

פרשקובסקי השקעות ובנין בע"מ

דוח רבעוני לתקופה שהסתיימה

ביום 31 במרץ 2018

תאריך המאזן: 31 במרץ 2018

תאריך הדו"ח: 27 במאי 2018

תוכן עניינים

עמוד	הנושא
3	שינויים וחידושים מהותיים אשר אירעו בעסקי התאגיד - חלק א' -
5	דו"ח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד
22	דו"חות כספיים מאוחדים של התאגיד - חלק ב' -
47	דוחות כספיים סולו
58	הצהרות מנהלים - חלק ג' -

חלק א' – עדכון תיאור עסקי התאגיד לדוח התקופתי לשנת 2017

של פרשקובסקי השקעות ובניין בע"מ ("החברה")

בהתאם לתקנה 39א' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"ל-1970, יובאו להלן פרטים בדבר שינויים או חידושים מהותיים אשר אירעו בעסקי החברה בכל עניין שיש לתארם בדוח התקופתי של החברה, שחלו מיום פרסום הדוח התקופתי של החברה לשנת 2017 ועד ליום פרסום דוח רבעוני זה. מובהר, כי ככלל, התיאור הנכלל בדוח רבעוני זה כולל רק מידע אשר הינו, לדעת החברה, מידע מהותי. יחד עם זאת, בחלק מהמקרים ולשם שלמות התמונה, כללה החברה תיאור מפורט מהנדרש, הכולל גם מידע שלדעתה אינו מהותי בהכרח.

העדכון נערך בהנחה שבפני קוראו מצוי הדוח התקופתי של החברה לשנת 2017 שפורסם ביום 19.3.2018 (מס' אסמכתא: 2018-01-026047) ("הדוח התקופתי").

החל מיום 1 בינואר 2018 ("מועד המעבר") החברה מיישמת את התקן החדש בדבר הכרה בהכנסה מחוזים עם לקוחות - IFRS 15. החברה פועלת בתחום הנדל"ן בייזום להקמה ומכירה של דירות מגורים בישראל, כך שההכרה בהכנסה ממכירת דירות מגורים, שהתבצעה עד מועד המעבר בהתאם לתקן הישן בדבר הכרה בהכנסה (IAS 18), עם מסירת הדירה לקונה תשתנה ותבוצע לאורך זמן, על פי קצב ביצוע החוזה וזאת בהתאם לתקן החדש.

בנוסף, במועד המעבר, החברה בחרה בגישת יישום למפרע חלקי בעת היישום לראשונה של התקן החדש ולא להתאים למפרע את נתוני השוואה. החברה הכירה בהשפעה המצטברת של יישום לראשונה של התקן החדש כתיאום ליתרת הפתיחה של העודפים בסך של כ- 136 מיליון ש"ח (ראה גם ביאור 2 בדוחות הכספיים המאוחדים המצורפים לדוח זה להלן).

1. עדכון לסעיף 4 בפרק תיאור עסקי התאגיד- שעניינו "חלוקת דיבידנדים"

בישיבת הדירקטוריון שהתקיימה ביום 27 במאי 2018 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך 6 מיליון ש"ח, כ- 0.34918 ש"ח למניה.

2. עדכון לסעיף 11.3 (ד) בפרק תיאור עסקי התאגיד- שעניינו "עתודות קרקע"

א. ביום 28 במרץ 2018 התקשרה החברה עם צדדי ג' שאינם קשורים לחברה ו/או לבעלי השליטה בה, בחוזה לרכישת זכויות בעלות במקרקעין בשטח של 6,711 מ"ר מתוך חלקת המקרקעין הידועה כגוש 3693 חלקה 53 בשטח כולל של כ- 29,193 מ"ר ברחובות, בתמורה לסך של כ- 6,711 אלפי ש"ח, ששולמו לאחר תאריך המאזן. יצוין כי העסקה כאמור זו הינה בנוסף לעסקה שנחתמה ביום 13 במרץ 2018 עם צדדי ג' אחרים, שאינם קשורים לחברה ו/או לבעלי השליטה בה, לרכישת כ- 11,381 מ"ר באותה חלקה בתמורה לסך של כ- 11,381 אלפי ש"ח ("העסקה הראשונה"). נכון ליום 31 במרץ 2018, שולמו סך של 3,414 אלפי ש"ח בגין העסקה הראשונה ויתרת התמורה בגין עסקה זו שולמה לאחר תאריך המאזן.

ב. ביום 16 במאי 2018 התקשרה החברה עם צדדי ג' שאינם קשורים לחברה ו/או לבעלי השליטה בה, בחוזה לרכישת זכויות בעלות במקרקעין בשטח של 11,823 מ"ר מתוך חלקת המקרקעין הידועה כגוש 3693 חלקה 49 בשטח כולל של כ- 51,426 מ"ר ברחובות, בתמורה לסך של כ- 13,005 אלפי ש"ח.

3. עדכון לסעיף 23 בפרק תיאור עסקי התאגיד- שעניינו "מימון"

ביום 24 באפריל 2018 חתמה חברת הבת נתיבי דור ביחד עם שותפתה בנכס המסחרי בחדרה על הסכם מימון עם בנק לאומי, לפיו הן נטלו הלוואה בסך של 18 מיליון ש"ח לתקופה של 7 שנים בריבית בשיעור של 3.17% צמודה למדד. בהתאם לתנאי הלוואה ישולמו לבנק תשלומים רבעוניים בסך של 350 אלף ש"ח מדי רבעון על חשבון קרן וריבית, כאשר יתרה הקרן הבלתי מסולקת תעמוד לפירעון בתום תקופת הלוואה. כנגד מתן האשראי נרשמה לטובת הבנק משכנתא בדרגה ראשונה על זכויותיהן של נתיבי דור ושותפתה במקרקעי הנכס וכן שועבדו הסכמי השכירות של היחידות והשטחים בנכס. בנוסף, ניתנה התחייבות לעמידה ביחס כיסוי חוב ויחס LTV בשיעור שמתעדכן מתקופה לתקופה.

4. עדכון לסעיף 18 בדוח הדירקטוריון ליום 31.12.2017- שעניינו אגרות החוב של החברה

ביום 30 באפריל 2018, הנפיקה החברה 70,000 אלפי ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה יא').
לפרטים נוספים אודות אגרות החוב של החברה שבמחזור, ראו סעיף 9 לדוח הדירקטוריון להלן.

5. עדכון לתקנה 21 בחלק הרביעי לדו"ח התקופתי שעניינה: "תשלומים לבעלי ענין ולנושאי משרה בכירה בחברה"

ביום 1 במאי 2018 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה (לאחר שנתקבל אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה) את עדכון והארכת תנאי ההתקשרות עם מר עדי קרדי, שהינו קרוב של בעלי השליטה בחברה, כמנהל פעילות החברה בחו"ל לתקופה של 3 שנים החל מיום 1.4.2018. לפרטים ראו דוח זימון אסיפה שפרסמה החברה ביום 26 במרץ 2018 (מס' אסמכתא: 2018-01-029656).

פרשקובסקי השקעות ובנין בע"מ

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה

ליום 31 במרץ 2018

בהתאם להוראות תקנה 48 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970, דירקטוריון החברה מתכבד להגיש את דוח הדירקטוריון ואת תמצית הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים של החברה לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 31.3.2018 ("תקופת הדוח", "תקופת הרבעון" ו-"מועד הדוח").

הסברי הדירקטוריון למצב עסקי החברה, תוצאות פעילותה, הונה העצמי ותזרימי המזומנים שלה

1. כללי

נתונים עיקריים מתוך תיאור עסקי התאגיד

החברה עוסקת במישרין ובאמצעות חברות בנות שהינן בשליטה מלאה של החברה: א.ש.י. פרשקובסקי חברה לבניין בע"מ, נתיבי דור חברה לבניין ופיתוח בע"מ ו- Prashkovsky Investments USA LLC ("א.ש.י.", "נתיבי דור" ו-"Prashkovsky USA", בהתאמה) בשלושה תחומי פעילות בתחום הנדל"ן: (א) נדל"ן יזמי - בנייה למגורים בישראל (המהווה את עיקר פעילות החברה); (ב) נדל"ן להשקעה - תחום הנכסים המסחריים בישראל; ו- (ג) נדל"ן להשקעה - תחום מגורים להשכרה בארה"ב. לפרטים ראה ביאור 4 לדוחות הכספיים המצורפים לדוח זה להלן בדבר מגזרי פעילות.

1.1. נדל"ן למגורים בישראל - הסביבה העסקית

בתקופת הדוח נמשכו פעולות הממשלה ומשרד האוצר בעניין הקטנת הביקושים ובלימת מגמת העלייה במחירי הנדל"ן בישראל. לתאריך הדוח, אין בידי החברה להעריך את השפעת המצב הכלכלי והלך הרוח בשוק הנדל"ן בישראל על תוצאות החברה בתקופות הבאות. בשוק המגורים להשכרה באזורים בהן פועלת החברה בארה"ב נמשכו הביקושים ונרשמה יציבות במהלך תקופת הדוח. לפרטים נוספים אודות הסביבה העסקית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה ראו סעיף 6 לפרק תיאור עסקי החברה בדוח התקופתי לשנת 2017.

1.2. התפתחות פעילות החברה

נכון ליום 1.1.2018 לחברה היו 1,623 יח"ד בשיווק אשר ההכנסה בגינם טרם הוכרה וזאת כמפורט בטבלה שלהלן (2,112 יחידות דיור בשיווק בניכוי 489 יחידות דיור שנמסרו עד ליום 31.12.2017). בהתאם לתקן 15, ההכרה בהכנסה מ-1,623 יחידות הדיור כאמור תוכר חלקה כהשפעה מצטברת על יתרת העודפים של החברה נכון ליום 1.1.2018 (בגין היחידות המכורות למועד זה ולפי שיעור הביצוע של אותן יחידות) וחלקה תוכר לפי ההתקדמות במכירות ובביצוע במהלך תקופת הדוח ובמהלך התקופות הבאות.

נכון ליום 31 במרץ 2018, מתוך יח"ד שבשיווק לחברה נותרו 433 יחידות דיור למכירה. בנוסף לחברה 942 יח"ד בתכנון ו-520 יח"ד בעתודות קרקע.

להלן פירוט בדבר מכירות והכרה ברווח גולמי בפרויקטים נכון ליום 31.3.2018 :

הכרה ברווח גולמי בתקופת הדוח מיחידות מכורות ולפי שיעורי הביצוע נכון ליום 31.3.2018		השפעה מצטברת על יתרת העודפים ליום 1.1.2018		הכרה ברווח גולמי בגין יחידות דיור שנמסרו עד ליום 31.12.17		סה"כ יח"ד שנמכרו עד ליום 31.3.18	מס' יחידות שנמכרו מיום 1.1.18 ועד ליום 31.3.18	מס' יח"ד בפרויקט	ביצוע בנייה	יזום	שם הפרויקט (חלקה של החברה בפרויקט)
מספר יחידות דיור מכורות ושיעור הביצוע לפיו נרשם הרווח הגולמי בתקופת הדוח	רווח גולמי בתקופת הדוח (במיליוני ש"ח)	מספר יחידות דיור מכורות ושיעור הביצוע לפיו נרשמה ההשפעה המצטברת	רווח גולמי (במיליוני ש"ח) שנזקף ישירות לעודפים	מספר יחידות דיור שנמסרו	רווח גולמי בתקופות קודמות (במיליוני ש"ח)						
4 יח"ד (100% ביצוע)	0.3	4 יח"ד (100% ביצוע)	3.6	233	136	237	-	238	א.ש.י.	א.ש.י.	גן נחום החדשה (ביקל) שלבים א'-ד' (100%)
בניינים 5,6 - 5 יח"ד (100% ביצוע)	0.7	בניינים 5,6 - 5 יח"ד (100% ביצוע)	1.9	135	51.4	228	1	228	א.ש.י.	החברה	באר יעקב 228 - שלבים א'-ד' בניינים 5 - 8 (100%)
בניינים 7,8 - 88 יח"ד (100% ביצוע)	1.4	בניינים 7,8 - 87 יח"ד (99.3% ביצוע)	44	-	-	-	-	בבניינים 5,6 ו-88 יח"ד (בבניינים 7,8)	א.ש.י.	החברה	פרשקובסקי בנתניה (100%)
167 יח"ד (87.9% ביצוע)	10.3	166 יח"ד (73.5% ביצוע)	39.4	-	-	167	1	170	א.ש.י.	החברה	פרשקובסקי בראש העין (100%)
-	-	בניינים 8-11 - 5 יח"ד (100% ביצוע)	2	121	50.4	421	8	422	א.ש.י.	החברה	פרשקובסקי בחיפה שלב א' (100%)
בניינים 12-16 - 72 יח"ד (100% ביצוע)	0.9	בניינים 12-16 - 72 יח"ד (99.3% ביצוע)	19.2	-	-	-	-	126 יח"ד בבניינים 8-11, 72 יח"ד בבניינים 12-16 ו-224 יח"ד בבניינים 1-7	א.ש.י.	החברה	פרשקובסקי ברקפת בראשון לציון (100%)
בניינים 1-7 - 223 יח"ד (92.8% ביצוע)	20.2	בניינים 1-7 - 215 יח"ד (78.4% ביצוע)	63.8	-	-	61	8	154	א.ש.י.	החברה	פרשקובסקי בנווה דורון מגרש 203 (100%)
61 (טרם החל ביצוע משמעותי)	-	53 (טרם החל ביצוע משמעותי)	-	-	-	172	1	216	א.ש.י.	החברה	פרשקובסקי בנווה דורון מגרש 201 (100%)
172 יח"ד (28.4% ביצוע)	3.3	171 יח"ד (13.5% ביצוע)	2.9	-	-	219	201	327	א.ש.י.	החברה	פרשקובסקי בנווה דורון מגרש 203 (100%)
219 (טרם החל ביצוע משמעותי)	-	18 (טרם החל ביצוע משמעותי)	-	-	-	174	174	357	א.ש.י.	החברה	פרשקובסקי בנווה דורון מגרש 201 (100%)
174 (טרם החל ביצוע משמעותי)	-	-	-	-	-	1,679	394	2,112			סה"כ
-	37.2	-	176.8	489	237.8	1,679	394	2,112			

להלן פירוט בדבר פרויקטים של החברה הנמצאים בשלבים שונים של תכנון ושטרם החל שיווקם נכון

ליום 31 במרץ 2018:

מס' יח"ד בפרויקט	שם הפרויקט (חלקה של החברה בפרויקט)
204 (א)	חיפה שלבים ב' ו-ג' (100%)
430 (ב)	הרצליה גליל ים (100%)
154	רמלה מערב מגרש 206 (100%)
154	רמלה מערב מגרש 207 (100%)
942	סה"כ

- (א) לחברה 358 יח"ד בפרויקט "פינוי בינוי" בחיפה (484 יח"ד בניכוי 126 יח"ד של בעלי קרקע) מתוכן 154 יח"ד (בשלב א' של הפרויקט) נמצאות בשיווק וביחס ליתרת 204 יח"ד טרם החל השיווק.
- (ב) בחודש דצמבר 2016 זכתה החברה במכרז במסלול "מחיר למשתכן" של רשות מקרקעי ישראל ("רמ"י") לרכישת 4 מגרשים בגליל ים, הרצליה, המיועדים לכלול 10 בניינים בהם ניתן לבנות 430 יח"ד בכפוף לאישור תוספת 80 יח"ד במסגרת הקלה.

להלן פירוט בדבר עתודות קרקע ואופציות לרכישת קרקעות של החברה נכון ליום 31 במרץ 2018:

מס' יח"ד בפרויקט	שם הפרויקט (חלקה של החברה בפרויקט)
321 (א)	רמלה מערב - נצר סירני (100%) - אופציה לרכישת המקרקעין
194 (ב)	רמלה מערב - נווה דורון (החקלאי באר יעקב) (100%) - אופציה לרכישת המקרקעין
5 (ג)	באר יעקב ו-201 - קומבינציה (100%)
520	סה"כ

- (א) בחודש דצמבר 2016 התקשרה החברה עם קיבוץ נצר סירני ("הקיבוץ") בעסקה לרכישת אופציה שהייתה לקיבוץ לפיה ניתן לרכוש מרמ"י במחיר מלא ובפטור ממכרז את מגרשים 207-209 במערב רמלה בהם ניתן לבנות (יחדיו) 396 יח"ד. בחודש אוקטובר 2017 הקצתה רמ"י לחברה את מגרש 207 בו ניתן לבנות 128 יח"ד, כך שלמועד הדוח יתרת האופציה מתייחסת למגרשים 208 ו-209 בהם ניתן לבנות (יחדיו) 268 יח"ד. החברה מתעתדת להגיש בקשה להקלה לפיה ניתן יהיה לבנות במגרשים 321 יח"ד וזאת בכפוף לתוספת 20% שב"ס כפי שניתן במגרשים האחרים עליהם חלה אותה התב"ע.
- (ב) בחודש ינואר 2017 התקשרה החברה עם אגודה שיתופית החקלאי באר יעקב ("האגודה") בעסקה לרכישת 86.2% מאופציה שהייתה לאגודה לפיה ניתן לרכוש מרמ"י במחיר מלא ובפטור ממכרז את מגרשים 102, 105 ו-206 במערב רמלה ("המגרשים") בהם ניתן לבנות (יחדיו) 290 יח"ד. בחודש דצמבר 2017 חתמה החברה עם האגודה על תוספת להסכם לפיה נרכשו גם 13.8% הנוספים מזכויותיה של האגודה בקשר עם המגרשים. בחודש אוקטובר 2017 הקצתה רמ"י לחברה את מגרש 206 בו ניתן לבנות 128 יח"ד (לפני תוספת שב"ס), כך שיתרת האופציה מתייחסת למגרשים 102 ו-105 בהם ניתן לבנות (יחדיו) 162 יח"ד. החברה מתעתדת להגיש בקשה להקלה לפיה ניתן יהיה לבנות במגרשים 194 יח"ד וזאת בכפוף לתוספת 20% שב"ס כפי שניתן במגרשים האחרים עליהם חלה אותה התב"ע.
- (ג) בחודש אוקטובר 2014 חתמה החברה על רכישת 29/596 (4.86%) ממגרש ו-201 בבאר יעקב עליו ניתן לבנות בניין הכולל 6 יח"ד ו-822 מ"ר ביעוד למסחר (הרכישה בוצעה ביחד עם רכישת הזכויות בפרויקט באר יעקב 47 יח"ד). בחודש דצמבר 2016 התקשרה החברה הבת נתיבי דור בעסקת קומבינציה עם צד ג' שהינו בעלים של 7/20 (35%) מהמגרש האמור ("המוכר") לרכישת 57.14% מזכויותיו במגרש (כך שלאחר העסקה האמורה המוכר יהיה זכאי ל-15% מהזכויות במגרש). ביום 27 בדצמבר 2016 זכתה נתיבי דור בהליך התמחרות לרכישת יתרת הזכויות במגרש (כ-60.14%). בחודש יולי 2017 נחתם הסכם לרכישה של 34.98% מהזכויות במגרש. בחודש ינואר 2018 נחתם הסכם נוסף לרכישת כ-25.16% מהזכויות במגרש. כל העסקאות המפורטות לעיל, יאפשרו את בניית הפרויקט בשלמותו. בהתאם לאמור, החברה (באמצעות נתיבי דור) צפויה להיות הבעלים של 5 יח"ד בבניין שיוקם על המגרש (מעבר למטרים המסחריים שיוותרו בעלותה).

1.3. נדל"ן להשקעה - תחום המבנים המסחריים בישראל

בתחום זה פועלת החברה באמצעות נתיבי דור אשר מחזיקה ב"פאוור סנטר" ברחובות הכולל שטחי מסחר ומשרדים (חלק החברה - 25%) וכן במרכז מסחרי שכונתי בחדרה (חלק החברה - 90%). כמו כן, נתיבי דור התקשרה בהסכם קומבינציה ובהסכמים בקשר עם רכישת מגרש בבאר יעקב עליו ניתן להקים בניין הכולל 6 יח"ד ו-822 מ"ר מסחר.

להלן פרטים אודות הנכסים המסחריים בישראל, אשר מניבים הכנסות נכון ליום 31.3.2018:

שם הנכס ומאפייניו	שנה/רבעון	ערך בספרים בסוף תקופה (מאוחד) (אלפי ש"ח)	הכנסות מדמי שכירות בתקופה (מאוחד) (אלפי ש"ח)	NOI בפועל בתקופה (מאוחד) (אלפי ש"ח)	שיעור התשואה המותאם (%)	רווחי שערוד (הפסדי) (מאוחד) (אלפי ש"ח)	שיעור התפוסה (%) לתקופה	דמי שכירות ממוצעים למ"ר (בש"ח)
נכס מסחרי ברחובות (*)	31.3.2018	67,960 אלפי ש"ח.	858	599	3.5%	-	67%	57
	שנת 2017	67,960 אלפי ש"ח. בספרים מוצג סך של כ-65,177 אלפי ש"ח בסעיף נדל"ן להשקעה והיתרה בסך של כ-2,783 אלפי ש"ח (בניכוי 44 אלפי ש"ח בגין פחת נצבר) מוצגת בסעיף רכוש קבוע וזאת בגין שטח המשרדים בנכס שנמצא בשימוש עצמי של החברה.	1,945	1,274	3.2%	248	59%	57
נכס מסחרי בחדרה (**)	31.3.2018	26,160 אלפי ש"ח	398	378	6.6%	-	94%	90
	שנת 2017	26,160 אלפי ש"ח	383	296	6.6%	9,206	94%	90

(*) הנכס ברחובות החל להניב דמי שכירות החל מהרבעון השני של שנת 2017.

(**) הנכס בחדרה החל להניב הכנסות מדמי שכירות החל מחודש ספטמבר 2017.

1.4. נדל"ן להשקעה - תחום מגורים להשכרה בארה"ב

נכון למועד הדוח, החברה, באמצעות 4 חברות בשליטתה המלאה (בשרשור) הרשומות בארה"ב, הינה בעלת הזכויות בנכסים הנמצאים בפלורידה, בארה"ב, אשר כוללים 535 יחידות דיור אותן משכירה החברה לשוכרים שונים, ולתקופות שכירות שונות.

להלן פרטים אודות תחום המגורים להשכרה בארה"ב נכון ליום 31.3.2018:

דמי שכירות ממוצעים למ"ר (\$ ארה"ב)	שיעור התפוסה לתקופה (%)	רווחי (הפסדי) שערך (מאוחד) (במטבע הפעילות) (\$ באלפי)	שיעור התשואה המתאם (%)	NOI בפועל בתקופה (מאוחד) (באלפי \$ ארה"ב)	הכנסות מדמי שכירות בתקופה (מאוחד) (במטבע הפעילות) (באלפי \$)	מס' יחידות דיור נכון לסוף תקופה	ערך בספרים בסוף תקופה (מאוחד) (אלפי \$ ארה"ב)	שנה/רבעון	שם הנכס ומאפייניו
13.3	99%	(53)	7.0%	272	478	156	15,600 (אלפי ש"ח 54,818)	31.3.2018	Yoss נכס הכולל 156 יח"ד
12.3	99%	(223)	7.4%	247	450	156	13,400 (אלפי ש"ח 48,669)	31.3.2017	
13.0	96%	2,022	6.4%	1,000	1,824	156	15,600 (אלפי ש"ח 54,085)	שנת 2017	
14.4	99%	(32)	6.8%	180	323	117	10,530 (אלפי ש"ח 37,002)	31.3.2018	Sharon נכס הכולל 117 יח"ד
13.7	100%	(133)	8.1%	183	318	117	9,000 (אלפי ש"ח 31,379)	31.3.2017	
14.3	98%	1,418	6.5%	691	1,261	117	10,530 (אלפי ש"ח 36,508)	שנת 2017	
11.9	99%	(14)	7.2%	282	490	161	15,685 (אלפי ש"ח 55,117)	31.3.2018	Maya נכס הכולל 161 יח"ד
11.1	98%	(103)	7.7%	255	456	159	13,300 (אלפי ש"ח 43,255)	31.3.2017	
11.8	98%	2,197	6.5%	1,018	1,875	160	15,600 (אלפי ש"ח 54,085)	שנת 2017	
14.4	99%	(9)	6.7%	197	373	101	11,750 (אלפי ש"ח 41,290)	31.3.2018	Arnon נכס הכולל 101 יח"ד
14.0	94%	(76)	7.2%	184	356	100	10,186 (אלפי ש"ח 32,462)	31.3.2017	
14.4	100%	1,572	6.1%	716	1,458	101	11,750 (אלפי ש"ח 40,737)	שנת 2017	

2. מצב כספי

להלן יפורטו עיקרי ההתפתחויות שחלו בסעיפי הדוח על המצב הכספי ליום 31 במרץ 2018, לעומת הדוח על המצב הכספי ליום 31 בדצמבר 2017 (באלפי ש"ח):

הסברי החברה	ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ	סעיף מאזני
	2017	2018	
	(באלפי ש"ח)		
הגידול בהון העצמי בתקופת הדוח נובע מהשפעה מצטברת על יתרת העודפים כתוצאה מיישום לראשונה של תקן 15 בדבר הכרה בהכנסות בסך של 135,913 אלפי ש"ח, מרווח כולל בסך של כ- 24,783 אלפי ש"ח ומתנועה בסעיף אופציות לעובדים בסך של כ-71 אלפי ש"ח.	326,062 (15.8% מהמאזן)	486,829 (31.1% מהמאזן)	הון עצמי
הקיטון ביתרת הנכסים השוטפים בסך של כ- 514 מיליון ש"ח נובע בעיקר מקיטון בסך של כ- 437 אלפי ש"ח בסעיף מלאי בניינים בהקמה, מקיטון בסך של כ- 203 מיליון ש"ח ביתרות המזומנים והפיקדונות ומקיטון בסך של כ- 19 אלפי ש"ח בסעיף מלאי דירות, מנגד קיים גידול בסך של כ-145 מיליון ש"ח ביתרת נכסים בגין חוזים עם לקוחות.	1,708,390 (82.7% מהמאזן)	1,194,623 (76.4% מהמאזן)	נכסים שוטפים
פרטים נוספים על הנכסים השוטפים			
הקיטון בסעיף בסך של כ-437 מיליון ש"ח נובע כתוצאה מיישומו של תקן 15 לפיו העלויות שהונוו לסעיף זה נזקפות לרווח והפסד באופן שוטף בהתאם לקצב המכירות והביצוע של הפרויקטים ולא רק בעת מסירת הדירות.	1,261,223	823,785	מלאי בניינים בהקמה
עקב יישומו של תקן 15 דירות הסעיף כולל דירות לא מכורות בפרויקטים שהסתיימו (עובר ליישום התקן הסעיף כלל גם דירות שטרם נמסרו). היתרה כוללת דירה אחת לא מכורה בפרויקט ביקל.	20,885	2,236	מלאי דירות
הקיטון במזומנים ושווי מזומנים בתקופת הדוח נובע משימוש לפירעון אשראים מתאגידים בנקאיים ראו גם סעיף 4 לחלק זה להלן (תזרים המזומנים של החברה).	161,628	92,332	מזומנים ושווי מזומנים
היתרה מורכבת בעיקר מיתרות בחשבונות בליווי בנקאי סגור וכן מפיקדונות בחשבונות בנק המשועבדים למחזיקי אגרות החוב. הפיקדונות ששוחרו בתקופת הדוח שימשו בעיקר לפירעון אג"ח (סדרה ט').	214,752	81,365	פיקדונות וחשבונות בנק מיועדים
הסעיף נובע כתוצאה מיישום של תקן 15 והוא משקף את הפער שבין ההכנסות שהוכרו בגין דירות מכורות בפרויקטים בביצוע לבין התקבולים בגין אותן דירות.	-	144,717	נכסים בגין חוזים עם לקוחות
היתרה כוללת פיקדון בנאמנות בסך של כ- 2.5 מיליון ש"ח בגין מכירת מחצית מזכויותיה של נתיבי דור בפרויקט המרכז המסחרי ברחובות אשר צפוי להשתחרר בהתאם למנגנון שנקבע בהסכם המכר, וכן יתרות בגין מוסדות, מקדמות לספקים, הוצאות מראש ואחרים.	14,114	13,732	חייבים ויתרות חובה
היתרה כוללת עלויות בגין רכישת אופציות ממושב נווה דורון (החלקאי באר יעקב) ומקיבוץ נצר סירני לפיהן החברה קנתה את הזכות לרכישת מגרשים מרמ"י ללא מכרז במערב רמלה.	35,665	36,117	פיקדונות בנאמנות לרכישת אופציות לחכירת קרקעות לבנייה
---	123	339	נכסי מיסים שוטפים
---	108,281	281,634	הון חוזר
פרטים נוספים על הנכסים הבלתי שוטפים			
הגידול בסעיף בתקופת הדוח נובע מ-2 עסקאות לרכישת	5,919	24,133	מקרקעין לבניה

שטח של כ-18 דונם בתמורה לסך של כ-18 מיליון ש"ח בגוש 3693 חלקה 53 ברחובות.			וקרקעות																														
בתקופת הדוח בוצעה השקעה בקרקע להקמת מרכז מסחרי בבאר יעקב בסך של כ-3 מיליון ש"ח וכן נרכשה יחידה נוספת בארה"ב בסך של כ-0.3 מיליון ש"ח. בנוסף הגידול ביתרת הנכסים בארה"ב נבע מעליית שער הדולר אל מול השקל בתקופת הדוח בסך של כ-2.5 מיליון ש"ח.	299,326 (14.5% מהמאזן)	305,297 (19.5% מהמאזן)	נדל"ן להשקעה																														
התנועה ברכוש הקבוע נובעת מרכישות בסך של כ-2.1 מיליון ש"ח בניכוי הוצאות פחת בתקופת הדוח.	34,559	35,050	רכוש קבוע																														
---	1,961	2,063	השקעות בחברות מוחזקות																														
---	15,339	2,347	נכסי מיסים נדחים																														
הקיטון בתקופת הדוח בסך של כ-687 מיליון ש"ח נובע בעיקר מקיטון במקדמות מרוכשי דירות בסך של 509 מיליון ש"ח, מקיטון באגרות החוב בסך של כ-101 אלפי ש"ח, קיטון באשראי מתאגידים בנקאיים והלוואות לז"ק בסך של כ-105 מיליון ש"ח, וקיטון בהתחייבויות למסים שוטפים בסך של כ-29 מיליון ש"ח. מנגד חל גידול בהתחייבויות למוכרי מקרקעין בסך של כ-57 מיליון ש"ח.	1,600,109 (77.5% מהמאזן)	912,989 (58.4% מהמאזן)	התחייבויות שוטפות																														
פרטים נוספים על ההתחייבויות השוטפות																																	
היתרה בסעיף מורכבת מהפרשות לגמר, לאחריות, לעובדים ולתביעות וכן מהפרשות בגין מוסדות וריבית לשלם בגין אגרות החוב.	91,190	87,889	זכאים ויתרות זכות																														
היתרה למועד הדוח כוללת התחייבות בגין שירותי בנייה בעסקת "פינוי בינוי" בחיפה שלב א' בסך של כ-42.8 מיליון ש"ח, התחייבות למוכרי מקרקעין ברחובות כמפורט בסעיף מקרקעין לבניה וקרקעות בסך של כ-14.7 מיליון ש"ח וכן התחייבות בגין שירותי בנייה בעסקת קומבינציה בבאר יעקב (מגרש 201 ו') בסך של כ-2 מיליון ש"ח.	2,544	59,497	התחייבויות למוכרי מקרקעין																														
---	20,165	23,388	ספקים וקבלני משנה																														
ההתחייבות למסים שוטפים נגזרת מתוצאותיה של החברה.	43,347	13,947	התחייבויות מסים שוטפים																														
<table border="1"> <thead> <tr> <th>פרויקט/קרקע</th> <th>סכום ההלוואה (מיליוני ש"ח) ליום 31.3.2018</th> <th>סכום ההלוואה (מיליוני ש"ח) ליום 31.12.2017</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>פרויקט מרכז מסחרי רחובות</td> <td>30.6</td> <td>30.6</td> </tr> <tr> <td>קרקע הרצליה גליל</td> <td>177.1</td> <td>245.6</td> </tr> <tr> <td>קרקע מערב רמלה 201</td> <td>55.2</td> <td>69.5</td> </tr> <tr> <td>קרקע מערב רמלה 203</td> <td>49.6</td> <td>69.3</td> </tr> <tr> <td>קרקעות מערב רמלה מגרשים 206 ו-207</td> <td>106.8</td> <td>119.1</td> </tr> <tr> <td>הלוואה בשוטרף דיסקונט</td> <td>10.6</td> <td>5.3</td> </tr> <tr> <td>פרויקט מרכז מסחרי חדרה</td> <td>11.7</td> <td>11.8</td> </tr> <tr> <td>פרויקט נתניה</td> <td>20.4</td> <td>10.2</td> </tr> <tr> <td>הלוואה בגין רכישת עגורנים</td> <td>1.6</td> <td>1.9</td> </tr> </tbody> </table>	פרויקט/קרקע	סכום ההלוואה (מיליוני ש"ח) ליום 31.3.2018	סכום ההלוואה (מיליוני ש"ח) ליום 31.12.2017	פרויקט מרכז מסחרי רחובות	30.6	30.6	קרקע הרצליה גליל	177.1	245.6	קרקע מערב רמלה 201	55.2	69.5	קרקע מערב רמלה 203	49.6	69.3	קרקעות מערב רמלה מגרשים 206 ו-207	106.8	119.1	הלוואה בשוטרף דיסקונט	10.6	5.3	פרויקט מרכז מסחרי חדרה	11.7	11.8	פרויקט נתניה	20.4	10.2	הלוואה בגין רכישת עגורנים	1.6	1.9	570,556	465,706	אשראי בנקאיים לזמן קצר ומתאגידים והלוואות
פרויקט/קרקע	סכום ההלוואה (מיליוני ש"ח) ליום 31.3.2018	סכום ההלוואה (מיליוני ש"ח) ליום 31.12.2017																															
פרויקט מרכז מסחרי רחובות	30.6	30.6																															
קרקע הרצליה גליל	177.1	245.6																															
קרקע מערב רמלה 201	55.2	69.5																															
קרקע מערב רמלה 203	49.6	69.3																															
קרקעות מערב רמלה מגרשים 206 ו-207	106.8	119.1																															
הלוואה בשוטרף דיסקונט	10.6	5.3																															
פרויקט מרכז מסחרי חדרה	11.7	11.8																															
פרויקט נתניה	20.4	10.2																															
הלוואה בגין רכישת עגורנים	1.6	1.9																															

2.1	2.1	חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך			
5.2	-	משיכת יתר			
570.6	465.7	סה"כ			
הסעיף מורכב מאגרות חוב, נטו, העומדות להיפרע בתקופת המחזור התפעולי הרגיל של החברה (3 שנים) היינו עד ליום 31.3.2021. הירידה נובעת בעיקר כתוצאה מפדיון סופי של אג"ח (סדרה ט') בסך של כ- 101 מיליון ש"ח.			246,754	146,218	חלויות שוטפות של אגרות חוב, נטו
הקיטון בסעיף נובע כתוצאה מהתחלת יישומו של תקן 15 לפיו המקדמות מרוכשי דירות נזקפות לרווח והפסד בשוטף בהתאם לקצב המכירות והביצוע של הפרויקטים ולא רק בעת מסירת הדירות. המקדמות לתאריך המאזן נובעות בעיקר מהפרויקטים בראשון לציון (רקפות), בנווה דורון מערב רמלה מגרשים 201 ו-203, בנתניה ובראש העין.			625,553	116,344	התחייבויות בגין חוזים ומקדמות מרוכשי דירות
נכון למועד הדוח, הסעיף מורכב מהלוואות דולריות לזמן ארוך שנלקחו בארה"ב בסך כולל של כ- 115.1 מיליון ש"ח, ממסים נדחים בסך של כ- 47 מיליון ש"ח ומהתחייבויות בגין עובדים בסך של כ- 1.6 מיליון ש"ח. בתקופת הדוח חל גידול ביתרת ההתחייבות בגין מסים נדחים שנוצרה כנגד העודפים שנרשמו כהשפעה מצטברת ליתרת פתיחה בעקבות היישום לראשונה של תקן 15. בנוסף, עקב עליית שער הדולר אל מול השקל חל גידול ביתרת הלוואות הדולריות לזמן ארוך בסך כולל של כ- 1.6 מיליון ש"ח.			139,323	163,695	התחייבויות שאינן שוטפות

3. תוצאות הפעילות כולל פירוט ההכנסות, העלויות והרווח הגולמי של הפרויקטים

החל מיום 1 בינואר 2018 החברה מיישמת את התקן החדש בדבר הכרה בהכנסה מחוזים עם לקוחות - IFRS 15. החברה פועלת בתחום הנדל"ן בייזום להקמה ומכירה של דירות מגורים בישראל, כך שההכרה בהכנסה ממכירת דירות מגורים, שהתבצעה עד כה בהתאם לתקן הישן (IAS 18), עם מסירת הדירה לקונה תשתנה ותבוצע לאורך זמן, על פי קצב ביצוע החוזה וזאת בהתאם לתקן החדש.

הסברי החברה (31 במרץ 2018 לעומת 31 במרץ 2017)	לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר 2017	לתקופה של שלושה חודשים שנתיימה ביום 31 במרץ 2017	לתקופה של שלושה חודשים שנתיימה ביום 31 במרץ 2018	
	אלפי ש"ח			
				הכנסות
על אף שסך ההכנסות בתקופת הדוח בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד נותר ללא שינוי, קיים שוני בהכרה בהכנסות ממכירת דירות בין התקופות הנובע משינוי התקינה בדבר הכרה בהכנסות והתחלת יישומו של IFRS 15 חלף IAS 18. לפי התקינה החדשה ההכנסות מוכרות לשיעורין לפי התקדמות הביצוע לגבי דירות מוכרות לעומת התקינה הישנה לפיה ההכנסות הוכרו בעת מסירת הדירות.	829,434	123,263	120,873	ממכירת דירות
הגידול בהכנסות מהשכרה נובע מכך שהנכסים המסחריים ברחובות ובחדרה החלו להניב הכנסות מדמי שכירות במהלך הרבעונים השני והשלישי של שנת 2017.	570	291	-	מביצוע עבודות
	25,022	5,773	6,939	מהשכרה
	67,537	-	-	ממכירת נדל"ן להשקעה
	1,781	221	1,784	אחרות
	924,344	129,548	129,596	סך הכנסות
				עלויות
	596,854	93,609	83,465	עלות מכירת הדירות
	564	285	-	עלות ביצוע העבודות
	11,660	2,782	2,998	עלות השכרה
	68,700	178	-	נדל"ן להשקעה שנמכר
	1,501	487	594	עלויות אחרות
	(679,279) 73.5%-(כ) (מההכנסות)	(97,341) 75.1%-(כ) (מההכנסות)	(87,057) 67.2%-(כ) (מההכנסות)	סך עלות ההכנסות
	245,065 26.5%-(כ) (מההכנסות)	32,207 24.9%-(כ) (מההכנסות)	42,539 32.8%-(כ) (מההכנסות)	רווח גולמי
השינויים בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה בתקופת הדוח נובעים משערוך של הקרקע למרכז מסחרי בבאר יעקב בסך של כ-0.2 מיליון ש"ח בניכוי עלות שיפורים במושכר בארה"ב בסך של כ-0.3 מיליון ש"ח, שביצעה החברה בתקופת הדוח, אשר לא קיבלו ביטוי בשווי הנכסים.	34,479	(535)	(118)	שינויים בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה
הוצאות המכירה והשיווק, כמו גם הוצאות הנהלה וכלליות, נזקפות באופן שוטף לדוח רווח והפסד ללא קשר לעיתוי ההכרה ברווח הגולמי ממכירת הדירות. עיקר הוצאות השיווק בתקופת הדוח היו בגין הפרויקטים ברמלה ובחיפה.	(9,306) 1.0%-(כ) (מההכנסות)	(2,617) 2.0%-(כ) (מההכנסות)	(2,098) 1.6%-(כ) (מההכנסות)	הוצאות מכירה ושיווק
הגידול בהוצאות הנהלה וכלליות בתקופת הדוח בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר מעלייה בהוצאות השכר בסך של כ-2.8 מיליון ש"ח מתוכם סך של כ-2 מיליון ש"ח עקב הפרשה למענקים מבוססי רווח לנושאי משרה בכירה בהתאם לתנאי העסקתם.	(20,771) 2.2%-(כ) (מההכנסות)	(4,731) 3.7%-(כ) (מההכנסות)	(8,402) 6.5%-(כ) (מההכנסות)	הוצאות הנהלה וכלליות
	-	99	-	הכנסות אחרות, נטו
	249,566 27.0%-(כ) (מההכנסות)	24,502 18.9%-(כ) (מההכנסות)	31,921 24.6%-(כ) (מההכנסות)	רווח תפעולי
הוצאות המימון בתקופת הדוח נבעו בגין הלוואות בסך של כ-1,625 אלפי ש"ח (בעיקר בגין מימון נדל"ן להשקעה בארה"ב), מעלויות המימון בגין אג"ח בסך של כ-528 אלפי ש"ח (לאחר זקיפת סך של 1,907 אלפי ש"ח לפרויקטים) וכן מהוצאות מימון שוטף של החברה. זאת לעומת עלויות המימון בתקופה המקבילה אשתקד שכללו בעיקרן הוצאות מימון בגין הלוואות בסך של כ-2,149 אלפי ש"ח, עלויות מימון בגין אג"ח בסך של כ-393 אלפי ש"ח (לאחר זקיפת סך של 3,250 אלפי ש"ח	(10,789) 1.2%-(כ) (מההכנסות)	(2,623) 2.0%-(כ) (מההכנסות)	(2,205) 1.7%-(כ) (מההכנסות)	הוצאות מימון

לפרויקטים) וכן הוצאות מימון שוטף של החברה. בתקופת הדוח נרשמו הוצאות מימון הקיטון בהוצאות המימון בתקופת הדוח בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר מהסיבה שאשתקד נרשמה הפחתת עלויות שנדחו בגין הלוואות עקב קבלת מימון מחדש בארה"ב.				
	395 (כ-0.04%) (מההכנסות)	130 (כ-0.1%) (מההכנסות)	186 (כ-0.14%) (מההכנסות)	הכנסות מימון
נובע בעיקר מהפסדי חברה כלולה Paz Building Group SRL	(143)	(56)	(49)	הפסדי חברות מוחזקות
	239,029	21,953	29,853	רווח לפני מיסים על הכנסה
השינויים בהוצאות המסים נגזרים מהשינויים בתוצאות החברה ובשיעורי המס בתקופת הדוח לעומת התקופות המקבילות.	52,915	5,779	6,112	מיסים על ההכנסה
	186,114 (כ-20.1%) (מההכנסות)	16,174 (כ-12.5%) (מההכנסות)	23,741 (כ-18.3%) (מההכנסות)	רווח לתקופה המיוחס לבעלים של החברה
הרווח בגין הפרשי תרגום בגין פעילות חוץ נטו (בניכוי מסים בגינם) נובע בעיקר מהשקעה בחברת הבת בארה"ב (Prashkovsky USA) בעקבות עליית שער הדולר בתקופת הדוח אל מול השקל וכן מהשקעה בחברה כלולה (Paz Building Group SRL).	(6,137)	(2,460)	1,042	רכיבים של רווח (הפסד) כולל אחר
	179,977 (כ-19.5%) (מההכנסות)	13,714 (כ-10.6%) (מההכנסות)	24,783 (כ-19.1%) (מההכנסות)	רווח כולל לתקופה המיוחס לבעלים של החברה
	10.724	0.919	1.382	רווח בסיסי למניה (בש"ח)
	10.724	0.919	1.382	רווח מדולל למניה (בש"ח)

נתונים בדבר הכנסות, עלות ההכנסות ורווח גולמי -

לתקופה של שלושה חודשים שנתיים ביום 31 במרץ 2018

שיעור הרווח הגולמי	רווח גולמי	עלות ההכנסות	הכנסות	נתניה
29.1%	10,349	25,163	35,512	נתניה
39.8%	21,124	31,968	53,092	ראש העין שלבים אי' ו-ב' בניינים 1-16
106.6%	2,161	(134)	2,027	באר יעקב 228 יח"ד שלבים ג-ד'
69.2%	274	122	396	גן נחום החדשה (ביקל) שלבים אי-בי'
11.0%	3,277	26,569	29,846	רקפות בראשון לציון
---	223	(223)	---	שנים קודמות
30.9%	37,408	83,465	120,873	סה"כ מכירת דירות
52.2%	2,964	2,719	5,683	השכרה ארה"ב
69.8%	599	259	858	השכרה רחובות
95.0%	378	20	398	השכרה חדרה
56.8%	3,941	2,998	6,939	סה"כ השכרה
66.7%	1,190	594	1,784	אחרות
32.8%	42,539	87,057	129,596	סה"כ

נתונים בדבר הכנסות, עלות ההכנסות ורווח גולמי -
לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 31 במרץ 2017

שיעור הרווח הגולמי	רווח גולמי	עלות ההכנסות	הכנסות	
25.2%	19,350	57,301	76,651	גן נחום החדשה (ביקל) שלבים א'-ב'
20.3%	9,262	36,252	45,514	באר יעקב 47 יח"ד
14.6%	160	938	1,098	אשקלון שלבים א'-ד'
---	882	(882)	---	שנים קודמות
24.1%	29,654	93,609	123,263	סה"כ מכירת דירות
51.7%	2,979	2,782	5,761	השכרה ארה"ב
100%	12	-	12	השכרה ראשון לציון
51.8%	2,991	2,782	5,773	סה"כ השכרה
2.1%	6	285	291	ביצוע (מרכז מסחרי בחדרה (10%))
-	(178)	178	-	מימוש מקרקעין
-	(266)	487	221	אחרות
24.9%	32,207	97,341	129,548	סה"כ

נתונים בדבר הכנסות, עלות ההכנסות ורווח גולמי - שנת 2017

שיעור הרווח הגולמי	רווח גולמי	עלות ההכנסות	הכנסות	
31.1%	105,780	234,569	340,349	גן נחום החדשה (ביקל) שלבים א'-ד'
24.6%	51,380	157,889	209,269	באר יעקב 228 יח"ד שלבים א'-ב'
31.9%	50,428	107,482	157,910	ראש העין שלב א' בניינים 8-11
20.8%	14,410	55,018	69,428	באר יעקב 47 יח"ד
21.9%	11,246	40,022	51,268	צמרת רחובות קומבינציה
14.6%	160	938	1,098	אשקלון שלבים א'-ד'
---	(824)	936	112	שנים קודמות
28.0%	232,580	596,854	829,434	סה"כ מכירת דירות
51.9%	11,753	10,902	22,655	השכרה ארה"ב
100%	39	-	39	השכרה ראשון לציון
65.5%	1,274	671	1,945	השכרה רחובות
77.3%	296	87	383	השכרה חדרה
53.4%	13,362	11,660	25,022	סה"כ השכרה
1.1%	6	564	570	ביצוע (מרכז מסחרי בחדרה (10%))
-	(1,163)	68,700	67,537	מימוש מקרקעין
15.7%	280	1,501	1,781	אחרות
26.5%	245,065	679,279	924,344	סה"כ

4. נזילות

יתרת המזומנים של החברה ליום 31.3.2018 הינה בסך של כ- 92,332 אלפי ש"ח לעומת יתרה בסך של כ- 161,628 אלפי ש"ח ליום 31.12.2017. השינוי ביתרות המזומנים בתקופת הדוח נובע בעיקרו מהגורמים הבאים:

הסבר	היתרה (באלפי ש"ח)	הסעיף
-	11,236	מזומנים שנבעו מפעילות שוטפת
נבעו מפירעון פיקדונות מיועדים בסך של כ- 133,387 אלפי ש"ח. מנגד, שימשו להשקעה בנדל"ן להשקעה בסך של כ- 5,792 אלפי ש"ח, לרכישת נכסים קבועים בסך של כ- 2,163 אלפי ש"ח ולהשקעה בחברות מוחזקות בסך של כ- 14 אלפי ש"ח.	125,418	מזומנים שנבעו מפעילות השקעה
סך של כ- 104,878 אלפי ש"ח שימשו לפירעון אשראי לזמן קצר, סך של כ- 101,000 אלפי ש"ח שימשו לפירעון אגרות חוב (סדרה ט') וסך של כ- 513 אלפי ש"ח שימשו לפירעון אשראי לזמן ארוך.	(206,391)	מזומנים ששימשו לפעילות מימון
	441	הפרשי תרגום בגין פעילות חוץ
	(69,296)	ירידה במזומנים ושווי מזומנים
	161,628	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
	92,332	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

5. גילוי תזרים מזומנים חזוי בהתאם לתקנה 10(ב)(14) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים),

תש"ל - 1970

בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 במרץ 2018 קיים הון חוזר חיובי בסך של כ-281,634 אלפי ש"ח.

בדוחות הכספיים סולו של החברה ליום 31 במרץ 2018 קיים הון חוזר חיובי בסך של כ-253,530 אלפי ש"ח.

בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 במרץ 2018 קיים הון חוזר חיובי לתקופה של שניים עשר חודשים בסך של כ-284,339 אלפי ש"ח.

בדוחותיה הכספיים סולו של החברה ליום 31 במרץ 2018 קיים הון חוזר חיובי לתקופה של שניים עשר חודשים בסך של כ-197,981 אלפי ש"ח.

בדוחותיה הכספיים של החברה, הן המאוחדים והן סולו, לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 31 במרץ 2018 קיים תזרים מזומנים חיובי מפעילות שוטפת.

6. מקורות המימון של החברה

מקורות המימון העיקריים של החברה ליום 31 במרץ 2018, למעט הון עצמי, כללו אשראי מתאגידים בנקאיים בסך של כ-580,803 אלפי ש"ח ואגרות חוב בסך של כ-146,218 אלפי ש"ח. כמו כן, החברה ממומנת באמצעות אשראי מספקים ויתרות זכות אחרות בסך כולל של כ-186,347 אלפי ש"ח וממקדמות שנתקבלו מרוכשי דירות בסך של כ-116,344 אלפי ש"ח.

היבטי ממשל תאגידי

7. תרומות

החברה לא קבעה מדיניות לגבי מתן תרומות. בתקופת הדוח החברה תרמה כ-19 אלפי ש"ח.

הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של התאגיד

8. אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריו

ראו באור 5 לדוחות הכספיים המאוחדים המצורפים לדוח זה להלן.

9. פרטים אודות תעודות ההתחייבות של התאגיד

לא חלו שינויים מהותיים בקשר עם אגרות החוב שבמחזור ביחס לאמור בדוח הדירקטוריון שפורסם במסגרת הדוח התקופתי של החברה לשנת 2017, למעט כמפורט להלן:

א. **אג"ח (סדרה ט')** - בתקופת הדוח בוצע פדיון מוקדם סופי ומלא לאגרות החוב. לפרטים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 29 בינואר 2018 (מס' אסמכתא: 2018-01-010126).

ב. **אג"ח (סדרה יא')** - ביום 29 באפריל 2018, הנפיקה החברה 70,000 אלפי ש"ח ע.נ. אג"ח (סדרה יא'). לפרטים ראו דוח הצעת מדף שפורסם ביום 25 באפריל 2018 (מס' אסמכתא: 2018-01-041041). במסגרת הנפקת אגרות החוב (סדרה יא'), נחתם ביום 25.4.2018 שטר נאמנות (מתוקן) ביחס לאג"ח מסדרה זו (בסעיף זה, להלן: "שטר הנאמנות לאג"ח יא'") אשר צורף לדוח הצעת המדף כאמור.

(א) להלן פרטים אודות אגרות חוב (סדרה יא') נכון למועד פרסום הדו"ח:

סדרה	מועד הנפקה	ערך נקוב בעת ההנפקה (באלפי ש"ח)	ערך נקוב למועד פרסום הדו"ח (באלפי ש"ח)	ערך משוערך למועד פרסום הדו"ח (באלפי ש"ח)	סכום ריבית צבורה למועד פרסום הדו"ח (באלפי ש"ח)	ערך האג"ח בדוחות הכספיים האחרונים ללא ריבית צבורה (באלפי ש"ח)	שווי בורסאי למועד פרסום הדו"ח (באלפי ש"ח)	סוג הריבית	מועד תשלומי קרן	תנאי תשלומי ריבית	האם המירות הני"ע אחר	האם אגרות החוב מהותיות	האם קיימת זכות פדיון מוקדם או המרה כפויה – ותנאיהן
יא'	29.4.2018	70,000	70,000	70,000	153	*	70,000	קבועה 2.85%	50% מהקרן ביום 31.10.2020 50% מהקרן ביום 30.4.2021	כל 31 באוקטובר בין השנים 2018 ל-2020 וכל 30 באפריל בין השנים 2019 ל-2021	לא	כן	פדיון מוקדם ביוזמת הבורסה ו/או החברה, ראו סעיפים 7 ו-8 לתנאים מעבר לדף לשטר הנאמנות.

*נתונים ליום 31.3.2018 אינם רלוונטיים שכן אגרות החוב (סדרה יא') הונפקו לאחר תאריך המאזן.

(ב) פרטי הנאמן:

סדרה	שם חברת הנאמנות	האחראי על הסדרה	פרטי התקשרות	וכתובת למשלוח מסמכים
יא'	שטראוס לזר חברה לנאמנות (1992) בע"מ	אורי לזר	טלפון 03-6237777 פקס 03-6237749 דוא"ל ORI@SLCPA.CO.IL	רח' יגאל 94, תל אביב

(ג) דירוג

אגרות החוב של החברה אינן מדורגות.

(ד) עמידה בתנאים ובהתחייבויות למחזיקי אגרות החוב:

סדרה	עמידה בכל התנאים וההתחייבויות על פי שטר הנאמנות, בתום תקופת הדיווח ובמהלכה	האם התקיימו תנאים המקימים עילה להעמדת הסדרה לפרעון מיידי/מימוש בטוחות	האם התקבלה הודעת הנאמן לסדרה כי התקיימה עילה לפרעון מיידי או למימוש בטוחות
יא'	+	לא	לא

(ה) דרישה לביצוע פעולות מטעם הנאמן

החל ממועד ההנפקה ועד למועד הדו"ח, לא נדרשה החברה לביצוע פעולות לדרישת הנאמן של סדרת אגרות חוב זו.

(ו) בטחונות למחזיקי אגרות החוב של החברה

סדרה	הנכס המשועבד, סוג וזרגת השעבוד	ערכו של הנכס המשועבד בדוחות הכספיים של החברה ליום 31.03.2018	שינויים שחלו בנכס המשועבד במהלך התקופה שממועד הנפקת אג"ח ועד לפרסום הדוח	הגבלה על יצירת שעבודים נוספים או על הנפקת סדרות אג"ח נוספות	תוקף השעבוד על פי כל דין ועל פי מסמכי ההתאגדות של החברה	תנאים לשינוי, שחרור, החלפה או ביטול השעבוד/ערבות/התחייבות אחרת – אם אירע במהלך התקופה שממועד הנפקת אג"ח ועד לפרסום הדוח, תתואר הדרך בה אושרו.
(סדרה יא')	שעבוד קבוע (על מלוא זכויות החברה בחשבון המשועבד, שהינו חשבון בנק ע"ש החברה שזכויות החתימה בו משותפות לחברה ולנאמן) ושעבוד שוטף (על הכספים ו/או הפיקדונות ו/או ניירות הערך שיופקדו מעת לעת בחשבון המשועבד וכל תמורה שתתקבל בגינם לרבות פירוטיהם) ראשון בדרגה ויחיד, ללא הגבלה בסכום.	אג"ח הונפקו לאחר תאריך המאזן.	-	אין, למעט התחייבות החברה שלא ליצור שעבוד שוטף על כלל נכסי החברה. אין באמור כדי להגביל את החברה מליצור שעבודים קבועים ו/או שוטפים על נכסיה.	למיטב ידיעת החברה, השעבוד תקף.	החברה לא תהיה רשאית לבצע החלפת בטוחות אלא אם תפקיד בחשבון המשועבד כספים במזומן ו/או פקדונות בנקאיים ו/או תמסור לנאמן ערבות/יות בנקאית/יות אוטונומית/ות בלתי חוזרת/ות מבנק בישראל שדירוגו לא יפחת מדירוג AA (והוראות שטר הנאמנות תחולנה גם על הערבות/יות הבנקאית/ות) שתוקפה/ן וזאת עד לסילוק כל התחייבויות החברה לפי שטר הנאמנות ובסכום הערך ההתחייבותי של אג"ח יא' ו/או ככל מחזיקי אג"ח יא' לפי הוראות הדין ו/או אם הנאמן שוכנע כי החלפת הבטוחות הינה בגדר שינוי שאינו פוגע במחזיקי אג"ח (סדרה יא').
	שעבוד יחיד קבוע ושוטף (בדרך של המחאת זכות על דרך השעבוד) ראשון בדרגה על כל זכויות החברה לקבלת כספי העודפים המותאמים (כהגדרתם בשטר הנאמנות) שישוחררו, ככל שישוחררו לחברה, ע"י הבנקים שמלווים את הפרויקט רמלה מגרש 201. השעבוד הני"ל הינו עד לגבול סכום שלא יעלה על הערך ההתחייבותי של אגרות החוב (סדרה יא') שבמחזור בכל עת (כהגדרת המונח 'ערך התחייבותי' בשטר הנאמנות).	-	-	למיטב ידיעת החברה, השעבוד תקף.		
		-	-			

התחייבויות החברה לעמידה באמות מידה פיננסיות- כפי שנקבעו בשטרי הנאמנות

במסגרת שטרי הנאמנות שנחתמו ביחס לאגרות החוב מהסדרות (ח', י' ו-יא'), החברה התחייבה לעמידה באמות מידה פיננסיות (כהגדרתן בשטרי הנאמנות לאגרות החוב האמורות), כדלקמן:

אמת מידה פיננסית												סדרה
יחס בין חוב הפיננסי נטו ל-CAP נטו של החברה			יחס הון עצמי למאזן מתואם****					הון עצמי				
נכון ליום 31.3.2018	סך מקסימלי לחלוקת דיבידנד	סך מקסימלי שנקבע שמעליו יעלה שיעור הריבית	סך מקסימלי שנקבע כעילה לפרעון מיידי	נכון ליום 31.3.2018	סך מינימלי לחלוקת דיבידנד	סך מינימלי שנקבע שמעליו יעלה שיעור הריבית	סך מינימלי שנקבע כעילה לפרעון מיידי	נכון ליום 31.3.2018	סך מינימלי לחלוקת דיבידנד	סך מינימלי שנקבע שמעליו יעלה שיעור הריבית	סך מינימלי שנקבע כעילה לפרעון מיידי	
53.2% (לגבי אג"ח (סדרה י') בהנחת אי החלת תקן 15 יחס בין חוב פיננסי נטו ל-CAP נטו היה אמור להיות 59.5%)	-	***87%	*87%	35.1% (לגבי אג"ח (סדרה י') בהנחת אי החלת תקן 15 יחס הון למאזן מתואם היה אמור להיות גם 30%. ראה גם ביאור 2 בדוחות הכספיים המאוחדים (המצורפים)	13%	***12%	*12%	486.8 מיליוני ש"ח (לגבי אג"ח (סדרה י') בהנחת אי החלת תקן 15 ההון העצמי היה אמור להיות בסך של 376.3 מיליוני ש"ח. ראה גם ביאור 2 בדוחות הכספיים המאוחדים (המצורפים)	100 מיליון ש"ח	90 מיליון ש"ח (**)	85 מיליון ש"ח (*)	ח'
	-	***87%	*87%		13%	***12%	*12%		110 מיליון ש"ח	105 מיליון ש"ח (**)	95 מיליון ש"ח (*)	י' (****)
	80%	***81%	*83%		17%	***16%	*15%		260 מיליון ש"ח	250 מיליון ש"ח (**)	200 מיליון ש"ח (*)	יא'

(*) לגבי אג"ח (סדרה ח') למשך תקופה העולה על שני רבעונים רצופים, לגבי אג"ח (סדרה י', יא') לתקופה של שני רבעונים.

(**) ככל שהחברה לא תעמוד באמת המידה הפיננסית שנקבעה לגבי הון עצמי מינימלי, יעלה שיעור הריבית ב-0.5% לשנה.

(***) בנוסף לאמת המידה הפיננסית שנקבעה בכל סדרות האג"ח, לגבי הון עצמי מינימלי, ביחס לכל אגרות החוב נקבע גם כי ככל שהחברה לא תעמוד באמת המידה הפיננסית שנקבעה לגבי יחס הון עצמי למאזן מתואם או יחס בין חוב הפיננסי נטו ל-CAP נטו של החברה, יעלה שיעור הריבית ב-0.25% לשנה. בכל מקרה גם אם תהיה חריגה מכל אמות המידה שנקבעו שיעור הריבית לא יעלה ביותר מ-0.75% לשנה.

(****) מאזן מתואם- מאזן בניכוי מקדמות מלקוחות וזכאים בגין עסקאות קומבינציה ועסקאות תמורות.

(*****) לגבי אג"ח (סדרה י') כל הקובנטים ימדדו בהנחת אי החלת תקן 15.

לאור האמור, נכון ליום 31.3.2018 החברה עומדת בכל אמות המידה הפיננסיות להן התחייבה ביחס לכל סדרות אגרות החוב שבמחזור.

10. פרטים אודות הערכת שווי מהותיות ו/או מהותיות מאוד אשר שימשו לקביעה של נתונים בדוח - לפי

תקנה 8ב(ט) לתקנות הדיווח:

החברה לא עשתה שימוש בהערכות שווי מהותיות ו/או מהותיות מאוד לצורך קביעת נתונים בדוחותיה הכספיים ליום 31 במרץ 2018.

שרון פרשקובסקי,
מנהל כללי ודירקטור

יוסף פרשקובסקי,
יו"ר הדירקטוריון

תאריך: 27 במאי 2018

פרשקובסקי השקעות ובנין בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים ביניים מאוחדים

(בלתי מבוקרים)

ליום 31 במרס 2018

פרשקובסקי השקעות ובניין בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים ביניים מאוחדים ליום 31 במרס 2018 (בלתי מבוקרים)

תוכן העניינים

עמוד

1	דוח סקירה של רואי החשבון המבקרים תמצית הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים
2-3	דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי
4	דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח או ההפסד
5	דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח הכולל
6-8	דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון העצמי
9-10	דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים
11-23	באורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

דוח סקירה של רואי החשבון המבקרים לבעלי המניות של פרשקובסקי השקעות ובנין בע"מ

מבוא

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

לא סקרנו את המידע הכספי לתקופות הביניים התמציתי של חברה בת שאוחדה ועסקה משותפת אשר נכסיהן הכלולות באיחוד מהווים כ- 14.3% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 31 במרס 2018, והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ- 5.1% מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופה של שלושה חודשים, שנסתיימה באותו תאריך. כמו כן, לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופת הביניים של חברה כלולה אשר ההשקעה בה הינה כ- 2,059 אלפי ש"ח ליום 31 במרס 2018 וחלקה של הקבוצה בהפסדיה הינו כ- 48 אלפי ש"ח לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. המידע הכספי התמציתי לתקופות ביניים אלה של אותן חברות נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי חשבון 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 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 בטחון שניוודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

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

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

הורוביץ עידן סבו טבת & כהן טבח & אנזל

רואי חשבון

רמת גן, 27 במאי, 2018

פרשקובסקי השקעות ובניין בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי ליום

31 בדצמבר	31 במרס	
	2017	2018 ^(*)
מבוקר	בלתי מבוקר	אלפי ש"ח

נכסים

נכסים שוטפים			
161,628	88,235	92,332	מזומנים ושווי מזומנים
214,752	130,537	81,365	פקדונות וחשבוניות בנק מיועדים
35,665	55,432	36,117	פקדונות בנאמנות לרכישת אופציות לחכירת קרקעות לבנייה
14,114	7,316	13,732	חייבים ויתרות חובה
-	-	144,717	נכסים בגין חוזים עם לקוחות
1,261,223	1,320,425	823,785	מלאי בניינים בהקמה
20,885	29,553	2,236	מלאי דירות
123	1,036	339	נכסי מיסים שוטפים
1,708,390	1,632,534	1,194,623	
-	59,792	-	נדליין להשקעה המיועד למימוש
1,708,390	1,692,326	1,194,623	סה"כ נכסים שוטפים

נכסים שאינם שוטפים			
5,919	4,642	24,133	מלאי מקרקעין לבניה וקרקעות
1,961	1,907	2,063	השקעות בחברות מוחזקות
299,326	258,347	305,297	נדליין להשקעה
34,559	26,601	35,050	רכוש קבוע, נטו
15,339	14,643	2,347	נכסי מיסים נדחים
357,104	306,140	368,890	סה"כ נכסים שאינם שוטפים

2,065,494	1,998,466	1,563,513	סה"כ נכסים
------------------	------------------	------------------	-------------------

^(*) ראה באור 2 (ג) בדבר יישום לראשונה של תקן IFRS 15.

הבאורים לדוחות הכספיים המאוחדים ביניים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

פרשקובסקי השקעות ובניין בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי ליום

31 בדצמבר		31 במרס	
2017	2017	2018 ^(*)	
מבוקר	בלתי מבוקר		
	אלפי ש"ח		
570,556	434,548	465,706	
246,754	268,651	146,218	
20,165	24,032	23,388	
91,190	86,246	87,889	
2,544	4,408	59,497	
625,553	756,906	116,344	
43,347	13,997	13,947	
1,600,109	1,588,788	912,989	
114,028	121,617	115,097	
-	49,447	-	
1,567	399	1,626	
23,728	23,974	46,972	
139,323	195,437	163,695	
1,739,432	1,784,225	1,076,684	
183	183	183	
90,102	90,102	90,102	
(22,190)	(11,632)	(22,190)	
741	741	741	
(1,042)	(1,042)	(1,042)	
1,013	1,013	1,013	
116	-	187	
(6,096)	(2,386)	(5,054)	
(141)	(174)	(141)	
263,376	137,436	423,030	
326,062	214,241	486,829	
2,065,494	1,998,466	1,563,513	

התחייבויות והון

התחייבויות שוטפות

אשראי מתאגידים בנקאיים
 חלויות שוטפות של אגרות חוב
 ספקים וקבלני משנה
 זכאים ויתרות זכות
 התחייבויות למוכרי מקרקעין
 התחייבויות בגין חוזים עם לקוחות ומקדמות מרוכשי דירות
 התחייבויות מיסים שוטפים
סה"כ התחייבויות שוטפות

התחייבויות שאינן שוטפות

תאגידים בנקאיים
 אגרות חוב
 התחייבויות בשל הטבות לעובדים
 התחייבויות מיסים נדחים
סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות

סה"כ התחייבויות

הון עצמי

הון מניות
 פרמיה על מניות
 מניות באוצר
 רכיב הוני באגרות חוב הניתנות להמרה
 רכיב הוני מפרדיון מוקדם של אגרות חוב הניתנות להמרה
 קרן הון בגין פעילות בין תאגיד לבעל שליטה
 קרן הון בגין הקצאת אופציות לעובדים
 קרן הון מהפרשי תרגום
 קרן הון בגין תוכנית להטבה מוגדרת
 יתרת רווח
סה"כ הון עצמי המיוחס לבעלים של החברה
סה"כ התחייבויות והון

^(*) ראה באור 2 (ג) בדבר יישום לראשונה של תקן IFRS 15.

הבאורים לדוחות הכספיים המאוחדים ביניים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

מוטי נחמיאס
 סמנכ"ל כספים

שרון פרשקובסקי
 מנהל כללי ודירקטור

יוסף פרשקובסקי
 יו"ר דירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 27 במאי, 2018.

פרשקובסקי השקעות ובניין בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על רווח או ההפסד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס		
	2017	2018	
מבוקר	בלתי מבוקר		
	אלפי ש"ח		
829,434	123,263	120,873	הכנסות
570	291	-	ממכירת דירות
25,022	5,773	6,939	מביצוע עבודות מהשכרה
67,537	-	-	ממכירת נדל"ן להשקעה
1,781	221	1,784	אחרות
924,344	129,548	129,596	סה"כ הכנסות
596,854	93,609	83,465	עלויות
564	285	-	עלות מכירת הדירות
11,660	2,782	2,998	עלות ביצוע העבודות עלות השכרה
68,700	178	-	נדל"ן להשקעה שנמכר
1,501	487	594	עלויות אחרות
679,279	97,341	87,057	סה"כ עלויות
245,065	32,207	42,539	רווח גולמי
34,479	(535)	(118)	שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
(9,306)	(2,617)	(2,098)	הוצאות מכירה ושיווק
(20,771)	(4,731)	(8,402)	הוצאות הנהלה וכלליות
99	178	-	הכנסות אחרות, נטו
249,566	24,502	31,921	רווח תפעולי
395	130	186	הכנסות מימון
(10,789)	(2,623)	(2,205)	הוצאות מימון
(10,394)	(2,493)	(2,019)	הוצאות מימון, נטו
(143)	(56)	(49)	חלק בהפסדי חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
239,029	21,953	29,853	רווח לפני מיסים על ההכנסה
52,915	5,779	6,112	מיסים על ההכנסה
186,114	16,174	23,741	רווח נקי לתקופה המיוחס לבעלים של החברה
10.724	0.919	1.382	רווח בסיסי למניה המיוחס לבעלים של החברה (בש"ח):

הבאורים לדוחות הכספיים המאוחדים ביניים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

פרשקובסקי השקעות ובניין בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח הכולל

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס	
	2017	2018
מבוקר	בלתי מבוקר	
	<i>אלפי ₪</i>	
186,114	16,174	23,741
(6,798)	(3,193)	1,189
628	733	(147)
42	-	-
(9)	-	-
(6,137)	(2,460)	1,042
179,977	13,714	24,783

רווח נקי לתקופה המיוחס לבעלים של החברה

רכיבים של רווח (הפסד) כולל אחר:

סכומים שישווגו או מסווגים מחדש לרווח או הפסד

בהתקיים תנאים ספציפיים:

הפרשי תרגום מטבע בגין פעילות חוץ

הטבת מס (מיסים בגין הפרשי תרגום)

סכומים שלא ישווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד:

הפסד אקטוארי בגין תוכניות להטבה מוגדרת

מיסים בגין רווח אקטוארי

רווח כולל לתקופה המיוחס לבעלים של החברה

הבאורים לדוחות הכספיים המאוחדים ביניים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

פרשקובסקי השקעות ובניין בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון העצמי

סה"כ	יתרת רווח	קרן הון בגין תוכנית להטבה מוגדרת	קרן הון מהפרשי תרגום	קרן הון בגין הקצאת אופציות לעובדים	קרן הון בגין פעילות בין תאגיד לבעל שליטה	רכיב הונני מפקדון של אגרות חוב הניתנות להמרה	רכיב הונני באגרות חוב הניתנות להמרה	מניות באוצר	פרמיה על מניות	הון מניות	
326,062	263,376	(141)	(6,096)	116	1,013	(1,042)	741	(22,190)	90,102	183	יתרה ליום 1 בינואר 2018 (מבוקר) השפעת היישום לראשונה של IFRS 15
135,913	^(*) 135,913	-	-	-	-	-	-	-	-	-	יתרה ליום 1 בינואר 2018 לאחר היישום לראשונה התנועה בתקופה ינואר עד מרס 2018 (בלתי מבוקר) רווח לתקופה רכיבים של רווח כולל אחר: הפרשי תרגום מטבע בגין פעילות חוץ, נטו
461,975	399,289	(141)	(6,096)	116	1,013	(1,042)	741	(22,190)	90,102	183	רווח כולל אופציות לעובדים
23,741	23,741	-	-	-	-	-	-	-	-	-	יתרה ליום 31 במרס 2018 (בלתי מבוקר)
1,042	-	-	1,042	-	-	-	-	-	-	-	
24,783	23,741	-	1,042	-	-	-	-	-	-	-	
71	-	-	-	71	-	-	-	-	-	-	
486,829	423,030	(141)	(5,054)	187	1,013	(1,042)	741	(22,190)	90,102	183	

^(*) ראה באור 2 (ג) בדבר יישום לראשונה של תקן IFRS 15.

הבאורים לדוחות הכספיים המאוחדים ביניים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

פרשקובסקי השקעות ובניין בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון העצמי

סה"כ	יתרת רווח	קרן הון בגין תוכנית להטבה מוגדרת	קרן הון מהפרשי תרגום	קרן הון בגין פעילות בין תאגיד לבעל שליטה	רכיב הוני מפדיון מוקדם של אגרות חוב הניתנות להמרה	רכיב הוני באגרות חוב הניתנות להמרה	מניות באוצר	פרמיה על מניות	הון מניות	
201,376	121,262	(174)	74	1,013	(1,042)	741	(10,783)	90,102	183	יתרה ליום 1 בינואר 2017 (מבוקר) התנועה בתקופה ינואר עד מרס 2017 (בלתי מבוקר)
16,174	16,174	-	-	-	-	-	-	-	-	רווח לתקופה רכיבים של הפסד כולל אחר: הפרשי תרגום מטבע בגין פעילות חוץ, נטו
(2,460)	-	-	(2,460)	-	-	-	-	-	-	
13,714	16,174	-	(2,460)	-	-	-	-	-	-	רווח (הפסד) כולל
(849)	-	-	-	-	-	-	(849)	-	-	רכישת מניות באוצר
214,241	137,436	(174)	(2,386)	1,013	(1,042)	741	(11,632)	90,102	183	יתרה ליום 31 במרס 2017 (בלתי מבוקר)

הבאורים לדוחות הכספיים המאוחדים ביניים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

פרשקובסקי השקעות ובניין בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון העצמי

סה"כ	יתרת רווח	קרן הון בגין תוכנית להטבה מוגדרת	קרן הון מהפרשי תרגום	קרן הון בגין הקצאת אופציות לעובדים	קרן הון בגין פעילות בין תאגיד לבעל שליטה	רכיב הונני מפדיון מוקדם של אגרות חוב הניתנות להמרה	רכיב הונני באגרות חוב הניתנות להמרה	מניות באוצר	פרמיה על מניות	הון מניות	
201,376	121,262	(174)	74	-	1,013	(1,042)	741	(10,783)	90,102	183	יתרה ליום 1 בינואר 2017 התנועה בשנת 2017 (מבוקר)
186,114	186,114	-	-	-	-	-	-	-	-	-	רווח לתקופה (מבוקר) רכיבים של רווח (הפסד) כולל אחר:
33	-	33	-	-	-	-	-	-	-	-	רווח אקטוארי בגין תוכניות להטבה מוגדרת, נטו הפרשי תרגום מטבע בגין פעילות חוץ, נטו
(6,170)	-	-	(6,170)	-	-	-	-	-	-	-	רווח (הפסד) כולל
179,977	186,114	33	(6,170)	-	-	-	-	-	-	-	אופציות לעובדים
116	-	-	-	116	-	-	-	-	-	-	רכישת מניות באוצר
(11,407)	-	-	-	-	-	-	-	(11,407)	-	-	דיבידנד
(44,000)	(44,000)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	יתרה ליום 31 בדצמבר 2017 (מבוקר)
326,062	263,376	(141)	(6,096)	116	1,013	(1,042)	741	(22,190)	90,102	183	

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

פרשקובסקי השקעות ובניין בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס	
	2017	2018
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	
186,114	16,174	23,741
(493,312)	(447,609)	(12,505)
(307,198)	(431,435)	11,236
(27,011)	(7,451)	(5,792)
(88,392)	(4,177)	133,387
(14,378)	(2,236)	(2,163)
59,828	-	-
388	178	-
(45)	(9)	(14)
(69,610)	(13,695)	125,418
98,841	98,841	-
(107,750)	(35,000)	(101,000)
509,137	373,806	(104,878)
(68,295)	(66,710)	(513)
97,294	97,294	-
(11,407)	(849)	-
(44,000)	-	-
473,820	467,382	(206,391)
(2,065)	(698)	441
94,947	21,554	(69,296)
66,681	66,681	161,628
161,628	88,235	92,332

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

רווח נקי
התאמות הדרושות להצגת תזרימי
המזומנים מפעילות שוטפת (נספח א')
מזומנים נטו, שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

השקעה בנדל"ן להשקעה
פירעון פקדונות (השקעה בפקדונות) וחשבונות בנק מיועדים, נטו
רכישת רכוש קבוע
תמורה ממכירת נדל"ן להשקעה, בניכוי המס
תמורה ממכירת רכוש קבוע
השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
מזומנים נטו, שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

תמורה מהנפקת אגרות חוב, בניכוי עלויות הנפקה
פירעון קרן אגרות חוב
אשראי מתאגידים בנקאיים והלוואות לזמן קצר, נטו
פירעון הלוואות לזמן ארוך
קבלת הלוואות לזמן ארוך
רכישת מניות באוצר
דיבידנד שחולק
מזומנים נטו, שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון

הפרשי תרגום בגין פעילות חוץ

עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

הבאורים לדוחות הכספיים המאוחדים ביניים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

פרשקובסקי השקעות ובנין בע"מ

נספח לדוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים

נספח א' - התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס	
	2017	2018
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	
(34,479)	535	118
5,207	1,142	1,673
(401)	(245)	(5,075)
238	59	43
1,220	10	59
116	-	71
143	56	49
1,548	390	(867)
(208)	(48)	(53)
4,472	-	-
(99)	(178)	-
<u>(22,243)</u>	<u>1,721</u>	<u>(3,982)</u>
(10,784)	(28,558)	(3,369)
(130,130)	(187,249)	(54,229)
47,129	38,461	143
(78,544)	52,809	32,641
(9,257)	(5,390)	3,223
(318,163)	(315,755)	56,953
28,680	(3,648)	(43,885)
<u>(471,069)</u>	<u>(449,330)</u>	<u>(8,523)</u>
<u>(493,312)</u>	<u>(447,609)</u>	<u>(12,505)</u>
36,437	6,585	8,268
<u>17,966</u>	<u>1,391</u>	<u>42,432</u>
502	356	68
<u>615</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
2,437	-	-
<u>2,547</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
2,218	-	-
<u>1,350</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:

שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
פחת והפחתות
שינוי במיסים נדחים, נטו
שערוך הלוואה לזמן ארוך
שינוי בהתחייבות בגין סיום יחסי עובד - מעביד
עלות אופציות לעובדים
הפסדי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
מימון בגין אגרות חוב
ריבית לקבל מחברות מוחזקות
רווח ממכירת נדל"ן להשקעה, בניכוי המס
רווח הון

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:

גידול בלקוחות, בחייבים ויתרות חובה ונכסי מיסים שוטפים
גידול בניינים בהקמה ומלאי מקרקעין לבניה וקרקעות
קיטון במלאי דירות
גידול (קיטון) בהתחייבויות בגין חוזים עם לקוחות ומקדמות
מרוכשי דירות
גידול (קיטון) בספקים וקבלני משנה
גידול (קיטון) בהתחייבויות למוכרי מקרקעין
גידול (קיטון) בזכאים ויתרות זכות והתחייבויות מיסים
שוטפים

נספח ב' - מידע נוסף על תזרימי מזומנים:

מזומנים ששולמו במשך התקופה עבור:

עלויות מימון (כולל עלויות שהונו)

מיסים על הכנסה

מזומנים שנתקבלו במשך התקופה עבור:

הכנסות מימון (כולל הכנסות שהונו)

מיסים על הכנסה

נספח ג' - פעילות שלא במזומן

סיווג רכוש קבוע לנדל"ן להשקעה

מימוש נדל"ן להשקעה כנגד חייבים ויתרות חובה

השקעה בנדל"ן להשקעה כנגד זכאים ויתרות זכות

מכירת מקרקעין כנגד חייבים ויתרות חובה

הבאורים לדוחות הכספיים המאוחדים ביניים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

באור 1 - כללי

א. תאור כללי של החברה ופעילותה

פרשקובסקי השקעות ובנין בע"מ (להלן - "החברה") התאגדה בישראל וכתובתה הרשמית היא מוטי קינד 10, רחובות.

הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה ליום 31 במרס 2018, כוללים את הדוחות של החברה ושל החברות הבנות שלה (להלן יחד - "הקבוצה"), וכן את זכויות הקבוצה בחברות כלולות ובפעילויות בשליטה משותפת. החברה עוסקת במישרין ובאמצעות חברות מאוחדות, א.ש.י. פרשקובסקי חברה לבניין בע"מ (להלן: "א.ש.י."), נתיבי דור חברה לבניין ופיתוח בע"מ (להלן: "נתיבי דור") ו- Prashkovsky Investments USA LLC (להלן: "Prashkovsky USA") בשלושה תחומי פעילות בתחום הנדל"ן: נדל"ן למגורים בישראל (המהווה את עיקר פעילות החברה); נדל"ן להשקעה - תחום המבנים המסחריים בישראל; נדל"ן להשקעה - תחום מגורים להשכרה בארה"ב. החברה הינה חברה ציבורית, מניותיה ואגרות החוב שהנפיקה נסחרות בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ.

ב. תמצית הדוחות הכספיים הביניים המאוחדים אושרה לפרסום על ידי דירקטוריון החברה ביום 27 במאי 2018.

באור 2 - כללי דיווח ומדיניות חשבונאית

א. בסיס עריכת הדוחות הכספיים

דוחות הביניים מוצגים באופן תמציתי, בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים לעריכת דוחות כספיים לתקופות ביניים, כפי שנקבעו בתקן חשבונאות בינלאומי IAS-34 ("דיווח כספי לתקופות ביניים"), וכן בהתאם לדרישות הגילוי בפרק ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. יש לעיין בדוחות ביניים אלה בהקשר לדוחות הכספיים המבוקרים של החברה ליום 31 בדצמבר 2017 (להלן הדוחות השנתיים) אשר בביאורים להם מצוי מידע מפורט אשר אינו נכלל בדוחות הביניים. דוחות הביניים נערכו על בסיס אותם כללי המדיניות החשבונאית המתוארים בביאורים לדוחות השנתיים, למעט תיקונים לתקני חשבונאות, אשר נכנסו לתוקף במועד הדוחות הכספיים, אשר לא הייתה להם השפעה על הדוחות הכספיים.

ב. שימוש באומדנים ושיקול דעת

בעריכת תמצית הדוחות הכספיים בהתאם לתקני 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. בעת גיבושם של אומדנים חשבונאיים המשמשים בהכנת הדוחות הכספיים של החברה, נדרשה הנהלת החברה להניח הנחות באשר לנסיבות ואירועים הכרוכים באי וודאות משמעותית. בשיקול דעתה בקביעת האומדנים, מתבססת הנהלת החברה על ניסיון העבר, עובדות שונות, גורמים חיצוניים ועל הנחות סבירות בהתאם לנסיבות המתאימות לכל אומדן.

באור 2 - כללי דיווח ומדיניות חשבונאית (המשך)

ב. שימוש באומדנים ושיקול דעת (המשך)

האומדנים וההנחות שבבסיסם נסקרים באופן שוטף. שינויים באומדנים חשבונאיים מוכרים בתקופה שבה תוקנו האומדנים ובכל תקופה עתידית מושפעת. 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.

ג. יישום לראשונה של תקני חשבונאות חדשים

החל מיום 1 בינואר, 2018 מיישמת החברה הוראות של תקנים חדשים שנכנסו לתוקף בתאריך זה כדלקמן:

1. IFRS 15 - הכרה בהכנסה מחוזים עם לקוחות

IFRS 15 (להלן - התקן) פורסם על ידי ה-IASB בחודש מאי, 2014. התקן החדש מחליף את IAS 18 הכנסות, IAS 11 חווי 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 קובע 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.

בנוסף, קובע התקן דרישות גילוי נרחבות לגבי חוזים עם לקוחות, האומדנים המשמעותיים והשינויים בהם, אשר שימשו בעת יישום התקן.

על פי התקן, ההכרה בהכנסה תשקף את העברת הסחורות או השירותים ללקוחות בסכומים המייצגים את ההטבות הכלכליות שהישות צופה לקבל בתמורה להם. לשם כך קובע התקן כי ההכרה בהכנסה תתקיים כאשר היישות מעבירה ללקוח את הסחורות ו/או השירותים המנויים בחוזה עמו באופן שהלקוח משיג שליטה על אותן סחורות או שירותים.

התקן החדש מאפשר לבחור ביישום למפרע חלקי עם הקלות מסוימות, שלפיו התקן החדש ייושם על חוזים קיימים החל מתקופת היישום לראשונה ואילך, ולא תידרש הצגה מחדש של מספרי ההשוואה. במקרה זה, על החברה להכיר בהשפעה המצטברת של יישום לראשונה של התקן החדש כתיאום ליתרת הפתיחה של העודפים, למועד היישום לראשונה. לחילופין, התקן החדש מאפשר יישום למפרע מלא עם הקלות מסוימות.

החברה בחרה בגישת יישום למפרע חלקי בעת היישום לראשונה של התקן החדש ולא להתאים למפרע את נתוני ההשוואה.

באור 2 - כללי דיווח ומדיניות חשבונאית (המשך)

ג. יישום לראשונה של תקני חשבונאות חדשים (המשך)

1. IFRS 15 - הכרה בהכנסה מחוזים עם לקוחות

החברה פועלת בתחום הנדל"ן בייזום להקמה ומכירה של דירות מגורים בישראל, כך שההכרה בהכנסה ממכירת דירות מגורים, בהתאם לתקנים שהיו קיימים, התבצעה עם מסירת הדירה לקונה. בהתאם לתקן החדש, במועד ההתקשרות בחוזה עם לקוח, החברה מזהה את דירת המגורים כמחויבויות ביצוע. בקשר עם פעילות זו, על בסיס בחינה ראשונית של חוזי החברה עם לקוחותיה ועל סמך הוראות החוק והרגולציה הרלבנטיות, החברה מעריכה שבמסגרת החוזים עם לקוחותיה לא נוצר נכס עם שימוש אלטרנטיבי לחברה, וכן קיימת לה זכות לתשלום הניתנת לאכיפה עבור הביצועים שהושלמו עד לאותו מועד. לפיכך, בהתאם לתקן החדש, החברה מכירה בהכנסות מחוזים אלה לאורך זמן, על פי קצב ביצוע החוזה. כתוצאה מהמתואר לעיל, בתקופת הדוח, עם יישום התקן החדש, עיתוי ההכרה בהכנסות ממכירת דירות למגורים שונה באופן מהותי, שכן ההכרה בהכנסות אלו מתבצעת בתקופות מוקדמות יותר, לעומת המצב שהיה לפני יישומו.

להלן מדיניות החברה בנוגע להכנסות ממכירת דירות מגורים:

1. יחידת המדידה - הינה דירת המגורים נשוא חוזה המכר עם הלקוח.
2. קביעת מחיר העסקה - 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, תביעות, קיומו של רכיב מימון משמעותי בחוזה וכן תמורה שלא במזומן. בקביעת ההשפעה של התמורה המשתנה, החברה משתמשת בשיטת "הסכום הסביר ביותר" בתחום של סכומי תמורה אפשריים בחוזה. החברה כוללת סכומים של תמורה משתנה, רק אם צפוי ברמה גבוהה (Highly probable) שביטול משמעותי בסכום ההכנסות שהוכרו לא יתרחש.
3. מדידת התקדמות ביצוע - לצורך מדידת ההתקדמות לקראת קיום מלא של מחויבות ביצוע משתמשת החברה בשיטות המבוססות על תשומות. בדרך כלל לא ניתן לבצע מסירה של דירת מגורים ספציפית בטרם הסתיימה הבנייה של הבניין בכללותו. לכן, החברה קבעה את שיעור התקדמות הביצוע, על פיו מוכרת ההכנסה בגין כל חוזה ספציפי, בהתאם לשיעור ההתקדמות של הבניין בכללותו.
4. קיומו של רכיב מימון משמעותי בחוזה - לצורך בחינת קיום רכיב מימון משמעותי בחוזה החברה בחרה בהקלה המעשית שבתקן החדש לפיה אין לתאם את סכום התמורה בגין רכיב המימון כאשר במועד ההתקשרות בחוזה צפוי שהתקופה שבין מועד קבלת התמורה לבין מועד ההכרה בהכנסה אינה עולה על שנה. במקרים של קבלת מקדמות לזמן ארוך (מעל שנה), צוברת החברה ריבית בגין המקדמות לאורך תקופת ההתקשרות הצפויה וזאת כאשר קיים בחוזה רכיב מימון משמעותי כהגדרתו בתקן החדש. עם מימוש המקדמות תכיר החברה בריבית שנצברה כהכנסה ממכירת דירת מגורים.
5. במקרים בהם החברה מתחילה לבצע פעולות בהקשר לחוזה צפוי עוד בטרם נחתם חוזה מחייב עם הלקוח, או בטרם הגיע החוזה לשלב בו ניתן להכיר בהכנסה לפי מודל ההכרה בהכנסה של התקן, בעת חתימה על החוזה אשר עומד בקריטריונים אשר נקבעו בתקן, החברה צפויה להכיר בהכנסה על בסיס מצטבר ("catch up"), המשקפת את מחויבויות הביצוע שהושלמו חלקית או הושלמו נכון לאותו מועד.
6. אחריות - במסגרת חוזי החברה עם לקוחותיה היא מספקת ללקוחותיה אחריות בהתאם להוראות החוק ובהתאם למקובל בענף. שירותי האחריות ניתנים על מנת להבטיח את טיב העבודה שבוצעה ולא כשירות נוסף שניתן ללקוח. בהתאם לכך תכיר החברה בדוחותיה הכספיים בהפרשה לאחריות בהתאם להוראות IAS 37 וזאת באופן זהה לטיפול כיום.

פרשקובסקי השקעות ובנין בע"מ

באורים לדוחות כספיים תמציתיים מאוחדים, ליום 31 במרס 2017 (בלתי מבוקרים)

באור 2 - כללי דיווח ומדיניות חשבונאית (המשך)

ג. יישום לראשונה של תקני חשבונאות חדשים (המשך)

1. IFRS 15 - הכרה בהכנסה מחוזים עם לקוחות (המשך)

גילוי והצגה

בהתאם להוראות המעבר בחרה הקבוצה ליישם את התקן רק לגבי חוזים שטרם הושלמו לתחילת תקופת הדיווח הראשונה בה מיושם התקן (1 בינואר 2018) ואינה מציגה מחדש את נתוני ההשוואה המתייחסים לתקופה שהסתיימה ביום בימים 31 במרס 2017 ולשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017. נתוני השוואה אלו מוצגים בהתאם להוראות IAS 18 ו-IAS 11 אשר היו בתוקף קודם ליישום IFRS 15. ההשפעה המצטברת של יישום התקן על חוזים שטרם הושלמו ליום 1 בינואר 2018 הוכרה כהתאמה של יתרת הפתיחה של העודפים לאותו מועד.

להלן ההשפעה המצטברת של היישום המוקדם של התקן על הדוחות על המצב הכספי ועל ההון בגין חוזים אשר טרם הושלמו:

ליום 1 בינואר 2018			
	השפעת יישום IFRS 15	לפי תקינה קודמת	
לפי IFRS 15	באלפי ש"ח		
141,614	141,614	-	נכסים בגין חוזים עם לקוחות
787,770	(473,453)	1,261,223	מלאי בניינים בהקמה
2,379	(18,506)	20,885	מלאי דירות
105,882	14,692	91,190	זכאים ויתרות זכות
83,703	(541,850)	625,553	התחייבויות בגין חוזים עם לקוחות
64,628	40,900	23,728	ומקדמות מרוכשי דירות
461,975	135,913	326,062	התחייבות מיסים נדחים
			הון עצמי

פרשקובסקי השקעות ובנין בע"מ

באורים לדוחות כספיים תמציתיים מאוחדים, ליום 31 במרס 2017 (בלתי מבוקרים)

באור 2 - כללי דיווח ומדיניות חשבונאית (המשך)

ג. יישום לראשונה של תקני חשבונאות חדשים (המשך)

1. IFRS 15 - הכרה בהכנסה מחוזים עם לקוחות (המשך)

להלן פירוט הסעיפים בדוחות הכספיים לתקופות הדיווח הנוכחיות אשר הושפעו מהיישום המוקדם של התקן תוך השוואה לתוצאות אשר היו מתקבלות בהנחה והמדיניות החשבונאית הקודמת הייתה ממשיכה גם בתקופות דיווח אלו:

נתונים על המצב הכספי:

ליום 31 במרס 2018			
לפי IFRS 15	השפעת יישום IFRS 15	לפי תקינה קודמת	
	באלפי ש"ח		
144,717	144,717	-	נכסים בגין חוזים עם לקוחות
823,785	(391,489)	1,215,274	מלאי בניינים בהקמה
2,236	(8,492)	10,728	מלאי דירות
2,347	(10,725)	13,072	נכסי מיסים נדחים
87,889	(378)	88,267	זכאים ויתרות זכות
116,344	(398,634)	514,978	התחייבויות בגין חוזים עם לקוחות
46,972	22,464	24,508	ומקדמות מרוכשי דירות
486,829	110,559	376,270	התחייבות מיסים נדחים
			הון עצמי

נתונים על רווח או ההפסד:

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס 2018			
לפי IFRS 15	השפעת יישום IFRS 15	לפי תקינה קודמת	
	באלפי ש"ח		
120,873	(141,643)	262,516	הכנסות מכירת דירות
83,465	(108,880)	192,345	עלות מכירת הדירות
42,539	(32,763)	75,302	רווח גולמי
31,921	(32,763)	64,684	רווח תפעולי
(2,019)	(303)	(1,716)	הוצאות מימון, נטו
29,853	(33,066)	62,919	רווח לפני מיסים
6,112	(7,712)	13,824	מיסים על ההכנסה
23,741	(25,354)	49,095	רווח נקי לתקופה המיוחס לבעלים של החברה
1.382	(1.475)	2.857	רווח בסיסי למניה

באור 2 - כללי דיווח ומדיניות חשבונאית (המשך)

ג. יישום לראשונה של תקני חשבונאות חדשים (המשך)

2. IFRS 9 – "מכשירים פיננסיים"

IFRS 9, שפורסם ביולי 2014, משנה את הטיפול החשבונאי במכשירים פיננסיים בשלושה נושאים עיקריים: סיווג ומדידה, ירידת ערך נכסים פיננסיים וחשבונאות גידור (הטיפול החשבונאי בהכרה ובגריעה נותר ללא שינוי). IFRS 9 מבטל את תקן חשבונאות בינלאומי 39 "מכשירים פיננסיים: הכרה ומדידה" ואת פרשנות מספר 9 של הוועדה לפרשנויות של דיווח כספי בינלאומי "בחינה מחדש של נגזרים משובצים". ליישום התקן אין השפעה מהותית על הדוחות הכספיים של החברה.

ד. תקני דיווח כספי חדשים שטרם יושמו:

כפי שפורט בדוחות הכספיים השנתיים של החברה לשנת 2017, קיימים תקני IFRS חדשים אשר יכנסו לתוקף בשנים הבאות ואשר טרם יושמו בדוחות הכספיים של החברה, ביניהם:

1. IFRS 16 – "חכירות"

בחודש ינואר 2016 פורסם תקן דיווח כספי בינלאומי מספר 16 בדבר חכירות (להלן התקן החדש). בהתאם לתקן החדש חכירה מוגדרת כחווה או חלק ממנו, אשר מעביר בתמורה לתשלום את זכות השימוש בנכס לתקופת זמן מוגדרת. התקן החדש דורש מחוכרים להכיר בכל החכירות בנכס מול התחייבות בדוח על המצב הכספי, באופן דומה לטיפול החשבונאי בחכירה מימונית בהתאם לתקן הקיים, IAS 17 חכירות על פי התקן החדש. חוכרים יכירו בהתחייבות בגין תשלומי החכירה ומנגד יכירו בנכס. כמו כן, חוכרים יכירו בהוצאות ריבית ובהוצאות פחת נפרד.

התקן החדש ייושם מהתקופות השנתיות המתחילות ביום 1 בינואר, 2019, או לאחריו. אימוץ מוקדם אפשרי. בשלב זה אין בכונת החברה לאמץ את התקן החדש באימוץ מוקדם.

התקן החדש מאפשר לבחור בגישת יישום למפרע מלאה או בגישת יישום למפרע חלקי עם הקלות מסויימות בגין חכירות שיהיו קיימות במועד המעבר, בגינם לא תדרש הצגה מחדש של מספרי ההשוואה.

החברה קשורה היום במספר הסכמי חכירה/שכירות של מבנה וכלי רכב, המטופלים כיום בדוחות הכספיים כחכירה תפעולית. במסגרת בחינת ההשפעה האפשרית של התקן החדש על הדוחות הכספיים, החברה בוחנת, בין היתר, את הנושאים הבאים:

- קיומן של אופציות להארכת החכירה.

- הצורך בהפרדת רכיבים של חוזה.

- קביעת שיעור ריבית ההיוון אשר ישמש למדידת ההתחייבות בגין החכירה והנכס במועד היישום לראשונה של התקן.

החברה מעריכה כי ליישום התקן תהיה השפעה מסויימת על הנכסים וההתחייבויות, אך בשלב זה טרם כומתה ההשפעה. היישום לראשונה של התקן צפוי להביא לגידול בסך הנכסים וההתחייבויות בדוח על המצב הכספי, קיטון בהוצאות השכירות וגידול בהוצאות פחת ומימון בדוח רווח או הפסד, גידול בתזרים המזומנים מפעילות שוטפת וגידול ב- EBITDA. החברה תמשיך ותדווח בתקופה של עד אמוץ התקן החדש על השפעות נוספות של התקן, לרבות מתן מידע לגבי ההשפעה הכמותית של התקן החדש.

באור 2 - כללי דיווח ומדיניות חשבונאית (המשך)

ד. תקני דיווח כספי חדשים שטרם יושמו (המשך):

2. IFRIC 23 "טיפול באי ודאות הקשורה למסים על ההכנסה"

בחודש יוני 2017 פרסם ה-IASB את IFRIC 23 – טיפול באי-ודאות הקשורה למסים על ההכנסה (להלן - הפרשנות). הפרשנות מבהירה את כללי ההכרה והמדידה של נכסים או התחייבויות בהתאם להוראות IAS 12 מסים על ההכנסה במצבים בהם קיימת אי-ודאות הקשורה למסים על ההכנסה. הפרשנות מתייחסת ומספקת הנחיות לבחינת קיבוץ מקרים של אי-ודאות המתייחסים למסים על הכנסה, בחינת התייחסות של רשויות המס, מדידת השלכות אי-הודאות הקשורה למסים על הכנסה על הדוחות הכספיים וכן טיפול בשינויים בעובדות ובנסיבות של אי-הודאות.

הפרשנות תיושם החל מהדוחות הכספיים לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר, 2019. אימוץ מוקדם אפשרי. במועד היישום לראשונה, החברה תיישם את הפרשנות באחת משתי השיטות:

א. יישום למפרע מלא ללא תיקון מספרי השוואה וזקיפת ההשפעה המצטברת למועד היישום לראשונה ליתרת הפתיחה של יתרת הרווח.

ב. יישום למפרע מלא לרבות תיקון מספרי השוואה.

החברה בוחנת את ההשפעה האפשרית של הפרשנות, אך אין ביכולתה, בשלב זה, לאמוד את השפעתה, אם בכלל, על הדוחות הכספיים.

באור 3 - חברות כלולות וישויות בשליטה משותפת המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

חברות כלולות שדוחותיהן לא צורפו לדוחות החברה:

הסיבה בגינה לא צורפו הדוחות הכספיים של החברה הכלולה

שמות חברות כלולות שדוחותיהן לא צורפו לדוחות החברה

חוסר מהותיות

פרדס קלינג בע"מ

חוסר מהותיות

Paz Building Group S.R.L

באור 4 - מגזרי פעילות

מתכונת הדיווח של הקבוצה הינה בהתאם ליישום "גישת ההנהלה", כהגדרתה ב- IFRS 8, המשמשת את הנהלת החברה בקבלת החלטותיה לצורך הקצאת משאבים והערכת ביצועי המגזרים.

א. הקבוצה מורכבת מהמגזרים העיקריים הבאים:

1. נדל"ן למגורים בישראל - מהווה את ליבת פעילות החברה שהינה ייזום, תכנון, הקמה, שיווק ומכירה של פרויקטים של בניה למגורים בישראל.

2. מבנים מסחריים בישראל - תחום המבוצע באמצעות חברות הבנות א.ש.י ונתיבי דור. נתיבי דור מחזיקה בפרויקט ברחובות בשיעור 25% לאחר שמכרה מחצית ממנו בשנת 2017. שלבים א' ו-ב' בפרויקט החלו להניב הכנסות בשנת 2017. בנוסף, נתיבי דור מחזיקה בפרויקט בחדרה בשיעור 90% אשר החל להניב הכנסות בשנת 2017. א.ש.י. החזיקה נכס בראשון לציון אותו מימשה בחודש אוגוסט 2017.

3. מגורים להשכרה בארה"ב - תחום המבוצע באמצעות 4 חברות הרשומות בארה"ב ונמצאות בשליטת החברה להן זכויות ב- 535 יחידות דיור להשכרה בפלורידה ארה"ב, בחלוקה כדלקמן: האחת מחזיקה 156 יחידות דיור, השנייה 117 יחידות דיור, השלישית 161 יחידות דיור והרביעית 101 יחידות דיור המושכרות לצדדי ג'.

ב. תוצאות הפעילות של המגזרים כוללות את הכנסות המגזר ואת העלויות וההוצאות המתייחסות באופן ישיר לכל מגזר. הוצאות משותפות מוקצות למגזרים באופן סביר.

ג. נכסי המגזר כוללים את כל הנכסים שבהם משתמש המגזר וכוללים בעיקר מזומנים ושווי מזומנים, חייבים ויתרות חובה, מלאי, רכוש קבוע ונדל"ן להשקעה.

ד. התחייבויות המגזר כוללות את כל ההתחייבויות שבהם משתמש המגזר וכוללות בעיקר התחייבויות לספקים, זכאים ויתרות זכות והתחייבויות לבנקים.

פרשקובסקי השקעות ובנין בע"מ

באורים לדוחות כספיים תמציתיים מאוחדים, ליום 31 במרס 2017 (בלתי מבוקרים)

באור 4 - מגזרי פעילות (המשך)

ה. להלן נתונים לעניין המגזרים (באלפי ש"ח):

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס 2018			
סה"כ	מגורים להשכרה בארה"ב	מבנים מסחריים בישראל	נדל"ן למגורים בישראל
בלתי מבוקר			
129,596	5,683	1,256	122,657
-			
129,596			
32,001	2,500	1,122	28,379
(80)			
(2,019)			
(49)			
(6,112)			
23,741			
ליום 31 במרס 2018			
סה"כ	מגורים להשכרה בארה"ב	מבנים מסחריים בישראל	נדל"ן למגורים בישראל
בלתי מבוקר			
1,525,600	222,575	107,279	1,195,746
37,913			
1,563,513			
860,287	119,921	48,228	692,138
216,397			
1,076,684			
557	11	-	546
80			
637			
7,792	670	5,122	2,000
163			
7,955			

מידע על רווח או ההפסד
הכנסות מלקוחות חיצוניים
הכנסות שאינן מיוחסות
סה"כ הכנסות

תוצאות המגזר
תוצאות שאינן מיוחסות
הוצאות מימון, נטו לא מיוחסות
חלק בהפסדי חברות מוחזקות
מיסים על הכנסה
רווח נקי

מידע על נכסים והתחייבויות
נכסי המגזר
נכסים שאינם מיוחסים
סה"כ נכסים

התחייבויות המגזר
התחייבויות שאינן מיוחסות
סה"כ התחייבויות

פחת והפחתות במגזר
פחת והפחתות שאינן מיוחסות
סה"כ פחת והפחתות

תוספות הוניות לנכסים לא שוטפים
תוספות הוניות שאינן מיוחסות
סה"כ תוספות הוניות

פרשקובסקי השקעות ובנין בע"מ

באורים לדוחות כספיים תמציתיים מאוחדים, ליום 31 במרס 2017 (בלתי מבוקרים)

באור 4 - מגזרי פעילות (המשך)

ה. להלן נתונים לעניין המגזרים (באלפי ש"ח) (המשך):

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס 2017				
סה"כ	מגורים להשכרה בארה"ב	מבנים מסחריים בישראל	נדל"ן למגורים בישראל	
בלתי מבוקר				
129,548	5,761	12	123,775	מידע על רווח או הפסד הכנסות מלקוחות חיצוניים
-				
129,548				
24,716	2,241	(49)	22,524	תוצאות המגזר
(214)				תוצאות שאינן מיוחסות
(2,493)				הוצאות מימון, נטו לא מיוחסות
(56)				חלק בהפסדי חברות מוחזקות
(5,779)				מיסים על הכנסה
16,174				רווח נקי
ליום 31 במרס 2017				
סה"כ	מגורים להשכרה בארה"ב	מבנים מסחריים בישראל	נדל"ן למגורים בישראל	
בלתי מבוקר				
1,955,521	200,985	137,099	1,617,437	מידע על נכסים והתחייבויות נכסי המגזר
42,945				נכסים שאינם מיוחסים
1,998,466				סה"כ נכסים
1,421,092	125,932	69,664	1,225,496	התחייבויות המגזר
363,133				התחייבויות שאינן מיוחסות
1,784,225				סה"כ התחייבויות
198	37	-	161	פחת והפחתות במגזר
36				פחת והפחתות שאינן מיוחסות
234				סה"כ פחת והפחתות
9,655	858	6,592	2,205	תוספות הוניות לנכסים לא שוטפים
32				תוספות הוניות שאינן מיוחסות
9,687				סה"כ תוספות הוניות

פרשקובסקי השקעות ובנין בע"מ

באורים לדוחות כספיים תמציתיים מאוחדים, ליום 31 במרס 2017 (בלתי מבוקרים)

באור 4 - מגזרי פעילות (המשך)

ה. להלן נתונים לעניין המגזרים (באלפי ש"ח) (המשך):

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017				
סה"כ	מגורים להשכרה בארה"ב	מבנים מסחריים בישראל	נדל"ן למגורים בישראל	
מבוקר				
924,344	22,655	68,554	833,135	מידע על רווח או ההפסד
-				הכנסות מלקוחות חיצוניים
924,344				הכנסות שאינן מיוחסות סה"כ הכנסות
249,872	36,092	9,212	204,568	תוצאות המגזר
(306)				תוצאות שאינן מיוחסות
(10,394)				הוצאות מימון, נטו לא מיוחסות
(143)				חלק בהפסדי חברות מוחזקות
(52,915)				מיסים על הכנסה
186,114				רווח נקי
ליום 31 בדצמבר 2017				
סה"כ	מגורים להשכרה בארה"ב	מבנים מסחריים בישראל	נדל"ן למגורים בישראל	
מבוקר				
1,954,774	218,167	105,847	1,630,760	מידע על נכסים והתחייבויות
110,720				נכסי המגזר
2,065,494				נכסים שאינם מיוחסים סה"כ נכסים
1,421,927	118,288	49,041	1,254,598	התחייבויות המגזר
317,505				התחייבויות שאינן מיוחסות
1,739,432				סה"כ התחייבויות
4,034	71	-	3,963	פחת והפחתות במגזר
114				פחת והפחתות שאינן מיוחסות
4,148				סה"כ פחת והפחתות
42,462	2,678	26,586	13,198	תוספות הוניות לנכסים לא שוטפים
1,145				תוספות הוניות שאינן מיוחסות
43,607				סה"כ תוספות הוניות

באור 5 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריו

- א. ביום 29 בינואר 2018, החליט דירקטוריון החברה על ביצוע פדיון מוקדם מלא של יתרת אגרות החוב (סדרה ט"ו) שבמחזור, שהינן 101,000,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ט"ו) של החברה בתמורה לסך של 102,751,340 ש"ח. הפדיון המוקדם בוצע ביום 28 בפברואר 2018.
- ב. ביום 28 במרץ 2018 התקשרה החברה עם צדדי ג' שאינם קשורים לחברה ו/או לבעלי השליטה בה, בחוזה לרכישת זכויות בעלות במקרקעין בשטח של 6,711 מ"ר מתוך חלקת המקרקעין הידועה כגוש 3693 חלקה 53 בשטח כולל של כ- 29,193 מ"ר ברחובות (בסעיף זה: "המקרקעין") בתמורה לסך של כ- 6,711 אלפי ש"ח, ששולמו לאחר תאריך המאזן. עסקה זו הינה בנוסף לעסקה שנחתמה ביום 13 במרץ עם צדדי ג' אחרים לרכישת 11,381 מ"ר באותה חלקה בתמורה לסך של כ- 11,381 אלפי ש"ח. נכון ליום 31 במרץ, שולם סך של 3,414 אלפי ש"ח בגין העסקה מיום 13 במרץ 2018. יתרת התמורה בגין עסקה זו שולמה לאחר תאריך המאזן.
- ג. ביום 16 במאי 2018 התקשרה החברה עם צדדי ג' שאינם קשורים לחברה ו/או לבעלי השליטה בה, בחוזה לרכישת זכויות בעלות במקרקעין בשטח של 11,823 מ"ר מתוך חלקת המקרקעין הידועה כגוש 3693 חלקה 49 בשטח כולל של כ- 51,426 מ"ר ברחובות, בתמורה לסך של כ- 13,005 אלפי ש"ח.
- ד. בהתאם לתשקיף מדף של החברה מיום 18.8.2015 שתוקן ביום 13.4.2016 ובהתאם לדוח הצעת מדף מיום 25.4.2018 לפיו הנפיקה החברה ביום 29.4.2018, 70,000 אלפי ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה יא') רשומות על שם, בנות 1.00 ש"ח ע.ג. כל אחת, בתמורה, נטו, של כ-69,117 אלפי ש"ח. אגרות החוב (סדרה יא') נושאות ריבית שנתית קבועה בשיעור של 2.85%. הריבית האפקטיבית השנתית הינה 3.33%. קרן אגרות החוב (סדרה יא') עומדת לפירעון בשני תשלומים שווים, בימים 31 באוקטובר 2020 ו- 30 באפריל 2021. תשלומי הריבית בגין אג"ח (סדרה יא') הינם חצי שנתיים, ביום 31 באוקטובר בכל אחת מהשנים 2018-2020 וביום 30 באפריל של כל אחת מהשנים 2019-2021.
- ה. בישיבת הדירקטוריון שהתקיימה ביום 27 במאי 2018 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך 6 מיליון ש"ח, כ- 0.34918 ש"ח למניה.

פרשקובסקי השקעות ובנין בע"מ

באורים לדוחות כספיים תמציתיים מאוחדים, ליום 31 במרס 2017 (בלתי מבוקרים)

באור 6 - מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים פיננסיים

א. מכשירים פיננסיים

כל הנכסים וההתחייבויות הפיננסיים של הקבוצה נמדדים בעלות מופחתת. הערך בספרים של מזומנים ושווה מזומנים, השקעות לזמן קצר, לקוחות חייבים ויתרות חובה, הלוואות לחברות כלולות, אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים, התחייבויות לספקים, נותני שירותים, זכאים ויתרות זכות תואם או קרוב לשווי ההוגן שלהם. להלן פירוט התחייבויות פיננסיות אשר ערכם בספרים אינו תואם את שווים ההוגן:

שווי הוגן ליום		ערך בספרים ליום ^(*)		
31 בדצמבר	31 במרס	31 בדצמבר	31 במרס	
2017	2018	2017	2018	
אלפי ש"ח				
48,204	48,431	46,917	47,394	אג"ח סדרה ח'
102,646	-	101,645	-	אג"ח סדרה ט'
102,320	100,010	99,919	99,220	אג"ח סדרה י'
77,883	76,733	76,198	76,918	הלוואות בדולר בריבית קבועה

^(*) כולל ריבית לשלם המוצגת בזכאים ויתרות זכות.

השווי ההוגן נקבע בהתאם למחיר המצוטט של אגרות החוב בבורסה במועדים הנ"ל.

ב. ניהול סיכונים פיננסיים

פעילויות הקבוצה חושפות אותה לסיכונים פיננסיים שונים, כגון סיכונים שוק (סיכון מדד מחירים לצרכן וסיכון ריבית) סיכון אשראי וסיכון נזילות. ניהול הסיכונים של הקבוצה מתמקד בפעולות לצמצום למינימום השפעות שליליות אפשריות על הביצועים הפיננסיים של הקבוצה.

כאמור לעיל, המידע הכספי לתקופת הביניים אינו כולל את המידע והגילויים הנדרשים במסגרת דוחות כספיים שנתיים, לרבות בנוגע לניהול הסיכונים הפיננסיים של הקבוצה ויש לעיין במידע הכספי לתקופת הביניים ביחד עם הדוחות הכספיים השנתיים לשנת 2017 והביאורים אשר נלוו אליהם.

לא חלו שינויים מהותיים במדיניות הקבוצה בניהול הסיכונים הפיננסיים שלה לעומת זו שדווחה במסגרת הדוחות הכספיים השנתיים של החברה לשנת 2017.

פרשקובסקי השקעות ובנין בע"מ

מידע כספי נפרד

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

ליום 31 במרס 2018 (בלתי מבוקר)

לכבוד

בעלי המניות של חברת פרשקובסקי השקעות ובנין בע"מ

הנדון: דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר על מידע כספי ביניים נפרד לפי תקנה 38 ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970

מבוא

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

לא סקרנו את המידע הכספי לתקופת הביניים הנפרד מתוך הדוחות הכספיים של חברת בת, חברה כלולה ועסקה משותפת אשר הנכסים בניכוי ההתחייבויות שלהן, נטו הסתכמו לסך של כ-51,734 אלפי ש"ח ליום 31 במרס 2018 וחלקה של החברה ברווח הסתכם לסך של כ-1,424 אלפי ש"ח לתקופה של שלושה חודשים, שנסתיימה באותו תאריך. המידע הכספי לתקופת הביניים התמציתי של אותן חברות נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו 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 היישות". סקירה של מידע כספי ביניים נפרד 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 בטחון שניוודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מביעים 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 ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

הורוביץ עידן סבו טבת & כהן טבח & אנזל
רואי חשבון

רמת גן, 27 במאי, 2018.

פרשקובסקי השקעות ובניין בע"מ

נתונים על המצב הכספי מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה, ליום

31 בדצמבר	31 במרס	
2017	2017	(*)2018
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

נכסים

נכסים שוטפים

69,118	3,374	14,456	מזומנים ושווי מזומנים
201,782	123,634	77,242	פקדונות וחשבונות בנק מיועדים
35,665	55,432	36,117	פקדונות בנאמנות לרכישת אופציות לחכירת קרקעות לבנייה
6,675	1,562	3,595	חייבים ויתרות חובה
4,968	13,262	5,319	חברות בנות
-	-	144,717	נכסים בגין חוזים עם לקוחות
1,266,115	1,151,678	809,498	מלאי בניינים בהקמה
10,569	19,875	-	מלאי דירות
-	1,036	-	נכסי מיסים שוטפים
1,594,894	1,369,853	1,090,944	סה"כ נכסים שוטפים

נכסים שאינם שוטפים

3,662	2,385	21,876	מלאי מקרקעין לבניה וקרקעות
8	132	16	השקעות בפעילויות משותפות
187,511	155,998	210,601	השקעות בחברות מוחזקות
15,958	15,958	15,958	נדל"ן להשקעה
8,530	4,429	8,560	רכוש קבוע, נטו
7,857	9,784	-	נכסי מיסים נדחים
223,526	188,686	257,011	סה"כ נכסים שאינם שוטפים

1,818,418	1,558,539	1,347,955	סה"כ נכסים
-----------	-----------	-----------	-------------------

(*) ראה מידע נוסף כללי (ד) בדבר יישום לראשונה של תקן IFRS 15.

פרשקובסקי השקעות ובניין בע"מ

נתונים על המצב הכספי מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה, ליום

31 בדצמבר	31 במרס		
2017	2017	(*)2018	
מבוקר	בלתי מבוקר		
	אלפי ש"ח		
			ה ת ח י י ב ו י ו ת ו ה ו ן
			התחייבויות שוטפות
524,238	361,359	419,749	אשראי מתאגידים בנקאיים
246,754	268,651	146,218	חלויות שוטפות של אגרות חוב
21,222	26,368	24,619	ספקים וקבלני משנה
23,127	14,193	39,013	זכאים ויתרות זכות
544	4,408	57,497	התחייבות למוכרי מקרקעין
48,213	58,023	24,419	חברות בנות
614,992	561,837	116,344	התחייבויות בגין חוזים עם לקוחות ומקדמות מרוכשי דירות
12,068	-	9,555	התחייבויות מיסים שוטפים
<u>1,491,158</u>	<u>1,294,839</u>	<u>837,414</u>	סה"כ התחייבויות שוטפות
			התחייבויות שאינן שוטפות
-	49,447	-	אגרות חוב
1,198	12	1,248	התחייבות בשל הטבות לעובדים
-	-	22,464	התחייבויות מיסים נדחים
<u>1,198</u>	<u>49,459</u>	<u>23,712</u>	סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות
<u>1,492,356</u>	<u>1,344,298</u>	<u>861,126</u>	סה"כ התחייבויות
			הון עצמי
<u>326,062</u>	<u>214,241</u>	<u>486,829</u>	
<u>1,818,418</u>	<u>1,558,539</u>	<u>1,347,955</u>	סה"כ התחייבויות והון עצמי

(*) ראה מידע נוסף כללי (ד) בדבר יישום לראשונה של תקן IFRS 15.

מוטי נחמיאס
סמנכ"ל כספים

שרון פרשקובסקי
מנהל כללי ודירקטור

יוסף פרשקובסקי
יו"ר דירקטוריון

תאריך אישור המידע הכספי הנפרד: 27 במאי, 2018.

פרשקובסקי השקעות ובניין בע"מ

נתונים על הרווח או ההפסד מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס		
	2017	2018	
מבוקר	בלתי מבוקר		
	אלפי ש"ח		
489,085	46,612	120,476	הכנסות
1,350	-	-	ממכירת דירות
1,768	208	1,784	ממכירת מקרקעין
492,203	46,820	122,260	אחרות
			סה"כ הכנסות
377,366	38,780	86,893	עלויות
1,075	178	-	עלות מכירת הדירות
1,501	487	594	עלות המקרקעין שנמכרו
379,942	39,445	87,487	עלויות אחרות
			סה"כ עלויות
112,261	7,375	34,773	רווח גולמי
(7,998)	(2,208)	(1,906)	הוצאות מכירה ושיווק
(12,739)	(2,916)	(6,039)	הוצאות הנהלה וכלליות
30	-	-	הכנסות אחרות, נטו
91,554	2,251	26,828	רווח תפעולי
2,642	740	524	הכנסות מימון
(4,711)	(613)	(897)	הוצאות מימון
(2,069)	127	(373)	הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
118,038	14,274	2,541	רווחי חברות מוחזקות המטופלות בשיטת השווי המאזני ושותפויות
207,523	16,652	28,996	רווח לפני מיסים על ההכנסה
21,409	478	5,255	מיסים על ההכנסה
186,114	16,174	23,741	רווח נקי לתקופה המיוחס לבעלים של החברה

פרשקובסקי השקעות ובניין בע"מ

נתונים על הרווח הכולל מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס		
	2017	2017	
מבוקר	בלתי מבוקר		
	אלפי ש"ח		
186,114	16,174	23,741	רווח נקי לתקופה
			רכיבים של רווח (הפסד) כולל אחר:
			סכומים שישווגו או מסווגים מחדש לרווח או הפסד בהתקיים תנאים ספציפיים:
(6,798)	(3,193)	1,189	הפרשי תרגום מטבע בגין פעילות חוץ
628	733	(147)	הטבת מס (מיסים בגין הפרשי תרגום)
			סכומים שלא ישווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד:
(7)	-	-	הפסד אקטוארי בגין תוכניות להטבה מוגדרת
2	-	-	הטבת מס בגין הפסד אקטוארי
49	-	-	רווח אקטוארי, נטו בגין תוכנית להטבה מוגדרת בחברה מאוחדת
(11)	-	-	מיסים בגין רווח אקטוארי
(6,137)	(2,460)	1,042	
179,977	13,714	24,783	רווח כולל לתקופה המיוחס לבעלים של החברה

פרשקובסקי השקעות ובניין בע"מ

נתונים על תזרימי המזומנים מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס		
	2017	2018	
מבוקר	בלתי מבוקר		
	אלפי ש"ח		
			תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת
186,114	16,174	23,741	רווח נקי
(527,994)	(400,979)	2,890	התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת (נספח א')
(341,880)	(384,805)	26,631	מזומנים נטו, שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת
			תזרימי מזומנים מפעילות השקעה
66	(25)	(16)	החזר השקעה משותפויות (השקעה בשותפויות), נטו
(1)	(1)	-	השקעה בנדל"ן להשקעה
(124,467)	(46,319)	124,540	פירעון פיקדונות (השקעה בפיקדונות) וחשבונות בנק מיועדים, נטו
(6,794)	(1,975)	(314)	רכישת רכוש קבוע
160	-	-	תמורה ממכירת רכוש קבוע
70,000	-	-	דיבידנד מחברת בת
(45)	(9)	(14)	הלוואות שנתנו לחברות מוחזקות, נטו
(61,081)	(48,329)	124,196	מזומנים נטו, שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה
			תזרימי מזומנים מפעילות מימון
98,841	98,841	-	תמורה מהנפקת אגרות חוב, בניכוי עלויות הנפקה
524,238	361,359	(104,489)	אשראי מתאגידים בנקאיים והלוואות לזמן קצר, נטו
(107,750)	(35,000)	(101,000)	פירעון קרן אגרות חוב
(11,407)	(849)	-	רכישת מניות באוצר
(44,000)	-	-	דיבידנד שחולק
459,922	424,351	(205,489)	מזומנים נטו, שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון
56,961	(8,783)	(54,662)	עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
12,157	12,157	69,118	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
69,118	3,374	14,456	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

פרשקובסקי השקעות ובניין בע"מ

נספח לנתונים על תזרימי המזומנים מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה
נספח א' - התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס	
	2017	2018
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	
706	118	284
1,433	(392)	(12,532)
1,178	(1)	50
(118,038)	(14,274)	(2,541)
(1,200)	(295)	(102)
1,548	390	(867)
(209)	(48)	(53)
116	-	71
(30)	-	-
(114,496)	(14,502)	(15,690)
21,230	(15,989)	(6,945)
(281,918)	(165,399)	(56,181)
(9,607)	(18,913)	-
138,224	85,069	34,768
(15,822)	(10,676)	3,397
(320,163)	(315,755)	56,953
54,558	55,186	(13,412)
(413,498)	(386,477)	18,580
(527,994)	(400,979)	2,890
34,638	6,476	7,934
6,955	1,391	14,393
227	154	-
615	-	-
544	-	-
1,350	-	-

הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:

פחת והפחתות
שינוי במיסים נדחים, נטו
שינוי בהתחייבות בשל הטבות לעובדים, נטו
רווחי חברות המטופלות בשיטת השווי המאזני ושותפות
הפחתת ניכיון שטרי הון
מימון בגין אגרות חוב
ריבית לקבל מחברות כלולות
עלות אופציות לעובדים
רווח הון

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:

קיטון (גידול) בחייבים ויתרות חובה ונכסי מיסים שוטפים
קיטון (גידול) מלאי בניינים בהקמה ומלאי מקרקעין לבניה
וקרקעות
גידול במלאי דירות
גידול בהתחייבויות בגין חוזים עם לקוחות ומקדמות מרוכשי
דירות
גידול (קיטון) בספקים וקבלני משנה
קיטון בהתחייבויות למוכרי מקרקעין
גידול (קיטון) בזכאים ויתרות זכות

נספח ב' - מידע נוסף על תזרימי מזומנים:

מזומנים ששולמו במשך התקופה עבור:
הוצאות מימון (כולל עלויות שהווננו)
מיסים על הכנסה
מזומנים שנתקבלו במשך התקופה עבור:
הכנסות מימון (כולל הכנסות שהווננו)
מיסים על הכנסה

נספח ג' - פעילות מהותיות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:

רכישת מלאי מקרקעין כנגד התחייבות למוכרי מקרקעין
המרת אגרות חוב למניות

מידע נוסף

כללי

- א. המידע הכספי הנפרד של החברה מוצג בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 ואינו כולל את כל המידע הנדרש לפי תקנה 9ג' והתוספת העשירית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל - 1970 בעניין מידע כספי נפרד של התאגיד. יש לקרוא אותו ביחד עם המידע הכספי הנפרד ליום 31 בדצמבר 2017 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך וביחד עם תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 31 במרס 2018 (להלן: "הדוחות המאוחדים").
- ב. המידע הכספי הנפרד נערך בהתאם למדיניות החשבונאית שמפורטת בסעיף א.3 למידע הנוסף לדוחות הכספיים הנפרדים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2017, פרט לשינויים במדיניות החשבונאית המפורטים בביאור 2.ג לתמצית הדוחות ביניים מאוחדים המתפרסמים עם מידע כספי נפרד זה.
- ג. במידע כספי נפרד זה - תאגידים מוחזקים כהגדרתם בביאור 1.ב בדוחות המאוחדים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2017.
- ד. בעריכת המידע הכספי הנפרד נעשה שימוש במדיניות החשבונאית המפורטת בביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית לדוחות הכספיים המאוחדים השנתיים ליום 31 בדצמבר 2017 של החברה הערוכים לפי תקני דיווח כספי בינלאומיים, פרט לאמור להלן באשר לטיפול החשבונאי המתייחס להשקעות בחברות מוחזקות ולחלק החברה בתוצאות חברות מוחזקות ופרט לשינויים במדיניות החשבונאית שנעשו לאחר יום 31 בדצמבר 2017, כמפורט להלן:

מדיניות ההכרה בהכנסה החל מיום 1 בינואר 2018 ואילך

החל מהדוחות הכספיים ביניים ליום 31 במרס 2018 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך, מיישמת החברה את תקן דיווח כספי בינלאומי 15, הכנסות מחוזיים עם לקוחות (IFRS 15, להלן – "התקן") וזאת למפרע מיום 1 בינואר 2018.

התקן מציג מודל יחיד וכוללני להכרה בהכנסה וקובע שתי גישות עיקריות להכרה בהכנסה לפיהן ההכנסה תוכר על פני תקופת החוזה או בנקודת זמן ספציפית וכולל חמישה שלבים לניתוח עסקאות על מנת לקבוע את עיתוי ההכרה בהכנסה ואת סכומה:

-זיהוי חוזה עם לקוח;

-זיהוי מחויבויות ביצוע נפרדות בחוזה;

-קביעת מחיר העסקה (בהקשר זה התקן מתווה, בין היתר, עקרונות הנוגעים להתחשבות ברכיבי תמורה משתנה, תמורות שאינן במזומן ורכיב מימון משמעותי);

-הקצאת מחיר העסקה למחויבויות ביצוע נפרדות תוך התבססות על יחסי מחירי המכירה הנפרדים;

-הכרה בהכנסה עם קיומה של מחויבות ביצוע, לאורך זמן או בנקודת זמן, לפי העניין.

ההשפעה העיקרית מיישום לראשונה של התקן נובעת מעיתוי ההכרה בהכנסות שמקורן במכירת יחידות דיור. בהתאם ל-IFRS 15 נקבע כי הכנסות כאמור מוכרות לאורך זמן בעוד שלפי עקרונות IFRS אשר יושמו עד למועד אימוץ התקן הוכרו ההכנסות, בדרך כלל, במועד המסירה. לאור האמור, נזקף ליתרת העודפים ליום 1 בינואר 2018 הסכום המשקף את הרווח אשר מקורו בחוזים שטרם הושלמו, נכון למועד זה, בהתבסס על אומדן שיעור ההשלמה של חוזים אלו נכון לאותו מועד.

פרשקובסקי השקעות ובנין בע"מ

מידע נוסף לדוחות הכספיים הנפרדים

מידע נוסף (המשך)

כללי (המשך)

להלן ההשפעה המצטברת של היישום המוקדם של התקן על הדוחות על המצב הכספי ועל ההון בגין חוזים אשר טרם הושלמו:

ליום 1 בינואר 2018			
לפי IFRS 15	השפעת יישום IFRS 15	לפי תקינה קודמת	
	באלפי ש"ח		
137,941	137,941	-	נכסים בגין חוזים עם לקוחות
771,531	(494,584)	1,266,115	מלאי בניינים בהקמה
-	(10,569)	10,569	מלאי דירות
206,760	19,249	187,511	השקעה בחברות מוחזקות
-	(7,857)	7,857	נכסי מיסים נדחים
29,962	6,835	23,127	זכאים ויתרות זכות
81,576	(533,416)	614,992	התחייבויות בגין חוזים עם לקוחות
34,848	34,848	-	ומקדמות מרוכשי דירות
461,975	135,913	326,062	התחייבות מיסים נדחים
			יתרת עודפים

להלן פירוט הסעיפים בדוחות הכספיים לתקופות הדיווח הנוכחיות אשר הושפעו מהיישום המוקדם של התקן תוך השוואה לתוצאות אשר היו מתקבלות בהנחה והמדיניות החשבונאית הקודמת הייתה ממשיכה גם בתקופות דיווח אלו:

נתונים על המצב הכספי:

ליום 31 במרס 2018			
לפי IFRS 15	השפעת יישום IFRS 15	לפי תקינה קודמת	
	באלפי ש"ח		
144,717	144,717	-	נכסים בגין חוזים עם לקוחות
809,498	(403,018)	1,212,516	מלאי בניינים בהקמה
-	(6,825)	6,825	מלאי דירות
210,601	13,661	196,940	השקעות בחברות מוחזקות
-	(6,480)	6,480	נכסי מיסים נדחים
39,013	2,970	36,043	זכאים ויתרות זכות
116,344	(393,938)	510,282	התחייבויות בגין חוזים עם לקוחות
22,464	22,464	-	ומקדמות מרוכשי דירות
486,829	110,559	376,270	התחייבות מיסים נדחים
			הון עצמי

פרשקובסקי השקעות ובנין בע"מ

מידע נוסף לדוחות הכספיים הנפרדים

מידע נוסף (המשך)

כללי (המשך)

נתונים על הרווח והפסד:

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו ביום
31 במרס 2018

לפי IFRS 15	השפעת יישום IFRS 15 באלפי ש"ח	לפי תקינה קודמת	
120,476	(132,702)	253,178	הכנסות מכירת דירות
86,893	(107,336)	194,229	עלות מכירת הדירות
34,773	(25,366)	60,139	רווח גולמי
26,828	(25,366)	52,194	רווח תפעולי
(373)	(304)	(69)	הוצאות מימון, נטו
2,541	(5,588)	8,129	רווחי חברות מוחזקות ושותפויות
28,996	(31,258)	60,254	רווח לפני מיסים
5,255	(5,904)	11,159	מיסים על הכנסה
23,741	(25,354)	49,095	רווח נקי לתקופה המיוחס לבעלים של החברה

- לפרטים נוספים בדבר יישום התקן ראה באור 2 (ג) לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים ליום 31 במרס 2018.

דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 38ג(א):

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון של פרשקובסקי השקעות ובניין בע"מ (להלן – התאגיד), אחראית לקביעתה והתקיימותה של בקרה פנימית נאותה על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד.

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

1. מר שרון פרשקובסקי, חבר הדירקטוריון ומנהל כללי;

2. מר מוטי נחמיאס, מנהל הכספים;

בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי כוללת בקרות ונהלים הקיימים בתאגיד אשר תוכננו בידי המנהל הכללי ונושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או תחת פיקוחם או בידי מי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, בפיקוח דירקטוריון התאגיד ואשר נועדו לספק ביטחון סביר בהתייחס למהימנות הדיווח הכספי ולהכנת הדוחות בהתאם להוראות הדין, ולהבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלות בדוחות שהוא מפרסם על פי הוראות הדין נאסף, מעובד, מסוכם ומדווח במועד ובמתכונת הקבועים בדין.

הבקרה הפנימית כוללת, בין השאר, בקרות ונהלים שתוכננו להבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלותו כאמור, נצבר ומועבר להנהלת התאגיד, לרבות למנהל הכללי ולנושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או למי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, וזאת כדי לאפשר קבלת החלטות במועד המתאים, בהתייחס 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.

דוח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח התקופתי לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017 (להלן – הדוח בדבר הבקרה הפנימית האחרון), נמצאה הבקרה הפנימית כאפקטיבית.

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

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

הצהרת מנהל כללי לפי תקנה 38ג(ד)(1):

אני, שרון פרשקובסקי, מצהיר כי:

(1) בחנתי את הדוח הרבעוני של פרשקובסקי השקעות ובניין בע"מ (להלן – התאגיד) לרבעון הראשון של שנת 2018 (להלן – הדוחות);

(2) לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;

(3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;

(4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון, ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של התאגיד בהתבסס על הערכת העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית של הדיווח הכספי ועל הגילוי:

(א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן –

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

(5) אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:

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

(ב) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם 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 (הדוח התקופתי לשנת 2017) לבין מועד דוח זה, אשר יש בו כדי לשנות את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

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

27 במאי, 2018

שרון פרשקובסקי
מנכ"ל וחבר הדירקטוריון

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

אני, מוטי נחמיאס מצהיר כי:

(1) בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של פרשקובסקי השקעות ובניין בע"מ (להלן – התאגיד) 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 דוחות;

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

(4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון, ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכניות ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:

(א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ביניים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן –

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

(5) אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד –

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

(ב) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם 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 (הדוח התקופתי לשנת 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 התאגיד.

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

27 במאי, 2018

מוטי נחמיאס, מנהל כספים