



31  
במרץ  
**2018 דוח**  
**רבעוני**

  
**מבנה**

  
**מבני  
תעשייה**

# חברת מבני תעשייה בע"מ

## ("החברה")

**דוח רבעוני לתקופה שנסתיימה ביום 31 במרס 2018**

**פרק א' - דו"ח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה**

**נספחים לדו"ח דירקטוריון**

**פרק ב' - דו"חות כספיים ליום 31 במרס 2018**

**נתונים כספיים ומידע כספי מתוך הדו"חות הכספיים המאוחדים המיוחסים לחברה**

**פרק ג' - הצהרות בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית**

**פרק ד' - מכתבי הסכמה של רואי החשבון המבקרים**





פרק א | דוח הדירקטוריון  
על מצב ענייני החברה

נספחים לדוח דירקטוריון

  
**מבנה**

  
**מבני  
תעשייה**

# חברת מבני תעשייה בע"מ

## דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד

### לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2018

הדירקטוריון של חברת מבני תעשייה בע"מ ("החברה") מתכבד להגיש את דוח הדירקטוריון של החברה ושל החברות המאוחדות שלה לתקופה שנסתיימה ביום 31 במרץ 2018 ("התקופה המדווחת"), הסוקר את עיקרי הפעילות לתקופה. הסקירה שתבוא להלן הינה מצומצמת בהיקפה ומתייחסת לאירועים ושינויים שחלו במצב ענייני החברה בתקופת הדיווח אשר השפעתם מהותית. יש לעיין בדוח הדירקטוריון לתקופה המדווחת בהקשר לדוחות התקופתי לשנת 2017 (לרבות דוח הדירקטוריון) של החברה לשנת 2017 שפורסם ביום 12 במרץ, 2018 אסמכתא מספר : 2018-01-023221 ("הדוח התקופתי לשנת 2017").

#### 1. פעילות החברה

החברה הינה חברת נדל"ן הפועלת, בעצמה ובאמצעות חברות מוחזקות שלה, בפעילות נדל"ן מניב מגוונת בישראל ובחו"ל. החברה מתמחה בייזום, ברכישה, בהקמה ובניהול של מבנים המיועדים לצורכי משרדים, היי-טק, תעשייה, לוגיסטיקה ומסחר להשכרה, וכן פועלת בתחום הנדל"ן למגורים בישראל. הפיזור הגיאוגרפי והסגמנטלי בישראל, כמות השוכרים וגיוונם, מהווים יתרון רב ערך אשר מסייע להתפתחותה ולחוסנה של החברה.

בפעולת החברה 1,425 אלפי מ"ר של שטחים מניבים, אשר מתוכם 1,252 אלפי מ"ר בישראל. לחברה עתודות קרקע וזכויות בלתי מנוצלות, פרויקטים בבניה ונכסי נדל"ן מניב בכל רחבי ישראל ובמדינות נוספות בחו"ל.

#### 2. דגשים לתקופה ולאחריה

- **NOI (כהגדרת מונח זה בסעיף 11 להלן) בישראל** בתקופה המדווחת הסתכם בכ-91 מיליון ש"ח המהווה עליה של 0.6% לעומת התקופה המקבילה אשתקד.
  - **NOI בחו"ל** בתקופה המדווחת הסתכם בכ-13 מיליון ש"ח המהווה ירידה של 31.7% לעומת התקופה המקבילה אשתקד. עיקר הירידה נובעת ממימוש נכסים בגרמניה ובצרפת.
  - **NOI Same Property בישראל** עלה בתקופה המדווחת בכ-1.2% לעומת התקופה המקבילה אשתקד.
  - **FFO (כהגדרת מונח זה בסעיף 13 להלן)** בתקופה המדווחת הסתכם בכ-56 מיליון ש"ח המהווה עליה של כ-22% לעומת התקופה המקבילה אשתקד. לפרטים נוספים ראה סעיף 13 להלן.
  - **הרווח הנקי** בתקופה המדווחת הסתכם בכ-84 מיליון ש"ח לעומת רווח של 91 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הרווח בתקופה המקבילה אשתקד כלל סך של כ-45 מיליון ש"ח (נכס מס בגין הפסדים), ומנגד הפסד מפדיון מוקדם, נטו בסך של כ-25 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראה סעיף 16.2 להלן.
  - **ההון העצמי** הסתכם לסך של כ-2,375 מיליון ש"ח, גידול של כ-101 מיליון ש"ח לעומת ההון העצמי ליום 31 בדצמבר 2017. לפרטים נוספים ראה סעיף 16.1 להלן.
  - בתקופת המדווחת ירד **יחס החוב ל-CAP** בכ-2%, לכ-60.23%.
  - בתקופת המדווחת עלה **שיעור התפוסה בישראל** בכ-1% ל-87%.
- מכירות נכסים** - במהלך התקופה המדווחת מכרה החברה נכסים בישראל בהיקף של כ-160 מיליון ש"ח שנרשם בגינם רווח מצטבר של כ-29 מיליון ש"ח לעומת שווי הנכסים בספרי החברה. בנוסף, חתמה החברה על הסכם למכירת שני מגרשים לבניית יחידות דיור במרום השרון בתמורה לסך של כ-54 מיליון ש"ח. ההסכם כפוף למספר תנאים מתלים. אם תושלם העסקה, הרווח הצפוי לחברה יעמוד על סך של כ-22 מיליון ש"ח.

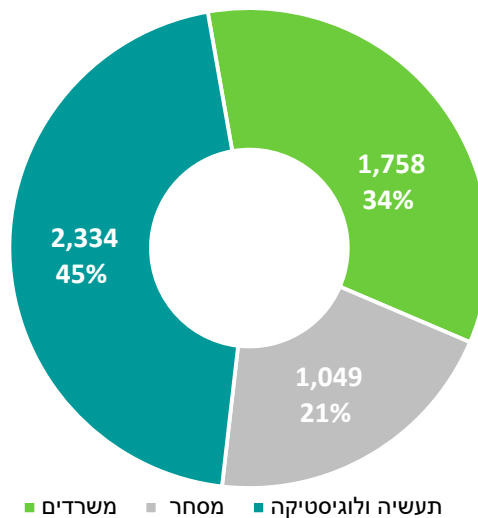
### 3. פרטים על פעילות החברה בישראל

ליום 31 במרץ 2018 נכסי החברה בישראל, בבעלות ובחכירה כוללים:

- 607 נכסים מניבים הפזורים בישראל בשטח כולל של כ-1.3 מיליון מ"ר לא כולל נכסים בהקמה. הנכסים מושכרים ל-2,128 שוכרים, בחוזים לתקופות שונות.
- 5 פרויקטים בשלבי בניה ותכנון מתקדם בהיקף של כ-88 אלפי מ"ר.
- שיעור התפוסה לשווי של נכסי החברה בישראל ליום 31.3.2018 הינו כ-90.9%.
- שיעור התפוסה של נכסי החברה בישראל ליום 31.3.2018 הינו כ-87%.

### 4. פילוח שווי נכסי החברה בישראל

שלושה סגמנטים עיקריים לנכסי החברה (במיליוני ש"ח):



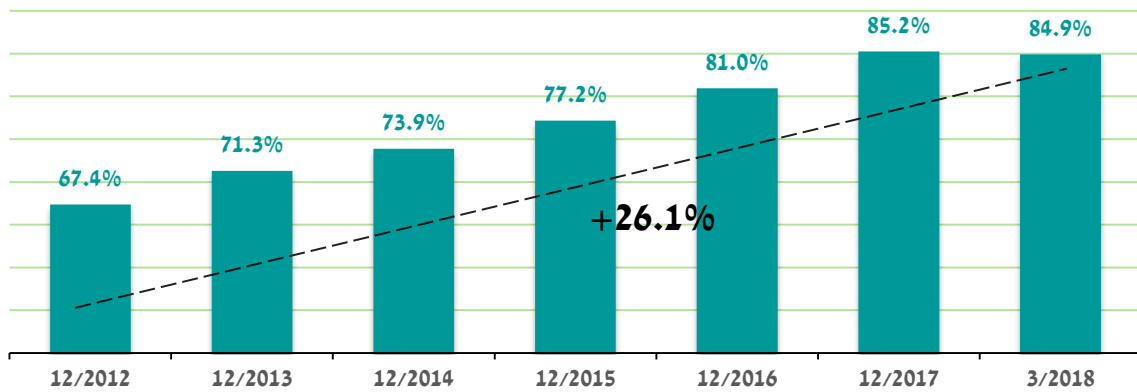
### 5. מבט על נתוני החברה

1-12/2017 (באלפי ש"ח)	1-3/2017 (באלפי ש"ח)	1-3/2018 (באלפי ש"ח)	שיעור שינוי לעומת התקופה המקבילה אשתקד	
362,813	90,451	90,959	0.6%	NOI בישראל
61,426	18,406	12,563	(**) (31.7%)	NOI בחו"ל
361,323	89,558	90,620	1.2%	NOI SP בישראל
217,931	91,498	84,370	-	רווח נקי לתקופה
201,800	45,357	55,550	22.4%	* FFO

\* לאופן חישוב ה-FFO ראה הגדרת FFO בסעיף 13 להלן.  
\*\* עיקר הירידה מיוחסת למכירת נכסים.

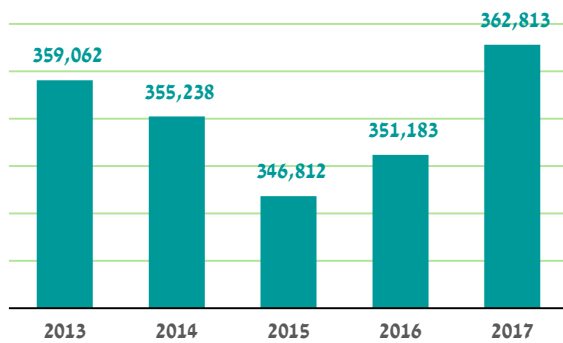
## 6. נתונים עיקריים

סך שווי הנדל"ן בישראל ביחס לסך הנדל"ן

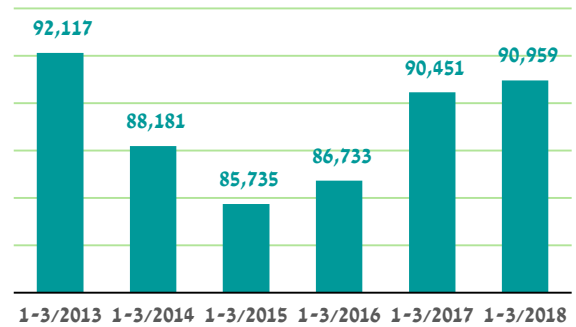


NOI בישראל בסך של כ-91 מיליון ש"ח בתקופה המדווחת לעומת סך של כ-90 מיליון בתקופה המקבילה אשתקד, מהווה גידול של כ-0.6%

NOI שנתי באלפי ש"ח

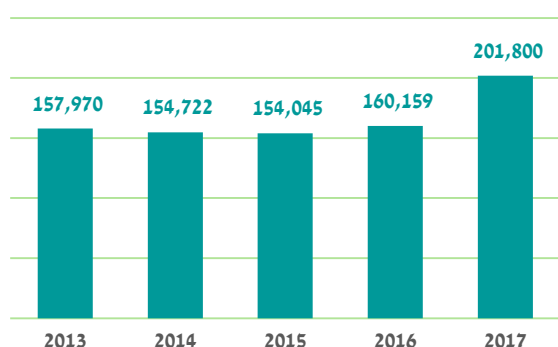


NOI תקופתי (1-3) באלפי ש"ח

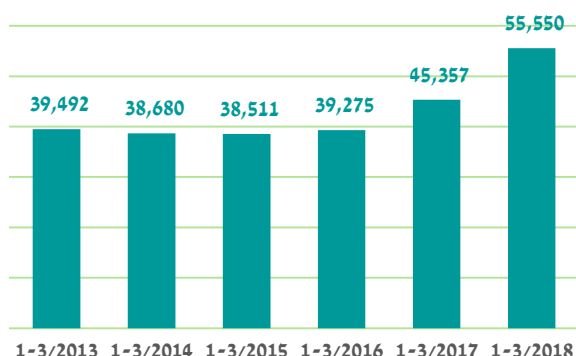


**FFO בסך של כ-56 מיליון ש"ח בתקופה המדווחת לעומת סך של כ-45 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, מהווה גידול של כ-22%.**

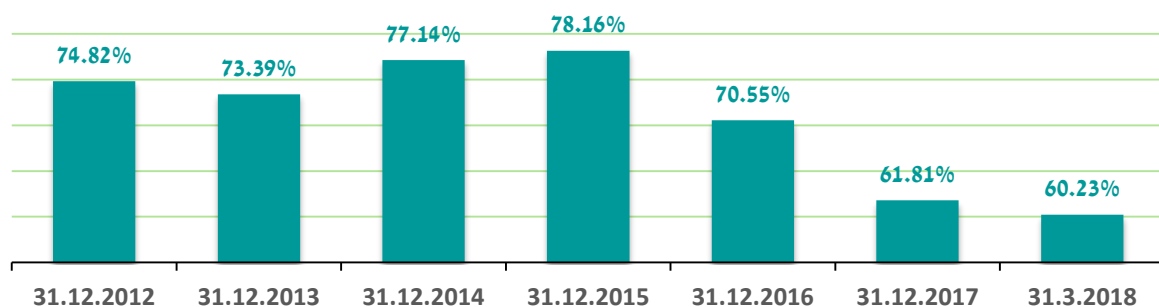
**FFO שנתי באלפי ש"ח**



**FFO תקופתי (1-3) באלפי ש"ח**

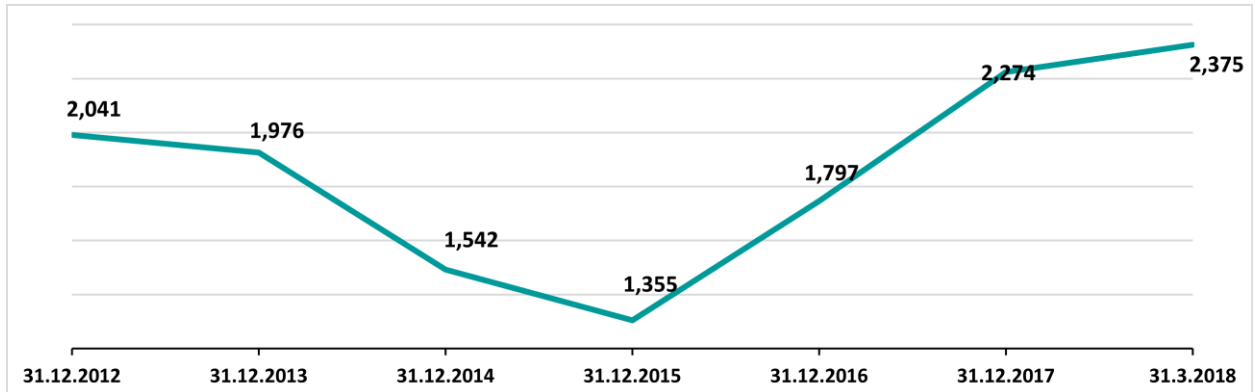


**יחס חוב ל-CAP של 60.23% ליום 31.3.2018 לעומת יחס חוב ל-CAP של 61.81% ליום 31.12.2017\***



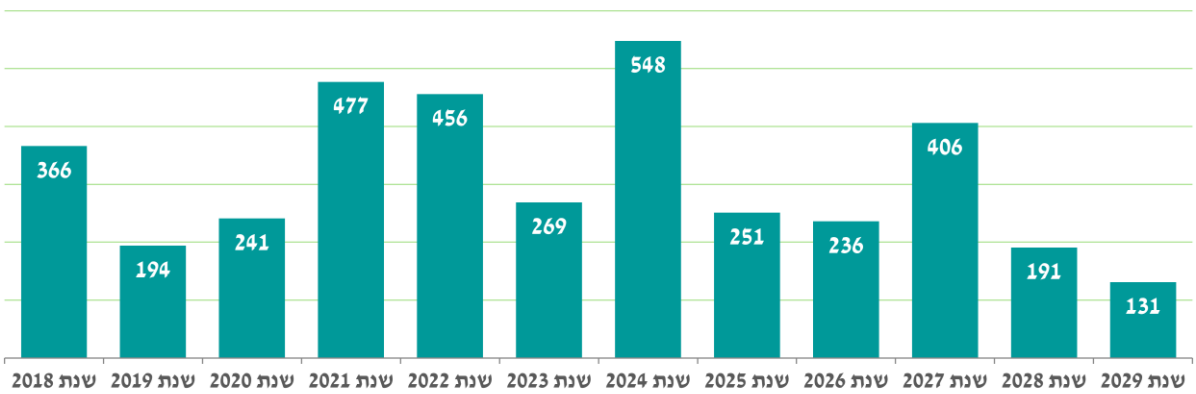
(\*) מסגרת החוב האופטימלית לחברה והתאמתה לסביבה העסקית בה פועלת החברה נבחנת באופן שוטף. הקטנת יחס החוב ל-CAP בשנים האחרונות תרמה להקטנת הסיכונים של החברה ולצד זה נשמרה רמת מינוף המאפשרת את הפיתוח העסקי ושיפור התשואה להון. טווח יחס החוב ל-CAP שבין 55%-57% לטווח הארוך הינו נכון לחברה לנוכח חוזק ויציבות תזרימי המזומנים שנכסי החברה מניבים. יחס החוב ל-CAP הנוכחי הינו 60.23%.

### התפתחות ההון העצמי במיליוני ש"ח



### קצב פירעונות הקרן מוצג להלן:

### פירעונות קרן צפויים במיליוני ש"ח



התפלגות החוב הפיננסי		
מאוחד, באלפי ש"ח		
31.12.2017	31.03.2018	אובליגו בישראל
3,322,805	3,312,697	אג"ח ציבורי ומוסדי
220,868	135,878	בנקים
(147,917)	(140,076)	בניכוי פקדונות, מזומנים וניירות ערך סחירים
<b>3,395,756</b>	<b>3,308,499</b>	אובליגו נטו, בישראל
אובליגו בחו"ל		
126,820	126,060	קנדה וארה"ב
253,186	258,579	אירופה
(95,305)	(95,258)	בניכוי פקדונות ומזומנים
<b>284,701</b>	<b>289,381</b>	אובליגו נטו בחו"ל
<b>3,680,457</b>	<b>3,597,880</b>	סה"כ אובליגו

### מח"מ וריבית משוקללת בישראל

מח"מ החוב המשוקלל של החברה בישראל ליום 31 במרץ 2018 עומד על 5.35 שנים והריבית המשוקללת האפקטיבית הינה 3.43%.

### נכסים לא משועבדים

לחברה נכסים לא משועבדים בשווי של כ-2 מיליארד ש"ח (מתוכם כ-129 מיליון ש"ח בחו"ל).

### 7. עם הפנים לעתיד - התפתחויות בייזום ופיתוח\*

טווח צפוי NOI	עלות בניה משוערת * (כולל קרקע, במיליוני ש"ח)	סטטוס תכנוני	שטח בנוי (מ"ר)	שימוש	חלק החברה	שם הפרויקט	טווח קצר
4-5	60 - 65	בביצוע, סיום משוער - 2019	7,500	משרדים	100%	"מבנה" אור יהודה	
2-3	30	תכנון, סיום משוער - 2019	6,000	תעשייה ולוגיסטיקה	100%	מרלוג קרית גת	
16-18	200	תחילת ביצוע צפוי - 2019	28,000	משרדים	50%	פארק מדעי החיים חיפה (2 בניינים)	
-	200	טרם נקבע מועד לתחילת ביצוע	28,000	משרדים	50%	פארק מדעי החיים חיפה (2 בניינים)	טווח ארוך
-	טרם נקבע	תחילת ביצוע צפוי - 2020	13,000	משרדים	100%	הסיבים פתח תקוה	
-	טרם נקבע	הוגשה תב"ע לועדה המחוזית	**34,000	מגורים, משרדים ומסחר	100%	"מבנה" הרצליה פיתוח	

\* חלק מהמידע המוצג בטבלה זו הינו מידע צופה פני עתיד על פי סעיף 32 לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968.

מידע צופה פני עתיד הינו תחזית, הערכה, אומדן או מידע אחר המצוי ברשות החברה כפי שהינם במועד פרסום דוח זה המתייחסים לארוע או לעניין עתידיים, שהתממשותם אינה ודאית ואינה בשליטתה של החברה בלבד, ובין היתר, כפוף, מטבעו, לסיכונים אי-התממשות משמעותיים. מידע כאמור מושפע בין היתר, מגורמי הסיכון המאפיינים את פעילות החברה, לרבות קבלת היתרים ואישורים מהרשויות, התקשרויות עם צדדים שלישיים, שינויי חקיקה ותקינה וייקור עלויות הבניה.

\*\* החברה פועלת לאישור תב"ע להגדלת זכויותיה. התכנית התקפה במועד פרסום דוח זה מקנה זכויות ל-8,000 מ"ר בנוי עילי של משרדים ומסחר.

## 8. מגורים

החברה עוסקת, בין השאר, בייזום, בתכנון ובבניה של דירות למכירה בישראל. לחברה מלאי קרקעות לבניה עתידית בישראל כדלקמן:

### 8.1. מלאי קרקעות לבניה למגורים לזמן קצר ודירות בהקמה למגורים

מיקום	מס' יח' דיור	זכויות בנייה	חלק החברה	מס יח"ד שבגינן נחתמו מכתרים ומסרו	היקף כספי של הסכמי מכר (במלש"ח, נמסרו)	הרשמות שבגינן נחתם הסכם המכר	מס יח"ד שבגינן נחתמו מכתרים ומסרו	היקף כספי של הסכמי מכר (במלש"ח, נמסרו)	הרשמות שבגינן נחתם הסכם המכר	סה"כ השקעה ליום 31.03.2018
	מ"ר	%	ליום 31.03.2018			למועד פרסום הדוח				במיליוני ש"ח
מרום השרון	64	16,625	90%	23	30	30	23	-	-	52

\* לפרטים נוספים אודות מלאי קרקעות של החברה ראה סעיף 1.17 לדו"ח עסקי התאגיד לדוח התקופתי לשנת 2017.

### 8.2. מלאי קרקעות לבניה למגורים לזמן ארוך

מיקום	מספר יחידות דיור	זכויות בניה	חלק החברה	סה"כ השקעה ליום 31.03.2018
	מ"ר	%		במיליוני ש"ח
מרום השרון(*)	402	86,111	90%	70
אחר	153	16,185	100%	17
סך הכל	555	102,296		87

(\*) במאי 2018 נחתם הסכם עם צד ג' למכירת 2 מגרשים לבניית סך של 128 יחידות דיור במרום השרון בתמורה לסך של כ-54 מיליון ש"ח. ההסכם כפוף למספר תנאים מתלים. אם תושלם העסקה, הרווח הצפוי לחברה יעמוד על סך של כ-22 מיליון ש"ח.

## 9. להלן מידע עיקרי אודות נכסי החברה בישראל, בחלוקה על פי סגמנטים:

שימושים	שטח עילי ליום 31.03.2018	NOI לתקופה 1-3/2018	שווי הוגן נדל"ן מניב ליום 31.03.2018	שיעור תפוסה ליום 31.03.2018	שווי הוגן נדל"ן בהקמה ליום 31.03.2018
	מ"ר	באלפי ש"ח	באלפי ש"ח	%	באלפי ש"ח
משרדים	270,056	30,758	1,757,907	81.0%	36,360
מרכזים מסחריים	108,897	17,994	1,048,720	91.2%	-
תעשייה ולוגיסטיקה	873,476	42,207	2,334,265	88.4%	-
סך הכל	1,252,429	90,959	5,140,892	87.0%	36,360

## 10. פירוט נדל"ן להשקעה כולל נדל"ן המוחזק למכירה לפי מדינות

מדינה	מספר נכסים	שטח עילי	מספר שוכרים	שיעור תפוסה	שווי הוגן באלפי ש"ח	NOI בפועל 1-3/2018 באלפי ש"ח
<b>נכסים מניבים</b>						
ישראל	607	1,252,429	2,128	87.0%	5,140,892	90,959 (*)
גרמניה	3	21,435	35	88.8%	112,306	1,701
קנדה	2	58,355	145	59.6%	162,066	522
שוויץ	2	55,739	24	93.5%	396,279	6,879
צרפת	1	5,000	1	100.0%	58,919	1,304
ארה"ב	2	18,489	36	87.8%	93,216	1,673
הולנד	1	13,937	1	100.0%	26,055	484
<b>סך הכל נכסים מניבים</b>	<b>618</b>	<b>1,425,384</b>	<b>2,370</b>	<b>86.4%</b>	<b>5,989,733</b>	<b>103,522</b>
<b>קרקעות</b>						
ישראל קרקעות	34	-	-	-	228,169	-
חו"ל	2	-	-	-	103,420	-
<b>סך הכל קרקעות</b>	<b>36</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>331,589</b>	<b>-</b>
<b>סך הכל</b>	<b>654</b>	<b>1,425,384</b>	<b>2,370</b>	<b>86.4%</b>	<b>6,321,322</b>	<b>103,522</b>

(\*) כולל NOI בסך של כ-339 אלפי ש"ח בגין נכסים שנמכרו.

## 11. NOI (Net Operating Income) בישראל

להלן מידע אודות ה- NOI (רווח מהשכרת נכסים והפעלתם, בנטרול פחת והפחתות) של החברה. נתון ה- NOI משמש למדידת תזרים המזומנים החופשי הפנוי לשירות החוב הפיננסי, וזאת לאחר שמה- NOI מקוזזות השקעות שוטפות ושמירה על הקיים (Capex) שנוקפו לרווח והפסד. מודגש בזאת כי ה- NOI:

- לא מציג תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת על פי כללי חשבונאות מקובלים.
- לא משקף מזומנים שבנמצא למימון כל תזרימי המזומנים של החברה, כולל יכולתה לבצע חלוקת כספים.
- אינו אמור להיחשב כתחליף לרווח הנקי לצורך הערכת תוצאות הפעילות של החברה.

### 11.1 התפתחות NOI (באלפי ש"ח)

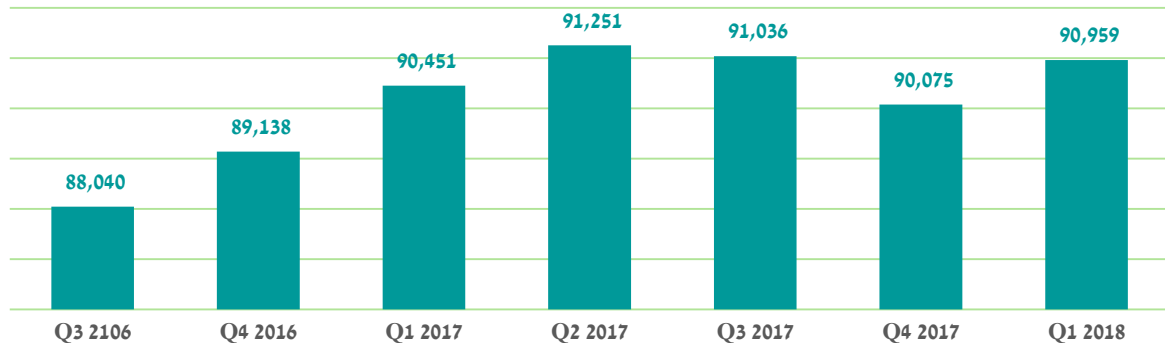
2016		2017				2018	באלפי ש"ח
רבעון 3	רבעון 4	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	רבעון 1	
86,909	87,998	89,558	90,403	90,330	89,371	90,620	נכסים זהים לתקופה בישראל (NOI Same Property) <sup>(1)</sup>
-	-	-	-	-	-	-	NOI מנכסים שהופעלו בתקופה
1,131	1,140	893	848	706	704	339	NOI מנכסים שנמכרו
88,040	89,138	90,451	91,251	91,036	90,075	90,959	סה"כ NOI בישראל בתקופה
21,494	18,392	18,406	15,357	14,053	13,610	12,563	סה"כ NOI בחו"ל בתקופה <sup>(2)</sup>
<b>109,534</b>	<b>107,530</b>	<b>108,857</b>	<b>106,608</b>	<b>105,089</b>	<b>103,685</b>	<b>103,522</b>	<b>סה"כ NOI בתקופה</b>

(1) הגידול ברבעון הנוכחי לעומת הרבעון המקביל אשתקד נובע משיפורים בתפוסות, גידול בשכ"ד וכן התייעלות תפעולית שבוצעה.

(2) הירידה ב- NOI בחו"ל נובעת ממנימוש של נכסי החברה בחו"ל.

## התפתחות NOI רבעוני בישראל:

### התפתחות NOI רבעוני באלפי ש"ח



## 12. שיעור התשואה המשוקלל

להלן תחשיב שיעור תשואה משוקלל (Cap Rate), לנכסי הנדל"ן בישראל, הנגזר מכלל הנדל"ן המניב של החברה ליום 31 במרץ 2018:

מאחז במיליוני ש"ח	
6,097	נדל"ן להשקעה בדו"ח מאוחד ליום 31 במרץ 2018
(912)	בניכוי - נדל"ן בחו"ל
(193)	בניכוי - שווי קרקעות המסווגות כנדל"ן להשקעה
85	בתוספת - שווי נכסים מניבים מיועדים למימוש
5,077	נדל"ן להשקעה מניב בישראל ליום 31 במרץ 2018
(453)	בניכוי שווי מיוחס לשטחים פנויים
28	השקעות צפויים
4,652	נדל"ן להשקעה המיוחס לשטחים מושכרים ליום 31 במרץ 2018
91	NOI בישראל רבעון ראשון 2018
364	NOI שנתי צפוי בהתבסס על רבעון ראשון 2018 (*)
7.82%	שיעור תשואה משוקלל הנגזר מנדל"ן מניב להשקעה (Cap Rate) בישראל

**סך הריבית המשוקללת אשר חושבה בגין הלוואות החברה בישראל עומדת על סך של 3.43% כך שהפער בין שיעור התשואה שחושב בטבלה לעיל (7.82%) עומד על 4.39%.**

(\*)מידע זה הינו מידע צופה פני עתיד על פי סעיף 32 לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968.

מידע צופה פני עתיד הינו תחזית, הערכה, אומדן או מידע אחר המצוי ברשות החברה כפי שהינם במועד פרסום דוח זה המתבססים לארוע או לעניין עתידיים, שהתממשותם אינה ודאית ואינה בשליטתה של החברה בלבד, ובין היתר, כפוף, מטבעו, לסיכונים אי-התממשות משמעותיים. מידע כאמור מושפע, בין היתר, מגורמי הסיכון המאפיינים את פעילות החברה, לרבות שינויים בתפוסה, בריבית, ובגובה דמי השכירות.

### 13. FFO (Funds From Operation)

ה-FFO הינו מדד מקובל בעולם למתן מידע נוסף על תוצאות הפעילות של חברות נדל"ן מניב, המעניק בסיס נאות להשוואה בין חברות נדל"ן מניב. FFO, כהגדרתו, מבטא רווח מדווח נקי, בנטרול רווחים (או הפסדים) ממכירת נכסים, בתוספת פחת והפחתות (בגין נדל"ן), בנטרול מיסים נדחים, הפסדים מפדיון מוקדם של הלוואות וכן הוצאות שאינן תזרימיות.

יש להדגיש כי ה-FFO:

- א. לא מציג תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת על פי כללי חשבונאות מקובלים.
  - ב. לא משקף מזומנים שבנמצא למימון כל תזרימי המזומנים של החברה כולל יכולתה לבצע חלוקת כספים.
  - ג. אינו אמור להיחשב כתחליף לרווח המדווח הנקי לצורך הערכת תוצאות הפעילות של החברה.
- העליה ב-FFO הריאלי בתקופה המדווחת לעומת התקופה המקבילה אשתקד בסך של כ-10 מיליון ש"ח (כ-22%) מוסברת בעיקרה מירידה בהוצאות הריבית ומנגד ירידה ב-NOI כתוצאה ממכירת נכסים.

### 14. אסטרטגיה וחזון

החברה אימצה אסטרטגיה אשר בבסיסה התמקדות החברה בפעילות עסקית בישראל תוך שימת דגש על חיזוק וגידול תזרים המזומנים ושיפור ביחסי כיסוי החוב של החברה וייזום של פרויקטים חדשים בישראל, בעיקר תוך ניצול זכויות הקיימות לחברה.

כחלק מאסטרטגיה זו פועלת החברה למימוש נכסים אשר אינם בליבת העסקים של החברה, נכסים בשיעור תפוסה נמוך ונכסים במיקומים בהם אין לחברה יתרון יחסי.

### 15. תחזית לשנת 2018<sup>(1)(2)</sup>

להלן תחזית החברה לתוצאותיה התפעוליות העיקריות לשנת 2018, המתבססת על הנחות העבודה הבאות:

- מדד ידוע ליום 31 במרץ 2018.
- ללא רכישת נכסים חדשים ממועד פרסום דוח זה.
- לא יחולו שינויים מהותיים בסביבה העסקית בה פועלת החברה בישראל.
- חוזי שכירות חתומים וצפי הנהלת החברה בדבר חידושי הסכמי שכירות שוטפים בשנת 2018.

תחזית 2018 באלפי ש"ח	1-3/2018 בפועל באלפי ש"ח	
204,000-207,000	55,550	FFO
412,000-416,000	103,522	NOI

(1) המידע בטבלה שלהלן הכולל תחזית לכל שנת 2018 הינו מידע צופה פני עתיד על פי סעיף 32 לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968. מידע צופה פני עתיד הינו תחזית, הערכה, אומדן או מידע אחר המצוי ברשות החברה כפי שהינם במועד פרסום דוח זה המתייחסים לאירוע או לעניין עתידיים, שהתממשותם אינה ודאית ואינה בשליטתה של החברה בלבד, ובין היתר, כפוף, מטבעו, לסיכונים אי-התממשות משמעותיים. מידע כאמור מושפע, בין היתר, מגורמי הסיכון המאפיינים את פעילות החברה, לרבות שינויים בתפוסה, בריבית, ובגובה דמי השכירות.

(2) הירידה בתחזית לשנת 2018 ביחס לנתונים בפועל בשנת 2017 נובעת בעיקרה ממכירת נכסים צפויה במהלך התקופה.

## 16. תמצית מאזן ותוצאות הפעילות

16.1. להלן טבלת תמצית המצב הכספי, נזילות ומקורות מימון (במיליוני ש"ח):

הערות והסברים	ליום 31.12.2017	ליום 31.03.2018	
	525	511	נכסים שוטפים
עיקר השינוי נובע ממכירות הנכסים בישראל ומהשקעות בתקופה.	6,123	6,097	נדל"ן להשקעה
הקיטון נובע בעיקר מפירעונות שוטפים.	447	399	אשראי לז"ק, חלויות שוטפות והתחייבויות בגין נכסים המיועדים למימוש
הקיטון נובע בעיקר מפירעונות שוטפים.	1,001	964	הלוואות מתאגידים בנקאיים ונותני אשראי אחרים
	2,577	2,572	אגרות חוב לזמן ארוך
השינוי נובע מרווח בתקופה של כ-84 מיליון ש"ח, מהתאמת יתרת פתיחה בגין IFRS15 של כ-14 מיליון ש"ח ומהתאמות מתרגום דוחות כספיים של כ-3 מיליון ש"ח.	2,274	2,375	הון עצמי

16.2. להלן טבלת תמצית התוצאות העסקיות (במיליוני ש"ח):

הערות והסברים	לתקופה		במיליון ש"ח
	1-3/17	1-3/18	
עיקר הקיטון נובע ממכירת נכסים בגרמניה ומנגד גידול בהכנסות בישראל.	145	141	הכנסות מדמי שכירות וניהול נכסים
גידול בעלויות התחזוקה בישראל במקביל לעליה בהכנסות.	35	37	עלות תחזוקה וניהול
השינוי בתקופה נובע מעליה בשווי הוגן של נדל"ן בישראל בסך של כ-22 מיליון ש"ח, בקיזוז ירידה בשווי הוגן של הנדל"ן בחו"ל בסך של כ-4 מיליון ש"ח.	40	23	עליה בשווי הוגן של נדל"ן
	12	13	הוצאות מכירה, שיווק והנהלה וכלליות
קיטון בהוצאות הריבית עקב קיטון בחוב וירידה בשיעור הריבית הממוצעת	52	26	הוצאות ריבית, נטו
	(7)	(9)	הוצאות (הכנסות) בגין שינוי מדד
	33	-	הפסד מפדיון מוקדם
	15	(11)	הוצאות (הכנסות) נטו מהפרשי שערי מטבע חוץ ואחרים
	93	6	סה"כ
בתקופה המקבילה אשתקד נרשמו הכנסות מס בסך של כ-45 מיליון ש"ח בגין מימוש השקעה בחברה כלולה.	(30)	31	הוצאות (הכנסות) מיסים על ההכנסה
	91	84	רווח נקי

## 17. מזומנים ומסגרות אשראי

### 17.1. תזרימי מזומנים

תזרימי המזומנים החיובי שנבע לחברה בתקופה המדווחת מפעילות שוטפת הסתכם בכ-96 מיליון ש"ח לעומת סך של כ-59 מיליון ש"ח בתקופה אשתקד.

מקורות	במיליוני ש"ח	שימושים	במיליוני ש"ח
יתרת מזומנים לתחילת תקופה	125	השקעות נדל"ן להשקעה, נדל"ן לפיתוח ורכוש קבוע	27
מזומנים שנבעו מפעילות שוטפת	88	פירעונות אג"ח והלוואות	93
מכירת נכסים	34	שימושים אחרים	8
מקורות אחרים	-	יתרת מזומנים לסוף תקופה	119
<b>סה"כ מקורות</b>	<b>247</b>	<b>סה"כ שימושים</b>	<b>247</b>

### 17.2. מסגרות אשראי מאושרות

במועד פרסום הדוח, לחברה שלוש מסגרות אשראי מאושרות בסך של כ-200 מיליון ש"ח הניתנות לניצול מיידי. במועד הדוח ובמועד פרסום הדוח לא נוצלו מסגרות אשראי אלו.

נכון לתאריך הדוח עומדת החברה בכל אמות המידה הפיננסיות להן התחייבה במסגרת הסכמי הלוואה ושטרי הנאמנות של אגרות החוב של החברה.

## 18. דירוג אשראי

ביום 22 במרץ 2018, הודיעה Standard & Poor's Maalot ("מעלות") על העלאת דירוג מדירוג ilA לדירוג ilA + עבור אגרות החוב המובטחות (סדרות יח' ו-יט'). יתרת סדרות אגרות החוב של החברה מדורגות בדירוג ilA.

## 19. מאזן הצמדה

לחברה התחייבויות פיננסיות בהיקף של כ-4.1 מיליארד ש"ח, מתוכם כ-3.1 מיליארד ש"ח צמודות מדד. הנדל"ן המניב של החברה בהיקף של כ-6.1 מיליארד ש"ח, מושכר ברובו בהסכמי שכירות צמודי מדד והחברה רואה בכך הגנה אינפלציונית לטווח ארוך.

## 20. השקעה בכלולות

לחברה השקעות בחברות מוחזקות הפועלות במדינות חבר העמים (באמצעות חברת סויטלנד), ארה"ב, סרביה וישראל. החברה רושמת את השקעותיה בחברות אלו לפי שיטת השווי המאזני. נכון ליום 31 במרץ 2018 השקעה בחברות אלו עומדת על 353 מיליון ש"ח. הרווח מחברות כלולות בתקופה המדווחת עומד על סך של כ-7 מיליון ש"ח לעומת רווח בסך של כ-14 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

ביחס להשקעת החברה בסויטלנד, יצוין כי בעלי המניות של סויטלנד ערבים, ביחד ולחוד, כלפי התחייבויות סויטלנד למחזיקי אגרות החוב.

## 21. הון עצמי

ההון העצמי ליום 31 במרץ 2018 הסתכם בכ-2.4 מיליארד ש"ח (הון עצמי למניה של 5.31 ש"ח).

ההון העצמי ליום 31 בדצמבר 2017 הסתכם בכ-2.3 מיליארד ש"ח (הון עצמי למניה של 5.09 ש"ח).

דירקטוריון החברה מודה לעובדי החברה על עבודתם המסורה בתקופת הדוח וכן למחזיקים בניירות הערך של החברה על האמון שהינם נותנים בחברה.

---

**דודו זבידה**  
מנכ"ל החברה

---

**רון בארי**  
יו"ר הדירקטוריון

תאריך: 17 במאי 2018

## נספחים

**נספח א'-** דוחות מאוחדים מורחבים

**נספח ב'-** חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם

**נספח ג'-** הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של התאגיד

**נספח ד'-** גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב

**נספח ה'-** דוח בסיסי הצמדה

**נספח א – נתונים כספיים בדבר דוח מאוחד מורחב**

**דוחות כספיים מאוחדים מורחבים**

דוחות כספיים מאוחדים מורחבים של החברה הינם דוחות החברה המוצגים על פי כללי ה- IFRS למעט יישומו של IFRS 11 "הסדרים משותפים" שיושם למפרע לגבי תקופות דיווח שנתיות המתחילות ב- 1 בינואר, 2013. דהיינו, השקעות במוחזקות המוצגות על בסיס אקוויטי שקודם ליישום התקן טופלו בשיטת האיחוד היחסי (בשל קיום הסדר חוזי לשליטה משותפת), מנוטרלות ומושבות ע"י איחוד יחסי של החברות המוחזקות. החברה לא כללה את חלקה בחברות שאינן משמעותיות לפעילות.

**מאזן מאוחד מורחב**

ליום 31 בדצמבר 2017	ליום 31 במרס	
	2017	2018
	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

**נכסים שוטפים**

133,139	171,206	127,461	מזומנים ושווי מזומנים
57,799	164,879	69,513	מזומן מוגבל
118,272	149,697	116,605	השקעות לזמן קצר
30,376	35,502	29,042	לקוחות
56,874	43,621	66,237	חייבים ויתרות חובה
54,929	12,284	62,724	מיסים לקבל
11,929	8,341	-	מלאי דירות למכירה
73,913	79,522	51,580	מלאי קרקעות לבניה למגורים
537,231	665,052	523,162	
108,733	276,374	160,757	נכסים המוחזקים למכירה
645,964	941,426	683,919	

**נכסים לא שוטפים**

3,493	125,103	77,526	פקדונות ויתרות חובה
-	75,645	-	השקעה במניות החברה האם
275,212	168,323	203,396	השקעה בחברות מוחזקות
91,365	90,110	86,367	מלאי קרקעות לבניה למגורים
6,226,804	6,223,815	6,201,859	נדל"ן להשקעה
28,993	55,952	36,360	נדל"ן להשקעה בהקמה
41,728	41,999	41,374	רכוש קבוע
8,798	9,283	8,637	נכסים בלתי מוחשיים
8,177	11,602	8,422	מסים נדחים
6,684,570	6,801,832	6,663,941	
7,330,534	7,743,258	7,347,860	

ליום 31 בדצמבר 2017	ליום 31 במרס	
	2017	2018
	<u>בלתי מבוקר</u>	
	<u>אלפי ש"ח</u>	
80,425	-	1,420
329,803	779,415	360,162
-	208,195	-
34,279	39,370	32,925
146,794	143,286	131,352
10,379	9,744	11,844
11,498	12,020	13,422
613,178	1,192,030	551,125
37,428	37,873	37,916
650,606	1,229,903	589,041
397,269	420,371	395,128
645,824	455,936	602,213
20,849	21,364	20,559
2,577,377	2,975,782	2,572,427
4,349	3,628	4,376
760,175	764,227	788,643
4,405,843	4,641,308	4,383,346
1,143,690	1,135,844	1,143,690
330,864	367,973	330,864
-	(302,777)	-
724,852	595,913	821,677
(16,769)	(14,972)	(16,921)
137,715	137,715	137,715
(21,098)	(26,784)	(17,654)
2,299,254	1,892,912	2,399,371
(25,169)	(20,865)	(23,898)
2,274,085	1,872,047	2,375,473
7,330,534	7,743,258	7,347,860

#### התחייבויות שוטפות

אשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים  
חלויות שוטפות של הלוואות והתחייבויות אחרות  
הלוואות לזמן ארוך שסווגו לזמן קצר  
התחייבויות לספקים ולנותני שירותים  
זכאים ויתרות זכות  
מסים לשלם  
הפרשות

התחייבויות המתייחסות לנכסים המוחזקים למכירה

#### התחייבויות לא שוטפות

הלוואות מתאגידים בנקאיים  
התחייבויות אחרות  
פקדונות משוכרים  
אגרות חוב  
התחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו  
מסים נדחים

#### הון המיוחס לבעלי מניות החברה

הון מניות  
פרמיה על מניות  
מניות אוצר  
יתרת רווח  
קרן הון עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בחברה  
כלולה  
קרנות אחרות  
התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ

#### זכויות שאינן מקנות שליטה

סה"כ הון

**דוחות רווח והפסד מאוחדים מורחבים**

לשנה שהסתיימה ביום 31 דצמבר	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס		
2017	2017	2018	
	בלתי מבוקר		
	אלפי ש"ח		
487,563	116,577	120,706	הכנסות:
102,467	34,883	22,290	מדמי שכירות וניהול בישראל
57,214	10,758	10,274	מדמי שכירות וניהול בחו"ל
4,716	1,269	664	ממכירת דירות
1,729	-	298	מניהול מבנים ותשתיות
			ממתקנים סולריים
653,689	163,487	154,232	סה"כ הכנסות
120,186	24,980	28,451	עלויות אחזקה וניהול בישראל
37,304	10,135	8,798	עלויות אחזקה וניהול בחו"ל
41,132	9,638	8,103	עלויות דירות שנמכרו
915	218	379	עלויות ניהול מבנים ותשתיות
142	38	39	עלויות מתקנים סולריים
454,010	118,478	108,462	רווח גולמי
18,789	38,290	22,655	עליה (ירידה) בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה,
(4,417)	(1,496)	(622)	נטו
(50,695)	(11,433)	(12,906)	הוצאות מכירה ושיווק
			הוצאות הנהלה וכלליות
(2,178)	10,691	6,157	חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות
			מוחזקות
-	-	-	מימוש קרן הון בגין התאמות הנובעות
2,984	490	(1,741)	מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
			הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
418,493	155,020	122,005	רווח מפעולות רגילות
(193,841)	(69,367)	(12,946)	הוצאות מימון
(93,299)	(32,886)	-	הפסד מפדיון מוקדם
26,706	4,151	6,798	הכנסות מימון
6,343	4,409	(441)	הכנסות (הוצאות) מימון בגין ניירות ערך
			סחירים (כולל מניות החברה האם)
164,402	61,327	115,416	רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
(53,529)	(30,171)	31,046	מיסים על הכנסה (הטבת מס)
217,931	91,498	84,370	רווח נקי (הפסד)
			רווח נקי (הפסד) מיוחס ל:
220,473	91,533	83,909	בעלי מניות החברה
(2,542)	(35)	461	זכויות שאינן מקנות שליטה
217,931	91,498	84,370	

## נספח ב' – חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם

1. האחראי לניהול סיכוני שוק הינו מר דודו זבידה, מנכ"ל החברה. לפרטים אודות מר זבידה, ראה תקנה 26 בפרק ד' (פרטים נוספים) לדוח התקופתי לשנת 2017.
2. במהלך תקופת הדוח לא חל שינוי מהותי בסיכוני השוק לעומת אלה שדווחו במסגרת הדוח התקופתי לשנת 2017.

## נספח ג' – הוראות בקשר עם הדיווח הפיננסי של החברה

1. **אירועים לאחר תאריך המאזן**  
לפרטים אודות אירועים לאחר תאריך המאזן ראה באור 5 בדוחות הכספיים ביניים מאוחדים של החברה ליום 31 במרץ 2018 ("דוחות כספיים").
2. **גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של החברה**  
לשינויים שחלו בתקופת הדוח בקשר עם הדיווח הפיננסי של החברה, ראה באור 2 ד' בדוחות הכספיים.

**נספח ד' - גילוי ייעודי למחזיקי אגרות חוב: תעודות התחייבות שבידי הציבור**

ליום 31 במרץ, 2018 במחזור שבע סדרות של אגרות חוב סחירות שהנפיקה החברה, והכל כמפורט בטבלה להלן, יצוין כי בתום התקופה המדווחת ובמהלכה עמדה החברה בכל תנאי אגרות החוב לפי שטרי הנאמנות ולא התקיימו תנאים המקימים עילה להעמדת אגרות החוב לפירעון או למימוש בטוחות

סדרה	מועד הנפקה	ע.נ. במועד הנפקה (אלפי ש"ח)	ע.נ. אגרות החוב שבמחזור ליום 31.3.2018 (אלפי ש"ח)	שער בבורסה ליום 31.3.2018 (באג')	ע.נ. אגרות החוב שבמחזור בתוספת הפרשי הצמדה ליום 31.03.2018	סך הריבית הצבורה ליום 31.03.2018 (אלפי ש"ח)	שווי הוגן של הסדרה ליום 31.03.2018 (אלפי ש"ח)	סוג הריבית	פרטים בדבר שיעור הריבית הנקובה	מועדי תשלום הקרן	מועדי תשלום הריבית	בסיס ותנאי הצמדה (קרן+ריבית)	האם מהווה התחייבות מהותית	
	25.8.05	963,140	115,970	122.95	139,384	550	142,585	קבועה ריבית	4.65%	8 תשלומים שווים ביום 31 באוגוסט של כל אחת מהשנים 2011-2018 (כולל)	28 בפברואר ו-31 באוגוסט של כל אחת מהשנים 2006 עד 2018 (כולל)	מדד בגין חודש יולי 2005	לא	
<b>דירוג</b>													<b>סדרה ח'</b>	
<b>שעבודים</b>			<b>מדרוג</b>			<b>S&amp;P Maalot</b>			<b>ערבות לתשלום ההתחייבויות</b>					
לא			<b>הפסקת דירוג מיום 26.1.2015</b> דירוג מ- 26.1.2015-31.12.2014 A3 Negative דירוג מ- 31.12.2014 ועד 18.12.2014 A2 Negative דירוג מיום 14.1.2013 עד ליום 18.12.2014			דירוג נוכחי 24.7.2017 A Stable דירוג מיום 29.11.2016 ועד ליום 24.7.2017 A- Stable דירוג מיום 14.7.2016 ועד ליום 29.11.2016 BBB+ Negative			לא			לא		

		<p>דירוג מיום 7.1.2016 ועד 14.7.2016 BBB Negative</p> <p>דירוג מיום 29.10.2015 ועד 7.1.2016 BBB+ Negative</p> <p>דירוג מיום 28.4.2015 ועד 29.10.2015 A- Negative</p> <p>דירוג מ- 21.12.2014 ועד 28.4.2015 A Negative</p> <p>דירוג מ- 9.9.2014 עד 21.12.2014 A Positive</p> <p>דירוג מ- 13.7.2011 ועד 9.9.2014 A Stable</p> <p>דירוג מ- 20.1.2011 ועד- 13.7.2011 A Negative</p>	<p>A2 Stable</p> <p>דירוג מ- 18.10.2009 עד 14.1.2013 A2 Negative</p> <p>דירוג מ- 27.4.2009 עד 18.10.2009 A2 Stable</p> <p>דירוג מ- 25.8.2005 ועד- 27.4.2009 Aa3</p>	
נאמן				
<p>הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ, אשר פרטיו, למיטב ידיעת החברה, הינם כדלקמן: איש קשר: מרב עופר-אורן; כתובת: רחוב הירקון 113, תל אביב 63573; טלפון: 03-5274867; פקס: 03-5271736; כתובת דואר אלקטרוני: <a href="mailto:hermetic@hermetic.co.il">hermetic@hermetic.co.il</a></p>				
לא קיימת זכות לפירעון מוקדם.				

סדרה	מועד הנפקה	ע.נ. במועד ההנפקה (אלפי ש"ח)	ע.נ. אגרות החוב שבמחזור ליום 31.3.2018 (אלפי ש"ח)	שער בבורסה ליום 31.3.2018 (באג')	ע.נ. אגרות החוב שבמחזור בתוספת הפרשי הצמדה ליום 31.03.2018	סך הריבית הצבורה ליום 31.3.2018 (אלפי ש"ח)	שווי הוגן של הסדרה ליום 31.3.2018 (אלפי ש"ח)	סוג הריבית	פרטים בדבר שיעור הריבית הנקובה	מועדי תשלום הקרן	מועדי תשלום הריבית	בסיס ותנאי הצמדה (קרן+ריבית)	האם מהווה התחייבות מהותית
סדרה טו	30.10.2013	437,881	202,851	112.2	202,851	5,774	207,770	ריבית קבועה	5.74	שמונה תשלומים שנתיים לא שווים אשר ישולמו ביום 1 באפריל של כ"א מהשנים 2017-2024 (כולל). בתשלום הראשון ישולמו 4% מהקרן בתשלום השני 8% מהקרן ובכל אחד מהתשלומים הרביעי עד השמיני כ- 14% מהקרן.	1 באפריל ויום 1 באוקטובר של כל אחת מהשנים 2014-2024 (כולל)	ללא הצמדה	לא
	דירוג												
		מדרוג		S&P Maalot		דירוג נוכחי מיום 24.7.2017		A Stable		ערכות לתשלום ההתחייבויות		שעבודים	

		<p><b>דירוג מיום 29.11.2016 ועד ל24.7.2017</b></p> <p>A- Stable</p> <p><b>דירוג מיום 14.7.2016 ועד 29.11.2016</b></p> <p>BBB+ Negative</p> <p><b>דירוג מיום 7.1.2016 ועד 14.7.2016</b></p> <p>BBB Negative</p> <p><b>דירוג מיום 29.10.2015 ועד 7.1.2016</b></p> <p>BBB+ Negative</p> <p><b>דירוג מיום 28.4.2015 ועד 29.10.2015</b></p> <p>A- Negative</p> <p><b>דירוג מ- 21.12.2014 ועד 28.4.2015</b></p> <p>A negative</p> <p><b>דירוג מ- 9.9.2014 ועד 21.12.2014</b></p> <p>A positive</p> <p><b>דירוג מ- 21.10.2013 ועד 9.9.2014</b></p> <p>A stable</p>	
--	--	---	--

לא

לא

-

**הנאמן**

משמרת חברה לשירותי נאמנות בע"מ אשר פרטי ההתקשרות עמה למיטב ידיעת החברה הינם כדלקמן: איש קשר: מר רמי סבטי; כתובת: דרך מנחם בגין 46-48 תל – אביב טלפון: 03-6386894; פקס: 03-6374344, כתובת דואר אלקטרוני: [Trusts@bdo.co.il](mailto:Trusts@bdo.co.il).

בתנאי אגרות החוב (סדרות טו' – כ') נקבע כי לחברה זכות לפדיון מוקדם, אשר יבוצע בהתאם להוראות תקנון הבורסה הנחיותיה. החברה תהא רשאית לבצע פדיון מוקדם החל ממועד הרישום למסחר של אגרות החוב ובלבד ששכום הפדיון המזערי לא יפחת מ- 1 מיליון ש"ח.



		<p><b>דירוג מיום 29.11.2016 ועד ליום 24.7.2017</b></p> <p>A- Stable</p> <p><b>דירוג מיום 14.7.2016 ועד 29.11.2016</b></p> <p>BBB+ Negative</p> <p><b>דירוג מיום 7.1.2016 ועד ל-14.7.2016</b></p> <p>BBB Negative</p> <p><b>דירוג מיום 29.10.2015 ועד 7.1.2016</b></p> <p>BBB+ Negative</p> <p><b>דירוג מיום 28.4.2015 ועד 29.10.2015</b></p> <p>A- Negative</p> <p><b>דירוג מ- 21.12.2014 ועד 28.4.2015</b></p> <p>A negative</p> <p><b>דירוג מ- 9.9.2014 ועד 21.12.2014</b></p> <p>A positive</p> <p><b>דירוג מ- 21.10.2013 ועד 9.9.2014</b></p> <p>A stable</p>	
--	--	---	--

**הנאמן**

משמרת חברה לשירותי נאמנות בע"מ אשר פרטי ההתקשרות עמה למיטב ידיעת החברה הינם כדלקמן: איש קשר: מר רמי סבטי; כתובת: דרך מנחם בגין 48-46 תל – אביב טלפון: 03-6386894; פקס: 03-6374344, כתובת דואר אלקטרוני: [Trusts@bdo.co.il](mailto:Trusts@bdo.co.il).

בתנאי אגרות החוב (סדרות טו"י- כ"י) נקבע כי לחברה זכות לפדיון מוקדם, אשר יבוצע בהתאם להוראות תקנון הבורסה הנחיונית. החברה תהא רשאית לבצע פדיון מוקדם החל ממועד הרישום למסחר של אגרות החוב ובלבד שסכום הפדיון המזערי לא יפחת מ- 1 מיליון ש"ח.

סדרה	מועד הנפקה	ע.נ. במועד ההנפקה (אלפי ש"ח)	ע.נ. אגרות החוב שבמחזור ליום 31.3.2018 (אלפי ש"ח)	שער בבורסה ליום 31.3.2018 (באג')	ע.נ. אגרות החוב שבמחזור בתוספת הפרשי הצמדה ליום 31.3.2018	סך הריבית הצבורה ליום 31.3.2018 (אלפי ש"ח)	שווי הוגן של הסדרה ליום 31.3.2018 (אלפי ש"ח)	סוג הריבית	פרטים בדבר שיעור הריבית הנקובה	מועדי תשלום הקרן	מועדי תשלום הריבית	בסיס ותנאי הצמדה (קרן+ריבי ת)	האם מהווה התחייבות מהותית
סדרה יז'	13.07.2014	757,524	714,269	111.2	714,269	6,516	794,267	ריבית קבועה	3.7%	שנים עשר תשלומים שנתיים לא שווים אשר ישולמו ביום 30 ביוני של כ"א מהשנים 2017-2028 (כולל) בכ"א מהתשלומים הראשון עד הרביעי ישולמו 5% מהקרן ובכל אחד מהתשלומים החמישי עד העשירי 10% מהקרן.	ביום 30 ביוני 31 וביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2014-2028 (כולל)	מדד בגין חודש יולי 2014	כן
	דירוג												
	מדרוג	S&P Maalot		דירוג נוכחי מיום 24.7.2017		A Stable		שעבודים	ערבות לתשלום ההתחייבויות				

		<p>דירוג מיום 29.11.2016 ועד ל 24.7.2017</p> <p>A- Stable</p> <p>דירוג מיום 14.7.2016 ועד ל 29.11.2016</p> <p>BBB+ Negative</p> <p>דירוג מיום 7.1.2016 ועד ל 14.7.2016</p> <p>BBB Negative</p> <p>דירוג מיום 29.10.2015 ועד 7.1.2016</p> <p>BBB+ Negative</p> <p>דירוג מיום 28.4.2015 ועד 29.10.2015</p> <p>A- Negative</p> <p>דירוג מ- 21.12.2014 ועד 28.4.2015</p> <p>A negative</p> <p>דירוג מ- 9.9.2014 ועד 21.12.2014</p> <p>A positive</p> <p>דירוג מ- 22.6.2014 ועד 9.9.2014</p> <p>A stable</p>		
לא	לא		-	

הנאמן

משמרת חברה לשירותי נאמנות בע"מ אשר פרטי ההתקשרות עמה למיטב ידיעת החברה הינם כדלקמן: איש קשר: מר רמי סבטי; כתובת: דרך מנחם בגין 46-48 תל – אביב טלפון: 03-6386894; פקס: 03-6374344, כתובת דואר אלקטרוני: [Trusts@bdo.co.il](mailto:Trusts@bdo.co.il).

בתנאי אגרות החוב (סדרות טו'- כ') נקבע כי לחברה זכות לפדיון מוקדם, אשר יבוצע בהתאם להוראות תקנון הבורסה הנחיותיה. החברה תהא רשאית לבצע פדיון מוקדם החל ממועד הרישום למסחר של אגרות החוב ובלבד שסכום הפדיון המזערי לא יפחת מ- 1 מיליון ש"ח.

סדרה	מועד הנפקה	ע.נ. במועד ההנפקה (אלפי ש"ח)	ע.נ. אגרות החוב 31.3.2018 (אלפי ש"ח)	שער בבורסה ליום 31.3.2018 (באג')	ע.נ. אגרות החוב שבמחזור הפרשי הצמדה ליום 31.3.2018	סך הריבית הצבורה ליום 31.3.2018 (אלפי ש"ח)	שווי הסדרה ליום 31.3.2018 (אלפי ש"ח)	סוג הריבית	פרטים בדבר שיעור הריבית הנקובה	מועדי תשלום הקרן	מועדי תשלום הריבית	בסיס ותנאי הצמדה (קרן+ריבית)	האם מהווה התחייבות מהותית
סדרה יח'	15.5.2016	683,000	683,000	111.7	688,554	8,172	762,911	ריבית קבועה	2.85%	4 תשלומים שנתיים לא שווים ביום 30 באוקטובר של כל אחת מהשנים 2021-2024. (כולל).	30 ביום באוקטובר ו-30 באפריל של כל אחת מהשנים 2016 עד 2024 (כולל)	מדד בגין חודש מרץ 2016	כן
דירוג													
				מדרוג				S&P Maalot				ערבות לתשלום ההתחייבויות	שעבודים



האם מהווה התחייבות מהותית	בסיס ותנאי הצמדה (קרן+ריבית)	מועדי תשלום הריבית	מועדי תשלום הקרן	פרטים בדבר שיעור הריבית הנקובה	סוג הריבית	שווי הוגן של הסדרה ליום 31.3.2018 (אלפי ש"ח)	סך הריבית הצבורה ליום 31.3.2018 (אלפי ש"ח)	ע.נ. אגרות החוב שבמחזור בתוספת הפרשי הצמדה ליום 31.3.2018	שער בבורסה ליום 31.3.2018 (באג')	ע.נ. אגרות החוב שבמחזור ליום 31.3.2018 (אלפי ש"ח)	ע.נ. במועד ההנפקה (אלפי ש"ח)	מועד הנפקה	סדרה
כן	מדד בגין חודש ספטמבר 2016	31 במרץ ו-30 בספטמבר של כל אחת מהשנים 2017 עד 2026 (כולל), וכן ביום 31 במרץ 2027	10 תשלומים שנתיים לא שווים ביום 31 במרץ של כל אחת מהשנים 2018-2023(כולל) וכל אחת מהשנים 2025-2027 (כולל)	2.60%	ריבית קבועה	407,089	5,037	388,512	106.92	388,512	423,512	30.9.2016	סדרה יט'
דירוג													
	שעבודים	ערבות לתשלום ההתחייבויות	S&P Maalot										
	כן – לפרטים אודות נכסי נדל"ן שהעמידה החברה להבטחת אגרות החוב (סדרה י"ט) ראה סעיף א' לנספח א' לדוח התקופתי לשנת 2017	לא	<b>דירוג נוכחי מיום 22.3.2018</b> A+ Stable <b>מיום 24.7.2017 ועד ליום 22.3.2018</b> A Stable <b>דירוג מיום 29.11.2016 ועד ל-24.7.2017</b> A- Stable <b>דירוג מ-15.9.2016 ועד ל-29.11.2016</b> BBB+ Stable										
נאמן													

סדרה	מועד הנפקה	ע.נ. במועד ההנפקה (אלפי ש"ח)	ע.נ. אגרות החוב שבמחזור ליום 31.3.2018 (אלפי ש"ח)	שער בבורסה ליום 31.3.2018 (באג')	ע.נ. אגרות החוב שבמחזור הפרשי הצמדה ליום 31.3.2018	סך הריבית הצבורה ליום 31.3.2018 (אלפי ש"ח)	שווי הוגן של הסדרה ליום 31.3.2018 (אלפי ש"ח)	סוג הריבית	פרטים בדבר שיעור הריבית הנקובה	מועדי תשלום הקרן	מועדי תשלום הריבית	בסיס ותנאי הצמדה (קרן+ריבית)	האם מהווה התחייבות מהותית
<p>רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ אשר פרטיו, למיטב ידיעת החברה, הינם כדלקמן: יוסי רזניק; כתובת: רחוב יד חרוצים 14, תל אביב; טלפון: 03-6389200; פקס: 03-6389222; כתובת דואר אלקטרוני: <a href="mailto:trust@rpn.co.il">trust@rpn.co.il</a>.</p>													
<p>בתנאי אגרות החוב (סדרות טוי- כ') נקבע כי לחברה זכות לפדיון מוקדם, אשר יבוצע בהתאם להוראות תקנון הבורסה הנחיותיה. החברה תהא רשאית לבצע פדיון מוקדם החל ממועד הרישום למסחר של אגרות החוב ובלבד שסכום הפדיון המזערי לא יפחת מ- 1 מיליון ש"ח.</p>													

סדרה	מועד הנפקה	ע.נ. במועד ההנפקה (אלפי ש"ח)	ע.נ. אגרות החוב שבמחזור ליום 31.3.2018 (אלפי ש"ח)	שער בבורסה ליום 31.3.2018 (באג')	ע.נ. אגרות החוב שבמחזור הפרשי הצמדה ליום 31.3.2018	סך הריבית הצבורה ליום 31.3.2018 (אלפי ש"ח)	שווי הוגן של הסדרה ליום 31.3.2018 (אלפי ש"ח)	סוג הריבית	פרטים בדבר שיעור הריבית הנקובה	מועדי תשלום הקרן	מועדי תשלום הריבית	בסיס ותנאי הצמדה (קרן+ריבית)	האם מהווה התחייבות מהותית
סדרה כ	31.7.2017	523,521	523,521	102.56	523,521	3,627	536,923	ריבית קבועה	2.81%	שמונה תשלומים שנתיים לא שווים אשר ישולמו ב- 31.12 של כ"א מהשנים 2019-2029 (כולל) תשלומים ראשון, שני ושלישי 5%, תשלומים שני ורביעי 10%, תשלומים שישי ושביעי 20% ותשלום שמיני 25%	31 בדצמבר ו- 30 ביוני בכל אחת מהשנים 2017 עד 2029 (כולל)	מדד בגין חודש יוני 2017	כן



## פרטים נוספים בדבר אגרות החוב של החברה

- בהמשך לאמור בדיווחים מידיים של החברה מיום 3 בינואר 2018 ומיום 17 בינואר 2018 (אסמכתא מספר : 2018-01-001831 ו-2018-01-006433, בהתאמה בדבר כוונת החברה לשעבד שני נכסי נדל"ן מחליפים כנגד שחרור הפיקדון הכספי, ביום 18 באפריל 2018 השלימה החברה את רישום השעבודים בקשר עם נכס ב"מחניים" על שם הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה יט') ברשם החברות וברשות מקרקעי בישראל וביום 6 במאי, 2018 השלימה את השלב השני של החלפה ושיחררה את הפיקדון הכספי. לפרטים נוספים ראה דיווח מידי של החברה מיום 29 באפריל 2018 (אסמכתא מספר : 2018-01-042178).

**אשראי בר דיווח**

להלן יובאו פרטים בדבר אמות המידה הפיננסיות להם התחייבה החברה בהתאם לסדרות אגרות החוב המהוות אשראי בר דיווח של החברה:

סדרה	אמת מידה פיננסית	היחס נכון לתאריך 31.3.2018	סטטוס עמידה נכון לתאריך הדוח
סדרה יז'	הון עצמי בניכוי זכויות מיעוט לא יפחת מ- 1,000 מיליון ש"ח.	2,399 מיליון ש"ח	כן
	יחס חוב פיננסי למאזן נטו, כהגדרתו בשטר הנאמנות, לא יעלה על 75% במשך שני רבעונים עוקבים רצופים.	52%	כן
	יחס החוב פיננסי נטו, כהגדרתו בשטר הנאמנות, לרווח גולמי לא יעלה על 17, במשך שני רבעונים עוקבים רצופים.	8.4	כן
	יחס הון למאזן נטו לא יפחת מ- 15% במשך שני רבעונים עוקבים רצופים.	34%	כן
סדרה יח'	הון עצמי בניכוי זכויות מיעוט לא יפחת מ- 1,000 מיליון ש"ח	2,399 מיליון ש"ח	כן
	יחס חוב פיננסי למאזן נטו כהגדרתו בשטר הנאמנות לא יעלה על 75% במשך שני רבעונים עוקבים רצופים.	52%	כן
	יחס החוב פיננסי נטו, כהגדרתו בשטר הנאמנות, לרווח גולמי לא יעלה על 17, במשך שני רבעונים עוקבים רצופים.	8.4	כן
	יחס הון למאזן נטו, כהגדרתו בשטר הנאמנות, לא יפחת מ- 15%, במשך שני רבעונים עוקבים רצופים.	34%	כן
סדרה יט' (*)	הון עצמי בניכוי זכויות מיעוט לא יפחת מ- 1,000 מיליון ש"ח	2,399 מיליון ש"ח	כן
	יחס חוב פיננסי למאזן נטו כהגדרתו בשטר הנאמנות לא יעלה על 75% במשך שני רבעונים עוקבים רצופים.	52%	כן
	יחס החוב פיננסי נטו, כהגדרתו בשטר הנאמנות, לרווח גולמי לא יעלה על 17, במשך שני רבעונים עוקבים רצופים.	8.4	כן
	יחס הון למאזן נטו, כהגדרתו בשטר הנאמנות, לא יפחת מ- 15%, במשך שני רבעונים עוקבים רצופים.	34%	כן
סדרה כ'	הון עצמי בניכוי זכויות מיעוט לא יפחת מתחת ל-1,200 מיליון ש"ח. במשך 2 רבעונים רצופים (אם יחס הון עצמי למאזן כהגדרתו בשטר הנאמנות ירד מ-40%).	34%	כן
	הון עצמי בניכוי זכויות מיעוט לא יפחת מ-700 מיליון ש"ח, אם יחס הון למאזן נטו לא יפחת מ-40% במשך 2 רבעונים רצופים.	פחות מ- 40%	כן
	יחס חוב לבין מאזן נטו כהגדרתו בשטר הנאמנות לא יעלה על 75% במשך 2 רבעונים רצופים.	52%	כן
	יחס החוב לרווח גולמי כהגדרתו בשטר הנאמנות לא יעלה על 17, במשך שני רבעונים רצופים.	8.4	כן
	היחס בין ההון העצמי של החברה בניכוי זכויות מיעוט לבין מאזן נטו לא יפחת מ-16% במשך 2 רבעונים רצופים.	34%	כן

(\*) בתקופת הדוח בוצעה החלפת נכסים משועבדים, במסגרת החלפה זו ובהתאם להוראות שטר הנאמנות החברה עמדה באמות המידה הנדרשות בעת ביצוע החלפת הבטוחות.

יצוין כי בסמוך למועד פרסום הדוח לא חל שינוי מהותי ביחס לתוצאות חישוב עמידת החברה באמות המידה לעיל.

**נספח ה' - דוח בסיסי הצמדה**

סה"כ	לא כספי	לא צמוד	מדד	דולר קנדי	אירו	שוויצרי	דולר ארה"ב	אלפי ש"ח	
118,736		23,480		12,309	40,820	33,704	8,423	מזומנים ושווי מזומנים	<b>נכסים</b>
186,118	9,619	60,205	106,668		9,626			השקעות לזמן קצר	
28,720		23,861		1,509	3,240	54	56	לקוחות	
50,647	9,616	27,600	2,850		6,348	748	3,485	חייבים ויתרות חובה	
75,175		12,411	60,319		2,979		(534)	מיסים לקבל	
247					170	77		פקדונות ויתרות חובה לזמן ארוך	
352,913	(97,214)	3	81,526		68,141		300,457	השקעות בחברות מוחזקות	
160,757	160,757							נכסים המוחזקים למכירה	
137,947	137,947							מלאי קרקעות לבנייה למגורים ודירות בהקמה למגורים	
6,097,159	6,097,159							נדל"ן להשקעה	
36,360	36,360							נדל"ן להשקעה בהקמה	
41,153	41,153							רכוש קבוע	
8,637	8,637							נכסים בלתי מוחשיים	
8,422	8,422							מסים נדחים	
7,302,991	6,412,456	147,560	251,363	13,818	131,324	34,583	311,887	סה"כ נכסים	

1,000		1,000						אשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים	התחייבויות
32,763		26,445		3,658	2,181	479		התחייבויות לספקים ולנותני שירותים	
120,077	45,620	53,354	10,152		7,322	3,051	578	זכאים ויתרות זכות	
11,829		5,271			8,149	(1,591)		מסים לשלם	
13,422		13,246			176			הפרשות	
37,916					37,916			התחייבויות המתייחסות לנכסים המוחזקים למכירה	
481,601		62,720	72,161	67,275		220,660	58,785	הלוואות מתאגידים בנקאיים כולל חלויות שוטפות	
640,174		109,670	497,653		32,851			התחייבויות אחרות	
2,782,193		302,340	2,479,853					אגרות חוב	
20,417		(2)	19,320		256		843	פיקדונות משוכרים	
4,376	4,376							התחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו	
781,750	781,750							מסים נדחים	
4,927,518	831,746	574,044	3,079,139	70,933	88,851	222,599	60,206	סה"כ התחייבויות	



**פרק ב** | דוחות כספיים  
ליום 31 במרץ 2018

נתונים כספיים ומידע כספי מתוך הדוחות  
הכספיים המאוחדים המיוחסים לחברה

  
**מבנה**

  
**מבני  
תעשייה**

חברת מבני תעשייה בע"מ

דוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 31 במרס, 2018

בלתי מבוקרים

תוכן העניינים

עמוד

2	סקירת דוחות כספיים ביניים מאוחדים
3-4	דוחות מאוחדים על המצב הכספי
5	דוחות מאוחדים על רווח או הפסד
6	דוחות מאוחדים על הרווח הכולל
7-9	דוחות מאוחדים על השינויים בהון
10-12	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
13-24	באורים לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים

-----

## דוח סקירה של רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של חברת מבני תעשייה בע"מ

### מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של חברת מבני תעשייה בע"מ והחברות הבנות שלה (להלן - הקבוצה), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 31 במרס 2018 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על רווח או הפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 - "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופת ביניים זו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופת ביניים של חברות שאוחדו אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ- 15.4% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 31 במרס 2018, והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ- 13.5% מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. כמו כן לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופת ביניים של חברות המוצגות על בסיס השווי המאזני, אשר ההשקעה בהן הסתכמה לסך של כ-63 מיליוני ש"ח ליום 31 במרס 2018, ואשר חלקה של הקבוצה ברווחי החברות הנ"ל לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך הסתכם לסך של כ-0.2 מיליוני ש"ח. המידע הכספי התמציתי לתקופת הביניים של אותן חברות נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

### היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה 1 של לשכת רואי חשבון בישראל - "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים מורכבת מבירורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומישום נוהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחויבים חוות דעת של ביקורת.

### מסקנה

בהתבסס על סקירתנו ועל דוחות הסקירה של רואי חשבון אחרים, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנ"ל אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34.

בנוסף לאמור בפסקה הקודמת, בהתבסס על סקירתנו ועל דוחות הסקירה של רואי חשבון אחרים, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנ"ל אינו ממלא, מכל הבחינות המהותיות, אחר הוראות הגילוי לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

ליום 31 בדצמבר 2017	ליום 31 במרס	
	2017	2018
מבוקר	בלתי מבוקר	אלפי ש"ח

נכסים שוטפים

124,958	161,466	118,736	מזומנים ושווי מזומנים
57,799	164,879	69,513	מזומן מוגבל
118,272	149,697	116,605	השקעות לזמן קצר
29,955	35,304	28,720	לקוחות
53,840	(* 43,099)	63,058	חייבים ויתרות חובה
54,771	(* 12,341)	62,764	מיסים לקבל
11,929	8,341	-	מלאי דירות למכירה
73,913	79,522	51,580	מלאי קרקעות לבניה למגורים ודירות בהקמה למגורים

525,437	654,649	510,976	
108,733	276,374	160,757	נכסים המוחזקים למכירה

634,170	931,023	671,733
---------	---------	---------

נכסים לא שוטפים

293	120,868	247	פקדונות ויתרות חובה
-	75,645	-	השקעה במניות החברה האם
338,742	288,405	352,913	השקעה בחברות מוחזקות
91,365	90,110	86,367	מלאי קרקעות לבניה למגורים
6,123,117	6,121,209	6,097,159	נדל"ן להשקעה
28,993	55,952	36,360	נדל"ן להשקעה בהקמה
41,503	41,812	41,153	רכוש קבוע
8,798	9,283	8,637	נכסים בלתי מוחשיים
8,177	11,602	8,422	מסים נדחים

6,640,988	6,814,886	6,631,258
-----------	-----------	-----------

7,275,158	7,745,909	7,302,991
-----------	-----------	-----------

(\* סווג מחדש.

(\*\* ראה באור 2'1 בדבר יישום לראשונה של תקן דיווח כספי בינלאומי IFRS 15.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

ליום 31 בדצמבר 2017	ליום 31 במרס		
	2017	2018	
מבוקר	בלתי מבוקר		
	אלפי ש"ח		
<u>התחייבויות שוטפות</u>			
80,004	-	1,000	אשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים
329,803	777,559	360,162	חלויות שוטפות של הלוואות והתחייבויות אחרות
-	208,195	-	הלוואות לזמן ארוך שסווגו לזמן קצר
34,157	39,349	32,763	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
141,168	177,743	126,983	זכאים ויתרות זכות
10,364	9,488	11,829	מסים לשלם
11,498	12,020	13,422	הפרשות
606,994	1,224,354	546,159	
37,428	37,873	37,916	התחייבויות המתייחסות לנכסים המוחזקים למכירה
644,422	1,262,227	584,075	
<u>התחייבויות לא שוטפות</u>			
390,662	405,888	388,680	הלוואות מתאגידים בנקאיים
610,117	447,170	575,793	התחייבויות אחרות
20,707	21,222	20,417	פקדונות משוכרים
2,577,377	2,975,782	2,572,427	אגרות חוב
4,349	3,628	4,376	התחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו
753,438	757,945	781,750	מסים נדחים
4,356,650	4,611,635	4,343,443	
<u>הון המיוחס לבעלי מניות החברה</u>			
1,143,690	1,135,844	1,143,690	הון מניות
330,864	367,973	330,864	פרמיה על מניות
-	(302,777)	-	מניות אוצר
724,853	595,913	821,677	יתרת רווח
(16,769)	(14,972)	(16,921)	קרן הון עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בחברה
137,715	137,715	137,715	כלולה
(21,098)	(26,784)	(17,654)	קרנות אחרות
			התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ
2,299,255	1,892,912	2,399,371	
(25,169)	(20,865)	(23,898)	זכויות שאינן מקנות שליטה
2,274,086	1,872,047	2,375,473	סה"כ הון
7,275,158	7,745,909	7,302,991	

(\* ראה באור ד'21 בדבר יישום לראשונה של תקן דיווח כספי בינלאומי IFRS 15. הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.)

17 במאי, 2018			
יוסי פיליבה	דוד זבידה	רון בארי	תאריך אישור הדוחות הכספיים
סמנכ"ל כספים	מנכ"ל	יו"ר הדירקטוריון	

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס		
	2017	2018	
מבוקר	בלתי מבוקר		
אלפי ש"ח (למעט נתוני רווח נקי למניה)			
הכנסות:			
482,564	(* 115,425	119,341	מדמי שכירות וניהול בישראל
99,491	(* 29,575	21,570	מדמי שכירות וניהול בחו"ל
48,811	10,758	10,274	ממכירת דירות
6,445	(* 1,269	962	מניהול מבנים ותשתיות וממתקנים סולריים
637,311	157,027	152,147	סה"כ הכנסות
119,751	(* 24,974	28,382	עלויות אחזקה וניהול בישראל
36,604	(* 9,996	8,653	עלויות אחזקה וניהול בחו"ל
41,132	9,638	8,103	עלויות דירות שנמכרו
1,057	256	418	אחרות
438,767	112,163	106,591	רווח גולמי
20,066	39,667	22,762	עליה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
(4,417)	(1,496)	(607)	הוצאות מכירה ושיווק
(49,502)	(10,920)	(12,559)	הוצאות הנהלה וכלליות
8,183	14,165	6,673	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות
2,976	466	(1,628)	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
416,073	154,045	121,232	רווח מפעולות רגילות
(193,286)	(69,261)	(12,829)	הוצאות מימון
(93,299)	(32,886)	-	הפסד מפדיון מוקדם
27,344	4,737	7,249	הכנסות מימון
6,343	4,409	(441)	הכנסות (הוצאות) מימון בגין ניירות ערך סחירים (כולל מניות החברה האם)
163,175	61,044	115,211	רווח לפני מסים על ההכנסה
(54,756)	(30,454)	30,841	מיסים על הכנסה (הטבת מס)
217,931	91,498	84,370	רווח נקי
רווח נקי (הפסד) מיוחס ל:			
220,473	91,533	83,909	בעלי מניות החברה
(2,542)	(35)	461	זכויות שאינן מקנות שליטה
217,931	91,498	84,370	
<u>רווח למניה המיוחס לבעלי מניות רגילות של החברה (בש"ח)</u>			
0.53	0.23	0.19	רווח בסיסי ומדולל

(\* ראה באור 1ב')

(\*\* ראה באור 1ד' בדבר יישום לראשונה של תקן דיווח כספי בינלאומי IFRS 15.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס		
	2017	2018	
מבוקר	בלתי מבוקר		
	אלפי ש"ח		
<u>217,931</u>	<u>91,498</u>	<u>84,370</u>	רווח נקי
			רווח (הפסד) כולל אחר (לאחר השפעת המס):
			<u>סכומים שיסווגו או המסווגים מחדש לרווח או הפסד בהתקיים תנאים ספציפיים:</u>
(20,138)	(26,993)	10,706	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ
<u>9,933</u>	<u>11,339</u>	<u>(7,234)</u>	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
<u>(10,205)</u>	<u>(15,654)</u>	<u>3,472</u>	סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר
<u>207,726</u>	<u>75,844</u>	<u>87,842</u>	סה"כ רווח כולל
			מיוחס ל:
210,541	75,915	87,353	בעלי מניות החברה
<u>(2,815)</u>	<u>(71)</u>	<u>489</u>	זכויות שאינן מקנות שליטה
<u>207,726</u>	<u>75,844</u>	<u>87,842</u>	

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

מיוחס לבעלי מניות החברה									
סה"כ הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים	קרנות אחרות	קרן הון בגין עסקה עם הזכויות שאינן מקנות שליטה	יתרת רווח	פרמיה על מניות	הון מניות	
בלתי מבוקר אלפי ש"ח									
2,274,086	(25,169)	2,299,255	(21,098)	137,715	(16,769)	724,853	330,864	1,143,690	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2017 (מבוקר)
14,347	1,432	12,915	-	-	-	12,915	-	-	השפעה מצטברת כתוצאה מאימוץ לראשונה של IFRS 15 ליום 1 בינואר 2018 – ראה באור ד'2
2,288,433	(23,737)	2,312,170	(21,098)	137,715	(16,769)	737,768	330,864	1,143,690	יתרה ליום 1 בינואר 2018 (לאחר אימוץ לראשונה של IFRS 15)
84,370	461	83,909	-	-	-	83,909	-	-	רווח נקי
3,472	28	3,444	3,444	-	-	-	-	-	רווח כולל אחר: התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים
87,842	489	87,353	3,444	-	-	83,909	-	-	רווח כולל
(152)		(152)	-	-	(152)	-	-	-	הקצאת הגירעון בהון שמיוחס לבעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה בחברה כלולה
(650)	(650)	-	-	-	-	-	-	-	דיבידנד ששולם לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
2,375,473	(23,898)	2,399,371	(17,654)	137,715	(16,921)	821,677	330,864	1,143,690	יתרה ליום 31 במרס, 2018

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

חברת מבני תעשייה בע"מ

מיוחס לבעלי מניות החברה										
סה"כ הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים	קרנות אחרות	קצין הון בגין עסקה עם הזכויות שאינן מקנות שליטה	יתרת רווח	מניות אוצר	פרמיה על מניות	הון מניות	
בלתי מבוקר אלפי ש"ח										
1,796,533	(20,794)	1,817,327	(11,166)	137,715	(14,642)	504,380	(302,777)	367,973	1,135,844	יתרה ליום 1 בינואר, 2017 (מבוקר)
91,498	(35)	91,533	-	-	-	91,533	-	-	-	רווח נקי (הפסד) הפסד כולל אחר: התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים
(15,654)	(36)	(15,618)	(15,618)	-	-	-	-	-	-	רווח (הפסד) כולל הקצאת הגירעון בהון שמיחס לבעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה בחברה כלולה
75,844	(71)	75,915	(15,618)	-	-	91,533	-	-	-	
(330)	-	(330)	-	-	(330)	-	-	-	-	
<u>1,872,047</u>	<u>(20,865)</u>	<u>1,892,912</u>	<u>(26,784)</u>	<u>137,715</u>	<u>(14,972)</u>	<u>595,913</u>	<u>(302,777)</u>	<u>367,973</u>	<u>1,135,844</u>	יתרה ליום 31 במרס, 2017

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

מיוחס לבעלי מניות החברה										
סה"כ הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים	קרנות אחרות	קצוץ הון בגין עסקה עם הזכויות שאינן מקנות שליטה	יתרת רווח	מניות אוצר	פרמיה על מניות	הון מניות	
מבוקר אלפי ש"ח										
1,796,533	(20,794)	1,817,327	(11,166)	137,715	(14,642)	504,380	(302,777)	367,973	1,135,844	יתרה ליום 1 בינואר, 2017 (מבוקר)
217,931	(2,542)	220,473	-	-	-	220,473	-	-	-	רווח נקי (הפסד) הפסד כולל אחר:
(10,205)	(273)	(9,932)	(9,932)	-	-	-	-	-	-	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים
207,726	(2,815)	210,541	(9,932)	-	-	220,473	-	-	-	רווח (הפסד) כולל הקצאת הגירעון בהון שמיחס לבעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה בחברה כלולה
(2,127)	-	(2,127)	-	-	(2,127)	-	-	-	-	הנפקת מניות
273,514	-	273,514	-	-	-	-	-	216,238	57,276	מחיקת מניות באוצר
-	-	-	-	-	-	-	302,777	(253,347)	(49,430)	דיבידנד ששולם לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
(1,560)	(1,560)	-	-	-	-	-	-	-	-	
<u>2,274,086</u>	<u>(25,169)</u>	<u>2,299,255</u>	<u>(21,098)</u>	<u>137,715</u>	<u>(16,769)</u>	<u>724,853</u>	<u>-</u>	<u>330,864</u>	<u>1,143,690</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2017

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017 מבוקר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס		תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת
	2017	2018	
	בלתי מבוקר אלפי ש"ח		
217,931	91,498	84,370	רווח נקי
			התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:
			התאמות לסעיפי רווח והפסד:
(8,183)	(14,165)	(6,673)	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות
(13,971)	(4,081)	-	רווח מהשקעה במניות החברה האם
7,628	(328)	441	הפסד (רווח) מהשקעות לזמן קצר, נטו
(54,756)	(30,454)	30,841	מיסים על הכנסה (הטבת מס)
748	27	27	שינוי בהתחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו
(20,066)	(39,667)	(22,762)	עלייה בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה
3,995	912	1,049	פחת והפחתות
191,959	57,374	22,098	ריבית ושערוך הלוואות, אגרות חוב ואשראי
(26,017)	7,150	(16,518)	ריבית ושערוך פקדונות ויתרות חובה לזמן ארוך
93,299	32,886	-	הפסד מפדיון מוקדם
174,636	9,654	8,503	שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:
(976)	(6,161)	2,344	ירידה (עלייה) בלקוחות
24,805	5,270	20,563	ירידה בחייבים ויתרות חובה
(10,861)	(5,509)	(1,408)	ירידה בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים
(4,815)	18,442	(11,299)	עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות ובהפרשות
(215)	278	(314)	עלייה (ירידה) בפקדונות משוכרים
7,938	12,320	9,886	מזומנים ששולמו והתקבלו במהלך התקופה עבור:
(226,517)	(56,904)	(10,744)	ריבית ששולמה
12,627	8,275	2,098	ריבית שהתקבלה
(15,093)	(7,303)	(3,947)	מסים ששולמו
252	252	691	מסים שהתקבלו
417	120	-	דיבידנד שהתקבל
(228,314)	(55,560)	(11,902)	
172,191	57,912	90,857	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת לפני עלייה במלאי דירות למכירה במלאי קרקעות לבניה למגורים ודירות בהקמה למגורים
6,748	1,374	(2,607)	ירידה (עלייה) במלאי דירות למכירה במלאי קרקעות לבניה למגורים ודירות בהקמה למגורים
178,939	59,286	88,250	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת

(\* ראה באור ד'1 בדבר יישום לראשונה של תקן דיווח כספי בינלאומי IFRS 15.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס		
	2017	2018	
מבוקר	בלתי מבוקר		
	אלפי ש"ח		
			<b>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה</b>
(76,012)	(5,950)	(21,447)	רכישות והשקעות בנדל"ן להשקעה
(15,124)	(6,113)	(5,036)	השקעה בנדל"ן להשקעה בהקמה
(2,665)	(411)	(569)	השקעה ברכוש קבוע
145,943	-	-	פירעון פקדונות לזמן ארוך
8,902	14,424	(7,553)	תמורה מממוש השקעות לזמן קצר, נטו
312,011	32,134	33,832	תמורה מממוש נדל"ן להשקעה
(77,385)	(9,086)	(4,200)	מתן הלוואות לזמן ארוך לחברות מוחזקות
(569)	(292)	486	השקעה בחברות מוחזקות
			תמורה מממוש השקעה בחברות מוחזקות והחזר הלוואות
13,460	-	1,102	בחברות מוחזקות
84	24	22	פירעון הלוואות שניתנו לזמן ארוך
85,528	-	-	תמורה מממוש מניות החברה האם
<u>394,173</u>	<u>24,730</u>	<u>(3,363)</u>	מזומנים נטו (ששימשו לפעילות) שנבעו מפעילות השקעה
			<b>תזרימי מזומנים מפעילות מימון</b>
(50,902)	(130,906)	(79,004)	פירעון אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו
156,016	30,000	-	קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
(342,428)	(156,725)	(9,941)	פירעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
12,245	3,300	370	קבלת התחייבויות אחרות לזמן ארוך
(136,039)	(75,730)	(5,469)	פירעון התחייבויות אחרות לזמן ארוך
1,364,796	638,950	-	הנפקת אגרות חוב (בניכוי הוצאות הנפקה)
(2,083,598)	(586,878)	-	פירעון אגרות חוב
(1,560)	-	(650)	דיבידנד ששולם לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
273,514	-	-	הנפקת מניות
<u>(807,956)</u>	<u>(277,989)</u>	<u>(94,694)</u>	מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון
<u>(895)</u>	<u>(5,258)</u>	<u>3,585</u>	<b>הפרשי שער בגין יתרת מזומנים ושווי מזומנים</b>
<u>(235,739)</u>	<u>(199,231)</u>	<u>(6,222)</u>	<b>ירידה במזומנים ושווי מזומנים</b>
<u>360,697</u>	<u>360,697</u>	<u>124,958</u>	<b>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה</b>
<u>124,958</u>	<u>161,466</u>	<u>118,736</u>	<b>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה</b>

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס	
	2017	2018
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

			(א)
			<u>פעולות מהותיות שלא במזומן</u>
2,850	-	-	דיבידנד מחברה כלולה שאינו במזומן
-	61,137	-	הנפקת אגרות חוב כנגד מזומן מוגבל

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

באור 1: - כללי

א. דוחות כספיים אלה נערכו במתכונת מתומצתת ליום 31 במרס, 2018 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך (להלן - דוחות כספיים ביניים מאוחדים). יש לעיין בדוחות אלה בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2017 ולבאורים אשר נלוו אליהם (להלן - הדוחות הכספיים השנתיים).

ב. סיווג מחדש

לאור המימושים המשמעותיים של החזקות החברה בחו"ל, החל מהדוחות הכספיים השנתיים לשנת 2017 לחברה מגזר פעילות יחיד, פעילות נדל"ן מניב בישראל. יתר החזקות החברה בחו"ל אינן מהוות מגזרי פעילות. לאור זאת, ביצעה החברה סיווג מחדש על מנת להציג הפרדה בגוף דוח רווח או הפסד בין הכנסות מפעילות השכרה וניהול בישראל לבין הכנסות מפעילות השכרה וניהול מחוץ לישראל.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאיתא. מתכונת העריכה של הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים

הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים ערוכים בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי 34 דיווח כספי לתקופות ביניים, וכן בהתאם להוראות הגילוי לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

המדיניות החשבונאית אשר יושמה בעריכת הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים עקבית לזו שיושמה בעריכת הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים, למעט האמור להלן:

ב. הכנסות מחוזים עם לקוחות

כמפורט בבאור 12' בדבר יישום לראשונה של תקן דיווח כספי בינלאומי מספר 15 – הכנסות מחוזים עם לקוחות (להלן "התקן"), החברה בחרה ליישם את הוראות התקן למפרע עם הקלות וללא הצגה מחדש של מספרי השוואה.

בדבר המדיניות החשבונאית שיושמה עד ליום 31 בדצמבר, 2017 בגין ההכרה בהכנסה – ראה ביאור 2כ' לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים.

המדיניות החשבונאית שמיושמת החל מיום 1 בינואר, 2018 בגין הכרה בהכנסה הינה כדלקמן:

1. הכרה בהכנסה

בהתאם לתקן, הכנסות מחוזים עם לקוחות מוכרות ברווח או הפסד כאשר השליטה בנכס או בשירות מועברות ללקוח. הכנסה נמדדת ומוכרת לפי שווי הוגן של התמורה שצפויה להתקבל בהתאם לתנאי החוזה, בניכוי הסכומים שנגבו לטובת צדדים שלישיים (כגון מסים). הכנסה מוכרת ברווח או הפסד עד למידה שצפוי שההטבות הכלכליות יזרמו לחברה, וכן ההכנסה והעלויות, אם רלוונטי, ניתנות למדידה מהימנה.

בקביעת סכום ההכנסה מחוזים עם לקוחות, החברה בוחנת האם היא פועלת כספק עיקרי או כסוכן בחוזה. החברה היא ספק עיקרי כאשר היא שולטת בסחורה או בשירות שהובטח טרם העברתו ללקוח. במקרים אלה, החברה מכירה בהכנסות בסכום ברוטו של התמורה. במקרים בהם החברה פועלת כסוכן, מכירה החברה בהכנסה בסכום נטו, לאחר ניכוי הסכומים המגיעים לספק העיקרי.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

2. הכנסות מדמי שכירות

הכנסות מדמי שכירות מוכרות לפי שיטת הקו הישר על פני תקופת השכירות. עלייה קבועה בדמי השכירות לאורך תקופת החוזה, מוכרת כהכנסה בהתאם לשיטת הקו הישר על פני תקופת השכירות.

3. הכנסות מפיתוח והקמה של נדל"ן ביזום בישראל

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

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

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

החברה קובעת את שיעור ההתקדמות על פיו מוכרת ההכנסה בכל חוזה מכר כשיעור ההתקדמות של כל הבניין או הפרויקט לפי ההקשר, וזאת כל עוד לא ניתן לבצע מסירה של הנכס נשוא ההסכם בטרם הסתיימה הבנייה של הבניין או הפרויקט לפי ההקשר במלואו.

החברה קובעת את גובה ההכנסה מכל חוזה בהתאם למחיר העסקה עם כל לקוח בנפרד ומכירה בהכנסה, ביחס לכל חוזה בנפרד.

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

3. הכנסות ממתן שירותים

הכנסות ממתן שירותים מוכרות לאורך זמן, על פני התקופה בה הלקוח מקבל וצורך את ההטבות המופקות על ידי ביצועי החברה. ההכנסות מוכרות בהתאם לתקופות הדיווח שבהן סופקו השירותים. החברה גובה תשלום מלקוחותיה בהתאם לתנאי התשלום שסוכם בהסכמים ספציפיים, כאשר התשלומים יכולים להיות טרום תקופת מתן השירות או לאחר תקופת מתן השירות, ובהתאם מכירה החברה בנכס או בהתחייבות בגין החוזה עם הלקוח.

בחלק מהחוזים למתן שירותי ניהול ואחזקה פועלת החברה כסוכן ועל כן מכירה בהכנסות בגין חוזים אלה בגובה תמורה נטו המתקבלת מביצוע החוזה, לאחר ניכוי הסכומים המגיעים לספק העיקרי.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

5. תמורה משתנה

החברה נדרשת לקבוע את מחיר העסקה בנפרד לכל חוזה עם לקוח. בעת הפעלת שיקול דעת זה, החברה מעריכה את ההשפעה של כל תמורה משתנה בחוזה, בהתחשב בהנחות, קנסות, שינויים (variations), תביעות וכן תמורה שלא במזומן. בקביעת ההשפעה של התמורה המשתנה, החברה משתמשת בדרך כלל בשיטת "הסכום הסביר ביותר" המצוינת בתקן, לפיה מחיר העסקה נקבע בהתחשב בסכום היחיד שהוא הסביר ביותר בתחום של סכומי תמורה אפשריים בחוזה. החברה כוללת סכומים של תמורה משתנה, רק אם צפוי ברמה גבוהה שביטול משמעותי בסכום ההכנסות שהוכרו לא יתרחש כאשר אי הודאות הקשורה להשתנות התמורה תתברר לאחר מכן.

6. הכנסות הכוללות שירותי אחריות

במסגרת חוזה, החברה מספקת שירותי אחריות ללקוחותיה, וזאת בהתאם להוראות חוק או בהתאם למקובל בענף. במרבית החוזים של החברה, שירותי האחריות ניתנים על ידה על מנת להבטיח את טיב העבודה שבוצעה ולא כשירות נוסף שניתן ללקוח. בהתאם לכך, האחריות אינה מהווה מחויבות ביצוע נפרדת ולכן מכירה החברה בדוחותיה הכספיים בהפרשה לאחריית בהתאם להוראות IAS 37.

7. עסקאות המבוצעות באשראי

בחלק מהעסקאות מעניקה החברה ללקוח תנאי אשראי לתקופה ארוכה משנה. במקרים אלו מכירה החברה בהכנסה לפי הסכום המשקף את המחיר שהיה משלם הלקוח במזומן במועד קבלת הסחורה או השירות והיתרה מוכרת במסגרת הכנסות מימון.

במקרים של קבלת מקדמות לזמן ארוך בגין שירות עתידי אותו מספקת החברה, צוברת החברה ריבית ומכירה בהוצאת מימון בגין המקדמות לאורך תקופת ההתקשרות הצפויה וזאת כאשר קיים בחוזה רכיב מימון משמעותי. עם מימוש המקדמות מכירה החברה בריבית שנצברה כחלק מההכנסות משירותים.

החברה בחרה בהקלה האפשרית על פי התקן לפיה היא לא תפריד את מרכיב האשראי בעסקאות בהן תנאי האשראי הינן לתקופה קצרה משנה ותכיר בהכנסה בהתאם לסכום התמורה שנקבע בהסכם גם אם הלקוח שילם במועד מאוחר יותר ממועד קבלת הסחורה או השירות.

ג. מכשירים פיננסיים

כמפורט בבאור 2'ד' בדבר יישום לראשונה של תקן דיווח כספי בינלאומי מספר 9 – מכשירים פיננסיים (להלן: "התקן"), החברה בחרה ליישם את הוראות התקן למפרע ללא הצגה מחדש של מספרי השוואה.

בדבר המדיניות החשבונאית שיושמה עד ליום 31 בדצמבר, 2017 בגין מכשירים פיננסיים – ראה ביאור 2' ל' לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים.

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

1. נכסים פיננסיים

נכסים פיננסיים בתחולת התקן נמדדים במועד ההכרה לראשונה בשווים ההוגן ובתוספת עלויות עסקה שניתן לייחס במישרין לרכישה של הנכס הפיננסי, למעט במקרה של נכס פיננסי אשר נמדד בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, לגביו עלויות עסקה נזקפות לרווח או הפסד.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

החברה מסווגת ומודדת את מכשירי החוב בדוחותיה הכספיים על בסיס הקריטריונים להלן:

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

(א1) החברה מודדת מכשירי חוב בעלות מופחתת כאשר:

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

לאחר ההכרה הראשונית, מכשירים בקבוצה זו יוצגו על פי תנאיהם לפי העלות בתוספת עלויות עסקה ישירות, תוך שימוש בשיטת העלות המופחתת. כמו כן, במועד ההכרה הראשונה ישות יכולה לייעד, ללא אפשרות לשינוי יעוד זה, מכשיר חוב כנמדד בשווי הוגן דרך רווח או הפסד אם יעוד שכזה מבטל או מקטין משמעותית חוסר עקביות במדידה או בהכרה, לדוגמה במקרה בו ההתחייבויות הפיננסיות המתייחסות נמדדות אף הן בשווי הוגן דרך רווח או הפסד.

(ב1) החברה מודדת מכשירי חוב בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר כאשר:

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

לאחר ההכרה הראשונית, מכשירים בקבוצה זו נמדדים לפי השווי ההוגן. רווחים או הפסדים כתוצאה מהתאמות שווי הוגן, למעט ריבית והפרשי שער מוכרים ברווח כולל אחר.

(ג1) מכשירים הוניים

נכסים פיננסיים המהווים השקעות במכשירים הוניים אינם עומדים בקריטריונים האמורים לעיל ועל כן נמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד. בקשר עם מכשירים הוניים שאינם מוחזקים למסחר, במועד ההכרה הראשונה, החברה רשאית לבצע בחירה שאינה ניתנת לשינוי, להציג ברווח כולל אחר שינויים עוקבים בשווי ההוגן אשר אילולא כן היו נמדדות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד. שינויים אלה לא ייקפו לרווח או הפסד בעתיד גם לא בעת גריעת ההשקעה.

2. ירידת ערך נכסים פיננסיים

החברה בוחנת בכל מועד דיווח את ההפרשה להפסד בגין מכשירי חוב פיננסיים אשר אינם נמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד. החברה מבחינה בין שני מצבים של הכרה בהפרשה להפסד;

- (א) מכשירי חוב אשר לא חלה הידרדרות משמעותית באיכות האשראי שלהם מאז מועד ההכרה הראשונה, או מקרים בהם סיכון האשראי נמוך – ההפרשה להפסד שתוכר בגין מכשירי חוב זה תיקח בחשבון הפסדי אשראי חוזיים בתקופה של 12 חודשים לאחר מועד הדיווח, או;

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

(ב) מכשירי חוב אשר חלה הידרדרות משמעותית באיכות האשראי שלהם מאז מועד ההכרה לראשונה בהם ואשר סיכון האשראי בגינם אינו נמוך, ההפרשה להפסד שתוכר תביא בחשבון הפסדי אשראי חזויים - לאורך יתרת תקופת חיי המכשיר. החברה מיישמת את ההקלה שנקבעה בתקן לפיה היא מניחה שסיכון האשראי של מכשיר חוב לא עלה באופן משמעותי ממועד ההכרה לראשונה אם נקבע במועד הדיווח כי המכשיר הינו בעל סיכון אשראי נמוך, למשל כאשר המכשיר הינו בעל דירוג חיצוני של "דרגת השקעה".

ירידת הערך בגין מכשירי חוב הנמדדים לפי עלות מופחתת תיזקף לרווח או הפסד כנגד הפרשה ואילו ירידת הערך בגין מכשירי חוב הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר תיזקף כנגד קרן הון ולא תקטין את הערך בספרים של הנכס הפיננסי בדוח על המצב הכספי.

לחברה נכסים פיננסיים בעלי תקופות אשראי קצרות כגון לקוחות, בגינם היא רשאית ליישם את ההקלה שנקבעה במודל, קרי החברה תמדוד את ההפרשה להפסד בסכום השווה להפסדי אשראי חזויים לאורך כל חיי המכשיר. החברה בחרה ליישם את ההקלה לגבי נכסים פיננסיים אלה.

### 3. גריעת נכסים פיננסיים

החברה גורעת נכס פיננסי כאשר ורק כאשר:

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

עסקאות מכירת לקוחות (Factoring) ושוברי אשראי של לקוחות מטופלת כגריעה כאשר מתקיימים התנאים כאמור לעיל.

כאשר החברה מעבירה את זכויותיה לקבל תזרימי מזומנים מהנכס, אך לא העבירה ולא הותירה באופן מהותי את כל הסיכונים וההטבות הקשורים בנכס ואף לא העבירה את השליטה על הנכס, מוכר נכס חדש בהתאם למידת המעורבות הנמשכת של החברה בנכס. מעורבות נמשכת בדרך של ערבות לנכס המועבר נמדדת לפי הנמוך מבין היתרה המקורית של הנכס בדוחות הכספיים והסכום המרבי של התמורה שהחברה עשויה להידרש לשלם בחזר (סכום הערבות).

כאשר החברה ממשיכה להכיר בנכס בהתאם למידת המעורבות הנמשכת שלה בו, החברה גם מכירה בהתחייבות הקשורה אליו. ההתחייבות הקשורה נמדדת בדרך כזו שהערך בספרים נטו של הנכס המועבר וההתחייבות הקשורה הוא:

- (א) העלות המופחתת של הזכויות והמחויבויות שנותרו בידי הישות, אם הנכס המועבר נמדד בעלות מופחתת; או
- (ב) שקול לשווי ההוגן של הזכויות והמחויבויות שנותרו בידי החברה, כאשר הם נמדדים על בסיס נפרד, אם הנכס המועבר נמדד בשווי הוגן.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

4. התחייבויות פיננסיות

במועד ההכרה לראשונה, החברה מודדת את ההתחייבויות הפיננסיות שבתחילת התקן בשווי הוגן בניכוי עלויות עסקה שניתן לייחס במישרין להנפקה של ההתחייבות הפיננסית, וזאת למעט במקרה של התחייבות פיננסית אשר נמדדת בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, לגביה עלויות עסקה נזקפות לרווח או הפסד.

במועד ההכרה לראשונה החברה ייעדה, התחייבות פיננסית כנמדדת בשווי הוגן דרך רווח או הפסד. שינויים בשווי ההוגן של ההתחייבות הפיננסית שניתן לייחסם לשינויים בסיכון האשראי של החברה מוצגים ברווח כולל אחר.

לאחר ההכרה הראשונית, החברה מודדת את כל ההתחייבויות הפיננסיות לפי שיטת העלות המופחתת, פרט ל:

- (א) התחייבויות פיננסיות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד כגון נגזרים;
- (ב) התחייבויות פיננסיות שנוצרות כאשר העברת נכס פיננסי אינה כשירה לגריעה או כאשר גישת המעורבות הנמשכת חלה;
- (ג) חוזי ערבות פיננסית;
- (ד) מחויבויות למתן הלוואה בשיעור ריבית הנמוך משיעור ריבית השוק;
- (ה) תמורה מותנית שהוכרה על ידי רוכש בצירוף עסקים שתקן דיווח כספי בינלאומי 3 חל עליה.

5. גריעת התחייבויות פיננסיות

החברה גורעת התחייבות פיננסית כאשר ורק כאשר, היא מסולקת – דהיינו, כאשר המחויבות שהוגדרה בחוזה נפרעת או מבוטלת או פוקעת.

התחייבות פיננסית מסולקת כאשר החייב פורע את ההתחייבות על ידי תשלום במזומן, בנכסים פיננסיים אחרים, בסחורות או שירותים, או משוחרר משפטית מההתחייבות.

במקרה של שינוי תנאים בגין התחייבות פיננסית קיימת, החברה בוחנת האם תנאי ההתחייבות שונים מהותית מהתנאים הקיימים.

כאשר נעשה שינוי מהותי בתנאי התחייבות פיננסית קיימת, השינוי מטופל כגריעה של ההתחייבות המקורית והכרה של התחייבות חדשה. ההפרש בין היתרה של שתי ההתחייבויות הנ"ל בדוחות הכספיים נזקף לרווח או הפסד.

במקרה בו השינוי אינו מהותי, החברה נדרשת לעדכן את סכום ההתחייבות, קרי להוון את תזרימי המזומנים החדשים בשיעור הריבית האפקטיבית המקורית, כאשר ההפרשים יזקפו לרווח או הפסד.

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

6. קיזוז מכשירים פיננסיים

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

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ד. יישום לראשונה של תקני דיווח כספי חדשים ותיקונים לתקני חשבונאות קיימים

1. יישום לראשונה של IFRS 15 – הכנסות מחוזים עם לקוחות

בחודש מאי 2014 פרסם ה-IASB את תקן דיווח כספי בינלאומי IFRS 15 – הכנסות מחוזים עם לקוחות (להלן: "התקן החדש"), המחליף את IAS 18 הכנסות, IAS 11 חוזי הקמה ואת IFRIC 13 תכניות נאמנות לקוחות, IFRIC 15 הסכמים להקמת מבנים, IFRIC 18 העברות של נכסים מלקוחות ו-31 SIC הכנסות - עסקאות חליפין הכוללות שירותי פרסום.

התקן החדש מציג מודל בן חמישה שלבים שיחול על הכנסות הנובעות מחוזים עם לקוחות:

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

התקן מיושם לראשונה בדוחות כספיים אלה. החברה בחרה ליישם את הוראות התקן למפרע עם הקלות מסוימות וללא הצגה מחדש של מספרי השוואה. החברה מכירה בכל הפרש בין הערך בספרים הקודם לבין הערך בספרים במועד היישום לראשונה ביתרת הפתיחה של העודפים (או רכיב אחר של הון, כפי שמתאים).

השפעת יישומו של התקן החדש על דוחותיה הכספיים של החברה הינה כדלקמן:

(א) הכנסות ממכירת דירות מגורים – בקשר עם מכירת דירות מגורים הכירה החברה תחת הוראות IAS 18 ו-IFRIC 15 בהכנסה רק במסירת הדירה לידי הקונה. תחת הוראות התקן החדש, כאמור בבאור 2' לעיל, מכירה החברה בהכנסה בגין חוזים למכירת דירות בישראל לאורך זמן ובהתאם להתקדמות העבודה. בהתאם לכך, תחת התקן החדש החברה מכירה בהכנסות בתקופה מוקדמת יותר מאשר הכירה תחת הוראות התקינה הקודמת.

(ב) הפרשה לאחירות – החברה מעניקה ללקוחותיה שירותי אחירות כשירות נוסף לאחירות המוענקת על ידי החברה לצורך הבטחת טיב העבודה שבוצעה וזאת לתקופה העולה על שנה. תחת הוראות התקן הישן הכירה החברה בהכנסה בסכום המלא בעת מכירת המוצר ומנגד בהפרשה לאחירות כנגד סעיף עלות המכירות. תחת הוראות התקן החדש מקצה החברה חלק מתמורת המכירה לרכיב האחירות ומכירה בהכנסה בגין רכיב האחירות על פני תקופת האחירות המורחבת ללא הכרה בהפרשה לאחירות. כתוצאה מכך, חלק מסכום ההכנסות המיוחס לאחירות נדחה ומוכר על פני תקופה ארוכה יותר לעומת הוראות התקן הישן.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

(ג) עלויות תוספתיות של השגת חוזה – עבור השגת חלק מהחוזים של החברה עם לקוחותיה היא נושאת בעלויות תוספתיות (כגון עמלות מוכרנים המותנות בביצוע מכירה מחייבת). עד למועד היישום לראשונה של התקן החדש הכירה החברה בעלויות הנ"ל כהוצאה במועד התהוותן במסגרת הוצאות מכירה ושיווק. תחת יישום הוראות התקן החדש, עלויות אשר התהוו על מנת להשיג את החוזה עם הלקוח ושלא היו מתהוות לה אם החוזה לא היה מושג ושהחברה מצפה להשיבן, מוכרות כנכס ומופחתות על פני תקופת השירות הניתנת במסגרת החוזה הספציפי שהינה עולה על שנה. כתוצאה מכך, תחת הוראות התקן החדש, החברה מכירה בהוצאות בתקופה מאוחרת יותר מאשר הכירה תחת התקן הישן.

השפעת השינויים כאמור על הדוחות הכספיים של החברה הינם כדלקמן:

<u>דוחות המאוחדים על המצב הכספי</u>		
בהתאם ל- IFRS 15	השינוי אלפי ש"ח	כפי שדווח בעבר
<u>ליום 1 בינואר, 2018</u>		
737,768	12,915	724,853
(23,737)	1,432	(25,169)
כמוצג בדוחות אלה	השינוי אלפי ש"ח	בהתאם למדיניות הקודמת
<u>ליום 31 במרס, 2018</u>		
-	(2,090)	2,090
51,580	(17,786)	69,366
63,058	12,411	50,647
126,983	(14,240)	141,223
781,750	(1,103)	782,853
821,677	(5,822)	827,499
(23,898)	(647)	(23,251)
2,375,473	7,878	2,367,595
		סה"כ הון

יתרת רווח  
זכויות שאינן מקנות שליטה

מלאי דירות למכירה  
מלאי קרקעות לזמן קצר  
חייבים ויתרות חובה  
זכאים ויתרות זכות  
עתודה למס  
יתרת רווח  
זכויות שאינן מקנות שליטה

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

בדוחות המאוחדים על הרווח או הפסד

כמוצג בדוחות כספיים אלה	השינוי	בהתאם למדיניות הקודמת	
אלפי ש"ח (למעט נתוני רווח נקי (הפסד) למניה)			
			<u>ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ, 2018</u>
10,274	(28,000)	38,274	הכנסות ממכירת דירות
(8,103)	20,428	(28,531)	עלויות דירות שנמכרו
106,591	(7,572)	114,163	רווח גולמי
121,232	(7,572)	128,804	רווח תפעולי
30,841	(1,103)	31,944	הוצאות מס (הטבת מס)
115,211	(6,469)	121,680	רווח לפני מסים על הכנסה
84,370	(6,469)	90,839	רווח נקי
83,909	(5,822)	89,731	מיוחס ל: בעלי מניות החברה
461	(647)	1,108	זכויות שאינן מקנות שליטה
0.19	(0.01)	0.2	רווח נקי בסיסי ומדולל למניה (בש"ח)

2. יישום לראשונה של IFRS 9 – מכשירים פיננסיים

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

החל מיום 1 בינואר, 2018 התקן החדש מיושם במלואו בדוחות כספיים אלה. התקן החדש מיושם למפרע ללא הצגה מחדש של מספרי השוואה כמתאפשר על פי הוראות התקן החדש. החברה מכירה בכל הפרש בין הערך בספרים הקודם לבין הערך בספרים במועד היישום לראשונה ביתרת הפתיחה של העודפים (או רכיב אחר של הון, כפי שמתאים).

לחברה הלוואות לחברה כלולה סויטלנד דוולופמנט בע"מ (להלן - סויטלנד) אשר לא מקיימות את מבחן הקרן והריבית, ובהתאם להוראות התקן החדש הלוואות אלו נמדדות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד. יתרת הלוואות בספרים ליום 1 בינואר, 2018 הינן בקירוב לשוויין ההוגן. לאור האמור ליישום התקן לראשונה לא היתה השפעה על דוחותיה הכספיים של החברה.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ה. להלן נתונים על שערי החליפין של מטבעות עיקריים במדינות בהן פועלת הקבוצה ומדד המחירים לצרכן:

ליום	המדד (בנקודות)		דולר ארה"ב	אירו	דולר קנדי	פרנק שוויצרי	גריבנה אוקראיני
	ידיע	בגין					
31.3.2018	131.19	131.58	3.514	4.329	2.724	3.675	0.131
31.3.2017	130.93	131.32	3.632	3.882	2.723	3.63	0.133
31.12.2017	131.58	131.71	3.467	4.153	2.765	3.555	0.122

שעור השינוי במשך התקופה שהסתיימה ביום	מדד המחירים לצרכן (ישראל*)		דולר ארה"ב	אירו	דולר קנדי	פרנק שוויצרי	גריבנה אוקראיני
	ידיע	בגין					
31.3.2018	(0.3)	(0.1)	1.4	4.2	(1.5)	3.4	0.1
31.3.2017	(0.2)	0.1	(5.5)	(4.0)	(4.5)	(3.7)	(5.7)
31.12.2017	0.3	0.4	(9.8)	2.7	(3.0)	(5.6)	(13.1)

(\* המדד לפי בסיס ממוצע שנת 2000 = 100.)

באור 3: - מכשירים פיננסיים

שווי הוגן

להלן היתרות בספרים והשווי ההוגן של מכשירים פיננסיים נכון ליום 31 במרס, 2018:

31 בדצמבר, 2017		31 במרס, 2017		31 במרס, 2018	
שוי הוגן	יתרה	שוי הוגן	יתרה	שוי הוגן	יתרה
מבוקר		בלתי מבוקר		אלפי ש"ח	
145,624	139,010	289,021	276,788	142,585	138,722
-	-	201,554	192,516	-	-
-	-	881,751	812,347	-	-
232,061	205,065	449,984	425,417	227,558	204,953
114,941	97,363	117,688	102,448	113,843	97,387
804,552	734,363	697,719	677,360	794,267	733,575
769,195	705,802	743,514	704,169	762,911	703,023
424,682	385,579	395,816	385,624	415,397	385,671
549,749	520,285	-	-	536,923	518,862
<u>3,040,804</u>	<u>2,787,467</u>	<u>3,777,047</u>	<u>3,576,669</u>	<u>2,993,484</u>	<u>2,782,193</u>

התחייבויות פיננסיות:

אגרות חוב (סדרה ח')  
 אגרות חוב (סדרה ט')  
 אגרות חוב (סדרה יד')  
 אגרות חוב (סדרה טו')  
 אגרות חוב (סדרה טז')  
 אגרות חוב (סדרה יז')  
 אגרות חוב (סדרה יח')  
 אגרות חוב (סדרה יט')  
 אגרות חוב (סדרה כ')

השווי הוגן של ניירות ערך מבוסס על מחירים מצוטטים בשוק פעיל לתאריך הדיווח. מדידת השווי ההוגן מסווגת לרמה 1 במדרג השווי ההוגן.

בשווי ההוגן של אגרות החוב לתאריך הדיווח (ביחס לשוויים ביום 31 בדצמבר, 2017) חלה ירידה מצרפית של כ- 1.56%.

בשווי ההוגן של ההלוואות מבנקים וממוסדות פיננסיים לא חל שינוי מהותי ביחס לשווי ההוגן שהוצג בדוחות הכספיים השנתיים.

באור 4: - עמידה באמות מידה פיננסיות

ליום 31 במרס, 2018 ולמועד פרסום הדוח עמדה החברה באמות המידה הפיננסיות הנדרשות בהתאם לשטרי הנאמנות של אגרות החוב.

באור 5: - אירועים מהותיים במהלך תקופת הדיווח ולאחריה

- א. ביום 22 במרץ, 2018 הודיעה STANDARD & POOR'S MAALOT על העלאת דירוג מדירוג ILA לדירוג ILA+ עבור אגרות החוב המובטחות (סדרות יח' ו- יט').
- ב. ביום 23 באפריל, 2018 הודיעה החברה על מינויה של הגב' ברכה ליטבק, לכהן כדירקטורית חיצונית בחברה.
- ג. בהמשך לאמור בבאור 34 בדוחות הכספיים השנתיים של החברה לשנת 2017 בדבר תביעה ובקשה לאישורה כתובענה ייצוגית כנגד החברה והחברה האם (להלן-הבקשה ו-המשיבות, לפי העניין) אשר עניינה הפרה לכאורה של הוראות שטרי נאמנות שנחתמו בין החברה לנאמן אגרות החוב (סדרות ט"ו, ט"ז ו-י"ז) של החברה בקשר עם מנגנון פיצוי הריבית במקרה של הורדת דירוג, על המשיבות להגיש את תגובתן לבקשה עד יום 6 ביוני 2018. לאחר הגשת הבקשה החלו הצדדים במשא ומתן לפשרה, ככל שיבשיל המשא ומתן להסכם פשרה, הסכם זה יהיה כפוף להליך אישור הקבוע בדין, ובכלל זה יהיה כפוף לאישורו של בית המשפט.
- ד. ביום 13 במאי, 2018 פרסמה החברה כי הרשות לניירות ערך אישרה את הארכת תשקיף המדף של החברה עד ליום 24 במאי 2019.

באור 6: - מידע תמציתי לגבי חברות כלולות

א. השקעה במניות סויטלנד דוולופמנט בע"מ (להלן - סויטלנד)

31 בדצמבר 2017	31 במרס	
	2017	2018
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

תמצית נתוני מאזן סויטלנד לתאריך הדיווח:

63,966	79,617	62,851	נכסים שוטפים
311,541	317,756	330,355	נכסים לא שוטפים
(63,415)	(132,721)	(70,227)	התחייבויות שוטפות
(896,636)	(871,858)	(978,839)	התחייבויות לא שוטפות
584,544	607,206	655,860	התחייבויות נטו
32%	32%	32%	שיעור ההחזקה בחברה הכלולה
(189,356)	(182,919)	(190,678)	יתרת חשבון ההשקעה בחברה הכלולה
287,596	228,703	300,461	יתרת הלוואה וריבית לקבל

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס	
	2017	2018
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

תמצית תוצאות הפעולות של סויטלנד בשנה:

47,636	12,402	11,744	הכנסות
28,222	8,394	8,067	רווח גולמי
30,749	3,579	4,868	רווח תפעולי
(96,849)	(15,481)	13,575	רווח נקי (הפסד)
9,403	(4,792)	(15,653)	רווח (הפסד) כולל אחר
(20,132)	(2,433)	5,819	חלק החברה ברווח (הפסד)
20,784	9,522	(7,141)	חלק החברה ברווח (הפסד) כולל אחר

חברת מבני תעשיה בע"מ

הצגת נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים  
המיוחסים לחברה

ליום 31 במרס, 2018

בלתי מבוקרים

## דוח מיוחד לסקירת המידע הכספי הביניים הנפרד לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970

### מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים המובא לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 של חברת מבני תעשייה בע"מ (להלן - החברה), ליום 31 במרס 2018 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. המידע הכספי הביניים הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד מתוך הדוחות הכספיים של חברות מוחזקות אשר הנכסים בניכוי ההתחייבויות המיוחסים להן, נטו הסתכמו לסך של כ- 464 מיליוני ש"ח ליום 31 במרס 2018 ואשר הרווח מחברות מוחזקות אלה הסתכם לסך של כ- 11 מיליון ש"ח לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדוחות הכספיים של אותן חברות נסקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים בגין אותן חברות מבוססת על דוחות הסקירה של רואי חשבון האחרים.

### היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה 1 של לשכת רואי חשבון בישראל - "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים מורכבת מבידורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נוהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניוודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

### מסקנה

בהתבסס על סקירתנו ועל דוחות הסקירה של רואי חשבון אחרים, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הביניים הנפרד הנ"ל אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

## דוח מיוחד לפי תקנה ד'38

### נתונים כספיים ומידע כספי מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים

#### המיוחסים לחברה

להלן נתונים כספיים ומידע כספי נפרד המיוחסים לחברה מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים של הקבוצה ליום 31 במרס, 2018 המפורסמים במסגרת הדוחות התקופתיים (להלן - דוחות מאוחדים), המוצגים בהתאם לתקנה ד'38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

ליום 31 בדצמבר 2017 מבוקר	ליום 31 במרס		
	2017	2018	
	בלתי מבוקר		
	אלפי ש"ח		
			<b>נכסים שוטפים</b>
11,092	32,632	3,660	מזומנים ושווי מזומנים
118,272	149,697	116,605	השקעות לזמן קצר
21,246	139,697	29,842	מזומן מוגבל
22,571	25,347	18,866	לקוחות
14,604	31,114	13,478	חייבים ויתרות חובה
56,787	18,756	60,253	יתרות חו"ז שוטפות עם חברות מוחזקות
51,149	-	59,254	מסים לקבל
295,721	397,243	301,958	
69,699	20,108	120,066	נכסים המוחזקים למכירה
365,420	417,351	422,024	סה"כ נכסים שוטפים
			<b>נכסים לא שוטפים</b>
-	105,738	-	פקדונות ויתרות חובה
-	75,645	-	השקעה במניות החברה האם
1,034,532	1,177,752	1,049,533	הלוואות לחברות מוחזקות
439,773	487,991	(*) 465,976	השקעות בחברות מוחזקות
16,582	16,495	16,638	מלאי קרקעות לבניה למגורים
4,646,433	4,669,479	4,594,604	נדל"ן להשקעה
28,993	21,700	36,360	נדל"ן להשקעה בהקמה
36,837	36,988	36,397	רכוש קבוע
6,203,150	6,591,788	6,199,508	סה"כ נכסים לא שוטפים
6,568,570	7,009,139	6,621,532	סה"כ

(\* ראה באור 2ב'1).

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהנתונים הכספיים ומהמידע הכספי הנפרד.

ליום 31 בדצמבר 2017 מבוקר	ליום 31 במרס	
	2017	2018
	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

התחייבויות שוטפות

80,004	-	1,000
288,550	691,054	318,794
-	208,195	-
20,946	17,931	16,730
66,380	81,507	87,537
10,647	4,321	10,781
10,500	10,587	12,437
<u>477,027</u>	<u>1,013,595</u>	<u>447,279</u>

אשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים  
חלויות שוטפות של התחייבויות לזמן ארוך  
הלוואות לזמן ארוך שסווגו לזמן קצר  
התחייבויות לספקים ולנותני שירותים  
זכאים ויתרות זכות  
יתרות חו"ז שוטפות עם חברות מוחזקות  
הפרשות

סה"כ התחייבויות שוטפות

התחייבויות לא שוטפות

48,718	99,495	43,114
422,455	264,460	388,820
108,277	81,490	109,844
19,655	19,997	19,320
2,577,377	3,008,418	2,572,427
615,806	628,772	641,357
<u>3,792,288</u>	<u>4,102,632</u>	<u>3,774,882</u>

הלוואות מתאגידים בנקאיים  
התחייבויות לא שוטפות אחרות  
הלוואות לא שוטפות מחברות מוחזקות  
פקדונות משוכרים  
אגרות חוב  
מסים נדחים

סה"כ התחייבויות לא שוטפות

הון המיוחס לבעלי מניות החברה

1,143,690	1,135,844	1,143,690
330,864	367,973	330,864
724,853	595,913	(* 821,677)
(16,769)	(14,972)	(16,921)
137,715	137,715	137,715
(21,098)	(26,784)	(17,654)
-	(302,777)	-
<u>2,299,255</u>	<u>1,892,912</u>	<u>2,399,371</u>
<u>6,568,570</u>	<u>7,009,139</u>	<u>6,621,532</u>

הון מניות  
פרמיה על מניות  
יתרת רווח  
קרן הון בגין עסקאות עם בעלי הזכויות שאינן מקנות  
שליטה בחברה כלולה  
קרנות אחרות  
התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים  
מניות אוצר

סה"כ הון

(\* ראה באור 2ב'1).

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהנתונים הכספיים ומהמידע הכספי הנפרד.

17 במאי, 2018

יוסי פיליבה סמנכ"ל כספים	דוד זבידה מנכ"ל	רון בארי יו"ר הדירקטוריון	תאריך אישור הדוחות הכספיים
-----------------------------	--------------------	------------------------------	----------------------------

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס		
	2017	2018	
מבוקר	בלתי מבוקר		
	אלפי ש"ח		
			<u>הכנסות</u>
340,716	84,635	85,748	מדמי שכירות
46,124	(*) 9,246	10,037	מניהול מבנים, תשתיות ואחרות
386,840	93,881	95,785	סה"כ הכנסות
54,893	11,619	11,830	עלויות אחזקה וניהול
915	(*) 222	382	עלויות ניהול מבנים, תשתיות ואחרות
331,032	82,040	83,573	רווח גולמי
79,508	45,751	26,476	עלייה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה, נטו
11,981	21,407	11,935	חלק החברה בריווחי חברות מוחזקות
1,912	1,260	158	הוצאות מכירה ושיווק
36,063	7,818	8,389	הוצאות הנהלה וכלליות
(216)	28	(1,819)	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
384,330	140,148	111,618	רווח מפעולות רגילות
161,805	32,957	23,344	הוצאות מימון
93,299	32,886	-	הפסד מפדיון מוקדם
8,775	874	2,973	הכנסות מימון
6,343	4,409	(441)	הכנסות (הוצאות) מימון משערוך ניירות ערך סחירים (כולל מניות החברה האם)
2,222	(24,596)	18,654	הכנסות (הוצאות) מימון, נטו בגין חברות מוחזקות
146,566	54,992	109,460	רווח לפני מסים על ההכנסה
(73,907)	(36,541)	25,551	מסים על ההכנסה (הטבת מס)
220,473	91,533	83,909	רווח נקי

(\*) סווג מחדש.

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהנתונים הכספיים ומהמידע הכספי הנפרד.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס		
	2017	2018	
מבוקר	בלתי מבוקר		
	אלפי ש"ח		
<u>220,473</u>	<u>91,533</u>	<u>83,909</u>	רווח נקי המיוחס לחברה
			רווח (הפסד) כולל אחר המיוחס לחברה (לאחר השפעת המס):
			<u>סכומים שיסווגו או המסווגים מחדש לרווח או הפסד בהתקיים</u>
			<u>תנאים ספציפיים:</u>
(19,865)	(26,957)	10,678	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ
<u>9,933</u>	<u>11,339</u>	<u>(7,234)</u>	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של חברות כלולות
<u>(9,932)</u>	<u>(15,618)</u>	<u>3,444</u>	סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר המיוחס לחברה
<u><u>210,541</u></u>	<u><u>75,915</u></u>	<u><u>87,353</u></u>	סה"כ רווח כולל המיוחס לחברה

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהנתונים הכספיים ומהמידע הכספי הנפרד.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס	
	2017	2018
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה

220,473	91,533	83,909
---------	--------	--------

רווח נקי המיוחס לחברה

התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה:

התאמות לסעיפי רווח והפסד של החברה:

(11,981)	(21,407)	(11,935)
(73,907)	(36,541)	25,551
7,628	(328)	441
(13,971)	(4,081)	-
602	27	27
(79,508)	(45,751)	(26,476)
3,419	788	907
159,040	36,254	(12,953)
(8,232)	20,425	14,670
93,299	32,886	-
76,389	(17,728)	(9,768)

חלק החברה בריווחי חברות מוחזקות  
מסים על הכנסה (הטבת מס)  
הפסד (רווח) מהשקעות לזמן קצר, נטו  
רווח מהשקעה במניות החברה האם  
שינוי בהתחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו  
עלייה בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה  
פחת והפחתות  
ריבית ושערוך אשראי, הלוואות ואגרות חוב לזמן ארוך  
ריבית ושערוך פקדונות ויתרות חובה לזמן ארוך  
הפסד מפדיון מוקדם ומהחלפות אגרות חוב

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות של החברה:

(1,709)	(4,132)	4,702
(15,709)	8,901	(31,797)
3,491	476	(4,216)
10,001	2,347	33,602
(338)	4	(335)
(4,264)	7,596	1,956

ירידה (עלייה) בלקוחות  
ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה וחייבים לזמן ארוך  
עלייה (ירידה) בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים  
עלייה בזכאים ויתרות זכות  
עלייה (ירידה) בפקדונות משוכרים

מזומנים ששולמו והתקבלו במהלך התקופה בחברה עבור:

(210,972)	(52,750)	(7,141)
9,875	8,251	2,060
(454)	(2,792)	(23)
(201,551)	(47,291)	(5,104)

ריבית ששולמה  
ריבית שהתקבלה  
מסים ששולמו

מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת לפני ירידה במלאי דירות  
למכירה ובמלאי קרקעות לבניה למגורים  
עלייה במלאי דירות למכירה ובמלאי קרקעות לבניה למגורים

91,047	34,110	70,993
(87)	-	(56)
90,960	34,110	70,937

מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת של החברה

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהנתונים הכספיים ומהמידע הכספי הנפרד.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס	
	2017	2018
	בלתי מבוקר אלפי ש"ח	

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה של החברה

(40,282)	(6,104)	(14,352)	רכישות והשקעות בנדל"ן להשקעה
(9,324)	(2,031)	(5,036)	השקעה בנדל"ן להשקעה בהקמה
(2,548)	(396)	(358)	השקעה ברכוש קבוע
145,943	-	-	פירעון פקדונות לזמן ארוך
-	(2,491)	-	רכישת השקעות לזמן קצר
2,659	-	(6,207)	תמורה ממימוש השקעות לזמן קצר
55,742	5,282	33,832	תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה
85,528	-	-	תמורה ממימוש השקעה בחברת האם
135,174	(13,998)	(125)	החזר (מתן) הלוואות לחברות מוחזקות, נטו
8,331	-	-	תמורה ממימוש חברות מוחזקות
12,675	(283)	1,830	החזר השקעה בחברות מוחזקות
<u>393,898</u>	<u>(20,021)</u>	<u>9,584</u>	מזומנים נטו שנבעו מפעילות השקעה של החברה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון של החברה

(20,982)	(101,133)	(78,949)	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים, נטו
110,272	30,000	-	קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
(278,971)	(144,223)	(5,285)	פירעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
545	-	370	קבלת התחייבויות אחרות לזמן ארוך
(130,519)	(74,350)	(4,089)	פירעון התחייבויות אחרות לזמן ארוך
1,364,796	638,950	-	הנפקת אגרות חוב בניכוי הוצאות הנפקה
(2,048,598)	(586,878)	-	פירעון אגרות חוב
273,514	-	-	הנפקת מניות
<u>(729,943)</u>	<u>(237,634)</u>	<u>(87,953)</u>	מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון של החברה
(245,085)	(223,545)	(7,432)	<u>ירידה במזומנים ושווי מזומנים</u>
256,177	256,177	11,092	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה</u>
<u>11,092</u>	<u>32,632</u>	<u>3,660</u>	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה</u>

(א) פעילויות מהותיות שלא במזומן של החברה

2,850	-	-
-	61,137	-
<u>35,000</u>	-	-

דיבידנד מחברה כלולה  
הנפקת אגרות חוב כנגד מזומן מוגבל  
רכישה עצמית של אגרות חוב שהוחזקו על ידי שותפות

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהנתונים הכספיים ומהמידע הכספי הנפרד.

1. כללי

מידע כספי נפרד זה ערוך במתכונת מתומצתת ליום 31 במרס, 2018 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך, בהתאם להוראות תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. יש לעיין במידע כספי נפרד זה בהקשר למידע הכספי הנפרד על הדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2017 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולמידע הנוסף אשר נלווה אליהם.

2. עיקרי המדיניות החשבונאית

א. המדיניות החשבונאית אשר יושמה בעריכת מידע כספי נפרד זה עקבית לזו שיושמה בעריכת המידע הכספי הנפרד ליום 31 בדצמבר, 2017, למעט האמור בסעיף ב' להלן:

לגבי המדיניות החשבונאית החדשה בקשר ליישום לראשונה של תקן דיווח כספי מספר 15 – הכנסות מחוזים עם לקוחות ותקן דיווח כספי מספר 9 – מכשירים פיננסיים ראה באורים ב' ו-ג' לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

ב. יישום למפרע חלקי בעקבות יישום לראשונה של תקנים חדשים, פרשנויות ותיקונים

1. יישום לראשונה של IFRS 15 – הכנסות מחוזים עם לקוחות.

השפעת יישומו של התקן החדש על דוחותיה הכספיים של החברה הינה התאמת יתרת פתיחה של עודפים מול יתרת פתיחה של חשבון השקעה בסכום של 12,915 אלפי ש"ח.

2. יישום לראשונה של IFRS 9 – מכשירים פיננסיים

ליישומו של התקן החדש אין השפעה על דוחותיה הכספיים של החברה.

3. אירועים מהותיים במהלך תקופת הדיווח ולאחריה

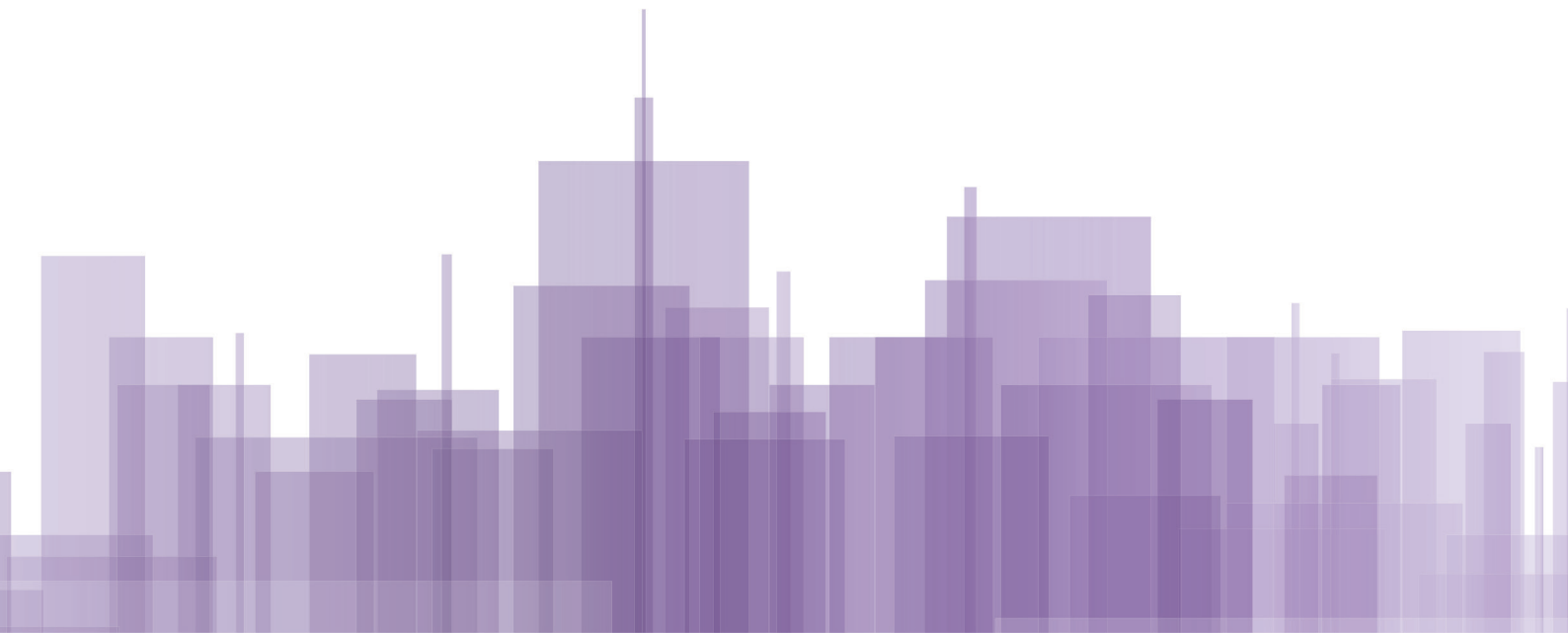
א. ביום 22 במרס, 2018 הודיעה STANDARD & POOR'S MAALOT על העלאת דירוג מדירוג ILA לדירוג ILA+ עבור אגרות החוב המובטחות (סדרות יח' ו- יט').

ב. ביום 23 באפריל, 2018 הודיעה החברה על מינויה של הגב' ברכה ליטבק, לכהן כדירקטורית חיצונית בחברה.

ג. בדבר התפתחויות בתביעה ובקשה לאישורה כתביעה ייצוגית כנגד החברה וכנגד החברה האם ראה באור ג' לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים ליום 31 במרס, 2018.

ד. ביום 8 במאי 2018 אישרה הרשות לניירות ערך את הארכת התשקיף של החברה עד ליום 24 במאי 2019.

-----



הצהרות בדבר | פרק ג  
אפקטיביות הבקרה הפנימית

  
**מבנה**

  
**מבני  
תעשייה**

**דוח רבעוני ראשון בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 38ג(א) לשנת 2018.**

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון של החברה, אחראית לקביעתה והתקיימותה של בקרה פנימית נאותה על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד.

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

1. דוד זבידה, מנכ"ל החברה;

2. יוסי פיליבה, סמנכ"ל כספים.

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, ואשר נועדו לספק ביטחון סביר 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.

דוח השנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח התקופתי לתקופה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017 (להלן – הדוח השנתי בדבר הבקרה הפנימית האחרון), העריכו הדירקטוריון וההנהלה את הבקרה הפנימית בתאגיד; בהתבסס על הערכה זו, הדירקטוריון והנהלת התאגיד הגיעו למסקנה כי הבקרה הפנימית כאמור, ליום 31 בדצמבר 2017 היא אפקטיבית.

עד למועד הדוח, לא הובא לידיעת הדירקטוריון וההנהלה כל אירוע או עניין שיש בהם כדי לשנות את הערכת האפקטיביות של הבקרה הפנימית, כפי שהובאה במסגרת הדוח השנתי בדבר הבקרה הפנימית האחרון;

## הצהרת מנהלים

### הצהרת מנהל כללי לפי תקנה 338ג(ד)(1):

אני, דוד זבידה, מצהיר כי:

- (1) בחנתי את הדוח הרבעוני של חברת מבני תעשייה בע"מ (להלן – התאגיד) לרבעון הראשון של שנת 2018 (להלן – הדוחות);
  - (2) לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות.
  - (3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות.
  - (4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של 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 העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן –
    - (ב) כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי.
  - (5) אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:
    - (א) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התשי"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן –
    - (ב) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
- לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח האחרון (רבעוני או תקופתי, לפי העניין) לבין מועד דוח זה, אשר יש בו כדי לשנות את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.
- אין באמור לעיל לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

## הצהרת מנהלים

### הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים לפי תקנה 38(ג)(2):

אני, יוסי פיליבה, מצהיר כי:

(1) בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של חברת מבני תעשייה בע"מ (להלן – התאגיד) לרבעון הראשון לשנת 2018 (להלן – "הדוחות" או "הדוחות הכספיים ביניים");

(2) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים 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 ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות.

(4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של 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 ביניים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן –

(ב) כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי.

(1) אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:

(א) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התשי"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן –

(ב) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;

(ג) לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח האחרון (רבעוני או תקופתי, לפי העניין) לבין מועד דוח זה, המתייחס לדוחות הכספיים ביניים ולכל מידע כספי אחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, אשר יש בו כדי לשנות, להערכתך את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

17 במאי, 2018

לכבוד  
הדירקטוריון של  
חברת מבני תעשיה בע"מ  
("החברה")  
רחוב תוצרת הארץ 7, תל  
אביב

ג.א.ג.

**הנדון: מכתב הסכמה בקשר לתשקיף מדף של חברת מבני תעשיה בע"מ**  
**מחודש מאי, 2016**

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפנייה) של הדוחות שלנו המפורטים להלן בקשר לתשקיף המדף מחודש מאי, 2016 :

- (1) דוח סקירה מיום 17 במאי, 2018 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 31 במרס, 2018 לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך.
- (2) דוח סקירה מיוחד של רואה החשבון המבקר מיום 17 במאי, 2018 על מידע כספי ביניים נפרד של החברה ליום 31 במרס, 2018 לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך, לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

בכבוד רב,

קוסט פורר גבאי את קסירר  
רואי חשבון