקה מחוץ למסחר בבורסה, 309,422 מניות המהוות 2.46% מהון המניות המונפק של החברה (שהיוו את כל ההון הרדום של החברה) בתמורה לסך של כ-16.8 מיליון ש"ח.

## באור 24 - דיבידנדים

בשנת 2014 חילקה החברה דיבידנד בסך של 50,000 אלפי ש"ח לבעלי מניות רגילות (3.97 ש"ח למניה). בשנת 2013 החברה חילקה דיבידנד בסך 40,000 אלפי ש"ח לבעלי מניות רגילות (3.25 ש"ח למניה). בשנת 2012 חולק דיבידנד בסך 35,000 אלפי ש"ח (2.85 ש"ח למניה).

ביום 10.3.2015 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 50,000 אלפי ש"ח לבעלי מניות רגילות (3.97 ש"ח למניה).

באור 25 - תשלום מבוסס מניות

א. פירוט התוכניות של הקצאת כתבי אופציה לבעלי תפקידים בחברה

תוכנית	תיאור התוכנית	אופן סילוק ההענקה	מועד ההענקה	מועד הפקיעה	תנאי ההבשלה ותנאים נוספים	תוספת המימוש	שער המניה במועד ההענקה	שווי הוגן במועד ההענקה אלפי ש"ח
תוכנית 2011	כתבי אופציה שהוענקו למנכ"ל החברה, לעובדים ונושאי משרה בחברה למימוש למניית החברה	סילוק במניות	20.9.11	19.9.16	(1)	61.42	41.25	3,211
תוכנית 2014	כתבי אופציה שהוענקו לסמנכ"ל השיווק ומנכ"ל חברת הבת אפריקה 38 למימוש למניית החברה	סילוק במניות	18.2.15	17.2.20	(2)	65.89	57.12	740

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

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

ב. פרטים נוספים באשר לכתבי אופציה שהוענקו

ליום 31 בדצמבר 2013		ליום 31 בדצמבר 2014	
ממוצע משוקלל של מחיר המימוש	מספר האופציות	ממוצע משוקלל של מחיר המימוש	מספר האופציות
61.42	233,100	61.42	220,500
-	-	65.89	55,000
-	-	61.42	(73,500)
61.42	(12,600)	61.42	(21,000)
61.42	220,500	62.78	181,000
61.42	73,500	61.42	63,000

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

באור 25 - תשלום מבוסס מניות (המשך)

ג. שווי הוגן של מכשירים הוניים שהוענקו במהלך התקופה

השווי ההוגן של כתבי האופציה שהוענקו כאמור לעיל נאמד תוך יישום מודל בלק ושולס. הפרמטרים אשר שימשו ביישום המודל:

רכיב	תוכנית 2011	תוכנית 2014
מחיר מניה ממוצע (בש"ח)	41.25	57.12
מחיר מימוש (בש"ח)	61.42	65.89
תנודתיות צפויה	49.6%-56.1%	28.4%-37.5%
אורך חיי כתבי האופציה (בשנים)	3-5	3-5
שיעור הריבית חסרת סיכון	4.13%-4.6%	0.83%-1.59%

באור 26 - הכנסות בגין עסקאות בניה ומקרקעין

ההרכב:

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2012	2013	2014	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
604,386	741,866	518,899	ממכירת דירות למגורים ושטחי מסחר
30,762	12,725	2,540	ממכירת מלאי מקרקעין, ראה באור 10.
78,611	6,249	24,618	ביצוע עבודות בניה לבעלי קרקע בעסקאות קומבינציית דירות
11,048	8,661	8,830	מדמי ניהול
<u>724,807</u>	<u>769,501</u>	<u>554,887</u>	

באור 27 - עלויות והוצאות בגין עסקאות בניה ומקרקעין

ההרכב:

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2012	2013	2014	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
155,046	208,247	115,463	קרקע
231,188	296,702	215,026	בניה, פיתוח ואחרים
8,865	7,495	9,718	משכורות והוצאות נלוות
17,047	8,767	2,013	מכירת מקרקעין
78,611	6,249	24,618	עבודות בניה לבעלי קרקע בעסקאות קומבינציית דירות
68,950	91,944	48,529	הוצאות אגרות, היטלים ואחרות
<u>559,707</u>	<u>619,404</u>	<u>415,367</u>	

באור 28 - הוצאות מכירה ושיווק

הרכב:

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2012	2013	2014	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
23,200	29,363	23,912	מכירה ושיווק
1,695	2,589	2,513	משכורות והוצאות נלוות
323	745	1,348	פחת והפחתות
213	(144)	4	תשלום מבוסס מניות
<u>25,431</u>	<u>32,553</u>	<u>27,777</u>	

באור 29 - הוצאות הנהלה וכלליות, נטו

הרכב:

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2012	2013	2014	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
8,634	8,736	8,464	משכורות והוצאות נלוות
1,554	1,585	2,590	דמי ניהול לדניה סיבוס
761	604	324	תשלום מבוסס מניות
492	506	714	פחת והפחתות
(1,400)	(1,400)	(1,400)	תב"ע ורישום מקרקעין מאפריקה השקעות
2,284	6,343	5,467	הוצאות אחרות
<u>12,325</u>	<u>16,374</u>	<u>16,159</u>	

באור 30 - הוצאות מימון

הרכב:

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2012	2013	2014	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
4,994	5,987	4,318	הוצאות ריבית בגין התחייבויות למוכרי מקרקעין
47,855	47,119	34,117	הוצאות ריבית והצמדה בגין אגרות חוב והלוואות לזמן ארוך
960	135	1,115	שינוי נטו בשווי ההוגן של מכשירים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
55	7	-	הוצאות ריבית בגין הלוואות מצדדים קשורים
3,566	5,029	6,811	הוצאות ריבית אחרות
57,430	58,277	46,361	סה"כ הוצאות ריבית
25,178	21,397	21,433	בניכוי - סכומים שהונו לעלויות נכסים כשירים (ראה באורים 9 ו-10)
<u>32,252</u>	<u>36,880</u>	<u>24,928</u>	סה"כ הוצאות ריבית שנזקפו לרווח והפסד



באור 31 - הכנסות מימון

הרכב:

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2012	2013	2014	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
-	158	75	הכנסות ריבית בגין התחייבויות למוכרי מקרקעין
5,808	4,129	2,281	הכנסות ריבית בגין פיקדונות בנקים לזמן קצר
12,583	13,851	12,928	שינוי נטו בשווי הוגן של נכסים פיננסיים המוחזקים למסחר, ריבית ודיבידנד
3,104	2,981	2,815	הכנסות ריבית מצדדים קשורים
-	40	5	הכנסות ריבית ממס הכנסה
2,170	1,171	2,783	הכנסות ריבית אחרות
<u>23,665</u>	<u>22,330</u>	<u>20,887</u>	סה"כ הכנסות ריבית

באור 32 - הוצאות בגין הטבות עובד

הרכב:

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2012	2013	2014	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
19,042	18,699	20,624	שכר, נלוות, עלות, תוכנית הטבה והפקדה מוגדרת
1,126	581	399	עסקאות תשלום מבוסס מניות המסולקות במניות
<u>20,168</u>	<u>19,280</u>	<u>21,023</u>	

באור 33 - מסים על ההכנסה

- א. בחודש אוגוסט 2013 פורסם ברשומות "חוק ההסדרים" (להלן - "החוק"), במסגרתו נחקקו שינויי מס כדלקמן:  
 להלן עיקרי שינויי מס בולטים שנקבעו בחוק כדלקמן:  
 1. העלאת מס החברות החל משנת המס 2014 לשיעור של 26.5% (עלייה של 1.5%).  
 2. תיקון החוק לעידוד השקעות הון.

כתוצאה מהחקיקה האמורה, חל גידול בנכסי המיסים הנדחים של החברה ליום 31 בדצמבר 2013 בסך של כ- 1,136 אלפי ש"ח, שנזקף כנגד הכנסות מיסים.

ב. שומות מס:

לחברה שומות סופיות בהסכם עד וכולל שנת 2011.

ג. הרכב הוצאות מיסים על ההכנסה הכלולות ברווח והפסד:

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2012	2013	2014	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
29,885	21,362	32,989	מיסים שוטפים
2,677	(4,190)	(6,729)	מיסים נדחים
161	-	-	מיסים בגין שנים קודמות
<u>32,723</u>	<u>17,172</u>	<u>26,260</u>	

באור 33 - מסים על ההכנסה (המשך)

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

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2012	2013	2014
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
112,857	60,866	90,010
25%	25%	26.5%
28,214	15,217	23,853
1,855	3,337	1,912
1,543	1,388	567
161	-	-
-	(1,136)	-
1,469	-	-
(519)	(1,634)	(72)
4,509	1,955	2,407
32,723	17,172	26,260

רווח מפעולות לפני מסים על ההכנסה כמדווח בדוח על הרווח הכולל  
שעור המס הסטטוטורי  
המס התאורטי על הרווח לשנה לפי דוח על הרווח הכולל  
הוצאות לא מוכרות, נטו  
חלק בהפסדי עסקאות משותפות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני  
מסים בגין שנים קודמות  
השפעת השינוי בשיעור המס  
הפסדים והטבות לצרכי מס מהתקופה בגינם לא נרשמו מיסים נדחים  
אחרות  
הוצאות מיסים על ההכנסה הכלולות בדוח על הרווח הכולל

ה. מסים נדחים:

(1) הרכב נכסי מס נדחה, מפורטים להלן:

סך הכל	ניירות ערך סחירים אלפי ש"ח	רווחים והוצאות בגין עבודות בניה אלפי ש"ח	
		הטבות לעובדים אלפי ש"ח	טובות בגין עבודות בניה אלפי ש"ח
17,744	-	455	17,289
(1,136)	(66)	(37)	(1,033)
3,377	(1,098)	254	4,221
19,985	(1,164)	672	20,477
6,729	-	(24)	6,753
26,714	(1,164)	648	27,230

יתרה ליום 1 בינואר 2013

שינויים אשר נזקפו לדוח על הרווח הכולל השפעת השינוי בשיעור המס

יתרה ליום 31 בדצמבר 2013

שינויים אשר נזקפו לדוח על הרווח הכולל יתרה ליום 31 בדצמבר 2014

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

ליום 31 בדצמבר	
2013	2014
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
19,985	26,714

בנכסים לא שוטפים - נכסי מיסים נדחים

י. פטורים והקלות במסים

החברה הגישה בקשה להגדיר את פרויקט הדיור להשכרה כ"בנין חדש להשכרה" בהתאם לחוק לעידוד השקעות הון, התשי"ט-1959. בהתאם לחוק, שיעור המס החל על הכנסה חייבת מהשכרה של בנין חדש להשכרה עומד על 11%. כמו כן שיעור הפחת יעמוד על 20%.

באור 34 - רווח למניה

הרכב:

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2012	2013	2014
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
80,134	43,694	63,750

רווח בסיסי ומדולל למניה:

רווח לשנה שמיוחס לבעלי המניות של החברה

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2012	2013	2014
באלפים	באלפים	באלפים
12,290	12,316	12,602

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

נכון ליום 31 בדצמבר 2014 קיימים 126,000 כתבי אופציה שהוקצו במסגרת תוכנית אופציות משנת 2011, וכן 55,000 כתבי אופציה שהוקצו במסגרת תוכנית אופציות משנת 2014, כמפורט בביאור 23. כל כתב אופציה ניתן למימוש למניה רגילה אחת של החברה בת 1 ש"ח ערך נקוב. כתבי אופציה אלה יכולים פוטנציאלית בעתיד לדלל את הרווח הבסיסי למניה, אך לא נכללו בחישוב הרווח המדולל למניה מאחר והשפעתם הייתה אנטי מדללת.

באור 35 - התחייבויות תלויות, התקשרויות וערבויות

א. התחייבויות תלויות:

(1) אומדן ההשפעה הכספית:

ליום 31 בדצמבר	
2013	2014
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
96,047	106,030
4,280	4,619

היקף כספי של התביעות

הפרשות לתביעות

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

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

באור 35 - התחייבויות תלויות, התקשרויות וערבויות (המשך)

א. התחייבויות תלויות (המשך)

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

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

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

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

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

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

להערכת הנהלת החברה, בהתבסס על חוות דעתם של יועציה המשפטיים המתבססת על העובדות הידועות להם ועל המצב המשפטי ליום חוות הדעת, עולה כי לגבי טענות התובעת בסעיף (א), הרי הסיכוי שיפסק פיצוי בגין רכיב זה הינו קלוש (בין היתר, באשר הן עומדות בניגוד להסכמים שבכתב). סיכויי טענות התובעת להתקבל לגבי סעיפים (ב), (ג) ו-(ה), על פניהן משוללות יסוד. סיכויי טענות התובעת לגבי סעיפים (ד) ו-(ו) הינם נמוכים. כמו כן סיכויי התובעת להצליח בתביעתה בעניין שטחי המסחר הינם נמוכים. בהתאם לכך לא נכללה הפרשה בדוחותיה הכספיים של החברה בגין תביעה זו.

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

הפרויקט הינו פרויקט למגורים הכולל שמונה בניינים, מתוכם נסתיימה בנייתם של שבעה בניינים ונכון למועד דוח זה, נמצא בביצוע בניין נוסף.

באור 35 - התחייבויות תלויות, התקשרויות וערבויות (המשך)

א. התחייבויות תלויות (המשך)

(3) (המשך)

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

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

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

(4) פרט לאמור בסעיפים לעיל, כנגד החברה הוגשו תביעות משפטיות ודרישות בסכום כולל של כ- 21.3 מיליון ש"ח הקשורות לעסקות בניה ומקרקעין אשר בגין תנאי ביצוען ו/או פירושן קיימים חילוקי דעות בין הצדדים.

הנהלת החברה, בין השאר, על סמך חוות דעת שקיבלה מיועציה המשפטיים, זקפה בגין התביעות המשפטיות המתוארות לעיל הפרשות בסך של כ- 4.3 מיליון ש"ח. לדעת הנהלת החברה סכום הפרשות הכולל מספיק ומהווה כיסוי מתאים לתביעות ולדרישות הנ"ל.

ב. התקשרויות:

(1) בשנת 2014 מכרה החברה (כולל חלקם של השותפים) 512 יחידות דיור בהיקף של כ- 1,107 מיליון ש"ח (חלקה של החברה כ- 827 מיליון ש"ח), לעומת 527 יחידות דיור בשנת 2013 בהיקף של כ- 1,013 מיליון ש"ח (חלקה של החברה כ- 716 מיליון ש"ח). הסכום המצטבר של חוזי המכירה אשר טרם הוכר כהכנסה עד לתום תקופת הדיווח הינו 1,463 מיליון ש"ח (בשנת 2013 – 1,145 מיליון ש"ח).

עד לתום תקופת הדיווח התקשרה החברה במצטבר ב- 810 חוזי מכירה אשר טרם הושלמה הקמתם עד למועד זה. חלק החברה בחוזי המכירה האמורים הינם בסך כולל של 1,320 מיליון ש"ח.

עד לתום תקופת הדיווח התקשרה החברה במצטבר ב- 50 חוזי מכירה בגין פרויקטים אשר הקמתם הושלמה, אך טרם הושלמה מסירתם. חלק החברה בחוזי המכירה האמורים הינם בסך כולל של 146 מיליון ש"ח.

(2) קיימות התקשרויות עם רשויות מקומיות ואחרות, קיבוצים, קבלנים, מתכננים ויועצים והתחייבויות מותנות לשיתוף פעולה בפיתוח שטחים ותשלום בגין פינויים וביצוע עבודות פיתוח ובנייה וכן קיימת התקשרויות עם רוכשי דירות, והתחייבויות להשלמת ומסירת הדירות לרוכשים וזאת במהלך העסקים הרגיל במסגרת עסקאות משותפות.

(3) חברות קבוצת אפריקה השקעות, ובכללן החברה, מהוות "קבוצת לוויים" (כהגדרת המונח בהוראות ניהול בנקאי תקין של בנק ישראל בעניין "מגבלות על חבות של לווה בודד ושל קבוצת לוויים", (להלן: "הנוהל")). כתוצאה מכך, חלות על הבנקים הישראליים מגבלות על היקף האשראי המרבי שהם רשאים להעמיד לכל אחת מחברות בקבוצת אפריקה השקעות ובכלל זאת לחברה, המושפעות מהיקף האשראי הכולל שהעמידו לקבוצת אפריקה השקעות ולבעל השליטה בה.

באור 35 - התחייבויות תלויות, התקשרויות וערבויות (המשך)

ג. התקשרויות והסכמי שיפוי עם בעלי עניין וצדדים קשורים:

(1) אפריקה השקעות התחייבה כלפי דניה סיבוס, במסגרת הסכם שנחתם בין הצדדים ביום 9.2.2000 (להלן: "ההסכם"), כי בכפוף לחריגים שנקבעו: (1) למסור לדניה סיבוס, או לגרומ לכך שימסרו לדניה סיבוס, את ביצוע כל עבודות הבניה (כהגדרתם בהסכם) בפרויקטים<sup>1</sup> שבהם חלקה של אפריקה השקעות (או חברה בת בבעלותה המלאה) הינו 100%, למעט אם קיימת מניעה, שאינה תלויה באפריקה השקעות, למסור את עבודות הבניה לדניה סיבוס כאמור, ולמעט כאשר מדובר בחברות ציבוריות; (2) כי היא תמסור או תפעל כמיטב יכולתה, כי ימסרו לדניה סיבוס עבודות כאמור לעיל, בפרויקטים בהם חלקה של אפריקה השקעות קטן מ-100% ו/או שיבוצעו על ידי תאגידים שחלקה של אפריקה השקעות בהם קטן מ-100%.<sup>2</sup> דניה סיבוס מצידה התחייבה כלפי אפריקה השקעות (בכפוף לחריגים שנקבעו): (1) לבצע את העבודות שימסרו לה לביצוע כאמור; (2) שלא לעסוק, בין בעצמה ובין באמצעות חברות בת שלה, בעסקאות יזמות בנדל"ן (כהגדרתן בהסכם), אלא במקרים כפי שפורט בהסכם<sup>3</sup>. במקרים בהם תהיה רשאית דניה סיבוס (בין היתר, באמצעות חברות בת שלה) לעסוק בעסקאות כאמור, התחייבה אפריקה השקעות לתת ודניה סיבוס התחייבה לקבל שירותי ניהול מכירות ושיווק תמורת עמלה של 3% מתקבולי המכירות באותו פרויקט. עוד הוסכם, כי אם תוותר אפריקה השקעות על זכויותיה שלעיל באופן שדניה סיבוס תהיה רשאית להתקשר בעסקת יזמות נדל"ן ביחס לנכס מניב, תיתן אפריקה השקעות שירותי ניהול מכירות, שיווק, ואחזקת נכסים תמורת סך כולל של 10% מתקבולי המכירות או ההשכרות באותו פרויקט. התחייבויות דניה סיבוס ואפריקה השקעות, על פי ההסכם, הינן, לתאריך הדוח, בכפוף לחריגים שנקבעו, לתקופה בלתי קצובה (לאחר ביצוע ההארכה של ההסכם החל מיום 17.2.2005) וניתנות לביטול על ידי כל אחד מהצדדים בהודעה מראש של שלושה חודשים. בנוסף נקבעו בהסכם הוראות לביטולו בניסיונות ספציפיות שיתקיימו אם דניה סיבוס תחדל להיות חברה בת של אפריקה השקעות. התמורה שתשולם על ידי אפריקה השקעות לדניה סיבוס בגין ביצוע עבודות הבניה תהיה בהתאם לתנאי השוק כפי שיהיו מקובלים בעת מסירת העבודות כאמור. למיטב ידיעת החברה, במסגרת ההסכם, דניה סיבוס ביצעה ומבצעת מעת לעת עבודות בניה עבור חברות מקבוצת אפריקה השקעות, ביניהן החברה ואפריקה נכסים, חברה ציבורית שניירות הערך שלה רשומים למסחר בבורסה או עבור שותפויות אפריקה השקעות. למיטב ידיעת החברה, לתאריך הדוח לא נחתם הסכם מסגרת כאמור בין הצדדים, ומרבית התקשרויות דניה סיבוס עם תאגידים מקבוצת אפריקה השקעות ושותפויות אפריקה השקעות מובאות לאישור בהתאם להוראות החלק החמישי לפרק השישי של חוק החברות.

בשנת 2012, התקשרה החברה עם דניה סיבוס בהסכמי קבלנות בהיקף כולל של כ-65.2 מיליון ש"ח.

בשנת 2013, התקשרה החברה ביחד עם שותפים בעסקאות משותפות ולחוד, עם דניה סיבוס בהסכמי קבלנות בהיקף כולל של כ-631 מיליון ש"ח.

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

בחודש ינואר 2015 אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת שלה, את התקשרותה של החברה, בהסכם קבלנות עם דניה סיבוס בהיקף כולל של כ-94 מיליון ש"ח.

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

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

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

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

באור 35 - התחייבויות תלויות, התקשרויות וערבויות (המשך)

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

(1) (המשך)

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

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

(א) תיאור השירותים נשוא הסכם הניהול

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

(ב) התמורה עבור מתן השירותים

(1) תמורת שירותי הדירקטורים

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

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

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

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

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

באור 35 - התחייבויות תלויות, התקשרויות וערבויות (המשך)

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

(2) (המשך)

(ב) התמורה עבור מתן השירותים (המשך)

(2) תמורת השירותים הנוספים

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

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

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

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

(3) תקופת הסכם הניהול

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

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

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

(א) תיאור השירותים נשוא הסכם הניהול

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



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

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

(3) (המשך)

## (ב) התמורה עבור מתן השירותים

## (1) תמורת שירותי הדירקטורים

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

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

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

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

## (2) תמורת השירותים הנוספים

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

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

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

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

באור 35 - התחייבויות תלויות, התקשרויות וערבויות (המשך)

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

(3) (המשך)

(ב) התמורה עבור מתן השירותים

3 תקופת הסכם הניהול

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

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

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

ההסכם לניהול פרויקטים נכנס לתוקף עם רישום מנייתיה של החברה למסחר בבורסה בחודש יולי 2006 (להלן בס"ק זה: "המועד הקובע"). נקבע, כי אפריקה השקעות לא תהיה זכאית לכל תמורה שהיא בגין עצם מסירת הניהול בפרויקטים לידי החברה כאמור.

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

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

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

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

הניהול הכספי של הפרויקט יבוצע על ידי החברה ויכלול פעולות כמפורט בגוף ההסכם. החברה תעניק לפרויקט שירותי "חברה משכנת" וניהול רישום, כמפורט בגוף ההסכם.

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

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

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

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

(6) ביום 22.6.2006 התקשרה החברה עם אפריקה ישראל (מימון) 1985 בע"מ (חברה בבעלותה ובשליטתה המלאה של אפריקה השקעות) (להלן: "אפריקה מימון") בהסכם (להלן: "הסכם ההלוואות"), לפיו הייתה החברה רשאית, בהסכמה הדדית, מעת לעת, לבקשת החברה ובהסכמת אפריקה מימון, ללוות כספים מאפריקה מימון (להלן: "הלוואה" או "הלוואות").

ההלוואות היו מסוג "ON CALL", ונשאו ריבית משתנה בשיעור ריבית הפריים ששהא נהוגה, מעת לעת, בבנק לאומי, בניכוי שיעור של 1.25% לשנה (להלן בס"ק זה: "הריבית"). חישוב הריבית נעשה אחת לחודש. נקבע, כי הסכום המרבי של סך ההלוואות שתוכל החברה לקבל מאפריקה מימון על פי הסכם ההלוואות, בכל עת נתונה, לא יעלה על סך של 250 מיליון ש"ח. כל הלוואה, או חלק ממנה, בצירוף הריבית, תושב לאפריקה מימון על ידי החברה בתוך יום עסקים בנקאי אחד מדרישתה הראשונה של אפריקה מימון בכתב ולחברה זכות לפרוע כל הלוואה שניתנה לה על ידי אפריקה מימון, בצירוף ריבית, בהודעה מראש ובכתב של יום עסקים בנקאי אחד.

נקבע, כי הסכם זה יעמוד בתוקפו למשך חמש שנים החל ממועד רישום מניותיה של החברה למסחר בבורסה בחודש יולי 2006 (להלן בסעיף זה: "תקופת ההסכם"), אלא אם יבוטל על ידי מי מהצדדים במועד מוקדם יותר, על פי הודעה בכתב שימסור צד להסכם למשנהו שלושה חודשים מראש לפחות לפני תום תקופת ההסכם האמור.

עוד נקבע, כי זכויות והתחייבויות הצדדים להסכם ההלוואות אינן ניתנות להעברה לצד שלישי כלשהו, ללא הסכמת הצד השני להעברה מראש ובכתב, למעט העברה מותרת (כהגדרתה לעיל), לפיה רשאית אפריקה מימון להסב את זכויותיה והתחייבויותיה לאפריקה השקעות או לחברות בערבות ו/או בשליטת אפריקה השקעות.

אפריקה השקעות הייתה ערבה לקיום כל התחייבויות אפריקה מימון על פי הסכם ההלוואות. במסגרת התשקיף מ-2006, הצהירה החברה כי על אף האמור לעיל, למען הזהירות, לאחר ששה חודשים ממועד חתימת הסכם ההלוואות, ומדי ששה חודשים לאחר מכן, יבחנו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה את תנאי הריבית. במקרה בו לדעת ועדת הביקורת והדירקטוריון, יתקיימו התנאים הנקובים בתקנה 1(5) לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין), התש"ס – 2000 (להלן: "תקנות ההקלות") (דהיינו, כי הריבית הינה בתנאי שוק, במהלך העסקים הרגיל ואינה פוגעת בטובת החברה), תפרסם החברה דוח מיידי לפי תקנה 37א(ב) לתקנות נירות ערך (דו"חות תקופתיים ומיידים), התש"ל – 1970. במקרה בו לדעת ועדת הביקורת והדירקטוריון, לא יתקיימו התנאים הנקובים בתקנה 1(5) לתקנות ההקלות, לא תיטול החברה הלוואות נוספות מעבר ליתרת ההלוואות כפי שהייתה במועד הדיון בדירקטוריון (להלן: "יתרת הלוואות"), וזאת עד לקבלת אישורי האורגנים המוסמכים של החברה לפי הוראות סעיף 275 לחוק החברות. תנאי הסכם ההלוואות ימשיכו לחול על יתרת ההלוואות.

ביום 3.7.2011 אישר דירקטוריון החברה (בהמשך לאישורה של ועדת הביקורת של החברה מיום 30.6.2011), את התקשרותה של החברה בתוספת להסכם ההלוואות, על פיה יוארך תוקפו של הסכם ההלוואות לתקופה של 3 שנים, דהיינו מיום 3.7.2011 ועד ליום 2.7.2014 (להלן: "התוספת להסכם ההלוואות").

בנוסף, הוסכם כי למרות האמור לעיל, סכום כל הלוואה על פי הסכם ההלוואות, או כל חלק ממנה, בצירוף הריבית בגינה, יושבו לאפריקה מימון על ידי החברה בתוך חמישה (5) ימי עסקים בנקאיים ממועד קבלת דרישתה הראשונה של אפריקה מימון בכתב.

כל יתר הוראותיו ותנאיו של הסכם ההלוואות יישארו בתוקף.

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

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

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

באור 35 - התחייבויות תלויות, התקשרויות וערבויות (המשך)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(11) ביום 14.12.2011 אישרה האסיפה הכללית מתן התחייבות מראש לשיפוי, על ידי החברה לדירקטורים ונושאי משרה אחרים של החברה (כהגדרתם להלן) (להלן, ביחד: "נושאי משרה"), בקשר עם אירועים מסוימים הצפויים לדעת הדירקטוריון לאור פעילות החברה בפועל, ובלבד שסך כל סכומי השיפוי שתשלם החברה, במצטבר, לכל הזכאים לשיפוי, על פי כל כתבי השיפוי לאירועים שיוצאו להם על פי החלטה זו, ועל פי כל כתב שיפוי שהוציאה החברה בעבר ו/או שתוציא בעתיד (ובכלל זאת, להסרת ספק, כתב השיפוי לתשקיף 2006 כמפורט בבאור 34ג(10) לעיל, להלן: "כתב השיפוי הקודם"), לא יעלה על 25% מהונה העצמי של החברה (ההון המיוחס לבעלי הזכויות ההוניות של החברה) על פי דוחותיה הכספיים השנתיים המאוחדים של החברה, שפורסמו לאחרונה לפני מועד תשלום סכום השיפוי בפועל, והכל בהתאם לתנאי השיפוי המפורטים בכתב השיפוי לאירועים, אשר יעמוד בתוקפו לתקופה של 9 שנים ממועד הענקתו.

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

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

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

(12) בחודש יוני 2006, במסגרת הסכם החיתום התחייבה החברה לשפות את החתמים בשל חבות שתוטל עליהם בקשר עם התשקיף, בתנאים כמפורט בהסכם החיתום. סכום השיפוי לא יעלה על 520 מליון ש"ח.

(13) ביום 9.11.2014 אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישור וועדת התגמול שלה, את התקשרות החברה עם קבוצת מבטחים בשוק הביטוח הבינלאומי (להלן: "מבטחים") בפוליסות ביטוח לביטוח אחריות נושאי משרה לתקופה שמיום 1.11.2014 ועד יום 1.5.2016 (להלן: "פוליסות הביטוח" ו-"תקופת הביטוח"), כדלקמן:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

באור 35 - התחייבויות תלויות, התקשרויות וערבויות (המשך)

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

(15) באסיפה כללית מיום 14.12.2011 הוחלט לאשר ולאשרר את התקשרות החברה עם קבוצת מבטחים בשוק הביטוח הבינלאומי (להלן: "מבטחים") בפוליסות ביטוח לביטוח אחריות נושאי משרה לתקופה שמיום 1.11.2011 ועד יום 30.4.2013 (להלן: "פוליסות הביטוח" ו-"תקופת הביטוח"), כדלקמן:

(א) פוליסה לביטוח חבות נושאי משרה המבטחת את חבות נושאי המשרה של החברה ושל חברות הבת שלה (להלן: "הפוליסה הבסיסית") לתקופת הביטוח. גבולות האחריות של הפוליסה הבסיסית בגין תביעה אחת או במצטבר בגין כל תקופת הביטוח הינם 20 מיליון דולר ארה"ב (אולם לעניין תביעות המוגשות בישראל מכסה הפוליסה הוצאות התגוננות מעבר לגבולות האחריות כאמור עד לסך השווה ל- 20% מגבולות האחריות כאמור). דמי הביטוח עבור הפוליסה הבסיסית בגין תקופת הביטוח מסתכמים בסך של כ- 36.6 אלפי דולר ארה"ב.

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

(ב) פוליסת ביטוח קבוצתית עודפת ("מטריה"), לביטוח אחריות נושאי משרה, הנערכת על ידי בעלת השליטה בחברת האם של החברה, אפריקה ישראל להשקעות בע"מ (להלן: "אפריקה השקעות"), עבורה ועבור חברות הבת שלה, ובכללן החברה, דניה סיבוס בע"מ, אפריקה ישראל תעשיות בע"מ, אפריקה ישראל נכסים בע"מ ו- Afi Development Plc, ולרבות חברות הבת של כל אחת מהחברות האמורות (החברה והחברות האמורות המנויות לעיל יכונן להלן ביחד: "חברות הקבוצה") (להלן: "הפוליסה הקבוצתית"), לתקופת הביטוח. גבולות הפוליסה הקבוצתית בגין תביעה אחת או במצטבר בגין כל תקופת הביטוח בתקופת הביטוח הינם 80 מיליון דולר ארה"ב (אולם לעניין תביעות המוגשות בישראל מכסה הפוליסה הוצאות התגוננות מעבר לגבולות האחריות כאמור עד לסך השווה ל- 20% מגבולות האחריות כאמור, וזאת בנוסף לפוליסה הבסיסית). חלקה של החברה בדמי הביטוח עבור הפוליסה הקבוצתית בגין תקופת הביטוח מסתכמים בסך של כ- 23 אלפי דולר ארה"ב (מתוך סך כולל של כ- 216.6 אלפי דולר ארה"ב בגין דמי הביטוח של כל חברות הקבוצה בגין הפוליסה הקבוצתית).

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

באור 35 - התחייבויות תלויות, התקשרויות וערבויות (המשך)

ד. ערבויות:

להבטחת התשלומים של רוכשי דירות נותנת החברה ערבויות בנקאיות או פוליסות ביטוח על פי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974. החברה מתחייבת לתקופות בדק ואחריות כקבוע בחוק המכר (דירות) התשל"ג-1973. כנגד מחויבות זו מקבלת החברה, בדרך כלל, ערבויות מאת הקבלן המבצע. בחלק מהפרויקטים, החברה מקבלת ערבויות מדניה סיבוס (צד קשור). לתום תקופת הדיווח, החברה נתנה ערבויות בנקאיות לרוכשי דירות וערבויות להבטחת ביצוע טיב בסך של כ- 1,423 מיליוני ש"ח.

באור 36 - שעבודים ובטחונות

ההרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2013	2014
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
369,098	626,299
179,269	199,228

התחייבויות מובטחות של החברה:

אשראי בגין ליווי פיננסי

ערבויות שניתנו להבטחת אשראי של חברות כלולות

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

באור 37 - עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

א. כללי:

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

ב. עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים:

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

ליום 31 בדצמבר	
2013	2014
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,585	2,590
(1,400)	(1,400)
8	-
788	171
57	39
235,114	271,548
2,981	2,815

(1) דמי ניהול לדניה סיבוס

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

(3) הוצאות (הכנסות) מימון, נטו - מקבוצת אפריקה ישראל

(4) דמי ניהול פרויקטים מצדדים קשורים

(5) החזר הוצאות לדניה סיבוס

(6) תשלומים לדניה סיבוס

(7) הכנסות ריבית מצדדים קשורים



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

ב. עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים: (המשך)

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

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

ג. ערבויות ושעבודים שניתנו להבטחת חוב בעל עניין:

ליום 31 בדצמבר		
2013	2014	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
-	54,349	חובות לזמן ארוך
-	54,349	יתרת החוב
		סכום הערבות
179,269	144,880	חובות שוטפים
179,269	144,880	יתרת החוב
		סכום הערבות

החברה ערבה בערבות בלתי מוגבלת לחוב של חברת בת רמ-נח בע"מ לתאגיד בנקאי, אולם לא יותר משיעור החזקתה של החברה ברמ-נח בע"מ (57.5%) בחוב הבנקאי. יתרת החוב של רמ-נח בע"מ לתאגיד בנקאי ליום 31 בדצמבר 2014 מסתכמת לסך של 60,534 אלפי ש"ח.

ד. יתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים הכלולים במאזן:

ליום 31 בדצמבר		שיעור ריבית	
2013	2014	השנתית	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	ליום 31 בדצמבר 2014	
		%	
172	172		(1) <u>בעלי עניין/צדדים קשורים אחרים</u> במסגרת הנכסים השוטפים - חייבים ויתרות חובה בגין דמי ניהול מצד קשור
1,028	19,667		במסגרת התחייבויות שוטפות - קבלנים וספקים
23,995	2,373		זכאים ויתרות זכות הלוואות מחברות קשורות
212	-	1.25-פריים	
25,235	22,040		
127,470	123,767	0-3.23	(2) <u>חברות כלולות</u> במסגרת הנכסים השוטפים - הלוואות ושטרי הון לחברות קשורות
127,470	123,767		יתרת חובה גבוהה בשנת החשבון

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

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

ו. הטבות שניתנו לבעלי עניין:

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2012	2013	2014	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
6,155	6,493	5,948	שכר ונלוות לאנשי מפתח ניהוליים
5	5	5	מספר האנשים אליהם מתייחסת ההטבה
372	396	394	גמול דירקטורים אשר אינם מועסקים בחברה
4	4	4	מספר האנשים אליהם מתייחסת ההטבה
153	147	144	ביטוח חבות נושאי משרה
16	16	16	מספר האנשים אליהם מתייחסת ההטבה

ז. הסכם העסקת מנכ"ל:

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

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

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

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

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

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

(ג) נלוות והפרשות:

(1) החברה העמידה לשימושו של המנכ"ל רכב מקבוצת רישוי 16<sup>1</sup>, וכן נושאת בכל הוצאות הקשורות בהעמדת הרכב ובגילום המס בסך של 90% משווי השימוש ברכב.

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

(3) בנוסף, נערכות בקשר עם העסקתו של המנכ"ל הפרשות על חשבון החברה והמנכ"ל לביטוח מנהלים/ קרן פנסיה/ קופת גמל (לפי העניין) בגין תגמולים (5% ע"ח המנכ"ל ו- 5% ע"ח החברה), פיצויי פיטורים (8.33% ע"ח החברה) ואובדן כושר עבודה (2.5% ע"ח החברה) וכן הפרשות לקרן השתלמות (7.5% ע"ח החברה ו- 2.5% ע"ח המנכ"ל), בשיעורים המקובלים.

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

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

ז. הסכם העסקת מנכ"ל (המשך):

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

ביום 3.7.2011 אישר דירקטוריון החברה את תוכנית הבונוס לשנת 2011 למנכ"ל החברה ולעובדים ונושאי משרה נוספים בחברה, לפיה, בין היתר, בכפוף לתנאי תוכנית הבונוס השנתי יהיה זכאי מנכ"ל החברה לבונוס שנתי של בין 4 ל-6 משכורות חודשיות.

ביום 7.3.2012 אישר דירקטוריון החברה את תוכנית הבונוס לשנת 2012 למנכ"ל החברה ולעובדים ונושאי משרה נוספים בחברה, לפיה, בין היתר, בכפוף לתנאי תוכנית הבונוס השנתי יהיה זכאי מנכ"ל החברה לבונוס שנתי של בין 4 ל-6 משכורות חודשיות.

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

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

ביום 10.3.2015, אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישורה של ועדת התגמול, ובכפוף לאישורה של אסיפת בעלי המניות, תכנית מענק לשנת 2015 למנכ"ל החברה, 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 2015.

(ה) אופציות:

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

ביום 3.7.2011 אישר דירקטוריון החברה תכנית אופציות חדשה, לפיה, בין היתר, הוקצו 94,500 כתי אופציה למנכ"ל, והכל כמפורט, בבאור 25 לעיל.

(ו) סיום העסקת המנכ"ל :

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

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

## באור 38 - מטרות ומדיניות ניהול סיכונים פיננסיים

## א. עיקרי המדיניות החשבונאית:

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

## ב. מדיניות ניהול ההון:

ראה באור 4ב' לעיל.

## ג. יתרות של מכשירים פיננסיים לפי קטגוריות:

ליום 31 בדצמבר	
2013	2014
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
127,470	123,767
25,133	20,552
<u>152,603</u>	<u>144,319</u>
100,546	87,378
183,278	223,947
350,562	115,547
34,564	74,614
<u>668,950</u>	<u>501,486</u>
<u>821,553</u>	<u>645,805</u>
530,873	751,938
663,305	611,264
73	73
<u>1,194,251</u>	<u>1,363,275</u>

## נכסים פיננסיים

## נכסים שאינם שוטפים -

הלוואות לחברות כלולות

חייבים לזמן ארוך

## נכסים שוטפים -

מזומנים ושווי מזומנים

מזומנים ונכסים פיננסיים אחרים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד - ניירות ערך סחירים

חייבים

## סה"כ נכסים פיננסיים

## התחייבויות פיננסיות

התחייבויות פיננסיות בעלות מופחתת - לא שוטפות

התחייבויות פיננסיות בעלות מופחתת - שוטפות

ערבויות לחברות כלולות

## סה"כ התחייבויות פיננסיות

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

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

באור 38 - מטרות ומדיניות ניהול סיכונים פיננסיים (המשך)

ה. להלן מידע בדבר סיכונים הקשורים למכשירים פיננסיים:

(1) סיכון אשראי -

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

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

לפרטים בנוגע להרכב תיק ההשקעות - ראה באור 7.

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

בנוגע ליתרות חייבים לזמן ארוך - ראה באור 14.

החשיפה המירבית לסיכון האשראי בתאריך המאזן היתה כדלקמן:

ליום 31 בדצמבר		
2013	2014	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
100,546	87,378	מזומנים ושוי מזומנים
183,278	223,947	מזומנים ונכסים פיננסיים אחרים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי
350,562	115,546	נכסים פיננסיים בשוי הוגן דרך רווח והפסד - ניירות ערך סחירים
34,564	74,614	חייבים
127,470	123,767	הלוואות לחברות כלולות
25,133	20,552	חייבים לזמן ארוך
<u>821,553</u>	<u>645,804</u>	

(2) ניהול סיכון נזילות -

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

הסכמי ליווי בנקאי -

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

מגבלות קבוצת לווים -

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

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

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

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

מעל חמש בספרים	2-5 בספרים	1-2 שנים	שנה ראשונה	תזרים מזומנים חזוי	הערך בספרים	
באלפי ש"ח						
<b>ליום 31 בדצמבר 2014</b>						
<b>נכסים לא שוטפים</b>						
133,280	-	-	-	133,280	123,767	הלוואות לחברות כלולות
10,395	-	-	1,859	12,254	10,362	הלוואות הנמדדות בעלות מופחתת
74,583	1,670	1,670	835	78,758	10,190	נכסים פיננסיים המוחזקים לפדיון הנמדדים בעלות מופחתת
<u>218,258</u>	<u>1,670</u>	<u>1,670</u>	<u>2,694</u>	<u>224,292</u>	<u>144,319</u>	
<b>התחייבויות לא שוטפות</b>						
34,066	151,937	159,679	80,543	426,225	382,238	אגרות חוב
-	-	303,636	6,988	310,624	300,469	התחייבויות לתאגידים בנקאיים
63,905	33,122	35,802	18,890	151,719	137,399	התחייבויות אחרות
66,938	1,488	1,488	744	70,658	9,843	התחייבויות למוכרי מקרקעין
<u>164,909</u>	<u>186,547</u>	<u>500,605</u>	<u>107,165</u>	<u>959,226</u>	<u>829,949</u>	
<b>ליום 31 בדצמבר 2013</b>						
<b>נכסים לא שוטפים</b>						
144,602	-	-	-	144,602	127,470	הלוואות לחברות כלולות
16,544	2,806	-	1,862	21,212	16,040	הלוואות הנמדדות בעלות מופחתת
67,312	1,490	1,490	745	71,037	9,093	נכסים פיננסיים המוחזקים לפדיון הנמדדים בעלות מופחתת
<u>228,458</u>	<u>4,296</u>	<u>1,490</u>	<u>2,607</u>	<u>236,851</u>	<u>152,603</u>	
<b>התחייבויות לא שוטפות</b>						
106,956	161,876	157,812	84,049	510,693	448,462	אגרות חוב
-	-	-	-	-	-	התחייבויות לתאגידים בנקאיים
78,510	34,487	37,167	19,577	169,741	150,644	התחייבויות אחרות
67,748	1,489	1,489	744	71,470	9,853	התחייבויות למוכרי מקרקעין
<u>253,214</u>	<u>197,852</u>	<u>196,468</u>	<u>104,370</u>	<u>751,904</u>	<u>608,959</u>	

באור 38 - מטרות ומדיניות ניהול סיכונים פיננסיים (המשך)

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

(3) סיכוני מחיר -

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

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

(1) שינויים במדד המחירים לצרכן - לחברה התחייבויות לבעלי אגרות החוב בהיקף של כ-382 מיליון ש"ח (ע.נ). אגרות חוב אלו צמודות למדד המחירים לצרכן. בנוסף, לחברה הלוואות מאחרים צמודות למדד בסך כ-89 מיליון ש"ח. עלייה עתידית בשיעור האינפלציה בישראל עלולה לגרום לגידול בהוצאות המימון ותזרימי המזומנים של החברה.

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

(3) שינויים במחירי בטוחות סחירות - לחברה בטוחות סחירות לתאריך הדוחות הכספיים בהיקף של כ-115 מיליון ש"ח. ירידה במחירי בטוחות סחירות עלולה לגרום לגידול בהוצאות המימון.

(4) סיכוני מטבע -

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

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

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

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

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

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

(ב) המדיניות בניהול סיכוני שוק

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

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

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

באור 38 - מטרות ומדיניות ניהול סיכונים פיננסיים (המשך)

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

(3) סיכוני מחיר (המשך) -

(ג) סמכויות בנוגע לחשיפות לסיכוני שוק ואמצעי פיקוח

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

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

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

(1) רגישות לשינויים במדד המחירים לצרכן:

31 בדצמבר 2014				מכשירים פיננסיים
2% -	1% -	1% +	2% +	
אלפי ש"ח				
(27)	(14)	14	27	חייבים ויתרות חובה
(903)	(452)	452	903	ניירות ערך סחירים
(207)	(104)	104	207	חייבים לזמן ארוך
73	36	(36)	(73)	זכאים ויתרות זכות
7,645	3,822	(3,822)	(7,645)	אגרות חוב
1,978	989	(989)	(1,978)	התחייבויות פיננסיות אחרות

31 בדצמבר 2013				מכשירים פיננסיים
2% -	1% -	1% +	2% +	
אלפי ש"ח				
(25)	(13)	13	25	חייבים ויתרות חובה
(2,482)	(1,241)	1,241	2,482	ניירות ערך סחירים
(201)	(100)	100	201	חייבים לזמן ארוך
78	39	(39)	(78)	זכאים ויתרות זכות
8,969	4,485	(4,485)	(8,969)	אגרות חוב
2,276	1,138	(1,138)	(2,276)	התחייבויות פיננסיות אחרות



באור 38 - מטרות ומדיניות ניהול סיכונים פיננסיים (המשך)

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

(3) סיכוני מחיר - (המשך)

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

(2) רגישות לשינויים בריבית השקלית:

31 בדצמבר 2014			מכשירים פיננסיים
bp50-	bp100+	bp200+	
אלפי ש"ח			
31	(62)	(124)	ניירות ערך סחירים
26	(52)	(105)	משיכות יתר
1,606	(3,211)	(6,423)	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים
1,502	(3,005)	(6,009)	הלוואות זמן ארוך מתאגידים בנקאיים

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

31 בדצמבר 2013			מכשירים פיננסיים
bp50-	bp100+	bp200+	
אלפי ש"ח			
2,577	(5,154)	(10,308)	ניירות ערך סחירים
(23)	47	94	חייבים לזמן ארוך
45	(91)	(182)	משיכות יתר
1,809	(3,617)	(7,234)	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים

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

31 בדצמבר 2014				מכשירים פיננסיים שלא למטרות הגנה
10% -	5% -	5% +	10% +	
אלפי ש"ח				
(81)	(40)	40	81	מזומנים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי
(8)	(4)	4	8	חייבים
(1,019)	(510)	510	1,019	חייבים לזמן ארוך

באור 38 - מטרות ומדיניות ניהול סיכונים פיננסיים (המשך)

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

(3) סיכוני מחיר - (המשך)

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

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

31 בדצמבר 2013				מכשירים פיננסיים שלא למטרות הגנה
10% -	5% -	5% +	10% +	
אלפי ש"ח				
(37)	(19)	19	37	מזומנים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי
(283)	(141)	141	283	חייבים
(909)	(455)	455	909	חייבים לזמן ארוך

(5) רגישות לשינויים במדד תשומות הבניה:

31 בדצמבר 2014				מכשירים פיננסיים
2% -	1% -	1% +	2% +	
אלפי ש"ח				
(197)	(99)	99	197	חייבים ויתרות חובה
521	260	(260)	(521)	קבלנים וספקים
1,217	608	(608)	(1,217)	התחייבויות למוכרי מקרקעין

31 בדצמבר 2013				מכשירים פיננסיים
2% -	1% -	1% +	2% +	
אלפי ש"ח				
(120)	(60)	60	120	חייבים ויתרות חובה
(120)	(60)	60	120	חייבים לזמן ארוך
170	85	(85)	(170)	קבלנים וספקים
1,752	876	(876)	(1,752)	התחייבויות למוכרי מקרקעין

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

## ו. שווי הוגן של מכשירים פיננסיים:

השווי ההוגן של נכסים והתחייבויות פיננסיים נקבע כדלקמן:

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

ליום 31 בדצמבר 2013		ליום 31 בדצמבר 2014		
שווי הוגן	ערך בספרים	שווי הוגן	ערך בספרים	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
20,933	21,138	20,753	20,770	חייבים לזמן ארוך
-	-	(301,196)	(301,211)	הלוואות מתאגידים בנקאיים
(114,688)	(104,397)	(97,147)	(89,407)	התחייבויות אחרות
(484,737)	(439,470)	(403,645)	(376,400)	אגרות חוב

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

## מכשירים פיננסיים המוצגים בדוח על המצב הכספי בשווי הוגן:

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

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

ליום 31 בדצמבר 2014		
רמה 3	רמה 2	רמה 1
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

## נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד:

-	-	115,547	ניירות ערך סחירים
-	-	44,209	מזומנים ונכסים פיננסיים אחרים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי-קרנות נאמנות

באור 38 - מטרות ומדיניות ניהול סיכונים פיננסיים (המשך)

ליום 31 בדצמבר 2013		
רמה 3	רמה 2	רמה 1
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

**נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד:**  
 ניירות ערך סחירים  
 מזומנים ונכסים פיננסיים אחרים מוגבלים בשימוש  
 בחשבונות ליווי-קרנות נאמנות

ליום 31 בדצמבר 2012

רמה 3	רמה 2	רמה 1
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

**נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד:**  
 ניירות ערך סחירים  
 מזומנים ונכסים פיננסיים אחרים מוגבלים בשימוש  
 בחשבונות ליווי-קרנות נאמנות

ז. דוח לפי בסיסי הצמדה:

ליום 31 בדצמבר 2014

	מטבע חוץ		מטבע ישראלי		
	פריטים אחרים	דולר	צמוד למדד תשומות הבניה	צמוד למדד המחירים לצרכן	לא צמוד
סה"כ					
87,378	-	-	-	-	87,378
223,947	44,209	419	-	-	179,319
115,547	20,830	388	-	45,171	49,158
74,614	-	82	9,855	1,362	63,315
123,767	-	-	-	-	123,767
20,552	-	10,190	-	10,362	-
<u>645,805</u>	<u>65,039</u>	<u>11,079</u>	<u>9,855</u>	<u>56,895</u>	<u>502,937</u>

**נכסים שוטפים**

מזומנים ושווי מזומנים  
 מזומנים ונכסים פיננסיים אחרים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי

ניירות ערך סחירים  
 חייבים

**נכסים לא שוטפים**

הלוואות לחברות כלולות  
 חייבים לזמן ארוך

באור 38 - מטרות ומדיניות ניהול סיכונים פיננסיים (המשך)

ז. דוח לפי בסיסי הצמדה (המשך):

ליום 31 בדצמבר 2014			
מטבע ישראלי			
לא צמוד	צמוד למדד המחירים	צמוד למדד תשומות הבנייה	סה"כ
	לצרכן	הבנייה	
אלפי ש"ח			
326,390	77,267	-	403,657
40,022	-	26,026	66,048
18,533	3,638	-	22,171
57,801	-	-	57,801
-	744	60,843	61,587
-	319,854	-	319,854
300,469	-	-	300,469
48,427	83,261	-	131,688
<u>791,642</u>	<u>484,764</u>	<u>86,869</u>	<u>1,363,275</u>

**התחייבויות שוטפות**

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

**התחייבויות לא שוטפות**

אגרות חוב  
הלוואות מתאגידים בנקאיים  
התחייבויות פיננסיות אחרות

ליום 31 בדצמבר 2013					
לא צמוד	מטבע ישראלי		מטבע חוץ		סה"כ
	צמוד למדד המחירים	צמוד למדד תשומות הבנייה	פריטים אחרים	דולר	
אלפי ש"ח					
100,546	-	-	-	-	100,546
135,130	-	-	47,774	374	183,278
136,510	124,096	-	89,956	-	350,562
24,460	1,260	6,018	-	2,826	34,564
127,470	-	-	-	-	127,470
-	10,039	6,001	-	9,093	25,133
<u>524,116</u>	<u>135,395</u>	<u>12,019</u>	<u>137,730</u>	<u>12,293</u>	<u>821,553</u>

**נכסים שוטפים**

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

**נכסים לא שוטפים**

הלוואות לחברות כלולות  
חייבים לזמן ארוך

באור 38 - מטרות ומדיניות ניהול סיכונים פיננסיים (המשך)

ז. דוח לפי בסיסי הצמדה (המשך):

ליום 31 בדצמבר 2013			
סה"כ	מטבע ישראלי		לא צמוד
	צמוד למדד תשומות הבנייה	צמוד למדד המחירים לצרכן	
אלפי ש"ח			
448,151	-	77,342	370,809
212	-	-	212
19,847	8,486	-	11,361
44,736	-	3,904	40,832
62,012	-	-	62,012
88,347	87,603	744	-
386,017	-	386,017	-
144,929	-	98,157	46,772
<u>1,194,251</u>	<u>96,089</u>	<u>566,164</u>	<u>531,998</u>

**התחייבויות שוטפות**

אשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים  
 צדדים קשורים - קבוצת אפריקה ישראל  
 קבלנים וספקים  
 זכאים  
 הפרשות  
 התחייבויות למוכרי מקרקעין

**התחייבויות לא שוטפות**

אגרות חוב  
 התחייבויות פיננסיות אחרות