



צ.מ.ח המרמן בע"מ

דוח תקופתי לשנת 2018

תוכן עניינים

עמוד	פרק א'- תיאור עסקי התאגיד
3	1. פעילות החברה והתפתחות עסקיה
3	2. תחומי פעילות החברה
3	3. היעדר תיחום פעילות
5	4. החזקות החברה
6	5. השקעות בהון החברה ועסקאות מהותיות במניותיה
6	6. חלוקת דיבידנדים ומניות הטבה
8	7. מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של החברה
10	8. סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה
10	9. תחום הייזום
34	10. תחום הביצוע
41	10. תחום הנדל"ן המניב
	<u>עניינים המשותפים לכלל עסקי החברה</u>
46	12. רכוש קבוע, מקרקעין נכסים
46	13. הון אנושי
48	14. תשומות וספקים
48	15. הון חוזר
49	16. מימון
53	17. מיסוי
53	18. סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם
53	19. מגבלות ופיקוח על פעילות החברה
54	20. הסכמים מהותיים
54	21. הליכים משפטיים
54	22. יעדים ואסטרטגיה עסקית
54	23. צפי התפתחות לשנה הקרובה
55	24. דיון בגורמי סיכון

פרק ב'- דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה

פרק ג'- דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2018

פרק ד'- פרטים נוספים על החברה

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

פרק ו' – שאלון ממשל תאגידי

פרק א' - תיאור עסקי התאגיד

.1

פעילות החברה והתפתחות עסקיה

1.1 החברה התאגדה בישראל בחודש ספטמבר 1997 כחברה פרטית מוגבלת במניות. בחודש מאי 2007 הפכה החברה לחברה ציבורית.

עד ליום 1 בינואר 2018 עסקה החברה, בעצמה ובאמצעות חברות מוחזקות של החברה, בשני תחומי פעילות, כדלקמן: (1) ייזום, פיתוח, הקמה, ניהול, שיווק ומכירה של פרויקטים בתחום הנדל"ן בישראל; (2) ביצוע עבודות בנייה קבלניות בפרויקטים בתחום הנדל"ן בישראל, למגזר העסקי, הפרטי והציבורי. החל מהדוחות הכספיים של החברה ליום 31 במרס 2018 ובעקבות סיווג שלושה נכסים אשר בבעלות החברה המיועדים להשכרה ואשר סווגו עד לדוחות האמורים כמלאי (קניון "שער העיר" בפרויקט בית שמש, שטחי המסחר והחניון בפרויקט שוק בצלאל בתל אביב והחלק המסחרי והחניון בפרויקט העיר הלבנה בשכונת נווה צדק בתל אביב), לחברה תחום פעילות חדש של נדל"ן להשקעה.

החל ממועד הקמתה ועד למועד דוח זה, השלימה החברה בעצמה ובאמצעות חברה מוחזקת כ-93 פרויקטים שונים ומגוונים של בנייה ברחבי הארץ, אשר כללו ייזומות, תכנון והקמה עצמית של הפרויקטים, לרבות ביצוע עבודות בנייה קבלניות עבור צדדים שלישיים. הפרויקטים אשר בהקמתם הייתה מעורבת החברה, ואשר הקמתם הסתיימה למועד דוח זה, כללו כ-7,168 יחידות דיור וכ-327,000 מ"ר שטחי מסחר, ציבור והיי-טק ומפעלים.

1.2 למועד דוח זה, בתחום הייזום, מעורבת החברה ב-16 פרויקטים בשלבי תכנון, פיתוח, הקמה ושיווק שונים, כדלקמן: (1) שני פרויקטים למגורים ביישוב גני תקווה; (2) פרויקט אחד ביישוב אלפי מנשה; (3) פרויקט למגורים במתחם "המשולש הגדול" ברמת גן; (4) שני פרויקטים למגורים בשכונת נווה צדק בתל אביב; (5) פרויקט למגורים במתחם שוק בצלאל בתל אביב; (6) פרויקט למגורים בעיר בית שמש; (7) פרויקט למסחר באלפי מנשה; ו- (8) פרויקט למגורים בעיר נהריה; (9) שני פרויקטים למגורים ביפו – "גבעת אנדרומדה" ו-"מכבי יפו"; (10) פרויקט מעורב למגורים ולהשכרה בכרמיאל, (11) פרויקט מעורב מגורים, מסחר ותעסוקה כורזין בגבעתיים; (12) פרויקט למגורים בצור יצחק ו- (14) פרויקט בהוד השרון.

1.3 בנוסף לביצוע עבודות בפרויקטים אותם יוזמת החברה למועד דוח זה, פועלת החברה, במישרין ובאמצעות חברה מוחזקת (50%), בביצוע עבודות בנייה קבלניות ב-5 פרויקטים, עבור צדדים שלישיים – לפרטים ראה סעיף 10.5 להלן.

תחומי פעילות החברה

.2

לחברה שלושה תחומי פעילות: הראשון, ייזום, פיתוח הקמה, ניהול, שיווק ומכירה של פרויקטים בתחום הנדל"ן בישראל (להלן: "תחום הייזום"). השני, ביצוע עבודות בנייה קבלניות, בפרויקטים בתחום הנדל"ן בישראל, למגזר העסקי, הפרטי והציבורי (להלן: "תחום הביצוע"). השלישי, ייזום, הקמה או רכישה של מרכזים מסחריים ("תחום הנדל"ן המניב").

היעדר תיחום פעילות

.3

3.1 למועד דוח זה, מר שלמה שרון ומר רן בן אברהם, הנמנים על בעלי השליטה בחברה, עוסקים בייזום, פיתוח, הקמה ומכירה של נדל"ן למגורים ברומניה, באמצעות תאגידים זרים שבבעלותם.

3.2 כל אחד מיחיד קבוצת פייגלין¹ ויחיד קבוצת בן אברהם², התחייב כלפי החברה, כי הוא יפנה לחברה כל הזדמנות עסקית בישראל בתחום הייזום³ ו/או בתחום הביצוע⁴, וכי במקרה והחברה תחליט מכל סיבה שהיא שלא לממש הזדמנות זו, הוא יהיה רשאי לממש בעצמו הזדמנות זו, ובלבד שמימוש ההזדמנות יעשה בתנאים שאינם עדיפים על התנאים שהוצעו לחברה וכן שהוא יעשה זאת ללא שיתוף פעולה עם קבוצת בעלי המניות האחרת או עם חלק ממנה. כמו-כן, אם

1 מר חיים פייגלין והגב' תהילה פייגלין.

2 ה"ה אבי בן אברהם, רן בן אברהם ושלמה שרון.

3 "תחום הייזום" הוגדר כייזום, פיתוח הקמה, ניהול, שיווק ומכירה של פרויקטים בתחום הנדל"ן בישראל.

4 "תחום הביצוע" הוגדר כביצוע עבודות בנייה קבלניות בפרויקטים בתחום הנדל"ן בישראל למגזר העסקי הפרטי והציבורי.

תופנה לחברה הזדמנות עסקית מצד יחידים מאחת מבין קבוצות בעלי המניות האמורות, או חלק מהם, וקבוצת בעלי המניות האחרת תבחר להתנגד לה, לא תהא רשאית קבוצת בעלי המניות שהתנגדה, לממש הזדמנות זו בעצמה.

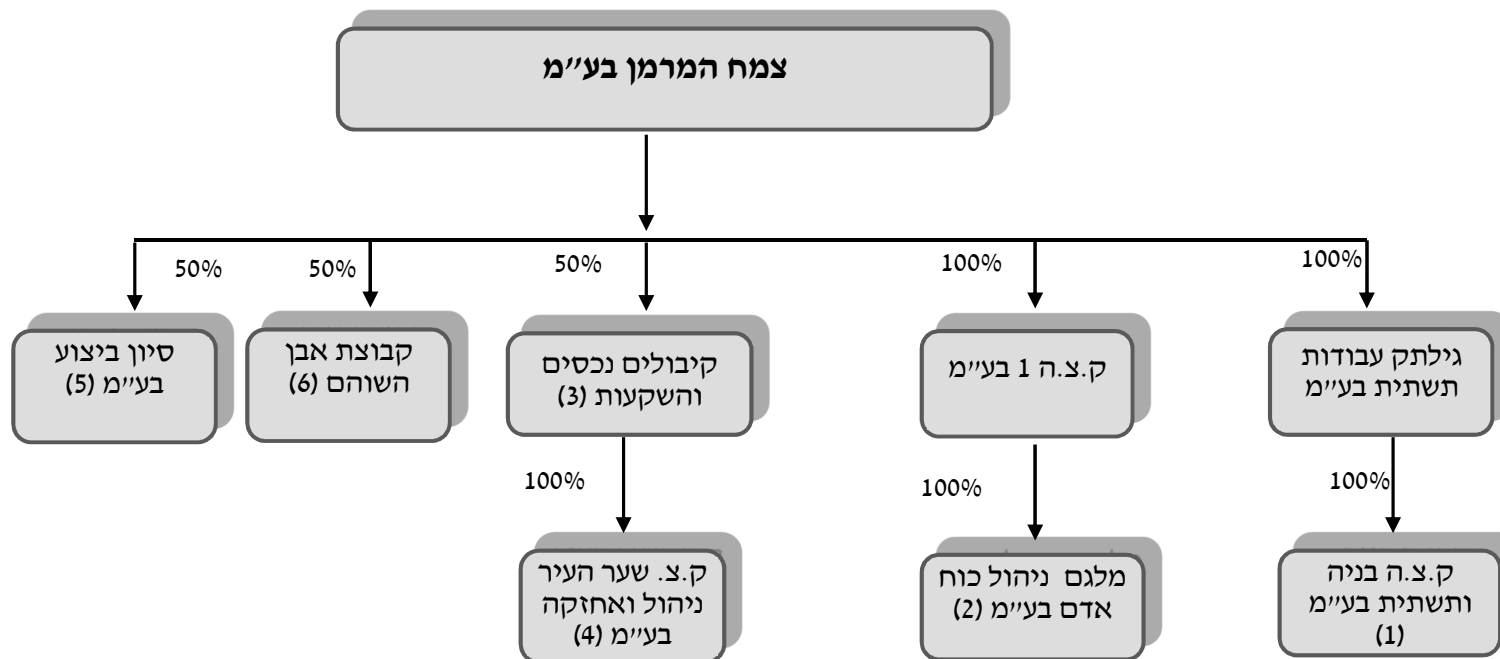
יצוין כי מבין יחיד קבוצת פייגלין נמנה מר חיים פייגלין, המכהן כמנכ"ל החברה ומשמש כדירקטור בה ומבין יחיד קבוצת בן אברהם נמנים ה"ה אבי בן אברהם ורן בן אברהם המשמשים כדירקטורים בחברה ומכהנים בהתאמה כיו"ר דירקטוריון החברה וכמשנה למנכ"ל החברה.

על פי ההתחייבות האמורה כל אחד מיחיד קבוצות בעלי המניות האמורות התחייב, כי בכל מקרה בו תוצע לו הזדמנות עסקית להשקיע בפרויקט בתחום הייזום ו/או בתחום הביצוע, הוא יפנה לחברה בהצעה להשקיע בפרויקט ("ההצעה"). בכל מקרה של העדר היענות מצד החברה להצעה בתוך 10 ימי עסקים ממועד קבלת מלוא החומר והמידע הנדרש לדירקטוריון סביר בבואו לקבל החלטת השקעה בקשר עם ההצעה האמורה, תחשב ההצעה כאילו נדחתה. במקרה של דחיית ההצעה כאמור יהיה היחיד מאחת קבוצות בעלי המניות האמורות אשר הפנה את ההצעה לחברה רשאי לקבל את ההצעה, בין במישרין ובין בעקיפין ובלבד שהוא כדירקטור ו/או הדירקטור שהומלץ מטעמו של אותו יחיד לדירקטוריון החברה לא הצביע נגד קבלת ההצעה על ידי החברה. החלטה בדבר דחית או קבלת ההצעה תתקבל בדירקטוריון החברה. בנוסף, גם במקרה בו על אף היענות החברה להצעה, החברה תזנח את החלטתה להשקיע בפרויקט, מציג ההצעה יהא רשאי, בין במישרין ובין בעקיפין, לבצע את ההשקעה חלף החברה. אם וככל שידרשו אישורי אורגנים של החברה בהתאם להוראות סעיף 275 לחוק החברות, התשנ"ט – 1999 (להלן: "חוק החברות") אזי לא תחול מסגרת הזמן הנקובה לעיל אלא המועדים הקבועים בד"ן. אין באמור לעיל בכדי לגרוע מחובת האמונים של מי מבעלי המניות האמורים כמתחייב על-פי הוראות סעיף 254 לחוק החברות. ביצוע הסדרים כאמור, ככל שיתקיימו, יובאו כאמור לאישור דירקטוריון החברה ויחולו הוראות סעיף 254 ו-255 לחוק החברות⁵. אופן ביצוע ההסדרים האמורים בין בעלי השליטה לחברה יבוקר, אחת לחצי שנה, על-ידי ועדת הביקורת של החברה. למועד הדוח, לא נתקיימו נסיבות בהן נדרשו הצדדים להפעיל את ההסדר האמור.

נכון למועד זה, לא קיימת ליחיד מי מקבוצות בעלי המניות האמורות פעילות פרטית כלשהי בתחום הייזום ו/או בתחום הביצוע בישראל.

⁵ סעיף 254 לחוק החברות דן בחובת האמונים שחב נושא למשרה לחברה וקובע, בין היתר, כי נושא משרה: (1) יימנע מכל פעולה שיש בה ניגוד עניינים בין מילוי תפקידו בחברה לבין מילוי תפקיד אחר שלו או לבין ענייני האישיים; (2) יימנע מכל פעולה שיש בה תחרות עם עסקי החברה; (3) יימנע מניצול הזדמנות עסקית של החברה במטרה להשיג טובת הנאה לעצמו או לאחר; (4) יגלה לחברה כל ידיעה וימסור לה כל מסמך הנוגעים לעניינה, שבאו לידי בתוקף מעמדו בחברה. סעיף 255 לחוק החברות קובע, בין היתר, כי חברה רשאית לאשר פעולה מהפעולות המנויות כאמור בסעיף 254 ובלבד שנתקיימו כל התנאים האלה: (1) נושא המשרה פועל בתום לב והפעולה או אישורה אינן פוגעות בטובת החברה; (2) נושא המשרה גילה לחברה, זמן סביר לפני המועד לדיון באישור, את מהות ענינו האישי בפעולה, לרבות כל עובדה או מסמך מהותיים.

להלן תרשים מבנה אחזקות החברה, למועד דוח זה: 6



- (1) חברה פרטית העוסקת במתן שרותי כח אדם לענף הבניה ובהשכרת ציוד בניה לחברה ולחברות מוחזקות או/ו כלולות של החברה.
- (2) חברה פרטית העוסקת עבור החברה והחברות המוחזקות או/ו כלולות של החברה, באיתור עובדים זרים, הבאתם לישראל, קבלת היתרי עבודה עבורם והעסקתם בשכר בפרויקטים השונים של החברה והחברות המוחזקות של החברה. מלגס הינה "תאגידי מורשה" על-ידי מדינת ישראל לטיפול בעובדים זרים.
- (3) שותפות לא מוגבלת, רשומה בישראל. יתרת הזכויות בקיבולים נכסים והשקעות, מוחזקות על-ידי שותפות תוחלת נכסים והשקעות, צד שלישי, אשר אינו קשור לחברה. קיבולים נכסים והשקעות מעורבת במיזם משותף לבניית פרויקט למסחר בבית שמש.
- (4) חברה פרטית, העוסקת בניהול ואחזקת פרויקט למסחר בבית שמש, אשר הוקמה על ידי קיבולים נכסים והשקעות.
- (5) חברה פרטית העוסקת בביצוע עבודות בנייה קבלניות של נדל"ן למגורים עבור צדדים שלישיים. יתרת האחזקות בסיון ביצוע בע"מ מוחזקות על-ידי סיון ברקוביץ בע"מ, חברה פרטית, המצויה למיטב ידיעת החברה, בבעלות ובשליטה של מר סיון ברקוביץ. בין סיון ברקוביץ בע"מ לבין החברה הסכם לשליטה משותפת בסיון ביצוע בע"מ.
- (6) חברה פרטית המחזיקה בזכויות במקרקעין במתחם "כורזין" בגבעתיים. יתרת האחזקות בקבוצת אבן השוהם מוחזקות על-ידי אלפא גידורים בע"מ, חברה פרטית, המצויה למיטב ידיעת החברה, בבעלות ובשליטה של מר אורן חלפון.

השקעות בהון החברה ועסקאות מהותיות במניותיה

בשנים 2017 ו-2018 לא בוצעו השקעות בהון המניות של החברה ו/או עסקאות מהותיות במניות החברה, מחוץ לבורסה, על-ידי בעלי עניין בה, והידועות לחברה למעט כמפורט להלן:

- כי ביום 2 במרץ 2017 מכרה מורגן רימון ובינוי בע"מ, שנמנתה על בעלי השליטה בחברה באותו המועד את מלוא החזקותיה במניות החברה בעסקה מחוץ לבורסה והחל ממועד זה חדלה להיות בעלת מניות בחברה – לפרטים ראה דיווח מיידי מיום 2 במרץ 2017 (אסמכתא: 01-2017-018457) כמפורט להלן.
- ביום 17 ביולי 2018 מכר מר שלמה שרון 31,750 מניות של החברה במחיר של 945 אג' לבטליון יזמות וייעוץ ארגוני בע"מ, חברה בבעלות ה"ה אבי בן אברהם, רן בן אברהם ושלמה שרון.
- ביום 8 באוגוסט 2018 מכר מר שלמה שרון 60,847 מניות של החברה במחיר של 945 אג' בחלוקה כדלקמן: 23,810 מניות לצ.מ.ח. תשתית ופיתוח (1996) ישראל בע"מ, חברה בבעלות מר חיים פייגלין, 21,164 מניות למר מרדכי לוזון המכהן כמשנה למנכ"ל תפעול בחברה ו-15,873 מניות למר דוד אמור סמנכ"ל הכספים בחברה.
- ביום 12 באוגוסט 2018 מכר מר שלמה שרון 13,230 מניות של החברה במחיר של 945 אג' לגב' עדי פארי הרפז, משנה למנכ"ל כספים ופיתוח עסקי בחברה.

חלוקת דיבידנדים ומניות הטבה

בשנים 2017 ו-2018 ועד למועד דוח זה, לא ביצעה החברה חלוקה של מניות הטבה. לפרטים אודות חלוקות הדיבידנד אותן ביצעה החברה בשנים 2017 ו-2018, ראה ביאור 25 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31.12.2018. בנוסף, לאחר מועד הדוח, ביום 19 במרס 2019 אישור דירקטוריון החברה חלוקה של דיבידנד בסך של 4,200 אלפי ש"ח. יתרת רווחי החברה, כהגדרת המונח בחוק החברות, ליום 31 בדצמבר 2018, הניתנים לחלוקה, הינה בסך של 169,504 אלפי ש"ח.

מגבלות החלות על החברה בחלוקת דיבידנד

מקור	פירוט המגבלה
שטר נאמנות (אג"ח ד')	החברה לא תבצע חלוקה (כהגדרת מונח זה בחוק החברות), בסכום מצטבר שיעלה על 33.3% מסך הרווח הנקי המצטבר ^{8,7} ושיצטבר על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים שיפורסמו עד למועד ביצוע החלוקה בפועל.
	החברה לא תהיה רשאית לבצע חלוקה אם ההון העצמי של החברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים המפורסמים האחרונים, סקורים או מבוקרים, כולל זכויות מיעוט בניכוי סכום החלוקה נמוך מ-95 מליון ש"ח.
שטר נאמנות (אג"ח ה')	החברה לא תבצע חלוקה (כהגדרת מונח זה בחוק החברות), בסכום מצטבר שיעלה על 33.3% מסך הרווח הנקי ⁹ המצטבר ¹⁰ ושיצטבר על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים שיפורסמו עד למועד ביצוע החלוקה בפועל. בנוסף, החברה לא תהיה רשאית לבצע חלוקה: (1) אם ההון העצמי של החברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים המפורסמים האחרונים, סקורים או מבוקרים, כולל זכויות מיעוט בניכוי סכום החלוקה נמוך מ-135 מיליון ש"ח; (2) אם היא אינה עומדת באמות המידה הפיננסיות המפורטות בסעיפים 5.6.1-5.6.3 לשטר הנאמנות (מבלי לקחת בחשבון את תקופות הריפוי וההמתנה המנויות בסעיפים האמורים) ובניכוי סכום החלוקה; (3) אם היא אינה עומדת בכל התחייבויותיה המהותיות למחזיקי אגרות החוב בהתאם להוראות שטר הנאמנות; (4) אם מתקיימת עילת פירעון מיידי או קיים חשש לקיומה של עילה כאמור.

⁷ "רווח נקי" – כמוצג בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה המיוחס לבעלי מניות החברה (ללא חלק המיעוט).

⁸ קרי, יתרת הרווח המוצג בדוחות הכספיים נכון ליום 30 בספטמבר 2014.

⁹ "רווח נקי" – כמוצג בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה המיוחס לבעלי מניות החברה (ללא חלק המיעוט) בנטרול רווחי/הפסדי שערך נטו (שטרם מומשו) הנובעים משינוי בשוויים ההוגן של נכסי החברה. יובהר כי: (א) במקרה של מכירת נכס (מימוש) ששוערך, יתווספו/יפחתו, לפי העניין לרווחים הניתנים לחלוקה רווחי/הפסדי שערך בגין אותו נכס אשר נוטרלו כאמור לעיל; (ב) הרווחים הניתנים לחלוקה אשר בגינם לא בוצעה חלוקה ברבעון מסוים יצטברו לרבעונים הבאים.

¹⁰ קרי, תחת עמודת "יתרת הרווח" בדוחות הכספיים נכון ליום 31 במרץ 2018.

<p>החברה התחייבה שלא לחלק דיבידנד מעבר לשיעור המותר בהתאם למדיניות חלוקת הדיבידנד אותה אימצה החברה (ראה להלן). החברה התחייבה כי ההון העצמי המוחשי בניכוי השקעה בחברות קשורות¹¹ לא יפחת מסך של 60 מיליון ש"ח.</p>	<p>תאגידים בנקאיים</p>
---	-------------------------------

מדיניות חלוקת דיבידנד

בחודש מאי 2010, קיבל דירקטוריון החברה החלטה בדבר אימוץ מדיניות חלוקת דיבידנד, לפיה, בכפוף לעמידת החברה בתנאים הדרושים לכך על-פי כל דין, ובכלל זה מבחני חלוקת דיבידנד, הקבועים בסעיף 302 לחוק החברות ובכפוף לעמידת החברה בהתחייבות פיננסיות, קיימות ועתידיות, של החברה כלפי צדדים שלישיים, תחלק החברה, מדי שנה, כדיבידנד לבעלי מניותיה, עד 33.3% מהרווח הנקי מפעילות שוטפת המצטבר של החברה על-פי דוחותיה הכספיים האחרונים של החברה הידועים במועד קבלת ההחלטה על חלוקת הדיבידנד. חלוקת הדיבידנד תיעשה בכפוף למצב תזרים המזומנים של החברה, בכפוף למידת הזיקקות החברה למזומן ובכפוף לצורכי מימון פעילות החברה כפי שיהיו באותו מועד ו/או צורכי מימון פעילות החברה העתידיים, והכול על-פי שיקול הדעת הבלעדי של דירקטוריון החברה. הכרזה על חלוקת הדיבידנד על-פי המדיניות לעיל, יכול שתעשה פעם אחת בשנה ו/או מידי רבעון, על יסוד הדוחות הכספיים הסקורים או המבוקרים של החברה, בהתאם לשיקול דעת דירקטוריון החברה. דירקטוריון החברה יהיה רשאי, בכל עת, בהתחשב בשיקולים עסקיים, לשנות את שיעור הדיבידנד האמור לעיל או להחליט שלא לחלק דיבידנד כלל.

¹¹ "הון עצמי מוחשי בניכוי השקעה בחברות קשורות" – הון עצמי, לרבות עודפים בלתי מחולקים וקרנות, בניכוי נכסים לא מוחשיים כגון מוניטין, זכויות יוצרים, פטנטים, סימני מסחר, שמות מסחריים וכדו'), בניכוי חייבים לחברה שהינם בעלי עניין ו/או חברות קשורות, בניכוי הלוואות ו/או שטרי חוב ו/או שטרי הון מכל מין וסוג שהוא שהעמידה החברה לחברת בת ו/או לחברה קשורה, בניכוי הוצאות נדחות, בניכוי ערבויות שניתנו ע"י החברה להבטחת חובות כספיים קיימים בפועל של בעלי עניין וכמו כן בניכוי ערבויות שניתנו על ידי החברה להבטחת חובות כספיים קיימים בפועל שאינם לטובת פרויקטים בליווי פיננסי של חברות בנות ו/או של חברות קשורות של החברה ובניכוי רווחי שערורים שטרם מומשו בניכוי מוניטין שהינו חלק מחשבון ההשקעה בחברות כלולות ובתוספת הלוואות בעלים לגביהן נחתמו כפי הבנק, על ידי החברה ועל ידי מי שהעמיד את אותן הלוואות בעלים, כתבי נחיתות (subordination), בנוסח שמקובל על הבנק.

מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של החברה

7.

להלן נתונים כספיים מאוחדים של תחומי הפעילות של החברה בגין פעילותה בשנים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר 2016, 2017 ו-2018 (באלפי ש"ח). לפרטים אודות התפתחויות שחלו בנתונים המפורטים בטבלה שלהלן, ראה דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד¹².

מאוחד	התאמות למאוחד	אחר*	ביצוע	ייזום	
שנת 2018					
547,301	(205,943)	8,673	326,377	418,194	מחיצוניים
--	--	--	--	--	מתחומי פעילות אחרים בתאגיד
--	--	--	--	--	עלויות המהוות הכנסות של תחום פעילות אחר בתאגיד
478,108	(185,360)	13,184	294,576	355,708	אחרות
69,193	(20,583)	(4,511)	31,801	62,486	רווח מפעולות רגילות החלק מרווח מפעולות רגילות המיוחס לבעלים של החברה האם
979,977	(180,977)	**323,209	119,172	718,573	סך הנכסים
753,748	(144,342)	**407,802	118,667	371,621	סך ההתחייבויות

* בעיקר מתן שירותי עבודה על ידי עובדים זרים, המועסקים על-ידי מלגם ניהול כוח אדם בע"מ (להלן: "מלגם"), לחברות שאינן בשליטת החברה וכן דמי ניהול, דמי שכירות מגורמים חיצוניים ודמי שכירות בגין נדל"ן להשקעה.
 ** נכסים והתחייבויות בגין נדל"ן להשקעה וכן נכסים והתחייבויות כלליים שלא ניתן להקצותם למיגורים שונים וכן חשקעה בחברות כלולות.

מאוחד	התאמות למאוחד	אחר*	ביצוע	ייזום	
שנת 2017					
539,704	(183,644)	6,674	296,534	420,140	מחיצוניים
--	--	--	--	--	מתחומי פעילות אחרים בתאגיד
--	--	--	--	--	עלויות המהוות הכנסות של תחום פעילות אחר בתאגיד
474,339	(181,738)	7,367	282,021	366,689	אחרות
65,365	(1,906)	(693)	14,513	53,451	רווח מפעולות רגילות החלק מרווח מפעולות רגילות המיוחס לבעלים של החברה האם
922,764	(139,422)	**174,640	103,897	783,649	סך הנכסים
735,893	(107,488)	**342,723	113,781	386,877	סך ההתחייבויות

* בעיקר מתן שירותי עבודה על ידי עובדים זרים, המועסקים על-ידי מלגם לחברות שאינן בשליטת החברה וכן דמי ניהול ודמי שכירות מגורמים חיצוניים.
 ** נכסים והתחייבויות כלליים שלא ניתן להקצותם למיגורים שונים וכן חשקעה בחברות כלולות.

מאוחד	התאמות למאוחד	אחר*	ביצוע	ייזום	
שנת 2016					
439,272	(179,225)	7,716	277,892	332,889	מחיצוניים
--	--	--	--	--	מתחומי פעילות אחרים בתאגיד
--	--	--	--	--	עלויות המהוות הכנסות של תחום פעילות אחר בתאגיד
416,481	(176,190)	7,750	274,091	310,830	אחרות
22,791	(3,035)	(34)	3,801	22,059	רווח מפעולות רגילות החלק מרווח מפעולות רגילות המיוחס לבעלים של החברה האם
1,112,028	(159,207)	**164,721	83,757	1,022,757	סך הנכסים
971,260	(121,104)	**288,610	87,808	715,946	סך ההתחייבויות

¹² הנתונים כוללים נתוני חברות כלולות (חלק החברה).

* בעיקר מתן שירותי עבודה על ידי עובדים זרים, המועסקים על-ידי מלגם לחברות שאינן בשליטת החברה.
 ** נכסים והתחייבויות כלליים שלא ניתן להקצותם למיגזרים שונים וכן השקעה בחברות כלולות

להלן פירוט העלויות המיוחסות לכל תחום פעילות, בהבחנה בין עלויות קבועות ועלויות משתנות:

מאוחד	התאמות למאוחד	אחר	ביצוע	ייזום		
לשנים עשר החודשים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר 2018						
124,907	(1,346)	4,658	12,118	109,477	קבועות	עלויות
353,201	(184,015)	8,526	282,458	246,232	משתנות	
לשנים עשר החודשים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר 2017						
109,041	(8,782)	1,306	9,224	107,293	קבועות	עלויות
365,298	(172,956)	6,061	272,797	259,396	משתנות	
לשנים עשר החודשים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר 2016						
86,993	(4,331)	154	9,151	82,019	קבועות	עלויות
329,488	(171,859)	7,596	264,940	228,811	משתנות	

סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה

.8

לפרטים אודות גורמים בסביבה המקרו-כלכלית אשר משפיעים או עשויים להשפיע על פעילותה של החברה, ראה סעיף 2 לדוח הדירקטוריון.

תיאור עסקי החברה לפי תחומי פעילות

תחום הייזום

.9

9.1 מידע כללי על תחום פעילות הייזום

9.1.1 האזורים הגיאוגרפיים בהם מתבצעת הפעילות

למועד דוח זה, החברה פועלת במספר אזורי ביקוש ברחבי הארץ וזאת כחלק מאסטרטגיית החברה לפיזור הסיכון.

9.1.2 סוגי הפרויקטים

9.1.2.1 תחום הייזום בישראל הינו רחב ומגוון. בתחום זה פועלים גופים רבים העוסקים ביזמות ובניה למגורים בהיקפים שונים, החל ביזמים קטנים המבצעים פרויקטים בודדים הכוללים מספר קטן של יחידות דיור, וכלה בחברות גדולות אשר מבצעות בו זמנית מספר פרויקטים הכוללים אלפי יחידות דיור והינן בעלות מאגר קרקעות גדול.

הפעילות בתחום זה כוללת איתור אפשרויות להשקעות פוטנציאליות, גיוס מימון ו/או שותפים להשקעה, קבלת היתרים לבנייה ובניית פרויקטים במישרין ו/או באמצעות צדדים שלישיים.

פעילות החברה בתחום הייזום מבוצעת על קרקעות שהחברה רוכשת בהן זכויות בשתי דרכים אופייניות: (1) רכישת זכויות פיתוח וחכירה במקרקעין שבבעלות רשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י") או מגופים פרטיים; (2) רכישת זכויות במקרקעין במתכונת של הסכמי קומבינציה; (3) בנוסף בתקופת הדוח הגישה החברה הצעת במכרז "מחיר למשתכן" ביפו אשר תאם את אסטרטגיית החברה לאור אחוז הדירות בשוק החופשי ובמיקום הפרויקט באזור ביקוש, וכן במכרז שפורסם על ידי החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ ורשות מקרקעי ישראל, לרכישת זכויות חכירה לבניה רוויה בכרמיאל למטרת תכנון והקמה של פרויקט מגורים, הכולל דירות המיועדות להשכרה לטווח ארוך ודירות המיועדות למכירה (ראה טבלת פרויקטים בתכנון).

9.1.2.2 החברה נוהגת להתמודד במכרזים המפורסמים על-ידי רמ"י. רמ"י מפרסם תכניות עבודה שנתיות, המצביעות על הישגים ועל היקף יחידות הדיור האמורות להיות משוקקות בכל שנה.

עם זכיית החברה במכרזי הבניה, מתקשרת החברה בחוזה פיתוח עם רמ"י, לפיהם תפתח את הקרקע ותבנה עליה בתוך תקופת פיתוח מוגדרת מראש. בין היתר קובעים חוזה הפיתוח הוראות סטנדרטיות בדבר לוח הזמנים להשלמת שלבי הבניה, שיעור הניצול של זכויות הבנייה, התמורה בעד הפיתוח והחכירה של הקרקע נשוא הפרויקטים ותשלום מיסים. בתום תקופת הפיתוח זכאית החברה להתקשר בהסכם חכירה לתקופה ארוכה עם רמ"י. על-פי רוב החברה אינה מתקשרת בהסכם חכירה כאמור, אלא מפנה את רוכשי היחידות בפרויקטים שהקימה על קרקעות כאמור על מנת שיתקשרו במישרין בהסכם חכירה עם רמ"י, כל דייר בהתייחס ליחידת הדיור אשר נרכשה על ידו.

- 9.1.3 אופי התקשרויות עם קבלנים מבצעים
לאחר השלמת ההתקשרות לרכישת הקרקע וקבלת ההיתרים הנדרשים, על-פי דין, להקמת הפרויקט, מבצעת החברה את עבודות הקמת הפרויקט באופן עצמאי או באמצעות חברות בנות של החברה או באמצעות צדדים שלישיים.
- 9.1.4 סוגי שימושים במלאי הנמכר
למועד פרסום הדוח, לחברה, בהחזקה מלאה או עם שותפים, 11 פרויקטים שייעודם מגורים ו-4 פרויקטים משולבים שייעודם מסחר ומגורים ופרויקט נוסף שייעודו מסחר ואשר מוצגים כמלאי עסקי בדוחותיה הכספיים של החברה.
- 9.1.5 מדיניות מימון פרויקטים
לצורך ביצוע הפרויקט נוהגת החברה, על-פי רוב, להתקשר עם בנק מלווה אשר באמצעותו מתקבל המימון לפרויקט. תנאי הסכמי הליווי משתנים בהתאם לאופי הפרויקט. הסכמי הליווי הבנקאיים כוללים את המימון הדרוש ליזם לצורך רכישת הזכויות במקרקעין והקמת הפרויקט, וכן את מסגרת ערבויות המכר לרוכשי יחידות דיור בפרויקט ובפרויקטים מסוג עסקאות קומבינציה, ערבויות לטובת בעלי הקרקע. הסכמים אלה מותנים בהעמדת הון עצמי על-ידי היזם או מי מטעמו.
שיעור ההון העצמי עשוי להשתנות מפרויקט לפרויקט בהתאם להערכת הבנק את הסיכון הטמון בפרויקט ואת חוסנו הכלכלי של היזם. בכל מקרה, שיעור ההון העצמי נע לרוב בין 15% ל-30% מהיקף המימון הנדרש לפרויקט. ההון העצמי האמור יכול לבוא בדרך של פיקדון ו/או בדרך של ערבות בנקאית או בדרך של מימון שוטף, שאז המימון הבנקאי מועמד בפועל באופן יחסי למימון העצמי.
יצוין, כי ביחס לכלל הפרויקטים של החברה אשר מלווים על ידי בנק מלווה, עודפי הפרויקט משוחררים בפועל על פי רוב בכפוף לסיום בניה ומכירה.
- 9.1.6 שינויים מהותיים בבסיס הפעילות העסקית בשלוש השנים האחרונות
לא חלו שינויים מהותיים בבסיס הפעילות העסקית של החברה בשלוש השנים האחרונות. במסגרת החלטה של דירקטוריון החברה הוחלט על פתיחת תחום נדל"ן להשקעה וזאת החל מיום 1 בינואר 2018. במסגרת החלטה זו נקבע, כי שלושה נכסים שבבעלות החברה יסווגו כנדל"ן להשקעה. שינוי סיווג הנכסים לנדל"ן להשקעה מתבצע, בין היתר, במסגרת החלטה אסטרטגית של החברה לבחון את הרחבת פעילותה של החברה באמצעות כניסה לפעילות בתחום הנדל"ן המניב בישראל.
- 9.1.7 שינויי חקיקה בעלי השפעה ייחודית על תחום הייזום
פעילותה של החברה בתחום הייזום כפופה בין היתר לדיני המקרקעין, לדיני התכנון והבניה ולדיני המיסים בישראל. חוקים אלו מטילים על החברה דרישות חוקיות שונות, לפרטים ראה סעיף 18 להלן.
- 9.1.8 השלכות מס ייחודיות במסגרת תחום הייזום
לפרטים ראה ביאור 15 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31.12.2018 הנכללים בדוח תקופתי זה.
- 9.1.9 סיווג מלאי בניינים ודירות למכירה למלאי שוטף
פרויקט של החברה יסווג למלאי שוטף של בניינים ודירות למכירה עם קבלת היתר הפירה ודיפון/בניה ותחילת העבודות בפרויקט.

לשנה שנתיימה ביום			פרמטר
31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018	
באלפי ש"ח			
332,889	402,140	418,194	הכנסות תחום הפעילות (מאוחד)
41,792	77,406	84,767	רווח גולמי תחום הפעילות (מאוחד)
41,792	77,406	84,767	רווחי תחום הפעילות (חלק התאגיד)
936,302	726,017	690,397	סך נכסי תחום הפעילות במאזן (מאוחד)
מדדי פיננסיים נוספים (באלפי ש"ח)			
12.6%	19.2%	20.3%	שעור רווח גולמי

להלן נתונים מצרפיים אודות הפרויקטים של החברה:

9.2.1 להלן פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הסתיימה במלואה ליום 31 בדצמבר 2018¹³:

נתונים כספיים באלפי ש"ח	מספר חודשים שחלפו ממועד סיום הבנייה	
2018		
14,990	0-6	יתרת מלאי בספרים המתייחסת לפרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הסתיימה במלואה (במונחי עלות)
147,145	7-12	
11,258	13-24	
15,504	25-36	
39,388	מעל 36 חודשים	
7	0-6	גיול מלאי יח"ד בפרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הסתיימה במלואה (במונחי מספר יח"ד)
2	7-12	
12	13-24	
14	25-36	
7	מעל 36 חודשים	
28,252		רווח גולמי צפוי
3		מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו מסוף תקופת הדיווח ועד סמוך לתאריך פרסום הדוח (לגבי פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הסתיימה במלואה לתום שנת הדיווח)

9.2.2 להלן נתוני פרויקטים בהקמה ליום 31 בדצמבר 2018:

נתונים כספיים באלפי ש"ח	
2018	
1,623 יח"ד + 8,800 מ"ר מסחר	מספר יח"ד כולל בפרויקטים בהקמה (#)
414,704	יתרת מלאי בספרים המתייחסת לפרויקטים בהקמה (במונחי עלות)
289,994	רווח גולמי צפוי כולל מפרויקטים בהקמה (חלק חברה)
179	מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו בתקופה השוטפת (השנה) בקשר עם פרויקטים בהקמה (#)
501	מספר יח"ד שטרם נחתמו לגביהן הסכמי מכירה מחייבים בפרויקטים בהקמה (#)

¹³ נתונים אלו מתייחסים לבניינים שבנייתם הסתיימה אך מכירתם טרם הושלמה - מידע זה נכלל גם בנתוני הפרויקטים בהקמה (סעיף 9.2.2 להלן) למעט הפרויקטים המצויינים בסעיף 9.3.3.

¹⁴ בנוסף, המלאי כולל דירה שערכה בספרים מסתכם לסך של 3,573 אלפי ש"ח, אשר נמכרה, אך טרם הוכרה כהכנסה ביום 31 בדצמבר 2018.

9.2.3 צבר הכנסות ומקדמות בגין חוזי מכירה מחייבים בגין פרויקטים בהקמה ליום 31 בדצמבר 2018 :

מקדמות ותשלומים הצפויים להתקבל בגין חוזי מכירה מחייבים	הכנסות שיוכרו בגין חוזי מכירה מחייבים		
באלפי ש"ח			
30,944	32,609	רבעון 1	שנת 2019
41,171	31,786	רבעון 2	
37,542	26,509	רבעון 3	
38,771	23,890	רבעון 4	
72,497	45,420		שנת 2020
11,549	--		שנת 2021
232,474	160,214		סה"כ

9.3 להלן נתונים אודות פרויקטים שאינם מהותיים מאוד

9.3.1 נתונים אודות פרויקטים בהקמה ליום 31 בדצמבר 2018 – נתונים כלליים על הפרויקטים :

שם	מיקום	מועד רכישת הקרקע	מועד תחילת הבנייה	מועד סיום בנייה משוער	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט (%)	סה"כ מ"ר ממוצע ליח"ד/מ"ר	שיעור השלמה כספי ליום 31.12.2018 (%)	סה"כ יח"ד שנחתמו לגביהן הסכמי מכירה מחייבים (#)			סה"כ יח"ד שטרם נמכרו ליום 31.12.2018	סה"כ רווח גולמי צפוי	שיעור הון עצמי מושקע בפרויקט (%) ¹⁵	סה"כ רווח גולמי צפוי שטרם הוכר	סה"כ שיעור רווח גולמי צפוי (%)	יורת עודפים צפויים בסיום לרבות הון עצמי שהושקע בפרויקט
								יום 31.12.2017	יום 31.12.2018	סמוך למועד הדוח						
אמירי נוף ד'	אלפי מנשה	יול-05	אוג-15	דצמ-19	100	130	89	103	115	4	15	8,789	1%	35,782	20	25,423
העיר הלבנה	שכונת נווה צדק, תל אביב	אפר-08	אוג-08	יוני-19	37.5	163	99	153	153	--	10	12,806	9%	50,341	20	38,586
נופיה	בית שמש	מרס-11	ינואר-12	ינואר-19	50	340	99	278	299	5	41	6,289	--	30,735	17	22,750

¹⁵ השיעור נלקח מסך עלויות הפרויקט, בניכוי חלק ההון העצמי ששוחרר.

9.3.2 נתונים אודות פרויקטים בהקמה ליום 31 בדצמבר 2018 – נתונים על ההכנסות, העלויות והמחירים בפרויקט :

שם	עלויות שהושקעו בפועל בפרויקט עד ליום 31.12.2018				מחיר המכירה הממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בפרויקט (בכל תקופה), לא מע"מ (ש"ח/מ"ר)	הכנסות מחוזים חתומים, נכון ליום האחרון של שנת הדיווח			מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב צפי ההכנסות של המלאי הבלתי מכור	מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב צפי ההכנסות של המלאי הבלתי מכור	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר			
	קרקע היטלים פיתוח	בנייה	עלויות מימון שהוננו לפרויקט	אחרות		הכנסות מחוזים חתומים שטרם הוכרו	הכנסות מחוזים חתומים שטרם הוכרו	הכנסות מחוזים חתומים שטרם הוכרו									
															מיום 1.1.2019 עד פרסום הדוח	בשנה שהסתיימה ביום 31.12.2018	בשנה שהסתיימה ביום 31.12.2017
אמירי נוף ד'	13,559	90,816	9,675	15,642	14,361	11,508	11,222	10,876	(124,409)	116,078	28,137	19,927	24,765	11,743	44,571	8,789	20
העיר הלבנה	68,100	106,893	11,159	24,895	79	--	47,746	51,217	(189,008)	187,703	2,914	50,130	61,538	80,481	63,147	12,806	20
נופיה	30,499	124,281	8,732	22,391	3,787	11,944	12,524	11,813	(187,495)	185,764	5,978	26,676	32,777	11,863	37,024	6,289	17

9.3.3 נתונים אודות פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם או מסירתם טרם הושלמה במלואה ליום 31 בדצמבר 2018 – נתונים כלליים על הפרויקטים :

שם	מיקום הפרויקט	מועד רכישת הקרקע	מועד תחילת הבנייה בפרויקט	מועד סיום הבנייה	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט (%)	יח"ד שנתרו במלאי (#) ליום 31.12.2018	עלות המיוחסת ליח"ד שנתרו במלאי ליום 31.12.2018 באלפי ש"ח	שיעור הון עצמי מתוך העלות (%)	מ"ר ממוצע ליח"ד שנתרו במלאי בש"ח	מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו בפרויקט, לפי תקופות (#)					סה"כ רווח גולמי צפוי מדירות במלאי	שיעור רווח גולמי צפוי על דירות במלאי (%)	יתרת עודפים צפויה בסיום הפרויקט לרבות הון עצמי שהושקע בפרויקט
										מתום התקופה עד סמוך למועד הדוח	רבעון 1 לשנת 2018	רבעון 2 לשנת 2018	רבעון 3 לשנת 2018	רבעון 4 לשנת 2018			
פרויקט למסחר באלפי מנשה	אלפי מנשה	יולי 08	יוני 16	אוקטובר 18	100	468 מ"ר	2,380	31%	לי"ר	--	--	--	--	2,380	--	--	
שוק בצלאל	תל אביב	דצמבר 10	ינואר 12	יוני 18	50	163	10,279	--	166	--	3	1	2	15,351	33	24,550	

16 יצוין, כי אחת מיחידות הדיור האמורות נמכרה, אך לא נמסרה נכון ליום 31 בדצמבר 2018 ושתי יחידות דיור נוספות טרם נמכרו נכון לאותו מועד.

9.3.4 נתונים אודות פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם או מסירתם טרם הושלמה במלואה ליום 31 בדצמבר 2018 – נתונים נוספים על יתרת ההכנסות הצפויות:

שם	מחיר המכירה הממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בפרויקט (בכל תקופה), ללא מע"מ בש"ח:				
	מתום התקופה ועד סמוך למועד הדוח	רבעון 4 לשנת 2018	רבעון 3 לשנת 2018	רבעון 2 לשנת 2018	רבעון 1 לשנת 2018
פרויקט למסחר באלפי מנשה	--	--	--	--	5,085
שוק בצלאל	--	62,747	--	68,677	43,288

9.3.5 פרויקטים בתכנון

שם	מיקום הפרויקט	מועד רכישת הקרקע	עלות נוכחית בספרים	מועד תחילת בניה מתוכנן בפרויקט	האם הושג מימון/ליווי בנקאי לפרויקט	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט (%)	מחיר ממוצע		מצב תכנוני נוכחי		מצב תכנוני מתוכנן			
							מ"ר ממוצע	ליחידה	מ"ר ממוצע	ליחידה	מ"ר ממוצע	ליחידה	מ"ר ממוצע	ליחידה
							מ"ר ממוצע	ליחידה	מ"ר ממוצע	ליחידה	מ"ר ממוצע	ליחידה	מ"ר ממוצע	ליחידה
גבעת אנדרומדה	תל אביב יפו	דצמבר 2017	49,485	2019	כן	33.33	83 + 55	126	83 + 55	מ"ר מסחר	126			
מתחם כורזין ¹⁷	גבעתיים	ינואר 2018	19,807	2019	כן	50	46 יחידות+32,200	70	46 יחידות+32,200	מ"ר מסחר ומשרדים	70			
כרמיאל מגורים ¹⁸	כרמיאל	ינואר 2019	127	2019	לא	100	76	100	83	מ"ר מסחר	100			
צור יצחק	צור יצחק	אפריל 2018	18,434	2019	לא	100	60	110	68	מ"ר מסחר	110			
מכבי יפן ¹⁹	תל אביב יפו	דצמבר 2018	--	2020	לא	33.33	299 יחידות מחיר למשתכן+228	90	299 יחידות מחיר למשתכן+228	יחידות שוק חופשי +1,150 מ"ר מסחר	90			

17 הפרויקט נמצא בבעלות חברה מוחזקת, המטופלת חשבונאית בשיטת השווי המאזני, בה מחזיקה החברה ב-50% מהזכויות. בהתאם, המלאי האמור אינו נכלל בסעיף מלאי בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה. יצוין, כי החברה מנהלת משא ומתן למכירת 70% מהזכויות בקרקע לצד שלישי.

18 ביום 28 באוקטובר 2018 הוציאו החברה הממשלתית לדיור והשכרה בע"מ ורמ"י לחברה אישור זכייה במכרז צפ/268/2018 לרכישת זכויות חכירה לבניה רוויה בשכונת רמת רבין בכרמיאל למטרת תכנון והקמה של פרויקט מגורים, הכולל ברובו דירות המיועדות להשכרה לטווח ארוך ובחלקו דירות המיועדות למכירה. על המקרקעין ניתן להקים 176 דירות לפחות, מתוכם תיועדנה להשכרה לתקופה שלא תפחת מ-15 שנה ברציפות, 100 יחידות דיור לפחות ו-76 יחידות דיור שתיועדנה למכירה. כמו כן הפרויקט יכלול שטח מסחרי אשר יהיה ניתן למכירה כנכס מניב במקשה אחת ו/או להשכיר בהתאם לתנאי המכרז. נכון למועד זה, החברה השלימה את תשלום התמורה על חשבון הקרקע והוצאות הפיתוח וכן התקשרה בהסכם חכירה.

19 ביום 31 בדצמבר 2018 הוציאה רמ"י לחברה ולשותפות הנוספות שלה, אישור זכייה במכרז תא/374/2018 "מחיר למשתכן" מכבי יפו בעיר תל אביב יפו. על המקרקעין בשטח של כ-17 דונם ניתן להקים פרויקט של כ-65 אלף מ"ר שטח עילי בנוי. הפרויקט יכלול כ-527 יחידות דיור מהן תשווקנה, על פי תנאי המכרז, 299 יחידות במסגרת מסלול "מחיר למשתכן" ו-228 יחידות דיור ישווקו בשוק החופשי ללא מגבלת מחיר. תמורת רכישת הקרקע ועלויות הפיתוח לרמ"י ישלמו החברות, סכום של כ-292 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ. על החברה והשותפות שלה בפרויקט להשלים את תשלום התמורה עד ליום 30 ביוני 2019. נכון למועד זה, בוצע התשלום הראשון בגין הקרקע בדרך של חילוט ערבות המכרז בסך של כ-14 מיליון ש"ח. בכוונת החברות לממן את הרכישה באמצעות הון עצמי ומימון בנקאי.

שם	עלויות שהושקעו בפועל בפרויקט עד ליום 31.12.2018			סה"כ עלויות צפויות שטרם הושקעו יתרת	מחיר המכירה הממוצע למ"ר בחוזים מוקדמים שנחתמו בפרויקט (בכל תקופה) ללא מע"מ לשנה שנסתיימה 31.12.2018	חוזים חתומים (ככל שנחתמו חוזי מכירה מחייבים), סמוך למועד הדוח		מלאי שטרם נחתמו לגביו חוזי מכירה מחייבים		סה"כ הכנסות שטרם הוכרו (א) + (ב) + (ג)	סה"כ גולמי הוכר	רווח גולמי צפוי %	סה"כ שיעור
	קרקע והיטלים, פיתוח	עלויות מימון שהונו לפרויקט	תכנון ואחרות			מספר חוזים מוקדמים חתומים	הכנסות מחוזים חתומים מוקדמים שטרם הוכרו	מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב צפי ההכנסות של המלאי הבלתי מכור	צפי הכנסות מהמלאי הבלתי מכור (ג)				
אנדרומדה	48,489	277	719	32,627	--	--	--	97,768	42,328	97,768	15,656	16	
מתחם כורזין	13,191	1,679	4,938	231,949	--	--	--	305,882	10 אלף ש"ח למ"ר משרדים, 30 אלף ש"ח למ"ר מגורים, 25 אלף ש"ח למ"ר ממסחר.	305,882	54,125	18	
כרמיאל מגורים	91	--	36	65,285	--	--	--	88,291	10,637	88,291	22,879	26	
צור יצחק	18,126	279	29	57,568	--	--	--	89,504	13,000	89,504	13,502	15	
מכבי יפו	--	--	--	294,725	--	--	--	362,034	30 אלף ש"ח לשוק החופשי	362,034	67,309	19	

9.3.6 עתודות קרקע

עתודות קרקע – נתונים כלליים על הפרויקטים														
שם	מיקום	רכישה מועד	עלויות הקשורות בעתודת הקרקע, ליום האחרון של שנת הדיווח				חלק התאגיד האפקטיבי (%)	שטח	זכויות בנייה					
			עלות מקורית	עלויות מימון שהונו לקרקע	עלויות תכנון ואחרות	ירידות ערך שנרשמו במצטבר			מצב תכנוני נוכחי		מצב תכנוני מבוקש/מתוכנן			
									עלות	עלות נוכחית בספרים ליום 31.12.2018	יח"ד / מ"ר (#)	יח"ד / מ"ר (#)	יח"ד / מ"ר (#)	יח"ד / מ"ר (#)
נווה צדק II	תל אביב	2008-2017	14,873	4,537	535	--	1.4 דונם	37.5%	19,945	--	--	--	--	--
שוק בצלאל II	תל אביב	2017-2018	2,560	111	19	--	--	50%	2,690	--	--	--	--	--
עפרון	הוד השרון	2018	--	--	--	--	146.5 דונם	26.66%	*	--	--	--	--	--

* בחודש דצמבר 2018 שולמה מקדמה בסך של 6.2 מליון ש"ח.

קבלן ביצוע (יינתן כאשר הפרויקט בהקמה)				מידע על אשראי לליווי הפרויקט (יינתן כאשר קיים לפרויקט ליווי)							תקרת אשראי פיננסי	יתרה לניצול אשראי פיננסי לתאריך המאזן	שם
הצמדת תמורה? (לא צמוד / מדד תשומות / אחר)	כיסוי אחריות בגין בדק על-ידי קבלן ראשי? (כן/לא)	סוג ההתקשרות עם קבלן ראשי (פאושלי / כתב כמויות / אחר - פרט)	התאגיד משמש כקבלן ראשי (כן/לא)	עמידה בתנאי הסכם הליווי לתאריך המאזן ולמועד פרסום הדוח (כן/לא)*	ריבית צמודה/ לא צמודה	טווח ריביות אשראי פיננסי	-Non Recourse (כן / לא)	סה"כ מסגרת אשראי	יתרה לניצול ערביות לתאריך המאזן	תקרת ערביות			
--	כן	--	כן	כן	לא צמודה	פריים + 1%	לא	184,500	90,003	164,500	20,000	20,000	אמירי נוף ד'
מדד תשומות	כן	פאושלי	לא	כן	לא צמודה	פריים + 0.8%	לא	41,633	9,375	30,083	1,992	11,250	העיר הלבנה
ל.ר	כן	Cost + 2 מיליון שח לשנה	כן	כן	לא צמודה	פריים + 1.5%-1%	לא	74,248	--	74,248	--	--	נופיה
--	--	--	--	כן	לא צמודה	פריים + 1.1%	לא	293,305	160,159	160,216	37,879	133,087	גבעת אנדרומדה
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	מגורים כרמיאל
--	--	--	--	כן	לא צמודה	פריים + 1.1%	לא	30,586	--	3	--	30,583	מתחם כורזין
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	עפרון
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	צור יצחק
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	מכבי יפו

* על פי רוב בהסכמי הליווי בהם קשורה החברה, התנאים העיקריים הם על החברה לעמוד לצורך משיכת האשראי הינם כדלקמן: (1) העמדת הון עצמי; (2) רישום משכנתאות לטובת הבנק המלווה ויצירת שעבודים על זכויות החברה בפרויקט, לרבות על חשבון הפרויקט ולרבות שעבוד של הזכות לקבלת כספים מרוכשי דירות בפרויקט; (3) עמידה בהיקף מכירה מוקדמת מינימאלי של יחידות דיר בפרויקט במחירים התואמים את מחירי התחזית לפי דוח אפס; (3) קבלת היתרי בניה לפרויקט או לשלבי הפרויקט במידה והקמת הפרויקט מבוצעת בשלבים; (4) השלמת הפרויקט בלוחות הזמנים שנקבעו בהסכמי הליווי, עמידה בתקציב ותוכניות ההגשה שנקבעו בדוח המפפח מטעם הבנק המלווה; (5) יצירת שעבוד לטובת הבנק המלווה של זכויות החברה (במעמדה כמזמין שירותי בניה) על פי ההסכם עם קבלן הביצוע; ו-(6) בעסקאות קומבינציה - יצירת שעבוד לטובת הבנק המלווה של מלוא זכויות החברה על פי הסכמי הקומבינציה עם בעלי הקרקע הפרטיים.

9.3.8 ניתוח רגישות ²¹

ניתוח רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר בשל שינויים במחיר המכירה					
השפעת ירידה של 5% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	השפעת ירידה של 3% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	סך הכול רווח גולמי שטרם הוכר ²	השפעת עלייה של 3% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	השפעת עלייה של 5% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	פרויקט למסחר באפלי מנשה
(119)	(71)	--	71	119	טורם הושלמה והשמכירתם
(471)	(282)	5,072	282	471	שוק בצלאל
(1,238)	(743)	8,789	743	1,238	אמירי נוף ד'

²⁰ הנתונים לפי 100% - חלק החברה: העיר הלבנה 37.5%; נופיה 50%; גבעת אנדרומדה 33.3%; כורזין 50%; עפרון 26.66%; מכבי יפו 33%.

²¹ ניתוח רגישות אינו כולל התייחסות ביחס לעתודות קרקע.

(3,077)	(1,846)	12,806	1,846	3,077	העיר הלבנה	פרויקטים בתכנון
(1,639)	(983)	6,289	983	1,639	נופיה	
(4,888)	(2,933)	15,656	2,933	4,888	גבעת אנדרומדה	
(15,294)	(9,176)	54,125	9,176	15,294	מתחם כוריזין	
(4,415)	(2,649)	22,879	2,649	4,415	כרמיאל מגורים	
(4,475)	(2,685)	13,502	2,685	4,475	צור יצחק	
(18,102)	(10,861)	67,309	10,861	18,102	מכבי יפו	

ניתוח רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר בשל שינויים בתשומות הבנייה

השפעת ירידה של 5% בתשומות הבנייה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	השפעת ירידה של 3% בתשומות הבנייה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	סך הכול רווח גולמי שטרם הוכר ¹	השפעת עלייה של 3% בתשומות הבנייה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	השפעת עלייה של 5% בתשומות הבנייה על הרווח הגולמי שטרם הוכר		
718	431	8,789	(431)	(718)	אמירי נוף ד'	פרויקטים בהקמה
4	2	12,806	(2)	(4)	העיר הלבנה	
189	114	6,289	(114)	(189)	נופיה	
4,106	2,463	15,656	(2,463)	(4,106)	גבעת אנדרומדה	פרויקטים בתכנון
12,588	7,553	54,125	(7,553)	(12,588)	מתחם כוריזין	
3,271	1,962	22,879	(1,962)	(3,271)	כרמיאל מגורים	
3,800	2,280	13,502	(2,280)	(3,800)	צור יצחק	
14,736	8,842	67,309	(8,842)	(14,736)	מכבי יפו	

פרויקט במתחם המשולש הגדול ברמת גן (קריניצי החדשה) 9.4.1

הצגת הפרויקט [א]

פרטים	סעיף
"המשולש הגדול" ברמת גן	שם הפרויקט
רמת גן	מיקום הפרויקט
פרויקט להקמת 530 יח"ד בארבעה שלבים : שלב א' – מגרשים 202,203 – שני בניינים של 118 יח"ד כל אחד – הקמתו הסתיימה וכל יח"ד נמכרו ונמסרו עד לסוף שנת 2017. שלב ב' – מגרש 204 - בניין של 120 יח"ד שהקמתו החלה בשנת 2016. שלב ג' – מגרש 205 – בניין של 120 יח"ד (שמהם 22 יח"ד שייכות לבעלי המקרקעין) שהקמתו החלה במהלך שנת 2017. שלב ד' – מגרשים 101-102 ו- 301-302 – זכויות בניה לכ-50 יח"ד בבניינים נמוכים – נמצא בשלבי תכנון.	תיאור קצר של הפרויקט
33.3%	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט
הפרויקט מוחזק בחלקים שווים ע"י החברה, אשר יזום ובניה (1997) בע"מ ואזורים בניין (1965) בע"מ.	מבנה האחזקה בפרויקט
אשר יזום ובניה (1997) בע"מ ואזורים בניין (1965) בע"מ.	ציון שמות השותפים לפרויקט
מלאי עסקי	שיטת הצגה בדוחות הכספיים
05/2015, 03/2008 (מגרש 205)	מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט
כ-108 דונם	שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט
12/2021	מועד סיום עבודות הקמה (בפועל/מתוכנן)
05/2013	מועד התחלת שיווק בפרויקט (צפוי/בפועל)
12/2021	מועד סיום שיווק צפוי/בפועל
שלב א' : בחודש אוגוסט 2013, התקשרו החברה וקבוצת אשטרום בע"מ (להלן: "אשטרום"), בהסכם עם היזמים בפרויקט על-פיו יבנו החברה ואשטרום עבור היזמים שני מגדלים בפרויקט הכוללים יחד 236 יחידות דיור (שלב א'). בתמורה להקמת המגדלים האמורים, יהיו זכאיות החברה ואשטרום לתשלום כולל מאת היזמים בסך של 185 מיליון ש"ח (חלק החברה 92.5 מיליון ש"ח), בתוספת מע"מ צמוד למדד תשומות הבניה למגורים של חודש פברואר 2013. הקמת שלב זה הסתיימה בשנת 2017. שלב ב' ו-ג' : בחודש מרץ 2017 התקשרה החברה בהסכם עם היזמים על פיו תבנה החברה 240 יחידות דיור בשני בניינים בפרויקט כנגד תמורה בסך של 196,000 אלפי ש"ח (חלק החברה) בתוספת מע"מ, צמוד למדד תשומות הבניה של חודש אוקטובר 2015.	הסכמים עם קבלני ביצוע
שלב א': 11/2013 שלב ב': 06/2016 שלב ג': 09/2017	מועד התחלת עבודות הקמה (בפועל/מתוכנן)
בעלות וכן עסקאות קומביניצי תמורות ושירותי בניה.	זכויות משפטיות בקרקע
היזמים התקשרו בהסכמים ביחס ל-530 יחידות דיור כדלקמן: [א] ביחס ל-2230 יח"ד התקשרו היזמים בעסקת מזומן, לפיה ירכשו היזמים את יחידות דיור מבעלי קרקע שונים. [ב] עסקת תקבולים לפיה ירכשו היזמים כ-302 יח"ד מבעלי קרקע שונים בתמורה ל-43% מתקבולי היזמים בגין מכירת יח"ד אלה לרוכשים פוטנציאליים. חלקם של היזמים יהיה 57% מתקבולי המכירה. [ג] עסקת קומביניצי בעין, על-פיה יקימו היזמים על הקרקע כ-70 יח"ד כאשר 57% מתוכן תהיינה שייכות ליזמים. [ד] היזמים יבנו עבור בעלי הקרקע כ-8 יח"ד במחיר עלות, כהגדרתו בהסכם המכר, וכן את מלוא השטח המסחרי במחיר עלות + 5% ואילו היזמים יהיו הבעלים של 50% בחברה אשר תעניק שירותי ניהול לשטח המסחרי. [ה] ביחס ל-120 יחידות דיור נוספות התקשרו היזמים בחודש מאי, 2015 עם בעלי קרקע שונים כדלקמן: עסקת תקבולים לפיה ירכשו היזמים 60% מהזכויות מבעלי קרקע שונים בתמורה ל-43% מתקבולי היזמים בגין מכירת יח"ד אלה לרוכשים פוטנציאליים. חלקם של היזמים יהיה 57% מתקבולי המכירה. עסקת קומביניצי בעין, על-פיה יקימו היזמים על הקרקע כ-48 יח"ד כאשר 54.75% מתוכן תהיינה שייכות ליזמים.	הסכמים מיוחדים (קומביניצי/פינוי בינוי/אחר)
--	חשיפות מהותיות של התאגיד המדווח לפרויקט
ל.ר	אומדן שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת?
מבוצעות במקביל עבודות פיתוח תשתיות וכבישים במתחם התוכנית על ידי הרשות המקומית.	דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט
--	נושאים מיוחדים

22 יצוין, כי ההתקשרות המקורית הייתה ביחס ל-150 יחידות דיור מתוכן במהלך שנת 2013 נמכרו לצד שלישי שאינו קשור לחברה זכויות ביחס ל-120 יחידות דיור.

[ב] מצבו התכנוני של הפרויקט (הנתונים לפי 100%, חלק החברה בפרויקט 33%)

מצב תכנוני לפרויקט (מגורים במתחם "המשולש הגדול" ברמת גן) ליום 31.12.2018			
מצב תכנוני נוכחי			
סוג מלאי	סה"כ שטחים (מ"ר)	סה"כ יחידות	הערות
יחידות דיור	33,689	268	בנטרול 22 יח"ד בעלי הקרקע
שטחי מסחר	--	--	--
חניון	--	--	--
מבנים ומוסדות ציבור	--	--	--
זכויות בניה בלתי מנוצלות	--	--	--

[ג] עלויות שהושקעו ושיושקעו בפרויקט

שנת 2016	שנת 2017 ²³	שנת 2018	הנתונים לפי 33% חלק החברה בפרויקט
77,850	36,801	67,113	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה ²⁴
10,908	18,100	16,052	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות
61,550	15,214	38,568	עלויות מצטברות בגין בנייה ואחרות
12,046	865	6,848	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
162,354	70,980	128,581	סה"כ עלות מצטברת
162,354	70,980	128,581	סה"כ עלות מצטברת בספרים
24,710	53,180	18,592	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
10,765	6,807	5,484	עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
98,625	67,999	45,887	עלויות בגין בנייה ואחרות שטרם הושקעו (אומדן)
17,538	5,582	4,042	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוננות בעתיד (אומדן)
151,638	133,568	74,005	סה"כ עלות שנתורה להשלמה
40%	30%	53%	שיעור השלמה (כספי) (לא כולל קרקע) (%)
12/2021	12/2021	12/2021	מועד השלמת בנייה צפוי

[ד] שיווק הפרויקט

שנת 2016	שנת 2017	שנת 2018	הנתונים לפי 100% חלק החברה בפרויקט 33%
53	41	34	יחידות דיור (#)
6,496	4,797	4,143	יחידות דיור (מ"ר)
--	--	--	שטחי מסחר וחניונים (מ"ר)
20,745	21,012	21,885	יחידות דיור
--	--	--	שטחי מסחר וחניונים
185	71	105	יחידות דיור (#)
21,961	8,480	12,505	יחידות דיור (מ"ר)
--	--	--	שטחי מסחר וחניונים (מ"ר)
18,544	20,506	21,121	יחידות דיור
--	--	--	שטחי מסחר וחניונים
349,377	247,933	248,262	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח)

²³ ללא בניינים שבנייתם ושיווקם הסתיימו לפני מועד הדוח בהתאם לתקן בינלאומי IFRS 15.

²⁴ עלויות המקרקעין בגין עסקאות הקומבינציה.

²⁵ בניכוי חוזים שבוטלו במהלך השנה.

שנת 2016	שנת 2017	שנת 2018	הנתונים לפי 100% חלק החברה בפרויקט 33%
128,577	56,891	96,182	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח)
39.5%	23%	39%	שיעור שיווק יחידות דיור ליום האחרון של התקופה (%)
244	197	163	יחידות דיור (#)
30,658	25,209	21,184	יחידות דיור (מ"ר)
98,186	46,137	68,170	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי (לפי חלק החברה 33%)
10	8	9	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח (#) / מ"ר (יש לפרט לפי שימושים)

הכרה בהכנסה מחוזי מכירה מחייבים בפרויקט ומקדמות שצפויות להתקבל בפרויקט (ה) (באלפי ש"ח)

סה"כ מקדמות שנתקבלו / שצפויות להתקבל	סה"כ הכנסות שהוכרו/ שיוכרו בגין חוזים חתומים	הנתונים לפי חלק החברה בפרויקט 33%
49,362	64,232	עד ליום האחרון של שנת 2018
25,749	19,168	שנת 2019
18,727	12,782	שנת 2020
2,344	--	שנת 2021
96,182	96,182	סה"כ

רווחיות גולמית מהפרויקט (באלפי ש"ח) (ו)

אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט			
שנת 2016	שנת 2017 ²²	שנת 2018	הנתונים לפי חלק החברה בפרויקט 33%
349,377	247,933	248,262	הכנסות צפויות בגין הפרויקט
313,992	204,548	202,586	עלויות פרויקט צפויות
35,385	43,385	45,675	רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט
--	3,199	11,380	מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ה
35,385	40,186	34,295	מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה
10.1%	17.5%	18.4%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)
19,919	22,713	21,537	מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר (לפי שימושים) מגורים

ניתוחי רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר מהפרויקט (ז)

ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר					
השפעת ירידה של 5%	השפעת ירידה של 3%	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת עלייה של 3%	השפעת עלייה של 5%	הנתונים לפי חלק החברה בפרויקט 33%
(7,604)	(4,562)	34,295	4,562	7,604	השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים, למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר
6,125	3,729	34,295	(3,729)	(6,125)	השפעת שינוי בעלויות ההקמה למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר

מימון ספציפי ומסגרות ליווי לפרויקט (הנתונים לפי 100% חלק החברה בפרויקט 33%) (ח)

מימון ספציפי שנלקח לפרויקט			
מוצג כהלוואות לזמן קצר	מוצג כהלוואות לזמן ארוך	מוצג כהלוואות לזמן קצר	יתרות בדוח על המצב הכספי (באלפי ש"ח)
6,896	--	--	31.12.2018
--	--	--	31.12.2017

מימון ספציפי שנלקח לפרויקט	
מוסד מלווה:	מוצג כהלוואות לזמן ארוך
בנק מזרחי	--
תאריך אישור הלוואה / מסגרת ותאריך נטילת הלוואה:	04/2014, שלב ב' – 03/16, שלב ג' – 05/18
סה"כ מסגרת (באלפי ש"ח):	1,389,822
מתוכה, יתרה שטרם נוצלה:	1,155,413
מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית (ניתן לצייין טווח):	פריים + 1%
מועדי פירעון קרן וריבית:	מתחדש במסגרת הסכם הליווי לפרעון סופי במועד סיום הסכם הליווי.
תניות פיננסיות מרכזיות:	הון עצמי בסך של 50 מיליון ש"ח והעמדת הון עצמי בסך של 29.3 מיליון ש"ח עבור שלב ג' (חלק החברה 33.3% מהסכומים כאמור).
תניות מרכזיות אחרות (לרבות: קצב מכירות וכדומה):	(1) מימון הפרויקט מותנה, בין היתר, העמדת הון עצמי, בעמידה בלוחות זמנים, בתנאי מכירות מוקדמות שנקבעו ובטוחות כאמור בהסכם הליווי. (2) התחייבות להקמת הפרויקט בהתאם ללוחות זמנים כפי שנקבעו ע"י הבנק המלווה (3) שיעור ההחזקה הכולל של קבוצת פייגלין וקבוצת בן אברהם בחברה לא יפחת מ-46%. (4) הגבלות נוספות בקשר עם: ייחוד המימון והכנסות הפרויקט לצרכי הפרויקט ובחשבון הפרויקט בלבד, בקשר עם התקשרויות עם צדדים שלישיים ובקשר עם העברת זכויות לצדדים שלישיים.
ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום שנת הדיווח:	לא
האם מסוג non-recourse (כן/לא):	לא
תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים:	לא נקבעו תנאים, עם זאת ככלל, בפועל עודפי הפרויקט משוחררים על פי רוב בכפוף לסיום בניה ומכירה.
ביטחונות:	1. משכנתא מדרגה ראשונה על מקרקעי הפרויקט. 2. שעבוד הפרויקט, שעבוד חשבון הפרויקט, שעבוד והמחאה על הזכויות לקבלת כספים מרוכשים ו/או שוכרים בפרויקט, שעבוד פוליסת הביטוח, שעבוד זכויות מרשויות המס בק"ע הפרויקט.

[ט] שעבודים המוטלים על הפרויקט

הסכום המובטח 31.12.2018 חלק החברה (באלפי ש"ח)	פירוט	סוג
778,008	1. משכנתא מדרגה ראשונה על מקרקעי הפרויקט. 2. שעבוד הפרויקט, שעבוד חשבון הפרויקט, שעבוד והמחאה על הזכויות לקבלת כספים מרוכשים ו/או שוכרים בפרויקט, שעבוד פוליסת הביטוח, שעבוד זכויות מרשויות המס בק"ע הפרויקט.	דרגה ראשונה שעבודים
--	--	אחר (הערות אזהרה וכיו"ב)

[י] התאמה בין הרווח הגולמי הצפוי ובין יתרת העודפים הצפויה למשיכה בפרויקט (באלפי ש"ח)

רווח גולמי צפוי:	45,675
התאמות לעודפים, סה"כ:	(18,345)
סה"כ עודפים צפויים למשיכה:	27,330
מועד צפוי למשיכת עודפים	12/2021
תנאים מתלים למשיכת עודפים	לא נקבעו תנאים

פרויקט למגורים ולמסחר בגני תקווה (לב גני תקווה) 9.4.2

הצגת הפרויקט [א]

פרטים	סעיף
מתחם "לב גני תקווה"	שם הפרויקט
גני תקווה	מיקום הפרויקט
פרויקט של 250 יח"ד וכ-8,800 מ"ר שטחי מסחר – מזה 175 יח"ד ו-8,800 מ"ר שטחי מסחר לשיווק.	תיאור קצר של הפרויקט
50%	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט
הפרויקט מוחזק בחלקים שווים ע"י החברה ואשרד חברה לבניה בע"מ.	מבנה האחזקה בפרויקט
אשרד חברה לבניה בע"מ ("אשרד")	ציון שמות השותפים לפרויקט
מלאי עסקי	שיטת הצגה בדוחות הכספיים
שנת 2002 ושנת 2007.	מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט
כ-11.4 דונם	שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט
10/2021	מועד סיום עבודות הקמה (בפועל/מתוכנן)
10/2016	מועד התחלת שיווק בפרויקט (צפוי/בפועל)
10/2021	מועד סיום שיווק צפוי/בפועל
בחודש אוגוסט, 2017 התקשרה החברה ושותפתה בהסכם עם אשטרום הנדסה ובנין בע"מ (להלן: "אשטרום") על פיו תבנה אשטרום את הפרויקט, בתמורה לסך של 275,200 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ, צמוד למדד תשומות הבניה של חודש נובמבר 2016.	הסכמים עם קבלני ביצוע
2017	מועד התחלת עבודות הקמה (בפועל/מתוכנן)
בעלות וכן עסקאות קומבינציה.	זכויות משפטיות בקרקע
(1) הסכם קומבינציה עיקרי מחודש דצמבר 2002, ותוספות לו מחודשים דצמבר 2005, מרץ 2008 ויוני 2008 (להלן: "הסכם הקומבינציה"), ביחס לשטח כולל של 8,094 מ"ר. בתוספות להסכמים שנחתמו בחודשים מאי ויולי 2016 הוסדרו כל המחלקות עם בעלי הקרקע, בין היתר, נקבע כי בעלי הקרקע יהיו זכאים ל-65 יח"ד. (2) הסכם קומבינציה מחודש פברואר 2007 ביחס לשטח כולל של 3,310 מ"ר. בהתאם להסכם הקומבינציה בגין הקמת הפרויקט יהיו זכאים בעלי הקרקע ל-10 יחידות דיוור, ל-156 מ"ר שטחי מסחר בקומות הקרקע וכן לתמורה כספית בסך של כ-802 אלפי דולר ארה"ב (כ-3,358 אלפי ש"ח), נטו. יתרת הזכויות בפרויקט יתחלקו בין החברה ואשרד, בחלקים שווים, ביניהן. במהלך שנת 2014 רכשו החברה ואשרד את הזכויות במרכז המסחרי בתמורה לסך של 6 מיליון ש"ח כך שכל הזכויות במסחר שייכות לחברה ולאשרד.	הסכמים מיוחדים (קומבינציה/פינוי בינוי/אחר)
--	חשיפות מהותיות של התאגיד המדווח לפרויקט
ל.ר	אומדן שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת?
--	דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט
--	נושאים מיוחדים

מצבו התכנוני של הפרויקט (הנתונים לפי 100% חלק החברה בפרויקט 50%) [ב]

מצב תכנוני לפרויקט (מגורים בפרויקט "לב גני תקווה") ליום 31.12.2018			
מצב תכנוני נוכחי			
הערות	סה"כ יחידות	סה"כ שטחים (מ"ר)	סוג מלאי
לא כולל 75 יח"ד (9,566 מ"ר), השייכים לבעלי מקרקעין	175	22,307	יחידות דיוור
--	ל"ר	8,800	שטחי מסחר
--	--	--	זכויות בנייה לא מנוצלות

עלויות שהושקעו ושיושקעו בפרויקט²⁶ [ג]

שנת 2016	שנת 2017 ²⁷	שנת 2018	הנתונים לפי 50% חלק החברה בפרויקט
17,584	50,689	54,514	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
1,682	15,704	16,492	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים ואגרות
7,774	15,547	59,078	עלויות מצטברות בגין בנייה
6,985	1,382	7,172	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
34,025	83,322	137,256	סה"כ עלות מצטברת

²⁶ הנתונים אינם כוללים עלויות לבעלי מקרקעין בגין שירותי בניה.

²⁷ בהתאם לתקן בינלאומי IFRS 15.

34,025	83,322	137,256	סה"כ עלות מצטברת בספרים	עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה
33,105	--	--	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	
24,486	16,556	10,684	עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
114,229	100,364	59,337	עלויות בגין בנייה שטרם הושקעו (אומדן)	
5,107	6,169	4,646	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	
176,927	123,089	74,667	סה"כ עלות שנתרה להשלמה	
10%	21%	52.6%	שיעור השלמה (כספי) (לא כולל קרקע) (%)	
10/2021	10/2021	10/2021	מועד השלמת בנייה צפוי	

[ד] שיווק הפרויקט (אלפי ש"ח)²⁸

שנת 2016	שנת 2017	שנת 2018		הנתונים לפי 100% חלק החברה בפרויקט 50%
--	29	30	יחידות דיור (#)	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
--	3,734	3,914	יחידות דיור (מ"ר)	
--	--	--	שטחי מסחר (מ"ר)	
--	15,051	16,226	יחידות דיור	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
--	--	--	שטחי מסחר	
--	29	59	יחידות דיור (#)	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה
--	3,734	7,648	יחידות דיור (מ"ר)	
--	--	--	שטחי מסחר (מ"ר)	
--	15,051	15,652	יחידות דיור	מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה
--	--	--	שטחי מסחר	
250,733	250,733	254,285	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח)	שיעור השיווק של הפרויקט (לפי חלק החברה 50%)
--	28,373	60,339	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח)	
--	11.3	23.7	שיעור שיווק כולל ליום האחרון של התקופה (%)	
175	146	116	יחידות דיור (#)	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים
22,307	18,573	14,659	יחידות דיור (מ"ר)	
8,800	8,800	8,800	מסחר (מ"ר)	
34,025	75,690	87,229	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי (לפי חלק החברה 50%)	
--	5	10	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח (#) / מ"ר (יש לפרט לפי שימושים)	

[ה] הכרה בהכנסה מחוזי מכירה מחייבים בפרויקט ומקדמות שצפויות להתקבל בפרויקט (אלפי ש"ח)

סה"כ מקדמות שנתקבלו / שצפויות להתקבל	סה"כ הכנסות שהוכרו/ שיוכרו בגין חוזים חתומים	הנתונים לפי חלק החברה בפרויקט 50%
29,179	39,569	עד ליום האחרון של שנת 2018
6,235	10,385	שנת 2019
18,696	10,385	שנת 2020
6,229	--	שנת 2021
60,339	60,339	סה"כ

28 הנתונים אינם כוללים הכנסות בגין שירותי בניה לבעלי מקרקעין.

[ו] רווחיות גולמית מהפרויקט (באלפי ש"ח)

אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט			
שנת 2016	שנת 2017	שנת 2018	הנתונים לפי חלק החברה בפרויקט (50%)
250,733	250,733	254,285	הכנסות צפויות בגין הפרויקט
210,952	206,410	211,923	עלויות פרויקט צפויות
39,781	44,323	42,362	רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט
--	836	8,522	מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ה
39,781	43,487	33,840	מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה
15.8%	17.3%	16.6%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)
16,671	16,963	17,583	מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב רווח
14,431	14,431	14,789	גולמי שטרם הוכר (לפי שימושים) מסחרי ³⁰

[ז] ניתוח רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר מהפרויקט

ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר					
השפעת ירידה של 5%	השפעת ירידה של 3%	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת עלייה של 3%	השפעת עלייה של 5%	הנתונים לפי חלק החברה בפרויקט 50%
(9,697)	(5,818)	33,840	5,818	9,697	השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים, למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר
3,648	2,189	33,840	(2,189)	(3,648)	השפעת שינוי בעלויות ההקמה למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר

[ח] מימון ספציפי ומסגרות ליווי לפרויקט (הנתונים לפי 100% חלק החברה בפרויקט 50%)

מימון ספציפי שנלקח לפרויקט	
73,864	מוצג כהלוואות לזמן קצר
--	מוצג כהלוואות לזמן ארוך
7,500	מוצג כהלוואות לזמן קצר
--	מוצג כהלוואות לזמן ארוך
בנק מזרחי ומנורה מבטחים ביטוח בע"מ	
07/2017	מוסד מלווה:
639,810	תאריך אישור הלוואה / מסגרת ותאריך נטילת הלוואה:
353,083	סה"כ מסגרת (באלפי ש"ח):
פריים + 1%	מתוכה, יתרה שטרם נוצלה:
מתחדש במסגרת הסכם הליווי לפרעון סופי במועד סיום הסכם הליווי.	מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית (ניתן לציין טווח):
הון עצמי בסך של 84.8 מיליון ש"ח והפחתת ההון העצמי לסך של 74.2 מיליון ש"ח בכפוף לעמידה בדרישת המכירות המוקדמות וביצוע משוקלל בסך של 40% (חלק החברה 50% מהסכומים כאמור).	מועדי פירעון קרן וריבית:
(1) מימון הפרויקט מותנה, בין היתר, העמדת הון עצמי, בעמידה בלוחות זמנים, בתנאי מכירות מוקדמות שנקבעו ובטוחות כאמור בהסכם הליווי.	תניות פיננסיות מרכזיות:
(2) התחייבות להקמת הפרויקט בהתאם ללוחות זמנים כפי שנקבעו ע"י הבנק המלווה	תניות מרכזיות אחרות (לרבות: קצב מכירות וכדומה):
(3) שיעור ההחזקה הכולל של קבוצת פייגלין וקבוצת בן אברהם בחברה לא יפחת מ-46%.	ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום שנת הדיווח:
(4) הגבלות נוספות בקשר עם: ייחוד המימון והכנסות הפרויקט לצרכי הפרויקט ובחשבונו הפרויקט בלבד, בקשר עם התקשרויות עם צדדים שלישיים ובקשר עם העברת זכויות לצדדים שלישיים.	האם מסוג non-recourse (כן/לא):
לא	תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים:
לא נקבעו תנאים, עם זאת ככלל, בפועל עודפי הפרויקט משוחררים על פי רוב בכפוף לסיום בניה ומכירה.	ביטחונות:
1. משכנתא מדרגה ראשונה על מקרקעי הפרויקט.	
2. שעבוד הפרויקט, שעבוד חשבון הפרויקט, שעבוד והמחאה על הזכויות לקבלת כספים מרוכשים ו/או שוכרים בפרויקט, שעבוד פוליסת הביטוח, שעבוד זכויות מרשויות המס בק"ע הפרויקט.	

29 מחיר ממוצע למטר לפי מטר עיקרי כהגדרתו בחוק המכר (דירות), תשל"ג – 1973.

30 מחיר ממוצע למ"ר ברוטו לשיווק.

[ט] שעבודים המוטלים על הפרויקט

הסכום המובטח (באלפי ש"ח) 31.12.2018 חלק החברה	פירוט	סוג	
143,364	1. משכנתא מדרגה ראשונה על מקרקעי הפרויקט. שעבוד הפרויקט, שעבוד חשבון הפרויקט, והמחאה על הזכויות לקבלת כספים מרוכשים ו/או שוכרים בפרויקט, שעבוד פוליסת הביטוח, שעבוד זכויות מרשויות המס בק"ע הפרויקט.	דרגה ראשונה	שעבודים
--	--	אחר (הערות אזהרה וכיו"ב)	

[י] התאמה בין הרווח הגולמי הצפוי ובין יתרת העודפים הצפויה למשיכה בפרויקט
(באלפי ש"ח)

42,362	רווח גולמי צפוי
34,018	התאמות לעודפים, סה"כ:
76,380	סה"כ עודפים צפויים למשיכה:
12/2020	מועד צפוי למשיכת עודפים
לא נקבעו תנאים	תנאים מתלים למשיכת עודפים

9.4.3 פרויקט באכזיב

[א] הצגת הפרויקט

פרטים	סעיף
אכזיב	שם הפרויקט
נהריה	מיקום הפרויקט
פרויקט להקמת 745 יח"ד ב-28 מבנים	תיאור קצר של הפרויקט
50%	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט
הפרויקט מוחזק בחלקים שווים ע"י החברה ואלקטרה השקעות (1998) בע"מ.	מבנה האחזקה בפרויקט
אלקטרה השקעות (1998) בע"מ.	ציון שמות השותפים לפרויקט
מלאי עסקי	שיטת הצגה בדוחות הכספיים
10/2014	מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט
כ-64 דונם	שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט
12/2022	מועד סיום עבודות הקמה (בפועל/מתוכנן)
11/2015	מועד התחלת שיווק בפרויקט (צפוי/בפועל)
12/2022	מועד סיום שיווק צפוי/בפועל
--	הסכמים עם קבלני ביצוע
12/2015	מועד התחלת עבודות הקמה (בפועל/מתוכנן)
זכויות מתוקף עסקת קומבינציה תמורות.	זכויות משפטיות בקרקע
היזמים התקשרו בעסקת תקבולים לפיה בעלי הקרקע יהיו זכאים ל-21% מתקבולי היזמים בגין מכירת 745 יח"ד. חלקם של היזמים יהיה כאמור 79% מתקבולי המכירה; במידה והרווח יהיה מעל 15% תתחלק היתרה בין בעלי הקרקע ליזמים 1/3 ו-2/3 בהתאמה.	הסכמים מיוחדים (קומבינציה/פינוי בינוי/אחר)
--	חשיפות מהותיות של התאגיד המדווח לפרויקט
ל.ר	אומדן שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת? (יובא פירוט ההנחות לגבי מלאי מקרקעין מהותי מאוד)
מבוצעות עבודות פיתוח ותשתית במתחם הפרויקט.	דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט
--	נושאים מיוחדים

[ב] מצבו התכנוני של הפרויקט (הנתונים לפי 100% חלק החברה בפרויקט 50%)

מצב תכנוני לפרויקט (פרויקט באכזיב) ליום 31.12.2018			
מצב תכנוני נוכחי			
הערות	סה"כ יחידות	סה"כ שטחים (מ"ר)	סוג מלאי
	745	85,431	יחידות דיור
	--	--	שטחי מסחר
	--	--	זכויות בנייה לא מנוצלות

[ג] עלויות שהושקעו ושיושקעו בפרויקט (באלפי ש"ח)

שנת 2016	שנת 2017	שנת 2018	הנתונים לפי 50% חלק החברה בפרויקט
54,389	54,389	54,389	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
3,850	8,191	16,757	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות
11,281	66,176	125,527	עלויות מצטברות בגין בנייה ואחרות
154	722	1,996	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
69,674	129,478	198,669	סה"כ עלות מצטברת
69,674	129,478	198,669	סה"כ עלות מצטברת בספרים
125,727	46,051	46,051	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן) ³¹
22,837	15,133	6,698	עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
230,736	207,716	146,692	עלויות בגין בנייה ואחרות שטרם הושקעו (אומדן)
22,824	³² 1,006	2,375	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
402,124	269,906	201,816	סה"כ עלות שנתורה להשלמה
5.5%	25.1%	48.1%	שיעור השלמה (כספי) (לא כולל קרקע) (%)
12/2021	12/2021	12/2021	מועד השלמת בנייה צפוי

[ד] שיווק הפרויקט

שנת 2016	שנת 2017	שנת 2018	הנתונים לפי 100% חלק החברה בפרויקט 50%
133	6	21	יחידות דיור (#)
14,695	742	2,468	יחידות דיור (מ"ר)
--	--	--	שטחי מסחר (מ"ר)
11,703	11,346	11,403	יחידות דיור בחוזים
--	--	--	שטחי מסחר שנחתמו בתקופה השוטפת
258	264	285	יחידות דיור (#)
28,986	29,728	32,196	יחידות דיור (מ"ר)
--	--	--	שטחי מסחר (מ"ר)
10,792	10,856	10,934	יחידות דיור
--	--	--	שטחי מסחר
472,972	478,284	465,345	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח)
155,909	166,795	179,895	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח)
33.2%	33.8%	38.7%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)
487	481	460	יחידות דיור (#)
56,445	55,703	53,235	יחידות דיור (מ"ר)
46,034	85,547	63,430	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי
--	10	3	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח

³¹ משקף שווי עלות הקרקע בגין קומבינציית התמורות.

³² עלויות מימון לשנת 2017 חושבו בהתאם ל-IFRS 15, ואילו לשנים 2016 ו-2015 בהתאם ל-IFRS 18.

³³ נטו, בניכוי החוזים שבטלו.

הכרה בהכנסה מחוזי מכירה מחייבים בפרויקט ומקדמות שצפויות להתקבל בפרויקט [ה]

הנתונים לפי חלק החברה בפרויקט 50%	סה"כ הכנסות שהוכרו/ שיוכרו בגין חוזים חתומים	סה"כ מקדמות שנתקבלו / שצפויות להתקבל
עד ליום האחרון של שנת 2018	153,702	121,958
שנת 2019	26,193	29,415
שנת 2020	--	28,522
סה"כ	179,895	179,895

רווחיות גולמית בפרויקט (באלפי ש"ח) [ו]

הנתונים לפי חלק החברה בפרויקט 50%		שנת 2017	שנת 2018
הכנסות צפויות בגין הפרויקט		478,284	465,345
עלויות פרויקט צפויות		399,383	400,485
רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט		78,901	64,860
מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ה		12,480	21,660
מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה		66,421	43,200
שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)		16.5%	13.9%
מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר (לפי שימושים)		11,197	9,541
			מגורים

ניתוחי רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר בפרויקט (באלפי ש"ח) [ז]

ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר					הנתונים לפי חלק החברה בפרויקט 50%
השפעת ירידה של 5%	השפעת ירידה של 3%	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	עלייה של 3%	השפעת עלייה של 5%	
(14,272)	(8,563)	43,200	8,563	14,272	השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים, למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר
9,679	5,807	43,200	(5,807)	(9,679)	השפעת שינוי בעלויות ההקמה למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר

מימון ספציפי ומסגרות ליווי לפרויקט (הנתונים לפי 100% חלק החברה בפרויקט 50%) [ח]

מימון ספציפי שנלקח לפרויקט		31.12.2018	31.12.2017
מוצג כהלוואות לזמן קצר	54,978		
מוצג כהלוואות לזמן ארוך	--		
מוצג כהלוואות לזמן קצר	33,162		
מוצג כהלוואות לזמן ארוך	--		
בנק דיסקונט			
	12/2016		
	553,000		
	151,979		
	פריים + 0.90%		
מתחדש במסגרת הסכם הליווי לפרעון סופי במועד סיום הסכם הליווי			
ביחס לשלב א' – השקעת הון עצמי בסך של 38 מליון ש"ח, שיעור כושר ספיגה של 47% ומכירה של 100 יחידות דיוור משלב א' או השקעת הון עצמי בסך של 27.8 מליון ש"ח, שיעור כושר ספיגה של 137% ומכירה של 200 יחידות דיוור משלב א'; ביחס לשלב ב' – מכירה של 250 יחידות דיוור משלבים א' ו-ב' והשלמת ביצוע הנדסי בשיעור של 30% או שיעור ההון העצמי שהושקע בפרויקט עומד על 11% מעלויות הפרויקט ונמכרו 250 יחידות דיוור משלבים א' ו-ב'. ³⁴			
כל אחד מיחיד היזמים התחייב לשמור על 50% שיעורי ההחזקה של כל אחד מהם בפרויקט. בנוסף התחייבה החברה שלא לבצע כל פעולה אשר כתוצאה ממנה אף לא אחד מבין היזמים פייגלין/או אבי בן אברהם/או רן בן אברהם, ימנה (לרבות עם אחרים) על קבוצת בעלי השליטה בחברה.			
לא			
ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום שנת הדיווח:			
לא			
האם מסוג non-recourse (כן/לא):			
לא			

34 בהסכם הליווי נכללו הוראות לפיהן במידה ורווחיות הפרויקט תרד משיעור מסוים, יידרשו היזמים להשקיע הון עצמי נוסף בהתאם לנוסחה שנקבעה לכך בהסכם הליווי.

מימון ספציפי שלקח לפרויקט	
תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו	לא נקבעו תנאים, עם זאת ככלל, בפועל עודפי הפרויקט משוחררים על פי רוב בכפוף לסיום בניה ומכירה.
התנאים:	
ביטחונות:	1. שעבוד מקרקעי הפרויקט. 2. שעבוד חשבון הפרויקט, שעבוד זכויות על פי חוזה הרכישה, שעבוד הפרויקט, שעבוד והמחאה על הזכויות לקבלת כספים מאת רוכשים, שעבוד התקשורת עם אדריכל, קבלן וקבלני משנה, שעבוד פוליסת הביטוח, שעבוד זכויות מרשויות המס בק"ע הפרויקט.

שעבודים המוטלים על הפרויקט [ט]

הסכום המובטח 31.12.2018 (באלפי ש"ח) חלק החברה	פירוט	סוג	
200,511	1. משכנתא על מקרקעי הפרויקט ³⁵ . 2. שעבוד חשבון הפרויקט, שעבוד זכויות על פי חוזה הרכישה, שעבוד הפרויקט, שעבוד והמחאה על הזכויות לקבלת כספים מאת רוכשים, שעבוד התקשורת עם אדריכל, קבלן וקבלני משנה, שעבוד פוליסת הביטוח, שעבוד זכויות מרשויות המס בק"ע הפרויקט.	דרגה ראשונה	שעבודים
--	--	אחר (הערות אזהרה וכיו"ב)	

התאמה בין הרווח הגולמי הצפוי ובין יתרת העודפים הצפויה למשיכה בפרויקט [י] (באלפי ש"ח)

רווח גולמי צפוי:	64,860
התאמות לעודפים, סה"כ:	(4,473)
סה"כ עודפים צפויים למשיכה:	60,387
מועד צפוי למשיכת עודפים	12/2022
תנאים מתלים למשיכת עודפים	לא נקבעו תנאים

פרויקט למגורים בגני תקווה (סביוני גני תקווה) 9.4.4

הצגת הפרויקט [א]

פרטים	סעיף
סביוני גני תקווה	שם הפרויקט
גני תקווה	מיקום הפרויקט
הקמת 227 יח"ד בשני שלבים (שלב ב' כולל 80 יח"ד) – יחידות לשיווק בשני השלבים 165	תיאור קצר של הפרויקט
100%	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט
100%	מבנה האחזקה בפרויקט
--	ציון שמות השותפים לפרויקט
מלאי עסקי	שיטת הצגה בדוחות הכספיים
2005-2014	מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט
35 דונם	שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט
12/2020	מועד סיום עבודות הקמה (בפועל/מתוכנן)
04/2016	מועד התחלת שיווק בפרויקט (צפוי/בפועל)
12/2020	מועד סיום שיווק צפוי/בפועל
בחודש אפריל 2016 התקשרה החברה, בכובעה כיום הפרויקט, עם העסקה המשותפת - החברה, בכובעה כקבלן מבצע, ודניה סיבוס בע"מ בהסכם להקמת שלב א' של הפרויקט הכולל 147 יח"ד, בחודש ספטמבר 2017 נחתמה תוספת להסכם להקמת שלב ב' של הפרויקט הכולל 80 יח"ד.	הסכמים עם קבלני ביצוע
04/2016	מועד התחלת עבודות הקמה (בפועל/מתוכנן)
מרבית זכויות החברה בפרויקט הינן מכוח הסכמי קומבינציה בין בעלי קרקע פרטיים לבין החברה. יתרת הזכויות: – זכויות ביחס לשתי יח"ד נרכשו ע"י החברה מר.מ.ע. 7 בע"מ (להלן: "רמע"), חברה בת של החברה, זכויות ל-9.45 יח"ד נרכשו ע"י החברה מרמ"י, זכויות ל-11 יח"ד בחלקות 74 ו-75 נרכשו ע"י	זכויות משפטיות בקרקע

35 במועד החתימה על הסכם הליווי המשכנתא נרשמה על מלוא זכויות המוכרות בחלקה. למועד זה לאחר סיום הליכי רישום הפרצלציה בחלקה, חלה המשכנתא אך ורק על החלקות החדשות אשר כוללות את שלבים א' ו-ב' של הפרויקט.

החברה ביוני 2017. בחודש אוגוסט 2017 חתמה החברה על הסכם למתן שירותי בנייה לבעלי קרקע בחלקה 73, הזכאים ל-5 יח"ד.	
כמפורט לעיל.	הסכמים מיוחדים (קומבינציה/פינוי בינוי/אחר)
בנוסף, החברה התקשרה בחודש דצמבר 2014 בהסכם שיתוף עם אפריקה ישראל מגורים בע"מ, שהינה בעלת זכויות בחלקים מהמקרקעין בשטחם יוקם הפרויקט, בקשר עם הקמת השטחים המשותפים בפרויקט וייחוד חלקי כל צד בפרויקט.	
--	חשיפות מהותיות של התאגיד המדווח לפרויקט
ל.ר.	אומדן שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת?
--	דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט
--	נושאים מיוחדים

[ב] מצבו התכנוני של הפרויקט

מצב תכנוני לפרויקט (סביוני גני תקווה) ליום 31.12.2018			
מצב תכנוני נוכחי			
הערות	סה"כ יחידות	סה"כ שטחים (מ"ר)	סוג מלאי
בנטרול 63 יח"ד (8,267 מ"ר) של בעלי הקרקע	164	20,407	יחידות דיור
--	--	--	שטחי מסחר
--	--	--	זכויות בנייה לא מנוצלות

[ג] עלויות שהושקעו ושיושקעו בפרויקט (באלפי ש"ח)³⁶

שנת 2016	שנת 2017	שנת 2018		
9,300	65,419	71,927	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות שהושקעו
16,720	17,144	23,204	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות	
30,278	92,203	121,216	עלויות מצטברות בגין בנייה ואחרות	
6,290	7,213	9,285	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)	
62,588	181,979	225,632	סה"כ עלות מצטברת	
³⁷ 62,588	181,979	225,632	סה"כ עלות מצטברת בספרים	עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה
--	6,555	--	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	
10,140	8,124	1,678	עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
205,519	107,407	80,114	עלויות בגין בנייה ואחרות שטרם הושקעו (אומדן)	
7,190	2,055	1,999	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן) ³⁸	
222,849	124,141	83,791	סה"כ עלות שנוותרה להשלמה	
19.3%	49.7%	64.7%	שיעור השלמה (כספי) (לא כולל קרקע) (%)	
12/2020	12/2020	12/2020	מועד השלמת בנייה צפוי	

[ד] שיווק הפרויקט³⁹

שנת 2016	שנת 2017	שנת 2018		
35	35	35	יחידות דיור (#)	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
4,438	4,191	4,424	יחידות דיור (מ"ר)	
--	--	--	שטחי מסחר וחניונים (מ"ר)	

³⁶ הנתונים אינם כוללים עלויות לבעלי מקרקעין בגין שירותי בנייה.

³⁷ לא כולל התחייבות בגין קומבינציה.

³⁸ עלויות מימון לשנת 2017 חושבו בהתאם ל-IFRS 15, ואילו לשנים 2016 ו-2015 בהתאם ל-IFRS 18.

³⁹ הנתונים אינם כוללים הכנסות בגין שירותי בנייה לבעלי מקרקעין.

שנת 2016	שנת 2017	שנת 2018		
16,647	17,753	18,408	יחידות דיור	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
--	--	--	שטחי מסחר וחניונים	
35	70	105	יחידות דיור (#)	חוזים מצטברים
4,438	8,629	13,053	יחידות דיור (מ"ר)	עד לסוף התקופה
--	--	--	שטחי מסחר וחניונים (מ"ר)	
16,647	17,190	17,605	יחידות דיור	מחיר ממוצע למ"ר
--	--	--	שטחי מסחר וחניונים	במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה
344,377	371,677	382,023	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח)	שיעור השיווק של הפרויקט
74,594	149,858	238,099	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח)	
21.7%	40.3%	62.3%	שיעור שיווק יחידות דיור ליום האחרון של התקופה (%)	
לי"ר	לי"ר	לי"ר	שיעור שיווק שטחי מסחר וחניונים ליום האחרון של התקופה (%)	
129	94	59	יחידות דיור (#)	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים
14,650	10,459	7,354	יחידות דיור (מ"ר)	
--	--	--	שטחי מסחר וחניונים (מ"ר)	
48,036	50,140	63,307		סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי
5	11	7		מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח (#) / מ"ר (יש לפרט לפי שימושים)

הכרה בהכנסה מחוזי מכירה מחייבים בפרויקט ומקדמות שצפויות להתקבל בפרויקט [ה]

סה"כ מקדמות שנתקבלו / שצפויות להתקבל	סה"כ הכנסות שהוכרו/שיוכרו בגין חוזים חתומים	עד ליום האחרון של שנת 2018
178,568	187,015	שנת 2019
29,766	30,560	שנת 2020
17,859	20,524	שנת 2021
11,906	--	סה"כ
238,099	238,009	

רווחיות גולמית בפרויקט (באלפי ש"ח) [ו]

אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט			
שנת 2016	שנת 2017	שנת 2018	
344,377	371,677	382,023	הכנסות מגורים
344,377	371,677	382,023	הכנסות צפויות בגין הפרויקט
285,437	306,120	309,423	עלויות פרויקט צפויות
58,940	65,557	72,600	רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט
--	16,368	39,226	מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ה
58,940	49,189	33,374	מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה
17%	18%	19%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)
18,464	18,818	19,571	מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר (לפי שימושים)
--	--	--	מגורים ⁴⁰ / מסחרי ⁴¹

⁴⁰ מחיר ממוצע למטר לפי מטר עיקרי כהגדרתו בחוק המכר (דירות), תשל"ג – 1973.
⁴¹ מחיר ממוצע למ"ר ברוטו לשיווק.

[ז] ניתוחי רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר בפרויקט (באלפי ש"ח)

ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר					
השפעת ירידה של 5%	השפעת ירידה של 3%	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת עלייה של 3%	השפעת עלייה של 5%	
(7,196)	(4,318)	33,374	4,318	7,196	השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים, למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר
4,137	2,482	33,374	(2,482)	(4,137)	השפעת שינוי בעלויות ההקמה למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר

[ח] מימון ספציפי ומסגרות ליווי לפרויקט באלפי ש"ח

מימון ספציפי שנלקח לפרויקט		יתרות בדוח על המצב הכספי
4,815	מוצג כהלוואות לזמן קצר	31.12.2018
--	מוצג כהלוואות לזמן ארוך	
5,934	מוצג כהלוואות לזמן קצר	31.12.2017
--	מוצג כהלוואות לזמן ארוך	
מוסד מלווה:		
בנק הפועלים		
תאריך אישור הלוואה / מסגרת ותאריך נטילת הלוואה:		
02/2018	02/2016	
560,270		סה"כ מסגרת (באלפי ש"ח):
229,494		מתוכה, יתרה שטרם נוצלה:
0.8% + פריים		מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית (ניתן לציין טווח):
מתחדש במסגרת הסכם הליווי לפרעון סופי במועד סיום הסכם הליווי		מועדי פירעון קרן וריבית:
השקעת הון עצמי בסך של 35 מיליון ש"ח ⁴³		תניות פיננסיות מרכזיות:
--		תניות מרכזיות אחרות (לרבות: קצב מכירות וכדומה):
--		ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום שנת הדיווח:
לא		האם מסוג non-recourse (כן/לא):
לא נקבעו תנאים, עם זאת ככלל, בפועל עודפי הפרויקט משוחררים על פי רוב בכפוף לסיום בניה ומכירה.		תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים:
שעבוד מקרקעי הפרויקט, שעבוד הממחאה על הזכויות לקבלת כספים מאת רוכשים ו/או שוכרים בפרויקט, שעבוד פוליסת הביטוח, שעבוד זכויות מרשויות המס בק"ע הפרויקט. התחייבות לשעבוד שוטף שלילי. שעבוד הסכם המכר עם רמע, שעבוד הסכמי הקומבינציה ושעבוד הסכם השיתוף.		ביטחונות:

[ט] שעבודים המוטלים על הפרויקט

הסכום המובטח (באלפי ש"ח) חלק החברה	פירוט	סוג
330,776	שעבוד מקרקעי הפרויקט. שעבוד הפרויקט, שעבוד חשבון הפרויקט, שעבוד והמחאה על הזכויות לקבלת כספים מאת רוכשים ו/או שוכרים בפרויקט, שעבוד פוליסת הביטוח, שעבוד זכויות מרשויות המס בק"ע הפרויקט. התחייבות לשעבוד שוטף שלילי. שעבוד הסכם המכר עם רמע, שעבוד הסכמי הקומבינציה ושעבוד השיתוף.	שעבודים דרגה ראשונה
--	--	אחר (הערות אזהרה וכיו"ב)

[י] התאמה בין הרווח הגולמי הצפוי ובין יתרת העודפים הצפויה למשיכה בפרויקט (באלפי ש"ח)

72,600	רווח גולמי צפוי:
28,920	התאמות לעודפים, סה"כ:
101,520	סה"כ עודפים צפויים למשיכה:
12/2020	מועד צפוי למשיכת עודפים
לא נקבעו תנאים	תנאים מתלים למשיכת עודפים

9.4.5 פרויקטים בשלבי משא ומתן

למועד דוח זה, נמצאת החברה בשלבים שונים של משאים ומתנים שנערכים במהלך העסקים הרגיל של החברה, ובדיקות של מספר פרויקטים, ובכלל זאת בתחום של פינוי בינוי. הנהלת החברה אינה יכולה להעריך את סיכויי ההשלמה של משאים ומתנים אלה. אין כל בטחון שמשאים ומתנים אלה, כולם או חלקם, יתממשו בסופו של דבר.

9.5 תחרות

תחום הייזום מאופיין בתחרות גבוהה. עיקר התחרות היא בין פרויקטים המצויים בסמיכות גיאוגרפית זה לזה, אולם גם לפרויקטים באזורים אחרים ישנה השפעה תחרותית. התחרות הינה הן על המחיר והן על תנאי המימון והמפרט הטכני. כמו כן, קיימת תחרות בין יזמים בשלב איתור הקרקעות והפרויקטים. בנוסף, באזורים בנויים קיימת תחרות מול היצע מיד שניה.

התחרות קיימת הן בתחום של חיפוש ואיתור מקרקעין מתאימים למטרות ייזום, פיתוח, הקמה או מכירה והן באיתור רוכשים לנכסי החברה. החברה מייעדת את הדירות המוקמות על-ידה למכירה ללקוחות בעלי יכולת כלכלית משתנה, בהתאם לאיזור הגאוגרפי בו היא בונה.

במסגרת תחום הביצוע, מבצעת החברה, בעיקר באמצעות, החברה הבת של החברה, סיון ביצוע בע"מ (להלן: "סיון ביצוע"), עבור צדדים שלישיים, עבודות קבלניות של פרויקטים בתחום הנדל"ן בישראל. בנוסף החברה מבצעת עבודות קבלניות עבור הפרויקטים אותם היא יוזמת בעצמה (לרבות פרויקטים בהם היא שותפה עם אחרים). לשם ביצוע הפרויקט, מתקשרות סיון ביצוע עם מזמין הפרויקט בהסכם המסדיר את אופן ביצוע הפרויקט.

תחום הביצוע הינו רחב ומגוון. בתחום זה פועלים גופים רבים העוסקים בביצוע עבודות בנייה קבלניות, בהיקפים שונים, החל ביזמים קטנים המבצעים פרויקטים בודדים הכוללים מספר קטן של יחידות, וכלה בחברות גדולות אשר מבצעות בו זמנית מספר פרויקטים הכוללים אלפי יחידות.

רווחיות החברה במסגרת ביצוע הפרויקט נקבעת בעיקר בהתאם לתנאי השוק בתקופת ההתקשרות, אשר משפיעים על היקף ההתקשרויות ועל תנאיהן לרבות תנאי ההסכם עם מזמין העבודה ואופן ניהול הפרויקט על-ידי החברה.

תחום קבלנות הבניה בישראל מתמודד בשנים האחרונות עם הירידה במספר העובדים בענף, עם קושי במציאת כוח אדם מקצועי ועם עליית עלות תשומות בענף, כגון עלויות כוח אדם וחומרי בנין.

להלן תיאור עיקרי התנאים הנכללים, על-פי רוב, בהסכמים לביצוע עבודות בנייה, בהם מעורבות החברה או סיון ביצוע, כקבלן מבצע (בסעיף זה, החברה וסיון ביצוע, להלן יחד: "החברה"):

- החברה נדרשת להפקיד ערבות ביצוע להבטחת ביצוע העבודות המבוצעות על-ידיה ו/או לקיום הסכם הביצוע על-ידיה. במועד השלמת העבודות וסיכום החשבון הסופי מוחלפת, בדרך כלל, ערבות הביצוע בערבות "טיב עבודות" לתקופות הבדק והאחריות או לתקופה אחרת, כפי שנקבע בהסכם הביצוע.
- עד למועד השלמת עבודות הביצוע, מוקנית למזמין העבודה, עמו מתקשרת החברה, זכות עיכובן על כספים המגיעים לחברה, בסכום הנע בין 5% ל-10% מתוך התמורה הכוללת לחברה.
- לרוב, מזמין העבודה ממנה חברת פיקוח או מפקח או מנהל לפרויקט, אשר תפקידו לבדוק את אופן ביצוע העבודות, איכותן, התקדמות העבודה והחשבוניות, המוגשים על-ידי החברה. חשבוניות ביניים מוגשים, בדרך כלל, מדי חודש, ומאושרים לתשלום על-ידי המפקח.
- בגין הקמת הפרויקט, זכאית החברה, לתשלום קבוע, מאת מזמין העבודה, אשר נקבע במשא ומתן בין הצדדים, טרם התחלת ביצוע עבודות הבניה. התשלום צמוד למדד תשומות הבניה למגורים ומשולם, על-פי רוב, בהתאם להשגת אבני דרך במסגרת הפרויקט. אבני דרך מתבססים בדרך כלל על התקדמות שלבי הבניה בפועל כגון: גמר יסודות, גמר בניית שלד בניין, גמר חיפוי חוץ, השלמת טיח פנים, ריצוף וכיוב'. עד להשלמת כל שלב בביצוע הפרויקט, נושא הקבלן המבצע בעלויות הבנייה לצורך השלמת אותו שלב. לעיתים אין בהכרח התאמה בין הוצאות הקבלן לבין תנאי התשלום שנקבעו בחוזה, ועל כן עשויים להיגרם לקבלן המבצע, באופן זמני, פערים כספיים נקודתיים בין הוצאותיו בפועל, לבין ההכנסות להן הוא זכאי מאת היזם.
- תשלומי הביניים על חשבון ביצוע העבודות, נעשים, בדרך כלל, בתנאים של שוטף + 30 עד שוטף + 45. תשלומים אלה מהווים תשלומי ביניים על חשבון התמורה המגיעה לחברה וכפופים לבדיקה ו/או מדידה סופית הנעשית עם סיום העבודות. על-פי רוב התשלומים צמודים למדד תשומות הבניה.
- מזמין העבודה, רשאי לשנות את היקף הפרויקט, לבקש מהחברה לבצע עבודות נוספות במסגרת הפרויקט, להאריך את לוחות הזמנים לביצוע העבודות בפרויקט, ואף להורות על הפסקת ביצוע העבודות לפרק זמן מסוים או לצמיתות. הסכמי הביצוע קובעים, על-פי רוב, מנגנוני פיצוי לחברה בגין שינויים כאמור.
- הסכמי הביצוע כוללים, על-פי רוב, מנגנון פיצוי, על-פיו מחויבת החברה בתשלום פיצויים במקרה של פיגור מצידה בלוחות הזמנים לביצוע העבודות.
- החברה רשאית להעסיק קבלני משנה, תוך שמירת התחייבותיה כלפי מזמין העבודה, על-פי הסכם הביצוע. בחלק מהמקרים העסקת קבלני משנה מחייבת הסכמה מראש של המזמין.

10.1 שינויים בהיקף הפעילות בתחום וברווחיות

לגידול ו/או לקיטון בביקושים בתחום הבנייה למגורים, השפעה על היקף הפעילות ורווחיותו. הרעה במצב הכלכלי מביאה לירידה חדה בביקושים, לירידה בהיקפי הביצוע ולירידות משמעותיות במחירי המכירה.

כמו-כן, האטה בשיעור הצמיחה, התייקרות עלות גיוס הכסף ועליה מתמשכת במחירי מרכיבים בסיסיים בתשומות הבניה עשויים למתן נכונות קבלנים להיכנס לפרויקטים חדשים.

בנוסף, בשנים האחרונות קיימת מגמה כללית של הקשחת התנאים שמעמידים בנקים בישראל למימון הפעילות העסקית בישראל, בין היתר, מימון פרויקטים בענף הנדל"ן. מגמה זו הביאה לקשיי מימון ואף להפרעה בפעילותן של מספר חברות בנייה. נסיבות אלה השפיעו בהכרח לרעה על רווחיות חברות קבלניות בפרויקטים לבניה.

בשנים האחרונות חלה עליה במחירי שכר העבודה המהווים חלק משמעותי מהעלויות בתחום קבלנות הבניה. כמו-כן, קיצוץ מכסות העובדים הזרים, בהתאם להחלטת הממשלה מחודש אוגוסט 2004 וסגרים בשטחי יהודה שומרון ועזה, גורמים למחסור בפועלים בענף, להתייקרות בשכר העבודה ולירידה בתפוקת העבודה, לנוכח העסקת פועלים מקומיים פחות מיומנים. התפתחויות אלה גרמו לירידה בשיעור הרווחיות של כלל ענף הבניה בישראל. לגורמים אלה היתה השפעה על התוצאות של החברה. אף התקשרויות החברה בהסכמי ביצוע צמודים למדד תשומות הבניה, מדד זה איננו משקף בשנים האחרונות את ההתייקרויות האמיתיות בתחום הביצוע ולפיכך החברה מביאה בחשבון מקדמי בטחון גבוהים יותר מבעבר באומדן העלויות למכרזים ו/או לפרויקטים.

10.2 גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הפעילות

להערכת החברה, גורמי ההצלחה העיקריים התורמים להצלחה בתחום הינם :

- יכולת ביצוע הנדסית המאפשרת מתן פתרונות חלופיים לדרישות הביצוע של מזמיני העבודה, תוך תיאום בין הגורמים השונים הפועלים באתרי הבניה ;
- שביעות רצון מזמיני העבודה ;
- איתנות פיננסית ;
- ידע, ניסיון ויכולת ניהול וביצוע של פרויקטי בניה ;
- עמידה בלוחות זמנים ואיכות ביצוע העבודה וצמצום היקף התיקונים לאחר מסירת העבודות ;
- יכולת התאמה מקסימלית של תשומות ותקורות ניהוליות להיקפי הביצוע המשתנים ;
- קיומו של מערך שירות וטיפול בדיירים בבניה למגורים.

10.3 חסמי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעילות

חסמי הכניסה

בתחום קבלנות הבניה למגורים, סף הכניסה נמוך, היות והכישורים ההנדסיים הנדרשים לביצוע עבודות הקבלנות הינם נמוכים יחסית לקבלנות בניה אחרת. כפועל יוצא מכך, בתחום קבלנות הבניה למגורים קיימים בענף מתחרים רבים שחלקם אף מזדמנים שאינם פעילים באופן קבוע בענף.

חסמי הכניסה העיקריים בתחום הבניה הינם היכולת לגייס כוח אדם מיומן ורישוי, היינו קבלת רישיון קבלן ורישום בספר רשם הקבלנים. חלק מהמכרזים המפורסמים על-ידי משרדי הממשלה דורשים כתנאי מוקדם להשתתפות בהם אישור "קבלן מוכר". יש תנאי מכרזים הקובעים דרישות סף נוספות, המשתנות ממכרז למכרז, כגון העמדת ערבויות בהיקפים מסוימים, הון עצמי או היקף פעילות וניסיון קודם בביצוע פרויקטים. בנוסף לחסמים אלה, קיימים להערכת החברה, חסמים נוספים, כגון הון עצמי ויכולת פיננסית, מוניטין וניסיון קודם המשפיעים על היכולת להימנות על רשימת הקבלנים המוזמנים להשתתף במכרזים לביצוע עבודות.

חסמי היציאה

חסמי היציאה העיקריים בתחום הבניה הינם : תקופת ביצוע ארוכה של פרויקטים והתחייבויות חוזיות ארוכות טווח כלפי בעלי זכויות, רשויות ורוכשים וכלפי גופים מממנים.

ענף הבניה בישראל הינו ענף רווי מתחרים. קיימות בישראל אלפי חברות הפועלות כקבלן מבצע של פרויקטים לבניה, המסוגלות לספק את השירותים אותם מעניקה החברה. בנוסף פועלים בתחום "קבלנים מזדמנים" רבים, המציעים למזמינים עבודות קבלנות, במחירים נמוכים ובשיעורי רווחיות נמוכים. להערכת החברה, חלקה של החברה בשוק אינו מהותי ואין באפשרותה לסמן חברה כזו או אחרת כמתחרה עיקרית שלה. החברה מתמודדת עם התחרות באמצעות הקפדה על בניה איכותית, מתן דגש על איכות השירות ואמינות החברה, בחינה וייעול מתמידים של ערוצי השיווק ושמירת המיצוב והמיתוג של החברה.

10.5 להלן נתונים מצרפיים אודות הפרויקטים בביצוע

נתונים מצרפיים (באלפי ש"ח) ליום 31 בדצמבר 2018 אודות פרויקטים של החברה ושל סיון ביצוע (חלק החברה) אשר היו בביצוע בשנים 2016-2018

שיעור הכנסות שהוכרו בגין הפרויקטים מכלל הכנסות החברה במאוחד לשנת 2018	סך הכנסות שהוכרו בגין הפרויקטים בשנת 2018	מקדמות שהתקבלו ליום 31.12.2018	ליום 31 בדצמבר שיעור השלמה בשנת			סה"כ הכנסות צפויות + בפועל	הכנסות צפויות עד ליום 31.12.2018	הכנסות מצטברות עד לתום שנת			מס' פרויקטים בביצוע		
			2016	2017	2018			2016	2017	2018	2016	2017	2018
60%	326,377	2,521	41%	46%	45%	1,177,147	648,098	423,012	480,491	529,049	13	11	8

שיעור רווח גולמי מצטבר			סה"כ רווח גולמי מצטבר בפועל צפוי	יתרת רווח גולמי צפוי ליום 31.12.2018	רווח (הפסד) גולמי מצטבר עד לתום שנת			סה"כ עלויות צפויות בפועל +	עלויות צפויות עד ליום 31.12.2018	עלויות שהוכרו במצטבר עד לתום שנת		
2016	2017	2018			2016	2017	2018			2016	2017	2018
4%	8%	9%	104,820	56,944	18,280	38,440	47,876	1,072,327	591,154	404,732	442,051	481,173

10.6 להלן נתונים אודות הפרויקטים בביצוע

שם הפרויקט	חברה מבצעת	סוג ההתקשרות	מזמין	מקום וסוג הפרויקט	מועד תחילת הבניה	מועד סיום פרויקט משוער	מס' יחידות דיור	שטח בנייה (מ"ר ברוטו)	סטטוס למועד הדוח	תמורה חוזית כללית- חלק החברה	שיעור ביצוע הנדסי ליום 31 בדצמבר 2018	שיעורי ביצוע תזרימי ליום 31 בדצמבר 2018
פרויקט הפארק בתל-אביב שלב ב'	סיון בע"מ	פאושלי, ועבודות נוספות למדידה	אלעד ישראל בע"מ	תל-אביב - ביצוע למגורים ומדידה	10/16	2020	286	42,869	שלד ועבודות גמר	109 מליון ש"ח (בתוספת מע"מ וצמוד למדד תשומת הבניה למגורים לחודש 04/16	57%	55%
פרויקט למגורים שלב ב' הרצליה שלב ב'	סיון בע"מ	פאושלי	אזורים בניין בע"מ והאחים עופר בע"מ	הרצליה – ביצוע למגורים	04/16	2019	303	56,248	גמר	121 מליון ש"ח (בתוספת מע"מ וצמוד למדד תשומת הבניה למגורים לחודש יוני 2015)	72%	74%
פרויקט בית שמש	צ.מ.ח. המרמן בע"מ	Cost + 2 מיליון ש"ח בשנה	עסקה משותפת צמח המרמן תוחלת נכסים והשקעות ושותפות קיבולים	בית שמש – ביצוע למגורים ומסחר	2012	2019	340 יח"ד + 14925 מ"ר מסחר	57,624	עבודות גמר	עלויות בניה בתוספת 2 מליון ש"ח על כל שנה לתקופה של 4 שנים החל ממועד ההתקשרות. בשנת 2016 הוארך ההסכם לשנתיים נוספות לפי עלויות בניה בתוספת 2 מיליון ש"ח לשנה לכל שנה נוספת.	99%	99%
פרויקט המשולש הגדול 204+205	צ.מ.ח. המרמן בע"מ	פאושלי	עסקה משותפת צמח המרמן, אשדף ואזורים	רמת גן- ביצוע למגורים	2016	2020	240	36,700	שלד ועבודות גמר	196 מיליון ש"ח תמורה חוזית, 131 מיליון ש"ח- חלק החברה (בתוספת מע"מ וצמוד למדד תשומת הבניה למגורים לחודש 10/2015)	54%	50%
פרויקט גני תקווה מזרח	צ.מ.ח. המרמן בע"מ ודניה סיבוס בע"מ	פאושלי	צמח המרמן ואפריקה ישראל מגורים בע"מ	גני תקווה – למגורים	2016	2020	272	46,400	עבודות גמר והכנות סופיות לטופס 4	תמורה חוזית 228.5 מיליון ש"ח, 52.8 מיליון ש"ח- חלק החברה (בתוספת מע"מ וצמוד למדד תשומת הבניה למגורים לחודש ספטמבר 2014)	96%	98%
רחובות	סיון בע"מ	פאושלי	מנדלי מירב (1990) בע"מ, רויה הספקת מים באר יעקב בע"מ ונווה יסמין בע"מ	רחובות- למגורים	2017	2021	282	51,556 (לשני בניינים ראושנים)	שלד	108.75 מליון ש"ח (בתוספת מע"מ וצמוד למדד תשומת הבניה למגורים לחודש 05/17	25%	22%
נהריה	צ.מ.ח. המרמן בע"מ אלקטרה	פאושלי	צמח המרמן ואלקטרה השקעות	נהריה - למגורים	2016	2021	432	49,100	שלד וגמרים	136 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ וצמוד למדד תשומת הבניה למגורים 10/15)	82%	83%

שם הפרויקט	חברה מבצעת	סוג ההתקשרות	מזמין	מקום וסוג הפרויקט	מועד תחילת הבניה	מועד סיום פרויקט משוער	מס' יחידות דיור	שטח בנייה (מ"ר ברוטו)	סטאטוס למועד הדוח	תמורה חוזית כללית- חלק החברה	שיעור ביצוע הנדסי ליום 31 בדצמבר 2018	שיעורי ביצוע תזרימי ליום 31 בדצמבר 2018
פרויקט גני שלב ב' תקווה מזרח	צ.מ.ח. המרמן בע"מ ודניה סיבוס בע"מ	פאושלי	צמח המרמן	גני למגורים – תקווה –	2018	2020	80	13,500	שלד	33.8 מיליון ש"ח- חלק החברה (בתוספת מע"מ וצמוד למדד תשומת הבניה למגורים לחודש ספטמבר 2014)	18%	17%
רחובות שלב ב'	סיון בע"מ ביצוע בע"מ	פאושלי	מגדלי מירב (1990) בע"מ, רוייה הספקת מים באר יעקב בע"מ ונווה יסמין בע"מ	רחובות - למגורים	2018	2021	188	33,694	עבודות ביסוס וחניון	73 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ וצמוד למדד תשומת הבניה למגורים לחודש 02/18)	8%	6%
חוות גורדון – ת"א	סיון בע"מ ביצוע בע"מ	פאושלי	קבוצת רכישה – קבוצת חגיגי	ת"א- למגורים	2018	2022	169	42,858	עבודות ביסוס וחניון	119.1 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ וצמוד למדד תשומת הבניה למגורים לחודש 05/17)	8%	6%
סביוני סיטי נתניה שלב א'	סיון בע"מ ביצוע בע"מ	פאושלי	אפריקה ישראל מגורים בע"מ	נתניה – למגורים	2018	2021	204	36,422	עבודות ביסוס וחניון	91.4 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ וצמוד למדד תשומת הבניה למגורים לחודש 05/17)	8%	3%
סביוני סיטי נתניה שלב ב'	סיון בע"מ ביצוע בע"מ	פאושלי	אפריקה ישראל מגורים בע"מ	נתניה – למגורים	2019	2023	184	32,851	עדיין לא החל	85.75 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ וצמוד למדד תשומת הבניה למגורים לחודש 05/17)	--	--

10.7 פרויקטים בשלבי משא ומתן

למועד דוח זה, מצויה החברה בשלבים שונים של משא ומתן ובדיקות של מספר פרויקטים, שנערכים במהלך העסקים הרגיל של החברה. הנהלת החברה אינה יכולה להעריך את סיכויי ההשלמה של עסקאות אלה. אין כל בטחון שעסקאות אלה, כולן או חלקן, יתממשו בסופו של דבר.

10.8 לקוחות

לקוחות החברה בתחום הביצוע הינם בעיקר חברות וגופים פרטיים העוסקים בייזום ופיתוח של מקרקעין וכן גופים ציבוריים וממשלתיים.

החברה אינה תלויה בלקוח בודד או במספר מצומצם של לקוחות בתחום פעילותה כקבלן מבצע.

לחברה לקוחות חוזרים אשר לאורך השנים פונים אליה מעת לעת לשם התקשרות לביצוע פרויקטים. להערכת החברה ההתקשרויות החוזרות עם לקוחות אלה, נעשית לאור המוניטין של החברה בשוק הבניה ושביעות רצונם בפרויקטים קודמים בהם התקשרו עם החברה. על-אף האמור, במקרה של התקשרות עם לקוחות, אשר נעשית בדרך כלל בדרך של מכרזים, ההיכרות הקודמת עימם אינה מבטיחה קבלת פרויקטים נוספים. במכרזים אלה, הפרמטר המכריע לגבי הגורם לו תימסר העבודה הינו בדרך כלל המחיר המוצע.

10.9 שיווק והפצה

החברה מקבלת ביצוע של עבודות בנייה קבלניות, בין היתר, באמצעות השתתפות במכרזים, וכן באמצעות פניה יזומה למזמיני עבודה פוטנציאליים או בעקבות פניה לחברה מצד מזמינים שונים. במרבית המקרים מדובר בפרויקטים לביצוע על-פי תכנון ומפרט נתונים. לעיתים העבודות הן מסוג של תכנון וביצוע בו החברה אחראית גם על התכנון בהתאם לקווים מנחים כלליים.

10.10 צבר הזמנות

יתרת ההכנסות של החברה ושל חברה כלולה מהותית, אשר טרם הוכרו, בתחום הביצוע, בפרויקטים של החברה – חלק החברה בלבד, ליום 31 בדצמבר 2017 וליום 31 בדצמבר 2018, הסתכמה לסך של 560,829 אלפי ש"ח ולסך של 648,098 אלפי ש"ח, בהתאמה.

להלן פירוט משוער של התפלגות צבר ההזמנות בתחום הביצוע, אשר החברה צופה שההכנסות בגינן תוכרנה (באלפי ש"ח):

שנה	רבעון I	רבעון II	רבעון III	רבעון IV
2019	83,042	83,042	83,042	83,042
2020	44,430	44,430	44,430	44,430
2021	24,576	24,576	24,576	24,576
2022	9,976	9,976	9,976	9,976

11.1 מידע כללי על תחום הנדל"ן להשקעה וציון האזורים העיקריים שבהם ממוקמים הנכסים

בחודש דצמבר 2017 התקבלה בחברה החלטה בדבר פתיחת תחום פעילות חדש, נדל"ן להשקעה החל מיום 1 בינואר 2018. החברה רואה ביזום והקמה של מרכזים מסחריים והחזקתם לטווח ארוך כנכסים מניבים, מנוע צמיחה נוסף לפעילותה, המשמש ככלי ליצירת תזרים מזומנים קבוע לחברה אשר יגדיל את איתנותה הפיננסית ואת יכולת שירות החוב שלה, וכן כאמצעי לפיזור הסיכונים העסקיים של החברה. ככלל, החברה מתכוונת לפעול בתחום פעילות זה באמצעות הקמת מרכזי קניות ופנאי שכונתיים בסביבת הפעילות של פרויקטים למגורים שבונה החברה, תוך יצירת סינרגיה בין פעילותיה השונות וחיסכון בעלויות הקמה (הנובע מהקמת הפרויקט כפרויקט של עירוב שימושים). תחילת פעילות החברה בתחום הנדל"ן להשקעה נעשתה על-ידי הסבת שלושה מרכזים מסחריים שנבנו על-ידי החברה ממלאי נדל"ן להשקעה.

נכון למועד הדוח, הפרויקטים בתחום הנדל"ן להשקעה בישראל הינם: קניון "שער העיר" בפרויקט בית שמש ("קניון בית שמש"), שטחי המסחר והחניון בפרויקט שוק בצלאל בתל אביב ("מסחרי בצלאל") והחלק המסחרי והחניון בפרויקט העיר הלבנה בשכונת נווה צדק בתל אביב ("מסחרי העיר הלבנה").

11.2 מגבלות, חסימה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הנדל"ן להשקעה

11.2.1 בתחום הנדל"ן בישראל, פעילות הבניה כפופה להוראות חקיקה כגון חוקי המקרקעין, חוק החוזים (חלק כללי), התשל"ג-1973, חוקי המכר, חוקי התכנון והבניה, חוק רשות מקרקעי ישראל, התש"ך-1960, החלטות ונהלי רמ"י, תוכניות מתאר שונות, דרישות חוקיות בתחום איכות הסביבה ועוד.

11.2.2 כמו-כן, כפופה החברה להוראות בנושא מיסוי מקרקעין, מס רכישה ומס שבת, לעניין השלכות המס הכרוכות בשכירויות לתקופות העולות על 25 שנים, וכן במקרה בו החברה רוכשת נכסי נדל"ן, לעניין התמורה המשולמת ברכישת הנכס.

11.2.3 בחלק מהפרויקטים של החברה בישראל, היא כפופה לפיקוח של רמ"י, מכח התחייבויותיה כלפי רמ"י במסגרת הסכמי פיתוח ואו הסכמי חכירה, מכוחם רכשה החברה את זכויות החכירה במקרקעין עליהם מוקמים הפרויקטים.

11.3 גורמי הצלחה קריטיים

להלן גורמים העשויים לתרום להצלחת החברה בתחום הנדל"ן להשקעה: (1) מיומנות גבוהה באיתור נכסים לביצוע פרויקטים אטרקטיביים מבחינת עלות ופוטנציאל, תמחור היחידות, ניתוח ותכנון נכונים של פרויקטים עתידיים וזיהוי נכון מראש של אזורים בהם צפוי לפתוח אינטנסיבי; (2) מוניטין וניסיון; (3) יכולת שיווק ומכירה גבוהים; (4) בחירה נכונה של תמהיל השוכרים להם יושכרו הנכסים והתקשרות בחוזים ארוכי טווח עם שוכרים בעלי איתנות פיננסית.

11.4 חסמי הכניסה והיציאה העיקריים

להערכת החברה, **חסמי הכניסה** העיקריים בתחום הנדל"ן להשקעה הינם: (1) מוניטין וניסיון מוכח; (2) איכות ההון האנושי ויכולת גיוס הון אנושי איכותי; (3) זמינות קרקעות במיקום ובמחיר הרצויים, כדאיות כלכלית ושיעורי התשואה הצפויים; (4) הצורך במימון וליווי בנקאי ודרישות הון עצמי. החברה מעריכה כי **חסמי היציאה** בתחום הנדל"ן להשקעה הינם: (1) חוזים ארוכי טווח עם בעלי הזכויות בנכסים, רשויות ממשלתיות וגופים מממנים; (2) קושי במימוש מהיר של נכסי נדל"ן בתמורה נאותה.

11.5 מבנה התחרות בתחום הפעילות והשינויים החלים בו

תחום הנדל"ן להשקעה בישראל מאופיין בתחרות רבה שכן תחום זה רווי בגופים רבים, הכוללים גופים פרטיים וחברות נדל"ן ציבוריות ועוד. יצוין, כי בעשור האחרון הגדילו חברות הביטוח והמוסדות הפיננסיים האחרים את היקף ההשקעות בנדל"ן המניב כחלק מאפיקי ההשקעה של הכספים המנוהלים על-ידם. התחרות מושפעת מאיכות הנכס, הנקבעת בין היתר בהתאם למיקומו הגיאוגרפי, תכנונו והיקפי זכויות הבניה הנובעות ממנו. יצוין, כי בשל המלאי המוגבל של קרקעות במדינה, קיימת תחרות רבה בענף הנדל"ן להשקעה בין החברות השונות באיתור מקרקעין באיזורי הביקוש ובזכייה במכרזי מקרקעין שונים, לצרכי השקעה. ריבוי שטחים להשכרה באזורים בהם ממוקמים נכסי החברה, עלול להשפיע לרעה

על יכולת החברה להשכיר שטחים פנויים ברמת דמי שכירות נאותה. בנוסף, רכישות מסיביות של נדל"ן מניב על-יד חברות הביטוח ומוסדות פיננסיים עלולות ליצור עליית מחיר סלקטיבית בשוי הנכסים ומנגד הוזלת דמי שכירות של שוכרי העוגן. השפעות כאמור, מתאפשרות לאור זמינות מקורות האשראי המאפיינות גופים כאמור ומהוות מרכיב נוסף בהגברת התחרות.

11.6 סוגי הנכסים והשימוש בהם

כאמור בסעיף 11.1 לעיל, בתחום נדל"ן להשקעה מחזיקה החברה בשני סוגי נכסים: שטחי מסחר בשלושה פרויקטים (קניון בית שמש, מסחרי בצלאל ומסחרי העיר הלבנה) וחניונים בשני פרויקטים (מסחרי בצלאל ומסחרי העיר הלבנה).

11.7 סוגי השוכרים

כל אחד מהנכסים, אשר יועדו לנדל"ן להשקעה מושכרים למספר שוכרי עוגן וכן למספר רב של שוכרים קטנים, שכל אחד מהם שוכר חלק קטן מהנכס.

11.8 מדיניות רכישה ומימוש נכסים

החברה בוחנת מעת לעת אפשרויות לרכישת זכויות להקמת נכסים נוספים המיועדים להשכרה. ההחלטה אודות רכישת והקמת נכסים נוספים מתקבלת על סמך ניתוח התשואה הצפויה מהנכס הנבחן מול הסיכונים הכרוכים בהקמתו והפעלתו.

החברה מחזיקה נכסים שסווגו לנדל"ן להשקעה לצורך השכרתם. יחד עם זאת, החברה עשויה לשקול מימוש חלק מהנכסים האמורים או כולם.

11.9 השלכות דיני המס החלים על התאגיד והיחודיים לתחום הפעילות

לפרטים אודות השלכות דיני המס החלים על החברה בתחום פעילות זה ראה ביאור 15 לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים של החברה לשנת 2018.

11.10 תמצית התוצאות*

פרמטר	לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר 2018 באלפי ש"ח
סך כל הכנסות הפעילות (מאוחד)*	5,972
עליית (ירידת) ערך נכסים, נטו	(5,733)
הוצאות רכישה (בעיקר מס רכישה)	--
התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו	--
רווחי (הפסדי) הפעילות (מאוחד)	(3,713)
NOI מנכסים זהים (Same Property NOI) (מאוחד)	--
NOI מנכסים זהים (Same Property NOI) (חלק התאגיד)	--
סה"כ NOI (חלק התאגיד)	2,020

* כולל נתונים כספיים של חברה כלולה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני בגין חלקה של החברה.

11.1 פרמטרים כלכליים – מדינת ישראל

להלן טבלת משתנים כלכליים לשנים 2016-2018 אודות ישראל:

לשנה שנסתיימה ביום			
31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018	
משתנים כלכליים:			
תוצר מקומי גולמי (נומינאלי) (*)	כ- 1,258 מיליארד ש"ח	כ- 1,297 מיליארד דולר	תוצר מקומי גולמי (נומינאלי) (*)
תוצר לנפש (*)	141,701 ש"ח	148,600 ש"ח	תוצר לנפש (*)
שיעור צמיחה בתוצר המקומי (*)	4.0%	3.3%	שיעור צמיחה בתוצר המקומי (*)
שיעור צמיחה בתוצר לנפש (*)	2.0%	1.2%	שיעור צמיחה בתוצר לנפש (*)
שיעור אינפלציה (**)	(0.2%)	0.8%	שיעור אינפלציה (**)
התשואה על חוב ממשלתי מקומי לטווח ארוך (**)	2.22%	2.2%	התשואה על חוב ממשלתי מקומי לטווח ארוך (**)
A1	A1	A1	דירוג חוב ממשלתי לטווח ארוך (***)
3.845 ש"ח	3.467 ש"ח	3.748 ש"ח	שער חליפין של מטבע מקומי לעומת דולר ארה"ב ליום האחרון של השנה (**)
דמי שכירות ממוצעים (בש"ח למ"ר), למיטב ידיעת החברה, בנכסים מסוג:			
42.4 (***)	42	42.4	מסחר

(*) אתר: בנק ישראל - <https://www.boi.org.il/he/DataAndStatistics/Pages/MainPage.aspx?Level=3&Sid=1&SubjectType=2>

(**) מקור: אתר בנק ישראל - <http://www.bankisrael.gov.il>. התשואה על חוב ממשלתי מקומי לטווח ארוך מתייחסת לתשואה לפידיון של אגרות חוב ממשלתיות (שקליות) בריבית קבועה לעשר (10) שנים (ברוטו).

(***) מקור: אתר <https://mof.gov.il/AG/FinancingAndCredit/TheCreditRating/Pages/IsraelsCreditRating.aspx#GovXParagraphTitle2>. שנתון מאן נכסים מחודש אפריל 2018.

(****) מקור: שנתון מאן נכסים מחודש אפריל 2018.

11.2 הכנסות צפויות בשל חוזי שכירות חתומים

בהנחת אי-מימוש תקופת אופציות שוכרים				תקופת הכרה בהכנסה	
שטח נשוא ההסכמים המסתיימים (במ"ר)	מספר חוזים מסתיימים	הכנסות מרכיבים משתנים (אומדן) (באלפי ש"ח)	הכנסות מרכיבים קבועים (באלפי ש"ח)		
--	--	296	1,129	רבעון 1	שנת 2019
--	--	296	1,129	רבעון 2	
888	8	296	1,129	רבעון 3	
1,307	2	296	1,049	רבעון 4	
2,195	10	1,184	4,437	סה"כ	
830	11	1,184	3,904		שנת 2020
3,771	10	1,184	3,559		שנת 2021
835	5	1,184	2,618		שנת 2022
ל.ר	ל.ר	1,184	2,589		שנת 2023 ואילך
ל.ר	ל.ר	5,918	17,107		סה"כ

11.3 התאמות ברמות התאגיד

ליום 31 בדצמבר 2018		
105,825	סך הכל נכסים מניבים	הצגה בדוח תיאור עסקי התאגיד
154	נכסים מניבים בהקמה	
105,979	סה"כ	
--	נכסים שנכללו במסגרת "רכוש בלתי שוטף המוחזק למכירה" בדוח על המצב הכספי	התאמות
--	התאמות לשווי הנובעות מסעיפי זכאים וחייבים	
--	התאמות הנובעות מהצגה של נכסים לפי עלות	
--	התאמות אחרות	
105,979	סך הכל, אחרי התאמות	הצגה בדוח על המצב הכספי
54,129	סעיף נדל"ן להשקעה בדוח על המצב הכספי (מאוחד)	
--	נכסים שנכללו במסגרת "רכוש בלתי שוטף המוחזק למכירה" בדוח על המצב הכספי	
54,129	סה"כ	

11.4 רשימת מבנים מניבים

נתונים נוספים אודות הערכת השווי וההנחות שבבסיסה			מריט מידע											תקופת הדיווח	שם הנכס ומאפייניו			
הנחות נוספות בבסיס הערכה	מודל הערכה השווי פעל לפי	זיהוי מעריך השווי [שם וניסיון]	דמי שכירות ממוצעים רבועים (במטבע המסחרי)	שיעור התפוסה לסוף שנה (%)	הפסדי שערך (מאוחד) (במטבע המסחרי)	יחס שווי הנכס לחוב (LTV)	שיעור התשואה על העלות (%)	שיעור התשואה המותאם (%)	שיעור התשואה (%)	NOI במעל השנה (חלק החברה) (במטבע המסחרי)	הכנסות (חלק החברה) (במטבע המסחרי)	שווי הווגן (במטבע המסחרי) - חלק החברה)	ערך בסוף שנה (חלק החברה) (במטבע ההצגה)		2018	בית שמש	אזור	קניון בית שמש ⁴²
נתונים באלפי ₪																		
שיעור ההיוון בין 7%-8% בהתאם לסוג השוכר, נלקחה תקופת האופציה הראשונה כמדגם מייצג, התייצבות חברת הניהול לאחר 8 שנים. NOI מייצג הינו כ- 4.2 מיליון ש"ח בשנה	גישת היוון ההכנסות	דניאלה פז - כלכלנית ושמאית מקרקעין משנת 2002 בעלת תואר ראשון בכלכלה וניהול מאוניברסיטת תל אביב, בעלת תואר שני במינהל מאוניברסיטת תל אביב	65	92%	(2,724)	83%	3.8	2	44,432	994	5,064	51,850	51,950	2018	בית שמש	אזור	קניון בית שמש ⁴²	1.
															שי"ח	ציון המטבע המסחרי	שימוש עיקרי	
															מסחר	עלות מקורית/עלות הקמה מקורית (במטבע המסחרי)	54,300	
															4540%	חלק התאגיד (בכס %)	14,925	
															14,925	שטח (מטרים רבועים)		
שיעור ההיוון לשטחים מושכרים 7.5%, ולשטחים לא מושכרים 8%. שווי מקום חניה נלקח לפי נתוני השוואה. NOI מייצג כ-3.5 מיליון ש"ח בשנה.	גישת היוון החכנסות ולגבי החניון שווי מקום חניה	עדינה גרינברג - לימודי תעודה בשמאות מקרקעין וניהול נכסים מאוניברסיטת תל אביב משנת 1990, לימודי הנדסה אורחית במסגרת העתודה האקדמית - טכניון. רונן כץ - לימודי תעודה בשמאות מקרקעין וניהול נכסים מאוניברסיטת תל אביב משנת 1997, לימודי תואר ראשון בכלכלה חקלאית ומינהל בפקולטה לחקלאות באוניברסיטה העברית.	165	נכס בהקמה, השכרות כ- 58%	(2,310)	--	4	4	46 1.5	618	618	45,275	47,025	2018	תל אביב	אזור	מסחרי בצלאל	2.
															שי"ח	ציון המטבע המסחרי	שימוש עיקרי	
															מסחר	עלות מקורית/עלות הקמה מקורית (במטבע המסחרי)	39,666	
															50%	חלק התאגיד (בכס %)	2,273	
															2,273	שטח (מטרים רבועים) [לפי שימושים]	מסחר + 212 מקומות חניה	
שיעור ההיוון לשטחים מושכרים 7%, ולשטחים לא מושכרים 5.7%. שווי מקום חניה נלקח לפי נתוני השוואה. NOI	גישת היוון החכנסות ולגבי החניון שווי	דניאלה פז - כלכלנית ושמאית מקרקעין משנת 2002 בעלת תואר ראשון בכלכלה וניהול מאוניברסיטת תל אביב, בעלת תואר שני במינהל עסקים התמחות במימון מאוניברסיטת תל אביב	133	חניון בהרצה, מסחר 33% תפוסה	(800)	--	2	2	47 2	177	290	8,700	9,500	2018	תל אביב	אזור	מסחרי העיר הלבנה	3.
															שי"ח	ציון המטבע המסחרי	שימוש עיקרי	
															מסחר	עלות מקורית/עלות הקמה מקורית (במטבע המסחרי)		
															מסחר	שימוש עיקרי		

42 הנכס מוחזק בחברה כלולה.
 43 לאחר הבטחת התשואה לרמי לוי אשר רכש 20% מהקניון בחודש בספטמבר 2017.
 44 לאור העובדה שהנכס נמצא בתקופת הרצה במהלך תקופת הדוח נתוני ה-NOI והתשואה אינם נתונים יציבים.
 45 ליום 31 בדצמבר 2018, שיעור האחזקה בשרשרת הינו 40%.
 46 מאחר והנכס טרם אוכלס מידע כאמור אינו רלוונטי.
 47 לאור העובדה שהנכס נמצא בתקופת אכלוס נתוני ה-NOI והתשואה אינם נתונים יציבים.

נתונים נוספים אודות הערכת השווי וההנחות שבבסיסה			פריט מידע										תקופת הדיווח	שם הנכס ומאפייניו		
הנחות נוספות בבסיס הערכה	מודל הערכה שמעריך השווי פעל לפיו	זיהוי מעריך השווי [שם וניסיון]	דמי שכירות ממוצעים רבועים (במטבע המסחרי)	שיעור התפוסה לסוף שנה (%)	הפסדי שערך (מאוחד) (במטבע המסחרי)	יחס שווי הנכס לחוב (LTV)	שיעור התשואה על העלות (%)	שיעור התשואה המותאם (%)	שיעור התשואה (%)	NOI בפועל השנה (חלק החברה) (במטבע המסחרי)	הכנסות השנה(חלק החברה) (במטבע המסחרי)	שווי הוגן בסוף התקופה (במטבע המסחרי- חלק החברה)	ערך בסוף שנה (חלק החברה) (במטבע ההצגה)			
נתונים באלפי ₪																
מייצג הינו כ- 725 אלפי ש"ח בשנה.	מקום חניה														4,545	עלות מקורית/עלות הקמה מקורית (במטבע המסחרי)
															37.5%	חלק התאגיד בנכס (%)
															545 מ"ר + 97 מקומות חניה	שטח (מטרים רבועים) [לפי שימושים]

עניינים הקשורים לכלל עסקי החברה

12. רכוש קבוע, מקרקעין ונכסים

רכוש קבוע ומתקנים

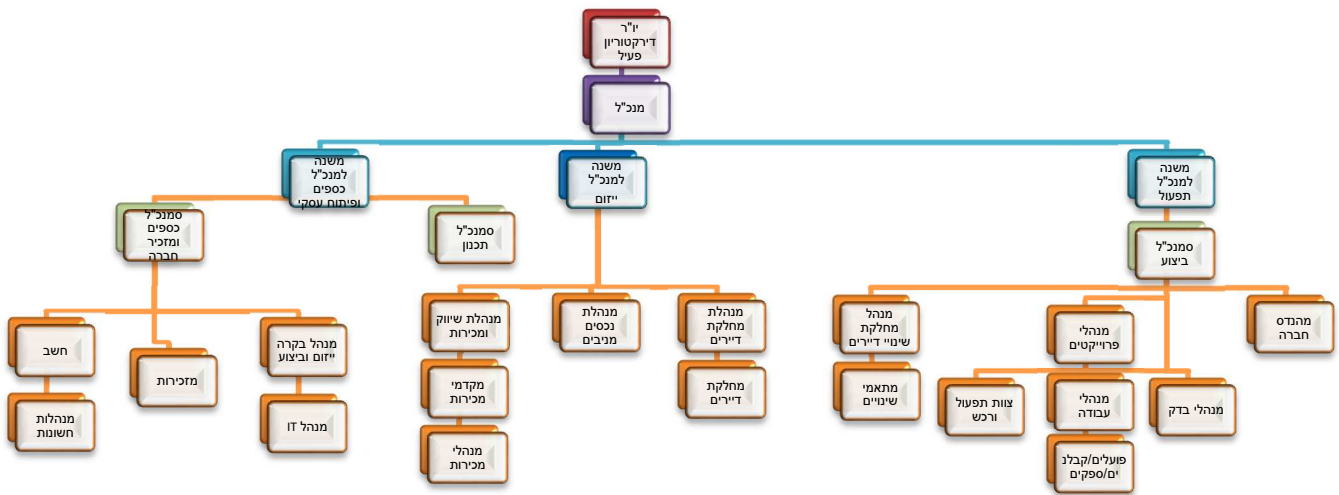
נכסי המקרקעין וזכויות החכירה ו/או הבעלות של החברה, בתחום הייזום, רשומים כמלאי בדוחות הכספיים של החברה.

רכושה הקבוע המהותי של החברה בתחום הביצוע, כולל בעיקר: ציוד בניה הנדסי כגון: מנופים, מעמיסים טלסקופיים, ציוד תמיכה, גנרטורים וציוד חשמלי, מבנים זמניים ומכולות באתרי הבניה.

לפרטים נוספים אודות הרכוש הקבוע של החברה, ראה ביאור 14 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31.12.2018 הנכללים בדוח תקופתי זה.

13. הון אנושי

החברה והחברות הבנות של החברה מנוהלת על-ידי מטה מרכזי אחד, בראשו עומדים מנכ"ל ויו"ר דירקטוריון פעיל. להלן תרשים המבנה הארגוני של החברה:



13.1 ניהול החברה נעשה באמצעות מר חיים פיגלין, המשמש כמנכ"ל החברה, מקבל את שכרו באמצעות צמח תשתית, מר אבי בן אברהם, המשמש כיו"ר דירקטוריון פעיל של החברה ומר רן בן אברהם, המשמש כמנהל למנכ"ל, מקבלים את שכרם באמצעות בטליון. בין החברה לבין היחידים האמורים, לא מתקיימים יחסי עובד מעביד. לתיאור התקשרויות החברה עם בטליון ועם צמח תשתית, ראה תקנה 21 לפרק הפרטים הנוספים.

13.2 עובדים קבועים

[א] החברה והחברות המוחזקות מעסיקות, ליום 31 בדצמבר 2018, 210 עובדים קבועים. להלן פירוט עובדי החברה הקבועים, בהתאם למבנה הארגוני שלה:

מחלקה	מספר עובדים ליום 31.12.2016	מספר עובדים ליום 31.12.2017	מספר עובדים ליום 31.12.2018
הנהלה	5	5	6
תפעול	16	22	23
מנהלי פרויקטים ומהנדסי ביצוע	17	11	10
מהנדסים, הנדסאים ואקדמאים	30	25	21
מנהלי עבודה ועוזריהם	55	62	63

30	21	26	מנהלי חשבונות ופקידים
153	146	149	סה"כ
57	178	277	פועלים (כולל עובדים זרים)
210	324	426	סה"כ עובדים

[ב] עובדיה הקבועים של החברה מועסקים באמצעות הסכמי ההעסקה אישיים בכתב.

לגבי חלק מהעובדים חלות על החברה הוראות מכוח ההסכם הקיבוצי הכללי לעובדים בענף הבניה והעבודות הציבוריות אשר נחתם בין מרכז הקבלנים והבנאים לבין הסתדרות פועלי הבניין. על-פי הסכם זה חלה על החברה החובה לבטח עובדים אלה בקרן פנסיה מקיפה (קרן פנסיה לפועלי הבניין) וכן מוענקות לעובדים אלה זכויות אישיות נוספות הקבועות בהסכם.

[ג] לפרטים אודות תחשיב אקטוארי, ביחס לכיסוי על-ידי עתודה המיועדת לכך בדוחות הכספיים של התחייבויות החברה להפרשה בגין סיום יחסי עובד-מעביד, לגבי אותם עובדים שביחס אליהם לא מתבצעות הפרשות של החברה לביטוח מנהלים/ קרן פנסיה, כאמור לעיל, וכן ביחס לאותם עובדים שפוליסת ביטוח המנהלים/ קרן פנסיה שלהם אינה מכסה את מלוא חובות החברה בגין סיום יחסי עובד-מעביד, ראה ביאור 23 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31.12.2018 הנכללים בדוח תקופתי זה.

[ד] החברה העניקה למספר עובדים של החברה, על-פי בקשתם, ובהתאם להסכמים שנחתמו עמם, הלוואת כספיות, בסכומים לא מהותיים, אשר נפרעות בדרך של קיזוז משכרם, לרוב, על-פני תקופה בת כשנתיים. במידה שהעובד אשר קיבל הלוואה כאמור עוזב את עבודתו בחברה, מסיבה כלשהיא, מחויב העובד להחזיר את יתרת הלוואה שטרם הוחזרה עם סיום העסקתו.

[ה] במהלך השנים האחרונות החברה החלה להעסיק עובדים באמצעות קבלני כח אדם.

13.3 עובדים זרים

למועד דוח זה, מעסיקה מלגם, חברה בת בבעלות מלאה של החברה, עובדים זרים, בהתאם להיתר שניתן לה מאת שירות התעסוקה - המחלקה למתן היתרים לעובדים זרים לבניין.

העסקת העובדים הזרים מתבצעת באמצעות קבלני כוח אדם שהינם "תאגידי מורשים". התאגידי המורשים מספקים את העובדים הזרים לחברות הבניה. האחריות על העסקת העובד הזר, תשלומי השכר ותנאי עבודתו מוטלת בראש ובראשונה על התאגיד המורשה.

בחודש יוני 2005 קיבלה מלגם מאת משרד התעשייה, המסחר והתעסוקה, רישיון להעסקת עובדים זרים. לצורך העסקת העובדים הזרים, ובהתאם להנחיות משרד התעשייה, המסחר והתעסוקה, נדרשת מלגם להגיש, אחת לשנה, בקשה לחידוש הרישיון להעסקת עובדים זרים בענף הבניה. בחודש מאי 2017, העניק משרד התעשייה, המסחר והתעסוקה, למלגם, בהתאם לבקשתה, רישיון והיתר לפעול כקבלן כוח אדם לשם העסקת עד 300 עובדים זרים בענף הבניין.

בהתאם לתקנות העסקת עובדים על-ידי כח אדם (ערובה), התשנ"ו-1996, למועד דוח זה, הפקידה מלגם בידי יחידת הסמך לעובדים זרים במשרד משרד התעשייה, המסחר והתעסוקה ערבות בנקאית בסך של כ-2,157 אלפי ש"ח. כמו-כן מפקידה החברה בכל חודש, סך של 700 ש"ח בגין כל עובד זר.

מלגם נוהגת, מעת לעת, ועל-פי הביקוש בענף הבניה, לספק עובדים זרים אף לצדדים שלישיים אשר אינם קשורים לחברה, הפועלים בענף הבניה בישראל. בשנים 2017 ו-2018 לא סיפקה החברה עובדים זרים לצדדים שלישיים בהיקפים מהותיים.

למועד דוח זה, מעסיקה מלגם בפרויקטים השונים של החברה כ-50 עובדים זרים. להערכת החברה, לחברה אין תלות במלגם בקשר עם כוח האדם של החברה המועסק באתרי הבניה של החברה. להערכת החברה, ככל שתידרש, יהא באפשרות החברה לגייס עובדים מקומיים וזרים לאתרי הבניה של החברה חלף העובדים הזרים אותם מעסיקה מלגם, זאת ללא עלויות נוספות מהותיות לחברה.

13.4 תלות בעובדי מפתח

להערכת הנהלת החברה, לחברה תלות מהותית במנכ"ל החברה מר חיים פייגלין וביו"ר הדירקטוריון הפעיל של החברה מר אבי בן אברהם, הואיל ופעילותם האישית, היכרותם את השוק ומערכת הקשרים של כל אחד מהם, מהווה בסיס לפעילות החברה. אם יפסיקו הנ"ל את עבודתם בחברה, עלולה להיות לכך השפעה מהותית לרעה על פעילות החברה.

14. תשומות וספקים

14.1 תשומות

רווחיות החברה תלויה, בין היתר, בזמינותן של קרקעות פרטיות בישראל וכן במדיניות הממשלה בישראל ביחס לשיווק קרקעות.

במסגרת הפרויקטים, בהם משמשת החברה כקבלן מבצע, נוהגים היזמים להעדיף התקשרות לביצוע עבודות בניה על בסיס פאשולי, הסכם בו מתחייבת החברה לבנות את הפרויקט כולו עד לגמר, בתמורה לסכום קבוע מראש. במסגרת ההסכם, מתחייבת החברה לתקן את כל הליקויים בתקופת הבדק והאחריות ולשאת במלוא האחריות לתיקונים גם לאחר תום תקופת הבדק. לרוב, מחירי הבניה על בסיס פאשולי צמודים לשינויים במדד תשומות הבניה. חוזי הביצוע צמודים גם כן למדד זה, אולם לאור האמור לעיל ביחס לפער בין עליית המדד להתייקרות האמיתית בעלויות הבניה קיימת לחברה חשיפה בגין הפער המצוין לעיל.

בנוסף, מחירי הבניה על בסיס פאשולי, כמו גם התוצאות הכספיות של החברה והתחייבויותיה, מושפעים משינויים במחירי חומרי גלם, כגון ברזל לבנין, בטון ומלט, משינויים בעלות כוח אדם, מזמינות חומרי גלם ובכוח אדם, לרבות מזמינותם של עובדים זרים. מחסור בחומרי גלם ובכוח אדם עלול לעכב בניית פרויקטים של החברה ולגרום לאיחור במסירת נכסים.

14.2 ספקים ונותני שירותים

לחברה אין ספק מהותי ולהערכתה אין לה תלות במי מנותני השירותים או מקבלני המשנה עימם היא עובדת, נכון למועד דוח זה.

15. הון חוזר

15.1 תמצית הרכב ההון החוזר

ההון החוזר הנובע מפעילות הבניה למגורים מושפע בעיקרו מרמת מלאי הדירות בפרויקטים שבביצוע וממאפייני המימון של הפרויקטים. מדיניות החברה בתחום זה הינה להימנע, ככל האפשר, מבניה למלאי, קרי לשווק את יחידות הדיור החל משלבי התכנון המתקדמים ותחילת הביצוע ולאורך תקופת ההקמה. החברה נוהגת לחלק את ביצוע הפרויקטים למספר שלבים ולרוב, איננה מתחילה בעבודות הבניה לפני מכירה מוקדמת בשיעור שנקבע ספיציפית ביחס לכל פרויקט ופרויקט. ברוב הסכמי הרכישה בישראל, מתחייבים הרוכשים לשלם לפחות 15% מהתמורה במעמד חתימת חוזה המכר, והיתרה בלוח זמנים לתשלום שנקבע במשא ומתן עם הרוכשים. בהסכמי הליווי מתחייבים הבנקים המלווים להעמיד אשראי עד לסיום הפרויקט, בכפוף לעמידת החברה בתנאים שנקבעו.

היחס השוטף של החברה ליום 31 בדצמבר 2017 וליום 31 בדצמבר 2018, על בסיס מאוחד הינו 1.51 ו-1.54, בהתאמה.

להלן פירוט אודות הון חוזר והון חוזר לתקופה בת 12 חודשים:

סך הכל	התאמות (לתקופה של שניים עשר חודשים)	הסכום שנכלל בדוחות הכספיים (אלפי שקלים חדשים)	
579,097	(173,763)	752,860	נכסים שוטפים
(443,209)	44,943	(488,152)	התחייבויות שוטפות
135,888	(128,820)	264,708	עודף הנכסים השוטפים על ההתחייבויות השוטפות

15.2 ההבדל בין ההון החוזר להון החוזר של החברה ל-12 חודשים נובע מהעובדה שלחברה שני מחזורי פעילות, האחד של מגזר היזמות והבניה שהינו מחזור תפעולי העולה על שנה ויכול להימשך עד כחמש שנים, והשני הינו מחזור תפעולי של עד שנה לשאר פעילויות החברה. משכך על מנת לבחון את ההון החוזר ל-12 חודשים מויינו כל הנכסים של הפרויקטים אשר מועד מימושם הצפוי עולה על 12 חודשים לנכסים לא שוטפים ובמקביל הלוואות אשר זמן פרעוןן הצפוי עולה על 12 חודשים מויינו להתחייבויות לא שוטפות.

16. מימון

16.1 כללי

החברה מממנת את פעילותה מהון עצמי, אשראי בנקאי (לזמן קצר ולזמן ארוך), ואשראי חוץ בנקאי במסגרת הנפקות של אגרות חוב לציבור.

לצורך מימון הקמת הפרויקטים אותם יוזמת ומנהלת החברה, מתקשרת החברה עם בנקים בהסכמי ליווי בניה.

16.2 מסגרות אשראי ושיעורי ריבית⁴⁸

לחברה מסגרות אשראי מבנקים (לרבות פרויקטים בליווי בנקאי) שהסתכמו ליום 31 בדצמבר 2018 בכ-2.35 מיליארד ש"ח (חלק החברה בלבד), בחלוקה כדלקמן: כ-421 מיליון ש"ח אשראי כספי; כ-1.33 מיליארד ש"ח בגין ערבויות חוק המכר; כ-603 מיליון ש"ח בגין ערבויות אחרות. מתוך המסגרות הללו ניצלה החברה, למועד דוח זה, סך של כ-1.22 מיליארד ש"ח בחלוקה כדלקמן: כ-198 מיליון ש"ח בגין אשראי כספי; כ-678 מיליון ש"ח בגין ערבויות חוק המכר וכ-347 מיליון ש"ח בגין ערבויות אחרות.

שיעורי הריבית הממוצעת על הלוואות ממקורות בנקאיים, שהיו בתוקף ביום 31 בדצמבר 2018, עמדו על: פריים + 0.2% עד 2.85%.

16.3 מגבלות אשראי

למועד דוח זה, לחברה התחייבויות לעמידה ביחסים פיננסיים כדלקמן:

[א] במסגרת קבלת הלוואה/מסגרת להלוואה מאת בנק מזרחי טפחות בע"מ התחייבה החברה כלפי הבנק, בין היתר, כדלקמן:

תניה פיננסית	מועד הבחינה	ליום 31.12.2018	למועד סמוך למועד פרסום דוח זה
ההון העצמי המוחשי ⁴⁹ של החברה לא יפחת בכל עת משיעור של 15% מסך המאזן המאוחד של החברה, בניכוי מקדמות מלקוחות ובניכוי התחייבויות לבעלי מקרקעין בעסקות קומבינציה.	31.12.18	25.6%	לא רלוונטי

בנוסף החברה נטלה על עצמה מגבלות בקשר עם שינוי השליטה בחברה⁵⁰ וכן התחייבה לאי חלוקת דיבידנד מעבר לשיעור חלוקת הדיבידנד בהתאם למדיניות חלוקת הדיבידנד אותה אימצה החברה. כמו-כן התחייבה החברה שלא לבצע מיזוג⁵¹ עם תאגיד אחר, מבלי לקבל את הסכמת

⁴⁸ מסגרת האשראי של החברה כוללת גם את המסגרת בגין חלקה של החברה בשותפות רשומה קיבולים נכסים והשקעות.

⁴⁹ **הון עצמי מוחשי** - הון עצמי כמוצג בדוחות הכספיים, לרבות, הון מניות נפרע, עודפים בלתי מחולקים, קרנות בתוספת יתרת סכומי קרן הלוואות בעלים אשר לגביה נחתמו כלפי הבנק, על ידי החברה ובעלי מניותיה, כתבי נחיתות ובניכוי הוצאות נדחות, נכסים בלתי מוחשיים כגון: מוניטין, פטנטים, סימני מסחר, שמות מסחריים, זכויות יוצרים וכד' ובניכוי חייבים לחברה שהינם בעלי עניין ו/או חברות בנות ו/או חברות קשורות של החברה (כהגדרת מונחים אלה בחוק ניירות ערך) וכן בניכוי ערבויות שניתנו על ידי החברה להבטחת חובות כספיים של בעלי עניין ו/או חברות בנות ו/או חברות קשורות של החברה.

⁵⁰ המגבלות חלות ביחס להחזקותיהם של הי"ח חיים פייגלין, אבי בן אברהם, רן בן אברהם, הגב' תהילה פייגלין, בטליון יזמות ויינוץ ארגוני בע"מ, צ.מ.ח תשתית ופיתוח (1996) בע"מ ורובגיל עדי בע"מ, באופן בו כל אחד מבעלי השליטה האמורים יהיה רשאי להקטין את החזקותיו במניות החברה בשיעור של עד 25% מהחזקותיו ובלבד ששיעור החזקותיהם המשותף לא יפחת מ-46% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה.

⁵¹ הן מיזוג על-פי החלק השמיני או על-פי החלק התשיעי לחוק החברות והן לגבי כל פעולה שתוצאתה רכישת עיקר נכסי החברה על-ידי אדם או תאגיד אחר או כל פעולה אשר כתוצאה ממנה נרכשות מניות של החברה המקנות לרוכש שליטה בחברה או כל פעולה שכתוצאה ממנה החברה רוכשת, במישרין או בעקיפין, את עיקר נכסי תאגיד אחר או מניות של תאגיד אחר המקנות לה שליטה באותו תאגיד, ולמעט רכישה על-ידי החברה של תאגיד אחר בתמורה שאינה עולה על 10% מהונה העצמי של החברה באותו מועד, ובלבד שהתאגיד הנרכש עוסק בתחום פעילות החברה.

הבנק לכך. בנוסף התחייבה החברה שלא לשעבד בשעבוד צף את נכסיה הקיימים כיום ואת נכסיה כפי שיהיו מעת לעת.

נכון למועד זה החברה לא עשתה שימוש בזכותה לקבלת הלוואה כלשהי מהתאגיד הבנקאי.

במסגרת העמדת מסגרת מימון בסך של 15 מיליון ש"ח מאת בנק לאומי, אשר לא נוצלה נכון ליום 31 בדצמבר 2018, התחייבה החברה כלפי הבנק, בין היתר, כדלקמן:

[ב]

תניה פיננסית	מועד הבחינה	ליום 31.12.2018	למועד סמוך למועד פרסום דוח זה
ההון העצמי המוחשי ⁵² של החברה לא יפחת בכל עת משיעור של 15% מסך המאזן המאוחד של החברה, בניכוי מקדמות מלקוחות ובניכוי התחייבויות לבעלי מקרקעין בעסקאות קומבינציה.	31.12.18	25.6%	לא רלוונטי

בנוסף החברה נטלה על עצמה מגבלות בקשר עם שינוי השליטה בחברה⁵³ וכן התחייבה החברה שלא לבצע מיזוג⁵⁴ עם תאגיד אחר, מבלי לקבל את הסכמת הבנק לכך.

החברה התחייבה, כי עודפי כספים אשר ינבעו לחברה מפרויקטים בליווי הבנק ישמשו תחילה לפירעון האשראי. החברה התחייבה לשמור על יחס של לפחות פי 1.5 בין יתרת העודפים לסכום מסגרת האשראי.

כמו כן, בעלי השליטה קבלו על עצמם כלפי הבנק התחייבויות שונות שעיקרן, הגבלות בקשר עם קבלת דיבידנדים ודמי ניהול בהתאם לחריגים הקבועים בכתב ההתחייבות.

במסגרת שטר נאמנות על-פיו הונפקו אגרות החוב (סדרה ד') של החברה, התחייבה החברה כדלקמן:

[ג]

תניה פיננסית	מועד הבחינה	ליום 31.12.2018	למועד סמוך למועד פרסום דוח זה
כל עוד תהיינה אגרות החוב (סדרה ד') של החברה במחזור, יחס ההון העצמי למאזן לא יפחת משיעור של 14% ⁵⁵ .	31.12.18	26.7%	לא רלוונטי
כל עוד תהיינה אגרות החוב (סדרה ד') של החברה במחזור ההון העצמי של החברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה לא יפחת מ-70 מיליון ש"ח ⁵⁶ .	31.12.18	226 מיליון ש"ח	לא רלוונטי
כל עוד תהיינה אגרות החוב (סדרה ד') של החברה במחזור יחס החוב הפיננסי ל-Cap ⁵⁷ על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה לא יעלה על 86%.	31.12.18	67%	לא רלוונטי

⁵² הון עצמי מוחשי - הון עצמי כמוצג בדוחות הכספיים, לרבות, הון מניות נפרע, עודפים בלתי מחולקים, קרנות בתוספת יתרת סכומי קרן הלוואות בעלים אשר לגביה נחתמו כלפי הבנק, על ידי החברה ובעלי מניותיה, כתבי נחיתות ובניכוי הוצאות נדחות, נכסים בלתי מוחשיים כגון: מוניטין, פטנטים, סימני מסחר, שמות מסחריים, זכויות יוצרים וכד' ובניכוי חייבים לחברה שהינם בעלי עניין ו/או חברות בנות ו/או חברות קשורות של החברה (כהגדרת מונחים אלה בחוק ניירות ערך) וכן בניכוי ערבויות שניתנו על ידי החברה להבטחת חובות כספיים קיימים בפועל של בעלי עניין ו/או חברות בנות ו/או חברות קשורות של החברה.

⁵³ ראה ה"ש 50 לעיל.

⁵⁴ הן מיזוג על-פי החלק השמיני או על-פי החלק התשיעי לחוק החברות והן לגבי כל פעולה שתוצאתה רכישת עיקר נכסי החברה על-ידי אדם או תאגיד אחר או כל פעולה אשר כתוצאה ממנה נרכשות מניות של החברה המקנות לרוכש שליטה בחברה או כל פעולה שכתוצאה ממנה החברה רוכשת, במישרין או בעקיפין, את עיקר נכסי תאגיד אחר או מניות של תאגיד אחר המקנות לה שליטה באותו תאגיד, ולמעט רכישה על-ידי החברה של תאגיד אחר בתמורה שאינה עולה על 10% מהונה העצמי של החברה באותו מועד, ובלבד שהתאגיד הנרכש עוסק בתחום פעילות החברה.

⁵⁵ "הון עצמי" - הון עצמי (כולל זכויות מיעוט) בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה בתוספת מרכיב ההמרה של אג"ח להמרה ככל שיונפק על ידי החברה. "מאזן" לעניין סעיף זה הינו - סך היקף המאזן בקיוויו מקדמות מרוכשי דירות ובניכוי התחייבויות לבעלי מקרקעין בגין עסקאות קומבינציה.

⁵⁶ לעניין הגדרת הון עצמי ראה ה"ש 55 לעיל.

⁵⁷ "החוב הפיננסי" משמעו - חוב נושא ריבית לזמן קצר ולזמן ארוך מבנקים ומוסדות פיננסיים בתוספת חוב נושא ריבית כלפי מחזיקי אגרות חוב שהנפיקה ובתוספת חוב לבעלי שליטה על בסיס הדוחות המאוחדים של החברה. Cap משמעו - החוב הפיננסי בצירוף סך ההון העצמי במאזן (כולל זכויות מיעוט ובתוספת הלוואות בעלים) והכל על בסיס הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

במסגרת שטר נאמנות על-פיו הונפקו אגרות החוב (סדרה ה') של החברה, התחייבה החברה כדלקמן:

[ד]

תניה פיננסית	מועד הבחינה	ליום 31.12.2018	למועד סמוך למועד פרסום דוח זה
כל עוד תהיינה אגרות החוב (סדרה ה') של החברה במחזור, יחס ההון העצמי למאזן לא יפחת משיעור של 16% במהלך שני רבעונים רצופים ⁵⁸ .	31.12.18	26.7%	לא רלוונטי
כל עוד תהיינה אגרות החוב (סדרה ה') של החברה במחזור ההון העצמי של החברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה לא יפחת מ-100 מיליון ש"ח במהלך תקופה של שני רבעונים רצופים ⁵⁹ .	31.12.18	226 מיליון ש"ח	לא רלוונטי
כל עוד תהיינה אגרות החוב (סדרה ה') של החברה במחזור יחס החוב הפיננסי ל-Cap ⁶⁰ על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה לא יעלה על 82%.	31.12.18	67%	לא רלוונטי

כמו כן, בשטרי הנאמנות בגין אגרות החוב (סדרה ד') ו-(סדרה ה') התחייבה החברה כי קבוצת בן אברהם ו/או קבוצת פייגלין (כהגדרתן להלן) ימשיכו להיות (במישרין או בעקיפין), יחד או לחוד, בעלות השליטה בחברה. בשטרי הנאמנות האמורים קבלה החברה על עצמה התחייבויות בקשר עם חלוקת דיבידנד – לפרטים ראה סעיף 6 לעיל.

במסגרת העמדת מסגרת מימון בסך של 15 מיליון ש"ח מאת בנק הפועלים בע"מ, אשר נכון ליום 31 בדצמבר 2018, נוצל מתוכה סך של 10 מיליון ש"ח, התחייבה החברה כלפי הבנק, בין היתר, כדלקמן:

[ה]

תניה פיננסית	מועד הבחינה	ליום 31.12.2018	למועד סמוך למועד פרסום דוח זה
ההון העצמי המוחשי של החברה לא יפחת בכל עת משיעור של 15% מסך כל המאזן המוחשי ⁶¹ .	31.12.18	25.6%	לא רלוונטי
שעור ההון העצמי המוחשי בניכוי השקעה בחברות קשורות ⁶² מסך כל המאזן המוחשי לא יפחת בכל עת מ-60 מיליון ש"ח.	31.12.18	150.4 מיליון ש"ח	לא רלוונטי

בנוסף החברה נטלה על עצמה מגבלות בקשר עם שינוי השליטה בחברה⁶³.

⁵⁸ "הון עצמי" - הון עצמי (כולל זכויות מיעוט) בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה בתוספת מרכיב ההמרה של אג"ח להמרה ככל שיונפק על ידי החברה. "מאזן" לעניין סעיף זה הינו - סך היקף המאזן בקיוויו מקדמות מרוכשי דירות ובניכוי התחייבויות לבעלי מקרקעין בגין עסקאות קומבינציה.

⁵⁹ לעניין הגדרת הון עצמי ראה ה"ש 51 לעיל.

⁶⁰ "החוב הפיננסי" משמעו - חוב נושא ריבית לזמן קצר ולזמן ארוך מבנקים ומוסדות פיננסיים בתוספת חוב נושא ריבית כלפי מחזיקי אגרות חוב שהנפיקה ובתוספת חוב לבעלי שליטה על בסיס הדוחות המאוחדים של החברה. Cap משמעו - משמעו - החוב הפיננסי בצירוף סך ההון העצמי במאזן (וכולל זכויות מיעוט ובתוספת הלוואות בעלים ובלבד שיהיו נחותות ונדחות לחוב החברה בגין אגרות החוב לרבות בחדלות פירעון) והכל על בסיס הדו"חות הכספיים המאוחדים של החברה.

⁶¹ הון עצמי מוחשי - הון עצמי לרבות עודפים בלתי מחולקים וקרנות, בניכוי נכסים לא מוחשיים (כגון מוניטין, זכויות יוצרים, פטנטים, סימני מסחר, שמות מסחריים וכדו') בניכוי חייבים לחברה שהינם בעלי עניין בניכוי הוצאות נדחות, בניכוי ערבויות שניתנו על ידי החברה להבטחת חובות כספיים קיימים בפועל של בעלי עניין וכמו כן בניכוי ערבויות שניתנו על ידי החברה להבטחת חובות כספיים קיימים בפועל שאינם לטובת פרויקטים בליווי פיננסי של חברות בנות ו/או חברות קשורות של החברה ובניכוי קרנות הון שנוצרו בעקבות שערוכי נכסים ובניכוי רווחי שערוכים שטרם מומשו בניכוי מוניטין שהינו חלק מחשבון ההשקעה בחברות כלולות ובתוספת הלוואות בעלים לגביהן נחתמו כלפי הבנק על ידי החברה ו/או על ידי מי שהעמיד את אותן הלוואות בעלים, כתבי נחיתות. "מאזן מוחשי" סך המאזן המאוחד של החברה בניכוי מקדמות מלקוחות ובניכוי התחייבויות לבעלי מקרקעין בעסקאות קומבינציה.

⁶² הון עצמי מוחשי בניכוי השקעה בחברות קשורות - כאמור בה"ש 52 בניכוי חייבים לחברה שהינם חברות קשורות, הלוואות ו/או שטרי חוב ו/או שטרי הון מכל מין וסוג שהוא שהעמידה החברה לחברת בת ו/או לחברה קשורה.

⁶³ ראה ה"ש 50 לעיל.

להלן פירוט יתרות ההלוואות של החברה וחברות המוחזקות שלה, מבנקים, במסגרת פרויקטים של החברה, ליום 31 בדצמבר 2018 (באלפי ש"ח) – בגין חלק החברה בלבד:

שם הפרויקט	יתרת ההלוואה ליום 31.12.18 (באלפי ש"ח)	בסיס ההצמדה	שיעור ריבית שנתית כוללת ליום 31.12.18	יתרת ההלוואה בסמוך לפרסום דוח זה (באלפי ש"ח)	בטחונות
פרויקטים בייזום					
לב גני תקווה	36,933	פריים	פריים + 1%	49,159	שעבוד פרויקט
נווה צדק I	9,258	פריים	פריים + 0.8%	10,830	שעבוד הפרויקט
נווה צדק II	10,551	פריים	פריים + 0.9%	10,500	שעבוד קרקע
המשולש הגדול	2,299	פריים	פריים + 1%	5,749	שעבוד הפרויקט
שער העיר (החלק המסחרי בפרויקט בית שמש)	43,169	פריים	פריים + 1.5%	35,507	שעבוד הפרויקט
סביוני גני תקווה	4,815	פריים	פריים + 0.8%	1,205	שעבוד הפרויקט
אכזיב	27,489	פריים	פריים + 0.9%	29,400	שעבוד הפרויקט
אנדורמדה	30,768	פריים	פריים + 1.1%	30,758	שעבוד פרויקט
קורזין	30,583	פריים	פריים + 1.1%	30,583	שעבוד קרקע
סה"כ הלוואות מבנקים	195,865	--	--	203,691	--
אשראי לחברה ולחברות הבנות					
תאגיד בנקאי	10,422	פריים	פריים + 1.5%-2%	30,420	סולו/שעבוד שוטף שלילי / התחייבות לשמירה על אמות מידה פיננסיות
סה"כ הלוואות מבנקים	206,287	--	--	234,111	--

לאחר מועד הדוח התקשרה החברה בהסכמי מימון קרקע ביחס לפרויקטים כרמיאל דיור להשכרה והוד השרון בסכומים של 5,900 אלפי ש"ח ו-34,658 אלפי ש"ח, בהתאמה.

16.5 מקורות המימון של החברה לצורך פירעון התחייבויותיה

לחברה ישנן מקורות לפירעון ההלוואות ואגרות החוב של החברה בשנתיים הקרובות כדלהלן:

1. היתרות הנזילות של החברה.
2. שחרורי עודפים (הון עצמי בצירוף רווחי הפרויקט) בפרויקטים הבאים: בצלאל, המשולש הגדול, אלפי מנשה ד', סביוני גני תקווה ונופיה (בית שמש מגורים).
3. מקורות מחברות מוחזקות - דיבידנד מחברת סיון ביצוע בהתבסס על הרווחים הצבורים נכון להיום ועל הרווחים העתידיים מהפרויקטים השונים בהם סיון ביצוע מעורבת.
4. מסגרות בלתי מנוצלות במערכת הבנקאית.

יש לציין כי לחברה ישנן שימושים נוספים, אולם תזרים המקורות גובר על תזרים השימושים בכל נקודות זמן ומשאיר לחברה יתרות נזילות משמעותיות בהתאם לגודל החברה ולאופי פעילותה.

כל האמור בסעיף 16.5 זה הינו בבחינת מידע הצופה פני עתיד אשר אינו בשליטה המלאה של החברה ואשר התקיימותו בפועל אינה וודאית. המידע מבוסס על אינפורמציה הקיימת בחברה נכון למועד זה וכן כולל ציפיות, הערכות וכוונות של החברה המבוססים במידה לא מבוטלת על גורמים שמעצם טבעם, אינם בשליטת החברה (או אינם בשליטתה הבלעדית). הגורמים העיקריים שעשויים להביא לאי התממשות המידע צופה פני עתיד הינם: שינויים בסביבה התחרותית והעסקית, אי הגעה להסכמות עם הצדדים שלישיים (ובכללם שותפים עסקיים וגופים ממנים) וכן בשל התממשות של איזה מגורמי הסיכון המשפיעים על החברה כמתואר בדוח בסעיף 23 לדוח התקופתי של החברה

16.6 שעבוד שוטף שלילי

- א. החברה התחייבה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') ו-(סדרה ה') שלא ליצור שעבוד צף על כלל נכסיה למעט אם: [א] נתקבל אישור אסיפת מחזיקי אגרות החוב לכך מראש, בהחלטה מיוחדת; או [ב] החברה תיצור לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב, בעת ובעונה אחת עם יצירת השעבוד הצף

על כלל נכסי החברה לטובת הצד השלישי, שעבוד צף בדרגה שווה על כלל נכסי החברה, להבטחת היתרה הבלתי מסולקת של החוב כלפי המחזיקים וכל התחייבויות החברה על פי שטר הנאמנות ואגרות החוב, שיחול פרי פסו על-פי היחס בין חובות החברה על פי שטר הנאמנות ואגרות החוב לבין חובותיה כלפי הצד השלישי.

ב. כלפי חמישה תאגידי בנקאיים קיימת התחייבות של החברה שלא ליצור שעבוד שוטף על נכסי החברה.

17. מיסוי

לפרטים אודות הוראות המס החלות על החברה, ראה ביאור 15 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31.12.2018, הנכללים בדוח תקופתי זה.

18. סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם

18.1 רגולציה סביבתית

החברה כפופה לדרישות החוק בתחומים שונים, לרבות בתחומים הקשורים באיכות הסביבה (מטרדים, זיהום תת קרקעי ועילי, פסולת רעילה וכדומה) ועליה לשאת בעלויות הכרוכות בעמידה בהן.

כחלק מתהליך קבלת היתר בניה לכל פרויקט, לעיתים אף כחלק מאישור תב"ע חדשה, עשוי המשרד לאיכות הסביבה לדרוש ביצוע של סקר קרקע ו/או סקר זיהום מים לאיתור מזהמים (חומרים מסוכנים) ושיקום הקרקע במידת הצורך ובמקרה כזה קבלת היתר מותנית בביצוע הסקר ובתוצאותיו. כך גם מחויבת החברה במהלך הקמתם של הפרויקטים לעמוד בדרישות החוק והרשויות בכל הקשור לניהול סביבתי של אתרי הבנייה, לפינוי העפר ופסולת הבניה. בתום ההקמה, נדרשת החברה, לצורך קבלת אישור אכלוס מרשות מקומית, להוכיח כי עמדה בכל הדרישות הסביבתיות.

18.2 מדיניות איכות הסביבה של החברה

החברה מחויבת להוראות כל דין בהתאם לדרישות החקיקה בתחום איכות הסביבה הרלוונטיות לפעילות הקבוצה. החברה פועלת לשם עמידה בחוקים ובתקנות איכות הסביבה על-פי הוראות הדין. החברה פועלת לשם מתן מידע נאות והדרכה בנושאי שמירה על איכות הסביבה לעובדים ולמנהלים.

החברה נוקטת פעולות שונות למניעת סיכונים סביבתיים ולשמירה על איכות הסביבה, הן במהלך התכנון, הרישוי והן במהלך ההקמה של נכסיה השונים. החברה נוהגת, טרם הקמתו של פרויקט חדש, לבצע קידוחי ניסיון בקרקע המיועדת להקמתו, וזאת לצורך בדיקה מראש של האפשרות לקיומו של זיהום קרקע ו/או מי תהום. בדיקות נעשות בליווי יועצי איכות הסביבה מומחים בתחום ותוך שיתופו המלא של המשרד להגנת הסביבה. תוצאות הבדיקות מטופלות אף הן בליווי צמוד של יועצים מומחים, הן בקשר עם טיפול מקומי בזיהום, ככל שנמצא (כגון, פינוי קרקע מזוהמת לאתרים מתאימים) והן באשר לאופן הטיפול במניעת זיהומים בעתיד. העלויות הכרוכות ביישום הדרישות כאמור לעיל, אינן מהותיות לחברה.

להערכת החברה, אין לה חשיפה מהותית בגין עניינים הקשורים לאיכות הסביבה.

19. מגבלות ופיקוח על פעילות החברה

החברה כפופה לדיני המקרקעין, לדיני התכנון והבניה ולדיני המסים בישראל. כמו-כן, כפופה החברה לדרישות חוקיות בתחומים שונים, לרבות דיני המכר והשכירות וכן בתחומים הקשורים בתכנון ובניה, באיכות הסביבה ובהעסקת עובדים זרים. החברה נזקקת לשם פעילותה הקבלנית לעמידה בכללי תקינה ולרישיונות, ובכלל זאת לרישיון קבלן לביצוע עבודות הנדסה בנאות, המאפשר לחברה לעסוק בעבודות בניה.

החברה רשומה כקבלן מורשה בפנקס הקבלנים לפי חוק רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאות, תשכ"ט-1969 ובהתאם, היא רשאית לבצע עבודות הנדסה קבלניות בסיווג "ג-5", המאפשר לחברה לעסוק בעבודות בניה בהיקף כספי בלתי מוגבל. כמו-כן, החברה מאושרת על-ידי מכון התקנים הישראלי, כקבלן מוכר לביצוע עבודות עבור משרדי הממשלה בענף הבניה. בנוסף, רשומה החברה כקבלן מאושר לביצוע עבודות עבור מערכת הביטחון. לחברה תו תקן ישראלי ובינלאומי ISO 9001 בתחום קבלנות בניין כללית, שהוענק לה בחודש אפריל 1998. למיטב ידיעת החברה, היא עומדת בכל דרישות החוק לצורך פעילותה.

20. **הסכמים מהותיים**
לתיאור הסכם בעלי המניות בסיון ביצוע ראה סעיף 18א לדוח התקופתי של החברה לשנת 2013 אשר פורסם על ידי החברה ביום 21.03.2014 (אסמכתא 2014-01-020271).

21. **הליכים משפטיים**
החברה אינה צד להליכים משפטיים אשר עולים על 10% מהרכוש השוטף של החברה על בסיס דוחותיה הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2018.

לפרטים אודות הליכים משפטיים שהחברה צד להם, ראה ביאור 24א' לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31.12.2018 הנכללים בדוח תקופתי זה.

22. **יעדים ואסטרטגיה עסקית**

22.1 יעדי החברה כוללים :

- המשך צמיחתה של החברה בתחום הייזום והבניה בישראל. החברה שואפת לצמיחה מירבית תוך כדי ניהול סיכונים מושכל.
- הגדלת נתח הפעילות של החברה בפרויקטים למגורים בישראל.
- הרחבת בסיס ההון העצמי של החברה.
- הרחבת פעילות החברה לתחומי נדל"ן נוספים כגון הקמה של פרויקטים מעורבים של מגורים, מסחר ומשרדים והרחבת וכניסה לפעילות בתחום הנדל"ן המניב בישראל.

22.2 אסטרטגיה

- החברה ממקדת את עיקר פעילותה בייזום פרויקטים עצמי תוך שמירה על המשך ביצוע שוטף של עבודות בנייה קבלניות הן עבור עצמה והן עבור צדדים שלישיים. התמקדות החברה בייזום, מבוצעת בעיקרה, עקב שולי הרווח הגולמי הגבוהים יחסית בתחום הייזום. החברה מתכוונת להמשיך במגמה זאת גם בשנים הקרובות.
- החברה נוהגת להיכנס להשקעות בפרויקטים למגורים, לרוב בעלי טווח בניה קצר, קרי בין שלוש לחמש שנים. החברה שואפת למימוש הפרויקטים בהם היא מעורבת ולפיכך, היא נותנת דגש מיוחד למאמצי שיווק גבוהים במיוחד החל מהשלבים המוקדמים של הקמת הפרויקטים ולאורך תקופת ההקמה, תוך שאיפה למיקסום מחירי המכירה/ההשכרה.
- מדיניות החברה, המתבססת על נסיון מנהליה, הינה לרכוש במזומן או במסגרת עסקאות קומבינציה, קרקעות בהן קיימת תב"ע מאושרת ושניתן להוציא בהן היתרי בניה ו/או קרקעות בהן קיימת תוכנית מתאר בתוקף. ביחס לקרקעות בהן לא קיימת תב"ע מאושרת תעדיף החברה, לרוב, להתקשר בעסקאות קומבינציה.
- בחינת השקעות בתחום הנדל"ן המניב בישראל וזאת עם ביסוסה של החברה כחברה יזמית בעלת ניסיון ומוניטין.
- החברה עשויה מעת לעת לעדכן את היעדים אותם היא מציבה לעצמה, כמו גם את האסטרטגיה העסקית שלה, על מנת להשיא את התשואה על נכסיה, וזאת במסגרת תנאי שוק משתנים.

23. **צפי להתפתחות בשנה הקרובה**

החברה תשאף לפתוח שלבים נוספים בפרויקטים הפעילים של החברה וכן לקדם את הפרויקטים המצויים בשלבי הקמה. כמו כן, פועלת החברה להיכנס לפרויקטים חדשים בתחומי פעילותה וכן לבחון השקעות בתחום הנדל"ן המניב.

סיכוני מקרר

24.1 זמינות ועלות אשראי – מאחר שהחברה נוטלת מימון בנקאי בהיקף נרחב לצורך רכישת נדל"ן ולצורך מימון פעילותה, לשינויים בעלות המימון ובזמינות המימון השפעה על עסקי החברה ורווחיותה. לעליה בשיעור הריבית השפעה על הגדלת הוצאות המימון של החברה, מחירי הנדל"ן ועל יכולת השיוק, עליית מחיר המשכנתאות והסטה של ההשקעה מהשקעה בנדל"ן להשקעה בנכסים פיננסיים. לחברה מסגרות אשראי ממספר תאגידים בנקאיים בישראל, לרבות מסגרות אשראי בפרויקטים בליווי בנקאי וכן אשראי חוץ בנקאי בדמות אגרות חוב. לפרטים אודות מסגרות האשראי הקיימות של החברה ואופן מימון פעילות החברה, ראה סעיף 15 לעיל. החברה בוחנת מידי תקופה את חלופות המימון ופועלת להרחבה ולגיוון של מקורות המימון. כמו-כן, פועלת החברה להתאים בין מקורות המימון המשמשים לפעילותה לתנאי השוק המשתנים.

24.2 המצב הביטחוני בישראל – להחמרה במצב הביטחוני והמדיני עלולה להיות השפעה על פעילות החברה, אשר מתבטאת, במחסור בכוח אדם בענף הבנייה, בהתייקרות עלות עבודות הבניה ובירידה בביקושים ליחידות דיור.

24.3 הבניה ביהודה ושומרון – למועד דוח זה, לחברה מספר פרויקטים, הממוקמים באזור יהודה ושומרון (בתוך תחום גדר ההפרדה). פעילות החברה באזור יהודה ושומרון עלולה להיות מושפעת מהחלטת מדיניות ממשלה בתחום הבניה, המתקבלות מעת לעת, באזור זה. ככל שיוחלט על חידוש הקפאת הבניה עשויה להיות דחייה במועדי התחלת הבניה בפרויקטים הממוקמים באזור זה. פחות רלוונטי כיום הפרויקטים בשלבי ביצוע מתקדמים

סיכונים ענפיים

24.4 מיתון - להאטת הצמיחה במשק אשר עשויה אף להביא לידי מיתון במשק, השלכה על הביקוש לרכישת יחידות דיור באזורי הפעילות של החברה, ועשויה להוביל לירידה במחירי המכירה שלהן.

24.5 שינויים בשערי הריבית במשק – שינויים בשערי הריבית הנהוגים במשק משפיעים על הוצאות המימון של הפרויקטים השונים ועל רווחיותם. בשנת 2018 עלה מדד המחירים לצרכן בשיעור של 0.15% לעומת שנת 2017. כמו-כן, בחודש נובמבר 2018, בהתאם למדיניות בנק ישראל, עלתה הריבית הבסיסית במשק לשיעור של 0.25%. לפרטים אודות מסגרות האשראי הקיימות של החברה ושיעורי הריבית בגין מסגרות אשראי אלה, ראה סעיף 16 לעיל.

24.6 מדיניות הממשלה בנושאי בניה – מדיניות הממשלה בנושא בניה, מדיניות שיווק הקרקעות שבבעלות מינהל מקרקעי ישראל וכן קצב הליכי תכנון ורישוי של פרויקטים, משפיעים על ההיצע וזמינות קרקעות ולוחות זמנים לגמר פרויקטים וכתוצאה מכך על עסקי החברה.

24.7 שינוי במדד תשומות הבניה – התייקרות תשומות הבניה, עשויה להשפיע על מחירי ההתקשרות של החברה עם קבלני המשנה עימם עובדת החברה, הצמודים לשינויים במדד זה. יחד עם זאת, החברה נוהגת להצמיד את מחירי הדירות אותם היא משווקת לשינויים במדד זה ובכך, למזער את החשיפה לעלייתו. במהלך שנת 2018, עלה מדד תשומות הבניה בכ-2% לעומת 1.9% בשנת 2017.

24.8 מחירי דירות יד שניה – לירידה במחירי הדירות בשוק המשני השפעה על מחירי הדירות החדשות, בפרט למשפרי דיור. מחירי דירות יד שניה מושפעים ממגוון גורמים, לרבות הצמיחה במשק וכן שער החליפין של הדולר ארה"ב (מחירי דירות יד שניה נקובים בדולר ארה"ב).

24.9 מדיניות ממשלתית בתחום המשכנתאות, הלוואות ומענקים – מדיניות הממשלה בנושאים אלה, משפיעה בעיקר על היקף הביקוש לדירות למגורים. שינוי מדיניות הממשלה בנושאים אלה, לרבות הטלת מגבלות על הבנקים בתחום המשכנתאות, עלול לגרום לירידה בביקושים לדירות. כמו כן, מושפעים עסקי החברה, בין היתר, ממדיניות הפשרת קרקעות לבניה, המשפיעה על היצע הקרקעות הפנויות במדינה. שינויים במדיניות הממשלה בישראל עשויים להשפיע על עסקי החברה ו/או על תוצאותיה..

24.10 חוקי התכנון והבניה – פעילות הייזום של החברה מושפעת וכפופה לדרישות החוק בתחום התכנון והבניה. בנוסף, הבניה בישראל כפופה למאות תקני בניה ותווי תקן בקשר עם אופן הבניה, איכות החומרים

ובטיחותם. שינוי בהוראות דיני התכנון והבניה ו/או החמרה ו/או הוספת תקני בניה ותווי תקן, עלולים להטיל על החברה הוצאות נוספות ולהשפיע לרעה על תוצאותיה.

24.11 דיני המס – פעילות החברה כפופה לדיני המס השונים. בין היתר, עסקאות מכירת שטחים על-ידי החברה חייבות במע"מ. עליה בשיעור המע"מ, בפרט בתקופת מיתון, עלולה להשפיע לרעה על ביקוש לדירות. בנוסף חייבת החברה בהיטלים ותשלומי חובה שונים, מכח דיני התכנון והבניה ודיני מיסוי מקרקעין. ייקור היטלי השבחה, אגרות פיתוח, מס מכירה, מס רכוש ותשלומי חובה אחרים החלים על החברה, ללא שהחברה תוכל לגלגל את התוספת על לקוחותיה, עלול לפגוע לרעה בתוצאות הכספיות של החברה.

24.12 איכות הסביבה – החברה כפופה בפעילותה לתקני איכות הסביבה החלים על מקרקעין שלה זכויות בהם. שינויים בתקנים אלה עלולים לגרום לחברה לצורך עמידתה בתקנים כאמור לחוב בהוצאות לצורך ביצוע התאמות דרושות בנכסים אלה.

24.13 עובדים זרים – החברה מעסיקה עובדים זרים בפרויקטים בהם מעורבת החברה. שינוי במצב הביטחוני בישראל, כמו גם שינויים במדיניות הממשלה אשר מובילים להפחתת מכסות כוח אדם זר בישראל ועלולים להשפיע על כוח האדם הזמין בענף בניה ועל יכולת החברה להשלים את הפרויקטים במועדים המתוכננים ועל עלויות הבניה. לפרטים נוספים בקשר עם העסקת עובדים זרים על ידי החברה ומדיניות הממשלה בנושא, ראה סעיף 13.3 לעיל.

24.14 תחרותיות גבוהה, חסמי כניסה נמוכים, ושולי רווח נמוכים בתחום קבלנות הבנייה – ענף הבניה בישראל הינו ענף רווי מתחרים. סף הכניסה הינו נמוך, היות והכישורים ההנדסיים הנדרשים לביצוע עבודות הקבלנות הינם נמוכים יחסית. כתוצאה מכך, קיימות בישראל אלפי חברות הפועלות כקבלן מבצע של פרויקטים לבניה, המסוגלות לבצע את השירותים אותם מעניקה החברה. בנוסף פועלים בתחום "קבלנים מזדמנים" רבים, המציעים למזמינים עבודות קבלנות, במחירים נמוכים ובשיעורי רווחיות נמוכים.

24.15 תחום הייזום ותחום הביצוע מאופיינים ברמת סיכון גבוהה יחסית – תחומי הפעילות העיקריים של החברה, תחום הייזום ותחום הביצוע, מאופיינים ברמת סיכון גבוהה יחסית. רמת הסיכון הטמונה בפעילות הייזום הינה גבוהה יחסית בשל מאפייניו הייחודיים ובפרט נוכח חשיפה לסיכונים הכרוכים בתהליך רכישת הקרקעות, השגת תב"ע והיתרים, השגת מימון, השקעה בבניה, שינויים במחירי תשומות הבניה וזמינות כח אדם לבנייה. רמת הסיכון הטמונה בפעילות הביצוע הינה גבוהה בשל ההתקשרות בחוזה turnkey אשר, במידה ואינם מוצמדים במלואם למדד תשומות הבניה, חושפים את החברה לעליה במחירי תשומות הבניה ולעליה בעלות שכר עבודה וזמינות כח אדם לבניה.

24.16 קשיים בקבלת מימון – הוראות המפקח על הבנקים הכוללות מגבלות המשפיעות על יכולתם של תאגידים בנקאיים בישראל להעמיד אשראי לענף הנדל"ן עשויות להשפיע על יכולת החברה בקבלת מימון לפעילותה וכן על העלויות לגיוס ההון הנדרש לצורך הקמת הפרויקטים השונים וכתוצאה מכך על תוצאותיה העסקיות של החברה.

סיכונים מיוחדים לחברה

24.17 תשואות נמוכות מעלויות אשראי – אם התשואות בגין יתרות הנזילות של החברה תהיינה נמוכות מעלויות האשראי של החברה, תיפגע הרווחיות השוטפת של החברה.

24.18 תלות במנהלי החברה – פעילות החברה השוטפת והעמידת תלויה, בין היתר, בזמינותם, קשריהם ויכולתם של מנהלי החברה לבצע. היה ולא יתאפשר למנהלי החברה להמשיך ולעסוק בפעילויות החברה, עלולה להיגרם הרעה בתוצאות העסקיות של החברה.

24.19 פיזור גיאוגרפי – הפרויקטים של החברה, בתחום הייזום, בישוב גני תקווה, בעיר רמת גן, בשכונת נווה צדק ובשוק בצלאל בתל אביב, צפויים לתרום מעל לכ-50% מהרווח הגולמי הצפוי של החברה בשנים הקרובות.

24.20 העמדת ערבויות לסיון ביצוע - במסגרת התקשרויות סיון ביצוע עם מזמיני עבודות, מעמידה החברה במסגרת ההתקשרויות האמורות ערבויות בסכומים שונים לפי שיעור אחזקתה בחברת סיון ביצוע בע"מ.

להלן סיכום של גורמי הסיכון, מדורגים בקטגוריות לפי השפעתם, ככל שניתן לגבי כל גורם סיכון, לדעת הנהלת החברה, על עסקי החברה :

הערכת ההשפעה על עסקי החברה	גורם הסיכון
<u>סיכונים מקרו</u>	
גבוהה	זמינות ועלות אשראי
גבוהה	מצב בטחוני
נמוכה	השהיית הבניה באזורי יהודה ושומרון
<u>סיכונים ענפיים</u>	
גבוהה	מיתון
בינונית	שינויים בשערי הריבית במשק
גבוהה	מדיניות הממשלה בנושאי בניה
נמוכה	שינויים במדד תשומות הבניה
בינונית	מחירי דירות יד שניה
גבוהה	מדיניות ממשלתית בתחום המשכנתאות, הלוואות ומענקים
בינונית	חוקי התכנון והבניה
גבוהה	דיני המס
נמוכה	איכות הסביבה
בינונית	עובדים זרים
בינונית	תחרותיות גבוהה, חסמי כניסה נמוכים, ושולי רווח נמוכים בתחום קבלנות הבנייה
בינונית	תחום הייזום בנייה למגורים ותחום הביצוע מאופיינים ברמת סיכון גבוהה יחסית
בינונית	קשיים בקבלת מימון
<u>סיכונים מיוחדים לחברה</u>	
בינונית	תשואות נמוכות מעלויות אשראי
גבוהה	תלות במנהלי החברה
נמוכה	פיזור גיאוגרפי
בינונית	ערבויות לסיון ביצוע



צ.מ.ח המרמן בע"מ

דוח דירקטוריון על מצב ענייני החברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018

1. כללי

עד ליום 1 בינואר 2018 עסקה החברה, בעצמה ובאמצעות חברות מוחזקות של החברה, בשני תחומי פעילות, כדלקמן: (1) ייזום, פיתוח, הקמה, ניהול, שיווק ומכירה של פרויקטים בתחום הנדלין בישראל (להלן: "תחום הייזום"); (2) ביצוע עבודות בנייה קבלניות בפרויקטים בתחום הנדלין בישראל, למגזר העסקי, הפרטי והציבורי (להלן: "תחום הביצוע"). החל מהדוחות הכספיים של החברה ליום 31 במרס 2018 ובעקבות סיווג שלושה נכסים אשר בבעלות החברה המיועדים להשכרה ואשר סווגו עד לדוחות האמורים כמלאי (קניון "שער העיר" בפרויקט בית שמש, שטחי המסחר והחניון בפרויקט שוק בצלאל בתל אביב והחלק המסחרי והחניון בפרויקט העיר הלבנה בשכונת נווה צדק בתל אביב), לחברה תחום פעילות חדש של נדלין להשקעה. בנוסף, במהלך תקופת הדוח החלה החברה בפעולות תכנון להקמת פרויקט להשכרה ארוכת טווח של דירות בעיר כרמיאל, המסווג כנדלין להשקעה.

למועד דוח זה, בתחום הייזום, מעורבת החברה בעצמה ובאמצעות חברות מוחזקות, בפרויקטים בשלבי תכנון, פיתוח, הקמה ושיווק שונים בגני תקווה, תל אביב - יפו, בית שמש, רמת גן, אלפי מנשה, כרמיאל, הוד השרון, גבעתיים ונהריה.

למועד פרסום דוח זה, נמצאים בשלבי ייזום תכנון וביצוע שונים 21 פרויקטים בהיקף כולל של 4,802 יחידות דיור ו-41,977 מ"ר שטחי מסחר ומשרדים¹, אשר מתוכם מוצעים כיום למכירה 1,854 יחידות דיור וכ-977 מ"ר שטחי מסחר, מהם נמכרו 1,349 יחידות דיור ו-508 מ"ר שטחי מסחר.

כמו כן, למועד דוח זה, החברה פועלת, במישרין ובאמצעות חברה מוחזקת, בביצוע עבודות בנייה קבלניות בפרויקטים אשר מצויים בבעלות צדדים שלישיים, שאינם קשורים לחברה. הפרויקטים מבוצעים בתל אביב, הוד השרון, בית שמש, באר יעקב, הרצליה, גני תקווה ורמת גן.

עדכון מכירת דירות

פרויקט	היקף יח"ד בשיווק ²	חלק החברה בפרויקט	מכירת יח"ד לשנת 2018	מכירת יח"ד לשנת 2017	מכירת יח"ד לשנת 2016	סה"כ יח"ד מכורות נכון ליום 31 בדצמבר 2018	אחוז מכירות
נופיה - בית שמש	340	50%	21	31	68	299	88%
סביוני גני תקווה	164	100%	35	35	35	105	64%
אמירי נוף ד' - אלפי מנשה	130	100%	12	29	54	115	88%
מכוש בכרמיאל	79	100%	--	7	12	79	100%
נווה צדק על הים	163	37.5%	1	2	4	153	93%
לב גני תקווה	175	50%	31	29	--	60	34%
שוק בצלאל בת"א	154	50%	6	10	27	152	99%
קרניצי החדשה ברמת גן	219	33%	35	42	55	105	48%
אכזיב נהריה	432	50%	38	21	138	285	66%
פרויקטים שנים קודמות ³	--	100%	--	--	7	--	--
סה"כ	1,856	--	179	206	400	1,351	73%
סה"כ היקף כספי כולל (לא כולל מע"מ) - באלפי ש"ח			385,081	421,232	693,913		
סה"כ היקף כספי חלק החברה (לא כולל מע"מ) - באלפי ש"ח			227,157	251,958	391,723		
מחיר יח"ד ממוצעת (לא כולל מע"מ) - באלפי ש"ח			2,151	2,045	1,735		

1 מתוכם 6 פרויקטים הכוללים יחידות דיור למגורים ושטחי מסחר.

2 לא כולל יחידות בעלי קרקע

3 פרויקטים שנמכרו ב-2016 בלבד - אשקלון (1 יח"ד), צור יצחק (3 יח"ד) ואמירי נוף ג' (3 יח"ד).

2. סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה

החברה חשופה לשינויים במצב המשק בכלל ובענף הנדל"ן בפרט. להלן גורמים בסביבה המקרו-כלכלית אשר משפיעים או עשויים להשפיע על פעילותה של החברה:

א. מצב כלכלי במשק. הביקוש לדירות בישראל מושפע, בין היתר, מן המצב הכלכלי והביטחוני בישראל, מקצב גידול משקי הבית בישראל, מהיקף העלייה לישראל ומהיקף ההגירה מישראל, ממצבם הכלכלי של הרוכשים הפוטנציאליים (מצבם הכלכלי מושפע, בין היתר, משיעורי האבטלה, מרמות השכר, מעלות האשראי ועוד), מהיקף רכישת דירות על-ידי "תושבי חוץ" ומשקיעים זרים אחרים, מציפיות לתשואה מעליית מחירי הדירות ו/או לתשואה במתווה של השקעה ארוכת טווח (תשואה מהשכרה של דירה לצד ג') ו/או לשינויים במחירי הדירות, מהערכות אחרות בקשר לשוק הנדל"ן באזור בו מבוצעת עסקה ומהעדפות השקעה של הרוכשים, מזמינות האשראי, תנאיו ומחירו, מהיצע הדירות והקרקות וממחיריהם, מתנאי משכנתאות הבנקים לרוכשים, ועוד.

שנת 2018 אופיינה בהמשך היציבות של המשק. במהלך השנה נרשם קצב צמיחה של 3.2%, וזאת לאחר שבשנת 2017 נרשם קצב צמיחה של 3.5%. להערכת בנק ישראל ההתמתנות משקפת בעיקר מגבלות בצד ההיצע כתוצאה מכך ששוק העבודה נמצא בסביבה של תעסוקה מלאה.

בשנת 2018 קצב הצמיחה נע בכיוון מאוזן יותר שכן הוא נוטה יותר ליצוא ופחות לצריכה פרטית. להערכת בנק ישראל המשק הישראלי צומח בקצב הקרוב לקצב הפוטנציאלי. האיתנות המשיכה להשתקף גם בשוק העבודה, כאשר לצד משרות פנויות רבות ושיעור אבטלה נמוך, נרשם שיא בשיעור התעסוקה ועלייה משמעותית ברמת השכר. בבחינת המגמה העולמית, מסתמן, כי שנת 2018 היתה שנת שיא במגמת הגידול בצמיחה, כאשר התחזיות לצמיחה העולמית עודכנו כלפי מטה. על פי תחזית אגף הכלכלן הראשי במשרד האוצר, קצב הצמיחה בשנת 2019 יעמוד על 3.1%, בשל האטה ביצירת משרות בשוק העבודה ועלייה בריבית. אף שהערכה היא לעלייה הדרגתית בריבית, ההערכה היא שיש בה כדי למתן את הגידול בצריכה לאור התייקרות תשלומי הריבית של משקי הבית.

ב. שוק הדיור. לאחר עשור שהתאפיין בעליות מחירים בשוק הדיור, מדד מחירי הדירות נבלם ומצביע על ירידה של 2.5% במחירי הדיור. השנים האחרונות התאפיינו בהיצע רחב של דירות, בעוד הביקוש הצטמצם. בהתאם, הכמות המבוקשת לדירות חדשות בשנת 2018 עמדה על כ- 38,240 דירות, בהשוואה ל-42,890 דירות בשנת 2017, קרי ירידה של 10.8%.⁴ ברבעון השלישי של 2018 העמיק השפל של מספר העסקאות, כאשר סך העסקאות עמד על פחות מ-20 אלף, הרמה הנמוכה ביותר מאז תקופת המחאה החברתית.⁵ עם זאת, החלטת בנק ישראל להעלות את הריבית במשק ל-0.25%, הירידה החדה בבניית יחידות דיור כאמור לצד היציבות היחסית בהיתרי הבנייה, עלולות להביא לעלייה מחודשת במחירי הדירות.⁶ על פי פרסומי בנק ישראל מחירי הדירות התייצבו בחודשים האחרונים. לאחר עלייה מסוימת במספר העסקאות בתחילת השנה, מסתמנת התייצבות בנתוני הקצה. היקף המשכנתאות החדשות מתייצב לאחר עלייה מאז שנת 2017, ובריבית המשכנתאות חלה עלייה קלה בחודשים האחרונים, על רקע העלייה בתשואות האג"ח הממשלתיות.⁷

ג. ענף הנדל"ן המניב בישראל. שיעורי הצמיחה והיקף פעילות המשק הישראלי הם הגורמים המשפיעים ביותר על היקפי הביקוש לשטחי נדל"ן מניב. מגזר הנדל"ן המסחרי נמצא במגמת

⁴ ראה הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה "הכמות המבוקשת של דירות חדשות – שנת 2018", מחודש פברואר 2019: https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/doclib/2019/050/04_19_050b.pdf

⁵ אגף הכלכלן הראשי, משרד האוצר: "סקירת ענף הנדל"ן למגורים לרבעון השלישי 2018": [mof.gov.il/ChiefEcon/EconomyAndResearch/DocLib2/SkiratNadlan_2018Q3.pdf](https://www.mof.gov.il/ChiefEcon/EconomyAndResearch/DocLib2/SkiratNadlan_2018Q3.pdf)

⁶ לפרטים ראו: בנק ישראל - דוח המדיניות המוניטרית המופיע באתר בנק ישראל: <https://www.boi.org.il/he/NewsAndPublications/RegularPublications/DocLib3/MonetaryPolicyReport/MPR201801h.pdf>

⁷ <https://www.boi.org.il/he/NewsAndPublications/PressReleases/Pages/26-11-18.aspx>

ירידה הנובעת מקיטון במכירות, אשר יוצרת לחץ שלילי על דמי השכירות במרכזים המסחריים. מגמה שלילית זו נפוצה בעיקר במרכזים המסחריים במרכז, זאת לעומת אזורים אחרים בהם חלו עליות קלות בדמי השכירות. ההערכה היא, כי חברות נדל"ן מניב תמקדנה בפעילות בתחום הלוגיסטיקה ומרכזי ההפצה ותקטין את חשיפתן בנכסים המסחריים⁸. שנת 2018 התאפיינה ביציבות בענף הנדל"ן המניב שבאה לידי ביטוי ברמת ביקושים גבוהה, רמת מחירי שכירות גבוהה ותפוסה יחסית מלאה כאשר ניכרו ביקושים לשטחי תעשייה, לוגיסטיקה ומסחר. לפי דוח חברת הדירוג "S&P מעלות" מחודש דצמבר 2018, שיעורי התפוסה ממשיכים להיות גבוהים אך במספר מרכזי מסחר מובילים ואיכותיים נרשמו ירידות בפדיונות אשר יוצרים לחץ שלילי על דמי השכירות.

ד. מדיניות ממשלה. פעילותה של החברה מושפעת ממדיניות הממשלה. בשנים האחרונות, בעקבות המשך עליית מחירי הדירות למגורים בישראל, התרבו באופן משמעותי ניסיונות גופי הממשלה השונים לבלום את המשך העלייה כאמור. בשנת 2015 הכריזה ממשלת ישראל על תכנית הדגל שלה, "מחיר למשתכן". בהתאם לתכנית, המדינה משווקת מכרזים לקרקעות ברחבי הארץ במחיר "תקרה" קבוע מראש הנמוך בלפחות 20% ממחיר השוק באזור, אשר לעיתים כולל סבסוד הוצאות הפיתוח. המתחרה שהתחייב למחיר המכירה למ"ר הנמוך ביותר הוא הזוכה במכרז. בדרך זו הזכאים להשתתף בתכנית רוכשים את דירתם בפרויקט במחיר מסובסד ונמוך ממחיר השוק אך הם מנועים מלמכור את דירתם לפחות 5 שנים מיום קבלתה.

בנוסף, ממשלת ישראל מקדמת את פרויקט "דירה להשכיר" להקמת מתחמי מגורים בשכר דירה מפוקח ולטווח ארוך להם זכאית כמעט אותה קבוצה באוכלוסיה שזכאית להשתתף בתכנית "מחיר למשתכן". עד למועד פרסום דוח זה, הסתיימה בנייתם של שלושה מתחמי שכירות בחיפה, הרצליה ורמת השרון. חמישה מתחמים נוספים נמצאים בשלבים שונים של תכנון, ביניהם בעיר כרמיאל שהקמתו תבוצע על ידי החברה. עם זאת, נראה כי תכנית זו איננה עתידה להפיק דירות להשכרה בכמות המשפיעה על השוק.

הצעת חוק שעברה בקריאה ראשונה היא תיקון החוק לעידוד השקעות הון בנדל"ן, לפיה רשות המיסים תאפשר הקלות מס שיגדילו את התמריצים להקמת פרויקטים שיוקדשו בחלקם להשכרה ארוכת טווח, לפי מדרג שיאפשר הטבה גדולה יותר ככל שהדירות יוקצו לשכירות לזמן ארוך יותר. מטרת התיקון הינה להגדיל את היצע הדירות המוצעות לשכירות באזורי הביקוש ולמשוך את הגופים המוסדיים וקרנות הריט לפעול בתחום. פקידי האוצר ורשות המיסים מתנגדים לחוק, בגלל אובדן ההכנסות הצפוי לקופת המדינה ממיסים⁹. בחודש פברואר 2018 פרסמה רשות המיסים טיוטת חוזר המבהיר את עמדתה באשר לסיווג הכנסה מהשכרת דירות למגורים, לפיה הכנסה מהשכרה של 10 דירות ומעלה תסווג כהכנסה מעסק החייבת במס בהתאם לסעיף 12(1) לפקודת מס הכנסה. בהתאם, לא תחול הוראת סעיף 122 לפקודה על ההכנסות מדמי השכירות שהפיקו. כמו כן, הכנסה מהשכרה של עד 5 דירות מגורים תיחשב כהכנסה פסיבית, והשכרה של למעלה מ-5 דירות מגורים ופחות מ-10 דירות תיבחן לפי מבחנים שונים שהובאו בטיטוט החוזר¹⁰. נכון למועד זה, החברה אינה פעילה בשוק הדיור ואינה יכולה להעריך את היקף השפעת יוזמות החקיקה על שוק הדיור.

ה. המצב הביטחוני מדיני בישראל. הביקושים בתחומי הנדל"ן מושפעים, בין היתר, מאירועים ביטחוניים העשויים לגרום להאטה במשק בכלל ובענף הנדל"ן בפרט. למצב הביטחוני-מדיני בישראל השפעה ישירה על הביקוש בענף הנדל"ן וכן על התייקרות עלויות הבנייה. המצב הביטחוני עלול לגרום למחסור בחומרי גלם שמקורם בשטחים (בעיקר אבן) וכן לגרום למחסור זמני בכוח אדם בשל גיוסי מילואים בתדירות גבוהה וכן היעדרות עובדים פלסטינאים בשל סגרים ללא התראה מוקדמת.

⁸ מעלות זרקור ענפי 2018 : <https://www.maalot.co.il/Publications/SR20180708153500.pdf>
⁹ לפרטים ראו : הצעת חוק לעידוד השקעות הון (תיקון מס' 74) (עידוד בניית דירות מגורים להשכרה), התשע"ז-2017 : <https://main.knesset.gov.il/Activity/Legislation/Laws/Pages/LawBill.aspx?t=lawsuggestionssearch&lawitemid=201978>

⁷
¹⁰ לפרטים ראו : רשות המיסים בישראל, הודעות לעיתונות : https://taxes.gov.il/About/SpokesmanAnnouncements/Pages/Ann_070218_1.aspx

ו. **זמינות כוח אדם.** בשנת 2006 החלה ממשלת ישראל ביישום רפורמה שעיקרה שינוי מבני בכל הקשור בהעסקת עובדים זרים לבנייה כך שהעסקתם תתבצע באמצעות תאגידי כוח אדם ייעודיים. המדיניות הממשלתית הובילה למחסור מתמשך בכוח האדם בענף הבנייה עקב תלות היתר של ענף הבנייה בעובדים זרים. למחסור ואי זמינותו של כוח אדם מיומן עלולה להיות השפעה על יכולת העמידה בלוחות הזמנים וכן על עלות העבודות. בשנת 2010 החליטה הממשלה על צמצום מדורג בכמות העובדים הזרים בענף עד לביטולה המוחלט. מאוחר יותר נאלצה הממשלה לתקן החלטה זו ואישרה עליה הדרגתית. המכסה המאושרת כיום עומדת על 15,000 עובדים זרים¹¹. בפועל, עובדים כיום בישראל 15,161 עובדים זרים, מתוכם 741 עובדים לא חוקיים, נתון הנמצא במגמת עלייה¹².

ז. **חומרי גלם.** הפעילות בענף הנדל"ן מושפעת מזמינותם של חומרי גלם לבנייה ומשינויים במחיריהם. שינויים במצב הביטחוני ו/או הפוליטי, סכסוכי עבודה בנמלי הים, שינויים בשוק הסחורות העולמי ובצריכה העולמית, ואירועים המשפיעים על כושר הייבוא של חומרי גלם לישראל, עלולים לגרום לעיכובים באספקה ולעלויות מחירים של חומרי הגלם. בשנת 2018 ועד למועד הדוח נמשכת מגמת העלייה במחירי חלק מחומרי הגלם לבנייה אשר אפיינה את השנים האחרונות.

ח. **שינויים בשערי מטבע זר.** לתנודות בשערי החליפין של מטבעות זרים השפעה על הפעילות בתחום ביצוע עבודות בנייה. חלק מההוצאות בתחום ביצוע עבודות בנייה כגון חומרי גלם, ציוד והעסקת כוח עבודה זר נקובות במטבע זר. תנודות בשערי החליפין של המטבעות הזרים שבהם מתנהלים עסקיה של החברה עשויות להשפיע על הביקוש לפרויקטי נדל"ן ועלויות להשפיע על הוצאותיה. בשנת 2018 שער השקל נחלש ביחס לדולר מתחילת השנה בשיעור של כ-3.1%¹³, וביחס לאירו נחלש בשיעור של כ-3.3%.

ט. **שערי הריבית במשק.** לשינויים בשיעור הריבית במשק השפעה על פרויקטים של החברה, בהם נקבעו תנאי המימון מהגוף המממן (בדרך של חתימת הסכמי ליווי בנקאיים). כמו-כן, לשינויים בשיעורי הריבית במשק השפעה על החלטת רוכשי דירות לצורכי השקעה, על החלטת לקוחות אם לרכוש או לשכור דירה למגורים ועל החלטתם של רוכשי הדירות הפוטנציאלים הזקוקים להלוואה בנקאית מסוג משכנתא להשלמת הרכישה. בחודש בנובמבר 2018 הודיעה הוועדה המוניטרית של בנק ישראל להעלות את שיעור הריבית המוניטרית ב-0.15 נקודות לרמה של 0.25%, בעקבות התייצבות האינפלציה¹⁴. החשיפה לשינויים בשיעור ריבית בנק ישראל ובשיעור הריבית המקובלת בבנקים המרכזיים בישראל משפיעה, בין היתר, על מחירי האשראי למימון פעילויות החברה.

י. **שינויים במדד תשומות הבניה.** השינויים במדד תשומות הבנייה משפיעים ישירות על עלות הקמת פרויקטים למגורים ועל הכנסות ממכירת דירות וכתוצאה מכך משפיעים על תזרימי המזומנים ותוצאות הפעילות, וזאת מאחר שהתקשרויות החברה עם קבלני משנה ומכירת הדירות הינן צמודות למדד תשומות הבנייה. בשנים 2017 ו-2018 עלה מדד מחירי תשומה בבנייה למגורים ב-1.9%¹⁵ ו-152%, בהתאמה. יצוין, כי מדד זה איננו משקף בשנים האחרונות את ההתייקרויות האמתיות בעלויות הביצוע בפועל אשר התייקרו בשיעורים גבוהים בהרבה ושחקו את רווחיות חברות הבניה הן המבצעות והן היזמיות.

11 ראה החלטת ממשלה מס' 1693, בנושא "עובדים זרים בענף הבנייה" מיום 8 ביוני 2014 : http://www.moch.gov.il/Gov_Decisions/Pages/GovDecision.aspx?ListID=f33e0a4b-aa35-4b12-912e-d271a6476a11&WebId=fe384cf7-21cd-49eb-8bbb-71ed64f47de0&ItemID=548

12 ראה באתר רשות האוכלוסין וההגירה, "נתוני זרים בישראל", מהדורה מסכמת לשנת 2018 : https://www.gov.il/BlobFolder/generalpage/foreign_workers_stats/he/foreigners_summary_2018.pdf

13 ראה בנק ישראל "הוועדה המוניטרית החליטה ב-26 בנובמבר 2018 להעלות את הריבית ב-0.15 נקודות אחוז לרמה של 0.25%", מיום 26.11.2018 : <https://www.boi.org.il/he/NewsAndPublications/PressReleases/Pages/26-11-18.aspx>

14 ראה הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, "מדדי מחירי תשומות", מחודש ינואר 2018 (להלן: "מדד מחירי תשומות") : http://www.cbs.gov.il/reader/newhodaot/hodaa_template.html?hodaa=201810011

3. אירועים מהותיים שחלו בשנת הדוח

א. **תחום פעילות נדל"ן להשקעה.** כאמור החל מהדוחות הכספיים של החברה ליום 31 במרס 2018 לחברה תחום פעילות חדש של נדל"ן להשקעה.

ב. **התקשרות בהסכם ביצוע בעיר נתניה.** בחודש ינואר, 2018 התקשרה סיון ביצוע בע"מ (להלן: "סיון") בהסכם על פיו תבנה לאפריקה ישראל מגורים בע"מ, 388 יחידות דיור בשני שלבים, בארבעה בניינים. בתמורה לבניית שלב א' בפרויקט, תהיה סיון זכאית לתשלום בסך של 182.85 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ. בתמורה לבניית שלב ב' בפרויקט תהיה זכאית סיון לתשלום בסך של 168.65 מיליון ש"ח. כל הסכומים צמודים למדד תשומות הבניה למגורים של חודש יולי 2017. סיון תספק למזמין ערבות אוטונומית בלתי מותנית, צמודה למדד התשומות בבנייה למגורים בסכום השווה ל-5% מהתמורה.

ג. **הנפקה פרטית של אגרות חוב (סדרה ד').** ביום 31 בינואר, 2018 אישר דירקטוריון החברה הנפקה פרטית של עד 24 מיליון ש"ח ע.ג אגרות חוב (סדרה ד') של החברה שהונפקו במסגרת הרחבת סדרת אגרות החוב במחיר של 105 אגורות לכל 1 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ד'), ובתמורה כוללת (ברוטו) של 25,200 אלפי ש"ח.

ד. **התקשרות בכתב תיקון להסכם ליווי בנקאי בקשר עם פרויקט "סביוני גני תקווה".** בהמשך לדיווח מידי של החברה מיום 17 בפברואר 2016 אודות התקשרות החברה בהסכם עם תאגיד בנקאי לצורך מימון הקמתו של פרויקט למגורים בגני תקווה המכונה "סביוני גני תקווה" (אסמכתא: 2016-01-029455), ביום 2 בפברואר, 2018 התקשרה החברה עם התאגיד הבנקאי בתיקון להסכם הלייווי כך שיחול גם ביחס למימון שלב ב' של הפרויקט במסגרתו יוקמו 80 דירות נוספות בשני בניינים, ובסך הכל 227 דירות. על-פי כתב התיקון, יעניק התאגיד הבנקאי מסגרות אשראי נוספות עד לסך כולל של 565,970 אלפי ש"ח כדלקמן: (1) מסגרות לערבויות חוק מכר בסך כולל של 395,800 אלפי ש"ח אשר תהיינה צמודות למדד תשומות הבניה; (2) מסגרות אשראי כספי עד לסך כולל של 97,800 אלפי ש"ח; (3) ערבויות לטובת הבעלים בעסקאות קומבינציה עד לסך כולל של 158,170 אלפי ש"ח אשר מועד פירעונם הסופי יהיה ביום 31.12.2020; ו-(4) ערבויות לטובת מזמיני שירותי הבניה עד לסך כולל של 12,000 אלפי ש"ח אשר מועד פירעונם הסופי יהיה ביום 31.12.2020.

ה. **פרויקט למגורים בצור יצחק:** ביום 8 באפריל 2018 נחתם בין החברה לבין עמותת חלוצי צור יצחק (להלן: "העמותה") הסכם מכר מותנה לפיו מכרה העמותה לחברה את מלוא יתרת זכויות הבניה במגרש 3004 בצור יצחק לצורך הקמת פרויקט של 60 יח"ד. החברה פועלת על מנת להגדיל את כמות היחידות, ככל הניתן בהתאם לתב"ע הקיימת. הסכם זה הותנה במספר תנאים מתלים הכוללים בין היתר את אישור הגורמים הבאים: הסכמת משב"ש, רמ"י וחברת ערים להסבת כל הזכויות לחברה. במהלך חודש אוקטובר 2018 התקבלה הסכמה מותנית של משב"ש להעברת הזכויות, ובין היתר, נדרשה העמותה להסדיר את כל חובותיה לחברת ערים. על פי הסכם המכר, התמורה בגין רכישת מלוא זכויות העמותה הינה בסך של 19,856 אלפי ש"ח בצירוף מע"מ. התמורה משולמת באופן הבא: סך של 4,936 אלפי ש"ח שולם לחברת שבטי ישראל כהחזר הלוואה של העמותה, כנגד הסרת השעבוד והמשכון שהיה רשום לטובתה. סך של 10,961 אלפי ש"ח שולם לחברת ערים שהינה החברה שביצעה את עבודות הפיתוח במגרש, לשם הסדרת כל חובות העמותה אליה וכנגד קבלת אישור החברה להסבת הזכויות. סך של 370 אלפי ש"ח בגין קיזוז חוב העמותה לחברה. היתרה תשולם לחשבון נאמנות של עוה"ד של העמותה לשם הסדרת כל חובות העמותה והבטחת העברת הזכויות על שם החברה במשב"ש וברמ"י.

ו. **התקשרות בהסכם ביצוע בעיר תל אביב.** בחודש יוני, 2018 התקשרה סיון בהסכם על פיו היא תבנה לקבוצת רכישה, 169 יחידות דיור בשני בניינים בשכונת כוכב הצפון בתל אביב. בתמורה תהיה סיון זכאית לתשלום בסך של 229.6 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ. הסכום צמוד למדד תשומות הבניה למגורים של חודש מרץ 2017. סיון תספק למזמין ערבות אוטונומית בלתי מותנית, צמודה למדד התשומות בבנייה למגורים בסכום השווה ל-5% מהתמורה.

ז. **פרסום דוח הצעה להנפקה של אגרות חוב (סדרה ה').** ביום 25 ביולי 2018 פרסמה החברה דוח הצעת מדף להנפקה של אגרות חוב (סדרה ה') של החברה. בהתאם לתוצאות המכרז הציבורי

שהתקיים בקשר עם ההנפקה האמורה, הנפיקה החברה 84,295,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ה') בתמורה כוללת (ברוטו) בסך של 84,295 אלפי ש"ח. אגרות החוב נרשמו למסחר ביום 30 ביולי 2018.

ח. התקשרות בהסכם ביצוע בעיר רחובות. בחודש יולי 2018 התקשרה סיון בהסכם על פיו תבנה לחברת מגדלי מירב (1990) בע"מ, רויה הספקת מים באר יעקב בע"מ ונווה יסמין בע"מ (להלן: "המזמין") 188 יחידות דיור בשני בניינים נוספים בפרויקט מגורים ברחובות. בתמורה לבניית הפרויקט תהיה סיון זכאית לתשלום בסך של 146 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ, צמוד למדד תשומות הבניה למגורים של חודש פברואר 2018. סיון התחייבה להמציא למזמין ערבות אוטונומית בלתי מותנית, צמודה למדד התשומות בבנייה למגורים הידוע במועד מתן צו התחלת העבודה בסכום השווה ל-5% מהתמורה.

ט. פרסום תשקיף מדף. בחודש אוגוסט 2018 פרסמה החברה תשקיף מדף על פיו תהיה רשאית החברה להנפיק באמצעות דוחות הצעת מדף ניירות ערך שונים.

י. פרויקט דיור להשכרה בכרמיאל. ביום 28 באוקטובר 2018 קיבלה החברה הודעה מדירה להשכיר - הדירה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ (להלן: "דירה להשכיר") על זכייתה במכרז לרכישת זכויות חכירה לבנייה רוויה בכרמיאל, למטרת תכנון והקמת פרויקט מגורים הכולל 176 יח"ד לפחות, המורכב מ-100 דירות לפחות המיועדות להשכרה לתקופה שלא תפחת מ-15 שנים (להלן: "דירות להשכרה"), וכן 76 דירות, המיועדות למכירה בשוק החופשי (להלן: "דירות למכירה"). הדירות להשכרה יהיו ניתנות למכירה בשוק החופשי בתום תקופת השכירות המצוינת לעיל. כמו כן, הפרויקט כולל חזית מסחרית, הניתנת למכירה או להשכרה. בתמורה לזכויות האמורות תשלם החברה סך של כ-180 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ וכן הוצאות פיתוח בסך של כ-9 מיליון ש"ח. הקמת הפרויקט מותנית בקבלת היתר בניה ואישורים נוספים – לפרטים נוספים ראה דיווח מיידי של החברה מיום 28 באוקטובר 2018 (אסמכתא 101463-01-2018). ביום 23 בינואר, 2019 השלימה החברה את התנאים לרכישת המקרקעין.

יא. רכישת קרקע בהוד השרון. ביום 13 בדצמבר 2018 התקשרה החברה ביחד עם שותפות נוספות (להלן יחדיו: "הרוכשות") עם צד שלישי (להלן: "המוכר") בהסכם לרכישת הבעלות והחזקה הבלעדיים של המוכר במקרקעין המצויים בחלקה 13 גוש 6444 בשטח של 146,504 מ"ר בהוד השרון המיועדים לשימוש חקלאי (חלק החברה במקרקעין במושעא 26.66%), בתמורה לסך של כ-198 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ (חלק החברה – כ-53 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ). במקביל התקשרו הרוכשות בהסכם שיתוף במקרקעין להסדרת מערכת היחסים ביניהן כשותפות במקרקעין במושעא וקידום הליכי תכנון בקשר עם המקרקעין. התמורה שולמה על ידי החברה מתוך אמצעי העצמיים וכן באמצעות הלוואה בנקאית בסכום של כ-35 מיליון ש"ח אשר הועמדה לחברה על ידי מוסד בנקאי, לתקופה של שנתיים (קרן בסוף תקופה ותשלומי ריבית במהלך התקופה) בריבית פריים בתוספת 1%. ההתקשרות האמורה הושלמה לאחר תאריך המאזן.

יב. זכיה במכרז "מכבי יפו". בחודש דצמבר 2018 הוכרזה החברה ביחד עם משולם לוינשטיין הנדסה וקבלנות בע"מ וחברת אלעד ישראל מגורים בע"מ, בחלקים שווים (להלן ביחד: "החברות"), כזוכות במתחם א' במתחם מכבי יפו, בתל אביב-יפו במכרז בשטח קרקע של כ-17 דונם עליו ניתן להקים פרויקט של כ-65 אלף מ"ר שטח עילי בנוי. הפרויקט יכלול כ-527 יחידות דיור מהן תשווקנה, על פי תנאי המכרז, 299 יחידות במסגרת מסלול "מחיר למשתכן" ו-228 יחידות דיור ישווקו בשוק החופשי ללא מגבלת מחיר. תמורת רכישת הקרקע ועלויות הפיתוח לרשות מקרקעי ישראל ישלמו החברות, סכום של כ-292 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ. המכרז כולל תנאים נוספים לעניין מצב המקרקעין, תנאים לקבלת הקלה לתוספת יחידות דיור, ביצוע פינויים, וזכאותן של החברות לדחיית חלק מתשלום התמורה. בכוונת החברות לממן את הרכישה באמצעות הון עצמי ומימון בנקאי.

יג. דיבידנד. לפרטים בדבר חלוקות דיבידנד שבוצעו במהלך תקופת הדוח ראה ביאור 25 ג' לדוחות הכספיים של החברה.

נכסים שוטפים			
הערות	יתרה ליום 31 בדצמבר 2017 (אלפי ש"ח)	יתרה ליום 31 בדצמבר 2018 (אלפי ש"ח)	סעיף
לפירוט השינויים ביתרות המזומנים ראו דוח תזרים מזומנים בדוחות הכספיים המאוחדים.	51,408	39,411	מזומנים ושווי מזומנים
הקישור נובע בעיקרו ממשכת מזומנים מחשבונו בלווי בנקאי בהתאם להתקדמות הפרויקטים ושחרורי עודפים.	117,461	107,286	השקעות לזמן קצר
הגידול נובע בעיקר מעלייה בהכנסות לקבל בגין דירות בפרויקטים אכזיב בנהריה וגני תקווה מע"ר ומקווז בחלקו מקישור בהכנסות לקבל בגין דירות בפרויקט שוק בצלאל בתל אביב. בהתאם לתקן דיווח כספי IFRS 15 (להלן: "התקן החדש" או "התקינה החשבונאית") וההכרה בהכנסה לפי התקדמות הביצוע, ככל שהתקדמות הביצוע מקדימה את ביצוע התשלומים בחווי מכירה מחייבים, רושמת החברה בהתאם לתקן הכנסות לקבל מדיירים.	114,837	122,506	לקוחות
הקישור נובע בעיקר מקישור ביתרת חוב שותפים בשותפויות בעסקאות משותפות, ביתרת מוסדות ומקדמות לספקים ומקווז בחלקו בגידול בחלות שוטפת של הלוואות לבעלי מקרקעין בפרויקט סביוני גני תקווה.	46,441	40,527	חייבים ויתרות חובה
הגידול נובע בעיקר מגידול בהיקף פעילות הביצוע של החברה.	9,968	15,605	הכנסות לקבל מביצוע עבודות בניה
הגידול נובע בעיקרו ממסירת החזקה במגרש 205 במשולש הגדול ברמת גן ורישום ההתחייבות בגין קומבינציה, מיון שלב ב' של פרויקט סביוני גני תקווה לזמן קצר ומהתקדמות הקמת הפרויקטים ומקווז בחלקו ממעבר של הנדל"ן המסחרי לנדל"ן להשקעה לזמן ארוך ומזקיפת מלאי לרווח או הפסד כחלק מהכרה בהכנסה בגין הפרויקטים המוקמים על ידי החברה בהתאם להוראות IFRS 15.	426,498	427,363	מלאי בניינים ודירות למכירה
הרכוש השוטף של הקבוצה ליום 31 בדצמבר 2018 הסתכם לסך של 752,860 אלפי ש"ח, המהווים כ-76.8% מסך הנכסים בדוח על המצב הכספי, לעומת סך של 766,974 אלפי ש"ח, נכון ליום 31 בדצמבר 2017, אשר היוו כ-83.1% מסך הנכסים בדוח על המצב הכספי נכון לאותו מועד. הקישור נובע מהסברים לעיל.	766,974	752,860	סה"כ נכסים שוטפים
נכסים בלתי שוטפים			
הערות	יתרה ליום 31 בדצמבר 2017 (אלפי ש"ח)	יתרה ליום 31 בדצמבר 2018 (אלפי ש"ח)	סעיף
הקישור נובע בעיקרו מסיווג כל הפרויקט "סביוני גני תקווה" למלאי שוטף ומקווז בחלקו מהשקעה בפרויקטים בצור יצחק ובפרויקט "אנדרומדה" בתל אביב-יפו.	105,879	101,014	מלאי מקרקעין לבניה
הקישור נובע ממיון הלוואות לבעלי המקרקעין בפרויקט "סביוני גני תקווה" לזמן קצר בהקבלה למיון הפרויקט לזמן קצר.	6,277	879	הלוואות
הגידול נובע בעיקרו מהשקעה בחברה מוחזקת (50%) המחזיקה בזכויות הבניה במגרש כורזין בגבעתיים ומרווח נטו בתקופה של החברות הכלולות אשר מקווז בחלקו מדיבידנד שחולק.	36,931	65,945	השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
החל מיום 1 בינואר, 2018 החברה יישמה את החלטת דירקטוריון החברה לסיווג הנכסים המסחריים בנווה צדק ובשוק בצלאל בתל אביב כנכסים מניבים. כמו כן, סווג פרויקט דיור להשכרה בכרמיאל שהחברה זכתה במכרז להקמתו בשנת 2018 כנדל"ן להשקעה.	--	54,129	נדל"ן להשקעה
הקישור בסך הרכוש קבוע והרכוש האחר נובע בעיקר מפחת התקופה ומקווז בחלקו מרכישת רכוש קבוע ורכוש אחר במהלך השנה.	5,762	4,278	רכוש קבוע ורכוש אחר
אין שינוי מהותי.	941	872	מסים נדחים

הרכוש הלא שוטף של הקבוצה ליום 31 בדצמבר 2018 הסתכם לסך של 155,790 אלפי ש"ח, המהווים כ-23.2% מסך הנכסים בדוח על המצב הכספי, לעומת סך של 155,790 אלפי ש"ח, נכון ליום 31 בדצמבר 2017, אשר היוו כ-16.9% מסך הנכסים בדוח על המצב הכספי נכון לאותו מועד. הגידול נובע מההסברים לעיל.	155,790	227,117	סה"כ נכסים לא שוטפים
התחייבויות שוטפות			
הערות	יתרה ליום 31 בדצמבר 2017 (אלפי ש"ח)	יתרה ליום 31 בדצמבר 2018 (אלפי ש"ח)	סעיף
הגידול נובע בעיקרו מנטילת אשראי לזמן קצר, נטו בעיקר בעיקר בפרויקט אכזיב בנהריה ומע"ר גני תקוה..	171,433	197,058	אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים
העלייה ביתרת הקבלנים והספקים בתקופת הדוח נובעת בעיקר מגידול בפעילות הביצוע של החברה.	79,209	110,692	קבלנים וספקים
אין שינוי מהותי ביתרות זכאים ויתרות זכות.	34,056	32,932	זכאים ויתרות זכות
הגידול נובע בעיקר מחוסר הקבלה בין שיעור המקדמות שקבעה רשות המיסים לבין ההכרה ברווחים בפועל לצרכי מס.	2,139	8,182	מיסים לשלם
אין שינוי מהותי. היתרה מורכבת מיצירת הפרשות השנה בניכוי תשלומים לתיקוני בדק ואחריות ששולמו השנה וכן תשלומים לתביעות משפטיות.	6,213	5,348	הפרשות
הקישון נובע בעיקר מקישון בהפרשים בין התקדמות הביצוע לקבלת התשלומים על ידי מזמיני העבודה.	3,191	143	התחייבויות מביצוע עבודות בניה
הקישון נובע בעקבות הכרה בהכנסה לפי התקדמות הביצוע, כמו כן, מתשלומים לבעלי מקרקעין בעסקאות קומבינציה תמורות ומקווזו בחלקו מיצירת התחייבות בגין מגרש 205 במשולש הגדול ברמת גן.	138,362	102,382	התחייבויות לבעלי מקרקעין
הקישון נובע מזקיפת ההכנסות מחוזי מכירה מחייבים כהכנסות לפי התקדמות הביצוע.	71,960	31,415	מקדמות מרוכשי דירות
ההתחייבויות השוטפות ליום 31 בדצמבר 2018 הסתכמו לסך של 506,563 אלפי ש"ח, המהווים כ-49.8% מסך ההתחייבויות וההון של החברה המוצגים בדוח על המצב הכספי, לעומת סך של 506,563 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2017 אשר היוו כ-54.9% מסך ההתחייבויות וההון של החברה המוצגים בדוח על המצב הכספי נכון לאותו מועד. השינוי נבע מהסעיפים לעיל.	506,563	488,152	סה"כ התחייבויות שוטפות
התחייבויות לא שוטפות			
הערות	יתרה ליום 31 בדצמבר 2017 (אלפי ש"ח)	יתרה ליום 31 בדצמבר 2018 (אלפי ש"ח)	סעיף
אין שינוי במהותי ביתרת הלוואות מתאגידים בנקאיים.	28,195	29,809	הלוואות מתאגידים בנקאיים
הגידול נובע מהנפקת אגרות חוב (סדרה ה') בסך של 84,295 אלפי ש"ח (ע.נ.) ומהנפקה פרטית בדרך של הרחבה אגרות חוב (סדרה ד') בסך של 25,000 אלפי ש"ח ומקווזו בחלקו מפירעון קרן של סדרות אגרות החוב (סדרה ג') ו-(סדרה ד').	194,576	231,936	אגרות חוב
סעיף המיסים נדחים משקף את ההפרש במועד ההכרה ברווח לפי התקינה החשבונאית לעומת מועד ההכרה לצורכי מס.	5,335	2,565	מיסים נדחים
ההתחייבויות הלא שוטפות ליום 31 בדצמבר 2018 הסתכמו לסך של 265,596 אלפי ש"ח, המהווים כ-27.1% מסך ההתחייבויות וההון של החברה המוצגים בדוח על המצב הכספי, לעומת סך של 229,230 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר	229,330	265,596	סה"כ התחייבויות לא שוטפות

2017 אשר היוו כ-24.8% מסך ההתחייבויות וההון של החברה המוצגים בדוח על המצב הכספי נכון לאותו מועד. השינוי נבע מהסעיפים לעיל.			
הון			
הערות	יתרה ליום 31 בדצמבר 2017 (אלפי ש"ח)	יתרה ליום 31 בדצמבר 2018 (אלפי ש"ח)	סעיף
הגידול בהון נובע מהשפעה מצטברת של יישום לראשונה של תיקון לתקן חדש ותיקון ל- IAS 40 בסך של 8,648 אלפי ש"ח ורווח בתקופה בסך של 46,810 אלפי ש"ח ומקוזה בחלקו מדיבידנד שהוכרז ושולם בתקופה ומיישום לראשונה של תקן 9 IFRS.	186,871	226,229	הון

סימני אזהרה

דירקטוריון החברה בחן את קיומם של סימני האזהרה כאמור בתקנה 10(ב)(14) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 (להלן: "תקנות הדוחות"), וקבע, כי למרות קיומו של סימן האזהרה הרביעי, לפיו לחברה בדוחות המאוחדים והנפרדים, תזרים מזומנים שלילי מתמשך מפעילות שוטפת, אין בכך כדי להצביע על בעיית נזילות. קביעה זו של דירקטוריון החברה נעשתה לאחר שדירקטוריון החברה בחן, בין היתר, את: (1) היתרות הנזילות של החברה לרבות מסגרות אשראי בנקאי בלתי מנוצלות, תוך בחינת ההנחות ששימשו לבניית תזרים המזומנים של החברה ולאחר שבוצעו לתזרים האמור ניתוחי רגישות; (2) שחרורי העודפים הצפויים בפרויקטים של החברה (ההון העצמי המושקע והרווחים); (3) הפרויקטים הינם בליווי בנקאי סגור המאפשרים גישור של ההון החוזר בפרויקטים.

5. תוצאות הפעילות

להלן תוצאות הפעילות של החברה בשנת 2018 על בסיס רבעוני:

2018 סה"כ	רבעון IV	רבעון III	רבעון II	רבעון I	
	אלפי ש"ח				
547,301	134,632	122,448	148,454	141,767	הכנסות
447,986	105,233	105,157	118,882	118,714	עלות ההכנסות
99,315	29,399	17,291	29,572	23,053	רווח גולמי
3,110	3,110	--	--	--	ירידת ערך נדל"ן להשקעה
11,895	3,147	2,536	2,810	3,402	הוצאות מכירה ושיווק
15,093	3,500	3,677	4,073	3,843	הוצאות הנהלה וכלליות
24	(30)	--	--	54	הכנסות אחרות, נטו
69,193	19,672	11,078	22,689	15,754	רווח תפעולי
(25,937)	(6,654)	(6,591)	(5,295)	(7,397)	הוצאות מימון
798	161	124	410	103	הכנסות מימון
13,090	3,804	2,797	4,032	2,457	חלק הקבוצה ברווחי (הפסדי) חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
57,144	16,983	7,408	21,836	10,917	רווח לפני מסים על ההכנסה
(10,356)	(3,758)	(485)	(4,206)	(1,907)	מסים על ההכנסה
46,788	13,225	6,923	17,630	9,010	רווח נקי
22	22	--	--	--	הפסד כולל אחר
46,810	13,247	6,923	17,630	9,010	סה"כ רווח כולל

להלן תוצאות הפעילות של החברה בשנת 2017 על בסיס רבעוני :

2017 סה"כ	רבעון IV	רבעון III אלפי ש"ח	רבעון II	רבעון I	
539,704	153,099	138,733	116,480	131,392	הכנסות
451,143	126,283	113,685	98,004	113,171	עלות ההכנסות
88,561	26,816	25,048	18,476	18,221	רווח גולמי
9,783	2,431	2,768	1,970	2,614	הוצאות מכירה ושיווק
13,413	3,303	3,778	2,874	3,458	הוצאות הנהלה וכלליות
--	--	--	--	--	הכנסות אחרות, נטו
65,365	21,082	18,502	13,632	12,149	רווח תפעולי
(25,499)	(7,710)	(6,986)	(5,316)	(5,487)	הוצאות מימון
947	92	242	260	353	הכנסות מימון
(961)	(6,703)	4,301	1,456	(15)	חלק הקבוצה ברווחי (הפסדי) חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
39,852	6,761	16,059	10,032	7,000	רווח לפני מסים על ההכנסה
(8,553)	(1,550)	(3,273)	(2,050)	(1,680)	מסים על ההכנסה
31,299	5,211	12,786	7,982	5,320	רווח נקי
(269)	(269)	--	--	--	הפסד כולל אחר
31,030	4,942	12,786	7,982	5,320	סה"כ רווח כולל

הסבר על התפתחות סעיפי דוח רווח או הפסד

בשנת הדוח הסתכמו הכנסות החברה במאוחד לסך של 547,301 אלפי ש"ח לעומת סך של 539,704 אלפי ש"ח בשנת 2017 (להלן: "התקופה המקבילה אשתקד"). אין שינוי מהותי בין הכנסות החברה בשנת הדוח לבין ההכנסות החברה בשנה המקבילה אשתקד.

בשנת 2018 נחתמו חוזים למכירת דירות בפרויקטים השונים אותם יוזמת ומבצעת החברה בסך של 227,157 אלפי ש"ח, לעומת 251,958 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

בתקופת הדוח הסתכמה עלות ההכנסות של החברה במאוחד לסך של 447,986 אלפי ש"ח, לעומת סך של 451,143 אלפי ש"ח בשנה המקבילה אשתקד. אין שינוי מהותי בין עלות הכנסות החברה בשנת הדוח לבין עלות הכנסות החברה בשנה המקבילה אשתקד.

הרווח הגולמי בשנת 2018 הסתכם לסך של 99,315 אלפי ש"ח המהווה כ-18.1% מהמחזור לעומת סך של 88,561 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד המהווה כ-16.4% מהמחזור. העלייה ברווח הגולמי ובשער הרווח הגולמי נובעת מעלייה ברווחיות הממוצעת של הפרויקטים בתקופת הדוח.

בשנת 2018 הסתכמו הוצאות מכירה ושיווק לסך של 11,895 אלפי ש"ח, לעומת סך של 9,783 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. העלייה בהוצאות מכירה ושיווק נובעת בעיקר מגידול בהוצאות התיווך ומגידול בקמפיינים פרסומיים לפרויקטים היזמיים של החברה.

בשנת 2018 הסתכמו הוצאות הנהלה וכלליות לסך של 15,093 אלפי ש"ח, לעומת סך של 13,413 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. העלייה בהוצאות הנהלה וכלליות נובעת בעיקר מגידול בתשלום הפרמיות לחברות הביטוח במקביל לגידול בפעילות החברה, ממענק בשיקול דעת, שניתן

להנהלה הבכירה בחברה ומהפרשה למענק מדיד בגין שנת 2018 בהתאם למדיניות התגמול של החברה.

בשנת הדוח הכירה החברה בירידת ערך של נדל"ן להשקעה בסך של 3,110 אלפי ש"ח בהתבסס על הערכות שווי של מעריכי שווי חיצוניים ובלתי תלויים בחברה.

הרווח התפעולי בתקופת הדוח הינו 69,193 אלפי ש"ח, לעומת הרווח התפעולי של 65,365 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. העלייה ברווח התפעולי נובעת בעיקרה מעלייה ברווח הגולמי ומקוזזות בחלקה מעלייה בהוצאות הנהלה וכלליות, הוצאות מכירה ושיווק והוצאות בגין ירידת ערך נדל"ן להשקעה, כאמור לעיל.

בשנת 2018 הסתכמו הוצאות המימון לסך של 25,937 אלפי ש"ח, לעומת סך של 25,499 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הוצאות המימון בתקופת הדוח נבעו בעיקר מהוצאות בגין עמלות בנקאיות ומריביות של הלוואות ואגרות חוב שלא הועמסו על המלאי. אין שינוי מהותי בהוצאות מימון השנה לעומת השנה המקבילה אשתקד.

בשנת 2018 הסתכמו הכנסות המימון לסך של 798 אלפי ש"ח לעומת סך של 947 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הכנסות המימון נבעו בעיקר מריבית על פיקדונות והלוואות שניתנו. אין שינוי מהותי בהכנסות מימון השנה לעומת השנה המקבילה אשתקד.

בשנת 2018 הסתכם חלק הקבוצה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו לסך של 13,090 אלפי ש"ח, לעומת חלק הקבוצה בהפסדי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו בסך של 961 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. העלייה ברווחי אקוויטי נובעת מגידול ברווחיות של חברה מוחזקת.

הרווח הנקי בשנת הדוח הסתכם לסך של 46,788 אלפי ש"ח לעומת רווח נקי של 31,299 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. העלייה ברווח הנקי נובעת בעיקר מעלייה ברווח התפעולי של הקבוצה ובחלק הקבוצה ברווחי חברות, המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו.

נזילות

יתרת המזומנים ושווי המזומנים של החברה במאוחד ליום 31 בדצמבר 2018 הסתכמה לסך של 39,411 אלפי ש"ח, לעומת סך של 51,408 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2017.

תזרים מזומנים שלילי של הקבוצה ששימש לפעילות שוטפת בתקופת הדוח הסתכם לסך של 59,159 אלפי ש"ח, לעומת תזרים מזומנים שלילי ששימש לפעילות שוטפת בסך של 62,750 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

תזרים המזומנים ששימש לפעילות שוטפת בתקופת הדוח נבע בעיקר מירידה בזכאים בהפרשות ובהתחייבויות לבעלי מקרקעין, מירידה במקדמות מרוכשי דירות, עליה בלקוחות ובהכנסות לקבל מעבודות בביצוע ומחלק הקבוצה ברווחי החברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני ומקוזז בחלקו מרווח נקי בשנת הדוח, מירידה ביתרת חייבים ויתרות חובה ומעלייה בהתחייבויות לספקים וקבלני משנה.

תזרים מזומנים שלילי של הקבוצה ששימש לפעילות השקעה בתקופת הדוח הסתכם לסך של 3,511 אלפי ש"ח, לעומת תזרים מזומנים ששימש לפעילות השקעה בתקופה המקבילה אשתקד אשר הסתכם לסך של 30,732 אלפי ש"ח.

תזרים מזומנים שלילי ששימש לפעילות השקעה בתקופת הדוח נבע בעיקר בגין השקעה בחברות מוחזקות ומקדמה על חשבון השקעה בחברה מוחזקת, מקוזז בחלקו מהפקדה בפיקדונות בתאגידים בנקאיים ומזומנים בחשבונות לזוי בנקאי ומקבלת דיבידנד מחברות מוחזקות.

תזרים מזומנים של הקבוצה שנבע מפעילות מימון, הסתכם בתקופת הדוח לסך של 50,673 אלפי ש"ח, לעומת תזרים מזומנים שנבע מפעילות מימון

תזרים מזומנים מפעילות שוטפת

תזרים מזומנים מפעילות השקעה

תזרים מזומנים מפעילות מימון

בסך 68,432 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

תזרים המזומנים בתקופת הדוח נבע בעיקר מהנפקת אגרות חוב (סדרה ד') ו-(סדרה ה') ומקבלת אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, ומקווז בחלקו מפירעון מלא וסופי של אגרות חוב (סדרה ב') ו-(סדרה ג') ופירעון חלקי של אגרות חוב (סדרה ד') ומתשלום דיבידנד לבעלי מניות החברה.

6. מקורות מימון

פעילות הקבוצה בתחום הייזום נעשית באמצעות התקשרות עם בנקים בהסכמי ליווי פיננסי וממומנת מהון עצמי (בשיעור שנע בין 15% ל-30%), מתקבולים מרוכשי דירות (בשיעור שנע בין 35% ל-55%), ומאשראי בנקאי (בשיעור שנע בין 25% ל-35%). פעילות הקבוצה בתחום הביצוע ממומנת מתקבולים ממזמיני עבודות וכן מאשראי בנקאי. כמו כן החברה מממנת את פעילותה מכספים שמתקבלים במסגרת הנפקות אגרות חוב לציבור.

אשראי ממוצע	31/12/18	חלות שוטפת	שערוך	פירעון התקופה	קבלת מימון התקופה	31/12/17	
אשראי לזמן קצר							
76,132	102,356	--		42,868		59,488	אשראי לא צמוד בתאגידים בנקאיים
586	369	(507)	--	--	--	876	חלויות שוטפות של הלוואות לא צמודות
97,933	94,333	(16,737)	--	--	--	111,070	חלויות שוטפות של אג"ח לא צמוד (סדרה ג' וסדרה ד')
אשראי לזמן ארוך							
29,203	29,809	507	(51)	(1,535)	2,693	28,195	הלוואות לא צמודות מתאגידים בנקאיים
197,573	231,936	16,737	(2,124)	(85,538)	108,285	194,576	אג"ח לא צמוד (סדרה ב', סדרה ג' וסדרה ד')
113,852	107,286	--	--	--	--	114,837	לקוחות
94,722	110,692	--	--	--	--	79,209	ספקים

7. פרטים בדבר תעודות התחייבות של החברה שבמחזור המוחזקות בידי הציבור

לאחר מועד הדוח נפרעו במלואן אגרות החוב (סדרה ג')

זכות החברה לבצע פדיון מוקדם	בטוחות	בסיס הצמדה	מועדי תשלום		שיעור ריבית	שווי הוגן (שווי בבורסה)	סכום הריבית שנצברה	שווי נקוב			דירוג		מועד ההנפקה	סדרה					
			תשלום ריבית	קרן				במועד הדוח	במועד ההנפקה	בהנפקה	למועד הדוח								
												משוערך למועד הדוח ⁽⁴⁾							
לחברה זכות, בכל עת, לפי שיקול דעתה, לפדות את אגרות החוב בפדיון מוקדם בהתאם להוראות הקבועות בשטר הנאמנות	(1) שעבוד על חשבון עודפים. החברה התחייבה להעביר לחשבון העודפים את העודפים (כהגדרתם בשטר הנאמנות) שינבעו לחברה מפרויקט בית שמש ומפרויקט שוק בצלאל. (2) שעבוד קבוע והמחאת זכות על דרך השעבוד על כספי עודפים (כהגדרתם בשטר הנאמנות) שהחברה תהיה זכאית למשוך בגין פרויקט בית שמש ופרויקט שוק בצלאל.	לא צמוד לבסיס הצמדה כלשהו	(2)	(2)	8%	20,796,000	666,000	20,011,000	20,000,000	50,000,000	Baa2	Baa1	ינואר 2013	ג'					
											50,000,000	באופק יציב	אופק יציב		נובמבר 2013				
לחברה זכות, בכל עת, לפי שיקול דעתה, לפדות את אגרות החוב בפדיון מוקדם בהתאם להוראות הקבועות בשטר הנאמנות	-	לא צמוד לבסיס הצמדה כלשהו	(3)	(3)	5.5%	228,910,000	5,053,000	222,966,000	220,615,000	62,397,000	Baa1	Baa1	פברואר 2015	ד'					
												אופק יציב	אופק יציב		נובמבר 2015				
												53,487,000	Baa1		Baa1	אופק יציב	אופק יציב	ספטמבר 2016	
													68,731,000		Baa1	Baa1	אופק יציב	אופק יציב	ספטמבר 2017
													96,000,000		Baa1	Baa1	אופק יציב	אופק יציב	ינואר 2018
											24,000,000	Baa1	Baa1	אופק יציב	אופק יציב				

לחברה זכות, בכל עת, לפי שיקול דעתה, לפדות את אגרות החוב בפדיון מוקדם בהתאם להוראות הקבועות בשטר הנאמנות	-	לא צמוד לבסיס הצמדה כלשהו	(4)	(4)	5.15%	83,452,000	1,843,000	83,292,00	84,295,000	84,295,000	Baa1 אופק יציב	Baa1 אופק יציב	יולי 2018	ה'
										30,000,000	Baa1 אופק יציב	Baa1 אופק יציב	ינואר 2019	

- (1) כמוצג בדוחות הכספיים בתוספת/ניכוי פרמיה או ניכיון.
- (2) חמישה תשלומים שנתיים שווים ביום 1/2 בכל אחת מהשנים 2015-2019 (כולל). הריבית משולמת מידי חצי שנה בימים 1/2, 1/8. הנאמן ושם האחראי על אגרות החוב (סדרה ג'): רוניק פז נבו ר.פ.נ נאמנויות 2007 בע"מ. איש קשר: מיכל אבטליון ו/או יוסי רוניק. טלפון: 03-6389200, פקס: 03-6389222; כתובת למשלוח הודעות: יד חרוצים 14, תל אביב.
- (3) חמישה תשלומים שנתיים מהם תשלום ראשון בשיעור של 10% מהערך הנקוב וארבעה תשלומים נוספים בשיעור של 22.5% מהערך הנקוב, אשר ישולמו ביום 1 בפברואר של כל אחת מהשנים 2017 עד 2021 (כולל), באופן שהתשלום הראשון של הקרן ישולם ביום 1 בפברואר 2017 והתשלום האחרון של הקרן ישולם ביום 1 בפברואר 2021. הריבית בגין אגרות החוב תשולם בתשלומים חצי שנתיים, ביום 1 באוגוסט וביום 1 בפברואר של כל אחת מהשנים 2015 עד 2021 (כולל). הנאמן ושם האחראי על אגרות החוב (סדרה ד'): משמרת חברה לשירותי נאמנות בע"מ. איש קשר: רמי סבטי. רח' מנחם בגין 46-48, תל אביב (טלפון: 03-6374354, פקס: 03-6374344).
- (4) ארבעה (4) תשלומים שנתיים שווים שכל אחד מהם בשיעור של 25% מקרן אגרות החוב, שישלמו ביום 1 באוגוסט של כל אחת מהשנים 2020 – 2023 (כולל). הריבית משולמת בעשרה (10) תשלומים חצי שנתיים בימים 1 בפברואר ו-1 באוגוסט של כל אחת מהשנים 2019 עד 2023 (כולל). הנאמן ושם האחראי על אגרות החוב (סדרה ה'): רוניק פז נבו נאמנויות בע"מ: רח' יד חרוצים 14, תל אביב (טלפון: 03-6389200, פקס: 03-6389222). איש הקשר: מיכל אבטליון; דואר אלקטרוני: Michal@rpn.co.il.
- למועד דוח זה, החברה עומדת בכל התנאים וההתחייבויות מכוח שטרי הנאמנות בגין סדרות איגרות החוב לעיל ולא התקיימו תנאים המקיימים עילה להעמדת איגרות החוב לפירעון מיידי על-ידי הנאמנים לאיגרות חוב אלה. סדרות אגרות החוב (סדרה ד') ו-(סדרה ה') מהותיות לחברה.**

גילוי בדבר מדיניות התאגיד בנושא מתן תרומות

החברה לא אימצה מדיניות בנושא תרומות. החברה מכירה בחשיבות התרומה לקהילה. היקף התרומות בתקופת הדוח הסתכם לסך של כ-220 אלפי ש"ח.

גילוי בדבר המבקר הפנימי של החברה

המבקר הפנימי של החברה הינו רו"ח דניאל שפירא אשר מונה לתפקיד בחודש אוגוסט 2007.

פרטים אודות המבקר הפנימי, למיטב ידיעת החברה

מר שפירא הינו בוגר מדעי החברה במקצוע כלכלה וחשבונאות מאוניברסיטת בר אילן והינו בעל רישיון רואה חשבון. נוסף על כך, מר שפירא הינו מבקר פנימי מוסמך (CIA) החל משנת 2001. מר שפירא עומד בתנאים הקבועים בסעיפים 3(א) ו-8 לחוק הביקורת הפנימית, התשנ"ב-1992 ("חוק הביקורת") ובסעיף 146(ב) לחוק החברות. כמו-כן, למיטב ידיעת החברה, מר שפירא אינו מחזיק בניירות ערך של החברה ו/או של גוף קשור אליה ואין לו קשרים עסקיים מהותיים או קשרים מהותיים אחרים עם החברה או עם גוף קשור אליה. לעניין זה, "גוף קשור" - כהגדרתו בסעיף 1 לתוספת הרביעית לתקנות הדוחות.

מר שפירא אינו עובד של החברה אלא מעניק לה שרותי ביקורת פנים חיצוניים. היקף המשרה של מר שפירא וצוותו הינו כ-240 שעות בשנה בממוצע. בתמורה לעבודתו קיבל מר שפירא מהחברה במהלך שנת 2018 שכר בסך של כ-54 אלפי ש"ח. לדעת הדירקטוריון היקף, אופי ורציפות פעילות המבקר הפנימי ותכנית עבודתו סבירים בנסיבות הענין, ויש בהם כדי להגשים את מטרות הביקורת הפנימית בחברה. להערכת דירקטוריון החברה, לתגמול לו זכאי המבקר הפנימי לקבל מאת החברה, אין השפעה על הפעלת שיקול הדעת המקצועי של המבקר הפנימי. התגמול אינו משתנה בהתאם לתוצאות הביקורת ולפיכך, להערכת דירקטוריון החברה, אינו משפיע על שיקול דעת המבקר.

תכנית עבודת הביקורת הפנימית

תכנית הביקורת השנתית והרב שנתית מוגשת על ידי המבקר הפנימי לוועדת הביקורת של החברה, אשר בוחנת את הנושאים, תוך התייעצות עם הנהלת החברה, ולאחר מכן מחליטה על אישור התוכנית (בשינויים או ללא שינויים), כאשר השיקולים שמנחים את ועדת הביקורת הינם, בין היתר, צרכי הביקורת, חשיבות הנושאים, התדירות שבה נבחנו הנושאים בשנים שחלפו וכן המלצותיו של המבקר הפנימי. מאחר והחברה מדווחת במאוחד, כל הנושאים בתוכנית ביקורת הפנים מתייחסים לכל החברות המוחזקות בשליטתה של החברה. בהתאם להודעתו של מר שפירא, הוא ערך את הביקורת על פי תקנים מקצועיים מקובלים בהתאם לסעיף 4(ב) לחוק הביקורת. פעילות המבקר הפנימי ותוכן דוחות הביקורת הניחו את דעת הדירקטוריון כי המבקר הפנימי עמד בכל הדרישות שנקבעו בתקנים הנ"ל.

הממונה הארגוני על המבקר הפנימי הנו יו"ר דירקטוריון החברה.

בשנת 2018 נערכו שתי ביקורות על ידי המבקר הפנימי. דוח ביקורת ראשון בדק את יישום המלצות דוחות בקורות בשנים 2015 – 2017 והוגש ליו"ר הדירקטוריון, למנכ"ל ולועדת הבקורת בחודש ספטמבר 2018 ודוח שני בנושא כוח אדם ישראלי כאשר במוקד הבדיקה נבחנו נושאי נוכחות, המבנה הארגוני, חופשה, מחלה והבראה, אופן הכנת השכר, סיום יחסי עובד מעביד וכיו"ב, הוגש ליו"ר הדירקטוריון, למנכ"ל ולועדת הבקורת בחודש דצמבר 2018. ביום 9 באוקטובר 2018 התקיים דיון בוועדת הביקורת בממצאי המבקר הפנימי ביחס לדוח הראשון וביום 27 בדצמבר 2018 התקיים דיון בוועדת הביקורת בממצאי המבקר הפנימי ביחס לדוח השני.

עריכת הביקורת הפנימית, גישה למידע ודין וחשבון

בהתאם למידע שנמסר להנהלת החברה ולדירקטוריון על-ידי המבקר הפנימי, עבודת הביקורת הפנימית מבוצעת על-פי תקני ביקורת מקובלים, הנחיות מקצועיות ותדריכים, כפי שאושרו

ופורסמו על-ידי לשכת המבקרים הפנימיים העולמית (ה- IIA) ועל-פי חוק הביקורת הפנימית. הדירקטוריון הסתמך על דיווחיו של המבקר הפנימי בדבר עמידתו בדרישות התקנים המקצועיים האמורים. למבקר הפנימי ניתן חופש פעולה מתמיד ובלתי אמצעי לכל מערכות המידע של החברה, לרבות גישה לנתונים כספיים של החברה לפי סעיף 9 לחוק הביקורת.

דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית

בהתאם להוראות סעיף 92(א)(12) לחוק החברות, התשנ"ט-1999, המספר המזערי של דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית הראוי לחברה נקבע לשני דירקטורים (ובכלל זה דירקטור חיצוני שהינו בעל מומחיות כאמור), וזאת בהתחשב בחובותיו ותפקידיו של הדירקטוריון על-פי הדין ובכלל זה אחריותו לעריכת הדוחות הכספיים ולאישורם, באופי הסוגיות החשבונאיות והפיננסיות המתעוררות בהכנת דוחותיה הכספיים של החברה לאור תחומי הפעילות, סדר הגודל והמורכבות של החברה, וכן בהתחשב בהרכב דירקטוריון החברה בכללותו הכולל אנשים בעלי ניסיון עסקי, ניהולי ומקצועי המאפשר להם להתמודד עם מטלות ניהול החברה לרבות מטלות הדיווח. לאחר הערכת השכלתם, ניסיונם, כישוריהם וידיעותיהם של חברי הדירקטוריון בנושאים עסקיים, חשבונאיים ודוחות כספיים, חברי הדירקטוריון של החברה אשר הדירקטוריון רואה כבעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית, והעובדות שמכוחן ניתן לראותם ככאלה הינם :

אברהם חרל"פ רישיון רואה חשבון, B.A. בכלכלה חשבונאות מאוניברסיטת בר אילן, L.L.M. משפטים מאוניברסיטת בר אילן.

תמר כפיר תואר ראשון בכלכלה ומנהל עסקים – אוניברסיטת בר אילן; תואר שני בכלכלת עסקים – אוניברסיטת בר אילן. דירקטור בחברות נוספות.

שרית אהרון בעלת רישיון בראיית חשבון. תואר ראשון במנהל עסקים התמחות בחשבונאות – המסלול האקדמי המכללה למנהל. דירקטור בחברות נוספות.

שכר טרחת רואה חשבון המבקר

להלן פירוט אודות שכ"ט רואה החשבון המבקר של החברה בגין השנים 2017 ו-2018¹⁶:

2017		2018		שירות	משרד רו"ח
שכ"ט (אלפי ש"ח)	שעות	שכ"ט (אלפי ש"ח)	שעות		
76	346	72	314	שירותי ביקורת ומס שוטף	דובשני שוורץ לרנר
342	3,318	315	2,840	שירותי ביקורת ומס שוטף	זיו האפט
--	--	--	--	שירותים נלווים	
14	63	10	42	שירותי ביקורת ומס שוטף	קוסט פורר גבאי את קסירר
25	30	25	42	שירותים נלווים	

9. הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של החברה

גילוי לפי תקנה 8(בט) לתקנות הדוחות

זיהוי נושא ההערכה		קניין שער העיר בית שמש	חלק מסחרי וחניון בפרויקט שוק בצלאל	שטחי מסחר וחניון ציבורי נווה צדק
עיתוי ההערכה		31.12.18	31.12.18	31.12.18
שווי נושא ההערכה סמוך לפני מועד ההערכה אילו כללי החשבונאות המקובלים, לרבות פחת והפחתות, לא היו מחייבים את שינוי ערכו בהתאם להערכת השווי		51,950 אלפי ש"ח	47,585 אלפי ש"ח	9,500 אלפי ש"ח
שווי נושא ההערכה שנקבע בהערכת השווי		51,850 אלפי ש"ח	45,275 אלפי ש"ח	8,700 אלפי ש"ח
זיהוי המעריך ואפיוניו	שם השכלה	דניאלה פז	עדינה גרינברג ורון כץ	דניאלה פז
כלכלנית ושמאית מקרקעין בעלת תואר ראשון בכלכלה וניהול מאוניברסיטת תל אביב, בעלת תואר שני במינהל התמחות במימון מאוניברסיטת תל אביב		עדינה גרינברג - לימודי תעודה בשמאות מקרקעין וניהול נכסים מאוניברסיטת תל אביב, לימודי הנדסה אזרחית במסגרת העתודה האקדמית - טכניון. רון כץ - לימודי תעודה בשמאות מקרקעין וניהול נכסים מאוניברסיטת תל אביב, לימודי תואר ראשון כלכלה וניהול חקלאית ומינהל באוניברסיטה העברית.		כלכלנית ושמאית מקרקעין בעלת תואר ראשון בכלכלה וניהול מאוניברסיטת תל אביב, בעלת תואר שני במינהל התמחות במימון מאוניברסיטת תל אביב
מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו		היוון הכנסות	היוון הכנסות למסחר, חניון לפי שווי מקום חניה	היוון הכנסות למסחר, חניון לפי שווי מקום חניה
ההנחות שלפיהן ביצע מעריך השווי את ההערכה, בהתאם למודל ההערכה		שיעור ההיוון בין 7%-8.5% בהתאם לסוג השוכר, נלקחה תקופת האופציה הראשונה כמדגם מייצג, התייצבות חברת הניהול לאחר 3 שנים.	שיעור ההיוון לשטחים מושכרים 7.5% ולשטחים לא מושכרים 8%. שווי מקום חניה נלקח לפי נתוני השוואה.	שיעור השווי לשטחים מושכרים 7%, ולשטחים לא מושכרים 7.5%. שווי מקום חניה נלקח לפי נתוני השוואה.
מידע לגבי שיפוי שהוענק למעריך השווי		ההתחייבות לשיפוי שהוענקה למעריך השווי אינה מוגבלת בסכום עם זאת לעמדת הנהלת החברה היא אינה יוצרת תלות מיוחדת בין מעריך השווי לחברה וזאת לאור ההיקף הזניח של הערכת השווי שניתנה על-ידה לחברה מתוך כלל פעילותה	החברה העניקה למעריך השווי שיפוי המותר בידו חשיפה של פי שלוש מגובה שכר טרחתו	ההתחייבות לשיפוי שהוענקה למעריך השווי אינה מוגבלת בסכום עם זאת לעמדת הנהלת החברה היא אינה יוצרת תלות מיוחדת בין מעריך השווי לחברה וזאת לאור ההיקף הזניח של הערכת השווי שניתנה על-ידה לחברה מתוך כלל פעילותה

10. אירועים לאחר תאריך המאזן

א. בחודש ינואר 2019 ביצעה החברה הנפקה פרטית של 30,000,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ה') של החברה לחמישה משקיעים מסווגים במחיר של 98.75 ש"ח לכל 100 ש"ח ע.נ. אגרות חוב ובהס"כ בתמורה לסך של 29,625 אלפי ש"ח (ברוטו).

- ב. ביום 1 בפברואר, 2019 נפרעו במלואן אגרות החוב (סדרה ג') של החברה על פי תנאיהן.
- ג. ביום 10 במרס, 2019, הודיעה החברה כי היא והשותף הנוסף שלה המחזיקים בזכויות חכירה בקרקע במתחם כורזין בגבעתיים (ראה דיווחים מיידיים של החברה מיום 3.12.2017 ו-3.1.2018, אסמכתאות בהתאמה, 107695-01-2017 ו-01-2018-001756), מנהלים משא ומתן עם צד שלישי למכירת 70% מהזכויות בקרקע לתעסוקה, מסחר וחניה ולמעט זכויות המגורים אשר יישארו בידי החברה והשותף. בכוונת הצדדים להתקשר בהסכם להקמה משותפת של הפרויקט.
- ד. ביום 19 במרס, 2019 הכריז דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 4,200 אלפי ש"ח.

חיים פייגלין
מנכ"ל ודירקטור

אבי בן אברהם
יו"ר הדירקטוריון

19 במרס, 2019



צ.מ.ח המרמן בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים
ליום 31 בדצמבר 2018

צ.מ.ח המרמן בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים ליום 31 בדצמבר, 2018

תוכן העניינים

<u>עמוד</u>	
2	דוח רואה החשבון המבקר על רכיבי הבקרה הפנימית
3	דוח רואה החשבון המבקר
4	מכתב הסכמה של רואה חשבון המבקר בקשר לתשקיף מדף של החברה
5-6	דוחות מאוחדים על המצב הכספי
7	דוחות מאוחדים על רווח או הפסד
8	דוחות מאוחדים על הרווח הכולל
9	דוחות מאוחדים על השינויים בהון
10-11	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
12-79	באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

דוח רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של צ.מ.ח. המרמן בע"מ בדבר ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי בהתאם לתקנה 9(ג) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970

ביקרנו רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של צ.מ.ח. המרמן בע"מ וחברות בנות (להלן ביחד: "החברה") ליום 31 בדצמבר 2018. רכיבי בקרה אלה נקבעו כמוסבר להלן. הדירקטוריון והנהלה של החברה אחראים לקיום בקרה פנימית אפקטיבית על דיווח כספי ולהערכתם את האפקטיביות של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי המצורפת לדוח התקופתי לתאריך הנ"ל. אחריותנו היא לחוות דעה על רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה בהתבסס על ביקורתנו.

רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי שבוקרו נקבעו בהתאם לתקן ביקורת 104 של לשכת רואי חשבון בישראל "ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי", על תיקוניו, (להלן: "תקן ביקורת 104"). רכיבים אלה הינם: (1) בקרות ברמת הארגון, לרבות בקרות על תהליך העריכה והסגירה של דיווח כספי ובקרות כלליות של מערכות מידע; (2) בקרות על תהליך ההכנסות; (3) בקרות על תהליך ייזום פרויקטים; (כל אלה יחד מכונים להלן: "רכיבי הבקרה המבוקרים").

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

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

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו, החברה קיימה באופן אפקטיבי, מכל הבחינות המהותיות, את רכיבי הבקרה המבוקרים ליום 31 בדצמבר 2018.

ביקרנו גם, בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, את הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לימים 31 בדצמבר 2018 ו-2017 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018, והדוח שלנו, מיום 19 במרס 2019, כלל חוות דעת בלתי מסויגת על אותם דוחות כספיים, בהתבסס על ביקורתנו ועל דוחות רואי החשבון המבוקרים האחרים.

תל אביב, 19 במרס 2019

זיו האפט
רואי חשבון

תל אביב | ירושלים | חיפה | באר שבע | בני ברק | קרית שמונה | פתח תקווה | מודיעין עילית
03-6386868 | 02-6546200 | 04-8680600 | 077-7784100 | 073-7145300 | 077-5054906 | 077-7784180 | 08-9744111



משרד ראשי: בית אמות הביטוח, דרך מנחם בגין 48, תל אביב, 6618001 דוא"ל: bdo@bdo.co.il בקרו באתר שלנו: www.bdo.co.il

BDO Israel, an Israeli partnership, is a member of BDO International Limited, a UK company limited by guarantee, and forms part of the international BDO network of independent member firms. BDO is the brand name for the BDO network and for each of the BDO Member Firms

דוח רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של צ.מ.ח. המרמן בע"מ

ביקרנו את הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המצורפים של צ.מ.ח. המרמן בע"מ (להלן: "החברה") לימים 31 בדצמבר 2018 ו-2017 ואת הדוחות המאוחדים על הרווח או הפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

לא ביקרנו את הדוחות הכספיים של חברות בנות ושל פעילויות משותפות שאוחדו אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ-15% וכ-13% מכלל הנכסים המאוחדים לימים 31 בדצמבר 2018 ו-2017 בהתאמה, והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ-11%, כ-7% וכ-26% מכלל ההכנסות המאוחדות לשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2018, 2017 ו-2016 בהתאמה. הדוחות הכספיים של אותן חברות ופעילויות משותפות בוקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו וחוות דעתנו, ככל שהיא מתייחסת לסכומים שנכללו בגין אותן חברות ופעילויות משותפות, מבוססת על דוחות רואי החשבון האחרים. כמו כן, הנתונים הכלולים בדוחות הכספיים והמתייחסים לשווי המאזני של ההשקעות ולחלקה של החברה בתוצאות העסקיות של חברות מוחזקות המוצגות על בסיס השווי המאזני, מבוססים על דוחות כספיים שחלקם בוקרו על ידי רואי חשבון אחרים.

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

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו ועל הדוחות של רואי חשבון אחרים, הדוחות הכספיים המאוחדים הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי של החברה והחברות המאוחדות שלה לימים 31 בדצמבר 2018 ו-2017 ואת תוצאות פעולותיהן, השינויים בהון ותזרימי המזומנים שלהן לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018 בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS) והוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

ביקרנו גם, בהתאם לתקן ביקורת 104 של לשכת רואי חשבון בישראל "ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי", על תיקוניו, רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2018, והדוח שלנו מיום 19 במרס 2019 כלל חוות דעת בלתי מסוייגת על קיומם של אותם רכיבים באופן אפקטיבי.

תל אביב, 19 במרס 2019

זיו האפט
רואי חשבון

תל אביב | ירושלים | חיפה | באר שבע | בני ברק | קרית שמונה | פתח תקווה | מודיעין עילית
03-6386868 | 02-6546200 | 04-8680600 | 077-7784100 | 073-7145300 | 077-5054906 | 077-7784180 | 08-9744111

משרד ראשי: בית אמות הביטוח, דרך מנחם בגין 48, תל אביב, 6618001 דוא"ל: bdo@bdo.co.il בקרו באתר שלנו: www.bdo.co.il

BDO Israel, an Israeli partnership, is a member of BDO International Limited, a UK company limited by guarantee, and forms part of the international BDO network of independent member firms. BDO is the brand name for the BDO network and for each of the BDO Member Firms

19 במרס 2019

לכבוד
צ.מ.ח. המרמן בע"מ ("החברה")

הנדון: מכתב הסכמה בקשר לתשקיף מדף של צ.מ.ח. המרמן בע"מ מחודש אוגוסט 2018

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפנייה) של הדוחות שלנו המפורטים להלן בהקשר לתשקיף מדף מחודש אוגוסט 2018:

1. דוח רואה החשבון המבקר מיום 19 במרס 2019 על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לימים 31 בדצמבר 2018 ו-2017 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018.
2. דוח רואה החשבון המבקר מיום 19 במרס 2019 על ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2018.
3. דוח רואה החשבון המבקר מיום 19 במרס 2019 על המידע הכספי הנפרד של החברה בהתאם לתקנה ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 לימים 31 בדצמבר 2018 ו-2017 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018.

בכבוד רב,

זיו האפט
רואי חשבון

ליום 31 בדצמבר		באור	
2017	2018		
אלפי ש"ח			
<u>נכסים שוטפים</u>			
51,408	39,411	5	מזומנים ושווי מזומנים
117,461	107,286	6	השקעות לזמן קצר
114,837	122,506	7	לקוחות והכנסות לקבל
46,441	40,527	8	חייבים ויתרות חובה
361	162	15	נכסי מסים שוטפים
9,968	15,605	9	הכנסות לקבל מביצוע עבודות בניה
426,498	427,363	'א10	מלאי בניינים ודירות למכירה
<u>766,974</u>	<u>752,860</u>		
<u>נכסים לא שוטפים</u>			
105,879	101,014	'ב10	מלאי מקרקעין
6,277	879	11	הלוואות
36,931	65,945	'ב12	השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
--	54,129	13	נדל"ן להשקעה
5,016	3,497	14	רכוש קבוע
746	781		נכסים בלתי מוחשיים
941	872	15	מסים נדחים
<u>155,790</u>	<u>227,117</u>		
<u>922,764</u>	<u>979,977</u>		

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

ליום 31 בדצמבר		באור	
2017	2018		
אלפי ש"ח			
<u>התחייבויות שוטפות</u>			
171,433	197,058	16	אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים
79,209	110,692	17	קבלנים וספקים
34,056	32,932	18	זכאים ויתרות זכות
2,139	8,182	15	מסים שוטפים לשלם
6,213	5,348	19	הפרשות
3,191	143	9	התחייבויות מביצוע עבודות בניה
138,362	102,382	20	התחייבויות לבעלי מקרקעין
71,960	31,415		מקדמות מרוכשי דירות
506,563	488,152		
<u>התחייבויות לא שוטפות</u>			
28,195	29,809	21	הלוואות מתאגידים בנקאיים
194,576	231,936	22	אגרות חוב
1,224	1,286	23	התחייבויות בשל הטבות לעובדים
5,335	2,565	15	מסים נדחים
229,330	265,596		
<u>הון המיוחס לבעלי מניות החברה</u>			
181	181	25	הון מניות
56,336	56,336		פרמיה על מניות
208	208		קרן הון
130,146	169,504		יתרת רווח
186,871	226,229		סה"כ הון
922,764	979,977		

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

19 במרס 2019

עדי פארי הרפז משנה למנכ"ל כספים ופיתוח עסקי	אבי בן אברהם יו"ר דירקטוריון	חיים פייגלין מנכ"ל ודירקטור	תאריך אישור הדוחות
---	---------------------------------	--------------------------------	--------------------

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			באור	
*2016	2017	2018		
אלפי ש"ח (פרט לנתוני רווח למניה)				
439,272	539,704	547,301	26	הכנסות
393,700	451,143	447,986	27	עלות ההכנסות
45,572	88,561	99,315		רווח גולמי
--	--	3,110	13	ירידת ערך נדל"ן להשקעה
10,785	9,783	11,895	'א28	הוצאות מכירה ושיווק
12,033	13,413	15,093	'ב28	הוצאות הנהלה וכלליות
(37)	--	24	'ג28	הוצאות (הכנסות) אחרות, נטו
22,791	65,365	69,193		רווח תפעולי
(5,963)	(25,499)	(25,937)	'ד28	הוצאות מימון
509	947	798	'ה28	הכנסות מימון
1,927	(961)	13,090	12	חלק הקבוצה ברווחי (הפסדי) חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
19,264	39,852	57,144		רווח לפני מיסים על ההכנסה
(5,547)	(8,553)	(10,356)	15	מיסים על הכנסה
13,717	31,299	46,788		רווח נקי
			29	<u>רווח נקי למניה המיוחס לבעלי מניות החברה (בש"ח)</u>
0.758	1.729	2.585		רווח נקי בסיסי ומדולל למניה

* - הוצג בהתאם ל- IAS 18 ו- IAS 11.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
*2016	2017	2018	
אלפי ש"ח			
13,717	31,299	46,788	רווח נקי
			הפסד כולל אחר (לאחר השפעת מס):
			<u>סכומים שלא יסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד:</u>
(308)	(254)	29	רווח (הפסד) ממדידה מחדש בגין תכנית להטבה מוגדרת
(7)	(15)	(7)	חלק הקבוצה בהפסד כולל אחר, נטו של חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(315)	(269)	22	סה"כ רכיבים שלא יסווגו לאחר מכן לרווח או הפסד
13,402	31,030	46,810	סה"כ רווח כולל

* - הוצג בהתאם ל- IAS 18 ו- IAS 11.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

הון מניות	פרמיה על מניות	קרן הון אלפי ש"ח	יתרת רווח	סה"כ הון	
181	56,336	208	130,146	186,871	<u>יתרה ליום 1 בינואר, 2018</u>
--	--	--	(315)	(315)	השפעת יישום לראשונה של תקן חשבונאות בינלאומי IFRS 9**
--	--	--	8,963	8,963	השפעת יישום לראשונה של תיקונים לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 40***
--	--	--	46,788	46,788	רווח נקי
--	--	--	22	22	רווח כולל אחר
--	--	--	46,810	46,810	סה"כ רווח כולל
--	--	--	(16,100)	(16,100)	דיבידנד לבעלי מניות החברה
181	56,336	208	169,504	226,229	<u>יתרה ליום 31 בדצמבר, 2018</u>
181	56,336	208	84,043	140,768	<u>יתרה ליום 1 בינואר, 2017*</u>
--	--	--	31,473	31,473	השפעת יישום לראשונה של תקן חשבונאות בינלאומי IFRS 15
--	--	--	31,299	31,299	רווח נקי
--	--	--	(269)	(269)	הפסד כולל אחר
--	--	--	31,030	31,030	סה"כ רווח כולל
--	--	--	(16,400)	(16,400)	דיבידנד לבעלי מניות החברה
181	56,336	208	130,146	186,871	<u>יתרה ליום 31 בדצמבר, 2017</u>
181	56,336	208	74,141	130,866	<u>יתרה ליום 1 בינואר, 2016*</u>
--	--	--	13,717	13,717	רווח נקי*
--	--	--	(315)	(315)	הפסד כולל אחר
--	--	--	13,402	13,402	סה"כ רווח כולל*
--	--	--	(3,500)	(3,500)	דיבידנד לבעלי מניות החברה
181	56,336	208	84,043	140,768	<u>יתרה ליום 31 בדצמבר, 2016*</u>

* - הוצג בהתאם ל- IAS 18 ו- IAS 11.

** - ראה באור כזה' בדבר אימוץ של תקן דיווח כספי בינלאומי IFRS 9.

*** - ראה באור כזה' בדבר אימוץ תיקונים לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 40.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
*2016	2017	2018	
אלפי ש"ח			
			<u>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:</u>
13,717	31,299	46,788	רווח נקי
			התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:
			<u>התאמות לסעיפי רווח והפסד:</u>
2,944	2,852	2,660	פחת והפחתות
(37)	--	54	הפסד (רווח) ממימוש רכוש קבוע
--	--	3,110	ירידה בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה
1,772	4,786	(4,006)	שינוי במסים נדחים, נטו
(41)	(23)	98	שינוי בהתחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו
(1,927)	961	(13,090)	חלק הקבוצה בהפסדי (רווחי) חברות המטופלות לפי שיטת שווי מאזני, נטו
5,109	16,501	19,165	הוצאות מימון, נטו
7,820	25,077	7,991	
			<u>שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:</u>
(423)	(53,281)	(7,669)	עלייה בלקוחות והכנסות לקבל
(19,712)	11,690	5,527	ירידה (עלייה) בחיבים ויתרות חובה
9,345	(9,015)	(5,637)	ירידה (עלייה) בהכנסות לקבל מביצוע עבודות בניה
42,191	(25,190)	(6,251)	ירידה (עלייה) במלאי בניינים ודירות למכירה ומקרקעין לבניה
(637)	19,690	31,483	עלייה (ירידה) בהתחייבויות לקבלנים ולספקים
3,922	(22,565)	(56,194)	עלייה (ירידה) בזכאים, בהפרשות ובהתחייבויות לבעלי מקרקעין
4,126	(935)	(3,048)	עלייה (ירידה) במקדמות בגין ביצוע עבודות בניה
(5,669)	(15,273)	(40,545)	ירידה במקדמות מרוכשי דירות
33,143	(94,879)	(82,334)	
			מזומנים ששולמו והתקבלו במהלך השנה עבור:
(15,644)	(17,403)	(18,846)	ריבית ששולמה
193	86	58	ריבית שהתקבלה
(3,217)	(6,930)	(12,816)	מסים ששולמו, נטו
(18,668)	(24,247)	(31,604)	
36,012	(62,750)	(59,159)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת

* - הוצג בהתאם ל- IAS 18 ו- IAS 11.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
*2016	2017	2018	
אלפי ש"ח			
			תזרימי מזומנים מפעילות השקעה
(1,372)	(93)	(752)	רכישת רכוש קבוע
411	--	83	תמורה מממוש רכוש קבוע
(685)	(482)	(562)	רכישת רכוש אחר
--	(5,000)	--	מקדמה ע"ח השקעה בעסקה משותפת
--	--	(154)	השקעה בהקמת נדל"ן להשקעה
805	--	--	תמורה מממוש ניירות ערך סחירים
(45,067)	(30,319)	10,175	משיכת (הפקדת) פקדונות בתאגידים בנקאיים ומזומנים בחשבונות לזמן ארוך, נטו
3,250	1,500	5,550	קבלת דיבידנד מחברות מוחזקות
(183)	(3,332)	(17,398)	השקעה בחברות מוחזקות, נטו
(3,391)	(7,927)	(1,310)	מתן הלוואות ואשראי אחר לזמן ארוך
1,106	2,085	--	גביית הלוואות ואשראי אחר לזמן ארוך
(18,761)	12,836	857	גביית (מתן) הלוואות לזמן קצר, נטו
(63,887)	(30,732)	(3,511)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
			תזרימי מזומנים מפעילות מימון
(3,500)	(16,400)	(16,100)	דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה
(11,876)	18,320	42,868	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו
4,155	27,730	2,693	קבלת הלוואות לזמן ארוך
(4,653)	(4,316)	(1,535)	פרעון הלוואות לזמן ארוך
70,113	99,560	108,285	הנפקת אגרות חוב (בניכוי הוצאות הנפקה)
(38,000)	(56,462)	(85,538)	פרעון אגרות חוב
16,239	68,432	50,673	מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון
(11,636)	(25,050)	(11,997)	עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
88,094	76,458	51,408	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
76,458	51,408	39,411	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

* - הוצג בהתאם ל- IAS 18 ו- IAS 11.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

באור 1: - כללי

א. צ.מ.ח. המרמן בע"מ (להלן - "החברה") הינה חברה ציבורית שהתאגדה בישראל ומניותיה רשומות למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב החל משנת 2007. המען הרשמי של החברה הינו רחוב התעשייה 47, נשר.

ב. החברה בעצמה ובאמצעות חברות מוחזקות ועסקאות משותפות, עוסקת בייזום, פיתוח, הקמה, ניהול, שיווק ומכירה של פרויקטים למגורים ולמסחר בישראל, בביצוע עבודות קבלניות בפרויקטים בתחום הנדל"ן וכן, החל מיום 1 בינואר, 2018, בהקמה, תפעול והשכרה של נכסים מסחריים, המסווגים כנדל"ן להשקעה. העבודות מבוצעות במישרין ע"י החברה או באמצעות תאגידי קשורים וכן במסגרת שותפויות עם צדדים נוספים.

ג. החברה רשומה כקבלן מורשה בפנקס הקבלנים לפי חוק רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות, תשכ"ט-1969 ובהתאם, היא רשאית לבצע עבודות הנדסה קבלניות בסיווג "ג-5", המאפשר לה לעסוק בעבודות בניה בהיקף כספי בלתי מוגבל.

ד. הגדרות

דוחות כספיים אלה -

- החברה - צ.מ.ח המרמן בע"מ
- הקבוצה - החברה והחברות המאוחדות שלה המצוינות בבאור 12 להלן.
- חברות מאוחדות - חברות ועסקאות משותפות אשר לחברה שליטה בהן (כהגדרתן ב- IFRS 10) ואשר דוחותיהן מאוחדים עם דוחות החברה.
- שותפויות בשליטה משותפת - פעילויות משותפות (Joint operation), כהגדרתן ב- IFRS 11, אשר דוחותיהן מאוחדים עם דוחות כספיים מאוחדים של החברה בדרך של איחוד יחסי.
- עסקאות משותפות - חברות ושותפויות שלחברה יש שליטה משותפת על נכסים נטו שלהן והן מטופלות לפי שיטת השווי המאזני.
- חברות מוחזקות - חברות מאוחדות, שותפויות בשליטה משותפת ועסקאות משותפות.
- צדדים קשורים - כהגדרתם ב- IAS 24.
- בעלי עניין ובעלי שליטה - כהגדרתם בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.
- מדד - מדד המחירים לצרכן, כפי שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית

המדיניות החשבונאית המפורטת להלן יושמה בדוחות הכספיים בעקביות, בכל התקופות המוצגות, למעט אם נאמר אחרת.

א. בסיס הצגת הדוחות הכספיים

הדוחות הכספיים ערוכים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (להלן - IFRS). כמו כן, הדוחות הכספיים ערוכים בהתאם להוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

הדוחות הכספיים של החברה ערוכים על בסיס העלות, למעט: נדל"ן להשקעה, נכסים בשל הטבות לעובדים והתחייבויות בשל הטבות לעובדים; השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני.

החברה בחרה להציג את דוח רווח והפסד לפי שיטת מאפיין הפעילות.

ב. תקופת המחזור התפעולי

לקבוצה שני מחזורים תפעוליים. בהתייחס לעבודות הקבלניות (ייזום פרויקטים), המחזור התפעולי הינו יותר משנה ועשוי להימשך שנתיים עד חמש שנים. בהתייחס ליתר הפעילויות, המחזור התפעולי הינו שנה. לפיכך, ביחס לעבודות הקבלניות (ייזום פרויקטים), כאשר תקופת המחזור התפעולי ארוכה משנה, הנכסים וההתחייבויות הקשורים באופן ישיר לאותה פעילות מסווגים בדוח על המצב הכספי במסגרת הנכסים וההתחייבויות השוטפים בהתאם למחזור התפעולי.

ג. דוחות כספיים מאוחדים

הדוחות הכספיים המאוחדים כוללים את הדוחות של חברות שלחברה יש שליטה בהן (חברות בנות). שליטה מתקיימת כאשר לחברה יש כוח השפעה על הישות המושקעת, חשיפה או זכויות לתשואות משתנות כתוצאה ממעורבותה בישות המושקעת וכן היכולת להשתמש בכוח שלה כדי להשפיע על סכום התשואות שינבע מהישות המושקעת. בבחינת שליטה מובאת בחשבון השפעת זכויות הצבעה פוטנציאליות רק אם הן ממשיות. איחוד הדוחות הכספיים מתבצע החל ממועד השגת השליטה, ועד למועד בו הופסקה השליטה.

הדוחות הכספיים של החברה והחברות הבנות ערוכים לתאריכים ולתקופות זהים. המדיניות החשבונאית בדוחות הכספיים של החברות הבנות יושמה באופן אחיד ועקבי עם זו שיושמה בדוחות הכספיים של החברה. יתרות ועסקאות הדדיות מהותיות ורווחים והפסדים הנובעים מעסקאות בין החברה והחברות הבנות בוטלו במלואם בדוחות הכספיים המאוחדים.

בעת מימוש חברה בת תוך איבוד שליטה, החברה:

- גורעת את הנכסים (לרבות מוניטין) ואת ההתחייבויות של החברה הבת.
- גורעת את היתרה בדוחות הכספיים של הזכויות שאינן מקנות שליטה.
- גורעת את ההתאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים שנזקפו להון העצמי.
- מכירה בשווי ההוגן של התמורה שהתקבלה.
- מכירה בשווי ההוגן של השקעה כלשהי שנותרה.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית - המשך

ג. דוחות כספיים מאוחדים - המשך

- מסווגת מחדש את הרכיבים שהוכרו קודם לכן ברווח (הפסד) כולל אחר, באותו אופן שהיה נדרש אם החברה הבת הייתה מממשת ישירות את הנכסים או ההתחייבויות הקשורים.
- מכירה בהפרש כלשהו שנוצר (עודף או גרעון) כרווח או כהפסד.

ד. השקעה בהסדרים משותפים

הסדרים משותפים הם הסדרים שבהם יש לחברה שליטה משותפת. שליטה משותפת היא שיתוף חוזי מוסכם של שליטה על הסדר, אשר קיימת רק כאשר החלטות לגבי הפעילויות הרלוונטיות דורשות הסכמה פה אחד של הצדדים שחולקים שליטה.

(1) עסקאות משותפות (Joint Ventures)

בעסקאות משותפות לצדדים להסדר יש שליטה משותפת על הזכויות בנכסים נטו של ההסדר. עסקה משותפת מטופלת לפי שיטת השווי המאזני.

(2) פעילויות משותפות (Joint Operations)

בפעילויות משותפות לצדדים להסדר יש שליטה משותפת על ההסדר, זכויות לנכסים ומחויבויות להתחייבויות של ההסדר. החברה מכירה בגין הפעילות המשותפת בחלקה היחסי בנכסים, בהתחייבויות, בהכנסות ובהוצאות של הפעילות המשותפת. רכישת זכויות בפעילות משותפת המהווה עסק כהגדרתו ב- IFRS 3, מטופלת בשיטת הרכישה לרבות מדידת הנכסים וההתחייבויות המזוהים על פי שוויים ההוגן, הכרה במסים נדחים הנובעים ממדידה זו, טיפול בעלויות עסקה והכרה במוניטין או ברווח מרכישה במחיר הזדמנותי. האמור חל על הרכישה של הזכות הראשונית וזכויות נוספות בפעילות משותפת המהווה עסק.

ה. השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

השקעות הקבוצה בעסקאות משותפות מטופלות לפי שיטת השווי המאזני. לפי שיטת השווי המאזני, ההשקעה בעסקאות המשותפות מוצגת לפי עלות בתוספת שינויים שלאחר הרכישה בחלק הקבוצה בנכסים נטו, לרבות רווח כולל אחר של העסקאות המשותפות. רווחים והפסדים הנובעים מעסקאות בין הקבוצה לבין העסקאות המשותפות מבוטלים בהתאם לשיעור ההחזקה.

הדוחות הכספיים של החברה והעסקאות המשותפות ערוכים לתאריכים ולתקופות זהים. המדיניות החשבונאית בדוחות הכספיים של העסקאות המשותפות יושמה באופן אחיד ועקבי עם זו שיושמה בדוחות הכספיים של הקבוצה.

ו. מטבע הפעילות, מטבע ההצגה ומטבע חוץ

מטבע ההצגה של הדוחות הכספיים הינו ש"ח. מטבע הפעילות של החברה הינו ש"ח. הקבוצה קובעת עבור כל חברה בקבוצה, לרבות חברות המוצגות לפי שיטת השווי המאזני, מהו מטבע הפעילות של כל חברה.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית - המשך

ז. פריטים כספיים צמודי מדד

נכסים והתחייבויות כספיים הצמודים על פי תנאיהם לשינויים במדד המחירים לצרכן בישראל (להלן - "המדד") מותאמים לפי המדד הרלבנטי, בכל תאריך דיווח, בהתאם לתנאי ההסכם. הפרשי ההצמדה הנובעים מהתאמה כאמור, למעט אלה המהוונים לנכסים כשירים נזקפים לדוח רווח והפסד.

ח. שווי מזומנים

שווי מזומנים נחשבים השקעות שנזילותן גבוהה, הכוללות פקדונות בתאגידים בנקאיים לזמן קצר אשר אינם מוגבלים בשעבוד, שתקופתם המקורית אינה עולה על שלושה חודשים ממועד ההשקעה או שעולה על שלושה חודשים אך הם ניתנים למשיכה מיידית ללא קנס, ומהווים חלק מניהול המזומנים של הקבוצה.

ט. השקעות לזמן קצר

השקעות לזמן קצר כוללות פקדונות לתקופה העולה על שלושה חודשים ממועד ההפקדה, פקדונות המוגבלים בשעבוד וכן פקדונות ומזומנים בחשבונות לזמן קצר, המוגבלים בשימוש ומיועדים להשקעות בפרויקטים השונים בהתאם להסכמי הלזם עם הבנקים.

י. מלאי מקרקעין, בניינים ודירות למכירה

עלות מלאי מקרקעין, בניינים ודירות למכירה כוללת עלויות ישירות מזהות בגין עלות הקרקע, כגון מיסים, אגרות והיטלים וכן עלויות בניה. כמו כן הקבוצה מהוונת לעלות מלאי מקרקעין, בניינים ודירות למכירה עלויות אשר התהוו בתקופה שבה הקבוצה החלה בפעילות לפיתוח הקרקע ועד למועד בו החלה הקמת הפרויקט בפועל, כאשר המלאי מוכן למכירה. העלויות המהוונות נזקפות כהוצאה, יחד עם העלויות האחרות של הפרויקט בעת ההכרה בהכנסה. עמלות תיווך בגין עסקאות מכר ספציפיות שבגינן נחתם חוזה מכירה סופי מסווגות כנכס ונזקפות להוצאות מכירה ושיווק בעת ההכרה בהכנסה.

מלאי מקרקעין הנרכש על ידי הקבוצה בעסקת קומבינציה בתמורה למתן דירות למוכר המקרקעין, מוכר לפי שווי ההוגן במועד מסירת הקרקע במקביל להכרה בהתחייבות למתן דירות.

מלאי מקרקעין הנרכש על ידי הקבוצה בעסקת קומבינציה תקבולים, במסגרתה מתחייבת הקבוצה למסירת מזומן כתלות בגובה המחיר שבו יימכרו הדירות שייבנו על הקרקע, נמדד בהתאם לשווי ההוגן של הקרקע במקביל להכרה בהתחייבות הפיננסית שנוצרה בגין התשלומים העתידיים הצפויים. בתקופות עוקבות, ההתחייבות הפיננסית נמדדת מחדש בהתאם לתזרימי המזומנים הצפויים להיות משולמים, כאשר הם מהוונים לפי שיעור הריבית האפקטיבית המקורית של ההתחייבות. השינויים בערך הנוכחי של תזרימי המזומנים המהוונים, נזקפים לרווח או הפסד.

מלאי מקרקעין, בניינים ודירות למכירה נמדד לפי הנמוך מבין העלות או שווי מימוש נטו. עלות המלאי כוללת את כל המרכיבים שצוינו לעיל ושטרם הוכרו ברווח או הפסד. שווי מימוש נטו הינו אומדן מחיר המכירה במהלך העסקים הרגיל בניכוי אומדן עלויות להשלמה ועלויות הדרושות לביצוע המכירה.

י.א. הכרה בהכנסה

הכנסות מחוזים עם לקוחות מוכרות ברווח או הפסד כאשר השליטה בנכס או בשירות מועברות ללקוח. מחיר העסקה הוא סכום התמורה שצפוי להתקבל בהתאם לתנאי החוזה, בניכוי הסכומים שנגבו לטובת צדדים שלישיים (כגון מסים).

הכרה בהכנסה מתבצעת בהתאם למודל בן חמישה שלבים שחל על הכנסות הנובעות מחוזים עם לקוחות:

- שלב 1 - זיהוי החוזה עם הלקוח, לרבות התייחסות לקיבוץ חוזים וטיפול בשינויים (modifications) בחוזים.
- שלב 2 - זיהוי מספר מחויבויות ביצוע נפרדות (distinct) בחוזה.
- שלב 3 - קביעת מחיר העסקה, לרבות התייחסות לתמורה משתנה, רכיב מימון משמעותי, תמורות שאינן במזומן ותמורה שתשולם ללקוח.
- שלב 4 - הקצאת מחיר העסקה לכל מחויבות ביצוע נפרדת על בסיס מחיר המכירה היחסי הנפרד תוך שימוש במחירים נצפים אם הם זמינים, או באומדנים והערכות.
- שלב 5 - הכרה בהכנסה בעת עמידה במחויבות ביצוע, תוך הבחנה בין קיום מחויבות במועד מסוים לבין קיום מחויבות לאורך זמן.

להלן הקריטריונים הספציפיים בדבר הכרה בהכנסה לגבי סוגי ההכנסות הבאים:

הכנסות ממכירת דירות מגורים ושטחי מסחר

החברה פועלת בתחום נדל"ן ביזום להקמה ומכירה של דירות מגורים ושטחי מסחר בישראל. במועד ההתקשרות בחוזה עם לקוח, החברה מזהה את יחידות הדירור או שטחי מסחר כמחויבויות ביצוע.

בקשר עם פעילות החברה בתחום הנדל"ן היזמי בישראל, החברה הגיעה למסקנה על סמך חוזי המכירה שלה עם לקוחות בתחום הנדל"ן היזמי בישראל, ועל סמך הוראות החוק והרגולציה הרלוונטיות, ובהתאם לחוות דעת משפטיות שהתקבלו, שכאשר החברה מתקשרת בחוזה למכירת דירות מגורים ושטחי מסחר בישראל, לא נוצר נכס עם שימוש אלטרנטיבי לחברה, וכן קיימת לה זכות לתשלום הניתנת לאכיפה עבור ביצועים שהושלמו עד לאותו מועד. בנסיבות הללו, החברה מכירה בהכנסה לאורך זמן.

החברה מיישמת את שיטת התשומות (Input method) לצורך מדידת התקדמות הביצוע כאשר מחויבות הביצוע מקוימת לאורך זמן. החברה מאמינה כי שימוש בשיטת התשומות, לפיה ההכנסה מוכרת על בסיס תשומות שהשקיעה החברה לצורך קיום מחויבות הביצוע מייצגת בצורה הנאותה ביותר את ההכנסה שהופקה בפועל. לצורך יישום שיטת התשומות, החברה מעריכה את העלות הדרושה להשלמת הפרויקט על מנת לקבוע את סכום ההכנסה שיוכר. האומדנים הללו כוללים את העלויות הישירות והעלויות העקיפות המתייחסות במישורין לקיום החוזה ומוקצות לכל חוזה בנפרד על בסיס מפתח העמסה סביר. כמו כן, החברה אינה כוללת במדידת "שיעור ההשלמה" עלויות שאינן משקפות התקדמות בביצוע כגון עלות קרקע, אגרות והיטלים ועלויות אשראי.

החברה קובעת את שיעור ההתקדמות על פיו מוכרת ההכנסה בכל חוזה מכר כשיעור ההתקדמות של כל הבניין או הפרויקט לפי ההקשר, וזאת כל עוד לא ניתן לבצע מסירה של הנכס נשוא ההסכם בטרם הסתיימה הבנייה של הבניין או הפרויקט לפי ההקשר במלואו. החברה קובעת את גובה ההכנסה מכל חוזה בהתאם למחיר העסקה עם כל לקוח בנפרד ומכירה בהכנסה, ביחס לכל חוזה בנפרד.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית - המשך

יא. הכרה בהכנסה - המשך

כאשר החברה מתחילה לבצע פעולות בקשר לחוזה הצפוי עוד בטרם נחתם החוזה עם הלקוח, בעת חתימת החוזה כאמור מכירה החברה בהכנסה על בסיס מצטבר בסכום המשקף את שעור ההשלמה של מחויבות ביצוע לאותו מועד.

כאמור בסעיף 2יא לעיל מלאי המקרקעין הנרכש על ידי החברה בעסקת קומבינציה בתמורה למתן דירות למוכר המקרקעין, מוכר לפי שוויו ההוגן במועד קבלת חזקה על הקרקע במקביל להכרה בהתחייבות למתן שירותי בניה. החברה מכירה בהכנסות ועלויות בגין שירותי הבניה לבעלי הקרקע בהתאם לקצב התקדמות הביצוע במקביל לקיטון בהתחייבות למתן שירותי הבניה.

בקביעת מחיר העסקה, החברה מתאימה את סכום התמורה שהובטחה בגין השפעת ערך הזמן של הכסף אם החוזה כולל רכיב מימון משמעותי. בהערכה האם חוזה מכיל רכיב מימון משמעותי בוחנת החברה, בין היתר, את אורך הזמן החזוי בין המועד בו החברה מעבירה את הסחורות או השירותים שהובטחו ללקוח לבין המועד בו הלקוח משלם עבור סחורות או שירותים אלה;

התמורה נקבעת בהתאם לאבני דרך הקבועים בחוזה המכירה. בדרך כלל החברה גובה תשלומים באופן שוטף בהתאם להתקדמות העבודה. בחוזים בהם הפער בין מועד קבלת התשלום לבין העברת הסחורה או השירות ללקוח הינו פחות משנה, מיישמת החברה את ההקלה הפרקטית הקבועה בתקן ולא מפרידה רכיב מימון משמעותי.

בעת ההערכה האם אחריות מספקת ללקוח שירות נפרד, החברה בוחנת, בין היתר, את המאפיינים הבאים: האם ללקוח יש את האפשרות לרכוש אחריות נפרד; האם האחריות נדרשת על פי חוק; אורכה של תקופת כיסוי האחריות והמהות של הפעולות שהחברה מבטיחה לבצע. במסגרת חוזים של ביצוע עבודות קבלניות ובניית דירות למגורים החברה מספקת שירותי אחריות ללקוחות בהתאם לחוזה, הוראות החוק או בהתאם למקובל בענף. כאשר שירותי האחריות ניתנים על מנת להבטיח את טיב העבודה ועמידה במפרט שהוסכם בין הצדדים, הם אינם מהווים שירות נוסף שניתן ללקוח. לפיכך, במקרים אלו החברה לא מזהה את האחריות כמחויבות ביצוע נפרדת אלא מטפלת בה בהתאם להוראות IAS 37 ומכירה בהפרשה לאחריות.

בעת ההערכה האם אחריות מספקת ללקוח שירות נפרד, החברה בוחנת, בין היתר, את המאפיינים הבאים: האם ללקוח יש את האפשרות לרכוש אחריות נפרד; האם האחריות נדרשת על פי חוק; אורכה של תקופת כיסוי האחריות והמהות של הפעולות שהחברה מבטיחה לבצע. במסגרת חוזים של ביצוע עבודות קבלניות ובניית דירות למגורים החברה מספקת שירותי אחריות ללקוחות בהתאם לחוזה, הוראות החוק או בהתאם למקובל בענף. כאשר שירותי האחריות ניתנים על מנת להבטיח את טיב העבודה ועמידה במפרט שהוסכם בין הצדדים, הם אינם מהווים שירות נוסף שניתן ללקוח. לפיכך, במקרים אלו החברה לא מזהה את האחריות כמחויבות ביצוע נפרדת אלא מטפלת בה בהתאם להוראות IAS 37 ומכירה בהפרשה לאחריות.

עד ליום 1 בינואר, 2017, בטרם אימצה החברה IFRS 15, הכנסות ממכירת דירות מגורים והמסחר הוכרו ביחס לדירת מגורים כאשר הסיכונים וההטבות העיקריים הכרוכים בבעלות עברו לרוכש. הכנסות הוכרו רק במועד שבו לא היו קיימות אי וודאויות משמעותיות ביחס לגביית התמורה מהעסקה, כאשר העלויות הקשורות היו ידועות וכאשר לא היו קיימת מעורבות ניהולית נמשכת ביחס לדירת המגורים שנמסרה. בדרך כלל, האמור התקיים עם סיום הבניה, מסירת דירת המגורים לרוכש ותשלום מלוא מחיר הדירה על ידי הרוכש.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית - המשך

י.א. הכרה בהכנסה - המשךהכנסות ממתן שירותים

הכנסות ממתן שירותים מוכרות לאורך זמן, על פני התקופה בה הלקוח מקבל וצורך את ההטבות המופקות על ידי ביצועי החברה. ההכנסות מוכרות בהתאם לתקופות הדיווח שבהן סופקו השירותים. החברה גובה תשלום מלקוחותיה בהתאם לתנאי התשלום שסוכמו בהסכמים ספציפיים ובהתאם מכירה החברה בנכס או בהתחייבות בגין החוזה עם הלקוח.

י.ב. מסים על ההכנסה

תוצאות המס בגין מסים שוטפים או נדחים נזקפות לרווח או הפסד, למעט אם הן מתייחסות לפריטים הנזקפים לרווח כולל אחר או להון.

1. מסים שוטפים

חבות בגין מסים שוטפים נקבעת תוך שימוש בשיעורי המס וחוקי המס שחוקקו או אשר חקיקתם הושלמה למעשה, עד לתאריך הדיווח, וכן התאמות נדרשות בקשר לחבות המס לתשלום בגין שנים קודמות.

2. מסים נדחים

מסים נדחים מחושבים בגין הפרשים זמניים בין הסכומים הנכללים בדוחות הכספיים לבין הסכומים המובאים בחשבון לצורכי מס. מסים נדחים המיוחסים לפריטים הנזקפים לרווח כולל אחר או להון, נזקפים אף הם לסעיף המתייחס ברווח כולל אחר או בהון.

יתרות המסים הנדחים מחושבות לפי שיעור המס הצפוי לחול כאשר הנכס ימומש או ההתחייבות תסולק, בהתבסס על חוקי המס שחוקקו או אשר חקיקתם הושלמה למעשה עד לתאריך הדיווח.

בכל תאריך דיווח נכסי מסים נדחים נבחנים ובמידה שלא צפוי ניצולם הם מופחתים. הפרשים זמניים בגינם לא הוכרו נכסי מסים נדחים נבחנים בכל תאריך דיווח ובמידה שניצולם צפוי מוכר נכס מס נדחה מתאים.

בחישוב המסים הנדחים לא מובאים בחשבון המסים שהיו חלים במקרה של מימוש ההשקעות בחברות מוחזקות, כל עוד מכירת ההשקעות בחברות מוחזקות אינה צפויה בעתיד הנראה לעין. כמו כן, לא הובאו בחשבון מיסים נדחים בגין חלוקת רווחים על ידי חברות מוחזקות כדיבידנדים, מאחר שחלוקת הדיבידנד אינה כרוכה בחבות מס נוספת.

נכסי מסים נדחים והתחייבויות מסים נדחים מוצגים בדוח על המצב הכספי כנכסים לא שוטפים והתחייבויות לא שוטפות, בהתאמה. מסים נדחים מקוזזים אם קיימת זכות חוקית לקיזוז נכס מס שוטף כנגד התחייבות מס שוטפת והמסים הנדחים מתייחסים לאותה ישות החייבת במס ולאותה רשות מס.

י.ג. נדל"ן להשקעה

נדל"ן להשקעה הינו נדל"ן (קרקע או מבנה, או שניהם) המוחזק על ידי הבעלים (מחכיר בחכירה תפעולית) לצורך הפקת דמי שכירות או לשם עליית ערך, או שתיהן, ושלא לצורך שימוש בייצור או הספקת סחורות או שירותים או למטרות מנהלתיות, או מכירה במהלך העסקים הרגיל.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית - המשך

יג. נדל"ן להשקעה - המשך

נדל"ן להשקעה נגרע כאשר הוא ממומש או כאשר נפסק השימוש בו ולא צפויות הטבות כלכליות עתידיות ממימושו. ההפרש בין התמורה נטו ממימוש הנכס לבין היתרה בדוחות הכספיים מוכר ברווח או הפסד בתקופה שבה נגרע הנכס.

נדל"ן להשקעה נמדד לראשונה לפי העלות כולל עלויות רכישה ישירות. לאחר ההכרה הראשונית, נדל"ן להשקעה נמדד בשווי ההוגן, אשר משקף את תנאי השוק במועד הדיווח. רווחים או הפסדים הנובעים משינויים בשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה, נזקפים לרווח או הפסד במועד התהוותם. נדל"ן להשקעה אינו מופחת באופן שיטתי.

נדל"ן להשקעה בפיתוח המיועד לשימוש עתידי כנדל"ן להשקעה נמדד אף הוא בשווי הוגן כאמור לעיל וזאת כאשר השווי ההוגן ניתן למדידה מהימנה. כשהשווי ההוגן אינו ניתן למדידה מהימנה, בשל אופי והיקף סיכוני הפרויקט, אזי הוא נמדד על פי עלותו, בניכוי הפסדים מירידת ערך אם קיימים, עד למועד שבו השווי ההוגן ניתן למדידה מהימנה או השלמת הבנייה, כמוקדם מביניהם. בסיס העלות של נדל"ן להשקעה בפיתוח כולל את עלות המקרקעין, עלויות תכנון ופיתוח ישירות תוספתיות ודמי תיווך בשל התקשרויות בהסכמים להשכרתו.

לצורך קביעת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה מתבססת הקבוצה על הערכת שווי שמבוצעת על ידי מעריכים חיצוניים בלתי תלויים שהינם מומחים בהערכות שווי של נדל"ן והינם בעלי הידע והניסיון הנדרשים ועל ידי הנהלת הקבוצה שהינה בעלת ידע מקצועי נרחב וכן על ידי מעריכי שווי מומחים פנימיים.

יד. רכוש קבוע

פריטי הרכוש הקבוע מוצגים לפי העלות בתוספת עלויות רכישה ישירות, בניכוי פחת שנצבר ואינם כוללים הוצאות לצורך תחזוקה שוטפת. העלות כוללת חלקי חילוף וציוד עזר המשמשים את הרכוש הקבוע. רכיבי פריט רכוש קבוע בעלי עלות משמעותית ביחס לסך העלות של הפריט, מופחתים בנפרד, לפי שיטת הרכיבים. הפחת מחושב בשיעורים שנתיים שווים על בסיס שיטת הקו הישר לאורך תקופת החיים השימושיים של הנכס כדלקמן:

%	
10-20 (בעיקר 20%)	מכונות וציוד
6-33 (בעיקר 33%)	ריהוט וציוד משרדי
15	כלי רכב
10-33	שיפורים במושכר

שיפורים במושכר מופחתים לפי שיטת הקו הישר על פני תקופת השכירות (לרבות תקופת האופציה להארכה שבידי הקבוצה שבכוונתה לממשה) או בהתאם לתקופת החיים המשוערת של הנכסים, לפי הקצר שבהם.

אורך החיים השימושיים, שיטת הפחת וערך השייר של כל נכס נבחנים לפחות בכל סוף שנה והשינויים, ככל שהיו, מטופלים כשינוי אומדן חשבונאי באופן של מכאן-ולהבא. הפחתת הנכסים מופסקת כמוקדם מבין המועד בו הנכס מסווג כמוחזק למכירה לבין המועד שבו הנכס נגרע.

נכס נגרע מהדוחות הכספיים במועד המכירה או כאשר לא צפויות עוד הטבות כלכליות מהשימוש בנכס. רווח או הפסד מגריעת הנכס נכלל ברווח או הפסד בתקופה בה נגרע הנכס.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית - המשך

טו. נכסים בלתי מוחשיים

נכסים בלתי מוחשיים הנרכשים בנפרד נמדדים עם ההכרה הראשונית לפי העלות בתוספת עלויות רכישה ישירות. נכסים בלתי מוחשיים בעלי אורך חיים שימושיים מוגדר, מופחתים על פני אורך החיים השימושיים שלהם ונבחנת לגביהם ירידת ערך כאשר קיימים סימנים המצביעים על ירידת ערך. תקופת ההפחתה ושיטת ההפחתה של נכס בלתי מוחשי נבחנות לפחות בכל סוף שנה.

תוכנות

נכסי הקבוצה כוללים מערכות מחשב המורכבות מחומרה ותוכנות. תוכנות המהוות חלק אינטגרלי מחומרה, אשר אינה יכולה לפעול ללא התוכנות המותקנות עליה, מסווגות כרכוש קבוע. לעומת זאת, רשיונות לתוכנות העומדות בפני עצמן ומוסיפות פונקציונליות נוספת לחומרה, מסווגים כנכסים בלתי מוחשיים.

טז. עלויות אשראי

הקבוצה מהווה עלויות אשראי הקשורות להקמה של נכסים כשירים אשר נדרשת תקופת זמן משמעותית להכנתם, לשימוש המיועד או מכירתם.

היוון עלויות האשראי מתחיל במועד שבו הוצאו עלויות בגין הנכס עצמו, התחילו הפעולות להכנת הנכס ונגרמו עלויות אשראי, ומסתיים כאשר הושלמו מהותית כל הפעולות להכנת הנכס הכשיר למכירתו והחלה הקמתו ומכירתו. הסכום של עלויות האשראי המהוון בתקופת הדיווח כולל עלויות אשראי ישירות ועלויות אשראי כללי על פי שיעור היוון משוקלל.

יז. ירידת ערך נכסים לא פיננסיים

החברה בוחנת את הצורך בירידת ערך נכסים לא פיננסיים כאשר ישנם סימנים כתוצאה מאירועים או שינויים בנסיבות המצביעים על כך שהיתרה בדוחות הכספיים אינה בר-השבה.

במקרים בהם היתרה בדוחות הכספיים של הנכסים הלא פיננסיים עולה על הסכום בר-ההשבה שלהם, מופחתים הנכסים לסכום בר-ההשבה שלהם. הסכום בר-ההשבה הינו הגבוה מבין שווי הוגן בניכוי עלויות למימוש ושווי שימוש. בהערכת שווי השימוש מהוונים תזרימי המזומנים הצפויים לפי שיעור ניכיון לפני מס המשקף את הסיכונים הספציפיים לכל נכס. בגין נכס שאינו מייצר תזרימי מזומנים עצמאיים נקבע הסכום בר-ההשבה עבור היחידה מניבת המזומנים שאליה שייך הנכס. הפסדים מירידת ערך נזקפים לרווח או הפסד.

הפסד מירידת ערך של נכס, למעט מוניטין, מבוטל רק כאשר חלו שינויים באומדנים ששימשו בקביעת הסכום בר-ההשבה של הנכס מהמועד בו הוכר לאחרונה הפסד מירידת הערך. ביטול ההפסד כאמור מוגבל לנמוך מבין סכום ירידת הערך של הנכס שהוכר בעבר (בניכוי פחת או הפחתה) או סכום בר-ההשבה של הנכס. לגבי נכס הנמדד לפי העלות, ביטול הפסד כאמור נזקף לרווח או הפסד.

יח. חכירות

המבחנים לסיווג חכירה כמימונית או כתפעולית מבוססים על מהות ההסכמים והם נבחנים במועד ההתקשרות על-פי הכללים להלן שנקבעו ב- IAS 17:

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית - המשך

יט. חכירות - המשך

הקבוצה כחוכר - חכירה תפעולית

נכסים אשר לא מועברים באופן ממשי כל הסיכונים וההטבות הקשורים לבעלות על הנכס, מסווגים כחכירה תפעולית. תקבולי החכירה מוכרים כהכנסה ברווח או הפסד בקו ישר על פני תקופת החכירה.

כ. מכשירים פיננסיים

כמפורט בבאור 2 כה' בדבר יישום לראשונה של תקן דיווח כספי בינלאומי מספר 9 - מכשירים פיננסיים (להלן "התקן"), החברה בחרה ליישם את הוראות התקן למפרע ללא הצגה מחדש של מספרי השוואה. המדיניות החשבונאית שיושמה עד ליום 31 בדצמבר, 2017 בגין מכשירים פיננסיים הינה כדלקמן:

1. נכסים פיננסיים

נכסים פיננסיים בתחולת IAS 39 מוכרים במועד ההכרה הראשונית בהם לפי שווי הוגן ובתוספת עלויות עסקה המיוחסות ישירות, למעט נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, אשר לגביהם עלויות עסקה נזקפות לרווח או הפסד. לאחר ההכרה הראשונית, הטיפול החשבונאי בהשקעות בנכסים פיננסיים מבוסס על סיווגם כמפורט להלן:

(א) הלוואות וחייבים

הלוואות וחייבים הינם נכסים פיננסיים בעלי תשלומים קבועים או הניתנים לקביעה שאינם נסחרים בשוק פעיל. לאחר ההכרה הראשונית, הלוואות מוצגות על פי תנאיהן לפי העלות בתוספת עלויות עסקה ישירות, תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית, ובניכוי הפרשה לירידת ערך. אשראי לזמן קצר מוצג לפי תנאיו, בדרך כלל בערכו הנומינלי.

2. התחייבויות פיננסיות

התחייבויות מוכרות לראשונה בשווי הוגן. הלוואות והתחייבויות אחרות הנמדדות בעלות מופחתת מוצגות בניכוי עלויות עסקה ישירות. לאחר ההכרה הראשונית, הטיפול החשבונאי בהתחייבויות פיננסיות מבוסס על סיווגן כמפורט להלן:

התחייבויות פיננסיות בעלות מופחתת

לאחר ההכרה הראשונית, הלוואות, לרבות אגרות חוב, מוצגות על פי תנאיהן לפי העלות בניכוי עלויות עסקה ישירות תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית. הפחתת הריבית האפקטיבית נזקפת לרווח והפסד לסעיף המימון.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית - המשך

כ. מכשירים פיננסיים - המשך

3. קיצוז מכשירים פיננסיים

נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות מקוזזים והסכום נטו מוצג בדוח על המצב הכספי אם קיימת זכות שניתנת לאכיפה משפטית לקזז את הסכומים שהוכרו, וכן קיימת כוונה לסלק את הנכס ואת ההתחייבות על בסיס נטו או לממש את הנכס ולסלק את ההתחייבות במקביל.

הזכות לקזז חייבת להיות ניתנת לאכיפה משפטית לא רק במהלך העסקים הרגיל של הצדדים לחוזה אלא גם במקרה של פשיטת רגל או חדלות פירעון של אחד הצדדים. על מנת שהזכות לקזז תהיה קיימת באופן מיידי, אסור שהיא תהיה תלויה באירוע עתידי או שיהיו פרקי זמן שבהם היא לא תחול, או שיהיו אירועים שיגרמו לפגיעתה.

4. גריעת מכשירים פיננסיים

(א) נכסים פיננסיים

נכס פיננסי נגרע כאשר פקעו הזכויות החוזיות לקבלת תזרימי המזומנים מהנכס הפיננסי, או כאשר החברה העבירה את הזכויות החוזיות לקבלת תזרימי המזומנים מהנכס הפיננסי או כאשר נטלה על עצמה מחויבות לשלם את תזרימי המזומנים שהתקבלו במלואם לצד השלישי, ללא עיכוב משמעותי. בנוסף העבירה באופן ממשי את כל הסיכונים וההטבות הקשורים לנכס, או לא העבירה ואף לא הותירה באופן ממשי את כל הסיכונים וההטבות הקשורים לנכס אך העבירה את השליטה על הנכס.

(ב) התחייבויות פיננסיות

התחייבות פיננסית נגרעת כאשר היא מסולקת, דהיינו ההתחייבות נפרעה, בוטלה או פקעה. התחייבות פיננסית מסולקת כאשר החייב (הקבוצה) פורע את ההתחייבות על ידי תשלום במזומן, בנכסים פיננסיים אחרים, בסחורות או שירותים, או משוחרר משפטית מההתחייבות.

5. ירידת ערך נכסים פיננסיים

הקבוצה בוחנת בכל תאריך דיווח האם קיימת ראייה אובייקטיבית לירידת ערך נכס פיננסי או קבוצה של הנכסים הפיננסיים הבאים:

נכסים פיננסיים המוצגים בעלות מופחתת

ראייה אובייקטיבית לירידת ערך קיימת כאשר אירוע אחד או יותר השפיעו באופן שלילי על אומדן תזרימי המזומנים העתידיים מהנכס לאחר מועד ההכרה. ראיות לירידת ערך, כוללות, בין היתר, סימנים לכך שלחייב קשיים פיננסיים, לרבות קשיי נזילות ואי יכולת לעמוד בתשלומי קרן או ריבית. סכום ההפסד הנזקף לרווח או הפסד נמדד כהפרש בין יתרת הנכס בדוחות הכספיים לבין הערך הנוכחי של אומדן תזרימי המזומנים העתידיים (שאינם כוללים הפסדי אשראי עתידיים שטרם התהוו), המהוונים בהתאם לשיעור הריבית האפקטיבית המקורית של הנכס הפיננסי (שיעור הריבית האפקטיבית שחושב בעת ההכרה לראשונה). אם הנכס הפיננסי נושא ריבית משתנה, ההיוון נעשה בהתאם לשיעור הריבית האפקטיבית הנוכחית. יתרת הנכס בדוחות הכספיים מוקטנת באמצעות רישום הפרשה (ראה גם לעיל הפרשה לחובות מסופקים). בתקופות עוקבות הפסד מירידת ערך מבוטל כאשר ניתן לייחס באופן אובייקטיבי את השבת ערכו של הנכס לאירוע שהתרחש לאחר ההכרה בהפסד. ביטול כאמור נזקף לרווח או הפסד עד לגובה ההפסד שהוכר.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית - המשך

כ. מכשירים פיננסיים - המשך

המדיניות החשבונאית שמושמת החל מיום 1 בינואר, 2018 בגין מכשירים פיננסיים הינה כדלקמן:

1. נכסים פיננסיים

נכסים פיננסיים נמדדים במועד ההכרה לראשונה בשווים ההוגן ובתוספת עלויות עסקה שניתן לייחס במישרין לרכישה של הנכס הפיננסי, למעט במקרה של נכס פיננסי אשר נמדד בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, לגביו עלויות עסקה נזקפות לרווח או הפסד. החברה מסווגת ומודדת את מכשירי החוב בדוחותיה הכספיים על בסיס הקריטריונים להלן:

- (א) המודל העסקי של החברה לניהול הנכסים הפיננסיים, וכן
- (ב) מאפייני תזרים המזומנים החוזי של הנכס הפיננסי.

נכסים פיננסיים הנמדדים בעלות מופחתת כאשר:

המודל העסקי של החברה הינו החזקת הנכסים הפיננסיים על מנת לגבות תזרימי מזומנים חוזיים; וכן התנאים החוזיים של הנכס הפיננסי מספקים זכאות במועדים מוגדרים לתזרימי מזומנים שהם רק תשלומי קרן וריבית בגין סכום הקרן שטרם נפרעה.

לאחר ההכרה הראשונית, מכשירים בקבוצה זו יוצגו על פי תנאיהם לפי עלות המופחתת תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית ובניכוי הפרשה לירידת ערך. כמו כן, במועד ההכרה לראשונה חברה יכולה לייעד, ללא אפשרות לשינוי יעוד זה, מכשיר חוב כנמדד בשווי הוגן דרך רווח או הפסד אם יעוד שכזה מבטל או מקטין משמעותית חוסר עקביות במדידה או בהכרה, לדוגמה במקרה בו ההתחייבויות הפיננסיות המתייחסות נמדדות אף הן בשווי הוגן דרך רווח או הפסד.

2. ירידת ערך נכסים פיננסיים

החברה מודדת את הפסדי האשראי החוזיים בסכום המשקף את הפער בין תזרימי המזומנים החוזיים המגיעים לחברה לבין תזרימי המזומנים שהחברה צופה לקבל, מהוונים בשיעור הריבית האפקטיבית המקורית, במידה וקיים, כך שישקפו סכום בלתי מוטא ומשוקלל הסתברות לסיכון כשל פירעון, שנקבע על ידי הערכת טווח של תוצאות אפשריות, את ערך הזמן של הכסף (בהתאם לריבית האפקטיבית של המכשיר) וכן מידע סביר וניתן לביסוס שניתן להשגה ללא עלות או מאמץ מופרזים על אירועי העבר, על תנאים נוכחיים ועל תחזיות לגבי תנאים כלכליים עתידיים. החברה בוחנת את עדכון הפרשה לירידת ערך בסוף כל תקופת דיווח, ואם קיים, השינוי בהפרשה מוכר כרווח או הפסד מירידת ערך ברווח או הפסד. בהתבסס על יתרות הנכסים הפיננסיים בדוחות הכספיים הנמדדים בעלות מופחתת, לרבות מאפיינים נוספים כגון נסיון העבר, הבטחונות שבידי החברה ומצבו הפיננסי של הלווה, להערכת החברה להפסדי אשראי עתידיים, ככל שיהיו, לא צפויה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים.

ליישם את ההקלה שנקבעה במודל, קרי החברה תמדוד את הפרשה להפסד בסכום השווה להפסדי אשראי חוזיים לאורך כל חיי המכשיר. החברה בחרה ליישם את ההקלה לגבי נכסים פיננסיים אלה.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית - המשך

כ. מכשירים פיננסיים - המשך

3. גריעת נכסים פיננסיים

החברה גורעת נכס פיננסי כאשר ורק כאשר:

- (א) פקעו הזכויות החוזיות לתזרימי המזומנים מהנכס הפיננסי, או
 (ב) החברה מעבירה באופן מהותי את כל הסיכונים וההטבות הנובעים מהזכויות החוזיות לקבלת תזרימי המזומנים מהנכס הפיננסי או כאשר חלק מהסיכונים וההטבות בעת העברת הנכס הפיננסי נותרים בידי החברה אך ניתן לומר כי העבירה את השליטה על הנכס.
 (ג) החברה מותירה בידיה את הזכויות החוזיות לקבלת תזרימי המזומנים הנובעים מהנכס הפיננסי, אך נוטלת על עצמה מחויבות חוזית לשלם תזרימי מזומנים אלה במלואם לצד שלישי, ללא עיכוב מהותי.

4. התחייבויות פיננסיות

התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת

במועד ההכרה לראשונה, החברה מודדת את ההתחייבויות הפיננסיות בשווי הוגן בניכוי עלויות עסקה שניתן לייחס במישרין להנפקה של ההתחייבות הפיננסית. לאחר ההכרה הראשונית, החברה מודדת את כל התחייבויות פיננסיות לפי העלות המופחתת תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית. אשראי לזמן קצר, כגון אשראי ספקים וזכאים אחרים מוצג לפי תנאיו, בדרך כלל לפי ערכו הנומינלי.

5. גריעת התחייבויות פיננסיות

החברה גורעת התחייבות פיננסית כאשר ורק כאשר, היא מסולקת – דהיינו, כאשר המחויבות שהוגדרה בחוזה נפרעת או מבוטלת או פוקעת. התחייבות פיננסית מסולקת כאשר החייב פורע את ההתחייבות על ידי תשלום במזומן, בנכסים פיננסיים אחרים, בסחורות או שירותים, או משוחרר משפטית מההתחייבות.

בעת הבחינה האם מדובר בשינוי מהותי בתנאי התחייבות קיימת, מביאה החברה בחשבון שיקולים איכותיים וכמותיים.

6. קיזוז מכשירים פיננסיים

נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות מקוזזים והסכום נטו מוצג בדוח על המצב הכספי אם קיימת זכות שניתנת לאכיפה משפטית לקזז את הסכומים שהוכרו, וכן קיימת כוונה לסלק את הנכס ואת ההתחייבות על בסיס נטו או לממש את הנכס ולסלק את ההתחייבות במקביל. הזכות לקזז חייבת להיות ניתנת לאכיפה משפטית לא רק במהלך העסקים הרגיל של הצדדים לחוזה אלא גם במקרה של פשיטת רגל או חדלות פירעון של אחד הצדדים. על מנת שהזכות לקזז תהיה קיימת באופן מיידי, אסור שהיא תהיה תלויה באירוע עתידי או שיהיו פרקי זמן שבהם היא לא תחול, או שיהיו אירועים שיגרמו לפקיעתה.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית – המשך

כא. מדידת שווי הוגן

שווי הוגן הוא המחיר שהיה מתקבל במכירת נכס או המחיר שהיה משולם להעברת התחייבות בעסקה רגילה בין משתתפים בשוק במועד המדידה.

מדידת שווי הוגן מבוססת על ההנחה כי העסקה מתרחשת בשוק העיקרי של הנכס או ההתחייבות, או בהיעדר שוק עיקרי, בשוק הכדאי (advantageous) ביותר.

השווי ההוגן של נכס או התחייבות נמדד תוך שימוש בהנחות שמשתתפים בשוק ישתמשו בעת תמחור הנכס או ההתחייבות, בהנחה שמשתתפים בשוק פועלים לטובת האינטרסים הכלכליים שלהם.

מדידת שווי הוגן לנכס לא פיננסי מביאה בחשבון את היכולת של משתתף בשוק להפיק הטבות כלכליות באמצעות הנכס בשימוש המיטבי שלו או על ידי מכירתו למשתתף אחר בשוק שישתמש בנכס בשימוש המיטבי שלו.

הקבוצה משתמשת בטכניקות הערכה שהן מתאימות לנסיבות ושקיימים עבורן מספיק נתונים שניתנים להשגה כדי למדוד שווי הוגן, תוך מיקסום השימוש בנתונים רלוונטיים שניתנים לצפייה ומיזעור השימוש בנתונים שאינם ניתנים לצפייה.

כל הנכסים וההתחייבויות הנמדדים בשווי הוגן או שניתן גילוי לשווי הוגן שלהם מחולקים לקטגוריות בתוך מידרג השווי ההוגן, בהתבסס על רמת הנתונים הנמוכה ביותר, המשמעותית למדידת השווי ההוגן בכללותה.

- רמה 1: מחירים מצוטטים (ללא התאמות) בשוק פעיל של נכסים והתחייבויות זהים.
- רמה 2: נתונים שאינם מחירים מצוטטים שנכללו ברמה 1 אשר ניתנים לצפייה במישרין או בעקיפין.
- רמה 3: נתונים שאינם מבוססים על מידע שוק ניתן לצפייה (טכניקות הערכה ללא שימוש בנתוני צפייה).

כב. הפרשות

הפרשה בהתאם ל-37 IAS מוכרת כאשר לקבוצה קיימת מחויבות בהווה (משפטית או משתמעת) כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, צפוי שיידרש שימוש במשאבים כלכליים על מנת לסלק את המחויבות וניתן לאמוד אותה באופן מהימן. כאשר הקבוצה צופה שחלק או כל ההוצאה תוחזר לחברה, כגון בחוזה ביטוח, החזר יוכר כנכס נפרד, רק במועד בו קיימת וודאות למעשה לקבלת הנכס. ההוצאה תוכר בדוח על רווח והפסד בניכוי החזר ההוצאה.

להלן סוגי ההפרשות שנכללו בדוחות הכספיים:

אחריות

הקבוצה מכירה בהפרשה לגמר ואחריות בגין ביצוע עבודות ומכירת בנינים. החברה משמשת כקבלן בונה של דירות למכירה. על קבלן בונה חלות הוראות חוק מכר (דירות) התשל"ג-1973 במסגרתו מחויב המוכר לתקן אי התאמות הנובעות מליקויי בנייה, דבר היוצר אחריות נמשכת לאחר סיומם של הפרויקטים. הפרשה לאחריות מחושבת בהתבסס על הערכה של מהנדסי החברה והניסיון שנצבר לפי שיעורים מסויימים מעלויות הבנייה.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית - המשך

כב. הפרשות - המשך

תביעות משפטיות

הפרשה בגין תביעות מוכרת כאשר לקבוצה קיימת מחוייבות משפטית בהווה או מחוייבות משתמעת כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, כאשר יותר סביר מאשר לא (more likely than not) כי הקבוצה תידרש למשאביה הכלכליים לסילוק המחוייבות וניתן לאמוד אותה באופן מהימן.

היטלים

היטלים המוטלים על הקבוצה על ידי מוסדות ממשלה באמצעות חקיקה, מטופלים בהתאם לפרשנות 21 IFRIC, לפיה ההתחייבות לתשלום ההיטל תוכר רק בעת קרות האירוע היוצר את המחויבות לתשלום.

כג. התחייבויות בשל הטבות לעובדים

בקבוצה קיימים מספר סוגי הטבות לעובדים:

1. הטבות עובד לזמן קצר

הטבות לעובדים לזמן קצר כוללות משכורות, ימי חופשה, מחלה, הבראה והפקדות מעסיק לביטוח לאומי ומוכרות כהוצאה עם מתן השירותים. התחייבות בגין בונוס במזומן או תוכנית להשתתפות ברווחים, מוכרת כאשר לקבוצה קיימת מחוייבות משפטית או משתמעת לשלם את הסכום האמור בגין שירות שניתן על ידי העובד בעבר וניתן לאמוד באופן מהימן את הסכום.

2. הטבות לאחר סיום העסקה

התוכניות ממומנות בדרך כלל על ידי הפקדות לחברות ביטוח והן מסווגות כתוכניות להפקדה מוגדרת וכן כתוכניות להטבה מוגדרת.

לקבוצה תוכניות להפקדה מוגדרת, בהתאם לסעיף 14 לחוק פיצויי פיטורין שלפיהן הקבוצה משלמת באופן קבוע תשלומים מבלי שתהיה לה מחוייבות משפטית או משתמעת לשלם תשלומים נוספים גם אם בקרן לא הצטברו סכומים מספיקים כדי לשלם את כל ההטבות לעובד המתייחסות לשירות העובד בתקופה השוטפת ובתקופות קודמות.

הפקדות לתוכנית להפקדה מוגדרת בגין פיצויים או בגין תגמולים, מוכרות כהוצאה בעת ההפקדה לתוכנית במקביל לקבלת שירותי העבודה מהעובד.

כמו כן, לקבוצה תוכנית להטבה מוגדרת בגין תשלום פיצויים בהתאם לחוק פיצויי פיטורין. לפי החוק, זכאים עובדים לקבל פיצויים עם פיטוריהם או עם פרישתם. ההתחייבות בשל סיום העסקה נמדדת לפי שיטת שווי אקטוארי של יחידת הזכאות החזויה. החישוב האקטוארי מביא בחשבון עליות שכר עתידיות ושיעור עזיבת עובדים, וזאת על בסיס הערכה של עיתוי התשלום. הסכומים מוצגים על בסיס היוון תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים, לפי שיעורי הריבית של אגרות חוב קונצרניות באיכות גבוהה, אשר מועד פרעונן דומה לתקופת ההתחייבות המתייחסת לפיצויי הפרישה.

הקבוצה מפקידה כספים בגין התחייבויותיה לתשלום פיצויים לחלק מעובדיה באופן שוטף בקרנות פנסיה וחברות ביטוח (להלן - נכסי התוכנית). נכסי התוכנית הם נכסים

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית - המשך

כג. התחייבויות בשל הטבות לעובדים - המשך

המוחזקים על ידי קרן הטבות עובד לזמן ארוך או בפוליסות ביטוח כשירות. נכסי התוכנית אינם זמינים לשימוש נושי הקבוצה, ולא ניתן לשלמם ישירות לקבוצה. ההתחייבות בשל הטבות לעובדים המוצגת בדוח על המצב הכספי מייצגת את הערך הנוכחי של התחייבות ההטבות המוגדרת בניכוי השווי ההוגן של נכסי התוכנית. מדידות מחדש של ההתחייבות נטו נזקפות לרווח כולל אחר בתקופת התהוותן.

כד. רווח למניה

רווח למניה מחושב על ידי חלוקה של הרווח הנקי המיוחס לבעלי מניות החברה במספר המניות הרגילות המשוקלל הקיים בפועל במהלך התקופה.

כה. שינוי במדיניות חשבונאיתיישום לראשונה של תקן דיווח כספי 9 IFRS

בחודש יולי 2014 פרסם ה- IASB את הנוסח המלא והסופי של IFRS 9 – מכשירים פיננסיים, המחליף את IAS 39 – מכשירים פיננסיים: הכרה ומדידה. IFRS 9 (להלן: "התקן החדש") משנה בעיקר את הוראות הסיווג והמדידה של נכסים פיננסיים והוא חל על כל הנכסים הפיננסיים שבתחולת IAS 39.

התקן החדש מיושם לראשונה בדוחות כספיים אלה. התקן החדש מיושם למפרע ללא הצגה מחדש של מספרי השוואה.

החברה בחנה את ההפרשה להפסד בגין מכשירי חוב פיננסיים אשר אינם נמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד. לאחר שבחנה החברה את השפעת המודל החדש להכרה בהפסדי אשראי על נכסיה הפיננסיים, הגיעה החברה למסקנה כי יש להגדיל את יתרת ההפרשה לירידת ערך בגין מכשירי החוב הפיננסיים ליום 1 בינואר, 2018 בסך 409 אלפי ש"ח ולהקטין את יתרת התחייבות בגין מסים נדחים בסך 94 אלפי ש"ח כנגד קיטון ביתרת פתיחת עודפים של החברה לאותו המועד.

יישום לראשונה של תיקונים לתקן חשבונאות בינלאומי כספי 40 IAS

בחודש דצמבר 2016 פרסם ה- IASB תיקונים ל- IAS 40 - נדל"ן להשקעה (להלן: "התיקונים"). התיקונים מבהירים ומספקים הנחיות יישום להוראות IAS 40 לגבי העברות מנדל"ן להשקעה או לנדל"ן להשקעה. עיקרי התיקונים הינם הקביעה כי רשימת האירועים המפורטת בתקן לגבי העברות נדל"ן להשקעה מהוות דוגמאות לראיות לשינוי בשימוש הנדל"ן ואינן מהוות רשימה סגורה. כמו כן, התיקונים מבהירים כי שינוי בכוונת ההנהלה, כשלעצמה, לא מספקת ראיה לשינוי בשימוש.

התיקונים מיושמים באופן פרוספקטיבי (מכאן ואילך) החל מהתקופה בה התיקונים מיושמים לראשונה - 1 בינואר, 2018. כאשר קיים מידע זמין לתקופות קודמות, אזי ניתן ליישם את התיקונים למפרע. תיאומים למועד היישום לראשונה אם קיימים, ייזקפו להון.

החברה בחרה ליישם את התיקונים באופן פרוספקטיבי (מכאן ואילך). השפעת יישום התיקונים על דוחותיה הכספיים של החברה הינה כדלקמן:

החברה סיווגה שני נכסים שבבעלותה (בחלקם היחסי) ונכס נוסף המוחזק ע"י חברה כלולה המיועדים להשכרה ממלאי לנדל"ן להשקעה. השפעת השינוי של הסיווג האמור ממלאי לנדל"ן להשקעה ליום 1 בינואר, 2018 הינה קיטון ביתרת המלאי בסך 44,211 אלפי ש"ח, גידול ביתרת הנדל"ן להשקעה בסך 56,525 אלפי ש"ח, גידול ביתרת התחייבות בגין מסים נדחים בסך 2,832 אלפי ש"ח וקיטון בחשבון השקעה בחברות כלולות 519 אלפי ש"ח. השפעת שינוי הסיווג האמור בסך 8,963 אלפי ש"ח נזקפה ליתרת הרווח.

באור 3 - עיקרי השיקולים, האומדנים וההנחות בעריכת הדוחות הכספייםא. שיקולים

בתהליך יישום עיקרי המדיניות החשבונאית בדוחות הכספיים, הפעילה הקבוצה שיקול דעת ושקלה את השיקולים לגבי הנושאים הבאים, שלהם ההשפעה המהותית על הסכומים שהוכרו בדוחות הכספיים:

העיתוי של קיום מחויבויות ביצוע

החברה בוחנת את מועד העברת השליטה בנכס או בשירות לצורך זיהוי עיתוי ההכרה בהכנסות מחוזים עם לקוחות בנקודת זמן או לאורך זמן. בין היתר, בוחנת החברה האם הלקוח משיג שליטה על נכס בנקודת זמן ספציפית או צורך את ההטבות הכלכליות באופן מקביל לביצועי החברה. בנוסף, החברה לוקחת בחשבון לצורך קביעת עיתוי ההכרה בהכנסה גם הוראות חוק ורגולציה רלוונטיות.

ב. אומדנים והנחות

בעת הכנת הדוחות הכספיים, נדרשת ההנהלה להסתייע באומדנים, הערכות והנחות המשפיעים על יישום המדיניות החשבונאית ועל הסכומים המדווחים של נכסים, התחייבויות, הכנסות והוצאות. האומדנים וההנחות שבבסיסם נסקרים באופן שוטף. השינויים באומדנים החשבונאיים נזקפים בתקופה בה נעשה השינוי באומדן.

להלן ההנחות העיקריות שנעשו בדוחות הכספיים בקשר לאי הודאות לתאריך הדיווח ואומדנים קריטיים שחושבו על ידי הקבוצה ואשר שינוי מהותי באומדנים ובהנחות עשויים לשנות את ערכם של נכסים והתחייבויות בדוחות הכספיים בתקופות הדיווח הבאות:

1. אומדן עלויות להשלמת פרויקטים

ניתן להכיר בהכנסה רק כאשר ניתן לאמוד באופן מהימן את התוצאה של העבודה על פי חוזה ביצוע. ההכנסות והעלויות מוכרות בהתאם לשלב השלמה של העבודה. שיעור השלמה נמדד, בדרך כלל, בהתאם ליחס שבין העלויות שנוצרו למועד הדיווח בגין העבודה לביצוע לבין סך כל העלויות החזויות לצורך ביצוע החוזה, למעט עלויות שאינן מייצגות את שלב השלמה. בקביעת תוצאות העבודה על פי חוזה ביצוע נדרשת ההנהלה לבצע שיקול דעת, אומדנים והנחות הכוללים בין היתר יתרת עלויות השלמה הצפויה בגין חוזה הביצוע לתאריך הדיווח. לקביעה זו השפעה ישירה על שיעור השלמה של חוזה הביצוע ועל התוצאות העסקיות.

2. מלאי בניינים, דירות ומקרקעין

שווי מימוש נטו נקבע בהתאם להערכת החברה, הכוללת תחזיות ואומדנים לגבי התקבולים הצפויים ממכירת המלאי בפרויקט ועלויות הקמה הנדרשות להביא את המלאי למצב של מכירה.

3. נדל"ן להשקעה

נדל"ן להשקעה הניתן למדידה מהימנה מוצג לפי שווי הוגן לתאריך הדיווח כאשר שינויים בשווי ההוגן נזקפים לרווח או הפסד. השווי ההוגן נקבע בדרך כלל על ידי מעריכי שווי חיצוניים בלתי תלויים' בהתאם להערכות שווי כלכליות הכוללות שימוש בטכניקות הערכה והנחות לגבי אומדנים של תזרימי מזומנים עתידיים הצפויים מהנכס ואומדן שיעור היוון מתאים לתזרימי מזומנים אלה. אם ניתן, השווי ההוגן נקבע בהתייחס לעסקאות שנעשו לאחרונה בנדל"ן בעל אופי ומיקום דומים לזה המוערך.

באור 3 - עיקרי השיקולים, האומדנים וההנחות בעריכת הדוחות הכספיים - המשך

ב. אומדנים והנחות - המשך

במידת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה נדרשים מעריכי השווי והנהלת החברה להשתמש בהנחות מסוימות לגבי שיעורי התשואה הנדרשים לגבי נכסי הקבוצה, מחירי ההשכרה העתידיים, שיעורי התפוסה, חידושי חוזים, הסתברות להשכרת שטחים פנויים, הוצאות תפעול הנכסים, איתנותם הפיננסית של השוכרים והשלכות הנובעות מהשקעות שיידרשו לפיתוח עתידי, על מנת להעריך את תזרימי המזומנים העתידיים מהנכסים. שינוי בהנחות המשמשות במדידת הנדל"ן להשקעה עשוי לגרום לשינוי בשווי ההוגן.

4. הכנסה ממכירת דירות

הכנסה ממכירת דירות בהתאם ל- IFRS 15 מוכרת בגין דירות לגביהן קיימים חוזים חתומים ומחייבים, כאשר החברה מכירה בהכנסה לאורך זמן על ידי מדידת ההתקדמות באופן המשקף את המאמצים ואת תשומות שהושקעו על ידי החברה בהתקדמותה להשלמת מחויבות הביצוע. קצב ההתקדמות האמור נקבע בעזרת אומדנים של הנהלת החברה או של יועצים חיצוניים, המשפיעים באופן מהותי על קביעת הכנסות החברה בכל תקופת דיווח.

5. עלות מכירת הדירות

החברה זוקפת לרווח או הפסד את עלות מכירת הדירות שההכנסה בגין מכירתן הוכרה לפי הוראות IFRS 15, בהתאם להערכתה לגבי שעור העלות המיוחס לאותן דירות מסך עלויות הפרויקט וכן בהתאם לקצב התקדמות השלמת הבניין. לשם כך נדרש שיקול דעת של הנהלת החברה. ההערכה האמורה מתבצעת, בדרך כלל, לפי יחס תמורות בין הדירות במועד יציאת הפרויקט לשיווק.

6. התחייבות לבעלי מקרקעין ולמתן שרותי בניה בגין עסקאות קומבינציה

התחייבות לבעלי מקרקעין ולמתן שרותי בניה בגין עסקת קומבינציה תמורות נקבעת תוך היוון תזרים המזומנים הצפוי בשל ההתחייבות האמורה לפי מועדי התשלום הצפויים ומחירי המכירה של הדירות נשואי עסקת הקומבינציה. השינויים בערך ההתחייבות ההוגן נזקפים למלאי בניינים בהקמה, לפיכך עשויים להשפיע על תוצאות פעילות החברה.

7. מסים על הכנסה ומסים נדחים

נכסי מסים נדחים מוכרים בגין הפסדים מועברים לצורכי מס ובגין הפרשים זמניים ניתנים לניכוי, שטרם נוצלו, במידה וצפוי שתהיה הכנסה חייבת עתידית שכנגדה ניתן יהיה לנצלם. נדרש אומדן של הנהלה על מנת לקבוע את סכום נכס המסים הנדחים שניתן להכיר בו בהתבסס על העיתוי, סכום ההכנסה החייבת במס הצפויה, מקורה ואסטרטגיית תכנון המס.

8. תביעות משפטיות

בהערכות סיכויי תוצאות התביעות המשפטיות שהוגשו נגד החברה וחברות מוחזקות שלה, מסתמכת הקבוצה על חוות דעת יועציה המשפטיים. הערכות אלה של היועצים המשפטיים מתבססות על מיטב שיפוטם המקצועי, בהתחשב בשלב בו מצויים ההליכים, וכן על הניסיון המשפטי שנצבר בנושאים השונים. מאחר שתוצאות התביעות תיקבענה בבתי המשפט, עלולות התוצאות להיות שונות מהערכות אלה.

באור 3 - עיקרי השיקולים, האומדנים וההנחות בעריכת הדוחות הכספיים - המשך

ג. אומדנים והנחות - המשך

9. הפרשה לאחריות ובדק

ההפרשה לאחריות ובדק בגין בניינים שנמכרו ובגין עבודות שבוצעו נקבעת בעיקר בהתבסס על שיעור העלות הישירה שנקבעת בהתאם להערכות ההנהלה על בסיס ניסיון העבר. קיימת אי וודאות באשר לתוצאותיהן של הפרשות אלה, אשר עשויה להשפיע על תוצאות פעילות החברה.

באור 4 - גילוי לתקני IFRS חדשים בתקופה שלפני יישומם

א. IFRS 16 חכירות

בינואר 2016 פרסם ה-IASB את תקן דיווח כספי בינלאומי מספר 16 בדבר חכירות (להלן - התקן החדש). בהתאם לתקן החדש, חכירה מוגדרת כחווה, או חלק מחווה, אשר מעביר בתמורה לתשלום את זכות השימוש בנכס לתקופת זמן מוגדרת.

להלן עיקר השפעות התקן החדש:

- התקן החדש דורש מחוכרים להכיר בכל החכירות בדוח על המצב הכספי (פרט לחריגים מסוימים, כאמור להלן). חוכרים יכירו בהתחייבות בגין תשלומי החכירה ומנגד יכירו בנכס זכות שימוש, באופן דומה לטיפול החשבונאי בחכירה מימונית בהתאם לתקן הקיים - IAS 17 חכירות. כמו כן, החוכרים יכירו בהוצאות ריבית ובהוצאות פחת בנפרד.
- תשלומי חכירה משתנים שאינם תלויים במדד או בריבית אשר מבוססים על ביצוע או שימוש יוכרו כהוצאה מצד החוכרים או כהכנסה מצד המחכירים במועד היווצרותם.
- במקרה של שינוי בתשלומי חכירה משתנים הצמודים למדד, על החוכר להעריך מחדש את ההתחייבות בגין החכירה כאשר השפעת השינוי תיזקף לנכס זכות-השימוש.
- הטיפול החשבונאי מצד המחכיר נותר ללא שינוי מהותי לעומת התקן הקיים, קרי, סיווג כחכירה מימונית או כחכירה תפעולית.
- התקן החדש כולל שני חריגים שבהם החוכרים רשאים לטפל בחכירות בהתאם לטיפול החשבונאי הקיים בהתייחס לחכירות תפעוליות, וזאת במקרה של חכירות נכסים בעלי ערך כספי נמוך או במקרה של חכירות לתקופה של עד שנה.

התקן החדש ייושם החל מהתקופות השנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2019, או לאחוריו.

התקן החדש מאפשר לחוכרים לבחור באחת מגישות היישום הבאות:

1. יישום למפרע מלא - לפי גישה זו, נכס זכות-השימוש וההתחייבות יוצגו בדוח על המצב הכספי כאילו מאז ומעולם נמדדו בהתאם להוראות התקן החדש. במקרה זה, השפעת יישום התקן החדש לתחילת התקופה המוקדמת ביותר המוצגת תיזקף להון. כמו כן, החברה תציג מחדש את דוחותיה הכספיים המוצגים כמספרי השוואה. יתרת ההתחייבות למועד יישום התקן החדש לראשונה תחת גישה זו, תחושב תוך שימוש בשיעור הריבית הגלום בחכירה אלא אם שיעור זה אינו ניתן לקביעה בנקל שאז יש להשתמש בשיעור הריבית התוספתי של החוכר במועד ההתקשרות בחכירה.
2. גישת יישום למפרע חלקי - לפי גישה זו, לא תידרש הצגה מחדש של מספרי ההשוואה. יתרת ההתחייבות למועד יישום התקן החדש לראשונה, תחושב תוך שימוש

באור 4 - גילוי לתקני IFRS חדשים בתקופה שלפני יישומם - המשך

א. IFRS 16 חכירות - המשך

בשיעור הריבית התוספתי של החוכר הקיימת במועד יישום התקן החדש לראשונה. לגבי יתרת נכס זכות-השימוש, החברה יכולה להחליט, לגבי כל חכירה בנפרד, ליישם את אחת משתי החלופות הבאות:

- הכרה בנכס בגובה ההתחייבות שהוכרה, עם התאמות מסוימות.
- הכרה בנכס כאילו מאז ומעולם נמדד בהתאם להוראות התקן החדש.

הפרש כלשהו הנוצר במועד יישום התקן החדש לראשונה בעקבות יישום למפרע חלקי, אם נוצר, יזקף להון.

החברה מעריכה כי תבחר בגישת יישום למפרע חלקי בעת היישום לראשונה של התקן החדש, כאשר מדידת נכסי זכות השימוש תהיה שווה לסכום ההתחייבויות בגין חכירה כפי שיוצגו במועד המעבר.

להערכת החברה, לאחר בחינת השלכות יישום התקן החדש, ליישומו לא צפויה להיות השפעה מהותית על הדוחות הכספיים.

ב. IFRIC 23 – טיפול באי-ודאות הקשורה למסים על ההכנסה

בחודש יוני 2017 פרסם ה- IASB את IFRIC 23 – טיפול באי-ודאות הקשורה למסים על ההכנסה (להלן - הפרשנות). הפרשנות מבהירה את כללי ההכרה והמדידה של נכסים או התחייבויות בהתאם להוראות IAS 12 מסים על ההכנסה במצבים בהם קיימת אי-ודאות הקשורה למסים על ההכנסה. הפרשנות מתייחסת ומספקת הנחיות לבחינת קיבוץ מקרים של אי-ודאות המתייחסים למסים על הכנסה, בחינת התייחסות של רשויות המס, מדידת השלכות אי-הודאות הקשורה למסים על הכנסה על הדוחות הכספיים וכן טיפול בשינויים בעובדות ובנסיבות של אי-הודאות.

הפרשנות תיושם החל מהדוחות הכספיים לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר, 2019. אימוץ מוקדם אפשרי. במועד היישום לראשונה, החברה תיישם את הפרשנות באחת משתי השיטות:

- א. יישום למפרע מלא ללא תיקון מספרי השוואה וזקיפת השפעה המצטברת למועד היישום לראשונה ליתרת הפתיחה של יתרת הרווח.
- ב. יישום למפרע מלא לרבות תיקון מספרי השוואה.

להערכת החברה, לפרשנות האמורה לעיל לא צפויה להיות השפעה מהותית על הדוחות הכספיים.

ג. IAS 28 השקעות בחברות כלולות ובעסקאות משותפות

באוקטובר 2017, פרסם ה- IASB תיקון לתקן חשבונאות בינלאומי 28 השקעות בחברות כלולות ובעסקאות משותפות (להלן - התיקון). התיקון מבהיר כי זכויות לזמן ארוך (כגון הלוואות לקבל או השקעה במניות בכורה) אשר מהוות חלק מההשקעה נטו בחברה כלולה או עסקה משותפת, תהיינה כפופות ראשית להוראות IFRS 9 באופן מלא (הן לעניין המדידה והן לעניין ירידות ערך) ולאחר מכן היתרות של אותן זכויות תהיינה כפופות להוראות IAS 28. יש ליישם את התיקון למפרע החל מהתקופות השנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2019. יישום מוקדם אפשרי.

להערכת החברה, לאחר בחינת השלכות יישום התיקונים, ליישומם לא צפויה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים של החברה.

באור 5 - מזומנים ושווי מזומנים

31 בדצמבר	
2017	2018
אלפי ש"ח	
37,494	38,717
13,914	694
<u>51,408</u>	<u>39,411</u>

מזומנים במטבע ישראלי
שווי מזומנים - פקדונות לזמן קצר

פקדונות לזמן קצר המופקדים בתאגידים הבנקאיים הינם לתקופות של בין שבוע לשלושה חודשים בהתאם לדרישות החברה ליתרות המזומנים שאינם משועבדים. הפקדונות נושאים ריבית הנקבעת בהתאם לתקופת הפקדונות (0.03% - 0.01%).

באור 6 - השקעות לזמן קצר

31 בדצמבר	
2017	2018
אלפי ש"ח	

51,040 73,148

א. פקדונות בתאגידים בנקאיים

ב. מזומנים ופקדונות בחשבונות לזמן קצר בנקאיים (1)

44,083 14,233

מזומנים

8,632 4,563

פקדונות בתאגידים בנקאיים

52,715 18,796

13,706 15,342

ג. פקדונות משועבדים בתאגידים בנקאיים (2)

117,461 107,286

(1) - הפקדונות והמזומנים מיועדים לשימוש בהתאם להסכמי ליווי עם הבנקים - ראה באור 24ג'.
(2) - בעיקר פקדון משועבד לטובת תשלום לבעלי אג"ח (סדרה ג').

באור 7 - לקוחות והכנסות לקבל

31 בדצמבר	
2017	2018
אלפי ש"ח	
5,467	7,438
878	276
1,742	1,590
106,750	113,202
<u>114,837</u>	<u>122,506</u>
<u>4,347</u>	<u>1,656</u>

חובות פתוחים
המחאות לגביה
הכנסות לקבל
לקוחות בגין חוזים עם רוכשי דירות (1)

כולל צדדים קשורים (2)

(1) בגין קיום מחויבות ביצוע
(2) יתרות שוטפות במהלך העסקים הרגיל, ללא ריבית והצמדה.
חובות הלקוחות אינם נושאים ריבית, ממוצע ימי אשראי לקוחות הינו 30 יום.

באור 8 - חייבים ויתרות חובה

31 בדצמבר		
2017	2018	
אלפי ש"ח		
11,844	7,026	שותפים בשותפויות בשליטה משותפת
980	370	הלוואות לעובדים
7,366	13,706	חלות שוטפת של הלוואות שניתנו לזמן ארוך
5,096	4,259	הלוואות לבעלי מקרקעין
1,069	--	הלוואות לצדדים קשורים
104	75	הכנסות לקבל
6,795	4,288	מוסדות
4,522	3,152	הוצאות מראש*
2,614	505	מקדמות לספקים
860	345	פקדונות דיירים בחשבונות נאמנות
5,000	6,200	מקדמות לרכישת זכויות
191	601	אחרים
<u>46,441</u>	<u>40,527</u>	

* - כולל סך של 1,788 אלפי ש"ח עמלות תיווך בגין חוזים עם רוכשי דירות (בשנת 2017 - 2,861 אלפי ש"ח).

באור 9 – הכנסות לקבל מביצוע עבודות בניה (התחייבויות בגין ביצוע עבודות בניה)

א. מידע בדבר הפרויקטים נכון ליום 31 בדצמבר 2018

1. פרויקט בבית שמש

ביום 4 בספטמבר, 2012 התקשרה החברה בזכרון דברים עם שותפיה בפרויקט, כאמור בבאור 10' להלן, על פיו תבנה החברה 340 יח"ד וכ- 14,925 מ"ר שטחי מסחר בפרויקט בית שמש בו מחזיקה החברה ב- 50% מהזכויות. בתמורה להקמת שני הפרויקטים, תהא זכאית החברה לתשלום של עלויות הבניה בתוספת שני מיליוני ש"ח לכל שנה לתקופה של 4 שנים החל ממועד ההתקשרות. בשנת 2016 סוכם להאריך את ההסכם האמור לשנתיים נוספות לפיו תהא זכאית החברה לתשלום של עלויות הבניה בתוספת שני מיליוני ש"ח לכל שנה נוספת. הארכת ההסכם נחתמה במרס 2017. עבודות הבניה בפרויקט החלו בשנת 2012 והן צפויות להסתיים בתחילת שנת 2019.

2. פרויקט "שוק בצלאל"

בחודש יוני, 2013 התקשרה החברה בהסכם עם השותף בפרויקט, כאמור בבאור 10' להלן, לפיו תבצע החברה את עבודות הקמת פרויקט בצלאל, כנגד תמורה בסך של 190 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ, צמוד למדד תשומות הבניה של חודש אפריל 2013. החברה מחזיקה ב-50% מזכויות הבעלות בפרויקט.

עבודות הבניה בפרויקט החלו בשנת 2013 והסתיימו בשנת 2018.

3. פרויקט "המשולש הגדול" ברמת גן שלב ב'

בחודש מרס, 2017 התקשרה החברה בהסכם על פיו תבנה החברה 240 יחידות דיור בשני בניינים בפרויקט למגורים המשולש הגדול ברמת גן, בו מחזיקה החברה ב- 33.33% מהזכויות, כנגד תמורה בסך של 196,000 אלפי ש"ח (חלק החברה) בתוספת מע"מ, צמוד למדד תשומות הבניה של חודש אוקטובר 2015.

עבודות הבניה בפרויקט החלו בשנת 2017 והן צפויות להסתיים בשנת 2020.

באור 9 – הכנסות לקבל מביצוע עבודות בניה (התחייבויות בגין ביצוע עבודות בניה) - המשך

א. מידע בדבר הפרויקטים נכון ליום 31 בדצמבר 2018 - המשך

4. פרויקט "אכזיב" בנהריה

בחודש פברואר, 2016 התקשרה החברה ביחד עם אלקטרה בניה בע"מ (להלן: "עסקה משותפת צמח אלקטרה") בהסכם על פיו תבנה העסקה המשותפת צמח אלקטרה 745 יחידות דיור בפרויקט למגורים אכזיב בנהריה בארבעה שלבים, בו מחזיקה החברה ב- 50% מהזכויות, בתמורה לסך של כ-235,000 אלפי ש"ח (חלק החברה) בתוספת מע"מ, צמוד למדד תשומות הבניה של חודש אוקטובר 2015.

עבודות הבניה של שלבים א' וב' בפרויקט לבנית 432 יח"ד, החלו בשנת 2016 והן צפויות להסתיים בשנת 2019. טרם החלו עבודות שלבים ג' וד'.

5. פרויקט "סביוני גני תקווה"

בחודש פברואר, 2016 התקשרה החברה ביחד עם חברת דניה סיבוס בע"מ (להלן: "עסקה משותפת דניה צמח") בהסכם על פיו תבנה העסקה משותפת דניה צמח 272 יחידות דיור בשלב א' בפרויקט סביוני גני תקווה בו מחזיקה החברה כ- 54% (כולל יחידות בעלי הקרקע) בתמורה לסך של 114,250 אלפי ש"ח (חלק החברה) בתוספת מע"מ, צמוד למדד תשומות הבניה של חודש ספטמבר, 2014.

בחודש ספטמבר, 2017 התקשרה העסקה משותפת צמח דניה בתוספת להסכם על פיו תבנה את שלב ב' בפרויקט סביוני גני תקווה בו מחזיקה החברה כ- 94% (כולל יחידות בעלי הקרקע ואינו כולל יחידות הבעלים שהתקשרו עם החברה בהסכם שירותי בניה), בתמורה לסך של 33,800 אלפי ש"ח (חלק החברה) בתוספת מע"מ, צמוד למדד תשומות הבניה של חודש ספטמבר, 2014.

עבודות הקמה שלב א' החלו בשנת 2016 והן צפויות להסתיים בשנת 2019. עבודות הקמת שלב ב' החלו בשנת 2018 וצפויות להסתיים בשנת 2020.

ב. בקשר לשעבודים ראה באור 24ב'.

באור 10 - מלאי בניינים ודירות למכירה, מלאי מקרקעין לבניה ומקדמות מרוכשי דירות

31 בדצמבר	
2017	2018
אלפי ש"ח	
345,732	335,505
80,766	91,858
<u>426,498</u>	<u>427,363</u>

א. מלאי בניינים ודירות למכירה

פרויקטים בהקמה
מלאי דירות גמורות

באור 10 - מלאי בנינים ודירות למכירה, מלאי מקרקעין לבניה ומקדמות מרוכשי דירות - המשך

31 בדצמבר	
2017	2018
אלפי ש"ח	
82,894	93,671
17,966	2,128
5,019	5,215
<u>105,879</u>	<u>101,014</u>

ב. מלאי מקרקעין

קרקע ופיתוח
עלויות שהצטברו
עלויות אשראי שהווננו

ג. ירידת ערך מלאי שנזקפה לעלות המכירות הסתכמה בסך של 424 אלפי ש"ח (בשנים 2017 ו- 2016 לא הייתה ירידת ערך מלאי).

ד. לגבי שעבודים, ראה באור 24ב' להלן.

ה. לגבי היוון עלויות אשראי, ראה באור 28ד' להלן.

ו. מידע נוסף בדבר פרויקטים בשלבי תכנון וביצוע נכון ליום 31 בדצמבר 2018

1. פרויקט במתחם נווה צדק 1 בתל אביב (מגדל נווה צדק)

החברה רכשה 25% זכויות במקרקעין בשטח כולל של כ- 4,279 מ"ר בשכונת נווה צדק בתל אביב (להלן: "המקרקעין") בתמורה לסך של כ- 17,000 אלפי דולר. בחודש ינואר, 2017 רכשה החברה מאחת משותפותיה 12.5% נוספים של יתרת הזכויות תמורת סך של 18,750 אלפי ש"ח (חלק החברה).

במסגרת פעילות משותפת, בה מחזיקה החברה נכון למועד הדיווח 37.5% מהזכויות, על המקרקעין האמורים מוקם פרויקט למגורים ולמסחר הכולל 163 יחידות דיור. כאמור בבאור 2כה' לעיל, שטחי מסחר הוסבו ביום 1 בינואר, 2018 לנדל"ן להשקעה. עבודות הבנייה בפרויקט החלו במהלך הרבעון השלישי של שנת 2008 והן צפויות להסתיים בשנת 2019.

2. פרויקט במתחם נווה צדק 2 בתל אביב

בחודש מרס, 2008 רכשה החברה 25% מזכויות הבעלות במקרקעין בשטח של 1,151 מ"ר בתמורה לסך של 5,625 אלפי ש"ח. בחודש ספטמבר, 2014 רכשה החברה 25% מזכויות הבעלות במקרקעין בשטח של 235 מ"ר, הסמוכים למקרקעין שנרכשו בשנת 2008 בתמורה ל- 2,375 אלפי ש"ח.

בחודש ינואר, 2017 רכשה החברה מאחת משותפותיה 12.5% נוספים מזכויות הבעלות תמורת סך של כ- 6,000 אלפי ש"ח (חלק החברה), כך שנכון למועד הדיווח מחזיקה החברה ב- 37.5% מהזכויות בפרויקט.

באור 10 - מלאי בנינים ודירות למכירה, מלאי מקרקעין לבניה ומקדמות מרוכשי דירות - המשך

1. מידע נוסף בדבר פרויקטים בשלבי תכנון וביצוע נכון ליום 31 בדצמבר 2018 - המשך

3. פרויקט בבית שמש למגורים ("נופיה") ולמסחר ("שער העיר")

בחודש מרס, 2011 רכשה החברה את הזכויות במגרש בשטח של כ-25 אלף מ"ר באזור התעשייה הצפוני בעיר בית שמש (להלן: "המקרקעין"). על-פי התב"ע הקיימת ניתן להקים על המקרקעין 340 יחידות דיור בחמישה מגדלי מגורים וכן מבנה בין שלוש קומות הכולל כ-14,925 מ"ר שטחי מסחר (להלן: "המבנה המסחרי"). הקמת המבנה המסחרי בפרויקט נעשית, בחלקים שווים, במסגרת שותפות רשומה עם צד שלישי שאינו קשור לחברה (להלן: "השותף" וביחד עם החברה, להלן: "היזמים") המוצגת כהשקעה בחברה כלולה בדוחות הכספיים, ואילו הקמת מבנים למגורים נעשית במסגרת עסקה משותפת עם אותו שותף, כאשר חלק החברה בפרויקטים הללו הינו 50%. בתמורה לזכויות שנרכשו, שולמו למוכרים תשלומים בסך של כ-87.5 מיליוני ש"ח.

עבודות הקמת המבנה המסחרי החלו במהלך שנת 2012 והסתיימו במהלך שנת 2016. במהלך שנת 2017, בוצע קלוזינג למכירת 20% מהזכויות לרמי לוי שיווק השקמה בע"מ. כאמור בבאור כה' לעיל, שטחי מסחר הוסבו ביום 1 בינואר, 2018 לנדל"ן להשקעה

עבודות הקמת מבני המגורים החלו במהלך שנת 2012 וצפויות להסתיים בתחילת שנת 2019.

4. פרויקט "המשולש הגדול" ברמת גן – קריניצי החדשה

החל מחודש מרס, 2008 התקשרו החברה, אשדר ייזום ובניה (1997) בע"מ ואזורים בניין (1965) בע"מ (להלן יחד: "היזמים"), במספר הסכמים לרכישת זכויות בקרקע, קומבינצית תמורות, קומבינציה של דירות בעין ומתן שירותי בניה עם בעלי קרקע (להלן: "בעלי הקרקע"), וכן עסקאות מכר במתחם "המשולש הגדול" הממוקם בין שכונת קרית קריניצי שברמת גן לבין היישוב כפר אזר הסמוך לה, כאשר החלק של החברה הינו 33.33%.

למועד דוח זה בידי היזמים זכויות להקמת כ-289 יחידות דיור במתחם. היזמים התקשרו בהסכם ליווי לצורך מימון הקמת 240 יח"ד בפרויקט האמור.

עבודות הקמת 240 יח"ד (כולל יח"ד בעלי קרקע, 219 יח"ד לשיווק) האמורות החלו בשנת 2016 והן צפויות להסתיים בשנת 2020. עבודות הקמת של 49 יח"ד נוספות צפויות להתחיל במהלך שנת 2019.

באור 10 - מלאי בנינים ודירות למכירה, מלאי מקרקעין לבניה ומקדמות מרוכשי דירות - המשך

1. מידע נוסף בדבר פרויקטים בשלבי תכנון וביצוע נכון ליום 31 בדצמבר 2018 - המשך

5. פרויקט "שוק בצלאל" בתל אביב

בחודש דצמבר, 2010 התקשרה החברה בהסכם ובתוספת לו מיום 10 במרס 2011, עם אלעד ישראל מגורים בע"מ (להלן: "המוכרת"), אשר הייתה בעלת זכויות להחכרת מגרש, להקמת מבנים למגורים, מסחר, מבני ציבור ולחניון תת קרקעי, ציבורי בחלקו, בין הרחובות המכבי, טשרניחובסקי ובית לחם בתל-אביב במגרש בשטח כולל של כ-5 דונם (להלן: "המקרקעין"), לפיו רכשה החברה מאת המוכרת 50% מזכויותיה על-פי הסכם פיתוח שנכרת בינה לבין עיריית ת"א, בתמורה לסך של 50 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ. על המקרקעין ניתן לבנות שני בניני מגורים הכוללים כ-154 יחידות דיור, על גבי חניון תת קרקעי וכן שטחי מסחר. כאמור בבאור 2כה' לעיל, שטחי מסחר וחניון הוסבו ביום 1 בינואר, 2018 לנדל"ן להשקעה.

בחודש יוני, 2013 מכרה המוכרת את יתרת חלקה בפרויקט זה לקרסו מתחם בצלאל בע"מ.

עבודות הקמת הפרויקט החלו במהלך בשנת 2012 והסתיימו בשנת 2018.

6. פרויקט גני תקווה מע"ר - לב גני תקווה

החברה ואשדר חברה לבניה בע"מ (להלן "אשדר"), הינן בעלות זכויות, בחלקים שווים ביניהם, בשתי חלקות צמודות בשטח כולל של כ-11.4 דונם בתחום המועצה המקומית גני תקווה, זאת מכוח התקשרויות בהסכמי קומבינציה עם מספר בעלי קרקע.

בחודש נובמבר 2012 פורסמה התב"ע החדשה ברשומות. בהתאם לתוכנית ניתן יהיה להקים על הקרקע כ-250 יחידות דיור (כולל בעלי קרקע, לשיווק 175 יח"ד), בבניה רוויה בשני בנינים וכן כ-8,800 מ"ר שטחי מסחר ומשרדים. בחודש אוגוסט, 2017 התקשרו החברה ואשדר בהסכם לזוי בנקאי להקמת הפרויקט.

עבודות הבניה החלו בשנת 2017 והן צפויות להסתיים במהלך שנת 2021.

7. פרויקט סביוני גני תקווה

החברה הינה בעלת זכויות במקרקעין לבניית 165 יח"ד (חלק החברה) מתוקף הסכמי קומבינציה עם בעלי מקרקעין ורכישה זכויות במזומן, בתחום המועצה המקומית גני תקווה. לצורך הקמת שלבים א' וב' בפרויקט התקשרה החברה בחודש פברואר, 2016 ובחודש פברואר, 2018 בהתאמה בהסכמי ליווי עם תאגיד בנקאי.

הקמת הפרויקט החלה במהלך שנת 2016 והיא צפויה להסתיים במהלך שנת 2020.

8. פרויקט אמירי נוף (שלב ד')

החברה רכשה את הזכויות ביחס לקרקע, עליה ניתן לבנות 130 יחידות דיור, בחמישה בנינים, בשטח מבונה כולל של כ-14,600 מ"ר.

לצורך הקמת הפרויקט התקשרה החברה עם תאגיד בנקאי בחודש יוני, 2015 בהסכם ליווי. הקמת הפרויקט החלה במהלך שנת 2015 והיא צפויה להסתיים במהלך שנת 2019.

באור 10 - מלאי בנינים ודירות למכירה, מלאי מקרקעין לבניה ומקדמות מרוכשי דירות - המשך

ו. מידע נוסף בדבר פרויקטים בשלבי תכנון וביצוע נכון ליום 31 בדצמבר 2018 - המשך

9. פרויקט "מרכז מסחרי" באלפי מנשה

בחודש יולי, 2008 זכתה החברה במכרז שפרסמו המנהל האזרחי ומשרד הבינוי והשיכון בקשר עם קרקע בשטח של 1,200 מ"ר המיועדת לבניית כ- 977 מ"ר שטחי מסחר בגבעת טל באלפי מנשה.

החברה שילמה למנהל בגין הקרקע כ-788 אלפי ש"ח ולמשרד הבינוי והשיכון סך של 367 אלפי ש"ח בגין הפיתוח. החברה סיימה את עבודות החפירה והביסוס. בחודש מרס, 2017 התקשרה החברה בהסכם לזכרון עם תאגיד בנקאי לצורך הקמת הפרויקט.

הקמת הפרויקט התחדשה במהלך שנת 2016 והיא הסתיימה בשנת 2018.

10. פרויקט "אנדרומדה" ביפו

בחודש מאי, 2017 התקשרה החברה והשותפות שלה (חלק החברה הינו 33.3%) לרכישת מלוא זכויות החכירה ביחידת דיור בפרויקט גבעת אנדרומדה ביפו, שצמודות לה זכויות למימושן ולבנייתן של 55 יח"ד בשטח כולל של 9,200 מ"ר, הכוללים מבנה ציבור לעיריית תל אביב, במהלך חודש ספטמבר, 2017 ההסכם נכנס לתוקף.

בחודש דצמבר, 2017 התקשרה החברה ושותפיה עם תאגיד בנקאי בהסכם ליווי להקמת כלל הפרויקט.

הקמת הפרויקט צפויה להתחיל בשנת 2019 ולהסתיים בשנת 2022.

11. פרויקט "אכזיב" בנהריה

ביום 6 באוקטובר, 2014 התקשרה החברה ביחד עם שותפה (להלן: "הרוכשות") בחלקים שווים בהסכם מכר תמורות עם ארבע חברות המחזיקות בזכויות במקרקעין בנהריה (להלן: "המוכרות"), המיועדים להקמת 745 יח"ד בבניה רוויה למגורים.

בתמורה לרכישת הזכויות במקרקעין יהיו זכאיות המוכרות לקבל מהרוכשות עד 21% מתקבולי המכירות כהגדרתן בחוזה במסגרת הפרויקט. עוד הוסכם כי במקרה בו שיעור הרווח של הפרויקט בכללותו יעלה על 15% מהפדיון, כהגדרתו בחוזה, חלק מהרווח העולה על 15% יחולק בין המוכרות לבין הרוכשות ביחס של שליש ושני שליש בהתאמה.

בחודש דצמבר, 2016 התקשרה החברה בהסכם ליווי עם תאגיד בנקאי לקבלת מימון להקמת 432 יח"ד בפרויקט האמור.

הקמת הפרויקט החלה בשנת 2015 והיא צפויה להסתיים בשנת 2022.

באור 10 - מלאי בנינים ודירות למכירה, מלאי מקרקעין לבניה ומקדמות מרוכשי דירות - המשך

ו. מידע נוסף בדבר פרויקטים בשלבי תכנון וביצוע נכון ליום 31 בדצמבר 2018 - המשך

12. פרויקט "דירה להשכיר" בכרמיאל

ביום 28 באוקטובר, 2018 קיבלה החברה הודעה מדירה להשכיר - החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ (להלן: "דירה להשכיר") על זכייתה במכרז לרכישת זכויות חכירה לבנייה רוויה בכרמיאל, למטרת תכנון והקמת פרויקט מגורים הכולל 176 יח"ד, המורכב מ-100 דירות המיועדות להשכרה לתקופה שלא תפחת מ-15 שנים (אשר יטופלו כנדל"ן להשקעה בהקמה), וכן 76 דירות, המיועדות למכירה בשוק החופשי (אשר יטופלו כמלאי בניינים ודירות למכירה). הדירות להשכרה יהיו ניתנות למכירה בשוק החופשי בתום תקופת השכירות האמורה. כמו כן, כולל הפרויקט חזית מסחרית, הניתנת למכירה או להשכרה. בתמורה לזכויות האמורות תשלם החברה סך של כ- 180 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ וכן הוצאות פיתוח בסך של כ- 9 מיליון ש"ח. הקמת הפרויקט צפויה להתחיל במהלך שנת 2019 ומותנית בקבלת היתר בניה ובקבלת אישורים נוספים.

13. פרויקט "עפרון" בהוד השרון

ביום 13 בדצמבר, 2018 רכשה החברה ביחד עם שותפים נוספים (להלן: "היזמים") קרקע חקלאית בשטח של 146,504 מ"ר בהוד השרון (חלק החברה - 26.66%), תמורת סך של כ- 198 מיליוני ש"ח בתוספת מע"מ (חלק החברה הינו כ- 53 מיליוני ש"ח בתוספת מע"מ). העסקה הושלמה לאחר מועד הדיווח, ביום 2 בינואר, 2019.

בכוונת היזמים לפעול לשינוי יעוד המקרקעין מחקלאות למגורים ומסחר.

14. פרויקט "מחיר למשתכן- מכבי יפו" בתל אביב

ביום 31 בדצמבר 2018, זכתה החברה, ביחד עם שותפותיה (להלן: "היזמים"); חלק החברה- (33.33%) במכרז בשטח קרקע של כ-17 דונם עליהם ניתן להקים פרויקט של כ-65 אלף מ"ר שטח עילי בנוי. הפרויקט יכלול כ-527 יחידות דיור מהן תשווקנה, על פי תנאי המכרז, 299 יחידות במסגרת מסלול "מחיר למשתכן" ו- 228 יחידות דיור ישווקו בשוק החופשי ללא מגבלת מחיר. תמורת רכישת הקרקע ועלויות הפיתוח לרמ"י ישלמו היזמים אחרי מועד הדיווח, סכום של כ- 292 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ. המכרז כולל תנאים נוספים לעניין מצב המקרקעין, תנאים לקבלת הקלה לתוספת יחידות דיור, ביצוע פינויים וזכאותן של היזמים לדחיית חלק מתשלום התמורה. בכוונת היזמים להתקשר עם תאגיד בנקאי לליווי הפרויקט.

באור 11 - הלוואות

31 בדצמבר		בסיס הצמדה	שעור ריבית %	
2017	2018			
אלפי ש"ח				
718	718	לא צמוד	פריים+1.5	הלוואות למוכרי קרקע בגני תקווה
3,577	3,723	מדד	2-5.5	הלוואות למוכרי קרקע בגני תקווה
1,631	1,713	לא צמוד	5	הלוואות למוכרי קרקע בגני תקווה
6,467	7,552	לא צמוד	--	הלוואות למוכרי קרקע בגני תקווה
--	879			הלוואות לחברה כלולה
5,000	5,000	לא צמוד	פריים+4.5	הלוואות לאחרים
17,393	19,585			
(7,366)	(13,706)			בניכוי: חלויות שוטפות
(3,750)	(5,000)			הפרשה לירידת ערך
(11,116)	(18,706)			
6,277	879			

הלוואות שניתנו למוכרי מקרקעין בגני תקווה בעסקת קומבינציה לתשלומי מיסים על הקרקע. הלוואות עומדות לפרעון מתוך תקבולי דירות של בעלי המקרקעין המוגדרות לצורך תשלומי המיסים.

באור 12 - השקעות בחברות מוחזקות

א. השקעות בחברות מאוחדות1. מידע בדבר חברות מאוחדות המוחזקות על ידי החברה

זכויות החברה בהון ובזכויות הצבעה		מקום עיקרי של העסק	
%	%		
31 בדצמבר 2017	31 בדצמבר 2018		
100	100	ישראל	ק.צ.ה. בניה ותשתית בע"מ
100	100	ישראל	מלגם ניהול כח אדם בע"מ
100	100	ישראל	צ.מ.ח המרמן בוטיק בע"מ

2. פרטים נוספיםא. ק.צ.ה. בניה ותשתית בע"מ

החברה מחזיקה בבעלות מלאה בחברת ק.צ.ה. בניה ותשתית בע"מ, העוסקת בביצוע עבודות החזקת שליטה מלאה בחברת ק.צ.ה. בניה ותשתית בע"מ, העוסקת בביצוע עבודות בתחום בנייה ותשתית, בהשכרת ציוד בניה ובמתן שירותי בדק לחברות הקבוצה ולחברות מוחזקות.

באור 12 - השקעות בחברות מוחזקות - המשךא. השקעות בחברות מאוחדות - המשך2. פרטים נוספים - המשךב. מלגם ניהול כח אדם בע"מ

החברה מחזיקה בבעלות מלאה בחברת ק.צ.ה. 1 בע"מ, שכל עיסוקה החזקת שליטה מלאה בחברת מלגם ניהול כח אדם בע"מ, אשר הוקמה לשם העסקת העובדים הזרים בפרויקטים השונים של חברות הקבוצה ושל החברות המוחזקות. לפרטים נוספים ראה גם באור 23ב'.

ג. צ.מ.ח המרמן בוטיק בע"מ

החברה מחזיקה ב-100% מהון המניות של צמח המרמן בוטיק בע"מ, אשר הקימה פרויקט למגורים בקדימה-צורן, שהסתיים בשנת הדיווח הקודמת. נכון למועד הדיווח, אין לחברה פעילות עסקית מהותית.

ב. השקעות בהסדרים משותפים1. מידע נוסף בדבר הסדרים משותפים

כל ההסדרים המשותפים המפורטים להלן הינם עסקאות משותפות.		מקום עיקרי של העסק	
זכויות החברה בהון ובזכויות הצבעה	%	מקום עיקרי של העסק	מדינה
31 בדצמבר 2017	31 בדצמבר 2018		
50	50	ישראל	סיון ביצוע בע"מ
50	50	ישראל	ר.מ.ע. 7 בע"מ
50	50	ישראל	קיבולים נכסים והשקעות שותפות רשומה
--	50	ישראל	קבוצת אבן השוהם בע"מ

(*) בשנת 2018 התקבל דיבידנד מסיון ביצוע בע"מ בסך של 5,000 אלפי ש"ח ומחברת ר.מ.ע. 7 בע"מ בסך של 550 אלפי ש"ח. בשנת 2017 התקבל דיבידנד מסיון ביצוע בע"מ בסך של 1,500 אלפי ש"ח.

באור 12 - השקעות בחברות מוחזקות - המשךב. השקעות בהסדרים משותפים - המשך2. תמצית מידע פיננסי של עסקאות משותפות מהותיותסיון ביצוע בע"מ

31 בדצמבר	
2017	2018
אלפי ש"ח	
159,423	192,369
86,675	112,654
4,157	5,557
(124,671)	(135,496)
(470)	(1,599)
38,439	60,831
50	50
19,219	30,415

דוח על המצב הכספי:נכסים שוטפים
מתוכם: מזומנים ושווי מזומנים

נכסים לא שוטפים

התחייבויות שוטפות
התחייבויות לא שוטפות

סה"כ הון

שעור ההחזקה (%)

יתרת חשבון השקעה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2017	2018
אלפי ש"ח	
325,733	402,731
(1,497)	(1,307)
77	333
--	(1)
(3,451)	(9,731)
10,811	32,407
(30)	(15)
10,781	32,392
50	50
5,391	16,196

תוצאות הפעילותהכנסות
פחת והפחתות
הכנסות ריבית
הוצאות ריבית
מסים על הכנסהרווח נקי
הפסד כולל אחר
סה"כ רווח כולל

שעור ההחזקה (%)

חלק החברה ברווח העסקה המשותפת

באור 12 - השקעות בחברות מוחזקות - המשך

ב. השקעות בהסדרים משותפים - המשך

3. פרטים נוספים

א. ר.מ.ע. 7 בע"מ

בשנת 2000 הקימה החברה ביחד עם קן הוד בע"מ את ר.מ.ע 7 בע"מ, אשר רכשה מגרש בשטח של כ- 13,181 מ"ר בגני תקוה המיועד לבניה למגורים, בתמורה לסך של 2,050 אלפי דולר ארה"ב. לפי התב"ע, החברה יכולה לבנות על הקרקע האמור 126 יח"ד. בחודש דצמבר, 2014 מכרה ר.מ.ע 7 כ- 98% מזכויותיה במקרקעין האמורים לגורמים חיצוניים שאינם קשורים לחברה ברווח גולמי בסך של 46,229 אלפי ש"ח. בחודש דצמבר, 2015 מכרה ר.מ.ע 7 את יתרת זכויותיה במקרקעין האמורים לחברה ומאותו מועד אין לחברה פעילות עסקית מהותית.

ב. סיון ביצוע בע"מ

סיון ביצוע בע"מ הוקמה ביום 2 בדצמבר 2004 ע"י החברה יחד עם גורם נוסף למטרת ביצוע עבודות בניה. החברה מחזיקה ב- 50% מהזכויות בחברה.

החברה מצרפת לדוחותיה הכספיים את הדוחות הכספיים של סיון ביצוע בע"מ, המטופלת לפי שיטת השווי המאזני.

ג. קיבולים השקעות ונכסים שותפות רשומה (להלן - "קיבולים")

קיבולים הוקמה בשנת 2012 על ידי החברה ביחד עם שותף נוסף. החברה מחזיקה ב-50% מקיבולים. קיבולים מחזיקה בזכויות במקרקעין בעיר בית שמש, עליהם היא הקימה מרכז מסחרי על שטח של כ- 14,925 מ"ר. עבודות הפרויקט הסתיימו בשנת 2016.

בחודש דצמבר, 2015 חתמה קיבולים עם צד שלישי, שאינו קשור לחברה (להלן: "הקונה"), בהסכם לפיו, בין השאר, תמכור קיבולים לקונה 20% מזכויותיה במרכז המסחרי האמור לעיל, המוקם על ידי קיבולים, עסקה זו הושלמה במהלך שנת 2017 וההכנסה בגינו הוכרה בספרי קיבולים. החל מיום 1 בינואר, 2018 סווג המרכז המסחרי ממלאי לנדל"ן להשקעה.

במהלך שנת 2016 הקימה קיבולים את חברת ק.צ. שערי העיר בע"מ, אשר עוסקת בניהול המרכז המסחרי האמור. קיבולים מחזיקה ב- 100% ממניות ק.צ. שערי העיר.

ד. קבוצת אבן השוהם בע"מ

ביום 30 בנובמבר, 2017 רכשה החברה יחד עם שותף נוסף (חלק החברה 50% להלן יחדיו: "הרוכשות") את קבוצת אבן השוהם בע"מ, חברה פרטית המחזיקה בזכויות חכירה במקרקעין בשטח של כ-8.1 דונם במתחם כורזין בגבעתיים (להלן: "אבן השוהם" ו-"המקרקעין", בהתאמה). זכויות החכירה בהן מחזיקה "אבן השוהם" מסתיימות ביום 21 במרס 2042. במועד תשלום דמי היתר לרשות מקרקעי ישראל, תתקשר אבן השוהם בהסכם חכירה חדש אשר יותאם לתב"ע החדשה החלה על המקרקעין ומאפשרת הקמת פרויקט משולב הכולל 2 קומות מסחר, 26 קומות משרדים, 5 קומות מגורים וחניון פרטי וציבורי. העסקה הושלמה במהלך שנת 2018.

באור 13 - נדל"ן להשקעה

א. תנועה

2018	
אלפי ש"ח	
--	יתרה ליום 1 בינואר
56,525	העברה ממלאי בניינים ודירות למכירה (א)
714	רכישות והשקעות (ב)
(3,110)	התאמת שווי הוגן
<u>54,129</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר

(א) שני נכסים אשר בבעלות החברה (וכן נכס בבעלות עסקה משותפת, כאמור בבאור 12'ב'ג' לעיל) המיועדים להשכרה ואשר סווגו עד כה כמלאי בדוחותיה הכספיים של החברה, סווגו החל מיום 1 בינואר, 2018 כנדל"ן להשקעה בדוחותיה הכספיים. בדבר השפעה על הדוחות הכספיים של החברה ראה ביאור 2'כה' לעיל.

(ב) מורכב מהוצאות להשלמת פרויקט "שוק בצלאל", כאמור בבאור 5'110 לעיל ומפרויקט דיור להשכרה בכרמיאל, כאמור באור 12'110 לעיל.

ב. סכומים שהוכרו ברווח או הפסד

2018	
אלפי ש"ח	
908	הכנסות משכירות נדל"ן להשקעה
695	הוצאות תפעוליות ישירות
<u>213</u>	סה"כ רווח מנדל"ן להשקעה

בנוסף במהלך שנת 2018 הוכרה ירידת ערך נדל"ן להשקעה בסך של 3,110 אלפי ש"ח.

ג. הרכב

נדל"ן להשקעה מורכב כדלקמן:

2018	
אלפי ש"ח	
53,975	נדל"ן להשקעה
154	נדל"ן להשקעה בהקמה
<u>54,129</u>	

נדל"ן להשקעה מורכב משני פרויקטים נדל"ן מסחרי המושכרים לצדדים שלישיים, ומקרקעות המיועדות לבניית דיור להשכרה בכרמיאל, אשר עתידים לשמש להפקת דמי שכירות.

ד. מדידת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה

נדל"ן להשקעה נמדד על בסיס השווי ההוגן כפי שנקבע בהערכת שווי שבוצעה על ידי מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי שהוא בעל כישורים מקצועיים מוכרים וניסיון רב בנוגע למיקום וסוג הנדל"ן שהוערך. השווי ההוגן נקבע בהתבסס על עסקאות שנערכו לאחרונה בשוק ביחס לנדל"ן דומה ובמיקום דומה לזה של הנדל"ן שבבעלות החברה, וכן בהתבסס על אומדן תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים מהנכס. באמידת תזרימי המזומנים הובא בחשבון הסיכון המובנה שלהם והם מהווים בשיעור תשואה המשקף את הסיכונים הגלומים בתזרימי המזומנים אשר נקבע בהתחשב בתשואה המקובלת בשוק המקרקעין תוך התאמה למאפיינים הספציפיים של הנכס ורמת הסיכון של ההכנסות הצפויות ממנו.

בהערכת השווי של נדל"ן להשקעה בהקמה נעשה שימוש בשיטת ההשוואה או בשיטת היוון תזרימי המזומנים, כפי שמצא לנכון מעריך השווי. קביעת השווי ההוגן מבוססת על אומדן ההכנסות העתידיות הצפויות מהפרוייקט המוגמר, תוך שימוש בתשואות מותאמות לסיכונים המשמעותיים הרלוונטיים לתהליך ההקמה, לרבות סיכונים הבנייה וההשכרה אשר הינן גבוהות מהתשואות הנוכחיות לגבי נכסי נדל"ן להשקעה דומים כשהם גמורים. העלויות הצפויות הנותרות להשלמה, בתוספת רווח יזמי, מנוכות מאומדן ההכנסות העתידיות כאמור לעיל.

הנחות משמעותיות ששימשו בהערכות השווי מוצגות להלן:

2018		2018		<u>נדל"ן להשקעה</u> <u>נכס</u>
אלפי ש"ח		אלפי ש"ח		
על	נווה צדק	שוק בצלאל	הים	דמי שכירות ששימשו את הערכת השווי למ"ר לחודש (באלפי ש"ח) תשואה על הנכס (ב-%) שטחים פנויים להשכרה (ב-%)
	27	179		
	7.5%-7%	8%-7.5%		
	67%	42%		
מודל	לפי מודל	לפי מודל	ההשוואה	הערכת שווי חניון
	ההשוואה	ההשוואה		

באור 14 - רכוש קבוע

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018

סה"כ	שיפורים במושכר	כלי רכב אלפי ש"ח	ריהוט וציוד משרדי	ציוד בניה	
<u>עלות:</u>					
18,626	2,082	1,768	2,446	12,330	יתרה ליום 1 בינואר 2018
752 (935)	232 --	330 (221)	190 (143)	-- (571)	תוספות במשך השנה גריעות במשך השנה
18,443	2,314	1,877	2,493	11,759	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2018
<u>פחת שנצבר:</u>					
13,610	1,517	642	2,026	9,425	יתרה ליום 1 בינואר, 2018
2,133 (797)	202 --	236 (83)	158 (143)	1,537 (571)	תוספות במשך השנה גריעות במשך השנה
14,946	1,719	795	2,041	10,391	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2018
3,497	595	1,082	452	1,368	יתרת עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר, 2018

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017

סה"כ	שיפורים במושכר	כלי רכב אלפי ש"ח	ריהוט וציוד משרדי	ציוד בניה	
<u>עלות:</u>					
18,533	2,037	1,768	2,398	12,330	יתרה ליום 1 בינואר 2017
93	45	--	48	--	תוספות במשך השנה
18,626	2,082	1,768	2,446	12,330	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2017
<u>פחת שנצבר:</u>					
11,149	1,343	421	1,714	7,671	יתרה ליום 1 בינואר, 2017
2,461	174	221	312	1,754	תוספות במשך השנה
13,610	1,517	642	2,026	9,425	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2017
5,016	565	1,126	420	2,905	יתרת עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר, 2017

באשר לשיעבודים, ראה באור 24ב'.

באור 15 - מסים על ההכנסה

א. חוק מס הכנסה (תיאומים בשל אינפלציה), התשמ"ה-1985

על-פי החוק, עד לתום שנת 2007 נמדדו התוצאות לצורכי מס בישראל כשהן מותאמות לשינויים במדד המחירים לצרכן.

בחודש פברואר 2008 התקבל בכנסת תיקון לחוק מס הכנסה (תיאומים בשל אינפלציה), התשמ"ה-1985 המגביל את תחולתו של חוק התיאומים משנת 2008 ואילך. החל משנת 2008, נמדדות התוצאות לצורכי מס בערכים נומינליים למעט תיאומים מסוימים בגין שינויים במדד המחירים לצרכן בתקופה שעד ליום 31 בדצמבר, 2007. תיאומים המתייחסים לרווחי הון, כגון בגין מימוש נדל"ן (שבח) וניירות ערך, ממשיכים לחול עד למועד המימוש. התיקון לחוק כולל, בין היתר, את ביטול תיאום התוספת והניכוי בשל אינפלציה והניכוי הנוסף בשל פחת (לנכסים בני פחת שנרכשו לאחר שנת המס 2007) החל משנת 2008.

ב. מיסוי קבלנים

על-פי הוראות סעיף 8א' לפקודת מס הכנסה, רווח ממכירת דירות מוכר לצרכי מס במועד השלמת הבניה ובהתקיים התנאים הקבועים בסעיף 8א' לפקודת מס הכנסה. על פי הוראות סעיף 18ד' לפקודת מס הכנסה, הוצאות מימון, שיווק והוצאות הנהלה וכלליות מועמסות על עלות הפרוייקטים במהלך תקופת הבנייה ומוכרות בניכוי לצורכי מס כחלק מעלות הפרוייקט עם ההכרה ברווח לצרכי מס. הפסדים ממכירת דירות מוכרים על בסיס המימוש בפועל ובהתקיים התנאים המפורטים בסעיף 8א' לפקודת מס הכנסה.

ג. שעורי המס החלים על הקבוצה

בדצמבר 2016 אושר חוק ההתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום המדיניות הכלכלית לשנות התקציב 2017 ו-2018), התשע"ז – 2017, אשר כולל הפחתת שיעור מס החברות החל מיום 1 בינואר, 2017 לשיעור של 24% (במקום 25%) והחל מיום 1 בינואר, 2018 לשיעור של 23%.

שיעור מס החברות בישראל בשנת 2018 הינו 23% ובשנים 2017 הינו 24% ו-2016 הינו 25%.

חבר בני אדם חייב במס על רווח הון ריאלי בשיעור מס החברות החל בשנת המכירה.

ד. הפסדים מועברים לצרכי מס

הפסדים עסקיים שוטפים לצרכי מס המועברים לשנים הבאות מסתכמים ליום 31 בדצמבר, 2018 לסך של כ- 5,046 אלפי ש"ח. הקבוצה יצרה מסים נדחים בסך של 691 אלפי ש"ח בגין חלק מההפסדים האמורים, שניצולם צפוי בעתיד הנראה לעין.

כמו כן, לקבוצה הפסדי הון לצרכי מס המועברים לשנים הבאות המסתכמים ליום 31 בדצמבר, 2018 לסך של כ- 3,979 אלפי ש"ח, הניתנים לניצול כנגד רווחי הון בלבד. הקבוצה לא יצרה מיסים נדחים בגין הפסדי הון האמורים, מאחר שניצולם אינו צפוי בעתיד הנראה לעין.

ה. שומות מס

לחברה שומות סופיות מתוקף הוראות פקודת מס הכנסה עד וכולל שנת המס 2016.

באור 15 - מסים על ההכנסה - המשך
 1. מסים נדחים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			דוחות על המצב הכספי		
2016	2017	2018	31 בדצמבר 2017	2018	
					התחייבויות מסים נדחים
--	(3,584)	2,583	(5,979)	(3,396)	הוצאות ורווחים בגין עבודות בניה
			(5,979)	(3,396)	
					נכסי מסים נדחים
--	--	3,919	--	--	נדל"ן להשקעה המוצג בשווי הוגן
(1,769)	--	--	--	--	הוצאות ורווחים בגין עבודות בניה
25	(79)	84	607	691	הפסדים לצרכי מס
81	111	89	822	911	הטבות לעובדים
(17)	(6)	(169)	156	101	אחרים
			1,585	1,703	
(1,680)	(3,558)	6,506			הכנסות (הוצאות) מסכים נדחים
			(4,394)	(1,693)	נכסי (התחייבויות) מסכים נדחים, נטו

המסים הנדחים מוצגים בדוח על המצב הכספי כדלקמן:

31 בדצמבר		
2017	2018	
אלפי ש"ח		
941	872	נכסים לא שוטפים
(5,335)	(2,565)	התחייבויות לא שוטפות
(4,394)	(1,693)	

2. מסים על ההכנסה (הטבת מס) הכלולים בדוחות על הרווח או הפסד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2016	2017	2018	
אלפי ש"ח			
3,799	4,407	16,261	מסים שוטפים
466	5,194	(6,506)	מסים נדחים
299	(633)	601	מסים שנים קודמות
983	(415)	--	התאמת יתרות מיסים נדחים
			בעקבות השינוי בשיעורי המס
5,547	8,553	10,356	

באור 15 - מסים על ההכנסה - המשך

ח. מסים על ההכנסה המתייחסים לסעיפי רווח (הפסד) כולל אחר

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2016	2017	2018	
אלפי ש"ח			
(99)	(81)	9	רווח (הפסד) ממדידה מחדש בגין תוכניות להטבה מוגדרת
7	5	--	התאמת יתרות המסים הנדחים בעקבות שינוי בשיעורי המס
<u>(92)</u>	<u>(76)</u>	<u>9</u>	

ט. מס תיאורטי

להלן מובאת התאמה בין סכום המס, שהיה חל אילו כל ההכנסות וההוצאות, הרווחים וההפסדים ברווח או הפסד היו מתחייבים במס לפי שיעור המס הסטטוטורי, לבין סכום מסים על ההכנסה שנזקף ברווח או הפסד:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2016	2017	2018	
אלפי ש"ח			
19,264	39,852	57,144	רווח לפני מסים על הכנסה
25%	24%	23%	שיעור המס הסטטוטורי
<u>4,816</u>	<u>9,565</u>	<u>13,143</u>	מס מחושב לפי שיעור המס הסטטוטורי
			שינוי במיסים על ההכנסה הנובעים מהגורמים הבאים:
95	163	25	הוצאות לא מוכרות, נטו
3	--	770	הפסד הון שבגינו לא נזקפו מסים נדחים
--	900	(705)	הפסדים לצרכי מס בגינם לא נזקפו מיסים נדחים
(482)	(8)	(3,011)	חלק הקבוצה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(200)	--	--	ניצול הפסדים והטבות משנים קודמות בגינם לא נזקפו מיסים נדחים
33	(1,059)	(587)	חלק הקבוצה בהפסדי/רווחי שותפות, המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
983	(415)	--	שינוי בשיעור המס
299	(633)	601	מיסים בגין שנים קודמות
--	40	120	אחרות
<u>5,547</u>	<u>8,553</u>	<u>10,356</u>	מסים על הכנסה (הטבת מס)

באור 16 - אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים

א. הרכב:

31 בדצמבר		בסיס הצמדה	שעור ריבית %	
2017	2018			
אלפי ש"ח				
6	--	לא צמוד	פריים+1.5	משיכות יתר
7,712	--	לא צמוד	פריים+0.2	הלוואות לזמן קצר מבנקים
48,765	102,355	לא צמוד	פריים+2-0.5	הלוואות לזמן קצר מבנקים
3,004	--	לא צמוד	פריים+2.75	הלוואות לזמן קצר מבנקים
			2.85	
<u>59,487</u>	<u>102,355</u>			
876	370			חלויות שוטפות של התחייבויות לתאגידים בנקאיים
<u>111,070</u>	<u>94,333</u>			חלויות שוטפות של אגרות חוב
<u>111,946</u>	<u>94,703</u>			
<u>171,433</u>	<u>197,058</u>			

ב. האשראי מתאגידים בנקאיים כולל אשראי במסגרת ליווי בנקאי ומימון לרכישת קרקעות, המוצג כהתחייבות שוטפת, שהסתכם ליום 31 בדצמבר 2018 לסך של כ- 92,375 אלפי ש"ח. רוב האשראי הנ"ל ניתן לזמן קצר במסגרת הסכמי ליווי. אשראי זה מוארך מעת לעת עד לסיום הפרויקט בכפוף לעמידת החברה במסגרת האשראי ובתנאים נוספים כפי שנקבע בהסכם המסגרת (בקשר להסכמי הליווי ראה גם באור 1'ג').

ג. לגבי בטחונות ראה באור 2'ב' להלן.

ד. לגבי התחייבות החברה לתאגידים בנקאיים לעמידה באמות מידה פיננסיות ראה באור 2'ג' להלן.

באור 17 - קבלנים וספקים

31 בדצמבר		
2017	2018	
אלפי ש"ח		
26,834	67,983	חובות פתוחים (1)
4,429	3,431	המחאות לפרעון (1)
<u>47,946</u>	<u>39,278</u>	הוצאות לשלם (1)
<u>79,209</u>	<u>110,692</u>	
<u>9</u>	<u>--</u>	(1) - כולל בעלי עניין וצדדים קשורים

באור 18 - זכאים ויתרות זכות

31 בדצמבר		
2017	2018	
אלפי ש"ח		
6,680	5,653	עובדים ומוסדות בגין שכר
3,394	3,003	מוסדות
11,742	15,175	שותפים בעסקאות משותפות וחברות קשורות
12,225	8,954	הוצאות לשלם
15	147	אחרים
<u>34,056</u>	<u>32,932</u>	

באור 19 - הפרשות

סה"כ	תביעות משפטיות אלפי ש"ח	הפרשה לאחריות	
6,309	260	6,049	יתרה ליום 1 בינואר 2017
3,630	315	3,315	סכומים שהופרשו השנה
<u>(3,726)</u>	<u>(175)</u>	<u>(3,551)</u>	סכומים שנוצלו השנה
6,213	400	5,813	יתרה ליום 31 בדצמבר 2017
3,020	430	2,590	סכומים שהופרשו השנה
<u>(3,885)</u>	<u>(60)</u>	<u>(3,825)</u>	סכומים שנוצלו השנה
<u>5,348</u>	<u>770</u>	<u>4,578</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2018

א. הפרשה לאחריות

הקבוצה מכירה בהפרשה לגמר ואחריות בגין ביצוע עבודות.

כמו כן, הקבוצה משמשת כקבלן בונה של דירות למכירה. על קבלן בונה חלות הוראות חוק מכר דירות התשל"ג-1973 במסגרתו מחויב המוכר לתקן אי התאמות הנובעות מליקויי בנייה, דבר היוצר אחריות נמשכת לאחר סיומם של הפרויקטים.

הנהלת הקבוצה מבצעת הערכות על סמך ניסיון העבר ביחס להוצאות שבהן עשויה החברה להתחייב.

ב. הפרשה בגין תביעות משפטיות

ההפרשה בגין תביעות משפטיות מחושבת בהתאם להערכת הנהלת החברה ויועציה המשפטיים. לפרטים נוספים ראה באור 24'אלהלן.

באור 20 - התחייבויות לבעלי מקרקעין

31 בדצמבר	
2017	2018
אלפי ש"ח	
138,362	102,382

התחייבות לבעלי מקרקעין

התחייבות לבעלי מקרקעין מורכבת בעיקר מהתחייבויות לבעלי מקרקעין בגין עסקאות קומבינציה בעין ועסקאות קומבינציית תמורות בפרויקט "המשולש הגדול", כאמור בבאור 4'110 לעיל, התחייבויות לבעלי מקרקעין בגין קומבינציית תמורות בפרויקט "אכזיב" בנהריה, כאמור בבאור 12'110 לעיל והתחייבויות לבעלי מקרקעין בגין קומבינציות בפרויקטים בגני תקוה, כאמור בבאורים 7'110 ו-8'110 לעיל.

באור 21 - הלוואות מתאגידים בנקאיים

א. הרכב:

ליום 31 בדצמבר		בסיס הצמדה	שעור ריבית %
2017	2018		
אלפי ש"ח			
29,076	30,179	לא צמוד	פריים+1.1 עד פריים + 1.5
29,076	30,179		
(881)	(370)		
28,195	29,809		

התחייבות לתאגידים בנקאיים

בניכוי חלויות שוטפות וריבית לשלם

ב. מועדי פרעון לשנים שלאחר מועד הדיווח:

ליום 31 בדצמבר
2018
אלפי ש"ח
370
29,809
30,179

שנה ראשונה
שנה שנייה

ג. באשר לבטחונות, ראה באור 24'ב' להלן.

ד. באשר להסכמי לזוי בנקאיים, ראה באור 24'ג' להלן.

ה. באשר להתחייבויות החברה לתאגידים בנקאיים לעמידה באמות מידה פיננסיות, ראה באור 24'ג' להלן.

31 בדצמבר	
2017	2018
אלפי ש"ח	
194,576	231,936

אגרות חוב

1. הרכב:

31 בדצמבר	
2017	2018
אלפי ש"ח	
302,153	324,910
(637)	(1,297)
4,130	2,656
(111,070)	(94,333)
194,576	231,936

ערך נקוב של אגרות החוב
בניכוי: יתרת נכיון שטרם הופחתה
בתוספת: יתרת פרמיה שטרם הופחתה
בניכוי: חלות שוטפת

2. פרטים נוספים אודות סדרות אג"ח

א. אגרות חוב סדרה ג'

1. בחודש ינואר 2013, פרסמה החברה דוח הצעת מדף, על-פי תשקיף מדף של החברה מחודש מאי 2012, כפי שתוקן בחודש ינואר 2013, על-פיו הציעה החברה לציבור עד 50,000,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ג') של החברה, אשר הוצעו לציבור ב-100% מערכן הנקוב. אגרות חוב (סדרה ג') הוצעו לציבור ב-50,000 יחידות בדרך של מכרז על שיעור הריבית השנתי אותו תישאנה איגרות החוב (סדרה ג'), אשר נקבע על 8%. איגרות החוב עומדות לפירעון (קרן) בחמישה תשלומים שנתיים שווים אשר ישולמו ביום 1 בפברואר של כל אחת מהשנים 2015 - 2019 (כולל), איגרות החוב (סדרה ג') אינן צמודות (קרן וריבית) למדד כלשהוא או למטבע כלשהוא. למעט ביחס לתקופת הריבית הראשונה, הריבית שתישאנה איגרות החוב (סדרה ג') בגין יתרתן הבלתי מסולקת, תשולם בשני תשלומים חצי שנתיים שווים אשר יבוצעו בימים 1 בפברואר ו-1 באוגוסט של כל אחת מהשנים 2014 עד 2019 (כולל), החל מיום 1 בפברואר 2014, כאשר תשלום הריבית האחרון ייעשה ביום 1 בפברואר 2019. סך תמורת הנפקה (ברוטו) שנתקבלה על-ידי החברה בגין כל היחידות שהזמנתן התקבלה הייתה 50,000,000 ש"ח.

2. ביום 19 בנובמבר, 2013 פרסמה החברה דוח הצעת מדף, על-פי תשקיף מדף של החברה מחודש מאי 2012, כפי שתוקן בחודש נובמבר 2013, על-פיו הציעה החברה לציבור עד 50,000,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב בדרך של הרחבת אגרות חוב סדרה ג' של החברה. אגרות חוב (סדרה ג') הוצעו לציבור ב-50,000 יחידות בדרך של מכרז על מחיר היחידה. סך תמורת הנפקה (ברוטו) מהרחבת סדרה ג' שנתקבלה על-ידי החברה בגין כל היחידות שהזמנתן התקבלה הייתה 55,650 אלפי ש"ח.

3. להבטחת הפרעון המלא של אגרות החוב (סדרה ג'), רשמה החברה לטובת הנאמן שיעבוד קבוע ושוטף ראשון בדרגה ביחיד, ללא הגבלה בסכום על כל הזכויות אשר יבצעו לה מהפרויקטים "בית שמש" ו"שוק בצלאל". (לפרטים בדבר הפרויקטים ראה באור 3'110 ובאור 5'110 לעיל).

4. יתרת אגרות חוב (סדרה ג') במחזור ליום 31 בדצמבר 2018 הינה 20 מליוני ש"ח ע"נ.

5. בעת הנפקת אגרות החוב (סדרה ג') התחייבה החברה לעמוד באמות המידה הפיננסיות הבאות:

- א. החברה לא תחלק דיבידנד בסכום מצטבר שיעלה על 33.3% מהרווח הנקי מפעילות שוטפת, על פי דוחותיה הכספיים האחרונים הידועים במועד קבלת ההחלטה על חלוקת דיבידנד.
- ב. כל עוד תהיינה אגרות החוב (סדרה ג') של החברה במחזור, יחס ההון העצמי למאזן לא יפחת משיעור של 10%. "הון עצמי" לעניין באור זה הינו הון כנקוב בדוחות הכספיים בתוספת מרכיב ההמרה של אג"ח להמרה; "מאזן" לעניין באור זה הינו סך היקף דוח על המצב הכספי בקיזוז מקדמות מרוכשי דירות.
- ג. אם במהלך תקופת הריבית יעודכן דירוג אגרות החוב (סדרה ג') על ידי מידרוג בע"מ (להלן: "מידרוג"), או כל חברה מדרגת אחרת שתבוא במקומה ("חברת הדירוג") כך שהדירוג שיקבע לאגרות החוב (סדרה ג') יהיה נמוך בדרגה אחת או יותר מדירוג של (Baa2) או כל דירוג מקביל שיבוא במקומו כפי שיקבע על ידי חברת הדירוג ("הדירוג הנמוך"), יוגדל שיעור הריבית שישולם על ידי החברה למחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') במועד התשלום הרלוונטי של הריבית, ב- 0.5% לשנה מעל שיעור הריבית שנקבע במכרז וכפי שתפרסם החברה בדו"ח המידי בדבר תוצאות ההנפקה וזאת בגין התקופה בה איגרות החוב (סדרה ג') דורגו בדירוג הנמוך בלבד. אולם אם במידה ודירוג החברה ירד מתחת לדירוג Ba2 על פי דירוגה של מידרוג או על פי חברת הדירוג, והדירוג לא עלה לדירוג של Ba2 לאחר חלוף של 45 ימים ממועד הורדת הדירוג, הורדת דירוג זו תהווה עילה לפירעון למידי של אגרות חוב סדרה ג'.
- ד. אם במהלך תקופת ריבית כלשהי, יפחת יחס ההון העצמי למאזן משיעור של 15% (להלן: "יחס ההון העצמי המקורי"), יוגדל שיעור הריבית שתשולם על ידי החברה למחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') במועדי התשלום הרלוונטי של הריבית, ב- 0.5% לשנה מעל שיעור הריבית שנקבע במכרז וכפי שפרסמה החברה בדוח המידי בדבר תוצאות ההנפקה וזאת בגין התקופה בה פחת יחס ההון העצמי למאזן מיחס ההון העצמי המקורי.
- ה. החברה התחייבה כי כל עוד אגרות החוב (סדרה ג') של החברה תהיינה במחזור, קבוצת בן אברהם וקבוצת פייגלין ימשיכו להיות יחדיו או לחוד בעלות השליטה בחברה. למען הסר ספק עילה זו לא תתקיים היה והעברת השליטה בחברה תאושר ברוב רגיל של מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') של החברה.
- נכון לתאריך הדיווח עמדה החברה בכל ההתניות ואמות המידה הפיננסיות המפורטות לעיל.
6. ביום 10 בפברואר, 2015 הודיעה חברת מדרוג בע"מ (להלן: "מדרוג") על העלאת דירוג סדרות אג"ח החברה שבמחזור מדרוג Baa2 באופן חיובי לדירוג Baa1 באופן יציב. ביום 21 בספטמבר, 2016, ביום 24 בספטמבר, 2017 וביום 4 ביולי, 2018 אישרה מדרוג את הדירוג Baa1 באופן יציב על כל סדרות אג"ח היו במחזור נכון לאותו מועד.
7. מועדי הפרעון לשנים שלאחר תאריך הדיווח:

ליום 31
בדצמבר
2018
אלפי ש"ח
20,011

שנה ראשונה

ב. אגרות חוב סדרה ד'

1. בחודש פברואר 2015, פרסמה החברה דוח הצעת מדף, על-פי תשקיף מדף של החברה מחודש מאי 2012, כפי שתוקן בחודש נובמבר 2013, על-פיו הציעה החברה לציבור עד 62,500,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ד') של החברה, אשר הוצעו לציבור ב-100% מערכן הנקוב. אגרות חוב (סדרה ד') הוצעו לציבור ב-62,500 יחידות בדרך של מכרז על שיעור הריבית השנתי אותו תישאנה איגרות החוב (סדרה ד'), אשר נקבע על 5.5%. איגרות החוב עומדות לפירעון (קרן) בחמישה תשלומים שנתיים אשר ישולמו ביום 1 בפברואר של כל אחת מהשנים 2017 - 2021 (כולל), כאשר התשלום הראשון יהא בשעור של 10% מהערך הנקוב של הקרן המקורית וארבעת התשלומים הנוספים- בשעור של 22.5% מהערך הנקוב של הקרן המקורית. איגרות החוב (סדרה ד') אינן צמודות (קרן וריבית) למדד כלשהוא או למטבע כלשהוא. למעט ביחס לתקופת הריבית הראשונה, הריבית שתישאנה איגרות החוב (סדרה ד') בגין יתרתן הבלתי מסולקת, תשולם בשני תשלומים חצי שנתיים שווים אשר יבוצעו בימים 1 בפברואר ו-1 באוגוסט של כל אחת מהשנים 2016 עד 2021 (כולל), כאשר תשלום הריבית האחרון ייעשה ביום 1 בפברואר 2021. הריבית הראשונה בגין אגרות החוב (סדרה ד') שולמה ביום 1 באוגוסט, 2015 בתקופה שתחילתה ביום 1 במרס 2015 (יום המסחר שלאחר המכרז) ועד ליום 31 ביולי 2015, בשיעור 2.29041%, כשהיא מחושבת על בסיס 365 ימים בשנה. סך הכל הנפיקה החברה על פי תוצאות המכרז 62,397,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ד'). התמורה הכוללת (ברוטו) בגין הנפקת אגרות החוב (סדרה ד') הינה כ-62,397 אלפי ש"ח.
2. ביום 29 באוקטובר, 2015 פרסמה החברה דוח הצעת מדף, על-פי תשקיף מדף של החברה מחודש אוגוסט 2015, על-פיו הציעה החברה לציבור עד 60,000,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב בדרך של הרחבת אגרות חוב סדרה ד' של החברה. אגרות חוב (סדרה ד') הוצעו לציבור ב-60,000 יחידות בדרך של מכרז על מחיר היחידה. סך הכל ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ד') שהנפיקה החברה הסתכם ל - 53,487,000 ש"ח. בתמורת ההנפקה (ברוטו) מהרחבת סדרה ד' שנתקבלה על-ידי החברה בגין כל היחידות שהזמנתן התקבלה הייתה 55,626 אלפי ש"ח.
3. ביום 26 בספטמבר, 2016 פרסמה החברה דוח הצעת מדף, על-פי תשקיף מדף של החברה מחודש אוגוסט 2015, על-פיו הציעה החברה לציבור עד 80,000,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב בדרך של הרחבת אגרות חוב סדרה ד' של החברה. אגרות חוב (סדרה ד') הוצעו לציבור ב-80,000 יחידות בדרך של מכרז על מחיר היחידה. סך הכל ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ד') שהנפיקה החברה הסתכם ל - 68,731,000 ש"ח. בתמורת ההנפקה (ברוטו) מהרחבת סדרה ד' שנתקבלה על-ידי החברה בגין כל היחידות שהזמנתן התקבלה הייתה 71,893 אלפי ש"ח.
4. ביום 25 בספטמבר, 2017 פרסמה החברה דוח הצעת מדף, על-פי תשקיף מדף של החברה מחודש אוגוסט 2015, על-פיו הציעה החברה לציבור עד 120,000,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב בדרך של הרחבת אגרות חוב סדרה ד' של החברה. אגרות חוב (סדרה ד') הוצעו לציבור ב-120,000 יחידות בדרך של מכרז על מחיר היחידה. סך הכל ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ד') שהנפיקה החברה הסתכם ל - 96,000,000 ש"ח. בתמורת ההנפקה (ברוטו) מהרחבת סדרה ד' שנתקבלה על-ידי החברה בגין כל היחידות שהזמנתן התקבלה הייתה 101,875 אלפי ש"ח.
5. ביום 31 בינואר, 2018 במקביל לאישור מידרוג להנפקת אגרות חוב בסך של 24 מיליון ש"ח בדרך של הרחבת סדרה ד', אישר דירקטוריון החברה הנפקה פרטית של 24 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ד') של החברה על דרך של הרחבת סדרה, אשר הונפקו למשקיע מוסדי במסגרת הנפקה פרטית במחיר של 105 אגורות לכל 1 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ד'), ובתמורה כוללת (ברוטו) של 25,200 אלפי ש"ח.
6. יתרת אג"ח (סדרה ד') במחזור ליום 31 בדצמבר 2018 הינה 220,615 אלפי ש"ח ע"ג.
7. בעת הנפקת אגרות החוב (סדרה ד') התחייבה החברה לעמוד באמות המידה הפיננסיות הבאות :

- א. החברה לא תחלק דיבידנד בסכום מצטבר שיעלה על 33.3% מהרווח הנקי מפעילות שוטפת, על פי דוחותיה הכספיים האחרונים הידועים במועד קבלת ההחלטה על חלוקת דיבידנד.
- ב. כל עוד תהיינה אגרות החוב (סדרה ד') של החברה במחזור, ההון העצמי של החברה לא יפחת מ- 70 מיליון ש"ח ויחס ההון העצמי למאזן לא יפחת משיעור של 18%. "הון עצמי" לעניין באור זה הינו הון כנקוב בדוחות הכספיים בתוספת מרכיב ההמרה של אג"ח להמרה; "מאזן" לעניין באור זה הינו סך היקף דוח על המצב הכספי בקיזוז מקדמות מרוכשי דירות ובניכוי התחייבות לבעלי מקרקעין בגין עסקאות קומבינציה.
- ג. יחס החוב הפיננסי ל- CAP על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה לא יעלה על 82%. "חוב פיננסי" לעניין באור זה הינו חוב נושא ריבית לזמן קצר ולזמן ארוך מבנקים ומוסדות פיננסיים בתוספת חוב נושא ריבית למחזיקי אגרות החוב שהנפיקה החברה ובתוספת חוב לבעלי שליטה על בסיס הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה. "CAP" לעניין באור זה הינו החוב הפיננסי בצירוף סך ההון העצמי במאזן (כולל זכויות מיעוט ובתוספת הלוואת בעלים).
- ד. אם במהלך תקופת ריבית כלשהי, תחרוג החברה מאחד מהתנאים המפורטים בסעיף ב' לעיל, יוגדל שיעור הריבית שתשולם על ידי החברה למחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') במועדי התשלום הרלוונטי של הריבית, ב- 0.5% לשנה מעל שיעור הריבית שנקבע במכרז וכפי שפרסמה החברה בדוח המיידני בדבר תוצאות ההנפקה בגין כל אחת מההפרות המפורטות בסעיף זה וזאת בגין התקופה בה פחת יחס ההון העצמי למאזן מיחס ההון העצמי המקורי. אם במהלך תקופת ריבית כלשהי, תחרוג החברה מאחד מהתנאים המפורטים בסעיף ג' לעיל, יוגדל שיעור הריבית שתשולם על ידי החברה למחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') במועדי התשלום הרלוונטי של הריבית, ב- 0.25% לשנה מעל שיעור הריבית שנקבע במכרז וכפי שפרסמה החברה בדוח המיידני בדבר תוצאות ההנפקה, וזאת בגין התקופה בה פחת יחס ההון העצמי למאזן מיחס ההון העצמי המקורי. יובהר בזאת שהעלאת שיעור הריבית בגין ההפרות האמורות לא תעלה על שיעור של 1.25%.
- ה. אם במהלך תקופת הריבית יעודכן דירוג אגרות החוב (סדרה ד') על ידי מידרוג, או כל חברה מדרגת אחרת שתבוא במקומה ("חברת הדירוג") כך שהדירוג שיקבע לאגרות החוב (סדרה ד') יהיה נמוך בדרגה אחת או יותר מדירוג של (Baa1) או כל דירוג מקביל שיבוא במקומו כפי שיקבע על ידי חברת הדירוג ("הדירוג הנמוך"), יוגדל שיעור הריבית שישולם על ידי החברה למחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') במועד התשלום הרלוונטי של הריבית, ב- 0.25% לשנה מעל שיעור הריבית שנקבע במכרז וכפי שתפרסם החברה בדו"ח המיידני בדבר תוצאות ההנפקה וזאת בגין התקופה בה איגרות החוב (סדרה ד') דורגו בדירוג הנמוך בלבד בגין כל דרגה בה יירד הדירוג האמור, והכל עד לתוספת המרבית של 1%. יובהר בזאת שסך תוספת הריבית בגין החריגות המפורטות בסעיף זה ובסעיף ד' שלעיל לא תעלה על 1.25%.
- ו. החברה התחייבה כי כל עוד אגרות החוב (סדרה ד') של החברה תהיינה במחזור, קבוצת בן אברהם וקבוצת פייגלין ימשיכו להיות יחדיו או לחוד בעלות השליטה בחברה. למען הסר ספק עילה זו לא תתקיים היה והעברת השליטה בחברה תאושר ברוב רגיל של מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') של החברה.
- ז. החברה התחייבה כי כל עוד אגרות החוב (סדרה ד') של החברה תהיינה במחזור, החברה לא תיצור שעבוד צף על כלל נכסי החברה לטובת צד ג', אלא באישור אסיפת מחזיקי אגרות החוב או במידה והחברה תיצור שעבוד לטובת נאמן אג"ח בגין כל יתרת אג"ח בלתי מסולקת שבמחזור.
- נכון לתאריך הדיווח עמדה החברה בכל ההתניות ואמות המידה הפיננסיות המפורטות לעיל.

8. ביום 10 בפברואר, 2015 הודיעה חברת מדרוג בע"מ (להלן: "מדרוג") על העלאת דירוג סדרות אג"ח החברה שבמחזור מדרוג Baa2 באופק חיובי לדירוג Baa1 באופק יציב. ביום 21 בספטמבר, 2016 וביום 26 בספטמבר, 2016 אישרה מדרוג דירוג Baa1 באופק יציב לכל סדרות אג"ח שבמחזור ולהרחבת סדרה ד' בסכום של עד 80 מיליון ש"ח בהתאמה. ביום 18 בספטמבר, 2017 וביום 24 בספטמבר, 2017 הודיעה מדרוג על אישור דירוג אג"ח החברה שבמחזור בדירוג Baa1 באופק יציב וכן להרחבת סדרה ד' בסך של עד 120 מיליון ש"ח באותו דירוג בהתאמה. ביום 31 בינואר, 2018 הודיעה מדרוג על אישור דירוג בדירוג Baa1 באופק יציב להרחבת סדרה ד' בסך של עד 24 מיליון ש"ח. ביום 4 ביולי, 2018 אישרה מדרוג את הדירוג Baa1 באופק יציב על כל סדרות אג"ח היו במחזור נכון לאותו מועד.

9. מועדי הפרעון לשנים שלאחר תאריך הדיווח:

ליום 31 בדצמבר 2018	אלפי ש"ח	
74,322		שנה ראשונה
74,322		שנה שנייה
74,322		שנה שלישית
<u>222,966</u>		

ג. אגרות חוב סדרה ה'

1. ביום 25 ביולי, 2018 פרסמה החברה דוח הצעת מדף, על-פי תשקיף מדף של החברה מחודש אוגוסט 2015, להנפקת עד 100,000,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ה'), אשר הוצעו לציבור ב-100% מערכן הנקוב לא צמודה למדד או למטבע כלשהו, אשר הוצעו לציבור ב-100,000 יחידות בדרך של מכרז על שיעור הריבית השנתית שנושאות אגרות החוב (סדרה ה') שלא יעלה על שיעור של 5.15%. קרן אגרות החוב תיפרע בארבעה תשלומים שנתיים שווים שישולמו ביום 1 באוגוסט של אחת מהשנים 2020-2023 (כולל). על פי תוצאות המכרז הנפיקה החברה סך של 84,295,000 ש"ח ע"נ של אגרות חוב (סדרה ה'). התמורה (ברוטו) שהתקבלה מההנפקה הסתכמה לסך של 84,295 אלפי ש"ח והריבית השנתית שנקבעה הינה 5.15%. למעט ביחס לתקופת הריבית הראשונה, הריבית שתישאנה אגרות החוב (סדרה ה') בגין יתרתן הבלתי מסולקת, תשולם בשני תשלומים חצי שנתיים שווים אשר יבוצעו בימים 1 בפברואר ו-1 באוגוסט של כל אחת מהשנים 2019 עד 2023 (כולל), כאשר תשלום הריבית האחרון ייעשה ביום 1 באוגוסט 2023. הריבית הראשונה בגין אגרות החוב (סדרה ה') תשולם ביום 1 בפברואר, 2019 בגין התקופה שתחילתה ביום 29 ביולי 2018 (יום המסחר הראשון שלאחר המכרז) ועד ליום 31 בינואר 2019, בשיעור 2.63849%, כשהיא מחושבת על בסיס 365 ימים בשנה.

2. יתרת אגרות חוב (סדרה ה') במחזור ליום 31 בדצמבר 2018 הינה 84,295 אלפי ש"ח ע"נ.

3. בעת הנפקת אגרות החוב (סדרה ה') התחייבה החברה לעמוד באמות המידה הפיננסיות הבאות:

א. החברה לא תחלק דיבידנד בסכום מצטבר שיעלה על 33.3% מהרווח הנקי מפעילות שוטפת, על פי דוחותיה הכספיים האחרונים הידועים במועד קבלת ההחלטה על חלוקת דיבידנד.

ב. כל עוד תהיינה אגרות החוב (סדרה ה') של החברה במחזור, ההון העצמי של החברה לא יפחת מ-100 מיליון ש"ח ויחס ההון העצמי למאזן לא יפחת משיעור של 16%. "הון עצמי" לעניין באור זה הינו הון נקוב בדוחות הכספיים בתוספת מרכיב ההמרה של אג"ח להמרה, ככל שינפק; "מאזן" לעניין באור זה הינו סך

היקף דוח על המצב הכספי בקיזוז מקדמות מרוכשי דירות ובניכוי התחייבות לבעלי מקרקעין בגין עסקאות קומבינציה.

ג. יחס החוב הפיננסי ל-CAP על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה לא יעלה על 82%. "חוב פיננסי" לעניין באור זה הינו חוב נושא ריבית לזמן קצר ולזמן ארוך מבנקים ומוסדות פיננסיים בתוספת חוב נושא ריבית למחזיקי אגרות החוב שהנפיקה החברה ובתוספת חוב לבעלי שליטה על בסיס הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה. "CAP" לעניין באור זה הינו החוב הפיננסי בצירוף סך ההון העצמי במאזן (כולל זכויות מיעוט ובתוספת הלוואת בעלים).

ד. אם במהלך תקופת ריבית כלשהי, יפחת ההון העצמי של החברה מ-110 מיליון ש"ח, יחס הון עצמי למאזן יפחת מ-20% (בהתאם להגדרת "הון עצמי" ו"מאזן" בס"ק ב' לעיל) או אם יחס החוב הפיננסי ל-CAP על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה יעלה על 78% (כמוגדר בס"ק ג' לעיל), יוגדל שיעור הריבית שתשולם על ידי החברה למחזיקי אגרות החוב (סדרה ה') במועדי התשלום הרלוונטי של הריבית, ב-0.25% לשנה מעל שיעור הריבית שנקבע במכרז וכפי שפרסמה החברה בדוח המיידני בדבר תוצאות ההנפקה בגין כל אחת מההפרות המפורטות בסעיף זה וזאת בגין התקופה בה התרחשה ההפרה. יובהר בזאת שהעלאת שיעור הריבית בגין ההפרות האמורות לא תעלה על שיעור של 1.5%.

ה. אם במהלך תקופת הריבית יעודכן דירוג אגרות החוב (סדרה ה') על ידי מידרוג, או כל חברה מדרגת אחרת שתבוא במקומה ("חברת הדירוג") כך שהדירוג שיקבע לאגרות החוב (סדרה ה') יהיה נמוך בדרגה אחת או יותר מדירוג של (Baa1) או כל דירוג מקביל שיבוא במקומו כפי שיקבע על ידי חברת הדירוג ("הדירוג הנמוך"), יוגדל שיעור הריבית שישולם על ידי החברה למחזיקי אגרות החוב (סדרה ה') במועד התשלום הרלוונטי של הריבית, ב-0.25% לשנה מעל שיעור הריבית שנקבע במכרז וכפי שתפרסם החברה בדו"ח המיידני בדבר תוצאות ההנפקה וזאת בגין התקופה בה איגרות החוב (סדרה ה') דורגו בדירוג הנמוך בלבד בגין כל דרגה בה ירד הדירוג האמור, והכל עד לתוספת המרבית של 1.5%. יובהר בזאת שסך תוספת הריבית בגין החריגות המפורטות בסעיף זה ובסעיף ד' שלעיל לא תעלה על 1.5%.

ו. החברה התחייבה כי כל עוד אגרות החוב (סדרה ה') של החברה תהיינה במחזור, קבוצת בן אברהם וקבוצת פייגלין ימשיכו להחזיק יחדיו או לחוד ב-30% לפחות מהון המניות המונפק והנפרע של החברה ומזכויות ההצבעה בה. למען הסר ספק עילה זו לא תתקיים היה והעברת השליטה בחברה תאושר ברוב רגיל של מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') של החברה.

ז. החברה התחייבה כי כל עוד אגרות החוב (סדרה ה') של החברה תהיינה במחזור, החברה לא תיצור שעבוד צף על כלל נכסי החברה לטובת צד ג', אלא באישור אסיפת מחזיקי אגרות החוב או במידה והחברה תיצור שעבוד לטובת נאמן אג"ח בגין כל יתרת אג"ח בלתי מסולקת שבמחזור.

נכון לתאריך הדיווח עמדה החברה בכל ההתניות ואמות המידה הפיננסיות המפורטות לעיל.

4. ביום 4 ביולי, 2018 הודיעה חברת מדרוג בע"מ (להלן: "מדרוג") על דירוג Baa1 באופן יציב לאג"ח (סדרה ה') בסך של עד 100 מיליון ערך נקוב.

באור 22 - אגרות חוב - המשך

5. מועדי הפרעון לשנים שלאחר תאריך הדיווח:

ליום 31 בדצמבר 2018 אלפי ש"ח	
--	שנה ראשונה
20,823	שנה שנייה
20,823	שנה שלישית
20,823	שנה רביעית
20,823	שנה חמישית
<u>83,292</u>	

באור 23 - התחייבויות בשל הטבות לעובדים

א. הטבות לאחר סיום העסקה

דיני העבודה וחוק פיצויי פיטורין בישראל מחייבים את החברה לשלם פיצויים לעובד בעת פיטורין או פרישה או לבצע הפקדות שוטפות בתוכניות הפקדה מוגדרת לפי סעיף 14 לחוק פיצויי פיטורין כמתואר להלן. התחייבות החברה בשל כך מטופלת כהטבה לאחר סיום העסקה. חישוב התחייבות החברה בשל הטבות לעובדים מתבצע על פי הסכם העסקה בתוקף ומבוסס על משכורת העובד ותקופת העסקתו אשר יוצרים את הזכות לקבלת הפיצויים.

ההטבות לעובדים לאחר סיום העסקה ממומנות, בדרך כלל, על ידי הפקדות המסווגות כתוכנית להטבה מוגדרת או כתוכנית להפקדה מוגדרת כמפורט להלן.

1. תכניות להפקדה מוגדרת

לגבי חלק מתשלומי הפיצויים, חלים תנאי סעיף 14 לחוק פיצויי פיטורין, התשכ"ג-1963, על-פיו הפקדותיה השוטפות של הקבוצה בקרנות פנסיה ובפוליסות בחברות ביטוח, פוטרות אותה מכל התחייבות נוספת לעובדים, בגינם הופקדו הסכומים כאמור לעיל. הפקדות אלו וכן הפקדות בגין תגמולים מהוות תוכניות להפקדה מוגדרת.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2016	2017	2018
אלפי ש"ח		
<u>973</u>	<u>942</u>	<u>963</u>

הוצאות בגין תכניות להפקדה מוגדרת

2. תכניות להטבה מוגדרת

החלק של תשלומי הפיצויים שאינו מכוסה על ידי הפקדות בתוכניות להפקדה מוגדרת, כאמור לעיל, מטופל על ידי הקבוצה כתוכנית להטבה מוגדרת לפיה מוכרת ההתחייבות בגין הטבות לעובדים ובגינה הקבוצה מפקידה סכומים בפוליסות ביטוח מתאימות.

באור 23 - התחייבויות בשל הטבות לעובדים - המשך

א) הוצאות שנזקפו לרווח או הפסד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2016	2017	2018	
אלפי ש"ח			
421	403	388	עלות שירות שוטף
126	143	120	הוצאות ריבית בגין התחייבות להטבות
(106)	(116)	(93)	תשואה צפויה על נכסי התכנית
<u>441</u>	<u>430</u>	<u>415</u>	סה"כ הוצאות בגין הטבות לעובדים

ב) הכנסות (הוצאות) שנזקפו לדוח על הרווח הכולל

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2016	2017	2018	
אלפי ש"ח			
(400)	(330)	38	רווח (הפסד) אקטוארי בגין תוכניות להטבה מוגדרת
92	76	(9)	מסים שנזקפו בגין הפסד (רווח) אקטוארי
<u>(308)</u>	<u>(254)</u>	<u>29</u>	סה"כ רווח (הפסד) אקטוארי בגין תכנית להטבה מוגדרת, נטו

ג) התחייבויות התכנית, נטו

31 בדצמבר		
2017	2018	
אלפי ש"ח		
6,018	6,021	התחייבות בגין תכניות להטבה מוגדרת
(4,794)	(4,735)	בניכוי: שווי הוגן של נכסי התכניות
<u>1,224</u>	<u>1,286</u>	סה"כ התחייבות, נטו

ד) השינויים בערך הנוכחי של התחייבות בגין תכניות להטבה מוגדרת

2017	2018	
אלפי ש"ח		
5,515	6,018	יתרה ליום 1 בינואר
143	120	הוצאות ריבית
403	459	עלות שרות שוטף
(279)	(418)	פיצויים ששולמו
236	(158)	מדידה מחדש
<u>6,018</u>	<u>6,021</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר

באור 23 - התחייבויות בשל הטבות לעובדים - המשך

(ה) תנועה בשווי הוגן של נכסי התכניות

2017	2018	
אלפי ש"ח		
4,598	4,794	יתרה ליום 1 בינואר
116	93	תשואה צפויה על נכסי התוכנית
454	387	הפקדות לתוכנית על ידי המעביד
(279)	(419)	פיצויים ששולמו
(95)	(120)	מדידה מחדש
<u>4,794</u>	<u>4,735</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר

(ו) הנחות עיקריות בקביעת ההתחייבות בגין תוכנית הטבה מוגדרת

31 בדצמבר		
2017	2018	
%		
<u>1.8</u>	<u>2.7</u>	שעור היוון
<u>1.8</u>	<u>2.7</u>	שיעור התשואה הצפויה על נכסי התוכנית
<u>1</u>	<u>1</u>	שיעור עליית שכר צפויה
<u>1.2</u>	<u>1.4</u>	שיעור עליית מדד
<u>10</u>	<u>10</u>	שיעור פרישה צפוי

(ז) סכומים, עיתוי ואי ודאויות של תזרימי מזומנים עתידיים

להלן שינויים אפשריים הנחשבים לסבירים לסוף תקופת הדיווח, לכל הנחה אקטוארית בהנחה שיתר ההנחות האקטואריות נותרו ללא שינוי:

השינוי במחויבות
להטבה מוגדרת
אלפי ש"ח

ליום 31 בדצמבר 2018:

	מבחן רגישות לשינוי בשיעור עליית שכר צפויה השינוי כתוצאה מ:
<u>170</u>	עליית שכר של 1%
<u>(101)</u>	ירידת שכר של 1%
	מבחן רגישות לשינוי שיעור ההיוון של התחייבות התכנית השינוי כתוצאה מ:
<u>(101)</u>	עליית שיעור היוון של 1%
<u>170</u>	ירידת שיעור היוון של 1%

באור 23 - התחייבויות בשל הטבות לעובדים - המשך

ב. עובדים זרים

בהתאם להחלטת הממשלה מחודש אוגוסט 2004, נקבעו תנאים ומגבלות להעסקתם של העובדים הזרים בענף הבנייה בישראל. העסקת העובדים הזרים מתבצעת באמצעות קבלני כוח אדם שהינם "תאגידי מורשים" ולא ישירות על-ידי חברות הבנייה. התאגידי המורשים מספקים את העובדים הזרים לחברות הבנייה ואילו בין חברת הבנייה לבין העובד הזר לא מתקיימים יחסי עובד מעביד. האחריות על העסקת העובד הזר, תשלומי השכר ותנאי עבודתו מוטלת בראש ובראשונה על התאגיד המורשה.

בנוסף, נקבעו תנאים להעסקת עובדים זרים, לרבות מתן דיווחים שונים והפקדות כספים בקרן לזכויות עובדים זרים. חברה מאוחדת בשליטתה המלאה של החברה הקימה תאגיד מורשה לצורך קבלת היתרים להעסקת עובדים זרים, כמפורט בבאור 12'א' לעיל. התאגיד שהוקם מעביר באופן שוטף כספים לקרן לזכויות עובדים בעד כל עובד זר שמועסק על ידו באותו חודש. בהתאם להוראות חוק העסקת עובדים זרים, לא תחול לגבי התקופה שבעדה הופקדו הכספים בקרן לזכויות עובדים זרים, חבות נוספת לתשלום פיצויים בהתאם להוראות חוק פיצויי פיטורין, תשנ"ג-1993.

באור 24 - התחייבויות תלויות, התקשרויות ושיעבודים

א. הליכים משפטיים

כנגד קבוצה הוגשו תביעות שונות בגין ליקויי בנייה וחוק התכנון ובגין תביעות עובדים בסך כולל של כ- 5,461 אלפי ש"ח. נכון למועד הדיווח התביעות נמצאות בשלבים שונים של הליך משפטי.

עלות התיקונים הצפויה מכוסה בחלקה במסגרת הפרשה לאחריות אותה עורכת החברה בדוחותיה. בנוסף, בגין התביעות הנ"ל נכללה בדוחות הכספיים הפרשה בסך של 770 אלפי ש"ח, אשר לדעת הנהלת החברה ובהתבסס על ניסיון העבר, משקף את הסכומים אותם תידרש החברה לשלם בגין תביעות אלו.

ב. ערבויות ובטחונות

1. להבטחת תשלומים, טיב העבודות, ביצוען ומקדמות שנתקבלו בגין מסרה הקבוצה ערבויות בנקאיות כמפורט להלן:

31 בדצמבר		
2017	2018	
אלפי ש"ח		
98	99	בגין טיב העבודות
41,179	45,172	בגין ביצוע העבודות
222,279	163,670	ערבות פיננסית לבעלי קרקע
2,157	2,157	בגין רישיון להעסקת עובדים זרים
651,327	647,704	לפי חוק מכר דירות
<u>917,040</u>	<u>858,802</u>	

2. להבטחת הערבויות הבנקאיות הנ"ל שיעבדה הקבוצה פקדונות כמפורט להלן:

31 בדצמבר		
2017	2018	
אלפי ש"ח		
33	33	בגין טיב העבודות
159	--	בגין ביצוע העבודות
507	507	בגין ערבות פיננסית (ראה באור 24'ב'ב'4' להלן)
<u>699</u>	<u>540</u>	

באור 24 - התחייבויות תלויות, התקשרויות ושיעבודים - המשך

ג. ערבויות ובטחונות - המשך

3. להבטחת אשראיים שנתקבלו מבנקים שיעבדה החברה נכסים כדלקמן:

- א. שיעבודים קבועים והמחאה על דרך השיעבוד בדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום על זכויות במקרקעין.
- ב. משכונים והמחאת זכויות לקבלת כספים מרוכשי דירות ופקדונות שהתקבלו בגינם.
- ג. משכונים והמחאות זכויות של חוזים עם מזמיני העבודות.
- ד. להבטחת אשראי מתאגיד בנקאי התחייבה החברה לשמור על יחס עודפים מינימלי בפרויקטים המלווים על ידי תאגיד בנקאי.

4. להבטחת אשראים שהתקבלו במסגרת חברות מאוחדות שועבדו נכסים כדלקמן:

- א. להבטחת אשראי בנקאי - שיעבוד עגורנים ואת כל זכויותיה בהם.
- ב. בהתאם לתקנות העסקת עובדים זרים ע"י קבלני כח אדם ניתנה ערבות בנקאית בסך 2,157 אלפי ש"ח להבטחת עמידה בתנאי הרישיון וההיתרים שניתנו לה להעסקת עובדים זרים.

5. במסגרת התקשרות חברת סיון ביצוע בע"מ באחד מהפרויקטים שלה, חברה מוחזקת של החברה, חתמה החברה על ערבות ללא הגבלה בסכום עבור סיון ביצוע בע"מ, לפיה החברה תהיה ערבה למזמין לכל התחייבויות ו/או חיובי סיון ביצוע בע"מ על-פי הסכם הביצוע. בעל מניות נוסף נתן גם הוא ערבות בלתי מוגבלת לחברה בגין חלקו.

ג. התקשרויות

1. החברה קשורה בחוזים עם בנקים ללווי בנקאי לפרויקטים המבוצעים על ידה המאפשרים קבלת מסגרות אשראי וערבויות לפי חוק המכר לרוכשי דירות. החוזים מחייבים את החברה לשעבד לטובת הבנק את כל זכויותיה בפרויקט, את חשבונות הבנק המתחייבים לפרויקט ולקבל את אישור הבנק למשיכות מחשבונות אלו. במסגרת הליווי הבנקאי לפרויקטים, נקבעו נסיבות המקנות לבנקים את הזכות להעמיד לפירעון מיידי את האשראי במקרים כגון העברת השליטה בחברה ללא אישורו המוקדם, מינוי כונס נכסים או מפרק לחברה, אי עמידה בפירעונות, פגיעה בביטחונות שניתנו או שינוי לרעה בביצוע הפרויקט. כמו כן מתחייבת החברה להשקיע בפרויקטים כספים ממקורות עצמיים בסכומים ובשיעורים שסוכמו בהסכם הליווי, לעמוד בתקציב ובלוחות הזמנים לבניית הפרויקט ובתחזיות מכירות ותקבולים, כפי שנקבעו בהסכם הליווי.

2. אמות מידה פיננסיות

א. במסגרת קבלת הלוואות ואשראים מבנק לאומי, התחייבה החברה כלפי בנק לאומי, בין היתר, על שמירה על יחס מינימאלי של שיעור הון עצמי מוחשי למאזן בניכוי מקדמות מלקוחות והתחייבויות לבעלי מקרקעין, של 15%, אי העברת שליטה בחברה ואי חלוקת דיבידנד מעבר לשיעור חלוקת הדיבידנד בהתאם למדיניות חלוקת הדיבידנד אותה אימצה החברה. נכון למועד הדיווח החברה עומדת באמות מידה פיננסיות, כפי שנקבעו על ידי הבנק, כמפורט לעיל.

ב. במסגרת קבלת הלוואות ואשראים מבנק מזרחי, התחייבה החברה כלפי בנק מזרחי, בין היתר, על שמירה על יחס מינימאלי של שיעור הון עצמי מוחשי למאזן, של 15%, אי העברת שליטה בחברה ואי חלוקת דיבידנד מעבר לשיעור חלוקת הדיבידנד בהתאם למדיניות חלוקת הדיבידנד אותה אימצה החברה. נכון למועד הדיווח החברה עומדת באמות מידה פיננסיות, כפי שנקבעו על ידי הבנק, כמפורט לעיל.

באור 24 - התחייבויות תלויות, התקשרויות ושיעבודים - המשך

ג. התקשרויות - המשך

ג. במסגרת קבלת הלוואות ואשראים מבנק הפועלים, התחייבה החברה כלפי בנק הפועלים, בין היתר, על שמירה על יחס מינימאלי של שיעור הון עצמי מוחשי למאזן בניכוי מקדמות מלקוחות והתחייבויות לבעלי מקרקעין, של 15%, אי העברת שליטה בחברה ואי חלוקת דיבידנד מעבר לשיעור חלוקת הדיבידנד בהתאם למדיניות חלוקת הדיבידנד אותה אימצה החברה. כמו כן, התחייבה החברה שההון עצמי המוחשי בניכוי השקעות בחברות קשורות לא יפחת מ- 60 מיליון ש"ח.

נכון למועד הדיווח החברה עומדת באמות מידה פיננסיות, כפי שנקבעו על ידי הבנק, כמפורט לעיל.

3. לגבי הנפקת אגרות החוב החברה בבורסה לניירות ערך, ראה באור 22 לעיל.

4. לגבי התקשרויות לביצוע פרויקטים, רכישת ומכירת מקרקעין לצרכי בנייה ראה באורים 9 ו- 10 לעיל.

5. להתקשרויות עם צדדים קשורים, ראה באור 30 להלן.

באור 25 - הון

א. הון מניותלהלן הרכב הון המניות:

31 בדצמבר			
2017		2018	
מונפק ונפרע	רשום	מונפק ונפרע	רשום
אלפי מניות			
18,099	100,000	18,099	100,000

מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע.ג. כ"א

ב. זכויות הנלוות למניות

מניות החברה נסחרות בבורסה לניירות ערך בתל אביב ומקנות לבעליהן זכות הצבעה והשתתפות באסיפות בעלי המניות, זכות לקבלת דיבידנד וזכות להשתתף בעודפי הרכוש בעת פירוק החברה.

ג. דיבידנד

בשנת 2018 שולם דיבידנד בסך 16,100 אלפי ש"ח לבעלי מניותיה (כ- 0.89 ש"ח למניה).

בשנת 2017 שולם דיבידנד בסך 16,400 אלפי ש"ח לבעלי מניותיה (כ- 0.91 ש"ח למניה).

בשנת 2016 שולם דיבידנד בסך 3,500 אלפי ש"ח לבעלי מניותיה (כ- 0.19 ש"ח למניה).

באור 25 - הון - המשך

ד. ניהול ההון בחברה

מטרות החברה בניהול ההון הינן לשמור על דירוג אשראי גבוה ויחסי הון טובים שיבטיחו תמיכה בפעילות העסקית וייצרו ערך מרבי לבעלי המניות. החברה פועלת להשגת תשואה על ההון ברמה המקובלת בענף. תשואה זו נתונה לשינויים בהתאם לגורמי השוק בענף הפעילות ובסביבה העסקית של החברה.

בקשר לאמות מידה פיננסיות, ראה באור 22 ובאור 24'ג' לעיל.

באור 26 - הכנסות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2016	2017	2018	
אלפי ש"ח			
94,526	134,155	125,329	מביצוע מעבודות
332,889	402,140	418,194	ממכירת דירות
11,857	3,409	3,778	ממתן שירותים ודמי שכירות
<u>439,272</u>	<u>539,704</u>	<u>547,301</u>	סה"כ הכנסות

הכנסות מלקוחות עיקריים האחראים, כל אחד, ל-10% ומעלה מסך ההכנסות המדווחות בדוחות הכספיים:

<u>36,291</u>	<u>19,598</u>	<u>6,632</u>	לקוח א'- מגזר ביצוע עבודות בניה
<u>21,100</u>	<u>36,402</u>	<u>43,657</u>	לקוח ב'- מגזר ביצוע עבודות בניה

באור 27 - עלות ההכנסות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2016	2017	2018	
אלפי ש"ח			
90,590	123,055	110,425	עלות ביצוע עבודות
291,097	324,734	333,427	עלות מכירת דירות
12,013	3,354	4,134	עלות מתן שירותים והשכרה
<u>393,700</u>	<u>451,143</u>	<u>447,986</u>	סה"כ עלות ההכנסות

באור 27 - עלות ההכנסות - המשך

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2016	2017	2018
אלפי ש"ח		
62,368	84,075	93,255
33,711	32,089	22,838
195,741	238,287	239,459
18,058	15,865	11,782
1,844	1,747	1,530
69,965	75,725	74,988
381,687	447,788	443,852
12,013	3,355	4,134
393,700	451,143	447,986

פירוט עלויות לפי מרכיבים:

קרקעות
חומרי בניה
קבלני משנה
משכורות ונלוות
פחת
אחרות

עלות מתן שירותים

באור 28 - פרוטים נוספים לסעיפי דוח רווח או הפסד

א. הוצאות מכירה ושיווק

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2016	2017	2018
אלפי ש"ח		
1,331	1,267	1,453
4,507	3,586	4,067
4,591	4,740	6,146
173	185	56
183	5	173
10,785	9,783	11,895

שכר ודמי ניהול
עמלות
פרסום וקידום מכירות
פחת
אחרות

ב. הוצאות הנהלה וכלליות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2016	2017	2018
אלפי ש"ח		
8,425	9,732	10,716
1,026	1,645	1,294
733	701	904
5,456	5,517	6,179
(3,607)	(4,182)	(4,000)
12,033	13,413	15,093

שכר ודמי ניהול
שרותים מקצועיים
פחת
הוצאות אחרות
בניכוי: השתתפות חברות מוחזקות בהוצאות

באור 28 - פרוטים נוספים לסעיפי דוח רווח או הפסד - המשך

ג. הכנסות אחרות, נטו

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2016	2017	2018
אלפי ש"ח		
37	--	(24)

רווח (הפסד) הון ממימוש רכוש קבוע

ד. הוצאות מימון

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2016	2017	2018
אלפי ש"ח		
9,552	9,435	9,497
2,682	4,160	3,551
--	2,517	4,250
2	--	--
--	496	109
--	3,750	1,250
13,648	13,500	13,779
25,884	33,858	32,436
(19,921)	(8,359)	(6,499)
5,963	25,499	25,937
6.24%	5.88%	5.89%

עמלות בנקאיות
ריבית בגין הלוואות שהתקבלו
שערוך התחייבות למתן שירותי בניה
הפרשי שער
ריבית למוסדות
ירידת ערך הלוואות שניתנו
הוצאות מימון בגין אגרות חוב

בניכוי - עלויות אשראי שנזקפו לעלות מלאי
מקרקעין ובנינים למכירה (**)

** שיעור ההיוון ששימש בחישוב עלויות אשראי
לא ספציפי

ה. הכנסות מימון

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2016	2017	2018
אלפי ש"ח		
146	93	171
429	855	625
120	--	--
66	--	3
761	948	799
(252)	(1)	(1)
509	947	798

ריבית מפקדונות בתאגידים בנקאיים
ריבית בגין הלוואות שניתנו
הפרשי שער
ריבית ממוסדות

בניכוי - הכנסות מימון שנזקפו לעלות מלאי
מקרקעין ובנינים למכירה (*)

באור 29 - רווח למניה

א. רווח בסיסי למניה

הרווח הבסיסי למניה מחושב על ידי חלוקת הרווח המיוחס לבעלי מניות החברה בממוצע משוקלל של מספר המניות הרגילות המונפקות, לאחר שהובאו בחשבון.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2016	2017	2018
אלפי ש"ח		
13,717	31,299	46,788
18,099	18,099	18,099
0.758	1.729	2.585

רווח המיוחס לבעלי מניות החברה

הממוצע המשוקלל של המניות הרגילות המונפקות

רווח בסיסי ומדולל למניה (בש"ח)

באור 30 - יתרות ועסקאות צדדים קשורים ובעלי עניין

א. יתרות עם צדדים קשורים ובעלי עניין

ליום 31 בדצמבר 2018

בעלי עניין וצדדים קשורים אחרים	עסקאות משותפות
אלפי ש"ח	
22	1,634
--	148
--	879
--	7,146
22	2,074
--	152

לקוחות והכנסות לקבל מחוזי ביצוע

חייבים ויתרות חובה

הלוואות לזמן ארוך

זכאים ויתרות זכות

יתרת לקוחות הגבוהה ביותר במשך השנה

יתרת חייבים הגבוהה ביותר במשך השנה

באור 30 - יתרות ועסקאות צדדים קשורים ובעלי עניין - המשך

א. יתרות עם צדדים קשורים ובעלי עניין - המשך

ליום 31 בדצמבר 2017

בעלי עניין וצדדים קשורים אחרים	עסקאות משותפות	
אלפי ש"ח		
22	4,325	לקוחות והכנסות לקבל מחוזי ביצוע
--	1,226	חייבים ויתרות חובה
--	9	קבלנים וספקים
--	537	זכאים ויתרות זכות
22	4,652	יתרת לקוחות הגבוהה ביותר במשך השנה
--	1,226	יתרת חייבים הגבוהה ביותר במשך השנה

ב. הטבות בגין אנשי מפתח ניהוליים (לרבות דירקטורים)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2016	2017	2018	
אלפי ש"ח			
2,342	2,886	3,214	דמי ניהול ושכר לבעלי עניין המועסקים בחברה
260	304	324	אחזקת רכב – בעלי עניין
551	437	407	שכר דירקטורים שאינם מועסקים בחברה
4	4	4	מספר בעלי עניין המועסקים בחברה
6	4	4	מספר דירקטורים שאינם מועסקים בחברה

ג. עסקאות עם צדדים קשורים ובעלי עניין

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2016	2017	2018	
אלפי ש"ח			
4,799	--	--	הכנסות מביצוע עבודות בניה
10,312	2,579	308	הכנסות ממתן שירותי עבודה והשכרת ציוד
3,247	3,822	3,820	הכנסות מהשתתפות בהוצאות הנהלה וכלליות

באור 30 - יתרות ועסקאות צדדים קשורים ובעלי עניין - המשך

ד. התקשרויות

1. הסכם עם סיון ביצוע בע"מ

החברה התקשרה בהסכם עם סיון אשר על פיו תשתתף סיון בהוצאות הנהלה וכלליות של החברה בתמורה למתן שירותי ניהול ומשרד. סכום ההשתתפות בהוצאות ייקבע על ידי הצדדים בהתאם ליחס מחזור ההכנסות השנתי של סיון ביחס למחזור הכנסותיה של החברה. בשנים 2018, 2017 ו-2016, נשאה סיון בהוצאות הנהלה וכלליות בסך של כ- 3,640 אלפי ש"ח, כ- 3,642 אלפי ש"ח וכ- 3,067 אלפי ש"ח בהתאמה. כמו כן נקבע כי בגין כהונתו של מנכ"ל החברה כדירקטור בסיון זכאית החברה לדמי ניהול חודשיים בסך של 15 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ.

2. חכירת רכבים מחברה בבעלות בעל עניין

החברה חוכרת רכבים מחברת "פריים ליס" הנמצאת בבעלות של בעל עניין בחברה. החכירה מתבצעת בהתבסס על אישור דירקטוריון החברה, תוך הקפדה על הליך תחרותי וקבלת הצעות מחיר מחברות להחכרת רכב מתחרות, ובתנאי שהצעת "פריים ליס" עדיפה על הצעות מתחריה.

בחודש מרס, 2017 חדל הבעלים של חברת "פריים ליס" להיות בעל עניין בחברה.

ה. הסכמי העסקה

בהתאם להסכמי ניהול עם חברות הנמצאות בשליטת מנהלים ובעלי שליטה בחברה, כפי שעודכנו בחודש נובמבר, 2013, זכאים בעלי העניין המועסקים בחברה לסכומים ולתנאים המפורטים להלן, הצמודים למדד המחירים לצרכן ומתעדכנים בסוף כל שנה קלנדרית.

1. דמי ניהול

דמי ניהול חודשיים אלפי ש"ח

59	מנכ"ל
52	יו"ר דירקטוריון
59	משנה למנכ"ל

2. החזר הוצאות שיוציא בעל שליטה במסגרת עבודתו עבור החברה, לרבות החזר הוצאות אש"ל (כנגד קבלות) ותקשורת.

3. החברה תעמיד לרשותו רכב לצורכי עבודתו, תישא בכל הוצאות אחזקתו ותדאג להחלפתו אחת לשלוש שנים.

4. 28 ימי חופשה בשנה, שישולמו לו דרך חברה בשליטתו שתמורתם כלולה בעלות דמי הניהול החודשיים כאמור לעיל.

העדרות של מעל 28 ימי חופשה בשנה תגרום להפחתת דמי הניהול עפ"י ההסכמים בשיעור היחס בין ימי ההיעדרות הנוספים לבין מספר ימי העבודה באותו חודש. ימי החופשה ניתנים לצבירה עד 140 יום, אך אינם ניתנים לפדיון.

5. 30 ימי מחלה בשנה, הניתנים לצבירה עד 180 יום.

באור 30 - יתרות ועסקאות צדדים קשורים ובעלי עניין - המשך

ה. הסכמי העסקה - המשך

6. בעל השליטה או חברה מטעמו יימנעו מלהתחרות בחברה במישרין ו/או בעקיפין לרבות בדרך של הקמת חברות אחרות בשליטתם או בשליטת בני משפחתם. ממועד סיומו של ההסכם ולתקופה בת 12 חודשים יימנע בעל העניין מלהתחרות בחברה באופן ישיר.
7. החברה אחראית לדאוג, על חשבונה, לביטוח אחריות מקצועית ו/או ביטוח דירקטורים במידה ובעל השליטה ישמש כדירקטור.
8. לפי הסכמי הניהול האמורים, זכאים בעלי השליטה בחברה למענק שנתי בסך השווה ל- 1.25 תמורות חודשיות (דמי ניהול) (או חלק מסכום זה) החל מרצפת רווח נקי של 5 מיליון ש"ח על כל 10 מיליון ש"ח נוספים כתלות ברווח נקי המיוחס לבעלים של החברה, כפי שהוצג בדוחותיה המאוחדים. בגין שנת 2016 קבלו המנכ"ל ומשנה למנכ"ל ייזום מענק בסך של 65 אלפי ש"ח כל אחד ואילו יו"ר הדירקטוריון זכאי למענק בסך של 57 אלפי ש"ח. במהלך שנת 2017 קבלו מענק משתנה מדיד נוסף בגין רווחיות שוטפת הנובעת מיישום מוקדם של תקן בינלאומי IFRS 15, למנכ"ל ולמשנה למנכ"ל ייזום הוענק סך של 232 אלפי ש"ח לכל אחד וליו"ר הדירקטוריון הוענק סך של 205 אלפי ש"ח. כמו כן, בגין שנת 2017 קיבלו המנכ"ל ומשנה למנכ"ל מענק בסך של 192 אלפי ש"ח כל אחד וליו"ר הדירקטוריון סך של 169 אלפי ש"ח.
- בגין שנת 2018 זכאים המנכ"ל ומשנה למנכ"ל ייזום מענק בסך של 308 אלפי ש"ח כל אחד ואילו יו"ר הדירקטוריון זכאי למענק בסך של 272 אלפי ש"ח.
9. כמו כן, מעסיקה החברה קרובו של אחד מבעלי השליטה בחברה בתפקיד שאינו ניהולי. עלות העסקתו בשנת 2018 הסתכמה לסך של 285 אלפי ש"ח.

באור 31 - מכשירים פיננסיים

א. סיווג הנכסים הפיננסיים וההתחייבויות הפיננסיות

31 בדצמבר	
2017	2018
אלפי ש"ח	

נכסים פיננסיים בעלות מופחתת:

51,408	39,411	מזומנים ושווי מזומנים
117,461	107,286	פקדונות לזמן קצר
163,592	171,572	הלוואות וחייבים
		<u>התחייבויות פיננסיות</u>
501,128	600,710	התחייבויות פיננסיות בעלות מופחתת

ב. גורמי סיכון פיננסיים

פעילויות הקבוצה חושפות אותה לסיכונים הקשורים למכשירים פיננסיים שונים כגון: סיכון אשראי, סיכון נזילות, סיכון מדד המחירים לצרכן וסיכון תזרים המזומנים בגין שיעור ריבית. תוכנית ניהול הסיכונים הכוללת של הקבוצה מתמקדת בפעולות לצמצום למינימום השפעות שליליות אפשריות על הביצועים הפיננסיים של הקבוצה. הקבוצה לא קבעה מדיניות לניהול הסיכונים בגין החשיפה הנובעת מסיכוני השוק.

ניהול הסיכונים כאמור ומעקב אחר ניהולם מבוצע מעת לעת לגבי כל מקרה לגופו ומדווח במקביל להנהלת הקבוצה.

1. סיכון אשראי

סיכון אשראי הוא סיכון להפסד כספי שיגרם לקבוצה באם לקוח או צד שכנגד למכשיר פיננסי לא יעמוד בהתחייבויותיו החוזיות, והוא נובע בעיקר מיתרת חובה של לקוחות וחייבים ומהשקעות בפקדונות ובניירות ערך סחירים.

הנהלת החברה מקיימת מעקב שוטף אחר חשיפת הקבוצה לסיכוני אשראי.

מזומנים והשקעות בפקדונות מופקדים בתאגידים בנקאיים. מתבצעות הערכות אשראי על גביית לקוחות ונדרשים בטחונות בגין נכסים פיננסיים.

הכנסות ממכירת יחידות דיור נובעות ממספר רב של רוכשים ולפיכך אין חשיפה משמעותית לרוכש אחד. כמו כן, סיכון האשראי בגין מכירת יחידות הדיור הינו נמוך ביותר היות ומסירת יחידות הדיור מתבצעת רק לאחר שהלקוח פרע את מלוא התחייבויותיו לחברה.

הלוואות לבעלי מקרקעין מובטחות בזכויותיהם במקרקעין ששועבדו לטובת החברה.

חובות הלקוחות בגין ביצוע העבודות משולמים באופן שוטף במקביל לביצוע העבודות.

להלן החשיפה לסיכון האשראי במועד הדיווח:

31 בדצמבר		
2017	2018	
אלפי ש"ח		
51,408	39,411	מזומנים ושווי מזומנים
117,461	107,286	השקעות לזמן קצר
157,315	170,693	לקוחות וחייבים אחרים
6,277	879	הלוואות לזמן ארוך
<u>332,461</u>	<u>318,269</u>	

2. סיכון שיעור ריבית

סיכון שיעור ריבית של הקבוצה נובע בעיקר מהלוואות. ההלוואות הנושאות שיעור ריבית משתנה חושפות את הקבוצה לסיכון שיעור ריבית. הקבוצה נוהגת לממן חלק ניכר מהיקפי הפרויקטים בהלוואות בריבית משתנה ("פריים") וזאת במסגרת הסכמי לווה סגורים עם הבנקים. כל שינוי בשיעור ריבית "הפריים" יגרום לשינוי בעלויות המימון של הקבוצה.

באור 31 – מכשירים פיננסיים - המשך

ב. גורמי סיכון פיננסיים - המשך

להלן פירוט בדבר סוג הריבית של המכשירים הפיננסיים נושאי הריבית של הקבוצה :

31 בדצמבר	
2017	2018
אלפי ש"ח	

מכשירים בריבית קבועה:

62,876	82,842
(312,983)	(333,833)
<u>(250,107)</u>	<u>(250,991)</u>

נכסים פיננסיים
התחייבויות פיננסיותמכשירים בריבית משתנה:

45,391	28,742
(88,563)	(132,534)
<u>(43,172)</u>	<u>(103,792)</u>

נכסים פיננסיים
התחייבויות פיננסיות

3. סיכון מדד המחירים לצרכן

לקבוצה הלוואות שניתנו אשר צמודות לשינויים במדד המחירים לצרכן. סכום הנכסים נטו של המכשירים הפיננסיים אשר צמוד למדד המחירים לצרכן ושבגינו קיימת לקבוצה חשיפה לשינויים במדד זה הינו 3,723 אלפי ש"ח נכון ליום 31 בדצמבר 2018. (נכון ליום 31 בדצמבר 2017 סך הנכסים הפיננסיים נטו, הצמודים למדד זה הסתכמו לסך של 3,577 אלפי ש"ח).

4. סיכון מדד תשומות הבניה

התייקרויות תשומות הבנייה עשויה להשפיע על מחירי ההתקשרות של הקבוצה עם קבלני המשנה עימם היא עובדת, הצמודים לשינויים במדד זה. בכדי להקטין את הסיכון הכרוך בשינוי במדד תשומות הבנייה, נוהגת הקבוצה להצמיד את מחירי הדירות אותם היא משווקת לשינויים במדד זה ובכך למזער את החשיפה לעלייתו. להערכת הקבוצה קיימת התאמה בין מחירי הנדל"ן של הקבוצה בפרויקטים השונים לבין השינויים במדד, לפיכך שינויים במדד אמורים לבוא לידי ביטוי בתמורה מהמכירות.

5. סיכון נזילות

הוא הסיכון שהקבוצה תיתקל בקשיים כספיים כדי לעמוד בהתקשרויות הקשורות למכשירים פיננסיים. האחריות הסופית לניהול סיכון נזילות חלה על הדירקטוריון, אשר קבע תוכנית עבודה מתאימה לניהול סיכון נזילות ביחס לדרישות ההנהלה לגבי מימון ונזילות בטווח הקצר, בטווח הבינוני ובטווח הארוך. מטרת הקבוצה היא לשמר יחס סביר בין קבלת מימון מתמשך לבין הגמישות הקיימת באמצעות שימוש במשיכת יתר, הלוואות מבנקים ואגרות חוב.

באור 31 – מכשירים פיננסיים - המשך

ב. גורמי סיכון פיננסיים – המשך

6. סיכון נזילות - המשך

להלן טבלאות המפרטות את מועדי הפירעון החוזיים הנותרים של הקבוצה בגין התחייבויות פיננסיות אשר אינן מהוות מכשיר פיננסי נגזר. הטבלאות נערכו בהתבסס על תזרימי המזומנים הבלתי מהוונים של ההתחייבויות הפיננסיות בהתבסס על המועד המוקדם ביותר בו הקבוצה עשויה להידרש לפרוע אותן.
הטבלה כוללת תזרימים הן בגין ריבית והן בגין קרן:

ליום 31 בדצמבר 2018:

ס"כ	שנה חמישית	שנה רביעית	שנה שלישית	שנה שניה	שנה ראשונה	
						הלוואות מתאגידים
136,167	--	--	--	29,811	106,356	בנקאיים
110,692	--	--	--	--	110,692	קבלנים וספקים
31,215	--	--	--	--	31,215	זכאים ויתרות זכות
360,538	21,908	22,994	100,430	105,577	109,629	אגרות חוב
638,612	21,908	22,994	100,430	135,388	357,892	

ליום 31 בדצמבר 2017:

ס"כ	שנה רביעית	שנה שלישית	שנה שניה	שנה ראשונה	
					הלוואות מתאגידים
92,457	--	28,593	1,150	62,714	בנקאיים
79,209	--	--	--	79,209	קבלנים וספקים
27,023	--	--	--	27,023	זכאים ויתרות זכות
337,708	68,182	71,790	96,266	101,470	אגרות חוב
536,397	68,182	100,383	97,416	270,416	

ג. שווי הוגן

היתרה בדוחות הכספיים של מזומנים ושווי מזומנים, השקעות לזמן קצר, לקוחות, חייבים ויתרות חובה, הכנסות לקבל, השקעה בבטוחות סחירות, הלוואות שניתנו לזמן ארוך, אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים, התחייבויות לספקים וקבלנים וזכאים ויתרות זכות תואמת או קרובה לשווי ההוגן שלהם.
הטבלה שלהלן מפרטת את היתרה בדוחות הכספיים והשווי ההוגן של קבוצת מכשירים פיננסיים, המוצגים בדוחות הכספיים שלא על-פי שווי ההוגן:

באור 31 - מכשירים פיננסיים - המשך

ד. סיווג מכשירים פיננסיים לפי מדרג שווי הוגן - המשך

שווי הוגן ליום 31 בדצמבר		יתרה ליום 31 בדצמבר	
2017	2018	2017	2018
אלפי ש"ח			

התחייבויות פיננסיות:

323,188	333,158	312,984	333,831	אגרות חוב
---------	---------	---------	---------	-----------

שווי הוגן מבוסס על מחירי שוק מצוטטים (המהווים רמה 1 במדרג השווי ההוגן) נכון לתאריך הדיווח. יתרת אגרות החוב כוללת יתרת ריבית לשלם.

ה. מבחני רגישות בגין שינויים בגורמי שוק

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

2017	2018
אלפי ש"ח	

מבחני רגישות לשינויים במדד תשומות הבניה:

רווח (הפסד) מהשינוי:

1,372	1,811
-------	-------

עליית מדד של 2%

(1,372)	(1,811)
---------	---------

ירידת מדד של 2%

מבחני רגישות לשינויים בשעורי הריבית:

רווח (הפסד) מהשינוי:

(863)	(2,076)
-------	---------

עליית ריבית של 2%

863	2,076
-----	-------

ירידת ריבית של 2%

השינויים שנבחרו במשתני הסיכון הרלוונטיים נקבעו בהתאם להערכות ההנהלה לגבי שינויים אפשריים סבירים במשתני סיכון אלה.

הקבוצה ביצעה מבחני רגישות לגורמי סיכון שוק עיקריים שיש בהם כדי להשפיע על תוצאות הפעולות או המצב הכספי המדווחים. מבחני הרגישות מציגים את הרווח או ההפסד (לפני מס), עבור כל מכשיר פיננסי בגין משתנה הסיכון הרלוונטי שנבחר עבורו נכון לכל מועד דיווח. בחינת גורמי הסיכון נעשתה על בסיס מהותיות החשיפה של תוצאות הפעולות או המצב הכספי בגין כל גורם סיכון בהנחה שכל שאר המשתנים קבועים.

בהלוואות לזמן ארוך בריבית קבועה לא קיימת לקבוצה חשיפה בגין סיכון ריבית. בהלוואות בריבית משתנה מבחן הרגישות לסיכון הריבית התבצע רק על הרכיב המשתנה בריבית.

מבחני הסיכון לחשיפה למדד המחירים לצרכן התבססו על שינויים אפשריים במדד.

באור 31 – מכשירים פיננסיים - המשך

1. שינויים בהתחייבויות הנובעים מפעילות מימון

סה"כ התחייבויות הנובעות מפעילות מימון	אגרות חוב	הלוואות לזמן ארוך	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים	
אלפי ש"ח				
				יתרה ליום 1 בינואר, 2017
310,331	263,555	5,608	41,168	תזרים מזומנים מפעילות מימון, נטו
84,832	43,098	23,414	18,320	שערוך
(958)	(1,007)	49	--	
394,205	305,646	29,071	59,488	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2017
				תזרים מזומנים מפעילות מימון, נטו
66,773	22,747	1,158	42,868	שערוך
(2,174)	(2,124)	(51)	--	
458,804	326,269	30,178	102,356	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2018

באור 32 - דיווח מגזרי

א. כללי

מגזרי הפעילות נקבעו בהתבסס על המידע הנבחן על ידי מקבל החלטות התפעוליות הראשי (CODM) לצורכי קבלת החלטות לגבי הקצאת משאבים והערכת ביצועים. בהתאם לזאת, למטרות ניהול, הקבוצה בנויה לפי מגזרי פעילות בהתבסס על המוצרים והשירותים של היחידות העסקיות ולה שני מגזרי פעילות כדלקמן:

מגזר מכירת דירות ומקרקעין - הקבוצה בונה בישראל פרויקטים של דירות ושטחי מסחר המיועדים למכירה, אשר בחלקם הינם בשלבי בנייה סופיים, לרבות חלקה של החברה בשותפות המטופלת לפי שיטת השווי המאזני.
מגזר ביצוע עבודות בניה - ביצוע עבודות בניה למזמיני עבודה, הכולל את חלקה של החברה בחברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני.
תוצאות המגזר מדווחות למקבל החלטות התפעוליות הראשי כוללות פריטים המיוחסים ישירות למגזר ופריטים אשר ניתן ליחסם באופן סביר.
סכומי ההוצאות, הנכסים וההתחייבויות המשותפות שלא ניתן ליחסם באופן ישיר, הוקצו בין המגזרים על בסיס יחס עלויות הבנייה שהתהוו בכל מגזר בכל תקופת דיווח.

נתוני הכנסות ורווחי המגזר בגין "עסקות משותפות" כלולים במסגרת ההכנסות ורווחי המגזר בהתאם לשיעור ההחזקה בהן, בעוד שבדוחות הרווח והפסד של החברה הינם כלולים במסגרת "חלק החברה ברווחי חברות המטופלות בשיטת השווי המאזני" ולפיכך מרכיבים את ההתאמות בדיווח בדבר המגזרים העסקיים.

באור 32 - דיווח מגזרי - המשך

ב. דיווח בדבר מגזרים עסקיים

סה"כ	התאמות	אחרות(*) אלפי ש"ח	מכירת דירות	ביצוע עבודות בניה	
<u>לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2018</u>					
547,301	(205,943)	8,673	418,194	326,377	הכנסות
69,193	(20,583)	(4,511)	62,486	31,801	רווח (הפסד) מגזרי
(25,139)					הוצאות משותפות בלתי מוקצות הוצאות מימון, נטו חלק הקבוצה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
13,090					רווח לפני מסים על ההכנסה
57,144					
<u>לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2017</u>					
539,704	(183,644)	6,674	420,140	296,534	הכנסות
65,365	(1,906)	(693)	53,451	14,513	רווח (הפסד) מגזרי
(24,552)					הוצאות משותפות בלתי מוקצות הוצאות מימון, נטו חלק הקבוצה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
(961)					רווח לפני מסים על ההכנסה
39,852					
<u>לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2016</u>					
439,272	(179,225)	7,716	332,889	277,892	הכנסות
22,791	(3,035)	(34)	22,059	3,801	רווח (הפסד) מגזרי
(5,454)					הוצאות משותפות בלתי מוקצות הוצאות מימון, נטו חלק הקבוצה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
1,927					רווח לפני מסים על ההכנסה
19,264					

(*) - מתייחס למתן שירותי עובדים זרים על ידי חברת מאוחדת לחברות שאינן מאוחדות באיחוד מלא בדוחות החברה וכן להכנסות משכירות ומדמי ניהול.

באור 32 – דיווח מגזרי - המשך

ג. מידע נוסף

סה"כ	התאמות	אחרות(*) אלפי ש"ח	מכירת דירות	ביצוע עבודות בניה	
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2018					
1,314	(1,153)	3	966	1,498	השקעות הוניות
2,660	(653)	59	790	2,464	פחת והפחתות
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2017					
575	(199)	--	400	374	השקעות הוניות
2,852	(749)	60	761	2,780	פחת והפחתות
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2016					
2,057	(78)	252	1,116	767	השקעות הוניות
2,944	(810)	30	730	2,994	פחת והפחתות
סה"כ	התאמות	אחרות(*) אלפי ש"ח	מכירת דירות	ביצוע עבודות בניה	
ליום 31 בדצמבר, 2018					
766,619	(180,977)	109,851	718,573	119,172	נכסי המגזר
147,413					נכסים שלא הוקצו
65,945					השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
392,536	(144,342)	46,590	371,621	118,667	התחייבויות המגזר
361,212					התחייבויות שלא הוקצו
ליום 31 בדצמבר, 2017					
748,124	(139,422)	--	783,649	103,897	נכסי המגזר
137,709					נכסים שלא הוקצו
36,931					השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
393,170	(107,488)	--	386,877	113,781	התחייבויות המגזר
342,723					התחייבויות שלא הוקצו

(*) - מתייחס לנכסים והתחייבויות הנובעים ממתן שירותי עובדים זרים על ידי חברת מאוחדת לחברות שאינן מאוחדות באיחוד מלא בדוחות החברה וכן לנכסים המשויכים לנדל"ן להשקעה ולמתן שירותי ניהול.

באור 32 – אירועים לאחר תאריך הדיווח

א. ביום 19 במרס, 2019 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 4,200 אלפי ש"ח.



צ.מ.ח המרמן בע"מ

הצגת נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים
המאוחדים המיוחסים לחברה

ליום 31 בדצמבר 2018

דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של צ.מ.ח. המרמן בע"מ על מידע כספי נפרד לפי תקנה 9ג לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970

ביקרנו את המידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה 9ג לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970 של צ.מ.ח. המרמן בע"מ (להלן: "החברה") לימים 31 בדצמבר 2018 ו-2017 ולכל אחת משלוש השנים שהאחרונה בהן הסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018. המידע הכספי הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דיעה על המידע הכספי הנפרד בהתבסס על ביקורתנו.

לא ביקרנו את הדוחות הכספיים של פעילויות משותפות אשר נכסיהן הכלולים במידע הכספי הנפרד מהווים כ-15% וכ-13% מכלל הנכסים הכלולים במידע הכספי הנפרד לימים 31 בדצמבר 2018 ו-2017 בהתאמה, והכנסותיהן הכלולות במידע הכספי הנפרד מהוות כ-11% כ-8% וכ-26% מכלל ההכנסות הכלולות במידע הכספי הנפרד לשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2018, 2017 ו-2016 בהתאמה. הדוחות הכספיים של אותן פעילויות משותפות בוקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו וחוות דעתנו, ככל שהיא מתייחסת לסכומים שנכללו בגין אותן פעילויות משותפות, מבוססת על דוחות רואי החשבון האחרים. כמו כן, הנתונים הכלולים במידע הכספי הנפרד והמתייחסים ליתרה בגין חברות מוחזקות, נטו, ולרווח בגין חברות מוחזקות, נטו, מבוססים על דוחות כספיים שחלקם בוקרו על-ידי רואי-חשבון אחרים.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל. על-פי תקנים אלה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצעה במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין במידע הכספי הנפרד הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובפרטים הכלולים במידע הכספי הנפרד. ביקורת כוללת גם בחינה של הכללים החשבונאיים שיושמו בעריכת המידע הכספי הנפרד ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון וההנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה של המידע הכספי הנפרד. אנו סבורים שביקורתנו ודוחות רואי החשבון האחרים מספקים בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו ועל הדוחות של רואי החשבון האחרים, המידע הכספי הנפרד ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 9ג לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970.

תל אביב, 19 במרס 2019

זיו האפט
רואי חשבון

דוח מיוחד לפי תקנה 9ג'

נתונים כספיים ומידע כספי מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים

המיוחסים לחברה

להלן נתונים כספיים ומידע כספי נפרד המיוחסים לחברה מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה ליום 31 בדצמבר, 2018 המפורסמים במסגרת הדוחות התקופתיים (להלן – דוחות מאוחדים), המוצגים בהתאם לתקנה 9ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

עיקרי המדיניות החשבונאית שיושמה לצורך הצגת נתונים כספיים אלה פורטו בבאור 2 לדוחות המאוחדים.

חברות מוחזקות - כהגדרתן בבאור ד'1 בדוחות המאוחדים.

ליום 31 בדצמבר		באור	
2017	2018		
אלפי ש"ח			
			נכסים שוטפים
46,698	36,486	2	מזומנים ושווי מזומנים
116,954	106,779	3	השקעות לזמן קצר
110,408	120,632	4	לקוחות והכנסות לקבל
44,092	40,079	5	חייבים ויתרות חובה
9,968	15,605		הכנסות לקבל מביצוע עבודות בניה
426,623	427,363		מלאי בניינים ודירות למכירה
5,371	1,468	12	יתרות חו"ז עם חברות מוחזקות
<u>760,114</u>	<u>748,412</u>		
			נכסים לא שוטפים
105,879	101,014		מלאי מקרקעין
6,277	--		הלוואות
4,228	5,157	12	הלוואות לחברות מוחזקות
40,406	69,361		נכסים בניכוי התחייבויות המיוחסים לחברות
2,085	2,153		מוחזקות, נטו
746	781		רכוש קבוע
--	54,129		נכסים בלתי מוחשיים
			נדל"ן להשקעה
<u>159,621</u>	<u>232,595</u>		
<u>919,735</u>	<u>981,007</u>		

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מפרטי נתונים כספיים.

ליום 31 בדצמבר		באור	
2017	2018		
אלפי ש"ח			
			<u>התחייבויות שוטפות</u>
170,557	196,688	7	אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים
78,499	110,736	8	קבלנים וספקים
26,196	24,096	9	זכאים ויתרות זכות
2,139	8,147		מסים שוטפים לשלם
6,194	5,348		הפרשות
138,362	102,382		התחייבויות לבעלי מקרקעין
3,191	143		התחייבויות בגין ביצוע עבודות בניה
71,960	31,415		מקדמות מרוכשי דירות
7,080	10,525	12	יתרות חו"ז שוטפות עם חברות מוחזקות
<u>504,178</u>	<u>489,480</u>		
			<u>התחייבויות לא שוטפות</u>
27,779	29,761		הלוואות מתאגידים בנקאיים
194,576	231,936	11	אגרות חוב
996	1,036		התחייבויות בשל הטבות לעובדים
5,335	2,565	6	מסים נדחים
<u>228,686</u>	<u>265,298</u>		
			<u>הון המיוחס לבעלי מניות החברה</u>
181	181		הון מניות
56,336	56,336		פרמיה על מניות
208	208		קרן הון
130,146	169,504		יתרת רווח
<u>186,871</u>	<u>226,229</u>		<u>סה"כ הון</u>
<u>919,735</u>	<u>981,007</u>		

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מפרטי נתונים כספיים.

19 במרס 2019		
עדי פארי הרפז משנה למנכ"ל כספים ופיתוח עסקי	אבי בן אברהם יו"ר דירקטוריון	חיים פייגלין מנכ"ל ודירקטור
תאריך אישור הדוחות		

פרטי נתונים כספיים מתוך דוחות מאוחדים על רווח או הפסד של החברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
*2016	2017	2018	
	אלפי ש"ח		
422,522	535,765	544,027	הכנסות
377,033	447,985	445,813	עלות ההכנסות
45,489	87,780	98,214	רווח גולמי
--	--	3,110	ירידת ערך נדל"ן השקעה
10,751	9,783	11,895	הוצאות מכירה ושיווק
11,215	12,625	14,320	הוצאות הנהלה וכלליות
464	--	67	הוצאות אחרות, נטו
23,059	65,372	68,822	רווח תפעולי
(5,896)	(24,997)	(25,865)	הוצאות מימון
672	1,035	845	הכנסות מימון
17,835	41,410	43,802	רווח לאחר הוצאות מימון
1,373	(940)	13,285	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו ממס
19,208	40,470	57,087	רווח לפני מסים על ההכנסה
(5,491)	(9,171)	(10,299)	מסים על הכנסה
13,717	31,299	46,788	רווח נקי המיוחס לחברה

* - הוצג בהתאם ל- IAS 18 ו- IAS 11.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מפרטי נתונים כספיים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
*2016	2017	2018	
אלפי ש"ח			
13,717	31,299	46,788	רווח נקי
			הפסד כולל אחר (לאחר השפעת מס):
			<u>סכומים שלא יסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד:</u>
(299)	(199)	(11)	הפסד אקטוארי בגין תכנית להטבה מוגדרת
(16)	(70)	33	חלק הקבוצה בהפסד כולל אחר, נטו של חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(315)	(269)	22	סה"כ רכיבים שלא יסווגו לאחר מכן לרווח או הפסד
<u>13,402</u>	<u>31,030</u>	<u>46,810</u>	סה"כ רווח כולל

* - הוצג בהתאם ל- IAS 18 ו- IAS 11.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מפרטי נתונים כספיים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
*2016	2017	2018	
אלפי ש"ח			
			<u>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:</u>
13,717	31,299	46,788	רווח נקי
			התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:
			<u>התאמות לסעיפי רווח והפסד:</u>
(1,373)	940	(13,285)	הפסד (רווח) המיוחס לחברות מוחזקות, נטו
1,070	1,044	1,070	פחת והפחתות
(26)	--	54	הפסד (רווח הון) ממימוש רכוש קבוע
--	--	3,110	ירידה בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה
1,699	4,743	(4,063)	שינוי במסים נדחים, נטו
(31)	(13)	26	שינוי בהתחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו
4,909	16,001	18,988	הוצאות (הכנסות) מימון, נטו
6,248	22,715	5,900	
			<u>שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:</u>
(709)	(51,632)	(10,224)	עלייה בלקוחות והכנסות לקבל
(18,961)	11,930	4,497	ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה
1,610	(1,249)	2,834	ירידה (עלייה) ביתרות חייבים חברות מוחזקות
9,345	(9,015)	(5,637)	ירידה (עלייה) בהכנסות לקבל מביצוע עבודות בניה
38,553	(25,387)	(6,127)	ירידה (עלייה) במלאי בניינים ודירות למכירה ומרקעין לבניה
2,969	(51)	3,445	עלייה (ירידה) ביתרות זכות חברות מוחזקות
(713)	19,599	32,237	עלייה (ירידה) בהתחייבויות לקבלנים ולספקים
5,060	(26,715)	(60,606)	עלייה (ירידה) בזכאים, בהפרשות ובהתחייבויות לבעלי מרקעין
4,126	(935)	(3,048)	עלייה במקדמות מביצוע עבודות בניה
(4,892)	(15,273)	(40,545)	ירידה במקדמות מרוכשי דירות
36,388	(98,728)	(83,174)	
			<u>מזומנים ששולמו והתקבלו השנה עבור:</u>
(15,544)	(16,860)	(18,713)	ריבית ששולמה
193	86	55	ריבית שהתקבלה
(3,928)	(5,202)	(9,402)	מסים ששולמו, נטו
(19,279)	(21,976)	(28,060)	
37,074	(66,690)	(58,546)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (שימשו לפעילות) שוטפת

* - הוצג בהתאם ל- IAS 18 ו- IAS 11.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מפרטי נתונים כספיים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2016	2017	2018	
אלפי ש"ח			
			<u>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה</u>
(1,075)	(93)	(749)	רכישת רכוש קבוע
(685)	(482)	(562)	רכישת רכוש אחר
400	--	83	תמורה ממימוש רכוש קבוע
--	(5,000)	--	מקדמה ע"ח השקעה בעסקה משותפת
--	--	(154)	השקעה בהקמת נדל"ן להשקעה
3,250	1,500	5,550	קבלת דיבידנד מחברות מוחזקות
(180)	(3,352)	(17,102)	השקעה בחברה מוחזקת, נטו משיכת (הפקדת) פקדונות מתאגידים בנקאיים ומזומנים בחשבונות לזמן ארוך, נטו
(44,776)	(30,757)	10,175	מתן הלוואות ואשראי לזמן ארוך
(5,391)	(7,927)	(1,059)	גביית הלוואות לזמן ארוך, נטו
1,106	2,085	(250)	גביית (מתן) הלוואות לזמן קצר, נטו
(18,261)	13,406	856	
<u>(65,612)</u>	<u>(30,620)</u>	<u>(3,212)</u>	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה
			<u>תזרימי מזומנים מפעילות מימון</u>
(3,500)	(16,400)	(16,100)	דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים, נטו
(11,876)	18,320	42,868	הנפקת אגרות חוב (בניכוי הוצאות הנפקה)
70,113	99,560	108,285	קבלת הלוואות לזמן ארוך
3,000	27,730	2,693	פרעון הלוואות לזמן ארוך
(3,153)	(3,000)	(662)	פרעון אגרות חוב
(38,000)	(56,462)	(85,538)	
<u>16,584</u>	<u>69,748</u>	<u>51,546</u>	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון
(11,954)	(27,562)	(10,212)	ירידה במזומנים ושווי מזומנים
<u>86,214</u>	<u>74,260</u>	<u>46,698</u>	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
<u>74,260</u>	<u>46,698</u>	<u>36,486</u>	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

* - הוצג בהתאם ל- IAS 18 ו- IAS 11.
 הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מפרטי נתונים כספיים.

באור 1 - מידע נוסף בדבר תקני IFRS חדשים לפני יישומם ואשר השפעתם הצפויה על המידע הכספי הנפרד של החברה הינה מהותית

א. תקנים חדשים, פרשנויות ותיקונים שיושמו לראשונה על ידי החברה ואשר השפעתם על המידע הכספי הנפרד של החברה הינה מהותית

א. IFRS 16 חכירות

בינואר 2016 פרסם ה- IASB את תקן דיווח כספי בינלאומי מספר 16 בדבר חכירות (להלן - התקן החדש).

בהתאם לתקן החדש, חכירה מוגדרת כחווה, או חלק מחווה, אשר מעביר בתמורה לתשלום את זכות השימוש בנכס לתקופת זמן מוגדרת.

להלן עיקר השפעות התקן החדש:

- התקן החדש דורש מחוכרים להכיר בכל החכירות בדוח על המצב הכספי (פרט לחריגים מסוימים, כאמור להלן). חוכרים יכירו בהתחייבות בגין תשלומי החכירה ומנגד יכירו בנכס זכות שימוש, באופן דומה לטיפול החשבונאי בחכירה מימונית בהתאם לתקן הקיים - IAS 17 חכירות. כמו כן, החוכרים יכירו בהוצאות ריבית ובהוצאות פחת בנפרד.
- תשלומי חכירה משתנים שאינם תלויים במדד או בריבית אשר מבוססים על ביצוע או שימוש יוכרו כהוצאה מצד החוכרים או כהכנסה מצד המחכירים במועד היווצרותם.
- במקרה של שינוי בתשלומי חכירה משתנים הצמודים למדד, על החוכר להעריך מחדש את ההתחייבות בגין החכירה כאשר השפעת השינוי תיזקף לנכס זכות-השימוש.
- הטיפול החשבונאי מצד המחכיר נותר ללא שינוי מהותי לעומת התקן הקיים, קרי, סיווג כחכירה מימונית או כחכירה תפעולית.
- התקן החדש כולל שני חריגים שבהם החוכרים רשאים לטפל בחכירות בהתאם לטיפול החשבונאי הקיים בהתייחס לחכירות תפעוליות, וזאת במקרה של חכירות נכסים בעלי ערך כספי נמוך או במקרה של חכירות לתקופה של עד שנה.

התקן החדש ייושם החל מהתקופות השנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2019, או לאחריו.

התקן החדש מאפשר לחוכרים לבחור באחת מגישות היישום הבאות:

1. יישום למפרע מלא - לפי גישה זו, נכס זכות-השימוש וההתחייבות יוצגו בדוח על המצב הכספי כאילו מאז ומעולם נמדדו בהתאם להוראות התקן החדש. במקרה זה, השפעת יישום התקן החדש לתחילת התקופה המוקדמת ביותר המוצגת תיזקף להון. כמו כן, החברה תציג מחדש את דוחותיה הכספיים המוצגים כמספרי השוואה. יתרת ההתחייבות למועד יישום התקן החדש לראשונה תחת גישה זו, תחושב תוך שימוש בשיעור הריבית הגלום בחכירה אלא אם שיעור זה אינו ניתן לקביעה בנקל שאז יש להשתמש בשיעור הריבית התוספתי של החוכר במועד ההתקשרות בחכירה.
2. גישת יישום למפרע חלקי - לפי גישה זו, לא תידרש הצגה מחדש של מספרי ההשוואה. יתרת ההתחייבות למועד יישום התקן החדש לראשונה, תחושב תוך שימוש

באור 1 - מידע נוסף בדבר תקני IFRS חדשים לפני יישומם ואשר השפעתם הצפויה על המידע הכספי הנפרד של החברה הינה מהותית - המשך

א. IFRS 16 חכירות - המשך

בשיעור הריבית התוספתי של החוכר הקיימת במועד יישום התקן החדש לראשונה. לגבי יתרת נכס זכות-השימוש, החברה יכולה להחליט, לגבי כל חכירה בנפרד, ליישם את אחת משתי החלופות הבאות:

- הכרה בנכס בגובה ההתחייבות שהוכרה, עם התאמות מסוימות.
- הכרה בנכס כאילו מאז ומעולם נמדד בהתאם להוראות התקן החדש.

הפרש כלשהו הנוצר במועד יישום התקן החדש לראשונה בעקבות יישום למפרע חלקי, אם נוצר, ייזקף להון.

החברה מעריכה כי תבחר בגישת יישום למפרע חלקי בעת היישום לראשונה של התקן החדש, כאשר מדידת נכסי זכות השימוש תהיה שווה לסכום ההתחייבויות בגין חכירה כפי שיוצגו במועד המעבר.

להערכת החברה, לאחר בחינת השלכות יישום התקן החדש, ליישומו לא צפויה להיות השפעה מהותית על הדוחות הכספיים.

ב. IFRIC 23 – טיפול באי-ודאות הקשורה למסים על ההכנסה

בחודש יוני 2017 פרסם ה-IASB את IFRIC 23 – טיפול באי-ודאות הקשורה למסים על ההכנסה (להלן - הפרשנות). הפרשנות מבהירה את כללי ההכרה והמדידה של נכסים או התחייבויות בהתאם להוראות IAS 12 מסים על ההכנסה במצבים בהם קיימת אי-ודאות הקשורה למסים על ההכנסה. הפרשנות מתייחסת ומספקת הנחיות לבחינת קיבוץ מקרים של אי-ודאות המתייחסים למסים על הכנסה, בחינת התייחסות של רשויות המס, מדידת השלכות אי-הודאות הקשורה למסים על הכנסה על הדוחות הכספיים וכן טיפול בשינויים בעובדות ובנסיבות של אי-הודאות.

הפרשנות תיושם החל מהדוחות הכספיים לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר, 2019. אימוץ מוקדם אפשרי. במועד היישום לראשונה, החברה תיישם את הפרשנות באחת משתי השיטות:

- א. יישום למפרע מלא ללא תיקון מספרי השוואה וזקיפת ההשפעה המצטברת למועד היישום לראשונה ליתרת הפתיחה של יתרת הרווח.
- ב. יישום למפרע מלא לרבות תיקון מספרי השוואה.

להערכת החברה, לפרשנות האמורה לעיל לא צפויה להיות השפעה מהותית על הדוחות הכספיים.

ג. IAS 28 השקעות בחברות כלולות ובעסקאות משותפות

באוקטובר 2017, פרסם ה-IASB תיקון לתקן חשבונאות בינלאומי 28 השקעות בחברות כלולות ובעסקאות משותפות (להלן - התיקון). התיקון מבהיר כי זכויות לזמן ארוך (כגון הלוואות לקבל או השקעה במניות בכורה) אשר מהוות חלק מההשקעה נטו בחברה כלולה או עסקה משותפת, תהיינה כפופות ראשית להוראות IFRS 9 באופן מלא (הן לעניין המדידה והן לעניין ירידות ערך) ולאחר מכן היתרות של אותן זכויות תהיינה כפופות להוראות IAS 28. יש ליישם את התיקון למפרע החל מהתקופות השנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2019. יישום מוקדם אפשרי.

להערכת החברה, לאחר בחינת השלכות יישום התיקונים, ליישומם לא צפויה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים של החברה.

באור 2 - מזומנים ושווי מזומנים

31 בדצמבר	
2017	2018
אלפי ש"ח	
33,373	35,792
13,325	694
<u>46,698</u>	<u>36,486</u>

מזומנים במטבע ישראלי
שווי מזומנים- פקדונות לזמן קצר

פקדונות לזמן קצר המופקדים בתאגידים הבנקאיים הינם לתקופות של בין שבוע לשלושה חודשים בהתאם לדרישות החברה ליתרות המזומנים שאינם משועבדים. הפקדונות נושאים ריבית הנקבעת בהתאם לתקופת הפקדונות (0.01% - 0.02%).

באור 3 - השקעות לזמן קצר

31 בדצמבר	
2017	2018
אלפי ש"ח	
51,040	73,148
44,083	14,233
8,632	4,563
52,715	18,796
13,199	14,835
<u>116,954</u>	<u>106,779</u>

א. פקדונות בתאגידים בנקאיים

ב. מזומנים ופקדונות בחשבונות ליווי בנקאיים (1)

מזומנים הנקובים בשקלים
פקדונות בתאגידים בנקאיים

ג. פקדונות משועבדים בתאגידים בנקאיים (2)

(1) הפקדונות והמזומנים מיועדים לשימוש בהתאם להסכמי ליווי עם הבנקים.

(2) - בעיקר פקדון משועבד לטובת תשלום לבעלי אג"ח (סדרה ג').

באור 4 - לקוחות

31 בדצמבר	
2017	2018
אלפי ש"ח	
1,214	5,759
878	276
1,566	1,395
106,750	113,202
<u>110,408</u>	<u>120,632</u>
<u>25</u>	<u>22</u>

חובות פתוחים (1)
המחאות לגביה
הכנסות לקבל
לקוחות בגין חוזים עם רוכשי דירות

(1) כולל בעלי עניין

באור 5 - חייבים ויתרות חובה

31 בדצמבר		
2017	2018	
אלפי ש"ח		
11,686	6,895	שותפים בשותפויות בשליטה משותפת
5,096	4,259	הלוואות לבעלי מקרקעין
238	183	הלוואות לעובדים
7,366	13,706	חלות שוטפת של הלוואות שניתנו לזמן ארוך
104	75	הכנסות לקבל
6,790	4,285	מוסדות
4,153	3,029	הוצאות מראש*
2,611	505	מקדמות לספקים
860	345	פקדונות דיירים בחשבונות נאמנות
5,000	6,200	מקדמות לרכישת זכויות
188	597	אחרים
<u>44,092</u>	<u>40,079</u>	

* - כולל סך של 1,788 אלפי ש"ח עמלות תיווך בגין חוזים עם רוכשי דירות (בשנת 2017 - 2,861 אלפי ש"ח).

באור 6 - מסים על ההכנסה

א. חוק מס הכנסה (תיאומים בשל אינפלציה), התשמ"ה-1985

על-פי החוק, עד לתום שנת 2007 נמדדו התוצאות לצורכי מס בישראל כשהן מותאמות לשינויים במדד המחירים לצרכן.

בחודש פברואר 2008 התקבל בכנסת תיקון לחוק מס הכנסה (תיאומים בשל אינפלציה), התשמ"ה-1985 המגביל את תחולתו של חוק התיאומים משנת 2008 ואילך. החל משנת 2008, נמדדות התוצאות לצורכי מס בערכים נומינליים למעט תיאומים מסוימים בגין שינויים במדד המחירים לצרכן בתקופה שעד ליום 31 בדצמבר, 2007. תיאומים המתייחסים לרווחי הון, כגון בגין מימוש נדל"ן (שבח) וניירות ערך, ממשיכים לחול עד למועד המימוש. התיקון לחוק כולל, בין היתר, את ביטול תיאום התוספת והניכוי בשל אינפלציה והניכוי הנוסף בשל פחת (לנכסים בני פחת שנרכשו לאחר שנת המס 2007) החל משנת 2008.

ב. מיסוי קבלנים

על-פי הוראות סעיף 8א' לפקודת מס הכנסה, רווח ממכירת דירות מוכר לצרכי מס במועד השלמת הבניה ובהתקיים התנאים הקבועים בסעיף 8א' לפקודת מס הכנסה. על פי הוראות סעיף 18ד' לפקודת מס הכנסה, הוצאות מימון, שיווק והוצאות הנהלה וכלליות מועמסות על עלות הפרוייקטים במהלך תקופת הבנייה ומוכרות בניכוי לצורכי מס כחלק מעלות הפרוייקט עם ההכרה ברווח לצרכי מס. הפסדים ממכירת דירות מוכרים על בסיס המימוש בפועל ובהתקיים התנאים המפורטים בסעיף 8א' לפקודת מס הכנסה.

ג. שיעורי המס החלים על החברה

בדצמבר 2016 אושר חוק ההתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום המדיניות הכלכלית לשנות התקציב 2017 ו-2018), התשע"ז – 2017, אשר כולל הפחתת שיעור מס החברות החל מיום 1 בינואר, 2017 לשיעור של 24% (במקום 25%) והחל מיום 1 בינואר, 2018 לשיעור של 23%.

שיעור מס החברות בישראל בשנת 2018 הינו 23% ובשנים 2017 הינו 24% ו-2016 הינו 25%. חבר בני אדם חייב במס על רווח הון ריאלי בשיעור מס החברות החל בשנת המכירה.

באור 6 - מסים על ההכנסה - המשך

ג. הפסדים מועברים לצרכי מס

הפסדי הון שוטפים מניירות ערך וכן הפסדי הון אחרים לצרכי מס המועברים לשנים הבאות מגיעים ליום 31 בדצמבר 2018 לסך של כ- 3,952 אלפי ש"ח. הפסדים אלו ניתנים לניצול כנגד רווחי הון בלבד.

החברה לא יצרה מיסים נדחים בגין הפסדי הון מועברים, מאחר שניצולם אינו צפוי בעתיד הנראה לעין.

ד. שומות מס

לחברה שומות סופיות מתוקף הוראות פקודת מס הכנסה עד וכולל שנת המס 2016.

ה. מסים נדחים
הרכב:

דוחות על רווח או הפסד לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			דוחות על המצב הכספי		
2016	2017	2018	31 בדצמבר		
		אלפי ש"ח	2017	2018	
					התחייבויות מסים נדחים
--	(3,587)	2,660	(6,056)	(3,396)	הוצאות ורווחים בגין עבודות בניה
			(6,056)	(3,396)	
					נכסי מסים נדחים
---	--	3,919			נדל"ן להשקעה המוצג בשווי הוגן
(1,655)	--	--	--	--	הוצאות ורווחים בגין עבודות בניה
91	72	145	565	710	הטבות לעובדים
(46)	(15)	(147)	156	121	אחרים
(1,610)	57	3,917	721	831	
(1,610)	(3,530)	6,577			הכנסות (הוצאות) מסים נדחים
			(5,335)	(2,565)	נכסי (התחייבויות) מסים נדחים, נטו

באור 6 - מסים על ההכנסה - המשך

1. מסים על ההכנסה הכלולים בפרטי נתונים כספיים מתוך דוחות מאוחדים על הרווח הכולל

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2016	2017	2018	
אלפי ש"ח			
3,799	4,407	16,255	מסים שוטפים
677	5,141	(6,577)	מסים נדחים
--	--	601	מיסים שנים קודמות
926	(438)	--	התאמת יתרות מיסים נדחים
			בעקבות השינוי בשיעורי המס
<u>5,402</u>	<u>9,110</u>	<u>10,299</u>	
5,491	9,171	10,296	נזקף לרווח והפסד
(89)	(61)	3	נזקף לרווח כולל אחר
<u>5,402</u>	<u>9,110</u>	<u>10,299</u>	

באור 7 - אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים

א. הרכב:

ליום 31 בדצמבר		בסיס הצמדה	שעור ריבית %	
2017	2018			
אלפי ש"ח				
6	--	לא צמוד	פריים+1.5	משיכות יתר
7,712	--	לא צמוד	פריים+0.2	הלוואות לזמן קצר מבנקים
48,765	--	לא צמוד	פריים+0.5-2	הלוואות לזמן קצר מבנקים
3,004	102,355	לא צמוד	פריים+2.75- 2.85	הלוואות לזמן קצר מבנקים
<u>59,487</u>	<u>102,356</u>			
111,070	94,333			חלויות שוטפות של אגרות חוב
<u>111,070</u>	<u>94,333</u>			
<u>170,557</u>	<u>196,688</u>			

ב. האשראי מתאגידים בנקאיים כולל אשראי במסגרת ליווי בנקאי ומימון לרכישת קרקעות שהסתכם ליום 31 בדצמבר 2018 לסך של 92,375 אלפי ש"ח. רוב האשראי הנ"ל ניתן לזמן קצר במסגרת הסכמי ליווי. אשראי זה מוארך מעת לעת עד לסיום הפרויקט בכפוף לעמידת החברה במסגרת האשראי ובתנאים נוספים כפי שנקבע בהסכם המסגרת.

באור 8 - קבלנים וספקים

31 בדצמבר		
2017	2018	
אלפי ש"ח		
26,705	67,276	חובות פתוחים
4,866	3,418	המחאות לפרעון
46,928	40,042	הוצאות לשלם
<u>78,499</u>	<u>110,736</u>	

באור 9 - זכאים ויתרות זכות

31 בדצמבר		
2017	2018	
אלפי ש"ח		
3,787	4,238	עובדים ומוסדות בגין שכר
2,969	2,882	מוסדות
11,742	8,122	שותפים בעסקאות משותפות וחברות קשורות
7,683	8,707	הוצאות לשלם
15	147	אחרים
<u>26,196</u>	<u>24,096</u>	

באור 10 - הלוואות מתאגידים בנקאיים

א. הרכב:

ליום 31 בדצמבר		בסיס הצמדה	שעור ריבית %	
2017	2018			
אלפי ש"ח				
27,779	29,761	לא צמוד	פריים+1.5	התחייבות לתאגידים בנקאיים
<u>27,779</u>	<u>29,761</u>			
---	---			בניכוי חלויות שוטפות
<u>27,779</u>	<u>29,761</u>			

ב. מועדי פרעון לשנים שלאחר תאריך הדיווח:

ליום 31 בדצמבר 2018 אלפי ש"ח	שנה שניה
<u>29,761</u>	

באור 11 - אגרות חוב

31 בדצמבר	
2017	2018
אלפי ש"ח	
194,576	231,936

אגרות חוב

1. הרכב:

31 בדצמבר	
2017	2018
אלפי ש"ח	
302,153	324,910
(637)	(1,297)
4,130	2,656
(111,070)	(94,333)
194,576	231,936

ערך נקוב של אגרות החוב
בניכוי: יתרת נכיון שטרם הופחתה
בתוספת: יתרת פרמיה שטרם הופחתה
בניכוי: חלות שוטפת

2. פרטים נוספים אודות סדרות אג"ח

א. אגרות חוב סדרה ג'

1. בחודש ינואר 2013, פרסמה החברה דוח הצעת מדף, על-פי תשקיף מדף של החברה מחודש מאי 2012, כפי שתוקן בחודש ינואר 2013, על-פיו הציעה החברה לציבור עד 50,000,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ג') של החברה, אשר הוצעו לציבור ב-100% מערכן הנקוב. אגרות חוב (סדרה ג') הוצעו לציבור ב-50,000 יחידות בדרך של מכרז על שיעור הריבית השנתי אותו תישאנה אגרות החוב (סדרה ג'), אשר נקבע על 8%. אגרות החוב עומדות לפירעון (קרן) בחמישה תשלומים שנתיים שווים אשר ישולמו ביום 1 בפברואר של כל אחת מהשנים 2015 - 2019 (כולל), אגרות החוב (סדרה ג') אינן צמודות (קרן וריבית) למדד כלשהוא או למטבע כלשהוא. למעט ביחס לתקופת הריבית הראשונה, הריבית שתישאנה אגרות החוב (סדרה ג') בגין יתרתן הבלתי מסולקת, תשולם בשני תשלומים חצי שנתיים שווים אשר יבוצעו בימים 1 בפברואר ו-1 באוגוסט של כל אחת מהשנים 2014 עד 2019 (כולל), החל מיום 1 בפברואר 2014, כאשר תשלום הריבית האחרון ייעשה ביום 1 בפברואר 2019. סך תמורת הנפקה (ברוטו) שנתקבלה על-ידי החברה בגין כל היחידות שהזמנתן התקבלה הייתה 50,000,000 ש"ח.

2. ביום 19 בנובמבר, 2013 פרסמה החברה דוח הצעת מדף, על-פי תשקיף מדף של החברה מחודש מאי 2012, כפי שתוקן בחודש נובמבר 2013, על-פיו הציעה החברה לציבור עד 50,000,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב בדרך של הרחבת אגרות חוב סדרה ג' של החברה. אגרות חוב (סדרה ג') הוצעו לציבור ב-50,000 יחידות בדרך של מכרז על מחיר היחידה. סך תמורת הנפקה (ברוטו) מהרחבת סדרה ג' שנתקבלה על-ידי החברה בגין כל היחידות שהזמנתן התקבלה הייתה 55,650 אלפי ש"ח.

3. להבטחת הפירעון המלא של אגרות החוב (סדרה ג'), רשמה החברה לטובת הנאמן שיעבוד קבוע ושוטף ראשון בדרגה ביחיד, ללא הגבלה בסכום על כל הזכויות אשר יבצעו לה מהפרויקטים "בית שמש" ו"שוק בצלאל". (לפרטים בדבר הפרויקטים ראה באור 3'110 ובאור 5'110 לעיל).

4. יתרת אגרות חוב (סדרה ג') במחזור ליום 31 בדצמבר 2018 הינה 20 מליוני ש"ח ע"נ.

5. בעת הנפקת אגרות החוב (סדרה ג') התחייבה החברה לעמוד באמות המידה הפיננסיות הבאות:

באור 11 - אגרות חוב - המשך

- א. החברה לא תחלק דיבידנד בסכום מצטבר שיעלה על 33.3% מהרווח הנקי מפעילות שוטפת, על פי דוחותיה הכספיים האחרונים הידועים במועד קבלת ההחלטה על חלוקת דיבידנד.
- ב. כל עוד תהיינה אגרות החוב (סדרה ג') של החברה במחזור, יחס ההון העצמי למאזן לא יפחת משיעור של 10%. "הון עצמי" לעניין באור זה הינו הון כנקוב בדוחות הכספיים בתוספת מרכיב ההמרה של אג"ח להמרה; "מאזן" לעניין באור זה הינו סך היקף דוח על המצב הכספי בקיזוז מקדמות מרוכשי דירות.
- ג. אם במהלך תקופת הריבית יעודכן דירוג אגרות החוב (סדרה ג') על ידי מידרוג בע"מ (להלן: "מידרוג"), או כל חברה מדרגת אחרת שתבוא במקומה ("חברת הדירוג") כך שהדירוג שיקבע לאגרות החוב (סדרה ג') יהיה נמוך בדרגה אחת או יותר מדירוג של (Baa2) או כל דירוג מקביל שיבוא במקומו כפי שיקבע על ידי חברת הדירוג ("הדירוג הנמוך"), יוגדל שיעור הריבית שישולם על ידי החברה למחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') במועד התשלום הרלוונטי של הריבית, ב- 0.5% לשנה מעל שיעור הריבית שנקבע במכרז וכפי שתפרסם החברה בדו"ח המיידית בדבר תוצאות ההנפקה וזאת בגין התקופה בה איגרות החוב (סדרה ג') דורגו בדירוג הנמוך בלבד. אולם אם במידה ודירוג החברה ירד מתחת לדירוג Ba2 על פי דירוגה של מידרוג או על פי חברת הדירוג, והדירוג לא עלה לדירוג של Ba2 לאחר חלוף של 45 ימים ממועד הורדת הדירוג, הורדת דירוג זו תהווה עילה לפירעון למיידית של אגרות חוב סדרה ג'.
- ד. אם במהלך תקופת ריבית כלשהי, יפחת יחס ההון העצמי למאזן משיעור של 15% (להלן: "יחס ההון העצמי המקורי"), יוגדל שיעור הריבית שתשולם על ידי החברה למחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') במועדי התשלום הרלוונטי של הריבית, ב- 0.5% לשנה מעל שיעור הריבית שנקבע במכרז וכפי שפרסמה החברה בדוח המיידית בדבר תוצאות ההנפקה וזאת בגין התקופה בה פחת יחס ההון העצמי למאזן מיחס ההון העצמי המקורי.
- ה. החברה התחייבה כי כל עוד אגרות החוב (סדרה ג') של החברה תהיינה במחזור, קבוצת בן אברהם וקבוצת פייגלין ימשיכו להיות יחדיו או לחוד בעלות השליטה בחברה. למען הסר ספק עילה זו לא תתקיים היה והעברת השליטה בחברה תאושר ברוב רגיל של מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') של החברה.
- נכון לתאריך הדיווח עמדה החברה בכל ההתניות ואמות המידה הפיננסיות המפורטות לעיל.
6. ביום 10 בפברואר, 2015 הודיעה חברת מדרוג בע"מ (להלן: "מדרוג") על העלאת דירוג סדרות אג"ח החברה שבמחזור מדרוג Baa2 באופן חיובי לדירוג Baa1 באופן יציב. ביום 21 בספטמבר, 2016, ביום 24 בספטמבר, 2017 וביום 4 ביולי, 2018 אישרה מדרוג את הדירוג Baa1 באופן יציב על כל סדרות אג"ח היו במחזור נכון לאותו מועד.
7. מועדי הפרעון לשנים שלאחר תאריך הדיווח:

ליום 31
בדצמבר
2018
אלפי ש"ח
20,011

שנה ראשונה

ב. אגרות חוב סדרה ד'

1. בחודש פברואר 2015, פרסמה החברה דוח הצעת מדף, על-פי תשקיף מדף של החברה מחודש מאי 2012, כפי שתוקן בחודש נובמבר 2013, על-פיו הציעה החברה לציבור עד 62,500,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ד') של החברה, אשר הוצעו לציבור ב-100% מערכן הנקוב. אגרות חוב (סדרה ד') הוצעו לציבור ב-62,500 יחידות בדרך של מכרז על שיעור הריבית השנתי אותו תישאנה איגרות החוב (סדרה ד'), אשר נקבע על 5.5%. איגרות החוב עומדות לפירעון (קרן) בחמישה תשלומים שנתיים אשר ישולמו ביום 1 בפברואר של כל אחת מהשנים 2017 - 2021 (כולל), כאשר התשלום הראשון יהא בשעור של 10% מהערך הנקוב של הקרן המקורית וארבעת התשלומים הנוספים- בשעור של 22.5% מהערך הנקוב של הקרן המקורית. איגרות החוב (סדרה ד') אינן צמודות (קרן וריבית) למדד כלשהוא או למטבע כלשהוא. למעט ביחס לתקופת הריבית הראשונה, הריבית שתישאנה איגרות החוב (סדרה ד') בגין יתרתן הבלתי מסולקת, תשולם בשני תשלומים חצי שנתיים שווים אשר יבוצעו בימים 1 בפברואר ו-1 באוגוסט של כל אחת מהשנים 2016 עד 2021 (כולל), כאשר תשלום הריבית האחרון ייעשה ביום 1 בפברואר 2021. הריבית הראשונה בגין אגרות החוב (סדרה ד') שולמה ביום 1 באוגוסט, 2015 בגין התקופה שתחילתה ביום 1 במרס 2015 (יום המסחר שלאחר המכרז) ועד ליום 31 ביולי 2015, בשיעור 2.29041%, כשהיא מחושבת על בסיס 365 ימים בשנה. סך הכל הנפיקה החברה על פי תוצאות המכרז 62,397,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ד'). התמורה הכוללת (ברוטו) בגין הנפקת אגרות החוב (סדרה ד') הינה כ-62,397 אלפי ש"ח.
2. ביום 29 באוקטובר, 2015 פרסמה החברה דוח הצעת מדף, על-פי תשקיף מדף של החברה מחודש אוגוסט 2015, על-פיו הציעה החברה לציבור עד 60,000,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב בדרך של הרחבת אגרות חוב סדרה ד' של החברה. אגרות חוב (סדרה ד') הוצעו לציבור ב-60,000 יחידות בדרך של מכרז על מחיר היחידה. סך הכל ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ד') שהנפיקה החברה הסתכם ל - 53,487,000 ש"ח. בתמורת ההנפקה (ברוטו) מהרחבת סדרה ד' שנתקבלה על-ידי החברה בגין כל היחידות שהזמנתן התקבלה הייתה 55,626 אלפי ש"ח.
3. ביום 26 בספטמבר, 2016 פרסמה החברה דוח הצעת מדף, על-פי תשקיף מדף של החברה מחודש אוגוסט 2015, על-פיו הציעה החברה לציבור עד 80,000,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב בדרך של הרחבת אגרות חוב סדרה ד' של החברה. אגרות חוב (סדרה ד') הוצעו לציבור ב-80,000 יחידות בדרך של מכרז על מחיר היחידה. סך הכל ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ד') שהנפיקה החברה הסתכם ל - 68,731,000 ש"ח. בתמורת ההנפקה (ברוטו) מהרחבת סדרה ד' שנתקבלה על-ידי החברה בגין כל היחידות שהזמנתן התקבלה הייתה 71,893 אלפי ש"ח.
4. ביום 25 בספטמבר, 2017 פרסמה החברה דוח הצעת מדף, על-פי תשקיף מדף של החברה מחודש אוגוסט 2015, על-פיו הציעה החברה לציבור עד 120,000,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב בדרך של הרחבת אגרות חוב סדרה ד' של החברה. אגרות חוב (סדרה ד') הוצעו לציבור ב-120,000 יחידות בדרך של מכרז על מחיר היחידה. סך הכל ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ד') שהנפיקה החברה הסתכם ל - 96,000,000 ש"ח. בתמורת ההנפקה (ברוטו) מהרחבת סדרה ד' שנתקבלה על-ידי החברה בגין כל היחידות שהזמנתן התקבלה הייתה 101,875 אלפי ש"ח.
5. ביום 31 בינואר, 2018 במקביל לאישור מידרוג להנפקת אגרות חוב בסך של 24 מיליון ש"ח בדרך של הרחבת סדרה ד', אישר דירקטוריון החברה הנפקה פרטית של 24 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ד') של החברה על דרך של הרחבת סדרה, אשר הונפקו למשקיע מוסדי במסגרת הנפקה פרטית במחיר של 105 אגרות לכל 1 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ד'), ובתמורה כוללת (ברוטו) של 25,200 אלפי ש"ח.
6. יתרת אג"ח (סדרה ד') במחזור ליום 31 בדצמבר 2018 הינה 220,615 אלפי ש"ח ע"ג.
7. בעת הנפקת אגרות החוב (סדרה ד') התחייבה החברה לעמוד באמות המידה הפיננסיות הבאות:

- א. החברה לא תחלק דיבידנד בסכום מצטבר שיעלה על 33.3% מהרווח הנקי מפעילות שוטפת, על פי דוחותיה הכספיים האחרונים הידועים במועד קבלת ההחלטה על חלוקת דיבידנד.
- ב. כל עוד תהיינה אגרות החוב (סדרה ד') של החברה במחזור, ההון העצמי של החברה לא יפחת מ- 80 מיליון ש"ח ויחס ההון העצמי למאזן לא יפחת משיעור של 18%. "הון עצמי" לעניין באור זה הינו הון נקוב בדוחות הכספיים בתוספת מרכיב ההמרה של אג"ח להמרה; "מאזן" לעניין באור זה הינו סך היקף דוח על המצב הכספי בקיזוז מקדמות מרוכשי דירות ובניכוי התחייבות לבעלי מקרקעין בגין עסקאות קומבינציה.
- ג. יחס החוב הפיננסי ל- CAP על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה לא יעלה על 82%. "חוב פיננסי" לעניין באור זה הינו חוב נושא ריבית לזמן קצר ולזמן ארוך מבנקים ומוסדות פיננסיים בתוספת חוב נושא ריבית למחזיקי אגרות החוב שהנפיקה החברה ובתוספת חוב לבעלי שליטה על בסיס הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה. "CAP" לעניין באור זה הינו החוב הפיננסי בצירוף סך ההון העצמי במאזן (כולל זכויות מיעוט ובתוספת הלוואת בעלים).
- ד. אם במהלך תקופת ריבית כלשהי, תחרוג החברה מאחד מהתנאים המפורטים בסעיף ב' לעיל, יוגדל שיעור הריבית שתשולם על ידי החברה למחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') במועדי התשלום הרלוונטי של הריבית, ב- 0.5% לשנה מעל שיעור הריבית שנקבע במכרז וכפי שפרסמה החברה בדוח המיידני בדבר תוצאות ההנפקה בגין כל אחת מההפרות המפורטות בסעיף זה וזאת בגין התקופה בה פחת יחס ההון העצמי למאזן מיחס ההון העצמי המקורי. אם במהלך תקופת ריבית כלשהי, תחרוג החברה מאחד מהתנאים המפורטים בסעיף ג' לעיל, יוגדל שיעור הריבית שתשולם על ידי החברה למחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') במועדי התשלום הרלוונטי של הריבית, ב- 0.25% לשנה מעל שיעור הריבית שנקבע במכרז וכפי שפרסמה החברה בדוח המיידני בדבר תוצאות ההנפקה, וזאת בגין התקופה בה פחת יחס ההון העצמי למאזן מיחס ההון העצמי המקורי. יובהר בזאת שהעלאת שיעור הריבית בגין ההפרות האמורות לא תעלה על שיעור של 1.25%.
- ה. אם במהלך תקופת הריבית יעודכן דירוג אגרות החוב (סדרה ד') על ידי מידרוג, או כל חברה מדרגת אחרת שתבוא במקומה ("חברת הדירוג") כך שהדירוג שיקבע לאגרות החוב (סדרה ד') יהיה נמוך בדרגה אחת או יותר מדירוג של (Baa1) או כל דירוג מקביל שיבוא במקומו כפי שיקבע על ידי חברת הדירוג ("הדירוג הנמוך"), יוגדל שיעור הריבית שישולם על ידי החברה למחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') במועד התשלום הרלוונטי של הריבית, ב- 0.25% לשנה מעל שיעור הריבית שנקבע במכרז וכפי שתפרסם החברה בדו"ח המיידני בדבר תוצאות ההנפקה וזאת בגין התקופה בה איגרות החוב (סדרה ד') דורגו בדירוג הנמוך בלבד בגין כל דרגה בה יירד הדירוג האמור, והכל עד לתוספת המרבית של 1%. יובהר בזאת שסך תוספת הריבית בגין החריגות המפורטות בסעיף זה ובסעיף ד' שלעיל לא תעלה על 1.25%.
- ו. החברה התחייבה כי כל עוד אגרות החוב (סדרה ד') של החברה תהיינה במחזור, קבוצת בן אברהם וקבוצת פייגלין ימשיכו להיות יחדיו או לחוד בעלות השליטה בחברה. למען הסר ספק עילה זו לא תתקיים היה והעברת השליטה בחברה תאושר ברוב רגיל של מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') של החברה.
- ז. החברה התחייבה כי כל עוד אגרות החוב (סדרה ד') של החברה תהיינה במחזור, החברה לא תיצור שעבוד צף על כלל נכסי החברה לטובת צד ג', אלא באישור
- אסיפת מחזיקי אגרות החוב או במידה והחברה תיצור שעבוד לטובת נאמן אג"ח בגין כל יתרת אג"ח בלתי מסולקת שבמחזור.

נכון לתאריך הדיווח עמדה החברה בכל ההתניות ואמות המידה הפיננסיות המפורטות לעיל.

8. ביום 10 בפברואר, 2015 הודיעה חברת מדרוג בע"מ (להלן: "מדרוג") על העלאת דירוג סדרות אג"ח החברה שבמחזור מדרוג Baa2 באופק חיובי לדירוג Baa1 באופק יציב. ביום 21 בספטמבר, 2016 וביום 26 בספטמבר, 2016 אישרה מדרוג דירוג Baa1 באופק יציב לכל סדרות אג"ח שבמחזור ולהרחבת סדרה ד' בסכום של עד 80 מיליון ש"ח בהתאמה. ביום 18 בספטמבר, 2017 וביום 24 בספטמבר, 2017 הודיעה מדרוג על אישור דירוג אג"ח החברה שבמחזור בדירוג Baa1 באופק יציב וכן להרחבת סדרה ד' בסך של עד 120 מיליון ש"ח באותו דירוג בהתאמה. ביום 31 בינואר, 2018 הודיעה מדרוג על אישור דירוג בדירוג Baa1 באופק יציב להרחבת סדרה ד' בסך של עד 24 מיליון ש"ח. ביום 4 ביולי, 2018 אישרה מדרוג את הדירוג Baa1 באופק יציב על כל סדרות אג"ח היו במחזור נכון לאותו מועד.

9. מועדי הפרעון לשנים שלאחר תאריך הדיווח:

ליום 31 בדצמבר 2018 אלפי ש"ח	
74,322	שנה ראשונה
74,322	שנה שנייה
74,322	שנה שלישית
<u>222,966</u>	

ג. אגרות חוב סדרה ה'

1. ביום 25 ביולי, 2018 פרסמה החברה דוח הצעת מדף, על-פי תשקיף מדף של החברה מחודש אוגוסט 2015, להנפקת עד 100,000,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ה'), אשר הוצעו לציבור ב-100% מערכן הנקוב לא צמודה למדד או למטבע כלשהו, אשר הוצעו לציבור ב-100,000 יחידות בדרך של מכרז על שיעור הריבית השנתית שנושאות אגרות החוב (סדרה ה') שלא יעלה על שיעור של 5.15%. קרן אגרות החוב תיפרע בארבעה תשלומים שנתיים שווים שישולמו ביום 1 באוגוסט של אחת מהשנים 2020-2023 (כולל). על פי תוצאות המכרז הנפיקה החברה סך של 84,295,000 ש"ח ע"נ של אגרות חוב (סדרה ה'). התמורה (ברוטו) שהתקבלה מההנפקה הסתכמה לסך של 84,295 אלפי ש"ח והריבית השנתית שנקבעה הינה 5.15%. למעט ביחס לתקופת הריבית הראשונה, הריבית שתישאנה אגרות החוב (סדרה ה') בגין יתרתן הבלתי מסולקת, תשולם בשני תשלומים חצי שנתיים שווים אשר יבוצעו בימים 1 בפברואר ו-1 באוגוסט של כל אחת מהשנים 2019 עד 2023 (כולל), כאשר תשלום הריבית האחרון ייעשה ביום 1 באוגוסט 2023. הריבית הראשונה בגין אגרות החוב (סדרה ה') תשולם ביום 1 בפברואר, 2019 בגין התקופה שתחילתה ביום 29 ביולי 2018 (יום המסחר הראשון שלאחר המכרז) ועד ליום 31 בינואר 2019, בשיעור 2.63849%, כשהיא מחושבת על בסיס 365 ימים בשנה.

2. יתרת אגרות חוב (סדרה ה') במחזור ליום 31 בדצמבר 2018 הינה 84,295 אלפי ש"ח ע"נ.

3. בעת הנפקת אגרות החוב (סדרה ה') התחייבה החברה לעמוד באמות המידה הפיננסיות הבאות:

א. החברה לא תחלק דיבידנד בסכום מצטבר שיעלה על 33.3% מהרווח הנקי מפעילות שוטפת, על פי דוחותיה הכספיים האחרונים הידועים במועד קבלת ההחלטה על חלוקת דיבידנד.

ב. כל עוד תהיינה אגרות החוב (סדרה ה') של החברה במחזור, ההון העצמי של החברה לא יפחת מ-100 מיליון ש"ח ויחס ההון העצמי למאזן לא יפחת משיעור של 16%. "הון עצמי" לעניין באור זה הינו הון כנקוב בדוחות הכספיים בתוספת מרכיב ההמרה של אג"ח להמרה, ככל שינפק; "מאזן" לעניין באור זה הינו סך

היקף דוח על המצב הכספי בקיזוז מקדמות מרוכשי דירות ובניכוי התחייבות לבעלי מקרקעין בגין עסקאות קומבינציה.

ג. יחס החוב הפיננסי ל-CAP על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה לא יעלה על 82%. "חוב פיננסי" לעניין באור זה הינו חוב נושא ריבית לזמן קצר ולזמן ארוך מבנקים ומוסדות פיננסיים בתוספת חוב נושא ריבית למחזיקי אגרות החוב שהנפיקה החברה ובתוספת חוב לבעלי שליטה על בסיס הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה. "CAP" לעניין באור זה הינו החוב הפיננסי בצירוף סך ההון העצמי במאזן (כולל זכויות מיעוט ובתוספת הלוואת בעלים).

ד. אם במהלך תקופת ריבית כלשהי, יפחת ההון העצמי של החברה מ-110 מיליון ש"ח, יחס הון עצמי למאזן יפחת מ-20% (בהתאם להגדרת "הון עצמי" ו"מאזן" בס"ק ב' לעיל) או אם יחס החוב הפיננסי ל-CAP על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה יעלה על 78% (כמוגדר בס"ק ג' לעיל), יוגדל שיעור הריבית שתשולם על ידי החברה למחזיקי אגרות החוב (סדרה ה') במועדי התשלום הרלוונטי של הריבית, ב-0.25% לשנה מעל שיעור הריבית שנקבע במכרז וכפי שפרסמה החברה בדוח המיידני בדבר תוצאות ההנפקה בגין כל אחת מההפרות המפורטות בסעיף זה וזאת בגין התקופה בה התרחשה ההפרה. יובהר בזאת שהעלאת שיעור הריבית בגין ההפרות האמורות לא תעלה על שיעור של 1.5%.

ה. אם במהלך תקופת הריבית יעודכן דירוג אגרות החוב (סדרה ה') על ידי מידרוג, או כל חברה מדרגת אחרת שתבוא במקומה ("חברת הדירוג") כך שהדירוג שיקבע לאגרות החוב (סדרה ה') יהיה נמוך בדרגה אחת או יותר מדירוג של (Baa1) או כל דירוג מקביל שיבוא במקומו כפי שיקבע על ידי חברת הדירוג ("הדירוג הנמוך"), יוגדל שיעור הריבית שישולם על ידי החברה למחזיקי אגרות החוב (סדרה ה') במועד התשלום הרלוונטי של הריבית, ב-0.25% לשנה מעל שיעור הריבית שנקבע במכרז וכפי שתפרסם החברה בדו"ח המיידני בדבר תוצאות ההנפקה וזאת בגין התקופה בה איגרות החוב (סדרה ה') דורגו בדירוג הנמוך בלבד בגין כל דרגה בה ירד הדירוג האמור, והכל עד לתוספת המרבית של 1.5%. יובהר בזאת שסך תוספת הריבית בגין החריגות המפורטות בסעיף זה ובסעיף ד' שלעיל לא תעלה על 1.5%.

ו. החברה התחייבה כי כל עוד אגרות החוב (סדרה ה') של החברה תהיינה במחזור, קבוצת בן אברהם וקבוצת פייגלין ימשיכו להחזיק יחדיו או לחוד ב-30% לפחות מהון המניות המונפק והנפרע של החברה ומזכויות ההצבעה בה. למען הסר ספק עילה זו לא תתקיים היה והעברת השליטה בחברה תאושר ברוב רגיל של מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') של החברה.

ז. החברה התחייבה כי כל עוד אגרות החוב (סדרה ה') של החברה תהיינה במחזור, החברה לא תיצור שעבוד צף על כלל נכסי החברה לטובת צד ג', אלא באישור אסיפת מחזיקי אגרות החוב או במידה והחברה תיצור שעבוד לטובת נאמן אג"ח בגין כל יתרת אג"ח בלתי מסולקת שבמחזור.

נכון לתאריך הדיווח עמדה החברה בכל ההתניות ואמות המידה הפיננסיות המפורטות לעיל.

4. ביום 4 ביולי, 2018 הודיעה חברת מדרוג בע"מ (להלן: "מדרוג") על דירוג Baa1 באופן יציב לאג"ח (סדרה ה') בסך של עד 100 מיליון ערך נקוב.

באור 11 - אגרות חוב - המשך

מועדי הפרעון לשנים שלאחר תאריך הדיווח:

ליום 31 בדצמבר 2018 אלפי ש"ח	שנה ראשונה שנה שנייה שנה שלישית שנה רביעית שנה חמישית
--	
20,823	
20,823	
20,823	
20,823	
<u>83,292</u>	

באור 12 - הלוואות, יתרות והתקשרויות מהותיות עם חברות מוחזקות

א. יתרות עם חברות מוחזקות

ליום 31 בדצמבר		בסיס הצמדה	שעור ריבית %	
2017	2018			
אלפי ש"ח				
3,976	1,326	לא צמוד	--	יתרת חוב שוטפת חברה בת
157	130	לא צמוד	--	יתרות חובה שוטפות חברה מוחזקת
169	12	לא צמוד	פריים+1	הלוואות שוטפות לחברה בת
1,069	--	לא צמוד	פריים+2	הלוואה שוטפת לחברה מוחזקת
4,228	5,157	לא צמוד	--	יתרת חוב חברות בנות ומוחזקות
2,538	2,632	מדד	4	יתרת זכות שוטפת חברה בת
4,542	970	לא צמוד	--	יתרת זכות שוטפת חברה בת
--	6,923			יתרת זכות שוטפת חברה מוחזקת

ב. הכנסות והוצאות מימון מחברות מוחזקות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2016	2017	2018	
אלפי ש"ח			
163	89	87	הכנסות מימון
107	88	321	הוצאות מימון

באור 12 - הלוואות, יתרות והתקשרויות מהותיות עם חברות מוחזקות - המשך

ג. עסקאות עם חברות מוחזקות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2016	2017	2018
אלפי ש"ח		

הכנסות:

4,799	--	--
3,387	3,962	3,960
180	180	180

מביצוע עבודות בניה

מהשתתפות בהוצאות הנהלה וכלליות

מדמי ניהול

הוצאות:

32,900	37,597	18,436
1,629	3,947	1,400

מקבלת שרותי עבודה

משרותי בדק והשכרת ציוד מכני כבד

ד. התקשרויות

החברה התקשרה בהסכם עם סיוון אשר על פיו תשתתף סיוון בהוצאות הנהלה וכלליות של החברה בתמורה למתן שירותי ניהול ומשרד.

סכום ההשתתפות בהוצאות ייקבע על ידי הצדדים בהתאם ליחס מחזור ההכנסות השנתי של סיוון ביחס למחזור הכנסותיה של החברה. בשנים 2018, 2017 ו-2016, נשאה סיוון בהוצאות הנהלה וכלליות בסך של כ- 3,640 אלפי ש"ח, כ- 3,642 אלפי ש"ח וכ- 3,067 אלפי ש"ח בהתאמה.

כמו כן נקבע כי בגין כהונתו של מנכ"ל החברה כדירקטור בסיוון זכאית החברה לדמי ניהול חודשיים בסך של 15 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ.

באור 13 - גילוי והצגה של מכשירים פיננסיים

א. סיווג מכשירים פיננסיים

31 בדצמבר	
2017	2018
אלפי ש"ח	

נכסים פיננסיים:

46,698	36,486
116,954	106,779
166,790	175,122
502,714	601,896

מזומנים ושווי מזומנים

פקדונות לזמן קצר

הלוואות וחייבים

התחייבויות פיננסיות

התחייבויות פיננסיות בעלות מופחתת

ב. גורמי סיכון פיננסיים

פעילויות החברה חושפות אותה לסיכונים הקשורים למכשירים פיננסיים שונים כגון: סיכוני שוק, סיכון אשראי, סיכון נזילות וסיכון תזרים המזומנים בגין שיעור ריבית. תוכנית ניהול הסיכונים הכוללת של החברה מתמקדת בפעולות לצמצום למינימום השפעות שליליות אפשריות על הביצועים הפיננסיים של החברה. החברה לא קבעה מדיניות לניהול הסיכונים בגין החשיפה הנובעת מסיכוני השוק. ניהול הסיכונים כאמור ומעקב אחר ניהולם מבוצע מעת לעת לגבי כל מקרה לגופו ומדווח במקביל להנהלת החברה.

1. סיכון אשראי

סיכון אשראי הוא סיכון להפסד כספי שיגרם לחברה באם לקוח או צד שכנגד למכשיר פיננסי לא יעמוד בהתחייבויותיו החוזיות, והוא נובע בעיקר מיתרת חובה של לקוחות וחייבים ומהשקעות בפקדונות ובניירות ערך סחירים. הנהלת החברה מקיימת מעקב שוטף אחר חשיפת הקבוצה לסיכוני אשראי.

מזומנים והשקעות בפקדונות מופקדים בתאגידים בנקאיים בעלי דרג גבוה, מתבצעות הערכות אשראי על גביית לקוחות ונדרשים בטחונות בגין נכסים פיננסיים.

הכנסות ממכירת יחידות דיור הינן מול מספר רב של רוכשים ולפיכך אין חשיפה משמעותית לרוכש אחד. כמו כן, סיכון האשראי בגין מכירת יחידות הדיור הינו נמוך ביותר היות ומסירת יחידות הדיור מתבצעת רק לאחר שהלקוח פרע את מלוא התחייבויותיו לחברה. הלוואות לבעלי מקרקעין מובטחות בזכויות במקרקעין ששועבדו לטובת החברה. חובות הלקוחות בגין ביצוע העבודות משולמים באופן שוטף במקביל לביצוע העבודות. החשיפה לסיכון האשראי במועד הדיווח היתה כדלקמן:

באור 13 - גילוי והצגה של מכשירים פיננסיים - המשך

ב. גורמי סיכון פיננסיים - המשך

31 בדצמבר		
2017	2018	
אלפי ש"ח		
46,698	36,486	מזומנים ושווי מזומנים
116,954	106,779	השקעות לזמן קצר
156,285	169,965	לקוחות וחייבים אחרים
10,505	5,157	הלוואות לזמן ארוך
330,442	318,387	

1. סיכון שיעור ריבית

סיכון שיעור הריבית של החברה, נובע בעיקר מהלוואות. הלוואות הנושאות שיעורי ריבית משתנה חושפות את החברה לסיכון שיעור ריבית בגין תזרים מזומנים ואלו הנושאות שיעורי ריבית קבועים חושפות את החברה לסיכון שיעור ריבית בגין שווי הוגן. החברה נוהגת לממן חלק ניכר מהיקפי הפרויקטים בהלוואות בריבית משתנה ("פריים") וזאת במסגרת הסכמי לוי סגורים עם הבנקים. כל שינוי בשיעור ריבית "הפריים" יגרום לשינוי בעלויות המימון של החברה.

2. סיכון מדד המחירים לצרכן

לחברה התחייבויות פיננסיות אשר צמודות לשינויים במדד המחירים לצרכן בישראל. כמו כן לחברה נכסים פיננסיים אשר צמודים לשינויים במדד זה. הסכום נטו של נכסים פיננסיים אשר צמוד למדד המחירים לצרכן ושביגנו קיימת לחברה חשיפה לשינויים במדד זה הינו כ- 1,097 אלפי ש"ח נכון ליום 31 בדצמבר 2018.

3. סיכון מדד תשומות הבניה

התייקרויות תשומות הבנייה, עשויה להשפיע על מחירי ההתקשרות של החברה עם קבלני המשנה עימם היא עובדת, הצמודים לשינויים במדד זה. בכדי להקטין את הסיכון הכרוך בשינוי במדד תשומות הבנייה, נוהגת החברה להצמיד את מחירי הדירות אותם היא משווקת לשינויים במדד ובכך למזער את החשיפה לעלייתו. להערכת החברה קיימת התאמה בין מחירי הנדל"ן של החברה בפרויקטים השונים לבין השינויים במדד, לפיכך שינויים במדד אמורים לבוא לידי ביטוי בתמורה מהמכירות.

4. סיכון נזילות

הוא הסיכון שהחברה תיתקל בקשיים כספיים כדי לעמוד בהתקשרויות הקשורות למכשירים פיננסיים. מטרת החברה היא לשמר יחס סביר בין קבלת מימון מתמשך לבין הגמישות הקיימת באמצעות שימוש במשיכת יתר, הלוואות מבנקים ואגרות חוב.

באור 13 - גילוי והצגה של מכשירים פיננסיים - המשך

ג. שווי הוגן

היתרה בדוחות הכספיים של מזומנים ושווי מזומנים, השקעות לזמן קצר, לקוחות, חייבים ויתרות חובה, הכנסות לקבל, השקעה בבטוחות סחירות, הלוואות שניתנו לזמן ארוך, אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים, התחייבויות לספקים וקבלנים וזכאים ויתרות זכות תואמת או קרובה לשווי ההוגן שלהם.

הטבלה שלהלן מפרטת את היתרה בדוחות הכספיים והשווי ההוגן של קבוצת מכשירים פיננסיים, המוצגים בדוחות הכספיים שלא על-פי שווי ההוגן שווי הוגן מבוסס על מחירי שוק מצוטטים נכון לתאריך הדיווח.

שווי הוגן ליום 31 בדצמבר		יתרה ליום 31 בדצמבר	
2017	2018	2017	2018
אלפי ש"ח			

התחייבויות פיננסיות:

				אגרות חוב
323,188	333,158	312,984	333,831	

ד. טבלאות סיכון ריבית ונזילות

התחייבויות פיננסיות

הטבלאות הבאות מפרטות את מועדי הפירעון החוזיים הנותנים של החברה בגין התחייבויות פיננסיות אשר אינן מהוות מכשיר פיננסי נגזר. הטבלאות נערכו בהתבסס על תזרימי המזומנים הבלתי מהוונים של ההתחייבויות הפיננסיות בהתבסס על המועד המוקדם ביותר בו החברה עשויה להידרש לפרוע אותן. הטבלה כוללת תזרימים הן בגין ריבית והן בגין קרן:

ליום 31 בדצמבר 2018

סה"כ	שנה ראשונה	שנה שניה	שנה שלישית	שנה רביעית	שנה חמישית	
	105,111	29,761	--	--	--	הלוואות מתאגידים בנקאיים
	110,735	--	--	--	--	קבלנים וספקים
	32,775	--	--	--	--	זכאים ויתרות זכות
360,538	109,629	105,577	100,430	22,994	21,908	אגרות חוב
638,920	358,250	135,388	100,430	22,994	21,908	

ליום 31 בדצמבר 2017

סה"כ	שנה ראשונה	שנה שניה	שנה שלישית	שנה רביעית	
	61,798	764	28,543	--	הלוואות מתאגידים בנקאיים - לא צמודות
	78,499	--	--	--	קבלנים וספקים
	31,328	--	--	--	זכאים ויתרות זכות
337,708	101,470	96,266	71,790	68,182	אגרות חוב (*)
538,640	273,095	97,030	100,333	68,182	

(*) התחייבויות אלו מורכבות מאגרות חוב סדרה ג', אגרות חוב סדרה ד', אגרות חוב סדרה ה' הנושאות ריבית קבועה. לפרטים נוספים ראה באור 11 לעיל.

א. ביום 19 במרס, 2019 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 4,200 אלפי ש"ח.

פרק ד - פרטים נוספים

ההפניה לתקנות בחלק זה הינה לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

שם החברה: צ.מ.ח המרמן בע"מ

מס' חברה ברשם החברות: 512531203

מען רשום: רחוב התעשייה 47, נשר ת.ד 225 מיקוד 3665100
(תקנה 25א)

טלפון: 04-9049999
(תקנה 25א)

פקסימיליה: 04-8214724
(תקנה 25א)

כתובת דוא"ל: info@zhg.co.il
(תקנה 25א)

תאריך המאזן: 31 בדצמבר 2018
(תקנה 9)

תאריך הדוח: 19 במרס 2019
(תקנות 1 ו-7)

תקנה 19 - דוח מצבת התחייבויות לפי מועדי פירעון

ראה דוח מצבת התחייבויות לפי מועדי פירעון המדווח בד בבד עם הדוח התקופתי של החברה לשנת 2018.

תקנה 10א - תמצית דוחות הרווח הכולל רבעוניים

לתמצית דו"חות הרווח כולל רבעוניים של החברה ראה סעיף 6 לדוח הדירקטוריון.

תקנה 10ג - שימוש בתמורת ניירות הערך

ביום 25 ביולי 2018 פרסמה החברה דוח הצעת מדף להנפקה של אגרות חוב (סדרה ה') של החברה. על פי תוצאות המכרז הנפיקה החברה 84,295,000 ש"ח ע"נ של אגרות חוב (סדרה ה'). התמורה (ברוטו) שהתקבלה מההנפקה הסתכמה לסך של 84,295 אלפי ש"ח. במסגרת דוח הצעת המדף ציינה החברה, כי בכוונתה להשתמש בכספי תמורת ההנפקה, לשם מימון פעילותה השוטפת של החברה וכן לצורך פירעון חובות והתחייבויות של החברה. נכון למועד זה החברה עשתה שימוש בסכום של כ-11 מליון ש"ח לצורך פעילותה השוטפת, בין היתר, לצורך השקעות בפרויקטים והיתרה הושקעה בפיקדון בנקאי.

תקנה 11 - רשימת השקעות בחברות בנות ובחברות קשורות מהותיות⁴

שם החברה	סוג המניה	כמות מניות	סה"כ ערך נקוב (בש"ח, אלא אם צויין אחרת)	ערכם בדוח הכספי הנפרד של החברה (באלפי ש"ח)	שיעור ההחזקה				יתרת אגרות החוב וההלוואות בדוח על המצב הכספי המותאם (באלפי ש"ח) ועיקר תנאיהן
					במניה	בהון המניות המונפק	בכוח ההצבעה	בסמכות למנות דירקטורים	
ק.צ.ה. בניה ותשתית בע"מ	רגילה	10,100	1 ש"ח	4,145	100%	100%	100%	100%	--
סיון ביצוע בע"מ	רגילה	500	1 ש"ח	30,415	50%	50%	50%	50%	--
מלגם ניהול כוח אדם בע"מ	רגילה	1,000	1 ש"ח	(732)	100%	100%	100%	100%	3,218 (שטר הון) 1,060 הלוואה - ריבית 2.6%
ר.מ.ע. 7 בע"מ	רגילה	60	1 ש"ח	4	50%	50%	50%	50%	--
קבוצת אבן השוהם	רגילה	2,000	1 ש"ח	21,870	50%	50%	50%	50%	--
קיבולים נכסים והשקעות שותפות רשומה ⁵	ל"ר	ל"ר	ל"ר	13,650	ל"ר	50%	ל"ר	ל"ר	879 הלוואה ריבית 2.6%

תקנה 13 - הכנסות של חברות בת וחברות קשורות מהותיות והכנסות מהן⁶

שם החברה	הרווח (הפסד) הכולל (מותאם לתאריך הדוח על המצב הכספי) (באלפי ש"ח)		דיבידנד ודמי ניהול (באלפי ש"ח)		הכנסות (הוצאות) ריבית (תוך ציון מועדי התשלום)
	רווח נקי (הפסד)	הפסד כולל אחר	שנתקבלו עד תאריך הדוח על המצב הכספי בגין שנת 2018 או תקופה שלאחר מכן (מותאם לתאריך הדוח על המצב הכספי)	שנתקבלו לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי או שזכאית לקבל, בגין שנת 2018 או תקופה שלאחר מכן (תוך ציון מועדי התשלום)	
ק.צ.ה. בניה ותשתית בע"מ	(15)	40	--	--	(133)
סיון ביצוע בע"מ	16,203	(7)	5,000 - דיבידנד, 180 - דמי ניהול	5,000 דיבידנד	--
מלגם ניהול כוח אדם בע"מ	176	--	--	--	50
קבוצת אבן השוהם	206	--	--	--	188
ר.מ.ע. 7 בע"מ	115	--	550	--	--
קיבולים נכסים והשקעות שותפות רשומה	(3,434)	--	--	--	37

⁴ לא כולל חברות שלמועד הדוח אינן פעילות או חברות שאינן מהותיות.

⁵ שותפות רשומה, בה מחזיקה החברה ב-50% מהזכויות, אשר מחזיקה ב-100% מניות של חברת ק.צ. שער העיר ניהול ואחזקה בע"מ. הנתונים מתייחסים לדוחותיה המאוחדים.

⁶ לא כולל חברות שלמועד הדוח אינן פעילות או חברות שאינן מהותיות.

תקנה 20 - מסחר בבורסה

לפרטים ביחס לאגרות חוב של החברה אשר נרשמו למסחר ראה תקנה 10ג לעיל.

תקנה 21 - תגמולים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה בחברה

להלן פרטים בדבר התגמולים כפי שהוכרו בדוחות הכספיים של החברה לשנת 2018, בשל כל אחד מחמשת בעלי התגמולים הגבוהים ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה בחברה או בחברה בשליטתה, ואשר ניתנו לו בקשר עם כהונתו בחברה או בחברה בשליטתה וכן תגמולים לבעלי עניין בחברה בקשר עם שירותים שנתנו כבעלי תפקיד בחברה (בש"ח):

סה"כ	תגמולים אחרים			תגמולים בעבור שירותים ⁽¹⁾						פרטי מקבל התגמולים			
	אחר	דמי שכירות	ריבית	אחר ⁽²⁾	עמלה	דמי ייעוץ	דמי ניהול	מענק ⁽⁷⁾	שכר	שיעור החזקה בהון התאגיד	היקף המשרה	תפקיד	שם
1,192,915	--	--	--	176,473	--	--	708,000	308,442	--	5.52% ⁽³⁾	מלאה	מנכ"ל ודירקטור	חיים פייגלין
1,140,647	--	--	--	124,205	--	--	708,000	308,442	--	4.6% ⁽⁴⁾	מלאה	משנה למנכ"ל ייזום	רון בן אברהם
1,368,138	--	--	--	118,628	--	--	--	344,749	904,761	0.82%	מלאה	משנה למנכ"ל תפעול	מרדכי לוזון
1,281,792	--	--	--	92,129	--	--	--	337,566	852,097	0.09%	מלאה	משנה למנכ"ל כספים ופיתוח עסקי	עדי פארי הרפז
1,126,587	--	--	--	97,381	--	--	--	240,929	788,277	0.1%	מלאה	סמנכ"ל כספים ומזכיר החברה	דוד אמור
תגמולים לבעלי עניין בחברה													
406,572	דירקטורים ⁽⁶⁾												
1,031,697	--	--	--	135,850	--	--	624,000	271,847	--	4.85% ⁽⁵⁾	מלאה	יו"ר דירקטוריון	אבי בן אברהם

- (1) במונחי עלות לחברה.
- (2) מייצג סכומים בגין החזר הוצאות אש"ל והחזקת רכב.
- (3) החזקותיו של מר חיים פייגלין בטבלה זו מייצגות את החזקותיו במניות החברה במישרין. בנוסף מחזיק מר פייגלין בכל הון המניות של צ.מ.ח. תשתית ופיתוח (1996) בע"מ (להלן: "צמח תשתית"), המחזיקה בכ-2.78% מהונה המונפק והנפרע של החברה וכן ב-50.005% מהון המניות של רובגיל עדי בע"מ המחזיקה בכ-10.06% מהונה המונפק והנפרע של החברה.
- (4) החזקותיו של מר רון בן אברהם בטבלה זו מייצגות את החזקותיו במניות החברה במישרין. בנוסף מחזיק מר רון בן אברהם ב-33.3% מהון המניות של בטליון יזמות ויעוץ ארגוני בע"מ (להלן: "בטליון"), המחזיקה בכ-11.31% מהונה המונפק והנפרע של החברה.
- (5) החזקותיו של מר אבי בן אברהם בטבלה זו מייצגות את החזקותיו במניות החברה במישרין. בנוסף מחזיק מר אבי בן אברהם ב-33.3% מהון המניות של בטליון, המחזיקה בכ-11.31% מהונה המונפק והנפרע של החברה.
- (6) למעט חיים פייגלין, רון בן אברהם ואבי בן אברהם.
- (7) הנתונים מייצגים מענקים בהתאם לנוסחת מענק מדיד על פי מדיניות התגמול של החברה וכן מענקים בשיקול דעת. ביחס לה"ה פייגלין, אבי בן אברהם ורון בן אברהם – הסכום מייצג מענק על פי נוסחת המענק המדיד בגין שנת 2018 הקבועה במדיניות; ביחס למר לוזון והגב' פארי הרפז הסכומים מייצגים מענק על פי נוסחת המענק המדיד בגין שנת 2018 וכן מענק בשיקול דעת בגין שנת 2017 בגובה של 3 משכורות; ביחס למר אמור, הסכום מייצג מענק בשיקול דעת.

פירוט תנאי העסקה

מר חיים פייגלין, מנכ"ל דירקטור – לפירוט תנאי העסקתו של מר חיים פייגלין בחברה באמצעות צמח תשתית ראה סעיפים 1.1 ו-1.5 לדוח עסקה שצורף לדוח מידי משלים בדבר זימון אסיפה כללית של בעלי מניות החברה בהתאם לתקנות ניירות ערך (עסקה בין חברה לבין בעל שליטה בה), תשס"א – 2001 (להלן: "תקנות בעל שליטה") כפי שפורסם ביום 23 בינואר 2017 (אסמכתא: 2017-01-007930).

מר רן בן אברהם, משנה למנכ"ל ייזום דירקטור – לפירוט תנאי העסקתו של מר רן בן אברהם באמצעות בטליון ראה סעיפים 1.3 ו-1.5 לדוח עסקה שצורף לדוח מידי בדבר זימון אסיפה כללית של בעלי מניות החברה בהתאם לתקנות בעל שליטה כפי שפורסם ביום 23 בינואר 2017 (אסמכתא: 2017-01-007930).

מר אבי בן אברהם, יו"ר דירקטוריון – לפירוט תנאי העסקתו של מר אבי בן אברהם באמצעות בטליון ראה סעיפים 1.2 ו-1.5 לדוח עסקה שצורף לדוח מידי בדבר זימון אסיפה כללית של בעלי מניות החברה בהתאם לתקנות בעל שליטה כפי שפורסם ביום 23 בינואר 2017 (אסמכתא: 2017-01-007930).

מר מרכזי לוזון, משנה למנכ"ל תפעול – מר מרכזי לוזון מועסק בחברה, במשרה מלאה, בתפקיד משנה למנכ"ל תפעול ומנכ"ל חברת מלגם ניהול כח אדם בע"מ. מר לוזון זכאי לשכר חודשי בסך של 48,000 ש"ח ברוטו. בנוסף, זכאי מר לוזון לתשלום משכורת אחת נוספת בכל שנת עבודה מלאה, אשר תשולם בשני תשלומים במהלך כל שנת עבודה. מר לוזון זכאי ל-24 ימי חופשה בשנה ולימי מחלה כהגדרתם בחוק דמי מחלה, התשל"ו-1976 וכן זכאי לרכב מסוג פורד אדג' או שווה ערך לרכב מסוג זה, המתאים לצורכי עבודתו. החברה נושאת בכל ההוצאות הכרוכות בשימוש ברכב (רישוי, ביטוח, דלק, תיקונים וכיו"ב). ביום 19 במרס 2019 דירקטוריון החברה אישר לאחר אישורה של ועדת התגמול, מענק בשיקול דעת בגובה 3 משכורות בהתאם למדיניות התגמול של החברה.

הגב' עדי פארי הרפז, משנה למנכ"ל כספים ופיתוח עסקי – הגב' עדי פארי הרפז מועסקת במשרה מלאה בתפקיד משנה למנכ"ל כספים ופיתוח עסקי. הגב' פארי הרפז זכאית לשכר חודשי של 47,000 ש"ח ברוטו. יתר תנאי העסקתה של הגב' פארי הרפז זהים לתנאי העסקתו של מר לוזון למעט כי הגב' פארי הרפז זכאית ל-21 ימי חופשה בשנה ולרכב מסוג טויוטה ראב 4 או שווה ערך לרכב מסוג זה, המתאים לצורכי עבודתה. ביום 19 במרס 2019 דירקטוריון החברה אישר לאחר אישורה של ועדת התגמול, מענק בשיקול דעת בסך של 3 משכורות בהתאם למדיניות התגמול של החברה.

מר' דוד אמור, סמנכ"ל כספים ומזכיר החברה – מר דוד אמור מועסק במשרה מלאה בתפקיד סמנכ"ל כספים. מר אמור היה זכאי לשכר חודשי בסך של 43 אלפי ש"ח ברוטו עד ליום 1 בינואר 2019 וממועד זה - 45 אלפי ש"ח בחודש. בנוסף, זכאי מר אמור לתשלום משכורת אחת נוספת בכל שנת עבודה מלאה, אשר תשולם בשני תשלומים במהלך כל שנת עבודה, ל-21 ימי חופשה בשנה ולימי מחלה כהגדרתם בחוק דמי מחלה, התשל"ו-1976 וכן זכאי לרכב מסוג קיה סורנטו או שווה ערך לרכב מסוג זה, המתאים לצורכי עבודתו. החברה נושאת בכל ההוצאות הכרוכות בשימוש ברכב (רישוי, ביטוח, דלק, תיקונים וכיו"ב).

מענק שנתי

לפרטים בדבר אופן מענקים שנתיים ללהם זכאים נושאי המשרה הבכירה בחברה – ראה פרק ג' למדיניות התגמול של החברה אשר צורפה כנספח א' לדיווח מידי משלים בקשר עם זימון אסיפה כללית של בעלי מניות החברה מיום 23 בינואר 2017 (אסמכתא: 2017-01-007930).

כמו כן נושאי המשרה המופיעים בטבלה שלעיל מחזיקים בכתבי שיפוי וכן מבוטחים בביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה כמפורט כדלקמן :

כתבי שיפוי :

בהתאם לנוסח כתב השיפוי, התחייבות החברה, בכפוף להוראות הדין, לשפות כל אחד מהדירקטורים בחברה בשל כל חבות או הוצאה, שתוטל עליו או שיוציא עקב פעולה שעשה או שיעשה (או שנמנע או שימנע מלעשות) בתום לב, בעת כהונתו כנושא משרה בחברה ובתוקף היותו נושא משרה בחברה, לרבות פעולה שעשה (או שימנע מלעשות) לפני מועד כתב השיפוי, הקשורה במישרין או בעקיפין לאחד או יותר מהאירועים המפורטים בכתב השיפוי, או לכל הקשור בהם, במישרין או בעקיפין. כתב השיפוי מתייחס גם לפעילות של נושא המשרה בכל חברה בת של החברה וכן לכל חברה בה מילא נושא המשרה תפקיד כלשהו מטעם החברה, אלא אם הקשר הדברים מחייב אחרת. סכום השיפוי שניתן על-פי כתבי ההתחייבות לשיפוי, לכל נושאי המשרה (לרבות הדירקטורים) בחברה, במצטבר, למקרה, בניכוי תשלומי תגמולי הביטוח, הוגבל לשיעור של 25% מההון העצמי של החברה, בהתאם לדוחות הכספיים המאוחדים המבוקרים האחרונים של החברה, כפי שהיו נכון למועד תשלום השיפוי בפועל.

ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה :

הכיסוי הביטוחי הינו לחבויות שיוטלו על נושאי משרה בחברה, ויחולו על כל מעשה או מחדל שמקובל לבטח בהם נושאי משרה בתנאי ביטוח מקובלים, באותה עת, בקרב חברות ביטוח ובכפוף להוראות כל דין. תקופת הפוליסה : 1.12.18-30.11.2019. סכום הכיסוי הביטוחי הינו עד 15 מיליון דולר ארה"ב, למקרה ולתקופה. סכום ההשתתפות העצמית של החברה – 10,000 דולר ארה"ב, למעט לגבי תביעות המוגשות כנגד החברה שעניינן ניירות הערך של החברה הנסחרים בבורסה בישראל, בהן ההשתתפות העצמית נקבעה ל-50,000 דולר ארה"ב, וכן למעט תביעות המוגשות בארה"ב ובקנדה, בהן ההשתתפות העצמית נקבעה ל-35,000 דולר ארה"ב. הפרמיה השנתית אותה משלמת החברה בגין הפוליסה האמורה הינה בסך של עד 22 אלף דולר ארה"ב.

תקנה 21א. השליטה בתאגיד

למועד דוח זה, כל אחד מבעלי המניות המפורטים להלן נמנה על בעלי השליטה בחברה, מכוח הסכם בעלי המניות שבין בעלי מניות אלה : (1) בטליון ; (2) אבי בן אברהם ; (3) רן בן אברהם ; (4) שלמה שרון ; (5) חיים פייגלין ; (6) תהילה פייגלין ; (7) רובגיל עדי בע"מ ; ו- (8) צמח תשתית⁵. יצוין, כי ביום 2 במרץ 2017 מכרה מורגן רימון ובינוי בע"מ (להלן : "מורגן רימון"), שהייתה צד להסכם בעלי המניות האמור את מלוא החזקותיה במניות החברה בעסקה מחוץ לבורסה והחל ממועד זה חדלה להיות בעלת מניות בחברה ובהתאם צד להסכם בעלי המניות – לפרטים ראה דיווח מיידי מיום 2.3.2017 (אסמכתא : 01-18457-01-2017). יצוין, כי קבוצת פייגלין וקבוצת בן אברהם שהינן צד להסכם ממשיות ליישום את עקרונות הסכם.

⁵ בין בעלי המניות האמורים נחתם הסכם המסדיר את שליטתם המשותפת בחברה שתנאיו העיקריים הינם כדלקמן : (1) קבוצת בן אברהם - בטליון, אבי בן אברהם, רן בן אברהם ושלמה שרון ; (2) קבוצת פייגלין - חיים פייגלין, תהילה פייגלין, רובגיל עדי בע"מ וצמח תשתית. **דירקטוריון** – הצדדים להסכם בעלי המניות יצביעו באסיפות הכלליות, אשר תכונסנה לשם כך, עבור מינוי דירקטורים לדירקטוריון החברה כך שכל קבוצה המחזיקה במניות גרעין השליטה, תהיינה זכאיות למנות דירקטור אחד, לפי בחירתה, בגין כל החזקה של 10% מהון המניות המונפק של החברה (להלן : "המועד"). כמו כן נקבע, כי במקרה של הקצאות של מניות החברה לציבור ו/או המרה ו/או מימוש של ניירות ערך המירים של החברה, יופחת המודד באופן יחסי לדילול שינבע כתוצאה מהקצאה ו/או מהמרה ו/או ממימוש כאמור. בכל מקרה, קבוצה המחזיקה במניות גרעין השליטה, לא תהיה זכאית למנות יותר משני חברי דירקטוריון לדירקטוריון החברה. ירד שיעור החזקותיה של אחת מהקבוצות באופן המחייב את הפסקת כהונתו של אחד הדירקטורים מטעמה, יתפטר אותו הדירקטור ובמידת הצורך יצביעו הצדדים להסכם בעלי המניות פה אחד באסיפה הכללית על סיום כהונתו של אחד מהדירקטורים שמינתה אותה קבוצה כאמור, לפי בחירתה. בהסכם בעלי המניות נקבע, כי לא ניתן לצרף אחוזי החזקות בין הקבוצות השונות לצורך מינוי דירקטורים. **החלטות** – בעלי המניות המחזיקים במניות גרעין השליטה, יצביעו, באופן משותף, בכל דבר ועניין בכל האסיפות הכלליות של החברה, לרבות אסיפות כלליות רגילות ואסיפות כלליות שלא מן המניין. בעלי המניות יתאמו את הצבעותיהם (לרבות לעניין מינוי דירקטורים, כמפורט לעיל) בישיבה מקדימה. **מגבלות על העברת מניות בחברה** – כל העברת מניות גרעין השליטה, למעט לנעבר מורשה, תעשה בכפוף לזכות סירוב ראשון של יתר הצדדים ולזכות הצטרפות לעסקת מכר של מניות גרעין השליטה.

תקנה 22 - עסקאות עם בעל שליטה

להלן פרטים, למיטב ידיעת החברה, בדבר כל עסקה עם בעל השליטה או שלבעל השליטה יש עניין אישי באישורה, אשר החברה התקשרה בה בשנת 2016 או במועד מאוחר לסוף שנת 2016 ועד למועד הגשת הדוח או שהיא עדיין תקפה במועד הדוח:

מועד האישור	פרטי האורגן המאשר	זהות צדדי העסקה ומהותה	העניין האישי של בעל השליטה	פרטי הדוח אליו בוצעה ההפניה
עסקאות המנויות בסעיף 270(4) לחוק החברות				
1.	ועדת התגמול	מר חיים פייגלין מכהן כמנכ"ל החברה ומשמש כדירקטור בה. לפירוט תנאי העסקתו של מר חיים פייגלין בחברה באמצעות צמח תשתית ראה דוח עסקה שצורף לדוח מיידי משלים בדבר זימון אסיפה כללית של בעלי מניות החברה כפי שפורסם ביום 23 בינואר 2017.	למר חיים פייגלין עניין אישי בהתקשרות לאור היותו צד לה. לצמח תשתית עניין אישי באישור ההתקשרות לאור היותה מוחזקת על-ידי מר חיים פייגלין, שהינו בעל ענין אישי כאמור לעיל. ליתר בעלי השליטה עניין אישי בהתקשרות לאור היותם צד להסכם בעלי המניות.	סעיפים 1.1 ו-1.5 לדוח עסקה שצורף לדוח מיידי משלים בדבר זימון אסיפה כללית של בעלי מניות החברה בהתאם לתקנות ניירות ערך (עסקה בין חברה לבין בעל שליטה בה), תשס"א – 2001 (להלן: "תקנות בעל שליטה") כפי שפורסם ביום 23 בינואר 2017 (אסמכתא: 2017-01-007930).
27.11.2016	דירקטוריון החברה			
28.11.2016	האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה			
5.2.2017				
2.	ועדת התגמול	מר אבי בן אברהם מכהן כיו"ר דירקטוריון החברה. לפירוט תנאי העסקתו של מר אבי בן אברהם בחברה באמצעות בטליון ראה דוח עסקה שצורף לדוח מיידי משלים בדבר זימון אסיפה כללית של בעלי מניות החברה כפי שפורסם ביום 23 בינואר 2017.	למר אבי בן אברהם עניין אישי בהתקשרות לאור היותו צד לה. לבטליון עניין אישי באישור ההתקשרות לאור היותה מוחזקת, בין היתר, על-ידי ה"ה אבי בן אברהם ורן בן אברהם, שהינם בעלי ענין אישי כאמור לעיל. ליתר בעלי השליטה עניין אישי בהתקשרות לאור היותם צד להסכם בעלי המניות.	סעיפים 1.2 ו-1.5 לדוח עסקה שצורף לדוח מיידי משלים בדבר זימון אסיפה כללית של בעלי מניות החברה בהתאם לתקנות בעל שליטה כפי שפורסם ביום 23 בינואר 2017 (אסמכתא: 2017-01-007930).
27.11.2016	דירקטוריון החברה			
28.11.2016	האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה			
5.2.2017				
3.	ועדת התגמול	מר רן בן אברהם מכהן כמשנה למנכ"ל ומשמש כדירקטור בה. לפירוט תנאי העסקתו של מר רן בן אברהם בחברה באמצעות בטליון ראה דוח עסקה שצורף לדוח מיידי משלים בדבר זימון אסיפה כללית של בעלי מניות החברה כפי שפורסם ביום 23 בינואר 2017.	למר רן בן אברהם עניין אישי בהתקשרות לאור היותו צד לה. לבטליון עניין אישי באישור ההתקשרות לאור היותה מוחזקת, בין היתר, על-ידי ה"ה אבי בן אברהם ורן בן אברהם, שהינם בעלי ענין אישי כאמור לעיל. ליתר בעלי השליטה עניין אישי בהתקשרות לאור היותם צד להסכם בעלי המניות.	סעיפים 1.3 ו-1.5 לדוח עסקה שצורף לדוח מיידי משלים בדבר זימון אסיפה כללית של בעלי מניות החברה בהתאם לתקנות בעל שליטה כפי שפורסם ביום 23 בינואר 2017
27.11.2016	דירקטוריון החברה			
28.11.2016				

(אסמכתא : 007930-01-2017).		2017.	האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה	5.2.2017	
	לה"ה אבי בן אברהם, רן בן אברהם וחיים פייגלין עניין אישי באישור ההתקשרות, לאור היותם מוטבים על-פי כתבי ההתחייבות לשיפוי. למר חיים פייגלין ולגב' תהילה פייגלין עניין אישי בהתקשרות לאור קרבת המשפחה לגב' מתיה גרינהולץ הזכאית לכתב שיפוי כאמור לעיל. לגב' תהילה פייגלין עניין אישי בהתקשרות גם לאור קרבת המשפחה לחיים פייגלין. לצמח תשתית עניין אישי באישור ההתקשרות לאור היותה מוחזקת, על-ידי מר חיים פייגלין, שהינו בעל ענין אישי כאמור לעיל. לבטליון עניין אישי באישור ההתקשרות לאור היותה מוחזקת, בין היתר, על-ידי ה"ה אבי בן אברהם ורן בן אברהם, שהינם בעלי ענין אישי כאמור לעיל.	ה"ה חיים פייגלין, אבי בן אברהם ורן בן אברהם וכן הגב' מתיה גרינהולץ המכהנים כנושאי משרה בחברה מחזיקים בכתבי שיפוי – לתנאי כתב השיפוי ראה תקנה 21 לעיל.	האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה	-ו 26.3.2015 18.5.2016 -ו 15.4.2015 18.5.2016 -ו 25.5.2015 30.6.2016	.4
	לה"ה אבי בן אברהם, רן בן אברהם וחיים פייגלין עניין אישי באישור ההתקשרות, לאור היותם מוטבים על-פי תנאי הפוליסה. למר חיים פייגלין ולגב' תהילה פייגלין עניין אישי בהתקשרות לאור קרבת המשפחה לגב' מתיה גרינהולץ אשר הינה מוטבת על פי תנאי הפוליסה כאמור לעיל. לגב' תהילה פייגלין עניין אישי בהתקשרות גם לאור קרבת המשפחה לחיים פייגלין. לצמח תשתית עניין אישי באישור ההתקשרות לאור היותה מוחזקת, על-ידי מר חיים פייגלין, שהינו בעל ענין אישי כאמור לעיל. לבטליון עניין אישי באישור ההתקשרות לאור היותה מוחזקת, בין היתר, על-ידי ה"ה אבי בן אברהם ורן בן אברהם, שהינם בעלי ענין אישי כאמור לעיל.	ה"ה חיים פייגלין, אבי בן אברהם ורן בן אברהם וכן הגב' מתיה גרינהולץ המכהנים כנושאי משרה בחברה מבוטחים בפוליסת אחריות דירקטורים ונושאי משרה אשר נרכשה על ידי החברה – לתנאי הפוליסה ראה תקנה 21 לעיל.	ועדת התגמול	23.3.2017	.5
	למר חיים פייגלין ולגב' תהילה פייגלין עניין אישי בהתקשרות לאור קרבת המשפחה לגב' מתיה גרינהולץ. לצמח תשתית עניין אישי באישור ההתקשרות לאור היותה מוחזקת על-ידי מר חיים פייגלין, שהינו בעל ענין אישי כאמור לעיל. ליתר בעלי השליטה, עניין אישי בהתקשרות לאור היותו של כל אחד מהם צד להסכם בעלי המניות.	הגב' מתיה גרינהולץ זכאית לגמול שנתי וגמול השתתפות בישיבה, בגובה הסכום הקבוע בתקנות הגמול.	ועדת תגמול	18.5.2016	.6
	למר חיים פייגלין עניין אישי בהתקשרות לאור קרבת המשפחה לגב' גילי פייגלין. לצמח תשתית עניין אישי באישור ההתקשרות לאור היותה מוחזקת על-ידי מר חיים פייגלין, שהינו בעל ענין אישי כאמור לעיל. ליתר בעלי השליטה, עניין אישי בהתקשרות לאור היותו של כל אחד מהם צד להסכם בעלי המניות.	הגב' גילי פייגלין, בתו של מר חיים פייגלין, הנמנה עם בעלי השליטה בחברה מועסקת בתפקיד מתאמת שינויי דיירים בחברה, בהיקף העסקה מלא, בתוקף מיום 1	ועדת ביקורת	16.03.2016 -ו 27.11.2016	.7

	אישי כאמור לעיל. ליתר בעלי השליטה, עניין אישי בהתקשרות לאור היותו של כל אחד מהם צד להסכם בעלי המניות.	בינואר, 2017, וזאת בתמורה לשכר חודשי (ברוטו) בסך של 14,000 ש"ח (בתוקף ממשכורת חודש ינואר 2017). הגב' גילי פייגלין זכאית להפרשות לקרן פנסיה/ביטוח מנהלים - 6.5% ע"ח המעביד ו-8.33% ע"ח פיזויים, לקרן השתלמות מהשכר ברוטו 7.5% ע"ח המעביד. כמו כן, זכאית לרכב צמוד מהחברה לרבות דלק וטיפולים, 18 ימי חופשה, מחלה ודמי הבראה בהתאם לחוק.	דירקטוריון החברה	17.03.2016 -1 28.11.2016	
<p>לפרטים נוספים ראה דיווחים מיידים של החברה מיום 20 בנובמבר 2014 (אסמכתא: 200442-01-2014), מיום 8 בדצמבר 2014 (אסמכתא: 217287-01-2014), ומיום 28 בדצמבר 2014 (אסמכתות: 2014-232206-01-2322421-01).</p>	<p>לצמח תשתית עניין אישי באישור ההתקשרות לאור היותה צד לה. למר חיים פייגלין עניין אישי באישור ההתקשרות לאור החזקתו בצמח תשתית. ליתר בעלי השליטה, עניין אישי בהתקשרות לאור היותו של כל אחד מהם צד להסכם בעלי המניות.</p>	<p>בחודש דצמבר 2014 התקשרה החברה עם צמח תשתית, חברה בבעלות מר חיים פייגלין בהסכם במסגרתו המחנה והעבירה צמח תשתית לחברה את כל זכויותיה, חובותיה והתחייבויותיה על פי הסכמי קומבינציה והסכמי הלוואה בהם היא התקשרה, עבור עצמה (45%) ובנאמנות עבור אחרים (55%) שאינם קשורים לחברה ו/או לבעלי השליטה בה עם בעלי זכויות במקרקעין (לעיל ולהלן: "הסכמי הקומבינציה" ו-"הסכמי הלוואה", בהתאמה). בהתאם לתנאי הסכמי הקומבינציה עם בעלי זכויות במקרקעין האמורים ועל פי תוכנית בניין עיר מפורטת החלה על המקרקעין נשוא הסכמי הקומבינציה, תהא זכאית צמח תשתית ל-33 יחידות דיור מתוך סך הכל 47 יחידות דיור שהוקצו לבעלי הקרקע בטבלת הקצאה ואיזון, אשר יוקמו כחלק מפרויקט למגורים בן 352 יחידות דיור בישוב גני תקווה. בתמורה להמחאת והעברת זכויותיה, חובותיה והתחייבויותיה לחברה כאמור לעיל, השיבה החברה לצמח תשתית את מלוא הסכומים אשר שולמו בפועל על-ידה בגין הסכמי הקומבינציה והסכמי הלוואה, כאשר סכומים אלה נושאים ריבית שנתית בשיעור השווה לשיעור הפריים בתוספת 3.5% ולרבות סכומים שישולמו על ידי צמח תשתית בגין הסכמי הקומבינציה והסכמי הלוואות ובגין הסכם ההמחאה לאחר מועד ההתקשרות. סך הכל השיבה החברה לצמח תשתית סך של 6.2 מיליון ש"ח.</p>	<p>ועדת ביקורת</p> <p>דירקטוריון החברה</p> <p>אסיפת בעלי מניות של החברה</p>	<p>20.11.2014</p> <p>20.11.2014</p> <p>28.12.2014</p>	<p>8.</p>
	<p>למר חיים פייגלין ולגב' תהילה פייגלין עניין אישי בהתקשרות לאור קרבת המשפחה למר גרינהולץ. לצמח תשתית עניין אישי באישור ההתקשרות לאור היותה מוחזקת על-ידי מר חיים פייגלין, שהינו בעל ענין אישי כאמור לעיל. ליתר בעלי השליטה,</p>	<p>מר פיליפ גרינהולץ, בן זוגה של הגב' מתי גרינהולץ, דירקטורית בחברה ואחותו של מר חיים פייגלין, מנכ"ל החברה ואשר נמנה על בעלי השליטה בה, מועסק בתפקיד מנהל קניון "שער העיר" בבית שמש הנמצא</p>	<p>ועדת בקורת</p>	<p>27.12.2018</p>	<p>9.</p>

	עניין אישי בהתקשרות לאור היותו של כל אחד מהם צד להסכם בעלי המניות.	בבעלות החברה ושותפים נוספים שלה באמצעות קיבולים נכסים והשקעות – שותפות רשומה (להלן: "קיבולים"). בתמורה לכהונתו של מר גרינהולץ בתפקיד מנהל הקניון, בשיעור של 70% משרה, זכאי מר גרינהולץ לקבל מאת קיבולים, החל מיום 1 באוגוסט 2018 תשלום בסך של 23,000 ש"ח כנגד המצאת חשבונית כדין. כמו כן, זכאי מר גרינהולץ לרכב חברה בשווי 140 אלפי ש"ח וכן להחזר הוצאות שימוש בנינו.	דירקטוריון	7.1.2019	
			האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה	12.2.2019	
עסקאות אשר אינן מנויות בסעיף 270(4) לחוק החברות					
דוח מיידי מיום 25 באוקטובר 2015 (אסמכתא : 140808-01-2015).	למר רן בן אברהם עניין אישי בהתקשרות לאור היותו צד לה. למר חיים פייגלין עניין אישי בהתקשרות לאור קרבת המשפחה לגילי פייגלין ולאורית מזוריק. ליתר בעלי השליטה, עניין אישי בהתקשרות לאור היותו של כל אחד מהם צד להסכם בעלי המניות.	החברה התקשרה עם רן בן אברהם, גילי פייגלין, ואורית מזוריק בהתקשרויות על פיהן ירכוש כל אחד מהם יחידת דיר בפרויקט אותו מקימה החברה עם שותפים בנהריה בסמיכות לחוף אכזיב - לפרטים ראה דוח מיידי שפורסם ביום 25 באוקטובר 2015.	ועדת בקורת	22.10.2015	.10
			דירקטוריון החברה	22.10.2015	

תקנה 24 - החזקות בעלי עניין ונושאי משרה

אג"ח סדרה ה	%	אג"ח סדרה ד	%	אחוז בהון ובהצבעה	מניות רגילות	
				11.31%	2,046,250	בטליון יזמות וייעוץ ארגוני בע"מ
				4.85%	877,331	אבי בן אברהם
				4.60%	832,702	רן בן אברהם
	0.00%	4,970				עמית בן אברהם
				1.20%	217,066	שלמה שרון
				5.52%	999,944	חיים פינגלין
				8.22%	1,487,798	תהילה פינגלין
				10.06%	1,820,537	רובגיל עדי בע"מ
				2.78%	503,021	צ.מ.ח. תשתית ופיתוח (1996) ישראל בע"מ
	0.01%	13,500				עדי פינגלין
				0.01%	1,251	אורית מזוריק פינגלין
				0.01%	1,704	גילי פינגלין
				0.66%	120,000	הראל השקעות בביטוח ושירותים ופיננסים בע"מ
				0.09%	15,766	הראל תעודות סל
				8.95%	1,620,033	הראל עמיתים
	0.11%	237,127		0.00%	0	הראל קרנות נאמנות
	0.00%	0				בעל עניין מנפיק מוצרי מדדים ותאגיד
23.7%	20,000,000	15.07%	33,239,142			הראל עמיתים אגח קונצרני
				1.07%	193,932	פניקס נוסטרו
				0.00%	0	פניקס משתתף
				11.81%	2,137,566	פניקס שותפות מניות ישראליות - קופות גמל
4.16%	9,183,810	2.43%	5,363,084			פניקס שותפות אגח קונצרני
		0.00%	0	0.15%	27,909	אקסלנס - מנפיק מוצרי מדדים ותאגיד בשליטתו
2.34%	5,162,000	3.71%	8,192,435			אקסלנס קרנות נאמנות
				4.53%	820,093	ילין לפידות החזקות בע"מ
3.64%	3,066,969	15.72%	34,686,652			ילין לפידות ניהול קרנות נאמנות בע"מ
				0.82%	148,164	מורדכי לווין
				0.10%	18,873	דוד אמור
				0.09%	15,705	עדי פארי הרפז
				20.96%	3,793,827	סה"כ ציבור

תקנה 24א - הון רשום, הון מונפק וניירות ערך המירים

לפרטים נוספים אודות הון רשום, הון מונפק וניירות ערך המירים של החברה, ראה ביאור 25 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2018, הנכללים בדוח תקופתי זה.

תקנה 24ב - מרשם בעלי המניות

לפרטים אודות מרשם בעלי המניות של החברה ראה דיווח מיידי של החברה מיום 6 בינואר 2019 (מספר אסמכתא 2019-01-002073).

תקנה 25א. - מען רשום

רחוב התעשייה 47, נשר ת.ד. 225 מיקוד 3665100

טלפון: 04-9049999

פקסימיליה: 04-8214724

כתובת דואר אלקטרוני: info@zhg.co.il

תקנה 26 - הדירקטורים של החברה

להלן פרטים בדבר הדירקטורים המכהנים בחברה למועד דוח זה :

שם	אבי בן אברהם	חיים פייגלין	רון בן אברהם	מתיה גרינהולץ	אברהם חרל"פ	שרית אהרון	תמר כפיר
מס' ת.ז.	003278025	051953750	024434458	059235440	005077060	31874803	023579352
תאריך לידה	8.10.1936	1.7.1953	9.7.1969	22.2.1965	8.11.1945	10.11.1974	26.12.1967
מען להמצאת כתבי בית-דין	ישראל, יערות 26, חיפה	אדם הכרן 3, תל אביב	קהילת סופיה 6, תל אביב	פינלנד 36, חיפה	יוסף נקר 27, פתח תקווה	שרגא פרידמן 7, תל-אביב	שמחה הלצברג 30 גבעת שמואל
נתינות	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית וצרפתית	ישראלית	ישראלית	ישראלית
חברות בוועדת דירקטוריון	ועדה לעניינים שוטפים	ועדה לעניינים שוטפים	ועדה לעניינים שוטפים	לא	ועדת בקורת, ועדת תגמול, הועדה לבחינת הדוחות הכספיים	ועדת בקורת, ועדת תגמול, הועדה לבחינת הדוחות הכספיים	ועדת בקורת, ועדת תגמול, הועדה לבחינת הדוחות הכספיים, ועדה לעניינים שוטפים
דח"צ או בלתי תלוי: אם כן, האם בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או בעל כשירות מקצועית, ואם דח"צ - האם דח"צ מומחה	לא	לא	לא	לא	לא	דח"צ, בעלת מומחיות חשבונאית ופיננסית	דח"צ, בעלת מומחיות חשבונאית ופיננסית.
עובד החברה, חברה בת שלה, חברה קשורה שלה או של בעל עניין בה	יור"ר דירקטוריון פעיל	מנכ"ל החברה	משנה למנכ"ל	לא	לא	לא	לא
התאריך שבו החל כהונתו כדירקטור	24.12.99	11.9.1997	29.5.2007	18.5.2016	7.12.2010	30.6.2016	30.6.2016
השכלה (תחום, מוסד, תואר אקדמי או תעודה מקצועית)	מהנדס בניין (Bsc) - הטכניון	מהנדס בניין (Bsc) - הטכניון	הנדסת תעשייה וניהול - אוניברסיטת תל אביב בוגר מנהל עסקים - אמריקן קולג' - ארה"ב	תואר ראשון במדעי המדינה וההתנהגות, אוניברסיטת חיפה. MBA בתעשייה וניהול, טכניון חיפה. מוסמך קורס הכשרת דירקטורים, אוניברסיטת תל אביב	בוגר כלכלה וחשבונאות - אוניברסיטת בר אילן מוסמך משפטים - אוניברסיטת בר אילן, רואה חשבון	תואר ראשון במנהל עסקים - התמחות בחשבונאות - המסלול האקדמי המכללה למנהל. בעלת רישיון בראיית חשבון	תואר ראשון בכלכלה ומנהל עסקים - אוניברסיטת בר אילן; תואר שני בכלכלת עסקים - אוניברסיטת בר אילן
תעסוקה בחמש השנים האחרונות	יור"ר דירקטוריון פעיל של החברה	מנכ"ל החברה	סמנכ"ל שיווק בחברה, משנה למנכ"ל יזום בחברה	תיווך ושיווק נדל"ן	מזכיר חברות קבוצת דוד לובינסקי בע"מ עד חודש נובמבר 2014. החל מחודש דצמבר 2014 יועץ עצמאי	2006 - 2011 - מנהלת כספים באלקטרה נדל"ן בע"מ; החל משנת 2012 מנהלת פרקטיקה עצמאית בייעוץ פיננסי והשקעות פרטיות	11/17 ועד היום - סמנכ"ל חממת ציגודו ישראל 2014-5/2016 - מנכ"ל איץ בי אל הדסית ביו החזקות בע"מ; מנכ"ל טופספין מדיקל אינק משנת 2012 ועד 2013, יועצת במסחור טכנולוגיות (BP&C) משנת 1998 ועד היום ובכלל זה Infinity Venture Partner ב- IP Bank
התאגידים בהם משמש דירקטור	גילתק עבודות תשתית בע"מ; ק.צ.ה. בניה ותשתית בע"מ; ר.מ.ע 7 בע"מ; ק.צ.ה. 1 בע"מ; צמח המרמן בוטיק בע"מ; צבי המרמן השקעות (96) בע"מ; צבי המרמן קבלן בניין בע"מ	גילתק עבודות תשתית בע"מ; ק.צ.ה. בניה ותשתית בע"מ; צ.מ.ח תשתית ופיתוח (1996) ישראל בע"מ; סיוון בי-צוע בע"מ; ר.מ.ע 7 בע"מ; רובגיל עדי בע"מ; משפ - יזום וניהול פרויקטים בע"מ; ק.צ.ה. 1 בע"מ; ק.צ.ה. 2 בע"מ; צמח המרמן בוטיק בע"מ; פנדום שנקר בע"מ	בטליון יזמות ויעוץ ארגוני בע"מ; צבי המרמן השקעות 1996 בע"מ; ספוט און בע"מ; ר.מ.ע 7 בע"מ	סאמיט החזקות נדל"ן בע"מ		קוולטאו בע"מ, לסיכו בע"מ, דרבן השקעות בע"מ	חלל תקשורת בע"מ, טן חברה לדלק בע"מ; גיי.סי. טכנולוגיס בע"מ;

תקנה 26א' - נושאי משרה בכירה של התאגיד

שם נושא המשרה הבכירה	מספר תעודת זהות	תאריך לידה	תאריך תחילת כהונה	התפקיד שממלא בחברה, או בבעל העניין בחברת בת, בחברה קשורה או בבעל עניין בחברה	אם הוא בעל עניין בתאגיד או בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל עניין בחברה	מוסד לימודים/ תואר אקדמי/תעודה מקצועית	ניסיון עסקי בחמש השנים האחרונות
עדי פארי-הרפז	031720378	1978	2012	משנה למנכ"ל כספים ופיתוח עסקי	לא	תואר שני במנהל עסקים מאוניברסיטת תל אביב; תואר ראשון בכלכלה וניהול מהמכללה האקדמית של תל אביב-יפו	משנה למנכ"ל כספים ופיתוח עסקי בחברה, סמנכ"ל כספים בחברה
דוד אמור	021388962	1980	2009	סמנכ"ל כספים ומזכיר החברה	לא	רו"ח מוסמך, תואר שני במנהל עסקים מאוניברסיטת תל אביב, תואר ראשון בכלכלה וחשבונאות-אוניברסיטת בר אילן	סמנכ"ל כספים בחברה ומזכיר החברה, חשב ומזכיר בחברה
מרדכי לוזון	055427371	1958	2009	משנה למנכ"ל תפעול; מנכ"ל חברה נכדה של החברה	לא	תואר ראשון ושני במשפטים מחקריה האקדמית קרית אונו, בוגר מדעי המדינה מאוניברסיטת תל-אביב	משנה למנכ"ל תפעול, סמנכ"ל תפעול ורכש; מנכ"ל חברה נכדה של החברה
דניאל שפירא	052755998	1954	2007	מבקר פנימי	לא	תואר ראשון בכלכלה וחשבונאות מאוניברסיטת בר אילן	בעל משרד רואה חשבון, מבקר פנים בחברות הנסחרות בישראל, ארה"ב ואירופה

תקנה 27 - רואה החשבון של החברה

רואי החשבון של החברה הינם: זיו האפט (BDO), מדרך מנחם בגין 46-48, תל אביב.

תקנה 29 - המלצות והחלטות הדירקטורים

(א) המלצות הדירקטורים בפני האסיפה הכללית והחלטותיהם שאינן טעונות אישור האסיפה הכללית בעניינים המפורטים בתקנת משנה (א)

1. ביום 29 במרס 2018 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד לבעלי המניות של החברה, בסך של 5 מליון ש"ח, אשר שולם בחודש אפריל 2018.
2. ביום 28 במאי 2018 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד לבעלי המניות של החברה, בסך של 3 מליון ש"ח, אשר שולם בחודש יוני 2018.
3. ביום 29 באוגוסט 2018 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד לבעלי המניות של החברה, בסך של 5.8 מליון ש"ח, אשר שולם בחודש ספטמבר 2018.
4. ביום 29 בנובמבר 2018 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד לבעלי המניות של החברה, בסך של 2.3 מליון ש"ח, אשר שולם בחודש דצמבר 2017.

(ב) החלטות האסיפה הכללית שנתקבלו שלא בהתאם להמלצות הדירקטורים בעניינים המפורטים בתקנה משנה (א)

אין

(ג) החלטות אסיפה כללית מיוחדת

1. ביום 4 ביוני 2018 אישרה האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה מתן כתבי פטור וכן התחייבות מתוקנת לשיפוי מראש, לדירקטורים ונושאי משרה בכירה בחברה לרבות נושאי משרה הנמנים על בעלי השליטה בחברה.
2. ביום 12 בפברואר 2019 אישרה האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה, את תנאי העסקתו של מר פיליפ גרינהולץ בן זוגה של הגב' מתיה גרינהולץ, דירקטורית בחברה ואחותו של מר חיים פייגלין, מנכ"ל החברה ואשר נמנה על בעלי השליטה בה, בתפקיד מנהל קניון "שער העיר" בבית שמש.

תקנה 29 א - החלטות החברה

ביום 4 ביוני 2018 אישרה האסיפה הכללית הענק כתבי פטור ושיפוי לכלל נושאי המשרה בחברה.

ביום 17 במרס 2019 אישרה ועדת התגמול של החברה את התקשרות החברה בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה – לפרטי הפוליסה ראה תקנה 21 לעיל.

דוח שנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 9(ב)א):

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון של צ.מ.ח המרמן בע"מ (להלן – התאגיד), אחראית לקביעתה והתקיימותה של בקרה פנימית נאותה על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד. לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

1. חיים פייגלין, מנהל כללי;
2. עדי פארי הרפז, משנה למנכ"ל כספים ופיתוח עסקי;

בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי כוללת בקרות ונהלים הקיימים בתאגיד, אשר תוכננו בידי המנהל הכללי ונושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או תחת פיקוחם, או בידי מי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, בפיקוח דירקטוריון התאגיד, אשר נועדו לספק מידה סבירה של בטחון בהתייחס למהימנות הדיווח הכספי ולהכנת הדוחות בהתאם להוראות הדין, ולהבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלות בדוחות שהוא מפרסם על פי הוראות הדין נאסף, מעובד, מסוכם ומדווח במועד ובמתכונת הקבועים בדין.

הבקרה הפנימית כוללת, בין השאר, בקרות ונהלים שתוכננו להבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלותו כאמור, נצבר ומועבר להנהלת התאגיד, לרבות למנהל הכללי ולנושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או למי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, וזאת כדי לאפשר קבלת החלטות במועד המתאים, בהתייחס לדרישת הגילוי.

בשל המגבלות המבניות שלה, בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אינה מיועדת לספק ביטחון מוחלט שהצגה מוטעית או השמטת מידע בדוחות תימנע או תתגלה.

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון, ביצעה בדיקה והערכה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד והאפקטיביות שלה. הערכת אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי והגילוי שביצעה ההנהלה בפיקוח הדירקטוריון כללה: מיפוי וזיהוי החשבוניות והתהליכים העסקיים אשר התאגיד רואה אותם כמהותיים מאד לדיווח הכספי והגילוי, בחינת בקרות מפתח ובדיקת האפקטיביות שלהן. רכיבי הבקרה הפנימית כללו בקרות על תהליכי סגירת תקופה חשבונאית, עריכה והכנה של הדוחות הכספיים והגילויים, בקרות ברמת הארגון, בקרות על סביבת המחשוב ובקרות על תהליכים מהותיים מאד - ייזום פרויקטים ותהליך ההכנסות. בהתבסס על הערכת האפקטיביות שביצעה ההנהלה בפיקוח הדירקטוריון כמפורט לעיל, הדירקטוריון והנהלת התאגיד הגיעו למסקנה, כי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד ליום 31 בדצמבר 2018 היא אפקטיבית.

הצהרת מנהל כללי לפי תקנה 9ב(ד)(1):

הצהרת מנהלים הצהרת מנהל כללי

אני, חיים פייגלין, מצהיר כי:

- (1) בחנתי את הדוח התקופתי של צ.מ.ח המרמן בע"מ (להלן – התאגיד) לשנת 2018 (להלן – הדוחות);
- (2) לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
- (3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
- (4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
 - (א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן –
 - (ב) כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
- (5) אני, לבד או ביחד עם אחרים בתאגיד:
 - (א) קבעתי בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקורות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התשי"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן –
 - (ב) קבעתי בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקורות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
 - (ג) הערכתי את האפקטיביות של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, והצגתי בדוח זה את מסקנות הדירקטוריון וההנהלה לגבי האפקטיביות של הבקרה הפנימית כאמור למועד הדוחות.

אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

חיים פייגלין, מנהל כללי

19 במרס 2019

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים לפי תקנה 9ב(ד)(2):

הצהרת מנהלים

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

אני, עדי פארי הרפז, מצהירה כי:

(1) בחנתי את הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות של צ.מ.ח המרמן בע"מ (להלן – התאגיד) לשנת 2018 (להלן – הדוחות);

(2) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;

(3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;

(4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:

(א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן –

(ב) כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;

(5) אני, לבד או ביחד עם אחרים בתאגיד:

(א) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התשי"ע-2010, ככל שהוא רלוונטי לדוחות הכספיים ולמידע כספי אחר הכלול בדוחות, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן –

(ב) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחנו, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;

(ג) הערכתי את האפקטיביות של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות למועד הדוחות; מסקנותיי לגבי הערכתי כאמור הובאו לפני הדירקטוריון וההנהלה ומשולבות בדוח זה.

אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

שאלון ממשל תאגידי¹

עצמאות הדירקטוריון		
לא נכון	נכון	
	✓	<p>1. בכל שנת הדיווח כיהנו בתאגיד שני דירקטורים חיצוניים או יותר.</p> <p>בשאלה זו ניתן לענות "נכון" אם תקופת הזמן בה לא כיהנו שני דירקטורים חיצוניים אינה עולה על 90 ימים, כאמור בסעיף 363א(ב)(10) לחוק החברות, ואולם בכל תשובה שהיא (נכון/לא נכון) תצוין תקופת הזמן (בימים) בה לא כיהנו בתאגיד שני דירקטורים חיצוניים או יותר בשנת הדיווח (ובכלל זה גם תקופת כהונה שאושרה בדיעבד, תוך הפרדה בין הדירקטורים החיצוניים השונים):</p> <p>דירקטור א': 0 ימים.</p> <p>דירקטור ב': 0 ימים.</p> <p>מספר הדירקטורים החיצוניים המכהנים בתאגיד נכון למועד פרסום שאלון זה: 2</p>

¹ פורסם במסגרת הצעות חקיקה לשיפור הדוחות ביום 16.3.2014.

--	--	<p>שיעור² הדירקטורים הבלתי תלויים³ המכהנים בתאגיד נכון למועד פרסום שאלון זה: 2/7</p> <p>שיעור הדירקטורים הבלתי תלויים שנקבע בתקנון⁴ התאגיד⁵:</p> <p>X לא רלוונטי (לא נקבעה הוראה בתקנון).</p>	2.
	✓	<p>בשנת הדיווח נערכה בדיקה עם הדירקטורים החיצוניים (והדירקטורים הבלתי תלויים) ונמצא כי הם קיימו בשנת הדיווח את הוראת סעיף 240(ב) ו-ו(ג) לחוק החברות לעניין היעדר זיקה של הדירקטורים החיצוניים (והבלתי תלויים) המכהנים בתאגיד וכן מתקיימים בהם התנאים הנדרשים לכהונה כדירקטור חיצוני (או בלתי תלוי).</p>	3.
x		<p>כל הדירקטורים אשר כיהנו בתאגיד במהלך שנת הדיווח, אינם כפופים⁶ למנהל הכללי, במישרין או בעקיפין (למעט דירקטור שהוא נציג עובדים, אם קיימת בתאגיד נציגות לעובדים).</p> <p>אם תשובתכם הינה "לא נכון" (קרי, הדירקטור כפוף למנהל הכללי כאמור) - יצוין שיעור הדירקטורים שלא עמדו במגבלה האמורה: מר רן בן אברהם, המכהן כמשנה למנכ"ל, כפוף למנכ"ל החברה, עדי פארי הרפז סמנכ"ל כספים, כפוף למנכ"ל החברה.</p>	4.

² בשאלון זה, "שיעור" - מספר מסוים מתוך הסך הכל. כך לדוגמה 3/8.

³ לרבות "דירקטורים חיצוניים" כהגדרתם בחוק החברות.

⁴ לענין שאלה זו - "תקנון" לרבות על פי הוראת דין ספציפית החלה על התאגיד (לדוגמה בתאגיד בנקאי - הוראות המפקח על הבנקים).

⁵ חברת איגרות חוב אינה נדרשת לענות על סעיף זה.

⁶ לעניין שאלה זו - עצם כהונה כדירקטור בתאגיד מוחזק הנמצא בשליטת התאגיד, לא ייחשב כ"כפיפות", מאידך, כהונת דירקטור בתאגיד המכהן בנושא משרה (למעט דירקטור) ו/או עובד בתאגיד המוחזק שבשליטת התאגיד ייחשב כ"כפיפות" לעניין שאלה זו.

	✓	<p>כל הדירקטורים שהודיעו על קיומו של ענין אישי שלהם באישור עסקה שעל סדר יומה של הישיבה, לא נכחו בדיון ולא השתתפו בהצבעה כאמור (למעט דיון ו/או הצבעה בנסיבות המתקיימות לפי סעיף 278(ב) לחוק החברות):</p> <p>אם תשובתכם הינה "לא נכון" -</p> <p>האם היה זה לשם הצגת נושא מסוים על ידו בהתאם להוראות סעיף 278(א) סיפה:</p> <p><input type="checkbox"/> כן <input type="checkbox"/> לא (יש לסמן x במשבצת המתאימה).</p> <p>יצוין שיעור הישיבות בהם דירקטורים כאמור נכחו בדיון ו/או השתתפו בהצבעה למעט בנסיבות כאמור בס"ק א: _____.</p>		.5
	✓	<p>בעל השליטה (לרבות קרובו ו/או מי מטעמו), שאינו דירקטור או נושא משרה בכירה אחר בתאגיד, לא נכח בישיבות הדירקטוריון שהתקיימו בשנת הדיווח.</p> <p>אם תשובתכם הינה "לא נכון" (קרי, בעל שליטה ו/או קרובו ו/או מי מטעמו שאינו חבר דירקטוריון ו/או נושא משרה בכירה בתאגיד נכח בישיבות הדירקטוריון כאמור) – יצוינו הפרטים הבאים לגבי נוכחות כל אדם נוסף בישיבות הדירקטוריון כאמור:</p> <p>זהות: _____.</p> <p>תפקיד בתאגיד (ככל וקיים): _____.</p> <p>פירוט הזיקה לבעל השליטה (אם מי שנכח אינו בעל השליטה עצמו): _____.</p>		.6

		<p>האם היה זה לשם הצגת נושא מסוים על ידו: כן <input type="checkbox"/> לא <input type="checkbox"/> (יש לסמן x במשבצת המתאימה).</p> <p>שיעור נוכחות⁷ בישיבות הדירקטוריון שהתקיימו בשנת הדיווח לשם הצגת נושא מסוים על ידו: _____, נוכחות אחרת: _____</p> <p><input type="checkbox"/> לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).</p>	
--	--	---	--

⁷ תוך הפרדה בין בעל השליטה, קרובו ו/או מי מטעמו.

כשירות וכישורי הדירקטורים			
לא נכון	נכון		
	✓	בתקנון התאגיד לא קיימת הוראה המגבילה את האפשרות לסיים מיידית את כהונתם של כלל הדירקטורים בתאגיד, שאינם דירקטורים חיצוניים (לעניין זה – קביעה ברוב רגיל אינה נחשבת מגבלה) ⁸ . אם תשובתכם הינה "לא נכון" (קרי, קיימת מגבלה כאמור) יצוין –	7.
--	--	פרק הזמן שנקבע בתקנון לכהונת דירקטור: _____.	א.
--	--	הרוב הדרוש שנקבע בתקנון לסיום כהונתם של הדירקטורים: _____.	ב.
--	--	מנין חוקי שנקבע בתקנון באסיפה הכללית לשם סיום כהונתם של הדירקטורים: _____.	ג.
--	--	הרוב הדרוש לשינוי הוראות אלו בתקנון: _____.	ד.
x		התאגיד דאג לעריכת תוכנית הכשרה לדירקטורים חדשים, בתחום עסקי התאגיד ובתחום הדין החל על התאגיד והדירקטורים, וכן דאג לעריכת תכנית המשך להכשרת דירקטורים מכהנים, המותאמת, בין השאר, לתפקיד שהדירקטור ממלא בתאגיד. אם תשובתכם הינה "נכון"- יצוין האם התוכנית הופעלה בשנת הדיווח: ☐ כן ☐ לא (יש לסמן x במשבצת המתאימה)	8.

⁸ חברת איגרות חוב אינה נדרשת לענות על סעיף זה.

	✓	<p>בתאגיד נקבע מספר מזערי נדרש של דירקטורים בדירקטוריון שעליהם להיות בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית.</p> <p>אם תשובתכם הינה "נכון" - יצוין המספר המזערי שנקבע : 2.</p>	א.	9.
--	--	<p>מספר הדירקטורים שכהנו בתאגיד במהלך שנת הדיווח - בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית⁹ : 3.</p> <p>בעלי כשירות מקצועית¹⁰ : --</p> <p>במקרה שהיו שינויים במספר הדירקטורים כאמור בשנת הדיווח, יינתן הנתון של המספר הנמוך ביותר (למעט בתקופת זמן של 60 ימים מקרות השינוי) של דירקטורים מכל סוג שכהנו בשנת הדיווח.</p>	ב.	
	✓	<p>בכל שנת הדיווח כלל הרכב הדירקטוריון חברים משני המינים.</p> <p>אם תשובתכם הינה "לא נכון" - יצוין פרק הזמן (בימים) בו לא התקיים האמור : _____.</p> <p>בשאלה זו ניתן לענות "נכון" אם תקופת הזמן בה לא כיהנו דירקטורים משני המינים אינה עולה על 60 ימים, ואולם בכל תשובה שהיא (נכון/לא נכון) תצוין תקופת הזמן (בימים) בה לא כיהנו בתאגיד דירקטורים משני המינים : _____.</p>	א.	10.
--	--	<p>מספר הדירקטורים מכל מין המכהנים בדירקטוריון התאגיד נכון למועד פרסום שאלון זה : גברים : 4 נשים : 3</p>	ב.	

⁹ לאחר הערכת הדירקטוריון, בהתאם להוראות תקנות החברות (תנאים ומבחנים לדירקטור בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית ולדירקטור בעל כשירות מקצועית), התשס"ו – 2005.

¹⁰ ר"י הי"ש 9.

ישיבות הדירקטוריון (וכינוס אסיפה כללית)

לא נכון	נכון						
--	--	<p>מספר ישיבות הדירקטוריון שהתקיימו במהלך כל רבעון בשנת הדיווח:</p> <p>רבעון ראשון : 2 רבעון שני : 3 רבעון שלישי : 5 רבעון רביעי : 3</p>					
		<p>לצד כל אחד משמות הדירקטורים שכיחנו בתאגיד במהלך שנת הדיווח, יצוין שיעור¹¹ השתתפותו בישיבות הדירקטוריון (בס"ק זה - לרבות ישיבות ועדות הדירקטוריון בהן הוא חבר, וכמצוין להלן) שהתקיימו במהלך שנת הדיווח (ובהתייחס לתקופת כהונתו):</p> <p>(יש להוסיף שורות נוספות לפי מספר הדירקטורים).</p>					
		שם הדירקטור	שיעור השתתפותו בישיבות הדירקטוריון	שיעור השתתפותו בישיבות ועדת ביקורת ^{12, 13}	שיעור השתתפותו בישיבות הועדה לבחינת הדוחות ¹⁴ כספיים	שיעור השתתפותו בישיבות ועדת תגמול ¹⁵	שיעור השתתפותו בישיבות ועדות דירקטוריון נוספות ועדה לעניינים שוטפים
		אבי בן אברהם	100%	----	----	----	100%

¹¹ ר' הי"ש 2.

¹² לגבי דירקטור החבר בוועדה זו.

¹³ ועדת הביקורת של החברה משמשת בנוסף כועדת תגמול וכוועדה לבחינת הדוחות הכספיים

¹⁴ לגבי דירקטור החבר בוועדה זו.

¹⁵ לגבי דירקטור החבר בוועדה זו.

		100%	----	----	----	100%	חיים פייגלין				
		100%	----	----	----	100%	רן בן אברהם				
		----	----	----	100%	100%	אברהם חרל"פ				
		----	----	----	----	100%	מתיה גרינהולץ				
		100%	----	----	100%	100%	תמי כפיר				
		----	----	----	100%	100%	שרית אהרון				
	✓	בשנת הדיווח קיים הדירקטוריון דיון אחד לפחות לעניין ניהול עסקי התאגיד בידי המנהל הכללי ונושאי המשרה הכפופים לו, בלא נוכחותם וניתנה להם הזדמנות להביע את עמדתם.									12.

הפרדה בין תפקידי המנהל הכללי ויושב ראש הדירקטוריון

לא נכון	נכון			
	✓	בכל שנת הדיווח כיהן בתאגיד יו"ר דירקטוריון. בשאלה זו ניתן לענות "נכון" אם תקופת הזמן בה לא כיהן בתאגיד יו"ר דירקטוריון אינה עולה על 60 ימים כאמור בסעיף 363א(2) לחוק החברות, ואולם בכל תשובה שהיא (נכון/לא נכון) תצוין תקופת הזמן (בימים) בה לא כיהן בתאגיד יו"ר דירקטוריון כאמור: 0 ימים.		13.
	✓	בכל שנת הדיווח כיהן בתאגיד מנהל כללי. בשאלה זו ניתן לענות "נכון" אם תקופת הזמן בה לא כיהן בתאגיד מנכ"ל אינה עולה על 90 ימים כאמור בסעיף 363א(6) לחוק החברות, ואולם בכל תשובה שהיא (נכון/לא נכון) תצוין תקופת הזמן (בימים) בה לא כיהן בתאגיד מנכ"ל כאמור: 0 ימים.		14.
--	--	בתאגיד בו מכהן יו"ר הדירקטוריון גם כמנכ"ל התאגיד ו/או מפעיל את סמכויותיו, כפל הכהונה אושר בהתאם להוראות סעיף 121(ג) לחוק החברות ¹⁶ . X לא רלוונטי (ככל שלא מתקיים בתאגיד כפל כהונה כאמור).		15.
	✓	המנכ"ל אינו קרוב של יו"ר הדירקטוריון. אם תשובתכם הינה "לא נכון" (קרי, המנכ"ל הנו קרוב של יו"ר הדירקטוריון) –		16.
--	--	א. תצוין הקרבה המשפחתית בין הצדדים: _____.		
--	--	ב. הכהונה אושרה בהתאם לסעיף 121(ג) לחוק החברות ¹⁷ :		

¹⁶ בחברת איגרות חוב – אישור בהתאם לסעיף 121(ד) לחוק החברות.

		<input type="checkbox"/> כן <input type="checkbox"/> לא (יש לסמן x במשבצת המתאימה)			
x		בעל שליטה או קרובו אינו מכהן כמנכ"ל או כנושא משרה בכירה בתאגיד, למעט כדירקטור. <input type="checkbox"/> לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).			17.

ועדת הביקורת					
לא נכון	נכון				
		בועדת הביקורת לא כיהן בשנת הדיווח -			18.
	✓	<input type="checkbox"/> לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה). בעל השליטה או קרובו.	א.		
	✓	יו"ר הדירקטוריון.	ב.		

¹⁷ בחברת איגרות חוב – אישור בהתאם לסעיף 121(ד) לחוק החברות.

	✓	ג. דירקטור המועסק על ידי התאגיד או על ידי בעל השליטה בתאגיד או בידי תאגיד בשליטתו.		
	✓	ד. דירקטור הנותן לתאגיד או לבעל השליטה בתאגיד או תאגיד בשליטתו שירותים דרך קבע.		
	✓	ה. דירקטור שעיקר פרנסתו על בעל השליטה. <input type="checkbox"/> לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).		
	✓	מי שאינו רשאי להיות חבר בוועדת ביקורת, ובכלל זה בעל שליטה או קרובו, לא נכח בשנת הדיווח בישיבות ועדת הביקורת, למעט בהתאם להוראות סעיף 115(ה) לחוק החברות.		19.
	✓	מנין חוקי לדיון ולקבלת החלטות בכל ישיבות ועדת הביקורת שהתקיימו בשנת הדיווח היה רוב של חברי הוועדה, כאשר רוב הנוכחים היו דירקטורים בלתי תלויים ואחד מהם לפחות היה דירקטור חיצוני. אם תשובתכם הינה "לא נכון" - יצוין שיעור הישיבות בהן לא התקיימה הדרישה כאמור : _____.		20.
	✓	ועדת הביקורת קיימה בשנת הדיווח ישיבה אחת לפחות בנוכחות המבקר הפנימי ורואה החשבון המבקר ובלא נוכחות של נושאי משרה בתאגיד שאינם חברי הוועדה, לעניין ליקויים בניהול העסקי של התאגיד.		21.
	✓	בכל ישיבות ועדת הביקורת בה נכח מי שאינו רשאי להיות חבר הוועדה, היה זה באישור יו"ר הוועדה ו/או לבקשת הוועדה (לגבי היועץ המשפטי ומזכיר התאגיד שאינו בעל שליטה או קרובו).		22.
	✓	בשנת הדיווח היו בתוקף הסדרים שקבעה ועדת הביקורת לגבי אופן הטיפול בתלונות של עובדי התאגיד בקשר לליקויים בניהול עסקיו ולגבי ההגנה שתיתן לעובדים שהתלוננו כאמור.		23.

x		ועדת הביקורת (ו/או הועדה לבחינת הדוחות הכספיים) הניחה את דעתה כי היקף עבודתו של רואה החשבון המבקר ושכר טרחתו ביחס לדוחות הכספיים בשנת הדיווח, היו נאותים לשם ביצוע עבודת ביקורת וסקירה ראויים.	.24
---	--	--	-----

תפקידי הועדה לבחינת הדוחות הכספיים (להלן - הועדה) בעבודתה המקדימה לאישור הדוחות הכספיים			
לא נכון	נכון		
--	--	יצוין פרק הזמן (בימים) אותו קבע הדירקטוריון כזמן סביר להעברת המלצות הועדה לקראת הדיון בדירקטוריון לאישור הדוחות הכספיים : 2.	.א. 25.
---	---	מספר הימים שחלפו בפועל בין מועד העברת ההמלצות לדירקטוריון למועד הדיון בדירקטוריון לאישור הדוחות הכספיים : דוח רבעון ראשון : 2 דוח רבעון שני : 2 דוח רבעון שלישי : 2 דוח שנתי : 2	.ב.

		<p>מספר הימים שחלפו בין מועד העברת טיוטת הדוחות הכספיים לדירקטורים למועד הדיון בדירקטוריון לאישור הדוחות הכספיים :</p> <p>דוח רבעון ראשון : 11</p> <p>דוח רבעון שני : 5</p> <p>דוח רבעון שלישי : 10</p> <p>דוח שנתי : 9</p>	ג.	
	✓	<p>רואה החשבון המבקר של התאגיד השתתף בכל ישיבות הוועדה והדירקטוריון, בה נדונו הדוחות הכספיים של התאגיד המתייחסים לתקופות הנכללות בשנת הדיווח.</p> <p>אם תשובתכם הינה "לא נכון", יצוין שיעור השתתפותו : _____</p>	.26	
		<p>בועדה התקיימו בכל שנת הדיווח ועד לפרסום הדוח השנתי, כל התנאים המפורטים להלן :</p>	.27	
	✓	<p>מספר חברה לא פחת משלושה (במועד הדיון בועדה ואישור הדוחות כאמור).</p>	א.	
	✓	<p>התקיימו בה כל התנאים הקבועים בסעיף 115(ב) ו-(ג) לחוק החברות (לענין כהונת חברי ועדת ביקורת).</p>	ב.	
	✓	<p>יו"ר הוועדה הוא דירקטור חיצוני.</p>	ג.	
	✓	<p>כל חברה דירקטורים ורוב חברה דירקטורים בלתי תלויים.</p>	ד.	
	✓	<p>לכל חברה היכולת לקרוא ולהבין דוחות כספיים ולפחות אחד מהדירקטורים הבלתי תלויים הוא בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית.</p>	ה.	

	✓	חברי הוועדה נתנו הצהרה עובר למינוים.	ו.	
	✓	המניין החוקי לדיון ולקבלת החלטות בוועדה היה רוב חבריה ובלבד שרוב הנוכחים היו דירקטורים בלתי תלויים ובהם דירקטור חיצוני אחד לפחות.	ז.	
--	--	אם תשובתכם הנה "לא נכון" לגבי אחד או יותר מסעיפי המשנה של שאלה זו, יצוין ביחס לאיזה דוח (תקופתי/רבעוני) לא התקיים התנאי האמור וכן התנאי שלא התקיים: _____.		

ועדת תגמול				
לא נכון	נכון			
	✓	הוועדה מנתה, בשנת הדיווח, לפחות שלושה חברים והדירקטורים החיצוניים היוו בה רוב (במועד הדיון בועדה). <input type="checkbox"/> לא רלוונטי (לא התקיים דיון).		28.
	✓	תנאי כהונתם והעסקתם של כל חברי ועדת התגמול בשנת הדיווח הינם בהתאם לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס-2000.		29.
				30.

	✓	בעל השליטה או קרובו. <input type="checkbox"/> לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).	א.		
	✓	יו"ר הדירקטוריון.	ב.		
	✓	דירקטור המועסק על ידי התאגיד או על ידי בעל השליטה בתאגיד או בידי תאגיד בשליטתו.	ג.		
	✓	דירקטור הנותן לתאגיד או לבעל השליטה בתאגיד או תאגיד בשליטתו שירותים דרך קבע.	ד.		
	✓	דירקטור שעיקר פרנסתו על בעל השליטה. <input type="checkbox"/> לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).	ה.		
	✓	בעל שליטה או קרובו לא נכחו בשנת הדיווח בישיבות ועדת התגמול, למעט אם קבע יו"ר הועדה כי מי מהם נדרש לשם הצגת נושא מסוים.			.31
	✓	ועדת התגמול והדירקטוריון לא עשו שימוש בסמכותם לפי סעיפים 267א(ג), 272(ג) ו-272(ג1)(1)(ג) לאישור עסקה או מדיניות תגמול, למרות התנגדותה של האסיפה הכללית.			.32

		<p>אם תשובתכם הנה "לא נכון" יצוין –</p> <p>סוג העסקה שאושרה כאמור: _____</p> <p>מספר הפעמים בהן נעשה שימוש בסמכותם בשנת הדיווח: _____</p>	
--	--	---	--

מבקר פנים			
לא נכון	נכון		
	✓	יו"ר הדירקטוריון או מנכ"ל התאגיד הוא הממונה הארגוני על המבקר הפנימי בתאגיד.	.33
	✓	<p>יו"ר הדירקטוריון או ועדת הביקורת אישרו את תכנית העבודה בשנת הדיווח.</p> <p>בנוסף, יפורטו נושאי הביקורת בהם עסק המבקר הפנימי בשנת הדיווח: (1) יישום המלצות דוחות בקורות בשנים 2015 – 2017; (2) כוח אדם ישראלי (יש לסמן x במשבצת המתאימה).</p>	.34
--	--	היקף העסקת המבקר הפנימי בתאגיד בשנת הדיווח (בשעות ¹⁸): 240 שעות	.35

¹⁸ כולל שעות עבודה שהושקעו בתאגידיים מוחזקים ובביקורת מחוץ לישראל, ולפי העניין.

	✓	בשנת הדיווח התקיים דיון (בועדת הביקורת או בדירקטוריון) בממצאי המבקר הפנימי.	
	✓	המבקר הפנימי אינו בעל ענין בתאגיד, קרובו, רו"ח מבקר או מי מטעמו וכן אינו מקיים קשרים עסקיים מהותיים עם התאגיד, בעל השליטה בו, קרובו או תאגידים בשליטתם.	.36

עסקאות עם בעלי עניין			
לא נכון	נכון		
x		<p>בעל השליטה או קרובו (לרבות חברה שבשליטתו) אינו מועסק על-ידי התאגיד או נותן לו שירותי ניהול.</p> <p>אם תשובתכם הינה "לא נכון" (קרי, בעל השליטה או קרובו מועסק על ידי התאגיד או נותן לו שירותי ניהול) יצוין –</p> <p>- מספר הקרובים (לרבות בעל השליטה) המועסקים על-ידי התאגיד (לרבות חברות שבשליטתם ו/או באמצעות חברות ניהול): 4.</p> <p>- האם הסכמי העסקה ו/או שירותי הניהול כאמור אושרו בידי האורגים הקבועים בדיון:</p> <p style="text-align: right;">X כן</p> <p style="text-align: right;">□ לא</p>	.37

		(יש לסמן x במשבצת המתאימה) <input type="checkbox"/> לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה). _____.	
	✓	למיטב ידיעת התאגיד, לבעל השליטה אין עסקים נוספים בתחום פעילותו של התאגיד (בתחום אחד או יותר). אם תשובתכם הינה "לא נכון" – יצוין האם נקבע הסדר לתיחום פעילויות בין התאגיד ובעל השליטה בו ¹⁹ : <input type="checkbox"/> כן <input checked="" type="checkbox"/> לא (יש לסמן x במשבצת המתאימה) <input type="checkbox"/> לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).	.38

יו"ר ועדת הביקורת: תמי כפיר

יו"ר הדירקטוריון: אבי בן אברהם

¹⁹ בין החברה לבין יחיד קבוצת בן אברהם ויחיד קבוצת פייגלין קיימים הסדרי תיחום פעילות - לפרטים ראה סעיף 3 לפרק תיאור עסקי התאגיד.

סיון ביצוע בע"מ

דוחות כספיים

ליום 31 בדצמבר 2018

סיון ביצוע בע"מ

דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2018

ה ת ו כ ן

<u>עמוד</u>	
2	דוח רואה החשבון המבקר - דוחות כספיים שנתיים
3	מכתב רואה חשבון המבקר בקשר לתשקיף מדף של צ.מ.ח המרמן בע"מ
4-5	דוחות על המצב הכספי
6	דוחות על הרווח הכולל
7	דוחות על השינויים בהון העצמי
8-9	דוחות על תזרימי המזומנים
10-47	באורים לדוחות הכספיים



SCHWARTZ, LERNER, DUVSHANI & Co.
Certified Public Accountants (Isr.)

דוח רואי החשבון המבקרים לבעלי המניות של סיון ביצוע בע"מ

ביקרנו את הדוחות על המצב הכספי המצורפים של חברת סיון ביצוע בע"מ (להלן – החברה) ליום 31 בדצמבר 2018 ו-2017 ואת הדוחות על הרווח הכולל, השינויים בהון העצמי ותזרימי המזומנים לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2018. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דיעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

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

לדעתנו, הדוחות הכספיים הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי של החברה לימים 31 בדצמבר 2018 ו-2017 ואת תוצאות פעולותיה, השינויים בהון העצמי ותזרימי המזומנים שלה לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018 בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS).

שורץ, לרנר, דובשני ושות׳
רואי חשבון

חיפה, 18 במרס 2019



SCHWARTZ, LERNER, DUVSHANI & Co.
Certified Public Accountants (Isr.)

18 במרס 2019

לכבוד

סיון ביצוע בע"מ ("החברה")

הנדון: מכתב הסכמה בקשר לתשקיף מדף של צ.מ.ח. המרמן בע"מ מחודש אוגוסט 2018

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפנייה) של הדוח שלנו המפורט להלן בהקשר לתשקיף מדף מחודש אוגוסט 2018:

דוח רואה החשבון המבקר מיום 18 במרס 2019 על הדוחות הכספיים של החברה לימים 31 בדצמבר 2018 ו-2017 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018.

בכבוד רב,

שורץ, לרנר, דובשני ושות'
רואי חשבון

ליום 31 בדצמבר		באור	
2017	2018		
אלפי ש"ח			
			<u>נכסים שוטפים</u>
86,675	112,654	5	מזומנים ושווי מזומנים
25,893	25,415	6	השקעות לזמן קצר
7,532	7,700	7	לקוחות
7,836	4,678	8	חייבים ויתרות חובה
459	751	9	הלוואות לזמן קצר
2,824	--		נכסי מיסים שוטפים
28,204	41,171	10	הכנסות לקבל מביצוע עבודות בניה
<u>159,423</u>	<u>192,369</u>		
			<u>נכסים לא שוטפים</u>
1,050	1,451	11	השקעה בחברות אחרות
3,107	4,106	12	רכוש קבוע
<u>4,157</u>	<u>5,557</u>		
<u>163,580</u>	<u>197,926</u>		

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

ליום 31 בדצמבר		באור	
2017	2018		
אלפי ש"ח			
			<u>התחייבויות שוטפות</u>
96,554	108,216	13	קבלנים וספקים
3,191	4,727	14	זכאים ויתרות זכות
11,089	13,392	15	הפרשות
--	4,406		מיסים לשלם
13,837	4,755	10	התחייבויות מביצוע עבודות בניה
<u>124,671</u>	<u>135,496</u>		
			<u>התחייבויות לא שוטפות</u>
288	312	16	התחייבויות בשל הטבות לעובדים
182	1,287	17	מיסים נדחים
<u>470</u>	<u>1,599</u>		
		20	<u>הון</u>
1	1		הון מניות
38,438	60,830		יתרת רווח
<u>38,439</u>	<u>60,831</u>		
<u>163,580</u>	<u>197,926</u>		

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

			18 במרס 2019
דוד אמור	חיים פייגלין	סיון ברקוביץ	תאריך אישור הדוחות הכספיים
סמנכ"ל כספים	דירקטור	מנכ"ל ודירקטור	

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			באור	
2016	2017	2018		
אלפי ש"ח (פרט לנתוני רווח למניה)				
371,993	325,733	402,731		הכנסות מביצוע עבודות
359,003	304,282	352,908	21	עלות העבודות שבוצעו
12,990	21,451	49,823		רווח גולמי
6,004	7,286	7,265	'א22	הוצאות הנהלה וכלליות
(100)	32	--	'ב22	הוצאות (הכנסות) אחרות, נטו
7,086	14,133	42,558		רווח תפעולי
(152)	(186)	(753)	'ג22	הוצאות מימון
87	315	333	'ד22	הכנסות מימון
7,021	14,262	42,138		רווח לפני מיסים על ההכנסה
1,765	3,451	9,731	17	מיסים על הכנסה
5,256	10,811	32,407		רווח נקי
הפסד כולל אחר (לאחר השפעת המס)				
סכומים שלא יסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד:				
(14)	(30)	(15)		הפסד אקטוארי בגין תוכניות להטבה מוגדרת, נטו ממס
5,242	10,781	32,392		סה"כ רווח כולל
רווח נקי למניה המיוחס לבעלי מניות החברה (בש"ח)				
5,256	10,811	32,407		רווח נקי בסיסי ומדולל

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

סה"כ	יתרת רווח אלפי ש"ח	הון מניות	
38,439	38,438	1	<u>יתרה ליום 1 בינואר, 2018</u>
(10,000)	(10,000)	--	דיבידנד לבעלי מניות החברה
32,407	32,407	--	רווח נקי
(15)	(15)	--	הפסד כולל אחר
32,392	32,392	--	סה"כ רווח כולל
<u>60,831</u>	<u>60,830</u>	<u>1</u>	<u>יתרה ליום 31 בדצמבר, 2018</u>
30,658	30,657	1	<u>יתרה ליום 1 בינואר, 2017</u>
(3,000)	(3,000)	--	דיבידנד לבעלי מניות החברה
10,811	10,811	--	רווח נקי
(30)	(30)	--	הפסד כולל אחר
10,781	10,781	--	סה"כ רווח כולל
<u>38,439</u>	<u>38,438</u>	<u>1</u>	<u>יתרה ליום 31 בדצמבר, 2017</u>
28,416	28,415	1	<u>יתרה ליום 1 בינואר, 2016</u>
(3,000)	(3,000)	--	דיבידנד לבעלי מניות החברה
5,256	5,256	--	רווח נקי
(14)	(14)	--	הפסד כולל אחר
5,242	5,242	--	סה"כ רווח כולל
<u>30,658</u>	<u>30,657</u>	<u>1</u>	<u>יתרה ליום 31 בדצמבר, 2016</u>

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2016	2017	2018	
אלפי ש"ח			
			<u>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:</u>
5,256	10,811	32,407	רווח נקי
			התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:
			<u>התאמות לסעיפי רווח והפסד:</u>
			פחת
1,619	1,497	1,307	שינוי במסים נדחים, נטו
63	(58)	1,109	הפסד (רווח) הון ממימוש רכוש קבוע, נטו
(100)	32	--	ריבית בגין הלוואה שניתנה
--	(9)	(42)	שינוי בהתחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו
1	3	5	ירידת (עליית) ערך ניירות ערך סחירים הנמדדים בשווי ההוגן דרך רווח והפסד, נטו
(1)	(238)	563	
1,582	1,227	2,942	<u>שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:</u>
1,443	(1,356)	(168)	ירידה (עלייה) בלקוחות
(6,464)	(3,662)	5,982	ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה
(17,590)	37,297	(12,967)	ירידה (עלייה) בהכנסות לקבל מעבודות בחוזי הקמה
13,980	1,392	10,196	עלייה בהתחייבויות לקבלנים ולספקים
6,948	708	8,245	עלייה בזכאים ובהפרשות
(9,243)	8,221	(9,082)	עלייה (ירידה) במקדמות ממזמיני עבודות בחוזי הקמה
(10,926)	42,600	2,206	
(4,088)	54,638	37,555	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2016	2017	2018	
אלפי ש"ח			
			<u>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה</u>
(156)	(397)	(840)	רכישת רכוש קבוע
100	122	--	תמורה מממוש רכוש קבוע
--	(1,050)	(351)	השקעה בחברה אחרת
--	(450)	(300)	מתן הלוואה לזמן קצר
--	(10,494)	--	רכישת ניירות ערך סחירים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
495	754	(85)	משיכת (הפקדת) פקדונות מתאגידים בנקאיים, נטו
<u>439</u>	<u>(11,515)</u>	<u>(1,576)</u>	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה
			<u>תזרימי מזומנים מפעילות מימון</u>
(3,000)	(3,000)	(10,000)	דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה
(3,000)	(3,000)	(10,000)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון
(6,649)	40,123	25,979	עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
53,201	46,552	86,675	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
<u>46,552</u>	<u>86,675</u>	<u>112,654</u>	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה
			<u>פעולה מהותית שלא במזומן</u>
--	--	1,466	רכישת רכוש קבוע באשראי
			<u>נספח א'- מידע נוסף על תזרימי מזומנים</u>
			מזומנים ששולמו במשך התקופה עבור:
11	--	11	ריבית
4,123	4,232	4,231	מסים על ההכנסה
			<u>מזומנים שהתקבלו במשך התקופה עבור:</u>
75	37	229	ריבית
--	--	3,020	מסים על ההכנסה

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

באור 1: - כללי

- א. סיון ביצוע בע"מ (להלן – "החברה") הינה חברה הרשומה בישראל. המען הרשמי של החברה הינו רחוב התעשייה 47, נשר.
- ב. החברה עוסקת בביצוע עבודות קבלניות בפרויקטים בתחום הנדל"ן.
- ג. החברה רשומה כקבלן מורשה בפנקס הקבלנים לפי חוק רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות, תשכ"ט-1969 ובהתאם, היא רשאית לבצע עבודות הנדסה קבלניות בסיווג "ג-5", המאפשר לה לעסוק בעבודות בניה בהיקף כספי בלתי מוגבל.

ד. הגדרות

בדוחות כספיים אלה:

- | | | |
|------------------------|---|--|
| החברה | - | סיון ביצוע בע"מ |
| צדדים קשורים | - | כהגדרתם ב- IAS 24 |
| בעלי עניין ובעלי שליטה | - | כהגדרתם בתקנות ניירות ערך (עריכת דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010. |
| מדד | - | מדד תשומות הבניה, כפי שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה. |

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית

המדיניות החשבונאית המפורטת להלן יושמה בדוחות הכספיים בעקביות, בכל התקופות המוצגות, למעט אם נאמר אחרת.

א. בסיס הצגת הדוחות הכספיים

הדוחות הכספיים ערוכים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (להלן - IFRS).

הדוחות הכספיים של החברה ערוכים על בסיס העלות, למעט: מכשירים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד; נכסים בשל הטבות לעובדים והתחייבויות בשל הטבות לעובדים; הפרשות.

החברה בחרה להציג את דוח רווח והפסד לפי שיטת מאפיין הפעילות.

בעת הכנת הדוחות הכספיים, נדרשת ההנהלה להסתייע באומדנים חשבונאיים קריטיים. כמו כן נדרש מההנהלה להפעיל שיקול דעת בתהליך יישום עיקרי המדיניות החשבונאית. הנושאים בהם נדרש שיקול דעת משמעותי ונדרש להסתייע באומדנים, אשר יש להם השפעה מהותית על סכומים שהוכרו בדוחות הכספיים, מפורטים בבאור 3.

ב. תקופת המחזור התפעולי

תקופת המחזור התפעולי הרגיל של החברה אינה עולה על שנה בהתייחס לביצוע עבודות בניה. עקב כך כוללים הרכוש השוטף וההתחייבויות השוטפות פריטים המיועדים והצפויים להתממש בתוך תקופת המחזור התפעולי הרגיל של החברה.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית - המשך

ג. מטבע הפעילות ומטבע ההצגה

מטבע ההצגה והפעילות של הדוחות הכספיים הינו ש"ח.

ד. פריטים כספיים צמודי מדד

נכסים והתחייבויות כספיים הצמודים על פי תנאיהם לשינויים במדד תשומות הבניה (להלן - "המדד") מותאמים לפי המדד הרלבנטי, בכל תאריך דיווח, בהתאם לתנאי ההסכם. הפרשי ההצמדה הנובעים מהתאמה כאמור נזקפים לרווח או הפסד.

ה. שווי מזומנים

שווי מזומנים נחשבים השקעות שנזילותן גבוהה, הכוללות פקדונות בתאגידים בנקאיים לזמן קצר אשר אינם מוגבלים בשעבוד, שתקופתם המקורית אינה עולה על שלושה חודשים ממועד ההשקעה או שעולה על שלושה חודשים אך הם ניתנים למשיכה מיידית ללא קנס, ומהווים חלק מניהול המזומנים של החברה.

ו. השקעות לזמן קצר

השקעות לזמן קצר כוללות ניירות ערך סחירים הניתנים למימוש בטווח המידי וכן פקדונות המוגבלים בשימוש ומשועבדים.

ז. הכרה בהכנסה

המדיניות החשבונאית שיושמה עד ליום 31 בדצמבר, 2016 בגין הכרה בהכנסה הינה כדלקמן:

ההכנסות מוכרות בדוח על הרווח הכולל כאשר הן ניתנות למדידה באופן מהימן, צפוי שההטבות הכלכליות הקשורות לעסקה יזרמו לחברה וכן העלויות שהתהוו או שיתהוו בגין העסקה ניתנות למדידה באופן מהימן. ההכנסות נמדדות על פי שוויה ההוגן של התמורה בעסקה בניכוי הנחות מסחריות.

להלן הקריטריונים הספציפיים בדבר הכרה בהכנסה לגבי סוגי ההכנסות הבאים:

הכרה בהכנסה מעבודות על-פי חוזי הקמה

ההכנסה מעבודות על-פי חוזה הקמה מוכרת על-פי שיטת השיעור ההשלמה. שיעור ההשלמה נקבע על בסיס העלות בפועל מול העלות הכוללת החזויה. כל עוד לא מתקיימים כל התנאים להכרה בהכנסה מעבודות על-פי חוזה הקמה, מוכרת הכנסה בגובה עלויות שהוצאו, אשר השבתן צפויה (PROBABLE) ("שיטת מרווח אפס"). כאשר צפוי הפסד מהחזויה, מלוא הפסד מוכר מיידית ללא קשר לשיעור ההשלמה

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית – המשך

ז. הכרה בהכנסה- מדיניות הכרה בהכנסה החל מיום 1 בינואר 2017

החל מיום 1 בינואר 2017 מיישמת החברה את תקן דיווח כספי בינלאומי 15 (IFRS 15) *הכנסות מחוזים עם לקוחות* (להלן – "התקן"). בדבר השפעת היישום לראשונה של IFRS 15 על הדוחות הכספיים ראה סעיף יח' להלן.

בהתאם לתקן, הכנסות מחוזים עם לקוחות מוכרות ברווח או הפסד כאשר השליטה בנכס או בשירות מועברות ללקוח. הכנסה נמדדת ומוכרת לפי שווי הוגן של התמורה שצפויה להתקבל בהתאם לתנאי החוזה, בניכוי הסכומים שנגבו לטובת צדדים שלישיים (כגון מסים). הכנסה מוכרת ברווח או הפסד עד למידה שצפוי שההטבות הכלכליות יזרמו לחברה, וכן ההכנסה והעלויות, אם לרווחי, ניתנות למדידה מהימנה.

החברה נדרשת לקבוע את מחיר העסקה בנפרד לכל חוזה עם לקוח. בעת הפעלת שיקול דעת זה, החברה מעריכה את ההשפעה של כל תמורה משתנה בחוזה, בהתחשב בהנחות, קנסות, שינויים, תביעות, קיומו של רכיב מימון משמעותי בחוזה וכן תמורה שלא במזומן.

בקביעת ההשפעה של התמורה המשתנה, החברה משתמשת בדרך כלל בשיטת "הסכום הסביר ביותר" המצוינת בתקן, לפיה מחיר העסקה נקבע בהתחשב בסכום היחיד שהוא הסביר ביותר בתחום של סכומי תמורה אפשריים בחוזה. החברה כוללת סכומים של תמורה משתנה, רק אם צפוי ברמה גבוהה שביטול משמעותי בסכום ההכנסות שהוכרו לא יתרחש כאשר אי הודאות הקשורה להשתנות התמורה תתברר לאחר מכן.

במסגרת חוזה, החברה מספקת שירותי אחריות ללקוחותיה, וזאת בהתאם להוראות חוק או בהתאם למקובל בענף. במרבית החוזים של החברה, שירותי האחריות ניתנים על ידה על מנת להבטיח את טיב העבודה שבוצעו ולא כשירות נוסף שניתן ללקוח. בהתאם לכך, האחריות אינה מהווה מחויבות ביצוע נפרדת ולכן מכירה החברה בדוחותיה הכספיים בהפרשה לאחריות בהתאם להוראות IAS 37.

להלן הוראות ספציפיות בדבר הכרה בהכנסות של החברה הנדרשות להתקיים על מנת להכיר בהכנסה:

הכנסות מביצוע פרויקטים בתחום הבנייה

בהתאם לחוזים עם לקוחות בתחום זה, ביצועי החברה יוצרים או משפרים נכס אשר נשלט על ידי הלקוח תוך כדי יצירתו או שיפורו, ולפיכך ההכנסה מביצוע פרויקטים מוכרת לאורך זמן. מרבית הפרויקטים בתחום זה הינם לתקופות של שנתיים עד שלוש שנים. מחיר העסקה כולל תמורה משתנה רק אם צפוי ברמה גבוהה (Highly probable) שלא יתרחש היפוך של סכום משמעותי של הכנסה מצטברת שהוכרה במועד בו אי הודאות תתברר. לצורך מדידת התקדמות הביצוע החברה מיישמת את שיטת התשומות (Input method) אשר לדעתה משקפת בצורה הנאותה ביותר את קצב העברת הסחורות או השירותים ללקוח.

החברה מטפלת בשינוי חוזה כהתאמה של החוזה הקיים אם יתרת השירותים לאחר שינוי החוזה אינם מובחנים ולכן מהווים חלק ממחויבות ביצוע אחת אשר מקוימת באופן חלקי במועד שינוי החוזה. השפעת השינוי על מחיר העסקה ועל מידת ההתקדמות לקראת קיום מלא של מחויבות הביצוע מוכרת כתיאום להכנסות (גידול או קיטון בהכנסות) במועד שינוי החוזה, כלומר על בסיס עדכון מצטבר. במקרים בהם שינוי החוזה טרם אושר על ידי הצדדים, החברה ממשיכה להכיר בהכנסות בהתאם לחוזה הקיים, ללא התחשבות בשינוי החוזה, עד למועד שינוי החוזה מאושר ויוצר או משנה זכויות ומחויבויות חדשות או קיימות הניתנות לאכיפה משפטית.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית – המשך

ז. הכרה בהכנסה- מדיניות הכרה בהכנסה החל מיום 1 בינואר 2017- המשך

לצורך בחינת קיום רכיב מימון משמעותי בחוזה בחרה החברה ליישם הקלה מעשית שבתקן ולפיכך אינה מתאמת את סכום התמורה בגין רכיב המימון כאמור, כאשר במועד ההתקשרות בחוזה צפוי שהתקופה שבין מועד קבלת התשלום לבין מועד אספקת השרות לא תעלה על שנה. במקרים של קבלת מקדמות לזמן ארוך (מעל שנה) בגין שירות עתידי אותו מספקת החברה, צוברת החברה ריבית בגין המקדמות לאורך תקופת ההתקשרות הצפויה וזאת כאשר קיים בחוזה רכיב מימון משמעותי מהגדרתו בתקן. עם מימוש המקדמות, החברה מכירה בריבית שנצברה, כהכנסה.

עלויות קיום החוזה כוללת עלויות ישירות מזהות ועלויות עקיפות משותפות אשר ניתן ליחסן במישרין לחוזה, המוקצות בין הפרויקטים על פי בסיס העמסה מתאים. במקרים מסוימים בהם לחברה לא קיים אומדן מהימן למדידת תוצאות מחויבות הביצוע, אך החברה עדיין צופה להשיב את העלויות שהתהוו לקיום אותה מחויבות ביצוע, מוכרת הכנסה בגובה העלויות שהוצאו ("שיטת מרווח אפס"). במקרים בהם צפוי הפסד בפרויקט, הוא מוכר ברווח או הפסד באופן מיידי. החברה מיישמת את עקרונות תקן IAS 37 בבחינת קיומו של חוזה בו גלום הפסד.

ח. רכוש קבוע

פריטי הרכוש הקבוע מוצגים לפי העלות בתוספת עלויות רכישה ישירות, בניכוי פחת שנצבר ואינם כוללים הוצאות לצורך תחזוקה שוטפת. העלות כוללת חלקי חילוף וציוד עזר המשמשים את הרכוש הקבוע.

הפחת מחושב בשיעורים שנתיים שווים על בסיס שיטת הקו הישר לאורך תקופת החיים השימושיים של הנכס כדלקמן:

%	
20	מכונות וציוד
6-33 (בעיקר 33%)	ריהוט וציוד משרדי
15	כלי רכב

אורך החיים השימושיים, שיטת הפחת וערך השייר של כל נכס נבחנים לפחות בכל סוף שנה והשינויים מטופלים כשינוי אומדן חשבונאי באופן של מכאן-ולהבא.

הפחתת הנכסים מופסקת כמוקדם מבין המועד בו הנכס מסווג כמוחזק למכירה לבין המועד שבו הנכס נגרע.

נכס נגרע מהדוחות הכספיים במועד המכירה או כאשר לא צפויות עוד הטבות כלכליות מהשימוש בנכס. רווח או הפסד מגריעת הנכס (המחושב כהפרש בין התמורה נטו מהגריעה והעלות המופחתת בדוחות הכספיים) נכלל ברווח או הפסד בתקופה בה נגרע הנכס.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית – המשך

ט. מסים על ההכנסה

מסים על ההכנסה בדוח על רווח והפסד כוללים מסים שוטפים ומסים נדחים. תוצאות המס בגין מסים שוטפים או נדחים נזקפות לדוח על הרווח הכולל, למעט אם הן מתייחסות לפריטים הנזקפים להון. במקרים אלה השפעת המס אף היא נזקפת לסעיף המתייחס בהון.

1. מסים שוטפים

חבות בגין מסים שוטפים נקבעת תוך שימוש בשיעורי המס וחוקי המס שחוקקו או אשר חקיקתם הושלמה למעשה, עד לתאריך הדיווח, וכן התאמות נדרשות בקשר לחבות המס לתשלום בגין שנים קודמות.

2. מסים נדחים

מסים נדחים מחושבים בגין הפרשים זמניים בין הסכומים הנכללים בדוחות הכספיים לבין הסכומים המובאים בחשבון לצורכי מס. מסים נדחים המיוחסים לפריטים הנזקפים לרווח כולל אחר או להון, נזקפים אף הם לסעיף המתייחס ברווח כולל אחר או בהון.

יתרות המסים הנדחים מחושבות לפי שיעור המס הצפוי לחול כאשר מסים אלה ייזקפו לדוח על רווח והפסד, לרווח כולל אחר או להון, בהתבסס על חוקי המס שחוקקו או אשר חקיקתם הושלמה למעשה עד לתאריך הדיווח. סכום המסים הנדחים בדוח רווח והפסד מבטא את השינויים ביתרות הנ"ל בתקופת הדיווח, למעט בגין שינויים המיוחסים לפריטים הנזקפים לרווח כולל אחר או להון.

בכל תאריך דיווח נכסי מסים נדחים נבחנים ובמידה שלא צפוי ניצולם הם מופחתים. הפרשים זמניים (כגון הפסדים מועברים לצורכי מס) בגינם לא הוכרו נכסי מסים נדחים נבחנים ובמידה שניצולם צפוי מוכר נכס מס נדחה מתאים.

נכסי מסים נדחים והתחייבויות מסים נדחים מוצגים בדוח על המצב הכספי כנכסים לא שוטפים והתחייבויות לא שוטפות, בהתאמה. מסים נדחים מקוזזים אם קיימת זכות חוקית לקיזוז נכס מס שוטף כנגד התחייבות מס שוטפת והמסים הנדחים מתייחסים לאותה ישות החייבת במס ולאותה רשות מס.

י. ירידת ערך נכסים לא פיננסיים

החברה בוחנת את הצורך בבחינה של ירידת של נכסים לא פיננסיים כאשר ישנם סימנים כתוצאה מאירועים או שינויים בנסיבות המצביעים על כך שהשווי הפנקסני אינו בר-השבה.

במקרים בהם השווי הפנקסני של הנכסים הלא פיננסיים עולה על הסכום בר-ההשבה שלהם, מופחתים הנכסים לשווי בר-ההשבה שלהם. סכום בר-ההשבה הינו הגבוה מבין שווי הוגן בניכוי עלויות מכירה ושווי שימוש. בהערכת שווי השימוש מהוונים תזרימי המזומנים הצפויים לפי שיעור ניכיון לפני מס המשקף את הסיכונים הספציפיים לכל נכס. בגין נכס שאינו מייצר תזרימי מזומנים עצמאיים נקבע סכום בר-ההשבה עבור היחידה מניבת המזומנים שאליה שייך הנכס. הפסדים מירידת ערך נזקפים לדוח רווח כולל.

הפסד מירידת ערך של נכס, למעט מוניטין, מבוטל רק כאשר חלו שינויים באומדנים ששימשו לקביעת הסכום בר-ההשבה של הנכס מהמועד בו הוכר לאחרונה ההפסד מירידת הערך. ביטול ההפסד כאמור מוגבל לנמוך מבין סכום ירידת הערך של הנכס שהוכר בעבר (בניכוי פחת או הפחתה) או סכום בר-ההשבה של הנכס. לגבי נכס הנמדד לפי העלות, ביטול הפסד כאמור נזקף לרווח או הפסד.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית – המשך

יא. מכשירים פיננסיים

המדיניות החשבונאית שיושמה עד ליום 31 בדצמבר 2017 בגין מכשירים פיננסיים הינה כדלקמן:

1. נכסים פיננסיים

נכסים פיננסיים בתחולת IAS 39 מוכרים במועד ההכרה הראשונית בהם לפי שווי הוגן ובתוספת עלויות עסקה המיוחסות ישירות, למעט נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, אשר לגביהם עלויות עסקה נזקפות לרווח כולל.

לאחר ההכרה הראשונית, הטיפול החשבונאי בהשקעות בנכסים פיננסיים מבוסס על סיווגם כמפורט להלן:

(א) נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד

בקבוצה זו נכללים נכסים פיננסיים המוחזקים למסחר ונכסים פיננסיים אשר יועדו עם ההכרה הראשונית בהם להיות מוצגים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד.

(ב) הלוואות וחייבים

הלוואות וחייבים הינן השקעות המוחזרות בתשלומים קבועים או הניתנים לקביעה שאינם נסחרים בשוק פעיל. לאחר ההכרה הראשונית, הלוואות מוצגות על פי תנאיהן לפי העלות בניכוי עלויות עסקה ישירות, תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית, ובניכוי הפרשה לירידת ערך. אשראי לזמן קצר מוצג לפי תנאיו, בדרך כלל בערכו הנומינלי.

2. התחייבויות פיננסיות

התחייבויות פיננסיות בתחולת IAS 39 מסווגים כהתחייבויות פיננסיות הנמדדות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד או הלוואות בעלות מופחתת. החברה קובעת את סיווג ההתחייבות במועד ההכרה לראשונה.

כל ההתחייבויות מוכרות לראשונה בשווי הוגן, הלוואות מוצגות בניכוי עלויות עסקה ישירות.

לאחר ההכרה הראשונית, הטיפול החשבונאי בהתחייבויות פיננסיות מבוסס על סיווגם כמפורט להלן:

התחייבויות פיננסיות בעלות מופחתת

לאחר ההכרה הראשונית, הלוואות מוצגות על פי תנאיהן לפי העלות בניכוי עלויות עסקה ישירות תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית. הפחתת הריבית האפקטיבית נזקפת לרווח והפסד לסעיף המימון.

3. שווי הוגן

השווי ההוגן של מכשירים פיננסיים הנסחרים בשוק פעיל נקבע על ידי מחירי השוק בתאריך הדיווח. בגין מכשירים פיננסיים שלהם אין שוק פעיל, השווי ההוגן נקבע באמצעות שימוש בשיטות הערכה. שיטות אלו כוללות התבססות על עסקאות שבוצעו לאחרונה בתנאי שוק, התייחסות לשווי השוק הנוכחי של מכשיר אחר דומה במהותו, היוון תזרימי מזומנים או שיטות הערכה אחרות.

4. קיזוז מכשירים פיננסיים

נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות מקוזזים והסכום נטו מוצג בדוח על המצב הכספי אם קיימת זכות שניתנת לאכיפה משפטית לקזז את הסכומים שהוכרו, וכן קיימת כוונה לסלק את הנכס ואת ההתחייבות על בסיס נטו או לממש את הנכס ולסלק את ההתחייבות במקביל.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית – המשך

יא. מכשירים פיננסיים – המשך

המדיניות החשבונאית שיושמה עד ליום 31 בדצמבר, 2017 בגין מכשירים פיננסיים הינה כדלקמן-המשך

5. גריעת מכשירים פיננסיים

(א) נכסים פיננסיים

נכס פיננסי נגרע כאשר פקעו הזכויות החוזיות לקבלת תזרימי המזומנים מהנכס הפיננסי, או כאשר החברה העבירה את הזכויות החוזיות לקבלת תזרימי המזומנים מהנכס הפיננסי או כאשר נטלה על עצמה מחויבות לשלם את תזרימי המזומנים שהתקבלו במלואם לצד השלישי, ללא עיכוב משמעותי. בנוסף העבירה באופן ממשי את כל הסיכונים וההטבות הקשורים לנכס, או לא העבירה ואף לא הותירה באופן ממשי את כל הסיכונים וההטבות הקשורים לנכס אך העבירה את השליטה על הנכס.

(ב) התחייבויות פיננסיות

התחייבות פיננסית נגרעת כאשר היא מסולקת, דהיינו ההתחייבות נפרעה, בוטלה או פקעה. התחייבות פיננסית מסולקת כאשר החייב פורע את ההתחייבות על ידי תשלום במזומן, בנכסים פיננסיים אחרים, בסחורות או שירותים, או משוחרר משפטית מההתחייבות.

כאשר התחייבות פיננסית קיימת מוחלפת בהתחייבות אחרת כלפי אותו מלווה בתנאים שונים מהותית, או כאשר נעשה שינוי מהותי בתנאי התחייבות קיימת, ההחלפה או השינוי מטופלים כגריעה של ההתחייבות המקורית וכהכרה של התחייבות חדשה. ההפרש בין היתרה של שתי ההתחייבויות ה"ל בדוחות הכספיים נזקף לרווח כולל. במידה שההחלפה או השינוי אינם מהותיים, הם מטופלים כשינוי תנאי ההתחייבות המקורית ולא מוכר באותו מועד רווח או הפסד מההחלפה. בעת הבחינה האם מדובר בשינוי מהותי בתנאי התחייבות קיימת, מביאה החברה בחשבון שיקולים איכותיים וכמותיים.

6. ירידת ערך נכסים פיננסיים

החברה בוחנת בכל תאריך דיווח האם קיימת ראייה אובייקטיבית לירידת ערך נכס פיננסי או קבוצה של הנכסים הפיננסיים הבאים:

נכסים פיננסיים המוצגים בעלות מופחתת

ראייה אובייקטיבית לירידת ערך קיימת כאשר אירוע אחד או יותר השפיעו באופן שלילי על אומדן תזרימי המזומנים העתידיים מהנכס לאחר מועד ההכרה. ראיות לירידת ערך, כוללות, בין היתר, סימנים לכך שלחייב קשיים פיננסיים, לרבות קשיי נזילות ואי יכולת לעמוד בתשלומי קרן או ריבית. סכום ההפסד הנזקף לרווח או הפסד נמדד כהפרש בין יתרת הנכס בדוחות הכספיים לבין הערך הנוכחי של אומדן תזרימי המזומנים העתידיים (שאינם כוללים הפסדי אשראי עתידיים שטרם התהוו), המהוונים בהתאם לשיעור הריבית האפקטיבית המקורית של הנכס הפיננסי (שיעור הריבית האפקטיבית שחושב בעת ההכרה לראשונה). אם הנכס הפיננסי נושא ריבית משתנה, ההיוון נעשה בהתאם לשיעור הריבית האפקטיבית הנוכחית. יתרת הנכס בדוחות הכספיים מוקטנת באמצעות רישום הפרשה.

בתקופות עוקבות הפסד מירידת ערך מבוטל כאשר ניתן לייחס באופן אובייקטיבי את השבת ערכו של הנכס לאירוע שהתרחש לאחר ההכרה בהפסד. ביטול כאמור נזקף לרווח או הפסד עד לגובה ההפסד שהוכר.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית – המשך

יא. מכשירים פיננסיים – המשך

המדיניות החשבונאית שמושמת החל מיום 1 בינואר 2018, בגין מכשירים פיננסיים הינה כדלקמן:

1. נכסים פיננסיים

נכסים פיננסיים בתחולת התקן נמדדים במועד ההכרה לראשונה בשווים ההוגן ובתוספת עלויות עסקה שניתן לייחס במישרין לרכישה של הנכס הפיננסי, למעט במקרה של נכס פיננסי אשר נמדד בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, לגביו עלויות עסקה נזקפות לרווח או הפסד.

החברה מסווגת ומודדת את מכשירי החוב בדוחותיה הכספיים על בסיס הקריטריונים להלן:

- (א) המודל העסקי של החברה לניהול הנכסים הפיננסיים, וכן
(ב) מאפייני תזרים המזומנים החוזי של הנכס הפיננסי.

החברה מודדת מכשירי חוב בעלות מופחתת כאשר המודל העסקי של החברה הינו החזקת הנכסים הפיננסיים על מנת לגבות תזרימי מזומנים חוזיים; וכן התנאים החוזיים של הנכס הפיננסי מספקים זכאות במועדים מוגדרים לתזרימי מזומנים שהם רק תשלומי קרן וריבית בגין סכום הקרן שטרם נפרעה.

לאחר ההכרה הראשונית, מכשירים בקבוצה זו יוצגו על פי תנאיהם לפי העלות בתוספת עלויות עסקה ישירות, תוך שימוש בשיטת העלות המופחתת. כמו כן, במועד ההכרה לראשונה ישות יכולה לייעד, ללא אפשרות לשינוי יעוד זה, מכשיר חוב כנמדד בשווי הוגן דרך רווח או הפסד אם יעוד שכזה מבטל או מקטין משמעותית חוסר עקביות במדידה או בהכרה, לדוגמה במקרה בו ההתחייבויות הפיננסיות המתייחסות נמדדות אף הן בשווי הוגן דרך רווח או הפסד.

החברה מודדת מכשירי חוב בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר כאשר המודל העסקי של החברה הינו הן החזקת הנכסים הפיננסיים על מנת לגבות תזרימי מזומנים חוזיים והן מכירת הנכסים הפיננסיים; וכן התנאים החוזיים של הנכס הפיננסי מספקים זכאות במועדים מוגדרים לתזרימי מזומנים שהם רק תשלומי קרן וריבית בגין סכום הקרן שטרם נפרעה.

לאחר ההכרה הראשונית, מכשירים בקבוצה זו נמדדים לפי השווי ההוגן.

נכסים פיננסיים המהווים השקעות במכשירים הוניים אינם עומדים בקריטריונים האמורים לעיל ועל כן נמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד.

2. ירידת ערך מכשירים פיננסיים

החברה בוחנת בכל מועד דיווח את ההפרשה להפסד בגין מכשירי חוב פיננסיים אשר אינם נמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד.

החברה מבחינה בין שני מצבים של הכרה בהפרשה להפסד;

(א) מכשירי חוב אשר לא חלה הידרדרות משמעותית באיכות האשראי שלהם מאז מועד ההכרה לראשונה, או מקרים בהם סיכון האשראי נמוך - ההפרשה להפסד שתוכר בגין מכשיר חוב זה תיקח בחשבון הפסדי אשראי חזויים בתקופה של 12 חודשים לאחר מועד הדיווח, או;

(ב) מכשירי חוב אשר חלה הידרדרות משמעותית באיכות האשראי שלהם מאז מועד ההכרה לראשונה בהם ואשר סיכון האשראי בגינם אינו נמוך, ההפרשה להפסד שתוכר תביא בחשבון הפסדי אשראי החזויים - לאורך יתרת תקופת חיי המכשיר. החברה מיישמת את ההקלה שנקבעה בתקן לפיה היא מניחה שסיכון האשראי של מכשיר חוב לא עלה באופן משמעותי ממועד ההכרה לראשונה אם נקבע במועד הדיווח כי המכשיר הינו בעל סיכון אשראי נמוך, למשל כאשר המכשיר הינו בעל דירוג חיצוני של "דרגת השקעה".

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית – המשך

יא. מכשירים פיננסיים – המשך

המדיניות החשבונאית שמושמת החל מיום 1 בינואר 2018, בגין מכשירים פיננסיים הינה כדלקמן:
המשך

2. ירידת ערך מכשירים פיננסיים- המשך

ירידת הערך בגין מכשירי חוב הנמדדים לפי עלות מופחתת תיזקף לרווח או הפסד כנגד הפרשה ואילו ירידת הערך בגין מכשירי חוב הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר תיזקף כנגד קרן הון ולא תקטין את הערך בספרים של הנכס הפיננסי בדוח על המצב הכספי.

לחברה נכסים פיננסיים בעלי תקופות אשראי קצרות כגון לקוחות, בגינם היא רשאית ליישם את ההקלה שנקבעה במודל, קרי החברה תמדוד את ההפרשה להפסד בסכום השווה להפסדי אשראי חזויים לאורך כל חיי המכשיר. החברה בחרה ליישם את ההקלה לגבי נכסים פיננסיים אלה.

3. גריעת נכסים פיננסיים

החברה גורעת נכס פיננסי כאשר ורק כאשר:

- (א) פקעו הזכויות החוזיות לתזרימי המזומנים מהנכס הפיננסי, או
- (ב) החברה מעבירה באופן מהותי את כל הסיכונים וההטבות הנובעים מהזכויות החוזיות לקבלת תזרימי המזומנים מהנכס הפיננסי או כאשר חלק מהסיכונים וההטבות בעת העברת הנכס הפיננסי נותרים בידי הישות אך ניתן לומר כי העבירה את השליטה על הנכס.
- (ג) החברה מותירה בידיה את הזכויות החוזיות לקבלת תזרימי המזומנים הנובעים מהנכס הפיננסי, אך נוטלת על עצמה מחויבות חוזית לשלם תזרימי מזומנים אלה במלואם לצד שלישי, ללא עיכוב מהותי.

4. התחייבויות פיננסיות

במועד ההכרה לראשונה, החברה מודדת את ההתחייבויות הפיננסיות שבתחולת התקן בשווי הוגן בניכוי עלויות עסקה שניתן לייחס במישרין להנפקה של ההתחייבות הפיננסית, וזאת למעט במקרה של התחייבות פיננסית אשר נמדדת בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, לגביה עלויות עסקה נזקפות לרווח או הפסד.

5. גריעת התחייבויות פיננסיות

החברה גורעת התחייבות פיננסית כאשר ורק כאשר, היא מסולקת – דהיינו, כאשר המחויבות שהוגדרה בחוזה נפרעת או מבוטלת או פוקעת.

התחייבות פיננסית מסולקת כאשר החייב פורע את ההתחייבות על ידי תשלום במזומן, בנכסים פיננסיים אחרים, בסחורות או שירותים, או משוחרר משפטית מההתחייבות. במקרה של שינוי תנאים בגין התחייבות פיננסית קיימת, החברה בוחנת האם תנאי ההתחייבות שונים מהותית מהתנאים הקיימים.

כאשר נעשה שינוי מהותי בתנאי התחייבות פיננסית קיימת, השינוי מטופל כגריעה של ההתחייבות המקורית והכרה של התחייבות חדשה. ההפרש בין היתרה של שתי ההתחייבויות הנ"ל בדוחות הכספיים נזקף לרווח או הפסד.

במקרה בו השינוי אינו מהותי, החברה נדרשת לעדכן את סכום ההתחייבות, קרי להוון את תזרימי המזומנים החדשים בשיעור הריבית האפקטיבית המקורית, כאשר ההפרשים ייזקפו לרווח או הפסד. בעת הבחינה האם מדובר בשינוי מהותי בתנאי התחייבות קיימת, מביאה החברה בחשבון שיקולים איכותיים וכמותיים.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית – המשך

יא. מכשירים פיננסיים – המשך

המדיניות החשבונאית שמושמת החל מיום 1 בינואר 2018, בגין מכשירים פיננסיים הינה כדלקמן:
המשך

6. קיזוז מכשירים פיננסיים

נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות מקוזזים והסכום נטו מוצג בדוח על המצב הכספי אם קיימת זכות שניתנת לאכיפה משפטית לקזז את הסכומים שהוכרו, וכן קיימת כוונה לסלק את הנכס ואת ההתחייבות על בסיס נטו או לממש את הנכס ולסלק את ההתחייבות במקביל. הזכות לקזז חייבת להיות ניתנת לאכיפה משפטית לא רק במהלך העסקים הרגיל של הצדדים לחוזה אלא גם במקרה של פשיטת רגל או חדלות פירעון של אחד הצדדים. על מנת שהזכות לקזז תהיה קיימת באופן מיידי, אסור שהיא תהיה תלויה באירוע עתידי או שיהיו פרקי זמן שבהם היא לא תחול, או שיהיו אירועים שיגרמו לפקיעתה.

יב. מדידת שווי הוגן

שווי הוגן הוא המחיר שהיה מתקבל במכירת נכס או המחיר שהיה משולם להעברת התחייבות בעסקה רגילה בין משתתפים בשוק במועד המדידה.
מדידת שווי הוגן מבוססת על ההנחה כי העסקה מתרחשת בשוק העיקרי של הנכס או ההתחייבות, או בהיעדר שוק עיקרי, בשוק הכדאי (advantageous) ביותר.

השווי ההוגן של נכס או התחייבות נמדד תוך שימוש בהנחות שמשתתפים בשוק ישתמשו בעת תמחור הנכס או ההתחייבות, בהנחה שמשתתפים בשוק פועלים לטובת האינטרסים הכלכליים שלהם.

מדידת שווי הוגן לנכס לא פיננסי מביאה בחשבון את היכולת של משתתף בשוק להפיק הטבות כלכליות באמצעות הנכס בשימוש המיטבי שלו או על ידי מכירתו למשתתף אחר בשוק שישתמש בנכס בשימוש המיטבי שלו.

החברה משתמשת בטכניקות הערכה שהן מתאימות לנסיבות ושקיימים עבורן מספיק נתונים שניתנים להשגה כדי למדוד שווי הוגן, תוך מיקסום השימוש בנתונים רלוונטיים שניתנים לצפייה ומיזעור השימוש בנתונים שאינם ניתנים לצפייה.

כל הנכסים וההתחייבויות הנמדדים בשווי הוגן או שניתן גילוי לשווי הוגן שלהם מחולקים לקטגוריות בתוך מידרג השווי ההוגן, בהתבסס על רמת הנתונים הנמוכה ביותר, המשמעותית למדידת השווי ההוגן בכללותה:

- רמה 1: מחירים מצוטטים (ללא התאמות) בשוק פעיל של נכסים והתחייבויות זהים.
- רמה 2: נתונים שאינם מחירים מצוטטים שנכללו ברמה 1 אשר ניתנים לצפייה במישרין או בעקיפין.
- רמה 3: נתונים שאינם מבוססים על מידע שוק ניתן לצפייה (טכניקות הערכה ללא שימוש בנתוני שוק ניתנים לצפייה).

ג. רווח למניה

רווח למניה מחושב על ידי חלוקה של הרווח הנקי המיוחס לבעלי מניות החברה במספר המניות הרגילות המשוקלל הקיים בפועל במהלך התקופה.

מניות רגילות פוטנציאליות נכללות בחישוב הרווח המדולל למניה במידה שהשפעתן מדללת את הרווח למניה מפעילויות נמשכות. מניות רגילות פוטנציאליות שהומרו במהלך התקופה נכללות ברווח המדולל למניה רק עד למועד ההמרה, ומאותו מועד נכללות ברווח הבסיסי למניה. חלקה של החברה ברווחי חברות מוחזקות מחושב לפי חלקה ברווח למניה של אותן חברות מוחזקות מוכפל במספר המניות המוחזקות על ידי החברה.

ד. הפרשות

הפרשה בהתאם ל-37 IAS מוכרת כאשר לחברה קיימת מחויבות בהווה (משפטית או משתמעת) כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, צפוי שיידרש שימוש במשאבים כלכליים על מנת לסלק את המחויבות וניתן לאמוד אותה באופן מהימן. כאשר החברה צופה שחלק או כל ההוצאה תוחזר לחברה, כגון בחוזה ביטוח, ההחזר יוכר כנכס נפרד, רק במועד בו קיימת וודאות למעשה לקבלת הנכס. ההוצאה תוכר בדוח רווח והפסד בניכוי החזר ההוצאה.

להלן סוגי הפרשות שנכללו בדוחות הכספיים:

אחריות

החברה מכירה בהפרשה לגמר ואחריות בגין ביצוע עבודות בנייה. לחברה קיימת התחייבות מותנית כלפי מזמיני עבודות במסגרת מקובלת של אחריות לטיב הבניה. הפרשה לאחריות מחושבת בהתבסס על הערכה של מהנדסי החברה והניסיון שנצבר לפי שיעורים מסוימים מעלויות הבנייה.

תביעות משפטיות

הפרשה בגין תביעות מוכרת כאשר לחברה קיימת מחויבות משפטית בהווה או מחויבות משתמעת כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, כאשר יותר סביר מאשר לא (more likely than not) כי החברה תידרש למשאביה הכלכליים לסילוק המחויבות וניתן לאמוד אותה באופן מהימן.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית – המשך

טו. התחייבויות בשל הטבות לעובדים

בחברה קיימים מספר סוגי הטבות לעובדים:

1. הטבות עובד לזמן קצר

הטבות לעובדים לזמן קצר הינן הטבות אשר חזויות להיות מסולקות במלואן לפני 12 חודש לאחר תום תקופת הדיווח השנתית שבה העובדים מספקים את השירותים המתייחסים. הטבות אלו כוללות משכורות, ימי חופשה, מחלה, הבראה והפקדות מעסיק לביטוח לאומי ומוכרות כהוצאה עם מתן השירותים.

2. הטבות לאחר סיום העסקה

התוכניות ממומנות בדרך כלל על ידי הפקדות לחברות ביטוח והן מסווגות כתוכניות להפקדה מוגדרת וכן כתוכניות להטבה מוגדרת.

לחברה תוכניות להפקדה מוגדרת, בהתאם לסעיף 14 לחוק פיצויי פיטורין שלפיהן החברה משלמת באופן קבוע תשלומים מבלי שתהיה לה מחוייבות משפטית או משתמעת לשלם תשלומים נוספים גם אם בקרן לא הצטברו סכומים מספיקים כדי לשלם את כל ההטבות לעובד המתייחסות לשירות העובד בתקופה השוטפת ובתקופות קודמות.

הפקדות לתוכנית להפקדה מוגדרת בגין פיצויים או בגין תגמולים, מוכרות כהוצאה בעת ההפקדה לתוכנית במקביל לקבלת שירותי העבודה מהעובד.

כמו כן, לחברה תוכנית להטבה מוגדרת בגין תשלום פיצויים בהתאם לחוק פיצויי פיטורין. לפי החוק, זכאים עובדים לקבל פיצויים עם פיטוריהם או עם פרישתם. ההתחייבות בשל סיום העסקה נמדדת לפי שיטת שווי אקטוארי של יחידת הזכאות החזויה. החישוב האקטוארי מביא בחשבון עליות שכר עתידיות ושיעור עזיבת עובדים, וזאת על בסיס הערכה של עיתוי התשלום. הסכומים מוצגים על בסיס היוון תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים, לפי שיעורי הריבית בהתאם לתשואה במועד הדיווח של אגרות חוב קונצרניות צמודות מדד באיכות גבוהה, אשר מועד פרעונן דומה לתקופת ההתחייבות המתייחסת לפיצויי הפרישה.

מדידות מחדש של ההתחייבות נטו נזקפות לרווח (הפסד) כולל אחר בתקופת התהוותן.

החברה מפקידה כספים בגין התחייבויותיה לתשלום פיצויים לחלק מעובדיה באופן שוטף בקרנות פנסיה וחברות ביטוח (להלן - נכסי התוכנית). נכסי התוכנית הם נכסים המוחזקים על ידי קרן הטבות עובד לזמן ארוך או בפוליסות ביטוח כשירות. נכסי התוכנית אינם זמינים לשימוש נושי החברה, ולא ניתן לשלםם ישירות לחברה.

ההתחייבות בשל הטבות לעובדים המוצגת בדוח על המצב הכספי מייצגת את הערך הנוכחי של התחייבות ההטבות המוגדרת בניכוי השווי ההוגן של נכסי התוכנית, בניכוי עלות שירותי עבר.

עיקרי השיקולים, האומדנים וההנחות בעריכת הדוחות הכספיים - באור 3:

בעת הכנת הדוחות הכספיים, נדרשת ההנהלה להסתייע באומדנים, הערכות והנחות המשפיעים על יישום המדיניות החשבונאית ועל הסכומים המדווחים של נכסים, התחייבויות, הכנסות והוצאות. האומדנים וההנחות שבבסיסם נסקרים באופן שוטף. השינויים באומדנים החשבונאיים נזקפים בתקופה בה נעשה השינוי באומדן.

להלן ההנחות העיקריות שנעשו בדוחות הכספיים בקשר לאי הודאות לתאריך הדיווח ואומדנים קריטיים שחושבו על ידי החברה ואשר שינוי מהותי באומדנים ובהנחות עשויים לשנות את ערכם של נכסים והתחייבויות בדוחות הכספיים בתקופות הדיווח הבאות:

1. אומדן עלויות להשלמת פרויקטים

ניתן להכיר בהכנסה רק כאשר ניתן לאמוד באופן מהימן את התוצאה של העבודה על פי חוזה ביצוע. ההכנסות והעלויות מוכרות בהתאם לשלב השלמה של העבודה. שיעור השלמה נמדד, בדרך כלל, בהתאם ליחס שבין העלויות שנוצרו למועד הדיווח בגין העבודה לביצוע לבין סך כל העלויות החזויות לצורך ביצוע החוזה, למעט עלויות שאינן מייצגות את שלב השלמה. בקביעת תוצאות העבודה על פי חוזה ביצוע נדרשת ההנהלה לבצע שיקול דעת, אומדנים והנחות הכוללים בין היתר יתרת עלויות השלמה הצפויה בגין חוזה הביצוע לתאריך הדיווח. לקביעה זו השפעה ישירה על שיעור השלמה של חוזה הביצוע ועל התוצאות העסקיות.

2. מסים על הכנסה ומסים נדחים

נכסי מסים נדחים מוכרים בגין הפסדים מועברים לצורכי מס ובגין הפרשים זמניים ניתנים לניכוי, שטרם נוצלו, במידה שצפוי שתהיה הכנסה חייבת עתידית שכנגדה ניתן יהיה לנצלם. נדרש אומדן של ההנהלה על מנת לקבוע את סכום נכס המסים הנדחים שניתן להכיר בו בהתבסס על העיתוי, סכום ההכנסה החייבת במס הצפויה, מקורה ואסטרטגיית תכנון המס.

3. הטבות בגין פנסיה והטבות אחרות לאחר סיום העסקה

התחייבות בגין תוכניות להטבה מוגדרת לאחר סיום העסקה נקבעת תוך שימוש בטכניקות הערכה אקטואריות. חישוב ההתחייבות כרוך בקביעת הנחות בין השאר לגבי שיעורי היוון, שיעורי תשואה צפויים על נכסים, שיעור עליית השכר ושיעורי תחלופת עובדים. יתרת ההתחייבות עשויה להיות מושפעת בצורה משמעותית בגין שינויים באומדנים אלו.

4. תביעות משפטיות

בהערכות סיכויי תוצאות התביעות המשפטיות שהוגשו נגד החברה, הסתמכה החברה על חוות דעת יועציה המשפטיים. הערכות אלה של היועצים המשפטיים מתבססות על מיטב שיפוטם המקצועי, בהתחשב בשלב בו מצויים ההליכים, וכן על הניסיון המשפטי שנצבר בנושאים השונים. מאחר שתוצאות התביעות תקבענה בבתי המשפט, עלולות תוצאות אלה להיות שונות מהערכות אלה.

5. הפרשה לאחריות ובדק

ההפרשה לאחריות ובדק בגין עבודות שבוצעו נקבעת בעיקר בהתבסס על שיעור העלות הישירה שנקבעת בהתאם להערכות ההנהלה על בסיס ניסיון העבר. קיימת אי וודאות באשר לתוצאותיהן של הפרשות אלה, אשר עשויה להשפיע על תוצאות החברה.

באור 4 : - גילוי לתקני IFRS חדשים בתקופה שלפני יישומם

א. IFRIC 23 – טיפול באי-ודאות הקשורה למסים על ההכנסה

בחודש יוני 2017 פרסם ה-IASB את IFRIC 23 – טיפול באי-ודאות הקשורה למסים על ההכנסה (להלן - הפרשנות). הפרשנות מבהירה את כללי ההכרה והמדדה של נכסים או התחייבויות בהתאם להוראות IAS 12 מסים על ההכנסה במצבים בהם קיימת אי-ודאות הקשורה למסים על ההכנסה.

הפרשנות מתייחסת ומספקת הנחיות לבחינת קיבוץ מקרים של אי-ודאות המתייחסים למסים על הכנסה, בחינת התייחסות של רשויות המס, מדידת השלכות אי-הודאות הקשורה למסים על הכנסה על הדוחות הכספיים וכן טיפול בשינויים בעובדות ובנסיבות של אי-הודאות.

הפרשנות תיושם החל מהדוחות הכספיים לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר, 2019. אימוץ מוקדם אפשרי. במועד היישום לראשונה, החברה תיישם את הפרשנות באחת משתי השיטות:

1. יישום למפרע מלא ללא תיקון מספרי השוואה וזקיפת ההשפעה המצטברת למועד היישום לראשונה ליתרת הפתיחה של יתרת הרווח.

2. יישום למפרע מלא לרבות תיקון מספרי השוואה.

להערכת החברה, לפרשנות לא צפויה להיות השפעה מהותית על הדוחות הכספיים.

ב. IFRS 16 חכירות

בינואר 2016 פרסם ה-IASB את תקן דיווח כספי בינלאומי מספר 16 בדבר חכירות (להלן - התקן החדש).

בהתאם לתקן החדש, חכירה מוגדרת כחווה, או חלק מחווה, אשר מעביר בתמורה לתשלום את זכות השימוש בנכס לתקופת זמן מוגדרת.

להלן עיקר השפעות התקן החדש:

- התקן החדש דורש מחוכרים להכיר בכל החכירות בדוח על המצב הכספי (פרט לחריגים מסוימים, כאמור להלן). חוכרים יכירו בהתחייבות בגין תשלומי החכירה ומנגד יכירו בנכס זכות שימוש, באופן דומה לטיפול החשבונאי בחכירה מימונית בהתאם לתקן הקיים - IAS 17 חכירות. כמו כן, החוכרים יכירו בהוצאות ריבית ובהוצאות פחת בנפרד.

- תשלומי חכירה משתנים שאינם תלויים במדד או בריבית אשר מבוססים על ביצוע או שימוש יוכרו כהוצאה מצד החוכרים או כהכנסה מצד המחכרים במועד היווצרותם.

- במקרה של שינוי בתשלומי חכירה משתנים הצמודים למדד, על החוכר להעריך מחדש את ההתחייבות בגין החכירה כאשר השפעת השינוי תיזקף לנכס זכות-השימוש.

- הטיפול החשבונאי מצד המחכיר נותר ללא שינוי מהותי לעומת התקן הקיים, קרי, סיווג כחכירה מימונית או כחכירה תפעולית.

- התקן החדש כולל שני חריגים שבהם החוכרים רשאים לטפל בחכירות בהתאם לטיפול החשבונאי הקיים בהתייחס לחכירות תפעוליות, וזאת במקרה של חכירות נכסים בעלי ערך כספי נמוך או במקרה של חכירות לתקופה של עד שנה.

באור 4 : - גילוי לתקני IFRS חדשים בתקופה שלפני יישומם – המשך

ב. IFRS 16 חכירות - המשך

התקן החדש יישם החל מהתקופות השנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2019, או לאחרי.

התקן החדש מאפשר לחוכרים לבחור באחת מגישות היישום הבאות:

1. יישום למפרע מלא - לפי גישה זו, נכס זכות-השימוש וההתחייבות יוצגו בדוח על המצב הכספי כאילו מאז ומעולם נמדדו בהתאם להוראות התקן החדש. במקרה זה, השפעת יישום התקן החדש לתחילת התקופה המוקדמת ביותר המוצגת תיזקף להון. כמו כן, החברה תציג מחדש את דוחותיה הכספיים המוצגים כמספרי השוואה. יתרת ההתחייבות למועד יישום התקן החדש לראשונה תחת גישה זו, תחושב תוך שימוש בשיעור הריבית הגלום בחכירה אלא אם שיעור זה אינו ניתן לקביעה בנקל שאז יש להשתמש בשיעור הריבית התוספתי של החוכר במועד ההתקשרות בחכירה.

2. גישת יישום למפרע חלקי - לפי גישה זו, לא תידרש הצגה מחדש של מספרי השוואה. יתרת ההתחייבות למועד יישום התקן החדש לראשונה, תחושב תוך שימוש בשיעור הריבית התוספתי של החוכר הקיימת במועד יישום התקן החדש לראשונה. לגבי יתרת נכס זכות-השימוש, החברה יכולה להחליט, לגבי כל חכירה בנפרד, ליישם את אחת משתי החלופות הבאות:

- הכרה בנכס בגובה ההתחייבות שהוכרה, עם התאמות מסוימות.
- הכרה בנכס כאילו מאז ומעולם נמדד בהתאם להוראות התקן החדש.

הפרש כלשהו הנוצר במועד יישום התקן החדש לראשונה בעקבות יישום למפרע חלקי, אם נוצר, ייזקף להון.

החברה מעריכה כי תבחר בגישת יישום למפרע חלקי בעת היישום לראשונה של התקן החדש, כאשר מדידת נכסי זכות השימוש תהיה שווה לסכום ההתחייבויות בגין חכירה כפי שיוצגו במועד המעבר.

להערכת החברה, לאחר בחינת השלכות יישום התקן החדש, ליישומו לא צפויה להיות השפעה מהותית על הדוחות הכספיים.

באור 5: - מזומנים ושווי מזומנים

31 בדצמבר		
2017	2018	
אלפי ש"ח		
74,015	101,184	מזומנים במטבע ישראלי
12,660	11,470	שווי מזומנים- פקדונות לזמן קצר
<u>86,675</u>	<u>112,654</u>	

פקדונות לזמן קצר המופקדים בתאגידים הבנקאיים הינם לתקופות של בין שבוע לשלושה חודשים בהתאם לדרישות החברה ליתרות המזומנים שאינם משועבדים. הפקדונות נושאים ריבית הנקבעת בהתאם לתקופת הפקדונות (0.07% - 0.03%).

באור 6: - השקעות לזמן קצר

31 בדצמבר		
2017	2018	
אלפי ש"ח		
14,077	14,162	א. פקדונות בתאגידים בנקאיים:
		פקדונות משועבדים
		ב. ניירות ערך סחירים הנמדדים בשווי ההוגן דרך רווח והפסד:
11,816	11,253	תעודות השתתפות בקרנות נאמנות
<u>25,893</u>	<u>25,415</u>	

(*) באשר לפקדונות משועבדים, ראה גם באור 19'ב' להלן.

באור 7: - לקוחות

31 בדצמבר		
2017	2018	
אלפי ש"ח		
3,413	2,037	חובות פתוחים
4,174	5,663	המחאות לגביה
7,587	7,700	
(55)	--	בניכוי: הפרשה לחובות מסופקים
<u>7,532</u>	<u>7,700</u>	

חובות הלקוחות אינם נושאים ריבית, ממוצע ימי אשראי לקוחות הינו 30 יום. באשר לתנאי ההצמדה של לקוחות ראה באור 18'ג'.

באור 8: - חייבים ויתרות חובה

31 בדצמבר		
2017	2018	
אלפי ש"ח		
1	469	מוסדות
12	8	בעלי עניין
120	65	הלוואות לעובדים (1)
281	280	הוצאות מראש
3,889	3,693	פקדון בחשבון נאמנות (2)
3,508	140	מקדמות לספקים
25	23	חייבים אחרים
<u>7,836</u>	<u>4,678</u>	

- (1) הלוואות שניתנו לעובדים אינן צמודות ואינן נושאות ריבית.
- (2) הכספים בחשבון הנאמנות, מיועדים לכיסוי תשלום פיצוי אפשרי, אם בכלל, כתוצאה מתביעות ו/או דרישות עתידיות של דיירים בגין איחור במסירת דירות.
- (3) לפירוט בסיסי ההצמדה, ראה באור 18'ג' להלן.

באור 9: - הלוואות לזמן קצר

א. ביום 20 בנובמבר 2017, העמידה החברה הלוואה לחברת סייפגארד חדשנות יישומית בע"מ (להלן "סייפגארד") בסך אלפי ש"ח (לאור האמור בסעיף 2' להלן, סך של 50 אלפי ש"ח מסכום ההלוואה שהועמדה, נכלל כמרכיב השקעה בחברת סייפגארד, ראה גם באור 11 להלן).

להלן עיקרי הסכם ההלוואה:

1. ההלוואה תישא ריבית שנתית בשיעור של 6.5% וזמן פרעונה בתוך 12 חודשים ממועד העמדתה.
 2. במועד העמדת ההלוואה, ובתמורה להעמדתה, תקצה סייפגארד לחברה מניות רגילות, אשר תהוונינה, מיד לאחר הקצאתן לחברה, 0.5% מהון המניות של סייפגארד בדילול מלא.
 3. בכל מקרה שעד לתום תקופת ההלוואה סייפגארד לא תפרע את ההלוואה במלואה, לרבות את מלוא הריבית בגינה, תומר יתרת ההלוואה של נפרעה, להשקעה בהון סייפגארד וכנגדה תקצה סייפגארד לחברה מניות רגילות לפי שווי סייפגארד (לפני הכסף) של 9 מיליון ש"ח.
 4. בחודש נובמבר, 2018 הסכימה החברה לדחות את מועד פרעון ההלוואה ב-12 חודשים נוספים, באופן שסייפגארד תיפרע את ההלוואה לא יאוחר מחודש נובמבר 2019, ובתמורה תקצה סייפגארד לחברה 0.5% מהון מניותיה בדילול מלא.
 5. לפרטים נוספים בדבר השקעתה של החברה בסייפגארד ראה באור 11 להלן.
- ב. ביום 11 בדצמבר 2018, העמידה החברה הלוואה לסייפגארד בסך אלפי ש"ח, נושאת ריבית שנתית בשיעור של 6.5%.
- ההלוואה (לרבות הריבית שנצברה בגין יתרת קרן ההלוואה), תפרע ב-10 תשלומים חודשיים שווים החל מחודש מרץ, 2019.

באור 10 - הכנסות לקבל מביצוע עבודות בניה (התחייבויות מביצוע עבודות בניה)

א. פרטים בדבר חוזי הקמה של החברה

1. במהלך השנה חתמה החברה על 3 חוזי הקמה שתמורתם הכוללת נאמדת כ- 728 מיליוני ש"ח, לפרטים נוספים הפרויקטים שנחתמו ראה סעיף ו' להלן.

2. יתרת היקף הכספי של החוזים שנחתמו במצטבר אשר טרם הוכרו כהכנסה מסתכמת לסך של כ- 881 מיליוני ש"ח.

ב. בקשר לשעבודים ראה באור 19ב' להלן.

ג. מידע נוסף בדבר הפרויקטים נכון ליום 31 בדצמבר 2018:

1. פרויקט בהוד השרון

בחודש אוקטובר 2015, התקשרה החברה בהסכם על פיו תבנה החברה עבור שיכון ובינוי 81 יחידות דיור בפרויקט מגורים בהוד השרון (שלב ה'). בתמורה לבניית הפרויקט תהיה החברה זכאית לתשלום בסך של 67 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ, צמוד למדד תשומות הבניה למגורים של חודש מאי 2015. החברה המציאה ערבות ביצוע בשיעור של 5% בתוספת מע"מ צמוד למדד החוזה. עבודות הקמת שלב ה' החלו במהלך שנת 2015 והסתיימו במהלך שנת 2018.

2. פרויקט הפארק בתל אביב שלב ב'

בחודש ספטמבר 2016, התקשרה החברה בהסכם על פיו תבנה החברה עבור אלעד ישראל מגורים בע"מ 286 יחידות דיור בפרויקט הפארק בתל אביב שלב ב'. בתמורה לבניית הפרויקט תהיה החברה זכאית לתשלום בסך של 218 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ, צמוד למדד תשומות הבניה של חודש אפריל 2016. החברה המציאה למזמין ערבות אוטונומית בלתי מותנית, צמודה למדד התשומות בבנייה למגורים בסכום השווה ל - 5% מהתמורה.

עבודות הקמת הפרויקט החלו במהלך חודש אוקטובר 2016 וצפויות להסתיים במהלך שנת 2020.

3. פרויקטים בבאר יעקב

בחודש יוני, 2016 התקשרה החברה בהסכם על פיו תבנה לחברת מגדלי מירב (1990) בע"מ 87 יחידות דיור בשני בניינים בפרויקט מגורים בבאר יעקב. בתמורה לבניית הפרויקט תהיה החברה זכאית לתשלום בסך של 58.9 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ, צמוד למדד תשומות הבניה למגורים של חודש אפריל 2016.

החברה תספק למזמין ערבות אוטונומית בלתי מותנית, צמודה למדד התשומות בבנייה למגורים הידוע במועד מתן צו התחלת העבודה בסכום השווה ל - 5% מהתמורה.

בחודש יוני, 2016 התקשרה החברה בהסכם על פיו תבנה לחברת נכסי אבות בלוד בע"מ 66 יחידות דיור וקומת מסחר בבניין בפרויקט מגורים בבאר יעקב. בתמורה לבניית הפרויקט תהיה החברה זכאית לתשלום בסך של 44.7 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ, צמוד למדד תשומות הבניה למגורים של חודש אפריל 2016.

בחודש יוני, 2017 התקשרה החברה בתוספת להסכם עם חברת נכסי אבות בלוד בע"מ, על פיו תבנה לה את שלד המרכז המסחרי הצמוד לפרויקט בתמורה לסך של 5 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ, צמוד למדד תשומות הבניה למגורים של חודש ינואר 2017.

החברה המציאה למזמין ערבות אוטונומית בלתי מותנית, צמודה למדד התשומות בבנייה למגורים הידוע במועד מתן צו התחלת העבודה בסכום השווה ל - 5% מהתמורה.

עבודות הקמת הפרויקטים החלו במהלך שנת 2016 והסתיימו במהלך שנת 2018.

באור 10 - הכנסות לקבל מעבודות בחו"ז הקמה (התחייבויות בגין עבודות בחו"ז הקמה) - המשך

ג. מידע נוסף בדבר הפרויקטים נכון ליום 31 בדצמבר 2018 - המשך

4. פרויקט הרצליה הילס בהרצליה

ביום 23 ביוני 2015 התקשרה החברה בהסכם ביצוע עבודות קבלניות עבור צדדים שלישיים שאינם קשורים לחברה (להלן: "המזמין"), לפיו תבנה החברה את השלב הראשון הכולל 297 יחידות דיור (להלן: "שלב א'") בפרויקט למגורים בעיר הרצליה (להלן: "הפרויקט"). על פי הוראות הסכם הביצוע הקנתה החברה למזמין אופציה לפיה, ככל שתמומש על-ידי המזמין, היא תבצע עבורו את השלב השני של הפרויקט הכולל 303 יחידות דיור (להלן: "שלב ב'") ובסה"כ 600 יחידות דיור. תוקפה של האופציה הינה עד לתום עשרים וארבע (24) חודשים ממועד קבלת צו התחלת עבודות לשלב א'.

עבור ביצוע שלב א' ישלם המזמין לחברה שכר פאושלי קבוע וסופי בסך כולל של 240 מיליון ש"ח, ואם יבחר המזמין לממש את האופציה עבור ביצוע שלב ב' ישלם המזמין לחברה שכר פאושלי קבוע נוסף וסופי בסך כולל של 244 מיליון ש"ח, אך אם האופציה תמומש כך שתחילת העבודות בשלב ב' תהיה בין 7 ל-14 חודשים ממועד מתן צו התחלת עבודה של שלב א', תינתן הנחה של 2 מיליון ש"ח והתמורה תהיה 242 מיליון ש"ח. התמורות האמורות צמודות למדד התשומות בבנייה למגורים הידוע במועד מתן צו התחלת העבודה לשלב א'.

החברה המציאה למזמין ערבות אוטונומית בלתי מותנית, צמודה למדד התשומות בבנייה למגורים הידוע במועד מתן צו התחלת העבודה לשלב א', בסכום השווה ל- 6% מהתמורה עבור שלב א'. ככל שתמומש האופציה בגין ביצוע שלב ב', תמציא החברה למזמין, ערבויות זהות לערבויות שהוענקו על ידה במסגרת הקמתו של שלב א'.

במסגרת ההתקשרות, חתמה חברת צ.מ.ח המרמן בע"מ (להלן "צ.מ.ח המרמן") עבור החברה על ערבות ללא הגבלה בסכום, לפיה צ.מ.ח המרמן תהיה ערבה למזמין לכל התחייבויות ו/או חיובי החברה על-פי הסכם הביצוע.

בקרות מקרה בו יהיה המזמין זכאי לבטל את הסכם הביצוע ו/או לסלק את החברה מאתר הפרויקט, יוכל המזמין לדרוש שצ.מ.ח המרמן תיכנס בנעלי החברה לכל דבר ועניין. הבעלים של יתרת המניות בסיון ביצוע (50%) התחייב לשפות את צ.מ.ח המרמן בגין חלקו מכל הוצאה שהחברה תישא בה, אם תישא, בגין הערבות האמורה.

עבודות הקמת שלב א' החלו במהלך שנת 2015 והסתיימו במהלך שנת 2018.

ביום 21 באפריל, 2016, הודיעו החברות אזורים בנין (1965) בע"מ ואחים עופר – הנדסה ופיתוח בע"מ (להלן – "המזמין") על מימוש האופציה לביצוע שלב ב' בפרויקט הרצליה הילס הכולל 303 יחידות דיור.

עבור ביצוע שלב ב' ישלם המזמין לחברה שכר פאושלי קבוע וסופי בסך כולל של 242 מיליון ש"ח. התמורות האמורות צמודות למדד התשומות בבנייה למגורים יוני, 2015.

החברה המציאה למזמין ערבות אוטונומית בלתי מותנית, צמודה למדד התשומות בבנייה למגורים הידוע במועד מתן צו התחלת העבודה לשלב ב', בסכום השווה ל- 6% מהתמורה עבור שלב ב'.

עבודות הקמת של ב' של הפרויקט החלו במהלך שנת 2016 וצפויות להסתיים במהלך שנת 2019.

באור 10 - הכנסות לקבל מעבודות בחו"ז הקמה (התחייבויות בגין עבודות בחו"ז הקמה) - המשך

ג. מידע נוסף בדבר הפרויקטים נכון ליום 31 בדצמבר 2018 - המשך

5. פרויקטים ברחובות

א. בחודש אוגוסט, 2017 התקשרה החברה בהסכם על פיו תבנה לחברת מגדלי מירב (1990) בע"מ, רויה הספקת מים באר יעקב בע"מ ונווה יסמין בע"מ (להלן: "המזמין") 188 יחידות דיור בשני בניינים בפרויקט מגורים ברחובות. בתמורה לבניית הפרויקט תהיה החברה זכאית לתשלום בסך של 145.5 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ, צמוד למדד תשומות הבניה למגורים של חודש מאי 2017.

עוד נקבע בהסכם, כי למזמין נתונה האופציה אשר מוגבלת לעשרים ואחד חודשים מצו התחלת עבודה של שלב א', להוסיף לתכולת הפרויקט בניין נוסף הכולל 94 יחידות דיור אשר תמורת בנייתו תהיה זכאית החברה לתשלום בסך של 72.5 מיליון ש"ח. ככל שלא תמומש האופציה על ידי המזמין תהיה זכאית החברה לפיצוי בסך של 1.5 מיליון ש"ח חלף תבניות לבניית שלב א'.

במהלך שנת 2018, מימש מזמין העבודה את האופציה כאמור לעיל.

החברה המציאה למזמין ערבות אוטונומית בלתי מותנית, צמודה למדד התשומות בבנייה למגורים הידוע במועד מתן צו התחלת העבודה בסכום השווה ל - 5% מהתמורה.

עבודות הקמת הפרויקטים החלו במהלך שנת 2017 וצפויות להסתיים במהלך שנת 2021.

ב. בחודש יולי, 2018 התקשרה החברה בהסכם על פיו תבנה לחברת מגדלי מירב (1990) בע"מ, רויה הספקת מים באר יעקב בע"מ ונווה יסמין בע"מ (להלן: "המזמין") 188 יחידות דיור בשני בניינים נוספים בפרויקט מגורים ברחובות בתמורה לבניית הפרויקט תהיה החברה זכאית לתשלום בסך של 146 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ, צמוד למדד תשומות הבניה למגורים של חודש פברואר 2018.

החברה התחייבה להמציא למזמין ערבות אוטונומית בלתי מותנית, צמודה למדד התשומות בבנייה למגורים הידוע במועד מתן צו התחלת העבודה בסכום השווה ל - 5% מהתמורה.

עבודות הקמת הפרויקטים החלו במהלך שנת 2018 וצפויות להסתיים במהלך שנת 2021.

6. פרויקטים בנתניה

בחודש ינואר, 2018 התקשרה החברה בהסכם על פיו תבנה לחברת אפריקה ישראל מגורים בע"מ 388 יחידות דיור בשני שלבים ובארבעה בניינים בפרויקט מגורים בעיר נתניה. בתמורה לבניית שלב א' בפרויקט תהיה החברה זכאית לתשלום בסך של 182.85 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ, בתמורה לבניית שלב ב' בפרויקט תהיה זכאית החברה לתשלום בסך של 168.65 מיליון ש"ח, כל הסכומים צמודים למדד תשומות הבניה למגורים של חודש יולי 2017.

בין היתר, בתנאי ההסכם נקבע, כי במידה ולא יינתן צו התחלת עבודה 150 יום ממועד חתימת ההסכם יהיו רשאים הצדדים לבטל את ההתקשרות, כמו כן, נקבע כי מועד צו התחלת עבודה לשלב ב' יינתן עד ל- 24 חודשים ממתן צו התחלת עבודה של שלב א', ככל שתנאי זה לא יתקיים החברה תהיה זכאית לביטול ההסכם הנוגע לשלב ב' ותהיה זכאית לפיצוי מוסכם בסך של 250 אלף ש"ח.

החברה תספק למזמין ערבות אוטונומית בלתי מותנית, צמודה למדד התשומות בבנייה למגורים בסכום השווה ל - 5% מהתמורה.

עבודות הקמת שלב א' החלו במהלך שנת 2018 וצפויות להסתיים במהלך שנת 2021.

באור 10 - הכנסות לקבל מעבודות בחו"ז הקמה (התחייבויות בגין עבודות בחו"ז הקמה) - המשך

ג. מידע נוסף בדבר הפרויקטים נכון ליום 31 בדצמבר 2018 - המשך

7. פרויקט חוות גורדון בתל אביב

בחודש יוני, 2018 התקשרה החברה בהסכם על פיו תבנה לקבוצת רכישה 169 יחידות דיור בשני בניינים בשכונת כוכב הצפון בתל אביב. בתמורה לבניית הפרויקט תהיה החברה זכאית לתשלום בסך של 229.6 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ, כל הסכומים צמודים למדד תשומות הבניה למגורים של חודש מרץ 2017. החברה תספק למזמין ערבות אוטונומית בלתי מותנית, צמודה למדד התשומות בבנייה למגורים בסכום השווה ל - 5% מהתמורה.

עבודות הקמת הפרויקטים החלו במהלך שנת 2018 וצפויות להסתיים במהלך שנת 2021.

באור 11: - השקעה בחברות אחרות

הרכב

31 בדצמבר		
2017	2018	
אלפי ש"ח		
1,050	1,100	סייגארד חדשנות יישומית בע"מ (א)
--	351	אינסייט בע"מ (ב)
<u>1,050</u>	<u>1,451</u>	

א. סייגארד חדשנות יישומית בע"מ

1. ביום 23 באפריל, 2017 הוקצו לחברה 10% ממניותיה של חברת סייגארד חדשנות יישומית בע"מ בתמורה לסך של 1 מיליון ש"ח.

סייגארד הינה חברה פרטית העוסקת, בפיתוח, שיווק, מכירה ומתן רישיונות שימוש ללקוחות של מערכת דיגיטלית לניהול והגברת הבטיחות באתרי בניה.

2. כאמור בבאור 9 לעיל, העמידה החברה הלוואה לסייגארד, ובתמורה להעמדתה, הקצתה סייגארד לחברה מניות רגילות בשיעור של 0.5% מהון המניות של סייגארד בדילול מלא.

כמו כן, בתמורה להארכת מועד פרעון ההלוואה עד לחודש נובמבר, 2019 תקצה סייגארד לחברה מניות רגילות נוספות בשיעור של כ- 0.5% מהון מניותיה בדילול מלא.

3. ההשקעה בסייגארד, מוצגת בדוחות הכספיים, כהשקעה בחברה אחרת, הנמדדת בשווי הוגן דרך רווח או הפסד בהתאם ל-IFRS 9.

ב. אינסייט בע"מ- (להלן "אינסייט")

בחודש אפריל, 2018 העמידה החברה הלוואת גישור המירה למניות אינסייט בסך 100 אלפי דולר. ההלוואה אינה נושאת ריבית (למעט במקרה של חדלות פרעון). ההלוואה תומר למניות אינסייט על פי שיקול דעתה של החברה ובהתאם לתנאים שנקבעו בהסכם.

באור 12: - רכוש קבוע

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018

סה"כ	כלי רכב	ריהוט וציוד משרדי אלפי ש"ח	ציוד בניה
9,740	330	355	9,055
2,306	--	35	2,271
--	--	--	--
12,046	330	390	11,326

עלות

יתרה ליום 1 בינואר, 2018

תוספות במשך השנה

גריעות במשך השנה

יתרה ליום 31 בדצמבר, 2018

פחת שנצבר

יתרה ליום 1 בינואר, 2018

תוספות במשך השנה

גריעות במשך השנה

יתרה ליום 31 בדצמבר, 2018

יתרת עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר, 2018

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017

סה"כ	כלי רכב	ריהוט וציוד משרדי אלפי ש"ח	ציוד בניה
9,640	297	288	9,055
397	330	67	--
(297)	(297)	--	--
9,740	330	355	9,055

5,279	121	102	5,056
1,497	49	79	1,369
(143)	(143)	--	--
6,633	27	181	6,425
3,107	303	174	2,630

עלות

יתרה ליום 1 בינואר, 2017

תוספות במשך השנה

גריעות במשך השנה

יתרה ליום 31 בדצמבר, 2017

פחת שנצבר

יתרה ליום 1 בינואר, 2017

תוספות במשך השנה

גריעות במשך השנה

יתרה ליום 31 בדצמבר, 2017

יתרת עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר, 2017

באור 13: - קבלנים וספקים

א. הרכב

31 בדצמבר		
2017	2018	
אלפי ש"ח		
35,690	30,740	חובות פתוחים
216	2,604	המחאות לפרעון
27	44	הוצאות לשלם
60,621	74,828	הוצאות לשלם בגין עבודות ביצוע
<u>96,554</u>	<u>108,216</u>	
<u>4,332</u>	<u>1,659</u>	(* - כולל בעלי עניין וצדדים קשורים)

ב. פרטים נוספים

התחייבויות לספקים אינן נושאות ריבית. תקופת האשראי הינה כ- 60 ימים בממוצע.
לבסיסי הצמדה - ראה באור 18' להלן.

באור 14: - זכאים ויתרות זכות

31 בדצמבר		
2017	2018	
אלפי ש"ח		
2,756	4,311	עובדים ומוסדות בגין שכר
303	167	מוסדות
54	55	הוצאות לשלם
78	194	אחרים
<u>3,191</u>	<u>4,727</u>	

לבסיסי הצמדה, ראה באור 18' להלן.

באור 15: - הפרשות

סה"כ	תביעות משפטיות אלפי ש"ח	הפרשה לאחריות	
10,512	500	10,012	יתרה ליום 1 בינואר 2017
7,281	4,081	3,200	סכומים שהופרשו השנה
(6,704)	(342)	(6,362)	סכומים שנוצלו השנה
<u>11,089</u>	<u>4,239</u>	<u>6,850</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2017
8,327	377	7,950	סכומים שהופרשו השנה
(6,024)	(423)	(5,601)	סכומים שנוצלו השנה
<u>13,392</u>	<u>4,193</u>	<u>9,199</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2018

באור 15: - הפרשות - המשך

א. הפרשה לאחריות

החברה מכירה בהפרשה לגמר ואחריות בגין ביצוע עבודות.

לחברה קיימת התחייבות מותנית כלפי מזמיני עבודות במסגרת מקובלת של אחריות לטיב הבניה. הפרשה לאחריות מחושבת בהתבסס על הערכה של מהנדסי החברה והניסיון שנצבר לפי שיעורים מסוימים מעלויות הבנייה.

ב. הפרשה בגין תביעות משפטיות

ההפרשה בגין תביעות משפטיות מחושבת בהתאם להערכת הנהלת החברה ויועציה המשפטיים. לפרטים נוספים ראה באור 19א' להלן.

באור 16: - התחייבות בשל סיום יחסי עובד-מעביד

א. דיני העבודה וחוק פיצויי פיטורין בישראל מחייבים את החברה לשלם פיצויים לעובד בעת פיטורין או פרישה או לבצע הפקדות שוטפות בתוכנית הפקדה מוגדרת לפי סעיף 14 לחוק פיצויי פיטורין. התחייבות החברה בשל כך מטופלת כהטבה לאחר סיום ההעסקה. חישוב התחייבות החברה בשל הטבות לעובדים מתבצע על פי הסכם העסקה בתוקף ומבוסס על משכורת העובד ותקופת העסקתו אשר יוצרים את הזכות לקבלת פיצויים.

ההטבות לעובדים לאחר סיום העסקה ממומנות, בדרך כלל, על ידי הפקדות המסווגות כתוכנית הטבה מוגדרת או כתוכנית הפקדה מוגדרת כמפורט להלן.

ב. תוכניות להפקדה מוגדרת

לגבי חלק מתשלומי הפיצויים, חלים תנאי סעיף 14 לחוק פיצויי פיטורין, התשכ"ג-1963, על-פיו הפקדותיה השוטפות של החברה בקרנות פנסיה ו/או בפוליסות בחברות ביטוח, פוטרות אותה מכל התחייבות נוספת לעובדים, בגינם הופקדו הסכומים כאמור לעיל. הפקדות אלו וכן הפקדות בגין תגמולים מהוות תוכניות להפקדה מוגדרת.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2016	2017	2018
אלפי ש"ח		
1,140	1,129	1,245

הוצאות בגין הטבות לעובדים

ג. תוכניות להטבה מוגדרת

החלק של תשלומי הפיצויים שאינו מכוסה על ידי הפקדות בתוכניות להפקדה מוגדרת, כאמור לעיל, מטופל על ידי החברה כתוכנית להטבה מוגדרת לפיה מוכרת התחייבות בגין הטבות עובדים ובגינה החברה מפקידה סכומים בפוליסות ביטוח מתאימות.

באור 16: - התחייבות בשל סיום יחסי עובד-מעביד - המשך

ג. תוכניות להטבה מוגדרת - המשך

1. הוצאות שנזקפו לרווח או הפסד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2016	2017	2018
אלפי ש"ח		
67	68	71
21	24	22
(14)	(16)	(14)
<u>74</u>	<u>76</u>	<u>79</u>

עלות שירות שוטף
הוצאות ריבית בגין התחייבות להטבות
תשואה צפויה על נכסי התכנית

סך הוצאות בגין הטבות לעובדים

2. פריטים שהוכרו כהפסד כולל אחר

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2016	2017	2018
אלפי ש"ח		
18	39	19

הפסד אקטוארי, נטו שהוכר השנה

3. התחייבויות התכנית, נטו

31 בדצמבר	
2017	2018
אלפי ש"ח	
1,047	1,161
(759)	(849)
<u>288</u>	<u>312</u>

התחייבות בגין תכנית הטבה מוגדרת
בניכוי: שווי הוגן של נכסי התכנית

סה"כ התחייבות, נטו

4. השינויים בערך הנוכחי של ההתחייבות בגין תוכנית להטבה מוגדרת

31 בדצמבר	
2017	2018
אלפי ש"ח	
934	1,047
24	22
68	71
21	21
<u>1,047</u>	<u>1,161</u>

יתרה ליום 1 בינואר
הוצאות ריבית
עלות שירות שוטף
הפסד אקטוארי

יתרה ליום 31 בדצמבר

באור 16: - התחייבות בשל סיום יחסי עובד-מעביד - המשך

ג. תוכניות להטבה מוגדרת - המשך

5. נכסי התכנית

א. נכסי התכנית

נכסי התוכנית כוללים נכסים המוחזקים על ידי קרנות פנסיה ופוליסות ביטוח מתאימות.

ב. תנועה בשווי הוגן של נכסי התכנית

31 בדצמבר	
2017	2018
אלפי ש"ח	
688	759
16	15
73	73
(18)	2
<u>759</u>	<u>849</u>

יתרה ליום 1 בינואר
תשואה צפויה על נכסי התכנית
הפקדות לתכנית על ידי המעביד
רווח (הפסד) אקטוארי

יתרה ליום 31 בדצמבר

6. ההנחות העיקריות בגין תוכנית להטבה מוגדרת

31 בדצמבר	
2017	2018
%	
<u>2.0</u>	<u>2.7</u>
<u>2.0</u>	<u>2.7</u>
<u>1.15</u>	<u>1.35</u>
<u>1.15</u>	<u>1.35</u>
<u>10.0</u>	<u>10.0</u>

שעור היוון

שיעור התשואה הצפויה על נכסי התוכנית

שיעור עליית שכר צפויה

שעור עליית מדד

שעור פרישה צפוי

באור 16: - התחייבות בשל סיום יחסי עובד-מעביד - המשך

ד. תוכניות להטבה מוגדרת – המשך

7. סכומים, עיתוי ואי ודאויות של תזרימי מזומנים עתידיים

להלן שינויים אפשריים הנחשבים לסבירים לסוף תקופת הדיווח, לכל הנחה אקטוארית בהנחה שיתר ההנחות האקטואריות נותרו ללא שינוי:

השינוי
במחויבות
להטבה מוגדרת
אלפי ש"ח

ליום 31 בדצמבר 2018:

מבחן רגישות לשינוי בשיעור עליית שכר צפויה

השינוי כתוצאה מ:

עליית שכר של 1%

ירידת שכר של 1%

54

(47)

מבחן רגישות לשינוי שיעור היוון של התחייבות התכנית

השינוי כתוצאה מ:

עליית שיעור היוון של 1%

ירידת שיעור היוון של 1%

(47)

54

באור 17: - מסים על ההכנסה

א. חוק מס הכנסה (תיאומים בשל אינפלציה), התשמ"ה-1985

על-פי החוק, עד לתום שנת 2007 נמדדו התוצאות לצורכי מס בישראל כשהן מותאמות לשינויים במדד המחירים לצרכן.

בחודש פברואר 2008 התקבל בכנסת תיקון לחוק מס הכנסה (תיאומים בשל אינפלציה), התשמ"ה-1985 המגביל את תחולתו של חוק התיאומים משנת 2008 ואילך. החל משנת 2008, נמדדות התוצאות לצורכי מס בערכים נומינליים למעט תיאומים מסוימים בגין שינויים במדד המחירים לצרכן בתקופה שעד ליום 31 בדצמבר, 2007. תיאומים המתייחסים לרווחי הון, כגון בגין מימוש נדל"ן (שבח) וניירות ערך, ממשיכים לחול עד למועד המימוש. התיקון לחוק כולל, בין היתר, את ביטול תיאום התוספת והניכוי בשל אינפלציה והניכוי הנוסף בשל פחת (לנכסים בני פחת שנרכשו לאחר שנת המס 2007) החל משנת 2008.

ב. שעורי המס החלים על החברה

בדצמבר 2016 אושר חוק ההתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום המדיניות הכלכלית לשנות התקציב 2017 ו-2018), התשע"ז – 2017, אשר כולל הפחתת שיעור מס החברות החל מיום 1 בינואר, 2017 לשיעור של 24% (במקום 25%) והחל מיום 1 בינואר, 2018 לשיעור של 23%.

שיעור מס החברות בישראל בשנת 2018 הינו 23%, בשנת 2017 הינו 24% ובשנת 2016 הינו 25%.

חבר בני אדם חייב במס על רווח הון ריאלי בשיעור מס החברות החל בשנת המכירה.

באור 17: - מסים על ההכנסה - המשך

ג. שומות מס סופיות

לחברה הוצאו שומות מס סופיות עד וכולל שנת המס 2016.

ד. מסים נדחים

1. הרכב ותנועה ביתרות מסים נדחים

סה"כ	אחרים	חובות מסופקים אלפי ש"ח	הפרשות לזכויות עובדים	הוצאות ורווחים בגין עבודות בניה	
(190)	--	10	309	(509)	יתרה ליום 1 בינואר, 2016
(59)	--	3	(11)	(51)	שינויים במשך השנה
(249)	--	13	298	(560)	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2016
67	(55)	--	4	118	שינויים במשך השנה
(182)	(55)	13	302	(442)	יתרת ליום 31 בדצמבר 2017
(1,105)	55	(13)	(23)	(1,124)	שינויים במשך השנה
(1,287)	--	--	279	(1,566)	יתרת ליום 31 בדצמבר 2018

המיסים הנדחים מוצגים בדוח על המצב הכספי כחלק מהתחייבויות לא שוטפות.

2. הסכומים המוצגים הינם כדלקמן:

31 בדצמבר		
2017	2018	
אלפי ש"ח		
66	72	מיסים נדחים שהשבתם צפויה לאחר יותר מ-12 חודשים מתאריך הדיווח
(248)	(1,359)	מיסים נדחים שהשבתם צפויה בתוך 12 חודשים מתאריך הדיווח
(182)	(1,287)	

המיסים הנדחים מחושבים לפי שיעור מס של 23% בהתבסס על שיעורי המס הצפויים לחול בעת המימוש בהתאם לחוקים שחקיקתם הושלמה למעשה נכון למועד הדיווח.

באור 17: - מסים על ההכנסה - המשך

ה. מסים על ההכנסה הכלולים ברווח או הפסד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2016	2017	2018	
אלפי ש"ח			
1,702	3,509	8,636	מסים שוטפים
63	(58)	1,109	מסים נדחים
--	--	(14)	מסים בגין שנים קודמות
<u>1,765</u>	<u>3,451</u>	<u>9,731</u>	

ו. מסים על ההכנסה המתייחסים לסעיפי הפסד כולל אחר

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2016	2017	2018	
אלפי ש"ח			
		(4)	הפסד אקטוארי בגין תוכניות להטבה מוגדרת
<u>(4)</u>	<u>(9)</u>	<u>(4)</u>	

ז. מס תיאורטי

להלן מובאת התאמה בין סכום המס, שהיה חל אילו כל ההכנסות וההוצאות, הרווחים וההפסדים ברווח או הפסד היו מתחייבים במס לפי שיעור המס הסטטוטורי, לבין סכום מסים על ההכנסה שנזקף ברווח או הפסד:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2016	2017	2018	
אלפי ש"ח			
7,021	14,262	42,138	רווח לפני מסים על הכנסה
25%	24%	23%	שעור המס הסטטוטורי
<u>1,755</u>	<u>3,423</u>	<u>9,692</u>	מס מחושב לפי שעור המס הסטטוטורי
			עלייה (ירידה) במיסים על ההכנסה הנובעת מהגורמים הבאים:
28	31	20	הוצאות לא מוכרות
1	--	(42)	הכנסות פטורות
--	8	75	הפרשים זמניים בגינם לא נזקפו מיסים נדחים
(19)	(11)	--	שינוי בשיעור המס
--	--	(14)	מיסים בגין שנים קודמות
<u>1,765</u>	<u>3,451</u>	<u>9,731</u>	מסים על הכנסה

א. סוג הנכסים הפיננסיים וההתחייבויות הפיננסיות

31 בדצמבר	
2017	2018
אלפי ש"ח	
86,675	112,654
14,077	14,162
11,816	11,253
40,241	53,411
99,730	113,088

נכסים פיננסיים:

מזומנים ושווי מזומנים

פקדונות משועבדים

נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד

הלוואות וחייבים

התחייבויות פיננסיות

התחייבויות פיננסיות בעלות מופחתת

ב. גורמי סיכון פיננסיים

פעילויות החברה חושפות אותה לסיכונים הקשורים למכשירים פיננסיים שונים כגון: סיכוני שוק, סיכון אשראי, סיכון נזילות. תוכנית הסיכונים הכוללת של החברה מתמקדת בפעולות לצמצום למינימום השפעות שליליות אפשריות על הביצועים הפיננסיים של החברה. החברה לא קבעה מדיניות לניהול הסיכונים בגין החשיפה הנובעת מסיכוני השוק.

ניהול הסיכונים כאמור ומעקב אחר ניהולם מבוצע מעת לעת לגבי כל מקרה לגופו ומדווח במקביל להנהלת החברה

1. סיכון אשראי

סיכון אשראי הוא סיכון להפסד כספי שיגרם לחברה באם לקוח או צד שכנגד למכשיר פיננסי לא יעמוד בהתחייבויותיו החוזיות, והוא נובע בעיקר מיתרת חובה של לקוחות וחייבים ומהשקעות בפקדונות ובניירות ערך סחירים.

הנהלת החברה מקיימת מעקב שוטף אחר חשיפת החברה לסיכוני אשראי.

מזומנים והשקעות בפקדונות מופקדים בתאגידים בנקאיים בעלי דרג גבוה, מתבצעות הערכות אשראי על גביית לקוחות ונדרשים בטחונות בגין נכסים פיננסיים.

חובות הלקוחות בגין ביצוע העבודות משולמים באופן שוטף במקביל לביצוע העבודות.

החשיפה לסיכון האשראי במועד הדיווח, הינה:

31 בדצמבר	
2017	2018
אלפי ש"ח	
86,675	112,654
14,077	14,162
11,816	11,253
40,241	53,411
152,809	191,480

מזומנים ושווי מזומנים
פקדונות משועבדים ופקדונות לזמן קצר
ניירות ערך סחירים
לקוחות וחייבים אחרים

באור 18: - מכשירים פיננסיים - המשך

ב. גורמי סיכון פיננסיים - המשך

2. סיכון מדד תשומות הבניה

התקשרות החברה עם מזמיני עבודה מחד וקבלני משנה מאידך בהסכמי התקשרות הצמודים למדד תשומות הבניה (להלן-המדד), חושפת את סעיפי הכנסות לקבל ממזמיני עבודות והוצאות לשלם לקבלני משנה לשינויים במדד. מכיוון שהחברה חותמת על הצמדה למדד תשומות הבניה גם עם מזמין העבודה וגם עם קבלני המשנה החשיפה לשינויים במדד אינה מהותית.

3. סיכון מחיר

לחברה השקעות במכשירים פיננסיים בבורסה לניירות ערך, מניות ואגרות חוב, המסווגים כנכסים פיננסיים הנמדדים בשווי ההוגן דרך רווח והפסד שבגינן החברה חשופה לסיכון בגין תנודתיות במחיר נייר הערך הנקבע בהתבסס על מחירי השוק בבורסה. היתרה בדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר, 2018 השקעות אלה הינה כ- 11,253 אלפי ש"ח (2017 כ- 11,816 אלפי ש"ח).

4. סיכון נזילות

כחברת ביצוע פרויקטים, ההון החוזר הינו מרכיב מרכזי באיתנות הפיננסית של החברה וביכולתה של החברה לעמוד בהתחייבויותיה כלפי ספקים וקבלני משנה. החברה נוהגת להתקשר בהסכמים עם קבלני משנה באופן של Back To Back דהיינו התשלום בגין עבודה שביצעה החברה אשר אושר ושולם בפועל על ידי מזמין העבודה ישולם לקבלן המשנה. במידה שהמזמין לא אישר את התשלום בגין העבודה ו/או לא שילם את התשלום האמור לחברה, החברה אינה מעבירה לקבלן המשנה את התשלום לו הוא זכאי. הוראה כאמור המופיעה על פי רוב בהתקשרויות החברה עם קבלני משנה נועדה להבטיח לחברה הון חוזר חיובי.

באור 18: - מכשירים פיננסיים - המשך

ג. תנאי הצמדה של יתרות כספיות

ליום 31 בדצמבר 2018:

סה"כ	ללא הצמדה אלפי ש"ח	צמוד למדד תשומות הבניה	
			נכסים:
112,654	112,654	--	מזומנים ושווי מזומנים
14,162	14,162	--	פקדונות לזמן קצר
11,253	11,253	--	ניירות ערך סחירים
48,871	7,700	41,171	לקוחות והכנסות לקבל
4,540	4,540	--	חייבים והלוואות
<u>191,480</u>	<u>150,309</u>	<u>41,171</u>	
			התחייבויות:
108,216	44,053	64,163	קבלנים וספקים
4,872	4,872	--	זכאים ויתרות זכות
<u>113,088</u>	<u>48,925</u>	<u>64,163</u>	

ליום 31 בדצמבר 2017:

סה"כ	ללא הצמדה אלפי ש"ח	צמוד למדד תשומות הבניה	
			נכסים:
86,675	86,675	--	מזומנים ושווי מזומנים
14,077	14,077	--	פקדונות לזמן קצר
11,816	11,816	--	ניירות ערך סחירים
35,736	7,532	28,204	לקוחות והכנסות לקבל
4,505	4,505	--	חייבים ויתרות חובה
<u>152,809</u>	<u>124,605</u>	<u>28,204</u>	
			התחייבויות:
96,554	42,441	54,113	קבלנים וספקים
3,176	3,176	--	זכאים ויתרות זכות
<u>99,730</u>	<u>45,617</u>	<u>54,113</u>	

ד. שווי הוגן

היתרה בדוחות הכספיים של מזומנים ושווי מזומנים, השקעות לזמן קצר, לקוחות, חייבים חובה, השקעה בבטוחות סחירות, התחייבויות לספקים וקבלנים וזכאים ויתרות זכות תואמת או קרובה לשווי ההוגן שלהם.

באור 18: - מכשירים פיננסיים – המשך

ה. סווג מכשירים פיננסיים לפי מדרג שווי הוגן

המכשירים הפיננסיים המוצגים בדוח על המצב הכספי לפי שווי הוגן מסווגים לפי קבוצות בעלות מאפיינים דומים למדרג שווי הוגן כדלהלן הנקבע בהתאם למקור הנתונים ששימש לקביעת השווי ההוגן:

- רמה 1: מחירים מצוטטים (ללא התאמות) בשוק פעיל של נכסים והתחייבויות זהים.
 רמה 2: נתונים שאינם מחירים מצוטטים שנכללו ברמה 1 אשר ניתנים לצפייה במישרין או בעקיפין.
 רמה 3: נתונים שאינם מבוססים על מידע שוק ניתן לצפייה (טכניקות הערכה ללא שימוש בנתוני שוק ניתנים לצפייה).

להלן פירוט המכשירים הפיננסיים של החברה הנמדדים בשווי הוגן לפי רמות:

רמה 3	רמה 2	רמה 1
אלפי ש"ח		

ליום 31 בדצמבר 2018:

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד:

11,253	--	--
--	--	1,100

ניירות ערך סחירים

השקעה בחברה אחרת

ליום 31 בדצמבר 2017:

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד:

11,816	--	--
--	--	1,050

ניירות ערך סחירים

השקעה בחברה אחרת

ו. מבחני רגישות בגין שינויים בגורמי השוק

31 בדצמבר	
2017	2018
אלפי ש"ח	

מבחני רגישות לשינויים במדד תשומות הבניה:

רווח (הפסד) מהשינוי:

(777)	(690)
777	690

עליית מדד של 3%

ירידת מדד של 3%

השינויים שנבחרו במשתני הסיכון הרלוונטיים נקבעו בהתאם להערכות ההנהלה לגבי שינויים אפשריים סבירים במשתני סיכון אלה.

החברה ביצעה מבחני רגישות לגורמי סיכון שוק עיקריים שיש בהם כדי להשפיע על תוצאות הפעולות או המצב הכספי המדווחים. מבחני הרגישות מציגים את הרווח או ההפסד (לפני מס), עבור כל מכשיר פיננסי בגין משנה הסיכון הרלוונטי שנבחר עבורו נכון לכל מועד דיווח. בחינת גורמי הסיכון נעשתה על בסיס מהותיות החשיפה של תוצאות הפעולות או המצב הכספי בגין כל גורם סיכון בהנחה שכל שאר המשתנים קבועים.

מבחני הסיכון לחשיפה למדד תשומות הבניה התבססו על שינויים אפשריים במדד.

באור 19: - התחייבויות תלויות, שעבודים והתקשרויות

א. הליכים משפטיים

נגד החברה הוגשו תביעות שונות בעיקר בגין ליקויי בנייה ואיחורים במסירת דירות בסך כולל של כ- 9.1 מיליוני ש"ח. התביעות נמצאות בשלבי דיון שונים בבתי משפט.

להערכת הנהלת החברה, ההפרשות לאחריות ולתביעות משפטיות, הכלולות בדוחות הכספיים, מספיקות לכיסוי עלות התיקונים הצפויה ואיחור במסירת הדירות, אם בכלל, כתוצאה מתביעות אלו.

ב. ערבויות ובטחונות

במסגרת פעילותה של החברה בביצוע עבודות בנייה נדרשת החברה לעיתים להמציא לצדדים שלישיים ערבויות מסוגים שונים כגון: ערבויות ביצוע, ערבויות לטיב העבודות, ערבויות כנגד קבלת מקדמה ממזמין העבודה וכו'. כמו כן, נדרשת החברה במכרזים מסוימים להמציא ערבויות להבטחת השתתפותה במכרזים אלו.

להלן הרכב הערבויות הבנקאיות שהועמדו להבטחת תשלומים, טיב העבודות, ביצוען ומקדמות שנתקבלו בגינן:

31 בדצמבר		
2017	2018	
אלפי ש"ח		
52,986	66,392	בגין ביצוע העבודות
36,123	49,699	בגין טיב העבודות
<u>89,109</u>	<u>116,091</u>	

1. להבטחת האשראי שהתקבל מהבנקים כאמור לעיל, משכנה החברה את זכויותיה החוזיות ממזמיני העבודה וכן שיעבדה פקדונות בנקאיים בסך של כ- 14,162 אלפי ש"ח (בשנת 2017 כ- 14,077 אלפי ש"ח).

2. להבטחת אשראי ספקים שיעבדה החברה עגורן צריח וזכויותיה בו.

ג. התקשרויות

לגבי התקשרויות עם בעלי עניין ראה באור 23 להלן.
לגבי התקשרויות לביצוע פרויקטים ראה באור 10ג' לעיל.

באור 20: - הון

א. הון מניות

31 בדצמבר				
2017		2018		
מונפק ונפרע	רשום	מונפק ונפרע	רשום	
אלפי ש"ח				
<u>1,000</u>	<u>1,000</u>	<u>1,000</u>	<u>1,000</u>	מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א

ב. זכויות הנלוות למניות

מקנות לבעליהן זכות הצבעה והשתתפות באסיפות בעלי המניות, זכות לקבלת רווחים וזכות להשתתף בעודפי הרכוש בעת פירוק החברה.

ג. דיבידנד

בשנת 2018 שילמה החברה דיבידנד בסך 10,000 אלפי ש"ח לבעלי מניותיה. בשנת 2017 שולם דיבידנד בגובה 3,000 אלפי ש"ח.

באור 21: - עלות העבודות שבוצעו

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2016	2017	2018	
אלפי ש"ח			
67,149	63,389	73,408	חומרי בניה
238,520	196,152	212,252	קבלני משנה
20,805	25,914	33,716	שכר ונלוות
1,528	1,369	1,169	פחת
31,001	17,458	32,363	אחרות
<u>359,003</u>	<u>304,282</u>	<u>352,908</u>	

באור 22: - פרטים נוספים לסעיפי רווח והפסד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2016	2017	2018	
אלפי ש"ח			
			<u>א. הוצאות הנהלה וכלליות:</u>
3,389	4,283	4,140	שכר ודמי ניהול
335	503	451	משרדיות ושירותי מיחשוב
308	337	324	אחזקת משרד ושכר דירה
331	391	354	שירותים מקצועיים
42	13	4	פרסום
139	120	141	תקשורת
428	452	858	ביטוחים
91	128	138	פחת
15	--	--	חובות מסופקים
926	1,059	855	אחרות
<u>6,004</u>	<u>7,286</u>	<u>7,265</u>	
			<u>ב. הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו:</u>
100	(32)	--	רווח (הפסד) הון ממימוש רכוש קבוע
			<u>ג. הוצאות מימון:</u>
141	186	189	עמלות בנקאיות
5	--	1	ריבית לתאגידים בנקאיים
--	--	563	שינוי בשווי הוגן של ניירות ערך סחירים
6	--	--	ריבית למוסדות
<u>152</u>	<u>186</u>	<u>753</u>	
			<u>ד. הכנסות מימון:</u>
86	68	77	ריבית מפקדונות בתאגידים בנקאיים
--	9	75	ריבית מחברה קשורה
--	--	181	ריבית ממוסדות
1	238	--	שינוי בשווי הוגן של ניירות ערך סחירים
<u>87</u>	<u>315</u>	<u>333</u>	

באור 22: - פרטים נוספים לסעיפי רווח והפסד - המשך

ה. מידע נוסף על הכנסות- לקוחות עיקריים:

להלן פירוט לקוחות עיקריים של החברה בתחום ביצוע עבודה הבנייה האחראים, כל אחד, ל-10% ומעלה מסך ההכנסות המדווחות בדוחות הכספיים (לגבי התקשרויות עם הלקוחות לביצוע הפרויקטים ראה באור 10'ג' לעיל):

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2016	2017	2018	
אחוזים מסך ההכנסות			
38	26	22	לקוח א'
14	23	22	לקוח ב'
16	13	23	לקוח ג'
15	13	2	לקוח ד'
4	11	9	לקוח ה'
--	10	4	לקוח ו'

באור 23: - יתרות ועסקאות עם צדדים קשורים ובעלי עניין

א. יתרות עם צדדים קשורים ובעלי עניין

ליום 31 בדצמבר, 2018:

חברות אחיות וצדדים קשורים		בעלי שליטה אלפי ש"ח	
--	8		לקוחות, חייבים ויתרות חובה
310	1,349		ספקים וקבלנים
--	55		זכאים ויתרות זכות

ליום 31 בדצמבר, 2017:

חברות אחיות וצדדים קשורים		בעלי שליטה אלפי ש"ח	
--	12		חייבים ויתרות חובה
356	3,976		ספקים וקבלנים
--	54		זכאים ויתרות זכות

באור 23: - יתרות ועסקאות עם צדדים קשורים ובעלי עניין - המשך

ג. הטבות בגין אנשי מפתח ניהוליים (לרבות דירקטורים)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2016	2017	2018	
אלפי ש"ח			
708	1,003	725	דמי ניהול ושכר לבעל עניין המועסק בחברה
112	120	110	אחזקת רכב - בעל עניין
180	180	180	שכר דירקטור שאינו מועסק בחברה
1	1	1	מספר בעלי העניין המועסקים בחברה
1	1	1	מספר הדירקטורים שאינם מועסקים בחברה

ג. עסקאות עם צדדים קשורים ובעלי עניין

ליום 31 בדצמבר, 2018:

חברות אחיות וצדדים קשורים	בעלי שליטה	
אלפי ש"ח		
1,276	--	עלות עבודות בביצוע - שרותי עבודה
325	--	עלות עבודות בביצוע - דמי שכירות ציוד
--	3,515	הוצאות הנהלה וכלליות
75	--	הכנסות מימון

ליום 31 בדצמבר, 2017:

חברות אחיות וצדדים קשורים	בעלי שליטה	
אלפי ש"ח		
1,931	--	עלות עבודות בביצוע - שרותי עבודה
613	--	עלות עבודות בביצוע - דמי שכירות ציוד
--	3,485	הוצאות הנהלה וכלליות
9	--	הכנסות מימון

באור 23: - יתרות ועסקאות עם צדדים קשורים ובעלי עניין - המשך

ג. עסקאות עם צדדים קשורים ובעלי עניין - המשך

ליום 31 בדצמבר, 2016:

חברות אחיות וצדדים קשורים	בעלי שליטה	
אלפי ש"ח		
10,008	--	עלות עבודות בביצוע – שרותי עבודה
745	--	עלות עבודות בביצוע – דמי שכירות ציוד
58	3,017	הוצאות הנהלה וכלליות

ד. התקשרויות

החברה קשורה בהסכם עם אחד מבעלי השליטה, צ.מ.ח המרמן בע"מ (להלן: "צ.מ.ח"), לפיו תשתתף החברה בהוצאות הנהלה וכלליות של צ.מ.ח בהתאם ליחס מחזור ההכנסות השנתי של החברה ביחס למחזור הכנסותיה של צ.מ.ח.

בשנים 2018, 2017 ו- 2016 נשאה החברה בהוצאות הנהלה וכלליות בסך של כ- 3,640 אלפי ש"ח, כ- 3,642 אלפי ש"ח וכ- 3,067 אלפי ש"ח בהתאמה.

כמו כן נקבע כי בגין כהונתו של מנכ"ל צ.מ.ח כדירקטור בחברה, זכאית צ.מ.ח לדמי ניהול חודשיים בסך של 15 אלפי ש"ח, בתוספת מע"מ.

ה. הסכם העסקה

החברה קשורה בהסכם ניהול עם חברת סיון ברקוביץ בע"מ (להלן: "בעלת השליטה"), בעלת שליטה בחברה הנמצאת בשליטתו של מר סיון ברקוביץ' (להלן: "סיון"), לפיו תעמיד בעלת השליטה שירותי ניהול לחברה באמצעות סיון, בתפקיד מנכ"ל החברה בתמורה לדמי ניהול חודשיים בסך של כ- 55 אלפי ש"ח צמוד למדד המחירים לצרכן, שכר חודשי בסך 5 אלפי ש"ח כעובד שכיר בחברה ולהחזר הוצאות, לרבות הוצאות אש"ל ותקשורת.

כמו כן, יהיה סיון זכאי ל- 28 ימי חופשה בשנה, הניתנים לצבירה עד- 140 יום, אך אינם ניתנים לפדיון, שישולמו לו דרך בעלת השליטה שתמורתם כלולה בעלות דמי הניהול החודשיים כאמור לעיל ול- 30 ימי מחלה בשנה, הניתנים לצבירה עד 180 יום.

החברה תעמיד לרשותו רכב לצרכי עבודתו, תישא בכל עלויות תחזוקתו ותחליף אותו כל 3 שנים.

סיון התחייב להימנע מלהתחרות בחברה במישרין או בעקיפין, לרבות דרך הקמת חברות אחרות בשליטתו או בשליטת בני משפחתו.

באור 24: - אירועים לאחר תאריך הדיווח

ביום 10 במארס 2019, החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך 10,000 אלפי ש"ח. הדיבידנד שולם ביום 11 במארס 2019.