

מצגת לשוק ההון

בוני התיכון הנדסה אזרחית

ותשתיות בע"מ

גיוס אג"ח (סדרה יד') - מגובות בבטחונות



נובמבר 2017

הבהרה משפטית

- המצגת אינה מהווה הצעה לרכישת ניירות ערך של החברה או הזמנה לקבלת הצעות כאמור, ונועדה אך ורק למסירת מידע למשקיעים.
- המצגת נערכה לשם תמצית ונוחות בלבד והיא אינה יכולה להחליף עיון בתשקיף ובדוחות השנתיים, הרבעוניים והמיידיים שפרסמה החברה, הכוללים את המידע המלא והמחייב אודות החברה וניירות הערך שתציע, בטרם קבלת החלטה בדבר השקעה בניירות ערך של החברה.
- התמונות המוצגות במצגת חלקן הן בגדר הדמיה ובחלקן יתכנו שינויים תכנוניים ו/או אחרים בעתיד.
- המצגת כוללת מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968. מידע כאמור כולל, בין היתר, תחזיות, מטרות, הערות ואומדנים, לרבות מידע המובא בדרך של איורים ו/או גרפים ו/או טבלאות, המתייחסים לאירועים ו/או עניינים עתידיים אשר התממשותם אינה ודאית ואינה בשליטת החברה. מידע צופה פני עתיד אינו מהווה עובדה מוכחת והוא כפוף מטבעו לסיכוני אי התממשות משמעותיים. מידע כאמור הינו בלתי וודאי, בלתי ניתן להערכה מדויקת מראש, והתממשותו או אי התממשותו תושפע, בין היתר, מגורמי סיכון המאפיינים את פעילות החברה, וכן מהתפתחויות בסביבה הכללית ובגורמים החיצוניים המשפיעים על פעילות החברה, אשר אינם ניתנים להערכה מראש ואשר אינם מצויים בשליטת החברה והמפורטים בסעיף גורמי הסיכון במסגרת הפרסומים השונים של החברה.
- בחלק מהפרויקטים, מספר יחידות הדיור אינו סופי ותלוי באישורי הרשויות המוסמכות.
- המידע בדבר ההכנסות הצפויות (לרבות מזומנים צפויים ועודפים צפויים), עלויות צפויות, שיעור רווח גולמי צפוי והמועדים הצפויים להתחלה ולסיום הפרויקטים, לרבות קבלת טופס 4 לפרויקטים השונים, הינו מידע המבוסס על התחשיבים הכלכליים שערכה החברה, בהתחשב ב: (א) מחירי המכירה הנוכחיים של דירות שנמכרו בפרויקט ו/או בפרויקטים סמוכים; (ב) עלויות הבניה שנערכות על סמך תחשיבי עבודות; (ג) קצב המכירות החזוי בהתבסס על ניסיון החברה. תחזיות החברה עשויות שלא להתממש במידה ויחולו שינויים מהותיים לרעה במחירי המכירה של הדירות לעומת המחירים ששימשו בסיס לתחזית ו/או יחולו שינויים מהותיים לרעה בעלויות הפרויקטים ו/או יחולו שינויים מהותיים לרעה בעלויות הביצוע של הפרויקטים ו/או קצב המכירות של הדירות בפרויקטים ייפול בצורה משמעותית מקצב המכירות ששימש בסיס לחיזוי המידע כאמור וזאת עקב שינויים בכלכלה בישראל ובעולם וכן בשוק הנדל"ן בישראל ובעולם.

כרטיס ביקור

- החברה הוקמה ב-1985, נסחרת בבורסה לניירות ערך בת"א מאז 1993.
- החברה בשליטת יורשי אברהם פרץ ז"ל ועמרם פרץ (כ-82.95%).
- חברת בנייה היוזמת, מבצעת ומשווקת בפריסה ארצית בדגש על אזור המרכז.
- כ-2,335 יח"ד ב-10 פרויקטים באזורי ביקוש :
- ✓ כ-1,355 יח"ד ב-9 פרויקטים באזורי ביקוש בשלבים שונים של בניה, מסירה ושיווק.
- ✓ היקף ההכנסות והרווח הגולמי הצפויים שנותר להכיר בפרויקטים האמורים בדוחות (מעבר לסכומים שהוכרו בדוחות הכספיים עד וכולל 30/6/2017) מסתכמים בכ-1,388 מליון ש"ח ובכ-187 מליון ש"ח, בהתאמה.
- ✓ עד כ-980 יח"ד וכ-2,430 מ"ר לשטחי מסחר במסגרת פרויקט פינוי בינוי בקרית אונו:
- ❖ התכנית אושרה בוועדה המקומית וכן בוועדה המחוזית הוצגו התנגדויות הציבור וניתן להן מענה, כעת ממתנינים לקבלת "מתן תוקף" לתכנית מהוועדה המחוזית.
- ❖ בכפוף לאישור התכנית, היקף ההכנסות והרווח הגולמי הצפויים בפרויקט הינם כ-1,400 מליון ש"ח וכ-200 מליון ש"ח, בהתאמה (המידע הנ"ל הינו מידע צופה פני עתיד).
- ❖ החברה צופה לקבל היתר בנייה בסוף שנת 2018/תחילת שנת 2019.
- בבעלות החברה מחצית ממרכז מסחרי בכפר סבא הירוקה בשטח של כ-8,000 מ"ר ב-3 קומות. הייזום והבנייה של המרכז הסתיימו בסוף שנת 2015. החברה הגישה בקשה להיתר בנייה למשרדים במרכז המסחרי בכפר סבא בשטח של כ-3,500 מ"ר. הצפי הוא כי ברבעון 1 2018 יתקבל היתר.
- עד מועד זה גייסה החברה אגרות חוב בהיקף של כ-774 מיליון ש"ח ע.ג. ב-13 סדרות אג"ח, מהן נפרעו במלואן 7 סדרות בסך של כ-462 מיליון ש"ח.
- ליום 30 ביוני 2017 - ההון העצמי של החברה הינו כ-146 מיליוני ש"ח; הון עצמי לסך מאזן, כהגדרת המונחים בשטרי הנאמנות הינו כ-22%.

חוזקות

•התמקדות באזורי ביקוש יחד עם בחינה מתמדת של אזורי קו שני.

•בניית יחידות דיור המאופיינות ברמת גימור גבוהה יחד עם גמישות להקמת יחידות קטנות.

•התמקדות בפרויקטים הפונים למשפרי דיור ובעלי יכולת הכנסה בינונית וגבוהה ויחד עם זאת

לחברה יכולת וכדאיות כלכלית בהשתתפות במכרזי דיור "מחיר למשתכן" נוכח ביצוע עצמי.

•יכולת ייזום ובנייה של מאות יחידות דיור בו זמנית.

•יכולת הבשלה של פרויקטי פינוי בינוי.

מידע אודות אגרות החוב של החברה הנסחרות בבורסה (באלפי ש"ח)

תשואה ברוטו 11/17	ריבית נקובה	מח"מ (בשנים) נכון ל- 31/10/17	מזומנים "חופשיים" לאחר פירעון האג"ח	עודפים צפויים (כולל פיקדונות בידי הנאמן) בגמר הפרויקט	שם הפרויקט שהעודפים שועבדו כבטוחה	יתרת קרן אג"ח לפירעון	היקף הסדרה במועד ההנפקה	סדרת אג"ח
2.09%	7.75%	0.25	3,361	9,081	הוד השרון קומבינציה	5,720	45,000	סדרה ו'
3.96%	6.95%	0.90	(6,666)	33,334	חולון בשדרה	40,000	50,000	סדרה ח' י)
3.31%	4.85%	0.81	21,127	87,627	גן הפקאן רחובות ותלפיות מתחם 1	66,500	70,000	סדרה י'
4.93%	4.75%	0.85	12,090	62,090	ויסטה נתניה	50,000	50,000	סדרה י"א
4.63%	4.8%	2.00	11,730	51,730	גדרה	40,000	40,000	סדרה י"ב
3.31%	4.1%	1.93	<u>11,789</u>	<u>69,289</u> (**)	תלפיות מתחם 2	<u>57,500</u>	<u>57,500</u>	סדרה י"ג
			<u>53,431</u>	<u>313,151</u>		<u>259,720</u>	<u>312,500</u>	סה"כ

(*) הנתונים הינם לחודש נובמבר 2017.

(**) דירות משועבדות.

היסטוריה של אגרות חוב

פירוט	סדרות	ע.נ. במיליוני ש"ח
סדרות אג"ח שגויסו עד למועד זה (החל משנת 2004)	13	774
פירעון סדרות מלא	(7)	(462)
פירעון סדרות שבמחזור	=	(52)
סה"כ אג"ח נסחר	<u>6</u>	<u>260</u>

מידע נוסף ביחס להנפקות רלוונטיות החל משנת 2016

מל"א לפי השווי בהנפקה	מכירות מעל שווי דירות ב- %	מכירות מעל שווי הדירות במועד ההנפקה (באלפי ש"ח)	יח"ד שטרם נמכרו	יח"ד שנמכרו ממועד ההנפקה	יח"ד לא מכורות במועד ההנפקה	יח"ד בפרויקט	שם הפרויקט שהעודפים שועבדו כבטוחה	סדרת אג"ח
42,516	12%	7,585	23	(37)	60	127	גן הפקאן רחובות	אג"ח י' (יולי 2016)
37,370	6%	295	17	(3)	20	90	תלפיות מתחם 1	
74,522	21%	1,867	41	5 (1) (4)	45	106	ויסטה נתניה	אג"ח יא' (ספט' 2016)
64,153	26%	839	31	(2)	33	160	תלפיות מתחם 2 (*)	אג"ח יג' (יולי 2017)
218,561	12%	10,586	112	(46)	158	483		סה"כ

(*) דירות משועבדות.

פעולות תזרימיות מהותיות בשנים 2016-2017 (במיליוני ש"ח)

<u>פירוט</u>	<u>מכירה/גיוס</u> <u>(תשלומים) נטו</u>	<u>(הפחתת)/קבלת חוב</u> <u>בנקאי/חוב אחר</u>	<u>הפקדה</u> <u>אצל נאמן</u>	<u>פירעון</u> <u>אג"ח</u>	<u>נטו</u> <u>לחברה</u>
מכירת הקרקע בפתח תקווה	42	(8)	(1) (*)	(23) (*)	10
מכירת 50% מהמרכז המסחרי בכפר סבא	66	(45)	-	-	21
הנפקת אג"ח ט'	45	-	(1)	(48) (**)	(4)
הנפקת אג"ח י'	69	(46)	(2)	-	21
הנפקת אג"ח י"א	49	(38) (***)	(1)	-	10
הנפקת אג"ח י"ב	39	(14)	(1)	-	24
הנפקת אג"ח י"ג	58	(11)	(1)	(40) (****)	6
תקבול חלקי ממכירת צובה	8	-	-	-	8
פירעונות אחרים	-	(12)	-	(60) (*****)	(72)
סה"כ	376	(174)	(7)	(171)	24
תשלום קרקע בפרויקט כרמי גת	(32)	24	-	-	(8)
תשלום קרקע בפרויקט גדרה	(38)	28	-	-	(10)
תשלום קרקע בפרויקט מודיעין	(59)	44	-	-	(15)
תשלום קרקע בפרויקט אשקלון	(43)	36	-	-	(7)
סה"כ	204	(42)	(7)	(171)	(16)

(*) מתייחס לאג"ח (סדרה ו').

(**) פירעון סופי של אג"ח יז' ואג"ח ה'.

(***) פירעון סופי ומוחלט של החוב לאוריגו.

(****) פירעון סופי של אג"ח ט'.

(*****) בעיקר פירעון קרן וריבית של אג"ח ח', י', יא', יב', אג"ח ט' (לפני הפירעון הסופי) ופירעון לפני אחרון של אג"ח יז' (טרם לפירעון מוחלט באמצעות הנפקת אג"ח ט').

התפתחות עסקי התאגיד בשנה האחרונה

1. מכירת צובה :
➤ החברה חתמה על הסכם למכירת חלקה של החברה (המהווה 50% מהון מניות באגוד מקרקעין) שברשותו קרקע ל-23 דונם בצובה. ➤ מכירה תמורת 13,000 אלפי ש"ח מהם התקבלו 7,700 אלפי ש"ח, והיתרה, בסך של 5,300 אלפי ש"ח צפויה להתקבל ב-29/12/2017, נושאת ריבית שנתית בשיעור של 8%. ➤ הרווח נטו מהעסקה מסתכם בכ-5,800 אלפי ש"ח הוכר בדוחות הכספיים לשנת 2016.
2. זכייה במכרז בכרמי גת לבניית 310 יח"ד:
➤ זכייה במכרז דיור למשתכן לפיו בהינתן ניצול שב"ס והקלות כחלון ניתן לבנות עד 343 יח"ד, התכנון כיום מצביע על בניה של 310 יח"ד ➤ לוח זמנים: החברה השלימה את הקונספט התכנוני של הפרויקט ובו 310 יח"ד (טרם אושר סופית בוועדות התכנון), קבלת היתר בניה מותנה, בין היתר, בפיתרון סוגיות תכנוניות ותקציביות, סוגיות בהן מעורבות רשויות סטאטוטוריות שונות, הרלוונטיות לכלל האזור בו הוגרלו מעל 1,100 יח"ד. החברה בוחנת אפשרויותיה בשיתוף עם יועציה המשפטיים. ➤ בגין רכישת הקרקע נתקבל מימון בנקאי.
3. זכייה במכרז בגדרה לבניית 172 יח"ד:
➤ זכייה במכרז דיור למשתכן בגדרה. יח"ד כוללות הקלת שב"ס וכחלון. ➤ לוח זמנים: החברה קיבלה חזקה במקרקעין. התחלת בנייה צפויה ברבעון 1 2018. ➤ בגין רכישת הקרקע ששולמה במלואה נחתם הסכם ליווי לבניית הפרויקט. ➤ העודפים בפרויקט זה משמשים כבטוחה לאגרות חוב (סדרה יב').
4. זכייה במכרז במודיעין לבניית 155 יח"ד (נשוא ההנפקה):
➤ זכייה במכרז דיור למשתכן. יח"ד ללא הקלות שבס וכחלון. ➤ במכרז זה 30% מיח"ד הינן למכירה בשוק החופשי. ➤ החברה שילמה ממקורותיה העצמיים כ-14.5 מליון ש"ח על חשבון רכישת הקרקע ויתרת התשלום בסך 43.5 מליון ש"ח בוצעה במימון בנקאי.
5. זכייה במכרז באשקלון לבניית 342 יח"ד:
➤ זכייה במכרז דיור למשתכן. יח"ד ללא הקלות שבס וכחלון. ➤ במכרז זה 30% מיח"ד הינן למכירה בשוק החופשי. ➤ החברה שילמה ממקורותיה העצמיים כ-7 מליון ש"ח על חשבון רכישת הקרקע, סך נוסף של כ-36 מליון ש"ח בוצע במימון בנקאי. בינואר 2018 צפוי הבנק לעמיד אשראי נוסף לשם תשלום יתרת הקרקע בסך של כ-7 מליון ש"ח.
6. פרויקט פינוי בינוי קריית אונו (מידע צופה פני עתיד):
➤ פרויקט לבניית כ-980 יח"ד (שייבנו ב-9 בניינים) ושטח מסחרי של כ-2,430 מ"ר מסחרי, 328 יח"ד ייבנו עבור הדיירים הנוכחים והיתרה תימכר על ידי החברה. ➤ התכנית אושרה בוועדה המקומית וכן בוועדה המחוזית הוצגו התנגדויות הציבור וניתן להן מענה, קידום הפרויקט כפוף ל-"מתן תוקף" לתכנית מהוועדה המחוזית. ➤ החברה צופה לקבל היתר בנייה בסוף שנת 2018/תחילת שנת 2019, בכפוף למתן "תוקף" לתוכנית בוועדה המחוזית, אם וככל שיתקבל. ➤ בכפוף לאישור התכנית, היקף ההכנסות הכולל הצפוי מהפרויקט הינו כ-1.4 מיליארד ש"ח, הרווח הגולמי הצפוי מהפרויקט מוערך בכ-250-200 מליון ש"ח.
7. החברה הגישה בקשה להיתר בנייה למשרדים במרכז המסחרי בכפר סבא בשטח של כ-3,500 מ"ר. הצפי הוא כי ברבעון 1 2018 יתקבל היתר.

פרויקט מודיעין – פרויקט

המשועבד לטובת מחזיקי

אגרות החוב (סדרה יד')

מידע כללי לפרויקט מודיעין בשכונת מורשת

➤ מחיר מכירה משוער למ"ר עבור 47 יח"ד בשוק החופשי : כ-16.8 אלפי ש"ח למ"ר עיקרי. ➤ מחיר מכירה למ"ר עבור 108 יח"ד במסגרת דיור למשתכן : כ-11.2 אלפי ש"ח למ"ר עיקרי (מגלם הנחה של כ-33% מהמחיר המשוער בשוק החופשי).	➤ סה"כ 155 יח"ד בהתאם לתנאי המכרז, 47 יח"ד בשוק החופשי ו-108 יח"ד במסגרת מחיר למשתכן לגביהם התקבלה רשימת זוכים. ➤ הפרויקט יכול 4 בניינים בני 13 קומות מעל קומת קרקע. ➤ עלות הקרקע: כ-58 מליון ש"ח. ➤ נתוני דוח שמאי : • היקף ההכנסות הצפוי : כ-236 מליון ש"ח. • רווח גולמי צפוי : כ-29 מליון ש"ח. • שיעור הרווח הגולמי הצפוי : כ-12%. • עלות הקרקע : כ-58 מליון ש"ח.
--	---

➤ לוח זמנים משוער לפרויקט :

רבעון 4, 2017	רבעון 3-2, 2018	רבעון 3, 2018	רבעון 4, 2018 - רבעון 2, 2021	רבעון 3, 2021
אישור עקרוני מהוועדה	קבלת היתר בנייה	עלייה על הקרקע	בינוי	גמר בנייה
-	התחלת החתמות ומכירות בשוק החופשי	המשך החתמות ומכירות בשוק החופשי	גמר ביצוע מכירות	מסירת דירות לרוכשים

➤ העודפים הצפויים בפרויקט הינם כדלקמן :

פירוט	סכום במיליוני ש"ח
הון עצמי (22.5% מהעלויות על בסיס הערכת החברה)	46.5
צפי לרווח	29
סה"כ יתרת עודפים חזויה	75.5



ההנפקה המוצעת – אג"ח (סדרה י"ד)

פירוט	סכום (אלפי ש"ח)	% לבטוחה	שווי להנפקה (אלפי ש"ח)
סך העודפים החזויים מפרויקט מודיעין	75,477	80%	60,382
ובמעוגל			60,500
יעוד תמורת ההנפקה :			
השלמת הון עצמי הנדרש להקמת הפרויקט ופירעון חוב בנקאי ששימש לרכישת מקרקעי הפרויקט.	32,000		
פירעון חוב בנקאי נוסף לשם שחרור הקרקע משעבוד של הבנק ושיעבוד הקרקע למחזיקי האג"ח	11,500		
לפעילות שוטפת של החברה עם רישום השעבוד על הקרקע	17,000		
סה"כ	60,500		
עם חתימה על הסכם ליווי בנקאי (וככל שבהתאם לתנאי הליווי יהיה הון עצמי עודף ובכפוף לעמידה ביחס עודפים) ישוחרר לחברה הסך של :	11,500		
לוח סילוקין מוצע במח"מ של 3.8 שנים :			
תאריך	סכום באלפי ש"ח		
יוני 2021 - 10% (כ-3.5 שנים ממועד ההנפקה)	6,050		
דצמבר 2021 - 70% (כ-4 שנים ממועד ההנפקה)	42,350		
יוני 2022 - 20% (כ-4.5 שנים ממועד ההנפקה)	12,100		
סה"כ	60,500		
בטוחות ובטחונות למחזיקים :			
➤ שלב א' - שיעבוד ראשון בדרגה על הקרקע לטובת מחזיקי האג"ח. ➤ שלב ב' – לאחר חתימה על הסכם ליווי : שחרור השעבוד על הקרקע לטובת הגורם המממן, בד בבד עם שעבוד העודפים הצפויים מהפרויקט לטובת מחזיקי האג"ח.			
התחייבויות אחרות כלפי המחזיקים :			
➤ חלוקת דיבידנד רק בהתאם לתנאים מחמירים שבשטר.			
➤ הבטחת שווי נומינלי של העודפים ליחס של 1:1 לע.ג. המובטח באמצעות השלמה כספית ו/או ערבות בנקאית.			
➤ התחייבות לאי יצירת שעבוד שוטף.			

פרויקטים בביצוע

גן הפקאן רחובות (127 יח"ד)



ויסטה נתניה (106 יח"ד)



הוד השרון קומבינציה (78 יח"ד) (חלק החברה 51 יח"ד)



חולון בשדרה (88 יח"ד)



פרויקטים בביצוע ותכנון

פרויקט	יח"ד	יח"ד מכורות	יח"ד מכורות למועד פרסום מצגת זו	אחוז ביצוע (כולל קרקע)	שיעור רווח גולמי צפוי	הכנסות עתידיות שיוכרו (באלפי ש"ח)	עלויות שיוכרו (באלפי ש"ח)	רווח גולמי להכרה (באלפי ש"ח)	תחילת פרויקט	סיום הפרויקט	עודפים צפויים (כולל פיקדונות בידי הנאמן)	מועד צפוי לשחרור יתרת העודפים
פרויקטים בביצוע (מתוך דוח כספי 30/6/2017) :												
הוד השרון (קומב')	51/78	47	48	הסתיים	11%	12,130	10,849	1,281	רבעון 3 2013	מתבצעות מסירת דירות אחרונות	9,081	2017
ויסטה-נתניה	106	65	65	הסתיים	6%	89,746	84,220	5,526	רבעון 2 2014	מתבצעות מסירת דירות	62,090	2017-2018
גן הפקאן-רחובות	127	97	104	93%	18%	76,037	62,160	13,887	רבעון 3 2014	בניין 1 באכלוס בניין 2 - 12/17	66,277	2017-2018
חולון בשדרה	88	69	78	89%	14%	63,576	54,710	8,866	רבעון 1 2015	Q1/2018	33,344	2017-2018
סה"כ	372/399	278	295			241,489	211,939	29,560			170,792	
פרויקטים בתכנון ופרויקטים אחרים :												
גדרה (עפ"י דוח שמאי)	172	-	-	25%	15%	184,532	156,991	27,541	רבעון 1-2 2018	2020	51,730	2020
כרמי גת (עפ"י דוח שמאי)	310	-	-	14%	12%	270,194	236,808	33,386	לא ידוע	2022	80,748 (*)	2022
מודיעין (עפ"י דוח שמאי)	155	-	-	28%	12%	235,710	206,752	28,958	רבעון 3 2018	Q4/2021	75,477 (**)	2022
אשקלון (עפ"י דוח שמאי)	342	-	-	16%	18%	339,430	276,908	62,522	רבעון 4 2018	2022	124,826 (**)	2022
פינוי בינוי קריית אונו (הערכת החברה) (***)	980 (חלק החברה 656)	=	=	=	14%	1,400,000	1,200,000	200,000	רבעון 1 2019	החל משנת 2022 (בשלביו)	300,000 (***)	החל משנת 2022 ואילך
סה"כ	1,635/1,959	=	=		15%	2,429,866	2,077,459	352,407			632,781	

(*) טרם הושקע מלוא ההון העצמי.

(**) טרם הושקע ההון העצמי.

(***) ביצוע הפרויקט, כפוף בין היתר לאישור התכנית במוסדות התכנון שטרם התקבל למועד זה.

קרקעות אחרות

פרויקט	מס' יח"ד כולל	חלק החברה בפרויקט	יעוד	סה"כ הערך בדוחות הכספיים ל-30/6/17 (באלפי ש"ח)	הערות
קרקע למלון דירות/נופש בנתניה	145/198(*)	100%	מלון דירות נופש	60,237	קיים היתר בנייה לפרויקט. נבחנות אפשרויות מימוש שונות.
מקרקעין בבוקרשט	36 דונם	100%	מגורים	10,261	הנ"ל לאחר הפקעת כ-9 דונם.

(*) התקבל היתר בנייה ל-145 יחידות נופש, אך בהתאם לתב"ע שחלה על המקרקעין ניתן לבנות 198 יחידות נופש (כאשר חלקה של כל יחידת נופש יהיה קטן יותר).

מרכז מסחרי כפר סבא

נתוני פרויקט כפר סבא מסחרי

- א. בחודש אוגוסט 2015 התקבל טופס 4 למרכז המסחרי והחל אכלוס הפרויקט.
- ב. במרכז כ-8,000 מ"ר להשכרה ב-3 קומות, מהם ביחס לכ-76% קיימים חוזים חתומים. בשנה האחרונה ביצעה החברה טיוב והחלפה של שוכרים בשטח כולל של כ-320 מ"ר. החברה נמצאת במגעים לגבי כ-600 מ"ר נוספים.
- ג. החברה צופה כי ה-Noi בתפוסה מלאה יסתכם בכ-11 מיליון ש"ח בשנת הפעלה מלאה (עבור 100% מהמרכז).
- ד. נכון להיום ה-Noi הכולל במרכז מסתכם בכ-7.5 מיליון ש"ח (עבור 100% מהמרכז).
- ה. ה-LTV הינו כ-41%.
- ו. החברה מימשה מחצית מהמרכז המסחרי בתמורה לסך של 67.5 מיליון ש"ח מהם 45.3 מליון שימשו לפירעון אשראי בגין הפרויקט. הוראות ההסכם קובעות, בין היתר, כי החברה תבטיח לרוכש תשואה של 8% על סכומי הרכישה למשך 3 שנים. וכן נקבעו הוראות בקשר עם זכות סירוב וזכות Drag Along.

ז. נתונים כספיים עבור 50% מהמרכז

ליום 30/09/17 באלפי ש"ח

65,510

(26,863)

38,647

שווי חלק החברה בנכס
בניכוי אשראי בנקאי
שווי נכסי נטו

ח. החברה הגישה בקשה להיתר בנייה למשרדים במרכז המסחרי בכפר סבא בשטח של כ-3,500 מ"ר. להערכת החברה ברבעון 1 2018 יתקבל היתר.



נתונים פיננסיים

תמצית מאזן (אלפי ש"ח)

פירוט	30/6/17	אחוז מהמאזן	31/12/16	אחוז מהמאזן
סה"כ מאזן	697,708	100%	646,117	100%
סה"כ רכוש שוטף	673,298	97%	624,559	97%
מזומנים ושווי מזומנים	19,129	3%	41,106	8%
מזומנים ופקדונות משועבדים	18,117	3%	20,555	3%
מלאי בניינים ודירות למכירה	355,400	51%	416,776	65%
מלאי מקרקעין	191,207	27%	99,695	15%
סה"כ נכסים לא שוטפים	24,410	3%	21,558	3%
סה"כ התחייבויות	551,978	79%	498,275	77%
אשראי מתאגידים בנקאיים	237,245	34%	196,106	30%
אגרות חוב	255,694	37%	235,139	36%
מקדמות מלקוחות	265	0.04%	1,720	0.3%
סה"כ הון עצמי	145,730	21%	147,842	23%
הון עצמי למאזן בניכוי מקדמות מלקוחות		21%		23%
הון לסך מאזן כהגדרתו בשטר נאמנות		22%		25%

נתונים מדוחות רווח והפסד (אלפי ש"ח)

<u>2016</u>	<u>30/6/17</u>	<u>פירוט</u>
34,994	11,207	רווח גולמי
39,949	13,073	רווח גולמי (בנטרול ירידת ערך)
98	34	מספר יח"ד הנוספות שתרמו לרווח
11%	10%	שיעור רווח גולמי (בנטרול ירידות ערך)
21,552	(689)	רווח (הפסד) לפני מס (בנטרול ירידות ערך)
<u>(4,955)</u>	<u>(1,866)</u>	ירידות ערך
16,597	(2,555)	רווח (הפסד) לפני מס (כולל ירידות ערך)
<u>8,980</u>	<u>(1,947)</u>	רווח (הפסד) אחרי מס (כולל ירידות ערך)

תודה רבה !