

דוח תקופתי לשנת 2014

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

מספר חברה ברשם החברות: 520034760

כתובת: יוני נתניהו 1ג', אור יהודה

טלפון: 03-7402555

פקסימיליה: 03-5339170

כתובת הדואר האלקטרוני: megurim@africa-israel.com

תאריך המאזן: 31.12.2014

תאריך הדוח: 10.3.2015

אפריקה ישראל מגורים

אפריקה ישראל מגורים בע"מ Africa Israel Residences Ltd

דו"ח לתקופה שנסתיימה

ביום 31 בדצמבר 2014

חלק א'	תיאור עסקי החברה לשנת 2014
חלק ב'	דוח דירקטוריון על מצב עסקי החברה לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2014
חלק ג'	דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2014
חלק ד'	פרטים נוספים על החברה
חלק ה'	דוח שנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי

אפי אפריקה ישראל מגורים

אפריקה ישראל מגורים בע"מ Africa Israel Residences Ltd

חלק א'

תיאור עסקי החברה

לשנת 2014

תוכן עניינים

1	<u>מבוא</u>
3	<u>חלק ראשון - תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי התאגיד</u>
3	<u>פעילות התאגיד ותיאור התפתחות עסקיו</u>
3	<u>מכירת החזקות אפריקה השקעות בחברה לדניה סיבוס</u>
4	<u>תחומי הפעילות של התאגיד</u>
6	<u>השקעות בהון התאגיד ועסקאות במניותיו</u>
7	<u>חלוקת דיבידנדים</u>
8	<u>חלק שני – מידע אחר</u>
8	<u>מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של החברה</u>
9	<u>סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות התאגיד</u>
11	<u>אירועים, מגמות והתפתחויות נוספות</u>
13	<u>חלק שלישי – תיאור עסקי החברה לפי תחומי פעילות</u>
13	<u>מידע כללי על תחום הפעילות</u>
13	<u>מידע כללי על תחום פיתוח המקרקעין בישראל</u>
13	<u>מבנה ענף הבניה למגורים בישראל והשינויים שחלו בו</u>
21	<u>מוצרים ושירותים</u>
22	<u>נתונים בדבר פרויקטים שהסתיימו</u>
26	<u>מלאי הדירות שבנייתן הסתיימה</u>
26	<u>פרויקטים בביצוע</u>
34	<u>נתונים בדבר פרויקטים בתכנון</u>
43	<u>עתודות מקרקעין</u>
45	<u>עתודות מקרקעין נוספות</u>
48	<u>פרויקטים מותלים</u>
50	<u>פרויקטים של תמ"א 38</u>
54	<u>פרטים נוספים בקשר עם נכסים אחרים והתקשרויות נוספות</u>
54	<u>פרויקטים של "פינוי-בינוי"</u>
56	<u>קרקעות שנמכרו</u>
57	<u>הפרשות לגמר, בדק, אחריות ורישום בלשכת רישום המקרקעין</u>
58	<u>פילוח הכנסות ורווחיות מוצרים ושירותים</u>
58	<u>לקוחות</u>

58	<u>שיווק והפצה</u>
59	<u>צבר הזמנות</u>
60	<u>תחרות</u>
61	<u>נכסים לא מוחשיים</u>
61	<u>הון אנושי</u>
65	<u>חומרי גלם וספקים</u>
66	<u>חלק רביעי- עניינים הנוגעים לפעילות החברה בכללותה</u>
66	<u>הון חוזר</u>
67	<u>מימון</u>
75	<u>מיסוי</u>
75	<u>סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם</u>
75	<u>מגבלות ופיקוח על פעילות החברה</u>
75	<u>הסכמים מהותיים</u>
76	<u>הליכים משפטיים</u>
77	<u>יעדים ואסטרטגיה עסקית</u>
78	<u>צפי להתפתחות בשנה הקרובה</u>
78	<u>גורמי סיכון</u>

מבוא

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

אפריקה ישראל מגורים בע"מ.	-	החברה
אפריקה ישראל להשקעות בע"מ.	-	אפריקה השקעות
דניה סיבוס בע"מ.	-	דניה סיבוס
אפריקה ישראל (מימון) 1985 בע"מ.	-	אפריקה מימון
בנק לאומי לישראל בע"מ.	-	בנק לאומי
רשות מקרקעי ישראל.	-	רמ"י

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

3. דוח תקופתי זה כולל מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968. מידע כאמור כולל, בין היתר, תחזיות, מטרות, הערכות ואומדנים של החברה, המתייחסים לאירועים או עניינים עתידיים, אשר התממשותם אינה וודאית ואינה בשליטת החברה. מידע צופה פני עתיד בדוח תקופתי זה יזוהה בדרך כלל באמירות כמו "החברה צופה", "החברה מצפה", "החברה מעריכה", "החברה מאמינה", "בכוונת החברה", וביטויים דומים. מידע צופה פני עתיד אינו מהווה עובדה מוכחת והוא מבוסס רק על נקודת ראותה של הנהלת החברה, המתבססת על ניתוח מידע כללי, הידוע להנהלת החברה במועד עריכת דוח תקופתי זה. מידע צופה פני עתיד מטבעו כפוף לסיכוני אי-התממשות משמעותיים, ומידע כאמור הינו בלתי וודאי, בלתי ניתן להערכה מראש ולעיתים אף אינו מצוי בשליטת החברה.

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

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

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

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

חלק ראשון – תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי החברה

1. פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה

1.1 כללי

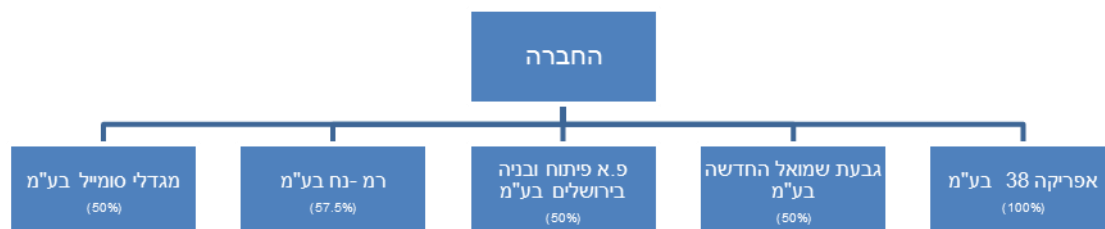
- 1.1.1 החברה התאגדה בישראל בחודש דצמבר 1960¹ כחברה פרטית לפי פקודת החברות תחת השם דניה חברה לפתוח בע"מ. בחודש מרץ 1986 שינתה החברה את שמה לדניה סיבוס חברה לבניה בע"מ, בחודש דצמבר 1997 שינתה החברה את שמה לדניה סיבוס אחזקות ויזום (1965) בע"מ, בחודש ינואר 1998 שינתה החברה את שמה לדניה סיבוס אחזקות (1965) בע"מ ובחודש נובמבר 2001 שינתה החברה את שמה לשמה הנוכחי – אפריקה ישראל מגורים בע"מ².
- 1.1.2 בחודש יוני 2006, הפכה החברה לחברה ציבורית, כמשמעות מונח זה בחוק החברות, ומניותיה נרשמו למסחר בבורסה, וזאת על פי תשקיף שפרסמה החברה מיום 22.6.2006 (על תיקונו מיום 27.6.2006) (להלן: "התשקיף מ-2006"). הנפקת המניות על פי התשקיף מ-2006 היתה הצעה ראשונה לציבור של מניות החברה. החל מיום 15.12.2013, מניות החברה נסחרות במדד יתר 50.
- 1.2 לפרטים בקשר עם מכירת החזקות אפריקה השקעות בחברה לדניה סיבוס, ראו סעיף 1.2 לחלק א' תיאור עסקי החברה, אשר נכלל בדוח התקופתי לשנת 2013 של החברה אשר פורסם ביום 13.3.2014 (מס' אסמכתא: 2014-01-013572) (להלן: "דוח 2013"). המידע המובא בדוח 2013 נכלל בזאת על דרך ההפניה.
- לתאריך הדוח, מחזיקה דניה סיבוס בכ- 74.43% מהונה המונפק של החברה ומזכויות ההצבעה בה (כ- 73.38% בדילול מלא).
- 1.3 עיקר פעילותה של החברה הינו ייזום של פרויקטים בתחום הבניה, בעיקר למגורים, על דרך של איתור קרקעות, רכישתן, השבחת הקרקעות על ידי שינוי ייעודן (ככל שיש צורך בכך, ובמידה וניתן), הקמת המבנים, שיווק ומכירת יחידות דיור ו/או מגרשים בישראל.

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

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

1.4 תרשים אחזקות¹

להלן תרשים האחזקות העיקריות של החברה^{2,3}:



2. תחום הפעילות של החברה

2.1 לתאריך הדוח, לחברה תחום פעילות מרכזי אחד המדווח כמגזר עסקי בדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31.12.2014, שהינו ייזום ובניה של פרויקטים בתחום הבניה למגורים בישראל. במסגרת תחום פעילות זה עוסקת החברה בייזום, תכנון, פיתוח, בנייה ושיווק של יחידות דיור למגורים⁴. מעת לעת מממשת החברה מקרקעין תוך ניצול הזדמנויות עסקיות.

1 לא כולל עסקאות משותפות שהיקף הפעילות בהן אינו מהותי לחברה או תאגידים לא פעילים.
2 לפרטים נוספים בדבר התקשרות החברה בהסכמים לרכישת מניות ברמ-נח בע"מ ולהקצאת מניות במגדלי סומייל בע"מ בעניין מקרקעין בסומייל, ראו סעיף 8.2.5 (א)(3) (ב) להלן.
3 לפרטים נוספים בקשר עם עסקת פ.א. פיתוח ובניה בירושלים בע"מ ראו הטבלה בסעיף 8.2.3 להלן, בעניין מקרקעין ברמת שרת בירושלים.
4 חלק מועט של הפרויקטים כוללים שטחי מסחר בהיקפים קטנים המיועדים למכירה. כמו כן בפרויקט בודד קיימים שטחי מלונאות המיועדים למכירה.

2.2 להלן פרטים בדבר כמות יחידות הדיור הנכללת בפרויקטים של החברה (לא כולל פרויקטים של "פינוי- בינוי", אשר לפרטים לגביהם ראו סעיף 8.2.10 להלן, ולא כולל פרויקטים של אפריקה השקעות, אשר מנוהלים על ידי החברה, אשר לפרטים לגביהם ראו ביאור 35ג(4) לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2014, לפי סוג הפרויקטים, ליום 31.12.2014).

מס' בניה ממוצע צפוי בשנים	שנת תחילת בניה צפויה	אחוז רווח גולמי צפוי ממוצע	סה"כ יח"ד - חלק החברה ²	סה"כ יח"ד בפרויקט ¹	מס' יח"ד לפי תב"ע בהליכי אישור ו/או בתכנון		מס' יח"ד לפי תב"ע בתוקף		סוג פרויקט
					חלק החברה ²	מס' יח"ד בכל הפרויקט ¹	חלק החברה ²	מס' יח"ד בכל הפרויקט ¹	
3	בביצוע	19%	1,069	1,295	7	9	1,062	1,286	פרויקטים בביצוע
6	2015	17%	1,476	2,004	111	191	1,365	1,813	פרויקטים בתכנון
--	--	--	746	984	641	806	105	178	עתודות קרקע
--	--	--	659	821	659	821	-	-	פרויקטים מותלים
--	--	23%	343	343	-	-	343	343	פרויקטי תמ"א 38
--	--	--	4,293	5,447	1,418	1,827	2,875	3,620	סה"כ

להלן פרטים נוספים בדבר יחידות הדיור הנכללות בפרויקטים בביצוע ובתכנון של החברה (לפרטים נוספים ראו סעיפים 8.2.2, 8.2.3 ו- 8.2.4 להלן), ליום 31.12.2014 (חלק החברה ללא זכויות של שותפים בעסקאות משותפות ו/או של הבעלים בעסקאות קומבינציה

<u>כמות יחידות דיור בביצוע</u>					מחירי מכירה ממוצע למ"ר ברוטו (ש"ח כולל מע"מ)
צפון	ירושלים	בקעת אונו ופ"ת	השרון והשפלה	ת"א ורמת גן	
-	75	372	185	71	8,001 ש"ח - 16,000 ש"ח
-	219	-	-	147	16,001 ש"ח ואילך
-	294	372	185	218	סה"כ

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

<u>כמות יחידות דיור בתכנון</u>					מחירי מכירה ממוצע למ"ר ברוטו (ש"ח כולל מע"מ)
צפון	ירושלים	בקעת אונו ופ"ת	השרון והשפלה	ת"א ורמת גן	
208	27	361	514	-	16,000 ש"ח - 8,001 ש"ח
-	284	-	-	82	16,001 ש"ח ואילך
208	311	361	514	82	סה"כ

הנתונים בטבלאות שבסעיף זה לעיל המתייחסים לפרויקטים בתכנון מהווים מידע צופה פני עתיד, המבוסס על המידע הקיים בידי החברה ליום 31.12.2014, ואשר עשוי שלא להתממש או להתממש באופן שונה מהמתואר לעיל, בין היתר, בשל אי אישור התכניות והבקשות שהוגשו ו/או יוגשו על ידי החברה, או אישורן של התכניות והבקשות כאמור באופן חלקי, ובשל אי מימוש כל זכויות החברה בפרויקטים (מסיבות שונות, ולרבות בשל אי כדאיות כלכלית).

2.3 בשים לב לריבוי המשתנים המשפיעים על תחום הבניה למגורים בישראל ובכלל זה גורמי הסיכון המפורטים בסעיף 25 להלן, אין יכולת להעריך את היקף מכירת יחידות הדיור בשנים הבאות.

3. השקעות בהון התאגיד ועסקאות במניותיו

3.1 הון המניות המונפק והנפרע של החברה לתאריך דוח תקופתי זה, הינו 12,606,177 ש"ח מחולק ל- 12,606,177 מניות רגילות, רשומות על שם, בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א.

3.2 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.ג. בהיקף של עד 50 מיליון ש"ח (להלן בס"ק זה: "תוכנית 2013"). תוכנית 2013 עמדה בתוקף החל מיום 1.9.2013 ועד ליום 31.8.2014. לפרטים נוספים ראו הדוח המידי שפרסמה החברה ביום 27.8.2013 (מס' אסמכתא: 2013-01-127647). המידע הנכלל בדוח האמור מובא בזה על דרך ההפניה.

3.3 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). לפרטים ראו בדוח המידי שפרסמה החברה ביום 28.11.2013 (מס' אסמכתא -2013-01-207633). המידע הנכלל בדוח האמור מובא בזה על דרך של הפניה.

3.4 במהלך שנת 2013, פקעו 12,600 אופציות עקב סיום יחסי עובד-מעביד באופן שהניצעים אינם משמשים עוד כעובדי החברה.

3.5 במהלך שנת 2014, פקעו 21,000 אופציות עקב סיום יחסי עובד-מעביד באופן שהניצעים אינם משמשים עוד כעובדי החברה.

- 3.6 במהלך שנת 2014, מומשו 73,500 אופציות ל- 6,187 מניות רגילות, רשומות על שם, בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א.
- 3.7 ביום 18.2.2015, העניקה החברה 55,000 אופציות לעובדים בחברה ובחברת הבת אפריקה 38. לפרטים נוספים ראו סעיף 14.4.2 להלן.

4. דיבידנדים

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

מועד החלוקה	הסכום שחולק (בש"ח)
1.4.2012	35,000,000
3.4.2013	40,000,000
6.4.2014	50,000,000

- 4.2 בהתאם לדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31.12.2014, לחברה יתרת עודפים חיובית (בסך של כ- 466 מיליון ש"ח) וסך הרווחים שנצברו בשנתיים האחרונות הינו חיובי, ומכאן כי זו רשאית, לתאריך הדוח, בכפוף לקיום מבחן יכולת הפירעון כהגדרתו בסעיף 302 לחוק החברות, לבצע חלוקת דיבידנד.
- בהתאם לאמור לעיל, ביום 10.3.2015 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של 50,000,000 ש"ח, לאחר שקבע כי החברה עומדת במבחנים האמורים, כאמור בסעיף 302 לחוק החברות. לפרטים נוספים ראו דוח מידי שפרסמה החברה ביום 11.3.2015 (מס' אסמכתא: 2015-01-048454). המידע הנכלל בדוח האמור מובא בזה על דרך של הפניה.
- 4.3 יצוין, כי על החברה לא הוטלו מגבלות ישירות בקשר עם חלוקת דיבידנדים. עם זאת, במסגרת אשראים אשר הועמדו לטובת החברה, התחייבה החברה לעמוד ביחסים פיננסיים שונים, ובכלל זאת הון עצמי מינימלי ויחס חוב נטו ל- CAP נטו, אשר עלולים להשפיע על יכולתה של החברה לחלק דיבידנדים. לפרטים נוספים בקשר עם התחייבויות כאמור ראו ביאורים 20 ו-22 לדוחות הכספיים ליום 31.12.2014.
- 4.4 לתאריך הדוח, דירקטוריון החברה לא קבע מדיניות בנוגע לחלוקת דיבידנדים.
- 4.5 בשלוש השנים שקדמו לתאריך הדוח, החברה לא הקצתה מניות הטבה.

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

5.1 כאמור לעיל, לתאריך הדוח, לחברה תחום פעילות מרכזי אחד המדווח כמגזר עסקי בדוחותיה הכספיים ליום 31.12.2014, שהינו יזום ובניה של פרויקטים בתחום הבניה למגורים בישראל.

5.2 להלן נתונים מתוך הדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2014, לגבי תחום הפעילות של החברה (באלפי ש"ח) (לפרטים נוספים ראו ביאורים 26 ו- 27 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2014).

בתחום הפעילות של החברה			
31.12.2012	31.12.2013	31.12.2014	
724,807	769,501	554,887	הכנסות מעסקאות בניה ומקרקעין ¹
559,707	619,404	415,367	הוצאות בעסקאות בניה ומקרקעין
127,614	80,969	96,192	רווח מפעולות רגילות
2,302,211	2,608,556	2,998,770	סך הנכסים
1,629,844	1,915,095	2,291,154	סך ההתחייבויות

השינויים בסך המאזן נובעים בעיקר מהסעיפים הבאים:

- מזומנים ושווי מזומנים וניירות ערך סחירים
 - מלאי בניינים למכירה
 - מלאי מקרקעין
 - נדל"ן להשקעה בהקמה
 - התחייבויות שאינן שוטפות
- להסברים בדבר שינויים כאמור, ראו סעיף 2.2 לדוח הדירקטוריון.

¹ כולל הכנסות החברה אשר נובעות ממכירת דירות למגורים, מביצוע עבודות בניה לבעלי קרקע בעסקאות קומבינציה בעין, ממכירת מלאי מקרקעין וכן הכנסות ממתן שירותי ניהול לפרויקטים למגורים בהם שותפה החברה ו/או אפריקה השקעות. לפרטים ראו גם ביאור 24 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31.12.2014.

6. סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות התאגיד

הנתונים בסעיף זה להלן מתבססים, כמפורט בגוף המסמך, על פרסומי משרד הבינוי והשיכון לסיכום רבעון שלישי של 2014 וכן מפרסומים בחודשים ינואר-פברואר 2014 (להלן: "פרסומי משרד הבינוי והשיכון"), על פרסומי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה (להלן: "הלמ"ס") מהחודשים דצמבר 2014 וינואר - פברואר 2015, על פרסומי בנק ישראל מהחודשים ינואר - פברואר 2015 (להלן: "פרסומי בנק ישראל"), פרסומי הבורסה לסיכום שנת 2014, וכן על פי פרסומי משרד האוצר מחודשים דצמבר 2014 ומינואר - פברואר 2015. סעיף זה כולל מידע שהינו צופה פני עתיד ומבוסס על הערכות החברה את מצב השוק והגורמים המשפיעים עליו, וזאת, בין היתר, בהתבסס על נתונים כלכליים ובחינת השינויים בענף הנדל"ן בשנים עברו.

6.1 הכלכלה בארץ

- 6.1.1 קצב הצמיחה לשנת 2014, בישראל, צפוי להסתכם ב- 2.6% על פי תחזית הלמ"ס וזאת לעומת קצב של 3.2% בשנת 2013 ו-3% בשנת 2012. בניתוח רבעוני, לאחר שני רבעונים בעלי קצב צמיחה נמוך, 2% ברבעון השני ו- 0.6% ברבעון השלישי (השפעת מבצע "צוק איתן"), נרשמה עליה של 7.2% (בחישוב שנתי) במהלך הרבעון הרביעי השנה.
- 6.1.2 צמיחת התמ"ג הושפעה לחיוב, בין היתר, מקצב גידול של 3.3% בצמיחה הפרטית ומגידול של 2.7% בתמ"ג העסקי. ייצוא הסחורות והשירותים עלה במחצית השניה בקצב של 0.3% בחישוב שנתי.
- 6.1.3 קצב הצמיחה של המשק ממשיך להיות מתון למעשה מאז שנת 2011 וזאת על אף השפעה חיובית הנובעת מתחילת הפקת הגז.
- 6.1.4 תחזית בנק ישראל לקצב הצמיחה במשק לשנת 2015 עומדת על 3.2%. קצב הצמיחה החזוי נסמך על תחזית לשיפור בייצוא כתוצאה מהפיחות בשקל ועקב התאוששות ענף התיירות, שנפגע במהלך צוק איתן.
- על פי פרסומי בנק ישראל, במהלך שנת 2014 הסיכונים למשק גברו, הן בתחום הריאלי והן בתחום הפיננסי. סביבת האינפלציה התמתנה משמעותית וחוסר הוודאות הפוליטי והשפעתו על מצב המשק יכולים להשפיע על תחזית הצמיחה לשנת 2015.
- 6.1.5 שיעור האבטלה במשק עומד על 5.9% נכון לסוף חודש דצמבר 2014 ע"פ פרסומים של הלמ"ס, לעומת שיעור של 6.2% בסוף חודש דצמבר 2013.
- 6.1.6 קצב האינפלציה השנתי ממשיך להיות מתון. מדד המחירים לצרכן רשם ירידה של 0.2% בשנת 2014, רחוק מיעד בנק ישראל שעמד על בין 1% ל- 3%. קצב האינפלציה השלילי התפתח במהלך השנה, בין היתר, בעקבות ירידת מחירי תשומות למזון בעולם, קצב אינפלציה עולמי נמוך בעקבות ביקושים נמוכים במדינות המתפתחות והמפותחות והירידה החרפה במחירי הנפט בסוף השנה הנוכחית. לירידה במדד התלוותה ירידה בציפיות לאינפלציה לכל הטווחים, כאשר בטווחי הזמן הקצרים היא עומדת על מתחת לגבול התחתון

של יעד המחירים שקבע בנק ישראל. תחזית בנק ישראל ל- 12 חודשים (מחודש דצמבר 2014) עומדת על 1.1% כאשר שוק ההון מגלם אינפלציה של כ- 0.6% בלבד. בניתוח תרומת הסעיפים השונים למדד הכללי עולה כי קצב האינפלציה השנתי ללא רכיב הדיור היה רושם ירידה של 1.4%.

במבט חמש שנתי נרשמה עלייה מצטברת במדד של 8.3%. מדד מחירי תשומה בבנייה למגורים עלה במשך שנת 2014 (דצמבר 2014 מול דצמבר 2013) ב- 0.8%, שיעור נמוך מהעלייה בשנת 2013, בה עלה המדד ב- 1.4%.

6.1.7 מנתוני הבורסה לסיכום שנת 2014 עולה, כי מדד ת"א 25 רשם עליה של 11% לעומת 12.1% בשנה הקודמת, כאשר הוא רושם שיא היסטורי של 493.85. נק' ביום 7.12.2014. במגמת העליה תומכים, בין היתר, שיעור הריבית הנמוך (0.25%), אחוז האבטלה הנמוך והעליה בשווקי העולם. מחזור המסחר עמד על כ- 1.2 מיליארד ש"ח, בדומה לשנה הקודמת. מספר החברות הציבוריות עמד בסוף השנה על 473 חברות, הנתון הנמוך מאז שנת 2005. סה"כ התשואה באפיקי האג"ח הממשלתי הסתכמו ל- 6.5% לעומת 1.5% באג"ח חברות על סוגיהן.

מדד האג"ח הכללי רשם עליה של 5.4% לעומת 8.8% בשנה הקודמת, כאשר בסה"כ גוייסו במסגרת הנפקות חוב בענף הנדל"ן, כ-15 מיליארד ש"ח, המהווים 34% מסך הגיוסים, כאשר אחריו ענף הבנקאות עם גיוסים בהיקף של כ- 10 מיליארד ש"ח - כמחציתם לחברות מענף הנדל"ן.

6.1.8 ענף הדיור - שנת 2014 מסתיימת בתנופה מחודשת בהיקף הפעילות של הענף. ברבעון הרביעי של 2014 נרשם שיא חדש מאז שנת 2002 בכמות הדירות הנרכשות. היקף הרכישות של הזוגות הצעירים עמד על 35% מהכמות הנרכשת כנראה כתוצאה מירידה מהגדר בעקבות ביטול תוכנית "מע"מ אפס". שיעור המשקיעים עמד על כ- 24% בסוף השנה. יחד עם זאת, במבט שנתי נרשמה ירידה של כ- 6.5% בהשוואה לשנה קודמת. מחיר הדיור רשמו עליה של כ- 6% (במונחים ריאליים) היקף התחלות הבניה צפוי לעמוד על כ- 45 אלף דירות בשנת 2014 בדומה לשנים האחרונות (2011 - 2013).

6.1.9 מבקר המדינה - בדוח שפורסם בחודש פברואר 2015 על ידי מבקר המדינה סיכם המבקר ואמר שעליית מחירי הדיור וההכבדה בנטל הוצאות הדיור מסכנים את חוסנם הכלכלי של משקי בית רבים ופוגעים ברמת חיים וטומנים בחובם סכנה לחוסן הכלכלי של המשק כולו.

6.1.10 הסביבה העולמית - הכלכלה העולמית ממשיכה לצמוח בקצב מתון. כלכלת ארה"ב צומחת במתינות ומגלה ניצני התאוששות. גוש האירו נמצא על סף מיתון על פי האינדיקטורים הכלכליים. גוש האירו הובל בשנים האחרונות על ידי גרמניה, שהציגה השנה נתוני צמיחה נמוכים מבעבר. כלכלת סין צמחה בשיעור הנמוך ביותר מאז המשבר העולמי בשנת 2008 וכלכלת ברזיל התכווצה בשלושת הרבעונים האחרונים. על פי קרן המטבע העולמית צפויה להירשם צמיחה של כ-1.8% בלבד במשקים המפותחים כאשר תירשם עליה לכ-2.4%

בשנת 2015 ואילו בשווקים המתפתחים צפויה צמיחה של כ-4.4% בלבד וירידה ל 4.3% בשנת 2015. יחד עם זאת הסחר העולמי צפוי להמשיך ולהתרחב וזה צפוי לתמוך בגידול בייצוא הישראלי וממנו למשק כולו. סביבת האינפלציה העולמית ממשיכה להיות נמוכה בעיקר כתוצאה מירידה במחירי הסחורות ובראשם ירידה חדה במחיר הנפט. המדיניות המוניטרית בעולם נותרה מרחיבה מאד כאשר הבנק המרכזי באירופה הודיע על תוכנית רכישת של אג"ח בנוסף לריבית מוניטרית נמוכה.

6.2 אירועים, מגמות והתפתחויות נוספות

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

6.2.1 המצב הביטחוני והמדיני בישראל

המצב הביטחוני והמדיני בישראל משפיע ישירות על ענף הנדל"ן. משברים ביטחוניים באים לידי ביטוי בירידה זמנית בביקושים ליחידות דיור. כך, במהלך החודשים יולי - אוגוסט 2014, התנהל מבצע "צוק איתן" במהלכו נרשמה ירידת ביקושים בענף כולו.

6.2.2 שוק המט"ח

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

במחצית הראשונה של השנה רשם השקל ייסוף מתמשך מול הדולר ובחודש אוגוסט השנה החל מהלך של פיחות משער של כ 3.4 ש"ח ל- \$ עד לכדי 4 ש"ח ל- \$, כך שברמה השנתית נרשם פיחות של כ-12% של השקל אל מול הדולר. בנק ישראל ממשיך לרכוש מט"ח בעיקר כדי לקזז לחצים שקיימים על ייסוף השקל בין היתר מהזרמת השקעות של זרים והשפעה של הפקות הגז.

6.2.3 המערכת הבנקאית

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

על פי נתוני בנק ישראל, האשראי למגזר העסקי ממשיך לשמור על קצב גידול מתון. בהסתכלות ארוכת טווח עולה, כי משנת 2012 לא חל גידול בהיקף האשראי למגזר העסקי. ניתוח החוב של המגזר העסקי כאחוז מהתוצר העסקי מגלה שרמת החוב עומדת על 101% חוב לתוצר לעומת יחס של 130% בשנת 2008. בפילוח מקורות גיוס החוב, עולה

מגמה של שינוי במקורות הגיוס כאשר מרמה של 75% בחלקו של האשראי הבנקאי, ירד חלקו בסוף שנת 2014 לרמה של 50% כאשר את היתר משלימים הגופים המוסדיים וחברות הביטוח.

בשנת 2014, האשראי למשקי הבית רשם גידול של כ- 5.9%. קצב התרחבות האשראי לדירור התמתן מעט והסתכם בכ- 4.6% נתון מהשנים הקודמות. האשראי לדירור ממשיך לתפוס את הנתח העיקרי באשראי למשקי הבית ולנוכח התרחבותו המהירה והסיכונים הגלומים בו פרסם בנק ישראל שורה של הוראות שנועדו לצמצם את הסיכון. כתוצאה מכך ירדו מאפייני הסיכון של המשכנתאות החדשות והתייצבו ברמה נמוכה מהשנים הקודמות. סוגיית היקפי האשראי הן מהיבט המשכנתאות והן מהיבט הליווי הבנקאי לפרויקטים, ממשיכה להיות ציר מרכזי בפעילות הענף שנמצא בשנים האחרונות במרכז השיח הציבורי. להערכת החברה, חוזקה של החברה מהווה יתרון בהשגת מקורות מימון בנקאיים וחץ בנקאיים.

6.2.4 הריבית במשק

המדיניות המוניטרית העולמית נותרה מרחיבה מאד גם בסיום שנת 2014. בנקים מרכזיים שומרים על רמות ריבית אפסיות או שליליות ובחלק מהמדינות (גוש האירו) גם הוכרזה הרחבה כמותית. כחלק מהשוק העולמי מתמודד בנק ישראל עם הצורך במדיניות מרחיבה על מנת להתאים עצמו לשווקים העולמיים. במהלך שנת 2014 בוצעו 3 הפחתות ריבית, משיעור של 1% ועד ל- 0.25%. בהודעת הריבית לחודש מרץ 2015 הפחית בנק ישראל את הריבית לשפל היסטורי של 0.1% בלבד. כאשר אופק הריבית השלילית לא נפסל על ידי ראשי הבנק המרכזי.

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

חלק שלישי – תיאור עסקי החברה לפי תחומי פעילות

מידע כללי על תחום הפעילות

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

7. מידע כללי על תחום פיתוח המקרקעין בישראל

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

7.1 מבנה ענף הבניה למגורים בישראל והשינויים שחלו בו¹

7.1.1 כללי

ענף הנדל"ן ממשיך, כבשנים האחרונות, להיות במרכז השיח הציבורי והפוליטי במדינת ישראל. יוקר המחיה בכלל ויוקר הדיור בפרט, ממשיכים להוות כר נרחב לרעיונות ולתוכניות של הגופים השלטוניים במדינה במטרה ולצנן את השוק. כל ההכרזות של השנים האחרונות לא הצליחו לפתור את הסוגיה ואף בסופו של ההליך ליבו את קצב עליית מחירי הדיור, כאשר זוגות צעירים רבים שהמתינו על הגדר בכל פעם שהוצעה תוכנית חדשה נאלצו לשוב לשוק כעבור תקופה קצרה ולרכוש נכסים במחירים גבוהים יותר. גם בשנת 2014 כבשנים קודמות נרקמו שתי תוכניות מרכזיות – האחד תוכנית "מע"מ אפס" (חודש מרץ 2014) ומיד לאחריה תוכנית "מחיר מטרה". שתי התוכניות, שלוו גם בהצהרות חוזרות ונשנות על ירידת מחירים קרבה, גרמו לקהל רב להדיר רגליו משוק הנדל"ן במשך כחצי שנה במטרה ליהנות מירידת מחירים. עם הצהרת הממשלה על פיזור במהלך הרבעון האחרון של 2014, הביקושים הכבושים התפרצו וגרמו לעליה משמעותית בהיקף הפעילות בענף. ראוי לציין שבמהלך השנה הושקה תוכנית נוספת שמטרתה דיור להשכרה ארוכת טווח (החברה זכתה במכרז הראשון בגליל ים בהרצליה) שצפוי היה להניב היקף של כ-150 אלף יח"ד בשנים הקרובות. המשך יישום התוכנית מוטל בספק לאור פיזור הכנסת. בסוף חודש פברואר 2015 פרסם מבקר המדינה דוח חריף על הליקויים בטיפול הממשלה במשבר הדיור.

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

קצב עליית מחירי הדיור בשנת 2014 רשם עליה של כ- 5.8% (ריאלי) בהמשך למגמת העליה בשנים האחרונות (2008) הסתכמה בכ- 90% נומינאלית או 60% ריאלית. אחד הנתונים המרכזיים שעולים מניתוח הנתונים הוא הפער בין הגידול בעליית מחיר הדיור משנת 2005 שמסתכם ב- 55% לעומת גידול של כ- 5% בשכר החודשי למשרת שכיר (נתונים ריאליים).

סך המשכורות החודשיות הנדרשות לשכיר לרכוש דירה עומד על כ- 140 משכורות הנדרשות לרכישת דירה.

על פי מדד בעלות על דירות שפרסם הלמ"ס, הירידה בשיעור הבעלות ממשיכה משיעור של כ- 70% בשנת 1997 לשיעור של כ- 67% בלבד השנה. ביחס למדד הבעלות על דירות במדינות ה-OECD, מדינת ישראל נמצאת מעל הממוצע.

7.1.2 הגורמים שהניעו את עליית המחירים בשנים האחרונות עדיין תקפים ובהם: שיעור הריבית הנמוכה, העדר חלופות השקעה ומחסור היסטורי במלאי יחידות דיור. על פי הערכת החברה עם כינונה של הממשלה החדשה צפוי גל של תוכניות ופעולות חדשות בניסיון נוסף לצנן את שוק הנדל"ן.

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

א. ביקוש לדיור

הביקוש לדיור מושפע מהמצב הסוציו-אקונומי של התושבים (שיעור האבטלה, רמת השכר וכד'), מהיקף השקעות משקיעים מחו"ל בשוק הדירות בישראל, עידוד המדינה לרוכשי דירות (מענקים לזכאים, מענקים לאזורי פיתוח ועוד), היקף העלייה לארץ, היקף הביקוש הטבעי (שעומד במדינת ישראל על מעל ל-43 אלף יחידות בשנה) ומשיעורי הריבית במשק. מנתוני סיכום שנת 2014 של הלמ"ס עולה, כי נרשמה ירידה של 8.6% בכמות המבוקשת של דירות בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד. עם זאת, ברבעון הרביעי נרשמה עליה של 22% בהשוואה לרבעון הקודם, תוך כדי הגעה לרמת שיא רבעונית מאז שנת 2002. הגידול החד ברבעון הרביעי מיתן משמעותית את הירידה השנתית בביקושים. ניתוח הממצאים מלמד על פעילות חריגה בחודשים נובמבר-דצמבר על רקע המשבר הקואליציוני, הקדמת הבחירות וביטול "מע"מ אפס". הובלת הגידול נעשתה על ידי חתך הזוגות הצעירים שרשמו עליה של 83% לעומת הרבעון הקודם ברכישת דירות. היקף הפעילות החודשי עמד על כ- 2,400 יח"ד לחודש כאשר ברבעון האחרון נרשמה פעילות בהיקף של 4,000 דירות לחודש.

בדירות שלא למכירה (קבוצות רכישה ובניה עצמית) נרשמה ירידה של כ- 5.5% בשנת 2014 בהשוואה לשנה הקודמת.

על פי נתוני משרד האוצר שיעור המשקיעים בענף עמד על רמה של כ-24% מכלל העסקאות, השיעור הנמוך ביותר מאז הרבעון השני של 2013.

ב. ענף המשכנתאות

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

מנתוני בנק ישראל לסיכום שנת 2014 עולה, כי היקף האשראי לדיור שניתן בשנת 2014 רשם עליה של 4.6% והסתכם בכ- 283 מיליארד, נתון הנמוך מקצב הגידול בשנים הקודמות של כ- 7%.

בעשרת החודשים הראשונים של 2014, גובה המשכנתא הממוצעת עמד על כ-615 אלפי ש"ח, גבוה בשיעור של כ-2% מהנתון הממוצע לשנת 2013.

תמהיל הלוואות של הרוכש הממוצע עמד, בתקופה של ינואר –אוקטובר 2014, על 55% ריבית משתנה לעומת 88% בשנת 2010 ורכיב הריבית הקבועה עלה לכ- 43% לעומת כ- 13% בשנת 2010. יתרת החוב של משקי הבית לדיור גדלו משנת 2005 בכ- 46% לעומת שינוי של כ- 5% בשכר (נתונים ריאליים).

להערכת החברה צפוי הבנק המרכזי להמשיך ולפקח בצורה הדוקה על המתרחש בענף המשכנתאות גם במהלך שנת 2015, ולא מן הנמנע שיוטלו מגבלות נוספות בתחום כחלק מהצעדים המקרו יציבותיים שהבנק המרכזי ישקול להפעיל בסביבת ריבית מוניטארית נמוכה כפי שקיימת כיום.

ג. היצע קרקעות והתחלות בניה

היצע קרקעות

משאב הקרקע במדינת ישראל נשלט כמעט בלעדית בידי המדינה, ובפועל על ידי רמ"י. היקף שיווקי הקרקעות בשנת 2014 עמד על מעל ל- 50 אלף דירות בין היתר בסדרה של מכרזים בהיקפים משמעותיים מהם כ- 3,500 יח"ד בקריית גת, כ- 3,300 יח"ד במודיעין וכ- 3,000 יח"ד בחריש ובראש העין. היקף השיווק גבוה בכ- 34% לעומת שנת 2013, אז עמד היקף השיווקים על כ- 38 אלף דירות. למרות היקף השיווקים המרשים, בפועל אושרו עסקאות בהיקף של כ- 26 אלף יח"ד בלבד, כלומר קיטון של כ- 15% לעומת הנתון המקביל אשתקד. הפיזור הגיאוגרפי של אישורי העסקאות היה כ- 33% בפריפריה, כ- 25% באזור ירושלים וכ- 21% במחוז מרכז ותל אביב. כלומר, ההשפעה בפועל על היצע

יח"ד באזורי הביקוש הינו נמוך ולא יכול לתת מענה למחסור הקיים בהיצע שמוערך על ידי משרד השיכון בכ- 115 אלף יח"ד.

במקביל להיקף השיווקים הגבוה נחתמו במהלך השנה מספר הסכמי גג עם רשויות מקומיות (בין היתר במודיעין (כ- 12 אלף יח"ד), קריית גת (כ- 7,500 יח"ד) וראשון לציון (כ- 18 אלף יח"ד)) ובתוכנית העבודה של רמ"י לחתום עם רשויות נוספות בהם הרצליה, פתח תקווה ובית שמש. הסכמי הגג נותנים מענה לחסמי התשתיות באותם אזורים ומבטיחים לוחות זמנים קצרים לקבלת היתרי בניה ומאידך מאפשרים לרשויות אמצעיים וגיבוי ממשלתי להקמת שכונות ענק חדשות.

להערכת החברה, עם כינון הממשלה החדשה צפוי להימשך גל מכרזים משמעותי במטרה להגדיל את ההיצע ומכאן לגרום לירידה במחיר הנדל"ן. החברה מעריכה שמפאת מחזור החיים הארוך של הפעילות בענף הנדל"ן, ההשפעה של מהלכי השיווק צפויה לבוא לידי ביטוי תוך מספר שנים. הרכב הממשלה הבא יקבע ככל הנראה גם את אופי המכרזים שיכולים לנוע ממכרזי "מחיר מטרה" והמשך שיווקים של דיור להשכרה. החברה מעריכה כי תהיה קיימת שונות (דיפרנציאציה) בין אזורים גאוגרפיים שונים בארץ, אשר יושפעו בנפרד ממהלכי הממשלה החדשה.

התחלות בניה:

קצב התחלות בניה בעשרת החודשים הראשונים של שנת 2014 הסתכם בכ- 36 אלף יח"ד, ירידה של כ- 8% לעומת הנתון המקביל אשתקד. בכל שנת 2013 הוחל בבניה של מעל ל- 47 אלף יח"ד וההערכה הראשונית לנתוני סוף שנת 2014 עומדת על מעל לכ- 45 אלף יח"ד. קצב התחלות הבניה של השנים האחרונות (2011 - 2014) שומר על רמה של כ- 45 אלף יח"ד לשנה לעומת קצב ההתחלות שהיה נהוג בשנים 2005 - 2008 שעמד על כ- 32 אלף יחידות בלבד. בפילוח גיאוגרפי לשנת 2014, ירושלים הובילה בהיקף התחלות הבניה עם כ- 3,000 יח"ד ולאחריה ת"א עם כ- 1,500 יח"ד. מנתוני משרד השיכון עולה כי העיר עם אחוז התחלות הבניה הגבוה ביותר לכל 1,000 תושבים היא יבנה עם כ- 25 יח"ד לעומת ירושלים עם 3.6 יח"ד (ממוצע שנים 2010 - 2014).

נכון לסוף חודש ספטמבר 2014, סך היקף הבניה בפועל עמד על כ- 96 אלף יח"ד, גבוה בכ- 2% לעומת התקופה המקבילה אשתקד. היקף הבניה בשנת 2014 הינו הגבוה ביותר מאז שנת 1997 והוא מצביע על תנופת הפעילות בענף הנדל"ן.

היקפי המלאי נכון לסוף דצמבר 2014 עומדים על מעל ל- 27 אלף יח"ד וכ- 12 חודשי היצע, זאת לעומת כ- 22 אלף יח"ד וכ- 11 חודשי היצע בסוף דצמבר 2013.

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

השפעת מדיניות הממשלה על תחום הבניה באה לידי ביטוי במספר תחומים, ביניהם: קצב שווק קרקעות, זמינות משכנתאות, מיסוי המוטל על מכירת דירות או השכרתן והיקף

ההטבות לרוכשי דירות הניתנות על ידי המדינה. גם למדיניות המוניטרית של בנק ישראל כלכל ולקביעת ריביות בפרט השפעה רבה על הביקושים בענף. מעבר להשפעות שתוארו לעיל, להלן תאור השפעות רגולטוריות נוספות בענף:

7.2.1 כוח אדם

ענף הבניה הינו עתיר כוח אדם, היקף העובדים בענף נכון לסוף רבעון שלישי של שנת 2014, עומד על כ-227 אלף, היקף גבוה בכ- 8% מהתקופה המקבילה אשתקד וגבוה בכ- 44% מהנתונים הנמוכים שנרשמו בשנת 2005. תמהיל העובדים בענף כולל כ-76% תושבי ישראל. מאז שנת 2011 חלה עלייה בשיעור העובדים שאינם ישראלים בעיקר עקב תוספת היתרים מתמשכת לפועלים מהשטחים. נכון לסוף ספטמבר 2014 הוקצו היתרים לכ- 47 אלף פועלים מהשטחים, כאשר בחודש ספטמבר 2014 אושר מכסה נוספת של 5,000 פועלים כך שהיקף הפועלים מהשטחים יעמוד על כ-50 אלף בסה"כ. במקביל בהתאם למדיניות הממשלה צומצמה במהלך השנים מכסת העובדים הזרים צומצמה ועומדת כיום על 8,000 עובדים (בפועל מנוצלים 6,000 תקנים), החלטת ממשלה מחודש יוני 2014 קבעה כי המכסה לא תצומצם אלא תגדל בכפוף לניצול מלא שלה עד לכדי 15 אלף היתרים. על פי סקר הערכת מגמות של הלמ"ס, אחת המגבלות המרכזיות של הענף הינה כוח האדם, אך היא הולכת ומצטמצמת בשנים האחרונות ובשנת 2014 רק 28% הצביעו על מגבלת כוח האדם כחמורה לעומת 40% בשנת 2011.

היקפי כוח האדם בענף הינם בעלי השפעה ישירה על משך בניית הפרויקט ממוצע שעמד בסוף שנת 2014 על 27.3 חודשים, גבוה מהממוצע בשנת 2013 שעמד על 25.5 חודשים.

7.2.2 חוקי עזר לאגרות והיטלי פיתוח

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

7.2.3 מיסוי מקרקעין¹

היקף ההכנסות ממסי מקרקעין הינו בעל חשיבות רבה כמקור תזרימי לתקציב המדינה. על פי פרסומי הלמ"ס בשלושת הרבעונים הראשונים 2014 הסתכמו הכנסות המדינה ממסי מקרקעין בכ- 6 מיליארד ש"ח, גבוה בכ- 8% לעומת השנה הקודמת. במס הרכישה נרשם גידול של כ-10% ובמס שבח גידול של כ-5%. הגידול בהכנסות ממסים חל למרות הירידה במספר העסקאות בשנה זו.

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

7.2.4 חוק התכנון והבניה

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

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

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

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

במהלך השנים האחרונות התקבלו מספר תיקונים לחוק אשר הרחיבו את אחריות המוכר להלן תמצית התיקונים הבולטים מהשנים האחרונות:

תיקון 5 לחוק המכר (דירות) (2011)

כלל מספר רב של שינויים בתחומים, כגון: תקופת הבדק והאחריות, איחור במסירה, רישום זכויות, מסירת הוראות התחזוקה, מעמדו של קונה משנה ועוד.

תיקון 6 לחוק המכר (דירות) (2014)

התיקון קובע הוראות לעניין המפרט המצורף לחוזי המכר, ותמחור הפריטים המנויים בו, באופן שהמחירים יהיו גלויים וברורים לרוכש וישקפו את העלות הכוללת של רכישת הדירה.

תיקון 7 לחוק המכר (דירות) (2014)

התיקון מגביל את שכר טרחת עורך דין שקבלן רשאי להשית על רוכש דירה עבור ההוצאות המשפטיות בשל רישום הדירה.

תיקון 8 לחוק המכר (דירות) (2014)

הגבלת ריבית הפיגורים שקונה דירה נדרש לשלם למוכר (קבלן), בשל איחור במועד התשלום שנקבע בחוזה המכר.

תיקון 7 לחוק המכר הבטחת השקעות (2013)

התיקון נתן תוקף מחייב להסדר וולונטרי של מכתבי החרגה שקיים בשוק.

בנוסף נחתם צו מכר דירות (טופס של מפרט), התשס"ה-2008, אשר בעיקרו נוגע לשיטה ולדרך הצגת המפרט הטכני של יחידת הדיור הנמכרת וכן לאופן המדידה והצגת שטחי יחידת הדיור הנמכרת.

7.3 שינויים בהיקף הפעילות בענף וברווחיות

בשנים האחרונות, בעיקר החל משנת 2008, ענף הנדל"ן נהנה מצמיחה גדולה הן בהיקפי הבניה והן במחירי המכירה של הדירות. היקף יח"ד שמצוי בבניה עומד על כ-96 אלף יח"ד, ההיקף הגבוה ביותר מאז שנת 1997. מחירי הדיור בשנת 2014 שומרים על מגמת עליה, גם אם ברמה מתונה יותר משנים קודמות. הריבית הנמוכה (0.1% מוניטארית) ממשיכה לתמוך בביקושים בענף הן לרוכשי דירות למגורים והן לרוכשי דירות להשקעה, שמהוות תחליף לאפיקי השקעה אחרים. מאידך, מדיניות הממשלה היוצאת וקרוב לוודאי גם הממשלה החדשה שתקום תהיה צינור שוק הנדל"ן. להערכת החברה, השפעתן של תוכניות כלשהן על ענף הנדל"ן צפויות להשפיע על שוק הדיור בטווחי זמן הבינוניים והארוכים.

7.4 שינויים במאפייני לקוחות בענף הבניה למגורים

קהל הרוכשים המסורתי של הענף הינו זוגות צעירים משפרי דיור ורוכשי דירות להשקעה, כאשר האחרונים מושפעים ישירות משיעורי הריבית שקיימת במשק וממגבלות שמוטלות עליהם במטרה להפחית את הביקושים העודפים, נכון לסוף שנת 2014 שיעור רוכשי הדירות להשקעה עומד על כ-26%. בנוסף לקהלים אלו קיימת אוכלוסיית תושבי החוץ שבעיקר התאפיינה בשנים האחרונות ברכישת דירות להשקעה בירושלים ולאורך קו החוף שנרכשו בעיקר על ידי בעלי חתך סוציו אקונומי גבוה בקרב תושבי החוץ. בעקבות גל האירועים האנטישמיים בשנת 2014 ניכרת התעניינות מצד תושבי חוץ גם בקרב קהל רוכשים בעלי חתך סוציו אקונומי בינוני, שתרים אחר דירות במעגלי הביקוש הרחבים יותר.

7.5 שינויים טכנולוגיים

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

7.6 גורמי הצלחה קריטיים בענף הבניה למגורים להערכת החברה

7.6.1 עתודות קרקע באזורי ביקוש – בעלות על קרקעות מתוכננות, באזורי הביקוש, בעיקר באזור המרכז מהוות יתרון משמעותי לחברות המחזיקות בהן. רבות מהקרקעות באזור

המרכז הן בבעלות פרטית והן בבעלות רמ"י נדרשות לעבור הליכים תכנוניים ארוכי טווח עד שיהיו בשלות לשיווק ובניה.

7.6.2 **מוניטין** – המוניטין והוותק מקנים יתרון, רוכשי דירות פוטנציאלים מערכים חברות ותיקות ובעלות יכולת מוכחת לאורך שנים רבות גם לאחר מעוד האכלוס.

7.6.3 **יתרון לגודל** – חברה גדולה נהנית מיתרון של יכולות נרחבות יותר בכלל הספקטרום של הענף החל מרכישת קרקעות, יכולות פריסה גיאוגרפית רחבה, אמון רוכשים, וזמינות אשראי בנקאי וחופץ בנקאי.

7.6.4 **חוסן פיננסי** – ככל שחוסן הפיננסי של החברה הוא עמוק יותר, יכולת גמישות המימון שלה עולה והליך רכישת קרקעות ומימון בניה קל יותר ביחס לחברות קטנות.

7.6.5 **ניסיון** – ניסיון רב שנים בייזום וניהול פרויקטים של בניה למגורים מהווה גורם הצלחה בעל משמעות רבה.

7.6.6 **הון אנושי** – רמת המקצועיות הגבוהה של עובדי החברה (לרבות בתחום הכספים, התכנון ההנדסה והשיווק) מאפשרת לחברה להיות יעילה יותר ובעלת יכולת להתאים את המוצר הסופי בצורה המיטבית.

7.7 **שינויים במערך חומרי הגלם לענף הבניה למגורים**

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

7.8 **מחסומי כניסה ויציאה**

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

7.9 **מבנה התחרות בענף הבניה למגורים**

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

8. מוצרים ושירותים

8.1 כללי

8.1.1 הכנסותיה של החברה נובעות מארבעה אפיקי פעילות, כדלקמן: (1) מכירות דירות למגורים; (2) ביצוע עבודות בניה לבעלי קרקע בעסקאות קומבינציית דירות; (3) מכירת מלאי מקרקעין; ו- (4) דמי ניהול. לפרטים בדבר ההכנסות, העלויות והרווחים שנזקפו בקשר עם ארבעת אפיקי הפעילות כאמור, ראו סעיף 3.1 להסברי הדירקטוריון. לפרטים נוספים בקשר עם אפיקי הפעילות של החברה, התקשרויותיה בהסכמים לרכישת זכויות בקרקעות, אופן הקמת הפרויקטים ומימון רכישה והקמה כאמור, ראו סעיף 8.1 לדוח 2013. המידע המובא בדוח 2013 נכלל בזאת על דרך ההפניה.

8.2 פרטים נוספים בקשר עם הפרויקטים בתחום פיתוח המקרקעין

לעניין סעיף זה:

"פרויקטים שהסתיימו" – פרויקטים שעבודות הבניה בהם הושלמו והחל אכלוס הדירות, גם אם טרם נמכרו או אוכלסו כל יחידות הדיר.

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

"פרויקטים בתכנון" – פרויקטים בהם תב"ע מאושרת, שהחברה מתכוונת להתחיל בהקמתם ו/או בשיווקם בשנה העוקבת לשנת הדיווח.

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

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

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

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

"יח"ד מכורות" – יחידות דיר שנחתמו בגין מכירתן חוזים מחייבים, לרבות חוזים מותנים¹, אך לא כולל בקשות לרכישת זכויות שנחתמו.

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

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

¹ יצוין, כי לרוב, התנאי המתלה בחוזים המותנים כאמור הינו קבלת היתר בניה.

8.2.1 נתונים בדבר פרויקטים שהסתיימו

א. להלן ריכוז נתונים בדבר פרויקטים שהסתיימו ונזקפו לדוחות רווח והפסד של החברה ליום 31.12.2014 (נתונים כספיים באלפי ש"ח):¹

שיעור הרווח הגולמי ויתרת הרווח הגולמי המפורטים בטבלאות, הינו שיעור הרווח מההכנסות, כפי שנכלל בדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2014, בהתאם לנתונים שעמדו בפני החברה במועד עריכת הדוחות הכספיים כאמור. יובהר, כי במועד עריכת הדוחות הכספיים, בהתייחס לכל תקופה, יש לחברה קושי לצפות באופן מדויק את יתרת הרווח הגולמי שטרם הוכר, בפרויקטים בהם נותרו דירות במלאי, וזאת בשל אי הוודאות שהדירות שנתרו במלאי ימכרו במחירי מכירה על פי תחזיות החברה וכן בשל הקושי לחזות במדויק את סכומי ההפרשה לגמר.

שיעור רווח גולמי מצטבר			הכנסות מצטברות שהוכרו עד ליום			יתרת רווח גולמי שטרם הוכר	סה"כ רווח גולמי שהוכר	עלות שנזקפה במצטבר ליום 31.12.14	מספר יח"ד מצטבר ²	חלק החברה	מיקום הפרויקט	שם הפרויקט
31.12.12	31.12.13	31.12.14	31.12.12	31.12.13	31.12.14							
16%	16%	16%	84,180	84,180	84,180	-	13,683	70,497	58	100%	פ"ת	ספייס 1
19%	19%	19%	96,112	96,146	96,146	-	17,840	78,306	59	100%	פ"ת	ספייס 2
-	-	14%	-	-	87,629	14,564	12,648	74,981	112	100%	ת"א	סביוני TLV
25%	26%	26%	36,849	38,218	38,218	-	9,842	28,376	35	100%	באר יעקב	תלמי מנשה 101
22%	22%	22%	54,340	54,340	54,340	-	12,179	42,161	49	100%	באר יעקב	תלמי מנשה 102
27%	26%	26%	38,153	39,821	39,678	-	10,380	29,298	33	100%	באר יעקב	תלמי מנשה 200

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

² לא כולל זכויות הבעלים בעסקאות קומבינציה, (לרבות זכויות השותף בעסקה המשותפת).

שיעור רווח גולמי מצטבר			הכנסות מצטברות שהוכרו עד ליום			יתרת רווח גולמי שטרם הוכר	סה"כ רווח גולמי שהוכר	עלות שנזקפה במצטבר ליום 31.12.14	מספר יח"ד מצטבר ²	חלק החברה	מיקום הפרויקט	שם הפרויקט
31.12.12	31.12.13	31.12.14	31.12.12	31.12.13	31.12.14							
29%	29%	29%	37,745	39,010	38,867	-	11,100	27,767	33	100%	באר יעקב	תלמי מנשה 300
-	17%	19%	-	11,843	53,718	-	10,073	43,645	44	100%	באר יעקב	תלמי מנשה 400
21%	23%	24%	98,461	103,214	106,420	1,932	25,237	81,183	120	50%	נתניה	עיר ימים 1
-	-	24%	-	-	109,000	3,181	26,289	82,712	120	50%	נתניה	עיר ימים 2
32%	33%	33%	42,367	42,367	42,367	-	13,887	28,480	59	50%	ראש"צ	שער הים 2
32%	33%	33%	42,583	42,686	42,686	-	14,079	28,607	59	50%	ראש"צ	שער הים 5
-	35%	35%	-	46,867	48,264	427	17,055	31,210	58	50%	ראש"צ	שער הים 7
-	-	36%	-	-	61,447	-	21,863	39,584	57	50%	ראש"צ	שער הים 8
-	-	34%	-	-	52,606	3,329	17,966	34,640	58	50%	ראש"צ	שער הים 1
24%	25%	25%	52,665	78,427	78,435	-	19,731	58,705	108	50%	נס ציונה	סביוני נצר סירני-20 22
-	21%	22%	-	21,995	55,589	-	11,994	43,596	72	50%	נס ציונה	סביוני נצר סירני-18 19
8%	10%	10%	34,701	40,116	40,116	-	3,875	36,241	21	50%	ת"א	סביוני ר"א 8
4%	7%	8%	60,751	81,944	93,919	620	7,677	86,242	47	50%	ת"א	סביוני ר"א 5

שיעור רווח גולמי מצטבר			הכנסות מצטברות שהוכרו עד ליום			יתרת רווח גולמי שטרם הוכר	סה"כ רווח גולמי שהוכר	עלות שנזקפה במצטבר ליום 31.12.14	מספר יח"ד מצטבר ²	חלק החברה	מיקום הפרויקט	שם הפרויקט
31.12.12	31.12.13	31.12.14	31.12.12	31.12.13	31.12.14							
-	10%	10%	-	75,767	75,767	1,462	7,425	68,342	46	50%	ת"א	סביוני ר"א 6
18%	18%	18%	32,361	44,658	44,658	-	7,867	36,791	24	50%	ת"א	סביוני ר"א 9
-	14%	20%	-	190,621	237,632	28,141	46,712	190,921	128	78%	ירושלים	הרב קוק 7
32%	32%	32%	61,577	62,804	62,804	-	20,123	42,681	52	100%	נתניה	סביוני נתניה 14-15
26%	28%	28%	20,272	28,746	28,746	-	8,060	20,686	63	50%	קרית ים	סביוני ים 27
-	26%	30%	-	26,759	29,731	-	8,870	20,862	63	50%	קרית ים	סביוני ים 26
-	25%	33%	-	4,502	27,999	-	9,244	18,755	58	50%	קרית ים	סביוני ים 23
-	-	33%	-	-	25,595	605	8,434	17,161	56	50%	קרית ים	סביוני ים 24
-	-	29%	-	-	10,043	6,596	2,956	7,087	63	50%	קרית ים	סביוני ים 25
12%	14%	14%	56,732	60,525	60,525	-	8,274	52,251	66	50%	ר"ג	סביון פלטינום
26%	29%	29%	50,881	52,321	52,331	-	15,433	36,898	80	50%	פ"ת	לב הסביונים 111
29%	32%	32%	54,841	54,841	54,841	-	17,675	37,166	80	50%	פ"ת	לב הסביונים 112
-	14%	14%	-	112,423	114,249	-	16,277	97,972	79	100%	פ"ת	לב הסביונים 11

שיעור רווח גולמי מצטבר			הכנסות מצטברות שהוכרו עד ליום			יתרת רווח גולמי שטרם הוכר	סה"כ רווח גולמי שהוכר	עלות שנזקפה במצטבר ליום 31.12.14	מספר יח"ד מצטבר ²	חלק החברה	מיקום הפרויקט	שם הפרויקט
31.12.12	31.12.13	31.12.14	31.12.12	31.12.13	31.12.14							
-	14%	14%	-	109,735	112,205	-	15,229	96,976	78	100%	פ"ת	לב הסביונים 12
15%	15%	15%	60,152	60,152	60,152	-	8,745	51,407	87	50%	כפ"ס	סביוני כפ"ס 79/3
29%	29%	29%	79,998	79,998	79,998	-	23,072	56,926	94	50%	ת"א	ג' החדשה 17-18
46%	47%	46%	89,269	142,078	144,704	1,184	67,250	77,454	90	50%	ת"א	ג' החדשה 22-23
						62,041						סה"כ

ב. להלן פירוט מלאי הדירות שבנייתן הסתיימה עד ליום 31.12.2014 ואשר טרם נמכרו על ידי החברה:

הפריקט	סה"כ יח"ד בפריקט	חלק החברה בפריקט	מלאי דירות ליום 31.12.2014	מועד סיום הבניה	חוזי מכירה מחייבים שנחתמו החל מיום 1.1.2015	מחיר ממוצע למ"ר	הכנסות צפויות	רווח גולמי צפוי	שיעור הרווח הגולמי הצפוי
סביוני רמת אביב 5	47	50%	2	ינואר 2012	2	38,801	9,177	620	7%
סביוני רמת אביב 6	46	50%	1	מרץ 2013	1	44,149	4,172	154	4%
הרב קוק 7	128	100%	7	אפריל 2013	1	33,242	51,059	24,541	48%
עיר ימים 1	120	50%	3	מרץ 2012	-	12,161	4,451	1,159	26%
עיר ימים 2	120	50%	1	מאי 2014	-	13,385	2,021	508	25%
שער הים 1	58	50%	1	יולי 2014	1	14,429	981	363	37%

8.2.2 נתונים בדבר פרויקטים בביצוע

להלן ריכוז נתונים בדבר פרויקטים בביצוע

יצוין, כי לכל הפרויקטים בטבלה שלהלן ליווי סגור, למעט הפרויקט גני סביון.

א. נתונים כלליים

בטבלה זו –

"מועד תחילת הפרויקט" – מועד רכישת הקרקע.

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

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

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

מספר יח"ד שנמכרו לאחר 31.12.14 ועד ליום 8.3.15	מס' יחידות מכורות ליום (לפי 100%)			מס' יח"ד במלאי ליום 31.12.13	מס' יח"ד במלאי ליום 31.12.14	מועד סיום צפוי	מועד תחילת הפרויקט	שיעור השלמה של הפרויקט	עלות כוללת לפרויקט (אלפי ש"ח) (חלק החברה) (לרבות עלויות צפויות)	חלק התברה ²	שטח מסחרי נוסף בביצוע שטרם נמכר	שטח מסחרי נוסף בביצוע שנמכר	מ"ר ממוצע ברטו ליח"ד	מס' יח"ד בביצוע ¹	מס יח"ד - כולל בעלי קרקע	מיקום	שם הפרויקט
	31.12.12	31.12.13	31.12.14														
3	24	51	75	61	37	2016	2007	41%	125,142	67%	--	--	139	112	112	ירושלים	סביוני ארנונה 19
6	-	-	22	112	90	2016	2007	27%	126,226	67%	--	--	139	112	112	ירושלים	סביוני ארנונה 20
5	32	57	72	87	72	2015	2006-2011	51%	312,699	100%	5,100	23	113	144	144	ירושלים	חצר הנביאים
2	-	23	36	29	16	2015	2004-2006	60%	85,551	100%	--	--	183	52	80	גני תקווה	גני סביון 124
1	-	37	45	12	4	2015	2004-2006	68%	84,732	100%	--	--	183	49	80	גני תקווה	גני סביון 122
3	-	8	42	72	38	2015	2004	50%	105,760	100%	--	--	183	80	80	גני תקווה	גני סביון 121
6	-	-	19	76	57	2016	2004-2006	21%	102,701	100%	--	--	183	76	80	גני תקווה	גני סביון 123
5	-	-	21	66	45	2016	2004-2006	22%	96,988	100%	--	--	183	66	80	גני תקווה	גני סביון 125
1	4	36	52	21	5	2015	2004	70%	37,333	50%	--	--	128	57	80	ראשל"צ	שער הים 6
4	-	22	72	62	12	2016	2011	32%	60,390	50%	--	--	143	84	84	נצר סירני	סביוני נצר סירני 27-29

1 הכוונה ליחידות דיור שהחברה ו/או הצדדים לעסקה המשותפת הינם בעלי הזכויות בהן (לא כולל יחידות דיור להן יהיו זכאים בעלים בעסקאות קומביניציה). הזכויות במקרקעין אינן בהכרח רשומות על שם החברה ברמ"י ו/או בלשכת רישום המקרקעין.

2 לא כולל חלק הבעלים בעסקאות קומביניציה.

מספר יח"ד שנמכרו לאחר 31.12.14 ועד ליום 8.3.15	מס' יחידות מכורות ליום (לפי 100%)			מס' יח"ד במלאי ליום 31.12.13	מס' יח"ד במלאי ליום 31.12.14	מועד סיום צפוי	מועד תחילת הפרויקט	שיעור השלמה של הפרויקט	עלות כוללת לפרויקט (אלפי ש"ח) (חלק החברה) (לרבות עלויות צפויות)	חלק החברה ²	שטח מסחרי נוסף בביצוע שטרם נמכר	שטח מסחרי נוסף בביצוע שנמכר	מ"ר ממוצע ברוטו ליח"ד	מס' יח"ד בביצוע ¹	מס יח"ד - כולל בעלי קרקע	מיקום	שם הפרויקט
	31.12.12	31.12.13	31.12.14														
4	-	-	23	114	91	2017	2010	4%	176,367	100%	--	--	168	114	114	נתניה	אגמים
8	-	-	21	110	89	2017	2007-2013	7%	141,832	62%	--	--	154	110	110	רמת גן	מגדל סביון מופת
6	-	45	94	64	15	2016	2013	10%	254,575	100%	--	--	141	109	109	ת"א	סביון במשתלה א'
2	-	17	34	32	15	2016	2013	32%	74,278	100%	--	--	165	49	75	פתח תקוה	ספייס 3
2	10	38	73	38	3	2015	1994	58%	157,456	50%	--	--	191	76	76	ת"א	סביון רמת אביב 10
58	70	334	701	956	589			34%	1,942,028		5,100	23	160	1,290	1,416		סה"כ

ב. להלן נתונים אודות מחיר ממוצע למ"ר (ברוטו) בגין דירות שנמכרו בפרויקטים שהחברה מבצעת ליום 31.12.2014 (מחירים בש"ח ואינם כוללים

מע"מ)

שנת 2012	שנת 2013	שנת 2014	מחיר ממוצע למ"ר מיום 1.1.2015 ועד ליום 8.3.2015	שם הפרויקט
12,544	13,117	13,708	13,869	סביוני ארנונה 19
--	--	14,014	14,675	סביוני ארנונה 20
20,705	22,899	20,890	21,430	חצר הנביאים
--	10,799	10,346	11,026	גני סביון 124
--	10,679	11,117	10,925	גני סביון 122
--	11,055	10,860	10,575	גני סביון 121
--	--	10,333	10,873	גני סביון 123
--	--	11,522	10,713	גני סביון 125
12,623	12,848	12,946	13,232	שער הים 6
	10,863	11,747	11,770	סביוני נצר סירני 27-29
	--	8,903	9,296	אגמים
		13,457	13,325	מגדל סביון מופת
--	20,451	22,328	20,565	סביון במשתלה א'
	9,243	10,264	10,819	ספייס 3
20,176	24,100	26,883	21,766	סביוני רמת אביב 10
16,512	14,605	13,955	13,869	סה"כ

שם הפרויקט	הכנסות צפויות (אלפי ש"ח)					עלויות ששולמו בפועל ליום 31.12.14	עלויות צפויות (אלפי ש"ח)		שיעור ביצוע תזרימי	רווח גולמי צפוי (אלפי ש"ח)	שיעור הרווח הגולמי הצפוי	יתרת עודפים צפויים בסיום הפרויקט
	מקדמות עד ליום 31.12.14	יתרות חוב עתידיות בגין דירות שנמכרו עד ליום 31.12.14	סה"כ הכנסות שהוכרו בגין חוזים שנחתמו עד ליום 31.12.14	מלאי במחירי ליום 31.12.14	סה"כ הכנסות צפויות (כולל יחידות משנה)		לשלם עד גמר המלאי	סה"כ עלויות צפויות				
סבינוי ארנונה 19	52,842	36,723	89,565	55,493	145,058	88,704	36,438	41%	19,916	14%	36,737	
סבינוי ארנונה 20	13,535	16,723	30,257	122,476	152,733	70,333	55,893	27%	26,507	17%	46,973	
חצר הנביאים *	71,636	99,657	171,293	238,234	409,527	244,303	68,396	51%	96,827	24%	159,125	
גני סביון 124	48,525	20,814	69,339	35,624	104,963	57,786	27,765	60%	19,412	18%	36,706	
גני סביון 122	64,291	25,514	89,805	9,459	99,264	61,990	22,742	68%	14,532	15%	21,572	
גני סביון 121	39,680	40,146	79,826	83,870	163,696	61,698	44,062	50%	57,936	35%	85,575	
גני סביון 123	6,951	26,640	33,591	123,384	156,975	38,848	63,853	21%	54,274	35%	89,816	
גני סביון 125	21,256	23,830	45,086	93,785	138,871	30,997	65,991	22%	41,883	30%	56,749	
שער הים 6	26,239	15,106	41,345	8,210	49,554	25,026	12,307	70%	12,222	25%	23,962	

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

שם הפרויקט	הכנסות צפויות (אלפי ש"ח)					עלויות ששולמו בפועל ליום 31.12.14	עלויות צפויות (אלפי ש"ח)					יתרת עודפים צפויה בסיום הפרויקט
	מקדמות עד ליום 31.12.14	יתרות חוב עתידיות בגין דירות שנמכרו עד ליום 31.12.14	סה"כ הכנסות שהוכרו בגין חוזים שנחתמו עד ליום 31.12.14	מלאי במחירי ליום 31.12.14	סה"כ הכנסות צפויות (כולל יחידות משנה)		עלויות לשלם עד גמר המלאי	סה"כ עלויות צפויות	ביצוע תזרימי	רווח גולמי צפוי (אלפי ש"ח)	שיעור הרווח הצפוי	
סביוני נצר סירני-27-29	33,271	24,907	58,178	12,193	70,371	28,900	31,491	60,390	32%	9,981	14%	26,291
אגמים	11,741	21,746	33,487	159,648	193,135	71,161	105,206	176,367	4%	16,769	9%	36,532
מגדל סביון מופת	10,822	16,703	27,524	127,659	155,184	23,998	117,834	141,832	7%	13,352	9%	33,244
סביון במשתלה א'	107,916	126,679	234,595	47,474	282,069	159,102	95,473	254,575	10%	27,494	10%	54,073
ספייס 3	25,923	28,977	54,900	29,761	84,661	25,515	48,763	74,278	32%	10,383	12%	36,822
סביוני רמת אביב 10	103,581	69,935	173,516	12,835	186,351	123,571	33,886	157,456	58%	28,895	16%	85,637
	638,208	594,099	1,232,307	1,160,103	2,392,410	1,111,931	830,097	1,942,028	34%	450,382	19%	829,814

* בפרויקט זה קיימים גם שטחי מסחר ומלונאות המיועדים למכירה. יצוין, כי הנתונים הצפויים כוללים הכנסות ועלויות צפויים ממכירת שטחי המסחר והמלונאות.

ד. ניתוחי רגישות¹

להלן ניתוחי רגישות של הרווח הגולמי² שנערכו לפרויקטים בביצוע, אשר ליום 31.12.2014 שיעור המכירות בהם הינו פחות ממחצית מסך המכירות בפרויקט, ולפיכך רמת הרגישות בעניינם עולה.

סביוני ארנונה 20							
90%	95%	98%	100%	102%	105%	110%	עלויות/מכירות
8,555	14,667	18,335	20,780	23,225	26,892	33,004	110%
11,419	17,531	21,198	23,643	26,088	29,756	35,868	105%
13,137	19,249	22,916	25,361	27,806	31,474	37,586	102%
14,282	20,395	24,062	26,507	28,952	32,619	38,731	100%
15,428	21,540	25,207	27,652	30,097	33,765	39,877	98%
17,146	23,258	26,926	29,370	31,815	35,483	41,595	95%
20,009	26,122	29,789	32,234	34,679	38,346	44,459	90%

חצר הנביאים							
90%	95%	98%	100%	102%	105%	110%	עלויות/מכירות
65,061	74,580	80,292	84,099	87,907	93,619	103,138	110%
71,425	80,944	86,656	90,463	94,271	99,983	109,502	105%
75,243	84,762	90,474	94,282	98,090	103,801	113,321	102%
77,789	87,308	93,020	96,827	100,635	106,347	115,866	100%
80,334	89,854	95,565	99,373	103,181	108,892	118,412	98%
84,153	93,672	99,384	103,191	106,999	112,711	122,230	95%
90,517	100,036	105,748	109,555	113,363	119,075	128,594	90%

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

גני סביון בניין 121							
90%	95%	98%	100%	102%	105%	110%	עלויות/ מכירות
45,450	49,639	52,152	53,827	55,503	58,016	62,205	110%
47,504	51,693	54,206	55,882	57,557	60,070	64,259	105%
48,737	52,926	55,439	57,114	58,790	61,303	65,492	102%
49,559	53,747	56,261	57,936	59,612	62,125	66,314	100%
50,381	54,569	57,082	58,758	60,433	62,947	67,135	98%
51,613	55,802	58,315	59,991	61,666	64,179	68,368	95%
53,668	57,856	60,369	62,045	63,720	66,234	70,422	90%

גני סביון בניין 123							
90%	95%	98%	100%	102%	105%	110%	עלויות/ מכירות
36,013	42,183	45,885	48,353	50,821	54,523	60,693	110%
38,973	45,143	48,845	51,313	53,781	57,483	63,653	105%
40,749	46,919	50,621	53,089	55,558	59,260	65,430	102%
41,933	48,104	51,806	54,274	56,742	60,444	66,614	100%
43,118	49,288	52,990	55,458	57,926	61,628	67,798	98%
44,894	51,064	54,766	57,234	59,702	63,404	69,574	95%
47,854	54,024	57,727	60,195	62,663	66,365	72,535	90%

גני סביון בניין 125							
90%	95%	98%	100%	102%	105%	110%	עלויות/ מכירות
26,777	31,468	34,283	36,160	38,036	40,851	45,542	110%
29,639	34,330	37,145	39,021	40,898	43,713	48,404	105%
31,356	36,047	38,862	40,738	42,615	45,430	50,121	102%
32,500	37,192	40,007	41,883	43,760	46,575	51,266	100%
33,645	38,336	41,151	43,028	44,904	47,719	52,411	98%
35,362	40,053	42,868	44,745	46,621	49,436	54,128	95%
38,224	42,915	45,730	47,607	49,483	52,298	56,989	90%

סביון באגם							
90%	95%	98%	100%	102%	105%	110%	עלויות/ מכירות
8,523-	586-	4,176	7,351	10,526	15,288	23,225	110%
3,814-	4,123	8,885	12,060	15,235	19,997	27,934	105%
989-	6,948	11,710	14,885	18,060	22,822	30,759	102%
895	8,832	13,594	16,769	19,944	24,706	32,643	100%
2,778	10,715	15,477	18,652	21,827	26,589	34,526	98%
5,604	13,541	18,303	21,478	24,652	29,415	37,352	95%
10,312	18,249	23,012	26,186	29,361	34,123	42,060	90%

מגדל סביון מופת							
90%	95%	98%	100%	102%	105%	110%	עלויות/ מכירות
7,243-	385-	3,729	6,472	9,215	13,329	20,186	110%
3,802-	3,055	7,169	9,912	12,655	16,769	23,627	105%
1,738-	5,119	9,233	11,976	14,719	18,834	25,691	102%
362-	6,495	10,609	13,352	16,095	20,210	27,067	100%
1,014	7,871	11,986	14,728	17,471	21,586	28,443	98%
3,078	9,935	14,050	16,793	19,535	23,650	30,507	95%
6,518	13,375	17,490	20,233	22,976	27,090	33,947	90%

8.2.3 נתונים בדבר פרויקטים בתכנון

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

31.12.2014 (נתונים כספיים באלפי ש"ח המתייחסים לחלקה של החברה בפרויקט):

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

ביחס לנתונים המפורטים בטבלה שלהלן מובהר, כי לחברה זכויות שונות בפרויקטים השונים, לרבות זכויות מכוח הסכמי פיתוח, זכויות בעלות, חכירות מהוונות וחכירות משנה. המצב התכנוני הסטאטוטורי של רוב הפרויקטים בטבלה להלן הינו כי ישנה תב"ע בתוקף וכי הפרויקטים בשלבי תכנון מתקדמים, ובכוונת החברה להתחיל בבניית הפרויקט כולו, או חלקו, בשנת 2015.

לטבלה זו –

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

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

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

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

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

מצב תכנוני סטטוטורי		משך בניה צפוי בשנים	שנת תחילת בניה צפויה	אחוז רווח גולמי צפוי	רווח גולמי צפוי	סה"כ עלות משוערת לפרויקט כולל קרקע	עלות קרקע בספרים ליום 31.12.14 (אלפי ש"ח)	סוג הזכויות הנרכשות	שטח עיקרי למסחר או משרדי ם	יח"ד בתכנון		יח"ד בפרויקט לפי תב"ע בתוקף		מועד רכישת ת בקרקה ע	חלק החברה בפרויק ט	מיקום	הפרויקט
מתוכנן	נוכחי									לא כולל חלק בעלים בעסקת קומבינציה	כולל חלק בעלים בעסקת קומבינציה						
	תב"ע בתוקף	3	2015	14%	27,762	173,166	95,328	חכירה מהוונת	--	--	82	82	2013	100%	ת"א	סביון במשתלה ב'	
	תב"ע בתוקף	3	2015	21%	13,526	51,100	26,475	הסכם פיתוח ¹	--	--	41	41	2007	67%	ירושלים	סביון ארנונה (מקב"ת דרך חברון)	
	תב"ע בתוקף	3	2015	15%	15,610	53,795	3,754	הסכם פיתוח	6,920 מ"ר למסחר ומשרדי ם	41	41	41	2011	50%	נס ציונה	סביון נצר סירני ²	
	תב"ע בתוקף	5	2015	21%	56,037	206,636	מוצג על בסיס שווי מאזני	מניות בתאגיד שהינו בעל זכויות חכירה במקרקעין	1,500 מ"ר למסחר	--	228	228	2008	50%	ירושלים	רמת שרת- פ.א פיתוח ובניה בע"מ	

¹ לפרטים נוספים בקשר עם פרויקט זה ראו סעיף 8.2.4(ב) להלן.
² בכוונת החברה לפעול לשינוי יעוד מחלק המסחר והמשרדים לכ-41 יח"ד נוספות בפרויקט, העלות המשוערת לפרויקט כוללת שינוי תכנון כאמור.

מצב תכנוני סטטוטורי		משך בניה צפוי בשנים	שנת תחילת בניה צפויה	אחוז רווח גולמי צפוי	רווח גולמי צפוי	סה"כ עלות משוערת לפרויקט כולל קרקע	עלות קרקע בספרים ליום 31.12.14 (אלפי ש"ח)	סוג הזכויות הנרכשות	שטח עיקרי למסחר או משרדים	יח"ד בתכנון		יח"ד בפרויקט לפי תב"ע בתוקף		מועד רכישת הזכויות בקרקע	חלק החברה בפרויקט	מיקום	הפרויקט
מתוכנן	נוכחי									לא כולל חלק בעלים בעסקת קומבינציה	כולל חלק בעלים בעסקת קומבינציה						
תכנית לתוספת 120 יח"ד נמצאת בהכנה	תכנית ל-600 יח"ד בתוקף.	5	2015	18%	106,843	488,579	מוצג על בסיס שווי מאזני	מניות בתאגיד בעל זכויות במקרקעין	--	120	600	600	2012	50%	גבעת שמואל	גבעת שמואל החדשה	
	תב"ע בתוקף	4	2015	14%	30,979	196,869	32,241	חכירה מהוונת	--	--	208	208	2013	100%	חדרה	חדרה	
	תב"ע בתוקף	4	2015	13%	34,579	237,790	98,183	בעלות	--	--	124	124	2014	100%	גני תקווה	גני תקווה מזרח	
	תב"ע בתוקף	3	2015	16%	27,135	143,973	42,179	חכירה מהוונת	--	14	120	120	2014	100%	כפר יונה	כפר יונה-ממ"י	
	תב"ע בתוקף	3	2015	17%	49,657	250,410	66,644	חכירה מהוונת	--	--	215	215	2014	100%	כפר יונה	כפר יונה-CPM	
	תב"ע בתוקף	5	2015	19%	100,499	439,709	185,758	בעלות	10,400 למסחר ומשרדים	16	154	154	2014	100%	ירושלים	סביון VIEW (בית מפא"י)	
				17%	462,626	2,242,029	550,562			191	1,689	1,689				סה"כ	

סה"כ העלות בספרי החברה ליום 31.12.2014 של מלאי המקרקעין המיועדות לפרויקטים שנמצאים בתכנון מסתכמת בכ- 551 מיליון ש"ח.

8.2.4 להלן פרטים נוספים על פרויקטים מהותיים שהחברה מבצעת, מקימה ומתכננת ליום
31.12.2014:

א. "חצר הנביאים" – ירושלים

ביום 16.1.2006 התקשרה החברה ביחד עם יזם נוסף בהסכם, לפיו רכשו החברה והיזם (להלן בס"ק זה: "הרוכשים"), בחלקים שווים, מצד שלישי (להלן בס"ק זה: "המוכרת") את זכויות המוכרת במקרקעין בירושלים (להלן בס"ק זה: "המקרקעין"). לתאריך הדוח, לאחר ביצוע פעולות חלוקה, נרשמו המקרקעין כחלקה נפרדת והרוכשים נרשמו כבעלי זכויות החכירה במקרקעין. התקשרות הרוכשים בהסכם לרכישת הזכויות במקרקעין, נעשתה על פי הסכם עסקה. הזכויות שנרכשו במקרקעין הינן זכויות חכירה לדורות עד לחודש דצמבר 2061. הבעלים הרשום של המקרקעין הינו המתאוולי של מנזר סנט מרק בעבור הסורים האורתודוכסים בירושלים (להלן בס"ק זה: "הכנסייה"). בתמורה לרכישת הזכויות במקרקעין, שילמו הרוכשים סך של כ- 17,834 אלפי דולר ארה"ב (צמוד כאמור בהסכם האמור), וכן סך נוסף של כ- 24,086 אלפי ש"ח, ועסקה זו הושלמה ביום 11.4.2006. בחודש פברואר 2008, התקשרו הרוכשים בהסכם עם הכנסייה להארכת זכויות החכירה לדורות עד לחודש מרץ 2110, וזאת בתמורה לסך של כ- 800 אלפי דולר ארה"ב, הכולל את תשלום התמורה השנתית עבור השנה הראשונה (כמפורט בהסכם האמור), וכן תמורה שנתית בסך של כ- 175 אלפי דולר ארה"ב לכל שנה, החל מהשנה השנייה ועד לתום תקופת החכירה. מס שבח מקרקעין, מס רכישה ומס מכירה וכל מס ו/או היטל ו/או אגרה אשר יחולו, ככל שיחולו, ישולמו כולם על ידי הרוכשים. ביום 16.12.2010 התקשרה החברה בהסכם נוסף עם היזם (להלן: "הסכם חצר הנביאים" ו- "עסקת חצר הנביאים", בהתאמה), לפיו רכשה החברה את מלוא זכויותיו של היזם במקרקעין, באופן שלאחר השלמת העסקה, תחזיק החברה במלוא הזכויות במקרקעין. ביום 6.10.2011, לאחר שנרשמה בלשכת רישום המקרקעין ההארכה של תקופת החכירה בקשר למקרקעין הושלמה העסקה, והחברה שילמה סך של כ- 7.5 מיליון ש"ח לפקודת הנאמן על פי הסכם חצר הנביאים. בנוסף, במועד האמור, החברה נטלה על עצמה את מלוא התחייבויות היזם כלפי הבנק בקשר עם המימון שהעמיד הבנק ליזם לצורך רכישת חלק היזם במקרקעין, בסך של כ- 54 מיליון ש"ח. עם השלמת הסכם חצר הנביאים, נתקיימו התנאים לרכישת חלק מהשטחים המסחריים בפרויקט הרב קוק, אשר נמסרו עם השלמת בנייתם, ברבעון הראשון של שנת 2014. לפרטים נוספים ראו הדוח המידי שפרסמה החברה ביום 9.10.2011 (מס' אסמכתא 296994-01-2011). המידע הנכלל בדוח האמור מובא בזה על דרך ההפניה. ביום 3.11.2011 נכנסה התב"ע לתוקף, וביום 30.12.2012 נרשמה החברה כחוכרת של מלוא זכויות החכירה במקרקעין.

ביום 23.9.2012 התקבל היתר בניה להקמת הפרויקט, הכולל 144 יחידות דיור, מלון בן 69 חדרים ושטחי מסחר (להלן: "היתר הבניה"). למועד דוח זה, החברה החלה במגעים ראשוניים למכירת המלון. לאור השלב הראשוני כאמור, אין כל וודאות בקשר עם מכירה כאמור.

ב. "סביוני ארנונה" - מקב"ת דרך חברון – ירושלים

בחודש יולי 2007 התקשרה החברה עם שני תאגידים הרשומים בישראל (להלן בס"ק זה: "המוכרים") בהסכם כוונות (להלן בס"ק זה: "הסכם הכוונות"), לפיו בכפוף להשלמתו, תרכוש החברה את זכויות המוכרים, מכוח זכייתם של המוכרים במכרז למתן רשות לתכנון ואופציה לרכישת זכויות במקרקעין בירושלים, שפורסם על ידי רמ"י.

למיטב ידיעת החברה, המוכרים, ביחד עם תאגיד נוסף (להלן בס"ק זה: "השותף"), זכו בשנת 1995 במכרז הנ"ל שפורסם על ידי רמ"י, לפיו, בין היתר, ניתנה להם אופציה (להלן בס"ק זה: "האופציה") לרכישת זכויות במקרקעין המצויים בדרך חברון בירושלים (בגוש 30139) (להלן בס"ק זה: "המקרקעין"), והכל על פי הסכם שנחתם בין המוכרים והשותף לבין רמ"י (להלן בס"ק זה: "הסכם המקב"ת").

בהסכם הכוונות נקבע, כי בכפוף להשלמתו, המוכרים ימכרו ויעבירו לחברה את זכויותיהם באופציה, דהיינו, שני שלישי מכלל הזכויות באופציה (שכן שלישי מהזכויות הנ"ל נותרו בידי השותף), וזאת בתמורה לסך כולל של כ- 33.7 מיליון ש"ח, צמוד למדד המחירים לצרכן (להלן בס"ק זה: "התמורה"). יצוין, כי עם השלמת הסכם הכוונות ורכישת זכויות המוכרים באופציה, החברה והשותף יהיו רשאים לממש את האופציה לרכישת זכויות במקרקעין, בכפוף לכך שישלמו לרמ"י (בגין רכישת זכויות במקרקעין על פי הסכם פיתוח מהוון), סך כולל של כ- 105 מיליון ש"ח (לתאריך חתימת הסכם הכוונות), צמוד למדד המחירים לצרכן מחודש אוגוסט 1995. בחודש ספטמבר 2008 התמלאו כל התנאים המתלים שנקבעו להשלמת הסכם הכוונות ומכירת זכויות המוכרים באופציה לחברה, ולתאריך הדוח הושלמה העברת הזכויות על שם החברה באופן שהינה רשומה כבעלת הזכויות במקרקעין. בעקבות התמלאות התנאים המתלים והשלמת הסכם הכוונות, שילמה החברה, בהתאם להוראות הסכם הכוונות, את יתרת התמורה בגין רכישת האופציה, למוכרים.

ביום 21.2.2010 שילמו החברה והשותף לרמ"י את התשלומים הנדרשים להארכת תוקף האופציה עד ליום 26.1.2011 (חלקה של החברה הינו סך של כ- 17 מיליון ש"ח)¹. ביום 12.1.2011 מסרו החברה והשותף לרמ"י הודעת מימוש ביחס למקרקעין. ביום 11.8.2011 נתקבלה אצל החברה הודעת רמ"י כי הנהלת רמ"י אישרה את העסקה.

¹ ביום 11.5.2011 קיבלה החברה חזרה מרמ"י (בעקבות מחלוקת שהייתה בין הצדדים) סכום של כ- 3.2 מיליון ש"ח.

בחודש מרץ 2010 התקשרה החברה ביחד עם השותף בהסכם אופציה עם צד שלישי (להלן בס"ק זה: "הניצע") (לתקופה מסוימת ללא תמורה ולתקופה נוספת בתמורה של כ- 3.85 מיליון ש"ח) למכירת חלק מזכויותיהם באופציה (כהגדרתה לעיל) (להלן בס"ק זה: "הממכר" ו- "הסכם האופציה", בהתאמה). בין הצדדים נחתמו מס' תוספות להסכם האופציה, לפיהן הוארכה תקופת האופציה ובחודש פברואר 2011 מימש הניצע את האופציה, והפקיד בידי החברה והשותף סך של כ- 42 מיליון ש"ח, המהווה מחצית מסכום תמורת האופציה. מועד תשלום יתרת תמורת האופציה נקבע ל- 7 ימים לפני מועד ביצוע התשלום בגין הממכר לרמ"י. ביום 5.9.2011 חתמה החברה ביחד עם תאגיד נוסף, שאינו קשור לקבוצת החברה (להלן בס"ק זה: "השותף") על הסכמי פיתוח ביחס למקרקעין המצויים בדרך חברון בירושלים (בגוש 30139) (להלן בס"ק זה: "המקרקעין"); חלקה של החברה בזכויות במקרקעין הינו 2/3.

בהתאם להסכמי הפיתוח כאמור, שילמו החברה והשותף לרמ"י דמי חכירה בסך של כ- 129 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ) (להלן בס"ק זה: "דמי החכירה") (חלקה של החברה בדמי החכירה הינו כ- 86 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ)).

בהתאם לתב"ע החלה על המקרקעין, זכויות החברה והשותף יחד במקרקעין הינן לכ- 265 יח"ד ולכ – 700 מ"ר שטחי מסחר (עיקרי). החברה מימנה את מרבית חלקה בתשלום דמי החכירה באמצעות הלוואה בנקאית לטווח קצר, המובטחת בשעבוד זכויות החברה במקרקעין בסך של כ- 82 מיליון ש"ח, בריבית משתנה מבוססת פריים.

בחודש ספטמבר 2011, לאחר שהזכויות במקרקעין נרכשו בנאמנות על ידי החברה והשותף עבור הניצע כאמור, הושלמה העסקה. כתוצאה מהמכירה זקפה החברה בגינה בדוחות הכספיים ליום 30.9.2011 רווח, לאחר מס, בסך של כ- 2 מיליון ש"ח.

ביום 19.1.2012 הוצאה לחברה דרישה מרשויות המס לתשלום מס רכישה בגין רכישת זכויות הניצע בנאמנות; החברה הגישה ערר על דרישת רשויות המס כאמור, וההליך עודו מתנהל. להערכת יועציה המשפטיים של החברה, סיכויי הערר להתקבל עולים על 50%.

ביום 16.9.2013 נחתם בין החברה לבין צד ג' הסכם מכר לממכר זכויות הפיתוח של החברה במגרש 28 במקרקעין, תמורת סך של 9.7 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ). חלקה של החברה בזכויות במגרש האמור הינו 2/3. כתוצאה מהמכירה זקפה החברה בגינה בדוחות הכספיים לשנת 2013 רווח, לאחר מס, בסך של כ- 1.9 מיליון ש"ח.

ג. גבעת שמואל החדשה

לפרטים בדבר התקשרותה של החברה בהסכם השקעה ובהסכם ניהול בקשר לפרויקט "גבעת שמואל החדשה" ראו ביאור 10ה לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31.12.2014.

ביום 12.11.2013, נמסרה לחברה החלטת ועדת המשנה לענייני התנגדויות של הועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז מרכז, בדבר אישורה למתן תוקף של התב"ע המתוקנת

(כהגדרתה בדוח התקופתי) בהיקף של 600 יח"ד (בהשוואה לכ- 270 יחידות דיור על פי התב"ע הקיימת), בכפוף למילוי התנאים הקבועים בהחלטה. ביום 30.12.2013 התקבל בחברה נוסח של הודעת הועדה המחוזית (להלן: "ההודעה") בדבר אישורה למתן תוקף של התב"ע בקשר עם פרויקט זה. ההודעה בדבר אישור התב"ע המתוקנת התפרסמה ברשומות ביום 7.1.2014, ובחלוף 15 ימים ממועד פרסום ההודעה, נכנסה התב"ע המתוקנת לתוקף. לפרטים נוספים, ראו הדוח המידי שפרסמה החברה ביום 31.12.2013 (מס' אסמכתא: 2013-01-113419). המידע הנכלל בדוח האמור מובא בזה על דרך ההפניה.

ד. בית מפא"י

בתקופת הדוח רכשה החברה, במסגרת הליך התמחרות, את זכויות הבעלות במתחם "בית מפא"י", בירושלים. לפרטים נוספים ראו ביאור 10 ו(1) לדוחות הכספיים ליום 31.12.2014 והדוחות המידיים מיום 12.3.2014, מיום 25.5.2014, מיום 14.8.2014 ומיום 10.9.2014 (מס' אסמכתאות: 2014-01-011991, 2014-01-071529, 2014-01-134514 ו- 2014-01-154887). המידע הנכלל בדוחות האמורים מובא בזה על דרך ההפניה.

ה. רכישת קרקעות בכפר יונה

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". לפרטים ראו ביאור 10 ו(2) לדוחות הכספיים ליום 31.12.2014 והדוחות המידיים מיום 9.6.2014 ו- 30.12.2014 (מס' אסמכתאות: 2014-01-086019 ו- 2014-01-233547, בהתאמה). המידע הנכלל בדוח האמור מובא בזה על דרך ההפניה.

ו. רכישת מקרקעין בגני תקווה

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").

לפרטים נוספים בקשר עם ההסכם והסכם השיתוף ראו ביאור 10(3) לדוחות הכספיים ליום 31.12.2014 והדוחות המידיים מיום 23.11.2014 ומיום 29.12.2014 (מס' אסמכתאות: 2014-01-200598 ו- 2014-01-233319). המידע הנכלל בדוחות האמורים מובא בזה על דרך ההפניה.

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

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

א. להלן ריכוז נתונים של קרקעות בעתודה אשר לחברה זכויות בהם ליום 31.12.2014 (נתונים כספיים באלפי ש"ח):

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

(1) עתודות שהחברה מייעדת לבניה למגורים

מזב תכנוני סטטוטורי	סה"כ עלות משוערת לפרויקט כולל קרקע (אלפי ש"ח)	עלות קרקע 31.12.2014 (אלפי ש"ח)	סוג הזכויות	יח"ד נוספות לפי תכנון	מס' יח"ד בפרויקט לפי תב"ע בתוקף	שטח	מועד רכישת הזכויות בקרקע	חלק החברה בפרויקט	מיקום	הפרויקט
ת.ב.ע לשימור המבנה הקיים ולתוספת זכויות הומלצה להפקדה ע"י ועדת המשנה המקומית. לאחר ערר-מליאת הועדה המקומית ביטלה החלטה זו. הוגשה ע"י החברה השגה להחלטה לועדה המחוזית לפי סעיף 62 ג'. ביום 11.7.2013 התקבלה בחברה החלטת הועדה המחוזית לדחות ההשגה ולא להפקיד את התוכנית כפי שהוגשה. בעקבות החלטה זו צופה החברה כי היקף הזכויות שניתן יהיה לאשר בפרויקט הצטמצם משמעותית, והיא בוחנת חלופות תכנון אפשריות. ביום 10.2.2014 פורסמה ברשומות הודעתה של הועדה המחוזית בדבר הכנת תוכנית שימור ובכלל זאת הגבלת הוצאת היתרים. המבנה נמצא ברשימת המבנים עליהם צפויה לחול התכנית האמורה.	לא ניתן להעריך	15,243	בעלות	70	--		2005	67%	רמת גן	רמת מרפא
תב"ע בתוקף למגורים ולמלונאות (למלונאות יש להכין תכנית מפורטת). תב"ע להשבחת המתחם על ידי תוספת זכויות למגורים ושטחים למלונאות – הוגשה לועדה המקומית. הועדה המקומית החליטה להצטרף כמגישת התב"ע להשבחת המתחם כאמור. לפרטים נוספים בקשר עם פרויקט זה ראו ס"ק (3) להלן.	224,000	76,922	בעלות/ חכירת משנה	3,135 מ"ר זכויות למגורים וכ- 631 מ"ר למלונאות	1,500 מ"ר זכויות למגורים 3885+ מ"ר שטחים למלונאות		1990	100%	ירושלים	סביוני הנשיא

מזב תכנוני סטטוטורי	סה"כ עלות משוערת לפרויקט כולל קרקע (אלפי ש"ח)	עלות קרקע 31.12.2014 (אלפי ש"ח)	סוג הזכויות	יח"ד נוספות לפי תכנון	מס' יח"ד בפרויקט לפי תב"ע בתוקף	שטח	מועד רכישת הזכויות בקרקע	חלק החברה בפרויקט	מיקום	הפרויקט
תכנית מתאר בתוקף. תב"ע בסמכות ועדה מקומית לאיחוד וחלוקה אושרה למתן תוקף על ידי הועדה המקומית. ועדת הערר המחוזית החליטה לתת תוקף לתב"ע בתנאים. לפרטים נוספים ראו 8.2.5א'ii להלן.	377,661	185,510	מניות בתאגידים בעלי זכויות במקרקעין	21	--		2007	ראו סעיף 8.2.5א'3 ii)	תל אביב	סומייל צפון ¹
תב"ע בתוקף.			מניות בתאגידים בעלי זכויות במקרקעין	--	161 יח"ד ו-3,000 מ"ר מסחר		2007	ראו סעיף 8.2.5א'3 ii)	תל אביב	סומייל דרום ²
התכנית הומלצה להפקדה ע"י הועדה המקומית. החברה מקיימת הידברות עם רפא"ל המחזיקים בקרקע סמוכה, לצורך קידום התכנית בועדה המחוזית.	22,054	1,982	בעלות	60	--		2011	50%	קריית ים	סביוני ים
תוכנית בשלבי תאום מול העירייה.	לא ניתן להעריך	4,267	בעלות	כ-360	-		1980	71.5%	חיפה	הוד הכרמל הצפוני
קרקע חקלאית. תב"ע המייעדת את המקרקעין למגורים ללא איחוד וחלוקה הופקדה להתנגדויות על ידי הועדה המחוזית.	לא ניתן להעריך	1,207	בעלות	כ-250	--		2003	100%	קריית ביאליק	ביאליק על הפארק (אפק)
המקרקעין ממוקמים במתחם המיועד על פי תוכנית מתאר מחוזית לנופש מטרופוליני.	לא ניתן להעריך	8,141	בעלות	-	--		50% (שנת 2000) 33% (שנת 2008)	83%	גני תקווה	גבעת סביון החדשה - שלב ב' (עסקת המזומן)

סה"כ עלות בספרי החברה ליום 31.12.2014 של מלאי הקרקעות בעתודה (למעט סומייל - מגדלי סומייל, אשר מסווג כהשקעה בחברות כלולות) מסתכמת

בכ- 293 מיליון ש"ח.

¹ זכויות החברה נרכשו על ידי רמ-נח בע"מ חברת בת המוחזקת על ידי החברה בשיעור של 57.5% ועל ידי מגדלי סומייל בע"מ, חברה המוצגת על בסיס שיטת השווי המאזני, עלות הקרקע ליום 31.12.2014 משקפת את עלות הקרקע בדוחות המאוחדים ומהווה את הזכויות של רמ-נח בע"מ בלבד. לפרטים בקשר עם כוונתה של החברה להתקשר בהסכם לרכישת 40% מזכויות חברת אפרים בע"מ במתחם סומייל מאת אפריקה השקעות, ראו סעיף 8.2.5א'3). vii להלן.

² זכויות החברה נרכשו על ידי רמ-נח בע"מ (להלן: "רמ-נח"), חברת בת המוחזקת על ידי החברה בשיעור של 57.5% ועל ידי מגדלי סומייל בע"מ, חברה המוצגת על בסיס שיטת השווי המאזני. עלות הקרקע ליום 31.12.2014 משקפת את עלות הקרקע בדוחות המאוחדים ומהווה את הזכויות של רמ-נח בלבד.

עתודות מקרקעין נוספות

(2)

המקרקעין	סוג הזכויות ¹	עלות קרקע בספרים ליום 31.12.2014 (אלפי ש"ח)	מצב תכנוני סטטוטורי
חלקה 31 גוש 11073, יקנעם	בעלות	--	קרקע חקלאית.
חלקות 17 ו-18 (בחלק) גוש 11072, יקנעם	בעלות	--	קרקע חקלאית.
חלקות 105, 106, 107 (בחלק), 155 (בחלק), 363 (בחלק) גוש 12257 חיפה	בעלות	--	שטח המיועד על פי תב"ע בתוקף לשמורת טבע.
חלקה 23 בגוש 11203 חיפה ²	בעלות	--	שטח המיועד לפי תב"ע בתוקף לשטח פרטי פתוח.

להשלמת התמונה יצוין, כי 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 מפאי", בתמורה לסך של 173 מיליון ש"ח (לא כולל מע"מ). לפרטים נוספים ראו דוח מידי מיום 12.3.2014 (מס' אסמכתא: 2014-01-011991). המידע המובא בדוח האמור נכלל בזאת על דרך של הפניה.

להלן פרטים נוספים בקשר עם קרקעות עיקריות בעתודה ליום 31.12.2014:

(3)

"סביוני הנשיא" – ירושלים

i.

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

לתאריך הדוח, נרשמו זכויות הבעלות של החברה בשתי חלקות הנכללות במתחם (חלקות 26 ו-28 בגוש 30027), טרם נרשמו זכויות החכירה שנרכשו מהמוכרים בארבע חלקות אחרות הנכללות במתחם (חלקות 27, 32, 34 ו-36 בגוש 30027)³ ולא נרשמו הערות אזהרה בגין הסכמי המכר⁴.

החברה פועלת לרישום ולהסדרת העברת כל הזכויות על שמה במתחם, וכן להאריך ו/או

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

² הכוונה לחכירת משנה מהקרן הקיימת לישראל, אשר חוכרת את המקרקעין מהפטריארך האורתודוכסי היווני בירושלים.

³ בפועל, טרם נרשמו המוכרים עצמם כבעלי זכות החכירה בחלקות 27, 32 ו-34 בגוש 30027. לפי אישור מחלקת עסקאות ברמ"י מיום 23.5.2006, לאחד המוכרים חוזה חכירה ל-99 שנים, החל מיום 1.4.1952, בגין חלקות 27, 32 ו-34 ביעוד "מלון", וחוזה חכירה ל-49 שנים מיום 1.5.1963, בגין חלקה 36 ביעוד "מגורים", ובקשה להעברת זכויות משנת 1990 טרם בוצעה.

4

להוון את תקופת חכירת המשנה שלה בארבע החלקות שהזכויות בהן טרם נרשמו, עד לשנת 2051.

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

סומייל-תל אביב

.ii

לפרטים בדבר התקשרותה של החברה עם רמ-נח בע"מ, מגדלי סומייל ואפרירם בע"מ (חברה ש- 40% מהון המניות המונפק שלה מוחזק על ידי אפריקה השקעות) (להלן: "אפרירם") ראו ביאור 10ג לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31.12.2014. 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. לפרטים נוספים ראו דוחות מידיים מיום 29.12.2014, 27.1.2015 ו- 4.2.2015 (מס' אסמכתאות: 2014-01-232533, 2015-01-019537 ו- 2015-01-024430, בהתאמה). המידע הנכלל בדוח האמור מובא בזה על דרך של הפניה.

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 אפרירם, המהוות 40% מהון המניות של אפרירם, וכן את זכויותיה של אפריקה השקעות בהלוואה אשר הועמדה על ידה לאפרירם, בתמורה לסך של כ- 40.4 מיליון ש"ח. ההתקשרות בהסכם האמור כפופה, בין היתר, לאישורה של אסיפת בעלי המניות של החברה. החברה תפעל לפרסומו של דוח זימון אסיפה כאמור.

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

.iii

ביום 10.8.2014 הודיעה החברה כי היא מנהלת משא ומתן לרכישה של זכויותיה של אפריקה ישראל להשקעות בע"מ, אשר הינה בעלת השליטה (בעקיפין) בחברה, בארבע קרקעות ו/או פרויקטים למגורים ו/או בסמיכות לפרויקטים למגורים (לרבות רכישה של מניות בחברות שהינן בעלות זכויות כאמור) (להלן, ביחד: "הנכסים"). ביום 15.9.2014, החברה עידכנה כי ועדת הביקורת שלה בליווי שמאי חיצוני שמונה על ידה לשם כך, ממשיכה בבחינה של האפשרות לרכישה של זכויותיה של אפריקה ישראל להשקעות בע"מ, אשר הינה בעלת השליטה (בעקיפין) בחברה, בארבעה נכסי נדל"ן/ מניות בחברות (להלן, ביחד: "הנכסים"). כאמור בסעיף 8.2.5(א'ii) לעיל, ביום 10.3.2015,

אישר דירקטוריון החברה את תנאי ההתקשרות של החברה בהסכם לרכישת זכויותיה של אפריקה השקעות באפרים.

למועד הדוח, החברה ממשיכה במגעים לבחינת רכישה של 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).

מובהר, כי בשלב זה אין כל וודאות בקשר עם ביצוען של העסקאות, כולן או חלקן, בין היתר, בשל אי הגעה להסכמה על תנאי העסקאות ו/או בשל ממצאי בדיקת הנאותות שמנהלת החברה ו/או קבלת אישורים ו/או הסכמות של צדדים שלישיים ו/או המצב התכנוני. לפרטים ראו ביאור 10(4) לדוחות הכספיים ליום 31.12.2014 והדוחות המידיים מיום 10.8.2014 ומיום 15.9.2014 (מס' אסמכתאות: 2014-01-130167 ו-2014-01-158331). המידע הנכלל בדוחות האמורים מובא בזה על דרך ההפניה.

ב. **להלן ריכוז נתונים על פרויקטים מותלים של החברה ליום 31.12.2014 (נתונים כספיים באלפי ש"ח):**

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

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

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

מזב תכנוני סטטוטורי ותנאים מתלים עיקריים	צפי הכנסות צפויות לפרויקט	סה"כ עלות משוערת לפרויקט כולל קרקע	עלות קרקע בספרים ליום 31.12.2014 (אלפי ש"ח)	סוג הזכויות הנרכשות	מס' היחידות הכולל אשר החברה מבקשת לכלול בפרויקט	מועד רכישת הזכויות בקרקע	חלק החברה בפרויקט	מיקום	הפרויקט
ההסכם קבע תנאי מפסיק ולוח זמנים לשינויי הייעוד, כאשר המועד העיקרי בלוח זמנים זה הינו ביחס למועד כניסת תב"ע לתוקף. הצדדים פועלים להארכת המועד לכניסתו של התנאי המפסיק לתוקף. התכנית הופקדה להתנגדויות על ידי הועדה המחוזית. התקיים דיון בהתנגדויות ביום 9.3.2015. טרם התקבל פרוטוקול.	380,000	330,000	10,898	חכירה מהוונת	350	2008	51%	הרצליה	אולפני הרצליה

מזב תכנוני סטטוטורי ותנאים מתלים עיקריים	צפי הכנסות צפויות לפרויקט	סה"כ עלות משוערת לפרויקט כולל קרקע	עלות קרקע בספרים ליום 31.12.2014 (אלפי ש"ח)	סוג הזכויות הנרכשות	מס' היחידות הכולל אשר החברה מבקשת לכולל בפרויקט	מועד רכישת הזכויות בקרקע	חלק החברה בפרויקט	מיקום	הפרויקט
התנאי המתלה העיקרי – כניסת תב"ע לתוקף. לקראת פרסום לפי סעיף 106 ב לחוק התכנון והבניה	410,000	363,000	101	בעלות	כ-385	2012	100%	קרית אתא	גבעת הכלניות
התנאי המתלה העיקרי – כניסת תב"ע לתוקף. בשלבי תאום מול העירייה.	142,000	124,000	--	בעלות	כ-106	2014	100%	פ"ת	הרב פינטו

סה"כ עלות בספרי החברה ליום 31.12.2014 של מלאי הקרקעות בגין פרויקטים מותלים מסתכמת בכ-11 מיליון ש"ח.

8.2.6 להלן פרטים נוספים בקשר עם פרויקט "גבעת הכלניות" (פרויקט מותלה):

ביום 16.2.2012 התקשרה החברה בעסקת קומבינציה עם בעלי זכויות במקרקעין בשטח של כ- 120 דונם, בחלקה הצפון מזרחי של קריית אתא (פרויקט גבעת הכלניות). לפרטים נוספים ראו הדוח המידי שפרסמה החברה ביום 19.2.2012 (מס' אסמכתא: 2012-01-044787). המידע הנכלל בדוח האמור מובא בזאת על דרך ההפניה.

ביום 5.8.2012, התקשרה החברה בהסכם נוסף, עם בעלי זכויות נוספים במקרקעין בשטח של כ- 12 דונם (להלן: "**בעלי הזכויות הנוספים**"), אשר אינם קשורים לחברה ו/או לבעלי השליטה בחברה. תנאי העסקה זהים לתנאי העסקה מיום 16.2.2012, כמתואר לעיל, בכפוף לכך שלבעלי הזכויות הנוספים אין זכות להמיר את עסקת הקומבינציה בעסקת מזומן.

ביום 7.10.2013, התקשרה החברה בהסכם נוסף, עם בעלי זכויות נוספים במקרקעין בשטח של כ- 23 דונם (להלן: "**בעלי הזכויות בהסכם הנוסף**"), אשר אינם קשורים לחברה ו/או לבעלי השליטה בחברה. תנאי העסקה זהים לתנאי העסקה מיום 16.2.2012, כמתואר לעיל, בכפוף לכך שלבעלי הזכויות בהסכם הנוסף אין זכות להמיר את עסקת הקומבינציה בעסקת מזומן.

ביום 4.11.2014, התקשרה החברה בהסכם נוסף, עם בעלי זכויות נוספים במקרקעין בשטח של כ- 7.5 דונם (להלן: "**בעלי הזכויות בהסכם הרביעי**"), אשר אינם קשורים לחברה ו/או לבעלי השליטה בחברה. תנאי העסקה זהים לתנאי העסקה מיום 16.2.2012, כמתואר לעיל, בכפוף לכך שלבעלי הזכויות בהסכם הרביעי אין זכות להמיר את עסקת הקומבינציה בעסקת מזומן.

8.2.7 פרויקטים של תמ"א 38

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

להלן פרטים בקשר עם הפרויקטים של אפריקה 38, לגביהם נחתמו הסכמים לתאריך הדוח:

המידע המפורט בטבלה זו להלן, הינו, בחלקו, מידע צופה פני עתיד, המבוסס על נתונים המצויים בפני אפריקה 38 בתאריך הדוח, ומשך עשוי שלא להתממש, ו/או להתממש בצורה חלקית ו/או שונה מהמתואר בטבלה. הזכויות בקשר עם הפרויקטים ו/או הקרקעות כאמור, אינן בהכרח רשומות על שם אפריקה 38, לתאריך הדוח. בטבלה זו –

"סה"כ יח"ד בפרויקט" – הכוונה ליחידות דיור שאפריקה 38 הינה בעלת הזכויות בהן, כולל יחידות דיור להן יהיו זכאים הדיירים. הנתונים המתייחסים לתוכניות שטרם אושרו מהווים מידע צופה פני עתיד. לפרטים נוספים ראו סעיף 8.2.7 לעיל.
כל הפרויקטים מוחזקים ע"י אפריקה 38 ללא שותפים.

מיקום	סה"כ יח"ד בפרויקט	מספר יחידות הדיירים	מספר יחידות אפריקה 38	סה"כ עלות משוערת לפרויקט	רווח גולמי צפוי	אחוז רווח גולמי צפוי	שנת תחילת בניה צפויה	משך בניה
רמת גן	32	12	20	34,943	13,880	28%	2015	3
גבעתיים	14	6	8	17,298	2,518	13%	2015	3
רמת גן	74	28	46	71,244	20,518	22%	2015	3
רמת גן	25	9	16	26,043	4,880	16%	2015	3
רמת גן	33	12	21	31,774	5,096	14%	2015	3
רמת גן	28	12	16	25,761	7,823	23%	2015	3
רמת גן	28	12	16	26,598	7,324	22%	2016	3
רמת גן	37	12	25	35,410	9,378	21%	2016	3
גבעתיים	25	9	16	25,469	8,161	24%	2016	3

מיקום	סה"כ יח"ד בפרויקט	מספר יחידות הדיירים	מספר יחידות אפריקה 38	סה"כ עלות משוערת לפרויקט	רווח גולמי צפוי	אחוז רווח גולמי צפוי	שנת תחילת בניה צפויה	משך בניה
גבעתיים	22	9	13	27,121	9,126	25%	2016	3
גבעתיים	28	12	16	31,712	11,108	26%	2016	3
רמת גן	37	14	23	32,911	8,313	20%	2016	3
רמת גן	33	12	21	30,495	9,019	23%	2016	3
גבעתיים	36	12	24	40,872	12,698	24%	2016	3
רמת גן	28	11	17	25,915	8,273	24%	2016	3
גבעתיים	35	12	23	38,879	13,882	26%	2016	3
תל אביב	40	18	22	48,380	16,252	25%	2016	3
סה"כ	555	212	343	570,825	168,250	23%		

סה"כ עלות בספרי החברה ליום 31.12.2014 של מלאי מקרקעין בגין תמ"א 38, מסתכמת בכ-11 מיליון ש"ח.

8.2.8 להלן טבלה המרכזת ליום 31.12.2014 את ההשקעות של החברה בעסקאות משותפות (באלפי ש"ח) העוסקות בפיתוח מקרקעין בישראל¹:

חברת מוחזקת	מס' יח"ד ושטח מסחרי – לפי תב"ע בתוקף	מס' יח"ד ושטח מסחרי - לפי תכניות החברה	שיעור האחזקה ליום 31.12.14	עלות ההשקעה בדוח המאוחד של החברה ליום 31.12.14	חלק החברה ברווח (הפסד) 2014	חלק החברה ברווח (הפסד) 2013	חלק החברה ברווח (הפסד) 2012	חלק החברה ברווח (הפסד) שנצבר ליום 31.12.14	סך ההשקעה בדוח המאוחד של החברה ליום 31.12.14	הלוואות בעלים ליום 31.12.14
מגדלי סומייל בע"מ	לפרטים ראו סעיף 8.2.5א'ii לעיל	לפרטים ראו סעיף 8.2.5א'ii לעיל	50%	1,479	6	(6)	(17)	(196)	1,283	34,974
פ.א. פיתוח ובניה בירושלים בע"מ	לפרטים ראו סעיף 8.2.3 לעיל (פרויקט רמת שרת)	לפרטים ראו סעיף 8.2.3 לעיל (פרויקט רמת שרת)	50%	-	(386)	(355)	(433)	(2,439)	(2,439)	13,913
גבעת שמואל החדשה בע"מ	לפרטים ראו סעיף 8.2.3 לעיל (פרויקט גבעת שמואל החדשה)	לפרטים ראו סעיף 8.2.3 לעיל (פרויקט גבעת שמואל החדשה)	50%	-	(1,761)	(5,192)	(5,720)	(12,673)	(12,673)	74,807

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

8.2.9 נכסים אחרים והתקשרויות נוספות

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

למידע בקשר עם שובל אייל, ראו סעיף 8.2.9(א) לדוח 2013. המידע המובא בדוח 2013 נכלל בזאת על דרך של הפניה.
למועד דוח זה, החברה בוחנת אפשרות לשיתוף פעולה עם שובל אייל בקשר לתביעה נגד רמ"י לאכיפה של האופציה ו/או לפיצויים בגין הוצאותיה.
לפרטים נוספים ראו ביאור 14(1) לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31.12.2014.

ב. פארק עסקים רחובות

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

ג. דיור להשכרה

ביום 14.5.2014, הוכרזה הצעתה של החברה, יחד עם אפריקה נכסים, במסגרת מכרז שפורסם על ידי מדינת ישראל, החשב הכללי במשרד האוצר ביחד עם משרד הבינוי והשיכון ורשות מקרקעי ישראל, לרכישת קרקעות להקמת דירות מגורים להשכרה, כהצעה הזוכה. לצורך הקמת הפרויקט האמור, ביום 9.11.2014, אישר דירקטוריון החברה את התקשרותה של החברה ואפריקה נכסים בהסכם קבלנות עם דניה סיבוס אשר תשמש כקבלן ההקמה במסגרת המכרז. ביום 15.1.2015, נחתם הסכם מימון בין החברה ואפריקה נכסים לבין גוף מוסדי שאינו קשור למי מבין החברה ו/או אפריקה נכסים ו/או מי מטעמן. לפרטים ראו ביאור 5ג' לדוחות הכספיים ליום 30.9.2014 והדוחות המיידיים מיום 10.4.2014 מיום 11.5.2014, מיום 15.5.2014, מיום 10.11.2014, מיום 14.1.2015 ומיום 18.1.2015 (מס' אסמכתאות: 2014-01-043770, 2014-01-060543, 2014-01-064413, 2014-01-191250, 2015-01-011629 ו-2015-01-013189, בהתאמה). המידע הנכלל בדוחות האמורים מובא בזה על דרך ההפניה.

8.2.10 פרויקטים של "פינוי-בינוי"

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

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

ג. המידע שבטבלה להלן הינו מידע הצופה פני עתיד, הואיל ולתאריך הדוח, לא נתמלאו התנאים המתלים להתגבשות העסקה דלעיל, ואין ודאות כי העסקה להלן תתגבש. המידע האמור מבוסס על כוונות החברה, אך הוא כרוך בהשלמת הליכים סטוטוריים שאינם בשליטת החברה ו/או קבלת הסכמת מספר רב של צדדים שלישיים ("המפונים") לקיום העסקה ובקיום התחייבויות שייטלו על עצמם. לפיכך, אין וודאות כי הפרויקט להלן ו/או איזה מהם יתממש.

ד. להלן פרטים בדבר פרויקט בו רכשה החברה זכויות בחלק ממקרקעי המתחמים המפורטים להלן ו/או הגיעה להסכמה עם 50% לפחות מדיירי המקרקעין:

מצב תכנוני סטטוטורי ²	כמות יח"ד שהחברה מבקשת לכלול בפרויקט ¹	כמות יח"ד לפיני	חלק החברה בפרויקט	אזור הפרויקט
תב"ע ל-333 יח"ד בתוקף. יצוין, כי לתאריך הדוח החברה השיגה את הסכמתם של כ-90% מהדיירים בפרויקט האמור. הוגשה לוועדה המקומית תב"ע לתוספת 55 יח"ד.	כ-333	כ-116	100%	"אנדריוס", נתניה

¹ חלק העסקה המשותפת ו/או החברה לפי הענין, כולל יחידות הדיור שתקצה החברה ו/או העסקה המשותפת (באם קיימת) למפונים.

² הנתונים המתייחסים לתוכניות שטרם אושרו מהווים מידע צופה פני עתיד, הואיל ואישור תוכניות כאמור כרוך, בין היתר, בהליכים סטוטוריים שאינם בשליטת החברה. הנתונים כאמור משקפים את כוונת החברה ואין כל וודאות כי התוכניות והבקשות שהוגשו ו/או יוגשו על ידי החברה יאושרו (אם בכלל) במלואן ו/או באופן חלקי.

8.2.11 קרקעות שנמכרולהלן פרטים בדבר קרקעות שנמכרו החל מיום 1.1.2012 ועד לתאריך הדוח¹:

העסקה	תיאור הנכס	סוג העסקה	מועד עסקת המכר	חלק החברה בתמורת עסקה המכר (אלפי ש"ח)	רווח (הפסד) באלפי ש"ח (לפני מס)	הערות
מקב"ת ראש העין	חלק מגושים 5496,5504,5499 ו-24205 בראש העין	ביטול	05/12	12,500	0	
שוק אשכנזי	זכויות הפיתוח בחלקות 17, 23, 51 (בחלק), 52 ו-82 בגוש 6729, וכן חלקה 22 (בחלק), 42 (בחלק), 13 (בחלק) ו-155 בגוש 6693 ביהוד	מכר	5/12	21,823	12,122	העסקה הושלמה בשנת 2012
סביוני גנים (החולה)	זכויות החכירה במקרקעין הידועים כחלקה 638 בגוש 6181 ברח' החולה 14 ברמת-גן	ביטול	12/12	7,411	528	
לב הסביונים	ניוד זכויות בניה, חלקה 278 גוש 6360 בפתח תקוה	מכר	3/12	1,528	1,528	העסקה הושלמה בשנת 2012
חצר הנביאים	זכויות במבנה לשימור המצוי במקרקעין הידועים כחלקה 176 בגוש 30052 בירושלים	מכר	5/13	6,352	955	העסקה הושלמה בשנת 2013
סביוני ארנונה	זכויות הפיתוח במגרש 28	מכר	9/13	6,373	2,492	העסקה הושלמה בשנת 2013
גבעת סביון החדשה - שלב ב'	זכויות בחלקה 59 בגוש 6721, בגני תקווה	מכר	5/14	2,540	527	העסקה הושלמה בשנת 2014

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

8.2.12 הפרשות לגמר, בדק, אחריות ורישום בלשכת רישום המקרקעין

א. יתרת הפרשות החברה לגמר, בדק, אחריות ורישום בלשכת רישום המקרקעין ליום 31.12.2014, ליום 31.12.2013 וליום 31.12.2012 הסתכמה בסך של כ- 53,182 אלפי ש"ח, כ- 57,732 אלפי ש"ח וכ- 40,988 אלפי ש"ח, בהתאמה. ההפרשה ליום 31.12.2014 נבעה בעיקר מפרויקטים "לב הסביונים", "סביוני ים", "שער הים" ו"סביוני TLV". ההפרשה ליום 31.12.2013 נבעה בעיקר מפרויקטים "סביוני רמת אביב", "סביוני נצר סירני", "לב הסביונים", "סביוני ים", "הרב קוק 7" ו"תלמי מנשה". ההפרשה ליום 31.12.2012 נבעה בעיקר מפרויקטים "סביוני נצר סירני", "סביוני רמת אביב", "נתניה", "גינות סביון", "SPACE", "ג' החדשה" ו- "עיר ימים".

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

ב. במסגרת הסכמי המכר שבין החברה לבין הרוכשים, וכן במסגרת חלק מההסכמים לפיהם רוכשת החברה זכויות במקרקעין (לרבות הסכמים עם פרטיים, רמ"י ו/או משרד השיכון והבינוי), מתחייבת החברה לרשום את היחידות אותן בנתה כבית משותף (אם וככל שהדבר נדרש לצרכי רישום) ולרשום את היחידות על שם הרוכשים. לתאריך הדוח, טרם נרשמו על שם הקונים יחידות דיור, כמפורט בטבלה שלהלן, וזאת הואיל ועל פי רוב, כרוך רישום הזכויות גם בביצוע הליכים שאינם בשליטת החברה, לרבות הליכי פרצלציה. מרבית ההסכמים עם רוכשי יחידות הדיור קובעים, כי התחייבות החברה לרישום בית משותף וכן לרישום היחידה על שם הרוכש, מותנית בהשלמת הליך הפרצלציה. לפרטים בדבר חוק המכר הבטחת השקעות, הקובע, בין היתר, לוחות זמנים לרישום זכויות הרוכשים בדירות, ראו סעיף 7.2.5 לעיל.

להלן פרטים בדבר סטטוס רישום יחידות דיור שנמכרו, ליום 31.12.2014 (כולל חלק השותפים בעסקאות משותפות וכולל חלק הבעלים בעסקאות קומבינציה בעין, אך לא כולל יחידות דיור שהשותף האחר לעסקה המשותפת אחראי על הטיפול ברישומן):

סטטוס	סה"כ יח"ד בטיפול	יח"ד שנרשמו ע"ש רוכשים	יח"ד שטרם נרשמו ע"ש רוכשים	יח"ד שנרשמו לגביהם צווי בתים משותפים
יח"ד בתהליכי רישום	3,837	488	589	660
יח"ד שרישומם מותנה בביצוע פרצלציה	1,108	-	1,108	-

8.2.13 פילוח הכנסות ורווחיות מוצרים ושירותים

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

31.12.2012		31.12.2013		31.12.2014		אתרי פרויקטים
אחוז	אלפי ש"ח	אחוז	אלפי ש"ח	אחוז	אלפי ש"ח	
2%	11,526	29%	223,574	1%	4,306	לב הסביונים, פ"ת
-	-	25%	190,621	8%	47,011	הרב קוק, ירושלים
13%	95,353	15%	114,638	2%	12,008	סביוני ר"א, ת"א
3%	20,272	5%	39,734	11%	62,107	סביוני ים, קריית ים
12%	83,752	2%	16,145	7%	41,588	סביוני תלמי מנשה
14%	97,956	-	-	-	-	ספייס, פ"ת
6%	43,404	6%	46,682	21%	115,526	שער הים, ראש"צ
14%	98,461	1%	4,753	20%	112,209	עיר ימים, נתניה
-	-	-	-	16%	87,629	סביוני TLV, ת"א
12%	90,467	7%	52,810	0.5%	2,626	ג' החדשה, ת"א

9. לקוחות

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

10. שיווק והפצה

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

אנשי המכירות פועלים, בדרך כלל, ממשרדי המכירות הממוקמים באתר הפרויקט. הפרויקטים הכלולים בתחום פעילות זה מבוצעים בחלקם באמצעות עסקאות משותפות של

החברה ביחד עם יזם נוסף.

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

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

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

11. צבר הזמנות

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

ליום 31.12.2014		תקופת ההכרה הצפויה בהכנסה
מקדמות ותשלומים הצפויים להתקבל בגין חוזי מכירה מחייבים	הכנסות שיוכרו בגין חוזי מכירה מחייבים	
80,116	105,277	רבעון 1 שנת 2015
61,554	34,627	רבעון 2 שנת 2015
86,287	62,610	רבעון 3 שנת 2015
144,756	411,242	רבעון 4 שנת 2015
253,587	698,445	שנת 2016
80,840	151,277	שנת 2017
-	-	שנת 2018
-	-	שנת 2019 ואילך

מובהר, כי המידע המובא בטבלה דלעיל הינו מידע צופה פני עתיד, המבוסס על הנחות, הערכות ותכניות החברה, ואין כל ודאות בהתממשותו, וזאת, בין היתר, לאור קצב הקמת הפרויקטים והערכות החברה להשלמתם, וכן עקב השפעתם האפשרית של גורמי הסיכון של החברה בפעילותה, כמפורט בסעיף 25 להלן.

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

יתרת ההכנסות ממכירת דירות על פי התקינה הבינלאומית, הסתכמה ליום 31.12.2014 בכ- 1,463,478 אלפי ש"ח, ליום 31.12.2013 בכ- 1,145,563 אלפי ש"ח וליום 31.12.2012 בכ- 1,044,221 אלפי ש"ח.

12. תחרות

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

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

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

13. נכסים לא מוחשיים

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

13.2 הסכם לשימוש בסימן מסחרי

ביום 22.6.2006 נחתם בין החברה לבין אפריקה השקעות הסכם שימוש בסימן מסחר לפיו הוענקה לחברה הזכות להשתמש בסימן המסחר. לפרטים נוספים ראו ביאור 35ג(8) לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31.12.2014.

14. הון אנושי**14.1 כללי**

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

14.1.2 ביום 22.10.2013 אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה את מדיניות התגמול לנושאי משרה בחברה על פי תיקון 20 לחוק החברות, לאחר קבלת אישורה של ועדת התגמול. לפרטים בקשר עם מדיניות התגמול ראו דוח מיידי מיום 18.9.2013 (מס' אסמכתא: 149112-01-2013) (להלן: "דוח הזימון"). המידע הנכלל בדוח האמור מובא בזאת על דרך של הפניה.

14.2 הסכמי ניהול**14.2.1 שירותי אגף כלכלה ואגף תב"ע ורישום מקרקעין**

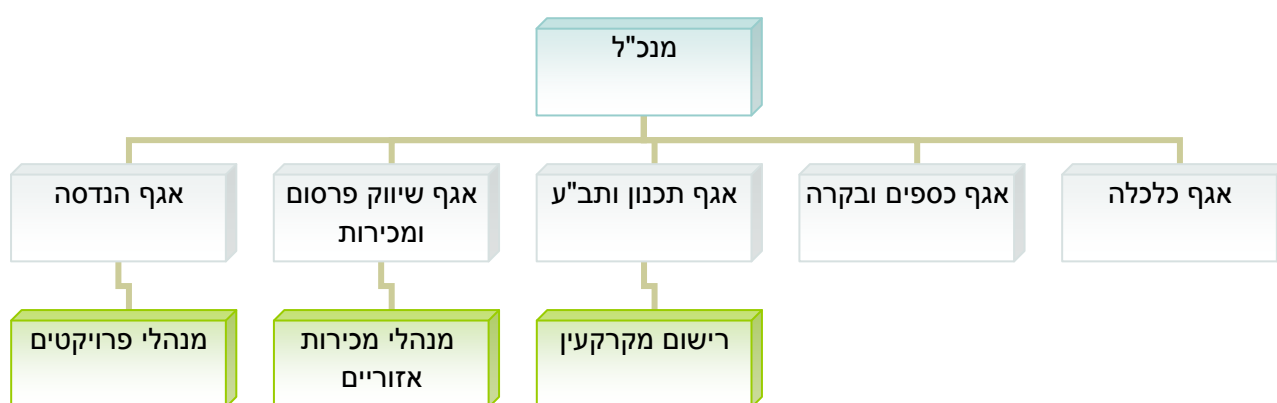
אפריקה השקעות והחברה התקשרו בהסכם, לפיו מעניקה החברה לאפריקה השקעות שירותים על ידי אגף הכלכלה ואגף תב"ע ורישום מקרקעין. לפרטים בדבר הסכם זה ראו בסעיף 21.4 להלן.

14.2.2 בחודש אפריל 2007 אישרה האסיפה הכללית של החברה שינויים להתקשרויות כאמור בס"ק (א) ו- (ב), באופן שדמי הניהול השנתיים שישולמו לאפריקה השקעות על פי הסכם הניהול הקודם, בתוקף מיום 1.1.2007 יסתכמו בסך של כ- 1.4 מיליון ש"ח (במקום סך של כ- 4.4 מיליון ש"ח), והתמורה השנתית על פי הסכם השירותים בגין שירותי אגף התב"ע ורישום המקרקעין (אשר היקפם השתנה) שתשולם על ידי אפריקה השקעות תסתכם בסך של כ- 1.4 מיליון ש"ח (במקום סך של כ- 0.6 מיליון ש"ח).

14.2.3 הסכם ניהול עם דניה סיבוס

ביום 20.7.2014 אישרה האסיפה הכללית של החברה (לאחר קבלת אישורן של ועדת הביקורת והדירקטוריון של החברה) את התקשרותה של החברה בהסכם למתן שירותי ניהול עם דניה סיבוס, לפרטים בקשר עם הסכם הניהול ראו ביאור 35(ג)(3) לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31.12.2014, וכן הדוחות המידיים שפרסמה החברה ביום 12.6.2014 ו- 20.7.2014 (מס' אסמכתאות: 2014-01-089205 ו- 2014-01-117483, בהתאמה). המידע הנכלל בדוח האמור מובא בזאת על דרך ההפניה.

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



מספר העובדים בחברה ליום 31.12.2014 בהתאם למבנה דלעיל הינו 53 עובדים (לעומת 46 עובדים ליום 31.12.2013 ו- 49 עובדים ליום 31.12.2012), כמפורט להלן:

מספר עובדים ליום			תפקיד/אגף
31.12.2012	31.12.2013	31.12.2014	
3	3	3	לשכת מנכ"ל
10	8	13	הנדסה
2	2	2	אגף פיתוח עסקי וכלכלה
16	15	15	כספים ובקרה
6	6	6	תכנון ורישום מקרקעין
12	12	15	שיווק, פרסום ומכירות

כמו כן, בחברת אפריקה 38 מספר העובדים ליום 31.12.2014 הינו 5 עובדים.

14.4 תכניות אופציות לעובדי החברה ולנושאי משרה בה

14.4.1 תכנית אופציות לעובדי החברה ונושאי משרה בה מחודש יולי 2011

ביום 3.7.2011 החליט דירקטוריון החברה לאשר תכנית להקצאת אופציות לעובדים של החברה ונושאי משרה בה (לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת של החברה מיום 19.6.2011 והמלצת ועדת הדירקטוריון לעניין תגמול (להלן: "התכנית החדשה"). במסגרת אישור הדירקטוריון כאמור לעיל, החליט הדירקטוריון כי כמות כתבי האופציה אשר תשמש כמאגר להקצאת כתבי אופציה על פי התכנית החדשה, תהיה 252,000 כתבי אופציה, הניתנים למימוש ל- 252,000 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג., כל אחת, של החברה (להלן: "מניות רגילות"), בכפוף להתאמות, והכל, בהתאם לתנאי התכנית החדשה. כמו כן, החליט דירקטוריון החברה להקצות, בשלב הזה, לנאמן על פי תנאי התוכנית 233,100 כתבי אופציה לנושאי משרה בחברה, כדלקמן: (1) למנכ"ל החברה, מר אורן הוד 94,500 כתבי אופציה בלתי סחירים, הניתנים למימוש ל- 94,500 מניות רגילות של החברה (כפוף להתאמות); (2) ל- 6 עובדים של החברה ונושאי משרה בה 138,600 כתבי אופציה בלתי סחירים, הניתנים למימוש לעד 138,600 מניות רגילות של החברה (כפוף להתאמות).

לפרטים בקשר עם תכנית אופציות לעובדי החברה ונושאי משרה בה מחודש יולי 2011, ראו סעיף 14.4 לדוח 2013, ביאור 25 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31.12.2014, וכן הדוח המידי שפרסמה החברה ביום 9.5.2012 (מס' אסמכתא: 2012-121503-01). המידע הנכלל בדוח האמור מובא בזה על דרך ההפניה.

14.4.2 תכנית אופציות לעובדי החברה ונושאי משרה בה מחודש דצמבר 2014

ביום 9.12.2014 החליט דירקטוריון החברה לאשר תכנית להקצאת אופציות לעובדים של קבוצת החברה ונושאי משרה בה (לאחר קבלת אישור ועדת התגמול של החברה מיום 7.12.2014 (להלן: "תכנית 2014"). במסגרת אישור הדירקטוריון כאמור לעיל, החליט הדירקטוריון כי כמות כתבי האופציה אשר תשמש כמאגר להקצאת כתבי אופציה על פי התכנית החדשה, תהיה 55,000 כתבי אופציה, הניתנים למימוש ל- 55,000 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג., כל אחת, של החברה (להלן: "מניות רגילות"), בכפוף להתאמות, והכל, בהתאם לתנאי תוכנית 2014.

כמו כן, החליט דירקטוריון החברה להקצות, בשלב הזה, לנאמן על פי תנאי התוכנית 55,000 כתבי אופציה לסמנכ"לית השיווק ומנכ"ל חברת הבת אפריקה 38, 55,000 כתבי אופציה בלתי סחירים, הניתנים למימוש לעד 55,000 מניות רגילות של החברה (כפוף להתאמות).

ביום 12.2.2015 נתקבל אישור הבורסה לתכנית החדשה. ביום 18.2.2015 הוקצו האופציות על פי תוכנית 2014. לפרטים נוספים ראו ביאור 23 לדוחות הכספיים המאוחדים

של החברה ליום 31.12.2014, וכן הדוחות המיידיים שפרסמה החברה ביום 11.12.2014 ו- 18.2.2015 (מס' אסמכתאות: 2014-01-220221 ו- 2015-01-034183, בהתאמה). המידע הנכלל בדוח האמור מובא בזה על דרך הפניה.

14.5 תנאי כהונתו של מנכ"ל החברה

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

14.6 תכנית הבונוס

ביום 22.10.2013, אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה תכנית מענק לשנת 2013 למנכ"ל החברה (אשר אושרה על ידי ועדת התגמול והדירקטוריון של החברה, בנוסף, גם ל- 4 נושאי משרה נוספים), לפיה מנכ"ל החברה יהיה זכאי למענק שנתי בגובה של עד 6 משכורות חודשיות, בכפוף ובהתאם לעמידתם של מנכ"ל החברה ונושאי המשרה, אשר יהיו זכאים למענק שנתי בגובה של עד 4.5 משכורות חודשיות, ביעדים אשר נקבעו במסגרת תכנית המענקים לשנת 2013, ותכנית מענק תלת שנתי למנכ"ל החברה ולנושאי המשרה, לפיה מנכ"ל החברה יהיה זכאי למענק תלת שנתי בגובה של עד 4.5 משכורות חודשיות (בתום שלוש שנות התכנית) (ויתר נושאי המשרה יהיו זכאים למענק תלת שנתי עד 3 משכורות חודשיות (בתום שלוש שנות התכנית)), בכפוף ובהתאם לעמידתם של מנכ"ל החברה ונושאי המשרה, בהתאמה, ביעד הרב שנתי אשר נקבע לכל אחד מהם במסגרת תכנית המענק התלת שנתי. לפרטים בקשר עם תכנית המענק לשנת 2013 למנכ"ל החברה ומענק תלת שנתי ראו את דוח הזימון. המידע הנכלל בדוח הזימון מובא בזאת על דרך של הפניה.

ביום 23.4.2014, אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה, תכנית מענק לשנת 2014 למנכ"ל החברה ול- 5 נושאי משרה נוספים, לפיה מנכ"ל החברה יהיה זכאי למענק שנתי בגובה של עד 6 משכורות חודשיות (ונושאי המשרה, אשר יהיו זכאים למענק שנתי בגובה של עד 4.5 משכורות חודשיות), בכפוף ובהתאם לעמידתם של מנכ"ל החברה ונושאי המשרה, בהתאמה, ביעדים אשר נקבעו במסגרת תכנית המענקים לשנת 2014. לפרטים בקשר עם תכנית המענק לשנת 2014 למנכ"ל החברה ראו את הדוח המייד מיום 13.4.2014 ומיום 23.4.2014 (מס' אסמכתאות: 2014-01-045228 ו- 2014-01-048711, בהתאמה). המידע הנכלל בדוח האמור מובא בזאת על דרך של הפניה.

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 ול- 5 נושאי משרה נוספים, לפיה מנכ"ל החברה יהיה זכאי למענק שנתי בגובה של עד 6 משכורות חודשיות (ונושאי המשרה, אשר יהיו זכאים למענק שנתי בגובה של עד 4.5

משכורות חודשיות), בכפוף ובהתאם לעמידתם של מנכ"ל החברה ונושאי המשרה, בהתאמה, ביעדים אשר נקבעו במסגרת תכנית המענקים לשנת 2015. לפרטים בקשר עם תכנית המענק לשנת 2015 למנכ"ל החברה ראו את הדוח המידי מיום 11.3.2015 (מס' אסמכתא: 2015-01-048445). המידע הנכלל בדוח האמור מובא בזאת על דרך של הפניה.

14.7 ביום 11.6.2014 מונה מר זאב וורמברנד כדירקטור בלתי תלוי בחברה. כמו כן, במועד האמור, סיימו ה"ה אבינדב גרינשפון, מנשה שגיב, אמיר דורון ושרונה חריש את כהונתם כדירקטורים בחברה. שינויים כאמור בהרכב דירקטוריון החברה נעשו בשל היות החברה חברת שכבה אחרת (כהגדרת מונח זה בחוק לקידום התחרות ולצמצום הריכוזיות, התשע"ד-2013), וכפועל יוצא של היערכות החברה לכניסתן לתוקף של הוראות חוק זה בכל הנוגע להרכב הדירקטוריון בחברת שכבה אחרת (ובכלל זאת, הדרישה לרוב חברי דירקטוריון שהינם דירקטורים בלתי תלויים).

15. חומרי גלם וספקים

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

15.1 להשלמת התמונה יצוין, כי בשנים 2012, 2013 ו-2014, שילמה החברה לספקים סכומים בסך של כ- 383,592 אלפי ש"ח, כ- 467,211 אלפי ש"ח וכ- 505,513 אלפי ש"ח, בהתאמה, מתוכם סך של כ- 145,457 אלפי ש"ח, כ- 235,114 אלפי ש"ח וכ- 271,548 אלפי ש"ח, בהתאמה, שולמו לדניה סיבוס.

חלק רביעי- עניינים הנוגעים לפעילות החברה בכללותה

16. הון חוזר

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

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

16.3 יחס ההון החוזר בפעילות החברה ליום 31.12.2014 הינו 1.24.

16.4 תקופת האשראי הממוצעת מספקים בשנת 2014 עמדה על בין 45 ל- 60 ימים בממוצע.

16.5 ליום 31.12.2014 קיים שוני בין ההון החוזר של החברה לבין ההון החוזר שלה לתקופה של שנים עשר חודשים (כהגדרת מונחים אלו בכללי חשבונאות מקובלים). לפרטים אודות מהות ההבדל ראו ביאור 2 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

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

הסכום שנכלל בדוחות הכספיים	התאמות (לתקופה של שנים עשר חודשים)	סה"כ (לתקופה של שנים עשר חודשים)	
1,911,743	(909,423)	1,002,320	נכסים שוטפים
(1,537,690)	711,966	(825,724)	התחייבויות שוטפות
374,053		176,596	עודף הנכסים השוטפים על ההתחייבויות השוטפות
1.24		1.21	יחס הון חוזר

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

17. מימון**17.1 כללי**

- 17.1.1 לתאריך הדוח, החברה מממנת את פעילותה השוטפת מאמצעים עצמאיים ומאשראי בנקאי ממוסדות פיננסיים. האשראי הבנקאי ניתן לה, בדרך כלל, כנגד שעבוד זכויותיה בפרויקטים המוקמים על ידה¹, לרבות שעבוד זכויותיה במקרקעין הנרכשים, שעבוד הזכויות החוזיות הקשורות במקרקעין, שעבוד זכויות הביטוח בקשר עם המקרקעין, שעבוד תקבולי המכירות של יחידות הדיור וכיו"ב². ליום 31.12.2014, עומדת יתרת הנכסים הפנויים משעבוד בחברה (מאוחד) על סך של כ- 342 מיליון ש"ח (יתרת הנכסים הפנויים משעבוד בחברה (סולו) עומדת, ליום 31.12.2014, על סך של כ- 231 מיליון ש"ח).
- 17.1.2 יתרת ההלוואות המובטחות בשעבודים כאמור, הסתכמה ליום 31.12.2014, בסך של כ- 626,299 אלפי ש"ח וליום 31.12.2013 בסך של כ- 369,098 אלפי ש"ח³. ההסכמים הנוגעים לשעבודים כאמור כוללים, בין היתר, הוראות בדבר איסור דיספוזיציה מכל סוג של הנכסים המשועבדים (לרבות מכירה ו/או העברה ו/או שעבוד); איסור על מתן הלוואות ו/או פירעון הלוואות ללא אישור המלווה; איסור על שינוי מבנה ו/או שינוי שליטה ו/או שינוי בהרכב הון המניות ו/או שינוי במספר מחזיקי המניות וכיו"ב. בנוסף, כוללים הסדרי המימון הוראות מקובלות לפיהן במקרים מסוימים קיימת למלווה זכות להעמיד את ההלוואות לפירעון מיידי לרבות אירועים של חדלות פירעון ו/או הרעה במצב הלווה ו/או הפרה של ההסכמים עם המלווה.

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

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

³ לא כולל ערבויות. ליום 31.12.2014 סך הערבויות שהעמידה החברה (המובטחות בשעבוד) עמד על סך של כ- 1,423,843 אלפי ש"ח, מתוכם סך של כ- 1,283,429 אלפי ש"ח מיוחסות לערבויות חוק מכר.

17.1.3 יתרות אשראי

א. להלן טבלה המרכזת את יתרות האשראי (מבנקים וגורמים פיננסיים אחרים) של החברה (סולו) ליום 31.12.2014, ליום 31.12.2013 וליום 31.12.2012 (באלפי ש"ח):

31.12.2012	31.12.2013	31.12.2014	סוג אשראי
216,837	310,111	265,856	אשראי בנקאי – זמן קצר
106,450	-	300,469	אשראי בנקאי - זמן ארוך – ריבית משתנה
423,787	552,407	471,283	אשראי חוץ בנקאי – זמן ארוך – ריבית קבועה
267	212	-	יתרות בגין הלוואות בעלים (לרבות על פי הסכמי מימון בקבוצה)

ב. להלן טבלה המרכזת את יתרות האשראי (מבנקים וגורמים פיננסיים אחרים) של קבוצת החברה (כולל נתוני החברה, סולו, המפורטים בס"ק (א) לעיל), ליום 31.12.2014, ליום 31.12.2013 וליום 31.12.2012: (באלפי ש"ח):

31.12.2012	31.12.2013	31.12.2014	סוג אשראי
277,688	370,809	326,390	אשראי בנקאי – זמן קצר
106,450	-	300,469	אשראי בנקאי - זמן ארוך – ריבית משתנה
468,511	599,106	519,637	אשראי חוץ בנקאי – זמן ארוך – ריבית קבועה
267	212	-	יתרות בגין הלוואות בעלים (לרבות על פי הסכמי מימון בקבוצה)

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

31.12.2013	31.3.2014	30.6.2014	30.9.2014	31.12.2014	
862,730	832,382	840,680	974,891	1,037,608	חוב ברוטו
634,386	575,155	531,696	461,866	426,872	מזומן ¹
228,344	257,227	308,984	513,025	610,736	חוב נטו

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

ד. יתרת המזומנים (כולל פיקדונות לזמן קצר, מזומנים ומכשירים פיננסיים אחרים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי ובטוחות סחירות) שבידי החברה ליום 31.12.2014, ליום 31.12.2013 וליום 31.12.2012 הסתכמה בסך של כ- 427 מיליון ש"ח, כ- 634 מיליון ש"ח וכ- 527 מיליון ש"ח, בהתאמה.

ה. להלן פירוט סך יתרות האשראי של החברה (לרבות תאגידים מאוחדים שלה), ליום 31.12.2014:

סך יתרת האשראי (אלפי ש"ח)	סוג האשראי
382,238	יתרות בגין אג"ח (ציבוריות)
326,390	יתרות בגין אשראי בנקאי
89,045	יתרות בגין אשראי חוץ-בנקאי
48,354	יתרות בגין הלוואות בעלים (לרבות על פי הסכמי מימון בקבוצה)
	סה"כ התחייבויות:
140,414	חשיפה בגין אשראי חוץ-מאזני (ערבויות פיננסיות)
1,283,429	ערבויות חוק מכר

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

פרויקט	מטבע	מנגנון ריבית	מרווח ממנגנון הריבית	יתרה ליום 31.12.2014
"סביון באגם", נתניה; "סביון במשתלה", ת"א; "סביוני ארנונה", ירושלים; "סביון VIEW", ירושלים; גני תקוה; כפר יונה;	ש"ח	פריים	פלוס 0.65% - פלוס 0.3%	455,535
"סומייל", ת"א; "רמת מרפא", ר"ג; "חצר הנביאים", ירושלים;	ש"ח	פריים	פלוס 1.5% - פלוס 0.9%	166,082

17.1.5 לפרטים בדבר אגרות החוב של החברה שהינן במחזור לתאריך הדוח ראו בסעיף 20 להסברי הדירקטוריון.

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

17.2 שיעור הריבית הממוצעת ושיעור הריבית האפקטיבית

להלן שיעור הריבית הממוצעת ושיעור הריבית האפקטיבית לשנים 2012, 2013 ו- 2014 של הלוואות ואגרות חוב שאינן מיועדות לשימוש ייחודי בידי החברה, בפילוח של אשראי לזמן קצר ואשראי לזמן ארוך ממקורות אשראי בנקאיים וחוץ בנקאיים:

שיעור ריבית ממוצע באחוזים להלוואות שאינן מיועדות לשימוש ייחודי						
שנת 2012		שנת 2013		שנת 2014		
זמן ארוך	זמן קצר	זמן ארוך	זמן קצר	זמן ארוך	זמן קצר	
מקורות שאינם בנקאיים						
5.19%	-	5.14%	-	4.96%	-	שקלים צמוד מדד
שיעור ריבית אפקטיבית באחוזים להלוואות שאינן מיועדות לשימוש ייחודי						
שנת 2012		שנת 2013		שנת 2014		
זמן ארוך	זמן קצר	זמן ארוך	זמן קצר	זמן ארוך	זמן קצר	
מקורות שאינם בנקאיים						
5.07%	-	4.60%	-	4.3%	-	שקלים צמוד מדד

17.3 מגבלות בקבלת אשראי ושעבודים

17.3.1 אמות מידה פיננסיות

- א. במהלך חודש ספטמבר 2009, התקשרה החברה בהסכם עם תאגיד בנקאי לצורך העמדת אשראים ומתן שירותים לחברה על ידי התאגיד הבנקאי ו/או בערבותו, בגין ליווי בנקאי ל- 3 פרויקטים (אשר ליום 31.12.2014 כבר הסתיימו), וכן בגין מתן אשראי לחברה שאינו מיועד לשימוש ייחודי. לפירוט בדבר התחייבות החברה לעמוד באמות מידה פיננסיות, ראו ביאור 15ד(1) לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.
- ב. ליום 31.12.2014 ולתאריך הדוח עומדת החברה באמות המידה הפיננסיות שנקבעו.
- ג. לפרטים בקשר עם אמות מידה פיננסיות נוספות החלות על החברה, שנקבעו במסגרת הסכם מימון מחודש מאי 2011, ראו באור 22ב(1) לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

לפרטים בקשר עם אמות מידה פיננסיות נוספות החלות על החברה, שנקבעו במסגרת הנפקת אגרות חוב (סדרה ב') של החברה ראו ביאור 20א(2) לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

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

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

17.3.2 מגבלות נוספות החלות על החברה בקבלת אשראי

א. מגבלות קבוצת לווים

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

ב. הסכמי ליווי בנקאי

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

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

17.3.3 שעבודים

כאמור בסעיף 17.1.1 לעיל, בדרך כלל, האשראי הבנקאי שניתן לחברה, הינו כנגד שעבוד זכויותיה של החברה בפרויקטים המוקמים על ידה, לרבות שעבוד של הזכויות במקרקעין, שעבוד הזכויות החוזיות הקשורות במקרקעין, שעבוד זכויות הביטוח בקשר עם המקרקעין, שעבוד תקבולי המכירות של יחידות הדיור וכיו"ב¹.

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

17.4 אשראי שנתקבל בין תאריך הדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2014

ועד סמוך לתאריך הדוח

במהלך התקופה שבין יום 31.12.2014 ועד לתאריך הדוח לא חלו שינויים מהותיים נוספים ביתרת הלוואות ואגרות חוב שאינן מיועדות לשימוש ייחודי בידי החברה. לפרטים בדבר הסכם מימון שנחתם בין החברה ואפריקה נכסים לבין גוף מוסדי בקשר לפרויקט דיור להשכרה ראו סעיף 8.2.9 ג' לעיל.

17.5 מסגרות האשראי ויתרת האשראי המנוצלת בסמוך לתאריך הדוח

לחברה מסגרות אשראי (פיננסיות) שהסתכמו ליום 8.3.2015, ליום 31.12.2014 וליום 31.12.2013 בכ- 1,112 מיליון ש"ח, בכ- 947 מיליון ש"ח ובכ- 656 מיליון ש"ח, בהתאמה.

מתוך מסגרות האשראי האמורות, ניצלה החברה ליום 8.3.2015, ליום 31.12.2014 וליום 31.12.2013, סך של כ- 606 מיליון ש"ח, סך של כ- 622 מיליון ש"ח וסך של כ- 371 מיליון ש"ח, בהתאמה.

הרכב האשראי שנוצל ליום 31.12.2014 הינו: כ- 321 מיליון ש"ח בגין הלוואות ON-CALL, כ- 300 מיליון ש"ח בגין הלוואות לתקופה של למעלה משנה והיתרה בגין משיכת יתר. הרכב האשראי שנוצל ליום 31.12.2013 הינו: כ- 362 מיליון ש"ח בגין הלוואות ON-CALL והיתרה בגין משיכת יתר.

מסגרות האשראי האמורות ברובן ניתנות לחברה במסגרת פרויקטים בליווי בנקאי סגור. לכל פרויקט בליווי בנקאי קיימת מסגרת אשראי ספציפית אשר אינה ניתנת לניצול שלא במסגרת הפרויקט. לפרטים נוספים בדבר ליווי בנקאי בשיטה של "פרויקט סגור" ראו סעיף 8.1.7 (א'2) לדוח 2013. המידע המובא בדוח 2013 נכלל בזאת על דרך ההפניה.

17.6 אשראי בריבית משתנה

ליום 31.12.2014, ליום 31.12.2013 וליום 31.12.2012 לחברה היה אשראי בריבית משתנה מבנקים בסך של כ- 622 מיליון ש"ח, כ- 362 מיליון ש"ח וכ- 433 מיליון ש"ח, בהתאמה.

להלן פירוט אודות האשראי בריבית משתנה שהועמד לחברה:

טווח שיעור הריבית (באחוזים) בתקופה			מנגנון השינוי	סוג ההצמדה
שנת 2012	שנת 2013	שנת 2014		
3.55%- 5.7%	3.1%- 5.95%	2.05%-4%	פריים פלוס 0.3% - פריים פלוס 1.5%	שקלי

17.7 ערבויות

ליום 31.12.2014 נתנה החברה ערבויות בנקאיות לרוכשי דירות בסך של כ- 1,283 מיליון ש"ח וערבויות להבטחת ביצוע (טיב) בסך של כ- 141 מיליון ש"ח.
ליום 31.12.2013 נתנה החברה ערבויות בנקאיות לרוכשי דירות בסך של כ- 1,110 מיליון ש"ח וערבויות להבטחת ביצוע (טיב) בסך של כ- 130 מיליון ש"ח.

17.8 הסכם ההלוואות עם אפריקה מימון

ביום 22.6.2006 התקשרה החברה עם אפריקה מימון בהסכם (להלן: "הסכם ההלוואות"), לפיו הייתה החברה רשאית, בהסכמה הדדית, מעת לעת, לבקשת החברה ובהסכמת אפריקה מימון, ללוות כספים מאפריקה מימון. ליום 31.12.2013, יתרת הלוואות החברה מאפריקה מימון עמדה על כ- 212 אלפי ש"ח. ההסכם פקע ביום 28.2.2014. לפרטים נוספים בדבר הסכם ההלוואות ראו ביאור 35ג(6) לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31.12.2014.

17.9 להלן יובא פירוט הלוואות ו/או מסגרות אשראי מהותיות של קבוצת החברה**ליום 31.12.2014:**

מס"ד	יתרת הלוואה/ מסגרת האשראי ליום 31.12.2014	מאפייני המלווה	תיאור ההסכם / מסגרת האשראי	מגבלות החלות על החברה	בטוחות שהועמדו לטובת המלווה
1	אג"ח סדרה א' בסכום קרן כולל של כ-297 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב	ציבור	אגרות החוב עומדות לפירעון ב- 8 תשלומים שנתיים שווים בחודש דצמבר של כל אחת מהשנים 2009 עד 2016 כולל. אגרות החוב צמודות (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן ונושאות ריבית שנתית בשיעור של 5.9%, המשולמת בתשלומים חצי שנתיים בחודשים יוני ודצמבר של כל אחת מהשנים 2006 עד 2016 כולל.	--	--
2	אג"ח סדרה ב' בסכום קרן כולל של כ-292.3 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב	ציבור	לפרטים ראו באור 20א(2) לדוחות הכספיים ליום 31.12.2014.	לפרטים ראו באור 20א(2) לדוחות הכספיים ליום 31.12.2014. ליום 31.12.2014 היחס בין החוב נטו לבין סך ההון והחוב נטו (CAP) הינו 46.5%.	--

17.9.1 מצבת התחייבויות פיננסיות של החברה ליום 31.12.2014, לפי מועדי פירעון (באלפי ש"ח):

סה"כ	תשלומי ריבית ברוטו (ללא ניכוי מס)	תשלומי קרן					
		אחר	דולר ארה"ב	אירו	שקלי לא צמוד מדד	שקלי צמוד מדד	
437,898	34,241	-	-	-	326,390	77,267	1.1.15-31.12.15
321,440	23,704	-	-	-	220,469	77,267	1.1.16-31.12.16
180,260	12,762	-	-	-	80,000	87,498	1.1.17-31.12.17
96,044	8,546	-	-	-	-	87,498	1.1.18-31.12.18
138,632	5,994	-	-	-	-	132,638	1.1.19 ואילך
48,543	189	-	-	-	48,354	-	התחייבות פעמית חד-
1,222,817	85,436	-	-	-	675,213	462,168	סה"כ

18. מיסוי

18.1 לפרטים לעניין דיני המס החלים על החברה והחברות המאוחדות ראו ביאור 33 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

18.2 לפרטים לעניין מסים נדחים, לרבות ייחוס מסים נדחים בגין הפסדים להעברה, ראו ביאור 33' לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

18.3 שיעורי מס החברות החלים על החברה בישראל

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

18.4 שומות מס

לחברה שומת מס סופית עד וכולל שנת המס 2011.

18.5 ביחס להבדלים שבין שיעור המס האפקטיבי ושיעור המס התיאורטי, החל על החברה, ראו ביאור 33' לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31.12.2014.

19. סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם

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

20. מגבלות ופיקוח על פעילות החברה

לפרטים הנוגעים למגבלות והפיקוח בתחום הפעילות של החברה ראו סעיף 7.1.2 ב' לעיל.

21. הסכמים מהותיים

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

21.2 **הסכם להמחאת הזכויות בחוזי ניהול פרויקטים** –

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

21.2.2 התמורה שנתקבלה בידי החברה בקשר עם הסכם המחאת זכויות בחוזי ניהול פרויקטים הסתכמה בשנים 2012, 2013 ו- 2014 בסך של כ- 8,725 אלפי ש"ח, כ- 4,376 אלפי ש"ח וכ- 3,482 אלפי ש"ח, בהתאמה.

21.3 הסכם לניהול פרויקטים

21.3.1 ביום 22.6.2006 התקשרה החברה עם אפריקה השקעות בהסכם לניהול פרויקטים (להלן: "ההסכם לניהול פרויקטים"), לפיו התחייבה אפריקה השקעות למסור לחברה את ניהולם של שני פרויקטים ("סביון החדשה", בסביון ו- "קריית הסביונים", ביהוד) אשר היו ממוקמים על קרקע בה אפריקה השקעות הינה בעלת זכויות ואשר לגביהם לא היו קיימים במועד החתימה על ההסכם לניהול פרויקטים, הסכמים אחרים לניהול פרויקטים. לפרטים ראו ביאור 35ג(4) לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

21.3.2 התמורה שנתקבלה בידי החברה בשנים 2012, 2013 ו- 2014 בקשר עם ההסכם לניהול פרויקטים הסתכמה בסך של כ- 1,775 אלפי ש"ח, כ- 437 אלפי ש"ח וביטול הכנסה בסך כ- 100 אלפי ש"ח, בהתאמה.

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

ביום 22.6.2006 התקשרה החברה עם אפריקה השקעות בהסכם (אשר תוקן ביום 18.3.2007, בתוקף החל מיום 1.1.2007), לפיו תעניק החברה לאפריקה השקעות, שירותים על ידי אגף הכלכלה ואגף תב"ע ורישום מקרקעין. לפרטים ראו ביאור 35ג(9) לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

21.5 הסכם לשימוש בסימן מסחר

לפרטים בדבר הסכם לשימוש בסימן מסחר, ראו סעיף 13.2 לעיל.

22. הליכים משפטיים

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

23. יעדים ואסטרטגיה עסקית

- 23.1 החברה ממקדת את פעילותה בתחום הנדל"ן בישראל.
- 23.2 בכוונת החברה להמשיך ולהגדיל את היקפי הפעילות הן כפועל יוצא של הבשלת צבר הקרקעות שעומד לרשותה והן על ידי המשך רכישה והשבחה של קרקעות חדשות.
- 23.3 החברה רואה כיעד אסטרטגי את הובלת ענף היזמות לבניית מגורים בארץ
- 23.4 החברה הציבה לעצמה כיעד לפעול לשיפור מתמיד של איכות הפרויקטים והדירות הנמכרות בהם לרווחת לקוחותיה.
- 23.5 חברת אפריקה 38 אשר בבעלות החברה, צפויה להפעיל במהלך השנה מספר פרויקטים ולהגדיל את היקף הפעילות והתקשרות עם בעלי קרקע חדשים.
- 23.6 פעילות דיור להשכרה- החברה תמשיך ותבחן כניסה לפרויקטים נוספים של דיור להשכרה.
- 23.7 החברה רואה לפניה את חשיבות הבניה הירוקה ופועלת לשלב עקרונות אלה בפרויקטים שיבנו בשנים הקרובות.
- 23.8 במהלך העסקים הרגיל שלה, בוחנת החברה אפשרויות ייזום ורכישת קרקעות על פי צרכיה. במקביל בוחנת החברה מימוש קרקעות שברשותה והכל על מנת למקסם את רווח החברה לטובת בעלי המניות שלה.

24. צפי להתפתחות בשנה הקרובה

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

24.2 אגף התכנון ימשיך במאמציו לקדם קרקעות לכדי הבשלה תכנונית.

24.3 במהלך העסקים הרגיל שלה, בוחנת החברה אפשרויות ייזום ורכישת קרקעות על פי צרכיה בישראל ומנהלת משאים ומתנים בהתאם. כמו כן בוחנת החברה כל העת הצעות למימוש קרקעות שברשותה תוך מקסום אפשרי של הרווח. לתאריך הדוח, אין ודאות כי מו"מ כלשהו יתגבש לכלל עסקה מחייבת.

24.4 כוונות והערכות החברה המפורטות בסעיף 24 זה לעיל הינן בגדר מידע צופה פני עתיד, המבוסס בין היתר על הערכות החברה לגבי התפתחותה הכלכלית והעסקית של החברה בהתחשב בניסיון העבר שלה. ייתכן כי בפועל הערכות האמורות לא תתממשנה או שתתממשנה באופן שונה מכפי שצופה החברה, וזאת, בין היתר, בשל גורמים חיצוניים שונים או בשל התממשותם של גורמי הסיכון המפורטים בסעיף 25 להלן.

25. דיון לגבי גורמי סיכון

25.1 להערכת החברה, החברה חשופה לגורמי הסיכון העיקריים הבאים:

25.1.1 גורמי סיכון מאקרו כלכליים

א. חשיפה לשינויים בשערי מטבעות

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

ב. שינוי במדד המחירים לצרכן

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

ג. שינויים בשערי ריביות במשק

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

ד. האטה כלכלית

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

ה. המצב הביטחוני בישראל

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

ו. נזקי רעידת אדמה

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

ז. שינויים במחירי בטוחות סחירות

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

25.1.2 **גורמי סיכון ענפיים**

א. התערבות רגולטורית בענף הנדל"ן בישראל

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

ב. שינוי במדד תשומות הבניה

החברה חשופה לעליה בתשומות הבניה, אשר עשויה להשפיע על מחירי הבניה ובפרט על גובה מחירי ההתקשרות של החברה עם קבלנים לביצוע עבודות בניה. על מנת לצמצם את החשיפה מצמידה החברה את פעילותיה הן מול קבלני הביצוע והן מול רוכשי הדירות למדד תשומות הבניה.

ג. זמינות חומרי גלם

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

ד. סיכון תפעולי מול קבלני המשנה

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

ה. שינויים בחקיקת חוקי עזר עירוניים – היטלי פיתוח

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

ו. גילוי עתיקות במקרקעי החברה

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

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

מידת ההשפעה של גורם הסיכון על פעילות החברה בכללותה			
<u>השפעה קטנה</u>	<u>השפעה בינונית</u>	<u>השפעה גדולה</u>	
<u>גורמי סיכון מאקרו כלכליים</u>			
X			מטבעות שונים
	X		שינויים בשיעורי הריבית
X			האטה כלכלית
	X		שינויים במדד המחירים לצרכן
	X		המצב הביטחוני
	X		נזקי רעידת אדמה
X			שינויים במחירי בטוחות סחירות
<u>גורמי סיכון ענפיים</u>			
	X		התערבות גורמים רגולטורים בענף
	X		שינויים במדד תשומות הבניה
X			זמינות חומרי גלם
	X		סיכון תפעולי מול קבלני הביצוע
X			שינויים בחקיקת חוקי עזר עירוניים – היטלי פיתוח
X			גילוי עתיקות במקרקעי החברה