



**עמידר, החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ
עדכון פרק א' (תיאור עסקי התאגיד)
לדיווח תקופתי לשנת 2017**

לתקופה שנסתיימה

ביום 31 במרס 2018

עדכון פרק א' (תיאור עסקי התאגיד)

לדיווח תקופתי לשנת 2017 ("הדוח התקופתי")¹

של עמידר, החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ ("החברה")

בהתאם לתקנה 39א לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"ל-1970, להלן יובא פירוט בדבר שינויים או חידושים מהותיים אשר אירעו בעסקי החברה בכל עניין שיש לתארו בדוח התקופתי של החברה, במהלך שלושת החודשים שנסתיימו ביום 31 במרס 2018 ועד למועד פרסום דוח זה, על-פי סדר הסעיפים בפרק תיאור עסקי התאגיד בדוח התקופתי.

פרק זה של הדוח הרבעוני נערך מתוך הנחה כי בידי המעיין בו מצוי פרק תיאור עסקי התאגיד בדוח התקופתי.

יצוין כי למונחים בפרק זה תהא המשמעות הנודעת להם בפרק תיאור עסקי התאגיד בדוח התקופתי, אלא אם צוין במפורש אחרת.

1. תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי החברה

1.1. דיוור קבע

1.1.1. סעיף 6.1: מבנה תחום הפעילות והשינויים החלים בו

לעדכון בדבר פעילויות הגבייה והמכירה של נכסי דיוור קבע שמבצעת החברה במסגרת הסכם הניהול עם ממשלת ישראל ראו סעיף ו' בפרק א' (הסברי הדירקטוריון על מצב עסקי התאגיד) בדוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד ליום 31 במרס 2018 ("דוח הדירקטוריון").

1.2. רשות פיתוח

1.2.1. סעיף 7.1: מבנה תחום הפעילות והשינויים החלים בו

לעדכון בדבר פעילויות הגבייה והמכירה של נכסי רשות הפיתוח שמבצעת החברה במסגרת הסכם הניהול עם רשות מקרקעי ישראל ראו סעיף ו' בפרק א' (הסברי הדירקטוריון על מצב עסקי התאגיד) בדוח הדירקטוריון.

¹ כפי שפורסם ביום 27 במרס 2018 (מס' אסמכתא : 2018-01-025095).

1.3. סעיף 17: סיכונים סביבתיים וזרכי ניהולם

1.3.1. אסבסט

בהמשך למפורט בסעיף 17 לדוח התקופתי בקשר עם עיצום כספי בגובה 653,048 ש"ח, שהוטל על החברה על-ידי המשרד להגנת הסביבה לפי חוק האסבסט בקשר עם עבודות אסבסט שבוצעו לכאורה בניגוד לחוק בדירה שבניהול החברה ברמת גן, ביום 29 במרס 2018 הגישה החברה לבית המשפט המחוזי בירושלים עתירה מנהלית לביטול העיצום הכספי האמור.

1.4. סעיף 18.5.4: מבקר המדינה

ביום 8 במאי 2018 פורסם דוח מבקר המדינה השנתי 68 ("דוח המבקר"), אשר התייחס, בין היתר, לפעילות החברה ובכלל זה להליכי גיוס עובדים, התקשרויות מהותיות והתנהלות דירקטורים בחברה בין השנים 2013 – 2016. החברה העבירה למבקר את עמדתה עוד בשלב גיבוש דוח המבקר והיא פעלה ופועלת לתיקון הליקויים אשר נמצאו בדוח המבקר.

1.5. סעיף 19: הסכמים מהותיים

1.5.1. סעיף 19.2: הסכם ניהול בין החברה לפרוות

בהמשך למפורט בסעיף 19.2 לדוח התקופתי, לפיו חובות של דיירים בדירות רכוש השקעה או רכוש מנהלי אשר נוהלו על-ידי פרוות עד לתאריך 1 באפריל 2017, אשר ייגבו על ידי פרוות או על ידי החברה, יועברו לפרוות וישארו בחשבונה, ביום 23 בינואר 2018 הגיעו החברה ומדינת ישראל להסכמה לפיה הסכומים אשר ייגבו בגין חובות כאמור שהתגבשו לפני מועד השלמת רכישת פרוות (דהיינו, יום 29 בנובמבר 2016) יועברו מפרוות למדינת ישראל, באמצעות משרד השיכון, במשך תקופה של עשר שנים. החברה צופה כי הסכומים שייגבו בכל התקופה האמורה בגין חובות כאמור, יעמדו על סכום כולל של כשני מיליון ש"ח.

איתמר ברטוב

ראובן קפלן

יו"ר הדירקטוריון

המנהל הכללי

תאריך: 21 במאי 2018

עמידר, החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה

לשנה שנסתיימה ביום

31 במרץ 2018

דירקטוריון עמידר, החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ ("החברה"), מתכבד להגיש בזאת את דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לתקופה של שלושת החודשים שנסתיימו ביום 31 במרץ 2018 בהתאם להוראות תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 ולהוראות חוזרי רשות החברות הממשלתיות. דוח דירקטוריון זה נערך בהנחה שבפני הקורא מצויים הדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2017 ("הדוחות הכספיים השנתיים") וכן הדוחות הכספיים של החברה ליום 31 במרץ 2018 ("הדוחות הכספיים").

א. הסברי הדירקטוריון על מצב עסקי התאגיד

א. התאגיד וסביבתו העסקית

1. כללי

החברה הינה חברה ממשלתית כמשמעותה בחוק החברות הממשלתיות התשל"ה – 1975 ("חוק החברות הממשלתיות"), ובהתאם לכך כפופה בין היתר להוראותיו ולתקנות שהותקנו מכוחו. החברה התאגדה בשנת 1949 והיא אמונה על ביצוע מדיניות ממשלת ישראל בתחום השיכון הציבורי. למועד הדוח, החברה הינה חברת השיכון הציבורי הגדולה בישראל. החברה מאחדת בדוחותיה הכספיים את פרזות חברה ממשלתית עירונית לשיכון ירושלים בע"מ ("פרזות").

להלן טבלה המרכזת נתונים לגבי מספר יחידות הדיור אותן מנהלת החברה

סה"כ	נכסי ר"פ	דיור מוגן	דיור זמני	דיור קבע				
				רכוש מנהלי	רכוש השקעה	רכוש עמידר מקורי	רכוש פרזות מקורי	
	(ב)	(ג)	(א)	(א)	(א)	(א)	(א)	
50,259	6,122	2,781	727	16,424	23,866	339	-	מספר נכסים ליום 1.1.2016
	273	8	2	468	508	2	-	מכירות/גרועות
	-	-	-	285	25	-	-	תוספות/פיצולים
49,308	5,849	2,773	725	16,241	23,383	337	-	מספר נכסים ליום 31.12.2016
								שנת 2017:
	253	-	4	575	720	6		מכירות/גרועות
	-	463	-	618	356	-	94	תוספות/פיצולים
49,281	5,596	3,236	721	16,284	23,019	331	94	מספר נכסים ליום 31.12.2017
								31.3.2018:
	35	-	-	123	104	3	-	מכירות/גרועות
	-	-	-	60	6	0	6	תוספות/פיצולים
49,088	5,561	3,236	721	16,221	22,921	328	100	מספר נכסים ליום 31.3.2018 (1)
	-	-	-	-	-	148,723	61,608	ערך בדוחות הכספיים ליום 31.3.2018 באלפי ש"ח
	-	-	-	-	-	150,373	61,828	ערך בדוחות הכספיים ליום 31.12.2017 באלפי ש"ח
	מדינה	מדינה	מדינה	מדינה	במחלוקת	חברה	חברה	זהות בעל זכויות הבעלות/חכירה
	מדינה	מדינה	מדינה	מדינה	מדינה	מדינה	מדינה	זכות לדמי שכירות
	מדינה	מדינה	מדינה	מדינה	מדינה	חברה	חברה	זכות לתמורה ממכירה
	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(3)	מגבלות על המכירה ותמורתה
	חברה	חברה	(4)	חברה	חברה	חברה	חברה	זכות לדמי ניהול

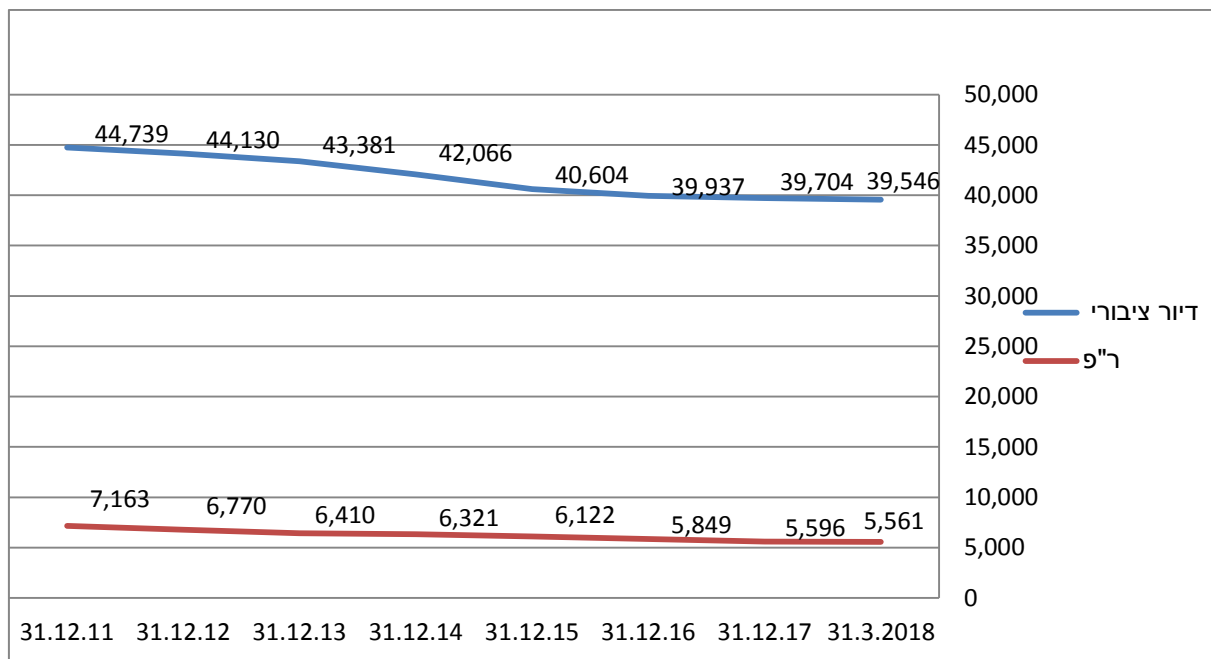
(1) הנתונים בטבלה לעיל כוללים את נכסי פרזות (755 יח"ד לדיור ציבורי+463 יח"ד בדיור מוגן).

(2) מגבלות על מכירת נכסים: ככלל מכירת נכסי דיור ציבורי נעשית ע"פ חוק זכויות הדייר בדיור הציבורי, תשנ"ח – 1998 ("חוק הדיור הציבורי"). תמורת מכר הדיור הציבורי שייכת למדינה. תמורת מכר דיור ציבורי המוגדר כרכוש עמידר מקורי שייכת לחברה ללא כל מגבלה.

(3) תמורת מכר דיור ציבורי המוגדר כרכוש פרזות מקורי שייכת לחברה ומשמשת לרכישת דירות לדיור הציבורי (וחוזר חלילה).

(4) בגין מכר נכסים המוגדרים כרכוש עמידר מקורי שאינו דיור ציבורי לא חלה כל מגבלה. הסכם הניהול אינו חל על נכסים אלו. ההכנסות וההוצאות זניחות.

2. מלאי דירות



3. תחומי הפעילות של החברה

במסגרת פעילות הליבה של החברה שהוגדרה כמתן פתרונות דיוור לאוכלוסיות נזקקות, פועלת החברה בתחומי הפעילות הבאים:

- (1) ניהול יחידות דיוור-החברה מנהלת כ- 39,000 יחידות דיוור עמידר וכ-750 יחידות דיוור פרזות במסגרת דיוור הקבע וכן כ- 700 יחידות דיוור זמני. ניהול יחידות דיוור כולל את אחזקת הדירות, ההתקשרות עם הדיירים, איכלוס, פיתוח סביבתי, גביית שכ"ד וכו', וכן מכירת הדירות על פי מדיניות הנקבעת ע"י הממשלה.
- (2) ניהול נכסי רשות הפיתוח- החברה מנהלת כ-5,600 יחידות דיוור, ניהול יחידות הדיוור כולל אחזקה, גביית שכ"ד ומכר.
- (3) נדל"ן להשקעה- החברה משכירה כ- 40 נכסי נדל"ן המשמשים למשרדים ודירות למגורים בפריסה ארצית.
- (4) פעילויות אחרות:

- א. ניהול בתי דיוור מוגן- החברה מנהלת 29 בתי דיוור מוגן לקשישים (כ- 2,780 יח"ד) ו-5 בתי דיוור מוגן בפרזות (כ-460 יח"ד), סה"כ כ-3,240 יחידות דיוור.
- ב. פיקוח על מקבצי דיוור-החברה מפקחת על ניהול של כ-77 מקבצי דיוור הכוללים כ-11,200 יחידות דיוור המנוהלות כמקבצי דיוור על ידי יזמים פרטיים עבור משרד הקליטה.

ג. מתן סיוע בשכר דירה לזכאי משרד הבינוי והשיכון (ראה ביאור 18 א' 3 לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2017).

ד. רכש דירות- במסגרת הנחיות משרד הבינוי והשיכון רוכשת החברה דירות למלאי מכספי המדינה ומקבלת עמלות עבור כל רכישת דירה, ותמריצים בהתאמה לעמידה בקריטריונים.

ב. המצב הכספי

להלן הנתונים מתוך סעיפי מאזן החברה:

1. נכסים שוטפים

הסברי החברה לשינויים	סך השינוי		ליום (באלפי ש"ח)		סעיף
	ב- %	באלפי ש"ח	31 בדצמבר 2017	31 במרץ 2018	
הירידה נובעת בעיקר מתשלומים שבוצעו במהלך הרבעון.	-31.8%	(24,822)	78,064	53,242	מזומנים ושווי מזומנים
	-11.4%	(20,024)	175,788	155,764	השקעות לזמן קצר
השינוי נובע מתמורת הנפקת אגרות החוב בחודש מרץ 2018.	100%	349,070	-	349,070	פיקדונות מיועדים
העלייה נובעת בעיקר מחיובים גבוהים יותר למשרד הבינוי והשיכון וזאת בהתאם להסכם הניהול החדש (לפרטים ראה ביאור 18א(1)ב לדוחות הכספיים השנתיים ליום 31 בדצמבר 2017.	5.9%	8,411	142,965	151,376	גופים ממשלתיים
העלייה נובעת בעיקר מהכרה בנכס פיננסי חייבים בגין רכישת הדירות עבור המדינה מכספי הנפקת אגרות החוב בסך של כ-79 מ"ח.	1,008%	77,009	7,636	84,645	חייבים ויתרות חובה
	96.3%	389,644	404,453	794,097	סה"כ נכסים שוטפים

2. נכסים לא שוטפים

הסברי החברה לשינויים	סך השינוי		ליום (באלפי ש"ח)		סעיף
	ב- %	באלפי ש"ח	31 בדצמבר 2017	31 במרץ 2018	
הקיטון נובע בעיקר מקיטון בהתחייבויות לתשלומי פנסיה מוקדמת.	-3.1%	(3,291)	104,368	101,077	השקעות בנכסים פיננסיים מיועדים להשלמת התחייבויות בשל הטבות עובדים
	-	-	11,529	11,592	השקעות בנכסים פיננסיים מיועדים לרישום דירות בלשכת המקרקעין
	-0.4%	(245)	54,123	53,878	השקעות בנכסים פיננסיים מיועדים השקעות להחזר פיקדונות לדיירים
העלייה נובעת ממזומנים שהתקבלו מהנפקת אגרות החוב.	100%	645,066	-	645,066	פיקדונות מיועדים
	-2.1%	(97)	4,556	4,459	נכסים פיננסיים אחרים לזמן ארוך
	0.3%	500	142,993	143,493	נדל"ן להשקעה
הקיטון נובע בעיקר מהוצאות פחת בסך של כ- 3.2 מש"ח בניכוי רכישת רכוש קבוע.	-0.7%	(1,943)	247,321	245,378	רכוש קבוע, נטו
	-	-	16,654	16,654	נכסי מיסים נדחים
	110.1%	640,053	581,544	1,221,597	סה"כ נכסים לא שוטפים

3. התחייבויות שוטפות

הסברי החברה לשינויים	סך השינוי		ליום (באלפי ש"ח)		סעיף
	ב- %	באלפי ש"ח	31 בדצמבר 2017	31 במרץ 2018	
השינוי כתוצאה מהחליות השוטפות של אגרות החוב שהונפקו בחודש מרץ 2018.	100%	100,000	-	100,000	חליות שוטפות של אגרות חוב
הקיטון נובע בעיקר מעיתוי התשלום לספקים ונותני שירותים.	-20.5%	(14,921)	72,954	58,033	ספקים ונותני שירותים
הקיטון בחוב נובע בעיקר מירידה בחוב למשרד הקליטה בסך של כ-9 מ"ש"ח ליום 31.12.17, וכן ירידה של כ-3.5 מ" בחוב למשרד הבינוי והשיכון הנובע משינוי באופן העברת גביית שכר הדירה ובנוסף קיטון בשל העברת גביות תקבולי דיירי ר"פ לרמ"י.	-33.7%	(16,558)	49,169	32,611	גופים ממשלתיים
הקיטון נובע בעיקר ממשכורות חודש דצמבר בסך של כ-5.6 מיליון ש"ח אשר שולמו בתחילת ינואר 2018 ומקיטון חליות שוטפות לתשלומי פנסיות מוקדמות בסך של כ-2 מיליון ש"ח.	-19.9%	(7,233)	36,304	29,071	עובדים ומוסדות בגין שכר
	-0.4%	(245)	54,123	53,878	פיקדונות מדיירים
הקיטון נובע משינויים בהערכות הסיכון של עורכי הדין בנוגע לתביעת העומדות כנגד החברה.	-8.1%	(765)	9,389	8,624	הפרשות
הגידול נובע בעיקר מזכאים בגין רכישת הדירות עבור המדינה מכספי הנפקת אגרות החוב בסך של כ-78 מ"ש"ח.	76%	72,530	95,401	167,931	זכאים אחרים
	41.9%	132,808	317,340	450,148	סה"כ התחייבויות שוטפות

4. התחייבויות לא שוטפות

הסברי החברה לשינויים	סך השינוי		ליום (באלפי ש"ח)		סעיף
	ב- %	באלפי ש"ח	31 בדצמבר 2017	31 במרץ 2018	
השינוי כתוצאה מהחליות השוטפות של אגרות החוב שהונפקו בחודש מרץ 2018.	100%	892,389	-	892,389	התחייבויות בשל אגרות חוב
הקיטון נובע בעיקר מקיטון בהתחייבות לפנסיות מוקדמות בסך של כ-3.3 מ"ח ובניכוי גידול בהתחייבות בגין עובדים פעילים.	-2.0%	(2,008)	98,548	96,540	הטבות לעובדים
	-	-	11,529	11,592	רישום דירות בלשכת רישום המקרקעין
הקיטון נובע ממיון התחייבות לשיפוצים במסגרת עסקת פרזות מזמן ארוך לזמן קצר.	-18.0%	(2,161)	12,033	9,872	התחייבויות אחרות
	727.4%	888,283	122,110	1,010,393	סה"כ התחייבויות לא שוטפות

5. הון עצמי

הסברי החברה לשינויים	סך השינוי		ליום (באלפי ש"ח)		סעיף
	ב- %	באלפי ש"ח	31 בדצמבר 2017	31 במרץ 2018	
	-	-	673,137	673,137	הון מניות
	-	-	98,557	98,557	מבקשי מניות
	0.9%	463	(47,827)	(47,364)	קרן הון בגין מדידה מחדש
	-0.4%	(333)	91,055	90,722	קרן הון הערכה מחדש
	-	-	88,648	88,648	קרן הון מצירוף עסקים
	-	-	249,957	249,957	קרנות הון עם בעל שליטה
השינוי נובע מהרווח לתקופה.	1.4%	8,476	(606,980)	(598,504)	יתרת הפסד
	1.6%	8,606	546,547	555,153	סה"כ הון

ג. תוצאות הפעילות העסקית

להלן תמצית נתונים אודות התוצאות העסקיות:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		
	2017	2018	
395,471	93,214	97,248	הכנסות *
(171,311)	(36,355)	(35,780)	הוצאות קבלני משנה בגין שיפוצים
(9,117)	(2,116)	(2,356)	הוצאות קבלני משנה בגין ניהול הוסטלים
(107,109)	(28,138)	(27,118)	הוצאות בגין הטבות עובדים
(12,557)	(3,064)	(3,194)	הוצאות פחת
(80,133)	(19,408)	(17,126)	הוצאות אחרות
15,244	4,133	11,674	רווח תפעולי
17,105	2,049	348	הכנסות מימון
(4,402)	(718)	(3,916)	הוצאות מימון
27,947	5,464	8,106	רווח לפני מיסים על הכנסה
1,271	(116)	37	הכנסות (הוצאות) מיסים על ההכנסה
29,218	5,348	8,143	רווח נקי

* סה"כ הכנסות - פירוט

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		
	2017	2018	
274,756	65,597	68,745	הכנסות מניהול רכוש ממשלתי ורכוש עמידר
4,897	1,210	1,181	עמלות מקבצי דיור ומלונות
68,797	15,546	14,544	הכנסות מניהול נכסי רשות פיתוח
23,519	5,979	6,287	הכנסות מניהול הוסטלים
6,546	1,612	1,852	הכנסות מניהול פרויקט מתן סיוע בשכ"ד
16,141	3,270	4,139	הכנסות אחרות
815	-	500	עליית ערך נדל"ן להשקעה
395,471	93,214	97,248	סה"כ

לפרטים אודות מגזרי הפעילות של החברה ראה סעיף א.3 לעיל וכן באור 6 לדוחות הכספיים ליום 31 במרץ 2018.

הסברים לטבלת תוצאות הפעילות העסקית

להלן השינויים העיקריים שחלו בתקופת הדוח לעומת התקופה המקבילה אשתקד:

- א. הכנסות מניהול רכוש ממשלתי ורכוש עמידר לתקופה שנסתיימה ביום 31 במרץ 2018** הסתכמו לסך של כ- 68.7 מ"ח לעומת הכנסות של כ- 65.6 מ"ח אשתקד. הגידול בסך של כ-3.1 מ"ח ובשיעור של כ- 4.7% נובע בעיקר מהשפעת תנאי הסכם הניהול החדש בסך כ- 5 מיליון ש"ח, לפרטים ראה ביאור 18א (1)ב לדוחות הכספיים השנתיים ליום 31 בדצמבר 2017.
- ב. הכנסות מניהול נכסי רשות פיתוח לתקופה שנסתיימה ביום 31 במרץ 2018** הסתכמו לסך של כ- 14.5 מ"ח לעומת הכנסות של כ- 15.5 מ"ח אשתקד. קיטון בסך של 1.0 מ"ח ובשיעור של כ- 6.4% נובע מהכנסה בגין עסקה חריגה שהייתה לחברה ברבעון המקביל אשתקד.
- ג. הכנסות אחרות לתקופה שנסתיימה ביום 31 במרץ 2018** הסתכמו לסך של כ- 4.1 מ"ח לעומת הכנסות של כ- 3.3 מ"ח אשתקד. הגידול בסך של כ-1.0 מ"ח ובשיעור של כ- 30% נובע בעיקרו מהכנסות שכר דירה מבניין המשרדים בשאול המלך בת"א אשר על פי תנאי ההסכם מועד התשלום החל ביוני 2017.
- ד. הוצאות אחרות לתקופה שנסתיימה ביום 31 במרץ 2018** הסתכמו לסך של כ- 17.1 מ"ח לעומת הוצאות של כ- 19.4 מ"ח אשתקד. קיטון בסך של כ- 2.3 מ"ח ובשיעור של כ- 12% נובע בעיקרו מקיטון של כ-1 מ"ח בהוצאות המשפטיות לאור עדכון הערכות סיכון של עורכי הדין לתביעות המשפטיות שכנגד החברה וקיטון של כ-1.3 מ"ח בהוצאות רווחה לדיירים.
- ה. הוצאות מימון, נטו לתקופה שנסתיימה ביום 31 במרץ 2018** הסתכמו לסך של כ- 3.6 מ"ח לעומת הכנסות של כ- 1.3 מ"ח אשתקד. הקיטון בסך של כ-4.9 מ"ח מרישום לראשונה של הוצאות ריבית לשלם בגין אג"ח בסך של כ- 0.8 מיליון ₪, הוצאות מימון אחרות. כמו כן עקב ירידות שערים בשווקי ההון והחוב בארץ ובעולם.

ו. ניתוח יחסים פיננסיים:

ניתוח יחסים פיננסיים:

1-12/2017	1-3/2017	1-3/2018	יחסים פיננסיים	
3.8%	4.4%	12.0%	שיעור רווח תפעולי	יחסי רווחיות
7.4%	5.7%	8.3%	שיעור רווח נקי	
7.1%	3.7%	5.4%	תשואה להון (1)	

31 בדצמבר 2017	31.3.2017	31.3.2018	יחסים פיננסיים	
1.3	1.4	1.8	יחס מהיר	מדדי נזילות
0.8	0.9	1.2	יחס מזומן	
55.4%	57.4%	27.5%	הון עצמי למאזן	יחסי איתנות
122.1	119.6	137.8	ימי לקוחות	יחסי יעילות תפעולית
101.7	79.0	106.7	ימי ספקים	

(1) רווח נקי בנטרול השפעות חד פעמיות.

רווח מפעולות

<u>1-12/17</u>	<u>1-3/17</u>	<u>1-3/18</u>	
15.2	4.1	11.7	רווח מפעולות
11.3	-	(0.7)	ניטרול סה"כ חד פעמיים
26.5	4.1	11.0	רווח מפעולות לאחר חד פעמיים
40.5	5.3	7.4	רווח נקי לאחר חד פעמיים

ד. תמצית השינויים בסביבה העסקית

ראה גם ביאורים 15 ו-18 בדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2017 וביאור 5 בדוחות הכספיים ליום 31 במרץ 2018.

א. בתחילת 2015 הנחה משרד הבינוי והשיכון את החברה להיערך לרכישת דירות למלאי מכספי המדינה. נכון לתאריך חתימת הדוחות הכספיים נחתמו כ- 720 דירות למלאי ועוד כ-220 דירות לני"ר (מהן בתקופת הדוח ועד מועד אישור הדוחות הכספיים כ-65 ו-65 בהתאמה). בגין כל דירה שנרכשת החברה זכאית לעמלה בסך 8,500 ש"ח ברוטו ממנה מנוכות הוצאות הקשורות לרכש דירות.

ב. בחודש מרץ 2018 ביצעה החברה הנפקה ראשונה של אגרות חוב לציבור, כאשר תמורת ההנפקה נועדה לרכישת דירות לדיור הציבורי (לפרטים נוספים ראה ביאור 18(ג)6) בדוחות הכספיים השנתיים). בתקופת הדוח ועד מועד אישור הדוחות הכספיים נרכשו כ-220 דירות למלאי הדיור הציבורי מכספי ההנפקה.

ג. ביום 18 בספטמבר 2017, התקשרה החברה עם ממשלת ישראל, באמצעות משרד השיכון והחשב הכללי במשרד האוצר בהסכם לניהול נכסים ("הסכם הניהול"). תקופת הסכם הניהול הינה לחמש שנים מיום 1 בינואר 2018 והוא מחליף את הסכם הניהול הקודם בין הצדדים מיום 1 בינואר 2012. השפעת ההסכם החדש ברבעון הינה גידול בהכנסות של כ-5 מ"ש"ח לעומת תקופה מקבילה אשתקד.

ד. ביום 12 במרץ 2018, ביצעה החברה הנפקה ראשונה לציבור של אגרות חוב (סדרה א') בהיקף כולל של כ- 911 מיליוני ש"ח ערך נקוב, וביום 14 במרץ 2018 קיבלה החברה התחייבות ממשקיעים מסווגים, הנמנים על המשקיעים המפורטים בתוספת הראשונה לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 לרכוש בדרך של הנפקה פרטית אגרות חוב (סדרה א') של החברה בהיקף של 88,950,000 ש"ח ערך נקוב. אגרות החוב (סדרה א') שהונפקו כאמור, נרשמו למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ. לפרטים נוספים ראה ביאור 4 (ה) לדוחות הכספיים ליום 31 במרץ 2018. השפעת ההנפקה קיבלה ביטוי ברישום מזומנים ושווי מזומנים מיועדים בסך של כ-994 מ"ש"ח ומנגד רישום של התחייבות לאגרות חוב בסך של כ-992 מ"ש"ח.

ה. הסכמים עיקריים של החברה

להלן שינויים שחלו בתקופת הדוח:

1. הסכם ניהול עם מדינת ישראל

ראה סעיף ד' ה' לעיל.

2. סיוע בשכר דירה לזכאי משרד הבינוי השיכון

ראה ביאור 3 א' 3 לדוחות הכספיים ליום 31 במרץ 2018.

3. הסכמי ניהול עם משרד הקליטה

ראה ביאור 18 א' 4 לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2017 בדבר הארכת ההסכם עד ליום 31 בדצמבר 2017.

ו. פעילות החברה בשנת הדוח

החברה המשיכה לשפר את השרות לממשלה בניהול נכסי הדיור הציבורי ונכסי רשות הפיתוח. להלן פירוט פעילות החברה בתקופת הדוח:

1. החברה העבירה בתקופת הדוח למשרד הבינוי והשיכון בגין מכר דירות סך של כ- 110 מיליון ש"ח.

2. החברה העבירה בתקופת הדוח למשרד הבינוי והשיכון בגין גביית שכ"ד סך של כ- 47 מיליון ש"ח.

3. החברה העבירה בתקופת הדוח לרשות מקרקעי ישראל בגין מכר דירות סך של כ- 24 מיליון ש"ח ובנוסף סך של כ- 9 מיליון ש"ח בגין גביית שכר דירה.

סה"כ כספים שהעבירה החברה בתקופת הדוח לגופי ממשלה מסתכם בכ- 190 מיליון ש"ח.

ז. מידע בדבר יישום תכנית לשעת חירום

לחברה נוהל הפעלה לשעת חירום.

ברבעון השלישי של 2017 התקשרה החברה עם יועץ לבניית תכנית להמשכיות עסקית בחירום (BCP),

אשר תסתיים במהלך 2018.

ח. נזילות ומקורות מימון

עיקר הכנסותיה של החברה הינן מממשלת ישראל, בעלת השליטה בחברה. ראה ביאור 20 בדוחות הכספיים השנתיים.

א. תזרימי המזומנים

תזרים מזומנים שלילי מפעילות שוטפת לתקופה שנסתיימה ביום 31 במרץ 2018 הסתכם לכ- 28.2 מיליון ש"ח לעומת תזרים שלילי בסך של כ-35.2 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הקיטון נובע בעיקר מקיטון בשינוי ביתרות ספקים ונותני שירותים אשר קוּזו בגידול בשינויים של יתרות גופים ממשלתיים.

תזרים מזומנים שלילי לפעילות השקעה הסתכם לסך של כ-989 מיליון ש"ח לעומת תזרים שלילי בסך של כ-16.9 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר מהפקדת פיקדונות מיועדים בסך 994.1 מיליון ש"ח אשר התקבלו במסגרת הנפקת אגרות חוב לציבור.

תזרים מזומנים חיובי לפעילות מימון הסתכם לסך של כ-992.4 מיליון ש"ח לעומת התקופה המקבילה אשתקד, וזאת עקב קבלת התמורה מהנפקת אגרות חוב (לאחר ניכוי הוצאות הנפקה).

ב. הון חוזר

ליום 31 במרץ 2018 לחברה הון חוזר חיובי בסך של כ-343.9 מיליון ש"ח וכ-87.1 מיליון ש"ח אשתקד. יצוין כי ההון החוזר לעיל חושב לפי סה"כ נכסים שוטפים והתחייבויות שוטפות כהגדרתם בתקינה החשבונאית.

ט. חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם

בתקופת הדוח לא חלו שינויים מהותיים ביחס לגילויי שניתן בנושא זה בפרק ב' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2017.

י. דוח בסיסי הצמדה –

יום 31 במרץ 2018

מט"ח	צמוד ונושא ריבית	ללא הצמדה ונושא ריבית	ללא הצמדה ולא נושא ריבית אלפי ש"ח	מכשירים לא פיננסיים	סה"כ	
-	-	46,064	7,178	-	53,242	נכסים
457	131,056	138,953	51,845	-	322,311	מזומנים ושווי מזומנים
-	-	-	151,376	-	151,376	השקעות בנכסים פיננסיים שוטפים ולא שוטפים
-	-	78,700	1,922	4,023	84,645	חייבים ויתרות חובה:
-	-	4,459	-	-	4,459	גופים ממשלתיים
-	-	994,136	-	-	994,136	אחרים
-	-	-	-	-	143,493	נכסים פיננסיים אחרים לזמן ארוך
-	-	-	-	245,378	245,378	פקדונות מיועדים
-	-	-	-	16,654	16,654	נדל"ן להשקעה
-	-	-	-	-	-	רכוש קבוע, נטו
-	-	-	-	-	-	מיסים נדחים
457	131,056	1,262,312	212,321	409,548	2,015,694	
-	-	-	58,033	-	58,033	התחייבויות
-	-	-	32,611	-	32,611	ספקים ונותני שירותים
-	-	-	-	29,071	29,071	זכאים ויתרות זכות:
-	53,878	-	-	-	53,878	גופים ממשלתיים
-	-	-	-	8,624	8,624	עובדים ומוסדות בגין שכר
-	20,727	-	90,277	56,927	167,931	פיקדונות מדיירים
-	-	992,389	-	-	992,389	התחייבויות תלויות
-	-	-	-	96,540	96,540	אחרים
-	-	-	-	-	-	התחייבות בשל אגרות חוב
-	-	-	-	-	-	התחייבויות בשל הטבות עובדים
-	-	-	-	11,529	11,529	התחייבויות לרישום דירות בלשכת רישום המקרקעין
-	-	-	-	9,872	9,872	התחייבויות אחרות
-	74,605	992,389	180,921	212,626	1,460,541	
457	56,451	269,923	31,400	196,922	555,153	סה"כ, נכסים, נטו

יא. מבחני רגישות

כאמור לעיל, החברה חשופה בפעילותה לסיכונים כמפורט בסעיף יא' לעיל.

רגישות לשינויים בריבית השקלית ותנודתיות השוק

להלן טבלאות המפרטות את הרגישות לסיכונים כאמור ליום 31 במרץ 2018 (באלפי ש"ח):

סיכון ריבית

יתרה נושאת סיכון	-1%	-0.5%	שווי הוגן (אלפי ש"ח)	0.5%	1%
השקעות בנכסים פיננסיים שוטפים ולא שוטפים	(13,934)	(6,967)	1,393,368	6,967	13,934
התחייבויות פיננסיות	10,670	5,335	(1,066,994)	(5,335)	(10,670)
סה"כ	(3,264)	(1,632)	326,374	1,632	3,264

סיכון שוק

יתרה נושאת סיכון	-1%	-0.5%	שווי הוגן (אלפי ש"ח)	0.5%	1%
השקעות בנכסים פיננסיים שוטפים ולא שוטפים	1,311	655	131,056	(655)	(1,311)
התחייבויות פיננסיות	(746)	(373)	(74,605)	373	746
סה"כ	565	282	56,451	(282)	(565)

רגישות לריבית שיעור ההיוון

הפסד משינויים		שווי הוגן 31 במרץ 2018	רווח משינויים		מכשירים רגישים
ירידה בריבית 1%	ירידה בריבית 0.5%		עלייה בריבית 0.5%	עלייה בריבית 1%	
6,372	3,083	23,235	(2,894)	(5,615)	התחייבות לפיצויים נטו
472	229	7,718	(217)	(422)	התחייבות למענקי וותק
1,420	671	9,993	(604)	(1,150)	התחייבות לשי לגמלאים
2,005	987	59,921	(957)	(1,886)	התחייבויות לפנסיה מוקדמת
-	-	11,691	-	-	בניכוי חלויות שוטפות לפנסיות מוקדמות
810	404	7,364	(365)	(690)	בתוספת פרזות
11,079	5,374	96,540	(5,037)	(9,763)	סה"כ במאזן

ב. גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של החברה

1. הדיווח הכספי בחברה

הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה נערכו בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS) ופרשנויות להם שפורסמו על ידי הוועדה לתקני חשבונאות בינלאומיים (IASB). כמו כן הדוחות הכספיים ערוכים בהתאם לתקנות ניירות ערך ודוחות כספיים שנתיים, התשי"ע – 2010.

2. אומדנים קריטיים

הכנת הדוחות הכספיים על פי כללי חשבונאות מקובלים מחייבת את הנהלת החברה לבצע הערכות ואומדנים המשפיעים על הערכים המדווחים של נכסים, התחייבויות, הכנסות והוצאות וכן על גילוי בקשר לנכסים והתחייבויות מותנים. לפרטים אודות שימוש באומדנים חשבונאים קריטיים של החברה ראה באור 3(ב) לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2017.

3. התחייבויות בשל הטבות לעובדים

ראה ביאור 15 לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2017.

4. פנסיה מוקדמת

ראה ביאור 4 א' לדוחות הכספיים ליום 31 במרץ 2018.

5. פרישה מוקדמת של עובדים

ראה ביאור 4 א' לדוחות הכספיים ליום 31 במרץ 2018.

6. חברות בת

ראה ביאורים 1 ה' ו-29 לדוחות הכספיים ליום 31 במרץ 2018.

7. ייעוד רווחים

ראה ביאור 4 ג' לדוחות הכספיים ליום 31 במרץ 2018.

8. אפקטיביות הבקרה הפנימית

החברה החלה בשנת 2010 ליישם את הנחיות רשות החברות הממשלתיות בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על דיווח כספי. החברה צירפה לדוחות הכספיים השנתיים דוח נוסף בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי בהתבסס על מודל בקרה מקובל, זאת בנוסף לדוח רואה החשבון המבקר בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית. החברה קיימה מכל הבחינות המהותיות בקרה פנימית אפקטיבית על דיווח כספי ליום 31 בדצמבר 2017 בהתבסס על קריטריונים שנקבעו במסגרת המשולבת של בקרה פנימית שפורסמו על ידי ה- Committee of Sponsoring Organizations of (COSO) the Treadway Commission.

ג. היבטי ממשל תאגידי

1. תרומות

החברה מנועה מלתרום נוכח הנחיות רשות החברות הממשלתיות, ובכלל זה, חוזר תרומות 2000/1 של רשות החברות הממשלתיות מיום 29 באוקטובר 2000.

2. דירקטורים חיצוניים

נכון ליום 31 במרץ 2018 ולמועד פרסום הדוח, מכהנת הדירקטורית איילת גולומב פלנר כדירקטורית חיצונית.

3. מידע בנוגע למבקר הפנימי של החברה

בתקופת הדוח לא חלו שינויים מהותיים ביחס לגילוי שניתן בנושא זה בפרק ב' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2017.

4. קוד ממשל תאגידי

ביום 27 ביולי 2016 אישר ואימץ הדירקטוריון קוד ממשל תאגידי. הקוד כולל בין היתר פירוט תפקידי הדירקטוריון על וועדותיו (וועדת כספים והשקעות, וועדת הביקורת, וועדת מדיניות ארגונית ומשאבי אנוש וועדת מדיניות וקשרי קהילה) והגדרת מערכת היחסים בין הדירקטוריון לבין האורגנים והמנהלים בחברה.

5. תווי תקן מכון התקנים

בשנת 2006 קיבלה החברה את אישור מכון התקנים הישראלי על עמידה בדרישות התקן הישראלי והתקן הבין-לאומי ISO 9001 בדבר מערכת ניהול איכות.

בשנת 2012 קיבלה החברה את תו תקן ISO 14001 ממכון התקנים הישראלי על עמידה בדרישות התקן הישראלי והתקן הבינלאומי בדבר מערכת ניהול סביבתי.

6. תכנית אכיפה פנימית בדיני ניירות ערך וחברות ממשלתיות

החברה מגבשת בימים אלה תכנית אכיפה פנימית בדיני ניירות ערך וחברות ממשלתיות אשר תוצג ותאושר על ידי דירקטוריון החברה.

7. גילוי בדבר הליך אישור הדוחות הכספיים

לאחר דיון בדוחות הכספיים, גיבשה ועדת כספים והשקעות של החברה את המלצותיה לדירקטוריון החברה לעניין אישור הדוחות הכספיים. הוועדה מורכבת משלושה חברים. מנהל ישיבת הוועדה הינו בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית. הנהלת החברה הציגה לחברי הדירקטוריון את עיקר תוצאות הפעילות של החברה והנתונים הכספיים בתקופה, תוך התייחסות לאירועים מהותיים שאירעו במהלך התקופה. דירקטוריון החברה, אשר הינו האורגן המופקד על בקרת העל בחברה דן בדוחות הכספיים ובסוגיות העיקריות הקשורות לדיווח הכספי ואישר בהמלצת הוועדה ביום 21 במאי 2018 את הדוחות הכספיים ליום 31 במרץ 2018.

שמות חברי הדירקטוריון:

1. רו"ח פאר נדיר, מנהל ישיבת ועדת כספים והשקעות*	5. מר נתן ביטון
2. מר איתמר ברטוב*	6. גבי איילת גולומב פלנר
3. מר צביקה סלוצקי	7. גבי הלנה רבליס, עמידר
4. מר עימאד פארס*	8. גבי רונית ג'רפי, עמידר*

*חברי ועדת כספים והשקעות.

לפרטים נוספים בדבר הדירקטורים המכהנים בחברה, ראו נספח א' לפרק ד' בדוח התקופתי של החברה ליום 31 בדצמבר 2017.

ד. גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב

להלן הפרטים לגבי אגרות החוב ליום 31 במרץ 2018, כנדרש בתוספת השמינית לתקנות ניירות ערך:

1. בתקופת הדוח לא חלו שינויים מהותיים בפרטי אגרות החוב מכפי שפורט בסעיף ה' בדוח דירקטוריון ליום 31 בדצמבר 2017 פרט למידע המובא להלן:

סדרה א'	שם הסדרה
1,000,000	ע.ג. במועד הנפקה (באלפי ₪)
1,000,000	ע.ג. אגרות החוב ליום 31.3.2018 (באלפי ₪)
99.78	שער בבורסה ליום 31.3.2018 (באגורות)
835	סך הריבית הצבורה ליום 31.3.2018 (באלפי ₪)
992,389	שווי הוגן ליום 31.3.2018 (באלפי ₪)
מדרוג : Aaa.il מעלות : ilAAA	דירוג

2. **עמידה בתנאים ובהתחייבויות לפי שטרי הנאמנות**

למיטב ידיעת החברה, נכון למועד הדוח החברה עמדה בכל התנאים וההתחייבויות מכוח שטרי הנאמנות של אגרות החוב (סדרה א') ולא התקיימו תנאים המקיימים עילה להעמדת אגרות החוב (סדרה א') לפירעון מיידי והחברה לא קיבלה הודעה מהנאמן לאגרות החוב בדבר אי עמידתה בתנאים ובהתחייבויות לפי שטר הנאמנות כאמור.

תאריך: 21 במאי 2018

ראובן קפלן
מנכ"ל

איתמר ברטוב
יו"ר הדירקטוריון

עמידר החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים ביניים

ליום 31 במרס 2018

(בלתי מבוקרים)

עמידר החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים ביניים

ליום 31 במרס 2018

(בלתי מבוקרים)

תוכן העניינים

עמוד

3	דוח סקירה של רואה החשבון המבקר
4	דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי
5	דוחות תמציתיים מאוחדים על רווח או הפסד
6	דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח הכולל
7-8	דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון
9-10	דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים
11-29	ביאורים לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים

דוח סקירה של רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של
עמידר החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ

מ ב ו א

סקרנו את המידע הכספי המצורף של עמידר החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ (להלן: "החברה"), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 31 במרץ 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 אחראיים לעריכת מידע כספי לתקופת ביניים זו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי לתקופת הביניים התמציתי של חברת בת שאוחדה אשר נכסיה הכלולים באיחוד מהווים כ-6% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 31 במרץ 2018 והכנסותיה הכלולות באיחוד מהוות כ-1% כלל ההכנסות המאוחדות לתקופות של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. המידע הכספי לתקופת הביניים התמציתי של אותה חברה נסקר על ידי רואה חשבון אחר שדוח הסקירה שלו הומצא לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותה חברה מבוססת על דוח הסקירה של רואה החשבון האחר.

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 נהלי 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 מזהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

בהתבסס על סקירתנו ועל דוח הסקירה של רואה החשבון האחר, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנ"ל אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 ובהתאם להוראות סעיף 33 לחוק החברות הממשלתיות, התשל"ה-1975 וחוזרי רשות החברות הממשלתיות.

בנוסף לאמור בפסקה הקודמת, בהתבסס על סקירתנו ועל דוחות הסקירה של רואה החשבון האחר, 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 ומידיים), התש"ל-1970.

תל-אביב, 21 במאי 2018

זיו האפט
רואי חשבון

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



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

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

הצהרת מנהלים בהתאם לתקנות החברות הממשלתיות , התשס"ו - 2005

הצהרת יו"ר מועצת מנהלים של חברה ממשלתית

אני, איתמר ברטוב, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוחות הכספיים ודוח הדירקטוריון של עמידר החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ (להלן - החברה) ל-31 במרץ 2018 (שניהם יחד להלן - הדוחות).
 2. בהתאם לידיעתי ולאחר שבחנתי את הדוחות, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שניתנו, לאור הנסיבות שבהן ניתנו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופה המכוסה בדוחות.
 3. בהתאם לידיעתי ולאחר שבחנתי את הדוחות, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוח הדירקטוריון משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות, השינויים בהון העצמי ותזרימי המזומנים של החברה לימים ולתקופות המוצגים בדוחות.
 4. אני, לצד אחרים בחברה המצהירים הצהרה כזו, אחראי לקביעתם ולהתקיימותם בחברה של בקרות ונהלים לצורך גילוי הנדרש בדוחות. בהתאם לכך קבענו בקרות ונהלים כאלה, או גרמנו לקביעתם תחת פיקוחנו של בקרות ונהלים כאלה, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לחברה, מובא לידיעתנו על ידי אחרים בחברה, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות.
 5. אני ואחרים בחברה המצהירים הצהרה כזו, גילינו לרואה החשבון המבקר של החברה ולדירקטוריון שלה, בהתבסס על הערכתנו העדכנית ביותר:
 - א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של בקרה פנימית על דיווח כספי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולת החברה לרשום, לעבד, לסכם ולדווח מידע כספי.
 - ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, בה מעורבים מנהלים או עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על דיווח כספי של החברה.
- אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

21.5.2018

תאריך אישור הדוחות

איתמר ברטוב
יו"ר הדירקטוריון

הצהרת מנהלים בהתאם לתקנות החברות הממשלתיות, התשס"ו-2005

הצהרת מנכ"ל של חברה ממשלתית

אני, ראובן קפלן, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוחות הכספיים ודוח הדירקטוריון של עמידר החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ (להלן - החברה) ל-31 במרץ 2018 (שניהם יחד להלן - הדוחות).
2. בהתאם לידיעתי ולאחר שבחנתי את הדוחות, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שניתנו, לאור הנסיבות שבהן ניתנו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופה המכוסה בדוחות.
3. בהתאם לידיעתי ולאחר שבחנתי את הדוחות, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוח הדירקטוריון משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות, השינויים בהון העצמי ותזרימי המזומנים של החברה לימים ולתקופות המוצגים בדוחות.
4. אני, לצד אחרים בחברה המצהירים הצהרה כזו, אחראי לקביעתם ולהתקיימותם בחברה של בקרות ונהלים לצורך גילוי הנדרש בדוחות. בהתאם לכך קבענו בקרות ונהלים כאלה, או גרמנו לקביעתם תחת פיקוחנו של בקרות ונהלים כאלה, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לחברה, מובא לידיעתנו על ידי אחרים בחברה, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות.
5. אני ואחרים בחברה המצהירים הצהרה כזו, גילינו לרואה החשבון המבקר של החברה ולדירקטוריון שלה, בהתבסס על הערכתנו העדכנית ביותר:
 - א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של בקרה פנימית על דיווח כספי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולת החברה לרשום, לעבד, לסכם ולדווח מידע כספי.
 - ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, בה מעורבים מנהלים או עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על דיווח כספי של החברה.אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

21.5.2018

תאריך אישור הדוחות

ראובן קפלן
מנכ"ל החברה

הצהרת מנהלים בהתאם לתקנות החברות הממשלתיות, התשס"ו-2005

הצהרת מנהל הכספים של חברה ממשלתית

אני, שאול גליקסברג, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוחות הכספיים ודוח הדירקטוריון של עמידר החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ (להלן - החברה) ל-31 במרץ 2018 (שניהם יחד להלן - הדוחות).
2. בהתאם לידיעתי ולאחר שבחנתי את הדוחות, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שניתנו, לאור הנסיבות שבהן ניתנו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופה המכוסה בדוחות.
3. בהתאם לידיעתי ולאחר שבחנתי את הדוחות, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוח הדירקטוריון משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות, השינויים בהון העצמי ותזרימי המזומנים של החברה לימים ולתקופות המוצגים בדוחות.
4. אני, לצד אחרים בחברה המצהירים הצהרה כזו, אחראי לקביעתם ולהתקיימותם בחברה של בקרות ונהלים לצורך גילוי הנדרש בדוחות. בהתאם לכך קבענו בקרות ונהלים כאלה, או גרמנו לקביעתם תחת פיקוחנו של בקרות ונהלים כאלה, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לחברה, מובא לידיעתנו על ידי אחרים בחברה, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות.
5. אני ואחרים בחברה המצהירים הצהרה כזו, גילינו לרואה החשבון המבקר של החברה ולדירקטוריון שלה, בהתבסס על הערכתנו העדכנית ביותר:
 - א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של בקרה פנימית על דיווח כספי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולת החברה לרשום, לעבד, לסכם ולדווח מידע כספי.
 - ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, בה מעורבים מנהלים או עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על דיווח כספי של החברה.אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

21.5.2018

תאריך אישור הדוחות

שאול גליקסברג
סמנכ"ל כספים

ליום 31 בדצמבר 2017	ליום 31 במרס	
	2017	2018
	בלתי מבוקר אלפי ש"ח	בלתי מבוקר
78,064	68,061	53,242
175,788	202,189	155,764
-	-	349,070
142,965	122,716	151,376
7,636	6,440	84,645
404,453	399,406	794,097
104,368	105,720	101,077
11,529	10,078	11,592
54,123	53,018	53,878
-	-	645,066
4,556	4,776	4,459
142,993	132,428	143,493
247,321	270,310	245,378
16,654	12,600	16,654
581,544	588,930	1,221,597
985,997	988,336	2,015,694
-	-	100,000
72,954	28,067	58,033
49,169	37,760	32,611
36,304	41,277	29,071
54,123	54,197	53,878
9,389	9,655	8,624
95,401	117,445	167,931
317,340	288,401	450,148
-	-	892,389
98,548	97,076	96,540
11,529	11,178	11,592
12,033	24,163	9,872
122,110	132,417	1,010,393
673,137	673,137	673,137
98,557	98,557	98,557
(47,827)	(39,416)	(47,364)
91,055	91,607	90,722
88,648	88,648	88,648
249,957	287,302	249,957
(606,980)	(632,317)	(598,504)
546,547	567,518	555,153
985,997	988,336	2,015,694

נכסים שוטפים

מזומנים ושווי מזומנים
השקעות לזמן קצר
פיקדונות מיועדים
חייבים ויתרות חובה:
גופים ממשלתיים
אחרים

נכסים לא שוטפים

השקעות בנכסים פיננסיים מיועדים:
להשלמת התחייבויות בשל הטבות עובדים
לרישום דירות בלשכת רישום המקרקעין
להחזר פיקדונות לדיירים
פיקדונות מיועדים
נכסים פיננסיים אחרים לזמן ארוך
נדל"ן להשקעה
רכוש קבוע, נטו
נכסי מיסים נדחים

התחייבויות שוטפות

חלויות שוטפות של אגרות חוב
ספקים ונותני שירותים
זכאים ויתרות זכות:
גופים ממשלתיים
עובדים ומוסדות בגין שכר
פיקדונות מדיירים
הפרשות
אחרים

התחייבויות לא שוטפות

התחייבויות בשל אגרות חוב
התחייבויות בשל הטבות עובדים
התחייבויות לרישום דירות בלשכת רישום המקרקעין
התחייבויות אחרות

הון המיוחס לבעלי מניות החברה

הון המניות
מבקשי מניות
קרן הון בגין מדידה מחדש של תוכניות להטבה מוגדרת
קרן הון הערכה מחדש
קרן הון מצרוף עסקים תחת אותה שליטה
קרנות הון עם בעלת שליטה
יתרת הפסד

סה"כ הון

21 במאי 2018

תאריך אישור הדוחות הכספיים

אימתר ברטוב
יו"ר הדירקטוריון
הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

שאול גליקסברג
סמנכ"ל כספים

ראובן קפלן
מנכ"ל

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל- 3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס		
	2017	2018	
	בלתי מבוקר אלפי ש"ח	בלתי מבוקר	
395,471	93,214	97,248	הכנסות
			הוצאות
(171,311)	(36,355)	(35,780)	הוצאות קבלני משנה בגין שיפוצים
(9,117)	(2,116)	(2,356)	הוצאות קבלני משנה בגין ניהול הוסטלים
(107,109)	(28,138)	(27,118)	הוצאות בגין הטבות עובדים
(12,557)	(3,064)	(3,194)	הוצאות פחת
(80,133)	(19,408)	(17,126)	הוצאות אחרות
15,244	4,133	11,674	רווח תפעולי
17,105	2,049	348	הכנסות מימון
(4,402)	(718)	(3,916)	הוצאות מימון
12,703	1,331	(3,568)	הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
27,947	5,464	8,106	רווח לפני מיסים על ההכנסה
1,271	(116)	37	הכנסות (הוצאות) מיסים על ההכנסה
<u>29,218</u>	<u>5,348</u>	<u>8,143</u>	רווח נקי
			רווח נקי מיוחס ל:
29,218	5,348	8,143	בעלי מניות החברה
<u>29,218</u>	<u>5,348</u>	<u>8,143</u>	

רווח למניה רגילה ולמניה רגילה א' המיוחס לבעלי מניות החברה

0.0072	0.0013	0.0020
<u>4,055,000,000</u>	<u>4,055,000,000</u>	<u>4,055,000,000</u>

רווח נקי למניה בסיסי ומדולל (בש"ח)
כמות המניות ששימשו בחישוב הרווח נקי למניה

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל- 3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס	
	2017	2018
	בלתי מבוקר אלפי ש"ח	בלתי מבוקר
29,218	5,348	8,143
-	-	-
915	-	-
(8,701)	(290)	463
(7,786)	(290)	463
21,432	5,058	8,606
21,432	5,058	8,606
21,432	5,058	8,606

רווח נקי

רווח (הפסד) כולל אחר (לאחר השפעת מס):

סכומים שלא יסווגו מחדש לרווח או הפסד, נטו ממס:
 הערכה מחדש בגין שיערוך רכוש קבוע, נטו ממס
 הערכה מחדש בגין רכוש קבוע שנמדד לפי מודל העלות
 וסווג לנדל"ן להשקעה שנמדד לפי שווי הוגן, נטו ממס
 רווח (הפסד) אקטוארי בגין תוכניות להטבה מוגדרת, נטו
 ממס

סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר

סה"כ רווח כולל

סה"כ רווח כולל מיוחס ל:
 בעלי מניות החברה

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

סה"כ	יתרת הפסד	קרן הון מצרוף עסקים תחת אותה שליטה	קרן הון הערכה חדש	קרן הון עם בעל שליטה אלפי ש"ח	קרן הון בגין מדידה מחדש של תוכניות להטבה מוגדרת	מבקשי מניות	הון מניות	
								<u>יתרה ליום 1 בינואר 2018</u>
546,547	(606,980)	88,648	91,055	249,957	(47,827)	98,557	673,137	
8,143	8,143	-	-	-	-	-	-	רווח נקי
463	-	-	-	-	463	-	-	רווח כולל אחר
8,606	8,143	-	-	-	463	-	-	סה"כ רווח כולל
-	333	-	(333)	-	-	-	-	העברה מקרן הערכה מחדש בגין מימוש רכוש קבוע
<u>555,153</u>	<u>(598,504)</u>	<u>88,648</u>	<u>90,722</u>	<u>249,957</u>	<u>(47,364)</u>	<u>98,557</u>	<u>673,137</u>	<u>יתרה ליום 31 במרס 2018 (בלתי מבוקר)</u>
סה"כ	יתרת הפסד	קרן הון מצרוף עסקים תחת אותה שליטה	קרן הון הערכה חדש	קרן הון עם בעל שליטה אלפי ש"ח	קרן הון בגין מדידה מחדש של תוכניות להטבה מוגדרת	מבקשי מניות	הון מניות	
								<u>יתרה ליום 1 בינואר 2017</u>
587,459	(637,665)	88,648	91,607	312,301	(39,126)	98,557	673,137	
5,348	5,348	-	-	-	-	-	-	רווח נקי
(290)	-	-	-	-	(290)	-	-	הפסד כולל אחר
5,058	5,348	-	-	-	(290)	-	-	סה"כ רווח (הפסד) כולל
(24,999)	-	-	-	(24,999)	-	-	-	הטבה בשל עסקאות בין תאגיד לבעל שליטה בו בחברה מאוחדת (*)
<u>567,518</u>	<u>(632,317)</u>	<u>88,648</u>	<u>91,607</u>	<u>287,302</u>	<u>(39,416)</u>	<u>98,557</u>	<u>673,137</u>	<u>יתרה ליום 31 במרס 2017 (בלתי מבוקר)</u>

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים

סה"כ	יתרת הפסד	קרן הון מצרוף עסקים תחת אותה שליטה	קרן הון הערכה חדש אלפי ש"ח	קרן הון עם בעל שליטה	קרן הון בגין מדידה מחדש של תוכניות להטבה מוגדרת	מבקשי מניות	הון מניות	
587,459	(637,665)	88,648	91,607	312,301	(39,126)	98,557	673,137	<u>יתרה ליום 31 בדצמבר 2016</u>
29,218	29,218	-	-	-	-	-	-	רווח נקי
(7,786)	-	-	915	-	(8,701)	-	-	רווח (הפסד) כולל אחר
21,432	29,218	-	915	-	(8,701)	-	-	סה"כ רווח (הפסד) כולל
-	1,467	-	(1,467)	-	-	-	-	העברה מקרן הערכה מחדש בגין מימוש רכוש קבוע
(62,344)	-	-	-	(62,344)	-	-	-	הטבה בשל עסקאות בין תאגיד לבעל שליטה בו בחברה מאוחדת
546,547	(606,980)	88,648	91,055	249,957	(47,827)	98,557	673,137	<u>יתרה ליום 31 בדצמבר 2017</u>

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל- 3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס	
	2017	2018
	בלתי מבוקר אלפי ש"ח	בלתי מבוקר
29,218	5,348	8,143
12,557	3,064	3,194
(815)	-	(500)
10	8	
(327)	-	95
(12,040)	(2,555)	(1,475)
398	47	63
(52)	22	(245)
(7,744)	2,881	6,131
2,148	294	135
(1,688)	86	(70)
(7,553)	4,137	7,328
620	1,816	1,691
(16,323)	(1,074)	(8,411)
11,800	(5,066)	(16,558)
12,703	(44,559)	(12,739)
(13,181)	4,508	(7,697)
(4,381)	(44,375)	(43,714)
17,284	(35,180)	(28,243)
(74,076)	(24,033)	(3,547)
(9,616)	(7,556)	(411)
2,178	-	430
172	(48)	97
65,346	29,524	17,366
-	-	(994,136)
(38,390)	(14,812)	(8,767)
(54,386)	(16,925)	(988,968)
-	-	992,389
(5,000)	-	-
(5,000)	-	992,389
(42,102)	(52,105)	(24,822)
120,166	120,166	78,064
78,064	68,061	53,242

תזרימי מזומנים - פעילות שוטפת

רווח נקי

התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:

התאמות לסעיפי רווח או הפסד:

פחת והפחתות עלייה בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה הפסד ממכירת רכוש קבוע (למעט מבנים להשכרה) הפסד (רווח) ממכירת מבנים להשכרה שינוי בהתחייבות בשל הטבות לעובדים שינוי בהתחייבויות לרישום דירות בפנקסי המקרקעין, נטו שינוי בהתחייבויות להחזרת פיקדונות דיירים, נטו שינוי בערך פיקדונות וניירות ערך, נטו הוצאות מימון בגין התחייבות אחרות לא שוטפות הוצאות (הכנסות) מסים נדחים

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:

שינוי בחייבים ויתרות חובה שינוי ביתרות חובה גופים ממשלתיים שינוי ביתרות זכות גופים ממשלתיים שינוי בספקים ונותני שירותים שינוי בזכאים ויתרות זכות

מזומנים, נטו - פעילות שוטפת

תזרימי מזומנים - פעילות השקעה

השקעה במבנים להשכרה רכישת רכוש קבוע (למעט מבנים להשכרה) תמורה ממכירת מבנים להשכרה שינוי בפיקדונות והלוואות לזמן ארוך שניתנו, נטו שינוי בהשקעות מיועדות והשקעות לזמן קצר, נטו הפקדת פיקדונות מיועדים בתאגידים בנקאיים תמורה ששולמה בגין רכישת חברה שאוחדה לראשונה לאחר הרכישה

מזומנים, נטו - פעילות השקעה

תזרימי מזומנים - פעילות מימון

הנפקת איגרות חוב (לאחר ניכוי הוצאות הנפקה) הטבה לבעל שליטה

מזומנים, נטו - פעילות מימון

ירידה במזומנים ושווי מזומנים יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

נספח א' - פעילות מהותית שלא במזומן

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל- 3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס	
	2017	2018
	בלתי מבוקר אלפי ש"ח	בלתי מבוקר
6,090	-	1,420
-	-	78,700
-	6,796	-

רכישת רכוש קבוע
הקמת חוב פיננסי של המדינה
רכישת דירות להשכרה בחברה מאוחדת

נספח ב' - מידע נוסף על תזרימי מזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל- 3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס	
	2017	2018
	בלתי מבוקר אלפי ש"ח	בלתי מבוקר
415	29	33
9,188	4,388	3,930

מזומנים ששולמו במהלך השנה עבור:
מיסים

מזומנים שהתקבלו במהלך השנה בגין:
ריבית

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

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). יש לעיין בדוחות אלה בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2017, ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולבאורים אשר נלוו אליהם.

ב. החברה התאגדה בשנת 1949, החברה הינה חברה ממשלתית כמשמעותה בחוק החברות הממשלתיות, התשל"ה-1975, ובהתאם לכך היא כפופה לחוק האמור והתקנות שהותקנו על פיו. החברה עוסקת בעיקר בניהול דירות, השכרתן ומכירתן לעולים ולזכאים אחרים לקבלת דיור ממשלתי. מחירי הדירות ושכר הדירה נקבעים על ידי הממשלה.

החברה מנהלת את סוגי הנכסים הבאים: רכוש "עמידר מקורי", "רכוש השקעה", "רכוש מנהלי" ו"רכוש רשות פיתוח".

בהמשך לאמור בביאור 18א(1)ב לדוחות הכספיים השנתיים ליום 31 בדצמבר 2017, ביום 18 בספטמבר 2017, נחתם הסכם חדש בין החברה לממשלה (אשר החליף את ההסכם הקודם בין הצדדים, מיום 1 בינואר 2012) להסדרת מערכת היחסים בנוגע לניהול הנכסים, השירותים שיינתנו על ידי החברה ומערכת התשלומים בין החברה למשרדי הממשלה במסגרת ניהול הנכסים.

הנכסים לגביהם חל ההסכם כוללים את "רכוש השקעה" ו"רכוש מנהלי" (38,487 נכסים למועד הדוח וליום 31.12.2017: 38,647 נכסים). רכוש "עמידר מקורי" (304 נכסים למועד הדוח וליום 31.12.2017: 307 נכסים), יכלול לעניין ניהולו במסגרת ההסכם, אך לא לעניין התמורה ממכירתו, אשר תהיה שייכת לחברה. דמי השכירות השוטפים וכן מלוא תמורת מכר דירות (למעט נכסי "עמידר מקורי") יועברו לממשלה.

בהתאם לאמור בביאור 26 לדוחות הכספיים השנתיים ליום 31 בדצמבר 2017, עיקר הכנסות החברה הינן ממשלת ישראל, בעלת בשליטה בחברה.

החל מיום 1 באפריל 2017, מנהלת החברה גם את נכסי החברה הבת פרזות חברה ממשלתית לשיכון ירושלים בע"מ (להלן - "פרזות") הכוללים למועד הדוח 755 נכסי דיור ציבורי (רכוש "פרזות מקורי" - 100 נכסים, "רכוש השקעה" - 327 נכסים ו"רכוש מנהלי" - 328 נכסים) ו- 5 הוסטלים - דיור מוגן לקשישים. לפרטים נוספים, ראה ביאור 14.

ג. הנפקת אגרות חוב לציבור

בחודש מרס 2018, השלימה החברה הנפקה ראשונה של אגרות חוב (סדרה א'), בהיקף כולל של כ- 1 מיליארד ש"ח. לפרטים נוספים, ראה ביאור 4.

ד. מכירת דירות בבעלות ציבורית לדייריהן

בהמשך לאמור בביאור 1ג לדוחות הכספיים השנתיים ליום 31 בדצמבר 2017, מזה מספר שנים הוקפא תוקפו של "חוק הדיור הציבורי (זכויות רכישה), תשנ"ט-1998", הקובע כללים בנוגע למכירת דירות הדיור הציבורי לדייריהן. במסגרת החוק תינתן הנחה לדיירי השיכון הציבורי הרוכשים את דירותיהם. כמו כן, כספי המכר ישמשו להגדלת המלאי של דירות ציבוריות בלבד.

תחילת תוקפו של החוק הינה מיום 1 בינואר 2003, אולם על פי הנחיות משרד הבינוי והשיכון תחולת החוק הוקפאה עד להשלמת החקיקה בנושא.

החברה התחילה לפעול על פי החוק הנ"ל החל מחודש ינואר 2014, ולחדש את מכר הדיור הציבורי לזכאים בהתאם להנחיות ונוהלי משרד הבינוי והשיכון וזאת על פי הוראת בג"צ לפיה יש להפעיל את החוק חרף העובדה שטרם הושלמו התקנות בנושא.

עד לכניסת החוק לתוקף פעלה החברה בהתאם למבצעי מכר דירות על פי החלטות הממשלה. תוקפו של החוק עד ליום 31 בדצמבר 2017. ביום 5 במרס 2018, הוארך החוק עד ליום 31 בדצמבר 2022.

ליום 31 במרס 2018, נחתמו חוזי מכירה לכ- 5,050 דירות במסגרת מבצע חוק מכר 2013 וכן סיימו לשלם את מלוא התמורה 299 רוכשים נוספים אשר טרם חתמו על חוזי המכירה.

ה. ביום 16 בספטמבר 2003, התקבלו החלטות ממשלה הנוגעות לנושא הדיור הציבורי אשר תמציתן מפורטת להלן:

- (1) תיקון עיוותים במערכת הסיוע בדיור הכולל החמרת הכללים הקיימים לגבי זכאות לסיוע בשכר דירה, זכאות לדיור ציבורי וזכאות לסיוע ברכישת דירה.
- (2) ייעול השימוש בדיור הציבורי הכולל: הגבלת הזכאות לדירה בדיור הציבורי לנמצאים במסלול מרכז הנחות שכירות, בהתאם למבחני הכנסה שייקבעו על פי חוק הבטחת הכנסה, תשמ"א 1982, שינוי שיטת קביעת גובה שכר הדירה, ביטול הנחות שכ"ד שניתנו על ידי ועדת המחירים במשרד הבינוי והשיכון, והחמרת כללי מתן ההנחות לרכישת דירה במסגרת מבצעי המכר בדיור הציבורי.
- (3) תיקון חוק זכויות הדייר בדיור הציבורי התשנ"ח - 1998, באופן שתבוטל הזכאות לדיור ציבורי לדייר ממשיך וקביעה כי הזכאות לדיור ציבורי תהיה על פי הכללים הקיימים במשרד הבינוי והשיכון. בהתאם להחלטה, ביום 23 ביולי 2009, עודכן חוק זכויות הדייר בדיור הציבורי בדבר דייר ממשיך.
- (4) בחינת נושא איחוד פעילות החברות לדיור הציבורי או הפרטתן כדלקמן:
 - (א) העברת פעילות החברות פרזות, חלמיש, שקמונה, חלד ושיכון ופיתוח (להלן - "החברות"), באופן שניהול הדירות יבוצע באמצעות חברה ממשלתית אחת או על ידי חברה שתבחר במכרז פומבי.
 - (ב) הצוות יבחן את התנאים להעברת נכסי הדיור הציבורי בניהול החברות האמורות לחברה, תוך בחינת אפשרות הפרטת החברות.

בחודשים אוגוסט ואוקטובר 2014, נשלחו הודעות לחברות פרזות, חלמיש, שקמונה, חלד ושיכון ופיתוח (סה"כ כ- 4,555 יח"ד), לפיה החברות נדרשות להיערך להעברת הרכוש שבניהולם בצורה מסודרת למשרד הבינוי והשיכון ו/או לחברה אליה יורה המשרד להעביר את הדירות.

בכוונת רשות החברות הממשלתיות לבצע הליך של רה-ארגון באחזקות המדינה בחלק מהחברות המשכנות שבבעלותה.

למועד אישור הדוחות הכספיים, לא נתקבלו החלטות מהותיות בנושא, למעט רכישת חברת פרזות שהושלמה בשנת 2016.

ו. חברה בת חל"צ

בהתאם להחלטת הממשלה מיום 26 במאי 2008, ביום 16 בנובמבר 2008, התאגדה ונרשמה על פי חוק החברות חברת "דיור מוגן לקשיש בע"מ (חל"צ)", חברה בת, בבעלות מלאה של החברה, כחברה לתועלת הציבור בערבון מוגבל, כאשר במסגרת החלטת הממשלה האמורה, נקבע כי חברה זו תפעל למשך חמש שנים מיום היווסדה. ביום 5 במרץ 2018 התקבלה החלטת ממשלה בעניין חברה זו, בה הוחלט, בין היתר, לשנות את שמה של החברה ל- "החברה לדיור ציבורי ודיור מוגן לקשיש בע"מ (חל"צ)" ("החברה לדיור ציבורי"), לבטל את הסעיף המגביל את משך פעילות החברה לדיור ציבורי, וכן לשנות את מטרותיה ומקורות המימון שלה הכנסות החברה מהחברה לדיור ציבורי זהות להוצאות שהוציאה החברה בעבור חברה זו.

לפעילות החברה לדיור ציבורי אין השפעה מהותית על הדוחות הכספיים.

א. מתכונת העריכה של הדוחות הכספיים ביניים

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

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

מכשירים פיננסיים

כמפורט בבאור 2, בדבר יישום לראשונה של תקן דיווח כספי בינלאומי מספר 9 - מכשירים פיננסיים (להלן - "התקן"), בחרה החברה ליישם את הוראות התקן בדוחות כספיים אלה ללא הצגה מחדש של מספרי השוואה.

בדבר המדיניות החשבונאית שיושמה עד ליום 31 בדצמבר 2017, בגין מכשירים פיננסיים - ראה באור 2, 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.

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

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

החברה מודדת מכשירי חוב בעלות מופחתת כאשר:

המודל העסקי של החברה הינו החזקת הנכסים הפיננסיים על מנת לגבות תזרימי מזומנים חוזיים; וכן התנאים החוזיים של הנכס הפיננסי מספקים זכאות במועדים מוגדרים לתזרימי מזומנים שהם רק תשלומי קרן וריבית בגין סכום הקרן שטרם נפרעה. לאחר ההכרה הראשונית, מכשירים בקבוצה זו יוצגו על פי תנאיהם לפי העלות בתוספת עלויות עסקה ישירות, תוך שימוש בשיטת העלות המופחתת. כמו כן, במועד ההכרה לראשונה ישות יכולה לייעד, ללא אפשרות לשינוי יעוד זה, מכשיר חוב כנמדד בשווי הוגן דרך רווח או הפסד אם יעוד שכזה מבטל או מקטין משמעותית חוסר עקביות במדידה או בהכרה, לדוגמה במקרה בו ההתחייבויות הפיננסיות המתייחסות נמדדות אף הן בשווי הוגן דרך רווח או הפסד.

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

המודל העסקי של החברה הינו הן החזקת הנכסים הפיננסיים על מנת לגבות תזרימי מזומנים חוזיים והן מכירת הנכסים הפיננסיים; וכן התנאים החוזיים של הנכס הפיננסי מספקים זכאות במועדים מוגדרים לתזרימי מזומנים שהם רק תשלומי קרן וריבית בגין סכום הקרן שטרם נפרעה. לאחר ההכרה הראשונית, מכשירים בקבוצה זו נמדדים לפי השווי ההוגן. רווחים או הפסדים כתוצאה מהתאמות שווי הוגן, למעט ריבית והפרשי שער מוכרים ברווח כולל אחר.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

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 לראשונה, או מקרים בהם סיכון האשראי נמוך – ההפרשה להפסד שתוכר בגין מכשיר חוב זה תיקח בחשבון הפסדי אשראי חזויים בתקופה של 12 חודשים לאחר מועד הדיווח, או;

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

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 וחייבים ויתרות חובה, בגינם היא רשאית ליישם את ההקלה שנקבעה במודל, קרי החברה תמדוד את ההפרשה להפסד בסכום השווה להפסדי אשראי חזויים לאורך כל חיי המכשיר. החברה בחרה ליישם את ההקלה לגבי נכסים פיננסיים אלה.

3. גריעת נכסים פיננסיים

החברה גורעת נכס פיננסי כאשר ורק כאשר:

(א) פקעו הזכויות החוזיות לתזרימי המזומנים מהנכס הפיננסי, או
(ב) החברה מעבירה באופן מהותי את כל הסיכונים וההטבות הנובעים מהזכויות החוזיות לקבלת תזרימי המזומנים מהנכס הפיננסי או כאשר חלק מהסיכונים וההטבות בעת העברת הנכס הפיננסי נותרים בידי הישות אך ניתן לומר כי העבירה את השליטה על הנכס.

(ג) החברה מותירה בידיה את הזכויות החוזיות לקבלת תזרימי המזומנים הנובעים מהנכס הפיננסי, אך נוטלת על עצמה מחויבות חוזית לשלם תזרימי מזומנים אלה במלואם לצד שלישי, ללא עיכוב מהותי.

4. התחייבויות פיננסיות

במועד ההכרה לראשונה, החברה מודדת את ההתחייבויות הפיננסיות שבתחולת התקן בשווי הוגן בניכוי עלויות עסקה שניתן ליחס 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 ליחסם לשינויים בסיכון האשראי של החברה מוצגים ברווח כולל אחר.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

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 התחייבויות פיננסיות כאשר ורק כאשר, היא מסולקת – דהיינו, כאשר המחויבות שהוגדרה בחוזה נפרעת או מבוטלת או פוקעת. התחייבויות פיננסיות 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.

הכנסות מחוזים עם לקוחות

כמפורט בבאור 2ב, בדבר יישום לראשונה של תקן דיווח כספי בינלאומי מספר 15 - הכנסות מחוזים עם לקוחות (להלן - "התקן"), בחרה החברה ליישם את הוראות התקן למפרע עם הקלות וללא הצגה מחדש של מספרי השוואה.

בדבר המדיניות החשבונאית שיושמה עד ליום 31 בדצמבר 2017, בגין הכרה בהכנסה - ראה באור 2ז, לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים.

המדיניות החשבונאית שמישמת החל מיום 1 בינואר 2018, בגין הכרה בהכנסה 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.

2. 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 שסוכמו 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.

3. 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.

4. 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.

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

יישום לראשונה של IFRS 9 - מכשירים פיננסיים

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

ליישום התקן החדש אין השפעה מהותית על הדוחות הכספיים של החברה.

יישום לראשונה של IFRS 15 - הכנסות מחוזים עם לקוחות

בחודש מאי 2014 פרסם ה-IASB את 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.

ליישום התקן החדש אין השפעה מהותית על הדוחות הכספיים של החברה.

יישום לראשונה של תיקונים ל- IAS 40 נדל"ן להשקעה - העברות של נדל"ן להשקעה

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

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

ליישום התיקונים לא הייתה השפעה מהותית על החברה.

ג. גילוי לתקני IFRS חדשים בתקופה שלפני יישומם

למידע בדבר תאריך התחילה, הוראות המעבר וההשפעות הצפויות על החברה של התקן, ראה באור 4, לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2017:

- IFRS 16 - חכירות.

ד. חוזר דוחות כספיים - רשות החברות הממשלתיות

בהתאם להחלטת ממשלה בק/70 מיום 5 באוגוסט 2004, ובהתאם לחוזר הרשות מחודש ספטמבר 2013:

הדוחות הכספיים יערכו לפי כללי החשבונאות המקובלים וחוזרי הרשות, בהתאם לתקני הדיווח החלים על החברה ויציגו באופן נאות ובצורה נאמנה את מצבה הכספי של החברה, את ביצועיה ותזרימי המזומנים שלה ואת השינויים במצבה הכספי ובהונה העצמי. המידע הכלול בדוחות הכספיים יהיה עקיב לתקופת הדיווח הקודמת ובר השוואה לתקופות קודמות.

חברות ממשלתיות בין היתר נדרשות, כדלקמן:

1. החברה תיתן גילוי נאות בדוחותיה הכספיים לגבי עסקאות ויתרות עם מדינת ישראל, רשויותיה וחברות ממשלתיות אחרות, לרבות אופן הטיפול החשבונאי בעסקאות ויתרות אלו. לא היתה התאמה בין היתרות עם מדינת ישראל בספרי החברה לבין אישורי היתרות שניתנו על ידי המדינה, או לא ניתנו אישורי יתרות כאמור - יצוינו הפרשי היתרות והפעולות שנקטו על ידי החברה להתאמת היתרות, או קבלת אישורי יתרות, לפי העניין. בתקופת הדוח לא התקבלו אישורי יתרה מגורמים ממשלתיים.

2. יינתן גילוי לגבי אופן רישומן של זכויות החברה בנכסיה ושל זכויות המדינה בנכסי החברה ובנכסי המדינה המוחזקים או המופעלים על ידי החברה. בתקופת הדוח לא חל שינוי מהותי בזכויותיה של החברה בנכסים.

א. התקשרויות מהותיות

1. הסכם ניהול עם ממשלת ישראל

בהמשך לאמור בבאור 18א(1) לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2017, בחודש ספטמבר 2017, התקשרה החברה עם ממשלת ישראל, באמצעות משרד הבינוי והשיכון והחשב הכללי במשרד האוצר, בהסכם לניהול נכסים לשם ניהולם השוטף, אחזקתם, השכרתם לזכאי הדיור הציבורי ומכירתם במסגרת הוראות חוק הדיור הציבורי (זכויות רכישה), תשנ"ט - 1998. תקופת הסכם הניהול הינה לחמש שנים מיום 1 בינואר 2018, ומחליף את הסכם הניהול הישן.

סך ההכנסות ברוטו מהסכם הניהול לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס 2018, הסתכמו לסך של כ- 68.7 מיליון ש"ח (31.12.2017: 274.8 מיליון ש"ח, 31.3.2017: 65.6 מיליון ש"ח).

2. הסכמי ניהול נכסי רשות פיתוח (להלן- ר"פ)

בהמשך לאמור בבאור 18א(2) לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2017, סך ההכנסות ברוטו מניהול נכסי ר"פ לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס 2018, הסתכמו לסך של כ- 14.5 מיליון ש"ח (31.12.2017: 68.8 מיליון ש"ח, 31.3.2017: 15.5 מיליון ש"ח).

3. מתן סיוע בשכר דירה לזכאי משרד הבינוי והשיכון

בהמשך לאמור בבאור 18א(3) לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2017, ביום 25 באפריל 2018, עודכנה החברה כי הוועדה להסכמי שירותים במשרד הבינוי והשיכון המליצה לוועדת הפטור במשרד האוצר על הארכת ההתקשרות בהתאם לאופציה למשך שנה נוספת

ב. ערבויות

1. ערבויות בנקאיות שניתנו להבטחת ביצוע התחייבויות החברה מסתכמות לסך של כ- 6,403 אלפי ש"ח (2017: 6,679 אלפי ש"ח). ערבויות אלו הן בעיקר בגין הבטחת ביצוע עבודות שלשמן נשכרה החברה על ידי משרד הבינוי והשיכון.

2. להבטחת התחייבויותיה של פרזות במסגרת התקשרויות לניהול בתי דיור גיל הזהב, מקבצי דיור ופעולות אחרות, העמידה פרזות ערבויות בנקאיות (צמודות למדד), למשרד השיכון, בסך כולל של כ- 0.7 מיליון ש"ח.

ג. הפרשות והתחייבויות תלויות

כנגד החברה הוגשו תביעות משפטיות כמתואר להלן:

- תביעות משפטיות ובוררויות בסך כולל של כ- 149.3 מיליון ש"ח (2017: כ- 159.8 מיליון ש"ח) ותביעות שלא ננקבו בסכום, אשר החברה נתבעת בהן כמנהלת נכסים בבעלות משרד הבינוי והשיכון, מנהל מקרקעי ישראל ומשרד הקליטה. במידה ותידרש לתשלום סכום כלשהו בגין תביעות בסך כולל של כ- 2.2 מיליון ש"ח (2017: כ- 1.5 מיליון ש"ח), תתבע החברה שיפוי מהגופים האמורים.
- כנגד החברה, מינהל מקרקעי ישראל, קרן קיימת לישראל ונתבעים נוספים הוגשה תביעה בבקשה להכיר בתובע כבעל זכויות במבנה ובמגרש ולחלופין עתירה לפיצוי בסך של כ- 2 מיליון ש"ח. ניתן פסק דין לדחיית התביעה והטלת פיצוי לנתבעים (חלקה של החברה בפיצוי אינו מהותי) והתובע הגיש ערעור על פסק הדין. ביום 8 במרס 2018, נמחק הערעור הנ"ל.
- בחודש ינואר 2017, התקבלה במשרדי החברה תביעה ובקשה לאישורה כתביעה ייצוגית על סך כולל של כ- 102 מיליון ש"ח. התביעה הינה בגין טענות לעיכובים ואף מניעת מכירה של דירות דוור ציבורי לזכאים, במקרים שהתגלו בהם חריגות בניה (ביחס לתב"ע או להיתר הבניה שחל על המגרש), ולפיכך- רמ"י מעכב או מסרב למכירה עד שהחריגה תוסדר. לטענת התובעת, החברה לא נקטה את הצעדים הדרושים להסדרת חריגות הבניה ובכך מתעשרת על חשבונם ושוללת את זכותם של הזכאים לרכוש דירה במחיר מופחת.

להערכת הנהלת החברה ובניגוד להערכת התובעת, לא מדובר במספר כה רב של מקרים, כפי שמתואר בבקשה. כמו כן, במקרים הרלוונטיים, מדובר בסירובי מכירה התלויים במניעה שבאה מצידו של רמ"י או מצידו של משרד הבינוי והשיכון או אף משילוב של שניהם ובכל מקרה, לא מדובר במניעה שמקורה בחברה.

הנהלת החברה מעריכה, בהתבסס על יועציה המשפטיים, כי יותר סביר מאשר לא, כי דין התביעה נגד החברה להידחות.

החברה הפרישה, לפי הערכת ההנהלה ועל סמך חוות דעת של יועציה המשפטיים בגין התביעות הנ"ל, סך של כ- 8,624 אלפי ש"ח (2017: כ- 9,389 אלפי ש"ח).

כאמור, הנהלת החברה מתבססת על חוות דעתם של יועציה המשפטיים, חוות דעת אלה מתמודדות עם קשיי הערכה אובייקטיבים ולכן ייתכן שהתוצאות בפועל של חלק מהתביעות, תהינה שונות מאלה שהוערכו בחוות דעתם של היועצים המשפטיים. לאור היקף התביעות התלויות כנגד החברה ייתכן שלא התממשות ההערכות כאמור תהיה השפעה משמעותית על התוצאות הכספיות של החברה.

כנגד פרזות, תלויות ועומדות מספר תביעות הנדונות בבתי המשפט, בערכאות שונות, שעניינם תביעות למתן פיצויים בגין נזקים, ותביעות נוספות בנושאים הקשורים לפרזות במסגרת פעילותה כזרוע המבצעת את מדיניות משרד הבינוי והשיכון. סך היקף התביעות התלויות, אינו מהותי ופרזות הכירה בדוחותיה הכספיים בהפרשה נאותה בגין התביעות הנ"ל.

א. פנסיה מוקדמת

בהתאם להסכמי פרישה מוקדמת בחברה, עובדים שפרשו לפנסיה מוקדמת יקבלו שכר עד הגיעם לגיל פרישה, לפי שיעור משכרם האחרון, המבוסס על וותק העובדים, ובהתאמה להסכם פרישתם. התחייבות החברה לתשלומי שכר בעתיד לעובדים אלה, הינה בסכום כולל של כ- 62.2 מיליון ש"ח (2017: כ- 65.4 מיליון ש"ח), וחושבה לפי ערך נוכחי, ובשיעור היוון של 1.98%. סכום זה כולל חלויות שוטפות בסך של כ- 11.7 מיליון ש"ח (2017: כ- 12.2 מיליון ש"ח) המוצגות במסגרת סעיף עובדים ומוסדות בגין שכר, והיתרה בסך של כ- 50.5 מיליון ש"ח (2017: כ- 53.2 מיליון ש"ח) מוצגת במסגרת התחייבות בשל הטבות עובדים.

העובדים המסיימים את עבודתם במסגרת הסכם זה זכאים לפיצויים מוגדלים או לפנסיה מוקדמת בהתבסס על ותק ודרגת העובד. בנוסף להסכם הפרישה, מופעלת בחברה, בתקופות קצובות, תכנית פרישה מיוחדת, המעניקה תנאי פרישה משופרים, כמפורט להלן.

ליום 31 במרס 2018, התחייבות פרזות לתשלומי שכר לפנסיה מוקדמת, הינה בסכום כולל של כ- 8.2 מיליון ש"ח (2017: כ- 8.3 מיליון ש"ח), הכולל חלויות שוטפות בסך של כ- 0.8 מיליון ש"ח (2017: כ- 1.5 מיליון ש"ח).

ב. פרישה מוקדמת של עובדים

ליום 31 בדצמבר 2014, אושרה על ידי הממונה על השכר במשרד האוצר תוכנית פרישה מוקדמת מרצון במסלול פנסיה מוקדמת ובמסלול פיצויים מוגדלים, והתקיימו מבחינת החברה מלוא התנאים לביצועה. בהתאם, החל מהדוחות השנתיים לשנת 2014 החברה עדכנה בכל רבעון את ההתחייבויות לפרישת עובדים בהתאם לתנאי התוכנית החדשה.

במסגרת תכנית הפרישה אשר הושלמה בחודש מאי 2017, פרשו כ- 120 עובדים.

ג. מידע אחר

1. משרד הבינוי והשיכון הנחה את החברה להיערך לרכישת דירות למלאי מכספי המדינה. למועד אישור הדוחות הכספיים נחתמו חוזי רכישה לכ- 720 דירות במסגרת הזמנה זו, וכן כ- 220 דירות לנ"ר.

במהלך חודש נובמבר 2015, הודיע משרד הבינוי והשיכון כי במסגרת מכרז שפרסם נבחר זכיין נוסף שיספק שירותים לרכישת דירות למלאי הדיור הציבורי וזאת לצד המשך פעילותה של החברה.

2. במסגרת תמורת כספי ההנפקה, למועד אישור הדוחות הכספיים, חתמה החברה על כ- 220 חוזי רכישה של דירות.

3. ביום 30 בספטמבר 2014, אישר הדירקטוריון לייעד סך של כ- 20 מיליון ש"ח, עבור ביצוע פרויקטים במסגרת התחדשות עירונית וזאת למשך שלוש שנים (2015-2017). למועד אישור הדוחות הכספיים, טרם בוצעה פעילות בנושא.

כמו כן, ביום 29 באוקטובר 2014, החליט הדירקטוריון על ייעוד כספים למטרות הבאות, תוך שמירה על חוסנה ואיתנותה הפיננסית של החברה, יחד עם שמירה על ביטחונם הכלכלי והפנסיוני של כלל עובדי החברה:

- אחזקת מבנים ודירות בדיוור הציבורי בסך של כ- 80 מיליון ש"ח למשך שלוש שנים (2015-2017). בשנת 2017, הושלם ביצוע פעילות אחזקה במצטבר בהיקף של כ- 80 מיליון ש"ח (לרבות על חשבון עסקת פרזות בשנת 2017 בסך של כ- 26.7 מיליון ש"ח).
- פעילות קהילתית בסך של כ- 20 מיליון ש"ח וזאת למשך שלוש שנים (2015-2017). בשנת 2017 בוצעה פעילות רווחה בהיקף בסך של כ- 4.7 מיליון ש"ח (ובמצטבר בסך של כ- 15.1 מיליון ש"ח).
- ביצוע פרויקטים במסגרת התחדשות עירונית בסך של כ- 80 מיליון ש"ח (בנוסף לסך של כ- 20 מיליון ש"ח שאושרו בהחלטת הדירקטוריון מיום 30 בספטמבר 2014, כאמור) וזאת למשך שלוש שנים (2015-2017). למועד אישור הדוחות הכספיים, טרם בוצעה פעילות בנושא.

ביום 4 במרץ 2015, פנתה החברה לקבלת אישור מרשות החברות הממשלתיות להחלטה בדבר ייעוד הרווחים שנתקבלה ביום 29 באוקטובר 2014. ביום 19 במרס 2015, אישרה רשות החברות הממשלתיות את החלטת הדירקטוריון. יחד עם זאת, נקבע כי אישור רשות החברות הממשלתיות יבחן מחדש בחודש יוני 2015, לאור תוצאות התוכנית האסטרטגית שיאמץ דירקטוריון החברה, אשר בעקבותיו יתכן והרשות תבחר לשנות את ייעוד הרווחים ולערוך בו התאמות. לפיכך, הרשות שומרת לעצמה את הזכות לבחון מעת לעת את ייעוד הרווחים הנ"ל, בשים לב לאיתנותה הפיננסית של החברה, ביטחונם הכלכלי והפנסיוני של כלל עובדי החברה והמלצות התוכנית האסטרטגית לעשור הקרוב.

בהמשך לאישור הדירקטוריון להשתתפות החברה בפרויקטים של התחדשות עירונית כאמור לעיל, נענתה החברה ל"קול קורא" של משרד הבינוי והשיכון לביצוע פרויקטים של תמ"א 38 בפריפריה. כחלק מהסכם התחדשות עירונית כמפורט מטה, סוכם כי החברה תשקיע בפרויקטים הפסדיים אלו סך של עד 10 מיליון ש"ח.

ביום 27 ביולי 2016, אישר הדירקטוריון לחברה להתקשר בהסכם עם משרד הבינוי והשיכון לקידום פרויקטים להתחדשות עירונית, וזאת בכפוף לאישורים הנדרשים על פי דין ובחודש ספטמבר 2016, נחתם ההסכם בין החברה, משרד השיכון והבינוי והחשב הכללי.

מטרת ההסכם הינה קידום פרויקטים של התחדשות עירונית אשר העודפים בגינם ישמשו לחיזוק מבנים בפריפריה ו/או לרכש דירות למלאי הדיוור הציבורי. היקף מתוכנן לחיזוק או הריסה ובניה הינו כ- 5,500 יח"ד מתוכן כ- 3,500 דירות קיימות. במסגרת ההסכם, המדינה מעמידה את זכויות הבניה הנוספות שייווצרו לחברה.

החברה מעמידה הון עצמי, מימון, ייזום וביצוע. 70% מהרווחים ככל שיהיו שינבעו מקידום ההתחדשות עירונית יהיו בבעלות משרד הבינוי והשיכון וייעודו להקמת קרן פריפריה לטובת חיזוק מבנים בפריפריה על ידי החברה ו/או רכש דירות למלאי ו/או לכיסוי חלק מההפסד לחברה במקרה בו נוצר גרעון בפרויקט. 30% מהרווחים ככל שיהיו ישולמו לעמידר כדמי יזום, ניהול וביצוע במיזם המשותף.

במסגרת ההסכם אישר משרד הבינוי והשיכון ביום 13 באוגוסט 2017, לחברה את ביצוע חמשת הפרויקטים הבאים: חולון - וולפסון; רמת גן - יהושפט; הוד השרון - יסוד המעלה; תל אביב - שמעוני; רעננה - מגדל.

ד. השקעה בפרזות חברה ממשלתית עירונית לשיכון ירושלים בע"מ

1. בשנת 2017, השלימה פרזות רכישה במצטבר של 94 דירות עבור זכאי הדיור הציבורי בירושלים. הדירות שנרכשו הינן בבעלות פרזות ונרכשו על שמה.
 2. בחודש פברואר 2018, נתקבל אישור רשמי למחיקת חובה של פרזות בספרי המדינה.
 3. בין החברה ופרזות לבין משרד השיכון התגלעה מחלוקת בקשר עם פרשנות הסכם רכישת פרזות. המחלוקת בשני הנושאים המפורטים לעיל הועברה לגורם מכריע במשרד המשפטים (פרקליטות המדינה), אשר היה אמור להכריע בה.
- ביום 23 בינואר 2018, סוכם בין הצדדים כי תמורת מכר הדירות (רכוש השקעה) שהתקבלה בפרזות לאחר מועד קבלת החלטת ההפרטה ואשר מוערכת בכ- 7 מיליון ש"ח תיוותר בידי משרד הבינוי והשיכון וכנגד המשרד יוציא לחברה הזמנת עבודה בסכום זה לביצוע שיפוצים, תיקונים והרחבות בדירות המדינה לצורך הגדלת מלאי דירות הדיור הציבורי. כמו כן הוסכם כי תקבולי שכר הדירה של דיירי פרזות בגין חובות שנוצרו לפני מועד ההשלמה של ההסכם לרכישת פרזות ושנגבו או ייגבו לאחר מועד זה, יועברו לידי משרד הבינוי והשיכון. השפעת סיכום זה הוכרה בדוחות הכספיים השנתיים ליום 31 בדצמבר 2017.

ה. הסכם גיוס החוב בין ממשלת ישראל לחברה והנפקת אגרות חוב לציבורהסכם גיוס החוב בין ממשלת ישראל לחברה

בהתאם להחלטת ועדת השרים לענייני חברה וכלכלה ("ועדת השרים") מיום 10 בספטמבר 2017 ובהמשך להסכם רכישת הדירות, ביום 14 בדצמבר 2017, התקשרה החברה עם ממשלת ישראל, באמצעות משרד השיכון, בהסכם מסגרת שמטרתו הסדרת רכישת דירות למלאי הדיור הציבורי ("הדירות") על ידי החברה לטובת בעלת השליטה בה, מדינת ישראל, וזאת באמצעות גיוס חוב ציבורי סחיר ("הסכם גיוס החוב" ו-"גיוס החוב", בהתאמה).

במסגרת הסכם גיוס החוב, תנפיק החברה אגרות חוב סחירות בהיקף שאינו עולה על סך של 1 מיליארד ש"ח ("כספי הגיוס"), בתנאים שיאושרו מראש ובכתב על ידי החשב הכללי במשרד האוצר ("החשב הכללי"), הממונה על התקציבים במשרד האוצר ("הממונה על התקציבים") ומשרד השיכון, וזאת עד ליום 31 בדצמבר 2018 ובאמצעות לא יותר משני גיוסים. תשלומי הקרן והריבית בגין אגרות החוב ישולמו למשקיעי אגרות החוב בתשלומים ובהתאם לתנאי אגרות החוב, כאשר המועד האחרון להחזר החוב יהיה 10 שנים ממועד כל אחד מגיוסי החוב (נציגי מנכ"ל משרד השיכון, החשב הכללי והממונה על התקציבים רשאים לאשר את הארכת תקופת החזר החוב בשנה נוספת). בהתאם לכך, והואיל ומועד סיום הסכם גיוס החוב הינו 31 בדצמבר 2029, בכל מקרה יהיה המועד האחרון להחזר החוב כלפי מחזיקי אגרות החוב לפני מועד סיום הסכם גיוס החוב.

לטובת תשלומי החברה למחזיקי אגרות החוב, תפקיד המדינה בחשבון בנק ייעודי תשלומים באופן התואם את לוח הסילוקין של החזר קרן אגרות החוב ובסכום שלא יעלה על 1 מיליארד ש"ח (להלן-"תשלומי המדינה" ו-"חשבון תשלומי המדינה"). משרד הבינוי והשיכון הינו הגורם האחראי במדינה להעברת התשלומים לחשבון תשלומי המדינה. בעלת החשבון הינה החברה. תשלומי המדינה יועברו לחשבון תשלומי המדינה עד לא יאוחר מארבעה עשר ימי עבודה לפני מועד ביצוע תשלום כלשהו למחזיקי אגרות החוב בהתאם ללוח הסילוקין המקורי של אגרות החוב. החברה התחייבה כי לא יוטל כל שיעבוד על כספי תשלומי המדינה וכי היא לא תשתמש בכספי תשלומי המדינה ופירות ההשקעה בגינם כבטוחה. הסכם גיוס החוב אינו קובע כי במקרה של האצה של תשלומים כלשהם של החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב יואצו תשלומי המדינה בהתאם.

למשרד השיכון ולחשב הכללי תהיה הרשאת צפייה בחשבון תשלומי המדינה בלבד. החברה תהא רשאית להשתמש בתשלומי המדינה לצורך ביצוע תשלומים למחזיקי אגרות החוב בלבד, בהתאם לתנאי גיוס החוב.

נציגי הממשלה רשאים לאשר מראש ובכתב לחברה להפקיד סכום בגובה של תשלום אחד בהתאם ללוח הסילוקין מתוך תשלומי המדינה, וזאת בסמוך להנפקת האג"ח וטרם להעברת התשלום הראשון לחברה, לחשבון בנק ייעודי, על שם החברה, אשר זכויות החתימה בו הינן זכויות חתימה משותפות של החברה והנאמן ואשר ישמש "כקרן שמורה" לטובת הבטחת תשלום לבעלי אגרות החוב ("הקרן השמורה" ו-"חשבון הקרן השמורה" בהתאמה). חשבון הקרן השמורה לא משועבד לטובת בעלי אגרות החוב. הקרן השמורה תשמש לצורך ביצוע התשלום האחרון לבעלי אגרות החוב בהתאם ללוח הסילוקין וכן החברה תהא רשאית להשתמש בה לביצוע תשלום כלשהו בהתאם ללוח הסילוקין, במקרה של איחור בהעברת תשלומי המדינה.

החברה תודיע לממשלה על כל שימוש בקרן השמורה או בחלק ממנה במהלך חיי אגרות החוב, לטובת תשלום לבעלי אגרות החוב. בהתאם לנוסח הנוכחי של הסכם גיוס החוב, ככל שנעשה שימוש בכספי הקרן השמורה, הממשלה תפקיד לחשבון הקרן השמורה את הסכום ששולם כאמור לבעלי אגרות החוב ועד למלוא סכום הקרן השמורה כפי שהופקד במקור וזאת תוך שישה חודשים ממועד הודעת החברה. החברה נמצאת במגעים מתקדמים מול גורמי המדינה הרלוונטיים על מנת לתקן את הסכם גיוס החוב כך שהקרן השמורה תתמלא תוך שלושה חודשים ממועד הודעת החברה כאמור. למשרד ולחשב הכללי תהיה הרשאת צפייה בחשבון. החברה משקיעה את הסכומים בחשבון הקרן השמורה בפיקדונות בנקאיים בבנקים בעלי דירוג אשראי שלא יפחת מזה של החברה.

על החברה לסיים לרכוש את הדירות ולרשום אותן על שם החברה עד ליום 31 בדצמבר 2019, כאשר חתימה על הסכם לרכישת דירה ייחשב כרכישת דירה לעניין זה. במידת הצורך, תוכל החברה לרכוש עד 1% מהדירות גם מעבר למועד זה, ככל שהדבר יידרש. בנוסף, תהיה רשאית החברה לסיים את רישום הדירות עד ליום 31 בדצמבר 2021. במקרים חריגים שאינם בשליטת החברה, המדינה תהיה רשאית לאשר תקופה נוספת להשלמת הרישום כאמור גם מעבר ליום 31 בדצמבר 2021.

החברה תרכוש את הדירות מכספי גיוס החוב על פי אותם כללים ונהלים שנקבעו בהסכם רכישת הדירות, בהתאם לנוהל רכישת הדירות ולרשימת הצרכים המצורפים להסכם. בהתאם לאישור רשות המסים, רכישת הדירות בהתאם להסכם גיוס החוב תהיה פטורה ממס רכישה וממס שבח בהתאם לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג-1963 ולתקנות מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) (מס רכישה), תשל"ה-1974.

עם רכישת דירה מכספי הגיוס, תרשום החברה את הדירה בפנקס רישום המקרקעין על שמה של החברה, כשהיא נקיה מכל חוב, שעבוד וכל זכות לצד ג'. לצד זאת, תרשום החברה בגין כל דירה כאמור הערת אזהרה בדבר התחייבות החברה להעביר את הדירה על שם המדינה.

העברת הבעלות בדירות על שם המדינה תתבצע כמפורט להלן: במהלך כל שנה תעביר החברה לבעלות המדינה דירות מתוך סך הדירות שנרכשו מכספי הגיוס אשר סך העלות של אותן דירות במועד הרכישה מקורב, ככל האפשר, לסכום תשלומי המדינה באותה שנה כפי שנקבע בלוח הסילוקין בניכוי הוצאות רכש הדירות (כהגדרתן בהסכם גיוס החוב) בגין אותן הדירות. בשנת ההתקשרות האחרונה ועד למועד ביצוע התשלום האחרון למחזיקי אגרות החוב, החברה תעביר לבעלות המדינה את כל הדירות שנרכשו במסגרת ההסכם אשר טרם הועברו לבעלותה.

על אף האמור לעיל, החברה תרשום את הדירות הראשונות שרכשה במסגרת הסכם גיוס החוב ועד לסכום הקרן השמורה, ישירות על שם המדינה. הדירות שתרכשה תימסרנה לניהול החברה. או לכל גוף אחר שייקבע משרד השיכון בהתאם לשיקול דעתו הבלעדי.

הדירות שתירכשנה תימסרנה לניהול החברה או לכל גוף אחר שייקבע משרד השיכון בהתאם לשיקול דעתו הבלעדי ובהתאם לא קיימת וודאות מלאה כי כלל הדירות אשר תירכשנה על ידי החברה במסגרת ההסכם תועברנה לניהולה.

כספי הגיוס ופירות ההשקעה בגינם יופקדו בחשבון בנק ייעודי וישמשו את החברה אך ורק למטרות המפורטות להלן: (א) רכישת דירות כמפורט לעיל; (ב) תשלום עמלת רכישה לחברה (כהגדרת מונח זה להלן) והחזר הוצאות בגין עלות שמאות ותיווך כאמור בהסכם רכישת הדירות; ו- (ג) כיסוי הוצאות ההנפקה שהוצאו על ידי החברה במסגרת גיוס החוב לרבות הוצאות הריבית, וזאת בהתאם להוראות נציגי הממשלה ובאישורם.

עבור ביצוע כל הפעולות במסגרת רכישת כל דירה תהיה החברה זכאית לעמלת רכישה בסך של 10,000 ש"ח בתוספת מע"מ והצמדה למדד הידוע במועד חתימת ההסכם ("עמלת רכישה") וכן החזר הוצאות בגין עלות שמאות ותיווך כאמור בהסכם רכישת הדירות.

בהתאם, החל ממועד ביצוע ההנפקה יופקדו בחשבון רכישת הדירות וההוצאות ההנפקה מלוא סכומי הריבית הנקובה בגין אגרות החוב המונפקות על פי התשיקף. יחד עם זאת, לא יופקדו בחשבון זה סכומים אשר עשויה החברה להידרש לשלם (אם בכלל) בגין ריבית פיגורים, העלאת שיעור הריבית בגין ירידת דירוג, שכר טרחת נאמן בגין פעולות שאינן כלולות בפעילות השוטפת של הנאמן, ותשלומים דומים אחרים, אשר יחולו על החברה ולא ישולמו מחשבון רכישת הדירות והוצאות ההנפקה. החברה משקיעה את כספי הגיוס אשר הופקדו בחשבון רכישת הדירות בפיקדונות בנקאיים בבנקים בעלי דירוג אשראי שלא יפחת מזה של החברה.

להבטחת מילוי תנאי ההסכם על ידה, התחייבה החברה להעמיד ביטחונות, ובכללן רישום הערת אזהרה בלשכת המקרקעין על שם המדינה על כל דירה שרכשה החברה במסגרת הסכם גיוס החוב; ערבות בנקאית אוטונומית או ערבות מבטח מורשה על סך 5 מיליון ש"ח (עלות הערבות אינה חלק מהוצאות ההנפקה והיא תמומן על ידי החברה); ייפוי כוח לטובת המדינה לרישום הדירות על שמה במקרה שבו החברה לא רשמה את הדירות על שם המדינה בהתאם ללוחות הזמנים הקבועים בהסכם זה; וכן רישום שעבוד קבוע מדרגה ראשונה על נכס הנדל"ן של החברה ברחוב שאול המלך 39 בתל אביב, לרבות הזכויות החוזיות של החברה וזכויותיה להכנסות ורווחים מהנכס האמור.

תוקף ההסכם הינו עד ליום 31 בדצמבר 2029, אך הממשלה רשאית, בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי, להאריך את תקופת ההסכם לצורך סיום החזר החוב שגויס באיחור בלבד, לתקופה של שנה נוספת. בנוסף, ככל שגיוס החוב יסתיים במועד מאוחר מיום 31 במרץ 2018 עקב סיבות שאינן תלויות בחברה, או אם החברה תבצע שני גיוסים כאמור לעיל, המדינה תהיה רשאית לדחות המועדים הנקובים בהסכם גיוס החוב כמפורט לעיל.

הסכם גיוס החוב הוא בין הממשלה לחברה בלבד, ואין בו או בהוראות המפורטות בו כדי להקנות זכויות לטובת צד שלישי, לרבות מחזיקי אגרות החוב של החברה.

ההסכם אושר בדירקטוריון החברה ביום 1 בנובמבר 2017 ונחתם ביום 14 בדצמבר 2017.

הנפקת אגרות חוב לציבור

ביום 12 במרץ 2018, ביצעה החברה הנפקה ראשונה לציבור של אגרות חוב (סדרה א') בהיקף כולל של כ- 911 מיליון ש"ח ערך נקוב, וזאת על פי תשקיף להשלמה של הנפקה ראשונה לציבור ותשקיף מדף של החברה מיום 27 בפברואר 2018, והודעה משלימה של החברה מיום 11 במרץ 2018. אגרות החוב (סדרה א') שהונפקו כאמור, נרשמו למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ.

שיעור הריבית שנקבע בגיוס הינו 1.44%. קרן אגרות החוב והריבית תיפרענה ב- 20 תשלומים חצי שנתיים. הסך הכולל של הוצאות ההנפקה (כולל עמלת התחייבות מוקדמת) הסתכם בסך של כ- 8 מיליון ש"ח.

ביום 13 במרץ 2018, אישר דירקטוריון החברה לבצע הנפקה פרטית של אגרות חוב (סדרה א') של החברה בדרך של הרחבת סדרה, בהיקף של 88,950,000 ש"ח ערך נקוב. ביום 14 במרץ 2018, קיבלה החברה התחייבות ממשקיעים מסווגים, הנמנים על המשקיעים המפורטים בתוספת הראשונה לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 לרכוש בדרך של הנפקה פרטית אגרות חוב (סדרה א') של החברה כאמור (להלן - "אגרות החוב החדשות").

אגרות החוב החדשות נרשמו למסחר בבורסה ביום 26 במרץ 2018.

בהמשך לאמור בבאור 4(ג), למועד הדוח הכירה החברה בחוב פיננסי של המדינה במסגרת סעיף חייבים ויתרות חובה ובהתחייבות למוכרי דירות בסך של כ- 79 מיליון ש"ח, בהתאמה.

בהתאם, בכל תקופת דוח ועד להשלמת רכש כל הדירות מתמורת ההנפקה, תכיר החברה בחוב פיננסי נוסף של המדינה. עם השלמת רכישת כל הדירות, המדינה תהיה חייבת לחברה את עלות הרכישה. חוב המדינה צובר ריבית המוכרת כהכנסות מימון בדוחות רווח או הפסד של החברה וזאת לתקופה שעד למועד פירעון מלוא ההתחייבות בגין אגרות החוב.

החברה אינה מכירה בדירות שנרכשו כנכסים לא כספיים של החברה, שכן השליטה עליהם היא בידי המדינה החל ממועד רכישתם בידי החברה.

ריבית ורווחים אחרים הנצברים על יתרות המזומן שגויסו בהנפקה לרכש הדירות, חשבון תשלומי הריבית וחשבון הקרן השמורה מיועדים אך ורק לרכישת דירות עבור המדינה ולכן הכנסות אלה אינן מוכרות כהכנסות החברה, אלא מוכרות כיתרות זכות של המדינה.

באור 5: - מכשירים פיננסיים

א. היתרות בדוחות הכספיים של מזומנים ושווי מזומנים, יתרות חייבים לזמן קצר וארוך, התחייבויות לספקים ונותני שירותים, זכאים ויתרות זכות והתחייבות בגין אגרות חוב, תואמת או קרובה לשווים ההוגן.

ב. שווי הוגן ומדידת שווי הוגן

הטבלה מציגה את מדרג מדידת השווי ההוגן עבור הנכסים של החברה ליום 31 במרס 2018 (בלתי מבוקר)

סה"כ	רמה 1	רמה 2	רמה 3	אלפי ש"ח
322,311	-	-	-	322,311
322,311	-	-	-	322,311

השקעות בנכסים פיננסיים שוטפים
ולא שוטפים

סה"כ

הטבלה מציגה את מדרג מדידת השווי ההוגן עבור הנכסים של החברה ליום 31 במרס 2017 (בלתי מבוקר)

סה"כ	רמה 1	רמה 2	רמה 3	אלפי ש"ח
371,005	-	-	-	371,005
371,005	-	-	-	371,005

השקעות בנכסים פיננסיים שוטפים
ולא שוטפים

סה"כ

הטבלה מציגה את מדרג מדידת השווי ההוגן עבור הנכסים של החברה ליום 31 בדצמבר 2017

סה"כ	רמה 1	רמה 2	רמה 3	אלפי ש"ח
345,808	-	-	-	345,808
345,808	-	-	-	345,808

השקעות בנכסים פיננסיים שוטפים
ולא שוטפים

סה"כ

ביאור 6: - מגזרי פעילות

א. כללי

מגזרי הפעילות נקבעו בהתבסס על המידע הנבחן על ידי מקבל החלטות התפעוליות הראשי (CODM) לצורכי קבלת החלטות לגבי הקצאת משאבים והערכת ביצועים. בהתאם לזאת, למטרות ניהול, החברה בנויה לפי מגזרי פעילות בהתבסס על המוצרים והשירותים של היחידות העסקיות ולה מגזרי פעילות כדלקמן:

- מגזר "דיוור קבע" - כולל את פעילותה של החברה מניהול רכוש ממשלתי ורכוש החברה.
- מגזר "ר"פ" - כולל את פעילותה של החברה מניהול נכסי רכוש רשות פיתוח (ר"פ).
- מגזר נדל"ן השקעה - כולל את פעילותה של החברה מניהול נכסי נדל"ן להשקעה שבבעלותה שאינו נכלל במגזר "דיוור קבע".
- פעילויות אחרות - כולל את פעילותה של החברה מניהול מקבצי דיוור, ניהול הוסטלים (דיוור מוגן), סיוע בשכ"ד ואחרות.

המדיניות החשבונאית של מגזרי הפעילות זהה לזו המוצגת בביאור 2.

ביצועי המגזרים מוערכים בהתבסס על רווח תפעולי כמוצג בדוחות הכספיים.

תוצאות המגזר המדווחות למקבל החלטות התפעוליות הראשי כוללות פריטים המיוחסים ישירות למגזר ופריטים אשר ניתן ליחסם באופן סביר. פריטים שלא הוקצו, הכוללים בעיקר נכסי מטה של החברה, עלויות הנהלה וכלליות, מימון (כולל עלויות מימון והכנסות מימון, לרבות בגין התאמת שווי הוגן של מכשירים פיננסיים) ומסים על ההכנסה, מנוהלים על בסיס קבוצתי.

ב. דיווח בדבר מגזרי פעילות

סה"כ	פעילויות אחרות	מגזר נדל"ן להשקעה אלפי ש"ח	מגזר ר"פ	מגזר "דיוור קבע"
39,805	-	-	-	39,805
26,649	-	-	-	26,649
1,397	-	-	-	1,397
894	-	-	-	894
8,890	-	-	8,890	-
5,121	-	-	5,121	-
533	-	-	533	-
13,459	11,405	2,054	-	-
96,748	11,405	2,054	14,544	68,745
500	-	500	-	-
97,248	11,405	2,554	14,544	68,745
11,674	2,223	2,259	6,613	579
(3,568)				
8,106				
3,194	178	-	270	2,746

לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס 2018

הכנסות מחיצוניים
 הכנסות עמלות ניהול
 הכנסות מאחזקת דירות
 הכנסות אחרות מניהול הרכוש
 הכנסות מגיוון וחצרנות
 הכנסות מעמלות מכר
 הכנסות מעמלות ניהול
 הכנסות אחרות והשתתפות בהוצאות
 הכנסות אחרות
 הכנסות מחיצוניים
 עליית ערך נדל"ן להשקעה
 סה"כ הכנסות

רווח מגזרי

הוצאות מימון, נטו

רווח לפני מסים על ההכנסה

פחת

ביאור 6: - מגזרי פעילות (המשך)

ב. דיווח בדבר מגזרי פעילות (המשך)

סה"כ	פעילויות אחרות	מגזר נדל"ן להשקעה אלפי ש"ח	מגזר ר"פ	מגזר "דיוור קבע"
93,214	10,676	702	15,547	66,289
-	-	-	-	-
<u>93,214</u>	<u>10,676</u>	<u>702</u>	<u>15,547</u>	<u>66,289</u>
4,133	844	497	3,915	(1,123)
1,331				
<u>5,464</u>				
3,064	226	-	230	2,608

לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס

2017

הכנסות מחיצוניים עליית ערך נדל"ן להשקעה סה"כ הכנסות

רווח (הפסד) מגזרי

הכנסות מימון, נטו

רווח לפני מסים על ההכנסה

פחת

סה"כ	פעילויות אחרות	מגזר נדל"ן להשקעה אלפי ש"ח	מגזר ר"פ	מגזר "דיוור קבע"
394,656	45,170	5,933	68,797	274,756
815	-	815	-	-
<u>395,471</u>	<u>45,170</u>	<u>6,748</u>	<u>68,797</u>	<u>274,756</u>
15,244	(5,754)	5,418	32,562	(16,982)
12,703				
<u>27,947</u>				
12,557	1,217	-	1,136	10,204

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017

הכנסות מחיצוניים עליית ערך נדל"ן להשקעה סה"כ הכנסות

רווח (הפסד) מגזרי

הכנסות מימון, נטו

רווח לפני מסים על ההכנסה

פחת

ג. מידע לגבי לקוחות עיקריים

ממשלת ישראל מהווה לקוח עיקרי יחיד של החברה וההכנסות מלקוח זה מדווחות במגזר "דיוור קבע", במגזר ר"פ ובפעילויות אחרות.

עמידר החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים המיוחסים לחברה

ליום 31 במרס 2018

(בלתי מבוקרים)

עמידר החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים המיוחסים לחברה

ליום 31 במרס 2018

(בלתי מבוקרים)

תוכן העניינים

עמוד

3	דוח סקירה מיוחד של רואה החשבון המבקר על מידע כספי ביניים נפרד
4	נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המיוחסים לחברה
5	נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על רווח או הפסד המיוחסים לחברה
6	נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על רווח הכולל המיוחסים לחברה
7-8	נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה
9	מידע נוסף

דוח סקירה מיוחד של רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של עמידר החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ על מידע כספי ביניים נפרד לפי תקנה ד'38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל - 1970

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה ד'38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 של עמידר החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ (להלן - "החברה"), ליום 31 במרס 2018 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי ביניים נפרד זה בהתאם לתקנה ד'38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל - 1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

המידע הכלול במידע הכספי הנפרד המתייחס ליתרה בגין חברה מוחזקת ולחלקה של החברה בתוצאות העסקיות של חברה מוחזקת, מבוסס על דוחות כספיים שנסקרו על ידי רואי חשבון מבקרים אחרים.

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 נפרד לתקופות ביניים מורכבת מבירורים, 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 שניודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזהים 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 ד'38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

תל-אביב, 21 במאי 2018

זיו האפט
רואי חשבון

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

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

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

ליום 31 בדצמבר 2017	ליום 31 במרס 2017 2018	
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	
72,846	20,928	48,291
151,420	157,085	133,416
-	-	349,070
138,765	122,716	151,376
6,910	5,554	84,703
369,941	306,283	766,856
90,672	87,821	89,175
10,429	10,078	10,492
52,920	53,018	52,661
-	-	645,066
4,556	4,776	4,460
89,942	125,516	90,332
133,153	130,788	133,153
185,493	193,169	183,770
16,654	12,600	16,654
583,819	617,766	1,225,763
953,760	924,049	1,992,619
-	-	100,000
70,408	27,194	57,585
41,305	27,489	24,565
34,588	36,609	28,210
52,920	53,017	52,661
9,328	9,459	8,534
85,530	80,701	163,981
294,079	234,469	435,536
-	-	892,389
90,672	87,821	89,175
10,429	10,078	10,492
12,033	24,163	9,874
113,134	122,062	1,001,930
673,137	673,137	673,137
98,557	98,557	98,557
(47,827)	(39,416)	(47,364)
91,055	91,607	90,722
88,648	88,648	88,648
249,957	287,302	249,957
(606,980)	(632,317)	(598,504)
546,547	567,518	555,153
953,760	924,049	1,992,619

נכסים שוטפים

מזומנים ושווי מזומנים
השקעות לזמן קצר
פיקדונות מיועדים
חייבים ויתרות חובה:
גופים ממשלתיים
אחרים

נכסים לא שוטפים

השקעות בנכסים פיננסיים מיועדים:
להשלמת התחייבויות בשל הטבות עובדים
לרישום דירות בלשכת רישום המקרקעין
להחזר פיקדונות לדיירים
פיקדונות מיועדים
נכסים פיננסיים אחרים לזמן ארוך
נכסים בניכוי התחייבויות המיוחסים לחברה מוחזקת, נטו
נדל"ן להשקעה
רכוש קבוע, נטו
נכסי מיסים נדחים

התחייבויות שוטפות

חלויות שוטפות של אגרות חוב
ספקים ונותני שירותים
זכאים ויתרות זכות:
גופים ממשלתיים
עובדים ומוסדות בגין שכר
פיקדונות מדיירים
הפרשות
אחרים

התחייבויות לא שוטפות

התחייבויות בשל אגרות חוב
התחייבויות בשל הטבות עובדים
התחייבויות לרישום דירות בלשכת רישום המקרקעין
התחייבויות אחרות

הון המיוחס לבעלי מניות החברה

הון המניות
מבקשי מניות
קרן הון בגין מדידה מחדש של תוכניות להטבה מוגדרת
קרן הון הערכה מחדש
קרן הון מצרוף עסקים תחת אותה שליטה
קרנות הון עם בעלת שליטה
יתרת הפסד

סה"כ הון

21 במאי 2018

שאול גליקסברג
סמנכ"ל כספים

ראובן קפלן
מנכ"ל

איתמר ברטוב
יו"ר דירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים

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	
	לא מבוקר		
מבוקר	אלפי ש"ח		
388,009	90,228	96,545	הכנסות
			הוצאות
(169,945)	(36,355)	(35,780)	הוצאות קבלני משנה בגין שיפוצים
(7,935)	(2,038)	(2,356)	הוצאות קבלני משנה בגין ניהול הוסטלים
(105,382)	(27,211)	(26,919)	הוצאות בגין הטבות עובדים
(11,466)	(2,807)	(2,975)	הוצאות פחת
(78,612)	(18,519)	(17,256)	הוצאות אחרות
14,669	3,298	11,259	רווח תפעולי
14,974	1,526	124	הכנסות מימון
(4,387)	(417)	(3,437)	הוצאות מימון
10,587	1,109	(3,313)	הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
25,256	4,407	7,946	רווח לפני מיסים על ההכנסה
1,271	(116)	37	הכנסות (הוצאות) מיסים על ההכנסה
26,527	4,291	7,983	רווח לפני חלק החברה ברווחי חברה מוחזקת
2,691	1,057	160	חלק החברה ברווחי חברה מוחזקת
29,218	5,348	8,143	רווח נקי

רווח למניה רגילה ולמניה רגילה א' המיוחס לבעלי מניות החברה

0.0072	0.0013	0.0020	רווח נקי למניה בסיסי ומדולל (בש"ח)
4,055,000,000	4,055,000,000	4,055,000,000	כמות המניות ששימשו בחישוב הרווח נקי למניה

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	2017	2018	
מבוקר	לא מבוקר		
	אלפי ש"ח		
29,218	5,348	8,143	רווח נקי
			רווח (הפסד) כולל אחר (לאחר השפעת מס)
			סכומים שלא יסווגו מחדש לרווח או הפסד, נטו ממס: הערכה מחדש בגין שיערוך רכוש קבוע, נטו ממס
136	-	230	חלק החברה ברווח כולל אחר, נטו המיוחס לחברה מוחזקת הערכה מחדש בגין רכוש קבוע שנמדד לפי מודל העלות וסווג לנדל"ן להשקעה שנמדד לפי שווי הוגן, נטו ממס
889	-	-	רווח (הפסד) אקטוארי בגין תוכניות להטבה מוגדרת, נטו ממס
(8,811)	(290)	233	
(7,786)	(290)	463	סה"כ רווח כולל אחר
21,432	5,058	8,606	סה"כ רווח כולל
21,432	5,058	8,606	סה"כ רווח כולל מיוחס ל: בעלי מניות החברה

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	2017	2018
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

תזרימי מזומנים - פעילות שוטפת

29,218	5,348	8,143
--------	-------	-------

רווח נקי

התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:

11,466	2,808	2,974
(615)	-	-
(2,691)	(1,057)	(160)
10	8	-
(327)	-	95
(10,615)	(2,398)	(1,193)
132	47	63
(95)	2	(259)
(6,976)	2,505	5,695
2,148	294	135
(1,422)	86	(70)
(8,985)	2,295	7,280

התאמות לסעיפי רווח או הפסד:

פחת והפחתות עלייה בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה חלק החברה ברווח חברה מאוחדת הפסד ממכירת רכוש קבוע (למעט מבנים להשכרה) הפסד (רווח) ממכירת מבנים להשכרה שינוי בהתחייבויות בשל הטבות לעובדים שינוי בהתחייבויות לרישום דירות בפנקסי המקרקעין, נטו שינוי בהתחייבויות להחזרת פיקדונות דיירים, נטו שינוי בערך פיקדונות וניירות ערך, נטו הוצאות מימון בגין התחייבות אחרות לא שוטפות הוצאות (הכנסות) מסים נדחים

538	1,894	907
(17,123)	(1,074)	(12,611)
4,039	(9,777)	(16,740)
3,377	(38,468)	(14,188)
11,897	(374)	(948)
2,728	(47,799)	(43,580)
22,961	(40,156)	(28,157)

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:

שינוי בחייבים ויתרות חובה שינוי ביתרות חובה גופים ממשלתיים שינוי ביתרות זכות גופים ממשלתיים שינוי בספקים ונותני שירותים שינוי בזכאים ויתרות זכות

מזומנים, נטו - פעילות שוטפת

תזרימי מזומנים - פעילות השקעה

(9,616)	(7,556)	(411)
2,178	-	430
172	(48)	96
9,419	(2,622)	14,001
-	-	(994,136)
(38,390)	(14,812)	(8,767)
(36,237)	(25,038)	(988,787)

רכישת רכוש קבוע (למעט מבנים להשכרה) תמורה ממכירת מבנים להשכרה שינוי בפיקדונות והלוואות לזמן ארוך שניתנו, נטו שינוי בהשקעות מיועדות והשקעות לזמן קצר, נטו הפקדת פיקדונות מיועדים בתאגידים בנקאיים תמורה ששולמה בגין רכישת חברה שאוחדה לראשונה לאחר הרכישה

מזומנים, נטו - פעילות השקעה

תזרימי מזומנים - פעילות מימון

-	-	992,389
-	-	992,389

הנפקת איגרות חוב (לאחר ניכוי הוצאות הנפקה) מזומנים, נטו - פעילות מימון

(13,276)	(65,194)	(24,555)
86,122	86,122	72,846
72,846	20,928	48,291

ירידה במזומנים ושווי מזומנים יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

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

נספח א' - פעילות מהותית שלא במזומן

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל- 3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס	
	2017	2018
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	
1,500	6,400	1,420
-	-	78,700

רכישת רכוש קבוע (למעט מבנים להשכרה)
הקמת חוב פיננסי של המדינה

נספח ב' - מידע נוסף על תזרימי מזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל- 3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס	
	2017	2018
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	
415	29	33
8,284	4,350	3,732

מזומנים ששולמו במהלך השנה עבור:
מיסים

מזומנים שהתקבלו במהלך השנה בגין:
ריבית

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

1. כללי

מידע כספי נפרד זה כולל נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים התמציתיים ביניים של החברה, המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם, וערוך במתכונת מתומצתת ליום 31 במרס 2018, ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאם להוראות תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל, 1970. כמו כן, המידע הכספי הנפרד המתייחס למצב הכספי ליום 31 בדצמבר 2017 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך כולל נתונים מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2017, המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם, וערוך בהתאם לתקנה 9ג ולתוספת העשירית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970.

2. עיקרי המדיניות החשבונאית

המדיניות החשבונאית אשר יושמה בעריכת המידע הכספי נפרד זה עקבית לזו שיושמה בעריכת המידע הכספי הנפרד ליום 31 בדצמבר 2017, ולאמור בבאור 2 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 במרס 2018.

**דוח של הדירקטוריון והנהלה בדבר הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי לפי תקנות החברות
הממשלתיות (דוחות נוספים בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על דיווח כספי)
התשס"ח-2007**

בשלושת החודשים אשר נסתיימו ביום 31.3.2018 לא חלו שינויים שהשפיעו באופן מהותי או העשויים להשפיע באופן מהותי על הבקרה הפנימית על דיווח כספי בחברה.

שאול גליקסברג
סמנכ"ל כספים

ראובן קפלן
מנכ"ל החברה

איתמר ברטוב
יו"ר הדירקטוריון

תאריך: 21.05.2018