

דוח תקופתי לשנת 2017

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

מספר חברה ברשם החברות: 520034760

כתובת: יוני נתניהו 1ג', אור יהודה

טלפון: 03-7402500

פקסימיליה: 03-5393523

כתובת הדואר האלקטרוני: eranf@wblaw.co.il

תאריך המאזן: 31.12.2017

תאריך הדוח: 12.03.2018

אפריקה ישראל מגורים

אפריקה ישראל מגורים בע"מ Africa Israel Residences Ltd

דו"ח לתקופה שנסתיימה

ביום 31 בדצמבר 2017

חלק א' תיאור עסקי החברה לשנת 2017

חלק ב' דוח דירקטוריון על מצב עסקי החברה לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017

חלק ג' דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2017

חלק ד' פרטים נוספים על החברה

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



אפריקה ישראל מגורים בע"מ Africa Israel Residences Ltd

חלק א'

תיאור עסקי החברה

לשנת 2017

תוכן עניינים

1	מבוא
3	חלק ראשון - תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי התאגיד
3	פעילות התאגיד ותיאור התפתחות עסקיו
3	מכירת החזקות אפריקה השקעות בחברה לדניה סיבוס
5	תחומי הפעילות של התאגיד
6	השקעות בהון התאגיד ועסקאות במניותיו
7	חלוקת דיבידנדים
7	חלק שני - מידע אחר
8	מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של החברה
9	סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות התאגיד
11	אירועים, מגמות והתפתחויות נוספות
11	חלק שלישי - תיאור עסקי החברה לפי תחומי פעילות
11	מידע כללי על תחום הפעילות
11	מידע כללי על תחום פיתוח המקרקעין בישראל
11	מבנה ענף הבניה למגורים בישראל והשינויים שחלו בו
17	מוצרים ושירותים
19	נתונים בדבר פרויקטים שהסתיימו
25	פרויקטים בביצוע
32	נתונים בדבר פרויקטים בתכנון
57	עתודות מקרקעין
60	עתודות מקרקעין נוספות
62	פרויקטים מותלים
53	פרויקטים של תמ"א 38
64	פרטים נוספים בקשר עם נכסים אחרים והתקשרויות נוספות
67	פרויקטים של "פינוי-בינוי"
68	קרקעות שנמכרו
69	הפרשות לגמר, בדק, אחריות ורישום בלשכת רישום המקרקעין
70	פילוח הכנסות ורווחיות מוצרים ושירותים
70	לקוחות
70	שיווק והפצה

71	צבר הזמנות
72	תחרות
72	נכסים לא מוחשיים
73	הון אנושי
76	חומרי גלם וספקים
85	חלק רביעי - עניינים הנוגעים לפעילות החברה בכללותה
85	הון חוזר
86	מימון
99	מיסוי
99	סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם
99	מגבלות ופיקוח על פעילות החברה
100	הסכמים מהותיים
101	הליכים משפטיים
102	יעדים ואסטרטגיה עסקית
103	צפי להתפתחות בשנה הקרובה
104	גורמי סיכון

מבוא

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

החברה - אפריקה ישראל מגורים בע"מ.

אפריקה השקעות - אפריקה ישראל להשקעות בע"מ.

דניה סיבוס - דניה סיבוס בע"מ.

אפריקה נכסים - אפריקה ישראל נכסים 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 מההתפתחויות בסביבה הכללית ובגורמים החיצוניים המשפיעים על פעילות החברה, אשר הינם בלתי ניתנים להערכה מראש ובאופיים אינם מצויים בשליטת החברה.

לפיכך, על אף שהנהלת החברה מאמינה כי ציפיותיה, כפי שמופיעות באותו מידע צופה פני עתיד, הינן הגיוניות, קוראי הדוח, ובכלל זה משקיעים ובעלי מניות מזהרים בזאת, כי

תוצאותיה והישגיה בפועל של החברה בעתיד עלולים להיות שונים מהותית מאלו שהוצגו במידע צופה פני עתיד המובא בדוח תקופתי זה.

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

חלק ראשון – תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי החברה

1. פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה

1.1. כללי

1.1.1. החברה התאגדה בישראל בחודש דצמבר 1960¹ כחברה פרטית לפי פקודת החברות תחת השם דניה חברה לפתוח בע"מ. בחודש מרץ 1986 שינתה החברה את שמה לדניה סיבוס חברה לבניה בע"מ, בחודש דצמבר 1997 שינתה החברה את שמה לדניה סיבוס אחזקות ויזום (1965) בע"מ, בחודש ינואר 1998 שינתה החברה את שמה לדניה סיבוס אחזקות (1965) בע"מ ובחודש נובמבר 2001 שינתה החברה את שמה לשמה הנוכחי – אפריקה ישראל מגורים בע"מ².

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

1.2. לפרטים בקשר עם מכירת החזקות אפריקה השקעות בחברה לדניה סיבוס, ראו סעיף 1.2 לחלק א' תיאור עסקי החברה, אשר נכלל בדוח התקופתי לשנת 2013 של החברה אשר פורסם ביום 13.3.2014 (מס' אסמכתא: 2014-01-013572) (להלן: "דוח 2013"). המידע המובא בדוח 2013 נכלל בזאת על דרך ההפניה.

לתאריך הדוח, מחזיקה דניה סיבוס בכ- 74.21% מהונה המונפק של החברה ומזכויות ההצבעה בה.

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 2014³, החלה החברה בפעילות של הקמה, ניהול ואחזקה של פרויקט דיור להשכרה בישראל.

1.4. הסדר חוב באפריקה השקעות

לתאריך הדוח, מתנהלים הליכים לאישורו של הסדר חוב בין אפריקה השקעות לבין מחזיקי אגרות החוב של אפריקה השקעות, על בסיס הצעותיהן של חברת אקסטרה פיתוח וייזום בע"מ, לרכישת אפריקה השקעות, של אלון רבוע כחול ישראל בע"מ לרכישת מלוא אחזקותיה של אפריקה השקעות בחברה, ושל דור אלון אנרגיה בישראל (1988) בע"מ לרכישת אחזקותיה של אפריקה השקעות בחברות המפעיל (להלן: "הסדר החוב"). שלוש

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."

³ בשותפות (50%) עם אפריקה נכסים, חברה בת של אפריקה השקעות

החברות המציעות הינן בשליטתו של מר מוטי בן משה.

יצוין, כי למיטב ידיעת החברה, הסדר החוב אושר על ידי אסיפות הנושים ובעלי המניות של אפריקה השקעות והוא כפוף, בין היתר, לקבלת אישורו של בית המשפט המחוזי. במסגרת זו הוגשו לבית המשפט הנכבד התנגדויות לאישורו של ההסדר האמור מאת צדדים שונים.

בכפוף להשלמתו של הסדר החוב, השליטה בחברה תשתנה בעקיפין. יצוין, כי בחלק מההסכמים בהם התקשרה החברה לקבלת אשראי, נכללה הוראה המקנה למלווה זכות להעמיד לפירעון מייד את האשראי אשר הועמד לחברה במקרה של שינוי שליטה בחברה. ליום 31.12.2017, הסתכם סך האשראי אשר הועמד לחברה על ידי גופים פיננסיים ומחזיקי אגרות החוב, לכ- 1,842 מיליון ש"ח (להלן: "האשראי"), מתוכם סך של 722 מיליון ש"ח אשר הועמד על ידי מחזיקי אגרות החוב של החברה, והיתרה אשראי מגופים פיננסיים. על פי תנאי אגרות החוב של החברה, ככל ואפריקה השקעות תחדל להיות בעלת השליטה בחברה, יהיו זכאים מחזיקי אגרות החוב, להעמיד את יתרת האשראי כלפיהם, לפירעון מייד. ביחס לאשראי אשר הועמד על ידי גופים פיננסיים, ככלל, שינוי שליטה ו/או שינוי בשיעור החזקה מתחת ל- 51%, במישרין או בעקיפין בחברה, מעניק למלווה זכות להעמיד את יתרת האשראי כלפיו לפירעון מייד.

אירוע שינוי שליטה בחברה, ככל שיתרחש, עלול לגרום להעמדת האשראי המפורט לעיל כולו או חלקו לפירעון מייד, ואולם החלטה כאמור כפופה לשיקול דעתם של הגופים הפיננסיים ומחזיקי אגרות החוב. בשים לב לכך, בכוונת החברה לפעול במידת הצורך לכינוס אסיפות מחזיקי אגרות החוב של החברה וכן לפנות לגופים המממנים הרלוונטיים, וזאת לשם קבלת הסכמתם של גורמים אלה להימנע מהעמדתו של האשראי לפירעון מייד בשל שינוי השליטה הצפוי בעקבות השלמתו של ההסדר ו/או לתיקון מסמכי האשראי והתאמתם לשינוי השליטה הצפוי כאמור.

בשלב זה, אין ביכולתה של החברה להעריך את התייחסותם של הגופים הפיננסיים ומחזיקי אגרות החוב לבעל השליטה החדש (ככל ויהיה). משכך, לתאריך הדוח אין ביכולת החברה להעריך את הסיכוי להתממשותו של סיכון זה.

1.5. תרשים אחזקות¹

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



2. תחום הפעילות של החברה

2.1. לחברה שני תחומי פעילות מרכזיים המדווחים כמגזרים עסקיים בדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31.12.2017, שהינם ייזום ובניה של פרויקטים בתחום הבניה למגורים בישראל; והקמה, ניהול ואחזקה של פרויקטי דיור להשכרה בישראל. במסגרת תחום הפעילות הראשון עוסקת החברה בייזום, תכנון, פיתוח, בנייה ושיווק של יחידות דיור למגורים⁴. מעת לעת מממשת החברה מקרקעין תוך ניצול הזדמנויות עסקיות. במסגרת תחום הפעילות השני, עוסקת החברה בהקמה, ניהול ואחזקה של פרויקט "דיור להשכרה" ומתן שירותים הנלווים להשכרתם, בהם זוכה החברה במסגרת מכרזים המפורסמים על ידי ממשלת ישראל ו/או גופים מטעמה. בהתאם לתנאי המכרזים האמורים, בתום התקופה הקבועה בהם, החברה תהא רשאית למכור את יחידות הדיור בפרויקט.

1 לא כולל עסקאות משותפות ושותפויות רשומות שהיקף הפעילות בהן אינו מהותי לחברה או תאגידים לא פעילים.
 2 לפרטים נוספים בדבר התקשרות החברה בהסכמים לרכישת מניות ברמ-נח בע"מ ובאפרים בע"מ וכן להקצאת מניות במגדלי סומייל בע"מ בעניין מקרקעין בסומייל, ראו סעיף 8.2.7 (ב)ii להלן.
 3 לפרטים נוספים בקשר עם עסקת פ.א. פיתוח ובניה בירושלים בע"מ ראו הטבלה בסעיף 8.2.8 להלן, בעניין מקרקעין ברמת שרת בירושלים.
 4 חלק מועט של הפרויקטים כוללים שטחי מסחר בהיקפים קטנים המיועדים בדרך כלל למכירה. כמו כן, בפרויקט בודד קיימים שטחי מלונאות אשר במהלך 2017 מכירתן הסתיימה.

2.2. להלן פרטים בדבר כמות יחידות הדיור הנכללת בפרויקטים של החברה (לא כולל פרויקטים של "דיור להשכרה", אשר לפרטים לגביהם ראו סעיף 9 להלן ולא כולל פרויקטים של אפריקה השקעות, אשר מנוהלים על ידי החברה, אשר לפרטים לגביהם ראו ביאור 35ג(4) לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2017, לפי סוג הפרויקטים, ליום 31.12.2017).

אחוז רווח גולמי צפוי ממוצע	סה"כ יח"ד- חלק החברה	סה"כ יח"ד בפרויקט	מס' יח"ד לפי תב"ע בהליכי אישור ו/או בתכנון		מס' יח"ד לפי תב"ע בתוקף		סוג הפרויקט
			חלק החברה	מס' יח"ד בכל הפרויקט	חלק החברה	מס' יח"ד בכל הפרויקט	
17%	1,635	1,801	24	24	1,611	1,777	פרויקטים בביצוע
16%	1,537	1,870	150	163	1,387	1,707	פרויקטים בתכנון ¹
	1,672	2,093	579	700	1,093	1,393	עתודות קרקע
	1,097	1,268	704	875	393	393	פרויקטים מותלים ואחרים
	5,941	7,032	1,457	1,762	4,484	5,270	סה"כ

2.3. בשים לב לריבוי המשתנים המשפיעים על תחום הבניה למגורים בישראל ובכלל זה גורמי הסיכון המפורטים בסעיף 22 להלן, אין יכולת להעריך את היקף מכירת יחידות הדיור בשנים הבאות.

3. השקעות בהון התאגיד ועסקאות במניות

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

4. דיבידנדים

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

מועד החלוקה	הסכום שחולק (בש"ח)
20.4.2015	50,000,000
3.4.2016	70,000,000
21.5.2017	80,000,000

4.2. בהתאם לדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31.12.2017, לחברה יתרת עודפים חיובית (בסך של כ- 744 מיליון ש"ח) וסך הרווחים שנצברו בשנתיים האחרונות הינו

¹ פרויקטים אשר יופעלו בשנה הקרובה

חיובי, ומכאן כי זו רשאית, לתאריך הדוח, בכפוף לקיום מבחן יכולת הפירעון כהגדרתו בסעיף 302 לחוק החברות, לבצע חלוקת דיבידנד.

4.3. יצוין, כי על החברה לא הוטלו מגבלות ישירות בקשר עם חלוקת דיבידנדים. עם זאת, במסגרת אשראים, לרבות סדרות אג"ח אשר הועמדו לטובת החברה, התחייבה החברה לעמוד ביחסים פיננסיים שונים, ובכלל זאת הון עצמי מינימלי ויחס חוב נטו ל- CAP נטו, אשר עלולים להשפיע על יכולתה של החברה לחלק דיבידנדים. לפרטים נוספים בקשר עם התחייבויות כאמור ראו ביאורים 21 ו- 23 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2017.

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

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

חלק שני – מידע אחר

5. מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של החברה

5.1. להלן נתונים מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31.12.2017, לגבי תחום הפעילות ייזום ובניה למגורים (באלפי ש"ח) (לפרטים נוספים ראו ביאורים 27, 28 ו- 39 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2017).

מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של החברה

בתחום הפעילות ייזום ובניה			
31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017	
743,860	1,281,344	974,746	הכנסות מעסקאות בניה ומקרקעין
566,847	1,078,887	770,512	הוצאות בעסקאות בניה ומקרקעין
177,013	202,457	204,234	רווח מפעולות רגילות
3,165,082	2,766,387	3,318,204	סך הנכסים
2,011,151	1,672,117	1,811,397	סך ההתחייבויות

השינויים בסך המאזן נובעים בעיקר מהסעיפים הבאים:

- מלאי בניינים למכירה
 - מלאי מקרקעין
 - מוניטין
 - אשראי מתאגידים בנקאיים וחלויות שוטפות של אגרות חוב והלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים
 - התחייבויות שאינן שוטפות
- להסברים בדבר שינויים כאמור, ראו סעיף 2.2 לדוח הדירקטוריון.

5.2. להלן נתונים מתוך הדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2017, לגבי תחום הפעילות דיור להשכרה (באלפי ש"ח) (לפרטים נוספים ראו ביאורים 27, 28 ו-39 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2017).

בתחום הפעילות דיור להשכרה		
31.12.2016	31.12.2017	
174	6,926	הכנסות מדמי שכירות
641	4,798	הוצאות אחזקה ושיווק
29,446	12,144	רווח מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
28,848	14,272	רווח מפעולות רגילות
184,810	201,148	סך הנכסים
129,932	119,276	סך התחייבויות

6. סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות התאגיד

הנתונים בסעיף זה להלן מתבססים, כמפורט בגוף המסמך, על פרסומי משרד הבינוי והשיכון מהחודשים ינואר-פברואר 2018 (להלן: "פרסומי משרד הבינוי והשיכון"), על פרסומי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה (להלן: "הלמ"ס") מהחודשים דצמבר 2017 וינואר - פברואר 2018, על פרסומי בנק ישראל מהחודשים ינואר - פברואר דצמבר 2017 וינואר 2018 (להלן: "פרסומי בנק ישראל"), וכן על פי פרסומי משרד האוצר אגף הכלכלן הראשי מחודשים ינואר-דצמבר 2017 ומינואר - פברואר 2018. סעיף זה כולל מידע שהינו צופה פני עתיד ומבוסס על הערכות החברה את מצב השוק והגורמים המשפיעים עליו, וזאת, בין היתר, בהתבסס על נתונים כלכליים ובחינת השינויים בענף הנדל"ן בשנים עברו.

6.1 הכלכלה בארץ

כלכלת ישראל המשיכה לצמוח בשנת 2017. להערכת חטיבת המחקר של בנק ישראל קצב הצמיחה של התמ"ג בשנת 2017 צפוי להסתכם ב-3.1%. זאת בהמשך לצמיחה מהירה אף יותר שנרשמה בשנת 2016. הצמיחה הקיפה את כל רכיבי התוצר. בשנת 2018 צפוי התמ"ג לצמוח ב-3.4% וב-2019 צפוי התמ"ג לצמוח ב-3.5%.

שיעור האבטלה במשק עומד על 4% נכון לדצמבר 2017 ולינואר 2018, ע"פ פרסומים של הלמ"ס, ירידה מתונה לעומת שיעור של 4.2% ברבעון השלישי לשנת 2017 וכהמשך למגמת הירידה בשנים האחרונות. שוק העבודה בישראל מצוי בנקודה טובה בקנה מידה היסטורי.

בשנת 2017, מדד המחירים לצרכן עלה ב-0.4%. תחזית האינפלציה של בנק ישראל לשנת 2018 עומדת על 1.1%.

ריבית בנק ישראל עומדת על 0.1% ולהערכת חטיבת המחקר של בנק ישראל הריבית צפויה לעמוד על 0.1% במהלך 2018 ולהתחיל לעלות ברבעון הרביעי של 2018.

לפרטים בדבר מצב שוק הנדל"ן בישראל ראו להלן.

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:

6.1.1 המצב הביטחוני והמדיני בישראל ובגבולותיה

המצב הביטחוני והמדיני בישראל משפיע ישירות על ענף הנדל"ן. בחזית הביטחונית, שנת 2017 הייתה רגועה משמעותית מקודמתה וניכר כי אירועי הטרור שזכו לכינוי "אינתיפאדת היחידים", אשר החלו במחצית השנייה של 2015, התמעטו לאורך שנת 2017.

6.1.2 שוק המט"ח

לשינויים בשערי מטבע חוץ, בעיקר למטבעות האירו והדולר, השלכה על ענף הנדל"ן וזאת, בין היתר, עקב השפעתם הישירה על שכרם של עובדים זרים (המוצמד למטבע זר) העובדים בענף הבניה 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.

במהלך שנת 2017 התחזק ערכו של השקל מול הדולר בכ- 10% ונחלש אל מול האירו בכ- 3%. מגמת התחזקות האירו נמשכת גם בתחילת 2018.

6.1.3 המערכת הבנקאית

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

במהלך שנת 2017 נמשכה המגמה של שיפור ביכולת המוסדות הפיננסיים להקצות אשראי לענף הנדל"ן גם בזכות תיקון לחוק המכר לפיו לא תינתנה ערבויות חוק מכר בגין תשלומי המע"מ אשר אפשר מחד את הגדלת היקפי האשראי לענף הבניה ומאידך את הורדת המרווחים מעל ריבית הפריים בהלוואות בריבית משתנה.

על פי נתוני בנק ישראל, האשראי למגזר העסקי ממשיך לשמור על קצב גידול מתון. האשראי לדיור ממשיך לתפוס את הנתח העיקרי באשראי למשקי הבית ולנוכח התרחבותו המהירה והסיכונים הגלומים בו פרסם בנק ישראל שורה של הוראות שנועדו לצמצם את הסיכון. כתוצאה מכך ירדו מאפייני הסיכון של המשכנתאות החדשות והתייצבו ברמה נמוכה מהשנים הקודמות. עם זאת, לאחר שנים של ירידה בריבית על המשכנתאות, בשנת 2016 ובתחילת שנת 2017 החלה עליה בשיעור הריבית על המשכנתאות שנעצרה לקראת סוף השנה, אך על אף העליה האמורה שיעור הריבית עדין ברמה נמוכה.

סוגיית היקפי האשראי הן מהיבט המשכנתאות והן מהיבט הליווי הבנקאי לפרויקטים, ממשיכה להיות ציר מרכזי בפעילות הענף שנמצא בשנים האחרונות במרכז השיח הציבורי.

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

6.1.4 הריבית במשק

במחצית השנייה של 2017 החליטה הוועדה המוניתרית להותיר את הריבית ברמה של 0.1% ללא שינוי. גם בינואר ובפברואר, חודשים שמשתייכים למחצית הראשונה של 2018, החליטה הוועדה המוניתרית להותיר את הריבית באותה רמה נמוכה וללא שינוי. בהודעות על החלטות הריבית לדצמבר 2017- השתמשה הוועדה בהכוונה לגבי העתיד (Forward Guidance) כאשר הודיעה כי המדיניות המוניתרית תיוותר מרחיבה כל עוד יידרש הדבר כדי לבסס את סביבת האינפלציה בתוך תחום היעד, לשמירת יציבות המחירים של 1% עד 3% ולתמיכה בצמיחה תוך שמירה על היציבות הפיננסית. הוועדה המוניתרית ממשיכה להעריך שלאור סביבת האינפלציה, ההתפתחויות בכלכלה העולמית, בשער החליפין, וכן במדיניות המוניתרית של הבנקים המרכזיים העיקריים, המדיניות המוניתרית תיוותר מרחיבה למשך זמן רב.

לשיעור הריבית במשק השפעה על החברה באשר רוב ההלוואות הבנקאיות של החברה הינן על בסיס ריבית הפריים; מהעבר השני יכולת הרכישה של לקוחות החברה מושפעת מריבית המשכנתאות.

6.1.5 שוק השכירות בישראל

הגורמים העיקריים לגידול בביקוש לדירה הם הריבית הנמוכה, המחסור בהיצע, העלייה בשכר הריאלי, הצפי של הציבור להמשך עליית המחירים ושינויים דמוגרפיים. לעניין זה יצוין, כי סך הבעלות על דירות בישראל גבוה מהממוצע במדינות המפותחות – 69% בהשוואה לממוצע של 63% במדינות המפותחות, אך בעשור האחרון חלה ירידה בשיעור הבעלות על דירות בקרב הצעירים ועלייה בקרב המבוגרים.

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

בשנים האחרונות מחירי השכירות עלו משמעותית, 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. מידע כללי על תחום פיתוח המקרקעין בישראל

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

7.1 מבנה ענף הבניה למגורים בישראל והשינויים שחלו בו¹

7.1.1 כללי

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.

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 2015, הוקמה הוועדה למתחמי דיור מועדפים (הוותמ"ל) ובשנים 2015-2017 הושקו מספר פרויקטים במסגרת "מחיר למשתכן" ובמסגרת "מחיר מטר". ראוי לציין שבמהלך 2014 הושקה תוכנית נוספת שמטרתה דיור להשכרה ארוכת טווח (החברה זכתה במכרז הראשון בגליל ים בהרצליה ולאחר מכן במכרז

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

בשהם ולמועד הדוח בכוונתה להמשיך ולהתמודד במכרזים נוספים), כמפורט בסעיף 9 להלן.

כמו כן, ניתן לראות התפתחות ניכרת בענף בכל הקשור להתחדשות עירונית, וזאת בעיקר בערים מרכזיות בארץ.

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

א. ביקוש לדיור

הביקוש לדיור מושפע מהמצב הסוציו-אקונומי של התושבים (שיעור האבטלה, רמת השכר וכד'), מהיקף השקעות משקיעים מחו"ל בשוק הדירות בישראל, עידוד המדינה לרוכשי דירות (מענקים לזכאים, מענקים לאזורי פיתוח ועוד), היקף העלייה לארץ, היקף הביקוש הטבעי, שעומד במדינת ישראל על מעל ל- 41 אלף יחידות בשנה, ומשיעורי הריבית במשק. מנתוני הכמות המבוקשת של דירות חדשות ב- 2017 של הלמ"ס עולה, כי נרשמה ירידה של כ- 17.3% בכמות המבוקשת של דירות חדשות בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד.

ב. מחיר למשתכן

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

על פי הודעת משרד הבינוי והשיכון, במהלך שנת 2017 שווקו כ- 70,000 יח"ד, מספר הזכאים אשר נרשמו לתכנית עומד על כ- 55,000, ומספר הזוכים עומד על כ- 42,000. מתוכם כ- 9,000 יח"ד בשלבים שונים להוצאת היתרי בנייה וכ- 8,700 יח"ד בשלבי בנייה.

ג. ענף המשכנתאות

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

עם זאת עליית מחירי הדירות לצד הירידה בריבית, תרמו לגידול ניכר בהיקף המשכנתאות בריבית משתנה, בשנת 2017 ניטלו משכנתאות בהיקף כולל של 53.4 מיליארד שקל, ירידה של 9% לעומת 2016 (58.8 מיליארד שקל) והוא מגיע במוצע לכ- 5 מיליארדי ש"ח בחודש במהלך שנת 2017. 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.

ד. היצע קרקעות והתחלות בניה

משאב הקרקע במדינת ישראל נשלט כמעט בלעדית בידי המדינה, ובפועל על ידי רמ"י. על פי נתוני משרד האוצר בשנת 2017 שווקו מספר שיא של קרקעות לבנייה, של כ- 46,000 יחידות דיור חדשות על ידי רשות מקרקעי ישראל (רמ"י) ומשרד הבינוי הגבוהה בשיעור של כ- 30% ממספר היחידות ששווקו בשנת 2016 (קרקע 35,000 יח"ד). רכיב מרכזי בפעילות הממשלה בתחום הדיור של הממשלה הוא תכנית "מחיר למשתכן", כמפורט בסעיף 7.1.1 ב' לעיל.

השוק הפרטי תורם בנוסף קרקעות לבנייה כ-20 אלף דירות. בחודש ינואר 2016 אישור 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. 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 כניסה של חברות לשוק שכירות ארוכת טווח.

החברה מעריכה כי תהיה שונות בין אזורים גאוגרפיים שונים בארץ, אשר יושפעו בנפרד ממהלכי הממשלה, בעיקר בכמות הביקושים ובהתאם במחירי הדירות והשכירות.

ה. התחלות בניה

קצב התחלות בתקופה של 12 חודשים שהסתיימה ביום 30.9.2017 הסתכם בכ- 49,745 יח"ד לעומת כ- 53,099 בתקופה המקבילה אשתקד.

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

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

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

7.1.2.1 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.

7.1.2.2 מיסוי מקרקעין¹

ענף הנדל"ן מושפע ממדיניות הממשלה על תחום הבניה לרבות מיסוי המוטל על מכירה/רכישה/השכרה של דירות.

בנוסף, בתחילת שנת 2017 אושר חוק מס "דירה שלישית", לפיו בעלי דירות, המחזיקים ביותר מ- 249% מזכויות בדירות, במצטבר, ישלמו מס בשיעור של 1% על הדירה השלישית ואילך. עם זאת, במהלך חודש אוגוסט 2017, החליט בג"צ על ביטולו של חוק זה.

7.1.2.3 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 תוכניות בניין עיר, בקשה להקלות בניה, שימושים חורגים בקרקע, קבלת טופס 4, אישורי אכלוס ועוד.

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

(דירות)

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

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.

7.1.2.5 תוכנית מתאר ארצית 38 - תוכנית 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.

7.1.2.6 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 - 2017 מכרזים הכוללים אלפי יחידות דיור בערים שונות בישראל, בחלקם נקבע שניתן יהיה למכור חלק מיחידות הדיור במכירה חופשית.

7.2 שינויים בהיקף הפעילות בענף וברוחיותו

במחצית השנייה של 2017 חלה האטה בקצב העלייה של מחירי הדירות. לצד ירידה במספר העסקאות, נרשמה גם ירידה בהיקף התחלות הבנייה. סך הדירות החדשות שנרכשו עמד על כ- 24 אלפי יח"ד, ירידה של 18.3% בהשוואה לשנה הקודמת והרמה הנמוכה ביותר בשנתיים האחרונות. בשנת 2016 החלה ירידה קלה במדד מחירי הדיור, אשר נמשכה לשנת 2017.

ברבעון השלישי של שנת 2017 הוחל בבנייתן של כ- 10,800 יח"ד, שמתוכם 22% נבנו בבניינים בני 10 קומות ויותר, מספר זה נמוך בכ- 7.1% לעומת הרבעון המקביל אשתקד. בשנת 2016 עמדו התחלות הבניה על מספר שיא של 52.4 אלפי יח"ד.

הריבית הנמוכה ממשיכה לתמוך בביקושים בענף הן לרוכשי דירות למגורים והן לרוכשי דירות להשקעה, שמהוות תחליף לאפיקי השקעה אחרים.

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

7.3 שינויים במאפייני לקוחות בענף הבניה למגורים

קהל הרוכשים 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 2017, ובהמשך לירידה שהחלה בשנת 2015 ניכרת ירידה חדה בביקוש לדירות מצד המשקיעים וזאת לאור הכבדת מס הרכישה על המשקיעים.

הירידה נובעת מהמתנת זוגות צעירים למכרזים במסגרת "מחיר למשתכן" ומהמגבלות על משפרי דיור לרכוש דירה במחיר 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 נדרשות לעבור הליכים טכנוניים ארוכי טווח עד שיהיו בשלות לשיווק ובניה.

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

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

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

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

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

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

לפרטים בדבר שינויים במערך חומרי הגלם לענף הבניה למגורים ראו סעיף 8.10 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 8.7 להלן.

מוצרים ושירותים

8.1 **כללי**

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

8.2 פרטים נוספים בקשר עם הפרויקטים בתחום פיתוח המקרקעין

לעניין סעיף זה:

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

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

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

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

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

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

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

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

"יח"ד מכורות" – יחידות דיור שנחתמו בגין מכירתן חוזים מחייבים, לרבות חוזים מותנים², 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

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.

² יצוין, כי לרוב, התנאי המתלה בחוזים המותנים כאמור הינו קבלת היתר בניה.

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.

8.2.1 נתונים בדבר פרויקטים שהסתיימו

להלן ריכוז נתונים בדבר פרויקטים שהסתיימו ונזקפו לדוחות רווח והפסד של החברה ליום 31.12.2017 (נתונים כספיים באלפי ש"ח):¹

שיעור הרווח הגולמי ויתרת הרווח הגולמי המפורטים בטבלאות, הינו שיעור הרווח מההכנסות, כפי שנכלל בדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2017, בהתאם לנתונים שעמדו בפני החברה במועד עריכת הדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2017. יובהר, כי במועד עריכת הדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2017, בהתייחס לכל תקופה, יש לחברה קושי לצפות באופן מדויק את יתרת הרווח הגולמי שטרם הוכר, בפרויקטים בהם נותרו דירות במלאי, וזאת בשל אי הוודאות שהדירות שנתרו במלאי ימכרו במחירי מכירה על פי תחזיות החברה וכן בשל הקושי לחזות במדויק את סכומי ההפרשה לגמר.

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

א. נתונים מצרפיים

נתונים מצרפיים

פרויקטים שהקמתם הסתיימה ומכירתם טרם הסתיימה במלואה ליום האחרון של שנת הדיווח ותקופת הדיווח (באלפי ₪)						
סה"כ	תל אביב	השרון והשפלה	בקעת אונו ופ"ת	ירושלים	מספר חודשים שחלפו ממועד סיום הבניה	
31.12.2017	31.12.2017	31.12.2017	31.12.2017	31.12.2017		
13,220	-	13,220	-	-	0-6	יתרת מלאי בספרים המתייחסת לפרויקטים שהקמתם הסתיימה במלואה (במונחי עלות)
-	-	-	-	-	6-12	
12,517	-	910	8,288	3,319	12-18	
1,076	-	-	-	1,076	18-24	
35,649	792	-	-	34,857	מעל 24	
6	-	6	-	-	0-6	גיול מלאי יח"ד בפרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הסתיימה במלואה (במונחי מספר יח"ד)
-	-	-	-	-	6-12	
9	-	1	5	3	12-18	
1	-	-	-	1	18-24	
8	-	-	-	8	מעל 24	
14,510	385	2,837	5,111	6,177		רווח גולמי צפוי
-	-	-	-	2		מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו מסוף תקופת הדיווח ועד סמוך לתאריך דוח זה לגבי פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הסתיימה במלואה לתום שנת הדיווח

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

פרויקטים בהקמה ליום האחרון של שנת הדיווח ותקופת הדיווח						
סה"כ	ת"א, ר"ג גבעתיים	צפון	ירושלים	השרון והשפלה	בקעת אונו ופ"ת	
אלפי ₪						
31.12.2017						
1,777	431	334	278	349	385	מספר יח"ד בפרויקטים בהקמה
1,745,065	599,986	266,135	308,353	128,684	441,907	יתרת מלאי בספרים המתייחסת לפרויקטים בהקמה (במונחי עלות)
390,194	54,915	86,432	117,287	38,923	92,637	רווח גולמי צפוי כולל מפרויקטים בהקמה
350	109	40	39	87	75	מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו בתקופה השוטפת בהקשר עם פרויקטים בהקמה
778	61	285	115	111	206	מספר יח"ד שטרם נחתמו לגביהן הסכמי מכירה מחייבים בפרויקטים בהקמה
-	10	6	3	12	13	מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו מסוף תקופת הדיווח ועד סמוך לתאריך דוח זה (לגבי פרויקטים בהקמה)

מספר יח"ד ונתונים כספיים במונחי חלק החברה

ב. נתונים כלליים על פרויקטים שהסתיימו במהלך 2017

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 שהוכר		סה"כ שיעור רווח גולמי (%)		מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ)	
								מתחילת הפרויקט	תקופת שוטפת	מתחילת הפרויקט	תקופת שוטפת	מתחילת הפרויקט	תקופת שוטפת	מתחילת הפרויקט	תקופת שוטפת	מתחילת הפרויקט	תקופת שוטפת
סבינו נצר 30	השרון והשפלה	2011	יולי-15	מרץ-17	50%	41	112	71,752	2,883	47,710	2,597	24,042	286	10%	34%	-	15
סבינו נוף חדרה א'	חדרה	2013	אפר-15	פבר-17	100%	108	115	121,787	21,362	96,504	15,435	25,283	5,927	28%	21%	11	10
סביון באגם	נתניה	2010	פבר-15	דצמ-17	100%	110	141	193,775	60,182	163,023	48,992	30,752	11,190	19%	16%	16	13

ג. נתונים על פרויקטים שהקמתם הסתיימה שנים קודמות, ומכירתם נמשכה בשנת 2017:

שם	מיקום	חלק התאגיד האפקטיבי (%)	יח"ד שנמכרו (מצטבר)	הכנסות שהוכרו תקופת שוטפת	סך עלויות שהוכרו תקופת שוטפת	סך רווח גולמי שהוכר תקופת שוטפת	שיעור רווח גולמי תקופת שוטפת	מחיר תקופת שוטפת למ"ר
גני סביון 125	בקעת אונו ופ"ת	100%	2	5,153	(442)	5,595	109%	18.6
גני סביון 123	בקעת אונו ופ"ת	100%	3	9,303	3,338	5,965	64%	19.5
הרב קוק 7	ירושלים	100%	4	20,873	17,017	3,856	18%	29.7
חצר הנביאים	ירושלים	100%	4	25,353	17,598	7,755	31%	36.1
ארנונה 19-20	ירושלים	67%	24	34,605	26,364	8,241	24%	20.0

ד. פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הושלמה במלואה ליום האחרון של שנת 2017 (באלפי ש"ח):

שם	מיקום הפרויקט	מועד רכישת הקרקע	מועד תחילת הבנייה	מועד סיום הבניה	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקטים (%)	יח"ד במלאי	עלות המלאת המיוחסת ליח"ד שנתרו במלאי ליום 31.12.2017	מ"ר ממוצע ליח"ד שנתרו במלאי ליום 31.12.2017	מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו בפרויקט, לפי תקופות				מתום שנת 2017 עד סמוך לתאריך הדוח	שיעור רווח גולמי צפוי על דירות במלאי	
									רבעון 1 לשנת 2017	רבעון 2 לשנת 2017	רבעון 3 לשנת 2017	רבעון 4 לשנת 2017			
סבינוי TLV	ת"א	2011	08/12	10/14	100%	-	792	66	-	-	-	-	1,177	385	33%
גני סביון 123	בקעת אונו ופ"ת	2004-2006	10/14	08/16	100%	2	4,864	181	-	1	-	2	7,665	2,801	37%
ספייס 3	בקעת אונו ופ"ת	2013	01/14	08/16	100%	3	3,424	120	-	-	-	-	5,734	2,310	40%
חצר הנביאים	ירושלים	2011	10/12	11/15	100%	8	34,857	122	-	2	1	1	36,742	1,885	5%
ארנונה 19	ירושלים	2007	06/12	06/16	67%	1	1,076	108	-	2	1	2	2,161	1,085	50%
ארנונה 20	ירושלים	2007	09/14	12/16	67%	3	3,319	111	2	5	3	3	6,526	3,207	49%
סבינוי נוף חדרה 1	חדרה	2013	04/15	01/17	100%	1	910	109	-	-	1	3	1,286	376	29%
סביון באגם	נתניה	2010	02/15	12/17	100%	6	13,220	133	-	-	2	5	15,681	2,461	16%
סה"כ						24	62,462		2	9	9	21	76,972	14,510	19%

פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הושלמה במלואה ליום האחרון של תקופת הדיווח - נתונים נוספים על יתרת ההכנסות הצפויות (באלפי ₪)						
מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב צפי ההכנסות של המלאי הבלתי מכור	מחיר המכירה הממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בפרויקט (בכל תקופה), ללא מע"מ					שם
	31.3.2017	30.6.2017	30.9.2017	31.12.2017	מתום שנת 2017 עד סמוך לתאריך פרסום הדוח	
24.8	18.5	-	21.4	-	-	גני סביון 123
18.6	-	-	-	-	-	ספייס 3
46.0	27.0	-	26.0	44.6	-	חצר הנביאים
24.1	21.0	-	19.8	20.2	-	ארנונה 19
22.4	19.5	19.9	20.3	20.1	20.1	ארנונה 20
13.8	10.5	-	11.1	-	-	סביוני נוף חדרה 1
21.1	15.9	15.5	15.6	-	-	סביון באגם

8.2.2. נתונים בדבר פרויקטים בביצוע

א. להלן ריכוז נתונים בדבר פרויקטים בביצוע

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

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

פרויקטים בהקמה ליום 31.12.2017- נתונים כלליים על פרויקטים (באלפי ₪)

שם	מקום	מועד רכישת הקרקע	מועד תחילת הבנייה	מועד סיום בנייה משוער	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקטים (%)	סה"כ יח"ד- כולל בעלי קרקע	סה"כ יח"ד	סה"כ מ"ר ממוצע ליח"ד	שיעור השלמה כספי/הנדסי (%)	סה"כ יח"ד שנחתמו לגביהן הסכמה מכירה מחייבים	סה"כ יח"ד שטרם נמכרו ליום 31.12.17	סה"כ הכנסות צפויות	שיעור הון עצמי שהושקע בפרויקט (%)	סה"כ רווח גולמי צפוי	סה"כ שיעור רווח גולמי צפוי (%)	עודפים צפויים בסיום לרבות הון עצמי שהושקע בפרויקט
מגדל סביון מופת	רמת גן	2007-2013	02/2015	2018	62%	115	115	118	96%	102	13	169,672	17%	36,246	21%	59,509
סביון במשתלה ב'	ת"א	2013	12/2015	2018	100%	82	82	105	93%	82	-	212,312	0%	30,813	15%	24,313
טייבר 48, גבעתיים	גבעתיים	2012	02/2015	2018	100%	14	8	97	82%	6	2	20,382	31%	(617)	3%-	16,476
חרות 17-19, ר"ג	ר"ג	2012	12/2015	2018	100%	74	46	97	84%	41	5	101,809	12%	27,823	27%	49,372
רוקח 116, ר"ג	ר"ג	2012	04/2016	2018	100%	32	20	98	53%	19	1	53,150	18%	8,524	16%	21,455
עוזיאל 133, ר"ג	ר"ג	2013	04/2016	2018	100%	25	16	106	73%	13	3	31,721	17%	4,703	15%	13,327
עוזיאל 128, ר"ג	ר"ג	2012	05/2016	2018	100%	33	21	89	80%	19	2	38,634	19%	5,670	15%	15,074
סביון רמת שרת א'	ירושלים	2013	08/2015	2018	50%	108	108	119	71%	88	20	139,515	26%	34,332	25%	34,740
סביון השרון 1-2	כפר יונה	2014	07/2016	2018	100%	67	67	116	88%	62	5	94,612	20%	17,032	18%	28,865
סביון השרון 3-4	כפר יונה	2014	01/2017	2018	100%	67	67	116	64%	34	33	99,435	20%	20,990	21%	31,883
סביון השרון 5-6	כפר יונה	2014	12/2017	2020	100%	67	67	116	4%		67	101,553	33%	19,756	19%	26,084
סביון גבעת שמואל א'	גבעת שמואל	2012	08/2016	2018	100%	130	130	123	73%	96	34	273,418	11%	33,785	12%	60,397
סביון גבעת שמואל ב'	גבעת שמואל	2012	07/2017	2020	100%	130	130	123	9%		130	303,931	42%	63,447	21%	93,821
סביון גני תקווה 1	גני תקווה	2014	04/2016	2018	100%	96	96	126	61%	63	33	213,932	15%	35,255	16%	62,140

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 חזים 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.

1

2

18,226	20%	12,871	15%	64,851	9	20	70%	124	29	29	100%	2018	09/2016	2014	גני תקווה	סבינו גני תקווה 2
29,999	11%	10,928	19%	95,258	15	39	32%	73	54	62	100%	2019	06/2016	2015	ר"ג	סביון בביאליק
47,044	20%	15,109	16%	74,107	21	15	49%	130	36	36	67%	2018	06/2016	2007	ירושלים	סבינו גן ארנונה
14,552	17%	5,961	24%	35,324	2	14	28%	87	16	28	100%	2019	12/2016	2012	ר"ג	צבי 11
19,225	18%	6,713	15%	38,269	5	8	48%	107	13	22	100%	2018	10/2016	2013	גבעתיים	גורדון 29
14,693	19%	8,695	20%	45,499	13	10	4%	92	23	37	100%	2019	09/2017	2013	ר"ג	קרניצי 1, ר"ג
16,735	23%	8,762	19%	38,004	-	17	26%	96	17	28	100%	2019	03/2017	2013	ר"ג	יכין 1 ר"ג
51,551	15%	19,445	30%	125,957	71	29	31%	111	100	100	100%	2019	03/2017	2013	חדרה	סבינו נוף חדרה ב'
64,510	17%	51,278	15%	296,087	6	142	29%	99	148	148	100%	2019	03/2017	2015	מודיעין	שדרות הסביונים במודיעין 114,115
14,651	15%	12,469	23%	83,553	84		4%	101	84	84	100%	2019	09/2017	2015	חריש	סבינו חריש א'
154,907	15%	88,381	36%	591,573	95	75	6%	73	170	170	100%	2020	06/2017	2014	ירושלים	סביון VIEW, ירושלים
23,120	13%	9,318	26%	73,821	109	5	4%	114	114	114	50%	2020	09/2017	2015	קרית ביאליק	חלומות וסביונים, קרית ביאליק
	17%	587,689		3,416,379	778	999			1,777	1,898						סה"כ

פרויקטים בהקמה ליום האחרון של שנת הדיווח – נתונים על ההכנסות, העלויות והמחירים בפרויקט (באלפי ש"ח)

סה"כ שיעור רווח גולמי צפוי	סה"כ רווח שטרם הוכר	סה"כ הכנסות שטרם הוכרו (ה)+(ד)	חוזים חתומים		חוזים חתומים			מחיר המכירה הממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בפרויקט (בכל תקופה), ללא מע"מ/VAT			עלויות שטרם הוכרו עד ליום 31.12.2017	יתרת עלויות צפויים שטרם השקעו ליום 31.12.2017	עלויות שהושקעו בפועל בפרויקט עד ליום 31.12.2017				שם		
			מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב צפי ההכנסות של המלאי הבלתי מכור	צפי הכנסות מהמלאי מכור (ה)	הכנסות שטרם הוכרו בפרויקט (א)+(ב)-(ג)=(ד)	סה"כ הכנסות שהוכרו מחוזים חתומים (ג)	יתרת סכומים לקבל לפי חוזים (ב):	מקדמות שנתקבלו (א)	בשנה שהסתיימה ביום 31.12.2015	בשנה שהסתיימה ביום 31.12.2016			בשנה שהסתיימה ביום 31.12.2017	אחרות	עלויות מיוון שהיונו לפרויקט	בניה		קרקע היטלים פיתוח	
16%	3,935	25,352	12.2	19,339	6,013	144,320	50,032	100,301	19.6	20.7	21.4	21,417	112,009	7,344	21,976	28-	74,995	28,823	מגדל סביון מופת
15%	2,123	14,608	0.0	-	14,608	198,001	25,471	187,138	25.0	24.0	28.9	12,485	169,014	14,427	24,470	3,245	49,303	92,756	סביון במשתלה ב'
5%	499	10,015	30.8	7,740	2,275	10,367	387	12,255	23.6	25.5	0.0	9,516	11,483	671	2,716	196	9,752	8,114	סביני העיר-טייבר 48
28%	7,109	25,507	23.6	14,105	11,402	76,302	19,780	67,924	20.6	22.5	24.1	18,398	55,588	2,989	6,858	301	43,333	22,213	סביני העיר-חרות 17-19
17%	4,510	27,073	34.6	3,534	23,539	26,077	21,734	27,882	-	24.8	29.9	22,563	22,063	13,884	3,709	263	16,465	11,145	רוקח ר"ג 116
15%	2,006	13,387	20.0	6,551	6,836	18,334	11,210	13,960	16.8	20.0	18.3	11,381	15,637	2,582	2,377	166	13,479	8,890	עוזיאל 133, ר"ג
16%	1,725	10,992	19.7	3,914	7,078	27,642	17,709	17,011	-	20.4	21.1	9,267	23,697	2,465	2,515	149	17,268	11,005	עוזיאל 128, ר"ג
26%	16,800	63,810	13.6	34,069	29,742	75,705	50,474	54,973	19.4	21.9	21.4	47,010	58,174	22,760	16,197	4,540	42,784	24,739	סביני רמת שרת א'
19%	2,597	13,984	12.2	7,600	6,384	80,628	49,736	37,276	-	11.8	12.4	11,387	66,193	10,902	4,580	879	39,915	21,388	סביון השרון-כפר יונה 1-2
22%	14,757	67,661	12.8	49,788	17,873	31,774	26,381	23,266	-	-	12.7	52,904	25,541	24,193	2,674	1,047	28,793	21,407	סביון השרון-כפר יונה 3-4
19%	19,706	101,293	13.9	101,553	260-	260	-	-	-	-	-	81,587	210	54,524	1,820	1,207	1,880	22,244	סביון השרון-כפר יונה 5-6
1%	1,237	129,065	19.8	77,232	51,833	144,353	101,980	94,206	16.4	16.3	17.8	127,828	111,805	49,844	11,775	2,320	72,833	102,861	סביון גבעת שמואל א'
21%	63,136	302,458	20.1	303,931	1,473-	1,473	-	-	-	-	0.0	239,322	1,162	114,913	17,939	3,472	7,440	96,720	סביני גבעת שמואל ב'

17%	21,665	128,783	19.6	79,462	49,321	85,149	74,712	59,758	-	16.7	17.8	107,118	71,559	42,769	11,661	2,299	46,410	73,624	סביוני גני תקווה 1
20%	6,598	33,010	18.4	21,233	11,777	31,841	23,104	20,514	-	17.4	17.8	26,412	25,568	11,693	3,386	979	14,464	21,167	סביוני גני תקווה 2
11%	8,452	73,668	25.7	27,790	45,878	21,590	48,434	19,034	-	22.5	24.6	65,216	19,114	29,074	14,577	0	13,990	26,457	סביון בביליק
18%	10,007	54,212	15.9	44,633	9,579	19,895	17,396	12,078	-	23.3	23.4	44,205	14,793	20,744	5,275	42	11,311	21,684	סביוני גן ארונה
17%	4,651	27,512	29.6	5,277	22,235	7,812	18521	11526	-	-	24.5	22,861	6,502	12,657	3,042	300	5166	8,375	סביוני העיר- צבי 11
17%	4,649	26,776	27.8	14,175	12,601	11,493	11,046	13,048	-	25.5	28.9	22,127	9,429	8,416	2,244	344	9727	11,167	סביוני העיר- גורדון 29
19%	8,481	44,363	23.4	28,575	15,788	1,136	6790	10134	-	-	18.5	35,882	922	19,382	2,232	113	819	14,302	קרניצי 1 ר"ג
24%	6,775	28,706	0.0	0	28,706	9,307	21,668	16,345	-	-	22.4	21,931	7,311	11,936	2,337	4	4349	10,973	יכין 1 ר"ג
16%	17,772	114,367	11.4	88,820	25,547	11,590	23474	13663	-	-	11.3	96,595	9,917	59,801	8,861	0	14,968	22,922	סביוני נוף חדרה ב'
17%	38,923	224,077	125.7	51,404	172,673	72,010	124,318	120,365	-	-	19.6	185,154	59,655	116,125	7,652	2231	26110	95,025	שדרות הסביונים במודיעין 114,115
15%	12,304	82,425	15.0	83,553	1,128-	1,128	-	-	-	-	-	70,121	963	54,950	1,701	138	1,617	12,603	סביוני חריש א'
17%	100,487	581,062	60.7	436,126	144,936	10,511	105,237	50,210	-	-	32.7	480,575	9,067	263,713	19,569	8158	12,669	183,461	סביון ירושלים VIEW
13%	9,289	73,594	5.7	71,151	2,443	227	2290.5	379.5	-	-	11.3	64,305	198	47,669	1,108	115	1868	13,641	חלומות וסביונים, קרית ביאליק
17%	390,194	2,297,760		1,581,554	716,206	1,118,925	851,884	983,246				1,907,566	907,574	782,322	203,250	32,479	581,708	987,706	סה"כ

ג. ניתוחי רגישות¹

להלן ניתוחי רגישות של הרווח הגולמי² שנערכו לפרויקטים בביצוע, אשר ליום 31.12.2017 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
7,991	11,374	14,757	18,140	21,524	סביוני השרון כפר יונה 3-4
9,576	14,641	19,705	24,770	29,835	סביוני השרון כפר יונה 5-6
32,890	48,013	63,136	78,259	93,382	סביוני גבעת שמואל ב'
4,586	7,296	10,007	12,717	15,428	סביוני גן ארנונה
4,045	6,263	8,482	10,700	12,918	קריניצי 1, ר"ג
6,336	12,054	17,773	23,491	29,209	סביוני נוף חדרה ב'
4,062	8,183	12,304	16,425	20,547	סביוני חריש א'
42,380	71,433	100,486	129,540	158,593	סביון VIEW, ירושלים
1,930	5,609	9,289	12,969	16,648	חלומות וסביונים, קרית ביאליק
113,796	184,868	255,939	327,011	398,083	סה"כ
20,308	35,055	49,801	64,547	79,294	אנדריוס מתחם מערבי
24,847	57,396	89,945	122,494	155,043	מחיר למשתכן גליל ים מתחם ד'
25,790	53,881	81,973	110,065	138,156	מחיר למשתכן גליל ים מתחם ה'
21,302	27,299	33,295	39,291	45,288	מודיעין 116
1,936	5,627	9,318	13,009	16,700	חלומות וסביונים- קרית ביאליק
94,183	179,258	264,332	349,406	434,481	סה"כ
207,979	364,125	520,271	676,417	832,563	סה"כ בהקמה ובתכנון

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

ניתוח רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר בשל שינויים בתשומות הבנייה

השפעת עליה של 10% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 5% בתשומות הבנייה 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	
17,403	17,403	14,757	12,112	9,467	סביוני השרון כפר יונה 3-4	פרויקטים בהקמה
23,785	23,785	19,705	15,626	11,547	סביוני השרון כפר יונה 5-6	
75,102	75,102	63,136	51,170	39,204	סביוני גבעת שמואל ב'	
12,217	12,217	10,007	7,797	5,586	סביוני גן ארנונה	
10,276	10,276	8,482	6,687	4,893	קרניצי 1, ר"ג	
22,602	22,602	17,773	12,943	8,113	סביוני נוף חדרה ב'	
15,810	15,810	12,304	8,798	5,292	סביוני חריש א'	
124,515	124,515	100,486	76,458	52,429	סביון VIEW, ירושלים	
12,504	12,504	9,289	6,074	2,859	חלומות וסביונים, קרית ביאליק	
314,214	314,214	255,939	197,664	139,390	סה"כ	
74,314	62,057	49,801	37,545	25,288	אנדריוס מתחם מערבי	פרויקטים בתכנון (שנמכרו בהם יח"ד או שהוחל בשיווק משמעותי שלהם):
146,048	117,997	89,945	61,893	33,842	מחיר למשתכן גליל ים מתחם ד'	
129,959	105,966	81,973	57,980	33,987	מחיר למשתכן גליל ים מתחם ה'	
41,958	37,627	33,295	28,963	24,632	מודיעין 116	
15,768	12,543	9,318	6,093	2,868	חלומות וסביונים- קרית ביאליק	
408,047	336,190	264,332	192,474	120,617	סה"כ	
722,261	650,404	520,271	390,139	260,006	סה"כ בהקמה ובתכנון	

8.2.3. נתונים בדבר פרויקטים בתכנון

להלן ריכוז נתונים בדבר פרויקטים בתכנון אשר החברה טרם החלה בביצועם ליום 31.12.2017
(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 2018.
לטבלה זו –

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

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

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

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

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

פרויקטים בתכנון – נתונים על ההכנסות, העלויות והמחירים בפרויקט													
סה"כ גולמי צפוי שיעור רווח (%)	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	סה"כ הכנסות שטרם הוכרו (א)+(ב)+(ג)	מלאי שטרם נחתמו לגבי חוזי מכירה מחייבים:		חוזים חתומים (ככל שנחתמו חוזי מכירה מחייבים) ליום 31.12.2017			מחיר המכירה הממוצע למ"ר בחוזים מוקדמים שנתחמו בפרויקט (בכל תקופה). ללא מע"מ לתקופה שנסתיימה ביום 31.12.2017	סה"כ יתרת עלויות צפויות שטרם הושקעו	עלויות שהושקעו בפועל בפרויקט עד ליום 31.12.2017			שם
					הכנסות מחוזים חתומים מוקדמים שטרם הוכרו:		מספר חוזים מוקדמים חתומים (#)			קרקע, היטלים, פיתוח	עלויות מימון שהונו לפרויקט	תכנון ואחרות	
			צפי הכנסות מהמלאי הבלתי מכור (ג)	מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב צפי הכנסות של המלאי הבלתי מכור	יתרת סכומים לקבל לפי חוזים: (ב)	מקדמות שנתקבלו: (א)							
21%	21,787	103,584	13.3	103,584	-	-	4	13.8	55,061	3,644	1,625	21,467	סביוני השרון- כפר יונה
17%	49,801	294,927	9.8	246,790	48,137	-	26	15.6	221,360	21,027	170	2570	מגדלי סביון סיטי (אנדריוס)
14%	8,643	61,596	9.5	61,596	-	-	18	9.7	41,988	1,201	262	9,502	סביוני חריש ב
15%	14,197	95,781	9.5	95,781	-	-	6	9.7	64,451	1,877	409	14,848	סביוני חריש ג
14%	89,945	650,979	10.5	473,986	304,494	21493	198	16.7	289,702	1,630	4,636	265,066	סביוני גליל ים ד'
15%	81,973	561,832	11.5	444,150	244,238	13755	159	16.4	248,900	1,342	3,273	226,344	סביוני גליל ים ה'
13%	9,318	73,821	11.4	73,821	-	-	5	11.3	47,738	2,967	165	13,633	חלומות וסביונים ב'- קרית ביאליק
13%	52,847	412,867	7.1	412,867	-	-	-	-	231,258	-	692	128,071	נרקיסים
28%	33,295	119,927	14.7	74,956	32,833	12138	21	19.3	43,219	10,577	468	32,368	שדרות הסביונים במודיעין 116
18%	53,256	300,860	14.3	270,902	29,958	-	10	28.4	240,304	6,617	5	677	סביוני העיר
16%	415,063	2,676,174	171	1,969,128	659,660	47,386	414			50,881	11,703	714,546	סה"כ

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

מידע על אשראי ליווי הפרוקט						שם
-Non ?Recourse	סה"כ מסגרת אשראי	יתרה לניצול ערבבויות לתאריך המאזן	תקרת אשראי ערבבויות	יתרה לניצול אשראי פיננסי לתאריך המאזן	תקרת אשראי פיננסי	
לא	230,000	20,576	230,000	55,000	55,000	סביון באגם, נתניה
לא	138,000	76,588	138,000	39,079	138,000	סביון VIEW, ירושלים
לא	311,000	217,720	311,000	43,683	100,000	סביוני גני תקווה, גני תקווה
לא	271,212	72,570	167,077	12,979	104,135	סביוני השרון, כפר יונה
לא	395,000	105,516	245,000	150,000	150,000	שדרות הסביונים, מודיעין
לא	47,000	94	3,000	100	44,000	חריש
לא	120,000	-	-	-	120,000	סומייל, קג"מ
לא	160,667	125,601	160,667	106,667	160,667	סביוני ארנונה, ירושלים
לא	525,280	115,715	286,280	14,891	319,000	סביוני גבעת שמואל החדשה
	130,000	-	130,000	-	-	סביוני נוף חדרה ב**
לא	78,000	29,081	78,000	10,898	20,000	סביון בביאליק, ר"ג
לא	232,000	2,213	232,000	-	-	סביון במשתלה
לא	174,500	9,099	139,500	19,290	35,000	מגדל סביון מופת
לא	238,000	91,340	166,140	29,523	72,550	רמת שרת**
לא	36,176	6,183	34,476	2,000	2,000	טייבר
לא	184,000	111,690	161,000	23,000	23,000	חרות
לא	96,200	16,023	91,000	5,000	5,000	רוקח
לא	65,000	18,241	56,300	8,700	8,700	עוזיאל 133
לא	68,000	25,552	68,000	10,000	10,000	עוזיאל 128

לא	65,000	15,019	54,660	10,000	10,000	צבי 11
לא	70,000	16,880	58,763	10,000	10,000	גורדון 29
לא	63,804	20,896	63,804	-	12,318	יכין
לא	80,500	34,669	78,168	-	7,000	קריניצי
לא		-				בורוכוב
לא	59,221	59,221	59,221	-	-	מינץ
לא	48,750	-	1,750	-	48,750	א.מ.ד.ס הנרקיסים ב, יד
לא	51,500	-	2,500	-	51,500	א.מ.ד.ס הנרקיסים ג, ד
לא	53,000	-	2,000	-	53,000	א.מ.ד.ס הנרקיסים שוהם
לא	146,000	145,621	146,000	-	-	חלומות וסביונים קרית ביאליק
לא	643,000	333,474	359,000	77,196	284,000	גליל ים מתחם ד'
לא	390,000	182,313	190,000	22,650	200,000	גליל ים מתחם ה'

• טווח ריבית אשראי פיננסי פריים מינוס 1.25% ועד פריים+0.65

• ליום ה 31/12/2017 החברה עומדת בתנאי הסכמי הליווי

8.2.5. להלן פרטים נוספים על פרויקטים מהותיים שהחברה מבצעת, מקימה ומתכננת ליום 31.12.2017:

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 מקרקעין	שיטת הצגה בדוחות הכספיים
2014	מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט
שתי חלקות בשטח כולל של 3,458 מ"ר.	שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט
2020	מועד סיום עבודות הקמה מתוכנן
2019/2020	מועד סיום שיווק צפוי
עבודות חפירה – 8 מיליון ש"ח. קבלן ראשי נבחר שייקה אלה. קבלן מעליות (בחוזה משולש) אלקטרה קבלן מיזוג (בחוזה משולש) נובק קבלן אלומיניום (בחוזה משולש) טרם נבחר.	הסכמים עם קבלני ביצוע
צה"ע לחפירה 12.4.15. צה"ע לביצוע 11.6.17 (קבלן שייקה אלה)	מועד התחלת עבודות הקמה (בפועל/מתוכנן)
בעלות	זכויות משפטיות בקרקע
-	הסכמים מיוחדים (קומבינציה/פינוי בינוי/אחר)
כמפורט מטה	חשיפות מהותיות של התאגיד המדווח לפרויקט
ביום 16.6.2016 הוגש ערר על ידי עזבון המנוח אלברט בנין ז"ל ואח' כנגד ההחלטה מיום 30.11.2015 ליתן היתר בניה לחברה. במסגרת הערר נטען כי ההחלטה ליתן לחברה היתר בניה התקבלה שלא כדין ובסטייה ניכרת מתכנית. זאת, בשל מחלוקת בדבר האופן בו תוכננה הגישה לחניון התת-קרקעי, בניגוד לכאורה לתכנית, להסכמות עם בעלי המקרקעין הקודמים ולהתחייבויות שניתנו לעוררים על ידי עיריית ירושלים. בעקבות הגשת הערר התנהל מו"מ בין החברה לבין נציגיו של עזבון בנין. לאחר שהושגו הסכמות לעניין תכנון הגישה לחניון התת-קרקעי, נמחק הערר, לבקשת הצדדים, ובהסכמת העירייה, ביום 28.11.2016. ביום 11.1.17 נמסר לידי החברה היתר הבניה לבניית הפרויקט. ההיתר נמסר תוך הסכמה והתחייבות מצידנו להטמיע בהיתר נוסף את השינויים עליהם הוסכם במסגרת מחיקת הערר. יחד עם זה הוסכם לבטל את הדרישה להסכם ולפיתוח רחוב ראול ולנברג. כפועל יוצא של החלפת צורת הכניסה לחניון ממעליות למסעה נגרעו כ- 1,200 מ"ר שטחים מהמסחר.	נושאים מיוחדים

מצב תכנוני ליום 31.12.2017			
מצב תכנוני נוכחי			
הערות	סה"כ יחידות	סה"כ שטחים (מ"ר)	סוג מלאי
23 קומות מגורים מעל קומת המסחר הפונה לרח' יפו.	162	10,245	יחידות דיור
3 מפלסי מסחר ובניין משרדים הכולל 6 קומות מעל קומת המסחר הפונה לרח' הנביאים.		3,233 3,500	שטחי מסחר ומשרדים
נכלל בהיתר השינויים, המפורט בהמשך, בדרך של הקלה (הפיכת קומה טכנית לקומת המגורים)	8	700	זכויות בניה לא מנוצלות
מצב תכנוני לאחר שינוי מתוכנן [בפרויקטים בהם נדרש שינוי תכנוני]			
הערות	סה"כ יחידות	סה"כ שטחים (מ"ר)	סוג מלאי

<p>הבקשה להיתר שינויים כוללת הקלה במגדל המגורים על הפיכת קומה טכנית לקומת מגורים (קומה 25), כאמור, וכן תוספת שטחים ל- 3 קומות נוספות עפ"י הוראת השעה (תוספת כחלון) ובסה"כ תוספת 13.5% מתוך ה- 20% שהחוק מתיר.</p> <p>הבקשה הנ"ל פורסמה. דיון בוועדה התקיים ב- 24.1.18. טרם נתנה החלטה סופית מאחר והוועדה המקומית טרם גיבשה את עמדתה העקרונית והעירונית ביחס לתוספות מסוג זה. החלטת הביניים מתירה תוספת 10% יח"ד על ההיקף המותר בתכנית (שזה תואם את התיקון לחוק (תיקון 108) שמילא מתיר ומחייב את הוועדה לאשר.</p>	<p>194 יח"ד מרכז מסחרי כיחידה אחת בניין משרדים – כיחידה אחת</p>	<p>מגורים עיקרי - 12,600 מסחר עיקרי – 2,300 משרדים עיקרי – 3,233</p>	<p>יח"ד</p>
<p>נפתחה בקשה לשינוי תב"ע בסמכות מקומית להעברת יתרת השטחים מהמסחר (1,800 מ"ר), לבניין משרדים ע"י תוספת כ- 3 קומות.</p> <p>כ"כ תוספת יחידות הדיור מ- 162 יח"ד ל- 194 יח"ד יכללו בהיתר השינויים הנ"ל ומתבססים על תוספת "כחלון" (בהליך של הקלה), כאמור.</p>		<p>מגורים - יתרת השטחים העיקריים (2,934 מ"ר) נוצלו כשטחי שירות בגלל חוסר בתב"ע בשטחי שירות במסגרת מספר הקומות המקסימלי המותר</p> <p>מסחר – ניצול חלקי לאור גריעת השטחים לנוכח תכנון המיסעה במקום המעליות. היתרה לניצול – 1,800 מ"ר.</p> <p>משרדים - יתרת השטחים העיקריים (566 מ"ר) נוצלו כשטחי שירות בגלל חוסר בתב"ע בשטחי שירות</p>	<p>זכויות בניה לא מנוצלות</p>

532,833	583,705	587,589	587,297	589,083	591,573	591,573	סה"כ הכנסות מכל צפיות הפרויקט (במטבע המסחרי)	שיעור השיווק של הפרויקט
75,371	101,273	104,798	102,292	112,535	155,447	155,447	סה"כ הכנסות צפיות מחוזים שנחתמו במצטבר (במטבע המסחרי)	
14%	17%	18%	17%	19%	26%	26%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	
129	117	115	117	113	95	95	יחידות דיור (#)	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים
9,696	8,831	8,727	8,826	8,503	7,229	7,229	יחידות דיור (מ"ר)	
194,516	213,570	-	-	-	-	214,790		סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי
								מספר שנתמו בתום התקופה ועד תאריך הדוח
								3
								מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח
								33,121

סה"כ מקדמות שנתקבלו / שצפויות להתקבל (באלפי ש"ח)	סה"כ הכנסות שהוכרו / שיוכרו בגין חוזים חתומים	
50,210	10,415	עד ליום אחרון של שנת 2017
270	11,348	שנת 2018
61787	59,070	שנת 2019
43179	59,070	שנת 2020
155,446	139,903	סה"כ

שנת 2015	שנת 2016	שנת 2017	באלפי ש"ח	
532,833	583,705	591,573	הכנסות צפויות בגין הפרויקט	
430,898	491,216	489,642	עלויות פרויקט צפויות	
101,935	92,489	101,931	רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט	
-	-	1,445	מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ה	
101,935	92,489	100,486	מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה	
19%	16%	17%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)	
32,478	32,478	37,695	36,091	מחיר ממוצע למ"ר לפי חושב רווח גולמי שטרם הוכר (לפי שימושים)
29,110	29,110	29,630	29,630	
9,361	9,361	12,074	12,074	

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%		
127,908	33,393	57,022	80,650	104,279	127,908	השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם מכירה מחייבים, למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר
21,335	5,335	9,335	13,335	17,335	21,335	
10,401	2,601	4,551	6,501	8,451	10,401	
119,698	100,174	80,650	61,127	41,603	מגורים	השפעת שינוי בעלויות ההקמה למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר
20,002	16,669	13,335	10,002	6,669	מסחרי	
9,751	8,126	6,501	4,876	3,251	משרדים	

מימון ספציפי שנלקח לפרויקט – הסכם מימון		
98,921	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	31.12.2017
107,900	מוצג כהלוואות לזמן ארוך:	
תאגיד בנקאי	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	31.12.2016
09/2014	מוצג כהלוואות לזמן ארוך:	
תאגיד בנקאי	מוסד מלווה:	
9/2014	תאריך אישור הלוואה / מסגרת ותאריך נטילת הלוואה:	
138,000	סה"כ מסגרת (במטבע המסחרי):	
39,079	מתוכה, יתרה שטרם נוצלה:	
פריים פלוס 0.05% - פריים פלוס 0.5%	מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית [ניתן לציין טווח]:	
הקרן תיפרע בתשלום אחד בסוף התקופה, הריבית נפרעת בתשלומים רבעוניים	מועדי פירעון קרן וריבית:	
-	תניות פיננסיות מרכזיות:	
-	תניות מרכזיות אחרות [לרבות: קצב מכירות וכדומה]:	
לא	ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום שנת הדיווח:	
לא	האם מסוג non-recourse [כן/לא]:	
ל.ר.	תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים:	
משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום	בטחונות:	

פרטים	סעיף
סמל דרום	שם הפרויקט
צומת הרחובות אבן גבירול-ארלוזורוב-בן סרוק בתל אביב	מיקום הפרויקט
הקמת 2 מגדלי מגורים בני 50 קומות ו-668 יח"ד, מתחם מסחר פתוח בשטח של כ- 9,000 מ"ר עיקרי ומרתפי חניה בשטח של כ- 40,000 מ"ר.	תיאור קצר של הפרויקט
כ- 39%	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
מתוכנן – 09/2024 – בכפוף להשלמת פינויים שאינם בשליטת החברה	מועד סיום עבודות הקמה (בפועל/מתוכנן)
	מועד סיום שיווק צפוי/בפועל
גיאודניה (מבחני שאיבה והחדרה) – 692,860 ש"ח בתוספת מע"מ	הסכמים עם קבלני ביצוע
מתוכנן (דיפון וחפירה) - 02/2017 בכפוף להשלמת פינויים שאינם בשליטת החברה	מועד התחלת עבודות הקמה (בפועל/מתוכנן)
אחזקה בחברות רמנח בע"מ, אפרירם בע"מ, מגדלי סומייל בע"מ וכן רכישת זכויות ישירות בקרקע (בעסקה שטרם הושלמה) מקרן הגמלאות המרכזית של עובדי ההסתדרות בע"מ (בניהול מיוחד)	זכויות משפטיות בקרקע
לחברה יש הסכם ניהול עם חלק מבעלי הזכויות	הסכמים מיוחדים (קומבינציה/פינוי בינוי/אחר)
	חשיפות מהותיות של התאגיד המדווח לפרויקט
	אומדן שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת? <u>יובא פירוט</u> ההנחות לגבי מלאי מקרקעין מהותי מאוד)
קבלת אישור לתיאום הנדסי נמצא לקראת סוף, נותרו קבלת אישורים של מי אביבים, נת"ע ואגף נכסים – אין תשתיות משמעותיות בתחום הפרויקט	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

מצב תכנוני ליום 31.12.2017			
מצב תכנוני נוכחי			
הערות	סה"כ יחידות	סה"כ שטחים (מ"ר)	סוג מלאי
	514	61,834 מ"ר עיקרי	יחידות דיור
		9,310 מ"ר עיקרי	שטחי מסחר
		1,000 מ"ר עיקרי	מבנה ציבור
			זכויות בניה לא מנוצלות
מצב תכנוני לאחר שינוי מתוכנן [בפרויקטים בהם נדרש שינוי תכנוני]			
הערות	סה"כ יחידות	סה"כ שטחים (מ"ר)	סוג מלאי
כולל שבס 30%	668	61,834 מ"ר עיקרי	יח"ד
			זכויות בניה לא מנוצלות

מבנה האחזקה בפרויקט : [לעדכן]

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

שיטת הצגה בדוחות הכספיים :

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

שנת 2015	שנת 2016	שנת 2017		
173,904	322,997	324,311	(א)	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
8,655	13,712	14,844	(ב)	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות ואחרות
-	-	-	(ג)	עלויות מצטברות בגין בניה
44,263	48,102	55,003	(ד)	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
226,822	384,811	394,159	(א)+(ב)+(ג)+(ד)	סה"כ עלות מצטברת בספרים
188,448	92,102	108,482	(ה)	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
94,680	84,117	73,256	(ו)	עלויות בגין פיתוח, מסים, אגרות ואחרות שטרם הושקעו (אומדן)
592,849	592,849	594,923	(ז)	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)
75,224	69,089	59,721	(ח)	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
951,201	838,157	836,382	(ה)+(ו)+(ז)+(ח)	סה"כ עלות שנתרה להשלמה
0%	0%	0%		שיעור השלמה [הנדסי/כספי] (לא כולל קרקע) (%)
				מועד השלמת בניה צפוי

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

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

חברה	חלק החברה	יתרה ליום 31.12.2017 (חלק החברה)	הצגה בדוחות הכספיים
רמ-נח בע"מ	57.5%	37,318	הלוואה לזמן קצר
אפרירם בע"מ	40%	16,754	הלוואה לזמן קצר
מגדלי סומייל	50%	1,560	הלוואה לזמן קצר
החברה	100%	120,000	הלוואה לזמן ארוך

פרטים	סעיף
גבעת שמואל	שם הפרויקט
צפון גבעת שמואל	מיקום הפרויקט
עפ"י התב"ע שבתוקף הפרויקט כולל 600 יח"ד ב-12 מגדלי מגורים כולל חניה תת"ק.	תיאור קצר של הפרויקט
עפ"י שינוי תב"ע שהוגש ע"י החברה יכלול הפרויקט 695 יח"ד ב-9 מגדלי מגורים + כ-2,500 מ"ר מסחר.	
תכנית שינוי התב"ע נדונה לאחרונה בוועדת התנגדויות, הוועדה המקומית אישרה את התכנית למתן תוקף בתנאים.	
100%	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט
אחזקה בחברת פרויקט	מבנה האחזקה בפרויקט
אין	ציון שמות השותפים לפרויקט
מלאי מקרקעין	שיטת הצגה בדוחות הכספיים
2014	מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט
30.9 דונם (עפ"י תב"ע בתוקף)	שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט
שלב א' (מגרש 130-103 יח"ד)-1.9.18 שלב ב' (מגרש 130-102 יח"ד)-22.11.19	מועד סיום עבודות הקמה מתוכנן
מגרשים 101, 105, 104-טרם ידוע	
	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	מועד התחלת עבודות הקמה (בפועל/מתוכנן)
שלב ב' מגרש 102-130 יח"ד-23.7.17	
מגרשים 101, 105, 104-טרם ידוע	
	זכויות משפטיות בקרקע
אין	הסכמים מיוחדים (קומבינציה/פינוי בינוי/אחר)
	חשיפות מהותיות של התאגיד המדווח לפרויקט
	נושאים מיוחדים
<p>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 ביאור ח' לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2017 והדוח המידי מיום 16.7.2017 (מס' אסמכתא: 060688-01-2017). המידע המובא בדוחות האמורים נכלל בזאת על דרך של הפניה.</p>	

מצב תכנוני ליום 31.12.2017			
מצב תכנוני נוכחי			
הערות	סה"כ יחידות	סה"כ שטחים (מ"ר)	סוג מלאי
	600	76,980	יחידות דיור
	-	-	שטחי מסחר ומשרדים
עד היום התקבלו היתרים ל-230 יח"ד (30,272 מ"ר עיקרי)			זכויות בניה לא מנוצלות
מצב תכנוני לאחר שינוי מתוכנן [בפרויקטים בהם נדרש שינוי תכנוני]			
הערות	סה"כ יחידות	סה"כ שטחים (מ"ר)	סוג מלאי
עפ"י תכנית שינוי תב"ע שהוגשה, התכנית נדונה לאחרונה בוועדת התנגדויות, הוועדה המקומית אישרה את התכנית למתן תוקף בתנאים.	695	76,980	יח"ד

שנת 2016	שנת 2017		שלב א'	
36,638	91,361	(א)	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות שהושקעו
7,634	23,275	(ב)	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות	
2,575	72,833	(ג)	עלויות מצטברות בגין בניה	
2,778	2,320	(ד)	עלויות מצטברות בגין מימון (שהווננו)	
49,625	189,789	(א)+(ג)+(ב)+(ד)	סה"כ עלות מצטברת בספרים	
-	-	(ה)	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה
4,442	8,807	(ו)	עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
54,602	41,037	(ז)	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	
472	0	(ח)	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	
59,515	49,844	(ה)+(ז)+(ו)+(ח)	סה"כ עלות שנתורה להשלמה	
8%	73%		שיעור השלמה (הנדסי/כספי) (לא כולל קרקע) %	
2018	2018		מועד השלמת בניה צפוי	

שנת 2017			שלב ב'	
96,720	(א)		עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות שהושקעו
17,939	(ב)		עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות	
7,440	(ג)		עלויות מצטברות בגין בניה	
3,472	(ד)		עלויות מצטברות בגין מימון (שהווננו)	
125,571	(א)+(ג)+(ב)+(ד)		סה"כ עלות מצטברת בספרים	
-	(ה)		עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה
6,668	(ו)		עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
108,245	(ז)		עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	
-	(ח)		עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	
114,913	(ה)+(ז)+(ו)+(ח)		סה"כ עלות שנתורה להשלמה	
0%			שיעור השלמה (הנדסי/כספי) (לא כולל קרקע) %	
2018			מועד השלמת בניה צפוי	

שלב ג'	2017 שנת	
עלויות שהשקיעו	237,419	(א)
	685	(ב)
	-	(ג)
	4,950	(ד)
	243,054	(א)+(ב)+(ג)+(ד)
עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה		
עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות		
עלויות מצטברות בגין בניה		
עלויות מצטברות בגין מימון (שהווננו)		
סה"כ עלות מצטברת בספרים		

שנת 2015	שנת 2016	שנת 2017 (שנת הדיווח)					כל התקופה		
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4				
36	34	12	5	3	9	29	יחידות דיור (#)	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת	
4,162	4,138	1685	644	289	1177	3795	יחידות דיור (מ"ר)		
-	-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)		
15,716	16,324	18,351	16,626	19,232	17,351	17,815	יחידות דיור	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת	
-	-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר		
36	70	82	87	90	99	99	יחידות דיור (#)	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה	
4,162	8,300	9,985	10,629	10,918	12,095	12,095	יחידות דיור (מ"ר)		
-	-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)		
15716	16,019	16,413	16,425	16,500	16,583	16,583	יחידות דיור	מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה	
-	-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר		
128,323	134,634	135,067	135,630	272,628	273,418	273,418	סה"כ הכנסות צפויות הפרויקט (במטבע המסחרי)	שיעור השיווק של הפרויקט	
32,705	66,095	81,940	87,294	180,145	196,186	196,186	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (במטבע המסחרי)		

25%	49%	61%	64%	66%	72%	72%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	
94	60	48	43	40	31	31	יחידות דיור (#)	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים
11,828	7,690	6,005	5,361	5,072	3,895	3,895	יחידות דיור (מ"ר)	
109,045								סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזרים בדוח על המצב הכספי
							4	מספר חוזים שנחתמו בתום התקופה ועד תאריך הדוח
							18,203	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח

סה"כ הכנסות שהוכרו / שיוכרו בגין חוזים חתומים	סה"כ מקדמות שנתקבלו / שצפויות להתקבל (באלפי ש"ח)	
144,353	94,206	עד ליום האחרון של 2017
51,833	101,980	שנת 2018

שנת 2015	שנת 2016	שנת 2017	באלפי ש"ח
532,833	583,705		הכנסות צפויות בגין הפרויקט
430,898	491,216		עלויות פרויקט צפויות
101,935	92,489		רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט
-	-	-	מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ה
101,935	92,489		מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה
19%	16%		שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)
32,478	37,695		מגורים
29,110	29,630		מסחרי
9,361	12,074		משרדים
			אחר
			מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר (לפי שימושים)

ניתוח רגישות לרווח הגולמי בפרויקט שטרם הוכר (באלפי ש"ח) שלב ב						
השפעת ירידה של 10%	השפעת ירידה של 5%	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 5%	השפעת עליה של 10%		
21,221	42,797	64,373	85,949	107,525		השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים, למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר
82,730	82,730	64,373	46,016	27,658		השפעת שינוי בעלויות ההקמה למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר

מימון ספציפי שנלקח לפרויקט – הסכם מימון		
304,109	מוצג כהלואות לזמן קצר:	31.12.2017
-	מוצג כהלואות לזמן ארוך:	
89,939	מוצג כהלואות לזמן קצר:	31.12.2016
-	מוצג כהלואות לזמן ארוך:	
תאגיד בנקאי	מוסד מלווה:	
2012-2017	תאריך אישור הלוואה / מסגרת ותאריך נטילת הלוואה:	
319,000	סה"כ מסגרת (במטבע המסחרי):	
14,891	מתוכה, יתרה שטרם נוצלה:	
פריים בתוספת מרווח	מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית [ניתן לציין טווח]:	
הקן תיפרע בסוף התקופה הריבית תיפרע מדי תקופה	מועדי פירעון קרן וריבית:	
-	תניות פיננסיות מרכזיות:	
הימנעות מלפרוע הלוואות בעלים, להימנע מחלוקה ללא קבלת אישור התאגיד הבנקאי וכיו"ב	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]:	
טרם התקיימו התנאים	תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים:	
משכנתא על הזכויות במקרקעין, שעבודים וערבות החברה לחוב גבעת שמואל	בטחונות:	

מחיר למשתכן גליל ים

ביום 26.6.2017 אישר דירקטוריון החברה (לאחר קבלת אישורה של ועדת הביקורת ובכפוף לאישורה של אסיפת בעלי המניות של 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. ביום 2.11.2017 אשררו דירקטוריון החברה וועדת הביקורת את התקשרותה של החברה בהסכם סביוני גליל ים. ההתקשרות בהסכם סביוני גליל ים כפופה לאישור אסיפת בעלי המניות של החברה אשר זומנה ליום 12.12.2017. יצוין כי הפרויקט נשוא הסכם סביוני גליל ים הינו פרויקט למגורים במסגרת מרכז "מחיר למשתכן" בו זכתה החברה. לפרטים נוספים בקשר עם הסכם סביוני גליל ים ראו הדוח המידי המשלים מיום 6.7.2017, הדוח המידי מיום 25.7.2017, והדוחות המידיים 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.

פרטים	סעיף
גליל ים – מחיר למשתכן (שם מסחרי טרם נקבע)	שם הפרויקט
מתחם גליל ים, הרצליה	מיקום הפרויקט
כללי: זכייה במרכז מחיר למשתכן בשני מתחמי מגורים (סמוכים) בהתאם לחלוקה הבאה:	תיאור קצר של הפרויקט
מתחם ד': 8 בניינים בני 9 קומות כ"א מעל הקרקע בהיקף של 352 יח"ד. שטח עיקרי למתחם - 30,910 מ"ר	
מתחם ה': 7 בניינים בני 9 קומות כ"א מעל הקרקע בהיקף של 301 יח"ד. שטח עיקרי למתחם - 26,538 מ"ר	
סה"כ 15 בנייני מגורים סה"כ יח"ד בשני המתחמים - 653 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 - 523 יח"ד סה"כ יח"ד במחירי שוק חופשי - 130 יח"ד	
100%	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט
אחזקה במקרקעין	מבנה האחזקה בפרויקט
אין	ציון שמות השותפים לפרויקט
מלאי מקרקעין	שיטת הצגה בדוחות הכספיים
מועד הזכייה במגרשים הינו - 27.12.2016 מועד השלמת העסקה הינו - 25.6.2017	מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט
מתחם ד' - 10,658 מ"ר מתחם ה' - 8,809 מ"ר	שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט

מועד סיום עבודות הקמה מתוכנן	סה"כ שטחי מגרשים לשני המתחמים – 19,467 מ"ר
מועד סיום שיווק צפוי	2020
הסכמים עם קבלני ביצוע	טרם נקבעו קבלנים.
מועד התחלת עבודות הקמה (מתוכנן)	2017
זכויות משפטיות בקרקע	הסכם חכירה מול רשות מקרקעי ישראל
הסכמים מיוחדים (קומבינציה/פינוי בינוי/אחר)	עפ"י תנאי המכרז:
	<ul style="list-style-type: none"> עיריית הרצליה - חוזה לביצוע תשתיות ציבוריות. רשות מקרקעי ישראל – חוזה בנייה ביחס להקמת הפרויקט.
חשיפות מהותיות של התאגיד המדווח לפרויקט	כמפורט מטה
נושאים מיוחדים	עפ"י הסכם הפיתוח מועד קבלת מידע תכנוני ומפות מהרשות המקומית לצרכי תכנון הינה 12 חודשים. בכוננת החברה לפעול לקיצור מועדים אלו.

מצב תכנוני ליום 31.12.2017			
מצב תכנוני נוכחי (ללא תוספת הקלה בגין שבס)*			
[* יש לציין כי חלופה זו (ללא שבס) לעולם לא תוכננה מאחר והמכרז הכתיב תוספת שבס]			
סוג מלאי	סה"כ שטחים (מ"ר)	סה"כ יחידות	הערות
יחידות דיור (נטו)	*לא תוכנן – אין נתון	526	
מצב תכנוני לאחר שינוי מתוכנן (כולל תוספת הקלה בגין שבס)			
סוג מלאי	סה"כ שטחים (מ"ר)	סה"כ יחידות	הערות
יחידות דיור (נטו)	65,409	653	ההקלות (תוספת יחידות בשבס) הינן דרישה במכרז. יתכן ויתווספו יח"ד דיור נוספות.

שנת 2017	באלפי ש"ח
1,212,811	הכנסות צפויות בגין הפרויקט
1,040,893	עלויות פרויקט צפויות
171,918	רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט
-	מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר בר"ה
171,918	מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר בר"ה
14%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)
17,927	מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר (לפי שימושים)

מימון ספציפי שנלקח לפרויקט – הסכם מימון		
384,154	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	31.12.2017
-	מוצג כהלוואות לזמן ארוך:	
-	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	31.12.2016
-	מוצג כהלוואות לזמן ארוך:	
תאגיד בנקאי	מוסד מלווה:	
2017	תאריך אישור הלוואה / מסגרת ותאריך נטילת הלוואה:	
484,000	סה"כ מסגרת (במטבע המסחרי):	
99,846	מתוכה, יתרה שטרם נוצלה:	
פריים בתוספת מרווח	מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית [ניתן לציין טווח]:	
הקן תיפרע בסוף התקופה הריבית תיפרע מדי תקופה	מועדי פירעון קרן וריבית:	
-	תניות פיננסיות מרכזיות:	
-	תניות מרכזיות אחרות [לרבות: קצב מכירות וכדומה]:	
לא	ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום שנת הדיווח:	
לא	האם מסוג non-recourse [כן/לא]:	
טרם התקיימו התנאים	תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים:	
משכנתא על הזכויות במקרקעין, ושעבודים החברה לחוב גבעת שמואל	בטחונות:	

8.2.6 פרויקטים של תמ"א 38

ביום 19.5.2013 אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה את התקשרותה של החברה בהסכם עם דניה סיבוס לרכישת 100% מהון המניות המונפק של אפריקה התחדשות עירונית בע"מ (להלן: "אפריקה התחדשות עירונית"), (לשעבר: "דניה סיבוס 38 בע"מ") חברה בת בבעלות מלאה של דניה סיבוס, העוסקת בייזום ופיתוח פרויקטים למגורים במסגרת תכנית מתאר ארצית 38 (להלן: "אפריקה 38"). עוד אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה, את התקשרותה של אפריקה התחדשות עירונית עם דניה סיבוס בהסכם מסגרת לביצוע עבודות קבלנות, לפיו תהיה רשאית אפריקה התחדשות עירונית, במהלך העסקים הרגיל, להתקשר בהסכמי קבלנות עם דניה סיבוס ו/או כל תאגיד בשליטתה, לביצוע עבודות בניה ובכלל זה, ביצוע שלד ובנייה, עבודות ריצוף, גיבוס, ציפוי קרמיקה, טיח, חיפוי, בידוד ואיטום, עבודות בטון, עבודות הנדסיות, התקנת מערכות וכיו"ב בפרויקטים של אפריקה התחדשות עירונית.

במסגרת פעילותה, אפריקה 38 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 38 במשא ומתן מול בעלי היחידות בנכס הפוטנציאלי או נציגיהם ו/או באי כוחם, ככל שישנם (להלן: "הדיירים"), ובמקביל לכך, מתחילה אפריקה 38 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 38, מקבלת החלטה עקרונית להמשיך בקידום הפרויקט, לאחריה מתקשרת אפריקה 38 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 38, 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 38 ואשר היוו בסיס להסכמים עם הדיירים, תאושרנה בפועל.

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

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

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

עם השלמת ההליך של השמיעה יובא התיקון להכרעת ממשלת ישראל אשר היא הגורם המוסמך לאשרו.

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

להלן פרטים בקשר עם פרויקטים בשיווק טרם ביצוע ופרויקטים בתכנון¹ של אפריקה התחדשות עירונית, לגביהם נחתמו הסכמים לתאריך הדוח:

המידע המפורט בטבלה זו להלן, הינו, בחלקו, מידע צופה פני עתיד, המבוסס על נתונים המצויים בפני אפריקה התחדשות עירונית בתאריך הדוח, 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 אפריקה התחדשות עירונית, לתאריך הדוח. בטבלה זו -

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

הנתונים המתייחסים לתוכניות שטרם אושרו מהווים מידע צופה פני עתיד. לפרטים נוספים ראו סעיף 8.2.6 זה לעיל.

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

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			
23%	58,777	260,512	313,488	147	180	293	9	ר"ג, גבעתיים	פרויקטים בביצוע
22%	53,256	247,603	-	10	118	194	6	ת"א, ר"ג, גבעתיים	פרויקטים בתכנון
			-	-	393	577	8	ר"ג, גבעתיים, ירושלים	פרויקטים מותלים
			313,488	147	691	1,064	23		סה"כ

סה"כ עלות בספרי החברה ליום 31.12.2017 של מלאי מקרקעין בגין תמ"א 38, מסתכמת בכ- 12,474 מיליון ש"ח.

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

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

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

א. להלן ריכוז נתונים של קרקעות בעתודה אשר לחברה זכויות בהם ליום 31.12.2017 (נתונים

כספיים באלפי ש"ח):

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

עתודות שהחברה מייעדת לבניה למגורים (1)

עתודות קרקע- נתונים כלליים על הפרויקטים												
זכויות בנייה			שטח במ"ר	חלק התאגיד האפקטיבי (%)	עלויות הקשורות בעתודת הקרקע, ליום האחרון של תקופת הדיווח					מועד רכישה	מיקום	שם
מצב תכנוני מבוקש/מתוכנן		מצב תכנוני נוכחי			עלות נוכחית בספרים ליום 31.12.2017	ירידות ערך שנרשמו במצטבר	עלויות תכנון ואחרות	עלויות מימון שהווננו לקרקע	עלות מקורית			
סטטוס הליכי תכנון	יח"ד (#)/ייעוד אחר	יח"ד (#)/ייעוד אחר										
תב"ע בסמכות ועדה מקומית לתוספת 55 יח"ד (שלבים א' וב') בתוקף.	128	128	3,637	100%	6,345	-	6,345	-	-	2008	נתניה	מגדלי סביון סיטי ב' (אנדריס)
ביום 10.2.2014 פורסמה ברשומות הודעתה של הועדה המחוזית בדבר הכנת תוכנית שימור ובכלל זאת הגבלת הוצאת היתרים. המבנה נמצא ברשימת המבנים עליהם צפויה לחול התכנית האמורה. תוכנית חדשה לשימור המבנה הקיים ולתוספת 88 יח"ד. סיימה את תקופת ההפקדה ונדונה בוועדת ההתנגדויות המחוזית.	60	-	3,395 מ"ר, מתכם 1000 למגורים	67%	15,529	-	884	-	14,645	2005	רמת גן	רמת מרפא
זכויות ל 5 יח"ד במושע.		5		67%	1,705	-	-	-	1,705	2007	ירושלים	סביוני ארנונה
טרומ ועדה	174	124	3,627	-					מוצג על בסיס שווי מאזני	2008	ירושלים	רמת שרת
בכוננת החברה לפעול לשינוי התוכנית	-	-	4,091	50%	3,443	-	186	-	3,257	2011	נס ציונה	סביוני נצר
תב"ע בתוקף למגורים ולמלונאות (למלונאות יש להכין תכנית מפורטת). תב"ע להשבחת המתחם על ידי תוספת זכויות למגורים ושטחים למלונאות – הוגשה לוועדה המקומית. הועדה המקומית החליטה להצטרף כמגישת התכנית. לפרטים נוספים בקשר עם פרויקט זה ראו ס"ק (3) להלן.	שטח עיקרי מעל ומתחת : 5,377 מ"ר זכויות למגורים	1,500 מ"ר זכויות למגורים 3885+ מ"ר שטחים למלונאות	3,350	100%	77,717	-	4,272	-	73,445	1990	ירושלים	סביוני הנשיא

	7,214-וכ מ"ר למלונאות											
התכנית בהפקדה	90	-	10,000	50%	1,982	-	-	-	1,982	2011	קרית ים	סביוני ים
תוכנית בסמכות הוועדה המקומית לתוספת 95 יח"ד + 2,500 מ"ר מסחר בהפקדה.	435	340	20,711	50%	255,051		786	4,950	249,315	2012	גבעת שמואל	גבעת שמואל ג'
תב"ע בתוקף	105	105	7,233	100%	37,544	1,010	2,571	-	33,963	2014	כפר יונה	כפר יונה 9-11
תב"ע בתוקף	132	109		100%	22,616	-	4,281	1,210	19,599	2015	חריש	חריש ד'
תב"ע מתארת ללא איחוד וחלוקה בתוקף המייעדת את המקרקעין למגורים. תוכנית לאיחוד וחלוקה נמצאת בהכנה.	כ- 270	-	6,763	50%	1,237		307		930	2003	קרית ביאליק	ביאליק על הפארק-אפק
המקרקעין ממוקמים במתחם המיועד על פי תוכנית מתאר מחזית לנופש מטרופוליני.	לא ניתן להעריך		12,344	83%	8,143	-	153	-	7,990	50% בשנת 2000 ו-33% בשנת 2008	גני תקווה	גבעת סביון החדשה- שלב ב' (עסקת מזומן)
תב"ע בתוקף		322 יח"ד וכ-6,400 מ"ר מסחר			400,561	0	14,435	50,549	335,577	2007/2015	תל אביב	סומייל דרום[1]
תב"ע בתוקף		46								2007/2015	תל אביב	סומייל צפון

עתודות מקרקעין נוספות

(2)

מזב תכנוני סטטוטורי	עלות קרקע בספרים ליום 31.12.2017 (אלפי ש"ח)	סוג הזכויות ¹	המקרקעין
קרקע חקלאית.	--	בעלות	חלקה 31 גוש 11073, יקנעם
קרקע חקלאית.	--	בעלות	חלקות 17 ו-18 (בחלק) גוש 11072, יקנעם
שטח המיועד על פי תב"ע בתוקף לשמורת טבע.	--	בעלות	חלקות 105, 106, 107 (בחלק), 155 (בחלק), 363 (בחלק) גוש 12257 חיפה
שטח המיועד לפי תב"ע בתוקף לשטח פרטי פתוח.	--	בעלות	חלקה 23 בגוש 11203 חיפה ²

להלן פרטים נוספים בקשר עם קרקעות עיקריות בעתודה ליום 31.12.2017:

(3)

"סביוני הנשיא" – ירושלים

.i

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

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

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

סומייל-תל אביב

.ii

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

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

³ הכוונה לחכירת משנה 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.

ביאור 11ג לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2017. ביום 3.2.2015, התקשרה החברה בהסכם לרכישת זכויותיו של צד שלישי אשר אינו קשור לחברה ו/או לבעלי השליטה בה, המהוות 37.5% מחלקה 26 בגוש 6213, אשר הינם חלק ממתחם סומייל, בתמורה לסך השווה ל-140.5 מיליון ש"ח.

ביום 29.4.2015, אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה, את תנאי התקשרותה של החברה בהסכם לרכישת מלוא החזקותיה של אפריקה השקעות בחברת אפרירם, המהוות 40% מהון המניות של אפרירם, וכן את זכויותיה של אפריקה השקעות בהלוואה אשר הועמדה על ידה לאפרירם, בתמורה לסך של כ-40.4 מיליון ש"ח.

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

ביום 27.11.2017 נתקבלה החלטתו של בית המשפט למינוי כונס נכסים לפירוק השיתוף במגרש 112 אשר במתחם (להלן בס"ק זה: "המגרש"). יצוין, כי החברה מחזיקה (באמצעות חברה כלולה) ביחד עם אחרים בזכויות במגרש. החברה הכלולה, יחד עם אחרים, הגישה את התביעה ובכלל זאת את הבקשה למינוי כונס נכסים, זאת על מנת לקדם את הקמתו של פרויקט מגורים על המגרש.

לפרטים נוספים ראו דוחות מיידים מיום 29.12.2014, 27.1.2015, 4.2.2015, 2.8.2016, מיום 13.9.2016 ומיום 29.11.2017 (מס' אסמכתאות: 2015-01-232533, 2015-01-019537, 2015-01-024430, 2016-01-096529, 2016-01-122149 ו- 2017-01-111270, בהתאמה). המידע הנכלל בדוחות האמורים מובא בזה על דרך של הפניה.

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

.iii

מובהר, כי בשלב זה אין כל וודאות בקשר עם ביצוען של העסקאות, כולן או חלקן, בין היתר, בשל אי הגעה להסכמה על תנאי העסקאות ו/או בשל ממצאי בדיקת הנאותות שמנהלת החברה ו/או קבלת אישורים ו/או הסכמות של צדדים שלישיים ו/או המצב התכנוני. לפרטים ראו ביאור 10(4) לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2017 והדוחות המידיים מיום 10.8.2014 ומיום 15.9.2014 (מס' אסמכתאות: 2014-01-130167 ו- 2014-01-158331). המידע הנכלל בדוחות האמורים מובא בזה על דרך ההפניה.

ב. **להלן ריכוז נתונים על פרויקטים מותלים של החברה ליום 31.12.2017 (נתונים כספיים באלפי ש"ח):**

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

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

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

פרויקט	מיקום	חלק החברה בפרויקט	מועד רכישת הזכויות בקרקע	מס' היחידות הכולל אשר החברה מבקשת לכלול בפרויקט	סוג הזכויות הנרכשות	עלות הקרקע בספרים ליום 31.12.2017 (אלפי ש"ח)	סוג התקשרות	שיעור הדיירים שחתמו על ההסכם	כמות יח"ד לפינוי	מצב תכנוני סטטוטורי ותנאים מתלים עיקריים
אולפני הרצליה	הרצליה	51%	2008	350	חכירה מהוונת	11,092	קומבינציה	ל.ר.	ל.ר.	ההסכם קבע תנאי מפסיק ולוח זמנים לשינויי הייעוד, כאשר המועד העיקרי בלוח זמנים זה הינו ביחס למועד כניסת תב"ע לתוקף. למועד דוח זה, התוכנית בתוקף, ולפיכך התנאי המפסיק פקע. למועד דוח זה, התוכנית בתוקף, ולפיכך התנאי המפסיק פקע.
גבעת הכלניות	קריית אתא	100%	2012	כ- 500	בעלות	141	קומבינציה	ל.ר.	ל.ר.	התנאי המתלה העיקרי – כניסת תב"ע לתוקף. למועד דוח זה, התכנית אושרה למתן תוקף בתנאים בוועדה המחוזית. למועד דוח זה, התכנית הופקדה מחדש בוועדה המחוזית.
הרב פינטו-מתחם רוזנברג	פ"ת	100%	2014	כ- 160	בעלות	239	שירותי בניה	ל.ר.	ל.ר.	התנאי המתלה העיקרי – כניסת תב"ע לתוקף. למועד דוח זה, התכנית בסמכות הוועדה המחוזית הומלצה להפקדה בתנאים ע"י הוועדה המקומית. למועד דוח זה, התכנית בסמכות הוועדה המחוזית הומלצה להפקדה בתנאים ע"י הוועדה המקומית.
סביוני העיר	ר"ג, גבעתיים, ירושלים	100%	2012-2017	393		2591	תמ"א 38/2	87%	184	

סה"כ עלות בספרי החברה ליום 31.12.2017 של מלאי הקרקעות בגין פרויקטים מותלים מסתכמת בכ- 14,063 מיליון ש"ח.

8.2.8. להלן טבלה המרכזת ליום 31.12.2017 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 31.12.2017	חלק החברה ברווח (הפסד) לשנת 2017 (ברוח (הפסד) לחברה	חלק החברה ברווח (הפסד) 2016	חלק החברה ברווח (הפסד) 2015	חלק החברה ברווח (והפסד) שנצבר ליום 31.12.2017	סך ההשקעה בדוח המאוחד של החברה ליום 31.12.2017	הלוואות בעלים ליום 31.12.2017
מגדלי סומייל בע"מ	לפרטים ראו סעיף ii(3)8.2.7 לעיל	לפרטים ראו סעיף ii(3)8.2.7 לעיל	50%	-	124	102	100	130	130	35,302
פ.א פיתוח ובניה בירושלים בע"מ	לפרטים ראו סעיף 8.2 לעיל (פרויקט רמת שרת)	לפרטים ראו סעיף 8.2 לעיל (פרויקט רמת שרת)	50%	-	(1,424)	(1,560)	(1,828)	(7,281)	(7,281)	22,909
אפרירם בע"מ	לפרטים ראו סעיף 8.2 לעיל (פרויקט רמת שרת)	לפרטים ראו סעיף 8.2 לעיל (פרויקט רמת שרת)	40%	8810	(1,099)	(946)	(547)	(2,592)	6,218	38,928
א.מ.ד.ו הנרקיסים	לפרטים ראו סעיף 8.2 לעיל (אפרירם)	לפרטים ראו סעיף 8.2 לעיל (אפרירם)	50%	-	-	-	-	-	-	40,041

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

8.2.9. נכסים אחרים והתקשרויות נוספותא. **התקשרות עם שובל אייל ישראל בע"מ- מקב"ת גני יהודה**

בשנת 1998 זכתה שובל אייל ישראל בע"מ (להלן: "שובל אייל") במכרז של רמ"י (להלן: "המכרז") למתן רשות לתכנון ואופציה לרכישת זכויות על פי הסכם פיתוח מרמ"י בחלק המהווה 20% מהזכויות שיאושרו במקרקעין בשטח של כ- 685 דונם, המצוי בתחום השיפוט של המועצה האזורית דרום השרון, באזור גני יהודה (להלן בס"ק זה: "המקרקעין" ו- "האופציה", בהתאמה). ביום 16.3.1998, ובעקבות הליכים משפטיים שנקטה שובל אייל נגד רמ"י בקשר למכרז, החליטה הנהלת רמ"י לאשר את ההצעה שהגישה שובל אייל למכרז, ולחתום עימה על הסכם כאמור ביחס למקרקעין (להלן בס"ק זה: "חוזת המקב"ת"). מחיר המימוש שהוצע על ידי שובל אייל עמד על סך של כ- 189 מיליון ש"ח (מחיר המימוש צמוד למדד המחירים לצרכן. מדד הבסיס הוא המדד בגין חודש מאי 1997). בנוסף, נדרשה שובל אייל לחתום על הסכם עם רמ"י עד ליום 1.4.1998, ולשלם עד לאותו מועד את "תמורת האופציה" בסך של כ- 19.5 מיליון ש"ח (המהווים 10% מסכום ההצעה כשהוא צמוד מיום 14.7.1997). ביום 30.3.1998 נחתם הסכם הלוואה (להלן בס"ק זה: "הסכם הלוואה הראשון"), לפיו העמידה החברה לשובל אייל הלוואה בסך נומינלי של כ- 9.75 מיליון ש"ח, ובחודשים אוקטובר 2002 ואוגוסט 2004 העמידה לשובל אייל הלוואות נוספות בסך נומינלי כולל של כ- 3.3 מיליון ש"ח, בתנאים זהים להסכם הלוואה הראשון. כל הלוואות צמודות למדד ונושאות ריבית צמודה בשיעור שנתי של 5%. מועד הפירעון של הלוואות נקבע לחול בתוך 14 ימים ממועד אישור התב"ע לגבי המקרקעין ו/או במועד מוקדם יותר, וזאת ככל שהליך הכנת התב"ע כאמור יבוטל. כבטחון להחזר הלוואות שיעבד צד שלישי, אשר בבעלותו 99% מהמניות בשובל אייל, מחצית מאחזקותיו בשובל אייל לטובת החברה. כמו כן קיבלה החברה ערבות אישית של מי שהינו, למיטב ידיעתה, בעל השליטה בשובל אייל. פרט לכך, נרשם לטובת החברה ברשם החברות שעבוד בגין מלוא ההון הרשום של שובל אייל כפי שיוגדל או יוקטן מעת לעת. השעבוד הינו ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום והוא חל לגבי כל תקבול כספי שיתקבל בעת הקצאת ההון הרשום. בנוסף להסכמי הלוואה, נחתמו ביום 30.3.1998 בין החברה לשובל אייל מספר מסמכים שעיקרם כדלקמן: החברה פנתה לשובל אייל בהצעה לביצוע עסקה משותפת במקרקעין שתעמוד בתוקפה עד 14 ימים מיום אישור התב"ע (להלן בס"ק זה: "ההצעה לעסקה המשותפת" או "ההצעה"). בהצעה לעסקה המשותפת הציעה החברה לשובל אייל, לרכוש מחצית מהזכויות במקרקעין, בהתאם למחיר העלות של שובל אייל ברכישתם (בתוספת כל העלויות שיהיו לשובל אייל עד למועד הקצאת חוזה הפיתוח), בדרך של הקצאת 50% ממניות שובל אייל. בהצעה לעסקה המשותפת הציעה החברה לשובל אייל, כי לאחר הרכישה, יקימו הצדדים במשותף את הפרויקט על בסיס שוויון מלא, וכי הצדדים יפעלו במשותף לקבלת חוזה פיתוח על שם שני הצדדים או להעברת מחצית מהזכויות של שובל אייל לחברה. במידה ותסרב שובל אייל להצעה להקים את הפרויקט במשותף, יהיה על שובל אייל לפרוע לחברה את מלוא סכום הלוואות (כמפורט לעיל), בצרוף הפרשי הצמדה וריבית כפי שיצטברו

לאותה עת. כמו כן הודיעה שובל אייל, כי ככל שתתבצע עסקה משותפת בין הצדדים, אזי היא תשכור מהחברה שירותי ניהול בשכר שגובהו יסוכם בין הצדדים. יודגש, כי לתאריך הדוח השתתפותה של החברה בפרויקט תלויה בשובל אייל, ואין לה יכולת או זכות חוזית או משפטית אחרת להבטיח את השתתפותה בפרויקט. לחברה אף לא הוקנו, בין בהסכם ובין על דרך "הבנות" אחרות, כל זכויות, סמכויות או הרשאות מטעמה של שובל אייל: לא לעניין השתתפות החברה בדיונים של אורגני שובל אייל, לא לעניין נטילת חלק בהליכי התכנון של המקרקעין, לא לעניין קבלת דוחות כספיים או דיווחים שוטפים מטעמה של שובל אייל לא לעניין ישיבות ודיונים מול רמ"י, וכן לא הוקנו לחברה זכויות למינוי דירקטור ו/או משקיף בדירקטוריון שובל אייל. אשר על כן, ולמרות שהחברה קיוותה כי תצורף בעתיד כשותפה בפרויקט, אין לשובל אייל, לתאריך הדוח, מחויבות, לרבות מחויבות משתמעת כלשהי, לצרף את החברה כשותפה בפרויקט.

המוטיבציה העסקית בהעמדת ההלוואה במתכונת זו, היתה ליצור קשר עסקי ארוך טווח עם שובל אייל, מתוך תקווה שבמרוצת הזמן, תינתן לחברה הזדמנות להוכיח את עצמה גם בקידום הפרויקט, ובהמשך טבעי לכך, אכן תבחר שובל אייל לממש את הזכות הנתונה לה לצרף את החברה כשותפה בפרויקט. בהתאם, לאורך כל התקופה שחלפה מאז העמדתן של ההלוואות לשובל אייל, ניהלו הצדדים לסירוגין מגעים ודיונים במתווים שונים לעסקה, לצירופה של החברה כשותפה בפרויקט.

למיטב ידיעת החברה, המועדים שנקבעו במכרז להרשאה לתכנון וכפועל יוצא מכך למימוש האופציה חלפו. עם זאת, שובל אייל המשיכה לפעול לקידום התכנית ביחס למקרקעין, ובהתכתבויות עם גורמי רמ"י חזרה על עמדתה, לפיה האופציה וההרשאה לתכנון עומדות בתוקפן. במקביל, קיימו נציגי שובל אייל דיונים עם גורמי רמ"י בניסיון להגיע עימם להסכמה בנושא או לפשרה אחרת.

תכנית שובל אייל ביחס למקרקעין הופקדה להתנגדויות בחודש אוקטובר 2011. בחודש דצמבר 2012 התקיים דיון מסכם של ועדת המשנה של הועדה המחוזית לענין התנגדויות (להלן: "**ועדת ההתנגדויות**"), בסופו הוחלט על קידום התכנית בכפוף להכנסת שינויים תכנוניים, שנועדו לתת מענה לחלק מהטענות שהועלו במסגרת שמיעת ההתנגדויות (להלן: "**התכנית המתוקנת**"). עוד הוחלט, כי התכנית המתוקנת תוצג ותאושר בתוך פרק זמן של שישה עד תשעה חודשים, שאם לא כן, התכנית תיסגר ותידחה (להלן: "**החלטת ועדת ההתנגדויות**").

ביום 22.4.2013 פנתה שובל אייל לחברה בדרישה להעמיד לה מימון לשם יישום השינויים בתכנית המתוקנת, תוך הצהרה, כי ללא מימון נוסף עלולה ההשקעה בפרויקט לרדת לטמיון. יצוין, כי לאורך התקופה הארוכה שחלפה מאז העמדת ההלוואות לשובל אייל, פנתה שובל אייל לחברה מספר פעמים בדרישות דומות, על רקע טענה להעדר מקורות למימון המשך התכנון וחשש לחריגה מלוחות הזמנים שנקבעו על ידי רשויות התכנון, ולאחר שהחברה עמדה בסירובה להעמיד מימון נוסף מבלי שתצורף כשותפה בפרויקט, עלה בידי שובל אייל לקדם את הליכי התכנון תוך קבלת אורכות נוספות מרשויות התכנון. לפיכך, החברה העריכה, כי גם בפעם זו מדובר בניסיון

נוסף של שובל אייל להוציא ממנה כספים נוספים, מבלי לאפשר לה שותפות בפרויקט. מאידך גיסא, החברה ראתה בהחלטת ועדת ההתנגדויות משום פתח לשיפור סיכוייה להגיע להסכמה עם שובל אייל על הצטרפותה כשותפה בפרויקט. על רקע זה קיימו הצדדים במהלך החודשים מרץ עד מאי 2013 מספר פגישות בניסיון להגיע להסכמה על מתווה עסקה כאמור, מתוך הבנה, כי עם הגעה להסכמה כאמור יועמד על ידי החברה מימון נוסף בהיקף לא מהותי של עד כמיליון ש"ח לקידום התכנית המתוקנת. עם חלוף הזמן, התקבלה החלטה פנימית בקרב הנהלת החברה, לפיה אם הצדדים לא יגיעו להסכמה עד לנקודת הזמן האחרונה העלולה לסכן את קיום הפרויקט, החברה תעמיד לשובל אייל את המימון הנדרש לשם הכנת התכנית המתוקנת, גם ללא הסכמה כאמור. בהקשר זה יצוין, כי החברה המשיכה בדיונים אלה למרות התארכותם לעומת לוח הזמנים שנקבע בהחלטת ועדת ההתנגדויות, מתוך הערכה, כי ככל וינקטו פעולות תכנוניות משמעותיות לקידום התכנית המתוקנת בטווח הקרוב (ואף אם לא יושלמו), תעניק הוועדה המחוזית, ככל והדבר יתבקש, אורכה למימוש החלטתה. הערכה זו נשענה הן על היקפה הנרחב של התכנית והרגישות הציבורית הרבה לפתרון מצוקת הדיור באזור המרכז, והן על התנהלותם של רשויות התכנון במהלך השנים האחרונות בהתייחס לתכנית המקב"ת עצמה, שהתאפיינה במתן אורכות חוזרות ונשנות לשובל אייל.

ביום 28.5.2013, עוד בטרם עלה בידי הצדדים להגיע להסכמה על מתווה העסקה כאמור, קיבלה החברה הודעה משובל אייל לפיה קיבלה שובל אייל הודעה מטעם רמ"י כי לאור דחיית הערר שהוגש על ידי רמ"י על החלטת ועדת ההתנגדויות, בכוונת רמ"י לקדם את הליכי התכנון הנדרשים באופן ישיר, וכי בנסיבות אלה, אין מקום להמשך המשא ומתן לפשרה שהתנהל בין שובל אייל לבין רמ"י בקשר עם זכאותה של שובל אייל לממש את האופציה שקיבלה מרמ"י ו/או לקבל כל זכות אחרת במקרקעין האמורים. למיטב ידיעת החברה, ביום 5.6.2013 השיבו יועציה המשפטיים של שובל אייל להודעתה של רמ"י, כי שובל אייל דוחה מכל וכל את האמור בהודעתו של רמ"י והדגישו כי עמדתם היא שנשמרת לשובל אייל אופציית הרכישה של המקרקעין גם אם לא הושג אישור התכנית עד לתום תקופת הרשות לתכנון.

עם זאת, לאור הודעת רמ"י, ובהתחשב בחוות דעתם של יועציה המשפטיים של שובל אייל, לפיה על רקע ההתפתחויות האחרונות שחלו בנושא ובשים לב, בין היתר, לקשיים התכנוניים שהתעוררו ביחס למקרקעי המקב"ת, אין באפשרותם להעריך את סיכויי ההצלחה של שובל אייל בתביעות שהיא עשויה להגיש נגד רמ"י לאכיפה של האופציה ו/או לפיצויים בגין הוצאותיה, סבורה הנהלת החברה, שאין עוד ביכולתה לבסס באופן מהימן את הערכתה באשר ליכולת גביית ההלוואות שהעמידה החברה לשובל אייל לרבות היקף הסכומים שיעלה בידיה לגבות בגינם. על כן, רשמה החברה הפסד בגין הפרשה לירידת ערך בדוחותיה הכספיים לרבעון השני של שנת 2013 בגובה סכום ההלוואות הרשום בספריה של החברה, העומד על כ- 20.5 מיליון ש"ח (כ- 15.4 מיליון ש"ח בנטרול השפעות המס).

להסרת ספק מובהר, כי ביצוע ההפרשה אינו גורע מזכויות החברה לפירעון ההלוואות שהועמדו לשובל אייל.

בהמשך להסכמות בין החברה לבין שובל אייל בקשר עם שיתוף פעולה והעמדת הלוואה בסך של עד 1.9 מיליון ש"ח לטובת הגשת תביעה נגד רמ"י לאכיפה של האופציה ו/או לפיצויים בגין הוצאותיה, במהלך חודש אוקטובר 2015 הגישה שובל אייל תביעה נגד רמ"י על סך 300 מיליון ש"ח. במהלך 2017 החלה החברה בהליכי גישור.

לפרטים נוספים ראו ביאור 14 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2017.

8.2.10. פרויקטים של "פינוי-בינוי"

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

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

ג. נכון למועד הדוח התקשרה החברה בפרויקט "אנדריוס" בנתניה בהסכמים לפינוי בינוי עם כלל דיירי הפרויקט (116 דיירים). לפרויקט תב"ע בתוקף ל- 388 יח"ד.

8.2.11. קרקעות שנמכרו

להלן פרטים בדבר קרקעות שנמכרו החל מיום 1.1.2015 ועד לתאריך הדוח¹:

הערות	רווח (הפסד)	חלק החברה	מועד עסקת המכר	סוג העסקה	תיאור הנכס	העסקה
	באלפי ש"ח (לפני מס)	בתמורת עסקה המכר (אלפי ש"ח)				
העסקה הושלמה בשנת 2015	33,000	38,000	יוני 2015	מכר	זכויות במקרקעין הידועים כחלק מחלקות 50 ו-54 בגוש 11238 בחיפה	הוד הכרמל הצפוני

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

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

א. יתרת הפרשות החברה לגמר, בדק, אחריות ורישום בלשכת רישום המקרקעין ליום 31.12.2017, ליום 31.12.2016 וליום 31.12.2015 הסתכמה בסך של כ- 37,305 אלפי ש"ח, כ- 85,876 אלפי ש"ח וכ- 54,373 אלפי ש"ח, בהתאמה. ההפרשה ליום 31.12.2017 נבעה בעיקר מפרויקטים "סביון באגם" "סביון רמת אביב" "גני סביון", "סביון במשתלה". ההפרשה ליום 31.12.2016 נבעה בעיקר מפרויקטים "גני סביון", "דיור להשכרה", "סביון ארנונה" ו- "סביון רמת אביב". ההפרשה ליום 31.12.2015 נבעה בעיקר מפרויקטים "גני סביון", "שער הים", ו"חצר הנביאים".

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

ב. במסגרת הסכמי המכר שבין החברה לבין הרוכשים, וכן במסגרת חלק מההסכמים לפיהם רוכשת החברה זכויות במקרקעין (לרבות הסכמים עם פרטיים, רמ"י ו/או משרד השיכון והבינוי), מתחייבת החברה לרשום את היחידות אותן בנתה כבית משותף (אם וככל שהדבר נדרש לצרכי רישום) ולרשום את היחידות על שם הרוכשים. לתאריך הדוח, טרם נרשמו על שם הקונים יחידות דיור, כמפורט בטבלה שלהלן, וזאת הואיל ועל פי רוב, כרוך רישום הזכויות גם בביצוע הליכים שאינם בשליטת החברה, לרבות הליכי פרצלציה. מרבית ההסכמים עם רוכשי יחידות הדיור קובעים, כי התחייבות החברה לרישום בית משותף וכן לרישום היחידה על שם הרוכש, מותנית בהשלמת הליך הפרצלציה. לפרטים בדבר חוק המכר הבטחת השקעות, הקובע, בין היתר, לוחות זמנים לרישום זכויות הרוכשים בדירות, ראו סעיף 7.1.6 לעיל.

להלן פרטים בדבר סטטוס רישום יחידות דיור שנמכרו, ליום 31.12.2017 (כולל חלק השותפים בעסקאות משותפות וכולל חלק הבעלים בעסקאות קומבינציה בעין, אך לא כולל יחידות דיור שהשותף האחר לעסקה המשותפת אחראי על הטיפול ברישומן):

סטטוס	סה"כ יח"ד בטיפול	יח"ד שנרשמו ע"ש רוכשים	יח"ד שטרם נרשמו ע"ש רוכשים	יח"ד שנרשמו לגביהם צווי בתים משותפים
יח"ד בתהליכי רישום	3,675	515	994	864
יח"ד שרישומם מותנה בביצוע פרצלציה	504	-	504	-

8.3 פילוח הכנסות ורווחיות מוצרים ושירותים

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

31.12.2015		31.12.2016		31.12.2017		אתרי פרויקטים
אחוז	אלפי ש"ח	אחוז	אלפי ש"ח	אחוז	אלפי ש"ח	
-	-	20%	239,551	12%	111,817	סביון במשתלה, ת"א
-	-	-	-	11%	105,521	סביוני גני תקווה, גני תקווה
-	-	-	-	11%	104,115	סביוני השרון, כפר יונה
35%	236,813	28%	343,070	2%	14,440	גני סביון, גני תקווה
-	-	16%	188,807	5%	46,618	סביוני ארנונה, ירושלים
5%	35,934	15%	184,384	-	-	סביוני ר"א, ת"א
27%	185,998	12%	150,148	3%	25,353	חצר הנביאים, ירושלים
3%	23,317	-	-	-	-	סביוני ים, קרית ים
8%	52,129	1%	6,967	-	-	שער הים, ראשל"צ
2%	16,608	-	1,515	-	-	עיר ימים, נתניה
9%	61,015	-	-	-	-	סביוני TLV, ת"א

8.4 לקוחות

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

8.5 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.

8.6. 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 31.12.2017		תקופת ההכרה הצפויה בהכנסה
מקדמות ותשלומים הצפויים להתקבל בגין חוזי מכירה מחייבים	הכנסות שיוכרו בגין חוזי מכירה מחייבים	
168,445	69,706	רבעון 1 שנת 2018
126,771	104,805	רבעון 2 שנת 2018
125,055	151,630	רבעון 3 שנת 2018
151,303	168,885	רבעון 4 שנת 2018
356,418	374,693	שנת 2019
96,633	403,259	שנת 2020
122,544	4,244	שנת 2021

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 22 להלן.

החברה אימצה את תקן דיווח כספי בינלאומי 15 (IFRS 15) - הכנסות מחוזים עם לקוחות החל מהדוחות הכספיים של החברה ליום 30.6.2017. לפרטים נוספים ראו ביאור 2(כ') לדוחות הכספיים.

על פי תקן זה, במועד ההתקשרות בחוזה עם לקוח, ועל פי תנאיו, הקבוצה מזהה את יחידות הדיור כמחויבויות ביצוע, ומכירה בהכנסות מחוזים אלה לאורך זמן, על פי קצב ביצוע החוזה.

יתרת ההכנסות ממכירת דירות על פי התקינה הבינלאומית, הסתכמה ליום 31.12.2017 בכ- 981,672 אלפי ש"ח, 31.12.2016 בכ- 1,281,518 אלפי ש"ח וליום 31.12.2015 בכ- 1,912,409 אלפי ש"ח.

8.7. תחרות

- 8.7.1. ענף הנדל"ן בישראל בכלל וענף הבניה למגורים בפרט מאופיין בתחרותיות רבה. מספר החברות בענף זה הבונות אלפי 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 יזמות הבניה למגורים במגזר הפרטי בישראל, לתאריך הדוח, עומד על אחוזים בודדים, בדומה לחברות הנזכרות לעיל.
- 8.7.2. 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.
- 8.7.3. 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.

8.8. נכסים לא מוחשיים

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

הסכם לשימוש בסימן מסחרי

ביום 22.6.2006 נחתם בין החברה לבין אפריקה השקעות הסכם שימוש בסימן מסחר לפיו הוענקה לחברה הזכות להשתמש בסימן המסחר. לפרטים נוספים ראו ביאור ג35(6) לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2017.

8.9. הון אנושי**8.9.1. כללי**

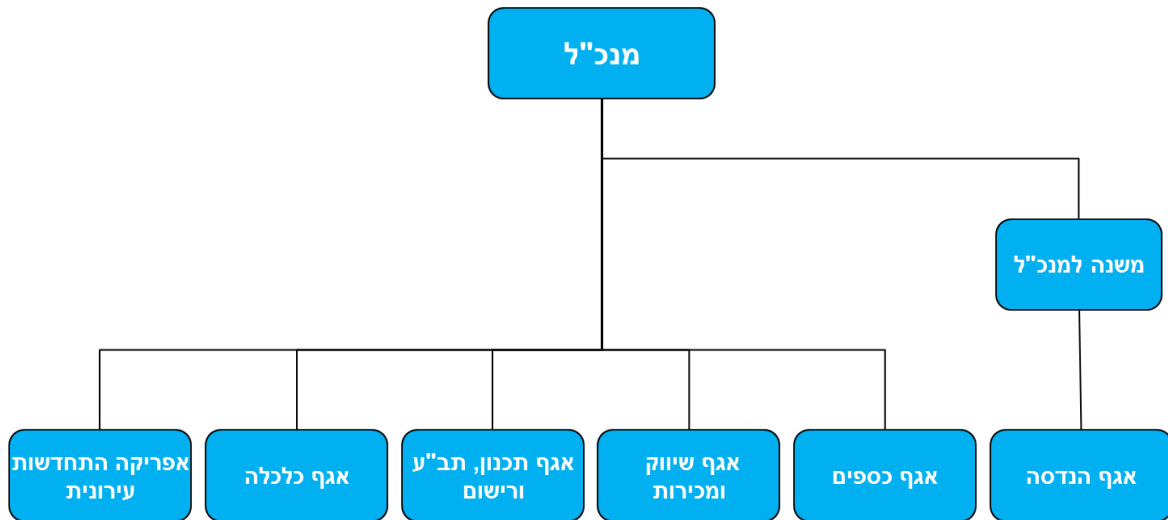
- 8.9.1.1. על פי הסכמים בכתב ובעל-פה, זכאים עובדי החברה לשכר, נלוות ותנאים סוציאליים מקובלים. חלק מהעובדים הבכירים זכאים, בנוסף, להחזר הוצאות מקובלות וכן כי יועמד לרשותם רכב וכי החברה תישא בהוצאות (כולן או חלקן) הכרוכות בהחזקתו. אנשי מכירות זכאים, בנוסף, למענקים בגין מכירות בהתאם למנגנון שנקבע עימם.
- 8.9.1.2. עובדי החברה מועסקים על בסיס חוזים אישיים אשר נחתמים עם כל עובד בעת קליטתו לעבודה. כל העובדים זכאים להשתתפות החברה בשיעור של 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 – מעביד 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.
- 8.9.1.3. 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.
- 8.9.1.4. 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.

- 8.9.1.5. רווחה – החברה משקיעה רבות בטיפוח שביעות הרצון של עובדיה, וזאת באמצעות מגוון רחב של פעילויות חטיבתיות, אגפים ואישיות, המתבצעות במהלך השנה.
- 8.9.1.6. 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 הפניה.
- 8.9.1.7. בנוסף לאמור בסעיף 8.9.1.6 לעיל, אישרה האסיפה האמורה את תכנית המענק לשנת 2017 למנכ"ל החברה. לפרטים נוספים ראו ביאור 35ג' לדוחות הכספיים ליום 31.12.2017 והדוחות המיידיים. המידע המובא בדוחות האמורים נכלל בזאת על דרך של הפניה.
- 8.9.1.8. לפרטים בדבר פוליסות ביטוח נושאי משרה שאושרה ביום 2.11.2017, על ידי דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישורה של ועדת הביקורת של החברה, ראו תקנה 22(1)(א) לפרק פרטים נוספים על החברה הנכלל בדוח תקופתי זה.
- 8.9.1.9. לפרטים בדבר שיפוי נושאי משרה ודירקטורים בחברה, ראו תקנה 22(1)(ב) ו- (ג) לפרק פרטים נוספים על החברה הנכלל בדוח תקופתי זה.

8.9.2. 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 ("הסכם הניהול החדש"), אשר יחליף החל מתאריך 1.7.2017 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(3) לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2017 וכן, הדוחות המיידיים שפרסמה החברה מיום 12.12.2017 ומיום 21.12.2017 (מס' אסמכתאות: 2017-01-115668 ו- 2017-01-118809). המידע המובא בדוחות האמורים נכלל בזאת על דרך של הפניה.

8.9.3. להלן תיאור סכמטי של המבנה הארגוני של החברה, לתאריך הדוח:



מספר העובדים בחברה ליום 31.12.2017 בהתאם למבנה דלעיל הינו 60 עובדים (לעומת 57 עובדים ליום 31.12.2016 ו- 57 עובדים ליום 31.12.2015), כמפורט להלן:

מספר עובדים ליום			תפקיד/אגף
31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017	
3	4	5	לשכת מנכ"ל
15	13	12	הנדסה
2	2	2	אגף פיתוח עסקי וכלכלה
17	16	18	כספים ובקרה
7	8	6	תכנון ורישום מקרקעין
13	14	17	שיווק, פרסום ומכירות

כמו כן, בחברת אפריקה התחדשות עירונית מספר העובדים ליום 31.12.2017 הינו 9 עובדים.

8.9.4. תנאי כהונתו של מנכ"ל החברה

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

8.9.5. תכנית הבונוס

ביום 4.5.2017, אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה, בין היתר, תכנית מענק לשנת 2017 למנכ"ל החברה, לפיה מנכ"ל החברה יהיה זכאי למענק שנתי בגובה של עד 6 משכורות חודשיות, בכפוף ובהתאם לעמידתו של מנכ"ל החברה, , ביעדים אשר נקבעו במסגרת תכנית המענק לשנת 2017.

לפרטים בקשר עם תכנית המענקים האמורה, ראו ביאור 37(ד) לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2017 ואת הדוחות המידיים מיום 25.4.2017 ומיום 4.5.2017 (מס' אסמכתאות:

2017-01-035095 ו- 2017-01-037327, בהתאמה). המידע הנכלל בדוחות האמורים מובא בזאת על דרך של הפניה.
לפרטים בקשר עם המענק בגין שנת 2017, ראו תקנה 21 לפרק ד' - פרטים נוספים על התאגיד.

8.10. חומרי גלם וספקים

8.10.1. 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 אויר 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.

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

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

8.10.4. להשלמת התמונה יצוין, כי בשנים 2017, 2016 ו- 2015, שילמה החברה לספקים סכומים בסך של כ- 624,538 אלפי ש"ח, כ- 795,230 אלפי ש"ח וכ- 766,966 אלפי ש"ח, בהתאמה, מתוכם סך של כ- 339,360 אלפי ש"ח, כ- 431,219 אלפי ש"ח וכ- 438,241 אלפי ש"ח, בהתאמה, שולמו לדניה סיבוס.

זיהוי הספק/ קבלן המשנה	האם צד קשור	היקף רכישות מהספק בשנת 2017 (באלפי ש"ח)	משקל הספק מכלל רכישות התאגיד המדווח (%)	תלות מיוחדת בספק	ציון עניינים נוספים
דניה סיבוס בע"מ	כן	339,360	54%	לא	החברה האם של החברה

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

9. מידע כללי על תחום "דיור להשכרה"

במסגרת פעילות זו, החברה מתמקדת בהקמה, ניהול ואחזקה של פרויקטי "דיור להשכרה". למועד הדוח, לחברה פרויקט אחד של "דיור להשכרה" הממוקם בהרצליה, ואוכלס במהלך החודשים האחרונים של שנת 2016 (להלן: "הפרויקט בהרצליה"). יצוין, כי הפרויקט בהרצליה

הינו מיזם משותף של החברה ואפריקה ישראל נכסים בע"מ (להלן: "אפריקה נכסים"), חברה בשליטתה של אפריקה השקעות, בעלת השליטה (בעקיפין) בחברה.

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

9.2. מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הדיור להשכרה

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

9.2.1. **כוח אדם**

בהתאם לתנאי המכרז, במהלך תקופת הפעלה 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.

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

9.2.2. 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.

9.2.3. חוק השכירות והשאלה, תשל"א-1971 (להלן: "חוק השכירות")

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

9.2.4. תקנות חוק הליכי תכנון ובנייה להאצת הבנייה למגורים (הוראת שעה) (דיוור בהישג יד

להשכרה), תשע"ה-2015

במאי 2015 פורסמה הוראת השעה, המגדירה את התקופה העמדה לשכירות בהישג יד שבה ישמשו יחידות לדיוור 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.

9.2.5. הצעת חוק שכירות הוגנת, התשע"ה-2015

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

9.3. שינויים במאפייני לקוחות בתחום הדיוור להשכרה

היצע הדיוור

בשנים האחרונות הגדילו משרד השיכון והבינוי ורמ"י את מספר שיווקי הקרקעות וכתוצאה מכך גדל מספר עסקאות המקרקעין למטרות מגורים שאושרו על ידי רמ"י. שיווק הקרקעות משפיע בטווח הקצר והבינוני על היקף הפעילות בשוק.

בנוסף, 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 הדיוור להשכרה. לצעדי הממשלה בשוק הדיוור ראו סעיף 7.1 לעיל.

9.4. 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.

9.5. 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 8.10 לעיל. בנוסף, החברה נדרשת לתחזק את הפרויקט, ולצורך זה נעזרת בחברת ניהול ו/או אנשי מקצוע נוספים, בהיקפים שאינם מהותיים.

9.6. מחסומי כניסה ויציאה

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

9.7. חסמי כניסה

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

9.8. 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, כמו כן קיימים סיכונים הגבייה, פינוי שוכרים ויתר הסיכונים הכרוכים בהקמת המתחם, בהפעלתו ובתחזוקתו.

9.9. מבנה התחרות בתחום הדיור להשכרה והשינויים החלים בו

ראו סעיף 9.15 להלן.

9.10. פרטים נוספים בקשר עם פרויקט דיור להשכרה

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9.10.3. ביום 7.1.2018, אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישורה של ועדת הביקורת, את התקשרותה של החברה בהסכם עקרונות עם אפריקה נכסים, לפיו החברה ואפריקה 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 לדיור והשכרה בע"מ. יצוין כי ביום 21.1.2018 הוכרזה הצעה 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.

9.10.4. ביום 11.3.2018, אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישורה של ועדת הביקורת, את התקשרותה של החברה בהסכם עקרונות עם אפריקה נכסים, לפיו החברה ואפריקה נכסים תפעלנה במסגרת של מיזם משותף, בו כל צד זכאי להטבות ונושא בהתחייבויות המיזם המשותף, בגין חלקו (50%), להגשת הצעה לרכישה של מקרקעין בבאר יעקב להקמת דירות מגורים להשכרה, זאת במסגרת מכרז שפורסם על ידי דירה להשכיר - החברה הממשלתית לדיור והשכרה בע"מ. לפרטים נוספים ראו הדוח המידי מיום 12.3.2018 (מס' אסמכתא: 2018-01-019158). המידע הנכלל בדוח האמור מובא בזאת על דרך ההפניה.

9.10.5. ביום 21.3.2017, אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישורה של ועדת הביקורת, את התקשרותה של החברה בהסכם עקרונות עם אפריקה נכסים, לפיו, החברה ואפריקה נכסים תפעלנה במסגרת של מיזם משותף, בו כל צד זכאי להטבות ונושא בהתחייבויות המיזם המשותף, בגין חלקו (50%), להגשת הצעה לרכישה של מקרקעין בשכונת המשתלה בתל אביב להקמת דירות מגורים להשכרה, זאת במסגרת מכרז שפורסם על ידי דירה להשכיר - החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ. יצוין כי ביום 8.5.17 הגישו החברה ואפריקה נכסים הצעה במסגרת המכרז האמור, אולם הצעתן לא הוכרזה כהצעה הזוכה.

9.10.6. ביום 21.3.2017, אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישורה של ועדת הביקורת, את התקשרותה של החברה בהסכם עקרונות עם אפריקה נכסים, לפיו, החברה ואפריקה נכסים תפעלנה במסגרת של מיזם משותף, בו כל צד זכאי להטבות ונושא בהתחייבויות המיזם המשותף, בגין חלקו (50%), להגשת הצעה לרכישה של מקרקעין בשכונת קרית היובל בירושלים להקמת דירות מגורים להשכרה, זאת במסגרת מכרז שפורסם על ידי דירה להשכיר - החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ.

יצוין כי ביום 14.8.2017 הגישו החברה ואפריקה נכסים הצעה במסגרת המכרז האמור, אולם הצעתן לא הוכרזה כהצעה הזוכה.

9.11. פילוח הכנסות ורווחיות מוצרים ושירותים

ראה סעיף 5.3 לפילוח הכנסות החברה בתחום "הדיור להשכרה".

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

לפרטים נוספים עם הערכת השווי המהותית, ראו נספח א' לדוח הדירקטוריון ליום 31.12.2017 להלן.

להלן הכנסות צפויות בגין פרויקט דיור להשכרה:

בהנחת מימוש תקופות אופציות שוכרים		בהנחת אי מימוש תקופות אופציות שוכרים		תקופת ההכרה בהכנסה
שטח נשוא ההסכמים המסתיימים (באלפי מ"ר)	הכנסות מרכיבים קבועים (באלפי ש"ח)	שטח נשוא ההסכמים המסתיימים (באלפי מ"ר)	הכנסות מרכיבים קבועים (באלפי ש"ח)	
1,928	1,928	1,921	1,921	רבעון 1 שנת 2018
1,920	1,920	1,920	1,912	רבעון 2 שנת 2018
1,920	1,920	1,920	1,920	רבעון 3 שנת 2018
1,920	1,920	1,920	1,920	רבעון 4 שנת 2018
7,679	7,679	7,679	7,679	שנת 2019
7,538	7,538	7,629	7,629	שנת 2020
7,538	7,538	6,221	6,221	שנת 2021
36,332	36,332	8,076	8,076	שנת 2022 ואילך
66,775	66,775	37,286	37,278	סה"כ

9.13. 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".

9.14. 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.

9.15. 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, לאחרונה תוקנה פקודת מס הכנסה [נוסח חדש], התשכ"א-1961, אשר קובעת, בין היתר, הסדרי מס לקרן להשקעות במקרקעין שתרכוש מקרקעין לצורכי דיור להשכרה. למיטב ידיעת החברה, למועד זה, פועלת קרן אחת, אשר החלה ברכישת יחידות דיור להשכרה במסגרת קרן השקעות כאמור.

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

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

9.15.2. גובה דמי השכירות ועלויות הניהול והתחזוקה;

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

9.15.4. 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 אפריקה נכסים אשר מהווה שחקנית ותיקה בתחום הנדל"ן המניב. כמו כן, החברה ואפריקה נכסים נהנות מיתרונה היחסי של דניה סיבוס, חברה מקבוצת אפריקה השקעות, אשר אמונה על עבודות הקבלנות בהקמת הפרויקט;

9.16. נכסים לא מוחשיים

ראו סעיף 8.8 לעיל.

9.17. הון אנושי

ראו סעיף 8.9 לעיל.

9.18. 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 8.10 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

9.19. הון חוזר

תחום הבניה למגורים

13.1. 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.

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

13.3. יחס ההון החוזר בפעילות החברה ליום 31.12.2017 הינו 1.29.

13.4. תקופת האשראי הממוצעת מספקים בשנת 2017 עמדה על בין 45 ל- 60 ימים בממוצע.

13.5. ליום 31.12.2017 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 31.12.2017.

13.6. להלן פרטים אודות ההבדל בין ההון החוזר של החברה לבין ההון החוזר שלה לתקופה של שנים עשר חודשים שנסתיימו ביום 31.12.2017 (באלפי ש"ח):

סה"כ (לתקופה של שנים עשר חודשים)	התאמות (לתקופה של שנים עשר חודשים)	הסכום שנכלל בדוחות הכספיים	
1,216,917	(572,528)	1,789,445	נכסים שוטפים
797,127	(588,572)	1,385,699	התחייבויות שוטפות
419,790		403,746	עודף הנכסים השוטפים על ההתחייבויות השוטפות
1.53		1.29	יחס הון חוזר

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

14. מימון**14.1. כללי**

- 14.1.1. 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 31.12.2017, עומדת יתרת הנכסים הפנויים משעבוד בחברה (מאוחד) על סך של כ- 554 מיליון ש"ח (יתרת הנכסים הפנויים משעבוד בחברה (סולו) עומדת, ליום 31.12.2017, על סך של כ- 810 מיליון ש"ח).
- 14.1.2. יתרת ההלוואות המובטחות בשעבודים כאמור, הסתכמה ליום 31.12.2017, בסך של כ- 1,242,056 אלפי ש"ח ויום 31.12.2016 בסך של כ- 652,020 אלפי ש"ח³. ההסכמים הנוגעים לשעבודים כאמור כוללים, בין היתר, הוראות בדבר איסור דיספוזיציה מכל סוג של הנכסים המשועבדים (לרבות מכירה ו/או העברה ו/או שעבוד); איסור על מתן הלוואות ו/או פירעון הלוואות ללא אישור המלווה; איסור על שינוי מבנה ו/או שינוי שליטה ו/או שינוי בהרכב הון המניות ו/או שינוי במספר מחזיקי המניות וכיו"ב. בנוסף, כוללים הסדרי המימון הוראות מקובלות לפיהן במקרים מסוימים קיימת למלווה זכות להעמיד את ההלוואות לפירעון מיידי לרבות אירועים של חדלות פירעון ו/או הרעה במצב הלווה ו/או הפרה של ההסכמים עם המלווה.

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

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

³ לא כולל ערביות. ליום 31.12.2017 סך הערביות שהעמידה החברה (המובטחות בשעבוד) עמד על סך של כ- 1,606,957 אלפי ש"ח, מתוכם סך של כ- 1,232,434 אלפי ש"ח מיוחסות לערביות חוק מכר.

- 14.1.3. ביום 24.5.2017, הנפיקה החברה 100,000,000 ש"ח ע.ג. 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 המיידיים 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.
- 14.1.4. ביום 24.8.2016 פרסמה החברה תשקיף מדף.
- 14.1.5. ביום 20.6.2017, פרעה בפירעון מוקדם היזום על ידה, וזאת בהתאם להוראות הסכם מימון עם קבוצת גופים מוסדיים מיום 18.5.2011 (להלן: "פירעון מוקדם" ו- "הסכם המימון", בהתאמה), את מלוא סכום ההלוואה (קרן וריבית) נשוא הסכם המימון. במסגרת הפירעון המוקדם, שילמה החברה למלווים סך של כ- 63.1 מיליון ש"ח על חשבון מלוא קרן ההלוואה שטרם נפרעה, הריבית הצבורה בגינה וכן עמלת פירעון מוקדם. יצוין, כי החברה פרעה את ההלוואה ממקורותיה העצמיים.
- לפרטים נוספים בקשר עם הסכם המימון, ראו ביאור 23 לדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31.12.2017 שנכלל בדוח התקופתי. המידע המובא בדוח המידי נכלל בזאת על דרך של הפניה.
- 14.1.6. ביום 19.12.2017 הנפיקה החברה 204,753,000 ש"ח ע.ג. 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% 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%.
- לפרטים נוספים בקשר עם אגרות החוב (סדרה ד') ראו את דוח הצעת המדף שפרסמה החברה ביום 18.12.2017 (אסמכתא: 2017-01-117264) וכן את דוח תוצאות הנפקה מיום 19.12.2017 (מס' אסמכתא: 2017-01-117792). המידע הנכלל בדוחות המפורטים לעיל מובאים בזה על דרך ההפניה.

14.1.7. למועד פרסום דוח זה, מתנהלים הליכים להסדר החוב (להלן: "ההליכים") בין אפריקה השקעות לבין מחזיקי אגרות החוב של אפריקה השקעות. במסגרת ההליכים, פורסמה הזמנה להציע הצעות לרכישת השליטה באפריקה השקעות ו/או בכל אחת מחברות הבת של אפריקה השקעות. לאור זאת, קיימת אפשרות כי השליטה בחברה תשתנה, בין אם במישרין ובין אם בעקיפין. יצוין, כי בחלק מההסכמים בהם התקשרה החברה לקבלת אשראי, נכללה הוראה המקנה למלווה זכות להעמיד לפירעון מידי את האשראי אשר העמיד לחברה במקרה של שינוי שליטה בחברה. ליום 31.12.2017, הסתכם סך האשראי אשר הועמד לחברה על ידי גופים פיננסיים ומחזיקי אגרות החוב, לכ- 1,175 ש"ח (להלן: "האשראי"), מתוכו סך של 722 ש"ח אשר הועמד על ידי מחזיקי אגרות החוב של החברה, והיתרה אשראי מגופים פיננסיים. על פי תנאי אגרות החוב של החברה, ככל ואפריקה השקעות תחדל להיות בעלת השליטה בחברה, יהיו זכאים מחזיקי אגרות החוב, להעמיד את יתרת האשראי כלפיהם, לפירעון מידי. ביחס לאשראי אשר הועמד על ידי גופים פיננסיים, ככלל, שינוי שליטה ו/או שינוי בשיעור החזקה מתחת ל- 51%, במישרין או בעקיפין בחברה, מעניק למלווה זכות להעמיד את יתרת האשראי כלפיו לפירעון מידי. כאמור לעיל, נראה שאין אשראי אשר עם שינוי השליטה בחברה, ככל שתשתנה, יועמד באופן אוטומטי לפירעון מידי והדבר כפוף לשיקול דעתם של הגופים הפיננסיים ומחזיקי אגרות החוב. סביר להניח, שהחלטתם של הגופים הפיננסיים ומחזיקי אגרות החוב תושפע בעיקר מזהותו של בעל השליטה החדש. בשלב זה, אין ביכולתה של החברה להעריך את זהותו של בעל השליטה החדש (אם בכלל) ואת התייחסותם של הגופים הפיננסיים ומחזיקי אגרות החוב אליו. משכך, לתאריך הדוח אין ביכולת החברה להעריך את הסיכוי להתממשותו של סיכון זה.

14.1.8. יתרות אשראי

א. להלן טבלה המרכזת את יתרות האשראי (מבנקים וגורמים פיננסיים אחרים) של החברה (סולו) ליום 31.12.2017, ליום 31.12.2016 וליום 31.12.2015 (באלפי ש"ח):

31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017	סוג האשראי
54,790	104,478	406,577	אשראי בנקאי-זמן קצר
451,573	370,787	459,997	אשראי בנקאי- זמן ארוך-ריבית משתנה
50,112	50,119	50,128	אשראי חוץ בנקאי-זמן קצר-ריבית משתנה
634,232	674,373	846,726	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 31.12.2017, ליום 31.12.2016 וליום 31.12.2015: (באלפי ש"ח):

31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017	סוג האשראי
115,659	168,114	779,888	אשראי בנקאי-זמן קצר
451,573	370,787	459,997	אשראי בנקאי- זמן ארוך-ריבית משתנה
50,112	50,119	50,128	אשראי חוץ בנקאי-זמן קצר-ריבית משתנה
682,765	723,058	895,574	אשראי חוץ בנקאי- זמן ארוך- ריבית קבועה

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

31.12.2016	31.3.2017	30.6.2017	30.09.2017	31.12.2017	
1,199,757	1,195,107	1,620,745	1,627,261	1,763,428	חוב ברוטו
490,778	339,673	229,762	156,650	432,382	מזומן
708,979	855,434	1,390,983	1,470,611	1,331,046	חוב נטו

ד. יתרת המזומנים (כולל פיקדונות לזמן קצר, מזומנים ומכשירים פיננסיים אחרים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי ובטוחות סחירות) שבידי החברה ליום 31.12.2017, ליום 31.12.2016 וליום 31.12.2015 הסתכמה בסך של כ- 518 מיליון ש"ח, כ- 557 מיליון ש"ח וכ- 559 מיליון ש"ח, בהתאמה.

ה. להלן פירוט סך יתרות האשראי של החברה (לרבות תאגידיים מאוחדים שלה), ליום 31.12.2017:

סך יתרת האשראי	סוג האשראי
(אלפי ש"ח)	
721,998	יתרות בגין אג"ח (ציבוריות)
1,239,885	יתרות בגין אשראי בנקאי
174,856	יתרות בגין אשראי חוץ-בנקאי
48,848	יתרות בגין הלוואות בעלים (לרבות על פי הסכמי מימון בקבוצה)
2,185,587	סה"כ התחייבויות:
374,523	חשיפה בגין אשראי חוץ-מאזני (ערבויות פיננסיות)
1,232,434	ערבויות חוק מכר

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

יתרה ליום 31.12.2017	מרווח ממנגנון הריבית	מנגנון ריבית	מטבע	פרויקט
818,119	פלוס 0.5% - פלוס 0.2%	פריים	ש"ח	"סביון VIEW", ירושלים; "סביון גני תקווה", גני תקווה; "סביון גבעת שמואל", גבעת שמואל; "סביון השרון", כפר יונה; "סביון חריש", חריש; סביון "מגדל סביון מופת"; "עוזיאל 133", ר"ג; "סביון גני תקווה", גני תקווה; "סביון גליל ים" - מחיר למשתכן;
319,208	פלוס 0.55% - פלוס 1.25%	פריים	ש"ח	"רמת מרפא", ר"ג; "סומייל", ת"א; סביון בביאליק, ר"ג; "עוזיאל 128", ר"ג; "סביון גליל ים" - מחיר למשתכן;

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

14.1.11. לפרטים בדבר הסכם מימון עם קבוצת גופים מוסדיים מיום 18.5.2011 ראו באור 23ב(1) לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2017.

14.2. שיעור הריבית הממוצעת ושיעור הריבית האפקטיבית

להלן שיעור הריבית הממוצעת ושיעור הריבית האפקטיבית לשנים 2015, 2016 ו- 2017 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 2015		שנת 2016		שנת 2017		
זמן ארוך	זמן קצר	זמן ארוך	זמן קצר	זמן ארוך	זמן קצר	
מקורות שאינם בנקאיים						
3.9%	-	4.79%	-	4.7%	-	שקלים צמוד מדד
3.9%	1.11%	3.9%	1.11%	3.87%	1.1%	שקלים לא צמוד
שיעור ריבית אפקטיבית באחוזים להלוואות שאינן מיועדות לשימוש ייחודי						
שנת 2015		שנת 2016		שנת 2017		
זמן ארוך	זמן קצר	זמן ארוך	זמן קצר	זמן ארוך	זמן קצר	
מקורות שאינם בנקאיים						
4.21%	-	4.04%	-	3.72%		שקלים צמוד מדד
4.07%	1.11%	3.93%	1.11%	3.59%	1.1%	שקלים לא צמוד

14.3. מגבלות בקבלת אשראי ושעבודים

14.3.1. אמות מידה פיננסיות

- א. ליום 31.12.2017 ולתאריך הדוח עומדת החברה באמות המידה הפיננסיות שנקבעו.
- ב. לפרטים בקשר עם אמות מידה פיננסיות נוספות החלות על החברה, שנקבעו במסגרת הסכם מימון מחדש מאי 2011, ראו באור 23ב(1) לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2017.
- 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 31.12.2017.
- 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 31.12.2017.

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 31.12.2017.

לפרטים בקשר עם אמות מידה פיננסיות נוספות החלות על החברה, שנקבעו במסגרת הסכם הלוואה למימון פרויקט דיור להשכרה, ראו ביאור 16ד' לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2017.

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.

14.3.2. מגבלות נוספות החלות על החברה בקבלת אשראי

א. מגבלות קבוצת לווים

לפרטים בדבר מגבלת קבוצת לווים ראו ביאור 35ב(3) לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2017.

ב. הסכמי ליווי בנקאי

לצורך מימון פרויקטים שונים אותם מקימה החברה, מתקשרת החברה, בדרך כלל, עם בנקים בהסכמי ליווי בנקאי (לעיל ולהלן: "הסכמי הליווי"), במסגרתם מקבלת החברה מסגרות של אשראי לצורך ביצוע הפרויקט הרלבנטי. הסכמי הליווי מחייבים את החברה, בין השאר, לשעבד לבנקים את כל זכויותיה בגין הפרויקט הרלבנטי, להמציא לבנקים את החוזים עם הקבלנים, לשעבד לטובת הבנקים את חשבונות הבנקים המתייחסים לפרויקט ולקבל את אישור הבנקים למשיכות מחשבונות אלו, לקיים את התחייבויותיה בקשר עם הפרויקט, לא למכור, להחכיר, להעביר ו/או למסור לאחרים זכות שימוש בפרויקט אלא בהסכמת הבנק, לשלם במועדם את כל המסים, הארנונות וההיטלים בקשר לפרויקט, וכן לעמידה במועדי ביצוע והיקפי מכירות כמפורט בכל הסכם. ליווי בנקאי מבוצע, בדרך כלל, בשיטה של "פרויקט סגור": החברה (או העסקה המשותפת לפי הענין) 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- 15% 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.

14.3.3. 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.

14.3.4. שעבודים

כאמור בסעיף 14.3.2 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.

14.4. אשראי שנתקבל בין תאריך הדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2017 ועד סמוך

לתאריך הדוח

במהלך התקופה שבין יום 31.12.2017 ועד לתאריך הדוח לא חלו שינויים מהותיים נוספים ביתרת הלוואות ואגרות חוב שאינן מיועדות לשימוש ייחודי בידי החברה.

14.5. מסגרות האשראי ויתרת האשראי המנוצלת בסמוך לתאריך הדוח

לחברה מסגרות אשראי (פיננסיות) שהסתכמו ליום 12.3.2018, ליום 31.12.2017 וליום 31.12.2016 בכ- 2,054 מיליון ש"ח, בכ- 2,044 מיליון ש"ח ובכ- 1,497 מיליון ש"ח, בהתאמה. מתוך מסגרות האשראי האמורות, ניצלה החברה ליום 12.3.2018, ליום 31.12.2017 וליום 31.12.2016, סך של כ-1,300 מיליון ש"ח, סך של כ- 1,392 מיליון ש"ח וסך של כ- 579 מיליון ש"ח, בהתאמה.

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

הרכב האשראי שנוצל ליום 31.12.2017 הינו: כ- 658 מיליון ש"ח בגין הלוואות ON-CALL, כ- 580 מיליון ש"ח בגין הלוואות לתקופה של למעלה משנה והיתרה בגין משיכת יתר. הרכב האשראי שנוצל ליום 31.12.2016 הינו: כ- 386 מיליון ש"ח בגין הלוואות ON-CALL, כ- 265 מיליון ש"ח בגין הלוואות לתקופה של למעלה משנה והיתרה בגין משיכת יתר.

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 14.3.2 ב' לעיל.

14.6. אשראי בריבית משתנה

ליום 31.12.2017, ליום 31.12.2016 וליום 31.12.2015 לחברה היה אשראי בריבית משתנה מבנקים ואחרים בסך של כ- 866 מיליון ש"ח, כ- 588 מיליון ש"ח וכ- 617 מיליון ש"ח, בהתאמה. להלן פירוט אודות האשראי בריבית משתנה שהועמד לחברה:

סוג ההצמדה	מנגנון השינוי	טווח שיעור הריבית (באחוזים) בתקופה		
		שנת 2015	שנת 2016	שנת 2017
שקלי	פריים מינוס 0.5% - פריים פלוס 1.5%	-1.1%	-1.1%	-1.8%
		2.25%	3.1%	2.85%

14.7. ערבויות

ליום 31.12.2017 נתנה החברה ערבויות בנקאיות לרוכשי דירות בסך של כ- 1,232 מיליון ש"ח וערבויות להבטחת ביצוע (טיב) בסך של כ- 375 מיליון ש"ח. ליום 31.12.2016 נתנה החברה ערבויות בנקאיות לרוכשי דירות בסך של כ- 1,603 מיליון ש"ח וערבויות להבטחת ביצוע (טיב) בסך של כ- 345 מיליון ש"ח.

14.8. להלן יובא פירוט הלוואות ו/או מסגרות אשראי מהותיות של קבוצת החברה ליום

31.12.2017

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	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	(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 30.9.2017 היחס בין החוב נטו לבין סך ההון והחוב נטו (CAP) הינו 60.62%. החברה התחייבה, בין היתר, כי כל עוד תהיינה אגרות החוב	--

מס"ד	סכום ההלוואה/מסגרת אשראי	מאפייני המלווה	תיאור ההסכם / מסגרת האשראי	מגבלות החלות על התאגיד	בטוחות שהועמדו לטובת המלווה
			<p>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.</p> <p>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).</p>	<p>(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 לקבל 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.</p>	
2	<p>אג"ח סדרה ג' בסכום קרן כולל של כ-253 מיליון ש"ח ע.נ. אגרות חוב. ביום 24.5.2017 הנפיקה החברה 100,000,000 ש"ח ע.נ. של אגרות חוב (סדרה ג') נוספות.</p>	<p>ציבור</p>	<p>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 31 למרץ 2022.</p> <p>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).</p>	<p>(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 31.12.2017 עומד היחס בין החוב נטו לבין סך ההון והחוב נטו (CAP) על כ-57.44%.</p> <p>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 ו/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</p>	

מס"ד	סכום ההלוואה/מסגרת אשראי	מאפייני המלווה	תיאור ההסכם / מסגרת האשראי	מגבלות החלות על התאגיד	בטוחות שהועמדו לטובת המלווה
				(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'	ציבור	<p>אגרות החוב עומדות לפרעון בארבעה תשלומים שאינם שווים שישולמו באופן הבא: (א) 5% מיתרת קרן אגרות החוב (סדרה ד') תשולם ביום 31 למרץ בשנת 2019; (ב) 35% מיתרת קרן אגרות החוב (סדרה ד') תשולם ביום 31 למרץ 2023; (ג) 35% מיתרת קרן אגרות החוב (סדרה ד') תשולם ביום 31 למרץ 2024; ו- (ד) 25% מיתרת קרן אגרות החוב (סדרה ד') תשולם ביום 31 למרץ 2025.</p> <p>אגרות החוב (סדרה ד') אינן צמודות (קרן וריבית). ונושאות ריבית שנתית בשיעור של 2.75%, כפי שנקבע במכרז, אשר תשולם בתשלומים חצי שנתיים בכל 31 למרץ ובכל 30 לספטמבר</p>	<p>15. (1) ההון המיוחס לבעלי המניות של החברה לא יפחת מ- 620 מיליון ש"ח; (2) היחס בין החוב נטו ל-1 לבין סך ההון והחוב נטו 200 (CAP) לא יעלה על 75%. ליום 31.12.2017 עומד היחס בין החוב נטו לבין סך ההון והחוב נטו (CAP) על כ- 57.44%.</p> <p>החברה התחייבה, בין היתר, כי כל עוד תהיינה אגרות החוב (סדרה ד') 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- 620 מיליון ש"ח; וכן לא תקבל החלטה על חלוקה במקרה בו ההון המיוחס לבעלי המניות של החברה הינו פחות מ- 620 מיליון ש"ח (2) לא ליצור שעבוד שוטף על נכסיה, כולם או חלקם. על אף האמור לעיל, החברה תהא רשאית ליצור</p>	

¹ "החוב נטו" - סך התחייבויות אלה של החברה הכלולות במאזן החברה: (א) לפירעון הלוואות מבנקים ומוסדות פיננסיים אחרים (דהיינו, הלוואות אשר למלווים עומדת זכות חזרה אל החברה בגינן); (ב) לפירעון אגרות החוב שהנפיקה או שתנפיק החברה; וכן (ג) ולפירעון כל הלוואה אחרת, בניכוי יתרות נזילות (מזומנים ושווי מזומנים, לרבות פקדונות לזמן קצר וניירות ערך סחירים כפי שיופיעו במאזן החברה).

² "סך ההון והחוב נטו (CAP)" - החוב נטו בצירוף ההון המיוחס לבעלי המניות של החברה כמפורט במאזן החברה.

מס"ד	סכום ההלוואה/מסגרת אשראי	מאפייני המלווה	תיאור ההסכם / מסגרת האשראי	מגבלות החלות על התאגיד	בטוחות שהועמדו לטובת המלווה
				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	אשראי בסך של כ- 221 מיליון ש"ח וכן מסגרת ערבביות בסך של 5 מיליון ש"ח לצורך מימון רכישת מתחם ד' במסגרת מרכז "מחיר למשתכן" הממוקם בהרצליה. לפרטים נוספים ראו סעיף 14.4 לדוח התקופתי.	תאגיד בנקאי	ההלוואה נושאת ריבית קבועה בשיעור של פריים בתוספת מרווח כפי שסוכם בין הצדדים. ההלוואה עומדת לפרעון (קרן) בתשלום אחד ביום 1.10.18. כמו כן, תשלומי הריבית ישולמו אחת לחודשיים, החל מחודש מרץ 2017.		כנגד ההלוואה עבור מתחם ד', שעבדה החברה, לטובת התאגיד הבנקאי האמור, את זכויותיה במתחם ד'.
5	אשראי בסך של כ- 192 מיליון ש"ח וכן מסגרת ערבביות בסך של 4 מיליון ש"ח לצורך מימון רכישת מתחם ה' במסגרת מרכז "מחיר למשתכן" הממוקם בהרצליה. לפרטים נוספים ראו סעיף 14.4 לדוח התקופתי.	תאגיד בנקאי	ההלוואה נושאת ריבית קבועה בשיעור של פריים בתוספת מרווח כפי שסוכם בין הצדדים. ההלוואה עומדת לפרעון (קרן) בתשלום אחד ביום 1.3.19. כמו כן, תשלומי הריבית ישולמו אחת לחודשיים, החל מחודש מרץ 2017.		כנגד ההלוואה עבור מתחם ה', שעבדה החברה, לטובת התאגיד הבנקאי האמור, את זכויותיה במתחם ה'.
6	אשראי בסך של כ- 239 מיליון ש"ח לחברת גבעת שמואל החדשה בע"מ במסגרת הסכם מימון. מסגרות אשראי כספיות וערבביות חוק מוכר עד לסך של כ- 286 מיליון ש"ח לחברת גבעת שמואל החדשה בע"מ במסגרת הסכם ליווי שלב א'. לפרטים נוספים ראו סעיף 8.2.5 לעיל.	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 31.12.17. כמו כן, תשלומי הריבית משולמים אחת לחודשיים. מסגרת האשראי לליווי שלב א' עומדת לפרעון (קרן) בתשלום אחד ביום 30.9.18.		כנגד ההלוואות שעבדה גבעת שמואל, לטובת התאגיד הבנקאי האמור, את זכויותיה במקרקעין. בנוסף, ערבה החברה כלפי הבנק המממן את גבעת שמואל, עד לסכום של 800 מיליון ש"ח.

15.1.1. מצבת התחייבויות פיננסיות של החברה ליום 31.12.2017, לפי מועדי פירעון (באלפי ש"ח):

סה"כ	תשלומי ריבית ברוטו (ללא ניכוי מס)	תשלומי קרן					
		אחר	דולר ארה"ב	אירו	שקלי לא צמוד מדד	שקלי צמוד מדד	
897,461	40,367	-	-	-	782,900	74,194	1.1.17-31.12.17
381,148	28,681	-	-	-	281,155	71,312	1.1.18-31.12.18
125,482	21,993	-	-	-	68,064	35,425	1.1.19-31.12.19
344,518	16,958	-	-	-	325,021	2,539	1.1.20-31.12.20
464,989	37,084	-	-	-	312,732	115,173	1.1.21 ואילך
49,011	163	-	-	-	48,848	-	התחייבות חד-פעמית
2,262,446	145,083				1,818,720	298,643	סה"כ

16. מיסוי

16.1. לפרטים לעניין דיני המס החלים על החברה והחברות המאוחדות ראו ביאור 33 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2017.

16.2. לפרטים לעניין מסים נדחים, לרבות ייחוס מסים נדחים בגין הפסדים להעברה, ראו ביאור 33' לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2017.

16.3. שיעורי מס החברות החלים על החברה בישראל

לפרטים בדבר שיעור מס חברות חלים בישראל ראו ביאור 33 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2017.

16.4. שומות מס

לחברה שומת מס סופית עד וכולל שנת המס 2012.

16.5. ביחס להבדלים שבין שיעור המס האפקטיבי ושיעור המס התיאורטי, החל על החברה, ראו ביאור 33' לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2017.

17. סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם

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

17.2. 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.

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

17.4. 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.

18. מגבלות ופיקוח על פעילות החברה

לפרטים הנוגעים למגבלות והפיקוח בתחומי הפעילות של החברה ראו סעיפים 7.1.2 ו-9.2 לעיל.

19. הסכמים מהותיים

- 19.1. הסכם שירותי ניהול – לפרטים בקשר עם הסכם שירותי הניהול בין החברה לבין דניה סיבוס, ראו תקנה 22 לפרק ד' – פרטים נוספים על התאגיד, להלן.
- 19.2. בהתאם, החברה התחייבה, לקבל בהמחאה גמורה את כל זכויותיה והתחייבויותיה של אפריקה השקעות על פי הסכמי ניהול הפרויקטים המומחים.
- 19.3. 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".
- 19.4. הוסכם, כי אפריקה השקעות לא תהיה זכאית לכל תמורה שהיא בגין עצם המחאת והסבת הסכמי ניהול הפרויקטים המומחים.
- 19.5. הסכם המחאת זכויות בחוזי ניהול פרויקטים נכנס לתוקף עם רישום מניותיה של החברה למסחר בבורסה בחודש יולי 2006.
- 19.6. התמורה שנתקבלה בידי החברה בקשר עם הסכם המחאת זכויות בחוזי ניהול פרויקטים הסתכמה בשנים 2015, 2016 ו- 2017 בסך של כ- 3,165 אלפי ש"ח, כ- 726 אלפי ש"ח וכ- 106 אלפי ש"ח, בהתאמה.

20. הסכם לניהול פרויקטים

- 20.1.1. 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 ג35 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2017.
- 20.1.2. התמורה שנתקבלה בידי החברה בשנים 2015, 2016 ו- 2017 בקשר עם ההסכם לניהול פרויקטים הסתכמה בשנים 2015, 2016 ו- 2017 בסך של כ- 324 אלפי ש"ח, כ- 1,093 אלפי ש"ח וכ- 341 אלפי ש"ח, בהתאמה.
- 20.2. הסכם למתן שירותים על ידי אגף הכלכלה ואגף תב"ע ורישום מקרקעין
- 20.2.1. 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 ג35(7) לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2017.

20.2.2. 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.

20.2.3. התמורה שנתקבלה בידי החברה בשנים 2015, 2016 ו- 2017 בקשר עם ההסכמים האמורים, לפי העניין, הסתכמה בסך של כ- 1,040 אלפי ש"ח, כ- 619 אלפי ש"ח ו- 410 אלפי ש"ח, בהתאמה.

20.3. הסכם לשימוש בסימן מסחר

לפרטים בדבר הסכם לשימוש בסימן מסחר, ראו סעיף 8.8 לעיל.

20.4. לפרטים בקשר עם ההסכם בין החברה לבין אפריקה נכסים בנוגע למיזם המשותף ולפרויקט דיור להשכרה, ראו סעיף 9.10 לעיל.

21. הליכים משפטיים

בחודש אוגוסט 2017, נכנס לתוקפו הסכם פשרה (להלן: "הסכם הפשרה") במסגרת הליך בוררות (להלן: "הבוררות") אשר מתנהל בין החברה וחברת אזורים בנין (1965) בע"מ (חברה בשליטתה המלאה של אזורים - חברה להשקעות בפתוח ובבנין בע"מ) מצד אחד (ביחד, להלן: "העסקה המשותפת"), לבין חברת מרחבי פיתוח בע"מ (בפירוק מרצון), אשר הינה בעלת הקרקע בפרויקט שער הים הממוקם בראשון לציון (להלן: "בעלי הקרקע", "הפרויקט" ו-"המקרקעין", בהתאמה).

בהתאם להסכם הפשרה, שילמה העסקה המשותפת לבעלי הקרקע סך של 14,500,000 ש"ח (בתוספת מע"מ) (חלקה של החברה - 7,250,000 ש"ח), וזאת לחיסול וסילוק מלא ומוחלט של טענות בעלי הקרקע בקשר עם הפרויקט. כמו כן, עם החתימה על הסכם הפשרה, מוותרים העסקה המשותפת ובעלי הקרקע על כל טענה, תביעה, סעד נגד ו/או תביעה ו/או זכות כלשהי כלפי הצד שכנגד (קיימות או עתידיות).

לתוצאות הסכם הפשרה אין השפעה מהותית על תוצאות הפעילות של החברה.

לפרטים נוספים ראו הדוח המידי של החברה מיום 6.10.2014 (מס' אסמכתא: 2014-01-171117). המידע המובא בדוח האמור נכלל בזאת על דרך ההפניה.

בהמשך לאמור בביאור 1א35(1) לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2017, בקשר עם תביעה אשר הוגשה על ידי עיריית תל אביב כנגד המוכר (כהגדרתו להלן), החברה ואחרים, בטענה להכרה בזכויותיה בגין חלק מהמקרקעין אשר רכשה החברה ביום 12.9.2016 מאת צד ג' אשר אינו קשור לחברה ולא לבעלי השליטה בה (לעיל ולהלן: "המוכר"), ביום 2.11.2017 הגישה עיריית תל אביב כתב תביעה מתוקן כנגד כלל הנתבעים, במסגרתו כללה גם סעד כספי בסך של כ- 238 מיליוני ש"ח. יצוין, כי להערכת החברה, אין בהוספת הסעד כדי לשנות את חוות הדעת המשפטית של יועציה המשפטיים של החברה והמוכר, לפיה הסיכוי שהיא תשליך על זכויות החברה במקרקעין, או כי החברה תחוייב לשלם בתשלום כלשהו נמוכים.

לפרטים נוספים בדבר הליכים משפטיים, ראו ביאור 35א לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2017.

22. יעדים ואסטרטגיה עסקית

תחום הבניה למגורים

- 22.1 החברה ממקדת את פעילותה בתחום הנדל"ן בישראל. 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"¹ ו-"דיור להשכרה").
- 22.2 החברה רואה כיעד אסטרטגי את הובלת ענף היזמות לבניית מגורים בארץ.
- 22.3 החברה הציבה לעצמה כיעד לפעול לשיפור מתמיד של איכות הפרויקטים והדירות הנמכרות בהם לרווחת לקוחותיה.
- 22.4 חברת אפריקה התחדשות עירונית אשר בבעלות החברה, צפויה להפעיל במהלך השנה מספר פרויקטים ולהגדיל את היקף הפעילות והתקשרות עם בעלי קרקע חדשים.
- 22.5 החברה רואה לפניה את חשיבות הבניה הירוקה ופועלת לשלב עקרונות אלה בפרויקטים שיבנו בשנים הקרובות.
- 22.6 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**
- 22.7 החברה תמשיך ותבחן כניסה לפרויקטים נוספים של דיור להשכרה.

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

23. צפי להתפתחות בשנה הקרובה

תחום הבניה למגורים

- 23.1 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.
- 23.2 אגף התכנון ימשיך במאמציו לקדם קרקעות לכדי הבשלה תכנונית.
- 23.3 במהלך העסקים הרגיל שלה, בוחנת החברה אפשרויות ייזום ורכישת קרקעות, בין במסגרת עסקאות קונבנציונאליות ובין אם במסגרת מכרזי דיור להשכרה ו/או מחיר למשתכן, על פי צרכיה ומנהלת משאים ומתנים בהתאם ו/או משתתפת במכרזים. כמו כן בוחנת החברה כל העת הצעות למימוש קרקעות שברשותה תוך מקסום אפשרי של הרווח. לתאריך הדוח, אין ודאות כי מו"מ כלשהו יתגבש לכלל עסקה מחייבת.
- 23.4 כוונות והערכות החברה המפורטות בסעיף 21 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 22 להלן.

תחום הדיור להשכרה

- 23.5 בכוונת החברה לבחון ולהשתתף במכרזים נוספים בתחום הדיור להשכרה, לרבות במסגרת של מיזם משותף עם אפריקה נכסים.
- 23.6 בכוונת החברה להמשיך ולמסור חזקות בדירות הפרויקט ליתרת השוכרים אשר עימם התקשרה החברה בהסכם שכירות.

24. דיון לגבי גורמי סיכון

להערכת החברה, החברה חשופה לגורמי הסיכון העיקריים הבאים:

24.1 גורמי סיכון מאקרו כלכליים

24.1.1 חשיפה לשינויים בשערי מטבעות

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

24.1.2 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.

24.1.3 שינויים בשערי ריביות במשק

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

24.1.4 האטה כלכלית

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

24.1.5 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.

24.1.6 נזקי רעידת אדמה

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

24.1.7 שינויים במחירי בטוחות סחירות

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

24.2 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 והיצע קרקעות.

24.2.1 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.

24.2.2 זמינות חומרי גלם

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

24.2.3 סיכון תפעולי מול קבלני המשנה

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

24.2.4 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.

24.2.5 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.

24.2.6 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.

24.2.7 ירידה בכושר התשלומים של השוכרים

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

24.2.8 שינוי חקיקה ותקינה

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

24.2.9 ירידה במחירי הדירות

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

24.2.10 ירידה במחירי הדירות

לחברה מערכת ERP אשר בה מרוכזים כלל הנתונים כולל ניהול מלאי, ניהול מערכת מכירות, כספים וכד', תקלה אשר תשבית או תמחק את הנתונים עלולה לפגוע בחברה, על מנת לגבור על סיכון זה החברה מעבה את מערך המחשוב שלה כולל גיבויים והגנות שוטפות.

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

מידת ההשפעה של גורם הסיכון על פעילות החברה בכללותה			
<u>השפעה גדולה</u>	<u>השפעה בינונית</u>	<u>השפעה קטנה</u>	
			<u>גורמי סיכון מאקרו כלכליים</u>
		X	מטבעות שונים

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