

דוח תקופתי לשנת 2015

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: 31.12.2015

תאריך הדוח: 7.3.2016

אפריקה ישראל מגורים

אפריקה ישראל מגורים בע"מ Africa Israel Residences Ltd

דו"ח לתקופה שנסתיימה

ביום 31 בדצמבר 2015

חלק א' תיאור עסקי החברה לשנת 2015

חלק ב' דוח דירקטוריון על מצב עסקי החברה לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2015

חלק ג' דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2015

חלק ד' פרטים נוספים על החברה

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



אפריקה ישראל מגורים בע"מ Africa Israel Residences Ltd

חלק א'

תיאור עסקי החברה

לשנת 2015

תוכן עניינים

1	מבוא
3	חלק ראשון - תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי התאגיד
3	פעילות התאגיד ותיאור התפתחות עסקיו
4	תחומי הפעילות של התאגיד
5	השקעות בהון התאגיד ועסקאות במניותיו
6	חלוקת דיבידנדים
7	חלק שני – מידע אחר
7	מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של החברה
8	סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות התאגיד
8	אירועים, מגמות והתפתחויות נוספות
11	חלק שלישי – תיאור עסקי החברה לפי תחומי פעילות
11	מידע כללי על תחום הפעילות
11	מידע כללי על תחום פיתוח המקרקעין בישראל
11	מבנה ענף הבניה למגורים בישראל והשינויים שחלו בו
14	מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על ענף הבניה למגורים
16	שינויים בהיקף הפעילות בענף וברווחיותו
17	שינויים במאפייני לקוחות בענף הבניה למגורים
17	שינויים טכנולוגיים
17	גורמי הצלחה קריטיים בענף הבניה למגורים להערכת החברה
18	שינויים במערך חומרי הגלם לענף הבניה למגורים
18	מחסומי כניסה ויציאה
18	מבנה התחרות בענף הבניה למגורים
18	מוצרים ושירותים
20	נתונים בדבר פרויקטים שהסתיימו
24	מלאי הדירות שבנייתן הסתיימה
24	פרויקטים בביצוע
32	נתונים בדבר פרויקטים בתכנון
39	פרויקטים של תמ"א 38
42	עתודות מקרקעין
45	עתודות מקרקעין נוספות

48	פרויקטים מותלים
52	פרטים נוספים בקשר עם נכסים אחרים והתקשרויות נוספות
52	פרויקטים של "פינוי-בינוי"
54	קרקעות שנמכרו
55	הפרשות לגמר, בדק, אחריות ורישום בלשכת רישום המקרקעין
56	פילוח הכנסות ורווחיות מוצרים ושירותים
56	לקוחות
56	שיווק והפצה
57	צבר הזמנות
58	תחרות
58	נכסים לא מוחשיים
59	הון אנושי
63	חומרי גלם וספקים
64	חלק רביעי- עניינים הנוגעים לפעילות החברה בכללותה
64	הון חוזר
65	מימון
73	מיסוי
73	סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם
73	מגבלות ופיקוח על פעילות החברה
73	הסכמים מהותיים
74	הליכים משפטיים
75	יעדים ואסטרטגיה עסקית
76	צפי להתפתחות בשנה הקרובה
76	גורמי סיכון

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

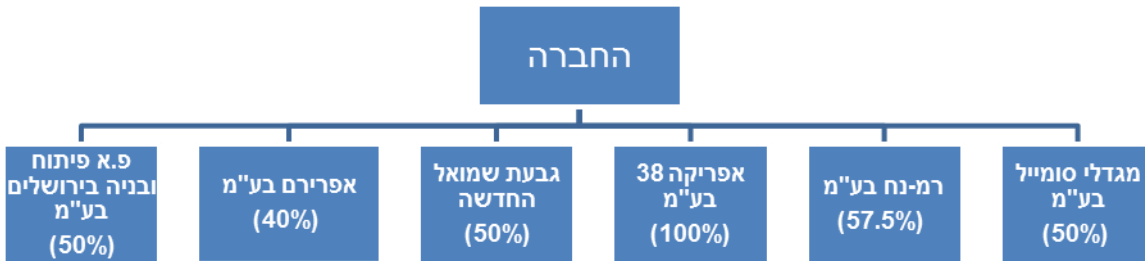
1. פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה
- 1.1 כללי
- 1.1.1 החברה התאגדה בישראל בחודש דצמבר 1960¹ כחברה פרטית לפי פקודת החברות תחת השם דניה חברה לפתוח בע"מ. בחודש מרץ 1986 שינתה החברה את שמה לדניה סיבוס חברה לבניה בע"מ, בחודש דצמבר 1997 שינתה החברה את שמה לדניה סיבוס אחזקות ויזום (1965) בע"מ, בחודש ינואר 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- 74.35% מהונה המונפק של החברה ומזכויות ההצבעה בה (כ- 73.66% 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 31.12.2015, שהינו ייזום ובניה של פרויקטים בתחום הבניה למגורים בישראל. במסגרת תחום פעילות זה עוסקת החברה בייזום, תכנון, פיתוח, בניה 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 ובאפרירם בע"מ וכן להקצאת מניות במגדלי סומייל בע"מ בעניין מקרקעין בסומייל, ראו סעיף 8.2.6 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 31.12.2015, לפי סוג הפרויקטים, ליום 31.12.2015).

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	18%	992	1,222	-	-	992	1,222	פרויקטים בביצוע
6	2016	15%	1,728	2,151	142	189	1,586	1,962	פרויקטים בתכנון
2	--	14%	310	310	-	-	310	310	פרויקטי תמ"א 38
--	--	--	1,154	1,495	486	586	668	909	עתודות קרקע
--	--	--	725	896	725	896	-	-	פרויקטים מותלים
--	--	--	4,909	6,074	1,353	1,671	3,556	4,403	סה"כ

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 12,641,334 ש"ח מחולק ל- 12,641,334 מניות רגילות, רשומות על שם, בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א.

3.2 ביום 18.2.2015, העניקה החברה 55,000 אופציות לעובדים בחברה ובחברת הבת אפריקה 38, מתוכן, ביום 1.2.2016 פקעו 31,500 אופציות עקב סיום יחסי עובד-מעסיק. לפרטים נוספים ראו סעיף 14.4.2 להלן.

¹ לא כולל זכויות הבעלים בעסקאות קומבינציה, לא כולל זכויות הבעלים בעסקאות תמ"א 38 ולא כולל זכויות החברה בפרויקט דיור להשכרה בהרצליה.

² לא כולל זכויות של שותפים לעסקאות משותפות ו/או של הבעלים בעסקאות קומבינציה.

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

4. דיבידנדים

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

מועד החלוקה	הסכום שחולק (בש"ח)
3.4.2013	40,000,000
6.4.2014	50,000,000
20.4.2015	50,000,000

4.2 בהתאם לדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31.12.2015, לחברה יתרת עודפים חיובית (בסך של כ-517 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 7.3.2016 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של 70,000,000 ש"ח, לאחר שקבע כי החברה עומדת במבחנים האמורים, כאמור בסעיף 302 לחוק החברות. לפרטים נוספים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 8.3.2016 (מס' אסמכתא: 2016-01-001689). 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 של החברה ליום 31.12.2015.

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 בדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2015, שהינו ייזום ובניה של פרויקטים בתחום הבניה למגורים בישראל.

5.2 להלן נתונים מתוך הדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2015, לגבי תחום הפעילות של החברה (באלפי ש"ח) (לפרטים נוספים ראו ביאורים 26, 27 ו-39 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2015).

בתחום הפעילות של החברה			
31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015	
769,501	554,887	743,860	הכנסות מעסקאות בניה ומקרקעין ¹
619,404	415,367	547,983	הוצאות בעסקאות בניה ומקרקעין
80,969	96,192	147,101	רווח מפעולות רגילות
2,608,556	2,998,770	3,462,148	סך הנכסים
1,915,095	2,291,154	2,703,312	סך ההתחייבויות

השינויים בסך המאזן נובעים בעיקר מהסעיפים הבאים:

- מלאי בניינים למכירה
 - מלאי מקרקעין
 - השקעות והלוואות בחברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
 - התחייבויות שוטפות
 - 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 1ג35 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2015.

6. סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות התאגיד

הנתונים בסעיף זה להלן מתבססים, כמפורט בגוף המסמך, על פרסומי משרד הבינוי והשיכון מהחודשים ינואר-פברואר 2016 (להלן: "פרסומי משרד הבינוי והשיכון"), על פרסומי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה (להלן: "הלמ"ס") מהחודשים דצמבר 2015 וינואר - פברואר 2016, על פרסומי בנק ישראל מהחודשים ינואר - פברואר 2016 (להלן: "פרסומי בנק ישראל"), וכן על פי פרסומי משרד האוצר מחודשים דצמבר 2015 ומינואר - פברואר 2016. 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 של המשק הישראלי הציג שונות ניכרת במהלך שנת 2015, ברבעון השני המשק לא צמח כלל, וברבעון השלישי עלה קצב הצמיחה ל- 2.1% והתקרב לקצב הצמיחה הבסיסית בשנתיים האחרונות. קצב הצמיחה לשנת 2014, הסתכם ב- 2.8% על פי דיווחי הלמ"ס וזאת לעומת קצב של 3.2% בשנת 2013.

6.1.2 קצב הצמיחה של המשק ממשיך להיות מתון למעשה מאז שנת 2011 וזאת על אף השפעה חיובית הנובעת מתחילת הפקת הגז.

6.1.3 שיעור האבטלה במשק עומד על 5.1% נכון לסוף חודש דצמבר 2015 ע"פ פרסומים של הלמ"ס, לעומת שיעור של 5.9% בסוף חודש דצמבר 2014.

6.1.4 קצב האינפלציה השנתי ממשיך להיות מתון. ב 12 החודשים שהסתיימו בדצמבר 2015 ירד מדד המחירים לצרכן ב 1%. סעיף האנרגיה הוסיף לתרום את התרומה המרכזית לירידת המדד, בשל ירידות חדות במחירי הנפט בעולם. צעדי מדיניות שהממשלה נקטה, ובראשם הפחתת המע"מ וביטול אגרת הטלויזיה, תרמו גם הם לירידת המדד. בניכוי השפעתם הישירה של מחירי האנרגיה וצעדי הממשלה עלה המדד ב 0.6%. הציפיות לאינפלציה לשנה מהמקורות השונים נותרו נמוכות מהיעד, אך הציפיות פורוורד לטווחים הבינוניים והארוכים יותר נמצאו במרכז היעד או מעט מתחתיו. מדד המחירים לצרכן רשם ירידה של 1% בשנת 2015. מדד מחירי הדיור עלה ב- 0.4%.

6.1.5 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.

6.2 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, עם סיום המבצע וחזרה לשגרה ניכרה עליה ניכרת בביקושים וברכישות.

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.

החלשות מתונה של השקל מול הדולר, במקביל להתחזקות הדולר בעולם. בשנת 2015 נחלש השקל מול הדולר בשיעור של כ-0.3%. מגמת שער החליפין לא הייתה הומוגנית: עד חודש יוני השקל יוסף מול הדולר בכ-3%, ובחודשים יוני עד דצמבר הוא פחת חזרה ב-2.7%. מול האירו השקל התחזק במהלך 2015 בכ-10.1%. מול מטבעות שותפות הסחר העיקריות של ישראל, כפי שמשוקלל בשער החליפין הנומינלי האפקטיבי, השקל התחזק בכ-7.3%.

מגמת ההתחזקות של הדולר הייתה גלובלית: ב-2015 הדולר התחזק משמעותית בעולם מול רוב מטבעות המדינות המפותחות, ובכלל זה ב-11.6% מול האירו, ב-5.3% מול הפאונד הבריטי, וכ-12.2% מול דולר האוסטרלי, מול מטבעות המדינות המתפתחות הדולר התחזק בממוצע בכ-19.7%.

במהלך חודש דצמבר, השקל נחלש מול הדולר בשיעור של 0.6%, ומול האירו בשיעור של 3.6%. בעולם, הדולר התאפיין במגמה מעורבת, נחלש ב-2.9% מול האירו, ב-2.2% מול היין היפני, אך התחזק וב-1.4% מול הפאונד הבריטי.

6.2.3 המערכת הבנקאית

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

על פי נתוני בנק ישראל, האשראי למגזר העסקי ממשיך לשמור על קצב גידול מתון. בהסתכלות ארוכת טווח עולה, כי משנת 2012 לא חל גידול בהיקף האשראי למגזר העסקי.. האשראי לדיור ממשיך לתפוס את הנתח העיקרי באשראי למשקי הבית ולנוכח התרחבותו המהירה והסיכונים הגלומים בו פרסם בנק ישראל שורה של הוראות שנועדו

לצמצם את הסיכון. כתוצאה מכך ירדו מאפייני הסיכון של המשכנתאות החדשות והתייצבו ברמה נמוכה מהשנים הקודמות. 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 וחוץ בנקאיים.

6.2.4 הריבית במשק

במחצית השניה של 2015 החליטה הועדה המוניתרית להותיר את הריבית ברמה של 0.1%. גם בינואר ובפברואר, חודשים שמשתייכים למחצית הראשונה של 2016, החליטה הועדה המוניתרית להותיר את הריבית באותה רמה נמוכה. בהודעות על החלטות הריבית לנובמבר ולדצמבר- וכן בהודעות על ההחלטות לינואר ולפברואר- השתמש הוועדה בהכוונה לגבי העתיד (Forward Guidance) כאשר הודיעה כי המדיניות המוניתרית צפויה להיותר מרחיבה למשך זמן רב גם לנוכח העלאת ריבית בארה"ב. 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).

7.1.2 הגורמים שהניעו את עליית המחירים בשנים האחרונות עדיין תקפים ובהם: שיעור הריבית הנמוכה, העדר חלופות השקעה ומחסור היסטורי במלאי יחידות דיור.

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

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

א. ביקוש לדיור

הביקוש לדיור מושפע מהמצב הסוציו-אקונומי של התושבים (שיעור האבטלה, רמת השכר וכד'), מהיקף השקעות משקיעים מחו"ל בשוק הדירות בישראל, עידוד המדינה לרוכשי דירות (מענקים לזכאים, מענקים לאזורי פיתוח ועוד), היקף העלייה לארץ, היקף הביקוש הטבעי (שעומד במדינת ישראל על מעל ל-43 אלף יחידות בשנה) ומשיעורי הריבית במשק. מנתוני הכמות המבוקשת של דירות חדשות ב-2015 של הלמ"ס עולה, כי נרשמה עלייה של כ-22% בכמות המבוקשת של דירות חדשות בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד. בחודשים יוני-דצמבר 2015 נרשמה ירידה של כ-3%, זאת לאחר עלייה של כ-3.3% בחודשים יוני 2014-מאי 2015.

בדצמבר 2015 עמדה הכמות המבוקשת של דירות חדשות על כ-3,680 יחידות. שנת 2015 מהווה שנת שיא (מאז נערך הסקר במתכונתו הנוכחית, שנת 1999), במהלכה נמכרו כ-32,370 דירות חדשות, עלייה של כ-4.3% לעומת התקופה המקבילה אשתקד.

מחיר למשתכן- בהתאם לתוכנית הממשלה יועמדו לשיווק קרקעות ברחבי הארץ במחיר דירה סופי שייקבע במכרז ציבורי. מהלך זה עשוי להקל על זוגות צעירים וזכאים לדירות אשר מהווים לרוב כ-25-30 אחוז משוק הדיור, אולם לא מטפל בכל שאר פלח השוק, כך שלהערכת החברה יוביל להמשך עלייה בביקושים.

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 וזאת במטרה להפחית את מאפייני הסיכון של המשכנתאות החדשות שהתייצבו על רמות נמוכות מהשנים הקודמות.

האשראי לדיור מהווה כשני שלישים מהאשראי לאנשים פרטיים, ובמהלך התקופה הנסקרת הוא התרחב ב-9% בדומה לקצב גידולו בשנים האחרונות- והסתכם בכ-276 מיליארדי ש"ח. היקף הביצועים החודשיים של ההלוואות למטרת מגורים הסתכם במחצית הראשונה של השנה ב-5.6 מיליארדי ש"ח בממוצע לעומת 4.3 מיליארד ב-2014. מאפייני הסיכון של ההלוואות למטרת מגורים שניתנו במהלך התקופה נותרו נמוכים, השיעור הממוצע של ההחזר מההכנסה עמד על 26 אחוז ושיעור המימון הממוצע עמד על 52%.

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

ג. היצע קרקעות והתחלות בניה

היצע קרקעות

משאב הקרקע במדינת ישראל נשלט כמעט בלעדית בידי המדינה, ובפועל על ידי רמ"י. על פי נתוני משרד האוצר, בשנת 2015 שווקו לבנייה כ- 44 אלף יחידות דיור חדשות. רכיב מרכזי בפעילות הממשלה בתחום הדיור של הממשלה הוא תכנית "מחיר למשתכן". בהתאם, בשנת 2015 שמה לה הממשלה כיעד שיווק של כ- 25 אלף יחידות דיור. בפועל, שווקו במסגרת תכנית "מחיר למשתכן" כ- 28 אלף יחידות דיור. התכנית אמורה להוזיל את מחירי הדירות לזכאים באמצעות הפחתת מחיר הקרקע לקבלנים הבונים ומשווקים את הדירות, ובאמצעות סבסוד ישיר של הוצאות הפיתוח או מענק לרוכשים. הקבלנים מתחייבים למכור את הדירות במחיר נמוך ממחיר השוק, אשר יקבע בתהליך המכרז. בחודש ינואר 2016 אישור קבינט הדיור את הצעתו של שר האוצר להרחיב את המכסה להסכמי הגג ב-75 אלף יחידות דיור נוספות בשנים 2016-2017. במסגרת הסכמי הגג שנחתמו עד כה מאז שנת 2014, ישווקו ב-5 השנים הקרובות כ-100 אלף יחידות דיור בערים אשקלון, באר שבע, רמלה, מודיעין, ראשון לציון, קריית ביאליק, ראש העין וקריית גת.

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

להערכת החברה, צפוי להימשך גל מכרזים משמעותי במטרה להגדיל את ההיצע. החברה מעריכה שמפאת מחזור החיים הארוך של הפעילות בענף הנדל"ן, ההשפעה של מהלכי השיווק צפויה לבוא לידי ביטוי רק תוך מספר שנים. החברה מעריכה כי תהיה קיימת שונות (דיפרנציאציה) בין אזורים גאוגרפיים שונים בארץ, אשר יושפעו בנפרד ממהלכי הממשלה החדשה.

התחלות בניה:

קצב התחלות בניה בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2015 הסתכם בכ- 36 אלף יח"ד, עלייה של כ- 3.6% לעומת התקופה המקבילה אשתקד, מתוכן כ- 24% מכלל הדירות במחוז המרכז.

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

על פי פרסומי הלמ"ס, מספר הדירות החדשות שנותרו למכירה בסוף דצמבר 2015 הסתכם לסך של כ- 28,440 דירות בהשוואה לכ- 27,000 דירות לסוף שנת 2014. על פי המספר הממוצע של דירות חדשות שנמכרו ברבעון הרביעי של שנת 2015, מספר חודשי ההיצע עומד על 12 חודשים.

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 בכלל וקביעת ריביות בפרט השפעה רבה על הביקושים בענף.

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

7.2.1 כוח אדם

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

משקל הענף בתעסוקה אמנם גבוה ממשקלו בתמ"ג, אך פער זה נעלם כאשר בוחנים את השפעתו על תעסוקת ישראלים בלבד. הגאות והשפל בתוצר הבניה משפיעים בעוצמה רבה על תעסוקת הזרים והפלסטינים בענף, ואילו על תעסוקת ישראלים הם משפיעים במידה מתונה יותר. באופן ממוצע, עלייה של 1% בתוצר של ענף הבניה מלווה בגידול של כ 1%- במספר העובדים הזרים והפלסטינים ובגידול של כ 0.6%- בלבד במספר העובדים הישראלים (ב- 2014 הועסקו בענף כ 170- אלף ישראלים וכ 90- אלף זרים, כך שבשני המקרים מדובר בתוספת של כ 1,000- עובדים).

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

מניתוח הכנסות המדינה ממיסים עולה כי ענף הנדל"ן היה המקור העיקרי לגידול בהכנסות השנה: ההכנסה נטו ממיסוי מקרקעין הגיעה ל-10.6 מיליארד שקל, גידול ריאלי של 37% לעומת 2014. ההכנסות ממס שבח וממס רכישה גדלו בשיעור כמעט זהה של 37% ו-36%. כמחצית מהגידול הארצי מיוחסת לאזור תל אביב, שבו נרשמה עלייה בשיעור 51% ובאזור נתניה נרשמה עלייה של 42%.

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

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. ביום 1.1.2016 עתידה הייתה להיכנס לתוקף בהדרגה רפורמה בנושא רישוי הבניה, זאת במסגרת תיקון 101 לחוק התכנון והבניה התשע"ד-2014. מטרת הרפורמה הינה ליעל ולפשט את הליכי הרישוי לרבות הליכי הוצאת היתרי הבניה מימוש הרפורמה מותנה בין השאר בהתקנת תקנות אשר עריכתן טרם הושלמה. ביום 20.12.2015 שר האוצר עשה שימוש בסמכותו ודחה בצו את מועד כניסה לתוקף של חלק מהליכי רישוי הבניה, למועדים שונים במהלך שנת 2016. ביום 28.12.2015 התקבל בכנסת בקריאה שניה ושלישית תיקון חוק התכנון והבניה (הוראת שעה)- התשע"ו-2015 (להלן: "התיקון"). על פי הצעת החוק, מטרת תיקון החוק הינה להסמיך את הועדות המקומיות לתכנון ולבניה לאשר תוספת של עד 20% בשטחי הבניה לטובת הוספת יחידות דיור, במגרשים המיועדים לבניה רוויה ברשות עירונית, ובכפוף לקיום יתרת התנאים הקבועים בתיקון.

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

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

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

שינויים בהיקף הפעילות בענף וברווחיותו

בשנים האחרונות, בעיקר החל משנת 2008, ענף הנדל"ן נהנה מצמיחה גדולה הן בהיקפי הבניה והן במחירי המכירה של הדירות. נכון לספטמבר 2015, היקף יח"ד שמצוי בבניה עומד על כ- 98 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 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.

על פי פרסומי בנק ישראל, מחירי הדירות והיקפי העסקאות והמשכנתאות החדשות הוסיפו להימצא ברמה גבוהה במחצית השניה של שנת 2015. ב- 12 החודשים שהסתיימו באוקטובר 2015 עלו מחירי הדירות בכ- 7.6% ומספר העסקאות החדשות הגיע לשיא בחודש יוני. להערכת כלכלני בנק ישראל, חלק מהפעילות הגבוהה נובע מתיקון לתקופה שבה רבים נמנעו מרכישת דירות חדשות עקב המתנה לחוק "מע"מ אפס" והשפעת "צוק איתן".

על פי נתוני רשות המסים ופרסומי משרד הבינוי והשיכון ברבעון השלישי של שנת 2015 נרשמה ירידה ריאלית, הן במחיר הממוצע של דירות חדשות והן במחיר הממוצע של דירות יד שניה בהשוואה לרבעון הקודם בשיעור של כ- 6% וכ- 4.3%, בהתאמה, וכן ירידה ריאלית במחירי דירות חדשות בהשוואה לרבעון המקביל בשיעור של כ- 4%.

בין הסיבות לירידה במחירי הדירות היא ירידה משמעותית בשיעור העסקאות למטרת השקעה לנוכח עליית שיעור מס הרכישה בחודש יוני 2015 על רכישת דירה שנייה ומעלה,

וכן ירידה ניכרת במשקל העסקאות במחוז תל אביב ועלייה במשקל העסקאות במחוזות חיפה, צפון ודרום.

7.3 שינויים במאפייני לקוחות בענף הבניה למגורים

קהל הרוכשים המסורתי של הענף הינו זוגות צעירים משפרי דיור ורוכשי דירות להשקעה, כאשר האחרונים מושפעים ישירות משיעורי הריבית שקיימת במשק ומגבלות שמוטלות עליהם במטרה להפחית את הביקושים העודפים, ואכן, במהלך 2015 ניכרת ירידה חדה בביקוש לדירות מצד המשקיעים וזאת לאור הכבדת מס הרכישה על המשקיעים. בנוסף לקהלים אלו קיימת אוכלוסיית תושבי החוץ שבעיקר התאפיינה בשנים האחרונות ברכישת דירות להשקעה בירושלים ולאורך קו החוף שנרכשו בעיקר על ידי בעלי חתך סוציו אקונומי גבוה בקרב תושבי החוץ. בעקבות גל האירועים האנטישמיים בשנים 2014-2015 ניכרת התעניינות מצד תושבי חוץ גם בקרב קהל רוכשים בעלי חתך סוציו אקונומי בינוני, שתרים אחר דירות במעגלי הביקוש הרחבים יותר.

7.4 שינויים טכנולוגיים

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

7.5 גורמי הצלחה קריטיים בענף הבניה למגורים להערכת החברה

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

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

7.5.3 **יתרון לגודל** – חברה גדולה נהנית מיתרון של יכולות נרחבות יותר בכלל הספקטרום של הענף החל מרכישת קרקעות, יכולות פריסה גיאוגרפית רחבה, אומן רוכשים, זמינות אשראי בנקאי וחוף בנקאי.

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

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

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

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

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

7.7 **מחסומי כניסה ויציאה**

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

7.8 **מבנה התחרות בענף הבניה למגורים**

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

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 8.1.2 ו 8.1.3 לדוח 2013. המידע המובא בדוח 2013 נכלל בזאת על דרך ההפניה.

8.2 **פרטים נוספים בקשר עם הפרויקטים בתחום פיתוח המקרקעין**

לעניין סעיף זה:

"פרויקטים שהסתיימו" – פרויקטים שעבודות הבניה בהם הושלמו 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 הדיור שיש בפרויקטים לחברה ביחד עם אחרים.

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

"יח"ד נוספות לפי תכנון" – הכוונה לכמות הנוספת של יחידות דיור (מעבר ליח"ד לפי תב"ע בתוקף) שמבקשת החברה לכלול בפרויקט, לפי תכניות שטרם אושרו (בין שהוגשו לרשויות התכנון ובין שנמצאות בשלבי הכנה בלבד) (לא כולל חלק הבעלים בעסקת 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 31.12.2015 (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 31.12.2015, בהתאם לנתונים שעמדו בפני החברה במועד עריכת הדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2015. יובהר, כי במועד עריכת הדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2015, 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 31.12.15	מספר יח"ד מצטבר ²	חלק החברה	מיקום הפרויקט	שם הפרויקט
31.12.13	31.12.14	31.12.15	31.12.13	31.12.14	31.12.15							
-	14%	21%	-	87,629	148,644	387	31,653	116,991	112	100%	ת"א	סביוני TLV
17%	19%	19%	11,843	53,718	53,718	-	10,058	43,660	44	100%	באר יעקב	תלמי מנשה 400
23%	24%	25%	103,214	106,420	113,631	-	28,232	85,399	120	50%	נתניה	עיר ימים 1
-	24%	25%	-	109,000	118,363	357	29,282	89,081	120	50%	נתניה	עיר ימים 2
33%	33%	33%	42,367	42,367	42,382	-	13,901	28,481	59	50%	ראשל"צ	שער הים 2

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 31.12.15	מספר יח"ד מצטבר ²	חלק החברה	מיקום הפרויקט	שם הפרויקט
31.12.13	31.12.14	31.12.15	31.12.13	31.12.14	31.12.15							
-	-	30%	-	-	42,407	1,679	12,821	29,587	59	50%	ראש"ל"צ	שער הים 6
35%	35%	36%	46,867	48,264	49,299	-	17,505	31,794	58	50%	ראש"ל"צ	שער הים 7
-	36%	36%	-	61,447	61,447	-	21,863	39,584	57	50%	ראש"ל"צ	שער הים 8
-	34%	35%	-	52,606	61,466	-	21,381	40,086	58	50%	ראש"ל"צ	שער הים 1
35%	35%	35%	38,970	38,970	39,580	-	13,862	25,718	70	50%	יהוד	מגדלי הסביונים
25%	25%	25%	78,427	78,435	78,435	-	19,731	58,705	108	50%	נס ציונה	סביוני נצר סירני -20 22
21%	22%	22%	21,995	55,589	55,607	-	11,998	43,609	72	50%	נס ציונה	סביוני נצר סירני -18 19
-	-	14%	-	-	42,299	4,673	5,762	36,537	84	50%	נס ציונה	סביוני נצר סירני --27 29
10%	10%	10%	40,116	40,116	40,116	-	3,875	36,241	21	50%	ת"א	סביוני ר"א 8
7%	8%	8%	81,944	93,919	103,050	-	8,314	94,736	47	50%	ת"א	סביוני ר"א 5
10%	10%	10%	75,767	75,767	102,570	-	9,972	92,598	46	50%	ת"א	סביוני ר"א 6
18%	18%	18%	44,658	44,658	44,658	-	7,867	36,791	24	50%	ת"א	סביוני ר"א 9
14%	20%	22%	190,621	237,632	268,920	14,916	58,617	210,304	128	78%	ירושלים	הרב קוק 7

שיעור רווח גולמי מצטבר			הכנסות מצטברות שהוכרו עד ליום			יתרת רווח גולמי שטרם הוכר	סה"כ רווח גולמי שהוכר	עלות שנזקפה במצטבר ליום 31.12.15	מספר יח"ד מצטבר ²	חלק החברה	מיקום הפרויקט	שם הפרויקט
31.12.13	31.12.14	31.12.15	31.12.13	31.12.14	31.12.15							
32%	32%	32%	62,804	62,804	62,804	-	20,123	42,681	52	100%	נתניה	סביוני נתניה 14-15
-	-	35%	-	-	66,047	37,205	23,062	42,985	80	100%	גני תקווה	גני סביון 121
-	-	13%	-	-	89,963	1,240	11,617	78,346	49	100%	גני תקווה	גני סביון 122
-	-	16%	-	-	80,803	4,056	13,250	67,553	52	100%	גני תקווה	גני סביון 124
-	-	22%	-	-	185,998	64,913	40,862	145,136	144	100%	ירושלים	חצר הנביאים
28%	28%	28%	28,746	28,746	28,746	-	8,062	20,684	63	50%	קרית ים	סביוני ים 27
26%	30%	30%	26,759	29,731	29,737	-	8,968	20,769	63	50%	קרית ים	סביוני ים 26
25%	33%	35%	4,502	27,999	28,000	-	9,775	18,225	58	50%	קרית ים	סביוני ים 23
-	33%	36%	-	25,595	27,701	-	10,041	17,660	56	50%	קרית ים	סביוני ים 24
-	29%	37%	-	10,043	31,248	-	11,592	19,656	63	50%	קרית ים	סביוני ים 25
14%	14%	14%	60,525	60,525	60,525	-	8,274	52,251	66	50%	ר"ג	סביון פלטינום
29%	29%	29%	52,321	52,331	52,331	-	15,433	36,898	80	50%	פ"ת	לב הסביונים 111
32%	32%	32%	54,841	54,841	54,841	-	17,675	37,166	80	50%	פ"ת	לב הסביונים 112

שיעור רווח גולמי מצטבר			הכנסות מצטברות שהוכרו עד ליום			יתרת רווח גולמי שטרם הוכר	סה"כ רווח גולמי שהוכר	עלות שנזקפה במצטבר ליום 31.12.15	מספר יח"ד מצטבר ²	חלק החברה	מיקום הפרויקט	שם הפרויקט
31.12.13	31.12.14	31.12.15	31.12.13	31.12.14	31.12.15							
14%	14%	14%	112,423	114,249	114,249	-	16,277	97,972	79	100%	פ"ת	לב הסביונים 11
14%	14%	14%	109,735	112,205	112,205	-	15,229	96,976	78	100%	פ"ת	לב הסביונים 12
47%	46%	46%	142,078	144,704	144,704	-	66,896	77,808	90	50%	ת"א	ג' החדשה 22-23
						129,426						סה"כ

ב. להלן פירוט מלאי הדירות שבנייתן הסתיימה עד ליום 31.12.2015 ואשר טרם נמכרו על ידי החברה:

הפריקט	סה"כ יח"ד בפריקט	חלק החברה בפריקט	מלאי דירות ליום 31.12.2015	מועד סיום הבניה	חוזי מכירה מחייבים שנחתמו החל מיום 1.1.2016	מחיר ממוצע למ"ר ברוטו	הכנסות צפויות	רווח גולמי צפוי	שיעור הרווח הגולמי הצפוי
הרב קוק 7	128	100%	5	אפריל 2013	-	29,942	31,864	14,916	47%
עיר ימים 2	120	50%	1	מאי 2014	-	14,296	1,075	357	33%
גני סביון 124	52	100%	4	דצמבר 2015	3	12,412	9,780	2,416	25%
גני סביון 121	80	100%	6	דצמבר 2015	1	13,366	16,731	7,390	44%
חצר הנביאים	144	100%	31	נובמבר 2015	1	24,478	103,119	30,599	30%
שער הים 6	57	50%	1	נובמבר 2015	-	19,273	2,178	834	38%

8.2.2 נתונים בדבר פרויקטים בביצוע

א. להלן ריכוז נתונים בדבר פרויקטים בביצוע

יצוין, כי לכל הפרויקטים בטבלה שלהלן ליווי סגור, למעט הפרויקטים גני סביון וסביוני נוף חדרה.

נתונים כלליים

בטבלה זו –

"מועד תחילת הפרויקט" – מועד רכישת הקרקע.

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

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

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

מספר יח"ד שנמכרו לאחר 31.12.15 ועד ליום 29.2.16	מס' יחידות מכורות ליום (לפי 100%)			מס' יח"ד במלאי ליום 31.12.14	מס' יח"ד במלאי ליום 31.12.15	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
	31.12.13	31.12.14	31.12.15														
2	51	75	96	37	16	2016	2007	74%	127,261	67%			139	112	112	ירושלים	סביוני ארנונה 19
5	-	22	59	90	53	2016	2007	64%	128,230	67%			139	112	112	ירושלים	סביוני ארנונה 20
4	-	19	42	57	34	2016	2004-2006	60%	103,944	100%			182	76	80	גני תקווה	גני סביון 123
7	-	21	45	45	21	2016	2004-2006	65%	98,778	100%			185	66	80	גני תקווה	גני סביון 125
	-	11	37	30	4	2017	2011	20%	27,590	50%			130	41	41	נצר סירני	סביוני נצר סירני 30
9	-	23	53	91	61	2017	2010	27%	178,402	100%			168	114	114	נתניה	סביון באגם
4	-	21	52	94	63	2018	2007-2013	29%	133,939	62%			154	115	115	רמת גן	מגדל סביון מופת
2	45	94	107	15	2	2016	2013	51%	258,798	100%			141	109	109	ת"א	סביון במשתלה א'
1	-	31	77	51	5	2017	2013	4%	177,502	100%			130	82	82	ת"א	סביון במשתלה ב'
-	17	34	45	15	4	2016	2013	75%	76,431	100%			165	49	75	פתח תקווה	ספייס 3
-	-	-	5	8	3	2017	2012	7%	18,290	100%			117	8	14	גבעתיים	סביוני העיר- טייבר 48

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 31.12.15 ועד ליום 29.2.16	מס' יחידות מכורות ליום (לפי 100%)			מס' יח"ד במלאי ליום 31.12.14	מס' יח"ד במלאי ליום 31.12.15	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	
	31.12.13	31.12.14	31.12.15															
10	-	-	13	46	33	2018	2012	1%	79,039	100%			115	46	74	ר"ג	סביוני העיר- חרות 17-19	
7	-	4	47	104	61	2017	2013	27%	97,701	100%			129	108	108	חדרה	סביוני נוף חדרה א'	
4	-	-	53	108	55	2018	2013	9%	109,598	50%	750		148	108	108	ירושלים	סביוני רמת שרת א'	
-	38	73	76	3	-	2016	1994	89%	162,664	50%			191	76	76	ת"א	סביוני רמת אביב 10	
55	151	428	807	794	415			42%	1,778,167		750	-		1,222	1,300			סה"כ

ב. להלן נתונים אודות מחיר ממוצע למ"ר (ברוטו) בגין דירות שנמכרו בפרויקטים שהחברה מבצעת ליום 31.12.2015 (מחירים בש"ח ואינם כוללים מע"מ)

שנת 2013	שנת 2014	שנת 2015	מחיר ממוצע למ"ר מיום 1.1.2016 ועד ליום 29.02.16	שם הפרויקט
13,354	14,010	15,310	16,214	סביוני ארנונה 19
--	14,215	15,144	16,210	סביוני ארנונה 20
--	10,514	11,219	12,205	גני סביון 123
--	11,497	11,140	11,963	גני סביון 125
--	12,709	13,171	-	סביוני נצר סירני 30
--	9,033	9,650	10,629	סביון באגם
--	13,507	14,789	15,806	מגדל סביון מופת
17,167	18,755	20,763	19,115	סביון במשתלה א'
--	18,190	20,027	17,269	סביון במשתלה ב'
10,044	10,422	11,220	-	ספייס 3
--	--	19,573	-	סביוני העיר- טייבר 48
--	--	17,263	18,364	סביוני העיר- חרות 17-19
--	8,507	8,574	8,499	סביוני נוף חדרה א'
--	--	15,407	16,419	סביוני רמת שרת א'
23,789	26,582	25,827	-	סביוני רמת אביב 10
16,089	13,995	15,272	14,970	סה"כ

ג. פרויקטים בביצוע- נתונים צפויים²¹

שם הפרויקט	הכנסות צפויות (אלפי ש"ח)					עלויות ששולמו בפועל ליום 31.12.15	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 31.12.15	יתרות חוב עתידיות בגין דירות שנמכרו עד ליום 31.12.15	סה"כ הכנסות צפויות (כולל יחידות משנה)	מלאי במחירי מכירה ליום 31.12.15	סה"כ הכנסות שהוכרו בגין חוזים שנחתמו עד ליום 31.12.15						
סביוני ארנונה 19	101,424	21,918	148,160	24,818	123,342	108,466	74%	20,899	14%	24,569	
סביוני ארנונה 20	48,240	33,099	157,944	76,605	81,339	98,250	64%	29,714	19%	60,690	
גני סביון 123	47,486	32,261	162,241	82,494	79,747	71,320	60%	58,297	36%	96,251	
גני סביון 125	63,921	29,768	144,238	50,549	93,689	64,850	65%	45,460	32%	68,948	
סביוני נצר סירני 30	15,552	15,599	35,651	4,500	31,151	13,016	20%	8,061	23%	12,275	
סביון באגם	41,687	40,942	198,787	116,158	82,629	94,209	27%	20,385	10%	54,609	
מגדל סביון מופת	35,704	32,757	164,091	95,630	68,461	44,482	29%	30,152	18%	67,837	
סביון במשתלה א'	185,135	96,896	288,614	6,583	282,031	203,842	51%	29,816	10%	54,806	

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.

יתרת עודפים צפויה בסיום הפרויקט	שיעור הרווח הגולמי הצפוי	רווח גולמי צפוי (אלפי ש"ח)	שיעור ביצוע תזרימי	עלויות צפויות (אלפי ש"ח)		עלויות ששולמו בפועל ליום 31.12.15	הכנסות צפויות (אלפי ש"ח)					שם הפרויקט
				סה"כ עלויות צפויות	עלויות לשלם עד גמר המלאי		סה"כ הכנסות צפויות (כולל יחידות משנה)	מלאי במכירה ליום 31.12.15	סה"כ הכנסות שהוכרו בגין חוזים שנחתמו עד ליום 31.12.15	יתרות חוב עתידיות בגין דירות שנמכרו עד ליום 31.12.15	מקדמות עד ליום 31.12.15	
61,500	15%	31,085	4%	177,502	78,140	99,362	208,587	16,078	192,509	117,241	75,268	סביון במשתלה ב'
26,408	12%	10,217	75%	76,431	19,061	57,370	86,648	7,955	78,693	24,753	53,940	ספייס 3
9,493	10%	2,056	7%	18,290	13,611	4,679	20,346	10,041	10,305	3,442	6,863	סביוני העיר- טייבר 48
28,408	18%	17,150	1%	79,039	65,180	13,859	96,189	73,421	22,768	13,279	9,489	סביוני העיר- חרות 17-19
47,366	19%	22,825	27%	97,701	49,587	48,114	120,526	69,305	51,221	23,447	27,774	סביוני טף חדרה א'
24,074	19%	25,837	9%	109,598	69,832	39,766	135,435	75,055	60,380	39,646	20,734	סביוני רמת שרת א'*
60,327	14%	27,517	89%	162,664	14,580	148,084	190,181	-	190,181	47,785	142,396	סביוני רמת אביב 10
697,561	18%	379,471	42%	1,778,167	668,498	1,109,669	2,157,638	709,192	1,448,446	572,833	875,613	סה"כ

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

ד. ניתוחי רגישות¹

להלן ניתוחי רגישות של הרווח הגולמי² שנערכו לפרויקטים בביצוע, אשר ליום 31.12.2015 שיעור המכירות בהם הינו פחות ממחצית מסך המכירות בפרויקט, ולפיכך רמת הרגישות בעניינם עולה.

גני סביון 123							
90%	95%	98%	100%	102%	105%	110%	
47,148	51,268	53,741	55,389	57,038	59,510	63,631	110%
48,602	52,722	55,195	56,843	58,492	60,964	65,085	105%
49,474	53,595	56,067	57,716	59,364	61,836	65,957	102%
50,056	54,176	56,649	58,297	59,946	62,418	66,539	100%
50,637	54,758	57,230	58,879	60,527	63,000	67,120	98%
51,510	55,630	58,103	59,751	61,400	63,872	67,993	95%
52,964	57,084	59,557	61,205	62,854	65,326	69,447	90%

סביון באגם							
90%	95%	98%	100%	102%	105%	110%	
1,367	7,156	10,630	12,945	15,261	18,735	24,524	110%
5,087	10,876	14,350	16,665	18,981	22,454	28,244	105%
7,319	13,108	16,581	18,897	21,213	24,686	30,476	102%
8,807	14,596	18,069	20,385	22,701	26,174	31,964	100%
10,294	16,084	19,557	21,873	24,189	27,662	33,451	98%
12,526	18,316	21,789	24,105	26,421	29,894	35,683	95%
16,246	22,035	25,509	27,825	30,140	33,614	39,403	90%

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

1
2

סביון מופת							
90%	95%	98%	100%	102%	105%	110%	
11,982	16,761	19,628	21,540	23,451	26,318	31,097	110%
16,289	21,067	23,934	25,846	27,757	30,625	35,403	105%
18,872	23,651	26,518	28,430	30,341	33,208	37,987	102%
20,595	25,374	28,241	30,152	32,064	34,931	39,710	100%
22,317	27,096	29,963	31,875	33,786	36,653	41,432	98%
24,901	29,680	32,547	34,458	36,370	39,237	44,016	95%
29,207	33,986	36,853	38,765	40,676	43,543	48,322	90%

רמת שרת א'							
90%	95%	98%	100%	102%	105%	110%	
13,570	16,992	19,046	20,414	21,783	23,836	27,258	110%
16,282	19,704	21,757	23,126	24,494	26,548	29,969	105%
17,908	21,330	23,383	24,752	26,121	28,174	31,596	102%
18,993	22,415	24,468	25,837	27,205	29,259	32,681	100%
20,077	23,499	25,552	26,921	28,290	30,343	33,765	98%
21,704	25,126	27,179	28,548	29,917	31,970	35,392	95%
24,415	27,837	29,890	31,259	32,628	34,681	38,103	90%

סביוני נוף חדרה א'							
90%	95%	98%	100%	102%	105%	110%	
10,321	13,782	15,859	17,243	18,627	20,704	24,165	110%
13,112	16,573	18,650	20,034	21,418	23,495	26,956	105%
14,787	18,248	20,324	21,709	23,093	25,170	28,631	102%
15,903	19,364	21,441	22,825	24,209	26,286	29,747	100%
17,020	20,481	22,557	23,942	25,326	27,402	30,863	98%
18,694	22,155	24,232	25,616	27,001	29,077	32,538	95%
21,485	24,946	27,023	28,407	29,792	31,868	35,329	90%

סביוני העיר- חרות 17-19							
90%	95%	98%	100%	102%	105%	110%	
3,977	7,631	9,824	11,285	12,747	14,939	18,593	110%
6,910	10,564	12,757	14,218	15,680	17,872	21,526	105%
8,670	12,324	14,516	15,978	17,440	19,632	23,286	102%
9,843	13,497	15,690	17,150	18,613	20,805	24,459	100%
11,016	14,670	16,863	18,324	19,786	21,978	25,632	98%
12,776	16,430	18,623	20,084	21,546	23,738	27,392	95%
15,709	19,363	21,555	23,017	24,479	26,671	30,325	90%

8.2.3 נתונים בדבר פרויקטים בתכנון

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

31.12.2015 (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 2016.

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.

מס' יחידות דיר מוכרות ליום 31.12.15	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 31.12.15 (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 קומביניציה	כולל חלק בעלים בעסקת קומביניציה				
-		תב"ע בתוקף	3	2016	21%	14,710	54,191	26,742	הסכם פיתוח ¹	--	--	41	41	2007	67%	ירושלים	סביוני ארנונה (מקב"ת דרך חברון)
-		תב"ע בתוקף	3	2016	19%	28,738	121,695	מוצג על בסיס שווי מאזני	מניות בתאגיד שהינו בעל זכויות חכירה במקרקעין	706מ"ר למסחר	--	124	124	2008	50%	ירושלים	סביוני רמת שרת- פ.א. פיתוח ובניה בע"מ
36	תכנית לתוספת 95 יח"ד הוגשה לוועדה המקומית	תכנית ל- 600 יח"ד בתוקף.	5	2016	15%	88,796	503,283	מוצג על בסיס שווי מאזני	מניות בתאגיד בעל זכויות במקרקעין	--	95	600	600	2012	50%	גבעת שמואל	סביוני גבעת שמואל- גבעת שמואל החדשה בע"מ ²
-	תב"ע לתוספת 55 יח"ד הופקדה בוועדה המקומית	תב"ע ל- 333 יח"ד בתוקף.		2016	13%	67,372	440,526	7,805	בעלות	--	55	217	333	2008	100%	נתניה	אנדריוס
-		תב"ע בתוקף	3	2016	13%	15,634	100,280	10,251	חכירה מהוונת	--	--	100	100	2013	100%	חדרה	סביוני נוף חדרה ב'

¹ לפרטים נוספים בקשר עם פרויקט זה ראו סעיף 8.2.4(א) להלן.
² לפרטים נוספים בקשר עם פרויקט זה ראו סעיף 8.2.4(א) להלן.

מס' יחידות דיור מכורות ליום 31.12.15	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 31.12.15 (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 קומביניציה	לא כולל חלק בעלים בעסקת קומביניציה	כולל חלק בעלים בעסקת קומביניציה				
-		תב"ע בתוקף	3	2016	13%	33,856	233,184	107,393	בעלות	--	--	125	125	2014	100%	גני תקווה	סביוני גני תקווה ¹	
44		תב"ע בתוקף	4	2016	15%	55,248	303,440	127,702	חכירה מהוונת	3,000 מ"ר למסחר	--	196	196	2015	100%	מודיעין	שדרות הסביונים	
-		תב"ע בתוקף	2	2016	15%	12,440	73,223	4,167	בעלות	--	--	54	62	2015	100%	רמת גן	סביוני ביאליק	
-		תב"ע בתוקף	3	2016	12%	41,288	297,743	124,265	חכירה מהוונת	--	39	335	335	2014	100%	כפר יונה	סביוני השרון-כפר יונה	
42		תב"ע בתוקף	4	2016	19%	101,936	430,898	194,516	בעלות	10,400 למסחר ומשרדים	--	170	170	2014	100%	ירושלים	סביון VIEW (בית מפא"י) ²	
122					15%	460,018	2,558,463	602,841			189	1,962	2,070				סה"כ	

סה"כ העלות בספרי החברה ליום 31.12.2015 של מלאי המקרקעין המיועדות לפרויקטים שנמצאים בתכנון מסתכמת בכ- 603 מיליון ש"ח.

¹ למועד דוח זה התקבל היתר בניה.

² למועד דוח זה התקבל היתר חפירה והחלו עבודות חפירה.

8.2.4 להלן פרטים נוספים על פרויקטים מהותיים שהחברה מבצעת, מקימה ומתכננת ליום 31.12.2015:

א. "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 שליש מכלל הזכויות באופציה (שכן שליש 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.

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

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

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.

ב. גבעת שמואל החדשה

לפרטים בדבר התקשרותה של החברה בהסכם השקעה ובהסכם ניהול בקשר לפרויקט "גבעת שמואל החדשה" ראו ביאור 10ה לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2015. 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

המתקנת התפרסמה ברשומות ביום 7.1.2014, ובחלוף 15 ימים ממועד פרסום ההודעה, נכנסה התב"ע המתקנת 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.
 ביום 15.12.2015, הוגשה עתירה על ידי הוועדה המקומית לתכנון ובניה פתח תקווה ועיריית פתח תקווה (ביחד, להלן: "רשויות פתח תקווה") נגד הוועדה המקומית לתכנון ובניה גבעת שמואל ועיריית גבעת שמואל וגבעת שמואל החדשה, לביטול היתרי הבנייה אשר ניתנו לגבעת שמואל החדשה והתירו בניה של 260 יחידות דיור (במסגרתה ניתן צו ביניים להפסקת עבודות). במסגרת עתירתן טוענות רשויות פתח תקווה כי לא התקיימו התנאים הנדרשים לצורך היתר הבניה הראשון, כאשר התנאי המרכזי שלטענתן של רשויות פתח-תקווה לא התקיים הינו זה הקבוע בסעיף 20 ו' לתוכנית החלה על הפרויקט (תכנית מ/מ/2/3074) אשר קובע כי תנאי למתן היתר בניה ראשון הינו "ביצוע ושידור בפועל של קווי הביוב בהתאם לתוכנית אב מאושרת של פתח תקווה וגבעת שמואל". בעניין תנאי זה יצוין, כי ביום 29.2.2016 (לאחר מועד הגשת העתירה), קבעה הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז המרכז כי ניתן לאפשר את חיבורן של 270 יחידות דיור מבלי שימולא תנאי סעיף 20'ו'. להערכת החברה, על בסיס עמדת יועציה המשפטיים, בנסיבות אלה הלכה למעשה סיכויי העתירה להתקבל הם נמוכים. לפרטים נוספים בקשר עם העתירה, ראו ביאור ה'10 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2015.

ג. בית מפא"י

לפרטים נוספים ראו דוחות 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.

ד. 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") בחוזה פיתוח ביחס למגרשים 304 ו- 305 לפי תוכנית הצ/1/2/135 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 דוחות 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.

ה. 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 של החברה ליום 31.12.2015 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 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.

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

- שינוי צורת חישוב הזכויות הנהוגה בפרויקטים של תמ"א 38/2 באופן שהחישוב יתבסס על הבניין הבנוי במגרש בפועל ולא על התוכניות החלות.
 - הקשחת הפרמטרים לאישור פרויקטים לפי תמ"א 38.
 - קביעת צפיפות ברמת גן.
- לאור הנחיית בית המשפט בהליך שהתקיים בפניו כי יש ליצור וודאות בנושא התכנסה המועצה הארצית לתכנון ולבניה לדין בתיקון התמ"א. בישיבתה מיום 3.11.2015, הורתה המועצה הארצית על עריכת תיקון לתמ"א (תיקון 3א'), הכולל פרשנות מרחיבה יותר לעניין אופן חישוב הזכויות במקרה של הריסה ובניה מחדש עפ"י תמ"א 38, וכי החישוב יבוסס על התוכנית החלה במקום ובהתאם להבהרות נוספות הקבועות בתיקון המוצע. עוד עולה כי בגין חלק מההטבות ייגבה היטל השבחה. תיקון 3א' לתמ"א 38 הועבר להערות הוועדות המחוזיות ולהשגות הציבור. עם השלמת ההליך של השמיעה יובא התיקון להכרעת ממשלת ישראל אשר היא הגורם המוסמך לאשרו.
- היועץ המשפטי לממשלה הנחה כי עד לאישורו של תיקון 3א' לתמ"א 38, יחושבו הזכויות בפרויקטים של תמ"א 38/2 על פי הפרשנות המצמצמת כאמור לעיל, קרי בהתבסס על הבניין הבנוי במגרש בפועל ולא על התוכניות החלות. בדיונים בפני ועדות הערר הן מאפשרות למבקשי ההיתר להקפיא את הדיון בבקשתם עד להשלמת הליכי אישור תיקון 3א' לתמ"א 38 או לדון לפי הפרשנות המצמצמת כאמור. האמור עשוי להאריך את הליכי הרישוי בפרויקטים. נכון להיום ישנה אי בהירות בקשר לאופן יישום הפרשנות המצמצמת. להערכת החברה, לאמור לעיל לא צפויה להיות השפעה מהותית על מלאי המקרקעין בפרויקטי תמ"א 38 בדוחותיה הכספיים של החברה.

להלן פרטים בקשר עם פרויקטים בשיווק טרם ביצוע ופרויקטים בתכנון¹ 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, ומשווקים תחת המותג "סביוני העיר".

מספר פרויקטים	מיקום	סה"כ יח"ד בפרויקט		סה"כ מכור	שווי חוזי של מכירות	סה"כ עלות משוערת לפרויקט	סה"כ עלות משוערת לפרויקט כולל קרקע	רווח גולמי צפוי	אחוז רווח גולמי צפוי	שנת תחילת בניה צפויה	משך בניה צפוי בשנים
		כולל חלק בעלים קומבינציה	לא כולל חלק בעלים בעסקת קומבינציה								
7	ר"ג, גבעתיים	205	126	43	83,153	220,083	220,083	37,774	15%	2016	2
9	ר"ג, גבעתיים, ת"א	296	184	--	--	331,480	331,480	64,330	16%	2016-2018	2
16		501	310	43	83,153	551,563	551,563	102,104	16%		

סה"כ עלות בספרי החברה ליום 31.12.2015 של מלאי מקרקעין בגין תמ"א 38, מסתכמת בכ- 21 מיליון ש"ח.

¹ בדבר פרויקטים בביצוע של אפריקה 38 ראה סעיף 8.2.2.

8.2.6 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 31.12.2015 (נתונים כספיים באלפי ש"ח):

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

1) עתודות שהחברה מייעדת לבניה למגורים

מזב תכנוני סטטוטורי	סה"כ עלות משוערת לפרויקט כולל קרקע (אלפי ש"ח)	עלות קרקע 31.12.2015 (אלפי ש"ח)	סוג הזכויות	יח"ד נוספות לפי תכנון	מס' יח"ד בפרויקט לפי תב"ע בתוקף	מועד רכישת הזכויות בקרקע	חלק החברה בפרויקט	מיקום	הפרויקט
ביום 10.2.2014 פורסמה ברשומות הודעתה של הועדה המחוזית בדבר הכנת תוכנית שימור ובכלל זאת הגבלת הוצאת היתרים. המבנה נמצא ברשימת המבנים עליהם צפוייה לחול התכנית האמורה. הוגשה לוועדה המקומית והמחוזית תכנית חדשה לשימור המבנה הקיים ולתוספת של 88 יח"ד	לא ניתן להעריך	15,316	בעלות	88	--	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 לוועדה המקומית. הועדה המקומית החליטה להצטרף כמגישת התכנית. התכנית נמצאת בדיון בוועדת השימור העירונית. לפרטים נוספים בקשר עם פרויקט זה ראו ס"ק (3) להלן.	235,000	77,288	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
תב"ע בתוקף.	1,172,000	210,194	מניות בתאגידים בעלי זכויות במקרקעין	--	322 יח"ד וכ- 6,400 מ"ר מסחר	/2007 2015	ראו סעיף 8.2.5ii(א'3)	תל אביב	סומייל דרום ¹

¹ 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.

הפרויקט	מיקום	חלק החברה בפרויקט	מועד רכישת הזכויות בקרקע	מס' יח"ד בפרויקט לפי תב"ע בתוקף	יח"ד נוספות לפי תכנון	סוג הזכויות	עלות קרקע 31.12.2015 (אלפי ש"ח)	סה"כ עלות משוערת לפרויקט כולל קרקע (אלפי ש"ח)	מצב תכנוני סטטוטורי
סומייל צפון ¹	תל אביב	ראו סעיף 8.2.5א'ii	2007/2015	46	--	מניות בתאגידים בעלי זכויות במקרקעין	22,817	136,000	תב"ע בתוקף
חריש	חריש	100%	2015	318	62	חכירה מהוונת	55,660	260,000	תב"ע בתוקף.
קרית ביאליק	קרית ביאליק	50%	2015	206	10	חכירה מהוונת	26,556	119,000	תב"ע בתוקף.
סביוני נצר סירני	נס ציונה	50%	2011	--	41	הסכם פיתוח	1,293	לא ניתן להעריך	בכוונת החברה לפעול לשינוי יעוד מחלק המסחר והמשרדים לכ- 41 יח"ד נוספות בפרויקט
סביוני ים	קריית ים	50%	2011	--	90	בעלות	1,982	35,000	התכנית אושרה להפקדה בתנאים ע"י הועדה המחוזית. החברה מקיימת הידברות עם רפא"ל המחזיקים בקרקע סמוכה, לצורך קידום התכנית בוועדה המחוזית.
ביאליק על הפארק (אפק)	קרית ביאליק	100%	2003	--	כ- 250	בעלות	1,210	לא ניתן להעריך	קרקע חקלאית. תב"ע המייעדת את המקרקעין למגורים ללא איחוד וחלוקה- אושרה למתן תוקף בוועדה המחוזית ונמצאת בשלבי פרסום לתוקף.
גבעת סביון החדשה - שלב ב' (עסקת המזמן)	גני תקווה	83%	50% (שנת 2000) 33% (שנת 2008)	--	-	בעלות	8,143	לא ניתן להעריך	המקרקעין ממוקמים במתחם המיועד על פי תוכנית מתאר מחוזית לנופש מטרופוליני.

סה"כ עלות בספרי החברה ליום 31.12.2015 של מלאי הקרקעות בעתודה (למעט סומייל - מגדלי סומייל ואפרירם, אשר מסווגות כהשקעה בחברות כוללות) מסתכמת בכ- 420 מיליון ש"ח.

¹ זכויות החברה מוחזקות על ידי החברה, על ידי רמ-נח בע"מ, חברת בת המוחזקת על ידי החברה בשיעור של 57.5% ועל ידי מגדלי סומייל בע"מ ואפרירם בע"מ, חברות המוצגות על בסיס שיטת השווי המאזני. עלות הקרקע ליום 31.12.2015 משקפת את עלות הקרקע בדוחות המאוחדים ומהווה את הזכויות של רמ-נח בע"מ וכן תשלומים ע"ח המקרקעין שביצעה החברה בלבד. העלות המשוערת לפרויקט מהווה את חלקה היחסי של החברה, לרבות החזקות באמצעות חברות מוחזקות.

(2) עתודות מקרקעין נוספות

מזב תכנוני סטטוטורי	עלות קרקע בספרים ליום 31.12.2015 (אלפי ש"ח)	סוג הזכויות ¹	המקרקעין
קרקע חקלאית.	--	בעלות	חלקה 31 גוש 11073, יקנעם
קרקע חקלאית.	--	בעלות	חלקות 17 ו-18 (בחלק) גוש 11072, יקנעם
שטח המיועד על פי תב"ע בתוקף לשמורת טבע.	--	בעלות	חלקות 105, 106, 107 (בחלק), 155 (בחלק), 363 (בחלק) גוש 12257 חיפה
שטח המיועד לפי תב"ע בתוקף לשטח פרטי פתוח.	--	בעלות	חלקה 23 בגוש 11203 חיפה ²

(3) להלן פרטים נוספים בקשר עם קרקעות עיקריות בעתודה ליום 31.12.2015:
i. "סביוני הנשיא" – ירושלים

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

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

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

ii. סומייל-תל אביב

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

³ הכוונה לחכירת משנה מהקדן הקיימת לישראל, אשר חוכרת את המקרקעין מהפטריארך האורתודוכסי היווני בירושלים.

⁴ 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.

לפרטים בדבר התקשרותה של החברה עם רמ-נח בע"מ, מגדלי סומייל ואפרירם בע"מ (חברה ש- 40% מהון המניות המונפק שלה הוחזק על ידי אפריקה השקעות) (להלן: "אפרירם") ראו ביאור 10ג לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2015.

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 מיידיים 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 3.5.2015, אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה, את תנאי התקשרותה של החברה בהסכם לרכישת מלוא החזקותיה של אפריקה השקעות בחברת אפרירם, המהוות 40% מהון המניות של אפרירם, וכן את זכויותיה של אפריקה השקעות בהלוואה אשר הועמדה על ידה לאפרירם, בתמורה לסך של כ- 40.4 מיליון ש"ח.

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 29.04.2015, אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה את תנאי ההתקשרות של החברה בהסכם לרכישת זכויותיה של אפריקה השקעות באפרירם.

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

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 ג'10 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2015 והדוחות המיידיים 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 31.12.2015 (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 31.12.2015 (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. למועד דוח זה, התוכנית בתוקף, ולפיכך התנאי המפסיק פקע.	497,000	461,000	11,044	חכירה מהוונת	350	2008	51%	הרצליה	אולפני הרצליה
התנאי המתלה העיקרי – כניסת תב"ע לתוקף. למועד דוח זה, התכנית לקראת פרסום להפקדה מחדש בוועדה המחוזית.	497,000	434,000	101	בעלות	כ-400	2012	100%	קרית אתא	גבעת הכלניות

מזב תכנוני סטטוטורי ותנאים מתלים עיקריים	צפי הכנסות צפויות לפרויקט	סה"כ עלות משוערת לפרויקט כולל קרקע	עלות קרקע בספרים ליום 31.12.2015 (אלפי ש"ח)	סוג הזכויות הנרכשות	מס' היחידות הכולל אשר מבקשת לכלול בפרויקט	מועד רכישת הזכויות בקרקע	חלק החברה בפרויקט	מיקום	הפרויקט
התנאי המתלה העיקרי – כניסת תב"ע לתוקף. למועד דוח זה, התכנית הוגשה ונמצאת לקראת דיון בוועדה המקומית.	148,000	132,000	60	בעלות	כ-146	2014	100%	פ"ת	הרב פינטו - רוזנברג מתחם

סה"כ עלות בספרי החברה ליום 31.12.2015 של מלאי הקרקעות בגין פרויקטים מותלים מסתכמת בכ- 11 מיליון ש"ח.

8.2.7 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.

8.2.8 להלן טבלה המרכזת ליום 31.12.2015 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 31.12.15	עלות ההשקעה בדוח המאוחד של החברה ליום 31.12.15	חלק החברה ברווח (הפסד) 2015	חלק החברה ברווח (הפסד) 2014	חלק החברה ברווח (הפסד) 2013	חלק החברה ברווח (הפסד) שנצבר ליום 31.12.15	סך ההשקעה בדוח המאוחד של החברה ליום 31.12.15	הלוואות בעלים ליום 31.12.15
מגדלי סומייל בע"מ	לפרטים ראו סעיף 8.2.6 לעיל	לפרטים ראו סעיף 8.2.6 לעיל	50%	1,479	100	6	(6)	(96)	1,383	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%	-	(1,828)	(386)	(355)	(4,267)	(4,267)	14,336
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%	-	(2,322)	(1,761)	(5,192)	(14,995)	(14,995)	77,159
אפרירם בע"מ	לפרטים ראו סעיף 8.2.6 לעיל (אפרירם)	לפרטים ראו סעיף 8.2.6 לעיל (אפרירם)	40%	8,810	(547)	-	-	(547)	8,363	35,925

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.

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

לפרטים נוספים ראו ביאור 14(1) לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2015.

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 11א' לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2015 והדוחות המידיים 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, 2014-01-01-064413, 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 הדיר בפרויקט שאינן יחידות חלופיות למפונים. לתאריך הדוח, החברה פועלת במספר מתחמים באזור גוש דן והשרון.

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

8.2.11 קרקעות שנמכרולהלן פרטים בדבר קרקעות שנמכרו החל מיום 1.1.2013 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
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
הוד הכרמל הצפוני	זכויות במקרקעין הידועים כחלק מחלקות 50 ו-54 בגוש 11238 בחיפה	מכר	6/15	38,000	33,000	העסקה הושלמה בשנת 2015

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

8.2.12 הפרשות לגמר, בדק, אחריות ורישום בלשכת רישום המקרקעין

א. יתרת הפרשות החברה לגמר, בדק, אחריות ורישום בלשכת רישום המקרקעין ליום 31.12.2015, ליום 31.12.2014 וליום 31.12.2013 הסתכמה בסך של כ- 54,373 אלפי ש"ח, כ- 53,182 אלפי ש"ח וכ- 57,732 אלפי ש"ח, בהתאמה. ההפרשה ליום 31.12.2015 נבעה בעיקר מפרויקטים "גני סביון", "שער הים", ו"חצר הנביאים". ההפרשה ליום 31.12.2014 נבעה בעיקר מפרויקטים "לב הסביונים", "סביוני ים", "שער הים" ו"סביוני TLV". ההפרשה ליום 31.12.2013 נבעה בעיקר מפרויקטים "סביוני רמת אביב", "סביוני נצר סירני", "לב הסביונים", "סביוני ים", "הרב קוק 7" ו"תלמי מנשה".

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 31.12.2015 (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):

31.12.2013		31.12.2014		31.12.2015		אתרי פרויקטים
אחוז	אלפי ש"ח	אחוז	אלפי ש"ח	אחוז	אלפי ש"ח	
29%	223,574	1%	4,306	-	-	לב הסביונים, פ"ת
25%	190,621	8%	47,011	5%	31,288	הרב קוק, ירושלים
15%	114,638	2%	12,008	5%	35,934	סביוני ר"א, ת"א
5%	39,734	11%	62,107	3%	23,317	סביוני ים, קריית ים
-	-	-	-	35%	236,813	גני סביון
-	-	-	-	27%	185,998	חצר הנביאים
6%	46,682	21%	115,526	8%	52,129	שער הים, ראשל"צ
1%	4,753	20%	112,209	2%	16,608	עיר ימים, נתניה
-	-	16%	87,629	9%	61,015	סביוני TLV, 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 31.12.2015		תקופת ההכרה הצפויה בהכנסה
מקדמות ותשלומים הצפויים להתקבל בגין חוזי מכירה מחייבים	הכנסות שיוכרו בגין חוזי מכירה מחייבים	
190,557	232,961	רבעון 1 שנת 2016
86,761	413,580	רבעון 2 שנת 2016
138,998	204,206	רבעון 3 שנת 2016
28,995	206,461	רבעון 4 שנת 2016
222,009	364,245	שנת 2017
104,972	414,116	שנת 2018
52,829	76,840	שנת 2019
825,121	1,912,409	סה"כ

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 של החברה ליום 31.12.2015.

יתרת ההכנסות ממכירת דירות על פי התקינה הבינלאומית, הסתכמה ליום 31.12.2015 בכ- 1,912,409 אלפי ש"ח, 31.12.2014 בכ- 1,463,478 אלפי ש"ח וליום 31.12.2013 בכ- 1,145,563 אלפי ש"ח.

12. תחרות

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

12.2 החברה רואה כמתחרה פוטנציאלי כל יזם-קבלן אשר בונה באותו מתחם גיאוגרפי בו היא בונה וכן יזמים-קבלנים נוספים 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(6)

לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2015.

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: 2013-01-149112) (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

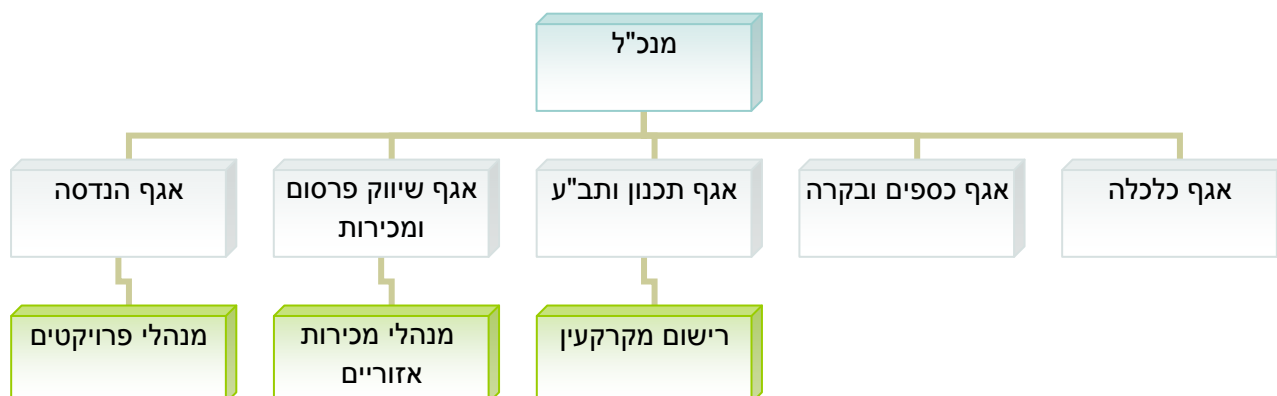
אפריקה השקעות והחברה התקשרו בהסכם, לפיו מעניקה החברה לאפריקה השקעות שירותים על ידי אגף הכלכלה ואגף תב"ע ורישום מקרקעין. לפרטים בדבר הסכם זה ראו בסעיף 21.4 להלן.

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 תב"ע ורישום המקרקעין (אשר היקפם השתנה) שתשולם על ידי אפריקה השקעות תסתכם בסך של כ- 1.4 מיליון ש"ח (במקום סך של כ- 0.6 מיליון ש"ח).

14.2.3 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 של החברה ליום 31.12.2015, וכן הדוחות המיידיים 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 הפניה.

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



מספר העובדים בחברה ליום 31.12.2015 בהתאם למבנה דלעיל הינו 57 עובדים (לעומת 53 עובדים ליום 31.12.2014 ו- 46 עובדים ליום 31.12.2013), כמפורט להלן:

מספר עובדים ליום			תפקיד/אגף
31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015	
3	3	3	לשכת מנכ"ל
8	13	15	הנדסה
2	2	2	אגף פיתוח עסקי וכלכלה
15	15	17	כספים ובקרה
6	6	7	תכנון ורישום מקרקעין
12	15	13	שיווק, פרסום ומכירות

כמו כן, בחברת אפריקה 38 מספר העובדים ליום 31.12.2015 הינו 6 עובדים.

14.4 תכנית 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).

למועד הדוח, פקעו או מומשו, לפי העניין, כלל כתבי האופציה אשר הוקצו מכוחה של התכנית החדשה.

לפרטים בקשר עם תכנית אופציות לעובדי החברה ונושאי משרה בה מחודש יולי 2011, ראו סעיף 14.4 לדוח 2013, ביאור 25 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2015, וכן הדוח המידי שפרסמה החברה ביום 9.5.2012 (מס' אסמכתא: 2012-01-121503). 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.
 ביום 1.2.2016, פקעו 31,500 כתבי אופציה אשר הוקצו מכוחה של תכנית 2014 וזאת בשל סיום יחסי עובד מעסיק.
 לפרטים נוספים ראו ביאור 25א' לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2015, 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 ההפניה.

14.5 תנאי כהונתו של מנכ"ל החברה

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

14.6 תכנית הבונוס

ביום 22.10.2013, אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה, בין היתר, תכנית 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 15.4.2015, אישרה 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.

ביום 7.3.2016, אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישורה של ועדת התגמול, ובכפוף לאישורה של אסיפת בעלי המניות, תכנית מענק לשנת 2016 למנכ"ל החברה ול- 5 נושאי משרה נוספים, לפיה מנכ"ל החברה יהיה זכאי למענק שנתי בגובה של עד 6 משכורות חודשיות (ונושאי המשרה, אשר יהיו זכאים למענק שנתי בגובה של עד 4.5 משכורות

חודשיות), בכפוף ובהתאם לעמידתם של מנכ"ל החברה ונושאי המשרה, בהתאמה, ביעדים אשר נקבעו במסגרת תכנית המענקים לשנת 2016. עוד אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישורה של ועדת התגמול, ובכפוף לאישורה של אסיפת בעלי המניות, תכנית 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) (ויותר 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. עוד אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישורה של ועדת התגמול, ובכפוף לאישורה של אסיפת בעלי המניות, מענק מיוחד על סך 350,000 ש"ח למנכ"ל החברה בגין ביצועי החברה בשנת 2015. לפרטים בקשר עם תכנית המענק לשנת 2016 למנכ"ל החברה ומענק תלת שנתי ראו את דוח זימון אסיפת בעלי המניות שפורסם על ידי החברה ביום 8.3.2016 (מס' אסמכתא: 2016-01-001686). המידע הנכלל בדוח האמור מובא בזאת על דרך של הפניה.

14.7 ביום 6.8.2015, ובשים לב למחיקת ניירות הערך של דניה סיבוס מהמסחר בבורסה והפיכתה לחברה פרטית, מינה דירקטוריון החברה את ה"ה נדב גרינשפון, מנשה שגיב ואמיר דורון כדירקטורים בחברה, בתוקף מיום 9.8.2015. להשלמת התמונה יצוין, כי ביום 5.11.2015, אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה את מינויים מחדש של אברהם נובוגרוצקי, אבינדב גרינשפון, מנשה שגיב, רונן גינזבורג, אמיר דורון וזאב וורמברנד וכן את מינויה מחדש של הגב' ורד רז אביו לכהונה שנייה במספר כדירקטורית חיצונית וכן את מינויו של מר ישראל קורט כדירקטור חיצוני בחברה, זאת חלף סיום כהונתו של מר שאול יהלום כדירקטור חיצוני.

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 2015, 2014 ו-2013, שילמה החברה לספקים סכומים בסך של כ- 766,966 אלפי ש"ח, כ- 505,513 אלפי ש"ח וכ- 383,592 אלפי ש"ח, בהתאמה, מתוכם סך של כ- 438,241 אלפי ש"ח, כ- 271,548 אלפי ש"ח וכ- 145,457 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 כקבוע 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 31.12.2015 הינו 1.29.
- 16.4 תקופת האשראי הממוצעת מספקים בשנת 2015 עמדה על בין 45 ל- 60 ימים בממוצע.
- 16.5 ליום 31.12.2015 קיים שוני בין ההון החוזר של החברה לבין ההון החוזר שלה לתקופה של שנים עשר חודשים (כהגדרת מונחים אלו בכללי חשבונאות מקובלים). לפרטים אודות מהות ההבדל ראו ביאור 2 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2015.
- 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)	
2,113,531	(521,825)	1,591,706	נכסים שוטפים
(1,634,755)	421,439	(1,213,316)	התחייבויות שוטפות
478,776		378,390	עודף הנכסים השוטפים על ההתחייבויות השוטפות
1.29		1.31	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 31.12.2015, עומדת יתרת הנכסים הפנויים משעבוד בחברה (מאוחד) על סך של כ- 356 מיליון ש"ח (יתרת הנכסים הפנויים משעבוד בחברה (סולו) עומדת, ליום 31.12.2015, על סך של כ- 471 מיליון ש"ח).

17.1.2 יתרת ההלוואות המובטחות בשעבודים כאמור, הסתכמה ליום 31.12.2015, בסך של כ- 622,064 אלפי ש"ח וליום 31.12.2014 בסך של כ- 626,299 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.

17.1.3 יתרות אשראי

א. להלן טבלה המרכזת את יתרות האשראי (מבנקים וגורמים פיננסיים אחרים) של החברה (סולו) ליום 31.12.2015, ליום 31.12.2014 וליום 31.12.2013 (באלפי ש"ח):

31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015	סוג אשראי
310,111	265,856	54,790	אשראי בנקאי – זמן קצר
-	300,469	451,573	אשראי בנקאי - זמן ארוך – ריבית משתנה
-	-	50,112	אשראי חוץ בנקאי – זמן קצר – ריבית משתנה

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 31.12.2015 סך הערבויות שהעמידה החברה (המובטחות בשעבוד) עמד על סך של כ- 1,924,850 אלפי ש"ח, מתוכם סך של כ- 1,763,819 אלפי ש"ח מיוחסות לערבויות חוק מכר.

31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015	סוג אשראי
552,407	471,283	634,232	אשראי חוץ בנקאי – זמן ארוך – ריבית קבועה
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 31.12.2015, ליום 31.12.2014 וליום 31.12.2013: (באלפי ש"ח):

31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015	סוג אשראי
370,809	326,390	115,659	אשראי בנקאי – זמן קצר
-	300,469	451,573	אשראי בנקאי - זמן ארוך – ריבית משתנה
-	-	50,112	אשראי חוץ בנקאי – זמן קצר – ריבית משתנה
599,106	519,637	682,765	אשראי חוץ בנקאי – זמן ארוך – ריבית קבועה
212	-	-	יתרות בגין הלוואות בעלים (לרבות על פי הסכמי מימון בקבוצה)

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

31.12.2014	31.3.2015	30.6.2015	30.9.2015	31.12.2015	
1,037,608	951,203	1,272,926	1,242,817	1,190,706	חוב ברוטו
426,872	411,325	539,576	467,167	559,456	מזומן ¹
610,736	539,878	733,350	775,650	631,250	חוב נטו

ד. יתרת המזומנים (כולל פיקדונות לזמן קצר, מזומנים ומכשירים פיננסיים אחרים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי ובטוחות סחירות) שבידי החברה ליום 31.12.2015, ליום 31.12.2014 וליום 31.12.2013 הסתכמה בסך של כ- 559 מיליון ש"ח, כ- 427 מיליון ש"ח וכ- 634 מיליון ש"ח, בהתאמה.

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

ה. להלן פירוט סך יתרות האשראי של החברה (לרבות תאגידים מאוחדים שלה), ליום 31.12.2015:

סך יתרת האשראי (אלפי ש"ח)	סוג האשראי
505,301	יתרות בגין אג"ח (ציבוריות)
567,233	יתרות בגין אשראי בנקאי
179,043	יתרות בגין אשראי חוץ-בנקאי
48,533	יתרות בגין הלוואות בעלים (לרבות על פי הסכמי מימון בקבוצה)
	סה"כ התחייבויות:
161,031	חשיפה בגין אשראי חוץ-מאזני (ערבויות פיננסיות)
1,771,937	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 31.12.2015
"סביון באגם", נתניה; "סומייל"; ת"א; "סביון VIEW", ירושלים; "סביוני גני תקווה", גני תקווה; "סביוני השרון", כפר יונה; "שדרות הסביונים", מודיעין; חריש;	ש"ח	פריים	פלוס 0.5% - פלוס 0.05%	466,205
"סביוני ארנונה", ירושלים; "רמת מרפא", ר"ג; "חצר הנביאים", ירושלים;	ש"ח	פריים	פלוס 1.25% - פלוס 0.65%	39,248

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 של החברה ליום 31.12.2015.

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 2013		שנת 2014		שנת 2015		
זמן ארוך	זמן קצר	זמן ארוך	זמן קצר	זמן ארוך	זמן קצר	
מקורות שאינם בנקאיים						
5.14%	-	4.96%	-	3.9%	-	שקלים צמוד מדד
-	-	-	-	3.9%	1.11%	שקלים לא צמוד
שיעור ריבית אפקטיבית באחוזים להלוואות שאינן מיועדות לשימוש ייחודי						
שנת 2013		שנת 2014		שנת 2015		
זמן ארוך	זמן קצר	זמן ארוך	זמן קצר	זמן ארוך	זמן קצר	
מקורות שאינם בנקאיים						
4.6%	-	4.3%	-	4.21%	-	שקלים צמוד מדד
				4.07%	1.11%	שקלים לא צמוד

17.3 מגבלות בקבלת אשראי ושעבודים

17.3.1 אמות מידה פיננסיות

א. ליום 31.12.2015 ולתאריך הדוח עומדת החברה באמות המידה הפיננסיות שנקבעו.
 ב. לפרטים בקשר עם אמות מידה פיננסיות נוספות החלות על החברה, שנקבעו במסגרת הסכם מימון מחודש מאי 2011, ראו באור 22ב(1) לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2015.
 לפרטים בקשר עם אמות מידה פיננסיות נוספות החלות על החברה, שנקבעו במסגרת הנפקת אגרות חוב (סדרה א') של החברה ראו ביאור 20א' לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2015

לפרטים בקשר עם אמות מידה פיננסיות נוספות החלות על החברה, שנקבעו במסגרת הנפקת אגרות חוב (סדרה ב') של החברה ראו ביאור 20א(2) לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2015

לפרטים בקשר עם אמות מידה פיננסיות נוספות החלות על החברה, שנקבעו במסגרת הנפקת אגרות חוב (סדרה ג') של החברה ראו ביאור 20א(3) לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2015

לפרטים בקשר עם אמות מידה פיננסיות נוספות החלות על החברה, שנקבעו במסגרת הסכם הלוואה למימון פרויקט דיור להשכרה, ראו ביאור 11 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2015.

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

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 של החברה ליום 31.12.2015.

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.

17.4 אשראי שנתקבל בין תאריך הדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2015

ועד סמוך לתאריך הדוח

במהלך התקופה שבין יום 31.12.2015 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 6.3.2016, ליום 31.12.2015 וליום 31.12.2014 בכ- 1,168 מיליון ש"ח, בכ- 1,168 מיליון ש"ח ובכ- 947 מיליון ש"ח, בהתאמה.

מתוך מסגרות האשראי האמורות, ניצלה החברה ליום 6.3.2016, ליום 31.12.2015 וליום 31.12.2014, סך של כ- 626 מיליון ש"ח, סך של כ- 623 מיליון ש"ח וסך של כ- 622 מיליון ש"ח, בהתאמה.

הרכב האשראי שנוצל ליום 31.12.2015 הינו: כ- 125 מיליון ש"ח בגין הלוואות ON-CALL, כ- 498 מיליון ש"ח בגין הלוואות לתקופה של למעלה משנה והיתרה בגין משיכת יתר. 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.

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' ל-2013. המידע המובא בדוח 2013 נכלל בזאת על דרך ההפניה.

17.6 אשראי בריבית משתנה

ליום 31.12.2015, ליום 31.12.2014 וליום 31.12.2013 לחברה היה אשראי בריבית משתנה מבנקים ואחרים בסך של כ- 617 מיליון ש"ח, כ- 622 מיליון ש"ח וכ- 362 מיליון ש"ח, בהתאמה.

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 ינתן Back to Back לערבויות שניתנו על ידי אפריקה השקעות כאמור.

להלן פירוט אודות האשראי בריבית משתנה שהועמד לחברה:

טווח שיעור הריבית (באחוזים) בתקופה			מנגנון השינוי	סוג ההצמדה
שנת 2013	שנת 2014	שנת 2015		
3.1%-5.95%	2.05%-4%	-1.1% 2.25%	פריים מינוס 0.5% - פריים פלוס 1.25%	שקלי

17.7 ערבויות

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

17.8 להלן יובא פירוט הלוואות ו/או מסגרות אשראי מהותיות של קבוצת החברה

ליום 31.12.2015:

מס"ד	יתרת מסגרת הלוואה/האשראי ליום 31.12.2015	מאפייני המלווה	תיאור ההסכם / מסגרת האשראי	מגבלות החלות על החברה	בטוחות שהועמדו לטובת המלווה
1	אג"ח סדרה א' בסכום קרן כולל של כ-37.2 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 שנתיית 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-257.8 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב	ציבור	לפרטים ראו באור 20א(2) לדוחות הכספיים ליום 31.12.2015.	לפרטים ראו באור 20א(2) לדוחות הכספיים ליום 31.12.2015. ליום 31.12.2015 היחס בין החוב נטו לבין סך ההון והחוב נטו (CAP) הינו 46.5%.	--
	אג"ח סדרה ג' בסכום קרן כולל של כ-193 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב	ציבור	לפרטים ראו באור 20א(2) לדוחות הכספיים ליום 31.12.2015.	לפרטים ראו באור 20א(2) לדוחות הכספיים ליום 31.12.2015. ליום 31.12.2015 היחס בין החוב נטו לבין סך ההון והחוב נטו (CAP) הינו 46.5%.	--

17.8.1 מצבת התחייבויות פיננסיות של החברה ליום 31.12.2015, 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	
280,432	37,884	-	-	-	165,771	76,777	1.1.16-31.12.16
571,284	23,350	-	-	-	461,221	86,713	1.1.17-31.12.17
113,502	16,085	-	-	-	9,648	87,769	1.1.18-31.12.18
106,414	11,924	-	-	-	9,648	84,842	1.1.19-31.12.19
317,498	52,561	-	-	-	164,025	100,912	1.1.20 ואילך
48,717	184	-	-	-	48,533	-	התחייבות פעמית חד-
1,437,847	141,988	-	-	-	858,846	437,013	סה"כ

18. מיסוי

18.1 לפרטים לעניין דיני המס החלים על החברה והחברות המאוחדות ראו ביאור 33 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2015.

18.2 לפרטים לעניין מסים נדחים, לרבות ייחוס מסים נדחים בגין הפסדים להעברה, ראו ביאור 33' לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2015.

18.3 שיעורי מס החברות החלים על החברה בישראל

לפרטים בדבר שיעור מס חברות חלים בישראל ראו ביאור 33 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2015.

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 של החברה ליום 31.12.2015.

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 2013, 2014 ו- 2015 בסך של כ- 4,376 אלפי ש"ח, כ- 3,482 אלפי ש"ח וכ- 3,165 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(7) לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2015.

21.3.2 התמורה שנתקבלה בידי החברה בשנים 2013, 2014 ו- 2015 בקשר עם ההסכם לניהול פרויקטים הסתכמה בסך של כ- 437 אלפי ש"ח, ביטול הכנסה בסך כ- 100 אלפי ש"ח והכנסה בסך של כ- 324 אלפי ש"ח, בהתאמה.

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

21.4.1 ביום 8.10.2015 אישרה האסיפה הכללית של החברה (לאחר קבלת אישורן של ועדת הביקורת והדירקטוריון שלה), את התקשרותה של החברה בהסכם מתן שירותי רישום, תכנון וקידום תב"ע, שירותי כלכלה ושירותי הנדסה לאפריקה השקעות. ההתקשרות כפופה לאישורה של אסיפת בעלי המניות של החברה. לפרטים נוספים ראו ביאור 35ג(7) לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2015.

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

21.4.3 התמורה שנתקבלה בידי החברה בשנים 2013, 2014 ו- 2015 בקשר עם ההסכמים האמורים, לפי העניין, הסתכמה בסך של כ- 1,400 אלפי ש"ח, כ- 1,400 אלפי ש"ח ו- 1,040 אלפי ש"ח, בהתאמה.

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 של החברה ליום 31.12.2015.

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 לדיור.

ה. המצב הביטחוני בישראל

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

ו. נזקי רעידת אדמה

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

ז. שינויים במחירי בטוחות סחירות

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

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