

אפריקה ישראל מגורים

Africa Israel Residences Ltd. מפ"מ ישראל מגורים בע"מ

דוח תקופתי לשנת 2019

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

מספר חברה ברשם החברות: 520034760

כתובת: יוני נתניהו 1ג', אור יהודה

טלפון: 03-7402500

פקסימיליה: 03-5393523

כתובת הדואר האלקטרוני: erans@wblaw.co.il

תאריך המאזן: 31.12.2019

תאריך הדוח: 16.3.2020

אפריקה ישראל מגורים

אפריקה ישראל מגורים בע"מ Africa Israel Residences Ltd

דו"ח לתקופה שנסתיימה

ביום 31 בדצמבר 2019

חלק א' תיאור עסקי החברה לשנת 2019

חלק ב' דוח דירקטוריון על מצב עסקי החברה לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019

חלק ג' דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2019

חלק ד' פרטים נוספים על החברה

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

אז אפריקה ישראל מגורים

אפריקה ישראל מגורים בע"מ Africa Israel Residences Ltd

חלק א'

תיאור עסקי החברה

לשנת 2019

תוכן עניינים

5	מבוא
	חלק ראשון - תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי התאגיד
6	פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה
7	תחומי הפעילות של החברה
8	השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה
8	חלוקת דיבידנדים
	חלק שני - מידע אחר
10	מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של החברה
11	סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות התאגיד
	חלק שלישי - תיאור עסקי החברה לפי תחומי פעילות
14	מידע כללי על תחום פיתוח המקרקעין בישראל
74	מידע כללי על תחום "דיור להשכרה"
80	נכסים לא מוחשיים
81	הון אנושי
81	חומרי גלם וספקים
	חלק רביעי - עניינים הנוגעים לפעילות החברה בכללותה
82	הון חוזר
83	מימון
93	מיסוי
93	סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם
94	מגבלות ופיקוח על פעילות החברה
94	הסכמים מהותיים
95	הליכים משפטיים
95	יעדים ואסטרטגיה עסקית
96	צפי להתפתחות בשנה הקרובה
97	דיון בגורמי סיכון

מבוא

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

החברה	-	אפריקה ישראל מגורים בע"מ.
אפריקה השקעות	-	אפריקה ישראל להשקעות בע"מ.
דניה סיבוס	-	דניה סיבוס בע"מ.
רמ"י	-	רשות מקרקעי ישראל.

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

3. דוח תקופתי זה כולל מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968. מידע כאמור כולל, בין היתר, תחזיות, מטרות, הערכות ואומדנים של החברה, המתייחסים לאירועים או עניינים עתידיים, אשר התממשותם אינה וודאית ואינה בשליטת החברה. מידע צופה פני עתיד בדוח תקופתי זה יזוהה בדרך כלל באמירות כמו "החברה צופה", "החברה מצפה", "החברה מעריכה", "החברה מאמינה", "בכוונת החברה", וביטויים דומים.

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

מידע צופה פני עתיד המובא בדוח תקופתי זה, יכול 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 מהתפתחויות בסביבה הכללית ובגורמים החיצוניים המשפיעים על פעילות החברה, אשר הינם בלתי ניתנים להערכה מראש ובאופיים אינם מצויים בשליטת החברה.

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. החברה התאגדה בישראל בחודש דצמבר 1960¹ כחברה פרטית לפי פקודת החברות תחת השם דניה חברה לפיתוח 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.

1.2. בחודש יוני 2006, הפכה החברה לחברה ציבורית, כמשמעות מונח זה בחוק החברות, ומניותיה נרשמו למסחר בבורסה, וזאת על פי תשקיף שפרסמה החברה מיום 22.6.2006 (על תיקונו מיום 27.6.2006) (להלן: "התשקיף מ-2006"). הנפקת המניות על פי התשקיף מ-2006 הייתה הצעה ראשונה לציבור של מניות החברה.

לתאריך הדוח, מחזיקה דניה סיבוס בע"מ (להלן: "דניה סיבוס") בכ- 56% מהונה המונפק של החברה ומזכויות ההצבעה בה. ביום 20.1.2020 הושלם הסדר החוב של אפריקה ישראל להשקעות בע"מ (להלן: "מועד ההשלמה" ו-"אפריקה השקעות", בהתאמה), אשר מחזיקה ב- 100% מהון המניות המונפק של דניה סיבוס. בהתאם, החל ממועד ההשלמה אפריקה השקעות הינה חברה פרטית בשליטתה של לפידות קפיטל בע"מ (להלן: "לפידות"), חברה ציבורית, אשר ניירות הערך שלה רשומים למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ, בשליטתו של מר יעקב לוקסנבורג (המחזיק בכ- 85% מהון המניות המונפק של לפידות), המחזיקה ב- 80% מהון המניות המונפק של אפריקה השקעות. ב- 20% הנותרים מהון המניות של המונפק של אפריקה השקעות, מחזיקה אלטשולר שחם גמל ופנסיה בע"מ (להלן: "אלטשולר"). למיטב ידיעת החברה, בין לפידות לבין אלטשולר נחתם הסכם בעלי מניות, אשר עיקרו קביעת הסדרים בקשר להעברת מניות באפריקה השקעות, מגבלות על תחרות בפעילות קבוצת אפריקה השקעות, מינוי דירקטורים וחלוקת דיבידנדים על ידי אפריקה השקעות.

עוד יצוין, כי קודם להשלמת הסדר החוב, התקבלו בחברה האישורים הנדרשים מאת הגופים המממנים של החברה בקשר עם שינוי השליטה כאמור.

בנוסף, במועד ההשלמה מכרה דניה סיבוס, לצדדים שלישיים, כ- 18.21% מהון המניות המונפק של החברה.

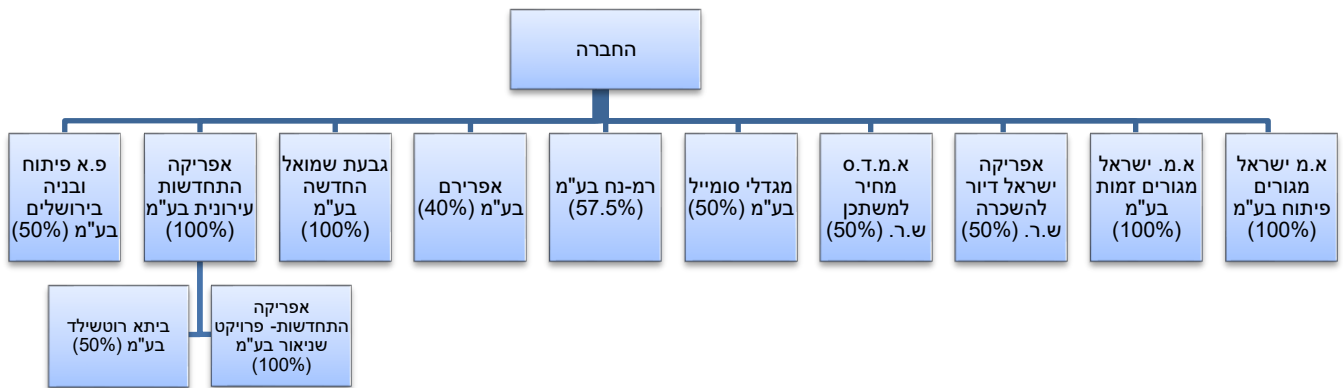
¹ במהלך השנים הפכה החברה מספר פעמים מחברה פרטית כמשמעות מונח זה בפקודת החברות לחברה ציבורית כמשמעות מונח זה בפקודת החברות, ולהיפך.

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

1.3. עיקר פעילותה של החברה הינו ייזום של פרויקטים בתחום הבניה, בעיקר למגורים, על דרך של איתור קרקעות, רכישתן, השבחת הקרקעות על ידי שינוי ייעודן (ככל שיש צורך בכך, ובמידה וניתן), הקמת המבנים, שיווק ומכירת יחידות דיור ו/או מגרשים בישראל. בנוסף, החל משנת 2014, החלה החברה בפעילות של הקמה, ניהול ואחזקה של פרויקטי דיור להשכרה בישראל.

תרשים אחזקות¹

להלן תרשים האחזקות העיקריות של החברה:



2. תחומי הפעילות של החברה

2.1. לחברה שני תחומי פעילות המדווחים כמגזרים עסקיים בדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31.12.2019, שהינם ייזום ובניה של פרויקטים בתחום הבניה למגורים בישראל; והקמה, ניהול ואחזקת פרויקטים בתחום דיור להשכרה בישראל. במסגרת תחום הפעילות הראשון והמרכזי עוסקת החברה בייזום, תכנון, פיתוח, בנייה ושיווק של יחידות דיור למגורים. מעת לעת מממשת החברה מקרקעין תוך ניצול הזדמנויות עסקיות. במסגרת תחום הפעילות השני, עוסקת החברה בהקמה, ניהול ואחזקה של פרויקטים של "דיור להשכרה" ומתן שירותים הנלווים להשכרתם, בהם זוכה החברה במסגרת מכרזים המפורסמים על ידי ממשלת ישראל ו/או גופים מטעמה. בהתאם לתנאי המכרזים האמורים, בתום התקופה הקבועה בהם, החברה תהא רשאית למכור את יחידות הדיור בפרויקט.

¹ לא כולל עסקאות משותפות שהיקף הפעילות בהן אינו מהותי לחברה או תאגידים לא פעילים.

2.2. להלן פרטים בדבר כמות יחידות הדיור הנכללת בפרויקטים של החברה (לא כולל יח"ד שטרם נמכרו ובנייתם הסתיימה אשר לפרטים לגביהם ראו סעיף 7.10.1 ולא כולל פרויקטים של "דיור להשכרה", אשר לפרטים לגביהם ראו סעיף 7.10 להלן, לפי סוג הפרויקטים, ליום 31.12.2019:

מסך בניה ממוצע בפני בשנים	שנת תחילת בניה צפויה	אחוז רווח גולמי ממוצע	סה"כ יח"ד- חלק החברה	סה"כ יח"ד בפרויקט	מס' יח"ד לפי תב"ע בהליכי אישור /או בתכנון		מס' יח"ד לפי תב"ע בתוקף		סוג הפרויקט
					מס' יח"ד בכל הפרויקט	חלק החברה	מס' יח"ד בכל הפרויקט	חלק החברה	
1.5	בביצוע	116%	1,713	1,878	-	-	1,713	1,878	פרויקטים בביצוע
3-6	2020	20%	1,030	1,511	84	111	946	1,400	פרויקטים בתכנון
-	-	-	2,423	4,144	560	615	1,863	3,529	עתודות קרקע
-	-	-	1,521	1,793	1,109	1,296	412	497	פרויקטים מותלים
			6,687	9,326	1,753	2,022	4,934	7,304	סה"כ

2.3. בשים לב לריבוי המשתנים המשפיעים על תחום הבניה למגורים בישראל ובכלל זה גורמי הסיכון המפורטים בסעיף 21 להלן, אין יכולת להעריך את היקף מכירת יחידות הדיור בשנים הבאות.

3. השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה

הון המניות המונפק והנפרע של החברה לתאריך דוח תקופתי זה, הינו 12,643,536 ש"ח מחולק ל- 12,643,536 מניות רגילות, רשומות על שם, בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א.

כאמור בסעיף 1.2 לעיל, במועד השלמת ההסדר של אפריקה השקעות, מכרה דניה סיבוס 2,301,873 ממניותיה בחברה, המהוות כ- 18.21% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה, למשקיעים מסווגים, בתמורה לסך כולל של כ- 199 מיליון ש"ח. למיטב ידיעת החברה, 1,794,259 מניות נמכרו במספר עסקאות לפי שער עסקה של 83.146 ש"ח למניה ו- 507,614 מניות נמכרו במספר עסקאות לפי שער עסקה של 98.5 ש"ח למניה.

4. דיבידנדים

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

מועד החלוקה	הסכום שחולק (בש"ח)
31.5.2018	50,000,000
22.5.2019	50,000,000

4.2. בהתאם לדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31.12.2019, לחברה יתרת עודפים חיובית

¹ שיעור רווח גולמי צפוי מהכנסות שטרם הוכרו

(בסך של כ- 823 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 16.3.2020 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של 50,000,000 ש"ח, לאחר שקבע כי החברה עומדת במבחנים האמורים, כאמור בסעיף 302 לחוק החברות. לפרטים נוספים ראו דוח מידי שפרסמה החברה ביום 16.3.2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-021808). 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 בעתיד. לפרטים נוספים בקשר עם התחייבויות כאמור ראו ביאורים 16 ו- 21 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2019.

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

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

5.1. כאמור לעיל, לתאריך הדוח, לחברה שני תחומי פעילות מרכזיים המדווחים כמגזרים עסקיים בדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2019, הראשון והמרכזי הינו ייזום ובניה של פרויקטים למגורים בישראל והשני הינו הקמה ניהול ואחזקה של פרויקט "דיור להשכרה".

להלן נתונים מתוך הדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2019, לגבי תחום הפעילות ייזום ובניה למגורים (באלפי ש"ח) (לפרטים נוספים ראו ביאורים 27, 28 ו-39 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2019).

בתחום הפעילות ייזום ובניה			
31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	
1,076,594	1,056,037	1,365,604	הכנסות מעסקאות בניה ומקרקעין
854,835	897,634	1,191,662	הוצאות בעסקאות בניה ומקרקעין
221,759	158,403	173,942	רווח מפעולות רגילות
3,538,937	3,403,771	3,366,172	סך הנכסים
2,204,661	2,073,520	2,049,866	סך התחייבויות

להסברים בדבר שינויים כאמור, ראו סעיף 2.2 לדוח הדירקטוריון.

להלן נתונים מתוך הדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2019, לגבי תחום הפעילות דיור להשכרה (באלפי ש"ח) (לפרטים נוספים ראו ביאורים 27, 28 ו-39 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2019):

בתחום הפעילות דיור להשכרה			
31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	
6,926	8,185	8,537	הכנסות מדמי שכירות
4,798	7,954	5,008	הוצאות דיור להשכרה
12,144	17,000	18,053	רווח מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
14,272	17,231	21,582	רווח מפעולות רגילות
201,148	284,358	390,835	סך הנכסים
119,276	181,318	266,593	סך התחייבויות

סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה

6.1 הכלכלה בארץ¹

להלן נתוני מאקרו עיקריים בישראל:

2017	2018	2019	
1,272	1,331	1,409	תוצר מקומי גולמי (מילארדי ש"ח)
3.5%	3.4%	3.5%	שיעור צמיחה בתמ"ג
0.4%	0.8%	0.6%	שיעור אינפלציה
0.1%	0.25%	0.25%	שיעור ריבית (סוף שנה)
1.9%	2%	1.1%	שיעור עליית מדד תשומות הבניה
4.2%	4%	3.8%	שיעור אבטלה (ממוצע שנתי)
4.1526\3.467	4.2916\3.748	3.8782\3.456	שע"ח דולר\אירו סוף שנה

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 התפרצות נגיף הקורונה

להערכת החברה אודות השפעת נגיף הקורונה על פעילותה, ראו סעיף 11.6 לדוח הדירקטוריון ליום 31.12.2019, להלן.

6.2.2 המצב הביטחוני והמדיני בישראל

המצב הביטחוני והמדיני בישראל משפיע ישירות על ענף הנדל"ן.

החמרה משמעותית של המצב הביטחוני עלולה לגרום לירידה בביקוש לדיור ולהתייקרות עלויות העבודה.

6.2.3 מדיניות הממשלה

מדיניות הממשלה המשתנה בנושא בניה למגורים, לרבות היקף הבניה הציבורית והפרטית המיועדת למגורים, מדיניות שיווק קרקעות שבבעלות רשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י"), קצב הליכי תכנון ורישוי של פרויקטים, מדיניות בעניין מכסות עובדים זרים כמפורט להלן, מדיניות מיסוי הנדל"ן וכן מדיניות ביחס למענקים וסובסידיות לרוכשים דירות באזורים שונים ברחבי המדינה, כולם, משפיעים

¹ הנתונים בסעיף זה להלן מתבססים, כמפורט בגוף המסמך, על פרסומי משרד הבינוי והשיכון מהחודשים ינואר-פברואר 2019 (להלן: "פרסומי משרד הבינוי והשיכון"), על פרסומי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה (להלן: "הלמ"ס") מהחודשים דצמבר 2019 וינואר - פברואר 2020, על פרסומי בנק ישראל מהחודשים ינואר 2020 - פברואר דצמבר 2019 (להלן: "פרסומי בנק ישראל"), וכן על פי פרסומי משרד האוצר. אגף הכלכלן הראשי מחודשים ינואר-דצמבר 2019 ומינואר - פברואר 2020. 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.

על הביקוש וההיצע לדירות מגורים וכתוצאה מכך על עסקי החברה. יצוין, כי בשנת 2015 החליטה הממשלה להקים מטה דיור לאומי במשרד האוצר, שמטרתו להבטיח את יישום מדיניות הממשלה בתחום הדיור, תוך ריכוז של הגופים הממשלתיים השונים הפועלים בתחום זה, תחת משרד האוצר (להלן: "קבינט הדיור").

בחודש מרס 2017 הכין קבינט הדיור תוכנית אסטרטגית ארוכת טווח וקבע יעדי תכנון לשנים 2017-2040.

6.2.4 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.

6.2.5 הריבית במשק

הריבית במשק ממשיכה להיות נמוכה ונותרה ללא שינוי. החל מחודש נובמבר 2018 החליטה הוועדה המוניתרית של בנק ישראל להעלות את הריבית, לראשונה מאז חודש מרץ 2015, מרמה של 0.1% לרמה של 0.25%, זאת כחלק מצמצום המדיניות המוניתרית המרחיבה. זאת, לאחר שהאינפלציה התייצבה מעל הגבול התחתון של יעד האינפלציה. בהתאם להחלטה מחודש פברואר 2020, נראה כי הוועדה מעריכה שלאור סביבת האינפלציה בישראל, המדיניות המוניתרית של הבנקים המרכזיים העיקריים, ההתפתחויות בכלכלה העולמית והסיכונים למשק המקומי, וההתפתחויות בשער החליפין, יהיה צורך להותיר את הריבית ברמתה למשך זמן ממושך או להפחיתה, על מנת לתמוך בתהליך שבסופו האינפלציה תתייצב בסביבת מרכז תחום היעד, ושהמשק ימשיך לצמוח בקצב נאה.

לריבית הנמוכה במשק השפעה על הוצאות המימון כאשר רוב האשראי לבניה של החברה הינו על בסיס ריבית הפריים. מצד הלקוחות, הריבית הנמוכה משפיעה על יכולת הרכישה של לקוחות החברה המושפעת גם מריבית המשכנתאות (הצמודה בחלקה לריבית הפריים). בנוסף, הריבית הנמוכה מדרבנת משקיעים לחפש אפיקי השקעה אלטרנטיביים, ביניהם רכישת דירה להשקעה.

6.2.6 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 להתמשכות הליכי הליווי הבנקאי.

במהלך שנת 2017 נרשם שיפור ביכולת המוסדות הפיננסים להקצות אשראי לענף הנדל"ן גם בזכות תיקון לחוק המכר לפיו לא תינתנה ערבויות חוק מכר בגין תשלומי המע"מ וגם בזכות תקנות בנושא מדידה והלימות הון שאפשרו הגדלת אשראי לפרויקטים של בניה.

בצד הביקוש, 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. במקביל, בוצעו מספר הקלות באופן שקלול נכסי הסיכון של הבנקים בגין משכנתאות וכן הקלות במשכנתאות מחיר למשתכן שחלקן ניתנות במינוף גבוה מהממוצע. לאחר שנים של ירידה בריבית על המשכנתאות, ובעוד שבאמצע שנת 2018 ניכרה מגמת התייקרות בשיעור הריבית על המשכנתאות, בשנת 2019 ריבית המשכנתאות הממוצעת נמצאת במגמת ירידה.

6.2.7 שוק השכירות בישראל

הגורמים העיקריים לגידול בביקוש לדירה הם הריבית הנמוכה, המחסור בהיצע, העלייה בשכר הריאלי, הצפי של הציבור להמשך עליית המחירים ושינויים דמוגרפיים. כרבע ממשקי הבית מתגוררים בדירות שכורות הנמצאות בבעלות פרטית.

לעניין זה יצוין, כי 66.5% מהישראלים גרים בדירה בבעלותם, נתון נמוך משמעותית מהממוצע במדינות האיחוד האירופאי העומד על 70%. בעשור האחרון חלה ירידה בשיעור הבעלות על דירות בקרב הצעירים ועלייה בקרב המבוגרים.

למרות מגמה זאת, טרם התפתח שוק שכירות משוכלל והנושא מקודם בדרכים שונות כגון מכרזי דיור להשכרה והצעת חוק "שכירות הוגנת", מה שמביא גיוון לשוק השכירות ע"י מתן תמריצים לחברות עסקיות הנכנסות לשוק זה. כך לדוגמא הוקמה לפני 3 שנים לראשונה קרן ריט למגורים (וקרן נוספת הוקמה לאחרונה). את השינוי הדרמטי רואים בעיקר בערים גדולות ומרכזיות כגון תל אביב וירושלים.

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

חלק שלישי - תיאור עסקי החברה לפי תחומי פעילות

מידע כללי על תחומי הפעילות

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

7.1 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

תחום פעילות הייזום למגורים מושפע, בנוסף לנתוני מאקרו כלליים כאמור בסעיף 6 לעיל, בעיקר מהיצע הדירות הקיים ומהביקוש להן.

להלן ריכוז נתונים עיקריים כלל ארציים (באלפי יח"ד):

2017	2018	2019	
99	99	110	סה"כ יח"ד שנמכרו (כולל יד שניה)
24.8	31	40	סה"כ יח"ד חדשות שנמכרו
17.5	13.8	14	יחידות דיור חדשות שנמכרו למשקיעים
5.7	10	17	יחידות דיור שנמכרו מחיר למשתכן
49.8	44.5	52.4	התחלות בניה אוקטובר-ספטמבר
118.4	115.3	119.6	יח"ד בבניה פעילה סוף חודש ספטמבר
51.1	47.7	51.5	גמר בניה
25.6	25.1	38.1	דירות חדשות שנותרו למכירה
5.4	6.1	6.5	התחלות בניה כתוצאה מהריסה ובניה מחדש
2.3%	(1.6%)	2.8%	אחוז השינוי במדד מחירי הדירות

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 לצנן את השוק. עוד לא ניתן לראות בצורה ברורה את ההשלכות של הפעולות הננקטות בענף, אשר את השפעתן על מחירי הדירות, נוכל לראות רק בעוד מספר שנים. במהלך שנת

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

2015, הוקמה הוועדה למתחמי דיור מועדפים (הוותמ"ל) ובשנים 2015 - 2019 הושקו מספר פרויקטים במסגרת "מחיר למשתכן" (וכן במסגרת תכנית "מחיר מטר" שבטלה בהמשך). ראוי לציין שבמהלך 2014 הושקה תוכנית נוספת שמטרתה דיור להשכרה ארוכת טווח (החברה זכתה במכרז הראשון בגליל ים בהרצליה ולאחר מכן במכרזים בשהם ובירושלים ולמועד הדוח בכוונתה להמשיך ולהתמודד במכרזים נוספים), כמפורט בסעיף 8 להלן.

מגמת עליית מחירי הדיור בישראל, שהחלה בסוף העשור הקודם, נמשכה גם בשנים האחרונות. משנת 2007 העלייה הראלית במחירים הסתכמה בכ-80 אחוזים. עליית מחירים זו נובעת ממחסור משמעותי בהיצע של יחידות דיור ומסביבת ריבית נמוכה המובילה למחיר נמוך ללקיחת הלוואות ולהפחתת האטרקטיביות של מסלולי חיסכון והשקעה אחרים בשוק ההון. על אף העובדה שהריבית הנמוכה והשפעותיה על שוק הדיור היא תופעה עולמית, עליית מחירי הדיור בישראל בולטת בחריפותה. שנת 2017 נפתחה בחוסר יציבות מסוים ונרשמה התמתנות בעליית מחירי הדיור. עם סיום שנת 2017 הושלם עשור שלם של עליות מחירים בענף הנדל"ן למגורים, בשנת 2018 נרשמה ירידה מסוימת במחירי הדיור. החל בשנת 2019 התחדשו עליות המחירים השנתיות.

בנוסף לאמור לעיל, ענף הבניה למגורים בישראל מתאפיין בתחרות רבה ובפעילות מצד גורמים רבים ושונים. כך, בתחום זה ניתן לראות חברות נדל"ן ציבוריות ופרטיות הפועלות בפריסה ארצית, חברות המתמקדות באזורים גיאוגרפיים ופעילות מקומית וכן התארגנויות בדרך של קבוצות רכישה ו/או יזמות עצמית.

עוד נבדלות המתחרות השונות באופן פעילותן - חברות המתמקדות בהקמתן של שכונות מגורים, חברות המתמקדות בפרויקטים בהיקפים מצומצמים וכן חברות הפועלות במסגרת של התחדשות עירונית.

בנוסף לאלה, ישנה השפעה מצד היצע דירות יד שנייה, הנמכרות על ידי משקיעים או משפרי דיור.

להלן הגורמים אשר יש בהם כדי להשפיע על היקף הפעילות בתחום זה וברווחיותו:

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, ומשיעורי הריבית במשק.

בשנת 2019 עמדה הכמות המבוקשת של דירות חדשות, המורכבת מדירות חדשות שנמכרו ומדירות חדשות שלא למכירה שהחלה בנייתן, על כ- 50 אלף דירות, לעומת כ- 38 אלף דירות וכ- 43 אלף דירות בשנים 2018 ו- 2017, בהתאמה.

בשנת 2019 נרכשו כ- 14 אלף דירות ע"י משקיעים, וזאת בדומה לכ- 13.8 אלף דירות שנרכשו בשנת 2018 ע"י משקיעים, לאחר ירידות שנתיות בשיעורים שבין 20% - 30% בשנים 2016 - 2018. אזור ת"א היה בן הבודדים בו נרשם גידול משמעותי ברכישת המשקיעים ב-2019, אולם אלו עדיין נמוכים משמעותית מהרמות הגבוהות שאפיינו אזור זה בתחילת העשור הקודם.

פעולות הממשלה לבליימת עליות המחירים בשוק הנדל"ן

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

ביום 25.06.2015 פורסמה החלטת ממשלה שעסקה בהתאמת מבנה ניהול הנדל"ן בממשלה להתמודדות עם משבר הדיור שבה הוחלט על הקמת **מטה הדיור** במשרד האוצר שמטרתו הגדלת ייצור הדיור והקטנת משך הבנייה, ראו סעיף 6.2.3 לעיל.

בנוסף הקמת החברה **דירה להשכיר** - החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ הינה חברה ממשלתית בבעלות המדינה, שהוקמה על פי החלטת ממשלה לשם קידום נושא הדיור ובכלל זה הקמת דירות להשכרה. כל זאת במסגרת הפרויקט הלאומי לדיור, ראו סעיף 8 להלן.

עוד ניתן לראות, תיקוני חקיקה לחוק התכנון והבניה ותקנותיו, אשר נועדו להביא להגדלת היצע יחידות הדיור, וכן תיקוני חקיקה בדיני המסים.

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 ממתון 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.

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

ג. היצע קרקעות והתחלות בניה

משאב הקרקע במדינת ישראל נשלט כמעט בלעדית בידי המדינה, ובפועל על ידי רמ"י.

רכיב מרכזי בפעילות הממשלה בתחום הדיור של הממשלה הוא תכנית "מחיר למשתכן". יצוין כי שנת 2019 הייתה שנת בחירות, אשר כללה מספר מערכות בחירות שנמשכו לתוך תחילת שנת 2020, ועל כן התעורר חוסר ודאות לגבי המשך יישום התכנית ואין ודאות כי תכנית זו תמשיך באותה עוצמה, אם בכלל.

בחדש ינואר 2016 אישר קבינט הדיור את הצעתו של שר האוצר להרחיב את המכסה להסכמי הגג במסגרת הסכמי הגג שנחתמו עד כה מאז שנת 2014, ישווקו ב- 5 השנים הקרובות כ- 130 אלף יחידות דיור בערים אשקלון, באר שבע, רמלה, מודיעין, ראשון לציון, קריית ביאליק, ראש העין וקריית גת, הרצליה ונתניה.

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. בנוסף, במסגרת איתור החסמים לקידום ולמימוש תכניות דיור, עולה כי פרויקטים רבים אינם מתקדמים בשל היעדר תשתית מספיקה לעומס התחבורה הצפוי לשרור בשכונות החדשות. במסגרת תכנית החומש לתחבורה לשנים 2017 - 2021 נחתמה תכנית ייעודית לפתרון חסמי הדיור בהיקף של כ- 5 מיליארדי ש"ח, תכנית זו צפויה להביא להסרת חסמים עבור כ-140 אלף יחידות דיור.

להערכת החברה, צפוי להימשך גל מכרזים משמעותי במטרה להגדיל את ההיצע (אם כי אין ודאות שזה ימשיך במתכונת של "מחיר למשתכן" כאמור). החברה מעריכה שמפאת מחזור החיים הארוך של הפעילות בענף הנדל"ן, ההשפעה של מהלכי השיווק צפויה לבוא לידי ביטוי רק תוך מספר שנים.

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

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

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

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

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

- 7.1.1.1 כוח אדם**
- המחזורים בתוצר של ענף הבנייה 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 הבנייה, גם משקל הענף בתעסוקה נמצא במגמת ירידה.
- 7.1.1.2 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.
- 7.1.1.3 מיסוי מקרקעין¹**
- לשינויי חקיקה בתחום מיסוי מקרקעין יש השפעה על שוק הדיור. בשנים האחרונות בוצעו מספר תיקוני חקיקה שמטרתם להכביד על משקיעים בקניית דירה נוספת ולעודד מכירת דירות יד שניה, כך למשל שיעורי מס רכישה גבוהים על דירה שניה וצמצום תקופת הפטור ממס שבח למוכרי דירה יחידה.
- 7.1.1.4 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. בנוסף, חוק זה מתווה את ההתנהלות מול הרשויות בנוגע להליכי התכנון, הרישוי, הביצוע והביקורת השונים לרבות קבלת היתרי בניה, אישור ושינוי תכניות בניין עיר, בקשה להקלות בניה, שימושים חורגים בקרקע, קבלת טופס 4, אישורי אכלוס ועוד.
- בשנים האחרונות בוצעו מספר תיקונים לחוק התכנון והבניה, שהבולט שבהם הוא תיקון המכונה "תקנת שבס-כחלון" לפיו, ועדות מקומיות לתכנון ובניה תהיינה רשאיות בהליך של הקלה לאשר תוספת של עד 20% בשטחי הבניה בתנאים מסוימים, תוקף התיקון היה אמור לפוג ביום 1.1.2020, ובשל פיזור של הכנסת תוקפו הוארך אוטומטית עד לאמצע יוני 2020.

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

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

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

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

7.1.1.6 **תכנית מתאר ארצית 38**

תכנית מתאר ארצית 38 (אפריל 2005) על תיקוניה חלה על מבנים קיימים אשר הוצא להם היתר לבנייתם קודם ה-1.1.1980 למעט מבנים שתקן ישראלי ת"י 413 פטר אותם מתחולתו.

7.1.1.7 **החלטת הממשלה לשיווק קרקעות בדרך של מנגנון "מחיר למשתכן"**

במהלך שנת 2014 התקבלה החלטה לשווק את מרבית קרקעות המדינה במנגנון של "מחיר למשתכן", בו מתקיימים מכרזים על מחיר המכירה למ"ר בנוי הנמוך ביותר שיוצע ע"י היזמים. רשות מקרקעי ישראל פרסמה בשנים 2015 - 2019 מכרזים הכוללים אלפי יחידות דיור בערים שונות בישראל, בחלקם נקבע שניתן יהיה למכור חלק מיחידות הדיור במכירה חופשית.

7.1.1.8 **חוק פינוי ובינוי של אזורי שיקום, השתכ"ה-1965**

פרויקט המכונה "פינוי ובינוי" הינו פרויקט בנייה במסגרתו מפונה שטח קרקע מתושביו, נהרסים בתי המגורים ותחתיהם נבנים בנייני מגורים חדשים. הכרזה על מתחם פינוי ובינוי היא בסמכותה של הממשלה על פי סעיף 33א לחוק התכנון והבניה. יוזמות פינוי ובינוי מוסדרת בחוק בינוי ופינוי של אזורי שיקום.

חוק פינוי ובינוי (פיצויים), התשס"ו-2006, חוקק במטרה להתגבר על קשיים שמעוררים דיירים בודדים בבתיים משותפים המתנגדים להסכמי פינוי ובינוי למול

רוב גורף של שאר דיירי הבניין (התנגדות כזו באה לעיתים על רקע ניסיון לזכות בהסדר כלכלי עדיף על פני שאר הדיירים). חוק זה קובע כי דייר המסרב באופן בלתי סביר לעסקת פינוי בינוי כאמור, ישא באחריות לנזקי שאר הדיירים כתוצאה מעיכוב העסקה, בהתאם לתנאים הקבועים בחוק.

תקנות פינוי בינוי (פיצויים) (כללים לקביעת שכרו של שמאי פינוי בינוי) התשע"ב-2011, קובעות כי שמאי פינוי ובינוי יכריע אם העסקה שהוצאה לבעלי הדירות במקבץ פינוי בינוי היא כדאית כלכלית, ואם אינה כדאית, באילו תנאים תיחשב כלכלית כדאית, כאשר היזם הוא שישא בעלות שכרו.

7.2 שינויים בהיקף הפעילות בענף וברווחיותו

בשנת 2019, התחדשה המגמה של עליית מחירי הדירות, תוך שינוי מגמה ביחס לשנת 2018, בה חלה האטה בקצב העלייה של מחירי הדירות. לצד עליה במספר העסקאות, נרשמה גם עליה בהיקף התחלות הבנייה. הריבית הנמוכה ממשיכה לתמוך בביקושים בענף הן לרוכשי דירות למגורים והן לרוכשי דירות להשקעה, שמהוות תחליף לאפיקי השקעה אחרים.

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

7.3 שינויים במאפייני לקוחות בענף הבניה למגורים

קהל הרוכשים של הענף הינו זוגות צעירים משפרי דיור ורוכשי דירות להשקעה, כאשר האחרונים מושפעים ישירות משיעורי הריבית שקיימת במשק וממגבלות שמוטלות עליהם במטרה להפחית את הביקושים העודפים, ואכן, במהלך 2019, נמשכה מגמת הירידה של רכישות מצד המשקיעים, שהחלה בשנת 2015, וזאת לאור הכבדת מס הרכישה על המשקיעים כמו גם מהמתנת זוגות צעירים למכרזים במסגרת "מחיר למשתכן".

בנוסף לקהלים אלו קיימת אוכלוסיית תושבי החוץ שבעיקר התאפיינה בשנים האחרונות ברכישת דירות להשקעה בירושלים ולאורך קו החוף שנרכשו בעיקר על ידי בעלי חתך סוציו אקונומי גבוה בקרב תושבי החוץ.

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 ונדרשות לעבור הליכים תכנוניים 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 יכולת נרחבות יותר בכלל הספקטרום של הענף החל מרכישת קרקעות, יכולת פריסה גיאוגרפית רחבה, ארון רוכשים, זמינות אשראי בנקאי וחוץ בנקאי.
- 7.5.4 **חוסן פיננסי** - ככל שחוסנה 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.
- 7.5.7 **איכות** - איכות התכנון והבניה של יחידות הדיור פעולות השיווק שננקטו בקשר אליהן.
- 7.6 שינויים במערך חומרי הגלם לענף הבניה למגורים**
- לפרטים בדבר שינויים במערך חומרי הגלם לענף הבניה למגורים ראו סעיף 7.18 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 7.15 להלן.

7.9 **מוצרים ושירותים**7.9.1 **כללי**

הכנסותיה של החברה בתחום פעילות זה נובעות מחמישה אפיקי פעילות, כדלקמן: (1) מכירות דירות למגורים; (2) ביצוע עבודות בניה לבעלי קרקע בעסקאות קומבינציית דירות; (3) מכירת מלאי מקרקעין; (4) הכנסות מהשכרה; ו- (5) דמי ניהול. לפרטים בדבר ההכנסות, העלויות והרווחים שנזקפו בקשר עם ארבעת אפיקי הפעילות כאמור, ראו סעיף 3.1 להסברי הדירקטוריון.

התקשרותה של החברה לרכישת זכויות בקרקעות נעות במסגרת הסכמים עם יחידים או תאגידים במספר מתכונות, כאשר לכל מתכונת מאפיינים עיקריים הדומים במרבית העסקאות מאותו הסוג. השינויים בין העסקאות נובעים בעיקרם מההסכמות עם בעלי הזכויות בקרקע ומאפייניהם הייחודיים של המקרקעין והעסקה.

בחלק מהעסקאות, התקשרה החברה לרכישת קרקעות נעשית במסגרת הסכמי מכר מותנים. על פי רוב, רוכשת החברה, במסגרת הסכמי מכר מותנים, קרקעות, אשר תוכניות בנין העיר (להלן: "תב"ע") החלות לגביהן מחייבות שינוי לצורך הקמת מבנים המיועדים למגורים ובדרך כלל החברה מטפלת מול רשויות התכנון בשינוי הייעוד כאמור. כמו כן, במקרים מסוימים בהם התב"ע החלה על המקרקעין אינה מאפשרת זכויות בניה בהיקף, בשימושים ו/או בתכנון המתאימים לאסטרטגיה העסקית של החברה, פועלת החברה לשינוי התב"ע על מנת להתאים את התכנון לאסטרטגיה שלה כאמור, ועל מנת להשביח את המקרקעין, בין היתר, בדרך של הגדלת זכויות הבניה¹, שינוי השימושים המותרים במקרקעין ו/או שינוי תכנון הבניה.

7.10 **פרטים נוספים בקשר עם הפרויקטים בתחום הבניה למגורים בישראל**

לעניין סעיף זה:

"פרויקטים שהסתיימו" - פרויקטים שעבודות הבניה בהם הושלמו בשנת הדיווח או בשנים קודמות לה.

"פרויקטים שהקמתם הסתיימה בתקופה השוטפת ושמכירתם טרם הסתיימה במלואה" - פרויקטים שעבודות הבניה בהם הושלמו אך מסירת הדירות בפרויקט טרם הושלמה בשנת הדיווח.

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

¹ מובהר, כי בחלק מהמקרים לא מנצלת החברה את מלוא זכויות הבניה, הואיל ולדעת החברה, במקרים כאמור ניצול חלקי של זכויות הבניה, כדאי יותר מבחינה כלכלית. בחלק מהמקרים קובע ההסכם עם בעלי הזכויות במקרקעין כי יתרת זכויות הבניה הבלתי מנוצלות תישאר בידי הבעלים.

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

"עתודות קרקע" - קרקעות שהחברה מייעדת לבניה אך מחייבות שינוי תב"ע ו/או ביצוע מטלות על מנת שתתאפשר בהן בניה למגורים ועל כן לא ניתן להתחיל בהקמתם בשנה העוקבת לשנת הדיווח.

"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.

7.10.1 נתונים בדבר פרויקטים שהסתיימו

להלן יובא מידע בדבר פרויקטים שהסתיימו ונזקפו לדוחות רווח והפסד של החברה ליום 31.12.2019 (נתונים כספיים באלפי ש"ח)².

שיעור הרווח הגולמי ויתרת הרווח הגולמי המפורטים בטבלאות, הינו שיעור הרווח מההכנסות, כפי שנכלל בדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2019, בהתאם לנתונים שעמדו בפני החברה במועד עריכת הדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2019. יובהר, כי במועד עריכת הדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2019, בהתייחס לכל תקופה, יש לחברה קושי לצפות באופן מדויק את יתרת הרווח הגולמי שטרם הוכר, בפרויקטים בהם נותרו דירות במלאי, וזאת בשל אי הוודאות שהדירות שנותרו במלאי ימכרו במחירי מכירה על פי תחזיות החברה וכן בשל הקושי לחזות במדויק את סכומי ההפרשה לגמר.

¹ יצוין, כי לרוב, התנאי המתלה בחוזים המותנים כאמור הינו קבלת היתר בניה.
² הטבלה כוללת הכנסות ממכירת דירות בלבד, ואינה כוללת הכנסות מביצוע עבודות בניה לבעלי קרקע בעסקאות קומבינציה בעין, ממכירת מלאי מקרקעין והכנסות ממתן שירותי ניהול לפרויקטים למגורים בהם שותפה החברה ו/או אפריקה השקעות.

א. נתונים מצרפיים:

פרויקטים שהקמתם הסתיימה ומכירתם טרם הסתיימה במלואה ליום 31.12.2019 (באלפי ש"ח)		
מספר חודשים שחלפו ממועד סיום הבניה	יתרת מלאי בספרים המתייחסת לפרויקטים שהקמתם הסתיימה במלואה (במונחי עלות)	גיול מלאי בפרויקטים שהקמתם הסתיימה במלואה (במונחי יח"ד)
0-6	1138,633 ¹	65
7-12	6,000	4
13-18	11,646	6
19-24	2,059	2
מעל 24	123,545 ¹	6
	מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו מסוף תקופת הדיווח ועד סמוך לתאריך דוח זה לגבי פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הסתיימה במלואה לתום שנת הדיווח	12

נתונים כספיים במונחי חלק החברה.

ב. נתונים כלליים על פרויקטים שהושלמה בנייתם ומכירתם בשנת 2019:

שם	מיקום	מועד רכישת הקרקע	מועד תחילת בנייה	מועד סיום בניה	חלק התאגיד האפקטיבי (%)	יח"ד שנמכרו	מ"ר ממוצע ליח"ד	הכנסות שהוכרו		סה"כ עלויות שהוכרו		סה"כ רווח גולמי		מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ)		
								מצטבר מתחילת הפרויקט	תקופה שוטפת	מצטבר מתחילת הפרויקט	תקופה שוטפת	מצטבר מתחילת הפרויקט	תקופה שוטפת	מצטבר מתחילת הפרויקט	תקופה שוטפת	
סביוני נוף חדרה ב'	חדרה	2013	03/17	07/19	100%	100	111	124,540	58,396	106,338	50,339	18,202	8,057	15%	14%	10.9
סביון בביאליק	רמת-גן	2015	06/16	09/19	100%	54	73	96,982	33,556	86,003	30,201	10,979	3,355	11%	10%	27.1
סביוני העיר- יכין	רמת-גן	2013	03/17	12/19	100%	17	96	38,814	8,004	30,934	6,324	7,880	1,680	20%	21%	-
סביוני העיר- גורדון 29	גבעתיים	2013	10/16	01/19	100%	13	107	38,747	1,020	32,147	584	6,600	436	17%	43%	-

ג. נתונים על פרויקטים שהקמתם הסתיימה שנים קודמות, ומכירתם הושלמה בשנת 2019:

שם	מיקום	חלק התאגיד האפקטיבי (%)	יח"ד שנמכרו התקופה	הכנסות שהוכרו תקופה שוטפת	סה"כ עלויות שהוכרו תקופה שוטפת	סה"כ רווח גולמי שהוכר תקופה שוטפת	שיעור רווח גולמי תקופה שוטפת	מחיר ממוצע למ"ר תקופה שוטפת
סביוני העיר- טייבר 48	גבעתיים	100%	2	7,116	7,721	(605)	-9%	28.6
סביוני העיר- חרות	רמת-גן	100%	1	3,796	3,209	587	15%	25.6
סביוני העיר- רוקח 116	רמת-גן	100%	1	3,564	2,951	613	17%	36.5
סביוני רמת שרת א' 2	ירושלים	50%	1	1,553	1,837	(284)	(19%)	25.9

ד. פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הושלמה במלואה ליום האחרון של שנת 2019 (באלפי ש"ח):

פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הושלמה במלואה ליום האחרון של שנת הדיווח נתונים כלליים על הפרויקטים														
שם	מיקום הפרויקט	מועד רכישת הקרקע	מועד תחילת הבנייה	מועד סיום הבניה	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקטים	עלות המל"ד המיוחסת שנתרו במל"ד ליום 31.12.2019	מ"ר ממוצע ליח"ד שנתרו במל"ד ליום 31.12.2019	מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו בפרויקט, לפי תקופות			שיעור רווח גולמי צפוי על דירות במל"ד			
								שטחי מסחר במ"ר שנתרו במל"ד ליום 31.12.2019	שמיים בתקופה 1.1.2019 ועד ליום 31.12.2019	מתום שנת 2019 עד סמוך לתאריך פרסום הדוח				
סביוני 1 ^{TLV}	ת"א	2011	08/12	10/14	100%	792	66	140	-	61 מ"ר שטחי מסחר	33%			
ספייס 3	פ"ת	2013	01/14	08/16	100%	757	67	-	-	-	27%			
חצר הנביאים ¹	ירושלים	2011	10/12	11/15	100%	17,254	136	233	3	-	5%			
סביון באגם	נתניה	2010	02/15	12/17	100%	4,742	137	-	3	-	-			
מגדל סביון מופת	רמת גן	2007-2013	02/15	03/18	62%	914	84	-	1	-	27%			
סביוני גני תקווה 1	גני תקווה	2014	04/16	12/18	100%	1,916	143	-	8	-	19%			
סביוני גני תקווה 2	גני תקווה	2014	09/16	11/18	100%	2,723	141	-	-	-	22%			
סביוני גבעת שמואל א' ¹	גבעת שמואל	2012	08/16	08/18	100%	4,123	133	-	9	1	7%			
סביוני השרון 1-2	כפר יונה	2014	07/16	04/18	100%	1,145	127	-	-	-	21%			
סביוני השרון 3-4	כפר יונה	2014	01/17	08/18	100%	1,164	121	-	7	1	20%			

¹ לפרטים נוספים, ראה פרויקט מהותי גבעת שמואל

המשך פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הושלמה במלואה ליום האחרון של שנת הדיווח נתונים כלליים על הפרויקטים														
שם	מיקום הפרויקט	מועד רכישת הקרקע	מועד תחילת הבנייה	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקטים	יח"ד במלאי	מ"ר ממוצע ליח"ד שנתרו במלאי ליום 31.12.2019	מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו בפרויקט, לפי תקופות			רווח גולמי צפוי	שיעור רווח גולמי צפוי על דירות במלאי			
							מתום שנת 2019 עד סמוך לתאריך פרסום הדוח	בתקופה שמיום 1.1.2019 ועד ליום 31.12.2019	שטחי מסחר במ"ר שנתרו במלאי ליום 31.12.2019					
סביוני ארנונה גן-גג 15-16	ירושלים	2007	06/16	67%	1	141	-	2	1	246	13%			
סביוני ארנונה גן-גג 13-14	ירושלים	2007	06/16	67%	1	126	-	3	1	704	29%			
סביוני רמת שרת א1	ירושלים	2013	08/15	50%	3	144	-	7	-	1,555	27%			
סביוני השרון 5-6	כפר יונה	2014	12/17	100%	14	117	-	27	3	4,154	19%			
סביוני גבעת שמואל ב' 100	גבעת שמואל	2012	07/17	100%	28	132	-	18	2	13,921	19%			
סביוני העיר-צבי 11	ר"ג	2012	12/16	100%	2	89	-	-	-	738	14%			
שד' הסביונים 114-115 ¹	מודיעין	2015	03/17	100%	-	-	2,162	-	-	13,452	29%			
סביוני השרון 7-8	כפר יונה	2014	02/18	100%	21	114	-	37	3	6,853	21%			
סה"כ					83	181,883		125	² 12	45,629	20%			

¹ כולל שטחי מסחר

² לא כולל שטחי מסחר

7.10.2 נתונים בדבר פרויקטים בביצוע

א. להלן ריכוז נתונים בדבר פרויקטים בביצוע

יצוין, כי לכל הפרויקטים בטבלה שלהלן ליווי סגור, למעט פרויקט חלומות וסביונים קרית ביאליק.

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.

נתונים מצרפיים:

פרויקטים בהקמה ליום 31.12.2019 (באלפי ש"ח)	
1,878	מספר יח"ד בפרויקטים בהקמה
1,895,755	עלויות מלאי שהושקעו המתייחסות לפרויקטים בהקמה (במונחי עלות)
511,845	רווח גולמי צפוי כולל מפרויקטים בהקמה
361,825	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר מפרויקטים בהקמה
305	מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו בתקופה השוטפת בקשר עם פרויקטים בהקמה
622	מספר יח"ד שטרם נחתמו לגביהן הסכמי מכירה מחייבים בפרויקטים בהקמה
28	מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו מסוף תקופת הדיווח ועד סמוך לתאריך דוח זה (לגבי פרויקטים בהקמה)

ב. פרויקטים בביצוע- נתונים צפויים^{1,2}:

פרויקטים בהקמה ליום 31.12.2019 - נתונים כלליים על פרויקטים (באלפי ש"ח)															
מקום	מועד רכישת הקרקע	מועד תחילת הבנייה	מועד סיום בנייה משוער	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקטים (%)	סה"כ יח"ד- כולל בעלי קרקע	סה"כ יח"ד	סה"כ מ"ר ממוצע ליח"ד	שיעור השלמה כספית/ הנדסי	סה"כ שנתמו לגביהן הסכמי מכירה מחייבים	סה"כ שטרם נמכרו ליום 31.12.19	סה"כ הכנסות צפויות	שיעור עצמי הון היקף ההשקעה (%)	סה"כ רווח גולמי צפוי (%)	סה"כ שיעור רווח גולמי צפוי (%)	יתרת עודפים צפויה בסיום הרבות הון עצמי שהושקע בפרויקט
כינוי גבעת שמואל ³ 200	גבעת שמואל	2012-2017	07/17	2020	100%	65	65	88%	34	31	152,490	32%	29,007	19%	67,604
ר למשתכן-הרצליה - מתחם ד' ⁴	הרצליה	2016	12/18	2021	100%	353	102	41%	320	33	675,955	9%	88,850	13%	147,964
ר למשתכן-הרצליה - מתחם ה' ⁴	הרצליה	2016	04/19	2021	100%	310	100	54%	273	37	582,647	10%	78,074	13%	113,429
יון view ירושלים ⁵	ירושלים	2014	06/17	2022	100%	194	72	29%	120	74	611,218	15%	101,071	17%	137,750
כינוי חריש א' (10-12) ⁶	חריש	2015	09/17	2020	100%	84	101	92%	72	12	82,743	25%	10,659	13%	23,449
מות וסביונים קרית ביאליק	קרית ביאליק	2015	09/17	2020	50%	114	114	74%	17	97	73,183	69%	7,838	11%	54,584
דלי סביון סיטי 2-3	נתניה	2008	04/18	2021	100%	204	144	31%	79	65	303,091	20%	50,593	17%	86,187
ה סביונים מודיעין ¹¹⁶	מודיעין	2015	03/18	2020	100%	48	106	71%	43	5	122,743	15%	34,141	28%	68,004

המשך- פרויקטים בהקמה ליום 31.12.2019 - נתונים כלליים על פרויקטים (באלפי ש"ח)

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.
 לפרטים נוספים, ראה פרויקט מהותי גבעת שמואל
 לפרטים נוספים, ראה פרויקט מהותי גליל ים
 לפרטים נוספים, ראה פרויקט מהותי סביון ווין
 לאור מחלוקת בין רמ"י לבין חב' הימנותא בע"מ, חברה בת של קק"ל, הרשומה כבעלים של חלקות 61-56 בגוש 9250, טרם התאפשר הליך רישום הזכויות של החברה בחלקות הנ"ל. רישום הזכויות היווה תנאי לקבלת טופס 4 לפרויקט. למועד דוח זה, הועדה המיוחדת לתכנון ובנייה בחריש דחתה את הדרישה לרישום הזכויות כתנאי לאכלוס וקבעה כי העברת הבעלות ע"ש החברה תתבצע תוך 3 חודשים ממועד קבלת ההסכמה של הימנותא לרישום.

1

2

3

4

5

6

שם	מקום	מועד רכישת הקרקע	מועד תחילת הבנייה	מועד סיום בנייה משוער	חלק התאגיד בפרויקטים	סה"כ יח"ד- כולל בעלי קרקע	סה"כ יח"ד	סה"כ מ"ר ממוצע ליח"ד	שיעור השלמה כספית/ הנדסי	סה"כ שנחתמו לגביהן הסכמי מכירה מחייבים	סה"כ יח"ד שטרם נמכרו ליום 31.12.19	סה"כ הכנסות צפויות	שיעור הון עצמי מסך היקף ההשקעה (%)	סה"כ רווח גולמי צפוי	שיעור רווח גולמי צפוי (%)	יתרת עודפים צפויה בסיום עבודות הון עצמי שהושקע בפרויקט
ניחוי חריש ב' - 2	חריש	2015	01/18	2020	100%	64	64	100	80%	40	24	64,132	17%	9,066	14%	14,150
ניחוי חריש ג' (3-5)	חריש	2015	12/18	2021	100%	100	100	100	64%	16	84	101,104	7%	14,878	15%	15,295
יזרעאל למשתכן- בינוי שוהם	שוהם	2017	03/19	2021	50%	216	216	109	38%	191	25	178,713	10%	23,255	13%	35,673
יוני השרון - 9-11	כפר יונה	2014	12/19	2022	100%	105	105	115	1%	-	105	162,268	16%	25,596	16%	37,745
בינוי העיר- יניצי 1, ר"ג	רמת-גן	2013	09/17	2020	100%	37	23	92	77%	18	5	45,606	14%	7,129	16%	11,743
ניחוי העיר- מינץ 18-2, ת"א	ת"א	2016	06/18	2020	100%	40	22	100	45%	18	4	71,206	22%	15,726	22%	24,525
בינוי העיר ורוכוב 47, גבעתיים	גבעתיים	2012	01/19	2021	100%	22	12	112	22%	8	4	41,355	23%	8,293	20%	13,361
בינוי העיר- דים 50, ר"ג	רמת-גן	2014	07/19	2021	100%	36	24	85	8%	7	17	48,702	16%	7,669	16%	13,224
סה"כ						1,992	1,878			1,256	622	3,317,156		511,845	15%	864,687

פרויקטים בהקמה ליום האחרון של שנת הדיווח - נתונים על ההכנסות, העלויות, המחירים בפרויקט ויתרת רווח שטרם הוכר (באלפי ש"ח)																			
שיעור רווח מהכנסות שטרם הוכרו	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר ליום 31.12.19	סה"כ הכנסות שטרם הוכרו (ד)+(ה)	מלאי שטרם נחתמו לגבי חוזי מכירה מחייבים ליום 31.12.2019		חוזים חתומים				מחיר המכירה הממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בפרויקט (בכל תקופה), ללא מע"מ			עלויות שטרם הוכרו ליום 31.12.19	עלויות מצטברות שהוכרו עד ליום 31.12.19	יתרת עלויות שטרם הושקעו ליום 31.12.19	עלויות שהושקעו בפועל בפרויקט עד ליום 31.12.2019				קרקע היטלים פיתוח
			סה"כ הכנסות שהוכרו מחוזים חתומים	יתרת סכומים לקבל לפי חוזים	הכנסות שטרם הוכרו בפרויקט	סה"כ הכנסות שהוכרו מחוזים חתומים	יתרת לקבל לפי חוזים	שנתקבלו	שנת 2017	שנת 2018	שנת 2019				אחרות	עלויות מימון שהוזנו לפרויקט	בנייה		
20%	17,201	86,541	19.1	80,258	6,283	65,949	37,844	34,388	-	18.4	19.1	69,340	54,143	11,745	9,437	1,911	49,679	50,711	ני גבעת ואל ב-1200
13%	57,552	431,293	24.9	92,833	338,460	244,662	170,633	412,489	16.8	17.4	26.7	373,741	213,364	175,867	19,023	7,207	110,695	274,313	ייל ים חם ד'2
14%	44,084	320,854	25.1	104,970	215,884	261,793	167,040	310,637	16.4	16.7	26	276,770	227,803	122,061	15,894	8,706	124,114	233,798	ייל ים חם ה'2
17%	88,103	531,306	38	336,696	194,610	79,912	181,728	92,794	32.7	34.1	37.6	443,203	66,944	208,667	29,242	8,158	70,008	194,072	view ושלם
11%	1,822	16,921	9.3	10,807	6,114	65,822	5,918	66,018	-	9.8	10.1	15,099	56,985	8,702	3,040	399	47,352	12,591	ני חריש 10-12
11%	6,948	65,521	11	62,296	3,226	7,662	7,468	3,420	11.3	11.2	10.6	58,574	6,772	15,161	1,618	102	34,806	13,659	לומות ביונים וביאליק
17%	42,517	253,447	17	149,625	103,822	49,644	110,293	43,173	-	15.8	16.1	210,930	41,568	107,366	11,536	340	39,124	94,132	דריוס תחם בי 2-3
30%	16,574	55,490	22.7	30,383	25,107	67,253	46,469	45,891	19.3	21.6	22.1	38,916	49,686	8,531	4,007	1,577	42,072	32,415	הסביונים ען 116

¹ לפרטים נוספים, ראה פרויקט מהותי גבעת שמואל

² לפרטים נוספים, ראה פרויקט מהותי גליל ים

פרויקטים בהקמה ליום האחרון של שנת הדיווח - נתונים על ההכנסות, העלויות, המחירים בפרויקט ויתרת רווח שטרם הוכר (באלפי ש"ח) - המשך																			
שיעור רווח גולמי צפוי מהכנסות שטרם הוכרו	סה"כ רווח שטרם הוכר ליום 31.12.19	סה"כ הכנסות שטרם הוכרו (ד)+(ה)	מלאי שטרם נחתמו לגבין חוזי מכירה מתייבים ליום 31.12.2019		חודים חתומים				הממוצע שנחתמו בפרויקט (ללא מע"מ)	המכירה בחוזים (בכל תקופה)	מחיר למ"ר בפרויקט (ללא מע"מ)	עלויות שטרם הוכרו	עלויות מצטברות שהוכרו עד ליום 31.12.19	יתרת עלויות צפויות שטרם הושקעו ליום 31.12.19	עלויות שהושקעו בפועל בפרויקט עד ליום 31.12.2019				
			מחיר ממוצע למ"ר חושב לפיו צפי ההכנסות של המלאי הבלתי מכור	צפי ההכנסות מהמלאי מכור (ה)	שנתקבלו מקדמות	יתרת סכומים לקבל לפי חוזים:	סה"כ הכנסות שהוכרו מחוזים חתומים	הכנסות שטרם הוכרו בפרויקט							אחרות	עלויות מימון שהונגו לפרויקט	בנייה	קרקע היטלים פיתוח	
																			שנת 2017
13%	3,953	30,582	10	22,184	8,398	33,550	24,785	17,163	-	10.0	9.9	26,629	28,437	12,599	1,420	262	31,255	9,530	ני 1-2
15%	13,304	90,256	10.1	84,230	6,026	10,848	12,535	4,339	-	-	9.8	76,952	9,274	30,953	1,286	503	38,132	15,352	ני 3-5
13%	16,518	124,923	20.2	37,672	87,251	53,791	55,131	85,910	-	13.2	16.6	108,405	47,054	53,392	3,292	1,683	29,879	67,214	ר ין-ס
16%	25,596	162,268	13.5	162,268	-	-	-	-	-	-	-	136,672	-	91,709	2,997	3,495	-	38,471	ני כפר 9-1
16%	3,220	20,324	25.3	12,866	7,458	25,282	5,758	26,982	22.0	22.3	21.7	17,104	21,373	8,391	4,281	113	10,606	15,086	ני 1
22%	9,838	44,371	32.5	11,215	33,156	26,835	35,583	24,408	-	30.2	34.2	34,533	20,947	17,663	5,036	234	7,107	25,440	ני מיץ
20%	7,128	35,481	30.5	14,651	20,830	5,874	19,288	7,416	-	-	28.7	28,353	4,709	16,605	2,483	147	1,385	12,442	ני ב
16%	7,467	47,516	22.3	33,779	13,737	1,186	8,469	6,454	-	-	24.1	40,049	984	20,147	2,716	397	1283	16,490	ני ים
16%	361,825	2,317,094		1,246,733	1,070,362	1,000,063	888,942	1,181,482				1,955,270	850,043	909,559	117,308	35,234	637,497	1,105,716	כ

ג. ניתוחי רגישות¹

להלן ניתוחי רגישות של הרווח הגולמי² שנערכו לפרויקטים בביצוע, אשר ליום 31.12.2019 שיעור המכירות בהם הינו פחות ממחצית מסך המכירות בפרויקט, ולפיכך רמת הרגישות בעניינם עולה:

ניתוח רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר בשל שינויים במחיר המכירה						
השפעת ירידה של 10% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	השפעת ירידה של 5% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	סך הכל רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 5% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 10% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	פרויקט	פרויקטים בהקמה:
9,175	13,188	17,201	21,214	25,227	סביוני גבעת שמואל ב'-200	
54,433	71,268	88,103	104,938	121,773	סביון view, ירושלים	
718	3,833	6,948	10,063	13,178	חלומות וסביונים קרית ביאליק	
4,882	9,093	13,304	17,515	21,726	סביוני חריש 5-3/ג'	
9,370	17,483	25,596	33,709	41,822	סביוני השרון 9-11	
4,089	5,778	7,467	9,156	10,845	סביוני העיר-הפודים 50, ר"ג	
82,667	120,643	158,619	196,595	234,571	סה"כ	

ניתוח רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר בשל שינויים בתשומות הבנייה						
השפעת ירידה של 10% בתשומות הבנייה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	השפעת ירידה של 5% בתשומות הבנייה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	סך הכל רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 5% בתשומות הבנייה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 10% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	פרויקט	פרויקטים בהקמה:
18,181	17,691	17,201	16,711	16,221	סביוני גבעת שמואל ב'-200	
108,031	98,067	88,103	78,139	68,175	סביון view, ירושלים	
13,254	10,101	6,948	3,795	642	חלומות וסביונים קרית ביאליק	
16,094	14,699	13,304	11,909	10,514	סביוני חריש 5-3/ג'	
34,340	29,968	25,596	21,224	16,852	סביוני השרון 9-11	
10,515	8,991	7,467	5,943	4,419	סביוני העיר-הפודים 50, ר"ג	
200,415	179,517	158,619	137,721	116,823	סה"כ	

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 בגינן חוזים מחייבים.

1
2

להלן פרטים נוספים על פרויקטים מהותיים בביצוע ליום 31.12.2019:

View **בביון**

פרטים	סעיף
סביון VIEW - (לשעבר בית מפא"י)	שם הפרויקט
רח' יפו 60 או רח' הנביאים 57 מרכז העיר ירושלים	מיקום הפרויקט
מגדל מגורים של 27 קומות הכולל 194 יח"ד, וכן בניין משרדים של 6 קומות בהיקף של כ- 4,200 מ"ר ושניהם מעל מרכז מסחרי סגור של 3 מפלסים בהיקף כולל של כ- 4,500 מ"ר וכן חניון של 2 מפלסים עבור 174 מקומות חניה.	תיאור קצר של הפרויקט
100%	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט
אחזקה במקרקעין	מבנה האחזקה בפרויקט
אין	ציון שמות השותפים לפרויקט
מלאי בניינים למכירה	שיטת הצגה בדוחות הכספיים
2014	מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט
שתי חלקות בשטח כולל של 3,458 מ"ר.	שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט
2022	מועד סיום עבודות הקמה מתוכנן
2022	מועד סיום שיווק צפוי
קבלן ראשי- דניה סיבוס	הסכמים עם קבלני ביצוע
חפירה 04/15, ביצוע 06/17	מועד התחלת עבודות הקמה (בפועל/מתוכנן)
בעלות	זכויות משפטיות בקרקע
-	הסכמים מיוחדים (קומבינציה/פינוי בינוי/אחר)
כמפורט מטה	חשיפות מהותיות של התאגיד המדווח לפרויקט
הופקדה תב"ע חדשה לניוד שטחים משטחי המסחר למשרדים לצורך תוספת קומת משרדים.	נושאים מיוחדים

מצב תכנוני ליום 31.12.2019			
מצב תכנוני נוכחי			
סוג מלאי	סה"כ שטחים (מ"ר)	סה"כ יחידות	הערות
יחידות דיור	12,097	194	ל.ר.
שטחי מסחר ומשרדים	מסחר עיקרי - 2,750		ל.ר.
	משרדים עיקרי - 3,241		ל.ר.
זכויות בניה לא מנוצלות	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.

מצב תכנוני לאחר שינוי מתוכנן			
סוג מלאי	סה"כ שטחים (מ"ר)	סה"כ יחידות	הערות
יחידות דיור	12,097	194	ל.ר.
שטחי מסחר ומשרדים	מסחר עיקרי - 2,750		ל.ר.
	משרדים עיקרי - 3,891		הופקדה תב"ע חדשה לניוד שטחים משטחי המסחר למשרדים לצורך תוספת קומת משרדים.
זכויות בניה לא מנוצלות	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.

המשך- פרויקט מהותי בביצוע סביון VIEW:

שנת 2017	שנת 2018	שנת 2019		
183,461	183,497	194,072	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	תחזית ע"פ
8,158	26,182	29,242	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, ואגרות	
12,669	44,483	70,008	עלויות מצטברות בגין בניה	
8,158	8,158	8,158	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)	
212,446	262,320	301,480	סה"כ עלות מצטברת בספרים	טקסטה לוחמה ולוחמה טרסה ע"פ
10,200	10,468	(1,106)	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	
29,849	11,662	10,492	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
237,147	211,935	199,281	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	
-	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	
265,785	234,065	208,667	סה"כ עלות שנותרה להשלמה	
7%	20%	29%	שיעור השלמה הנדסי/כספני (לא כולל קרקע) (%)	
2020	2021	2022	מועד השלמת בניה צפוי	

שנת 2017	שנת 2018	שנת 2019		
22	17	28	יחידות דיור	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
1,602	1,354	1,871	יחידות דיור (מ"ר)	
-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)	
32,657	34,113	37,552	יחידות דיור	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
-	-	-	שטחי מסחר	
75	92	120	יחידות דיור	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה
5,099	6,453	8,324	יחידות דיור (מ"ר)	
-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)	
30,122	30,959	32,441	יחידות דיור	מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה
-	-	-	שטחי מסחר	
591,573	605,538	611,218	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (אלפי ש"ח)	שיעור השיווק של הפרויקט
155,447	203,613	274,522	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (אלפי ש"ח)	
26%	34%	45%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	

95	102	74	יחידות דיור	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים
7,229	7,528	5,657	יחידות דיור (מ"ר)	
2,750	2,750	2,750	מסחר (מ"ר)	
3,241	3,241	3,241	משרדים (מ"ר)	
214,790	227,549	234,536	יתרת עלויות בספרים שטרם הוכרו	
2			מספר חוזים שנחתמו בתום התקופה ועד תאריך הדוח	
39,583			מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח	

המשך- פרויקט מהותי בביצוע סביון VIEW:

סה"כ הכנסות שהוכרו / שיוכרו בגין חוזים חתומים	סה"כ מקדמות שנתקבלו / שצפויות להתקבל (באלפי ש"ח)	
79,912	92,794	עד ליום האחרון של 2019
116,234	71,094	שנת 2020
40,904	96,780	שנת 2021
37,472	13,854	שנת 2022
274,522	274,522	סה"כ

שנת 2017	שנת 2018	שנת 2019	באלפי ש"ח
591,573	605,538	611,218	הכנסות צפויות בגין הפרויקט
489,642	496,385	510,147	עלויות פרויקט צפויות
101,931	109,153	101,071	רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט
1,445	7,551	12,968	מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ה
100,486	101,602	88,103	מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה
17%	18%	17%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)
36,091	37,414	38,041	מגורים
29,630	30,556	30,000	מסחרי
12,074	11,818	12,033	משרדים

מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר (לפי שימושים)

ההכנסות והעלויות הצפויות בפרויקט:

ניתוח רגישות לרווח הגולמי בפרויקט שטרם הוכר (באלפי ש"ח)					
השפעת ירידה של 10%	השפעת ירידה של 5%	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 5%	השפעת עליה של 10%	
45,845	56,605	67,365	78,125	88,885	מגורים
6,511	10,636	14,761	18,886	23,011	מסחרי
2,077	4,027	5,977	7,927	9,877	משרדים
83,357	75,361	67,365	59,369	51,373	מגורים
17,407	16,084	14,761	13,438	12,115	מסחרי
7,267	6,622	5,977	5,332	4,687	משרדים

השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים, למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר

השפעת שינוי בעלויות ההקמה למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר

מימון ספציפי שנלקח לפרויקט - הסכם מימון	
143,548	מוצג כהלוואות לזמן קצר: 31.12.2019
131,686	מוצג כהלוואות לזמן קצר: 31.12.2018
תאגיד בנקאי	מוסד מלווה:
9/2014	תאריך אישור הלוואה / מסגרת ותאריך נטילת הלוואה:
170,000	סה"כ מסגרת (במטבע המסחרי):
26,452	מתוכה, יתרה שטרם נוצלה:
פריים פלוס 0.2% - פריים פלוס 1.25%	מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית:
הקרוני תיפרע מתוך תקבולי המכירות ועד למועד הפרעון הסופי כפי שנקבע בהסכמי הליווי, הריבית תיפרע מדי תקופה	מועדי פירעון קרוני וריבית:
-	תניות פיננסיות מרכזיות:
קבלת היתרים, השקעת הון עצמי, עמידה בתנאי מכירה מוקדמת, עמידה בלוחות זמנים, התחייבות כי לא יחול שינוי שליטה אלא בהסכמת הבנק, העמדת בטוחות, והכל כמפורט בהסכם הליווי.	תניות מרכזיות אחרות [לרבות: קצב מכירות וכדומה]:
לא	ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום שנת הדיווח:
לא	האם מסוג non-recourse [כן/לא]:
לא נקבעו תנאים	תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים:
משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום	בטחונות:

בתחילת חודש אוקטובר 2019, בשל אי עמידתו המתמשכת של הקבלן המבצע בהתחייבויותיו כלפי החברה, אשר הובילו, בין היתר, לעיכוב בלוחות הזמנים לביצוע פרויקט סביון **View**, הוסכם עם הקבלן האמור על סיום ההתקשרות עמו (לעיל ולהלן: "הקבלן היוצא"). עד לסיום ההתקשרות עם הקבלן היוצא, בוצעו בפרויקט סביון **View** עבודות דיפון וחפירה, ביצוע עבודות השלד עד מפלס הקרקע (ברובם) וחלק מעבודות החשמל והאינסטלציה בתחום זה. כמו כן, למועד הדוח, מתבצעות עבודות שונות בפרויקט סביון **View**, על ידי קבלן אשר אינו קשור לחברה ו/או למי מטעמה. ההתקשרות עם הקבלן האמור נדרשה על מנת לאפשר לחברה לנהל מו"מ עם מציעים שונים, להמשיך עבודות הקבלנות בפרויקט סביון **View**, מבלי לעכב את כלל העבודות הנדרשות בפרויקט סביון **View**. לאור האמור לעיל, נדרשה החברה להתקשר בהקדם בהסכם קבלנות עם קבלן חלופי. ביום 1.1.2020 (לאחר קבלת אישורן של וועדת הביקורת והדירקטוריון של החברה), אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה את התקשרות החברה בהסכם קבלנות להשלמת העבודות בפרויקט סביון **View** עם דניה סיבוס וכן הסכם למתן שירותים נוספים. לפרטים נוספים ראו תקנה 22 לפרק ד', פרטים נוספים על החברה, להלן.

מחיר למשתכן גליל ים

פרטים	סעיף
גליל ים - מחיר למשתכן	שם הפרויקט
מתחם גליל ים, הרצליה	מיקום הפרויקט
כללי: זכייה במכרז מחיר למשתכן בשני מתחמי מגורים (סמוכים) בהתאם לחלוקה הבאה: מתחם ד': 8 בניינים בני 10 קומות כ"א מעל הקרקע בהיקף של 353 יח"ד. שטח עיקרי למתחם - 30,910 מ"ר מתחם ה': 7 בניינים בני 9 קומות כ"א מעל הקרקע בהיקף של 310 יח"ד. שטח עיקרי למתחם - 26,538 מ"ר סה"כ 15 בנייני מגורים סה"כ יח"ד בשני המתחמים - 663 יח"ד סה"כ שטחים עיקריים בשני המתחמים - 57,448 מ"ר הפרויקט מחולק בין 80% יח"ד במחיר למשתכן ובין 20% יח"ד במחירי שוק החופשי. סה"כ יח"ד במחיר למשתכן - 531 יח"ד סה"כ יח"ד במחירי שוק חופשי - 132 יח"ד	תיאור קצר של הפרויקט
100%	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט
אחזקה במקרקעין	מבנה האחזקה בפרויקט
אין	ציון שמות השותפים לפרויקט
מלאי בניינים למכירה	שיטת הצגה בדוחות הכספיים
מועד הזכייה במגרשים הינו - 27.12.2016 מועד השלמת העסקה הינו - 25.6.2017	מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט
מתחם ד' - 10,658 מ"ר מתחם ה' - 8,809 מ"ר סה"כ שטחי מגרשים לשני המתחמים - 19,467 מ"ר	שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט
2021	מועד סיום עבודות הקמה מתוכנן
2020	מועד סיום שיווק צפוי
מתחם ד' - הסכם עם דניה סיבוס בע"מ מתחם ה' - הסכם קבלנות עם עץ השקד	הסכמים עם קבלני ביצוע
בחודש 10/18 התקבל היתר מרתפים לכלל הפרויקט והוחל בביצוע. בחודש 12/18 התקבל היתר מלא ל-88 יח"ד בחודש 2/19 התקבל היתר מלא ל-231 יח"ד נוספות. בחודש מאי 2019 התקבל היתר למגרשים 117,118	מועד התחלת עבודות הקמה

הסכם חכירה מול רשות מקרקעי ישראל	זכויות משפטיות בקרקע
עפ"י תנאי המכרז: • עיריית הרצליה - חוזה לביצוע תשתיות ציבורית. • רשות מקרקעי ישראל - חוזה בנייה ביחס להקמת הפרויקט.	הסכמים מיוחדים (קומבינציה/פינוי בינוי/אחר)
כמפורט מטה	חשיפות מהותיות של התאגיד המדווח לפרויקט

מצב תכנוני ליום 31.12.2019			
מצב תכנוני נוכחי			
סוג מלאי	סה"כ שטחים (מ"ר)	סה"כ יחידות	הערות
יחידות דיור (נטו)	66,957	663	

המשך- פרויקט מהותי- מחיר למשתכן גליל ים

שנת 2018	שנת 2019	מתחם ד'
269,350	274,313	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
8,177	19,023	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות
9,133	110,695	עלויות מצטברות בגין בניה
7,207	7,207	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
293,867	411,238	סה"כ עלות מצטברת בספרים
2,477	(7,326)	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
19,507	10,434	עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
265,877	172,759	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)
-	-	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
287,861	175,867	סה"כ עלות שנותרה להשלמה
16%	41%	שיעור השלמה (הנדסי/כספי) (לא כולל קרקע) %
2020	2021	מועד השלמת בניה צפוי

שנת 2018	שנת 2019	מתחם ה'
226,708	233,798	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
5,133	15,894	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות
1,668	124,114	עלויות מצטברות בגין בניה
8,570	8,706	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
242,079	382,512	סה"כ עלות מצטברת בספרים
6,930	(5,782)	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
16,761	8,330	עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
238,531	119,513	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)
-	-	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
262,222	122,061	סה"כ עלות שנותרה להשלמה
5%	54%	שיעור השלמה (הנדסי/כספי) (לא כולל קרקע) %
2021	2021	מועד השלמת בניה צפוי

שנת 2017	שנת 2018	שנת 2019	מתחם ד'
198	95	27	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
19,419	9,314	3,445	יחידות דיור (#)
16,787	17,398	26,664	יחידות דיור (מ"ר)
198	293	320	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
19,419	28,733	32,178	יחידות דיור (#)
16,787	16,985	18,122	יחידות דיור (מ"ר)
650,979	664,765	675,955	מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה
325,987	494,902	583,122	שיעור השיווק של הפרויקט
50%	74%	86%	סה"כ הכנסות צפויות (במטבע המסחרי) סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (במטבע המסחרי)
155	60	33	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)
16,334	7,020	3,722	יחידות דיור (#)
271,332	293,867	197,874	יחידות דיור (מ"ר)
			יתרת עלויות שטרם הוכרו
3			מספר חוזים שנחתמו בתום התקופה ועד תאריך הדוח
17,120			מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח

המשך - פרויקט מהותי מחיר למשתכן גליל ים:

שנת 2017	שנת 2018	שנת 2019	מתחם ה'
159	92	22	יחידות דיור (#)
15,628	8,801	2,440	יחידות דיור (מ"ר)
16,458	16,739	26,009	יחידות דיור
159	251	273	יחידות דיור (#)
15,628	24,429	26,869	יחידות דיור (מ"ר)
16,458	16,656	17,468	יחידות דיור
561,832	570,054	582,647	סה"כ הכנסות צפויות (במטבע המסחרי)
257,993	415,954	477,677	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (במטבע המסחרי)
46%	73%	82%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)
151	59	37	יחידות דיור (#)
15,314	6,513	4,188	יחידות דיור (מ"ר)
230,959	242,079	154,709	יתרת עלויות בספרים שטרם הוכרו
4			מספר חוזים שנחתמו בתום התקופה ועד תאריך הדוח
19,433			מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח

צבר - מתחם ד'	סה"כ הכנסות שהוכרו / שיוכרו בגין חוזים חתומים	סה"כ מקדמות שנתקבלו / שצפויות להתקבל (באלפי ש"ח)
עד ליום האחרון של 2019	244,662	412,489
שנת 2020	200,534	82,409
שנת 2021	137,926	88,224
סה"כ	583,122	583,122

צבר - מתחם ה'	סה"כ הכנסות שהוכרו / שיוכרו בגין חוזים חתומים	סה"כ מקדמות שנתקבלו / שצפויות להתקבל (באלפי ש"ח)
עד ליום האחרון של 2019	261,793	310,637
שנת 2020	192,001	93,915
שנת 2021	23,883	72,888
שנת 2022	-	237
סה"כ	477,677	477,677

מתחם ד'			
שנת 2017	שנת 2018	שנת 2019	באלפי ש"ח
650,979	664,765	675,955	הכנסות צפויות בגין הפרויקט
561,034	581,728	587,105	עלויות פרויקט צפויות
89,945	83,037	88,850	רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט
-	647	31,298	מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ה
89,945	82,390	57,552	מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה
14%	12%	13%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)
21,039	24,831	24,939	מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר

מתחם ה'			
שנת 2017	שנת 2018	שנת 2019	באלפי ש"ח
561,832	570,054	582,647	הכנסות צפויות בגין הפרויקט
479,859	504,301	504,573	עלויות פרויקט צפויות
81,973	65,753	78,074	רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט
-	-	33,990	מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ה
81,973	65,753	44,084	מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה
15%	12%	13%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)
19,841	23,660	25,066	מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר

המשך- פרויקט מהותי מחיר למשתכן גליל ים:

מתחם ד'	השפעת עליה של 10%	השפעת עליה של 5%	השפעת סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת ירידה של 5%	השפעת ירידה של 10%
השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים, למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר	66,836	62,194	57,552	52,910	48,268
השפעת שינוי בעלויות ההקמה למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר	40,276	48,914	57,552	66,190	74,828

מתחם ה'	השפעת עליה של 10%	השפעת עליה של 5%	השפעת סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת ירידה של 5%	השפעת ירידה של 10%
השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים, למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר	54,580	49,332	44,084	38,836	33,588
השפעת שינוי בעלויות ההקמה למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר	32,133	38,108	44,084	50,060	56,035

מימון ספציפי שנלקח לפרויקט - הסכם מימון		
31.12.2019	-	-
31.12.2018	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	12,142
	מוצג כהלוואות לזמן ארוך:	79,733
מוסד מלווה:		
תאריך אישור הלוואה / מסגרת ותאריך נטילת הלוואה:		
סה"כ מסגרת (במטבע המסחרי):		
		484,000

מתוכה, יתרה שטרם נוצלה:	484,000
מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית [ניתן לציין טווח]:	פריים בתוספת מרווח
מועדי פירעון קרן וריבית:	הקרן תיפרע מתוך תקבולי המכירות ועד למועד הפירעון הסופי כפי שנקבע בהסכמי הליווי, הריבית תיפרע מדי תקופה
תניות פיננסיות מרכזיות:	-
תניות מרכזיות אחרות [לרבות: קצב מכירות וכדומה]:	קבלת היתרים, השקעת הון עצמי, עמידה בתנאי מכירה מוקדמת, עמידה בלוחות זמנים, התחייבות כי לא יחול שינוי שליטה אלא בהסכמת הבנק, העמדת בטוחות, והכל כמפורט בהסכמי הליווי.
ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום שנת הדיווח:	לא
האם מסוג non-recourse [כן/לא]:	לא
תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים:	לא נקבעו תנאים
בטחונות:	שעבוד זכויות החברה בפרויקט

ביום 21.12.2017 אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה (לאחר קבלת אישורה של ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה) את התקשרותה של החברה בהסכם (בס"ק זה להלן: "הסכם סביוני גליל ים") עם דניה סיבוס לפיו תעניק דניה סיבוס שירותי קבלנות להקמתן של 281 יחידות דיור (לפני שבס) בשטח של כ- 23,600 מ"ר, בתמורה פאושלית בסך של כ- 240 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין וכן תמורה עתידית מותנית. לפרטים בדבר אישור עבודות נוספות בפרויקט ראה תקנה 22'ד' בחלק ד',

יצוין כי הפרויקט נשוא הסכם סביוני גליל ים הינו פרויקט למגורים במסגרת מכרז "מחיר למשתכן" בו זכתה החברה. לפרטים נוספים בקשר עם הסכם סביוני גליל ים ראו הדוח המיידני המשלים מיום 6.7.2017, הדוח המיידני מיום 25.7.2017, והדוחות המיידים מיום 2.11.2017 (מס' אסמכתאות: 2017-01-057652, 2017-01-064060, 2017-01-103704 ו- 2017-01-103953, בהתאמה) (להלן: "דיווחי האסיפה"). המידע המובא בדיווחי האסיפה נכלל בזאת על דרך של הפניה.

בחודשים דצמבר 2018 - מאי 2019, התקבלו היתרי בניה מלאים לפרויקט. ביום 6.2.2020 התקבלה בידי החברה החלטת שמאי מכריע, ביחס להיטל ההשבחה החל על החברה בגין היתרי בניה הכוללים הקלות בפרויקט זה. השומה כוללת הפחתה של היטל ההשבחה שהוטל על החברה בגין אישור ההקלות לתוספת יחידות דיור (ללא תוספת שטח) בפרויקט, בהיקף של כ- 13 מיליון ש"ח. במסגרת הכרעתו, קיבל השמאי המכריע את טענתה העקרונית של החברה, כי בקביעת היטל ההשבחה בגין תוספת היחידות בהקלה, המשווקות במסלול מחיר למשתכן, יש לקבוע את שווי המקרקעין, בהתאם לתנאי מסלול זה (לרבות ובפרט המחיר למ"ר), וזאת, בניגוד לטענת הוועדה המקומית לפיה בקביעת שווי המקרקעין לצורך היטל ההשבחה, יש להתעלם מתנאי תכנית מחיר למשתכן (להלן: "המחלוקת"). לפיכך, אומדני העלויות הצפויים בפרויקט עודכנו בהתאמה להחלטת השמאי המכריע, וכפועל יוצא מכך, אומדן הרווח הגולמי הצפוי בפרויקט הוגדל בכ- 13 מיליון ש"ח, מתוכו נכלל ברווח הגולמי שהוכר בפרויקט במסגרת הדוחות הכספיים המאוחדים השנתיים של החברה לשנת 2019 סך של כ- 5.1 מיליון ש"ח, על דרך של התאמה בדוחות הכספיים לאחר תקופת הדיווח.

בהקשר לכך יצוין, כי החלטת השמאי המכריע נתונה לערר בפני ועדת ערר אשר טרם חלף המועד האחרון להגשתו (למיטב ידיעת החברה, ערר טרם הוגש לתאריך הדוח). למרות שקיימת החלטה של ועדת ערר אחרת אשר תואמת את עמדת הוועדה המקומית (להלן: "ההחלטה האחרת"), טרם נקבעה הלכה שיפוטית מחייבת של בית המשפט העליון במחלוקת. להערכת החברה, בהתבסס על עמדת יועציה המשפטיים (כמו גם החלטת השמאי המכריע), בשים לב למערכת הנסיבות מושא המחלוקת, גם בהינתן נימוקי ההחלטה האחרת, ובמידה והמחלוקת תגיע לוועדת ערר, נימוקי החברה לגופה של המחלוקת טובים ונשענים על בסיס משפטי טוב.

פרויקט מהותי- סביוני גבעת שמואל

פרטים	סעיף
סביוני גבעת שמואל	שם הפרויקט
צפון גבעת שמואל	מיקום הפרויקט
עפ"י תב"ע בתוקף הפרויקט כולל 695 יח"ד ב-9 מגדלי מגורים + כ- 2,500 מ"ר מסחר.	תיאור קצר של הפרויקט
100%	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט
אחזקה בחברת פרויקט	מבנה האחזקה בפרויקט
אין	ציון שמות השותפים לפרויקט
מלאי מקרקעין/מלאי בניינים למכירה	שיטת הצגה בדוחות הכספיים
2012-2017	מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט
24.5 דונם (עפ"י תב"ע בתוקף)	שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט
שלב א' (מגרש 103-130 יח"ד)-2018 שלב ב' (מגרש 102-130 יח"ד)- בניין 100 (65 יח"ד) 2019. בניין 200 (65 יח"ד)-2020 מגרשים 1001, 1007, 1004- טרם ידוע	מועד סיום עבודות הקמה מתוכנן
-	מועד סיום שיווק צפוי
קבלן ראשי שלבים א וב'- עץ השקד הנדסה בע"מ	הסכמים עם קבלני ביצוע
שלב א' מגרש 103-130 יח"ד-1.8.16 שלב ב' מגרש 102-130 יח"ד-23.7.17 מגרשים 101, 104-105- טרם ידוע	מועד התחלת עבודות הקמה (בפועל/מתוכנן)
בעלות	זכויות משפטיות בקרקע
אין	הסכמים מיוחדים (קומבינציה/פינוי בינוי/אחר)
-	חשיפות מהותיות של התאגיד המדווח לפרויקט
ביום 13.7.2017 התקשרה החברה בהסכם (בס"ק זה להלן: "ההסכם") לרכישת מלוא זכויותיו של השותף בחברת גבעת שמואל החדשה (בה מחזיקה החברה ב-50% מהון המניות המונפק והנפרע), מר משה אהרוני (בס"ק זה להלן: "גבעת שמואל" ו-"השותף", בהתאמה) הכוללות את מלוא אחזקותיו של השותף בגבעת שמואל ואת הלוואת הבעלים אשר העמיד השותף לגבעת שמואל, בתמורה לסך של 157.5 מיליון ש"ח. בהתאם לכך, החל מהמועד האמור, מחזיקה החברה ב-100% מהון המניות המונפק והנפרע של גבעת שמואל. לפרטים נוספים בקשר עם רכישת הזכויות של השותף בגבעת שמואל, ראו באור 11' לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2019 והדוח המידי מיום 16.7.2017 (מס' אסמכתא: 2017-01-060688). המידע המובא בדוחות האמורים נכלל בזאת על דרך של הפניה.	נושאים מיוחדים

מצב תכנוני ליום 31.12.2019			
מצב תכנוני נוכחי			
סוג מלאי	סה"כ שטחים (מ"ר)	סה"כ יחידות	הערות
יחידות דיור	76,980	695	-
שטחי מסחר ומשרדים	2,500	-	-
זכויות בניה לא מנוצלות	-	-	עד היום התקבלו היתרים ל- 230 יח"ד (30,272 מ"ר עיקרי)

המשך - פרויקט מהותי סביוני גבעת שמואל

פרויקט	סטטוס	מס' יח"ד	סעיף
שלב א' (300, 400)	הסתיים	130	7.10.1 ד'
שלב ב' (100)	הסתיים	65	7.10.1 ד'
שלב ב' (200)	בביצוע	65	7.10.2 ב'
יתרה	עתידי	435	7.10.5 א.1
סה"כ		695	

שנת 2018	שנת 2019	שלב ב' (בניינים 100, 200)	
101,362	101,362	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות שהושקעו
17,009	19,035	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות	
62,054	101,422	עלויות מצטברות בגין בניה	
3,822	3,822	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)	
184,247	225,641	סה"כ עלות מצטברת בספרים	
4	302	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה
5,378	3,480	עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
55,874	16,154	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	
-	-	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	
61,256	19,936	סה"כ עלות שנותרה להשלמה	
58%	94%	שיעור השלמה (הנדסי/כספי) (לא כולל קרקע) %	
2019-2020	2019-2020	מועד השלמת בניה צפוי	

שנת 2018	שנת 2019	שלב ב' - בביצוע ופרויקט שהקמתו הסתיימה ומכירתו טרם הושלמה	
21	49	יחידות דיור	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
2,502	5,438	יחידות דיור (מ"ר)	
18,775	18,736	יחידות דיור	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
21	70	יחידות דיור (#)	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה
2,502	7,940	יחידות דיור (מ"ר)	
18,775	18,748	יחידות דיור	מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה
296,751	303,500	סה"כ הכנסות צפויות משלב ב' (במטבע המסחרי)	שיעור השיווק של הפרויקט
47,222	149,247	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (במטבע המסחרי)	
16%	49%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	
109	60	יחידות דיור (#)	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים
13,475	8,037	יחידות דיור (מ"ר)	
219,362	107,189	יתרת עלויות בספרים שטרם הוכרו	
4		מספר חוזים שנחתמו בתום התקופה ועד תאריך הדוח	
18,705		מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח	

המשך - פרויקט מהותי סביוני גבעת שמואל

שלב ב'	סה"כ הכנסות שהוכרו / שיוכרו בגין חוזים חתומים	סה"כ מקדמות שנתקבלו / שצפויות להתקבל (באלפי ש"ח)
עד ליום האחרון של 2019	145,281	81,345
שנת 2020	3,966	67,902
סה"כ	149,247	149,247

באלפי ש"ח	שנת 2019	שנת 2018
הכנסות צפויות בגין הפרויקט	303,500	296,751
עלויות פרויקט צפויות	245,577	245,503
רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט	57,923	51,248
מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ה	26,830	6,608
מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה	31,093	44,640
שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)	19%	17%
מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר (לפי שימושים)	מגורים	18,518

השפעת עליה של 10%	השפעת עליה של 5%	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 5%	השפעת ירידה של 10%
46,519	38,806	31,093	23,380	15,667
29,477	30,285	31,093	31,901	32,709

השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים, למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר

השפעת שינוי בעלויות ההקמה למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר

שלב ג' - בתכנון	שנת 2019	שנת 2018	שנת 2017
עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	245,750	245,750	237,419
עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות	1,208	1,083	685
עלויות מצטברות בגין בניה	-	-	-
עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)	3,286	2,279	4,950
סה"כ עלות מצטברת בספרים	250,244	249,112	243,054

מימון ספציפי שנלקח לפרויקט - הסכם מימון		
מוצג כהלואות לזמן קצר:	250,375	31.12.2019
מוצג כהלואות לזמן קצר:	281,038	31.12.2018
מוסד מלווה:	תאגיד בנקאי	
תאריך אישור הלואה / מסגרת ותאריך נטילת הלואה:	2012-2017	
סה"כ מסגרת:	300,000	
מתוכה, יתרה שטרם נוצלה:	49,962	
מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית:	פריים בתוספת מרווח	
מועדי פירעון קרן וריבית:	"הסכם ליווי-הקרן תיפרע מתוך תקבולי המכירות ועד למועד הפירעון הסופי כפי שנקבע בהסכם הליווי, הריבית תיפרע מדי תקופה הסכם מימון קרקע- הקרן תיפרע בתום התקופה, הריבית תיפרע מדי תקופה"	

המשך- פרויקט מהותי סביוני גבעת שמואל

המשך- מימון ספציפי שנלקח לפרויקט- הסכם מימון	
תניות פיננסיות מרכזיות:	הימנעות מלפרוע הלוואות בעלים, להימנע מחלוקה ללא קבלת אישור התאגיד הבנקאי וכיו"ב
תניות מרכזיות אחרות:	"הימנעות מלפרוע הלוואות בעלים, להימנע מחלוקה ללא קבלת אישור התאגיד הבנקאי וכיו"ב השקעת הון עצמי, עמידה בתנאי מכירה מוקדמת, עמידה בלוחות זמנים, התחייבות כי לא יחול שינוי שליטה אלא בהסכמת הבנק, העמדת בטוחות, והכל כמפורט בהסכמי הליווי."
ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום שנת הדיווח:	לא
האם מסוג non-recourse:	לא
תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים:	טרם התקיימו התנאים
בטחונות:	משכנתא על הזכויות במקרקעין, שעבודים וערבות החברה לחוב גבעת שמואל

7.10.3 נתונים בדבר פרויקטים בתכנון

להלן ריכוז נתונים בדבר פרויקטים בתכנון אשר החברה טרם החלה בביצועם ליום 31.12.2019 (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, ומשכך עשוי שלא להתממש, ו/או להתממש בצורה חלקית ו/או שונה מהמתואר בטבלה.

ביחס לנתונים המפורטים בטבלה שלהלן מובהר, כי לחברה זכויות שונות בפרויקטים השונים, לרבות זכויות מכוח הסכמי פיתוח, זכויות בעלות, חכירות מהוונות וחכירות משנה. המצב התכנוני הסטטוטורי של רוב הפרויקטים בטבלה להלן הינו כי ישנה תב"ע בתוקף וכי הפרויקטים בשלבי תכנון מתקדמים, ובכוונת החברה להתחיל בבניית הפרויקט כולו, או חלקו, בשנת 2020.

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- הכוונה ליחידות דיור שהחברה ו/או הצדדים לעסקה המשותפת הינם בעלי הזכויות בהן.

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

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

פרויקטים בתכנון-נתונים כלליים על הפרויקטים												
יח"ד בפרויקט				יח"ד כולל חלק בעלים בעסקת קומבינציה	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט (%)	האם הושג מימון/ליווי בנקאי לפרויקט	מועד סיום בנייה משוער בפרויקט	מועד תחילת בנייה מתוכנן בפרויקט	עלות בספרים ליום 31.12.2019	מועד רכישת הרקע	מיקום הפרויקט	שם
מצב תכנוני מתוכנן		מצב תכנוני נוכחי										
מ"ר ממוצע ליח"ד	יח"ד	מ"ר ממוצע ליח"ד	יח"ד לא כולל חלק בעלים בעסקת קומבינציה									
132	128	132	128	184	100%	-	2023	2020	29,811	2008	נתניה	מגדל סביון סיטי (מתחם מזרחי)
113	554	113	554	554	50%	ליווי בנקאי	2022	2020	133,187	2017	ראשון לציון	מתחמי הסביונים (גרקיסיים)
114	114	114	114	114	50%	ליווי פתוח	2022	2020	24,222	2015	קרית ביאליק	חלומות וסביונים ב'
100	126	100	126	126	100%	ליווי בנקאי	2024	2022	30,766	2015	חריש	סביוני חריש שלב ד'
99	495	110	384	384	70%	הסכם מימון קרקע	2026	2020	595,174	2007- 2019	תל אביב	סמל דרום
100	94	100	94	154	100%	-	2022- 2023	2020	17,198	2012- 2014	ר"ג- גבעתיים	סביוני העיר
1,511		1,400		1,516					830,358			סה"כ

פרויקטים בתכנון - נתונים על ההכנסות, העלויות המחירים ורווח צפוי בפרויקט													
סה"כ שיעור רווח גולמי צפוי (%)	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	סה"כ הכנסות שטרם הוכרו (א)+(ב)+(ג)	חוזים חתומים (ככל שנחתמו חוזי מכירה מחייבים) ליום 31.12.2019				מספר חוזים מוקדמים חתומים	מחיר המכירה הממוצע למ"ר ¹	סה"כ יתרת עלויות צפויים שטרם הושקעו	עלויות שהושקעו בפועל בפרויקט עד ליום 31.12.2019			שם
			מלאי שטרם נחתמו לגביו חוזי מכירה מחייבים:		הכנסות מחוזים חתומים מוקדמים שטרם הוכרו:					תכנון ואחרות	עלויות מימון שהווננו לפרויקט	קרקע, היטלים, פיתוח	
			מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב צפי ההכנסות של המלאי הבלתי מכור	צפי הכנסות מהמלאי הבלתי מכור (ג)	יתרת סכומים לקבל לפי חוזים: (ב)	מקדמות שנתקבלו: (א)							
14%	38,143	268,829	16.0	268,829	-	-	-	-	200,875	2,513	-	27,298	מגדל סביון סיטי (מתחם מזרחי)
9%	39,507	419,918	17.6	204,444	145,317	70,157	369	10.91	247,225	3,307	5,314	124,567	הנרקיסים
10%	7,692	73,518	11.4	73,518	-	-	-	-	41,604	10,148	361	13,714	חלומות וסביונים ב'
15%	18,437	126,850	10.1	126,850	-	-	-	-	77,647	11,320	634	18,812	סביוני חריש שלב ד'
24%	459,621	1,884,957	מגורים 47 מסחר 36.0	1,884,957	-	-	-	-	830,163	19,384	64,615	511,175	סמל דרום ²
19%	47,283	251,102	30.7	219,509	31,593	0.00	12	26.41	186,620	5,505	317	11,376	סביוני העיר
20%	610,683	3,025,174		2,778,106	176,910	70,157	381		1,584,134	52,177	71,241	706,942	סה"כ

¹ מחיר המכירה הממוצע למ"ר בחוזים מוקדמים שנחתמו בפרויקט (בכל תקופה), ללא מע"מ לתקופה שנסתיימה ביום 31.12.2019
² הנתונים הכספיים בפרויקט סומייל דרום מתייחסים לחלקה של החברה בפרויקט, חלקה זה מורכב הן מחלקה המוחזקת במישרין והן מחלקה בחברות מאוחדות וכלולות, ראה גם סעיף 7.10.4

א. ניתוחי רגישות¹

להלן ניתוחי רגישות של הרווח הגולמי² שנערכו לפרויקטים בתכנון, אשר ליום 31.12.2019 נמכרו בהם יח"ד או שהוחל בשיווק משמעותי שלהם).

ניתוח רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר בשל שינויים במחיר המכירה						
השפעת עליה של 10% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 5% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	סך הכל רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 5% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 10% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	פרויקט	
19,063	29,285	39,507	49,729	59,951	הנרקיסים	פרויקטים בתכנון:
25,333	36,308	47,283	58,258	69,233	סביוני העיר	
44,396	65,593	86,790	107,987	129,184	סה"כ	

ניתוח רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר בשל שינויים בתשומות הבנייה						
השפעת ירידה של 10% בתשומות הבנייה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	השפעת ירידה של 5% בתשומות הבנייה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	סך הכל רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 5% בתשומות הבנייה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 10% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	פרויקט	
62,788	51,147	39,507	27,867	16,226	הנרקיסים	פרויקטים בתכנון
61,765	54,524	47,283	40,043	32,802	סביוני העיר	
124,553	105,671	86,790	67,910	49,028	סה"כ	

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

7.10.4 להלן פרטים נוספים על פרויקטים מהותיים שהחברה מבצעת, מקימה ומתכננת ליום

31.12.2019:

סמל דרום

פרטים	סעיף
סמל דרום	שם הפרויקט
צומת הרחובות אבן גבירול-ארלזורוב-בן סרוק בתל אביב	מיקום הפרויקט
הקמת 2 מגדלי מגורים בני 54 קומות (50 קומות מגורים) ו-668 יח"ד, מתחם מסחר בשלוש קומות בשטח של כ- 12,000 מ"ר ברוטו (כולל מסחר במרתף 1-1) ומרתפי חניה בשטח של כ- 40,000 מ"ר.	תיאור קצר של הפרויקט
כ- 52%	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט
ראו טבלת מבנה אחזקה בפרויקט להלן	מבנה האחזקה בפרויקט
בעלים פרטיים	ציון שמות השותפים לפרויקט
ראו טבלת שיטת הצגה בדוחות הכספיים להלן	שיטת הצגה בדוחות הכספיים
ראו טבלת מבנה אחזקה בפרויקט להלן	מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט
כ- 8 דונם (לאחר השלמת הסכם החכירה מול עת"א כ- 10 דונם)	שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט
מסחר מתוכנן 02/2025, מגורים מתוכנן 2026 בכפוף להשלמת פינויים שאינם בשליטת החברה	מועד סיום עבודות הקמה מתוכנן
2026	מועד סיום שיווק צפוי/בפועל
-	הסכמים עם קבלני ביצוע
בחודש 10/2019 התקבל היתר דיפון וחפירה וניתן צו התחלת עבודה (השלמת העבודות כפופה להשלמת פינוי צד ג')	מועד התחלת עבודות הקמה (בפועל/מתוכנן)
אחזקה בחברות רמנח בע"מ, אפרירם בע"מ, מגדלי סומייל בע"מ וכן רכישת זכויות ישירות בקרקע (העסקה הושלמה אך טרם נרשמה) מקרן הגמלאות המרכזית של עובדי ההסתדרות בע"מ (בניהול מיוחד). רכישת זכויות עיריית תל-אביב במסגרת הליך פירוק שיתוף ביחס לזכויות במגרש 112 לפי תוכנית תא/2988/א "סמל דרום" (הושלמה ברישום, אך הועמדה ערבות ביחס לזכויות נוספות כ-19 יח"ד)	זכויות משפטיות בקרקע
לחברה יש הסכם ניהול עם חלק מבעלי הזכויות	הסכמים מיוחדים (קומבינציה/פינוי בינוי/אחר)
-	חשיפות מהותיות של התאגיד המדווח לפרויקט
קבלת אישור לתיאום הנדסי הושלם. בגבול הפרויקט קיים תשתית של נתע – לאורך רחוב ארלזורוב ובמפגש אבן גבירול- ארלזורוב, בגבול עם רחוב בן סרוק- הקמה של מנהרה תת קרקעית באחריות העירייה. בתחום הפרויקט יש להעתיק קו מתח גבוה- צפי להעתקה בחודש ינואר 2020.	דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט
תחילת מימוש הפרויקט מותנית בהשלמת פינויים שאינם בשליטת החברה וכן בסיכום הסדרי שיתוף עם יתר הבעלים במקרקעין.	נושאים מיוחדים

המשך-פרויקט מהותי סמל דרום:

מצב תכנוני ליום 31.12.2019			
מצב תכנוני נוכחי			
סוג מלאי	סה"כ שטחים(מ"ר)	סה"כ יחידות	הערות
יחידות דיור	56,540 מ"ר עיקרי	514	
שטחי מסחר	10,202 מ"ר עיקרי		
מבנה ציבור	1,000 מ"ר עיקרי		

מצב תכנוני לאחר שינוי מתוכנן [בפרויקטים בהם נדרש שינוי תכנוני]			
סוג מלאי	סה"כ שטחים (מ"ר)	סה"כ יחידות	הערות
יחידות דיור	66,360 מ"ר עיקרי	668	כולל שבס 30% ותוספת מטרים לפי תיקון כחלון
שטחי מסחר	9,123 מ"ר עיקרי		
מבנה ציבור	1,000 מ"ר עיקרי		

פרויקט מהותי סומייל דרום- המשך

מבנה האחזקה בפרויקט:

חברה	חלק החברה	מועד רכישת הזכויות	יח"ד סומייל דרום	יח"ד סומייל דרום (כולל שבס)	שטח מסחר סומייל דרום	עלויות בספרים (חלק החברה)	יתרת הלואה (מימון ספציפי) ליום 31.12.19 (חלק החברה)	הצגה במאזן
רמ-נח בע"מ	57.5%	2007	107	132	1,975	116,585	141,984 ¹	איחוד
אפרירם בע"מ	40%	2015	80	99	1,531	55,142	18,271 ¹	שווי מאזני
מגדלי סומייל	50%	2007	54	66	1,020	33,067	2,101 ¹	שווי מאזני
אפריקה מגורים	100%	2015 2019	143	199	3,187	390,379	273,057 ²	מלאי מקרקעין
אחרים (סומייל דרום)	-		130	173	2,489	-	-	-
סה"כ			514	668	10,202	595,174	335,413	

סומייל דרום- באלפי ש"ח				
עלויות שהושקעו	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	511,175	306,519	288,128
	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, ואגרות	19,384	13,486	13,335
	עלויות מצטברות בגין בניה	-	-	-
	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)	64,615	56,474	49,139
	סה"כ עלות מצטברת בספרים	595,174	376,479	350,602
עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	88,053	53,581	108,482
	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	92,216	77,327	73,256
	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	629,644	464,226	594,923
	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	20,250	31,001	59,721
	סה"כ עלות שנתורה להשלמה	830,163	626,136	836,382
	שיעור השלמה [הנדסי/כספי] (לא כולל קרקע) (%)	0%	0%	0%
מועד השלמת בניה צפוי	2026			

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

שנת 2019	שיעור השיווק של הפרויקט	
1,884,957	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (אלפי ש"ח)	
-	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (אלפי ש"ח)	
0%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	
668	יחידות דיור	
69,950	יחידות דיור (מ"ר)	
9,123	מסחר (מ"ר)	
234,536	יתרת עלויות בספרים שטרם הוכרו	
-	מספר חוזים שנחתמו בתום התקופה ועד תאריך הדוח	
-	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח	

¹ הלואה לזמן קצר
² הלואה לז"א

פרויקט מהותי סומייל דרום- המשך

שנת 2019		באלפי ש"ח
1,884,957	הכנסות צפויות בגין הפרויקט	
1,425,336	עלויות פרויקט צפויות	
459,621	רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט	
-	מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ה	
459,621	מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה	
24%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)	
47,029	מגורים	מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר (לפי שימושים)
35,990	מסחר	

(1) להלן פרטים נוספים בקשר עם קרקעות עיקריות בתכנון ליום 31.12.2019:

i. סומייל-תל אביב

לפרטים בדבר התקשרותה של החברה עם רמ-נח בע"מ, מגדלי סומייל ואפרירם בע"מ (להלן: "אפרירם") ראו ביאור 11ד' לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2019.

ביום 30.5.2019, לאחר קבלת אישורו של בית המשפט, הושלמה רכישת זכויותיה של עיריית תל אביב (בס"ק זה להלן: "העירייה") במגרש 112 אשר במתחם סמל דרום הידוע כחלקה 1472 בגוש 6213 (להלן בס"ק זה: "המגרש"). הזכויות הנרכשות כאמור מהוות כ- 26.6% מהזכויות במגרש, ומשקפות, בהתאם לתב"ע המאושרת כ- 62.4 יחידות דיור וכ- 1,656 מ"ר שטחי מסחר ובנוסף זכויות לכ- 19 יחידות דיור שהעירייה צפויה לקבל כמנוף לפינויים (להלן: "זכויותיה של העירייה במקרקעין"), וזאת, בתמורה לסך של כ- 192 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ).

לצורך מימון רכישת זכויותיה של העירייה במקרקעין, התקשרה החברה בהסכם הלוואה עם תאגיד בנקאי, בסך של כ- 117.5 מיליון ש"ח וכן מסגרת ערבויות בסך של כ- 35.5 מיליון ש"ח (להלן: "הלוואה לרכישת הזכויות"). ההלוואה לרכישת הזכויות תעמוד לפירעון (קרון) בתשלום אחד, בחודש יוני 2021. כנגד הלוואה לרכישת הזכויות, שעבדה החברה לטובת התאגיד הבנקאי את הזכויות הנרכשות וכן משכנה במשכנתא את הזכויות האמורות, ללא כל הגבלה בסכום. עוד הועמדה לחברה מסגרת אשראי לזמן קצר, בהיקף כולל של כ- 30 מיליון ש"ח אשר שימשה את החברה לצורך תשלום מרכיב המע"מ.

ביום 24.10.2019, נתקבל היתר חפירה ודיפון בקשר עם הפרויקט, מכוחו ניתן לבצע עבודות הריסת מבנים קיימים, חפירה ודיפון וכן פעולות נוספות הנדרשות לצורך החפירה והדיפון.

לפרטים נוספים ראו דוחות מידיים מיום 29.12.2014, 27.1.2015, 4.2.2015, 2.8.2016, מיום 13.9.2016, מיום 29.11.2017, מיום 5.2.2019, ומיום 17.3.2019, ומיום 30.5.2019 ומיום 24.10.2019 (מס' אסמכתאות: 2014-01-232533, 2015-01-019537, 2015-01-024430, 2016-01-096529, 2016-01-122149, 2017-01-111270, 2019-01-012741, 2019-01-

022744, 2019-01-053596 ו- 2019-01-090594, בהתאמה). המידע הנכלל בדוחות האמורים מובא בזה על דרך של הפניה.

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

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

ב. להלן ריכוז נתונים של קרקעות בעתודה אשר לחברה זכויות בהם ליום 31.12.2019 (נתונים כספיים באלפי ש"ח):

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

עתודות שהחברה מייעדת לבניה למגורים (2)

עתודות קרקע- נתונים כלליים על הפרויקטים														
זכויות בנייה				שטח במ"ר	סוג עסקה	חלק התאגי ד האפקט יבי (%)	עלויות הקשורות בעתודת הקרקע, ליום האחרון של תקופת הדיווח					מועד רכישה	מיקום	שם
מצב טכנוני מבוקש/מתוכנן		מצב טכנוני נוכחי	סטטוס הליכי תכנון				עלות נוכחית בספרים ליום 31.12.2019	ירידות ערך שגרשמו במצטבר	עלויות תכנון ואחרות	עלויות מימון שהונו לקרקע	עלות מקורית			
יח"ד/ייעוד אחר	יח"ד/ייעוד אחר													
		1,920	1,920	129,342	מזומן (ע"פ מנגנון עתידי)	25%	-	-	-	-	2019	נשר	נשר	
תב"ע בתוקף	435 יח"ד+ 2500 מ"ר מסחר	435 יח"ד+ 2500 מ"ר מסחר	20,711	מזומן	100%	250,244	-	1,208	3,286	245,750	/2012 2017	גבעת שמואל	גבעת שמואל ג'	
תב"ע בתוקף (עסקת קומביניציה תמורת כ-22%)	409	409	41,000	קומביניציה	100%	3,760	-	667	-	3,093	2012	קרית אתא	גבעת הכלניות	
תב"ע בתוקף	256 יח"ד+ 250 מ"ר מסחר	256 יח"ד+ 250 מ"ר מסחר	43,927	קומביניציה תמורות	51%	11,095	-	886	-	10,209	2008	הרצליה	אולפני הרצליה	
תב"ע מתארת ללא איחוד וחלוקה בתוקף המייעדת את המקרקעין למגורים. תוכנית לאיחוד וחלוקה נמצאת בהכנה. (עסקת קומביניציה תמורת כ 15%)	כ- 270	-	6,763	קומביניציה תמורות	100%	1,323	-	393	-	930	2003	קרית ביאליק	ביאליק על הפארק-אפק ¹	
-	216	180	10,729	מזומן	100%	118,177	-	424	2,596	115,157	2018	נס ציונה	מחיר למשתכן נס ציונה	
-	120	-	39,058	מזומן	100%	56,960	-	281	-	56,679	2018	הוד השרון	הוד השרון- עפרון	
טרם ועדה	124 יח"ד+ 700 מ"ר מסחר	124 יח"ד+ 700 מ"ר מסחר	3,627	מזומן	50%	מוצג על בסיס שווי מאזני					2008	ירושלים	רמת שרת	

¹ החברה נתנה הלואה לבעלי הקרקע שיתרתה ליום 31.12.19 הינה 11,092 אש"ח, ההלוואה תפרע מחלקם של בעלי הקרקע בתקבולי הפרויקט.

המשך- עתודות קרקע- נתונים כלליים על הפרויקטים

זכויות בנייה		שטח במ"ר	סוג עסקה	חלק התאגיד האפקטיבי (%) בי	עלויות הקשורות בעתודת הקרקע, ליום האחרון של תקופת הדיווח					מועד רכישה	מיקום	שם		
					עלויות בספרים ליום 31.12.2019	ירידות ערך שנרשמו במצטבר	עלויות תכנון ואחרות	עלויות מימון שהונחו לקרקע	עלויות מקורית					
מצב תכנוני מבוקש/מתוכנן		מצב תכנוני נוכחי	יח"ד/ייעוד אחר	יח"ד/ייעוד אחר	סטטוס הליכי תכנון									
		71	71	3,911	קומבינציה	100%	-	-	-	-	2019	רעננה	רעננה	
תב"ע בתוקף למגורים ולמלונאות (למלונאות יש להכין תכנית מפורטת). תב"ע להשבחת המתחם על ידי תוספת זכויות למגורים ושטחים למלונאות - הוגשה לועדה המקומית. הועדה המקומית החליטה להצטרף כמגישת התכנית. לפרטים נוספים בקשר עם פרויקט זה ראו ס"ק (3) להלן.		שטח עיקרי מעל ומתחת ל.ס.ו. : 5,377 מ"ר זכויות למגורים ו-7,214 מ"ר למלונאות	1,500 מ"ר זכויות למגורים +3885 מ"ר שטחים למלונאות	3,350	מזומן	100%	78,044	-	4,418	-	73,626	1990	ירושלים	סביוני הנשיא
תב"ע בתוקף		מגרש 122-23 מגרש 123-24	מגרש 122-23 מגרש 123-24	2,002	מזומן	63%	45,981	-	-	7,408	38,573	2007/2015	תל אביב	סומייל צפון 1
תב"ע בתוקף, בעקבות עתירה מנהלית שנדונה יתקיים דיון נוסף בוועדה המחוזית.		88	60	3,395 מ"ר, מתכם 1000 למגורים	מזומן	67%	15,638	-	995	-	14,643	2005	רמת גן	רמת מרפא
תוכנית ל-42 יח"ד + 1,920 מ"ר עקרי למשרדים + 150 מ"ר הפרשה ציבורית מבונה- אושרה להפקדה בתנאים בוועדה המחוזית.		42	-	4,091	מזומן+ קומבינציה	50%	2,740	-	871	-	1,869	2011	נס ציונה	סביוני נצר
		24	-	6,261	קומבינציה שירותי בניה	100%	-	-	-	-	-	2016	הוד השרון	הוד השרון
תב"ע בתוקף		6	6	1,262	מזומן	100%	1,216	-	286	30	899	2015	חריש	חריש ו'
זכויות ל-5 יח"ד במושע		5	5	279	מזומן	67%	1,735	-	-	-	1,735	2007	ירושלים	סביוני ארנונה
המקרקעין ממוקמים במתחם המיועד על פי תוכנית המתאר המחוזית לנופש מטרופוליני.		לא ניתן להעריך		12,344	מזומן	83%	8,147	-	157	-	7,990	50% בשנת 2000 ו-33% בשנת 2008	גני תקווה	גבעת סביון החדשה- שלב ב
		4,144	3,529				595,059	-	10,586	13,320	571,153			סה"כ

1 לענין מגרש 122 ראה פירוט בסעיף 4

עתודות מקרקעין נוספות

(3)

המקרקעין	סוג הזכויות ¹	עלות קרקע בספרים ליום 31.12.2019 (אלפי ש"ח)	מצב תכנוני סטטוטורי
חלקה 31 גוש 11073, יקנעם	בעלות	--	קרקע חקלאית.
חלקות 17 ו-18 (בחלק) גוש 11072, יקנעם	בעלות	--	קרקע חקלאית.
חלקות 105, 106, 107 (בחלק), 155 (בחלק), 363 (בחלק) גוש 12257 חיפה	בעלות	--	שטח המיועד על פי תב"ע בתוקף לשמורת טבע.
חלקה 23 בגוש 11203 חיפה ²	בעלות	--	שטח המיועד לפי תב"ע בתוקף לשטח פרטי פתוח.

להלן פרטים נוספים בקשר עם קרקעות עיקריות בעתודה ליום 31.12.2019:

(4)

י. סביוני הנשיא" - ירושלים

בחדש 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. יצוין, כי למועד הדוח, תקופת חכירת המשנה שלה בארבע החלקות שהזכויות בהן טרם נרשמו, עד לשנת 2051.

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

ii. סמל צפון-תל אביב- מגרש 122

ביום 27.1.2020 הוכרזה הצעתה של החברה, במסגרת הליך פירוק שיתוף בקשר למגרש 122 לפי תב"ע תא/מק/2908/ב- "סמל צפון", חלקות מקור 16, 17 ו-18 בגוש 6213, בתל אביב (להלן:

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 של החברה, מדין כרמל בע"מ.
3 הכוונה לחכירת משנה מהקרן הקיימת לישראל, אשר חוכרת את המקרקעין מהפטריארך האורתודוקסי 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.

"המקרקעין" ו-"ההליך", בהתאמה), כהצעה הזוכה. ההצעה הזוכה משקפת למקרקעין שווי של כ- 425 מיליון ש"ח.

למועד הדוח, הזכויות על המקרקעין מאפשרות את הקמתן של כ- 174 יחידות דיור. כמו כן, למועד זה, מחזיקה החברה בזכויות במקרקעין (במישרין ובעקיפין) בקשר לכ- 23 יחידות דיור וכן התקשרה בהסכמי קומבינציה ושירותי בניה עם בעלי זכויות במקרקעין בהיקף כולל של כ- 70 יחידות דיור. כתוצאה מהליך פירוק שיתוף תרכוש החברה כ- 80 יחידות דיור תמורת סך של כ- 196 מיליון ש"ח (לא כולל מס רכישה). בנוסף, ובהתאם לתנאי ההתמחרות כאמור, החברה רוכשת את המקרקעין, כאשר אלה אינם פנויים, ולהערכת החברה, עלות פינוי המקרקעין תסתכם בסכום שאינו מהותי לחברה.

ההסכם לרכישת המקרקעין צפוי להיחתם בשבועות הקרובים ולאחריו יובא לאישור בית המשפט.

אולפני הרצליה

.iii

בהמשך לסעיף 7.10.5 ב.לדוח התקופתי לשנת 2018 שפורסם ביום 17.3.2019 (מס' אסמכתא: 2019-01-022843), בחודש אוקטובר 2019 חתמו הצדדים על פרוטוקול מימוש עסקה לפיו יחתמו היזמים על הסכם חכירה מתוקן מול רמ"י וישלמו על פי המפרט הכספי בשומת רמ"י סך של כ- 96 מיליון ש"ח (חלק החברה 51%). תשלום זה ייחשב כמקדמה על חשבון התמורות העתידיות בהתאם לתנאים שסוכמו. המידע הנכלל בדוח האמור מובא בזאת על דרך ההפניה.

להלן ריכוז נתונים על פרויקטים מותלים של החברה ליום 31.12.2019 (נתונים כספיים באלפי ש"ח):

.ג.

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. 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.

פרויקטים מותלים										
מזב תכנוני סטטוטורי ותנאים מתלים עיקריים	כמות יח"ד לפינוי	שיעור הדיירים שחתמו על ההסכם	סוג התקשרות	עלות הקרקע בספרים ליום 31.12.2019 (אלפי ש"ח)	סוג הזכויות הנרכשות	מס' היחידות בפרויקט (לא כולל חלק הבעלים בעסקאות קומבינציה)	מועד רכישת הזכויות בקרקע	חלק החברה בפרויקט	מיקום	הפרויקט
התנאי המתלה העיקרי - כניסת תב"ע לתוקף. למועד דוח זה, התכנית בסמכות הוועדה המחוזית הומלצה להפקדה בועדה המקומית, והוגשה לועדה המחוזית לתנאי סף.	ל.ר.	ל.ר.	קומבינציה	288	בעלות	כ- 106	2014	100%	פ"ת	הרב פינטו- מתחם רוזנברג
תב"ע בתוקף	175	מעל 80%	תמ"א 38/2	1,786	בעלות חכירה	285	2012- 2019	89%	ר"ג, ת"א	סבינוי העיר
תב"ע בתוקף	34	90%	פינוי בינוי	1,413	בעלות	88	2018	100%	ירושלים	סן מרטין 23-25
תב"ע בתוקף	56	84%	פינוי בינוי	759	חכירה	124	2018	100%	ירושלים	בוליביה
תנאי סף בועדה המקומית	96	90%	פינוי בינוי	579	בעלות	288	2018	100%	נתניה	פנחס לבון
הוגשה לועדה המקומית	39	80%	פינוי בינוי	331	בעלות	79	2018	50%	רמת גן	גורי יהודה
אושרה להפקדה בתנאים בועדה המקומית	66	60%	פינוי בינוי	-	בעלות	138	2018	50%	הרצליה	הכוזרי
בתאום מול העירייה 104 יח"ד כוללות 8 חנויות	104	80%	פינוי בינוי	621	בעלות חכירה	144	2018	100%	תל אביב	דרך השלום 71-75
בתאום מול העירייה	128	84%	פינוי בינוי	2,202	חכירה	384	2019	100%	נתניה	זלמן שניאור
בתאום מול העירייה	48	80%	פינוי בינוי	-	בעלות	157	2019	50%	חיפה	ביתא רוטשילד
				7,979		1,793				סה"כ

7.10.6 מידע על אשראי לליווי פרויקט (באלפי ש"ח):

מידע על אשראי ליווי הפרויקט						שם
Non- ?Recourse	סה"כ מסגרת אשראי	יתרה לניצול ערבויות לתאריך המאזן	תקרת אשראי ערבויות	יתרה לניצול אשראי פיננסי לתאריך המאזן	תקרת אשראי פיננסי	
לא	880,000	598,867	710,000	26,452	170,000	סביון VIEW, ירושלים
לא	332,690	188,403	305,865	86,547	114,135	סביוני השרון, כפר יונה
לא	395,000	32,904	395,000	147,800	150,000	שדרות הסביונים, מודיעין
לא	488,000	300,705	388,000	23,985	100,000	חריש
לא	120,000	10,000	10,000	-	120,000	סומייל, קג"מ
לא	153,000	-	-	35,027	153,000	סומייל, עת"א
לא	160,667	147,946	160,667	160,658	160,667	סביוני ארנונה, ירושלים
לא	295,000	224,543	295,000	49,962	115,000	סביוני גבעת שמואל החדשה ב'
לא	185,000	-	-	-	185,000	סביוני גבעת שמואל החדשה קרקע
לא	238,000	142,823	166,140	42,345	72,550	רמת שרת**
לא	65,000	2,550	65,000	10,000	10,000	צבי 11
לא	63,804	-	63,804	12,318	12,318	יכון
לא	85,500	20,450	85,168	7,000	7,000	קריניצי
לא	72,150	38,479	72,150	-	-	בורוכוב
לא	134,021	50,898	134,021	-	-	מינץ
לא	83,000	45,098	83,000	12,500	12,500	הפודים 50, ר"ג
לא	247,000	196,362	198,250	25,011	48,750	א.מ.ד.ס הנרקיסים ב, יד
לא	227,000	181,888	227,000	88,500	88,500	א.מ.ד.ס הנרקיסים ג, ד
לא	177,000	90,325	177,000	57,500	57,500	א.מ.ד.ס הנרקיסים שוהם
לא	146,000	142,581	146,000	-	-	חלומות וסביונים קרית ביאליק
לא	643,000	222,608	643,000	284,000	284,000	גליל ים מתחם ד'
לא	990,000	476,528	790,000	200,000	200,000	גליל ים מתחם ה'
לא	113,000	29	2,500	14,200	110,500	מחיר למשתכן נס ציונה
לא	414,460	246,199	414,460	92,515	101,418	מגדלי סביון סיטי
לא	68,000	-	-	-	34,658	עפרון, הוד השרון
לא	73,000	-	-	-	73,000	סומייל, רמ-נח
לא	19,200	-	-	929	19,200	סומייל, אפרירם
לא	2,100	-	-	-	2,100	סומייל, מגדלי סומייל
לא	10,100	-	-	-	10,100	רמת מרפא

טווח ריבית אשראי פיננסי פלוס 0.2 ועד פריים פלוס 1.25.
ליום 31.12.2019 החברה עומדת בתנאי הסכמי הליווי.

7.10.7 להלן טבלה המרכזת ליום 31.12.2019 את ההשקעות של החברה בעסקאות משותפות (באלפי ש"ח) העוסקות בפיתוח מקרקעין בישראל¹:

חברה מוחזקת	מס' יח"ד ושטח מסחרי- לפי תב"ע בתוקף	מס' יח"ד ושטח מסחרי- לפי תכנית החברה	שיעור	עלות ההשקעה בדוח המאוחד של החברה ליום 31.12.2019	חלק החברה ברווח (הפסד) 2017	חלק החברה ברווח (הפסד) 2018	חלק החברה ברווח (הפסד) 2019	חלק החברה ברווח (הפסד) שנצבר ליום 31.12.2019	דיבידנד שחולק	סך ההשקעה בדוח המאוחד של החברה ליום 31.12.2019	הלוואות בעלים ליום 31.12.2019
מגדלי סומייל בע"מ	לפרטים ראו סעיף 7.10.5 לעיל (עתודות פרויקטים, פרויקט מהותי סמל דרום)	לפרטים ראו סעיף 7.10.5 לעיל (עתודות פרויקטים, פרויקט מהותי סמל דרום)	50%	-	124	118	82	330	-	330	26,825
פ.א פיתוח ובניה בירושלים בע"מ	לפרטים ראו סעיף 7.10.2, 7.10.5 לעיל (פרויקט רמת שרת- פרויקטים בהקמה ופרויקטים בעתודה)	לפרטים ראו סעיף 7.10.2, 7.10.5 לעיל (פרויקט רמת שרת- פרויקטים בהקמה ופרויקטים בעתודה)	50%	-	6,606	7,805	883	13,221	13,600	(379)	19,312
אפירים בע"מ	לפרטים ראו סעיף 7.10.5 לעיל (עתודות פרויקטים, פרויקט מהותי סמל דרום)	לפרטים ראו סעיף 7.10.5 לעיל (עתודות פרויקטים, פרויקט מהותי סמל דרום)	40%	8,810	(1,099)	(1,440)	(1,200)	(5,232)	-	3,578	42,833
א.מ.ד.ס מחיר למשתכן (שותפות רשומה)	לפרטים ראו סעיף 7.10.3 לעיל (פרויקט בתכנון- הנרקיסים)	לפרטים ראו סעיף 7.10.3 לעיל (פרויקט בתכנון- הנרקיסים)	50%	-	-	(137)	5,769	5,632	-	5,632	47,765

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

7.10.8 נכסים אחרים והתקשרויות נוספות

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

לפרטים בקשר עם ההתקשרות האמורה, ראו סעיף 7.10.9 לפרק תיאור עסקי התאגיד אשר נכלל בדוח התקופתי לשנת 2017 שפורסם ביום 13.3.2018 (מס' אסמכתא: 2018-01-019626). המידע המובא בדוח האמור נכלל בזאת על דרך של הפניה.

לפרטים נוספים ראו ביאור 15(1) לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2019.

7.10.9 פרויקטים תחת אפריקה התחדשות עירונית

אפריקה התחדשות עירונית בע"מ (להלן: "אפריקה התחדשות עירונית") עוסקת בייזום ופיתוח פרויקטים למגורים במסגרת תכנית מתאר ארצית 38. במסגרת פעילותה, אפריקה התחדשות עירונית פועלת באופן שוטף לאיתור נכסים, אשר עומדים בדרישות הוראות תמ"א 38 על תיקוניה, ובפרט התמקדות בתמ"א 38/2 (הריסה ובניה מחדש), עסקאות "מכר חלקי" (עסקאות קומבינציה), בדרך כלל באזור מרכז הארץ. בהתאם להוראות תמ"א 38/2, רשאית הוועדה המקומית להתיר הריסת מבנה אשר עומד בדרישות תמ"א 38, כמפורט לעיל, והקמתו מחדש בתוספת זכויות בניה בהתאם להוראות תמ"א 38 על תיקוניה, ובאופן כאמור, ניתנה האפשרות לניצול מלוא הזכויות במבנים.

עם איתורו של נכס פוטנציאלי, מתחילה אפריקה התחדשות עירונית במשא ומתן מול בעלי היחידות בנכס הפוטנציאלי או נציגיהם ו/או באי כוחם, ככל שישנם (להלן: "הדיירים"), ובמקביל לכך, מתחילה אפריקה התחדשות עירונית בביצוען של בדיקות נדרשות להבנת החברה, ובכלל זה בדיקת היתכנות קניינית, תכנונית, מדידת מקרקעין ובדיקות נוספות של יועצים מטעמה. במקרים בהם בדיקת היתכנות כלכלית ראשונה וישימות הפרויקט להוצאתו לפועל מעלה כי הנכס הפוטנציאלי צפוי לעמוד בסטנדרט הרווחיות המקובל, אפריקה התחדשות עירונית, מקבלת החלטה עקרונית להמשיך בקידום הפרויקט, לאחריה מתקשרת אפריקה התחדשות עירונית עם הדיירים בהסכמים מפורטים.

במסגרת ההסכמים המחייבים, נקבעים תנאים מתלים שונים, אשר אי קיומם במסגרת הזמן שנקבעה לכך בהסכם יביא לפקיעת ההסכם. התנאי העיקרי בעניין זה הינו אישור תכנית הבינוי שהכינה אפריקה התחדשות עירונית, ואשר סוכמה עם הדיירים, על ידי הוועדה המקומית לתכנון לבנייה. הואיל ואישור הבקשות להיתרי הבנייה הינו בדרך של הקלה לפי הוראות חוק התכנון והבנייה בשילוב עם הוראות הדין בנוגע לאישור תכניות של תמ"א 38, אין וודאות כי התכניות שהוכנו על יד אפריקה התחדשות עירונית ואשר היוו בסיס להסכמים עם הדיירים, תאושרנה בפועל.

בנוסף, מרכזת אפריקה התחדשות עירונית את פעילותה של קבוצת החברה בפרויקט "פינוי בינוי", לרבות במסגרת פרויקטים בהם התקשרה החברה עם מספר יזמים שונים בהסכמים לקידום פרויקטים במתכונת של "פינוי - בינוי". במסגרת התקשרויות אלה פועלת קבוצת החברה, באמצעות אותם יזמים, ליצירת מסגרת חוזית עם דיירי המתחמים השונים בהם פועלת קבוצת 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.

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

להלן ריכוז נתונים בקשר עם פרויקטים בשיווק טרם ביצוע, במסגרת פעילות תמ"א 38 ופינוי בינוי¹ של אפריקה התחדשות עירונית, לגביהם נחתמו הסכמים לתאריך הדוח (ואשר נכללים גם בטבלאות בפרקים הקודמים):

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

"סה"כ יח"ד בפרויקט" - הכוונה ליחידות דירור שאפריקה התחדשות עירונית הינה בעלת הזכויות בהן, כולל יחידות דירור להן יהיו זכאים הדיירים. הנתונים המתייחסים לתוכניות שטרם אושרו מהווים מידע צופה פני עתיד. לפרטים נוספים ראו סעיף 7.10.9 זה לעיל.

כל הפרויקטים משווקים תחת המותג "סביוני העיר".

שנת תחילת בניה צפויה	אחוז רווח גולמי צפוי	רווח גולמי צפוי	סה"כ עלות משוערת לפרויקט	שווי חוזי של מכירות	סה"כ מכור	סה"כ יח"ד בפרויקט		מספר פרויקטים	מיקום	הפרויקט
						לא כולל חלק בעלים בעסקת קומבינציה	כולל חלק בעלים בעסקת קומבינציה			
בביצוע	19%	38,817	168,052	134,358	51	81	135	4	ר"ג, גבעתיים, ת"א	פרויקטים בביצוע
2020	19%	47,283	203,819	31,593	12	94	154	5	ר"ג, גבעתיים	פרויקטים בתכנון
2021 ואילך	-	-	-	-	-	1,687	2,433	14	ר"ג, ירושלים, ת"א, נתניה, הרצליה, חיפה	פרויקטים מותלים
-	-	-	-	165,951	51	1,862	2,722	23		סה"כ

סה"כ עלות בספרי אפריקה התחדשות עירונית ליום 31.12.2019 של מלאי בניינים למכירה ומלאי מקרקעין מסתכמת בכ- 88 מיליון ש"ח.

¹ פרטים נוספים בדבר פרויקטים בביצוע של אפריקה התחדשות עירונית בע"מ ראה סעיף 7.10.9.

7.10.10 קרקעות שנמכרו

במהלך התקופה מיום 1.1.2017, מכרה החברה קרקע אחת בלבד, כמפורט להלן.
 ביום 23.12.2019 הושלמה התקשרותן של החברה והשותפה (ביחד, להלן: "המוכרות") בפרויקט סביוני ים בקרית ים, בו מחזיקה החברה 50% מהזכויות בפרויקט והשותפה ביתרת הזכויות בפרויקט, בהסכם למכירת זכויותיהן לצד שלישי שאינו קשור לחברה ו/או למי מטעמה (להלן: "הזכויות" ו-"הרוכש", בהתאמה). הזכויות בפרויקט כוללות את הזכות להקים כ- 105 יח"ד, וכן הזכות לניוד זכויות בייעוד מסחר בהיקף של כ- 12,000 מ"ר. התמורה שתשולם למוכרות בגין הזכויות בפרויקט, מסתכמת בסך של כ- 32.5 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ כדון), מתוכה חלקה של החברה מסתכמת לסך של כ- 16.3 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ כדון). לפרטים נוספים ראו הדוחות המידיים של החברה מיום 10.10.2019 ומיום 24.12.2019 (מס' אסמכתאות: 2019-01-087327 ו- 2019-01-112839, בהתאמה). המידע המובא בדוחות האמורים נכלל על דרך ההפניה.

7.10.11 הפרשות לגמר, בדק, אחריות ורישום בלשכת רישום המקרקעין

יתרת הפרשות החברה לגמר, בדק, אחריות ורישום בלשכת רישום המקרקעין ליום 31.12.2019, ליום 31.12.2018 וליום 31.12.2017 הסתכמה בסך של כ- 60,733 אלפי ש"ח, כ- 53,834 אלפי ש"ח, וכ- 37,305 אלפי ש"ח, בהתאמה. ההפרשה ליום 31.12.2019 נבעה בעיקר מפרויקטים "שדרות הסביונים", "סביוני גבעת שמואל", "סביוני השרון", "סביוני העיר" ו"סביון בביאליק". ההפרשה ליום 31.12.2018 נבעה בעיקר מפרויקטים "סביוני גני תקווה" "סביוני רמת אביב" "סביון במשתלה" "סביוני גבעת שמואל" "סביוני כפר יונה" ו"גני סביון". ההפרשה ליום 31.12.2017 נבעה בעיקר מפרויקטים "סביון באגם" "סביוני רמת אביב" "גני סביון", "סביון במשתלה". 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.

א. במסגרת הסכמי המכר שבין החברה לבין הרוכשים, וכן במסגרת חלק מההסכמים לפיהם רוכשת החברה זכויות במקרקעין (לרבות הסכמים עם פרטיים, רמ"י ו/או משרד השיכון והבינוי), מתחייבת החברה לרשום את היחידות אותן בנתה כבית משותף (אם וככל שהדבר נדרש לצרכי רישום) ולרשום את היחידות על שם הרוכשים. לתאריך הדוח, טרם נרשמו על שם הקונים יחידות דיור, כמפורט בטבלה שלהלן, וזאת הואיל ועל פי רוב, כרוך רישום הזכויות גם בביצוע הליכים שאינם בשליטת החברה, לרבות הליכי פרצלציה. מרבית ההסכמים עם רוכשי יחידות הדיור קובעים, כי התחייבות החברה לרישום בית משותף וכן לרישום היחידה על שם הרוכש, מותנית בהשלמת הליך הפרצלציה. לפרטים בדבר חוק המכר הבטחת השקעות, הקובע, בין היתר, לוחות זמנים לרישום זכויות הרוכשים בדירות, ראו סעיף 7.1.1.5 לעיל.

להלן פרטים בדבר סטטוס רישום יחידות דיור שנמכרו, ליום 31.12.2019 (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	4,594	652	961	1,009
יח"ד שרישומם מותנה בביצוע פרצלציה	1,396	-	1,396	-

7.11 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):

אתרי פרויקטים	31.12.2019		31.12.2018		31.12.2017	
	אלפי ש"ח	אחוז	אלפי ש"ח	אחוז	אלפי ש"ח	אחוז
מחיר למשתכן, הרצליה, מתחם ד'	239,366	18%	-	-	-	-
מחיר למשתכן, הרצליה, מתחם ה'	261,793	20%	-	-	-	-
סביוני גבעת שמואל	131,746	10%	139,180	14%	-	-
שד' הסביונים מודיעין	116,991	9%	142,516	15%	-	-
סביוני השרון, כפר יונה	116,467	9%	111,606	11%	104,115	11%
סביוני גני תקווה, גני תקווה	16,919	1%	141,423	14%	105,521	11%
סביון במשתלה, ת"א	-	-	15,245	2%	111,817	12%

7.12 לקוחות

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

7.13 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.

7.14 צבר הזמנות

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

ליום 31.12.2019		תקופת ההכרה הצפויה בהכנסה
מקדמות ותשלומים צפויים להתקבל בגין חוזי מכירה מחייבים	הכנסות שיוכרו בגין חוזי מכירה מחייבים	
206,159	262,295	רבעון 1 שנת 2020
108,882	239,314	רבעון 2 שנת 2020
81,433	174,734	רבעון 3 שנת 2020
95,591	133,061	רבעון 4 שנת 2020
390,039	148,480	שנת 2021
15,955	38,433	שנת 2022

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

ליום 31.12.2019		תקופת ההכרה הצפויה בהכנסה
מקדמות ותשלומים צפויים להתקבל בגין חוזי מכירה מחייבים	הכנסות שיוכרו בגין חוזי מכירה מחייבים	
25,031	27,284	רבעון 1 שנת 2020
20,708	41,649	רבעון 2 שנת 2020
18,719	45,120	רבעון 3 שנת 2020
22,183	34,708	רבעון 4 שנת 2020
97,085	113,622	שנת 2021
20,461	30,906	שנת 2022

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 21 להלן.

על פי התקינה הבינלאומית, ההכרה בהכנסה ממכירת דירות על ידי קבלנים יזמים הינה לאורך זמן, על פי קצב התקדמות הביצוע. לעניין זה ראו גם ביאור 2(כ) לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2019.

ההכנסות ממכירת דירות על פי התקינה הבינלאומית, הסתכמה לשנת 2019 בכ- 1,302,886 אלפי ש"ח ולשנת 2018 בכ- 1,019,432 אלפי ש"ח.

תחרות 7.15

7.15.1 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.

7.15.2 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 סקרי "לקוח סמוי") ובאמצעות סקירה של אמצעי המדיה הקיימים על מנת להיות מעודכנים בפעילות המתחרים, למרות זאת החברה רואה עצמה כמובילת שוק בכל אתר בו היא פועלת ומכוונת את פעולותיה על פי החלטת הנהלת החברה בכל אתר.

7.15.3 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.

נכסים לא מוחשיים 7.16

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

הסכם לשימוש בסימן מסחרי

ביום 22.6.2006 נחתם בין החברה לבין אפריקה השקעות הסכם שימוש בסימן מסחר לפיו הוענקה לחברה הזכות להשתמש בסימן המסחר. לפרטים נוספים ראו ביאור 35ג(4) לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2019.

7.17 הון אנושי7.17.1 כללי

7.17.1.1 על פי הסכמים בכתב ובעל-פה, זכאים עובדי החברה לשכר, נלוות ותנאים סוציאליים מקובלים. חלק מהעובדים הבכירים זכאים, בנוסף, להחזר הוצאות מקובלות וכן כי יועמד לרשותם רכב וכי החברה תישא בהוצאות (כולן או חלקן) הכרוכות בהחזקתו. אנשי מכירות זכאים, בנוסף, למענקים בגין מכירות בהתאם למנגנון שנקבע עימם.

7.17.1.2 עובדי החברה מועסקים על בסיס חוזים אישיים אשר נחתמים עם כל עובד בעת קליטתו לעבודה. כל העובדים זכאים להשתתפות החברה בשיעור של 6.5% מהשכר ברוטו בקופות גמל ו/או לקרן פנסיה. מרבית העובדים זכאים להשתתפות החברה בקרן השתלמות בשיעור של 7.5% מהשכר ברוטו. בנוסף, נוהגת החברה לרכוש עבור מנהלים ועובדים בכירים פוליסת ביטוח אובדן כושר עבודה בעלות חודשית של עד 2.5% מהשכר ברוטו. התחייבויות החברה לעובדים בגין סיום יחסי עובד - מעסיק מכוסות בחלקן באמצעות הפרשות שוטפות לקופות פיצויים אישיות. יתרת הסכומים בגין התחייבויות כאמור הופרשה בספרי החברה. מסוף שנת 2008 מחתימה החברה את עובדיה החדשים על חוזים הכוללים את סעיף 14 לחוק פיצויי פיטורין, התשכ"ג - 1963.

7.17.1.3 לחברה מדיניות ונהלי עבודה פנימיים המסדירים את התנהלותה במגוון פעילויותיה, כגון: דיווח נוכחות, החזר הוצאות אישיות, החזר הוצאות בגין נסיעות עבודה, החזר הוצאות בגין שימוש במכשירים סלולריים, יציאה לימי עיון וקורסים וכיו"ב.

7.17.1.4 החברה נוהגת להשקיע בהון האנושי שלה במגוון דרכים, לרבות, בין היתר, באמצעות:

א. הדרכות - החברה משקיעה משאבים רבים בקליטה, חניכה, הדרכה ופיתוח מקצועי של עובדיה. בתחילת כל שנה מתבצע על ידי החברה הליך אבחון של צרכי ההדרכה בחברה, ובעקבותיו נבנות תוכניות הדרכה התואמות את צרכי החברה.

ב. תוכניות תגמול לעובדים - לחברה מערך הערכת ביצועים ומספר תוכניות תגמול אשר מטרתן לעודד ולתמרץ את עובדיה לשיפור הישגים וביצועים מקצועיים בתחום עיסוקם בחברה, כגון מענק שנתי אשר ניתן בעקבות הליך הערכת ביצועים אשר נערך על ידי החברה, ועל פי המלצת מנהל היחידה הרלבנטי (משולם, לרוב, בחודש אפריל בכל שנה). כמו כן קיימת תוכנית תגמול על בסיס מכירות לאנשי השיווק והמכירות של החברה.

7.17.1.5 רווחה - החברה משקיעה רבות בטיפוח שביעות הרצון של עובדיה, וזאת באמצעות מגוון רחב של פעילויות חטיבתיות, אגפים ואישיות, המתבצעות במהלך השנה.

7.17.1.6 ביום 4.5.2017 אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה את מדיניות התגמול לנושאי

משרה בחברה על פי תיקון 20 לחוק החברות, לאחר קבלת אישורה של ועדת הביקורת (להלן: "**מדיניות התגמול**"). לפרטים נוספים בדבר מדיניות התגמול ראו דוח זימון האסיפה שפרסמה החברה ביום 25.4.2017 (מס' אסמכתא: 2017-01-035095), לרבות מדיניות התגמול המצורפת כנספח א' לדוח האמור. המידע הנכלל בדוח האמור מובא בזאת על דרך ההפניה.

7.17.1.7 לפרטים בדבר פוליסות ביטוח נושאי משרה ראו תקנה 22(1)(א) לפרק פרטים נוספים על החברה הנכלל בדוח תקופתי זה.

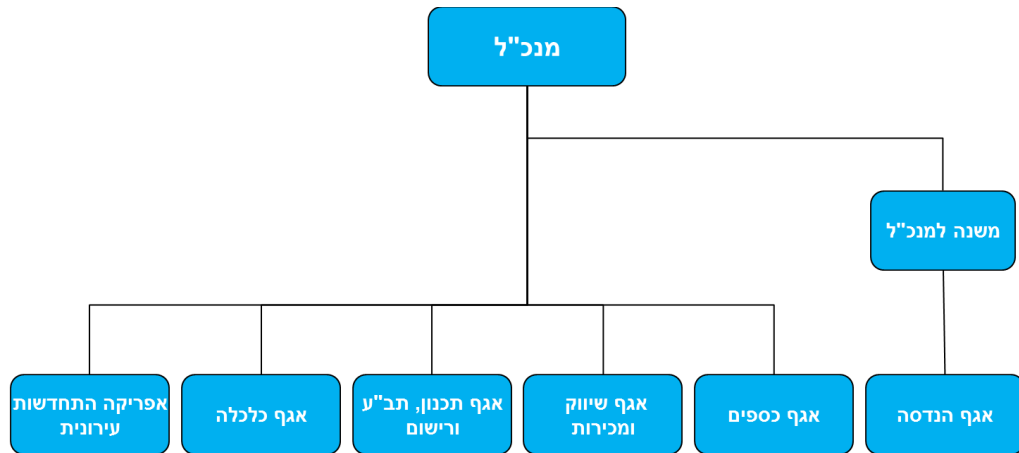
7.17.1.8 לפרטים בדבר שיפוי נושאי משרה ודירקטורים בחברה, ראו תקנה 22(1)(ב) ו-(ג) לפרק פרטים נוספים על החברה הנכלל בדוח תקופתי זה.

7.17.1.9 ביום 7.8.2019, הוגש כנגד מר רונן גינזבורג, דירקטור בחברה (וכן כנגד דניה סיבוס, אשר מר גינזבורג מכהן בה כמנכ"ל ו-16 נאשמים נוספים), כתב אישום (להלן: "**כתב האישום**"), מכוחו מואשם מר גינזבורג כי הגביל, יחד עם אחרים, את עצמו וכפועל יוצא מכך אף את דניה סיבוס (כמו גם אחרים), בניהול עסקיהם. במסגרת זו, מואשמים מר גינזבורג ודניה סיבוס בהפרת הוראות חוק התחרות הכלכלית, התשמ"ח-1988 בקשר עם השתתפות בהסדר כובל וכן בהפרת הוראות חוק העונשין, התשל"ז-1977 בקשר עם השגת דבר במרמה. למיטב ידיעת החברה, מר גינזבורג ודניה סיבוס מכחישים את הטענות המיוחסות להם בכתב האישום. מובהר, כי כתב האישום אינו נוגע לחברה ואינו מתייחס לפעולות של מר גינזבורג בנושא משרה בחברה.

7.17.2 הסכם ניהול

ביום 21.12.2017 אישרה האסיפה הכללית של החברה (לאחר קבלת אישורן של וועדת הביקורת והדירקטוריון של החברה) את התקשרותה של החברה עם דניה סיבוס, בעלת השליטה בחברה, בהסכם חדש למתן שירותי ניהול (להלן: "**הסכם הניהול החדש**"), אשר יחליף את הסכם הניהול הקיים, אשר נכנס לתוקפו ביום 1.7.2014 (לפרטים בדבר הסכם הניהול הקיים ראו הדוחות המיידיים שפרסמה החברה מיום 12.6.2014 ומיום 20.7.2014 (מס' אסמכתאות: 2014-01-089205 ו-2014-01-117483, בהתאמה)), לפיו תעניק דניה סיבוס, בעצמה ו/או באמצעות חברת האם שלה ו/או באמצעות חברות בת שלה, לרבות נושאי משרה במי מהן, את השירותים (כהגדרתם להלן) לחברה ולחברות בת של החברה בארץ. לפרטים נוספים בקשר עם הסכם הניהול החדש ראו ביאור 35ג(2) לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2019 וכן, הדוחות המיידיים שפרסמה החברה מיום 12.12.2017 ומיום 21.12.2017 (מס' אסמכתאות: 2017-01-115668 ו-2017-01-118809, בהתאמה). המידע המובא בדוחות האמורים נכלל בזאת על דרך של הפניה.

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



מספר העובדים בחברה ליום 31.12.2019 בהתאם למבנה דלעיל הינו 61 עובדים (לעומת 63 עובדים ליום 31.12.2018 ו- 60 עובדים ליום 31.12.2017), כמפורט להלן:

מספר עובדים ליום			תפקיד/אגף
31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	
5	6	7	לשכת מנכ"ל
12	11	15	הנדסה
2	2	1	אגף פיתוח עסקי וכלכלה
18	20	20	כספים ובקרה
6	6	7	תכנון ורישום מקרקעין
17	18	11	שיווק, פרסום ומכירות

כמו כן, בחברת אפריקה התחדשות עירונית מספר העובדים ליום 31.12.2019 הינו 9 עובדים.

7.17.4 תנאי כהונתו של מנכ"ל החברה

לפרטים בדבר תנאי הכהונה של מנכ"ל החברה, לרבות בקשר עם עדכון שכרו החודשי, ראו תקנה 21 לפרק ד' - פרטים נוספים על התאגיד וכמפורט להלן.

ביום 29.4.2019, אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה את עדכון תנאי הכהונה והעסקה של מנכ"ל החברה סך של 100,000 ש"ח לחודש (צמוד למדד) החל ממשכורת חודש אפריל 2019. לפרטים נוספים ראו את הדוחות המיידים מיום 17.3.2019, 4.4.2019 ו- 29.4.2019 (מס' אסמכתאות: 2019-01-022741, 2019-01-033463 ו- 2019-01-040831). המידע הנכלל בדוחות האמורים מובא בזאת על דרך ההפניה.

7.17.5 תכנית הבונוס

ביום 29.4.2019, אישרה אסיפת בעלי המניות את תכנית המענק לשנת 2019 למנכ"ל החברה, לפיה מנכ"ל החברה יהיה זכאי למענק שנתי בגובה של עד 6 משכורות חודשיות, בהתאם למדיניות

התגמול של החברה ובכפוף לעמידתו של מנכ"ל החברה ביעדים שנקבעו במסגרת תכנית המענק לשנת 2019, וכן אישרה את תכנית המענק התלת שנתית למנכ"ל החברה לפיה יהיה זכאי, למענק תלת שנתי בגובה של עד 4.5 משכורות חודשיות בתום שלושת שנות התכנית, וזאת בכפוף לעמידתו של מנכ"ל החברה ביעד הרב שנתי אשר נקבע במסגרת תכנית המענק התלת שנתית. במקרים מיוחדים של מאמץ מיוחד, אישרה אסיפת בעלי המניות כי ועדת הביקורת והדירקטוריון יהיו רשאים לאשר מענק חד פעמי למנכ"ל שלא במסגרת תכנית המענקים השנתית, ובלבד שהמענק המיוחד לא יעלה על 3 משכורות חודשיות.

לפרטים בקשר עם המענקים אשר שולמו בהתאם לתכנית המענק לשנת 2019, ראו תקנה 21 בפרק ד' - פרטים נוספים על החברה, להלן.

בנוסף, אישרה האסיפה הכללית מענקים בשיקול דעת עבור שנת 2018, לנושאי משרה בחברה, וזאת בחריגה ממדיניות התגמול של החברה, כמפורט להלן: מענק מיוחד למנכ"ל החברה בסך של 734,077 ש"ח, מענק מיוחד למשנה למנכ"ל החברה בסך של 324,145 ש"ח, מענק מיוחד לסמנכ"ל הכספים של החברה בסך של 279,000 ש"ח, מענק מיוחד לסמנכ"ל התכנון בסך של 198,980 וכן מענק מיוחד למנכ"ל אפריקה התחדשות עירונית בע"מ בסך של 217,785 ש"ח.

לפרטים נוספים ראו את הדוחות המיידים מיום 17.3.2019, מיום 4.4.2019 ומיום 29.4.2019 (מס' אסמכתאות: 2019-01-022741, 2019-01-033463 ו- 2019-01-040831, בהתאמה). המידע הנכלל בדוחות האמורים מובא בזאת על דרך ההפניה.

7.18 חומרי גלם וספקים

7.18.1 במהלך העסקים הרגיל של החברה, מתקשרת זו עם קבלנים לצורך ביצוע עבודות פיתוח, תשתיות ובניה; עם קבלנים ראשיים (קבלני מפתח) בחוזים פאושליים לבניית בניינים; עם קבלנים (בדרך כלל ראשיים) בחוזים למדידה (לפי כתבי כמויות) לביצוע עבודות פיתוח; ועם ספקי שירותים הנדסיים כדוגמת אדריכלים, מתכננים, מנהלי פרויקטים, מתאמים, מפקחים ויועצים (לענייני חשמל, מים, כבישים, מזוג אוויר וכיו"ב).

התשלומים לגורמים האמורים נעשים, בדרך כלל, על פי אבני דרך שנקבעות כפועל יוצא של התקדמות בנית הפרויקט הרלבנטי.

להערכת החברה, נוכח החלופות הקיימות בשוק אין לה תלות במי מהספקים.

7.18.2 החברה אינה מתקשרת, בדרך כלל, בפעילותה במישרין עם ספקי חומרי הגלם, וההתקשרויות כאמור נעשות על ידי קבלנים אשר בשירותיהם החברה עושה שימוש, כאמור לעיל.

7.18.3 בין הקבלנים עמם פועלת החברה, נמנית דניה סיבוס (בעלת השליטה בחברה).

7.18.4 אפריקה השקעות התחייבה כלפי דניה סיבוס, במסגרת הסכם שנחתם בין הצדדים ביום 9.2.2000 (להלן בס"ק זה: "**ההסכם**"), כי בכפוף לחריגים שנקבעו: (1) למסור לדניה סיבוס, או לגרום לכך

שימסרו לדניה סיבוס, את ביצוע כל עבודות הבניה (כהגדרתם בהסכם) בפרויקטים¹ שבהם חלקה של אפריקה השקעות (או חברה בת בבעלותה המלאה) הינו 100%, למעט אם קיימת מניעה, שאינה תלויה באפריקה השקעות, למסור את עבודות הבניה לדניה סיבוס כאמור, ולמעט כאשר מדובר בחברות ציבוריות; (2) כי היא תמסור או תפעל כמיטב יכולתה, כי ימסרו לדניה סיבוס עבודות כאמור לעיל, בפרויקטים בהם חלקה של אפריקה השקעות קטן מ- 100% ו/או שיבוצעו על ידי תאגידים שחלקה של אפריקה השקעות בהם קטן מ- 100%².

דניה סיבוס מצידה התחייבה כלפי אפריקה השקעות (בכפוף לחריגים שנקבעו): (1) לבצע את העבודות שימסרו לה לביצוע כאמור; (2) שלא לעסוק, בין בעצמה ובין באמצעות חברות בת שלה, בעסקאות יזמות בנדל"ן (כהגדרתן בהסכם), אלא במקרים כפי שפורט בהסכם. במקרים בהם תהיה רשאית דניה סיבוס (בין היתר, באמצעות חברות בת שלה) לעסוק בעסקאות כאמור, התחייבה אפריקה השקעות לתת ודניה סיבוס התחייבה לקבל שירותי ניהול מכירות ושיווק תמורת עמלה של 3% מתקבולי המכירות באותו פרויקט. עוד הוסכם, כי אם תוותר אפריקה השקעות על זכויותיה שלעיל באופן שדניה סיבוס תהיה רשאית להתקשר בעסקת יזמות נדל"ן ביחס לנכס מניב, תיתן אפריקה השקעות שירותי ניהול מכירות, שיווק, ואחזקת נכסים תמורת סך כולל של 10% מתקבולי המכירות או ההשכרות באותו פרויקט.

התחייבויות דניה סיבוס ואפריקה השקעות, על פי ההסכם, הינן, לתאריך הדוח, בכפוף לחריגים שנקבעו, לתקופה בלתי קצובה (לאחר ביצוע ההארכה של ההסכם החל מיום 17.2.2005) וניתנות לביטול על ידי כל אחד מהצדדים בהודעה מראש של שלושה חודשים. בנוסף נקבעו בהסכם הוראות לביטולו בנסיבות ספציפיות שיתקיימו אם דניה סיבוס תחדל להיות חברה בת של אפריקה השקעות. התמורה שתשולם על ידי אפריקה השקעות לדניה סיבוס בגין ביצוע עבודות הבניה תהיה בהתאם לתנאי השוק כפי שיהיו מקובלים בעת מסירת העבודות כאמור.

למיטב ידיעת החברה, במסגרת ההסכם, דניה סיבוס ביצעה ומבצעת מעת לעת עבודות בניה עבור חברות מקבוצת אפריקה השקעות, ביניהן החברה או עבור שותפויות אפריקה השקעות. למיטב ידיעת החברה, לתאריך הדוח לא נחתם הסכם מסגרת כאמור בין הצדדים, ומרבית התקשרויות דניה סיבוס עם תאגידים מקבוצת אפריקה השקעות ושותפויות אפריקה השקעות מובאות לאישור בהתאם להוראות החלק החמישי לפרק השישי של חוק החברות.

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

² ההסכם אינו חל על פרויקטים של חברות בת או חברות קשורות של אפריקה השקעות שניירות הערך שלהן הוצעו ו/או יוצעו לציבור על פי תשקיף ויימצאו בידי הציבור ופרויקטים של חברות שיוחזקו על ידי תאגידים כאמור, למעט החברה ובכפוף לזכות כמפורט להלן. במסגרת תשקיף מחודש יוני, 2006 על פיו הציעה החברה את ניירות הערך שלה לציבור, הצהירה החברה, כי בכוונתה להמשיך ולפעול להתקשרות עם דניה סיבוס בהסכמים לביצוע עבודות בניה בפרויקטים, וזאת, במהלך העסקים הרגיל ובתנאי שוק מקובלים.

לפרטים בקשר עם הסכמי קבלנות עם דניה סיבוס ראו תקנה 22 בפרק ד' - פרטים נוספים על התאגיד, להלן.

7.18.5 להשלמת התמונה יצוין, כי בשנים 2019, 2018 ו-2017, שילמה החברה לספקים סכומים בסך של כ- 823,753 אלפי ש"ח, כ- 852,991 אלפי ש"ח, וכ- 624,538 אלפי ש"ח, בהתאמה, מתוכם סך של כ- 194,488 אלפי ש"ח, כ- 235,721 אלפי ש"ח, וכ- 339,360 אלפי ש"ח, בהתאמה, שולמו לדניה סיבוס.

ציון עניינים נוספים	תלות מיוחדת בספק	משקל הספק מכלל רכישות התאגיד המדווח (%)	היקף רכישות מהספק בשנת 2019 (באלפי ש"ח)	האם צד קשור	זיהוי הספק/ קבלן המשנה
החברה האם של החברה	לא	24%	194,488	כן	דניה סיבוס בע"מ

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

8. מידע כללי על תחום "דיור להשכרה"

במסגרת פעילות זו, החברה מתמקדת בהקמה, ניהול ואחזקה של פרויקטי "דיור להשכרה". פרויקטים של דיור להשכרה למועד הדוח:

שם פרויקט	מיקום	מס' יח"ד	חלק החברה	הצגה במאזן	סטטוס
דיור להשכרה גליל ים	הרצליה	273	50%	איחוד יחסי	מאוכלס
דיור להשכרה שוהם	שוהם	234	50%	שווי מאזני	ביצוע
ארנונה	ירושלים	170	100%	איחוד	קרקע

יצוין, כי הפרויקטים בהרצליה ובשוהם הינם מיזמים משותפים של החברה ואפי נכסים בע"מ (לשעבר אפריקה ישראל נכסים בע"מ; להלן: "אפי נכסים"), חברה שעד ליום 4.3.2019 היתה בשליטתה של אפריקה השקעות, בעלת השליטה (בעקיפין) בחברה.

8.1 מבנה תחום הדיור להשכרה בישראל והשינויים שחלו בו¹

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

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

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

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

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

8.2 מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הדיור להשכרה

בנוסף לאמור בסעיף 7.1.1 לעיל, בקשר עם ההשפעות של מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על ענף הבניה למגורים, ואשר עלולים להשפיע על תחום הדיור להשכרה, בין בשלב ההקמה של הפרויקטים לדיור להשכרה ו/או בשל מכירת יחידות הדיור, בתום התקופה להשכרה של פרויקטים אלה, להלן תיאור השפעות רגולטוריות נוספות בענף:

8.2.1 כוח אדם

בהתאם לתנאי המכרז, במהלך תקופת ההפעלה של הפרויקט, על החברה לספק שירותים מגוונים לשוכרים, כגון שירותי תחזוקה. לצורך זה, החברה מתקשרת בהסכמים עם חברות ניהול ותחזוקה. בנוסף, ולצורך השכרת הדירות אשר מושכרות בשוק החופשי, מתקשרת החברה בהסכמים עם מתווכי נדל"ן לצורך איתור שוכרים.

8.2.2 חוקי עזר לאגרות והיטלי פיתוח

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

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

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

8.2.3 חוק השכירות והשאילה, תשל"א-1971 (להלן: "חוק השכירות")

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

8.2.4 חוק השכירות והשאילה (תיקון), התשע"ז-2017

בחודש יולי 2017 נכנס לתוקף תיקון חוק השכירות והשאילה, תיקון החוק מבקש להסדיר את מערכת היחסים בין שוכר ומשכיר, להגדיר מהי דירה ראויה למגורים, לקבוע הוראות ביחס לבטוחות הניתנות במסגרת הסכם שכירות וכדומה.

8.2.5 תקנות חוק הליכי תכנון ובנייה להאצת הבנייה למגורים (הוראת שעה) (דיור בהישג יד להשכרה), תשע"ה-2015

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

8.3 שינויים במאפייני לקוחות בתחום הדיור להשכרה

היצע הדיור

לשינויים במחירי הרכישה של דירות מגורים בישראל ומספר המשכורות הנדרש לרכישה כאמור כמו גם היצע הדירות להשכרה, עשויה להיות השפעה מהותית על פעילות החברה בתחום הדיור להשכרה.

לפרטים בדבר היצע הדירות וצעדי הממשלה בשוק הדיור ראו סעיף 7.1 לעיל.

8.4 גורמי הצלחה קריטיים בתחום הדיור להשכרה להערכת החברה

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

8.5 שינויים במערך חומרי הגלם לתחום הדיור להשכרה

לפרטים בקשר עם השפעת שינויים במערך חומרי הגלם אשר יש בהם להשפיע על עלויות ההקמה ומחירי המכירה של יחידות הדיור בפרויקט, ראו סעיף 7.18 לעיל.

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

8.6. מחסומי כניסה ויציאה

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

8.6.1 חסמי כניסה

- יכולת פיננסית ויכולת מימונית;
- ידע, ניסיון ומוניטין חיובי;
- ידע בפיתוח פרויקט נדל"ן למגורים;
- יכולת ניהולית של נכסים מושכרים;
- יכולת שיווק.

8.6.2 חסמי היציאה

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

8.7 מבנה התחרות בתחום הדיור להשכרה והשינויים החלים בו

ראו סעיף 8.13 להלן.

8.8 פרטים נוספים בקשר עם פרויקט דיור להשכרה

8.8.1 פרויקט גליל ים - מוצרה של החברה בתחום הדיור להשכרה הינו פרויקט דיור להשכרה לטווח ארוך בעל 273 יחידות דיור אשר ממוקם על קרקע בהרצליה, אכלוס הפרויקט החל בשנים 2016 - 2017. הדירות בפרויקט יועמדו להשכרה לתקופה של 20 שנה (להלן: "תקופת ההשכרה"). במהלך תקופת ההשכרה, נדרשת החברה להעמיד 25% מיחידות הדיור בפרויקט להשכרה בדמי שכירות מפוקחים (בסך השווה ל- 80% מדמי השכירות המקובלים בשוק, על פי קביעת השמאי הממשלתי) לזכאים שיקבעו על ידי משרד השיכון. יתרת יחידות הדיור בכל פרויקט יושכרו ללא מגבלת הפיקוח על גובה השכירות כאמור לעיל, כאשר בעת חידוש דמי השכירות יעודכנו דמי השכירות בשיעור של עד 5%, בתוספת עדכון הצמדה למדד המחירים לצרכן. בחלוף תקופת ההשכרה, רשאית החברה יחד עם אפי נכסים, למכור את יחידות הדיור בפרויקט ו/או להשכיר, כולן או חלקן, לפי שיקול דעתן של החברה ואפי נכסים.

כאמור לעיל, החברה פועלת במסגרת של מיזם משותף עם אפי נכסים, כאשר לכל צד 50% מהזכויות והחובות במיזם. במסגרת ההסכמות בין הצדדים, התחייב כל צד להעמיד את חלקו בערבויות הנדרשות לצורך הגשת ההצעה, ולשאת בכל העלויות וההוצאות החיצוניות בקשר עם הכנת והגשת ההצעה במכרז לפי תקציב שיאושר מראש על ידי הצדדים, בהתאם לשיעור אחזקותיו הצפוי במיזם המשותף.

עוד הוסכם, כי אם הצדדים יקבלו החלטה על גורם נוסף למיזם המשותף, הדבר יעשה, כך שלאחר הצטרפותו של הגורם הנוסף כאמור, יחזיקו הצדדים בשיעור זהה של זכויות וחובות במיזם המשותף. במסגרת המיזם המשותף הוקמה ועדת היגוי אשר מונה 4 חברים, 2 נציגים לכל צד, כאשר החלטות ועדת ההיגוי תתקבלנה פה אחד על ידי נציגי שני הצדדים המשתתפים בדיון, ותחייבנה את שני הצדדים.

במסגרת חלוקת העבודה בין הצדדים סוכם, כי כל אחד מהצדדים יעניק למיזם המשותף שירותים בהתאם לחלוקה המפורטת להלן: החברה תעניק שירותי ניהול תכנון ביצוע ורישוי, ניהול שיווק ואכלוס ראשוני (להלן: "אכלוס ראשון").

אפי נכסים תעניק לחברה הייעודית שירותי ניהול כספי, ולאחר אכלוס ראשון, גם שירותי ניהול תפעול, ובכלל זאת, ניהול שיווק, ניהול אכלוס, ניהול השכרות וניהול אחזקה.

לאורך כל תקופת הפרויקט ישלם המיזם המשותף לצדדים דמי ניהול, כפי שייקבע מעת לעת, אשר יחולקו בין הצדדים בחלקים שווים.

הצדדים יהיו אחראים, בהתאם ליחס אחזקותיהם בחברה הייעודית, לגיוס ו/או העמדת מלוא המימון הנדרש בקשר עם הפרויקט על בסיס **limited recourse project finance**, לרבות לטובת ההתמודדות במכרז, תכנונו, הקמתו ותפעולו של הפרויקט האמור. לפרטים נוספים ראו הדוח המידי מיום 13.4.2014 (מס' אסמכתא: 2014-01-045198). המידע המובא בדוח האמור נכלל בזאת על דרך של הפניה.

8.8.2. **דיוור להשכרה שוהם** - ביום 7.1.2018, אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישורה של ועדת הביקורת, את התקשרותה של החברה בהסכם עקרונות עם אפי נכסים, לפיו החברה ואפי נכסים תפעלנה במסגרת של מיזם משותף, בו כל צד זכאי להטבות ונושא בהתחייבויות המיזם המשותף, בגין חלקו (50%), להגשת הצעה לרכישה של מקרקעין בשוהם להקמת דירות מגורים להשכרה, זאת במסגרת מכרז שפורסם על ידי דירה להשכיר - החברה הממשלתית לדיוור והשכרה בע"מ. יצוין כי ביום 21.1.2018 הוכרזה ההצעה של המיזם המשותף כהצעה הזוכה במכרז. לפרטים נוספים ראו הדוחות המידיים מיום 7.1.2018 ומיום 22.1.2018 (מס' אסמכתא: 2018-01-002172 ו- 2018-01-006963). המידע הנכלל בדוחות האמורים מובא בזאת על דרך ההפניה. נכון ליום 31.12.2019 הפרויקט הינו בשלבי הקמה.

8.8.3. **דיור להשכרה ארנונה** - ביום 3.10.2019 הוכרזה הצעתה של החברה באמצעות חברת בת בבעלותה ובשליטתה המלאה כהצעה הזוכה במסגרת מכרז להקמת פרויקט לדיור להשכרה בשכונת ארנונה בירושלים (בס"ק זה להלן: "**המכרז**" ו- "**הפרויקט**", בהתאמה). בהתאם לתנאי ההצעה, תרכוש החברה את הקרקע נשוא הפרויקט תמורת סך של כ- 24 מיליוני ש"ח בתוספת מע"מ (לא כולל הוצאות פיתוח בסך מוערך של כ- 51 מיליוני ש"ח). החברה תפעל להקמתן של כ- 170 יחידות דיור (לא כולל יחידות דיור שתתווספנה (ככל שתתווספנה) מכוח הקלות תכנוניות מסוימות) אשר יושכרו בהתאם לתנאי המכרז במהלך תקופה של 20 שנים לפחות.

ביום 25.12.2019, הושלמה התקשרותה של חברת הבת בבעלותה המלאה בהסכם לרכישת המקרקעין.

לפרטים נוספים ראו דוח מיידים מימים 3.10.2019 ו- 25.12.2019 (מס' אסמכתאות: 2019-01-085971 ו- 2019-01-124276). המידע הנכלל בדוח האמור מובא בזאת על דרך ההפניה.

8.9. פילוח הכנסות ורווחיות מוצרים ושירותים

ראה סעיף 5.1 לעיל לפילוח הכנסות החברה בתחום "הדיור להשכרה".

8.10. להלן מידע בדבר נדל"ן להשקעה של החברה:

לפרטים נוספים עם הערכת השווי המהותית, ראו נספח א' לדוח הדירקטוריון ליום 31.12.2019 להלן.

להלן הכנסות צפויות בגין פרויקט דיור להשכרה גליל ים:

בהנחת מימוש תקופות אופציות שוכרים			בהנחת אי מימוש תקופות אופציות שוכרים			תקופת ההכרה בהכנסה
שטח נשוא ההסכמים המסתיימים (באלפי מ"ר)	מספר חוזים מסתיימים	הכנסות מרכיבים קבועים (באלפי ש"ח)	שטח נשוא ההסכמים המסתיימים (באלפי מ"ר)	מספר חוזים מסתיימים	הכנסות מרכיבים קבועים (באלפי ש"ח)	
-	-	2,932	23	1	2,735	רבעון 1 שנת 2020
-	-	2,932	-	-	2,728	רבעון 2 שנת 2020
2	-	2,800	37	1	2,723	רבעון 3 שנת 2020
-	-	2,800	-	-	2,723	רבעון 4 שנת 2020
1,163	31	10,222	3,834	128	10,832	שנת 2021
1,261	30	10,163	4,060	123	6,664	שנת 2022
377	8	9,215	536	17	2,923	שנת 2023
8,409	204	43,693	2,721	3	14,787	ואילך
11,212	273	84,759	11,212	273	46,114	סה"כ

8.11. לקוחות

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

תלות באיזה מלקוחותיה בתחום "הדיור להשכרה".

8.12. שיווק והפצה

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

8.13. תחרות

למיטב ידיעת החברה קיימים בישראל גופים קטנים (או יחידים) רבים וקרנות השקעה אשר עוסקים בתחום הדיור להשכרה, מרביתם פועלים באזורים גאוגרפיים מסוימים. כמו כן, למיטב ידיעת החברה, לא קיימות כיום חברות גדולות, דומיננטיות ואיתנות הפועלות בתחום הדיור להשכרה.

בנוסף, בשנת 2016 תוקנה פקודת מס הכנסה [נוסח חדש], התשכ"א-1961, אשר קובעת, בין היתר, הסדרי מס לקרן להשקעות במקרקעין שתרכוש מקרקעין לצורכי דיור להשכרה. למיטב ידיעת החברה, למועד זה, פועלות שתי קרנות ריט.

להערכת החברה, בתחום הדיור להשכרה נסובה התחרות סביב מספר פרמטרים שהעיקריים בהם הינם:

8.13.1. מיקומן הגאוגרפי של הדירות למגורים המיועדות להשכרה ורמת הביקוש לדירות למגורים להשכרה באותם אזורים;

8.13.2. גובה דמי השכירות ועלויות הניהול והתחזוקה;

8.13.3. איכות הדירות להשכרה ורמת השירותים הנלווים הניתנים, על ידי המשכיר;

8.13.4. המוניטין של המשכיר.

בנוסף, עשויה התחרות להיות מושפעת מכניסתן לשוק של חברות נוספות וכן מגידול במספר הגופים הקטנים (או היחידים) המשקיעים בתחום הדיור להשכרה.

בכוונת החברה להתמודד עם התחרות הרבה בתחום באמצעים כדלקמן:

החברה מתעתדת להתמודד עם התחרות בתחום הפעילות גם באמצעות ניהול מקצועי, תפעול והשקעה בפרויקט ברמה המקצועית הגבוהה ביותר, וכן באמצעות שיתוף פעולה עם אפי נכסים אשר מהווה שחקנית ותיקה בתחום הנדל"ן המניב. כמו כן, החברה ואפי נכסים נהנות מיתרונה היחסי של דניה סיבוס, חברה מקבוצת אפריקה השקעות, אשר אמונה על עבודות הקבלנות בהקמת הפרויקט.

9. נכסים לא מוחשיים

ראו סעיף 7.16 לעיל.

10. הון אנושי

ראו סעיף 7.17 לעיל.

11. חומרי גלם וספקים

לפרטים בקשר עם השפעת שינויים במערך חומרי הגלם אשר יש בהם להשפיע על עלויות ההקמה ומחירי המכירה של יחידות הדיור בפרויקט, ראו סעיף 7.18 לעיל.
בנוסף, החברה נדרשת לתחזק את הפרויקט, ולצורך זה נעזרת בחברת ניהול ו/או אנשי מקצוע נוספים, בהיקפים שאינם מהותיים.

חלק רביעי - עניינים הנוגעים לפעילות החברה בכללותה

12. הון חוזר

תחום הבניה למגורים

12.1. 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.

12.2. 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.

12.3. יחס ההון החוזר בפעילות החברה ליום 31.12.2019 הינו 1.22.

12.4. תקופת האשראי הממוצעת מספקים בשנת 2019 עמדה על בין 45 ל- 60 ימים בממוצע.

12.5. ליום 31.12.2019 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 31.12.2019.

להלן פרטים אודות ההבדל בין ההון החוזר של החברה לבין ההון החוזר שלה לתקופה של שנים עשר חודשים שנסתיימו ביום 31.12.2019 (באלפי ש"ח):

סה"כ (לתקופה של שנים עשר חודשים)	התאמות (לתקופה של שנים עשר חודשים)	הסכום שנכלל בדוחות הכספיים	
1,672,673	(247,848)	1,920,521	נכסים שוטפים
956,899	(614,269)	1,571,168	התחייבויות שוטפות
715,774	-	349,353	עודף הנכסים השוטפים על ההתחייבויות השוטפות
1.75	-	1.22	יחס הון חוזר

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

תחום הדיור להשכרה

החברה נוהגת לגבות את דמי השכירות משוכרי הנכסים שלה מראש, לתקופה שבין חודש לשנה, ומכאן נובע כי אינה נוהגת לתת אשראי לשוכרים במהלך העסקים הרגיל. להבטחת התשלומים המגיעים לחברה בגין הסכמי השכירות ו/או הניהול נוהגת החברה לדרוש, במסגרת ההסכמים עם השוכרים, הפקדת בטחונות (כגון ערבויות בנקאיות, ערבויות אישיות, פיקדונות ושטרי חוב).

13. מימון**13.1. כללי**

13.1.1. 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 31.12.2019, עומדת יתרת הנכסים הפנויים משעבוד בחברה (מאוחד) על סך של כ- 309 מיליון ש"ח (יתרת הנכסים הפנויים משעבוד בחברה (סולו) עומדת, ליום 31.12.2019, על סך של כ- 895 מיליון ש"ח).

13.1.2. יתרת ההלוואות המובטחות בשעבודים כאמור, הסתכמה ליום 31.12.2019, בסך של כ- 1,144,518 אלפי ש"ח וליום 31.12.2018 בסך של כ- 1,075,531 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.

13.1.3. ביום 24.5.2017, הנפיקה החברה 100,000,000 ש"ח ע.נ. של אגרות חוב (סדרה ג') נוספות, בתמורה לסך של כ- 104.8 מיליון ש"ח וזאת במסגרת של הצעה פרטית של אגרות חוב (סדרה ג') נוספות. לפרטים ראו הדוחות המידיים מיום 22.5.2017, מיום 23.5.2017 ומיום 24.5.2017 (מס' אסמכתאות: 2017-01-030516, 2017-01-043285 ו- 2017-01-043633, בהתאמה). המידע המובא בדוחות האמורים נכלל בזה על דרך של הפניה.

13.1.4. ביום 19.12.2017 הנפיקה החברה 204,753,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ד') במסגרת סדרת אגרות חוב חדשה (סדרה ד'), ועל פי דוח הצעת מדף ותשקיף המדף. בהתאם לתוצאות ההנפקה, אגרות חוב (סדרה ד') של החברה תשאנה ריבית שנתית קבועה של 2.75%.

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

³ לא כולל ערבויות. ליום 31.12.2019 סך הערבויות שהעמידה החברה (המובטחות בשעבוד) עמד על סך של כ- 2,110,018 אלפי ש"ח, מתוכם סך של כ- 1,689,233 אלפי ש"ח מיוחסות לערבויות חוק מכר.

לצורך הנפקה כאמור, התקשרה החברה בשטר נאמנות עם נאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה ד'), במסגרתו התחייבה החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב בהתחייבויות שונות, הכוללות, בין היתר, התחייבות לשעבוד שוטף שלילי.

להבטחת התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') התחייבה החברה לשמירה על מספר אמות מידה פיננסיות, כדלקמן:

א. ההון המיוחס לבעלי המניות של החברה לא יפחת מ- 620 מיליון ש"ח.

ב. היחס בין החוב נטו לבין סך ההון והחוב נטו (CAP) לא יעלה על 75%.

ביום 13.2.2019, הנפיקה החברה 110,000,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ד') נוספות, על פי דוח הצעת מדף ותשקיף המדף.

13.1.5. ביום 23.5.2019, הנפיקה החברה 40,000,000 ש"ח ע.ג. של אגרות חוב (סדרה ד') נוספות, במחיר של 97.2 ש"ח לכל 1 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ד') נוספות, ובתמורה כוללת של 38.88 מיליון ש"ח וזאת במסגרת של הצעה פרטית למשקיעים מסווגים.

לפרטים נוספים בקשר עם אגרות החוב (סדרה ד') ראו את דוח הצעת המדף שפרסמה החברה ביום 18.12.2017 (מס' אסמכתא: 2017-01-117264), את דוח תוצאות הנפקה מיום 19.12.2017 (מס' אסמכתא: 2017-01-117792), את דוח הצעת המדף שפרסמה החברה ביום 12.2.2019 (אסמכתא: 2019-01-012304), את דוח תוצאות הנפקה מיום 13.2.2019 (מס' אסמכתא: 2019-01-012628) וכן את תוצאות הנפקת אגרות החוב (סדרה ד') הנוספות מימים 21.5.2019 ו- 23.5.2019 (מס' אסמכתאות: 2019-01-043089 ו- 2019-01-049918, בהתאמה). המידע הנכלל בדוחות האמורים מובא בזאת על דרך ההפניה.

13.1.6. ביום 20.8.2019 פרסמה החברה תשקיף מדף.

13.1.7. ביום 6.2.2020 הנפיקה החברה 159,564,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ה') במסגרת סדרת אגרות חוב חדשה (סדרה ה'), ועל פי דוח הצעת מדף ותשקיף המדף. בהתאם לתוצאות ההנפקה, אגרות חוב (סדרה ה') של החברה תשאנה ריבית שנתית קבועה של 2.4%.

לצורך הנפקה כאמור, התקשרה החברה בשטר נאמנות עם נאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה ה'), במסגרתו התחייבה החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב בהתחייבויות שונות, הכוללות, בין היתר, התחייבות לשעבוד שוטף שלילי.

להבטחת התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ה') התחייבה החברה לשמירה על מספר אמות מידה פיננסיות, כדלקמן:

א. ההון המיוחס לבעלי המניות של החברה לא יפחת מ- 620 מיליון ש"ח.

ב. היחס בין החוב נטו לבין סך ההון והחוב נטו (CAP) לא יעלה על 75%.

לפרטים נוספים בקשר עם אגרות החוב (סדרה ה') ראו את דוח הצעת המדף שפרסמה החברה ביום 4.2.2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-011140), את דוח תוצאות הנפקה מיום 5.2.2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-011599)

13.1.8. יתרות אשראי

א. להלן טבלה המרכזת את יתרות האשראי (מבנקים וגורמים פיננסיים אחרים) של החברה (סולו) ליום 31.12.2019, ליום 31.12.2018 וליום 31.12.2017 (באלפי ש"ח):

31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	סוג האשראי
406,577	265,732	264,968	אשראי בנקאי-זמן קצר
459,997	311,558	321,958	אשראי בנקאי- זמן ארוך-ריבית משתנה
50,128	50,000	30,000	אשראי חוץ בנקאי-זמן קצר-ריבית משתנה
846,726	757,860	797,379	אשראי חוץ בנקאי- זמן ארוך- ריבית קבועה

ב. להלן טבלה המרכזת את יתרות האשראי (מבנקים וגורמים פיננסיים אחרים) של קבוצת החברה (כולל נתוני החברה, סולו, המפורטים בס"ק (א) לעיל), ליום 31.12.2019, ליום 31.12.2018 וליום 31.12.2017 (באלפי ש"ח):

31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	סוג האשראי
779,888	628,594	684,704	אשראי בנקאי-זמן קצר
459,997	408,055	385,758	אשראי בנקאי- זמן ארוך-ריבית משתנה
50,128	50,000	30,000	אשראי חוץ בנקאי-זמן קצר-ריבית משתנה
895,574	806,876	846,560	אשראי חוץ בנקאי- זמן ארוך- ריבית קבועה

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

31.12.2018	31.3.2019	30.6.2019	30.09.2019	31.12.2019	
1,385,150	1,341,080	1,550,067	1,469,492	1,414,305	חוב ברוטו
280,910	277,976	339,183	391,667	353,061	מזומן
1,104,240	1,063,104	1,210,884	1,077,825	1,061,244	חוב נטו

ד. יתרת המזומנים (כולל פיקדונות לזמן קצר, מזומנים ומכשירים פיננסיים אחרים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי ובטוחות סחירות) שבידי החברה ליום 31.12.2019, ליום 31.12.2018 וליום 31.12.2017 הסתכמה בסך של כ- 425 מיליון ש"ח, כ- 334 מיליון ש"ח וכ- 518 מיליון ש"ח, בהתאמה.

ה. להלן פירוט סך יתרות האשראי של החברה (לרבות תאגידיים מאוחדים שלה), ליום 31.12.2019:

סך יתרת האשראי	סוג האשראי
(אלפי ש"ח)	
670,712	יתרות בגין אג"ח (ציבוריות)
1,070,462	יתרות בגין אשראי בנקאי
156,667	יתרות בגין אשראי חוץ-בנקאי
49,181	יתרות בגין הלוואות בעלים (לרבות על פי הסכמי מימון בקבוצה)
1,947,022	סה"כ התחייבויות:
448,802	חשיפה בגין אשראי חוץ-מאזני (ערבויות פיננסיות)
1,938,725	ערבויות חוק מכר

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

פרויקט	מטבע	מנגנון ריבית	מרווח ממנגנון הריבית	יתרה ליום 31.12.2019
"סומייל", ת"א; "סביוני גבעת שמואל", גבעת שמואל; "סביוני השרון", כפר יונה; "סביון VIEW", ירושלים; "סביוני חריש", חריש; מחיר למשתכן נס ציונה; "דיור להשכרה ארנונה", ירושלים;	ש"ח	פריים	פלוס 0.6% - פלוס 0.2%	891,148
"מגדל סביון סיטי", נתניה; "רמת מרפא", ר"ג; "סומייל", ת"א; "הוד השרון";	ש"ח	פריים	פלוס 1% - פלוס 1.25%	126,702

13.1.10. לפרטים בדבר אגרות החוב של החברה שהינן במחזור לתאריך הדוח ראו בסעיף 13 להסברי הדירקטוריון.

13.2. שיעור הריבית הממוצעת ושיעור הריבית האפקטיבית

להלן שיעור הריבית הממוצעת ושיעור הריבית האפקטיבית לשנים 2017, 2018 ו- 2019 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 2017		שנת 2018		שנת 2019		
זמן ארוך	זמן קצר	זמן ארוך	זמן קצר	זמן ארוך	זמן קצר	
מקורות שאינם בנקאיים						
4.7%	-	4.7%	-	4.70%	-	שקלים צמוד מדד
3.87%	1.1%	3.46%	1.18%	3.30%	1.25%	שקלים לא צמוד
מקורות בנקאיים						
2.45%	-	2.63%	3.25%	2.65%	-	שקלים צמוד מדד

שיעור ריבית אפקטיבית באחוזים להלוואות שאינן מיועדות לשימוש ייחודי						
שנת 2017		שנת 2018		שנת 2019		
זמן ארוך	זמן קצר	זמן ארוך	זמן קצר	זמן ארוך	זמן קצר	
מקורות שאינם בנקאיים						
3.72%	-	3.72%	-	3.72%	-	שקלים צמוד מדד
3.59%	1.1%	3.24%	1.18%	3.44%	1.25%	שקלים לא צמוד
מקורות בנקאיים						
2.45%	-	2.63%	1.1%	2.65%	-	שקלים לא צמוד

13.3. מגבלות בקבלת אשראי ושעבודים

13.3.1. אמות מידה פיננסיות

א. ליום 31.12.2019 ולתאריך הדוח עומדת החברה באמות המידה הפיננסיות שנקבעו.

ב. לפרטים בקשר עם אמות מידה פיננסיות נוספות החלות על החברה, שנקבעו במסגרת הסכם עם תאגיד בנקאי, ראו באור 16ד(1) לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2019.

לפרטים בקשר עם אמות מידה פיננסיות נוספות החלות על החברה, שנקבעו במסגרת הנפקת אגרות חוב (סדרה ב') של החברה ראו ביאור 21א(2) לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2019.

לפרטים בקשר עם אמות מידה פיננסיות נוספות החלות על החברה, שנקבעו במסגרת הנפקת אגרות חוב (סדרה ג') של החברה ראו ביאור 21א(3) לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2019.

לפרטים בקשר עם אמות מידה פיננסיות נוספות החלות על החברה, שנקבעו במסגרת הנפקת אגרות חוב (סדרה ד') של החברה ראו ביאור 21א(4) לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2019.

לפרטים בקשר עם אמות מידה פיננסיות נוספות החלות על החברה, שנקבעו במסגרת הנפקת אגרות חוב (סדרה ה') של החברה ראו ביאור 21א(5) לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2019.

לפרטים בקשר עם אמות מידה פיננסיות נוספות החלות על החברה, שנקבעו במסגרת הסכם הלוואה למימון פרויקט דיור להשכרה, ראו ביאור 12 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2019.

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.

13.3.2. מגבלות נוספות החלות על החברה בקבלת אשראי

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. ליווי בנקאי מבוצע, בדרך כלל, בשיטה של "פרויקט סגור": החברה (או העסקה המשותפת לפי העניין) פותחת חשבון בנק (או מספר חשבונות בנק) הייחודי לפרויקט הספציפי בגינו ניתן האשראי ואשר אליו מועברים כל התקבולים ממכירות יחידות הדיור, וממנו יוצאים כל הכספים המיועדים להוצאות הפרויקט. במרבית המקרים, בהם ניתן האשראי כאמור לחברה ביחד עם שותף, אחראים החברה והשותף לאשראי כאמור לחוד (ולא יחד). יחד עם זאת, במרבית המקרים, השעבוד המבטיח את האשראי חל על כל הנכס כך שהבנק יוכל לממש את כל הנכס כולו גם במקרה ורק אחד מהשותפים לא עמד בתנאי השעבוד (cross default). אולם, במקרה כזה הבנק רשאי להיפרע רק מחלקו היחסי של השותף בתמורה ממימוש הנכס. במסגרת הליווי הבנקאי מעמיד הבנק אשראי לצורך מימון רכישת הקרקע, מימון תשלומי המיסים בגין העסקה ומימון ביצוע הבניה. בנוסף מעמיד הבנק המלווה את הערבויות הנדרשות להבטחת התשלומים ו/או ביצוע הבניה, לרבות בטוחות על פי חוק המכר הבטחת השקעות. על פי רוב, העמדת מסגרת האשראי לצורך רכישת הקרקע מותנית בהעמדת הון עצמי על ידי החברה ו/או העסקה המשותפת שנקבע כאחוז מעלות הקרקע. הגדלת מסגרת האשראי לצורך מימון הבניה מותנית בהעמדת הון עצמי נוסף שנקבע כאחוז מעלויות הבניה הצפויות באותו שלב, ועמידה ביעדי תקציב ולוחות זמנים לבניה וקצב המכירה של יחידות דיור שנקבעים ביחס לכל שלב בפרויקט.

סך ההון העצמי הנדרש במסגרת הסכמי ליווי נקבע במסגרת משא ומתן עם הבנק המלווה. בשנים האחרונות נע שיעור ההון העצמי בדרך כלל בין כ- 10% ל- 30% מסך העלויות הצפויות של אותו שלב.

כאשר הפרויקט מבוצע במספר שלבים, בחלק מהמקרים ניתנת מסגרת אשראי לכל שלב בנפרד ובחלק מהמקרים ניתנת מסגרת אשראי לכלל שלבי הפרויקט, אך ניצול האשראי המוקצה בגין כל שלב מותנה בקיום יעדי הבניה ו/או יעדי המכירות שנקבעים.

13.3.3. האשראי כאמור לעיל ניתן כנגד שעבוד הזכויות במקרקעין שנרכשו ושעבוד כל הזכויות האחרות של החברה (או העסקה המשותפת, לפי העניין) בפרויקט, לרבות זכויות חוזיות, זכויות על פי פוליסות

ביטוח ותקבולי הפרויקט. בנוסף לריבית המשולמת בגין האשראי, נדרשת החברה ו/או העסקה המשותפת לתשלום עמלות שונות, לרבות, בין היתר, עמלת ליווי, עמלה בגין הוצאת ערבויות על פי חוק המכר הבטחת השקעות וכיו"ב.

13.3.4. שעבודים

כאמור בסעיף 13.3.2 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.

13.4. אשראי שנתקבל בין תאריך הדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2019 ועד סמוך לתאריך הדוח

13.4.1. כאמור בסעיף 13.1.7 לעיל, ביום 6.2.2020 הנפיקה החברה 159,564,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ה') במסגרת סדרת אגרות חוב חדשה (סדרה ה'), ועל פי דוח הצעת מדף ותשקיף המדף. לפרטים נוספים ראו סעיף 13.8 לעיל.

מלבד לאמור לעיל בסעיף זה, במהלך התקופה שבין יום 31.12.2019 ועד לתאריך הדוח לא חלו שינויים מהותיים נוספים ביתרת הלוואות ואגרות חוב שאינן מיועדות לשימוש ייחודי בידי החברה.

13.5. מסגרות האשראי ויתרת האשראי המנוצלת בסמוך לתאריך הדוח

לחברה מסגרות אשראי (פיננסיות) שהסתכמו ליום 13.3.2020, ליום 31.12.2019 וליום 31.12.2018 בכ- 2,405 מיליון ש"ח, בכ- 2,405 מיליון ש"ח ובכ- 2,324 מיליון ש"ח, בהתאמה. מתוך מסגרות האשראי האמורות, ניצלה החברה ליום 14.3.2020, ליום 31.12.2019 וליום 31.12.2018, סך של כ- 1,186 מיליון ש"ח, סך של כ- 1,227 מיליון ש"ח וסך של כ- 1,075 מיליון ש"ח, בהתאמה.

הרכב האשראי שנוצל ליום 31.12.2019 הינו: כ- 758 מיליון ש"ח בגין הלוואות ON-CALL, כ- 428 מיליון ש"ח בגין הלוואות לתקופה של למעלה משנה והיתרה בגין משיכת יתר. הרכב האשראי שנוצל ליום 31.12.2018 הינו: כ- 758 מיליון ש"ח בגין הלוואות ON-CALL, כ- 428 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 13.3.2 לעיל.

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

13.6. אשראי בריבית משתנה

ליום 31.12.2019, ליום 31.12.2018 וליום 31.12.2017 לחברה היה אשראי בריבית משתנה מבנקים ואחרים בסך של כ- 1,101 מיליון ש"ח, כ- 1,087 מיליון ש"ח וכ- 866 מיליון ש"ח, בהתאמה.

להלן פירוט אודות האשראי בריבית משתנה שהועמד לחברה:

סוג ההצמדה	מנגנון השינוי		
	שנת 2019	שנת 2018	שנת 2017
שקלי	פריים מינוס 0.75% - פריים פלוס 1.25%	3%-1%	3.1%-1.1%

13.7. ערבויות

ליום 31.12.2019 נתנה החברה ערבויות בנקאיות לרוכשי דירות בסך של כ- 1,939 מיליון ש"ח וערבויות להבטחת ביצוע (טיב) בסך של כ- 449 מיליון ש"ח.

ליום 31.12.2018 נתנה החברה ערבויות בנקאיות לרוכשי דירות בסך של כ- 1,698 מיליון ש"ח וערבויות להבטחת ביצוע (טיב) בסך של כ- 414 מיליון ש"ח.

13.8. להלן יובא פירוט הלוואות ו/או מסגרות אשראי מהותיות של קבוצת החברה ליום 31.12.2019:

מס"ד	סכום הלוואה/מסגרת אשראי	מאפייני המלווה	תיאור ההסכם / מסגרת האשראי	מגבלות החלות על התאגיד	בטוחות שהועמדו לטובת המלווה
1	אג"ח סדרה ב' בסכום קרן כולל של כ-292.3 מיליון ש"ח ע.נ. אגרות חוב. (ע.נ. נומינלי ליום 31.12.2019 כ 32.2 מיליון ש"ח)	ציבור	אגרות החוב עומדות לפירעון ב- 7 תשלומים, שישולמו באופן הבא: (א) שלושה תשלומים שנתיים שווים, בגובה של 6% מסכום קרן אגרות החוב (סדרה ב') המקורי, כל אחד, שישולמו ביום 31 לחודש מרץ בכל אחת מהשנים 2014 ועד 2016; (ב) שני תשלומים שנתיים שווים בגובה של 24% מסכום קרן אגרות החוב (סדרה ב') המקורי, כל אחד שישולמו ביום 31 לחודש מרץ בכל אחת מהשנים 2017 ו- 2018; (ג) תשלום אחד בגובה של 23% מסכום קרן אגרות החוב (סדרה ב') המקורי ביום 31 לחודש מרץ בשנת 2019; (ד) תשלום אחד בגובה של 11% מסכום קרן אגרות החוב (סדרה ב') המקורי ביום 31 לחודש מרץ בשנת 2020. אגרות החוב הינן צמודות (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן, ונושאות ריבית שנתית, בשיעור של 4.7%, אשר משולמת בתשלומים חצי שנתיים בכל 30 בחודש ספטמבר ובכל 31 בחודש מרץ (כאשר התשלום הראשון החל ביום 30 בחודש ספטמבר 2012 והתשלום האחרון יחול ביום 31 במרץ 2020).	(1) ההון המיוחס לבעלי המניות של החברה לא יפחת מ- 400 מיליון ש"ח; (2) היחס בין החוב נטו לבין סך ההון והחוב נטו (CAP) לא יעלה על 70%. ליום 31.12.2019 היחס בין החוב נטו לבין סך ההון והחוב נטו (CAP) הינו 49.92%. החברה התחייבה, בין היתר, כי כל עוד תהיינה אגרות החוב (סדרה ב') קיימות במחזור [דהיינו, כל עוד אגרות החוב לא נפרעו או סולקו במלואן בכל דרך שהיא, לרבות בדרך של רכישה עצמית ו/או פדיון מוקדם]: (1) לא לקבל החלטה על חלוקה, שכתוצאה ממנה יפחת ההון המיוחס לבעלי המניות של החברה מתחת ל- 450 מיליון ש"ח; וכן לא תקבל החלטה על חלוקה במקרה בו ההון המיוחס לבעלי המניות של החברה הינו פחות מ- 450 מיליון ש"ח (2) לא ליצור שעבוד שוטף על נכסיה, כולם או חלקם. על אף האמור לעיל, החברה תהא רשאית ליצור שעבוד שוטף כאמור, בכפוף לכך שתיצור במעמד זה גם שעבוד שוטף לטובת מחזיקי אגרות החוב, בדרגת ביטחון שווה פארי פסו בין כלל בעלי השעבודים השוטפים.	--

מס"ד	סכום הלוואה/מסגרת אשראי	מאפייני המלווה	תיאור ההסכם / מסגרת האשראי	מגבלות החלות על התאגיד	בטוחות שהועמדו לטובת המלווה
2	אג"ח סדרה ג' בסכום קרן כולל של כ-253 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב. ביום 24.5.2017, הנפיקה החברה 100,000,000 ש"ח ע.ג. של אגרות חוב (סדרה ג') נוספות. (ע.ג. נומינלי ליום 31.12.2019 כ 304.5 מיליון ש"ח)	ציבור	אגרות החוב עומדות לפירעון ב-6 תשלומים שנתיים שאינם שווים, שישולמו באופן הבא: (א) 5% מקרן אגרות החוב (סדרה ג') תשלום ביום 31 למרץ 2017; (ב) 5% מקרן אגרות החוב (סדרה ג') תשלום ביום 31 למרץ 2018; (ג) 5% מקרן אגרות החוב (סדרה ג') תשלום ביום 31 למרץ 2019; (ד) 19% מקרן אגרות החוב (סדרה ג') תשלום ביום 31 למרץ 2020; (ה) 33% מקרן אגרות החוב (סדרה ג') תשלום ביום 31 למרץ 2021; ו-(ו) 33% מקרן אגרות החוב (סדרה ג') תשלום ביום 31 למרץ 2022. אגרות החוב (סדרה ג') אינן צמודות (קרן וריבית), ונושאות ריבית שנתית, בשיעור של 3.9%, כפי שנקבע במכרז, אשר תשלום בתשלומים חצי שנתיים בכל 30 לספטמבר ובכל 31 למרץ (כאשר התשלום הראשון יחול ביום 30 לספטמבר 2015 והתשלום האחרון יחול ביום 31 למרץ 2022).	(1) ההון המיוחס לבעלי המניות של החברה לא יפחת מ-450 מיליון ש"ח; (2) היחס בין החוב נטו לבין סך ההון והחוב נטו (CAP) לא יעלה על 70%. ליום 31.12.2019 עומד היחס בין החוב נטו לבין סך ההון והחוב נטו (CAP) על כ-49.92%. החברה התחייבה, בין היתר, כי כל עוד תהיינה אגרות החוב (סדרה ג') קיימות במחזור [דהיינו, כל עוד אגרות החוב לא נפרעו או סולקו במלואן בכל דרך שהיא, לרבות בדרך של רכישה עצמית /או פדיון מוקדם]: (1) לא לקבל החלטה על חלוקה, שכתוצאה ממנה יפחת ההון המיוחס לבעלי המניות של החברה על פי דוחותיה הכספיים האחרונים של החברה (סולו) שפורסמו (בתוספת הלוואות בעלים הנחותות לזכויות מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') ובנטרול השפעות הנובעות משערוך נדל"ן להשקעה שטרם מומש) מתחת ל-520 מיליון ש"ח; וכן לא תקבל החלטה על חלוקה במקרה בו ההון המיוחס לבעלי המניות של החברה הינו פחות מ-520 מיליון ש"ח (בתוספת הלוואות בעלים הנחותות לזכויות מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') ובנטרול השפעות הנובעות משערוך נדל"ן להשקעה שטרם מומש) על פי הדוחות הכספיים כאמור (2) לא ליצור שעבוד שוטף על נכסיה, כולם או חלקם. על אף האמור לעיל, החברה תהא רשאית ליצור שעבוד שוטף כאמור, בכפוף לכך שתיצור במעמד זה גם שעבוד שוטף לטובת מחזיקי אגרות החוב, בדרגת ביטחון שווה פארי פסו בין כלל בעלי השעבודים השוטפים או תקבל מראש את הסכמת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') ליצור את השעבוד לטובת הצד השלישי, שתתקבל באסיפת מחזיקים שנכח בה מנין חוקי, בהתאם לשטר הנאמנות, ברוב רגיל.	--
3	אג"ח סדרה ד' בסכום קרן כולל של כ-205 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב. ביום 13.2.2019, הנפיקה החברה 110,000,000 ש"ח ע.ג. של אגרות חוב (סדרה ד') נוספות. ביום 23.5.2019, הנפיקה החברה 40,000,000 ש"ח ע.ג. של אגרות חוב (סדרה ד') נוספות. (ע.ג. נומינלי ליום 31.12.2019 כ 304.5 מיליון ש"ח)	ציבור	אגרות החוב עומדות לפירעון ב-4 תשלומים שנתיים שאינם שווים, שישולמו באופן הבא: (א) 5% מקרן אגרות החוב (סדרה ד') תשלום ביום 31 למרץ 2019; (ב) 35% מקרן אגרות החוב (סדרה ד') תשלום ביום 31 למרץ 2023; (ג) 35% מקרן אגרות החוב (סדרה ד') תשלום ביום 31 למרץ 2024; (ד) 25% מקרן אגרות החוב (סדרה ד') תשלום ביום 31 למרץ 2025. אגרות החוב (סדרה ד') אינן צמודות (קרן וריבית), ונושאות	(1) ההון המיוחס לבעלי המניות של החברה לא יפחת מ-620 מיליון ש"ח; (2) היחס בין החוב נטו לבין סך ההון והחוב נטו (CAP) לא יעלה על 75%. ליום 31.12.2019 ההון המיוחס לבעלי המניות של החברה הינו 1,065 מיליון ש"ח. כמו כן, היחס בין החוב נטו לבין סך ההון והחוב נטו (CAP) עומד על כ-49.92%. החברה התחייבה, בין היתר, כי כל עוד תהיינה אגרות החוב (סדרה ד') קיימות במחזור [דהיינו, כל עוד	

מס"ד	סכום ההלוואה/מסגרת אשראי	מאפייני המלווה	תיאור ההסכם / מסגרת האשראי	מגבלות החלות על התאגיד	בטוחות שהועמדו לטובת המלווה
	נומינלי ליום 31.12.2019 כ- 339 מיליון ש"ח)		ריבית שנתית, בשיעור של 2.75%, כפי שנקבע במרכז, אשר תשולם בתשלומים חצי שנתיים בכל 30 לספטמבר ובכל 31 למרץ (כאשר התשלום הראשון יחול ביום 31 למרץ 2018 והתשלום האחרון יחול ביום 31 למרץ 2025).	אגרות החוב לא נפרעו או סולקו במלואן בכל דרך שהיא, לרבות בדרך של רכישה עצמית ו/או פדיון מוקדם]: (1) לא לקבל החלטה על חלוקה, שכתוצאה ממנה יפחת ההון המיוחס לבעלי המניות של החברה מתחת ל- 620 מיליון ש"ח; וכן לא תקבל החלטה על חלוקה במקרה בו ההון המיוחס לבעלי המניות של החברה הינו פחות מ- 700 מיליון ש"ח; (2) לא ליצור שעבוד שוטף על נכסיה, כולם או חלקם. על אף האמור לעיל, החברה תהא רשאית ליצור שעבוד שוטף כאמור, בכפוף לכך שתיצור במעמד זה גם שעבוד שוטף לטובת מחזיקי אגרות החוב, בדרגת ביטחון שווה פארי פסו בין כלל בעלי השעבודים השוטפים.	
4	מסגרת אשראי כספי, ערבויות וערבויות חוק מכר בסך של כ- 643 מיליון ש"ח וכן מסגרת ערבויות בסך של 5 מיליון ש"ח לצורך מימון רכישת מתחם ד' במסגרת מכרז "מחיר למשתכן" הממוקם בהרצליה. לפרטים נוספים ראו סעיף 7.10.6 לדוח התקופתי.	תאגיד בנקאי	ההלוואה נושאת ריבית קבועה בשיעור של פריים בתוספת מרווח כפי שסוכם בין הצדדים. ההלוואה עומדת לפרעון (קרן) עד לחודש ספטמבר 2021. כמו כן, תשלומי הריבית ישולמו אחת לתקופה, החל מחודש מרץ 2017.		כנגד ההלוואה עבור מתחם ד', שעבדה החברה, לטובת התאגיד הבנקאי האמור, את זכויותיה במתחם ד'.
5	אשראי בסך של כ- 200 מיליון ש"ח וכן מסגרת ערבויות וערבויות חוק מכר בסך של 190 מיליון ש"ח לצורך מימון רכישת מתחם ה' במסגרת מכרז "מחיר למשתכן" הממוקם בהרצליה. לפרטים נוספים ראו סעיף 7.10.6 לדוח התקופתי.	תאגיד בנקאי	ההלוואה נושאת ריבית קבועה בשיעור של פריים בתוספת מרווח כפי שסוכם בין הצדדים. ההלוואה עומדת לפרעון (קרן) עד לחודש ספטמבר 2021. כמו כן, תשלומי הריבית ישולמו מעת לעת, במועדים שייקבעו על ידי הצדדים.		כנגד ההלוואה עבור מתחם ה', שעבדה החברה, לטובת התאגיד הבנקאי האמור, את זכויותיה במתחם ה'.
6	אשראי בסך של כ- 185 מיליון ש"ח לחברת גבעת שמואל החדשה בע"מ במסגרת הסכם מימון הקרקע. בנוסף, מסגרות אשראי כספי וערבויות חוק מכר עד לסך של כ- 295 מיליון ש"ח לחברת גבעת שמואל החדשה בע"מ	תאגיד בנקאי	ההלוואות נושאות ריבית קבועה בשיעור של פריים בתוספת מרווח כפי שסוכם בין הצדדים. ההלוואה במסגרת הסכם המימון עומדת לפרעון (קרן) בתשלום אחד ביום 31.3.2019. כמו כן, תשלומי הריבית משולמים אחת לתקופה. מסגרת האשראי לליווי שלב ב' עומדת לפרעון (קרן) בתשלום אחד עד ליום 31.10.2020.		כנגד ההלוואות שעבדה גבעת שמואל, לטובת התאגיד הבנקאי האמור, את זכויותיה במקרקעין. בנוסף, ערבה

מס"ד	סכום ההלוואה/מסגרת אשראי	מאפייני המלווה	תיאור ההסכם / מסגרת האשראי	מגבלות החלות על התאגיד	בטוחות שהועמדו לטובת המלווה
	במסגרת הסכם ליווי שלב ב'. לפרטים נוספים ראו סעיף 7.10.5 לעיל.				החברה כלפי הבנק המממן את גבעת שמואל, עד לסכום של 1,200 מיליון ש"ח.

13.8.1. מצבת התחייבויות פיננסיות של החברה ליום 31.12.2019, לפי מועדי פירעון (באלפי ש"ח):

לפרטים בקשר עם מצבת ההתחייבויות החברה, ראו הדוח המידי של החברה מיום 16.3.2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-021811). המידע המובא בדוח האמור נכלל בזאת על דרך של הפניה.

14.מיסוי

14.1. לפרטים לעניין דיני המס החלים על החברה והחברות המאוחדות ראו ביאור 33 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2019.

14.2. לפרטים לעניין מסים נדחים, לרבות ייחוס מסים נדחים בגין הפסדים להעברה, ראו ביאור 33' לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2019.

14.3. שיעורי מס החברות החלים על החברה בישראל

לפרטים בדבר שיעור מס חברות חלים בישראל ראו ביאור 33 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2019.

14.4. שומות מס

לחברה שומת מס סופית עד וכולל שנת המס 2015.

14.5. ביחס להבדלים שבין שיעור המס האפקטיבי ושיעור המס התיאורטי, החל על החברה, ראו ביאור 33 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2019.

15. סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם

15.1. להיבטים של איכות הסביבה השפעה על תחום פעילותה של החברה בשני מישורים עיקריים:

15.1.1. נטרול השפעות ומפגעים חיצוניים הנגרמים על ידי פרויקט הבניה ומשפיעים על הסביבה, כגון: זיהום, רעש, הסתרת נוף ופגיעה בקרקע. נושאים אלו מוסדרים בדרך כלל במסגרת תכניות בניין עיר, היתרי הבניה, והוראות של הרשויות המפקחות. בחלק מהמקרים נדרשת הכנת תסקיר השפעה על הסביבה טרם תחילת הפעילות בפרויקט.

15.1.2. הגנה על הפרויקט ודייריו מפני השפעות והפרעות חיצוניות, כגון: משטר רוחות, רעש ממבני תעשייה וכבישים סואנים, קירבה למתקני אשפה או חשמל וכיו"ב.

15.2. החברה רואה בהיבט הסביבתי תחום בעל חשיבות רבה ופועלת להטמעת הליכי תכנון ירוקים בפרויקטים הנבנים והעתידיים של החברה.

לצורך קיום דרישות הדין וצרכי הפרויקטים בכל הקשור לנושא איכות הסביבה, נעזרת החברה ביועצים מקצועיים בתחומים הרלבנטיים.

16. מגבלות ופיקוח על פעילות החברה

לפרטים הנוגעים למגבלות והפיקוח בתחומי הפעילות של החברה ראו סעיפים 7.1.1 ו- 8.2 לעיל.

17. הסכמים מהותיים

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

17.2. הסכם להמחאת הזכויות בחוזי ניהול פרויקטים -

ביום 22.6.2006 התקשרה החברה עם אפריקה השקעות בהסכם (להלן: "הסכם המחאת זכויות בחוזי ניהול פרויקטים") לפיו, התחייבה אפריקה השקעות להמחות ולהסב לחברה, באופן בלתי חוזר, את כל זכויותיה והתחייבויותיה של אפריקה השקעות למתן שירותי ניהול פרויקטים בגין הפרויקטים המפורטים בטבלאות שלהלן, אשר בחלקם יש לחברה זכויות במקרקעין ובחלקם אין לחברה זכויות במקרקעין (לא כולל פרויקטים שהזכויות הומחו אך הסתיימו) (להלן בס"ק זה: "הסכמי ניהול הפרויקטים המומחים"), והכל בתנאים ובתמורה כמפורט בהסכמי ניהול הפרויקטים המומחים.

17.2.1. בהתאם, החברה התחייבה, לקבל בהמחאה גמורה את כל זכויותיה והתחייבויותיה של אפריקה השקעות על פי הסכמי ניהול הפרויקטים המומחים.

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

17.2.3. הוסכם, כי אפריקה השקעות לא תהיה זכאית לכל תמורה שהיא בגין עצם המחאת והסבת הסכמי ניהול הפרויקטים המומחים.

17.2.4. הסכם המחאת זכויות בחוזי ניהול פרויקטים נכנס לתוקף עם רישום מניותיה של החברה למסחר בבורסה בחודש יולי 2006.

17.2.5. התמורה שנתקבלה בידי החברה בקשר עם הסכם המחאת זכויות בחוזי ניהול פרויקטים הסתכמה בשנת 2017 בסך של כ- 106 אלפי ש"ח.

17.3. הסכם לניהול פרויקטים

17.3.1. 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 31.12.2018.

17.3.2. התמורה שנתקבלה בידי החברה בשנים 2019 ו- 2018, בקשר עם ההסכם לניהול פרויקטים הסתכמה בסך של כ- 424 אלפי ש"ח וכ- 1,093 אלפי ש"ח, בהתאמה.

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

17.4.1. ביום 8.10.2015 אישרה האסיפה הכללית של החברה (לאחר קבלת אישורן של ועדת הביקורת והדירקטוריון שלה), את התקשרותה של החברה בהסכם מתן שירותי רישום, תכנון וקידום תב"ע, שירותי כלכלה ושירותי הנדסה לאפריקה השקעות. לפרטים נוספים ראו ביאור 35ג(5) לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2019.

17.4.2. 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.

17.4.3. התמורה שנתקבלה בידי החברה בשנים 2017, 2018 ו- 2019 בקשר עם ההסכמים האמורים, לפי העניין, הסתכמה בסך של כ- 410 אלפי ש"ח, כ- 349 אלפי ש"ח ו- 87 אלפי ש"ח, בהתאמה.

17.5. הסכם לשימוש בסימן מסחר

לפרטים בדבר הסכם לשימוש בסימן מסחר, ראו סעיף 7.16 לעיל.

17.6. לפרטים בקשר עם ההסכם בין החברה לבין אפי נכסים בנוגע למיזם המשותף ולפרויקט דיור להשכרה, ראו סעיף 8.8 לעיל.

18. הליכים משפטיים

לפרטים נוספים בדבר הליכים משפטיים, ראו ביאור 35 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2019.

19. יעדים ואסטרטגיה עסקית

תחום הבניה למגורים

19.1. החברה ממקדת את פעילותה בתחום הנדל"ן בישראל.

19.2. בכוונת החברה להמשיך ולהגדיל את היקפי הפעילות הן כפועל יוצא של הבשלת צבר הקרקעות שעומד לרשותה והן על ידי המשך רכישה והשבחה של קרקעות חדשות (לרבות במסגרת מכרזי

"מחיר למשתכן" ו-"דיור להשכרה".

- 19.3. החברה רואה כיעד אסטרטגי את הובלת ענף היזמות לבניית מגורים בארץ.
- 19.4. החברה הציבה לעצמה כיעד לפעול לשיפור מתמיד של איכות הפרויקטים והדירות הנמכרות בהם לרווחת לקוחותיה.
- 19.5. חברת אפריקה התחדשות עירונית אשר בבעלות החברה, צפויה להפעיל במהלך השנה מספר פרויקטים ולהגדיל את היקף הפעילות והתקשרות עם בעלי קרקע חדשים.
- 19.6. החברה רואה לפנייה את חשיבות הבניה הירוקה ופועלת לשלב עקרונות אלה בפרויקטים שיבנו בשנים הקרובות.
- 19.7. במהלך העסקים הרגיל שלה, בוחנת החברה אפשרויות ייזום ורכישת קרקעות על פי צרכיה. במקביל בוחנת החברה מימוש קרקעות שברשותה והכל על מנת למקסם את רווח החברה לטובת בעלי המניות שלה.

תחום הדיור להשכרה

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

20. צפי להתפתחות בשנה הקרובה

תחום הבניה למגורים

- 20.1. 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.
- 20.2. אגף התכנון ימשיך במאמציו לקדם קרקעות לכדי הבשלה תכנונית.
- 20.3. במהלך העסקים הרגיל שלה, בוחנת החברה אפשרויות ייזום ורכישת קרקעות, בין במסגרת עסקאות קונבנציונאליות ובין אם במסגרת מכרזי דיור להשכרה ו/או מחיר למשתכן, על פי צרכיה ומנהלת משאים ומתנים בהתאם ו/או משתתפת במכרזים. כמו כן בוחנת החברה כל העת הצעות למימוש קרקעות שברשותה תוך מקסום אפשרי של הרווח. לתאריך הדוח, אין ודאות כי מ"מ כלשהו יתגבש לכלל עסקה מחייבת.
- 20.4. כוונות והערכות החברה המפורטות בסעיף 20 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 21 להלן.

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

תחום הדיור להשכרה

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

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

21. דיון לגבי גורמי סיכון

להערכת החברה, החברה חשופה לגורמי הסיכון העיקריים הבאים:

21.1. גורמי סיכון מאקרו כלכלייםא. חשיפה לשינויים בשערי מטבעות

לתאריך הדוח, לחברה אין חשיפה מהותית לשינויים בשערי מטבעות זרים. החברה מוכרת את הדירות כשמחירה 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 במחירהן עלולה לגרום לגידול בהוצאות המימון של החברה.

21.2. 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, בהיבטי מיסוי, משכנתאות, היצע קרקעות ופעולות יזומות להפחתת מחירי הדיור.

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, ולעיקוב 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 אל מול החברה חושפת את החברה אל מול רוכשי הדירות.

ה. שינויים בחקיקת חוקי עזר עירוניים - היטלי פיתוח

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

ז. ירידה במחירי השכירות

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

ח. ירידה בכושר התשלומים של השוכרים

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

א. שינוי חקיקה ותקינה

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

ב. ירידה במחירי הדירות

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

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

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