



ויתניה בע"מ

דו"ח דירקטוריון לתקופה
שהסתיימה ביום 31.3.2018

28 במאי 2018

28 במאי 2018

דו"ח דירקטוריון החברה לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31.3.2018

מוגש בזאת דוח דירקטוריון של ויתניה בע"מ וחברות מוחזקות שלה (להלן: "החברה" או "הקבוצה") ליום 31 למרץ 2018 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הסקירה שתובא להלן הינה מצומצמת בהיקפה ומתייחסת לאירועים ושינויים שחלו במצב ענייני החברה בתקופת הדוח, אשר השפעתם מהותית, ויש לעיין בה ביחד עם שאר חלקי הדוח התקופתי לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2017 (להלן: "הדוח התקופתי"). הדוחות הכספיים המצורפים ערוכים על פי כללי החשבונאות הבינלאומיים – IFRS. לפרטים נוספים, ראו באור מס' 2 לדוחות הכספיים.

א. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד

1. כללי

ויתניה בע"מ (להלן: "ויתניה" ו/או "החברה") נתאגדה כחברה פרטית ביום 23 בינואר 1995 על פי פקודת החברות [נוסח חדש], תשמ"ג-1983. מניות החברה ואגרות החוב שלה נסחרות בבורסה לניירות ערך בתל אביב וחלות עליה הוראות חוק ניירות ערך והתקנות שהותקנו מכוחו. נכון למועד דוח זה פועלת החברה בעיקר בישראל במישרין ובאמצעות חברות בנות, חברות כלולות ושותפויות בפיתוח, ייזום, בנייה, השכרה והפעלה של נכסים מניבים הכוללים שטחי משרדים, מסחר, חניות ובבניה למגורים.

נכסיה המניבים של החברה ממוקמים באזורים הזוכים לביקוש רב לשטחי משרדים ולמסחר וזאת בשל מיקומם הנוח והנגישות הרבה אותם הם מציעים. החברה עוסקת בהשכרתם של נכסים אלו לשוכרים שונים, לרבות בשכירות לטווח ארוך ולטווח הבינוני ובהפעלתם של הנכסים המניבים. לחברה סך של כ-170,000 מ"ר נכסים מניבים ועוד כ-195,000 מ"ר בהליכי תכנון ופיתוח.

2. ניתוח המצב הכספי

כללי

היחס השוטף ליום 31.3.2018 הינו 0.23 לעומת 0.42 ליום 31.12.2017. היחס השוטף ירד בעיקר בשל קיטון ביתרת חייבים ויתרות חובה ובשל גידול ביתרה של זכאים ויתרות זכות בגין דיבידנד לשלם לבעלי מניות החברה. סך כל נכסי החברה ליום 31.3.2018 עומד על 1,449,335 אלפי ש"ח לעומת סך של כ-1,420,123 אלפי ש"ח ליום 31.12.2017. החברה מממנת נכון ליום 31.3.2018 כ-48% מנכסיה במימון זר, הלוואות מתאגידים בנקאיים ואג"ח סחירות. ליום 31.12.2017 – זהה.

נכסים שוטפים

נכון ליום 31.3.2018 הסתכמו הנכסים השוטפים לסך של כ-81,545 אלפי ש"ח, לעומת סך של כ-105,132 אלפי ש"ח ליום 31.12.2017. עיקר השינוי בנכסים השוטפים לעומת 31.12.2017 נובע בעיקר מקיטון ביתרת חייבים ויתרות חובה.

נכסים בלתי שוטפים

נכון ליום 31.3.2018 הסתכמו הנכסים הבלתי שוטפים לסך של כ-1,367,790 אלפי ש"ח, לעומת סך של כ-1,314,991 אלפי ש"ח ליום 31.12.2017. השינוי נובע בעיקר מגידול בהשקעה בנדל"ן להשקעה בפיתוח (בעיקר בפרויקט דבורה הנביאה, בפרויקט ויתניה-דלק מוטורס ופרויקט מודיעין). יצוין כי בניין B בפרויקט טרמינל פארק באור יהודה סווג במהלך הרבעון מנדל"ן להשקעה בפיתוח לנדל"ן להשקעה עקב קבלת טופס אכלוס.

התחייבויות שוטפות

התחייבויות השוטפות של החברה ליום 31.3.2018 הסתכמו לסך של כ-344,634 אלפי ש"ח, לעומת סך של כ-248,035 אלפי ש"ח ליום 31.12.2017. השינוי נובע עקב התחייבות החברה לתשלום דיבידנד לבעלי מניות החברה, אשר שולם לאחר תאריך הדוח, בגין קבלת אשראי נוסף מתאגידים בנקאיים ובגין מיון הלוואות מתאגידים בנקאיים מזמן ארוך לזמן קצר עקב מועד פרעון.

התחייבויות לא שוטפות

התחייבויות לא שוטפות ליום 31.3.2018 הסתכמו לסך של כ-470,316 אלפי ש"ח לעומת סך של כ-524,273 אלפי ש"ח ליום 31.12.2017. עיקר הקיטון נובע מפירעון הלוואות מתאגידים בנקאיים וממיון הלוואות מתאגידים בנקאיים מזמן ארוך לזמן קצר עקב מועד פרעון.

הון עצמי

ההון העצמי (כולל זכויות שאינן מקנות שליטה) ליום 31.3.2018 הסתכם לסך של כ-634,385 אלפי ש"ח לעומת סך של כ-647,815 אלפי ש"ח ליום 31.12.2017. השינויים בהון העצמי נובעים בעיקר מהרווח הכולל בתקופה בסך של 4,570 אלפי ש"ח מצד אחד, והחלטת הדירקטוריון על חלוקת דיבידנד לבעלי מניות החברה בסך של 18 מיליון ש"ח מצד שני.

הכנסות ורווח גולמי

הכנסות החברה משכירות ותפעול לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31.3.2018 הסתכמו לסך של 14,597 אלפי ש"ח לעומת סך של 11,503 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. השינוי נובע מגידול בשטחים מושכרים עקב אכלוס נוסף פרויקט טרמינל פארק באור יהודה ומאיכלוס אולמות תצוגה (שלב א') בפרויקט ויתניה-דלק מוטורס. לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31.3.2018 אין הכנסות ממכירת דירות ושטחי מסחר. הרווח הגולמי לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31.3.2018 הסתכם לסך של 11,772 אלפי ש"ח לעומת רווח גולמי בסך של 8,635 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

הוצאות הנהלה וכלליות

הוצאות הנהלה וכלליות בתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31.3.2018 הסתכמו לסך של כ-2,906 אלפי ש"ח לעומת סך של כ-2,940 אלפי ש"ח בתקופה מקבילה אשתקד.

הוצאות (הכנסות) אחרות

בתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31.3.2018 החברה רשמה הוצאות אחרות, נטו בסך של 372 אלפי ש"ח הנובעות בעיקר מירידת ערך שנרשמה בגין פרויקט התחנה בתל אביב, לעומת הוצאות אחרות נטו בתקופה המקבילה אשתקד בסך של 2,148 אלפי ש"ח.

הוצאות מימון, נטו

הוצאות המימון נטו בתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31.3.2018 הסתכמו לסך של 2,356 אלפי ש"ח לעומת הוצאות בסך של 2,629 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

הטבת מס (הוצאות מסים)

מסים על ההכנסה בתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31.3.2018 הסתכמו בהוצאות מס בסך של 2,888 אלפי ש"ח לעומת הכנסות בסך של 1,341 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

3. נדילות ומקורות מימון

תזרים מזומנים לתקופה

תזרים המזומנים שנבע מפעילות שוטפת לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 31.3.2018 הסתכם בסך של 40,134 אלפי ש"ח ונבע בעיקר מירידה בחייבים ויתרות חובה. תזרים המזומנים שנבע מפעילות שוטפת בתקופה המקבילה אשתקד הסתכם לסך של 12,043 אלפי ש"ח.

תזרים המזומנים ששימש לפעילות השקעה לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 31.3.2018 הסתכם לסך של 38,803 אלפי ש"ח ששימש בעיקר להשקעה בנדל"ן להשקעה בפיתוח. תזרים המזומנים ששימש לפעילות השקעה בתקופה מקבילה אשתקד הסתכם לסך של 28,522 אלפי ש"ח, עקב השקעה בנדל"ן להשקעה בפיתוח.

תזרים המזומנים שנבע מפעילות מימון לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 31.3.2018 הסתכם לסך של 11,826 אלפי ש"ח ונבע בעיקר מקבלת אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים. תזרים המזומנים ששימש לפעילות מימון בתקופה המקבילה אשתקד הסתכם לסך של 2,612 אלפי ש"ח.

מקורות מימון

היקף האשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ליום 31.3.2018 (כולל חלויות שוטפות) הסתכם לסך של 271,966 אלפי ש"ח לעומת סך של 200,086 אלפי ש"ח ליום 31.12.2017.

היקף האשראי לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ליום 31.3.2018 הסתכם לסך של 206,036 אלפי ש"ח לעומת סך של 261,462 אלפי ש"ח ליום 31.12.2017.

החברה הנפיקה בבורסה אג"ח בנובמבר 2016 (סדרה ד') ובאפריל 2017 (הרחבה של סדרה ד'). ליום 31.3.2018 אגרות החוב (סדרה ד') מוצגות במאזן בסך כולל של 221,080 אלפי ש"ח.

אשראי בר-דיווח

בהמשך לאמור בסעיף 3.7.7 בפרק א' לדוח התקופתי ליום 31.12.2017, להלן עדכונים לגבי הלוואות ואשראים מהותיים:

תיאור הסכמי הלוואה והעמדת אשראי מהותיים

הלוואות מהותיות¹ – לחברה הלוואות מהותיות מבנק כמפורט להלן סה"כ הלוואות ליום הדוח: 420,617 אלפי ש"ח (כולל ריבית לשלם שנצברה ליום 31 במרס, 2018) בנק א': 11 הלוואות

המלווה	יתרת חוב (קרן, ריבית והפרשי הצמדה) באלפי ש"ח ליום הדוח	תנאי הלוואה	ביטחונות
בנק א'			
בית אמצור הלוואות 1 ו-2	55,122 אלפי ש"ח	הלוואה בסך של 63,000 אלפי ש"ח (סכום מקורי) הינו צמוד מדד ונושא ריבית שנתית בשיעור של 4.55%. הלוואה עומדת לפירעון בתשלומים רבעוניים שווים עד פברואר 2028. בנוסף, מסגרת אשראי לניצול בסך של 42,000 אלפי ש"ח מאושרת עד 30 בספטמבר 2018, שמתוכה נוצלו למועד דוח זה כ-12,077 אלפי ש"ח. שיעור הריבית השנתית הינו פריים + 1.5% בתוספת עמלת אי-ניצול בשיעור שנתי של 0.3%.	שעבוד נכס מניב וערבות החברה
טרמינל פארק הלוואות 3 ו-4	108,104 אלפי ש"ח	הלוואה בסך 187,000 אלפי ש"ח (סכום מקורי) כאשר סכום של 147,000 אלפי (סכום מקורי) ש"ח הינו צמוד מדד ונושא ריבית שנתית בשיעור של 4.55% וסכום של 40,000 אלפי ש"ח (אשר מתוכו פרעה החברה בפירעון מוקדם מרצונה – ללא קנס – סך של 24 מליון ש"ח) לא צמוד ונושא ריבית שנתית משתנה בשיעור של פריים + 1.55%. הלוואה עומדת לפירעון בתשלומים רבעוניים שווים עד פברואר 2028. בנוסף, מסגרת אשראי לניצול בסך של 50,000 אלפי ש"ח מאושרת עד אפריל 2020. למועד דוח זה, טרם נוצלו הלוואות מתוך המסגרת הזאת. שיעור הריבית השנתית הינו פריים + 1.5% בתוספת עמלת אי-ניצול בשיעור שנתי של 0.3%.	שעבוד נכס מניב + נכס בהקמה וערבות החברה
התחנה הלוואה 5	6,880 אלפי ש"ח	הלוואה בסך 30,000 אלפי ש"ח (סכום מקורי) אשר מחציתה נושאת ריבית קבועה בשיעור שנתי של 7% ומחציתה בריבית משתנה בשיעור שנתי של פריים + 1%. הלוואה כולה עומדת לפירעון בתשלומים רבעוניים שווים עד אוגוסט 2019.	שעבוד נכס מניב
ויתניה-דלק מוטורס הלוואה 6	104,893 אלפי ש"ח	הלוואות מסוג און-קול בסך של 210,000 אלפי ש"ח (חלק החברה, 105,000 אלפי ש"ח). שיעור הריבית השנתית הינו פריים מינוס 0.2 קיימת הסכמה עם הבנק על הארכת מועד הפירעון תוך פריסת הלוואות לזמן ארוך.	שעבוד נכס בהקמה + ערבות
מלונות המושבה האמריקאית הלוואות 7 ו-8	14,954 אלפי ש"ח	הלוואה בסך של 20,000 אלפי ש"ח (חלק החברה 6,666 אלפי ש"ח) לפירעון ביוני 2018. שיעור הריבית השנתית הינו פריים + 1.55%. בנוסף קיימת מסגרת לניצול בסך של 25,000 אלפי ש"ח (חלק החברה 8,333 אלפי ש"ח) לפירעון ביוני 2018. שיעור הריבית השנתית בגין מסגרת האשראי הינו גם הוא פריים + 1.55%. למועד הדוח נוצל סך של 24,848 אלפי ש"ח (חלק החברה 8,283 אלפי ש"ח) מתוך מסגרת האשראי.	שעבוד נכס בהקמה
חוף מגדל הלוואה 9	19,922 אלפי ש"ח	הלוואה בסך 21,600 אלפי ש"ח לפירעון ב-11 תשלומים שווים עד יולי 2019 ועוד מרכיב בולט לסוף התקופה. שיעור הריבית השנתית הינו פריים + 1.9%.	שעבוד נכס מניב

¹ הלוואות מהותיות הינן הלוואות המהוות 5% לפחות מסך הנכסים (סה"כ מאזן) או 20% לפחות מסך ההתחייבויות – הכל ליום הדוח. מספר הלוואות שניתנו על ידי אותו גוף מממן נלקחו בחשבון כהלוואה אחת לצורך חישוב הלוואות המהותיות.

ביטחונות	תנאי ההלוואה	יתרת חוב (קרן, ריבית והפרשי הצמדה) באלפי ש"ח ליום הדוח	המלווה
שעבוד נכס מניב	מסגרת אשראי לניצול בסך של 63,600 אלפי ש"ח מאושרת עד ליום 30 בספטמבר 2018 שמתוכה נוצלו למועד דוח זה כ- 60,487 אלפי ש"ח. שיעור הריבית השנתית הינו פריים + 1.5% בתוספת עמלת אי-ניצול בשיעור שנתי של 0.3%.	60,487 אלפי ש"ח	פדקו הלוואה 10
שעבוד קרקע	הלוואה בסך של 50,000 אלפי ש"ח לפירעון בסוף אוקטובר 2019. שיעור הריבית השנתית הינה פריים + 1.5%. ריבית ההלוואה משולמת בתשלומים רבעוניים.	50,255 אלפי ש"ח	קריית אריה פתח תקווה הלוואה 11

עדכון לגבי מסגרת אשראי מבנקים

בנוסף למתואר לעיל, בסמוך למועד פרסום דוח זה, לחברה מסגרות אשראי מאושרות ובלתי מנוצלות מבנק בסכום של 62 מיליון ש"ח כנגד שעבוד נכסים מניבים.

למידע בדבר אג"ח שהנפיקה החברה ראה סעיף ה' להלן.

4. אירועים בתקופת הדו"ח

1. ביום 28.3.2018 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 18 מיליון ש"ח. בחודש אפריל 2018, שילמה החברה את הדיבידנד.
2. לפרטים בדבר הגדלת מסגרת אשראי מתאגיד בנקאי כנגד נכס מניב באור יהודה ראה באור 29(2) לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2017.
3. להלן יובאו פרטים רלוונטיים בקשר עם הפרויקטים בפינוי בינוי, בהתאם להצעת החקיקה בנוגע לפעילות בתחום הנדל"ן היזמי (הנתונים מובאים לפי 100%, חלק החברה – 50%):

רמב"ם הרצליה	רמה כורזים נווה שרת	
87%	כ- 82%	• שיעור הדיירים שחתמו על הסכם מתוך סך הדיירים בפרויקט
29	כ- 122	• מספר הדיירים עימם נחתם הסכם פינוי
כ- 80% לתחילת קידום התב"ע ו- 100% לתחילת עבודות (לאחר קבלת היתר בנייה)	כ- 80% לתחילת קידום התב"ע ו- 100% לתחילת עבודות (לאחר קבלת היתר בנייה)	• שיעור ההסכמה הנדרש להתחלת הפרויקט
כ- 6 מיליון ש"ח	כ- 43 מיליון ש"ח	• העלויות השונות הכרוכות בפינוי הדיירים עימם נחתם הסכם פינוי (כולל שכירות חלופית)
כ- 33% בשטחים	כ- 31% בשטחים	• יחס ההחלפה הממוצע עם דיירים חתומים ועם דיירים שטרם חתמו
כ- 135 מיליון ש"ח	כ- 460 מיליון ש"ח	• צפי עלויות אחרות (כולל הריסה)
בשלב מקדמי זה – חשיפה של פינוי הדיירים	בשלב מקדמי זה – חשיפה של פינוי הדיירים	• חשיפות מהותיות של התאגיד במסגרת הפרויקט

החברה צופה כי עם אישור התב"ע החדשה לפרויקט רמה כורזים נווה שרת, יאושרו לכל הפחות 414 יחידות דיור ולפרויקט רמב"ם הרצליה יאושרו 100 יחידות דיור (כולל הדירות המיועדות לדיירים המפונים). בנוסף, החברה פועלת להחתמת דיירים נוספים במתחם.

אזהרת מידע צופה פני עתיד

המידע דלעיל, כולל בין היתר, מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך תשכ"ח- 1968 ונכון למועד זה לא ניתן להעריך אם תאושר תוכנית המתאר, האם ובאיזה מועד יתקיימו התנאים המתלים לביצוע פרויקט פינוי הבינוי וכיו"ב.

כמו כן, התיאור דלעיל כולל הערכות עתידיות, המתבססות, בין היתר, על הערכות ותכנון של החברה אשר עשויות שלא להתקיים או להתקיים באופן שונה מתכנוני החברה, לרבות במידה ויתקיים אחד או יותר מהגורמים המפורטים להלן:

- א. יחול שינוי לרעה במצב המשק ו/או במצב שוק הנדל"ן ו/או במצב שוק הדירות למגורים בכלל ובאזור בו ממוקם הפרויקט הצפוי להיבנות בפרט;
- ב. יחולו שינויים בעלויות צפויות של הבניה ו/או במחירי חומרי הגלם ו/או בזמינותם ו/או במחירי תשומת הבניה ו/או בזמינות כוח אדם;
- ג. יתקיימו איזה מגורמי הסיכון להם חשופה החברה כמפורט בפרק תיאור עסקי התאגיד הנכלל בדוח התקופתי של החברה לשנת 2016.
4. בדוחות הכספיים של החברה ליום 31.3.2018 מתקיימים סימני אזהרה כהגדרת המונח "סימני אזהרה" בתקנה 10(ב)(14) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים) התש"ל-1970 עקב גרעון בהון החוזר ליום 31.3.2018. דירקטוריון החברה בחן את קווי האשראי ותזרימי המזומנים הצפויים של החברה וקבע כי עקב יתרות המזומנים, מסגרות האשראי הבלתי מנוצלות ויכולת החברה להוסיף ולקבל הלוואות נוספות מתאגידים בנקאיים כנגד נכסי מקרקעין אשר בגינם אין הלוואות, אין חשש סביר כי במהלך תקופת תזרים המזומנים החזוי (השנתיים הקרובות) לא יעמוד התאגיד בהתחייבויותיו הקיימות והצפויות בהגיע מועד קיומן.

להלן הנחות העבודה שעמדו בבסיס התחזית:

1. לחברה ולחברות מוחזקות שלה (בבעלות מלאה) מסגרות אשראי בבנקים המהוות מקור מימון וכן נכסי מקרקעין משועבדים אשר בגינם אין הלוואות. להערכת הנהלת החברה ניתן יהיה לקבל הלוואות כנגד נכסים משועבדים אלה.
2. החברה מעורבת במספר פרויקטי ייזום ולקחה בחשבון את סך ההון העצמי שיידרש עבור כל פרויקט בשנתיים הקרובות.
3. תזרים המזומנים יכול להשתנות ככל שהנהלת החברה והדירקטוריון שלה יאשרו כניסה לפרויקטים חדשים.
4. גביית שכ"ד בשנתיים הקרובות מתייחסת לנכסים המניבים המושכרים לצדדיים שלישיים נכון להיום. השינויים הצפויים בהכנסות משכ"ד בשנתיים הקרובות מתייחסים לגידול בהכנסות עקב אכלוס צפוי של נכסים שבנייתם צפויה להסתיים בטווח התחזית. יצוין כי לא הונחו הנחות מהותיות אחרות בתזרים החזוי שלהלן.
5. הטבלה שלהלן איננה כוללת הכנסות בחברות מוחזקות שאינן בשליטת החברה. לגבי חברות מוחזקות בשליטת החברה בכוונת החברה להעביר מהן כספים באמצעות חלוקת דיבידנד ו/או באמצעות הלוואות. אין מניעה להעברת הכספים כאמור מהחברות המוחזקות הנמצאות בשליטת החברה.

6. להלן טבלה המרכזת את תזרים המזומנים הצפוי לשנתיים הקרובות:

לתקופה מ- 1/20 עד 3/20 מיליוני ש"ח	לשנה מ- 1/19 עד 12/19 מיליוני ש"ח	לתקופה מ- 4/18 עד 12/18 מיליוני ש"ח	
			מקורות צפויים
50	96	39	יתרת פתיחה – מזומן בבנק / עודף משנה קודמת
16	65	37	פעילות שוטפת – גביית שכ"ד
--	--	7	פעילות השקעה – מכירת נכסים
--	13	113 (2)	פעילות מימון – ניצול מסגרות אשראי פנויות בבנקים
--	--	12	– הלוואה לרכישת קרקע
66	174	208	
			התחייבויות צפויות
3	12	9	פעילות שוטפת – הוצאות שונות (3)
--	13	36	פעילות השקעה – השקעות בפיתוח פרויקטים (4)
14	57	40	פעילות מימון – תשלומי קרן + ריבית לבנקים ואחרים
-	42	9	– תשלומי קרן + ריבית אג"ח ד' (5)
--	--	18	– חלוקת דיבידנד
17	124	112	
49	50	96	עודף מקורות על שימושים
===	===	===	

הערות:

- (1) יתרת הפתיחה של המזומנים בסך של 39 מיליון ש"ח מורכבת מסך של 28 מיליון ש"ח בחברה סולו ועוד 11 מיליון ש"ח מזומנים בחברות בנות תחת שליטה אשר לגביהם אין כל מניעה ו/או מגבלה למשיכת מזומנים לתוך החברה ולשימושיה.
- (2) מדובר במסגרות מאושרות, שהתקבלו מתאגידים בנקאיים המגובות בשעבוד של נכסי החברה.
- (3) ההוצאות השונות כוללות הוצאות הנהלה וכלליות, תשלומי מס וכן הוצאות נוספות שהחברה נדרשת לשלם מפעם לפעם.
- (4) מדובר בעיקר בהשקעות בפרויקטים במודיעין ובקריית אריה.
- (5) בחצי השנה הקרובה התאגיד יממן תשלומי האג"ח כאמור מפעילותו השוטפת ו/או באמצעות יתרות המזומנים העומדות לרשותו.

7. להערכת הנהלת החברה והדירקטוריון שלה, ביכולתה של החברה לממן סכומים נוספים, מעבר לסכומים שפורטו לעיל, ככל שיידרשו לפעילותה ממקורות נוספים, כגון: צירוף שותפים לפרויקטים, מימוש נכסים ודחיית ביצועם של חלק מהפרויקטים בהקמה וגיוס כספים בשוק ההון.

8. ההנחות ותזרים המזומנים המוערך הצפוי בקבוצה כמפורט לעיל, הינם מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968, הכולל בין היתר תחזיות, הערכות ואומדנים ומידע אחר המתייחס לאירועים או עניינים עתידיים, אשר התממשותם אינה וודאית ואינה תלויה אך ורק בקבוצה, אלא בגורמים רבים נוספים.

המידע צופה פני העתיד מבוסס במידה מהותית, בנוסף לאינפורמציה הקיימת בחברה במועד עריכת דוח זה, על ציפיות והערכות נוכחיות של החברה לגבי מצב השווקים בהם פועלת הקבוצה, רמות הביקוש ומחירי השוק של נכסי הנדל"ן של הקבוצה, שיעורי התשואה של נכסים מניבים בשוק, עלויות תשומות בנייה וקבלני משנה, נתונים מקרו-כלכליים נוספים אשר פורסמו ומתפרסמים על ידי מקורות חיצוניים שונים אשר תוכנם לא נבחן על ידי החברה באופן עצמאי, וכן על התפתחויות עתידיות בכל אחד מהפרמטרים האמורים ועל השתלבותן של התפתחויות כאמור אלה באלה.

המידע כאמור עשוי שלא להתממש, כולו או חלקו, או להתממש באופן שונה מהותית מכפי שנצפה. הגורמים העשויים להשפיע על כך הינם, בין היתר, שינויים והתפתחויות בסביבה הכללית ובשווקים בהם פועלת הקבוצה, לרבות שינויים בפרמטרים שפורטו לעיל והתממשותם של כל או חלק מגורמי הסיכון המאפיינים את פעילות הקבוצה.

ב. חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם

1. הסביבה העסקית

הרבעון הראשון של שנת 2018 התאפיין בהמשך היציבות בענף הנדל"ן המניב בישראל, שמתבטאת הן ברמת הביקושים והן ברמת מחירי השכירות והתפוסות. בתקופת הדוח ניכרו ביקושים לשטחי משרדים, מסחר ותעשייה, במרבית שטחי הפעילות של החברה, שהתבטאו ביציבות מחירים ושמירה על תפוסות גבוהות, של כ- 95%.

יש לציין כי לא ניכרת עד כה השפעה משמעותית של אי היציבות הכלכלית בעולם ושל המתיחות הביטחונית באזורנו על שוק הנדל"ן בארץ בכלל ועל פעילותה של החברה בפרט. עם זאת, נוכח העובדה שהמשבר הכלכלי העולמי טרם חלף וקצב ההתאוששות ממנו עדיין איטי והמתיחות הביטחונית נמשכת, אין לדעת את השפעתם העתידית, אם בכלל, לרבות על תוצאות החברה, מצב נכסיה ועסקיה.

החברה מעריכה כי איתנותה הפיננסית ומצב נכסיה, יחד עם תזרים המזומנים השוטף אותו היא מייצרת, יאפשרו לה להמשיך ולממן את פעילותה תוך עמידה בהתחייבויותיה, ולהתמודד בצורה טובה עם התמשכות אפשרית של המשבר הכלכלי.

2. תיאור סיכוני השוק אליהם חשופה החברה

במהלך תקופת הדיווח לא חל שינוי מהותי בסיכוני השוק כפי שדווחו במסגרת דוח הדירקטוריון לשנת 2017 ובמדיניות החברה בניהול הסיכונים הנ"ל.
ראה להלן דו"ח בסיסי הצמדה.

מאזן הצמדה ליום 31.3.18

סה"כ	פריטים לא נכסיים	במטבעות אחרים	בהצמדה לדולר	בהצמדה למדד	לא הצמדה	
		ח"ש"ח	א"ל"פ"י			
38,976		1,699	1,732		35,545	רכוש שוטף
41,709		173	34	2,079	39,423	מזומנים ושווי מזומנים
	860					חייבים ויתרות חובה
						שטחי מסחר המיועדים למכירה
						<u>השקעות, הלוואות ויתרות חובה לזמן ארוך</u>
105,216	105,216					השקעה בחברות מוחזקות
882,617	882,617					נדליין להשקעה
314,744	314,744					נדליין להשקעה בפיתוח
11,797	11,797					מלאי קרקעות
21,981		419			21,562	הלוואה לאחרים
22,195	22,195					בית מלון בהקמה
8,646	8,646					רכוש קבוע, נטו
594	594					מסים נדחים
<u>1,449,335</u>	<u>1,346,669</u>	<u>2,291</u>	<u>1,766</u>	<u>2,079</u>	<u>96,530</u>	סה"כ נכסים
						<u>התחייבויות שוטפות</u>
271,966				13,850	258,116	אשראי מתאגידים בנקאיים
14,510		10			14,500	התחייבויות לספקים
54,063		986	1,255	1,410	50,412	זכאים ויתרות זכות
4,095	4,095					התחייבויות שוטפות אחרות
						<u>התחייבויות לזמן ארוך</u>
						התחייבויות לזמן ארוך
206,036				128,111	77,925	מתאגיד בנקאי (לא כולל חלויות שוטפות)
221,080					221,080	אגרות חוב (לא כולל חלויות שוטפות)
4,664			3,570	151	943	התחייבויות אחרות לזמן ארוך
38,536	38,536					מיסים נדחים
<u>814,950</u>	<u>42,631</u>	<u>996</u>	<u>4,825</u>	<u>143,522</u>	<u>622,976</u>	סה"כ התחייבויות
						עודף (גירעון) נכסים על התחייבויות
<u>634,385</u>	<u>1,304,038</u>	<u>1,295</u>	<u>(3,059)</u>	<u>(141,443)</u>	<u>(526,446)</u>	

מאזן הצמדה ליום 31.12.2017

<u>סה"כ</u>	<u>פריטים לא כספיים</u>	<u>במטבעות אחרים</u>	<u>בהצמד ה לדולר</u>	<u>בהצמדה למדד</u>	<u>לא הצמדה</u>	
						א ל פ י ש ם ח
25,868		1,699	33		24,136	<u>רכוש שוטף</u>
78,432		169	33	4,118	74,112	מזומנים ושווי מזומנים
832	832					חייבים ויתרות חובה
						שטחי מסחר המיועדים למכירה
						<u>השקעות, הלוואות ויתרות חובה</u>
						<u>לזמן ארוך</u>
102,912	102,912					השקעה בחברות מוחזקות
798,922	798,922					נדליין להשקעה
348,892	348,892					נדליין להשקעה בפיתוח
11,792	11,792					מלאי קרקעות
21,952		419			21,533	הלוואה לאחרים
						פקדונות מוגבלים
20,208	20,208					בית מלון בהקמה
9,655	9,655					רכוש קבוע, נטו
658	658					מסים נדחים
<u>1,420,123</u>	<u>1,293,871</u>	<u>2,287</u>	<u>66</u>	<u>4,118</u>	<u>119,781</u>	סה"כ נכסים
						<u>התחייבויות שוטפות</u>
200,086				13,891	186,195	אשראי מתאגידים בנקאיים
9,311		2			9,309	חלויות שוטפות אג"ח
29,855		975	1,420	1,486	25,974	התחייבויות לספקים
8,783	4,095				4,688	זכאים ויתרות זכות
						התחייבויות שוטפות אחרות
						<u>התחייבויות לזמן ארוך</u>
						התחייבויות לזמן ארוך מתאגיד
261,462				131,969	129,493	בנקאי (לא כולל חלויות
221,064					221,064	שוטפות)
						אגרות חוב (לא כולל חלויות
5,925				151	1,077	שוטפות)
35,822	35,822		4,697			התחייבויות אחרות לזמן ארוך
						מיסים נדחים
<u>772,308</u>	<u>39,917</u>	<u>977</u>	<u>6,117</u>	<u>147,497</u>	<u>577,800</u>	סה"כ התחייבויות
647,815	1,253,954	1,310	(6,051)	(143,379)	(458,019)	עודף (גירעון) נכסים על
=====	=====	=====	=====	=====	=====	התחייבויות

ג. הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של התאגיד

1. אומדנים חשבונאיים קריטיים

בעריכת הדוחות הכספיים בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים, נדרשת הנהלת החברה להשתמש באומדנים או בהערכות לגבי עסקאות או עניינים אשר השפעתם הסופית על הדוחות הכספיים אינה ניתנת לקביעה מדויקת בעת עריכתם. הבסיס העיקרי לקביעת ערכם הכמותי של אומדנים האמור, הוא הנחות שאותם מחליטה הנהלת החברה לאמץ, בהתחשב בנסיבות נשוא האומדן, וכן המידע הטוב ביותר שיש ברשותה במועד עריכתו. מטבע הדברים, בהיות אומדנים והערכות אלו תוצאה של הפעלת שיקול דעת בסביבה של אי וודאות, לעתים משמעותית במיוחד, שינויים בהנחות הבסיס כנגזרת של שינויים שאינם תלויים בהכרח בהנהלת חברה, כמו גם תוספת מידע בעתיד שלא היה בנמצא ברשות החברה במועד בו נערך האומדן, עשויים להביא לשינויים בערכם הכמותי של האומדן, ולכן להשפיע גם על מצבה הכספי של החברה בתוצאות פעולותיה. לפיכך, אף שאומדנים או הערכות נעשים לפי מיטב שיקול הדעת של ההנהלה, ההשפעה הכמותית הסופית של עסקאות או עניינים דורשי אמידה יכולה להתברר רק כאשר עסקאות או עניינים אלו מגיעים לסיומם. במקרים מסוימים, התוצאה הסופית של נשוא האומדן יכולה להיות שונה באופן משמעותי במיוחד מהסכום הכמותי שנקבע לו במועד עריכת האומדן.

אומדנים חשבונאיים בעלי פוטנציאל להשפעה משמעותית במיוחד, להם נדרשת החברה בעת עריכת דוחותיה הכספיים המאוחדים הינם:

נדל"ן להשקעה

החברה מיישמת את תקן חשבונאות בינלאומי מספר 40 (IAS 40) נדל"ן להשקעה (להלן: "התקן").

בהתאם לתקן הנדל"ן להשקעה מוצג לפי שווי הוגן לתאריך המאזן כאשר שינויים בשווי ההוגן נזקפים לדוח רווח והפסד. השווי ההוגן נקבע על ידי מערכי שווי חיצוניים בהתאם להערכות שווי כלכליות הנעשות גם בהתאם לגישת היוון ההכנסות. בגישה זו אומדים את שווי הנכס על ידי היוון זרם הכנסות אשר צפויות להתקבל לאורך יתרת החיים הכלכליים של הנכס. התחשיב כאמור כרוך קביעת הנחות, בין השאר, לגבי שיעורי היוון, המשך השכרת הנכסים על ידי השוכרים הקיימים, לרבות בתקופת האופציה ושיעורי התפוסה בנכסים השונים.

שווי הוגן של מכשירים פיננסיים

הסכום הפנקסני של מזומנים ושווי מזומנים, השקעות לזמן קצר, לקוחות וחייבים ויתרות חובה, הלוואות וחייבים אחרים, אשראי מתאגידים בנקאיים, לזמן קצר, זכאים ויתרות זכות תואם או קרוב לשווי ההוגן שלהם.

2. אירוע לאחר תאריך המאזן

1. לפרטים בדבר חלוקת מענקים ליו"ר ומנכ"ל החברה, ראה באור 8 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.3.2018.
2. בהמשך לאמור בסעיף 3.11.7 בפרק א' לדוח התקופתי ליום 31.12.2017, במאי 2018 חתמו החברה ונכסי ד.מ.ר עם משרד עו"ד גורניצקי על חוזה למכירת כ- 7,500 מ"ר ועוד 120 מקומות חניה במגדל המשרדים בפרוייקט לה-גארדייה תמורת כ- 97 מיליון ש"ח. כמו כן לחלק מבעלי המשרד ניתנה אופציה לרכישת קומה נוספת (כ- 1,260 מ"ר) ועוד 20 מקומות חניה תמורת כ- 16 מיליון ש"ח.

ד. גילוי בדבר נכסים מהותיים מאד בהתאם לפרק ו' להנחיית גילוי בנוגע לפעילות נדל"ן להשקעה

1. נכסי נדל"ן להשקעה מהותיים מאוד

פרויקט: בית זיואל

31.12.2017	31.3.2018	נתונים לפי 100%: חלק התאגיד בנכס – 47%
312,480	312,772	שווי הנכס (באלפי ש"ח) (**)
21,693	21,276	NOI בפועל בתקופה (באלפי ש"ח)
3,254	---	רווחי שערור בתקופה (באלפי ש"ח)
96.9	98	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
6.94	6.8	שיעור תשואה בפועל (%)
828 / 69	809 / 67.4	דמי שכירות ממוצעים למטר (לחודש/שנה) (ש"ח) (*)
65.5	84.5	דמי שכירות ממוצעים למטר בחוזים שנחתמו בתקופה (לחודש) (ש"ח) (*)

(*) כולל שטחי מסחר ומשרדים ולא כולל שטחי חניה. החברה חותמת על חוזים שונים בקשר עם נכסים שונים, ברמות גמר שונות.

(**) כולל רווחי שיערוך כפי שמוצג בטבלה זו ותוספות לנכס לפני ביצוע שיערוך בסך של

1,226	292
====	===

פרויקט: בית אמצור

31.12.2017	31.3.2018	נתונים לפי 100%: חלק התאגיד בנכס – 100%
152,451	152,597	שווי הנכס (באלפי ש"ח) (**)
12,225	12,672	NOI בפועל בתקופה (באלפי ש"ח)
20	---	רווחי שערור בתקופה (באלפי ש"ח)
94.3	89.8	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
8.02	8.3	שיעור תשואה בפועל (%)
923 / 76.9	873 / 72.8	דמי שכירות ממוצעים למטר (לחודש/שנה) (ש"ח) (*)
71.49	---	דמי שכירות ממוצעים למטר בחוזים שנחתמו בתקופה (לחודש) (ש"ח) (*)

(*) כולל שטחי מסחר ומשרדים ולא כולל שטחי חניה. החברה חותמת על חוזים שונים בקשר עם נכסים שונים, ברמות גמר שונות.

(**) כולל רווחי שיערוך כפי שמוצג בטבלה זו ותוספות לנכס לפני ביצוע שיערוך בסך של

3,631	146
====	===

פרויקט: דבורה הנביאה

31.12.2017	31.3.2018	נתונים לפי 100%: חלק התאגיד בנכס – 99.95% למעט החזקה של 30% בשטח המסחרי לשוכר א'
208,868	231,942	שווי הנכס (באלפי ש"ח) (*) (**)
1,161	2,836	NOI בפועל בתקופה (באלפי ש"ח)
3,903	---	רווחי שערור בתקופה (באלפי ש"ח)
100	100	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%) (***)
1.33	3.24	שיעור תשואה בפועל (%) (****)
1,625 / 135	1,598 / 133	דמי שכירות ממוצעים למטר (לחודש/שנה) (ש"ח)
---	---	דמי שכירות ממוצעים למטר בחוזים שנחתמו בתקופה (לחודש) (ש"ח) (****)

(*) כולל הפסדי שיערוך כפי שמוצג בטבלה זו ותוספות: תוספות לנכס לפני ביצוע שיערוך בסך של
 28,441 23,074
 =====

(**) כולל תוספת זכויות בנייה בהיקף של כ- 24,000 מ"ר בעקבות אישור תב"ע בחודש דצמבר 2012. בסוף שנת 2015, לאחר מכירת זכויות בנייה לעד 120, נותרו כ- 18,900 מ"ר זכויות בנייה.

(***) כלל שטחי מסחר וחניה לגבי השוכר העיקרי בלבד.
 (****) מבוסס על הכנסות משטחי מסחר בלבד ומתייחס לחלק המניב של הנכס בלבד ומחושב ביחס לשווי הוגן של הנדל"ן להשקעה המניב, ללא זכויות הבנייה בסך של
 87,278 87,278
 =====

פרויקט: טרמינל פארק (בניין A) (אור יהודה)

31.12.2017	31.3.2018	נתונים לפי 50%: חלק התאגיד בנכס – 45% (***)
154,700	155,539	שווי הנכס (באלפי ש"ח) (*)
10,378	11,624	NOI בפועל בתקופה (באלפי ש"ח)
5,766	---	רווחי שערור בתקופה (באלפי ש"ח)
95.7	97.4	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
6.71	7.47	שיעור תשואה בפועל (%)
820 / 68	786 / 65	דמי שכירות ממוצעים למטר (לחודש/לשנה) (ש"ח) (**)
75	---	דמי שכירות ממוצעים למטר שנחתמו בתקופה (לחודש) (ש"ח) (**)

(*) כולל הפסדי שיערוך כפי שמוצג בטבלה זו ותוספות לנכס לפני ביצוע שיערוך בסך של
 1,934 839
 =====

(**) החברה חותמת על חוזים שונים בקשר עם נכסים שונים, ברמות גמר שונות.
 (***) החברה מחזיקה בחברה בת (90%) אשר מחזיקה 50% בנכס. הנתונים המוצגים בסעיף זה משקפים 50% מהנכס.

2. נכסי נדל"ן להשקעה בפיתוח מהותיים מאוד

פרויקט: בית מאזדה פורד (פרויקט לה-גארדיה)

31.12.2017	31.3.2018	נתונים לפי 100%: חלק התאגיד בנכס – 50%
587,401	618,656	שווי הנכס (באלפי ש"ח) (*)
39,513	---	רווח שערור בתקופה (באלפי ש"ח)

(*) כולל שווי שלב א' בסך של 250,798 אלפי ש"ח (נתונים לפי 100%) שבנייתו הסתיימה בדצמבר 2017, ואשר מופיע בדוח הכספי בסעיף נדל"ן להשקעה.

פרויקט: קריית אריה

31.12.2017	31.3.2018	נתונים לפי 100%: חלק התאגיד בנכס – 50%
148,002	153,098	שווי הנכס (באלפי ש"ח)

ה. גילוי ייעודי למחזיקי אגרות חוב

אג"ח סדרה ד'

דירוג למועד הדוח ולמועד פרסום הדוח	סוג הצמדה	מועדי תשלום הריבית	מועדי תשלום הקרן	סוג הריבית	שווי בבורסה למועד הדוחות בש"ח	יתרה בדוחות הכספיים האחרונים בש"ח	סכום הריבית שנצברה בש"ח	השווי הנקוב לתאריך הדוח בש"ח	השווי הנקוב	סך כל השווי הנקוב בהנפקה ע.ג. ש"ח	מועד ההנפקה
A2 אופק יציב	לא צמוד	30 בדצמבר ו-30 ביוני כל שנה החל מהשנת 2016 ועד 2023	30 בדצמבר כל שנה החל מ-30 בדצמבר 2019 ועד 30 בדצמבר 2023	קבועה 3.85%	237,767,000	221,079,606	2,124,791	155,717,000	155,717,000	155,717,000	17.11.16
								65,647,000	65,647,000	65,647,000	4.4.17
								221,364,000	221,364,000	סה"כ	

אג"ח סדרה ד' הינה מהותית לחברה. לא אירעו שינויים משמעותיים ביחס לאג"ח הנ"ל לאחר תאריך המאזן.

להלן פרטי הנאמן לאג"ח סדרה ד':

הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ
 דן אבנון ו/או מרב עופר-אורן
 03-5274867
 03-5271451
hermetic@hermetic.co.il
 הירקון 113, תל אביב 63573 – ת.ד. 3524, תל אביב 61034

1. שם הנאמן
2. שם האחראי על הסדרה
3. דרכי התקשרות:
 - 3.1 טלפון
 - 3.2 פקס
 - 3.3 דואר אלקטרוני
 - 3.4 כתובת למשלוח דואר



בפברואר 2018 אישרה מחדש חברת הדירוג את דירוג האג"ח של החברה לדירוג של A2 עם אופק יציב.

עד למועד פרסום דו"ח זה החברה עמדה בכל התנאים והתחייבויות לפי שטר הנאמנות.

עופר זיו
מנכ"ל החברה

אהוד סמסונוב
יו"ר דירקטוריון

ויתניה בע"מ

דוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 31 במרס, 2018

בלתי מבוקרים

תוכן העניינים

עמוד

2	סקירת דוחות כספיים ביניים מאוחדים
3-4	מאזנים מאוחדים
5	דוחות מאוחדים על הרווח הכולל
6-7	דוחות מאוחדים על השינויים בהון
8-9	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
10-19	באורים לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים

דוח סקירה של רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של ויתניה בע"מ

מבוא

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

לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופת ביניים של חברות שאוחדו אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ-0.4% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 31 במרס, 2018. המידע הכספי התמציתי לתקופת הביניים של אותן חברות נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

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

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

נכסים שוטפים

25,868	77,326	38,976
78,432	68,831	41,709
832	3,327	860
<u>105,132</u>	<u>149,484</u>	<u>81,545</u>
-	8,357	-
<u>105,132</u>	<u>157,841</u>	<u>81,545</u>

מזומנים ושווי מזומנים
לקוחות וחייבים ויתרות חובה
מלאי יחידות דיור למכירה

נכס המוחזק למכירה

נכסים לא שוטפים

102,912	91,926	105,216
11,792	-	11,797
798,922	581,713	882,617
348,892	346,249	314,744
21,952	12,543	21,981
20,208	15,949	22,195
9,655	12,075	8,646
658	1,136	594
<u>1,314,991</u>	<u>1,061,591</u>	<u>1,367,790</u>
<u>1,420,123</u>	<u>1,219,432</u>	<u>1,449,335</u>

השקעות בחברות ושותפויות מוחזקות
מלאי קרקעות
נדל"ן להשקעה
נדל"ן להשקעה בפיתוח
הלוואות וחייבים אחרים
בית מלון בהקמה
רכוש קבוע
מסים נדחים

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

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

התחייבויות שוטפות

200,086	134,119	271,966	אשראי מתאגידים בנקאיים וחלויות שוטפות של הלוואות מתאגידים בנקאיים
-	60,406	-	חלויות שוטפות של אגרות חוב
9,311	13,679	14,510	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
29,450	43,767	53,645	זכאים ויתרות זכות
405	373	418	מקדמות מלקוחות בגין מכירת דירות ושטחי מסחר
8,783	3,900	4,095	התחייבויות שוטפות אחרות
<u>248,035</u>	<u>256,244</u>	<u>344,634</u>	

התחייבויות לא שוטפות

261,462	177,742	206,036	הלוואות מתאגידים בנקאיים
-	31,100	-	הלוואה מאחרים
221,064	154,150	221,080	אגרות חוב
5,925	7,768	4,664	התחייבויות אחרות
35,822	20,612	38,536	מסים נדחים
<u>524,273</u>	<u>391,372</u>	<u>470,316</u>	

הון המיוחס לבעלי מניות החברה

471	465	471	הון המניות
351,571	345,127	351,571	פרמיה על מניות
25,383	25,383	25,383	קרן בגין עסקה עם בעל שליטה
264,359	202,094	250,831	יתרת רווח
(3,054)	(9,577)	(3,122)	קרנות אחרות

638,730	563,492	625,134
9,085	8,324	9,251

זכויות שאינן מקנות שליטה

647,815	571,816	634,385	<u>סה"כ הון</u>
<u>1,420,123</u>	<u>1,219,432</u>	<u>1,449,335</u>	

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

בוריס ברקאי סמנכ"ל כספים	עופר זיו מנכ"ל	אהוד סמסונוב יו"ר הדירקטוריון	28 במאי, 2018 תאריך אישור הדוחות הכספיים
-----------------------------	-------------------	----------------------------------	---

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס 2017	2018	
מבוקר	בלתי מבוקר		
אלפי ש"ח (למעט נתוני רווח נקי (הפסד) למניה)			
47,390	11,503	14,597	הכנסות
3,291	-	-	הכנסות משכירות ותפעול
11,864	3,384	1,719	הכנסות ממכירת דירות ושטחי מסחר
62,545	14,887	16,316	הכנסות מביצוע עבודות בנייה
סה"כ הכנסות			
עלות ההכנסות			
14,444	3,581	3,229	הוצאות ניהול ואחזקה
2,699	-	-	עלות דירות ושטחי מסחר שנמכרו
7,218	2,671	1,315	עלות ביצוע עבודות בנייה
24,361	6,252	4,544	סה"כ עלות ההכנסות
38,184	8,635	11,772	רווח גולמי
60,675	(867)	-	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח
923	190	323	הוצאות מכירה ושיווק
11,541	2,940	2,906	הוצאות הנהלה וכלליות
(3,335)	2,148	372	הוצאות (הכנסות) אחרות
89,730	2,490	8,171	רווח תפעולי
2,351	754	785	הכנסות מימון
(23,862)	(3,383)	(3,141)	הוצאות מימון
8,197	(2,042)	1,711	חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות ושותפויות מוחזקות, נטו
76,416	(2,181)	7,526	רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
14,230	(1,341)	2,888	מסים על ההכנסה (הטבת מס)
62,186	(840)	4,638	רווח נקי (הפסד)
רווח (הפסד) כולל אחר לאחר השפעת המס:			
<u>סכומים שישווגו או המסווגים מחדש לרווח או הפסד</u>			
<u>בהתקיים תנאים ספציפיים:</u>			
6,648	125	(68)	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים
6,648	125	(68)	סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר
68,834	(715)	4,570	סה"כ רווח (הפסד) כולל
רווח נקי (הפסד) מיוחס ל:			
61,303	(962)	4,472	בעלי מניות החברה
883	122	166	זכויות שאינן מקנות שליטה
62,186	(840)	4,638	
סה"כ רווח (הפסד) כולל מיוחס ל:			
67,951	(837)	4,404	בעלי מניות החברה
883	122	166	זכויות שאינן מקנות שליטה
68,834	(715)	4,570	
1.31	(0.02)	0.10	רווח נקי (הפסד) למניה המיוחס לבעלי מניות החברה (בש"ח)
			רווח נקי (הפסד) בסיסי ומדולל

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

סה"כ הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ	יתרת רווח	קרן בגין עסקה עם בעל שליטה	פרמיה על מניות	הון מניות
בלתי מבוקר							
אלפי ש"ח							
647,815	9,085	638,730	(3,054)	264,359	25,383	351,571	471
יתרה ליום 1 בינואר, 2018 (מבוקר)							
4,570	166	4,404	(68)	4,472	-	-	-
(18,000)	-	(18,000)	-	(18,000)	-	-	-
סה"כ רווח (הפסד) כולל דיבידנד לבעלי מניות החברה							
<u>634,385</u>	<u>9,251</u>	<u>625,134</u>	<u>(3,122)</u>	<u>250,831</u>	<u>25,383</u>	<u>351,571</u>	<u>471</u>
יתרה ליום 31 במרס, 2018							
סה"כ הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ	יתרת רווח	קרן בגין עסקה עם בעל שליטה	פרמיה על מניות	הון מניות
בלתי מבוקר							
אלפי ש"ח							
587,531	8,202	579,329	(9,702)	218,056	25,383	345,127	465
יתרה ליום 1 בינואר, 2017 (מבוקר)							
(715)	122	(837)	125	(962)	-	-	-
(15,000)	-	(15,000)	-	(15,000)	-	-	-
סה"כ רווח (הפסד) כולל דיבידנד לבעלי מניות החברה							
<u>571,816</u>	<u>8,324</u>	<u>563,492</u>	<u>(9,577)</u>	<u>202,094</u>	<u>25,383</u>	<u>345,127</u>	<u>465</u>
יתרה ליום 31 במרס, 2017							

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

סה"כ הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ	יתרת רווח	קרן בגין עסקה עם בעל שליטה	פרמיה על מניות	הון מניות	
מבוקר אלפי ש"ח								
587,531	8,202	579,329	(9,702)	218,056	25,383	345,127	465	יתרה ליום 1 בינואר, 2017
(15,000)	-	(15,000)	-	(15,000)	-	-	-	דיבידנד לבעלי מניות החברה
6,450	-	6,450	-	-	-	6,444	6	הנפקת מניות
68,834	883	67,951	6,648	61,303	-	-	-	סה"כ רווח כולל
<u>647,815</u>	<u>9,085</u>	<u>638,730</u>	<u>(3,054)</u>	<u>264,359</u>	<u>25,383</u>	<u>351,571</u>	<u>471</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2017

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

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

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

62,186	(840)	4,638	רווח נקי (הפסד)
--------	-------	-------	-----------------

התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:

התאמות לסעיפי רווח והפסד:

5,683	2,904	1,222	פחת והפרשה לירידת ערך של רכוש קבוע
21,511	2,629	2,356	הוצאות מימון, נטו
14	-	-	שינוי בהתחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו
(8,197)	2,042	(1,711)	חלק החברה בהפסדי (ברווחי) חברות ושותפויות מוחזקות, נטו
(60,675)	867	-	ירידה (עלייה) בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח
14,230	(1,341)	2,888	מסים על הכנסה (הטבת מס)
(27,434)	7,101	4,755	

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:

(10,757)	(303)	26,969	(עלייה) ירידה בחייבים ויתרות חובה
-	-	(2,398)	עלייה בהכנסות לקבל ממיצוע (המוצגות בסעיף נדל"ן להשקעה)
(9,128)	-	(5)	עלייה במלאי יחידות דיור למכירה ובמלאי קרקעות
(5,458)	(1,621)	4,007	עלייה (ירידה) בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים
(2,683)	(2,007)	4,729	עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות (כולל מקדמות מלקוחות בגין מכירת דירות ושטחי מסחר) ובהתחייבויות שוטפות אחרות
(28,026)	(3,931)	33,302	

מזומנים ששולמו והתקבלו במהלך התקופה עבור:

(24,726)	(6,791)	(2,666)	ריבית ששולמה
240	52	144	ריבית שהתקבלה
(790)	(548)	(39)	מסים ששולמו
17,000	17,000	-	דיבידנד שהתקבל
(8,276)	9,713	(2,561)	

(1,550)	12,043	40,134	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימש לפעילות) שוטפת
---------	--------	--------	---

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

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

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

(11,073)	(20)	-	מתן הלוואות לאחרים ולחברות מוחזקות
(989)	-	(564)	השקעה בחברות ושותפויות מוחזקות
(972)	(447)	(268)	רכישת רכוש קבוע
(174,099)	(28,327)	(47,518)	השקעה בנדל"ן להשקעה, בנדל"ן להשקעה בפיתוח ובית מלון בהקמה
-	-	9,281	שחרור פיקדונות בתאגידי בנקאיים
1,061	272	266	גביית הלוואות שניתנו
<u>(186,072)</u>	<u>(28,522)</u>	<u>(38,803)</u>	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

6,450	-	-	הנפקת מניות לציבור (בניכוי הוצאות הנפקה)
(15,000)	-	-	דיבידנד ששולם לבעלי המניות של החברה
67,686	-	-	הנפקת אגרות חוב (בניכוי הוצאות הנפקה)
(60,400)	-	-	פרעון אגרות חוב
(26,586)	(678)	(4,688)	פרעון הלוואות מאחרים
100,903	1,033	-	קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידי בנקאיים
(19,974)	(4,953)	(5,039)	פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידי בנקאיים
63,465	1,986	21,553	אשראי לזמן קצר מתאגידי בנקאיים, נטו
<u>116,544</u>	<u>(2,612)</u>	<u>11,826</u>	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון
900	371	(49)	<u>הפרשי שער בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים</u>
(70,178)	(18,720)	13,108	<u>עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים</u>
<u>96,046</u>	<u>96,046</u>	<u>25,868</u>	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה</u>
<u>25,868</u>	<u>77,326</u>	<u>38,976</u>	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה</u>
			<u>פעילות מהותית שלא במזומן</u>
-	15,000	18,000	<u>דיבידנד לשלם</u>

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

באור 1: - כללי

- א. דוחות כספיים אלה נערכו במתכונת מתומצתת ליום 31 במרס, 2018 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך (להלן - דוחות כספיים ביניים). יש לעיין בדוחות אלה בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2017 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולבאורים אשר נלוו אליהם (להלן - הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים).
- ב. לחברה גרעון בהון החוזר המאוחד ליום 31 במרס, 2018 בסך של כ-263 מליון ש"ח, הנובע בעיקר מחליות שוטפות של התחייבויות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים בסך של כ-20 מליון ש"ח ומאשראי מתאגידים בנקאיים לזמן קצר בסך של כ-252 מליון ש"ח שנלקחו למימון השקעותיה ארוכות המועד, אשר מועד פרעונן יחול בשנה הקרובה. להערכת הנהלת החברה, בנוסף למסגרות אשראי בלתי מנוצלות מתאגידים בנקאיים בסך של כ-62 (בסמוך למועד פרסום הדוח) ביכולתה להמשיך ולהאריך את הלוואותיה קצרות המועד בהגיע מועד פרעונן, ולקבל הלוואות נוספות לזמן ארוך או קצר להמשך מימון השקעותיה ופרעון התחייבויותיה.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. מתכונת העריכה של הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים

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

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

ב. הכנסות מחוזים על לקוחות

כמפורט בבאור 1'2 בדבר יישום לראשונה של תקן דיווח כספי בינלאומי מספר 15 – הכנסות מחוזים עם לקוחות (להלן - התקן), החברה החלה ליישם את הוראות התקן למפרע עם הקלות וללא הצגה מחדש של מספרי השוואה.

בדבר המדיניות החשבונאית שיושמה עד ליום 31 בדצמבר, 2017 בגין ההכרה בהכנסה – ראה סעיף יא' בבאור 2 לדוחות הכספיים השנתיים.

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

1. הכנסות ממתן שירותים

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

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

2. הכנסות מדמי שכירות

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

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ג. מכשירים פיננסיים

כמפורט בבאור 2'ד' בדבר יישום לראשונה של תקן דיווח כספי בינלאומי מספר 9 – מכשירים פיננסיים (להלן - התקן), החברה בחרה ליישם את הוראות התקן למפרע ללא הצגה מחדש של מספרי השוואה. בדבר המדיניות החשבונאית שיושמה עד ליום 31 בדצמבר, 2017 בגין מכשירים פיננסיים – ראה סעיף יח' בבאור 2 לדוחות הכספיים השנתיים.

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

1. נכסים פיננסיים

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

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

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

(א1) החברה מודדת מכשירי חוב בעלות מופחתת כאשר:

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

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

2. ירידת ערך נכסים פיננסיים

החברה בוחנת בכל מועד דיווח את הפרשה להפסד בגין מכשירי חוב פיננסיים אשר אינם נמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד.

החברה מבחינה בין שני מצבים של הכרה בהפרשה להפסד;

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

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

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

ירידת הערך בגין מכשירי חוב הנמדדים לפי עלות מופחתת תיזקף לרווח או הפסד כנגד הפרשה.

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

3. גריעת נכסים פיננסיים

החברה גורעת נכס פיננסי כאשר ורק כאשר:

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

4. התחייבויות פיננסיות

במועד ההכרה לראשונה, החברה מודדת את ההתחייבויות הפיננסיות שבתחולת התקן בשווי הוגן בניכוי עלויות עסקה שניתן לייחס במישרין להנפקה של ההתחייבות הפיננסית, וזאת למעט במקרה של התחייבות פיננסית אשר נמדדת בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, לגביה עלויות עסקה נזקפות לרווח או הפסד. במועד ההכרה לראשונה החברה ייעדה, התחייבות פיננסית כנמדדת בשווי הוגן דרך רווח או הפסד. שינויים בשווי ההוגן של ההתחייבות הפיננסית שניתן לייחס לשינויים בסיכון האשראי של החברה מוצגים ברווח כולל אחר.

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

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

5. גריעת התחייבויות פיננסיות

החברה גורעת התחייבות פיננסית כאשר ורק כאשר, היא מסולקת – דהיינו, כאשר המחויבות שהוגדרה בחוזה נפרעת או מבוטלת או פוקעת. התחייבות פיננסית מסולקת כאשר החייב פורע את ההתחייבות על ידי תשלום במזומן, בנכסים פיננסיים אחרים, בסחורות או שירותים, או משוחרר משפטית מההתחייבות.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

6. קיזוז מכשירים פיננסיים

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

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

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

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

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

שלב 1 - זיהוי החוזה עם הלקוח, לרבות התייחסות לקיבוץ חוזים וטיפול בשינויים (modifications) בחוזים.

שלב 2 - זיהוי מספר מחויבויות ביצוע נפרדות (distinct) בחוזה.

שלב 3 - קביעת מחיר העסקה, לרבות התייחסות לתמורה משתנה, רכיב מימון משמעותי, תמורות שאינן במזומן ותמורה שתשולם ללקוח.

שלב 4 - הקצאת מחיר העסקה לכל מחויבות ביצוע נפרדת על בסיס מחיר המכירה היחסי הנפרד תוך שימוש במחירים נצפים אם הם זמינים, או באומדנים והערכות.

שלב 5 - הכרה בהכנסה בעת עמידה במחויבות ביצוע, תוך הבחנה בין קיום מחויבות במועד מסוים לבין קיום מחויבות לאורך זמן.

התקן מיושם לראשונה בדוחות כספיים אלה. החברה בחרה ליישם את הוראות התקן למפרע עם הקלות מסוימות וללא הצגה מחדש של מספרי השוואה. ליישום התקן אין השפעה על דוחותיה הכספיים של החברה.

2. יישום לראשונה של IFRS 9 – מכשירים פיננסיים

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

התקן החדש מיושם לראשונה בדוחות כספיים אלה. החברה בחרה ליישם את הוראות התקן למפרע וללא הצגה מחדש של מספרי השוואה כמתאפשר לפי הוראות התקן החדש.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

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

כמתואר בבאור 12א' (3) לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים, בחודש אוגוסט 2017 החברה העמידה הלוואה לשותף בעסקה משותפת. ערכה בספרים של הלוואה הנ"ל ליום 31 בדצמבר, 2017 הינו 11,282 אלפי ש"ח. תחת הוראות התקן החדש, הלוואה זו נמדדת בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, מאחר והלוואה אינה מקיימת את מבחן הקרן והריבית כהגדרתו בתקן החדש. ליישום התקן החדש אין השפעה מהותית על הדוחות הכספיים של החברה.

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

המדיניות החשבונאית שמיושמת החל מיום 1 בינואר, 2018 בגין העברות של נדל"ן להשקעה הינה כמפורט בבאור 4ה' לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים. התיקונים מיושמים באופן פרוספקטיבי (מכאן ואילך) החל מהתקופה בה התיקונים מיושמים לראשונה. כאשר קיים מידע זמין לתקופות קודמות, אזי ניתן ליישם את התיקונים למפרע. תיאומים למועד היישום לראשונה אם קיימים, ייזקפו להון. החברה בחרה ליישם את התיקונים באופן פרוספקטיבי (מכאן ואילך). ליישומו של התקן לא הייתה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים.

באור 3: - גילוי לתקני IFRS חדשים בתקופה שלפני יישומם

IFRS 16 חכירות

לגבי תקן דיווח כספי בינלאומי מספר 16 בדבר חכירות (להלן – "התקן החדש") ראה באור 4ד' לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים.

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

בשלב זה, החברה בוחנת את האפשרויות השונות ליישום התקן החדש למפרע. להערכת החברה, לאחר בחינת השלכות יישום התקן החדש, ליישומו לא צפויה להיות השפעה מהותית על הדוחות הכספיים.

באור 4: - השקעות בחברות בשליטה משותפת המטופלות בשיטת השווי המאזני

א. צירוף דוחות כספיים של חברות בשליטה משותפת המטופלות בשיטת השווי המאזני

החברה מצרפת לדוחות כספיים אלו את הדוחות הכספיים של חברות בשליטה משותפת המטופלות בשיטת השווי המאזני "זיויאל השקעות בע"מ" ו"רוני דו השקעות בע"מ".

באור 4: - השקעות בחברות בשליטה משותפת המטופלות בשיטת השווי המאזני

ב. צירוף מידע תמציתי לכל אחת מהחברות בשליטה משותפת המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

להלן מידע תמציתי ביחס לכל אחת מהחברות בשליטה משותפת המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, לכל אחת מתקופות הדיווח:

מידע תמציתי מתוך המאזן והדוח על הרווח הכולל של חברת זיואל השקעות בע"מ:

31 בדצמבר 2017	31 במרס		
	2017	2018	
מבוקר	בלתי מבוקר		
אלפי ש"ח			
9,244	9,425	10,510	נכסים שוטפים
312,480	308,204	312,772	נכסים לא שוטפים
(17,250)	(19,725)	(17,779)	התחייבויות שוטפות
(181,069)	(185,604)	(178,926)	התחייבויות לא שוטפות
123,405	112,300	126,577	הון המיוחס לבעלי מניות החברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017	ל- 3 חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס		
	2017	2018	
מבוקר	בלתי מבוקר		
אלפי ש"ח			
24,633	6,181	6,064	הכנסות
23,850	5,663	5,814	רווח גולמי
24,947	5,253	5,321	רווח תפעולי
13,953	2,848	3,172	רווח נקי
13,953	2,848	3,172	רווח כולל

באור 4: - השקעות בחברות בשליטה משותפת המטופלות בשיטת השווי המאזני (המשך)

מידע תמציתי מתוך המאזן והדוח על הרווח הכולל של חברת רוני דו השקעות בע"מ:

31 בדצמבר 2017	31 במרס		
	2017	2018	
מבוקר	בלתי מבוקר		
אלפי ש"ח			
2,744	3,032	3,182	נכסים שוטפים
177,018	172,193	176,977	נכסים לא שוטפים
(66,787)	(74,404)	(66,077)	התחייבויות שוטפות
(26,492)	(24,990)	(26,668)	התחייבויות לא שוטפות
86,483	75,831	87,414	הון המיוחס לבעלי מניות החברה
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017	ל- 3 חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס		
מבוקר	2017	2018	
אלפי ש"ח			
12,936	3,513	2,986	הכנסות
12,803	3,483	2,957	רווח גולמי
14,736	2,441	2,737	רווח תפעולי
13,432	2,780	931	רווח נקי
13,432	2,780	931	רווח כולל

באור 5: - מכשירים פיננסיים

שווי הוגן

הטבלה שלהלן מפרטת את היתרה בדוחות הכספיים והשווי ההוגן של קבוצות מכשירים פיננסיים, המוצגים בדוחות הכספיים, שלא על-פי שווים ההוגן:

שווי הוגן	יתרה	שווי הוגן	יתרה	שווי הוגן	יתרה
31 בדצמבר 2017	מבוקר	31 במרס 2017	בלתי מבוקר	31 במרס 2018	באלפי ש"ח

נכסים פיננסיים

1,226	1,250	1,190	1,250	1,214	1,250	חוב שותף בפעילות משותפת שקים לגבייה המהווים מקדמות מלקוחות בגין שכירות לזמן ארוך
997	1,077	1,369	1,481	874	943	
<u>2,223</u>	<u>2,327</u>	<u>2,559</u>	<u>2,731</u>	<u>2,088</u>	<u>2,193</u>	

התחייבויות פיננסיות

158,803	151,409	206,053	197,783	153,900	146,883	הלוואות לא שוטפות בריבית קבועה (2)
237,612	221,087	224,358	216,285	237,767	223,205	אגרות חוב בריבית קבועה (1)
396,415	372,496	430,411	414,068	391,667	370,088	
<u>(394,192)</u>	<u>(370,169)</u>	<u>(427,852)</u>	<u>(411,337)</u>	<u>(389,579)</u>	<u>(367,895)</u>	סה"כ

- (1) השווי ההוגן מבוסס על מחירים מצוטטים בשוק פעיל לתאריך המאזן. מדידת השווי ההוגן מסווגת לרמה 1 במדרג השווי ההוגן.
- (2) השווי ההוגן של הלוואות שהתקבלו הנושאות ריבית קבועה מבוסס על חישוב הערך הנוכחי של תזרימי המזומנים לפי שיעור ריבית המקובל להלוואה דומה בעלת מאפיינים דומים (שיעור הריבית 31 במרס, 2018 – 3.3%-3.5%). מדידת השווי ההוגן מסווגת לרמה 3 במדרג השווי ההוגן.

היתרה בדוחות הכספיים של מזומנים ושווי מזומנים, לקוחות וחייבים ויתרות חובה, הלוואות וחייבים אחרים, אשראי מתאגידים בנקאיים, התחייבויות לספקים ולנותני שירותים, זכאים ויתרות זכות, הלוואות לא שוטפות בריבית משתנה והלוואות מאחרים תואמת או קרובה לשווי ההוגן שלהם.

באור 6: - מגזרי פעילות

א. בהתאם ליישום "גישת ההנהלה" כהגדרתה ב-IFRS 8, החברה פועלת בשני מגזרי פעילות גיאוגרפיים, העונים להגדרת "מגזר בר דיווח" (כמפורט להלן). חלוקה למגזרים נעשית על בסיס מיקום גיאוגרפי של הנכסים. ההנהלה עוקבת אחר תוצאות המגזרים בנפרד על מנת להקצות את המשאבים ולהעריך את ביצועי המגזר. מגזר נדל"ן בישראל - עיקר הפעילות הינה יזום, הקמה והשכרה של נדל"ן מניב בישראל. מגזר נדל"ן בחו"ל - עיקר הפעילות הינה יזום והקמה של נדל"ן בחו"ל למטרת השכרתו ו/או מכירתו.

ב. דיווח בדבר מגזרי פעילות

סה"כ	נדל"ן בחו"ל	נדל"ן בישראל
	בלתי מבוקר אלפי ש"ח	

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס, 2018

16,316	-	16,316	הכנסות
10,769	(34)	10,803	רווח (הפסד) מגזרי
(2,598)			הוצאות משותפות בלתי מוקצות
(2,356)			הוצאות מימון, נטו
1,711			חלק הקבוצה ברווחי חברות מוחזקות, נטו
7,526			רווח לפני מסים על ההכנסה

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס, 2017

14,887	-	14,887	הכנסות
5,058	(279)	5,337	רווח (הפסד) מגזרי
(2,568)			הוצאות משותפות בלתי מוקצות
(2,629)			הוצאות מימון, נטו
(2,042)			חלק הקבוצה בהפסדי חברות מוחזקות, נטו
(2,181)			הפסד לפני מסים על ההכנסה

באור 6: - מגזרי פעילות (המשך)

סה"כ	נדל"ן בחור"ל	נדל"ן בישראל
	מבוקר	
	אלפי ש"ח	

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2017

62,545	3,291	59,254	הכנסות
98,758	(505)	99,263	רווח (הפסד) מגזרי
(9,028)			הוצאות משותפות בלתי מוקצות
(21,511)			הוצאות מימון, נטו
8,197			חלק הקבוצה ברווחי חברות מוחזקות, נטו
76,416			רווח לפני מסים על ההכנסה

באור 7: - אירועים בתקופת הדוח

ביום 28 במרס, 2018 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 18 מיליון ש"ח לבעלי מניותיה. הדיבידנד למניה הינו 0.3824 ש"ח. בחודש אפריל, 2018 שילמה החברה את הדיבידנד.

באור 8: - אירועים לאחר תאריך המאזן

ביום 24 במאי, 2018 התכנסה האסיפה הכללית של בעלי המניות בחברה, באסיפה אושר תשלום מענק חד-פעמי למנכ"ל החברה בגין שנת 2017 בסך של כ- 502 אלפי ש"ח (7 משכורות), 3 משכורות ו- 4 משכורות מעבר לקבוע במדיניות התגמול, בהתאם למדיניות התגמול.



ויתניה בע"מ

נספח א'

**נתונים כספיים מתוך
דוחות כספיים ביניים המאוחדים
המיוחסים לחברה**

ליום 31 במרס, 2018

בלתי מבוקרים

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

מבוא

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

לא סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד מתוך הדוחות הכספיים של חברות מוחזקות אשר עודף הנכסים בניכוי ההתחייבויות המיוחסים להן, נטו הסתכמו לסך של כ-4,357 אלפי ש"ח ליום 31 במרס, 2018 ואשר ההפסד מחברות מוחזקות אלה הסתכם לסך של כ-928 אלפי ש"ח לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדוחות הכספיים של אותן חברות נסקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים בגין אותן חברות מבוססת על דוחות הסקירה של רואי חשבון האחרים.

היקף הסקירה

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

מסקנה

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

דוח מיוחד לפי תקנה ד'38

נתונים כספיים ומידע כספי מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים

המיוחסים לחברה

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

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

נכסים שוטפים

21,428	70,680	28,279
26,656	24,322	31,113
48,084	95,002	59,392

מזומנים ושווי מזומנים
לקוחות וחייבים ויתרות חובה

נכסים לא שוטפים

398,721	386,119	378,775
11,792	-	11,797
21,479	12,017	21,562
556,944	350,200	560,493
149,902	184,259	169,984
20,208	15,949	22,195
9,486	11,867	8,490
1,168,532	960,411	1,173,296
1,216,616	1,055,413	1,232,688

השקעה בחברות ושותפויות מוחזקות
מלאי קרקעות
הלוואות וחייבים אחרים
נדל"ן להשקעה
נדל"ן להשקעה בפיתוח
בית מלון בהקמה
רכוש קבוע

סה"כ נכסים לא שוטפים

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

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

התחייבויות שוטפות

189,608	122,607	202,246	אשראי מתאגידים בנקאיים וחלויות שוטפות של הלוואות מתאגידים בנקאיים
-	60,406	-	חלויות שוטפות של אגרות חוב
6,009	5,279	7,798	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
16,225	30,315	38,333	זכאים ויתרות זכות
8,783	3,900	4,095	התחייבויות שוטפות אחרות
<u>220,625</u>	<u>222,507</u>	<u>252,472</u>	

התחייבויות לא שוטפות

111,991	70,841	109,386	הלוואות מתאגידים בנקאיים
221,064	154,150	221,080	אגרות חוב
-	31,100	-	הלוואה מאחרים
5,925	7,768	4,664	התחייבויות אחרות
18,281	5,555	19,952	מסים נדחים
<u>357,261</u>	<u>269,414</u>	<u>355,082</u>	סה"כ התחייבויות לא שוטפות

הון המיוחס לבעלי מניות החברה

471	465	471	הון מניות
351,571	345,127	351,571	פרמיה על מניות
25,383	25,383	25,383	קרן בגין עסקה עם בעל שליטה
264,359	202,094	250,831	יתרת רווח
(3,054)	(9,577)	(3,122)	קרנות אחרות
<u>638,730</u>	<u>563,492</u>	<u>625,134</u>	סה"כ הון
<u>1,216,616</u>	<u>1,055,413</u>	<u>1,232,688</u>	

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

בוריס ברקאי סמנכ"ל כספים	עופר זיו מנכ"ל	אהוד סמסונוב יו"ר הדירקטוריון	28 במאי, 2018 תאריך אישור הדוחות הכספיים
-----------------------------	-------------------	----------------------------------	---

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס		
	2017	2018	
מבוקר	בלתי מבוקר		
	אלפי ש"ח		
31,156	7,591	10,177	הכנסות משכירות ותפעול
			<u>עלות ההכנסות</u>
11,096	2,841	2,771	הוצאות ניהול ואחזקה
20,060	4,750	7,406	רווח גולמי
54,056	(867)	-	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח
403	90	318	הוצאות מכירה ושיווק
9,595	2,587	2,530	הוצאות הנהלה וכלליות
3,435	(1,834)	(364)	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
67,553	(628)	4,194	רווח (הפסד) תפעולי
10,157	3,110	2,725	הכנסות מימון
(23,229)	(2,790)	(3,557)	הוצאות מימון
17,325	(746)	2,780	חלק החברה ברווחי (בהפסדי) חברות ושותפויות מוחזקות, נטו
71,806	(1,054)	6,142	רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
10,503	(92)	1,670	מסים על ההכנסה (הטבת מס)
61,303	(962)	4,472	רווח נקי (הפסד)
			רווח (הפסד) כולל אחר המיוחס לחברה לאחר השפעת המס:
6,648	125	(68)	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים
6,648	125	(68)	סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר
67,951	(837)	4,404	סה"כ רווח כולל (הפסד) המיוחס לחברה

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

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה

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

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה

61,303	(962)	4,472
--------	-------	-------

רווח נקי (הפסד) המיוחס לחברה

התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה:

התאמות לסעיפי רווח והפסד של החברה:

5,631	2,891	1,209
13,072	(320)	832
14	-	-
(54,056)	867	-
(17,325)	746	(2,780)
10,503	(92)	1,670
(42,161)	4,092	931

פחת והפרשה לירידת ערך רכוש קבוע
הוצאות (הכנסות) מימון, נטו
שינוי בהתחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו
ירידה (עלייה) בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה
בפיתוח
חלק החברה בהפסדי (ברווחי) חברות מוחזקות
מסים על ההכנסה (הטבת מס)

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות של החברה:

(19)	1,078	(4,909)
-	-	(2,398)
(11,792)	-	(5)
1,118	(145)	597
(326)	2,811	2,331
(11,019)	3,744	(4,384)

(עלייה) ירידה בחייבים ויתרות חובה
עלייה בהכנסות לקבל ממיצוע (המוצגות בסעיף נדל"ן להשקעה)
עלייה במלאי יחידות דיור למכירה ובמלאי קרקעות
עלייה (ירידה) בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים
עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות (כולל מקדמות מלקוחות בגין מכירת דירות ושטחי מסחר)

מזומנים ששולמו והתקבלו במהלך התקופה בחברה עבור:

(20,706)	(6,589)	(1,432)
239	52	144
(50)	(5)	(18)
17,000	17,000	-
(3,517)	10,458	(1,306)

ריבית ששולמה
ריבית שהתקבלה
מסים ששולמו
דיבידנד שהתקבל

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת של החברה

4,606	17,332	(287)
-------	--------	-------

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

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה

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

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה של החברה

2017	2017	2018	
(972)	(447)	(268)	רכישת רכוש קבוע
(131,734)	(15,705)	(22,507)	השקעה בנדל"ן להשקעה, בנדל"ן להשקעה בפיתוח ובית מלון בהקמה
1,061	272	266	גביית הלוואות שניתנו לאחרים
(11,051)	-	-	מתן הלוואות לאחרים
52,322	848	33,622	פרעון הלוואות לחברות מוחזקות
(50,071)	(10,291)	(9,001)	מתן הלוואות לחברות מוחזקות
<u>(140,445)</u>	<u>(25,323)</u>	<u>2,112</u>	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה של החברה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון של החברה

2017	2017	2018	
6,450	-	-	הנפקת מניות לציבור (בניכוי הוצאות הנפקה)
(15,000)	-	-	דיבידנד ששולם לבעלי המניות של החברה
67,686	-	-	הנפקת אגרות חוב (בניכוי הוצאות הנפקה)
(60,400)	-	-	פרעון אגרות חוב
(26,586)	(678)	(4,688)	פרעון הלוואות מאחרים
51,033	1,033	-	קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגיד בנקאי
(9,508)	(2,351)	(2,420)	פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגיד בנקאי
63,831	906	12,134	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו
<u>77,506</u>	<u>(1,090)</u>	<u>5,026</u>	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון של החברה
(58,333)	(9,081)	6,851	<u>עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים</u>
<u>79,761</u>	<u>79,761</u>	<u>21,428</u>	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה</u>
<u>21,428</u>	<u>70,680</u>	<u>28,279</u>	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה</u>

פעילות מהותית שלא במזומן

-	15,000	18,000	דיבידנד לשלם
---	--------	--------	--------------

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

1. כללי

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

לחברה גרעון בהון החוזר ליום 31 במרס, 2018 בסך של כ-193 מליון ש"ח, הנובע בעיקר מחלויות שוטפות של התחייבויות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים לסך של כ-10 מליון ש"ח ומאשראי מתאגידים בנקאיים לזמן קצר שנלקחו לצורך מימון השקעותיה ארוכות מועד בסך של כ-192 מליון ש"ח, אשר מועד פרעונן יחול בשנה הקרובה. להערכת הנהלת החברה, בנוסף למסגרות אשראי בלתי מנוצלות מתאגידים בנקאיים בסך של כ-14 מליון ש"ח (בסמוך למועד פרסום הדוח), ביכולתה לקבל הלוואות נוספות לזמן ארוך או קצר, לצורך המשך מימון השקעותיה ופרעון התחייבויותיה.

2. עיקרי המדיניות החשבונאית

המדיניות החשבונאית אשר יוזמה בעריכת מידע כספי נפרד זה עקבית לזו שיושמה בעריכת המידע הכספי הנפרד ליום 31 בדצמבר, 2017, למעט האמור להלן.

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

3. אירועים בתקופת הדוח

ביום 28 במרס, 2018 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 18 מליון ש"ח לבעלי מניותיה. הדיבידנד למניה הינו 0.3824 ש"ח. בחודש אפריל, 2018 שילמה החברה את הדיבידנד.

4. אירועים לאחר תאריך המאזן

ביום 24 במאי, 2018 התכנסה האסיפה הכללית של בעלי המניות בחברה, באסיפה אושר תשלום מענק חד-פעמי למנכ"ל החברה בגין שנת 2017 בסך של כ-502 אלפי ש"ח (7 משכורות), 3 משכורות ו-4 משכורות מעבר לקבוע במדיניות התגמול, בהתאם למדיניות התגמול.

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

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

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

1. עפר זיו, מנהל כללי
2. בוריס ברקאי, סמנכ"ל כספים
3. דניסה אלדו, חשבת

בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי כוללת בקרות ונהלים הקיימים בתאגיד, אשר תוכננו בידי המנהל הכללי וסמנכ"ל הכספים או תחת פיקוחם, או בידי מי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, בפיקוח דירקטוריון התאגיד, אשר נועדו לספק מידה סבירה של ביטחון 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 ולסמנכ"ל הכספים או למי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, וזאת כדי לאפשר קבלת החלטות במועד המתאים, בהתייחס לדרישת הגילוי.

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

דוח 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 שהובאה במסגרת הדוח השנתי בדבר הבקרה הפנימית האחרון.

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

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

הצהרות מנהל כללי

אני, עופר זיו, מצהיר כי :

1. בחנתי את הדוח הרבעוני של חברת ויתניה 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 ולוועדה לבחינת הדוחות הכספיים של דירקטוריון התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי :
 - א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין ; וכן
 - ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנכ"ל או מי שכפוף לו מישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי.
5. אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד :
 - א. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התשי"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות ; וכן
 - ב. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים.
 - ג. לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח התקופתי האחרון 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.

עופר זיו, מנכ"ל

28 במאי, 2018

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

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

אני, בוריס ברקאי, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של ויתניה 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 הדוחות.
3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות.
4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדה לבחינת הדוחות הכספיים של דירקטוריון התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
 - א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ביניים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן
 - ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב יו"ר ומנכ"ל או מי שכפוף לו משרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי.
5. אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:
 - א. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן
 - ב. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים.
 - ג. לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח התקופתי האחרון 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.