



אזורים חברה להשקעות בפתוח ובבנין בע"מ

דוח לרבעון הראשון של שנת 2018

תוכן העניינים

- עדכון ליום 31.3.2018 של פרק תיאור עסקי התאגיד לדוח התקופתי של אזורים חברה להשקעות בפתוח ובבנין בע"מ ("החברה") ליום 31.12.2017
- דוח הדירקטוריון לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2018
- תמצית דוחות כספיים ביניים ליום 31 במרץ 2018
- תמצית מידע כספי נפרד ביניים ליום 31 במרץ 2018
- דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי ליום 31 במרץ 2018



אזורים חברה להשקעות בפתוח ובבנין בע"מ

עדכון פרק תיאור עסקי התאגיד

עדכון פרק תיאור עסקי התאגיד לדוח התקופתי של

אזורים חברה להשקעות בפתוח ובבנין בע"מ ("החברה") ליום 31.12.2017¹

לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 31 במרץ 2018

לסעיף 6.2.1 לדוח התקופתי – פרויקט יונקס, ניו יורק ארה"ב

ביום 2.5.2018 החליט דירקטוריון החברה כי חברת הפרויקט תבצע את השלב השני בפרויקט, הכולל מגדל מגורים המכיל 166 יחידות דיור והשלמת הקמת מרכז שירותים לדיירים. היקף ההשקעה הצפוי הוא כ-49.4 מיליון דולר ארה"ב, אשר חלקו הגדול ימומן באמצעות מימון בנקאי, והיתרה באמצעות הון עצמי שיוזרם על-ידי החברה לחברת הפרויקט. למועד אישור הדוחות הכספיים החברה מנהלת מו"מ עם גופים ממנים לצורך קבלת ליווי לפרויקט. טרם החלו עבודות ההקמה.

לסעיף 7 לדוח התקופתי – הון אנושי

ביום 16.4.2018 מונה מר גיל גורביץ' לכהן כמנהל שיווק ומכירות של החברה.

לסעיף 7.3.1 לדוח התקופתי – תנאי העסקת יו"ר הדירקטוריון

ביום 22.4.2018 אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה להאריך ולעדכן את מנגנון החזר הוצאות עבור יו"ר דירקטוריון החברה מר הרשי פרידמן, בעל השליטה בחברה, למשך 3 שנים נוספות, במסגרתו יוחזרו לו הוצאות שהוציא במסגרת תפקידו כיו"ר דירקטוריון החברה. המנגנון אינו כולל תקרה של סכום הוצאות, אלא ההוצאות יבחנו בהתאם לטיבן, ויקבעו מנגנוני בקרה ופיקוח על סבירות ונחיצות ההוצאות המוחזרות. מנגנון החזר ההוצאות החדש יחול רטרואקטיבית מיום 1.1.2018. לפרטים נוספים, ראו דוח זימון אסיפה מיום 19.3.2018 (מס' אסמכתא: 2018-01-025978), הנכלל כאן בדרך של הפנייה.

כמו כן, אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה להאריך ולעדכן את מנגנון החזר ההוצאות עבור מר ג'ק (ינקי) קליין, חתנו של מר הרשי פרידמן, בעל השליטה בחברה, למשך 3 שנים נוספות, במסגרתו יוחזרו לו הוצאות שהוציא במסגרת תפקידו כנותן שירותים לחברה. המנגנון אינו כולל תקרה של סכום הוצאות, אלא ההוצאות יבחנו בהתאם לטיבן, ויקבעו מנגנוני בקרה ופיקוח על סבירות ונחיצות ההוצאות המוחזרות. מנגנון החזר ההוצאות החדש יחול רטרואקטיבית מיום 1.1.2018. לפרטים נוספים ראו דוח זימון האסיפה האמור לעיל.

לסעיף 9.4 לדוח התקופתי – אמות מידה פיננסיות עיקריות

זהות החייבת	זהות הנושה	היקף התחייבויות סולו ליום 31.3.2018	אמות מידה פיננסיות בהן התחייבה	חישוב אמות מידה פיננסיות ליום 31.3.2018 ⁽¹⁾ מתקיים/לא מתקיים	פעולות שנוקטת החייבת לצורך ריפוי ההפרה
החברה	בנק לאומי לישראל בע"מ ("בנק לאומי")	0 מיליון ש"ח	יחס חוב פיננסי נטו ל- CAP נטו לא יעלה על 80%.	יחס חוב פיננסי נטו ל- CAP נטו – 64% מתקיים	ל.ר.

¹ עדכון זה כולל שינויים או חידושים מהותיים אשר אירעו בעסקי החברה ושיש לתארם בדוח התקופתי. עדכון זה מתייחס למספרי הסעיפים כפי שהופיעו בפרק תיאור עסקי התאגיד לדוח התקופתי של החברה לשנת 2017 שפורסם ביום 15.3.2018 (להלן: "הדוח התקופתי").

זהות החייבת	זהות הנושה	היקף התחייבויות סולו ליום 31.3.2018	אמות מידה פיננסיות בהן התחייבה	חישוב אמות מידה פיננסיות ליום 31.3.2018 ⁽¹⁾ מתקיים/לא מתקיים	פעולות שנוקטת החייבת לצורך ריפוי ההפרה
החברה²	בנק הפועלים בע"מ ("בנק פועלים")	0 מיליון ש"ח	יחס חוב פיננסי נטו ל- CAP נטו לא יעלה על 80%.	יחס חוב פיננסי נטו ל- CAP נטו – 64% מתקיים	ל.ר.
החברה	מחזיקי אגרות החוב (סדרות 9–12) ³	כ- 934 מיליון ש"ח ע.נ.	יחס חוב פיננסי נטו ל- CAP נטו לא יעלה על שיעור של 80% (לגבי סדרה 12 בלבד 78%). הון עצמי מינימאלי - התחייבות להון עצמי מינימאלי שלא יפחת מ- 400 מיליון ש"ח (לגבי סדרה 12 בלבד – 440 מיליון ש"ח).	יחס חוב פיננסי נטו ל- CAP נטו – 64% מתקיים	ל.ר.
			הון עצמי מינימאלי - התחייבות להון עצמי מינימאלי שלא יפחת מ- 400 מיליון ש"ח (לגבי סדרה 12 בלבד – 440 מיליון ש"ח).	הון עצמי חשבונאי 1,091 מיליון ש"ח מתקיים	ל.ר.
			התחייבות לשמירה יתרת מזומנים מינימאלית בסך של 30 מיליון ש"ח החל מהדוחות הכספיים לרבעון השלישי של שנת 2014 ואילך (ההתחייבות לא חלה לגבי סדרה 12).	יתרת מזומנים 210 מיליון ש"ח (מאוחד ו- 31 מיליון ש"ח (סולו) מתקיים	ל.ר.

(1) בנוסף, התחייבו חברות הקבוצה הרלוונטיות כלפי בנק הפועלים בע"מ, וזאת בנוסף על התחייבויותיהן הקיימות כלפי בנק הפועלים כמפורט בטבלה זו, כי במידה ולא תעמודנה מי מבין חברות הקבוצה הרלוונטיות באמות המידה הפיננסיות בהן התחייבו לעמוד כלפי בנק לאומי לישראל כמפורט בטבלה לעיל, ייחשב הדבר כאירוע הפרה גם כלפי בנק הפועלים. עם זאת יודגש כי במידה ולא תעמודנה מי מבין חברות הקבוצה הרלוונטיות באיזו מבין ההתחייבויות כלפי בנק לאומי, אולם בנק לאומי ימציא כתב ויתור בגין ההפרה כלפיו כאמור, אזי לא ייחשב הדבר כאירוע הפרה כלפי בנק הפועלים.

תאריך: 23 במאי 2018

**אזורים חברה להשקעות
בפתוח ובבנין בע"מ**

שמות החותמים ותפקידם:

חיים (הרשי) פרידמן, יו"ר הדירקטוריון

דרור נגל, מנכ"ל

² כן התחייבה החברה כלפי בנק הפועלים כי לא תבצע חלוקה ללא אישורו של הבנק.

³ לפרטים אודות מגבלות מהותיות נוספות החלות על החברה בקבלת אשראי, בהתאם לשטרי הנאמנות לאגרות החוב (סדרות 9 – 12), ראו בחלק ו' לדוח הדירקטוריון של החברה לשנת 2017.



אזורים חברה להשקעות בפתוח ובבנין בע"מ
דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד

אזורים חברה להשקעות בפתוח ובבנין בע"מ

דוח הדירקטוריון על מצב עסקי החברה

לתקופה של שלושה חודשים שנתיימה ביום 31 במרץ 2018

דירקטוריון אזורים חברה להשקעות בפתוח ובבנין בע"מ ("החברה") מתכבד בזאת להגיש את הדוחות הכספיים המאוחדים, ביניים, ליום 31 במרץ 2018 ולתקופה של שלושה חודשים שנתיימה ביום 31 במרץ 2018 ("תקופת הדוח"), על פי תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 ("תקנות הדיווח").

תיאור התאגיד וסביבתו העסקית במסגרת דוח הדירקטוריון כולל סקירה מצומצמת של העניינים בהם הוא עוסק, ונערך בהנחה שבפני הקורא מצוי גם הדוח התקופתי של החברה לשנת 2017 שפורסם ביום 15.3.2018 (מס' אסמכתא: 2018-01-025099) ("הדוח התקופתי") לרבות דוח הדירקטוריון לשנת 2017 אשר נכלל בו. השינויים המהותיים בעסקי החברה בהשוואה למידע שהובא בדוח התקופתי, בהתאם לתקנה 39 לתקנות הדיווח, מפורטים בפרק עדכון עסקי התאגיד ליום 31 במרץ 2018.

חלק א - הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד

1. פרויקטים בביצוע ו/או בשיווק⁽¹⁾

שם הפרויקט	מיקום הפרויקט	חלק החברה	מס' יח"ד בביצוע ו/או בשיווק ליום 31.3.2018	מס' יח"ד מכירות ליום 31.3.2018 ⁽²⁾	שווי חוזי של מכירות ליום 31.3.2018 לא כולל מע"מ (מיליוני ש"ח)	שווי חוזי של מכירות ליום 31.3.2018 לא כולל מע"מ (חלק החברה) לא כולל מע"מ (מיליוני ש"ח)	מועד סיום בניה צפוי ⁽³⁾
רחובות החדשה - הקשת 5 ^(*)	רחובות	100%	42	42	68	68	2018
המשולש הגדול בית 204 ^(*)	רמת גן	33%	120	64	160	53	2020
המשולש הגדול בית 205 ^(*) (4)	רמת גן	33%	99	15	37	12	2020
יהוד פינוי בינוי - בית 2 ^(*) (4)	יהוד	100%	79	29	49	49	2020
חדרה - שכונת ניסן שלב ב'	חדרה	100%	70	40	49	49	2019
הפרפר - צפוני - בית 4	קרית ביאליק	50%	88	66	79	39	2019
אזורים ארזה מוצא - שלב ב	ירושלים	100%	130	27	78	78	2020
אזורים עבר הירדן - מגרש 2003	קרית אונו	100%	44	23	55	55	2020
קרית גנים שלב א'	באר שבע	50%	272	107	120	60	2020
מרום הדס	ירושלים	100%	135	133	178	178	2018
הרצליה הילס - מגרש 102 ^(*)	הרצליה	50%	272	262	671	336	2018
מודעין - מחיר מטרה	מודעין	100%	120	91	124	124	2020
מרכז הנגב - שלב א'	באר שבע	100%	147	59	67	67	2020
הרצליה הילס - מגרש 101 ^(*)	הרצליה	50%	277	201	546	273	2019
נהריה שלב א' (4)	נהריה	100%	82	48	46	46	2020
רחובות החדשה הרצל - מגרש 1500 - מבנים 1-2 ^(*)	רחובות	100%	77	18	26	26	2020
רחובות החדשה הרצל - מגרשים 120-122 - מבנים 1-2 ^(*)	רחובות	100%	78	24	39	39	2020
מבשרת ציון - מחיר למשתכן - שלב א'	מבשרת ציון	100%	90	76	87	87	2020
מבשרת ציון - מחיר למשתכן - שלב ב'	מבשרת ציון	100%	90	74	84	84	2020
סה"כ			2,312	1,399	2,562	1,723	

(*) הקרקע נרכשה בעסקת קומבינציה

(1) לא כולל 8 יח"ד שנמכרו בשנת 2018 שבנייתם הסתיימה ליום 31.12.17. היקף המכירות בשנת 2018 הנובע מפרויקטים שבנייתם הסתיימה ליום 31.12.17 עמד על כ-24,112 אלפי ש"ח. מספר יח"ד הדיור בפרויקט וכן מספר יח"ד שנמכרו כולל את חלקי השותפים בפרויקט, ככל שיש לחברה כאלה אך אינו כולל את חלקי הבעלים בעסקאות קומבינציה בעין, פינוי בינוי ובעסקאות שירותי בניה.

(2) מצטבר, כולל חוזי מכירה מחייבים שנחתמו בתקופת הדוח.

(3) המידע בדבר מועד סיום הבניה הינו מידע צופה פני עתיד ומבוסס על הנתונים המצויים בפני החברה בתאריך דוח זה. המידע האמור עשוי שלא להתממש במלואו או בחלקו בעקבות גורמים שאינם תלויים בחברה ו/או בעקבות גורמי הסיכון המפורטים בסעיף 18 לדוח התקופתי של החברה.

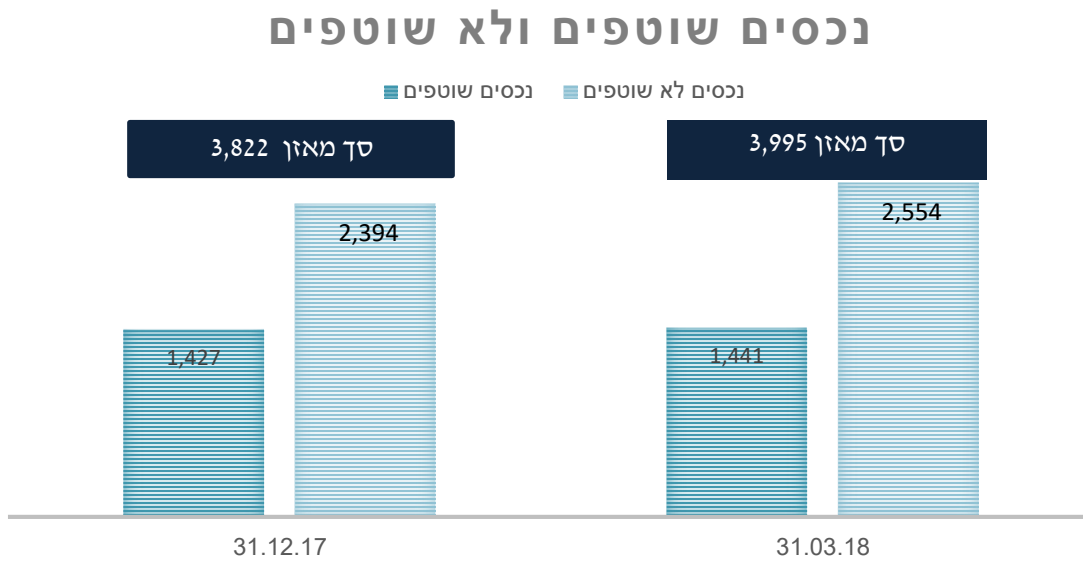
(4) חוזים מותלים בקבלת היתר בניה ובחתימה על הסכם להנפקת בטוחות חוק מכר. לפי הנחיית נדל"ן יזמי של רשות ניירות ערך מוגדרים כ"פרויקטים בתכנון" ונכללו במסגרת הדוח התקופתי בטבלת פרויקטים בתכנון.

1. ניתוח המצב הכספי

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

א. נכסי החברה (מיל' ש"ח):

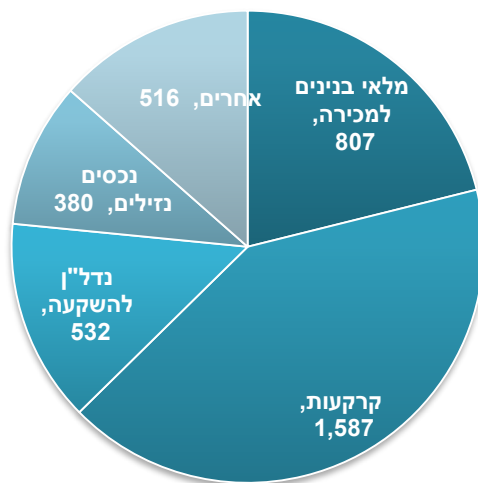
נכסים שוטפים ולא שוטפים:



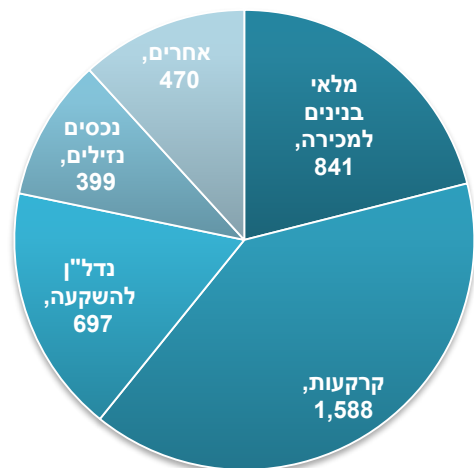
מאזן החברה גדל בתקופת הדוח בסך של כ-173 מיליון ש"ח, המהווה גידול בשיעור של כ-5%. הנכסים השוטפים גדלו בסך של כ-14 מיליון ש"ח והנכסים הלא שוטפים גדלו ב-160 מיליון ש"ח. עיקר הגידול בנכסים הלא שוטפים נבע מגידול בנדל"ן להשקעה.

התפתחות נכסי החברה העיקריים:

נכסי המאזן 31.12.17



נכסי המאזן 31.03.18



מזומנים ושווי מזומנים

יתרת המזומנים ושווי מזומנים ליום 31 במרץ 2018 הסתכמה לסך של כ-210 מיליון ש"ח זאת לעומת יתרה בסך של כ-281 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2017. הקיטון במזומנים ושווי מזומנים בכ-71 מיליון ש"ח במהלך תקופת הדוח נובע בעיקרו מהשקעה בנדל"ן להשקעה בסך של כ-148 מיליון ש"ח, מפירעון אשראי לתאגידים בנקאים לזמן קצר בסך של כ-40 מיליון ש"ח. מנגד קיבלה החברה אשראי מתאגידים בנקאים לזמן ארוך בסך 68 מיליון ש"ח, קיבלה תמורה ממממוש נדל"ן להשקעה בסך של כ-25 מיליון ש"ח והפיקה תזרים מזומנים חיובי מפעילות שוטפת בסך של כ-122 מיליון ש"ח.

מלאי בנינים למכירה

מלאי בנינים למכירה גדל בסך של כ-34 מיליון ש"ח במהלך תקופת הדוח. החברה השקיעה בהמשך הקמתם של פרויקטים קיימים סך של כ-125 מיליון ש"ח ומנגד נגרעו לרווח והפסד עלויות של פרויקטים בשלבי הקמה ופרויקטים אשר הושלמו בסך של כ-145 מיליון ש"ח.

קרקעות

סעיף הקרקעות נותר ללא שינוי מהותי מתקופת הדוח.

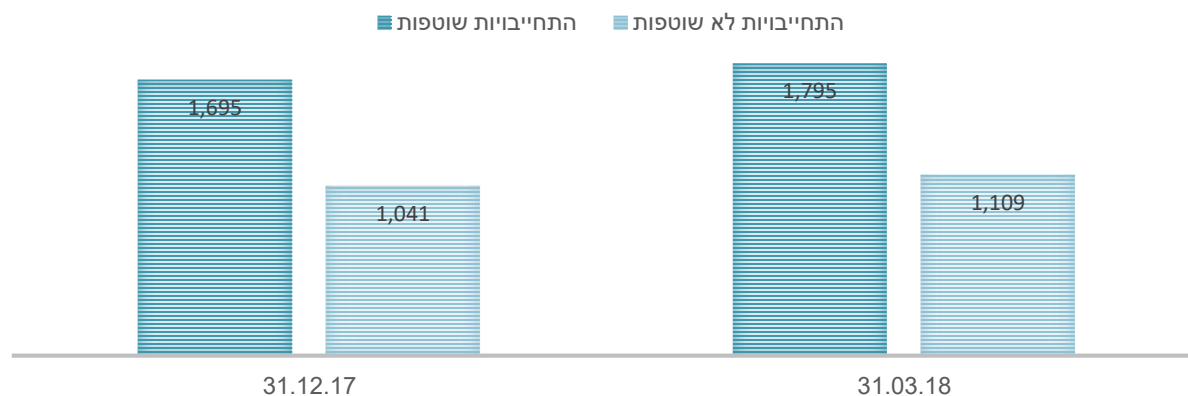
נדל"ן להשקעה

עיקר הגידול בנדל"ן להשקעה בסך של כ-165 מיליון ש"ח במהלך תקופת הדוח נובע מרכישת הקרקע באור יהודה לדיור להשכרה בסך של 122 מיליון ש"ח ומהמשך השקעה בפרויקט אשדוד בסך של 6 מיליון ש"ח. בנוסף ביצעה החברה השקעה בתחום נדל"ן להשקעה שאינו למגורים (בעיקר בהרצליה הילס).

התחייבויות והון עצמי (באלפי ש"ח):

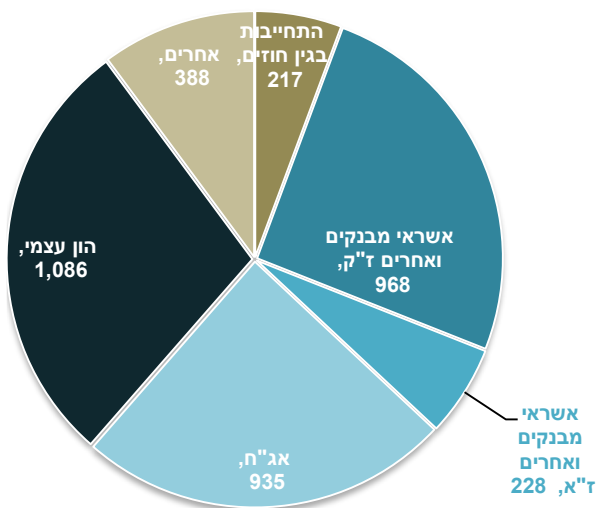
התחייבויות שוטפות ולא שוטפות

התחייבויות שוטפות ולא שוטפות

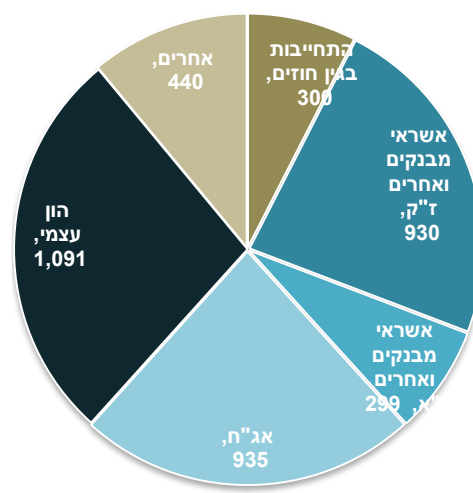


התחייבויות החברה גדלו בתקופת הדוח בסך של כ-168 מיליון ש"ח בעיקר כתוצאה מגידול באשראי מתאגידים בנקאים לזמן ארוך בסך של כ-68 מיליון ש"ח לצורך רכישת הקרקעות, מגידול בספקים וזכאים בסך של כ-49 מיליון ש"ח ומגידול במקדמות מרוכשי דירות בסך של כ-83 מיליון ש"ח. מנגד החברה פרעה אשראי מתאגידים בנקאים בסך של כ-40 מיליון ש"ח.

מקורות הפעילות 31.12.17



מקורות הפעילות 31.03.18



פירוט שינויים עיקריים בהתחייבויות החברה

אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים

במהלך תקופת הדוח גדל האשראי מתאגידים בנקאיים בסך של כ-31 מיליון ש"ח, בעיקר כתוצאה מקבלת מימון לרכישת קרקע לדיוור להשכרה באור יהודה.

התחייבויות בגין חוזים (ונכסי חוזים)

להלן השינויים שחלו בסעיף נכסים וחייבים בגין חוזים עם לקוחות והתחייבויות בגין חוזים וההסבר לשינוי שחל בהם:

סעיף	31.03.18	31.12.17	שינוי	סעיף	תנועה
התחייבויות בגין חוזים	300	217	83	תקבולים מרכשי דירות	271
נכסים וחייבים בגין חוזים עם לקוחות	(143)	(145)	2	הכנסה ממכירת דירות	186
סך שינוי	157	72	85	סך השינוי	85

בתקופת הדוח התקבלו תקבולים מרכשי דירות בסך של כ-271 מיליון ש"ח, במקביל הכירה החברה בהכנסות ממכירת דירות בסך של כ-186 מיליון ש"ח. תנועות אלו בנטו, מבטאות את השינויים בסעיפי המאזן המתייחסים לחוזים מול רוכשי דירות.

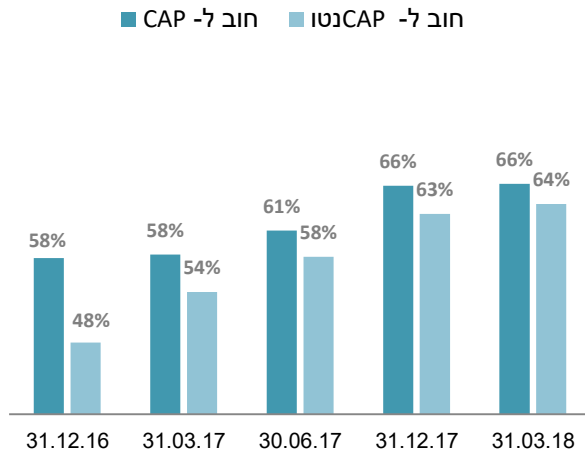
אגרות חוב כולל חלויות שוטפות של אגרות חוב

במהלך תקופת הדוח לא חל שינוי ביתרת אגרות חוב.

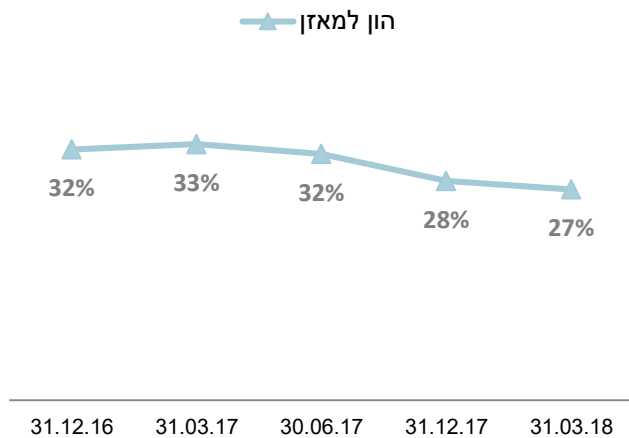
הון עצמי

עיקר הגידול בהון העצמי של החברה במהלך תקופת הדוח בסך של 5 מיליון ש"ח נובע מרווח לתקופה בסך של כ-11 מיליון ש"ח, מקיטון ביתרת פתיחה עודפים בסך של 7 מיליון ש"ח כתוצאה מיישום לראשונה של תקן חשבונאי IFRS9 ומגידול בקרן הון מהפרשי תרגום בסך של כ-2 מיליון ש"ח.

שיעורי מינוף (הנתונים לשנת 2016 מוצגים לאחר אימוץ תקן דיווח כספי בינלאומי IFRS 15)



הון למאזן (הנתונים לשנת 2016 מוצגים לאחר אימוץ התקן דיווח כספי IFRS 15)



הגידול ביחסי המינוף של החברה במהלך תקופת הדוח נבעו כאמור, מהמשך הגידול בפעילות הנדל"ן המניב (בקרקות ופרויקטים) ובמימון בשיעור גבוה של קרקעות להקמת פרויקטים של מחיר למשתכן החברה מעריכה כי בעת הפעלת הפרויקטים, יקטן היקף המימון בגינם (בסך של כ-600 מיליון ש"ח) וזאת לאור צפי להיקף מכירות משמעותי בפרויקטים במתכונת "מחיר למשתכן".

¹ להלן ההגדרות שנעשה בהן שימוש בתרשימים:

יחס חוב ל- CAP – סך החוב הפיננסי של החברה מחולק בסך החוב הפיננסי וההון העצמי של החברה.
יחס חוב פיננסי נטו ל- CAP נטו – היחס שבין החוב הפיננסי נטו (כהגדרתו להלן) ובין סך ההון והחוב (CAP) נטו (כהגדרתו להלן) על בסיס נתוני הדוחות הכספיים הרבעוניים והשנתיים המבוקרים או הסקורים, שעל בסיס מאוחד.
חוב פיננסי נטו – יתרת ההתחייבויות כלפי בנקים, מוסדות פיננסיים, בעלי אגרות חוב ומלווים אחרים ובניכוי יתרות תיק נזיל (כהגדרתו להלן).
תיק נזיל – יתרת מזומנים בצירוף פיקדונות לזמן קצר, בצירוף ניירות ערך סחירים ובניכוי מזומנים המוגבלים לשימוש.
CAP נטו – הון עצמי מאזני בתוספת חוב פיננסי נטו.
הון עצמי מאזני – הון עצמי מאזני כמוצג בדוחות הכספיים (כולל זכויות מיעוט).
סך החוב הפיננסי של החברה נטו מזומנים ושווי מזומנים מחולק בסך של החוב הפיננסי של החברה נטו ממזומנים ושווי מזומנים וההון העצמי של החברה.
יחס הון למאזן – הון חשבונאי מחולק בסך מאזן.
יחס הון למאזן בנטרול מקדמות – הון חשבונאי מאוחד מחולק בסך מאזן מאוחד בנטרול המקדמות.

2. תוצאות הפעילות העסקיות

להלן סעיפי דוח רווח והפסד עיקריים לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 31 במרץ בשנים 2018 ו-2017
ולתקופה של שנה שנסתיימה בשנת 2017, בהתאמה:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
2017	2017	2018
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
מבוקר	(בלתי מבוקר)	
769,394	225,032	187,164
4,663	971	389
774,057	226,003	187,553
579,571	175,519	145,534
5,360	1,358	606
584,931	176,877	146,140
469	-	470
188,657	49,126	40,943
18,503	1,403	3,817
207,160	50,529	44,760
(26,043)	(5,893)	(6,109)
(40,937)	(10,124)	(9,834)
2,603	3,463	396
142,783	37,975	29,213
10,418	1,100	1,266
(64,827)	(13,967)	(16,106)
(54,409)	(12,867)	(14,840)
2,492	4,856	232
90,866	29,964	14,605
(19,027)	(5,875)	(3,762)
71,839	24,089	10,843

הכנסות

ממכירת בנינים וקרקעות
דמי שכירות, שירותים ודמי שימוש

עלויות

עלות הבנינים והקרקעות שנמכרו
עלות השירותים והוצאות אחזקה

הפרשה לירידת ערך בנינים וקרקעות, נטו

רווח גולמי

עליה (ירידה) בשווי ההון ומימוש של נדל"ן להשקעה, נטו

הוצאות מכירה

הוצאות הנהלה וכלליות

הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו

רווח מפעולות

הכנסות מימון

הוצאות מימון

הוצאות מימון, נטו

חלק הקבוצה ברווחי חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו

רווח לפני מסים על ההכנסה

מסים על ההכנסה

רווח לתקופה

הכנסות החברה

הכנסות ממכירת דירות –

היקף הכנסות ממכירת דירות הסתכם לכ-186 מיליון ש"ח וזאת לעומת 225 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. היקף ההכנסות מושפע ממכירת דירות בפרויקטים בבניה ומקצב ההתקדמות הביצוע במהלך תקופת הדוח. יצוין כי, לתאריך הדוח לחברה שלושה פרויקטים שבוצע בהם שיווק ומכירות בהיקף מצטבר בסך 107 מיליון ש"ח, חלק החברה, אשר החוזים בגינם מותלים בקבלת היתר בניה ובחתימה על הסכם להנפקת בטוחות חוק מכר ולא הוכרה הכנסה בגינם. עם הפיכת החוזים לחוזים מחייבים ותחילת ביצוע הפרויקטים, החברה תכיר בהכנסה בגינם בהתאם לקצב ההתקדמות.

לחברה לא נוצרו הכנסות ממכירת קרקעות בתקופת הדוח ותקופה המקבילה אשתקד.

רווח גולמי

הרווח הגולמי הסתכם בתקופת הדוח לסך של כ-41 מיליון ש"ח, לעומת כ-49 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

3.

פילוח רווח גולמי ממכירת דירות לשלושת החודשים הראשונים של שנת 2018 - נתונים כללים על פרויקטים שנוקפו

לרווח והפסד (על בסיס מאוחד)

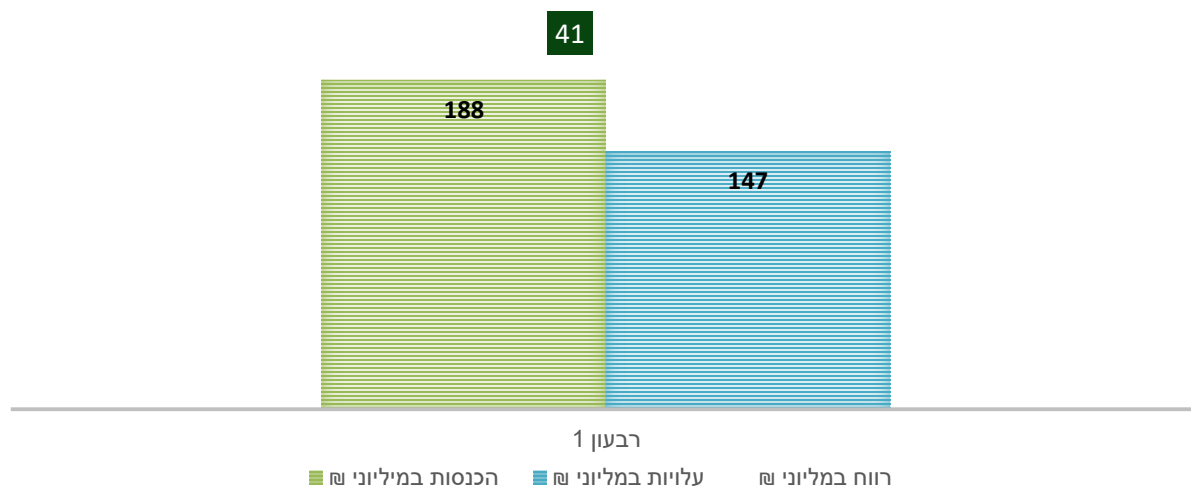
שם הפרויקט	שיעור השלמה	סך הכנסות כוללת מצטברות ליום 31.3.2018 (**)	הכנסות שוטפות בתקופת הדוח (***)	רווח גולמי מצטבר ליום 31.3.2018	רווח גולמי בתקופת הדוח
פרויקטים בהקמה					
המשולש הגדול בית 204 (*)	54%	28,803	9,318	5,283	2,097
קרית גנים שלב א'	32%	8,019	8,019	991	991
רחובות החדשה - הקשת 5 (*)	89%	74,236	11,053	18,096	3,275
מודעין – מחיר מטר	24%	29,193	14,701	4,318	2,158
הפרפר צפוני - בית 4	59%	23,014	6,831	5,365	1,519
הרצליה הילס - מגרש 102 (*)	91%	319,445	18,971	93,284	5,864
הרצליה הילס - מגרש 101 (*)	47%	136,514	35,827	50,143	13,636
חדרה - שכונת ניסן שלב ב'	59%	29,017	5,668	6,268	1,302
מרום הדס	98%	176,001	10,244	20,269	1,240
אזורים ארזה מוצא – שלב ב	24%	18,779	10,010	3,446	1,887
אחרים		11,822	9,372	2,199	1,757
פרויקטים שבנייתם הסתיימה ליום 31.12.17					
חדרה - שכונת ניסן שלב א'	100%	-	6,175	17,356	1,884
בוטיק הנביאים - בית הבישוף (*)	100%	-	31,865	7,493	1,566
אחרים		-	9,109	318,858	1,991
סה"כ		854,844	187,164	553,369	41,169

(*) הקרקע נרכשה בעסקת קומבינציה

(**) הסכומים כוללים הכנסות בגין רישום התחייבות למתן שירותי בניה לבעלי קרקע בעסקאות קומבינציה בסך של 81,311 אלפי ש"ח

(***) הסכומים כוללים הכנסות בגין רישום התחייבות למתן שירותי בניה לבעלי קרקע בעסקאות קומבינציה בסך של 5,819 אלפי ש"ח

להלן פירוט ההכרה בהכנסות החברה אל מול העלויות שנוקפו בגינן בעלות המכר והר"ג שנוצר לחברה ברבעון האחרון:



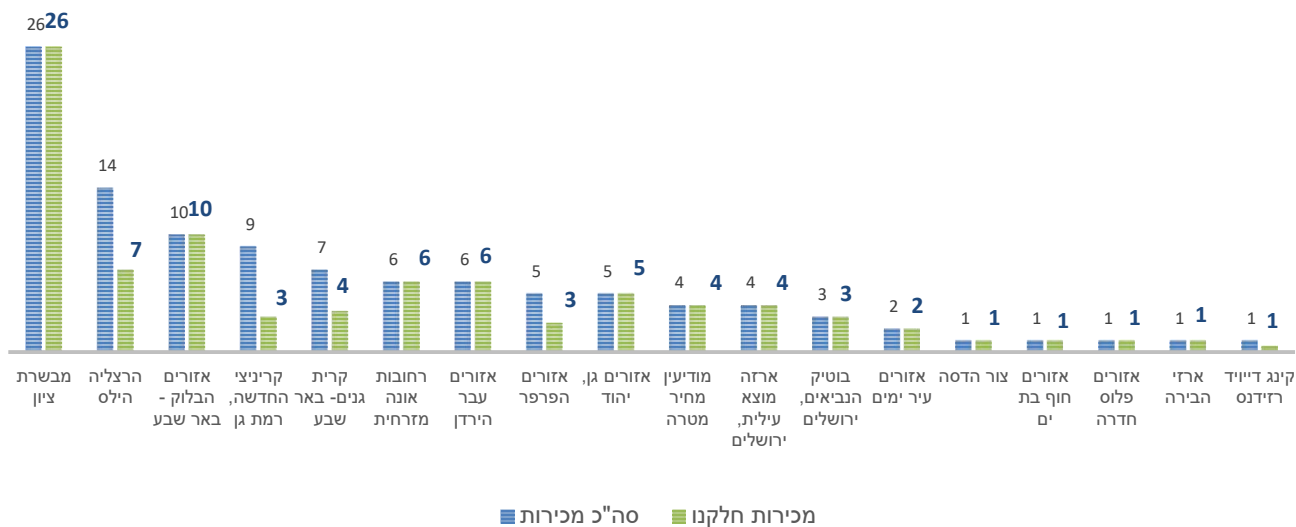
מכירת זירות בתקופת הדוח²

בתקופת הדוח מכרה החברה 106 יח"ד, בהיקף כספי כולל של כ-198 מיליוני ש"ח, וזאת לעומת 104 יח"ד בתקופה המקבילה אשתקד, בהיקף כספי כולל של כ-237 מיליוני ש"ח.

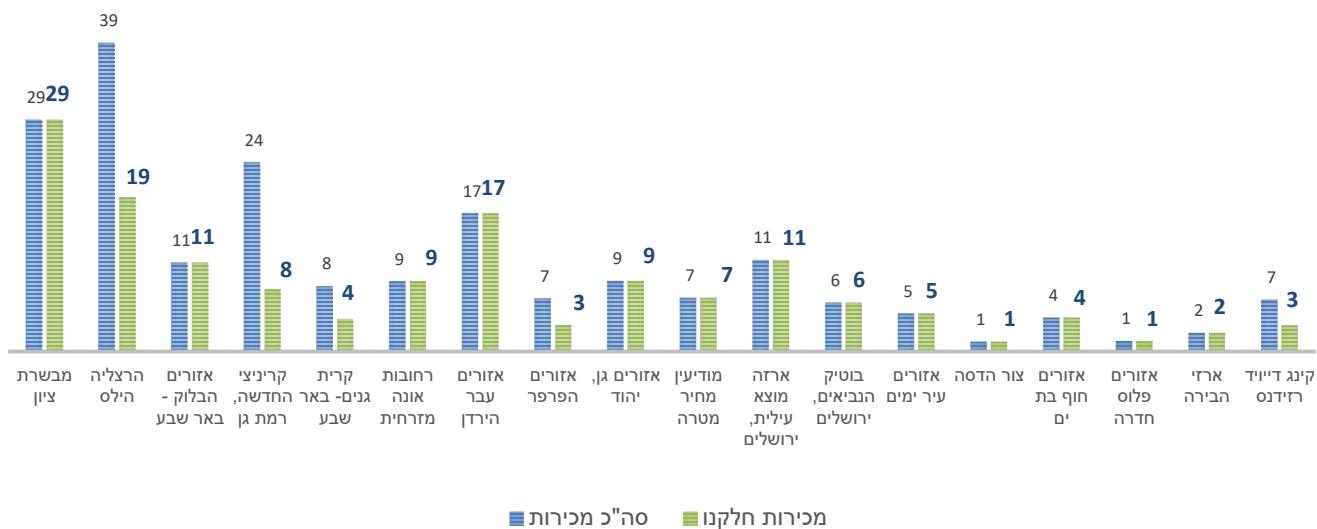
מחיר מכירה – מחיר הממוצע (לא כולל מע"מ) של יח"ד בתקופת הדוח הסתכם בכ-1.9 מיליון ש"ח, זאת לעומת מחיר של 2.3 בתקופה המקבילה אשתקד

² הנתונים כוללים גם חוזי מכר של 10 יח"ד המותלים בקבלת היתר בניה ובחתימה על הסכם להנפקת בטוחות חוק מכר.

מכירות רבעון 1 בחלוקה לקבוצות אתרים

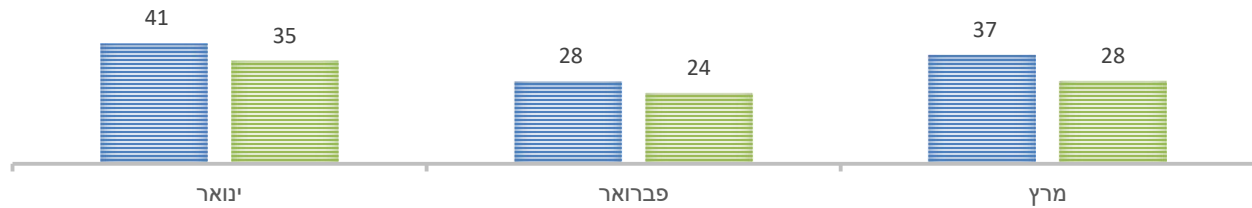


היקף מכירות כספי (מיליוני ש"ח) רבעון 1 בחלוקה לקבוצות אתרים



קצב מכירות - רבעון 1

■ יח"ד חלקנו (בקירוב) ■ סה"כ מכירות



הוצאות מכירה - הסתכמו בתקופת הדוח לכ-6 מיליוני ש"ח בדומה לתקופה המקבילה אשתקד.

הוצאות הנהלה וכלליות - הסתכמו בתקופת הדוח לכ-10 מיליוני ש"ח בדומה לתקופה המקבילה אשתקד.

הוצאות המימון

במהלך תקופת הדוח חל גידול בהוצאות המימון בסך של כ-2 מיליוני ש"ח בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד. הגידול בהוצאות המימון נבע בעיקרו מהגידול ביתרת החוב של החברה כתוצאה מרכישת קרקעות, אל מול הירידה בריבית הממוצעת על חוב החברה.

תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת

בתקופת הדוח נוצר לחברה תזרים מזומנים חיובי מפעילות שוטפת בסך של כ- 122 מיליון ש"ח לעומת תזרים מזומנים שלילי בסך של כ- 224 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. התזרים החיובי מפעילות שוטפת נובע בעיקר מרכישת מלאי מקרקעין נטו בסך של כ- 15 מיליון ש"ח, מגידול במקדמות מרוכשי דירות נטו לאחר גריעת המקדמות להכנסות וגידול במלאי בנינים בהקמה בסך של כ- 51 מיליון ש"ח, מגידול בספקים וזכאים אחרים בסך של כ- 52 מיליון ש"ח ומקיטון בחייבים אחרים בסך של כ- 7 מיליון ש"ח.

בתקופת הדוח לחברה תזרים מזומנים שלילי מפעילות השקעה בסך כ- 216 מיליון ש"ח לעומת תזרים מזומנים שלילי מפעילות ההשקעה בסך של כ- 16 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. התזרים מפעילות השקעה כלל בעיקר רכישה והשקעות בנדל"ן להשקעה בסך של כ- 148 מיליון ש"ח מגידול במזומנים מוגבלים בחשבונות ליווי בסך של כ- 90 מיליון ש"ח וזאת כנגד קבלת תמורה מממוש נדל"ן להשקעה בסך של כ- 25 מיליון ש"ח.

בתקופת הדוח נוצר לחברה תזרים מזומנים חיובי מפעילות מימון בסך של כ- 23 מיליון ש"ח לעומת תזרים חיובי בסך של כ- 16 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. עיקר התזרים מפעילות מימון בתקופת הדוח נבע ממימון שקיבלה החברה בעיקר לצורך רכישת פרויקט המיועד לדירור להשכרה בסך של כ- 68 מיליון ש"ח וזאת כנגד פירעון התחייבויות לזמן קצר לבנקים בסך של כ- 40 מיליון ש"ח וריבית ששולמה בסך של כ- 6 מיליון ש"ח.

התחייבויות עיקריות של הקבוצה כלפי בנקים בישראל נכון למועד הדוח

החברה התחייבה כלפי בנק לאומי לישראל בע"מ, כלפי בנק הפועלים וכלפי מחזיקי אגרות החוב לעמידה באמות מידה פיננסיות מסוימות. לפרטים בדבר התניות פיננסיות אלו, אופן עמידתה של החברה בהן והסכמות עם הבנקים האמורים ראו סעיף 9 לפרק תיאור עסקי התאגיד וביאור 17 לדוחותיה הכספיים השנתיים של החברה.

5. מקורות המימון

לפרטים נוספים בדבר עיקרי אמצעי המימון של הקבוצה ראו גילוי בדבר אגרות החוב של החברה כמפורט בחלק ז' לפרק זה להלן וכן בסעיף 9 בפרק תיאור עסקי התאגיד.

אמצעים הוניים

ההון העצמי המיוחס לבעלי מניות החברה ליום 31.03.2018 הסתכם לסך של 1,091 מיליוני ש"ח לעומת סך של 1,086 מיליוני ש"ח ביום 31.12.2017. הגידול בהון העצמי נובע מרווח לתקופה בסך של כ- 11 מיליוני ₪, קיטון ביתרת פתיחה עודפים כתוצאה מהשפעת היישום לראשונה של תקן חשבונאות בינלאומי IFRS9 ועליה בקרן הון מהפרשי תרגום בסך של כ- 2 מיליוני ש"ח.

התחייבויות לזמן קצר

יתרת הלוואות מתאגידים בנקאיים ונותני אשראי אחרים ליום 31 במרץ 2018 (כולל חלויות שוטפות), מסתכמת בסך של 1,065 מיליוני ש"ח (כולל חלויות שוטפות של אגרות חוב בסך של 135 מיליוני ש"ח). בדרך כלל הלוואות החברה מהבנקים בארץ אינן צמודות ונושאות ריבית משוקללת לשנה בשיעור של כ- 2.6%. מתוך הסך הנ"ל, סך של 14 מיליוני ש"ח מקורו בהלוואות מבנקים בארה"ב נקובות ב-\$ ונושאות ריבית בשיעור של 5% לשנה.

6. תזרים המזומנים החזוי למימון פירעון התחייבויות החברה

בהתאם לנתוני הדוחות הכספיים של החברה ובהתייחס להוראות תקנה 10(ב)(14) שעניינה גילוי תזרים המזומנים החזוי למימון פירעון התחייבויות התאגיד, מתקיים לגבי החברה הסימן הרביעי לפיו יש לחברה גירעון בהון החוזר לתקופה של שנים עשר חודשים. עם זאת, דירקטוריון החברה, לאחר שבחן את תזרים המזומנים החזוי שהוכן, סבור כי הגירעון בהון החוזר לתקופה של שנים עשר חודשים אינו מצביע על בעיית נזילות. קביעת הדירקטוריון התבססה, בין היתר, על בחינת מקורות החברה למימון התחייבויותיה בשנתיים הבאות.

מקורות התזרים הצפוי מתבססים בעיקר על החזר הלוואות מתברות בנות. התזרים הצפוי מפעילות החברות הבנות צפוי לנבוע מיתרות מזומנים בחברות הבנות, מתזרים מפעילות שוטפת בארץ ובחו"ל - מפרויקטים מהם צפוי תזרים חיובי נטו (בעיקר שחרור עודפים בניכוי השקעות) בשנים 2018 ו-2019; בניכוי תזרים לפעילות שוטפת - רכישת קרקעות באותם שנים, תזרים מפעילות השקעה, הכולל מימוש קרקעות ונכסים; בניכוי תקורות והוצאות שונות בהן צפויה לשאת הקבוצה (החברה והחברות הבנות). בנוסף יצוין כי לחברה מקורות מימון נוספים שלא נלקחו בחשבון בתזרים החזוי, הנובעים בין היתר מעודפי הון עצמי בפרויקטים אשר ניתנים למשיכה, מממוש או מימון נכסי נדל"ן שבבעלותה, כמו כן לחברה אפשרויות לגיוס חוב נוסף סחיר או פרטי בהיקף משמעותי.

1. תרומות

במהלך תקופת הדוח ועד למועד פרסומו לא חל שינוי מהותי ביחס למדיניות התאגיד בנושא מתן תרומות, היקפי התרומות והתחייבות למתן תרומות בתקופות עתידיות.

2. דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית

נכון למועד פרסום הדוח, לא חל שינוי במספר המזערי הנדרש של דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית שנקבע על-ידי דירקטוריון החברה.

נכון למועד פרסום הדוח מכהנים בדירקטוריון החברה שני דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית: מר יצחק שיסגל (דח"צ) ודפנה דניאל-אלגזי (דירקטורית בלתי תלויה). לפרטים אודות כישוריהם וניסיונם אשר בגינם הם נחשבים כדירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית ראו בתקנה 26 לפרק ד' (פרטים נוספים) לדוח זה.

3. דירקטורים בלתי תלויים

נכון למועד פרסום הדוח מכהנת בדירקטוריון החברה דירקטורית בלתי תלויה: דפנה דניאל-אלגזי. לפרטים נוספים אודותיה ראו בתקנה 26 לפרק ד' לדוח זה.

נכון למועד פרסום הדוח, החברה לא אימצה בתקנון החברה הוראה לעניין שיעור הדירקטורים הבלתי תלויים.

4. פרטים בדבר מבקר הפנים של החברה

במהלך תקופת הדוח ועד למועד פרסומו לא חל שינוי מהותי ביחס למבקר הפנים של החברה.

חלק ד - גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של התאגיד

1. אירועים לאחר מועד הדוח על המצב הכספי

לתיאור אירועים לאחר מועד הדוח על המצב הכספי ראו דוחות הכספיים של החברה.

חלק ה - הערכות שווי

אין הערכות שווי מהותיות מאוד ששימשו לקביעת נתונים בדוחות הכספיים ליום 31 במרץ 2018.

חלק ו – רכישות עצמיות

בתקופת הדוח לא ביצעה החברה רכישות עצמיות של ניירות ערך.

נכון למועד הדוח, לא קיימות בחברה תכניות לרכישה עצמית של ניירות ערך.

חלק ז - גילוי בדבר אגרות החוב של החברה

שם הסדרה	סדרה 9	סדרה 10	סדרה 11	סדרה 12
סדרה מהותית ³	כן	כן	כן	כן
מס' נייר ערך	7150337	7150345	7150352	7150360
מועד הנפקה	25.2.2013 28.5.2013 (הרחבת סדרה) 11.6.2013 (הקצאה פרטית)	18.2.2014	28.9.2014 11.11.2014 (הנפקה פרטית במסגרת הצעת רכש חליפין)	2.8.2016 22.10.2017 (הרחבת סדרה)
סך שווי נקוב במועד ההנפקה (באלפי ש"ח)	469,877 (כולל הרחבת סדרה והקצאה פרטית).	250,000	193,964 (כולל הרחבת סדרה)	339,604 (כולל הרחבת סדרה)
שווי נקוב ליום 31.3.2018 (באלפי ש"ח)	234,939	165,000	193,965	339,604
יתרת ע.נ. משוערך לפי תנאי הצמדה ליום 31.3.2018 (באלפי ש"ח)				
סכום הריבית שנצברה ליום 31.3.2018 (באלפי ש"ח)	3,117	2,031	2,224	2,638
השווי הבורסאי ליום 31.3.2018 (באלפי ש"ח)	262,379	178,068	208,570	350,811
סוג הריבית ושיעורה	ריבית שנתית קבועה בשיעור 5.35%	ריבית שנתית קבועה בשיעור 5.00%	ריבית שנתית קבועה בשיעור 4.65%	ריבית שנתית קבועה בשיעור 3.15%
ריבית אפקטיבית ליום ההנפקה	5.85%	5.33%	4.93% (כולל השפעת הוצאות ניכיון הנפקה)	3.05% (כולל הרחבת סדרה)
מועדי תשלומי הקרן	8 תשלומים שנתיים שווים ביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2014-2021 (כולל).	6 תשלומים שנתיים ביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2016-2021 (כולל) (17% מסך הקרן כל תשלום, ושני תשלומים אחרונים של 16%).	6 תשלומים שנתיים ביום 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2018-2023 (כולל) (17% מסך הקרן כל תשלום, ותשלום אחרון של 15%).	7 תשלומים שנתיים עוקבים (שישה תשלומים כל אחד 14.29% מהערך הנקוב של אגרות החוב ותשלום אחרון בשיעור 14.26% מהערך הנקוב של אגרות החוב) אשר ישולמו ב-30 ביוני של כל אחת מהשנים 2019-2025).
מועדי תשלומי הריבית	30.06 31.12	30.06 31.12	30.06 31.12	30.6 31.12
בסיס ההצמדה ותנאיה	האג"ח (קרן וריבית) צמודה למדד המחירים לצרכן בגין חודש ינואר 2013.	אין	אין	אין
אגרות חוב ניתנות להמרה	לא	לא	לא	לא
זכות החברה לפדיון מוקדם או המרה כפויה	כן – החברה תהא רשאית לפי שיקול דעתה הבלעדי, להעמיד את אגרות החוב לפדיון מוקדם, החל ממועד הנפקתן לראשונה של אגרות החוב.			
ערבות שניתנה בגין האג"ח	התחייבות לשעבוד שלילי – לא לשעבד למשכן או להמחות על דרך של שיעבוד לטובת צד שלישי כלשהו או להעמיד בטוחה אחרת מסוג כלשהו וכל דרגה שהיא או כל ערובה אחרת, מניות של חברת הבת אזורים בניין ללא הסכמת מחזיקי אגרות החוב.			
פרטים בדבר הנאמן	רזניק פז נבו נאמניות בע"מ, האחראי על הסדרה אצל הנאמן הינו מר יוסי רזניק. דרכי התקשרות: טלפון: 03-6389200; פקס: 03-6393316; דוא"ל: Yossi@rpn.co.il; כתובת: רחוב יד חרוצים 14, תל אביב 67778.	הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ, האחראי על הסדרה אצל הנאמן הינו מר דן אבנון, מנכ"ל. דרכי התקשרות: טלפון: 03-5274867; פקס: 03-5271736; דוא"ל: avnon@hermetic.co.il; כתובת: רחוב הירקון 113, תל אביב.	שטראוס לזר חברה לנאמנות (1992) בע"מ, האחראי על הסדרה אצל הנאמן הינו מר אורי לזר. דרכי התקשרות: טלפון: 03-6237777; פקס: 03-5613824; דוא"ל: ori@slcpa.co.il; כתובת: יגאל אלון 94, מגדל אלון 2, תל אביב.	משמרת – חברה לשירותי נאמנות בע"מ, האחראי על הסדרה אצל הנאמן הינו מר רמי סבטי. דרכי התקשרות: טלפון: 03-6374352; פקס: 03-6374344; דוא"ל: RamiS@mttrust.co.il; כתובת: דרך מנחם בגין 48, תל אביב 6618001.

³ סדרה מהותית היות וסך התחייבויות החברה על פיה לתום שנת הדיווח מהוות יותר מחמישה אחוזים מסך התחייבויות החברה.

שם החברה המדרגת	מידרוג בע"מ	מידרוג בע"מ	מידרוג בע"מ	מידרוג בע"מ
דירוג ביום ההנפקה	A3/Stable	A3/Stable	A3/Stable	A2/Stable
דירוג נוכחי ⁴	A2/Stable – 18.7.2017	A2/Stable – 18.7.2017	A2/Stable – 18.7.2017	A2/Stable – 16.10.2017 ⁵
עמידה בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות	כן	כן	כן	כן
התקיימות תנאים המקימים עילה להעמדת הסדרה לפירעון מייד/מימוש בטוחות	לא	לא	לא	לא
הודעת נאמן כי החברה אינה עומדת בתנאים ובהתחייבויות או שהתקיימה עילה לפירעון מייד/מימוש בטוחות	לא	לא	לא	לא
דרישת הנאמן לבצע פעולות שונות ובכלל זה לכנס את מחזיקי האג"ח	לא	לא	לא	לא
שינוי או הצעה לשינוי תנאי אגרות החוב	לא	לא	לא	לא
נכסים משועבדים	אין	אין	אין	אין
הגבלה שחלה על החברה בקשר עם יצירת שעבודים נוספים על נכסיה או בקשר לסמכותה להנפיק אגרות חוב נוספות				
מנגנון פירעון מייד בגין הפרה צולבת				
Cross Default בגין חוב מהותי, המוגדר כסך 75 מיליון ש"ח מהתחייבויות החברה (במאוחד) או 10% מסך 10% מהחוב הפיננסי נטו של החברה לפי דוחות כספיים מאוחדים אחרונים שפורסמו. חובות שהינם Non-Recourse לא יחשבו לעניין סעיף זה כחוב מהותי. Cross Default בגין חוב מהותי, המוגדר כסך 75 מיליון ש"ח מהתחייבויות החברה (במאוחד) או 10% מסך 10% מהחוב הפיננסי נטו של החברה לפי דוחות כספיים מאוחדים אחרונים שפורסמו. חובות שהינם Non-Recourse לא יחשבו לעניין סעיף זה כחוב מהותי.				

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

דרור נגל
מנהל כללי

הרשי פרידמן
יו"ר הדירקטוריון

תאריך: 23 במאי 2018

⁴ לפרטים בדבר הדירוג העדכני כאמור, לרבות היסטוריית דירוגים, ראו דיווח מידי מיום 18 ביולי 2017 (מס' אסמכתא: 2017-01-074475), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.
⁵ לפרטים בדבר הדירוג העדכני כאמור ראו דיווח מידי מיום 16 באוקטובר 2017 (מס' אסמכתא: 2017-01-090034), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.



אזורים חברה להשקעות בפתוח ובבנין בע"מ

תמצית דוח על המצב הכספי ביניים מאוחד

ליום 31 במרץ 2018

<u>עמוד</u>	<u>תוכן העניינים</u>
1	דוח סקירה של רואי החשבון המבקרים
2-3	תמצית דוחות על המצב הכספי ביניים מאוחדים
4	תמצית דוחות רווח והפסד ביניים מאוחדים
5	תמצית דוחות על הרווח (הפסד) הכולל ביניים מאוחדים
8-6	תמצית דוחות על שינויים בהון ביניים מאוחדים
9-11	תמצית דוח על תזרימי מזומנים ביניים מאוחדים
12-20	באורים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים

דו"ח סקירה של רואי החשבון המבקרים לבעלי המניות של אזורים חברה להשקעות בפיתוח ובבנין בע"מ

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של אזורים חברה להשקעות בפיתוח ובבנין בע"מ וחברות מאוחדות שלה (להלן: "הקבוצה") הכולל את תמצית הדוח על המצב הכספי ביניים המאוחד ליום 31 במרס 2018 ואת הדוחות התמציתיים ביניים המאוחדים על רווח והפסד, הרווח הכולל, שינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכת ולהצגה של מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופת ביניים זו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופת הביניים של חברות ופעילויות משותפות שאוחדו אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ-11.42% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 31 במרס 2018 והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ-34.23% מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. כמו כן, לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופת הביניים של חברות מוחזקות מסוימות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני. המידע הכספי התמציתי לתקופת הביניים של אותן חברות ופעילויות משותפות נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת לסכומים שנכללו בגין אותן חברות ופעילויות משותפות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה 1 של לשכת רואי חשבון בישראל "סקירה של מידע כספי לתקופת ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים מורכבת מבידור, 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 דוחות הסקירה של רואי חשבון אחרים, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנ"ל אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34.

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

בריטמן אלמגור זהר ושות'

רואי חשבון

Member of Deloitte Touche Tohmatsu

תל אביב, 23 במאי 2018

תל אביב - משרד ראשי

מרכז עזריאלי 1 תל אביב, 6701101 ת.ד. 16593

תל אביב, 6116402 | טלפון: 03-6085555 | פקס: 03-6094022 | info@deloitte.co.il

Seker - Deloitte גיבורי ישראל 7 ת.ד. 8458 נתניה דרום, 4250407	Deloitte Analytics הסיבים 7 ת.ד. 7796 פתח תקווה, 4959368	Deloitte מרכז עזריאלי 3 תל אביב, 6701101	משרד אילת המרכז העירוני ת.ד. 583 אילת, 8810402	משרד באר שבע אלומות 12 פארק התעשייה עומר ת.ד. 1369 עומר, 8496500	משרד חיפה מעלה השחרור 5 ת.ד. 5648 חיפה, 3105502	משרד ירושלים קריית המדע 3 מגדל הר חוצבים ירושלים, 9777603 ת.ד. 45396 ירושלים, 9145101
טלפון: 09-8922444 פקס: 09-8922440 info@deloitte.co.il	טלפון: 077-8322221 פקס: 03-9190372 info@deloitte.co.il	טלפון: 03-6070500 פקס: 03-6070501 info@deloitte.co.il	טלפון: 08-6375676 פקס: 08-6371628 info-eliat@deloitte.co.il	טלפון: 08-6909500 פקס: 08-6909600 info-beersheva@deloitte.co.il	טלפון: 04-8607333 פקס: 04-8672528 info-haifa@deloitte.co.il	טלפון: 02-5018888 פקס: 02-5374173 info-jer@deloitte.co.il

Deloitte refers to one or more of Deloitte Touche Tohmatsu Limited, a UK private company limited by guarantee, and its network of member firms, each of which is a legally separate and independent entity. Please see www.deloitte.com/about for a detailed description of the legal structure of Deloitte Touche Tohmatsu Limited and its member firms.

31 בדצמבר	31 במרץ		
2017	2017	2018	
	אלפי ש"ח		
מבוקר	(בלתי מבוקר)		
רכוש שוטף			
281,008	235,185	210,129	מזומנים ושווי מזומנים
			מזומנים ונכסים פיננסיים אחרים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי
98,622	128,939	188,947	הלוואות ופקדונות לזמן קצר
9,006	11,424	9,229	בטוחות סחירות
3,369	-	3,725	לקוחות והכנסות לקבל
150,682	217,826	148,373	חייבים אחרים
77,763	112,188	39,884	נכסי מסים שוטפים
-	474	-	מלאי בנינים למכירה
<u>806,989</u>	<u>721,506</u>	<u>841,139</u>	סה"כ נכסים שוטפים
1,427,439	1,427,542	1,441,426	
מלאי קרקעות			
1,586,640	949,193	1,587,668	הלוואות, חובות ופקדונות לזמן ארוך
83,970	78,405	82,603	השקעות בחברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
154,462	245,355	151,067	נכסים בגין הטבות לעובדים
11,527	10,947	11,527	נדל"ן להשקעה
532,445	404,094	696,619	רכוש קבוע, נטו
24,781	26,512	23,944	הוצאות נדחות
575	647	575	
2,394,400	1,715,153	2,554,003	סה"כ נכסים בלתי שוטפים
סה"כ נכסים			
3,821,839	3,142,695	3,995,429	

31 בדצמבר	31 במרץ		
2017	2017	2018	
אלפי ש"ח			
מבוקר	(בלתי מבוקר)		
התחייבויות			
967,713	238,615	930,380	אשראי מתאגידים בנקאיים
134,724	172,715	134,547	חלויות שוטפות של אגרות חוב
108,692	117,549	103,827	ספקים, קבלנים ונותני שרותים
230,542	264,065	284,908	זכאים אחרים
3,766	6,898	8,152	התחייבויות מסים שוטפים
32,149	34,320	32,877	הפרשות
217,298	177,104	300,176	התחייבויות בגין חוזים
1,694,884	1,011,266	1,794,867	סה"כ התחייבויות שוטפות
אגרות חוב			
800,090	769,167	799,689	הלוואות, יתרות זכות ופקדונות שנתקבלו לזמן ארוך
229,835	282,426	298,505	התחייבויות מסים נדחים
9,367	35,092	8,977	התחייבות בגין הטבות לעובדים
1,937	1,811	1,937	סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות
1,041,229	1,088,496	1,109,108	
הון			
435,274	435,074	435,274	הון מניות
1,032,340	1,038,152	1,034,390	קרנות הון ואחרים
(381,888)	(430,293)	(378,210)	יתרת הפסד
1,085,726	1,042,933	1,091,454	סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה
סה"כ התחייבויות והון			
3,821,839	3,142,695	3,995,429	

ערן ענבים מנהל כספים	דרור נגל מנהל כללי	הרשי פרידמן יו"ר הדירקטוריון
-------------------------	-----------------------	---------------------------------

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 23 במאי 2018

אזורים חברה להשקעות בפתוח ובבנין בע"מ וחברות מאוחדות שלה

תמצית דוח על הרווח (הפסד) הכולל ביניים מאוחד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
2017	2017	2018
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
מבוקר	(בלתי מבוקר)	
769,394	225,032	187,164
4,663	971	389
774,057	226,003	187,553
579,571	175,519	145,534
5,360	1,358	606
584,931	176,877	146,140
469	-	470
188,657	49,126	40,943
18,503	1,403	3,817
207,160	50,529	44,760
(26,043)	(5,893)	(6,109)
(40,937)	(10,124)	(9,834)
2,603	3,463	396
142,783	37,975	29,213
10,418	1,100	1,266
(64,827)	(13,967)	(16,106)
(54,409)	(12,867)	(14,840)
2,492	4,856	232
90,866	29,964	14,605
(19,027)	(5,875)	(3,762)
71,839	24,089	10,843
0.34	0.11	0.05

הכנסות

ממכירת בנינים וקרקעות
דמי שכירות, שירותים ודמי שימוש

עלויות

עלות הבנינים והקרקעות שנמכרו
עלות השירותים והוצאות אחזקה

הפרשה לירידת ערך בנינים וקרקעות, נטו

רווח גולמי

עליה בשווי ההוגן ומימוש של נדל"ן להשקעה, נטו

הוצאות מכירה

הוצאות הנהלה וכלליות

הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו

רווח מפעולות

הכנסות מימון

הוצאות מימון

הוצאות מימון, נטו

חלק הקבוצה ברווחי חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו

רווח לפני מסים על ההכנסה

מסים על ההכנסה

רווח לתקופה מיוחס לבעלים של החברה

רווח למניה סה"כ

רווח בסיסי ומדולל למניה (בש"ח)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
2017	2017	2018
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
מבוקר	(בלתי מבוקר)	
71,839	24,089	10,843
258	-	-
(13,677)	(7,288)	2,050
(13,419)	(7,288)	2,050
58,420	16,801	12,893
58,420	16,801	12,893

רווח לתקופה

מרכיבים אחרים של הרווח הכולל:

סכומים אשר לא יסווגו בעתיד לדוח רווח והפסד, נטו ממס:

מדידה מחדש של ההתחייבות נטו בגין הטבה מוגדרת לעובדים, נטו ממס

סכומים אשר סווגו בעבר ו/או יסווגו בעתיד לדוח רווח והפסד, נטו ממס:

הפרשי תרגום מטבע חוץ בגין פעילויות חוץ נמשכות, נטו ממס

סה"כ רווח (הפסד) כולל, אחר

סה"כ רווח כולל לתקופה, נטו ממס

סה"כ רווח כולל מיוחס ל:

בעלים של החברה

מתייחס לבעלים של החברה						
הון מניות	פרמיה על מניות	כספיים של פעילויות חוץ	התאמות הנובעות מדוחות	קרן הון מפעולות עם בעלי שליטה	קרנות הון אחרות	יתרת הפסד
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
435,274	1,083,313	(66,609)	6,076	9,560	(381,888)	1,085,726
-	-	-	-	-	(7,267)	(7,267)
435,274	1,083,313	(66,609)	6,076	9,560	(389,155)	1,078,459
-	-	-	-	-	10,843	10,843
-	-	2,050	-	-	-	2,050
-	-	2,050	-	-	10,843	12,893
-	-	-	-	-	102	102
-	-	-	-	-	102	102
435,274	1,083,313	(64,559)	6,076	9,560	(378,210)	1,091,454

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ, 2018 (בלתי מבוקר)

יתרה ליום 1 בינואר, 2018

השפעת יישום לראשונה של תקן חשבונאות בינלאומי IFRS 9 (ראה באור 2 ג') יתרה ליום 1 בינואר 2018 לאחר השפעת השינוי כתוצאה מיישום לראשונה של תקן חשבונאות בינלאומי IFRS 9

רווח לתקופה

מרכיבים אחרים של רווח כולל אחר :

הפרשי תרגום מטבע חוץ בגין פעילויות חוץ נמשכות, נטו ממס

סה"כ רווח כולל לתקופה

תשלום מבוסס מניות

יתרה ליום 31 במרץ, 2018 (בלתי מבוקר)

מתייחס לבעלים של החברה

סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה	יתרת הפסד	קרנות הון אחרות	קרן הון מפעולות עם בעלי שליטה	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ	פרמיה על מניות	הון מניות
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,026,132	(454,382)	9,560	6,076	(52,932)	1,082,736	435,074
24,089	24,089	-	-	-	-	-
(7,288)	-	-	-	(7,288)	-	-
16,801	24,089	-	-	(7,288)	-	-
1,042,933	(430,293)	9,560	6,076	(60,220)	1,082,736	435,074

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ, 2017 (בלתי מבוקר)

יתרה ליום 1 בינואר, 2017

רווח לתקופה

מרכיבים אחרים של רווח כולל אחר:

הפרשי תרגום מטבע חוץ בגין פעילויות חוץ נמשכות, נטו ממס

סה"כ רווח כולל לתקופה

יתרה ליום 31 במרץ, 2017 (בלתי מבוקר)

אזורים חברה להשקעות בפתוח ובבנין בע"מ וחברות מאוחדות שלה

תמצית דוח על שינויים בהון ביניים מאוחד

מתייחס לבעלים של החברה						
הון מניות	פרמיה על מניות	כספיים של פעילויות חוץ	קרן הון מפעולות עם בעלי שליטה	קרנות הון אחרות	יתרת הפסד	סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
435,074	1,082,736	(52,932)	6,076	9,560	(454,382)	1,026,132
-	-	-	-	-	71,839	71,839
-	-	(13,677)	-	-	-	(13,677)
-	-	-	-	-	258	258
-	-	(13,677)	-	-	72,097	58,420
-	-	-	-	-	397	397
200	577	-	-	-	-	777
200	577	-	-	-	397	1,174
435,274	1,083,313	(66,609)	6,076	9,560	(381,888)	1,085,726

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2017

יתרה ליום 1 בינואר, 2017

רווח לשנה

מרכיבים אחרים של הפסד כולל אחר:

הפרשי תרגום מטבע חוץ בגין פעילויות חוץ נמשכות, נטו ממס

מדידה מחדש של התחייבות נטו בגין הטבה מוגדרת לעובדים

סה"כ רווח כולל לשנה

תשלום מבוסס מניות

הנפקת מניות רגילות

יתרה ליום 31 בדצמבר, 2017

הבאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

תמצית דוח על תזרימי מזומנים ביניים מאוחד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
2017	2017	2018
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

71,839	24,089	10,843	רווח נקי לתקופה
			התאמות
(2,492)	(4,856)	(232)	חלק הקבוצה בתוצאות של חברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
59	-	-	שינוי בגין הטבות לעובדים
4,374	1,077	1,015	פחת והפחתות
(1,285)	(1,285)	-	רווח הפסד ממימוש השקעות, רכוש קבוע, נדל"ן להשקעה ואחרים, נטו
(18,503)	(1,403)	(3,817)	הפסד (רווח) משינוי בשווי ההוגן ומימוש של נדל"ן להשקעה, נטו
1,174	-	102	תשלום מבוסס מניות
54,409	12,867	14,840	עלויות מימון, נטו
469	-	-	הפרשות לירידת ערך בנינים למכירה, קרקעות ורכוש קבוע, נטו
(475)	(1,905)	(48)	הפרשות (ביטול הפרשות) לירידת ערך נכסים פיננסיים, נטו
19,027	5,875	3,762	הוצאות מסים על הכנסה
(62,964)	(23,064)	234	מיסים על הכנסה שהתקבלו (שולמו) במזומן, נטו
(6,680)	44,026	563	קיטון (גידול) בלקוחות והכנסות לקבל
9,259	(1,305)	6,768	קיטון (גידול) בחייבים אחרים
200,724	(6,233)	50,766	קיטון (גידול) במלאי בנינים למכירה, נכסים והתחייבויות בגין חוזים, נטו
(10,678)	(338)	2,619	גידול (קיטון) בהתחייבויות לספקים ונותני שירותים
(56,116)	(14,750)	49,244	גידול (קיטון) בזכאים אחרים
202,141	32,795	136,659	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת (לפני שינויים בקרקעות)
(945,035)	(256,850)	(14,458)	שינוי בקרקעות, נטו
(742,894)	(224,055)	122,201	מזומנים, נטו שנבעו (שימשו) פעילות שוטפת

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

(197,574)	(99,278)	(147,671)	רכישה והשקעות בנדל"ן להשקעה, רכוש קבוע ורכוש אחר
227	-	-	מזומנים נטו, מאיחוד לראשונה של חברה (נספח ג')
399	-	-	מיסים שהתקבלו בגין מימוש נדל"ן להשקעה ורכוש קבוע
37,283	16,036	-	תמורה ממימוש השקעה בחברה כלולה המטופלת בשיטת השווי המאזני
2,080	(15,226)	4,401	השקעה והלוואות בחברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני ואחרות
108	112	(2,678)	שינוי פקדונות לזמן קצר בבנקים, נטו
596	10	40	ריבית שהתקבלה במזומן
(147)	(1,116)	278	שינוי פקדונות לזמן קצר לאחרים, נטו
111,876	81,559	(90,325)	שינוי במזומנים ונכסים פיננסיים אחרים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי
2,855	2,356	25,245	תמורה ומקדמות ממכירת נדל"ן להשקעה ורכוש קבוע
1,660	(176)	(5,113)	מתן הלוואות לזמן ארוך
(40,637)	(15,723)	(215,823)	מזומנים, נטו ששימשו לפעילות השקעה

תמצית דוח על תזרימי מזומנים ביניים מאוחד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
2017	2017	2018
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
397,569	15,224	(39,515)
500,462	202,423	67,991
164,735	-	-
(355,512)	(172,974)	-
(99,941)	(28,383)	(5,874)
607,313	16,290	22,602
(176,218)	(223,488)	(71,020)
457,318	457,318	280,999
(101)	(53)	34
280,999	233,777	210,013

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

קבלת (פרעון) אשראי לזמן קצר מבנקים ואחרים, נטו
קבלת הלוואות לזמן ארוך מבנקים, נטו
תמורה מהנפקת אגרות חוב בניכוי הוצאות הנפקה
פרעון התחייבויות לזמן ארוך לבנקים, אגרות חוב ואחרים
ריבית ששולמה
מזומנים נטו שנבעו לפעילות מימון
עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
השפעת תנודות בשער החליפין על יתרות מזומנים ושווי מזומנים
מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה (נספח א')

תמצית דוח על תזרימי מזומנים ביניים מאוחד

נספח א' - מזומנים ושווי מזומנים בדוח על תזרימי מזומנים

31 בדצמבר	31 במרץ	
2017	2017	2018
	אלפי ש"ח	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
281,008	235,185	210,129
(9)	(1,408)	(116)
<u>280,999</u>	<u>233,777</u>	<u>210,013</u>

מזומנים ושווי מזומנים

בניכוי משיכות יתר

מזומנים ושווי מזומנים בדוחות על תזרימי המזומנים

נספח ב' - פעילות מימון והשקעה שאינה כרוכה בתזרים מזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
2017	2017	2018
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
10,956	12,472	3,432
2,089	2,089	-
777	-	-
-	21,247	-

השקעה בנדל"ן להשקעה באשראי

בטוחות סחירות שהתקבלו במסגרת הסדר חוב

הנפקת מניות לנושאי משרה

מימוש חברה כלולה המטופלת בשיטת השווי המאזני

נספח ג' - מזומנים נטו מרכישת שליטה בחברה שאוחדה לראשונה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
2017	2017	2018
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
34,299	-	-
(100,506)	-	-
-	-	-
74,092	-	-
(7,658)	-	-
<u>227</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

הון חוזר למעט מזומנים ושווי מזומנים

מלאי מקרקעין

גריעת השקעה בחברה כלולה אשר טופלה לפי שיטת

השווי המאזני

פקדונות בנאמנות לזמן ארוך

1. כללי

היישות המדווחת

אזורים חברה להשקעות בפתוח ובבנין בע"מ (להלן: "החברה") הינה חברה תושבת ישראל אשר התאגדה בישראל וכתובתה ברחוב ארניא 32 בתל-אביב. הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה ליום 31 במרס 2018, כוללים את אלה של החברה ושל החברות הבנות שלה (להלן יחד: "הקבוצה"), וכן את זכויות הקבוצה בחברות כלולות, בעסקאות משותפות ופעילויות משותפות. למועד הדיווח, החברה הינה חברה הנשלטת ע"י מר הרשי פרידמן ובני משפחתו, באמצעות חברת אדריס סטאר בע"מ. הקבוצה עוסקת בשני תחומי פעילות: (1) תחום היזמות לבניה למגורים בארץ; (2) תחום הנדל"ן להשקעה שאינו למגורים. ניירות הערך של החברה רשומים למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב.

2. בסיס עריכת הדוחות הכספיים

א. הצהרה על עמידה בתקני דיווח כספי בינלאומיים

תמצית הדוחות הכספיים הביניים המאוחדים נערכה בהתאם ל- IAS 34, דיווח כספי לתקופות ביניים ואינה כוללת את כל המידע הנדרש בדוחות כספיים שנתיים מלאים. יש לקרוא אותה ביחד עם הדוחות הכספיים ליום ולשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017 (להלן: "הדוחות השנתיים"). כמו כן, דוחות אלו נערכו בהתאם להוראות הגילוי בפרק ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"ל – 1970. הדוחות המאוחדים אושרו לפרסום על ידי דירקטוריון החברה ביום 23 במאי 2018.

ב. שימוש באומדנים ושיקול דעת

בעריכת תמצית הדוחות הכספיים הביניים המאוחדים בהתאם ל- IFRS, נדרשת הנהלת החברה להשתמש בשיקול דעת בהערכות, אומדנים והנחות אשר משפיעים על יישום המדיניות ועל הסכומים של נכסים והתחייבויות, הכנסות והוצאות. יובהר שהתוצאות בפועל עלולות להיות שונות מאומדנים אלה. שיקול הדעת של ההנהלה, בעת יישום המדיניות החשבונאית של הקבוצה וההנחות העיקריות ששימשו בהערכות הכרוכות באי וודאות, הינם עקביים עם אלו ששימשו בעריכת הדוחות הכספיים השנתיים.

3. עיקרי המדיניות החשבונאית

המדיניות החשבונאית של הקבוצה בתמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים אלה, הינה המדיניות שיושמה בדוחות השנתיים, למעט המפורט להלן:

תקן דיווח כספי בינלאומי (IFRS 9 (2014), מכשירים פיננסיים

החל מהרבעון הראשון לשנת 2018, הקבוצה מיישמת את תקן דיווח כספי בינלאומי (IFRS 9 (2014), מכשירים פיננסיים (בסעיף זה: "התקן" או "IFRS 9"), אשר החליף את תקן חשבונאות בינלאומי 39 מכשירים פיננסיים: הכרה ומדידה (בסעיף זה "IAS 39"). בנוסף, החל ממועד זה הקבוצה מיישמת את התיקון ל- IFRS 9 מכשירים פיננסיים: סיווג נכסים פיננסיים הכוללים אופציות לפירעון מוקדם. הקבוצה בחרה ליישם את התקן והתיקון לתקן, החל מיום 1 בינואר 2018 (בסעיף זה: "מועד היישום לראשונה") ללא תיקון של מספרי ההשוואה, למעט כאשר נדרש בהתאם להוראות התקן בקשר לפריטי גידור מסוימים, תוך התאמת יתרות העודפים ומרכיבים אחרים של ההון למועד היישום לראשונה.

סיווג ומדידה

בהתאם לתקן, ישנן שלוש קטגוריות למדידת נכסים פיננסיים: עלות מופחתת, שווי הוגן דרך רווח והפסד ושווי הוגן דרך רווח כולל אחר.

הסיווג של מכשירי חוב מתבסס על המודל העסקי של הישות לניהול נכסים פיננסיים ועל מאפייני תזרימי המזומנים החוזיים של הנכס הפיננסי:

נכסי חוב אשר מוחזקים במסגרת מודל עסקי שמטרתו היא גביית תזרימי המזומנים החוזיים וכן התנאים החוזיים שלהם מספקים זכאות במועדים מוגדרים לתזרימי מזומנים שהם תשלומי קרן וריבית בלבד ימדדו לפי עלות מופחתת.

נכסי חוב אשר מוחזקים במסגרת מודל עסקי שמטרתו היא גם גביית תזרימי המזומנים החוזיים וגם מכירה וכן התנאים החוזיים שלהם מספקים זכאות במועדים מוגדרים לתזרימי מזומנים שהם תשלומי קרן וריבית בלבד ימדדו בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר.

3. עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

להלן עיקרי השינויים במדיניות החשבונאית בעקבות יישום התקן החל מיום 1 בינואר 2018:

סיווג ומדידה של נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות

הכרה ומדידה לראשונה

הקבוצה מכירה לראשונה בלקוחות ומכשירי חוב שהונפקו במועד היווצרותם. יתר הנכסים הפיננסיים וההתחייבויות הפיננסיות מוכרים לראשונה במועד בו הקבוצה הופכת לצד לתנאים החוזיים של המכשיר. ככלל, נכס פיננסי או התחייבות פיננסית נמדדים לראשונה בשווי הוגן בתוספת, במקרה של נכס פיננסי או התחייבות פיננסית שאינם מוצגים בשווי הוגן דרך רווח והפסד, עלויות עסקה שניתן לייחס במישרין לרכישה או להנפקה של הנכס הפיננסי או ההתחייבות הפיננסית. לקוח שאינו כולל רכיב מימון משמעותי נמדד לראשונה לפי מחיר העסקה שלו. חייבים שמקורם בנכסי חוזה, נמדדים לראשונה לפי ערכם בספרים של נכסי החוזה במועד שינוי הסיווג מנכס חוזה לחייבים.

נכסים פיננסיים - סיווג ומדידה עוקבת

במועד ההכרה לראשונה, נכסים פיננסיים מסווגים לאחת מקטגוריות המדידה הבאות: עלות מופחתת; שווי הוגן דרך רווח כולל אחר - השקעות במכשירי חוב; שווי הוגן דרך רווח כולל אחר - השקעות במכשירים הוניים; או שווי הוגן דרך רווח והפסד.

נכסים פיננסיים לא מסווגים מחדש בתקופות עוקבות אלא אם, ורק כאשר, הקבוצה משנה את המודל העסקי שלה לניהול נכסי חוב פיננסיים, ובמקרה כאמור נכסי החוב הפיננסיים המושפעים מסווגים מחדש בתחילת תקופת הדיווח העוקבת לשינוי במודל העסקי.

נכס פיננסי נמדד בעלות מופחתת אם הוא מקיים את שני התנאים המצטברים להלן וכן אינו מיועד למדידה בשווי הוגן דרך רווח והפסד:

מוחזק במסגרת מודל עסקי שמטרתו להחזיק בנכסים כדי לגבות את תזרימי המזומנים החוזיים; וכן התנאים החוזיים של הנכס הפיננסי מספקים זכאות במועדים מוגדרים לתזרימי מזומנים שהם רק תשלומי קרן וריבית בגין סכום הקרן שטרם נפרעה.

כל הנכסים הפיננסיים שאינם מסווגים למדידה בעלות מופחתת כמתואר לעיל, נמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד. לקבוצה יתרות לקוחות חייבים אחרים ופיקדונות המוחזקים במסגרת מודל עסקי שמטרתו גביית תזרימי המזומנים החוזיים. תזרימי המזומנים החוזיים בגין נכסים פיננסיים אלו, כוללים אך ורק תשלומי קרן וריבית אשר משקפת תמורה עבור ערך הזמן של הכסף וסיכון האשראי. בהתאם לכך, נכסים פיננסיים אלו נמדדים בעלות מופחתת.

נכסים פיננסיים - הערכת המודל העסקי

הקבוצה מעריכה את מטרת המודל העסקי שבו מוחזק הנכס הפיננסי ברמת התיק, שכן הדבר משקף בצורה הטובה ביותר את האופן שבו מנוהל העסק ומסופק המידע להנהלה.

נכסים פיננסיים המוחזקים למסחר או מנוהלים ואשר ביצועיהם מוערכים על בסיס השווי ההוגן, נמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד.

נכסים פיננסיים - הערכה האם תזרימי מזומנים כוללים קרן וריבית בלבד

לצורך הבחינה האם תזרימי המזומנים כוללים קרן וריבית בלבד, 'קרן' הינה השווי ההוגן של הנכס הפיננסי במועד ההכרה לראשונה, 'ריבית' מורכבת מתמורה עבור ערך הזמן של הכסף, עבור סיכון האשראי המיוחס לסכום הקרן שטרם נפרעה במהלך תקופת זמן מסוימת ועבור סיכונים ועלויות בסיסיים אחרים של הלוואה, כמו גם מרווח רווח.

בבחינה האם תזרימי מזומנים חוזיים הם תזרימים של קרן וריבית בלבד, הקבוצה בוחנת את התנאים החוזיים של המכשיר, ובמסגרת זו מעריכה האם הנכס הפיננסי כולל תנאי חוזי שעשוי לשנות את העיתוי או הסכום של תזרימי המזומנים החוזיים כך שהוא לא יקיים את התנאי.

מאפיין פירעון מוקדם הינו עקבי עם קריטריון קרן וריבית בלבד אם סכום הפירעון המוקדם מייצג באופן מהותי סכומים שטרם שולמו של קרן וריבית בגין סכום הקרן שטרם נפרעה, אשר עשוי לכלול פיצוי סביר, המתקבל או משולם, בגין סיום מוקדם של החוזה. בנוסף, עבור נכס פיננסי אשר נרכש בפרמיה או בניכיון משמעותיים ביחס לערך הנקוב החוזי, מאפיין אשר מתיר או דורש פירעון מוקדם בסכום אשר מייצג באופן מהותי את הערך הנקוב החוזי וריבית חוזית שנצברה אך טרם שולמה (אשר עשוי לכלול פיצוי סביר, המתקבל או משולם, בגין סיום מוקדם), הינו עקבי עם קריטריון קרן וריבית בלבד אם השווי ההוגן של מאפיין הפירעון המוקדם אינו משמעותי בהכרה לראשונה.

3. עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

נכסים פיננסיים - מדידה עוקבת ורווחים והפסדים

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד -

בתקופות עוקבות נכסים אלו נמדדים בשווי הוגן. רווחים והפסדים נטו, לרבות הכנסות ריבית או דיבידנדים, מוכרים ברווח והפסד.

נכסים פיננסיים בעלות מופחתת -

נכסים אלו נמדדים בתקופות עוקבות בעלות מופחתת, תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית ובניכוי הפסדים מירידת ערך. הכנסות ריבית, רווחים או הפסדים מהפרשי שער וירידת ערך מוכרים ברווח והפסד. רווח או הפסד כלשהו הנובע מגריעה, מוכר אף הוא ברווח והפסד.

הכנסות ריבית מוכרות תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית. ככלל, חישוב הכנסות הריבית מתבצע על-ידי יישום שיעור הריבית האפקטיבי לערך בספרים ברוטו של הנכס הפיננסי. עם זאת, עבור נכסים פיננסיים פגומים עקב סיכון אשראי שנרכשו או שנוצרו, או נכסים פיננסיים אשר לאחר מועד ההכרה לראשונה הפכו לפגומים עקב סיכון אשראי, הכנסות הריבית מחושבות תוך יישום שיעור הריבית האפקטיבי לעלות המופחתת של הנכס הפיננסי.

התחייבויות פיננסיות - סיווג, מדידה עוקבת ורווחים והפסדים

התחייבויות פיננסיות מסווגות כנמדדות לפי עלות מופחתת או בשווי הוגן דרך רווח והפסד. התחייבויות פיננסיות נמדדות בשווי הוגן דרך רווח והפסד אם היא מסווגת כמוחזקת למסחר, מהווה מכשיר נגזר או מיועדת למדידה כאמור בעת ההכרה לראשונה. התחייבויות פיננסיות בשווי הוגן דרך רווח והפסד נמדדות בשווי הוגן, כאשר רווחים והפסדים נטו, כולל הוצאות ריבית כלשהן, מוכרים ברווח והפסד. התחייבויות פיננסיות אחרות נמדדות בתקופות עוקבות בעלות מופחתת, תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית. הוצאות ריבית ורווחים והפסדים מהפרשי שער מוכרים ברווח והפסד. רווח או הפסד כלשהו מגריעה, מוכר אף הוא ברווח והפסד.

גריעת התחייבויות פיננסיות

התחייבויות פיננסיות נגרעות כאשר המחויבות החוזית של הקבוצה פוקעת או כאשר היא סולקה או בוטלה. בנוסף, תיקון משמעותי של התנאים של התחייבות פיננסית קיימת, או החלפה של מכשירי חוב בעלי תנאים שונים באופן מהותי בין לווה לבין מלווה קיימים, מטופלים כסילוק של ההתחייבות הפיננסית המקורית והכרה בהתחייבות פיננסית חדשה לפי שווי הוגן.

ההפרש בין הערך בספרים של ההתחייבות הפיננסית שסולקה לבין התמורה ששולמה (לרבות נכסים כלשהם שאינם מזומנים שהועברו או התחייבויות שניטלו), מוכר ברווח והפסד. במקרה של שינוי תנאים (או החלפה של מכשירי חוב) שאינו מהותי, תזרימי המזומנים החדשים מהווים בשיעור הריבית האפקטיבי המקורי, כאשר ההפרש בין הערך הנוכחי של ההתחייבות הפיננסית בעלת התנאים החדשים לבין הערך הנוכחי של ההתחייבות הפיננסית המקורית מוכר ברווח והפסד.

ירידת ערך

נכסים פיננסיים ונכסי חוזה

הקבוצה מכירה בהפרשה להפסדי אשראי חזויים בגין נכסים פיננסיים הנמדדים בעלות המופחתת וכן נכסי חוזה (כהגדרתם ב-IFRS 15).

הקבוצה מודדת את ההפרשה להפסדי אשראי חזויים בסכום השווה להפסדי האשראי החזויים לאורך כל חיי המכשיר, פרט להפרשות להלן, אשר נמדדות בסכום השווה להפסדי האשראי החזויים בתקופה של 12 חודשים:

מכשירי חוב אשר נקבע כי הינם בעלי סיכון אשראי נמוך במועד הדיווח; וכן מכשירי חוב אחרים ופיקדונות, עבורם סיכון האשראי לא עלה באופן משמעותי ממועד ההכרה לראשונה.

בעת ההערכה האם סיכון האשראי של נכס פיננסי עלה באופן משמעותי ממועד ההכרה לראשונה וההערכה של הפסדי אשראי חזויים, הקבוצה מביאה בחשבון מידע סביר וניתן לביסוס, שהינו רלוונטי וניתן להשגה ללא עלות או מאמץ מופרזים. מידע כאמור כולל מידע כמותי ואיכותי, וכן ניתוח, בהתבסס על ניסיון העבר של הקבוצה ועל הערכת האשראי המדווחת, והוא כולל מידע צופה פני עתיד.

הקבוצה מניחה כי סיכון האשראי של נכס פיננסי עלה באופן משמעותי ממועד ההכרה לראשונה, כאשר תשלומים חזויים נמצאים בפיגור של יותר מ-90 יום.

3. עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

הקבוצה מחשיבה נכס פיננסי כנמצא בכשל, כאשר:

אין זה סביר שהלווה יעמוד במלוא מחויבויותיו לתשלום כלפי החברה, ולחברה אין זכות לבצע פעולות כגון מימוש בטוחות (ככל שישנן); או

התשלומים החוזיים בגין הנכס הפיננסי נמצאים בפיגור של יותר מ-150 יום.

הפסדי אשראי חוזיים בתקופה של 12 חודשים הינם החלק של הפסדי האשראי החוזיים הנובעים מאירועי כשל אפשריים במהלך תקופה של 12 חודשים ממועד הדיווח.

התקופה המירבית שנקחת בחשבון בהערכת הפסדי האשראי החוזיים היא התקופה החוזית המירבית שלאורכה הקבוצה חשופה לסיכון אשראי.

מדידת הפסדי אשראי חוזיים

הפסדי אשראי חוזיים מהווים אומדן משוקלל-הסתברויות של הפסדי אשראי. הפסדי אשראי נמדדים לפי הערך הנוכחי של הפער בין תזרימי המזומנים שהקבוצה זכאית להם לפי החוזה לבין תזרימי המזומנים שהקבוצה צופה לקבל.

הפסדי האשראי החוזיים מהווים לפי שיעור הריבית האפקטיבית של הנכס הפיננסי.

הצגה של ירידת ערך

הפרשה להפסדי אשראי חוזיים בגין נכס פיננסי הנמדד בעלות מופחתת, מוצגת בניכוי מהערך בספרים ברוטו של הנכס הפיננסי.

מכשירים פיננסיים נגזרים, לרבות חשבונאות גידור

הקבוצה עשויה להחזיק במכשירים פיננסיים נגזרים לצרכי גידור סיכונים ריבית, וכן נגזרים שאינם משמשים לגידור. נגזרים מוכרים לראשונה בשווי הוגן. לאחר ההכרה לראשונה, נמדדים הנגזרים בשווי הוגן, כשהשינויים בשווי ההוגן ככלל נזקפים לרווח והפסד.

חשבונאות גידור

במועד יצירת יחסי הגידור הקבוצה מתעדת את מטרת ניהול הסיכונים והאסטרטגיה שלה לביצוע הגידור. הקבוצה גם מתעדת את הקשר הכלכלי בין הפריט המגודר לבין המכשיר המגדר, ובכלל זה האם השינויים בתזרימי המזומנים של הפריט המגודר ושל המכשיר המגדר צפויים לקזז אחד את השני.

הקבוצה עשויה ליעד נגזרים מסוימים כמכשירים מגדרים, על מנת לגדר את השינויים בתזרימי מזומנים המתייחסים לשינויים בתזרימים ובריבית בגין הלוואות בריבית משתנה.

גידור תזרימי מזומנים -

כאשר מכשיר נגזר מיועד כמכשיר מגדר בגידור תזרימים מזומנים, החלק האפקטיבי של השינויים בשווי ההוגן של הנגזר נזקף לרווח כולל אחר, ישירות לקרן גידור. החלק האפקטיבי של השינויים בשווי ההוגן של נגזר, אשר נזקף לרווח כולל אחר, מוגבל לשינוי המצטבר בשווי ההוגן של הפריט המגודר (לפי ערך נוכחי), ממועד יצירת הגידור. בגין החלק שאינו אפקטיבי, נזקף השינוי בשווי ההוגן לרווח והפסד באופן מיידי. הסכומים שנצברו בקרן הגידור ובקרן עלות הגידור מסווגים מחדש לרווח והפסד באותה תקופה, או באותן תקופות, שבמהלכן תזרימי המזומנים העתידיים החוזיים המגודרים משפיעים על רווח והפסד.

אם הגידור אינו עונה עוד לקריטריונים לגידור חשבונאי, או שהמכשיר המגדר נמכר, פוקע, מבוטל או ממומש, אזי נפסק הטיפול לפי חשבונאות גידור, באופן פרוספקטיבי. כאשר נפסק הטיפול לפי חשבונאות גידור, הסכומים שנצברו בעבר בקרן הגידור ובקרן עלות הגידור נשארים בקרן, עד למועד שבו הם מסווגים מחדש לרווח והפסד בתקופה, או בתקופות, שבמהלכן תזרימי המזומנים העתידיים החוזיים המגודרים משפיעים על רווח והפסד.

אם תזרימי המזומנים העתידיים המגודרים אינם חוזיים עוד להתרחש, הסכומים שנצברו בעבר בקרן הגידור ובקרן עלות הגידור מסווגים מחדש באופן מיידי לרווח והפסד.

3. עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

הטבלה שלהלן מפרטת את הסיווג והמדידה של המכשירים הפיננסיים של הקבוצה למועד היישום לראשונה ביום 1 בינואר 2018 :

קבוצת המדידה המקורית לפי IAS 39	קבוצת המדידה החדשה לפי IFRS 9	
נכסים פיננסיים		
מזומנים ויתרות בבנק	הלוואות וחייבים	נכסים פיננסיים בעלות מופחתת
לקוחות וחייבים אחרים	הלוואות וחייבים	נכסים פיננסיים בעלות מופחתת
נכסים פיננסיים לא נגזרים מוחזקים למסחר	נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד	נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד
הלוואות שניתנו (1)	הלוואות וחייבים	נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד
הלוואות שניתנו לחברות כלולות (2)	הלוואות וחייבים	נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד
התחייבויות פיננסיות		
ספקים, זכאים ויתרות זכות אחרות	התחייבויות פיננסיות בעלות מופחתת	התחייבויות פיננסיות בעלות מופחתת
הלוואות שהתקבלו (4)	התחייבויות פיננסיות בעלות מופחתת	התחייבויות פיננסיות בעלות מופחתת
אגרות חוב (4)	התחייבויות פיננסיות בעלות מופחתת	התחייבויות פיננסיות בעלות מופחתת

שינויים מהותיים והשפעות כתוצאה מאימוץ התקן :

- בהתאם לתקן החדש סיווג של נכסים פיננסיים המהווים מכשירי חוב נעשה על בסיס המודל העסקי של הקבוצה לניהול הנכסים הפיננסיים וכן, על בסיס מאפייני תזרים המזומנים החוזי של הנכס הפיננסי. כתוצאה מכך, נכסי חוב מסוימים שנמדדים בעבר לפי עלות מופחתת או ששוויו כזמינים למכירה ימדדו לפי התקן החדש בשווי הוגן דרך רווח או הפסד מכיוון שמאפייני תזרים המזומנים החוזי שלהם אינם כוללים תשלומי קרן וריבית בלבד.
- לקבוצה הלוואות לחברות כלולות או עסקאות משותפות אשר, במהות, מהוות חלק מההשקעה נטו בכלולה או בעסקה המשותפת, להלוואות אלו לא נקבעו מועדי פירעון מוגדרים והם יפרעו רק לאחר הפירעונות של יתר החובות של החברה הכלולה. הלוואות כאמור הינן בתחולת התקן החדש והן יסווגו על בסיס המודל העסקי של הקבוצה לניהול הנכסים הפיננסיים וכן, על בסיס מאפייני תזרים המזומנים החוזי של הנכס הפיננסי. לפיכך, הלוואות כאמור שנמדדו בעבר לפי עלות מופחתת ימדדו לפי התקן החדש בשווי הוגן דרך רווח או הפסד מכיוון שמאפייני תזרים המזומנים החוזי שלהם אינם כוללים תשלומי קרן וריבית בלבד.
- התקן החדש כולל מודל חדש להכרה בהפסדי אשראי חזויים ('expected credit loss' model) עבור נכסי החוב הפיננסיים שאינם נמדדים לפי שווי הוגן דרך רווח והפסד. המודל החדש מציג גישת מדידה דו שלבית של ירידת ערך : אם סיכון האשראי של הנכס הפיננסי לא עלה באופן משמעותי ממועד ההכרה לראשונה, ההפרשה להפסד תימדד בסכום השווה להפסדי האשראי החזויים הנובעים מאירועי כשל בנכס הפיננסי אשר התרחשותם חזויה בתוך שנים עשר חודשים לאחר מועד הדיווח. אם סיכון האשראי עלה באופן משמעותי, במרבית המקרים, ההפרשה להפסד תגדל ותימדד בסכום השווה להפסדי האשראי החזויים לאורך כל חיי הנכס הפיננסי. לגבי לקוחות לז"א, נכסי חוזה וחייבים בגין חכירה, הקבוצה בחרה ליישם את ההקלה בתקן לפיה ההפרשה להפסדי אשראי חזויים נמדדת תמיד בסכום השווה להפסדי האשראי החזויים לאורך כל חיי הנכס.
- בהתאם לתקן החדש, במקרים בהם שינוי תנאים או החלפה של התחייבויות פיננסיות אינו מהותי ואינו מביא לגריעה, יש להוון את תזרימי המזומנים החדשים בשיעור הריבית האפקטיבי המקורי כאשר ההפרש בין הערך הנוכחי של ההתחייבות הפיננסית בעלת התנאים החדשים לבין הערך הנוכחי של ההתחייבות הפיננסית המקורית יוכר ברווח או הפסד.

3. עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

מועד תחילה

התקן נכנס לתוקף מחייב לגבי תקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2018 או לאחריו. ככלל, הוראות התקן לגבי נכסים והתחייבויות פיננסיות ייושמו למפרע, למעט חריגים מסוימים אשר נקבעו בהוראות המעבר של התקן. החברה יישמה את התקן לראשונה ולא תיקנה את מספרי ההשוואה כמתאפשר מהתקן. מכשירי חוב ובעיקר הלוואות לחברות כלולות או עסקאות משותפות ולשותפים ובעלי קרקע בפרויקטים אשר המאפיינים של תזרימי המזומנים החוזיים הנובעים מאותם נכסים פיננסיים לא כוללים מועדי פרעון להלוואות ו/או ריבית מוגדרים, סווגו ונמדדו בשווי הוגן דרך רווח או הפסד במועד אימוץ התקן חלף מדידתם בעלות מופחתת עד ליום 31.12.2017. השפעת יישום התקן על מצבה הכספי של החברה לאחר השפעת מס הינה הקטנת העודפים ליום 1.1.2018 בסך כ- 7.3 מיליון ש"ח בגין מדידת הלוואות שניתנו לפי שווי הוגן.

4. שיעורי השינויים במדדים ובשערי חליפין:

שער חליפין של דולר ארה"ב %	מדד המחירים לצרכן "ידוע" %	מדד המחירים לצרכן "בגין" %	
1.36	(0.30)	(0.10)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ, 2018
(5.54)	(0.20)	0.10	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ, 2017
(9.83)	0.3	0.4	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2017
3.514	106.1	106.4	שער חליפין (בש"ח) ומדד (בנקודות) ליום 31 במרץ, 2018

5. דיווח מגזרי

א. כללי

לפעילות הנמשכת של הקבוצה שני מגזרים ברי דיווח. מגזרים אלה כוללים פרויקטים אשר המידע לגביהם מנוהל בנפרד ונסקף על ידי מקבל ההחלטות התפעולי הראשי של הקבוצה.

- בניה למגורים בישראל.
- נדל"ן להשקעה שאינו למגורים בישראל.

מגזר זה נכלל עד ליום 31 במרס 2017 במסגרת נתוני מגזר אחרים מאחר ולא היה מגזר בר דיווח. נתוני השוואה סווגו מחדש על מנת להציג את נתוני המגזר.

- פעילויות אחרות כוללות נדל"ן להשקעה למגורים בישראל, ובניה למגורים בחו"ל. פעילויות אלה אינן מוכרות כמגזר בר דיווח מאחר ואינן מקיימות (כל אחת בנפרד) את הסף הכמותי.

תוצאות המגזר נמדדות בהתבסס על הרווח הגולמי של המגזר לרבות עליה (ירידה) בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה והכנסות (הוצאות) אחרות, נטו הנובעות ממיוש נכסי המגזר. בתוצאות המגזר נכלל חלקה היחסי של החברה בחברות כלולות מסוימות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני ומבוטלות בטור ההתאמות.

5. דיווח מגזרי (המשך)

ב. מידע אודות מגזר בר דיווח

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ, 2018 (בלתי מבוקר)					באלפי ש"ח
בניה למגורים	נכסים מניבים	אחרים	התאמות	סה"כ	
ישראל	ישראל				
190,396	258	131	(3,232)	187,553	הכנסות המגזר
43,272	(77)	2,845	(1,513)	44,527	תוצאות המגזר
לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ, 2017 (בלתי מבוקר) (*)					באלפי ש"ח
בניה למגורים	נכסים מניבים	אחרים	התאמות	סה"כ	
ישראל	ישראל				
241,303	190	781	(16,271)	226,003	הכנסות המגזר
58,236	(30)	954	(8,456)	50,704	תוצאות המגזר
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2017					באלפי ש"ח
בניה למגורים	נכסים מניבים	אחרים	התאמות	סה"כ	
ישראל	ישראל				
791,266	798	3,865	(21,872)	774,057	הכנסות המגזר
202,325	13,610	4,040	(10,921)	209,054	תוצאות המגזר

(*) סווג מחדש.

ג. התאמות בגין מגזר בר דיווח של רווח והפסד

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ			באלפי ש"ח
2018	2017	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
(בלתי מבוקר)	(מבוקר)		
44,527	50,704	209,054	סך רווח והפסד בגין מגזרים בני דיווח
(6,109)	(5,893)	(26,043)	סכומים שאינם מיוחסים :
(9,834)	(10,124)	(40,937)	הוצאות מכירה
629	3,288	709	הוצאות הנהלה וכלליות
1,266	1,100	10,418	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
(16,106)	(13,967)	(64,827)	הכנסות מימון
			הוצאות מימון
232	4,856	2,492	חלק הקבוצה בהפסדי חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
14,605	29,964	90,866	רווח מפעילות נמשכת לפני מסים על הכנסה

6. קרקעות לבניה למגורים

התקשרות לביצוע עסקה במקרקעין בכפר שלם

בפברואר 2018 חתמה חברה בת על הסכם עם שותף, בחלקים שווים. מצד אחד (להלן – "היזמים") לבין חברה צד ג' (להלן – "המוכרת") שהינה הבעלים של מקרקעין בשטח של כ- 45 דונם (כולל הפקעות) המצויים באזור כפר שלם בתל-אביב הכוללים חלקות וחלקי חלקות בגושים 6129 ו- 7244 (להלן: "המקרקעין"). על המקרקעין האמורים חלה, בין היתר, תוכנית תא/5000 אשר לפיה מתוכננים להבנות על המקרקעין כ- 1300 יחידות דיור ושטחי מסחר (להלן: "הפרויקט").

בהתאם להסכם תמכור המוכרת ליזמים את כל זכויותיה במקרקעין כאשר בתמורה מתחייבים היזמים לתכנן ולבנות על המקרקעין את הפרויקט ולמכור את השטחים אשר יבנו על ידם בפרויקט, ולשלם למוכרת 30% מכל התקבולים שיתקבלו ממכירת כל יחידות הדיור וההצמדות להן, וכן 38% מכל התקבולים שיתקבלו ממכירת כל שטחי המסחר וההצמדות להם שיבנו על המקרקעין. כמו כן יישאו היזמים בחלק מהוצאות ועלויות נוספות שיחולו על המוכרת בגין העסקה.

על חלק מהמקרקעין מצויים כיום פולשים. הבניה מתוכננת להתבצע בשלבים בהתאם להוראות הקבועות בעניין זה בהסכם. למועד הדוחות הכספיים טרם התקבלה החזקה בקרקע.

בהתאם להסכם ישלמו היזמים למוכרת סך של 60 מיליון ₪ כמקדמה על חשבון התקבולים שיגיעו למוכרת, כאשר סך של 20 מיליון ₪ שולם במועד חתימת ההסכם והיתרה בפריסה ל- 18 חודשים. כמו כן, עד לתום השלב הראשון בפרויקט תעמיד החברה הבת הון עצמי עודף בפרויקט על השותף מובטח בבטוחות חיצוניות ובקדימות בתקבולים. בכוונת היזמים לתכנן את הפרויקט לצורך אישור תוכנית מפורטת שתאפשר קבלת היתרי בניה, ולהקים ולשווק את הפרויקט בשלבים.

הואיל ומדובר בעסקת מכר (תמורה) לא נדרש מהיזמים לממן את רכישת הקרקע. בכוונת החברה לממן את חלקה בתכנון בביצוע הפרויקט באמצעות מימון בנקאי וחלק קטן באמצעים עצמאיים.

7. השקעות

בהמשך לאמור בבאור 12 א' לדוחות הכספיים השנתיים של החברה, בדבר פרויקט יונקס, לאחר תאריך המאזן, ביום 2 במאי 2018 החליט דירקטוריון החברה כי חברת הפרויקט תבצע את השלב השני בפרויקט, הכולל מגדל מגורים המכיל 166 יחידות דיור. ההשקעה תמומן באמצעות מימון בנקאי, והיתרה באמצעות הון עצמי שיוזרם על ידי החברה לחברת הפרויקט. למועד אישור הדוחות הכספיים החברה מנהלת מו"מ עם גופים מממנים לצורך קבלת ליווי לפרויקט. טרם החלו עבודות ההקמה.

8. צדדים קשורים ובעלי ענין

- בהמשך לאמור בבאור 31 ג' לדוחות הכספיים השנתיים ליום 31 בדצמבר 2017, בדבר אישור החזר הוצאות ליו"ר דירקטוריון החברה מר חיים (הרש) פרידמן, לאחר מועד הדוח, ביום 22 באפריל 2018, אישרה האסיפה הכללית של החברה (לאחר קבלת אישור דירקטוריון החברה וועדת התגמול ביום 14 במרס 2018) את הארכה ועדכון מנגנון החזר הוצאות עבור יו"ר דירקטוריון החברה מר חיים (הרש) פרידמן למשך שלוש שנים נוספות, במסגרתו יוחזרו לו הוצאות שהוציא במסגרת תפקידו כיו"ר דירקטוריון החברה. המנגנון אינו כולל תקרה של סכום הוצאות, אלא ההוצאות יובחנו בהתאם לטיבן, ויקבעו מנגנוני בקרה ופיקוח על סבירות ונחיצות ההוצאות המוחזרות. מנגנון החזר הוצאות החדש יחול רטרואקטיבית מיום 1 בינואר 2018.

- בהמשך לאמור בבאור 31 ג' לדוחות הכספיים השנתיים ליום 31 בדצמבר 2017, לאחר מועד הדוח, ביום 22 באפריל 2018, אישרה האסיפה הכללית של החברה (לאחר קבלת אישור דירקטוריון החברה וועדת התגמול ביום 14 במרס 2018) את הארכה ועדכון מנגנון החזר הוצאות עבור קרוב של בעל השליטה בחברה מר גיק (ינקי) קליין למשך שלוש שנים נוספות, במסגרתו יוחזרו לו הוצאות שהוציא במסגרת תפקידו כנותן שירותים לחברה. המנגנון אינו כולל תקרה של סכום הוצאות, אלא ההוצאות יובחנו בהתאם לטיבן, ויקבעו מנגנוני בקרה ופיקוח על סבירות ונחיצות ההוצאות המוחזרות. מנגנון החזר הוצאות החדש יחול רטרואקטיבית מיום 1 בינואר 2018.

9. מכשירים פיננסיים

פרט למפורט בטבלה הבאה, סבורה הקבוצה כי ערכם בספרים של הנכסים וההתחייבויות הפיננסיים המוצגים בעלות מופחתת בדוחות הכספיים ביניים זהה בקירוב לשוויים ההוגן:

ליום 31 בדצמבר 2017		ליום 31 במרץ 2018	
שווי הוגן	הערך בספרים	שווי הוגן	הערך בספרים
אלפי ש"ח			
999,756	934,814	999,828	944,246

אגרות חוב סחירות

השווי ההוגן של אגרות החוב נסחרות נמדד בהתאם לרמה 1 ומבוסס על מחירים מצוטטים בשוק פעיל במועד הדיווח (הבורסה לניירות ערך בתל-אביב).



אזורים חברה להשקעות בפתוח ובבנין בע"מ

**תמצית מידע כספי נפרד המובא לפי תקנה 38ד' לתקנות
ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970
נתונים כספיים מתוך תמצית הדוחות הכספיים
המאוחדים ביניים המיוחדים לחברה עצמה
ליום 31 במרץ 2018**

מידע כספי נפרד ליום 31 במרץ 2018

התוכן

עמוד

1	דוח מיוחד של רואי החשבון המבקרים <u>מידע כספי נפרד :</u>
2-3	תמצית נתונים על המצב הכספי ביניים
4	תמצית נתונים על הרווח והפסד ביניים
5	תמצית נתונים על הרווח הכולל ביניים
6-7	תמצית נתונים על תזרימי המזומנים ביניים
8	תמצית מידע נוסף לדוחות הכספיים ביניים

לכבוד

בעלי המניות של אזורים חברה להשקעות בפתוח ובבנין בע"מ

דוח מיוחד לסקירת המידע הכספי הביניים הנפרד

לפי תקנה 38' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל - 1970

מבוא

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

הנתונים הכלולים במידע הכספי הנפרד והמתייחסים לשווי המאזני של ההשקעות ולחלקה של החברה ברווחים של חברות מוחזקות, מבוססים על דוחות כספיים שחלקם נסקרו על ידי רואי חשבון אחרים ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת לסכומים שנכללו בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה 1 של לשכת רואי חשבון בישראל "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי נפרד לתקופות ביניים מורכבת מבירורים, 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 שניודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך אין אנו מחויבים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

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

בריטמן אלמגור זהר ושות'

רואי חשבון

Member of Deloitte Touche Tohamtsu

תל אביב, 23 במאי 2018

תל אביב - משרד ראשי

מרכז עזריאלי 1 תל אביב, 6701101 ת.ד. 16593

תל אביב, 6116402 | טלפון: 03-6085555 | פקס: 03-6094022 | info@deloitte.co.il

משרד ירושלים קריית המדע 3 מגדל הר חובבים ירושלים, 9777603 ת.ד. 45396 ירושלים, 9145101 טלפון: 02-5018888 פקס: 02-5374173 info-jer@deloitte.co.il	משרד חיפה מעלה השחרור 5 ת.ד. 5648 חיפה, 3105502 טלפון: 04-8607333 פקס: 04-8672528 info-haifa@deloitte.co.il	משרד באר שבע אלומות 12 פארק התעשייה עומר ת.ד. 1369 עומר, 8496500 טלפון: 08-6909500 פקס: 08-6909600 info-beersheva@deloitte.co.il	משרד אילת המרכז העירוני ת.ד. 583 אילת, 8810402 טלפון: 08-6375676 פקס: 08-6371628 info-elat@deloitte.co.il	Deloitte מרכז עזריאלי 3 תל אביב, 6701101 טלפון: 03-6070500 פקס: 03-6070501 info@deloitte.co.il	Deloitte Analytics הסיבים 7 ת.ד. 7796 פתח תקווה, 4959368 טלפון: 077-8322221 פקס: 03-9190372 info@deloitte.co.il	Seker - Deloitte גיבורי ישראל 7 ת.ד. 8458 נתניה דרום, 4250407 טלפון: 09-8922444 פקס: 09-8922440 info@deloitte.co.il
--	--	--	--	--	--	--

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ		
	2017	2018	
	אלפי ש"ח		
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		
30,432	31,319	30,996	נכסים
46	46	46	מזומנים ושווי מזומנים
3,369	-	3,725	הלוואות ופקדונות לזמן קצר
134,724	172,715	134,547	בטוחות סחירות
(*) 6,133	(*) 14,361	13,217	חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך לחברות מוחזקות
1,796	5,137	1,820	חייבים חברות קשורות
-	470	-	חייבים אחרים
176,500	224,048	184,351	נכסי מסים שוטפים
800,088	769,308	799,689	סה"כ נכסים שוטפים
(*) 13,500	(*) 28,766	13,500	הלוואות לחברות מוחזקות
1,040,702	983,176	1,047,269	שטרי הון של חברות מוחזקות
1,854,290	1,781,250	1,860,458	השקעות בחברות מוחזקות
			סה"כ נכסים שאינם שוטפים
2,030,790	2,005,298	2,044,809	סה"כ נכסים

(*) סווג מחדש

המידע הנוסף המצורף לתמצית המידע הכספי הנפרד ביניים מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

תמצית נתונים על המצב הכספי ביניים

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ		
2017	2017	2018	
	אלפי ש"ח		
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		
-	-	1	התחייבויות
134,724	172,715	134,547	אשראי לזמן קצר מבנקים
746	661	827	חלויות שוטפות של אגרות חוב
8,803	19,495	17,590	ספקים, קבלנים ונותני שירותים
686	186	686	זכאים אחרים
144,959	193,057	153,651	הפרשות
			סה"כ התחייבויות שוטפות
800,090	769,308	799,689	אגרות חוב
15	-	15	התחייבות בגין הטבות לעובדים
800,105	769,308	799,704	סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות
			הון
435,274	435,074	435,274	הון מניות
1,032,340	1,038,152	1,034,390	קרנות הון ואחרים
(381,888)	(430,293)	(378,210)	יתרת הפסד
1,085,726	1,042,933	1,091,454	סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה
2,030,790	2,005,298	2,044,809	סה"כ התחייבויות והון

ערן ענבים
סמנכ"ל כספים

דרור נגל
מנהל כללי

הרשי פרידמן
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור המידע הכספי הנפרד: 23 במאי 2018

המידע הנוסף המצורף לתמצית המידע הכספי הנפרד ביניים מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

תמצית נתונים על רווח והפסד ביניים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
2017	2017	2018
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
665	92	-
(665)	(92)	-
-	-	(1,276)
665	2,051	(38)
-	1,959	(1,314)
49,789	11,251	9,815
(48,478)	(10,578)	(9,442)
1,311	673	373
70,528	21,457	11,784
71,839	24,089	10,843
-	-	-
71,839	24,089	10,843

הכנסות

עלויות

עלות הבנינים והקרקעות שנמכרו

הפסד גולמי

הוצאות הנהלה וכלליות

הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו

רווח (הפסד) מפעולות

הכנסות מימון

הוצאות מימון

הכנסות מימון, נטו

רווח מחברות מוחזקות

רווח לפני מסים על ההכנסה

מסים על ההכנסה

רווח לתקופה המיוחס לבעלים של החברה

המידע הנוסף המצורף לתמצית המידע הכספי הנפרד ביניים מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

תמצית נתונים על הרווח הכולל ביניים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
2017	2017	2018
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
71,839	24,089	10,843
258	-	-
(13,677)	(7,288)	2,050
(13,419)	(7,288)	2,050
58,420	16,801	12,893
58,420	16,801	12,893

רווח לתקופה

מרכיבים אחרים של הרווח הכולל

סכומים אשר לא יסווגו בעתיד לדוח רווח והפסד, נטו ממס:
מדידה מחדש של ההתחייבות נטו בגין הטבה מוגדרת לעובדים
בחברות מוחזקות, נטו ממס
סכומים אשר סווגו בעבר או יסווגו בעתיד לדוח רווח והפסד, נטו
ממס:

הפרשי תרגום מטבע חוץ בגין פעילויות חוץ נמשכות, נטו ממס

סה"כ רווח (הפסד) כולל, אחר

סה"כ רווח כולל לתקופה, נטו ממס

סה"כ רווח כולל מיוחס ל:

בעלים של החברה

המידע הנוסף המצורף לתמצית המידע הכספי הנפרד ביניים מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

תמצית נתונים על תזרימי המזומנים ביניים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
2017	2018	2018
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
71,839	24,089	10,843
(70,528)	(21,457)	(11,784)
1	-	-
1,174	-	102
(1,311)	(673)	(373)
(2,089)	(2,089)	-
995	-	-
669	11	(24)
(34)	(119)	81
1,191	(520)	(1,223)
1,907	(758)	(2,378)
6,257	1,044	2,926
47,308	26	27
53,565	1,070	2,953

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

רווח נקי לתקופה מפעילות נמשכת

התאמות

חלק החברה בתוצאות של חברות מוחזקות, נטו ממס
שינוי בגין הטבות לעובדים
תשלום מבוסס מניות
הכנסות מימון, נטו
ביטול הפרשות לירידת ערך נכסים פיננסיים, נטו
מס הכנסה שהתקבל במזומן, נטו
(גידול) קיטון בחייבים אחרים
גידול (קיטון) בהתחייבויות לספקים ונותני שירותים
גידול (קיטון) בזכאים אחרים
מזומנים, נטו שנבעו (ששימשו) לפעילות שוטפת

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

מתן הלוואות לחברות מוחזקות, נטו
ריבית שהתקבלה במזומן
מזומנים נטו שנבעו (ששימשו) מפעילות השקעה

המידע הנוסף המצורף לתמצית המידע הכספי הנפרד ביניים מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

תמצית נתונים על תזרימי המזומנים ביניים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
2017	2017	2018
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
-	-	1
(346,340)	(172,974)	-
164,735	-	-
(73,944)	(26,528)	(12)
(255,549)	(199,502)	(11)
564	(199,190)	564
230,509	230,509	30,432
30,432	31,319	30,996

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

קבלת אשראי לזמן קצר מבנקים ואחרים, נטו
פרעון התחייבויות לזמן ארוך בגין אגרות חוב
תמורה מהנפקת אגרות חוב בניכוי הוצאות הנפקה
ריבית ששולמה
מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון

עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

נספח א' - מזומנים ושווי מזומנים בדוח על תזרימי מזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
2017	2017	2018
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
30,432	31,319	30,996
-	-	-
30,432	31,319	30,996

מזומנים ושווי מזומנים

בניכוי משיכות יתר

מזומנים ושווי מזומנים בדוח על תזרימי מזומנים

נספח ב' - פעילות מימון והשקעה שאינה כרוכה בתזרים מזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
2017	2017	2018
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
2,089	2,089	-

בטוחות סחירות שהתקבלו במסגרת הסדר אגרות חוב

המידע הנוסף המצורף לתמצית המידע הכספי הנפרד ביניים מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

תמצית מידע נוסף לדוחות הכספיים ביניים

1. כללי

א. כללי

להלן תמצית נתונים כספיים מתוך תמצית הדוחות הכספיים המאוחדים ביניים של הקבוצה ליום 31 במרץ 2018 (להלן - "דוחות מאוחדים"), המפורסמים במסגרת הדוחות התקופתיים, המיוחסים לחברה עצמה (להלן - "תמצית מידע כספי נפרד ביניים"), המוצגים בהתאם להוראות תקנה 38ד (להלן - "התקנה") והתוספת העשירית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים) התש"ל-1970 (להלן - "התוספת העשירית") בעניין תמצית המידע הכספי הנפרד ביניים של התאגיד.

יש לקרוא את תמצית המידע הכספי הנפרד ביניים זו ביחד עם המידע הכספי הנפרד ליום 31 בדצמבר 2017 וביחד עם הדוחות המאוחדים.

בתמצית מידע כספי נפרד ביניים זה -

(1) החברה - אזורים חברה להשקעות בפתוח ובבנין בע"מ.

(2) חברות מאוחדות/חברות בנות - חברות, לרבות שותפות, שדוחותיהן מאוחדים באופן מלא, במישרין או בעקיפין, עם דוחות החברה.

(3) חברות מוחזקות - חברות מאוחדות וחברות, לרבות שותפות או מיזם משותף, שהשקעת החברה בהן כלולה, במישרין או בעקיפין, בדוחות הכספיים על בסיס השווי המאזני.

2. עיקרי המדיניות החשבונאית שיושמה בתמצית המידע הכספי הנפרד ביניים

המדיניות החשבונאית בתמצית מידע כספי נפרד ביניים זו, הינה בהתאם לכללי המדיניות החשבונאית אשר פורטו במידע הכספי הנפרד ליום 31 בדצמבר 2017, למעט המפורט בביאור 3 לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים ליום 31 במרץ 2018.

3. צדדים קשורים ובעלי עניין

- לפרטים נוספים בקשר לאישור אסיפה הכללית של החברה את הארכה ועדכון מנגנון החזר הוצאות עבור יו"ר דירקטוריון החברה מר חיים (הרש) פרידמן ראה באור 8 לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.
- לפרטים נוספים בקשר לאישור אסיפה הכללית של החברה את הארכה ועדכון מנגנון החזר הוצאות עבור קרוב של בעל השליטה בחברה מר ג'ק (ינקי) קליין ראה באור 8 לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.



אזורים חברה להשקעות בפתוח ובבנין בע"מ

דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית

על הדיווח הכספי ועל הגילוי

ליום 31 במרץ 2018

דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי

לפי תקנה 38ג(א) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון של חברת אזוריס חברה להשקעות בפתוח ובבנין בע"מ (להלן: "החברה"), אחראית לקביעתה והתקיימותה של בקרה פנימית נאותה על הדיווח הכספי ועל הגילוי בחברה.

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

1. דרור נגל, מנכ"ל;

2. ערן ענבים, מנהל כספים;

בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי כוללת בקורות ונהלים הקיימים בחברה, אשר תוכנו בידי המנכ"ל ונושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או תחת פיקוחם או בידי מי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, בפיקוח דירקטוריון החברה, ואשר נועדו לספק ביטחון סביר בהתייחס למהימנות הדיווח הכספי ולהכנת הדוחות בהתאם להוראות הדין, ולהבטיח כי מידע שהחברה נדרשת לגלות בדוחות שהיא מפרסמת על פי הוראות הדין נאסף, מעובד, מסוכם ומדווח במועד ובמתכונת הקבועים בדין.

הבקרה הפנימית כוללת, בין השאר, בקורות ונהלים שתוכנו להבטיח כי מידע שהחברה נדרשת לגלותו כאמור, נצבר ומועבר להנהלת החברה, לרבות למנכ"ל ולנושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או למי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, וזאת כדי לאפשר קבלת החלטות במועד במתאים, בהתייחס לדרישות הגילוי.

בשל המגבלות המבניות שלה, בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אינה מיועדת לספק ביטחון מוחלט שהצגה מוטעית או השמטת מידע בדוחות תימנע או תתגלה.

בדוח השנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח התקופתי לתקופה שנתיימה ביום 31 בדצמבר 2017 (להלן: "הדוח השנתי בדבר הבקרה הפנימית האחרון"), העריכו הדירקטוריון וההנהלה את הבקרה הפנימית בחברה; בהתבסס על הערכה זו, הדירקטוריון והנהלת החברה הגיעו למסקנה כי הבקרה הפנימית כאמור, ליום 31 בדצמבר 2017 היא אפקטיבית.

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

למועד הדוח, בהתבסס על הערכת האפקטיביות של הבקרה הפנימית בדוח השנתי בדבר הבקרה הפנימית האחרון, ובהתבסס על מידע שהובא לידיעת ההנהלה והדירקטוריון כאמור לעיל, הבקרה הפנימית היא אפקטיבית.

הצהרת מנהלים

הצהרת מנהל כללי לפי תקנה 38ג(ד1) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970

אני, דרור נגל, מצהיר כי :

- 1) בחנתי את הדוח הרבעוני של אזוריס חברה להשקעות בפתוח ובבנין בע"מ (להלן: "החברה") לרבעון הראשון של שנת 2018 (להלן: "הדוחות");
- 2) לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
- 3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של החברה לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
- 4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של החברה, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של דירקטוריון החברה, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
- א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתה של החברה לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן -
- ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנכ"ל או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
- 5) אני, לבד או יחד עם אחרים בחברה:
- א. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לחברה, לרבות חברות מאוחדות שלה כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על-ידי אחרים בחברה ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן -
- ב. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
- ג. לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח האחרון התקופתי ליום 31 בדצמבר 2017 לבין מועד דוח זה, אשר יש בו כדי לשנות את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של החברה.

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

23 במאי 2018

תאריך

דרור נגל, מנכ"ל

הצהרת מנהלים

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

לפי תקנה 38ג(ד2) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970

אני, ערן ענבים, מצהיר כי :

- (1) בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופות הביניים של אזורי חברה להשקעות בפתוח ובבנין בע"מ (להלן: "החברה") לרבעון הראשון של שנת 2018 (להלן: "הדוחות" או "הדוחות לתקופת הביניים");
- (2) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית, ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
- (3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של החברה לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
- (4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של החברה, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של דירקטוריון החברה, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי :
- א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ביניים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתה של החברה לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן -
- ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנכ"ל או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי.
- (5) אני, לבד או יחד עם האחרים בחברה :
- א. קבעתי בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחנו של בקורות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לחברה, לרבות חברות מאוחדות שלה כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על-ידי אחרים בחברה ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן -
- ב. קבעתי בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקורות ונהלים, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
- ג. לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח האחרון התקופתי ליום 31 בדצמבר 2017 לבין מועד דוח זה, המתייחס לדוחות הכספיים ביניים ולכל מידע כספי אחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, אשר יש בו כדי לשנות, להערכתי את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של החברה.

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

23 במאי 2018

תאריך

ערן ענבים
מנהל כספים