י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ

דוח תקופתי לשנת 2018

חלק א'-

תיאור עסקי החברה לשנת 2018 2

חלק ב'-

דוח הדירקטוריון על מצב עסקי התאגיד לשנת 2018 92

חלק ג'-

דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2018 119

חלק ד'-

פרטים נוספים על החברה 224

מידע כספי נפרד 248

חלק ה'-

דוח שנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח

הכספי ועל הגילוי 264

י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ

דוח תקופתי לשנת 2018

חלק א'- תיאור עסקי החברה לשנת 2018

תוכן העניינים

		עמוד
1.	**תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי החברה**	3
1.1.	פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקית	3
1.2.	תחומי פעילות	6
1.3.	השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה	6
1.4.	דיבידנדים	6
2.	**מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של החברה**	6
3.	**סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה**	7
3.1.	סביבה מקרו-כלכלית בישראל	7
3.2.	סביבה מקרו-כלכלית ברומניה	7
3.3.	גורמים חיצוניים	7
4.	**תיאור עסקי החברה לפי תחומי פעילות**	12
4.1.	תחום פעילות ייזום ובניה של פרויקטים למגורים בארץ	12
4.2.	תחום פעילות ייזום ובניה של פרויקטים למגורים בחו"ל	62
4.3.	תחום פעילות נדל"ן מניב בארץ ובחו"ל	72
4.4.	פעילויות נוספות	85
4.5.	עניינים משותפים לכלל תחומי הפעילות של החברה	85

1. <u>תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי החברה</u>

1.1. <u>פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה</u>

1.1.1. החברה התאגדה בישראל כחברה פרטית ביום 9 ביולי 1989.

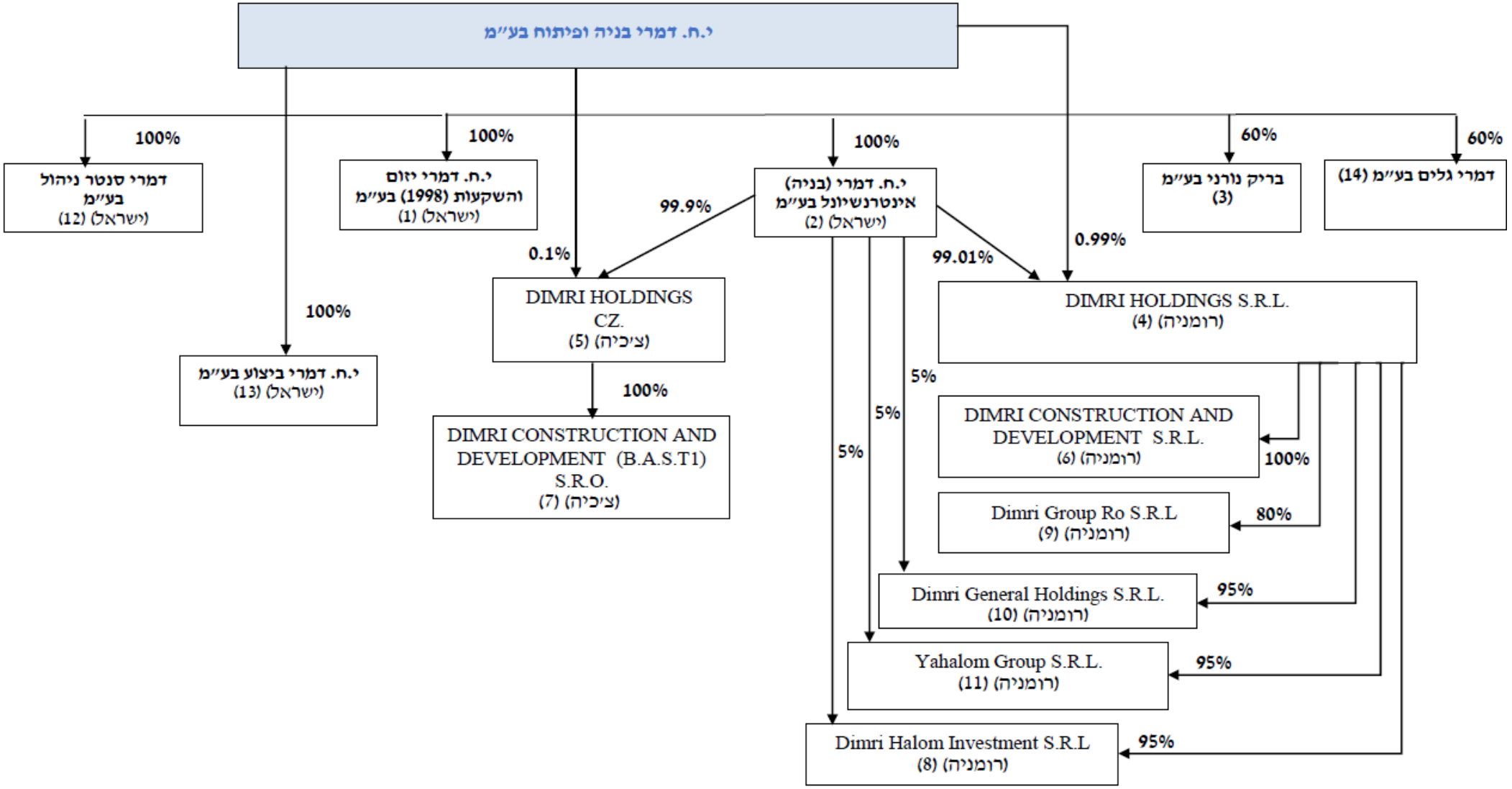
1.1.2. בחודש מאי 2004 הונפקו ניירות הערך של החברה לציבור ומאז הם נסחרים בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ. באותו מועד הפכה החברה לחברה ציבורית.

1.1.3. מיום הקמתה החברה עוסקת בארץ בתחום הנדל"ן היזמי למגורים ובנדל"ן מניב.

1.1.4. החל מהמחצית השנייה של שנת 2006 ועד המחצית הראשונה של שנת 2008 רכשה החברה קרקעות במזרח אירופה המוחזקות על ידה גם כיום. במהלך שנת 2017 השלימה החברה בניית בניין המגורים הראשון על אחת מן הקרקעות והחלה בבניית 3 מבני מגורים נוספים בהיקף של כ- 260 יחידות דיור.

1.1.5. החברה נמצאת בשליטתו של מר יגאל דמרי באמצעות חברות שבשליטתו.

1.1.6. להלן תרשים מבנה ההחזקות של החברה נכון למועד הדו"ח:


י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ
100%
דמרי סנטר ניהול בע"מ (12) (ישראל)
100%
י.ח. דמרי יזום והשקעות (1998) בע"מ (1) (ישראל)
100%
100%
(בניה) י.ח. דמרי אינטרנשיונל בע"מ (2) (ישראל)
60%
בריק נורני בע"מ (3)
60%
דמרי גלים בע"מ (14)
99.9%
0.1%
99.01%
0.99%
100%
י.ח. דמרי ביצוע בע"מ (13) (ישראל)
DIMRI HOLDINGS CZ. (5) (צ'כיה)
DIMRI HOLDINGS S.R.L. (4) (רומניה)
100%
DIMRI CONSTRUCTION AND DEVELOPMENT (B.A.S.T1) S.R.O. (7) (צ'כיה)
5%
5%
5%
DIMRI CONSTRUCTION AND DEVELOPMENT S.R.L. (6) (רומניה)
100%
Dimri Group Ro S.R.L (9) (רומניה)
80%
Dimri General Holdings S.R.L. (10) (רומניה)
95%
Yahalom Group S.R.L. (11) (רומניה)
95%
Dimri Halom Investment S.R.L (8) (רומניה)
95%

(1) י.ח. דמרי ייזום והשקעות (1998) בע"מ מחזיקה בקרקע באשקלון.

(2) י.ח. דמרי (בניה) אינטרנשיונל בע"מ מרכזת את פעילות החברה בחו"ל וכן מעניקה שירותי ניהול לפעילות הנדל"ן המניב בארץ.

(3) בריק נורני בע"מ הינה חברה לביצוע פעילות איטום ובידוד.

(4) Dimri Holdings S.R.L הינה חברת החזקות המחזיקה בחברות המחזיקות נכסים ברומניה.

(5) .Dimri Holdings CZ הינה חברה המחזיקה בחברה המחזיקה בקרקע בצ'כיה.

(6) Dimri Construction And Development S.R.L מחזיקה בפרויקט הידוע כגנצ'ה 1.

(7) Y.H. Dimri Construction and Development (B.A.S.T 1) S.R.O. הינה חברה המחזיקה בקרקע בצ'כיה.

(8) Halom Investments S.R.L מחזיקה בקרקע בפיפרה, רומניה.

(9) Dimri Group מחזיקה בקרקע למבנה מסחרי בפלוויישט, רומניה.

(10) Dimri General Holdings S. R.L מחזיקה בקרקע בגנצ'ה, רומניה.

(11) Yahalom Group S.R.L מחזיקה בקרקע למגורים בפלוויישט, רומניה.

(12) דמרי סנטר ניהול בע"מ- חברת ניהול של המרכז המסחרי "דמרי סנטר" (לשעבר B-Center) בכפר סבא.

(13) י.ח. דמרי ביצוע בע"מ מרכזת את תחום שינויי הדיירים בפרויקטים שהחברה מבצעת בשותפות עם שותפים נוספים.

(14) דמרי גלים הינה חברה העוסקת בהתחדשות עירונית, בעיקר מסוג תמ"א 38/2.

1.2. תחומי פעילות

לחברה שלושה תחומי פעילות, המדווחים גם כמגזרים עסקיים בדוחותיה הכספיים, כמפורט להלן:

1.2.1. ייזום ובניה של פרויקטים למגורים בארץ

במסגרת פעילות זו עוסקת החברה ברכישת קרקעות ובייזום, תכנון, פיתוח ובניה של פרויקטים למגורים על הקרקעות שנרכשו ובשיווק ומכירה של דירות מגורים שנבנו (ראו סעיף 4.1 להלן).

1.2.2. ייזום ובניה של פרויקטים למגורים בחו"ל

במסגרת פעילות זו רכשה החברה קרקעות במזרח אירופה לצורך ייזום, תכנון, פיתוח ובניה של פרויקטים למגורים על הקרקעות שנרכשו, ועוסקת בשיווק ומכירה של דירות מגורים שיבנו (ראו סעיף 4.2 להלן).

1.2.3. נדל"ן מניב בארץ ובחו"ל

במסגרת פעילות זו עוסקת החברה בייזום, הקמה, מכירה, רכישה, ניהול והשכרה של פרויקטים למשרדים, מסחר ותעשיה (ראו סעיף 4.3 להלן).

1.3. השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה

בשנתיים שקדמו לתאריך הדו"ח לא בוצעו השקעות בהון החברה או עסקאות מהותיות על-ידי בעלי ענין בחברה במניות החברה מחוץ לבורסה.

1.4. דיבידנדים

לפירוט בדבר דיבידנדים שחולקו בשנתיים שקדמו לתאריך הדוח, ראו באור 28 לדוחות הכספיים.
יתרת הרווחים הניתנים לחלוקה על-פי הדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2018 עומדת על סך של 719,224 אלפי ש"ח.

מדיניות חלוקת דיבידנד

ביום 9 במאי 2004 החליט דירקטוריון החברה על אימוץ מדיניות לפיה בכוונת החברה החל משנת 2005 לחלק שליש מהרווח הנקי שלה כדיבידנד וזאת בכפוף להוראות כל דין ובהתחשב בתזרים המזומנים הצפוי של החברה באותה עת, בתכנית ההשקעות של החברה ובהיבטי מס אשר ינבעו מחלוקת הדיבידנד. מובהר כי שינוי בעתיד של מדיניות הדיבידנד כאמור טעון החלטת דירקטוריון.[1] עוד מובהר כי הדירקטוריון יהיה רשאי לשנות את המדיניות כאמור בכל עת ללא כל צורך באישור נוסף מגוף כלשהו.

מגבלות על חלוקת דיבידנד

במסגרת דו"ח הדירוג שניתן על-ידי מידרוג בע"מ לאגרות החוב וניירות הערך המסחריים של החברה נקבעו גורמים אשר עלולים לפגוע בדירוג והכוללים, בין היתר, חלוקת דיבידנדים בסכומים מהותיים אשר יפגעו באיתנות הפיננסית של החברה.

החברה התחייבה בשטרי הנאמנות לאגרות החוב (סדרות ד' – ח') של החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב באותן סדרות, כי החברה לא תהיה רשאית לבצע חלוקה (כהגדרת המונח בחוק החברות, התשנ"ט-1999) לבעלי מניותיה, אם ההון העצמי של החברה, כפי שמוצג בדוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים שפורסמו, בניכוי הדיבידנד שיחולק, יפחת מסכומים שנקבעו באותם שטרי נאמנות. בנוסף נקבעה בשטרי הנאמנות הנ"ל התחייבות החברה לעמוד בתניות פיננסיות של הון עצמי מתואם מינימאלי, יחס חוב נטו ל-CAP נטו והון עצמי למאזן, אשר עלולים להשפיע על יכולת החברה לחלק דיבידנדים. לפירוט מלא של המגבלות וההתחייבות האמורות ראה תיאור שבסעיף 13 לדוח הדירקטוריון.

2. <u>מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של החברה</u>

לנתונים כספיים מאוחדים של החברה אודות תחומי הפעילות בשנים 2016, 2017 ו-2018 ראו באור 38 בדוחות הכספיים.

להסבר בדבר ההתפתחויות בנתונים הכספיים הנ"ל ראו הסברי הדירקטוריון בפרק ב'.

תקן דיווח כספי בינלאומי IFRS 15

החל מיום 1.1.2018 מיישמת החברה את תקן דיווח כספי בינלאומי IFRS 15 ("הכנסות מחוזים עם לקוחות"), לפיו החברה תכיר בהכנסות ממכירת דירות בישראל לאורך תקופת ההקמה של הדירות, וזאת חלף הכרה בהכנסה במועד מסירת הדירות, כפי שהיה נהוג לפני כניסת התקן לתוקף. לפרטים אודות השפעות תקן IFRS 15 על החברה, ראו באור 3 לדוחות הכספיים.

[1] ביום 30 במרץ 2014 אישר דירקטוריון החברה כי המדיניות האמורה הינה עדיין בתוקף.

3. סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה

3.1. סביבה מקרו-כלכלית בישראל[2]

פרמטרים מאקרו כלכליים:		לשנה שנסתיימה ביום:	
		31.12.2018	31.12.2017
תוצר מקומי גולמי (מיליארדים)		כ-1,327	כ-1,271
תוצר לנפש		146,117	144,294
שיעור צמיחה בתוצר המקומי גולמי		3.3%	3.5%
שיעור צמיחה בתוצר לנפש		1.3%	1.5%
שיעור אינפלציה		0.8%	0.4%
התשואה על אגרת חוב ממשלתית ל-10 שנים[3]		2.3%	1.6%
דירוג חוב ממשלתי לטווח ארוך[4]		A1	A1
שע"ח דולר / אירו ליום המסחר האחרון של השנה		3.7480 / 4.2916	3.4670/4.1526
מדד תשומות הבניה למגורים[5]		113.3	111.1
התחלות בניה[6]	מגורים (יח"ד)	כ-47,430	כ-46,320
	מגורים (מ"ר)	כ- 12.0 מיליון מ"ר	כ- 12.7 מיליון מ"ר

3.2. סביבה מקרו כלכלית ברומניה[7]

בהתאם לנתוני הקרן המטבע העולמית, רומניה נהנתה מצמיחה כלכלית בשנים האחרונות, אך בשנה האחרונה חלה האטה בצמיחה זו כאשר ההערכות הן (נכון לאוקטובר 2018) כי בשנת 2018 הצמיחה הריאלית תעמוד על 4.0% (לעומת צמיחה ריאלית של 6.9% בשנת 2017, צמיחה שהייתה הגבוהה ביותר באירופה). כמו כן, בשנת 2019 הציפייה היא לצמיחה של 3.8%.

3.3. גורמים חיצוניים

להלן פירוט הגורמים החיצוניים המרכזיים המשפיעים על פעילות החברה והתפתחויות ביחס אליהם:

3.3.1. מדיניות הממשלה

מדיניות הממשלה המשתנה בנושא בניה למגורים, לרבות היקף הבניה הציבורית והפרטית המיועדת למגורים, מדיניות שיווק קרקעות שבבעלות רשות מקרקעי ישראל (להלן: "**רמ"י**"), קצב הליכי תכנון ורישוי של פרויקטים, מדיניות בענין מכסות עובדים זרים כמפורט להלן, מדיניות מיסוי הנדל"ן וכן מדיניות ביחס למענקים וסובסידיות לרוכשי דירות באזורים שונים ברחבי המדינה, כולם יחד משפיעים על הביקוש וההיצע לדירות למגורים וכתוצאה מכך על עסקי החברה. בשנת 2015 החליטה הממשלה להקים מטה דיור לאומי במשרד האוצר, שמטרתו להבטיח את יישום מדיניות הממשלה בתחום הדיור. בנוסף לכך, העביר משרד הפנים את מנהל התכנון ולשכות התכנון המחוזיות לסמכות משרד האוצר ומשרד הבינוי גם הוא העביר את רשות מקרקעי ישראל לסמכות משרד האוצר. לאחרונה הוקדמו הבחירות הכלליות בישראל ליום 9.4.2019. לתוצאות הבחירות ולזהות האנשים שיבחרו לתפקידים שונים יכולה להיות השלכה על מדיניות הממשלה.

השפעת מדיניות הממשלה בצד הביקוש

בשנים האחרונות הגבירה הממשלה את מעורבותה בשוק הנדל"ן למגורים במטרה לרסן את עליית מחירי הדירות.

---

[2] הנתונים בסעיף זה מבוססים, בין היתר, על נתוני בנק ישראל (http://www.bankisrael.gov.il) ופרסום הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, "החשבונות הלאומיים לשנת 2018" (מרץ 2019).
http://www.cbs.gov.il/reader/newhodaot/hodaa_template.html?hodaa=201708389.

[3] https://data.oecd.org/interest/long-term-interest-rates.htm.

[4] https://mof.gov.il/AG/FinancingAndCredit/TheCreditRating/Pages/CreditRatingMethodology.aspx

[5] מתוך מאגר נתוני למ"ס (לפי בסיס יולי 2011).

[6] מתוך פרסום הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, "התחלת הבנייה וגמר הבנייה בשנת 2018" מיום 20.3.2019:
http://www.cbs.gov.il/reader/newhodaot/hodaa_template.html?hodaa=201804082

[7] יובהר כי כל הנתונים אודות הסביבה המקרו כלכלית ברומניה הינם למיטב ידיעת החברה, והינם לקוחים מפרסומים של קרן המטבע העולמית. ניתן לצפות בנתונים אלה באתר שכתובתו: https://www.imf.org/en/Publications/WEO/Issues/2018/09/24/world-economic-outlook-october-2018 וכן באתר שכתובתו: https://ec.europa.eu/info/business-economy-euro/economic-performance-and-forecasts/economic-performance-country/romania/economic-forecast-romania_en. יובהר כי החברה לא בדקה את אמיתות הנתונים.

חברת "דירה להשכיר" – חברה ממשלתית שנוסדה במטרה להקים מתחמי מגורים שיהיו מיועדים להשכרה ארוכת טווח (לפחות 20 שנה), כאשר 25%-50% מיחידות הדיור תהיינה מיועדות לדיור בשכר דירה מפוקח לזכאים, ויתרת יחידות הדיור יושכרו בשוק החופשי. בשנת 2017 פורסמו מספר מכרזים להקמת פרויקטים להשכרה ארוכת טווח, בין היתר בשוהם, רמלה, ראשון לציון ובאר יעקב. עוד בעניין שכירות ארוכת טווח, שר האוצר חתם בחודש אוגוסט 2016 על צו מכוחו וועדות מקומיות עצמאיות יכולות לראשונה (חלף הסמכות שהייתה נתונה לוועדות המחוזיות בלבד) לאשר תכניות לשכירות ארוכת טווח במחירים נמוכים בלפחות 20% ממחיר השוק, מעונות סטודנטים ודיור מוגן על קרקעות ציבוריות.[8]

תכנית "מחיר למשתכן" – במסגרת התכנית, המדינה מזמינה יזמים להתחרות במכרזים על המחיר הנמוך ביותר למ"ר לדירה, ובתמורה המדינה מסבסדת עד 80% מעלות הקרקע המוצעת לבנייה. משרד הבינוי והשיכון קובע מפרט בניה מחייב ליחידות דיור שישווקו במסגרת מכרזים אלה (ולא ניתן לחרוג ממנו גם בהסכמת הרוכש), כאשר כלל הדירות המשווקות במסגרת המכרזים ישווקו לזכאים/רוכשי דירה ראשונה. על אף האמור, ככל שעברו 12 חודשים מיום קיום ההגרלה הראשונה, ולא נרכשו על-ידי רוכשים כאמור מלוא דירות מחיר למשתכן הכלולות במכרז, הרי שיתרת הדירות ימכרו על ידי הזוכה גם למשפרי דיור.

על-פי נתוני משרד האוצר, במהלך השנים 2015–2017 שווקו במסגרת תכנית "מחיר למשתכן" 103,645 יח"ד, כאשר בשנת 2017 נרשמו כ-42,000 זוכים בהגרלות "מחיר למשתכן", למעלה מ-8,700 יח"ד ברחבי הארץ נמצאות בשלבי בנייה שונים בשטח וניתנו כ-11,000 היתרי בנייה. נכון לסוף שנת 2017, נערכו 355 הגרלות ב-61 יישובים. על פי הודעות משרד השיכון והבינוי בשנת 2018 בהגרלות השתתפו 76,500 משקי בית מתוכם נקבעו 17,694 זוכים.[9]

להערכת החברה הביקוש מצד יזמים וקבלנים לקרקעות שלא חלות עליהן התכניות הנ"ל, מביא לעליה במחירי הקרקעות שאינן משווקות על-ידי רמ"י.

החברה בוחנת את המכרזים המוצעים בתחום הייזום למגורים באופן שוטף, כל מכרז לגופו, ולפי הנתונים הקיימים בו. נכון למועד הדוח, להערכת החברה, שיעורי הרווח הגולמי שניתן להשיג בפרויקטים של "מחיר למשתכן", אינם מצדיקים את השתתפותה באופן שוטף במכרזים אלו. ככל שמתפרסמים מכרזים נוספים מסוג 'מחיר למשתכן' אשר החברה סבורה כי שיעורי הרווח שתוכל להשיג בהם מתאימים – היא משתתפת במכרזים אלה. יצוין כי לחברה קיימות כיום עתודות קרקע אשר מאפשרות לה בשלב זה להתמקד בפיתוחן, ופיתוח זה הינו בעדיפות על-פני השתתפות במכרזים כאמור. עם זאת, החברה ממשיכה לבחון רכישת קרקעות נוספות לצורך פיזור גיאוגרפי של המלאי, לרבות במכרזי "מחיר למשתכן" בכפוף לאמור לעיל.

<u>השפעת מדיניות הממשלה בצד ההיצע</u>

ניסיון הממשלה להוזיל את מחירי הדיור כאמור נעשה באמצעות הגדלת היצע הקרקעות וקיצור ההליכים הבירוקרטים הנדרשים. כך, למשל, במסגרת מודל 'הסכמי גג' משרד הבינוי ורמ"י מתקשרים בהסכמים מיוחדים עם רשויות עירוניות, הקובעים לוחות זמנים מקוצרים להקמת פרויקטים ומקורות תקציביים לפיתוח תשתית כוללת ליח"ד, באמצעות שיתוף פעולה בין משרדי הממשלה הרלוונטיים והרשויות המקומיות והסרת חסמים בירוקרטיים. כמו כן, באוגוסט 2014 פורסמה הוראת שעה לארבע שנים מכוחה הוקם במסגרת החוק לקידום הבנייה במתחמים מועדפים לדיור (הוראת שעה), התשע"ד–2014,[10] מוסד תכנון לאומי חדש – הוועדה למתחמים מועדפים לדיור – שנועד לדון אך ורק בתכניות דיור לאומיות בהיקף של 750 יח"ד לפחות[11] בהליך מזורז, ללא צורך בפניה לוועדות תכנון נוספות, וזאת במטרה להגדיל בצורה מהירה את היצע היחידות לדיור.[12] בשנת 2017 השלימה הוועדה אישור של 42,000 יחידות דיור.[13] בנוסף לכך, בדצמבר 2015 פורסמה הוראת שעה, שתהיה בתוקף למשך 4 שנים, שמטרתה להגדיל את היצע יחידות הדיור, והיא תאפשר לוועדות המקומיות להוסיף עד 20% לשטח המותר לבניה במגרש

---

[8] כמו כן, הצו מעניק סמכות לכלל הוועדות המקומיות להגדיל שטחים המאושרים למטרות המצוינות לעיל מעבר למה שהוגדר בתכנית.

[9] הנתונים בסעיף זה מבוססים, בין היתר על הודעות שפרסם משרד הבינוי והשיכון באתר השירותים והמידע הממשלתי, https://www.gov.il/he/Departments/news?skip=10&limit=20&OfficeId=c515b1b2-3163-499e-bdbd-8849147c5ada&topic=27d5c3cf-a358-44fc-a7c0-ff4a4881199c. יצוין כי נכון למועד פרסום הדוח, טרם פורסם דוח סיכום לשנת 2018 על ידי משרד האוצר.

[10] בהתאם לסעיף 34(ב) לחוק לקידום הבניה במתחמים מועדפים לדיור (הוראת שעה) תשע"ד-2014, ביום 7.5.2018 פורסם ברשומות הצו לקידום הבניה במתמחים מועדפים לדיור (הוראת שעה) (הארכת תוקף), התשע"ח-2018, לפיו הוארכה הוראת השעה בשנה נוספת, כך שתוקפה הנוכחי הינו עד ליום 7 באוגוסט 2019.

[11] הותמ"ל עשויה לדון לחלופין גם בתוכניות להקמת 200 יח"ד בישוב ש-80% מתושביו אינם יהודים, על פי נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה (הגדרת ישוב מיעוטים בחוק לעידוד השקעות הון, התשי"ט–1959).

[12] יצוין כי באוגוסט 2017 תוקן החוק כך שהורחבו סוגי התכניות שניתן להביא בפני הועדה למתחמים מועדפים, כך שניתן יהיה להגיש לועדה גם תכניות לפינוי בינוי ותכניות מסויימות החלות על קרקע פרטית מרובת בעלים.

[13] משרד האוצר, סיכום שנת 2017 http://land.gov.il/PR_MSG/Pages/-otzhar_03012018.aspx. יצוין כי נכון למועד הדוח, משרד האוצר טרם פרסם סיכום לשנת 2018.

המיועד למגורים, ובלבד שהתוספת תשמש רק להוספת יחידות דיור מעבר למותר על-פי התכנית, ובבניין שטרם התחילה הקמתו. הוראת השעה לא חלה על פרויקטים מסוג תמ"א 38.
באוגוסט 2016 פורסם תיקון 108 לחוק התכנון והבניה (כהוראת שעה למשך 5 שנים), ובו נקבע כי ככל שתתבקש לכך על-ידי היזם, תיתן הועדה המקומית הקלה לתוספת דירות למגורים בשיעור של 10% מהמספר המרבי של דירות המגורים המותר לבנייה על מגרש (או על מספר מגרשים גובלים, לפי העניין), אף אם נקבע בתכנית החלה על המגרש כי סטייה מהוראות התכנית לעניין זה תהיה סטייה ניכרת, וזאת בהתקיים כל התנאים שנקבעו בחוק (לרבות לעניין שטח הדירות בתוספת, הסכמת כל בעלי הזכויות במגרש, ייעוד המגרש לבנייה רוויה ועוד).[14]

3.3.2. <u>עדכוני חקיקה בתחום מיסוי מקרקעין</u>

ביום 23.6.2015 פורסם ברשומות חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) (תיקון מס' 81 והוראת שעה), התשע"ה-2015, לפיו נקבעו בהוראת שעה לחמש שנים (עד ליום 31.12.2020) שיעורי מס רכישה גבוהים יותר לרוכשי דירת מגורים שאינה דירת מגורים יחידה, בשיעורים של 8%–10%, על מנת לנסות ולהשפיע על מחירי הדיור. עוד קובע התיקון כי שיעורי מס הרכישה על דירות להשקעה שנקבעו בהוראת שעה קודמת, בשיעורים של 5%–10%, יהפכו להוראת קבע ויחולו בתום חמש השנים כאמור.
ביום 15.10.2015 פורסם ברשומות חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) (תיקון מס' 82), התשע"ה-2015, לפיו יתוקן סעיף 48א(ג) לחוק כך שייקבע כי במכירת דירת מגורים מזכה, כהגדרתה בחוק, הפטורה ממס על חלק מהשבח הריאלי, יהיה פטור ממס גם על הסכום האינפלציוני החייב.
ביום 6.4.2016 פורסם ברשומות חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) (תיקון מס' 85), התשע"ו-2016, לפיו נקבע בהוראת שעה לחמש שנים כי פרק הזמן למכירת דירת מגורים שבו תיחשב הדירה הנמכרת כ"דירה יחידה" ויחולו שיעורים מופחתים של מס (הן לעניין מס שבח והן לעניין מס רכישה), יעמוד על 18 חודשים, במקום תקופה של 24 חודשים שהייתה קבועה קודם לכן בחוק – והכל מתוך כוונה לעודד רוכשי דירות חלופיות להקדים ולמכור את דירותיהם הראשונות.
להערכת החברה, תיקוני החקיקה וההכבדה בשיעורי מס הרכישה על דירות להשקעה פוגעים בכדאיות של משקיעים ושל תושבי חוץ לרכוש יח"ד ובכך מצמצמים את היקף שוק הדירות להשקעה.

3.3.3. <u>הקשחת תנאי המימון בענף הבניה</u>

ענף הנדל"ן מאופיין ברמת חשיפה פיננסית גבוהה. החברה מממנת חלק ניכר מפעילותה באמצעות אשראי בנקאי ואשראי חוץ בנקאי, המבוסס על שוק ההון. בתקופות מסוימות חלה הקשחה של מדיניות הבנקים במתן אשראי שגרמה לגידול בעלויות האשראי, בין היתר בעקבות דרישות בנק ישראל והמפקח על הבנקים בנושא הלימות הון והגבלת החשיפה של הבנקים לענף הבניה בישראל לאחוז מסוים מכלל תיק האשראי (כאשר במסגרת זו נכללים גם פרויקטים בתחום התשתיות, נדל"ן מסחרי והבניה הציבורית). כאשר קיימת הקשחה היא באה לידי ביטוי הן בדרישה מצד הבנקים להעלאת שיעור ההון העצמי שיועמד על-ידי החברה והן בתנאי העמדת האשראי, לרבות הגדלת עמלות ומרווחי ריבית. בשנת 2016 החלה מגמה מצד הרגולטור לאפשר לבנקים להגדיל את היצע האשראי לענף הנדל"ן,[15] ובשנת 2017 הורגשה הקלה מסוימת במתן האשראי, בין היתר, בעקבות העובדה שהחלו לאפשר לחברות ביטוח להעניק ליווי פיננסי לפרויקטים, וכן בעקבות תיקון חקיקה המאפשר מתן ערבות חוק מכר על מחיר הדירה ללא רכיב המע"מ. מגמה זו נמשכה במהלך שנת 2018.

3.3.4. <u>זמינות כח אדם</u>

בענף הבנין יש מחסור מתמשך בעובדים במקצועות השלד והגמר, במפעילי צמ"ה (ציוד מכני-הנדסי כגון מנופים ועגורנים), במהנדסים והנדסאים. כמו כן קיים מחסור במנהלי עבודה. למרות העליה במספר העובדים הישראליים בענף וניסיונות הממשלה לעודד הכשרת עובדים ישראליים, קיים מחסור בעובדים ישראליים שמתאימים לעבודה בענף הבניה בכלל ובמקצועות ה"רטובים" (טפסנים, ברזלנים, טייחים ורצפים) בפרט. נוכח המחסור בכח אדם מיומן, עלה שכר העובדים בענף בכלל ושל העובדים הזרים בפרט. חלק מכח האדם של החברה הינו עובדים זרים ועובדים פלסטינאים. מגמת הפחתת מכסות העובדים הזרים, שהובילה הממשלה בשנים האחרונות (מדיניות "שמים סגורים") והעברת האחריות על גיוס עובדים זרים למדינה, גרמה למחסור חמור בהיצע העובדים הזרים בתחום הבנייה בארץ וכן להעלאת הביקוש. כתוצאה מהאמור, החברה

[14] החובה על מתן ההקלה לא תחול במחוזות צפון ודרום או ביישוב ששר האוצר קבע כי קיים בו מלאי מספיק של דירות קטנות או אין הצדקה לחייב מתן הקלה כאמור.

[15] בשנת 2017 פרסם המפקח על הבנקים תיקון להוראות ניהול בנקאי תקין בנושא מדידה והלימות הון, על-פיו סיכון האשראי שהבנקים ביצעו כנגדו ביטוח מול חברות ביטוח בחו"ל יסווג בעיקרו בענף שירותים פיננסיים במקום אשראי לענף הנדל"ן. כמו כן, המפקחת על שוק ההון פרסמה הוראת שעה לשנתיים לפיה גופים מוסדיים יוכלו להעמיד הלוואות לצורך ליווי פיננסי לפרויקט בנייה, כאשר הלוואות אלה יהיו בשותפות עם בנק וסכום ההלוואה הכולל שיעמידו יחד לא יעלה על 100 מיליון ש"ח לפרויקט.

נאלצת לנייד עובדים זרים מפרויקט לפרויקט. עלויות העסקת עובדים זרים בתחום הבנייה האמירו בשנים האחרונות באופן משמעותי וכן משך הבניה מתארך. כתוצאה מכך, תקורות הבניה המשיכו לעלות בתקופת הדו״ח.

בדצמבר 2016 קיבלה הממשלה החלטה על הגדלת היקף התעסוקה של עובדים פלסטיניים בישראל מאזור יהודה ושומרון, ובתוך כך הגדילה את מכסת העובדים הפלסטיניים המקסימאלית בענף הבנייה עד 9,300 עובדים נוספים, שיצטרפו ל-7,000 עובדים פלסטיניים בענף שהעסקתם כבר אושרה בשנת 2016 והוארכה במסגרת ההחלטה. החלטה זו עסקה גם כן בשיפור רגולציה בהעסקת העובדים הפלסטיניים ושינוי שיטת הקצאת העובדים בענף הבנייה, ובכלל זה הסרת חסמים כדוגמת יכולת המעבר של עובדים בין קבלנים שונים. בנוסף, ההחלטה הורתה על הקמת צוות בין-משרדי שיהיה אחראי לפקח על תנאי העסקה, השכר והזכויות הסוציאליות של אותם עובדים.[16]

יצוין כי בשנת 2016 הכריז משרד הבינוי והשיכון על 5 חברות בנייה זרות מסין וחברה נוספת מפורטוגל, אשר יחלו לפעול בישראל, כמענה לביקוש לכוח אדם והגדלת היקפי הבנייה בישראל. נכון למועד דוח זה, למיטב ידיעת החברה החלו לפעול בישראל 2 חברות סיניות. בשנת הדו״ח התקשרה החברה עם אחת החברות הסיניות בארץ בהסכמים לביצוע עבודות שלד וגמר בפרויקטים שונים.

בתחילת ינואר 2017 סיכמה ממשלת ישראל עם משרד הסחר הסיני והתאחדות הקבלנים הסינית על הנוסח הסופי של ההסכם הבילטרלי להבאת אלפי עובדים לענף הבנייה בישראל מסין. על-פי פרסומי משרד הבינוי והשיכון מסוף שנת 2017, לאחר מיונים שבוצעו בסין, כ-6,400 מועמדים הגיעו ועתידים להגיע לישראל בתקופה הקרובה, כאשר בסוף התהליך מעל ל-12,000 עובדים סינים עתידים להיקלט בענף הבנייה בישראל. במקביל, יותר מ-1,000 מועמדים ממולדובה הצטרפו ויצטרפו גם הם לענף הבנייה בישראל.[17]

על-פי נתוני רשות האוכלוסין וההגירה נכון ל-31.12.2018, שוהים בישראל בענף הבניין כ-14,420 עובדים זרים חוקיים וכ-741 עובדים זרים לא חוקיים.[18]

בפברואר 2018 הממשלה הרחיבה את תחום הפעילות של העובדים הזרים לבניית תשתיות ומבני ציבור תחום שהיה סגור עד כה להעסקת עובדים זרים. ההחלטה כוללת גם אישור הבאת 6,000 עובדים סינים לענף הבניין, בנוסף לכ-16,500 העובדים שאושרו בעבר.[19]

3.3.5. <u>שיעור הריבית במשק</u>

שינויים בשיעור הריבית במשק משפיעים על ריבית המשכנתאות, על הביקושים ועל מחירי האשראי למימון פרויקטים לבניה.

מזה מספר שנים מתערב בנק ישראל בשוק המשכנתאות בניסיון למתן את היקף הביקוש. החל מחודש ספטמבר 2013 הוחלו מגבלות חדשות של בנק ישראל על מתן הלוואות לדיור (הגבלות נקבעו על משקל ההלוואה בריבית משתנה, על תקופת מועד פירעון סופי, וכן נקבע כי לא יאושרו הלוואות לדיור בשיעורי החזר מהכנסה הגבוהים מ-50%, וכי הלוואות בשיעורי החזר מהכנסה הגבוהים מ-40% ישוקללו ב-100% לצורך חישוב יחס הלימות ההון).[20] בחודש ספטמבר 2014 פרסם המפקח על הבנקים תיקון למגבלות כאמור, לפיו עד ליום 1 בינואר 2017 על התאגידים הבנקאיים להגדיל את יעד הון עצמי רובד 1 בשיעור המבטא 1% מיתרת ההלוואות לדיור.

לריבית הנמוכה במשק (ירידה הדרגתית מ-1.75% בחודש ינואר 2013 ל-0.1% החל מחודש פברואר 2015, ועליה ב-0.15 נקודות האחוז לרמה של 0.25% ביום 26 בנובמבר 2018) השפעה על החברה בין היתר כמפורט להלן:

בצד מחירי האשראי (הלוואות שנלקחות על ידי החברה למימון פרויקטים), רושמת החברה ירידה בהוצאות המימון.

בצד הביקושים הינה מסייעת, ככלל, למתן אשראי זול יותר לרכישת דירות מגורים ומעודדת גידול בביקושים לרכישת דירות מגורים ברמות מינוף גבוהות. לדברי הועדה המוניטרית של בנק ישראל מפברואר 2019, בקשר עם ההחלטה להותיר את הריבית ללא שינוי (ברמה של 0.25%), מחירי הדירות ירדו ב-2018 ב-1.4% אף שבנתון החודשי האחרון נרשמה עלייה של 0.2%. בנוסף, מספר העסקאות המשיך לגדול, בפרט בקרב הרוכשים דירה לראשונה, על אף הירידה המתמשכת בהיקף הבניה למגורים. היקף המשכנתאות ממשיך להתרחב, וריבית המשכנתאות מוסיפה לעלות

---

16 החלטה מספר 2174 של הממשלה מיום 18.12.2016 http://www.pmo.gov.il/Secretary/GovDecisions/2016/Pages/dec2174.aspx

17 משרד הבינוי והשיכון, גיוס עובדים זרים לענף הבנייה (1 בדצמבר 2017), https://www.gov.il/he/Departments/publications/reports/foreign_workers_for_construction.

18 סיכום נתוני זרים בישראל לשנת 2018: https://www.gov.il/BlobFolder/generalpage/foreign_workers_stats/he/foreigners_summary_2018.pdf.

19 החלטה מספר 3516 של הממשלה מיום 4.2.2018 https://www.gov.il/he/departments/policies/dec3516_2018.

20 אתר בנק ישראל: http://www.boi.org.il/he/NewsAndPublications/PressReleases/Pages/21-08-2013-loans.aspx.

במתינות. כך למשל, בסוף דצמבר 2018 הריבית הריאלית המשוקללת הייתה 1.9%, וזאת לעומת ריבית של 1.6% בסוף חודש דצמבר 2017.[21] יצוין כי ככל שהריבית תמשיך לעלות, עלולה להיות לכך השפעה על פעילות החברה.

[21] בנק ישראל, דיווח לציבור על הדיונים המוניטריים שנערכו בבנק ישראל על גובה הריבית מחודש פברואר 2019: https://www.boi.org.il/he/NewsAndPublications/PressReleases/Pages/25-2-19.aspx. כמו כן, הריבית הממוצעת על משכנתאות צמודות למדד עמדה בסוף חודש דצמבר 2018 על 3.53%, וזאת לעומת ריבית של 3.37% בסוף חודש דצמבר 2017.

4. תיאור עסקי החברה לפי תחומי פעילות

4.1. תחום פעילות ייזום ובניה של פרויקטים למגורים בארץ ובחו"ל

מגמות בתחום הבניה למגורים בישראל

על-פי נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה,[22] בשנת 2018 החלה בנייתן של כ-47,430 דירות (מספר נמוך בכ-10.4% מזה שנרשם בשנת 2017), והסתיימה בנייתן של כ-49,970 דירות (כ-3.2% יותר מאשר בשנה שעברה). על פי נתוני המגמה שפורסמו כאמור, במחצית השנייה של שנת 2018 (יולי-דצמבר) החלה מגמת עלייה בהתחלות הבנייה בקצב של 3.7% בממוצע לרבע שנה (רמה ממוצעת של כ-12,160 דירות לרבע שנה), וזאת, לאחר שהחל ברבעון הרביעי של שנת 2016 (אוקטובר- דצמבר) נצפתה ירידה של כ-3.6% בממוצע לרבע שנה (רמה ממוצעת של כ-12,670 דירות לרבע שנה).

נכון לסוף דצמבר 2018, מספר הדירות בבנייה פעילה הסתכם בכ-117.6 אלף דירות לערך. שטח התחלות הבנייה לכל הייעודים הסתכם בשנת 2018 בכ-12.0 מיליון מ"ר (ירידה של כ-5.1% לעומת שנת 2017), מתוכם כ-70.6% נועד למגורים.

הכמות המבוקשת של דירות חדשות (דירות חדשות שנמכרו ודירות חדשות שלא למכירה שהחלה בנייתן) בשנת 2018 הייתה נמוכה ב-10.8% מזו שבתקופה המקבילה אשתקד, כאשר מספר הדירות החדשות שנמכרו היה נמוך בכ-11.2% בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד.[23]

המגבלות העיקריות בצד ההיצע, לפי סקר הערכת חברות הבנייה, הן מחסור בקרקע זמינה, עיכוב בקבלת היתרי בנייה ומחסור בעובדים מקצועיים.

על-פי סקירת הכלכלן הראשי במשרד האוצר, בסיכום תשעת החודשים הראשונים של 2018 עומד מספר העסקאות (בניכוי "מחיר למשתכן") על כ-65 אלף עסקאות בלבד, הרמה הנמוכה ביותר מאז שנת 2006. יש לציין כי מאז הרבעון האחרון של 2016 נרשמת ירידה רצופה במספר העסקאות, כל רבעון לעומת המקביל לו בשנה קודמת, כאשר שיעורי הירידה במספר העסקאות "במחירי שוק" (בניכוי "מחיר למשתכן") גבוהים יותר. זהו רצף הירידות הארוך ביותר לפחות מאז תחילת העשור הקודם. זאת ועוד, ברבעון השלישי של 2018 נרשמה ירידה חדה של 35% במספר הדירות שנרכשו על ידי משקיעים בהשוואה לרבעון המקביל אשתקד, בהמשך לשיעורי ירידה דו-ספרתיים גם בשני הרבעונים הקודמים. בכך, לראשונה לפחות מאז תחילת העשור הקודם, לא חצו רכישות המשקיעים את הרמה של 3,000 דירות ברבעון. משקלם בסך העסקאות הוסיף לרדת אל רמת שפל של 13%.[24]

משלהי שנת 2016 עד למועד חתימת הדו"ח ניכרת מגמת ירידה בהיקפי המכירה של החברה, אשר להערכתה, נגרמת בעיקר מבלימת הביקוש המיוחסת לתכנית "מחיר למשתכן" וכן חוסר וודאות לגבי מחירי הדירות, כמו גם לנוכח עלייה שהיתה בשיעורי הריבית למשכנתאות. לאחרונה אף ניתן לראות ירידה מתונה במחירי המכירה באזורים מסוימים.

4.1.1. מידע כללי על תחום הפעילות

(א) האזורים הגיאוגרפים בהם מתבצעת הפעילות

החברה פועלת בישראל ביזום, פיתוח, בניה ושיווק של פרויקטים למגורים.

החברה פועלת בפיזור גיאוגרפי נרחב, החל מחדרה בצפון ועד באר שבע בדרום. על פי רוב, החברה מייעדת את הדירות בעיקר לפלח השוק מהמעמד הבינוני.

(ב) סוגי פרויקטים

רכישת קרקעות

התקשרות החברה לרכישת קרקעות בישראל נעשית, בין היתר, מגופים פרטיים, בדרך כלל בעסקאות מזומן, אם כי קיימים מקרים בהם מתקשרת החברה בעסקאות קומבינציה, בהן המוכרים מקבלים בתמורה חלק מתקבולי המכירות או מיחידות הדיור של הפרויקט. החברה נהגה להשתתף במכרזים רבים שפרמה רמ"י ואולם בעקבות יישום תכנית "מחיר למשתכן" פחתה השתתפותה במכרזים אלה כמפורט לעיל.

החברה נוהגת לרכוש בעיקר קרקעות זמינות לביצוע פרויקטים למגורים (אשר תכניות בנין עיר החלות עליהן אינן דורשות שינוי יעוד לצורך ביצוע תחילת הבניה ו/או שניתן לבצע בהן שינויים בקלות יחסית באמצעות הקלות). בקרקעות מסוג זה פועלת החברה לעיתים לשינוי התוכניות הקיימות על המקרקעין באופן של שינוי בתכנון הפרויקט ו/או תכנון שיאפשר הגדלת מספר יחידות הדיור בפרויקט, במטרה להשביחו.

---

[22] הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, "התחלת הבנייה וגמר הבנייה – שנת 2018" מיום 20.3.2019:
https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/DocLib/2019/096/04_19_096b.pdf

[23] הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, "הכמות המבוקשת של דירות חדשות – שנת 2018", מיום 14.2.2019:
https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/DocLib/2019/050/04_19_050b.pdf

[24] סקירת הכלכלן הראשי במשרד האוצר, "סקירת ענף הנדל"ן למגורים לרבעון השלישי 2018" מחודש נובמבר 2018:
https://mof.gov.il/ChiefEcon/EconomyAndResearch/DocLib2/SkiratNadlan_2018Q3.pdf

החברה רוכשת גם קרקעות ללא תכנון, בהן נדרש לעתים אף שינוי ייעוד. יצוין, כי שינויים בתכניות בניין עיר נמשכים מספר שנים, נעשים במספר שלבים, כפופים להתנגדויות בכל שלב ושלב ואין כל וודאות כי השינויים היזומים יאושרו במתכונת המוצעת על ידי החברה.

<u>פרויקטים של התחדשות עירונית (פינוי בינוי)</u>

בשנת 2009 החלה החברה לפעול לקידום פרויקטים במתכונת של התחדשות עירונית ("**פינוי בינוי**" ו-"**תמ"א 38/2**"), בין בעצמה ובין בשיתוף עם אחרים. פעילות זו גדלה במידה ניכרת בשנים האחרונות. לאחרונה פעילות תמ"א 38/2 החלה להתרחב ובמיוחד בשנת הדו"ח עקב אישור תכנית הרובעים בתל-אביב. להרחבה ראה סעיף 4.1.6 להלן.

(ג) <u>אופי התקשרויות עם קבלנים מבצעים</u>

עבודות הביצוע באתרי הבניה מבוצעות בדרך כלל באמצעות קבלני משנה עימם מתקשרת החברה, כאשר החברה מנהלת את הפרויקט. חלק מקבלני המשנה הינם קבלנים קבועים אשר החברה נוהגת להתקשר עימם במספר פרויקטים ולאורך תקופה ארוכה. רכישת חומרי הבניה נעשית בחלקה על-ידי החברה ובחלקה על-ידי קבלני משנה. הבניה מתבצעת בדרך כלל באמצעות ציוד בניה הנרכש על-ידי החברה וכולל, בין היתר, ציוד מכני הנדסי, תבניות לבניה וכיו"ב.

ביצוע הפרויקטים באמצעות קבלני משנה בניהולה של החברה מקנה לחברה גמישות תפעולית, הבאה לידי ביטוי ביכולתה לבצע מספר רב של פרויקטים במקביל וכן מביא להקטנת עלויות הבניה.

על קבלני המשנה חלות הוראות הבטיחות שנקבעו בפקודת הבטיחות [נוסח חדש], התש"ל-1970, כמפורט בסעיף 4.1.9(א)(5) להלן, כאשר החברה גם כן מציבה מנהלי עבודה, מנהלי פרויקטים באתרי הבנייה השונים. בנוסף, בחברה מועסקים ממונים על הבטיחות אשר מפקחים על הבטיחות באתרים.

כמו כן, ביום 1.1.2019 דיווחה ועדת העבודה, הרווחה והבריאות כי אושר תיקון לתקנות הבטיחות בעבודה (עבודות בנייה), תשמ"ח-1988 בנושא הפיגומים. התיקון לתקנות האמורות קובע כי קבלנים יחויבו להשתמש בפיגומים בעלי תקן אירופי, וכן באתרי בנייה של מעל 30 מטרים (בהם הסיכון הגדול ביותר לנפילה מגובה), יחויבו הקבלנים להשתמש בפיגומים חדשים בתוך חצי שנה. באתרים של 8-30 מטרים בתוך שנה וחצי, ובאתרים עד 8 מטרים - בתוך 3 שנים. עם זאת, נקבע כי גם פיגום קיים שיסומן על ידי היצרן המקורי או מכון התקנים כעומד בתקן החדש יישאר בשימוש ללא הגבלה. יצוין כי אישור הוועדה את התיקון לתקנות האמורות, לא מצריך קידום התקנות בחקיקה נוספת.

להערכת החברה אין לה תלות בקבלן משנה מסוים. קבלני המשנה עימם מתקשרת החברה נדרשים לעמוד בדרישות חוק רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות, התשכ"ט-1969. עוד יצוין כי בשנים האחרונות מספר חברות קבלנות בנייה קרסו ונכנסו להקפאת הליכים או נמכרו.

יצוין כי החברה משמשת בעצמה כקבלן מבצע במספר פרויקטים בהם היא מחזיקה בשותפות עם צד ג' (פרויקט ממילא ופרויקט קרית גנים בבאר שבע).

(ד) <u>סוגי שימושים במלאי הנמכר</u>

המלאי בפרויקטים של החברה בתחום ייזום ובניה של פרויקטים למגורים בארץ מורכב מיחידות דיור אשר נמכרות לקהל לקוחות החברה.

(ה) <u>מדיניות מימון פרויקטים</u>

בפרויקטים למגורים המבוצעים על ידי החברה, מתקשרת החברה בהסכם ליווי פיננסי (באמצעות תאגיד בנקאי ו/או מבטח (להלן בסעיף זה: "**הבנק**") לצורך מימון רכישת הקרקע ומימון הבניה. הסכמי הליווי הינם בשיטת "פרויקט סגור", לפיה נפתח חשבון בנק המיוחד לפרויקט הספציפי אשר בגינו ניתן האשראי. לחשבון מועברים כל התקבולים מרוכשי דירות, והכספים ממנו משוחררים לחברה בהתאם להתקדמות הפרויקט. במסגרת הסכם הליווי מעמיד הבנק לטובת החברה מסגרת אשראי לצורך רכישת הקרקע וביצוע הפרויקט. ניצול מסגרת האשראי לצורך רכישת הקרקע מותנה בהעמדת הון עצמי על-ידי החברה בשיעור שנגזר מעלות הקרקע. ניצול מסגרת האשראי לצורך ביצוע הבניה מותנה בהעמדת הון עצמי נוסף בשיעור שנגזר מסך עלויות הבניה הצפויות, מכירות בהיקף כספי שנקבע וביצוע עבודות הבניה בפועל, לפי דוחות המעקב שמקבל הבנק מהמפקח שמינה לפרויקט.

בפרויקטים הכוללים מספר שלבים, בדרך כלל מועמדת מסגרת האשראי לכל שלבי הפרויקט, כאשר לצורך מעבר משלב לשלב וניצול מסגרת האשראי לשלבים הבאים בפרויקט נקבעים קריטריונים נוספים, הכוללים לרוב עמידה ביעדי מכירות וביצוע בשלב הקודם של הפרויקט. עם זאת, בשל אילוצי הבנקים במימון פרויקטים לבניה ולדרישתם,

מתקשרת החברה בשנים האחרונות עם הבנקים גם בהסכמי ליווי נפרדים לכל שלב ושלב בפרויקט. בדרך כלל שיעור ההון העצמי הנדרש מהחברה על-ידי הבנק במסגרת הסכמי הליווי נע לרוב בין 20% ל-25% מסך העלויות הצפויות בפרויקט (כולל קרקע).
במסגרת הסכם הליווי מנפיק הבנק המלווה לרוכשי היחידות ערבויות לפי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974. חברות הביטוח מנפיקות פוליסות ביטוח לפי אותו חוק.
בנוסף לריבית המשולמת על-ידי החברה בגין האשראי, משלמת החברה לבנק עמלת ליווי, עמלה בגין העמדת הערבויות הבנקאיות וכן עמלת אי ניצול אשראי.
בפרויקטים שונים שבהם ניתן הליווי הבנקאי לחברה על-ידי אותו בנק, הבנק עשוי לאשר לחברה ריתוק עודפים הקיימים בפרויקט אחד לפרויקט אחר ו/או שעבוד מלאי שטרם נמכר, זאת חלף העמדת הון עצמי.
במסגרת ההתקשרויות בין החברה לבין הבנק נקבעות דרישות לעמידה ביעדים שונים, לרבות מכירת דירות במחירים שנקבעו מראש, קצב המכירות, קצב התקדמות הבניה, עלויות הבניה והוצאת היתר בניה עד למועד שנקבע. במקרה של אי עמידה ביעדים אלה קיימת לבנק עילה להתערב בניהול הפרויקט עד כדי תפיסתו בפועל ו/או העמדת האשראי לפרעון מיידי (בפועל, בדרך כלל הבנק נוקט בצעדים אלה במקרים חריגים בלבד). הבנקים עימם מתקשרת החברה בהסכמי ליווי אישרו לחברה בכתב, כי על-פי דוחות המעקב העדכניים שהוגשו להם על-ידי המפקחים הממונים על-ידם לפיקוח ומעקב אחר ביצוע הפרויקטים החברה עומדת בהתחייבויותיה כלפיהם על-פי הסכמי הליווי נכון ליום 31.12.2018 וכן למועד הסמוך לתאריך פרסום הדוח. [25]
הבטחונות אותם מעמידה החברה לרשות הבנק לצורך מימון הפרויקט בהסכם הליווי כוללים על-פי רוב שעבוד זכויותיה של החברה בפרויקט.

(ו) <u>שינויים מהותיים בבסיס הפעילות העסקית בשלוש השנים האחרונות</u>

בשנת 2016 הגדילה החברה את היקף פעילותה ביחס לשנה הקודמת. היקף יחה"ד בביצוע עלה מכ-1,500 יח"ד לשנה לכ-2,500 יח"ד. בשנת 2018 חל גידול בהיקפי הפעילות של תחום ההתחדשות העירונית. בשנים 2017 ו-2018 לא חלו שינויים מהותיים בהיקפי הביצוע.

(ז) <u>גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הפעילות:</u>

לדעת החברה גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הפעילות הינם:

(1) איתנות פיננסית המאפשרת השקעת ההון העצמי והשגת מימון לביצוע הפרויקטים;
(2) מוניטין ומיצוב עסקי;
(3) ביצוע פרויקטים בפריסה גיאוגרפית רחבה;
(4) הון אנושי – העסקת עובדים מקצועיים, בעלי ניסיון ונאמנות לחברה;
(5) הקפדה על איכות השירות;
(6) הקפדה על תכנון ואיכות הבניה;
(7) ניסיון רב שנים בהליך הייזום, ביצוע ושיווק;
(8) יכולת להשתלב בפרויקטים של התחדשות עירונית וזאת באמצעות יכולת איתור מתחמים ו/או מבנים פוטנציאלים, יכולת ניהול מו"מ עם דיירים וקידום הליכי תכנון.

(ח) <u>מחסומי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעילות:</u>

<u>מחסומי כניסה:</u>

(1) איתנות פיננסית המאפשרת השקעת ההון העצמי הנדרש וקבלת מימון פיננסי לביצוע הפרויקטים בתנאים נוחים;
(2) ידע וניסיון בתכנון, ניהול, ביצוע ושיווק פרויקטים בתחום הבניה למגורים, בהתנהלות מול רשויות התכנון ועמידה בדרישות הרישוי;
(3) יכולת איתור מתחמים מתאימים לביצוע פרויקטים.

<u>מחסומי יציאה:</u>

(1) פרויקטים ארוכי טווח;
(2) אחריות לרוכשי הדירות;
(3) יכולת פירעון התחייבויות.

[25] למעט פרויקט "דמרי לגאסי" בממילא ירושלים. לפרטים נוספים ראה סעיף 4.1.7 להלן.

(ט) <u>שינויי חקיקה בעלי השפעה ייחודית על תחום הפעילות</u>

ענף הבניה בכלל, ותחום הבניה למגורים בפרט, מושפעים, בין היתר, מגורמים ייחודיים התלויים במדיניות הממשלה, מדיניות שיווק קרקעות שבבעלות רשות מקרקעי ישראל, עידוד ותמריץ ממשלתי לרוכשי ומוכרי דירות באזורים שונים בארץ וקצב אישור הליכי תכנון ורישוי של פרויקטים על-ידי הגורמים השלטוניים המוסמכים. כמו כן, למדיניות עיריות בנושא פרויקטים של התחדשות עירונית יכולה להיות השפעה ניכרת על מידת ההיתכנות של ביצוע פרויקטים באותם ערים (לדוגמא אישור תכנית הרובעים בתל-אביב). לפירוט אודות צעדי הממשלה ושינויי חקיקה במסגרת המאמץ לבלימת עליות המחירים בשוק הנדל"ן, ראו סעיף 3.3.1 לעיל. כמו כן, חלים על ענף הבניה חוקים ותקנות שונים המסדירים את פעילותו וכוללים, בין היתר, חוקי תכנון ובניה והתחדשות עירונית, חוקים החלים על מערכת היחסים החוזית בין הקבלן לרוכשי דירות, לרבות מנגנונים להבטחת כספי רוכשי הדירות, אחריות לאיכות הבניה ועמידה בתקנים רלבנטיים, הוראות בנק ישראל לבנקים והוראות הממונה על רשות שוק ההון ביטוח וחיסכון במשרד האוצר לחברות הביטוח לגבי מימון פרויקטים בתחום הנדל"ן ומגבלות לגבי שיעורי מימון של רוכשי הדירות. בנוסף, חלק מכוח האדם המועסק על-ידי קבלני החברה מבוסס על עובדים זרים ועובדים מאזורי יהודה ושומרון. ההיצע הקיים של עובדים אלו מושפע משינויים במדיניות הממשלה ומאילוצי ביטחון (לפירוט אודות מחסור כוח האדם לבניה ראו סעיף 3.3.4 לעיל). היקף הפיקוח והמעורבות הרבה שיש לגורמים שלטוניים בתחום הפעילות ואופן התנהלותם, כמתואר לעיל, מגדילים את מורכבות פעילות החברה ובכלל זה הוצאתם לפועל של פרויקטים, כך שבפועל טווח הזמנים הנדרש לייזום וביצוע פרויקטים מתארך, ובמספר לא מבוטל של מקרים מגיע לכדי מספר שנים. כמו כן, עלויות ביצוע הפרויקטים והתקורות בגינם מאמירות ברבות השנים ולאור הגידול במשך חיי הפרויקט, כך שזה משפיע על שיעורי הרווחיות.

לפרטים אודות מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים נוספים החלים על החברה ראו סעיף 4.1.9 להלן.

(י) <u>השלכות מס ייחודיות במסגרת תחום הפעילות</u>

עד לפני מספר שנים היה קיים גידול בקרב קהל רוכשי הדירות למטרת השקעה. כחלק מפועלו בניסיון למתן את עליית מחירי הדיור, פעל משרד האוצר, בין היתר לריסון הביקושים מצד פלח אוכלוסיית המשקיעים, באמצעות הכבדת מס הרכישה כמפורט בסעיף 3.3.2 לעיל וכן הפחתת מס השבח בגין אותן דירות. כך, ברבעון השלישי של שנת 2018 נרשמה ירידה חדה של 35% במספר הדירות שנרכשו על ידי משקיעים בהשוואה לרבעון המקביל אשתקד. בכך לראשונה לפחות מאז תחילת העשור הקודם, לא חצו רכישות המשקיעים את הרמה של שלושת אלפים דירות ברבעון. משקלם מסך העסקאות הוסיף לרדת אל רמת שפל של 13%, כאמור בסעיף 4.1 לעיל.

לפרטים אודות השלכות מס בתחום הנדל"ן למגורים, ראו באורים 2 כד ו-24 לדוחות הכספיים.

4.1.2. <u>מידע כספי על תחום הפעילות</u>

להלן נתונים תמציתיים מתוך דוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה לגבי תחום הפעילות של יזום ובניה למגורים בישראל (באלפי ש"ח). הסכומים בטבלה שלהלן כוללים סכומים המיוחסים לפעילויות אחרות שאינן כלולות בתחומי הפעילות ואשר מסווגות להגדרת "אחרים" (לפרטים נוספים ראו באור 38 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2018):

פרמטר	לשנה שנסתיימה ביום		
	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016
	אלפי ש"ח		
הכנסות תחום הפעילות (מאוחד)	1,004,388	885,442	604,175
רווחי תחום הפעילות (מאוחד)	244,020	161,880	62,488
סך נכסי תחום הפעילות במאזן (מאוחד)	2,324,065	2,682,459	2,542,225

נכון ליום 31.12.2018 לחברה פרויקטים בארץ בשלבי ביצוע ותכנון, עתודות קרקע, פרויקטים מותלים ופרויקטים בהתחדשות עירונית בהיקף כולל של כ-14,617 יח"ד, לפי הפילוח דלקמן:

סוג פרויקט	מס' יח"ד לפי תב"ע בתוקף		מס' יח"ד נוספות בתכנון		סך כל יח"ד	
	סה"כ	חלק החברה	סה"כ	חלק החברה ביחידות הנוספות	סה"כ	סה"כ חלק החברה
פרויקטים בהקמה[1]	2,354	1,980	-	-	2,354	1,980
פרויקטים בתכנון[2]	781	781	47	47	828	828
עתודות קרקע[3]	3,444	2,716	4,881	4,369	8,325	7,085
פרויקטים מותלים[4]	300	300	24	24	324	324
יח"ד התחדשות עירונית פינוי בינוי[5]	1,407	960	3,440	3,440	4,847	4,400
סה"כ יח"ד כולל "התחדשות עירונית"	**8,286**	**6,737**	**8,392**	**7,880**	**16,678**	**14,617**

(1) "**פרויקטים בהקמה**" – פרויקט אשר הקמתו החלה לפני תום שנת הדיווח ואין מניעה להמשיך ברציפות בהקמתו וכן הקמת הפרויקט לא נסתיימה עד היום האחרון של שנת הדיווח.

(2) "**פרויקטים בתכנון**" – פרויקטים שבנייתם טרם החלה ביום האחרון של שנת הדיווח, ואשר להערכת הנהלת החברה בניתם צפויה להתחיל בשנה העוקבת לשנת הדיווח או שהתקבל לגביהם היתר בניה. המידע לגבי מועד תחילת הביצוע הנו מידע צופה פני עתיד ועלול שלא להתממש, הואיל והוא תלוי בין היתר בקבלת אישורים מצדדים שלישים שאינם בשליטת החברה וכן עקב גורמי הסיכון המפורטים בסעיף 4.1.13 להלן.

(3) "**עתודות קרקע**" – קרקע המוצגת כמלאי או מלאי מקרקעין, למעט קרקעות המוצגות בקטגוריית "פרויקטים בתכנון".

(4) "**פרויקטים מותלים**" – פרויקטים אשר ההתקשרות לגבי רכישת הקרקע מותנית בתנאים מתלים שטרם התקיימו.

(5) יח"ד בפרויקטים של "פינוי בינוי". מס' יחה"ד המוצגות כולל יח"ד לפינוי- 343 יח"ד בפרויקטים עם תב"ע בתוקף ו- 792 יח"ד בתוקף . להסבר בדבר פרויקטים מסוג "פינוי בינוי" ראו סעיף 4.1.6 להלן.
החברה מקדמת גם פרויקטים של "תמ"א 38". למידע נוסף בדבר פרויקטים מסוג "תמ"א 38" ראו סעיף 4.1.6 להלן.

לפרטים נוספים בדבר הפרויקטים הנכללים בטבלה לעיל ראו סעיף 4.1.5 להלן.

נתונים מצרפיים

פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הסתיימה במלואה ליום האחרון של שנת 2018		
מספר חודשים שחלפו ממועד סיום הבנייה	יתרת מלאי בספרים המתייחסת לפרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הסתיימה במלואה (במונחי עלות) (באלפי ש"ח)	גיול מלאי יח"ד בפרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הסתיימה במלואה (במונחי מספר יח"ד)
0-6	6,109	7
6-12	31,167	28
12-18	7,709	9
18-24	18,653	10
מעל 24	21,921	14
סך הכל	[1] 85,559	68
רווח גולמי צפוי	47,003	
מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו מסוף תקופת הדיווח ועד ליום 28/02/2019	5	

(1) בנוסף לעלות המוצגת, ישנם שטחי מסחר המהווים חלק מפרויקטים למגורים, המשלבים מסחר בהיקף נמוך והמסווגים בסעיף מלאי דירות בדו"ח הכספי ומסתכמים לסך של 11,820 אש"ח.

פרויקטים בהקמה ליום האחרון של שנת 2018	
מספר יח"ד כולל בפרויקטים בהקמה	2,354
מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו בתקופה השוטפת בקשר עם פרויקטים בהקמה	339
מספר יח"ד שטרם נחתמו לגביהן הסכמי מכירה מחייבים בפרויקטים בהקמה	1,369
מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו מסוף תקופת הדיווח ועד ליום 28/02/2019 (לגבי פרויקטים בהקמה)	55
יתרת מלאי בספרים המתייחסת לפרויקטים בהקמה (במונחי עלות) – אלפי ש"ח[1]	1,010,941
רווח גולמי צפוי כולל מפרויקטים בהקמה – אלפי ש"ח[2]	907,524
רווח גולמי שהוכר מפרויקטים בהקמה – אלפי ש"ח	208,433
רווח גולמי שטרם הוכר מפרויקטים בהקמה – אלפי ש"ח	699,091

(1) עלויות שהושקעו בניכוי עלויות שהוכרו ברווח והפסד.
(2) המידע ביחס לרווח הגולמי שטרם הוכר מתבסס על הנחות, תחזיות ו/או תכניות עבודה של החברה, אשר אין וודאות כי יתממשו במלואם. הרווח הגולמי בפועל עלול להיות שונה מהמידע המוצג בטבלה, אם תחזיות החברה או תכניות העבודה שלה כאמור לא תתממשנה, כולן או חלקן, בין היתר, עקב גורמי הסיכון האמורים בסעיף 4.1.12 להלן.

4.1.3. <u>צבר הכנסות ומקדמות</u>

להלן פירוט ההכנסות באלפי ש"ח, מדירות שנמכרו על ידי החברה עד ליום 31 בדצמבר 2018 וטרם נזקפו לדוח רווח והפסד בחתך של רבעונים לשנה הקרובה ובחתך של שנים לתקופות שלאחר מכן.

		הכנסות שיוכרו בגין חוזי מכירה מחייבים	יתרות ותשלומים הצפויים להתקבל בגין חוזי מכירה מחייבים
		באלפי ש"ח	
שנת 2019	רבעון 1	145,667	98,491
	רבעון 2	111,232	87,838
	רבעון 3	88,259	109,097
	רבעון 4	45,493	89,130
שנת 2020		75,795	119,161
שנת 2021		24,074	18,537
שנת 2022		7,599	12,719
סה"כ		498,120	534,974

נכון ליום 31 בדצמבר 2017 עמד צבר ההזמנות של החברה אשר עתיד היה להיות מוכר כהכנסה בשנת 2018 על סך של כ-430 מיליון ש"ח. הכנסות החברה בשנת 2018 עמדו על סך של 1,027 מיליון ש"ח (כולל מיחידות דיור שנמכרו בתקופת הדוח ולא נכללו בצבר ליום 31 לדצמבר 2017 ומכירת קרקע בסך של כ- 144 מיליון ש"ח).

הנתונים בטבלה הנ"ל מהווים מידע צופה פני עתיד המבוסס על הנחות, הערכות, אומדנים ותכניות החברה נכון למועד הדו"ח ואין כל ודאות בהתממשותו, זאת בין היתר, לאור קצב בניית הפרויקטים והשלמתם, עקב השפעתם האפשרית של גורמי סיכון המפורטים בסעיף 4.1.12 לדוח זה. יובהר כי אי ודאות זו מתחזקת נוכח העובדה שממועד כניסתו לתוקף של תקן IFRS 15 הכנסות תוכרנה לפי התקן הנ"ל, כך שעל החברה לאמוד גם את שיעור הביצוע הצפוי של הפרויקט בכל נקודת זמן לגביה ניתנים נתונים בצבר.

4.1.4. ספקים וקבלני משנה

זיהוי הספק/קבלן המשנה	האם צד קשור [כן/לא]	היקף רכישות מהספק בתקופת הדיווח באלפי ש"ח	משקל הספק מכלל רכישות התאגיד המדווח (%)	תלות מיוחדת בספק [כן/לא]	ציון עניינים נוספים
אחים ז. בשארה (קבלן משנה)	לא	90,943	16%	לא	

יצוין כי למרות שמשקל הקבלן מכלל רכישות החברה הינו משמעותי, אין לחברה תלות בקבלן זה, שכן החברה הינה הקבלן הראשי בפרויקטים אותם היא מקימה ובדרך כלל היא זו אשר מספקת את הציוד והחומרים הנדרשים להקמתם. עם זאת, הפסקת עבודתו של הקבלן בו זמנית במספר אתרים עלולה לגרום להארכת משך ביצוע הפרויקט וכתוצאה מכך להשפיע על התוצאות הכספיות של הפרויקט. כפי שצוין לעיל, בשנים האחרונות מספר חברות קבלנות בניה קרסו ונכנסו להקפאת הליכים או נמכרו, דבר שעלול להקשות במציאת קבלנים חלופיים במקרה של הפסקת עבודת הקבלנים הקיימים.

4.1.5. <u>פרויקטים שאינם מהותיים מאוד</u>

(א) <u>נתונים בדבר פרויקטים שהקמתם נסתיימה:</u>

המידע המפורט בטבלאות שלהלן ביחס לסך ההכנסות הצפויות, ההוצאות הצפויות, הרווח הגולמי שטרם הוכר ושיעורו וכן העודפים הצפויים מתבססים על הנחות, תחזיות ו/או תכניות עבודה של החברה, אשר אין וודאות כי יתממשו במלואם. בהקשר זה יובהר עוד כי הערכת ההכנסות הצפויות מבוססת על מחירי המכירה באותו הפרויקט, וכי הערכת ההוצאות הצפויות מבוססת בין היתר על הסכמים חתומים ותחשיבים כלכליים שערכה החברה. ההכנסות הצפויות, העלויות הצפויות, הרווח הגולמי הצפוי בפרויקט ושיעורו בפועל עלולים להיות שונים מהמידע המפורט בטבלה, אם תחזיות החברה או תכניות העבודה שלה כאמור לא תתממשנה, כולן או חלקן, בין היתר, עקב גורמי הסיכון האמורים בסעיף 4.1.12 להלן.

פרויקטים שאינם מהותיים מאוד שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הושלמה במלואה ליום האחרון של שנת 2018 – נתונים באלפי ש"ח																	
שם	מיקום פרויקט	מועד רכישת הקרקע	מועד תחילת הבנייה	מועד סיום בנייה	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט (%)	יח"ד שטרם נמכרו נכון ליום 31.12.2018	מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו בפרויקט, לפי תקופות					הכנסות צפויות מדירות במלאי	עלות המלאי המיוחסת ליח"ד שטרם נמכרו ליום 31.12.2018 [1]	מ"ר ממוצע ליח"ד שנותרו במלאי	רווח גולמי צפוי מדירות במלאי שטרם נמכרו	שיעור רווח גולמי צפוי על דירות במלאי שטרם נמכרו	יתרת עודפים צפויה בסיום הפרויקט [2]
							מתום התקופה ועד סמוך ליום 28.2.2019	רבעון 4 לשנת 2018	רבעון 3 לשנת 2018	רבעון 2 לשנת 2018	רבעון 1 לשנת 2018						
דמרי בחריש 1	חריש	2013	2014	2016	100%	1	-	1	-	-	-	889	605	104	284	32%	723
דמרי בחריש 2 א	חריש	2013	2015	2018	100%	9	-	-	-	-	-	9,714	6,466	109	3,248	33%	10,868
קדמת דמרי א	נתניה	2010	2016	2018	100%	5	1	4	3	5	5	8,701	7,301	145	1,400	16%	15,295
קדמת דמרי ב	נתניה	2010	2015	2018	100%	6	-	-	2	4	5	12,290	11,216	161	1,074	9%	13,017
עיר ימים מגרש 1014	נתניה	2011	2012	2015	100%	2	-	-	-	-	1	7,702	5,211	194	2,491	32%	7,152
עיר ימים מגרש 1003	נתניה	2008	2011	2017	100%	11	-	2	5	2	5	44,187	25,762	177	18,425	42%	48,033
מרינה 16	אשדוד	2001	2004	2006	100%	2	-	-	-	-	-	3,000	1,373	151	1,627	54%	3,000
המגדל אשדוד	אשדוד	1996	1996	2000	100%	1	-	-	-	-	-	3,083	881	293	2,202	71%	3,083
דמרי בברנע	אשקלון	2014	2016	2018	100%	15	2	8	3	4	7	21,113	12,936	124	8,177	39%	25,408
אופקים מגרש 154	אופקים	2013	2016	2018	100%	7	1	1	1	1	1	8,703	6,109	134	2,594	30%	7,896
אופקים מגרש 192	אופקים	2013	2016	2018	100%	2	-	-	-	-	1	2,402	957	134	1,445	60%	2,659
סוקולוב	באר שבע	2008	2011	2014	100%	2	1	-	-	-	-	3,231	2,055	218	1,176	36%	3,167
מגדלי דניאל	באר שבע	1995	1996	1998	100%	1	-	-	-	-	-	650	429	105	221	34%	650
דמרי מגדל רגר	באר שבע	2011	2014	2017	100%	4	-	2	1	1	1	6,897	4,258	143	2,639	38%	7,619
סה"כ						**68**	**5**	**18**	**15**	**17**	**26**	**132,562**	**85,559**		**47,003**		**148,570**

(1) בנוסף לפרויקטים המופיעים בטבלה, ישנם מספר שטחים מסחריים המהווים חלק מפרויקטים למגורים המשלבים מסחר בהיקף נמוך, המסווגים בסעיף מלאי דירות בדוח הכספי המסתכמים לעלות בסך של כ- 11,820 אלפי ש"ח.

(2) יתרת העודפים כוללת הכנסות צפויות מדירות שנמכרו וטרם נמסרו בסך של 26,745 אלפי ש"ח.

פרויקטים שאינם מהותיים מאוד שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הושלמה במלואה ליום האחרון של שנת 2018 – נתונים נוספים						
שם	מחיר המכירה הממוצע למ"ר בחוזים באלפי ש"ח שנחתמו בפרויקט (בכל תקופה), ללא מע"מ					מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב צפי ההכנסות של המלאי הבלתי מכור (באלפי ש"ח)
	מתום התקופה ועד סמוך למועד הדוח	רבעון 4 לשנת 2018	רבעון 3 לשנת 2018	רבעון 2 לשנת 2018	רבעון 1 לשנת 2018	
דמרי בחריש 1	-	10	-	-	-	9
דמרי בחריש 2 א	-	-	-	-	-	10
קדמת דמרי א	12	12	12	12	13	12
קדמת דמרי ב	-	-	12	12	12	13
עיר ימים מגרש 1014	-	-	-	-	16	20
עיר ימים מגרש 1003	-	17	18	20	21	22
מרינה 16	-	-	-	-	-	10
המגדל אשדוד	-	-	-	-	-	11
דמרי בברנע	13	12	12	12	12	11
אופקים מגרש 154	9	10	10	10	10	9
אופקים מגרש 192	-	-	-	-	9	9
סוקולוב	7	-	-	-	-	7
מגדלי דניאל	-	-	-	-	-	6
דמרי מגדל רגר	-	12	12	12	12	12

פרויקטים שאינם מהותיים מאוד שהסתיימו במהלך שנת 2018 – נתונים באלפי ש"ח													
שם	מיקום	מועד רכישת הקרקע	מועד תחילת בנייה	מועד סיום בנייה	חלק התאגיד האפקטיבי (%)	יח"ד שנמכרו	יח"ד שאוכלסו	מ"ר ממוצע ליח"ד	הכנסות שהוכרו בתקופה שוטפת	עלויות שהוכרו בתקופה שוטפת	רווח גולמי שהוכר בתקופה שוטפת	שיעור רווח גולמי בתקופה שוטפת	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) תקופה שוטפת
									נתונים באלפי ש"ח				
שדרות דמרי מגרש 503	שדרות	2014	2016	2018	100%	38	38	131	4,065	1,706	2,359	58%	12
קדמת דמרי א	נתניה	2010	2016	2017	100%	113	107	135	55,051	35,706	19,345	35%	12
קדמת דמרי ב	נתניה	2010	2015	2017	100%	66	64	137	31,114	20,240	10,874	35%	12
דמרי בברנע ג	אשקלון	2014	2016	2018	100%	48	43	123	28,173	19,397	8,776	31%	12
דמרי בחריש 2 ב	חריש	2013	2015	2018	100%	59	58	110	21,440	12,174	9,266	43%	11
אופקים מגרש 154	אופקים	2013	2016	2018	100%	25	24	126	10,439	6,425	4,014	38%	10
אופקים מגרש 192	אופקים	2013	2016	2018	100%	41	41	129	10,172	6,023	4,149	41%	9
נופי דמרי	נתיבות	2003	2016	2018	100%	52	48	120	25,699	16,196	9,503	37%	8
שדרות-דמרי ספיישל	שדרות	2013	2016	2018	100%	28	22	131	12,604	9,367	3,237	26%	8
סה"כ						**470**	**445**		**198,757**	**127,234**	**71,523**		

(ב) <u>נתונים בדבר פרויקטים בהקמה</u>

"**פרויקט בהקמה**" – פרויקט אשר הקמתו החלה לפני תום שנת הדיווח ואין מניעה להמשיך ברציפות בהקמתו וכן הקמת הפרויקט לא נסתיימה עד היום האחרון של שנת הדיווח.

בטבלאות שלהלן ייוחדו למושגים הבאים הפירושים שלהלן:

"**יתרת עודפים צפויה בסיום לרבות הון עצמי שהושקע בפרויקט**" – ההפרש שבין יתרת ההכנסות הצפויות בפרויקט לבין יתרת ההוצאות הצפויות בפרויקט, כאשר יתרת ההכנסות מחושבת לפי היתרה שיש לקבל מרוכשים בחוזים חתומים בתוספת שווי המלאי ופקדונות בפרויקט ואילו יתרת ההוצאות הצפויות בפרויקט מחושבת לפי היתרה להשלמת הפרויקט בתוספת ההלוואות.

"**שיעור השלמה כספי**"-
שיעור השלמה כספי מחושב כיחס שבין עלויות הבניה שהושקעו בפועל עד ליום 31 בדצמבר 2018 לסך תקציב הבניה של הפרויקט. תקציב בניה מהווה את סך עלויות הבניה הישירות והעקיפות. תקציב זה אינו כולל עלויות תכנון, קרקע, היטלים וכיו"ב.

מידע בדבר מועד צפוי לתחילת אכלוס הינו מידע צופה פני עתיד המבוסס על הערכות שבוצעו על ידי החברה. המועד הצפוי עלול להשתנות עקב שינויים בזמינות עובדים וחומרים לבנין וכן בעקבות הליכים סטטוטוריים שאינם בשליטת החברה.

המידע המפורט בטבלה ביחס לסך ההכנסות הצפויות, סך העלויות הצפויות, הרווח הגולמי הצפוי בפרויקט ושיעורו וכן העודפים הצפויים מתבסס על הנחות, תחזיות ו/או תכניות עבודה של החברה, אשר אין וודאות כי תממשנה במלואם. בהקשר זה יובהר עוד כי הערכת ההכנסות הצפויות מבוססת על מחירי המכירה באותו הפרויקט, וכי הערכת ההוצאות הצפויות (מלבד עלות הקרקע אשר ידועה כולה או בחלקה) מבוססת בין היתר על הסכמים חתומים ותחשיבים כלכליים שערכה החברה. ההכנסות הצפויות, העלויות הצפויות, הרווח הגולמי הצפוי בפרויקט ושיעורו בפועל עלולים להיות שונים מהמידע המפורט בטבלה, אם תחזיות החברה או תכניות העבודה שלה כאמור לא תתממשנה, כולן או חלקן, בין היתר, עקב גורמי הסיכון האמורים בסעיף 4.1.12 להלן.

פרויקטים בהקמה ליום האחרון של שנת 2018 – נתונים כלליים על הפרויקטים באלפי ש"ח																		
שם	מיקום	מועד רכישת הקרקע	מועד תחילת הבנייה	מועד סיום בנייה משוער	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט (%)	סה"כ יח"ד	מ"ר ממוצע ליח"ד	שיעור השלמה כספי / הנדסי ליום 31.12.2018	יח"ד שנחתמו לגביהן הסכמי מכירה מחייבים- במצטבר			יח"ד שטרם נמכרו ליום 31.12.2018	סה"כ הכנסות צפויות לפרויקט	סה"כ עלויות צפויות לפרויקט	רווח גולמי צפוי בפרויקט[1]	שיעור רווח גולמי צפוי	יתרת עודפים צפויה בסיום לרבות הון עצמי שהושקע בפרויקט	שיעור הון עצמי מסך היקף ההשקעה הכולל ב-%[2]
									01.01.19 -עד ליום 28.02.19	ליום 31.12.18	ליום 31.12.17							
פרויקטים לא מהותיים																		
חריש 3 שלב א	חריש	2015	2017	2019	100%	82	104	71%	3	53	8	29	83,333	63,852	19,481	23%	46,608	23%
חריש 3 שלב ב	חריש	2015	2018	2020	100%	30	104	51%	1	1	-	29	30,083	23,404	6,679	22%	16,433	23%
וילאגו מגרש 103[3]	נתניה	2010	2016	2020	100%	107	128	66%	5	64	40	43	217,280	156,617	60,663	28%	132,221	15%
וילאגו מגרש 104	נתניה	2010	2016	2019	100%	106	128	71%	4	73	67	33	197,250	154,024	43,226	22%	90,905	15%
נתניה מגרש 1016 בניין 1	נתניה	2011	2016	2019	100%	52	140	67%	4	32	18	20	136,095	105,123	30,972	23%	79,294	28%
נתניה מגרש 1016 בניין 2	נתניה	2011	2016	2020	100%	57	141	44%	-	1	-	56	148,602	115,799	32,803	22%	108,044	28%
נתניה מגרש 1016 בניין 3[3]	נתניה	2011	2016	2021	100%	61	140	26%	-	-	-	61	158,743	125,191	33,552	21%	101,389	28%
גבעתיים בניין 1[5]	גבעתיים	ל.ר	2018	2022	50%	144[5]	124	4%	1	14	-	93	165,960	115,252	50,708	31%	106,043	19%
דמרי טאוורס (סיטי מגרש 2)	אשדוד	2006	2010	2020	100%	119	132	52%	5	44	25	75	261,038	181,745	79,293	30%	168,669	20%
ברנע מגרשים 507,508	אשקלון	2013	2018	2020-2022	100%	168	123	17%	3	5	-	163	229,650	160,504	69,146	30%	104,816	23%
אשקלון מגרש 308	אשקלון	2015	2016	2019	100%	112	105	80%	5	67	38	45	126,530	83,883	42,647	34%	59,822	20%

(1) רווח גולמי בפרויקט כולל רווח שהוכר במצטבר בספרי החברה נכון ליום 31.12.18. לנתונים בדבר הרווח שהוכר ראה טבלת פרויקטים בהקמה- נתונים על עלויות והכנסות.

(2) בפרויקטים המוקמים בשלבים, בד"כ ההון העצמי בשלב הראשון מועמד ע"י החברה אולם בשלבים הבאים העמדת ההון העצמי מתבצעת באמצעות ריתוק עודפים מהשלב הראשון.

(3) וילאגו נתניה- החברה רכשה את המקרקעין (הן מגרש 103 והן מגרש 104) מחברת "אזורים". בין החברה לבין רמ"י נתגלעה מחלוקת משפטית ועובדתית בקשר למצב הזכויות שבין רמ"י לבין "אזורים", טרם רכישת המקרקעין על ידי החברה, זאת בהמשך לבקשת החברה שהוגשה לרמ"י לקבלת אורכה למועדי השלמת הבניה שקבועים בחוזה הפיתוח מול רמ"י. רמ"י מתנה את מתן האורכה בתשלום בסך כולל של 10,550 אש"ח. החברה חולקת על דרישת התשלום. לאור המחלוקת ולאור העובדה כי לא התקבל היתר בניה במועד מחמת מניעות שלא באשמת החברה, פנתה החברה להנהלת רמ"י בהתאם לסעיפים 12 ו-4 להחלטה 4226 בבקשה למתן אורכה ללא תשלום לחברה, זאת בהתבסס על טענות משפטיות ועובדתיות. לפיכך, סך זה לא נכלל בחישוב העלויות הצפויות של הפרויקט. נכון למועד הדוח טרם נתקבלה תשובה מרמ"י לפניית החברה. יחד עם זאת, החברה סיימה את הבניה, כהגדרתה בהחלטת רמ"י הנ"ל.

(4) טרם החל שיווק.

(5) פרויקט התחדשות עירונית לבניית 144 יח"ד, מתוכן 37 יח"ד אשר עתידות להמסר לבעלי הדירות ומוצגות כיח"ד מכורות ו-107 יח"ד לשיווק. למידע נוסף בדבר סטטוס הליכי תכנון בפרויקט זה, ראה סעיף 4.1.6(ו) להלן.
הכנסות ועלויות בפרוייקט זה מוצגות לפי חלק החברה (50%).

פרויקטים בהקמה ליום האחרון של שנת 2018 – נתונים כלליים על הפרויקטים באלפי ש"ח																		
שם	מיקום	מועד רכישת הקרקע	מועד תחילת הבנייה	מועד סיום בנייה משוער	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט (%)	סה"כ יח"ד	מ"ר ממוצע ליח"ד	שיעור השלמה כספי ליום 31.12.18	יח"ד שנחתמו לגביהן הסכמי מכירה מחייבים- במצטבר			יח"ד שטרם נמכרו ליום 31.12.2018	סה"כ הכנסות צפויות לפרויקט	סה"כ עלויות צפויות לפרויקט	רווח גולמי צפוי בפרויקט	שיעור רווח גולמי צפוי	יתרת עודפים צפויה בסיום לרבות הון עצמי שהושקע בפרויקט	שיעור הון עצמי מסך היקף ההשקעה הכולל ב-%
									01.01.19 -עד ליום 28.02.19	ליום 31.12.18	ליום 31.12.17							
פרויקטים לא מהותיים																		
כרמי גת בניין 3	קרית גת	2014	2018	2021	100%	116	103	14%	4	36	-	80	126,105	88,932	37,173	29%	47,020	20%
כרמי גת קוטג'ים	קרית גת	2014	2017	2019-2020	100%	72	162	65%	5	32	12	40	130,228	92,103	38,125	29%	81,256	20%
שדרות-דמרי ספיישל	שדרות	2013	2016	2019	100%	48	126	82%	-	48	36	-	50,872	37,562	13,310	26%	6,413	20%
דמרי מגרשים 703 704	נתיבות	2013	2017	2019	100%	76	119	72%	5	59	30	17	72,408	52,777	19,631	27%	37,973	20%
אופקים מגרש 168	אופקים	2015	2017	2019	100%	27	121	76%	-	19	1	8	28,092	19,271	8,821	31%	13,657	20%
אופקים מגרשים 149+185	אופקים	2013	2017	2019	100%	32	120	83%	-	27	22	5	33,516	24,187	9,329	28%	11,055	20%
קרית גנים א [6]	באר שבע	2014	2016	2020	50%	272	117	50%	5	109	98	163	163,128	130,100	33,028	20%	57,003	20%
קרית גנים ב [6,7]	באר שבע	2014	2018	2022	50%	272	117	8%	-	-	-	272	166,000	127,258	38,742	23%	67,762	לא בליווי
סה"כ						**1,953**			**50**	**684**	**395**	**1,232**	**2,524,913**	**1,857,584**	**667,329**		**1,336,383**	
פרויקטים מהותיים מאד [8]																		
ממילא שלב א'	ירושלים	2010	2013	2019 [9]	51.15%	38	212	87%	-	12	12	26	215,632	115,049	100,583	47%	104,403	23%
ממילא שלב ב'	ירושלים	2010	2013	2019 [9]	51.15%	22	136	73%	-	5	5	17	70,886	49,259	21,627	31%	34,237	23%
סה"כ ממילא	**-**					**60**			**-**	**17**	**17**	**43**	**286,518**	**164,308**	**122,210**		**138,640**	
ראש העין	ראש העין	2015	2016	2020	100%	341	122	53%	5	247	197	94	446,055	328,070	117,985	26%	146,534	10%
סה"כ פרויקטים מהותיים מאוד						**401**			**5**	**264**	**214**	**137**	**732,573**	**492,378**	**240,195**		**285,174**	
סה"כ כללי						**2,354**			**55**	**948**	**609**	**1,369**	**3,257,486**	**2,349,962**	**907,524**		**1,621,557**	

(6) העלויות וההכנסות המוצגות משקפות את חלק החברה בלבד.

(7) טרם החל שיווק. טרם נחתם הסכם ליווי.

(8) לפרטים נוספים לעניין פרויקטים מהותיים מאוד, ראו סעיף 4.1.7 להלן. הנתונים לגבי פרויקטים מהותיים מאוד צורפו לטבלה זו מטעמי נוחות.

(9) חלק מהדירות לרמת מעטפת בלבד.

פרויקטים בהקמה ליום האחרון של שנת 2018 – נתונים על הכנסות, עלויות והמחירים בפרויקט – באלפי ש"ח																
שם	הכנסות מחוזים חתומים נכון ליום האחרון של שנת הדיווח		צפי הכנסות ממלאי בלתי מכור	עלויות שהושקעו בפועל בפרויקט עד ליום 31.12.2018				יתרת עלויות צפויות	הכנסות מצטברות שהוכרו ליום 31.12.18	עלויות מצטברות שהוכרו ליום 31.12.18	רווח גולמי שהוכר ליום 31.12.18	רווח גולמי שטרם הוכר ליום 31.12.18	מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב צפי ההכנסות של המלאי הבלתי מכור	מחיר המכירה הממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בפרויקט (בכל תקופה), ללא מע"מ	
	סכומים שהתקבלו בפועל מסכום התמורה	יתרת סכומים לקבל לפי חוזים חתומים		קרקע היטלים פיתוח	בנייה	עלויות מימון שהוונו לפרויקט	אחרות	שטרם הושקעו ליום 31.12.2018						מיום 1.1.2019 עד 28.02.19	בשנה שהסתיימה ביום 31.12.2018	בשנה שהסתיימה ביום 31.12.2017
פרויקטים לא מהותיים																
חריש 3 שלב א	16,092	38,812	28,429	11,758	34,368	130	1,631	15,965	33,384	25,200	8,184	11,297	9	9	10	10
חריש 3 שלב ב	-	1,410	28,673	4,268	7,791	48	407	10,890	-	-	-	6,679	9	10	10	-
וילאגו מגרש 103	55,574	73,481	88,225	56,413	57,222	8,212	4,408	30,362	82,937	59,482	23,455	37,208	16	16	17	16
וילאגו מגרש 104	83,715	46,367	67,168	56,206	59,996	7,474	6,396	23,952	90,032	72,160	17,872	25,354	16	15	16	15
נתניה מגרש 1016 בניין 1	34,390	45,157	56,548	38,687	34,901	3,662	3,439	24,434	50,244	38,430	11,814	19,158	19	17	18	18
נתניה מגרש 1016 בניין 2	-	2,436	146,166	43,641	24,723	5,130	1,747	40,558	-	-	-	32,803	19	-	18	-
נתניה מגרש 1016 בניין 3	-	-	158,743	45,091	15,826	5,045	1,875	57,354	-	-	-	33,552	19	-	-	-
גבעתיים בניין 1 [1]	3,846	17,484	144,630	50,378	3,669	202	2,945	58,058	-	-	-	50,708	22	24	25	-
דמרי טאוורס (סיטי מגרש 2)	30,408	58,013	172,617	41,668	65,477	6,368	5,312	62,920	43,957	31,111	12,846	66,447	15	16	16	16
ברנע מגרשים 507,508	1,605	5,348	222,697	41,520	19,596	2,141	2,485	94,762	1,410	980	430	68,716	11	12	12	-
אשקלון מגרש 308	55,600	19,462	51,468	19,615	48,076	1,151	3,259	11,782	57,497	39,258	18,239	24,408	11	12	11	11
כרמי גת בניין 3	14,028	22,465	89,612	13,568	8,311	212	1,784	65,057	4,397	3,065	1,332	35,841	10	10	10	10
כרמי גת קוטג'ים	28,303	29,245	72,680	29,185	40,184	316	1,489	20,929	44,094	31,760	12,334	25,791	11	11	11	11
שדרות-דמרי ספיישל	39,043	11,829	-	3,140	25,792	(610)	1,365	7,875	36,544	26,982	9,562	3,748	-	-	9	8
דמרי מגרשים 704-703	29,450	27,354	15,604	7,064	33,816	85	1,913	9,899	36,302	26,288	10,014	9,617	7	7	8	8
אופקים מגרש 168	10,640	8,475	8,977	2,217	10,340	73	365	6,276	14,543	9,958	4,585	4,236	8	-	8	8

(1) פרויקט התחדשות עירונית לבניית 144 יח"ד, מתוכן 37 יח"ד לבעלי הדירות ו- 107 יח"ד לשיווק. למידע נוסף בדבר סטטוס הליכי תכנון בפרויקט זה, ראה סעיף 4.1.6(ו) להלן.
הכנסות ועלויות בפרויקט זה מוצגות לפי חלק החברה (50%).

פרויקטים בהקמה ליום האחרון של שנת 2018 – נתונים על הכנסות, עלויות והמחירים בפרויקט – באלפי ש"ח																
שם	הכנסות מחוזים חתומים נכון ליום האחרון של שנת הדיווח		צפי הכנסות ממלאי בלתי מכור	עלויות שהושקעו בפועל בפרויקט עד ליום 31.12.2018				יתרת עלויות צפויות	הכנסות מצטברות שהוכרו ליום 31.12.18	עלויות מצטברות שהוכרו ליום 31.12.18	רווח גולמי שהוכר ליום 31.12.18	רווח גולמי שטרם הוכר ליום 31.12.18	מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב צפי ההכנסות של המלאי הבלתי מכור	מחיר המכירה הממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בפרויקט (בכל תקופה), ללא מע"מ	
	סכומים שהתקבלו בפועל מסכום התמורה	יתרת סכומים לקבל לפי חוזים חתומים		קרקע היטלים פיתוח	בנייה	עלויות מימון שהוונו לפרויקט	אחרות	שטרם הושקעו ליום 31.12.2018						מיום 1.1.2019 עד 28.02.19	בשנה שהסתיימה ביום 31.12.2018	בשנה שהסתיימה ביום 31.12.2017
פרויקטים לא מהותיים																
אופקים מגרשים 185+149	22,613	5,236	5,667	2,062	15,770	66	1,167	5,122	22,030	16,138	5,892	3,437	8	-	9	8
קרית גנים א	36,184	24,873	102,071	26,309	29,267	504	2,941	71,079	24,561	20,155	4,406	28,622	10	10	10	11
קרית גנים ב [2]	-	-	166,000	23,550	3,864	714	892	98,238	-	-	-	38,742	10	-	-	-
סה"כ	**461,491**	**437,447**	**1,625,975**	**516,340**	**538,989**	**40,923**	**45,820**	**715,512**	**541,932**	**400,967**	**140,965**	**526,364**				
פרויקטים מהותיים מאד [3]																
ממילא שלב א'	38,786	10,633	166,213	61,886	33,797	8,866	2,022	8,478	48,436	27,499	20,937	79,646	51	-	-	49
ממילא שלב ב'	3,621	9,690	57,575	21,735	13,352	4,420	1,139	8,613	12,384	6,915	5,469	16,158	47	-	-	47
סה"כ ממילא	**42,407**	**20,323**	**223,788**	**83,621**	**47,149**	**13,286**	**3,161**	**17,091**	**60,820**	**34,414**	**26,406**	**95,804**				
ראש העין	194,411	92,882	158,762	93,792	115,602	3,215	8,871	106,590	149,053	107,991	41,062	76,923	13	13	11	9
סה"כ פרויקטים מהותיים מאוד	**236,818**	**113,205**	**382,550**	**177,413**	**162,751**	**16,501**	**12,032**	**123,681**	**209,873**	**142,405**	**67,468**	**172,727**				
סה"כ כללי	**698,309**	**550,652**	**2,008,525**	**693,753**	**701,740**	**57,424**	**57,852**	**839,193**	**751,805**	**543,372**	**208,433**	**699,091**				

(2) טרם החל שיווק.

(3) לפרטים נוספים לעניין פרויקטים מהותיים מאוד, ראו סעיף 4.1.7 להלן. הנתונים לגבי פרויקטים מהותיים מאוד צורפו לטבלה זו מטעמי נוחות.

(ג) נתונים בדבר פרויקטים בתכנון

"**פרויקט בתכנון**" – פרויקט שבנייתו טרם החלה ביום האחרון של שנת הדיווח, ואשר להערכת הנהלת החברה בנייתו צפויה להתחיל בשנה העוקבת לשנת הדיווח או שהתקבל לגביו היתר בניה.

בטבלאות שלהלן ייוחדו למושגים הבאים הפירושים שלהלן:

"מ"ר ממוצע ליח"ד"
מ"ר ממוצע ליח"ד מחושב לפי השטח הנקוב במפרט המכר.

"סה"כ עלויות צפויות בפרויקט,סה"כ הכנסות שטרם הוכרו"
הסכומים מיוחסים להיקף היחידות במצב תכנוני מתוכנן.

מידע בדבר מועד סיום בניה משוער בפרויקט הינו מידע צופה פני עתיד המבוסס על הערכות שבוצעו על ידי החברה. המועד הצפוי עלול להשתנות עקב שינויים בזמינות עובדים וחומרים לבנין וכן בעקבות הליכים סטטוטוריים שאינם בשליטת החברה.

המידע המפורט בטבלאות ביחס לסך ההכנסות שטרם הוכרו, סך העלויות הצפויות, הרווח הגולמי הצפוי בפרויקט ושיעורו מתבסס על הנחות, תחזיות ו/או תכניות עבודה של החברה, אשר אין וודאות כי תתממשנה במלואם. בהקשר זה יובהר עוד כי הערכת ההכנסות הצפויות מבוססת על מחירי המכירה הצפויים באותו פרויקט, וכי הערכת ההוצאות הצפויות מבוססת בין היתר על הסכמים חתומים ותחשיבים כלכליים שערכה החברה. ההכנסות הצפויות, העלויות הצפויות, הרווח הגולמי הצפוי בפרויקט ושיעורו בפועל עלולים להיות שונים מהמידע המפורט בטבלה, אם תחזיות החברה או תכניות העבודה שלה כאמור לא תתממשנה, כולן או חלקן, בין היתר, עקב גורמי הסיכון האמורים בסעיף 4.1.12 להלן.

פרויקטים שאינם מהותיים מאוד בתכנון – נתונים כלליים על הפרויקטים – באלפי ש"ח										
שם	מיקום הפרויקט	מועד רכישת הקרקע	עלות נוכחית בספרים	מועד תחילת בניה מתוכנן בפרויקט	מועד סיום בניה משוער בפרויקט	האם הושג מימון/ליווי בנקאי לפרויקט	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט (%)	יח"ד בפרויקט			
								מצב תכנוני נוכחי		מצב תכנוני מתוכנן	
								יח"ד	מ"ר ממוצע ליח"ד	יח"ד	מ"ר ממוצע ליח"ד
פינוי בינוי הרב שאולי שלב א [1]	אשדוד	ל.ר	-	2019	2024	-	100%	171	125	171	125
כרמי גת בנינים 2+1	קרית גת	2014	11,185	2019	2022	מימון קרקע	100%	88	104	88	104
מחיר למשתכן- שער העיר נווה שרון	נתיבות	2018	21,440	2019	2022	-	100%	280	122	312	109
חריש 3	חריש	2015	27,419	2019	2022	ליווי בנקאי	100%	140	104	140	104
אפיקי דמרי צמודי קרקע	אופקים	2003	9,611	2019	2021	מימון קרקע	100%	48	150	48	150
אפיקי דמרי בניה רוויה	אופקים	2003	4,091	2019	2021	מימון קרקע	100%	54	109	69	109
סה"כ			73,746					781		828	

(1) הפרויקט הוא לבניית 171 יח"ד, מתוכן 56 יח"ד לבעלי הדירות ו- 115 יח"ד לשיווק.

פרויקטים שאינם מהותיים מאוד בתכנון – נתונים על ההכנסות, העלויות והמחירים בפרוייקט – באלפי ש"ח													
שם	מחיר המכירה הממוצע למ"ר בחוזים מוקדמים שנחתמו בפרויקט (בכל התקופה), ללא מע"מ לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2018	חוזים חתומים (ככל שנחתמו חוזי מכירה מחייבים) ליום 31.12.18			מלאי שטרם נחתמו לגביו חוזי מכירה מחייבים		סה"כ ההכנסות שטרם הוכרו	עלויות שהושקעו בפרויקט עד ליום 31.12.2018			סה"כ יתרת עלויות צפויות שטרם הושקעו	סה"כ עלויות צפויות בפרויקט	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	סה"כ שיעור רווח גולמי צפוי (%)
		מספר חוזים מוקדמים חתומים	הכנסות מחוזים חתומים מוקדמים שטרם הוכרו		צפי הכנסות מהמלאי הבלתי מכור	מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב צפי ההכנסות של המלאי הבלתי מכור		קרקע, היטלים פיתוח	עלויות מימון שהוונו לפרויקט	תכנון ואחרות			
			מקדמות שנתקבלו	יתרת סכומים לקבל לפי חוזים									
פינוי בינוי הרב שאולי שלב א [1]	-	-	-	-	213,780	13	[2] 213,780	-	-	-	195,406	195,406	18,374	9%
כרמי גת בנינים 1+2	-	-	-	-	89,710	10	89,710	9,896	789	500	52,912	64,097	25,613	29%
מחיר למשתכן- שער העיר נווה שרון	-	-	-	-	248,581	[3] 7	248,581	20,435	149	857	197,220	218,661	29,920	12%
חריש 3	-	-	-	-	141,894	10	141,894	20,131	402	6,887	82,362	109,781	32,113	23%
אפיקי דמרי צמודי קרקע	-	-	-	-	63,672	9	63,672	9,600	-	11	41,410	51,021	12,651	20%
אפיקי דמרי בניה רוויה	-	-	-	-	65,054	8	65,054	3,692	-	399	45,878	49,968	15,085	23%
סה"כ	**-**	**-**	**-**	**-**	**822,691**		**822,691**	**63,754**	**1,340**	**8,654**	**615,188**	**688,934**	**133,756**	

(1) בפרויקט מתוכננות 684 יח"ד- 4 בניינים של 171 יח"ד כל אחד, מתוכן 152 יח"ד לבעלי דירות ו- 532 יח"ד לשיווק. הנתונים המוצגים בטבלה הם של הבניין הראשון, אשר בו צפויה החברה לבנות 171 יח"ד, מתוכן 56 יח"ד לבעלי הדירות ו-115 יח"ד לשיווק. בבניין הראשון תימסרנה 56 יח"ד לבעלי הדירות, יותר מאשר חלקו היחסי של הבנין בפרויקט, אשר עומד על 38 יח"ד, קרי: 18 יח"ד נוספות. כתוצאה מכך, שיעור רווחיות הבניין ירד, שכן משווקות פחות יח"ד בבניין, וכן עלויות בניית הדירות עבור בעלי הדירות, קרי עלויות הקרקע, יוחסו לבנין זה. להערכת החברה, לו היו נמסרות בבניין הראשון 38 יח"ד לבעלי הדירות, כפי חלקו היחסי בפרויקט, שיעור הרווחיות היה גדל לכ-17%. זאת ועוד, עלויות הפרויקט חושבו על בסיס אומדן להיטלי השבחה שהחברה תשלם בסך של כ- 2 מיליון ש"ח לבנין הראשון, ללא מטלות ציבוריות נוספות, שלגישת החברה חובת ביצוען חלה על הרשות המקומית. החברה מנהלת מו"מ עם הרשות המקומית ביחס לנושאים אלו. היה והחברה תידרש לבצע מטלות ציבוריות ו/או אם יוטלו על החברה היטלי השבחה גבוהים מהערכתה, יפחת שיעור הרווחיות בפרויקט.

(2) הכנסות צפויות מיוחסות לתמורה הצפויה ממכירת 115 יח"ד שתשווקנה בפרויקט.

(3) הנתון המוצג מתייחס למחיר ממוצע למ"ר לדירות "מחיר למשתכן". מחיר ממוצע למ"ר לדירות לשיווק בשוק החופשי הינו 8 אש"ח.

ניתוח רגישות

	ניתוח רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר בשל שינויים במחיר המכירה				
		השפעת עליה של 10% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 5% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	סך הכל רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת ירידה של 5% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	השפעת ירידה של 10% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר
פרויקטים שהקמתם הושלמה ומכירתם טרם הושלמה במלואה- לפי ערים	חריש	39%	37%	33%	30%	26%
	נתניה	39%	36%	33%	30%	26%
	אשדוד	66%	65%	63%	61%	59%
	אשקלון	44%	42%	39%	36%	32%
	אופקים	42%	39%	36%	33%	29%
	באר שבע	43%	40%	37%	34%	30%
פרויקטים בהקמה	חריש 3 שלב א	26%	25%	23%	22%	21%
	חריש 3 שלב ב	29%	26%	22%	18%	14%
	וילאגו מגרש 103	31%	29%	28%	26%	25%
	וילאגו מגרש 104	24%	23%	22%	21%	19%
	נתניה מגרש 1016 בניין 1	26%	24%	23%	21%	19%
	נתניה מגרש 1016 בניין 2	29%	26%	22%	18%	14%
	נתניה מגרש 1016 בניין 3	28%	25%	21%	17%	12%
	גבעתיים בניין 1	36%	33%	31%	27%	24%
	דמרי טאוורס (סיטי מגרש 2)	35%	33%	30%	28%	25%
	ברנע מגרשים 507,508	36%	33%	30%	27%	23%
	אשקלון מגרש 308	36%	35%	34%	32%	31%
	כרמי גת בניין 3	34%	32%	29%	27%	24%
	כרמי גת קוטג'ים	33%	31%	29%	27%	25%
	שדרות-דמרי ספיישל	26%	26%	26%	26%	26%
	דמרי מגרשים 703-704	29%	28%	27%	26%	26%
	אופקים מגרש 168	34%	32%	31%	30%	29%

ניתוח רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר בשל שינויים במחיר המכירה						
		השפעת עליה של 10% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 5% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	סך הכל רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת ירידה של 5% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	השפעת ירידה של 10% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר
	אופקים מגרשים 185+149	29%	28%	28%	27%	27%
	קרית גנים א	26%	24%	20%	19%	16%
	קרית גנים ב	30%	27%	23%	19%	15%
	ממילא	47%	45%	43%	40%	38%
	ראש העין	29%	28%	26%	25%	24%

		ניתוח רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר בשל שינויים בתשומות הבנייה				
		השפעת עליה של 10% בתשומות הבנייה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 5% בתשומות הבנייה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	סך הכל רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת ירידה של 5% בתשומות הבנייה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	השפעת ירידה של 10% בתשומות הבנייה על הרווח הגולמי שטרם הוכר
פרויקטים בהקמה	חריש 3 שלב א	22%	23%	23%	24%	25%
	חריש 3 שלב ב	19%	21%	22%	24%	26%
	וילאגו מגרש 103	27%	27%	28%	29%	29%
	וילאגו מגרש 104	21%	21%	22%	22%	23%
	נתניה מגרש 1016 בניין 1	21%	22%	23%	23%	24%
	נתניה מגרש 1016 בניין 2	20%	21%	22%	23%	24%
	נתניה מגרש 1016 בניין 3	18%	20%	21%	23%	24%
	גבעתיים בניין 1	26%	28%	31%	33%	35%
	דמרי טאוורס (סיטי מגרש 2)	28%	29%	30%	31%	33%
	ברנע מגרשים 507,508	26%	28%	30%	32%	34%
	אשקלון מגרש 308	33%	33%	34%	34%	35%
	כרמי גת בניין 3	25%	27%	29%	32%	34%
	כרמי גת קוטג'ים	28%	29%	29%	30%	31%
	שדרות-דמרי ספיישל	25%	25%	26%	27%	28%
	דמרי מגרשים 704-703	26%	26%	27%	28%	28%
	אופקים מגרש 168	29%	30%	31%	32%	33%
	אופקים מגרשים 185+149	26%	27%	28%	29%	29%
	קרית גנים א	22%	21%	20%	19%	18%
	קרית גנים ב	24%	23%	23%	23%	23%
	ממילא	42%	42%	43%	43%	43%
	ראש העין	24%	25%	26%	27%	28%

(ד) <u>עתודות קרקע</u>

<u>נתונים בדבר עתודות קרקע</u>

"**עתודת קרקע**" – קרקע המוצגת כמלאי מקרקעין, למעט קרקע המוצגת בקטגוריית "פרויקטים בתכנון".

בנוסף לפרויקטים שהחברה מבצעת ומתכננת, מחזיקה החברה בעתודת קרקעות.
החברה מבהירה כי המידע הנכלל בטבלת עתודות הקרקע ביחס למצב המתוכנן (מספר היחידות המתוכנן, מ"ר ממוצע ליח"ד) מהווה מידע צופה פני עתיד, באשר הינו מבוסס, בין היתר, על הנחות שונות, ביניהן: האם התכניות שהגישה ו/או תגיש החברה תאושרנה ותקבלנה תוקף, מבלי שיחול שינוי מהותי בכמות יחידות הדיור שניתן יהיה לבנות במקרקעין וכיו"ב.
מובהר, כי במקרה בו יחול שינוי מהותי בגורמים דלעיל, ייתכן שינוי במספר היחידות ואף בהחלטתה של החברה להקים את הפרויקט באופן ובמתכונת שצפתה.

עתודות קרקע – נתונים כלליים על הפרויקטים – אלפי ש"ח													
שם	מיקום	מועד רכישה	עלויות הקשורות בעתודת הקרקע, ליום האחרון של שנת הדיווח					חלק התאגיד האפקטיבי ב-%	שטח מגרש	זכויות בנייה			
			עלות מקורית (א)	עלויות מימון שהוונו לקרקע (ב)	עלויות תכנון ואחרות (ג)	ירידת ערך שנרשמו במצטבר (ד)	עלות נוכחית בספרים ליום 31.12.2018 (א)+(ב)+(ג)+(ד)			במצב תכנוני נוכחי (מפולח לפי שימושים)		מצב תכנוני מבוקש/מתוכנן (מפולח לפי שימושים)	
										יח"ד / יעוד אחר	מ"ר ממוצע ליח"ד/ יעוד אחר	יח"ד / יעוד אחר	מ"ר ממוצע ליח"ד/ יעוד אחר
מע"ר ב' [1]	אשדוד	01/2005	29,700	14,583	1,300	-	45,583	100%	-	135	לא ניתן להעריך	135	לא ניתן להעריך

סטטוס הליכי תכנון
ראה פירוט בהערת שוליים [1]

(1) רכישת המקרקעין – בחודש ינואר 2005 רכשה החברה, בחלקים שווים יחד עם חברת מנור א.ד. בניין והשקעות בע"מ (להלן: "**השותף**"), מחברת קי.בי.עי. קבוצת בוני ערים בישראל את זכויותיה להירשם כבעלים של 69.27% בלתי מסוימים במגרשים שצוינו בהסכם (רמ"י הינה הזכאית להרשם כבעלים של יתר החלקים הבלתי מסוימים במקרקעין הנ"ל) (להלן: "**ההסכם הראשון**"). הסכם נוסף נחתם ביום 22.6.2006 לרכישת זכויות בקרקע המיועדת למסחר ומשרדים המצויה בתחום מקרקעי המע"ר (להלן: "**ההסכם השני**"). במתחם זה נקבעה החלוקה בין החברה לבין רמ"י, שהינה הבעלים של יתרת הזכויות במתחם, לפיה החברה והשותף יחזיקו בכ-40% מהזכויות ואילו רמ"י תחזיק בכ-60% מהזכויות.

הסכמי נאמנות ושיתוף – במסגרת הסכם שיתוף וחלוקת המקרקעין מחודש ינואר 2005 שנחתם בין החברה לבין השותף נקבע, כי לאחר קביעתו של השמאי מטעם רמ"י ואישור התוכנית תיוחדנה זכויות הבעלות, מחציתן לחברה ומחציתן לשותף, באופן שיאפשר לכל צד לנהוג במגרשים ו/או בחלקות מנהג בעלים. בתאריכים 30.6.2009 ו-2.5.2010 התקשרה החברה בהסכמים עם השותף לחלוקה חלקית של מגרשי המע"ר, כאשר ביתרת המגרשים הצדדים נותרו בעלי זכויות בחלקים שווים ביניהם. ביום 5.12.2013 נחתמה תוספת להסכם השיתוף הנ"ל וחלוקת מקרקעין לגבי מגרשים בתכנון עתידי. הסכם החלוקה מותנה באישור התכנון העתידי. ביום 27.2.2014 נחתם הסכם שיתוף וחלוקה בקשר לזכויות המסחר במגרשים ממ22 ו-ממ23.

המצב התכנוני – לפי תוכנית שחלה על המקרקעין (להלן: "**התכנית הראשונה**") ניתן היה להקים על המגרשים שנרכשו על ידי החברה ביחד עם השותף כ-1,086 יחידות דיור. כמו כן, מוקנות לבעלי הקרקע זכויות הנובעות מהסכם עם הועדה המקומית לתכנון ובניה אשדוד אשר מותלה בתנאים, במסגרתו נקבע כי יופקעו משטחי המע"ר שנמכרו לחברה שטחים בגודל של כ-5,000 מ"ר ברצועת החוף ובתמורה יקבלו בעלי מקרקעי המע"ר (החברה והשותף) זכות לתוספת 160 יחידות בשטח ממוצע של 150 מ"ר ליחידת דיור (להלן: "**הסכם מגרש החוף**"). בנוסף, ניתנה להם זכות לתוספת של 50 יחידות בשטח של 150 מ"ר כל אחת במקרקעין שונים ברחבי העיר אשדוד. עקב אי שיתוף פעולה והעדר הסכמה של רמ"י ליישום הסכם מגרש החוף, יזמה עיריית אשדוד תוכנית חלוקה בהעדר הסכמת הבעלים, כאשר על פי טבלת איזון שצורפה לתוכנית יקבלו החברה והשותף את הזכויות ליחידות כאמור בתחום מקרקעי התוכנית הראשונה. הועדה המחוזית לתכנון ולבניה דחתה את התכנית והורתה לועדה המקומית להכין תכנית אב לכל הרובע.

בשנת 2005 הופקדה ובשנת 2009 אושרה תכנית שניה החלה על המקרקעין (להלן: "**התכנית השניה**"). תכנית זו אישרה איחוד וחלוקת מגרשים, שינתה חלוקת שטחי בניה, מספר יח"ד בין המגרשים ומספר קומות. התכנית כללה 1,584 יח"ד לכל הרובע, כולל זכויות רמ"י. ביום 25.12.2006 נחתם בין החברה והשותף לבין רמ"י הסכם חלוקה, שתוקן ביום 27.9.2012 לאור אישור התכנית השניה, לפיו החברה והשותף יקבלו מגרשים סחירים שפורטו בהסכם עם רמ"י המהווים 69.27% מהשווי וזאת בהתאם לתוכנית השניה. זכויות הבניה במגרשים שיוחדו לחברה ולשותף על פי ההסכם עם רמ"י הינם להקמת 1,102 יחידות דיור במתחם המע"ר וכן מקנות הזכויות את הזכות להקמת כ- 2,100 מ"ר שטחים מסחריים. כמו כן, על המקרקעין שניתנו לחברה ולשותף על פי ההסכם השני ניתן להקים כ-7,546 מ"ר שטחי מסחר וכ-4,573 מ"ר שטחי משרדים. החברה יזמה תכנית נוספת בסמכות ועדה מקומית (להלן: "**התכנית השלישית**"). השינויים המרכזיים שהחברה יזמה במסגרת התכנית השלישית עניינם העברת זכויות ממגרשים למגרשים אחרים וכן לאיחוד מגרשים. התוכנית השלישית אושרה ביום 17.11.2011.

הזכויות הקיימות- נכון למועד פרסום הדו"ח, על פי התכניות המאושרות החלות על המקרקעין, החברה בנתה 152 יח"ד ומסרה בכולן את החזקה, וכן הינה מחזיקה בזכויות לבניית 55 יח"ד נוספות ובזכויות נוספות ל-80 יח"ד במקרקעין הנמצאים במתחם המע"ר כאמור.

התב"ע הנוכחית- בשנת 2015 הכינה העירייה תכנית מתאר מפורטת לרובע המע"ר והגישה אותה ללשכת התכנון המחוזית, אשר החלה בבדיקתה. התכנית המפורטת כוללת 3,800 יח"ד לכל הרובע. בחודש יולי 2016 אישרה הועדה המחוזית את הפקדת התוכנית בהתאם לסעיף 85 לחוק התכנון והבניה. לאחר הפקדת התכנית הוגשה עתירה מנהלית כנגד התכנית בטענה שנפלו פגמים בהליך הגשת התכנית. לאחר קבלת העתירה קיימו בעלי הזכויות במקרקעי המע"ר הליכים על מנת שרמ"י לבדה תהיה מגישת התכנית המפורטת בהסכמת בעלים, זאת במקום הועדה המקומית. על פי התכנית המפורטת שרמ"י מקדמת זכויות החברה במקרקעי המע"ר, ככל שתאושר, תוגדלנה בכ-600 יחידות דיור נוספות מעבר לזכויות הקיימות לה כיום וכן שטחי מסחר ומשרדים, זאת בכפוף לתשלום היטל השבחה ומילוי כל תנאי נוסף, כפי שתקבע תכנית האב. ביום 14.03.2018 הוגשה התכנית לאישור הועדה המחוזית, זאת לאחר שנחתמה ע"י רמ"י. ביום 28.6.2018 אישרה הוועדה המחוזית את הפקדת התב"ע בתנאים. רמ"י טיפלה בשיתוף עם בעלי הקרקע, במילוי התנאים בהחלטת הוועדה. בחודש פברואר 2019 הצדדים השלימו את הטיפול במילוי התנאים ונכון למועד חתימת הדו"ח מסמכי התב"ע נחתמו ע"י הצדדים ונמצאים אצל רמ"י לחתימות לפני הגשה לועדה המחוזית להפקדה.

עתודות קרקע – נתונים כלליים על הפרויקטים – אלפי ש"ח													
שם	מיקום	מועד רכישה	עלויות הקשורות בעתודת הקרקע, ליום האחרון של שנת הדיווח					חלק התאגיד האפקטיבי ב-%	שטח מגרש	זכויות בנייה			
			עלות מקורית (א)	עלויות מימון שהוונו לקרקע (ב)	עלויות תכנון ואחרות (ג)	ירידת ערך שנרשמו במצטבר (ד)	עלות נוכחית בספרים ליום 31.12.2018 (א)+(ב)+(ג)+(ד)			במצב תכנוני נוכחי (מפולח לפי שימושים)		מצב תכנוני מבוקש/מתוכנן (מפולח לפי שימושים)	
										יח"ד / ייעוד אחר	מ"ר ממוצע ליח"ד/ ייעוד אחר	יח"ד / ייעוד אחר	מ"ר ממוצע ליח"ד/ ייעוד אחר
מרינה אשדוד מגרש 52 [2]	אשדוד	03/2004	11,522	-	55	-	11,577	100%	8,670	54 יח"ד 1,485 מ"ר מסחר 2,950 מ"ר מלונאות	194	54 יח"ד 1,485 מ"ר מסחר 2,950 מ"ר מלונאות	לא ניתן להעריך
ברנע 601	אשקלון	02/2014	27,774	204	1,496	-	29,474	100%	4,321	112	166	112	170
האורגים באר שבע	באר שבע	01/2010	12,413	1,856	380	-	14,649	100%	20,559	-	-	480	לא ניתן להעריך
קרית גנים באר שבע [3]	באר שבע	09/2014	81,817	4,070	405	-	86,292	50%	51,127	1,456	117	1,756	117
כרמי גת צפון	קרית גת	07/2017	86,032	-	20	-	86,052	100%	34,023	356	122	לא מתוכנן שינוי לעומת מצב תכנוני נוכחי	לא מתוכנן שינוי לעומת מצב תכנוני נוכחי
מחיר למשתכן קרית ביאליק [4]	קרית ביאליק	10/2017	7,082	-	251	-	7,333	100%	15,593	308	125	335	125

שם	סטטוס הליכי תכנון
מרינה אשדוד מגרש 52 [2]	תב"ע בתוקף
ברנע 601	תב"ע בתוקף
האורגים באר שבע	תב"ע בסמכות מחוזית
קרית גנים באר שבע [3]	תב"ע בתוקף. השותפים מקדמים תב"ע בסמכות מקומית להגדלת כמות יחה"ד. התב"ע טרם אושרה
כרמי גת צפון	תב"ע בתוקף
מחיר למשתכן קרית ביאליק [4]	תב"ע בתוקף.

(2) על-פי תנאי ההסכם לרכישת הקרקע נותר לשלם בגין הקרקע סך של כ-1.55 מיליון דולר, אשר ישולם לאחר קבלת הודעה מהמוכרת כי יש בידה הסכם חכירה מאת רמ"י. בנוסף, צפויה החברה לשלם את היטלי ההשבחה בגין הקרקע.

(3) העלויות המוצגות בטבלה משקפות את חלק החברה בלבד.

(4) פרויקט "מחיר למשתכן". לעלות זו צפויה להתווסף עלות בגין רכישת הקרקע ועלויות פיתוח שתידרש החברה לשלם לרמ"י בסך של כ- 67,000 אלפי ש"ח.

יצוין כי בחודש נובמבר 2018 קיבלה החברה אישור מרמ"י על הקצאת קרקע נוספת בקריית ביאליק בפטור ממכרז בתנאי מכרז שרמ"י פרסמה לקבלת הצעות לרכישתה ואשר לא יצא אל הפועל.
הקרקע הינה לבניית 412 יח"ד בבנייה רוויה, מתוכן 50% במסגרת "מחיר למשתכן" ו- 50% למכירה בשוק החופשי.
על פי תנאי המכרז מחיר התמורה בגין הקרקע הינו 6,009 אלפי ש"ח והתמורה בגין הוצאות הפיתוח הינה 74,446 אלפי ש"ח. העיסקה טרם הושלמה.

עתודות קרקע – נתונים כלליים על הפרויקטים – אלפי ש"ח													
שם	מיקום	מועד רכישה	עלויות הקשורות בעתודת הקרקע, ליום האחרון של שנת הדיווח					חלק התאגיד האפקטיבי ב-%	שטח מגרש	זכויות בנייה			
			עלות מקורית (א)	עלויות מימון שהוונו לקרקע (ב)	עלויות תכנון ואחרות (ג)	ירידת ערך שנרשמו במצטבר (ד)	עלות נוכחית בספרים ליום 31.12.2018 (א)+(ב)+(ג)+(ד)			במצב תכנוני נוכחי (מפולח לפי שימושים)		מצב תכנוני מבוקש/מתוכנן (מפולח לפי שימושים)	
										יח"ד / ייעוד אחר	מ"ר ממוצע ליח"ד/ ייעוד אחר	יח"ד / ייעוד אחר	מ"ר ממוצע ליח"ד/ ייעוד אחר	סטטוס הליכי תכנון
חדרה [5]	חדרה	04/2010	65,244	-	2,856	-	68,100	100%	365,000	-	-	2,013	לא ניתן להעריך	תב"ע בסמכות מחוזית
חדרה קומבינציה [5]	חדרה	04/2010	3,680	-	-	-	3,680	82%	365,000	-	-	2,013	לא ניתן להעריך	תב"ע בסמכות מחוזית

(5) רכישת הזכויות במקרקעין – ביום 20.5.2010 התקשרה החברה בהסכם עם בעלות זכויות הבעלות הרשומות בקרקע בשטח של כ-648 דונמים בחדרה. על פי תנאי העסקה, 50.4% מהמקרקעין נרכשו תמורת סך של כ- 55.3 מיליון ש"ח והיתרה השבחה (להלן: "**עסקת המזומן**"), ואילו יתרת הזכויות במקרקעין תירכשנה בעסקת תמורות, כאשר הבעלים יהיו זכאים לאחוזים משתנים ממחירי המכירה של כל יח"ד שתימכר (להלן: "**עסקת התמורות**"). נכון למועד הדו"ח, שילמה החברה את מלוא התמורה בעסקת המזומן והחזקה בקרקע הועברה לחברה. בנוסף שילמה החברה בגין עסקת התמורות סך של כ-42 מיליון ש"ח כמקדמה וכן הינה ערבה לתשלום חוב של בעל הקרקע בסך של כ- 7.5 מיליון ש"ח.

זכויות הבניה במקרקעין – הקרקע האמורה מורכבת משתי חטיבות – על כמחצית מהמקרקעין חלה תכנית מתאר (1200א', אשר שונתה לאחרונה לתכנית 302-0589804) שהינה בעלת ייעוד למגורים (להלן: "**החטיבה המרכזית**"), ועל המחצית השניה, המיועדת למגורים בטווח הארוך, חלה תכנית מתאר (1201), ובשלב זה עד לאישור הייעוד בפועל הינה בעלת ייעוד חקלאי (להלן: "**החטיבה הדרומית**").

הליכי התכנון בחטיבה המרכזית- בחודש ינואר 2012 הגישה החברה תכנית מפורטת בגין תכנית מתאר 1200א'. לאחר דיונים ושינויים לטיוטת התכנית, הן מטעם הועדה המקומית והן מטעם החברה, נערכה החברה בתחילת שנת 2017 להגשת מסמכי תכנית מעודכנים, כשהם כוללים זכויות לבניית 2,718 יח"ד, כ- 5,000 מ"ר מסחר וכן כ- 5,000 מ"ר תעסוקה, זאת בתוך תקופה שקצבה לכך הועדה המקומית. במסגרת פגישת עבודה בוועדה המחוזית, יחד עם נציגי הוועדה המקומית, נדרשה החברה להעלות את שיעור הצפיפות בתכנית. בהתאם לכך הגישה החברה תכנית מפורטת הכוללת זכויות לבניית כ- 3,310 יח"ד בתוספת שטחי מסחר ותעסוקה בהיקף של כ- 17,000 מ"ר. יודגש כי התכנית טרם הופקדה הזכויות אינן סופיות והינן בכפוף לאישור הוועדה המחוזית.

חלק החברה שנרכש במזומן מהווה כ-31.4% מהזכויות, דהיינו כ-1,039 יח"ד וכ- 5,300 מ"ר שטחי מסחר ותעסוקה. חלקה של החברה שיירכש במסגרת עסקת התמורות הינו בשיעור דומה.

הליכי התכנון בחטיבה הדרומית- בחודש ינואר 2012 הגישה החברה תב"ע מפורטת במסגרת תכנית מתאר 1201. שטח התב"ע הכולל הינו כ-487 דונם והיא כוללת כ- 3,100 יח"ד. היקף זה אינו סופי וכפוף לבדיקה פרוגרמתית מקיפה. בחודש דצמבר 2012 ועדת משנה להתנגדויות המליצה לוועדה המחוזית להכליל את השטח של 1201 בתכנית המתאר של חדרה, חד/2020, בהתניה כי התב"ע תקודם רק לאחר מימוש 50% מהשטחים שצורפו לתכנית המתאר. החברה הגישה ערר כנגד החלטת ועדת הערר הנוגעת לחטיבה הדרומית אשר נדחה. כנגד החלטת ועדת הערר הגישה החברה ערעור לבית המשפט העליון. החלטת בית המשפט העליון הינה כי הוועדה המחוזית רשאית לקדם התכנית על-פי החלטתה. במהלך הדיון שנערך בבית-המשפט העליון הודיעה הועדה המחוזית כי התנאי, לפיו ניתן יהיה לתכנן בנייה במקרקעין שבבעלות החברה במסגרת תכנית מתאר 1201 רק לאחר מימוש 50% מן הבנייה בשאר התוכניות הנוכחיות שאישרה הועדה, איננו כובל את הועדה, במובן זה שככל שתוגש תכנית על-ידי החברה היא תדון לגופה ולא תידחה על הסף. נכון למועד הדו"ח החברה לא מקדמת את התב"ע המפורטת בחטיבה הדרומית ובכוונתה לעשות כן לאחר השלמת הליכי התכנון בחטיבה המרכזית.

חלק החברה שנרכש במזומן, ככל שיאושרו תהליכי התכנון, מהווה כ- 151 דונם ומשקף זכויות לבניית כ- 970 יח"ד וחלק החברה שיירכש במסגרת עסקת התמורות הינו בהיקף דומה.

עתודות קרקע – נתונים כלליים על הפרויקטים – אלפי ש"ח													
שם	מיקום	מועד רכישה	עלויות הקשורות בעתודת הקרקע, ליום האחרון של שנת הדיווח					חלק התאגיד האפקטיבי ב-%	שטח מגרש	זכויות בנייה			
			עלות מקורית (א)	עלויות מימון שהוונו לקרקע (ב)	עלויות תכנון ואחרות (ג)	ירידת ערך שנרשמו במצטבר (ד)	עלות נוכחית בספרים ליום 31.12.2018 (א)+(ב)+(ג)+(ד)			במצב תכנוני נוכחי (מפולח לפי שימושים)		מצב תכנוני מבוקש/מתוכנן (מפולח לפי שימושים)	
										יח"ד / יי"עוד אחר	מ"ר ממוצע ליח"ד/ יי"עוד אחר	יח"ד / יי"עוד אחר	מ"ר ממוצע ליח"ד/ יי"עוד אחר	סטטוס הליכי תכנון
עיר ימים מגרש 1008 [6]	נתניה	03/2011	108,941	16,778	6,650	-	132,369	100%	-	128	190	144	לא ניתן להעריך	תב"ע בתוקף ל- 128 יח"ד. החברה יוזמת שינוי תב"ע בסמכות מקומית. השינוי טרם הוגש.
מגרש 1 נתניה	נתניה	08/2014	47,700	1,035	282	-	49,018	100%	4,849	140	215	172	לא ניתן להעריך	תב"ע בתוקף ל-140 יח"ד. החברה מקדמת שינוי תב"ע להגדלת כמות יחה"ד בסמכות מקומית.
אופקים[7]	אופקים	12/2003	102,029	-	1,024	-	103,053	100%	476,456	481 יח"ד צמודי קרקע 6 יח"ד בניה רוויה 200 יח"ד דיור מיוחד 3,490 מ"ר למסחר ותעסוקה	לא ניתן להעריך	לא מתוכנן שינוי לעומת מצב תכנוני נוכחי	לא ניתן להעריך	תב"ע בתוקף
שדרות המוסיקה	שדרות	06/2015	8,967	402	882	-	10,251	100%	14,651	68	142	68	142	תב"ע בתוקף. הוגשה תוכנית בסמכות מקומית הכוללת מגורים, מסחר ומשרדים. התכנית טרם נדונה.
סה"כ			**592,901**	**38,930**	**15,599**		**647,430**			**3,444**		**8,325**		

(6) בגין קרקע זו עשויה החברה להידרש לקבלת אורכה מרמ"י בקשר עם מועדי השלמת הבניה שנקבעו בהסכם עם רמ"י. לפרטים נוספים ראה סעיף 4.1.9 (א)(2) להלן.
בפרויקט זה מבצעת החברה בבנין אחד עבודות שלד ואין בכוונתה בשלב זה לקדם עבודות גמר והליכי מכירה. במקביל יוזמת החברה שינוי תב"ע להוספת יח"ד בבנין השני שיוקם בעתיד.
(7) סך של 5.3 מיליון ש"ח מתוך עלות הקרקע בספרי החברה מוצג בסעיף נכסים לא שוטפים המוחזקים למכירה בדו"ח הכספי.

מידע נוסף על פרויקטים שאינם מהותיים מאד- באלפי ש"ח					
שם	מידע על אשראי לליווי פרויקט [1]				
	תקרת אשראי פיננסי	יתרה לניצול אשראי פיננסי לתאריך המאזן	מסגרת אשראי ערבויות חוק מכר	יתרה לניצול ערבויות לתאריך המאזן	סך הכל מסגרת אשראי [2]
ברנע מגרשים 506+505	-	-	40,000	8,789	40,000
אגמים אשקלון מגרש 308	30,000	30,000	95,000	30,924	126,000
דמרי טאוורס אשדוד סיטי מגרש 2	65,000	60,900	275,000	238,791	340,000
קרית גנים [3]	80,000	7,016	340,000	252,982	420,000
קדמת דמרי 1	-	-	39,230	16,714	39,230
קדמת דמרי 2			70,000	14,429	70,000
וילאגו מגרשים 103 104	40,000	40,000	287,000	125,708	367,300
נווה נוי מגרש 302	-	-	17,000	2,974	17,079
מגרשים 703 704	25,000	14,800	68,400	39,999	68,400
חריש 3	80,000	31,500	260,000	244,673	342,000
שדרות דמרי ספיישל א	-	2,000	87,000	8,090	87,000
כרמי גת	80,000	50,921	185,000	140,623	346,660
אופקים 74 יח'	8,000	8,000	17,000	14,456	17,000
אופקים 59 יח'	18,500	3,492	57,470	24,414	57,470
דמרי ספיריט מגרש 1016	131,000	114,000	264,840	223,544	395,840
חריש 2	-	-	62,200	9,637	62,200
ראש העין	65,000	15,400	400,000	195,097	536,100
ברנע מגרשים 508+507	80,000	-	80,000	78,370	240,000
גבעתיים [3]	80,000	-	360,000	233,068	440,000
סה"כ	**782,500**	**378,029**	**3,005,140**	**1,903,282**	**4,012,279**

(1) האשראי הינו בריבית שאינה צמודה, בטווח של פריים+0.3%-1.6%, recourse, ואין הפרות של הסכם הליווי לתאריך המאזן ולמועד פרסום הדו"ח.

(2) סך מסגרת האשראי כולל מסגרת ערבויות אחרות.

(3) האשראי המוצג הינו בגין הפרויקט בכללותו, אולם חלק החברה בפרויקט הינו 50%.

* החברה משמשת קבלן ראשי בכל הפרויקטים.

4.1.6. <u>פרויקטים של התחדשות עירונית- "פינוי בינוי", תמ"א 38 ופרויקטים מותלים</u>

<u>התחדשות עירונית</u>

(א) בשנת 2009 החלה החברה לפעול לקידום פרויקטים במתכונת של התחדשות עירונית ("**פינוי בינוי**"), בין בעצמה ובין בשיתוף עם אחרים.

(ב) פרויקט המכונה "פינוי בינוי" הינו פרויקט בנייה, במסגרתו יזם מפנה מתחם מגורים בעל פוטנציאל בנייה גבוה המנוצל באופן חלקי בלבד לשם בנייה מחדש על הקרקע בהיקף גדול יותר. לאחר קבלת הסכמת הדיירים עוברות זכויות הדיירים לידי היזם, הדיירים מפונים ליחידות זמניות, ובמתחם בונים יחידות חדשות כתוצאה מהגדלת זכויות הבנייה. בתהליך זה יש כדי לתרום להעלאת איכות המגורים במקום. בתום הבניה מוקנות לדיירים זכויות ביחידות החלופיות שנבנו עבורם (או כל תמורה מוסכמת אחרת), ואילו היזם מוכר את יתר היחידות שבנה בשוק החופשי. לפרויקט פינוי בינוי קיימות הקלות מיסוי משמעותיות. בראי החברה, פרויקטים מסוג זה מטרתם לייצר לחברה מלאי פרויקטים בהיקף של מאות יח"ד בערים מרכזיות בישראל.

(ג) בפרויקט פינוי בינוי שני תהליכים עיקריים: הראשון הוא תהליך החתמת הדיירים בחוזים המגבשים את כל התנאים הנוגעים להתקשרות בין החברה לבין הדיירים בפרויקטים; התהליך השני הוא הליך התכנון ואישור תכנית בניין עיר חדשה.

(ד) יודגש כי הוצאתם של הפרויקטים אל הפועל כפופה למספר תנאים, ובהם בין השאר, חתימת הדיירים על הסכמים ואישור תכנית בנין עיר חדשה כאמור לעיל, קבלת פטורים שונים הנוגעים למיסוי העסקה וכן ביצוע הפינוי הלכה למעשה. מילוי תנאים מתלים אלה יכול להמשך מספר שנים.

(ה) לאור האמור, יודגש כי בשלב זה אין כל ודאות כי התנאים המתלים אכן יתמלאו וכי הפרויקטים יבוצעו על ידי החברה.

(ו) להלן נתונים בדבר פרויקטים בתהליכים מתקדמים של "פינוי בינוי"

מיקום הפרויקט	חלק החברה בפרויקט	כמות יח"ד לפינוי	כמות יח"ד מאושרת	כמות יח"ד מבוקשת	שטח מגרש במ"ר	זכויות קיימות במ"ר	זכויות מתוכננות במ"ר	זכויות מאושרות במ"ר שטח עיקרי	שנת תחילת החתמות	צפי משוער לסיום החתמות	מצב תכנוני סטטוטורי ומצב החתמות דיירים
פתח תקוה	50%	202 יח"ד ו- 8 חנויות	750		14,500			82,500	2010	2020	תב"ע להקמת 750 יח"ד בתוקף בחלוקה ל-5 מגדלים הכוללים 150 יח"ד כל אחד. החברות פועלות לאישור תכנית לאיחוד וחלוקה. תכנית האיחוד וחלוקה הופקדה להתנגדויות ובחודש ינואר 2019 התקיים דיון בהתנגדויות בו הוחלט לדחות את כל ההתנגדויות (למעט התנגדויות אשר התקבלו בהסכמה) ולאשרה בכפוף לתיקונים. בחודש פברואר 2019 אשררה הועדה המקומית את ההחלטה בהתנגדויות כאמור. החברות פועלות להכנת נוסחים של התכנית לפרסום למתן תוקף ובמקביל מכינות תכנון מפורט ומקדמות הליך רישוי להוצאת היתרי בניה לבניינים 1 ו- 2 של הפרויקט. נכון למועד פרסום הדו"ח נחתמו הסכמי פינוי עם הדיירים שבבעלותם כ-80% מהיחידות בכלל מתחמי התכנון. בנוסף, הגישו החברות היזמיות בקשה להכרזה על מתחם פינוי בינוי במסלול מיסוי על שני הבניינים הראשונים המיועדים להריסה.
אשדוד הרב שאולי- שלבים נוספים	100%	96	513		13,024			91,500	2009	2020	תב"ע להקמת 684 יח"ד בתוקף, בחלוקה ל- 4 בניינים הכוללים 171 יח"ד כל אחד. הפרויקט כולל 532 יח"ד לשיווק ו- 152 יח"ד לפינוי. יח"ד 80 יח"ד לפינוי הוכרזו סופית ע"י ממשלת ישראל במסלול מיסוי. החברה מקדמת היתרי בניה לשלב א', הכולל 56 יח"ד לפינוי ו- 115 יח"ד לשיווק. לאור האמור, מוצג שלב א' של הפרויקט בטבלת פרויקטים בתכנון לעיל. בשלב א' נחתמו הסכמי פינוי עם 100% מהדיירים. ביתר הפרויקט עומד שיעור ההחתמה על הסכמי פינוי על 94%. שטח הדירה אותו יקבלו הדיירים על פי ההסכם הינו כ- 120 מ"ר כולל שטחי מרפסות מקורות. התמורות לדיירים הינן אחידות. עלויות הפינוי מוערכות בסך של כ- 240 אש"ח לדייר והן כוללות בעיקר תשלום עבור הובלה ושכ"ד. עלות ההריסה מוערכת בסך של כ-600 אש"ח לפרויקט. שטח הדירות הממוצע שיוותרו בידי החברה הינו כ-130 מ"ר ליח"ד.
בת ים	100%	116		420	4,733		53,320		2011	2022	החברה הגישה את התכנית לאישור הועדה המקומית אשר החליטה להעבירה לוועדה המחוזית לדיון בהפקדה לאחר תיקונה בהתאם להערות הועדה המקומית. נכון למועד הדו"ח הגיעה החברה להסכמה עקרונית עם הועדה המחוזית והמקומית בדבר היקפי הפרויקט. כמו כן, נחתמו הסכמי פינוי עם הדיירים שבבעלותם כ-66% מהדירות.

מיקום הפרויקט	חלק החברה בפרויקט	כמות יח"ד לפינוי	כמות יח"ד מאושרת	כמות יח"ד מבוקשת	שטח מגרש במ"ר	זכויות קיימות במ"ר	זכויות מתוכננות במ"ר	זכויות מאושרות במ"ר שטח עיקרי	שנת תחילת החתמות	צפי משוער לסיום החתמות	מצב תכנוני סטטוטורי ומצב החתמות דיירים
גבעתיים שלב ב'	50%	36	144		3,120			19,686	2004	נחתמו במלואן	תב"ע ל-288 יח"ד בתוקף בגין 2 מגדלים הכוללים 110 יח"ד בשלב א' ו- 178 יח"ד בשלב ב'. היתר הבניה לשלב א' ניתן ל- 119 יח"ד, מתוכן 9 יח"ד נוידו משלב ב', במסגרת התב"ע הקיימת. שני הבניינים הישנים בשלב א' נהרסו והחלו עבודות הבנייה בגין שלב א'. לפיכך, שלב א' של הפרויקט מוצג בטבלת פרויקטים בהקמה. החברות הגישו תכנית בסמכות מקומית לשינוי גובה הבניין במגרש שלב א', שינוי הוראות בדבר מספר קומות ל-32 קומות, ומתן אפשרות להעברת יח"ד בין הבניינים באופן שתהיינה 144 יח"ד לבינוי בכל שלב. בחודש מאי 2018 אושרה התכנית להפקדה על ידי הועדה המקומית. בחודש אוקטובר 2018 הוגשה התנגדות לתכנית והתקיים דיון בוועדה המקומית. בחודש פברואר 2019 החליטה הועדה המקומית לדחות את מרבית ההתנגדויות ואישרה את חלוקת יחה"ד לבינוי, כך שתהיינה 144 יח"ד בכל שלב. עם זאת, הועדה החליטה להרחיב את תחום התכנית ולכלול בה עצים לשימור. לגבי שינוי זה העבירה הועדה המקומית את הדיון לוועדה המחוזית. החברות הגישו בקשה לתיקון החלק הנ"ל בהחלטת הועדה המקומית, על מנת שלא יחול שינוי בתחום התכנית. נתקבלה המלצת הועדה להתחדשות עירונית להכרזה על מתחם פינוי בינוי במסלול מיסוי.
אור יהודה	100%	186		776	11,300		110,000		2016	2022	נכון למועד הדו"ח נחתמו הסכמי פינוי עם דיירים שבבעלותם כ- 65% מהדירות. התכנית הועברה לאישור במסגרת הותמ"ל ונמצאת בהליכי תכנון מתקדמים.
נתניה	100%	138		605	11,000		87,000		2016	2023	נכון למועד הדו"ח נחתמו הסכמי פינוי עם דיירים שבבעלותם כ- 56% מהדירות. התכניות נדונו בפורום תכנון בעירייה והן הועברו לבדיקה, ודיון במסגרת הוועדה המקומית אשר מוקנות לה סמכויות נרחבות.
אשדוד אחי אילת	100%	240		1,090	21,900				2013	2024	הפרויקט אושר על פי תנאי הסף של הרשות המקומית ובשלב זה בהליך קידום של התכנית. שיעור החתימות (חוזים מחייבים)- כ- 67%.
אשדוד אחד העם	100%	112		549	9,300				2014	2023	הפרויקט אושר על פי תנאי הסף של הרשות המקומית ובשלב זה בהליך קידום של התכנית. שיעור החתימות (חוזים מחייבים)- כ- 62%.
סה"כ			**1,407**	**3,440**							

החברה מקדמת הליכי פינוי בינוי בערים נוספות. הליכים אלו מצויים בשלבים ראשוניים.
בכוונת החברה להמשיך בקידום פרויקטים מסוג של "פינוי בינוי" והיא רואה בכך מנוע צמיחה עיקרי לנוכח המחסור הקיים בקרקעות במשק.

כמפורט לעיל, ההליכים לאישור פרויקטים של פינוי בינוי, הן מבחינת הליך החתמת דיירים והן מבחינת תכנון הפרויקט, הינם ארוכים ומורכבים ונמשכים בדרך כלל מספר שנים. כמו כן, בין התכנון הראשוני הקיים כיום לבין התכנון הסופי ייתכנו שינויים משמעותיים מאוד.

החברה צופה פרק זמן של מספר שנים עד שבפועל תוכל להתחיל בביצוע ובשיווק הפרויקטים האמורים, אם בכלל, ולכן לא ניתן להניח כיום מה יהיו מחירי המכירה והעלויות השונות בביצוע הפרויקטים. על כן, אין בידי החברה כיום נתונים שלדעתה הינם ברמת ודאות מספקת ביחס לתוצאות כספיות של הפרויקטים האמורים על מנת שיוצגו לציבור המשקיעים.

כל האמור לעיל בסעיף ו' זה הינו בגדר מידע צופה פני עתיד, הואיל והתממשות המידע האמור, כולו או חלקו, אינה ודאית, בין היתר, מאחר והדבר תלוי בהסכמת גורמים שלישיים והתקשרות עמם שאינם בשליטת החברה, קבלת הסכמות של רשויות שלטוניות, בפרט לאור גורמי הסיכון להם חשופה החברה כפי שמתואר בסעיף 4.1.12 להלן.

<u>תמ"א 38 (הריסה ובניה)</u>

בשנת 2005 נכנסה לתוקף תכנית מתאר ארצית מספר 38 המאפשרת חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה לבניינים אשר היתר הבנייה לבנייתם הוצא קודם ליום 1.1.1980.
במשך השנים הוסיפה הממשלה תמריצים כלכליים רבים, הן לבעלי הדירות והן ליזמים על מנת לקדם את מימוש התוכנית ואת הוצאתם לפועל של פרויקטים מכוח תמ"א 38.
בחודש פברואר 2010 אישר המחוקק תיקון משמעותי לתמ"א 38, המכונה "תיקון 2", המאפשר הריסת בניינים קיימים ובניית בניינים חדשים תחתיהם, אך ללא צורך בקידום תכנית ספציפית (תב"ע), כפי שנדרש במסגרת עסקאות פינוי בינוי.
מאז אישורה חלו בתכנית שינויים רבים במתכונת ובמהות, עד שהפכה להיות כלי להתחדשות עירונית בעיקר באזורים שבהם שווי הקרקע הינו גבוה יחסית.
לאור ההתפתחות הניכרת בתחום ההתחדשות העירונית וקיצור לוחות הזמנים לקבלת היתרי בניה בהשוואה לפרויקטים במתכונת של פינוי בינוי, החליטה החברה בשנים האחרונות להיכנס גם לתחום התמ"א ולקדם מספר פרויקטים מכוח תמ"א 38 באזורי ביקוש בתל אביב, בין היתר ביחד עם שותף, חברת גלים התחדשות עירונית בע"מ (להלן: "**גלים**"). בשלהי חודש אוקטובר 2018 הקימה החברה, יחד עם גלים, חברה בת בשם "דמרי גלים בע"מ" אשר פועלת בתחום התמ"א. החברה מחזיקה ב"דמרי גלים" בשיעור של 60%.
החברה רואה בעיר תל אביב כמיקום פוטנציאלי לפרויקטים מסוג זה מכיוון שהעיר תל אביב מקדמת הליכי התחדשות עירונית, בין היתר באמצעות אישור "**תכנית הרובעים**", אשר מחלקת את שטחי העיר לרובעים, כאשר לכל רובע הוכנה תכנית הקובעת את זכויות הבנייה המוקנות לו לבניה מחודשת, ונועדה לאפשר את התחדשותו. תכנית זו מקלה ומקצרת את לוחות הזמנים להוצאת היתרי בנייה בפרויקטים של התחדשות עירונית בעיר.
רובעים 3 ו-4 בתל אביב נחשבים לאזורי ביקוש. בחודש ינואר 2018 אושרה תכנית הרובע השלישי. בחודש מאי 2018 אושרה באופן סופי תכנית רובע 4. התכנית אשר חלה על בנייני מגורים במרכז העיר תל-אביב תאפשר תוספת של 5,100 יחידות דיור בתחומי הרובע.
נכון למועד הדו"ח, נבחרה דמרי גלים ע"י נציגות 11 בניינים ברובע 4 בת"א לקידום וביצוע הפרויקט והיא נמצאת עמם בתהליכי אישור ההסכם והחתמת הדיירים עליו לאחר מכן. היקף היחידות לפינוי בבניינים אלה הינו 228 יח"ד והיקף היחידות הנוספות לשיווק צפוי לעמוד על 240 יח"ד.
בנוסף, דמרי גלים נמצאת בהליכים מתקדמים מול נציגויות של 10 בניינים נוספים באותם רובעים. במידה ותיבחר, תקדם הליך חתימה על הסכם מול הדיירים.
היקף היחידות לפינוי בבניינים אלה הינו 167 יח"ד והיקף היחידות הנוספות לשיווק צפוי לעמוד על 172 יח"ד. יודגש כי אין כל וודאות כי דמרי גלים אכן תיבחר לקידום וביצוע הפרויקט בבניינים אלה.
מובהר ומודגש בזאת כי בשלב זה אין כל וודאות כי הפרויקטים האמורים, כולם או חלקם, יצא אל הפועל הואיל והם תלויים בקבלת הסכמת דיירים וחתימת חוזים עמם וכן קבלת הסכמת צדדים שלישים נוספים שאינם בשליטת החברה קבלת הסכמות של רשויות שלטוניות, בפרט לאור גורמי הסיכון להם חשופה החברה כפי שמתואר בסעיף 4.1.12 להלן.

(ז) **<u>פרויקטים מותלים</u>**

פרויקט	מיקום	חלק החברה בפרויקט	מועד רכישת הזכויות	מס' היחידות הכולל אשר החברה מבקשת לכלול בפרויקט	סוג הזכויות הנרכשות	עלות קרקע בספרים אלפי ש"ח	מצב תכנוני סטטוטורי
מרינה אשקלון	אשקלון	100%	12/2013	כ-324	חכירה	22,418[26]	תב"ע בתוקף

[26] סך זה מוחזק בנאמנות עד לקיום תנאי מתלה בהסכם הרכישה לפיו על המוכרת להמציא חוזה חכירה על שמה וכן אישור מאת רמ"י לפיו אין מניעה להעברת זכויות החכירה בממכר לחברה. עם קיום התנאי המתלה כאמור תשלם החברה למוכרת סך נוסף של כ- 30 מיליון ש"ח לצורך השלמת העיסקה.

4.1.7. פרויקטים מהותיים מאוד

(א) שכונת כפר דוד, ירושלים- "דמרי לגאסי"

התיאור המובא להלן מתייחס לשני שלבי הפרויקט ביחד. בדוחות הכספיים של החברה הפרויקט מוצג בשני שלבים, כמפורט בטבלת פרויקטים בהקמה לעיל.

סעיף	פרטים
שם הפרויקט	דמרי לגאסי
מיקום הפרויקט	שכונת כפר דוד -ממילא ירושלים
תיאור קצר של הפרויקט	3 בנייני מגורים טוריים, חלקם מחוברים חלקית בקומה העליונה הכוללים בסה"כ 60 יחידות
חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט	51.15%
מבנה האחזקה בפרויקט	עסקה משותפת
ציון שמות השותפים בפרויקט	החברה ו-בומל ג'רוזלם בע"מ
שיטת הצגה בדוחות הכספיים	מוצג לפי עלות
מועד רכישת הקרקע עליה נבנה הפרויקט	3/2010
שטח הקרקע עליה נבנה הפרויקט	5,967
מועד סיום עבודות הקמה (מתוכנן)	06/2019
מועד התחלת שיווק בפרויקט	12/2014
מועד סיום שיווק צפוי	לא ניתן להעריך[27]
הסכמים עם קבלני ביצוע	החברה משמשת כקבלן מבצע עבור השותפות בהסכם פאושלי
מועד התחלת עבודות הקמה (בפועל)	1/2013
זכויות משפטיות בקרקע	זכות לבעלות
הסכמים מיוחדים (קומבינציה/פינוי בינוי/אחר)	אין
חשיפה מהותית של התאגיד המדווח לפרויקט	אין
אומדן שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת	אומדן שווי מימוש נטו עולה על העלות בספרי החברה
דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט	קיימות תשתיות מתאימות בקרבת הפרויקט
נושאים מיוחדים	אין

מצבו התכנוני של הפרויקט

מצב תכנוני לפרויקט, 31.12.2018			
מצב תכנוני נוכחי			
סוג מלאי	סה"כ שטחים (מ"ר)	סה"כ יחידות	הערות
יחידות דיור	11,048	60	
שטחי מסחר	ל.ר		
זכויות בניה לא מנוצלות	ל.ר		
מצב תכנוני לאחר שינוי מתוכנן	ל.ר		

[27] שיווק פרוייקט "דמרי לגאסי" החל בחודש דצמבר 2014, לאחר שנפתרו מחלוקות שונות שהיו קיימות בין השותפים בפרויקט והתקבל מימון בנקאי לפרויקט שאיפשר להתחיל בשיווקו. מתחילת שיווקו של הפרויקט החברה העריכה שקצב המכירות בפרויקט יהיה איטי, וזאת מעצם טבעו כפרויקט הכולל דירות יוקרה, המשווק בעיקר לתושבי חוץ.

עלויות שהושקעו ותושקענה בפרויקט[28]

		שנת 2018	שנת 2017	שנת 2016
עלויות שהושקעו	עלויות מצטברות בגין קרקע והיטלים	83,621	83,621	83,576
	עלויות מצטברות בגין בניה	47,149	37,862	29,584
	עלויות אחרות	3,161	2,227	1,708
	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)	13,286	18,268	16,900
	סה"כ עלות מצטברת בספרים	147,217	141,978	131,768
עלויות שטרם הושקעו	עלויות בגין קרקע והיטלים שטרם הושקעו (אומדן)	-	-	-
	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	8,305	22,827	25,802
	עלויות אחרות שטרם הושקעו (אומדן)	8,786	8,577	9,672
	עלויות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	-	1,028	2,980
	סה"כ עלות שנותרה להשלמה	17,091	32,432	38,454
	שיעור השלמה [הנדסי/כספי] (לא כולל קרקע)	84%	62%	53%
	מועד השלמת בניה צפוי	יוני-2019		

[28] העלויות המוצגות בטבלה זו משקפות את חלק החברה בלבד. בשנת 2018 קטן תקציב הביצוע זאת לאור החלטת החברה שלא להקים את כלל הדירות בפרויקט ברמת גמר מלאה, אלא להקים את חלקן עד לרמת מעטפת. המידע המפורט ביחס לעלויות הצפויות מתבסס על הנחות, תחזיות ו/או תחשיבים כלכליים שערכה החברה ותכניות עבודה אשר אין וודאות כי תתממשנה במלואם. העלויות הצפויות עלולות להיות שונות מהמידע המפורט בטבלה, אם תחזיות החברה או תכניות העבודה שלה כאמור לא תתממשנה, כולן או חלקן, בין היתר, עקב גורמי הסיכון האמורים בסעיף 4.1.12 להלן.

שיווק הפרויקט

		שנת 2018	שנת 2017	שנת 2016
		כל התקופה		
חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת	יחידות דיור	-	9	2
	יחידות דיור (מ"ר)	-	1,214	250
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת	יחידות דיור	-	47	47
חוזים מצטברים עד לסוף התקופה	יחידות דיור	17	17	8
	יחידות דיור (מ"ר)	2,394	2,394	1,180
מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה	יחידות דיור	51	51	49
שיעור השיווק של הפרויקט	סך הכל הכנסות צפויות מכל הפרויקט [1]	[3] 560,152	577,096	610,420
	סך הכל הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר [2]	122,640	122,640	57,819
	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	22%	22%	9%
שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים	יחידות דיור	43	43	52
	יחידות דיור (מ"ר)	8,654	8,654	9,868
סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי		0	ל.ר.	ל.ר.
מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח		0	0	0
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח		0	0	0

(1) חלק החברה מההכנסות המוצגות הינו 51.15%.

(2) שיווק פרוייקט "דמרי לגאסי" החל בחודש דצמבר 2014, לאחר שנפתרו מחלוקות שונות שהיו קיימות בין השותפים בפרויקט והתקבל מימון בנקאי לפרויקט שאיפשר להתחיל בשיווקו. מתחילת שיווקו של הפרויקט החברה העריכה שקצב המכירות בפרויקט יהיה איטי, וזאת מעצם טבעו כפרויקט הכולל דירות יוקרה, המשווק בעיקר לתושבי חוץ. יצוין כי החברה פועלת במישורים רבים בניסיון לשווק את הפרויקט לקהל היעד הרלוונטי.

(3) סך ההכנסות הצפויות הופחת עקב תמחור מחדש של חלק מהדירות לרמת מעטפת בלבד.

הכרה בהכנסה מחוזי מכירה מחייבים בפרויקט ומקדמות שצפויות להתקבל מהפרויקט[29]

	הכנסות שיוכרו בגין חוזי מכר מחייבים	תשלומים הצפויים להתקבל בהתאם ללוח תשלומים בחוזי מכר מחייבים
	חלק החברה (באלפי ש"ח)	
שנת 2019	1,910	6,660
שנת 2020	-	-
שנת 2021	-	-
שנת 2022	-	13,664
סה"כ	1,910	20,323

הצפי להכנסות שתוכרנה בגין חוזי מכירה מחייבים נערך בהתאם להוראות תקן חשבונאי IFRS15 אותו ישמה החברה לראשונה בגין התקופה שתחילתה ביום 1.1.2018. לפרטים נוספים ראו באור 3 לדוחות הכספיים.

רווחיות גולמית[30]

	שנת 2018	שנת 2017	שנת 2016
הכנסות צפויות בגין הפרויקט	286,518	295,778	312,230
עלויות פרויקט צפויות	164,308	174,410	170,222
רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט	122,210	121,368	142,008
מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ה (*)	26,406	ל.ר.	ל.ר.
מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה	95,804	121,368	142,008
שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)	43%	41%	45%
מחיר ממוצע למ"ר לדירות שטרם נמכרו ליום 31 בדצמבר	49	51	55

(*) כולל רווחים שהוכרו בעודפים כתוצאה מאימוץ תקן חשבונאי IFRS 15.

ניתוחי רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר מהפרויקט

ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר					
	השפעת עליה של 10%	השפעת עליה של 5%	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת ירידה של 5%	השפעת ירידה של 10%
השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר	47%	45%	43%	40%	38%
השפעת שינוי בעלויות ההקמה למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר	45%	44%	43%	42%	40%

[29] המידע בדבר צבר הכנסות ומקדמות הינו מידע צופה פני עתיד. המידע האמור מבוסס על הסכמי מכר חתומים. עם זאת, תחזיות החברה עלולות שלא להתממש במידה ויחולו שינויים הנובעים מביטולים ו/או שינויים במועדי מסירה ו/או שינויים במועדי תשלומי הרוכשים.

[30] המידע האמור בדבר יתרת ושיעור הרווח הגולמי הצפוי הינו מידע צופה פני עתיד. המידע האמור מבוסס על תחשיבים כלכליים שערכה החברה המבוססים, בין היתר, על חלקה בפרויקט, במחירי המכירה הנוכחיים של הדירות שנמכרו כבר בפרויקט וקצב המכירות החזוי בפרויקט בהתבסס על ניסיון העבר של החברה בפרויקט האמור ובכלל. תחזיות החברה עלולות שלא להתממש במידה ויחולו שינויים מהותיים לרעה במחירי המכירה של הדירות לעומת המחירים ששימשו בסיס לתחזיות ו/או במידה וקצב המכירות של הדירות בפרויקט ירד בצורה משמעותית מקצב המכירות ששימש בסיס לחיזוי ההכנסה האמורה, בין היתר, עקב גורמי הסיכון האמורים בסעיף 4.1.12 להלן.
הנתונים המוצגים בטבלה זו משקפים את חלק החברה בלבד.

מימון ספציפי ומסגרת ליווי לפרויקט (באלפי ש"ח)

מימון ספציפי שנלקח לפרויקט			
יתרות בדוח על המצב הכספי	31.12.2018	מוצג כהלוואות לזמן קצר	88,707
		מוצג להלוואות לזמן ארוך	ל.ר
	31.12.2017	מוצג כהלוואות לזמן קצר	93,021
		מוצג להלוואות לזמן ארוך	ל.ר
מוסד מלווה			בנק דיסקונט
תאריך אישור ההלוואה / מסגרת ותאריך נטילת ההלוואה			31/08/2015
סה"כ מסגרת (במטבע מסחרי)			102,300
מתוכה, יתרה שטרם נוצלה			13,593
מנגנון קביעת ריבית וציון הריבית [ניתן לציין טווח]			P+0.95%
מועדי פירעון קרן וריבית			פרעון קרן 31/08/2019 תשלום ריבית רבעוני. החברה צופה למחזר את האשראי .
תניות פיננסיות מרכזיות			אין
תניות מרכזיות אחרות [לרבות קצב מכירה וכדומה]			1. עמידה בתנאי דוח 0, לרבות קצב מכירה וביצוע 2. היתר בניה 3. סיום ההליכים המשפטיים בנוגע לרישום הקרקע
ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום שנת הדיווח			ראה הערה להלן[31]
האם מסוג non-recourse			לא
תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים			טרם נקבע
בטחונות			כל זכויות החברה והשותפות בפרויקט

שעבודים ומגבלות משפטיות על הפרויקט

סוג		פירוט	הסכום המובטח (למועד הדו"ח) 31.12.2018
שעבודים	דרגה ראשונה	שעבוד לטובת בנק דיסקונט על כל זכויות החברה והשותפות בפרויקט	ללא הגבלה בסכום
	דרגה שנייה	ל.ר	ל.ר
אחר (הערות אזהרה וכיו"ב)		רשומה	ללא הגבלה בסכום

התאמה בין הרווח הגולמי הצפוי ובין יתרת עודפים צפויה

רווח גולמי צפוי	122,210
התאמות לעודפים סה"כ	16,430
סה"כ עודפים צפויים למשיכה	138,640
מועד צפוי למשיכת עודפים	לא ניתן להעריך
תנאים מתלים למשיכת עודפים	פירעון כל ההתחייבויות בקשר עם הפרויקט ובכפוף לאישור הבנק

[31] נכון לסוף תקופת הדיווח החברה לא עמדה בתניית קצב מכירת דירות בפרויקט וכן בהתחייבויות נוספות על פי הסכם המימון, לרבות מועד פירעון האשראי. לאחר תאריך המאזן הבנק המלווה את הפרויקט אישר לחברה כי אין בכוונתו לפעול למימוש זכויותיו בפרויקט וכי הוא פועל מול הצדדים להארכת המועד לקיום ההתחייבויות על פי הסכם הליווי.

(ב) שכונת פסגות אפק, ראש העין – "דמרי TOWN":

סעיף	פרטים
שם הפרויקט	דמרי TOWN
מיקום הפרויקט	שכונת פסגות אפק, ראש העין
תיאור קצר של הפרויקט	19 בנייני מגורים+ שטחי מסחר מעל למרתפי חנייה, סה"כ 341 יח"ד מתוכן 205 יח"ד לשיווק בשיטת "מחיר מטרה".
חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט	100%
מבנה האחזקה בפרויקט	ל.ר
ציון שמות השותפים בפרויקט	ל.ר
שיטת הצגה בדוחות הכספיים	מוצג לפי עלות
מועד רכישת הקרקע עליה נבנה הפרויקט	20/5/2015
שטח הקרקע עליה נבנה הפרויקט	22,362
מועד סיום עבודות הקמה (מתוכנן)	מרץ 2020
מועד התחלת שיווק בפרויקט	ינואר 2017
מועד סיום שיווק צפוי	2022
הסכמים עם קבלני ביצוע	ביצוע עצמי של החברה
מועד התחלת עבודות הקמה (בפועל)	01/05/2016
זכויות משפטיות בקרקע	חוזה חכירה
הסכמים מיוחדים (קומבינציה/פינוי בינוי/אחר)	אין
חשיפה מהותית של התאגיד המדווח לפרויקט	אין
אומדן שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת	אומדן שווי מימוש נטו עולה על העלות בספרי החברה
דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט	קיימות תשתיות מתאימות בקרבת הפרויקט
נושאים מיוחדים	אין

מצבו התכנוני של הפרויקט

מצב תכנוני לפרויקט, 31.12.2018			
מצב תכנוני נוכחי			
סוג מלאי	סה"כ שטחים (מ"ר)	סה"כ יחידות	הערות
יחידות דיור	42,262	341	
שטחי מסחר	633		
זכויות בניה לא מנוצלות	ל.ר		
מצב תכנוני לאחר שינוי מתוכנן	ל.ר		

*כולל שטחי שירות

עלויות שהושקעו ותושקענה בפרויקט- אלפי ש"ח

		שנת 2018	שנת 2017	שנת 2016
עלויות שהושקעו	עלויות מצטברות בגין קרקע והיטלים	93,792	93,915	87,212
	עלויות מצטברות בגין בניה	115,602	40,408	5,587
	עלויות אחרות	8,871	4,302	1,180
	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)	3,215	3,397	1,810
	סה"כ עלות מצטברת בספרים	221,480	142,022	95,790
עלויות צפויות להשלמת הפרויקט	עלויות בגין קרקע והיטלים שטרם הושקעו (אומדן)	475	354	6,757
	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	99,023	186,355	215,650
	עלויות אחרות שטרם הושקעו (אומדן)	7,092	9,750	14,772
	עלויות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	-	4,069	5,572
	סה"כ עלות שנותרה להשלמה	106,590	200,528	242,751
	שיעור השלמה [הנדסי/כספי] (לא כולל קרקע)	56%	12%	2%
	מועד השלמת בניה צפוי	מרץ-2020		

שיווק הפרויקט- אלפי ש"ח

		שנת 2018					שנת 2017	שנת 2016
		כל התקופה	רבעון 4	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1		
חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת	יחידות דיור	50	15	10	15	10	197	-
	יחידות דיור (מ"ר)	6,098	1,846	1,218	1,798	1,235	26,418	-
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת	יחידות דיור	11	13	13	10	10	9	-
חוזים מצטברים עד לסוף התקופה	יחידות דיור	247	247	232	222	207	197	-
	יחידות דיור (מ"ר)	29,938	29,938	28,092	26,874	25,075	23,840	-
מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה	יחידות דיור	10	10	9	9	9	9	-
שיעור השיווק של הפרויקט	סה"כ הכנסות[1] צפויות מכל הפרויקט	446,055	446,055	446,055	446,055	446,055	433,193	439,905
	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר	287,293	287,293	263,743	248,401	230,660	217,967	-
	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	64%	64%	59%	56%	52%	50%	0%
שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים	יחידות דיור	94	94	109	119	134	144	341
	יחידות דיור (מ"ר)	12,324	12,324	14,170	15,388	17,187	18,422	42,262
סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי		ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.
מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח		5	0	0	0	0	0	0
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח		13	0	0	0	0	0	0

(1) הכנסות הצפויות אינן כוללות הכנסות צפויות ממסחר בסך 11,300 אש"ח .

הכרה בהכנסה מחוזי מכירה מחייבים בפרויקט ומקדמות שצפויות להתקבל מהפרויקט

	הכנסות שיוכרו בגין חוזי מכר מחייבים	תשלומים הצפויים להתקבל בהתאם ללוח תשלומים בחוזי מכר מחייבים
	אלפי ש"ח	
שנת 2019	118,850	61,594
שנת 2020	19,390	31,289
שנת 2021	-	-
שנת 2022	-	-
סה"כ	138,240	92,882

הצפי להכנסות שתוכרנה בגין חוזי מכירה מחייבים נערך בהתאם להוראות תקן חשבונאי IFRS15 אותו יישמה החברה לראשונה בגין התקופה שתחילתה ביום 1.1.2018. לפרטים נוספים ראו באור 3 לדוחות הכספיים.

רווחיות גולמית- אלפי ש"ח[32]

	שנת 2018	שנת 2017	שנת 2016
הכנסות צפויות בגין הפרויקט	446,055	433,193	439,905
עלויות פרויקט צפויות	328,070	342,550	338,541
רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט	117,985	90,643	101,364
מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ה	41,062	ל.ר.	ל.ר.
מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה	76,923	90,643	101,364
שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)	26%	21%	23%
מחיר ממוצע למ"ר לדירות שטרם נמכרו ליום 31 בדצמבר	13	10	10

(*) כולל רווחים שהוכרו בעודפים כתוצאה מאימוץ תקן חשבונאי IFRS 15.

ניתוחי רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר מהפרויקט

ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר					
	השפעת עליה של 10%	השפעת עליה של 5%	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת ירידה של 5%	השפעת ירידה של 10%
השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר	29%	28%	26%	25%	24%
השפעת שינוי בעלויות ההקמה למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר	24%	25%	26%	27%	28%

[32] המידע האמור בדבר יתרת ושיעור הרווח הגולמי הצפוי הינו מידע צופה פני עתיד. המידע האמור מבוסס על תחשיבים כלכליים שערכה החברה המבוססים, בין היתר, על חלקה בפרויקט, במחירי המכירה הנוכחיים של הדירות שנמכרו כבר בפרויקט וקצב המכירות החזוי בפרויקט בהתבסס על ניסיון העבר של החברה בפרויקט האמור ובכלל. תחזיות החברה עלולות שלא להתממש במידה ויחולו שינויים מהותיים לרעה במחירי המכירה של הדירות לעומת המחירים ששימשו בסיס לתחזיות ו/או במידה וקצב המכירות של הדירות בפרויקט ירד בצורה משמעותית מקצב המכירות ששימש בסיס לחיזוי ההכנסה האמורה, בין היתר, עקב גורמי הסיכון האמורים בסעיף 4.1.12 להלן.

מימון ספציפי ומסגרת ליווי לפרויקט- באלפי ש"ח

מימון ספציפי שנלקח לפרויקט			
יתרות בדוח על המצב הכספי	31.12.2018	מוצג כהלוואות לזמן קצר	ל.ר
		מוצג להלוואות לזמן ארוך	ל.ר
	31.12.2017	מוצג כהלוואות לזמן קצר	17,900
		מוצג להלוואות לזמן ארוך	ל.ר
מוסד מלווה			בנק דיסקונט
תאריך אישור ההלוואה / מסגרת ותאריך נטילת ההלוואה			03/11/2015
סה"כ מסגרת (במטבע מסחרי)			65,000
מתוכה, יתרה שטרם נוצלה			15,400
מנגנון קביעת ריבית וציון הריבית [ניתן לציין טווח]			p+0.4%
מועדי פירעון קרן וריבית			פרעון קרן 01/05/2021 תשלום ריבית רבעוני.
תניות פיננסיות מרכזיות			תניות פיננסיות זהות לתניות פיננסיות של אג"ח סדרה ו'. לפרטים נוספים ראה סעיף 13 בדוח הדירקטוריון
תניות מרכזיות אחרות [לרבות קצב מכירה וכדומה]			עמידה בתנאי דוח 0, לרבות קצב מכירה וביצוע, הארכת מועדים עפ"י הסכמים רמ"י ומשהב"ש
ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום שנת הדיווח			לא
האם מסוג non-recourse			לא
תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים			טרם נקבע
בטחונות			כל זכויות החברה בפרויקט

שעבודים ומגבלות משפטיות על הפרויקט

סוג		פירוט	הסכום המובטח (למועד הדו"ח) 31.12.2018
שעבודים	דרגה ראשונה	שעבוד לטובת בנק דיסקונט על כל זכויות החברה בפרויקט	ללא הגבלה בסכום
	דרגה שנייה	ל.ר	ל.ר
אחר (הערות אזהרה וכיו"ב)		ל.ר	ל.ר.

התאמה בין הרווח הגולמי הצפוי ובין יתרת עודפים צפויה

רווח גולמי צפוי	117,985
התאמות לעודפים סה"כ	28,549
סה"כ עודפים צפויים למשיכה	146,534
מועד צפוי למשיכת עודפים	לא ניתן להעריך
תנאים מתלים למשיכת עודפים	פירעון כל ההתחייבויות בקשר עם הפרויקט ובכפוף לאישור הבנק

4.1.8. <u>תחרות</u>

בתחום הבניה למגורים פועלים גורמים רבים ובהיקפים שונים, החל מהחברות הגדולות והבינוניות המבצעות פרויקטים בהיקפים של מאות ואלפי יחידות דיור, המשך בקבוצות רכישה וכלה ביזמים הקטנים המקימים פרויקטים של יחידות דיור ספורות ביזמות ובמסגרת תמ"א 38. התחום מאופיין בתחרות גבוהה, המתבטאת הן בשלב איתור ורכישת הקרקעות המתאימות לביצוע הפרויקטים והן במהלך השיווק של הפרויקט. בפרויקטים הסמוכים מבחינה גיאוגרפית לאזור ביצוע הפרויקט, התחרות לחברה הינה מצד כלל החברות המבצעות פרויקט באותו אזור, לרבות קבוצות רכישה או קבוצות רוכשים, וכאשר קיימים פרויקטים של "מחיר למשתכן" סמוכים, התחרות אף גבוהה יותר (בפרט לגבי רוכשים שהינם "זכאים" להשתתף בהגרלות אלו). כמו כן, קיימת תחרות אל מול היצע של דירות יד שניה. בשלב איתור הקרקעות, התחרות גורמת לעליית מחירים ואילו בשלב הביצוע עלולה התחרות להקשות על הליך השיווק. החברה נהנית ממוניטין הנובע מניסיון נצבר ואיתנות פיננסית והיא נחשבת כאחת החברות הגדולות והמובילות בתחום הבניה למגורים בישראל.

בפרויקטים של התחדשות עירונית התחרות הינה בעיקר מול גופים יזמיים נוספים המנסים לקבל הסכמות מהדיירים בפרויקטים לביצוע הפרויקטים ומתבטאת הן ביכולת לאתר מתחמים מתאימים והן בהצעות המוצעות לדיירים.

4.1.9. <u>מגבלות ופיקוח על החברה</u>

(א) <u>ישראל</u>

(1) <u>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה- 1965</u>

חוק התכנון והבניה (להלן: "**חוק התכנון**") אוסר על בניה ללא קבלת היתר בניה מהרשויות. בניה ללא היתר או תוך סטייה ממנו מהווה עבירה פלילית בהתאם לסעיפים 203-255 לחוק התכנון. יצוין בהקשר זה, כי בחודש אוגוסט 2014 נכנס לתוקפו (באופן הדרגתי) תיקון 101 לחוק התכנון, המכונה גם "רפורמת המרפסות", שמטרתו להביא לשיפור הליכי התכנון והבינוי ולקיצור הליכי הבירוקרטיה. התיקון עוסק, בין היתר, בקביעת לוח זמנים מירבי לאישור תכניות בניה, הקמת מכוני בקרה בהליך הרישוי והעברת סמכויות מהוועדות המחוזיות לוועדות המקומיות. ביום 1.1.2016 הושלמה כניסתו לתוקף של החוק. כחלק מתיקון זה, הותקנו ביום 4.7.2016 תקנות התכנון והבניה (רישוי בניה), התשע"ו-2016, שתכליתן להביא לייעול ושיפור תהליך רישוי הבניה, וזאת באמצעות הסרה של חסמים המעכבים את הליכי הרישוי, וכן אימוץ מערכת "רישוי זמין", שנועדה להעביר את ההליך התכנוני להליך מקוון, החל מהגשת בקשות למידע, דרך הגשה וקבלה של היתר בניה, ניהול ובקרה על שלבי הביצוע, ועד לקבלת תעודת גמר, וכן שילוב של בקרה על תכן וביצוע הבניה. במהלך השנים האחרונות בוצעו תיקונים נוספים לחוק התכנון, וביניהם מתן סמכות לוועדת שרים שהממשלה הסמיכה לכך להכריז על שטחים כמתחמי 'פינוי-בינוי', העברת סמכויות תכנוניות משר הפנים לשר האוצר ובכלל זה העברת מינהל התכנון ממשרד הפנים למשרד האוצר (בהמשך להחלטת הממשלה המתוארת בסעיף 3.3.1 לעיל), הוראת שעה המאפשרת להוסיף 20% זכויות בניה בסמכות הוועדה המקומית, הוראת שעה המתירה לוועדה המקומית להעניק תוספת דירות למגורים בשיעור 10% מהמספר המרבי של דירות המגורים המותר לבניה באותו מגרש וכן הוראת שעה לפיה ועדה מקומית תיתן הקלה של תוספת דירות למגורים, בדרך של פיצול דירה צמודת קרקע לדירה אחת נוספת. בנוסף, תוקן חוק התכנון באופן המסמיך את מוסד תכנון להתנות הפקדת תכנית (או את אישורה) בהפקדת כתבי שיפוי לפי סעיף 197 לחוק התכנון.

(2) <u>חוק רשות מקרקעי ישראל, התשי"ד-1960</u>

חוק זה מסדיר את תפקידיה וסמכויותיה של רשות מקרקעי ישראל בכל הקשור לניהול מקרקעי ישראל, שיווק קרקעות, הקצאת קרקעות לייעודים שונים ולמטרות כגון מגורים, דיור בר-השגה, דיור ציבורי ועוד. יצוין כי במסגרת הרפורמה במינהל מקרקעי ישראל הוקמה רשות מקרקעי ישראל במקום המינהל. מטרות הרפורמה היא לייעל את המנגנונים הממשלתיים לניהול המקרקעין, הגדלת היצע הקרקע למגורים והוזלת מחירי הקרקע לבניה ולהביא לייעול הליכי התכנון ולקיצורם.

ביום 10.5.2017 התקבלה החלטת מועצת מקרקעי ישראל בעניין "ביטול עסקאות ומתן ארכות" (החלטה 1513), המחליפה החלטה דומה שנתקבלה בשנת 2016. בהתאם להחלטה החדשה, רשות מקרקעי ישראל תפעל, ככלל, לביטול עסקאות בשל אי עמידה במועדי השלמת הבניה אשר נקבעו בהסכם. בוטל ההסכם, תשיב הרשות את התמורה אשר שולמה במועד עריכת ההסכם ותקזז ממנה וכן מתשלומים נוספים ששולמו בגין הקרקע: (א) דמי שימוש בשיעור של 0.5% לחודש מהתמורה (ממועד אישור העסקה ועד למועד פינוי הקרקע בפועל); (ב) מסים ותשלומי חובה שחלו בתקופת ההסכם; (ג) פיצויים מוסכמים בשיעור של 5% מהתמורה; וכן (ד) עלויות דמי הפינוי במידת הצורך (הוצאות פיתוח ששולמו על ידי היזם, יוחזרו לו רק לאחר שיווק המקרקעין ולאחר גביית הוצאות פיתוח מבעל הזכויות שיבוא במקומו). למרות האמור לעיל, ביחס לבניה למגורים נקבע כי ככל שהיזם לא עמד במועדים הנקובים בהסכם להשלמת הבניה, תינתנה ארכות לתקופה אשר לא תעלה במצטבר על ארבע שנים מהמועד שנקבע להשלמת הבניה, בכפוף לתשלומים כדלהלן: (א) ארכה לשנתיים הראשונות בתשלום של 4% מערך המקרקעין; (ב) ארכה לשנה שלישית בתשלום של 3% מערך המקרקעין; (ג) ארכה לשנה רביעית בתשלום של 5% מערך המקרקעין. הרשות תהא רשאית לתת ארכה ראשונה לשנה אחת בתשלום של 2% מערך המקרקעין, אם הוכח להנחת דעתה כי ניתן להשלים את הבניה בתוך שנה מהמועד שנקבע להשלמתה. יצוין כי יזמים אשר זכו במכרזי מחיר למשתכן או דיור להשכרה, לא יחויבו בגין ארכות, ככל שיינתנו. בהחלטה נקבעו הוראות מעבר לפיהן, בין היתר, יזם אשר העסקה עמו אושרה לפני מועד קבלת החלטת הרשות האמורה (ולאחר יום 1.1.2014), יחולו עליו הוראות החלטה זו, כאשר מנין השנים של מועד השלמת הבניה יהיה 4 שנים מיום אישור העסקה. כמו כן, יזם אשר זכה במקרקעין במכרז יקבל ארכה אחת ללא תשלום עד לתאריך 31.12.2018, ולאחר מכן יחולו תנאי החלטה זו. נכון לתאריך חתימת הדו"ח קיימים 9 פרויקטים, אשר לגביהם יתכן והחברה תזדקק לאורכות מהרשות. החברה מעריכה כי היקף החשיפה הכספית הכרוכה במתן אורכות כאמור הינו בסך של כ- 9 מיליון ש"ח. עיקר החשיפה בסך של כ- 6.3 מיליון ש"ח מיוחס לקרקע בנתניה (מגרש 1008 המוצג בטבלת עתודות קרקע לעיל). מובהר בזאת כי האמור לעניין הערכת החברה באשר לחשיפה הכספית הינו בגדר מידע צופה פני עתיד אשר יתכן ולא יתממש או יהיה שונה באופן מהותי מהאמור הואיל ומדובר בהחלטה של צד שלישי שהינו גוף ציבורי אשר לחברה אין יכולת להשפיע על ההחלטות המתקבלות על ידו.

(3) <u>חוק רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות, התשכ"ט-1969</u>

חוק רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות, התשכ"ט-1969, קובע כי על עבודות הבניה להתבצע באמצעות קבלן מורשה הרשום בפנקס הקבלנים בסיווג המתאים לביצוע העבודות. חוק זה קובע את התנאים לצורך רישום יישות כקבלן מורשה והתקנות שהותקנו מכוחו קבעו סיווגים שונים על-פי ענפים והיקף עבודות.

לחברה ניתן רישיון בסיווג בלתי מוגבל (ג5) בענף הבניה, סיווג ג1 בענף כבישים תשתית ופיתוח וסיווג ב1 בענף ביוב ניקוז ומים. בנוסף, יש לחברה סיווג כוכבית (קבלן מוכר) במשרד הביטחון בענף הבניה.

(4) <u>תקנים</u>

תקנים המתפרסמים מעת לעת על ידי מכון התקנים הישראלי קובעים את סטנדרט הבניה והחומרים המשמשים לבניה.

החברה עומדת בתקני ISO-9001.

(5) <u>פקודת הבטיחות בעבודה [נוסח חדש], התש"ל-1970</u>

על עבודות הבניה חלות הוראות פקודת הבטיחות בעבודה [נוסח חדש], התש"ל-1970, והתקנות מכוחה, המסדירות את נהלי העבודה באתרי הבניה ונועדו להבטיח את בטיחות הפועלים באותם אתרים.

מעבר ליישום הוראות הבטיחות על-ידי הקבלנים המבצעים, החברה מציבה מנהלי עבודה, מנהלי פרויקטים וכן ממוני בטיחות מטעמה אשר מפקחים על הבטיחות באתרי הבניה השונים.

לאור ריבוי תאונות העבודה בענף הבניה בשנים האחרונות, החברה הטמיעה הליכי בקרה נוספים, אשר נבחנים באופן תדיר על-ידי ועדת הביקורת ומבקר הפנים של החברה.

(6) <u>חוק המכר (דירות), התשל"ג-1973</u>

מכירת דירות למגורים כפופה להוראות חוק המכר (דירות) (להלן: "**חוק המכר**"). בהתאם להוראות חוק המכר, מחויב המוכר למסור לכל רוכש מפרט המפרט את הפריטים הכלולים בדירה הנמכרת. חוק המכר קובע את החובות החלות על המוכר בקשר עם תיקון ליקויים ואי התאמות שנתגלו בדירה הנמכרת לאחר מסירתה לרוכש ומגדיר את משך תקופת הבדק אשר במהלכה חלה חובת תיקון הליקויים על המוכר וכן את משך תקופת האחריות, שתחילתה בתום תקופת הבדק. כן קובע סעיף 5א לחוק המכר פיצוי קבוע לקונה, ללא הוכחת נזק, בגין איחור במסירת הדירה העולה על שישים ימים מהמועד המוסכם, החל מהיום הראשון לאיחור, בסכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים ב-1.5 עבור 8 החודשים הראשונים, וכשהם מוכפלים ב-1.25 עבור החודש התשיעי ואילך.[33] ביום 10.3.2014 פורסם ברשומות חוק המכר (דירות) (תיקון מס' 6 ותיקון מס' 7), התשע"ד-2014. תיקון מס' 6 קובע כי קבלנים יחויבו לפרסם מחירון פרטים עיקריים הכלולים במפרט הדירה, והקונים יהיו רשאים לוותר על מי מהפריטים האמורים (תמורת זיכוי), להוסיף או לשנות את מיקומם, לא יאוחר מהמועד שנקבע לכך בחוזה המכר, ובלבד שלא יהיה מוקדם מ-6 חודשים מיום סיום שלב ביצוע היסודות. תיקון מס' 7 מגביל את שכר טרחת עורך דין שקבלן רשאי להשית על רוכש דירה עבור ההוצאות המשפטיות בשל רישום הדירה. נקבע כי השתתפות בהוצאות המשפטיות לא תעלה על 5,000 ש"ח בתוספת מע"מ, או סכום השווה ל-0.5% מתמורת הדירה (כפי שנקבעה בחוזה המכר), לפי הנמוך מביניהם.[34]

ביום 7.8.2014 פורסם ברשומות חוק המכר (דירות) (תיקון מס' 8), התשע"ד-2014 לפיו ריבית הפיגורים שתיגבה מהרוכש בשל איחור בתשלום לא תעלה על תשלום שקבע השר. נכון לחודש מאי 2018 הוכנה טיוטת תקנות לקביעת שיעור הריבית לפיהן שיעור הריבית המירבי על אשראי חריג שקבע התאגיד הבנקאי בו מנהל המוכר את חשבון הבנק אשר בו מחויב הקונה להפקיד את התשלומים בגין הדירה, על פי חוזה המכר. התקנות עדיין לא נכנסו לתוקף.

במהלך שנת 2016 הונחה על שולחן הכנסת הצעת חוק המכר (דירות) (תיקון מס' 9), התשע"ו-2016, שנועדה על-פי דברי ההסבר שצורפו להצעה, ליצור מערכת יחסים שוויונית יותר בין המוכר לקונה ולצמצם את הפערים ביניהם. כך בין היתר, מוצע לקבוע שלא ניתן יהיה למכור דירה לפני אישור התכנית שמכוחה ניתן להוציא היתר לבניית אותה דירה. כמו כן, במידה ונכרת חוזה מכר לפני קבלת היתר, קיימת חובה לציין בחוזה את המועד הצפוי לקבלת היתר בניה. ככל ולא צוין מועד כאמור וטרם ניתן היתר, או לחילופין חלפו 60 ימים מהמועד הצפוי ולא ניתן היתר, רשאי הקונה לבטל את חוזה המכר; במידה והתחייב מוכר כלפי קונה לשמור לו לתקופה מסוימת את הזכות לרכוש דירה בתנאים מסוימים, ולא נחתם חוזה מכר עד סוף אותה תקופה, המוכר לא יהיה רשאי לגבות בשל כך סכום הגבוה מזה שייקבע בתקנות; בנוסף, מטיל התיקון המוצע על המוכר חובה להציג בפני הקונה, בכתב, מידע בדבר שינויים שונים אשר יש בהם כדי להשפיע השפעה של ממש על השימוש הסביר בדירה וברכוש המשותף; עוד מוצע לתקן את סעיף 4(א) לחוק כך שגם במקרה שבו חלקי הבניין שאינם הדירה, לרבות הרכוש המשותף, שונים באופן מהותי מן האמור

---

[33] יצויין כי ביום 21.2.2016 נתן בית-המשפט העליון פסק-דין בעניין רע"א 6605/15 **שמש נ' ספייס בניה ויזמות בע"מ** (פורסם בנבו, 21.2.2016), ובו נקבע כי כאשר חוזה מכר קובע הוראה רחבה המאפשרת לקבלן לדחות את מועד המסירה של דירה (למשל, במקרה שבו רוכש הדירה ביקש לבצע בה שינויים), מבלי לקבוע מועד מסירה קונקרטי חדש או קביעה של משך זמן קצוב שבו יידחה מועד המסירה, הרי שאין מדובר בהסכמה חוזית חדשה, אלא בתניית פטור מובהקת, שלא ניתן לתת לה תוקף בהיותה מנוגדת להוראה הקוגנטית שבסעיף 5א לחוק המכר.

[34] האמור לא יחול על מכירה של דירה שסכום תמורתה עולה על 4,642,750 שקלים חדשים.

במפרט, יראו את המוכר כמי שלא קיים חיוביו כלפי הקונה; זאת ועוד, מוצע לתקן את החוק באופן שבו ההוצאות המשפטיות שהמוכר דורש מהקונה להשתתף בהן ייכללו במלואן במחיר הדירה וישולמו למוכר, ולא כפי הנוהג היום. נכון למועד פרסום הדוח, הצעת החוק טרם התקבלה.

(7) <u>חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974</u>

החוק מטיל חובה על מוכר דירה להבטיח את כספי הרוכש אשר שילם בתמורה לרכישת דירה, זאת עד מועד התקיימות תנאים הרשומים בחוק האמור. הבטחת כספי הרוכש נעשית לרוב באמצעות מסירת ערבות בנקאית או פוליסת ביטוח על-ידי המוכר בגובה כל תשלום שמתקבל מהרוכש. ליווי פיננסי לפרויקט בניה ייעשה אך ורק בדרך של ליווי סגור, דהיינו המוכר ינהל את כל הפעילות הכספית של פרויקט הבניה בחשבון בנק נפרד אחד המשמש למטרה זו בלבד. תאגיד בנקאי, אשר נתן לקונה הלוואה לרכישת דירה, יעביר את כספי ההלוואה למוכר רק לאחר שווידא כי ניתנה בטוחה לטובת הקונה בהתאם להוראות החוק או התחייבות בכתב של המוכר למתן בטוחה כאמור.

בתחילת שנת 2017 התקבל תיקון לחוק זה, לפיו ההסדרים בחוק לעניין ליווי פיננסי יחולו גם לגבי חברות ביטוח. כמו כן, קובע התיקון כי הבטוחה שייתן המוכר לקונה תינתן בשל הכספים שאותם שילם הקונה, בלא רכיב המע"מ. במקביל, התיקון לחוק הביא להקמת קרן ממשלתית אשר תבטיח את החזר רכיב המע"מ כאמור, וזאת בנסיבות של מימוש הבטוחה לפי החוק. שר האוצר ושר הבינוי והשיכון בהתייעצות עם שר המשפטים ונגיד בנק ישראל ובאישור ועדת הכספים של הכנסת, רשאים בתום חמש שנים מפרסום התיקון לחוק, לקבוע כי ההסדר לעניין הקרן הממשלתית והוצאת רכיב המע"מ מסכום הערבות כאמור לעיל יפקע, בהתקיים תנאים המראים שיישום ההסדר אינו יעיל ומטרתו לא הושגה.

(8) <u>חוק בינוי ופינוי של אזורי שיקום, התשכ"ה-1965</u>

פרויקט המכונה "פינוי בינוי" הינו פרויקט בניה במסגרתו מפונה שטח קרקע מתושביו, נהרסים בתי המגורים ותחתיהם נבנים בניני מגורים חדשים. הכרזה על מתחם פינוי-בינוי היא בסמכותה של ממשלת ישראל על פי סעיף 33א לחוק התכנון והבניה. יוזמות פינוי בינוי מוסדרות בחוק בינוי ופינוי של אזורי שיקום.

חוק פינוי ובינוי (פיצויים), התשס"ו-2006, חוקק במטרה להתגבר על קשיים שמערימים דיירים בודדים בבתים משותפים המתנגדים להסכמי פינוי בינוי למול רוב גורף של שאר דיירי הבניין (התנגדות כזו באה לעתים על רקע ניסיון לזכות בהסדר כלכלי עדיף על פני שאר הדיירים). חוק זה קובע כי דייר המסרב באופן בלתי סביר לעסקת פינוי בינוי כאמור, ישא באחריות לנזקי שאר הדיירים כתוצאה מעיכוב העסקה, בתנאים הקבועים בחוק.[35]

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

(9) <u>חוק לקידום הבניה במתחמים מועדפים לדיור (הוראת שעה), התשע"ד-2014</u>

ביום 7.8.2014 פורסם ברשומות חוק לקידום הבניה במתחמים מועדפים לדיור (הוראת שעה), הקובע בהוראת שעה לארבע שנים הסדרים מיוחדים לתכנון מתחמים מועדפים לדיור, במטרה להגדיל בצורה מהירה את היצע היחידות לדיור, זאת על ידי הקמת מוסד תכנון לאומי חדש, ותמ"ל – ועדה למתחמים מועדפים לדיור. הותמ"ל תדון אך ורק בתכניות דיור לאומיות בהיקף של 750 יח"ד לפחות[36] בהליך מזורז, ללא צורך בפניה לוועדות תכנון נוספות. על פי החוק, מגישי התכניות יהיו רמ"י, משרד הבינוי והשיכון או החברה הממשלתית לדיור והשכרה, דהיינו חברה לא תוכל לפנות לותמ"ל על מנת לקדם תכנון (ככל שרלוונטי).

באוגוסט 2017 תוקן החוק, כך שניתן יהיה להגיש לועדה גם תכניות לפינוי בינוי ותכניות החלות על קרקע פרטית מרובת בעלים.

---

[35] יצוין כי על שולחן הכנסת מונחת הצעת חוק פינוי ובינוי (פיצויים) (תיקון מס' 4) (פינוי בשל סירוב בלתי סביר), התשע"ו-2016, המבקשת לתת מענה לבעית הסירוב של בעלי דירות להצטרף למיזם פינוי ובינוי מסיבות שאינן סבירות, וזאת באמצעות מתן סמכות לבית-משפט להורות בצו על פינויו של אותו בעל דירה סרבן, ככל והדבר מוצדק וסביר בנסיבות העניין. נכון למועד הדוח, ההצעה נמצאת עדיין בהכנה לקריאה שנייה-שלישית.

[36] לחלופין, הותמ"ל תדון בתוכניות להקמת 200 יח"ד בישוב ש-80% מתושביו אינם יהודים, על פי נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה (הגדרת ישוב מיעוטים בחוק לעידוד השקעות הון, התשי"ט–1959). בישוב מיעוטים גם משרד הפנים יוכל להגיש תוכנית מועדפת לדיור לוועדה.

(10) <u>חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, התשס"ו-2016</u>

ביום 21.8.2016 פורסם ברשומות חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, שמטרתו לקדם פעילות להתחדשות עירונית ולהגדיל את היקף המימוש של מיזמים להתחדשות עירונית על-ידי האצת ביצועם של המיזמים כאמור. כמו כן, החוק מורה על הקמת רשות ממשלתית להתחדשות עירונית, שבסמכותה יהיה, בין היתר, מתן תמריצים לקידום התחדשות עירונית באזורים שבהם אין כדאיות כלכלית.

בנוסף, החוק מקנה סמכות לשר הפנים לקבוע תנאים בהתקיימם תינתן הנחה בשיעור של עד 100% בארנונה לבעל דירה בבית משותף שנבנה במסגרת מיזם להתחדשות עירונית בגין השטח שנוסף בדירתו (בעבור דירת אחת בלבד ולתקופה של 5 שנים).

זאת ועוד, מרחיב החוק את היקף הפטור ממס שבח בעסקאות של תמ"א 38, כך שיחול גם על הזכויות שמקורן בתב"ע שחלה ולא רק על הזכויות שמקורן בתמ"א 38. יצוין כי בחודש אפריל 2017 פורסם ברשומות חוק התחדשות עירונית (הסכמים לארגון עסקאות), התשע"ז–2017, שמטרתו, בין היתר, לקצר את תקופת הכבילה הקיימת לרוב בהסכמים לארגון עסקת פינוי ובינוי, כמו גם להטיל על המארגנים לפעול בנאמנות, בהגינות ובדרך מקובלת, ולמסור לבעל דירה כל מידע שיש בידו בעניין מהותי הנוגע לעסקת הפינוי ובינוי (או לעסקה לפי תכנית חיזוק) שלשם ארגונה נועד ההסכם.

4.1.10. <u>יעדים ואסטרטגיה עסקית בתחום הייזום למגורים</u>

(א) ביסוס מעמדה של החברה כחברה מובילה בישראל.

(ב) השאת הרווח על הפרויקטים, בין היתר, באמצעות אופן הפעולה שלהלן:

(1) החברה רוכשת לעתים קרקעות ללא תכנון מפורט ומבצעת את התכנון בגינן באופן עצמאי. בפעולה זו יש כדי להשביח את הקרקעות ולתרום להשאת הרווח.

(2) ביצוע עצמי בעיקר באמצעות קבלני משנה בניהול החברה. ביצוע כאמור מאפשר רווחיות גולמית גבוהה מהמקובל בענף שכן הוא מאפשר לחברה ליהנות מרווח יזמי וכן מרווח קבלני. ביצוע עצמי מאפשר גם מתן שירות איכותי ללקוחות החברה בתקופת הבדק.

(ג) החזקת מלאי קרקעות גדול וזמין לבניה באזורי ביקוש בפריסה ארצית.

(ד) המשך פיתוח תחום הפינוי בינוי באזורי ביקוש. החברה רואה בתחום זה מנוע צמיחה משמעותי, ובהתאם לכך משקיעה בו משאבים רבים, הן באמצעים כספיים והן במצבת כח אדם.

(ה) הצעת מגוון של דירות בטווח רחב של מחירים המתאימים לקשת רחבה של לקוחות בפיזור גיאוגרפי רחב.

(ו) ביצוע פרויקטים רב שלביים – תורם להקטנת עלויות הביצוע מחד ומחזק את המיתוג השיווקי של הפרויקט מאידך, המאפשר עליית מחירים במעבר בין שלב לשלב.

4.1.11. <u>צפי להתפתחות בשנה הקרובה</u>

(א) בכוונת החברה להמשיך בביצוע ושיווק הפרויקטים השונים המצויים בשלבי ביצוע.

(ב) בכוונת החברה להתחיל בביצוע ושיווק של כ-780 יח"ד נוספות ב-5 ערים ברחבי הארץ.

(ג) בכוונת החברה להמשיך בקידום הפרויקטים של פינוי בינוי כמתואר לעיל הן במישור החתמת הדיירים והן במישור התכנוני. בכוונת החברה להמשיך בפעילות במסגרת תמ"א 38 באיזור תל-אביב כמתואר לעיל. במקביל החברה תמשיך ולנסות לאתר פרויקטים חדשים בתחומים אלה.

(ד) רכישת קרקעות נוספות על-ידי החברה תעשה בכפוף לתנאי השוק ולתנאי הרכישה של הקרקעות האמורות.

הצפי להתפתחות בשנה הקרובה המפורט לעיל הינו בגדר מידע צופה פני עתיד, המבוסס על הערכת החברה בהינתן המידע והנתונים הידועים לה במועד דוח זה, ואולם תוצאות פעילות החברה בפועל עשויות להיות שונות, כתוצאה מהתממשותם של גורמים אחרים שאינם בשליטת החברה. בנוסף, לגורמי הסיכון המתוארים בסעיף 4.1.12 להלן יכולה להיות גם כן השפעה על התממשות הערכות החברה.

4.1.12. <u>גורמי סיכון</u>

פעילות החברה בתחום ייזום פרויקטים לבניה למגורים חושף אותה לסיכונים בארץ ובחו"ל כדלקמן:

(א) <u>האטה כלכלית בענף הנדל"ן למגורים בישראל</u> –כתוצאה מעליית מחירי הדירות החדה בשנים האחרונות, החלה התערבות רגולטורית בענף לריסון עליית המחירים, כמתואר לעיל. כאמור, יישום תכנית "מחיר למשתכן" גרם לבלימת הביקוש, לחוסר וודאות לגבי מחירי הדירות ואף לאחרונה גרם לתחילת ירידה במחירי המכירה באזורים מסוימים. תכנית זו, בצירוף מגבלות בשיעור המימון במשכנתאות (ראו להלן) גורמים להאטה כלכלית בענף הנדל"ן למגורים, אשר עלולה להביא להתממשות גורמי סיכון להם חשופה החברה, ובכלל זה לגרום לקושי בקבלת מימון, יצירת קושי ברכישת נכסים, המשך ירידה בביקושים לדירות ו/או במחירי הדירות הנמכרות על-ידי החברה (להלן: "**האטה כלכלית**").

(ב) <u>המצב הבטחוני והמדיני בישראל</u> – משברים ביטחוניים ומדיניים עלולים לגרום לירידה בביקושים ליחידות דיור ולמחסור בכח אדם בענף הבניה שמקורו בשטחים ולהתייקרות עלויות עבודות הבניה (להלן: "**מצב בטחוני**").

(ג) <u>רגולציה על ענף הנדל"ן</u> – בנוסף לרגולציה מצד בנק ישראל שמטיל מגבלות על הבנקים וגורם לצמצום היקפי האשראי בענף הנדל"ן, מקודמות במקביל מספר רפורמות בתחום הליכי התכנון והבניה (כפי שתוארו לעיל) שבשלב זה אין החברה יכולה להעריך כיצד מתכונתן הסופית תשפיע על הענף. למשל, החלטת רשות מקרקעי ישראל המקשיחה את מדיניות הביטולים של עסקאות שהיא עורכת עם יזמים, לפיה היא תפעל, ככלל, לביטול עסקאות בשל אי עמידה במועדי השלמת הבניה אשר נקבעו בהסכם, כמפורט בסעיף 4.1.10(א)(2) לעיל (להלן: "**רגולציה**").

(ד) <u>מדיניות הממשלה בתחום הבניה למגורים</u> – תחום הבניה למגורים בישראל יכול להיות מושפע באופן מהותי ממדיניות הממשלה בנושא הבניה, לרבות היקף הבניה הציבורית והפרטית המיועדת למגורים, מדיניות שיווק הקרקעות שבבעלות רשות מקרקעי ישראל, לרבות יישום תכנית "מחיר למשתכן", קצב הליכי תכנון ורישוי של פרויקטים, מדיניות בעניין מכסות עובדים זרים כמפורט בסעיף 3.3.4 לעיל וכן משינויים במדיניות הממשלה ביחס למענקים וסובסידיות לרוכשי דירות באזורים שונים ברחבי המדינה (להלן: "**מדיניות הממשלה**"). לעניין זה, ראו בסעיף 3.3.1 לעיל.

(ה) <u>ריבית המשכנתאות, שיעור ההון העצמי והבטחונות</u> – לגובה ריבית המשכנתאות לרוכשי דירות ושינוי במדיניות הבנקים לגבי שיעור ההון העצמי והבטחונות שיידרשו על ידי הבנקים מרוכשי דירות, יכולה להיות השפעה על הביקוש לדירות מגורים בישראל ובחו"ל. קיימת מגמה של הקשחת מדיניות הבנקים במתן הלוואות מובטחות במשכנתא לרוכשים פוטנציאליים, זאת בעקבות דרישות בנק ישראל והמפקח על הבנקים.[37] בנוסף, החל מספטמבר 2013 הוחלו מגבלות חדשות בהוראת המפקח על הבנקים על מתן הלוואות לדיור, הכוללות הגבלה על השיעור שמהווה החזר המשכנתא בהכנסת הלווה, הגבלה על חלק ההלוואה שניתן בריבית משתנה והגבלה על התקופה לפירעון סופי של ההלוואה. (להלן: "**ריבית משכנתאות**").

(ו) <u>הקשחת תנאי מימון על ידי הבנקים וקושי בקבלת אשראי חוץ בנקאי</u> – הקשחת מדיניות הבנקים במתן אשראי עלולה לגרום להאטה כלכלית במשק בכלל ובענף הנדל"ן בפרט, אשר עלולה להביא להתממשות גורמי סיכון להם חשופה החברה, בכלל זה קושי בקבלת מימון וגידול בעלויות המימון, הגדלת הוצאות החברה ויצירת קושי ברכישת נכסים ו/או במכירת נכסים. כמו כן, קושי בגיוס כספים באמצעות שוק ההון עלול לגרום לגידול בעלויות המימון ולקושי ברכישת נכסים ו/או במכירתם (להלן: "**תנאי מימון**").

(ז) <u>עלות חומרי גלם או מחסור בהם</u> – עיכוב, מחסור מתמשך או שינוי מהותי במחיר חומרי גלם הנדרשים לבניה בארץ, כגון בטון, בלוקים וברזל, עלולים להוביל לעיכוב בפיתוח הפרויקטים השונים ולשינוי התוצאות הכספיות של הפרויקט (להלן: "**חומרי גלם**").

(ח) <u>מדיניות מוניטרית</u> – התנודות במדיניות המוניטרית של בנק ישראל ושל המדינות בהן פועלת החברה בתחום הבניה למגורים מתבטאות בשינויים בשערי הריבית ושערי החליפין המשפיעים על רמת האינפלציה השוררת במדינות אלו ועל המצב הכלכלי בכלל. לגורמים אלה השפעה על הביקוש לדירות (להלן: "**מדיניות מוניטרית**").

[37] על-פי ההוראה, לרוכשי דירות להשקעה (דירה שניה) המימון מוגבל ל-50% ממחיר הדירה, לרוכשי דירה ראשונה עד 75% ומשפרי דיור עד 70% ממחיר הדירה.

להלן טבלה המפרטת את מידת ההשפעה של גורמי הסיכון על עסקי החברה בתחום הייזום למגורים:

	מידת ההשפעה של גורם הסיכון על עסקי החברה בתחום הייזום למגורים		
	השפעה גדולה	השפעה בינונית	השפעה קטנה
סיכוני מקרו	תנאי מימון	מדיניות מוניטרית, מצב בטחוני	
סיכונים ענפיים	האטה כלכלית, מדיניות הממשלה	ריבית משכנתאות רגולציה, חומרי גלם	
סיכונים מיוחדים לחברה			

מידת ההשפעה של גורמי הסיכון על פעילות היזום למגורים הינה על סמך הערכה בלבד וייתכן כי בפועל מידת ההשפעה תהיה שונה.

4.2. תחום פעילות ייזום ובניה של פרויקטים למגורים בחו"ל

4.2.1. מידע כללי על תחום הפעילות

(א) שוק הנדל"ן ברומניה[38]

מבדיקות שערכה החברה וכן מסקירות שפורסמו ברומניה, עולה כי שוק הנדל"ן למגורים נמצא בהתאוששות. הדבר מתבטא בהתחלות בנייה חדשות, עלייה באמון הציבור, גידול בביקושים ובהיקף המשכנתאות וכן המשך עליות מחירים. מחיר המכירה הממוצע של דירות ברומניה עלה בכ-6.44% בשנת 2018 לעומת 2017. עם זאת, מדובר בהאטה במחירי השוק, שכן בשנת 2017 מחירי הדירות עלו בכ-10.86% לעומת שנת 2016 ובשנת 2016 מחירי הדירות עלו בכ-10.41% לעומת שנת 2015.

על פי המכון הלאומי לסטטיסטיקה (INS) של רומניה, תחום הבנייה למגורים המשיך לעלות, בשנת 2018 סך כל היתרי הבנייה למגורים עלה בכ-2.6% ביחס לשנת 2017. כמו כן, שטח היתרי הבנייה למגורים שהונפקו בשנת 2018 עלה גם הוא ב-9.5% לעומת התקופה המקבילה אשתקד.

הביקוש בדיור התמקד בעיקר בפרוייקטים "עממיים" (Low class projects)[39] במסגרת פרויקט Prima Casa (פרויקט "בית ראשון", המאפשר לזוגות צעירים, המעוניינים לרכוש דירה ראשונה, קבלת הלוואה בערבות מדינה ובתנאי ריבית נוחים).

למרות מגמת ההתאוששות, בחודשים האחרונים של 2018 נרשמה האטה בביקוש לדירות בטווח המחירים הנמוך בבוקרשט ובכלל רומניה. הסיבה המרכזית הייתה עלייה הדרגתית בריבית ה- ROBOR,[40] עלייה שהחלה במהלך 2017 משיעור של 0.7% ב- 2016, עד לשיעור של 2% באותה שנה והמשיכה במהלך 2018 עד לשיעור ריבית של 3.5%, אשר השפיע כאמור על הביקוש.

סיבה נוספת לירידה בביקוש במהלך שנת הדו"ח היא כי בעקבות עליית הריבית, היה חשש של הממשלה לעלייה בקשיי פירעון הלוואות המשכנתא. בשל כך פרסמה הממשלה צעדים שהיא שוקלת לנקוט על מנת להגביל את המשכנתאות. פרסום זה גרם לחוסר וודאות בקרב רוכשים פוטנציאליים. בסופו של דבר פורסמו תקנות חדשות בעניין גובה החזר תשלום משכנתא חודשי מקסימלי, כך שלא יעלה על שיעור של כ- 40% מההכנסה נטו. תנאים אלו אינם שונים מהותית מנתוני ההכנסות של לווי משכנתאות טרם אישור התקנות.

בדצמבר 2018 החליטה הממשלה בצעד חריג להטיל מס שנתי על כל נכסי הבנקים, כפונקציה של ריבית ה- ROBOR הנקבעת על ידי הבנקים. מאז פחתה מעט הריבית לשיעור של 2.9%. בעקבות צעד זה בוחנים היום חלק מהבנקים את מדיניות ותנאי המשכנתאות.

תכנית "בית ראשון" (Prima Casa) – על פי הודעת משרד האוצר התכנית מתוכננת להמשיך גם בשנת 2019, אך אין וודאות לגבי היקפי תקציבי התכנית.

(ב) האזורים הגיאוגרפים בהם מתבצעת הפעילות

החברה מחזיקה ברומניה ובצ'כיה, באמצעות חברות בנות, בזכויות בקרקעות המצויות בשלבים שונים של אישורים סטטוטוריים, לבניית כ-4,000 יחידות דיור ברומניה וכ-180 יחידות דיור בצ'כיה. ברומניה מתבצעת הפעילות בעיקר בבוקרשט וסביבתה.

(ג) סוגי פרויקטים

רכישת קרקעות – מזרח אירופה

במזרח אירופה התקשרות החברה לרכישת קרקעות נעשתה עם גורמים פרטיים אשר החזיקו בקרקעות. פעילות החברה ברומניה וצ'כיה מתבצעת באמצעות חברות בת זרות, כאשר בד"כ כל חברה פועלת לגבי פרויקט אחד בלבד.

(ד) מימון רכישת הנכסים נעשה תחילה על ידי החברה עצמה באמצעות הלוואות לחברות בנות. בשלב מאוחר יותר קיבלו חלק מהחברות הבנות מימון על בסיס הקרקעות שנרכשו ופרעו באמצעותו חלק מההלוואות שקיבלו מהחברה.

---

[38] הנתונים אודות שוק הנדל"ן ברומניה לקוחים ממקורות המידע הבאים: (1) https://www.globalpropertyguide.com/Europe/Romania/Price-History; (2) מצגת שפרסמה שלוחת Coldwell Banker ברומניה וכתובתה http://www.cbimobiliare.ro/docs/residential-market-2016-overview-en.pdf; (3) נתונים שפרסמה חברת המחקר analize imobiliare בכתובת http://www.analizeimobiliare.ro/Raport_T4_2017/index.html. יובהר כי החברה לא בדקה את אמיתות הנתונים כאמור.

[39] ברשות החברה זכויות בקרקע בגנצ'ה בוקרשט, המותאמת לבניית פרויקטים עממיים שניתן למכור אותם במסגרת prima casa. לפרטים נוספים ראה טבלאות פרויקטים בהקמה ועתודות קרקע בסעיף 4.2.4 להלן.

[40] ריבית המשכנתאות מורכבת מריבית זו בתוספת מרווח של כ- 2%-2.5%.

(ה) <u>אופי התקשרויות עם קבלנים מבצעים</u>

נכון למועד הדוח, החברה החלה את הבנייה במזרח אירופה רק בפרויקט גנצ'ה ברומניה בארבעה בניינים, מתוכם אחד הושלם ואוכלס. נכון למועד פרסום הדו"ח, נמכרו כשליש מיחידות הדיור בבנין זה. הפרויקט בגנצ'ה מבוצע על-ידי קבלן מפתח מקומי.

למעט האמור, החברה אינה מבצעת בשלב זה בניה על הקרקעות שבבעלותה בחו"ל.

(ו) <u>מדיניות מימון פרויקטים</u>

ככלל, הסכמי הליווי הפיננסיים בחו"ל הינם בעלי מאפיינים דומים לארץ מהבחינה שהפרויקט מתנהל כ"פרויקט סגור". עם זאת, ברומניה ובצ'כיה לא ניתנות לרוכשים ערבויות חוק מכר כפי שנהוג בארץ ולכן מתייתר הצורך במימון הבנק לעניין זה.

חברות הבנות הזרות של החברה התקשרו בעבר בהסכמי מימון בקשר עם שלוש קרקעות שבבעלותן.

חברה בת זרה של החברה, אשר מחזיקה בקרקע בשכונת פיפרה בבוקרשט רומניה, נטלה הלוואה מבנק רפאייזן ברומניה, אשר יתרתה, נכון לתאריך המאזן, הינה קרן בסך כולל של כ- 2.4 מיליון אירו.

חברות בנות זרות נוספות מחזיקות בקרקעות בשכונת גנצ'ה בבוקרשט. לחברות היו הלוואות בסך כולל של כ- 7.8 מיליון אירו באמצעות בנק לאומי רומניה, הן בגין הקרקע והן בגין ליווי פיננסי לבנין המגורים הנ"ל. במהלך שנת 2018 בנק לאומי רומניה נמכר לבנק זר, אשר אינו עוסק במתן מימון בגין קרקעות. לפיכך, בנק לאומי בישראל העמיד לחברה בחודש יולי 2018 מסגרת אשראי בארץ, אשר באמצעותה נפרע האשראי ברומניה בסך של כ-7.8 מיליון אירו כאמור. נכון למועד חתימת הדו"ח אין לחברות הבנות הזרות אשראי בגין הקרקעות והפרויקט המוקם בגנצ'ה. בשלב זה, מימון הקמת הפרויקט נעשה באמצעות החברה. להערכת החברה, החברה הבת הזרה תוכל לקבל מימון ברומניה לאחר שתתחיל למכור יח"ד בבניינים שהיא מקימה, זאת בהיקף מכירה מסוים כפי שיידרש ע"י מוסד פיננסי שיעמיד את המימון, אם וככל שיעמיד.

(ז) <u>שינויים מהותיים בבסיס הפעילות העסקית בשלוש השנים האחרונות</u>

לאור המשבר הכלכלי, עצרה החברה את מרבית פעילות הבניה ברומניה ובצ'כיה בשנים שלאחר רכישת הקרקעות, אך פעלה באופן שוטף לקידום הליכי התכנון, זאת עד להשתנות תנאי השוק. במהלך שנת 2017 השלימה החברה את בנייתו של בניין מגורים אחד (הכולל 95 יח"ד), והחלה בפעילות שיווקו. בשלהי שנת 2017 נתקבל היתר לבניית בנין נוסף בן 83 יח"ד והחברה החלה בבנייתו. החברה הגישה בקשות למתן היתרים לבניית 2 בניינים נוספים בני 83 יח"ד כל אחד והיתרים כאמור התקבלו במהלך שנת הדוח והחברה החלה בבניית הבניינים האמורים.

הנהלת החברה בוחנת מפעם לפעם את היתכנות הבנייה בהתאם למצב שוק הבנייה באזור, בהתאם למימון שהחברה יכולה לקבל מהבנקים ובהתאם לתוצאות שתשיג בפרויקט בגנצ'ה.

(ח) <u>גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הפעילות:</u>

<u>לדעת החברה גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הפעילות הינם:</u>

(1) איתנות פיננסית המאפשרת השקעת ההון העצמי והשגת מימון לביצוע הפרויקטים;

(2) מוניטין ומיצוב עסקי;

(3) ביצוע פרויקטים באזורי ביקוש;

(4) הון אנושי – העסקת עובדים מקצועיים, בעלי ניסיון ונאמנות לחברה;

(5) הקפדה על איכות השירות;

(6) הקפדה על תכנון ואיכות הבניה;

(7) ניסיון רב שנים בהליך הייזום, תכנון וביצוע;

(8) ידע והתמצאות בשוק המקומי הזר.

(ט) מחסומי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעילות:

מחסומי כניסה:

(1) איתנות פיננסית המאפשרת השקעת ההון העצמי הנדרש וקבלת מימון לביצוע הפרויקטים;

(2) ידע וניסיון בתכנון וביצוע של פרויקטים בתחום הבניה למגורים, בהתנהלות מול רשויות התכנון ועמידה בדרישות הרישוי;

(3) בחו"ל נדרש, בין היתר, הקמת מערך המסייע להתגבר על קשיים הנובעים מפעילות בשוק זר, כגון קשיי שפה, רגולציה מקומית ושוני בתרבות עסקית.

מחסומי יציאה:

(4) פרויקטים ארוכי טווח;

(5) אחריות לרוכשי הדירות;

(6) יכולת פירעון התחייבויות.

(י) השלכות מס ייחודיות במסגרת תחום הפעילות

עיקרי המיסוי ברומניה – חברות

(1) מס חברות

המס המשולם הינו בשיעור של 16%. מס על חלוקת דיבידנד הינו בשיעור של 5%.

(2) רכישת קרקע

בעת רכישת קרקע משולמת עמלת נוטריון. שיעור העמלה נע בין 0.5% ל- 2.5% בתוספת סכום קבוע. שיעור העמלה נקבע בהתאם לשווי הקרקע וזהות הנוטריון.

(3) מס על מקרקעין

מס בגין החזקת מקרקעין משתלם פעמיים לשנה. שיעורי המס מחושבים על פי השטח במטר רבוע, משתנים בהתאם למיקום הקרקע וסוגה וקבועים בחוק הרומני.

(4) מכירת מקרקעין / דירות / משרדים / בניינים ו/או השכרתם- מס רווח הון ומס פירותי

רווחים מעסקאות כאמור יהיו כפופים למס בשיעור של 16%.

(5) מיסוי מבנים (property tax)

על פי החוק הפיסקלי הרומני, בעל מבנה כפוף למס בניינים על בסיס שנתי בשיעור של 0.25%-1.5% מהשווי של הנכס בספרים (במקרה בו המבנה תחת חוזה חכירה מימוני, התשלום חל על הדייר). אף על פי כן, אם לא בוצעה הערכת שמאי לנכס במשך 3 שנים רשאיות רשויות המס הרומניות לקבוע שיעורי מס שבין 5%-10% משווי הנכס בספרים.

החל משנת 2016 מחושב המס על מבנים על פי יעוד הנכס (בשונה מקודם כאשר המס חושב על פי זהות המחזיק יחיד או חברה) כך שעל בנין מגורים משולם מס בשיעור שנע בין 0.08% ל- 0.2%, לפי החלטת העירייה. עבור נכסים שאינם מגורים משולם מס בשיעור 0.2%-1.3%.

4.2.2. <u>מידע כספי על תחום הפעילות</u>

להלן נתונים תמציתיים מתוך דוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה לגבי תחום הפעילות של יזום ובניה למגורים בחו"ל (באלפי ש"ח) (לפרטים נוספים ראו באור 38 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2018):

פרמטר	לשנה שנסתיימה ביום		
	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016
	אלפי ש"ח		
הכנסות תחום הפעילות (מאוחד)	5,000	2,980	-
רווחי תחום הפעילות (מאוחד)	(351)	(3,160)	(3,923)
סך נכסי תחום הפעילות במאזן (מאוחד)	159,568	150,756	139,088

נכון ליום 31.12.2018 לחברה פרויקטים בחו"ל בשלבי הקמה ועתודות קרקע, כמפורט בסעיף 4.1.4 להלן.

4.2.3. <u>ספקים וקבלני משנה</u>

בפרויקט ברומניה, החברה אינה משמשת כקבלן ראשי והתקשרה עם קבלן מפתח בהסכם פאושלי לא צמוד, עם כיסוי אחריות בגין בדק. בניית הבניין הראשון הסתיימה וכיום מבוצעת בנייה של שלושה מבנים נוספים.

4.2.4 פרויקטים שאינם מהותיים מאוד

פרויקטים שאינם מהותיים מאוד שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הושלמה במלואה ליום האחרון של שנת 2018 – נתונים באלפי ש"ח																
שם	מיקום פרויקט	מועד רכישת הקרקע	מועד תחילת הבנייה	מועד סיום בנייה	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט (%)	יח"ד שטרם נמכרו נכון ליום 31.12.2018	יח"ד שטרם נמסרו נכון ליום 31.12.2018	מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו בפרויקט, לפי תקופות					הכנסות צפויות מדירות במלאי שטרם נמסרו	עלות המלאי המיוחסת ליח"ד שטרם נמסרו ליום 31.12.2018	מ"ר ממוצע ליח"ד שנותרו במלאי	רווח גולמי צפוי מדירות במלאי שטרם נמסרו	שיעור רווח גולמי צפוי על דירות במלאי שטרם נמסרו	יתרת עודפים צפויה בסיום הפרויקט
								מתום התקופה ועד סמוך למועד הדו"ח	רבעון 4 לשנת 2018	רבעון 3 לשנת 2018	רבעון 2 לשנת 2018	רבעון 1 לשנת 2018						
גנצ'ה בוקרשט, שלב א	רומניה	2007	2013	2017	100%	62	62	1	5	5	6	2	13,613	11,282	66	2,331	17%	13,613

פרויקטים שאינם מהותיים מאוד שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הושלמה במלואה ליום האחרון של שנת 2018 – נתונים נוספים						
שם	מחיר המכירה הממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בפרויקט (בכל תקופה), ללא מע"מ (אלפי ש"ח)					מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב צפי ההכנסות של המלאי הבלתי מכור
	מתום התקופה ועד סמוך למועד הדוח	רבעון 4 לשנת 2018	רבעון 3 לשנת 2018	רבעון 2 לשנת 2018	רבעון 1 לשנת 2018	
גנצ'ה בוקרשט, שלב א	3.06	3.17	3.18	3.20	3.17	3.14

פרויקטים בהקמה ליום האחרון של שנת 2018 – נתונים כלליים על הפרויקטים באלפי ש"ח																	
שם	מיקום	מועד רכישת הקרקע	מועד תחילת הבנייה	מועד סיום בנייה משוער	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט (%)	סה"כ יח"ד	מ"ר ממוצע ליח"ד	שיעור השלמה כספי / הנדסי ליום 31.12.18	יח"ד שנחתמו לגביהן הסכמי מכירה מחייבים- במצטבר			יח"ד שטרם נמכרו ליום 31.12.18	סה"כ הכנסות צפויות לפרויקט	סה"כ עלויות צפויות לפרויקט	רווח גולמי צפוי בפרויקט	שיעור רווח גולמי צפוי	יתרת עודפים צפויה בסיום לרבות הון עצמי שהושקע בפרויקט
									סמוך למועד הדוח	ליום 31.12.18	ליום 31.12.17						
פרויקטים לא מהותיים																	
גנצ'ה בוקרשט שלב ב' (בניין 3)	רומניה	2007	2017	2019	100%	83	72	54%	-	-	-	[1] 83	20,839	18,488	2,351	11%	12,322
גנצ'ה בוקרשט שלב ב' (בניין 2,4)	רומניה	2007	2018	2020	100%	166	72	20%	-	-	-	[1] 166	41,677	37,035	4,642	11%	15,751

(1) החברה טרם החלה הליכי שיווק שלב זה בשנת הדו"ח, מאחר ובהתאם לנוהג המקומי ניתן להתחיל בהליך השיווק לאחר רישום הבית המשותף ורישום היחידות על שם הרוכשים.

פרויקטים בהקמה ליום האחרון של שנת 2018 – נתונים על הכנסות, עלויות והמחירים בפרויקט [1] - באלפי ש"ח												
שם	עלויות שהושקעו בפועל בפרויקט עד ליום 31.12.2018				יתרת עלויות צפויות שטרם הושקעו ליום 31.12.2018	הכנסות מחוזים חתומים, נכון ליום האחרון של שנת הדיווח		מלאי שטרם נחתם לגביו חוזי מכירה מחייבים ליום 31.12.2018		מחיר המכירה הממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בפרויקט (בכל תקופה), ללא מע"מ		
	קרקע היטלים פיתוח	בנייה	עלויות מימון שהוונו לפרויקט	אחרות		מקדמות שנתקבלו	יתרת סכומים לקבל לפי חוזים	צפי הכנסות מהמלאי הבלתי מכור	מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב צפי ההכנסות של המלאי הבלתי מכור	מיום 1.1.2019 עד פרסום הדוח	בשנה שהסתיימה ביום 31.12.2018	בשנה שהסתיימה ביום 31.12.2017
פרויקטים לא מהותיים												
גנצ'ה בוקרשט שלב ב' (בניין 3)	1,591	7,101	502	779	8,517	-	-	20,839	3.30	-	-	-
גנצ'ה בוקרשט שלב ב' (בניין 2,4)	3,182	5,318	1,004	1,605	25,927	-	-	41,677	3.30	-	-	-

(1) המידע המפורט בטבלה ביחס לסך ההכנסות הצפויות, סך העלויות הצפויות, הרווח הגולמי הצפוי בפרויקט ושיעורו מתבססים על הנחות, תחזיות ו/או תכניות עבודה של החברה, אשר אין וודאות כי יתממשו במלואם. בהקשר זה יובהר עוד כי הערכת ההכנסות הצפויות מבוססת על מחירי המכירה באותו הפרויקט, וכי הערכת ההוצאות הצפויות (מלבד עלות הקרקע אשר ידועה כולה או בחלקה) מבוססת בין היתר על הסכמים חתומים ותחשיבים כלכליים שערכה החברה. ההכנסות הצפויות, העלויות הצפויות, הרווח הגולמי הצפוי בפרויקט ושיעורו בפועל עלולים להיות שונים מהמידע המפורט בטבלה, אם תחזיות החברה או תכניות העבודה שלה כאמור לא תתממשנה, כולן או חלקן, בין היתר, עקב גורמי הסיכון האמורים בסעיף 4.2.10 להלן.

ניתוח רגישות

		ניתוח רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר בשל שינויים במחיר המכירה				
		השפעת עליה של 10% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 5% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	סך הכל רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת ירידה של 5% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	השפעת ירידה של 10% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר
פרויקטים במלאי	ג'נצה בוקרשט, שלב א	25%	21%	17%	13%	8%

		ניתוח רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר בשל שינויים במחיר המכירה				
		השפעת עליה של 10% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 5% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	סך הכל רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת ירידה של 5% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	השפעת ירידה של 10% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר
פרויקטים בהקמה	גנצ'ה בוקרשט שלב ב' (בניין 3)	19%	16%	11%	7%	1%
פרויקטים בהקמה	גנצ'ה בוקרשט שלב ב' (בניין 2,4)	19%	15%	11%	6%	1%

		ניתוח רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר בשל שינויים בתשומות הבנייה				
		השפעת עליה של 10% בתשומות הבנייה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 5% בתשומות הבנייה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	סך הכל רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת ירידה של 5% בתשומות הבנייה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	השפעת ירידה של 10% בתשומות הבנייה על הרווח הגולמי שטרם הוכר
פרויקטים בהקמה	גנצ'ה בוקרשט שלב ב' (בניין 3)	8%	10%	11%	13%	14%
פרויקטים בהקמה	גנצ'ה בוקרשט שלב ב' (בניין 2,4)	6%	9%	11%	14%	16%

עתודות קרקע

עתודות קרקע – נתונים כלליים על הפרויקטים - באלפי ש"ח.														
שם	מיקום	מועד רכישה	עלויות התקשרות בעתודת הקרקע, ליום האחרון של שנת הדיווח					חלק התאגיד האפקטיבי ב-%	שטח	זכויות בנייה				
			עלות מקורית (א)	עלויות מימון שהוונו לקרקע (ב)	עלויות תכנון ואחרות (ג)	ירידות ערך שנרשמו במצטבר (ד)	עלות נוכחית בספרים ליום 31.12.18 (א)+(ב)+(ג)+(ד)			במצב תכנוני נוכחי (פילוח לפי שימושים)			מצב תכנוני מבוקש/מתוכנן (פילוח לפי שימושים)		
										יח"ד / ייעוד אחר	מ"ר ממוצע ליח"ד/ ייעוד אחר	מסחר - מ"ר לבניה ברוטו	יח"ד / ייעוד אחר	מ"ר ממוצע ליח"ד/ ייעוד אחר	ברוטו מסחר - מ"ר לבניה	סטטוס הליכי תכנון
פיפרה	וולונטר רומניה	מרץ-07	32,195	10,589	1,162		43,946	100%	48,513	כ-1,000	75	2,500	כ-1,000	75	2,500	קידום תב"ע
גנצ'ה 1	מערב בוקרשט רומניה	יונ-07	11,178	3,041	5,358		19,577	100%	27,516	660	72	2,000 מ"ר מסחר + 5,000 מ"ר משרדים	660	72	2,000 מ"ר מסחר + 5,000 מ"ר משרדים	תב"ע בתוקף, בקשה להיתר עבור המסחר והמשרדים.
גנצ'ה 2	מערב בוקרשט רומניה	מאי 2007, יולי 2007, אוקטובר 2007	36,579	11,180	366	(5,991) [1]	32,134	100%	86,126 [2]	כ-2,500	70	1,000	כ-1,800	70	1,000	תב"ע בתוקף
פלוישט	פלוישט, רומניה	דצמ-07	4,443				4,443	100%	26,000	כ-400	75	8,800	כ-400	75	8,800	תב"ע בתוקף
באסט	באסט, צ'כיה	דצמ-06	18,418	1,543	2,957		22,918	100%	133,974	100 יחידות צמודי קרקע מגורים + 80 יחידות מגורים בבנייה רוויה	150 מ"ר לצמודי קרקע / 80 מ"ר ליחידות מגורים		185 יחידות צמודי קרקע מגורים (שלב א) + 25 יחידות צמודי קרקע (שלב ב)	כ- 220	6,700	שינוי תב"ע
סה"כ							**123,018**									

(1) לפרטים נוספים ראה באור 26 י' בדו"ח הכספי.

(2) לפרטים נוספים ראה באור 29 בדו"ח הכספי.

4.2.5. <u>תחרות</u>

בפרויקטים הסמוכים מבחינה גיאוגרפית לאזור ביצוע הפרויקט של החברה, התחרות לחברה הינה מצד כלל החברות המבצעות באותו אזור. למרות שחלק מהחברות נוקטות במדיניות שיווק אגרסיבית, אופי הפרויקטים אותם הן בונות הינו שונה מזה של החברה, אשר מאופיין בסגנון חדשני ומפרט גבוה יחסית. בנוסף, קיימת תחרות אל מול היצע של דירות יד שניה. בשלב איתור הקרקעות, התחרות גורמת לעליית מחירים ואילו בשלב הביצוע עלולה התחרות להקשות על הליך השיווק.

4.2.6. <u>הון אנושי</u>

תחום פעילות החברה ברומניה מתבצעת בעיקרה באמצעות מנהל פעילות, עובדת אדמיניסטרטיבית ומנהל ביצוע, תוך מתן תמיכה של מטה החברה בארץ. החברה מעסיקה נותני שירותים שונים, לרבות עורכי דין, רואי חשבון, משווקים, אדריכלים ומתווכים, לפי צורכי החברה מעת לעת.

4.2.7. <u>מגבלות ופיקוח על החברה</u>

(א) <u>רומניה</u>

לפי דיני המקרקעין בארצות מזרח אירופה, כפופות פעולות התכנון והבניה לחוקי התכנון והבניה המקומיים לפיהם, בין היתר, ניתן להקים מבנה רק בכפוף לתב"ע מאושרת ולהיתר בניה תקף.

הדין הרומני מכיר בזכויות בקרקע הכוללות זכויות בעלות פרטית וכן זכויות שימוש. בעלות בקרקע נרכשת ומועברת על-פי הסכם המאושר על-ידי נוטריון, אשר אף רושם את ההסכם במרשם המקרקעין הרומני.

היזמים אחראים לתיקון ליקויים במסגרת חוזי ההתקשרות שביניהם לבין הדיירים.

להלן סקירה קצרה הנוגעת להליכי התכנון הנהוגים ברומניה:

באופן עקרוני, ברומניה, קיימות שלוש דרגות של תכניות בתחום התכנון והבניה:

PUG – תכנית מתאר כללית המפרטת באופן כללי את זכויות הבנייה בקרקע.

PUZ – תכנית מתאר מקומית.

PUD – תכנית מתאר מפורטת.

לכל עיר/מחוז קיים PUG והוא מהווה את התנאים הכלליים לתכנון ובניה באותה עיר/מחוז. מתוך ה-PUG ניתן לשאוב כללים לגבי התכניות המפורטות יותר. ניתן להוציא היתרי בניה מכל תכנית, אולם, לעיתים מוגדר ב-PUG כי לא ניתן יהיה להוציא ממנו היתרי בנייה ויש צורך ב-PUZ או ב-PUD. על מנת להגדיל זכויות בנייה קיימות יש צורך ב-PUZ ואילו שינויים בקוי בניין ובגובה דורשים PUD.

תהליך אישורי תכניות המתאר הוא תהליך הנעשה מול העירייה או עיריית הרובע, תלוי בתכנית הנדרשת לאישור, והוא עשוי לקחת מספר חודשים. מבחינת ייעודי הקרקע – קיימים מספר סוגים של ייעודים, בין היתר, ייעוד L – המאפשר בנייה נמוכה, בעיקר לצורך מגורים, ייעוד M – המהווה ייעוד מעורב – מגורים, מסחר ומשרדים וייעוד V – שטח ירוק.

4.2.8. <u>יעדים ואסטרגיה עסקית</u>

בכוונת החברה להמשיך בביצוע הפרויקטים על הקרקעות שרכשה ברומניה ובצ'כיה, ברם פעילות החברה תתבצע בשים לב להתפתחות מצב השווקים באותן המדינות, במיוחד שוק הנדל"ן. בכוונת החברה, בשלב זה, לצמצם את החשיפה באמצעות ביצוע הבנייה בשלבים.

4.2.9. <u>צפי להתפתחות בשנה הקרובה</u>

בכוונת החברה להמשיך בשיווק הבנין שהקימה בפרויקט בגנצ'ה ולהמשיך בביצוע ושיווק שלושת הבניינים הנוספים. למיטב ידיעת החברה עיריית בוקרשט אישרה לאחרונה תכנית לשיפור אמצעי הגישה לשכונת גנצ'ה. מתוכנן פרויקט בהיקפים נרחבים המיועד לבניית כבישים, לצד מסלולי אופניים והולכי רגל, זאת במקביל לפרויקט חשמלית שתגיע לשכונה. בנוסף לאמור, בחודש פברואר 2019 חברת הנתיבים הלאומית של רומניה קיבלה היתר להקמת גשר מעל הכביש ההיקפי של בוקרשט, אשר יתחבר לשכונת גנצ'ה. כל האמור לעיל צפוי לתרום לקיצור זמני נסיעה והגברת הנגישות לשכונה.

4.2.10. גורמי סיכון

(א) שוק הנדל"ן למגורים במזרח אירופה – קיימת אי וודאות לגבי רמת הביקושים השוררת במדינות מזרח אירופה, זאת לאור התאוששותן האיטית מהמשבר הפיננסי הגלובלי האחרון. מצב זה עלול להשפיע על רמות מחירי המכירה, הביקושים ורמת הרווחיות בפרויקטים וכך גם על הכדאיות בפיתוחם. לפיכך החברה בוחנת באופן מתמיד את כדאיות פיתוח הפרויקטים האמורים (להלן: "**שוק הנדל"ן במזרח אירופה**").

(ב) אי וודאות בשוק המשכנתאות- חילופי ממשל ושינויים תכופים של החלטות ועיכוב ביצוע החלטות יצרו אי ודאות בנוגע לעתיד תכנית Prima casa ברומניה. בשנת 2016, לאחר חודשים ארוכים של דיונים ואי ודאות, החליטה הממשלה על המשך התכנית, באופן שהיא אושרה במתווה של 5 שנים עם תקציב שמופחת הדרגתית בכל שנה.

(ג) מע"מ– ברומניה מונהג שיעור מע"מ מופחת בשיעור של 5% ברכישת דירות חדשות. הזכות מוקנית לדירה אחת (אך לפי תיקון מתחילת שנת 2019 ניתנת למימוש מספר פעמים), ובתנאים מסוימים. שינוי בשיעור המע"מ עלול להשפיע לרעה על רמת הביקושים.

(ד) עלות חומרי גלם או מחסור בהם – עיכוב, מחסור מתמשך או שינוי מהותי במחיר חומרי גלם הנדרשים לבנייה, כגון בטון, בלוקים וברזל, עלולים להוביל לעיכוב בפיתוח הפרויקטים השונים ולשינוי התוצאות הכספיות של הפרויקט (להלן: "**חומרי גלם**").

(ה) הקשחת תנאי מימון על ידי הבנקים וקושי בקבלת אשראי- הקשחת מדיניות הבנקים במתן אשראי עלולה לגרום להאטה כלכלית במשק בכלל ובענף הנדל"ן בפרט, אשר עלולה להביא להתממשות גורמי סיכון להם חשופה החברה והחברות הבנות הזרות, ובכלל זה קושי בקבלת מימון וגידול בעלויות המימון, הגדלת הוצאות החברה ויצירת קושי ברכישת נכסים ו/או במכירת נכסים (להלן: "**תנאי מימון**").

(ו) מדיניות מוניטרית – התנודות במדיניות המוניטרית של הבנקים במדינות בהן פועלת החברה בתחום הבנייה למגורים מתבטאות בשינויים בשערי הריבית ושערי החליפין, המשפיעים על רמת האינפלציה השוררת במדינות אלו ועל המצב הכלכלי בכלל. לגורמים אלה השפעה על הביקוש לדירות ועל הוצאות המימון (להלן: "**מדיניות מוניטרית**").

להלן טבלה המפרטת את מידת ההשפעה של גורמי הסיכון על עסקי החברה בתחום הייזום למגורים בחו"ל:

	מידת ההשפעה של גורם הסיכון על עסקי החברה בתחום ייזום ובניה של פרויקטים למגורים בחו"ל		
	השפעה גדולה	השפעה בינונית	השפעה קטנה
סיכוני מקרו	מדיניות מוניטרית	תנאי מימון	
סיכונים ענפיים	אי וודאות בשוק המשכנתאות	מע"מ, עלות חומרי גלם	
סיכונים מיוחדים לחברה	שוק הנדל"ן במזרח אירופה		

מידת ההשפעה של גורמי הסיכון על פעילות היזום למגורים הינה על סמך ההערכה בלבד וייתכן כי בפועל מידת ההשפעה תהיה שונה.

4.3. תחום פעילות נדל"ן מניב בארץ ובחו"ל

4.3.1. מידע כללי על תחום הפעילות

(א) מבנה תחום הפעילות ושינויים החלים בו

בתחום פעילות זה החברה עוסקת בייזום, פיתוח ובניה וכן רכישה של מבני מסחר ומשרדים בעיקר והשכרתם על ידה כנכסים מניבים. הנכסים כאמור מצויים בעיקר בדרום הארץ. לחברה קרקע נוספת בייעוד מסחרי בפלוישט, רומניה.

(ב) תמהיל השוכרים

בפרויקטים עם שטחי השכרה קטנים מרבית השוכרים של החברה הינם שוכרים קטנים ובינוניים.

בפרויקטים בהם קיימים שטחי השכרה גדולים כמו סינמה סיטי ובפרויקט "B סנטר" בכפר סבא, כולל תמהיל השוכרים גם "שוכרי עוגן", השוכרים שטחים מהותיים בפרויקט וגם שוכרים של שטחים קטנים יותר.

(ג) שינויים מהותיים בבסיס הפעילות העסקית ב- 3 השנים האחרונות

בשנים האחרונות החברה מקצה משאבים בהיקפים גדולים יותר לצורך פיתוח נכסי נדל"ן מניב שברשותה, זאת ביחס להיקפי פעילות החברה בתחום זה בעבר. ביום 17.12.2018 נחתם הסכם לפיו מכרה החברה שטח משרדים של כ- 7,800 ומקומות חניה בפרויקט דמרי TOWER באשדוד תמורה לסך של כ- 80,500 אלפי ש"ח. כמו כן, רכשה החברה את יתרת הזכויות במתחם "B סנטר" בכפר סבא.[41]

(ד) מדיניות רכישת נכסים

בדרך כלל מתקשרת החברה בעסקאות לרכישת זכויות במקרקעין. לרוב החברה אינה רוכשת נכסים בהקמה או נכסים קיימים. אין לחברה מדיניות קבועה בעניין זה והיא בוחנת מעת לעת רכישה של נכסים קיימים בהתאם לפוטנציאל ההשבחה שלהם.

רכישת הקרקעות נעשית הן באמצעים עצמיים והן באשראי ממקורות חיצוניים.

העובדה שחלק מנכסיה המניבים של החברה הינם נכסים שטרם פותחו או שהינם בשלב הקמה והחברה אינה מפיקה מהם בשלב זה הכנסה, חושפת את החברה לסיכוני ייזום, לרבות פגיעה בנזילות ונשיאה בהוצאות בגין בינוי ופיתוח נכסים אותם לא תצליח החברה להשכיר.

גם לאחר השלמת פיתוחם של הנכסים חשופה החברה לסיכונים הנובעים מהשכרה במחיר נמוך מכפי שתוכנן או אחוזי תפוסה נמוכים, סיכון לאי חידוש חוזי שכירות או חידושם בתנאים נחותים יותר.

(ה) מדיניות מימוש נכסים

החברה פעלה בעבר למימוש מספר נכסים הכוללים קרקעות ונכסים בתהליך בניה. ביום 17.12.2018 נחתם הסכם לפיו מכרה החברה שטח משרדים של כ- 7,400 ומקומות חניה בתמורה לסך של כ- 80,500 אלפי ש"ח (לפרטים נוספים ראה דו"ח מיידי של החברה מיום 18.12.2018 (מס' אסמכתא: 2018-01-123939), הנכלל בזאת על דרך הפנייה).

(ו) שינויים בהיקף הפעילות בתחום וברווחיותו

בתקופת הדוח המשיכה החברה בפיתוח פרויקט "הסינמה סיטי", אשר הקמתו הינה בשלבי סיום.

(ז) גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הפעילות והשינויים החלים בהם

להערכת החברה, גורמי ההצלחה העיקריים הינם:

(1) איתנות פיננסית המאפשרת מענה מיידי להזדמנויות עסקיות אטרקטיביות.

(2) איתור שוכרים ושוכרי עוגן ויצירת התקשרות יציבה ומתמשכת עימם.

(3) פריסה רחבה של פרויקטים רבים ומיקום באזורי ביקוש.

(4) הקמת נכסים איכותיים ואטרקטיביים.

(5) איתנות פיננסית של שוכרים קיימים ופוטנציאלים.

(ח) חסמי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעילות והשינויים החלים בהם

(1) **חסמי כניסה** – השקעה בנכסי נדל"ן מניב דורשת משאבים ואיתנות פיננסית וכן ידע בהקמה וניהול של נכסים אלו. אשר על כן, גורמים שלא עומדים לרשותם משאבים כאמור יתקשו לפעול בתחום זה ויתקשו בקבלת מימון לרכישת והקמת נדל"ן מניב.

[41] בשנת הדו"ח הגישה עיריית כפר סבא כתב אישום כנגד הדירקטורים וכנגד סמנכ"ל בחברה בגין ניהול המרכז המסחרי ללא רישיון עסק לכאורה. החברה קידמה את הטיפול בהליכי הרישוי ומועד הקראת כתב האישום נדחה לשלהי חודש מאי 2019. נכון למועד חתימת הדוח ממשיכה החברה לקדם את הטיפול ברישוי העסק.

בנוסף, קיימת חשיבות רבה לידע ולניסיון בתחום היזמות ולמוניטין חיובי בענף.

(2) **חסמי יציאה** – יציאה מתחום פעילות זה תלויה, בעיקר, ביכולת לממש נכסים, שהינה פועל יוצא של מיקום הנכסים, מצבם הפיזי ומצב השוק וכן בעלויות שונות, לרבות בקשר עם מיסוי מקרקעין.

4.3.2. פרטים אודות הנכסים המניבים של החברה ברמת המצרף

(א) להלן תמצית תוצאות הפעילות בשנים 2016–2018:

פרמטר	לשנה שנסתיימה ביום		
	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016
	באלפי ש"ח		
סך כל הכנסות הפעילות	18,579	15,950	9,718
רווחי הפעילות	4,908	6,630	2,939
NOI מנכסים זהים (same property noi)(לגבי שתי תקופות דיווח אחרונות)	12,088	11,228	4,315
NOI מנכסים זהים (same property noi)(לגבי שתי תקופות דיווח אחרונות)(חלק התאגיד)	12,088	11,228	4,315
סה"כ NOI	13,140	13,863	7,090
סה"כ NOI (חלק התאגיד)	13,140	13,863	7,090

(ב) פירוט בדבר שטחי מבנים מניבים לפי אזורים ושימושים

(1) פילוח שטחי נדל"ן מניב לפי אזורים ושימושים

א. פילוח שטחי נדל"ן מניב לפי אזורים ושימושים ליום 31.12.2018

אזורים	שימושים	משרדים	תעשיה	מסחר	חניונים	סה"כ	אחוז מסך שטח הנכסים
		במטרים רבועים					
דרום	במאוחד	13,160	-	8,394	-	21,555	73.0%
	חלק התאגיד	13,160	-	8,394	-	21,555	73.0%
מרכז	במאוחד	-	-	7,965	-	7,965	27.0%
	חלק התאגיד	-	-	7,965	-	7,965	27.0%
סה"כ	במאוחד	13,160	-	16,360	-	29,520	100%
	חלק התאגיד	13,160	-	16,360	-	29,520	100%
אחוז מסך שטח הנכסים	במאוחד	44.58%		55.42%		100%	
	חלק התאגיד	44.58%		55.42%		100%	

ב. פילוח שטחי נדל"ן מניב לפי אזורים ושימושים ליום 31.12.2017

אזורים	שימושים	משרדים	תעשיה	מסחר	חניונים	סה"כ	אחוז מסך שטח הנכסים
		במטרים רבועים					
דרום	במאוחד	13,191	-	8,302	-	21,493	73.0%
	חלק התאגיד	13,191	-	8,302	-	21,493	73.0%
מרכז	במאוחד	-	-	7,965	-	7,965	27.0%
	חלק התאגיד	-	-	7,965	-	7,965	27.0%
סה"כ	במאוחד	13,191	-	16,267	-	29,458	100%
	חלק התאגיד	13,191	-	16,267	-	29,458	100%
אחוז מסך שטח הנכסים	במאוחד	44.78%	-	55.22%	-	100%	
	חלק התאגיד	44.78%	-	55.22%	-	100%	

(2) פירוט בדבר שווי מבנים מניבים לפי אזורים ושימושים

א. פילוח שווי נדל"ן מניב לפי אזורים ושימושים ליום 31.12.2018

אזורים	שימושים	משרדים	תעשיה	מסחר	חניונים	סה"כ	אחוז מסך שווי הנכסים
		בכל אזור – באלפי ש"ח					
דרום (באלפי ש"ח)	במאוחד	116,845	-	54,417		171,262	59.4%
	חלק התאגיד	116,845	-	54,417		171,262	59.4%
מרכז (באלפי ש"ח)	במאוחד	-		116,838		116,838	40.6%
	חלק התאגיד	-		116,838		116,838	40.6%
סה"כ (באלפי ש"ח)	במאוחד	116,845		171,255		288,100	100%
	חלק התאגיד	116,845		171,255		288,100	100%
אחוז מסך שווי של הנכסים	במאוחד	40.6%		59.4%			100%
	חלק התאגיד	40.6%		59.4%			100%

ב. פילוח שווי נדל"ן מניב לפי אזורים ושימושים ליום 31.12.2017

אזורים	שימושים	משרדים	תעשיה	מסחר	חניונים	סה"כ	אחוז מסך שווי הנכסים
		בכל אזור – באלפי ש"ח					
דרום (באלפי ש"ח)	במאוחד	116,845	-	53,284	-	170,129	73.8%
	חלק התאגיד	116,845	-	53,284	-	170,129	73.8%
מרכז (באלפי ש"ח)	במאוחד	-	-	60,500	-	60,500	26.2%
	חלק התאגיד	-	-	60,500	-	60,500	26.2%
סה"כ (באלפי ש"ח)	במאוחד	116,845	-	113,784	-	230,629	100%
	חלק התאגיד	116,845	-	113,784	-	230,629	100%
אחוז מסך שווי של הנכסים	במאוחד	50.7%		49.3%			100%
	חלק התאגיד	50.7%		49.3%			100%

(3) פירוט של ה- NOI לפי אזורים ושימושים

א. NOI לפי אזורים ושימושים לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2018

אזורים	שימושים	משרדים	תעשיה	מסחר	חניונים	סה"כ	אחוז מסך כל NOI של הנכסים
		בכל אזור – באלפי ש"ח					
דרום (באלפי ש"ח)	במאוחד	7,190		3,845		11,035	84%
	חלק התאגיד	7,190		3,845		11,035	84%
מרכז (באלפי ש"ח)	במאוחד	-		2,105		2,105	16%
	חלק התאגיד	-		2,105		2,105	16%
סה"כ (באלפי ש"ח)	במאוחד	7,190		5,950		13,140	100%
	חלק התאגיד	7,190		5,950		13,140	100%
אחוז מסך NOI של הנכסים	במאוחד	54.7%		45.3%		100%	
	חלק התאגיד	54.7%		45.3%		100%	

ב. NOI לפי אזורים ושימושים לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2017

אזורים	שימושים	משרדים	תעשיה	מסחר	חניונים	סה"כ	אחוז מסך כל NOI של הנכסים
		בכל אזור – באלפי ש"ח					
דרום (באלפי ש"ח)	במאוחד	8,151		3,076		11,228	81%
	חלק התאגיד	8,151		3,076		11,228	81%
מרכז (באלפי ש"ח)	במאוחד	-		2,635		2,635	19%
	חלק התאגיד	-		2,635		2,635	19%
סה"כ (באלפי ש"ח)	במאוחד	8,151		5,711		13,863	100%
	חלק התאגיד	8,151		5,711		13,863	100%
אחוז מסך NOI של הנכסים	במאוחד	58.8%		41.2%		100.0%	
	חלק התאגיד	58.8%		41.2%		100.0%	

ג. NOI לפי אזורים ושימושים לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2016

אזורים	שימושים	משרדים	תעשיה	מסחר	חניונים	סה"כ	אחוז מסך כל NOI של הנכסים
		בכל אזור – באלפי ש"ח					
דרום (באלפי ש"ח)	במאוחד	2,690		4,400		7,090	100%
	חלק התאגיד	2,690		4,400		7,090	100%
אחוז מסך NOI של הנכסים	במאוחד	37.9%		62.1%		100%	
	חלק התאגיד	37.9%		62.1%		100%	

(4) פירוט בדבר דמי שכירות ממוצעים למטר רבוע לחודש בפועל לפי אזורים ושימושים, לשתי התקופות שנסתיימו בימים 31.12.2018 ו-31.12.2017

שימושים	משרדים		תעשיה		מסחר	
אזורים	לשנה שנסתיימה ביום					
	31.12.18	31.12.17	31.12.18	31.12.17	31.12.18	31.12.17
דרום (ש"ח)	55	54			64	72
מרכז (ש"ח)	-	-			98	116
מקסימום דרום	67	67			242	314
מינימום דרום	29	27			31	31
מקסימום מרכז					180	220
מינימום מרכז					60	75

בין דמי השכירות למ"ר המינימליים והמקסימאליים קיים פער העולה על 25%, זאת מאחר ודמי השכירות מושפעים מפרמטרים שונים, לרבות גודל השטח המושכר, מטרת השכירות וקיומם של שוכרי עוגן.

(5) פירוט בדבר שיעורי תפוסה ממוצעים לפי אזורים ושימושים, לשתי התקופות שנסתיימו בימים 31.12.2018 ו-31.12.2017 וכן שיעורי התפוסה ליום 31.12.2018

שימושים	משרדים		מסחר			
אזורים	באחוזים %					
	ליום 31.12.18	לשנת 2018	לשנת 2017	ליום 31.12.18	לשנת 2018	לשנת 2017
דרום	89%	88%	91%	71%	63%	76%
מרכז	-	-	-	63.5%	65.5%	71%

(6) פירוט בדבר מספר מבנים מניבים לפי אזורים ושימושים, ליום 31.12.2018 וליום 31.12.2017

שימושים	משרדים		מסחר	
אזורים	ליום			
	31.12.18	31.12.17	31.12.18	31.12.17
דרום	2	2	9	9
מרכז	-	-	1	1
סה"כ מספר מבנים מניבים	2	2	10	10

(7) פילוח שיעורי תשואה ממוצעים בפועל לפי שווי בסוף שנה ולפי אזורים ושימושים לשתי התקופות שנסתיימו בימים 31.12.2018 ו- 31.12.2017

שימושים	משרדים		מסחר	
אזורים	לשנה שנסתיימה ביום			
	31.12.18	31.12.17	31.12.18	31.12.17
דרום	6.2%	7.0%	[1] 7.07%	[1] 5.77%
מרכז	-	-	1.8%	4.4%

(1) נכון ליום 31.12.2018 שיעור התשואה המתואם הינו 7.66% וליום 31.12.2017 השיעור הוא 7.56%.

(8) פירוט בדבר צבר הכנסות צפויות בשל חוזי שכירות חתומים[42]

תקופת הכרה בהכנסה		בהנחת אי מימוש תקופת אופציות שוכרים				בהנחת מימוש תקופות אופציות שוכרים			
		הכנסות מרכיבים קבועים (באלפי ש"ח)	הכנסות מרכיבים משתנים [1] (באלפי ש"ח)	מספר חוזים מסתיימים	שטח נשוא ההסכמים המסתיימים (באלפי מ"ר)	הכנסות מרכיבים קבועים (באלפי ש"ח)	הכנסות מרכיבים משתנים [1] (באלפי ש"ח)	מספר חוזים מסתיימים	שטח נשוא ההסכמים המסתיימים (באלפי מ"ר)
שנת 2019	רבעון 1	3,309	-	12	0.695	3,381	-	3	0.12
	רבעון 2	3,155	-	12	1.227	3,367	-	4	0.41
	רבעון 3	2,754	-	20	4.200	3,187	-	8	3.41
	רבעון 4	2,355	-	18	1.350	2,970	-	2	0.11
שנת 2020		7,089	-	27	3.109	11,419	-	21	1.81
שנת 2021		4,949	-	16	1.653	10,405	-	13	0.89
שנת 2022		3,927	-	-	-	9,406	-	10	0.95
שנת 2023 ואילך		15,656	-	9	3.927	70,265	-	53	8.46
סך הכל [2]		**43,195**	**-**	**114**	**16.162**	**114,400**	**-**	**114**	**16.16**

(1) על-פי הסכם השכירות שנחתם בין החברה לבין השוכר, מחויב השוכר לשלם לחברה דמי שכירות או שיעור מהפדיון, לפי הגבוה. דמי השכירות הינם גבוהים משיעור מהפידיון.

(2) נכון ליום 31 בדצמבר 2018 נגרע מהצבר נכס בשטח של כ- 7,400 מ"ר עם דמ"ש בסך של כ- 4.8 מיליון ש"ח לשנה עקב מכירתו.

[42] המידע בדבר צבר הכנסות צפויות הינו מידע צופה פני עתיד. המידע האמור מבוסס על הסכמי שכירות חתומים. עם זאת, תחזיות החברה עלולות שלא להתממש במידה ויחולו שינויים הנובעים מביטולים ו/או שינויים במועדי תשלומי השוכרים.

(9) נכסים מניבים לא מהותיים בהקמה

להלן פירוט בדבר נכסים מניבים לא מהותיים בהקמה, לפי אזורים:

אזור	משתנים	תקופה (לשנה שנסתיימה ביום) 31.12.2018
דרום - מסחרי	מספר נכסים בהקמה בתום השנה	2
	סה"כ שטחים בהקמה בתום השנה (באלפי מ"ר לשיווק)	21
	סה"כ עלויות שהושקעו בשנה השוטפת (מאוחד) (באלפי ש"ח)	2,862
	הסכום בו מוצגים הנכסים בדוחות בתום השנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	14,377
	תקציב הקמה בשנה העוקבת (אומדן) (מאוחד) (אלפי ש"ח)	28,598
	סה"כ יתרת תקציב הקמה משוער להשלמת עבודות ההקמה (מאוחד) (אומדן לתום השנה) (אלפי ש"ח)	57,019
	שיעור מהשטח של הנכס הנבנה לגביו נחתמו חוזי שכירות (%)	-
	הכנסה שנתית צפויה מפרויקטים שיושלמו בשנה העוקבת ושנחתמו חוזים לגבי 50% או יותר מהשטח שלהם (מאוחד) (אומדן) (באלפי ש"ח)	-

(ג) קרקעות להשקעה

להלן פירוט בדבר קרקעות להשקעה, לפי אזורים:

אזורים	משתנים		תקופה (לשנה שנסתיימה ביום) 31.12.2018	31.12.2017
דרום	הסכום בו מוצגות הקרקעות בדוחות הכספיים בתום השנה(מאוחד) (באלפי ש"ח)		47,210	53,547
	סה"כ שטח הקרקעות בתום השנה (באלפי מ"ר)		130	151
	סה"כ זכויות בניה בקרקעות, לפי תכניות מאושרות, לפי שימושים (באלפי מ"ר)	מסחר/מלונאות	85	101
		תעשייה	-	-
רומניה	הסכום בו מוצגות הקרקעות בדוחות הכספיים בתום השנה (מאוחד) (באלפי ש"ח) [1]		4,506	4,364
	סה"כ שטח הקרקעות בתום השנה (באלפי מ"ר)		20	20
	סה"כ זכויות בניה בקרקעות, לפי תכניות מאושרות, לפי שימושים (באלפי מ"ר)	מסחר	8.8	8.8
		תעשייה	-	-

(1) עלות הקרקע הרשומה בספרי חברת הבת הזרה הינה בסך של 4,897 אלפי RON (מטבע הפעילות).

(ד) רכישת ומכירת נכסים

להלן פירוט בדבר רכישת ומכירת נכסים, לפי אזורים:

אזור		משתנים	תקופה (שנה שנסתיימה ביום)		
			31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016
דרום	נכסים שנמכרו	מספר נכסים שנמכרו בשנה	-	1 [1]	-
		תמורה ממימוש נכסים שנמכרו בשנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	-	18,000	-
		שטח נכסים שנמכרו בשנה (מאוחד) (באלפי מ"ר)	-	28 [2]	-
		NOI של נכסים שנמכרו (מאוחד) (באלפי ש"ח)	-	-	-
		רווח/הפסד שנרשם בגין מימוש הנכסים (מאוחד) (באלפי ש"ח)	-	6,156	-
מרכז	נכסים שנרכשו	מספר נכסים שנרכשו בשנה	1	-	1
		עלות נכסים שנרכשו בשנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	57,240 [4]	-	70,015
		NOI של נכסים שנרכשו (באלפי ש"ח)	2,105	-	1,664 [3]
		שטח נכסים שנרכשו בשנה (באלפי מ"ר)	7,980	-	7,965

(1) החברה השלימה מכירת 20% מזכויותיה בפרויקט סינמה סיטי. לפרטים נוספים ראו סעיף 4.3.7 (ב) להלן.

(2) שטח הקרקע הינו כ- 28 דונם. החברה מכרה 20% מזכויותיה בקרקע.

(3) הנכס נרכש ביום 17.4.16 וה- NOI המוצג מתייחס לתקופה שמיום הרכישה עד ליום 31.12.16.

(4) בגין נכס זה רשמה החברה ירידת ערך ביום הרכישה בסך של 1.1 מיליון שקל בגין חלק ממס הרכישה כך שהנכס נרשם בספרים בעלות של כ- 56 מיליון ש"ח.

(ה) <u>רשימת מבנים מניבים בהקמה מהותיים מאד</u>

1.1.1 פרטים אודות נכסי הנדל"ן המניבים בהקמה המהותיים מאוד של החברה

(א) מרכז בילוי ומסחר "סינמה סיטי", באר שבע

(1) להלן פרטים כלליים אודות הנכס :

	פירוט ליום 31.12.2018
שם הנכס:	סינמה סיטי
מיקום הנכס:	באר שבע
שטח הקרקע:	27,409
שטחי הנכס המתוכננים להיבנות, מפוצלים לפי שימושים (במ"ר):	אזורי מסחר - 26,696 , בתי קולנוע - 17,698, חניונים 25,754
מבנה האחזקה בנכס (תיאור אחזקה דרך חברות מוחזקות, לרבות שיעורי ההחזקה בהן ושיעורי ההחזקה שלהן בנכס):	עיסקה משותפת
חלק התאגיד האפקטיבי בנכס (אם הנכס נמצא בחברה מוחזקת – הכפלת חלק התאגיד בחברה המוחזקת בחלק החברה המוחזקת בנכס):	80%
ציון שמות השותפים לנכס (אם השותפים מחזיקים למעלה מ-25% מן הזכויות בנכס או אם השותפים הינם צדדים קשורים כהגדרתם בהנחיה זו):	לא רלוונטי
תאריך רכישת הקרקע (ככל שרלוונטי):	הקרקע נרכשה מהמנהל במספר פעימות בין השנים 2009- 2011
תאריך התחלת עבודות הקמה:	01/12/2013
פירוט זכויות משפטיות בנכס (בעלות, חכירה וכדומה):	חכירה
מצב רישום זכויות משפטיות:	הזכויות רשומות ברמ"י ע"ש החברה
ציון האם נמצאו מקורות מימון להמשך הקמת הנכס [בכלל זה, יש לציין תנאים מתלים מרכזיים להעמדת מימון כאמור, והאם התאגיד עומד בהם לתאריך הדוח]:	הקמת הנכס מבוצעת בהון עצמי בעיקר
נושאים מיוחדים (חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע וכיו"ב):	אין
שיטת הצגה בדוחות הכספיים [איחוד / איחוד יחסי / שווי מאזני]:	איחוד יחסי
זהות קבלן מבצע:	מ. דיין הנדסה
שיטת התחשבנות (פאושלי / כתב כמויות / אחר):	כתב כמויות
פרטים על מכירת הנכס:	לא רלוונטי

(2) נתונים עיקריים:

(נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס –80%)	ליום 31.12.2018	ליום 31.12.2017	ליום 31.12.2016 [1]
עלות מצטברת לתחילת השנה (באלפי ש"ח)	248,167	168,659	136,011
עלות שוטפת שהושקעה בתקופה (באלפי ש"ח)	96,283	79,508	32,648
סה"כ עלות מצטברת לסוף תקופה (באלפי ש"ח)	344,450	248,167	168,659
במקרה שהנכס נמדד לפי עלות – ירידת (ביטול ירידת) ערך שנזקפה בתקופה (באלפי ש"ח)	(16,813)	-	-
שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)	327,637	248,167	168,659
ערך בספרים בסוף תקופה	327,637	248,167	168,659
רווחי או הפסדי שערוך	לא רלוונטי. רשום בספרים לפי עלות	-	-
מועד השלמה צפוי (כפי שדווח בסוף כל תקופה)	01/08/2019	01/12/2018	01/12/2018
עלות השקעה כוללת צפויה (כפי שדווחה בסוף כל תקופה) (באלפי ש"ח)	384,386	353,000	351,624
עלות השקעה שטרם הושקעה (כפי שדווחה בסוף כל תקופה) (באלפי ש"ח)	39,719	104,833	182,964
שיעור השלמה תקציבי (%)	90%	70%	48%

(1) חלק התאגיד בנכס עמד על 66%.

(3) להלן מידע לגבי שוכר מהותי

(נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס – 80%	שיעור משטח הנכס המשויך לשוכר (%), בשנת 2018	האם מהווה שוכר עוגן?	האם צפוי להיות אחראי ל-20% או יותר מהכנסות הנכס?	שיוך ענפי של השוכר	תיאור הסכם השכירות				
					תקופת ההתקשרות המקורית והתקופה שנותרה (שנים)	אופציות להארכה (שנים)	מנגנון עדכון או הצמדה של דמי השכירות	פירוט ערבויות- ככל שקיימות	ציון תלות מיוחדת
שוכר א'	51%	כן	כן	בתי קלונוע	10	10	צמוד למדד המחירים לצרכן	-	-

מימון ספציפי			הלוואה
יתרות בדוח על המצב הכספי	ליום 31.12.2018 (אלפי ש"ח)	מוצג כהלוואות לזמן קצר	28,518 [1]
		מוצג כהלוואות לזמן ארוך	ל.ר
	ליום 31.12.2017 (אלפי ש"ח)	מוצג כהלוואות לזמן קצר	92,400
		מוצג כהלוואות לזמן ארוך	ל.ר
שווי הוגן ליום 31/12/2018 (אלפי ש"ח)- חלק החברה			262,284
תאריך נטילת הלוואה מקורי			27/11/2017
גובה הלוואה מקורי			92,400
מסגרת אשראי שטרם נוצלה (אלפי ש"ח)			-
שיעור ריבית אפקטיבית ליום 31.12.2018			פריים בתוספת מרווח
מועדי פירעון קרן וריבית			פרעון קרן בתאריך 01/6/19. תשלום ריבית רבעונית כל 3 חודשים.
תניות פיננסיות מרכזיות			ל.ר
תניות מרכזיות אחרות [לרבות: שווי קרקע, התקדמות בנייה, התקדמות בהשכרה, מציאת שוכרי מפתח וכדומה]			ל.ר
ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה פיננסיות לתום שנת הדיווח			ל.ר
האם מסוג non-recourse [כן/לא]			לא

(1) לפרטים נוספים ראה באור 26 א' בדו"ח הכספי.

(4) פרטים אודות שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בנכס:

סוג		פירוט	הסכום המובטח ע"י השעבוד 31.12.2018 (באלפי ש"ח)
שעבודים	דרגה ראשונה	שיעבוד לבנק פועלים	28,518
	דרגה שנייה	-	-
אחר	-	-	-

(5) פרטים אודות הערכת השווי:

(נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס –80%)			ליום 31.12.2018	ליום 31.12.2017
השווי שנקבע (באלפי ש"ח)			327,850 [1]	366,000
זהות מעריך השווי			ירון ספקטור [2]	אביב גלעד
האם המעריך בלתי תלוי?			כן	כן
האם קיים הסכם שיפוי?			כן	כן
תאריך התוקף של הערכת השווי (התאריך שאליו מתייחסת הערכת השווי)			31/12/2018	31/12/2017
מודל הערכת השווי (חילוץ / עלות שחלוף / אחר)			היוון תזרים מזומנים	היוון תזרים מזומנים
	מועד סיום הקמה משוער שנלקח בחשבון בהערכת השווי		01/08/2019	01/03/2019
	שווי לאחר הקמה נאמד בגישת היוון תזרימי מזומנים (Income Approach)	שטח בר-השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב (מ"ר)	34,506	33,145
		שיעור תפוסה מייצג מתוך השטח בר-ההשכרה לצורך הערכת שווי (%) [3]	71%	69%
		דמי שכירות [חודשיים/שנתיים] ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי בשנה +1	70	102
		דמי שכירות [חודשיים/שנתיים] ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי בשנה +2	70	102
		דמי שכירות [חודשיים/שנתיים] מייצגים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי (ש"ח)	70	102
		הוצ' תקופתיות ממוצעות לשמירה על הקיים	(2,800)	(2,000)
		שיעור היוון / שיעור תשואה / מכפיל שנלקח לצורך הערכת השווי (%)	טווח 7.8%-9%	8.35%

(נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס –80%)		ליום 31.12.2018	ליום 31.12.2017
עלויות הקמה	עליה של 5%	-	384,300
	ירידה של 5%	-	347,700
דמי שכירות ממוצעים למ"ר	עליה של 5%	332,520	
	ירידה של 5%	297,160	-
שיעור היוון \ תשואה	עליה של 5%	297,400	-
	ירידה של 5%	332,760	-

(1) שווי הנכס במצבו טרם אכלוס נכון ליום 31 לדצמבר 2018 ובניכוי יתרת עלויות לגמר. השווי לאחר סיום הבניה והאכלוס יעמוד על 363,440 אש"ח.

(2) החברה החליפה מעריך שווי, זאת בשל איפיון הנכס כנדלן מהותי מאד בשנת הדוח. החברה התקשרה עם משרד ירון ספקטור בשל ניסיונו הרב ומקצועיותו בתחום הנדלן המניב בישראל, אשר לדעת החברה מעניקים לו את הכישורים הנדרשים לקביעת שווי הנכס בצורה נאותה. משרד ספקטור נחשב למוביל בארץ, בעל מוניטין וכן ותק רב שנים, מונה מעל 40 עובדים. מר ירון ספקטור הינו בעל תואר ראשון בכלכלה ומנהל עסקים, תואר שני במינהל עסקים וכן תעודת שמאות מקרקעין מאוניברסיטת תל אביב.

המשרד הינו בעל ניסיון רב בקביעת שווי לנכסים שבבעלות תאגידים מדווחים.

שכר טרחת השמאי לא הותנה בתוצאות הערכת השווי או ביצועי החברה. ניתן לו כתב שיפוי המותיר לו חשיפה של פי שלושה מגובה שכר טרחתו.

(3) באומדן השווי נלקח בחשבון מקדם דחייה של שנה המקביל ליניארית לתקופת אכלוס של שנתיים.

(ו) גילוי אודות התאמות

להלן פירוט בדבר התאמת שווי הוגן לערכים בדוח על המצב הכספי המוצגים במונחי עלות:

		ליום (מאוחד) (באלפי ש"ח)	
		31.12.2018	31.12.2017
הצגה בדוח תיאור עסקי התאגיד	סה"כ נכסים מניבים באזור דרום כפי שמוצג בסעיף 4.3.2 (ב) (1) א לעיל (מאוחד)	171,262	170,129
	סה"כ נכסים מניבים באזור מרכז כפי שמוצג בסעיף 4.3.2 (ב) (1) א לעיל (מאוחד)	[1] 116,838	60,500
	סה"כ נכסים מניבים בהקמה באזור דרום, כפי שמוצג בסעיף בסעיף 4.3.2 (ב) (9) לעיל	[2] 284,877	197,977
	סה"כ נכסי נדל"ן להשקעה בהקמה באזור מרכז (במאוחד)	9,752	6,374
	סה"כ קרקעות להשקעה באזור דרום, כפי שמוצג בסעיף 4.3.2 (ג) לעיל	67,000	90,000
	סה"כ קרקעות להשקעה ברומניה, כפי שמוצג בסעיף 4.3.2 (ג) לעיל	4,549	4,388
	סה"כ (מאוחד)	654,278	529,368
התאמות	התאמות הנובעות מהצגה של נכסים לפי עלות	(77,057)	(82,058)
	התאמות הנובעות מהצגה של נכסים שנכללו במסגרת "רכוש בלתי שוטף המוחזק למכירה" בדוח על המצב הכספי	(65,764)	(69,385)
	התאמות הנובעות מסיווג מלאי עסקי	(11,335)	(10,826)
	התאמות לשווי הנובעות מסעיפי זכאים וחייבים	-	-
	סה"כ התאמות	(154,156)	(162,269)
	סה"כ, אחרי התאמות	500,123	367,100
הצגה בדו"ח על המצב הכספי	סעיף נדל"ן להשקעה בדוח על המצב הכספי(מאוחד)	162,755	103,090
	סעיף נדל"ן להשקעה בהקמה בדוח על המצב הכספי (מאוחד) כפי שמוצג בסעיף 4.3.2 (ב) לעיל	286,211	204,351
	סעיף נדל"ן להשקעה שסווגו כקרקעות (מאוחד) כפי שמוצג בסעיף 4.3.2 (ג) לעיל	51,157	59,659
	סה"כ	500,123	367,100

(1) לפרטים בדבר ירידת ערך בגין נכס זה ראה ביאור 26ט'.

(2) לפרטים בדבר ירידת ערך בגין נכס זה ראה ביאור 26א'.

4.3.3 שיווק והפצה

החברה משווקת את שטחי הנדל"ן המניבים שבבעלותה בישראל בעיקר באמצעות חברות שיווק.

4.3.4 תחרות

הגורמים העיקריים המשפיעים על התחרות בתחום הנכסים המניבים, כוללים, בין היתר, את מיקומם הגיאוגרפי של הנכסים ורמת הביקוש לשטחי השכרה באזור, גובה דמי השכירות, איכות ועלויות הניהול, איכות הבניה והמוניטין של המשכיר. גורם נוסף המשפיע על התחרות בתחום זה הינו הגידול בנפח הפעילות של המסחר המקוון (E-commerce).

עיקר פעילותה של החברה הינו בתחום הנדל"ן היזמי למגורים ועל כן אינה מהווה גורם תחרותי משמעותי בתחום פעילות זה.

4.3.5 מגבלות ופיקוח על החברה

לעניין האמור חלות מגבלות החלות גם לגבי ייזום פרויקטים למגורים, כמפורט בסעיף 4.1.9 לעיל. כמו כן, חל על פעילות החברה בתחום השכרת הנכסים המניבים חוק השכירות והשאילה, התשל"א-1971.

4.3.6 יעדים ואסטרטגיה עסקית בתחום הייזום לנדל"ן מניב

בכוונת החברה להמשיך בהליכי התכנון ו/או פיתוח של חלק מהמקרקעין עליהם מיועדים להיות מוקמים נכסים מניבים. החברה תשקול מכירה ו/או הכנסת שותפים לפרויקטים ו/או רכישה של פרויקטים חדשים בהתאם למצב השוק ולהזדמנויות עסקיות.

4.3.7. צפי לשנה הקרובה

(א) מרכז בילוי ומסחר בבאר שבע ("סינמה סיטי")
ראו סעיף 4.3.2 לעיל.

(ב) דימונה-
לחברה קרקע בשטח של כ- 20,598 מ"ר במרכז העיר דימונה. על הקרקע חלה תב"ע הכוללת זכויות בהיקף של כ- 33,000 מ"ר בתמהיל כדלקמן: זכויות למסחר בהיקף של כ- 8,200 מ"ר שטח עיקרי בתוספת כ- 3,075 מ"ר שטחי שירות, זכויות למשרדים בהיקף של כ- 8,200 מ"ר שטח עיקרי בתוספת כ- 1,025 מ"ר שטחי שירות וכן זכויות למרתף חניה בהיקף של כ- 11,275 מ"ר.
בחודש דצמבר 2018 קיבלה החברה היתר לבניית כ- 6,800 מ"ר שטחי מסחר, 4,350 מ"ר משרדים, שטחי שירות בשטח של כ- 2,100 מ"ר וכ- 6,900 מ"ר מרתף.
החברה יוזמת שינוי לתב"ע, באופן שיאפשר שיפור ניצול הזכויות כך שתהיה תוספת זכויות למסחר בהיקף של כ- 1,200 מ"ר שטח עיקרי ותוספת זכויות למשרדים בהיקף של כ- 4,300 מ"ר שטח עיקרי. החברה החלה בניהול מו"מ מול שוכרים פוטנציאליים לנכס. כמו כן, החלה החברה בעבודות ההקמה של מרכז מסחרי הכולל 2 קומות מעל קומת מרתף- מסחר בקומת הקרקע וכן משרדים בקומה ראשונה. ככל שיאושר השינוי לתב"ע, תבנה החברה קומת משרדים נוספת.

4.3.8. גורמי סיכון

פעילות החברה בתחום הנדל"ן המניב חושפת אותה לסיכונים כדלקמן:

(א) האטה במשק – האטה במשק עלולה להשפיע על חוסנן של החברות במשק, ובהתאם על רמת דמי השכירות ושיעור התפוסה של שטחי המסחר והמשרדים. כמו כן, להאטה במשק עלולה להיות השפעה על יכולת כלכלית של לקוחות של בתי העסק והמשרדים (להלן: "**האטה במשק**").

(ב) החמרת התנאים לגיוס אשראי– החמרת התנאים לגיוס אשראי ממוסדות פיננסים ו/או משוק ההון עלולה לגרום לקושי בהשגת מימון ולדרישה להעמדת הון עצמי בשיעורים גבוהים יותר. בנוסף, הדבר עלול ליצור קושי במכירת נכסים למשקיעים (להלן: "**גיוס אשראי**").

(ג) ירידה בביקושים– ירידה בביקושים לשטחי מסחר ומשרדים עלולה לגרום לפגיעה בתוצאות הכספיות של חברות הפועלות בתחום הנדל"ן המניב. כך, לדוגמה, מגמת המעבר מצד בעלי מקצועות חופשיים משכירות לרכישת משרדים עקב הריבית הנמוכה במשק, עלולה לגרום לירידה בביקושים למשרדים. כמו כן, הגידול בנפח הפעילות של מסחר מקוון עלול לגרום לירידה בביקושים לשטחי מסחר (להלן: "**ירידה בביקושים**").

(ד) נכסים שטרם פותחו ונכסים בהקמה– לאור העובדה שחלק מנכסיה המניבים של החברה הינם נכסים שטרם פותחו ונכסים בהקמה והחברה אינה מפיקה מהם בשלב זה הכנסה, חשופה החברה לסיכוני ייזום, לרבות העדר נזילות בהשקעות בנדל"ן, והאפשרות של נשיאה בהוצאות בגין בינוי ופיתוח נכסים כאשר קיימת אי ודאות ביחס להצלחת החברה להשכיר את השטחים בנכסים שיבנו (להלן: "**נכסים בשלבי הקמה**"). בהקשר זה יוער כי בפרויקט הסינמה סיטי (אחד מהנכסים בשלבי ההקמה), בוצעה השקעה משמעותית על ידי החברה ואולם הפרויקט האמור טרם הושלם וטרם מניב הכנסות כלשהן לחברה.

(ה) עלות חומרי גלם או מחסור בהם– לענין סיכון זה ראו סעיף 4.1.12(ז) לעיל (להלן: "**חומרי גלם**").

(ו) מחסור בעובדים זרים– לענין סיכון זה ראו סעיף 3.3.4 לעיל (להלן: "**מחסור בעובדים זרים**").

להלן טבלה המפרטת את מידת ההשפעה של גורמי הסיכון על עסקי החברה בתחום הנדל"ן המניב:

	מידת ההשפעה של גורם הסיכון על עסקי החברה בתחום הייזום למגורים		
	השפעה גדולה	השפעה בינונית	השפעה קטנה
סיכוני מקרו	האטה במשק		
סיכונים ענפיים	גיוס אשראי, ירידה בביקושים	חומרי גלם, מחסור בעובדים זרים	
סיכונים מיוחדים לחברה	נכסים בשלבי הקמה		

4.4. <u>פעילויות נוספות</u>

4.4.1. <u>פעילות עבודות איטום בבניה</u>

(א) חברה בת של החברה, בריק נורני בע"מ (להלן: "**בריק נורני**") עוסקת בביצוע עבודות איטום לענף הבנייה החל משנת 2008. בריק נורני מוחזקת על-ידי החברה בשיעור של 60%. יתרת מניות החברה מוחזקות על-ידי מר מיכאל בריק ופנחס נורני באופן שווה.
מובהר כי פעילות זו אינה נחשבת כתחום פעילות בדוחותיה הכספיים של החברה.

(ב) לפרטים בדבר התוצאות העסקיות של בריק נורני, ראו תקנה 13 לחלק ד' בדוח התקופתי (פרטים נוספים) להלן.

4.5. <u>עניינים משותפים לכלל תחומי הפעילות של החברה</u>

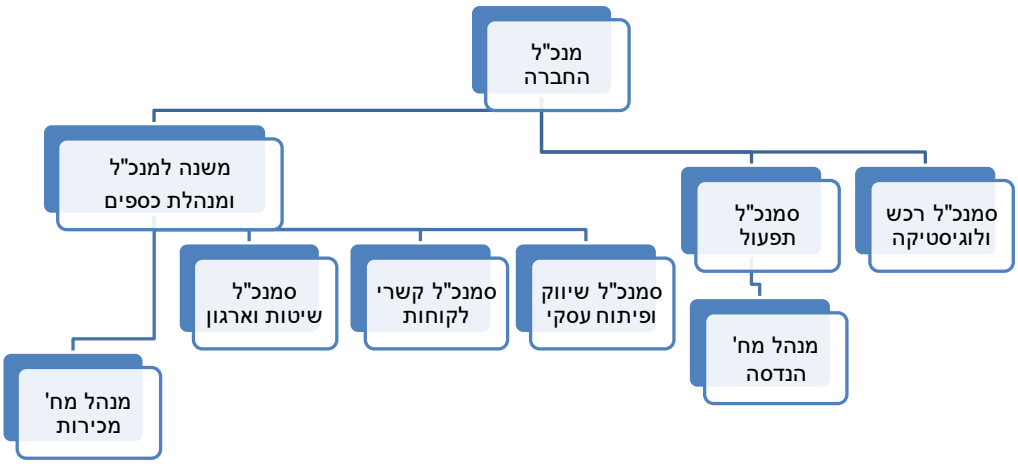
4.5.1. <u>רכוש קבוע, מקרקעין ומתקנים-</u>

הרכוש הקבוע של הקבוצה באלפי ש"ח נכון ליום 31.12.2018 ו-31.12.2017 כולל:

שימושים		31.12.18		31.12.17	
		עלות מקורית	עלות מופחתת	עלות מקורית	עלות מופחתת
ייצור הספקת סחורות ושירותים	רכבי עבודה וכלי צמ"ה	17,174	2,419	17,050	3,141
	ציוד בניה	50,046	10,793	48,910	13,068
	מבנים ומקרקעין	25,922	18,888	25,335	18,988
	מערכת פוטו וולטאית	2,654	2,123	393	155
צרכים מנהליים	ציוד וריהוט משרדי	15,921	3,433	14,663	3,431
	רכבים פרטיים	7,410	4,482	5,934	3,176
	סה"כ	**119,127**	**42,138**	**112,285**	**41,959**

4.5.2. <u>הון אנושי</u>

(א) <u>להלן תרשים המבנה הארגוני של החברה:</u>



(ב) החברה מנהלת את תחומי פעילות ייזום ובניה למגורים בארץ ונדל"ן מניב באמצעות המחלקות הבאות:

מחלקה	מספר עובדים
מחלקת הנדסה ותכנון	13
מחלקת שיווק, מכירות ופינוי בינוי	24
מחלקת לקוחות	9
מחלקת הנהלה וכספים, ארגון ושיטות וחשבות	31
מחלקת רכש ולוגיסטיקה	20
מחלקת תפעול וביצוע	130
מחלקת משאבי אנוש ואדמיניסטרציה	7
סה"כ	**234**

בנוסף, פועלות החברות הבנות של החברה באמצעות הון אנושי המונה 26 עובדים:
י.ח. דמרי (בניה) אינטרנשיונל בע"מ – חברה זו מרכזת את הפעילות בחו"ל. מנכ"ל החברה, מר יגאל דמרי, מעניק לחברת הבת שירותי ייעוץ בקשר לפעילותה בחו"ל מעת לעת. בשלהי שנת 2014 התקשרה חברה זו בהסכם עם החברה לפיו היא תנהל ותטפל גם בנכסי נדל"ן להשקעה של החברה. לצורך האמור מעסיקה חברה זו שני עובדים לניהול הפעילות.
בריק נורני בע"מ – חברה זו עוסקת בעבודות איטום ובידוד והינה מוחזקת על-ידי החברה בשיעור של 60%. בחברת הבת מועסקים 25 עובדים, מתוכם 2 משמשים בתפקיד מנכ"ל משותף, 8 עובדי מטה ו-15 עובדי ביצוע.

(ג) אופי ההתקשרות עם העובדים – החברה מתאפיינת ביציבות תעסוקתית ומרבית העובדים בה הינם ותיקים. עובדי החברה חתומים על הסכמי העסקה בכתב. על עובדי שטח חל הסכם העבודה הקיבוצי הכללי לעובדים בענף הבניין והעבודות הציבוריות וצווי ההרחבה שהוצאו ביחס אליו (להלן: "**ההסכם הקיבוצי לענף הבניין**").

(ד) קבוצת נושאי המשרה ועובדי ההנהלה הבכירה
לחברה אין תלות באף אחד מעובדיה למעט במר יגאל דמרי, בעל השליטה, מנכ"ל החברה. ראו גם סעיף 4.5.10(ב) להלן. לתיאור הרכב נושאי המשרה בחברה ותנאי העסקתם ראו תקנה 21 לחלק ד' בדוח התקופתי (פרק הפרטים נוספים).

(ה) פיתוח מערך הון אנושי
החברה נוהגת להשקיע בעובדיה במגוון דרכים, ביניהן:

(1) מערך הדרכות – החברה מקיימת מערך הדרכות לפיתוח ההון האנושי בהתאם לתחומי הפעילות של החברה וכן בהתאם לצרכי השוק המשתנים.
החברה סבורה כי ההון האנושי העובד בה מוכשר לביצוע תפקידו כהלכה וכן פועלת לעדכון הידע המקצועי של עובדיה והתאמתו לצרכי השוק.

(2) מערך תגמול – החברה נוהגת לתגמל את עובדיה בגין תפקוד יוצא דופן או ביצועים מעל המצופה בשנה החולפת. כמו כן, החברה נוהגת לתגמל את נושאי המשרה ואת עובדיה הבכירים במענקים שנתיים. מדיניות התגמול של החברה כוללת אפשרויות למתן מענק לנושאי המשרה, בין היתר על בסיס רכיב מענק מבוסס יעדים. בנוסף, קיימת תכנית תגמול פרויקטלי על בסיס ביצועים אישיים לכלל עובדי מחלקת הביצוע וכן מערך תגמול מבוסס עמלות לעובדי מחלקת שיווק ומכירות.

(3) מערך רווחה – החברה בונה תכנית רווחה שנתית שמטרתה לטפח את רווחת עובדי החברה. תחום רווחת העובד הינו נדבך משמעותי באופי פעילות החברה ואף מאפיין את תפיסתה כי טיפוח ההון האנושי הינו המתכון להצלחתה לאורך השנים.

4.5.3. <u>הון חוזר</u>

(א) להלן תיאור תמציתי של הרכב ההון החוזר של החברה:

<u>בצד הנכסים:</u>

(1) מזומן.

(2) פקדונות ויתרות עו"ש מוגבלים בשימוש. אלו הם יתרות ופקדונות המוגבלים בשימוש מכח חוזה הליווי שבין החברה לבין הבנקים המלווים את הפרויקטים. יתרות אלו משתחררות בכפוף לעמידה בתנאי הליווי.

(3) <u>לקוחות, חייבים ויתרות חובה</u>: סעיף זה כולל בעיקר לקוחות ויתרות חובה שמקורם בעסקאות למכירת מקרקעין, מקדמות לרכישת מקרקעין וכן בפעילות האיטום וביצוע עבודות הקמה. בתחום הבניה למגורים – התמורה בגין מכירת יחידות הדיור משתלמת בדרך כלל בהתאם לקבוע בהסכמי הרכישה, וכן הדירות נמסרות ללקוחות לאחר תשלום החשבון הסופי. על כן, אין אשראי ללקוחות. בתחום הנכסים המניבים – לא קיים אשראי לקוחות הואיל ודמי השכירות משולמים מראש. ללקוחות האיטום מועמדים אשראים על ידי חברת הבת. תקופות האשראי נעות לרוב בין 30 ל-120 יום. לעניין הרכב חייבים ויתרות חובה ראו באור 8 לדוחות הכספיים.

(4) מלאי בניינים בהקמה ומלאי דירות למכירה מסתכם לסך של 1,119,602 אלפי ש"ח.

(5) נכסים המוחזקים למכירה מסתכמים לסך של 70,996 אלפי ש"ח.

<u>בצד ההתחייבויות:</u>

(1) אשראי מתאגידים פיננסיים ואגרות חוב, כולל חלויות שוטפות, מסתכם לסך של 483,882 אלפי ש"ח.

(2) אשראי ספקים – החברה מקבלת אשראי מספקיה וקבלני הביצוע שלה לתקופות הנעות בין 30 ל-120 ימים.

(3) זכאים שונים – לעניין הרכב זכאים שונים ראו באור 17 לדוחות הכספיים.

(4) התחייבות בגין חוזים עם לקוחות – סך של כ- 172,985 אלפי ש"ח.

(5) התחייבויות בגין הנכסים המוחזקים למכירה.

(ב) הונה החוזר של החברה לתקופה של שנים עשר חודשים שונה מההון החוזר המוצג בדוח הכספי. תקופת המחזור התפעולי של החברה, בהתייחס להקמת בניינים למכירה, הינה 3 שנים. עקב כך, כוללים הנכסים השוטפים וההתחייבויות השוטפות פריטים המיוחסים לפעילויות אלה.

לצורך הצגת ההון החוזר לתקופה של שנים עשר חודשים, סווגו בניינים בהקמה, שעתידים להסתיים בתקופה שלאחר שנים עשר חודשים, כנכסים לא שוטפים. כמו כן, התחייבויות החברה שהינן לתקופה ארוכה יותר משנים עשר חודשים, סווגו כהתחייבויות לא שוטפות.

להלן מובאים נתוני ההון החוזר וההתאמות הנדרשות:

	הסכום שנכלל בדוחות הכספיים	התאמות (לתקופה של שנים עשר חודשים)	סך הכל הון חוזר לתקופה של שנים עשר חודשים
	באלפי ש"ח		
נכסים שוטפים	1,740,385	(710,629)	1,029,756
התחייבויות שוטפות	972,767	(169,996)	802,771
עודף הנכסים השוטפים על ההתחייבויות השוטפות	767,618	(540,633)	226,985

לא קיים לחברה גירעון בהון החוזר לתקופה של שניים עשר חודשים.

4.5.4 מימון/שעבודים

(א) החברה מממנת את פעילותה השוטפת באמצעות הון עצמי, אשראי מגופים פיננסיים, אגרות חוב וניירות ערך מסחריים שהונפקו על ידי החברה, מקדמות מרוכשי דירות ומאשראי ספקים.

האשראי הבנקאי בארץ ובחו"ל כולל אשראי שקלי לא צמוד לזמן ארוך ולזמן קצר ואשראי צמוד אירו. על פי רוב החברה מתקשרת בהסכם ליווי פיננסי ביחס לפרויקטים המבוצעים על ידה.

להלן פרטים בדבר הרכב האשראי ליום 31.12.2018, שיעור הריבית הממוצעת ושיעור הריבית האפקטיבית בגינו:

	הלוואות לזמן קצר [2]	הלוואות לזמן ארוך [1]	שיעור ריבית שנתית ממוצעת		שיעור ריבית אפקטיבית ממוצעת	
			הלוואות לזמן ארוך	הלוואות לזמן קצר	הלוואות לזמן ארוך	הלוואות לזמן קצר
	באלפי ש"ח		ב- %			
מקורות בנקאיים						
ישראל	221,125	440,361	2.35%	2.71%	2.37%	2.73%
חו"ל	10,300	-	0.00%	2.90%	0.00%	2.93%
מקורות לא בנקאיים						
אגרות חוב (סדרה ד')	49,066	-	5.45%		5.52%	
אגרות חוב (סדרה ה)	87,635	136,320	3.50%		3.53%	
אגרות חוב (סדרה ו')	45,106	135,317	3.45%		3.48%	
אגרות חוב (סדרה ז')	-	223,745	3.05%		3.07%	
אגרות חוב (סדרה ח')	-	171,825	4.17%		4.21%	
ניירות ערך מסחריים	70,000	-		0.94%		0.94%
סה"כ	**483,232**	**1,107,568**				

(1) מוצג לאחר ניכוי חלויות שוטפות.

(2) כולל חלויות שוטפות.

(ב) מגבלות אשראי

לעניין עמידה ביעדים להם מתחייבת החברה בהסכמי ליווי ראו סעיף 4.1.6 לעיל. לפרטים אודות התחייבות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרות ד'–ח') לעמוד בהתניות פיננסיות הבאות: הון עצמי מתואם מינימלי, יחס חוב נטו ל-CAP נטו, הון עצמי למאזן ומגבלה על חלוקת דיבידנד, ראו סעיף 13 בדוח הדירקטוריון. לפרטים בדבר מגבלות דירוג ראו סעיף 1.4 לעיל. נכון ליום 31.12.2018 ובסמוך למועד פרסום הדוח החברה עומדת בכל מגבלות הדירוג החלות עליה. לפרטים נוספים, ראו באורים 21 ו- 22 בדוחות הכספיים של החברה.

כמו כן, החברה התחייבה כלפי מידרוג לשמור על מסגרות אשראי פנויות בשיעור שלא יפחת מ- 110% מהיקף גיוס נע"מים, שעומד על סך של 70 מיליון ש"ח ע.נ.

(ג) אשראי שהתקבל בין תאריך הדוחות הכספיים ועד בסמוך לתאריך פרסום הדו"ח

החברה פרעה אשראי בסך של כ- 32 מיליון ש"ח והעמידה אשראי בסך של כ- 5.7 מיליון ש"ח.

(ד) <u>מסגרות אשראי של החברה ותנאיהן</u>

לקבוצה מסגרות אשראי בהתאם להסכמי ליווי פיננסים לפרויקטים במסגרתם מעמיד המוסד הפיננסי לחברה, בחשבונות המנוהלים אצלו, מסגרות אשראי, ערבויות לפי חוק המכר וערבויות ביצוע לפרויקטים. כמו כן, לקבוצה מסגרות אשראי נוספות שאינן במסגרת הסכמי הליווי עם הבנקים השונים.

להלן פירוט בדבר מסגרות האשראי ויתרות לניצול:

סוג מסגרת האשראי		31.12.18	28.02.19
		אלפי ש"ח	
מסגרות אשראי בגין פרויקטים בליווי וקרקעות	סך מסגרות אשראי לפרויקטים וקרקעות מתאגידים בנקאים כולל ערבויות כספיות	1,463,289	1,449,879
	מסגרות מנוצלות	585,407	558,825
	יתרה לניצול על פי מגבלות הליווי [1]	547,623	533,425
מסגרות אשראי בגין ערבויות חוק מכר	סך מסגרת ערבויות חוק מכר [2]	3,118,444	3,063,742
	ניצול ערבויות חוק מכר	1,285,816	1,342,711
	יתרה לניצול ערבויות חוק מכר	1,832,628	1,721,031
מסגרות אשראי שוטפות	סך מסגרות אשראי לפעילות שוטפת מתאגידים בנקאים (אשראי כולל ערבויות כספיות)	240,000	240,000
	ניצול אשראי וערבויות כספיות	84,151	83,420
	יתרה לניצול אשראי וערבויות כספיות	155,849	156,580
מסגרות אשראי בגין ערבויות פורמליות	סך מסגרות אשראי לערבויות פורמליות	79,520	43,753
	ניצול ערבויות פורמליות	54,416	15,925
	יתרה לניצול ערבויות פורמליות	25,104	27,828

(1) המסגרת ניתנת לניצול בפרויקטים בהם התקיימו התנאים לכך, בכל פרויקט קיימת יתרה לניצול המחושבת בהתאם לתנאי הליווי ומצב הפרויקט באותה עת. יתרה כאמור אינה מהווה בהכרח את ההפרש בין מסגרת האשראי לאשראי הכספי שנוצל.

(2) מסגרת ערבויות חוק מכר הינה המסגרת המירבית לניצול בהתאם להסכמי הליווי.

(ה) <u>אשראי בריבית משתנה</u>

עיקר ההלוואות בריבית משתנה הינו בריבית של פריים + 0.4%-1.45%. הריבית משתנה בהתאם לשינויים בריבית הפריים (בסמוך למועד הדוח ריבית הפריים הנה בשיעור של 1.75%). בשנת הדוח הריבית המשתנה נעה בין שיעורים של 2.15%-3.2%.

(ו) <u>דירוג אשראי</u>

אגרות החוב של החברה שבמחזור (סדרות ד' – ח') מדורגות על ידי מידרוג בדירוג A1.il עם אופק דירוג יציב. ראו גם דוח מיידי של החברה מיום 30.07.2018 (מס' אסמכתא: 2018-01-070782), הנכלל כאן על דרך של הפנייה וכן סעיף 13 לדוח הדירקטוריון.

ניירות ערך מסחריים של החברה מדורגים על ידי מידרוג בדירוג P-1 בהיקף של עד 70 מיליון ש"ח. ראו גם דוח מיידי של החברה מיום 8.8.2018 (מס' אסמכתא: 2018-01-074772), הנכלל כאן על דרך של הפנייה.

(ז) להערכת החברה היא לא תידרש בשנה הקרובה למקורות מימון נוספים לצורך כיסוי תפעול העסקים השוטפים, למעט מימון שיתקבל במסגרת ליווי לפרויקטים קיימים וחדשים וניצול מסגרות אשראי שוטפות קיימות. החברה צופה כי מסגרות האשראי תחודשנה, שכן לאורך כל שנות פעילותה החברה ממחזרת אשראים המתקבלים מתאגידים בנקאיים בגין מימון רכישת קרקעות ומסגרות אשראי שוטפות. עם זאת, מובהר כי אין כל וודאות לגבי חידוש ההלוואות ומסגרות האשראי הנ"ל.

(ח) <u>שעבודים</u>

להבטחת התחייבויות החברה על פי הסכמי הליווי עליהם היא חותמת בקשר עם הפרויקטים אותם היא מבצעת, החברה נוהגת לשעבד לטובת המוסד הפיננסי המלווה את כל זכויותיה בפרויקט ובמקרקעין עליהם מוקם הפרויקט, הציוד, זכויות החברה כלפי ספקים, קבלנים ונותני שירותים בפרויקט וזכויותיה על פי הסכמי הביטוח של הנכסים.
בנוסף, החברה התחייבה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרות ד' – ח') של החברה שלא ליצור שעבוד שוטף על כלל נכסיה לטובת צד שלישי כלשהו להבטחת כל חוב או התחייבות כלשהי, אלא אם החברה תיצור, במקביל ליצירת השעבוד השוטף לטובת הצד השלישי, שעבוד שוטף באותה דרגה פרי פאסו על-פי יחס החובות לטובת מחזיקי אגרות החוב, או לחילופין אם החברה תקבל מראש את הסכמת מחזיקי אגרות החוב ליצור את השעבוד לטובת הצד השלישי.

(ט) <u>אגרות חוב שהונפקו לציבור</u>

לפרטים אודות אגרות החוב שבמחזור שהונפקו על ידי החברה ראו סעיף 13 בדוח הדירקטוריון.

(י) <u>אשראי בר דיווח</u>

בהתאם לעמדה משפטית של רשות ניירות ערך בדבר אשראי בר דיווח אשר פורסמה ביום 30.10.2011 (כפי שעודכנה 19.3.2017) (להלן: "**עמדת אשראי בר דיווח**"), נכון למועד הדוח אגרות חוב (סדרה ה, סדרה ו', סדרה ז' וסדרה ח') ששווין הנקוב סמוך למועד הדיווח הנו 223,955 אש"ח, 180,422 אש"ח, 223,745 אש"ח ו-171,825 אש"ח, בהתאמה, נחשבות כהלוואות מהותיות.[43] לפרטים נוספים אודות אגרות החוב של החברה, לרבות התניות פיננסיות שנקבעו בתנאי אגרות החוב ועמידה בהן, ראו סעיף 13 בדוח הדירקטוריון.

4.5.5 <u>מיסוי</u>

לענין מיסוי ראו באור 24 לדוחות הכספיים.

4.5.6 <u>סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם</u>

4.5.6.1 במסגרת פעילותה חשופה החברה לסיכונים מהותיים שונים עקב פגיעה בסביבה ("**סיכונים סביבתיים**") לרבות בגין פינוי פסולת בנין והובלתה, זיהום מים, קרקע, אוויר ומפגעי רעש.

4.5.6.2 להלן תפורטנה ההשלכות המהותיות שיש להוראות הדין בנושא איכות הסביבה שבתוקף על פעילות החברה:

4.5.6.2.1 <u>פסולת בניין</u>

החברה מפנה פסולת בנין לאתרי פסולת מורשים כדין ומקפידה לעמוד בדרישות החוק הרלוונטיות. במקרים בהם מתבצעת עבירה, בין אם על-ידי קבלני משנה המתרשלים בנושא, ובין אם על ידי עובדי החברה, החברה אחראית לחקור את האירוע, למנוע את הישנותו ולוודא את תשלום הקנסות.

4.5.6.2.2 <u>הובלת עודפי עפר ופסולת חומרי בניין</u>

העברת עפר מאתר לאתר נעשית באמצעות קבלני משנה, אשר משתמשים במשאיות סגורות (עם כיסוי) בהתאם להוראות החוק. לחברה אין פסולת של חומרים מסוכנים, אלא אריזות של החומרים בלבד (אשר אינן מוגדרות כפסולת מסוכנת על-פי חוק). כאמור, האריזות מפונות יחד עם פסולת הבניין לאתרי ההטמנה והמחזור.

4.5.6.3 <u>אירועים שהובילו לפגיעה בסביבה</u>

החברה לא נקנסה בסכומים מהותיים בגין פגיעה בסביבה בשנת 2018.

4.5.6.4 <u>הליכים משפטיים מהותיים המתנהלים כנגד החברה</u>

אין הליכים משפטיים סביבתיים מהותיים המתנהלים כנגד החברה.

4.5.6.5 <u>טיפול בסיכונים הסביבתיים</u>

החברה פועלת להפחתת סיכוניה הסביבתיים המהותיים. החברה ממלאת אחר הוראות החוק, התקנות והדרישות הרלוונטיות (הלאומיות והמקומיות) ועושה שימוש באמצעים

[43] לענין זה, בהתאם לעמדת אשראי בר דיווח, "הלוואה מהותית" היא הלוואה, למעט הלוואה בין החברה לבין חברה בת שלה, ובכלל זה התחייבות מכח הנפקת אגרות חוב או מימוש מסגרת אשראי, החורגת ממימון החברה הרגיל בשל טיבה, היקפה או תוצאתה האפשרית, ואשר יש לה או עשויה להיות לה השפעה מהותית על החברה; לעניין זה הלוואה תיחשב כמהותית: א) ביחס להלוואה שנטלה החברה כחברת אם – היקפה או יתרתה בדוחות הכספיים המאוחדים מהווה 5% או יותר מסך נכסי החברה וכן מהווה 10% או יותר מסך הלוואות החברה כחברת אם, כפי שהן מוצגות בדוח על המצב הכספי לתום שנת הדיווח; (ב) ביחס להלוואה שנטלה חברה בת – היקפה או יתרתה בדוחות הכספיים המאוחדים מהווה 5% או יותר מסך נכסי החברה וכן מהווה 10% או יותר מסך הלוואות כלל החברות הבנות של החברה, כפי שהן מוצגות בדוח על המצב הכספי המאוחד לתום שנת הדיווח.

שברשותה בכדי לנסות ולמזער פגיעה פוטנציאלית בסביבה בתחום המים, האנרגיה והפסולת, ובין היתר שוקלת, ככל הניתן, במסגרת שיקוליה להתקשרות עם ספקים את עמידתם בהוראות הדין.

4.5.6.6 <u>עלויות סביבתיות מהותיות בהן נשאה החברה וצפויה לשאת לצורך מניעה או הפחתה של פגיעה עתידית בסביבה</u>

החברה הקימה ומתכננת הקמת מערכות סולאריות על גגות מבנים שבבעלותה , זאת לשם הפחתת התלות העתידית בדלקים פוסיליים וכתוצאה מכך הפחתת זיהום האוויר ופליטות CO_2.

נכון למועד הדו"ח, הוקמה מערכת סולארית בפארק נעם, בו נמצא המרכז הלוגיסטי של החברה.

תפוקת החשמל השנתית של מתקן זה עומדת על כ- 1,200,000 קילוואט לשעה בהיקף כספי שנתי של כ- 600 אש"ח. עלות הקמת המערכת הסולארית הינה בסך של כ-2,175 אלפי ש"ח (לפי עלות של כ-3,150 ש"ח לקילו וואט).

החברה מקדמת הקמת מערכת סולארית על מבנה נדל"ן מניב נוסף שברשותה בעיר נתיבות. תפוקת החשמל השנתית הצפויה ממתקן זה עומדת על כ- 507,500 קילוואט לשעה בהיקף כספי שנתי של כ- 228 אש"ח. עלות הקמת המערכת המיועדת לתפוקת החשמל כאמור נאמדת בסך של כ- 870 אש"ח (לפי עלות של כ- 3,000 ש"ח לקילו וואט).

4.5.7 <u>הליכים משפטיים</u>

נכון לתום תקופת הדו"ח לא עומדים ותלויים כנגד החברה הליכים משפטיים מהותיים. ראו באור 25 לדוחות הכספיים.

4.5.8 <u>מידע בדבר שינוי חריג בעסקי החברה</u>

לא היה שינוי חריג בעסקיה של החברה בתקופה שלאחר מועד הדוחות הכספיים.

4.5.9 <u>ביטוח</u>

לחברה מספר סיכונים מהותיים בפעילותה, אותם היא מבטחת בפוליסות ביטוח שונות, בין היתר, ביטוח רכוש ומבנים, צד שלישי, חבות מעבידים ואחריות נושאי משרה. לדעת יועצי הביטוח של החברה, כיסוי הביטוח הקיים הינו נאות והולם את הסיכונים הקיימים בתחום הביטוח לאור סוג פעילות החברה.

4.5.10 <u>גורמי סיכון</u>

לגורמי סיכון המתייחסים לתחום פעילות החברה בייזום בניה למגורים בארץ ראו סעיף 4.1.12 לעיל.

לגורמי סיכון המתייחסים לתחום פעילות החברה בייזום בניה למגורים בחו"ל ראו סעיף 4.2.10 לעיל.

לגורמי סיכון המתייחסים לפעילות החברה בייזום והשכרת נדל"ן מניב ראו סעיף 4.3.8 לעיל.

<u>בנוסף לגורמי הסיכון המפורטים לעיל, לחברה גורמי סיכון המתייחסים לפעילות בכללותה:</u>

(א) <u>סיכוני ריבית</u> – עליה בשיעורי הריבית במשק עלולה להשפיע על הלוואות שניתנו לחברה. לפיכך, עליה בשיעורי הריבית עלולה לגרום לגידול בהוצאות המימון של החברה ולקיטון ברווחי החברה. השפעת הסיכון כאמור על עסקי החברה הינה גדולה.

(ב) <u>תלות בבעל השליטה</u> – לחברה קיימת תלות במר יגאל דמרי (בעל השליטה בחברה) בתחום הייזום של עסקאות ופרויקטים חדשים באופן ובמידה שאם הוא יפסיק את עבודתו בחברה עלולה להיות לכך השפעה משמעותית על פעילות החברה. הסיכון כאמור הינו ייחודי לחברה והשפעתו על עסקי החברה הינה גדולה.

י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ

דו"ח תקופתי לשנת 2018

חלק שני

דוח הדירקטוריון על מצב עסקי התאגיד

בס"ד

27 מרץ 2019

י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ
דו"ח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה ליום 31.12.2018

דירקטוריון חברת י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ מתכבד להגיש את דוח הדירקטוריון של החברה לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018, בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל- 1970.

חלק ראשון - הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד

1. פעילות החברה

נתוני מכירות

בשנים האחרונות ישנה מגמת ירידה בהיקפי המכירה, אשר להערכת החברה, נגרמה בעיקר מבלימת הביקוש המיוחסת לתכנית "מחיר למשתכן", אשר יצרה חוסר וודאות לגבי מחירי הדירות והסיטה את הביקוש של זכאים לדירות "יד שניה" אל עבר דירות תכנית "מחיר למשתכן". כתוצאה מכך, חלה ירידה בהיקפי המכירות לפלח משפרי הדיור. בנוסף, היקפי הביקוש בקרב פלח המשקיעים ירדו כתוצאה מרגולציה, אשר כיוונה לבלימת הביקוש, זאת באמצעות הכבדה בשיעורי המיסוי והעלאת הדרישה לשיעורי ההון העצמי בהלוואות משכנתא. לפרטים נוספים ראה סעיף 3 בפרק תיאור עסקי החברה, אשר דן בסביבה הכללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה.

להלן נתוני מכירות לשנת 2018 בהשוואה לשנת 2017:

	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
	2018	2017	2018	2017
מספר יח"ד בארץ	126	177	436	631
חלק החברה	124	173	423	616
היקף כספי באלפי ש"ח בארץ	180,047	261,748	651,211	869,113
חלק החברה	173,904	240,792	621,710	825,834
מספר יח"ד בחו"ל	5	5	18	15
היקף כספי באלפי ש"ח בחו"ל	1,093	1,007	3,904	2,966
סה"כ יח"ד בארץ ובחו"ל	131	182	454	646
סה"כ היקף כספי בארץ ובחו"ל	181,140	262,755	655,115	872,079
סה"כ היקף כספי בארץ ובחו"ל חלק החברה	174,997	241,799	625,614	828,801

השינוי בהיקף המכירות בשנת 2017 לעומת 2018 מיוחס בעיקר לשיווק דירות "מחיר מטרה" בפרויקט החברה בראש העין.

מתאריך 01.01.2019 עד ליום 24.03.19 מכרה החברה 87 יח"ד בארץ בתמורה כספית של כ- 128,526 אלפי ש"ח (מתוכן חלק החברה הינו 84 יח"ד והתמורה בגינו הינה כ- 123,900 אש"ח) ו- 1 יח"ד בחו"ל בתמורה כספית של 226 אלפי ש"ח.

נכון ליום 31.12.2018 לחברה 2,354 יח"ד בהקמה ב-12 פרויקטים ברחבי הארץ וכן 249 יח"ד בחו"ל, מתוכן נמכרו בארץ 948 יח"ד בתמורה כספית כוללת של כ-1,391,172 אלפי ש"ח ובחו"ל 33 יח"ד בתמורה כספית כוללת של כ- 6,870 אלפי ש"ח.

2. ניתוח המצב הכספי

להלן נתונים עיקריים מתוך סעיפי המאזן:

	ליום 31 בדצמבר	
	2018	2017
	מבוקר	
מזומנים ושווי מזומנים, פקדונות מוגבלים בשימוש ונכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד	177,736	116,852
לקוחות, חייבים ונכסי מסים שוטפים	372,051	79,840
בניינים בהקמה ומלאי דירות למכירה	1,119,602	1,618,636
נכסים לא שוטפים המוחזקים למכירה	70,996	155,399
מקרקעין ומקדמות ששולמו ע"ח מקרקעין	900,743	924,933
השקעות, הלוואות ויתרות חוב לזמן ארוך	20,412	23,604
רכוש קבוע, נטו	42,138	41,959
נדל"ן להשקעה	500,123	367,100
נכסי מסים נדחים	6,042	49,198
אשראי שוטף מתאגידים בנקאיים ואחרים	302,001	406,360
התחייבויות בגין נכסים המוחזקים למכירה	64,400	14,100
אגרות חוב	849,111	676,411
ספקים, זכאים ואחרים	272,597	256,628
התחייבות בגין חוזים עם לקוחות לזמן קצר וארוך	173,393	689,025
הלוואות מתאגידים בנקאיים לזמן ארוך	440,361	460,617
התחייבות למתן שירותי בנייה	35,451	35,364
זכויות שאינן מקנות שליטה	7,975	6,519
הון עצמי המיוחס לבעלי מניות החברה	1,097,253	832,497
סה"כ הון	1,105,228	839,016
סך מאזן	3,209,843	3,377,521

להלן נתונים מתוך סעיפי הדוח על המצב הכספי וההסברים להתפתחויות העיקריות שחלו (הנתונים הינם באלפי ש"ח):

סעיף	ליום 31 בדצמבר (אלפי ש"ח)		הסבר לשינויים העיקריים
	2018	2017	
לקוחות, חייבים ונכסי מסים שוטפים	372,051	79,840	עיקר הגידול נובע מהכרה של חייבים ונכס בגין חוזה כתוצאה מכניסה לתוקף של תקן חשבונאי IFRS15(*).
בניינים בהקמה ומלאי דירות למכירה	1,119,602	1,618,636	הקיטון נובע בעיקר מהכרה של עלות מלאי שנמכר לפי שיעורי ביצוע בדוח רווח והפסד כתוצאה מכניסה לתוקף של תקן חשבונאי IFRS15(*).
נכסים לא שוטפים המוחזקים למכירה	70,996	155,399	היתרה ליום 31.12.18 מיוחסת לנכס אשר נמכר לקופת חולים כללית באשדוד וטרם הוכר. הקיטון נובע בעיקר ממכירת נחלת בנימין בעלות של כ- 86 מיליון ש"ח בשנת 2018.
נדל"ן להשקעה	500,123	367,100	הגידול נובע בעיקר מרכישת 50% נוספים מהזכויות במרכז מסחרי כפר סבא ומהשקעות שבוצעו בפיתוח פרויקט מסחרי בבאר שבע.
התחייבויות בגין נכסים המוחזקים למכירה	64,400	14,100	היתרה ליום 31.12.18 נובעת מתקבולים בגין מכירת נכס לקופת חולים כללית באשדוד.

סעיף	ליום 31 בדצמבר (אלפי ש"ח)		הסבר לשינויים העיקריים
	2018	2017	
אגרות חוב	849,111	676,411	הגידול נובע בעיקרו מהנפקת אג"ח על דרך הרחבת סדרה ה וכן הנפקת סדרת אג"ח ח'. מנגד פרעה החברה פרעונות חלקיים של אגחים סדרות ד,ה ו-ו.
אשראי שוטף מתאגידים בנקאיים ואחרים	302,001	406,360	הקיטון נובע מפרעון אשראי בנקאי בעיקר מכספי הנפקת אג"ח.
הון עצמי המיוחס לבעלי מניות החברה	1,097,253	832,497	השינוי בהון העצמי נובע בעיקר מתוספת של 143 מיליון ש"ח כתוצאה מכניסה לתוקף של תקן חשבונאי IFRS15(*), רווח התקופה בסך של 151 מיליון ש"ח, גידול בגין הפרשים מתרגום דוחות כספיים בסך של 2.5 מיליון ש"ח וגידול בקרן הון אקטואריה בסך של 3 מיליון ש"ח. מנגד חולק דיבידנד בסך של 35 מיליון ש"ח.

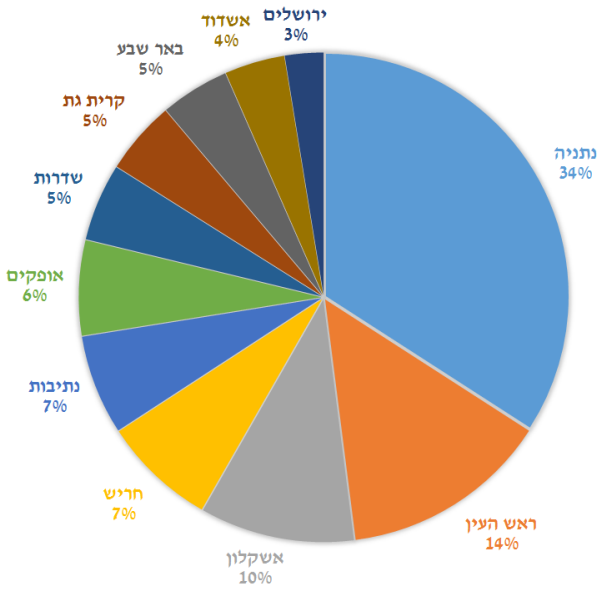
(*) לפרטים נוספים בדבר כניסה לתוקף של תקן IFRS15 , ראו באור 3 לדוחות הכספיים.

3. ניתוח תוצאות הפעילות

להלן נתונים עיקריים לגבי דוחות רווח והפסד של החברה באלפי ש"ח בפילוח רבעוני:

	רבעון I	רבעון II	רבעון III	רבעון IV	סה"כ 2018
הכנסות	207,827	235,774	328,066	256,300	1,027,967
עלות ההכנסות	149,134	171,892	225,250	168,790	715,066
רווח גולמי	58,693	63,882	102,816	87,510	312,901
רווח תפעולי	43,494	48,133	87,591	52,745	231,963
רווח נקי	28,433	28,269	60,189	35,619	152,510
רווח לתקופה מיוחס ל-					
בעלי מניות החברה האם	28,048	28,136	59,793	35,054	151,031
זכויות (חובות) המיעוט	385	133	396	565	1,479

להלן גרף הכנסות החברה ממכירת דירות לתקופה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018 בפילוח לפי ערים:



להלן נתונים עיקריים לגבי דוחות רווח והפסד של החברה באלפי ש"ח:

סעיף	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			הסברי החברה ליתרות ושינויים
	2018	2017	2016	
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
הכנסות ממכירות, עבודות והשכרת דירות ומבנים מסחריים	883,425	904,372	589,709	היקף הכנסות ממסירת דירות בתקופה המקבילה אשתקד משקף מסירה של כ-611 יח"ד בשנת 2017 ו- 398 יח"ד בשנת 2016. היקף ההכנסות במהלך שנת 2018 מושפע ממכירת דירות בפרויקטים בבניה ומקצב התקדמות הביצוע במהלך תקופת הדוח. השינוי נובע כתוצאה מכניסה לתוקף של תקן חשבונאי IFRS 15 (*).
הכנסות ממכירת קרקעות	144,542	-	17,100	בשנת 2018 עיקר ההכנסה ממכירת קרקעות נובעת ממכירת נכס במתחם נחלת בנימין. בשנת 2016 מכרה החברה את זכויותיה בקרקע ביקנעם.
שיעור רווח גולמי	30.4%	24.5%	19.8%	הרווח לתקופה משקף התקדמות בביצוע ומכירות של פרויקטים בהקמה לעומת הרווח אשתקד אשר משקף תמהיל של פרויקטים שנמסרו. הגידול בשיעור הרווח מיוחס בחלקו לרווח ממכירת מקרקעין בשנת 2018, הרווח ללא מכירת מקרקעין הינו בשיעור 29%.
הוצאות מכירה ושיווק	24,976	15,494	14,842	הוצאות מכירה ישירות הוצגו בעבר כחלק מעלות המכר וממועד כניסה לתוקף של תקן חשבונאי IFRS15 (*) הוצאות אלו מוצגות כחלק מהוצאות מכירה ושיווק.
הוצאות מימון	36,646	23,262	23,923	הגידול נובע מכניסה לתוקף של תקן חשבונאי IFRS 15(*), לפיו משך ההיוון על הפרויקטים קצר יותר, כך שסכום הוצאות המימון המוכרות בתקופה השוטפת ברווח והפסד גדל.

4. נזילות

4.1. תזרים המזומנים, נטו

סעיף	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			הסברי החברה ליתרות ושינויים
	2018	2017	2016	
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת	173,865	(13,648)	163,914	גידול בסך 77 מיליון ש"ח נובע מהתאמות לרווח וגידול בסך 119 מיליון ש"ח נובע משינויים בסעיפי רכוש והתחייבות.
תזרימי מזומנים מפעילות השקעה	(88,121)	(88,745)	(133,077)	ללא שינוי מהותי. בוצעו השקעות בפרויקט מסחרי בעיר באר שבע במהלך שנים 2018 ו-2017. במהלך שנת 2018 רכשה החברה 50% נוספים מהזכויות במרכז מסחרי כפר סבא. מנגד, התקבלה מקדמה מקופת חולים כללית בגין מכירת נכס באשדוד בסך של 64.4 מיליון ש"ח.
תזרימי מזומנים מפעילות מימון	13,905	71,183	(26,118)	הקיטון נובע בעיקר מהנפקת אג"ח בהיקף גדול יותר בשנת הדו"ח ביחס לאשתקד ומנגד פרעון אשראי בנקאי.

4.2. בהתאם להוראת תקנה 10(ב)(14) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל- 1970, אשר עניינה גילוי תזרים המזומנים החזוי למימון פירעון התחייבויות התאגיד במקרה של קיום סימני אזהרה לגבי התאגיד המדווח, נדרשת החברה לציין בדוחותיה התקופתיים האם מתקיימים לגביה סימני האזהרה המנויים בתקנה הנ"ל.

נכון ליום 31.12.2018 לא מתקיימים בחברה סימני אזהרה.

5. מקורות מימון

5.1. **אמצעיים הוניים**

ההון העצמי המיוחס לבעלי מניות החברה ליום 31.12.2018 הסתכם בסך של 1,097,253 אלפי ש"ח לעומת 832,497 אלפי ש"ח ליום 31.12.2017. להסברים על השינוי בהון העצמי ראה סעיף 2 לעיל.

5.2. **התחייבויות לזמן ארוך**

- יתרת הלוואות לא צמודות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים, ליום 31.12.2018 (בניכוי חלויות שוטפות) הסתכמה לסך של 440,361 אלפי ש"ח. הלוואות החברה מהבנקים בארץ הן בדרך כלל בתנאי פריים -0.4% 0.8% בממוצע.
- אגרות חוב סדרות ה, ו', ז', ח' עומדות לפירעון במועדים שונים. לפרטים נוספים בדבר יתרות ומועדי פירעון ראו באור 21 בדו"ח הכספי.

5.3. **התחייבויות לזמן קצר**

- יתרת הלוואות מתאגידים בנקאיים ונותני אשראי אחרים ליום 31.12.2018 (כולל חלויות שוטפות), מסתכמת בסך של 302,001 אלפי ש"ח. הלוואות החברה מהבנקים בארץ הן בדרך כלל בתנאי פריים + -0.4% 1.4% בממוצע.

מתוך הסך הנ"ל, סך של 10,876 אלפי ש"ח מקורו בהלוואות מבנקים ברומניה צמודות ליורו ונושאות ריבית בתנאי יורובור + 2.9% בממוצע.

- אגרות החברה סדרה ד' עומדת לפרעון סופי ביוני 2019. לפרטים נוספים בדבר יתרות ראו באור 21 בדו"ח הכספי.

6. דיבידנד

לפרטים בדבר דיבידנדים שחולקו בשנת הדו"ח, ראו באור 28 לדו"ח הכספי.

במועד אישור דו"חות אלו אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של 35 מיליון ש"ח.

חלק שני - היבטי ממשל תאגידי

7. תרומות

החברה רואה בתרומה לקהילה בישראל נדבך חשוב בפעילותה. מדיניות של מתן תרומות על ידי חברות עסקיות הפכה לנורמה בקרב חברות רבות בישראל ובעולם ועשויה להעלות את קרנן של החברות התורמות בעיני הציבור ובעלי המניות.
בפעילותה בתחום זה נותנת החברה עדיפות לתרומות בתחומי החינוך, הבריאות וסיוע לאוכלוסיות חלשות בישראל.

החל מחודש ינואר 2009 אימצה החברה, במסגרת פרויקט "אמץ לוחם", את יחידת "חרב מגן" אשר אמונה על הגנת שמיה של מדינת ישראל ועוסקת בפרויקט "החץ".
במסגרת אימוץ היחידה הוחלט להעמיק את ההיכרות בין החברה לבין היחידה ולשם כך נערכו ותיערכנה מספר פעילויות משותפות לעובדי החברה ולחיילי היחידה. עלות האימוץ הינה כ- 100,000 ש"ח לשנה.
בשנת 2018 העניקה החברה תרומות בסך של 968 אלפי ש"ח.
החברה לא מעניקה תרומות לצדדים קשורים.

8. דירקטורים בעלי מיומנות חשבונאית ופיננסית

החברה קבעה כי המספר המזערי הראוי של דירקטורים בעלי מיומנות פיננסית וחשבונאית, בהתחשב, בין השאר, בגודל החברה, סוג פעילותה ומורכבותה, יעמוד על 2 דירקטורים.
דירקטורים המכהנים בדירקטוריון החברה והינם בעלי מיומנות חשבונאית ופיננסית לאור השכלתם, ניסיונם ועיסוקיהם הם: גב' דינה סבן, רו"ח והדירקטורים החיצוניים בחברה: מר יצחק נחושתן ומר שמעון כהן, רו"ח.
לפרטים בדבר השכלתם ועיסוקיהם של דירקטורים אלו, ראו תקנה 26 לפרק הרביעי (פרטים נוספים) בדוח התקופתי של החברה.

9. מבקר הפנים של החברה

פרטי מבקר הפנים

שם המבקר הפנימי: רו"ח ועו"ד מצליח נדב פרטוק.
רו"ח פרטוק מכהן כמבקר פנימי בחברה החל מחודש ספטמבר 2004.
המבקר פנימי בחברה אינו בעל ענין בחברה, נושא משרה בחברה, קרוב של כל אחד מאלה, וכן רואה החשבון המבקר או מי מטעמו.
מבקר הפנים אינו ממלא בחברה תפקיד נוסף על הביקורת הפנימית. למיטב ידיעת החברה, אף אינו ממלא מחוץ לחברה תפקיד היוצר או העלול ליצור ניגוד עניינים עם תפקידו כמבקר פנימי בחברה.

אופן המינוי

מינויו של מבקר הפנים אושר ע"י ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה ביום 22 בספטמבר 2004, זאת לאחר בחינת מועמדים נוספים לתפקיד.
לאחר בחינת השכלתו, ניסיונו וכישוריו, נמצא רו"ח פרטוק מתאים לכהן כמבקר פנימי של החברה, בהתחשב בהיקף ומורכבות הפעילות בחברה.
רו"ח פרטוק שימש בעבר עד לשנת 1999, כרו"ח מבקר חיצוני לחברה. כיום אין לו קשרים עסקיים עם החברה העלולים ליצור ניגוד עניינים עם תפקידו כמבקר פנימי.
המבקר נותן שירות חיצוני לחברה ולחברות אחרות.
הצוות העוסק בביקורת: מבקר הפנים, מרכז ביקורת ועובד ביקורת נוסף, רו"ח בהשכלתו.

השכלה

- בוגר תואר בכלכלה עם התמחות בחשבונאות, אוניברסיטת תל אביב.
- בוגר קורס ביקורת פנימית בחברות ציבוריות של לשכת רואי החשבון.
- בוגר קורס גזברים ברשויות מקומיות וגופים ציבוריים.
- בעל תואר שני במשפטים אוניברסיטת בר אילן.
- רו"ח ועו"ד.

ניסיון מקצועי

ביצוע ביקורות פנים וכהונה כחשב מלווה בעיריות ומוסדות ממשלתיים.

ביצוע ביקורת פנימית במע"צ- מחלקת עבודות ציבוריות, ביקורת דרך החשבות ובכל המערך הכספי של מע"צ כולל ביקורת פרויקטים של עבודות תשתית, ביקורת תשלומים, ביקורת חריגים וכו'.
בעל משרד למתן שירותי ראיית חשבון וביקורת פנים.

<u>הממונה על מבקר הפנים</u>- הממונה הארגוני על המבקר הינו יו"ר הדירקטוריון.

<u>תכנית העבודה</u>
בהצעת תכנית הביקורת של המבקר נקבעת רשימת נושאים בחברה לביקורת פנים. על פי החלטת החברה והצעת המבקר ובהתאם לאישור ועדת הביקורת, נבחרים נושאים לביקורת. כמו כן הוחלט כי ביקורת נושאים נוספים תבוצע על פי דרישת ועדת הביקורת.
השיקולים העומדים בבחירת הנושאים הם:

1. מהותיות הנושא בהיקפו הכספי ומרכזיותו בחברה.
2. רגישות וחשיפה לתביעות כלפי החברה.

<u>בתכנית העבודה של מבקר הפנים בשנת 2018 הוקצו 300 שעות לעריכת ביקורות עומק בנושאים דלקמן:</u>
שותפויות עם חברות נוספות

<u>כמו כן, הוקצו 255 שעות לעריכת ביקורות שוטפות בנושאים שונים, בין היתר כדלקמן:</u>
אתרי בניה, בטיחות באתרים, ISOX, קופה קטנה, רכש, שכר, ליווי בנקאי – בדיקת עמידה בהוראות חוק המכר, התקשרויות קבלנים, הסכמי העסקה, ביטוחים, מחלקת בדק בית, מחשוב אתרים וכיו"ב.

תכנית העבודה היא סבירה וגובשה ביחד עם המבקר ע"פ רגישות הנושאים. לדעת הנהלת החברה ולדעת ועדת הביקורת תכנית הביקורת תואמת את צרכי החברה.

<u>ביקורת של חברות מוחזקות</u>
החברות הבנות של החברה אינן פועלות בהיקפים משמעותיים, על כן לא נקבעה תכנית עבודה מראש לביקורת פנים בחברות אלו, למעט לפי הצורך.

<u>עריכת הביקורת</u>
המבקר הפנימי עורך את הביקורת בהתאם להוראות חוק הביקורת הפנימית, חוק החברות וכן לפי תקנים מקצועיים המפורסמים ע"י המועצה המקצועית של לשכת המבקרים הפנימיים.
לדעת הדירקטוריון, המבקר הפנימי עומד בדרישות שנקבעו בתקנים המקצועיים, זאת בשים לב למקצועיותו של המבקר, כישוריו, ניסיונו, היכרותו עם החברה והאופן בו הוא עורך מגיש ומציג את ממצאי הביקורת הנערכים על ידו.

<u>היקף המשרה</u>
היקף המשרה בשנת 2018 כלל 555 שעות, זאת לשם ביצוע תכנית העבודה וכן הביקורות השוטפות בנושאים שנקבעו מראש.

לדעת ועדת הביקורת והדירקטוריון, היקף השעות המתוקצבות הינו סביר ביחס לנושאים שהוטלו על המבקר לבקר.
עם זאת, ועדת הביקורת תחליט האם יש צורך בתוספת שעות לביקורות השוטפות, זאת בהתאם לממצאים.
תכנית הביקורת השנתית אינה מכילה מגבלות על סטייה מהאמור בה.

<u>גישה למידע</u>
למבקר ניתנת גישה חופשית וישירה לכל מידע שבבעלות החברה, לכל המסמכים בכלל מחלקות החברה, לרבות לנתונים כספיים בהתאם להוראת סעיף 9 לחוק הביקורת הפנימית.

תגמול

שכרו של המבקר בתקופת הדו"ח הסתכם בסך של כ- 142 אלפי ש"ח.

לדעת דירקטוריון החברה, התגמול הינו סביר ואין בו כדי להשפיע על שיקול דעתו של המבקר הפנימי בבואו לערוך את הביקורת הפנימית של החברה.

דו"חות המבקר

במהלך שנת 2018 הגיש המבקר דו"חות ביקורת שוטפת בתחומים דלקמן: אתרי בניה, ממשק אתרי הבניה ומחלקת רכש, מערך הבטיחות בחברה, מערכות מידע באתרים, קופה קטנה, תשלומים, חשבונות בנק, מחלקת השיווק. הדוחות הוגשו בתאריכים 30.01.2018 ו- 05.08.2018. הדיון בדוחות אלה התנהל בישיבות ועדת הביקורת מיום 08.3.2018, 08.10.2018 בהתאמה.

במהלך שנת הדו"ח נדון גם דוח ביקורת עומק בנושא מחלקת התחדשות עירונית בחברה. הדו"ח הוגש בחודש 27.04.2018 והדיון בו התנהלת בישיבת ועדת הביקורת מיום 06.05.2018.

הערכת הדירקטוריון את פעילות מבקר הפנים

להערכת ועדת הביקורת והדירקטוריון של החברה, היקף משרתו של מבקר הפנים, תכנית עבודתו, רצף פעילותו והיקפה הינם סבירים ויש בהם כדי לעמוד ביעדי הביקורת הפנימית בחברה.

10. שכר טרחת רואה החשבון המבקר

10.1. רואה החשבון המבקר של החברה ושל החברות המוחזקות ע"י החברה בחו"ל הינו משרד בריטמן, אלמגור, זוהר, רואי חשבון.

10.2. שכר טרחה ששולם לרואה החשבון המבקר בשנים 2017 ו- 2018 בגין שירותי ביקורת, שירותים הקשורים לביקורת, שניתנו לחברה ולחברות הבנות שלה הינו כדלקמן:

ביקורת ושירותים הקשורים לביקורת	2018		2017	
	שכ"ט (אלפי ש"ח)	מספר שעות	שכ"ט (אלפי ש"ח)	מספר שעות
בריטמן, אלמגור, זהר	498	3,670	470	3,915

10.3. ביום 15.04.2018 אישרה האסיפה הכללית של החברה את חידוש כהונתו של משרד בריטמן, אלמגור זהר ושות' כמשרד רואה החשבון המבקר של החברה והסמיכה את דירקטוריון החברה לקבוע את שכרו.

10.4. שכר הטרחה של רואי החשבון המבקרים נקבע במשא ומתן בין הנהלת החברה לבין רואי החשבון המבקרים ומאושר ע"י הדירקטוריון. ועדת הביקורת בחברה סבורה כי שכר הטרחה של רואי החשבון הינו סביר ומקובל בשים לב לאופייה של החברה והיקפי פעילותה.

חלק שלישי - הוראות גילוי בקשר לדיווח הפיננסי של החברה

11. אומדנים חשבונאים קריטיים

בעריכת הדוחות הכספיים נדרשת הנהלת החברה להשתמש באומדנים והערכות המשפיעים על ערכי הנכסים וההתחייבויות. לפרטים בדבר האומדנים החשבונאים הקריטיים, המשמשים בהכנת הדוחות הכספיים ראו באור 4 לדוחות הכספיים של החברה.

12. אירועים לאחר תום תקופת הדיווח

ראו באור 44 בדוחות הכספיים של החברה.

חלק רביעי - גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב של החברה

13. <u>תעודות התחייבות של החברה שבמחזור</u>

שם הסדרה	אגרות חוב (סדרה ד')	אגרות חוב (סדרה ה')	אגרות חוב (סדרה ו')	אגרות חוב (סדרה ז')	אגרות חוב (סדרה ח')
סדרה מהותית	לא	כן	כן	כן	כן
מס' נייר ערך	1129667	1134261	1136936	1141191	1153725
מועד הנפקה	29.08.2013- הנפקה ראשונה 13.11.2013- הרחבת סדרה 26.03.2014- הרחבת סדרה	27.01.2015- הנפקה ראשונה 09.01.2018- הרחבת סדרה	26.11.2015 - הנפקה ראשונה 28.06.2016- הרחבת סדרה	02.07.2017- הנפקה ראשונה 06.09.2017- הרחבת סדרה	16 באוגוסט 2018
ערך נקוב במועד ההנפקה (באלפי ש"ח)	130,625 -29.08.2013 39,650 - 13.11.2013 40,000 -26.03.2014 סה"כ - 210,275	163,274 -27.01.2015 180,970 -09.01.2018 סה"כ- 344,244	105,528 -26.11.2015 120,000 -28.06.2016 סה"כ- 225,528	178,745 -02.07.2017 45,000 -06.09.2017 סה"כ- 223,745	171,825
יתרת ע.נ. שבמחזור ליום 31.12.2018 (באלפי ש"ח)	49,066	223,955	180,422	223,745	171,825
יתרת ע.נ. שבמחזור לתאריך הדו"ח (באלפי ש"ח)	49,066	223,955	180,422	223,745	171,825
יתרת ע.נ. משוערך לפי תנאי הצמדה ליום 31.12.2018 (באלפי ש"ח)	49,066	223,955	180,422	223,745	171,825
סכום הריבית שנצברה ליום 31.12.2018 (באלפי ש"ח)	0	0	0	0	0
שווי הוגן ליום 31.12.2018 (באלפי ש"ח)	49,826	228,120	184,771	216,630	170,571

שם הסדרה	אגרות חוב (סדרה ד')	אגרות חוב (סדרה ה')	אגרות חוב (סדרה ו')	אגרות חוב (סדרה ז')	אגרות חוב (סדרה ח')
השווי הבורסאי ליום 31.12.2018 (באלפי ש"ח)	49,826	228,120	184,771	216,630	170,571
סוג הריבית ושיעורה	ריבית שנתית קבועה בשיעור 5.45%	ריבית שנתית קבועה בשיעור 3.50%	ריבית שנתית קבועה בשיעור 3.45%	ריבית שנתית קבועה בשיעור 3.05%	ריבית שנתית קבועה בשיעור 4.17%
התחייבות לתשלום נוסף ומנגנון קביעתו	כל תשלום על חשבון קרן ו/או ריבית אשר ישולם באיחור העולה על 14 ימי עסקים מהמועד הקבוע לתשלומו וזאת מסיבה התלויה בחברה, יישא ריבית פיגורים החל מהמועד הקבוע לתשלומו ועד למועד תשלומו בפועל. לעניין זה: "**ריבית פיגורים**" פירושה הריבית השנתית שנושאות אגרות החוב (סדרה ד'), בתוספת ריבית בשיעור שנתי של 3%. - ככל שדירוג אגרות החוב ירד במהלך תקופת ריבית כלשהי בשתי דרגות או יותר (להלן: "**הדירוג המופחת**") מדירוג של A2 (להלן: "**דירוג הבסיס**"), יועלה שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב מעל 5.45% (להלן: "**ריבית הבסיס**"), וזאת בגין התקופה שתתחיל במועד פרסום הדירוג	כל תשלום על חשבון קרן ו/או ריבית אשר ישולם באיחור העולה על 14 ימי עסקים מהמועד הקבוע לתשלומו וזאת מסיבה התלויה בחברה, יישא ריבית פיגורים החל מהמועד הקבוע לתשלומו ועד למועד תשלומו בפועל. לעניין זה: "**ריבית פיגורים**" פירושה הריבית השנתית שנושאות אגרות החוב (סדרה ה), בתוספת ריבית בשיעור שנתי של 3.5%. - ככל שדירוג אגרות החוב ירד במהלך תקופת ריבית כלשהי, בשתי דרגות או יותר (להלן: "**הדירוג המופחת**") מדירוג של A2 (להלן: "**דירוג הבסיס**"), יועלה שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב מעל 3.5% (להלן: "**ריבית הבסיס**"), וזאת בגין התקופה שתתחיל	כל תשלום על חשבון קרן ו/או ריבית אשר ישולם באיחור העולה על 14 ימי עסקים מהמועד הקבוע לתשלומו על פי תנאי אגרות החוב (סדרה ו') וזאת מסיבה התלויה בחברה, יישא ריבית פיגורים החל מהמועד הקבוע לתשלומו ועד למועד תשלומו בפועל. לעניין זה: "**ריבית פיגורים**" פירושה הריבית השנתית שנושאות אגרות החוב (סדרה ו'), בתוספת ריבית בשיעור שנתי של 3.5%. -ככל שדירוג אגרות החוב (סדרה ו') על-ידי ירד במהלך תקופת ריבית כלשהי, בשתי דרגות או יותר (להלן: "**הדירוג המופחת**") מדירוג של A2, יועלה שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (להלן: "**שיעור תוספת הריבית**") מעל 3.45%	כל תשלום על חשבון קרן ו/או ריבית אשר ישולם באיחור העולה על 14 ימי עסקים מהמועד הקבוע לתשלומו על פי תנאי אגרות החוב (סדרה ז') וזאת מסיבה התלויה בחברה, יישא ריבית פיגורים החל מהמועד הקבוע לתשלומו ועד למועד תשלומו בפועל. לעניין זה: "**ריבית פיגורים**" פירושה הריבית השנתית שנושאות אגרות החוב (סדרה ז'), בתוספת ריבית בשיעור שנתי של 3%. -ככל שדירוג אגרות החוב ירד במהלך תקופת ריבית כלשהי, בדרגה אחת או יותר (להלן: "**הדירוג המופחת**") מדירוג של A2, יועלה שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (להלן: "**שיעור תוספת הריבית**"), מעל 3.05% (להלן: "**ריבית הבסיס**"), וזאת בגין	כל תשלום על חשבון קרן ו/או ריבית אשר ישולם באיחור העולה על 7 ימי עסקים מהמועד הקבוע לתשלומו על פי תנאי אגרות וזאת מסיבה התלויה בחברה, יישא ריבית פיגורים החל מהמועד הקבוע לתשלומו ועד למועד תשלומו בפועל. לעניין זה: "**ריבית פיגורים**" פירושה הריבית השנתית שנושאות אגרות החוב (סדרה ח'), בתוספת ריבית בשיעור שנתי של 3%. -ככל שדירוג אגרות החוב ירד במהלך תקופת ריבית כלשהי, בדרגה אחת או יותר (להלן: "**הדירוג המופחת**") מדירוג של A1, יועלה שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (להלן: "**שיעור תוספת הריבית**"), מעל 4.17% (להלן: "**ריבית הבסיס**"), וזאת בגין התקופה שתתחיל במועד פרסום הדירוג המופחת ועד להעלאת הדירוג או עד לפירעון מלא של יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב,

שם הסדרה	אגרות חוב (סדרה ד')	אגרות חוב (סדרה ה')	אגרות חוב (סדרה ו')	אגרות חוב (סדרה ז')	אגרות חוב (סדרה ח')
	המופחת ועד להעלאת הדירוג או עד לפירעון מלא של יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה ד'), לפי המוקדם, כדלקמן: (א) במקרה והדירוג שייקבע יהיה נמוך בשתי דרגות מדירוג הבסיס (קרי Baa1) – יעלה שיעור הריבית השנתית ב-0.25%; (ב) במקרה והדירוג שייקבע יהיה נמוך בשלוש דרגות מדירוג הבסיס (קרי Baa2)- יעלה שיעור הריבית השנתית בשיעור נוסף של 0.25%, כך שיהיה שווה לריבית הבסיס בתוספת 0.50%; (ג) במקרה והדירוג שייקבע יהיה נמוך בארבע דרגות מדירוג הבסיס (קרי Baa3) יעלה שיעור הריבית השנתית בשיעור נוסף של 0.25% כך שיהיה שווה לריבית הבסיס בתוספת 0.75%. (ד) במקרה והדירוג שייקבע יהיה נמוך בחמש דרגות או יותר מדירוג הבסיס (קרי Ba1 ומטה) יעלה שיעור הריבית השנתית בשיעור נוסף של 0.25% כך שיהיה שווה לריבית הבסיס בתוספת 1%, אלא אם תחליט אסיפת מחזיקי	במועד פרסום הדירוג המופחת ועד להעלאת הדירוג או עד לפירעון מלא של יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה ה'), לפי המוקדם, כדלקמן: (א) במקרה והדירוג שייקבע יהיה נמוך בשתי דרגות מדירוג הבסיס (קרי Baa1) - יעלה שיעור הריבית השנתית ב- 0.5%; (ב) במקרה והדירוג שייקבע יהיה נמוך בשלוש דרגות מדירוג הבסיס (קרי Baa2) – יעלה שיעור הריבית השנתית בשיעור נוסף של 0.25%, כך שיהיה שווה לריבית הבסיס בתוספת 0.75%; (ג) במקרה והדירוג שייקבע יהיה נמוך בארבע דרגות מדירוג הבסיס (קרי Baa3) יעלה שיעור הריבית השנתית בשיעור נוסף של 0.25% כך שיהיה שווה לריבית הבסיס בתוספת 1%; (ד) במקרה והדירוג שייקבע יהיה נמוך בחמש דרגות או יותר מדירוג הבסיס (קרי Ba1 ומטה) יעלה שיעור הריבית השנתית בשיעור נוסף של 0.25% כך שיהיה שווה לריבית הבסיס בתוספת 1.25%, אלא אם	(להלן: "**ריבית הבסיס**"), וזאת בגין התקופה שתתחיל במועד פרסום הדירוג המופחת ועד להעלאת הדירוג או עד לפירעון מלא של יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה ו'), לפי המוקדם, כדלקמן: (א) במקרה והדירוג שייקבע יהיה נמוך בדרגה אחת מדירוג הבסיס (קרי A3) – לא יחול שינוי בשיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב; (ב) במקרה והדירוג שייקבע יהיה נמוך בשתי דרגות מדירוג הבסיס (קרי Baa1) – יעלה שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב בשיעור של 0.5%, כך שיהיה שווה לריבית הבסיס בתוספת 0.5%; (ג) במקרה והדירוג שייקבע יהיה נמוך בשלוש דרגות מדירוג הבסיס (קרי Baa2) – יעלה שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב בשיעור נוסף של 0.25%, כך שיהיה שווה לריבית הבסיס בתוספת 0.75%; (ד) במקרה והדירוג	התקופה שתתחיל במועד פרסום הדירוג המופחת ועד להעלאת הדירוג או עד לפירעון מלא של יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב, לפי המוקדם, כדלקמן: (א) במקרה והדירוג שייקבע יהיה נמוך בדרגה אחת מדירוג הבסיס (קרי A3) – יעלה שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב בשיעור של 0.25%, כך שיהיה שווה לשיעור הריבית כפי שהיה באותה עת בתוספת 0.25%; (ב) במקרה והדירוג שייקבע יהיה נמוך בשתי דרגות מדירוג הבסיס (קרי Baa1) – יעלה שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב בשיעור נוסף של 0.25%, כך שיהיה שווה לשיעור הריבית כפי שהיה באותה עת בתוספת 0.5%; (ג) במקרה והדירוג שייקבע יהיה נמוך בשלוש דרגות מדירוג הבסיס (קרי Baa2) – יעלה שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב בשיעור נוסף	לפי המוקדם, כדלקמן: (א) במקרה והדירוג שייקבע יהיה נמוך בדרגה אחת מדירוג הבסיס (קרי A2) – יעלה שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב בשיעור של 0.125%, כך שיהיה שווה לשיעור הריבית כפי שהיה באותה עת בתוספת 0.125%; (ב) במקרה והדירוג שייקבע יהיה נמוך בשתי דרגות מדירוג הבסיס (קרי A3) – יעלה שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב בשיעור נוסף של 0.125%, כך שיהיה שווה לשיעור הריבית כפי שהיה באותה עת בתוספת 0.25%; (ג) במקרה והדירוג שייקבע יהיה נמוך בשלוש דרגות מדירוג הבסיס (קרי Baa1) – יעלה שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב בשיעור נוסף של 0.25%, כך שיהיה שווה לשיעור הריבית כפי שהייתה באותה עת בתוספת 0.50%; (ד) במקרה והדירוג שייקבע יהיה נמוך בארבע דרגות או יותר מדירוג הבסיס (קרי Baa2), יעלה שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב

שם הסדרה	אגרות חוב (סדרה ד')	אגרות חוב (סדרה ה')	אגרות חוב (סדרה ו')	אגרות חוב (סדרה ז')	אגרות חוב (סדרה ח')
	אגרות החוב (סדרה ד') על העמדת אגרות החוב (סדרה ד') לפירעון מיידי.	תחליט אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ה) על העמדת אגרות החוב (סדרה ה') לפירעון מיידי. - ככל שאגרות החוב (סדרה ה') תפסקנה להיות מדורגות על ידי חברת דירוג כלשהי מסיבות התלויות בחברה לפני פירעונן הסופי, לתקופה רצופה העולה על 60 ימים, תיחשב הפסקת הדירוג כהורדת דירוג של אגרות החוב (סדרה ה') לדירוג הנמוך בארבע דרגות מדירוג הבסיס (קרי Baa3). ככל ואגרות החוב (סדרה ה') לא דורגו מחדש בטרם חלפו 60 ימים כאמור לעיל, החברה תראה במועד הפסקת הדירוג כמועד תחילת הדירוג המופחת לעניין תשלום ריבית. - ככל שתחרוג החברה מאחת מאמות המידה הפיננסיות וזאת על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים, יעלה שיעור הריבית השנתית, בשיעור של 0.25% בגין חריגה מכל אמת מידה פיננסית, מעל שיעור הריבית כפי שהיה באותה עת, טרם השינוי, וזאת בגין התקופה	שייקבע יהיה נמוך בארבע דרגות מדירוג הבסיס (קרי Baa3) יעלה שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב בשיעור נוסף של 0.25% כך שיהיה שווה לריבית הבסיס בתוספת 1%; (ה) במקרה והדירוג שייקבע יהיה נמוך בחמש דרגות או יותר מדירוג הבסיס (קרי Ba1 ומטה) יעלה שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב בשיעור נוסף של 0.25% כך שיהיה שווה לריבית הבסיס בתוספת 1.25%, אלא אם תחליט אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') בהחלטה שתתקבל באסיפת מחזיקים על העמדת אגרות החוב (סדרה ו') לפירעון מיידי. בכל מקרה לא תוגדל ריבית הבסיס ביותר מ-1.25% כתוצאה מירידת דירוג לעומת דירוג הבסיס. - ככל שתחרוג החברה מאחת מאמות המידה הפיננסיות וזאת על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים, יעלה שיעור הריבית השנתית ב-0.25% בגין חריגה מכל אמת	של 0.25%, כך שיהיה שווה לשיעור הריבית כפי שהייתה באותה עת בתוספת 0.75%; (ד) במקרה והדירוג שייקבע יהיה נמוך בארבע דרגות או יותר מדירוג הבסיס (קרי Baa3 ומטה), יעלה שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב בשיעור נוסף של 0.25% כך שיהיה שווה לשיעור הריבית כפי שהייתה באותה עת בתוספת 1%. עוד מובהר, כי בכל מקרה ועל אף האמור לעיל לא תוגדל ריבית הבסיס ביותר מ-1% כתוצאה מירידת דירוג לעומת דירוג הבסיס וזאת בכפוף לשינוי בשיעור הריבית בשל אי עמידה באמות מידה פיננסיות כמפורט להלן. הועלה שיעור הריבית בגין חריגה מאמות מידה פיננסיות כאמור להלן, אזי עליית שיעור הריבית הן בגין ירידת הדירוג והן בגין חריגה מאמות המידה הפיננסיות ביחד לא תעלה בכל מקרה על 1.25%. - ככל שתחרוג החברה מאחת מאמות המידה הפיננסיות וזאת על פי דוחותיה	בשיעור נוסף של 0.25% כך שיהיה שווה לשיעור הריבית כפי שהייתה באותה עת בתוספת 0.75%; (ה) במקרה והדירוג שייקבע יהיה נמוך בחמש דרגות או יותר מדירוג הבסיס (קרי Baa3 ומטה) – יעלה שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב בשיעור נוסף של 0.25%, כך שיהיה שווה לריבית הבסיס בתוספת 1%. עוד מובהר, כי בכל מקרה ועל אף האמור לעיל לא תוגדל ריבית הבסיס ביותר מ-1% כתוצאה מירידת דירוג לעומת דירוג הבסיס וזאת בכפוף לשינוי בשיעור הריבית בשל אי עמידה באמות מידה פיננסיות כמפורט להלן. הועלה שיעור הריבית בגין חריגה מאמות מידה פיננסיות כאמור להלן, אזי עליית שיעור הריבית הן בגין ירידת הדירוג והן בגין חריגה מאמות המידה הפיננסיות ביחד לא תעלה בכל מקרה על 1.25%. - ככל שתחרוג החברה מאחת מאמות המידה הפיננסיות וזאת על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים, יעלה שיעור הריבית השנתית ב-0.25% לשנה. העלאת שיעור הריבית תעשה רק פעם אחת, בגין חריגה מאמת מידה

שם הסדרה	אגרות חוב (סדרה ד')	אגרות חוב (סדרה ה')	אגרות חוב (סדרה ו')	אגרות חוב (סדרה ז')	אגרות חוב (סדרה ח')
		שתתחיל ממועד החריגה ועד לפירעון מלא של יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב או עד למועד פרסום דוחות כספיים של החברה לפיהם החברה עומדת באמת המידה הפיננסית בגינה בוצעה העלאת הריבית, לפי המוקדם. שיעור הריבית הנוסף לא יעלה בכל מקרה על 0.75%, במצטבר.	מידה פיננסית מעל שיעור הריבית כפי שהיה באותה עת, וזאת בגין התקופה שתתחיל ממועד החריגה ועד לפירעון מלא של יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב או עד למועד פרסום דוחות כספיים של החברה לפיהם החברה עומדת באמת המידה הפיננסית בגינה בוצעה העלאת הריבית, לפי המוקדם. יובהר כי עליית שיעור הריבית בגין חריגה מאמות המידה הפיננסיות כאמור תוגבל באופן שתוספת הריבית השנתית לא תעלה בכל מקרה על 0.5%, במצטבר.	הכספיים המאוחדים, יעלה שיעור הריבית השנתית ב- 0.25% לשנה. העלאת שיעור הריבית תעשה רק פעם אחת, בגין חריגה מאמת מידה פיננסית, ככל שתהא חריגה כאמור, ושיעור הריבית לא יועלה פעם נוספת במקרה שהחריגה באותה אמת מידה פיננסית תימשך. יובהר, כי עליית שיעור הריבית בגין חריגה מאמות המידה הפיננסיות כאמור תוגבל באופן שתוספת הריבית השנתית לא תעלה בכל מקרה על 0.5%, במצטבר. יודגש, כי במקרה שבו בגין ירידה בדירוג אגרות החוב הועלה שיעור הריבית השנתית כאמור לעיל, אזי בכל מקרה שיעור הריבית הנוסף מכוח אותו סעיף ביחד עם שיעור הריבית הנוסף בגין חריגה מאמות מידה פיננסיות, לא יעלה על 1.25%.	פיננסית, ככל שתהא חריגה כאמור, ושיעור הריבית לא יועלה פעם נוספת במקרה שהחריגה באותה אמת מידה פיננסית תימשך. יובהר, כי עליית שיעור הריבית בגין חריגה מאמות המידה הפיננסיות כאמור תוגבל באופן שתוספת הריבית השנתית לא תעלה בכל מקרה על 0.5%, במצטבר.
מועדי תשלומי הקרן	5 תשלומים שנתיים בלתי שווים אשר ישולמו ביום 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2015 עד 2019 (כולל) כדלקמן: 2 תשלומים ראשונים בשיעור של 15%,	5 תשלומים שנתיים בלתי שווים, אשר ישולמו ב- 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2017 – 2021 (ועד בכלל), כדלקמן: תשלום ראשון, בשיעור של 20% מהערך	5 תשלומים שווים שנתיים (קרי: כל תשלום בשיעור של 20% מהערך הנקוב של הקרן) אשר ישולמו ביום 31 בדצמבר של כל אחת	6 תשלומים שנתיים לא שווים אשר ישולמו ביום 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2020 עד 2025 (כולל), קרי: שני תשלומים בשיעור של 15% כ"א אשר ישולמו ביום	4 תשלומים שנתיים לא שווים אשר ישולמו ביום 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2022 עד 2025 (כולל), קרי: תשלום ראשון בשיעור של 20% כ"א אשר ישולם ביום

שם הסדרה	אגרות חוב (סדרה ד')	אגרות חוב (סדרה ה')	אגרות חוב (סדרה ו')	אגרות חוב (סדרה ז')	אגרות חוב (סדרה ח')
	כל אחד, מהערך הנקוב של הקרן, ישולמו ביום 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2015 עד 2016 (כולל) ; שני התשלומים הבאים בשיעור של 23.333%, כל אחד, מהערך הנקוב של הקרן, ישולמו ביום 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2017 עד 2018 (כולל) ; והתשלום האחרון בשיעור של 23.334% מהערך הנקוב של הקרן ישולם ביום 30.6.2019.	הנקוב של הקרן, ישולם ביום 30 ביוני 2017, שלושה תשלומים הבאים, בשיעור של 22.5%, כל אחד, מהערך הנקוב של הקרן, ישולמו ביום 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2018 עד 2020 (כולל), ותשלום אחרון, בשיעור של 12.5% מהערך הנקוב של הקרן, ישולם ביום 30.6.2021.	מהשנים 2018 עד 2022 (כולל).	30 ביוני של כל אחת מהשנים 2020 עד 2021 (כולל), שלושה תשלומים בשיעור של 20% כ"א אשר ישולמו ביום 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2022 עד 2024 (כולל), ותשלום אחרון בשיעור של 10% אשר ישולם ביום 30 ביוני 2025.	30 ביוני 2022, שני תשלומים בשיעור של 25% כ"א אשר ישולמו ביום 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2023 ו-2024, ותשלום אחרון בשיעור של 30% אשר ישולם ביום 30 ביוני 2025.
מועדי תשלומי הריבית	תשלומים חצי-שנתיים ביום 31 בדצמבר בשנת 2013, בימים 30 ביוני ו- 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2014 עד 2018 (כולל) וכן ביום 30 ביוני בשנת 2019.	תשלומים חצי-שנתיים בימים 30 ביוני ו- 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2015 עד יוני 2021 (כולל). התשלום הראשון יבוצע ביום 30 ביוני 2015 והאחרון יבוצע ביום 30 ביוני 2021.	תשלומים חצי-שנתיים בימים 30 ביוני ו- 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2016 עד 2022 (כולל). התשלום הראשון של הריבית יבוצע ביום 30 ביוני 2016 והתשלום האחרון יבוצע ביום 31 בדצמבר 2022.	תשלומים חצי-שנתיים בימים 30 ביוני ו- 31 בדצמבר, החל מיום 31 בדצמבר 2017 ועד לתשלום האחרון שיבוצע ביום 30 ביוני 2025, בעד תקופת הריבית שהסתיימה ביום האחרון שלפני מועד התשלום.	תשלומים חצי-שנתיים בימים 30 ביוני ו- 31 בדצמבר, החל מיום 31 בדצמבר 2018 ועד לתשלום האחרון שיבוצע ביום 30 ביוני 2025, בעד תקופת הריבית שהסתיימה ביום האחרון שלפני מועד התשלום.
בסיס ההצמדה ותנאיה	אין	אין	אין	אין	אין
אגרות חוב ניתנות להמרה	לא	לא	לא	לא	לא
זכות החברה לפדיון מוקדם או המרה כפויה	כן- החברה רשאית להעמיד את אגרות החוב, לפי שיקול דעתה הבלעדי, לפדיון	כן- החברה רשאית להעמיד את אגרות החוב, לפי שיקול דעתה הבלעדי, לפדיון	כן- החברה רשאית להעמיד את אגרות החוב, לפי שיקול דעתה הבלעדי, לפדיון	כן- החברה רשאית להעמיד את אגרות החוב, לפי שיקול דעתה הבלעדי, לפדיון	כן- החברה רשאית להעמיד את אגרות החוב, לפי שיקול דעתה הבלעדי, לפדיון

שם הסדרה	אגרות חוב (סדרה ד')	אגרות חוב (סדרה ה')	אגרות חוב (סדרה ו')	אגרות חוב (סדרה ז')	אגרות חוב (סדרה ח')
	מוקדם, החל ממועד רישומן למסחר בבורסה.	מוקדם, החל ממועד רישומן למסחר בבורסה.	מוקדם, החל ממועד רישומן למסחר בבורסה.	מוקדם, החל ממועד רישומן למסחר בבורסה.	מוקדם, החל ממועד רישומן למסחר בבורסה.
ערבות שניתנה בגין האג"ח	אין	אין	אין	אין	אין
פרטים בדבר הנאמן	משמרת חברה לשירותי נאמנות בע"מ, מדרך מנחם בגין 48, תל אביב. טלפון: 03-6380104 פקס: 03-6374344 איש קשר: רמי סבטי, רו"ח כתובת דוא"ל: RamiS@mtrust.co.il	משמרת חברה לשירותי נאמנות בע"מ, מדרך מנחם בגין 48, תל אביב. טלפון: 03-6380104 פקס: 03-6374344 איש קשר: רמי סבטי, רו"ח כתובת דוא"ל: RamiS@mtrust.co.il	הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ מרחוב הירקון 113, תל אביב. טלפון: 03-5274867; פקס: 03-5271736. איש קשר: מר דן אבנון, עו"ד; כתובת דוא"ל: avnon@hermetic.co.il.	הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ מרחוב הירקון 113, תל אביב. טלפון: 03-5274867; פקס: 03-5271736. איש קשר: מר דן אבנון, עו"ד; כתובת דוא"ל: avnon@hermetic.co.il.	שטראוס לזר חברה לנאמנות (1992) בע"מ מרחוב יגאל אלון 94, תל אביב. טלפון: 03-6237777; פקס: 03-5613824. איש קשר: אורי לזר, עו"ד ורו"ח; כתובת דוא"ל: slcpa@slcpa.co.il.
שם החברה המדרגת	מידרוג בע"מ	מידרוג בע"מ	מידרוג בע"מ	מידרוג בע"מ	מידרוג בע"מ
דירוג נוכחי	A1.il יציב -25.06.2018	A1.il יציב -25.06.2018	A1.il יציב -25.06.2018	A1.il יציב -25.06.2018	-
דירוג ביום ההנפקה	A2 יציב -28.8.2013	A2 יציב (אישור דירוג) -25.1.2015	A2 יציב -29.7.2015	A2.il חיובי -08.06.2017	A1.il יציב
דירוגים נוספים שניתנו	A2 יציב -13.08.2013 A2 יציב -17.7.2014 A2 יציב -29.07.2015 A2.il יציב -23.6.2016 A2.il חיובי -24.11.2016 A2.il חיובי -08.06.2017 A2.il חיובי -29.11.2017 A2.il חיובי -02.01.2018	A2 יציב -17.7.2014 A2 יציב -29.07.2015 A2.il יציב -23.6.2016 A2.il חיובי -08.06.2017 A2.il חיובי -29.11.2017 A2.il חיובי -02.01.2018	A2.il יציב -23.6.2016 A2.il חיובי -08.06.2017 A2.il חיובי -29.11.2017 A2.il חיובי -02.01.2018	A2.il חיובי -29.11.2017 A2.il חיובי -02.01.2018	-

שם הסדרה	אגרות חוב (סדרה ד')	אגרות חוב (סדרה ה')	אגרות חוב (סדרה ו')	אגרות חוב (סדרה ז')	אגרות חוב (סדרה ח')
עמידה בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות	כן	כן	כן	כן	כן
התקיימות תנאים המקימים עילה להעמדת הסדרה לפירעון מיידי/מימוש בטוחות	לא	לא	לא	לא	לא
הודעת נאמן כי החברה אינה עומדת בתנאים ובהתחייבויות או שהתקיימה עילה לפירעון מיידי/מימוש בטוחות	לא	לא	לא	לא	לא
דרישת הנאמן לבצע פעולות שונות ובכלל זה לכינוס מחזיקי אג"ח	28/7/2015 אסיפת בעלי אג"ח אשררה את כהונת הנאמן עד לפירעונן המלא והסופי של אגרות החוב	19/7/2017 אסיפת בעלי אג"ח אשררה את כהונת הנאמן עד לפירעונן המלא והסופי של אגרות החוב	20/08/2017 אסיפת בעלי אג"ח אשררה את כהונת הנאמן עד לפירעונן המלא והסופי של אגרות החוב	לא	לא
שינוי או הצעה לשינוי תנאי אגרות החוב	לא	לא	לא	לא	לא
נכסים משועבדים	אין	אין	אין	אין	אין
הגבלה שחלה על החברה בקשר עם יצירת שעבודים נוספים על נכסיה או בקשר לסמכותה להנפיק אגרות חוב נוספות	כל עוד אגרות החוב במחזור, החברה מתחייבת לא ליצור שעבוד שוטף על כלל נכסיה לטובת צד שלישי כלשהו, אלא אם: (א) ללא צורך בקבלת הסכמת מחזיקי אגרות החוב או הנאמן, החברה תיצור, במקביל ליצירת השעבוד השוטף שעבוד שוטף באותה דרגה	כל עוד אגרות החוב במחזור, החברה מתחייבת לא ליצור שעבוד שוטף על כלל נכסיה לטובת צד שלישי כלשהו, אלא אם: (א) ללא צורך בקבלת הסכמת מחזיקי אגרות החוב או הנאמן, החברה תיצור, במקביל ליצירת השעבוד השוטף לטובת צד שלישי כלשהו	כל עוד אגרות החוב במחזור, החברה מתחייבת לא ליצור שעבוד שוטף על כלל נכסיה לטובת צד שלישי כלשהו, אלא אם: (א) ללא צורך בקבלת הסכמת מחזיקי אגרות החוב או הנאמן, החברה תיצור, במקביל ליצירת השעבוד השוטף לטובת צד שלישי כלשהו	כל עוד אגרות החוב במחזור, החברה מתחייבת לא ליצור שעבוד שוטף על כלל נכסיה לטובת צד שלישי כלשהו, אלא אם: (א) ללא צורך בקבלת הסכמת מחזיקי אגרות החוב או הנאמן, החברה תיצור, במקביל ליצירת השעבוד השוטף לטובת צד שלישי כלשהו	כל עוד אגרות החוב במחזור, החברה מתחייבת לא ליצור שעבוד שוטף על כלל נכסיה לטובת צד שלישי כלשהו, אלא אם: (א) ללא צורך בקבלת הסכמת מחזיקי אגרות החוב או הנאמן, החברה תיצור, במקביל ליצירת השעבוד השוטף לטובת צד שלישי כלשהו וזאת בכפוף להודעה לנאמן

שם הסדרה	אגרות חוב (סדרה ד')	אגרות חוב (סדרה ה')	אגרות חוב (סדרה ו')	אגרות חוב (סדרה ז')	אגרות חוב (סדרה ח')
	פרי פאסו על פי יחס החובות לטובת מחזיקי אגרות החוב; או (ב) החברה תקבל מראש את הסכמת מחזיקי אגרות החוב ליצור את השעבוד לטובת צד ג'. - תנאים מצטברים להנפקת אגרות חוב (סדרה ד') נוספות: 1) ההנפקה הנוספת לא תביא לירידה בדירוג של אגרות החוב כפי שיהיה ערב ההנפקה הנוספת. 2) היחס בין חוב נטו ל-CAP נטו (הגדרה להלן) לא יעלה על 80% כתוצאה מההנפקה הנוספת.	וזאת בכפוף להודעה לנאמן בכתב 3 ימי עסקים קודם יצירת השעבוד, שעבוד שוטף באותה דרגה פרי פאסו על פי יחס החובות לטובת מחזיקי אגרות החוב; או (ב) החברה תקבל מראש את הסכמת מחזיקי אגרות החוב ליצור את השעבוד לטובת הצד השלישי. תנאים מצטברים להנפקת אגרות חוב (סדרה ה) נוספות: 1) ההנפקה הנוספת לא תביא לירידה בדירוג של אגרות החוב (סדרה ה) כפי שיהיה ערב ההנפקה הנוספת. 2) היחס בין חוב נטו ל-CAP נטו (כהגדרתו להלן) לא יעלה על 78% כתוצאה מההנפקה הנוספת.	וזאת בכפוף להודעה לנאמן בכתב 3 ימי עסקים קודם יצירת השעבוד, שעבוד שוטף באותה דרגה פרי פאסו על פי יחס החובות לטובת מחזיקי אגרות החוב; או (ב) החברה תקבל מראש את הסכמת מחזיקי אגרות החוב ליצור את השעבוד לטובת הצד השלישי. תנאים מצטברים להנפקת אגרות חוב (סדרה ו') נוספות: 1) ההנפקה הנוספת לא תביא לירידה בדירוג של אגרות החוב (סדרה ו') כפי שיהיה ערב ההנפקה הנוספת. 2) היחס בין חוב נטו ל- CAP נטו (כהגדרתו להלן) לא יעלה על 78% כתוצאה מההנפקה הנוספת.	וזאת בכפוף להודעה לנאמן בכתב 3 ימי עסקים קודם יצירת השעבוד, שעבוד שוטף באותה דרגה פרי פאסו על פי יחס החובות לטובת מחזיקי אגרות החוב; או (ב) החברה תקבל מראש את הסכמת מחזיקי אגרות החוב ליצור את השעבוד לטובת הצד השלישי. תנאים מצטברים להנפקת אגרות חוב (סדרה ז) נוספות: 1) ההנפקה הנוספת לא תביא לירידה בדירוג של אגרות החוב כפי שיהיה ערב ההנפקה הנוספת. 2) היחס בין חוב נטו ל- CAP נטו (כהגדרתו להלן) לא יעלה על 75% כתוצאה מההנפקה הנוספת.	בכתב 3 ימי עסקים קודם יצירת השעבוד, שעבוד שוטף באותה דרגה פרי פאסו על פי יחס החובות לטובת מחזיקי אגרות החוב; או (ב) החברה תקבל מראש את הסכמת מחזיקי אגרות החוב ליצור את השעבוד לטובת הצד השלישי. תנאים מצטברים להנפקת אגרות חוב (סדרה ח) נוספות: 1) ההנפקה הנוספת לא תביא לירידה בדירוג של אגרות החוב כפי שיהיה ערב ההנפקה הנוספת. 2) היחס בין חוב נטו ל- CAP נטו לא יעלה על 75% והיחס בין ההון העצמי לסך מאזן מאוחד לא יפחת מ-20% כתוצאה מההנפקה הנוספת.
מנגנון פירעון מיידי בגין הפרה צולבת	אם סדרה אחרת של אגרות חוב שרשומה למסחר בבורסה הועמדה לפירעון מיידי, או חוב מהותי אחר של החברה כלפי תאגיד פיננסי (למעט חוב שהינו ללא זכות חזרה לחברה (non recourse), שהערך ההתחייבותי שלו עולה על 20% סך המהווה מהתחייבויות החברה	אם סדרה אחרת של אגרות חוב שרשומה למסחר בבורסה תועמד לפירעון מיידי, שלא ביוזמת החברה <u>או</u> יועמד לפירעון מיידי, שלא ביוזמת החברה, חוב מהותי אחר של החברה כלפי תאגיד פיננסי (למעט חוב שהינו ללא זכות חזרה לחברה (non recourse), שהערך ההתחייבותי שלו	אם סדרה אחרת של אגרות חוב שרשומה למסחר בבורסה תועמד לפירעון מיידי, שלא ביוזמת החברה <u>או</u> יועמד לפירעון מיידי, שלא ביוזמת החברה, חוב מהותי אחר של החברה כלפי תאגיד פיננסי (למעט חוב שהינו ללא זכות חזרה לחברה (non recourse), שהערך ההתחייבותי שלו במועד	אם תועמד לפירעון מיידי, שלא ביוזמת החברה, סדרת אגרות חוב אחרת שהנפיקה החברה, אשר רשומה למסחר בבורסה (להלן בסעיף זה: "**הסדרה האחרת**") <u>או</u> יועמד לפירעון מיידי, שלא ביוזמת החברה, חוב אחר ו/או חובות אחרים של החברה ו/או חברות מאוחדות כלפי תאגיד/ים פיננסי/ים (למעט	אם תועמד לפירעון מיידי, שלא ביוזמת החברה, סדרת אגרות חוב אחרת שהנפיקה החברה, אשר רשומה למסחר בבורסה (להלן בסעיף זה: "**הסדרה האחרת**") <u>או</u> יועמד לפירעון מיידי, שלא ביוזמת החברה, חוב אחר ו/או חובות אחרים של החברה ו/או חברות מאוחדות כלפי תאגיד/ים פיננסי/ים (למעט חוב שהינו ללא זכות חזרה

שם הסדרה	אגרות חוב (סדרה ד')	אגרות חוב (סדרה ה')	אגרות חוב (סדרה ו')	אגרות חוב (סדרה ז')	אגרות חוב (סדרה ח')
	(במאוחד) על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים שפורסמו סמוך לאותו מועד.	במועד ההעמדה לפירעון מיידי עולה על סך המהווה 15% מהתחייבויות החברה (במאוחד) על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים שפורסמו סמוך לאותו מועד, והדרישה לפירעון מיידי בגין החוב האחר לא הוסרה ו/או החברה לא פרעה את החוב האחר תוך 45 ימים מהמועד בו הועמדו לפירעון מיידי. במקרה של העמדה לפירעון מיידי של הסדרה האחרת תחול העילה שבסעיף זה מיידית מבלי שלחברה תינתן תקופת ריפוי של 45 ימים לפירעון החוב.	ההעמדה לפירעון מיידי עולה על סך המהווה 15% מהתחייבויות החברה (במאוחד) על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים שפורסמו סמוך לאותו מועד, והדרישה לפירעון מיידי בגין החוב האחר לא הוסרה ו/או החברה לא פרעה את החוב האחר תוך 45 ימים מהמועד בו הועמדו לפירעון מיידי. במקרה של העמדה לפירעון מיידי של הסדרה האחרת תחול העילה שבסעיף זה מיידית מבלי שלחברה תינתן תקופת ריפוי של 45 ימים לפירעון החוב.	חוב שהינו ללא זכות חזרה לחברה (non recourse) (להלן: "**החוב האחר**"), (ובלבד שאם מדובר בחובות מצטברים– הרי שהם הועמדו לפירעון מיידי בד בבד או סמוך האחד לשני), ואשר הערך ההתחייבותי שלו או שלהם במצטבר בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה האחרונים שפורסמו בסמוך לפני מועד ההעמדה לפירעון מיידי עולה על סך המהווה 15% מהתחייבויות החברה (במאוחד) על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים שפורסמו סמוך לאותו מועד, והדרישה לפירעון מיידי בגין החוב האחר לא הוסרה ו/או החברה לא פרעה את החוב האחר תוך 30 ימים מהמועד בו הועמדו לפירעון מיידי. למען הסר ספק יובהר במקרה של העמדה לפירעון מיידי של הסדרה האחרת תחול העילה שבסעיף זה מיידית מבלי שלחברה תינתן תקופה של 30 ימים לפירעון החוב כאמור לעיל כפי שניתן לגבי החוב האחר.	לחברה (non recourse) (להלן: "**החוב האחר**"), (ובלבד שאם מדובר בחובות מצטברים– הרי שהם הועמדו לפירעון מיידי בד בבד או סמוך האחד לשני), ואשר הערך ההתחייבותי שלו או שלהם במצטבר בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה האחרונים שפורסמו בסמוך לפני מועד ההעמדה לפירעון מיידי עולה על סך המהווה 12% מהתחייבויות החברה (במאוחד) על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים שפורסמו סמוך לאותו מועד, והדרישה לפירעון מיידי בגין החוב האחר לא הוסרה ו/או החברה לא פרעה את החוב האחר תוך 30 ימים מהמועד בו הועמדו לפירעון מיידי. למען הסר ספק יובהר במקרה של העמדה לפירעון מיידי של הסדרה האחרת תחול העילה שבסעיף זה מיידית מבלי שלחברה תינתן תקופה של 30 ימים לפירעון החוב כאמור לעיל כפי שניתן לגבי החוב האחר.

שם הסדרה	אגרות חוב (סדרה ד')	אגרות חוב (סדרה ה')	אגרות חוב (סדרה ו')	אגרות חוב (סדרה ז')	אגרות חוב (סדרה ח')

ביום 25.06.2018 פרסמה החברה דוח דירוג לאגרות החוב של החברה שניתן על ידי מידרוג בע"מ, על פיו הועלה דירוג האג"חים של החברה ל- A1.il עם אופק דירוג יציב עבור סדרות אגרות החוב ד', ה, ו', ז'. לפירוט נוסף בדבר שיקולי הדירוג, ראו דוח מיידי של החברה מיום 25.06.2018 (מס' אסמכתא 2018-01-055704), אשר המידע המפורט בו מובא בזאת על דרך ההפניה.

ביום 30.07.2018 פרסמה החברה דוח דירוג שניתן על ידי מידרוג בע"מ, על פיו דורגה סדרת אג"ח חדשה (סדרה ח) גם היא בדירוג A1.il עם אופק דירג יציב. לפירוט נוסף ראו דוח מיידי של החברה מיום 30.07.2018 (מס' אסמכתא 2018-01-070782), אשר המידע המפורט בו מובא בזאת על דרך ההפניה.

כמו כן, ביום 08.08.2018 פרסמה החברה דוח דירוג לניירות ערך מסחריים שניתן על ידי מידרוג בע"מ, על פיו ניתן אישור דירוג P-1.il לניירות ערך מסחריים שהנפיקה החברה בסך של 70 מיליון ש"ח. לפירוט נוסף ראו דו"ח מיידי של החברה מיום 08.08.2018 (מספר אסמכתא 2018-01-074772), אשר המידע המפורט בו מובא בזאת על דרך ההפניה.

בהתאם לעמדה משפטית של רשות ניירות ערך מס׳ 15-104 בענין **אירוע אשראי בר דיווח**, להלן פרטים נוספים אודות אגרות החוב (סדרות ה, ו, ז, ח):

שם הסדרה	אגרות חוב (סדרה ה)	אגרות חוב (סדרה ו)	אגרות חוב (סדרה ז)	אגרות חוב (סדרה ח)
פירוט אמת מידה פיננסית	**הון עצמי מתואם מינימאלי** - ההון העצמי המתואם של החברה לא יפחת מ- 380 מיליון ש״ח במשך תקופה של שני רבעונים רצופים. לעניין זה ״**הון עצמי מתואם**״ ההון העצמי כולל זכויות מיעוט, כפי שמופיע בדוחות הכספיים המאוחדים השנתיים או הרבעונים האחרונים שפורסמו על ידי החברה קודם למועד הבדיקה (כהגדרתו להלן), בתוספת הלוואות בעלים הנחותות לזכויות מחזיקי אגרות החוב (סדרה ה) ובנטרול השפעות הנובעות משערוך נדל״ן להשקעה שטרם מומש.	**הון עצמי מתואם מינימאלי** - ההון העצמי המתואם של החברה לא יפחת מ- 420 מיליון ש״ח במשך תקופה של שני רבעונים רצופים. לעניין זה ״**הון עצמי מתואם**״ ההון העצמי כולל זכויות מיעוט, כפי שמופיע בדוחות הכספיים המאוחדים השנתיים או הרבעונים האחרונים שפורסמו על ידי החברה קודם למועד הבדיקה (כהגדרתו להלן), בתוספת הלוואות בעלים הנחותות לזכויות מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו׳) ובנטרול השפעות הנובעות משערוך נדל״ן להשקעה שטרם מומש.	**הון עצמי מתואם מינימאלי** - ההון העצמי המתואם של החברה לא יפחת מ- 480 מיליון ש״ח במשך תקופה של שני רבעונים רצופים. לעניין זה ״**הון עצמי מתואם**״ ההון העצמי כולל זכויות מיעוט, כפי שמופיע בדוחות הכספיים המאוחדים השנתיים או הרבעונים האחרונים שפורסמו על ידי החברה קודם למועד הבדיקה (כהגדרתו להלן), בתוספת הלוואות בעלים הנחותות לזכויות מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז׳) ובנטרול השפעות הנובעות משערוך נדל״ן להשקעה שטרם מומש.	**הון עצמי מינימאלי** - ההון העצמי של החברה לא יפחת מ- 580 מיליון ש״ח במשך תקופה של שני רבעונים רצופים. לעניין זה ״**הון עצמי**״ ההון העצמי כולל זכויות מיעוט, כפי שמופיע בדוחות הכספיים המאוחדים השנתיים או הרבעונים האחרונים שפורסמו על ידי החברה קודם למועד הבדיקה (כהגדרתו להלן), בתוספת הלוואות בעלים הנחותות לזכויות מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח׳) ובנטרול השפעות הנובעות משערוך נדל״ן להשקעה שטרם מומש. ״**הלוואות בעלים**״ – הלוואות של החברה אשר על פי תנאיהן תהיינה נדחות לזכויות מחזיקי אגרות החוב באופן שבמקרה של העמדה לפירעון מיידי של אגרות החוב או במקרה של פירוק, הן תיפרענה רק לאחר פירעונן המלא של אגרות החוב. יצוין כי ניתן לפרוע הלוואות בעלים כאמור באופן שוטף, ובלבד שלאחר הפירעון האמור החברה תעמוד באמות המידה הפיננסיות המפורטות בשטר.
	יחס חוב נטו ל-CAP נטו - היחס בין החוב נטו לבין סך ההון והחוב נטו (CAP) לא יעלה על 78% במשך תקופה של שני רבעונים רצופים.	**יחס חוב נטו ל-CAP נטו** - היחס בין החוב נטו לבין סך ההון והחוב נטו (CAP) לא יעלה על 78% במשך תקופה של שני רבעונים רצופים.	**יחס חוב נטו ל-CAP נטו** - היחס בין החוב נטו לבין סך ההון והחוב נטו (CAP) לא יעלה על 75% במשך תקופה של שני רבעונים רצופים.	**יחס חוב נטו ל-CAP נטו** - היחס בין החוב נטו לבין CAP נטו לא יעלה על 75% במשך תקופה של שני רבעונים רצופים.

שם הסדרה	אגרות חוב (סדרה ה)	אגרות חוב (סדרה ו)	אגרות חוב (סדרה ז)	אגרות חוב (סדרה ח)
	לענין זה: "**החוב נטו**" – סך ההתחייבויות המפורטות להלן של החברה הכלולות במאזן החברה שבדוחות הכספיים המאוחדים השנתיים או הרבעונים האחרונים שפורסמו על ידי החברה קודם למועד הבדיקה של החברה: (1) הלוואות מבנקים ומוסדות פיננסיים אחרים; (2) אגרות החוב שהנפיקה או שתנפיק החברה; וכן (3) כל הלוואה אחרת; הכל בניכוי יתרות נזילות (מזומנים ושווי מזומנים, לרבות פקדונות לזמן קצר וניירות ערך סחירים כפי שיופיעו במאזן החברה). "הון עצמי מתואם"- כהגדרתו לעיל. "**CAP נטו**"- סך ההון והחוב נטו (CAP)- החוב נטו בצירוף ההון העצמי המתואם.	לענין זה: "**החוב נטו**" – סך ההתחייבויות המפורטות להלן של החברה הכלולות במאזן החברה שבדוחות הכספיים המאוחדים השנתיים או הרבעונים האחרונים שפורסמו על ידי החברה קודם למועד הבדיקה של החברה: (1) הלוואות מבנקים ומוסדות פיננסיים אחרים; (2) אגרות החוב שהנפיקה או שתנפיק החברה; וכן (3) כל הלוואה אחרת; הכל בניכוי יתרות נזילות (מזומנים ושווי מזומנים, לרבות פקדונות לזמן קצר וניירות ערך סחירים כפי שיופיעו במאזן החברה). "הון עצמי מתואם"- כהגדרתו לעיל. "**CAP נטו**"- סך ההון והחוב נטו (CAP)- החוב נטו בצירוף ההון העצמי המתואם.	לענין זה: "**החוב נטו**" – סך ההתחייבויות המפורטות להלן של החברה הכלולות במאזן החברה שבדוחות הכספיים המאוחדים השנתיים או הרבעונים האחרונים שפורסמו על ידי החברה קודם למועד הבדיקה של החברה: (1) הלוואות מבנקים ומוסדות פיננסיים אחרים; (2) אג"ח שהנפיקה או שתנפיק החברה; וכן (3) כל הלוואה אחרת; הכל בניכוי יתרות נזילות (מזומנים ושווי מזומנים, לרבות פקדונות לזמן קצר (אך למעט פקדונות מוגבלים בשימוש כפי שהם מוגדרים בדוחות הכספיים) ונכסים פיננסיים נזילים, לרבות ני"ע סחירים כפי שיופיעו במאזן החברה). "הון עצמי מתואם"- כהגדרתו לעיל. "**CAP נטו**"- סך ההון והחוב נטו (CAP)- החוב נטו בצירוף ההון העצמי המתואם.	לעניין זה: "**החוב נטו**"- סך ההתחייבויות המפורטות להלן של החברה הכלולות במאזן החברה שבדוחות הכספיים המאוחדים השנתיים או הרבעונים האחרונים שפורסמו על ידי החברה קודם למועד הבדיקה של החברה: (1) הלוואות מבנקים ומוסדות פיננסיים אחרים; (2) אגרות החוב שהנפיקה או שתנפיק החברה; וכן (3) כל הלוואה אחרת; הכל בניכוי יתרות נזילות (מזומנים ושווי מזומנים, לרבות פקדונות לזמן קצר (אך למעט פקדונות מוגבלים בשימוש כפי שהם מוגדרים בדוחות הכספיים) ונכסים פיננסיים נזילים, לרבות ניירות ערך סחירים כפי שיופיעו במאזן החברה). "**סך ההון והחוב נטו (CAP)**" - החוב נטו בצירוף ההון העצמי המתואם.
	יחס הון עצמי למאזן מאוחד- היחס בין הון עצמי מתואם לסך מאזן מאוחד לא יפחת מ-15% במשך תקופה של שני רבעונים רצופים. לענין זה: "**מאזן מאוחד**" – מאזן החברה ע"פ דוחותיה הכספיים	**יחס הון עצמי למאזן מאוחד-** היחס בין הון עצמי מתואם לסך מאזן מאוחד לא יפחת מ-15% במשך תקופה של שני רבעונים רצופים. לענין זה: "**מאזן מאוחד**" – מאזן החברה ע"פ דוחותיה הכספיים	**יחס הון עצמי למאזן מאוחד-** היחס בין הון עצמי מתואם לסך מאזן מאוחד לא יפחת מ-20% במשך תקופה של שני רבעונים רצופים. לענין זה: "**מאזן מאוחד**" – מאזן החברה ע"פ דוחותיה הכספיים	**יחס הון עצמי למאזן מאוחד-** היחס בין הון עצמי לסך מאזן מאוחד לא יפחת מ-20% במשך תקופה של שני רבעונים רצופים. לעניין זה: "**מאזן מאוחד**" – מאזן של החברה על פי דוחותיה הכספיים השנתיים או הרבעוניים האחרונים שפורסמו על-ידי

שם הסדרה	אגרות חוב (סדרה ה)	אגרות חוב (סדרה ו)	אגרות חוב (סדרה ז)	אגרות חוב (סדרה ח)
	השנתיים או הרבעוניים האחרונים שפורסמו על-ידי החברה קודם למועד הבדיקה של החברה בניכוי מקדמות מלקוחות ובנטרול השפעות הנובעות משערוך נדל"ן להשקעה שטרם מומש.	השנתיים או הרבעוניים האחרונים שפורסמו על-ידי החברה קודם למועד הבדיקה של החברה בניכוי מקדמות מלקוחות ובנטרול השפעות הנובעות משערוך נדל"ן להשקעה שטרם מומש.	השנתיים או הרבעוניים האחרונים שפורסמו על-ידי החברה קודם למועד הבדיקה של החברה בניכוי מקדמות מלקוחות ובנטרול השפעות הנובעות משערוך נדל"ן להשקעה שטרם מומש.	החברה קודם למועד הבדיקה של החברה בניכוי מקדמות מלקוחות ובנטרול השפעות הנובעות משערוך נדל"ן להשקעה שטרם מומש.
מועד הבדיקה לפי ההסכם	עמידת החברה באמות המידה הפיננסיות המפורטות לעיל נבחנת על פי הדוחות כספיים המאוחדים של החברה, הרבעוניים ו/או השנתיים, לפי העניין, כפי שיפורסמו על ידי החברה ומיד עם פרסומם (לעיל: "**מועד הבדיקה**"). החברה תציין בביאורים בכל דוח תקופתי או רבעוני את דבר עמידתה או אי עמידתה בהתניות הפיננסיות הנ"ל.	עמידת החברה באמות המידה הפיננסיות המפורטות לעיל נבחנת על פי הדוחות כספיים המאוחדים של החברה, הרבעוניים ו/או השנתיים, לפי העניין, כפי שיפורסמו על ידי החברה ומיד עם פרסומם (לעיל: "**מועד הבדיקה**"). החברה תציין בביאורים בכל דוח תקופתי או רבעוני את דבר עמידתה או אי עמידתה בהתניות הפיננסיות הנ"ל.	עמידת החברה באמות המידה הפיננסיות המפורטות לעיל תיבחן על פי הדוחות כספיים המאוחדים של החברה, הרבעוניים ו/או השנתיים, לפי העניין, כפי שיפורסמו על ידי החברה ומיד עם פרסומם (לעיל: "**מועד הבדיקה**"). החברה תציין בביאורים בכל דוח תקופתי או רבעוני את דבר עמידתה או אי עמידתה בהתניות הפיננסיות הנ"ל.	עמידת החברה באמות המידה הפיננסיות המפורטות לעיל תיבחן על פי הדוחות כספיים המאוחדים של החברה, הרבעוניים ו/או השנתיים, לפי העניין, כפי שיפורסמו על ידי החברה ומיד עם פרסומם (להלן: "**מועד הבדיקה**"). החברה תציין בביאורים בכל דוח כספי שנתי או רבעוני את דבר עמידתה או אי עמידתה בהתניות הפיננסיות הנ"ל, בצירוף שיעור/סכום אמות המידה הפיננסיות, לפי הענין. עמידת החברה באמות המידה הפיננסיות תחושב לפי התקינה החשבונאית שחלה על החברה מעת לעת. במקרה של שינוי רגולטורי בכללי החשבונאות החלים על החברה ו/או במקרה של שינוי במדיניות החשבונאית של החברה ו/או אימוץ תקנים חשבונאיים חדשים על-ידי החברה בקשר עם אופן עריכת הדוחות הכספיים על ידי החברה ("**התקינה החשבונאית החדשה**"), לעומת התקינה החשבונאית שלפיה נערכו הדוחות הכספיים ערב תחילת התקינה

שם הסדרה	אגרות חוב (סדרה ה)	אגרות חוב (סדרה ו)	אגרות חוב (סדרה ז)	אגרות חוב (סדרה ח)
				החשבונאית החדשה, אשר יש בה כדי לגרום להשפעה שאינה זניחה על אמות המידה הפיננסיות, תבחן החברה במועד הבדיקה את אמות המידה הפיננסיות בהתאם לתקינה החשבונאית החלה ערב התקינה החשבונאית החדשה, ועמידתה באמות המידה הפיננסיות לפי שטר הנאמנות תיבחן על פי החישוב האמור. "**השפעה שאינה זניחה**" משמעותה שינוי שהשפעתו במועד החלת התקינה החשבונאית החדשה הינה של 5% לפחות ביחס החוב נטו ל- CAP נטו ו/או ביחס ההון עצמי למאזן מאוחד, או שינוי של 10% לפחות בהון עצמי מינימלי. בחינת החברה האם השפעת התקינה החשבונאית החדשה הינה השפעה זניחה או לאו וכן חישוב אמות המידה הפיננסיות שיחולו בהתאם לתקינה החשבונאית הקודמת שחלה, תיערך על בסיס תחשיב פנימי שתערוך החברה.
עמידה בתנאי אמות המידה (תוצאות חישוב/בדיקה) נכון ליום 31.12.2018	כן. הון עצמי– 1,105,228 אלפי ש"ח יחס חוב נטו ל-CAP נטו – 56.7% יחס הון עצמי למאזן מאוחד- 36.4%	כן. הון עצמי– 1,105,228 אלפי ש"ח יחס חוב נטו ל-CAP נטו – 56.7% יחס הון עצמי למאזן מאוחד- 36.4%	כן. הון עצמי– 1,105,228 אלפי ש"ח יחס חוב נטו ל-CAP נטו – 56.7% יחס הון עצמי למאזן מאוחד- 36.4%	כן. הון עצמי– 1,105,228 אלפי ש"ח יחס חוב נטו ל-CAP נטו – 56.7% יחס הון עצמי למאזן מאוחד- 36.4%

שם הסדרה	אגרות חוב (סדרה ה)	אגרות חוב (סדרה ו)	אגרות חוב (סדרה ז)	אגרות חוב (סדרה ח)
עמידה בתנאי אמות המידה (תוצאות חישוב/בדיקה) סמוך למועד פרסום הדוחות[44]	כן. הון עצמי–1,070,228 אלפי ש"ח יחס חוב נטו ל-CAP נטו – 57.4% יחס הון עצמי למאזן מאוחד- 35.2%	כן. הון עצמי–1,070,228 אלפי ש"ח יחס חוב נטו ל-CAP נטו – 57.4% יחס הון עצמי למאזן מאוחד- 35.2%	כן. הון עצמי–1,070,228 אלפי ש"ח יחס חוב נטו ל-CAP נטו – 57.4% יחס הון עצמי למאזן מאוחד- 35.2%	כן. הון עצמי–1,070,228 אלפי ש"ח יחס חוב נטו ל-CAP נטו – 57.4% יחס הון עצמי למאזן מאוחד- 35.2%
מגבלות נוספות החלות על החברה בקשר עם אגרות החוב	מגבלה על חלוקת דיבידנד - החברה התחייבה כלפי מחזיקי אגרות החוב, כי לא תהיה רשאית לבצע חלוקה/חלוקות (כהגדרת המונח בחוק החברות) לבעלי מניותיה, אם ההון העצמי של החברה (לא כולל זכויות מיעוט בתוספת הלוואות בעלים הנחותות לזכויות מחזיקי אגרות החוב (סדרה ה), בנטרול השפעות הנובעות משערוך נדל"ן להשקעה שטרם מומש) כפי שמוצג בדוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים שפורסמו על ידי החברה, בניכוי הדיבידנד שיחולק, יפחת מ- 420 מיליון ש"ח. נכון ליום 31.12.2018 ובסמוך למועד הדוח, עמדה החברה במגבלה זו.	מגבלה על חלוקת דיבידנד - החברה התחייבה כלפי מחזיקי אגרות החוב, כי לא תהיה רשאית לבצע חלוקה/חלוקות (כהגדרת המונח בחוק החברות) לבעלי מניותיה, אם ההון העצמי של החברה (לא כולל זכויות מיעוט בתוספת הלוואות בעלים הנחותות לזכויות מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו), בנטרול השפעות הנובעות משערוך נדל"ן להשקעה שטרם מומש) כפי שמוצג בדוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים שפורסמו על ידי החברה, בניכוי הדיבידנד שיחולק, יפחת מ- 460 מיליון ש"ח. נכון ליום 31.12.2018 ובסמוך למועד הדוח, עמדה החברה במגבלה זו.	מגבלה על חלוקת דיבידנד החברה התחייבה כלפי מחזיקי אגרות החוב, כי לא תהיה רשאית לבצע חלוקה (כהגדרת המונח בחוק החברות) לבעלי מניותיה, אם ההון העצמי של החברה (כולל זכויות מיעוט, בתוספת הלוואות בעלים הנחותות לזכויות מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז') ובנטרול השפעות הנובעות משערוך נדל"ן להשקעה שטרם מומש) כפי שמוצג בדוחותיה הכספיים המבוקרים או הסקורים המאוחדים האחרונים שפורסמו על ידי החברה (טרם הודעת החלוקה), בניכוי הדיבידנד שיחולק, יפחת מ-520 מיליון ש"ח. נכון ליום 31.12.2018 ובסמוך למועד הדו"ח, עמדה החברה במגבלה זו.	מגבלה על חלוקת דיבידנד החברה התחייבה כלפי מחזיקי אגרות החוב, כי החברה לא תהיה רשאית לבצע חלוקה/חלוקות (כהגדרת המונח בחוק החברות) לבעלי מניותיה, אם ההון העצמי של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) כפי שמוצג בדוחותיה הכספיים המבוקרים או הסקורים המאוחדים האחרונים שפורסמו על ידי החברה (טרם ההודעה על החלוקה), בניכוי הדיבידנד שיחולק, יפחת מ-620 מיליון ש"ח. נכון ליום 31.12.2018 ובסמוך למועד הדו"ח, עמדה החברה במגבלה זו.

[44] אמות המידה הפיננסיות חושבו בהתבסס על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לשנת 2018, לאחר התאמות בגין הכרזה על חלוקת דיבידנד בסך של 35 מיליון ש"ח כאמור בסעיף 6 לעיל.

שם הסדרה	אגרות חוב (סדרה ה)	אגרות חוב (סדרה ו)	אגרות חוב (סדרה ז)	אגרות חוב (סדרה ח)
	עילות עיקריות לפירעון מיידי- - אם בוצעה מכירה של נכסי החברה, כולם או רובם. [45],[46] - אם בוצע שינוי של עיקר פעילותה של החברה.[47] - אם מר יגאל דמרי יחדל באופן שהוא (לרבות יחד עם אחרים ו/או עם נעבר מורשה) מלהיות בעל השליטה בחברה.[48],[49]	עילות עיקריות לפירעון מיידי- - אם בוצעה מכירה של נכסי החברה, כולם או רובם. [45], [50] - אם בוצע שינוי של עיקר פעילותה של החברה.[51] - אם מר יגאל דמרי ו/או נעבר מורשה יחדל באופן שהוא מלהיות בעל השליטה בחברה.[48],[52]	עילות עיקריות לפירעון מיידי- - אם בוצעה מכירה של נכסי החברה, כולם או רובם.[53], [54] - אם בוצע שינוי של עיקר פעילותה של החברה.[51] - אם מר יגאל דמרי ו/או נעבר מורשה יחדל באופן שהוא מלהיות בעל השליטה בחברה.[48], [52]	עילות עיקריות לפירעון מיידי- - אם בוצעה מכירה של נכסי החברה, כולם או רובם.[55], [56] - אם בוצע שינוי של עיקר פעילותה של החברה.[57] - אם מר יגאל דמרי ו/או נעבר מורשה יחדל באופן שהוא מלהיות בעל השליטה בחברה.[48], [52]

[45] הוסכם, כי הבחינה אם מכירה של נכסים כלשהם מהווה מכירה של רוב נכסי החברה, תיעשה על בסיס מכירת נכסים במהלך רבעון כלשהו ולא על בסיס מצטבר הכולל תקופות נוספות. כמו כן, לצורך החישוב לא תילקחנה בחשבון מכירות של דירות.

[46] "**רוב נכסי החברה**" משמעם: נכס ו/או נכסים שערכם בספרי החברה עולה על 40% מסך נכסי החברה המאוחדים, כפי שיחושב לפי התקינה החשבונאית החלה על החברה במתכונתה כפי שתהיה מעת לעת ועל-פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים שפורסמו.

[47] לעניין זה, כל עוד נכסי החברה בספרי החברה בתחום הנדל"ן בישראל עולה על 60% מסך כל נכסי החברה על-פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים שפורסמו, תחשב החברה כמי שלא שינתה את עיקר פעילותה. לצורך ביצוע המדידה כאמור לא יילקחו בחשבון שערוכים שבוצעו בנכסים המסווגים כנדל"ן להשקעה אשר טרם מומשו.

[48] העברת שליטה כאמור תוכל להתבצע בכפוף לאישור אסיפת מחזיקי אגרות החוב מראש.

[49] על אף האמור, אם בעל השליטה ימכור מהחזקותיו בחברה, אך ימשיך להחזיק, במישרין או בעקיפין, ב-25% או יותר מהונה המונפק והנפרע של החברה, בעצמו או ביחד עם אחרים, לא יראו בכך כשינוי שליטה בחברה והדבר לא יהווה עילה להעמדה לפירעון מיידי.

[50] "**רוב נכסי החברה**" משמעם: נכס ו/או נכסים שערכם בספרי החברה עולה על 50% מסך נכסי החברה המאוחדים, כפי שיחושב לפי התקינה החשבונאית החלה על החברה במתכונתה כפי שתהיה מעת לעת ועל-פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים שפורסמו.

[51] לעניין זה, כל עוד נכסי החברה בספרי החברה בתחום הנדל"ן בישראל עולה על 50% מסך כל נכסי החברה על-פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים שפורסמו, תחשב החברה כמי שלא שינתה את עיקר פעילותה. לצורך ביצוע המדידה כאמור לא יילקחו בחשבון שערוכים שבוצעו בנכסים המסווגים כנדל"ן להשקעה אשר טרם מומשו.

[52] על אף האמור, כל עוד בעל השליטה ימשיך להחזיק, במישרין או בעקיפין, ב-25% או יותר מהונה המונפק והנפרע של החברה ומזכויות ההצבעה בה לא יראו בכך כשינוי שליטה בחברה והדבר לא ידרוש אישור מחזיקי אגרות החוב או יהווה עילה להעמדה לפירעון מיידי.

[53] הוסכם, כי הבחינה אם מכירה של נכסים כלשהם מהווה מכירה של רוב נכסי החברה, תיעשה על בסיס מכירת נכסים במהלך שלושה רבעונים רצופים. כמו כן, לצורך החישוב לא תילקחנה בחשבון מכירות של דירות.

[54] "**רוב נכסי החברה**" משמעם: נכס ו/או מספר נכסים במצטבר שערכם בספרי החברה לפני ביצוע מכירה כאמור עולה על 50% מסך נכסי החברה המאוחדים, כפי שיחושב על-פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים שפורסמו.

[55] הוסכם, כי הבחינה אם מכירה של נכסים כלשהם מהווה מכירה של רוב נכסי החברה, תיעשה על בסיס מכירת נכסים במהלך ארבעה רבעונים רצופים. כמו כן, לצורך החישוב לא תילקחנה בחשבון מכירות של דירות.

[56] "**רוב נכסי החברה**" משמעם: נכס ו/או מספר נכסים במצטבר שערכם עולה על 50% מסך נכסי החברה המאוחדים, כפי שיחושב על-פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים שפורסמו.

[57] באופן ש- 50% או יותר מסך כל נכסי החברה על פי דוחותיה הכספיים המבוקרים או הסקורים המאוחדים האחרונים שפורסמו, לא יהיו בתחום הנדל"ן בישראל.

הדירקטוריון והנהלת החברה מביעים בזה את הערכתם לעובדי החברה ומנהליה על תרומתם להישגי החברה.

אסי חורב,	יגאל דמרי,
יו"ר הדירקטוריון	מנכ"ל

תאריך חתימה: 27 מרץ 2019.

י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ

דו"ח תקופתי לשנת 2018

חלק שלישי

דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2018

י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ

דוחות כספיים לשנת 2018

י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ

דוחות כספיים לשנת 2018

תוכן העניינים

	עמוד
דוחות רואי החשבון המבקרים	136
הדוחות הכספיים:	
דוחות מאוחדים על המצב הכספי	138
דוחות מאוחדים על הרווח הכולל	141
דוחות מאוחדים על השינויים בהון	143
דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים	146
באורים לדוחות הכספיים	150

Deloitte.

דוח רואי החשבון המבקרים לבעלי המניות של י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ
בדבר ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי
בהתאם לסעיף 9ב (ג) בתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970

ביקרנו רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ וחברות בנות (להלן ביחד "החברה") ליום 31 בדצמבר 2018. רכיבי בקרה אלה נקבעו כמוסבר בפסקה הבאה. הדירקטוריון וההנהלה 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 הכנסות; (3) בקרות על ייזום ורכש פרויקטים; (4) בקרות על מימון והלוואות (כל אלה יחד מכונים להלן "רכיבי הבקרה המבוקרים").

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקן ביקורת 104. על-פי תקן זה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצעה 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 בתאגיד 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 27 מרץ 2019, כלל חוות דעת בלתי מסויגת על אותם דוחות כספיים בהתבסס על ביקורתנו.

בריטמן אלמגור זהר ושות'
רואי חשבון
Member of Deloitte Touche Tohmatsu Limited
באר-שבע, 27 מרץ 2019.

תל אביב - משרד ראשי
מרכז עזריאלי 1 תל אביב, 6701101, ת.ד. 16593 תל אביב 6116402 | טלפון: 03-6085555 | info@deloitte.co.il

משרד ירושלים
קרית המדע 3
מגדל הר חוצבים
ירושלים, 914510
ת.ח. 45396
טלפון: 02-5018888
פקס: 02-5374173
info-jer@deloitte.co.il

משרד חיפה
מעלה השחרור 5
ת.ד. 5648
חיפה, 3105502
טלפון: 04-8607333
פקס: 04-8672528
info-haifa@deloitte.co.il

משרד באר שבע
רחוב האנרגיה 77, בנין 1
פארק ההייטק, גב ים נגב
באר שבע, 8470912
טלפון: 08-6909500
פקס: 08-6909600
info-beersheva@deloitte.co.il

משרד אילת
המרכז העירוני
ת.ד. 583
אילת, 8810402
טלפון: 08-6375676
פקס: 08-6371628
info-eilat@deloitte.co.il

משרד נצרת
מרג' אבן עאמר 9
נצרת, 16100
טלפון: 073-3994455
פקס: 073-3994455
info-nazareth@deloitte.co.il

Deloitte.

דוח רואי החשבון המבקרים לבעלי המניות של

<u>י.ח דמרי בניה ופיתוח בע"מ</u>

ביקרנו את הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המצורפים של חברת י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ (להלן - החברה) לימים 31 בדצמבר 2018 ו- 2017 ואת הדוחות המאוחדים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה 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 מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובמידע שבדוחות הכספיים. ביקורת כוללת גם בחינה של כללי החשבונאות שיושמו ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון וההנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה בדוחות הכספיים בכללותה. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו, הדוחות הכספיים הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי של החברה והחברות הבנות 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", רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2018 והדוח שלנו מיום 27 מרץ 2019 כלל חוות דעת בלתי מסויגת על קיומם של אותם רכיבים באופן אפקטיבי.

בריטמן אלמגור זהר ושות'
רואי חשבון
Member of Deloitte Touche Tohmatsu Limited

באר-שבע, 27 מרץ 2019.

תל אביב - משרד ראשי
מרכז עזריאלי 1 תל אביב, 6701101, ת.ד. 16593 תל אביב 6116402 | טלפון: 03-6085555 | info@deloitte.co.il

משרד ירושלים
קרית המדע 3
מגדל הר חוצבים
ירושלים, 914510
ת.ח. 45396
טלפון: 02-5018888
פקס: 02-5374173
info-jer@deloitte.co.il

משרד חיפה
מעלה השחרור 5
ת.ד. 5648
חיפה, 3105502
טלפון: 04-8607333
פקס: 04-8672528
info-haifa@deloitte.co.il

משרד באר שבע
רחוב האנרגיה 77, בנין 1
פארק ההייטק, נב ים נגב
באר שבע, 8470912
טלפון: 08-6909500
פקס: 08-6909600
info-beersheva@deloitte.co.il

משרד אילת
המרכז העירוני
ת.ד. 583
אילת, 8810402
טלפון: 08-6375676
פקס: 08-6371628
info-eilat@deloitte.co.il

משרד נצרת
מרג' אבן עאמר 9
נצרת, 16100
טלפון: 073-3994455
פקס: 073-3994455
info-nazareth@deloitte.co.il

י.ח דמרי בניה ופיתוח בע"מ

דוחות מאוחדים על המצב הכספי
אלפי ש"ח

		ליום 31 בדצמבר	
	באור	2018 (*)	2017
		מבוקר	
נכסים			
נכסים שוטפים			
מזומנים ושווי מזומנים	5	129,344	29,628
פקדונות מוגבלים בשימוש	6	30,612	61,262
נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד		17,780	25,962
לקוחות ונכסים בגין חוזים עם לקוחות	7	291,093	33,315
חייבים ויתרות חובה	8	80,466	45,850
נכסי מסים שוטפים	24	492	675
נכסים לא שוטפים המוחזקים למכירה	9	70,996	155,399
בניינים בהקמה ומלאי דירות למכירה	10	1,119,602	1,618,636
סה"כ נכסים שוטפים		1,740,385	1,970,727
נכסים לא שוטפים			
מקדמות ששולמו ע"ח מקרקעין	11	166,024	96,389
מלאי מקרקעין		734,719	828,544
לקוחות, חייבים והלוואות לזמן ארוך	12	20,361	23,416
השקעות והלוואה לחברות כלולות	13	51	188
רכוש קבוע, נטו	14	42,138	41,959
נדל"ן להשקעה	15	213,912	162,749
נדל"ן להשקעה בהקמה	16	286,211	204,351
נכסי מסים נדחים	24	6,042	49,198
סה"כ נכסים לא שוטפים		1,469,458	1,406,794
סה"כ נכסים		3,209,843	3,377,521

(*) ראה השפעת היישום לראשונה של תקן דיווח כספי בינלאומי IFRS 15 בבאור 3.

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

		ליום 31 בדצמבר	
	באור	2018 (*)	2017
		מבוקר	
התחייבויות והון			
התחייבויות שוטפות			
אשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים כולל חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך	19	302,001	406,360
חלויות שוטפות של אגרות חוב	21	181,881	130,905
הפרשה לאחריות ורישום	20	11,912	11,654
הפרשה לתביעות	20	2,050	2,043
ספקים ונותני שירותים	17	86,837	110,620
זכאים ויתרות זכות	17	96,950	106,547
התחייבות בגין הטבות לעובדים	23	9,822	8,987
התחייבות למתן שירותי בנייה	18	32,699	-
התחייבות בגין מסים שוטפים	24	11,230	118
התחייבויות בגין נכסים המוחזקים למכירה	9	64,400	14,100
התחייבות בגין חוזים עם לקוחות		172,985	688,056
סה"כ התחייבויות שוטפות		972,767	1,479,390
התחייבויות לא שוטפות			
הלוואות מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים	19	440,361	460,617
אגרות חוב	21	667,230	545,506
הפרשה לאחריות ורישום	20	15,215	6,124
התחייבויות בגין הטבות לעובדים	23	5,882	9,357
זכאים ויתרות זכות		-	1,178
התחייבות למתן שירותי בנייה	18	2,752	35,364
מקדמות מלקוחות		408	969
סה"כ התחייבויות לא שוטפות		1,131,848	1,059,115
הון			
הון מניות	27	18,111	18,111
פרמיה על מניות	27	383,008	383,008
מניות באוצר		(5,250)	(5,250)
קרן הון מעסקאות עם בעל שליטה		227	227
קרן הון בגין רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה		(3,205)	(3,205)
קרן הון בגין מדידות מחדש של ההתחייבות, נטו בגין הטבה מוגדרת		(303)	(3,383)
קרן הון בגין הפרשי תרגום של פעילות חוץ		(14,559)	(17,157)
עודפים		719,224	460,146
הון עצמי המיוחס לבעלי מניות החברה		1,097,253	832,497
זכויות שאינן מקנות שליטה		7,975	6,519
סה"כ הון		1,105,228	839,016
סה"כ התחייבויות והון		3,209,843	3,377,521

(*) ראה השפעת היישום לראשונה של תקן דיווח כספי בינלאומי IFRS 15 בבאור 3.

יגאל דמרי,	**נורית טואיטו,**	**אסי חורב,**
מנכ"ל	**משנה למנכ"ל וממונה על הכספים**	**יו"ר הדירקטוריון**

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 27 מרץ 2019.

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

י.ח דמרי בניה ופיתוח בע"מ

דוחות מאוחדים על הרווח הכולל
אלפי ש"ח

	באור	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
		2018 (*)	2017	2016
			מבוקר	
הכנסות				
מכירות, עבודות והשכרה של דירות ומבנים מסחריים	29	883,425	904,372	589,709
מכירת מלאי קרקעות	29	144,542	-	17,100
מתן שירותי כח אדם		-	-	7,084
סה"כ הכנסות		1,027,967	904,372	613,893
עלות ההכנסות				
עלות מכירות, עבודות והשכרה של דירות ומבנים מסחריים	30	623,414	681,269	470,351
הפסד מירידת ערך מלאי		-	1,515	2,829
עלות מלאי קרקעות שנמכרו	30	91,652	-	13,560
עלות מתן שירותי כח אדם		-	-	5,760
סה"כ עלויות		715,066	682,784	492,500
רווח גולמי		312,901	221,588	121,393
רווח (הפסד מירידת ערך), נטו מנדל"ן להשקעה	15	(16,065)	3,730	-
הוצאות מכירה ושיווק	31	24,976	15,494	14,842
הוצאות הנהלה וכלליות	32	39,348	40,744	45,047
סה"כ הוצאות		64,324	56,238	59,889
הוצאות (הכנסות) אחרות, נטו				
הוצאות (הכנסות) אחרות, נטו	33	549	(12)	(1,132)
הפסד מירידת ערך נכס פיננסי	ד26	-	1,886	-
		549	1,874	(1,132)
רווח תפעולי		231,963	167,206	62,636
הכנסות מימון	34	1,768	1,345	1,913
הוצאות מימון	35	38,414	24,607	25,836
הוצאות מימון, נטו		36,646	23,262	23,923
חלק החברה בהפסדי השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו ממס	13	(14)	(1,357)	(829)
רווח לפני מסים על הכנסה		195,303	142,587	37,884
הוצאות מסים על ההכנסה	24	42,793	34,684	14,083
רווח לתקופה		152,510	107,903	23,801

(*) ראה השפעת היישום לראשונה של תקן דיווח כספי בינלאומי IFRS 15 בבאור 3.

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

דוחות מאוחדים על הרווח הכולל (המשך)
אלפי ש"ח

		לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	באור	2018 (*)	2017	2016
			מבוקר	
רווח כולל אחר				
סכומים אשר יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס:				
הפרשי תרגום בגין פעילויות חוץ		2,584	842	(4,222)
סכומים אשר לא יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס:				
מדידות מחדש של ההתחייבות נטו בגין הטבה מוגדרת, נטו ממס		3,071	(803)	(1,604)
סה"כ רווח כולל לתקופה המיוחס לבעלי המניות של החברה		158,165	107,942	17,975
רווח לתקופה מיוחס ל -				
בעלי מניות החברה האם		151,031	107,116	22,576
זכויות שאינן מקנות שליטה		1,479	787	1,225
		152,510	107,903	23,801
רווח כולל לתקופה מיוחס ל -				
בעלי מניות החברה האם		156,709	107,184	16,784
זכויות שאינן מקנות שליטה		1,456	758	1,191
		158,165	107,942	17,975
רווח למניה רגילה אחת (בש"ח) בת 1 ש"ח ע.נ המיוחס לבעלי מניות החברה האם	36			
רווח למניה בסיסי ומדולל		8.421	5.972	1.259
הממוצע המשוקלל של הון המניות ששימש בחישוב הרווח למניה הבסיסי והמדולל (באלפים)		17,935	17,935	17,935

(*) ראה השפעת היישום לראשונה של תקן דיווח כספי בינלאומי IFRS 15 בבאור 3.

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

י.ח דמרי בניה ופיתוח בע"מ

דוחות מאוחדים על השינויים בהון
לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018
אלפי ש"ח (מבוקר)

	הון מניות	פרמיה על מניות	מניות באוצר	קרן הון מעסקאות עם בעל שליטה	קרן הון בגין רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה	מדידות מחדש של ההתחייבות נטו בגין הטבה מוגדרת	קרן הון בגין הפרשי תרגום של פעילויות חוץ	עודפים	סך הכול מיוחס לבעלי מניות החברה האם	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
יתרה ליום 1 בינואר 2018	18,111	383,008	(5,250)	227	(3,205)	(3,383)	(17,157)	460,146	832,497	6,519	839,016
השפעת השינוי כתוצאה מיישום לראשונה של תקן חשבונאות בינלאומי IFRS 15, נטו ממס (*)								143,047	143,047		143,047
סך הון ליום 1 בינואר 2018 לאחר השפעת היישום IFRS 15	18,111	383,008	(5,250)	227	(3,205)	(3,383)	(17,157)	603,193	975,544	6,519	982,063
רווח לתקופה								151,031	151,031	1,479	152,510
הפרשים מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ							2,598		2,598	(14)	2,584
מדידות מחדש של ההתחייבות נטו בגין הטבה מוגדרת						3,080			3,080	(9)	3,071
סה"כ רווח כולל לתקופה						3,080	2,598	151,031	156,709	1,456	158,165
דיבידנד שחולק ע"י החברה								(35,000)	(35,000)		(35,000)
סה"כ הון ליום 31 בדצמבר 2018	36,222	766,016	(10,500)	454	(6,410)	(303)	(14,559)	719,224	1,097,253	7,975	1,105,228

(*) ראה באור 3, בדבר כניסתו לתוקף של תקן דיווח כספי בינלאומי IFRS 15.

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

י.ח דמרי בניה ופיתוח בע"מ

דוחות מאוחדים על השינויים בהון
לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017
אלפי ש"ח (מבוקר)

	הון מניות	פרמיה על מניות	מניות באוצר	קרן הון מעסקאות עם בעל שליטה	קרן הון בגין רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה	מדידות מחדש של ההתחייבות נטו בגין הטבה מוגדרת	קרן הון בגין תרגום של פעילויות חוץ	עודפים	סך הכול מיוחס לבעלי מניות החברה האם	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
יתרה ליום 1 בינואר 2017	18,111	383,008	(5,250)	227	(3,205)	(2,610)	(17,998)	388,030	760,313	6,361	766,674
רווח לתקופה								107,116	107,116	787	107,903
הפרשים מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ							841		841	1	842
מדידות מחדש של ההתחייבות נטו בגין הטבה מוגדרת						(773)			(773)	(30)	(803)
סה"כ רווח כולל לתקופה						(773)	841	107,116	107,184	758	107,942
דיבידנד שחולק ע"י החברה								(35,000)	(35,000)		(35,000)
דיבידנד שחולק לבעלי מניות שאינן מקנות שליטה										(600)	(600)
סה"כ הון ליום 31 בדצמבר 2017	18,111	383,008	(5,250)	227	(3,205)	(3,383)	(17,157)	460,146	832,497	6,519	839,016

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

י.ח דמרי בניה ופיתוח בע"מ

דוחות מאוחדים על השינויים בהון
לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2016
אלפי ש"ח (מבוקר)

	הון מניות	פרמיה על מניות	מניות באוצר	קרן הון מעסקאות עם בעל שליטה	קרן הון בגין רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה	מדידות מחדש של ההתחייבות נטו בגין הטבה מוגדרת	קרן הון בגין תרגום של פעילויות חוץ	עודפים	סך הכול מיוחס לבעלי מניות החברה האם	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
יתרה ליום 1 בינואר 2016	18,111	383,008	(5,250)	227	(3,205)	(1,045)	(13,762)	393,454	771,538	6,890	778,428
רווח לתקופה								22,576	22,576	1,225	23,801
הפרשים מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ							(4,236)		(4,236)	14	(4,222)
מדידות מחדש של ההתחייבות נטו בגין הטבה מוגדרת						(1,556)			(1,556)	(48)	(1,604)
סה"כ רווח כולל לתקופה						(1,556)	(4,236)	22,576	16,784	1,191	17,975
יציאה מאיחוד של חברה בת						(9)			(9)		(9)
דיבידנד שחולק ע"י החברה								(28,000)	(28,000)		(28,000)
דיבידנד שחולק לבעלי מניות שאינן מקנות שליטה										(1,720)	(1,720)
סה"כ הון ליום 31 בדצמבר 2016	18,111	383,008	(5,250)	227	(3,205)	(2,610)	(17,998)	388,030	760,313	6,361	766,674

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

י.ח דמרי בניה ופיתוח בע"מ
דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
אלפי ש"ח

	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2018	2017	2016
		מבוקר	
תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת			
רווח לתקופה	152,510	107,903	23,801
הוצאות מיסים שהוכרו ברווח לתקופה	42,793	34,684	14,083
חלק החברה בהפסדי השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו ממס	14	1,357	829
הוצאות ריבית ומימון אחרות שהוכרו ברווח לתקופה	39,881	23,409	25,474
הכנסות ריבית ומימון אחרות שהוכרו ברווח לתקופה	(776)	(741)	(403)
שערוך אגרות חוב והפחתת פרמיה וניכיון	(2,320)	(64)	(361)
הפרשי שער	(131)	523	(202)
הפסד (רווח) ממימוש רכוש קבוע	549	(12)	(524)
הפסד (רווח) מנדל"ן להשקעה	16,065	(3,730)	-
רווח ממימוש חברת בת	-	-	(608)
רווח ממימוש נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד	(801)	(16)	(8)
הפסד (רווח) מהתאמת שווי הוגן של נכסים והתחייבויות פיננסיים דרך רווח והפסד	793	151	(577)
הפסד מירידת ערך נכס פיננסי	-	1,886	-
הפסד מירידת ערך מלאי	-	1,515	2,829
פחת	10,232	14,420	10,707
	258,809	181,285	75,040
<u>שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות</u>			
קיטון (גידול) בלקוחות וחייבים אחרים	(34,383)	(11,493)	26,576
קיטון (גידול) בבניינים בהקמה	61,974	78,821	(5,485)
קיטון (גידול) בנכסים מוחזקים למכירה	86,014	(3)	13,535
גידול במלאי מקרקעין	(28,582)	(153,707)	(49,924)
קיטון (גידול) במקדמות ע"ח מקרקעין	(70,914)	(39,430)	14
גידול (קיטון) בספקים וזכאים אחרים	(34,718)	32,141	(4,761)
גידול בהפרשות והטבות לעובדים	540	3,469	1,227
גידול בהפרשה לאחריות ורישום	4,055	1,862	71
גידול (קיטון) בהתחייבויות בגין נכסים מוחזקים למכירה	(14,100)	14,100	-
גידול (קיטון) בהתחייבות בגין חוזים עם לקוחות	(3,545)	(69,601)	177,911
קיטון בפקדונות מוגבלים בשימוש	30,629	21,901	3,395
	(3,030)	(121,940)	162,559
תשלומי ריבית	(50,821)	(56,353)	(32,958)
תקבולי ריבית	170	270	116
תשלומי מסים	(37,253)	(34,826)	(41,746)
תקבולי מסים	5,990	17,916	603
תקבולי דיבידנד מחברה כלולה	-	-	300
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת	173,865	(13,648)	163,914

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2018	2017	2016
		מבוקר	
תזרימי מזומנים מפעילויות השקעה			
קיטון בפקדונות לזמן קצר	55	169	(59)
רכישת נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד	(3,654)	(14,928)	(17,070)
תמורה ממימוש נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד	11,844	5,328	4,158
רכישת השקעה נוספת בפעילות משותפת	-	119	-
רכישת שליטה בחברה כלולה	369	-	-
רכישת רכוש קבוע	(10,184)	(11,616)	(8,634)
רכישת והקמת נדל"ן להשקעה	(148,955)	(52,471)	(111,197)
תמורה ממימוש רכוש קבוע	2,345	750	662
מקדמות שנתקבלו ע"ח מכירת נדל"ן להשקעה	64,400	-	-
מתן הלוואות לחברות כלולות ולאחרים, נטו	(4,341)	(16,246)	(937)
תמורה ממימוש חברה בת	-	150	-
מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה	(88,121)	(88,745)	(133,077)
תזרימי מזומנים מפעילויות מימון			
אשראי מתאגידים בנקאיים, נטו	(156,767)	(90,286)	(76,644)
קבלת הלוואות	100,400	174,500	255,955
פירעון הלוואות	(69,887)	(117,769)	(214,125)
תמורה מהנפקת אגרות חוב, בניכוי הוצאות הנפקה	356,963	222,055	121,152
פירעון אגרות חוב	(181,804)	(81,717)	(82,736)
תשלום דיבידנד ע"י החברה	(35,000)	(35,000)	(28,000)
תשלום דיבידנד לבעלי מניות שאינן מקנות שליטה	-	(600)	(1,720)
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון	13,905	71,183	(26,118)
עלייה (ירידה) נטו במזומנים ושווי מזומנים	99,649	(31,210)	4,719
מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה	29,628	60,452	55,352
השפעת השינויים בשערי חליפין על יתרות מזומנים	67	386	381
מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה	129,344	29,628	60,452

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

נספח ב' (מידע בדבר פעילות השקעה ומימון שאינה כרוכה בתזרים מזומנים):

א. במהלך השנים 2018 ו- 2017 החברה קיבלה שקים לגבייה ע"ח מימוש רכוש קבוע בסך של 30 אלפי ש"ח ו- 517 אלפי ש"ח בהתאמה.

ב. במהלך השנים 2018 ו- 2017 נרשמו הוצאות לשלם בגין הקמה של נדל"ן להשקעה בסך של 14,929 אלפי ש"ח ו- 14,893 אלפי ש"ח בהתאמה.

ג. במהלך שנת 2016 נמכרה חברה בת, סך התמורה כ-608 אלפי ש"ח, מתוכם סך של 458 אלפי ש"ח ישולם באמצעות העברת חוב של החברה לחברה הבת לצד ג' והיתרה בסך של 150 אלפי ש"ח התקבלה במהלך שנת 2017. ערב המכירה חילקה חברה בת דיבידנד בסך של 3,484 אלפי ש"ח אשר קוזז כנגד יתרת חו"ז בינחברתית. כמו כן, הכריזה על חלוקת דיבידנד נוסף בסך של 2,000 אלפי ש"ח אשר חלוקתו כפופה לאישור בית משפט להפחתת הון. בחודש יולי 2017 נחתם בין החברה לבין החברה הבת לשעבר תיקון להסכם המכר, אשר תוצאתו הינה שלא יחולק הדיבידנד הנוסף. התמורה בגין המכירה הוגדלה לסך של 2,608 אלפי ש"ח במקום 608 אלפי ש"ח ערב התיקון להסכם. הגדלת התמורה נעשתה כנגד ויתור החברה על זכותה לקבל את החזר השקעתה בחברת הבת בסך של 2,000 אלפי ש"ח, כאשר במקביל פרעה החברה את חובה לחברת הבת לשעבר בסך של 2,000 אלפי ש"ח.

ד. במהלך השנים 2018 ו- 2017 רכשה החברה רכוש קבוע בעסקאות טרייד אין 220 אלפי ש"ח ו- 34 אלפי ש"ח בהתאמה.

ה. במהלך שנת 2017 מכרה החברה נדל"ן להשקעה כנגד מקדמות שהתקבלו בתקופות קודמות בסך של 18,000 אלפי ש"ח.

נספח - רכישת השקעה נוספת בשנת 2017 בפעילות משותפת:

הסכומים שהוכרו במועד הרכישה בגין נכסים והתחייבויות:

	אלפי ש"ח
חייבים ויתרות חובה	(949)
נדל"ן להשקעה בהקמה	19,278
אשראי מתאגידים בנקאיים	(15,400)
ספקים ונותני אשראי	(21)
זכאים ויתרות זכות	(3,025)
מקדמות מלקוחות	(2)
גידול במזומנים ושווי מזומנים	(119)

נספח - שינויים בהתחייבויות הנובעות מפעילויות מימון:

	יתרה ליום 1 בינואר 2018	תזרימי מזומנים מפעילויות מימון	שינויים שאינם במזומנים: ריבית לשלם	השפעת שינויים בשערי חליפין של מטבע חוץ	שערוך והפרשי שער	יתרה ליום 31 בדצמבר 2018
	אלפי ש"ח					
אשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים	(866,977)	126,254	-	(1,214)	(425)	(742,362)
אגרות חוב	(676,411)	(175,159)	139	-	2,320	(849,111)
	(1,543,388)	(48,905)	139	(1,214)	1,895	(1,591,473)

	יתרה ליום 1 בינואר 2017	תזרימי מזומנים מפעילויות מימון	שינויים שאינם במזומנים: רכישת השקעה בפעילות נוספת	השפעת שינויים בשערי חליפין של מטבע חוץ	שערוך והפרשי שער	יתרה ליום 31 בדצמבר 2017
	אלפי ש"ח					
אשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים	(883,716)	33,555	(15,400)	(98)	(1,318)	(866,977)
אגרות חוב	(536,137)	(140,338)	-	-	64	(676,411)
	(1,419,853)	(106,783)	(15,400)	(98)	(1,254)	(1,543,388)

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

י.ח דמרי בניה ופיתוח בע"מ
באורים לדוחות הכספיים

באור 1 - כללי

תיאור כללי של החברה ופעילותה:

י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ (להלן - החברה) הינה חברה אשר התאגדה בישראל ורשומה למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב (להלן - הבורסה).
החברה והחברות המאוחדות שלה עוסקות בייזום, תכנון, בנייה ושיווק של פרוייקטים למגורים, ביצוע עבודות הקמה וייזום, תכנון, בנייה והשכרה של נדל"ן מניב. מידע נוסף על מגזרי הפעילות של החברה מוצג בביאור 38.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. הצהרה לגבי יישום תקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS):

הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה נערכו בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (להלן-"**תקני IFRS**") ופרשנויות להם שפורסמו על ידי הוועדה לתקני חשבונאות בינלאומיים (IASB). עיקרי המדיניות החשבונאית המפורטים בהמשך יושמו באופן עקבי לגבי כל תקופות הדיווח המוצגות בדוחות כספיים מאוחדים אלה פרט לשינויים במדיניות החשבונאית שנבעו מיישום של תקנים, תיקונים לתקנים ופרשנויות שנכנסו לתוקף במועד הדוחות הכספיים כמפורט בביאור 3.

ב. הדוחות הכספיים ערוכים בהתאם לתקנות ניירות ערך (דו"חות כספיים שנתיים), התש"ע- 2010 (להלן – "**תקנות דוחות כספיים**").

ג. מתכונת הצגת דוח על המצב הכספי:

הקבוצה מציגה נכסים והתחייבויות בדוח על המצב הכספי בחלוקה לפריטים שוטפים ולא שוטפים.

תקופת המחזור התפעולי הרגיל של הקבוצה, בהתייחס להקמת בניינים למכירה הינה 3 שנים. עקב כך, כוללים הנכסים השוטפים וההתחייבויות השוטפות פריטים, המיוחסים לפעילות זו, המיועדים והצפויים להתממש במהלך תקופת המחזור התפעולי של הקבוצה.

ד. מתכונת ניתוח ההוצאות שהוכרו ברווח או הפסד:

הוצאות החברה בדוח על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר מוצגות בהתבסס על מאפיין הפעילות של ההוצאות בישות.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ה. מטבע חוץ:

(1) מטבע הפעילות ומטבע ההצגה

הדוחות הכספיים של כל אחת מחברות הקבוצה ערוכים במטבע של הסביבה הכלכלית העיקרית בה היא פועלת (להלן - "מטבע הפעילות"). למטרת איחוד הדוחות הכספיים, התוצאות והמצב הכספי של כל אחת מחברות הקבוצה מתורגמים לש"ח, שהוא מטבע הפעילות של הקבוצה. הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה מוצגים בש"ח. לעניין שערי החליפין והשינויים בהם במהלך התקופות המוצגות ראה סעיף כז' להלן.

(2) תרגום עסקאות שאינן במטבע הפעילות

בהכנת הדוחות הכספיים של כל אחת מחברות הקבוצה, עסקאות שבוצעו במטבעות השונים ממטבע הפעילות של אותה חברה (להלן - "מטבע חוץ") נרשמות לפי שערי החליפין שבתוקף במועדי העסקאות. בתום כל תקופת דיווח, פריטים כספיים הנקובים במטבע חוץ מתורגמים לפי שערי חליפין שבתוקף לאותו מועד; פריטים לא-כספיים הנמדדים בשווי הוגן הנקוב במטבע חוץ מתורגמים לפי שערי החליפין למועד בו נקבע השווי ההוגן; פריטים לא-כספיים הנמדדים במונחי עלות היסטורית מתורגמים לפי שערי חליפין שבתוקף במועד ביצוע העסקה בקשר לפריט הלא-כספי.

(3) אופן הרישום של הפרשי שער

הפרשי שער מוכרים ברווח או הפסד בתקופה בה הם נבעו, פרט להפרשי שער בגין פריטים כספיים לקבל או לשלם מפעילות חוץ, אשר יישובם אינו מתוכנן או צפוי לקרות ועל כן מהווים חלק מהשקעה נטו בפעילות חוץ, המוכרים ברווח הכולל האחר בסעיף "הפרשי שער בגין תרגום פעילויות חוץ", ונזקפים לרווח או הפסד בעת מימוש מלוא ההשקעה נטו בפעילות חוץ וכן בעת מימוש חלקי של ההשקעה נטו בפעילות חוץ הכרוך באיבוד שליטה או במעבר מהשקעה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני לנכס פיננסי.

(4) תרגום דוחות כספיים של חברות מאוחדות שמטבע הפעילות שלהן שונה מש"ח

לצורך הצגת הדוחות הכספיים המאוחדים, הנכסים וההתחייבויות של פעילויות חוץ מוצגים על פי שערי החליפין שבתוקף לתום תקופת הדיווח. פריטי הכנסות והוצאות מתורגמים לפי ממוצע שערי החליפין בתקופת הדיווח, אלא אם כן חלה במהלכה תנודתיות משמעותית בשערי החליפין. במקרה זה, תרגום פריטים אלה נעשה לפי שערי החליפין במועד ביצוע העסקאות, והפרשי התרגום המתייחסים, מוכרים ברווח הכולל האחר במסגרת "קרן הון בגין הפרשי תרגום של פעילויות חוץ". הפרשי תרגום אלו מסווגים לרווח או הפסד במועד מימוש פעילות החוץ בגינה נוצרו הפרשי התרגום וכן בעת מימוש חלקי של פעילות החוץ הכרוך באיבוד שליטה או במעבר מהשקעה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני לנכס פיננסי.
במימוש חלקי של חברה בת שכוללת פעילות חוץ, שאינו כרוך באיבוד שליטה, חלק יחסי של הסכום המצטבר של הפרשי שער שהוכרו ברווח כולל אחר מיוחס מחדש לזכויות שאינן מקנות שליטה באותה פעילות חוץ. בכל מימוש חלקי אחר, רק החלק היחסי של הסכום המצטבר של הפרשי השער שהוכרו ברווח כולל אחר מסווג מחדש לרווח או הפסד.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ו. מזומנים ושווי מזומנים:

מזומנים ושווי מזומנים כוללים מזומנים הניתנים למימוש מיידי, פיקדונות הניתנים למשיכה מיידית וכן פיקדונות לזמן קצוב אשר אין מגבלה בשימוש בהם ואשר מועד פירעונם, במועד ההשקעה בהם, אינו עולה על שלושה חודשים.

מזומנים אשר מוגבלים בשימוש על ידי הקבוצה בגין הסכמי אשראי, או אשר שימושם מוגבל לשימוש עבור פרויקטים בלבד במסגרת חשבונות ליווי לפרויקטים אלו, מסווגים על ידי הקבוצה כפיקדונות מוגבלים בשימוש על פני הדוח על המצב הכספי.
פיקדונות אחרים אשר קיימת מגבלה לגבי השימוש בהם מסווגים במסגרת סעיף פיקדונות מוגבלים בשימוש.

ז. דוחות כספיים מאוחדים:

(1) כללי

הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה כוללים את הדוחות הכספיים של החברה ושל ישויות הנשלטות על ידי החברה, במישרין או בעקיפין. חברה משקיעה שולטת בחברה מושקעת כאשר היא חשופה, או שיש לה זכויות, לתשואות משתנות הנובעות מהחזקתה במושקעת, וכאשר יש לה יכולת להשפיע על אותן תשואות באמצעות הפעלת כוח על המושקעת. עקרון זה חל על כל המושקעות, לרבות ישויות מובנות.

תוצאות הפעילות של חברות בנות שנרכשו או מומשו במהלך תקופת הדיווח נכללים בדוחות הרווח והפסד המאוחדים של החברה החל מהמועד בו הושגה השליטה או עד למועד בו הופסקה השליטה, לפי העניין.
דוחות כספיים של חברות מאוחדות הערוכים שלא על פי המדיניות החשבונאית של הקבוצה מותאמים, לפני איחודם, למדיניות החשבונאית המיושמת על ידי הקבוצה.

לצורך האיחוד, מבוטלות במלואן כל העסקאות, היתרות, ההכנסות וההוצאות הבין-חברתיות.

(2) זכויות שאינן מקנות שליטה

חלק הזכויות שאינן מקנות שליטה בנכסים נטו, למעט מוניטין, של חברות בנות שאוחדו, מוצג בנפרד במסגרת ההון של הקבוצה. זכויות שאינן מקנות שליטה כוללות את הסכום של זכויות אלה במועד צירוף העסקים (ראה להלן) וכן את חלקן של הזכויות שאינן מקנות שליטה בשינויים שאירעו בהון החברה המאוחדת לאחר מועד צירוף העסקים.

הפסדי חברות מאוחדות המתייחסים לזכויות שאינן מקנות שליטה, העולים על זכויות שאינן מקנות שליטה בהון של החברה המאוחדת, מוקצים לזכויות שאינן מקנות שליטה בהתעלם ממחויבויותיהם ומיכולתם של אותם בעלי זכויות לבצע השקעות נוספות בחברה המאוחדת.
תוצאות של עסקאות עם בעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה, שעניינן מימוש חלק מהשקעת הקבוצה בחברה מאוחדת, כאשר נשמרת השליטה בה, נזקפות להון המיוחס לבעלים של החברה האם.

בעסקאות עם בעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה שעניינן רכישת חלק נוסף בחברה מאוחדת, לאחר מועד השגת השליטה, נזקף עודף עלות הרכישה על ערכן הפנקסני של זכויות שאינן מקנות שליטה במועד הרכישה להון המיוחס לבעלים של החברה האם.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

(3) איבוד שליטה

בעת איבוד שליטה בחברה מאוחדת, מכירה החברה ברווח או בהפסד בגובה ההפרש בין ערכם המצרפי של התמורה שהתקבלה והשווי ההוגן של השקעה כלשהי שנותרה בחברה המאוחדת לשעבר, לבין ערכם בספרים של הנכסים, ההתחייבויות והזכויות שאינן מקנות שליטה בחברה המאוחדת לשעבר.
השווי ההוגן של השקעה כלשהי שנותרה בחברה המאוחדת לשעבר נחשב לשווי ההוגן במועד ההכרה לראשונה בנכס פיננסי, או בעלות בעת ההכרה לראשונה בחברה כלולה או בהסדר משותף.

ח. הסדרים משותפים:

"הסדר משותף" הוא הסכמה חוזית לפיה הקבוצה וצדדים אחרים מבצעים פעילות כלכלית הכפופה לשליטה משותפת. שליטה משותפת מתקיימת כאשר ההסדר החוזי כולל דרישה, כי החלטות הנוגעות לאסטרטגיה הפיננסית והתפעולית של העסקה, יתקבלו בהסכמה פה אחד של הצדדים ששולטים במשותף בעסקה המשותפת.

קיימים שני סוגי הסדרים משותפים. סוג ההסדר תלוי בזכויות ובמחויבויות הצדדים להסדר:
"עסקה משותפת" הינה הסדר משותף אשר לצדדים לו יש זכויות בנכסים נטו המיוחסים להסדר. בהסדרים משותפים המהווים עסקה משותפת, הקבוצה מכירה בעסקה המשותפת כהשקעה ומטפלת בה בשיטת השווי המאזני, לעניין שיטת השווי המאזני, ראה באור 2ט' להלן.

"פעילות משותפת" היא הסדר משותף אשר לצדדים לו יש זכויות בנכסים, ומחויבויות בנוגע להתחייבויות, המיוחסים להסדר.
בהסדרים משותפים המהווים פעילות משותפת, הקבוצה מכירה בדוח על המצב הכספי של הקבוצה בחלקה היחסי בנכסי הפעילות המשותפת והתחייבויותיה, לרבות נכסים המוחזקים והתחייבויות שהתהוו באופן משותף. דוח רווח או הפסד כולל את חלקה היחסי של הקבוצה בהכנסותיה והוצאותיה של הפעילות המשותפת, לרבות הכנסות שהופקו והוצאות שהתהוו באופן משותף.

עסקאות בין חברות הקבוצה לפעילויות משותפות המוחזקות בידי החברה מוכרות רק בגובה חלקם של הצדדים האחרים בפעילות המשותפת.
לעניין עסקאות ופעילויות משותפות, ראה באור 13 להלן.

ט. השקעות בחברות כלולות ועסקאות משותפות:

חברה כלולה הינה ישות שלקבוצה יש בה השפעה מהותית, והיא אינה חברה בת, או הסדר משותף. השפעה מהותית היא הכוח להשתתף בקבלת ההחלטות הנוגעות למדיניות הפיננסית והתפעולית של החברה המוחזקת, אך אינה מהווה שליטה או שליטה משותפת במדיניות זו. בבחינת קיומה של השפעה מהותית, מובאים בחשבון זכויות הצבעה פוטנציאליות, הניתנות למימוש או להמרה באופן מיידי למניות הישות המוחזקת.
דוחות כספיים של חברות כלולות ועסקאות משותפות, הערוכים שלא על פי המדיניות החשבונאית של הקבוצה מותאמים, לפני הכללתם בדוחות הכספיים של הקבוצה, למדיניות החשבונאית של הקבוצה.

התוצאות, הנכסים וההתחייבויות של חברות כלולות ועסקאות משותפות נכללים בדוחות כספיים אלה תוך שימוש בשיטת השווי המאזני, למעט כאשר השקעה בחברה כלולה או עסקה משותפת או חלקה, מסווגת כמוחזקת למכירה בהתאם ל-IFRS 5 בדבר נכסים בלתי שוטפים המוחזקים למכירה ופעילויות שהופסקו. על פי שיטת השווי המאזני, השקעות בחברות כלולות ועסקאות משותפות נכללות בדוח על המצב הכספי המאוחד בעלות המותאמת לשינויים שאירעו לאחר הרכישה בחלקה של הקבוצה בנכסים נטו, לרבות קרנות הון, בניכוי ירידת ערך, במידה וחלה, בערכה של החברה הכלולה או של העסקה המשותפת. הפסדי חברה כלולה או עסקה משותפת העולים על זכויות הקבוצה באותה חברה כלולה או עסקה משותפת (כולל זכויות כלשהן לזמן ארוך אשר במהותן הינן חלק בהשקעות הקבוצה נטו, בחברה הכלולה או בעסקה המשותפת) אינם מוכרים אלא אם קיימת מחויבות משפטית או משתמעת של

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

הקבוצה לשלם או שבוצעו תשלומים בעבור החברה הכלולה או בעבור העסקה המשותפת. לעניין בחינת ירידת ערך של השקעה בחברות כלולות ועסקאות משותפות ראה סעיף י'.

עודף עלות הרכישה של חברה כלולה או עסקה משותפת מעל חלקה של הקבוצה בשווי ההוגן של נכסים מזוהים, התחייבויות והתחייבויות תלויות של הכלולה או של העסקה המשותפת שהוכרו במועד הרכישה, מוכר כמוניטין. המוניטין נכלל בערך בספרים של ההשקעה בחברה הכלולה או העסקה המשותפת, ונבחן לצורך ירידת ערך כחלק של ההשקעה. עודף כלשהו של חלק הקבוצה בשווי ההוגן נטו של נכסים מזוהים, התחייבויות והתחייבויות תלויות על עלות הרכישה של החברה הכלולה או העסקה המשותפת, לאחר הערכה חוזרת, מוכר מיידית בדוח הרווח או הפסד.

רווחים או הפסדים הנוצרים מעסקאות המבוצעות בין החברה ו/או חברה מאוחדת ו/או פעילות משותפת לבין חברה כלולה או עסקה משותפת של הקבוצה, מבוטלים בהתאם לחלקה של הקבוצה בזכויות החברה הכלולה או עסקה משותפת הרלוונטית.

הקבוצה מפסיקה להשתמש בשיטת השווי המאזני החל מהמועד בו ההשקעה מפסיקה להיות חברה כלולה או עסקה משותפת (או כאשר ההשקעה מסווגת כמוחזקת למכירה כאמור לעיל, כמוקדם). בעת איבוד ההשפעה המהותית, השקעה כלשהי שנותרה לאחר המימוש נמדדת בשוויה ההוגן. ההפרש בין הערך בספרים של ההשקעה הנותרת, לבין שוויה ההוגן נזקף לרווח או הפסד. כמו כן, הסכומים שהוכרו ברווח כולל אחר בהתייחס לאותה השקעה מטופלים באותו אופן שהיה נדרש אילו הישות המושקעת הייתה מממשת בעצמה את הנכסים הקשורים או ההתחייבויות הקשורות.

י. ירידת ערך השקעות המטופלות בהתאם לשיטת השווי המאזני:

הקבוצה בוחנת את קיומם של סימנים לירידת ערך של השקעות המטופלות בהתאם לשיטת השווי המאזני. ירידת ערך כאמור מתהווה כאשר יש ראיות אובייקטיביות לכך שתזרימי המזומנים העתידיים הצפויים מההשקעה הושפעו לרעה.

בחינת ירידת ערך של ההשקעה נעשית בהתייחס להשקעה בכללותה. בהתאם לכן, הפסד המוכר מירידת ערך של ההשקעה לא מיוחס לנכסים המרכיבים את חשבון ההשקעה, לרבות מוניטין, אלא מיוחס להשקעה בכללותה, ולפיכך הקבוצה מכירה בהיפוך של הפסדים שהוכרו בגין השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, כאשר בסכום בר ההשבה שלהן חלה העלייה.

במטרה לקבוע את סכום ההפסד הנוצר מירידת ערך, אם בכלל, מבוצעת אמידה של הסכום בר-השבה של ההשקעה. סכום בר השבה הינו הגבוה מבין שוויה ההוגן של ההשקעה בניכוי עלויות מימוש לבין שווי השימוש שלה. בקביעת שווי השימוש של ההשקעה הקבוצה אומדת את חלקה בערך הנוכחי של אומדן תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים מהפעילות של החברה הכלולה ומימושה או הערך הנוכחי של אומדן תזרימי המזומנים העתידיים, אשר חזוי כי ינבעו מדיבידנדים שיתקבלו מההשקעה ומהמימוש הסופי שלה.

יא. נכסים בלתי שוטפים המוחזקים למכירה:

נכסים בלתי שוטפים מסווגים כמוחזקים למכירה אם ערכם בספרים יושב בעיקרו באמצעות מכירתם ולא באמצעות שימוש מתמשך בהם. נכסים בלתי שוטפים מסווגים כמוחזקים למכירה כאשר המכירה הינה צפויה ברמה גבוהה (Highly Probable), והנכס הינו זמין למכירה במצבו הנוכחי. הקבוצה מסווגת נכסים בלתי שוטפים כמוחזקים למכירה כאשר ההנהלה מחויבת לביצוע המכירה וכן, המכירה צפויה להיות כשירה להכרה כמכירה שהושלמה בתוך שנה אחת ממועד סיווג הנכס הבלתי שוטף כמוחזק למכירה.

נכסים והתחייבויות של חברה מאוחדת מסווגים כמוחזקים למכירה, כאשר החברה מחויבת לביצוע תכנית למכירת זכויות השליטה בחברה המאוחדת, גם כאשר בכוונתה לשמור בידה זכויות שאינן מקנות שליטה.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

החל מהתקופה שבה נכס מוגדר כמיועד למימוש הוא מוצג בדוח על המצב הכספי, ביחד עם נכסים אחרים הקשורים אליו ישירות והצפויים להתממש אף הם עם מימושו, בסעיף "נכסים לא שוטפים המוחזקים למכירה". התחייבויות שוטפות ושאינן שוטפות המיוחסות ישירות לנכס המיועד למימוש, אשר צפוי כי תסולקנה עם מימושו מוצגות בדוח על המצב הכספי בסעיף "התחייבויות של נכסים לא שוטפים המוחזקים למכירה". זקיפת פחת בגין נכס לא שוטף המסווג כמוחזק למכירה מופסקת במועד שבו הוא מסווג כמוחזק למכירה. זקיפת חלק ברווחי (הפסדי) חברות כלולות לרווח והפסד מופסקת החל ממועד סיווג ההשקעה בחברה כלולה כמוחזקת למכירה. נתוני ההשוואה המתייחסים לנכס המוחזק למכירה אינם מסווגים מחדש כאמור.

נכסים לא שוטפים המסווגים כמוחזקים למכירה, נמדדים לפי הנמוך מבין ערכם בספרים לבין שוויים ההוגן בניכוי עלויות מימוש.
כאשר הנכס הלא שוטף אינם מקיימים עוד את הקריטריונים לסיווג כמוחזקים למכירה, הנכס הלא שוטף יסווגו מחדש לקבוצת הנכסים הלא שוטפים ויימדדו כנמוך מבין ערכם בספרים לפני שהנכס סווגו כמוחזקים למכירה, כשהוא מותאם בגין פחת, הפחתה או הערכות מחדש כלשהן שהיו מוכרים אם הנכס לא היו מסווגים כמוחזקים למכירה, לבין סכום בר ההשבה שלו במועד ההחלטה העוקבת שלא למכור. סכום התיאום ייזקף ככלל לרווח או הפסד.

יב. רכוש קבוע:

(1) כללי

רכוש קבוע הוא פריט מוחשי, אשר מוחזק לצורך שימוש בייצור או בהספקת סחורות או שירותים, אשר חזוי כי ישתמשו בו במשך יותר מתקופה אחת. הקבוצה מציגה את פריטי הרכוש הקבוע שלה בהתאם למודל העלות הקובע כי פריטי רכוש קבוע מוצגים בדוח על המצב הכספי לפי עלותם בניכוי פחת שנצבר, ובניכוי הפסדים מירידת ערך שנצברו. העלות כוללת את עלות הרכישה של הנכס וכן עלויות שניתן לייחס במישרין להבאת הנכס למיקום ולמצב הדרושים לצורך הפעלתו באופן שהתכוונה אליו ההנהלה.
לעניין בחינת ירידת ערך רכוש קבוע, ראה סעיף 2טו' להלן.

(2) הפחתה של רכוש קבוע

הפחתת הרכוש הקבוע מבוצעת באופן שיטתי לפי שיטת הקו הישר על פני אורך החיים השימושיים הצפוי של מרכיבי הפריט מהמועד בו הנכס מוכן לשימושו המיועד תוך הבאה בחשבון של ערך שייר צפוי בתום החיים השימושיים.

אורך החיים השימושיים ושיעורי הפחת בהם נעשה שימוש בחישוב הפחת הינם כדלקמן:

	שיעורי פחת	אורך חיים שימושים
רכבי עבודה	15%-20%	5-7
רכבים פרטיים	15%	7
ציוד בנייה	6%-20% (בעיקר 20%)	5-17
ריהוט וציוד משרדי	6%-33%	3-17
מבנים	4%	25

ערכי השייר, שיטת הפחת ואורך החיים השימושיים של הנכס נסקרים בידי הנהלת החברה בתום כל שנת כספים. שינויים מטופלים כשינויי אומדן בדרך של "מכאן ולהבא".
רווח או הפסד הנוצר כתוצאה ממכירה או הוצאה משימוש של פריט רכוש קבוע נקבע לפי ההפרש שבין התקבולים ממכירתו לבין ערכו הפנקסני במועד המכירה או ההוצאה משימוש, ונזקף לדוח רווח והפסד.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יג. נדל"ן להשקעה:

נדל"ן להשקעה הינו נדל"ן (קרקע או מבנה או חלק ממבנה – או שניהם) המוחזק על ידי הקבוצה לצורך הפקת דמי שכירות או לצורך עליית ערך הונית, או שניהם, ושלא לצורך שימוש בייצור או הספקת סחורות או שירותים או למטרות מנהלתיות, או מכירה במהלך העסקים הרגיל. נדל"ן להשקעה כאמור כולל גם נכסי נדל"ן להשקעה המצויים בתהליכי הקמה ופיתוח.

הנדל"ן להשקעה של הקבוצה כולל מבנים וקרקעות המצויים בבעלותה או בחכירה מימונית. נדל"ן להשקעה מוכר לראשונה בעלות, הכוללת את עלויות העסקה, וכן עלויות שניתן לייחס במישרין להבאת הנכס למצב הדרוש לצורך הפעלתו באופן שהתכוונה אליו ההנהלה. עלות נכסים כשירים כוללת גם עלויות אשראי שיש להוונן כאמור בסעיף יד' להלן. בתקופות העוקבות להכרה הראשונית, הנדל"ן להשקעה מוצג בדוח על המצב הכספי לפי עלותו בניכוי פחת שנצבר, ובניכוי הפסדים מירידת ערך שנצברו.

הפחתת נדל"ן להשקעה מבוצעת בקו ישר על פני תקופת השימוש המשוערת בו, מהמועד בו הנכס מוכן לשימושו המיועד. הוצאות הפחת מוכרות ברווח והפסד.

אורך החיים השימושיים ושיעורי הפחת בהם נעשה שימוש בחישוב הפחת הינו כדלקמן:

	שיעורי פחת
משרדים ושטחי מסחר	4%

לפרטים בדבר שווים ההוגן של נכסי הנדל"ן להשקעה למועד הדיווח הכספי ראה באור 15.

יד. עלויות אשראי:

מדיניות חשבונאי שיושמה בתקופות שקדמו ליום 1 בינואר 2018

עלויות אשראי המתייחסות באופן ישיר לרכישה, הקמה או יצור של נכסים כשירים אשר הכנתם לשימוש המיועד להם או למכירתם מצריך פרק זמן משמעותי, מהוונות לעלות אותם נכסים עד למועד בו נכסים אלו מוכנים בעיקרם לשימושם המיועד או למכירתם.

מדיניות חשבונאית שיושמה בתקופות החל מיום 1 בינואר 2018 בעקבות אימוץ IFRS 15

עלויות אשראי המיוחסות באופן ספציפי ובאופן לא ספציפי לרכישה או להקמה של נכסים כשירים (בעיקר מלאי קרקעות) אשר הכנתם עד למועד בו הוכשר הנכס לייעודו, הכוללת, בין היתר, פעילויות הקשורות להשגת שינויי תב"ע, היתרי בניה ותכנון, מצריכה פרק זמן משמעותי, מהוונות לעלות אותם נכסים.
מאחר ובחוזי המכר של החברה, השליטה על הדירות הנמכרות מועברות לאורך זמן, הקבוצה מפסיקה להוון עלויות אשראי במועד בו הוכשר הנכס לייעודו.

הכנסות הנובעות מהשקעה זמנית של אשראי ספציפי שהתקבל לצורך השקעה בנכסים כשירים, מנוכות מעלויות האשראי הכשירות להיוון.

כל יתר עלויות האשראי מוכרות בדוח רווח והפסד במועד היווצרותן.

בדוח על תזרימי המזומנים, מסווגת הקבוצה תזרימי מזומנים בגין תשלומי ריבית אשר מהוונים על נכסים כשירים כתזרימי מזומנים ששימשו לפעילות שוטפת, באופן אשר עקבי עם מדיניות הקבוצה לגבי תשלומי ריבית בדוח על תזרימי המזומנים כאמור בסעיף 2כו' להלן.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

טו. ירידת ערך נכסים מוחשיים:

בתום כל תקופת דיווח, בוחנת הקבוצה את הערך בספרים של נכסיה המוחשיים, למעט מלאי, במטרה לקבוע האם קיימים סימנים כלשהם המעידים על ירידת ערך של נכסים אלו. במידה וקיימים סימנים כאמור, נאמד סכום בר-השבה של הנכס במטרה לקבוע את סכום ההפסד מירידת ערך שנוצר, אם בכלל. כאשר לא ניתן לאמוד את הסכום בר ההשבה של נכס בודד, אומדת הקבוצה את הסכום בר-ההשבה של היחידה מניבת-המזומנים אליה שייך הנכס. נכסים משותפים מוקצים אף הם ליחידות מניבות המזומנים הבודדות במידה וניתן לזהות בסיס סביר ועקבי להקצאה כזו. במידה ולא ניתן להקצות את הנכסים המשותפים ליחידות מניבות המזומנים הבודדות על בסיס האמור, מוקצים הנכסים המשותפים לקבוצות הקטנות ביותר של יחידות מניבות-מזומנים שלגביהן ניתן לזהות בסיס הקצאה סביר ועקבי. סכום בר-השבה הינו הגבוה מבין שוויו ההוגן של הנכס בניכוי עלויות מכירה לבין שווי השימוש בו. בהערכת שווי השימוש, אומדני תזרימי המזומנים העתידיים מנוכים לערכם הנוכחי תוך שימוש בשיעור ניכיון לפני מס המשקף את הערכות השוק הנוכחיות לגבי ערך הזמן של הכסף ואת הסיכונים הספציפיים לנכס בגינם לא הותאם אומדן תזרימי המזומנים העתידיים.

כאשר סכום בר-ההשבה של נכס (או של יחידה מניבת-מזומנים) נאמד כנמוך מערכו בספרים, הערך בספרים של הנכס (או של היחידה מניבת-מזומנים) מופחת לסכום בר-ההשבה שלו. הפסד מירידת ערך מוכר מיידית כהוצאה ברווח או הפסד.

כאשר הפסד מירידת ערך שהוכר בתקופות קודמות מתבטל, הערך בספרים של הנכס (או של היחידה מניבת-מזומנים) מוגדל בחזרה לאומדן סכום בר-השבה מעודכן, אך לא יותר מערכו בספרים של הנכס (או של היחידה מניבת-מזומנים) שהיה קיים אילו לא הוכר בגינו בתקופות קודמות הפסד מירידת ערך. ביטול הפסד מירידת ערך מוכר מידית ברווח או הפסד.

טז. מלאי בניינים למכירה:

מלאי בניינים למכירה כולל מבנים, אשר מוקמים בידי הקבוצה, לצרכי מכירה במהלך העסקים הרגיל. עלות מלאי בניינים למכירה כוללת את העלויות הישירות של רכישת המקרקעין (כולל מיסי רכישה ודמי חכירה ששולמו מראש), חומרים, הטבות לעובדים, עבודת קבלני משנה ועלויות אשראי שיש להוונן כאמור בסעיף ידי לעיל.

מלאי מקרקעין ודירות למגורים נמדד כנמוך מבין העלות ושווי המימוש נטו.
שווי מימוש נטו מייצג את אומדן מחיר המכירה במהלך העסקים הרגיל בניכוי אומדן העלויות להשלמה ואומדן העלויות הדרושות לביצוע המכירה.

הקבוצה מייחסת את העלויות לכל חוזה מכר בנפרד, עלות הקרקע (הכוללת בעיקר אגרות, הוצאות פיתוח, הכשרה ומימון שהוון) וכן יתר עלויות הבנייה משותפות שלא ניתנות לזיהוי עם דירה ספציפית, מיוחסות לכל חוזה בהתאם למחיר המכירה של הדירה ביחס לצפי סך המכירות שינבעו מהמבנה בללותו במועד בו החלה הקמת הפרויקטים.

קרקע, הנרכשת על ידי הקבוצה במסגרת עסקת קומבינציה בתמורה למתן שירותי בניה למוכר המקרקעין, מוכרת כנכס בדוח על המצב הכספי בגובה שוויו ההוגן של חלק הקרקע המתייחס לדירות שיימכרו לרוכשים חיצוניים, במועד בו תנאי ההסכם מאפשרים לקבוצה להתחיל לבצע את הפעילויות הדרושות להכשרת המיזם המוקם על הקרקע במקביל להכרה בהתחייבות למתן שירותי בניה.
קרקע, הנרכשת על ידי הקבוצה במסגרת עסקת קומבינציה, בתמורה להעברת חלק מהכנסות המיזם מוכרת בגובה שוויה ההוגן כנגד הכרה בהתחייבות פיננסית.
בתקופות עוקבות, עבור דירות שנמכרו בישראל, מלאי מקרקעין ודירות למגורים נזקף לעלות המכר בהתאם לשיעור ההתקדמות.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יז. נכסים פיננסיים:

(1) כללי

נכסים פיננסיים מוכרים בדוח על המצב הכספי כאשר הקבוצה הופכת להיות צד לתנאים החוזיים של המכשיר.
השקעות בנכסים פיננסיים מוכרות לראשונה לפי שוויין ההוגן, בתוספת עלויות עסקה, למעט אותם נכסים פיננסיים המסווגים בקטגוריית שווי הוגן דרך רווח או הפסד, אשר מוכרים לראשונה לפי שוויים ההוגן. עלויות עסקה בגין נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד נזקפות כהוצאה מיידית לרווח או הפסד.
כאשר אומדן השווי ההוגן של נכסים פיננסיים שאינם נסחרים בשוק פעיל כולל הנחות שאינן נתמכות במחירי ושיעורי שוק נצפים, המכשיר מוכר לראשונה לפי מחיר העסקה המגלם בתוכו רווח או הפסד נדחה, הנובע מההפרש בין אומדן השווי ההוגן לבין התמורה ששולמה או שהתקבלה. בתקופות עוקבות, הרווח או ההפסד הנדחה ייזקף לרווח או הפסד רק אם חלו שינויים במשתנים, אשר משתתפי שוק מביאים בחשבון בעת תמחור נכסים פיננסיים.
לאחר ההכרה לראשונה, נכסים פיננסיים יימדדו בעלות מופחתת או בשווי הוגן בהתאם לסיווגם.

(2) סיווג נכסים פיננסיים:
מכשירי חוב נמדדים בעלות מופחתת כאשר מתקיימים שני התנאים הבאים:

- המודל העסקי של הקבוצה הינו להחזיק את הנכסים במטרה לגבות תזרימי מזומנים חוזיים, וכן
- התנאים החוזיים של הנכס קובעים תאריכים מדויקים בהם יתקבלו תזרימי המזומנים החוזיים אשר מהווים תשלומי קרן וריבית בלבד.

מכשירי חוב נמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר כאשר מתקיימים שני התנאים הבאים:

- המודל העסקי של הקבוצה הינו החזקת הנכסים במטרה לגבות תזרימי מזומנים חוזיים ומכירתם, וכן
- התנאים החוזיים של הנכס קובעים תאריכים מדויקים בהם יתקבלו תזרימי המזומנים החוזיים אשר מהווים תשלומי קרן וריבית בלבד.

כל יתר המכשירים הפיננסים נמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד.

(3) נכסים פיננסיים הנמדדים בעלות מופחתת ושיטת הריבית האפקטיבית:
עלות מופחתת של נכס פיננסי הינה הסכום שבו נמדד הנכס הפיננסי בעת הכרה לראשונה בניכוי תשלומי קרן, בתוספת או בניכוי ההפחתה המצטברת, תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית, של הפרש כלשהו בין הסכום הראשוני לבין סכום הפירעון, מותאם בגין הפרשה להפסד כלשהי.

שיטת הריבית האפקטיבית הינה שיטה המשמשת לחישוב העלות המופחתת של מכשיר חוב ולהקצאה ולהכרה בהכנסת הריבית ברווח או הפסד על פני התקופה הרלוונטית.

הכנסות ריבית מחושבות תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית. החישוב מבוצע על ידי יישום שיעור הריבית האפקטיבי לערך בספרים ברוטו של נכס פיננסי למעט:

- עבור נכסים פיננסיים פגומים עקב סיכון אשראי, שנרכשו או שנוצרו, החל ממועד ההכרה לראשונה, הקבוצה מיישמת את שיעור הריבית האפקטיבי המותאם לסיכון אשראי לעלות המופחתת של הנכס הפיננסי.
- עבור נכסים פיננסיים שאינם נכסים פיננסיים פגומים עקב סיכון אשראי, שנרכשו או שנוצרו אך לאחר מכן הפכו לנכסים פיננסיים פגומים עקב סיכון אשראי, הקבוצה מיישמת את שיעור הריבית האפקטיבי לעלות המופחתת של הנכס הפיננסי (בניכוי הפרשה להפסדי אשראי חזויים) בתקופות דיווח עוקבות. אם בתקופות דיווח עוקבות סיכון האשראי של המכשיר הפיננסי משתפר כך שהנכס הפיננסי אינו פגום עוד עקב סיכון אשראי, הקבוצה תחשב את הכנסות הריבית בתקופות דיווח עוקבות על ידי יישום שיעור הריבית האפקטיבי לערך בספרים ברוטו.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

(4) נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד:

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד נמדדים בשווי הוגן בסוף כל תקופת דיווח. כל רווח או הפסד הנובע משינויים בשווי ההוגן, לרבות אלה שמקורם בשינויים בשערי חליפין, מוכר ברווח או הפסד בתקופה בה התרחש השינוי. הרווח או ההפסד נטו המוכר ברווח או הפסד מגלם בתוכו כל דיבידנד או ריבית שנצמחו בגין הנכס הפיננסי. לעניין אופן קביעת השווי ההוגן, ראה ביאור 37 להלן.

(5) ירידת ערך נכסים פיננסיים:

לגבי לקוחות, חייבים בגין חכירה ונכסי חוזה לפי IFRS 15 , הקבוצה בחרה ליישם את הגישה המקלה למדידת ההפרשה לירידת ערך לפי הסתברות לחדלות פירעון לכל אורך חיי המכשיר (lifetime) הפסדי האשראי הצפויים בגין נכסים פיננסיים אלה נאמדים תוך שימוש במטריצת הפרשות המבוססת על ניסיון העבר של הקבוצה לגבי הפסדי אשראי ומותאמת לגורמים שהם ספציפיים ללווה, תנאים כלכליים כלליים והערכה הן של המגמה השוטפת של התנאים והן של המגמה החזויה של התנאים במועד הדיווח לרבות ערך הזמן של הכסף לפי הצורך.

לגבי כל יתר המכשירים הפיננסיים, הקבוצה מכירה בהפרשה לירידת ערך לפי הפסדי האשראי החזויים לאורך כל חיי המכשיר כאשר חלה עלייה משמעותית בסיכון האשראי ממועד ההכרה בהם לראשונה. אם לעומת זאת, סיכון האשראי של המכשיר הפיננסי לא עלה באופן משמעותי ממועד ההכרה בו לראשונה, הקבוצה מודדת את ההפרשה לירידת ערך לפי הסתברות לחדלות פירעון ב- 12 החודשים הקרובים. הבחינה האם להכיר בהפרשה לירידת ערך לפי הפסדי האשראי החזויים לכל אורך חיי המכשיר מבוססת על הסיכון לכשל ממועד ההכרה לראשונה ולא רק כאשר קיימת ראיה אובייקטיבית לירידת ערך במועד הדיווח או כשהכשל התרחש בפועל.

הפסדי האשראי החזויים לכל אורך חיי המכשיר הינם הפסדי האשראי החזויים הנובעים מכל אירועי הכשל האפשריים במהלך אורך החיים החזוי של מכשיר פיננסי. לעומת זאת, הפסדי אשראי חזויים בתקופת 12 חודש הינם החלק מהפסדי אשראי חזויים לאורך כל חיי המכשיר אשר מייצג את הפסדי האשראי החזויים הנובעים מאירועי כשל במכשיר פיננסי שהם אפשריים בתוך 12 חודש לאחר מועד הדיווח.

<u>עליה משמעותית בסיכון האשראי</u>

בעת ביצוע ההערכה האם סיכון האשראי של מכשיר פיננסי עלה באופן משמעותי מאז ההכרה לראשונה, הקבוצה משווה את הסיכון להתרחשות הכשל במכשיר הפיננסי במועד הדיווח עם הסיכון להתרחשות כשל במכשיר הפיננסי במועד ההכרה לראשונה ומביאה בחשבון מידע כמותי ואיכותי סביר וניתן לביסוס, כולל ניסיון עבר ומידע צופה פני עתיד.

הקבוצה מביאה בחשבון את המידע שלהלן בעת ביצוע ההערכה האם סיכון האשראי עלה באופן משמעותי ממועד ההכרה לראשונה:

- שינוי משמעותי בפועל או שינוי משמעותי חזוי בדירוג האשראי החיצוני של המכשיר הפיננסי;
- שינויים בפועל או חזויים, בעלי השפעה שלילית על התנאים העסקיים, הפיננסיים או הכלכליים אשר חזויים לגרום לשינוי משמעותי ביכולת של הלווה לקיים את מחויבויות החוב שלו;
- שינוי משמעותי בפועל או חזוי, בתוצאות התפעוליות של הלווה;
- שינויים בפועל או חזויים בעלי השפעה שלילית, בסביבה הרגולטורית, הכלכלית או הטכנולוגית של הלווה שגורמים לשינוי משמעותי ביכולת של הלווה לקיים את מחויבויות החוב שלו.

הקבוצה מניחה כי ללא קשר לתוצאות ההערכה לעיל, סיכון האשראי של מכשיר פיננסי עלה באופן משמעותי כאשר התשלומים החוזיים בגינו נמצאים בפיגור של יותר מ 30 יום אלא אם כן לקבוצה יש מידע סביר וניתן לביסוס שמוכיח אחרת.

למרות האמור לעיל, הקבוצה מניחה שסיכון האשראי של מכשיר פיננסי לא עלה באופן משמעותי ממועד ההכרה לראשונה אם נקבע במועד הדיווח כי המכשיר הפיננסי הינו בעל סיכון אשראי נמוך. סיכון האשראי של מכשיר פיננסי נחשב נמוך אם למכשיר הפיננסי יש סיכון נמוך לכשל, ללווה יש יכולת חזקה לקיים את מחויבויות תזרימי המזומנים החוזיים שלו בתקופה הקרובה ושינויים בעלי השפעה שלילית בתנאים הכלכליים והעסקיים בתקופה הארוכה יותר, עשויים לגרום, אך לא יגרמו בהכרח, לירידה ביכולת של הלווה לקיים את מחויבויות תזרימי המזומנים החוזיים שלו.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

הקבוצה עוקבת באופן שוטף אחר האפקטיביות של הקריטריונים המשמשים לזיהוי האם קיימת עלייה משמעותית בסיכון האשראי ומעדכנת אותם לפי הצורך.

נכסים פיננסיים פגומים עקב סיכון אשראי

נכס פיננסי הינו פגום עקב סיכון אשראי כאשר התרחש אחד, או יותר, מהאירועים שיש להם השפעה שלילית על תזרימי המזומנים העתידיים שנאמדו של נכס פיננסי זה. ראיה שנכס פיננסי הינו פגום עקב סיכון אשראי כוללת נתונים ניתנים לצפייה לגבי האירועים הבאים:

א. קושי פיננסי משמעותי של המנפיק או הלווה;

ב. הפרה של חוזה, כגון אירוע כשל או אירוע פיגור בתשלומים;

ג. המלווים של הלווה, מסיבות כלכליות או חוזיות המתייחסות לקושי פיננסי של הלווה, העניקו ללווה ויתורים שהמלווים שוקלים אילולא כן;

ד. הסבירות שהלווה ייכנס לפשיטת רגל או לשינוי מבני פיננסי אחר הופכת לצפויה; או

ה. היעלמות שוק פעיל לנכס פיננסי זה עקב קשיים פיננסיים.

מדיניות מחיקת נכסים פיננסיים

הקבוצה מוחקת נכס פיננסי כאשר קיים מידע המצביע על כך שהלווה נמצא בקשיים פיננסיים חמורים ואין סיכוי ריאלי להשבת הנכס. למשל, כאשר הלווה נכנס להליכי פירוק או פשיטת רגל, או במקרה של חובות לקוחות, כאשר חלפו מעל שנתיים בהן צד הנגדי נמצא תחת פירוק או בהליכי פשיטת רגל, או במקרה של חובות לקוחות, כאשר הסכומים הינם בפיגור של מעל שנתיים, המוקדם מביניהם. נכסים פיננסיים שנמחקו עשויים להיות כפופים לפעילויות אכיפה במסגרת הליכי הגביה של הקבוצה, תוך קבלת ייעוץ המשפטי לפי הצורך. כל השבה של נכס פיננסי שנמחק נזקפת לרווח או הפסד.

מדידה והכרה בהפסדי אשראי חזויים

המדידה של הפסדי אשראי צפויים הינה פונקציה של ההסתברות להתרחשות כשל, גובה ההפסד במקרה של התרחשות כשל והחשיפה המקסימלית להפסד באירוע כשל. אומדן ההסתברות להתרחשות כשל וגובה ההפסד מבוסס על נתונים היסטוריים המתואמים על ידי מידע צופה פני עתיד כמתואר לעיל.

לגבי נכסים פיננסיים, החשיפה המקסימלית להפסד באירוע כשל הינה הערך בספרים ברוטו של הנכס הפיננסי במועד הדיווח. לגבי מחויבות למתן הלוואות וחוזי ערבות פיננסית, החשיפה המקסימלית להפסד באירוע כשל כוללת את הסכום שנלקח עד למועד הדיווח, יחד עם סכומים נוספים הצפויים להיגרם בעתיד עד להתרחשות הכשל על בסיס נתוני העבר, הכרת הקבוצה את צרכי המימון העתידיים הספציפיים של הלווים, ומידע רלוונטי אחר צופה פני עתיד.

לגבי נכסים פיננסיים, הפסדי אשראי חזויים הינם ההפרש בין כל תזרימי המזומנים החוזיים שהקבוצה זכאית להם בהתאם לחוזה לבין כל תזרימי המזומנים שהקבוצה צופה לקבל, מהוונים בשיעור הריבית האפקטיבי המקורי. לגבי חייבים בגין חכירה, תזרימי המזומנים המשמשים לקביעת הפסדי האשראי החזויים הינם עקביים עם תזרימי המזומנים המשמשים במדידת החייב בגין חכירה בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי 17 חכירות.

לגבי חוזי ערבות פיננסית, מאחר והקבוצה נדרשת לבצע תשלומים רק במקרה של כשל על ידי החייב בהתאם לתנאים של המכשיר שלגביו ניתנה הערבות, הפסדי האשראי החזויים הם התשלומים החזויים לפצות את המחזיק בגין הפסד אשראי שהתהווה לו בניכוי סכומים שהקבוצה צופה שהיא תקבל מהמחזיק, מהחייב או מצד אחר כלשהו.

כאשר הפסדי אשראי חזויים נמדדים על בסיס קבוצתי, המכשירים הפיננסיים קובצו על בסיס המאפיינים שלהלן:

- מהות המכשיר הפיננסי (לקוחות וחייבים, חייבים בגין חכירה וסכומים לקבל מלקוחות נבחנים כקבוצה נפרדת, הלוואות לצדדים קשורים נבחנים כקבוצה נפרדת).
- התקופה שעברה ממועד הפירעון;
- המהות, הגודל והענף של הלווים;
- סוג הבטחונות;
- דירוג אשראי חיצוני.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

אופן הקיבוץ נבחן באופן קבוע על ידי הנהלת הקבוצה על מנת לוודא שהמרכיבים של כל קבוצה ממשיכים לחלוק מאפייני סיכוני אשראי דומים.
כאשר הקבוצה מדדה את ההפרשה להפסד בגין מכשיר פיננסי בתקופות קודמות בסכום השווה להפסדי אשראי חזויים לאורך כל חיי המכשיר אולם קבעה כי התנאים למדידת הפסדי אשראי חזויים לאורך כל חיי המכשיר אינם מתקיימים בתקופה הנוכחית, ההפרשה להפסדי אשראי חזויים נמדדת בסכום השווה להפסדי אשראי חזויים בתקופת 12 חודש בתקופה הנוכחית.
הקבוצה מכירה בהפסד מירידת ערך (רווח מביטול ירידת ערך) ברווח או הפסד לכל המכשירים הפיננסים כנגד התאמה לערכם בספרים באמצעות חשבון הפרשה לירידת ערך. אולם, לגבי השקעות במכשירי חוב הנמדדות בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר, ההפסד מירידת ערך (רווח מביטול ירידת ערך) מוכר ברווח או הפסד כאשר ההפרשה לירידת ערך בגינן מותאמת כנגד קרן ההון ברווח כולל אחר על מנת שהערך בספרים של הנכס הפיננסי בדוח על המצב הכספי יהיה שוויו ההוגן.

(6) גריעה של נכסים פיננסיים:
הקבוצה גורעת נכס פיננסי רק כאשר פקעו הזכויות החוזיות לתזרימי המזומנים מהנכס הפיננסי, או כאשר הקבוצה מעבירה באופן מהותי את כל הסיכונים וההטבות הנובעים מהבעלות על הנכס הפיננסי. כאשר הקבוצה לא מעבירה באופן מהותי את כל הסיכונים וההטבות הנובעים מהבעלות על הנכס הפיננסי, אך כל הסיכונים וההטבות גם לא נותרו בידיה, והקבוצה ממשיכה לשלוט בנכס המועבר, הקבוצה מכירה בנכס הפיננסי בהתאם למידת מעורבותה הנמשכת בנכס הפיננסי ובהתחייבות הקשורה אליו. כאשר נותרו בידי הקבוצה כל הסיכונים וההטבות הנובעים מהבעלות על הנכס הפיננסי שהועבר, הקבוצה ממשיכה להכיר בנכס הפיננסי המועבר ומכירה בהתחייבות פיננסית בגין התמורה שהתקבלה.
בעת גריעת נכס פיננסי הנמדד בעלות מופחתת, ההפרש בין הערך בספרים של הנכס לבין התמורה שהתקבלה או שאמורה להתקבל מוכר ברווח או הפסד.

יח. התחייבויות פיננסיות ומכשירים הוניים שהונפקו על ידי הקבוצה:

(1) סיווג כהתחייבות פיננסית או כמכשיר הוני

התחייבויות ומכשירים הוניים שהונפקו על ידי הקבוצה מסווגים כהתחייבויות פיננסיות או כמכשיר הוני בהתאם למהות ההסדרים החוזיים ולהגדרת התחייבות פיננסית ומכשיר הוני.

(2) מכשירים הוניים:
מכשיר הוני הוא כל חוזה המעיד על זכות שייר בנכסי הקבוצה לאחר הפחתת כל התחייבויותיה.
מכשירים הוניים שהונפקו על ידי הקבוצה נרשמים לפי תמורת הנפקתם בניכוי הוצאות המתייחסות במישרין להנפקת מכשירים אלו.
רכישה עצמית של מכשירי ההון של הקבוצה מוכרת ומופחתת ישירות בהון. לא מוכר כל רווח או הפסד ברכישה ,מכירה, הנפקה או ביטול של מכשירי ההון של הקבוצה.

(3) התחייבויות פיננסיות:
התחייבויות פיננסיות מוצגות ונמדדות בהתאם לסיווג הבא:

- התחייבויות פיננסיות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד.
- התחייבויות פיננסיות בעלות מופחתת.

<u>התחייבויות פיננסיות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד</u>
התחייבות פיננסית מסווגת בשווי הוגן דרך רווח או הפסד אם היא מהווה תמורה מותנית שנוצרה בצירוף עסקים אשר אינה מסווגת כהון או שהיא מוחזקת למטרת מסחר או שהיא יועדה כהתחייבות פיננסית בשווי הוגן דרך רווחאו הפסד.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

(4) התחייבויות פיננסיות אחרות

התחייבויות פיננסיות אחרות (ספקים,זכאים, הלוואות ואגרות חוב), מוכרות לראשונה בשווי הוגן לאחר ניכוי עלויות עסקה. לאחר מועד ההכרה הראשונית התחייבויות פיננסיות אחרות נמדדות בעלות מופחתת תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית.
שיטת הריבית האפקטיבית היא שיטה לחישוב העלות המופחתת של התחייבות פיננסית ושל הקצאת הוצאות ריבית על פני התקופה הרלוונטית. שיעור הריבית האפקטיבי הוא השיעור שמנכה באופן מדויק את הזרם החזוי של תזרימי המזומנים העתידיים על פני אורך החיים הצפוי של ההתחייבות הפיננסית לערכה הפנקסני, או מקום שמתאים, לתקופה קצרה יותר.

לעניין הטיפול בהתחייבויות פיננסיות אחרות הצמודות למדד המחירים לצרכן, ראה סעיף יח'(5) להלן.

(5) התחייבויות פיננסיות הצמודות למדד המחירים לצרכן

לקבוצה התחייבויות פיננסיות הצמודות למדד המחירים לצרכן (להלן - המדד) שאינן נמדדות לפי שווי הוגן דרך רווח או הפסד. בגין התחייבויות אלה הקבוצה קובעת את שיעור הריבית האפקטיבי כשיעור ריאלי בתוספת הפרשי הצמדה על פי השינויים במדד שהיו בפועל עד לתום תקופת הדיווח.

(6) גריעת התחייבויות פיננסיות

התחייבות פיננסית מוסרת כאשר, ורק כאשר, היא מסולקת - דהיינו כאשר המחויבות שהוגדרה בחוזה נפרעת, מבוטלת או פוקעת. ההפרש בין הערך בספרים של ההתחייבות הפיננסית שסולקה ובין התמורה ששולמה מוכר ברווח והפסד.

יט. הכרה בהכנסה:

הכנסות מחוזים עם לקוחות מוכרות בדוח על הרווח או הפסד כאשר השליטה בנכס מועברת ללקוח. שליטה בנכס מועברת ללקוח על פני זמן אם אחד מהקריטריונים הבאים מתקיים:

א. הלקוח מקבל וצורך בו זמנית את ההטבות המסופקות על ידי ביצועי הקבוצה ככל שהקבוצה מבצעת; או,
ב. ביצועי הקבוצה יוצרים או משפרים נכס (לדוגמה, עבודה בתהליך) אשר נשלט על ידי הלקוח תוך כדי יצירתו או שיפורו; או,
ג. ביצועי הקבוצה אינם יוצרים נכס עם שימוש אלטרנטיבי לקבוצה ולקבוצה יש זכות לתשלום הניתנת לאכיפה עבור ביצועים שהושלמו עד לאותו מועד.

כאשר אף לא אחד מהקריטריונים לעיל מתקיים, השליטה בנכס מועברת ללקוח בנקודת זמן. על מנת לקבוע את נקודת הזמן שבה הלקוח משיג שליטה על נכס שהובטח והקבוצה מקיימת מחויבות ביצוע, הקבוצה מביאה בחשבון סימנים להעברת שליטה, אשר כוללים בעיקר את הסימנים הבאים:

- לקבוצה יש זכות לתשלום בהווה עבור הנכס;
- ללקוח יש בעלות משפטית על הנכס;
- הקבוצה העבירה חזקה פיזית על הנכס;
- ללקוח יש את הסיכונים וההטבות המשמעותיים מהבעלות על הנכס;
- הלקוח אישר את קבלת הנכס;

הכנסה נמדדת לפי השווי ההוגן של התמורה שהתקבלה ו/או התמורה שהקבוצה זכאית לקבל בגין הכנסה ממכירת סחורות או מתן שירותים במהלך העסקים הרגיל. ההכנסה מוצגת לאחר הנחות.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

(1) הכנסה ממכירת דירות, מבנים וקרקעות

הקבוצה פועלת בעיקר בתחום נדל"ן ביזום להקמה ומכירה של דירות מגורים בישראל. במועד ההתקשרות בחוזה עם לקוח, ועל פי תנאיו, הקבוצה מזהה את יחידות הדיור כמחויבויות ביצוע.

הקבוצה הגיעה למסקנה, על סמך הוראות החוק והרגולציה הרלבנטיות לתחום הנדל"ן היזמי בישראל, ובהתאם לחוות דעת משפטיות שהתקבלו, שבמסגרת החוזים עם לקוחותיה לא נוצר נכס עם שימוש אלטרנטיבי לקבוצה, וכן קיימת לה זכות לתשלום הניתנת לאכיפה עבור הביצועים שהושלמו עד לאותו מועד, בכפוף ללוח התשלומים שנקבע בחוזים הנ"ל. לפיכך, מכירה הקבוצה בהכנסות מחוזים אלה לאורך זמן, על פי קצב ביצוע החוזה.

לצורך מדידת התקדמות הביצוע מיישמת הקבוצה את שיטת התשומות (Input method) מבלי להתחשב בעלויות שאינן משקפות את התקדמות הביצוע, כגון: קרקע, היטלים ועלויות האשראי.

כאשר הקבוצה מקיימת מחויבות ביצוע על ידי העברת הסחורות או השירותים ללקוח, היא מכירה בהכנסה כנגד חייבים/נכס בגין החוזה בסכום התמורה לו היא זכאית עבור הסחורות או השירותים שהועברו. כאשר התמורה שהתקבלה מהלקוח עולה על סכום ההכנסה שהוכרה, הקבוצה מכירה בהתחייבות בגין החוזה.

לעניין יישום לראשונה של תקן דיווח כספי בינלאומי IFRS 15 "הכנסות מחוזים עם לקוחות" ראה ביאור 3 להלן.

(2) ההכנסה ממכירת דירות לתקופות שקדמו ליום 1 בינואר 2018 הוכרה בהתקיים כל התנאים הבאים:

- הקבוצה העבירה לקונה את הסיכונים וההטבות המשמעותיים הנובעים מהבעלות על הדירות. העברת הסיכונים והתשואות מתקיימת, בדרך כלל, עם מסירת הדירה לרוכש;
- הקבוצה אינה שומרת מעורבות ניהולית נמשכת ברמה המאפיינת, בדרך כלל, בעלות ואינה שומרת את השליטה האפקטיבית על הדירות שנמכרו;
- סכום ההכנסה ניתן למדידה באופן מהימן;
- צפוי שההטבות הכלכליות הקשורות לעסקה יזרמו לקבוצה; וכן
- העלויות שהתהוו או יתהוו בגין העסקה ניתנות למדידה באופן מהימן.

(3) הכנסות מדמי שכירות

לעניין אופן ההכרה בהכנסה מחוזי חכירה תפעולית של נכסי נדל"ן להשקעה, ראה סעיף כב'(2) להלן.

כ. עבודות לפי חוזה הקמה:

כאשר ניתן לאמוד באופן מהימן את התוצאה של עבודה על פי חוזה הקמה, ההכנסות והעלויות מוכרות בהתאם לשלב ההשלמה של העבודה, נכון לתום תקופת הדיווח. שיעור ההשלמה נמדד, בדרך כלל, בהתבסס על השלמתם של שלבים חשבונאיים.
שינויים בהיקף העבודה, תשלומי תביעות ותמריצים נכללים בהכנסות חוזה ההקמה, במידה והוסכם לגביהם עם מזמין העבודה.
כאשר לא ניתן למדוד באופן מהימן את התוצאה של עבודה על פי חוזה הקמה, ההכנסות מוכרות עד לגובה העלויות שנוצרו בגין ביצוע החוזה ואשר צפוי שיושבו ועלויות החוזה מוכרות כהוצאה בתקופה בה הן התהוו. כאשר צפוי שסך כל העלויות לביצוע החוזה יעלה על הכנסותיו, ההפסד הצפוי נזקף מיידית לרווח או הפסד.
לעניין פרסום תקן חדש בנושא הכרה בהכנסה IFRS 15 "הכנסות מחוזים עם לקוחות" ראה באור 3 להלן.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כא. חכירות:

(1) כללי

הסדרי חכירה מסווגים כחכירה מימונית כאשר תנאי החוזה מעבירים את כל הסיכונים והתשואות המשמעותיים הנגזרים מהבעלות לחוכר. יתר החכירות מסווגות כחכירות תפעוליות.

(2) החכרת משרדים ושטחי מסחר בידי הקבוצה

הכנסות מדמי שכירות בגין חכירה תפעולית מוכרות על בסיס הקו הישר על פני תקופת החכירה.

(3) חכירת קרקעות בידי הקבוצה

חכירות קרקע (שאינן נדל"ן להשקעה הנמדד בשווי הוגן) ממינהל מקרקעי ישראל, אשר דמי החכירה שולמו במלואם מראש מסווגות כחכירות מימוניות. תשלומי החכירה הנדחים ששולמו במועד תחילת החכירה מוצגים בדוח על המצב הכספי בסעיפים "רכוש קבוע" ונדל"ן להשקעה", ומופחתים על בסיס קו ישר על-פני יתרת תקופת החכירה.

(4) חכירת רכבים בידי הקבוצה

הוצאות דמי שכירות בגין חכירה תפעולית מוכרות על בסיס הקו הישר על פני תקופת החכירה.
לעניין פרסום תקן חדש בנושא חכירות IFRS 16 "חכירות" ראה באור 3 להלן.

כב. הפרשות:

(1) כללי

הפרשות מוכרות כאשר לקבוצה קיימת מחויבות משפטית או מחויבות משתמעת כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, בגינו צפוי שימוש במשאבים כלכליים הניתנים לאומדן באופן מהימן על מנת לסלק את המחויבות.

הסכום המוכר כהפרשה משקף את האומדן הטוב ביותר של ההנהלה לגבי הסכום שיידרש ליישוב המחויבות בהווה במועד הדוח על המצב הכספי תוך הבאה בחשבון של הסיכונים ואי הוודאויות הכרוכים במחויבות. כאשר ההפרשה נמדדת תוך שימוש בתזרימי מזומנים חזויים לצורך יישוב המחויבות, הערך בספרים של ההפרשה הוא הערך הנוכחי של תזרימי המזומנים החזויים. שינויים בגין ערך הזמן נזקפים לרווח או הפסד.

כאשר כל הסכום או חלקו הדרוש ליישוב המחויבות בהווה צפוי להיות מושב על ידי צד שלישי, מכירה הקבוצה בנכס, בגין ההשבה, עד לגובה ההפרשה שהוכרה, רק כאשר וודאי למעשה (virtually certain) שהשיפוי יתקבל וכן ניתן לאומדו באופן מהימן.

(2) הפרשה לאחריות ובדק

הפרשות בגין עלויות אחריות מוכרות במועד מכירת המוצרים נשואי האחריות, בהתאם לאומדן הטוב ביותר של ההנהלה לגבי היציאות הנדרשות ליישוב מחויבות הקבוצה בגין האחריות.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כג. מסים על הכנסה:

(1) כללי

הוצאות (הכנסות) המסים על ההכנסה כוללות את סך המסים השוטפים, וכן את סך השינוי ביתרות המסים הנדחים, למעט מסים נדחים הנובעים מעסקאות שנזקפו ישירות להון העצמי, ולעסקאות צירופי עסקים.

(2) מסים שוטפים

הוצאות המסים השוטפים מחושבות בהתבסס על ההכנסה החייבת לצרכי מס של החברה וחברות מאוחדות במהלך תקופת הדיווח. ההכנסה החייבת שונה מהרווח לפני מסים על הכנסה, בשל הכללת או אי הכללת פריטי הכנסות והוצאות אשר חייבים במס או ניתנים לניכוי בתקופות דיווח שונות, או שאינם חייבים במס או ניתנים לניכוי. נכסים והתחייבויות בגין מסים שוטפים חושבו בהתבסס על שיעורי המס וחוקי המס אשר נחקקו או אשר חקיקתם הושלמה למעשה עד תאריך הדוח על המצב הכספי.

נכסים והתחייבויות מסים שוטפים מוצגים בקיזוז כאשר לישות קיימת זכות משפטית ניתנת לאכיפה לקזז את הסכומים שהוכרו וכן כוונה לסלק על בסיס נטו או לממש את הנכס ולסלק את ההתחייבות בו זמנית.

(3) מסים נדחים

חברות הקבוצה יוצרות מיסים נדחים בגין הפרשים זמניים בין ערכם לצורכי מס של נכסים והתחייבויות לבין ערכם בדוחות הכספיים. יתרות המיסים הנדחים (נכס או התחייבות) מחושבות לפי שיעורי המס הצפויים בעת מימושן, בהתבסס על שיעורי המס וחוקי המס אשר נחקקו או אשר חקיקתם הושלמה למעשה, עד תאריך הדוח על המצב הכספי. התחייבויות מיסים נדחים מוכרות, בדרך כלל, בגין כל ההפרשים הזמניים בין ערכם לצורכי מס של נכסים והתחייבויות לבין ערכם בדוחות הכספיים. נכסי מסים נדחים מוכרים בגין כל ההפרשים הזמניים הניתנים לניכוי עד לסכום שצפוי שתהיה הכנסה חייבת שכנגדה ניתן יהיה לנצל את ההפרש הזמני הניתן לניכוי.
החברה לא יוצרת מסים נדחים בגין הפרשים זמניים הנובעים מההכרה לראשונה במוניטין, וכן מההכרה לראשונה בנכס או בהתחייבות במסגרת עסקה שאינה צירוף עסקים, כאשר במועד העסקה ההכרה לראשונה בנכס או בהתחייבות לא משפיעה על הרווח החשבונאי ועל ההכנסה החייבת (הפסד לצרכי מס).

בחישוב המסים הנדחים לא מובאים בחשבון המיסים שהיו חלים במקרה של מימוש ההשקעות בחברות מוחזקות, מאחר ולהערכת הנהלת הקבוצה ההפרשים הזמניים נשואי מסים נדחים אלו הינם בשליטת הקבוצה ואינם צפויים להתהפך בעתיד הנראה לעין.

נכסי והתחייבויות מסים נדחים מוצגים בקיזוז כאשר לישות קיימת זכות משפטית ניתנת לאכיפה לקיזוז נכסי מסים שוטפים כנגד התחייבויות מסים שוטפים, וכאשר הם מתייחסים למסים על ההכנסה המוטלים על ידי אותה רשות מס, ובכוונת הקבוצה לסלק את נכסי והתחייבויות המסים השוטפים על בסיס נטו.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כד. הטבות לעובדים:

(1) הטבות לאחר סיום העסקה

הטבות הקבוצה לאחר סיום העסקה כוללות פנסיה והתחייבות לפיצויי פיטורין. הטבות הקבוצה לאחר סיום העסקה הינן בחלקן תוכניות להפקדה מוגדרת ובחלקן תוכניות להטבה מוגדרת. הוצאות בגין התחייבות להפקדת כספים במסגרת תוכנית להפקדה מוגדרת (Defined contribution plan) נזקפות לרווח או הפסד, או מהוונות לעלות המלאי, במועד הספקת שירותי העבודה, בגינם מחויבת הקבוצה לביצוע ההפקדה.

הוצאות בגין תכנית להטבה מוגדרת (Defined Benefit Plan) נזקפות לרווח והפסד או מהוונות לעלות המלאי בהתאם לשיטת יחידת הזכאות החזויה (Project Unit Credit Method), תוך שימוש בהערכות אקטואריות המתבצעות בתום כל תקופת דיווח. הערך הנוכחי של מחויבות החברה בגין תכנית להטבה מוגדרת ליום 31 בדצמבר 2018 נקבע באמצעות היוון תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים בגין התכנית תוך שימוש בשיעור היוון המתאים לתשואות שוק של אגרות חוב קונצרניות באיכות גבוהה, הנקובות במטבע בו ישולמו ההטבות בגין התכנית, ובעלות תקופות פדיון הזהות בקירוב למועדי הסילוק החזויים של התכנית.

רווחים והפסדים אקטואריים נזקפים לרווח הכולל האחר במועד היווצרותם או מהוונים לעלות המלאי. עלות שירות עבר (Past Service Cost), צמצומים או סילוקים מוכרים ברווח או הפסד במועד תיקון התוכנית או במועד ההכרה בעלויות בגין שינוי מבני קשורות לפי IAS 37 או בהטבות בגין פיטורין, לפי המוקדם מביניהם. רווחים והפסדים אקטואריים שנזקפו לרווח כולל אחר לא יסווגו מחדש לרווח או הפסד במועד מאוחר יותר.

נכסי התוכנית נמדדים בשווי הוגן. הכנסת ריבית על נכסי תוכנית נקבעת על בסיס שיעור ההיוון של המחויבות לתחילת התקופה, ונזקפת לרווח והפסד כחלק מעלות הריבית נטו. ההפרש בין הכנסת הריבית על נכסי תוכנית לבין התשואה הכוללת על נכסי התוכנית נזקף לרווח כולל אחר ולא יסווג מחדש לרווח או הפסד במועד מאוחר יותר.
התחייבות הקבוצה בגין תכנית הטבה מוגדרת המוצגת בדוח על המצב הכספי כוללת את הערך הנוכחי של המחויבות בגין הטבה מוגדרת, בניכוי שוויים ההוגן של נכסי התוכנית.

(2) הטבות עובדים לטווח קצר

הטבות עובדים לטווח קצר, הן הטבות אשר עומדות לתשלום בתקופה שאינה עולה על 12 חודשים מתום התקופה בה ניתן השירות המזכה בהטבה על ידי העובד.

הטבות עובדים לטווח קצר בקבוצה כוללות את התחייבות הקבוצה בגין שכר, הבראה וחופשה, הטבות אלו נזקפות לרווח והפסד, או מהוונות לעלות המלאי במועד היווצרותן. ההטבות נמדדות על בסיס לא מהוון אותו חזויה החברה לשלם. הפרש בין גובה ההטבות לזמן קצר להן זכאי העובד, לבין הסכום ששולם בגינן, מוכר כנכס או כהתחייבות.

כה. רווח למניה:

החברה מחשבת את סכומי הרווח הבסיסי למניה לגבי רווח או הפסד, המיוחס לבעלי המניות של החברה על ידי חלוקת רווח או הפסד, המיוחס לבעלי המניות הרגילות של החברה, בממוצע משוקלל של מספר המניות הרגילות הקיימות במחזור במהלך תקופת הדיווח. לצורך חישוב הרווח המדולל למניה מתאמת החברה את הרווח או ההפסד, המיוחס לבעלי המניות הרגילות, ואת הממוצע המשוקלל של מספר המניות הקיימות במחזור, בגין ההשפעות של כל המניות הפוטנציאליות המדללות.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כו. סיווג ריבית ששולמה, דיבידנדים ששולמו וריבית ודיבידנדים שהתקבלו בדוח על תזרימי המזומנים:

הקבוצה מסווגת תזרימי מזומנים בגין ריבית ודיבידנדים אשר התקבלו בידיה וכן תזרימי מזומנים בגין ריבית ששולמה כתזרימי מזומנים אשר שימשו או נבעו מפעילות שוטפת. תזרימי מזומנים בגין מיסים על ההכנסה מסווגים ככלל כתזרימי מזומנים אשר שימשו לפעילות שוטפת, למעט אלו אשר ניתנים לזיהוי בנקל עם תזרימי מזומנים אשר שימשו לפעילות השקעה או מימון. דיבידנדים המשולמים על ידי הקבוצה מסווגים כתזרימי מזומנים מפעילות מימון.

כז. שערי חליפין ובסיס ההצמדה:

(1) יתרות במטבע חוץ, או הצמודות אליו, נכללות בדוחות הכספיים לפי שערי החליפין היציגים שפורסמו על ידי בנק ישראל והיו תקפים לתום תקופת הדיווח.
יתרות הצמודות למדד המחירים לצרכן מוצגות בהתאם למדד הידוע האחרון בתום תקופת הדיווח (מדד החודש שקדם לחודש של מועד הדוח הכספי) או בהתאם למדד בגין החודש האחרון של תקופת הדיווח (מדד החודש של החודש של מועד הדוח הכספי), בהתאם לתנאי העסקה.

(2) להלן נתונים על שערי חליפין שונים ועל המדד:

	שער החליפין היציג של					מדד בישראל (*)		מדד תשומות הבניה (**)
תאריך הדוחות הכספיים:	**האירו**	**הרון הרומני**	**הקורונה הצ'כית**	**הדולר**	**מדד בגין**	**מדד ידוע**	**מדד בגין**
	ש"ח ל- 1 אירו	**ש"ח ל- 1 רון**	**ש"ח ל- 1 קורונה**	**ש"ח ל- 1 דולר**	**נקודות**	**נקודות**	**נקודות**
31 בדצמבר 2018	4.2916	0.921	0.167	3.748	107.4	107.7	113.3
31 בדצמבר 2017	4.1526	0.891	0.163	3.467	106.5	106.4	111.1
31 בדצמבר 2016	4.0438	0.890	0.150	3.845	106.1	106.1	109.0

	שער החליפין היציג של					מדד בישראל (*)		מדד תשומות הבניה (**)
שיעורי השינוי לשנה שנסתיימה:	**האירו**	**הרון הרומני**	**הקורונה הצ'כית**	**הדולר**	**מדד בגין**	**מדד ידוע**	**מדד בגין**
	%	%	%	%	%	%	%
ביום 31 בדצמבר 2018	3.35	3.37	2.71	8.10	0.80	1.18	1.98
ביום 31 בדצמבר 2017	2.69	0.07	8.68	(9.83)	0.42	0.32	1.93
ביום 31 בדצמבר 2016	(4.78)	(5.14)	(4.77)	(1.46)	(0.19)	(0.28)	1.49

(*) לפי מדד בסיס ממוצע 2010
(**) לפי בסיס יולי 2011

באור 3 - תיקונים לתקני דיווח כספי ופרשנויות שפורסמו

א. תיקונים לתקנים המשפיעים על התקופה הנוכחית ו/או על תקופות דיווח קודמות:

- **תיקון IAS 40 "נדל"ן להשקעה": (בדבר העברות מ/אל נדל"ן להשקעה)**

התיקון מבהיר את הוראות המעבר מ/אל נדל"ן להשקעה. בדגש בכל הנוגע לשאלה האם נדל"ן בהקמה אשר סווג תחילה כמלאי יכול לשנות את ייעודו לנדל"ן להשקעה. התיקון מדגיש כי שינוי בסיווג יעשה רק כאשר ישנה ראיה לכך שחל שינוי בשימוש בנדל"ן. שינוי בכוונות ההנהלה לגבי השימוש בנדל"ן, כשלעצמן, אינן מספיקות על מנת לספק ראיה לשינוי בשימוש. כמו כן, הודגש כי הראיות המפורטות בתקן הינן דוגמאות בלבד ואינן מהוות רשימה סגורה.

התיקון מיושם באופן של מכאן ולהבא לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2018 או לאחריו. ניתן ליישם את התיקון למפרע אם ניתן ליישמו ללא שימוש במידע שהושג בדיעבד (hindsight).

- **IFRIC 22 "עסקאות במט"ח ששולמו או התקבלו מראש"**

הפרשנות חלה על עסקאות אשר נקובות במטבע חוץ, בהן הישות מכירה בנכס בגין הוצאה מראש ששולמה על ידה או בהתחייבות בגין כספים שהתקבלו מראש מלקוחותיה במטבע חוץ כאשר הנכס או ההתחייבות אשר הוכרו לא עונים להגדרת פריט כספי. הפרשנות קובעת כי מועד העסקה לעניין קביעת שער החליפין הרלוונטי הינו המועד בו ההוצאה מראש/ ההכנסה הנדחית כשירים להכרה בספרים.

התיקון מיושם באופן של מכאן ולהבא לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2018 או לאחריו. ניתן ליישם את התיקון למפרע אם ניתן ליישמו ללא שימוש במידע שהושג בדיעבד (hindsight).

- **IFRS 15 "הכנסות בגין חוזים עם לקוחות":**

התקן החדש קובע מנגנון מקיף ואחיד המסדיר את הטיפול החשבונאי בהכנסות הנובעות מחוזים עם לקוחות. התקן מבטל את תקן חשבונאות בינלאומי IAS 18 "הכנסות" ותקן חשבונאות בינלאומי IAS 11 "חוזי הקמה" והפרשנויות הנלוות להם. עיקרון הליבה של התקן הוא שההכרה בהכנסה תשקף את העברת הסחורות או השירותים ללקוחות בסכום המייצג את ההטבות הכלכליות שהישות צופה לקבל בתמורה להם. לשם כך, קובע התקן כי ההכרה בהכנסה תתקיים כאשר הישות מעבירה ללקוח את הסחורות ו/או השירותים המנויים בחוזה עמו באופן שהלקוח משיג שליטה על אותם סחורות או שירותים.

התקן קובע מודל בעל חמישה שלבים ליישום עקרון זה:

1. זיהוי החוזה (או החוזים) עם הלקוח.
2. זיהוי מחויבויות הביצוע בחוזה.
3. קביעת מחיר העסקה.
4. הקצאת מחיר העסקה למחויבויות הביצוע.
5. הכרה בהכנסה כאשר הישות משלימה מחויבות ביצוע.

יישום המודל תלוי בעובדות ובנסיבות ספציפיות לחוזה ומחייב, לעיתים, הפעלת שיקול דעת נרחב.

בנוסף, קובע התקן דרישות גילוי נרחבות לגבי חוזים עם לקוחות, האומדנים המשמעותיים והשינויים בהם אשר שימשו בעת יישום הוראות התקן, וזאת על מנת לאפשר למשתמשי הדוחות הכספיים להבין את המהות, הכמות, העיתוי והמהימנות של ההכנסות ושל תזרימי המזומנים הנובעים מהחוזים עם הלקוחות.

באור 3 - תיקונים לתקני דיווח כספי ופרשנויות שפורסמו (המשך)

אופן יישום התקן לראשונה:

התקן נכנס לתוקף מחייב לגבי תקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2018 או לאחריו. ככלל, התקן מיושם למפרע, אולם ניתן לבחור הקלות מסוימות במסגרת הוראות המעבר של התקן לעניין יישומו לתקופות דיווח קודמות.

בהתאם להוראות המעבר בחרה הקבוצה ליישם את התקן רק לגבי חוזים שטרם הושלמו לתחילת תקופת הדיווח הראשונה בה מיושם התקן (1 בינואר 2018) ואינה מציגה מחדש את נתוני ההשוואה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017 ולשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2016. נתוני השוואה אלו מוצגים בהתאם להוראות IAS 18 ו- IAS 11 אשר היו בתוקף קודם יישום IFRS 15. ההשפעה המצטברת של יישום התקן על חוזים שטרם הושלמו ליום 1 בינואר 2018 הוכרה כהתאמה של יתרת הפתיחה של העודפים לאותו מועד.

לגבי חוזים שתוקנו לפני תחילת התקופה המוקדמת ביותר המוצגת או לפני 1 בינואר 2018, הקבוצה בחרה שלא להציג מחדש למפרע את החוזה לגבי תיקונים אלה, אלא לשקף את השפעה המצרפית של כל התיקונים שהתרחשו לפני תחילת התקופה המוקדמת ביותר המוצגת על ידי: זיהוי מחויבויות ביצוע שקוימו ושלא קוימו, קביעת מחיר העסקה וכן, הקצאת מחיר העסקה למחויבויות ביצוע שקוימו ושלא קוימו.

להלן ההשפעה המצטברת על ההון ליום 1 בינואר, 2018 בגין חוזים שטרם הושלמו:

	בהתאם למדיניות הקודמת	השינוי	בהתאם ל- IFRS 15
		בלתי מבוקר	
		אלפי ש"ח	
ליום 1 בינואר 2018:			
נכסים:			
לקוחות ונכסים בגין חוזים עם לקוחות	33,315	247,809	281,124
בניינים בהקמה ומלאי דירות למכירה	1,618,636	(571,328)	1,047,308
נכסי מיסים נדחים	49,198	(40,825)	8,373
התחייבויות:			
התחייבות בגין חוזים עם לקוחות	688,056	(512,690)	175,366
הפרשה לאחריות וריבוי לזמן ארוך	6,124	5,299	11,423
עודפים	460,146	143,047	603,193

הטבלאות מטה מרכזות את ההשפעות על ההכנסות, ההוצאות התפעוליות, רווח, רווח למניה והדוח על המצב הכספי לתקופה, בהנחה והמדיניות הקודמת של הכרה בהכנסה הייתה ממשיכה בתקופה זו:

באור 3 - תיקונים לתקני דיווח כספי ופרשנויות שפורסמו (המשך)

השפעה על הדוח המאוחד על המצב הכספי ליום 31 בדצמבר 2018 :

	בהתאם למדיניות הקודמת	השינוי	בהתאם ל- IFRS 15
	בלתי מבוקר		
	אלפי ש"ח		
נכסים:			
לקוחות ונכסים בגין חוזים עם לקוחות	44,137	246,956	291,093
בניינים בהקמה ומלאי דירות למכירה	1,719,721	(600,119)	1,119,602
נכסי מסים נדחים	47,428	(41,386)	6,042
התחייבויות:			
התחייבות בגין חוזים עם לקוחות	725,511	(552,526)	172,985
הפרשה לאחריות ורישום לזמן ארוך	2,165	13,050	15,215
עודפים	574,297	144,927	719,224

השפעה על הדוח המאוחד על הרווח הכולל לתקופה של שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018 :

	בהתאם למדיניות הקודמת	השינוי	בהתאם ל- IFRS 15
	בלתי מבוקר		
	אלפי ש"ח		
הכנסות	988,985	38,982	1,027,967
עלות ההכנסות	699,267	15,799	715,066
רווח גולמי	289,718	23,183	312,901
רווח תפעולי	208,780	23,183	231,963
הוצאות מימון, נטו	15,903	20,743	36,646
רווח לפני מסים על ההכנסה	192,863	2,440	195,303
הוצאות מסים על ההכנסה	42,232	561	42,793
רווח לתקופה	150,631	1,879	152,510
רווח למניה בסיסי ומדולל	8.377		8.421

יישום IFRS 15 דורש מהנהלת הקבוצה להפעיל שיקול דעת לגבי הנושאים הבאים :

באור 3 - תיקונים לתקני דיווח כספי ופרשנויות שפורסמו (המשך)

קיום מחויבויות ביצוע:

הקבוצה נדרשת להעריך לגבי כל חוזה עם לקוחות האם היא מקיימת את מחויבות הביצוע לאורך זמן או בנקודת זמן אחת על מנת לקבוע את השיטה המתאימה להכרה בהכנסה.

הקבוצה מקיימת את מחויבות הביצוע ומכירה בהכנסות לאורך זמן, אם אחד מהקריטריונים הבאים מתקיים:

א. הלקוח מקבל וצורך בו זמנית את ההטבות המסופקות על ידי ביצועי הישות ככל שהישות מבצעת; או,
ב. ביצועי הישות יוצרים או משפרים נכס (לדוגמה, עבודה בתהליך) אשר נשלט על ידי הלקוח תוך כדי יצירתו או שיפורו; או,
ג. ביצועי הישות אינם יוצרים נכס עם שימוש אלטרנטיבי לישות ולישות יש זכות לתשלום הניתנת לאכיפה עבור ביצועים שהושלמו עד לאותו מועד.

הקבוצה הגיעה למסקנה על סמך חוזי המכירה שלה עם לקוחותיה, על סמך הוראות החוק והרגולציה הרלוונטיות ובהתאם לחוות דעת משפטית שהתקבלה, שכאשר הקבוצה מתקשרת בחוזה למכירת דירות מגורים, משרדים ושטחי מסחר בישראל, לא נוצר נכס עם שימוש אלטרנטיבי לקבוצה, וכן קיימת לה זכות לתשלום הניתנת לאכיפה עבור ביצועים שהושלמו עד לאותו מועד. בנסיבות הללו, הקבוצה מכירה בהכנסה לאורך זמן. כאשר לא מתקיימים התנאים האמורים, ההכנסה מוכרת בנקודת זמן אחת, במועד שבו מועברת השליטה ללקוח על הנכס נשוא העסקה.

הכנסה מוכרת בדוחות המאוחדים על רווח או הפסד עד למידה שצפוי שההטבות הכלכליות יזרמו לקבוצה, וכן ההכנסה והעלויות ניתנות למדידה מהימנה.

קביעת מחירי העסקה:

הקבוצה נדרשת לקבוע את מחיר העסקה בנפרד לכל חוזה עם לקוח. בעת הפעלת שיקול דעת זה, הקבוצה מעריכה את ההשפעה של כל תמורה משתנה בחוזה, בהתחשב בהנחות, קנסות, שינויים (variations), תביעות, קיומו של רכיב מימון משמעותי בחוזה וכן תמורה שלא במזומן.

מדידת התקדמות הביצוע:

הקבוצה מיישמת במרבית המקרים את שיטת התשומות (Input method) לצורך מדידת התקדמות הביצוע כאשר מחויבות הביצוע מתקיימת לאורך זמן. הקבוצה מאמינה כי שימוש בשיטת התשומות, לפיה ההכנסה מוכרת על בסיס תשומות שהשקיעה הקבוצה לצורך קיום מחויבות הביצוע מייצגת בצורה הנאותה ביותר את ההכנסה שהופקה בפועל. לצורך יישום שיטת התשומות, הקבוצה מעריכה את העלות הדרושה להשלמת הפרויקט על מנת לקבוע את סכום ההכנסה שיוכר. האומדנים הללו כוללים את העלויות של הספקת תשתיות (כגון חומרים, שעות עבודה, ציוד וכו'), תביעות פוטנציאליות של קבלנים כפי שהוערכו על ידי יועץ הפרויקט, וכן עלות של קיום מחויבויות ביצוע חוזיות אחרות ללקוחות. במדידת "שיעור ההשלמה" הקבוצה אינה כוללת עלויות שאינן משקפות התקדמות בביצוע כגון עלות קרקע, אגרות, היטלים ועלויות אשראי.

הכרה בהכנסה בגין חוזים שנחתמו לאורך התקדמות בביצוע:

במקרים בהם הקבוצה מתחילה לבצע פעולות בהקשר לחוזה צפוי עוד בטרם נחתם חוזה מחייב עם לקוח, או בטרם הגיע החוזה לשלב בו ניתן להכיר בהכנסה לפי מודל ההכרה בהכנסה של התקן,

באור 3 - תיקונים לתקני דיווח כספי ופרשנויות שפורסמו (המשך)

בעת חתימה על החוזה הקבוצה מכירה בהכנסה על בסיס מצטבר ("catch up"), המשקפת את מחויבות/ מחויבויות הביצוע שהושלמו חלקית או הושלמו נכון לתאריך חתימת החוזה.

אחריות לבדק:

קבלן המוכר דירה חדשה נושא מכוח חוק באחריות לתיקוני ליקויים שנתגלו בדירה בתקופה שלאחר מסירתה לקונה. אחריות לבדק אינה מספקת ללקוח שירות בנוסף לביטחון שהדירה עונה על המפרטים שהוסכם עליהם, ולכן אינה מהווה מחויבות ביצוע נפרדת.

חוזים מכבידים:

הפרשה לחוזים מכבידים מוכרת כאשר ההטבות הצפויות להתקבל מהחוזים על ידי הקבוצה נמוכות ביחס לעלויות הבלתי נמנעות כתוצאה מעמידה במחויבויות החוזיות. ההפרשה נמדדת על פי הנמוך מבין הערך הנוכחי של העלות החזויה לביטול החוזה והערך הנוכחי של העלות החזויה נטו להמשך קיום החוזה. הקבוצה בוחנת את הצורך בהפרשה לחוזה מכביד בהתאם לדרישות IAS 37 אשר רלוונטיות לכל החוזים בהם מוכרת הכנסה בהתאם ל- IFRS 15.

<u>עסקת קומבינציה דירות:</u>

קרקע הנרכשת על ידי הקבוצה בעסקת קומבינציה בתמורה למתן שירותי הבניה למוכר הקרקע, מוכרת בהתאם לשווי ההוגן של חלק הקבוצה בקרקע / בהתאם לשווי ההוגן של שירותי הבניה עבור בעלי הקרקע, במועד שבו הושגה שליטה על הקרקע במקביל להכרה בהתחייבות למתן שירותי בניה.

הקבוצה מכירה בהכנסות ועלויות בגין שירותי הבניה לבעלי הקרקע בהתאם לקצב התקדמות הביצוע במקביל לקיטון בהתחייבות למתן שירותי הבניה.

- **IFRS 9 "מכשירים פיננסיים":**

כללי:

תקן דיווח כספי בינלאומי IFRS 9 (2014) "מכשירים פיננסיים" (להלן - "התקן") הינו התקן הסופי של פרויקט מכשירים פיננסיים. התקן מבטל את השלבים הקודמים של IFRS 9 שפורסמו בשנים 2009, 2010 ו-2013. התקן הסופי כולל הוראות סיווג ומדידה של נכסים פיננסיים אשר תוקנו ביחס לאלו שפורסמו בשלב הראשון בשנת 2009, וכן, כולל את הוראות הסיווג והמדידה של התחייבויות פיננסיות כפי שפורסמו בשלב השני בשנת 2010, מציע מודל מעודכן יותר ומבוסס עקרונות לגבי חשבונאות גידור ומציג מודל חדש לבחינת הפסד חזוי מירידת ערך כמפורט להלן. בנוסף, מבטל התקן את פרשנות IFRIC 9 "בחינה מחדש של נגזרים משובצים".

נכסים פיננסיים

התקן קובע כי הנכסים הפיננסיים יוכרו וימדדו כלהלן:

- מכשירי חוב יסווגו ויימדדו לאחר ההכרה לראשונה תחת אחת החלופות הבאות: עלות מופחתת, שווי הוגן דרך רווח או הפסד, או שווי הוגן דרך רווח כולל אחר. קביעת מודל המדידה יהיה בהתחשב במודל העסקי של הישות בנוגע לניהול נכסים פיננסיים ובהתאם למאפיינים של תזרימי המזומנים החוזיים הנובעים מאותם נכסים פיננסיים.

באור 3 - תיקונים לתקני דיווח כספי ופרשנויות שפורסמו (המשך)

- ניתן לייעד מכשיר חוב אשר על פי המבחנים נמדד בעלות מופחתת או בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר לשווי הוגן דרך רווח או הפסד, אך ורק כאשר הייעוד מבטל חוסר עקביות בהכרה ובמדידה שהיה נוצר אילו הנכס היה נמדד בעלות מופחתת או בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר.
- ככלל, מכשירי הון יימדדו בשווי הוגן דרך רווח או הפסד.
- ניתן לייעד במועד ההכרה לראשונה מכשירי הון לשווי הוגן דרך רווח כולל אחר. מכשירים שיועדו כאמור, לא יהיו כפופים יותר לבחינה לירידת ערך ורווח או הפסד בגינם לא יועבר לרווח או הפסד, לרבות בעת המימוש.
- נגזרים משובצים לא יופרדו מחוזה מארח הנמצא בתחולת התקן. חלף זאת, חוזים מעורבים יימדדו בכללותם בעלות מופחתת או בשווי הוגן, בהתאם למבחני המודל העסקי ותזרימי המזומנים החוזיים.
- מכשירי חוב יסווגו מחדש רק כאשר הישות משנה את המודל העסקי שלה לניהול נכסים פיננסים.
- השקעות במכשירי הון שאין להם מחיר מצוטט בשוק פעיל לרבות נגזרים על מכשירים אלו יימדדו לפי שווי הוגן. חלופת המדידה לפי עלות בנסיבות מסוימות בוטלה. יחד עם זאת התקן מציין שבנסיבות מסוימות עלות עשויה להיות אומדן נאות לשווי הוגן.

התחייבויות פיננסיות

התקן קובע גם את ההוראות הבאות בדבר התחייבויות פיננסיות:

- השינוי בשווי ההוגן של התחייבות פיננסית המיועדת בעת ההכרה לראשונה לשווי הוגן דרך רווח או הפסד, המיוחס לשינויים בסיכון האשראי של ההתחייבות, ייזקף ישירות לרווח כולל אחר אלא אם זקיפה זו יוצרת או מגדילה חוסר עקביות במדידה החשבונאית (Accounting Mismatch).
- כאשר ההתחייבות הפיננסית נפרעת או מסולקת, סכומים שנזקפו לרווח כולל אחר לא יסווגו לרווח או הפסד.
- כל הנגזרים, בין אם נכסים או התחייבויות, יימדדו בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, לרבות מכשיר פיננסי נגזר המהווה התחייבות הקשור למכשיר הוני לא מצוטט שלא ניתן למדוד את שוויו ההוגן באופן מהימן.

ירידת ערך

מודל ירידת הערך החדש המבוסס על הפסדי אשראי צפויים יושם למכשירי חוב הנמדדים לפי עלות מופחתת או לפי שווי הוגן דרך רווח כולל אחר, חייבים בגין חכירה, נכסי חוזה המוכרים לפי IFRS 15 ומחויבויות בכתב למתן הלוואות וחוזי ערבות פיננסית.

ההפרשה לירידת ערך תהיה לגבי הפסדים חזויים לפי הסתברות לחדלות פירעון ב-12 החודשים הקרובים (בשנה הקרובה), או לפי הסתברות לחדלות פירעון לכל אורך חיי המכשיר (lifetime). בחינה לכל אורך חיי המכשיר נדרשת אם סיכון האשראי עלה משמעותית ממועד ההכרה לראשונה בנכס. גישה אחרת חלה אם הנכס הפיננסי נוצר או נרכש כאשר הוא פגום (credit-impaired).

התקן מוסיף הנחיות הצגה וגילויים בקשר עם ירידות ערך של מכשירים פיננסיים.

באור 3 - תיקונים לתקני דיווח כספי ופרשנויות שפורסמו (המשך)

ב. תקנים, פרשנויות ותיקונים לתקנים שפורסמו ואינם בתוקף, ולא אומצו באימוץ מוקדם בידי הקבוצה, אשר צפויה או עשויה להיות להם השפעה על תקופות עתידיות:

- **IFRS 16 "חכירות":**

התקן החדש מבטל את IAS 17 "חכירות" והפרשנויות הנלוות לו, וקובע את הכללים להכרה, מדידה, הצגה וגילוי של חכירות ביחס לשני הצדדים לעסקה, דהיינו הלקוח ('חוכר') והספק ('מחכיר'). התקן אינו משנה את הטיפול החשבונאי הקיים כיום בספרי המחכיר.

התקן החדש מבטל את ההבחנה הקיימת כיום לגבי חוכר, בין חכירות מימוניות לחכירות תפעוליות וקובע מודל חשבונאי אחיד ביחס לכל סוגי החכירות. בהתאם למודל החדש, בגין כל נכס חכור, החוכר נדרש מחד להכיר בנכס בגין זכות השימוש ומאידך בהתחייבות פיננסית בגין דמי החכירה.

הוראות ההכרה בנכס והתחייבות כאמור לא יחולו לגבי נכסים החכורים לתקופה של עד 12 חודשים בלבד וכן ביחס לחכירות של נכסים בעלי ערך נמוך (דוגמת, מחשבים אישיים).

התקן ייכנס לתוקף מחייב לגבי תקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2019 או לאחריו. יישום מוקדם אפשרי, אך זאת בתנאי כי IFRS 15 "הכנסות מחוזים עם לקוחות" מיושם אף הוא.

להערכת הנהלת הקבוצה, ליישום לראשונה של התקן לא צפויה השפעה מהותית על דוחותיה הכספיים של הקבוצה.

- **IFRIC 23 "עמדות מס לא ודאיות"**

הפרשנות מבהירה את הוראות ההכרה והמדידה של מסים על הכנסה כאשר קיימת אי ודאות לגבי עמדת רשויות המס. הפרשנות קובעת כי על הישות לקבוע האם עמדות המס הלא ודאיות צריכות להיות מוערכות בנפרד או כחלק מקבוצה של עמדות מס לא ודאיות. כמו כן, על הישות להעריך האם סביר כי רשויות המס יקבלו את הטיפול שבו נקטה החברה, או צפויה לנקוט בו, בקשר עם עמדות המס הלא ודאיות בהנחה כי רשויות המס יבדקו את דיווחי הישות וכל המידע הרלוונטי יהיה בידיהן (סיכון חשיפה 100%). במידה וכן, הישות נדרשת לקבוע את הטיפול החשבונאי בעמדות המס הלא ודאיות באופן עקבי עם עמדת המס שבה היא נקטה או צפויה לנקוט בה. במידה ולא, הישות נדרשת לשקף את השפעת אי הודאות באמצעות שימוש בשיטת התוחלת (expected value) או בשיטת הסכום הסביר ביותר (most likely amount), בהתאם לשיטה שצופה באופן הטוב ביותר את תוצאת אי הוודאות.

התיקון יושם לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2019 או לאחריו. ניתן ליישם את התיקון למפרע באופן מלא או ללא תיקון מספרי השוואה כאשר ההשפעה המצטברת של היישום לראשונה תוכר כתיקון יתרת העודפים ליום 1 בינואר 2019.

י.ח דמרי בניה ופיתוח בע"מ
באורים לדוחות הכספיים

באור 4 - שיקולי דעת חשבונאיים קריטיים ומקורות מפתח לאומדני אי וודאות

א. כללי:

ביישום המדיניות החשבונאית של הקבוצה, המתוארת בבאור 2 לעיל, נדרשת הנהלת החברה, במקרים מסוימים, להפעיל שיקול דעת חשבונאי נרחב בנוגע לאומדנים והנחות בקשר לערכם הפנקסני של נכסים והתחייבויות שאינם בהכרח בנמצא ממקורות אחרים. האומדנים וההנחות הקשורות, מבוססים על ניסיון העבר וגורמים אחרים הנחשבים כרלוונטיים. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות מאומדנים אלה.
האומדנים וההנחות שבבסיסם, נבחנים בידי ההנהלה באופן שוטף. שינויים לאומדנים החשבונאיים מוכרים רק בתקופה בה בוצע שינוי באומדן במידה והשינוי משפיע רק על אותה תקופה או מוכרים בתקופה האמורה ובתקופות עתידיות במקרים בהם השינוי משפיע הן על התקופה הנוכחית והן על התקופות העתידיות.

ב. גורמי מפתח לחוסר וודאות באומדן:

(1) הפרשות להליכים משפטיים

נגד הקבוצה תלויות ועומדות כ- 27 תביעות (2017 : 22 תביעות) בסכום כספי כולל של כ- 20,982 אלפי ש"ח (2017 : 24,101 אלפי ש"ח), בגינן נזקפה הפרשה של כ- 2,050 אלפי ש"ח (2017 : 2,043 אלפי ש"ח).

לצורך בחינת הנפקות המשפטית של תביעות אלה וקביעת הסבירות כי הן תתממשנה לרעתה, מסתמכת הנהלת החברה על חוות דעת של יועצים משפטיים ומקצועיים. לאחר שיועציה של החברה מגבשים את עמדתם המשפטית ואת סיכוייה של החברה באשר לנשוא התביעה, בין אם החברה תצטרך לשאת בתוצאותיה או שיש ביכולתה לדחות אותה, אומדת הנהלת החברה את הסכום אותו יש לרשום בדוחות הכספיים, אם בכלל.
פרשנות שונה מזו של יועציה המשפטיים של החברה למצב חוקי קיים, הבנה שונה של הנהלת החברה לגבי חוזי התקשרות וכן שינויים שמקורם בפסיקה רלוונטית או בתוספת עובדות חדשות, יש בהם כדי להשפיע על ערכה של ההפרשה הכוללת בגין ההליכים המשפטיים העומדים כנגד החברה ובכך להשפיע באופן מהותי על מצבה הכספי ותוצאות פעולותיה של הקבוצה.

(2) מסים על הכנסה

הקבוצה כפופה לחוקי המס במספר מדינות. שיקול דעת נרחב נדרש לצורך קביעת ההתחייבות למס שוטף של כל אחת מחברות הקבוצה.
לקבוצה עסקאות רבות, אשר תוצאות המס לגביהן אינן וודאיות. הקבוצה מכירה בהתחייבויות בגין תוצאות המס של עסקאות אלה, בהתבסס על אומדני ההנהלה, אשר מסתמכת על יועצים מקצועיים, בנוגע לעיתוי וגובה חבות המס הנובעת מעסקאות אלה. כאשר תוצאת המס של עסקאות אלה שונה מאומדני ההנהלה, יוקטנו/יוגדלו הוצאות המסים וההתחייבויות למסים נדחים במועד קביעת השומה הסופית.

(3) מחזור תפעולי

כאמור בבאור 2ג' לעיל, מעריכה החברה כי תקופת המחזור התפעולי הרגיל של החברה בהתייחס לבנית בניינים למכירה הינה 3 שנים. עקב כך כוללים הנכסים וההתחייבויות השוטפות פריטים המיוחסים לפעילות זו הצפויים להתממש במהלך תקופת המחזור התפעולי.

(4) אומדני תקציב-

החברה אומדת את תקציב העלויות החזוי לפרויקט בהתאם להערכת מחירים, כמויות ולוחות זמנים צפויים לצורך אמידת שיעור ההשלמה המשמש לצורך חישוב ההכרה בהכנסות, עלויות המוכרות בפועל ברווח והפסד וכן הרווח מהפרויקטים.

באור 5 - מזומנים ושווי מזומנים

ההרכב

	ליום 31 בדצמבר	
	2018	2017
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
מזומנים ויתרות בבנקים	19,385	10,186
פיקדונות לזמן קצר	109,959	19,442
	129,344	29,628

באור 6 - פיקדונות מוגבלים בשימוש

	ליום 31 בדצמבר	
	2018	2017
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
פיקדונות המוחזקים על ידי הישות ואינם זמינים לשימוש על ידה	30,612	61,262

היתרה כוללת חשבונות מוגבלים וכן כספי לקוחות המופקדים בתאגידים בנקאיים בחשבונות הליווי של החברה, חשבונות עו"ש ופיקדונות הקשורים אליהם זמינים לשימוש על ידי החברה בכפוף לקיום תנאים המוגדרים בהסכמי הליווי שנכרתו בין החברה לבין הבנק וכן בכפוף למידע המצוי בדוחות מהנדס המוגשים לבנק מדי תקופה. הסכמי הליווי בהם קשורה החברה כוללים בין היתר התניות בדבר התקדמות בביצוע פרויקט, מכירה של יחידות דיור ועמידה בתקציב ורווחיות והמצאות הון עצמי בשיעור שהוגדר בחוזה הליווי.

באור 7 - לקוחות

א. ההרכב

	ליום 31 בדצמבר	
	2018	2017
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
חשבונות פתוחים (*)	15,200	7,906
המחאות לגבייה	6,274	7,647
הכנסות לקבל	20,429	17,762
חייבים בגין פרויקטים	59,138	-
נכסים בגין חוזים עם לקוחות	190,052	-
	291,093	33,315
(*) מוצג בניכוי הפרשה להפסדי אשראי	3,087	3,087

מסך יתרת הלקוחות ליום 31 בדצמבר 2017, לקבוצה אין לקוח יחיד אשר יתרת חובו עולה על 10% מיתרת הלקוחות.

מסך יתרת הלקוחות ליום 31 בדצמבר 2018, סכום של 10,948 אלפי ש"ח נובע מחשבונית שיצאה ללקוח וטרם התקבל בגינו תקבול של רכיב המע"מ.

יתרת לקוחות הקבוצה ליום 31 בדצמבר 2018 כוללת סך של כ- 1,485 אלפי ש"ח (2017 : 610 אלפי ש"ח), אשר מועד פירעונם חלף, אולם הקבוצה, בהתבסס על ניסיון העבר שלה ועל איכות האשראי של החייבים, לא ביצעה הפרשה להפסדי אשראי בגינם, מאחר ולהערכתה הם ניתנים לגבייה. הקבוצה אינה מחזיקה בביטחונות בגין חובות אלה.

ב. תנועה בנכסים בגין חוזים עם לקוחות:

	ליום 31 בדצמבר 2018
	אלפי ש"ח
יתרה לתחילת השנה	-
השפעת אימוץ תקן 15	213,316
הכנסות שהוכרו במהלך השנה בגין מכירת דירות	778,709
שינוי בגין סיווג לחייבים	(801,973)
יתרה לסוף השנה	190,052

ג. גיול וחובות מסופקים

a. גיל חובות הלקוחות שחרגו מימי האשראי שנקבע להם ולא נכללה בגינם הפרשה לחובות מסופקים:

	ליום 31 בדצמבר	
	2018	2017
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
מעל 240 ימים	1,485	610

b. תנועה בהפרשה לחובות מסופקים:

	ליום 31 בדצמבר	
	2018	2017
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
יתרה לתחילת השנה	3,087	3,435
ביטול הפרשה	-	(498)
יצירת הפרשה	-	150
יתרה לסוף השנה	3,087	3,087

c. גיל חובות הלקוחות שבוצעה בגינם הפרשה לחובות מסופקים:

	ליום 31 בדצמבר	
	2018	2017
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
מעל 365 ימים	3,087	3,087
	3,087	3,087

באור 8 - חייבים ויתרות חובה

	ליום 31 בדצמבר	
	2018	2017
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
חייבים		
מוסדות ממשלתיים	5,779	2,843
עובדים	274	269
מקדמות על חשבון קרקע (*)	8,586	7,307
חייבים שותפים בעסקאות משותפות	43,142	7,443
הוצאות נדחות (**)	5,370	-
חייבים אחרים (***)	7,990	5,312
	71,141	23,174
יתרות חובה		
הוצאות מראש	2,510	9,860
מקדמות לספקים וקבלנים	6,815	12,816
	9,325	22,676
	80,466	45,850

(*) לפרטים בדבר מקדמות ששולמו על חשבון קרקע ראה באור 26ט'.

(**) היתרה ליום 31 בדצמבר 2018 בסך של 5,370 אלפי ש"ח מהווה עלות השגת חוזים עם לקוחות. הקבוצה מכירה בעלויות נלוות של השגת חוזים עם לקוחות (עמלות תיווך, ומשפטיות ספציפיות לחוזה עם לקוח) כנכס, כאשר היא צופה להשיב עלויות אלה. נכס זה מופחת לרווח או הפסד לפי קצב ההכרה בהכנסה מהחוזה. במהלך שנת 2018 ההפחתה הסתכמה לסך של 7,985 אלפי ש"ח.

(***) בסעיף זה נכללת הלוואה שנתנה החברה בקשר עם נכס בברצלונה, ספרד, לעניין זה ראה באור 26ה'.

באור 9 - נכסים לא שוטפים המוחזקים למכירה

ההרכב

	ליום 31 בדצמבר	
	2018	2017
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
נדל"ן להשקעה - מבנה מסחרי באשדוד (א)	65,764	69,385
מלאי מקרקעין מוחזק למכירה (ב)	-	86,014
מלאי מקרקעין מוחזק למכירה (ג)	5,232	-
	70,996	155,399

(א) לפרטים נוספים ראה באור 26ח' להלן. נכון ליום 31 בדצמבר 2018 קיימת התחייבות בגין נכסים לא שוטפים המוחזקים למכירה בסך של כ- 64,400 אלפי ש"ח.

(ב) לפרטים נוספים ראה באור 26יב' להלן. נכון ליום 31 בדצמבר 2017 קיימת התחייבות בגין נכסים לא שוטפים המוחזקים למכירה בסך של כ- 14,100 אלפי ש"ח.

(ג) החברה החליטה לשווק למכירה בשנת 2019 מספר מגרשים בעיר אופקים.

ראה באור 40 בדבר שעבודים ובטחונות.

באור 10 - בניינים בהקמה ומלאי דירות למכירה

א. ההרכב

	ליום 31 בדצמבר	
	2018	2017
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
מלאי דירות גמורות למכירה (*)	108,661	201,824
מלאי בניינים בהקמה (**)	1,010,941	1,416,812
	1,119,602	1,618,636
(*) כולל סכום הורדת ערך המלאי	272	272
(**) כולל עלויות אשראי שהוונו עד ליום המאזן	58,558	78,020

מתוך המלאי דירות גמורות ליום 31 בדצמבר 2018 ו- 2017 סך של 11,282 אלפי ש"ח ו 14,026 אלפי ש"ח בהתאמה מיוחס למלאי ברומניה.

באור 10 - בניינים בהקמה ומלאי דירות למכירה (המשך)

ב. מידע נוסף:

	ליום 31 בדצמבר	
	2018	2017
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
סכום מלאי בניינים למכירה שהוכר כהוצאה במהלך התקופה	550,446	627,807

ראה באור 40 בדבר מלאי בניינים למכירה ששועבד כבטוחה להתחייבות.
ראה באור 41 בדבר סכומים שסילוקם חזוי לאחר יותר מ- 12 חודשים.

ג. חוזי הקמה - פרויקטים המצויים בתהליך הקמה במועד הדוח על המצב הכספי:

	ליום 31 בדצמבר	
	2018	2017
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
עלויות מצטברות שהתהוו בגין עבודות חוזי הקמה	100,484	59,883
בתוספת: רווחים שהוכרו	12,668	4,174
בניכוי: חשבונות שהוגשו למזמיני עבודות	(114,539)	(65,792)
	(1,387)	(1,735)
סכומים שהוכרו בדוחות הכספיים		
סכום ברוטו לקבל מלקוחות בגין חוזי הקמה	2,315	11,094
סכום ברוטו לשלם ללקוחות בגין חוזי הקמה	(1,387)	(1,735)

החברה מבצעת עבודות הקמה בפעילויות משותפות של פרויקט ממילא בירושלים ופרויקט "סנטרל פארק 17" בבאר שבע.

באור 11 - מקדמות ששולמו ע"ח מקרקעין

א. בחודש אוגוסט 2003 התקשרה החברה בהסכם עם חברת המרינה הכחולה בע"מ ("**המוכרת**") לרכישת זכויותיה של המוכרת במגרש במרינה באשדוד, בייעוד למסחר, משרדים ומלונאות, בתמורה לסך בש"ח השווה ל- 3.7 מיליון דולר. המוכרת יזמה שינוי לתב"ע החלה על הקרקע, באופן שהייעוד שונה למגורים. החברה שילמה מקדמה ע"ח התמורה בסך של 11.5 מיליון ש"ח. לאחר שהמוכרת תקבל מרמ"י חוזה חכירה בגין הקרקע, צפויה החברה לשלם למוכרת סך נוסף של 1.55 מיליון דולר וכן לשלם היטלי השבחה שיחולו בגין הקרקע, ככל שיחולו.

ב. ביום 1 באפריל 2007 התקשרה החברה בהסכם הלוואה עם צד ג' אשר זכה במכרז של רשות מקרקעי ישראל (להלן: "**רמ"י**") להרשאה לתכנון ואופציה לרכישת זכויות על פי הסכם פיתוח עם רמ"י בחלק המהווה 20% מהזכויות שיאושרו במקרקעין המצויים בתחום השיפוט של המועצה האיזורית דרום השרון, באיזור גני יהודה. צד ג' טיפל באישור תוכנית בניין ערים בקשר לקרקע באופן שניתן יהיה להקים על חלקו בקרקע כ- 930 יחידות דיור. ככל שתאושר תוכנית בניין עיר המאפשרת בניית יחידות דיור על חטיבת הקרקע, קיימת לחברה אופציה לקבל בהקצאה מניות מצד ג' בשיעור של 25% המשקפים 233 יחידות דיור בתמורה לסך של כ- 68.5 מליון ש"ח צמוד למדד אפריל 2007. החברה העמידה לטובת צד ג' הלוואה בסך כולל של 16,969 אלפי ש"ח (כולל ריבית והצמדה שנצברו), כאשר מועד הפרעון הצפוי היה 1 באוקטובר 2010. החברה נתנה הסכמתה להארכת מועד פרעון ההלוואה. כבטחון להחזר ההלוואה שועבדו מחצית מניות צד ג' בשעבוד קבוע ראשון בדרגה ללא הגבלה וללא הגבלה בסכום. כמו-כן, קיבלה החברה ערבות אישית של מי שהינם בעלי השליטה והמניות בצד ג'.
המועדים אשר נקבעו במכרז להרשאה לתכנון ולאופציה חלפו וצד ג' פעל מול רמ"י לשם הארכתם. על פי החלטות מועצת רמ"י מחודש פברואר 2009, היה ניתן להאריך את תקופת ההרשאה לתכנון ולאופציה לתקופה נוספת של כשנתיים תמורת תשלום לרמ"י בסך של 4.5% מהצעתו של היזם במכרז, זאת בגין הארכה עד למועד קבלת ההחלטה האמורה ובנוסף 0.5% לכל שנה נוספת (ולכל היותר שנתיים כאמור). למיטב ידיעת החברה, צד ג' לא שילם לרמ"י בגין הארכת תקופת ההרשאה והאופציה כאמור, זאת לאור טענות שונות אשר יש לצד ג' כלפי רמ"י.
ביום 29 באוגוסט 2010 התקבלה החלטה 1204 של מועצת מקרקעי ישראל אשר קבעה הוראות לעניין הארכת תוקפם של הסכמי מקב"ת. בטבלה שצורפה להחלטה לעניין הסכמי מקב"ת הטעונים הארכה, לא נזכר מקב"ת גני יהודה (להלן: "**החלטה 1204**").
ביום 24 בינואר 2011 התקבל אצל צד ג' מכתב מאת רמ"י (להלן: "**מכתב רמ"י**"). במכתב של רמ"י, הודיע רמ"י לצד ג' כי הוא לא יהא זכאי לממש את האופציה המפורטת בחוזה המקב"ת ו/או לקבל כל זכות אחרת במקרקעי המקב"ת וזאת, בין היתר, לאור החלטה 1204, אי אישור התב"ע במועד וכן אי תשלום התשלומים בגין האורכות שניתנו בעבר להליכי התכנון.
בתגובה, שלח צד ג' לרמ"י ביום 3 בפברואר 2011 מכתב. במכתבו טען צד ג', בין היתר, כי התנהגות רמ"י לאורך השנים, אשר מחד גיסא המשיך וממשיך לקיים את הסכם המקב"ת בהתנהגותו ובהתנהלותו, ומאידך גיסא, בוחר שלא להתייחס לפניותיו הרבות של צד ג' וערב אישור התכנית להפקדה, מבקש לנשל אותה מכל זכויותיה בהתאם להסכם המקב"ת על מנת להנות מפרי עמלה רב השנים, לוקה בחוסר תום לב וחוסר סבירות קיצוניים, ומהווה נסיון נואל לעשיית עושר שלא במשפט זאת בניגוד לכל דין. בהתאם, צד ג' הודיע לרמ"י כי באם לא יחזור בו ממכתבו, הוא לא יהסס מלנקוט בכל האמצעים המשפטיים הנדרשים על מנת להגן על זכויותיו ולהשיב לו את הנזקים הכבדים שנגרמו לו עקב התנהלותו.

ביום 21 ביוני 2011 התקיימה ברמ"י ישיבה בהשתתפות כלל בעלי הזכויות במקרקעין. הישיבה התקיימה לאור עמדת רמ"י, לפיה לאור החלטה 1204 לא הוארכה זכות התכנון של הלווה, כאמור לעיל. כל צד שטח את טענותיו לגבי המגבלות הקיימות בקידום תכנית המקב"ת. כל הצדדים המעורבים הדגישו את האינטרס המשותף לאישור השלב הראשון של התכנית הכולל 800 יח"ד.

במסגרת הישיבה הוסכם כי תתבצענה ישיבות נפרדות עם כל אחד מהצדדים המעורבים על מנת לקבוע הסדר לקידום התכנית וכן יוקם צוות היגוי לקידום התכנית בפורום מצומצם שבו יהיו נציגים מכל הצדדים המעורבים.

הנהלת החברה, בהתבסס על חוות דעתם של היועצים המשפטיים של צד ג', סברה כי אף במידה ויוחלט על ביטול חוזה המקב"ת, הרי שבמקרה שצד ג' יגיש תביעה לאכיפת הסכם מקב"ת כאמור, עולים הסיכויים שהסכם המקב"ת ייאכף באופן מלא או חלקי מאשר הסיכויים שתביעה כאמור תידחה. אופן

חלקי לעניין זה, הינו בהתייחס לשלב הראשון של התכנית המאפשר הקמה של 800 יח"ד. ככל שבית המשפט יפסוק כי יש לאכוף את ההסכם באופן חלקי אזי, בהתאמה, קרוב לודאי שבית המשפט יפסוק כי יש להתאים את תמורת המימוש ועלות האופציה לכמות היחידות שתמומש בפועל. לחילופין, במקרה שצד ג' יתבע את רמ"י לקבלת החזר השקעותיו והוצאותיו בקשר עם חוזה המקב"ת, עולים סיכוייה של תביעה כאמור להתקבל על סיכוייה להידחות. בהתאם לכך וכן בהתבסס על תחשיבים כלכליים שערכה החברה, על פיהם אומדן תזרים המזומנים הצפוי מהפרויקט עולה על סכום ההלוואה, הנהלת החברה לא זקפה הפרשה לירידת ערך בגין ההלוואה הנ"ל.

ביום 29 במאי 2013, הודיע צד ג' לחברה כי קיבל הודעה מטעם רמ"י כי לאור דחיית הערעור שהוגש על ידי רמ"י על החלטתה של ועדת המשנה להתנגדויות שלא לקדם תב"ע לגבי המקרקעין במתכונת שהוצעה, בכוונת רמ"י לקדם את הליכי התכנון הנדרשים באופן ישיר, וכי בנסיבות אלה, אין מקום להמשך המשא ומתן לפשרה שהתנהל בין צד ג' לבין רמ"י בקשר עם זכאותו של צד ג' לממש את האופציה שקיבל מרמ"י ו/או לקבל כל זכות אחרת במקרקעין האמורים.
לאור ההודעה שהתקבלה מטעם רמ"י, החברה סברה כי גברה אי הוודאות באשר ליכולת גביית ההלוואה, על כן ביצעה החברה הפרשה לירידת ערך ההלוואה בגובה מלוא סכום יתרת ההלוואה בדוחותיה הכספיים לרבעון הראשון של שנת 2013. ההשפעה שהוכרה בספרי החברה, נטו ממס, הינה 12,727 אלפי ש"ח.
למען הסר ספק מובהר כי ביצוע ההפרשה אינו גורע מזכויות החברה לפירעון ההלוואות שהועמדו לטובת הלווה.
יצוין כי החברה הגיעה להסכמות עם צד ג' בקשר להגשת תביעה נגד רמ"י לאכיפה של האופציה ו/או לפיצויים בגין הוצאותיו. בהתאם לכך, במהלך חודש אוקטובר 2015 הגיש צד ג' תביעה נגד רמ"י על סך של 300 מיליון ש"ח. התביעה הועברה להליך גישור ונקבע מגשר.
במהלך שנת 2018 נשאה החברה בעלות נוספת, זאת כחלק מההוצאות המשפטיות של ניהול התביעה.

ג. בחודש מאי 2010 התקשרה החברה בהסכם עם בעלי מניות בחברות פרדסי כפר ברנדיס בע"מ ומטעי קולומביה בע"מ, שהן בעלות זכויות הבעלות הרשומות בקרקע בשטח של כ- 724 דונמים (ברוטו) בחדרה (להלן: "**המקרקעין**").
החברה רכשה 50.4% מהזכויות במקרקעין בתמורה לסך של 55.3 מיליון ש"ח והיטלי השבחה. יתרת הזכויות במקרקעין נרכשה בעיסקת תמורות, כאשר הבעלים יהיו זכאים לאחוזים משתנים ממחירי המכירה של כל יחידת מגורים שתימכר. החברה נתנה לבעלי הקרקע מקדמה ע"ח עסקת התמורות שהסתכמה לימים 31 בדצמבר 2018 ו- 2017 לסך של 42 ו- 30 מיליון ש"ח, בהתאמה. המקדמה ניתנה באמצעות העמדת אשראי מבנק. בעל הקרקע שעבד את זכויותיו בקרקע לטובת הבנק שהעמיד את האשראי. כמו כן החברה הינה ערבה לתשלום חוב של בעל הקרקע בסך של 7.5 מיליון ש"ח.

ד. לענין רכישת זכויות בקרקע בקריית גת, ראה באור 26ד'.

ה. לענין רכישת זכויות בקרקע במרינה אשקלון, ראה באור 26ב'.

באור 12 - הלוואות ויתרות חוב לזמן ארוך

א. לעניין הלוואה שנתנה החברה ל- 2 חברות העוסקות במו"פ של מוצרים ושירותים רפואיים, ראה באור 26ד'.

ב. בחודש יולי 2014 התקשרה החברה בהסכם מיזם משותף בפרויקט התחדשות עירונית (פינוי בינוי) בגבעתיים. חלק החברה במיזם הינו 50%. התחייבות החברה במיזם זה כוללת העמדת ההון העצמי, במסגרת הסכם הליווי שנחתם לפרויקט.
נכון ליום 31.12.2018 הפקידה החברה בחשבון של הפרויקט סך של 20 מיליוני ש"ח.

באור 13 - השקעה בחברות מוחזקות

א. חברות מאוחדות:

1. פירוט החברות המאוחדות של הקבוצה:

שם החברה הבת	מדינת התאגדות	תחום הפעילות	שיעור זכויות הבעלות	
			ליום 31 בדצמבר	
			2018	2017
			%	%
מוחזקות במישרין				
י.ח. דמרי ייזום והשקעות (1998) בע"מ	ישראל	נכסים מניבים	100	100
י.ח. דמרי (בניה) אינטרנשיונל בע"מ	ישראל	חברת אחזקות	100	100
בריק נורני בע"מ	ישראל	עבודות איטום בענף הבניה	60	60
י.ח.דמרי ביצוע בע"מ	ישראל	ביצוע שינויי דיירים בפרויקטים שבשותפות	100	100
דמרי סנטר ניהול בע"מ (לשעבר: בוני התיכון ניהול (בי סנטר) כפר סבא בע"מ)[1]	ישראל	ניהול נכסים מניבים	100	50
דמרי גלים בע"מ[2]	ישראל	פרויקטים בתמ"א 38 (הריסה ובניה)	60	-
שאינן מוחזקות במישרין				
Dimri holding c.z. s.r.o[3]	צ'כיה	בנייה למגורים	100	100
Dimri construction and development (b.a.s.t 1) s.r.o	צ'כיה	בנייה למגורים	100	100
Dimri holdings (ro) s.r.l [4]	רומניה	בנייה למגורים	100	100
Dimri Construction& Development s.r.l	רומניה	בנייה למגורים	100	100
Dimri Halom Investment s.r.l	רומניה	בנייה למגורים	100	100
Dimri General Holdings s.r.l	רומניה	בנייה למגורים	100	100
Dimri Group (ro) s.r.l	רומניה	נכסים מניבים	80	80
Yahalom Group s.r.l	רומניה	בנייה למגורים	100	100
Dimri Residential project s.r.l	רומניה	בנייה למגורים	100	100

היקף ההשקעה בחברה מוחזקת במישרין מחושב כסכום נטו בהתבסס על הדוחות המאוחדים, המיוחס לבעלי מניות החברה האם, של סך הנכסים בניכוי סך ההתחייבויות, המציגים בדוחות המאוחדים של החברה מידע כספי בגין החברה המוחזקת, לרבות מוניטין.

(1) שיעור ההחזקה בחברה זו עלה מ-50% ל- 100%. לפרטים נוספים ראה באור 26ט'.

(2) החברה הוקמה בשנת הדוח.

(3) החברה מחזיקה במישרין ב- 0.1% ממניות חברת Dimri holdings c.z. s.r.o.

(4) החברה מחזיקה במישרין ב- 0.99% בחברת Dimri holdings (ro) s.r.l.

באור 13 - השקעה בחברות מוחזקות (המשך)

(2) השקעות נוספות בחברות מאוחדות המוחזקות במישרין על-ידי החברה:

ליום 31 בדצמבר		
2018	2017	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
		י.ח. דמרי ייזום והשקעות (1998) בע"מ
11,271	11,016	שטרי הון - ללא הצמדה
		י.ח. דמרי (בניה) אינטרנשיונל בע"מ
28,725	28,725	שטרי הון - ללא הצמדה
		בריק נורני בע"מ
34	34	הלוואות - ללא הצמדה
		דמרי סנטר ניהול בע"מ (לשעבר: בוני התיכון ניהול (בי סנטר) כפר סבא בע"מ)
6,508	2,286	הלוואות - ללא הצמדה

(3) השקעות נוספות בחברות מאוחדות שאינן מוחזקות במישרין על-ידי החברה:

החברה העניקה שטרי הון לחברות מאוחדות שאינן מוחזקות במישרין לצורך הפעילות השוטפת.

ליום 31 בדצמבר		
2018	2017	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
21,936	21,111	Dimri construction and development (b.a.s.t 1) s.r.o
8,042	6,823	Dimri holdings (ro) s.r.l
52,950	24,777	Dimri Construction& Development s.r.l
37,147	34,703	Dimri Halom Investment s.r.l
44,379	33,548	Dimri General Holdings s.r.l
1,045	990	Dimri Group (ro) s.r.l
6,951	6,721	Yahalom Group s.r.l
4,876	4,702	Dimri Residential project s.r.l
177,326	133,375	

(4) דיבידנדים מחברות מאוחדות

בשנת 2017 התקבל מחברה מאוחדת בריק נורני בע"מ דיבידנד בסך של 900 אלפי ש"ח.

(5) פרטים נוספים

לפרטים נוספים בדבר ערבויות שנתנה החברה בקשר עם חברותיה המאוחדות, ראה באור 42.

באור 13 - השקעה בחברות מוחזקות (המשך)

ב. חברות כלולות:

(1) פירוט החברות הכלולות המוחזקות על ידי החברה:

שם החברה הכלולה	מדינת התאגדות	תחום הפעילות	שיעור זכויות הבעלות		היקף ההשקעה בחברה מוחזקת (*)		הלוואות שניתנו לחברה כלולה	
			ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר	
			2018	2017	2018	2017	2018	2017
			%	%	אלפי ש"ח		אלפי ש"ח	
מוחזקות במישרין								
צמרות סלע בע"מ	ישראל	נכסים מניבים	25	25	(37)	(22)	88	75

(*) היקף ההשקעה בחברה הכלולה הוא הערך בספרים של ההשקעה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני.

ג. פעילויות משותפות:

פירוט הפעילויות המשותפות של הקבוצה:

שם הפעילות המשותפת	תחום הפעילות	מדינת התאגדות ומקום פעילות עסקית עיקרי	שיעור זכויות הבעלות	
			ליום 31 בדצמבר	
			2018	2017
			%	%
טופ 10 שיווק בע"מ + י.ח.דמרי	נכסים מניבים	ישראל	80%	80%
י.ח. דמרי בומל ירושלים	בנייה למגורים	ישראל	51.15%	51.15%
י.ח. דמרי אזורים באר-שבע	בנייה למגורים	ישראל	50%	50%
י.ח. דמרי אגן פינוי בינוי	בנייה למגורים	ישראל	50%	50%
י.ח. דמרי משהב מבני אופיר	בנייה למגורים	ישראל	50%	50%

באור 14 - רכוש קבוע, נטו

א. ההרכב והתנועה:

	רכבי עבודה וכלי צמ"ה	כלי רכב פרטיים	ציוד לבניה	ריהוט וציוד משרדי	מבנים ומקרקעין	מערכת פוטו-וולטאית	סך - הכל
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
עלות -							
ליום 1 בינואר 2018	17,050	5,934	48,910	14,663	25,335	393	112,285
רכישות	294	2,549	1,136	3,665	580	2,261	10,485
גריעות	(170)	(1,077)	-	(2,407)	-	-	(3,654)
הפרשי שער נטו הנובעים מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ	-	4	-	-	7	-	11
עלות ליום 31 בדצמבר 2018	**17,174**	**7,410**	**50,046**	**15,921**	**25,922**	**2,654**	**119,127**
עלות -							
ליום 1 בינואר 2017	17,405	7,810	41,686	13,360	24,059	393	104,713
רכישות	1,174	684	7,224	1,303	1,276	-	11,661
גריעות	(1,529)	(2,560)	-	-	-	-	(4,089)
עלות ליום 31 בדצמבר 2017	**17,050**	**5,934**	**48,910**	**14,663**	**25,335**	**393**	**112,285**

באור 14 - רכוש קבוע, נטו (המשך)

א. ההרכב והתנועה (המשך):

	רכבי עבודה וכלי צמ"ה	כלי רכב פרטיים	ציוד לבניה	ריהוט וציוד משרדי	מבנים ומקרקעין	מערכת פוטו-וולטאית	סך - הכל
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
פחת שנצבר							
ליום 1 בינואר 2018	13,909	2,758	35,842	11,232	6,347	238	70,326
נגרע במימוש נכסים	(110)	(710)	-	(107)	-	-	(927)
הוצאות פחת	956	876	3,411	1,357	687	293	7,580
הפרשי שער נטו הנובעים מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ	-	4	-	6	-	-	10
פחת שנצבר ליום 31 בדצמבר 2018	**14,755**	**2,928**	**39,253**	**12,488**	**7,034**	**531**	**76,989**
ליום 1 בינואר 2017	14,173	3,143	32,671	9,984	5,700	188	65,859
נגרע במימוש נכסים	(1,497)	(1,294)	-	-	-	-	(2,791)
הוצאות פחת	1,233	909	3,171	1,248	647	50	7,258
פחת שנצבר ליום 31 בדצמבר 2017	**13,909**	**2,758**	**35,842**	**11,232**	**6,347**	**238**	**70,326**
עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2018	**2,419**	**4,482**	**10,793**	**3,433**	**18,888**	**2,123**	**42,138**
עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2017	**3,141**	**3,176**	**13,068**	**3,431**	**18,988**	**155**	**41,959**
היתרה נטו של הרכוש קבוע ליום 31 בדצמבר 2018 כוללת							
תשלומים על חשבון רכישת רכוש קבוע					**5,336**		**5,336**
היתרה נטו של הרכוש קבוע ליום 31 בדצמבר 2017 כוללת							
תשלומים על חשבון רכישת רכוש קבוע					**5,044**		**5,044**

באור 15 - נדל"ן להשקעה

א. ההרכב והתנועה:

	ליום 31 בדצמבר					
	2018			2017		
	קרקע	מבנים להשכרה	סה"כ	קרקע	מבנים להשכרה	סה"כ
	אלפי ש"ח			אלפי ש"ח		
עלות						
יתרה ליום 1 בינואר	66,982	115,406	182,388	66,306	183,505	249,811
תוספות במהלך השנה:						
רכישות	1,353	64,450	65,803	673	13,630	14,303
הפרשי שער נטו הנובעים מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ	142	-	142	3	-	3
סה"כ תוספות	1,495	64,450	65,945	676	13,630	14,306
גריעות במהלך השנה:						
הפסד מירידת ערך		(2,612)	(2,612)	-	(7,343)	(7,343)
מיונים	(11,354)	4,089	(7,265)	-	(74,386)	(74,386)
סה"כ גריעות	(11,354)	1,477	(9,877)	-	(81,729)	(81,729)
יתרה ליום 31 בדצמבר	57,123	181,333	238,456	66,982	115,406	182,388
פחת שנצבר						
יתרה ליום 1 בינואר	7,323	12,316	19,639	6,803	11,063	17,866
תוספות במהלך השנה:						
פחת	520	5,794	6,314	520	6,254	6,774
סה"כ תוספות	520	5,794	6,314	520	6,254	6,774
גריעות במהלך השנה						
מיון לנדל"ן בהשקעה בהקמה	(1,877)	468	(1,409)	-	(5,001)	(5,001)
סה"כ גריעות	(1,877)	468	(1,409)	-	(5,001)	(5,001)
יתרה ליום 31 בדצמבר	5,966	18,578	24,544	7,323	12,316	19,639
יתרת עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר	51,157	162,755	213,912	59,659	103,090	162,749

לפרטים נוספים בדבר הפסד מירידת ערך ראה באור 26א'.

באור 15 - נדל"ן להשקעה (המשך)

ב. סכומים שהוכרו בדוח הרווח והפסד:

	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2018	2017	2016
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
רווח ממכירת חלק ממבנה מסחרי בבאר שבע (א)	-	6,156	-
הפסד מירידת ערך מבנה מסחרי בבאר שבע (א)	(13,453)	-	-
הפסד מירידת ערך מרכז מסחרי בכפר סבא (ב)	(2,612)	(7,343)	-
הכנסות מהבטחת תשואה בגין מרכז מסחרי בכפר סבא (ב)	-	4,917	-
	(16,065)	3,730	-

(א) לפרטים נוספים ראה באור 26א' להלן.
(ב) לפרטים נוספים ראה באור 26ט' להלן.

למידע בדבר סכומים נוספים שהוכרו בדוח רווח והפסד ראה מגזר "נכסים מניבים בישראל" בבאור 38 דיווח מגזרי.

ג. דמי שכירות עתידיים לקבל בגין חכירות תפעוליות שאינן ניתנות לביטול:

	ליום 31 בדצמבר	
	2018	2017
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
בשנה הראשונה	11,573	14,510
בשנה השנייה ואילך	31,621	86,233
	43,194	100,743

הירידה השנה נובעת ממכירת נכס לכללית בסיטי אשדוד, ראה ביאור 26ח' להלן. נכס זה הבטיח תשואה לתחזית של 13 שנים בסך של 4.75 מיליון ש"ח לשנה.

ד. השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה של הקבוצה:

	ליום 31 בדצמבר 2018		ליום 31 בדצמבר 2017	
	עלות מופחתת	שווי הוגן	עלות מופחתת	שווי הוגן
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
קבוצה א' (1)	60,398	80,320	68,805	103,189
קבוצה ב' (2)	153,514	194,460	93,944	127,188
סך הכל	213,912	274,780	162,749	230,377

השווי ההוגן נקבע בהערכת שווי שבוצעה על ידי מעריכי שווי חיצוניים בלתי תלויים אשר הינם בעלי כישורים מקצועיים מוכרים וניסיון רב בנוגע למיקום וסוג הנדל"ן שהוערך. כמו כן, ביצעה הקבוצה מודלים כלכליים להערכת חלק מהנדל"ן להשקעה. השווי ההוגן מייצג את הסכום ביום ההערכה לפיו יוחלפו הנכסים בין המוכר לקונה בעסקה בתנאי שוק לאחר שהצדדים פעלו בתבונה ובזהירות ללא כפייה לפי תקני הערכות בינלאומיים.

באור 15 - נדל"ן להשקעה (המשך)

השווי ההוגן נקבע בהתבסס על:

(1) השווי ההוגן מוגדר כמחיר שהיה מתקבל במכירת נכס או מחיר שהיה משולם להעברת התחייבות בעסקה רגילה בין משתתפים במועד המדידה.

(2) השווי ההוגן נמדד בהתבסס על היוון תחזיות תזרימי מזומנים, המתבססות על אומדנים מהימנים של תזרימי מזומנים עתידיים, הנתמכים על ידי תנאים של כל חכירה או חוזים אחרים קיימים וכן על ידי ראיות חיצוניות, כגון דמי שכירות שוטפים לנדל"ן דומים באותו מיקום ובאותו מצב, וכן שימוש בשיעורי היוון, המשקפים הערכות שוק שוטפות בדבר חוסר הוודאות לגבי הסכום והעיתוי של תזרימי המזומנים. שיעור הניכיון ששימש בדרך כלל בחישוב השווי ההוגן הינו בין 7.5% ל-10%.

ראה באור 40 בדבר שעבודים ובטחונות.

באור 16 - נדל"ן להשקעה בהקמה

ההרכב והתנועה:

	ליום 31 בדצמבר	
	2018	2017
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
עלות קרקע ומבנים		
יתרה ליום 1 בינואר	205,200	127,264
תוספות במהלך השנה:		
רכישה נוספת בפעילות משותפת	-	19,278
השקעות	85,877	44,280
מיונים	11,354	14,378
גריעות במהלך השנה:		
ירידת ערך	(13,453)	-
יתרה ליום 31 בדצמבר	**288,978**	**205,200**
פחת שנצבר		
יתרה ליום 1 בינואר	849	683
תוספות במהלך השנה:		
פחת	41	47
מיונים	1,877	119
יתרה ליום 31 בדצמבר	**2,767**	**849**
יתרת עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר	**286,211**	**204,351**

באור 17 - פרטים נוספים על ההתחייבויות השוטפות

א. ספקים ונותני שירותים:

	ליום 31 בדצמבר	
	2018	2017
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
חשבונות פתוחים	41,845	49,841
המחאות לפירעון	44,992	60,779
	86,837	110,620

תקופת האשראי המתקבלת מספקי החברה בגין רכישת סחורות היא בין שוטף+60 לבין שוטף+90 ימים, בגינה הקבוצה לא משלמת ריבית.

ב. זכאים ויתרות זכות:

	ליום 31 בדצמבר	
	2018	2017
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
מוסדות ממשלתיים	16,717	1,218
הוצאות לשלם	52,996	76,811
הפרשות אחרות	25,145	26,731
אחרים	2,092	1,787
	96,950	106,547

ג. סכומים שסילוקם חזוי לאחר יותר מ- 12 חודשים:

למידע בדבר סכומים שחזוי שיסולקו לאחר יותר מ-12 חודשים מסוף תקופת הדיווח ואשר מסווגים במסגרת התחייבויותיה השוטפות של הקבוצה, ראה באור 41.

באור 18 - התחייבות למתן שירותי בנייה

א. ביום 26 במאי 2009 נחתם הסכם בין החברה הבת Dimri holdings (ro) s.r.l, (להלן: "הולדינגס רומניה"), לבין בעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה בחברת Halom Investment s.r.l (להלן: "חלום") המחזיקות בשיעור של 30%, לפיו העבירו בעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה לחברת הולדינגס רומניה את מניותיהם בחברת חלום המחזיקה בקרקע שבפיפרה, ללא תמורה. חברת חלום תעניק לבעלי מניות הזכויות שאינן מקנות שליטה הנ"ל כ- 450-540 מ"ר בנוי בפרויקט, לכשייבנה, זאת כנגד ההלוואה שהעמידו לחברת חלום במסגרת היותם בעלי מניות בה, על פי הוראות ההסכם.

ב. גבעתיים - החברה התקשרה בעבר בהסכם שותפות עם שני צדדי ג' לביצוע פרויקט התחדשות עירונית בעיר גבעתיים. במהלך שנת 2017 החלה השותפות לפנות את הדיירים כך שנוצרה מחויבות בלתי חוזרת כלפיהם. בהתאם רשמה החברה בספריה התחייבויות כלפי הדיירים בסך 37.5 מיליון ש"ח. יתרת ההתחייבות ליום 31 בדצמבר 2018 הינה 34.8 מיליון ש"ח (חלק ההתחייבות בגין תשלום שכר דירה לדיירים מוצג בסעיף הוצאות לשלם).

באור 19 - אשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים

א. הרכב התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת:

	התחייבויות שוטפות		התחייבויות לא שוטפות		סך הכל	
	ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
הלוואות:						
ללא הצמדה (1), (2)	288,464	389,322	399,770	387,905	688,234	777,227
בהצמדה למדד	2,661	2,590	40,591	42,770	43,252	45,360
בהצמדה ליורו (3)	10,876	14,448	-	29,942	10,876	44,390
סה"כ התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת	**302,001**	**406,360**	**440,361**	**460,617**	**742,362**	**866,977**

(1) שיעור הריבית על מרבית הלוואות החברה שאינן צמודות הינו פריים + 0.4%-1.45%.

(2) ההתחייבויות השוטפות ליום 31 בדצמבר 2018 ו- 2017 כוללות נייר ערך מסחרי לא סחיר בסך 70,000 אלפי ש"ח הנושא ריבית בנק ישראל + 0.69%.

(3) שיעור הריבית על ההלוואות הצמודות ליורו הינו יורובור + 2.9% בממוצע.

ב. מועדי הפרעון של הלוואות לזמן ארוך

	ליום 31 בדצמבר
	2018
	אלפי ש"ח
2020	179,391
2021	176,569
2022	41,569
2023	8,297
2024	8,377
2025 ואילך	26,158
סה"כ	440,361

ג. מידע נוסף

לפרטים בדבר אמות מידה פיננסיות ראה באור 22.
לפרטים בדבר שעבודים ובטחונות ראה באור 40.

באור 20 - הפרשות

א. ההרכב:

	ליום 31 בדצמבר	
	2018	2017
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
התחייבויות שוטפות:		
אחריות לבדק ורישום	11,912	11,654
הליכים משפטיים	2,050	2,043
סה"כ הפרשות	13,962	13,697
התחייבויות לא שוטפות:		
הפרשה לאחריות זמן ארוך	15,215	6,124
סה"כ התחייבויות	29,177	19,821

ב. תנועה:

	הליכים משפטיים	אחריות ורישום	סך-הכל
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
יתרה ליום 1 בינואר 2018	2,043	17,778	19,821
השפעת אימוץ תקן 15	-	5,294	5,294
הפרשות נוספות שהוכרו	469	7,574	8,043
סכומים שנוצלו במהלך התקופה	(462)	(3,519)	(3,981)
יתרה ליום 31 בדצמבר 2018	2,050	27,127	29,177
יתרה ליום 1 בינואר 2017	2,028	15,916	17,944
הפרשות נוספות שהוכרו	240	4,930	5,170
סכומים שנוצלו במהלך התקופה	(225)	(3,068)	(3,293)
יתרה ליום 31 בדצמבר 2017	2,043	17,778	19,821

באור 21 - אגרות חוב

א. כללי

<u>סדרה ד'</u>
ביום 29 באוגוסט 2013 ביצעה החברה הנפקה בסך של 130,625,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ד') שאינן המירות רשומות על-שם בנות 1 ש"ח ע.נ. כ"א, זאת בתמורה לערכן הנקוב. לחברה התהוו הוצאות הנפקה בסך של 1,311 אלפי ש"ח.

בחודש נובמבר 2013 ביצעה החברה הנפקה על דרך הרחבת סדרה ד' בסך של 39,650,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ד'). התמורה (ברוטו) שנבעה לחברה מהנפקת אגרות החוב הנוספות הסתכמה בסך של כ- 42,069 אלפי ש"ח. לחברה התהוו הוצאות הנפקה בסך של 422 אלפי ש"ח.

באור 21 - אגרות חוב (המשך)

ביום 26 במרץ 2014 ביצעה החברה הנפקה פרטית למשקיעים מסווגים של 40,000,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ד'), על דרך של הרחבת סדרה, בתנאים זהים לאגרות חוב שהונפקו בחודש אוגוסט 2013. התמורה (ברוטו) שנבעה לחברה מהנפקת אגרות החוב הנוספות הסתכמה בסך של כ- 42,521 אלפי ש"ח. לחברה התהוו הוצאות הנפקה בסך של כ- 97 אלפי ש"ח.

סדרה ה'
בחודש ינואר 2015 ביצעה החברה הנפקה לציבור של 163,274,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ה') שאינן המירות רשומות על-שם בנות 1 ש"ח ע.נ. כ"א, זאת בתמורה לערכן הנקוב. לחברה התהוו הוצאות הנפקה בסך של כ- 1,385 אלפי ש"ח.

ביום 9 בינואר 2018 ביצעה החברה הנפקה פרטית על דרך הרחבת סדרה של 180,970,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ה') למשקיעים הנמנים על המשקיעים המפורטים בתוספת הראשונה לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, זאת בתמורה לסך של 187,848 אלפי ש"ח. לחברה התהוו הוצאות הנפקה בסך של כ- 1,050 אלפי ש"ח.

סדרה ו'
בחודש נובמבר 2015 ביצעה החברה הנפקה לציבור של 105,528,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ו') שאינן המירות רשומות על-שם בנות 1 ש"ח ע.נ. כ"א, זאת בתמורה לערכן הנקוב. לחברה התהוו הוצאות הנפקה בסך של כ- 1,000 אלפי ש"ח.

ביום 27 ביוני 2016 ביצעה החברה הנפקה פרטית למשקיעים מסווגים של 120,000,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ו'), על דרך של הרחבת סדרה, בתנאים זהים לאגרות חוב שהונפקו בחודש נובמבר 2015. התמורה (ברוטו) שנבעה לחברה מהנפקת אגרות החוב הנוספות הסתכמה בסך של כ- 121,427 אלפי ש"ח. לחברה התהוו הוצאות הנפקה בסך של כ- 275 אלפי ש"ח.

סדרה ז'
בחודש יולי 2017 ביצעה החברה הנפקה לציבור של 178,745,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ז') שאינן המירות רשומות על-שם בנות 1 ש"ח ע.נ. כ"א, זאת בתמורה לערכן הנקוב. לחברה התהוו הוצאות הנפקה בסך של כ- 1,550 אלפי ש"ח.

ביום 6 בספטמבר 2017 ביצעה החברה הנפקה פרטית על דרך הרחבת סדרה של 45,000,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ז') למשקיעים הנמנים על המשקיעים המפורטים בתוספת הראשונה לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, זאת בתמורה לסך של 45,225 אלפי ש"ח. לחברה התהוו הוצאות הנפקה בסך של כ- 121 אלפי ש"ח.

סדרה ח'
ביום 16 באוגוסט 2018 ביצעה החברה הנפקה לציבור של 171,825,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ח') שאינן המירות רשומות על-שם בנות 1 ש"ח ע.נ. כ"א, זאת בתמורה לערכן הנקוב. לחברה התהוו הוצאות הנפקה בסך של כ- 1,660 אלפי ש"ח.

באור 21 - אגרות חוב (המשך)

ב. ההרכב ומידע נוסף

סדרה	יתרת ערך נקוב (באלפי ש"ח)	בסיס הצמדה	ריבית נקובה שנתית	תנאי פרעון	תנאים נוספים	ריבית אפקטיבית שנתית	ערך בספרים ליום 31 בדצמבר 2018 באלפי ש"ח	
							שוטף	לא שוטף
סדרה ד'	49,141	לא צמוד	5.45%	5 תשלומים שנתיים, שאינם שווים ב- 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2015 - 2019.	(1)	5.14%	49,141	-
סדרה ה'	223,955	לא צמוד	3.50%	5 תשלומים שנתיים, שאינם שווים ב- 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2017 - 2021.	(2)	3.72%	87,634	139,104
סדרה ו'	180,422	לא צמוד	3.45%	5 תשלומים שנתיים שווים ב- 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2018 - 2022.		3.42%	45,106	135,452
סדרה ז'	223,745	לא צמוד	3.05%	6 תשלומים שנתיים שאינם שווים ב- 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2020 - 2025.	(3)	3.21%	-	222,435
סדרה ח'	171,825	לא צמוד	4.17%	4 תשלומים שנתיים שאינם שווים ב- 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2022 - 2025.	(4)	4.37%	-	170,239

באור 21 - אגרות חוב (המשך)

סדרה	יתרת ערך נקוב (באלפי ש"ח)	בסיס הצמדה	ריבית נקובה שנתית	תנאי פרעון	תנאים נוספים	ריבית אפקטיבית שנתית	ערך בספרים ליום 31 בדצמבר 2017 (אלפי ש"ח) שוטף	לא שוטף
סדרה ד'	98,129	לא צמוד	5.45%	5 תשלומים שנתיים, שאינם שווים ב- 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2015 - 2019.	(1)	5.14%	49,062	49,362
סדרה ה'	130,619	לא צמוד	3.50%	5 תשלומים שנתיים, שאינם שווים ב- 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2017 - 2021.	(2)	3.72%	36,737	93,394
סדרה ו'	225,528	לא צמוד	3.45%	5 תשלומים שנתיים שווים ב- 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2018 - 2022.		3.42%	45,106	180,625
סדרה ז'	223,745	לא צמוד	3.05%	6 תשלומים שנתיים שאינם שווים ב- 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2020 - 2025.	(3)	3.21%	-	222,125

(1) שני תשלומים בשיעור של 15% מסכום קרן אגרות החוב כל אחד, משולמים ב- 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2015 ו- 2016, שני תשלומים בשיעור של 23.33% מסכום קרן אגרות החוב כל אחד, משולמים ב- 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2017 ו- 2018 ותשלום אחרון בשיעור של 23.34% מסכום קרן אגרות החוב, ישולם ביום 30 ביוני 2019.

(2) תשלום בשיעור של 20% מסכום קרן אגרות החוב משולם ב- 30 ביוני 2017, שלושה תשלומים בשיעור של 22.5% מסכום קרן אגרות החוב כל אחד, משולמים ב- 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2018, 2019 ו- 2020, ותשלום אחרון בשיעור של 12.5% מסכום קרן אגרות החוב, ישולם ביום 30 ביוני 2021.

(3) שני תשלומים בשיעור של 15% כ"א מסכום קרן אגרות החוב אשר ישולמו ביום 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2020 עד 2021, שלושה תשלומים בשיעור של 20% מסכום קרן אגרות החוב כ"א אשר ישולמו ביום 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2022 עד 2024, ותשלום אחרון בשיעור של 10% מסכום קרן אגרות החוב אשר ישולם ביום 30 ביוני 2025.

(4) תשלום בשיעור של 20% מסכום קרן אגרות החוב משולם ב- 30 ביוני 2022, שני תשלומים בשיעור של 25% מסכום קרן אגרות החוב כל אחד, משולמים ב- 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2023 ו- 2024, ותשלום אחרון בשיעור של 30% מסכום קרן אגרות החוב, ישולם ביום 30 ביוני 2025.

בעת הנפקת אגרות החוב מהסדרות הנ"ל התחייבה החברה לעמוד באמות מידה פיננסיות. לפרטים נוספים, ראה באור 22.

באור 21 - אגרות חוב (המשך)

ג. מועדי הפרעון של אגרות החוב

	ליום 31 בדצמבר 2018
	אלפי ש"ח
2019	181,881
2020	166,302
2021	127,353
2022	124,220
2023	87,705
2024	87,705
2025	73,922
פרמיה ונכיון בניכוי הוצאות הנפקה	23
סה"כ	849,111

ד. דירוג אגרות החוב:

ביום 25 ביוני 2018 פרסמה החברה עדכון לפעולת דירוג אגרות החוב של החברה שניתן על ידי מידרוג בע"מ, על פיו הועלה דירוג אגרות החוב שבמחזור ל-A1.il עם אופק דירוג יציב עבור סדרות אגרות החוב ד', ה, ו', ז'.

החברה קיבלה אישור מחברת הדירוג מידרוג בע"מ, לפיו בכפוף להנפקת אגרות חוב (סדרה ח'), תדורגנה אגרות החוב בדירוג של A1.il.

באור 22 - אמות מידה פיננסיות

בעת הנפקת אגרות חוב (סדרות ד', ה', ו' ,ז' ו- ח') ובמסגרת התחייבויותיה לתאגידים בנקאיים התחייבה החברה לעמוד בהתניות הפיננסיות הבאות:

ההתחייבות	אמת המידה הפיננסית	היחס הנדרש	היחס בפועל ליום 31 בדצמבר 2018
אגרות חוב (סדרה ד') והתחייבויות לתאגידים בנקאיים	הון עצמי מתואם מינימאלי (1)	290 מיליון ש"ח	1,105 מיליון ש"ח
	יחס בין החוב נטו לבין סך ההון והחוב נטו (CAP) (2)	80%	56.7%
אגרות חוב (סדרה ה') והתחייבויות לתאגידים בנקאיים	הון עצמי מתואם מינימאלי (1)	380 מיליון ש"ח	1,105 מיליון ש"ח
	יחס בין החוב נטו לבין סך ההון והחוב נטו (CAP) (2)	78%	56.7%
	יחס הון עצמי מתואם למאזן מאוחד (3)	15%	36.4%
אגרות חוב (סדרה ו') והתחייבויות לתאגידים בנקאיים	הון עצמי מתואם מינימאלי (1)	420 מיליון ש"ח	1,105 מיליון ש"ח
	יחס בין החוב נטו לבין סך ההון והחוב נטו (CAP) (2)	78%	56.7%
	יחס הון עצמי מתואם למאזן מאוחד (3)	15%	36.4%
אגרות חוב (סדרה ז')	הון עצמי מתואם מינימאלי (1)	480 מיליון ש"ח	1,105 מיליון ש"ח
	יחס בין החוב נטו לבין סך ההון והחוב נטו (CAP) (2)	75%	56.7%
	יחס הון עצמי מתואם למאזן מאוחד (3)	20%	36.4%
אגרות חוב (סדרה ח')	הון עצמי מתואם מינימאלי (1)	580 מיליון ש"ח	1,105 מיליון ש"ח

באור 22 - אמות מידה פיננסיות (המשך)

ההתחייבות	אמת המידה הפיננסית	היחס הנדרש	היחס בפועל ליום 31 בדצמבר 2018
	יחס בין החוב נטו לבין סך ההון והחוב נטו (CAP) (2)	75%	56.7%
	יחס הון עצמי מתואם למאזן מאוחד (3)	20%	36.4%

(1) **הון עצמי מתואם מינימאלי** - ההון העצמי המתואם של החברה לא יפחת מהסך שנקבע כמוצג בעמודת "היחס הנדרש", במשך תקופה של שני רבעונים רצופים. לעניין זה:
"**הון עצמי מתואם**" משמעו - ההון העצמי כולל זכויות מיעוט, כפי שמופיע בדוחות הכספיים המאוחדים השנתיים או הרבעונים האחרונים שפורסמו על ידי החברה קודם למועד הבדיקה, בתוספת הלוואות בעלים הנחותות לזכויות מחזיקי אגרות החוב ובנטרול השפעות הנובעות משערוך נדל"ן להשקעה שטרם מומש.

(2) **יחס בין החוב נטו לבין סך ההון והחוב נטו (CAP)** - היחס בין החוב נטו לבין סך ההון והחוב נטו (CAP) לא יעלה על הסך שנקבע כמוצג בעמודת "היחס הנדרש", במשך תקופה של שני רבעונים רצופים. לעניין זה:
"**החוב נטו**" - סך ההתחייבויות המפורטות להלן של החברה הכלולות במאזן החברה שבדוחות הכספיים המאוחדים השנתיים או הרבעונים האחרונים שפורסמו על ידי החברה קודם למועד הבדיקה של החברה: (1) הלוואות מבנקים ומוסדות פיננסיים אחרים; (2) אגרות החוב שהנפיקה או שתנפיק החברה; וכן (3) כל הלוואה אחרת; הכל בניכוי יתרות נזילות (מזומנים ושווי מזומנים, לרבות פקדונות לזמן קצר וניירות ערך סחירים כפי שיופיעו במאזן החברה).
"**CAP נטו**" - סך ההון והחוב נטו (CAP) - החוב נטו בצירוף ההון העצמי המתואם, כהגדרתו בסעיף (1) לעיל.

(3) **יחס הון עצמי מתואם למאזן מאוחד** - היחס בין הון עצמי מתואם לסך מאזן מאוחד לא יפחת מהסך שנקבע כמוצג בעמודת "היחס הנדרש", במשך תקופה של שני רבעונים רצופים. לעניין זה:
"**הון עצמי מתואם**" - כהגדרתו בסעיף (1) לעיל.
"**מאזן מאוחד**" - מאזן של החברה על פי דוחותיה הכספיים השנתיים או הרבעוניים האחרונים שפורסמו על-ידי החברה קודם למועד הבדיקה של החברה בניכוי מקדמות מלקוחות ובנטרול השפעות הנובעות משערוך נדל"ן להשקעה שטרם מומש.

לסוף תקופת הדיווח, החברה עמדה באמות המידה הפיננסיות שנקבעו לה.

בנוסף לאמות המידה הפיננסיות הנ"ל, מחויבת החברה לעמידה בתניות שונות שנקבעות בהסכמי הליווי הפיננסיים לפרויקטים.
נכון לסוף תקופת הדיווח החברה לא עמדה בתניית קצב מכירת דירות בפרויקט "דמרי לגאסי" בממילא ירושלים וכן בהתחייבויות נוספות על פי הסכם המימון, לרבות מועד פירעון האשראי. לאחר תאריך המאזן הבנק המלווה את הפרויקט אישר לחברה כי אין בכוונתו לפעול למימוש זכויותיו בפרויקט וכי הוא פועל מול הצדדים להארכת המועד לקיום ההתחייבות על פי הסכם הליווי. האשראי בגין פרויקט זה מוצג בהתחייבויות לזמן הקצר.

באור 23 - הטבות לעובדים

א. התחייבות בגין הטבות לעובדים המוצגת בדוח על המצב הכספי

	ליום 31 בדצמבר	
	2018	2017
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
הטבות לאחר סיום העסקה במסגרת תוכניות להטבה מוגדרת:		
התחייבות בגין פיצויי פרישה ופיטורין	5,882	9,357
הטבות עובד לטווח קצר:		
שכר עבודה, משכורת וסוציאליות	6,097	5,448
זכאות לפיצוי בגין היעדרויות לטווח קצר	3,725	3,539
	9,822	8,987
הצגה בדוח על המצב הכספי:		
התחייבויות בגין הטבות עובדים		
שוטף	9,822	8,987
לא שוטף	5,882	9,357
	15,704	18,344

ב. הטבות לאחר סיום העסקה

תוכניות להטבה מוגדרת

(1) כללי

התחייבות בגין פיצויי פרישה ופיטורין דיני העבודה בישראל וחוק "פיצויי פיטורים, תשכ"ג-1963" (להלן: החוק), מחייבים את החברה וחברות מאוחדות לשלם פיצויי פיטורין לעובדים בעת פיטוריהם או פרישתם. גיל הפרישה החוקי כיום עומד על גיל 62 לאישה וגיל 67 לגבר (במידה וקיימות נסיבות ספציפיות שונות המהוות "אירוע פיטורים" הרלוונטיות לחברה יש לפרטן). לפיכך, על פי התכנית, עובד אשר הועסק על ידי הקבוצה במשך שנה אחת ברציפות לפחות (ובנסיבות המוגדרות בחוק) ופוטר לאחר התקופה האמורה, זכאי לפיצויי פיטורין. שיעור הפיצויים המנוי בחוק הוא משכורת אחרונה של העובד לכל שנת עבודה. לחברה ולחברות מאוחדות אין אישור ממשרד העבודה והרווחה בהתאם לסעיף 14 לחוק, לפיכך הפקדותיה השוטפות אינן פוטרות אותה מכל התחייבות נוספת לעובדים.

במסגרת התוכנית, מחויבות החברה וחברות מאוחדות, בהפקדת סכומים, בשיעור שייקבע בחוק, בכדי להבטיח את צבירתם של פיצויי הפיטורין המגיעים לעובד כאמור לעיל, התוכנית חושפת את החברה לסיכונים הבאים: "סיכון השקעה", כלומר הסיכון שנכסי התוכנית יישאו תשואה שלילית ובכך יקטינו את נכסי התוכנית באופן שלא יספיקו לכסות את המחויבות, "סיכון שכר", כלומר סיכון שהנחות אקטואריות בדבר עליית השכר הצפויה, תוערכנה בחסר לעומת עליות השכר בפועל ובכך חושפות את החברה לסיכון שהמחויבות תגדל בהתאם.

המחויבות האמורה חושבה תוך שימוש בהערכה אקטוארית. ההערכה האקטוארית בוצעה על ידי חבר אגודת האקטוארים בישראל. הערך הנוכחי של המחויבות להטבה מוגדרת והעלויות המתייחסות של שירות שוטף ושירותי עבר, נמדדו תוך שימוש בשיטת יחידת הזכאות החזויה.

באור 23 - הטבות לעובדים (המשך)

(2) ההנחות האקטואריות העיקריות לתאריך המאזן

	ליום 31 בדצמבר	
	2018	2017
	%	%
שיעורי ההיוון	4.30%	3.17%
שיעור הכנסות מריבית על נכסי תוכנית	3.17%	3.79%
שיעורי העלאות משכורות חזויים, נומינלי	3.86%	4.39%
שיעורי תחלופה ועזיבה (*)	50%-2%	50%-2%

ההנחות בדבר שיעור התמותה העתידי מבוססות על נתונים סטטיסטיים שפורסמו על ידי רשות שוק ההון ביטוח וחיסכון.
(*) הנחות בדבר שיעורי תחלופה ועזיבה לוקחות בחשבון וותק עובדים בחברה וגילאי עובדים בחברות הבנות.

(3) ניתוחי רגישות להנחות אקטואריות עיקריות

ניתוחי הרגישות שלהלן נקבעו בהתבסס על שינויים אפשריים באופן סביר בהנחות האקטואריות לתום תקופת הדיווח. ניתוח הרגישות אינו מתחשב בתלות הדדית כלשהי הקיימת בין ההנחות:

- אם שיעור ההיוון היה גדל (קטן) בנקודת אחוז אחת, המחויבות להטבה מוגדרת הייתה קטנה ב- 3,115 אלפי ש"ח (גדלה ב-4,035 אלפי ש"ח).
- אם שיעור העלאות משכורות חזויים היה גדל (קטן) בנקודת אחוז אחת, המחויבות להטבה מוגדרת הייתה גדלה ב- 3,715 אלפי ש"ח (קטנה ב-2,819 אלפי ש"ח).

(4) התנועה בערך הנוכחי של המחויבות בגין תוכנית הטבה מוגדרת

	ליום 31 בדצמבר	
	2018	2017
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
יתרת פתיחה	33,321	28,290
עלות שירות שוטף	2,970	3,227
עלות ריבית	1,043	1,058
הפסדים (רווחים) אקטואריים	(4,199)	1,440
הטבות ששולמו	(876)	(694)
יתרת סגירה	32,259	33,321

באור 23 - הטבות לעובדים (המשך)

(5) התנועה בשווי ההוגן של נכסי תוכנית

	ליום 31 בדצמבר	
	2018	2017
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
יתרת פתיחה	23,964	20,862
הכנסה מריבית על נכסי התוכנית	789	827
העברה לתגמולים	(175)	-
רווחים (הפסדים) אקטואריים	(210)	396
הפקדות על ידי המעסיק	2,606	2,421
תגמולים ששולמו מנכסי התוכנית	(597)	(542)
יתרת סגירה	26,377	23,964

(6) הרכב נכסי התוכנית

מלוא נכסי התוכנית הינם בתוך פוליסות ביטוח וקרנות פנסיה.

(7) מדיניות המימון

החברה וחברות מאוחדות ממנות את המחויבות בגין עובדיה וכמעסיק מפקידה 8.33% מהמשכורת החודשית של העובד מידי חודש.
הפקדות הקבוצה לתוכניות הטבה מוגדרת במהלך השנה הקרובה צפויות להסתכם לסך של 2,405 אלפי ש"ח.

(8) התאמת הערך הנוכחי של המחויבות בגין תכנית להטבה המוגדרת והשווי ההוגן של נכסי התוכנית לנכסים וההתחייבויות שהוכרו בדוח על המצב הכספי

	ליום 31 בדצמבר	
	2018	2017
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
ערך נוכחי של מחויבויות ממומנות	32,259	33,321
שווי הוגן של נכסי התוכניות	(26,377)	(23,964)
התחייבות נטו הנובעת ממחויבות להטבה מוגדרת	5,882	9,357

באור 23 - הטבות לעובדים (המשך)

ג. השוואה לשנים קודמות

	ליום 31 בדצמבר	
	2018	2017
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
ערך נוכחי של מחויבות בגין תוכניות להטבה מוגדרת	32,259	33,321
שווי הוגן של נכסי התוכניות	(26,377)	(23,964)
גירעון בתוכנית	5,882	9,357
תיאומים על בסיס ניסיון העבר להתחייבויות תוכנית	627	(40)
תיאומים על בסיס ניסיון העבר לנכסי תוכנית	(210)	396

ד. הטבות עובדים לזמן קצר

(1) ימי חופשה בתשלום

בהתאם לחוק חופשה שנתית התשי"א-1951, זכאים עובדי החברה למספר ימי חופשה בתשלום בגין כל שנת עבודה. בהתאם לחוק האמור ותוספת לו שנקבעה בהסכם בין החברה לעובדים, מספר ימי החופשה בשנה להם זכאי כל עובד נקבעים בהתאם לוותק של אותו עובד.

(2) למידע בדבר התחייבויות שוטפות בגין הטבות לעובדים שניתנו לבעלי עניין וצדדים קשורים, ראה באור 39.

באור 24 - מסים על ההכנסה

א. יתרות מסים נדחים

הרכב נכסי מס נדחה מפורטים כדלהלן:

	יתרה ליום 1 בינואר 2018	שינוי מול עודפים	הוכר ברווח והפסד	הוכר ברווח כולל אחר	יתרה ליום 31 בדצמבר 2018
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
הפרשים זמניים					
רכוש קבוע ונדל"ן להשקעה	7,043	-	6,611	-	13,654
חובות מסופקים	712	-	(1)	-	711
רווח שטרם מומש	516	-	(209)	-	307
הפרשות	3,733	-	(1,103)	-	2,630
קרקעות, בניינים בהקמה, מלאי דירות למכירה ומקדמות מלקוחות	32,420	(40,825)	(6,429)	-	(14,834)
הפסדים אקטוארים	-	-	917	(917)	-
הפרשי שער בגין שטרי הון	5,377	-	-	(1,206)	4,171
אחר	(603)	-	6	-	(597)
סה"כ	49,198	(40,825)	(208)	(2,123)	6,042

	יתרה ליום 1 בינואר 2017	שינוי מול עודפים	הוכר ברווח והפסד	הוכר ברווח כולל אחר	יתרה ליום 31 בדצמבר 2017
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
הפרשים זמניים					
רכוש קבוע ונדל"ן להשקעה	6,251	-	792	-	7,043
חובות מסופקים	826	-	(114)	-	712
רווח שטרם מומש	552	-	(36)	-	516
הפרשות	2,440	-	1,293	-	3,733
קרקעות, בניינים בהקמה, מלאי דירות למכירה ומקדמות מלקוחות	29,515	-	2,905	-	32,420
הפסדים אקטוארים	-	-	(240)	240	-
הפרשי שער בגין שטרי הון	6,208	-	-	(831)	5,377
אחר	(292)	-	(311)	-	(603)
סה"כ	45,500	-	4,289	(591)	49,198

מסים נדחים מוצגים במאזן כדלקמן:

	ליום 31 בדצמבר	
	2018	2017
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
נכסים לא שוטפים-נכסי מסים נדחים	6,042	49,198

באור 24 - מסים על ההכנסה (המשך)

ב. סכומים שלא הוכרו בגינם נכסי מס נדחה

	ליום 31 בדצמבר	
	2018	2017
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
הפסדים עסקיים לצרכי מס	15,033	12,247

ג. מועדי פקיעה:

שנת פקיעה	באלפי ש"ח
2019	4,232
2020	490
2021	166
2022	487
2023	183
2024	920
2025	660
ללא הגבלה	7,895
	15,033

ד. הפרשים זמניים בגין השקעות בחברות מוחזקות אשר לא הוכרה בגינם התחייבות מסים נדחים

	ליום 31 בדצמבר	
	2018	2017
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
חברות מאוחדות	30,316	28,501

הקבוצה לא הכירה בהתחייבויות מסים נדחים בגין חברות מאוחדות מאחר ובכוונת הקבוצה להחזיק בהשקעות ולפתחן, וכן דיבידנדים מחברות מאוחדות אינם חייבים במס.

ה. מיסים המתייחסים לרווח כולל אחר

	סכומים לפני מס	השפעת המס	סכומים בניכוי מס
		אלפי ש"ח	
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018			
הפרשות	3,988	(917)	3,071
הפרשי שער בגין שטרי הון	5,245	(1,206)	4,039
סה"כ	9,233	(2,123)	7,110
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017			
הפרשות	(1,044)	241	(803)
הפרשי שער בגין שטרי הון	3,613	(831)	2,782
סה"כ	2,569	(590)	1,979
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2016			
הפרשות	(2,017)	413	(1,604)
הפרשי שער בגין שטרי הון	(6,453)	760	(5,693)
סה"כ	(8,470)	1,173	(7,297)

באור 24 - מסים על ההכנסה (המשך)

ו. הוצאות מסים על הכנסה שהוכרו בדוח הרווח והפסד

	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2018	2017	2016
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
מסים שוטפים			
הוצאות מסים שוטפים	44,461	39,154	16,790
מסים בגין שנים קודמות	(1,876)	(181)	1,025
סה"כ מסים שוטפים	42,585	38,973	17,815
מסים נדחים			
הוצאות מסים נדחים בגין יצירתם והיפוכם של הפרשים זמניים	208	(4,289)	(8,160)
התאמות מסים נדחים בגין שינוי שיעור המס ו/או יצירת מסים נדחים בשיעורי מס שונים	-	-	4,428
סה"כ מסים נדחים	208	(4,289)	(3,732)
סה"כ הוצאות מס	42,793	34,684	14,083

ז. יתרות מסים שוטפים

	ליום 31 בדצמבר	
	2018	2017
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
נכסי מסים שוטפים	492	675
התחייבויות מסים שוטפים	11,230	118

ח. התאמת הוצאות מסים לרווח

	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2018	2017	2016
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
רווח לפני מסים על הכנסה	195,303	142,587	37,884
שיעור מס סטטוטורי	23%	24%	25%
הוצאות מס לפי שיעור מס סטטוטורי	44,920	34,221	9,471
תוספת (חיסכון) במס בגין:			
הכנסות פטורות	(63)	(60)	(68)
הכנסות שמוסו בשנים קודמות	-	(1,500)	
חלק החברה בהפסדי חברות מוחזקות	3	326	207
הוצאות שאינן מותרות בניכוי	116	347	259
הפסדים והטבות לצורכי מס שלא הוכרו בגינם נכסי מסים נדחים	329	508	143
התאמות עקב שינויים בחוקי המס ו/או עקב יצירת מסים נדחים בשיעורי מס שונים	-	1,129	4,428
אחרים	(1,189)	(32)	(43)
התאמות שנעשו במהלך השנה בגין מסים משנים קודמות	(1,323)	(255)	(314)
סה"כ מסים על הכנסה כפי שהוצגו ברווח והפסד	42,793	34,684	14,083

באור 24 - מסים על ההכנסה (המשך)

ט. מידע נוסף

לחברה שומות מס סופיות עד וכולל שנת המס 2014.

החוק לתיקון פקודת מס הכנסה

בתחילת חודש ינואר 2016 פורסם חוק לתיקון פקודת מס הכנסה הקובע כי שיעור מס החברות יופחת לשיעור של 25% (במקום 26.5%). שיעור מס החברות החדש יחול על הכנסה שהופקה או שנצמחה החל מיום 1.1.2016.

בשלהי שנת 2016 פורסם תיקון נוסף לפקודת מס הכנסה, הקובע כי שיעור מס החברות יופחת לשיעור של 24% לשנת 2017 וכן הפחתה נוספת ל- 23% החל מיום 1.1.2018. מאחר וחקיקתו הושלמה לפני סוף תקופת הדיווח, יתרות המיסים הנדחים לימים 31 בדצמבר 2018 ו- 31 בדצמבר 2017 מביאות בחשבון את התיקונים האמורים.

באור 25 - התחייבויות ונכסים תלויים

התחייבויות תלויות:

אומדן ההשפעה הכספית

	ליום 31 בדצמבר	
	2018	2017
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
היקף תביעות משפטיות	20,982	24,101

כנגד החברה הוגשו מספר תביעות משפטיות ע"י לקוחות וגורמים אשר החברה באה איתם במגע עסקי. להלן סקירה של המהותיות שבהן:
כנגד החברה הוגשה תביעת דיירים בפרויקט גן יבנה בסך של כ- 5 מיליון ש"ח אשר עניינה בעיות אקוסטיקה בפרויקט. הנהלת החברה, בהסתמך על יועציה המשפטיים מעריכה כי חשיפת החברה היא סכום של 700 אלפי ש"ח וביצוע תיקונים. נכללה הפרשה בדוחות הכספיים של הקבוצה בסכום זה.

למידע בדבר הפרשות ראה באור 20.

באור 26 - התקשרויות ואירועים אחרים בתקופת הדיווח

א. בחודש פברואר 2013 נחתם בין החברה לבין צד ג' ("הרוכשת") הסכם מכר לפיו מכרה החברה לרוכשת 1/3 חלקים בלתי מסוימים מזכויותיה במקרקעין בעיר באר שבע עליהם מוקם מתחם "סינמה סיטי" בתמורה לסך של 30 מיליון ש"ח. בד בבד עם חתימת הסכם המכר חתמו הצדדים על הסכם שיתוף על-פיו יפעלו לתכנון ולקידום תכניות לביצוע, הקמה ושיווק של הפרויקט. כמו כן, הקימו הצדדים ועדת היגוי שמנהלת את העסקה המשותפת, בה לצדדים קולות שווים. הואיל והרוכשת לא שילמה את מלוא התמורה אותה התחייבה לשלם במועד שנקבע לביצוע התשלום, נחתם בחודש מאי 2017 הסכם לפיו עסקת מכירת המקרקעין לרוכשת מבוטלת באופן חלקי ובאופן שחלקה של הרוכשת בפרויקט יעמוד על 20% בלבד וחלקה של החברה בפרויקט יעלה ל-80%. בהתאם לכך הכירה החברה בדוחותיה לשנת 2017 ברווח ממכירה זו.
מימון הפרויקט - נכון ליום 31.12.2017 מימנו הצדדים את הקמת הפרויקט באמצעות הון עצמי וכן הלוואה בסך של 115 מיליון ש"ח שקיבלו מבנק, זאת כנגד שעבוד זכויותיהם בפרויקט ובטחונות נוספים. במהלך שנת הדו"ח פרעה החברה אשראי בנקאי בסך כולל של כ- 80 מיליון ש"ח, זאת מתוך מקורות מימון שגייסה החברה במסגרת 2 הנפקות אג"ח. יתרת האשראי הבנקאי נכון ליום 31.12.2018 עומדת על סך של כ- 35 מיליון ש"ח, מתוכו חלק החברה הינו כ- 28 מיליון ש"ח.
בכוונת החברה לסיים את הקמת הפרויקט באמצעות הון עצמי ומקורות המימון דלעיל ובסופו לפעול למימון האשראי מחדש, זאת באמצעות העמדת הלוואה ארוכת טווח אשר תפרע הן את יתרת ההלוואה הבנקאית והן חלק מהאג"ח.
נכון ליום 31.12.2018 ביצעה החברה בחינה של שווי הנכס. בהתבסס על הערכת שווי שנתקבלה, רשמה החברה ירידת ערך בסך של 13,453 אלפי ש"ח.

ב. בחודש דצמבר 2013 התקשרה החברה עם צד ג' לרכישת זכויותיו בקרקע לבניית כ- 300 יח"ד באשקלון בתמורה לסך של 49,000 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ. ההסכם הותנה בתנאים מתלים, שטרם התקיימו. בהתאם לכך, החברה טרם שילמה את מלוא התמורה. נכון למועד הדו"ח פעל צד ג' לקבלת חוזה חכירה בגין הקרקע. ככל שיתקבל חוזה חכירה כאמור, יתקיים התנאי המתלה. נקבע הליך "קלוזינג" לחודש אפריל 2018 במסגרתו צפוי היה להתקבל חוזה החכירה ויתבצע תשלום יתרת התמורה בסך של 29,600 אלפי ש"ח. נכון למועד חתימת הדו"ח הליך ה"קלוזינג" נדחה.

ג. בחודש פברואר 2014 נודע לחברה כי מועצת הכפר באסט בצ'כיה, בו נמצאת קרקע בבעלות חברה בת זרה של החברה, מקדמת תכנית אב לשינוי ייעוד בקרקעות הכפר, באופן שבו במידה ותכנית האב תאושר, עלולות להיפגע אפשרויות ניצול זכויות הבנייה בקרקע. כמו כן, עד לקיום דיון בענין זה החליטה מועצת הכפר כי לא ניתן יהיה לבצע כל פעולה בגין הקרקע (construction closure).
חברת הבת פנתה בכתב למועצת הכפר ולרשות המקומית והביעה התנגדות נחרצת לשינוי ייעוד הקרקע כאמור. בנוסף, הגישה ערעור כנגד הקפאת אפשרויות הפעולה בקרקע, אך הערעור נדחה. בהתאם להערכות שווי שקיבלה, ביצעה החברה הפרשות לירידת ערך בסך של 1.2 מיליון ש"ח ו- 0.9 מיליון ש"ח לימים 31 דצמבר 2015 ו- 2014, בהתאמה.
ביום 5 במאי 2016 נודע לחברה כי נכנסה לתוקף תכנית האב שאושרה ע"י מועצת הכפר באסט בצ'כיה. במסגרת התכנית שאושרה הוחלט לשנות את סיווג הקרקע מסטטוס "מאושר לבנייה" לסטטוס "רזרבה אזורית" (territorial reserve), שמשמעה שלא ניתן לבנות על הקרקע עד לקבלת החלטה חדשה.
בחודש מאי 2016 קיבלה החברה הערכת שווי לקרקע, המתייחסת לתכנית האב ובהתאם לכך, רשמה החברה ברבעון הראשון לשנת 2016 הפרשה לירידת ערך נוספת בסך של 5,659 אלפי ש"ח.
ביום 16 במאי 2016 הגישה חברת הבת הזרה לביהמ"ש המחוזי ערעור על החלטת מועצת הכפר בגין אישור תכנית האב הנ"ל, המשנה כאמור את סיווג הקרקע. כמו כן, הגישה חברת הבת הזרה תביעה כנגד מועצת הכפר - הן לקבלת פיצוי כספי בגין החלטת ה- construction closure בשנתיים האחרונות והן בגין ירידת השווי לקרקע כתוצאה מהאמור וכתוצאה מאישור תכנית האב.
בחודש דצמבר 2016 נודע לחברה כי הערעור שהגישה נתקבל ע"י בית המשפט. בית המשפט ביטל את תכנית האב החדשה שאושרה ע"י מועצת הכפר.
בהתאם לאמור, מקדמת החברה הבת הליכי תכנון מול מועצת הכפר והגיעה לטיוטות מוסכמות של תכנית האב. כמו כן, הקפיאה החברה הבת את תביעת הפיצויים שהגישה כנגד מועצת הכפר. הואיל ובחודש מאי 2019 עתיד לפוג תוקפה של תביעת הפיצויים, צפויה החברה הבת לחדש את התהליך כדי לא לאבד את זכות התביעה.

באור 26 - התקשרויות ואירועים אחרים בתקופת הדיווח (המשך)

נכון ליום 31.12.2016 ביטלה החברה את ירידות הערך שנרשמו, זאת בעקבות הערכת שווי שנתקבלה ואשר משקפת את החלטת בית המשפט הנ"ל וזכויות החברה בקרקע.

ד. בחודש ינואר 2015 התקשרה החברה בהסכם השקעה עם 2 חברות העוסקות במו"פ של מוצרים ושירותים רפואיים. בהתאם להסכם ההשקעה הלוותה החברה לחברה אחת סך בש"ח השווה ל- 166,670$ ובתמורה להלוואה הוקצו לחברה מניות בשיעור של 9% בחברה הראשונה. בנוסף לכך, הלוותה החברה לחברה שניה סך בש"ח השווה ל- 333,333$ ובתמורה להלוואה הוקצו לה מניות בשיעור של 18% בחברה השניה. בעקבות העובדה שחברות המו"פ לא הצליחו לגייס כספים נוספים לאחר השקעת החברה, ומאחר וחברות אלה בתחילת פעילות המחקר שלהן החברה החליטה למחוק בדו"חותיה הכספיים לשנת 2017 את סכום ההשקעה שהשקיעה בהן בסך של 1,886 אלפי ש"ח.

ה. בחודש מרץ 2015 התקשרה החברה בהסכם למתן הלוואה בסך של 2,250,000 אירו לחברת החזקות ("הלווה"), אשר השקיעה בחברה שהיתה אמורה להקים פרויקט בברצלונה, ספרד ("חברת הפרויקט"). ההלוואה נושאת ריבית שנתית בשיעור של 3.5%. בתנאי ההלוואה נקבע כי היא תיפרע על ידי הלווה מתוך סכומים שישולמו ללווה בפועל על ידי חברת הפרויקט. כנגד מתן ההלוואה הוקצו לחברה מניות בחברה הלווה.
הואיל וחברת הפרויקט לא יכלה לקדם את הקמת הפרויקט מפאת אי הסכמות שנתגלעו בינה לבין עיריית ברצלונה וקיום הליכים משפטיים ביניהן אשר עודם עדיין בתוקף נכון למועד הדו"ח, התקשרה החברה בחודש פברואר 2016 בהסכם עם בעלת מניות בחברה הלווה (להלן: "בעלת המניות") לפיו התחייבה בעלת המניות כלפי החברה כי ככל שההלוואה לחברת הפרויקט לא תיפרע בתוך 36 חודשים, תשלם בעלת המניות לחברה סך של 1.75 מיליון אירו. בתמורה לתשלום הסך של 1.75 מיליון אירו כאמור, תעביר החברה לבעלת המניות את מלוא זכויותיה על פי הסכם ההלוואה שנחתם עם החברה הלווה וכן תעביר לבעלת המניות את מלוא מניותיה בחברה הלווה. להבטחת תשלום הסך הנ"ל התחייבה בעלת המניות כי חברה אחרת הקשורה אליה תעביר לחברה זכויות בקרקע שבבעלותה בשווי לסך של 1.75 מיליון אירו. בעלת המניות תפרע את חובה לחברה באמצעות העברת זכויותיה בקרקע לאחר הליכי אישור תב"ע שנמצאת בהליכי הפקדה. כמו כן, בעלת המניות הנ"ל נתנה הסכמה לרישום משכון ברשם המשכונות ורשם החברות על זכויותיה בגין התחייבויותיה דלעיל. לאור האמור, רשמה החברה הפסד בסך של 2,123 אלפי ש"ח בדוחותיה הכספיים לשנת 2015.

ו. בחודש מרץ 2015 זכתה הצעת החברה במסגרת מכרז של רשות מקרקעי ישראל לרכישת זכויות בקרקע ביוקנעם עילית לבניית 38 יח"ד בבנייה רוויה, בתמורה לסך של 5,400 אלפי ש"ח בגין הקרקע בתוספת מע"מ וסך של 7,511 אלפי ש"ח בגין הפיתוח. התמורה שולמה במלואה.
בחודש מרץ 2016 התקשרה החברה עם צד ג' בהסכם למכירת זכויותיה בקרקע בתמורה לסך של 17,100 אלפי ש"ח. החברה רשמה בספריה רווח בסך של 2,955 אלפי ש"ח לפני מס.

ז. בחודש אוקטובר 2015 התקשרה החברה בהסכם קבוצת רכישה המתעתדת לבנות בנין משרדים ברמת גן. חלקה של החברה הינו שטח של כ- 573 מ"ר ו- 8 חניות בבנין בהיקף כספי צפוי בסך של כ- 8,300 אלפי ש"ח. לאור העובדה שגם בעל השליטה, אשר הינו נושא משרה בחברה, השתתף באופן פרטי באותה קבוצת רכישה, נבחנה העיסקה ואושרה ע"י ועדת הביקורת של החברה, אשר סיווגה אותה כעיסקה שאינה חריגה. העיסקה אושרה גם ע"י דירקטוריון החברה, בין היתר הואיל והשטח יכול לשמש כמשרדים לשימוש החברה באזור המרכז. החברה נושאת בתשלומי ההשקעה בהתאם להתקדמות הבניה.

ח. בחודש פברואר 2016 נחתם הסכם שכירות עם קבוצת מרפאות (להלן: "השוכרת") בפרויקט דמרי טאוור באשדוד. מטרת השכירות היתה הקמת מרפאה מקצועית באשדוד בשטח של כ- 7,400 מ"ר. תקופת השכירות הראשונה הינה 15 שנה. דמי השכירות החודשיים נקבעו לסך של כ- 395 אלפי ש"ח.
מועד תחילת תקופת השכירות על כמחצית מהשטח חל ביום 31 ביולי 2016 ודמי השכירות החודשיים בגינה עמדו על סך של כ- 197 אלף ש"ח. מועד תקופת השכירות על מלוא השטח החל ביום 31 במרץ 2017, ומאז שילמה השוכרת את דמי השכירות במלואם. במסגרת ההסכם ניהלה החברה את ביצוע עבודות התאמה במושכר ובנוסף השתתפה במימון עלות השיפורים במושכר. השוכרת התחייבה לשלם דמי שכירות נוספים בגין השיפורים במושכר לתקופה של 10 שנים בגובה ההשקעה.

באור 26 - התקשרויות ואירועים אחרים בתקופת הדיווח (המשך)

בהסכם השכירות ניתנה לשוכרת אופציה לרכישת המושכר בתמורה לסך של 70,000 אלפי ש"ח בתוספת תמורה בגין 162 מקומות חניה ששווין ייקבע ע"י שמאי מוסכם על הצדדים ובתוספת העלות שהושקעה ע"י החברה בשיפורים במושכר.
בחודש ספטמבר 2017 הודיעה השוכרת לחברה על כוונתה לממש את האופציה לרכישת הנכס.
ביום 17 בדצמבר 2018 נחתם בין החברה לבין השוכרת הסכם לפיו מכרה לרוכשת את זכויותיה במושכר (בתוספת שטחים הכפופים לזיקות הנאה) וכן 162 מקומות חניה המצויים בפרויקט (להלן: "**הממכר**").
התמורה בגין הממכר הינה בסך של 80,500 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ, כאשר לתמורה נוסף החזר הוצאות בגין שיפורים שהשקיעה החברה במושכר, בסך של כ- 15,226 אלפי ש"ח. התמורה שולמה על ידי השוכרת בשני תשלומים, האחרון בחודש ינואר 2019. כתוצאה מהמכירה צפויה החברה לרשום בספריה רווח הון (לפני מס) בסך של כ- 29 מיליוני ש"ח, אשר יוכר ברבעון הראשון לשנת 2019.

ט. בחודש מרץ 2016 התקשרה החברה בהסכם עם בוני התיכון הנדסה אזרחית ותשתיות בע"מ (להלן: "המוכרת") לפיו רכשה מהמוכרת 50% מכל הזכויות במרכז מסחרי בכפר סבא בתמורה לסך של 67,500 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ.
בין הצדדים נחתם הסכם שיתוף ביחס לאחזקותיהם המשותפות ואופן ניהול המרכז המסחרי על ידם במשותף, אשר נעשה באמצעות חברת הניהול משותפת בה החזיק כל צד 50%.
בהתאם להסכם השיתוף התחייבה המוכרת כלפי החברה כי בתקופה של 3 שנים במצטבר ממועד תשלום מלוא התמורה, תהא זכאית החברה לתשואת מינימום שנתית בשיעור של 8% ממחיר הרכישה.

ביום 28.12.2017 התקשרה החברה עם המוכרת בהסכם נוסף לפיו רכשה מהמוכרת את יתרת הזכויות במרכז המסחרי. בתמורה לרכישת הזכויות כאמור שילמה החברה למוכרת סך של 54 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ. התמורה הותאמה לסכום זה עקב ויתור על חוב של בוני התיכון בגין הבטחת תשואה למועד חתימת ההסכם, ושולמה למוכרת במלואה ביום 26 בפברואר 2018. במועד התשלום הועברה החזקה במרכז המסחרי לחברה. כמו כן, ביום 1.1.2018 הושלמה רכישת מלוא מניות חברת הניהול של המרכז המסחרי, אשר הפכה לחברה מאוחדת של החברה ובוטל חוזה השיתוף והניהול שנחתם בין הצדדים, לרבות מנגנון הבטחת התשואה כאמור. הסך שנצבר בגין הבטחת התשואה, עבור התקופה שמיום 16 באפריל 2016 ועד למועד חתימת ההסכם, הינו בסך של כ- 5 מיליון ש"ח. סך זה הוכר כהכנסה בספרי החברה בדוחות הכספיים של החברה לשנת 2017.
נכון ליום 31.12.2017 ביצעה החברה בחינה של שווי הנכס. בהתבסס על הערכת שווי שנתקבלה, רשמה החברה ירידת ערך בסך של 7,343 אלפי ש"ח.
בשנת 2018 רשמה החברה ירידת ערך נוספת בסך של 2,612 אלפי ש"ח.

י. נכון ליום 31.12.2016 ביצעה החברה בחינה של מלאי קרקעות ברומניה שבבעלות חברות בת זרות. לאחר שהנהלת החברה בחנה את נתוני מלאי המקרקעין והתבססה בין היתר על הערכות השווי שברשותה וכן על יועצים מקצועיים, רשמה החברה הפרשה לירידת ערך בסך של 4,729 אלפי ש"ח.
נכון ליום 31.12.2017 רשמה החברה הפרשה נוספת לירידת ערך בסך של 1,243 אלפי ש"ח.

יא. ביום 10 בנובמבר 2016 קיבלה החברה הודעה מעיריית הרצליה לפיה הצעתה, שהוגשה ביחד עם צד ג', במסגרת קול קורא לקבל הצעות שפרסמה העירייה לתכנון פרויקט התחדשות עירונית בשכונת יד התשעה בהרצליה, התקבלה על ידי העירייה כהצעה הזוכה, ביחד עם הצעתה של NBS ישראל. החברה התבקשה להגיש ביחד עם NBS ישראל תכנית לבחינה מקדמית, המשלבת בין שתי התכניות שהוגשו על ידי כל אחד מהזוכים בנפרד ושתכלול אלמנטים שונים שהתבקשו. יובהר כי בשלב זה הגישה החברה הצעה לתכנון בלבד, אשר מהווה בסיס להכנת תכנית בניין עיר להתחדשות עירונית. התוכנית שהוגשה על ידי החברה כוללת פינוי בינוי באופן שחלף 1,500 יחידות הדיור הקיימות כיום יבנו כ- 5,700 יחידות דיור וכן תוספת שטחי מסחר ותעסוקה בשטח של כ- 60-40 אלף מ"ר.
בתקופת הדו"ח התקיימו דיונים מול מוסדות התכנון בעיריית הרצליה, זאת לצורך קביעת היקף הפרויקט, כמות יח"ד, שטחי מסחר ותעסוקה וכיו"ב. כמו כן, נתקבל אישור עקרוני על התכנון ומתקיים מו"מ לגבי היקפי הבנייה על פי השימושים השונים קרי: מגורים, מסחר ותעסוקה.
התכנית הינה תכנית ראשונית בלבד ואישורה, ככל שתאושר, מותנה בתנאים, אשר חלקם אינם בשליטת החברה. לאור האמור, לא ניתן בשלב זה להעריך באופן מספיק את היקף הפרויקט שיבוצע, את גובה ההשקעה שיידרש על ידי החברה בפרויקט ו/או נתונים כספיים אחרים ביחס לפרויקט.

באור 26 - התקשרויות ואירועים אחרים בתקופת הדיווח (המשך)

יב. ביום 7 ביוני 2017 התקשרה החברה בהסכם, לפיו העניקה לצד ג' (להלן: "**הרוכש**") אופציה לרכישת נכסים המצויים ברח' רמב"ם 18, רמב"ם 16-12 ורחוב התבור 44 במתחם נחלת בנימין, זאת בתמורה לסך של 142,000 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ (להלן: "**תמורת הרכישה**"). עלות הנכסים בספרי החברה מסתכמת לסך של כ- 86,000 אלפי ש"ח.
תמורת האופציה היתה סך של 7,100 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ. תקופת האופציה היתה עד ליום 27 באוגוסט 2017. הואיל והרוכש לא מימש את האופציה עד לתאריך הנ"ל, קיבל, בהתאם להוראות ההסכם, 5 אורכות נוספות בנות חודש כל אחת, ושילם לחברה בגין כל אחת מהן סך של 1,400 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ. האופציה הוארכה בהסכמה מפעם לפעם עד ליום 14 במאי 2018.
ביום 14 במאי 2018 מימש הרוכש את האופציה בגין כל הנכסים.
החברה מכרה חלק מן הנכסים לקבוצת רכישה, אשר למיטב ידיעת החברה אורגנה ע"י חברת פסו-גוב (בית העמודים של תל אביב) בע"מ זאת בתמורה לסך של 125,500 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ (להלן: "**העיסקה הראשונה**") וחלק לחברת פסו גוב הנ"ל בתמורה לסך של 16,500 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ (להלן: "**העיסקה השניה**"), סה"כ 142,000 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ. בגין האופציה קיבלה החברה תשלומים שונים שנזקפו על חשבון התמורה האמורה לעיל, מלבד תשלום בסך של 1,400 אלפי ש"ח ששולם בנוסף לתמורה. ברבעון השלישי של שנת 2018 קיבלה החברה את מלוא התמורה בגין העיסקה הראשונה ורשמה בספריה רווח לפני מס בסך של 49,407 אלפי ש"ח. כמו כן, קיבלה סך של 8,250 אלפי ש"ח ע"ח התמורה בגין העיסקה השניה.
ברבעון הרביעי של שנת 2018 קיבלה החברה את יתרת התמורה בגין העיסקה השניה ורשמה בספריה נכון ליום 31.12.2018 רווח נוסף לפני מס בסך של 6,496 אלפי ש"ח.

יג. בחודש יולי 2017 התקשרה החברה בהסכם עם נציג נושים של צד ג' לרכישת זכויות בקרקע בשטח של כ- 12.5 דונם לייעוד מגורים בגנצ'ה רומניה בתמורה לסך של 1.75 מיליון ש"ח. החברה שילמה את מלוא התמורה בגין הקרקע.

יד. ביום 10 ביולי 2017 התקשרה החברה בהסכם אופציה עם צד ג' לרכישת זכויות בקרקע לבניית כ- 356 יח"ד בקרית גת. תמורת האופציה שילמה החברה לצד ג' סך של 30,616 אלפי ש"ח. בהסכם האופציה נקבע כי היא תמומש בכפוף למילוי מספר תנאים, לרבות קבלת אישור רמ"י לעיסקה. התנאים שנקבעו למימוש האופציה התמלאו. בהתאם לכך, שילמה החברה לשלם לרמ"י סך של כ- 52,200 אלפי ש"ח בגין הזכויות בקרקע במהלך חודש יוני 2018.

טו. בחודש נובמבר 2017 נודע לחברה כי הצעתה זכתה במכרז של רשות מקרקעי ישראל לרכישת זכויות בקרקע לבניית 308 יח"ד בבנייה רוויה בקרית ביאליק, מתוכן 50% במסגרת "מחיר למשתכן" ו- 50% למכירה בשוק החופשי. תמורת העיסקה הינה בסך של 7,546 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ בגין הקרקע וסך של 65,532 אלפי ש"ח בגין הפיתוח. התמורה טרם שולמה במלואה, זאת מכיוון שעל הקרקע רשומות הערות אזהרה לטובת מספר בנקים, ולפי תנאי המכרז על רמ"י לטפל במחיקתן. רמ"י אישרה לחברה ארכה לתשלום יתרת התמורה וזאת עד למחיקת הערות האזהרה.

טז. בחודש פברואר 2018 נודע לחברה כי הצעתה זכתה במכרז של רמ"י לרכישת זכויות בקרקע בייעוד למגורים בשכונת נווה שרון בנתיבות לבניית 280 יח"ד, מתוכן 168 יח"ד במחיר למשתכן ו- 112 יח"ד לשיווק בשוק החופשי. תמורת העיסקה הינה בסך של 1,010 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ בגין הקרקע וסך של 19,069 אלפי ש"ח בגין הפיתוח. החברה שילמה את מלוא התמורה.

יז. בשלהי חודש אוקטובר 2018 הקימה החברה, יחד עם חברת גלים בע"מ, חברה בשם "דמרי גלים בע"מ" אשר פועלת בתחום תמ"א 38- הריסה ובנייה. החברה מחזיקה ב"דמרי גלים" בשיעור של 60%.

יח. בחודש נובמבר 2018 קיבלה החברה אישור מרמ"י על הקצאת קרקע בפטור ממכרז בתנאי מכרז שרמ"י פרסמה לקבלת הצעות לרכישתה ואשר לא יצא אל הפועל.
הקרקע הינה לבניית 412 יח"ד בבנייה רוויה בקריית ביאליק, מתוכן 50% במסגרת "מחיר למשתכן" ו- 50% למכירה בשוק החופשי.
על פי תנאי המכרז מחיר התמורה בגין הקרקע הינו 6,009 אלפי ש"ח והתמורה בגין הוצאות הפיתוח הינה 74,446 אלפי ש"ח. העיסקה טרם הושלמה.

באור 27 - הון מניות ופרמיה על המניות

א. הון רשום

ליום 31 בדצמבר	
2018	2017
אלפי מניות	אלפי מניות
100,000	100,000

מניות רגילות בנות 1 ש"ח ערך נקוב

ב. הון מונפק

מספר המניות		הון המניות		פרמיה על המניות	
ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר	
2018	2017	2018	2017	2018	2017
באלפים	באלפים	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
18,111	18,111	18,111	18,111	383,008	383,008

מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.נ. שנפרעו במלואן

ג. מניות החברה המוחזקות על ידי החברה:

החברה מחזיקה ב- 175,922 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.נ. שלה כמניות באוצר שעלותן הסתכמה לסך של 5,250 אלפי ש"ח.

באור 28 - דיבידנדים

תאריך ההכרזה	תאריך החלוקה	דיבידנד במזומן/בעין	האם הצריך אישור בית משפט	דיבידנד למניה בש"ח	סך חלוקה (אלפי ש"ח)
21.11.2018	12.12.2018	במזומן	לא	0.84	15,000
28.03.2018	02.05.2018	במזומן	לא	1.12	20,000
11.09.2017	28.09.2017	במזומן	לא	1.12	20,000
28.03.2017	27.04.2017	במזומן	לא	0.84	15,000
31.03.2016	04.05.2016	במזומן	לא	1.56	28,000

באור 29 - הכנסות מעבודות ארוכות מועד ומהשכרת נכסים

א. הכנסות ממכירות, עבודות והשכרה של דירות ומבנים מסחריים

	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2018[1]	2017	2016
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
מכירת דירות	784,657	838,567	550,677
השכרת נכסים	18,579	15,950	9,718
הכנסות מחוזי הקמה לבנייני מגורים	48,702	28,607	8,576
אחרות	31,487	21,248	20,738
סה"כ	883,425	904,372	589,709

(1) הכנסות בשנת 2018 הוכרו לפי IFRS15, בשונה משנים 2017 ו-2016 אז הוכרו לפי IFRS18. ראה ביאור 3.

הקבוצה מכירה בהכנסות מדירות שנמכרו בישראל בשנת 2018, בסך של 780,798 אלפי ש"ח לאורך זמן.
הקבוצה מכירה בהכנסות מדירות שנמסרו ברומניה בשנת 2018, בסך של 3,859 אלפי ש"ח בנקודת זמן.

ב. הכנסות ממכירת קרקעות

ההכנסות ממכירת קרקעות בשנת 2018 הן בגין מכירת קרקע בנחלת בנימין (ראה באור 26יב') וכן בגין הפקעת קרקע ברומניה, כאשר בהתאם להודעה שנתקבלה מהרשויות הרומניות, הופקע שטח של כ- 2,000 מ"ר שהיה בהחזקת חברה בת זרה. התמורה בגין ההפקעה אשר צפויה להתקבל הינה בסך של 1,256 אלפי ש"ח. עלות הקרקע שהופקעה בספרי החברה הבת הזרה הינה כ- 550 אש"ח.

באור 30 - עלות ההכנסות

	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2018	2017	2016
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
א. עלות מכירות, עבודות והשכרה של דירות ומבנים מסחריים			
עלות מכירות, השכרת נכסים ואחרות	583,390	652,549	461,761
עלויות בגין חוזי הקמה			
קבלני משנה	24,099	15,464	5,467
חומרי בנייה	8,823	8,400	1,896
הוצאות בגין הטבות עובד	3,343	2,324	575
פחת והפחתות	542	334	77
אחרות	3,217	2,198	575
	40,024	28,720	8,590
סה"כ	623,414	681,269	470,351

ב. עלות קרקעות שנמכרו

עלות ממכירת קרקעות בשנת 2018 הינה בגין מכירת קרקע בנחלת בנימין ראה באור 26יב' ובגין עלות נוספת שהתהוותה השנה בגין קרקע שנמכרה בנתניה.

באור 31 - הוצאות מכירה ושיווק

	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2018	2017	2016
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
הוצאות בגין הטבות עובד	4,235	3,970	3,398
פרסום וקידום מכירות	11,783	10,655	10,602
הפחתת הוצאות נדחות	7,985	-	-
אחזקת רכב	973	843	840
אחרות	-	26	2
	24,976	15,494	14,842

באור 32 - הוצאות הנהלה וכלליות

	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2018	2017	2016
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
הוצאות בגין הטבות עובד	16,211	16,665	16,240
דמי ניהול ונלוות	4,500	4,499	10,460
דמי שכירות ואחזקה	3,110	3,571	2,795
דואר וטלפון	940	560	723
אחזקת רכב	1,250	1,617	1,144
שירותים מקצועיים	5,254	6,172	6,209
כיבודים, מתנות ותרומות	2,141	2,219	2,201
פחת והפחתות	3,960	3,602	3,623
אחרות	1,982	1,839	1,652
	39,348	40,744	45,047

באור 33 - הוצאות (הכנסות) אחרות, נטו

	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2018	2017	2016
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
א. רווחים אחרים			
רווח הון ממימוש רכוש קבוע	(155)	(398)	(669)
רווח הון ממימוש השקעות בחברות בנות	-	-	(608)
	(155)	(398)	(1,277)
ב. הפסדים אחרים			
הפסד הון ממימוש רכוש קבוע	704	386	145
סה"כ הוצאות (הכנסות) אחרות, נטו	549	(12)	(1,132)

באור 34 - הכנסות מימון

	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2018	2017	2016
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
א. הכנסות ריבית			
הכנסות ריבית בגין פיקדונות בנקים	50	4	154
הכנסות ריבית בגין בטוחות סחירות	119	268	86
הכנסות ריבית אחרות	462	103	23
סה"כ הכנסות ריבית	631	375	263
ב. אחרות			
אחרות	145	366	140
שינויים בשווי ההוגן של נכסים פיננסיים שיועדו בשווי הוגן דרך רווח והפסד	801	16	585
הכנסות הפרשי שער	191	588	925
	1,137	970	1,650
סה"כ הכנסות מימון	1,768	1,345	1,913

באור 35 - הוצאות מימון

	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2018	2017	2016
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
א. הוצאות ריבית			
הוצאות ריבית בגין הלוואות זמן ארוך	9,790	8,719	10,958
הוצאות ריבית בגין הלוואות זמן קצר	8,532	10,021	9,997
הוצאות ריבית בגין אגרות חוב	30,538	22,786	22,183
סה"כ הוצאות ריבית	48,860	41,526	43,138
בניכוי - סכומים שהוונו לעלויות נכסים כשירים	(10,414)	(19,930)	(20,829)
	38,446	21,596	22,309
ב. אחרות			
שערוך הלוואות והפרשי שער	426	1,226	1,109
שערוך אגרות חוב והפחתת פרמיה	(2,320)	(64)	(361)
שינויים בשווי ההוגן של נכסים פיננסיים שיועדו כשווי הוגן דרך רווח והפסד	793	151	-
אחרות	1,069	1,698	2,779
	(32)	3,011	3,527
סה"כ הוצאות מימון	38,414	24,607	25,836
שיעור ההיוון ששימש לקביעת סכום עלויות האשראי הראויות להיוון	2.96%	1.55%	1.75%

באור 36 - רווח למניה

	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2018	2017	2016
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
רווח בסיסי ומדולל למניה			
רווח לשנה שמיוחס לבעלי המניות של החברה האם ששימש לצורך חישוב רווח בסיסי ומדולל למניה	151,031	107,116	22,576
הממוצע המשוקלל של מספר המניות הרגילות ששימש לצורך חישוב רווח בסיסי ומדולל למניה	17,935	17,935	17,935

מספר המניות ששימש לצורך חישוב רווח בסיס למניה אינו כולל כ-176 אלף מניות באוצר שהחברה רכשה במהלך שנת 2011.
לחברה אין מכשירים ו/או מכשירים מדללים פוטנציאליים.

באור 37 - מכשירים פיננסיים

א. מדיניות ניהול ההון

הקבוצה מנהלת את הונה על מנת להבטיח כי חברות הקבוצה תוכלנה להמשיך ולהתקיים כ"עסק חי" תוך העצמת התשואה של המחזיקים בהונה, וזאת באמצעות שימור יחס הון לחוב מיטבי.

מבנה ההון של החברה מורכב מחוב, הכולל את ההלוואות המתוארות בבאור 19, אשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים, אגרות חוב כמתואר בבאור 21 וההון הכולל הון מונפק, קרנות הון ויתרות עודפים כמתואר בדוח על השינויים בהון.

ב. עיקרי המדיניות החשבונאית

פרטים לגבי עיקרי המדיניות החשבונאית והשיטות שאומצו, כולל התנאים להכרה, בסיס המדידה והבסיס לפיו הוכרו ההכנסות וההוצאות ביחס לכל קבוצה של נכסים פיננסיים, התחייבויות פיננסיות ומכשירי הון, מובאים בבאור 2.

ג. קבוצות מכשירים פיננסיים

	ליום 31 בדצמבר	
	2018	2017
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
נכסים פיננסיים		
מכשירים פיננסיים שאינם נגזרים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד	17,780	25,962
מזומן	129,344	29,628
פקדונות, חייבים , לקוחות והלוואות הנמדדים בעלות מופחתת	209,287	131,304
	356,411	186,894
התחייבויות פיננסיות		
התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת:		
אגרות חוב	849,111	676,411
הלוואות לתאגידים בנקאיים	742,362	866,977
ספקים ואחרים	222,786	247,153
	1,814,259	1,790,541

באור 37 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ד. מטרות ניהול סיכונים פיננסיים

מחלקת הכספים של הקבוצה מספקת שירותים לפעילות העסקית, מאפשרת גישה לשווקים פיננסיים מקומיים ובינלאומיים, מפקחת ומנהלת את הסיכונים הפיננסיים הקשורים לפעילויות הקבוצה באמצעות דוחות פנימיים המנתחים את מידת החשיפה לסיכונים לפי רמתם ועוצמתם. סיכונים אלה כוללים סיכוני שוק (כוללים סיכון מטבע, סיכון שווי הוגן בגין שיעור ריבית וסיכון תזרים מזומנים בגין שיעור ריבית), סיכון אשראי וסיכון נזילות.

ה. סיכון שוק

פעילות הקבוצה חושפת אותה לסיכונים פיננסיים של שינוי בשערי חליפין של מטבע חוץ (ראה סעיף ו' להלן) ושינויים בשיעורי ריבית (ראה סעיף ז' להלן).
במהלך תקופת הדיווח, לא חל שינוי בחשיפה לסיכוני שוק או בדרך בה הקבוצה מנהלת את או מודדת את הסיכון.

ו. סיכון מטבע

הקבוצה ביצעה מספר עסקאות הנקובות במטבע חוץ. כתוצאה מכך, חשופה הקבוצה לתנודות בשערי חליפין. בשנת הדיווח הנוכחית חל קיטון בהלוואות במטבע חוץ ולכן קטנה החשיפה של הקבוצה לסיכון מטבע.
הערכים בספרים של הנכסים וההתחייבויות הכספיים של הקבוצה הנקובים במטבע חוץ הינם כדלקמן:

	נכסים		התחייבויות	
	ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר	
	2018	2017	2018	2017
	אלפי ש"ח		אלפי ש"ח	
יורו	9,055	9,804	10,876	44,433
מטבע רומני (RON)	3,889	5,653	2,024	1,432
מטבע צ'כי (CZK)	-	102	16	70

ניתוח רגישות של מטבע חוץ
הקבוצה חשופה בעיקר למטבע היורו.
הטבלה הבאה מפרטת את הרגישות לעלייה או ירידה של 10% בשער החליפין הרלוונטי. 10% הוא שיעור הרגישות אשר נעשה בו שימוש בדיווח לאנשי המפתח הניהוליים וכן מדד זה מייצג את הערכות ההנהלה לגבי השינוי האפשרי הסביר בשערי החליפין. ניתוח הרגישות כולל יתרות קיימות של פריטים כספיים הנקובים במטבע חוץ ומתאים את התרגום שלהם בתום התקופה לשינוי בשיעור של 10% בשיעורי מטבע חוץ.
מספר חיובי בטבלה מציין עליה ברווח כאשר מטבע הש"ח מתחזק ב- 10% ביחס למטבע היורו, או ירידה ברווח כאשר מטבע הש"ח נחלש ב- 10% ביחס למטבע הרלוונטי.
השפעה של עליה ב- 10% במטבע הש"ח מול מטבע היורו לפני השפעת מס:

	השפעת מטבע היורו		
	ליום 31 בדצמבר		
	2018	2017	2016
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
רווח או הפסד	182	3,463	3,008

באור 37 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ז. סיכון ריבית

הקבוצה חשופה לסיכון ריבית מכיוון שחברות בקבוצה לוות בשיעורי ריבית משתנים וקבועים. החברה גייסה אג"ח בריבית קבועה ובכך הקטינה את החשיפה לשינויים בשיעור הריבית.

	ליום 31 בדצמבר	
	2018	2017
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
התחייבויות פיננסיות בריבית משתנה	680,173	797,022
התחייבויות פיננסיות בריבית קבועה	911,300	746,366

ניתוח רגישות שיעורי ריבית הפריים

ניתוח הרגישות נקבע על בסיס החשיפה לשיעורי ריבית של מכשירים פיננסיים בתום תקופת הדיווח. ניתוח הרגישות בדבר התחייבויות נושאות ריבית משתנה הוכן תחת ההנחה כי סכום ההתחייבות לתום תקופת הדיווח עמד לאורך כל שנת הדיווח. לשם דיווח בנוגע לסיכון שיעורי ריבית באופן פנימי לאנשי המפתח הניהוליים, נעשה שימוש בשיעור עלייה או ירידה של 0.5% המייצג את הערכת ההנהלה לגבי שינוי אפשרי סביר בשיעורי ריבית.

בהנחה ששיעור הריבית יגדל ב- 0.5% ושאר הפרמטרים ישארו קבועים, רווח הקבוצה לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018 יקטן ב- 3,346 אלפי ש"ח (2017 : יקטן ב- 3,763 אלפי ש"ח), בהתעלם מהשפעת היוון עלויות אשראי לנכסים.

ח. חשיפה למדד תשומות הבניה

החברה חשופה לעליה בתשומות הבניה, אשר עלולה להשפיע על מחירי הבניה ועל גובה מחירי ההתקשרות של החברה עם קבלנים לביצוע עבודות בניה. על מנת לצמצם את החשיפה מצמידה החברה את מרבית התקשרויותיה מול רוכשי הדירות למדד תשומות הבניה.

ט. ניתוח מכשירים פיננסיים לפי בסיסי הצמדה וסוגי מטבע

	ליום 31 בדצמבר					
	2018			2017		
	אלפי ש"ח					
	במטבע חוץ או בהצמדה אליו	בשקל חדש צמוד מדד	בשקל חדש לא צמוד	במטבע חוץ או בהצמדה אליו	בשקל חדש צמוד מדד	בשקל חדש לא צמוד
נכסים פיננסיים:						
מכשירים פיננסיים שאינם נגזרים שיועדו לשווי הוגן דרך רווח או הפסד		1,452	16,329		1,605	24,357
מזומנים, פקדונות, חייבים והלוואות הנמדדים בעלות מופחתת	12,944		325,687	15,559		145,373
	12,944	1,452	342,016	15,559	1,605	169,730
התחייבויות פיננסיות:						
התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת	12,916	43,559	1,757,784	45,935	45,682	1,698,924

באור 37 - מכשירים פיננסיים (המשך)

י. ניהול סיכון אשראי:

סיכון אשראי מתייחס לסיכון שהצד שכנגד לא יעמוד בהתחייבויותיו החוזיות ויגרום להפסד פיננסי לקבוצה. הכנסות החברה מהקמת בניינים למכירה נובעות ממספר רב של רוכשי דירות, כאשר החזקה בדירות נמסרת לרוכשים רק לאחר גביית מלוא תמורתן. אי לכך, יתרות הלקוחות של החברה אינן מייצגות ריכוז משמעותי של סיכון אשראי.
בנוסף, לקבוצה ישנן הכנסות מביצוע עבודות איטום ובידוד. הכנסות אלה מהוות כ- 3% מסך הכנסות הקבוצה לשנת הדיווח.
כמו כן, לחברה יתרות חייבים והלוואות שניתנו לגורמים חיצוניים במסגרת עסקאות משותפות. החברה הבטיחה את החזר היתרות באמצעות מנגנונים שונים, ביניהם קבלת עדיפות ראשונה במשיכת עודפים מהפרויקט המשותף.

יא. ניהול סיכון נזילות:

הקבוצה מנהלת את סיכון הנזילות ע"י שמירה על קרנות מתאימות, אמצעים בנקאיים ואמצעי הלוואה, ע"י פיקוח מתמשך על תזרימי המזומנים בפועל ואלו הצפויים והתאמת מאפייני הבשלה של נכסים והתחייבויות פיננסים.

התחייבויות פיננסיות שאינן מהוות מכשירים פיננסיים נגזרים

הטבלאות הבאות מפרטות 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.

	שיעור ריבית אפקטיבית ממוצע	עד חודש	1-3 חודשים	מעל 3 חודשים ועד שנה	1-5 שנים	מעל 5 שנים	סה"כ
	%	אלפי ש"ח					
2018							
שאינן נושאות ריבית		74,180	59,514	38,160	50,323	609	222,786
מכשירים נושאי ריבית משתנה	פריים + 0.4%-1.45% / יורובור + 2.9%	70,000	-	204,756	373,417	32,000	680,173
מכשירים נושאי ריבית קבועה	2.7% - 6.85%	879	1,203	190,488	529,166	189,564	911,300
		145,059	60,717	433,404	952,906	222,173	1,814,259
2017							
שאינן נושאות ריבית		77,012	79,800	54,940	35,156	245	247,153
מכשירים נושאי ריבית משתנה	פריים + 0.3%-1.6% / יורובור + 1.9%-3.3%	162,585	-	176,781	457,656	-	797,022
מכשירים נושאי ריבית קבועה	2.7% - 6.85%	847	1,203	139,596	461,975	142,745	746,366
		240,444	81,003	371,317	954,787	142,990	1,790,541

באור 37 - מכשירים פיננסיים (המשך)

נכסים פיננסיים

לקבוצה קיימים מספר מקורות עיקריים המיועדים לפירעון התחייבויותיה הפיננסיות. המקורות כוללים: מזומנים ושווי מזומנים, השקעות בניירות ערך סחירים ומסגרות אשראי לא מנוצלות בסך של 673 מיליון ש"ח.

יב. שווי הוגן של מכשירים פיננסיים

(1) לחברה נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, אשר נמדדים לפי שווי הוגן. השווי ההוגן של נכסים פיננסיים עם תנאים סטנדרטיים ואשר נסחרים בשווקים פעילים נקבע בהתייחס למחירי שוק מצוטטים-רמה 1.

(2) פרט למפורט בטבלה הבאה, סבורה הקבוצה כי ערכם הפנקסני של הנכסים וההתחייבויות הפיננסיים המוצגים בעלות מופחתת בדוחות הכספיים זהה בקירוב לערכם הפנקסני:

	ערך פנקסני		שווי הוגן	
	ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר	
	2018	2017	2018	2017
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
התחייבויות פיננסיות				
אגרות חוב (סדרה ד') (*)	49,141	98,424	49,826	101,858
אגרות חוב (סדרה ה') (*)	226,738	130,131	228,120	135,439
אגרות חוב (סדרה ו') (*)	180,558	225,731	184,771	237,233
אגרות חוב (סדרה ז') (*)	222,435	222,125	216,630	230,636
אגרות חוב (סדרה ח') (*)	170,239	-	170,571	-
	849,111	676,411	849,918	705,166

(*) השווי ההוגן מבוסס על מחירים מצוטטים בשוק פעיל לתאריך המאזן.

לפרטים בדבר השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה, ראה באור 15.

י.ח דמרי בניה ופיתוח בע"מ
באורים לדוחות הכספיים

באור 38 - דיווח מגזרי

א. כללי

מגזרים תפעוליים מזוהים על בסיס הדיווחים הפנימיים אודות מרכיבי הקבוצה, אשר נסקרים באופן סדיר על-ידי מקבל ההחלטות התפעוליות הראשי של הקבוצה לצורך הקצאת משאבים והערכת ביצועי המגזרים התפעוליים.
להלן מפורטים מגזרי הפעילות של החברה בהתאם ל- IFRS 8:

מגזר א' - בנייה למגורים בישראל:
רכישת קרקעות בישראל ובייזום, תכנון, פיתוח ובניה של פרויקטים למגורים על הקרקעות שנרכשו ובשיווק ומכירה של דירות מגורים שנבנו.

מגזר ב' - בנייה למגורים בחו"ל:
רכישת קרקעות בחו"ל ובייזום, תכנון, פיתוח ובניה של פרויקטים למגורים על הקרקעות שנרכשו ובשיווק ומכירה של דירות מגורים שנבנו.

מגזר ג' - נכסים מניבים בישראל:
ייזום, הקמה, מכירה, ניהול והשכרה של פרויקטים למשרדים, תעשיה ומסחר בישראל.

כמו כן, מגזרי פעילויות אחרים כוללים את פעילות החברה בביצוע עבודות הקמה, ואת פעילות חברות הבנות העוסקות בעבודות איטום ובנכסים מניבים בחו"ל.
לצורך בקרת ביצועי המגזרים והקצאת המשאבים ביניהם, עוקב מקבל ההחלטות התפעוליות הראשי של הקבוצה אחר הנכסים המוחשיים והפיננסיים של כל מגזר. כל הנכסים מוקצים למגזרים השונים למעט השקעה בחברות כלולות, נכסים פיננסיים אחרים ונכסי מסים נדחים.

במסגרת מגזר בנייה למגורים בישראל קובצו נתוני כל המגזרים המפיקים הכנסותיהם מהקמה, מכירה ושיווק של ייזום פרויקטי דירות מגורים בישראל. להלן שיקולי הדעת שהופעלו על ידי ההנהלה ביישום הקריטריונים לקיבוץ מגזרים אלו לכדי מגזר זה.
הנהלת הקבוצה בחנה את המאפיינים הכלכליים של המגזרים והגיעה למסקנה כי הינם דומים לנוכח העובדה כי כל המגזרים מתנהלים בישראל ונקובים במטבע השקל החדש, נתונים לתנאים רגולטוריים וחוקיים דומים, ומסביבה כלכלית דומה. בנוסף, בחנה הנהלת הקבוצה כי המגזרים דומים בכל המאפיינים הבאים:

- מהות הפרויקטים - כלל הפרויקטים במסגרת המגזרים הינם יזמיים בישראל.
- מהות תהליכי הפיתוח והייזום - כלל הפרויקטים במסגרת המגזרים כרוכים בתהליכי פיתוח וייזום דומים, בעלי אותם תהליכי הקמה ובניה.
- סוג הלקוחות - כלל הפרויקטים במסגרת המגזרים משווקים ונמכרים אל קבוצת לקוחות דומה אשר כוללת לקוחות פרטיים, המעוניינים בדרך כלל ברכישת דירה למגורים.
- השיטות שמשמשות לשיווק הפרויקטים - השיטות לשיווק כלל הפרויקטים במסגרת המגזרים הינן דומות. כמו כן, כלל הפרויקטים כוללים תהליכי פרסום ושיווק דומים.
- מהות הסביבה המפקחת - כל הפרויקטים כפופים ומפוקחים על ידי משרד הבינוי והשיכון וכן להוראות חוק רלוונטיים בתחום הבניה בישראל.

במסגרת מגזר בנייה למגורים בחו"ל קובצו נתוני כל המגזרים המפיקים הכנסותיהם מהקמה, מכירה ושיווק של ייזום פרויקטי דירות מגורים בחו"ל. להלן שיקולי הדעת שהופעלו על ידי ההנהלה ביישום הקריטריונים לקיבוץ מגזרים אלו לכדי מגזר זה.
הנהלת הקבוצה בחנה את המאפיינים הכלכליים של המגזרים והגיעה למסקנה כי הינם דומים לנוכח העובדה כי כל המגזרים מתנהלים בחו"ל ובסביבה כלכלית דומה. בנוסף, בחנה הנהלת הקבוצה כי המגזרים דומים בכל המאפיינים הבאים:

- מהות הפרויקטים - כלל הפרויקטים במסגרת המגזרים הינם יזמיים בחו"ל.
- מהות תהליכי הפיתוח והייזום - כלל הפרויקטים במסגרת המגזרים כרוכים בתהליכי פיתוח וייזום דומים, בעלי אותם תהליכי הקמה ובניה.
- סוג הלקוחות - כלל הפרויקטים במסגרת המגזרים משווקים ונמכרים אל קבוצת לקוחות דומה אשר כוללת לקוחות פרטיים, המעוניינים בדרך כלל ברכישת דירה למגורים.
- השיטות שמשמשות לשיווק הפרויקטים - השיטות לשיווק כלל הפרויקטים במסגרת המגזרים הינן דומות. כמו כן, כלל הפרויקטים כוללים תהליכי פרסום ושיווק דומים.

באור 38 - דיווח מגזרי (המשך)

במסגרת מגזר נכסים מניבים בישראל קובצו נתוני המגזרים המפיקים הכנסותיהם מנכסים מניבים בישראל, כלומר נכסים המוחזקים לשם עליית ערך הונית וקבלת הכנסות שכירות. להלן שיקולי הדעת שהופעלו על ידי ההנהלה ביישום הקריטריונים לקיבוץ מגזרים אלו לכדי מגזר זה.
הנהלת הקבוצה בחנה את המאפיינים הכלכליים של המגזרים והגיעה למסקנה כי הינם דומים לנוכח העובדה כי כל המגזרים מתנהלים בישראל ונקובים במטבע השקל החדש, נתונים לתנאים רגולטוריים וחוקיים דומים. בנוסף, בחנה הנהלת הקבוצה כי המגזרים דומים בכל המאפיינים הבאים:

- מהות הנכסים - כלל הנכסים במסגרת המגזרים הינם נכסי נדל"ן המוחזקים על ידי החברה לצורך הפקת דמי שכירות ועליית ערך הונית.
- מהות תהליכי הפיתוח והייזום - כלל הנכסים במסגרת המגזר כרוכים בתהליכים דומים.
- סוג הלקוחות - כלל הנכסים מושכרים לקבוצת לקוחות דומה, אשר כוללת לקוחות עסקיים השוכרים נכסים.

בהתבסס על השיקולים שפורטו לעיל, הנהלת הקבוצה סבורה כי הקיבוץ למגזר נכסים מניבים הינו בהתאם ל-IFRS 8.

באור 38 - דיווח מגזרי (המשך)

ב. מגזרים עסקיים - שנת 2018 (אלפי ש"ח)

	בנייה למגורים בישראל	בנייה למגורים בחו"ל	נכסים מניבים בישראל	אחרים	מאוחד
הכנסות					
הכנסות מגזר	927,121	5,000	18,579	77,267	1,027,967
עלויות קבועות	55,313	1,694	8,006	2,755	67,768
עלויות משתנות	641,488	3,657	5,665	60,812	711,622
סה"כ העלויות	696,801	5,351	13,671	63,567	779,390
תוצאות					
תוצאות מגזר	230,320	(351)	4,908	13,700	248,577
הפסד מנדל"ן להשקעה			(16,065)		(16,065)
הוצאות אחרות	(549)				(549)
הכנסות מימון					1,768
הוצאות מימון					(38,414)
חלק בהפסדי השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני					(14)
מסים על הכנסה					(42,793)
רווח נטו					152,510

	בנייה למגורים בישראל	בנייה למגורים בחו"ל	נכסים מניבים בישראל	אחרים	מאוחד
נכסים					
נכסי המגזר	2,286,664	159,568	576,693	37,401	3,060,326
נכסים שלא הוקצו למגזרים					149,517
סה"כ נכסים במאוחד					3,209,843
התחייבויות					
התחייבויות המגזר	897,628	15,151	195,603	10,622	1,119,004
התחייבויות שלא הוקצו למגזרים					985,611
סה"כ התחייבויות במאוחד					2,104,615
מידע אחר					
פחת והפחתות	7,183	15	6,488	249	13,935
השקעות הוניות	10,370	6	151,680	109	162,165
ירידת ערך נכסים שהוכרה	-	-	16,065	-	16,065

באור 38 - דיווח מגזרי (המשך)

ב. מגזרים עסקיים - שנת 2017 (אלפי ש"ח)

	בנייה למגורים בישראל	בנייה למגורים בחו"ל	נכסים מניבים בישראל	אחרים	מאוחד
הכנסות					
הכנסות מגזר	836,752	2,980	15,950	48,690	904,372
עלויות קבועות	47,525	2,304	7,347	2,671	59,847
עלויות משתנות	630,067	3,836	1,973	43,299	679,175
סה"כ העלויות	677,592	6,140	9,320	45,970	739,022
תוצאות					
תוצאות מגזר	159,160	(3,160)	6,630	2,720	165,350
הפסד מירידת ערך נכס פיננסי					(1,886)
רווח מנדל"ן להשקעה			3,730		3,730
הכנסות אחרות	314			(302)	12
הכנסות מימון					1,345
הוצאות מימון					(24,607)
חלק בהפסדי השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני					(1,357)
מסים על הכנסה					(34,684)
רווח נטו					107,903

	בנייה למגורים בישראל	בנייה למגורים בחו"ל	נכסים מניבים בישראל	אחרים	מאוחד
נכסים					
נכסי המגזר	2,644,299	150,756	443,878	38,160	3,277,093
נכסים שלא הוקצו למגזרים					100,428
סה"כ נכסים במאוחד					3,377,521
התחייבויות					
התחייבויות המגזר	1,497,624	48,092	203,897	7,981	1,757,594
התחייבויות שלא הוקצו למגזרים					780,911
סה"כ התחייבויות במאוחד					2,538,505
מידע אחר					
פחת והפחתות	6,897	16	6,820	346	14,079
השקעות הוניות	11,388	-	58,583	273	70,244
ירידת ערך נכסים שהוכרה	272	1,243	7,343	1,886	10,744

באור 38 - דיווח מגזרי (המשך)

ב. מגזרים עסקיים - שנת 2016 (אלפי ש"ח)

	בנייה למגורים בישראל	בנייה למגורים בחו"ל	נכסים מניבים בישראל	אחרים	מאוחד
הכנסות					
הכנסות מגזר	568,379	-	9,718	35,796	613,893
עלויות קבועות	46,403	1,094	5,108	2,632	55,237
עלויות משתנות	464,869	2,829	1,671	27,783	497,152
סה"כ העלויות	511,272	3,923	6,779	30,415	552,389
תוצאות					
תוצאות מגזר	57,107	(3,923)	2,939	5,381	61,504
הכנסות אחרות	565			567	1,132
הכנסות מימון					1,913
הוצאות מימון					(25,836)
חלק בהפסדי השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני					(829)
מסים על הכנסה					(14,083)
רווח נטו					23,801

	בנייה למגורים בישראל	בנייה למגורים בחו"ל	נכסים מניבים בישראל	אחרים	מאוחד
נכסים					
נכסי המגזר	2,501,126	139,088	388,043	41,099	3,069,356
נכסים שלא הוקצו למגזרים					124,962
סה"כ נכסים במאוחד					3,194,318
התחייבויות					
התחייבויות המגזר	1,588,476	51,297	214,062	7,672	1,861,507
התחייבויות שלא הוקצו למגזרים					566,137
סה"כ התחייבויות במאוחד					2,427,644
מידע אחר					
פחת והפחתות	6,186	23	4,709	361	11,279
השקעות הוניות	8,163	55	115,407	604	124,229
ירידת ערך נכסים שהוכרה	-	2,829	-	-	2,829

באור 39 - עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

א. הטבות שניתנו לבעלי עניין

	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2018	2017	2016
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
שכר ונלוות לבעלי עניין וצדדים קשורים המועסקים בחברה	3,630	3,571	3,818
מספר האנשים אליהם מתייחסת ההטבה	9	9	9
דמי ניהול ועמלות ששולמו בפועל לבעלי עניין המועסקים בחברה	4,650	4,649	18,028
מספר האנשים אליהם מתייחסת ההטבה	1	1	1
גמול דירקטורים אשר אינם מועסקים בחברה	619	626	669
מספר האנשים אליהם מתייחסת ההטבה	4	4	4

ב. הטבות שניתנו לאנשי מפתח ניהוליים

	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2018	2017	2016
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
שכר ונלוות לבעלי עניין וצדדים קשורים המועסקים בחברה	4,010	4,006	3,878
מספר האנשים אליהם מתייחסת ההטבה	4	4	4

ג. התחייבויות לבעלי עניין וצדדים קשורים

	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2018	2017	2016
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
מקדמות ששולמו בגין רכישת דירות מהחברה	2,034	1,704	1,498

חלק מהמקדמות המופיעות לעיל הוכרו כהכנסה במהלך השנה בעקבות מסירת הדירות.

באור 39 - עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

ד. יתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

	ליום 31 בדצמבר	
	2018	2017
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
יתרת חובה גבוהה בשנת החשבון	-	-
במסגרת ההתחייבויות השוטפות -		
זכאים ויתרות זכות - ללא הצמדה	3,825	3,778
במסגרת ההתחייבויות הלא שוטפות -		
זכאים ויתרות זכות - ללא הצמדה	3,770	3,914

ה. עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2018	2017	2016
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
הכנסות			
ממכירת דירות	1,576	2,496	706
הוצאות			
דמי ניהול ונלוות	4,650	4,649	18,028
דמי שכירות	-	-	35

ו. התקשרויות עם בעלי עניין:

ביום 13/04/2010 החליט דירקטוריון החברה לאמץ לראשונה קווים מנחים וכללים לשם סיווגה של עסקה כעסקה זניחה הן בקשר עם עסקאות עם בעלי עניין המפורטות בדוחות הכספיים והן בקשר עם עסקאות בעלי שליטה. קווים מנחים וכללים אלה נקבעו, בין היתר, בשים לב להיקף נכסי החברה, לגיוון בפעילויות החברה, לאופי העסקאות המתבצעות על-ידה ולמידת השפעתן המצטברת על פעילות החברה ותוצאותיה. ביום 28/03/2017 עדכן הדירקטוריון את הנוהל וקבע כי עסקה תיחשב זניחה אם יתקיימו בה כל התנאים הבאים:

א. היא איננה עסקה חריגה (כמשמעות המונח בחוק החברות).
ב. סכום העסקה אינו עולה על 0.2% מסך ההון העצמי של החברה בהתאם לדוחות הכספיים השנתיים האחרונים שפרסמה.
ג. העסקה הינה זניחה גם מבחינה איכותית.
ד. בעסקאות רב-שנתיות (הסכם לתקופה של מספר שנים) תיבחן זניחות העסקה על בסיס שנתי (היינו: האם הסך הכספי השנתי הנובע מהעסקה עולה על הסכום המצוין לעיל).
ה. בעסקאות ביטוח תיבחן הפרמיה כסכום העסקה, להבדיל מהיקף הכיסוי הביטוחי הניתן.
ו. כל עסקה תיבחן בפני עצמה, אולם זניחותן של עסקאות שלובות או מותנות תיבחן באופן מצרפי.
ז. עסקאות מאותו סוג ועם אותו צד תיבחנה על-ידי החברה באופן מצטבר במהלך כל שנה קלנדרית, ותדווחנה בדוח התקופתי של החברה. על אף האמור, במידה שעסקה בודדת תעבור את רף הזניחות, תדווח החברה על העסקה בדיווח מיידי.
ח. במקרים שבהם תתעורר שאלה לגבי יישום הקריטריונים שלעיל, תפעיל החברה שיקול דעת ותבחן את זניחות העסקה על בסיס תכלית תקנות הדיווח, הכללים והקווים המנחים שלעיל.

באור 39 - עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

להלן יובאו פרטים, לפי מיטב ידיעת החברה, בדבר עסקאות עם בעל השליטה/בעלי ענין או עסקאות שלבעל השליטה/בעלי ענין יש ענין אישי באישורן, אשר החברה היתה צד להן עד תום תקופת הדו"ח ו/או שהינן בתוקף במועד הדו"ח.

(1) ביום 19.3.2014 אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה את מדיניות התגמול ומכוחה אישרה גם תיקון והארכת הסכם לקבלת שירותי ניהול מחברת מגנטון בע"מ באמצעות מר יגאל דמרי לתקופה של שלוש שנים נוספות שתחילתן ביום 1.1.2014 ועד ליום 31.12.2016 (להלן: "**תקופת ההסכם הקודם**"). בהתאם לתיקון, דמי הניהול החודשיים עמדו על סך של 249,428 ש"ח צמוד למדד המחירים לצרכן בגין חודש דצמבר 2013.
על פי תנאי ההסכם הקודם, החברה העמידה לרשות יגאל רכב מקבוצת שווי 7 (כהגדרתה בעבר), ונשאה בכל ההוצאות הכרוכות באחזקת הרכב. הרכב מוחלף כל שלוש שנים ממועד רכישתו לרכב חדש, שמחירו לא יעלה ביותר מ- 10% מהמחיר במועד ההחלפה של רכב חדש מסוג הרכב, שהחברה העמידה לרשות יגאל במועד אישור האסיפה הנ"ל, זאת במידה ויגאל בחר להחליף את הרכב. יגאל זכאי להשתמש ברכב גם לצרכיו הפרטיים.
בנוסף, מנגנון המענק השנתי תוקן באופן שיגאל יהיה זכאי למענק שנתי בשיעור של 10% מתוך סכום ההפרש שבין סכום הרווח השנתי של החברה (במאוחד) לפני מס ולפני המענק השנתי (להלן: "הרווח השנתי") לבין הסך של 50 מיליון ש"ח (צמוד למדד המחירים לצרכן של חודש ספטמבר 2013) (להלן: "הרווח המינימאלי החדש") (בתוספת מע"מ), ובלבד שבמידה ובשנה מסוימת הציגה החברה רווח שנתי בדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים, כאשר בשנה או בשנים שקדמו לה הציגה החברה בדוחותיה הכספיים המאוחדים רווח הנמוך מהרווח המינימאלי החדש או הפסד, יקוזז סכום ההפרשים בין הרווח או ההפסד בפועל לבין הרווח המינימאלי החדש שיהיה בכל שנה כאמור, מסך הרווח של החברה לצורך חישוב המענק השנתי. כמו כן, אם הציגה החברה בשנה מסוימת בדוחותיה הכספיים המאוחדים רווח שנתי (לפני מס) העולה על 125 מיליון ש"ח (צמוד למדד המחירים לצרכן של חודש ספטמבר 2013) (להלן: "הרווח המקסימאלי"), ייזקפו הסכומים העולים על הרווח המקסימאלי לשנים הבאות, אך לא יעלו על הרווח המקסימאלי באותה שנה. מובהר כי במידה שבשנה מסוימת משולם מענק ולאחריה יהיה הפסד או רווח הנמוך מהרווח המינימאלי, לא תהא התחשבנות מחדש ולא יהיה החזר של המענק.
המחצית הראשונה (50%) של המענק השנתי לו יהיה זכאי יגאל ("המענק השנתי הבלתי מותנה") תשולם ליגאל לגבי כל שנה קלנדארית לא יאוחר ממועד תשלום דמי הניהול בגין חודש אפריל שלאחר מועד אישור הדוחות הכספיים השנתיים של החברה.
המחצית השניה (50%) של המענקים השנתיים להם יהיה זכאי יגאל בגין כל אחת מהשנים 2014-2016 ("המענק השנתי הנדחה") מותנית בקיומו של התנאי הבא: שווי השוק הממוצע של החברה בבורסה (לפי שער המניה של החברה בתום יום המסחר בבורסה) בחודשים אוקטובר-דצמבר 2016, בתוספת הסכום המצטבר של חלוקות הדיבידנד על ידי החברה לבעלי מניותיה החל מיום 1.1.2014 ועד ליום 31.12.2016, הנו, לכל הפחות, 650 מיליוני ש"ח.
המענק השנתי הנדחה בגין כל אחת מהשנים 2014 - 2016 ישולם ליגאל בתוך 30 ימים ממועד אישור הדוחות הכספיים לשנת 2016. מובהר כי המענק השנתי הנדחה צמוד למדד המחירים לצרכן החל ממועד התשלום של המענק השנתי הבלתי מותנה בגין אותה תקופה.
המענק השנתי (מענק שנתי בלתי מותנה ומענק שנתי נדחה) לא יעלה על 7.5 מיליון ש"ח, צמוד למדד המחירים לצרכן של חודש ספטמבר 2013 ובתוספת מע"מ כדין.
ביום 3.4.2017 אישרה אסיפת בעלי מניות של החברה הארכת התקשרות ותיקון ההתקשרות עם חברת מגנטון בע"מ (חברה בשליטתו המלאה של יגאל דמרי) אשר מעניקה לחברה שירותי ניהול באמצעות מר יגאל דמרי לשלוש שנים נוספות בתוקף מיום 1.1.2017 ועד ליום 31.12.2019.
בהסכם הניהול החדש חלו שינויים לעומת הסכם הניהול שהיה בתוקף עד ליום 31.12.2016 כדלקמן:

א. דמי הניהול החודשיים להם זכאית מגנטון בע"מ בגין מתן שירותי הניהול הינם על סך של 250,000 ש"ח, בתוספת מע"מ, צמוד למדד המחירים לצרכן בגין חודש דצמבר 2016. ירידות לעומת מדד הבסיס לא נלקחות בחשבון.

באור 39 - עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

ב. המענק השנתי יהיה בשיעור של 10% מתוך סכום ההפרש שבין סכום הרווח השנתי של החברה לפני מס ולפני מענקים למנכ"ל ולנושאי המשרה כפופי מנכ"ל, בנטרול שערוכי נדל"ן נטו ממס (כלפי מעלה), שהוכר בדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים והמבוקרים של החברה (להלן: "**הרווח השנתי**") לבין הסך של 50 מיליון ש"ח (צמוד למדד המחירים לצרכן של חודש דצמבר 2016) (להלן: "**הרווח המינימאלי**") (בתוספת מע"מ), ובלבד שבמידה ובשנה מסוימת הציגה החברה רווח שנתי בדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים, כאשר בשנה או בשנים שקדמו לה הציגה החברה בדוחותיה הכספיים המאוחדים רווח הנמוך מהרווח המינימאלי או הפסד, יקוזז סכום ההפרשים בין הרווח או ההפסד בפועל לבין הרווח המינימאלי שיהיה בכל שנה כאמור, מסך הרווח של החברה לצורך חישוב המענק השנתי.

ג. כמו כן, אם הציגה החברה בשנה מסוימת בדוחותיה הכספיים המאוחדים רווח שנתי (לפני מס) העולה על 65 מיליון ש"ח (צמוד למדד המחירים לצרכן של חודש דצמבר 2016) (להלן: "**הרווח המקסימאלי**"), ייזקפו הסכומים העולים על הרווח המקסימאלי לשנים הבאות, אך לא יעלו על הרווח המקסימאלי באותה שנה. מובהר כי במידה שבשנה מסוימת משולם מענק ולאחריה יהיה הפסד או רווח הנמוך מהרווח המינימאלי, לא תהא התחשבנות מחדש ולא יהיה החזר של המענק.

ד. המענק השנתי לא יעלה על 1.5 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ, צמוד למדד המחירים לצרכן של חודש דצמבר 2016 (ירידות לעומת מדד הבסיס לא תילקחנה בחשבון). סכומים העולים על הרווח המקסימלי (כהגדרתו לעיל), אשר לא נלקחו בחשבון לצורך חישוב המענקים בגין השנים 2017 עד 2019, יילקחו בחשבון כ"רווחים" לצורך חישוב המענקים בשנים שלאחר מכן (כפי שיקבעו בתכנית התגמול שתתייחס לאותם שנים), והכל בכפוף לאישורים הנדרשים על-פי כל דין.

ה. החל ממועד אימוץ תקן IFRS 15 (להלן: "**מועד היישום של התקן**") ועד לתום שנת הכספים שבה תימסרנה כל הדירות המצויות בבניה על-ידי החברה, אשר נמכרו וטרם נמסרו במועד היישום של התקן (להלן בהתאמה: "**הדירות בבנייה**" ו-"**תקופת הבניה**"), יחושב המענק השנתי לו זכאית מגנטון בע"מ, בהתבסס על רווחי החברה, כאשר בכל שנת כספים במהלך תקופת הבניה (להלן: "**שנת הכספים הנבחנת**") יתווסף לרווחי החברה הרווח הנוסף. לעניין זה "**הרווח הנוסף**" משמע – ההשפעה המצטברת על יתרת העודפים (בנטרול השפעת המסים על ההכנסה) בגין כל אחד מהפרויקטים של החברה הכולל דירות בבניה, כשהיא מוכפלת בשיעור הדירות בבניה שנמסרו במהלך שנת הכספים הנבחנת מתוך סך כל הדירות בבניה בגין כל פרויקט.

על פי הסכם הניהול החדש. דמי הניהול והבונוס משולמים בתוספת מע"מ לחברה/ות בשליטתו המלאה של יגאל. מלבד השינויים הנ"ל הסכם הניהול החדש לא השתנה מהותית לעומת הסכם הניהול שהיה בתוקף עד ליום 31.12.2016.

(2) החברה השכירה לאחיו של בעל השליטה שתי חנויות במרכז מסחרי בנתיבות בתמורה לקבלת דמי שכירות חודשיים בסך של כ- $1,200 כולל מע"מ. מאחר והשוכר לא שילם במשך תקופה ארוכה את דמי השכירות, הגישה החברה נגדו תביעה לפינוי המושכר. בשנת 2012 פונו החנויות, על פי צו בית משפט. בשנת 2014 הגישה החברה תביעה לגביית יתרת חוב דמי השכירות ופיצוי בגין אי החזרת המושכר לקדמותו. ביום 29.9.16 ניתן פסק דין לפיו חויב השוכר לשלם לחברה סך של 80,000 ש"ח. הואיל וסך זה טרם שולם, נשלח מכתב דרישה לתשלום.

(3) מר חזי דמרי, בנו של מר יגאל דמרי, מועסק על ידי החברה בתפקיד סמנכ"ל רכש ולוגיסטיקה במשרה מלאה, וזאת בהתאם לאישור האסיפה הכללית של החברה מיום 1.11.2015, לתקופה של 3 שנים, קרי עד ליום 31.10.2018. משכורתו החודשית (ברוטו) עד לתאריך הנ"ל עמדה על סך של כ- 46 אלפי ש"ח, צמוד למדד בגין חודש יולי 2015. הפרשי ההצמדה יחושבו ויוענקו אחת לשנה. חזי היה זכאי למענק שנתי, התואם את המנגנון שנקבע במדיניות התגמול של החברה שאושרה על ידי האסיפה ביום 19.3.2014 לגבי נושאי משרה כפופי מנכ"ל, לרבות קביעת תנאי סף מצטברים להענקת המענק השנתי. גובה המענק בגין המרכיבים המדידים חושב כמכפלה של שיעור עמידה ביעדים המדידים במשקלם על פי נוסחת התגמול ותקרת המענק.

באור 39 - עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

ביום 29 בינואר 2017 אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה תיקון להסכם העסקתו של חזי לפיו מנגנון המענק השנתי יתוקן כדלקמן: המענק ייגזר מעמידה ביעדי רווח החברה. רווח שנתי הנמוך מ-50 מיליון ש"ח לא יזכה את חזי בגין עמידה ביעד זה. רווח לפני מס בגובה של 100 מיליון ש"ח יזכה את חזי ב-100% עמידה בגין ביעד זה. בטווח רווח שנתי שבין 50 ל-100 מיליון ש"ח יחושב שיעור הזכאות בגין היעד באופן ליניארי. כמו כן, אם הציגה החברה רווח שנתי בסך העולה על 100 מיליון ש"ח (להלן בפסקה זו: "**הרווח המקסימלי**"), ייזקפו הסכומים העולים על הרווח המקסימלי לשנים הבאות, אך לא יעלו על הרווח המקסימלי באותה שנה. גובה המענק בגין העמידה ביעדי הרווח יחושב כמכפלה של שיעור עמידה ביעד בתקרת המענק.
ביום 29.11.2018 אישרה אסיפת בעלי המניות תיקון הסכם ההעסקה וחידושו לתקופה של 3 שנים שתחילתה ביום 1.11.2018. על פי ההסכם החדש משכורתו החודשית (ברוטו) עומדת על סך של כ-46 אלפי ש"ח, צמוד למדד בגין חודש ספטמבר 2018. חזי זכאי לשימוש ברכב בשווי של עד 400 אש"ח. במידה ויבחר בכך יהיה זכאי לקבל מהחברה, במקום זכות השימוש ברכב, החזר בגין הוצאות רכב בסך של 9,540 ש"ח לחודש. מלבד האמור לעיל, אין שינויים מהותיים ביחס לתנאי הסכם ההעסקה הקודם.

(4) מר אופיר דמרי, בנו של מר יגאל דמרי, מועסק על ידי החברה בתפקיד מנהל מחלקת שינויי דיירים בהיקף משרה מלא. אישור העסקתו ניתן ע"י האסיפה הכללית של החברה ביום 1.11.2015, זאת לתקופה של 3 שנים, קרי עד ליום 31.10.2018 ומשכורתו החודשית (ברוטו) היתה עד לתאריך הנ"ל בסך של כ- 17 אלפי ש"ח, צמוד למדד בגין חודש יולי 2015. הפרשי ההצמדה יחושבו ויוענקו אחת לשנה.
ביום 29.11.2018 אישרה אסיפת בעלי המניות מתן מענק בסך של 50 אלפי ש"ח לאופיר וכן תיקון הסכם ההעסקה וחידושו לתקופה של 3 שנים שתחילתה ביום 1.11.2018. על פי ההסכם החדש משכורתו החודשית (ברוטו) עומדת על סך של כ- 19 אלפי ש"ח, צמוד למדד בגין חודש ספטמבר 2018. אופיר זכאי לשימוש ברכב בשווי של עד 200 אש"ח. במידה ויבחר בכך יהיה זכאי לקבל מהחברה, במקום זכות השימוש ברכב, החזר בגין הוצאות רכב בסך של 6,830 ש"ח לחודש. מלבד האמור לעיל, אין שינויים מהותיים ביחס לתנאי הסכם ההעסקה הקודם.

(5) מר חזקיה דמרי (להלן: "חזקיה"), אביו של יגאל דמרי, מועסק בחברה, בהתאם לאישור אסיפת בעלי המניות של החברה מיום 19.3.2014, בתפקיד יועץ בהיקף משרה של 140 שעות בחודש, לתקופה של 3 שנים החל מהמועד הנ"ל. שכרו החודשי (ברוטו) של חזקיה עומד על סך של 31 אלפי ש"ח, צמוד למדד המחירים לצרכן בגין חודש ינואר 2014. הפרשי ההצמדה יחושבו ויוענקו אחת לשנה. חזקיה יהיה זכאי לקבלת רכב מקבוצת שווי 7 (כהגדרתה בעבר).
ביום 29 בינואר 2017 אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה את הארכת הסכם ההעסקה של חזקיה באותם תנאים לתקופה של 3 שנים נוספות, שתחילתה ביום 19.3.2017.

(6) גב' איריס דמרי, אשתו של מר יגאל דמרי, מועסקת על ידי החברה בתפקיד סמנכ"ל קשרי לקוחות בהיקף משרה מלא, וזאת בהתאם לאישור האסיפה הכללית של החברה מיום 19.3.2014 לתקופה של 3 שנים שתחילתה ביום 1.1.2014. שכרה החודשי (ברוטו) הינו בסך של 40,000 ש"ח, צמוד למדד נובמבר 2013. הפרשי ההצמדה יחושבו ויוענקו אחת לשנה בנוסף, איריס היתה זכאית למענק שנתי, התואם את המנגנון שנקבע במדיניות התגמול של החברה, לרבות קביעת תנאי סף מצטברים להענקת המענק השנתי. גובה המענק בגין המרכיבים המדידים חושב כמכפלה של שיעור עמידה ביעדים המדידים במשקלם על פי נוסחת התגמול ותקרת המענק.
ביום 29.1.2017 אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה הארכת התקשרות החברה עם איריס ותיקון הסכם העסקה הקודם שהיה בתוקף, לפיו ההסכם יוארך בשלוש שנים בתוקף מיום 1.1.2017 ועד ליום 31.12.2019. שכרה החודשי של איריס ממשיך לעמוד על סך של 40,000 ש"ח צמוד למדד המחירים לצרכן של חודש נובמבר 2013. הפרשי ההצמדה יחושבו ויוענקו אחת לשנה.
מנגנון המענק השנתי לאיריס תוקן כדלקמן: המענק ייגזר מעמידה ביעדי רווח החברה. רווח שנתי הנמוך מ-50 מיליון ש"ח לא יזכה את איריס בגין עמידה ביעד זה. רווח לפני מס בגובה של 100 מיליון ש"ח יזכה את איריס ב-100% עמידה בגין ביעד זה. בטווח רווח שנתי שבין 50 ל-100 מיליון ש"ח יחושב שיעור הזכאות בגין היעד באופן ליניארי. כמו כן, אם הציגה החברה רווח שנתי בסך העולה על 100 מיליון ש"ח (להלן בפסקה זו: "**הרווח המקסימלי**"), ייזקפו הסכומים העולים על

באור 39 - עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

הרווח המקסימלי לשנים הבאות, אך לא יעלו על הרווח המקסימלי באותה שנה. גובה המענק בגין העמידה ביעדי הרווח יחושב כמכפלה של שיעור עמידה ביעד בתקרת המענק. תקרת המענק הינה 7 משכורות בסיס ברוטו (ללא תנאים נלווים וזכויות סוציאליות, נכון לחודש דצמבר של השנה בגינה ניתן המענק).

(7) מר מאיר דמרי, אחיו של בעל השליטה, הועסק ע"י החברה בתפקיד אחראי תקשורת סלולרית, בקרה וייעול לוגיסטי, זאת בהתאם לאישור האסיפה הכללית של החברה מיום 19.3.2014 , זאת לתקופה של 3 שנים שתחילתה ביום 1.1.2014 ובשכר חודשי (ברוטו) של 18,000 ש"ח, צמוד למדד נובמבר 2013. הפרשי ההצמדה יחושבו ויוענקו אחת לשנה.
ביום 29 בינואר 2017 אישרה האסיפה הכללית של החברה הארכת הסכם ההעסקה של מאיר דמרי לתקופה של 3 שנים שתחילתה ביום 1.1.2017 וכן תיקונו באופן שהשכר החודשי ברוטו יועלה מסך של 18,000 ש"ח עד לסך של 18,900 ש"ח, צמוד למדד המחירים לצרכן של חודש נובמבר 2016. הפרשי ההצמדה יחושבו ויוענקו אחת לשנה. עוד אישרה האסיפה מתן מענק בסך של 35,000 ש"ח בגין פעילותו של מאיר בשנים 2016, 2017 ו-2018. לאחר תקופת המאזן הסתיימה העסקתו של מר מאיר דמרי בחברה.

(8) גב' גאולה נגר, אחותו של בעל השליטה, מועסקת בחברה החל משנת 1996 בתפקידי מזכירות. ביום 23.7.2014 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה הארכת תקופת ההעסקה ל- 3 שנים נוספות החל מיום 1.7.2014 וכן את העלאת שכרה החודשי (ברוטו) לסך של 5,000 ש"ח. ביום 27.5.2017 אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת מיום 25.5.2017, הארכת תוקפו של הסכם העסקתה באותם תנאים ל- 3 שנים נוספות החל מיום 1.7.2017.

(9) מר יהושע נגר, גיסו של בעל השליטה, מועסק בחברה החל משנת 2000 בתפקיד נציג שיווק. ביום 23.7.2014 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה הארכת תקופת ההעסקה ל- 3 שנים נוספות החל מיום 1.7.2014 וכן את העלאת שכרו החודשי (ברוטו) לסך של 5,000 ש"ח. ביום 27.5.2017 אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת מיום 25.5.2017, הארכת תוקפו של הסכם העסקתו באותם תנאים ל- 3 שנים נוספות החל מיום 1.7.2017.

(10) ביום 19.3.2014 אישרה האסיפה הכללית של החברה את התקשרות החברה עם אחיו של בעל השליטה, נסים דמרי (להלן: "נסים") בהסכם העסקה, לפיו יועסק נסים בתפקיד מנהל עבודה בחברה במשרה מלאה. תקופת העסקתו של נסים על פי ההסכם נקבעה ל- 3 שנים החל ממועד אישור האסיפה עד ליום 31.12.2016. שכרו החודשי (ברוטו) של נסים עומד על סך של 16,000 ש"ח, צמוד למדד המחירים לצרכן בגין חודש נובמבר 2013. הפרשי הצמדה יחושבו ויוענקו אחת לשנה (להלן בסעיף זה: "הסכם ההעסקה הקודם"). ביום 29 בינואר 2017 אישרה האסיפה הכללית של החברה הארכת הסכם ההעסקה של נסים דמרי לתקופה של 3 שנים שתחילתה ביום 1.1.2017 וכן תיקונו באופן שהשכר החודשי ברוטו יועלה עד לסך של 16,800 ש"ח, צמוד למדד המחירים לצרכן של חודש נובמבר 2016. יתר תנאי העסקתו של נסים דומים לתנאי הסכם ההעסקה הקודם.

(11) ביום 12 ביולי 2015 אישרה האסיפה הכללית, לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה מיום 4 ביוני 2015, התקשרות עם אופיר דמרי, בנו של בעל השליטה, לפיה ירכוש אופיר מהחברה דירה (מס' 11) בת 5 חדרים בשטח של כ- 131 מ"ר עם מרפסת בשטח של כ- 111 מ"ר המצויה בקומה 4 בבנין מספר 14 שבפרויקט "דמרי בנווה חורש 2" בנתיבות בתמורה לסך של 1,201,392 ש"ח (כולל מע"מ). מלוא התמורה שולמה והחזקה בדירה נמסרה לאחר תקופת הדו"ח.

(12) בחודש אוקטובר 2015 התקשרה החברה בהסכם לרכישת שטח של כ- 573 מ"ר בבנין משרדים שעתיד להיבנות באזור רמת גן בתמורה לסך של כ- 8,300 אלפי ש"ח. לאור העובדה שגם בעל השליטה, שהינו גם נושא משרה בחברה, רכש באופן פרטי באותו מועד שטח בבנין עבור עצמו, נבחנה העיסקה ע"י ועדת הביקורת של החברה, אשר לאחר בחינה סיווגה אותה כעיסקה שאינה חריגה. העיסקה אושרה גם ע"י דירקטוריון החברה, בין היתר, הואיל והשטח הנרכש יכול לשמש כמשרדים לשימוש עבור החברה באזור המרכז. החברה משלמת את התמורה בהתאם להתקדמות הבניה.

באור 39 - עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

(13) ביום 1.11.2015 אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה התקשרות מחדש עם גב' שרין דמרי בהסכם העסקה במשרה מלאה בתפקיד אחראית מחלקת התחדשות עירונית בחברה. ההתקשרות היתה לתקופה של 3 שנים, קרי עד ליום 31.10.2018. שכרה החודשי ברוטו נקבע לסך של 16,000 ש"ח, צמוד למדד בגין חודש יולי 2015, זאת לתקופה של 18 חודשים. לאחר מכן יועלה שכרה החודשי ברוטו לסך של 17,000 ש"ח, צמוד כאמור לעיל. הפרשי הצמדה יחושבו ויוענקו אחת לשנה. בחודש דצמבר 2016 יצאה גב' שרין דמרי לחל"ת. במהלך השנה השוטפת הסתיימה העסקתה בחברה.

(14) בחודש מאי 2016 התקשרה החברה בהסכם למכירת דירה בפרויקט "דמרי 737" בנתיבות, זאת בהתאם לאישור ועדת הביקורת מיום 29 במרץ 2016 לפיו העסקה אינה חריגה ואישור דירקטוריון החברה מיום 31 במרץ 2016, כדלקמן:
הסכם עם ה"ה מיימון, הוריה של גב' איריס דמרי, נושאת משרה בחברה, למכירת דירה בשטח של כ- 102 מ"ר ומרפסת בשטח של כ- 12 מ"ר, שהינה דירה בת דירת 4 חדרים בקומה רביעית בבנין מספר 1 בפרויקט הנ"ל, זאת בתמורה לסך של 890 אש"ח. מלוא התמורה שולמה.

(15) ביום 4 באוגוסט 2016 אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת, התקשרות בשתי עסקאות חריגות למכירת דירות בפרויקט "סנטרל פארק 17" בקרית גנים בבאר שבע כדלקמן:
1. התקשרות בעיסקה עם מר גיא סבן, בנה של דירקטורית בחברה, גב' דינה סבן, למכירת דירת 4 חדרים בשטח של כ- 108 מ"ר עם מרפסת בשטח של כ- 17 מ"ר בקומה רביעית בבנין 1, בתמורה לסך של 1,175,000 ש"ח.
2. התקשרות בעיסקה עם גב' עדי טואיטו, בתה של המשנה למנכ"ל, גב' נורית טואיטו, למכירת דירת 5 חדרים בשטח של כ- 130 מ"ר עם מרפסת בשטח של כ- 20 מ"ר בקומה שישית בבנין מספר 1, בתמורה לסך של 1,300,000 ש"ח.

(16) הדירקטורים בחברה, למעט בעל השליטה המכהן כדירקטור, זכאים לגמול שנתי ולגמול השתתפות בהתאם לסכומים המירביים המופיעים בתוספת השניה והשלישית לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס- 2000.

(17) ביום 16 באוגוסט 2016, בימים 25 ו- 27 במאי 2017 ובימים 29 ו- 31 במאי 2018 אישרו ועדת התגמול והדירקטוריון את חידוש פוליסת ביטוח נושאי המשרה של החברה, בהתאם למדיניות התגמול של החברה.
בהתאם לכך, החברה רכשה פוליסת ביטוח אחריות נושאי משרה בחברה ובחברות הבנות שלה, ובכלל זה לביטוח אחריותם של ה"ה יגאל דמרי, איריס דמרי וחזי דמרי, בעל השליטה בחברה, אשתו ובנו, זאת במסגרת תפקידיהם מעת לעת כנושאי משרה בחברה, לתקופה של שנה החלה מיום 5.6.2016 עד 4.6.2017, מיום 5.6.2017 ועד ליום 4.6.2018 וכן מיום 5.6.2018 ועד 4.6.2019 (כולל). הפוליסה האמורה מכסה כל חבות שתוטל על נושאי המשרה עקב מעשה שלא כדין שעשו (כהגדרת הפוליסה) ובכלל זה כיסוי הוצאות משפטיות בגין תביעות שהוגשו נגדם, והנה בגבולות אחריות של עד סך של $15,000,000 למקרה ולתקופה ביחד ולחוד עבור כל נושאי המשרה. סכום ההשתתפות העצמית בפוליסה נקבע לסך של $10,000 לחברה בכל העולם למעט בארה"ב וקנדה ו- $35,000 בגין כיסוי לחברה בקשר עם תביעות בדיני ני"ע בישראל בלבד. הפרמיה ששולמה בגין הפוליסה הנה בסך של כ- $15,000 לשנה.

באור 39 - עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

(18) החברה מעניקה כתבי שיפוי לדירקטורים ולנושאי המשרה (שאינם מקרב בעלי השליטה וקרוביהם) המכהנים או מועסקים ושיכהנו או יועסקו מעת לעת בחברה. כמו כן, החברה מעניקה כתבי שיפוי לה"ה יגאל דמרי, איריס דמרי וחזי דמרי, בעל השליטה בחברה, אשתו ובנו, זאת בהתאם לאישורי האסיפה הכללית מיום 19.3.2014 ומיום 3.4.2017. נוסח כתב השיפוי כולל, בין השאר, התחייבות מראש לשיפוי בגין תשלום לנפגע הפרה או בשל הוצאות שהוציא נושא המשרה בקשר עם הליך אכיפה מנהלית ורשימה מעודכנת של אירועים אשר לדעת דירקטוריון החברה הם צפויים לאור פעילות החברה בפועל בעת מתן ההתחייבות לשיפוי, המפורטים בתוספת לכתב השיפוי.
על פי כתב השיפוי ובהתאם לתקנון החברה, סכום השיפוי שתשלם החברה לכל נושאי המשרה, במצטבר, על פי כל כתבי השיפוי שהוצאו ו/או יוצאו להם על ידי החברה (בנוסף לסכומים שיתקבלו מחברת הביטוח, אם יתקבלו, במסגרת ביטוח שרכשה החברה) לא יעלה על סכום השווה ל- 25% מההון העצמי של החברה על-פי הדוחות הכספיים האחרונים של החברה נכון למועד השיפוי בפועל.

(19) על פי מדיניות התגמול של החברה, נושאי המשרה עשויים להיות זכאים לפטור מאחריותם בשל הפרת חובת הזהירות כלפי החברה, זאת בכפוף להוראות כל דין, לתקנון החברה ולאישור האורגנים המוסמכים בחברה.

(20) בחודש נובמבר 2017 התקשר בעל השליטה עם החברה בהסכם לרכישת דירת 5 חדרים בשטח של כ- 135 מ"ר, מחסן בשטח של כ- 10 מ"ר, מרפסת בשטח של כ- 19 מ"ר ושתי חניות בבנין 1 בפרויקט "ספיריט" בנתניה בתמורה לסך של 2,945,000 ש"ח, זאת בהתאם לאישור דירקטוריון החברה מיום 3 במאי 2017.

(21) בתחילת חודש מרץ 2018 אישר דירקטוריון החברה התקשרות בעסקה עם בעל השליטה למכירת דירה בפרויקט התחדשות עירונית בגבעתיים, בו חלק החברה הינו 50%, זאת לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת מאותו מועד לפיו העסקה אינה חריגה, כדלקמן:
דירת 5 חדרים בשטח של כ- 132 מ"ר, מרפסת בשטח של כ- 14 מ"ר, מחסן ושתי חניות. הדירה בקומה 10 בבנין מספר 3 בפרויקט והתמורה בגינה נקבעה לסך של 3,725 אלפי ש"ח. הסכם הרכישה נחתם בחודש מאי 2018.

(22) ביום 8 באוקטובר 2018 אישרו ועדת הביקורת והדירקטוריון התקשרות החברה עם מר שלמה חורי, נושא משרה בחברה, בעסקה חריגה למכירת דירת 4 חדרים בקומה 8 בבנין מספר 2 בפרויקט "נוף הפארק" בנתיבות בשטח כ- 105 מ"ר, מרפסת בשטח של 12 מ"ר וחניה. התמורה בגין העיסקה נקבעה לסך של 991 אלפי ש"ח. הסכם הרכישה נחתם בשלהי חודש נובמבר 2018.

באור 40 - שעבודים ובטחונות

	ליום 31 בדצמבר	
	2018	2017
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
התחייבויות מובטחות של הקבוצה-		
הלוואות מבנקים	742,362	866,977

הנכס המשועבד	ערך פנקסני של הנכס המשועבד	סוג השעבוד לנכס
	אלפי ש"ח	
נכסים שוטפים		
מלאי בניינים בהקמה	1,072,920	שוטף וקבוע
נכסים המוחזקים למכירה	70,996	שוטף וקבוע
נכסים לא שוטפים		
מקרקעין	672,848	שוטף וקבוע
נדל"ן להשקעה	182,177	שוטף וקבוע
נדל"ן להשקעה בהקמה	274,419	שוטף וקבוע

באור 41 - סכומים שסילוקם חזוי לאחר יותר מ- 12 חודשים

להלן מידע בדבר סכומים שחזוי שיסולקו לאחר יותר מ-12 חודשים מסוף תקופת הדיווח ואשר מסווגים במסגרת הנכסים השוטפים וההתחייבויות השוטפות של הקבוצה:

	ליום 31 בדצמבר	
	2018	2017
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
חייבים ויתרות חובה	5,683	-
בניינים בהקמה ומלאי דירות למכירה	704,946	861,702
אשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים כולל חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך	50,506	57,811
הפרשה לאחריות ורישום	11,567	9,532
ספקים ונותני שירותים אחרים	4,814	6,343
זכאים ויתרות זכות	19,346	12,224
מקדמות מלקוחות	83,764	280,167

באור 42 - ערבויות

1. החברה ערבה כלפי לקוחותיה רוכשי הדירות בהתאם לחוק המכר. נכון ליום 31 בדצמבר 2018 סך ערבויות חוק המכר מסתכמות לכ- 1,454 מיליון ש"ח. הסכום המשוערך הוא 1,483 מיליון ש"ח.

2. החברה ערבה לקיום התחייבויותיה של חברת בריק נורני בע"מ כלפי ספקיה בסכום של 0.8 מיליון ש"ח.

באור 43 - מכירת חברות מאוחדות

בחודש אוגוסט 2016 מכרה החברה את מלוא החזקותיה בחברת הבת י.ח.דמרי חברה לכח אדם (2005) בע"מ, אשר עוסקת במתן שירותי כוח אדם זר בענף הבנייה. התמורה מהמכירה הינה סכום של 608 אלפי ש"ח, מתוכם סך של 458 אלפי ש"ח ישולם באמצעות העברת חוב של החברה לחברה הבת לצד ג' והיתרה בסך של 150 אלפי ש"ח תשולם בתשלומים.
ערב המכירה חילקה י.ח דמרי כח אדם (2005) בע"מ לחברה, דיבידנד בסך 3,484 אלפי ש"ח, אשר קוזז כנגד יתרת חו"ז בינחברתית. כמו כן, הכריזה על חלוקת דיבידנד נוסף בסך של 2,000 אלפי ש"ח, אשר חלוקתו כפופה לאישור בית המשפט להפחתת הון.
החברה ערבה ל- 75% מתשלום כל חוב לשלטונות המס שעילתו נוצרה לפני חתימת הסכם המכר ואילו הרוכש ערב ל- 25% מהחוב כאמור.
בחודש יולי 2017 חתמו הצדדים על תיקון להסכם המכר לפיו התמורה בגין המכירה הוגדלה לסך של 2,608 אלפי ש"ח במקום 608 אלפי ש"ח ערב התיקון להסכם. הגדלת התמורה נעשתה כנגד ויתור החברה על זכותה לקבל את החזר השקעתה בחברה הבת בסך של 2,000 אלפי ש"ח, כאשר במקביל פרעה החברה את חובה לחברת הבת לשעבר בסך של 2,000 אלפי ש"ח.

באור 43 - מכירת חברות מאוחדות (המשך)

א. הערך בספרים של הנכסים נטו שמומשו:

	אלפי ש"ח
נכסים שוטפים	
הוצאות מראש	57
חו"ז דמרי	508
	565
נכסים לא שוטפים	
רכוש קבוע נטו	7
נכס מיסים נדחים	914
	921
התחייבויות שוטפות	
ספקים, הוצאות לשלם וזכאים אחרים	10
מקדמות מלקוחות	16
הפרשה להבראה, חופשה ופיצויים	767
	793
התחייבויות לא שוטפות	
התחייבות נטו למס הכנסה	684
	684
נכסים נטו שמומשו	9
קרן הון אקטואריה	9
	-

ב. תמורת המימוש:

	אלפי ש"ח
תמורה נדחית	150
תמורה שהתקזזה מיתרת חו"ז	458
סך תמורה (שלא במזומן)	608

ג. רווח ממכירת חברה בת:

	אלפי ש"ח
תמורה	608
עלות	-
רווח	608

באור 44 - אירועים לאחר תום תקופת הדיווח

א. בחודש פברואר 2019 התקשרה החברה עם אגודה שיתופית חקלאית בהסכם להסבה לטובת החברה של זכות האגודה לרכישה מרמ"י בפטור ממכרז עד 20% מחלק יחסי של האגודה בקרקע באשקלון שהשיבה לרמ"י, הכוללת זכויות למגורים ולתעסוקה. למיטב הערכת החברה חלקה של האגודה עתיד לכלול זכויות בהיקף של כ- 450 יח"ד, בתוספת זכויות לתעסוקה. הזכויות טרם הוקצו ע"י רמ"י ולפיכך אינן סופיות. התמורה בגין עיסקת הסבת הזכות הינה סך של 6,800 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ ובתוספת מס רכישה שיחול על האגודה. החברה שילמה את מלוא התמורה.
בגין מימוש הזכות תידרש החברה לשלם דמי חכירה מהוונים מלאים לרמ"י וכן הוצאות פיתוח, בהתאם להחלטת רמ"י 1470.

ב. בחודש מרץ 2019 נודע לחברה כי הצעתה זכתה במכרז של רמ"י לרכישת זכויות בקרקע בייעוד למגורים בשכונת דרך היין באשקלון לבניית 326 יח"ד, מתוכן 228 יח"ד במחיר למשתכן ו- 98 יח"ד לשיווק בשוק החופשי. תמורת העיסקה הינה בסך של 5,172 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ בגין הקרקע וסך של 38,654 אלפי ש"ח בגין הפיתוח. החברה טרם שילמה את התמורה.

ג. במועד אישור דוחות אלה אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של 35 מיליון ש"ח. הדיבידנד למניה 1.95 ש"ח.

באור 45 - אישור הדוחות

הדוחות הכספיים אושרו לפרסום ביום 27 מרץ 2019 על ידי דירקטוריון החברה.

י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ

דו"ח תקופתי לשנת 2018

פרק רביעי

פרטים נוספים על התאגיד

פרטי החברה

שם החברה: י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ

מס' חברה ברשם החברות: 511399388

תאריך הדו"ח על המצב הכספי: 31.12.2018

תאריך הדו"ח: 27 מרץ 2019

תקופת הדו"ח: 01.01.2018-31.12.2018

דו"ח תקופתי לשנת 2018 – פרטים נוספים על התאגיד
תוכן העניינים

הנושא	מספר תקנה	עמוד
פרטי החברה		225
דו"חות כספיים, דו"ח כספי נפרד, מצבת התחייבויות	9 – 9ד	227
דו"ח דירקטוריון על מצב ענייני התאגיד	10	227
תמצית דו"חות רווח והפסד רבעוניים	10א	227
שימוש בתמורת ניירות ערך	10ג	227
רשימת השקעות בחברות בת ובחברות קשורות לתאריך המאזן	11	228
שינויים בהשקעות בחברות בת ובחברות קשורות	12	229
הכנסות של חברות בנות וקשורות והכנסות התאגיד מהן לתאריך המאזן	13	230
מסחר בבורסה – ניירות ערך שנרשמו למסחר-מועדי וסיבות הפסקת המסחר	20	231
תגמולים לנושאי משרה בכירה ובעלי עניין, בעל השליטה	21(א), 21(ב), 21א	232
עסקאות בעל שליטה	22	235
החזקות בעלי עניין	24	240
הון רשום, הן מונפק וניירות ערך המירים, מרשם בעלי מניות	24א-24ב	240
מען רשום	25א	240
הדירקטורים של התאגיד	26	241
נושאי משרה בכירה של התאגיד	26א	244
מורשי חתימה עצמאיים	26ב	246
רואי חשבון של התאגיד	27	246
המלצות והחלטות הדירקטוריון ואסיפה כללית מיוחדת	29	246
החלטות החברה	29א	246

תקנה 9ג'- דו"ח כספי נפרד של התאגיד

רצ"ב כנספח לפרק זה.

תקנה 9ד'- דו"ח מצבת התחייבויות לפי מועדי פירעון

במקביל לפרסום דוח תקופתי זה, מפרסם התאגיד דוח מיידי בדבר מצבת התחייבויות לפי מועדי פרעון (בטופס ת-126), המצורף בזאת בדרך של הפניה.

תקנה 10א' - תמצית דו"חות על הרווח הכולל הרבעוניים

ראו סעיף 3 (ניתוח המצב הכספי) בדו"ח הדירקטוריון.

תקנה 10 ג' - שימוש בתמורות ניירות ערך תוך התייחסות ליעדי התמורה ע"פ התשקיף

להלן מתואר אופן השימוש בתמורת ההנפקה שעשתה החברה בניירות ערך שהונפקו מכוח תשקיף בשנת הדוח ולאחריה, עד למועד חתימת הדו"ח, תוך התייחסות ליעדי התמורה אשר תוארו בדוח הצעת המדף/תשקיף:

נייר הערך ומועד ההנפקה	סכום התמורה (באלפי ש"ח)	ייעוד התמורה בדוח הצעת המדף	השימוש בתמורה בפועל
אג"ח ח- אוגוסט 2018	171,825	התמורה שתתקבל תשמש לפעילות שוטפת של החברה, לרבות לפירעון אשראים הכוללים גם פרעון של אשראי לזמן קצר בפרויקט "הסינמה סיטי" בבאר שבע, אשר בכוונת החברה להחליפו בהמשך באשראי לזמן ארוך שתפעל לקבל מבנקים או גופים מוסדיים. יודגש כי נכון למועד פרסום דוח הצעת המדף, מדובר היה בכוונות של הנהלת החברה, שטרם התגבשו לכדי החלטה סופית ומחייבת.	סך של כ-75 מיליון ש"ח שולם ע"ח פרויקט סינמה סיטי, כ-60 מיליון ש"ח פירעון אשראי בפרויקטים עם מסגרות מאושרות, שניתן להעמידן מחדש והיתרה שימשה לפעילות שוטפת של החברה.
הרחבת אג"ח ה- ינואר 2018	187,847	התמורה שתתקבל מההצעה לציבור על-פי דוח הצעת מדף זה, תשמש ברובה לצורך עבודות הבניה הנדרשות להשלמת פרויקט "סינמה סיטי" בבאר שבע	סך של כ-97 מיליון ש"ח שולם ע"ח פרויקט סינמה סיטי, כ-42 מיליון ש"ח פירעון אשראי והיתרה לצורך פעילות שוטפת.

תקנה 11 - רשימת השקעות בחברות בת ובחברות קשורות בתאריך הדוח על המצב הכספי

שם החברה	סוג המניות/ני"ע המירים	כמות המניות/ני"ע המירים	ערך נקוב נומינלי	מטבע	השקעות בחברות מוחזקות באלפי ש"ח [1]	בעלות ושליטה %	הלוואות שנתנה (קיבלה) החברה אלפי ש"ח
י.ח. דמרי (בניה) אינטרנשיונל בע"מ	מניות רגילות	16,000	16,000	ש"ח	(60,333)	100%	28,725 [2]
י.ח דמרי ייזום והשקעות (1998) בע"מ	מניות רגילות	36,000	36,000	ש"ח	(1,971)	100%	11,271
Dimri holdings(ro)s.r.l	מניות רגילות	1,940,050	19,400,500	רון	(20)	100%	8,042 [3]
& Dimri construction development s.r.l	מניות רגילות	625,982	6,259,820	רון	-	100%	52,950 [3]
Dimri Holdings Cz	מניות רגילות	200,000	200,000	czk	4,274	100%	7
& Dimri construction development (B.A.S.T) s.r.o	מניות רגילות	200,000	200,000	czk	-	100%	21,929 [3]
Dimri Halom investments	מניות רגילות	20	200	רון	-	100%	37,147 [3]
Dimri general holdings	מניות רגילות	20	200	רון	-	100%	44,379 [3]
Yahalom group	מניות רגילות	20	200	רון	-	100%	6,951 [3]
Dimri residential	מניות רגילות	20	200	רון	-	100%	4,876 [3]
בריק נורני בע"מ	מניות רגילות	600	1,000	ש"ח	12,437	60%	34 [4]
צמרות סלע בע"מ	מניות רגילות	6,000	24,000	ש"ח	(37)	25%	87
דמרי סנטר ניהול בע"מ (לשעבר: בוני התיכון ניהול (בי סנטר) כפר סבא בע"מ)	מניות רגילות	500	1,000	ש"ח	(6,926)	100%	6,508 [5]

(1) סכומי ההשקעה - כפי שמופיע בדוח הכספי הנפרד של התאגיד ליום 31.12.2018.

(2) סכומי ההלוואות כוללים שטרי הון שניתנו לחברות הבנות. ההלוואות אינן צמודות, אינן נושאות ריבית ומועד פירעונן טרם נקבע.

(3) סכומי ההלוואות כוללים שטרי הון במטבע אירו שניתנו לחברות הבנות. ההלוואות אינן צמודות, אינן נושאות ריבית ומועד פירעונן טרם נקבע.

(4) הסכום המוצג הינו יתרה בגין התנהלות שוטפת בין החברות.

(5) ההלוואה אינה צמודה, נושאת ריבית ומועד פרעונה טרם נקבע.

תקנה 12 - שינויים בהשקעות בחברות בת ובחברות קשורות בתקופת הדו"ח

להלן מידע על הלוואות שנתנה או קיבלה החברה לחברות בנות / קשורות בשנת 2018 (באלפי ש"ח):

	ינואר	פברואר	מרץ	אפריל	מאי	יוני	יולי	אוגוסט	ספטמבר	אוקטובר	נובמבר	דצמבר	סה"כ
י.ח דמרי ייזום והשקעות (1998) בע"מ	127	14	1	-	8	-	-	15	-	90	-	-	255
Dimri holdings(ro)s.r.l	82	65	64	61	68	130	213	21	84	62	63	64	977
Dimri construction & development s.r.l	-	-	-	-	-	22,30	439	1,251	-	718	937	1,285	26,934
Dimri construction & development (B.A.S.T) s.r.o	32	-	-	-	-	-	85	-	-	-	-	-	117
Dimri Halom investments	-	-	21	-	9	-	21	1,520	-	25	-	-	1,596
Dimri general holdings	-	-	43	-	13	9,241	-	-	-	25	-	-	9,322
דמרי סנטר ניהול בע"מ (לשעבר: בוני התיכון ניהול (בי סנטר) כפר סבא בע"מ)	4	153	440	-	200	200	200	192	-	200	-	-	1,589

סך ההלוואות שהועמדו לחברות המוחזקות עומד ביום 31.12.2018 ע"ס 203,930 אלפי ש"ח.

הריבית שנצברה ליום 31.12.2018 הינה בסך של 20,022 אלפי ש"ח.

תקנה 13 - הכנסות של חברות בנות וקשורות והכנסות התאגיד מהן בתקופת הדוח -באלפי ש"ח

שם החברה	רווח (הפסד) לפני מס לשנה	רווח (הפסד) לאחר מס	רווח (הפסד) כולל אחר	סה"כ רווח (הפסד) כולל	דיבידנדים שנתקבלו עד ליום 31.12.2018	דיבידנדים שנתקבלו לאחר יום 31.12.2018	מועדי תשלום דיבידנדים לאחר 31.12.2018	דמי ניהול שנתקבלו עד ליום 31.12.2018	דמי ניהול שנתקבלו לאחר יום 31.12.2018	מועדי תשלום דמי ניהול לאחר 31.12.2018	הכנסות ריבית	מועדי תשלום ריבית
י.ח. דמרי (בניה) אינטרנשיונל בע"מ	1,030	1,013	(1,252)	(239)	-	-	-	54	-	-	-	שטר הון
י.ח דמרי ייזום והשקעות (1998) בע"מ	(329)	(329)	-	(329)	-	-	-	-	-	-	-	שטר הון
Dimri Holdings s.r.l (ro)	(432)	(446)	-	(446)	-	-	-	-	-	-	-	שטר הון
Dimri Construction and Development s.r.l	(126)	(127)	-	(127)	-	-	-	-	-	-	-	שטר הון
Dimri construction & development (B.A.S.T) s.r.o	(180)	(180)	-	(180)	-	-	-	-	-	-	-	שטר הון
Dimri Halom Investment S.R.L	(344)	(344)	-	(344)	-	-	-	-	-	-	-	שטר הון
Dimri General Holdings S.R.L	190	190	-	190	-	-	-	-	-	-	-	שטר הון
Yahalom group	(19)	(19)	-	(19)	-	-	-	-	-	-	-	שטר הון
Dimri residential	(21)	(21)	-	(21)	-	-	-	-	-	-	-	שטר הון
בריק נורני בע"מ	4,104	3,049	(23)	3,026	-	-	-	-	-	-	-	
דמרי סנטר ניהול בע"מ (לשעבר: בוני התיכון ניהול (בי סנטר) כפר סבא בע"מ)	(2,114)	(2,114)	-	(2,114)	-	-	-	-	-	-	180	התנהלות שוטפת

<u>תקנה 20- מסחר בבורסה</u>

בשנת 2018 ועד למועד פרסום הדוח נרשמו למסחר בבורסה ניירות ערך של החברה כדלקמן:

171,825,000 ש"ח אגרות חוב (סדרה ח) בנות 1 ש"ח ע.נ. כל אחת (מספר נייר 1153725).
לפרטים נוספים בדבר אגרות החוב (סדרה ח) ראו סעיף 21 בדוח הדירקטוריון.

כמו כן, ביום 9.1.18, נרשמו למסחר 180,970,000 ש"ח אגרות חוב (סדרה ה) בנות 1 ש"ח ע.נ. כל אחת, שהונפקו בדרך של הרחבת סדרה (מספר נייר 1134261).

תקנה 21(א)- תגמולים לבעלי ענין ולנושאי משרה בכירה

להלן פירוט אודות התגמולים שניתנו בשנת 2018 לכל אחד מחמשת בעלי התגמולים הגבוהים ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה בחברה, בקשר עם כהונתם בחברה:[58]

פרטי מקבל התגמולים			תגמולים עבור שירותים (באלפי ש"ח)								תגמולים אחרים			סה"כ
שם	תפקיד	היקף משרה	שיעור החזקה בהון התאגיד	עלות שכר[59]	מענק[60]	תשלום מבוסס מניות	דמי ניהול	דמי ייעוץ	עמלה	אחר	ריבית	דמי שכירות	אחר	
יגאל דמרי	מנכ"ל, דירקטור, יו"ר דירקטוריון דמרי אינטרנשיונל	100%	67.09%		1,500		3,000						150 (עלות רכב, טלפון ונלוות)	4,650
שלמה חורי	סמנכ"ל תפעול	100%	-	1,040	184									1,224
נורית טואיטו	משנה למנכ"ל ומנהלת כספים	100%	-	957	192									1,149
חזי דמרי	סמנכ"ל רכש ולוגיסטיקה	100%	-	852	128									980
איריס דמרי	סמנכ"ל קשרי לקוחות	100%	-	811	112									923

[58] מובהר כי שלושת נושאי המשרה הבכירה בחברה, בעלי התגמולים הגבוהים ביותר, על פי תקנה 21(א)(2), נכללים בטבלה זו.

[59] עלות שכר - כולל הפרשות סוציאליות, דמי חופשה, דמי מחלה, דמי הבראה, הפרשה לפיצויים, ביטוח מנהלים, קרן השתלמות, אובדן כושר עבודה, עלות בגין רכב, טלפון, מתנות לחג, אינטרנט ועיתונים. עלות בגין רכב מחושבת על פי שווי שימוש ברכב או תשלומים חלף רכב.

[60] לתיאור התנאים לחלוקת מענקים ראה תיאור ההסכמים המפורטים להלן. יצוין כי בשנת הדו"ח התקיימו תנאי הסף שנקבעו במדיניות התגמול לתשלום מענק משתנה לכלל נושאי המשרה בחברה; מבחן הרווח, מבחן הפירעון וחוות דעת "חלקה".

1. <u>פירוט תנאי כהונתם והעסקתם של 5 נושאי המשרה הבכירה בחברה</u>

1.1. <u>תנאי ההתקשרות עם מר יגאל דמרי, מנכ"ל החברה, דירקטור ויו"ר דירקטוריון חברת בת</u>

מר יגאל דמרי (להלן: "**יגאל**"), בעל השליטה בחברה, מכהן בתפקיד מנכ"ל החברה וכן כיו"ר דירקטוריון חברת הבת, י.ח. דמרי (בניה) אינטרנשיונל בע"מ (להלן בס"ק זה: "**חברת הבת**"). בנוסף מכהן יגאל כדירקטור בחברה ומעניק לחברת הבת שירותי ייעוץ בגין פעילותה בחו"ל.

ביום 3.4.2017 אישרה אסיפת בעלי מניות של החברה, לאחר קבלת אישור ועדת התגמול והדירקטוריון של החברה מיום 27.02.2017, הארכת התקשרות קודמת ותיקון ההתקשרות עם חברת מגנטון בע"מ (חברה בשליטתו המלאה של יגאל דמרי) אשר מעניקה לחברה שירותי ניהול באמצעות מר יגאל דמרי לשלוש שנים נוספות בתוקף מיום 1.1.2017, דהיינו עד ליום 31.12.2019.

לפרטים נוספים אודות תנאי העסקתו של יגאל, ראו דוח מיידי של החברה מיום 27.2.2017 (מס' אסמכתא: 2017-01-019761), אשר התוכן הנכלל בו מובא בזאת על דרך ההפניה.

1.2. <u>תנאי העסקתו של סמנכ"ל התפעול, מר שלמה חורי</u>

מר שלמה חורי מועסק בחברה החל משנת 1989 ומכהן כסמנכ"ל תפעול בחברה בהיקף משרה מלא. החל מחודש מאי 2017 שכרו החודשי (ברוטו) של מר חורי נקבע לסך של 48,000 ש"ח,[61] בתוספת גילום חלקי של המס בגין שווי רכב חברה בסך של 6,000 ש"ח.[62] מר חורי זכאי לרכב בשווי של עד 600 אש"ח, כאשר החברה נושאת בכל ההוצאות הכרוכות באחזקת הרכב. מר חורי זכאי לתנאים סוציאליים כגון ביטוח מנהלים ו/או קרן פנסיה וקרן השתלמות. במקרה של סיום העסקה, יהיה זכאי מר חורי לקבל את כל הסכומים שהצטברו בביטוח המנהלים ו/או בקרן הפנסיה ובקרן ההשתלמות. החברה מחזירה למר חורי את מלוא סכום ההוצאות שהוא מוציא במסגרת ולצורך מילוי תפקידו בחברה, לרבות אינטרנט, אש"ל, אירוח, הוצאות נסיעה בתפקיד בארץ ובחו"ל, ספרות מקצועית, דמי חברות בארגון מקצועי, ביטוח רפואי וכיו"ב. לא נקבעה תקרה להחזר הוצאות. ועדת התגמול בוחנת אחת לשנה את ההוצאות בהן נשאה החברה במסגרת מילוי התפקיד.
כמו כן, זכאי מר חורי לטלפון נייד שהחברה מעמידה לרשותו ונושאת בכל ההוצאות בגינו. מר חורי יהיה זכאי למענק שנתי, התואם את המנגנון שנקבע במדיניות התגמול של החברה שאושרה על ידי האסיפה ביום 3.4.2017 לגבי נושאי משרה כפופי מנכ"ל, לרבות קביעת תנאי סף מצטברים להענקת המענק השנתי.
גובה המענק יכול להיקבע בהתבסס על יעדים מדידים כפי שיוגדרו ע"י ועדת התגמול והדירקטוריון ו/או על-פי שיקול דעת במבחן בדיעבד. תגמול משתנה על-פי שיקול דעת יכול להינתן עד לתקרה של 100% מהתגמול המשתנה שישולם לנושא משרה הכפוף למנכ"ל, בכפוף לעמידה בתקרת המענק הקבועה במדיניות התגמול.
ככל שגובה המענק יתבסס על יעדי חברה מדידים, הוא עשוי לכלול שקלול של יעדי חברה ויעדים אישיים. עמידה ביעדי חברה משמעה עמידת החברה ביעד רווח שנתי. רווח שנתי הנמוך מ- 50 מיליון ש"ח לא יזכה את שלמה בגין עמידה ביעד זה. רווח שנתי בגובה של 80 מיליון ש"ח יזכה את שלמה ב-100% עמידה בגין ביעד זה. בטווח רווח שנתי שבין 50 ל- 80 מיליון ש"ח יחושב שיעור הזכאות בגין היעד באופן ליניארי.
כמו כן, אם הציגה החברה רווח שנתי בסך העולה על 80 מיליון ש"ח (להלן בפיסקה זו: "**הרווח המקסימלי**"), ייזקפו הסכומים העולים על הרווח המקסימלי לשנים הבאות, אך לא יעלו על הרווח המקסימלי באותה שנה. המענק השנתי לא יעלה על 7 משכורות בסיס ברוטו (ללא תנאים נלווים וזכויות סוציאליות, נכון לחודש דצמבר של השנה בגינה ניתן המענק), ולא יעלה על 40% מסך חבילת התגמול.

---

[61] ביום 31.5.2016 אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישורה של ועדת התגמול מיום 4.5.2016, העלאת שכרו החודשי ברוטו מסך של 47,100 ש"ח לסך של 48,000 ש"ח. ועדת התגמול אישרה כי העלאה זו תואמת את מדיניות התגמול.

[62] ביום 3.5.2017 אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישורה של ועדת התגמול מאותו יום, תוספת לשכר החודשי בגין גילום חלקי של המס בגין שווי רכב חברה בסך של 6,000 ש"ח. ועדת התגמול אישרה כי תוספת זו תואמת את מדיניות התגמול.

למר חורי ניתנו מענקים בשנת 2017 ובשנת 2018 בסך של 184 אלפי ש"ח בכל שנה.[63]

דירקטוריון החברה, לאחר המלצת ועדת התגמול, רשאי להחליט (ככל שלא יתקיימו תנאי סף לקבלת מענק שנתי) כי החברה תשלם לשלמה מענק מיוחד, שלא יעלה על שלוש משכורות בסיס. בנוסף, שלמה יהא זכאי למענק הסתגלות, שלא יעלה על 6 חודשי עלות העסקה כוללת, זאת בכפוף לאישור הדירקטוריון והוראות מדיניות התגמול של החברה.

למועד הדו"ח, עלות העסקתו החודשית של מר חורי לחברה הנה בסך של כ- 85 אלפי ש"ח (כולל רכב, אך לא כולל החזר הוצאות, מענק שנתי ומענק הסתגלות).

1.3. <u>תנאי העסקתה של גב' נורית טואיטו, משנה למנכ"ל ומנהלת הכספים</u>

גב' נורית טואיטו מועסקת בחברה משנת 1994 ומכהנת בתפקיד משנה למנכ"ל ומנהלת הכספים של החברה. החל מחודש מאי 2017 שכרה החודשי (ברוטו) של גב' טואיטו נקבע לסך של 48,000 ש"ח,[64] בתוספת גילום חלקי של המס בגין שווי רכב חברה בסך של 6,000 ש"ח.[62] גב' טואיטו זכאית לרכב בשווי של עד 300 אש"ח, כאשר החברה נושאת בכל ההוצאות הכרוכות באחזקת הרכב. גב' טואיטו זכאית לתנאים סוציאליים כגון ביטוח מנהלים ו/או קרן פנסיה וקרן השתלמות. במקרה של סיום העסקה, תהיה זכאית גב' טואיטו לקבל את כל הסכומים שהצטברו בביטוח המנהלים ו/או בקרן הפנסיה ובקרן ההשתלמות. החברה מחזירה לגב' טואיטו את מלוא סכום ההוצאות שהיא מוציאה במסגרת ולצורך מילוי תפקידה בחברה, לרבות אינטרנט, אש"ל, אירוח, הוצאות נסיעה בתפקיד בארץ ובחו"ל, עיתונים, ספרות מקצועית, דמי חברות בארגון מקצועי, ביטוח רפואי וכיו"ב. כמו כן, הינה זכאית לטלפון נייד שהחברה מעמידה לרשותה ונושאת בכל ההוצאות בגינו. לא נקבעה תקרה להחזר הוצאות. ועדת התגמול בוחנת אחת לשנה את ההוצאות בהן נשאה החברה במסגרת מילוי התפקיד.

גב' טואיטו תהא זכאית למענק שנתי התואם את המנגנון שנקבע במדיניות התגמול של החברה שאושרה על ידי האסיפה ביום 3.4.2017 לגבי נושאי משרה כפופי מנכ"ל (בפועל סכום המענק יהיה בשיקול דעת ויהיה מוגבל ל- 7 משכורות) (ראו פירוט תנאים בסעיף 1.2 לעיל בהקשר להענקת המענק למר שלמה חורי, לרבות לענין מענק מיוחד ומענק הסתגלות).

לגב' טואיטו ניתנו מענקים בשנת 2017 ובשנת 2018 בסך של 192 אלפי ש"ח כל שנה.[65]

נכון למועד הדו"ח, עלות העסקתה החודשית של גב' טואיטו לחברה הנה בסך של כ- 79 אלפי ש"ח (כולל רכב, אך לא כולל החזר הוצאות, מענק שנתי ומענק הסתגלות).

1.4. <u>תנאי העסקת מר חזי דמרי, סמנכ"ל רכש ולוגיסטיקה (בנו של בעל השליטה)</u>

מר חזי דמרי (להלן: "**חזי**"), בנו של מר יגאל דמרי, מועסק על ידי החברה בהתאם להסכם העסקה[66] בתפקיד סמנכ"ל רכש ולוגיסטיקה.

ביום 29 בינואר 2017 אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה[67] תיקון להסכם העסקתו של חזי, לפיו מנגנון המענק השנתי יתוקן. לפרטים נוספים אודות תנאי העסקתו של חזי, ראו דוח מיידי של החברה מיום 25.10.2018 (מס' אסמכתא: 2018-01-100902), אשר התוכן הנכלל בו מובא בזאת על דרך ההפניה.

כמו כן, למר חזי דמרי ניתנו מענקים בשנת 2017 ובשנת 2018 בסך של 128 אלפי ש"ח בכל שנה.[68]

---

[63] בימים 3.5.2017 ו- 6.5.2018 אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישורה של ועדת התגמול מאותו יום, מתן מענק בסכום של 184 אלפי ש"ח. ועדת התגמול אישרה כי המענקים תואמים את מדיניות התגמול של החברה.

[64] ביום 4.6.2015 אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישורה של ועדת התגמול מאותו יום, העלאת שכרה החודשי ברוטו מסך של 43,600 ש"ח לסך של 48,000 ש"ח. ועדת התגמול אישרה כי העלאה זו תואמת את מדיניות התגמול.

[65] בימים 3.5.2017 ו- 6.5.2018 אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישורה של ועדת התגמול מאותו יום, מתן מענק בסכום של 192 אלפי ש"ח. ועדת התגמול אישרה כי המענקים תואמים את מדיניות התגמול של החברה.

[66] ביום 29.11.2018 אישרה האסיפה הכללית של החברה את חידוש ההתקשרות בהסכם ההעסקה, לאחר קבלת אישור ועדת התגמול מיום 8.10.2018 ואישור דירקטוריון החברה מהימים 8.10.2018 ו- 22.10.2018.

[67] אושר על ידי האסיפה הכללית ביום 29.1.2017, לאחר קבלת אישור ועדת התגמול והדירקטוריון ביום 18.12.2016.

[68] ביום 3.5.2017 אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישורה של ועדת התגמול מאותו יום, מתן מענק בסכום של 128 אלפי ש"ח. ביום 6.5.2018 אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישורה של ועדת התגמול מאותו יום, מתן מענק בסכום של 128 אלפי ש"ח. ועדת התגמול אישרה כי המענקים תואמים את מדיניות התגמול של החברה.

1.5. <u>גב' איריס דמרי, סמנכ"ל קשרי לקוחות (אשתו של בעל השליטה)</u>

גב' איריס דמרי (להלן: "**איריס**"), אשתו של בעל השליטה, מועסקת בחברה משנת 1991 ומכהנת בתפקיד סמנכ"ל קשרי לקוחות בהיקף משרה מלאה.

ביום 29.1.2017 אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה הארכת התקשרות החברה עם איריס ותיקון הסכם העסקה הקודם שהיה בתוקף,[69] לפיו ההסכם יוארך בשלוש שנים בתוקף מיום 1.1.2017, דהיינו עד ליום 31.12.2019. לפרטים בדבר תנאי העסקתה של איריס, ראו דיווח של החברה מיום 18.1.2017 (מס' אסמכתא: 2017-01-007929), אשר התוכן הנכלל בו מובא בזאת על דרך ההפניה.

לגב' איריס דמרי ניתנו מענקים בשנת 2017 ובשנת 2018 בסך 112 אלפי ש"ח בכל שנה.[70]

<u>תקנה 21(א)(3)- פירוט התגמולים שניתנו לבעלי ענין בחברה, שאינם נמנים בסעיפים 1.1 עד 1.5 לעיל, ע"י החברה או ע"י תאגיד שבשליטתה.</u>

<u>שכר דירקטורים</u>

התשלום הכולל ששילמה החברה בגין גמול דירקטורים בשנת 2018 הינו כ- 603 אלפי ש"ח.

בהתאם למדיניות התגמול של החברה, הדירקטורים של החברה שאינם מועסקים בחברה (לרבות הדירקטורים החיצוניים) זכאים לגמול שנתי ולגמול השתתפות בהתאם לסכומים המירביים המופיעים בתוספת השניה והשלישית לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס-2000, כפי שיהיו מעת לעת, בהתאם לדרגתה של החברה כפי שתהיה מעת לעת (להלן: "**גמול דירקטורים**").

נכון למועד הדו"ח, כל הדירקטורים המכהנים בחברה זכאים לגמול דירקטורים, למעט מר יגאל דמרי, המכהן הן כדירקטור והן כנושא משרה בחברה, ואינו מקבל תגמול נוסף מעל לגמול המשולם לו בגין כהונתו כנושא משרה.

<u>תקנה 21א- בעל השליטה בתאגיד</u>

בעל השליטה בחברה הינו מר יגאל דמרי, אשר מחזיק במניות החברה באמצעות חברות שבשליטתו.

<u>תקנה 22 – עסקאות עם בעל השליטה או שלבעל השליטה ענין אישי בהן</u>

להלן יובאו פרטים, לפי מיטב ידיעת החברה, בדבר עסקאות עם בעל השליטה או שלבעל השליטה יש ענין אישי באישורן, אשר החברה התקשרה בהן בשנת 2018 עד למועד פרסום דו"ח זה או שהינן עדיין בתוקף במועד הדו"ח.

1. <u>עסקאות המנויות במסגרת סעיף 270(4) לחוק החברות, התשנ"ט – 1999 ("חוק החברות")</u>

1.1. <u>בחברה מועסקים נושאי משרה ועובדים הקשורים לבעל השליטה בחברה, כדלקמן:</u>

א. <u>מר חזקיה דמרי, אביו של בעל השליטה</u>

מר חזקיה דמרי (להלן: "**חזקיה**") הועסק בחברה משנת 1989 ועד ליום 25.7.2013, ובתפקידו האחרון שימש חזקיה כיועץ למנכ"ל.

ביום 29 בינואר 2017 אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה[67] את הארכת הסכם ההעסקה של חזקיה לתקופה של 3 שנים נוספות, שתחילתה ביום 19.3.2017.

לפרטים נוספים בדבר הסכם ההעסקה של חזקיה, ראו דו"ח מיידי של החברה מיום 18 בינואר 2017 (אסמכתא מס' 2017-01-007929), אשר התוכן הנכלל בו מובא בזאת על דרך ההפניה.

---

[69] ההתקשרות אושרה על ידי האסיפה ביום 29.1.2017, לאחר קבלת אישור ועדת התגמול והדירקטוריון ביום 18.12.2016.

[70] ביום 3.5.2017 אישר הדירקטוריון, לאחר קבלת אישורה של ועדת התגמול מאותו יום, מתן מענק בסך של 112 אלפי ש"ח. ביום 6.5.2018 אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישורה של ועדת התגמול מאותו יום, מתן מענק בסכום של 112 אלפי ש"ח. ועדת התגמול אישרה כי מענקים אלה תואמים את מדיניות התגמול.

ב. <u>מר אופיר דמרי, בנו של בעל השליטה</u>

מר אופיר דמרי (להלן: "**אופיר**") מועסק על ידי החברה בהתאם להסכם העסקה מיום 31.10.2012[71] בתפקיד עוזר מנהל מערכות מידע. בשנת 2013 שונתה הגדרת תפקידו ומאז הוא משמש בתפקיד מנהל מחלקת שינויי דיירים. ביום 29.11.2018 אישרה אסיפת בעלי המניות[72] של החברה חידוש ההתקשרות בין החברה לבין אופיר. כמו כן, ביום 29.11.2018 אישרה האסיפה הכללית מתן מענק לאופיר בגובה של 50 אלפי ש"ח, בגין פעילותו של אופיר בשנת 2017. לפרטים ראו דוח מיידי של החברה מיום 25.10.2018 (מס' אסמכתא: 2018-01-100902), אשר התוכן הנכלל בו מובא בזאת על דרך ההפניה.

ג. <u>מר מאיר דמרי, אחיו של בעל השליטה</u>

מר מאיר דמרי (להלן: "**מאיר**"), הועסק בחברה משנת 2002 בתפקיד אחראי תקשורת, בקרה וייעול לוגיסטי בהיקף משרה מלאה (להלן: "**ההסכם**" או "**הסכם ההעסקה הקודם**").[73]

ביום 29 בינואר 2017 אישרה האסיפה הכללית של החברה[74] הארכת ותיקון הסכם ההעסקה של מאיר דמרי לתקופה של 3 שנים שתחילתה ביום 1.1.2017. לפרטים בדבר תנאי העסקתו של מאיר ראו דיווח של החברה מיום 18.1.2017 (מס' אסמכתא: 2017-01-007929), אשר התוכן הנכלל בו מובא בזאת על דרך ההפניה.

כמו כן, ביום 15.4.2018 אישרה האסיפה הכללית מענק בסך של 35,000 ש"ח בגין פעילותו של מאיר בשנת 2017, לפרטים נוספים ראו דוח זימון האסיפה מיום 8.3.2018 (מס' אסמכתא: 2018-01-022846), אשר התוכן הנכלל בו מובא בזאת על דרך ההפניה.

נכון למועד הדו"ח, עלות העסקתו החודשית של מר מאיר דמרי לחברה היתה בסך של כ- 29 אלפי ש"ח (כולל רכב אך לא כולל החזר הוצאות).

העסקתו של מר מאיר דמרי בחברה הסתיימה לאחר תקופת הדו"ח.

ד. <u>נסים דמרי, אחיו של בעל השליטה</u>

בשנת 2014 התקשרה החברה בהסכם העסקה עם מר נסים דמרי (להלן: "**נסים**") לפיו הועסק נסים בתפקיד מנהל עבודה בחברה בהיקף משרה מלאה.[75] תקופת העסקתו של נסים על פי ההסכם נקבעה ל- 3 שנים עד ליום 31.12.2016.

ביום 29 בינואר 2017 אישרה האסיפה הכללית של החברה, לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת והדירקטוריון מיום 18.12.2016, הארכת תוקפו של הסכם ההעסקה לתקופה של 3 שנים שתחילתה ביום 1.1.2017 וכן אישרה את תיקונו. לפרטים בדבר תנאי העסקתו של נסים ראו דיווח של החברה מיום 18.1.2017 (מס' אסמכתא: 2017-01-007929), אשר התוכן הנכלל בו מובא בזאת על דרך ההפניה.

1.2. <u>ביטוח נושאי משרה</u>

א. החברה רכשה פוליסת ביטוח אחריות נושאי משרה בחברה ובחברות הבנות שלה, ובכלל זה לביטוח אחריותם של ה"ה יגאל דמרי ואיריס דמרי, בעל השליטה בחברה ואשתו, וזאת במסגרת תפקידיהם מעת לעת כנושאי משרה בחברה, לתקופה של שנה החלה מיום 5.6.2018 ועד ליום 4.6.2019 (כולל). הפוליסה האמורה מכסה את כל נושאי המשרה (לרבות בעל השליטה, אשתו ובנו), בשל חבות שתוטל עליהם עקב מעשה שלא כדין שעשו (כהגדרת הפוליסה) ובכלל זה כיסוי הוצאות משפטיות בגין תביעות שהוגשו נגדם,

---

[71] ההתקשרות אושרה ע"י האסיפה הכללית של החברה ביום 31.10.2012, זאת לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה ביום 5.9.2012.

[72] ההתקשרות אושרה ע"י דירקטוריון החברה בישיבותיו מהימים 8.10.2018 ו-22.10.2018, לאחר שנתקבל אישור ועדת הביקורת בישיבותיה מהימים 8.10.2018 ו-22.10.2018.

[73] ההעסקה לתקופה שמיום 1.1.2014 ועד ליום 31.12.2016 אושרה באסיפה הכללית של החברה ביום 19.3.2014, לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה ביום 28.1.2014.

[74] לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת והדירקטוריון ביום 18.12.2016.

[75] ההתקשרות אושרה ע"י האסיפה הכללית של החברה ביום 19.3.2014, לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה ביום 28.1.2014.

והנה בגבולות אחריות של עד סך של $15,000,000 למקרה ולתקופה ביחד ולחוד עבור כל נושאי המשרה. סכום ההשתתפות העצמית בפוליסה נקבע לסך של $10,000 לחברה בכל העולם למעט בארה"ב וקנדה ו- $35,000 בגין כיסוי לחברה בקשר עם תביעות תביעות בדיני ני"ע בישראל בלבד. הפוליסה מכסה כל תביעה אשר תוגש במהלך תקופת הביטוח, בגין מעשה שלא כדין, שעילתו נוצרה מתאריך בלתי מוגבל. הפרמיה המשולמת בגין הפוליסה הינה בסך של כ- $15,000.[76]

ב. בהתאם לסעיף 9 במדיניות התגמול של החברה בדבר התקשרויות בפוליסות ביטוח אחריות נושאי משרה מעת לעת,[76] החברה רשאית, באישור ועדת התגמול ומבלי שיידרש אישור נוסף של האסיפה הכללית, להאריך ו/או לחדש את פוליסת הביטוח או להחליפה במקרה הצורך, במסגרת פוליסת ביטוח הכוללת חברות בנות, כולן או חלקן, אצל המבטח הנוכחי או אצל כל מבטח אחר. פוליסת הביטוח תחול על כל נושאי המשרה בחברה ו/או בחברות הבת שלה, ובכלל זה ה"ה יגאל דמרי, איריס דמרי וחזי דמרי, בעל השליטה בחברה, אשתו ובנו, שהנם נושאי משרה בחברה, בפרמיה ובתנאים כפי שיהיו מקובלים במועד הארכת, חידוש או החלפת פוליסת הביטוח, ובלבד שיתקיימו כל התנאים המפורטים בסעיף הנ"ל במדיניות התגמול שפורסמה ביום 27.12.2017 (ראה דו"ח מיידי אסמכתא 2017-01-019761, אשר המידע הכלול בו מובא בזאת על דרך ההפניה).

ביום 29.1.2017 אישרה אסיפת בעלי המניות את תיקון מדיניות התגמול של החברה וחידושה לתקופה של 3 שנים שתחילתה ביום 1.1.2017.

תנאי ההתקשרות העיקריים של החברה עם מבטח בפוליסת הביטוח כפי שאושרו במדיניות התגמול המתוקנת הינם כדלקמן:

(1) גבול אחריות הביטוח לא יעלה על סך של 30 מיליון דולר למקרה ולתקופה ביחד ולחוד עבור כל נושאי המשרה ו- 4 מיליון דולר עבור הוצאות משפטיות (בישראל).

(2) סכום ההשתתפות העצמית בפוליסה לא יעלה על 15,000 דולר לחברה ו-50,000 דולר בגין תביעות בדיני ניירות ערך בישראל בלבד.

(3) פרמיית הביטוח השנתית לא תעלה על סך של 40,000 דולר לשנה, ותהיה בסכום סביר בהתחשב בחשיפת החברה, בהיקף הכיסוי ובתנאי השוק.

(4) תנאי התקשרות החברה בפוליסת הביטוח בקשר עם תנאי הביטוח של בעל השליטה וקרוביו יהיו זהים לתנאי ההתקשרות של שאר נושאי המשרה בחברה או פחותים מהם.

יובהר כי החברה תהיה רשאית, בכל עת בתקופת מדיניות תגמול זו, לרכוש פוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה (לרבות בעלי שליטה, קרוביהם ובני משפחתם בתוקף תפקידם כדירקטורים ו/או כנושאי משרה), כפי שיכהנו בחברה מעת לעת (לרבות פוליסת ביטוח קבוצתית), להאריך ו/או לחדש את פוליסת הביטוח הקיימת ו/או להתקשר בפוליסת ביטוח חדשה במועד החידוש או במהלך תקופת הביטוח עם אותו המבטח או מבטח אחר בישראל או בחו"ל, בתנאים כמפורט להלן, לביטוח אחריות דירקטורים ו/או נושאי משרה, ובלבד שההתקשרויות האמורות תהיינה על בסיס עיקרי התנאים המפורטים לעיל, ושוועדת התגמול אישרה זאת.

1.3. <u>שיפוי לנושאי המשרה</u>

החברה מעניקה כתבי שיפוי לדירקטורים ולנושאי המשרה (שאינם מקרב בעלי השליטה וקרוביהם) המכהנים או מועסקים ושיכהנו או יועסקו מעת לעת בחברה, בחברות הבנות שלה ובחברות קשורות מטעמה של החברה ו/או מטעם החברות הבנות שלה. כמו כן, החברה מעניקה כתבי שיפוי לה"ה יגאל דמרי, איריס דמרי, בעל

[76] האסיפה הכללית של החברה אישרה ביום 29.1.2017 את מדיניות התגמול של החברה הכוללת, בין היתר, ביטוח נושאי משרה. חידוש פוליסת ביטוח נושאי משרה בשנת 2018 אושר ע"י ועדת הביקורת ביום 29.5.2018 וע"י ודירקטוריון החברה ביום 31.5.2018, זאת לרבות הכללתם של בעל השליטה, אשתו ובנו במסגרת נושאי המשרה המבוטחים על פי הפוליסה, בהתאם לתקנות ההקלות.

השליטה בחברה ואשתו.[77]

נוסח כתב השיפוי כולל, בין השאר, התחייבות מראש לשיפוי בגין תשלום לנפגע הפרה או בשל הוצאות שהוציא נושא המשרה בקשר עם הליך לפי פרקים ח'3, ח'4 או ט'1 לחוק ניירות ערך ("הליך אכיפה מנהלית") ורשימה מעודכנת של אירועים אשר לדעת דירקטוריון החברה הם צפויים לאור פעילות החברה בפועל בעת מתן ההתחייבות לשיפוי, המפורטים בתוספת לכתב השיפוי.

על פי כתב השיפוי ובהתאם לתקנון החברה, סכום השיפוי שתשלם החברה לכל נושאי המשרה, במצטבר, על פי כל כתבי השיפוי שהוצאו ו/או יוצאו להם על ידי החברה (בנוסף לסכומים שיתקבלו מחברת הביטוח, אם יתקבלו, במסגרת ביטוח שרכשה החברה) לא יעלה על סכום השווה ל- 25% מההון העצמי של החברה על-פי הדוחות הכספיים האחרונים של החברה נכון למועד השיפוי בפועל.

התחייבויות החברה לפי כתב השיפוי יעמדו לזכות נושא המשרה ללא הגבלת זמן וזאת גם לאחר כהונתו כנושא משרה בחברה ו/או כהונתו כנושא משרה בחברות בנות ו/או קשורות, לפי המקרה, ובלבד שהפעולות בגינן ניתנת התחייבות לשיפוי נעשו בתקופת כהונתו כנושא משרה בחברה ו/או בחברות הבנות ו/או בחברות הקשורות של החברה וזאת ללא תלות במועד הגילוי של האירוע בגינו הינו זכאי לשיפוי.

1.4. <u>פטור לנושאי משרה</u>

באסיפה הכללית של החברה מיום 30.3.2008, לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה ביום 21.2.2008, הוחלט לאשר מתן פטור מראש לדירקטורים בחברה ו/או בחברות הבנות שלה, כפי שיהיו מעת לעת, למעט בעל השליטה בחברה ודירקטורים אשר קשורים לבעל השליטה בחברה, מאחריותם כלפי החברה בשל נזק שנגרם לחברה ו/או החברות הבנות, לפי העניין, עקב הפרת חובת הזהירות כלפיה, ו/או כלפי החברות הבנות שלה, לפי העניין, ובכפוף לכל דין, למעט הפרת חובת הזהירות בחלוקה. כן יצוין כי באסיפה הכללית האמורה הוחלט לאשר מתן פטור מראש למר יגאל דמרי (יו"ר הדירקטוריון דאז) ולגב' איריס דמרי (דירקטורית דאז), מאחריותם כלפי החברה בשל נזק שנגרם לחברה ו/או החברות הבנות, לפי העניין, עקב הפרת חובת הזהירות כלפיה, ו/או כלפי החברות הבנות שלה, לפי העניין, למעט הפרת חובת הזהירות בחלוקה.

על פי מדיניות התגמול של החברה, נושאי המשרה עשויים להיות זכאים לפטור מאחריותם בשל הפרת חובת הזהירות כלפי החברה, זאת בכפוף להוראות כל דין, לתקנון החברה ולאישור האורגנים המוסמכים בחברה.

1.5. <u>יתרות זכות ויתרות חובה של בעל השליטה/קרוביו</u>

נכון ליום 31.12.18 אין יתרות חובה/זכות לבעל השליטה וקרוביו כלפי החברה ולהיפך, למעט יתרות בגין הסכמי העסקה (שכר חודש דצמבר ומענקים שטרם הגיע מועד תשלומם).

<u>עסקאות שאינן מנויות במסגרת סעיף 270(4) לחוק החברות</u>

1. החברה השכירה לאחיו של בעל השליטה שתי חנויות במרכז המסחרי "לב נוי" בנתיבות.[78] דמי השכירות החודשיים עמדו על סך של כ- US$ 1,200 כולל מע"מ. מאחר והשוכר לא שילם במשך תקופה ארוכה את דמי השכירות, הגישה החברה נגדו תביעה לפינוי המושכר. בשנת 2012 פונו החנויות, על פי צו בית משפט. בשנת 2014 הגישה החברה תביעה לגביית יתרת חוב דמי השכירות ופיצוי בגין אי החזרת המושכר לקדמותו. ביום 29.9.16 ניתן פסק דין לפיו חויב השוכר לשלם לחברה סך של 80,000 ש"ח. הואיל וסך זה טרם שולם, נשלח מכתב דרישה לתשלום.
2. ביום 31 במאי 2018 אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת מיום 29 במאי 2018, את חידוש פוליסת ביטוח נושאי המשרה של החברה, זאת בהתאם להוראות מדיניות התגמול של החברה, עוד אישרה הועדה, בהתאם להוראות תקנה 1ב(5) לתקנות ההקלות, את הכללתם בפוליסת הביטוח של ה"ה יגאל דמרי, איריס דמרי וחזי דמרי, בעל השליטה בחברה אשתו ובנו, לביטוח אחריותם במסגרת תפקידיהם מעת לעת כנושאי משרה בחברה

[77] ביום 29.1.2017 אישרה האסיפה הכללית, לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה ביום 18.12.2016, את הארכת תוקף כתב השיפוי שניתן על פי החלטת האסיפה מיום 11.8.2011 לגב' איריס דמרי, אשתו של בעל השליטה וסמנכ"לית קשרי לקוחות. כמו כן, ביום 3.4.2017 אישרה אסיפת בעלי מניות הארכת תוקפו של כתב ההתחייבות לשיפוי לבעל השליטה.

[78] העסקה בוצעה בטרם הפכה החברה לחברה ציבורית.

ובחברות הבנות.

בהתאם לכך, רכשה החברה פוליסת ביטוח אחריות נושאי משרה בחברה ובחברות הבנות שלה, ובכלל זה לביטוח אחריותם של ה"ה יגאל דמרי, איריס דמרי וחזי דמרי, בעל השליטה בחברה, אשתו ובנו, זאת במסגרת תפקידיהם מעת לעת כנושאי משרה בחברה, לתקופה של שנה החלה מיום 5.6.2018 ועד ליום 4.6.2019.

3. ביום 27 במאי 2017 אישר דירקטוריון החברה, בהתאם לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי ענין), התש"ס-2000, זאת לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת מיום 25.5.2017 חידוש הסכם העסקת גב' גאולה נגר, אחותו של בעל השליטה, בתפקידי מזכירות. גב' נגר מועסקת בחברה משנת 1996 בתפקידי מזכירות בהיקף משרה של 80% בתמורה לסך חודשי ברוטו בסך של 5,000 ש"ח. תקופת ההסכם נקבעה ל-3 שנים החל מיום 1.7.2017 (קרי: עד ליום 30.6.2020). כל צד יהיה רשאי להביא את ההסכם לידי סיום בכל עת, בהודעה מוקדמת שתימסר לצד השני לפחות 30 ימים מראש. גב' נגר זכאית לתנאים סוציאליים כגון ביטוח מנהלים ו/או קרן פנסיה. החברה מעמידה לשימושה של גב' נגר טלפון נייד. גב' נגר זכאית להחזר הוצאות שהוציאה במסגרת מילוי תפקידה. למועד הדו"ח, עלות העסקתה החודשית של גב' נגר הנה בסך של כ- 7 אלפי ש"ח. לפרטים נוספים ראו דוח מיידי מיום 28.5.2017, אסמכתא מספר 2017-01-054327.

4. ביום 27 במאי 2017 אישר דירקטוריון החברה, בהתאם לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי ענין), התש"ס-2000, זאת לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת מיום 25.5.2017 חידוש הסכם העסקת מר יהושע נגר, גיסו של בעל השליטה, בתפקיד נציג שיווק. מר נגר מועסק בחברה משנת 2000 בהיקף משרה מלא בתמורה לסך חודשי ברוטו בסך של 5,000 ש"ח. תקופת ההסכם נקבעה ל- 3 שנים החל מיום 1.7.2017 (קרי: עד ליום 30.6.2020). כל צד יהיה רשאי להביא את ההסכם לידי סיום בכל עת, בהודעה מוקדמת שתימסר לצד השני לפחות 30 ימים מראש. מר נגר זכאי לתנאים סוציאליים כגון ביטוח מנהלים ו/או קרן פנסיה. החברה מעמידה לשימושו של מר נגר טלפון נייד. מר נגר זכאי להחזר הוצאות שהוציא במסגרת מילוי תפקידו. למועד הדוח, עלות העסקתו החודשית של מר נגר הנה בסך של כ- 7 אלפי ש"ח. לפרטים נוספים ראו דוח מיידי מיום 28.5.2017, אסמכתא מספר 2017-01-054327.

5. בחודש מרץ 2018 אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת לפיו העיסקה אינה חריגה, התקשרות החברה עם בעל השליטה בעיסקה למכירת דירת 5 חדרים בשטח של כ- 132 מ"ר ומרפסת בשטח של כ-14 מ"ר, 2 חניות ומחסן בפרויקט התחדשות עירונית שמקימה החברה (יחד עם שותפים) בגבעתיים בתמורה לסך של 3,725,000 ש"ח. חוזה הרכישה נחתם.

6. בחודש אוגוסט 2017 דנה ועדת הביקורת בהתקשרות החברה עם אחיין של בעל השליטה לביצוע עבודות גינון ועיצוב חיצוני במשרדי המכירות והמשרד הראשי של החברה. ועדת הביקורת קבעה כי בהיקפה דאז ההתקשרות אינה עיסקה חריגה והינה אף בגדר עיסקה זניחה. עוד קבעה ועדת הביקורת אמות מידה להמשך ההתקשרות כעסקה שאינה חריגה. ועדת הביקורת אישרה מחדש את החלטתה זו ביום 06/05/2018. היקף העסקאות בשנת 2018 עמד על 1,859 אלפי ש"ח.

7. עסקאות זניחות-

בנוסף לעסקאות המפורטות לעיל, ישנן התקשרויות נוספות שלבעל השליטה יש עניין אישי באישורן, שאינן מנויות בסעיף 270(4) לחוק החברות, אשר החברה התקשרה בהן בשנת 2018 או שהינן עדיין בתוקף במועד הדו"ח, וועדת הביקורת ו/או הדירקטוריון של החברה קבעו כי הן עסקאות זניחות, כמשמעותן בבאור 39 בדוחות הכספיים השנתיים של החברה (עסקאות בעלי עניין), כדלקמן:

בחודש אוגוסט 2018 אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת לפיו העסקה אינה חריגה והינה אף זניחה, התקשרות החברה עם חזי ואופיר דמרי, בניו של בעל השליטה, בעיסקה למכירת חניה מקורה בפרויקט "טריו" נתניה בתמורה לסך של 15,000 ש"ח בגין כל חניה (סה"כ 2 חניות). חוזי הרכישה נחתמו באותו חודש ומלוא התמורה שולמה.

תקנה 24- החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה

לפרטים, למיטב ידיעת החברה, אודות החזקות בעל עניין ונושאי משרה בכירה בניירות ערך של החברה נכון לתאריך הדוח, ראו דו"ח מיידי של החברה מיום 03.01.2019 (מס' אסמכתא 2019-01-001515), אשר המידע המופיע בו נכלל בזאת על דרך ההפניה.

תקנה 24 א' – הון רשום, הון מונפק וניירות ערך המירים - לתאריך הדו"ח

ראו באור 27 לדוחות הכספיים.

תקנה 24 ב'- מרשם בעלי המניות

שם המחזיק	שם, סוג ומספר נייר הערך	כמות ניירות ערך
מזרחי טפחות חברה לרישומים בע"מ, ח.פ. 510422249	דמרי מניה רגילה 1090315	18,111,127

תקנה 25 א' - מען רשום

המען הרשום של התאגיד:	שד' ירושלים 1, ת.ד. 71, נתיבות 8771001
כתובת אתר האינטרנט:	www.dimri.co.il
דוא"ל:	aviv@dimri.co.il
טלפון:	08-9939000
פקסימיליה:	08-9944437

תקנה 26 - הדירקטורים של החברה

		יגאל דמרי	אסי חורב	שמעון כהן	יצחק נחושתן	דינה סבן
.1	**תפקיד בחברה**	מנכ"ל ודירקטור	יו"ר הדירקטוריון	דירקטור חיצוני	דירקטור חיצוני	דירקטור
.2	**מספר תעודת זהות**	054348446	051689297	059593798	054199583	012325338
.3	**תאריך לידה**	31.12.1956	12.12.1952	18.5.1965	4.5.1957	7.6.1969
.4	**מען להמצאת כתבי בית-דין**	שד' ירושלים 1, ת.ד. 71, נתיבות 8771001	הנרקיס 84, מעגלים, ד.נ. נגב, 85386	רח' משעול לאה 11 מיתר 8502500	גת 2, באר שבע	מושב שרשרת 20 ד.נ הנגב
.5	**נתינות**	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית
.6	**חברות בוועדות של הדירקטוריון**	לא	לא	ועדת ביקורת, ועדת מאזן, ועדת תגמול	ועדת ביקורת, ועדת מאזן, ועדת תגמול	ועדת ביקורת, ועדת מאזן, ועדת תגמול
.7	**דירקטור בלתי תלוי**	לא	לא	-	-	לא
.8	**דירקטור חיצוני**	לא	לא	כן	כן	לא
	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או בעל כשירות מקצועית	-	-	מומחיות חשבונאית ופיננסית	מומחיות חשבונאית ופיננסית	מומחיות חשבונאית ופיננסית
	דירקטור חיצוני מומחה[79]	-	-	לא	לא	-
.9	**האם הוא עובד של החברה, של חברה בת שלה, של חברה קשורה שלה או של בעל עניין בה**	מנכ"ל החברה, יו"ר דירקטוריון חברה בת, י.ח. דמרי (בניה) אינטרנשיונל בע"מ. מורשה חתימה עצמאי.	לא	לא	לא	לא
.10	**תאריך תחילת כהונה**	כמנכ"ל- 9.7.1989. כדירקטור - 17.4.1994.	18.8.2004	18.8.2010	18.8.2010	9.1.2011

[79] כמשמעות המונח בתקנה 1 לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס - 2000.

		יגאל דמרי	אסי חורב	שמעון כהן	יצחק נחושתן	דינה סבן
11.	**השכלה**	בעל רישיון קבלן בנין, המכון לפריון העבודה בבאר שבע.	עו״ד. תואר בוגר במשפטים, מכללת רמת גן. תואר בוגר במדעי הרוח והחברה באוניברסיטה הפתוחה. קורס דו שנתי גבוה למנהל עסקים במכללת ספיר, אופציות וחוזים עתידיים וייעוץ השקעות וניהול תיקים באוניברסיטה הפתוחה.	רואה חשבון. תואר בוגר בכלכלה עם התמחות בחשבונאות מאוניברסיטת בן גוריון.	בוגר לימודי מנהל עסקים מהמכון לפריון העבודה והייצור, בוגר לימודי דיפלומה בבנקאות מאוניברסיטת בר-אילן ואיגוד הבנקים, בוגר קורס גישור ופרקטיקום בגישור מטעם מרכז גישור ״בר שיח״.	רואת חשבון. תואר בוגר בכלכלה עם התמחות בחשבונאות מאוניברסיטת בן גוריון, תואר בוגר במשפטים, הקריה האקדמית אונו. בעלת תעודת מגשרת.
12.	**עיסוקים בחמש השנים האחרונות**	מנכ״ל ויו״ר דירקטוריון החברה, מנכ״ל בחברת י.ח. דמרי (בניה) אינטרנשיונל בע״מ ויו״ר דירקטוריון בירי בראשי עבודות עפר פיתוח תשתית וכבישים בע״מ, שהיתה חברה בת של החברה.	עורך דין עצמאי	מנכ״ל צ׳ייס יזמות וניהול בע״מ, חשב מלווה מטעם משרד הפנים בעיריית קרית מלאכי, מנכ״ל עדי אייץ׳ אר בע״מ, דירקטור חיצוני בהכשרה חברה לביטוח בע״מ.	יועץ עסקי, בעלים ומנכ״ל בחברת י. נחושתן ניהול והשקעות בע״מ.	רואת חשבון, מנכ״ל ויו״ר סבן שירותי ניהול וייעוץ בע״מ, מבקרת פנים מועצה אזורית נאות חובב.

		יגאל דמרי	אסי חורב	שמעון כהן	יצחק נחושתן	דינה סבן
13.	**תאגידים שבהם משמש כדירקטור**	י.ח. דמרי אחזקות (2001) בע"מ, י.ח. דמרי השקעות בע"מ, י.ח. דמרי ייזום והשקעות (1998) בע"מ, י.ח. דמרי (בניה) אינטרנשיונל בע"מ, י.ח. דמרי ביצוע בע"מ, דמרי סנטר (ניהול) בע"מ, איזולתרם א.פ. בע"מ, בירי בראשי עבודות עפר פיתוח תשתית וכבישים בע"מ, בירי בראשי פיננסיים (1996) בע"מ, בירי בראשי השקעות ייזום ופיתוח (1994) בע"מ, בריק נורני בע"מ, סוסמארט רסקיו בע"מ, מגנטון בע"מ, יעקב שביט פרויקטים בע"מ, משי אירועים בע"מ, Dimri Holdings SRL, Dimri & Construction Development SRL, Dimri Holdings CZ,Yahalom Dimri , Group SRL Residential Project SRL, & Dimri Construction Development BAST1 .SRO	-	הכשרה חברה לביטוח בע"מ, מגן מושלם תפעול בע"מ, צ'ייס יזמות וניהול בע"מ, עדי אייץ' אר בע"מ, גלובל את צ'ייס בע"מ.	י. נחושתן ניהול והשקעות בע"מ	סבן שירותי ניהול וייעוץ בע"מ

תקנה 26א - נושאי משרה בכירה של התאגיד בתאריך חתימת הדו"ח

		נוריט טואיטו	איריס דמרי	שלמה חורי	אביב סגז	מצליח-נדב פרטוק	עדי נמר	שרון גיגי מרקוס	יחזקאל דמרי	עמוס דאבוש
.1	**מספר תעודת זהות**	058700352	057723181	023505779	027285964	065179145	036951069	027468099	061993028	038719860
.2	**תאריך לידה**	26.12.1963	31.7.1962	25.12.1967	19.3.1974	14.8.1954	27.12.1984	9.5.1974	30.5.1982	28.06.1976
.3	**תאריך תחילת כהונה**	1.1998 (תחילת העסקה בתאגיד – 4.1.1994).	1.1.2011 (תחילת העסקה בתאגיד – 1.4.1991).	06.1995	1.11.2003	22.9.2004	10.7.2013 (תחילת העסקה 25.4.2013)	23.11.2008	31.10.2012 (תחילת העסקה בשנת 2004)	26.03.2015 (תחילת העסקה בשנת 2007)
.4	**תפקיד בחברה, בחברה-בת, בחברה קשורה או בבעל עניין**	משנה למנכ"ל ומנהלת הכספים	סמנכ"ל קשרי לקוחות. מורשית חתימה עצמאית.	סמנכ"ל תפעול	סמנכ"ל ארגון ושיטות	מבקר פנים	חשבת	מזכירת החברה	סמנכ"ל רכש ולוגיסטיקה	סמנכ"ל פיתוח עסקי ושיווק
.5	**האם הוא בעל עניין בחברה**	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא
.6	**האם בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל עניין בחברה**	לא	אשתו של יגאל דמרי ואמו של חזי דמרי	לא	לא	לא	לא	לא	בנם של יגאל ואיריס דמרי	לא

		נורית טואיטו	איריס דמרי	שלמה חורי	אביב סגז	מצליח-נדב פרטוק	עדי נמר	שרון גיגי מרקוס	יחזקאל דמרי	עמוס דאבוש
7.	**השכלה**	תואר בוגר בכלכלה ומנהל עסקים, אוניברסיטת בן גוריון; קורס חשבים; קורס דירקטורים, לימודי הכשרה בניהול (לה"ב), אוני' תל-אביב; קורס ניהול עסקי בנדל"ן, קורס חשבי שכר, קורס גישור, מרכז "גומא".	קורס דירקטורים, לימודי הכשרה בניהול (לה"ב), אוניברסיטת תל-אביב; קורס ניהול עסקי בנדל"ן; קורס גישור, מרכז "גומא".	תעודת מנהל עבודה וקורס בטיחות בעבודה, מכללת בית יציב באר שבע.	רואה חשבון. תואר בוגר בכלכלה וחשבונאות, אוניברסיטת בן גוריון	רו"ח ועו"ד. תואר בוגר בכלכלה עם התמחות בחשבונאות מאוניברסיטת תל אביב; תואר בוגר במשפטים ממכללת הקריה האקדמית אונו ותואר מוסמך במשפטים באוניברסיטת בר-אילן; קורס בביקורת פנימית בחברות ציבוריות בלשכת רו"ח; בוגר קורס גזברים ברשויות מקומיות וגופים ציבוריים.	רואת חשבון. תואר בוגר בכלכלה עם התמחות בחשבונאות, אוניברסיטת בן גוריון; תואר מוסמך במינהל עסקים עם התמחות במימון, אוניברסיטת תל-אביב	עורכת דין. תואר בוגר במשפטים מאוניברסיטת תל-אביב; קורס מזכירי חברות במרכז הישראלי לניהול (מי"ל); קורס מושגים בחשבונאות וניתוח דוחות כספיים, המכון להשתלמות של לשכת עוה"ד	לימודי תעודה – ניהול רכש וקניינות, המכללה האקדמית ספיר	תואר בוגר במינהל עסקים, המרכז האקדמי רופין; תואר מוסמך בנדל"ן, מכללת נתניה. לימודי תעודה-שמאות מקרקעין וניהול נכסים בטכניון; קורס דירקטורים אוניברסיטת בר אילן; קורס גישור מכון גבים.

תקנה 26ב - מורשי חתימה עצמאיים בחברה

חתימתם של מר יגאל דמרי או גב׳ איריס דמרי, כל אחד מהם לחוד, בצירוף חותמת החברה או שמה המודפס, מחייבת את החברה לכל דבר וענין.

תקנה 27 - רואי החשבון של החברה

בריטמן, אלמגור זוהר, רואי חשבון, ת.ד. 3011 בניין 10 קומה א׳, אזור התעשיה עומר.

תקנה 29(א) - המלצות הדירקטוריון בפני האסיפה הכללית והחלטות הדירקטוריון שאינן טעונות אישור האסיפה הכללית

1. ביום 28 במרץ 2018 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך 20,000 אלפי ש״ח. הדיבידנד שולם ביום 2 במאי 2018.
2. ביום 21 בנובמבר 2018 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך 15,000 אלפי ש״ח. הדיבידנד שולם ביום 12 בדצמבר 2018.

תקנה 29(ג)- החלטות אסיפה כללית מיוחדת

1. ביום 29 בנובמבר 2018 אישרה האסיפה הכללית, לאחר קבלת אישורי ועדת התגמול והדירקטוריון מהימים 8 באוקטובר 2018 ו-22 באוקטובר 2018, את ההחלטות שלהלן: (1) המשך ההתקשרות בהסכם העסקה עם מר חזי דמרי בתפקיד סמנכ״ל רכש ולוגיסטיקה ואחראי ביצוע בפרויקטים בחו״ל; (2) המשך התקשרות בהסכם העסקה עם מר אופיר דמרי בתפקיד מנהל מחלקת שינויי דיירים; (3) מתן מענק למר אופיר דמרי בגובה 50,000 ש״ח, בגין פעילותו בשנת 2017. לפרטים נוספים ראו דו״ח מיידי של החברה מיום 29.11.2018, אסמכתא מספר 2018-01-116559, אשר המידע הנכלל בו מובא בזאת על דרך ההפניה.
2. ביום 15.4.2018 אישרה האסיפה הכללית מענק בסך של 35,000 ש״ח בגין פעילותו של מר מאיר דמרי בשנת 2017, לאחר שדירקטוריון החברה אישר בישיבתו ביום 8.3.2018 (לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת בישיבתה מיום 8.3.2018) מענק כאמור. לפרטים נוספים ראו דוח זימון האסיפה מיום 8.3.2018 (מס׳ אסמכתא: 2018-01-022846), אשר המידע הנכלל בו מובא בזאת על דרך ההפניה.

תקנה 29א׳ – החלטות החברה - החלטות בהתאם לתקנה 29א(4):

1. ביום 29 בינואר 2017 אישרה האסיפה הכללית, לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה מיום 18 בדצמבר 2016, את מדיניות התגמול של החברה, הכוללת גם התקשרויות בפוליסות ביטוח נושאי משרה.
2. ביום 31 במאי 2018 אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת מיום 29 במאי 2018, את חידוש פוליסת ביטוח נושאי המשרה של החברה, זאת בהתאם להוראות מדיניות התגמול של החברה, וכן את הכללתם של בעל השליטה, אשתו ובנו, המכהנים כנושאי משרה בחברה, במסגרת נושאי המשרה המבוטחים על פי הפוליסה.
3. בהתאם להחלטת האסיפה הכללית מיום 11 באוגוסט 2011, אושר מתן כתבי שיפוי לדירקטורים ולנושאי משרה בחברה. ביום 29 בינואר 2017 אישרה האסיפה הכללית, לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה ביום 18.12.2016, את הארכת תוקף כתב השיפוי שניתן על פי החלטת האסיפה מיום 11.8.2011 לגב׳ איריס דמרי, אשתו של בעל השליטה וסמנכ״לית קשרי לקוחות. כמו כן, ביום 3.4.2017 אישרה אסיפת בעלי מניות הארכת תוקפו של כתב ההתחייבות לשיפוי לבעל השליטה, הכל כמפורט בסעיף 1.3 לתקנה 22 לעיל.
4. ביום 15 באפריל 2018 אישרה האסיפה הכללית את מינויים מחדש של ה״ה: מר יגאל דמרי, מר אסי חורב וגב׳ דינה סבן.
5. בהתאם להחלטות האסיפה הכללית המיוחדת של החברה מיום 30 במרץ 2008, רשאית החברה להעניק כתבי פטור מראש לדירקטורים, כמפורט בסעיף 1.4 לתקנה 22 לעיל.

6. ביום 8 באוקטובר 2018 אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת מאותו יום, התקשרות החברה בעסקה חריגה עם נושא משרה, מר שלמה חורי, למכירת דירת 4 חדרים בקומה 8 בבנין מספר 2 בפרויקט "נוף הפארק" בנתיבות בשטח כ- 105 מ"ר, מרפסת בשטח של 12 מ"ר וחניה. התמורה בגין העיסקה נקבעה לסך של 991 אלפי ש"ח. הסכם הרכישה נחתם בשלהי חודש נובמבר 2018.

תאריך: 27 מרץ 2019

י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ

שמות החותמים:

אסי חורב

יגאל דמרי

תפקידם:

יו"ר הדירקטוריון

מנכ"ל

י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ

דו"ח תקופתי לשנת 2018

מידע כספי נפרד

מידע כספי נפרד לשנת 2018

ערוך בהתאם להוראות תקנה 9ג לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל - 1970

תוכן העניינים

	עמוד
דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר	272
מידע כספי ביניים נפרד (בלתי מבוקר):	
נתונים על המצב הכספי	273
נתונים על הרווח הכולל	276
נתונים על תזרימי המזומנים	278
מידע נוסף	282

Deloitte.

לכבוד
בעלי המניות של י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ

שד' ירושלים 1
נתיבות

א.ג.נ.,

הנדון: דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר
על מידע כספי נפרד לפי תקנה 9ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

ביקרנו את המידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה 9ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל - 1970 של י.ח דמרי בניה ופיתוח בע"מ (להלן - "החברה") לימים 31 בדצמבר 2018 ו- 2017 ולכל אחת משלוש השנים שהאחרונה שבהן הסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018. המידע הכספי הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על המידע הכספי הנפרד בהתבסס על ביקורתנו.

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 מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו, המידע הכספי הנפרד ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 9ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970.

בריטמן אלמגור זהר ושות'
רואי חשבון
Member of Deloitte Touche Tohmatsu Limited

באר-שבע, 27 מרץ 2019

תל אביב - משרד ראשי
מרכז עזריאלי 1 תל אביב, 6701101, ת.ד. 16593 תל אביב 6116402 | טלפון: 03-6085555 | info@deloitte.co.il

משרד ירושלים
קרית המדע 3
מגדל הר חוצבים
ירושלים, 914510
ת.ח. 45396
טלפון: 02-5018888
פקס: 02-5374173
info-jer@deloitte.co.il

משרד חיפה
מעלה השחרור 5
ת.ד. 5648
חיפה, 3105502
טלפון: 04-8607333
פקס: 04-8672528
info-haifa@deloitte.co.il

משרד באר שבע
רחוב האנרגיה 77, בנין 1
פארק ההייטק, נב ים נגב
באר שבע, 8470912
טלפון: 08-6909500
פקס: 08-6909600
info-beersheva@deloitte.co.il

משרד אילת
המרכז העירוני
ת.ד. 583
אילת, 8810402
טלפון: 08-6375676
פקס: 08-6371628
info-eilat@deloitte.co.il

משרד נצרת
מרג' אבן עאמר 9
נצרת, 16100
טלפון: 073-3994455
פקס: 073-3994455
info-nazareth@deloitte.co.il

י.ח דמרי בניה ופיתוח בע"מ
מידע נוסף לדוחות הכספיים הנפרדים

נתונים על המצב הכספי
אלפי ש"ח

	ליום 31 בדצמבר	
	2018	2017
	מבוקר	
נכסים		
נכסים שוטפים		
מזומנים ושווי מזומנים	119,284	17,526
פקדונות מוגבלים בשימוש	28,184	58,709
נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד	17,780	25,962
לקוחות ונכסים בגין חוזים עם לקוחות	269,935	18,411
חייבים ויתרות חובה	80,123	44,995
נכסי מסים שוטפים	-	328
נכסים לא שוטפים המוחזקים למכירה	70,996	155,399
בניינים בהקמה ומלאי דירות למכירה	1,088,075	1,602,719
סה"כ נכסים שוטפים	1,674,377	1,924,049
נכסים לא שוטפים		
מקדמות ששולמו ע"ח מקרקעין	166,024	96,389
מלאי מקרקעין	615,791	706,538
לקוחות, חייבים והלוואות לזמן ארוך	20,361	23,416
השקעות והלוואות לחברות מוחזקות	171,568	126,124
רכוש קבוע, נטו	41,306	40,979
נדל"ן להשקעה	200,048	148,948
נדל"ן להשקעה בהקמה	286,370	204,420
נכסי מסים נדחים	4,831	47,784
סה"כ נכסים לא שוטפים	1,506,299	1,394,598
סה"כ נכסים	3,180,676	3,318,647

נתונים על המצב הכספי (המשך)
אלפי ש"ח

	ליום 31 בדצמבר	
	2018	2017
	מבוקר	
התחייבויות והון		
התחייבויות שוטפות		
אשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים כולל חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך	291,125	391,912
חלויות שוטפות של אגרות חוב	181,881	130,905
הפרשה לאחריות ורישום	11,912	11,654
הפרשה לתביעות	1,995	1,988
ספקים ונותני שירותים	77,554	104,952
זכאים ויתרות זכות	96,180	105,249
התחייבות בגין הטבות לעובדים	8,414	8,233
התחייבות למתן שירותי בנייה	32,699	-
התחייבות בגין מסים שוטפים	11,112	-
התחייבויות בגין נכסים המוחזקים למכירה	64,400	14,100
התחייבות בגין חוזים עם לקוחות	172,489	688,023
סה"כ התחייבויות שוטפות	949,761	1,457,016
התחייבויות לא שוטפות		
הלוואות מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים	440,361	430,675
אגרות חוב	667,230	545,506
הפרשה לאחריות ורישום	15,215	6,124
התחייבויות בגין הטבות לעובדים	5,273	8,760
זכאים ויתרות זכות	5,175	4,401
התחייבות למתן שירותי בנייה	-	32,699
מקדמות מלקוחות	408	969
סה"כ התחייבויות לא שוטפות	1,133,662	1,029,134
הון		
הון מניות	18,111	18,111
פרמיה על מניות	383,008	383,008
מניות באוצר	(5,250)	(5,250)
קרן הון מעסקאות עם בעל שליטה	227	227
קרן הון בגין רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה	(3,205)	(3,205)
קרן הון בגין מדידות מחדש של ההתחייבות, נטו בגין הטבה מוגדרת	(303)	(3,383)
קרן הון בגין הפרשי תרגום של פעילות חוץ	(14,559)	(17,157)
עודפים	719,224	460,146
סה"כ הון המיוחס לבעלי מניות החברה	1,097,253	832,497
סה"כ התחייבויות והון	3,180,676	3,318,647

יגאל דמרי,	**נורית טואיטו,**	**אסי חורב,**
מנכ"ל	**משנה למנכ"ל וממונה על הכספים**	**יו"ר הדירקטוריון**

תאריך אישור המידע הכספי הנפרד: 27 מרץ 2019

י.ח דמרי בניה ופיתוח בע"מ
מידע נוסף לדוחות הכספיים הנפרדים

נתונים על הרווח הכולל
אלפי ש"ח

	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2018	2017	2016
		מבוקר	
הכנסות			
מכירות, עבודות והשכרה של דירות ומבנים מסחריים	851,018	882,853	569,747
מכירת מלאי קרקעות	143,971	-	17,100
סה"כ הכנסות	994,989	882,853	586,847
עלות ההכנסות			
עלות מכירות, עבודות והשכרה של דירות ומבנים מסחריים	599,450	668,109	461,564
עלות מלאי קרקעות שנמכרו	91,400	-	13,560
סה"כ עלות ההכנסות	690,850	668,109	475,124
רווח גולמי	304,139	214,744	111,723
רווח (הפסד מירידת ערך), נטו מנדל"ן להשקעה	(16,065)	3,730	-
הוצאות מכירה ושיווק	24,644	15,225	14,749
הוצאות הנהלה וכלליות	34,981	36,369	40,854
סה"כ הוצאות	59,625	51,594	55,603
הוצאות (הכנסות) אחרות, נטו	549	(314)	(1,173)
הפסד מירידת ערך נכס פיננסי	-	1,886	-
הוצאות (הכנסות) אחרות, נטו	549	1,572	(1,173)
רווח תפעולי	227,900	165,308	57,293
הכנסות מימון	1,946	1,330	1,888
הוצאות מימון	38,353	23,694	25,351
הוצאות מימון, נטו	36,407	22,364	23,463
חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות מוחזקות, נטו ממס	1,050	(1,695)	1,437
רווח לפני מסים על הכנסה	192,543	141,249	35,267
מסים על הכנסה	41,512	34,133	12,691
רווח לתקופה	151,031	107,116	22,576

נתונים על הרווח הכולל (המשך)
אלפי ש"ח

	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2018	2017	2016
		מבוקר	
רווח כולל אחר			
סכומים אשר יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס:			
הפרשי תרגום בגין פעילויות חוץ	2,598	841	(4,236)
סכומים אשר לא יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס:			
מדידות מחדש של ההתחייבות נטו בגין הטבה מוגדרת, נטו ממס	3,080	(773)	(1,556)
סה"כ רווח כולל לתקופה המיוחס לבעלי המניות של החברה	156,709	107,184	16,784

י.ח דמרי בניה ופיתוח בע"מ
מידע נוסף לדוחות הכספיים הנפרדים

נתונים על תזרימי המזומנים
אלפי ש"ח

	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2018	2017	2016
		מבוקר	
תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת			
רווח לתקופה המיוחס לבעלי המניות של החברה	151,031	107,116	22,576
הוצאות מסים שהוכרו ברווח לתקופה	41,512	34,133	12,691
חלק החברה בהפסדי (רווחי) חברות מוחזקות, נטו ממס	(1,050)	1,695	(1,437)
הוצאות ריבית ומימון שהוכרו ברווח לתקופה	39,880	23,607	25,651
הכנסות ריבית ומימון שהוכרו ברווח לתקופה	(965)	(1,251)	(791)
שערוך אגרות חוב והפחתת פרמיה וניכיון	(2,320)	(64)	(361)
הפרשי שער בגין חברות מוחזקות	(180)	(63)	(451)
הפסד (רווח) ממימוש רכוש קבוע	549	(314)	(565)
הפסד (רווח) מנדל"ן להשקעה	16,065	(3,730)	-
רווח ממימוש חברת בת	-	-	(608)
רווח ממימוש נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד	(801)	(16)	(8)
הפסד (רווח) מהתאמת שווי הוגן של נכסים והתחייבויות פיננסיים דרך רווח והפסד	793	151	(577)
הפסד מירידת ערך נכס פיננסי	-	1,886	-
הפסד מירידת ערך מלאי	-	893	3,115
פחת	9,780	13,870	10,040
	254,294	177,913	69,275
שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:			
קיטון (גידול) בלקוחות וחייבים אחרים	(29,227)	(12,999)	26,420
קיטון (גידול) במלאי בניינים בהקמה	69,970	77,334	(2,889)
קיטון (גידול) בנכסים מוחזקים למכירה	86,014	(3)	13,535
גידול במלאי מקרקעין	(28,558)	(148,985)	(49,104)
קיטון (גידול) במקדמות ע"ח מקרקעין	(70,914)	(39,430)	14
גידול (קיטון) בספקים וזכאים אחרים	(35,904)	34,071	(905)
גידול (קיטון) בהפרשות והטבות לעובדים	(44)	3,262	1,650
גידול בהפרשה לאחריות ורישום	4,055	1,862	71
גידול (קיטון) בהתחייבויות בגין נכסים מוחזקים למכירה	(14,100)	14,100	-
גידול (קיטון) בהתחייבות בגין חוזים עם לקוחות	(3,459)	(69,595)	177,911
קיטון בפקדונות מוגבלים בשימוש	30,573	21,871	5,065
	8,406	(118,512)	171,768
תשלומי ריבית	(50,557)	(54,914)	(31,388)
תקבולי ריבית	119	268	114
תשלומי מסים	(36,058)	(33,752)	(40,031)
תקבולי מסים	5,983	17,527	-
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת	182,187	(11,470)	169,738

י.ח דמרי בניה ופיתוח בע"מ
מידע נוסף לדוחות הכספיים הנפרדים

נתונים על תזרימי המזומנים (המשך)
אלפי ש"ח

	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2018	2017	2016
		מבוקר	
תזרימי מזומנים מפעילות השקעה			
רכישת נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד	(3,654)	(14,928)	(17,070)
תמורה ממימוש נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד	11,844	5,328	4,158
רכישת השקעה נוספת בפעילות משותפת	-	119	-
רכישת רכוש קבוע	(10,069)	(11,345)	(7,975)
רכישת והקמת נדל"ן להשקעה	(148,930)	(52,502)	(111,180)
תמורה ממימוש רכוש קבוע	2,345	367	592
מקדמות שהתקבלו ע"ח מכירת נדל"ן להשקעה	64,400	-	-
מתן הלוואות לחברות מוחזקות ואחרים, נטו	(44,889)	(31,142)	(6,850)
דיבידנד שהתקבל מחברה מוחזקת	-	900	2,880
תמורה ממימוש חברה בת	-	150	-
מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה	(128,953)	(103,053)	(135,445)
תזרימי מזומנים מפעילות מימון			
אשראי מתאגידים בנקאיים, נטו	(142,541)	(85,358)	(77,449)
קבלת הלוואות	100,401	174,500	255,955
פירעון הלוואות	(49,443)	(117,769)	(214,125)
תמורה מהנפקת אגרות חוב, בניכוי הוצאות הנפקה	356,963	222,055	121,152
פירעון אגרות חוב	(181,804)	(81,717)	(82,736)
תשלום דיבידנד	(35,000)	(35,000)	(28,000)
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון	48,576	76,711	(25,203)
עליה (ירידה) נטו במזומנים ושווי מזומנים	101,810	(37,812)	9,090
מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה	17,526	54,979	45,475
השפעת השינויים בשערי חליפין על יתרות המזומנים	(52)	359	414
מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה	119,284	17,526	54,979

נתונים על תזרימי המזומנים (המשך)

נספח ב' (מידע בדבר פעילות השקעה ומימון שאינה כרוכה בתזרים מזומנים):

א. במהלך השנים 2018 ו- 2017 החברה קיבלה שקים לגבייה ע"ח מימוש רכוש קבוע בסך של 30 אלפי ש"ח ו- 517 אלפי ש"ח בהתאמה.

ב. במהלך השנים 2018 ו- 2017 נרשמו הוצאות לשלם בגין הקמה של נדל"ן להשקעה בסך של 14,929 אלפי ש"ח ו- 14,893 אלפי ש"ח בהתאמה.

ג. במהלך שנת 2016 נמכרה חברה בת, סך התמורה כ-608 אלפי ש"ח, מתוכם סך של 458 אלפי ש"ח ישולם באמצעות העברת חוב של החברה לחברה הבת לצד ג' והיתרה בסך של 150 אלפי ש"ח התקבלה במהלך שנת 2017. ערב המכירה חילקה חברה בת דיבידנד בסך של 3,484 אלפי ש"ח אשר קוזז כנגד יתרת חו"ז בינחברתית. כמו כן, הכריזה על חלוקת דיבידנד נוסף בסך של 2,000 אלפי ש"ח אשר חלוקתו כפופה לאישור בית משפט להפחתת הון. בחודש יולי 2017 נחתם בין החברה לבין החברה הבת לשעבר תיקון להסכם המכר, אשר תוצאתו הינה שלא יחולק הדיבידנד הנוסף. התמורה בגין המכירה הוגדלה לסך של 2,608 אלפי ש"ח במקום 608 אלפי ש"ח ערב התיקון להסכם. הגדלת התמורה נעשתה כנגד ויתור החברה על זכותה לקבל את החזר השקעתה בחברת הבת בסך של 2,000 אלפי ש"ח, כאשר במקביל פרעה החברה את חובה לחברת הבת לשעבר בסך של 2,000 אלפי ש"ח.

ד. במהלך השנים 2018 ו- 2017 רכשה החברה רכוש קבוע בעסקאות טרייד אין בסך של 220 אלפי ש"ח ו- 34 אלפי ש"ח בהתאמה.

ה. במהלך שנת 2017 מכרה החברה נדל"ן להשקעה כנגד מקדמות שהתקבלו בתקופות קודמות בסך של 18,000 אלפי ש"ח.

נספח - רכישת השקעה נוספת בשנת 2017 בפעילות משותפת:

הסכומים שהוכרו במועד הרכישה בגין נכסים והתחייבויות:

	אלפי ש"ח
חייבים ויתרות חובה	(949)
נדל"ן להשקעה בהקמה	19,278
אשראי מתאגידים בנקאיים	(15,400)
ספקים ונותני אשראי	(21)
זכאים ויתרות זכות	(3,025)
מקדמות מלקוחות	(2)
גידול במזומנים ושווי מזומנים	(119)

נתונים על תזרימי המזומנים (המשך)

נספח - שינויים בהתחייבויות הנובעות מפעילויות מימון:

	יתרה ליום 1 בינואר 2018	תזרים מזומנים מפעילויות מימון	שינויים שאינם במזומנים		יתרה ליום 31 בדצמבר 2018
			ריבית לשלם	שערוך והפרשי שער	
			אלפי ש"ח		
אשראי מתאגידים בנקאיים	(822,587)	91,583	-	(482)	(731,486)
אגרות חוב	(676,411)	(175,159)	139	2,320	(849,111)
	(1,498,998)	(83,576)	139	1,838	(1,580,597)

	יתרה ליום 1 בינואר 2017	תזרים מזומנים מפעילות מימון	שינויים שאינם במזומנים		יתרה ליום 31 בדצמבר 2017
			רכישת השקעה נוספת בפעילות השקעה	שערך והפרשי שער	
			אלפי ש"ח		
אשראי מתאגידים בנקאיים	(835,699)	28,627	(15,400)	(115)	(822,587)
אגרות חוב	(536,137)	(140,338)	-	64	(676,411)
	(1,371,836)	(111,711)	(15,400)	(51)	(1,498,998)

י.ח דמרי בניה ופיתוח בע"מ
מידע נוסף לדוחות הכספיים הנפרדים

מידע נוסף לדוחות הכספיים הנפרדים

א. כללי:

(1) כללי:

המידע הכספי הנפרד של החברה ערוך בהתאם להוראות תקנה 9ג' והתוספת העשירית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים) התש"ל-1970.

(2) הגדרות

החברה	-	י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ.
חברה כלולה	-	כהגדרתה בכללי החשבונאות המקובלים, וכן חברה אשר החברה מחזיקה בה בשליטה משותפת ומטופלת לפי שיטת השווי המאזני;
חברה מאוחדת	-	חברה שדוחותיה מאוחדים עם דוחות החברה;
חברה מוחזקת	-	חברה מאוחדת או חברה כלולה;

(3) מדיניות חשבונאית:

המידע הכספי הנפרד של החברה ערוך בהתאם למדיניות החשבונאית המפורטת בבאור 2 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה פרט לסכומי הנכסים, ההתחייבויות, ההכנסות, ההוצאות ותזרימי המזומנים בגין חברות מוחזקות, כמפורט להלן:

א. הנכסים וההתחייבויות מוצגים בגובה ערכם בדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם, למעט השקעות בחברות מוחזקות.

ב. השקעות בחברות מוחזקות מוצגות כסכום נטו של סך הנכסים בניכוי סך ההתחייבויות המציגים בדוחות המאוחדים של החברה מידע כספי בגין החברות המוחזקות, לרבות מוניטין.

ג. סכומי ההכנסות וההוצאות משקפים את ההכנסות וההוצאות הכלולות בדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם, בפילוח בין רווח או הפסד לבין רווח כולל אחר, למעט סכומי הכנסות והוצאות בגין חברות מוחזקות.

ד. חלק החברה בתוצאות חברות מוחזקות מוצג כסכום נטו של סך ההכנסות בניכוי סך ההוצאות המציגים בדוחות המאוחדים של החברה תוצאות פעילות בגין חברות מוחזקות, לרבות ירידת ערך מוניטין או ביטולה בפילוח בין רווח או הפסד לבין רווח כולל אחר.

ה. סכומי תזרימי המזומנים משקפים את הסכומים הכלולים בדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם, למעט סכומי תזרימי המזומנים בגין חברות מוחזקות.

ו. הלוואות שניתנו ו/או נתקבלו מחברות מוחזקות מוצגות בגובה הסכום המיוחס לחברה עצמה כחברה אם.

ז. יתרות הכנסות והוצאות בגין עסקאות עם חברות מוחזקות אשר בוטלו במסגרת הדוחות המאוחדים, נמדדות ומוצגות במסגרת הסעיפים הרלוונטיים בנתונים על המצב הכספי ועל הרווח הכולל, באותו אופן בו היו נמדדות ומוצגות עסקאות אלו, אילו היו מבוצעות מול צדדים שלישיים. רווחים (הפסדים) בגין עסקאות אלו, עד למידה שאינן מוכרות בדוחות המאוחדים של החברה, שנדחו מוצגים בניכוי (כתוספת) מסעיפי חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות מוחזקות והשקעות בחברות מוחזקות כך שהרווח (הפסד) הנפרד של החברה זהה לרווח (הפסד) המאוחד של החברה המיוחס לבעלים של החברה האם.

ב. מזומנים ושווי מזומנים:

	ליום 31 בדצמבר	
	2018	2017
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
מזומנים ושווי מזומנים נקובים בש"ח	16,716	4,938
מזומנים ושווי מזומנים נקובים במטבעות אחרים	102,568	12,588
סה"כ מזומנים ושווי מזומנים	119,284	17,526

ג. פקדונות מוגבלים בשימוש:

	ליום 31 בדצמבר	
	2018	2017
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
פקדונות מוגבלים בשימוש נקובים בש"ח	28,184	58,709

ד. נכסים והתחייבויות פיננסיים:

ניהול סיכון נזילות

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. החברה מנהלת את סיכון הנזילות על-ידי שמירה על קרנות מתאימות, אמצעים בנקאיים ואמצעי הלוואה, על-ידי פיקוח מתמשך על תזרימי המזומנים בפועל ואלו הצפויים והתאמת מאפייני פדיון של נכסים והתחייבויות פיננסים.

טבלאות סיכון ריבית ונזילות:

התחייבויות פיננסיות שאינן מהוות מכשירים פיננסיים נגזרים:
הטבלאות הבאות מפרטות את מועדי הפירעון החוזיים הנותרים 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 תזרימי מזומנים הן בגין ריבית והן בגין קרן.

	שיעור ריבית אפקטיבית ממוצע	עד חודש	1-3 חודשים	מעל 3 חודשים ועד שנה	1-5 שנים	מעל 5 שנים	סה"כ
	%	אלפי ש"ח					
2018							
מכשירים שאינם נושאי ריבית		70,961	55,080	34,152	55,643	609	216,445
מכשירים נושאי ריבית משתנה	פריים + 1.45%-0.4%	70,000	-	193,880	373,417	32,000	669,297
מכשירים נושאי ריבית קבועה	2.7-6.85	879	1,203	190,488	529,166	189,564	911,300
סה"כ		141,840	56,283	418,520	958,226	222,173	1,797,042
2017							
מכשירים שאינם נושאי ריבית		75,103	76,490	52,380	38,383	245	242,601
מכשירים נושאי ריבית משתנה	פריים + 1.6%-0.3%	162,585	-	164,337	425,710	-	752,632
מכשירים נושאי ריבית קבועה	2.7-6.85	847	1,203	139,596	461,975	142,745	746,366
סה"כ		238,535	77,693	356,313	926,068	142,990	1,741,599

ה. מסים על הכנסה:

(1) יתרות מסים נדחים

הרכב נכסי מסים נדחים מפורטים כדלהלן:

	יתרה ליום 1 בינואר 2018	הוכר בהון- השפעת כניסה לתוקף של IFRS 15	הוכר ברווח והפסד	הוכר ברווח כולל אחר	יתרה ליום 31 בדצמבר 2018
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
הפרשי עיתוי					
רכוש קבוע ונדל"ן להשקעה	7,043	-	6,611	-	13,654
חובות מסופקים	3	-	(1)	-	2
הפרשות	3,544	-	(1,109)	-	2,435
קרקעות, בניינים בהקמה, מלאי דירות למכירה ומקדמות מלקוחות	32,420	(40,825)	(6,429)	-	(14,834)
הפסדים אקטואריים	-	-	926	(926)	-
הפרשי שער משותפות רומניה	5,377	-	-	(1,206)	4,171
הפרשי שער בגין שטרי הון	(603)	-	6	-	(597)
סה"כ	47,784	(40,825)	4	(2,132)	4,831

	יתרה ליום 1 בינואר 2017	הוכר בהון- השפעת כניסה לתוקף של IFRS 15	הוכר ברווח והפסד	הוכר ברווח כולל אחר	יתרה ליום 31 בדצמבר 2017
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
הפרשי עיתוי					
רכוש קבוע ונדל"ן להשקעה	6,251	-	792	-	7,043
חובות מסופקים	3	-	-	-	3
הפרשות	2,275	-	1,269	-	3,544
קרקעות, בניינים בהקמה, מלאי דירות למכירה ומקדמות מלקוחות	29,515	-	2,905	-	32,420
הפסדים אקטואריים	-	-	(214)	214	-
הפרשי שער משותפות רומניה	6,208	-	-	(831)	5,377
הפרשי שער בגין שטרי הון	(292)	-	(311)	-	(603)
סה"כ	43,960	-	4,441	(617)	47,784

מסים נדחים מוצגים בדוח על המצב הכספי כדלקמן:

	ליום 31 בדצמבר	
	2018	2017
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
בנכסים לא שוטפים - נכסי מסים נדחים	4,831	47,784

ה. מסים על הכנסה: (המשך)

(2) הפרשים זמניים בגין השקעות בחברות מוחזקות אשר לא הוכרה בגינם התחייבות מסים נדחים

	ליום 31 בדצמבר	
	2018	2017
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
השקעות בחברות מוחזקות	30,316	28,501

החברה לא הכירה בהתחייבויות מסים נדחים בגין חברות מוחזקות מאחר ובכוונת החברה להחזיק בהשקעות ולפתחן, וכן דיבידנדים מחברות מוחזקות אינם חייבים במס.

(3) הוצאות (הכנסות) מסים על הכנסה שהוכרו ברווח והפסד

	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2018	2017	2016
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
מסים שוטפים			
הוצאות מסים שוטפים	43,471	38,586	15,383
מסים בגין שנים קודמות	(1,955)	(12)	1,015
סה"כ מסים שוטפים	41,516	38,574	16,398
מסים נדחים			
הכנסות מסים נדחים בגין יצירתם והיפוכם של הפרשים זמניים	(4)	(5,538)	(7,908)
התאמות מסים נדחים בגין שינוי שיעור המס	-	1,097	4,201
סה"כ מסים נדחים	(4)	(4,441)	(3,707)
סה"כ הוצאות מס	41,512	34,133	12,691

(4) מסים על הכנסה שהוכרו ישירות בהון

	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	
	2018	2017
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
מסים נדחים		
הוצאות מסים נדחים בגין יצירתם והיפוכם של הפרשים זמניים	(2,132)	(617)
סה"כ מסים על ההכנסה שהוכרו בהון	(2,132)	(617)

(5) יתרות מסים שוטפים

	ליום 31 בדצמבר	
	2018	2017
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
נכסי מיסים שוטפים	-	328

(6) מידע נוסף

לחברה שומות מס סופיות עד וכולל שנת המס 2014.

ו. התקשרויות ועסקאות מהותיות עם חברות מוחזקות:

(1) יתרות שוטפות

לחברה יתרות שוטפות עם חברות מוחזקות הכלולות בסעיף ספקים בסך 5,655 אלפי ש"ח.

(2) שטרי הון

בשנת 2018 העמידה החברה לחברות מוחזקות שטרי הון ללא ריבית בסך של 9,268 אלפי אירו.

(3) ערבויות

החברה ערבה לקיום התחייבויותיה של חברת בריק נורני בע"מ כלפי ספקיה בסכום של 0.8 מיליון ש"ח.

י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ

דו"ח תקופתי לשנת 2018

חלק חמישי

דיווח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית

דוח שנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 9ב(א):

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון של י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ (להלן – "**התאגיד**"), אחראית לקביעתה והתקיימותה של בקרה פנימית נאותה על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד.
לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

1. יגאל דמרי, מנהל כללי;
2. שאר חברי ההנהלה: נורית טואיטו, משנה למנכ"ל ומנהלת כספים; אביב סגס, סמנכ"ל ארגון ושיטות; שלמה חורי, סמנכ"ל תפעול; איריס דמרי, סמנכ"ל קשרי לקוחות; חזי דמרי, סמנכ"ל רכש ולוגיסטיקה; עמוס דאבוש, סמנכ"ל פיתוח עסקי ושיווק.

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; בהתבסס על הערכה זו, הדירקטוריון וההנהלת התאגיד הגיעו למסקנה, כי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד ליום 31.12.2018 היא אפקטיבית.

הצהרת מנהל כללי לפי תקנה 9ב(ד)(1):

הצהרת מנהלים - הצהרת מנהל כללי

אני, יגאל דמרי, מצהיר כי:

(1) בחנתי את הדוח התקופתי של י.ח. דמרי בניה ופיתוח 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 ולוועדת הביקורת של דירקטוריון התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:

(א) (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) (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 (עריכת דוחות כספיים שנתיים), התשנ"ג-1993; וכן –

(ב) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות 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.

27 מרץ 2019

תאריך

חתימה

יגאל דמרי, מנכ"ל

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים לפי תקנה 9ב(ד)(2):

הצהרת מנהלים- הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

אני, נורית טואיטו, מצהירה כי:

(1) בחנתי את הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות של י.ח. דמרי בניה ופיתוח 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 ולוועדת הביקורת של דירקטוריון 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, בה 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 (עריכת דוחות כספיים שנתיים), התשנ"ג-1993, ככל שהוא רלוונטי לדוחות הכספיים ולמידע כספי אחר הכלול בדוחות; 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.

27 מרץ 2019

תאריך

חתימה

נורית טואיטו, מנהלת הכספים