

בוני התיכון הנדסה אזרחית

ותשתיות בע"מ

דוח תקופתי לשנת 2018

חלק ראשון - תיאור עסקי התאגיד לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018.

חלק שני - דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד.

חלק שלישי - דוחות כספיים, לרבות דוח כספי נפרד של התאגיד.

חלק רביעי - פרטים נוספים על התאגיד.

חלק חמישי - מכתב הסכמה למידע כספי תמציתי מאוחד ונפרד.

חלק שישי - דוח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי.

החברה הינה "תאגיד קטן" כהגדרת מונח זה בתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), תש"ל-1970 ("התקנות"). החברה מיישמת את כל ההקלות מכוח תקנה 5' לתקנות, ככל שהן רלוונטיות לחברה.

לדוח תקופתי זה מצורפת מצבת התחייבויות של החברה והחברות המאוחדות בדוחותיה הכספיים המפורסמת בד בבד עם פרסום דוח תקופתי זה והנכללת בו על דרך ההפניה.

חלק ראשון – תיאור עסקי החברה

תוכן עניינים:

<u>סעיף</u>	<u>עמוד</u>
פרק 1 - תיאור ההתפתחות הכלכלית של עסקי החברה	
1 פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה	3
2 השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה	5
3 חלוקת דיבידנדים	5
פרק 2 – מידע אחר	
4 מידע כספי לגבי תחום הפעילות של החברה	6
5 סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה	6
פרק 3 – תיאור תחום הפעילות- ייזום והקמת פרויקטים של בניה למגורים בישראל	
6 מידע כללי על תחום הפעילות	8
7 תיאור על פי הצעת חוק נדל"ן יזמי	15
8 פרויקטים שהקמתם הסתיימה עד ליום 31 בדצמבר 2018	17
9 גילוי בדבר פרויקטים מהותיים מאוד	20
10 פרויקטים בתכנון, עתודות קרקע ואחר- שאינם מהותיים מאוד	36
11 תחרות	39
12 רכוש קבוע ומתקנים	40
13 הון אנושי	40
14 קבלני משנה, חומרי גלם וספקים	40
15 הון חוזר	41
16 השקעות	41
17 מימון	41
18 מיסוי	46
19 סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם	46
20 מגבלות ופיקוח על פעילות החברה	47
21 הסכמים מהותיים והסכמי שיתוף פעולה	48
22 הליכים משפטיים	48
23 יעדים ואסטרטגיה עסקית	48
24 דיון בגורמי סיכון	48

חלק ראשון: תיאור עסקי התאגיד לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018

פרק 1 - תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי החברה

1. פעילות החברה, תיאור התפתחות עסקיה ותחום פעילותה

1.1. בוני התיכון הנדסה אזרחית ותשתיות בע"מ ("החברה") התאגדה בישראל ביום 28 באפריל 1985 כחברה פרטית בערבון מוגבל. בחודש נובמבר 1993 הפכה החברה לחברה ציבורית כמשמעות מונח זה בחוק החברות, התשנ"ט-1999 ("חוק החברות"), והחל מאותה השנה רשומים ניירות הערך של החברה למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ ("הבורסה").

1.2. למועד הדוח, מתמקדת החברה בפעילות יזמית, בעיקר בתחום הבניה למגורים בישראל בעצמה ובאמצעות חברות בנות ("הקבוצה"). למועד הדוח, החברה עוסקת בביצוע עבודות בניה כקבלן מבצע עבור פרויקטים אותם היא יוזמת ואינה מבצעת עבור צדדים שלישיים.

1.3. תחום הפעילות של החברה

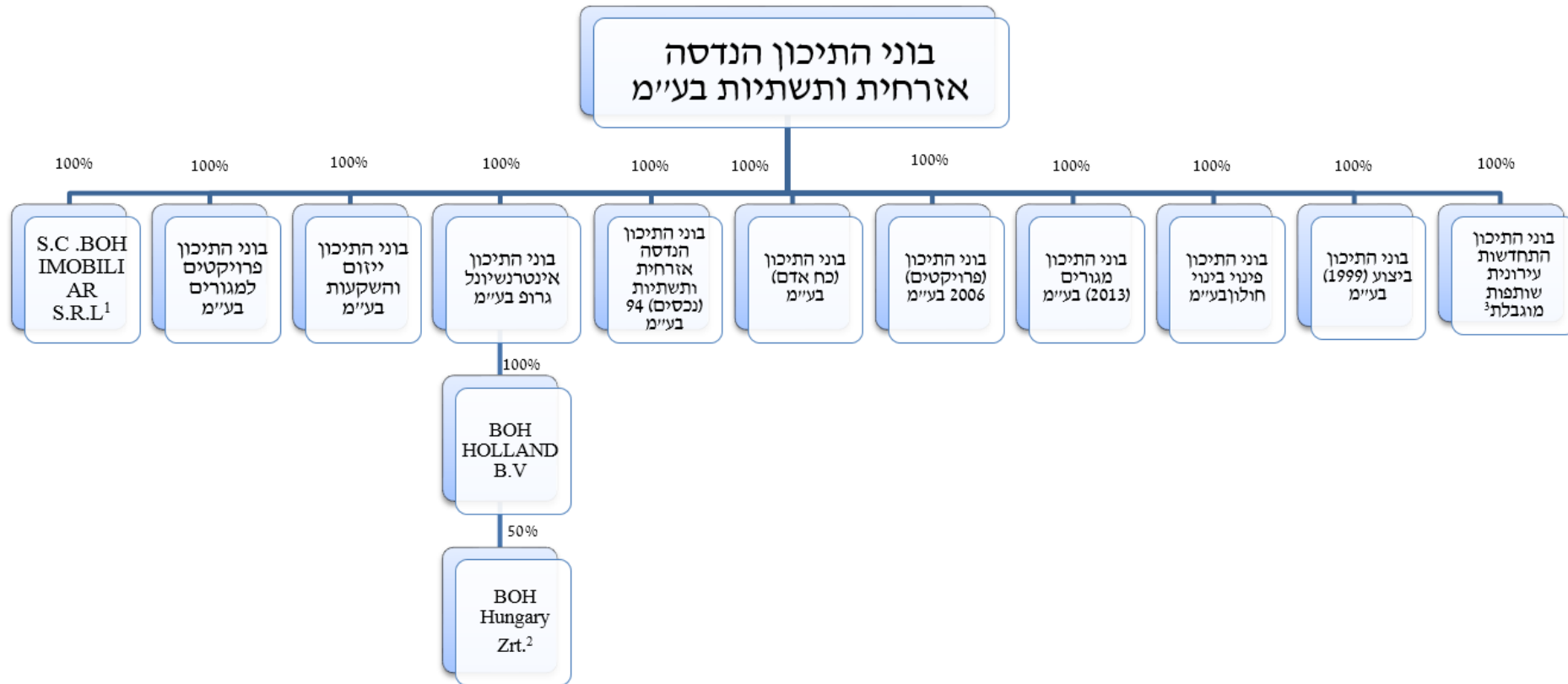
1.3.1. תחום פעילותה של החברה הינו ייזום והקמת פרויקטים של בניה למגורים. למועד הדוח, הקבוצה עוסקת:

- בייזום, תכנון, בניה ושיווק של 1,042 יחידות דיור ב-8 פרויקטים שונים ברחבי הארץ.
 - בייזום של מספר פרויקטים בתחום פינוי בינוי שהמתקדם ביניהם הינו פרויקט פינוי בינוי בקרית אונו לפיו צפויות להיבנות עד כ-1,056 יח"ד ושטחי מסחר בשטח של כ-2,430 מ"ר ב-9 בניינים בני 21 קומות.
- והכל כמפורט בסעיפים 7 עד 10 להלן.

1.3.2. במהלך השנים 2006 ו-2007 רכשה החברה קרקעות במזרח אירופה, ברומניה והונגריה, באמצעות חברות זרות הרשומות במדינות אלו, כמפורט בסעיפים 10.1.2 ו-10.1.4 להלן. יובהר כי נכון למועד זה, החברה פועלת למימוש קרקעות אלו.

1.4. תרשים מבנה אחזקות של הקבוצה.

להלן תרשים המפרט את ההחזקות בחברות הבנות העיקריות בקבוצה למועד פרסום הדוח.



1. חברה הרשומה ברומניה באמצעותה מוחזקות הקרקעות ברומניה המפורטות בסעיף 10.1.2 להלן
2. 50% מהון המניות המונפק של חברה זו מוחזקים על ידי צד שלישי שאינו קשור לחברה, כמפורט בסעיף 10.1.4 להלן.
3. באמצעות השותפות המוגבלת מחזיקה החברה בחברות בנות (100%) הפועלות לצורך קידום פרויקטים בתחום הפינני, למועד זה טרם התהוו עלויות מהותיות באותן חברות.

2. השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה

במהלך השנתיים שקדמו למועד הדוח, לא בוצעו השקעות בהון החברה או עסקאות מהותיות אחרות שנעשו על ידי בעלי ענין במניות החברה מחוץ לבורסה.

3. חלוקת דיבידנדים

החברה לא חילקה דיבידנדים במהלך השנתיים שקדמו למועד הדוח.

3.1. מגבלות על חלוקת דיבידנד

מגבלות שנקבעו במסגרת שטרי הנאמנות להנפקת אגרות החוב מהסדרות השונות של החברה:

סדרת אג"ח	המגבלות שנקבעו ביחס:			מגבלה שחלה ביחס לכל סדרות אג"ח לפי תקנון הבורסה
	לרווח הנקי	יחס הון עצמי למאזן החברה*	הון עצמי מינימאלי	
יב'	החברה לא תחלק דיבידנד בסכום העולה על 25% מהרווח הנקי, כפי שיהיה מעת לעת.	לא יפחת משיעור של 22%	החברה לא תבצע חלוקה, במידה וההון העצמי לאחר החלוקה יפחת מ-160 מיליון ש"ח.	החברה לא תחלק דיבידנד
יג'				באופן שיגרום לכך שההון העצמי של החברה יפחת מ-24 מיליון ש"ח.
יד'				

* החברה לא תחלק דיבידנד אם לאחר החלוקה כאמור היחס שבין ההון העצמי של החברה (כהגדרתו להלן) לבין סך המאזן של החברה בניכוי מקדמות מלקוחות וזכאים בגין עסקאות קומבינציה ועסקאות תמורות ומזומן ושווי מזומן והשקעות לזמן קצר, כהגדרת מונחים אלו בכללי חשבונאות מקובלים, עפ"י דוחותיה הכספיים המבוקרים או הסקורים (לפי העניין) האחרונים, שעל בסיס מאוחד יפחת מהשיעור המוזכר בטבלה שלעיל.

"הון עצמי" בסעיף זה, משמעו- סך כל ההון העצמי של החברה המיוחס לבעלי המניות של החברה ללא זכויות מיעוט, כהגדרתו בכללי חשבונאות מקובלים, בניכוי רווחי שערור הנובעים משערור נדל"ן להשקעה (ובניכוי השפעת המס המתייחסת לרווחים אלה).

3.2. בהתאם לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2018 לחברה רווחים ראויים לחלוקה בסך של כ-122,234 אלפי ש"ח. בהתאם למגבלות המפורטות בסעיף 3.1 לעיל, למועד הדוח החברה אינה רשאית לבצע חלוקה.

4. מידע כספי לגבי תחום הפעילות של החברה

להלן נתונים כספיים מאוחדים של החברה בתחום פעילותה היחיד הכולל ייזום והקמת פרויקטים של בנייה שמרביתם למגורים נכון ליום 31 בדצמבר בכל אחת מהשנים 2016 עד 2018 (באלפי ש"ח)

2016	2017	2018	
251,295	245,692	125,696	הכנסות ממכירת דירות
114,903	-	54,000	הכנסות ממכירת מקרקעין
366,198	245,692	179,696	סה"כ הכנסות מחיצוניים
222,694	221,996	108,990	עלות הכנסות ממכירת דירות
103,555	-	54,000	עלות הכנסות ממכירת מקרקעין
326,249	221,996	162,990	סה"כ עלות ההכנסות
-	392	919	עלויות ייזום פינוי בינוי
4,955	14,036	5,545	ירידת ערך מלאי
-	(1,174)	(556)	ביטול ירידת ערך מלאי
34,994	10,442	10,798	רווח גולמי
16,091	14,271	14,428	עלויות קבועות
5,035	4,817	4,251	עלויות משתנות*
2,729	3,036	1,922	הכנסות אחרות
16,597	(5,610)	(5,959)	רווח (הפסד) תפעולי**
646,117	652,062	499,417	סך הנכסים
498,275	516,275	377,183	סך התחייבויות

* עלויות משתנות- הוצאות פרסום ושיווק שאינן שבר ונלוות.

** הרווח (הפסד) מפעולות רגילות לשנים 2016 עד 2018 מיוחס לבעלים של החברה האם.

5. סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה¹

להלן הערכותיה של החברה באשר למגמות, האירועים וההתפתחויות בסביבה המקרו- כלכלית של החברה, אשר למיטב ידיעת החברה והערכתה, יש להם או צפויה להיות להם השפעה מהותית על התוצאות העסקיות או ההתפתחויות בתחום הפעילות של החברה, והשלכותיהם:

הכלכלה הישראלית²

5.1. הפעילות הריאלית המקומית – הנתונים במחצית השנייה של 2018 ("התקופה הנסקרת") העידו כי קצב

הצמיחה התמתן מעט השנה, אולם הקצב תואם את פוטנציאל הצמיחה כ-3%.

לגבי הרכב התוצר, נתוני החשבונאות הלאומית שהתפרסמו במהלך התקופה הנסקרת הצביעו על כמה התפתחויות: המשך ההתכווצות בהשקעה, עלייה מתונה בצריכה הפרטית, וחולשה ביצוא הסחורות. הנתונים לגבי שוק העבודה העידו כי הוא נותר "הדוק": שיעורי התעסוקה וההשתתפות נותרו גבוהים בקרבת 80%; שיעור האבטלה נמצא בשפל של כ-3.6%; שיעור המשרות הפנויות הוסיף להציג רמה גבוהה, 3.7%; והשכר הוסיף לעלות בקצב נאה, בהובלת המגזר העסקי.

5.2. המדיניות המוניטארית - בתקופה הנסקרת החלה הוועדה המוניטארית בתהליך צמצום המדיניות

המוניטרית המרחיבה שננקטה בשנים האחרונות. על רקע היציבות היחסית בשער החליפין לא רכש בנק ישראל מט"ח במסגרת המדיניות למניעת תנודות חריגות בשער החליפין ובנובמבר הודיעה הוועדה המוניטרית כי התוכנית לקיזוז השפעתה של הפקת הגז תסתיים בסוף 2018. במהלך המחצית המשיכה הוועדה להשתמש בכלי ההכוונה לגבי העתיד (Forward Guidance) ובפרט חזרה על ההצהרה שהמדיניות המוניטרית המרחיבה תיוותר על כנה כל עוד הדבר יידרש כדי לבסס את סביבת האינפלציה בתוך תחום היעד. צעד משמעותי בתהליך הצמצום של המדיניות המוניטרית המרחיבה נעשה בהחלטת הריבית האחרונה

1 הערכות החברה באשר למגמות, אירועים והתפתחויות בסביבה המקרו כלכלית בה פועלת הקבוצה הינן בבחינת מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968. אין כל וודאות כי הנחות ואומדנים אלה יתממשו במלואם או בחלקם הואיל והינם תלויים בגורמים חיצוניים ומאקרו כלכליים, שאין לחברה כל יכולת השפעה עליהם או שיכולת החברה להשפיע עליהם מוגבלת.

2 על פי נתוני בנק ישראל, נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ונתוני משרד הבינוי והשיכון.

לשנת 2018 במסגרתה הוועדה החליטה להעלות את הריבית ל-0.25% לאחר שהעריכה כי בשלו התנאים לתחילת ההעלאה; כלומר לאחר שהאינפלציה התייצבה מעל הגבול התחתון של היעד והוועדה העריכה כי היא תיוותר יציבה וכי גם ברמת ריבית זו המדיניות מרחיבה ותומכת ביעדים

5.3. **האינפלציה** - האינפלציה השנתית הסתכמה ל-0.8%, נמוך מגבולו התחתון של יעד האינפלציה שהינו 1%. במרוצת התקופה הנסקרת הצביעו אינדיקטורים שונים על כך שסביבת האינפלציה עלתה והתבססה בחלקו התחתון של היעד: עם פרסום מדד יוני נכנסה האינפלציה השנתית לתחום היעד, לראשונה זה כארבע שנים, ובמהלך המחצית היא נותרה בתוכו. מרבית סעיפי המדד תרמו תרומה חיובית; האינפלציה השנתית בניכוי סעיפי האנרגיה והפירות והירות, ובניכוי ההוזלות שיזמה הממשלה, נעה סביב 1%. הציפיות לשנה משוק ההון נותרו בתקופה זו בתחום היעד והציפיות לאינפלציה פורורד התאפיינו ביציבות בתוכו.

5.4. **שוק הדיור** - מחירי הדירות עלו במשך כעשור, הגיעו לשיא באוגוסט 2017, ומאז ועד ספטמבר 2018 הם ירדו בכ-2%. היקף העסקאות בדירות התייצב במהלך התקופה הנסקרת, לאחר שבתחילת השנה הוא עלה במידה מסוימת ולאחר שמאמצע 2016 הוא ירד בעקביות. יחד עם זאת נמשכה מגמת העלייה במספר הדירות שנמכרו במסגרת "מחיר למשתכן". במרוצת התקופה ניכרה האטה משמעותית במספר התחלות הבנייה ובהשקעה בבנייה למגורים שייתכן ונבעה מהתמתנות הביקוש.

להערכת החברה, הביקוש לדיור מושפע, בין היתר, מהגורמים שלהלן: המצב הסוציו-אקונומי של התושבים (שיעור האבטלה, רמת השכר וכד'), היקף השקעות משקיעים מחו"ל בשוק הדירות בישראל, עידוד המדינה לרוכשי דירות (מענקים לזכאים, מענקים לאזורי פיתוח ועוד), היקף העלייה לארץ, שיעורי הריבית למשכנתאות ושיעור רוכשי הדירות להשקעה ביחס לכלל רוכשי הדירות.

5.5. **ענף המשכנתאות** - היקף האשראי לדיור במערכת הבנקאית ורמת החשיפה הגבוהה של משקי הבית בישראל להלוואת הדיור חשופים לסיכון מרכזי שנעוץ באפשרות שמחירי הדיור ירדו בחדות, אם כתוצאה מעלייה חדה ומהירה בשיעורי הריבית ואם כתוצאה ממיתון שעלול לפגוע ביכולת הרוכשים לעמוד בהתחייבויותיהם. בנק ישראל, מזה מספר שנים, קובע הוראות בנקאיות המגבילות את השוק לשיעורי מינוף וחשיפה לריבית משתנה בהיקף מוגבל וזאת במטרה להפחית את מאפייני הסיכון של המשכנתאות החדשות שהתייצבו על רמות נמוכות מהשנים הקודמות. עם זאת עליית מחירי הדירות לצד הירידה בריבית, תרמו לגידול ניכר בהיקף המשכנתאות בריבית משתנה, בשנת 2018 ניטלו משכנתאות בהיקף כולל של 59.6 מיליארד שקל, עליה של 12% לעומת 2017 (53.4 מיליארד שקל). להערכת החברה צפוי הבנק המרכזי להמשיך ולפקח בצורה הדוקה על המתרחש בענף המשכנתאות, ולא מן הנמנע שיוטלו מגבלות נוספות בתחום כחלק מהצעדים המקרו-יציבותיים שהבנק המרכזי ישקול להפעיל בסביבת ריבית מוניטארית נמוכה כפי שקיימת כיום.

5.6. **השפעת הממשלה על היצע הקרקע לבניה** - למדיניות הממשלה השפעה עמוקה ומשמעותית על שוק הנדל"ן בכלל ועל הביקוש לדירות בפרט, שבא לידי ביטוי בין היתר במדיניות הממשלה בנושא בניה, היקף הבניה הציבורית והפרטית המיועדת למגורים, מדיניות שיווק קרקעות שבבעלות רשות מקרקעי ישראל, קצב הליכי תכנון ובנייה, רישוי של פרויקטים, מדיניות סובסידיות, מדיניות מיסוי וכיוצ"ב. לפרטים נוספים ראו סעיף 6.4 להלן.

החברה לא אמדה ולא כימתה את ההשפעה של השינויים המתוארים לעיל הואיל והם מעצם טבעם כרוכים באי וודאות גבוהה אשר לא מאפשרת לחברה לאמוד או לכמת את השפעתם על החברה.

6. מידע כללי על תחום הפעילות

6.1. אזורים גיאוגרפיים בהם מתבצעת הפעילות, סוגי פרויקטים וסוגי שימושים במלאי הנמכר

פעילות החברה מתמקדת בעיקר ביזום ובבניית פרויקטים למגורים בישראל לרבות במסגרת פרויקטים של התחדשות עירונית. בנוסף, למועד פרסום הדוח לחברה זכויות בקרקע שייעודה בניית יחידות נופש על קו החוף של נתניה (כמפורט בסעיף 10.1.1 להלן).

פעילות החברה מתבצעת, בין היתר, באמצעות סוגי הפרויקטים המפורטים להלן:

- רכישת מקרקעין מבעלים פרטיים של מקרקעין;
- השתתפות במכרזים של משרד הבינוי ו/או רשות מקרקעי ישראל ("רמ"י"). במסגרת זו מתקשרת החברה בהסכמי בניה עם משרד הבינוי והשיכון ו/או בהסכמי פיתוח ו/או חכירה עם רשות מקרקעי ישראל, לפיהם נוטלת על עצמה החברה התחייבויות שונות בקשר לעמידה בלוחות זמנים מוסכמים לפיתוח ובניה, רישום זכויות הרוכשים בדירות, והעמדת ערבויות שונות לביצוע התחייבויותיה בהסכמים אלו. בשנת 2014 הצהירה ממשלת ישראל על פרסום מכרזים במסלול "מחיר מטר" בו מתחייב הזוכה במכרז למכור חלק מהדירות (כפי שנקבע בתנאי המכרז) במחיר קבוע מראש למ"ר. בנוסף, בשנת 2015 הצהירה הממשלה כי המכרזים שיפורסמו בשנים הקרובות יהיו במתכונת של מסלול "מחיר למשתכן" בו נערכים מכרזים על מחירי המכירה ללקוחות הסופיים כאשר הקרקע נמכרת ליזמים בהנחה. בשנים 2015 עד 2017, רמ"י פרסמה מכרזים הכוללים אלפי יחידות דיור בערים שונות בישראל לשיווק במסגרת מסלול "מחיר למשתכן" כאשר בחלק מהמכרזים נקבע שהזוכה יהיה רשאי למכור חלק מיחידות הדיור בתנאי ומחירי שוק חופשי;
- השתתפות במכרזים של רשויות מקומיות, רשות מקרקעי ישראל וכיוצ"ב, לרבות מכרזים במסגרת פרויקטים במסלול "מחיר למשתכן".
- עסקאות קומבינציה.
- פרויקטים מסוג התחדשות עירונית ובפרט מסוג פינוי ובינוי.

6.1.1. להלן יפורטו עיקרי מאפייני פעילות החברה במסגרת פרויקטים במסלול מחיר למשתכן

שלב הזכייה בהגרלה – החברה מקבלת רשימת זוכים ממשרד הבינוי והשיכון ("משב"ש"). עם קבלתה, משווקי החברה יוצרים קשר טלפוני ראשוני עם הזוכים לצורך קליטתם במערכת. בשיחה זו הזוכים מקבלים מידע אודות הפרויקט והשלבים אשר עליהם לעבור בדרך לרכישת הדירה, כאשר בסוף שיחה זו הם מוזמנים לימי העיון שעורכת החברה בקשר עם הפרויקטים.

ימי עיון – עפ"י הוראות חברת הבקרה מטעם משב"ש ("חברת הבקרה"), על החברה לקיים בעיר המקור ימי עיון קבוצתיים לזוכים אודות הפרויקט. בימי עיון אלו משווקי החברה מציגים בפני הזוכים את הפרויקט וסביבתו, וכן מעניקים לזוכים הסבר על התהליכים העתידיים בדרך לרכישת הדירה (בחירת הדירה, בנקים למשכנתאות, הסכמי מכר, מפרטים, תשריטים, הגבלות בשינויי דיירים וכו'). בנוסף, משווקי החברה קובעים פגישות עם הזוכים לימי בחירת הדירה לפי סדר זכייתם.

בסוף כל יום עיון כל זוכה מקבל "תיק דייר" בו מרוכזים נושאים נבחרים, לרבות הסכמי מכר, מפרטים, תרשימי דירה, מחירון, תיאור הפרויקט והסביבה, פרטים אודות היזם וכו'.

ימי בחירת הדירה – עפ"י הוראות חברת הבקרה, משווקי החברה מקיימים פגישות פרונטליות לפרק זמן של עד 45 דק' עם כל זוכה לצורך בחירת דירה; בתהליך זה מתקיימות פגישות אישיות בין משווקי החברה אל מול הזוכים, אשר מוזמנים על פי הסדר בהתאם למספר הזכייה שלהם

בהגדרה, לבין משווקי החברה לצורך בחירת דירה ותיאום מועד לחתימת חוזה.

משווקי החברה מתעדים ועורכים תרשומת ביחס לכל התהליך, לרבות בנוגע למספר הדירה הנבחרת או לחילופין, ויתור הזוכה על זכייתו כולל סיבת הוויתור וכן, המועד שתואם מול כל זוכה לחתימת חוזה מכר אשר יחול לא יאוחר מ-14 ימים ממועד בחירת הדירה. קיימת אפשרות לזוכה לחתום על הסכם מכר כבר במועד בחירת הדירה. במועד בחירת הדירה הזוכה חותם על טופס בחירת דירה ומפקיד תשלום בסך 2,000 ש"ח. משווקי החברה מבהירים לזוכה, כי בכל מקרה של ביטול הזכייה ו/או ביטול חוזה המכר, סכום זה יחולט על ידי החברה.

נוסח חוזה המכר עליו חותם הרוכש מנוסח באופן סופי לאחר קיום מו"מ בין נציגי חברת הבקרה לבין עוה"ד של החברה. לאחר קבלת אישור סופי מחברת הבקרה לנוסח החוזה, החוזה נחשב סופי ומוחלט, באופן שאינו ניתן לשינוי.

ככלל, ייזום פרויקטים במסגרת מסלול מחיר למשתכן מבוצע על ידי החברה באמצעות חברת הביצוע שלה כפי שמבוצעים יתר הפרויקטים של החברה.

דירות בשוק החופשי ניתן למכור לכלל הציבור בתנאי ומחירי שוק חופשי בהתאם לשיקול דעתה של החברה. מכרזי מחיר למשתכן כוללים לעיתים הוראות לגבי מעבר ממכירת דירות ממסלול "שוק חופשי" למסלול "מחיר למשתכן" ולהיפך בכפוף לאישורים ותנאים שנקבעו במכרז (כאשר יש שוני בין המכרזים השונים).

ביחס למסלול "מחיר למשתכן" - חוזה הבניה ב"מחיר למשתכן" מתייחס למצב בו עברו 12 חודשים מיום קיום ההגדרה הראשונה ונותרו דירות שלא נרכשו ע"י "חסרי דירה" כהגדרת המונח בחוזי הבנייה. במצב זה יתרת הדירות שנותרה תימכר ע"י החברה גם ל"משפרי דור" כהגדרת המונח בחוזי הבנייה, הכל בהתאם לתנאי המכרז ובהתאם לתנאים שתקבע הועדה לתכנון ופיתוח מטעם משב"ש.

המחיר למ"ר דירתי בפרויקט "מחיר למשתכן" מוצע ע"י החברה במסגרת הצעתה למכרז רמ"י. מחיר כל דירה בפרויקט הינו מכפלת שטח הדירה במחיר למ"ר דירתי כפי שנקבע בהצעה הזוכה במכרז, בצירוף הפרשי הצמדה בהתאם לתנאי המכרז. מחיר כל דירה סופי וסגור, ואין לרוכש ו/או לחברה יכולת לשנותו.

מועדי התשלום של הזוכים בהגרלות נקבעים בהתאם להנחיות משב"ש וחברת הבקרה. בהתאם להנחיות משב"ש וחברת הבקרה, במעמד חתימת החוזה הרוכש משלם סך של 10% ממחיר הדירה הנרכשת, ככל ובמועד המכירה טרם ניתן היתר בניה, התשלום השני יבוצע תוך 45 ימים לאחר קבלת היתר בנייה ובאמצעות פנקס שוברים. יתר התשלומים נקבעים בפריסה שווה ככל הניתן. עד למועד סיום עבודות הפיתוח וקבלת טופס 4 (שלב 42) – פריסה שווה של תשלומים עד 90% מהתמורה, כאשר מקסימום הגבייה בשנה הראשונה לא תעלה על 50% מהתמורה.

לוח התשלומים בפרויקט "מחיר למשתכן" נבנה על בסיס הפרמטרים האמורים לעיל, כאשר החברה יכולה לנהל מו"מ מול חברת הבקרה ביחס ללוח התשלומים, בכפוף לפרמטרים כאמור לעיל. ברגע שלוח התשלומים אושר על ידי חברת הבקרה במסגרת אישורם הכללי לחוזה המכר, לוח תשלומים זה נחשב סופי ומוחלט, באופן שלא ניתן לשנותו לטובת החברה. יצוין כי רוכש דירה רשאי להקדים ביצוע תשלומים, אשר יבוצעו באמצעות פנקס שוברים.

כפי שצוין לעיל, דירות בשוק החופשי ניתן למכור לכלל הציבור בתנאי ומחירי שוק חופשי. משכך, תנאי תשלום במכירות בשוק החופשי נקבעות בהתאם להחלטת החברה ועל בסיס משא ומתן עם הרוכשים.

מדיניות החברה הינה לא להגביל רוכש מלהקדים תשלומים מעבר ללוח התשלומים שנקבע עמו, הן במסלול "שוק חופשי" והן במסלול "מחיר למשתכן".

6.1.2. להלן יפורטו עיקרי מאפייני פעילות החברה במסגרת פרויקטים בתחום הפינני ובינוי

פרויקטים של התחדשות עירונית מסוג פינני ובינוי, הינם פרויקטים שמטרתם הריסת מבנים קיימים ובניית מבנים חדשים ותשתיות חדשות על פי סטנדרטים מודרניים תוך הגדלה של זכויות הבניה.

תחום הפינני בינוי מוסדר באמצעות מספר הוראות חוק, בין היתר, באמצעות חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, התשע"ו-2016, חוק פינני ובינוי (עידוד מיזמי פינני ובינוי), תשס"ו-2006 ("חוק פינני ובינוי"), חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963, חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 ("חוק התכנון והבניה"), חוק המקרקעין, התשכ"ט-1969, חוק התחדשות עירונית (הסכמים לארגון עסקאות), תשע"ז-2017 ("חוק התחדשות עירונית") ועוד.

במסגרת פרויקט פינני בינוי, מקודמות תכניות מתאר מחוזיות ו/או מקומיות ע"י הרשויות (הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, הוועדות המקומיות וכיו"ב) או ע"י היזמים. בהתאם, מוכרז שטח קרקע עליו קיימים ובנויים מבני מגורים כמתחם לפינני ובינוי ומוצא לו צו הכרז מוגבל בזמן (בס"ק זה: "המתחם") וזאת על מנת לקבל הטבות מס ו/או פטורים כמקובל בפרויקטים מסוג פינני ובינוי ואשר מגדילים את הכדאיות הכלכלית של הפרויקטים כגון: פטור ו/או הקלות ממיסים לבעלים ופטור מתשלום היטל השבחה לייזם. פטורים והקלות כאמור מאפשרים את הוצאתו לפועל של הפרויקט. לצורך הוצאה לפועל של עסקת פינני ובינוי, נדרש היזם לקבל את הסכמתם של כלל בעלי הזכויות במתחם (בס"ק זה: "הבעלים"). עם זאת, במקרה בו לא ניתנה הסכמה מלאה כאמור בשל סירוב בלתי סביר, בהתאם להוראות חוק פינני ובינוי, במקרה שניתנה הסכמתם של בעלי דירות שבעלותם ארבע חמישיות (80%) לפחות מכלל הדירות במתחם וכן, שלושה רבעים (75%) לפחות מהרכוש המשותף בבתים המשותפים במתחם הצמודים לדירותיהם וכן שמתקיימים בהם שני אלה: (1) בבעלותם שני שלישים (2/3) לפחות מהדירות בכל בית משותף שבאותו מתחם; ו- (2) שני שלישים (2/3) לפחות מהרכוש המשותף בכל בית משותף שבאותו מתחם צמודים לדירותיהם (בס"ק זה: "הרוב המיוחס"), רשאי הרוב המיוחס להגיש תביעה לבית המשפט נגד בעל דירה המסרב סירוב בלתי סביר לעסקת הפינני ובינוי או המתנה את הסכמתו בתנאים בלתי סבירים (בס"ק זה: "בעל דירה מסרב"). מצא בית המשפט כי בעל דירה מסרב כאמור, רשאי בית המשפט לקבוע כי בעל הדירה המסרב אחראי בנזיקין כלפי שאר בעלי הדירות במתחם המסכימים לעסקת הפינני ובינוי, בשל הנזק שנגרם להם עקב אי ביצוע עסקת הפינני ובינוי או; לאשר את ביצוע עסקת הפינני ובינוי ולמנות עורך דין או רואה חשבון שיהיה מוסמך, בהתאם להוראות בית המשפט, להתקשר בעסקת הפינני ובינוי בשם בעל הדירה המסרב.

חוק התחדשות עירונית, נועד להתמודד עם תופעה רווחת בה בעלי דירות אשר חתמו על הסכם לארגון עסקת פינני ובינוי עם "מארגן" עסקת פינני ובינוי (שהוא אינו היזם אשר יוציא את הפרויקט בפועל), נותרים כבולים לאותו מארגן חרף התעכבות העסקה. לפיכך, מטרתו העיקרית של חוק התחדשות עירונית הינה לתחום את תקופת הכבילה, תוך תמרוץ המארגנים לפעול ביעילות, בזריזות ובשיתוף מלא של בעלי הדירות במידע, טרם חתימה על העסקה ובמהלכה. כמו כן, חוק ההתחדשות העירונית נועד כדי למנוע מצבים בהם יזמים בתחום הפינני ובינוי, החתימו חלק מהדיירים אך לא השלימו את תהליך הפינני ובינוי ובשל הסכמי הבלעדיות מנעו כל התקדמות בהמשך התהליך מול גורם אחר.

חוק התחדשות העירונית קובע כי הסכם לארגון עסקת פינני ובינוי הינו הסכם או מסמך אחר שעניינו ארגון בעלי דירות בבית משותף לשם קידום עסקת פינני ובינוי הכולל, בין היתר, התחייבות של בעלי הדירות שלא לנהל משא ומתן או שלא להתקשר בכל הסכם אחר בעניין ארגון בעלי דירות באותו בית משותף או קידום עסקת פינני ובינוי בדרך אחרת, לגבי אותו בית משותף, אלא בהסכמת הצד השני להסכם (NO SHOP) וכן, שהוא אינו עסקת פינני ובינוי כהגדרת המונח בחוק פינני ובינוי

(בס"ק זה: "הסכם לארגון עסקת פינוי בינוי").

חוק התחדשות עירונית קובע כי הסכם לארגון עסקת פינוי בינוי יכלול, בין היתר, את פרטי המארגן, מועד החתימה, הבהרה כי התמורה שיקבל בעל הדירה תקבע במסגרת עסקת הפינוי בינוי ולא במסגרת ההסכם לארגון עסקת פינוי, התחייבות של המארגן כלפי בעלי הדירות לפעול לטובת בעלי הדירות בנאמנות, בהגיונות ובדרך מקובלת, גילוי אם המארגן פועל מטעמו של יזם המעוניין בביצוע פרויקט הפינוי בינוי, אם יש לו עניין אישי בעסקה, הוראות לעניין תוקפו של ההסכם לארגון עסקת פינוי כמפורט להלן ועוד. יצוין כי הסכם לארגון עסקת פינוי שאינו בכתב ו/או שאינו כולל את מועד חתימתו או המועד הקובע בטל.

הסכם לארגון עסקת פינוי יעמוד בתוקפו לתקופה של שישה חודשים ממועד חתימת ההסכם הראשון לארגון עסקת פינוי במתחם (בס"ק זה: "המועד הקובע"), אולם בהתקיים התנאים הקבועים בחוק התחדשות עירונית במהלך תקופת השישה חודשים כאמור, ניתן להאריך את תוקפו של ההסכם לארגון עסקת פינוי לתקופה של 18 חודשים מהמועד הקובע.

כמו כן, חוק התחדשות העירונית קובע את התנאים בהם תבטל עסקה לאור חוסר התקדמות וקובע כללים לשקיפות וחשיפת המידע. בין התנאים שנקבעו בחוק התחדשות עירונית קיימת דרישה לקיום כנס דיירים בו ישתתפו לפחות 40% מבעלי הדירות במתחם.

בהתאם להוראות חוק פינוי בינוי, לפני חתימה על התקשרות ראשונה עם בעל דירה בבית משותף לביצוע עסקת פינוי בינוי (בס"ק זה: "חתימת עסקת פינוי בינוי ראשונה"), נדרש היזם להשתתף בכינוס של בעלי הדירות במתחם או לקיים כינוס כאמור, שבו תתאפשר היכרות משותפת של בעלי הדירות במתחם עימו ויצג את סוג העסקה המוצעת. כמו כן, לא יאוחר משבועיים לפני חתימה על עסקת פינוי בינוי ראשונה, ימסור היזם לכל בעלי הדירות במתחם מסמך עיקרי הצעה, שבו יפורט, בין היתר, העקרונות לקביעת התמורה המוצעת על ידו, הבטוחות שהוא מציע לבעלי הדירות וכן, פרטים אודות ניסיונו המקצועי.

חוק פינוי בינוי, מאפשר לרוב מבין בעלי דירות לבטל עסקת פינוי בינוי לפני שנערך כינוס של בעלי הדירות או לפני שנמסר מסמך ההצעה ובלבד שטרם חתמו על עסקת הפינוי בינוי למעלה מ-40% מבעלי הדירות במתחם.

בפרויקט פינוי בינוי, זכאים בעלי הדירות במתחם ליחידת מגורים חלופית לתקופת הבניה, כיסוי הוצאות וזכאות לדירה חדשה בבניין החדש.

ככלל, בעת בחינת פרויקטים של פינוי בינוי, עומדים בפני החברה שני מסלולים אופציונאליים:

מסלול רשויות מקומיות - במסלול זה המסגרות הארגוניות המקומיות, הן אלו שמקדמות את תהליכי הפרויקט, תוך שיתוף פעולה והסברה בכל היבטי הפרויקט לבעלי הזכויות או התושבים. למעשה במסלול זה, המדינה מקדמת את התכנון ומקימה נציגויות לכל אחד מהפרויקטים, מממנת (בד"כ באמצעות מנהלת פינוי בינוי שכונית מטעם משרד השיכון והבינוי) את הוצאות תכנון התב"ע והתארגנות התושבים. מנהלת הפינוי בינוי מלווה את התהליך עד לשלב אישור התב"ע וארגון הדיירים. השלב הבא למעשה הוא בחירת יזם אשר יוציא את הפרויקט לפועל.

מסלול "מיסוי" - מסלול זה הינו מסלול הפינוי בינוי המסורתי, במסגרתו מקדם היזם את הפרויקט ולא רשויות המדינה. המשמעות היא שהיזם הוא שנושא במימון כל שלבי קידום הפרויקט לרבות הוצאות התכנון וארגון נציגויות מבין בעלי הזכויות כאמור. במסגרת מסלול זה יש אפשרות לקבלת פטור מהיטל השבחה למגורים וזאת בכפוף להחלטת מועצת הרשות המקומית ולתנאים המפורטים במסמך הכללים לפטור מהיטל השבחה למגורים במתחמי פינוי ובינוי.

יצוין כי ככלל, פרויקטים מסוג פינוי בינוי של החברה הינם במסלול "מיסוי".

מבחינה משפטית, כל עוד לא הושגה הסכמת כל בעלי הדירות במתחם והתמלאו כל התנאים המתלים הקבועים בהסכם הפינוי בינוי, אין לחברה זכויות קנייניות ו/או חוזיות במקרקעין עליהן מצוי פרויקט פינוי בינוי ומנגד אין לה התחייבויות להוצאתו אל הפועל של הפרויקט. בהסכמי פינוי בינוי הנחתמים בין החברה לבין בעלי דירות במתחמים קיימים תנאים מתלים כגון: (1) חתימת כל בעלי הדירות במתחם על הסכם הפינוי בינוי; (2) אישור תב"ע ופרסומה למתן תוקף ע"י מוסדות התכנון המוסמכים, כך שמכוחה יהיה ניתן להוציא היתר בנייה לבניית בניין חדש הכולל לכל הפחות זכויות לבניית כמות יח"ד כפי שנקבע בהסכם הפינוי בינוי; (3) קבלת היתר בנייה לבניית הבניין החדש בהתאם לתב"ע שאושרה; (4) הכרזה על המתחם כ"מתחם פינוי בינוי ב"מסלול מיסוי" כהגדרתו בחוק התחדשות עירונית וכן, כי התקיימו כל התנאים הנדרשים לקבלת פטורים ממס כגון מס שבח, מס רכישה ומע"מ ו- (5) חתימה על הסכם ליווי בין החברה לבין תאגיד בנקאי במסגרת ליווי בנקאי סגור בתנאים מקובלים והכולל התחייבות להעמדת ערבות חוק המכר וערבות השכירות לבעלים בהתאם להוראות הסכם הפינוי בינוי.

היות ופרויקטים מסוג "פינוי בינוי", כוללים הליכים תכנוניים ומשפטיים מורכבים וארוכים במיוחד, ככלל, מרבית השלבים נעשים במקביל. בהיבט התכנוני, במרבית המקרים תוכנית פינוי ובינוי היא תוכנית בסמכות הועדה המחוזית. הגשת התוכנית לוועדה המחוזית צריכה לכלול את המלצת הוועדה המקומית, זאת בהתאם ובכפוף ליתר הוראות חוק התכנון והבנייה. הליכים אלו עשויים לארוך זמן רב כתלות בגודל הפרויקט. במקביל להליך התכנוני, היזם פועל להחתמת בעלי הדירות במתחם על הסכמי פינוי בינוי על מנת לקבל את הסכמתם של הבעלים וכן מגיש בקשה להכרזה על המתחם כ"מתחם פינוי בינוי" (במסלול מיסוי). לאחר אישור מועצת הרשות המקומית לפטור מהיטל השבחה אם וככל שיתקבל, נדרשים אישורים של שר הפנים ושר השיכון והבינוי. לאחר שהתב"ע קיבלה תוקף רשמי, היזם פועל להתחלת ההליך להוצאת היתר בניה למתחם, הליך אשר אורך כשנה לערך, תלוי ברשויות השונות. לאחר החלטת הוועדה המקומית לתכנון ובנייה לאישור התב"ע ולקראת הוצאתם של היתרי הבניה, פועל היזם להתקשר עם תאגידים בנקאים ו/או מלווים חוץ בנקאיים (בס"ק זה: **"התאגיד המממן"**), לצורך השגת הסכם למימון ולווי פיננסי לפרויקט בשיטה של ליווי "סגור" (בס"ק זה: **"הסכם הליווי"**). במסגרת הסכם הליווי לפרויקט, משעבד היזם את זכויותיהם של הבעלים במקרקעין לטובת התאגיד המממן. בדרכי הסכם הליווי נכנס בפועל לתוקפו רק לאחר מכירת מספר דירות בפרויקט כפי שנקבע בהסכם הליווי. באמצעות הגורם המממן ובכפוף להסכם הפינוי ובינוי, היזם פועל להנפקת ערבויות בנוסח תקנות המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) (ערבות בנקאית), תשע"א-2010, ערבות בנקאית אוטונומית בגובה החשיפה למיסוי, ערבות בנקאית אוטונומית לתקופות בדק ואחריות שונות, ערבות בנקאית אוטונומית לשכירות, לטובת בעלי הדירות במתחם, בדרכי הערבויות הנזכרות לעיל, מוחזקות בידי הנאמן (ב"כ בעלי הזכויות במתחם).

עקב מורכבות הפרויקטים מסוג פינוי בינוי, ובכלל זה הצורך להתדיין ולהגיע להסכמות עם מספר גדול של דיירים ולחתימתם על חוזים מחייבים, הליכי התכנון המורכבים הנדרשים ובכללם אישור תב"ע חדשה, סדרי מיסוי מיוחדים החלים על פרויקטים אלה והסדרים מול רשות מקרקעי ישראל במקרה בו הקרקע הינה בבעלותה, זמן השלמת הביצוע של פרויקט מסוג פינוי בינוי ארוך באופן ניכר מפרויקטים יזמים אחרים, דבר אשר עלול להשליך על רווחיות הפרויקט ובכלל על התקיימות/הוצאתו לפועל אם בכלל. בנוסף, לאור זאת שהתמורה לבעלי הדירות במתחם נקבעת לפני אישור התב"ע הסופית וקביעת החבות בהיטלי השבחה (ככל שיהיו), שיעור הרווחיות של החברה בעסקת פינוי בינוי עלול להשתנות בהתאם לתב"ע שתאושר ערב הוצאת היתרי הבניה.

יודגש כי זמן השלמת הביצוע של פרויקט מסוג פינוי בינוי ובפרט לוחות הזמנים המפורטים לעיל ולהלן בדבר אורך ההליך של אישור תכנית בניין עיר ו/או הליך קבלת היתר בנייה ו/או הליך של השלמת החתמת דיירים, עשוי להיות שונה באופן ניכר מזה המתואר בסעיף זה לעיל ו/או לא

להתקיים כלל ואין כל ודאות שפרויקטים מסוג זה ייצאו אל הפועל. כמו כן, מודגש, כי מבחינה משפטית כל עוד לא הושגה הסכמת הדיירים ברוב הנדרש והתמלאו כל התנאים המתלים, אין לחברה כל זכויות במקרקעין עליהם מצויים פרויקטים מסוג פינוי בינוי.

6.2. אופי ההתקשרות עם קבלנים מבצעים

החברה ו/או בוני התיכון (פרויקטים) 2006 בע"מ, שהינה בבעלות מלאה של החברה (יחדיו: "**חברת הביצוע**"), משמשות כחברות ביצוע של פרויקטים לבניה ובכלל זה מרכזות את כלל פעילות הביצוע של החברה. לפרטים נוספים אודות חברת הביצוע ראו סעיף 20.3 להלן.

6.3. מדיניות מימון פרויקטים - לפרטים ראו סעיף 17 להלן.

6.4. שינויי חקיקה בעלי השפעה ייחודית על תחום הפעילות

6.4.1. ענף הבניה בכלל, ותחום הבניה למגורים בפרט, מושפעים, בין היתר, מגורמים ייחודיים התלויים במדיניות הממשלה, לרבות היקף הבניה הציבורית המיועדת למגורים, מדיניות שיווק קרקעות שבבעלות רמ"י, עידוד ותמרוץ ממשלתיים לרוכשי דירות באזורים שונים בארץ, וקצב אישור הליכי תכנון ורישוי של פרויקטים, על ידי הגורמים השלטוניים המוסמכים.

6.4.2. בשנים האחרונות, גוברת מעורבות הממשלה בשוק הנדל"ן המתבטאת במתן תמריצים לסיים פרויקטים (כגון: הקטנת עלות הקרקע בכפוף לאכלוס בזמן קצוב) וכן, בפרסום של מכרזים לקרקעות של רשות מקרקעי ישראל במסלול "מחיר למשתכן", פרסום של מכרזים לשכירות ארוכת טווח ע"י החברה הממשלתית "דירה להשכיר" וכו'. אין בידי החברה להעריך בשלב זה כיצד מעורבות זו תשפיע על תוצאות פעילות החברה.

6.4.3. במסגרת פעולות הממשלה להגדלת היצע יחידות הדיור, ביום 31 בדצמבר 2015 פורסם ברשומות חוק התכנון והבניה (הוראת שעה), התשע"ו- 2015 ("**התיקון**"). בהתאם לתיקון ניתן יהיה לאשר, למשך תקופה של חמש שנים מיום פרסום התיקון ברשומות, תוספת של עד 20% בשטחי בניה למגורים, במגרשים המיועדים לבניה רוויה ברשות עירונית, גם בהליך של מתן הקלות בסמכות ועדה מקומית לתכנון ובניה, בכפוף לתנאים המפורטים בתיקון.

6.5. שינויים בהיקף הפעילות בתחום וברווחיותו

ברבעון השלישי של 2018 העמיק השפל במספר העסקאות בשוק הנדל"ן, בפרט אלו המתבצעות בשוק החופשי. לראשונה מאז הרבעון האחרון של 2011, שעמד בצל המחאה החברתית, לא חצה רף עסקאות זה את הרמה של עשרים אלף. בהשוואה לרבעון המקביל אשתקד זוהי ירידה של 13%, בהמשך לירידה רצופה מאז הרבעון האחרון של 2016.

את הירידה בעסקאות הובילו המשקיעים, עם ירידה חדה של 35% במספר הדירות שנרכשו על ידם בהשוואה לרבעון המקביל אשתקד, בהמשך לשיעורי ירידה דו-ספרתיים גם בשני הרבעונים הקודמים. בכך, לראשונה לפחות מאז תחילת העשור הקודם, לא חצו רכישות המשקיעים את הרמה של שלושת אלפים דירות ברבעון. משקלם בסך העסקאות הוסיף לרדת אל רמת שפל של 13%.

אזור ת"א ממשיך להוביל את הירידה במספר העסקאות, כאשר בסיכום שלושת הרבעונים הראשונים של שנת 2018 עומד מספר העסקאות באזור זה על חמשת אלפים דירות בלבד, רמת שפל היסטורי.

ברבעון השלישי של 2018 נרכשו 9 אלף דירות "במחירי שוק" ע"י מי שעבורם זוהי דירתם הראשונה, בדומה לתקופה המקבילה אשתקד. מנגד, רכישת דירות חדשות בשוק החופשי ע"י סגמנט זה רשמה ירידה חדה של 17%.

רכישות משפרי הדיור הוסיפו לרדת ברבעון השלישי, זה הרבעון השמיני ברציפות. "מלאי" הדירות בהמתנה עמד בסוף הרבעון על 13.8 אלף דירות, גידול של 4% לעומת תחילת השנה. בקצב המכירות

החודשי בשנה האחרונה של דירות יד שניה משקף "מלאי" זה גידול של 11% במספר החודשים שיידרש ל"מלאי" זה להימכר.

"מלאי" הדירות בידי המשקיעים הוסיף לרדת ברבעון השלישי, ב-1.7 אלף דירות. מאז החל לרדת "מלאי" זה ברבעון השני של 2016 נגרעו ממנו 12 אלף דירות. לשם השוואה, בעשרת הרבעונים שקדמו להיפוך המגמה ב"מלאי" הדירות בידי משקיעים התווספו למלאי זה 17.5 אלף דירות.

סך הדירות החדשות שנמכרו "במחירי שוק" ברבעון השלישי עמד על 4.6 אלף דירות, ירידה של 17% בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד. בתשעת החודשים הראשונים השנה הסתכמו מכירות הקבלנים ב-14.5 אלף דירות בלבד, ירידה של 12% בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד והרמה הנמוכה ביותר מאז שנת 2003 שעמדה בצל המיתון במשק והאינתיפאדה השנייה.

להערכת החברה, השפעתן של תכניות כלשהן על ענף הנדל"ן צפויות להשפיע על שוק הדיור בטווחי הזמן הבינוניים והארוכים.

7. תיאור על פי הצעת חוק נדל"ן יזמי

להלן יובא תיאור, אשר הינו (בחלקו), בהתאם להצעת חקיקה לתיקון תקנות ניירות ערך בנוגע לפעילות בתחום הנדל"ן היזמי בנוסחה העדכני שפורסמה בחודש פברואר 2016 ע"י רשות ניירות ערך ("הצעת חוק נדל"ן יזמי").

יצוין כי הצעת חוק נדל"ן יזמי אינה בעלת תוקף מחייב למועד הגשת הדוח, אולם החברה החליטה לאמצה, בחלקה (בלבד), לצורך הצגתם של חלק מהנתונים בתחום הפעילות.

7.1. תמצית התוצאות

פרמטר			לתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר בכל אחת מהשנים
			2016
			2017
			2018
			(באלפי ש"ח)
הכנסות תחום הפעילות (מאוחד)	179,696	245,692	366,198
רווחי (הפסדי) תחום הפעילות (מאוחד)	(13,710)	(12,118)	8,980
רווחי (הפסדי) תחום הפעילות (חלק התאגיד)	(13,710)	(12,118)	8,980
סך נכסי תחום הפעילות במאזן (מאוחד)	499,417	652,062	646,117

7.2. אופן הצגת הפרויקטים של החברה - כפי שסווגו בדוח שלהלן

סיווג הפרויקט לפי רמת ההתקדמות ³	הפרויקטים הכלולים בסיווג	הסעיף בדוח בו מוצגים הפרויקטים
פרויקטים שהקמתם הסתיימה	בת ים - שיא פארק	סעיף 8.1 להלן
	חולון בשדרה	
	חולון - טופ ספורט	
	ירושלים-מתחם 2 - חלקה 24 (E+F)	סעיפים 8.1 ו-9.1.1 להלן
	ירושלים-מתחם 2 - חלקות 25, 26	
	ירושלים-מתחם 1 - חלקה 22 (A+B)	סעיף 8.1 להלן
	ירושלים-מתחם 1 - חלקה 23 (C+D)	סעיף 8.1 להלן
פרויקטים בהקמה	הוד השרון (קומבינציה)	סעיף 8.1 להלן
	ויסטה נתניה (אגם) - מגרש 101	סעיפים 8.1 ו-9.1.2 להלן
	רחובות	סעיף 8.1 להלן
פרויקטים בתכנון ואחרים	גדרה	סעיף 9.2.1 להלן
פרויקטים בתכנון	מודיעין	סעיף 9.3.1 להלן
	קרית גת	סעיף 9.3.2 להלן
	אשקלון	סעיף 9.3.3 להלן
	פינוי בינוי- קרית אונו	סעיף 10.1.3 להלן
אחר	נתניה - יחידות נופש	סעיף 10.1.1 להלן
	קרקע ברומניה	סעיף 10.1.2 להלן
	קרקע בהונגריה	סעיף 10.1.4 להלן

3. ההגדרות הינן בהתאם להצעת חקיקה לתיקון תקנות ניירות ערך בנוגע לפעילות בתחום הנדל"ן היזמי – נוסח עדכני שפורסמה בחודש פברואר 2016 ע"י רשות ניירות ערך.

7.3. נתונים כלליים- מצרפי ביחס לפרויקטים בהקמה:

פרויקטים בהקמה- נכון ליום 31.12.2018	
נתונים כספיים	
172	מס' יח"ד כולל בפרויקטים בהקמה
47,850	יתרת מלאי בספרים המתייחסת לפרויקטים בהקמה (במונחי עלות) (באלפי ש"ח)
31,821	רווח גולמי צפוי כולל מפרויקטים הקמה (באלפי ש"ח)
123	מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו בתקופה השוטפת בקשר עם פרויקטים בהקמה
49	מספר יח"ד שטרם נחתמו לגביהן הסכמי מכירה מחייבים בפרויקטים בהקמה
39	מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו מיום 1.1.2019 ועד סמוך לתאריך הדוח (לגבי פרויקטים בהקמה)

7.4. צבר הזמנות ומקדמות:

פירוט		הכנסות שיוכרו בגין חוזי מכירה מחייבים	מקדמות ותשלומים הצפויים להתקבל בגין חוזי מכירה מחייבים
		(באלפי ש"ח)	
שנת 2019	רבעון 1	24,186	22,119
	רבעון 2	18,933	15,764
	רבעון 3	22,720	-
	רבעון 4	22,720	14,114
2020		32,380	30,982
סה"כ		120,939	82,979

8. פרויקטים שהקמתם הסתיימה

8.1. נתונים בדבר פרויקטים שהקמתם הסתיימה ותוצאותיהם נזקפו לדוח רווח והפסד לתקופות שלהלן (באלפי ש"ח):

הפרויקט	לתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר בכל אחת מהשנים														
	2016					2017					2018				
	מספר יחידות שההכנסה בגינן הוכרה בדוחות הכספיים	הכנסות שנזקפו לדוחות הכספיים	עלויות שנזקפו לדוחות הכספיים	רווח גולמי שהוכר	שיעור הרווח הגולמי	מספר יחידות שההכנסה בגינן הוכרה בדוחות הכספיים	הכנסות שנזקפו לדוחות הכספיים	עלויות שנזקפו לדוחות הכספיים	רווח גולמי שהוכר	שיעור הרווח הגולמי	מספר יחידות שההכנסה בגינן הוכרה בדוחות הכספיים	הכנסות שנזקפו לדוחות הכספיים	עלויות שנזקפו לדוחות הכספיים	רווח גולמי שהוכר	שיעור הרווח הגולמי
פרויקט נדל"ן יזמי שהסתיים בתקופה השוטפת ⁴															
בת ים - שיא פארק	-	-	-	-	-	-	-	-	133	100%	1	4,191	1,504	2,687	64%
חולון- טופ ספורט	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	64	-	-	100%
חולון בשדרה	8	23,304	18,516	4,788	21%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
פרויקט נדל"ן יזמי שהקמתו הסתיימה ושהמכירות בו טרם הסתיימו במלואן *															
ירושלים-מתחם 2- חלקה 24 (E+F)	11	20,581	20,571	10	0%	11	22,927	22,587	340	1%	9	20,935	20,700	235	1%
ירושלים-מתחם 2- חלקות 25,26 (מדורגים)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ירושלים-מתחם 1- חלקה 22 (A+B)	6	11,387	9,661	1,726	15%	3	5,820	5,116	704	12%	10	18,218	16,822	1,396	8%
ירושלים-מתחם 1- בניין C+D בחלקה 23	1	2,116	1,783	333	16%	-	-	-	-	-	2	3,520	3,127	394	11%
הוד השרון (עסקת קומבינציה)	2	4,327	4,505	(178)	(4%)	3	15,808	16,288	(480)	(3%)	9	27,576	24,964	2,612	9%
נתניה (אגם)- מגרש 101	7	12,891	12,445	446	3%	3	24,148	24,330	(182)	(1%)	15	45,400	42,070	3,330	7%
גן הפקאן רחובות	17	39,279	30,287	8,992	23%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

(*) בשנת 2017, הפרויקטים סווגו במלאי בניינים בהקמה.

(**) פרויקט תלפיות ירושלים מאופיין ברווחיות נמוכה הנובעת הן מעלויות בניה גבוהות יותר מהצפוי בשל הטופוגרפיה של השטח שהביאה לעבודות ביסוס מאסיביות, הן כתוצאה מהתארכות לוחות הזמנים שגרמו לתקורה באתר להמשך מעבר למתוכנן והן מקצב מכירות נמוך מהצפוי, המשפיעה על היקפי המקדמות מדיירים, שגורם לעלייה בריבית המשוכית לפרויקטים בתלפיות. וכן ירידה בהכנסות הצפויות בהתאם להערכת שווי ליום 31 בדצמבר 2018.

8.2. נתונים מצרפים בדבר מלאי:

פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הסתיימה במלואה ליום האחרון של שנת 2018		
נתונים כספיים	מספר חודשים שחלפו ממועד סיום הבניה	
-	0-6	יתרת מלאי בספרים המתייחסת לפרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הסתיימה במלואה (במונחי עלות) (באלפי ש"ח)
3,197	6-12	
65,419	12-18	
3,221	18-24	
60,121	מעל 24	
<u>131,958</u>	סך הכל	
-	0-6	גיל מלאי יח"ד בפרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הסתיימה במלואה (במונחי מספר יח"ד)
2	6-12	
33	12-18	
1	18-24	
27	מעל 24	
<u>63</u>	סך הכל	
<u>8,172</u>		רווח גולמי צפוי
<u>9</u>		מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו מיום 1.1.2019 ועד סמוך לתאריך הדוח (לגבי פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הסתיימה במלואה לתום שנת הדיווח)

נתונים בדבר מספר יח"ד שנותרו במלאי וההכנסה הצפויה מהן:

הפרויקט	מועד סיום הפרויקט	מס' שנותרו במלאי ליום 31.12.2018	עלות שנותרו במלאי ליום 31.12.2018 (באלפי ש"ח)	שיעור הון עצמי מתוך העלות %	ההכנסה הצפויה מהכרה ביח"ד שנותרו במלאי ליום 31.12.2018 (באלפי ש"ח)	מס' יח"ד שנמכרו במהלך תקופה של שנה שנסתיימה ביום 31.12.2018 מהמלאי שנותר ליום 31.12.2017	רווח גולמי צפוי מהכרה ביח"ד שנותרו במלאי ליום 31.12.2018 (באלפי ש"ח)	יתרת עודפים צפויים בסיום הפרויקט	שיעור רווח גולמי צפוי ממכירת יח"ד שנותרו במלאי ליום 31.12.2018	מס' שנותרו במלאי ליום 31.12.2018	יח"ד
ירושלים-מתחם 2- חלקה 24 (E+F)	Q3/2016	15	33,051	100%	33,051	12	-	46,549	0%	1	
ירושלים-מתחם 2- חלקות 25,26 (מדורגים)	Q1/2013- Q2/2013	3	7,868		7,868	1	-		0%	1	
ירושלים-מתחם 1- חלקה 22 (A+B)	Q3/2015	7	13,612	42%	15,914	6	2,302	12,495	14%	2	
ירושלים-מתחם 1- חלקה 23 (C+D)	Q1/2014-Q4/2013	2	5,590		5,590	1	-		0%	-	
הוד השרון (עסקת קומבינציה)	Q2/2017	1	3,221	93%	3,609	2	388	2,747	11%	-	
נתניה (אגם)- מגרש 101	Q3/2017	33	65,419	25%	70,058	5	4,639	18,678	7%	4	
גן הפקאן רחובות	Q4/2017	2	3,197	60%	4,040	15	843	5,194	21%	1	
סה"כ	--	63	131,958	--	140,130	42	8,172	85,663	6%	9	

(*) לעומת סך של כ-183,939 אלפי ש"ח בגין מלאי דירות בפרויקטים שבנייתם הסתיימה עד ליום 31.12.2017.

.8.3

מחיר המכירה הממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בפרויקט (בכל תקופה) ללא מע"מ (באלפי ש"ח)(*)	מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב צפי ההכנסות של המלאי הבלתי מכור(*) (**)		
	עד פרוסום הדוח מיום 1.1.2019	בשנת 2018	בשנת 2017
100%	18	17	18
100%	16	-	16
100%	16	15	16
100%	-	-	16
63%	-	18	20
100%	17	16	17
100%	19	17	-

(*) מחושב לפי שטח עיקרי למגורים.

(**) בפרויקט תלפיות ירושלים, ההכנסות הצפויות חושבו בהתאם להערכת שווי ליום 31 בדצמבר 2018 שנערכה על ידי מעריך שווי חיצוני.

אזהרה בדבר מידע צופה פני עתיד: המידע בטבלאות שלעיל בדבר ההכנסות הצפויות ממכירת הדירות שבמלאי והמחיר הממוצע למ"ר לפיו חושב צפי ההכנסות של המלאי הבלתי מכור, הינו מידע המבוסס על התחשיבים הכלכליים שערכה החברה, בהתחשב ב: (א) מחירי המכירה הנוכחיים של דירות דומות לדירות העתידיות להיבנות בפרויקטים אלה, באזורים דומים; (ב) עלויות הבנייה שנערכות על סמך תחשיבי עבודות; (ג) קצב המכירות החזוי בהתבסס על ניסיון החברה. תחזיות החברה עשויות שלא להתממש במידה ויחולו שינויים מהותיים לרעה במחירי המכירה של הדירות לעומת המחירים ששימשו בסיס לתחזית ו/או יחולו שינויים מהותיים לרעה בעלויות הפרויקטים ו/או יחולו שינויים מהותיים לרעה במחירי המכירה של הפרויקטים ו/או קצב המכירות של הדירות בפרויקטים יפול בצורה משמעותית מקצב המכירות ששימש בסיס לחיזוי המידע כאמור.

9. גילוי בדבר פרויקטים מהותיים מאוד⁵

להלן יוצגו בסעיף זה נתונים בקשר עם פרויקטים של החברה שהינם מהותיים מאוד (בהתאם להגדרה בהצעת חקיקה לתיקון תקנות ניירות ערך בנוגע לפעילות בתחום הנדליין היזמי). יובהר כי למועד פרסום הדוח כל הפרויקטים המהותיים מאוד של החברה מיועדים למגורים.

9.1 פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמיכירתם טרם הושלמה במלואה

9.1.1 ירושלים - מתחם 2

התחייבות כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה יג')

מתחם 2 בירושלים כולל סה"כ 160 יח"ד בחלקות 24, 25 ו-26 מתוכן נמכרו בסמוך למועד פרסום הדוח 146 יח"ד. החברה יצרה לטובת הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה יג') של החברה, בין היתר, התחייבות לרישום משכנתא בדרך של רישום הערת אזהרה על הדירות הלא מכורות בחלקה 24 ומשכנתא מדרגה ראשונה על הדירות הלא מכורות בחלקות 24-25 וכן, שעבוד על הזכויות החוזיות של החברה לקבלת התמורה על פי הסכמי מכר בקשר עם הדירות הלא מכורות בחלקות 24, 25 ו-26 אותם התחייבה החברה להעביר לחשבון המשועבד לטובת הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה יג') של החברה. לפרטים נוספים ראו סעיף 9 בדוח הדירקטוריון שלהלן.

א. הצגת הפרויקט

סעיף	נתונים ליום 31.12.2018
שם הפרויקט:	"ירושלים 2"
מיקום הפרויקט:	ירושלים- חלקות 24, 25 ו-26 בגוש 31227.
תיאור קצר של הפרויקט:	בניינים (E+F) הכוללים 90 יח"ד בחלקה 24 ובניינים הכוללים 70 יח"ד בחלקות 25 ו-26. סה"כ 160 יח"ד בחלקה 24 ובחלקות 25-26
חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט:	100%
מבנה האחזקה בפרויקט:	החברה מחזיקה ישירות בזכויות במקרקעין
שיטת הצגה בדוחות הכספיים (איחוד/איחוד יחסי/אקוויטי):	-
מועד רכישת הקרקע עליה יבנה הפרויקט:	20 בפברואר 2008
שטח הקרקע עליה יבנה הפרויקט:	2,663 מ"ר
מועד התחלת עבודות הקמה (בפועל):	Q3/2012
מועד סיום עבודות הקמה (בפועל):	Q3/2016
מועד התחלת שיווק הפרויקט (בפועל):	Q3/2012
מועד סיום שיווק הפרויקט (צפוי):	Q4/2019
הסכמים עם קבלני ביצוע (היקף ההתקשרות או טווח להיקף ההתקשרות):	הקבלן שביצע את בניית הפרויקט הינו חברת הביצוע, שהינה חברת בת בבעלות מלאה של החברה.
זכויות משפטיות בקרקע (בעלות, חכירה וכדומה):	ביחס לחלקה 24, לחברה זכויות חכירה רשומות בקרקע בהתאם להתקשרותה בהסכמי חכירה עם רשות מקרקעי ישראל. יצוין כי לטובת הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה יג') של החברה רשומה התחייבות לרישום משכנתא בדרך של רישום הערת אזהרה על הדירות הלא מכורות בפרויקט. ביחס לחלקה 25 ו-26, החברה רשומה כבעלים בלשכת רישומם המקרקעין. יצוין כי לטובת הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה יג') של החברה רשומה משכנתא על הדירות הלא מכורות בפרויקט.
הסכמים מיוחדים (קומבינציה/ פינוי בינוי/ אחר):	-
חשיפות מהותיות של החברה לפרויקט (חשיפה משפטית, אחריות, חובות תכנוניות ופיתוח סביבתי):	-

5. ההגדרות הינן בהתאם להצעת חקיקה לתיקון תקנות ניירות ערך בנוגע לפעילות בתחום הנדליין היזמי – נוסח עדכני שפורסמה בחודש פברואר 2016 ע"י רשות ניירות ערך.

האם נאמד שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת?	כן
דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט:	-
נושאים מיוחדים (חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע, כשלי ביצוע או תכנון מהותיים וכיוצ"ב):	-

ב. שיווק הפרויקט

שנת 2016	שנת 2017	שנת 2018				כל התקופה	
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4		
חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת:							
8	9	2	7	3	1	13	יחידות דיור (כמות)
995	1,069	221	767	331	165	1,484	יחידות דיור (מ"ר)
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת (באלפי ש"ח):							
16	17	19	17	17	16	17	יחידות דיור**
חוזים מצטברים עד לסוף התקופה:							
122	131	133	140	143	144	144	יחידות דיור (כמות)
14,228	15,297	15,518	16,285	16,616	16,781	16,781	יחידות דיור (מ"ר)
מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה (באלפי ש"ח):							
15	15	15	15	15	15	15	יחידות דיור**
שיעור השיווק של הפרויקט (%):							
300,168	296,476	295,860	295,774	295,805	289,349	289,349	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח)
209,578	228,220	232,359	245,201	250,814	253,383	253,383	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח)
70%	77%	78%	83%	85%	87%	87%	שיעור השיווק ליום האחרון בכל תקופה (%) (י)
שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים:							
38	29	27	32	17	16	16	יחידות דיור (כמות)
4,472	3,403	3,182	2,415	2,084	1,919	1,919	יחידות דיור (מ"ר)
88,905	66,858	62,859	49,995	44,270	36,342	36,342	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי (מאוחד) (באלפי ש"ח)
*****	*****	*****	*****	*****	*****	*****	*****
נחתמו 2 חוזים בשטח כולל של כ-275 מ"ר.							מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד לתאריך הדוח: כמות / מ"ר
כ-17							מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד לתאריך הדוח (באלפי ש"ח) (י)

(י) סה"כ הכנסות מחוזים שנחתמו עד כה במצטבר חלקי סה"כ ההכנסות הצפויות בפרויקט.
(**) מחושב לפי שטח עיקרי למגורים.

ג. הכרה בהכנסה מחוזי מכירה מחייבים בפרויקט ומקדמות שצפויות להתקבל מהפרויקט (באלפי ש"ח)

עד ליום האחרון של שנת 2018	סה"כ הכנסות (במחירי החוזה) שהוכרו / שיוכרו בגין חוזים חתומים	סה"כ מקדמות שנתקבלו / שצפויות להתקבל
248,804	247,664	
4,579	5,719	
253,383	253,383	

ד. מימון ספציפי ומסגרות ליווי לפרויקט

למועד פרסום הדוח, לא קיים מימון ספציפי ו/או מסגרות ליווי לפרויקט.

ה. שעבודים ומגבלות משפטיות

סוג	פירוט	הסכום המובטח ע"י השעבוד למועד הדוח וליום 31.12.2018
שעבוד	במסגרת הנפקת אגרות החוב (סדרה יג') של החברה, יצרה החברה לטובת הנאמן מסדרה זו, בין היתר, התחייבות לרישום משכנתא בדרך של רישום הערת אזהרה על הדירות הלא מכורות בחלקה 24 ומשכנתא מדרגה ראשונה על הדירות הלא מכורות בחלקות 25-26.	ללא הגבלה בסכום

לפרטים אודות השעבודים הרושמים לטובת הנאמן למחזיקי אג"ח (סדרה יג') - ראו סעיף 9 לדוח הדירקטוריון שלהלן.

ו. התאמה בין הרווח הגולמי הצפוי ובין יתרת העודפים הצפויה למשיכה (באלפי ש"ח)

רווח גולמי צפוי בדוחות הכספיים:	-
התאמות לעודפים, סה"כ:	46,549
סה"כ עודפים צפויים למשיכה:	46,549
מועד צפוי למשיכת עודפים:	Q2/2019, Q4/2019, Q2/2020. בהתאם להערכת הנהלת החברה כי תעמוד בתנאים שיבקש הבנק המלווה ערב השחרור המשתנים מפרויקט לפרויקט.
תנאים מתלים למשיכת עודפים:	בהתאם להערכת הנהלת החברה כי תעמוד בתנאים שיבקש הבנק המלווה ערב השחרור המשתנים מפרויקט לפרויקט.

אזהרה בדבר מידע צופה פני עתיד: המידע המתואר לעיל בקשר עם הפרויקט לרבות הערכות החברה בקשר עם המועדים לסיום שיווק הפרויקט, הכנסות צפויות מכל הפרויקט ומחוזים שנחתמו במצטבר, הכנסות ו/או המקדמות שיוכרו ו/או שיתקבלו מהפרויקט, נתונים בדבר הרווחיות הגולמית ונתונים בדבר התאמה בין הרווח הגולמי הצפוי ובין יתרת העודפים הצפויה למשיכה, הינו בבחינת מידע צופה פני עתיד אשר אינו בשליטתה המלאה של החברה ואשר התקיימותו בפועל אינה וודאית. המידע מבוסס, בין היתר, על מידע שקיים בחברה נכון למועד דוח זה, שכולל הערכות ותכנונים של החברה אשר עשויים שלא להתקיים או להתקיים באופן שונה מתחזיות החברה, לרבות במידה ויתקיים אחד או יותר מהגורמים המפורטים להלן: (1) יחולו שינויים לרעה במצב המשק ו/או במצב שוק הנדל"ן ו/או מצב שוק הדירות למגורים בכלל ובאזור בו ממוקם הפרויקט בפרט; (2) קצב המכירות החזוי בפרויקט בהתבסס על ניסיון החברה יהיה שונה מהקצב אותו חוזה החברה; (3) שינוי במחירי המכירה הנוכחיים בפרויקט ומחירי מכירה של דירות דומות לדירות הנבנות בפרויקט, הנמצאות באזור הפרויקט ובאזורים דומים לו. תחזיות החברה עשויות שלא להתממש או להתממש באופן שונה מהתחזיות אותן צופה החברה במידה ויחולו שינויים לרעה בקצב האכלוס בפועל ו/או בעלויות הפרויקט בכלל ו/או במחירי המכירה של הדירות לעומת המחירים ששימשו בסיס לתחזית ו/או קצב המכירות של הדירות בפרויקט ייפול בצורה משמעותית מקצב המכירות ששימש בסיס לחזוי המידע כאמור ו/או בנתונים מקרו כלכליים ו/או עובדתיים אחרים שאינם בשליטתה של החברה ו/או בשינוי איזה מהגורמים המפורטים לעיל ו/או התקיימות מי מגורמי הסיכון להם חשופה החברה כמפורט בסעיף 24 להלן.

9.1.2 ויסטה נתניה (אגם) - מגרש 101

א. הצגת הפרויקט

סעיף	נתונים ליום 31.12.2018
שם הפרויקט:	נתניה ויסטה (אגם)
מיקום הפרויקט:	חלק מחלקה 117 בגוש 7941, מגרש מס' 101 עפ"י תב"ע נת/16/537
תיאור קצר של הפרויקט:	בניין הכולל 106 יח"ד.
חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט:	100%
מבנה האחזקה בפרויקט:	באמצעות חברת בת בבעלות מלאה של החברה.
שיטת הצגה בדוחות הכספיים (איחוד/איחוד יחסי/אקוויט):	איחוד
שטח הקרקע עליה יבנה הפרויקט:	כ-3,973 מ"ר
מועד רכישת הקרקע עליה נבנה הפרויקט:	Q4/2010
מועד התחלת עבודות הקמה (בפועל):	Q2/2014
מועד סיום עבודות הקמה (בפועל):	Q3/2017
מועד התחלת שיווק הפרויקט (בפועל):	Q2/2014
מועד סיום שיווק הפרויקט (צפוי):	Q4/2019
הסכמים עם קבלני ביצוע (היקף ההתקשרות או טווח להיקף ההתקשרות):	הקבלן שביצע את בניית הפרויקט הינו חברת הביצוע, שהינה חברת בת בבעלות מלאה של החברה
זכויות משפטיות בקרקע (בעלות, חכירה וכדומה):	זכויות חברת הבת רשומות במרשמי לשכת רישום המקרקעין.
הסכמים מיוחדים (קומבינציה/ פינוי בינוי/ אחר):	-
חשיפות מהותיות של החברה לפרויקט (חשיפה משפטית, אחריות, חובות תכנוניות ופיתוח סביבתי):	-
האם נאמד שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת?	כן
דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט:	-
נושאים מיוחדים (חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע, כשלי ביצוע או תכנון מהותיים וכיוצ"ב):	-

ב. שיווק הפרויקט

שנת 2016	שנת 2017	שנת 2018					כל התקופה
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4		
חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת:							
יחידות דיור (כמות)	17	4	-	2	2	-	4
יחידות דיור (מ"ר)	2,415	493	-	260	254	-	514
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת (באלפי ש"ח):							
יחידות דיור**	15	16	-	16	17	-	16
חוזים מצטברים עד לסוף התקופה:							
יחידות דיור (כמות)	65	69	69	71	73	73	73
יחידות דיור (מ"ר)	8,693	9,186	9,186	9,446	9,700	9,700	9,700

מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה (באלפי ש"ח):							
13	14	14	13	14	14	14	יחידות דיו"ר**
שיעור השיווק של הפרויקט (%):							
196,420	197,661	197,681	201,112	201,539	201,397	201,397	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח)
116,455	124,545	124,565	127,032	131,319	131,339	131,339	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח)
59%	63%	63%	63%	65%	65%	65%	שיעור השיווק ליום האחרון בכל תקופה (%)*
שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים:							
41	37	37	35	33	33	33	יחידות דיו"ר (כמות)
5,191	4,698	4,698	4,438	4,184	4,184	4,184	יחידות דיו"ר (מ"ר)
80,171	69,464	69,464	68,991	65,399	65,419	65,419	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי (מאוחד) (באלפי ש"ח)
*****	*****	*****	*****	*****	*****	*****	*****
נחתמו 4 חוזים בשטח כולל של כ-515 מ"ר.							מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד לתאריך הדוח: כמות / מ"ר
כ-17							מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד לתאריך הדוח (באלפי ש"ח)**

* סה"כ הכנסות מחוזים שנחתמו עד כה במצטבר חלקי סה"כ ההכנסות הצפויות בפרויקט.
 ** מחושב לפי שטח עיקרי למגורים.

ג. הכרה בהכנסה מחוזי מכירה מחייבים בפרויקט ומקדמות שצפויות להתקבל מהפרויקט (באלפי ש"ח)

סה"כ מקדמות שנתקבלו / שצפויות להתקבל	סה"כ הכנסות (במחירי החוזה) שהוכרו / שיוכרו בגין חוזים חתומים	עד ליום האחרון של שנת 2018
131,339	131,339	
131,339	131,339	סה"כ

ד. מימון ספציפי ומסגרות ליווי לפרויקט

תיאור ההלוואה	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	31.12.2018	יתרות בדוח על המצב הכספי (באלפי ש"ח)
48,823	מוצג כהלוואות לזמן ארוך:		
-	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	31.12.2017	
23,937	מוצג כהלוואות לזמן ארוך:		
-			
בנק מזרחי	מוסד מלווה:		
2018	תאריך אישור ההלוואה / מסגרת ותאריך נטילת ההלוואה:		
50,220	סה"כ מסגרת (באלפי ש"ח):		
1,397	מתוכה, יתרה שטרם נוצלה (באלפי ש"ח):		
פריים + 3%	מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית (ניתן לצייין טווח):		
פרעון קרן- 28.6.2019. יצוין כי על פי הסכם הליווי, במידה והאשראי לא יפחת לסך של 30 מיליון ש"ח עד ליום 28.6.2019, שיעור הריבית יעלה לפריים+4%.	מועדי פרעון קרן וריבית:		
ריבית רבעונית שוטפת.			
כמפורט בטבלה בסעיף 17.2 להלן	תנאים פיננסיות מרכזיות:		
כמפורט בטבלה בסעיף 17.2 להלן	תנאים מרכזיות אחרות (לרבות קצב מכירות וכדומה):		
לא	ציון האם הופרו תנאים מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום תקופת הדיווח: (כן/לא)		
לא	האם מסוג non-recourse (כן/לא):		
בהתאם לתנאים המקובלים בבנק בקשר לשחרור עודפים	תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים:		
כמפורט בטבלה בסעיף 17.2 להלן	בטחונות:		

ה. שעבודים ומגבלות משפטיות

הסכום המובטח ע"י השעבוד למועד הדוח וליום 31.12.2018	פירוט	סוג
ללא הגבלה בסכום	שעבוד הקרקע וכל הזכויות בפרויקט, כמפורט בסעיף 17.2 להלן.	זרחה ראשונה
ללא הגבלה בסכום	ערבות של החברה לטובת התחייבות של החברה הבת המחזיקה בפרויקט.	ערבות

1. התאמה בין הרווח הגולמי הצפוי ובין יתרת העודפים הצפויה למשיכה (באלפי ש"ח)

רווח גולמי צפוי:	4,639
התאמות לעודפים, סה"כ:	14,039
סה"כ עודפים צפויים למשיכה:	18,678
מועד צפוי למשיכת עודפים:	Q4/2019. בהתאם להערכת הנהלת החברה כי תעמוד בתנאים שיבקש הבנק המלווה ערב השחרור המשתנים מפרויקט לפרויקט.
תנאים מתלים למשיכת עודפים:	בהתאם להערכת הנהלת החברה כי תעמוד בתנאים שיבקש הבנק המלווה ערב השחרור המשתנים מפרויקט לפרויקט.

אזהרה בדבר מידע צופה פני עתיד: המידע המתואר לעיל בקשר עם הפרויקט לרבות הערכות החברה בקשר עם המועדים לסיום שיווק הפרויקט, הכנסות צפויות מכל הפרויקט ומחזרים שנחתמו במצטבר, הכנסות ו/או המקדמות שיוכרו ו/או שיתקבלו מהפרויקט, נתונים בדבר הרווחיות הגולמית ונתונים בדבר התאמה בין הרווח הגולמי הצפוי ובין יתרת העודפים הצפויה למשיכה, הינו בבחינת מידע צופה פני עתיד אשר אינו בשליטתה המלאה של החברה ואשר התקיימותו בפועל אינה וודאית. המידע מבוסס, בין היתר, על מידע שקיים בחברה נכון למועד דוח זה, שכולל הערכות ותכנונים של החברה אשר עשויים שלא להתקיים או להתקיים באופן שונה מתחזיות החברה, לרבות במידה ויתקיים אחד או יותר מהגורמים המפורטים להלן: (1) יחולו שינויים לרעה במצב המשק ו/או במצב שוק הנדל"ן ו/או מצב שוק הדירות למגורים בכלל ובאזור בו ממוקם הפרויקט בפרט; (2) קצב המכירות החזוי בפרויקט בהתבסס על ניסיון החברה יהיה שונה מהקצב אותו חוזה החברה; (3) שינוי במחירי המכירה הנוכחיים בפרויקט ומחירי מכירה של דירות דומות לדירות הנבנות בפרויקט, הנמצאות באזור הפרויקט ובאזורים דומים לו. תחזיות החברה עשויות שלא להתממש או להתממש באופן שונה מהתחזיות אותן צופה החברה במידה ויחולו שינויים לרעה בקצב האכלוס בפועל ו/או בעלויות הפרויקט בכלל ו/או במחירי המכירה של הדירות לעומת המחירים ששימשו בסיס לתחזית ו/או קצב המכירות של הדירות בפרויקט ייפול בצורה משמעותית מקצב המכירות ששימש בסיס לחיזוי המידע כאמור ו/או נתונים מקרו כלכליים ו/או עובדתיים אחרים שאינם בשליטתה של החברה ו/או בשינוי איזה מהגורמים המפורטים לעיל ו/או התקיימות מי מגורמי הסיכון להם חשופה החברה כמפורט בסעיף 24 להלן.

9.2. פרויקטים בהקמה - גילוי בדבר פרויקטים מהותיים מאוד

9.2.1. פרויקט גדרה "מחיר למשתכן"

התחייבות כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה יב')

החברה התחייבה להעביר את העודפים מפרויקט זה לחשבון העודפים המשועבד לנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה יב') של החברה וזאת במסגרת הביטחונות שניתנו לטובתו במסגרת הנפקת אגרות החוב מסדרה זו. לפרטים נוספים ראו סעיף 9 בדוח הדירקטוריון שלהלן.

א. הצגת הפרויקט

סעיף	נתונים ליום 31.12.2018
שם הפרויקט:	גדרה
מיקום הפרויקט:	מגרשים 321+320+319+318+317 במתחם 33516 שכונה מזרחית גדרה
תיאור קצר של הפרויקט:	בניה של 172 יח"ד בבניינים בני 5/6 קומות וכן, שטח של 200 מ"ר בייעוד למסחר.
חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט:	100%
מבנה האחזקה בפרויקט:	הזכויות בפרויקט הינן של בוני התיכון ביצוע (1999) בע"מ, חברה פרטית בבעלות ושלטת מלאה של החברה (בסעיף זה: "החברה הבת").
שיטת הצגה בדוחות הכספיים (איחוד/איחוד יחסי/אקוויטי):	איחוד
מועד רכישת הקרקע עליה יבנה הפרויקט:	החברה הבת זכתה במכרז להקמת הפרויקט בחודש ספטמבר 2016.
שטח הקרקע עליה יבנה הפרויקט:	כ-12,923 מ"ר
מועד התחלת עבודות הקמה (בפועל):	Q4/2018
מועד סיום עבודות הקמה (מתוכנן):	Q4/2020
מועד התחלת שיווק הפרויקט (בפועל):	Q4/2018
מועד סיום שיווק הפרויקט (צפוי):	Q3/2020
הסכמים עם קבלני ביצוע (היקף ההתקשרות או טווח להיקף ההתקשרות):	הקבלן המבצע את בניית הפרויקט הינו חברת הביצוע.
זכויות משפטיות בקרקע (בעלות, חכירה וכדומה):	זכויות חכירה מהוונות במרשמי רשות מקרקעי ישראל לטובת החברה הבת
הסכמים מיוחדים (קומבינציה/ פינוי בינוי/ אחר):	הפרויקט הינו במסלול "מחיר למשתכן". בהתאם החברה תשווק 172 יח"ד במחיר קבוע למ"ר שנקבע במכרז.
חשיפות מהותיות של החברה לפרויקט (חשיפה משפטית, אחריות, פחובות ותכנוניות ופיתוח סביבתי):	-
האם נאמד שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת?	כן.
דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט:	-
נושאים מיוחדים (חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע, כשלי ביצוע או תכנון מהותיים וכיוצ"ב):	-

ב. מצבו התכנוני של הפרויקט

מצב תכנוני לפרויקט ליום 31.12.2018			
מצב תכנוני נוכחי			
סוג מלאי	סה"כ שטחים (מ"ר) (ברוטו)	סה"כ יחידות	הערות
יחידות דיור	כ-18,344 מ"ר שטח פלדלת, כ-2,377 מ"ר מרפסות, כ-1,996 מ"ר גינות וכ-226 מ"ר חניות	172	
שטחי מסחר	120 מ"ר שטחי מסחר עיקריים, 40 מ"ר שטחי שירות למסחר ו-40 מ"ר לשטחים טכניים.	2	

ג. עלויות שהושקעו ושיושקעו בפרויקט

שנת 2016	שנת 2017	שנת 2018				
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	כל התקופה	
עלויות שהושקעו: (במאוחד) (נתונים כספיים במטבע הפעילות) (באלפי ש"ח)						
						עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
6,367	37,924	37,924	37,924	37,924	31,492	עלויות מצטברות בגין אגרות, תכנון ואחרות
-	727	1,245	3,110	6,541	6,315	עלויות מצטברות בגין בניה
-	81	795	1,160	1,751	6,172	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
90	2,560	3,210	3,666	4,224	3,871	סה"כ עלות מצטברת
6,457	41,292	43,174	45,860	50,440	47,850	עלויות שטרם הושקעו ושיושקעו: (אומדן)
						עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
31,557	-	-	-	-	-	עלויות בגין אגרות, תכנון ואחרות שטרם הושקעו (אומדן)
10,100	9,373	8,855	6,990	3,823	4,631	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)
102,978	102,897	96,550	96,185	95,595	91,161	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
8,209	5,734	5,084	4,628	4,525	-	סה"כ עלות שנתורה להשלמה
152,844	118,004	110,489	107,803	103,943	95,792	שיעור השלמה (כספי) (לא כולל קרקע) %
0.1%	3%	5%	7%	11%	15%	מועד השלמת בנייה צפוי
2020						

ד. שיווק הפרויקט

שנת 2018					
רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	כל התקופה	
חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת:					
-	-	-	123	123	יחידות דיור (כמות)
-	-	-	12,699	12,699	יחידות דיור (מ"ר)
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת (באלפי ש"ח):					
-	-	-	10	10	יחידות דיור*
חוזים מצטברים עד לסוף התקופה:					
-	-	-	10	10	יחידות דיור (כמות)
-	-	-	123	123	יחידות דיור (מ"ר)
מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה (באלפי ש"ח):					
-	-	-	10	10	יחידות דיור*
שיעור השיווק של הפרויקט (%):					
-	-	-	185,224	185,224	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח)
-	-	-	126,223	126,223	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח)
-	-	-	68%	68%	שיעור השיווק ליום האחרון בכל תקופה (%) **
שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים:					
172	172	172	49	49	יחידות דיור (כמות)
18,464	18,464	18,464	5,765	5,765	יחידות דיור (מ"ר)
43,174	45,860	50,440	47,107	47,107	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי (מאוחד) (באלפי ש"ח)
*****	*****	*****	*****	*****	*****
נחתמו 39 חוזים בשטח כולל של כ-4,372 מ"ר.					מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד לתאריך הדוח: כמות / מ"ר
כ-10					מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד לתאריך הדוח (באלפי ש"ח)* התקופה ועד לתאריך הדוח (באלפי ש"ח)*

מחושב לפי שטח עיקרי למגורים. **
 סה"כ הכנסות מחוזים שנחתמו עד כה במצטבר חלקי סה"כ ההכנסות הצפויות בפרויקט. *
 בפרויקט כלולות 172 יח"ד המשוקקות במסגרת מסלול "מחיר למשתכן" במחיר של 8,730 ש"ח למ"ר (לשטח עיקרי ולא כולל שטחי מסחר) לא כולל מע"מ וללא הצמדה. ***

ה. הכרה בהכנסה מחוזי מכירה מחייבים בפרויקט ומקדמות שצפויות להתקבל מהפרויקט (באלפי ש"ח)

עד ליום האחרון של שנת 2018	סה"כ הכנסות (במחירי החוזה) שיוכרו / בגין חוזים חתומים	סה"כ מקדמות שנתקבלו / שצפויות להתקבל
11,811	56,489	
82,032	38,752	
32,380	30,982	
126,223	126,223	

ו. רווחיות גולמית

אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט		
שנת 2017	שנת 2018	
184,532	185,224	הכנסות צפויות בגין הפרויקט (באלפי ש"ח)
159,296	153,403	עלויות פרויקט צפויות (באלפי ש"ח)
25,236	31,821	רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט (באלפי ש"ח)
-	(2,038)	מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברווח והפסד (באלפי ש"ח)
25,236	29,783	מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברווח והפסד (באלפי ש"ח)
14%	17%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)
10-כ	10-כ	מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר למגורים (באלפי ש"ח)
14-כ	14-כ	מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר למסחר (באלפי ש"ח)

ז. ניתוחי רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר מהפרויקט^(*)

ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר (באלפי ש"ח)					
השפעת עליה של 10%	השפעת עליה של 5%	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת ירידה של 5%	השפעת ירידה של 10%	
(9,579)	(4,790)	29,783	4,790	9,579	השפעת שינוי בעלויות ההקמה למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר

^(*) בפרויקט כלולות 172 יח"ד המשוקקות במסגרת מסלול "מחיר למשתכן" במחיר של 8,730 ש"ח למ"ר (לשטח עיקרי ולא כולל שטחי מסחר) לא כולל מע"מ וללא הצמדה. לפיכך, לא ייתכנו שינויים במחירי המכירה של יח"ד בפרויקט.

ח. מימון ספציפי ומסגרות ליווי לפרויקט

תיאור ההלוואה			
יתרות בדוח על המצב הכספי (באלפי ש"ח)	31.12.2018	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	-
		מוצג כהלוואות לזמן ארוך:	-
	31.12.2017	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	17,072
		מוצג כהלוואות לזמן ארוך:	-
מוסד מלווה:			
בנק מזרחי טפחות בע"מ ("בנק מזרחי")			
תאריך אישור ההלוואה / מסגרת ותאריך נטילת ההלוואה:			
סה"כ מסגרת (באלפי ש"ח):			
מתוכה, יתרה שטרם נוצלה (באלפי ש"ח):			
מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית (ניתן לציין טווח):			
מועדי פרעון קרן וריבית:			
תניות פיננסיות מרכזיות:			
תניות מרכזיות אחרות (לרבות קצב מכירות וכדומה):			
ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום תקופת הדיווח: (כן/לא)			
האם מסוג non-recourse (כן/לא):			
תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים:			
בטחונות:			

ט. שעבודים ומגבלות משפטיות

סוג	פירוט	הסכום המובטח ע"י השעבוד למועד הדוח וליום 31.12.2018
שעבודים	שעבוד הקרקע וכל הזכויות בפרויקט, כמפורט בסעיף 17.2 להלן.	ללא הגבלה בסכום
אחר	ערבות של החברה לטובת התחייבות של החברה הבת המחזיקה בפרויקט.	-

לתיאור השעבודים אשר החברה התחייבה לרשום לטובת הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה יב') של החברה על העודפים שיווצרו בפרויקט - ראו סעיף 9 לדוח הדירקטוריון.

י. התאמה בין הרווח הגולמי הצפוי ובין יתרת העודפים הצפויה למשיכה (באלפי ש"ח)

רווח גולמי כולל צפוי בדוחות הכספיים:	33,821
התאמות לעודפים, סה"כ:	15,998
סה"כ עודפים צפויים למשיכה:	49,819
מועד צפוי למשיכת עודפים:	Q2/ 2020, Q4/2019, Q2/2019. בהתאם להערכת הנהלת החברה כי תעמוד בתנאים שיבקש הבנק המלווה ערב השחרור המשתנים מפרויקט לפרויקט.
תנאים מתלים למשיכת עודפים:	בהתאם להערכת הנהלת החברה כי תעמוד בתנאים שיבקש הבנק המלווה ערב השחרור המשתנים מפרויקט לפרויקט.

אזהרה בדבר מידע צופה פני עתיד: המידע המתואר לעיל בקשר עם הפרויקט לרבות הערכות החברה בקשר עם המועדים לסיום עבודות הקמה וסיום שיווק הפרויקט, עלויות שטרם הושקעו, שיעור השלמה ומועד השלמת בנייה צפוי, הכנסות צפויות מכל הפרויקט ומחזרים שנחתמו במצטבר, הכנסות ו/או המקדמות שיוכרו ו/או שיתקבלו מהפרויקט, נתונים בדבר הרווחיות הגולמית וניתוחי רגישות לרווח הגולמי שטרם הוכר מהפרויקט ונתונים בדבר התאמה בין הרווח הגולמי הצפוי ובין יתרת העודפים הצפויה למשיכה, הינו בבחינת מידע צופה פני עתיד אשר אינו בשליטתה המלאה של החברה ואשר התקיימותו בפועל אינה וודאית. המידע מבוסס, בין היתר, על מידע שקיים בחברה נכון למועד דוח זה, שכולל הערכות ותכנונים של החברה אשר עשויים שלא להתקיים או להתקיים באופן שונה מתחזיות החברה, לרבות במידה ויתקיים אחד או יותר מהגורמים המפורטים להלן: (1) קצב התקדמות הבניה בפרויקט יהיה שונה מהקצב אותו חוזה החברה; (2) יחולו שינויים לרעה במצב המשק ו/או במצב שוק הנדל"ן ו/או מצב שוק הדירות למגורים בכלל ובאזור בו ממוקם הפרויקט בפרט; (3) יחולו שינויים בעלויות הבניה ו/או במחירי חומרי הגלם ו/או בזמינותם ו/או במחירי תשומות הבניה ו/או בזמינותו של כוח אדם; (4) קצב המכירות החזוי בפרויקט בהתבסס על ניסיון החברה יהיה שונה מהקצב אותו חוזה החברה; (5) שינוי במחירי המכירה הנוכחיים בפרויקט ומחירי מכירה של דירות דומות לדירות הנבנות בפרויקט, הנמצאות באזור הפרויקט ובאזורים דומים לו. תחזיות החברה עשויות שלא להתממש או להתממש באופן שונה מהתחזיות אותן צופה החברה במידה ויחולו שינויים מהותיים לרעה בקצב התקדמות הבניה ו/או בקצב האכלוס בפועל ו/או בעלויות הביצוע של הפרויקט ו/או בעלויות הפרויקט בכלל ו/או במחירי המכירה של הדירות לעומת המחירים ששימשו בסיס לתחזית ו/או קצב המכירות של הדירות בפרויקט ייפול בצורה משמעותית מקצב המכירות ששימש בסיס לחיזוי המידע כאמור ו/או בנתונים מקרו כלכליים ו/או עובדתיים אחרים שאינם בשליטתה של החברה ו/או בשינוי איזה מהגורמים המפורטים לעיל ו/או התקיימות מי מגורמי הסיכון להם חשופה החברה כמפורט בסעיף 24 להלן.

9.3. פרויקטים בתכנון ואחרים - גילוי בדבר פרויקטים מהותיים מאוד

9.3.1. פרויקט מודיעין "מחיר למשתכן"

התחייבות כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה יד')

החברה התחייבה להעביר את העודפים מפרויקט זה לחשבון העודפים המשועבד לנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה יד') של החברה וזאת במסגרת הביטחונות שניתנו לטובתו במסגרת הנפקת אגרות החוב מסדרה זו. לפרטים נוספים ראו סעיף 9 בדוח הדירקטוריון שלהלן.

א. הצגת הפרויקט

סעיף	נתונים ליום 31.12.2018
שם הפרויקט:	מודיעין
מיקום הפרויקט:	חלקה 61 בגוש 5616 במודיעין
תיאור קצר של הפרויקט:	בניה של 155 יח"ד בבניינים בני 12-15 קומות.
חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט:	100%
מבנה האחזקה בפרויקט:	החזקה ישירה של החברה.
שיטת הצגה הכספיים (איחוד/איחוד)	-
מועד רכישת הקרקע עליה יבנה הפרויקט:	החברה זכתה במכרז להקמת הפרויקט בחודש מרץ 2017.
שטח הקרקע עליה יבנה הפרויקט:	כ- 7,164 מ"ר
מועד התחלת עבודות הקמה (בפועל):	Q1/2019
מועד סיום עבודות הקמה (מתוכנן):	Q1/2021
מועד התחלת שיווק הפרויקט (מתוכנן):	Q2/2019
מועד סיום שיווק הפרויקט (צפוי):	Q1/2021
הסכמים עם קבלני ביצוע (היקף ההתקשרות או טווח להיקף ההתקשרות):	הקבלן שיבצע את בניית הפרויקט הינו חברת הביצוע.
זכויות משפטיות בקרקע (בעלות, חכירה וכדומה):	זכויות חכירה מהווונות במרשמי רשות מקרקעי ישראל לטובת החברה.
הסכמים מיוחדים (קומבינציה/ פינוי בינוי/ אחר):	הפרויקט הינו במסלול "מחיר למשתכן". בהתאם החברה

תשוק 108 יח"ד במחיר קבוע למ"ר שנקבע במכרז ו-47 יח"ד לכלל הציבור בתנאי ומחירי שוק החופשי. בחודש יולי 2017 נערכה הגרלה במסגרת מסלול "מחיר למשתכן" ביחס ל-108 יח"ד ולגביהם התקבלה רשימה ובה 108 זוכים.	
-	חשיפות מהותיות של החברה לפרויקט (חשיפה משפטית, אחריות, חובות תכנוניות ופיתוח סביבתי):
-	האם נאמד שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת?
-	דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט:
-	נושאים מיוחדים (חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע, כשלי ביצוע או תכנון מהותיים וכיוצ"ב):

ב. מצבו התכנוני של הפרויקט

מצב תכנוני לפרויקט ליום 31.12.2018			
מצב תכנוני נוכחי			
הערות	סה"כ יחידות	סה"כ שטחים (מ"ר) (ברוטו)	סוג מלאי
	155	כ-17,846 מ"ר ⁽¹⁾ "שטח פלדלת", כ-3,210 מ"ר מרפסות, כ-2,311 מ"ר גינות, כ-1,085 מ"ר מחסנים וכ-227 מקומות חניה.	יחידות דיור

⁽¹⁾ כ-10,765 מ"ר שטח עיקרי בגין יח"ד שישווקו במסגרת מסלול "מחיר למשתכן" וכ-7,090 מ"ר שטח עיקרי בגין יח"ד שישווקו בשוק החופשי.

ג. עלויות שהושקעו ושיושקעו בפרויקט

שנת 2017	שנת 2018				
	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	כל התקופה	
(במאוחד) (נתונים כספיים במטבע הפעילות) (באלפי ש"ח)					
עלויות שהושקעו:					
57,938	57,938	57,938	57,938	57,938	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
192	283	765	912	1,199	עלויות מצטברות בגין אגרות, תכנון ואחרות
-	-	-	429	517	עלויות מצטברות בגין בניה
<u>1,853</u>	<u>2,880</u>	<u>3,402</u>	<u>4,887</u>	<u>5,745</u>	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
59,983	61,101	62,105	64,166	65,399	סה"כ עלות מצטברת
עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה:					
-	-	-	-	-	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
5,492	6,387	5,905	5,758	5,470	עלויות בגין אגרות, תכנון ואחרות שטרם הושקעו (אומדן)
134,858	139,895	139,895	139,466	139,378	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)
<u>9,039</u>	<u>8,468</u>	<u>7,946</u>	<u>6,461</u>	<u>2,565</u>	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
149,389	154,750	153,746	151,685	147,413	סה"כ עלות שנוותר להשלמה
1%	2%	3%	4%	5%	שיעור השלמה (כספי) (לא כולל קרקע) %
2021					מועד השלמת בנייה צפוי

ד. שיווק הפרויקט

לתאריך הדוח, טרם החל שיווק או בנייה של הפרויקט וטרם נחתמו חוזי מכירה ליח"ד בפרויקט ומשכך טרם הוכרו הכנסות ומקדמות מהפרויקט וטרם ניתן לתת גילוי בדבר שיווק הפרויקט. בפרויקט כלולות 155 יח"ד מתוכן, 108 יח"ד שישווקו במסגרת מסלול "מחיר למשתכן" במחיר של 10,318 ש"ח למ"ר (לשטח עיקרי) לא כולל מע"מ וללא הצמדה ו-47 יח"ד אשר ישווקו על ידי החברה לכלל הציבור בתנאי ומחירי שוק החופשי כפי שיהיו במועד הרלוונטי. שיווק 108 יח"ד במסלול "מחיר למשתכן", התחיל בחודש יולי 2017 במסגרת הגרלה של משרד הבינוי והשיכון. שיווק 47 יח"ד, אשר ישווקו על ידי החברה לכלל הציבור בתנאי ומחירי שוק החופשי כפי שיהיו במועד הרלוונטי צפוי להתחיל ברבעון 3 בשנת 2019 ובכפוף לקבלת היתר בניה בתנאים או היתר בניה בפועל. בחודש מרס 2019 התקבל היתר חפירה לפרויקט.

ה. רווחיות גולמית

אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט		
שנת 2017	שנת 2018	
235,710	255,851	הכנסות צפויות בגין הפרויקט (באלפי ש"ח) ^(*)
209,372	212,812	עלויות פרויקט צפויות (באלפי ש"ח)
26,338	43,039	רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט (באלפי ש"ח)
-	-	מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברווח והפסד (באלפי ש"ח)
26,338	43,039	מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברווח והפסד (באלפי ש"ח)
11%	17%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)
10-כ	10-כ	מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר במסגרת מסלול "מחיר למשתכן" (באלפי ש"ח), ללא הצמדה**
18-כ	18-כ	מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר שישווקו בשוק החופשי (באלפי ש"ח)
14-כ	14-כ	סה"כ מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר לכלל הפרויקט (באלפי ש"ח)

(*) סך של 127,263 אלפי ש"ח הכנסות צפויות בגין יחיד שישווקו במסגרת מסלול "מחיר למשתכן" (כ-10,756 מ"ר שטח עיקרי) וסך של 128,588 אלפי ש"ח הכנסות צפויות בגין יחיד שישווקו בשוק החופשי (כ-7,090 מ"ר שטח עיקרי).

(**) מחושב לפי שטח עיקרי למגורים.

ו. ניתוחי רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר מהפרויקט^(*)

ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר (באלפי ש"ח)					
השפעת עליה של 10%	השפעת עליה של 5%	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 5%	השפעת עליה של 10%	
14,741	7,371	43,039	(7,371)	(14,741)	השפעת שינוי בעלויות ההקמה למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר
(12,859)	(6,429)	43,039	6,429	12,859	השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חווי מכירה מחייבים למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר(*)

(*) בפרויקט כלולות 155 יחיד מתוכן, 108 יחיד שישווקו במסגרת מסלול "מחיר למשתכן" במחיר של 10,318 ש"ח למ"ר (לשטח עיקרי) צמוד למדד תשומות הבניה בגין חודש פברואר 2017 ו-47 יחיד אשר ישווקו על ידי החברה לכלל הציבור בתנאי ומחירי שוק החופשי כפי שיהיו במועד הרלוונטי. לפיכך, ייתכנו שינויים במחירי המכירה ביחס ל-47 יחיד שימכרו בשוק החופשי בלבד.

ז. מימון ספציפי ומסגרות ליווי לפרויקט

תיאור ההלוואה		יתרות בדוח על המצב הכספי (באלפי ש"ח)	
26,983	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	31.12.2018	באלפי
-	מוצג כהלוואות לזמן ארוך:	31.12.2017	
-	מוצג כהלוואות לזמן קצר:		
-	מוצג כהלוואות לזמן ארוך:		
מוסד מלווה:			
תאריך אישור ההלוואה / מסגרת ותאריך נטילת ההלוואה:			
72,000 אלפי ש"ח.	סה"כ מסגרת (באלפי ש"ח):		
45,017 אלפי ש"ח.	מתוכה, יתרה שטרם נוצלה (באלפי ש"ח):		
פריים + 1.25%	מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית (ניתן לציין טווח):		
ריבית שוטפת.	מועדי פרעון קרן וריבית:		
קרן - 1/3/20.	תניות פיננסיות מרכזיות:		
כמפורט בטבלה בסעיף 17.2 להלן	תניות מרכזיות אחרות (לרבות קצב מכירות וכדומה):		
לא	ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום תקופת הדיווח: (כן/לא)		
לא	האם מסוג non-recourse (כן/לא):		
בהתאם לתנאים המקובלים בבנק בקשר לשחרור עודפים.	תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים:		
כמפורט בטבלה בס"ק (ח) להלן.	בטחונות:		

ח. שעבודים ומגבלות משפטיות^(*)

סוג	פירוט	הסכום המובטח ע"י השעבוד למועד הדוח וליום 31.12.2018
שעבודים	שעבוד הקרקע וכל הזכויות בפרויקט, כמפורט בסעיף 17.2 להלן.	ללא הגבלה בסכום
דרגה ראשונה		

לתיאור השעבודים אשר החברה התחייבה לרשום לטובת הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה יד') של החברה - ראו סעיף 9 לדוח הדירקטוריון.

ט. התאמה בין הרווח הגולמי הצפוי ובין יתרת העודפים הצפויה למשיכה (באלפי ש"ח)

רווח גולמי צפוי בדוחות הכספיים:	43,039
התאמות לעודפים, סה"כ:	31,814
סה"כ עודפים צפויים למשיכה:	74,853
מועד צפוי למשיכת עודפים:	Q2/2020, Q4/2020, Q2/2021, Q4/2021, Q2/2022. בהתאם להערכת הנהלת החברה כי תעמוד בתנאים שיבקש הבנק המלווה ערב השחרור המשתנים מפרויקט לפרויקט.
תנאים מתלים למשיכת עודפים:	בהתאם להערכת הנהלת החברה כי תעמוד בתנאים שיבקש הבנק המלווה ערב השחרור המשתנים מפרויקט לפרויקט.

אזהרה בדבר מידע צופה פני עתיד: המידע המתואר לעיל בקשר עם הפרויקט לרבות הערכות החברה בקשר עם מועדי ההתחלה והסיום המתוכננים בפרויקט, מועדי ההתחלה והסיום המתוכננים לשיווק הפרויקט, נתונים בדבר רווחיות גולמית צפויה וניתוחי הרגישות המוצגים לעיל, הינם בבחינת מידע הצופה פני עתיד אשר אינו בשליטתה המלאה של החברה ואשר התקיימותו בפועל אינה וודאית. המידע מבוסס על מידע שקיים בחברה נכון למועד דוח זה, בשום לב למצב המקדמי בו מצוי הפרויקט הינו, ללא הסכם ליווי וללא שנתקבלו כל ההיתרים להקמת הפרויקט, וכולל הערכות ותכנונים של החברה אשר עשויים שלא להתקיים או להתקיים באופן שונה מתכנוני החברה, לרבות במידה ויתקיים אחד או יותר מהגורמים המפורטים להלן: (1) יחולו שינויים לרעה במצב המשק ו/או במצב שוק הנדל"ן ו/או במצב שוק הדירות למגורים בכלל ובאזור בו ממוקם הפרויקט בפרט; (2) יחולו שינויים בעלויות הבנייה ו/או במחירי חומרי הגלם (ו/או בזמינותם) ו/או במחירי תשומות הבניה ו/או בזמינותו של כוח אדם ו/או התקיימות מי מגורמי הסיכון להם חשופה החברה כמפורט בסעיף 24 להלן.

9.3.2. פרויקט כרמי גת "מחיר למשתכן"

א. הצגת הפרויקט

סעיף	נתונים ליום 31.12.2018
שם הפרויקט:	כרמי גת
מיקום הפרויקט:	מגרשים 401, 402, 431, 432, 441, 442, 451, 452 במתחם 7 בשכונת כרמי גת בקרית גת
תיאור קצר של הפרויקט:	בניה של 268 יח"ד ב-4 בניינים בני 8 קומות ו-9 בניינים בני 5-6 קומות מעל קומת קרקע.
חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט:	100%
מבנה האחזקה בפרויקט:	הזכויות בפרויקט הינן של בוני התיכון ביצוע (1999) בע"מ, חברה פרטית בבעלות ושליטה מלאה של החברה (בסעיף זה: "החברה הבת").
שיטת הצגה בדוחות הכספיים (א/אחוד/אחוד יחסי/אקוויטלי):	א/אחוד
מועד רכישת הקרקע עליה יבנה הפרויקט:	החברה הבת זכתה במכרז להקמת הפרויקט בחודש יולי 2016.
שטח הקרקע עליה יבנה הפרויקט:	כ-27,673 מ"ר
מועד התחלת עבודות הקמה (מתוכנן):	Q4/2019
מועד סיום עבודות הקמה (מתוכנן):	Q1/2022
מועד התחלת שיווק הפרויקט (מתוכנן):	הפרויקט הינו במסלול "מחיר למשתכן". בהתאם, ישווקו יח"ד במחיר קבוע למ"ר שנקבע במכרז ולאחר שיתקבל לכך אישור מהגורמים הסטטוטוריים הרלוונטיים. בחודש מרץ 2018 נערכה הגרלה במסגרת מסלול "מחיר למשתכן" ביחס ל-264 יח"ד. להערכת החברה ובכפוף לקבלת כל האישורים הנדרשים על פי דין להגדלת מספר יח"ד בפרויקט, ישווקו 268 יח"ד אשר יאושרו בהתאם להקלות כמפורט להלן, במסגרת מכרזים עתידיים במסלול "מחיר למשתכן".
מועד סיום שיווק הפרויקט (צפוי):	הקבלן המבצע את בניית הפרויקט הינו חברת הביצוע.
הסכמים עם קבלני ביצוע (היקף ההתקשרות או טווח להיקף ההתקשרות):	זכויות פיתוח מהווות במרשמי רשות מקרקעי ישראל לטובת החברה הבת
זכויות משפטיות בקרקע (בעלות, חכירה וכדומה):	הפרויקט הינו במסלול "מחיר למשתכן". בהתאם החברה תשווק 268 יח"ד במחיר קבוע למ"ר שנקבע במכרז.
הסכמים מיוחדים (קומבינציה/ פינוי בינוי/ אחר):	-
חשיפות מהותיות של החברה לפרויקט (חשיפה משפטית, אחריות, חובות תכנוניות ופיתוח סביבתי):	-
האם נאמד שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת?	-
דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט:	-
נושאים מיוחדים (חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע, כשלי ביצוע או תכנון מהותיים וכיוצ"ב):	-

יצוין כי, בהתאם למסמכי המכרז של רשות מקרקעי ישראל ומשרד הבינוי והשיכון בקשר עם הפרויקט, החברה הבת מחויבת להגיש בקשה להגדלת מסי יח"ד, מעבר ל-264 יח"ד הקיימות למועד זה וזאת במסגרת הקלות שתפורסמה כדן ("ההקלות"). בהתאם, החברה העבירה להתייחסות מוסדות התכנון הרלוונטיים, תכנון להקמת 268 יח"ד בפרויקט. יצוין, כי בהתאם להקלות כאמור ניתן להגיש תוכניות להקמה של עד 343 יח"ד בפרויקט. יחד עם זאת, בהתאם להערכות החברה ובחינת כלכליות הפרויקט המתבססת, בין היתר, על שקלול מספר הדירות בפרויקט ושטח הדירות האמורות, הוגשה על ידי החברה תוכנית להקמת 268 יח"ד. מפגישות שקיימה החברה עם נציגי מוסדות התכנון, מסתמן כי אלו יתמכו בהגדלת כמות יח"ד. יודגש, כי הגדלת מספר יח"ד בפרויקט כאמור לעיל, כפופה לקבלת כל האישורים הנדרשים על פי דין לרבות, אישור הוועדה המקומית לתכנון ובניה קרית גת, אשר טרם התקבל למועד זה.

ב. מצבו התכנוני של הפרויקט

מצב תכנוני לפרויקט ליום 31.12.2018			
מצב תכנוני נוכחי			
סוג מלאי	סה"כ שטחים (מ"ר) (ברוטו)	סה"כ יחידות	הערות
יחידות דיור	כ-31,727 מ"ר שטח פלדלת ^(*) , כ-5,743 מ"ר מרפסות, כ-4,658 מ"ר גינות וכ-374 מ"ר חניית עיליות ^(*)	268 ^(*)	

^(*) בכפוף להגדלת מספר היחידות בפרויקט, כאשר למועד זה כולל הפרויקט 264 יחיד ובכפוף לאישור תוספות זכויות מתוקף התיקון לחוק התכנון והבנייה (הוראת שעה) התשע"ו – 2015 ("התיקון לחוק התכנון והבנייה") ואו כל הקלה מותרת על פי דין ואו שתאושר על ידי רשויות התכנון המוסמכות, לרבות תוספת שטחי שירות מתוקף תקנות, סטייה ניכרת וכן, הקלות צפיפות והקלות נוספות.

ג. עלויות שהושקעו ושיושקעו בפרויקט^(*)

שנת 2016	שנת 2017	שנת 2018				
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	כל התקופה	
(במאוחד) (נתונים כספיים במטבע הפעילות) (באלפי ש"ח)						
	עלויות שהושקעו:					
32,400	32,400	32,401	32,400	32,401	32,401	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
46	76	123	129	256	582	עלויות מצטברות בגין אגרות, תכנון ואחרות
-	-	-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין בניה
556	1,947	2,310	2,678	3,063	3,482	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
33,002	34,423	34,834	35,207	35,720	36,465	סה"כ עלות מצטברת
עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה:						
-	-	-	-	-	-	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
8,591	8,561	8,512	8,506	8,379	6,693	עלויות בגין אגרות, תכנון ואחרות שטרם הושקעו (אומדן)
187,656	187,656	187,656	187,656	187,656	164,462	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)
11,324	12,332	11,971	11,603	11,216	1,251	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
207,571	208,549	208,139	207,765	207,251	172,406	סה"כ עלות שנוותרה להשלמה
0.3%	1%	1%	1%	2%	2%	שיעור השלמה (כספי) (לא כולל קרקע) %
2022						מועד השלמת בנייה צפוי

^(*) הנתונים בטבלה הינם בהנחה כי כמות יחיד בפרויקט תוגדל במסגרת ההקלות ל-268 יחיד, כאשר למועד זה כולל הפרויקט 264 יחיד ובהנחה כי תאושר, בין היתר, תוספת זכויות מתוקף התיקון לחוק התכנון והבנייה.

ד. שיווק הפרויקט

לתאריך הדוח, טרם החל שיווק או בנייה של הפרויקט וטרם נחתמו חוזי מכירה ליחיד בפרויקט. בהתאם, טרם הוכרו הכנסות ומקדמות מהפרויקט וטרם ניתן לתת גילוי בדבר שיווק הפרויקט. בפרויקט כלולות 268 יחיד (בכפוף להגדלת מספר היחידות בפרויקט, כאשר למועד זה כולל הפרויקט 264 יחיד) שישווקו במסגרת מסלול "מחיר למשתכן" במחיר של 6,420 ש"ח למ"ר (לשטח עיקרי) לא כולל מע"מ וצמוד למדד. שיווק הפרויקט, במסגרת הגרלה של משרד הבינוי והשיכון, התקיים במרץ 2018.

ה. רווחיות גולמית (ללא עלויות מימון עקיפות)^(*)

אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט		
שנת 2017	שנת 2018	
270,194	241,813	הכנסות צפויות בגין הפרויקט (באלפי ש"ח) ^(*)
242,972	208,871	עלויות פרויקט צפויות (באלפי ש"ח)
27,222	32,942	רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט (באלפי ש"ח)
-	-	מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברווח והפסד (באלפי ש"ח)
27,222	32,942	מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברווח והפסד (באלפי ש"ח)
10%	14%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)
7-כ	7-כ	מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר למגורים (באלפי ש"ח)

^(*) הנתונים בטבלה הינם בהנחה כי כמות יחיד בפרויקט תוגדל במסגרת ההקלות ל-268 יחיד, כאשר למועד זה כולל הפרויקט 264 יחיד ובהנחה כי תאושר, בין היתר, תוספת זכויות מתוקף התיקון לחוק התכנון והבנייה.

ו. ניתוחי רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר מהפרויקט^(*)

ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר (באלפי ש"ח)					
השפעת עליה של 10%	השפעת עליה של 5%	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 5%	השפעת ירידה של 5%	השפעת ירידה של 10%
(17,241)	(8,620)	32,942	8,620	17,241	

^(*) בפרויקט כלולות 268 יחיד (בכפוף להגדלת מספר היחידות בפרויקט, כאשר למועד זה כולל הפרויקט 264 יחיד) שישווקו במסגרת מסלול "מחיר למשתכן" במחיר קבוע של 6,420 ש"ח למ"ר (לשטח עיקרי) לא כולל מע"מ וצמוד למדד. לפיכך, לא ייתכנו שינויים במחירי המכירה של יחיד בפרויקט.

ז. מימון ספציפי ומסגרות ליווי לפרויקט

תיאור ההלוואה		יתרות בדוח על המצב הכספי (באלפי ש"ח)	
24,399	מוצג כהלוואות לזמן קצר :	31.12.2018	מוצג כהלוואות לזמן קצר :
-	מוצג כהלוואות לזמן ארוך :		מוצג כהלוואות לזמן ארוך :
24,433	מוצג כהלוואות לזמן קצר :	31.12.2017	מוצג כהלוואות לזמן ארוך :
-	מוצג כהלוואות לזמן ארוך :		
מוסד מלווה :			
מימון רכישת הקרקע לווה על ידי בנק מזרחי טפחות בע"מ ("בנק מזרחי"). טרם נחתם הסכם ליווי לפרויקט.			
מימון רכישת הקרקע על ידי בנק מזרחי הועמד בחודש אוגוסט 2016.			
תאריך אישור ההלוואה / מסגרת ותאריך נטילת ההלוואה :			
סה"כ מסגרת (באלפי ש"ח) :			
מתוכה, יתרה שטרם נוצלה (באלפי ש"ח) :			
מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית (ניתן לציין טווח) :			
מועדי פרעון קרן וריבית :			
בגין מימון רכישת הקרקע - פריים + 1.5%.			
בגין מימון רכישת הקרקע : הקרן תפרע בתשלום אחד ביום 1/3/2020. והריבית נפרעת מדי רבעון.			
תניות פיננסיות מרכזיות :			
תניות מרכזיות אחרות (לרבות קצב מכירות וכדומה) :			
ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום תקופת הדיווח : (כן/לא)			
לא			
האם מסוג non-recourse (כן/לא) :			
ט			
תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים :			
טרם נחתם הסכם ליווי.			
בטחונות :			
- משכנתא מדרגה ראשונה הרשומה בשלכת רישום המקרקעין על מקרקעי הפרויקט. - שעבוד קבוע מדרגה ראשונה על כל זכויות החברה הבת, מכל מין וסוג שהן, בפרויקט ובמקרקעין. - שעבוד קבוע מדרגה ראשונה על כל זכויות החברה הבת בחשבונות הפרויקט, לרבות הזכויות בכספים ו/או בפקדונות ו/או בנכסים שימצאו בחשבונות הפרויקט לרבות, ההכנסות שיהיו לחברה הבת בקשר לחשבונות הפרויקט. - שעבוד קבוע על כל זכויות החברה הבת כלפי רמ"י ו/או עיריית קרית גת בקשר עם המכרז. - שעבוד קבוע מדרגה ראשונה על כל זכויות החברה הבת לקבלת כספים מרוכשי ו/או שוכרי יחיד בפרויקט וכן על זכויות החברה הבת הנובעות מביטוח הנכסים הממושכנים. - שעבוד צף מדרגה ראשונה על כל זכויות החברה הבת בנכסים המפורטים לעיל.			

ח. שעבודים ומגבלות משפטיות

סוג		פירוט		הסכום המובטח ע"י השעבוד למועד הדוח וליום 31.12.2018
שעבודים	דרגה ראשונה	משכנתא מדרגה ראשונה הרשומה בשלכת רישום המקרקעין על מקרקעי הפרויקט.	ללא הגבלה בסכום	
אחר	ערבות	החברה ערבה לחובות החברה הבת על פי הסכם מימון הקרקע.	-	

ט. התאמה בין הרווח הגולמי הצפוי ובין יתרת העודפים הצפויה למשיכה (באלפי ש"ח)

רווח גולמי צפוי בדוחות הכספיים:	32,942
התאמות לעודפים, סה"כ:	30,643
סה"כ עודפים צפויים למשיכה:	63,585
מועד צפוי למשיכת עודפים:	Q2/2023, Q2/2020, Q4/2021. בהתאם להערכת הנהלת החברה כי תעמוד בתנאים שיבקש הבנק המלווה ערב השחרור המשתינים מפרויקט לפרויקט.
תנאים מתלים למשיכת עודפים:	בהתאם להערכת הנהלת החברה כי תעמוד בתנאים שיבקש הבנק המלווה ערב השחרור המשתינים מפרויקט לפרויקט.

אזהרה בדבר מידע צופה פני עתיד: המידע המתואר לעיל בקשר עם הפרויקט לרבות הערכות החברה בקשר עם מועדי ההתחלה והסיום המתוכננים בפרויקט, מועדי ההתחלה והסיום המתוכננים לשיווק הפרויקט, נתונים בדבר רווחיות גולמית צפויה וניתוחי הרגישות המוצגים לעיל, הינם בבחינת מידע הצופה פני עתיד אשר אינו בשליטתה המלאה של החברה ואשר התקיימותו בפועל אינה וודאית. המידע מבוסס על מידע שקיים בחברה נכון למועד דוח זה, בשם לב למצב המדומי בו מצוי הפרויקט הינו, ללא הסכם ליווי וללא שנתקבלו כל ההיתרים להקמת הפרויקט, וכולל הערכות ותכנונים של החברה אשר עשויים שלא להתקיים או להתקיים באופן שונה מתכנוני החברה, לרבות במידה ויתקיים אחד או יותר מהגורמים המפורטים להלן: (1) לא תאושר הגדלת מספר יח"ד בפרויקט במסגרת ההקלות ו/או לא תאושר תוספת זכויות בפרויקט במסגרת תיקון 2520 - "כחלון"; (2) יחולו שינויים לרעה במצב המשק ו/או במצב שוק הנדל"ן ו/או במצב שוק הדירות למגורים בכלל ובאזור בו ממוקם הפרויקט בפרט; (3) יחולו שינויים בעלויות הבנייה ו/או במחירי חומרי הגלם ו/או בזמינותם ו/או במחירי תשומות הבניה ו/או בזמינותו של כוח אדם ו/או התקיימות מי מגורמי הסיכון להם חשופה החברה כמפורט בסעיף 24 להלן.

9.3.3. פרויקט אשקלון "מחיר למשתכן"

א. הצגת הפרויקט

סעיף	נתונים ליום 31.12.2018
שם הפרויקט:	אשקלון
מיקום הפרויקט:	גוש 1199 חלקות (בחלק) 62-64, 68-71, 79 בשכונת "עיר היין" באשקלון
תיאור קצר של הפרויקט:	בניה של 342 יח"ד.
חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט:	100%
מבנה האחזקה בפרויקט:	החזקה ישירה של החברה.
שיטת הצגה בדוחות הכספיים (איחוד/איחוד יחסי/אקוויטי):	-
מועד רכישת הקרקע עליה יבנה הפרויקט:	החברה זכתה במכרז להקמת הפרויקט בחודש יולי 2017.
שטח הקרקע עליה יבנה הפרויקט:	כ- 24,481 מ"ר
מועד התחלת עבודות הקמה (מתוכנן):	Q4/2019
מועד סיום עבודות הקמה (מתוכנן):	Q1/2022
מועד התחלת שיווק הפרויקט (מתוכנן):	Q4/2019
מועד סיום שיווק הפרויקט (צפוי):	Q1/2022
הסכמים עם קבלני ביצוע (היקף ההתקשרות או טווח להיקף ההתקשרות):	הקבלן שיבצע את בניית הפרויקט הינו חברת הביצוע.
זכויות משפטיות בקרקע (בעלות, חכירה וכדומה):	זכויות חכירה מהווות במרשמי רשות מקרקעי ישראל לטובת החברה.
הסכמים מיוחדים (קומבינציה/ פינוי בינוי/ אחר):	הפרויקט הינו במסלול "מחיר למשתכן". בהתאם החברה תשווק 240 יח"ד במחיר קבוע למ"ר שנקבע במכרז ו- 102 יח"ד לכלל הציבור בתנאי ומחירי שוק החופשי. בחודש דצמבר 2017 נערכה הגרלה במסגרת מסלול "מחיר למשתכן" ביחס ל- 240 יח"ד.
חשיפות מהותיות של החברה לפרויקט (חשיפה משפטית, אחריות, חובות תכנוניות ופיתוח סביבתי):	-
האם נאמד שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת?	-
דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט:	-
נושאים מיוחדים (חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע, כשלי ביצוע או תכנון מהותיים וכיוצ"ב):	-

ב. מצבו התכנוני של הפרויקט

מצב תכנוני לפרויקט ליום 31.12.2018			
מצב תכנוני נוכחי			
סוג מלאי	סה"כ שטחים (מ"ר) (ברוטו)	סה"כ יחידות	הערות
יחידות דיור	כ- 36,658 מ"ר ^(*) "שטח פלדלת", כ- 6,820 מ"ר מרפסות, כ- 4,000 מ"ר גינות וכ- 447 מקומות חניה.	342	

^(*) כ- 22,980 מ"ר שטח עיקרי בגין יח"ד שישווקו במסגרת מסלול "מחיר למשתכן" וכ- 13,785 מ"ר שטח עיקרי בגין יח"ד שישווקו בשוק החופשי.

ג. עלויות שהושקעו ושיושקעו בפרויקט

שנת 2017	שנת 2018				
	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	כל התקופה	
(במאוחד) (נתונים כספיים במטבע הפעילות) (באלפי ש"ח)					
עלויות שהושקעו:					
47,489	47,489	47,489	47,489	47,489	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
26	26	191	535	687	עלויות מצטברות בגין אגרות, תכנון ואחרות
-	-	-	-	40	עלויות מצטברות בגין בניה
681	1,288	1,784	2,343	2,881	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
48,196	48,803	49,464	50,367	51,097	סה"כ עלות מצטברת
עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה:					
-	-	-	-	-	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
9,359	9,359	9,194	8,850	8,698	עלויות בגין אגרות, תכנון ואחרות שטרם הושקעו (אומדן)
209,490	209,490	209,490	209,490	209,450	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)
10,064	9,457	8,961	8,403	1,612	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
228,913	228,306	227,645	226,742	219,760	סה"כ עלות שנוותר להשלמה
0.3%	1%	1%	1%	2%	שיעור השלמה (כספי) (לא כולל קרקע) %
2022					מועד השלמת בנייה צפוי

ד. שיווק הפרויקט

לתאריך הדוח, טרם החל שיווק או בנייה של הפרויקט וטרם נחתמו חוזי מכירה ליח"ד בפרויקט ומשכך טרם הוכרו הכנסות ומקדמות מהפרויקט וטרם ניתן לתת גילוי בדבר שיווק הפרויקט. בפרויקט כלולות 342 יח"ד מתוכן, 240 יח"ד שישווקו במסגרת מסלול "מחיר למשתכן" במחיר של 7,640 ש"ח למ"ר (לשטח עיקרי) לא כולל מע"מ וצמוד למדד תשומות הבניה בגין חודש מאי 2017 ו- 102 יח"ד אשר ישווקו על ידי החברה לכלל הציבור בתנאי ומחירי שוק החופשי כפי שיהיו במועד הרלוונטי. שיווק 240 יח"ד במסלול "מחיר למשתכן", התחיל בחודש דצמבר 2017 במסגרת הגרלה של משרד הבינוי והשיכון. שיווק 102 יח"ד, אשר ישווקו על ידי החברה לכלל הציבור בתנאי ומחירי שוק החופשי כפי שיהיו במועד הרלוונטי צפוי להתחיל ברבעון 3 בשנת 2019 ובכפוף לקבלת היתר בניה בתנאים או היתר בניה בפועל.

ה. רווחיות גולמית

אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט		
שנת 2017	שנת 2018	
339,430	339,430	הכנסות צפויות בגין הפרויקט (באלפי ש"ח) ^(*)
277,109	270,857	עלויות פרויקט צפויות (באלפי ש"ח)
62,321	68,573	רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט (באלפי ש"ח)
-	-	מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברווח והפסד (באלפי ש"ח)
62,321	68,573	מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברווח והפסד (באלפי ש"ח)
18%	20%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)
8-כ	8-כ	מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר במסגרת מסלול "מחיר למשתכן" (באלפי ש"ח)
11-כ	11-כ	מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר שישווקו בשוק החופשי (באלפי ש"ח)
9-כ	9-כ	סה"כ מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר לכלל הפרויקט (באלפי ש"ח)

(*) סך של 185,840 אלפי ש"ח הכנסות צפויות בגין יח"ד שישווקו במסגרת מסלול "מחיר למשתכן" (כ-22,980 מ"ר שטח עיקרי) וסך של 153,590 אלפי ש"ח הכנסות צפויות בגין יח"ד שישווקו בשוק החופשי (כ-13,785 מ"ר שטח עיקרי).

ו. ניתוחי רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר מהפרויקט

ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר (באלפי ש"ח)					
השפעת עליה של 10%	השפעת עליה של 5%	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 5%	השפעת ירידה של 5%	השפעת ירידה של 10%
21,976	10,988	68,573	(10,988)	(21,976)	השפעת שינוי בעלויות ההקמה למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר
15,359	7,680	68,573	7,680	(15,359)	השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר

"בפרויקט כלולות 342 יח"ד מתוכן, 240 יח"ד שישווקו במסגרת מסלול "מחיר למשתכן" במחיר של 7,640 ש"ח למ"ר (לשטח עיקרי) צמוד למודד תשומות הבניה בגין חודש מאי 2017 ו-102 יח"ד אשר ישווקו על ידי החברה לכלל הציבור בתנאי ומחירי שוק החופשי כפי שיהיו במועד הרלוונטי. לפיכך, ייתכנו שינויים במחירי המכירה ביחס ל-47 יח"ד שימכרו בשוק החופשי בלבד.

ז. מימון ספציפי ומסגרות ליווי לפרויקט

תיאור ההלוואה			
35,722	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	31.12.2018	יתרות בדוח על המצב הכספי (באלפי ש"ח)
-	מוצג כהלוואות לזמן ארוך:		
35,844	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	31.12.2017	
-	מוצג כהלוואות לזמן ארוך:		
מימון רכישת הקרקע לווה על ידי בנק מזרחי טפחות בע"מ ('בנק מזרחי'). טרם נחתם הסכם ליווי לפרויקט.		מוסד מלווה:	
מימון רכישת הקרקע על ידי בנק מזרחי הועמד בחודש ספטמבר 2017.		תאריך אישור ההלוואה / מסגרת ותאריך נטילת ההלוואה:	
-		סה"כ מסגרת (באלפי ש"ח):	
-		מתוכה, יתרה שטרם נוצלה (באלפי ש"ח):	
בגין מימון רכישת הקרקע - בממוצע פריים + 2.4%.		מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית (ניתן לציינ טווח):	
בגין מימון רכישת הקרקע: הקרן תפרע בתשלום אחד ביום 8 בספטמבר 2019 והריבית נפרעת מדי רבעון.		מועדי פרעון קרן וריבית:	
-		תניות פיננסיות מרכזיות:	
-		תניות מרכזיות אחרות (לרבות קצב מכירות וכדומה):	
לא		ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום תקופת הדיווח: (כן/לא)	
לא		האם מסוג non-recourse (כן/לא):	
טרם נחתם הסכם ליווי.		תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים:	
-		בטחונות:	

ח. שעבודים ומגבלות משפטיות

הסכום המובטח ע"י השעבוד למועד הדוח וליום 31.12.2018	פירוט	סוג	
ללא הגבלה בסכום	קבוע וראשון בדרגה על כל זכויות החברה במקרקעין.	דרגה ראשונה	שעבודים

ט. התאמה בין הרווח הגולמי הצפוי ובין יתרת העודפים הצפויה למשיכה (באלפי ש"ח)

68,573	רווח גולמי צפוי בדוחות הכספיים:
35,485	התאמות לעודפים, סה"כ:
104,058	סה"כ עודפים צפויים למשיכה:
Q2/2023, Q2/2020, Q4/2021	מועד צפוי למשיכת עודפים:
בהתאם להערכת הנהלת החברה כי תעמוד בתנאים שיבקש הבנק המלווה ערב השחרור המשנתים מפרויקט לפרויקט.	
בהתאם להערכת הנהלת החברה כי תעמוד בתנאים שיבקש הבנק המלווה ערב השחרור המשנתים מפרויקט לפרויקט.	תנאים מתלים למשיכת עודפים:

אזהרה בדבר מידע צופה פני עתיד: המידע המתואר לעיל בקשר עם הפרויקט לרבות הערכות החברה בקשר עם מועדי ההתחלה והסיום המתוכננים בפרויקט, מועדי ההתחלה והסיום המתוכננים לשיווק הפרויקט, נתונים בדבר רווחיות גולמית צפויה וניתוחי הרגישות המוצגים לעיל, הינם בבחינת מידע הצופה פני עתיד אשר אינו בשליטתה המלאה של החברה ואשר התקיימותו בפועל אינה וודאית. המידע מבוסס על מידע שקיים בחברה נכון למועד דוח זה, בשים לב למצב המקדמי בו מצוי הפרויקט הינו, ללא הסכם ליווי וללא שנתקבלו כל ההיתרים להקמת הפרויקט, וכולל הערכות ותכנונים של החברה אשר עשויים שלא להתקיים או להתקיים באופן שונה מתכנוני החברה, לרבות במידה ויתקיים אחד או יותר מהגורמים המפורטים להלן: (1) לא תאושר הגדלת מספר יח"ד בפרויקט במסגרת ההקלות ו/או לא תאושר תוספת זכויות בפרויקט במסגרת תיקון 2520 - "כחלון"; (2) יחולו שינויים לרעה במצב המשק ו/או במצב שוק הנדל"ן ו/או במצב שוק הדירות למגורים בכלל ובאזור בו ממוקם הפרויקט בפרט; (3) יחולו שינויים בעלויות הבנייה ו/או במחירי חומרי הגלם ו/או בזמינותם ו/או במחירי תשומות הבניה ו/או בזמינותו של כוח אדם ו/או התקיימות מי מגורמי הסיכון להם חשופה החברה כמפורט בסעיף 24 להלן.

10. פרויקטים בתכנון, עתודות קרקע ואחרים

הפרויקטים/קרקעות הכלולים בסעיף זה אינם מהותיים מאוד וינתן עליהם הגילוי המתאים לפרויקט שאינו מהותי מאוד בהתאם לסיווגם - פרויקט בתכנון, עתודות קרקע או אחר.

10.1. פרויקטים בתכנון שאינם מהותיים מאוד⁶

10.1.1. נתניה - יחידות נופש

נתונים כלליים על הפרויקט												
שם	מיקום הפרויקט	מועד רכישת הקרקע	מהות הזכויות בקרקע	עלות נוכחית בספרים	מועד תחילת בנייה מתוכנן בפרויקט	מועד סיום בנייה משוער בפרויקט	האם הושג מימון/ליווי בנקאי לפרויקט	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט (%)	יחידות נופש בפרויקט			
									מצב תכנוני נוכחי		מצב תכנוני מתוכנן	
									יחידות מ"ר נופש	ממוצע ליחידת נופש	יחידות מ"ר נופש	ממוצע ליחידת נופש
דירות נופש ⁽¹⁾ ⁽³⁾	נתניה (חלקה 158 בגוש 8252 בשטח 6,400 מ"ר)	מאי 2006 עד אוקטובר 2009	בעלות ⁽³⁾	60,237	-	-	-	100%	145 ⁽²⁾	75	198 ⁽²⁾	75

(1) השימושים המותרים במקרקעין - מלונות, יחידות נופש, מסחר, בתי קפה, מסעדות, שרותי תיירות ושרותי עזר לכל הנ"ל. יובהר כי בהסכמי המכר עבור 4.4% מהזכויות במקרקעין נקבע כי במידה שיעוד המקרקעין האמור ישתנה למגורים, יתווסף לתמורה ששולמה סך של 200 אלפי ש"ח, צמוד למדד יוקר המחיה.

(2) לפרויקט הוצא היתר בניה להקמת 145 יחידות נופש. עם זאת, בהתאם לתב"ע שחלה על המקרקעין, ניתן לבנות על המקרקעין 198 יחידות נופש (כאשר שטחה של כל יחידת נופש יקטן בהתאם). החברה שוקלת לפעול לתיקון את ההיתר הקיים באופן שיאפשר את ניצול מלוא הזכויות המוקנות בתב"ע להקמת 198 יחידות. למועד הדוח, טרם החלה בניית הפרויקט. יחד עם זאת, יובהר כי החברה בוחנת אפשרויות למימוש הפרויקט.

(3) לפרטים אודות התקשרות החברה עם תאגיד פיננסי בהסכם להעמדת מסגרת אשראי במסגרתו שועבדו זכויות החברה במקרקעי הפרויקט, ראו סעיף 17.1 להלן.

נתונים על ההכנסות, העלויות והמחירים בפרויקט											
שם	עלויות שהושקעו בפרויקט עד 31.12.2018	קרקע, היטלים פיתוח	עלויות מימון שהווננו לפרויקט	תכנון ואחרות	סה"כ יתרת עלויות צפויות שטרם הושקעו	מחיר הממוצע למ"ר בחוזים מוקדמים שנחתמו בפרויקט (בכל תקופה), ללא מע"מ לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2018	חוזים חתומים (ככל שנחתמו חוזי מכירה מחייבים), סמוך למועד הדוח		מלאי שטרם נחתמו לגביו חוזי מכירה מחייבים		סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר
							מספר חוזים מוקדמים חתומים	חוזים חתומים מוקדמים שטרם הוכר	מחיר ממוצע למ"ר	צפי מהמלאי הבלתי מכור	
							מקדמות שנתקבלו	יתרת סכומים לקבל לפי חוזים	לפיו חושב צפי ההכנסות של המלאי הבלתי מכור	מחיר ממוצע למ"ר	סה"כ שיעור רווח גולמי צפוי (%)
נתניה - יחידות נופש	37,922	19,973	2,342	-	-	-	-	-	-	-	-

⁶ ההגדרות הינן בהתאם להצעת חקיקה לתיקון תקנות ניירות ערך בנוגע לפעילות בתחום הנדל"ן היזמי - נוסח עדכני שפורסמה בחודש פברואר 2016 ע"י רשות ניירות ערך.

10.1.2. עתודות קרקע - קרקע ברומניה שאינה מהותית מאוד

נתונים כלליים													
שם ומיקום	מועד רכישה	עלויות הקשורות בעתודת הקרקע ליום 31.12.2018 (באלפי ש"ח)					חלק התאגיד האפקטיבי (%)	שטח	זכויות בנייה				
		עלות מקורית	עלויות מימון שהווננו לקרקע	עלויות תכנון ואחרות	ירידות ערך שנרשמו במצטבר	קרן הון			עלות נוכחית בספרים ליום 31.12.2017	מצב תכנוני נוכחי			
										מ"ר כמות ייעוד אחר ⁽⁵⁾	מ"ר כמות ייעוד אחר ⁽⁵⁾	מ"ר כמות ייעוד אחר ⁽⁵⁾	מ"ר כמות ייעוד אחר ⁽⁵⁾
										מ"ר כמות ייעוד אחר ⁽⁵⁾	מ"ר כמות ייעוד אחר ⁽⁵⁾		
שתי קרקעות סמוכות ברומניה ⁽¹⁾ בבעלות חברת S.C. BOH Imobiliar S.R.L ("החברה הרומנית") שהינה חברה הרשומה ברומניה בבעלות מלאה של החברה	דצמבר 2006	39,218 ⁽²⁾	13,555	-	(21,517) ⁽³⁾	(18,698)	100%	36,688 מ"ר (לאחר הפקעה) ⁽⁴⁾					
בכוונת החברה הרומנית היה לבנות על הקרקעות פרויקט למגורים, בהתאם ליעודן, ולשם כך החברה החלה לפעול להוצאת היתר לכ- 860 יחידות דיור למגורים. יובהר כי, בין היתר, עקב השפעות המשבר הכלכלי המתמשך שפוקד את העולם בכלל ואת מזרח אירופה בפרט בשנים האחרונות, החברה נמצאת בעמדת המתנה לשיפור הפרמטרים המאקרו כלכליים ברומניה. לאור האמור ולנוכח המצב הכלכלי והעדר הביקושים לפרויקטים כאמור ברומניה, אין ביכולת החברה לעדכן תחזיות שנתנה בעבר בקשר לקרקעות עליהן אמור היה להיבנות הפרויקט.													

(1) הקרקעות נמצאות בשכונת פיפרה שבולטנטרי, פרבר יוקרתי בצפון בוקרשט.

(2) **מימון הקרקעות - העמדת קו אשראי**: ביום 20.9.2007 התקשרה החברה הרומנית בהסכם מימון עם בנק לאומי ברומניה (בסעיף זה, להלן: "**הסכם המימון**" ו"**הבנק**"), בהתאמה) להעמדת קו אשראי לחברה הרומנית בסך של 3,900 אלפי אירו (כ-22 מיליון ש"ח) המהווה כ-50% מעלות רכישת הקרקעות. חריגה מתנאי האשראי מזכה את הבנק בפירעון מוקדם של האשראי וקבלת הכספים מהחברה שערבה להתחייבויות הנ"ל. למועד הדוח, יתרת ההלוואה בחברה הרומנית מסתכמת לכ-325 אלפי אירו (לאחר שהוארכה) נושא ריבית יורירבור+4.5% ומועד הפרעון הסופי נקבע לחודש ספטמבר 2019. במסגרת העמדת קו האשראי, העמידה החברה הרומנית בטוחות לבנק וכן החברה והחברה הרומנית מסרו לבנק התחייבויות שונות, כדלקמן:

- **הבטוחות**: (א) זכות משכון על הקרקעות; (ב) זכויות שעבוד על כל חשבוניות האשראי הקיימים והעתידים שיהיו לחברה הרומנית בבנק; ככל שישולמו לחברה הרומנית פיצויי הפקעה, הם יועברו לחשבון החברה בבנק הרומני שמשעבוד לטובת הבנק כאמור; (ג) זכויות שעבוד על מלוא הון המניות של החברה הרומנית; (ד) זכויות שעבוד על חשבון בנק שווה ערך לקו האשראי למשך כל תקופת האשראי.
- **התחייבויות החברה הרומנית**: לא ליצור חוב פיננסי כלשהו, למעט החוב שנוצר כתוצאה מהעמדת קו האשראי, לא ליצור שעבודים על נכסיה לטובת צד שלישי שאינו הבנק עד לפירעון האשראי, ניתנה לבנק זכות סירוב ראשונה על כל הסדר מימון של הפרויקט העתיד להיבנות על הקרקעות.
- **התחייבויות החברה**: החברה תחזיק, במישרין או בעקיפין, בלפחות 50% מהון המניות ומזכויות ההצבעה בחברה הרומנית, כשהן נקיות וחופשיות; החברה ערבה למלוא התחייבויות החברה הרומנית; החברה תעשה כל מאמץ אפשרי לגרום לחברה הרומנית לעמוד בכל התחייבויותיה לבנק ותכיר בשעבוד שרשמה החברה הרומנית על זכויותיה בקרקע לטובת הבנק; החברה התחייבה באופן בלתי חוזר לגרום לחברה הרומנית להעמיד לבנק זכות סירוב ראשונה על כל הסדר מימון של הפרויקט העתיד להיבנות על הקרקעות ולהעמיד לחברה הרומנית את ההון הנדרש לכיסוי עלויותיה הפיננסיות, במידה שהחברה הרומנית לא תוכל להעמידם; למועד הדוח, אין בכוונת החברה למכור ו/או להעביר ו/או לשעבד לצד שלישי כלשהו את החזקותיה בחברה הרומנית.
- (3) בהתאם להערכת שווי מעודכנת לקרקעות ברומניה ליום 31.12.2018 בוטלו ירידות ערך בסך של כ-132 אלפי אירו (כ-0.6 מיליון ש"ח), כך שלאחר ההפחתה שווי הקרקעות מסתכם בכ-2,937 אלפי אירו (כ-12.6 מיליון ש"ח). לפרטים ראו ביאור 9' בדוחות הכספיים המאוחדים.
- (4) שטח הקרקעות היה 45,000 מ"ר (כ-25,000 מ"ר וכ-20,000 מ"ר) אך חלק מהקרקעות הופקע כך ששטחן קטן לכ-36,688 מ"ר. בהתאם לפס"ד שהתקבל זכתה החברה לפיצוי בסכום זניח בגין ההפקעה.
- (5) יובהר כי המדובר בקרקעות שטרם התקיימו מלוא התנאים הנדרשים להוצאה לפועל של בניית פרויקט עליהן ולכן טרם נקבע באופן סופי מספר יחידות הדיור שיכללו בפרויקט.

10.1.3. פרויקטים מסוג פינוי ובינוי שהינו מהותי מאוד

נתונים כלליים על הפרויקט חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט ליום 31.12.2018 הינו 100%

נתונים כלליים על הפרויקט חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט ליום 31.12.2018 הינו 100%																
שם ומיקום	מועד רכישה	המועד הצפוי על פי הערכות החברה עד להגעה לשיעור הסכמה הנדרש בפרויקט	ליום 31.12.2018					מהות הזכויות בקרקע	העלויות השונות הכרוכות בפינוי הדיירים עימם נחתם הסכם	יחס החלפה ממוצע עם דיירים חתומים	צפי העלויות ויחס ההחלפה עם הדיירים שטרם חתמו	זכויות בנייה				
			שיעור הדיירים שחתמו על הסכם מתוך סך הדיירים	שיעור ההסכמה הנדרש להתחלת הפרויקט	עלויות מימון שהונו	עלויות תכנון ואחרות	עלות נוכחית בספרים ליום 31.12.2018					מצב תכנוני נוכחי		מצב תכנוני מבוקש/מתוכנן		
												כמות יח"ד/ ייעוד אחר	מ"ר ממוצע ליח"ד/ ייעוד אחר	כמות יח"ד/ ייעוד אחר	מספר דירות צפוי שיוותרו בידי החברה ושטחן הממוצע	סטטוס תכנון
פרויקט פינוי בינוי קרית אונו (בין הרחובות לוי אשכול ושי"י עגנון)	החל מרבעון רביעי בשנת 2010 (1)	צפי סיום החתמות: Q2-Q3/19	כ-95.7%	80% בכל מתחם	-	4,549	4,549	נרשמו הערות אזהרה לטובת החברה מכח ההסכמים עליהם חתמה עם בעלי הזכויות במקרקעין	כ-376 מיליון ש"ח	1: 2.8 מדיירים חתומים. 1: 3 מסה"כ הדיירים.	כ-17 מיליון ש"ח, יחס החלפה של 1: 3.	328 יח"ד ב-15 בניינים מס' יח"ד שיהרסו בפרויקט (2)	כ-73 מ"ר	כ-1,056 בכפוף לאישור הקלות בהתאם לדין. כמו כן, החברה הגישה בקשה לכ-2400 מ"ר בייעוד למסחר	728 יח"ד. 112 מ"ר בממוצע ליח"ד. יצוין כי החברה הגישה בקשה לכ-2400 מ"ר בייעוד למסחר	בתכנון

(1) התכנית התכנית אושרה בוועדה המקומית וכן בוועדה המחוזית וניתן "מתן תוקף" לתכנית מהוועדה המחוזית

(2) טרם נחתם ההסכם אל מול מלוא בעלי הזכויות במתחם.

(3) למועד הדוח, הפרויקט לפינוי ובינוי המתואר בסעיף זה לעיל נמצא בשלב תכנון ולכן אין ביכולתה של החברה להעריך האם הפרויקט יצא בסופו של דבר אל הפועל ובאיזה מועד יבוצע, את מספר הבניינים ויח"ד שייבנו בו, אלו שטחי בניה יאושרו, האם תאושר התב"ע שהוגשה בגינו, באילו תנאים וכיו"ב.

להלן יובאו פרטים אודות פרויקטים מסוג פינוי ובינוי בהם החברה חתמה על הסכמים עם דיירים ביחס ל-25% ויותר מסך יחידות הדיור במתחם, אולם טרם נבדקה סופית ההיתכנות הכלכלית של הפרויקט:

נתונים כלליים על הפרויקטים חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקטים בסמוך למועד פרסום הדוח הינו 100%						
שם הפרויקט ומיקום	מועד התחלת החתמת בעלי דירות	המועד הצפוי על פי הערכות החברה עד להגעה לשיעור הסכמה הנדרש בפרויקט	שיעור הדיירים שחתמו על הסכם מתוך סך הדיירים	זכויות בנייה		סטטוס הליכי תכנון
				מצב תכנוני נוכחי	מצב תכנוני מבוקש/מתוכנן	
				כמות יח"ד/ ייעוד אחר	כמות יח"ד/ ייעוד אחר	
חולון - הר הצופים	ינואר 2017	ינואר 2020	48%	633	טרם נקבע	בהכנת תב"ע חדשה
חולון - מגידו	יולי 2018	ינואר 2020	54%	120	טרם נקבע	בהכנת תב"ע חדשה
כפר סבא - רמז	ינואר 2019	ינואר 2020	27%	64	טרם נקבע	תכנון ראשוני
חיפה - אז"ר	נובמבר 2018	יוני 2019	70%	120	טרם נקבע	בהכנת תב"ע חדשה
בת ים - הרב מימון	אוקטובר 2018	ינואר 2020	53%	128	טרם נקבע	תכנון ראשוני
בת ים - רוטשילד	ינואר 2019	ינואר 2020	50%	40 וחנויות	טרם נקבע	תכנון ראשוני
נתניה - רזיאל	ינואר 2019	דצמבר 2019	79%	34	טרם נקבע	תכנון ראשוני

למועד הדוח, הפרויקטים לפינוי בינוי המתוארים בסעיף זה לעיל נמצאים בשלב מקדמי ולכן אין ביכולתה של החברה להעריך את קצב החתמת הדיירים בפרויקט והאם בכלל הדיירים יסכימו לחתום, האם הפרויקטים יצאם בסופו של דבר אל הפועל ובאיזה מועד יבוצעו, את מספר הבניינים ויח"ד שייבנו בהם, אלו שטחי בניה יאושרו, האם תאושר התב"ע שהוגשה בגינם, אם וככל שהוגשה, באילו תנאים וכיו"ב.

10.1.4. קרקעות בהונגריה שאינה מהותית מאוד

החברה, באמצעות BOH Holland B.V ("החברה ההולנדית") שבשליטתה המלאה, מחזיקה ב-50% מהונה המונפק של החברה ההונגרית המחזיקה בזכויות בשתי קרקעות, האחת בשטח של כ-490 דונם בייעוד למסחר ומגורים והשנייה בשטח של כ-550 דונם בייעוד חקלאי. החברה ההונגרית מטופלת לפי שיטת השווי המאזני. נכון ליום 31.12.2018 הופחתה ההשקעה בחברה ההונגרית במלואה. לאור האמור ומחיקת ההשקעה בחברה ההונגרית, התקבלה בדיקטוריון החברה החלטה לפעול למכירת/העברה ללא תמורה של ההחזקות בחברה ההונגרית לצד ג' (בעל המניות הנוסף בחברה ההונגרית), ככל שיתאפשר.

יובהר כי בתחילת שנת 2016 קיבלה החברה הודעה לפיה הרשויות בהונגריה, באמצעות הבנק ההונגרי המרכזי, החלו בהליך של פירוק של החברה ההונגרית. לאור זאת שההשקעה הופחתה במלואה כאמור לעיל, להערכת החברה, לא צפויה כל השפעה על החברה כתוצאה מהליך הפירוק כאמור. לפרטים נוספים ראו באור 15 בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

11. תחרות

החברה חשופה לתחרות בשני היבטים עיקריים כדלהלן:

בשיווק ומכירת הדירות - בשוק הנדל"ן לבניה למגורים פועלות מספר רב של חברות בהיקפי פעילות שונים על כן שוק זה מקיים פעילות בהיקפים גדולים מאד. החברה מעריכה את חלקה בשוק הנדל"ן לבניה למגורים כחלק זניח מכלל שוק זה. שוק הנדל"ן לבניה למגורים מתאפיין בשנים האחרונות בתחרות קשה עקב ריבוי יזמים הפועלים בשוק זה. לחברה קיימת תחרות מקומית במקומות בהן היא פועלת.

איתור ורכישת קרקעות באזורי ביקוש - בשל המלאי המוגבל של קרקעות למגורים באזורי ביקוש, קיימת תחרות רבה בענף הבניה בין הקבלנים השונים באיתור מקרקעין באזורי ביקוש ובזכיה במכרזים השונים.

12. רכוש קבוע ומתקנים

- 12.1. משרדי החברה בחולון - ביום 11 בספטמבר 2014, התקשרה החברה עם קניית השלום השקעות בע"מ בהסכם שכירות, לפיו החברה שוכרת שטח של 715 מ"ר ברוטו ו-20 חניות, במתחם "עזריאלי" בחולון. תקופת השכירות הינה ל-60 חודשים שתחילתם ביום 15.2.15. לחברה ניתנה האופציה להאריך את תקופת השכירות לשתי תקופות שכירות נוספות בנות 60 חודשים כל אחת. דמי השכירות החודשיים בתקופת השכירות נקבעו על סך של כ-35 אלפי ש"ח לכל שטח המושכר וסך נוסף של כ-7 אלפי ש"ח בגין החניות, והכל בצירוף הצמדה ומע"מ. בתקופות האופציה יועלו דמי השכירות ב-6%.
- 12.2. יתרת הרכוש הקבוע של החברה ליום 31.12.2018 מסתכם לכ-3,307 אלפי ש"ח.

13. הון אנושי

- 13.1. למועד הדוח, החברה מעסיקה 41 עובדים שחלוקתם לפי הטבלה שלהלן.
- בנוסף, החברה מעסיקה עובדים זרים (כעובדי ביצוע באתרים) - ראו סעיף 13.4 להלן.

מספר העובדים		תפקיד
חברת הביצוע - בוני התיכון (פרויקטים) 2006 בע"מ	החברה	
-	4	הנהלת החברה
3	1	תפעול, לוגיסטיקה ורכש (לרבות בקרה ונהגים)
2	4.5	כספים, מחשוב, בקרה ומשכנת
-	2.5	מחלקה משפטית
-	7	שיווק
6	-	שירותי דיירים
5	-	עובדי ביצוע באתרי הבניה
1	2	הנהלה כללי
3	-	הנדסה
20	21	סה"כ

- 13.2. למועד הדוח, לא חל שינוי מהותי במספר עובדי החברה לעומת מספרם ליום 31.12.2017 למעט ירידה במספר עובדי חברת הביצוע - בוני התיכון (פרויקטים) 2006 בע"מ הנובע מהשלמת הקמת פרויקטים במהלך תקופת הדוח. לחברה אין תלות בעובד מסוים.
- 13.3. שכרם של העובדים נקבע בהסכם עבודה אישי עם החברה, שנחתם בינם לבין החברה. כל זכויות הפנסיה ופיצויי הפיטורים של העובדים בחברה מובטחות. זכויות הפנסיה ופיצויי הפיטורים של העובדים הבכירים מובטחות בפוליסות ביטוח, ושאר העובדים מבוטחים בקרן גמלאות של עובדי הבנין או בקופות גמל וקופת פיצויים מרכזית. עודף יעודה על התחייבויות בשל סיום יחסי עובד מעביד מוצגת במסגרת סעיף ההתחייבויות במאזן החברה.
- 13.4. בהתאם למדיניות הממשלה, החל מחודש יוני 2005 הוקמו חברות כ"א שהן בלבד רשאיות להעסיק עובדים זרים. חברות כ"א כאמור מספקות את העובדים הזרים לקבלנים ולכן לא חלים יחסי עובד מעביד בין הקבלן והעובד הזר. בוני התיכון (כח אדם) בע"מ ("בוני התיכון כח אדם") הינה חברת בת בשליטה מלאה של החברה שמטרתה העסקת עובדים זרים בענף הבנין. בשנת 2018, בוני התיכון כח אדם קיבלה עפ"י בקשתה ממשרד התעשייה והמסחר הקצאה של עד 228 עובדים זרים בענף הבנין והפקידה בידי יחידת הסמך לעובדים זרים במשרד התעשייה והמסחר ערבות בנקאית בסך של כ-2,261 אלפי ש"ח עבור שנה זו. למועד הדוח, מעסיקה בוני התיכון כח אדם כ-26 עובדים זרים שעובדים עבור החברה בפרויקטים שלה בלבד. למיטב ידיעת החברה, בוני התיכון כח אדם עומדת בכל הוראות החוק החלות על העסקת עובדים זרים.
- 13.5. לתנאי העסקת בעלי השליטה בחברה וקרוביהם ולפרטים אודות מדיניות התגמול שאושרה לנושא משרה בחברה, ראו תקנה 22 בחלק הרביעי - פרטים נוספים על התאגיד שלהלן.

14. קבלני משנה, חומרי גלם וספקים

- 14.1. לחברה אין תלות בספק/קבלן משנה מסוים ואין לה ספק/קבלן משנה עיקרי.
- 14.2. החברה, באמצעות חברת הביצוע, מבצעת חלק מעבודות הביצוע באתרי הבניה באמצעות קבלני שלד,

עימם היא מתקשרת בהסכמים נפרדים ביחס לכל פרויקט ויתר עבודות הבניה מבוצעות באמצעות קבלני מקצועות. קבלני המקצועות (אינסטלציה, חשמל, נגרות ועוד) נוטלים על עצמם, בהסכמים בהם מתקשרת עימם החברה, אחריות כלפי החברה בגין העבודות שהוזמנו מהם שמתייחסת בד"כ לאופן ביצוע העבודות והתאמתן לדרישות החברה והדין בהתאם לתכניות ומפרטים המתייחסים לעבודות. אחריות קבלני המקצועות אינה זהה בתנאיה לאחריות החברה כלפי הרוכשים וכתוצאה מכך לחברה ישנה חשיפה כספית בעיקר בכל הנוגע לתביעות דיירים בגין ליקויי בניה. בחלק מההתקשרויות מקבלת החברה מקבלני המקצועות ערבויות ביצוע, בהתאם להיכרותה עם קבלן המשנה והערכתה את חוסנו הכלכלי ויכולתו המקצועית. האשראי הממוצע מקבלני המקצועות הינו בין 15 לבין 90 ימים מביצוע העבודה.

14.3. החברה מתקשרת, בקשר לכל פרויקט, עם ספקים לאספקת חומרי הבניה השונים (ברזל, בטון מובא, בלוקים, עץ, מוצרי ריצוף, סניטציה וכו'). החברה אינה מחזיקה מלאי של חומרי בניה. האשראי הממוצע מספקים הינו בין 30 לבין 120 ימים ממועד הספקת החומרים.

15. הון חוזר

15.1. ההון החוזר של החברה ליום 31.12.2018 הסתכם לכ-88,649 אלפי ש"ח לעומת הון חוזר של כ-121,985 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

15.2. **הרכב ההון החוזר**: מלאי בניינים ודירות למכירה, מלאי מקרקעין, מזומנים ושווי מזומנים, פיקדונות משועבדים בתאגידים בנקאיים, חייבים ויתרות חובה, הכנסות לקבל, נכסים מוחזקים למכירה ובניכוי מקדמות מלקוחות, אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים, חלויות שוטפות של אגרות חוב, התחייבויות לספקים ולנותני שירותים, זכאים ויתרות זכות, מיסים שוטפים לשלם.

15.3. להלן פרטים אודות ההבדל בין ההון החוזר של החברה לבין ההון החוזר שלה לתקופה של שנים עשר חודשים:

סך הכל	התאמות (לתקופה של שניים עשר חודשים)	הסכום שנכלל בדוחות הכספיים ליום 31.12.2018	
(באלפי ש"ח)			
196,589	(268,371)	464,960	נכסים שוטפים
(138,292)	238,019	(376,311)	התחייבויות שוטפות
<u>58,297</u>	<u>(30,352)</u>	<u>88,649</u>	עודף נכסים שוטפים על התחייבויות שוטפות

16. השקעות

בתקופת הדוח החברה לא ביצעה השקעות מהותיות שאינן בתחום פעילותה.

17. מימון

החברה מממנת את פעילותה השוטפת בעיקר באמצעות הון עצמי, אשראי מתאגידים פיננסיים, מקדמות מרוכשי דירות, אשראי ספקים והנפקת סדרות שונות של אגרות חוב (לפרטים אודות אגרות החוב שהונפקו על ידי החברה והקיימות במחזור למועד הדוח, ראו סעיף 9 לדוח הדירקטוריון וביאור 15א' לדוחות הכספיים המאוחדים). בהסכמים שבין החברה לבין תאגידים פיננסיים שונים, אין כל הוראות לפיהן החברה נדרשת לעמוד באמות מידה פיננסיות ביחס למאזנה למעט התחייבות אשר דומות במהותן ואופיין להגבלות ואמות המידה הפיננסיות להן התחייבה החברה במסגרת שטרי הנאמנות המתייחסים לאגרות החוב של החברה. נכון ליום 31.12.2018 ולמועד הדוח, החברה עומדת בכל תנאי ההלוואות שהועמדו לה ע"י תאגידים פיננסיים ובכל המגבלות החלות עליה בקבלת אשראי, למעט בקשר עם ההלוואה שהועמדה לחברה ההונגרית (ראו סעיף 10.1.4 לעיל).

17.1. הסכם מימון עם תאגיד פיננסי

ביום 3 באוגוסט 2017, התקשרה החברה בהסכם עם תאגיד פיננסי (בסעיף זה: "**המלווה**") להעמדת מסגרת אשראי בסך של עד 20 מיליון ש"ח (בסעיף זה: "**ההסכם האשראי**" ו-"**מסגרת האשראי**", בהתאמה). במסגרת הסכם האשראי, התחייבה החברה כלפי המלווה לרשום לטובת המלווה משכנתא על זכויותיה במקרקעי פרויקט נתניה – יחידות נופש. לפרטים אודות פרויקט נתניה- יחידות נופש, ראו סעיף 10.1.1 לעיל. קרן ההלוואה אשר תימשך ממסגרת האשראי, תישא ריבית שנתית בשיעור של 5.25% לשנה

בצירוף מע"מ כדין. כמו כן, החברה לא תחויב בעמלה בגין אי ניצול מסגרת האשראי. הסכם האשראי הינו לתקופה של 28 חודשים ממועד חתימתו. החברה תחזיר למלווה את קרן וריבית הלוואה שנטלה בפועל בתוך 4 חודשים מיום נטילתה כאשר לחברה זכות להאריך את מועד החזר הלוואה האמורה לעד 6 תקופות נוספות בנות 4 חודשים כל אחת הינו, עד 24 חודשים סה"כ כאשר כל תקופה של 4 חודשים כאמור תהא בגדר תחנת יציאה או חידוש ההלוואה. הסכם האשראי כולל, בין היתר, עילות להעמדה לפירעון מיידי והתחייבויות כמקובל בהסכמי אשראי. ליום 31 בדצמבר 2018, החברה ניצלה כ-10 מיליון ש"ח ממסגרת האשראי. בחודש מרץ 2018, נחתמה תוספת להסכם לפיה לחברה תהיה את האופציה לפרוע אשראי בסך של 8 מיליון ש"ח (מסך ה-10 מיליון ש"ח שנמשכו לתאריך המאזן) בכל עת וזאת מבלי לגרוע מזכותה של החברה למשוך בעתיד ובהתאם להוראות ההסכם אשראי וזאת עד לגובה מסגרת האשראי. ככל שהסכום המנוצל מתוך מסגרת האשראי יפחת מהסך של 8 מיליון ש"ח, במהלך תקופת ההסכם, אזי בגין אותה תקופה בה יפחת הסכום כאמור, תשלם החברה למלווה עמלת הקצאת מסגרת אשראי בסך של כ-7 אלפי ש"ח (בצירוף מע"מ) עבור כל חודש או חלק ממנו בו יתרת האשראי תפחת מ-8 מיליון ש"ח. בחודש מרץ 2019 הצדדים הגיעו להסכמה עקרונית המתגבשת לכדי הסכם לפיו מסגרת האשראי תעלה לסך של כ-25 מיליון ש"ח ומועד הפירעון יחול ביום 1 בינואר 2021. בהתאם לתוספת הנוספת האמורה, קרן הלוואה אשר תימשך ממסגרת האשראי, אם וככל שתמשך, תישא ריבית שנתית בשיעור של 6% לשנה (מותאם לעליית הריבית הבנקאית). כמו כן, החברה תחויב בעמלת הקצאה בגין כל המסגרת זו בריבית שנתית של 0.5%. למועד הדוח ניצלה החברה סך של כ-10 מיליון ש"ח ממסגרת האשראי. לפרטים נוספים אודות הסכם האשראי ותנאיו ראו גם באור 15 ג' בדוחות הכספיים המאוחדים להלן.

17.2. הסכמי ליווי בניה

לצורך מימון הפרויקטים אותם מקימה החברה, מתקשרת החברה עם מוסדות פיננסיים בישראל בהסכמי ליווי בנייה ("הבנק המלווה" ו-"הסכמי הליווי", בהתאמה). הסכמי הליווי מבוססים על שיטת "פרויקט סגור" בהם מתקשרת החברה עם הבנק המלווה נותן האשראי בהסכם המבטיח לחברה את מכלול השירותים הפיננסיים הנצרכים על ידה במהלך חיי הפרויקט, לרבות הוצאת ערבויות לרוכשי הדירות בהתאם להוראות חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974. במסגרת התקשרות החברה עם הבנק המלווה נבדקת הרווחיות הצפויה של הפרויקט, ונקבעים מראש רמות המחירים, קצב המכירות וקצב התקדמות הבניה להם מחויבת החברה. בהסכמי הליווי מוענקות לבנק סמכויות פיקוח ומעקב צמודות אחר עמידת החברה ביעדים הנ"ל, כאשר במקרה של אי עמידה בקריטריונים שנקבעו כאמור, קיימות לבנק סמכויות להתערב בניהול הפרויקט, עד כדי תפיסתו בפועל. הבטחות אלו אותם מעמידה החברה לרשות הבנק המלווה לצורך מימון הפרויקט כוללים, עפ"י רוב, שעבוד זכויותיה של החברה במקרקעי הפרויקט ואת זכויותיה כלפי רוכשי הדירות בפרויקט, קבלנים וחברות הביטוח כאשר תזרים המזומנים בפרויקט מנוהל כולו דרך חשבון מיוחד בשליטת הבנק, המבטיח את קיומו של הפרויקט כיחידה סגורה של הכנסות והוצאות. בהסכמי ליווי בניה נדרשת החברה להשקעות מינימום של הון עצמי בפרויקט בטרם יינתן לה אשראי מהבנק ולמכירה מוקדמת של יחידות דיור. שיעור הון עצמי זה משתנה מפרויקט לפרויקט.

עמידה בתנאי הסכם הליווי - בחלק מהסכמי הליווי, במהלך ביצוע פרויקט, יכול שיתקיימו סטיות בלוח הזמנים ביחס להתקדמות הפרויקט ו/או ביחס לשיעורי המכירה מול האמור בהסכמי הליווי. יובהר כי במקרים האמורים אין המדובר בנושא חריג אלא בדבר שיכול שיקרה מעת לעת בהסכמי ליווי. הבנק המלווה, הן באמצעות שיחות שוטפות המתקיימות מול הנהלת החברה והן באמצעות קבלת דוחות מפקח חודשיים הכוללים מידע על כלל הפרויקט בכל היבטיו, מעודכן באופן שוטף בלוחות הזמנים ובהתקדמות הפרויקטים. לאור האמור לעיל ומניסיונה של החברה, הבנק המלווה מאשר שחרור כספי ליווי ו/או עודפים בפרויקטים ולפיכך, גם אם קיימת סטייה כזו או אחרת מהקבוע בהסכם הליווי, הרי שהבנק המלווה מקבל אותה. יצוין כי על אף האמור, אין כל וודאות כי במקרה של התקיימות סטייה כאמור לעיל יאשר הבנק המלווה שחרור כספי ליווי ו/או עודפים בפרויקטים בהתאם לתנאים הקובעים בהסכם הליווי. בהתאם, החברה מציינת כי היא עומדת בתנאי הליווי ולא קיימת הפרה מצדה.

להלן פרטים אודות פרויקטים מהותיים בהסכמי ליווי בניה ליום 31 בדצמבר 2018 :

הפרויקט, מיקומו וסעיף שמופיע בדוח	הבנק המלווה	ההון העצמי שנקבע בהסכם הליווי	נכסים משועבדים	תנאי ביצוע שנקבעו בהסכם הליווי		ביצוע בפועל	תנאים עיקריים נוספים שנקבעו בהסכם הליווי	הפרות של הסכם הליווי	יתרת אשראי נטו כספי (באלפי ש"ח)	יתרה לניצול (באלפי ש"ח)	שיעור הריבית
				תנאים כמותיים	תנאים כספיים						
ירושלים – מתחם 1 לבניית 180 יח"ד (ראו סעיף 9.1.1 לעיל)	מזרחי	29,100 אלפי ש"ח	- משכנתא בדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על הקרקע ו/או התחייבות המינהל לרישום משכנתא כאמור. - שעבוד הזכויות בפרויקט, לרבות חשבונות הפרויקט ושעבוד והמחאה על דרך השעבוד של כל הזכויות לקבלת כספים מרוכשים בפרויקט.	מכירה מצטברת של 104 יח"ד מכל ארבעת שלבי הפרויקט בהיקף שלפחות 10,000 אלפי ש"ח, ללא מע"מ (לא כולל מכירה לבעלי ענין וקרוביהם)	העמדת מסגרות אשראי כשה"כ האובליגו לא יעלה על 42 מיליוני ש"ח. נכון ליום 31.12.2018 סך היתרה לניצול הינה כ-29 מיליוני ש"ח.	למועד הדוח הסתיימה בניית הפרויקט.	- מכירת יח"ד לבעלי ענין וקרוביהם כפופה לאישור הבנק. - עילות להעמדה לפירעון מייד. יצוין כי נכון ליום 31.12.2018 החברה עומדת בכל התנאים של הסכם הליווי למעט מועד מסירת הדירות.	אין	11,180	3,820	פריים + 2.75%
נתניה (אגם) – מגרש 101 (ר' סעיף 9.1.2 לעיל)	מזרחי	39,700 אלפי ש"ח	- משכנתא בדרגה ראשונה על הקרקע, בלתי מוגבלת בסכום; - שעבוד על כל זכויות החברה בפרויקט, לרבות על חשבונות הפרויקט ולרבות שעבוד והמחאה על דרך השעבוד של כל זכויות החברה לקבלת כספים מרוכשים ו/או שוכרים בפרויקט; - ערבות בלתי מוגבלת בסכום של החברה לטובת התחייבויות חברת הבת שמחזיקה בפרויקט.	- מכירה מצטברת של 18 יח"ד בהיקף שלא יפחת מ-32 מיליוני ש"ח, ללא מע"מ (ללא מכירה לבעלי ענין וקרוביהם). - במידה והאשראי לא ירד לסך של 30 מיליון ₪ עד ליום 28.6.2019, שיעור הריבית יעלה לפריים+4%.	העמדת מסגרות אשראי כשה"כ האובליגו לא יעלה על 58 מיליוני ש"ח. נכון ליום 31.12.2018 סך היתרה לניצול הינה כ-6 מיליוני ש"ח.	למועד הדוח הסתיימה בניית הפרויקט.	- עילות להעמדה לפירעון מייד. - עמידה בלוחות זמנים לביצוע; עמידה בתקציב הפרויקט; עמידה בתחזית המכירות ומחירי הדירות; העדר סטייה משמעותית מתחזית מכירות ותקבולים של יח"ד;	אין	48,793	1,427	פריים + 3%
גדרה "מחיר למשתכן" (ר' סעיף 9.3.1 לעיל)	מזרחי	31,400 אלפי ש"ח	- התחייבות לרישום משכנתא בדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום. - שעבוד הזכויות בפרויקט, לרבות חשבונות הפרויקט ושעבוד והמחאה על דרך השעבוד של כל הזכויות לקבלת כספים מרוכשים בפרויקט. - ערבות בלתי מוגבלת בסכום של החברה לטובת התחייבויות חברת הבת שמחזיקה בפרויקט.	מכירה מצטברת בהיקף שלא יפחת מ-73 מיליוני ש"ח, ללא מע"מ (ללא מכירה לבעלי ענין וקרוביהם).	העמדת מסגרות אשראי כשה"כ האובליגו לא יעלה על 184 מיליוני ש"ח. נכון ליום 31.12.2018 סך היתרה לניצול הינה כ-165 מיליוני ש"ח	7%	- עילות להעמדה לפירעון מייד. - עמידה גמר הפרויקט עד חודש מרס 2021. - בלוחות זמנים לביצוע; עמידה בתקציב הפרויקט; עמידה בתחזית המכירות ומחירי הדירות; העדר סטייה משמעותית מתחזית מכירות ותקבולים של יח"ד;	אין	-	74,260	פריים + 1.5%

17.3. להלן טבלה המפרטת את אגרות החוב מועדי פירעון וזאת ביחס לתקבולים צפויים מפרויקטים אשר חלק מהזכויות בהם משמש כבטוחה לאגרות החוב

(הנתונים מעודכנים בסמוך למועד הדוח):

סדרת אגרות חוב	מועד הקצאה	יתרת אגרות חוב במחזור בסמוך למועד פרסום הדוח (באלפי ש"ח)	הבטוחות שניתנו למחזיקי אגרות החוב	מועד סיום צפוי לפרויקט	תקבולים ממלאי דירות (באלפי ש"ח)	תקבולים צפויים בפרויקט (באלפי ש"ח)	יתרת עלויות בגינם יתבצע שחרור בנקאי (באלפי ש"ח)	אשראי בנקאי נטו (באלפי ש"ח)	עודף חזוי נטו (באלפי ש"ח)	מועד תחילת פירעון קרן	מועד סיום פירעון קרן
(סדרה יב')	28.2.2017	40,000	שעבוד חשבון בנק של החברה אליו יועברו העודפים החזויים מפרויקט גדרה- מפורט בסעיף 9.2.1 לעיל; המחאת זכות על דרך השעבוד על כל זכויות החברה בעודפים שישוחררו לה, ככל שישוחררו, מהפרויקט הנ"ל.	2020	61,373	46,776	116,073	(57,743)	49,819	30.6.2019	20.6.2020
(סדרה יג')	18.7.2017	38,363	שעבוד ראשון על הדירות הלא מכורות בפרויקט ירושלים מתחם 2- מפורט בסעיפים 8 ו-9.1.1 לעיל; - התחייבות לרישום משכנתא בדרך של רישום הערת אזהרה על הדירות הלא מכורות בחלקה 24 ומשכנתא מדרגה ראשונה על הדירות הלא מכורות בחלקות 25-26 (בסעיף זה: "הדירות"); - שעבוד על הזכויות החוזיות של החברה לקבלת התמורה על פי הסכמי מכר בקשר עם הדירות; - שעבוד שני על חשבון הליווי.	הדירות לאחר קבלת טופס 4	31,772	10,369	-	(4,408)	46,549	30.6.2018	20.6.2020
(סדרה יד')	12.12.2017	60,500	שעבוד חשבון בנק של החברה אליו יועברו העודפים החזויים בפרויקט מודיעין- מפורט בסעיף 9.3.1 לעיל; - המחאת זכות על דרך השעבוד על כל זכויות החברה בעודפים שישוחררו לה, ככל שישוחררו, מהפרויקט הנ"ל. - שעבוד קבוע (על מלוא זכויות החברה בחשבון המשועבד כהגדרתו להלן) יחיד ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה בחשבון המשועבד.	2021	255,851	-	207,981	(26,983)	74,853	30.6.2021	20.6.2022

(*) סכומי ריבית הצפויים עד לפירעון מלוא האשראי בגין הדירות הגמורות.

הנתונים בטבלה לעיל מבוססים על ההנחה כי הפרויקטים יסתיימו במועד כפי שחווה החברה, קצב המכירות בפרויקטים ימשך כמתוכנן ובמחירי המכירה הקיימים למועד הדוח. כמו-כן, יובהר כי הנתונים שניתנו בטבלה הינם על סמך יתרות המלאי, התקבולים הצפויים מדירות מכורות והערכת עלויות עפ"י אומדני המפקחים מטעם הבנקים של כל פרויקט.

אזהרה בדבר מידע צופה פני עתיד: המידע (בטבלה שלעיל) בדבר מועד סיום צפוי לפרויקט ותקבולים צפויים הינו מידע המבוסס על התחשיבים הכלכליים שערכה החברה, בהתחשב ב: (א) מחירי המכירה הנוכחיים של דירות דומות לדירות העתידות להיבנות בפרויקטים אלה, באזורים דומים; (ב) עלויות הבניה שנערכות על סמך תחשיבי עבודות; (ג) קצב המכירות החזוי בהתבסס על ניסיון החברה. תחזיות החברה עשויות שלא להתממש במידה ויחולו שינויים מהותיים לרעה במחירי המכירה של הדירות לעומת המחירים ששימשו בסיס לתחזית ו/או יחולו שינויים מהותיים לרעה בעלויות הפרויקטים ו/או יחולו שינויים מהותיים לרעה בעלויות הביצוע של הפרויקטים ו/או קצב המכירות של הדירות בפרויקטים יפחת בצורה משמעותית מקצב המכירות ששימש בסיס לחיזוי המידע כאמור.

⁷ "עודף חזוי נטו" – משמעו – לאחר פרעון מלוא ההתחייבויות לבנקים ולפני פרעון ההתחייבויות למחזיקי אגרות החוב, בהתאם לדוחות הכספיים ליום 31.12.2018. עפ"י שטרי הנאמנות, החברה זכאית להחזיר פרעונות שבוצעו למחזיק אגרות החוב מאמצעיה העצמיים של החברה וזאת מתוך הכספים שיש להפקיד בחשבונות העודפים. יצוין כי למועד הדוח החברה לא ביצעה פרעונות ממקורותיה העצמיים ולפיכך אינה זכאית להחזיר.

17.4. להלן טבלה המפרטת את תזרים אגרות החוב ביחס למקורות מהפריקטים של החברה (הנתונים

מעודכנים ליום 31 בדצמבר 2018) (באלפי ש"ח):

סה"כ	2022	2021	2020	2019	שנים	
					השימושים	
40,000	-	-	8,000	32,000	(סדרה יב') (1)	קרן
38,363	-	-	22,567	15,796	(סדרה יג') (2)	
60,500	12,100	48,400	-	-	(סדרה יד') (3)	
1,800	-	-	192	1,608	(סדרה יב') (1)	ריבית
1,712	-	-	463	1,249	(סדרה יג') (2)	
11,346	372	3,534	3,720	3,720	(סדרה יד') (3)	
153,721	12,472	51,934	34,942	54,373	סה"כ שימושים	
המקורות						
40,840	-	-	7,232	33,608	(גדרה 1)	
960	-	-	960	-	(פקדון נאמנות אג"ח יב' 1)	
39,289	-	-	22,244	17,045	(מלאי דירות בירושלים (כולל הכנסות לקבל)- מתחם 2 2)	
786	-	-	786	-	(פקדון נאמנות אג"ח יג' 2)	
68,126	12,472	51,934	3,720	-	(מודיעין 3)	
3,720	-	-	-	3,720	(מקורות שוטפים 4)	
153,721	12,472	51,934	34,942	54,373	סה"כ מקורות	

(*) בהתאם לשטרי הנאמנות, החברה זכאית להחזר פירעונות שבוצעו למחזיקי אגרות החוב מאמצעיה העצמיים של החברה וזאת מתוך הכספים שיש להפקיד בחשבונות העודפים. הטבלה לעיל מניחה כי החברה לא תממש את הזכות האמורה.

מס"ד	סדרת האג"ח	הפריקטים שהעודפים בהם צפויים לשמש לפרעון הקרן והריבית של סדרת האג"ח
1	יב'	גדרה וכרית הריבית שהופקדה בחשבון המשועבד לאג"ח מסדרה זו.
2	יג'	מלאי דירות בירושלים - מתחם 2 וכרית הריבית שהופקדה בחשבון המשועבד לאג"ח מסדרה זו.
3	יד'	מודיעין.
4	מקורות שוטפים: להלן פירוט אגרות החוב לפי שנים בהן החברה צופה כי תידרש להשלים את התשלום ממקורותיה השוטפים: שנת 2019 - סך של כ-3,720 אלפי ש"ח בגין אגרות חוב (סדרה יד').	

יתרת העודפים הצפויים לשימוש החברה לאחר פירעון אגרות החוב כאמור לעיל			
פירוט	סה"כ עודפים ופיקדונות	אג"ח (כולל ריבית)	עודף
אג"ח יב'	50,779	(41,800)	8,979
אג"ח יג'	47,335	(40,075)	7,260
אג"ח יד'	74,853	(71,846)	3,007
סה"כ	172,967	(153,721)	19,246

(**) לפרטים נוספים אודות אגרות החוב של החברה ראו סעיף 9 בדוח הדירקטוריון שלהלן.

הסכומים הרשומים במקורות המצוינים לעיל, שיוותרו מכל פרויקט עבור תשלום אג"ח כמבואר לעיל, הינם לאחר פרעון האשראי הבנקאי וחובות אחרים לבנק של החברה ו/או החברה הבת (לפי העניין) הקשורים בפרויקטים הנ"ל. יובהר כי פירעון הקרן והריבית של אגרות החוב מתוך המקורות המצוינים לעיל יהיה בכפוף לכך שלחברה יהיו עודפים בפועל שניתן לעשות בהם שימוש לצורך פירעון אגרות החוב כאמור. בכפוף לאמור לעיל, להערכת החברה, לאחר תשלומי האג"ח, החברה תעמוד בהתחייבויותיה לבנקים ו/או השוטפות.

אזהרה בגין מידע צופה פני עתיד: המידע בטבלה שלעיל בדבר סכום המקורות לפירעון אגרות החוב ביחס לכל אחד מהפרויקטים והמועד הצפוי לקבלת הסכומים כאמור מהווה מידע צופה פני עתיד אשר אינו ודאי ואינו בשליטת החברה בלבד ומבוסס על הערכות החברה הכוללות, בין היתר, את מחירי המכירה של דירות בפרויקטים האמורים אותם בונה החברה וכן באזורים בהם נמצאים פרויקטים של החברה ושל דירות באזורים סמוכים להם, מצב שוק הדיור למגורים למועד הדוח ועלויות הבניה שנערכות על סמך תחשיבי עבודות והתכנון עליו התבססה החברה בקביעת מספר יחידות הדיור בפרויקטים השונים. הערכות החברה בדבר סכום המקורות לפירעון אגרות החוב כאמור בטבלה שלעיל עשויות שלא להתממש במידה שנתוני המכירות והעלות הכוללת יהיו שונים בפועל מאלו שהעריכה החברה וזאת אם יחולו שינויים מהותיים במצב המשק בכללותו ו/או במצב שוק הדירות למגורים בכלל, באזור בו מוקמים הפרויקטים בפרט ו/או במחירי תשומות הבניה.

17.5. לחברה מסגרות אשראי שוטפות בבנקים השונים ובתאגיד פיננסי כדלקמן (באלפי ש"ח):

שם הבנק	מסגרת אשראי ל- 31.12.2018	היקף ניצול 31.12.2018	מסגרת אשראי בסמוך למועד המועד	היקף ניצול בסמוך למועד המועד
מזרחי	1,535	(31)	1,535	-
מרכנתיל	125	-	125	-
תאגיד פיננסי	20,000	10,000	10,000	10,000

להלן פירוט ההלוואות לזמן קצר וזמן ארוך של החברה:

הלוואה לצורך מימון	סוג ההלוואה	שיעור ריבית	שיעור הריבית האפקטיבית	ליום 31 בדצמבר בכל אחת מהשנים (באלפי ש"ח)					
				2018		2017		2016	
				זמן קצר	זמן ארוך	זמן קצר	זמן ארוך	זמן קצר	זמן ארוך
פרויקטים ומלאי דירות	לא צמודה	פריים 1.5%-8%	פריים+2.3%	-	-	-	-	193,845	-
	צמודה לעליית ריבית הפריים	5.40%	5.40%	10,010	-	10,000	-	-	-
	מט"ח	יורובר+4.5%	יורובר+4.5%	1,390	-	1,771	-	2,075	-
רכוש קבוע ציוד וכללי	לא צמודה	פריים+1.2%	פריים+1.2%	-	-	-	-	93	93
	סה"כ			160,099	-	167,185	-	196,013	93

להלן טווח הריביות המשתנות בתקופות שלהלן:

הריבית	בסמוך למועד הדוח	בשנת 2018	בשנת 2017	בשנת 2016
פריים	3.0%-4.75%	3.0%-4.75%	3.1%-9.6%	2.5%-3.7%

17.6. ערבויות

ראו ביאור 18א' לדוחות הכספיים המאוחדים להלן.

18. מיסוי

ראו ביאור 17 לדוחות הכספיים המאוחדים להלן.

19. סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם

19.1. סיכונים סביבתיים אשר יש להם או צפויה להיות להם השפעה מהותית על החברה- ככלל, פעילותה של

החברה אינה כרוכה בסיכונים סביבתיים, כגון שימוש בחומרים מסוכנים או פליטות מסוכנות. עם זאת, על מנת לקבל היתרי בניה להקמת הפרויקטים של החברה, על החברה לעמוד בדרישות לעניין שמירת איכות הסביבה, בהתאם להוראות המשרד להגנת הסביבה ומחלקת התברואה של הרשות המקומית, וכן בדרישות החקיקה וחוקי העזר הרלוונטיים. כך גם מחויבת החברה במהלך הקמתם של הפרויקטים לעמוד בדרישות החוק והרשויות בכל הקשור לפינוי העפר ופסולת הבניה. לבסוף, עם תום ההקמה, לצורך קבלת אישור אכלוס מהרשות המקומית, נדרשת החברה להוכיח כי עמדה בכל הדרישות הסביבתיות. בעת רכישה של נכס חדש, עורכת החברה בדיקות סביבתיות מקדימות, ככל שניתן, לצורך הערכות הולמת לבעיות אפשריות.

19.2. מדיניות החברה בניהול סיכונים סביבתיים - החברה נוקטת פעולות שונות למניעת סיכונים סביבתיים ולשמירה על איכות הסביבה, הן במהלך התכנון, הרישוי והן במהלך ההקמה של נכסיה השונים. החברה נוהגת, טרם הקמתו של פרויקט חדש, לבצע קידוחי ניסיון בקרקע המיועדת להקמתו, וזאת לצורך בדיקה מראש של האפשרות לקיומו של זיהום קרקע ו/או מי תהום. הבדיקות נעשות בליווי יועצי איכות סביבה מומחים בתחום זה ותוך שיתופו המלא של המשרד להגנת הסביבה. תוצאות הבדיקות מטופלות אף הן בליווי צמוד של יועצים מומחים, הן בקשר עם טיפול מקומי בזיהום, ככל שנמצא (כגון פינוי קרקע מזוהמת לאתרים המתאימים) והן באשר לאופן הטיפול במניעת זיהומים בעתיד (כגון איטום חניונים תת קרקעיים וכד').

19.3. בנייה ירוקה - יש לציין, כי החברה אינה מסתפקת במניעת סיכונים סביבתיים והיא פועלת לעיתים באופן אקטיבי לשמירה על איכות הסביבה. כך למשל, במסגרת התכנון של חלק מהפרויקטים של החברה, נכללים אספקטים סביבתיים כגון שילוב קירות מסך מווסתי חום וקרירה; בחירה בגופי תאורה ומיזוג חסכוניים באנרגיה; הקפדה על בידוד הולם; ריבוי אפשרויות לתאורה טבעית; שימוש במי העיבוי להשקיית השטחים הפתוחים, וכיו"ב.

20. מגבלות ופיקוח על פעילות החברה

בתחומי פעילותה חלות על החברה מגבלות סטטוטוריות, הנוגעות הן לתכנון הפרויקטים ולבנייתם והן להתקשרויות עם רוכשי הדירות, כדלקמן:

20.1. הליכי תכנון ובניה - הקמת פרויקט על קרקע ע"י החברה תלויה במצב התכנון והרישוי החל על אותה קרקע. התנאי הראשון לבניה הוא קיומה של תכנית בנין עיר ("תב"ע") תקפה שאושרה ע"י רשויות התכנון ואשר על פיה ניתן לבנות על הקרקע פרויקט ליעדים המתאימים. החברה פועלת מול רשויות התכנון בהכנת התכניות הדרושות לצורך הוצאת היתרי הבניה ואת תכניות העבודה האדריכליות הדרושות לצורך ביצוע הבניה ולצורך הכנת מסמכי המכירה והשיווק, לרבות הכנת המפרט הטכני ותוכניות המכר הדרושים על פי הוראות חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973.

20.2. בניית הפרויקטים - בנוסף להוראות חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, כפופה הבניה בישראל למאות תקני בניה ותווי תקן בקשר עם אופן הבניה איכות החומרים ובטיחותם. התקנים מפורסמים ע"י מכון התקנים הישראלי וחלקם מוכרזים כמחייבים רשמית ע"י משרד התעשייה והמסחר. בהליך לקבל היתר בניה נדרשת החברה להציג הסכמים עם מכוני בדיקה מורשים המפקחים על הבניה. החברה מקפידה לקיים את הוראות התקינה המחמירים ביותר כולל תקנים אשר טרם הוכרזו כרשמיים על ידי משרד התעשייה והמסחר. בנוסף, חלות לגבי ביצוע הבניה, הוראות פקודת הבטיחות בעבודה (נוסח חדש), תש"ל-1970 והתקנות אשר הותקנו לפיה.

20.3. רישוי קבלנים - נושא זה מוסדר ע"י חוק רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות, תשכ"ט-1969 והתקנות שהותקנו על פיו. החברה כיזמית, אחריותה היא כי ההתקשרות תעשה עם קבלנים בעלי סיווג רשום מתאים מבחינת מהות הבניה והיקפה. נכון למועד הדוח, החברה ובוני התיכון פרויקטים למגורים בע"מ הינן קבלן רשום בפנקס הקבלנים, עפ"י חוק רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות, תשכ"ט-1969. בהתאם לתקנות שהותקנו מכוח החוק האמור, נקבע לחברה ולחברת הביצוע ע"י רשם הקבלנים הסיווגים שלהלן:

ענף	סיווג	סמל	היקף כספי (אלפי ש"ח)
החברה			
בניה	ג-5	100	בלתי מוגבל
כבישים, תשתית ופיתוח	ג-3	200	15,381
ביוב, ניקוז ומים	ב-1	400	2,607
בוני התיכון פרויקטים למגורים בע"מ			
בניה	ג-1	100	4,253

מעמדן של החברה ובוני התיכון פרויקטים למגורים בע"מ כקבלן רשום הינו עצמאי ואינו תלוי בזהותם או בניסיונם של הדירקטורים שלה אולם הוא תלוי בכך שיועסקו בהן אנשי מקצוע בהתאם לנדרש על פי הוראות הדין.

20.4. התקשרות עם רוכשים - בהתקשרויותיה עם רוכשי הדירות כפופה החברה להוראות חקיקה שונות בקשר עם התחייבויותיה לגבי אופי ואיכות הבניה והאחריות הניתנת לה ולליקויים אפשריים שהתגלו, הפירוט הנדרש בהסכמי הרכישה, והבטחת כספם של הרוכשים בהתאם באחת הדרכים המנויות בחקיקה. בהתאם לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974, על החברה למסור לממונה במשרד הבינוי והשיכון דיווח על כל מכירת דירה והבטחות שניתנו לקונה. בהתאם, ככל שהחברה לא מוסרת דיווח זה ו/או שהדיווח נמסר באיחור, ניתן להטיל על החברה עיצום כספי בהתאם לקבוע בחוק האמור.

20.5. העסקת עובדים זרים - ראו סעיף 13.4 לעיל.

21. הסכמים מהותיים והסכמי שיתוף פעולה

21.1. שטרי נאמנות - החברה התקשרה בשטרי נאמנות עם נאמנים שונים ביחס לאגרות החוב שהנפיקה. למידע אודות אג"ח שבמחזור ושטרי הנאמנות שנחתמו בגינם - ראו סעיף 9 לדוח הדירקטוריון.

21.2. לפרטים אודות התקשרות החברה עם תאגיד פיננסי בהסכם להעמדת מסגרת אשראי, ראו סעיף 17.1 לעיל.

22. הליכים משפטיים

לפרטים כלליים ולתיאור הליכים משפטיים שהחברה צד להם, ראו ביאור 18(ב) לדוחות הכספיים המאוחדים להלן.

23. יעדים ואסטרטגיה עסקית

החברה קבעה אסטרטגיה המבוססת על בסיס פעילותה ובכלל זה:

23.1. להמשיך ולבסס את מעמדה כחברה המתמקדת בעיקר בבניה במרכז הארץ ובאזורי ביקוש.

23.2. למצב את החברה בפלח השוק של מעמד הביניים ומעלה.

23.3. לנצל את המוניטין רב השנים של החברה כחברה יזמית בעלת זרוע ביצועית לצורך ביצוע פרויקטים במתכונת של "פינוי בינוי" ופרויקטים נוספים בתחום ההתחדשות העירונית.

23.4. להמשיך ולהתמקד ביזמות פרויקטים של בניה בעיקר למגורים תוך שליטה על כל שלביה לרבות, בניה, תכנון, ביצוע ושיווק.

23.5. רכישת קרקעות שעלותן נמוכה יחסית המיועדות לבנייה למגורים בהם קיים פוטנציאל עסקי.

23.6. לנצל את היכולת הביצועית של חברת הביצוע לפרויקטים במתכונת של "מחיר למשכן".

24. דיון בגורמי הסיכון

פעילות החברה מושפעת, בין היתר, מגורמי הסיכון הבאים:

24.1. סיכונים מאקרו

24.1.1. האטה כלכלית במשק - פעילות החברה תלויה, בין היתר, במצב המשק. האטה כלכלית במשק

עלולה לגרום לצמצום פעילות החברה עקב צמצום בביקוש ליחידות דיור, כמפורט בסעיף 5 לעיל.

24.1.2. החמרה במצב הביטחוני - להחמרה במצב הביטחוני והמדיני בישראל השפעה על פעילות החברה,

אשר מתבטאת למשל בירידה בביקושים לשטחי השכרה וליחידות דיור, במחסור בכוח אדם

בענף הבנייה ובהתייקרות עלות עבודות הבניה.

24.1.3. מדיניות הממשלה - ענף הבנייה מושפע ממדיניות הממשלה, לרבות מדיניות שיווק קרקעות בבעלות

מינהל מקרקעי ישראל, קצב הליכי תכנון ורישוי של פרויקטים ומדיניות עידוד ותמרוץ לרוכשי

דירות באזורים שונים בארץ, המשפיעים על ההיצע וזמינות הקרקעות על הביקושים לדירות מגורים,

מחירי הדירות ועל לוחות הזמנים לגמר פרויקטים וכתוצאה מכך על עסקי החברה. בנוסף, בשנים

האחרונות, נוקטת הממשלה ובנק ישראל בצעדים רגולטוריים שיש בהם כדי להשפיע על הביקושים

לדירות למגורים ועל שוק הנדל"ן ככלל, כמפורט בסעיפים 5 ו-6.4 לעיל.

24.1.4. **אי יציבות פוליטית ומיתון כלכלי במדינות בהן פועלת החברה בחו"ל** - במסגרת פעילותה במזרח אירופה (רומניה והונגריה) חשופה החברה לסיכונים הנובעים מפעילות במדינות זרות אלה. יובהר כי מרבית המדינות מתאפיינות ברבים מהמאפיינים של משק מתעורר ועברו בשנים האחרונות תמורות כלכליות ומדיניות משמעותיות ופעילות החברה עלולה להיות מושפעת מאי היציבות הפוליטית והכלכלית המאפיינת משק מתעורר. לפיכך החברה חשופה לסיכונים כגון סיכון מדיני, סיכון מטבעות וסיכון כלכלה מקומית, לרבות השפעות המשבר הכלכלי העולמי לו השפעה ניכרת על תחום הנדל"ן במדינות מזרח אירופה. כמו-כן, ייזום והקמה של פרויקט נדל"ן בחו"ל הינו תהליך רצוף קשיים מטבעו ותלוי במידה רבה ברשויות ובצדדים שלישיים. רמת אי הוודאות והסיכון בקיום תהליך זה במזרח אירופה גבוהים באופן ניכר ביחס לפעילות בישראל, בה לחברה ניסיון וידע רב שנצברו לאורך שנות פעילותה בתחום.

24.2. סיכונים ענפיים

24.2.1. **היקף האשראי הבנקאי** - ענף הבנייה חשוף להשפעות הנובעות מקיטון או הגבלה של היקף האשראי הבנקאי לענף וכן בהחמרת הדרישות מצד המערכת הבנקאית בדבר היקף הבטחונות וסכום ההון העצמי הנדרשים בפרויקטים חדשים, כמפורט בסעיף 5 לעיל.

24.2.2. **מחירי חומרי הגלם** - הנדרשים לבניה כגון מחירי בטון, מלט ופלדה חשופים לתנודות קיצוניות בפרקי זמן קצרים, העלולות להשפיע על ייקור חד בעלויות הבניה, ובכך להשפיע על תוצאותיה של החברה בעתיד.

24.2.3. **לחברה תלות בכוח אדם מיומן לבנייה** - חלק מכוח האדם המועסק בחברה מבוסס על עובדים זרים ועובדים מאזורי יהודה שומרון. שינויים במדיניות הממשלה בקשר להעסקת עובדים זרים, סגרים על אזורי יהודה שומרון בשל אילוצי ביטחון, עלולים להשפיע על יכולת החברה להעסיק עובדים במספר הדרוש לה, ועל יכולתה לסיים את הפרויקטים במועדים להם היא מחויבת. נכון למועד הדוח, לגורם סיכון זה לא הייתה השפעה מהותית על פעילות החברה.

24.2.4. **שינויים בשוק המשכנתאות למגורים** - לגובה ריבית המשכנתאות לרוכשי דירות ושינוי בעמדת הבנקים לגבי שיעור ההון העצמי והבטחונות שידרשו ע"י הבנקים מרוכשי דירות עשויה להיות השפעה על הביקוש לדירות מגורים בישראל. כמו-כן, שוק המשכנתאות למגורים במדינות מזרח אירופה בהן פועלת החברה אינו מפותח עדיין. הקושי בקבלת הלוואות בתנאים נוחים לרכישת דירות במדינות אלו עלול להשפיע על הביקושים בפרויקטים אותם החברה מתכננת להקים.

24.2.5. **תנודות בשוק הנדל"ן** - נכסי החברה המשמשים או שישמשו למגורים, חשופים לסיכונים הכרוכים בשווי הנכסים האלו עקב שינוי בעודפי ההיצע והביקוש לנכסים אלו. הצמצום בכמות העסקאות בתחומי הבנייה למגורים משפיעים לרעה על שווי נכסי החברה, על רמת מחירי השכירות ועל מחירי וקצב מכירת הדירות. צמצום זה מושפע מהשינויים המקרו-כלכליים המתוארים לעיל, מקצב העלייה לישראל ומשינויים בטעמי צרכני הדיור.

24.2.6. **פגמים באיכות הבנייה** - כאמור לעיל החברה מבצעת את עבודות הבנייה שלה באמצעות קבלני משנה. לפיכך זמינות ואיכות בניית הדירות שהיא מוכרת או מבצעת תלויה בטיב הבנייה המסופק ע"י קבלנים אלו ובאמצעי הפיקוח שהחברה מפעילה עליהם. החברה עלולה להיות חשופה לתביעות דיירים בגין מועדי המסירה וכן בגין טיב הבנייה לאורך מספר שנים ממועד תום הבנייה, בהתאם להוראות החוק, כאשר "גלגול" התביעות לקבלן המבצע אינו תמיד אפשרי.

24.2.7. **הליכי תכנון ורישוי** - תוכניות החברה לפיתוח המקרקעין שבבעלותה ובטיפול תלויות בהליכי

רישוי ותכנון, אשר מטבעם אורכים זמן ניכר ואין ודאות באישור רשויות התכנון לבקשות החברה.

24.3. סיכונים ייחודיים לחברה

24.3.1. תנודות בשיעור האינפלציה ובשיעורי הריבית - פעילות החברה חשופה לסיכונים הנובעים

משינויים בשיעור האינפלציה ובשיעורי הריבית. תשומות החברה לבנייה ולאחזקה נרכשות בדרך כלל בשוק הישראלי ומחיריהן מושפעים, בין היתר, מהאינפלציה. רוב חוזי מכירת הדירות ו/או ביצוע שרותי הבנייה צמודי מדד מחירים לצרכן או מדד תשומות הבנייה או לדולר והם מספקים הגנה סבירה בגין שינויי מחירי תשומות הבנייה. לחברה פיקדונות והלוואות שקליות הנושאות ריבית לא צמודה, ברובה משתנה. שינוי בשיעור הריבית לזמן קצר עלול להשפיע על התוצאות העסקיות של החברה. בנוסף, שינויים בשיעורי הריבית הן הצמודה והן השקלית משפיעים על רווחיות החברה כצרכנית אשראי הן לטווח קצר והן לטווח ארוך. בנוסף, החברה מממנת חלק ניכר מפעילותה באמצעות אשראי מבנקים שונים הנושא ריבית משתנה המבוססת על ריבית "הפריים". עלייה בשיעור ריבית "הפריים" אשר אינה מלווה בעלייה במחירי הדירות אותן מוכרת החברה, עשויה להשפיע על תוצאות פעילות החברה.

24.3.2. אי עמידה באמות מידה פיננסיות ובהתחייבויות מכח הסכמי מימון - במסגרת הסכמי מימון

לפרויקטים המבוצעים על ידי החברה, ניתנות למוסד הבנקאי המלווה את הפרויקטים כאמור סמכויות פיקוח ובקרה בנוגע לעמידה בלוחות זמנים וביעדים נוספים בקשר עם הפרויקט, וכן סמכות להתערב בניהולו השוטף של הפרויקט במקרה בו הפרויקט אינו עומד בתוכניות העסקיות שנקבעו. במקרה של אי עמידה בהוראות הסכם הליווי בקשר עם היעדים הכלולים בתוכנית העסקית של הפרויקט; אי עמידה בהתחייבויות כלפי המוסד הבנקאי לרבות בקשר עם אמות מידה פיננסיות; בקרות מקרה אשר לפי שיקול דעתו הבלעדי של הבנק עלול להשפיע מהותית לרעה על ביצוע הפרויקט או על סיכויי פירעון אשראי המימון לפרויקט ובמקרים אחרים המנויים בהסכמי הליווי, רשאי המוסד הבנקאי להעמיד לפירעון מיידי את ההלוואה, וכן לעשות שימוש בבטוחות שניתנו לו בקשר עם הסכם המימון. כמו כן, במסגרת שטרי נאמנות שנחתמו עם נאמנים שונים ביחס לאגרות החוב שהנפיקה החברה, נקבעו התחייבויות נוספות של החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב אשר בחלקן דומות להתחייבויות כלפי המוסדות הבנקאיים כאמור לעיל, לרבות ביחס להתחייבות לעמידה באמות מידה פיננסיות. במקרים מסוימים של הפרת התחייבויותיה של החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב, יהיו רשאים מחזיקי אגרות החוב ו/או הנאמן למחזיקי אגרות החוב להעמיד את יתרת החוב של החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב לפירעון מיידי. שימוש בסמכויות אלו על ידי המוסדות הבנקאיים ו/או על ידי מחזיקי אגרות החוב ו/או הנאמן למחזיקי אגרות החוב, עלול לפגוע באופן מהותי בתוצאותיה הכספיות של החברה וביכולתה לעמוד בהתחייבויותיה.

24.3.3. שינויים במדד המחירים לצרכן - לחברה חשיפה לעליה במדד המחירים לצרכן הנובעת מהעובדה

שחלק מהמימון של החברה הינו מאשראי בנקאי צמוד למדד המחירים לצרכן, בעוד שהכנסות החברה הן ממכירת דירות הצמודות בעיקר למדד תשומות הבנייה ו/או לדולר ארה"ב ומחירי הדירות אינם משקפים באופן מלא את העלייה במדד המחירים לצרכן.

24.3.4. תנודות בשערי החליפין - לתנודות אלו עלולה להיות השפעה על התוצאות העסקיות של החברה.

בעקבות החזקת הקרקעות ברומניה ובהונגריה, ייתכן שהחברה תפעל גם באירו, בליו (המטבע

הרומני) ובפורינט (המטבע ההונגרי). תנודות בשערי החליפין של האירו, הליו הרומני והפורינט ההונגרי עלולות להביא לשיפור או לשחיקת הרווחיות של החברה.

24.3.5. **מינוף פיננסי** - המינוף הפיננסי מבטא את איתנות החברה. הוא נמדד במספר פרמטרים, בעיקר מאזניים, שאחד מהם הוא ההון העצמי של החברה ביחס לסך המאזן שלה, כלומר מה שיעור הפעילות של החברה אשר נשען על הון עצמי ומה מידת ההסתמכות על מימון חיצוני. ככל שהמימון העצמי נמוך יותר, כך רמת הסיכון עולה.

להלן הערכות החברה לגבי מידת ההשפעה של גורמי הסיכון על החברה:

גורם הסיכון			מידת ההשפעה של גורם הסיכון על החברה
השפעה גדולה	השפעה בינונית	השפעה קטנה	
סיכונים מאקרו			
האטה כלכלית במשק	X		
החמרה במצב הביטחוני	X		
מדיניות הממשלה	X		
אי יציבות פוליטית ומיתון כלכלי במדינות בהן פועלת החברה בחו"ל			X
סיכונים ענפיים			
היקף האשראי הבנקאי	X		
מחירי חומרי גלם	X		
תלות בכח אדם מיומן לבנייה	X		
שינויים בשוק המשכנתאות למגורים	X		
תנודות בשוק הנדל"ן	X		
פגמים באיכות הבנייה			X
הליכי תכנון ורישוי	X		
סיכונים מיוחדים לחברה			
תנודות בשיעור האינפלציה ובשיעורי הריבית	X		
אי עמידה באמות מידה פיננסיות ובהתחייבויות מכח הסכמי מימון	X		
שינויים במדד המחירים לצרכן	X		
תנודות בשערי החליפין			X
מינוף פיננסי	X		

31 במרס 2019

בוני התיכון הנדסה אזרחית ותשתיות בע"מ

ח.צ. 520040304

דוח דירקטוריון ליום 31 בדצמבר 2018

דירקטוריון החברה מתכבד להגיש לבעלי המניות את דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לתקופה שנתיימה ביום 31 בדצמבר 2018 ("תקופת הדוח" ו-"מועד הדוח"). הנתונים הכספיים בדוח זה מתייחסים לדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2018 ("הדוחות הכספיים"), אלא אם צוין במפורש אחרת.

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

1. כללי

החברה הינה חברה ציבורית כמשמעות מונח זה בחוק החברות, התשנ"ט-1999 ("חוק החברות"). תחום פעילותה העיקרי של החברה הינו ייזום והקמת פרויקטים של בניה, בעיקר למגורים. למועד הדוח, עיקר פעילות החברה הינו כדלקמן:

- בייזום, תכנון, בניה ושיווק של כ-1,042 יחידות דיור ב-8 פרויקטים שונים ברחבי הארץ;
 - בייזום של מספר פרויקטים בתחום פינוי בינוי שהמתקדם ביניהם הינו פרויקט פינוי בינוי בקרית אונו לפיו צפויות להיבנות עד כ-1,056 יח"ד ושטחי מסחר בשטח של כ-2,430 מ"ר. למועד הדוח:
- א. התכנית אושרה בוועדה המקומית וכן בוועדה המחוזית וניתן "מתן תוקף" לתכנית מהוועדה המחוזית.

ב. החברה צופה לקבל היתרי בנייה החל מהרבעון הרביעי לשנת 2019 או ברבעון הראשון לשנת 2020. להערכת החברה, היקף ההכנסות בפרויקט קרית אונו צפוי להסתכם לכ-1.5 מיליארד ש"ח והרווח הגולמי צפוי להסתכם בכ-220 מיליון ש"ח, וזאת לאורך כל תקופת הפרויקט וביחס לכלל המתחמים בפרויקט. אזהרה בדבר מידע צופה פני עתיד: הערכות החברה בדבר יכולתה להוציא לפועל את הפרויקט, מועדי קבלת היתר, נתונים בדבר הכנסות צפויות ורווחיות גולמית צפויה הינו מידע צופה פני עתיד אשר מבוסס על מידע שקיים בחברה נכון למועד הדוח. מובהר כי אין כל ודאות שהערכות אלה תתממשנה בפועל, וזאת עקב גורמים שאינם בשליטת החברה ובכלל זה: (א) אין כל ודאות כי יתקבלו הסכמות הדיירים הנדרשות על פי דין; (ב) אין כל ודאות כי החברה תבצע את הפרויקט; (ג) אין כל ודאות כי לא יחולו שינויים בתשומות הבנייה עד למועד ביצוע הפרויקט; (ד) אין כל ודאות באשר ליכולת לשווק את יחידות הדיור בפרויקט; (ה) אין כל ודאות באשר למחירים בהם ישווקו יחידות הדיור בפרויקט, ככל שיבוצע; ו-(ו) אין כל ודאות בדבר הכדאיות הכלכלית של הפרויקט ו/או בדבר הוצאתו אל הפועל בסופו של דבר. המידע הצופה פני עתיד עשוי שלא להתממש, כולו או חלקו או להתממש באופן שונה מכפי שנצפה, או יכול שיושפע מגורמים אשר לא ניתן להעריכם מראש, ואשר אינם בשליטתה של החברה, עקב שינוי באיזה מגורמי הסיכון המאפיינים את פעילות החברה וכן מהתפתחויות בסביבה הכלכלית ובגורמים החיצוניים המשפיעים על החברה;

2. התפתחות עסקי החברה בתקופת הדוח ולאחריה

לפרטים אודות התפתחות עסקי החברה בתקופת הדוח ראו באורים בדוחות הכספים וכן, חלק א' - פרק תיאור עסקי החברה לעיל ("תיאור עסקי התאגיד").

3. המצב הכספי

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

סעיף מאזני	ליום 31 בדצמבר 2018	ליום 31 בדצמבר 2017	הסברי החברה
סך המאזן	499,417	652,062	
נכסים שוטפים	464,960 (כ-93% מהמאזן)	622,230 (כ-95% מהמאזן)	השינוי בסעיף זה נובע מקיטון בסעיפי מזומנים, הכנסות לקבל, חייבים ומלאי בניינים, דירות ומקרקעין. הקיטון בסעיף זה קוּזו בחלקו מגידול בפיקדונות.
מזומנים ושווי מזומנים	14,553 (כ-3% מהמאזן)	17,004 (כ-3% מהמאזן)	להסברי החברה - ראו סעיפים 5 עד 6 להלן לאחר טבלה זו.
מזומנים ופקדונות משועבדים	46,603 (כ-9% מהמאזן)	33,471 (כ-5% מהמאזן)	כולל מזומנים ופקדונות בחשבונות הנאמנות המשועבדים למחזיקי האג"ח בסך של כ-6 מיליון ש"ח בגין התחייבויות החברה על פי שטרי הנאמנות בקשר עם אגרות החוב של החברה, ופקדונות בסך של כ-41 מיליון ש"ח המשועבדים בחשבונות הפרויקטים.
הכנסות לקבל	6,729 (כ-1% מהמאזן)	43,142 (כ-7% מהמאזן)	בגין הכנסות לקבל מרוכשי דירות בפרויקטים השונים. הקיטון נובע בעיקר מסיום פרויקטים ומסירת הדירות.
חייבים ויתרות חובה	4,069 (כ-1% מהמאזן)	7,141 (כ-1% מהמאזן)	השינוי נובע בעיקר מקיטון בהכנסות לקבל בסך של כ-4 מיליון ש"ח בגין עסקת מכירת אורני ירושלים-צובה, ששולמו בחודש ינואר 2018. מאידך היה גידול בתשלומים למס הכנסה בסך של כ-1 מיליון ש"ח והכנסה

לקבל ממכירת רכוש קבוע בסך 0.5 מיליון ש"ח. כולל יתרת חוב של בעל השליטה בסך של כ-26 אלפי ש"ח (בגין חריגה ממסגרת הוצאות שאושרה במוסדות החברה). היתרה נפרעה לאחר תאריך המאזן.			
הקיטון בסעיף זה נובע בעיקר ממכירת דירות. הקיטון בסעיף זה קוץ בחלקו מהשקעות נוספות במלאי וסיווג פרויקט גדרה בסך של כ-58 מיליון ש"ח שסווג בעבר כמלאי מקרקעין ועם תחילת העבודות הועבר למלאי בניינים בהקמה. להסברי החברה - ראו הטבלאות בהערה (א) להלן לאחר טבלה זו.	277,341 (כ-43% מהמאזן)	179,808 (כ-36% מהמאזן)	מלאי בניינים בהקמה ודירות למכירה
השינוי בסעיף נובע בעיקר מהשקעות נוספות בסך של כ-10 מיליון ש"ח בפרויקטים בכרמי נת, מודיעין ואשקלון, מנגד פרויקט גדרה בסך של כ-41 מיליון ש"ח סווג לסעיף מלאי בניינים בהקמה. להסברים נוספים, ראו גם הטבלאות בהערה (ב) להלן לאחר טבלה זו.	257,837 (כ-40% מהמאזן)	230,305 (כ-46% מהמאזן)	מלאי מקרקעין (כולל מקרקעין לא שוטף), מוצג כדלקמן:
	244,131 •	213,198 •	• <u>בנכסים השוטפים</u> ;
	13,706 •	17,107 •	• <u>בנכסים הלא שוטפים</u> ;
תקופת המחזור התפעולי של החברה נקבעה לארבע שנים, בהתאם לכך מסווגים את הנכסים השוטפים וההתחייבויות השוטפות הקשורות לתחום הבנייה והייזום, שייפרעו במהלך תקופת המחזור התפעולי.	121,985 1.24	88,649 1.24	<u>הון חוזר</u> <u>היחס השוטף</u>
-	29,832 (כ-5% מהמאזן)	34,457 (כ-7% מהמאזן)	<u>נכסים לא שוטפים</u>
בהתאם להערכת אקטואר.	1,361 (כ-0.2% מהמאזן)	1,411 (כ-0.3% מהמאזן)	<u>נכסים בשל הטבות לעובדים</u>
הקיטון בסעיף נובע בעיקר מרישום פחת.	4,000 (כ-1% מהמאזן)	3,307 (כ-1% מהמאזן)	<u>רכוש קבוע</u>
הקיטון נובע בעיקר מההפחתה לאורך חיי הנכס.	551 (כ-0.1% מהמאזן)	503 (כ-0.1% מהמאזן)	<u>נכסים בלתי מוחשיים</u>
בעיקר מסים נדחים בגין הפסדים לצורכי מס שנוצרו לחברה שינוצלו בעתיד הנראה לעין.	10,214 (כ-2% מהמאזן)	12,129 (כ-2% מהמאזן)	<u>מסים נדחים</u>
השינוי בסעיף זה בתקופת הדוח נובע מקיטון באשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים, אג"ח וספקים. הקיטון קוץ בחלקו מגידול בזכאים ומסים שוטפים לשלם.	500,245 (כ-77% מהמאזן)	376,311 (כ-75% מהמאזן)	<u>התחייבויות שוטפות</u>
הקיטון נובע בעיקר מפירעון אשראי בפרויקטים גדרה, חולון ותלפיות בסך של כ-33 מיליון ש"ח, וכן קיטון באשראי בכ"ס מסחרי בסך של כ-27 מיליון ש"ח (כתוצאה ממימוש החזקותיה של החברה במרכז המסחרי). מאידך היה גידול באשראי בויסטה נתניה בסך של כ-25 מיליון ש"ח. כ-93% מהאשראי הינו אשראי ב"ליווי בנקאי" לא צמוד, המחושב על בסיס ריבית הפריים (בממוצע פריים+2%). כ-1% מהאשראי הינו באירו בגין הקרקע ברומניה ביורבור+5.5% (בממוצע 5.2%). כ-6% מהאשראי הינו בריבית קבועה של 5.4%.	167,185 (כ-26% מהמאזן)	160,099 (כ-32% מהמאזן)	<u>אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים</u>
הקיטון נובע בעיקר מפירעונות אג"ח של : כ-6 מיליון ש"ח בגין סדרה ו', כ-40 מיליון ש"ח בגין סדרה ח', כ-56 מיליון ש"ח בגין סדרה י', כ-40 מיליון ש"ח בגין סדרה יא' וכ-19 מיליון ש"ח בגין סדרה יג' וכן בוצע מיון של סדרה יד' מז"ק לז"א וזאת בהתאם לתקופת המחזור התפעולי של החברה. להסברים נוספים ראו סעיף 9 להלן לאחר טבלה זו.	284,220 (כ-44% מהמאזן)	137,355 (כ-28% מהמאזן)	<u>חלויות שוטפות של אג"ח</u>
הקיטון בתקופת הדוח נובע בעיקר משלבי הביצוע השונים בפרויקטים ומהיקפי הפעילות של החברה.	25,668 (כ-4% מהמאזן)	9,815 (כ-2% מהמאזן)	<u>התחייבויות לספקים ולנותני שירותים</u>
הגידול בתקופת הדוח נובע בעיקר בתשלומי מע"מ (תקבולי דיירים עקב סיום פרויקטים ותקבולי דיירים בפרויקט גדרה שמכירותיו החלו ברבעון ה-4 של שנת 2018). מנגד קיטון הנובע בעיקר בריבית לשלם אג"ח.	22,967 (כ-4% מהמאזן)	23,343 (כ-5% מהמאזן)	<u>זכאים ויתרות זכות</u>
הקיטון בתקופת הדוח נובע בעיקר מתשלום מסים בגין תקופות קודמות. החברה נמצאת בהליך דיוני שומות מול רשות המסים לגבי השנים 2011-2016. להסברים נוספים ראו באור 17' בדוחות הכספיים המאוחדים.	205 (כ-0.03% מהמאזן)	878 (כ-0.2% מהמאזן)	<u>מיסים שוטפים לשלם</u>
הגידול נובע ממקדמות דיירים בפרויקט גדרה שהחל ברבעון 4 של שנת 2018.	-	44,821 (כ-9% מהמאזן)	<u>מקדמות מלקוחות</u>
-	16,030 (כ-2% מהמאזן)	872 (כ-0.2% מהמאזן)	<u>התחייבויות לא שוטפות</u>
בשנת 2017 מתייחס לחברת הניהול של כ"ס מסחרי.	136 (כ-0.02% מהמאזן)	-	<u>השקעה בחברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני</u>
בשנת 2017- בגין אג"ח (סדרה יד'), החלק שצפוי להיפרע בשנת 2022. בתקופת הדוח מויין לז"ק בהתאם לתקופת המחזור התפעולי של החברה.	11,887 (כ-2% מהמאזן)	-	<u>אגרות חוב</u>
בהתאם להערכת אקטואר.	775 (כ-0.1% מהמאזן)	872 (כ-0.2% מהמאזן)	<u>התחייבויות בשל הטבות לעובדים</u>
קיטון כתוצאה ממימוש הרווחים שלא הוכרו לצורכי מס בשנים קודמות כתוצאה מיישום תקן IFRS 15.	3,232 (כ-0.5% מהמאזן)	-	<u>מסים נדחים</u>
הקיטון בין תאריך המאזן לבין 31 בדצמבר 2017, נובע בעיקר מהפסד בתקופת הדוח בסך של כ-14 מיליון ש"ח.	135,787 (כ-21% מהמאזן)	122,234 (כ-24% מהמאזן)	<u>הון עצמי</u>
-	21%	27%	<u>יחס הון עצמי למאזן בניכוי מקדמות מלקוחות</u>

(א) מלאי בניינים ודירות למכירה

הרכב הסעיף:

<u>31 בדצמבר 2017</u>	<u>31 בדצמבר 2018</u>	
<u>(באלפי ש"ח)</u>	<u>(באלפי ש"ח)</u>	
93,402	47,850	מלאי בניינים בהקמה
<u>183,939</u>	<u>131,958</u>	מלאי דירות גמורות
<u>277,341</u>	<u>179,808</u>	סה"כ

להלן טבלה המפרטת את השינויים במלאי בניינים בהקמה בתקופת הדוח:

<u>תנועה כספית בתקופת הדוח</u>	
<u>(באלפי ש"ח)</u>	
93,402	יתרה ליום 31 בדצמבר 2017
7,181	השקעות
(16,400)	סיווג פרויקט גן הפקאן רחובות (בניין 2) למלאי דירות
(6,671)	סיווג פרויקט חולון בשדרה למלאי דירות
57,623	סיווג פרויקט גדרה ממלאי דירות
<u>(87,285)</u>	יח"ד שנגרעו מהמלאי, ראו להלן
<u>47,850</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2018

להלן טבלה המפרטת את תנועות יח"ד במלאי בניינים בהקמה בתקופת הדוח:

<u>תנועה כספית בתקופת הדוח</u>	<u>מספר יח"ד</u>	<u>פרויקט</u>
<u>(באלפי ש"ח)</u>		
12,282	6	גן הפקאן רחובות
11,094	5	חולון בשדרה
54,136	-	מימוש כפר סבא מסחרי
<u>9,773</u>	<u>122</u>	גדרה
<u>87,285</u>	<u>133</u>	סה"כ

להלן טבלה המפרטת את תנועות יח"ד במלאי הדירות בתקופת הדוח:

<u>תנועה כספית בתקופת הדוח</u>	<u>מספר יח"ד</u>	
<u>(באלפי ש"ח)</u>		
183,939	90	יתרה ליום 31 בדצמבר 2017
2,011	-	השקעה
16,400	11	סיווג פרויקט גן הפקאן רחובות (בניין 2) ממלאי בניינים
6,671	3	סיווג פרויקט חולון בשדרה ממלאי בניינים
<u>(77,063)</u>	<u>(41)</u>	יח"ד שנגרעו מהמלאי, ראו להלן
<u>131,958</u>	<u>70</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2018

להלן טבלה המפרטת את יח"ד שנגרעו ממלאי דירות בתקופת הדוח:

תנועה כספית בתקופת הדוח (באלפי ש"ח)	מספר יח"ד	פרויקט
31,738	18	ירושלים-תלפיות (*)
4,482	2	הוד השרון קומבינציה
11,481	7	נתניה ויסטה
17,123	11	גן הפקאן רחובות
6,694	3	חולון בשדרה
5,545	-	
77,063	41	סה"כ

(*) כולל ירידת ערך בסך של כ-5.5 מליון ש"ח.

(ב) מלאי מקרקעין (כולל מקרקעין שוטף):

נתונים בדבר מלאי מקרקעין המסווג לנכסים שוטפים (באלפי ש"ח):

שם הפרויקט	ליום 31 בדצמבר 2018	ליום 31 בדצמבר 2017
נתניה (יחידות נופש)	60,237	60,237
כרמי גת	36,465	34,423
גדרה (*)	-	41,292
מודיעין	65,399	59,983
אשקלון	51,097	48,196
סה"כ	213,198	244,131

(*) סווג למלאי בניינים בהקמה.

נתונים בדבר מלאי מקרקעין המסווג לנכסים לא שוטפים (באלפי ש"ח):

שם הפרויקט	ליום 31 בדצמבר 2018	ליום 31 בדצמבר 2017
פינוי בינוי קרית אונו (*)	4,549	2,044
רומניה	12,558	11,662
סה"כ	17,107	13,706

(*) התכנית אושרה בוועדה המקומית וכן בוועדה המחוזית והטיפול בהתנגדויות הציבור נסתיים וניתן "מתן תוקף" לתכנית מהוועדה המחוזית. ראו גם סעיף 1 לעיל.

4. תוצאות הפעילות

א. הטבלאות שלהלן מפרטות את מספר יחידות הדיור שנמכרו בתקופות שלהלן וההיקף הכספי בגינן.

מס' יחידות דיור שנמכרו (בכל תקופה):

שנה	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	סה"כ
2018	14	17	10	132 (*)	173
2017	18	9	14	21	62
2016	38	24	19	22	103

ההיקף הכספי בגין יחידות הדיור שנמכרו (בכל תקופה) (באלפי ש"ח):

שנה	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	סה"כ
2018	31,330	32,362	19,049	147,784 (*)	230,525
2017	36,962	18,509	29,008	45,521	130,000
2016	72,064	45,147	39,902	46,398	203,511

(*) כולל 123 יח"ד בפרויקט גדרה (מחיר למשתכן) בהיקף כספי של כ-126,223 אלפי ש"ח
 (**) לאחר מועד הדוח ועד סמוך לתאריך הדוח נמכרו 48 יח"ד בהיקף כספי של כ-63,646 אלפי ש"ח. מתוכן 39 יח"ד בפרויקט גדרה-מחיר למשתכן בהיקף כספי של כ-44,015 אלפי ש"ח.

ב. להלן יפורטו עיקרי ההתפתחויות שחלו בסעיפי דוח רווח והפסד לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר 2018, לעומת דוח רווח והפסד לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר 2017 (באלפי ש"ח).

סעיף מדוח רווח והפסד	רבעון 1 לשנת 2018	רבעון 2 לשנת 2018	רבעון 3 לשנת 2018	רבעון 4 לשנת 2018	סה"כ לשנת 2018	שנת 2017	הסברי החברה
(באלפי ש"ח)							
הכנסות ממכירת דירות מס' יח"ד שנוספו כמכירות בתקופה הכנסות ממכירת מקרקעין	43,621 15	28,673 17	25,930 13	27,472 129	125,696 174	245,692 64	לפרטים נוספים אודות מכירות החברה בפרויקטים השונים של דירות בפרויקטים, ראו הטבלה שבסעיף (א) להלן, לאחר טבלה זו. תמורה ממימוש החזקות החברה (50%) מהמרכז המסחרי בכ"ס.
סה"כ הכנסות	97,621	28,673	25,930	27,472	179,696	245,692	
עלות והרווח הגולמי:							
עלויות ללא ירידת ערך (להלן-י"ע)	34,856	26,211	24,879	23,163	108,990	221,996	לפרטים נוספים, ראו הטבלה שבסעיף (א) להלן, לאחר טבלה זו.
אחוז מההכנסות	(כ-80%) מההכנסות	(כ-91%) מההכנסות	(כ-96%) מההכנסות	(כ-85%) מההכנסות	(כ-87%) מההכנסות	(כ-90%) מההכנסות	
עלויות ייזום פינוי בינוי	158	93	103	565	919	392	עלויות ייזום בעיקר בפרויקט פינוי בינוי.
עלות ההכנסות ממכירת מקרקעין	54,000	-	-	-	54,000	-	עלות מימוש החזקות החברה (50%) במרכז המסחרי בכפר סבא.
י"ע (ביטול י"ע) מלאי רומניה	-	-	-	(556)	(556)	(1,174)	בהתאם להערכות שווי חיצונית.
י"ע מלאי כ"ס	-	-	-	-	-	10,318	בשנת 2017-מימוש 50% נוספים מהמרכז המסחרי בכ"ס.
י"ע מלאי תלפיות י"ס	-	-	-	5,545	5,545	3,718	בשנת 2018-בהתאם להערכות שווי חיצונית.
	-	-	-	-	-	-	בשנת 2017-בהתאם למחירים שהוצעו ע"י החברה במסגרת מחיר למשתכן.
סה"כ עלויות	89,014	26,304	24,982	28,717	168,898	235,250	
רווח (הפסד) גולמי	8,607	2,369	948	(1,245)	10,798	10,442	לפירוט רווח גולמי שנוקף בדוחות הכספיים לפי פרויקטים, ראו הטבלה שבסעיף (א) להלן, לאחר טבלה זו
רווח (הפסד) גולמי ללא י"ע	8,607	2,369	948	3,744	15,787	23,304	
אחוז רווח (הפסד) גולמי	20%	8%	4%	(5%)	9%	4%	-
אחוז רווח גולמי ללא י"ע	20%	8%	4%	14%	13%	9%	-
הוצאות מכירה ושיווק אחוז מההכנסות	1,288 3%	901 3%	1,998 8%	1,389 5%	5,576 4%	6,162 2%	הקטון נובע בעיקר מקיטון בהוצאות פרסום בפרויקטים שהסתיימו.
הוצאות הנהלה וכלליות אחוז מההכנסות	3,032 7%	2,881 10%	3,213 12%	3,977 14%	13,103 10%	12,926 5%	ללא שינוי מהותי.
הוצאות (הכנסות) אחרות, נטו	-	(119)	(15)	25	10	(2,963)	בשנת 2017 - בעיקר הכנסות מהמרכז המסחרי בכפר סבא.
רווח הון מימוש ר"ק	(187)	4	(1,500)	(249)	(1,932)	(73)	רווח הון - בעיקר ממכירת מנופים ועגורנים.
רווח (הפסד) תפעולי:							
רווח (הפסד) תפעולי	4,474	(1,298)	(2,748)	(6,387)	(5,959)	(5,610)	הרווח התפעולי (ללא ירידת ערך) הינו נגזרת של השינויים ברמת יח"ד שנמכרות והרווחיות הגלומה שלהן וההכנסות ממכירת מקרקעין. ראו גם הסבר ברווח הגולמי כאמור לעיל.
רווח (הפסד) תפעול ללא ירידת ערך	4,474	(1,298)	(2,748)	(1,398)	(970)	7,252	
אחוז מההכנסות	10%	(5%)	(11%)	(23%)	(5%)	(2%)	
אחוז מההכנסות ללא י"ע	10%	(5%)	(11%)	(5%)	(1%)	3%	
הכנסות (הוצאות) מימון:							
הכנסות מימון	96	26	-	84	206	467	סך כלל עלויות המימון הינן כ-22,117 אלפי ש"ח, לעומת סך של כ-28,732 אלפי ש"ח בשנת 2017. הוצאות המימון בדוח רווח והפסד הינן נטו לאחר היוון הוצאות מימון לנכסים. בתקופת הדוח הוון סך של כ- 10,145 אלפי ש"ח לעומת סך של 17,570 אלפי ש"ח שהוון בשנת 2017. הקיטון בסך כלל עלויות המימון ביחס לתקופה המקבילה אשתקד נבע בעיקר מקיטון באשראי הבנקאי והאג"ח.
הוצאות מימון	(3,600)	(3,392)	(3,148)	(2,038)	(12,178)	(11,629)	
סה"כ הוצאות מימון, נטו	(3,504)	(3,366)	(3,148)	(1,954)	(11,972)	(11,162)	
אחוז מההכנסות	8%	12%	12%	7%	9%	4%	
רווחי (הפסדי) חברה כלולה	-	-	-	-	-	(1,045)	בתקופת הדוח לחברה אין החזקה בחברות כלולות.
הוצאות (הטבת) מס	216	(1,040)	(1,345)	(2,052)	(4,221)	(5,699)	
רווח נקי (הפסד):							
רווח נקי (הפסד)	754	(3,624)	(4,551)	(6,289)	(13,710)	(12,118)	
רווח נקי (הפסד) ללא י"ע	754	(3,624)	(4,551)	(1,300)	(8,721)	(2,484)	
אחוז מההכנסות	2%	(13%)	(18%)	(23%)	(11%)	(5%)	
אחוז מההכנסות ללא י"ע	2%	(13%)	(18%)	(5%)	(7%)	(1%)	

(א) פירוט הכנסות, רווח גולמי ויח"ד שהוכרו בדוחות הכספיים לפי פרויקטים (באלפי ש"ח) :

שנת 2017			שנת 2018			פרויקט
רווח גולמי	הכנסות	יח"ד	רווח גולמי	הכנסות	יח"ד	
133	133	-	-	-	-	בת ים
-	-	-	333	2,116	1	ירושלים C+D
704	5,820	3	1,726	11,387	6	ירושלים A+B
340	22,927	11	10	20,581	11	ירושלים E+F
(480)	15,808	3	(178)	4,327	2	הוד השרון קומבינציה
(182)	24,148	3	446	12,891	7	ויסטה נתניה
13,434	94,810	26	8,992	39,279	17	גן הפקאן רחובות
11,348	82,046	18	4,788	23,304	8	חולון בשדרה
-	-	-	2,038	11,811	122	גדרה
-	-	-	-	54,000	-	מימוש 50% מהמרכז המסחרי בכ"ס
25,297	245,692	64	18,155	179,696	174	סה"כ ממכירת דירות ומרקעין
1,174	-	-	556	-	-	ביטול ירידת ערך מלאי ברומניה
(10,318)	-	-	-	-	-	ירידת ערך מרכז מסחרי בכ"ס
(3,718)	-	-	(5,545)	-	-	ירידת ערך תלפיות
(392)	-	-	(919)	-	-	הוצאות ייזום פינני בינוי
(1,601)	-	-	(1,449)	-	-	עלויות אחרות
10,442	245,692	64	10,798	179,696	174	סה"כ רווח גולמי

גילוי בדבר תזרים מזומנים חזוי בהתאם לתקנה 10(ב)(14) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), תש"ל – 1970 ("תקנות ני"ע"):

בדוחותיה הכספיים של החברה (מאוחד וסולו) לא מתקיימים סימני האזהרה כהגדרתם בתקנות ני"ע.

5. מקורות מימון

החברה מימנה את פעולותיה (כמתואר לעיל) מהון עצמי, מקדמות מלקוחות, אשראי מתאגידים בנקאים ונותני אשראי אחרים וכן מגיוס חוב באמצעות הנפקת אג"ח לציבור.

6. תזרים המזומנים

א. תזרים מזומנים מפעילות שוטפת

בתקופת הדוח, לחברה תזרים חיובי מפעילות שוטפת אשר הסתכם לסך של 179,658 אלפי ש"ח, לעומת תזרים מזומנים חיובי בסך של 36,277 אלפי ש"ח בשנת 2017.

בשנת 2018

תזרים חיובי זה נבע בעיקר מ:

- ירידה בחייבים ויתרות חובה בסך 3,573 אלפי ש"ח.
- ירידה בהכנסות לקבל בסך 36,413 אלפי ש"ח.
- ירידה במלאי בניינים בהקמה ודירות למכירה בסך 103,905 אלפי ש"ח.
- ירידה במלאי מקרקעין בסך 31,510 אלפי ש"ח.
- עלייה בזכאים ויתרות זכות (כולל מסים שוטפים לשלם) בסך 2,821 אלפי ש"ח.
- עלייה במקדמות מלקוחות בסך 44,821 אלפי ש"ח.

תזרים חיובי זה קוזז מפעילות ששימשה בעיקר ל:

- א. הפסד בסך 13,710 אלפי ש"ח.
- ב. ירידה בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים בסך 15,858 אלפי ש"ח.
- ג. היוון עלויות אשראי למלאי בניינים למכירה ומקרקעין בסך 10,145 אלפי ש"ח.

בשנת 2017

תזרים שלילי זה שימש בעיקר ל:

- א. הפסד בסך 12,118 אלפי ש"ח.
- ב. עלייה בהכנסות לקבל בסך 12,895 אלפי ש"ח.
- ג. עלייה במלאי מקרקעין בסך 142,239 אלפי ש"ח.
- ד. ירידה בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים בסך 4,872 אלפי ש"ח.
- ה. היוון עלויות אשראי למלאי בניינים למכירה ומקרקעין בסך 17,570 אלפי ש"ח.
- ו. ירידה במקדמות מלקוחות בסך 1,720 אלפי ש"ח.

תזרים שלילי זה קוזז מפעילות שנבעה בעיקר מ:

- א. ירידה בחייבים ויתרות חובה בסך 332 אלפי ש"ח.
- ב. ירידה במלאי בניינים בהקמה ודירות למכירה בסך 145,789 אלפי ש"ח.
- ג. עלייה בזכאים ויתרות זכות (כולל מסים שוטפים לשלם) בסך 10,179 אלפי ש"ח.

ב. תזרים מזומנים מפעילות השקעה

בתקופת הדוח, לחברה תזרים שלילי בסך של 11,800 אלפי ש"ח אשר נבע בעיקר מהפקדת פיקדונות בסך 13,130 אלפי ש"ח. תזרים שלילי זה קוזז בעיקר ממימוש רכוש קבוע בסך 1,604 אלפי ש"ח. לעומת תזרים שלילי בסך של 14,107 אלפי ש"ח בשנת 2017 אשר נבע בעיקר מהפקדת פיקדונות בסך 12,915 אלפי ש"ח ומהשקעה בחברות כלולות בסך 1,219 אלפי ש"ח.

תזרים מזומנים מפעילות מימון

בתקופת הדוח, לחברה תזרים שלילי בסך 170,309 אלפי ש"ח אשר נבע מפרעון אג"ח בסך 160,858 אלפי ש"ח ומפרעון אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים בסך 9,451 אלפי ש"ח. לעומת תזרים חיובי בסך 26,282 אלפי ש"ח בשנת 2017 אשר נבע מהנפקת אג"ח בסך 154,940 אלפי ש"ח תזרים חיובי זה קוזז מפרעון אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים בסך 32,088 אלפי ש"ח ומפרעון אג"ח בסך 96,570 אלפי ש"ח.

7. אומדנים חשבונאיים קריטיים

הדוחות הכספיים של החברה ערוכים על פי כללי חשבונאות מקובלים בינלאומיים. עיקרי המדיניות החשבונאית מפורטים בביאור 2 לדוחות הכספיים המאוחדים להלן. בעת הכנת הדוחות הכספיים, נדרשת ההנהלה להסתייע באומדנים, והנחות המשפיעים על יישום המדיניות החשבונאית ועל הסכומים המדווחים של נכסים, התחייבויות, הכנסות והוצאות. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות מאומדנים אלה. להלן מוצגים אומדנים והנחות שלדעת הנהלת החברה, יש להם השפעה מהותית על התוצאות הכספיות ועל עסקי החברה :

א. אימוץ מוקדם של תקני IFRS

1. IFRS 15

החברה אימצה באימוץ מוקדם את IFRS 15 הכרה בהכנסה מחוזים עם לקוחות (להלן – "התקן") החל מיום 1 בינואר, 2016. התקן פורסם על ידי ה-IASB בחודש מאי 2014, ומחליף את IAS 18 הכנסות, IAS 11 חוזי הקמה ואת IFRIC 13 תכניות נאמנות לקוחות, IFRIC 15 הסכמים להקמת מבנים, IFRIC 18 העברות של נכסים מלקוחות ו-31 SIC הכנסות - עסקאות חליפין הכוללות שירותי פרסום.

2. IFRS 9

החברה אימצה באימוץ מוקדם את IFRS 19. 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 מיושם לראשונה בדוחות כספיים אלה. החברה בחרה ליישם את הוראות התקן למפרע וללא הצגה מחדש של מספרי השוואה. החברה מכירה בכל הפרש בין הערך בספרים הקודם לבין הערך בספרים במועד היישום לראשונה ביתרת הפתיחה של העודפים (או רכיב אחר של הון, כפי שמתאים). ליישום התקן החדש לא הייתה השפעה מהותית על יתרת העודפים של החברה. ראו באור 2 כב' בדוחות הכספיים המאוחדים להלן.

ב. פרשנות ה-IFRIC בנושא עלויות אשראי

בחודש מרס 2019 פרסמה הוועדה לפרשנויות של דיווח כספי בינלאומי (להלן – "IFRIC") פרשנות בדבר הטיפול החשבונאי בעלויות אשראי בפרויקטים בהם ההכרה בהכנסה הינה על פני זמן (להלן – "הפרשנות"). בהתאם לפרשנות, לא ניתן להוון עלויות אשראי לפרויקטים בהם ההכרה בהכנסה הינה על פני זמן החל מהמועד שבו הנכס, נשוא העסקה, "מוכן למכירה". יצוין כי הפרשנות המתגבשת בכל הנוגע לפרויקטים בישראל, הינה שהיוון עלויות אשראי למלאי אפשרי, בכפוף להוראות IAS 23 – עלויות אשראי, עד למועד קבלת היתר בניה על הקרקע שהוא המועד בו הנכס "מוכן למכירה". כמו כן, בהתאם לפרשנות, מאחר ויישומה עלול להשפיע במידה ניכרת על דוחותיהן הכספיים של חברות ויישום הפרשנות כרוך בהשגה ובעיבוד של מידע רב, צפוי כי יידרש זמן על מנת ליישם באופן נאות את המדיניות החשבונאית החדשה.

החברה החלה בבחינת השלכות יישום הפרשנות. מאחר ומועד פרסום הפרשנות הינו בסמוך למועד פרסום הדוחות הכספיים, החברה טרם סיימה את הליך בחינת השלכות הפרשנות באופן מלא ולפיכך ממשיכה ליישם את מדיניותה החשבונאית שיישמה עד כה. כמפורט בבאור 2 יד' בדוחות הכספיים המאוחדים להלן וממשיכה להוון עלויות אשראי לדירות, הן מכורות והן שאינן מכורות/ לדירות שאינן מכורות / לקרקע עד למועד תחילת הבניה. בקשר עם השלכות הצפויות התקן ראו באור 4ג' בדוחות הכספיים המאוחדים להלן.

ג. מלאי בניינים בהקמה

שווי המימוש נטו נקבע בהתאם להערכת החברה והערכות שווי חיצוניות, הכוללת תחזיות ואומדנים לגבי התקבולים הצפויים ממכירת המלאי בפרויקט ולגבי עלויות ההקמה הנדרשות על מנת להביא את המלאי למצב של מכירה.

ד. מלאי מקרקעין

החברה בוחנת את הצורך לבצע הפרשה לירידת ערך מקרקעין בהתאם להוראות תקני חשבונאות IFRS. החברה נעזרת בהערכות שמאי לצורך קביעת ערך הנכסים הללו.

ה. נכסי מיסים נדחים

נכסי מיסים נדחים מוכרים בגין הפסדים מועברים לצורכי מס ובגין הפרשים זמניים ניתנים לניכוי, שטרם נוצלו, במידה שצפוי שתהיה הכנסה חייבת עתידית שכנגדה ניתן יהיה לנצלם. נדרש אומדן של ההנהלה על מנת לקבוע את סכום נכס המסים הנדחים שניתן להכיר בו בהתבסס על העיתוי, סכום ההכנסה החייבת במס הצפויה, מקורה ואסטרטגיית תכנון המס.

ו. תביעות משפטיות

בהערכות סיכויי תוצאות התביעות המשפטיות שהוגשו נגד החברה וחברות מוחזקות שלה, הסתמכו החברות על חוות דעת יועציהן המשפטיים. הערכות אלה של היועצים המשפטיים מתבססות על מיטב שיפוטם המקצועי, בהתחשב בשלב בו מצויים ההליכים, וכן על הניסיון המשפטי שנצבר בנושאים השונים. מאחר שתוצאות התביעות תקבענה בבתי המשפט, עלולות תוצאות אלה להיות שונות מהערכות אלה.

ז. הטבות בגין פנסיה והטבות אחרות לאחר סיום העסקה

התחייבות בגין תוכניות להטבה מוגדרת לאחר סיום העסקה נקבעת תוך שימוש בטכניקות הערכה אקטואריות. חישוב ההתחייבות כרוך בקביעת הנחות בין השאר לגבי שיעורי היוון, שיעורי תשואה צפויים על נכסים, שיעור עליית השכר ושיעורי תחלופת עובדים. יתרת ההתחייבות עשויה להיות מושפעת בצורה משמעותית בגין שינויים באומדנים אלו.

8. ממשל תאגידי

א. דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית

1. בהתחשב בגודל החברה (הון עצמי של כ-122 מיליון ש"ח), סוג פעילותה כחברה קבלנית ויזמית והעדר מורכבות פעילותה כאמור, מצאה לנכון החברה לקבוע, כי דירקטור אחד לפחות מבין חברי הדירקטוריון, אשר אינו מכהן כדח"צ, יהא בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית. בה בעת שפעילותה של החברה אינה כרוכה במורכבות חשבונאית ו/או פיננסית, וכן מכהנים בחברה דח"צים אשר שניהם הינם בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית (הגב' מירב סיגל ומר אבי וינטר) הרי שסבורה החברה כי די בדירקטור אחד שהינו בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית כדי לאפשר לדירקטוריון לעמוד בחובות המוטלות עליו ובמיוחד בהתייחס לאחריותו בבדיקת מצבה הכספי של החברה, עריכת דוחות כספיים ואישורם. בגדר האמור ולאחר בחינה ובדיקה מדוקדקת של הדברים (בין היתר באמצעות שאלון מפורט שנשלח לכל הדירקטורים ומולא על-ידם), העריכה החברה את מר יצחק דוכן, כדירקטור בעל-מומחיות חשבונאית ופיננסית, וזאת בין היתר מן הטעמים הבאים: במסגרת תפקידים

בהם כיהן ומכהן מר דוכן במשך עשרות שנים (ובכלל זה – דירקטור בחברות ציבוריות גם בתחום הנדל"ן, לרבות אחראי לשעבר על האשראי בבנק מזרחי), הוא נדרש לסוגיות חשבונאיות וסוגיות בקרה האופייניות גם לענף בו פועלת החברה ולחברות בסדר הגודל והמורכבות של החברה. למר דוכן היכרות בכל הנוגע לתפקידיו של רואה החשבון המבקר, החובות המוטלות עליו ויחסי הגומלין שבין דירקטור לבין רואה החשבון המבקר. במסגרת תפקידיו השונים, היה מר דוכן מעורב בתהליכים הקשורים בדוחות הכספיים ואישורם על-פי חוק ניירות ערך וחוק החברות. למר דוכן מידת היכרות רבה עם מערכות בקרה פנימית בתאגידים בסדר גודל דומה של החברה, כנזכר בין היתר לעיל. לנוכח השכלתו, ניסיונו וכישוריו, ניכר כי מר דוכן הינו בעל מומחיות גבוהה והבנה בנושאים עסקיים, חשבונאיים, בקרה פנימית ודוחות כספיים, באופן המאפשר לו להבין לעומק את הדוחות הכספיים של החברה ולהעלות על סדר היום של הדירקטוריון סוגיות ושאלות בקשר לדיווח הכספי של החברה, כפי שאמנם עשה עד כה מר דוכן, מאז מינויו כדירקטור בחברה. לפרטים נוספים אודות מר דוכן, ראו תקנה 26 לחלק הרביעי לדוח זה להלן.

ב. המבקר הפנימי

1. ר"ח גיל רוגוז'ינסקי מכהן כמבקר פנימי בחברה החל משנת 2002 ("המבקר הפנימי").
2. ר"ח רוגוז'ינסקי הינו בעל תואר ראשון בחשבונאות ומכהן כמבקר פנימי מוסמך ועוסק בתחום משנת 1995.
3. המבקר הפנימי אינו עובד החברה, אלא מעניק לה שירותי ביקורת פנים חיצוניים.
4. בשנת הדיווח כללה תוכנית הביקורת של המבקר הפנימי 200 שעות בחברה.
5. המבקר הפנימי מציע תוכנית ביקורת, אשר מובאת לדיון בוועדת הביקורת של החברה ומאושרת על ידה.
6. השיקולים בקביעת תוכנית הביקורת השוטפת והרב שנתית בחברה הינם בעיקר: (א) מהות פעילותיה העסקיות של החברה והיקפם; (ב) החשיפה לסיכונים של הפעילויות; (ג) ההסתברות לקיומם של ליקויים בנושאים המומלצים; (ד) ממצאים של ביקורות קודמות; ו- (ה) מחזוריות הנושאים הנבדקים.
7. במהלך שנת 2018 תוכנית הביקורת שנתית כללה את הנושאים הבאים:
 - א. ניהול ערבויות
 - ב. מערכת משכנת
 - ג. מימון
 - ד. עסקאות מהותיות.
8. השיקולים בבחירת תוכנית הביקורת הינם על סמך הכרות החברה, צרכיה, דרישות ההנהלה והנחיות ועדת הביקורת.
9. הגורמים המעורבים בקביעת תוכנית הביקורת הינם ועדת הביקורת.
10. המבקר הפנימי, על פי הודעתו, עומד בדרישות סעיף 146 (ב) לחוק החברות וסעיף 8 לחוק הביקורת הפנימית, תשנ"ב-1992 ("חוק הביקורת הפנימית").
11. המבקר הפנימי עורך את הביקורת על פי התקנים המקצועיים של IIA (סדרת תקני 1000 ו-2000), לרבות על פי ההנחיות המקצועיות של לשכת מבקרים פנימיים בישראל.

12. הממונה הארגוני על המבקר הפנימי הינו יו"ר וועדת הביקורת.
13. דוחות הביקורת הוגשו ליו"ר הדירקטוריון והמנכ"ל, לסמנכ"ל הכספים, מזכיר החברה וליו"ר ועדת הביקורת והדיונים בהם התנהלו בישיבות ועדת הביקורת.
14. להערכת דירקטוריון החברה, אופי ורציפות הפעילות ותכנית העבודה של המבקר הפנימי הינם סבירים בהתחשב בגודל החברה, במבנה הארגוני שלה, במהות פעילויות העסקיות ובהיקפם, ויש בהם כדי להגשים את מטרות הביקורת הפנימית. למבקר הפנימי ניתנה גישה חופשית כאמור בסעיף 9 לחוק הביקורת הפנימית ובכלל זה גישה מתמדת ובלתי אמצעית למערכות המידע של החברה, לרבות לנתונים כספיים.
15. למבקר הפנימי אין קשרים עסקיים מהותיים או אחרים עם החברה ו/או עם גוף קשור אליו ו/או עם בעלי עניין בחברה.
16. למועד הדיווח לחברה אין פעילות מהותית בחו"ל ולפיכך לא בוצעה ביקורת בחו"ל.
17. שכר המבקר נקבע כתעריף לשעת עבודה בכפוף לשעות שביצע במהלך התקופה. בשנת 2018 הסתכם שכר המבקר בכ-44 אלפי ש"ח.

ג. גילוי בדבר שכר רואה חשבון מבקר

1. רואי החשבון המבקרים של החברה הם משרד: קוסט פורר גבאי את קסירר - רואי חשבון.
2. להלן מידע בדבר שכר הטרחה של רואה החשבון המבקר בגין החברה וחברות מאוחדות שלה (באלפי ש"ח):

2016	2017	2018	פירוט	
300	300	390 (*)	שכר (באלפי ש"ח)	בגין שירותי ביקורת ומס (*)
2,061	2,350	1,970	שעות	

3. שכר טרחת רואה החשבון המבקר נקבע במשא ומתן בין רואה החשבון המבקר לבין הנהלת החברה, בהתאם לתעריף המוערך למתן השירותים המתבסס על כמות השעות המושקעות בפועל. שכר טרחת רואה החשבון המבקר אושר על ידי דירקטוריון החברה לאחר קבלת המלצת ועדת הביקורת.
- (*) בשנת 2018 כולל תשקיף מדף בסך 80 אלפי ש"ח.

ד. דיווח על דירקטורים בלתי תלויים

- למועד הדוח החברה לא אימצה בתקנונה הוראה בדבר שיעור הדירקטורים הבלתי תלויים. למועד הדוח בחברה מכהנים 2 דירקטורים בלתי תלויים (שני הדח"צים – ה"ה אבי וינטר ומירב סיגל).

ה. תרומות

החברה תרמה בתקופת הדוח סך של כ-124 אלפי ש"ח.

9. אגרות חוב שבמחזור

א. פירעונות שבוצעו בתקופת הדוח

אג"ח (סדרה ו')

ביום 31 בינואר, 2018 פרעה החברה את התשלום האחרון של אגרות החוב (סדרה ו') בסך של כ-6 מיליוני ש"ח (בגין קרן וריבית) ובכך נפרעה סדרה זו ונמחקה מהמסחר בבורסה.

אגרות חוב (סדרה ח')

ביום 1 באוקטובר, 2018 פרעה החברה את התשלום האחרון של אגרות החוב (סדרה ח') בסך של כ-21 מיליוני ש"ח (בגין קרן וריבית) ובכך נפרעה סדרה זו ונמחקה מהמסחר בבורסה.

אג"ח (סדרה י')

ביום 11 בנובמבר, 2018 ביצעה החברה ביצוע פדיון מוקדם סופי של אגרות החוב (סדרה י') בסך של כ-18 מיליוני ש"ח (בגין קרן ריבית ופיצוי) ובכך נפרעה סדרה זו ונמחקה מהמסחר.

אג"ח (סדרה יא')

ביום 2 בדצמבר, 2018 ביצעה החברה ביצוע פדיון מוקדם סופי של אגרות החוב (סדרה יא') בסך של כ-31 מיליוני ש"ח (בגין קרן ריבית ופיצוי) ובכך נפרעה סדרה זו ונמחקה מהמסחר בבורסה.

אג"ח (סדרה יג')

1. ביום 30 בספטמבר 2018 ביצעה החברה פירעון קרן בסך של כ-9 מיליוני ש"ח בגין אגרות חוב (סדרה יג').

2. ביום 9 באוגוסט 2018 ביצעה החברה פדיון מוקדם חלקי של קרן אגרות החוב (סדרה יג') של החברה בסך של כ-11 מיליוני ש"ח.

ב. גילוי אודות פרויקטים שלמועד הדוח העודפים מהם משועבדים (או ישנה התחייבות להעברתם) לטובת הנאמנים למחזיקי אג"ח מהסדרות השונות, בהתאם להנחית סגל

רשות ניירות ערך¹ :

הוראות הגילוי הנדרש		אג"ח (סדרה יב')	אג"ח (סדרה יג')	אג"ח (סדרה יד')
		פרויקט גדרה "מחיר למשתכן" (לתיאור הפרויקט, ראו סעיף 9.2.1 לפרק תיאור עסקי התאגיד לעיל)	פרויקט ירושלים- מתחם 2 (לתיאור הפרויקט, ראו סעיף 9.1.1 לפרק תיאור עסקי התאגיד לעיל)	פרויקט מודיעין "מחיר למשתכן" (לתיאור הפרויקט, ראו סעיף 9.3.1 לפרק תיאור עסקי התאגיד לעיל)
העודפים הצפויים בפרויקט בהתאם לדוח אפס/דוח מעקב עדכני (באלפי ש"ח):	ליום 31.12.2018	כ-49,819	כ-46,549	כ-74,853
	בסמוך למועד הדוח	כ-49,082	כ-46,549	כ-74,853
מועדי הפרויקט	מועד התחלת הפרויקט:	2018	2010	2019 (צפוי)
	מועד סיום הפרויקט:	2020	2016	2021
נתוני הפרויקט בהתאם לדוח אפס/דוח מעקב עדכני :				
יח"ד	שיעור התקדמות העבודה בפרויקט עד ליום 31.12.2018	7%	הסתיים	בחודש מרס 2019 התקבל היתר חפירה.
	סה"כ יחידות בפרויקט:	172 יח"ד.	160 יח"ד	155 יח"ד
עלויות	כמות יחידות דיור שנמכרו עד לפרסום הדוח:	162 יח"ד.	146 יח"ד	-
	עלויות שהתהוו ליום 31.12.2018 (באלפי ש"ח):	בתקופת הדוח נמכרו 123 יח"ד.	בתקופת הדוח-9 יח"ד	65,324
מועדי תשלומים	עלויות צפויות ליום 31.12.2018 (באלפי ש"ח):	47,948	-	150,527
	הכנסות צפויות ליום 31.12.2018 (באלפי ש"ח):	185,224	40,919	255,851
מועדי תשלומים	שיעורי רווחיות של הפרויקט:	18%	0%	15%
	המועדים הצפויים לקבלת יתרת התשלומים מהפרויקט:	2019-2020	2019-2020	2019-2022
מועדי תשלום קרן:	המועדים הצפויים לקבלת יתרת התשלומים מחשבון העודפים:	2019-2020	2019-2020	2019-2022
	מועדי תשלום קרן:	ב-30 ביוני וב-31 בדצמבר בכל אחת מהשנים 2019-2020	ב-30 ביוני בכל אחת מהשנים 2018-2020	ב-30 ביוני בכל אחת מהשנים 2021-2022, וב-31 בדצמבר בשנת 2021.
מועדי תשלום ריבית:	האם קיימים כספים שהושבו לחברה מחשבון העודפים בהתאם לאמור בשטר הנאמנות עד ליום 31.12.2018 ועד סמוך למועד פרסום הדוחות הכספיים?	ב-30 ביוני וב-31 בדצמבר בכל אחת מהשנים 2017-2020	ב-30 ביוני וב-31 בדצמבר בכל אחת מהשנים 2018-2020	ב-30 ביוני וב-31 בדצמבר בכל אחת מהשנים 2018-2021, וב-31 בדצמבר בכל אחת מהשנים 2019-2022
	האם קיימת יכולת לחברה לשחרר כספים מחשבון העודפים ועודפים מחשבון הליווי, שלא לטובת המחזיקים?	ב-30 ביוני וב-31 בדצמבר בכל אחת מהשנים 2017-2020	ב-30 ביוני וב-31 בדצמבר בכל אחת מהשנים 2018-2020	ב-30 ביוני וב-31 בדצמבר בכל אחת מהשנים 2018-2021, וב-31 בדצמבר בכל אחת מהשנים 2019-2022
מועדי תשלום ריבית:	האם קיימים כספים שהושבו לחברה מחשבון העודפים בהתאם לאמור בשטר הנאמנות עד ליום 31.12.2018 ועד סמוך למועד פרסום הדוחות הכספיים?	ב-30 ביוני וב-31 בדצמבר בכל אחת מהשנים 2017-2020	ב-30 ביוני וב-31 בדצמבר בכל אחת מהשנים 2018-2020	ב-30 ביוני וב-31 בדצמבר בכל אחת מהשנים 2018-2021, וב-31 בדצמבר בכל אחת מהשנים 2019-2022
	האם קיימת יכולת לחברה לשחרר כספים מחשבון העודפים ועודפים מחשבון הליווי, שלא לטובת המחזיקים?	ב-30 ביוני וב-31 בדצמבר בכל אחת מהשנים 2017-2020	ב-30 ביוני וב-31 בדצמבר בכל אחת מהשנים 2018-2020	ב-30 ביוני וב-31 בדצמבר בכל אחת מהשנים 2018-2021, וב-31 בדצמבר בכל אחת מהשנים 2019-2022

¹ . עמדה משפטית מספר 103-29 : ממצאים בקשר עם נאותות הגילוי בדבר בטוחות ו/או שעבודים שניתנו ע"י תאגידים מדווחים להבטחת פירעון תעודות התחייבות.

שילמה למחזיקי האג"ח ממקורותיה העצמיים. ראו סעיף 17.3 לפרק תיאור עסקי התאגיד שלעיל.	שילמה למחזיקי האג"ח ממקורותיה העצמיים. ראו סעיף 17.3 לפרק תיאור עסקי התאגיד שלעיל.	שילמה למחזיקי האג"ח ממקורותיה העצמיים. ראו סעיף 17.3 לפרק תיאור עסקי התאגיד שלעיל.	
לא	לא	לא	האם קיימת אפשרות השתתפות עלויות נוספות על הפרויקט בידי החברה, בעל השליטה או מי שיש להם עניין אישי בו לאחר מועד ההנפקה?
- לבנק אין זכויות קיזוז בחשבון הליווי ובחשבון העודפים. - לפרטים נוספים אודות הסכם הליווי שנחתם לפרויקט זה, ראו סעיף 17.2 לפרק תיאור עסקי התאגיד שלעיל.	אין אשראי בגין הדירות.	- לבנק אין זכויות קיזוז בחשבון הליווי ובחשבון העודפים. - לפרטים נוספים אודות הסכם הליווי שנחתם לפרויקט זה, ראו סעיף 17.2 לפרק תיאור עסקי התאגיד שלעיל.	פירוט התנאים המהותיים של הסכם המימון של הפרויקט, ובכלל זה תיאור הזכויות של הבנק המלווה (או גורם מממן אחר) לשחרר, לקזז או לעכב כספים מתוך חשבון הליווי, מתוך חשבון העודפים ומתוך חשבונות אחרים של החברה הקשורים להנפקת אג"ח ומנוהלים בבנק המלווה. ככל שמוקנית לבנק המלווה זכות כזו למי מהחשבונות כאמור, יינתן גם היקף החובות כלפי הבנק המלווה ליום 31.12.2018 וקיומן או העדרן של מגבלות על היקף החובות שרשאית החברה ליטול מהבנק המלווה.
-	בסמוך למועד פרסום הדוחות סך של 0.8 מיליון ש"ח.	בסמוך למועד פרסום הדוחות סך של כ-1 מיליון ש"ח.	יתרת הכספים המשועבדים לטובת מחזיקי אג"ח בחשבון העודפים:

אזהרה בדבר מידע צופה פני עתיד: המידע שניתן בקשר לסדרות אג"ח כמבואר לעיל בדבר העודפים הצפויים, ההון העצמי שיושקע, עלויות והכנסות צפויות, שיעורי רווחיות צפויים, המועדים הצפויים לקבלת תשלומים מהפרויקטים ומחשבון העודפים ומועדי סיום הפרויקטים, הינו מידע המבוסס על דוחות אפס דוחות מעקב עדכניים שהתקבלו לפרויקטים ועל תחשיבים כלכליים שערכה החברה, בהתחשב ב: (א) מחירי המכירה הנוכחיים של דירות דומות לדירות העתידות להיבנות בפרויקטים אלה, באזורים דומים; (ב) עלויות הבניה שנערכות על סמך תחשיבי עבודות; (ג) קצב המכירות החזוי בהתבסס על ניסיון החברה. תחזיות החברה עשויות שלא להתממש במידה ויחולו שינויים מהותיים לרעה במחירי המכירה של הדירות לעומת המחירים ששימשו בסיס לתחזית ו/או יחולו שינויים מהותיים לרעה בעלויות הפרויקטים ו/או יחולו שינויים מהותיים לרעה הביצוע של הפרויקטים ו/או קצב המכירות של הדירות בפרויקטים ייפול בצורה משמעותית מקצב המכירות ששימש בסיס לחיזוי המידע כאמור ו/או יחולו שינויים מהותיים בשוק הנדל"ן בכלל.

ג. התחייבויות החברה לעמידה באמות מידה פיננסיות- כפי שנקבעו בשטרי הנאמנות

במסגרת שטרי הנאמנות שנחתמו ביחס לאג"ח מהסדרות (יב', יג' ו-יד'), החברה התחייבה לעמידה באמות מידה פיננסיות (כהגדרתו בשטרי הנאמנות), כדלקמן:

סדרה	אמת מידה פיננסית						
	הון עצמי מינימלי			יחס מינימאלי של הון עצמי למאזן		יחס העודפים המינימאלי	
	סך מינימלי שנקבע כעילה לפרעון מיידי *	סך מינימלי שנקבע שמתחתיו יעלה שיעור הריבית	נכון ליום 31 בדצמבר 2018	סך מינימלי שנקבע שמתחתיו יעלה שיעור הריבית	נכון ליום 31 בדצמבר 2018	נכון ליום 31 בדצמבר 2018	היחס הקבוע בשטר הנאמנות
יב	75 מיליון ש"ח	90 מיליון ש"ח	כ-122 מיליון ש"ח	15%	16%	כ-31%	100%
יג	75 מיליון ש"ח	90 מיליון ש"ח		15%	16%		105%
יד	80 מיליון ש"ח	100 מיליון ש"ח		16%	17%		105%

(*) למשך תקופה העולה על שני רבעונים רצופים.

לאור האמור, נכון ליום 31 בדצמבר 2018 החברה עומדת בכל אמות המידה הפיננסיות להן התחייבה ביחס לכל סדרות אג"ח הנ"ל.

ד. פרטי הנאמן:

סדרות	שם חברת הנאמנות	האחראי מטעם הנאמן	פרטי התקשרות	כתובת למשלוח מסמכים
יד'	הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ	עו"ד דן אבנון	טלפון 03-5272271 פקס 03-5271736	רח' הירקון 113, תל-אביב
יב' ו-יג'	שטראוס לזר חברה לנאמנויות (1992) בע"מ	רו"ח אורי לזר	03-6237777	רח' יגאל אלון 94 (מגדל אלון 2), תל-אביב

ה. עמידה בתנאים ובהתחייבויות למחזיקי אג"ח:

סדרה	עמידה בכל התנאים וההתחייבויות על פי שטר הנאמנות, ממועד ההנפקה ועד למועד פרסום הדוח	האם התקיימו תנאים המקימים עילה להעמדת אג"ח לפרעון מיידי או מימוש בטוחות	האם התקבלה הודעת הנאמן לאג"ח כי התקיימה עילה לפרעון מיידי או למימוש בטוחות
יב'	כן	לא	לא
יג'	כן	לא	לא
יד'	כן	לא	לא

ו. שינויים בקשר לדירוג אג"ח של החברה שבמחזור:

אגרות החוב של החברה אינן מדורגות.

ז. דרישה לביצוע פעולות מטעם הנאמן:

לתום תקופת הדוח ובמהלכה, לא נדרשה החברה לביצוע פעולות לדרישת מי מהנאמנים למחזיקי אגרות החוב השונות של החברה.

ח. פרטים אודות סדרות אגרות החוב שבמחזור

סדרה	מועד הנפקה	ערך נקוב בעת ההנפקה (באלפי ש"ח)	שווי נקוב ליום 31 בדצמבר 2018 (באלפי ש"ח)	שווי נקוב לדוח (באלפי ש"ח)	סכום ריבית צבורה ליום 31 בדצמבר 2018 (באלפי ש"ח)	שווי הון של האג"ח בדוחות הכספיים האחרונים (באלפי ש"ח)	שווי בורסאי ליום 31 בדצמבר 2018 (באלפי ש"ח)	סוג הריבית (קבועה)	מועד תשלומי קרן	מועד תשלומי ריבית	תנאי הקרן והריבית	האם המירות לני"ע אחר	האם מהותיות אג"ח	האם קיימת זכות פדיון מוקדם או המרה כפויה – ותנאיהן
יב'	28.02.17	40,000	40,000	40,000	-	39,748	38,972	4.80%	3 תשלומים לא שווים: 30.6.19 32.5%; 31.12.19 47.5%; 30.6.20 20%	כל 30 ביוני בשנים 2017-2020 וכל 31 בדצמבר 2017-2019	אין	לא	כן	קיימת זכות לפדיון מוקדם ביוזמת הבורסה ו/או החברה, כמפורט בשטר הנאמנות מיום 26.2.2017 שנחתם ביחס לסדרה זו (ראו סעיף 8 לתנאים מעבר לדף המצורפים לשטר).
יג'	18.07.17	57,500	38,363	38,363	-	37,941	38,331	4.10%	3 תשלומים לא שווים: 30.6.18 15%; 9.8.18 18%; 30.6.19 27%; 30.6.20 40%	כל 30 ביוני בשנים 2018-2020 וכל 31 בדצמבר 2017-2019	אין	לא	כן	קיימת זכות לפדיון מוקדם ביוזמת הבורסה ו/או החברה, כמפורט בשטר הנאמנות מיום 16.7.2017 שנחתם ביחס לסדרה זו (ראו סעיף 8 לתנאים מעבר לדף המצורפים לשטר).
יד'	12.12.17	60,500	60,500	60,500	-	59,665	54,801	6.15%	3 תשלומים לא שווים: 30.6.21 10%; 31.12.21 70%; 30.6.22 20%	כל 30 ביוני בשנים 2018-2022 וכל 31 בדצמבר 2018-2021	אין	לא	כן	קיימת זכות לפדיון מוקדם ביוזמת הבורסה ו/או החברה, כמפורט בשטר הנאמנות מיום 10.12.2017 שנחתם ביחס לסדרה זו (ראו סעיף 8 לתנאים מעבר לדף המצורפים לשטר).

ט. בטחונות למחזיקי אג"ח

סדרה	הנכס המשועבד, סוג ודרגת השעבוד	ערכו של הנכס המשועבד	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 יב')	- 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 שתקבל בגינם לרבות פירותיים) ראשון בדרגה ויחיד, ללא הגבלה בסכום. החשבון המשועבד ישמש גם לצורך הפקדת כרית הריבית. - שעבוד יחיד קבוע (בדרך של המחאת זכות על דרך השעבוד) ראשון בדרגה על כל זכויות בוני התיכון ביצוע (1999) בע"מ לקבלת כספי העודפים (כהגדרתם בשטר הנאמנות) שישוחררו, ככל שישוחררו לחברה, ע"י הבנק המלווה את פרויקט גדרה. השעבוד הנ"ל יהיה עד לגבול סכום שלא יעלה על הערך ההתחייבותי המלא של אגרות החוב (סדרה יב') שבמחזור בכל עת (כהגדרת המונח 'ערך ההתחייבותי מלא' בשטר הנאמנות).	עודפים בסך של כ- 49,819 אלפי ש"ח.	עודפים בסך של כ-49,082 אלפי ש"ח.	אין, למעט התחייבות החברה שלא ליצור שעבוד שוטף על כלל נכסי החברה (שעבוד שלילי). אין באמור כדי להגביל את החברה מליצור שעבודים קבועים ו/או שוטפים נוספים ספציפיים על נכסיה.	למיטב ידיעת החברה, השעבודים תקפים.	ככל שהחברה תפקיד בחשבון המשועבד כספים במזומן ו/או פקדון/נות בנקאיים ו/או תמסור לנאמן ערבות/יות בנקאית/יות אוטונומית/ות בלתי חוזרת/ות מאת אחד מחמשת הבנקים הגדולים בישראל והוראות שטר זה תחולנה גם על הערבות/יות הבנקאית/ות, שתוקפה/ן עד למועד סילוק כל התחייבויותיה של החברה על פי שטר זה, בסכום השווה לערך ההתחייבותי של אגרות החוב (סדרה יב') ; וככל שתתקבל החלטה בדבר החלפת בטוחות באסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה יב') בהתאם להוראות חוק ניירות ערך ובהתאם להוראות כל דין.
(סדרה יג')	- 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 שתקבל בגינם לרבות פירותיים) ראשון בדרגה ויחיד, ללא הגבלה בסכום. החשבון המשועבד ישמש גם לצורך הפקדת כרית הריבית. - התחייבות לרישום משכנתא בדרך של רישום הערת אזהרה על הדירות הלא מכורות בחלקה 24 ומשכנתא מדרגה ראשונה על הדירות הלא מכורות בחלקות 25-26 (בסעיף זה: "הדירות"); - שעבוד על הזכויות החוזיות של החברה לקבלת התמורה על פי הסכמי מכר בקשר עם הדירות; - שעבוד שני על חשבון הליווי;	שווי מלאי דירות, הכנסות לקבל ויתרת בנק בסך של כ- 46,549 אלפי ש"ח	שווי מלאי דירות, הכנסות לקבל ויתרת בנק בסך של כ-46,549 אלפי ש"ח	אין, למעט התחייבות החברה שלא ליצור שעבוד שוטף על כלל נכסי החברה (שעבוד שלילי). אין באמור כדי להגביל את החברה מליצור שעבודים קבועים ו/או שוטפים נוספים ספציפיים על נכסיה.	אין אשראי בגין הדירות.	-
(סדרה יד')	- 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 פירותיים) ראשון בדרגה ויחיד, ללא הגבלה בסכום. - שעבוד יחיד קבוע (בדרך של המחאת זכות על דרך השעבוד) ראשון בדרגה, על כל זכויות החברה לקבלת כספי העודפים שישוחררו, ככל שישוחררו לה, ע"י הבנק המלווה את פרויקט מודיעין ושהינו עד לגבול סכום שלא יעלה על הערך ההתחייבותי של אגרות החוב (סדרה יד') שבמחזור בכל עת.	עודפים בסך של כ- 74,853 אלפי ש"ח	עודפים בסך של כ-74,853 אלפי ש"ח	אין, למעט התחייבות החברה שלא ליצור שעבוד שוטף על כלל נכסי החברה (שעבוד שלילי). אין באמור כדי להגביל את החברה מליצור שעבודים קבועים ו/או שוטפים נוספים ספציפיים על נכסיה.	למיטב ידיעת החברה, השעבודים תקפים.	אם החברה תפקיד בחשבון המשועבד כספים במזומן ו/או פקדון/נות בנקאיים ו/או תמסור לנאמן ערבות/יות בנקאית/יות אוטונומית/ות בלתי חוזרת/ות מאת אחד מחמשת הבנקים הגדולים בישראל והוראות שטר זה תחולנה גם על הערבות/יות הבנקאית/ות, שתוקפה/ן עד למועד סילוק כל התחייבויותיה של החברה על פי שטר זה, בסכום השווה לערך ההתחייבותי של אגרות החוב (סדרה יד') ; וככל שתתקבל החלטה בדבר החלפת בטוחות באסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה יד') בהתאם להוראות חוק ניירות ערך ובהתאם להוראות כל דין.

י. פרטים אודות הערכות שווי מהותיות אשר שימשו לקביעה של נתונים בדוח – לפי תקנה 8ב(ט) לתקנות ני"ע:

זיהוי נושא ההערכה	עיתוי ההערכה	שווי נושא ההערכה שנקבע בהתאם להערכה (לפי 100%)	זיהוי המעריך	השכלה	ניסיון בביצוע הערכות	האם המעריך בלתי תלוי?	האם קיים הסכם שיפוי?	מודל ההערכה	ההנחות לפיהן בוצעה ההערכה
נתניה (יחידות נופש)	ליום 31 בדצמבר 2018	כ-61 מליון ש"ח (*)	טרייסטמן אגמי-שמאות מקרקעין	רלי טרייסטמן-משפטנית ושמאית מקרקעין, בוגרת התכנית ללימודי שמאות מקרקעין וניהול נכסים במסגרת לימודי החוץ של הטכניון	23 שנות ניסיון	כן	לא	גישת העלויות	שיטת החילוץ
מלאי דירות בפרויקט תלפיות י"ם	ליום 31 בדצמבר 2018	כ-58 מליון ש"ח	פז כלכלה והנדסה	דניאלה פז ארזי-כלכלנית ושמאית מקרקעין, בעלת תואר ראשון בכלכלה וניהול מאוניברסיטת תל-אביב, בעלת תואר שני במנהל עסקים, התמחות במימון מאוניברסיטת תל-אביב	החברה עוסקת בפיקוח על ליווי פיננסי של מעל ל-250 פרויקטים בתחום הנדל"ן, עבור כל הבנקים בישראל, חוות דעת שמאיות לסוגיהן ובדיקות כדאיות עסקאות נדל"ן.	כן	כן	גישת ההשוואה	שיטת השוק

(*) עלות הנכס בספרי החברה הינה בסך של כ-60 מליון ש"ח.

יצחק דוכן, דירקטור

עמרם פרץ, יו"ר דירקטוריון ומנכ"ל

תאריך החתימה: 31 במרס 2019

בוני התיכון הנדסה אזרחית ותשתיות בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים ליום 31 בדצמבר, 2018

תוכן העניינים

עמוד

2	דוח רואה החשבון המבקר
3-4	דוחות מאוחדים על המצב הכספי
5	דוחות מאוחדים על רווח או הפסד
6	דוחות מאוחדים על הרווח הכולל
7-8	דוחות מאוחדים על השינויים בהון
9-10	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
11-55	באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

דוח רואה החשבון המבקר

לבעלי המניות של

בוני התיכון הנדסה אזרחית ותשתיות בע"מ

ביקרנו את הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המצורפים של בוני התיכון הנדסה אזרחית ותשתיות בע"מ (להלן - החברה) לימים 31 בדצמבר 2018 ו-2017 ואת הדוחות המאוחדים על רווח או הפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

לא ביקרנו את הדוחות הכספיים של חברה שאוחדה אשר נכסיה הכלולים באיחוד מהווים כ-2.5% וכ-1.8% מכלל הנכסים המאוחדים לימים 31 בדצמבר 2018 ו-2017, בהתאמה. הדוחות הכספיים של אותה חברה בוקרו על ידי רואה חשבון אחר שדוחותיו הומצאו לנו וחוות דעתו, ככל שהיא מתייחסת לסכומים שנכללו בגין אותה חברה, מבוססת על דוחות רואה החשבון האחר.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, לרבות תקנים שנקבעו בתקנות רואי חשבון (דרך פעולתו של רואה חשבון), התשל"ג-1973. על פי תקנים אלה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצעה במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין בדוחות הכספיים הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובמידע שבדוחות הכספיים. ביקורת כוללת גם בחינה של כללי החשבונאות שיושמו ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון וההנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה בדוחות הכספיים בכללותה. אנו סבורים שביקורתנו ודוחות רואה החשבון האחר מספקים בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו ועל הדוחות של רואה חשבון אחר, הדוחות הכספיים המאוחדים הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי של החברה והחברות המאוחדות שלה לימים 31 בדצמבר 2018 ו-2017 ואת תוצאות פעולותיהן, השינויים בהון ותזרימי המזומנים שלהן לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018 בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS) והוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

ליום 31 בדצמבר		באור	
2017	2018		
אלפי ש"ח			
			נכסים שוטפים
17,004	14,553	5	מזומנים ושווי מזומנים
33,471	46,603	6	מזומנים ופקדונות משועבדים
43,142	6,729		הכנסות לקבל מעבודות בחוזי הקמה
7,141	4,069	7	חייבים ויתרות חובה
277,341	179,808	8	מלאי בניינים בהקמה ודירות למכירה
244,131	213,198	9א'	מלאי מקרקעין
622,230	464,960		
			נכסים לא שוטפים
13,706	17,107	9ב'	מלאי מקרקעין
1,361	1,411		נכסים בשל הטבות לעובדים, נטו
4,000	3,307	10	רכוש קבוע
551	503	11	נכסים בלתי מוחשיים
10,214	12,129	17ה'	מסים נדחים
29,832	34,457		
652,062	499,417		

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

ליום 31 בדצמבר		באור	
2017	2018		
אלפי ש"ח			
התחייבויות שוטפות			
167,185	160,099	12	אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים
284,220	137,355	15א'	חלויות שוטפות של אגרות חוב
25,668	9,815	13	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
22,967	23,343	14	זכאים ויתרות זכות
205	878		מסים שוטפים לשלם
-	44,821		מקדמות מלקוחות
500,245	376,311		
התחייבויות לא שוטפות			
136	-		השקעה בחברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
11,887	-	15א'	אגרות חוב
775	872		התחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו
3,232	-	17ה'	מסים נדחים
16,030	872		
הון המיוחס לבעלי מניות החברה			
18,139	18,139	19	הון מניות
10,718	10,718		פרמיה על מניות
115,417	101,568		יתרת רווח
469	469		קרן בגין עסקה עם בעל שליטה
(8,956)	(8,660)		התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
135,787	122,234		
652,062	499,417		סה"כ הון

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

31 במרס, 2019		
דורון זנדר	עמרם פרץ	תאריך אישור הדוחות הכספיים
סמנכ"ל כספים	יו"ר דירקטוריון	
	מנכ"ל	

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			באור	
2016	2017	2018		
אלפי ש"ח (למעט נתוני רווח נקי (הפסד) למניה)				
366,198	245,692	179,696		הכנסות ממכירת דירות ומקרקעין
326,249	221,996	162,990	'ב22	עלות ההכנסות
-	392	919		עלויות ייזום פינוי בינוי
1,913	14,036	5,545	1,2ה8	ירידת ערך מלאי
3,042	(1,174)	(556)	'ב9	ירידת (ביטול ירידת) ערך מלאי מקרקעין
331,204	235,250	168,898		סה"כ עלויות
34,994	10,442	10,798		רווח גולמי
6,312	6,162	5,576	'ג22	הוצאות מכירה ושיווק
14,814	12,926	13,103	'ד22	הוצאות הנהלה וכלליות
2,649	2,963	(10)	'ו22	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
80	73	1,932		רווח הון ממימוש רכוש קבוע, נטו
16,597	(5,610)	(5,959)		רווח (הפסד) תפעולי
513	467	206	'ה22	הכנסות מימון
(8,866)	(11,629)	(12,178)	'ה22	הוצאות מימון
4,093	(1,045)	-		חלק החברה ברווחי (בהפסדי) חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
12,337	(17,817)	(17,931)		רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
3,357	(5,699)	(4,221)	'ז17	מסים על ההכנסה (הטבת מס)
8,980	(12,118)	(13,710)		רווח נקי (הפסד)
				<u>רווח נקי (הפסד) למניה המיוחס לבעלי מניות החברה (בש"ח)</u>
0.60	(0.81)	(0.91)	23	רווח נקי (הפסד) בסיסי ומדולל

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2016	2017	2018	
אלפי ש"ח			
8,980	(12,118)	(13,710)	רווח נקי (הפסד)
רווח (הפסד) כולל אחר (לאחר השפעת המס):			
<u>סכומים שיסווגו או המסווגים מחדש לרווח או הפסד בהתקיים תנאים ספציפיים:</u>			
(713)	(74)	296	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
<u>סכומים שלא יסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד:</u>			
528	137	(139)	רווח (הפסד) אקטוארי ממדידה מחדש בגין תוכניות להטבה מוגדרת
<u>8,795</u>	<u>(12,055)</u>	<u>(13,553)</u>	סה"כ רווח (הפסד) כולל

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

הון מניות	פרמיה על מניות	יתרת רווח	קרן בגין עסקה עם בעל שליטה	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ	סה"כ הון
אלפי ש"ח					
18,139	10,718	115,417	469	(8,956)	135,787
יתרה ליום 1 בינואר, 2018					
-	-	(13,710)	-	-	(13,710)
הפסד אקטוארי ממדידה מחדש בגין תוכניות להטבה מוגדרת					
-	-	(139)	-	-	(139)
התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ					
-	-	-	-	296	296
-	-	(13,849)	-	296	(13,553)
סה"כ רווח (הפסד) כולל					
18,139	10,718	101,568	469	(8,660)	122,234
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2018					
הון מניות	פרמיה על מניות	יתרת רווח	קרן בגין עסקה עם בעל שליטה	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ	סה"כ הון
אלפי ש"ח					
18,139	10,718	127,398	469	(8,882)	147,842
יתרה ליום 1 בינואר, 2017					
-	-	(12,118)	-	-	(12,118)
הפסד רווח אקטוארי ממדידה מחדש בגין תוכניות להטבה מוגדרת					
-	-	137	-	-	137
התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ					
-	-	-	-	(74)	(74)
-	-	(11,981)	-	(74)	(12,055)
סה"כ הפסד כולל					
18,139	10,718	115,417	469	(8,956)	135,787
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2017					

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

הון מניות	פרמיה על מניות	יתרת רווח	קרן בגין עסקה עם בעל שליטה	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ	סה"כ הון
אלפי ש"ח					
18,139	10,718	104,678	469	(8,169)	125,835
-	-	13,212	-	-	13,212
יתרה ליום 1 בינואר, 2016					
אימוץ לראשונה של IFRS 15					
18,139	10,718	117,890	469	(8,169)	139,047
-	-	8,980	-	-	8,980
-	-	528	-	-	528
-	-	-	-	(713)	(713)
-	-	9,508	-	(713)	8,795
18,139	10,718	127,398	469	(8,882)	147,842
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2016					

רווח נקי
רווח אקטוארי ממדידה מחדש בגין
תוכניות להטבה מוגדרת
התאמות הנובעות מתרגום דוחות
כספיים של פעילויות חוץ

סה"כ רווח (הפסד) כולל

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2016	2017	2018	
	אלפי ש"ח		
<u>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת</u>			
8,980	(12,118)	(13,710)	רווח נקי (הפסד)
התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:			
התאמות לסעיפי רווח או הפסד:			
989	850	723	פחת רכוש קבוע
118	112	125	פחת נכסים בלתי מוחשיים
(80)	(73)	(1,932)	רווח הון ממימוש רכוש קבוע, נטו
30,899	25,951	19,911	הוצאות ריבית, נטו
(2,148)	-	-	שחיקת התחייבויות לתאגידים בנקאיים ואחרים
1,524	2,598	2,106	שערוך אגרות חוב
(378)	(163)	(134)	שינוי בהתחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו
3,357	(5,699)	(4,221)	מסים על ההכנסה (הטבת מס)
(4,093)	1,337	-	חלק הקבוצה בהפסדי (ברווחי) חברות המטופלות לפי שיטת
-	(293)	-	השווי המאזני, נטו
(407)	(22)	-	רווח ממימוש השקעות בחברה כלולה
			שערוך הלוואות לחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
29,781	24,598	16,578	
שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:			
(1,860)	332	3,573	ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה
(3,293)	(12,895)	36,413	ירידה (עלייה) בהכנסות לקבל
142,754	145,789	103,905	ירידה במלאי בניינים בהקמה ודירות למכירה
(1,466)	(142,239)	31,510	ירידה (עלייה) במלאי מקרקעין
(6,668)	(4,872)	(15,858)	ירידה בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים
5,289	10,179	2,821	עלייה בזכאים ויתרות זכות (כולל מסים שוטפים לשלם)
(21,466)	(17,570)	(10,145)	היוון עלויות אשראי למלאי בניינים בהקמה ומלאי מקרקעין
(71,296)	(1,720)	44,821	עלייה (ירידה) במקדמות מלקוחות
41,994	(22,996)	197,040	
מזומנים ששולמו והתקבלו במהלך השנה עבור:			
(30,410)	(24,023)	(18,865)	ריבית ששולמה
21	17	-	ריבית שהתקבלה
(5,097)	(1,755)	(1,385)	מסים ששולמו
(35,486)	(25,761)	(20,250)	
45,269	(36,277)	179,658	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2016	2017	2018
	אלפי ש"ח	

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

(253)	(69)	(156)	רכישת רכוש קבוע
-	-	(77)	רכישת נכסים בלתי מוחשיים
(136)	(69)	(41)	תשלום בגין רכוש קבוע שנרכש באשראי
80	165	1,604	תמורה מממוש השקעות בחברות מאוחדות שאוחדו (א)
(87)	-	-	השקעה בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(147)	(1,219)	-	משיכת (הפקדת) פקדונות משועבדים, נטו
(8,816)	(12,915)	(13,130)	
(9,359)	(14,107)	(11,800)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

162,700	154,940	-	הנפקת אגרות חוב (בניכוי הוצאות הנפקה)
(81,059)	(96,570)	(160,858)	פרעון אגרות חוב
(118,877)	(32,088)	(9,451)	פרעון אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים, נטו
(37,236)	26,282	(170,309)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון
(3)	-	-	הפרשי שער בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים
(1,329)	(24,102)	(2,451)	ירידה במזומנים ושווי מזומנים
42,435	41,106	17,004	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
41,106	17,004	14,553	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

פעילויות מהותיות שלא במזומן

-	-	(500)	תמורה מממוש רכוש קבוע שנמכר באשראי
(9,779)	(2,493)	-	שינוי בהתחייבות למתן שירותי בנייה
(69)	-	(46)	רכישת רכוש קבוע באשראי
-	(41)	-	רכישת נכסים בלתי מוחשיים באשראי

(א) תמורה מממוש השקעות בחברה מאוחדת שאוחדה בעבר

(59)	-	-	הון חוזר (למעט מזומנים ושווי מזומנים)
12	-	-	רכוש קבוע
188	-	-	מסים נדחים
(228)	-	-	השקעה בחברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
(87)	-	-	

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

באור 1: - כללי

א.

תאור החברה

בוני התיכון הנדסה אזרחית ותשתיות בע"מ (להלן - החברה) התאגדה בישראל בשנת 1985. החברה עוסקת בבנייה, ייזום והקמת פרויקטים של בנייה בעיקר למגורים. החברה הינה חברה ציבורית וניירות הערך שלה נסחרים בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ.

ב.

הגדרות

בדוחות כספיים אלה:

- החברה - בוני התיכון הנדסה אזרחית ותשתיות בע"מ.
- הקבוצה - החברה והחברות המוחזקות שלה.
- חברות מאוחדות - חברות אשר לחברה שליטה בהן (כהגדרתה ב-IFRS 10) ואשר דוחותיהן מאוחדים עם דוחות החברה:
- בוני התיכון הנדסה אזרחית ותשתיות (נכסים) 94 בע"מ.
- בוני התיכון (כח אדם) בע"מ.
- בוני התיכון אינטרנשיונל גרופ בע"מ.
- בוני התיכון (פרויקטים) 2006 בע"מ.
- BOH HOLLAND B.V
- S.C. BOH IMOBILIAR S.R.L
- S.C. BOH PROPERTIES S.R.L (לא פעילה).
- בוני התיכון ייזום והשקעות בע"מ.
- בוני התיכון פרויקטים למגורים בע"מ.
- בוני התיכון מגורים (2013) בע"מ.
- בוני התיכון ביצוע (1999) בע"מ.
- בוני התיכון פינני בינוי חולון בע"מ.
- בוני התיכון התחדשות עירונית שותפות מוגבלת.
- בוני התיכון בניה וייזום בע"מ (לא פעילה).
- אחוזת חמד בע"מ (לא פעילה).
- בוני התיכון ניהול (1998) בע"מ (לא פעילה).

חברות כלולות - חברות אשר לחברה השפעה מהותית בהן ואינן חברות מאוחדות, ואשר השקעת החברה בהן כלולה בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה על בסיס השווי המאזני. חברה המטופלת כעסקה משותפת בדוחות כספיים אלה : (50%) BOH Hungary zrt, (ההשקעה מוצגת באפס).

חברות מאוחדות וחברות כלולות.

צדדים קשורים - כהגדרתם ב- IAS 24.

בעלי עניין - כהגדרתם בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010. ובעלי שליטה

ג.

המצב הפיננסי של החברה

1. לתאריך המאזן לחברה יתרות מזומנים ושווי מזומנים בסך של כ-15 מיליוני ש"ח וכן פקדונות משועבדים בסך של כ-47 מיליון ש"ח, מהם מזומנים בחשבונות העודפים המשועבדים לאגרות חוב מסדרות יב' ו-יג' בסך של כ-6 מיליוני ש"ח שבעת הצורך ישמשו לתשלום חלק מקרן וריבית של אגרות חוב אלו, וכן פקדונות בסך של כ-41 מיליון ש"ח המשועבדים בחשבונות הפרויקטים.

באור 1: - כללי (המשך)

2. לחברה עודפים בפרויקטים (הון עצמי שהושקע על ידי החברה ו/או רווחים צפויים בפרויקטים), אשר בנייתם הסתיימה נכון לתאריך הדוח. להערכת הנהלת החברה, ובהתאם לניסיונה בפרויקטים אחרים שמימנה החברה מול הבנקים השונים באפשרותה לשחרר סכומי עודפים אלה, בכפוף למכירת דירות, ובכפוף לאישור הבנק, בהתאם לצרכיה התזרימיים ובהתאם ללוחות הסילוקין של אגרות החוב להן משועבדים עודפים אלו. לפיכך צופה החברה כי תשחרר עודפים בפרויקטים גדרה (שעודפיו משועבדים לאג"ח יב') ותלפיות מתחם 2 (שעודפיו משועבדים לאג"ח יג') לצורך הפרעונות הצפויים בשנים 2019-2020.

3. החברה התקשרה בהסכם עם תאגיד פיננסי להעמדת מסגרת אשראי בסך של עד 25 מיליוני ש"ח. לתאריך המאזן, ניצלה החברה סך של 10 מיליון ש"ח ממסגרת זו. ראה גם באור 15'.

בהתאם, הנהלת החברה והדירקטוריון מעריכים כי החברה תעמוד בפירעון מלוא התחייבויותיה בהגיע מועד פרעון בעתיד הנראה לעין.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית

המדיניות החשבונאית המפורטת להלן יושמה בדוחות הכספיים בעקביות, בכל התקופות המוצגות, למעט אם נאמר אחרת.

א. בסיס הצגת הדוחות הכספיים

הדוחות הכספיים ערוכים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (להלן - IFRS). כמו כן, הדוחות הכספיים ערוכים בהתאם להוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010. הדוחות הכספיים של החברה ערוכים על בסיס העלות. החברה בחרה להציג את פריטי הרווח או ההפסד לפי שיטת מאפיין הפעילות.

ב. תקופת המחזור התפעולי

תקופת המחזור התפעולי של החברה בפעילות הבנייה והייזום עולה על שנה ויכולה להימשך לרוב כארבע שנים. הנכסים וההתחייבויות הקשורים לפעילות הבנייה מסווגים בדוח על המצב הכספי במסגרת הנכסים וההתחייבויות השוטפים בהתאם למחזור התפעולי.

צפי מימוש הנכסים השוטפים וההתחייבויות השוטפות:

מימוש מאוחר מ-12 החודשים הקרובים	מימוש ב-12 החודשים הקרובים	
		<u>שנת 2018</u>
268,371	196,589	נכסים שוטפים
238,019	138,292	התחייבויות שוטפות
		<u>שנת 2017</u>
249,909	372,321	נכסים שוטפים
266,721	233,524	התחייבויות שוטפות

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ג. דוחות כספיים מאוחדים

הדוחות הכספיים המאוחדים כוללים את הדוחות של חברות שלחברה יש שליטה בהן (חברות בנות). שליטה מתקיימת כאשר לחברה יש כוח השפעה על הישות המושקעת, חשיפה או זכויות לתשואות משתנות כתוצאה ממעורבותה בישות המושקעת וכן היכולת להשתמש בכוח שלה כדי להשפיע על סכום התשואות שינבע מהישות המושקעת. בבחינת שליטה מובאת בחשבון השפעת זכויות הצבעה פוטנציאליות רק אם הן ממשיות. איחוד הדוחות הכספיים מתבצע החל ממועד השגת השליטה, ועד למועד בו הופסקה השליטה. הדוחות הכספיים של החברה והחברות הבנות ערוכים לתאריכים ולתקופות זהים. המדיניות החשבונאית בדוחות הכספיים של החברות הבנות יושמה באופן אחיד ועקבי עם זו שיושמה בדוחות הכספיים של החברה. יתרות ועסקאות הדדיות מהותיות ורווחים והפסדים הנובעים מעסקאות בין החברה והחברות הבנות בוטלו במלואם בדוחות הכספיים המאוחדים.

ד. השקעות מטופלות לפי שיטת השווי המאזני

השקעות הקבוצה בחברות כלולות ובעסקאות משותפות מטופלות לפי שיטת השווי המאזני. לפי שיטת השווי המאזני, ההשקעה בחברה הכלולה או בעסקה המשותפת מוצגת לפי עלות בתוספת שינויים שלאחר הרכישה בחלק הקבוצה בנכסים נטו, לרבות רווח כולל אחר של החברה הכלולה או העסקה המשותפת. רווחים והפסדים הנובעים מעסקאות בין הקבוצה לבין החברה הכלולה או העסקה המשותפת מבוטלים בהתאם לשיעור ההחזקה. הדוחות הכספיים של החברה והחברה הכלולה או העסקה המשותפת ערוכים לתאריכים ולתקופות זהים. המדיניות החשבונאית בדוחות הכספיים של החברה הכלולה או העסקה המשותפת יושמה באופן אחיד ועקבי עם זו שיושמה בדוחות הכספיים של הקבוצה. בחברה כלולה בה נגרמו הפסדים בסכומים העולים על ההון שלה, הכירה החברה בחלקה בהפסדי החברה הכלולה עד גובה השקעתה בחברה הכלולה בתוספת הפסד העלול להיגרם לה כתוצאה מערבות או תמיכה פיננסית אחרת שניתנו בעבור חברה כלולה זו, עד לגובה הערבות או התמורה הפיננסית האחרת. לצורך כך, ההשקעה כוללת פריטים כספיים לקבל לזמן ארוך (כגון הלוואות שניתנו) אשר אין כוונה לסלקם והם אינם צפויים להיפרע בעתיד הנראה לעין. שיטת השווי המאזני מיושמת עד למועד איבוד ההשפעה המהותית בחברה הכלולה או איבוד השליטה בעסקה המשותפת, או סיווגן כהשקעה המוחזקת למכירה. החברה ממשיכה ליישם את שיטת השווי המאזני גם במקרים בהם השקעה בחברה כלולה הופכת להשקעה בעסקה משותפת, ולהיפך.

ה. השקעות בחברות כלולות

חברות כלולות הינן חברות שלקבוצה יש השפעה מהותית על המדיניות הכספית והתפעולית שלהן, אך לא שליטה. ההשקעה בחברה כלולה מוצגת על בסיס שיטת השווי המאזני.

ו. מטבע הפעילות, מטבע ההצגה ומטבע חוץ

1. מטבע הפעילות ומטבע ההצגה

מטבע הפעילות של החברה ומטבע ההצגה של הדוחות הכספיים הינו ש"ח. הקבוצה קובעת עבור כל חברה בקבוצה, לרבות חברות המוצגות לפי שיטת השווי המאזני, מהו מטבע הפעילות של כל חברה. נכסים והתחייבויות של חברה מוחזקת המהווה פעילות חוץ לרבות עודפי עלות שנוצרו מתורגמים לפי שער סגירה בכל תאריך דיווח. פריטי דוח רווח או הפסד מתורגמים לפי שער חליפין ממוצעים בכל התקופות המוצגות. הפרשי התרגום שנוצרו נזקפים לרווח (הפסד) כולל אחר. הלוואות בין-חברתיות בקבוצה, אשר אין כוונה לסלקן והן אינן צפויות להיפרע בעתיד הנראה לעין מהוות במהותן חלק מההשקעה בפעילות חוץ, ולפיכך הפרשי שער מהלוואות אלו (בניכוי השפעת המס) נזקפים, בניכוי השפעת המס, לרווח (הפסד) כולל אחר.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

2. עסקאות, נכסים והתחייבויות במטבע חוץ

עסקאות הנקובות במטבע חוץ נרשמות עם ההכרה הראשונית בהן לפי שער החליפין במועד העסקה. לאחר ההכרה הראשונית, נכסים והתחייבויות כספיים הנקובים במטבע חוץ מתורגמים בכל תאריך דיווח למטבע הפעילות לפי שער החליפין במועד זה. הפרשי שער, למעט אלה המהוונים לנכסים כשירים או נזקפים להון בעסקאות גידור, נזקפים לרווח או הפסד. נכסים והתחייבויות לא כספיים הנקובים במטבע חוץ המוצגים לפי עלות מתורגמים לפי שער החליפין במועד העסקה. נכסים והתחייבויות לא כספיים הנקובים במטבע חוץ המוצגים לפי שווי הוגן מתורגמים למטבע הפעילות בהתאם לשער החליפין במועד שבו נקבע השווי ההוגן.

3. פריטים כספיים צמודי מדד

נכסים והתחייבויות כספיים הצמודים על פי תנאיהם לשינויים במדד המחירים לצרכן בישראל (להלן-המדד) מותאמים לפי המדד הרלוונטי, בכל תאריך דיווח, בהתאם לתנאי ההסכם.

ז. שווי מזומנים

שווי מזומנים נחשבים השקעות שנזילותן גבוהה, הכוללות פקדונות בתאגידים בנקאיים לזמן קצר אשר אינם מוגבלים בשעבוד, שתקופתם המקורית אינה עולה על שלושה חודשים ממועד ההשקעה או שעולה על שלושה חודשים אך הם ניתנים למשיכה מיידית ללא קנס, ומהווים חלק מניהול המזומנים של הקבוצה.

ח. פקדונות לזמן קצר

פקדונות בתאגידים בנקאיים לזמן קצר שתקופתם המקורית עולה על שלושה חודשים ממועד ההשקעה. הפקדונות מוצגים בהתאם לתנאי הפקדתם.

ט. מלאי מקרקעין, מלאי בניינים ודירות למכירה

עלות מלאי בניינים ודירות למכירה כוללת עלויות ישירות מזהות בגין עלות הקרקע, כגון מסים, אגרות והיטלים וכן עלויות בנייה. כמו כן החברה מהוונת לעלות מלאי בניינים ודירות למכירה עלויות אשראי אשר התהוו מהתקופה שבה החברה החלה בפעילות לפיתוח הקרקע. מלאי מקרקעין הנרכש על ידי הקבוצה בעסקת קומבינציה בתמורה למתן דירות למוכר המקרקעין, מוכר לפי שווי הוגן במועד מסירת הקרקע במקביל להכרה בהתחייבות למתן דירות. מקרקעין בבנייה נמדדים על בסיס העלות. עלות המקרקעין כוללת עלויות אשראי המתייחסות למימון הקמת הנכס עד למועד השלמה, עלויות תכנון ועיצוב, עלויות בנייה עקיפות שהוקצו ועלויות קשורות אחרות. מלאי בניינים ודירות למכירה נמדד לפי הנמוך מבין עלות או שווי מימוש נטו. שווי מימוש נטו הינו אומדן מחיר המכירה במהלך העסקים הרגיל בניכוי אומדן עלויות להשלמה ועלויות הדרושות לביצוע המכירה.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

י. הכרה בהכנסה

החל מיום 1 בינואר 2016 מיישמת החברה את תקן דיווח כספי בינלאומי 15 (IFRS 15) הכנסות מחוזים עם לקוחות (להלן – "התקן"). בהתאם לתקן, הכנסות מחוזים עם לקוחות מוכרות ברווח או הפסד כאשר השליטה בנכס או בשירות מועברות ללקוח. הכנסה נמדדת ומוכרת לפי שווי הוגן של התמורה שצפויה להתקבל בהתאם לתנאי החוזה, בניכוי הסכומים שנגבו לטובת צדדים שלישיים (כגון מסים). הכנסה מוכרת ברווח או הפסד עד למידה שצפוי שההטבות הכלכליות יזרמו לחברה, וכן ההכנסה והעלויות, אם רלוונטי, ניתנות למדידה מהימנה.

תמורה משתנה

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

עלויות השגת חוזה

עבור השגת חלק מהחוזים של החברה עם לקוחותיה היא נושאת בעלויות תוספתיות להשגת החוזה (למשל עמלות מכירה). עלויות אשר התהוו על מנת להשיג את החוזה עם הלקוח ושלא היו מתהוות לה אם החוזה לא היה מושג ושהחברה מצפה להשיבן, מוכרות כנכס ומופחתות על בסיס שיטתי שהוא עקבי עם מתן השירותים שסופקו במסגרת החוזה הספציפי.

אחריות

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

יתרות חוזיות

כאשר החברה מקיימת מחויבות ביצוע על ידי העברת הסחורות או השירותים ללקוח, החברה מחייבת את הלקוחות. חיובים אלו מוצגים במסגרת סעיף לקוחות בדוח על המצב הכספי. במקרים בהם הכנסות מוכרות ברווח או פסד בגין קיום מחויבות ביצוע ובטרם חיוב הלקוחות, הסכומים שהוכרו מוצגים במסגרת הכנסות לקבל מעבודות בחוזה הקמה. סכומים שהתקבלו מלקוחות טרם קיום מחויבות הביצוע על ידי החברה מוצגים במסגרת סעיף מקדמות מלקוחות ומוכרים כהכנסות ברווח או הפסד בעת קיום מחויבות הביצוע.

הכנסות מפיתוח והקמה של נדל"ן ביזום בישראל

החברה פועלת בתחום נדל"ן ביזום להקמה ומכירה של דירות מגורים, משרדים ושטחי מסחר בישראל. במועד ההתקשרות בחוזה עם לקוח, החברה מזהה את יחידות הדיור או המשרדים כמחויבויות ביצוע. בקשר עם פעילות החברה בתחום הנדל"ן היזמי בישראל, החברה הגיעה למסקנה על סמך חוזי המכירה שלה עם לקוחות בתחום הנדל"ן היזמי בישראל, ועל סמך הוראות החוק והרגולציה הרלוונטיות, ובהתאם לחוות דעת משפטיות שהתקבלו, שכאשר החברה מתקשרת בחוזה למכירת דירות מגורים, משרדים ושטחי מסחר בישראל, לא נוצר נכס עם שימוש אלטרנטיבי לחברה, וכן קיימת לה זכות לתשלום הניתנת לאכיפה עבור

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ביצועים שהושלמו עד לאותו מועד. בנסיבות הללו, החברה מכירה בהכנסה לאורך זמן. החברה מיישמת את שיטת התשומות (Input method) לצורך מדידת התקדמות הביצוע כאשר מחויבות הביצוע מקוימת לאורך זמן. החברה מאמינה כי שימוש בשיטת התשומות, לפיה ההכנסה מוכרת על בסיס תשומות שהשקיעה החברה לצורך קיום מחויבות הביצוע מייצגת בצורה הנאותה ביותר את ההכנסה שהופקה בפועל. לצורך יישום שיטת התשומות, החברה מעריכה את העלות הדרושה להשלמת הפרויקט על מנת לקבוע את סכום ההכנסה שיוכר. האומדנים הללו כוללים את העלויות הישירות והעלויות העקיפות המתייחסות במישרין לקיום החוזה ומוקצות לכל חוזה בנפרד על בסיס מפתח העמסה סביר. כמו כן, החברה אינה כוללת במדידת "שיעור ההשלמה" עלויות שאינן משקפות התקדמות בביצוע כגון עלות קרקע, אגרות והיטלים ועלויות אשראי. החברה קובעת את שיעור ההתקדמות על פיו מוכרת ההכנסה בכל חוזה מכר כשיעור ההתקדמות של כל הבניין או הפרויקט לפי ההקשר, וזאת כל עוד לא ניתן לבצע מסירה של הנכס נשוא ההסכם בטרם הסתיימה הבנייה של הבניין או הפרויקט לפי ההקשר במלואו. החברה קובעת את גובה ההכנסה מכל חוזה בהתאם למחיר העסקה עם כל לקוח בנפרד ומכירה בהכנסה, ביחס לכל חוזה בנפרד. כאשר החברה מתחילה לבצע פעולות בקשר לחוזה הצפוי עוד בטרם נחתם החוזה עם הלקוח, בעת חתימת החוזה כאמור מכירה החברה בהכנסה על בסיס מצטבר בסכום המשקף את שיעור ההשלמה של מחויבות ביצוע לאותו מועד. כאמור בסעיף י' לעיל מלאי המקרקעין הנרכש על ידי החברה בעסקת קומבינציה בתמורה למתן דירות למוכר המקרקעין, מוכר לפי שווי ההון במועד מסירת הקרקע במקביל להכרה בהתחייבות למתן שירותי בניה. החברה מכירה בהכנסות ועלויות בגין שירותי הבניה לבעלי הקרקע בהתאם לקצב התקדמות הביצוע במקביל לקיטון בהתחייבות למתן שירותי הבניה.

רכיב הקרקע

המדיניות החשבונאית אותה מיישמת החברה לעניין הקצאת עלויות הבניה המשותפות, ובפרט עלויות הקרקע, ליחידות הדיור הינה על פי יחס התמורות. במסגרת יישום גישה זו מקצה החברה את עלויות הקרקע ואת עלויות הבניה המשותפות בין יחידות הדיור באופן יחסי לתמורות הצפויות בגין כל יחידת דיור.

מכשירים פיננסיים

יא.

כמפורט בבאור 22' 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. המדיניות החשבונאית שיושמה עד ליום 31 בדצמבר, 2017 בגין מכשירים פיננסיים הינה כדלקמן:

1. נכסים פיננסיים

נכסים פיננסיים בתחולת IAS 39 מוכרים במועד ההכרה הראשונית לפי שווי הון ובתוספת עלויות עסקה ישירות, למעט לגבי נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הון דרך רווח או הפסד, אשר לגביהם עלויות עסקה נזקפות לרווח או הפסד. לאחר ההכרה הראשונית, הטיפול החשבונאי בנכסים פיננסיים מבוסס על סיווגם כמפורט להלן:

(א) נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הון דרך רווח או הפסד

בקבוצה זו נכללים נכסים פיננסיים המוחזקים למסחר ונכסים פיננסיים אשר יועדו עם ההכרה הראשונית בהם להיות מוצגים בשווי הון דרך רווח או הפסד.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

(ב) הלוואות וחייבים

הלוואות וחייבים הינן השקעות המוחזרות בתשלומים קבועים או הניתנים לקביעה שאינם נסחרים בשוק פעיל. לאחר ההכרה הראשונית, הלוואות מוצגות על פי תנאיהן לפי העלות בתוספת עלויות עסקה ישירות, תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית, ובניכוי הפרשה לירידת ערך. חייבים לזמן קצר מוצגים לפי תנאיהם, בדרך כלל בערכם הנומינלי.

2. התחייבויות פיננסיות

ההתחייבויות מוכרות לראשונה בשווי הוגן. הלוואות והתחייבויות אחרות הנמדדות בעלות מופחתת מוצגות בניכוי עלויות עסקה ישירות. לאחר ההכרה הראשונית, הטיפול החשבונאי בהתחייבויות פיננסיות מבוסס על סיווגם כמפורט להלן:

התחייבויות פיננסיות בעלות מופחתת

לאחר ההכרה הראשונית, הלוואות והתחייבויות אחרות, מוצגות על פי תנאיהן לפי העלות בניכוי עלויות עסקה ישירות תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית.

3. קיצוז מכשירים פיננסיים

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

4. גריעת מכשירים פיננסיים

(א) נכסים פיננסיים

נכס פיננסי נגרע כאשר פקעו הזכויות החוזיות לקבלת תזרימי המזומנים מהנכס הפיננסי, או כאשר החברה העבירה את הזכויות החוזיות לקבלת תזרימי המזומנים מהנכס הפיננסי או כאשר נטלה על עצמה מחויבות לשלם את תזרימי המזומנים שהתקבלו במלואם לצד השלישי, ללא עיכוב משמעותי. בנוסף העבירה באופן ממשי את כל הסיכונים וההטבות הקשורים לנכס, או לא העבירה ואף לא הותירה באופן ממשי את כל הסיכונים וההטבות הקשורים לנכס אך העבירה את השליטה על הנכס.

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

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

(ב) התחייבויות פיננסיות

התחייבויות פיננסיות נגרעת כאשר היא מסולקת, דהיינו ההתחייבות נפרעה, בוטלה או פקעה. התחייבויות פיננסיות מסולקת כאשר החייב (החברה) פורע את ההתחייבות על ידי תשלום במזומן, בנכסים פיננסיים אחרים, בסחורות או שירותים, או משוחרר משפטית מההתחייבות. כאשר התחייבויות פיננסיות קיימת מוחלפת בהתחייבות אחרת כלפי אותו מלווה בתנאים שונים מהותית, או כאשר נעשה שינוי מהותי בתנאי התחייבות קיימת, ההחלפה או השינוי מטופלים כגריעה של ההתחייבות המקורית וכהכרה של התחייבות חדשה. ההפרש בין היתרה של שתי ההתחייבויות הנ"ל בדוחות הכספיים נזקף לרווח או הפסד. במקרה בו ההחלפה או השינוי אינם מהותיים, הם מטופלים כשינוי תנאי ההתחייבות המקורית ולא מוכר באותו מועד רווח או הפסד מההחלפה. בעת הבחינה האם מדובר בשינוי מהותי בתנאי התחייבות קיימת, מביאה החברה בחשבון שיקולים איכותיים וכמותיים.

למדיניות החשבונאית המיושמת החל מיום 1 בינואר, 2018 בגין מכשירים פיננסיים ראה ביאור 2כב'.

יב. מסים על ההכנסה

תוצאות המס בגין מסים שוטפים או נדחים נזקפות לרווח או הפסד, למעט אם הן מתייחסות לפריטים הנזקפים לרווח כולל אחר או להון.

1. מסים שוטפים

חבות בגין מסים שוטפים נקבעת תוך שימוש בשיעורי המס וחוקי המס שחוקקו או אשר חקיקתם הושלמה למעשה, עד לתאריך הדיווח, וכן התאמות נדרשות בקשר לחבות המס לתשלום בגין שנים קודמות.

2. מסים נדחים

מסים נדחים מחושבים בגין הפרשים זמניים בין הסכומים הנכללים בדוחות הכספיים לבין הסכומים המובאים בחשבון לצורכי מס. יתרות המסים הנדחים מחושבות לפי שיעור המס הצפוי לחול כאשר הנכס ימומש או ההתחייבות תסולק, בהתבסס על חוקי המס שחוקקו או אשר חקיקתם הושלמה למעשה עד לתאריך הדיווח. בכל תאריך דיווח נכסי מסים נדחים נבחנים בהתאם לצפי ניצולם. הפסדים מועברים והפרשים זמניים ניתנים לניכוי בגינם לא הוכרו נכסי מסים נדחים נבחנים בכל תאריך דיווח ומוכר בגינם נכס מס נדחה מתאים אם צפוי שינוצלו. במקרים בהם החברה מחזיקה בחברת נכס, והאופן שבו החברה צופה לממש את ההשקעה הוא על ידי מכירת מניות חברת הנכס ולא על ידי מימוש הנכס עצמו, החברה נדרשת להכיר במסים נדחים הן בהתייחס להפרשים הזמניים הפנימיים (inside differences) הנובעים מהפער בין בסיס המס של הנכס לבין ערכו בספרים והן ביחס להפרשים הזמניים החיצוניים (outside differences) הנובעים מהפער בין בסיס המס של המניות לבין חלק החברה המחזיקה בנכסים נטו של החברה הבת בדוחות המאוחדים. בחישוב המסים הנדחים לא מובאים בחשבון המסים שהיו חלים במקרה של מימוש ההשקעות בחברות מוחזקות, כל עוד מכירת ההשקעות בחברות מוחזקות אינה צפויה בעתיד הנראה לעין. כמו כן, לא הובאו בחשבון מסים נדחים בגין חלוקת רווחים על ידי חברות מוחזקות כדיבידנדים, מאחר שחלוקת דיבידנד אינה כרוכה בחבות מס נוספת, או בשל מדיניות החברה שלא ליזום חלוקת דיבידנד על ידי חברה מאוחדת הגוררת חבות מס נוספת. מסים נדחים מקוזזים אם קיימת זכות חוקית לקיזוז נכס מס שוטף כנגד התחייבות מס שוטפת והמסים הנדחים מתייחסים לאותה ישות החייבת במס ולאותה רשות מס.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יג. חכירות

המבחנים לסיווג חכירה כמימונית או כתפעולית מבוססים על מהות ההסכמים והם נבחנים במועד ההתקשרות על-פי הכללים להלן שנקבעו ב- IAS 17:

הקבוצה כחוכר - חכירה תפעולית

נכסים אשר לא מועברים באופן ממשי כל הסיכונים וההטבות הגלומים בבעלות על הנכס החוכר, מסווגים כחכירה תפעולית. תשלומי החכירה מוכרים כהוצאה ברווח או הפסד בקו ישר על פני תקופת החכירה.

יד. רכוש קבוע

פריטי הרכוש הקבוע מוצגים לפי העלות בתוספת עלויות רכישה ישירות, בניכוי פחת שנצבר ואינם כוללים הוצאות תחזוקה שוטפת. העלות כוללת חלקי חילוף וציוד עזר המשמשים את הרכוש הקבוע. הפחת מחושב בשיעורים שנתיים שווים על בסיס שיטת הקו הישר לאורך תקופת החיים השימושיים בנכס, כדלקמן:

בעיקר %	%	
10	10	מבנים ניידים וקרוונים
15	10-15	מכונות וציוד מכני
15	15	כלי רכב
7	6-15	ריהוט וציוד משרדי
33	15-33	מחשבים וציוד היקפי
-	ראה להלן	שיפורים במושכר

שיפורים במושכר מופחתים לפי שיטת הקו הישר על פני תקופת השכירות (לרבות תקופת האופציה להארכה שבידי הקבוצה שבכוונתה לממשה) או בהתאם לתקופת החיים המשוערת של השיפור, לפי הקצר שבהם. אורך החיים השימושיים, שיטת הפחת וערך השייר של כל נכס נבחנים לפחות בכל סוף שנה והשינויים מטופלים כשינוי אומדן חשבונאי באופן של מכאן-ולחבא. הפחתת הנכסים מופסקת כמוקדם מבין המועד בו הנכס מסווג כמוחזק למכירה לבין המועד שבו הנכס נגרע.

טו. עלויות אשראי

הקבוצה מהוונת עלויות אשראי הקשורות לרכישה, הקמה או ייצור של נכסים כשירים אשר נדרשת תקופת זמן משמעותית להכנתם, לשימוש המיועד או מכירתם. היות עלויות האשראי מתחיל במועד שבו הוצאו עלויות בגין הנכס עצמו, התחילו הפעולות להכנת הנכס ונגרמו עלויות אשראי, ומסתיים כאשר הושלמו מהותית כל הפעולות להכנת הנכס הכשיר לשימוש המיועד או למכירתו. הסכום של עלויות האשראי המהוון בתקופת הדיווח כולל עלויות אשראי ישירות ועלויות אשראי כללי על פי שיעור היות משוקלל.

טז. נכסים בלתי מוחשיים

נכסים בלתי מוחשיים הנרכשים בנפרד נמדדים עם ההכרה הראשונית לפי העלות בתוספת עלויות רכישה ישירות. נכסים בלתי מוחשיים בעלי אורך חיים שימושיים מוגדר, מופחתים על פני אורך החיים השימושיים שלהם ונבחנת לגביהם ירידת ערך כאשר קיימים סימנים המצביעים על ירידת ערך. תקופת ההפחתה ושיטת ההפחתה של נכס בלתי מוחשי נבחנות לפחות בכל סוף שנה.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

תוכנות

נכסי הקבוצה כוללים מערכות מחשב המורכבות מחומרה ותוכנות. תוכנות המהוות חלק אינטגרלי מחומרה, אשר אינה יכולה לפעול ללא התוכנות המותקנות עליה, מסווגות כרכוש קבוע. לעומת זאת, רישיונות לתוכנות העומדות בפני עצמן ומוסיפות פונקציונליות נוספת לחומרה, מסווגים כנכסים בלתי מוחשיים. אורך החיים השימושיים של התוכנות הינו 10 שנים והן מופחתות בשיטת הקו הישר.

ירידת ערך נכסים לא פיננסיים יז.

החברה בוחנת את הצורך בירידת ערך נכסים לא פיננסיים כאשר ישנם סימנים כתוצאה מאירועים או שינויים בנסיבות המצביעים על כך שהיתרה בדוחות הכספיים אינה בר-השבה. במקרים בהם היתרה בדוחות הכספיים של הנכסים הלא פיננסיים עולה על הסכום בר-ההשבה שלהם, מופחתים הנכסים לסכום בר-ההשבה שלהם. הסכום בר-ההשבה הינו הגבוה מבין שווי הוגן בניכוי עלויות למכירה ושווי שימוש. בהערכת שווי השימוש מהוונים תזרימי המזומנים הצפויים לפי שיעור ניכיון לפני מס המשקף את הסיכונים הספציפיים לכל נכס. בגין נכס שאינו מייצר תזרימי מזומנים עצמאיים נקבע הסכום בר-ההשבה עבור היחידה מניבת המזומנים שאליו שייך הנכס. הפסדים מירידת ערך נזקפים לרווח או הפסד. הפסד מירידת ערך של נכס, למעט מוניטין, מבוטל רק כאשר חלו שינויים באומדנים ששימוש בקביעת הסכום בר-ההשבה של הנכס מהמועד בו הוכר לאחרונה הפסד מירידת הערך. ביטול ההפסד כאמור מוגבל לנמוך מבין סכום ירידת הערך של הנכס שהוכר בעבר (בניכוי פחת או הפחתה) או סכום בר-ההשבה של הנכס. לגבי נכס הנמדד לפי העלות, ביטול הפסד כאמור נזקף לרווח או הפסד. הקריטריונים הייחודיים להלן מיושמים בבחינת ירידת ערך של הנכסים הספציפיים הבאים:

השקעה בחברה כלולה או בעסקה משותפת

לאחר יישום שיטת השווי המאזני, החברה בוחנת אם יש צורך להכיר בהפסד נוסף בגין ירידת ערך של ההשקעה בחברות כלולות או בעסקאות משותפות. בכל תאריך דיווח מתבצעת בחינה אם קיימת ראיה אובייקטיבית לירידת ערך של ההשקעה בחברה כלולה או בעסקה משותפת. בחינת ירידת הערך נעשית בהתייחס להשקעה בכללותה, כולל המוניטין המיוחס לחברה הכלולה או לעסקה המשותפת.

מדידת שווי הוגן יח.

שווי הוגן הוא המחיר שהיה מתקבל במכירת נכס או המחיר שהיה משולם להעברת התחייבות בעסקה רגילה בין משתתפים בשוק במועד המדידה. מדידת שווי הוגן מבוססת על ההנחה כי העסקה מתרחשת בשוק העיקרי של הנכס או ההתחייבות, או בהיעדר שוק עיקרי, בשוק הכדאי (advantageous) ביותר. השווי ההוגן של נכס או התחייבות נמדד תוך שימוש בהנחות שמשתתפים בשוק ישתמשו בעת תמחור הנכס או ההתחייבות, בהנחה שמשתתפים בשוק פועלים לטובת האינטרסים הכלכליים שלהם. מדידת שווי הוגן לנכס לא פיננסי מביאה בחשבון את היכולת של משתתף בשוק להפיק הטבות כלכליות באמצעות הנכס בשימוש המיטבי שלו או על ידי מכירתו למשתתף אחר בשוק שישתמש בנכס בשימוש המיטבי שלו. הקבוצה משתמשת בטכניקות הערכה שהן מתאימות לנסיבות ושקיימים עבורן מספיק נתונים שניתנים להשגה כדי למדוד שווי הוגן, תוך מיקסום השימוש בנתונים רלוונטיים שניתנים לצפייה ומיזעור השימוש בנתונים שאינם ניתנים לצפייה. כל הנכסים וההתחייבויות הנמדדים בשווי הוגן או שניתן גילוי לשווי ההוגן שלהם מחולקים לקטגוריות בתוך מידרג השווי ההוגן, בהתבסס על רמת הנתונים הנמוכה ביותר, המשמעותית למדידת השווי ההוגן בכללותה:

- רמה 1: מחירים מצוטטים (ללא התאמות) בשוק פעיל של נכסים והתחייבויות זהים.
- רמה 2: נתונים שאינם מחירים מצוטטים שנכללו ברמה 1 אשר ניתנים לצפייה במשירין או בעקיפין.
- רמה 3: נתונים שאינם מבוססים על מידע שוק ניתן לצפייה (טכניקות הערכה ללא שימוש בנתוני שוק ניתנים לצפייה).

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יט. הפרשות

הפרשה בהתאם ל-37 IAS מוכרת כאשר לקבוצה קיימת מחויבות בהווה (משפטית או משתמעת) כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, צפוי שיידרש שימוש במשאבים כלכליים על מנת לסלק את המחויבות וניתן לאמוד אותה באופן מהימן. כאשר הקבוצה צופה שחלק או כל ההוצאה תוחזר לחברה, כגון בחוזה ביטוח, ההחזר יוכר כנכס נפרד, רק במועד בו קיימת וודאות למעשה לקבלת הנכס. ההוצאה תוכר בדוח רווח או הפסד בניכוי החזר ההוצאה. להלן סוגי ההפרשות שנכללו בדוחות הכספיים:

הפרשה בגין תיקונים, השלמה ואחריות טיב הבנייה

ההפרשה בגין תיקונים, השלמה ואחריות טיב הבנייה נעשית בהתאם להערכות הנהלת החברה ומהנדסיה ובהתבסס על ניסיון העבר.

תביעות משפטיות

הפרשה בגין תביעות מוכרת כאשר לקבוצה קיימת מחויבות משפטית בהווה או מחויבות משתמעת כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, כאשר יותר סביר מאשר לא כי הקבוצה תידרש למשאביה הכלכליים לסילוק המחויבות וניתן לאמוד אותה באופן מהימן.

היטלים

היטלים המוטלים על החברה על ידי מוסדות ממשלה באמצעות חקיקה, מטופלים בהתאם לפרשנות 21 IFRIC, לפיה ההתחייבות לתשלום ההיטל תוכר רק בעת קרות האירוע היוצר את המחויבות לתשלום.

כ. התחייבויות בשל הטבות לעובדים

בקבוצה קיימים מספר סוגי הטבות לעובדים:

1. הטבות עובד לזמן קצר

הטבות לעובדים לזמן קצר הינן הטבות אשר חזויות להיות מסולקות במלואן לפני 12 חודש לאחר תום תקופת הדיווח השנתית שבה העובדים מספקים את השירותים המתייחסים. הטבות אלו כוללות משכורות, ימי חופשה, מחלה, הבראה והפקדות מעסיק לביטוח לאומי ומוכרות כהוצאה עם מתן השירותים. התחייבות בגין בונוס במזומן או תוכנית להשתתפות ברווחים, מוכרת כאשר לקבוצה קיימת מחויבות משפטית או משתמעת לשלם את הסכום האמור בגין שירות שניתן על ידי העובד בעבר וניתן לאמוד באופן מהימן את הסכום.

2. הטבות לאחר סיום העסקה

התוכניות ממומנות בדרך כלל על ידי הפקדות לחברות ביטוח והן מסווגות כתוכניות להפקדה מוגדרת וכן כתוכניות להטבה מוגדרת. לקבוצה תוכניות להפקדה מוגדרת, בהתאם לסעיף 14 לחוק פיצויי פיטורין שלפיהן הקבוצה משלמת באופן קבוע תשלומים מבלי שתהיה לה מחויבות משפטית או משתמעת לשלם תשלומים נוספים גם אם בקרן לא הצטברו סכומים מספיקים כדי לשלם את כל ההטבות לעובד המתייחסות לשירות העובד בתקופה השוטפת ובתקופות קודמות. הפקדות לתוכנית להפקדה מוגדרת בגין פיצויים או בגין תגמולים, מוכרות כהוצאה בעת ההפקדה לתוכנית במקביל לקבלת שירותי העבודה מהעובד. בנוסף, לקבוצה תוכנית להטבה מוגדרת בגין תשלום פיצויים בהתאם לחוק פיצויי פיטורין. לפי החוק, זכאים עובדים לקבל פיצויים עם פיטוריהם או עם פרישתם. ההתחייבות בשל סיום העסקה נמדדת

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

לפי שיטת שווי אקטוארי של יחידת הזכאות החזויה. החישוב האקטוארי מביא בחשבון עלויות שכר עתידיות ושיעור עזיבת עובדים, וזאת על בסיס הערכה של עיתוי התשלום. הסכומים מוצגים על בסיס היוון תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים, לפי שיעורי הריבית בהתאם לתשואה במועד הדיווח של אגרות חוב קונצרניות צמודות מדד באיכות גבוהה, אשר מועד פרעון דומה לתקופת ההתחייבות המתייחסת לפיצויי הפרישה. החברה מפקידה כספים בגין התחייבויותיה לתשלום פיצויים לחלק מעובדיה באופן שוטף בקרנות פנסיה וחברות ביטוח (להלן - נכסי התוכנית). נכסי התוכנית הם נכסים המוחזקים על ידי קרן הטבות עובד לזמן ארוך או בפוליסות ביטוח כשירות. נכסי התוכנית אינם זמינים לשימוש נושי הקבוצה, ולא ניתן לשלם ישירות לקבוצה. ההתחייבות בשל הטבות לעובדים המוצגת בדוח על המצב הכספי מייצגת את הערך הנוכחי של התחייבות ההטבות המוגדרת בניכוי השווי ההוגן של נכסי התוכנית. מדידות מחדש של ההתחייבות נטו נזקפות לרווח כולל אחר בתקופת התהוותן.

3. הטבות בגין פיטורין

פיצויי פיטורין לעובדים נזקפים כהוצאה כאשר הקבוצה התחייבה לפיטורי עובדים לפני הגיעם לגיל הפרישה המקובל והיא אינה יכולה לבטל את ההצעה, או כאשר הקבוצה מכירה בעלויות בגין שינוי מבני אשר כולל תשלום של הטבות בגין פיטורין, כמוקדם מבניהם.

כא. רווח (הפסד) למניה

רווח (הפסד) למניה מחושב על ידי חלוקה של הרווח הנקי (הפסד) המיוחס לבעלי מניות החברה במספר המניות הרגילות המשוקלל הקיים בפועל במהלך התקופה. חלקה של החברה ברווחי חברות מוחזקות מחושב לפי חלקה ברווח למניה של אותן חברות מוחזקות מוכפל במספר המניות המוחזקות על ידי החברה.

כב. שינוי במדיניות חשבונאית-יישום לראשונה של תקני דיווח כספי חדשים ותיקונים לתקני חשבונאות קיימים

מכשירים פיננסיים IFRS 9

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 מיושם לראשונה בדוחות כספיים אלה. החברה בחרה ליישם את הוראות התקן למפרע וללא הצגה מחדש של מספרי השוואה. ליישום התקן החדש לא הייתה השפעה מהותית על דוחותיה הכספיים של החברה. המדיניות החשבונאית שמושמת החל מיום 1 בינואר, 2018 בגין מכשירים פיננסיים הינה כדלקמן:

א. נכסים פיננסיים

נכסים פיננסיים בתחולת התקן נמדדים במועד ההכרה לראשונה בשוויים ההוגן ובתוספת עלויות עסקה שניתן לייחס במישרין לרכישה של הנכס הפיננסי, למעט במקרה של נכס פיננסי אשר נמדד בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, לגבי עלויות עסקה נזקפות לרווח או הפסד. החברה מסווגת ומודדת את מכשירי החוב בדוחותיה הכספיים על בסיס הקריטריונים להלן:

- (1) המודל העסקי של החברה לניהול הנכסים הפיננסיים, וכן
- (2) מאפייני תזרימי המזומנים החוזי של הנכס הפיננסי.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

החברה מודדת מכשירי חוב בעלות מופחתת כאשר:

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

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

ב. התחייבויות פיננסיות

במועד ההכרה הראשונה, 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. לאחר ההכרה הראשונית, החברה מודדת את כל ההתחייבויות הפיננסיות לפי שיטת העלות המופחתת.

ג. ירידת ערך נכסים פיננסיים

החברה בוחנת בכל מועד דיווח את ההפרשה להפסד בגין מכשירי חוב פיננסיים אשר אינם נמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד. ירידת הערך בגין מכשירי חוב הנמדדים לפי עלות מופחתת תיזקף לרווח או הפסד כנגד הפרשה.

ד. גריעת נכסים פיננסיים

החברה גורעת נכס פיננסי כאשר ורק כאשר פקעו הזכויות החוזיות לתזרימי המזומנים מהנכס הפיננסי.

ה. גריעת התחייבויות פיננסיות

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

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

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

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

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

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

1. קיזוז מכשירים פיננסיים

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

באור 3: - עיקרי האומדנים וההנחות בעריכת הדוחות הכספיים

בתהליך יישום עיקרי המדיניות החשבונאית בדוחות הכספיים, הפעילה הקבוצה שיקול דעת ושקלה את השיקולים לגבי הנושאים הבאים, שלהם ההשפעה המהותית על הסכומים שהוכרו בדוחות הכספיים:

אומדנים והנחות

בעת הכנת הדוחות הכספיים, נדרשת ההנהלה להסתייע באומדנים, והנחות המשפיעים על יישום המדיניות החשבונאית ועל הסכומים המדווחים של נכסים, התחייבויות, הכנסות והוצאות. שינויים באומדנים החשבונאיים נזקפים בתקופה בה נעשה שינוי האומדן. להלן ההנחות העיקריות שנעשו בדוחות הכספיים בקשר לאי הודאות לתאריך הדיווח ואומדנים קריטיים שחושבו על ידי הקבוצה ואשר שינוי מהותי באומדנים ובהנחות עשוי לשנות את ערכם של נכסים והתחייבויות בדוחות הכספיים בשנה העוקבת:

- מלאי בניינים ודירות למכירה

שווי המימוש נטו נקבע בהתאם להערכת החברה, הכוללת תחזיות ואומדנים לגבי התקבולים הצפויים ממכירת המלאי בפרויקט ולגבי עלויות ההקמה הנדרשות על מנת להביא את המלאי למצב של מכירה.

- תביעות משפטיות

בהערכות סיכויי תוצאות התביעות המשפטיות שהוגשו נגד החברה וחברות מוחזקות שלה, הסתמכו החברות על חוות דעת יועציהן המשפטיות. הערכות אלה של היועצים המשפטיים מתבססות על מיטב שיפוטם המקצועי, בהתחשב בשלב בו מצויים ההליכים, וכן על הניסיון המשפטי שנצבר בנושאים השונים. מאחר שתוצאות התביעות תקבענה בבתי המשפט, עלולות תוצאות אלה להיות שונות מהערכות אלה.

- נכסי מיסים נדחים

נכסי מיסים נדחים מוכרים בגין הפסדים מועברים לצורכי מס ובגין הפרשים זמניים ניתנים לניכוי, שטרם נוצלו, במידה שצפוי שתהיה הכנסה חייבת עתידית שכנגדה ניתן יהיה לנצלם. נדרש אומדן של ההנהלה על מנת לקבוע את סכום נכס המסים הנדחים שניתן להכיר בו בהתבסס על העיתוי, סכום ההכנסה החייבת במס הצפויה, מקורה ואסטרטגיית תכנון המס.

- עבודות על פי חוזה ביצוע

בפרויקטי עבודות בנייה קבלניות, החברה מיישמת את הוראות IFRS15. ההכנסות וההוצאות מחוזה הקמה נזקפות לרווח והפסד, באופן יחסי לשיעור השלמת החוזה, כאשר ניתן לאמוד באופן מהימן את תוצאתו. החברה אומדת את היקף כלל ההכנסות, ההוצאות הצפויות, שיעור השלמה ומועד הסיום הצפוי של כל פרויקט. בשיקול דעתה בקביעת אומדנים אלו מתבססת החברה על מצב השוק, ניסיון העבר, עובדות שונות, גורמים חיצוניים ועל הנחות בהתאם לנסיבות המתאימות לכל אומדן.

באור 4: - גילוי לתקני IFRS חדשים בתקופה שלפני יישומם

א. IFRS 16 חכירות

- בינואר 2016 פרסם ה-IASB את תקן דיווח כספי בינלאומי מספר 16 בדבר חכירות (להלן - התקן החדש). בהתאם לתקן החדש, חכירה מוגדרת כחווה, או חלק מחווה, אשר מעביר בתמורה לתשלום את זכות השימוש בנכס לתקופת זמן מוגדרת. להלן עיקרי התקן החדש:
- התקן החדש דורש מחוכרים להכיר בכל החכירות בנכס מול התחייבות בדוח על המצב הכספי (פרט למקרים מסוימים) באופן דומה לטיפול החשבונאי בחכירה מימונית בהתאם לתקן הקיים- IAS 17 חכירות.
 - חוכרים יכירו בהתחייבות בגין תשלומי החכירה ומנגד יכירו בנכס זכות-שימוש. כמו כן, החוכרים יכירו בהוצאות ריבית ובהוצאות פחת בנפרד.
 - תשלומי חכירה משתנים שאינם תלויים במדד או בריבית אשר מבוססים על ביצוע או שימוש (לדוגמה, אחוז מהפדיון) יוכרו כהוצאה מצד החוכרים או כהכנסה מצד המחכירים במועד היווצרותם.
 - במקרה של שינוי בתשלומי חכירה משתנים הצמודים למדד, על החוכר להעריך מחדש את ההתחייבות בגין החכירה כאשר השפעת השינוי תיזקף לנכס זכות-שימוש.
 - התקן החדש כולל שני חריגים שבהם החוכרים רשאים לטפל בחכירות בהתאם לטיפול החשבונאי הקיים בהתייחס לחכירות תפעוליות, וזאת במקרה של חכירות נכסים בעלי ערך כספי נמוך או במקרה של חכירות לתקופה של עד שנה.
 - הטיפול החשבונאי מצד המחכיר נותר ללא שינוי מהותי לעומת התקן הקיים, קרי, סיווג כחכירה מימונית או כחכירה תפעולית.
- התקן החדש יישם החל מהתקופות השנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2019, או לאחריו. התקן החדש מאפשר לחוכרים לבחור באחת מגישות היישום הבאות:
1. יישום למפרע מלא - לפי גישה זו, נכס זכות-שימוש וההתחייבות יוצגו בדוח על המצב הכספי כאילו מאז ומעולם נמדדו בהתאם להוראות התקן החדש. במקרה זה, השפעת יישום התקן החדש לתחילת התקופה המוקדמת ביותר המוצגת תיזקף להון. כמו כן, החברה תציג מחדש את דוחותיה הכספיים המוצגים כמספרי השוואה. יתרת ההתחייבות למועד יישום התקן החדש לראשונה תחת גישה זו, תחושב תוך שימוש בשיעור הריבית הגלום בחכירה אלא אם שיעור זה אינו ניתן לקביעה בנקל שאז יש להשתמש בשיעור הריבית התוספתי של החוכר במועד ההתקשרות בחכירה.
 2. גישת יישום למפרע חלקי - לפי גישה זו, לא תידרש הצגה מחדש של מספרי ההשוואה. יתרת ההתחייבות למועד יישום התקן החדש לראשונה, תחושב תוך שימוש בשיעור הריבית התוספתי של החוכר הקיימת במועד יישום התקן החדש לראשונה. לגבי יתרת נכס זכות-שימוש, החברה יכולה להחליט, לגבי כל חכירה בנפרד, ליישם את אחת משתי החלופות הבאות:
 - הכרה בנכס בגובה ההתחייבות שהוכרה, עם התאמות מסוימות.
 - הכרה בנכס כאילו מאז ומעולם נמדד בהתאם להוראות התקן החדש.
- הפרש כלשהו הנוצר במועד יישום התקן החדש לראשונה בעקבות יישום למפרע חלקי, אם נוצר, ייזקף להון. להערכת החברה, לאחר בחינת השלכות יישום התקן החדש, ליישומו לא צפויה להיות השפעה מהותית על הדוחות הכספיים.

ב. 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 והמדירה 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 קיבוצם 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.

באור 4: - גילוי לתקני IFRS חדשים בתקופה שלפני יישומם (המשך)

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:

1. יישום למפרע מלא ללא תיקון מספרי השוואה וזקיפת ההשפעה המצטברת למועד היישום לראשונה ליתרת הפתיחה של יתרת הרווח.
 2. 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.

ג. פרשנות ה- IFRIC בנושא עלויות אשראי

בחודש מרס 2019 פרסמה הוועדה לפרשנויות של דיווח כספי בינלאומי ("IFRIC" – להלן) פרשנות בדבר הטיפול החשבונאי בעלויות אשראי בפרויקטים בהם ההכרה בהכנסה הינה על פני זמן ("להלן – "הפרשנות"). בהתאם לפרשנות, לא ניתן להוון עלויות אשראי לפרויקטים בהם ההכרה בהכנסה הינה על פני זמן החל מהמועד שבו הנכס, נשוא העסקה, "מוכן למכירה". יצוין כי הפרשנות המתגבשת בכל הנוגע לפרויקטים בישראל, הינה שהיוון עלויות אשראי למלאי אפשרי, בכפוף להוראות IAS 23 – עלויות אשראי, עד למועד קבלת היתר בניה על הקרקע שהוא המועד בו הנכס "מוכן למכירה". כמו כן, בהתאם לפרשנות, מאחר ויישומה עלול להשפיע במידה ניכרת על דוחותיהן הכספיים של חברות ויישום הפרשנות כרוך בהשגה ובעיבוד של מידע רב, צפוי כי יידרש זמן על מנת ליישם באופן נאות את המדיניות החשבונאית החדשה. החברה החלה בבחינת השלכות יישום הפרשנות. מאחר ומועד פרסום הפרשנות הינו בסמוך למועד פרסום הדוחות הכספיים, החברה טרם סיימה את הליך בחינת השלכות הפרשנות באופן מלא ולפיכך ממשיכה ליישם את מדיניותה החשבונאית שיישמה עד כה, כמפורט בבאור 2' לעיל וממשיכה להוון עלויות אשראי לדירות, הן מכורות והן שאינן מכורות עד למועד תחילת הבניה. יישום הפרשנות יוביל להכרה בעלויות מימון כהוצאה בדוח רווח או הפסד במועד התהוותן חלף היוון עלויות האשראי למלאי והכרה בעלויות האשראי דרך עלות המכר במועד שבו מוכרות העלויות בגין הפרויקט בדוח רווח או הפסד בהתאם ל- IFRS 15. בהתאם לפרשנות, יישומה מהווה שינוי במדיניות חשבונאית ויבוצע למפרע. החברה ניתחה את השלכות הפרשנות על דוחותיה הכספיים ובהתבסס על מידע אותו אספה נכון למועד פרסום הדוחות הכספיים, אילו המדיניות החשבונאית הנגזרת מהפרשנות הייתה מיושמת בדוחות כספיים אלה, יתרת המלאי של החברה ליום 31 בדצמבר, 2018 היה קטנה בכ-9 מליון ש"ח ויתרת ההון של החברה לאותו מועד (לאחר השפעת המס) הייתה קטנה בכ-7 מליון ש"ח. כמו כן, הרווח הנקי של החברה לשנת 2018 היה קטן בכ-2 מליון ש"ח. לחברה הלוואות והתחייבויות אחרות אשר כוללות אמות מידה פיננסיות מסוימות. החברה בוחנת יחד עם יועציה המשפטיים את תנאי ההסכמים, ההלוואות וההתחייבויות האחרות על מנת לאמוד את ההשלכות, אם בכלל, של יישום הפרשנות על העמידה הצפויה באמות המידה הפיננסיות. החברה מעריכה כי ליישום הפרשנות לא תהיה השפעה על העמידה באמות המידה הפיננסיות.

באור 5: - מזומנים ושווי מזומנים

31 בדצמבר	
2017	2018
אלפי ש"ח	
16,207	13,399
797	1,154
17,004	14,553

מזומנים למשיכה מיידית
שווי מזומנים - פקדונות לזמן קצר

ליום 31 בדצמבר, 2018 לקבוצה סך של 1,629 אלפי ש"ח במסגרות אשראי מתאגידים בנקאיים שטרם נוצלו. בקשר עם מסגרת אשראי נוספת מתאגיד פיננסי, ראה באור 15' להלן.

באור 6: - מזומנים ופקדונות משועבדים

31 בדצמבר		
2017	2018	
אלפי ש"ח		
31,131	46,603	מזומנים ופקדונות משועבדים בתאגידים בנקאיים (1)
2,340	-	
33,471	46,603	

(1) היתרות משועבדות לבנקים המלווים את פרויקטי הנדל"ן, וניתן להשתמש בהם עם התקיימות תנאים מסוימים. השימוש בהם הינו לפי הסכמי הליווי שחתמה החברה על הפרויקטים. הפקדונות נושאים ריבית הנקבעת בהתאם לתקופת הפקדונות (כ-0.3% ליום 31 בדצמבר 2018).

באור 7: - חייבים ויתרות חובה

31 בדצמבר		
2017	2018	
אלפי ש"ח		
2,007	3,295	מוסדות
31	99	הוצאות מראש
127	76	עובדים (א)
22	52	שטרות לגביה
142	-	חייבים בגין עובדים זרים
4,424	-	הכנסות לקבל ממימוש מקרקעין בצובה
-	26	בעלי מניות
-	500	חייב בגין מכירת רכוש קבוע
388	21	חייבים ויתרות חובה אחרים
7,141	4,069	

(א) היתרות צמודות למדד המחירים לצרכן ונושאות ריבית שנתית בשיעור של 4%.

באור 8: - מלאי בניינים בהקמה ודירות למכירה

א. ההרכב

31 בדצמבר		
2017	2018	
אלפי ש"ח		
183,939	131,958	דירות גמורות
39,266	47,850	בניינים בהקמה
54,136	-	מרכז מסחרי בכפר סבא
277,341	179,808	

ב. פרטים נוספים

באשר למלאי ששועבד בשעבוד ספציפי כבטחון להתחייבויות, ראה באור 20. מלאי הבניינים ודירות למכירה כולל עלויות אשראי שהונו בסך של כ- 45,634 אלפי ש"ח וכ- 58,842 אלפי ש"ח לימים 31 בדצמבר, 2018 ו-2017 בהתאמה.

באור 8: - מלאי בניינים בהקמה ודירות למכירה (המשך)

ג. פרטים נוספים בדבר עבודות יזמות ארוכות מועד

31 בדצמבר 2018	
בנייה למגורים	
לשנה	מצטבר לסוף
שהסתיימה	תקופת
ביום	הדיווח
אלפי ש"ח	

179,696	2,387,904
162,990	1,976,053

הכנסות שהוכרו
עלויות שהוכרו

31 בדצמבר 2017	
בנייה למגורים	
לשנה	מצטבר לסוף
שהסתיימה	תקופת
ביום	הדיווח
אלפי ש"ח	

245,692	2,208,208
221,996	1,813,063

הכנסות שהוכרו
עלויות שהוכרו

ד. פרטים בדבר חוזי המכירה של הקבוצה

עד לתום תקופת הדיווח, חתמה החברה על 123 חוזי מכירה שתמורתם הכוללת נאמדת ב- 126,223 אלפי ש"ח וההכנסות המצטברות בגינם הסתכמו לסך של 11,811 אלפי ש"ח. בגין חוזים אלו, החברה צופה להכיר בהכנסות בשנים 2019 ו-2020 בסכום של כ-82,032 ו-32,380 אלפי ש"ח, בהתאמה. בחוזי מכירה אלה נכללים פרויקטים שהקמתם טרם הסתיימה עד ליום 31 בדצמבר, 2018.

ה. דירות גמורות

1. ירושלים תלפיות מתחם 2 חלקה 24 בניינים E ו-F

החברה סיימה את בניית כל 90 יח"ד. לתאריך המאזן נותרו 14 יח"ד שטרם נמכרו ויח"ד אחת שנמכרה וטרם הוכרה המכירה בדוחות הכספיים. החברה בחנה את יתרת המלאי, בהתאם להערכת שווי חיצונית, והפחיתה סך של כ-5 מיליוני ש"ח. לפיכך עלות המלאי הינה כ-33 מליון ש"ח.

2. ירושלים תלפיות מתחם 2 חלקה 23 - בניינים מדורגים

החברה סיימה את בניית כל 70 יח"ד. לתאריך המאזן נותרו 2 יח"ד שטרם נמכרו ויח"ד אחת שנמכרה וטרם הוכרה. החברה בחנה את יתרת המלאי, בהתאם להערכת שווי חיצונית, והפחיתה סך של כ-0.5 מיליוני ש"ח. לפיכך עלות המלאי הינה כ-8 מליון ש"ח.

3. ירושלים תלפיות מתחם 1 חלקה 22 בניינים A ו-B

החברה סיימה את בניית כל 90 יח"ד. לתאריך המאזן נותרו 7 יח"ד שטרם נמכרו. שעלותן הינה כ-13.6 מליון ש"ח. בחודש מרס 2018, הציעה החברה 8 יח"ד במסגרת מחיר למשתכן (לתאריך המאזן, נותרו 2 יח"ד שטרם נמכרו במסגרת מחיר למשתכן).

4. ירושלים תלפיות מתחם 1 חלקה 23 - בניינים C ו-D

החברה סיימה את בניית כל 90 יח"ד. לתאריך המאזן נותרו 2 יח"ד שטרם נמכרו שעלותן הינה כ-5.5 מליון ש"ח.

באור 8: - מלאי בניינים בהקמה ודירות למכירה (המשך)

5. הוד השרון (עסקת קומבינציה)

החברה סיימה את בניית כל 78 יח"ד. לתאריך המאזן נותרה יח"ד אחת שטרם נמכרה שעלותה הינה כ-3 מליון ש"ח.

6. נתניה (ויסטה)

החברה סיימה את בניית כל 106 יח"ד. לתאריך המאזן נותרו 33 יח"ד שטרם נמכרו שעלותן הינה כ-65 מליון ש"ח. לאחר תאריך המאזן נמכרו 4 יח"ד בפרויקט, כך שנוותרו 29 יח"ד שטרם נמכרו.

7. רחובות (גן הפקאן)

החברה סיימה את בניית כל 127 יח"ד. לתאריך המאזן נותרה יח"ד אחת שטרם נמכרה (נמכרה לאחר תאריך המאזן) ויח"ד אחת שנמכרה וטרם הוכרה. עלותן בספרי החברה הינה כ-3 מליון ש"ח.

ו. דירות בהקמה

1. גדרה (מחיר למשתכן)

במהלך חודש אוקטובר, 2018 החברה החלה בבניית פרויקט לבניית 172 יח"ד. לתאריך המאזן נותרו 49 יח"ד שטרם נמכרו. לאחר תאריך המאזן, נמכרו 39 יח"ד נוספות, כך שנוותרו בפרויקט 10 יח"ד שטרם נמכרו.

תנועה ביתרות חוזיות בפרויקט גדרה (מחיר למשתכן)

שינויים ביתרות חוזיות (אלפי ש"ח)

התחייבויות חוזה	
-	יתרה ליום 1 בינואר, 2018
44,690	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2018
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018	הכנסות שהוכרו במהלך השנה:
(11,811)	מקום מחויבויות ביצוע בגין סכומים שנכללו ביתרת התחייבויות חוזה
-	מקום מחויבויות ביצוע בשנים קודמות

באור 9: - מלאי מקרקעין

א. מלאי מקרקעין שוטף

1. נתניה (חוף הים)

זכויות במקרקעין על חוף הים בנתניה בשטח של 6,400 מ"ר שנרכשו מצדדי ג' בשנים 2006-2009 בתמורה לכ-25 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ. על פי התב"ע, השימושים המותרים הינם מלונות, בתי קפה, מסעדות, שירותי תיירות ועזר. לחברה היתר בנייה לפרויקט עבור 145 יחידות נופש. בהתאם לתב"ע ניתן לבנות 198 יחידות נופש. על פי הערכת שווי חיצונית מיום 31 בדצמבר 2018, שווי המקרקעין הינו כ-61 מיליון ש"ח לעומת העלות בספרים שהינה כ-60 מיליון ש"ח.

2. כרמי גת - קרית גת

בחודש יולי 2016 החברה הבת, בוני התיכון ביצוע (1999) בע"מ, (להלן-החברה הבת) זכתה במכרז "מחיר למשתכן" שפורסם ע"י רשות מקרקעי ישראל ("רמ"י"), לחכירת מגרשים 401-402, 431-432, 441-442, 451-452 לפי תוכניות 606-0171488, 9/03 / 140 / 3, מתחם 7 והידועים כחלקה 155 בגוש 7154 וחלקות 161-166 בגוש 2812 בשכונת כרמי גת בקרית גת (להלן-המקרקעין). התמורה ששולמה בגין המקרקעין המיועדים לבניית 264 יח"ד בבנייה רוויה למגורים הינה בסך של כ-1.3 מיליוני ש"ח (בתוספת מע"מ לא כולל הוצאות פיתוח) (להלן-הפרויקט). סכום הוצאות הפיתוח בפרויקט ששילמה החברה הבת לרמ"י הינו כ-31 מיליוני ש"ח. בהתאם למסמכי המכרז, החברה הבת מחויבת להגיש בקשה להגדלת מס' יח"ד במסגרת הקלות לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 בהיקף שלא יפחת מ-28 יח"ד נוספות בפרויקט. יחד עם זאת, הובהר במסמכי המכרז, כי אין באמור לעיל כל התחייבות או אישור מצד העירייה ו/או מצד רמ"י כי הבקשה לתוספת ההקלה כאמור תאושר ע"י הרשויות המוסמכות הרלוונטיות. החברה הגישה בקשה להקלה של 4 יח"ד. כמו כן, למועד הדוח, החברה קיבלה חזקה בקרקע.

4. מודיעין

בחודש מרס 2017 החברה זכתה במכרז "מחיר למשתכן" שפורסם ע"י רשות מקרקעי ישראל ("רמ"י"), לחכירת מתחם 14 הידוע כחלקה 61 בגוש 5616 במודיעין. התמורה ששולמה בגין המקרקעין המיועדים לבניית 155 יח"ד בבנייה רוויה למגורים הינה בסך של כ-26.5 מיליוני ש"ח (בתוספת מע"מ ובתוספת מס רכישה לא כולל הוצאות פיתוח) (להלן-הפרויקט). סכום הוצאות הפיתוח בפרויקט ששילמה החברה לרמ"י הינו כ-29.6 מיליוני ש"ח. בהתאם למסמכי המכרז, החברה רשאית לשווק עד 30% מכלל יחידות הדיר בפרויקט בתנאי שוק חופשי. בחודש מרס 2019 התקבל היתר חפירה לפרויקט.

5. אשקלון

בחודש יולי 2017 החברה זכתה במכרז "מחיר למשתכן" שפורסם ע"י רשות מקרקעי ישראל ("רמ"י"), לחכירת תאי שטח 33-35 לפי תכנית תמל/1006 מתחמים 16-18 והידועים כגוש 1199 חלקות (בחלק) 62-64, 68-71, 79 בשכונת "עיר היץ" באשקלון. התמורה ששולמה בגין המקרקעין המיועדים לבניית 342 יח"ד בבנייה רוויה למגורים הינה בסך של כ-5.4 מיליוני ש"ח (בתוספת מע"מ לא כולל הוצאות פיתוח) (להלן-הפרויקט). סכום הוצאות הפיתוח בפרויקט ששילמה החברה לרמ"י הינו כ-42 מיליוני ש"ח. בהתאם למסמכי המכרז, החברה רשאית לשווק עד 30% מכלל יחידות הדיר בפרויקט בתנאי שוק חופשי.

באור 9: - מלאי מקרקעין (המשך)

ב. מלאי מקרקעין לא שוטף

1. עסקת פינוי-בינוי קרית אונו

בשנת 2010, החלה החברה להחתים את בעלי הזכויות במתחם לוי אשכול בקרית אונו עליו בנויים 15 בניינים הכוללים 328 יח"ד (להלן - הפרויקט) על הסכמים בדבר ייזום והקמת פרויקט פינוי-בינוי, במסגרתו יורסו 324 יח"ד המצויות במתחם ובמקומן ייבנו 1,056 יח"ד חדשות (בכפוף לאישור הקלות בהתאם לדיון) ושטחי מסחר בשטח של כ- 2,430 מ"ר. בתמורה יהיו בעלי הדירות זכאים לדירות חדשות ולתשלום הוצאות וכן יהיו זכאים לקבלת ערבויות להבטחת קיום התחייבויות החברה. למועד הדיווח:

- א. טרם נחתמו מלוא ההסכמים אל מול מלוא בעלי הזכויות, למועד הדוח חתמו על הסכם 95.7% מתוך סך הדיירים.
- ב. התכנית אושרה בוועדה המקומית וכן בוועדה המחוזית וניתן "מתן תוקף" לתכנית מהוועדה המחוזית.

2. רומניה

בשנת 2006 חתמה S.C. BOH IMOBILIAR S.R.L (להלן-החברה הרומנית), על הסכם סופי לרכישת 2 קרקעות סמוכות בבוקרשט רומניה בשטח כולל של 45 אלפי מ"ר בתמורה של כ-39 מיליון ש"ח. החברה קיבלה אשראי ממוסד פיננסי ברומניה עבור חלק מעלות רכישת הקרקע. לחברה הרומנית הופקעו קרקעות בשטח כ-8,312 מ"ר. בהתאם לפסק דין שהתקבל בהליכים שולם פיצוי כספי זניח בגין ההפקעה. בהתאם להערכות שווי חיצונית עד 31 בדצמבר 2017 נרשמו ירידות ערך בסך של כ-22 מיליון ש"ח. בהתאם להערכת שווי חיצונית ליום 31 בדצמבר 2018, בוטלו חלק מירידות הערך בנכס בסך של כ-0.6 מיליון ש"ח. לאחר ההפחתות שווי הקרקעות מסתכם בכ-12.6 מיליון ש"ח.

באור 10: - רכוש קבוע

א. הרכב ותנועה

שנת 2018

מקרקעין מבנים וקרוונים	מכונות וציוד מכני	ציוד, ריהוט משרדי, מחשבים	כלי רכב	שיפורים במושכר	סה"כ
אלפי ש"ח					
עלות					
יתרה ליום 1 בינואר, 2018	2,539	6,483	2,619	1,152	14,420
תוספות	17	113	72	-	202
גריעות	(146)	(4,448)	-	-	(4,594)
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2018	2,410	2,148	2,691	1,152	10,028
פחת שנצבר					
יתרה ליום 1 בינואר, 2018	1,720	5,998	1,781	494	10,420
תוספות	158	96	139	162	723
גריעות	(146)	(4,276)	-	-	(4,442)
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2018	1,732	1,818	1,920	662	6,721
עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר, 2018	678	330	771	490	3,307

שנת 2017

מקרקעין מבנים וקרוונים	מכונות וציוד מכני	ציוד, ריהוט משרדי, מחשבים	כלי רכב	שיפורים במושכר	סה"כ
אלפי ש"ח					
עלות					
יתרה ליום 1 בינואר, 2017	2,593	6,991	2,822	1,411	15,444
תוספות	24	-	45	-	69
גריעות	(78)	(508)	(248)	(259)	(1,093)
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2017	2,539	6,483	2,619	1,152	14,420
פחת שנצבר					
יתרה ליום 1 בינואר, 2017	1,640	6,374	1,706	583	10,570
תוספות	158	132	230	170	850
גריעות	(78)	(508)	(155)	(259)	(1,000)
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2017	1,720	5,998	1,781	494	10,420
עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר, 2017	819	485	838	658	4,000

ב. רכישת רכוש קבוע באשראי

במהלך השנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2018 רכשה החברה רכוש קבוע באשראי בסך של כ-46 אלפי ש"ח. למועד הדיווח, שולמה עלות הרכישה.

באור 11: - נכסים בלתי מוחשיים

מערכת ERP

הרכב ותנועה

תוכנות	
2017	2018
אלפי ש"ח	
1,149	1,190
41	77
1,190	1,267
527	639
112	125
639	764
551	503

עלות

יתרה לימים 1 בינואר
תוספות

יתרה ליום 31 בדצמבר

פחת שנצבר

יתרה ליום 1 בינואר
פחת

יתרה ליום 31 בדצמבר

יתרת עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר

באור 12: - אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים

א. ההרכב

31 בדצמבר 2017				31 בדצמבר 2018				שיעור ריבית משוקלל
ללא הצמדה	בהצמדה למדד המחירים לצרכן	במטבע חוץ או בהצמדה לו	סה"כ	ללא הצמדה	בהצמדה למדד המחירים לצרכן	במטבע חוץ או בהצמדה לו	סה"כ	31 בדצמבר 2018
אלפי ש"ח								%
15	15	-	-	84	84	-	-	פריים+2
36,578	36,578	-	-	10,250	10,250	-	-	5.4%
1,771	-	-	1,771	1,390	-	-	1,390	יורבור 4.5
128,821	128,821	-	-	148,375	148,375	-	-	פריים+2
167,185	165,414	-	1,771	160,099	158,709	-	1,390	

אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים
הלוואות לזמן קצר
חלויות שוטפות של הלוואת במטבע
חוץ
חלויות שוטפות של הלוואות לא
שוטפות

ב. באשר לבטחונות, ראה באור 20.

באור 13: - התחייבויות לספקים ולנותני שירותים

31 בדצמבר		
2017	2018	
אלפי ש"ח		
8,143	4,434	
7,863	3,979	
9,662	1,402	
25,668	9,815	חובות פתוחים
		שטרות לפרעון
		הוצאות לשלם

באור 14: - זכאים ויתרות זכות

31 בדצמבר		
2017	2018	
אלפי ש"ח		
1,227	988	התחייבויות לעובדים והתחייבויות אחרות בגין שכר
1,300	973	הפרשה לחופשה והבראה
9,051	8,675	הפרשה לבדק גמר ואחריות
5,847	7,263	מוסדות
1,073	-	ריבית לשלם בגין אגרות חוב
2,032	2,531	הוצאות לשלם
2,211	2,700	הפרשה לתביעות משפטיות
6	-	בעלי מניות
220	213	זכאים אחרים
22,967	23,343	

באור 15: - התחייבויות לא שוטפות

א. אגרות חוב

1. ההרכב:

יתרה		שיעור ריבית אפקטיבי	שיעור ריבית נקובה	סכום הקרן	בסיס ההצמדה	
2017	2018					
אלפי ש"ח		%	%	אלפי ש"ח		
5,718	-	8.07	7.75	-	-	אגרות חוב (סדרה ו')
39,752	-	7.45	6.95	-	-	אגרות חוב (סדרה ח')
55,546	-	5.99	4.85	-	-	אגרות חוב (סדרה י')
39,711	-	5.67	4.75	-	-	אגרות חוב (סדרה יא')
39,498	39,748	5.56	4.80	40,000	-	אגרות חוב (סדרה יב')
56,450	37,941	5.15	4.10	38,363	-	אגרות חוב (סדרה יג')
59,432	59,666	6.76	6.15	60,500	-	אגרות חוב (סדרה יד')
296,107	137,355					
284,220	137,355					בניכוי - חלויות שוטפות
11,887	-					

באור 15: - התחייבויות לא שוטפות (המשך)

(א) אגרות חוב (סדרה ו')

ביום 31 בינואר, 2018 פרעה החברה את התשלום האחרון של אגרות החוב (סדרה ו') בסך של כ-6 מיליוני ש"ח (בגין קרן וריבית) ובכך נפרעה סדרה זו ונמחקה מהמסחר בבורסה.

(ב) אגרות חוב (סדרה ח')

ביום 1 באוקטובר, 2018 פרעה החברה את התשלום האחרון של אגרות החוב (סדרה ח') בסך של כ-21 מיליוני ש"ח (בגין קרן וריבית) ובכך נפרעה סדרה זו ונמחקה מהמסחר בבורסה.

(ג) אגרות חוב (סדרה י')

ביום 11 בנובמבר, 2018 ביצעה החברה ביצוע פדיון מוקדם סופי של אגרות החוב (סדרה י') בסך של כ-18 מיליוני ש"ח (בגין קרן ריבית ופיצוי) ובכך נפרעה סדרה זו ונמחקה מהמסחר.

(ד) אגרות חוב (סדרה יא')

ביום 2 בדצמבר, 2018 ביצעה החברה ביצוע פדיון מוקדם סופי של אגרות החוב (סדרה יא') בסך של כ-31 מיליוני ש"ח (בגין קרן ריבית ופיצוי) ובכך נפרעה סדרה זו ונמחקה מהמסחר בבורסה.

(ה) אגרות חוב (סדרה יב')

בהתאם לתשקיף מדף של החברה מיום 28 בינואר 2016 שתוקן ביום 17 באפריל 2016, ובהתאם לדוח הצעת מדף שפרסמה החברה במסגרתו ביום 26 בפברואר 2017, הנפיקה החברה בחודש פברואר 2017, 40 מיליוני ש"ח ע.ג. אג"ח, בתמורה נטו של כ-39.3 מיליוני ש"ח בריבית שנתית קבועה בשיעור של 4.8%, לא צמודה. האג"ח עומדות לפרעון ב-3 תשלומים. 32.5% מהסדרה תפרע ביום 30 ביוני 2019, 47.5% מהסדרה תפרע ביום 31 בדצמבר 2019, ו-20% מהסדרה תפרע ביום 30 ביוני 2020. הריבית תשולם ב-7 תשלומים חצי שנתיים בימים 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2017-2020 ו-31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2017-2019. שיעור הריבית האפקטיבי הינו 5.56%. למועד פרסום הדוח קיימות במחזור כ-40 מיליוני ש"ח ע.ג. אג"ח. שווי השוק של האג"ח למועד הדוח הינו כ-38.9 מיליוני ש"ח.

(ו) אגרות חוב (סדרה יג')

בהתאם לתשקיף מדף של החברה מיום 28 בינואר 2016 שתוקן ביום 17 באפריל 2016, ובהתאם לדוח הצעת מדף שפרסמה החברה במסגרתו ביום 16 ביולי 2017, הנפיקה החברה בחודש יולי 2017, 57.5 מיליוני ש"ח ע.ג. אג"ח, בתמורה נטו של כ-56.5 מיליוני ש"ח בריבית שנתית קבועה בשיעור של 4.1%, לא צמודה. האג"ח עומדות לפרעון ב-3 תשלומים. 15% מהסדרה תפרע ביום 30 ביוני 2018, 35% מהסדרה תפרע ביום 30 ביוני 2019, ו-50% מהסדרה תפרע ביום 30 ביוני 2020. הריבית תשולם ב-6 תשלומים חצי שנתיים בימים 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2017-2019 ו-30 ביוני של כל אחת מהשנים 2018-2020. שיעור הריבית האפקטיבי הינו כ-5.15%. ביום 30 ביוני 2018 בוצע פירעון של אגרות החוב (סדרה יג') של החברה בסך של כ-8.6 מיליוני ש"ח ביום 9 באוגוסט 2018 בוצע פדיון מוקדם חלקי של אגרות החוב (סדרה יג') של החברה בסך של כ-10.5 מיליוני ש"ח. למועד פרסום הדוח קיימות במחזור כ-38.4 מיליוני ש"ח ע.ג. אג"ח. שווי השוק של האג"ח למועד הדוח הינו כ-38.4 מיליוני ש"ח.

באור 15: - התחייבויות לא שוטפות (המשך)

(ז) אגרות חוב (סדרה יד')

בהתאם לתשקיף מדף של החברה מיום 28 בינואר 2016 שתוקן ביום 17 באפריל 2016, ובהתאם לדוח הצעת מדף שפרסמה החברה במסגרתו ביום 10 בדצמבר 2017, הנפיקה החברה בחודש דצמבר 2017, 60.5 מיליוני ש"ח ע.ג. אג"ח, בתמורה נטו של כ-59.5 מיליוני ש"ח בריבית שנתית קבועה בשיעור של 6.15%, לא צמודה. האג"ח עומדות לפרעון ב-3 תשלומים. 10% מהסדרה תפרע ביום 30 ביוני 2021, 70% מהסדרה תפרע ביום 31 בדצמבר 2021, ו-20% מהסדרה תפרע ביום 30 ביוני 2022. הריבית תשולם ב-6 תשלומים חצי שנתיים בימים 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2018-2022 ו-31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2018-2021. שיעור הריבית האפקטיבי הינו כ-6.76%. למועד פרסום הדוח קיימות במחזור כ-60.5 מיליוני ש"ח ע.ג. אג"ח. שווי השוק של האג"ח למועד הדוח הינו כ-54.8 מיליוני ש"ח.

2. מועדי הפרעון העתידיים של קרן אגרות החוב ליום 31 בדצמבר, 2018 הינם כדלקמן:

31 בדצמבר 2018 אלפי ש"ח	
47,422	במהלך שנה ראשונה (חלויות שוטפות)
30,268	במהלך שנה שניה (חלויות שוטפות)
47,732	במהלך שנה שלישית (חלויות שוטפות)
11,933	במהלך שנה רביעית (חלויות שוטפות)
137,355	

3. באשר לבטחונות שניתנו להבטחת אגרות החוב הנ"ל, ראה באור 20.

4. במסגרת שטרי הנאמנות שנחתמו ביחס לאג"ח מהסדרות (יב', יג' ו-יד'), החברה התחייבה לעמידה באמות מידה פיננסיות (כהגדרתו בשטרי הנאמנות), כדלקמן:

אמות מידה פיננסית						סדרה
יחס הון עצמי למאזן מינימלי			הון עצמי מינימלי			
נכון ליום 31 בדצמבר 2018	סך מינימלי שנקבע שמעליו יעלה שיעור הריבית	סך מינימלי שנקבע כעילה לפרעון מיידי	נכון ליום 31 בדצמבר 2018	סך מינימלי שנקבע שמעליו יעלה שיעור הריבית	סך מינימלי שנקבע כעילה לפרעון מיידי	
כ-31%	16%	15%	122 מיליוני ש"ח	90 מיליון ש"ח	75 מיליון ש"ח	יב'
	16%	15%		90 מיליון ש"ח	75 מיליון ש"ח	יג'
	17%	16%		100 מיליון ש"ח	80 מיליון ש"ח	יד' (*)

(*) אותם יחסים גם לבנק המלווה את פרויקט מודיעין.

(**) בדבר מגבלות על חלוקת דיבידנד, ראה באור 19' להלן.

באור 15: - התחייבויות לא שוטפות (המשך)

ב. התחייבויות לתאגידים בנקאיים

1. ההרכב

ליום 31 בדצמבר, 2018

יתרה בניכוי חלויות שוטפות אלפי ש"ח	יתרה אלפי ש"ח	שיעור ריבית אפקטיבית %	שיעור ריבית נקוב %	סכום הקרן אלפי ש"ח	
-	1,390	יורבור 4.2	יורבור 4.5	1,390	במטבע חוץ
-	148,375	פריים+2.0	פריים+1.8	146,050	ללא הצמדה
-	149,765			147,440	

ליום 31 בדצמבר, 2017

יתרה בניכוי חלויות שוטפות אלפי ש"ח	יתרה אלפי ש"ח	שיעור ריבית אפקטיבית %	שיעור ריבית נקוב %	סכום הקרן אלפי ש"ח	
-	1,771	יורבור 4.2	יורבור 4.5	1,765	במטבע חוץ
-	128,821	פריים+2.0	פריים+2.4	125,319	ללא הצמדה
-	130,592			127,084	

2. מועדי הפרעון העתידיים ליום 31 בדצמבר 2018 הינם כדלקמן:

31 בדצמבר 2018 אלפי ש"ח	
62,659	שנה ראשונה
-	שנה שנייה
26,983	שנה שלישית
60,123	שנה רביעית
149,765	

3. באשר לבטחונות, ראה באור 20.

ג. העמדת מסגרת אשראי מתאגיד פיננסי

ביום 3 באוגוסט 2017, התקשרה החברה בהסכם עם תאגיד פיננסי (להלן-"המלווה") להעמדת מסגרת אשראי בסך של עד 20 מיליוני ש"ח (להלן-"הסכם האשראי" ו-"מסגרת האשראי", בהתאמה). במסגרת הסכם האשראי, התחייבה החברה כלפי המלווה לרשום לטובת המלווה משכנתא על זכויותיה במקרקעי פרויקט נתניה (חוץ ים). קרן ההלוואה אשר תימשך ממסגרת האשראי, אם וככל שתימשך, תישא ריבית שנתית בשיעור של 5.25% לשנה (מותאם לעליית הריבית הבנקאית). כמו כן, החברה לא תחויב בעמלה בגין אי ניצול מסגרת האשראי. הסכם האשראי הינו לתקופה של 28 חודשים ממועד חתימתו. החברה תחזיר למלווה את קרן וריבית הלוואה שנטלה בפועל, אם וככל שתימשך ממסגרת האשראי כאמור, בתוך 4 חודשים מיום נטילתה כאשר לחברה זכות להאריך את מועד החזר הלוואה האמורה לעד 6 תקופות נוספות בנות 4 חודשים כל אחת הינו, עד 24 חודשים סה"כ כאשר כל תקופה של 4 חודשים כאמור תהא בגדר תחנת יציאה או חידוש ההלוואה.

באור 15: - התחייבויות לא שוטפות (המשך)

בחודש מרס 2018, הצדדים חתמו על תוספת להסכם לפיו לחברה תהיה את האופציה לפרוע את אשראי בסך של 8 מליון ש"ח (מסך ה-10 מליון ש"ח שנמשכו לתאריך המאזן) בכל עת וזאת מבלי לגרוע מזכותה של החברה למשוך בעתיד ובהתאם להוראות ההסכם אשראי וזאת עד לגובה מסגרת האשראי. ככל שהסכום המנוצל מתוך מסגרת האשראי יפחת מהסך של 8 מליון ש"ח, במהלך תקופת ההסכם, אזי בגין אותה תקופה בה יפחת הסכום כאמור, תשלם החברה למלווה עמלת הקצאת מסגרת אשראי בסך של כ-7 אלפי ש"ח (בצירוף מע"מ) עבור כל חודש או חלק ממנו בו יתרת האשראי תפחת מ-8 מליון ש"ח. בחודש מרס 2019 הצדדים הגיעו להסכמה עקרונית המתגבשת לכדי הסכם לפיו מסגרת האשראי תעלה לסך של כ-25 מליון ש"ח ומועד הפרעון יהא ביום 1 בינואר 2021. בהתאם לתוספת הנוספת קרן ההלוואה אשר תימשך ממסגרת האשראי, אם וככל שתימשך, תישא ריבית שנתית בשיעור של 6% לשנה (מותאם לעליית הריבית הבנקאית). כמו כן, החברה תחויב בעמלת הקצאה בגין כל המסגרת זו בריבית שנתית של 0.5%. למועד הדוח ניצלה החברה סך של 10 מיליון ש"ח ממסגרת האשראי.

ד. הונגריה

החברה מחזיקה ב-50% מהבעלות בחברה הונגרית, אשר לה זכויות בשתי קרקעות סמוכות בבודפשט. החברה ההונגרית נטלה הלוואה מבנק בהונגריה בגין רכישת הקרקעות בסך של כ-13 מיליון אירו. ההלוואה הייתה אמורה להיפרע עד שנת 2012. החברה ההונגרית לא פרעה את ההלוואה. ככל שהבנק ההונגרי יעמוד על זכויותיו בקשר עם פרעון ההלוואה, הרי שההשפעות האפשריות מכך על החברה הינו מימוש הקרקעות על ידי הבנק ההונגרי. החברה מטפלת בחברה ההונגרית לפי שיטת השווי המאזני בהתאם ל-IFRS 11, ובהתאם לזאת, ההשקעה בחברה ההונגרית הופחתה במלואה. הרשויות בהונגריה החלו בהליך של פירוק החברה ההונגרית. כאמור לעיל ההשפעה על החברה הינה אפסית.

באור 16: - מכשירים פיננסיים

א. סיווג הנכסים הפיננסיים וההתחייבויות הפיננסיות

להלן סיווג הנכסים הפיננסיים וההתחייבויות הפיננסיות בדוח על המצב הכספי לקבוצות המכשירים הפיננסיים בהתאם ל-IFRS 9:

31 בדצמבר	
2017	2018
אלפי ש"ח	

נכסים פיננסיים

48,244	6,878	נכסים פיננסיים בעלות מופחתת
--------	-------	-----------------------------

התחייבויות פיננסיות

500,279	319,945	התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת
---------	---------	--

ב. גורמי סיכון פיננסיים

פעילויות הקבוצה חושפות אותה לסיכונים פיננסיים שונים, כגון סיכונים שוק (סיכון מטבע חוץ, סיכון מדד מחירים לצרכן וסיכון ריבית) וסיכון נזילות. תוכנית ניהול הסיכונים הכוללת של הקבוצה מתמקדת בפעולות לצמצום למינימום השפעות שליליות אפשריות על הביצועים הפיננסיים של הקבוצה. ניהול הסיכונים מבוצע על ידי סמנכ"ל הכספים המזהה, מעריך ומגדיר את הסיכונים הפיננסיים בעת הצורך בהתאם למדיניות החברה שאושרה בדירקטוריון.

באור 16: - מכשירים פיננסיים (המשך)

1. סיכוני שוק

(א) סיכון מטבע חוץ

הקבוצה פועלת בפריסה בינלאומית והיא חשופה לסיכון שער חליפין הנובע מחשיפה למטבעות אירו, רון (המטבע הרומני). סיכון שער חליפין נובע מהשקעות בפעילויות חוץ.

(ב) סיכון ריבית

הקבוצה חשופה לסיכון בגין שינויים בריבית השוק הנובע מהלוואות לזמן ארוך שהתקבלו ונושאות ריבית משתנה. להלן פירוט בדבר סוג הריבית של המכשירים הפיננסיים נושאי הריבית של הקבוצה:

31 בדצמבר		
2017	2018	
אלפי ש"ח		
307,233	147,365	מכשירים בריבית קבועה התחייבויות פיננסיות
157,132	150,089	מכשירים בריבית משתנה התחייבויות פיננסיות

2. סיכון נזילות

מטרת הקבוצה היא לשמר את היחס הקיים בין קבלת מימון מתמשך לבין הגמישות הקיימת באמצעות שימוש במשיכות יתר, הלוואות מבנקים והנפקת אגרות חוב.

ריכוז סיכון נזילות

הטבלה שלהלן מציגה את זמני הפרעון של ההתחייבויות הפיננסיות של הקבוצה על פי התנאים החוזיים בסכומים לא מהוונים:

ליום 31 בדצמבר, 2018

עד שנה	משנה עד שנתיים	עד 3 שנים	משנתיים עד 4 שנים	מ-3 שנים עד 5 שנים	מ-4 שנים עד 5 שנים	סה"כ
אלפי ש"ח						
79,197	3,303	29,747	62,077	-	174,324	הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים
54,000	35,357	51,267	12,305	-	152,929	אגרות חוב
9,815	-	-	-	-	9,815	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
12,676	-	-	-	-	12,676	זכאים ויתרות זכות
155,688	38,660	81,014	74,382	-	349,744	

באור 16: - מכשירים פיננסיים (המשך)

ליום 31 בדצמבר, 2017

עד שנה	משנה עד שנתיים	משנתיים עד 3 שנים	מ-3 שנים עד 4 שנים	מ-4 שנים עד 5 שנים	סה"כ
					אלפי ש"ח
97,396	2,730	20,304	57,219	-	177,649
101,476	120,781	40,626	51,081	12,259	326,223
25,668	-	-	-	-	25,668
11,319	-	-	-	-	11,319
235,859	123,511	60,930	108,300	12,259	540,859

הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים
אגרות חוב
התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
זכאים ויתרות זכות

ג. 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	
31 בדצמבר		31 בדצמבר	
2017	2018	2017	2018
אלפי ש"ח			
301,322	132,110	296,107	137,355

התחייבויות פיננסיות
אגרות חוב (1)

(1) השווי ההוגן מבוסס על מחירים מצוטטים בשוק פעיל לתאריך הדיווח, מחושב לפי רמה 1. היתרה בדוחות הכספיים של מזומנים ושווי מזומנים, מזומנים ופקדונות משועבדים, חייבים ויתרות חובה, אשראי מתאגידים בנקאיים, התחייבויות לספקים ולנותני שירותים, מיסים שוטפים לשלם וזכאים ויתרות זכות תואמת או קרובה לשווי ההוגן שלהם.

ד. מבחני רגישות בגין שינוי בגורמי שוק

מבחן רגישות לשינויים בשיעורי ריבית		
רווח (הפסד) מהשינוי		
שינוי בשיעור של 10%	שינוי בשיעור של (10%)	
אלפי ש"ח		
(515)	515	2018
(515)	515	2017
מבחן רגישות לשינויים בשער החליפין של האירו		
רווח (הפסד) מהשינוי		
שינוי בשיעור של 10%	שינוי בשיעור של (10%)	
אלפי ש"ח		
(133)	133	2018
(175)	175	2017

באור 16: - מכשירים פיננסיים (המשך)

מבחני רגישות והנחות העבודה העיקריות

השינויים שנבחרו במשנת הסיכון הרלוונטיים נקבעו בהתאם להערכות ההנהלה לגבי שינויים אפשריים סבירים במשנת סיכון אלה. החברה ביצעה מבחני רגישות לגורמי סיכון שוק עיקריים שיש בהם כדי להשפיע על תוצאות הפעולות או המצב הכספי המדווחים. מבחני הרגישות מציגים את הרווח או ההפסד ו/או השינוי בהון העצמי (לפני מס), עבור כל מכשיר פיננסי בגין משתנה הסיכון הרלוונטי שנבחר עבורו נכון לכל מועד דיווח. בחינת גורמי הסיכון נעשתה על בסיס מהותיות החשיפה של תוצאות הפעולות או המצב הכספי בגין כל גורם סיכון בהתייחס למטבע הפעילות ובהנחה שכל שאר המשתנים קבועים. בהלוואות לזמן ארוך בריבית משתנה, מבחן הרגישות לסיכון ריבית התבצע רק על הרכיב המשתנה בריבית.

באור 17: - מסים על ההכנסה

א. חוקי המס החלים על חברות הקבוצה

חוק מס הכנסה (תיאומים בשל אינפלציה), התשמ"ה-1985

על-פי החוק, עד לתום שנת 2007 נמדדו התוצאות לצורכי מס בישראל כשהן מותאמות לשינויים בממד המחירים לצרכן. בחודש פברואר 2008 התקבל בכנסת תיקון לחוק מס הכנסה (תיאומים בשל אינפלציה), התשמ"ה-1985 המגביל את תחולתו של חוק התיאומים משנת 2008 ואילך. החל משנת 2008, נמדדות התוצאות לצורכי מס בערכים נומינליים למעט תיאומים מסוימים בגין שינויים בממד המחירים לצרכן בתקופה שעד ליום 31 בדצמבר, 2007. תיאומים המתייחסים לרווחי הון, כגון בגין מימוש נדל"ן (שבח) וניירות ערך, ממשיכים לחול עד למועד המימוש. התיקון לחוק כולל, בין היתר, את ביטול תיאום התוספת והניכוי בשל אינפלציה והניכוי הנוסף בשל פחת (לנכסים בני פחת שנרכשו לאחר שנת המס 2007) החל משנת 2008.

ב. שיעורי המס החלים על הקבוצה

1. בדצמבר 2016 אושר חוק ההתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום המדיניות הכלכלית לשנות התקציב 2017 ו-2018), התשע"ז – 2017, אשר כולל הפחתת שיעור מס החברות החל מיום 1 בינואר, 2017 לשיעור של 24% (במקום 25%) והחל מיום 1 בינואר, 2018 לשיעור של 23%.

שיעור מס החברות בישראל בשנת 2018 הינו 23%, בשנת 2017 הינו 24% ובשנת 2016 הינו 25%.

בחודש אוגוסט 2013 פורסם חוק לשינוי סדרי עדיפויות לאומיים (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב לשנים 2013 ו-2014), תשע"ג-2013 (חוק התקציב). החוק כולל בין היתר הוראות לגבי מיסוי רווחי שערך וזאת החל מיום 1 באוגוסט 2013, אולם כניסתו לתוקף של ההוראות האמורות לגבי רווחי שיעור מותנית בפרסום תקנות המגדירות מהם "עודפים שלא חייבים במס חברות" וכן תקנות שיקבעו הוראות למניעת כפל מס העלולים לחול על נכסים מחוץ לישראל. נכון למועד אישור דוחות כספיים אלה, תקנות כאמור טרם פורסמו.

2. שיעורי המס העיקריים החלים על החברות מאוחדות שמקום התאגדותן מחוץ לישראל הינם: חברה המאוגדת בהולנד - שיעור מס של 25%. חברה המאוגדת ברומניה - שיעור מס של 16%.

באור 17: - מסים על ההכנסה (המשך)

ג. שומות מס סופיות

לחברה טרם הוצאו שומות מס סופיות, אולם השומות של החברה לשנות המס עד וכולל 2010 נחשבות כסופיות. החברה נמצאת בהליך דיוני שומות מול רשות המסים לגבי השנים 2011-2016.

1. בחודש ינואר 2018 קבע פקיד השומה שומה בצו לגבי השנים 2011-2012 וקבע כי אינו מכיר בגישת החברה לפיה ניתן לנכות את ההוצאות להקמת הממד"ם בשנות המס, וכי על החברה להכיר בהוצאות המקלטים בהתאם להוראות סעיף 8א' לפקודת מס הכנסה. החברה הגישה הודעת ערעור לבית המשפט על שומה זו. יצוין, כי ביחס לסכומי השומה (סכומי הקרן) שהינם הפרשי עיתוי נכללת בדוחותיה הכספיים של החברה התחייבות למיסים. להערכת יועציה המשפטיים של החברה צפוי (more likely than not) שטענת החברה תתקבל.

2. בחודש דצמבר 2018 נמסרה לחברה שומה לפי מיטב השפיטה לפי סעיף 145(א)(2)(ב) לפקודת מס הכנסה בגין שנות המס 2013 עד 2016 מאת רשות. בהתאם לשומה שהוצאה, סכום המס המקסימלי שתידרש החברה לשלם, ככל ויידחו טענותיה, עומד על כ-15.75 מיליון ש"ח כולל הפרשי הצמדה, ריבית וקנסות. יצוין, כי ביחס לחלקים מסכום השומה שהינם הפרשי עיתוי נכללת בדוחותיה הכספיים של החברה התחייבות למיסים בסך של כ-5.4 מיליון ש"ח. בין יתר טענותיו של מס הכנסה, ההפסד שרשמה החברה בגין מימוש המרכז המסחרי בכפר סבא, בסך של כ-26 מיליון ש"ח, הינו הפסד הוני ולפיכך לא מקבל את עמדת החברה כי ההפסד היו פירות. החברה הגישה השגה על שומה זו לאחר תאריך המאזן.

לחברות המאוחדות טרם הוצאו שומות מס סופיות, אולם השומות של החברות המאוחדות הנ"ל לשנות המס עד וכולל 2013 נחשבות כסופיות.

ד. הפסדים מועברים לצורכי מס והפרשים זמניים אחרים

לקבוצה הפסדים עסקיים לצורכי מס המועברים לשנים הבאות ומסתכמים ליום 31 בדצמבר, 2018 לסך של כ-29 מיליון ש"ח. בגין הפסדים אלה ובגין הפרשים זמניים אחרים הניתנים לניכוי בגינם הוכרו בדוחות הכספיים נכסי מסים נדחים בסך של כ-7 מיליון ש"ח.

ה. מסים נדחים

ההרכב:

דוחות על רווח והפסד לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			דוחות על המצב הכספי	
2016	2017	2018	2017	2018
אלפי ש"ח			31 בדצמבר	
3,601	839	(4,440)	4,440	-
(5,535)	(2,137)	7,672	(7,672)	-
(1,934)	(1,298)	3,232	(3,232)	-
(4,222)	3,689	(159)	(533)	(692)
(835)	4,518	(1,788)	8,603	6,815
(427)	(48)	(51)	151	100
(879)	(857)	3,913	1,529	5,442
(395)	22	(42)	464	464
(6,758)	7,324	1,873	10,214	12,129
(8,692)	6,026	5,105	6,982	12,129

התחייבויות מסים נדחים
הפרשים זמניים בגין פרויקטים (*)
רווחי IFRS 15

נכסי מסים נדחים
רווחי IFRS 15
הפסדים מועברים לצורכי מס (**)
הטבות לעובדים
הפרשים זמניים בגין פרויקטים (*)
אחרים

הכנסות מסים נדחים
נכסי מסים נדחים, נטו

(*) בעיקר בגין הוצאות הנהלה וכלליות ומימון שלא הותרו לצורכי מס בשל הפרשים זמניים ובגין בניינים בהקמה, מלאי דירות והפרשים זמניים אחרים בגין פרויקטים.

(**) בשנת 2017 החברה הכירה בהפסד ממכירת הלוואות שניתנו לחברת כלולה לצורך מימון פרויקט.

באור 17: - מסים על ההכנסה (המשך)

המסים הנדחים מוצגים בדוח על המצב הכספי כדלקמן:

31 בדצמבר	
2017	2018
אלפי ש"ח	
10,214	12,129
3,232	-
6,982	12,129

נכסים לא שוטפים
התחייבויות לא שוטפות

1. מסים על ההכנסה המתייחסים לסעיפי רווח כולל אחר

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2016	2017	2018
אלפי ש"ח		
228	91	-
245	41	(42)

התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים
מדידה מחדש בגין תוכניות להטבה מוגדרת

2. מסים על ההכנסה הכלולים ברווח או הפסד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2016	2017	2018
אלפי ש"ח		
56	327	884
3,378	(6,026)	(5,105)
16	-	-
(93)	-	-
3,357	(5,699)	(4,221)

מסים שוטפים
מסים נדחים
מסים בגין שנים קודמות
התאמת יתרות המסים הנדחים בעקבות שינוי
בשיעורי המס

ח. מס תיאורטי

להלן מובאת התאמה בין סכום המס, שהיה חל אילו כל ההכנסות וההוצאות, הרווחים וההפסדים ברווח או הפסד היו מתחייבים במס לפי שיעור המס הסטטוטורי, לבין סכום מסים על ההכנסה שנזקף ברווח או הפסד:

באור 17: - מסים על ההכנסה (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2016	2017	2018	
אלפי ש"ח			
12,337	(17,817)	(17,931)	רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
25%	24%	23%	שיעור המס הסטטוטורי
3,084	(4,276)	(4,124)	מס מחושב לפי שיעור המס הסטטוטורי
עלייה (ירידה) במסים על ההכנסה הנובעת מהגורמים הבאים:			
חלק הקבוצה בהפסדי (ברווחי) חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני			
(1,022)	252	-	הוצאות שאינן מותרות בניכוי לצורכי מס
44	46	42	גידול בהפסדים לצורכי מס בגינם לא הוכרו מסים נדחים בתקופה
1,368	(4)	(107)	ניצול הפסדים לצורכי מס משנים קודמות, בגינם לא הוכרו מסים נדחים בעבר
-	(1,947)	-	עדכון יתרות המסים הנדחים בעקבות שינוי בשיעורי המס
(93)	-	-	מסים בגין שנים קודמות אחרים
16	-	-	
(40)	230	(32)	
3,357	(5,699)	(4,221)	מסים על ההכנסה (הטבת מס)
27%	32%	24%	שיעור המס האפקטיבי

באור 18: - התקשרויות, ערבויות והתחייבויות תלויות

א. ערבויות שניתנו

1. הקבוצה העמידה ערבויות בנקאיות למשרדי הממשלה, המינהל, מועצות מקומיות ובתי משפט, בסך של כ-21 מיליון ש"ח, עבור ערבויות ביצוע בגין פרויקטים וכן ערבויות כספיות.
2. בגין ערבויות מכר לרוכשי דירות העמידה הקבוצה ערבויות מכר, לתאריך הדיווח, בסך של כ-72 מיליון ש"ח.
3. החברה ערבה לאשראי כספי וערבויות שנטלה החברה הבת, בוני התיכון (כח אדם) (ללא הגבלה בסכום). לתאריך המאזן הערבויות שנטלה החברה הבת בסך של כ-1.6 מיליון ש"ח.
4. החברה ערבה לאשראי כספי וערבויות שנטלה החברה הבת, חברת בוני התיכון (פרויקטים) 2006 (ללא הגבלה בסכום). לתאריך המאזן החברה הבת לא נטלה אשראי וערבויות.
5. החברה ערבה לאשראי כספי של החברה S.C. BOH IMOBILIAR S.R.L (החברה הרומנית), בסך של כ-0.3 מיליון אירו (כ-1.4 מיליון ש"ח) כנגד שעבוד המקרקעין.
6. החברה ערבה לאשראי וערבויות שנטלה החברה הבת, בוני התיכון ייזום והשקעות (ללא הגבלה בסכום). לתאריך המאזן הסתכם האשראי הכספי והערבויות (כולל ערבויות חוק מכר) שנטלה החברה הבת בסך של כ-3 מיליון ש"ח.
7. החברה ערבה לאשראי וערבויות שנטלה החברה הבת, בוני התיכון פרויקטים למגורים (ללא הגבלה בסכום). לתאריך המאזן הסתכם האשראי הכספי והערבויות (כולל ערבויות חוק מכר) שנטלה החברה הבת בסך של כ-4 מיליון ש"ח.
8. החברה ערבה לאשראי כספי וערבויות שנטלה החברה הבת, בוני התיכון מגורים (2013) (ללא הגבלה בסכום). לתאריך המאזן הסתכם האשראי הכספי והערבויות (כולל ערבויות חוק מכר) שנטלה החברה הבת בסך של כ-6 מיליון ש"ח.

באור 18: - התקשרויות, ערבויות והתחייבויות תלויות (המשך)

9. החברה ערבה לאשראי כספי וערבויות שנטלה החברה הבת, בוגי התיכון ביצוע (1999) (ללא הגבלה בסכום). לתאריך המאזן הסתכם האשראי הכספי והערבויות (כולל ערבויות חוק מכר) שנטלה החברה הבת בסך של כ-63 מליון ש"ח.

ב. תביעות משפטיות שהחברה הינה צד להן

החברה מעורבת, כחלק ממהלך עסקיה הרגיל, בהליכים משפטיים שונים, שעניינם, בין היתר, מחלוקות בין החברה לבין רוכשי דירות בקשר לליקויי בנייה, תביעות של החברה ונגד החברה לאכיפת חיובים, תביעות של החברה נגד קבלני משנה ולהיפך, הליכים משפטיים המתנהלים מעת לעת מול ספקים ורשויות מקומיות ושלטוניות שונות, וכן תביעות מצד עובדים לשעבר. אין בתביעות אלה תביעה שסכומה הנומינלי עולה על כ-1 מליון ש"ח, למעט תביעות המפורטות בסעיף זה להלן. סך התביעות התלויות נגד החברה, עומד על כ-15 מליון ש"ח. לדעת הנהלת החברה, בהסתמך, בין היתר, על חוות דעת משפטיות, נכללו בדוחות הכספיים של החברה הפרשות נאותות לכיסוי נזקים אפשריים עקב התביעות הנ"ל בסך של כ-2.7 מליון ש"ח.

למועד החתימה על הדוחות הכספיים החברה צד להליכים משפטיים כמפורט, בין היתר, להלן:

1. נגד החברה הוגשו מספר תביעות בגין נזקי גוף על ידי עובדים לשעבר של החברה, שנגרמו לטענת התובעים בקשר עם פרויקטים שבנתה החברה. סכומן הכולל של התביעות הינו כ-1 מיליון ש"ח בתוספות נזקים כלליים שאינם ניתנים לכימות בשלב זה. תביעות אלה מטופלות ומכוסות על ידי חברות ביטוח, וסכומי ההשתתפות העצמית של החברה בתביעות אלה אינם מהותיים.
2. ביום 16 ביוני, 2011 הוגשה תביעה נגד החברה על ידי דיירים בפרויקט שבנתה החברה ביישוב אור יהודה, אשר סכומה הכולל הינו כ-790 אלפי ש"ח, בטענה כי בדירות שרכשו מהחברה התגלו ליקויים ופגיעה בשווי המקרקעין. הצדדים נמצאים בהליכי גישור.
4. החברה הגישה תביעה כנגד צד ג', שהיה קבלן משנה שביצע עבודות עבור החברה, בסך של 2.5 מיליון ש"ח. בעקבות התביעה שהגישה החברה, הגיש צד ג' תביעה שכנגד בסך של 1.9 מיליון ש"ח.
5. תביעה שהוגשה על ידי הועדה המקומית לתכנון ובנייה של פתח תקווה (להלן-הועדה המקומית) כנגד החברה וכנגד צד ג' (להלן-צד ג') על סך של כ-0.9 מיליון ש"ח. לטענת החברה צד ג' מחויב לשלם את החוב בהתאם להוראות החוק ובהתאם להתחייבות החוזית של צד ג' כלפי החברה. בנוסף בוגי התיכון הגישה הודעת צד ג' כנגד צד ג'. צד ג' הגיש תביעה נגד החברה בסך של מליון ש"ח והתביעות אוחדו. ביום 4 באוקטובר 2018 ניתן צו פירוק נגד צד ג' וההליכים נגדו עוכבו.
6. הוגשה תביעה נגד החברה לפיצוי בגין נזק גוף בעקבות נפילה מגובה של דייר בפרויקט ישן שהחברה ביצעה.
7. תביעות בסך מצטבר של כ-4 מליון ש"ח, שהוגשו על ידי דיירים בפרויקט של החברה בפרויקט "טופ ארנונה" ירושלים, בקשר עם ליקויים, איחורים במסירה ואי התאמה לטענת התובעים, במתקני החנייה שסיפקה החברה בפרויקט.
8. בדבר שומה בצו שהוצאה לחברה ממס הכנסה ומתנהלת בבית המשפט, ראה באור 17ג'.

באור 19: - הון

א. הרכב הון המניות:

31 בדצמבר 2018 ו-2017	
מונפק	רשום
ונפרע	מספר מניות
15,021,402	50,000,000

מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א

באור 19: - הון (המשך)

ב. זכויות נלוות למניות

1. מניות החברה סחירות בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ.
2. זכויות הצבעה באסיפה הכללית, זכויות לדיבידנד, זכויות בפירוק החברה וזכות למינוי הדירקטורים בחברה.
1. בדבר הנפקת כתבי אופציה לנושאי משרה לאחר תאריך המאזן, ראה באור 24 ד'4 להלן.

ג. מגבלות על חלוקת דיבידנד

1. במסגרת הנפקת כל אגרות החוב התחייבה החברה כלפי הבורסה לנ"ע בת"א בע"מ שכל עוד אגרות החוב במחזור לא לחלק דיבידנד, כך שבעקבות החלוקה ההון העצמי של החברה יפחת מ-24 מיליון ש"ח.
2. כמו כן, נקבע במסגרת חלק משטרי הנאמנות להנפקת אגרות החוב מהסדרות השונות כי החברה לא תחלק דיבידנד בסכום העולה על שיעור מהרווח הנקי, כפי שיהיה מעת לעת וכמפורט להלן. "הרווח הנקי", משמעו הרווח הנקי של החברה במאחד לפי דוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה כפי שיפורסמו מעת לעת. רווחי שערך הנובעים משערך נדל"ן להשקעה בניכוי השפעת המס המתייחסת לרווחים אלה לא יכללו ברווח הנקי כאמור. להלן ההגבלות בהתאם לשטרי הנאמנות השונים:
 - א. אגרות חוב (סדרות יב', יג' ו-יד') - הדיבידנד שיחולק לא יעלה על 25% מהרווח הנקי. החברה לא תבצע חלוקה, במידה וההון העצמי לאחר החלוקה יפחת מ-160 מיליון ש"ח כל עוד אגרות החוב מהסדרות האמורות תהיינה במחזור.
 - המגבלות המפורטות לעיל ביחס להתחייבות כלפי מחזיקי אגרות החוב יחולו עד להתקיים המוקדם מבין:
 - (א) בחשבון העודפים המשועבד לנאמן למחזיקי אגרות החוב, מופקד סך במזומן השווה או העולה על ההתחייבות המלאה כלפי מחזיקי אגרות החוב.
 - (ב) סילוק מלוא התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב.
3. בדבר אמות מידה פיננסיות, ראה באור 15 א'4 להלן.
- ד. ביום 28 בפברואר 2019 קיבלה החברה היתר לתשקיף מדף לתקופה של שנתיים החל מיום 28 בפברואר 2019.

באור 20: - שעבודים

- א. להבטחת התחייבויות הקבוצה משכנה החברה ציוד הנדסי, כלי רכב, זכויות בחשבונות, זכויות לפי חוק מס רכוש וקרן פיצויים, זכויות מביטוח נכסים ממושכנים, זכויות בפרויקטים, ניירות ערך, שיקים ומסמכים סחירים, מקרקעין, מטלטלין, ציוד, נכסים כספיים, מטבע חוץ, פקדונות, אגרות חוב, חומרי בנייה, בטחונות, ערבויות ספקים, זכויות מביטוח, זכויות לקבלת כספים, המחאת זכויות כלליות, וכן שעבוד כל הפרויקטים בהם פועלת החברה וזכויות חוזיות וקנייניות בנכסים ושעבודים אחרים. כמו כן שיעבדה החברה את מניות חברת S.C. BOH IMOBILIAR S.R.L (החברה הרומנית). לחברה פקדונות משועבדים. השימוש בפקדונות אלו הינו לפי הסכמי הליווי שחתמה החברה על הפרויקטים. יתרות ההתחייבויות המובטחות הינן כדלקמן:

31 בדצמבר	
2017	2018
אלפי ש"ח	
36,593	10,334
426,699	287,120
11,139	15,149
-	44,821
<u>474,431</u>	<u>357,424</u>

הלוואות ואשראי לזמן קצר, ראה באור 12
 התחייבויות לא שוטפות (כולל חלויות שוטפות), ראה באור 15
 ערבויות ביצוע
 מקדמות מלקוחות

באור 20: - שעבודים (המשך)

ב. להבטחת אגרות חוב שהונפקו לציבור על-פי תשקיפים רשמה החברה שעבודים על רכוש וזכויותיה, כדלקמן:

להבטחת פרעון אגרות החוב של החברה ובהתאם להוראות שטרי הנאמנות והתיקון והתוספת להם (שנערכו במסגרת דוחות הצעת המדף, ככל שתוקנו), שעבדה החברה חשבוניות בנק על שמה לטובת הנאמנים למחזיקי אגרות החוב של החברה בשעבוד קבוע ראשון בדרגה, ללא הגבלה בסכום, וכן שעבדה לטובת הנאמנים למחזיקי אגרות החוב את זכויותיה בעודפים החזויים בפרויקטים השונים וזאת עד לגובה ההתחייבות המלאה כלפי מחזיקי אגרות החוב כמפורט להלן:

- א. אגרות חוב (סדרה יב') - פרויקט גדרה.
- ב. אגרות חוב (סדרה יג') - דירות לא מכורות בפרויקט ירושלים מתחם 2.
- ג. אגרות חוב (סדרה יד') - פרויקט מודיעין.

באור 21: - הפרשות

סה"כ	תביעות משפטית (2) אלפי ש"ח	הפרשה לבדק גמר ואחריות (1)
11,262	2,211	9,051
4,008 (3,838)	761 (272)	3,190 (3,566)
11,375	2,700	8,675
<u>31 בדצמבר</u>		
2017	2018	
<u>אלפי ש"ח</u>		
11,262	11,375	

מוצג בדוח על המצב הכספי במסגרת:

התחייבויות שוטפות

(1) הפרשה לבדק, גמר ואחריות

ההפרשה בגין תיקונים, השלמה ואחריות טיב הבנייה נעשית בהתאם להערכות הנהלת החברה ומהנדסיה ובהתבסס על ניסיון העבר.

(2) תביעות משפטיות

ראה באור 18'.

באור 22: - פירוטים נוספים לסעיפי רווח או הפסד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2016	2017	2018	
אלפי ש"ח			
366,198	245,692	179,696	א. הכנסות ממכירת דירות ומקרקעין הכנסות ממכירת דירות ומקרקעין
100,863	74,194	54,312	ב. עלות הדירות והקרקעות שנמכרו
51,743	36,096	26,941	קרקע
63,075	40,583	30,114	קבלני משנה
21,592	13,776	10,325	חומרים
88,976	57,347	41,298	שכר עבודה ונלוות
			הוצאות בנייה ואחרות
326,249	221,996	162,990	
1,277	1,345	1,325	ג. הוצאות מכירה ושיווק
4,897	4,665	4,165	שכר עבודה ונלוות
138	152	86	פרסום
			אחרות
6,312	6,162	5,576	
6,604	5,575	5,592	ד. הוצאות הנהלה וכלליות
2,386	1,952	1,871	שכר עבודה ונלוות
721	728	815	אחזקת משרד
919	935	902	פחת והפחתות
3,257	2,918	3,021	רכב ונסיעות
361	272	309	ייעוץ מקצועי, משפטיות וביקורת
566	546	593	אירוח ותרומות
			אחרות
14,814	12,926	13,103	
21	17	1	ה. הכנסות והוצאות מימון
407	22	-	הכנסות מימון
-	424	-	הכנסות ריבית מתאגידים בנקאיים
85	-	-	הכנסות מימון מחברות המטופלת לפי שיטת השווי
-	4	205	המאזני, נטו
			הכנסות מימון ממימוש מקרקעין בצובה
			הפרשי שער, נטו
			אחרים
513	467	206	
16,100	10,871	6,328	הוצאות מימון
13,805	17,365	15,575	הוצאות מימון בגין אשראי מתאגידים בנקאיים
-	230	420	ואחרים
427	733	-	הוצאות ריבית על אגרות חוב
			הפרשי שער, נטו
			הוצאות מימון אחרות
(21,466)	(17,570)	(10,145)	בניכוי - עלויות אשראי שנזקפו לעלות נכסים
			כשירים
8,866	11,629	12,178	

באור 22: - פירוטים נוספים לסעיפי רווח או הפסד (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2016	2017	2018
אלפי ש"ח		
2,693	2,952	-
-	-	-
(44)	11	(10)
2,649	2,963	(10)

1. הכנסות אחרות, נטו

הכנסות משכירות
הכנסות מתביעת ביטוח
הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו

באור 23: - רווח נקי (הפסד) למניה

פרוט כמות המניות והרווח (ההפסד) ששימשו בחישוב הרווח נקי (הפסד) למניה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר					
2016		2017		2018	
רווח נקי	המיוחס	הפסד	המיוחס	הפסד	המיוחס
לבעלי	לבעלי	לבעלי	לבעלי	לבעלי	לבעלי
מניות של	מניות של	מניות של	מניות של	מניות של	מניות של
החברה	משוקללת	החברה	משוקללת	החברה	משוקללת
אלפי ש"ח					
8,980	15,021	(12,118)	15,021	(13,710)	15,021

כמות המניות והרווח לצורך חישוב רווח נקי
(הפסד) בסיסי ומדולל

באור 24: - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

א. יתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

1. ההרכב:

ליום 31 בדצמבר, 2018

בעל עניין	חברות	בדבר תנאים	ראייה באור
וצדדים	המטופלות	לפי שיטת	
קשורים	אנשי מפתח	השווי	
אחרים	ניהוליים	המאזני	
אלפי ש"ח			
81 (*)	-	-	7
(219)	-	-	14
91	-	-	

חייבים ויתרות חובה
זכאים ויתרות זכות
יתרת הלוואות וחובות שוטפים הגבוהה
ביותר במשך השנה

(*) כולל יתרת חוב של בעל השליטה בסך של כ-26 אלפי ש"ח שנפרעה לאחר תאריך המאזן.

באור 24: - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

ליום 31 בדצמבר, 2017

בעל עניין וצדדים קשורים אחרים	אנשי מפתח ניהוליים אלפי ש"ח	חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	בדבר תנאים ראה באור	
41	-	-	7	חייבים ויתרות חובה
(225)	-	-	14	זכאים ויתרות זכות
49	-	-		יתרת הלוואות וחובות שוטפים הגבוהה ביותר במשך השנה

2. בנוגע לערבויות לטובת בעלי עניין וצדדים קשורים, ראה באור 18א'.

ב. הטבות לאנשי מפתח ניהוליים (לרבות דירקטורים) המועסקים בחברה

הדירקטורים והמנהלים הבכירים בחברה זכאים, בנוסף לשכר, להטבות שלא במזומן (כגון רכב, וכו').

הטבות בגין העסקת אנשי מפתח ניהוליים (לרבות דירקטורים) המועסקים בחברה:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר					
2016		2017		2018	
סכום	מס' אנשים	סכום	מס' אנשים	סכום	מס' אנשים
אלפי ש"ח		אלפי ש"ח		אלפי ש"ח	
2,895	4	2,780	4	2,725	4

הטבות לעובדים

הטבות בגין אנשי מפתח ניהוליים (לרבות דירקטורים) שאינם מועסקים בחברה:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר					
2016		2017		2018	
סכום	מס' אנשים	סכום	מס' אנשים	סכום	מס' אנשים
אלפי ש"ח		אלפי ש"ח		אלפי ש"ח	
220	3	205	3	172	3
2,560	2	1,981	2	2,020	2
2,780	5	2,186	5	2,192	5

סך הטבות בגין דירקטור
שאינו מועסק
סך הטבות בגין אנשי מפתח
ניהוליים שאינם מועסקים

ג. עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2018

בעל עניין וצדדים קשורים אחרים	אנשי מפתח ניהוליים אלפי ש"ח	חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	בדבר תנאים ראה באור	
4,950	1,986	-		הוצאות הנהלה וכלליות ומכירה ושיווק

באור 24: - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2017

בעל עניין וצדדים קשורים אחרים	אנשי מפתח ניהוליים אלפי ש"ח	חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	בדבר תנאים ראה באור
4,171	2,114	-	
-	-	22	

הוצאות הנהלה וכלליות ומכירה ושיווק
הכנסות מימון

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2016

בעל עניין וצדדים קשורים אחרים	אנשי מפתח ניהוליים אלפי ש"ח	חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	בדבר תנאים ראה באור
4,904	2,088	-	
-	-	407	

הוצאות הנהלה וכלליות ומכירה ושיווק
הכנסות מימון

התקשרויות ד.

1. ביום 21 בינואר 2018 אישרה האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה את עדכון והארכת התקשרות החברה בהסכם העסקה עם הגב' סיון פרץ, בתו של מר עמרם פרץ- מנכ"ל וי"ר דירקטוריון החברה בתפקיד מנהלת מחלקת השיווק והמכירות של החברה לתקופה של שלוש שנים (החל מיום 1 בינואר 2018).
2. ביום 31 בינואר 2018, אישר דירקטוריון החברה לאחר קבלת אישור ועדת התגמול, את התקשרויות הבאות עם ילדיו של מר עמרם פרץ- מנכ"ל וי"ר דירקטוריון החברה, הנמנה עם בעלי השליטה בחברה :

(א) התקשרות עם מר דן פרץ כמנהל בחברת הביצוע בהיקף משרה מלאה ובשכר חודשי שלא יעלה על השכר החודשי הממוצע במשק. יתר תנאי העסקתו של מר דן פרץ יהיו כמקובל בחברה ויכללו, בין היתר, הפרשה לקרן פנסיה, דמי הבראה, נסיעות וימי חופשה בהתאם להוראות הדין. התקשרות החברה עם מר דן פרץ כאמור הינה לתקופה של שלוש שנים החל מיום 1 בדצמבר 2017 כאשר כל צד רשאי לסיימה בהודעה מוקדמת בהתאם להוראות הדין.

(ב) התקשרות החברה עם הגב' ג'אן רובינשטיין בתפקיד מזכירת מנכ"ל בחברה, בהיקף משרה מלאה ובשכר חודשי שלא יעלה על השכר החודשי הממוצע במשק. יתר תנאי העסקתה של הגב' ג'אן רובינשטיין יהיו כמקובל בחברה ויכללו, בין היתר, הפרשה לקרן פנסיה, דמי הבראה, נסיעות וימי חופשה בהתאם להוראות הדין. התקשרות החברה עם הגב' ג'אן רובינשטיין כאמור הינה לתקופה של שלוש שנים החל מיום 1 בדצמבר 2017 כאשר כל צד רשאי לסיימה בהודעה מוקדמת בהתאם להוראות הדין.

באור 24: - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

3. ביום 20 בספטמבר 2018 אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה, לאחר קבלת אישור דירקטוריון החברה וועדת התגמול, את ההתקשרויות שלהלן:

(א) אישור עדכון מדיניות התגמול לנושאי משרה בחברה והארכתה לתקופה של שלוש שנים נוספות. עיקרי העדכונים במדיניות התגמול הינם ביחס עדכון מנגנון התגמול המשתנה תלוי ביצועים בתנאי כהונת מנכ"ל החברה, הוספת מנגנון תגמול משתנה תלוי ביצועים בתנאי כהונתם של נושאי משרה בחברה, הוספת מנגנון מענק לסמנכ"ל התחדשות עירונית והוספת מנגנון תגמול משתנה הוני.

(ב) אישור עדכון והארכת תנאי העסקתו של מר משה כהן, שהינו קרוב של בעלי השליטה בחברה, המועסק כאיש מכירות במחלקת השיווק של החברה.
(ג) וכן אישור מענק חד פעמי למר משה כהן, שהינו קרוב של בעלי השליטה בחברה, המועסק כאיש מכירות במחלקת השיווק של החברה בסך של 90 אלפי ש"ח.

4. הנפקת כתבי אופציה לנושאי משרה

סמנכ"ל כספים

ביום 30 בינואר 2019 הוקצו לסמנכ"ל הכספים (להלן "מקבל ההטבה") ללא תמורה, 400,000 כתבי אופציה, שאינם סחירים ואינם רשומים למסחר בבורסה, הניתנים למימוש לעד 400,000 מניות של החברה, במחיר מימוש של 3.15 ש"ח למניה או בדרך של Cashless לפי בחירתו של מקבל ההטבה.

סמנכ"ל התחדשות עירונית

ביום 30 בינואר 2019 הוקצו לסמנכ"ל התחדשות עירונית (להלן "מקבל ההטבה") ללא תמורה, 75,000 כתבי אופציה, שאינם סחירים ואינם רשומים למסחר בבורסה, הניתנים למימוש לעד 75,000 מניות של החברה, במחיר מימוש של 3.15 ש"ח למניה או בדרך של Cashless לפי בחירתו של מקבל ההטבה.

5. עדכון תנאי העסקתו של סנכ"ל התחדשות עירונית

ביום 27 בנובמבר 2018 אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה את עדכון תנאי כהונתו והעסקתו של סמנכ"ל התחדשות עירונית (להלן "הסמנכ"ל") במסגרת תפקידו כסמנכ"ל התחדשות עירונית של החברה. בהתאם לתנאי העסקתו המעודכנים, בנוסף לתנאי הקודמים, בגין כל פרויקט בתחום ההתחדשות העירונית (למעט פרויקט קרית אונו), יהיה זכאי הסמנכ"ל למענק של דירה אחת, בת חמישה חדרים בפרויקט (בשווי ממוצע של דירות מהסוג הרלוונטי בפרויקט, בנטרול דירות מיוחדות), כפי שיקבע על ידי שמאי מטעם החברה, ואשר תיבחר על ידי הסמנכ"ל בסמוך למועד קבלת היתר בנייה לשלב הראשון בפרויקט הרלוונטי, כאשר מסירת הדירה בפועל כפופה להשלמת השלב הראשון בפרויקט על ידי החברה. בגין פרויקט פינוי בינוי קרית אונו יהיה זכאי הסמנכ"ל, למענק בסך של עד 650 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ כדין צמוד לעליית מדד המחירים לצרכן החל מחודש ינואר 2018, כאשר נכון לתאריך המאזן, טרם שולמו לסמנכ"ל סכומים בגין המענק האמור.

באור 24: - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

6. ביום 17 במרס 2019 אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה, לאחר קבלת אישור דירקטוריון החברה וועדת התגמול, את ההתקשרויות שלהלן:

(א) עדכון לתנאי העסקתה באופן שהגב' גרציאן תהיה זכאית לעמלות שיווק וככל שימכרו על ידי החברה בפרויקט נתניה ויסטה, לפחות 9 יח"ד אותם שיווקה הגב' גרציאן במשך תקופה של שלושה חודשים (להלן "תנאי הסף"), אזי שיעור העמלות להם תהיה זכאית הגב' מרים גרציאן יעודכן ל-0.5% (חלף 0.3%) ממחיר הדירות הנמכרות על ידה (לא כולל מע"מ) והכל רק בפרויקט נתניה ויסטה. תנאי הסף ייבדק בסוף כל רבעון בגין התקופה של שלושה חודשים אשר קדמו למועד הבדיקה וזאת החל מהרבעון שהחל ביום 1 בינואר 2019.

(ב) עדכון לתנאי העסקתו והארכת התקשרות החברה בהסכם העסקה עם מר דן פרץ, בתפקיד מנהל הביצוע של החברה (חלף תפקידו כמנהל בחברת הביצוע של החברה) לתקופה של שלוש שנים החל ממועד אישור האסיפה. בהתאם לעדכון תנאי העסקתו עלות העסקת הינה כ-28 אלפי ש"ח.

F:\W2000\w2000\2148\M\18\C12-IFRS.docx

בוני התיכון הנדסה אזרחית ותשתיות בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים המיוחסים לחברה

ליום 31 בדצמבר, 2018

תוכן העניינים

עמוד

2	דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר על מידע כספי נפרד לפי תקנה 9'ג
3	דוח מיוחד לפי תקנה 9'ג
4-5	נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המיוחסים לחברה
6	נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על רווח והפסד המיוחסים לחברה
7	נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על הרווח הכולל המיוחסים לחברה
8-9	נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה
10-17	מידע נוסף

**לכבוד
בעלי המניות של חברת בוני התיכון הנדסה אזרחית ותשתיות בע"מ**

א.ג.נ.,

**הנדון: דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר על מידע כספי נפרד לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך
(דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970**

ביקרנו את המידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 של בוני התיכון הנדסה אזרחית ותשתיות בע"מ (להלן-החברה) לימים 31 בדצמבר 2018 ו-2017 ולכל אחת משלוש השנים שהאחרונה שבהן הסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018. המידע הכספי הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דיעה על המידע הכספי הנפרד בהתבסס על ביקורתנו.

לא ביקרנו את המידע הכספי מתוך הדוחות הכספיים של חברות מוחזקות אשר הנכסים בניכוי התחייבויות המיוחסים להן, נטו הסתכמו לסך של כ-11,242 אלפי ש"ח וכ-9,974 אלפי ש"ח לימים 31 בדצמבר 2018 ו-2017, בהתאמה, ואשר הרווח (הפסד) מחברות מוחזקות אלה הסתכם לסך של כ-465 אלפי ש"ח, כ-16 אלפי ש"ח וכ-5,473 אלפי ש"ח לשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2018, 2017 ו-2016, בהתאמה. הדוחות הכספיים של אותה חברה בוקרה על ידי רואי חשבון אחר שדוחותיו הומצאו לנו וחוות דעתנו, ככל שהיא מתייחסת לסכומים אלה שנכללו בגין אותה חברה, מבוססת על דוחות רואה החשבון האחר.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל. על פי תקנים אלה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצעה במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין במידע הכספי הנפרד הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובפרטים הכלולים במידע הכספי הנפרד. ביקורת כוללת גם בחינה של הכללים החשבונאיים שיושמו בעריכת המידע הכספי הנפרד ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון והנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה של המידע הכספי הנפרד. אנו סבורים שביקורתנו ודוח רואה החשבון האחר מספקים בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו ועל הדוחות של רואה חשבון אחר, המידע הכספי הנפרד ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

קוסט פורר גבאי את קסירר
רואי חשבון

תל-אביב,
31 במרס, 2019

דוח מיוחד לפי תקנה 9'

נתונים כספיים ומידע כספי מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים

המיוחסים לחברה

להלן נתונים כספיים ומידע כספי נפרד המיוחסים לחברה מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה ליום 31 בדצמבר, 2018 המפורסמים במסגרת הדוחות התקופתיים (להלן - דוחות מאוחדים), המוצגים בהתאם לתקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

עיקרי המדיניות החשבונאית שיושמה לצורך הצגת נתונים כספיים אלה פורטו בבאור 2 לדוחות המאוחדים.

חברות מוחזקות כהגדרתן בבאור 1 בדוחות המאוחדים.

ליום 31 בדצמבר		מידע נוסף		
2017	2018			
אלפי ש"ח				
נכסים שוטפים				
14,981	12,149	ד'	מזומנים ושווי מזומנים	
16,091	7,247		מזומנים ופקדונות משועבדים	
7,189	3,767		הכנסות לקבל מעבודות בחוזי הקמה	
5,722	1,383		חייבים ויתרות חובה	
159,670	63,600		מלאי בניינים בהקמה ודירות למכירה	
168,416	176,734		מלאי מקרקעין	
168,791	66,808		יתרות חו"ז, השקעות והלוואות לחברות מוחזקות	
540,860	331,688			
נכסים לא שוטפים				
2,044	4,549	ז'	מלאי מקרקעין	
20,781	23,530		הלוואות והשקעות בחברות מוחזקות	
1,361	1,411		נכסים בשל הטבות לעובדים, נטו	
2,773	2,327		רכוש קבוע	
551	503		נכסים בלתי מוחשיים	
7,476	6,758		מסים נדחים	
34,986	39,078			
575,846	370,766			

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

ליום 31 בדצמבר		מידע נוסף	
2017	2018		
אלפי ש"ח			
<u>התחייבויות שוטפות</u>			
88,887	84,171	'20	אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים
284,220	137,355	'20	חלויות שוטפות של אגרות חוב
42,353	16,741	'20	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
12,712	10,265	'1	זכאים ויתרות זכות
<u>428,172</u>	<u>248,532</u>		
<u>התחייבויות לא שוטפות</u>			
11,887	-		אגרות חוב
<u>11,887</u>	<u>-</u>		
<u>הון</u>			
18,139	18,139		הון מניות
10,718	10,718		פרמיה על מניות
115,417	101,568		יתרת רווח
469	469		קרן בגין עסקה עם בעל שליטה
(8,956)	(8,660)		התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
<u>135,787</u>	<u>122,234</u>		<u>סה"כ הון</u>
<u>575,846</u>	<u>370,766</u>		

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

31 במרס, 2019		
דורון זנדר	עמרם פרץ	תאריך אישור הדוחות
סמנכ"ל כספים	יו"ר דירקטוריון ומנכ"ל	הכספיים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			מידע נוסף	
2016	2017 אלפי ש"ח	2018		
189,022	44,688	92,410		הכנסות ממכירת דירות ומקרקעין דמי ייזום מחברות מוחזקות
-	6,892	20,667		
189,022	51,580	113,077		סה"כ הכנסות
172,793	45,879	92,193		עלות ההכנסות עלויות ייזום פינוי בינוי ירידת ערך מלאי
-	392	685		
1,913	14,036	5,545		
174,706	60,307	98,423		סה"כ עלויות
14,316	(8,727)	14,654		רווח (הפסד) גולמי
3,405	3,617	2,382		הוצאות מכירה ושיווק הוצאות הנהלה וכלליות הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו רווח הון מממוש רכוש קבוע ונדל"ן להשקעה, נטו
3,668	862	3,278		
2,904	2,963	(50)		
-	22	-		
10,147	(10,221)	8,944		רווח (הפסד) תפעולי
11,134	12,502	7,127		הכנסות מימון הוצאות מימון רווח (הפסד) המיוחס לחברות מוחזקות (כולל השפעת המס)
(17,164)	(20,611)	(13,097)		
5,698	178	(16,000)		
9,815	(18,152)	(13,026)		רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
835	(6,034)	684	ז'	מסים על ההכנסה (הטבת מס)
8,980	(12,118)	(13,710)		רווח נקי (הפסד) המיוחס לחברה

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2016	2017	2018	
אלפי ש"ח			
8,980	(12,118)	(13,710)	רווח נקי (הפסד)
			רווח (הפסד) כולל אחר (לאחר השפעת המס):
			<u>סכומים שיסווגו או המסווגים מחדש לרווח או הפסד בהתקיים</u>
			<u>תנאים ספציפיים:</u>
(713)	(74)	296	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
			<u>סכומים שלא יסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד:</u>
119	129	113	רווח אקטוארי בגין תוכניות להטבה מוגדרת
409	8	(252)	חלק החברה ברווח (הפסד) כולל אחר, נטו המיוחס לחברות המוחזקות
528	137	(139)	סה"כ רכיבים שלא יסווגו לאחר מכן לרווח או הפסד
8,795	(12,055)	(13,553)	סה"כ רווח (הפסד) כולל

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			
2016	2017	2018	
	אלפי ש"ח		
			<u>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה</u>
8,980	(12,118)	(13,710)	רווח נקי (הפסד) המיוחס לחברה
			התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה:
			התאמות לסעיפי רווח והפסד של החברה:
585	545	518	פחת רכוש קבוע
118	112	125	פחת נכסים בלתי מוחשיים
-	(22)	-	רווח הון ממימוש רכוש קבוע ונדל"ן להשקעה, נטו
23,972	20,583	17,017	הוצאות ריבית, נטו
(2,148)	-	-	שחיקת התחייבויות לתאגידים בנקאיים ואחרים
1,524	2,598	2,106	שערוך אגרות חוב
(11,112)	(12,058)	(7,115)	שערוך הלוואות לחברות מאוחדות
(81)	(168)	96	שינוי בנכסים בשל הטבות לעובדים, נטו
(5,698)	115	16,000	הפסד (רווח) בגין חברות מוחזקות
-	(293)	-	רווח ממימוש השקעות בחברה כלולה
835	(6,034)	684	מסים על ההכנסה (הטבת מס)
7,995	5,378	29,431	
			שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות של החברה:
(4,611)	3,462	4,339	ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה
16,909	(2,132)	3,422	ירידה (עלייה) בהכנסות לקבל
93,616	49,265	102,026	ירידה במלאי בניינים בהקמה ודירות למכירה
34,303	(108,670)	(10,823)	ירידה (עלייה) במלאי מקרקעין
(18)	(3,985)	(25,617)	ירידה בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים
6,842	6,783	(1,248)	עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות (כולל מסים שוטפים לשלם)
(6,240)	(3,055)	(6,092)	היוון עלויות אשראי למלאי בניינים בהקמה ומלאי מקרקעין
(16,013)	(1,720)	-	ירידה במקדמות מלקוחות
124,788	(60,052)	66,007	
			מזומנים ששולמו והתקבלו במהלך השנה בחברה עבור:
(26,154)	(20,432)	(16,929)	ריבית ששולמה
21	17	-	ריבית שהתקבלה
(4,166)	(43)	(43)	מסים ששולמו
(30,299)	(20,458)	(16,972)	
111,464	(87,250)	64,756	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (שימשו לפעילות) שוטפת של החברה

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		
2016	2017	2018
	אלפי ש"ח	

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה של החברה

(252)	(45)	(26)	רכישת רכוש קבוע
-	-	(77)	רכישת נכסים בלתי מוחשיים
(120)	(35)	(41)	תשלום בגין רכוש קבוע שנרכש באשראי
(44,124)	(14,324)	90,456	השקעות בחברות מוחזקות, נטו
-	22	-	תמורה ממימוש רכוש קבוע ונדל"ן להשקעה
(9,235)	3,813	8,844	משיכת (הפקדת) פקדונות משועבדים, נטו
(53,731)	(10,569)	99,156	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה של החברה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון של החברה

162,700	154,940	-	תמורה מהנפקת אגרות (בניכוי הוצאות הנפקה)
(81,059)	(96,570)	(160,858)	פרעון אגרות חוב
(142,430)	15,343	(5,886)	קבלת (פרעון) אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים, נטו
(60,789)	73,713	(166,744)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון של החברה

ירידה במזומנים ושווי מזומנים

42,143	39,087	14,981	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
39,087	14,981	12,149	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

פעילויות מהותיות שלא במזומן של החברה

-	-	(500)	תמורה ממימוש רכוש קבוע שנמכר באשראי
(9,779)	(2,493)	-	שינוי בהתחייבות למתן שירותי בנייה
(35)	-	(46)	רכישת רכוש קבוע באשראי
-	(41)	-	רכישת נכסים בלתי מוחשיים באשראי

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

המצב הפיננסי של החברה

א.

1. לתאריך המאזן לחברה היו יתרות מזומנים ושווי מזומנים בסך של כ-12 מיליוני ש"ח וכן פקדונות משועבדים בסך של כ-7 מליון ש"ח. מהם מזומנים בחשבונות העודפים המשועבדים לאגרות חוב מסדרות יב' ו-יג' בסך של כ-6 מיליוני ש"ח שבעת הצורך יישמשו לתשלום חלק מקרן וריבית של אגרות חוב אלו וכן פקדונות בסך של כ-1 מליון ש"ח המשועבדים בחשבונות הפרויקטים.
2. לחברה עודפים בפרויקטים (הון עצמי שהושקע על ידי החברה ו/או רווחים צפויים בפרויקטים), אשר בנייתם הסתיימה נכון לתאריך הדוח. להערכת הנהלת החברה, ובהתאם לניסיונה בפרויקטים אחרים שמימנה החברה מול הבנקים השונים באפשרותה לשחרר סכומי עודפים אלה, בכפוף למכירת דירות, לאישור הבנק, בהתאם לצרכיה התזרימיים ובהתאם ללוחות הסילוקין של אגרות החוב להן משועבדים עודפים אלו. לפיכך צופה החברה כי תשחרר עודפים בפרויקטים גדרה (שעודפיו משועבדים לאג"ח יב') ותלפיות מתחם 2 (שעודפיו משועבדים לאג"ח יג') לצורך הפרעונות הצפויים בשנים 2019-2020.
3. החברה התקשרה בהסכם עם תאגיד פיננסי להעמדת מסגרת אשראי בסך של עד 25 מיליוני ש"ח, לתאריך המאזן, ניצלה החברה סך של 10 מליון ש"ח ממסגרת זו.

בהתאם, הנהלת החברה והדירקטוריון מעריכים כי החברה תעמוד בפירעון מלוא התחייבויותיה בהגיע מועד פרעון בעתיד הנראה לעין.

ב. שינוי במדיניות חשבונאית-יישום לראשונה של תקני דיווח כספי חדשים ותיקונים לתקני חשבונאות קיימים של החברה

ראה באור 22 כב' בדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2018.

ג. מידע נוסף בדבר תקני IFRS חדשים לפני יישומם והשפעתם הצפויה על המידע הכספי הנפרד של החברה

ראה באור 4 בדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2018.

ד. יתרת המזומנים ושווי מזומנים המיוחסת לחברה (ללא סכומים בגין חברות מוחזקות)

31 בדצמבר, 2018

סה"כ	ללא הצמדה אלפי ש"ח	במטבע חוץ או בהצמדה לו
11,570	11,570	-
579	579	-
12,149	12,149	-

מזומנים
שווי מזומנים

31 בדצמבר, 2017

סה"כ	ללא הצמדה אלפי ש"ח	במטבע חוץ או בהצמדה לו
14,389	14,389	-
592	592	-
14,981	14,981	-

מזומנים
שווי מזומנים

ה. גילוי בדבר הנכסים הפיננסיים המיוחסים לחברה (ללא סכומים בגין חברות מוחזקות)

פירוט ההשקעות המהותיות בקבוצות הנכסים הפיננסיים בהתאם ל-IFRS 9 המיוחסים לחברה:

31 בדצמבר	
2017	2018
אלפי ש"ח	
11,703	3,857

נכסים פיננסיים בעלות מופחתת

ו. גילוי בדבר ההתחייבויות הפיננסיות המיוחסות לחברה (ללא סכומים בגין חברות מוחזקות)

1. זכאים ויתרות זכות המיוחסים לחברה

31 בדצמבר	
2017	2018
אלפי ש"ח	
469	512
2,494	388
3,738	3,564
1,073	-
1,094	655
1,480	2,307
2,211	2,700
6	-
147	139
12,712	10,265

התחייבויות לעובדים והתחייבויות אחרות בגין שכר ומשכורת
מוסדות
הפרשה לבדק גמר ואחריות
ריבית לשלם בגין אגרות חוב
הפרשה לחופשה והבראה
הוצאות לשלם
הפרשה לתביעות משפטיות
בעלי מניות
אחרים

2. סיכון נזילות המיוחס לחברה

הטבלה להלן מציגה את זמני הפרעון של ההתחייבויות הפיננסיות של החברה על פי התנאים החוזיים בסכומים לא מהווים (כולל תשלומים בגין ריבית):

31 בדצמבר, 2018

עד שנה	משנה עד שנתיים	מ-3 שנתיים עד 4 שנתיים	מ-4 שנתיים עד 5 שנתיים	מעל 5 שנים	סה"כ
14,482	2,510	38,954	36,883	-	92,829
54,000	35,357	51,267	12,305	-	152,929
16,741	-	-	-	-	16,741
5,534	-	-	-	-	5,534
90,757	37,867	90,221	49,188	-	268,033

הלוואות ואשראי
מתאגידים בנקאיים
אגרות חוב
התחייבויות לספקים
ולנותני שירותים (*)
זכאים

31 בדצמבר, 2017

עד שנה	משנה עד שנתיים	מ-3 שנתיים עד 4 שנתיים	מ-4 שנתיים עד 5 שנתיים	מעל 5 שנים	סה"כ
59,695	970	970	32,027	-	93,662
101,476	120,781	40,626	51,081	12,259	326,223
42,353	-	-	-	-	42,353
7,412	-	-	-	-	7,412
210,936	121,751	41,596	83,108	12,259	469,650

הלוואות ואשראי
מתאגידים בנקאיים
אגרות חוב
התחייבויות לספקים
ולנותני שירותים (*)
זכאים

(*) יתרה מול צד קשור.

1. גילוי בדבר ההתחייבויות הפיננסיות המיוחסות לחברה (ללא סכומים בגין חברות מוחזקות) (המשך)

3. תנאי הצמדה של התחייבויות פיננסיות המיוחסות לחברה לפי קבוצות המכשירים הפיננסיים בהתאם ל- IFRS 9

31 בדצמבר, 2018

סה"כ	ללא הצמדה אלפי ש"ח	בהצמדה למדד המחירים לצרכן
243,801	243,801	-

התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת

31 בדצמבר, 2017

סה"כ	ללא הצמדה אלפי ש"ח	בהצמדה למדד המחירים לצרכן
434,759	434,759	-

התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת

2. גילוי בדבר יתרות נכסי מסים נדחים והתחייבויות מסים נדחים המיוחסות לחברה (ללא סכומים בגין חברות מוחזקות) וגילוי בדבר הכנסות מסים או הוצאות מסים המיוחסות לחברה (ללא סכומים בגין חברות מוחזקות)

מסים על ההכנסה המיוחסים לחברה

1. חוקי המס החלים על החברה

חוק מס הכנסה (תיאומים בשל אינפלציה), התשמ"ה-1985

על-פי החוק, עד לתום שנת 2007 נמדדו התוצאות לצורכי מס בישראל כשהן מותאמות לשינויים במדד המחירים לצרכן. בחודש פברואר 2008 התקבל בכנסת תיקון לחוק מס הכנסה (תיאומים בשל אינפלציה), התשמ"ה-1985 המגביל את תחולתו של חוק התיאומים משנת 2008 ואילך. החל משנת 2008, נמדדות התוצאות לצורכי מס בערכים נומינליים למעט תיאומים מסוימים בגין שינויים במדד המחירים לצרכן בתקופה שעד ליום 31 בדצמבר, 2007. תיאומים המתייחסים לרווחי הון, כגון בגין מימוש נדל"ן (שבח) וניירות ערך, ממשיכים לחול עד למועד המימוש. התיקון לחוק כולל, בין היתר, את ביטול תיאום התוספת והניכוי בשל אינפלציה והניכוי הנוסף בשל פחת (לנכסים בני פחת שנרכשו לאחר שנת המס 2007) החל משנת 2008.

2. שיעורי המס החלים על החברה

בדצמבר 2016 אושר חוק ההתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום המדיניות הכלכלית לשנות התקציב 2017 ו-2018), התשע"ז – 2017, אשר כולל הפחתת שיעור מס החברות החל מיום 1 בינואר, 2017 לשיעור של 24% (במקום 25%) והחל מיום 1 בינואר, 2018 לשיעור של 23%. שיעור מס החברות בישראל בשנת 2018 הינו 23%, בשנת 2017 הינו 24% ובשנת 2016 הינו 25%. בחודש אוגוסט 2013 פורסם חוק לשינוי סדרי עדיפויות לאומיים (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב לשנים 2013 ו-2014), תשע"ג-2013 (חוק התקציב). החוק כולל בין היתר הוראות לגבי מיסוי רווחי שיערוך וזאת החל מיום 1 באוגוסט 2013, אולם כניסתו לתוקף של ההוראות האמורות לגבי רווחי שיערוך מותנית בפרסום תקנות המגדירות מהם "עודפים שלא חייבים במס חברות" וכן תקנות שיקבעו הוראות למניעת כפל מס העלולים לחול על נכסים מחוץ לישראל. נכון למועד אישור דוחות כספיים אלה, תקנות כאמור טרם פורסמו.

ז. גילוי בדבר יתרות נכסי מסים נדחים והתחייבויות מסים נדחים המיוחסות לחברה (ללא סכומים בגין חברות מוחזקות) וגילוי בדבר הכנסות מסים או הוצאות מסים המיוחסות לחברה (ללא סכומים בגין חברות מוחזקות) (המשך)

3. שומות מס המיוחסות לחברה

לחברה טרם הוצאו שומות מס סופיות, אולם השומות של החברה לשנות המס עד וכולל 2010 נחשבות כסופיות. החברה נמצאת בהליך דיוני שומות מול רשות המסים לגבי השנים 2011-2016.

1. בחודש ינואר 2018 קבע פקיד השומה שומה בצו לגבי השנים 2011-2012 וקבע כי אינו מכיר בגישת החברה לפיה ניתן לנכות את ההוצאות להקמת הממד"ם בשנות המס, וכי על החברה להכיר בהוצאות המקלטים בהתאם להוראות סעיף 8א' לפקודת מס הכנסה. החברה הגישה הודעת ערעור לבית המשפט על שומה זו. יצוין, כי ביחס לסכומי השומה (סכומי הקרן) שהינם הפרשי עיתוי נכללת בדוחותיה הכספיים של החברה התחייבות למיסים.

להערכת יועציה המשפטיים של החברה צפוי (more likely than not) שטענת החברה תתקבל.

2. בחודש דצמבר 2018 נמסרה לחברה שומה לפי מיטב השפיטה לפי סעיף 145(א)(2)(ב) לפקודת מס הכנסה בגין שנות המס 2013 עד 2016 מאת רשות. בהתאם לשומה שהוצאה, סכום המס המקסימלי שתידרש החברה לשלם, ככל ויידחו טענותיה, עומד על כ-15.75 מיליון ש"ח כולל הפרשי הצמדה, ריבית וקנסות. יצוין, כי ביחס לחלקים מסכום השומה שהינם הפרשי עיתוי נכללת בדוחותיה הכספיים של החברה התחייבות למיסים בסך של כ-5.4 מיליון ש"ח. בין יתר טענותיו של מס הכנסה, ההפסד שרשמה החברה בגין מימוש המרכז המסחרי בכפר סבא, בסך של כ-26 מיליון ש"ח, הינו הפסד הוני ולפיכך לא מקבל את עמדת החברה כי ההפסד היו פירות. החברה הגישה השגה על שומה זו לאחר תאריך המאזן.

לחברות המאוחדות טרם הוצאו שומות מס סופיות, אולם השומות של החברות המאוחדות הנ"ל לשנות המס עד וכולל 2013 נחשבות כסופיות.

4. הפסדים מועברים לצורכי מס והפרשים זמניים אחרים

לקבוצה הפסדים עסקיים לצורכי מס המועברים לשנים הבאות ומסתכמים ליום 31 בדצמבר, 2018 לסך של כ-24 מיליון ש"ח. בגין הפסדים אלה ובגין הפרשים זמניים אחרים הניתנים לניכוי בגינם הוכרו בדוחות הכספיים נכסי מסים נדחים בסך של כ-6 מיליון ש"ח.

5. מסים נדחים המיוחסים לחברה

ההרכב

דוחות על הרווח הכולל			מאזנים	
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			31 בדצמבר	
2016	2017	2018	2017	2018
אלפי ש"ח				

נכסי מסים נדחים

(2,681)	2,273	115	(408)	(293)	רווחי IFRS 15
(762)	3,686	(2,216)	7,771	5,555	הפסדים מועברים לצורכי מס (*)
(78)	6	(113)	(61)	(174)	הטבות לעובדים
					הפרשים זמניים בגין פרויקטים ואחרים (**)
662	50	1,496	(290)	1,206	
(396)	19	34	464	464	
(3,255)	6,034	684			הכנסות (הוצאות) מסים נדחים
			7,476	6,758	נכסי מסים נדחים, נטו

(*) בשנת 2017 החברה הכירה בהפסד ממכירת הלוואות שניתנו לחברת כלולה לצורך מימון פרויקט.

(**) בעיקר בגין הוצאות הנהלה וכלליות ומימון שלא הותרו לצורכי מס בשל הפרשים זמניים ובגין בניינים בהקמה, מלאי דירות והפרשים זמניים אחרים בגין פרויקטים.

ז. גילוי בדבר יתרות נכסי מסים נדחים והתחייבויות מסים נדחים המיוחסות לחברה (ללא סכומים בגין חברות מוחזקות) וגילוי בדבר הכנסות מסים או הוצאות מסים המיוחסות לחברה (ללא סכומים בגין חברות מוחזקות) (המשך)

המסים הנדחים מוצגים במאזן כדלקמן:

31 בדצמבר	
2018	2017
אלפי ש"ח	
6,758	7,476

נכסים לא שוטפים

מסים על ההכנסה המתייחסים לסעיפי רווח כולל אחר

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2018	2017	2016
אלפי ש"ח		
-	91	228
34	39	56

התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים
מדידה מחדש בגין תוכניות להטבה מוגדרת

6. מסים על ההכנסה המיוחסים לחברה הכוללים ברווח או הפסד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2018	2017	2016
אלפי ש"ח		
684	(6,034)	894
-	-	(59)
684	(6,034)	835

מסים נדחים
התאמת יתרות המסים הנדחים בעקבות שינוי
בשיעורי המס

ח. הלוואות, יתרות והתקשרויות מהותיות עם חברות מוחזקות

יתרות ועסקאות עם חברות מוחזקות

1. יתרות עם חברות מוחזקות

(א) ההרכב

31 בדצמבר	
2018	2017
אלפי ש"ח	

חייבים ויתרות חובה	69,756	153,777
התחייבויות לספקים ולנותני שירותים	15,266	36,147
הלוואות לזמן ארוך	39,875	40,712
(ב) החברה ערבה לאשראי כספי וערבויות שנטלה החברה הבת, בוני התיכון (כח אדם) (ללא הגבלה בסכום). לתאריך המאזן הערבויות שנטלה החברה הבת בסך של כ-1.6 מליון ש"ח.		
(ג) החברה ערבה לאשראי כספי וערבויות שנטלה החברה הבת, חברת בוני התיכון (פרויקטים) 2006 (ללא הגבלה בסכום). לתאריך המאזן החברה הבת לא נטלה אשראי וערבויות.		
(ד) החברה ערבה לאשראי כספי של החברה S.C. BOH IMOBILIAR S.R.L (החברה הרומנית), בסך של כ-0.3 מליון אירו (כ-1.4 מליון ש"ח) כנגד שעבוד המקרקעין.		
(ה) החברה ערבה לאשראי וערבויות שנטלה החברה הבת, בוני התיכון ייזום והשקעות (ללא הגבלה בסכום). לתאריך המאזן הסתכם האשראי הכספי והערבויות (כולל ערבויות חוק מכר) שנטלה החברה הבת בסך של כ-3 מליון ש"ח.		
(ו) החברה ערבה לאשראי וערבויות שנטלה החברה הבת, בוני התיכון פרויקטים למגורים (ללא הגבלה בסכום). לתאריך המאזן הסתכם האשראי הכספי והערבויות (כולל ערבויות חוק מכר) שנטלה החברה הבת בסך של כ-4 מליון ש"ח.		

ח. הלוואות, יתרות והתקשרויות מהותיות עם חברות מוחזקות (המשך)

- (ז) החברה ערבה לאשראי כספי וערבויות שנטלה החברה הבת, בוני התיכון מגורים (2013) (ללא הגבלה בסכום). לתאריך המאזן הסתכם האשראי הכספי והערבויות (כולל ערבויות חוק מכר) שנטלה החברה הבת בסך של כ-6 מליון ש"ח.
- (ח) החברה ערבה לאשראי כספי וערבויות שנטלה החברה הבת, בוני התיכון ביצוע (1999) (ללא הגבלה בסכום). לתאריך המאזן הסתכם האשראי הכספי והערבויות (כולל ערבויות חוק מכר) שנטלה החברה הבת בסך של כ-63 מליון ש"ח.

2. עסקאות עם חברות מוחזקות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2016	2017	2018
אלפי ש"ח		
-	6,892	20,667
37,571	8,161	1,768
10,345	11,922	9,598
11,112	12,058	7,115

הכנסות מדמי ייזום מחברות מוחזקות
עלות המכר
הוצאות הנהלה וכלליות ומכירה ושיווק
הכנסות מימון

3. הלוואות

- (א) החברה העבירה הלוואות בעלים לחברה הרומנית. יתרת ההלוואות ליום 31 בדצמבר, 2018 הינה כ-39 מליון ש"ח. במהלך שנת 2011 סוכם כי ההלוואות יוסבו לשטרי הון ולא ישאו ריבית החל מיום 1 ביולי, 2011.
- (ב) החברה העבירה הלוואות בעלים לחברה ההונגרית. יתרת ההלוואות ליום 31 בדצמבר, 2018 הינה כ-25 מליון ש"ח. במהלך שנת 2011 סוכם כי ההלוואות יוסבו לשטרי הון ולא ישאו ריבית החל מיום 1 ביולי, 2011. החברה ההונגרית לא קיבלה הלוואות מהשותף. כמו כן לחברה ההונגרית היה גרעון בהון, לפיכך ההשקעה בחברה ההונגרית הופחתה במלואה. החברה מחזיקה ב-50% מהבעלות בחברה הונגרית, אשר לה זכויות בשתי קרקעות סמוכות בבודפשט. החברה ההונגרית נטלה הלוואה מבנק בהונגריה בגין רכישת הקרקעות בסך של כ-13 מיליון אירו. ההלוואה הייתה אמורה להיפרע עד שנת 2012. החברה ההונגרית לא פרעה את ההלוואה. ככל שהבנק ההונגרי יעמוד על זכויותיו בקשר עם פרעון ההלוואה, הרי שההשפעות האפשריות מכך על החברה הינו מימוש הקרקעות על ידי הבנק ההונגרי. ההשקעה בחברה ההונגרית הופחתה במלואה. הרשויות בהונגריה החלו בהליך של פירוק החברה ההונגרית. כאמור לעיל ההשפעה על החברה הינה אפסית.

ט. מגבלות על חלוקת דיבידנד

1. במסגרת הנפקת כל אגרות החוב התחייבה החברה כלפי הבורסה לני"ע בת"א בע"מ שלא לחלק דיבידנד כל עוד אגרות החוב במחזור, כך שבעקבות החלוקה ההון העצמי של החברה לא יפחת מ-24 מיליון ש"ח.
2. כמו כן, נקבע במסגרת חלק משטרי הנאמנות להנפקת אגרות החוב מהסדרות השונות כי החברה לא תחלק דיבידנד בסכום העולה על שיעור מהרווח הנקי, כפי שיהיה מעת לעת וכמפורט להלן. "הרווח הנקי", משמעו הרווח הנקי של החברה במאוחד לפי דוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה כפי שיפורסמו מעת לעת. רווחי שערך הנובעים משערך נדל"ן להשקעה בניכוי השפעת המס המתייחסת לרווחים אלה לא יכללו ברווח הנקי כאמור. להלן ההגבלות בהתאם לשטרי הנאמנות השונים:
- א. אגרות חוב (סדרות יב', יג' ו-יד') - הדיבידנד שיחולק לא יעלה על 25% מהרווח הנקי. חברה לא תבצע חלוקה, במידה וההון העצמי לאחר החלוקה יפחת מ-160 מיליון ש"ח כל עוד אגרות החוב מהסדרות האמורות תהיינה במחזור.
- המגבלות המפורטות לעיל ביחס להתחייבות כלפי מחזיקי אגרות החוב יחולו עד להתקיים המוקדם מבין:
- (א) בחשבון העודפים המשועבד לנאמן למחזיקי אגרות החוב, מופקד סך במזומן השווה או העולה על ההתחייבות המלאה כלפי מחזיקי אגרות החוב.
- (ב) סילוק מלוא התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב.

י. התקשרויות

1. ביום 21 בינואר 2018 אישרה האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה את עדכון והארכת התקשרות החברה בהסכם העסקה עם הגב' סיון פרץ, בתו של מר עמרם פרץ-מנכ"ל וי"ר דירקטוריון החברה בתפקיד מנהלת מחלקת השיווק והמכירות של החברה לתקופה של שלוש שנים (החל מיום 1 בינואר 2018).
2. ביום 31 בינואר 2018, אישר דירקטוריון החברה לאחר קבלת אישור ועדת התגמול, את התקשרויות הבאות עם ילדיו של מר עמרם פרץ-מנכ"ל וי"ר דירקטוריון החברה, הנמנה עם בעלי השליטה בחברה :

(א) התקשרות עם מר דן פרץ כמנהל בחברת הביצוע בהיקף משרה מלאה ובשכר חודשי שלא יעלה על השכר החודשי הממוצע במשק. יתר תנאי העסקתו של מר דן פרץ יהיו כמקובל בחברה ויכללו, בין היתר, הפרשה לקרן פנסיה, דמי הבראה, נסיעות וימי חופשה בהתאם להוראות הדין. התקשרות החברה עם מר דן פרץ כאמור הינה לתקופה של שלוש שנים החל מיום 1 בדצמבר 2017 כאשר כל צד רשאי לסיימה בהודעה מוקדמת בהתאם להוראות הדין.

(ב) התקשרות החברה עם הגב' ג'אן רובינשטיין בתפקיד מזכירת מנכ"ל בחברה, בהיקף משרה מלאה ובשכר חודשי שלא יעלה על השכר החודשי הממוצע במשק. יתר תנאי העסקתה של הגב' ג'אן רובינשטיין יהיו כמקובל בחברה ויכללו, בין היתר, הפרשה לקרן פנסיה, דמי הבראה, נסיעות וימי חופשה בהתאם להוראות הדין. התקשרות החברה עם הגב' ג'אן רובינשטיין כאמור הינה לתקופה של שלוש שנים החל מיום 1 בדצמבר 2017 כאשר כל צד רשאי לסיימה בהודעה מוקדמת בהתאם להוראות הדין.

3. ביום 20 בספטמבר 2018 אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה, לאחר קבלת אישור דירקטוריון החברה וועדת התגמול, את ההתקשרויות שלהלן :

- (א) אישור עדכון מדיניות התגמול לנושאי משרה בחברה והארכתה לתקופה של שלוש שנים נוספות. עיקרי העדכונים במדיניות התגמול הינם ביחס עדכון מנגנון התגמול המשתנה תלוי ביצועים בתנאי כהונת מנכ"ל החברה, הוספת מנגנון תגמול משתנה תלוי ביצועים בתנאי כהונתם של נושאי משרה בחברה, הוספת מנגנון מענק לסמנכ"ל התחדשות עירונית והוספת מנגנון תגמול משתנה הוני.
- (ב) אישור עדכון והארכת תנאי העסקתו של מר משה כהן, שהינו קרוב של בעלי השליטה בחברה, המועסק כאיש מכירות במחלקת השיווק של החברה.
- (ג) וכן אישור מענק חד פעמי למר משה כהן, שהינו קרוב של בעלי השליטה בחברה, המועסק כאיש מכירות במחלקת השיווק של החברה בסך של 90 אלפי ש"ח.

4. הנפקת כתבי אופציה לנושאי משרה

סמנכ"ל כספים

ביום 30 בינואר 2019 הוקצו לסמנכ"ל הכספים (להלן "מקבל ההטבה") ללא תמורה, 400,000 כתבי אופציה, שאינם סחירים ואינם רשומים למסחר בבורסה, הניתנים למימוש לעד 400,000 מניות של החברה, במחיר מימוש של 3.15 ש"ח למניה או בדרך של Cashless לפי בחירתו של מקבל ההטבה.

סמנכ"ל התחדשות עירונית

ביום 30 בינואר 2019 הוקצו לסמנכ"ל התחדשות עירונית (להלן "מקבל ההטבה") ללא תמורה, 75,000 כתבי אופציה, שאינם סחירים ואינם רשומים למסחר בבורסה, הניתנים למימוש לעד 75,000 מניות של החברה, במחיר מימוש של 3.15 ש"ח למניה או בדרך של Cashless לפי בחירתו של מקבל ההטבה.

י. התקשרויות (המשך)

5. עדכון תנאי העסקתו של סנכ"ל התחדשות עירונית

ביום 27 בנובמבר 2018 אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה את עדכון תנאי כהונתו והעסקתו של סמנכ"ל התחדשות עירונית (להלן "הסמנכ"ל") במסגרת תפקידו כסמנכ"ל התחדשות עירונית של החברה. בהתאם לתנאי העסקתו המעודכנים, בנוסף לתנאיו הקודמים, בגין כל פרויקט בתחום ההתחדשות העירונית (למעט פרויקט קרית אונו), יהיה זכאי הסמנכ"ל למענק של דירה אחת, בת חמישה חדרים בפרויקט (בשווי ממוצע של דירות מהסוג הרלוונטי בפרויקט, בנטרול דירות מיוחדות), כפי שיקבע על ידי שמאי מטעם החברה, ואשר תיבחר על ידי הסמנכ"ל בסמוך למועד קבלת היתר בנייה לשלב הראשון בפרויקט הרלוונטי, כאשר מסירת הדירה בפועל כפופה להשלמת השלב הראשון בפרויקט על ידי החברה. בגין פרויקט פינוי בינוי קרית אונו יהיה זכאי הסמנכ"ל, למענק בסך של עד 650 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ כדין צמוד לעליית מדד המחירים לצרכן החל מחודש ינואר 2018, כאשר נכון לתאריך המאזן, טרם שולמו לסמנכ"ל סכומים בגין המענק האמור.

6. ביום 17 במרס 2019 אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה, לאחר קבלת אישור דירקטוריון החברה וועדת התגמול, את ההתקשרויות שלהלן :

(א) עדכון לתנאי העסקתה באופן שהגב' גרציאן תהיה זכאית לעמלות שיווק וככל שימכרו על ידי החברה בפרויקט נתניה ויסטה, לפחות 9 יח"ד אותם שיווקה הגב' גרציאן במשך תקופה של שלושה חודשים (להלן "תנאי הסף"), אזי שיעור העמלות להם תהיה זכאית הגב' מרים גרציאן יעודכן ל-0.5% (חלף 0.3%) ממחיר הדירות הנמכרות על ידה (לא כולל מע"מ) והכל רק בפרויקט נתניה ויסטה. תנאי הסף ייבדק בסוף כל רבעון בגין התקופה של שלושה חודשים אשר קדמו למועד הבדיקה וזאת החל מהרבעון שהחל ביום 1 בינואר 2019.

(ב) עדכון לתנאי העסקתו והארכת התקשרות החברה בהסכם העסקה עם מר דן פרץ, בתפקיד מנהל הביצוע של החברה (חלף תפקידו כמנהל בחברת הביצוע של החברה) לתקופה של שלוש שנים החל ממועד אישור האסיפה. בהתאם לעדכון תנאי העסקתו עלות העסקת הינה כ-28 אלפי ש"ח.

F:\W2000\w2000\2148\M\18\12-IFRS-SOLO.docx

חלק רביעי - פרטים נוספים על החברה לתקופה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018

תקנה 10א': תמצית דוחות על הרווח הכולל של החברה לשנת 2018:

ראו סעיף 4ב' לדוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד ליום 31 בדצמבר 2018 לעיל.

תקנה 11: רשימת השקעות בחברות בת ובחברות כלולות בתאריך הדוח על המצב הכספי (באלפי ש"ח):¹

שם החברה	מס' המניות, ערכן הנקוב וסוג המניה	שיעור החזקה ²	ערכם בדוח הכספי הנפרד של החברה (באלפי ש"ח)	יתרת הלוואות, אגרות חוב ושטרי הון (באלפי ש"ח)
בוני התיכון הנדסה אזרחית ותשתיות (נכסים) 94 בע"מ	1000 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.נ. כ"א	100%	(1)	391 (הלוואה לא צמודה נושאת ריבית בשיעור 2.61%)
בוני התיכון אינטרנשיונל גרופ בע"מ ³ .	1,000 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.נ. כ"א	100%	-	-
בוני התיכון פרויקטים למגורים בע"מ	1,000 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.נ. כ"א	100%	5,177	3,100 (הלוואה לא צמודה ונושאת ריבית בשיעור של כ-5%)
בוני התיכון (כח אדם) בע"מ	100 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.נ. כ"א	100%	1,717	(697) (הלוואה לא צמודה ונושאת ריבית בשיעור של כ-2.61%)
בוני התיכון (פרוייקטים) 2006 בע"מ	6,000 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.נ. כ"א	100%	10,571	-
בוני התיכון ייזום והשקעות בע"מ	720 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.נ. כ"א	100%	20,491	21,678 (הלוואה לא צמודה ונושאת ריבית בשיעור של כ-7%)
בוני התיכון מגורים (2013) בע"מ	1,000 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.נ. כ"א	100%	(303)	(209) (לא צמודות בריבית בשיעור של כ-7%)
בוני התיכון ביצוע (1999) בע"מ	4,900 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.נ. כ"א ו-100 מניות הנהלה בנות 1 ש"ח ע.נ. כ"א	100%	41,472	44,981 (הלוואה לא צמודה ונושאת ריבית בשיעור של כ-5%)
בוני התיכון התחדשות עירונית שותפות מוגבלת ⁴	-	100%	(28)	206
בוני התיכון פינני בינוי חולון בע"מ	1,000 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.נ. כ"א	100%	-	-
S.C. BOH IMOBILIAR S.R.L. ⁵	50 מניות בנות 10 RON ע.נ. כ"א	100%	11,242	39,875 (שטר הון לא צמוד ואינו נושא ריבית)

¹ החברות המפורטות בטבלה שלעיל הינן חברות פרטיות בבעלות ושליטה מלאה של החברה

² בחון, בזכויות ההצבעה ובסמכות למנות דירקטורים.

³ מחזיקה בחברה הולנדית (BOH HOLLAND B.V.) המחזיקה פרויקטים בתחום הנדל"ן במזרח אירופה באמצעות חברות בנות. BOH HOLLAND B.V. מחזיקה ב-50% מהחברה ההונגרית, כמפורט בסעיף 10.1.4 לחלק הראשון - פרטים נוספים על התאגיד לעיל.

⁴ תחת השותפות הוקמו חברות בנות (מחזקות 100%) לצורך קידום פרויקטים בתחום הפינני בינוי, למועד זה טרם התהוו עלויות מהותיות באותן חברות

⁵ חברה הרשומה ברומניה המחזיקה בזכויות בקרקע ברומניה, כמפורט בסעיף 10.1.2 לחלק הראשון - פרטים נוספים על התאגיד לעיל.

תקנה 13: הכנסות (הוצאות) של חברות בת וחברות כלולות והכנסות החברה מהן (באלפי ש"ח)

שם החברה			רווח (הפסד)		הכנסות עד ליום 31 בדצמבר 2018			הכנסות לאחר 31 בדצמבר 2018 ועד למועד פרסום הדוח		
לפני מס	אחרי מס	ריבית	דמי ניהול / השתתפות בהוצאות	דיבידנד	ריבית	דמי ניהול	דיבידנד	דיבידנד	דיבידנד	דיבידנד
21	19	(10)	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(3,594)	(2,745)	1,259	10,563	-	-	-	-	-	-	-
(187)	(149)	(13)	-	-	-	-	-	-	-	-
2,082	1,623	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(6,662)	(5,127)	3,482	931	-	-	-	-	-	-	-
(8,894)	(6,848)	693	13,117	-	-	-	-	-	-	-
(3,902)	(3,004)	1,762	5,843	-	-	-	-	-	-	-
(234)	(234)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
465	465	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(20,905)	(16,000)	7,173	30,454	-	-	-	-	-	-	-

תקנה 20: מסחר בבורסה – ני"ע שנרשמו למסחר/הפסקת מסחר – מועדים וסיבות

- א. ביום 28 בפברואר 2018 החליט דירקטוריון החברה על פדיון מוקדם חלקי של אגרות החוב (סדרה י'). לפרטים ראו דוח מידי מתקן מיום 13 במרץ 2018 (מס' אסמכתא: 2018-01-019695).
- ב. ביום 23 ביולי 2018 התקיימה הפסקה קצובה באגרות החוב (סדרה ח') של החברה עקב פרסום דוח מידי בדבר החלטת דירקטוריון החברה על פדיון מוקדם חלקי של אגרות החוב (סדרה ח') של החברה. לפרטים ראו דוח מידי מיום 23 ביולי 2018 (מס' אסמכתא: 2018-01-069562).
- ג. ביום 23 ביולי 2018 התקיימה הפסקה קצובה באגרות החוב (סדרה יג') של החברה עקב פרסום דוח מידי בדבר החלטת דירקטוריון החברה על פדיון מוקדם חלקי של אגרות החוב (סדרה יג') של החברה. לפרטים ראו דוח מידי מיום 23 ביולי 2018 (מס' אסמכתא: 2018-01-069565).
- ד. ביום 24 באוקטובר 2018 התקיימה הפסקה קצובה באגרות החוב (סדרה י') של החברה עקב פרסום דוח מידי בדבר החלטת דירקטוריון החברה על פדיון מוקדם מלא וסופי של אגרות החוב (סדרה י') של החברה. לפרטים ראו דוח מידי מיום 24 באוקטובר 2018 (מס' אסמכתא: 2018-01-096499).
- ה. ביום 14 בנובמבר 2018 התקיימה הפסקה קצובה באגרות החוב (סדרה יא') של החברה עקב פרסום דוח מידי בדבר החלטת דירקטוריון החברה על פדיון מוקדם מלא וסופי של אגרות החוב (סדרה יא') של החברה. לפרטים ראו דוח מידי מיום 14 בנובמבר 2018 (מס' אסמכתא: 2018-01-103225).

⁶ מחזיקה בחברה הולנדית (BOH HOLLAND B.V.) המחזיקה פרויקטים בתחום הנדל"ן במזרח אירופה באמצעות חברות בנות. BOH HOLLAND B.V. מחזיקה ב-50% מהחברה ההונגרית, כמפורט בסעיף 10.1.4 לחלק הראשון - פרטים נוספים על התאגיד לעיל.

⁷ תחת השותפות הוקמו חברות בנות (מוחזקות 100%) לצורך קידום פרויקטים בתחום הפינני בינוי, למועד זה טרם התהוו עלויות מהותיות באותן חברות.

⁸ חברה הרשומה ברומניה המחזיקה בזכויות בקרקע ברומניה, כמפורט בסעיף 10.1.2 לחלק הראשון - פרטים נוספים על התאגיד לעיל.

תקנה 21: תגמולים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה בחברה בשנת 2018 (באלפי ש"ח):

א. להלן פירוט התגמולים שניתנו בשנת 2018 לכל אחד מחמשת בעלי התגמולים הגבוהים ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה בחברה או בתאגיד שבשליטתה, ואשר ניתנו בקשר עם כהונתו בחברה או בתאגיד שבשליטתה ולבעלי העניין בחברה, באלפי ש"ח:

סה"כ	תגמולים אחרים		תגמולים עבור שירותים					פרטי מקבלי התגמולים			
	אחר	ריבית/דמי שכירות	אחר ^(*)	דמי עמלה/יעוץ	דמי ניהול	מענק / תשלום מבוסס מניות	שכר שנתי ^(*)	שיעור החזקה בהון החברה	היקף משרה	תפקיד	שם
1,487	-	-	-	287	1,200	-	-	37.94% בהון המניות של החברה באמצעות חברה בשליטתו ו-22% בחברת אברהם פרץ השקעות בע"מ המחזיקה ב-45.01% מהון המניות של החברה	100%	יו"ר הדירקטוריון ומנכ"ל	עמרם פרץ
739	-	-	-	83	-	-	656	מחזיק ב-21% בחברת אברהם פרץ השקעות בע"מ המחזיקה ב-45.01% מהון המניות של החברה	100%	מנהל אחזקה ראשי, לוגיסטיקה וציוד	ניסים פרץ
532	-	-	-	94	438	-	-	-	100%	מנהל מכרזים והתקשרויות. דירקטור עד ליום 17 במרס 2019	חיים פרץ
833	-	-	56	56	-	-	777	-	100%	סמנכ"ל כספים	דורון זנדר
778	-	-	125	105	-	-	548	-	100%	יועץ משפטי, סמנכ"ל פיתוח עסקי וסמנכ"ל התחדשות עירונית	רן מלאך

^(*) השכר הינו עלות העסקה לחברה.

^(**) מייצג את עלות הרכב (ליסינג או פחת), בתוספת דלק ועלויות שוטפות.

ב. להלן פירוט התגמולים שניתנו בשנת 2018 לבעל עניין בתאגיד, שאינו נמנה בפסקה (א) לעיל, למעט חברה-בת של התאגיד, אם התגמולים ניתנו לו על ידי התאגיד או על ידי תאגיד שבשליטתו בקשר עם שירותים שנתן כבעל תפקיד בתאגיד או בתאגיד בשליטתו, בין אם מתקיימים יחסי עובד-מעביד ובין אם לאו, ואף אם בעל העניין אינו נושא משרה בכירה, באלפי ש"ח.

סה"כ	תגמולים אחרים		תגמולים עבור שירותים					פרטי מקבלי התגמולים			
	אחר	ריבית/דמי שכירות	אחר ^(*)	דמי עמלה/יעוץ	דמי ניהול	מענק / תשלום מבוסס מניות	שכר שנתי ^(*)	שיעור החזקה בהון החברה ^(**)	היקף משרה	תפקיד	שם
433	-	-	51	-	-	-	382	מחזיקה ב-10.5% בחברת אברהם פרץ השקעות בע"מ המחזיקה ב-45.01% מהון המניות של החברה	100%	אשת מכירות במחלקת השיווק/תפקיד שיווקי תומך מכירות בהנהלת החברה	מרים גרציאן
279	-	-	38	-	-	-	241	מחזיקה ב-10.5% בחברת אברהם פרץ השקעות בע"מ המחזיקה ב-45.01% מהון המניות של החברה	100%	אשת מכירות במחלקת השיווק/תפקיד שיווקי תומך מכירות בהנהלת החברה	זיקלון כהן

^(*) השכר הינו עלות העסקה לחברה.

^(**) מייצג את עלות הרכב (ליסינג או פחת), בתוספת דלק ועלויות שוטפות.

1. לפרטים בדבר הסכמי העסקה ותנאי ההתקשרות של החברה עם כל אחד מה"ה עמרם פרץ, ניסים פרץ, מרים גרציאן וז'קלין כהן- ראו תקנה 22 שלהלן.

2. מר דורון זנדר- סמנכ"ל הכספים ("מר זנדר") :

בהתאם לתנאי העסקתו, זכאי מר זנדר למשכורת חודשית (ברוטו) בסך של 45,000 ש"ח צמוד למדד המחירים לצרכן; רכב מדרגת רישוי 5 והוצאות אחזקת הרכב שמעמידה החברה לשימוש (רכב מגולם מלא) ולתנאים נלווים (כגון הפרשות לקרן השתלמות, החזר הוצאות, הפרשות לביטוח מנהלים, דמי הבראה, 30 ימי חופשה בשנה, תשלום שכר מלא בגין ימי מחלה החל מהיום הראשון, טלפון סלולארי, תוספת יוקר כמקובל במשק, הוצאות אש"ל עד לסך של 1,000 ש"ח לחודש עבודה מלא). למר זנדר מוקנית זכות להמיר את עלות הרכב הכוללת לחברה בתוספת שכר בגינה לא ישולמו הזכויות הסוציאליות להן הוא זכאי. כל צד יוכל לסיים את התקשרותו בכפוף להודעה מוקדמת של 90 יום.

ביום 30 בינואר 2019 הוקצו למר זנדר, ללא תמורה, 400,000 כתבי אופציה, שאינם סחירים ואינם רשומים למסחר בבורסה, הניתנים למימוש לעד 400,000 מניות של החברה, במחיר מימוש של 3.15 ש"ח למניה או בדרך של Cashless לפי בחירתו של מר זנדר. לפרטים נוספים ראו דוח הצעה פרטית שפרסמה החברה ביום 15 בינואר 2019 (מס' אסמכתא: 2019-01-005002).

3. מר רן מלאך – יועץ משפטי, סמנכ"ל פיתוח עסקי וסמנכ"ל התחדשות עירונית ("מר מלאך") :

בהתאם לתנאי העסקתו, זכאי מר מלאך למשכורת חודשית (ברוטו) בסך של 35,000 ש"ח צמוד למדד המחירים לצרכן, לתנאים נלווים (כגון הפרשות לקרן השתלמות, החזר הוצאות, הפרשות לביטוח מנהלים, דמי הבראה, ימי חופשה ומחלה, טלפון סלולארי, תוספת יוקר כמקובל במשק, הוצאות אש"ל); רכב מדרגת רישוי 5 והוצאות אחזקת הרכב שמעמידה החברה לשימוש (רכב מגולם מלא). לחילופין, מר מלאך רשאי בכל עת במהלך תקופת כהונתו לוותר על זכאותו להעמדת רכב, ובמקרה כאמור זכאי לתוספת של כ-8.5 אלפי ש"ח (בתוספת מע"מ) לשכר החודשי. יצוין כי במקרה כאמור החברה תמשיך לשאת בעלות הדלק בגין השימוש ברכב כאמור. כל צד יוכל לסיים את התקשרותו בכפוף להודעה מוקדמת של 90 יום.

ביום 27 בנובמבר 2018 אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה את עדכון תנאי כהונתו והעסקתו של מר מלאך במסגרת תפקידו כסמנכ"ל התחדשות עירונית של החברה. בהתאם לתנאי העסקתו המעודכנים, בנוסף לתנאים המפורטים בפסקה לעיל, בגין כל פרויקט בתחום ההתחדשות העירונית (למעט פרויקט קרית אוננו), יהיה זכאי מר מלאך למענק של דירה אחת, בת חמישה חדרים בפרויקט (בשווי ממוצע של דירות מהסוג הרלוונטי בפרויקט, בנטרול דירות מיוחדות), כפי שיקבע על ידי שמאי מטעם החברה, ואשר תיבחר על ידי מר מלאך בסמוך למועד קבלת היתר בנייה לשלב הראשון בפרויקט הרלוונטי, כאשר מסירת הדירה בפועל כפופה להשלמת השלב הראשון בפרויקט על ידי החברה. בגין פרויקט קרית אוננו המפורט בסעיף 10.1.3 לפרק א' "תיאור עסקי התאגיד" לעיל, יהיה זכאי מר מלאך, למענק בסך של עד 650 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ כדין צמוד לעליית מדד המחירים לצרכן החל מחודש ינואר 2018, כאשר נכון ליום 31.12.2018, טרם שולמו למר מלאך סכומים בגין המענק האמור.

ביום 30 בינואר 2019 הוקצו למר מלאך, ללא תמורה, 75,000 כתבי אופציה, שאינם סחירים ואינם רשומים למסחר בבורסה, הניתנים למימוש לעד 75,000 מניות של החברה, במחיר מימוש של 3.15 ש"ח למניה או בדרך של Cashless לפי בחירתו של מר מלאך. לפרטים נוספים ראו דוח הצעה פרטית שפרסמה החברה ביום 15 בינואר 2019 (מס' אסמכתא: 2019-01-005002).

4. חיים פרץ – מנהל מכרזים והתקשרויות וכיהן כדירקטור בחברה עד ליום 17 במרץ 2019

מר חיים פרץ הינו אחיו של מר אברהם פרץ ז"ל ודודם של יורשי אברהם פרץ השקעות בע"מ- בעלי השליטה בחברה.

ביום 16 באוקטובר 2017 אישרה האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה, בין היתר, את הארכת התקשרות החברה עם תאגיד בשליטתו של מר חיים פרץ שניהן כדירקטור בחברה, בקשר להעמדת שירותיו כמנהל מכרזים ומקדם התקשרויות בחברה. לפרטים ראו דוח מיידי מיום 6 בספטמבר 2017 (מס' אסמכתא: 2017-01-090702).

דמי הניהול ישולמו למר חיים פרץ עבור העמדת שירותיו כמנהל מכרזים ומקדם התקשרויות בלבד ולא עבור כהונתו כדירקטור בחברה. יצוין כי החל מיום 31 במרץ 2019, מר חיים פרץ אינו מכהן כדירקטור בחברה.

למועד הדוח, עיקרי ההתקשרות עם מר חיים פרץ, הינם כדלקמן:

1. **דמי ניהול חודשיים** - בסך של כ-36.5 אלפי ש"ח, צמוד למדד המחירים לצרכן שפורסם ביום 15.8.2014 ובתוספת מע"מ;
2. **רכב** - זכאי כי החברה תעמיד לרשותו רכב חברה כאשר עלות הרכב החודשית בה נושאת החברה הינה כ-6 אלפי ש"ח. כל עלויות השימוש ברכב (קבועות ומשתנות), לרבות תשלומי חובה, הוצאות רישוי וביטוח הכרוכים בכך, תיקונים וכיו"ב חלים על החברה ומשולמים על ידה;
3. **טלפון נייד** - העמדת טלפון נייד והוצאות אחזקתו;
4. **החזר הוצאות עסקיות** - בסך של עד 1,000 ש"ח לחודש, כנגד הצגת קבלות;
5. **סיום ההתקשרות** - כל צד רשאי לסיימה בהודעה מראש ובכתב של ששה חודשים;
6. **העדר יחסי עובד-מעביד** - חוזה הניהול בינו לחברה כולל הצהרה בדבר אי קיום יחסי עובד מעביד והתחייבות של מר חיים פרץ לשיפוי החברה בכל מקרה בו יקבע ע"י רשות מוסמכת כי מתקיימים יחסי עובד מעביד;
7. **עלות העסקה חודשית לחברה** - כ-45 אלפי ש"ח.

תקנה 21א: השליטה בחברה

למיטב ידיעת החברה, בעלי השליטה בה הינם כדלקמן:

שיעור החזקה בהון ובזכויות הצבעה בסמוך למועד פרסום הדוח		כמות המניות המוחזקות ע"י בעל השליטה	בעל השליטה
בדילול מלא	למועד פרסום הדוח		
43.63%	45.01%	6,761,555	אברהם פרץ השקעות בע"מ ("אברהם פרץ השקעות")
36.78%	37.94%	5,699,540	עמרם פרץ ⁹

אברהם פרץ השקעות הייתה חברה בבעלות ובשליטתו המלאה של מר אברהם פרץ ז"ל (שנפטר ביום 27.2.2014). בהתאם לצוואתו של מר אברהם פרץ, כל מניותיו וזכויותיו באברהם פרץ השקעות הועברו לחמשת ילדיו. למיטב ידיעת החברה, בעלי המניות באברהם פרץ השקעות בסמוך למועד הדוח הינם כמפורט להלן:

- א. מר עמרם פרץ מחזיק ב-22% מהון המניות של אברהם פרץ השקעות;
- ב. מר בנימין פרץ מחזיק ב-36% מהון המניות של אברהם פרץ השקעות;
- ג. מר ניסים פרץ מחזיק ב-21% מהון המניות של אברהם פרץ השקעות;
- ד. גב' מירי גרציאן מחזיקה ב-10.5% מהון המניות של אברהם פרץ השקעות;
- ה. גב' ז'קלין כהן מחזיקה ב-10.5% מהון המניות של אברהם פרץ השקעות.

למען הזהירות, יחשבו כל אחד מה"ה המפורטים בסעיף זה לעיל כבעלי שליטה בחברה.

לפרטים בדבר הסכם בעלי מניות בין בעלי השליטה בחברה, ראו סעיף 3.5 לתשקיף מדף של החברה הנושא תאריך 28 בפברואר 2019 שפרסמה החברה ביום 27 בפברואר 2019 (מס' אסמכתא: 2019-01-017670).

תקנה 22: עסקאות עם בעלי השליטה או שלבעלי השליטה יש בהן עניין אישי

1. **עסקאות המניות בסעיף 270(4) לחוק החברות, התשנ"ט-1999 ("חוק החברות")**

החברה התקשרה בהסכמי העסקה/הסכמי ניהול עם בעלי שליטה בחברה (כמבואר לעיל) ואו קרוביהם בקשר להעסקתם בחברה בתפקידים שונים.

כל בעלי השליטה וקרוביהם מועסקים בהיקף משרה מלאה בחברה, למעט גב' אילנה פרץ שמועסקת בהיקף משרה של כ-82%.

⁹ למיטב ידיעת החברה, מר עמרם פרץ המכהן כמנכ"ל ויו"ר דירקטוריון החברה מחזיק במניות החברה באמצעות חברת עמי פרץ השקעות בע"מ, הנמצאת בבעלותו ובשליטתו המלאה.

עניינם האישי של בעלי השליטה בחברה בעסקאות אלו נבע מהיותם מוטבים ו/או מהיותם קרובי משפחה של מי שתנאי העסקתו הובאו לאישור.

(א) מר עמרם פרץ-מנכ"ל ויו"ר דירקטוריון

מר עמרם פרץ מעמיד את שירותיו כמנכ"ל החברה באמצעות תאגיד בשליטתו. מר עמרם פרץ זכאי לקבלת התנאים המפורטים בחוזה הניהול שלהלן, עבור כהונתו כמנכ"ל החברה ואינו זכאי לתמורה עבור היותו יו"ר דירקטוריון החברה.

ביום 26 ביולי 2016, אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה, בין היתר, את הארכת התקשרות החברה בחוזה ניהול עם חברה בשליטתו של מר עמרם פרץ, בקשר להעמדת שירותיו כמנכ"ל החברה ותיקון בתנאי העסקתו לתקופה של שלוש שנים החל מיום 1 ביולי 2016.

למועד הדוח, עיקרי ההתקשרות עם מר עמרם פרץ, הינם כדלקמן:

1. **דמי ניהול חודשיים** – בסך של 100 אלפי ש"ח, בתוספת מע"מ;
2. **רכב** – החברה מעמידה לרשות מר עמרם פרץ רכב, לרבות כל עלויות השימוש ברכב (קבועות ומשתנות), לרבות תשלומי חובה, הוצאות רישוי וביטוח הכרוכים בכך, תיקונים דלק, וכיוצ"ב שיחולו על החברה וישולמו על ידה.
- מר עמרם פרץ רשאי בכל עת במהלך תקופת כהונתו לוותר על זכאותו להעמדת רכב כאמור לעיל, ובמקרה כאמור יהיה זכאי לתוספת של 17 אלפי ש"ח בדמי הניהול החודשיים ובתוספת מע"מ.
- במקרה של ויתור כאמור, תינתן למר עמרם פרץ או לחברה מטעמו הזכות לרכוש את רכב החברה שהועמד לרשותו לפי מחיר השוק (לעניין זה מחירון יצחק לוי המעודכן למועד המכירה יהווה מחיר שוק). במקרה של רכישת הרכב מהחברה כאמור, כל העלויות בגין הרכב (מבלי לגרוע מכלליות האמור כגון ביטוח, תיקונים, דלק, טסט, אגרות וכו') יחולו על מר עמרם פרץ או על חברה מטעמו;
3. **טלפון נייד** – העמדת טלפון נייד, לרבות הוצאות האחזקה והשימוש בו;
4. **החזר הוצאות עסקיות** – החזר הוצאות עסקיות בארץ בסכום של עד 5,000 ש"ח לחודש והחזר הוצאות עסקיות בחו"ל (ככל שיחולו) בסכום סביר כמקובל בחברה, כנגד הצגת קבלות;
5. **סיום ההתקשרות** – כל צד רשאי לסיים את ההתקשרות בהודעה מראש ובכתב של ששה חודשים;
6. **העדר יחסי עובד-מעביד ושונות** – בין מר עמרם פרץ לחברה לא חלים יחסי עובד מעביד וכן נקבע שיפוי לחברה בכל מקרה בו יקבע ע"י רשות מוסמכת כי מתקיימים יחסי עובד מעביד. כמו-כן, נקבעו הוראות בדבר אי תחרות וסודיות;
7. **מענק שנתי** – מר עמרם פרץ יהיה זכאי למענק שנתי לפי שני מנגנונים נפרדים שעיקרם הינם כדלקמן:

7.1 עד לרווח של 2 מיליון – ש"ח לא יהא זכאי למענק כלשהו.

7.2 החל מרווח של 2 מיליון ש"ח ועד 12 מיליון ש"ח יהא זכאי למענק של 4% מהרווח החל מהשקל הראשון.

7.3 מנגנון מענק משני החל מרווח של 12 מיליון ש"ח.

לפרטים נוספים אודות תנאי העסקתו של מר עמרם פרץ לרבות, מנגנון המענק השנתי ראו דוח מיידי מתקן מיום 25 ביולי 2016 (מס' אסמכתא: 2016-01-089857).

(ב) **ניסים פרץ - מנהל אחזקה ראשי, לוגיסטיקה וציוד של החברה**

מר ניסים פרץ, הינו אחיו של מר עמרם פרץ ומיורשי חברת אברהם פרץ השקעות בע"מ ולפיכך נמנה על בעלי השליטה בחברה.

למועד הדוח, עיקרי תנאי העסקתו של מר ניסים פרץ, הינם כדלקמן:

1. **שכר חודשי ברוטו** – כ-40 אלפי ש"ח.
2. **רכב** – החברה רשאית להעמיד לרשותו רכב מקבוצת רישוי 5, אשר שווי דמי השימוש בגין העמדת הרכב הינם בסך של כ-7 אלפי ש"ח לחודש. למועד הדוח, שווי דמי השימוש בגין הרכב מסתכמים לכ-7 אלפי ש"ח

לחודש. החברה נושאת בגילום המס שחל בגין הרכב. כל עלויות השימוש ברכב (קבועות ומשתנות), לרבות תשלומי חובה, הוצאות רישוי וביטוח הכרוכים בכך, דלק, תיקונים וכיוצא בזה חלים על החברה ומשולמים על ידה.

3. **טלפון נייד** - החברה מעמידה לרשותו טלפון נייד, לרבות הוצאות האחזקה והשימוש בו וגילום המס בגינו;
4. **החזר הוצאות** - סך ממוצע של כ-2 אלפי ש"ח בחודש;
5. **תנאים סוציאליים** - הפרשות לביטוח מנהלים, הפרשות לקרן השתלמות, דמי הבראה ותוספת יוקר כמקובל במשק.
6. **סיום התקשרות** - כל צד רשאי לסיימה בהודעה מראש ובכתב של ששה חודשים.

יובהר, כי בהתאם להחלטת אסיפת בעלי המניות של החברה מיום 26 ביולי 2016, במקרה של התפטרות, פיטורין או אי חידוש תנאי כהונה בהתאם להוראות הדין, ישולמו פיצויי פיטורין באופן שעבור התקופה המסתיימת בחודש יולי 2016, ישולמו פיצויי פיטורין בגובה השכר טרם ההפחתה (כ-44 אלפי ש"ח) ואילו עבור התקופה שלאחר מכן ישולמו פיצויי פיטורין לפי השכר המעודכן (כ-40 אלפי ש"ח). עוד יובהר, כי בכפוף להוראות כל דין, אם וככל והשכר יועלה חזרה אזי, עבור התקופה בה שולם שכר מופחת, ישולמו פיצויי הפיטורין לפי השכר המופחת.

7. **עלות העסקה חודשית** - בסך של כ-61 אלפי ש"ח.

הארכת ההתקשרות ואישורה - ביום 26 ביולי 2016, אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה, בין היתר, את הארכת תנאי העסקתו של מר ניסים פרץ, המכהן בתפקיד מנהל אחזקה ראשי, לוגיסטיקה וציוד בחברה לתקופה של שלוש שנים החל מיום 1 ביולי 2016. לפרטים ראו דוח מידי מתקן מיום 25 ביולי 2016 (מס' אסמכתא: 2016-01-089857).

(ג) מירי גרציאן - אשת מכירות במחלקת השיווק של החברה ("גב' גרציאן")

גב' גרציאן, מיורשי אברהם פרץ השקעות בע"מ כמבואר לעיל והנמנית עם בעלי השליטה בחברה, מועסקת כאשת מכירות במחלקת השיווק, בפרויקטים של החברה, כפי שקיימים מעת לעת.

על פי תנאי העסקתה, כפי שאושרו ביום 17 במרץ 2019 על ידי האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה, ככל שבתקופה מסוימת גב' גרציאן לא מועסקת בפרויקט ספציפי עקב סיום המכירות בו ועקב העדר הצורך באיוש התפקיד בפרויקטים אחרים של החברה, היא תועסק בתפקיד שיווקי תומך מכירות במשרדי הנהלת החברה כמבואר להלן. לפרטים ראו דוח מידי מיום 17 במרץ 2019 (מס' אסמכתא: 2019-01-021894).

למועד הדוח, גב' גרציאן מועסקת כאשת מכירות בחברה ועיקרי תנאי העסקתה הינם כדלקמן:

1. **שכר חודשי ברוטו** - 9.3 אלפי ש"ח. ככל ותועסק בתפקיד תומך שיווק תהא זכאית לשכר חודשי ברוטו של 15,600 ש"ח ולא תהא זכאית לעמלות כמפורט בס"ק (2) להלן;
2. **עמלות** - בנוסף לשכר החודשי, זכאית הגב' גרציאן לעמלות בשיעור של 0.3% ממחיר הדירות נטו (שהינו מחיר דירה נטו, היינו ללא מע"מ וללא תשלומים נלווים כגון: הוצאות משפטיות, הוצאות רישום לחברה וכד') הנמכרות על ידה בלבד בפרויקט אותו היא משווקת, כאשר הגילום עבור העמלות כאמור חל על החברה (בסעיף זה: "**עמלות השיווק**"). ביום 17 במרץ 2019, אישרה האסיפה אסיפת בעלי המניות של החברה עדכון לתנאי העסקתה באופן שהגב' גרציאן תהיה זכאית לעמלות שיווק וככל שימכרו על ידי החברה בפרויקט נתניה ויסטה (אגם), לפחות 9 יח"ד אותם שיווקה הגב' גרציאן במשך תקופה של שלושה חודשים (בסעיף זה: "**תנאי הסף**"), אזי שיעור העמלות להם תהיה זכאית הגב' מרים גרציאן יעודכן ל-0.5% (חלף 0.3%) ממחיר הדירות הנמכרות על ידה (לא כולל מע"מ) והכל רק בפרויקט נתניה ויסטה (אגם). תנאי הסף ייבדק בסוף כל רבעון בגין התקופה של שלושה חודשים אשר קדמו למועד הבדיקה וזאת החל מהרבעון שהחל ביום 1 בינואר 2019. במהלך שנת 2018 שולמו לגב' גרציאן עמלות (ברוטו) כאמור בסך של כ-209 אלפי ש"ח;
3. **זכויות סוציאליות** - ביטוח מנהלים, קרן השתלמות, דמי הבראה וימי חופשה. יובהר כי הזכויות הסוציאליות כאמור חלות על רכיב השכר בלבד;
4. **רכב** - העובדת זכאית כי החברה תעמיד לרשותה רכב (בליסינג) והוצאות אחזקת רכב שמסתכמות לסך של כ-3.5 אלפי ש"ח לחודש. לחילופין, הגב' גרציאן תהיה רשאית בכל עת במהלך תקופת כהונתה לוותר על זכאותה להעמדת רכב, ובמקרה כאמור תהיה זכאית לתוספת של 2,600 ש"ח לשכר החודשי. יצוין כי במקרה

כאמור החברה תמשיך לשאת בעלות הדלק בגין השימוש ברכב כאמור ;

5. **טלפון נייד** - העמדת טלפון נייד לצורכי עבודתה כאשר כל הוצאות האחזקה והשימוש בו משולמות ע"י החברה.

6. **סיום ההתקשרות** - כל צד רשאי לסיימה בהודעה מוקדמת בהתאם להוראות החוק.

7. **עלות העסקה** - עלות העסקתה החודשית הממוצעת של הגב' גרציאן בשנת 2018 הסתכמה בכ-36 אלפי ש"ח.

(ד) **ז'קלין כהן - אשת מכירות במחלקת השיווק של החברה ("גב' כהן")**

גב' כהן, מיורשי חברת אברהם פרץ השקעות בע"מ כמבואר לעיל והנמנית עם בעלי השליטה בחברה, מועסקת כאשת מכירות במחלקת השיווק, בפרויקטים של החברה, כפי שקיימים מעת לעת או בתפקיד שיווקי תומך מכירות והכל בהתאם להחלטת הנהלת החברה

על פי תנאי העסקתה, כפי שאושרו ביום 16 באוקטובר 2017 על ידי האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה, ככל שבתקופה מסוימת גב' כהן לא מועסקת בפרויקט ספציפי עקב סיום המכירות בו ועקב העדר הצורך באיוש התפקיד בפרויקטים אחרים של החברה, היא תועסק בתפקיד שיווקי תומך מכירות במשרדי הנהלת החברה כמבואר להלן. לפרטים ראו דוח מיידי מיום 6 בספטמבר 2017 (מס' אסמכתא : 2017-01-090702).

החל מינואר 2018 הגב' כהן מועסקת בתפקיד שיווקי תומך מכירות. עיקרי תנאי העסקתה הינם כדלקמן :

1. **שכר חודשי ברוטו** - החל מחודש ינואר 2018 מועסקת בתפקיד שיווקי תומך מכירות וזכאית לשכר חודשי ברוטו של 15,600 ש"ח ואינה זכאית לעמלות כמפורט בס"ק (2) להלן ;

2. **עמלות** - ככל שהגב' כהן תועסק כאשת מכירות במחלקת השיווק, בנוסף לשכר חודשי בסך של כ-9 אלפי ש"ח, תהיה זכאית לעמלות בשיעור של 0.3% ממחיר הדירות נטו הנמכרות על ידה בלבד בפרויקט אותו היא משווקת, כאשר הגילום עבור העמלות כאמור חל על החברה ;

3. **זכויות סוציאליות** - ביטוח מנהלים, קרן השתלמות, דמי הבראה וימי חופשה. יובהר כי הזכויות הסוציאליות כאמור חלות על רכיב השכר בלבד ;

4. **רכב** - העובדת זכאית כי החברה תעמיד לרשותה רכב (בליסינג) והוצאות אחזקת רכב שמסתכמות לסך של כ-3.5 אלפי ש"ח לחודש. לחילופין, הגב' כהן תהיה רשאית בכל עת במהלך תקופת כהונתה לוותר על זכאותה להעמדת רכב, ובמקרה כאמור תהיה זכאית לתוספת של 2,600 ש"ח לשכר החודשי. יצוין כי במקרה כאמור החברה תמשיך לשאת בעלות הדלק בגין השימוש ברכב כאמור ;

5. **טלפון נייד** - העמדת טלפון נייד לצורכי עבודתה כאשר כל הוצאות האחזקה והשימוש בו משולמות ע"י החברה.

6. **סיום ההתקשרות** - כל צד רשאי לסיימה בהודעה מוקדמת בהתאם להוראות החוק.

7. **עלות העסקה** - עלות העסקתה החודשית הממוצעת של הגב' כהן בשנת 2018 הסתכמה בכ-23 אלפי ש"ח.

(ה) **אילנה פרץ - עובדת במחלקה המשכנת של החברה**

גב' אילנה פרץ, רעייתו של מר ניסים פרץ, עובדת במחלקה המשכנת של החברה בהיקף משרה של כ-82%.

למועד הדוח, עיקרי תנאי העסקתה, הינם כדלקמן :

1. **שכר חודשי ברוטו** - כ-9 אלפי ש"ח.

2. **רכב** - העובדת זכאית כי החברה תעמיד לרשותה רכב אשר שווי דמי השימוש בגין העמדת הרכב הינה בסך של כ-3 אלפי ש"ח לחודש וכן החברה נושאת בגילום המס שחל בגין הרכב. כל עלויות השימוש ברכב (קבועות ומשתנות), לרבות תשלומי חובה, הוצאות רישוי וביטוח הכרוכים בכך, דלק, תיקונים וכיוצ"ב חלים על החברה ומשולמים על ידה.

3. **טלפון נייד** - העמדת טלפון נייד, לרבות הוצאות האחזקה והשימוש בו ;

4. **תנאים סוציאליים** - ביטוח מנהלים, דמי הבראה ותוספת יוקר כמקובל במשק.

5. **סיום ההתקשרות** - כל צד רשאי לסיימה בהודעה מוקדמת בהתאם להוראות החוק.

6. עלות העסקה חודשית לחברה (כולל עלות הרכב) - כ-16 אלפי ש"ח.

הארכת ההתקשרות ואישורה - ביום 26 ביולי 2016, אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה, בין היתר, את הארכת ההתקשרות האמורה לתקופה של שלוש שנים החל מיום 1 ביולי 2016. לפרטים ראו דוח מיידי מתקן מיום 25 ביולי 2016 (מס' אסמכתא: 2016-01-089857).

(ז) משה כהן - איש מכירות במחלקת השיווק של החברה

מר משה כהן, הינו קרוב של בעלי השליטה בחברה (יורשי אברהם פרץ השקעות בע"מ).

למועד הדוח, עיקרי תנאי העסקתו של מר משה כהן, הינם כדלקמן:

1. שכר חודשי ברוטו - 6.7 אלפי ש"ח.

2. עמלות - בנוסף לשכר החודשי, זכאי מר משה כהן לעמלות בשיעור של 0.3% ממחיר הדירות נטו הנמכרות על ידו בלבד ובפרויקט אותו הוא משווק, כאשר הגילום עבור העמלות כאמור חל על החברה (בסעיף זה: "עמלות השיווק"). ביום 20 בספטמבר 2018, אישרה האסיפה אסיפת בעלי המניות של החברה עדכון לתנאי העסקתו, באופן שמר משה כהן יהיה זכאי לעמלות שיווק וככל שימכרו על ידי החברה בפרויקט תלפיות בירושלים לפחות 14 יח"ד אותם שיווק מר משה כהן במשך תקופה של חצי שנה (בסעיף זה: "תנאי הסף"), אזי שיעור העמלות להם יהיה זכאי מר משה כהן יעודכן ל-0.5% (חלף 0.3%) ממחיר הדירות הנמכרות על ידו (לא כולל מע"מ) והכל רק בפרויקט תלפיות בירושלים. תנאי הסף ייבדק ב-30 ביוני ו-31 בדצמבר בכל שנה בגין התקופה של שישה חודשים אשר קדמו למועד הבדיקה כאמור היינו, בגין התקופה שבין 1 בינואר עד ליום 30 ביוני ובגין התקופה שבין 1 ביולי ועד ליום 31 בדצמבר. במהלך שנת 2018 שולמו למר משה כהן עמלות (ברוטו) כאמור בסך של כ-292 אלפי ש"ח (כולל המענק האמור בסעיף 8 להלן).

3. זכויות סוציאליות - ביטוח מנהלים, דמי הבראה וימי חופשה. הזכויות הסוציאליות כאמור חלות על רכיב השכר בלבד.

4. רכב - העובד זכאי כי החברה תעמיד לרשותו רכב מדרגת מיסוי "3", ללא גילום.

5. טלפון נייד - החברה מעמידה לרשותו טלפון נייד לצורכי עבודתו כאשר כל הוצאות האחזקה והשימוש בו משולמות ע"י החברה.

6. סיום ההתקשרות - כל צד יוכל לסיימה בהודעה מוקדמת בהתאם להוראות החוק.

7. שונות - מר משה כהן התחייב לשמירת סודיות במהלך תקופת העסקתו בחברה ולאחריה.

8. מענק חד פעמי - ביום 20 בספטמבר 2018, אישרה האסיפה אסיפת בעלי המניות של החברה, בין היתר, הענקת מענק חד פעמי למר משה כהן בסך של 90 אלפי ש"ח, בגין פועלו למכירת 14 יח"ד בפרויקט תלפיות בירושלים בתקופה שבין 1 בינואר 2018 ועד ליום 30 ביוני 2018. יצוין כי הענקת המענק המיוחד היה בהתאם לעדכון מנגנון עמלות השיווק כמפורט בס"ק 2 לעיל היינו, תוספת של 0.2% (מעבר לעמלת השיווק בשיעור של 0.3%) ממחיר הדירות נטו שנמכרו על ידו בפרויקט תלפיות בירושלים בתקופה שבין 1 בינואר 2018 ועד ליום 30 ביוני 2018.

9. עלות העסקה חודשית לחברה - למועד הדוח, עלות העסקתו החודשית הממוצעת הינה בסך של כ-39 אלפי ש"ח (בהתבסס על ממוצע סכומי העמלות ששולמו לו במהלך שנת 2018 לרבות הוצאות אחזקת הרכב ולרבות המענק החד פעמי). יובהר כי סך עלות העסקתו של מר משה כהן יכול ותהיה גבוהה או נמוכה יותר והכל בתלות בקצב מכירת הדירות בפרויקט, אותו ישווק מעת לעת.

הארכת ההתקשרות ואישורה - ביום 20 בספטמבר 2018 אישרה האסיפה הכללית של בעלי מניות, בין היתר, את הארכת ההתקשרות האמורה בשלוש שנים נוספות החל ממועד אישור האסיפה וכן, תשלום מענק חד פעמי למר משה כהן בסך של 90 אלפי ש"ח. לפרטים נוספים ראו דוח מיידי מיום 17.9.2018 (מס' אסמכתא: 2018-01-088557).

(ז) סיון פרץ - מנהלת מחלקת השיווק והמכירות של החברה

הגב' סיון פרץ, הינה בתו של מר עמרם פרץ המכהן כיו"ר הדירקטוריון ומנכ"ל החברה ומבעלי השליטה בחברה. ביום 21 בינואר 2018 אישרה האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה, בין היתר, את עדכון והארכת התקשרות החברה בהסכם העסקה עם הגב' סיון פרץ, בתפקיד מנהלת מחלקת השיווק והמכירות של החברה לתקופה של

שלוש שנים (החל מיום 1 בינואר 2018). לפרטים ראו דוח מיידי מיום 14.12.2017 (מס' אסמכתא: 2017-01-116694).

למועד הדוח, עיקרי תנאי העסקתה של הגב' סיון פרץ, הינם כדלקמן:

1. **שכר חודשי ברוטו** - 16 אלפי ש"ח.
2. **זכויות סוציאליות** - אחזקת רכב, ביטוח מנהלים, קרן השתלמות, דמי הבראה וימי חופשה.
3. **טלפון נייד** - העמדת טלפון נייד לצורכי עבודתה כאשר כל הוצאות האחזקה והשימוש בו משולמות ע"י החברה.
4. **סיום ההתקשרות** - כל צד רשאי לסיימה בהודעה מוקדמת בהתאם להוראות החוק.
5. **שונות** - גב' סיון פרץ התחייבה לשמירת סודיות במהלך תקופת העסקתה בחברה ולאחריה.
6. **עלות אחזקת רכב** - נוסף לתנאי כהונתה והעסקתה הנוכחיים של גב' סיון פרץ, הגב' סיון פרץ תהיה זכאית כי החברה תעמיד לרשותה רכב (בליסינג) והוצאות אחזקת רכב המסתכמות לסך של כ-6,500 אלפי ש"ח לחודש (כולל גילום שווי מס ודלק). לחילופין, הגב' סיון פרץ תהיה רשאית בכל עת במהלך תקופת כהונתה לבחור לוותר על זכאותה להעמדת רכב, ובמקרה כאמור תהיה זכאית לתוספת של 6,500 ש"ח לשכר החודשי כמפורט לעיל, כאשר הגב' סיון פרץ תישא במלוא עלות הדלק בגין השימוש ברכב. ככל והגב' סיון פרץ תעשה שימוש בדלקן של החברה, ינוכו הסכומים ששולמו על ידי החברה בפועל בגין הוצאות הדלק מהתוספת לשכר החודשי.
7. **עלות העסקה חודשית לחברה** - כ-28 אלפי ש"ח.

(ח) דן פרץ - הועסק עד ליום 16 במרץ 2019 כמנהל בחברת הביצוע - בוני התיכון (פרויקטים) 2006 בע"מ והחל מיום 17 במרץ 2019 מכהן כמנהל הביצוע של החברה

מר דן פרץ, הינו בנו של מר עמרם פרץ המכהן כיו"ר הדירקטוריון ומנכ"ל החברה ומבעלי השליטה בחברה. ביום 31 בינואר 2018 אישר דירקטוריון החברה לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת של החברה בהתאם לתקנה 1ב(א)(4) לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין), התש"ס-2000 את התקשרות החברה עם מר דן פרץ בנו של מר עמרם פרץ - מנכ"ל ויו"ר דירקטוריון החברה, הנמנה עם בעלי השליטה בחברה, כמנהל בחברת הביצוע - בוני התיכון (פרויקטים) 2006 בע"מ בהיקף משרה מלאה ובשכר חודשי שלא יעלה על השכר החודשי הממוצע במשק. יתר תנאי העסקתו של מר דן פרץ הינם כמקובל בחברה וכוללים, בין היתר, הפרשה לקרן פנסיה, דמי הבראה, נסיעות וימי חופשה בהתאם להוראות הדין. לפרטים נוספים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 31 בינואר 2018 (מס' אסמכתא: 2018-01-009390).

עלות העסקתו החודשית לחברה בשנת 2018 בגין העסקתו כמנהל בחברת הביצוע הסתכמה לכ-12 אלפי ש"ח. ביום 17 במרץ 2019 אישרה האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה, בין היתר, את עדכון והארכת התקשרות החברה בהסכם העסקה עם מר דן פרץ, בתפקיד מנהל הביצוע של החברה (חלף תפקידו כמנהל בחברת הביצוע של החברה) לתקופה של שלוש שנים החל ממועד אישור האסיפה. לפרטים ראו דוח מיידי מיום 17 במרץ 2019 (מס' אסמכתא: 2019-01-021894).

למועד הדוח, עיקרי תנאי העסקתו של מר דן פרץ, הינם כדלקמן:

1. **שכר חודשי ברוטו** - 16,500 ש"ח.
2. **זכויות סוציאליות** - מר דן פרץ זכאי לביטוח מנהלים ולימי חופשה, תשלום ימי הבראה ודמי מחלה בהתאם להוראות החוק וכן, לתוספות יוקר המשולמות במשק בהתאם לצווי ההרחבה שיחולו. יצוין כי העלות הכוללת לחברה בגין העסקתו לא תשתנה במידה והעובד יבחר בהפרשה לקרן השתלמות.
3. **טלפון נייד** - העמדת טלפון נייד לצורכי עבודתו כאשר כל הוצאות האחזקה והשימוש בו משולמות ע"י החברה.
4. **סיום ההתקשרות** - כל אחד מהצדדים רשאי להביא את ההסכם לידי סיום, בהודעה מוקדמת בהתאם להוראות החוק, במהלכה העובד ימשיך במילוי תפקידו, אלא אם יוחלט אחרת ע"י החברה ובלבד שבתקופת ההודעה המוקדמת ישולם לעובד שכר.

5. **שונוות** – מר דן פרץ התחייב לשמירת סודיות במהלך תקופת העסקתו בחברה ולאחריה.

6. **עלות אחזקת רכב** – מר דן פרץ זכאי כי החברה תעמיד לרשותו רכב (בליסינג) והוצאות אחזקת רכב (כולל גילום רכב) המסתכמות לסך של כ-8 אלפי ש"ח לחודש (כולל גילום שווי מס ודלק). לחילופין, מר דן פרץ יהיה רשאי בכל עת במהלך תקופת כהונתו לבחור לוותר על זכאותו להעמדת רכב, ובמקרה כאמור יהיה זכאי לתוספת של 8 אלפי ש"ח לשכר החודשי כמפורט לעיל, כאשר מר דן פרץ יישא במלוא עלות הדלק בגין השימוש ברכב. ככל ומר דן פרץ יעשה שימוש בדלקן של החברה, ינוכו הסכומים ששולמו על ידי החברה בפועל בגין הוצאות הדלק מהתוספת לשכר החודשי.

7. תנאי הכהונה של מר דן פרץ כוללים שיפוי וביטוח נושאי משרה כמקובל עבור יתר נושאי המשרה בחברה.

8. **עלות העסקה חודשית לחברה** – כ-28 אלפי ש"ח.

(ט) מדיניות תגמול

ביום 20 בספטמבר 2018 אישרה האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה, בין היתר, את עדכון מדיניות תגמול של החברה והארכתה לתקופה של שלוש שנים החל ממועד אישור האסיפה. לפרטים נוספים ראו דוח זימון אסיפה שפרסמה החברה ביום 17 בספטמבר 2018 (מס' אסמכתא: 2018-01-088557).

(י) התחייבות לשיפוי נושאי משרה, לרבות נושאי משרה הנמנים על בעלי השליטה בחברה וקרוביהם

ביום 17 במרץ 2019 אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה, בין היתר, את הארכת התחייבות החברה למתן שיפוי לנושאי משרה הנמנים על בעלי השליטה וקרוביהם לתקופה של שלוש שנים נוספות החל מיום 30 בדצמבר 2018. לפרטים נוספים ראו דוח מיידי מיום 17 במרץ 2019 (מס' אסמכתא: 2019-01-021894).

2. עסקאות בהתאם לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין), התש"ס-2000 ("תקנות ההקלות")

(א) ביטוח נושאי משרה, לרבות נושאי משרה הנמנים על בעלי השליטה בחברה וקרוביהם

ביום 27 במרץ 2019 אישרה ועדת התגמול של החברה בהתאם לתקנה 1ב1 לתקנות ההקלות את התקשרות החברה בקשר לביטוח אחריותם של נושאי משרה לרבות נושאי משרה שהינם בעלי שליטה בחברה וזאת בגבול אחריות של עד 10 מיליוני דולר ארה"ב למקרה ולתקופה של שנה ובפרמיית ביטוח שלא תעלה על 20 אלפי דולר לשנה.

(ב) העסקת גבי ג'אן רובינשטיין בתו של מר עמרם פרץ כמזכירת מנכ"ל החברה

ביום 31 בינואר 2018 אישר דירקטוריון החברה לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת של החברה בהתאם לתקנה 1ב1(א)(4) לתקנות ההקלות את התקשרות החברה עם הגבי ג'אן רובינשטיין, בתו של בעל השליטה בחברה מר עמרם פרץ – מנכ"ל ויו"ר דירקטוריון החברה, הנמנה עם בעלי השליטה בחברה, בתפקיד מזכירת מנכ"ל בחברה, בהיקף משרה מלאה ובשכר חודשי שלא יעלה על השכר החודשי הממוצע במשק. יתר תנאי העסקתה של הגבי ג'אן רובינשטיין הינם כמקובל בחברה וכוללים, בין היתר, הפרשה לקרן פנסיה, דמי הבראה, נסיעות וימי חופשה בהתאם להוראות הדין. התקשרות החברה עם הגבי ג'אן רובינשטיין כאמור הינה לתקופה של שלוש שנים החל מיום 1 בדצמבר 2017 כאשר כל צד רשאי לסיימה בהודעה מוקדמת בהתאם להוראות הדין.

עלות העסקתה החודשית לחברה בשנת 2018 הסתכמה לכ-12 אלפי ש"ח.

לפרטים נוספים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 31 בינואר 2018 (מס' אסמכתא: 2018-01-009390).

3. עסקאות אחרות

גמול דירקטורים

1. ביום 26 ביולי 2016 אישרה האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה, בין היתר, את עדכון הגמול השנתי וגמול ההשתתפות של הדח"צים המכהנים בחברה ו/או אשר יכהנו בחברה, באופן שישולם לדח"צים בחברה, החל מהמועד בו ימונו דח"צים חדשים לדירקטוריון החברה ואילך (היינו, החל מיום 6 בספטמבר 2016 מועד מינויה של גבי מירב סיגל לדח"צית בחברה), גמול שנתי בגובה הסכום "המזערי" וגמול השתתפות בגובה הסכום "המזערי" כהגדרתם בתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), תש"ס – 2000 ("תקנות הגמול"), בהתאם לדרגתה של החברה הנקבעת על בסיס הונה העצמי של החברה המופיע במאזן המבוקר של החברה לשנה הקודמת וכמפורט ובהתאם לסכומים הנקובים למועד זה בתוספת השנייה והשלישית לתקנות הגמול. לפרטים ראו דוח מיידי מתקן מיום 25 ביולי 2016 (מס' אסמכתא: 2016-01-089857).

נכון למועד דוח זה (וליום 31.12.2018), דרגתה של החברה, בהתאם לתקנות הגמול, הינה ג' ובהתאם, סך הגמול ששולם לדירקטורים האמורים בחברה עבור שנת 2018 הסתכם לכ- 172 אלפי ש"ח.

2. החברה רכשה כלי רכב שנמצא בבעלותה, אך רשומם באגף הרישוי על שם מר עמרם פרץ ומוחזק על ידו עבור החברה בנאמנות. בהסכם נאמנות שנחתם בין החברה לבין מר עמרם פרץ, התחייב הנ"ל כי עפ"י דרישת החברה, הוא יעביר את הבעלות ברכב ברישומי אגף הרישוי על שם החברה ו/או על שם מי שהחברה תורה. למיטב ידיעת החברה, הנוהג לפיו רכבים בבעלות חברה נרשמים ברישומי משרד הרישוי על שם בעלי עניין בחברה, הינו נוהג מקובל ונפוץ בחברות, לרבות חברות ציבוריות. נוהג זה התפתח במטרה למנוע ירידת ערך של רכב אך ורק בשל העובדה כי הוא רשום על שמה של חברה, בעוד שבפועל הוא משמש עובד מסוים בלבד. למיטב הבנת החברה, הואיל ואין כל מחלוקת כי הרכב הנ"ל הינו בבעלות החברה, וכי מדובר בהסדר טכני, שאינו מעניק לבעל העניין על שמו רשום הרכב כל טובת הנאה, אין כל צורך באישור ההסדר הנ"ל על ידי מוסדות החברה.

4. עסקאות זניחות

ביום 22 בדצמבר 2014, עדכנה ועדת הביקורת, לאחר שהוסמכה לכך ע"י דירקטוריון החברה, את הנוהל לפיו יסווגו עסקאות, התקשרויות ופעולות מסוימות של החברה (להלן בסעיף זה: "עסקאות"), כעסקאות זניחות. בהתאם לנוהל האמור, החליטה ועדת הביקורת לאמץ קווים מנחים וכלליים לסיווגה של עסקה של החברה עם בעלי העניין האישי בה (כהגדרת המונח (להלן) כ"עסקה זניחה"). כללים וקווים מנחים אלו ישמשו גם לבחינת היקף הגילוי ולבחינת הצורך במסירת דיווח מיידי בדבר עסקה כאמור של החברה עם בעלי העניין האישי בה או שלבעלי העניין האישי יש באישורה ענין אישי.

במהלך העסקים הרגיל שלה, החברה ו/או תאגידים בשליטתה (להלן בסעיף זה יחדיו: "החברה") מבצעת ועשויה לבצע עסקאות וכן התחייבויות לביצוע עסקאות עם בעלי השליטה בה, במישרין ו/או בעקיפין ו/או בין החברה לבין נושאי משרה בה (בעלי השליטה בחברה האמורים לעיל ונושאי המשרה בה יקראו בסעיף זה לעיל ולהלן ביחד ולחוד: "בעלי העניין האישי") ו/או בין החברה לבין אחרים שבהן לבעלי העניין האישי ענין אישי בהן. המדובר בעסקאות המפורטות להלן:

עסקאות בקשר עם ניהול כספים המופקדים בקופות גמל וקרנות השתלמות, שירותי תקשורת, חתימה על כתבי ערבות ו/או שטרי חוב, רכישת ו/או מכירת שירותים משפטיים, רכש, רכישת ביטוחים (לרבות ביטוח אחריות נושאי משרה, ביטוח נאמנות עובדים, ביטוח נכסים ורכוש וביטוחי מנהלים), עסקאות שכירות, רכישת שירותים בנקאיים, רכישת ו/או מכירת שירותים פיננסיים, רכישת שירותי תיירות, רכישת שירותי יעוץ כלכלי, רכישת ו/או מכירת חומרי בניה ו/או חומרי גלם, רכישת ו/או מכירת ציוד בניה ו/או ציוד הנדסי, רכישת ו/או מכירת שירותי בניה ו/או ביצוע, שירותי תכנון שירותי ייזום, שירותי שיווק, רכישת ו/או מכירת ו/או שכירת ו/או השכרת כלי רכב, שירותי מוסד, טיפול באשפה, שירותי ארכיב, שכירות והשכרת נכסי מקרקעין, שירותי הובלה ומשגור, שירותים אדמיניסטרטיביים והתקשרויות עם ספקי ציוד לשימוש שוטף, מתן הלוואות לעובדים שנמנים על בעלי העניין האישי והתקשרות משותפת עם גורם אחר ו/או עסקאות מכר ו/או רכישה שהינן במהלך העסקים הרגיל.

עסקה עם בעל ענין אישי תיחשב כעסקה זניחה, לפי אחד מהמבחנים שלהלן:

3. בכל עסקה עם בעל העניין האישי שנבחן סיווגה כעסקה זניחה תחושב אחת או יותר מאמות המידה הרלוונטיות לעסקה המסוימת על בסיס הדוחות הכספיים המאוחדים השנתיים האחרונים של החברה, ובלבד שאמת המידה הרלוונטית המחושבת לאותה עסקה תהיה בשיעור של פחות מאחוז אחד (1%):

(א) יחס הכנסות – סך ההכנסות נשוא העסקה חלקי סך ההכנסות השנתי;

(ב) יחס עלות המכירות – עלות העסקה חלקי סך עלות המכירות השנתית;

(ג) יחס רווחים – הרווח או ההפסד בפועל או החזוי המשווה לעסקה חלקי הרווח או ההפסד השנתי הממוצע בשלוש השנים האחרונות, מחושב על בסיס 12 הרבעונים האחרונים;

(ד) יחס הנכסים – היקף הנכסים נשוא העסקה חלקי סך הנכסים;

(ה) יחס התחייבויות – ההתחייבויות נשוא העסקה חלקי סך עלות ההתחייבויות;

(ו) יחס הוצאות תפעוליות – היקף ההוצאה נשוא העסקה חלקי סך ההוצאות התפעוליות השנתי.

במקרים שבהם, לפי שיקול דעת החברה, כל אמות המידה הכמותיות הנזכרות לעיל אינן רלוונטיות, תיחשב

העסקה כזניחה, בהתאם לאמות מידה רלוונטיות אחרות, שתיקבע על ידי ועדת הביקורת, ובלבד שאמת המידה הרלוונטית המחושבת לאותה עסקה תהיה בשיעור של פחות מאחוז אחד (1%).

4. כל אחת מהעסקאות האמורות לעיל תיחשב כעסקה זניחה בתנאי שהיקפה הכספי לא יעלה על 20 אלפי ש"ח לשנה ובלבד שהיקפן הכספי של סך כל העסקאות הזניחות לא יעלה על 200 אלפי ש"ח לשנה (להלן בסעיף זה: "תנאי הסף").

למען הסר ספק, הובהר כי עסקאות שונות הכרוכות זו בזו והתלויות זו בזו תיחשבה כעסקה אחת לצורך בחינת זניחותן. יחד עם זאת ועל אף האמור לעיל, יתכן כי עסקאות כאמור לעיל תיחשבה כזניחות גם במקרה שלא תעמודנה בתנאי הסף וזאת מתוך שיקולים איכותיים שיקבעו על ידי ועדת הביקורת של החברה על בסיס בחינת כל התקשרות בנפרד.

בכל שנת 2018, אושרו מספר עסקאות זניחות שכל אחת מהן קטנה מ-20 אלפי ש"ח וביחד מסתכמות על פני כל שנת 2018 לסך של כ-76 אלפי ש"ח.

5. תיחום עיסוקים

במסגרת תשקיף החברה מחודש נובמבר 1993 נטלו על עצמם החברה, אברהם פרץ ז"ל ועמרים פרץ התחייבויות בדבר תיחום עיסוקים. ביום 27 בנובמבר 2003 החליטו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה לאשר את החלפת התחייבויותיהם של אברהם פרץ ז"ל ועמרים פרץ בקשר לתיחום עיסוקים במסגרת תשקיף 1993 בהתחייבות חדשה, כדלקמן:

1. בכל הקשור לפעילותם של אברהם פרץ ז"ל ועמרים פרץ אשר אינה פעילות במהלך העסקים הרגיל של החברה, לא תחול עליהם כל מגבלה והם יהיו רשאים לבצע ללא צורך באישור כלשהו.

2. כל עסקה של אברהם פרץ ז"ל ו/או עמרים פרץ אשר תעמוד על הפרק, ואשר יהיה ספק אם היא במהלך העסקים הרגיל של החברה וכן כל עסקה של אברהם פרץ ז"ל ו/או עמרים פרץ אשר תהא בתחום מהלך העסקים הרגיל של החברה – תובא בפני ועדת הביקורת של החברה אשר תוסמך לאשר או לא לאשר את אותה עסקה או עסקאות מאותו סוג ו/או היקף, ללא צורך בכל אישור נוסף, לרבות לא של האסיפה הכללית. החברה תפרסם דוח מיידי על כל החלטה של ועדת הביקורת לאשר לבעלי השליטה לבצע פרויקט שהינו במהלך העסקים הרגיל של החברה.

3. במידה והחברה תבקש לשמש כקבלן משנה בפרויקטים שבביצוע אברהם פרץ ז"ל ו/או עמרים פרץ, יהיה הדבר כפוף לקבלת כל האישורים הנדרשים על פי חוק החברות וחוק ניירות ערך, התשכ"ח – 1968.

4. מהלך העסקים הרגיל של החברה נכון לאישור ועדת הביקורת והדירקטוריון כאמור, כולל ייזום ובניית פרויקטים למגורים בהיקפי מכירות העולים על כשבעה מיליון דולר ארה"ב.

(א) מר עמרים פרץ הודיע לחברה כי נכון למועד הדוח (וסמוך לו) אין כל עסקאות ספציפיות בהן הוא מעוניין להתקשר מכוח ההחלטה האמורה, וכי אין לו פעילויות אחרות בתחום הבניה.

(ב) בדיווח שדיווחה החברה ביחס להחלטות האמורות, לפי תקנות ניירות ערך (עסקה בין חברה לבין בעל שליטה בה), התשס"א – 2001, הבהירה החברה כי הואיל וטרם נקבעה הלכה מחייבת בדבר אופן תיקון ו/או ביטול התחייבות תשקיפית, לחברה עלולה להיות חשיפה, שטרם ניתנת להערכה במועד הדוח, בגין תיקון ההתחייבות התשקיפית האמורה, במידה שתועלה כנגדה טענה כי האישור על פי אותו דוח אינו מספק.

(ג) החלטות ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה אושרו פה אחד באסיפת בעלי המניות של החברה שהתקיימה ביום 12 בפברואר 2004.

(ד) תיקון ההתחייבות התשקיפית כמבואר לעיל, אושרר על ידי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה ביום 8 בנובמבר 2004 וביום 9 בדצמבר 2004 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה את תיקון ההתחייבות התשקיפית כאמור לעיל.

תקנה 24: החזקות בעלי ענין ונושאי משרה בכירה סמוך למועד הדוח

לפרטים בדבר החזקות בעלי ענין ונושאי משרה בכירה כאמור, ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 17 במרץ 2019 (מס' אסמכתא: 2019-01-021915).

תקנה 24 א': הון רשום והון מונפק

ראו באור 19 לדוחות הכספיים המאוחדים המצורפים לדוח זה.

תקנה 24 ב': מרשם בעלי המניות של החברה למועד הדוח

למרשם בעלי המניות של החברה, ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 30 בינואר 2019 (מס' אסמכתא: 2019-01-008977).

תקנה 25 א': מען רשום

המען הרשום של החברה – רח' הרוקמים 26 חולון, מרכז עזריאלי בניין B, מיקוד 5885849 ;

טלפון מרכזיה: 03-9064640 ; מספר פקס: 03-9064650

כתובת הדואר האלקטרוני של החברה – ran@boh.co.il

תקנה 26: הדירקטורים של החברה נכון למועד פרסום הדוח¹⁰

שם	עמרם פרץ - יו"ר דירקטוריון ומנכ"ל	אבי וינטר (דח"צ)	מירב סיגל (דח"צ)	יצחק זאב דוכן
תאריך תחילת כהונה	מאי 1985	אוגוסט 2010	ספטמבר 2016	יוני 2002
מספר ת.ז.	55535918	52827060	28770295	9123910
שנת לידה	1958	1954	1971	1940
נתינות	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית
מען	רח' הלבונה 8, רמת השרון	רח' האלוף דוד 132, רמת גן	רח' העגור 5, צור משה	רח' סוטיצקי 1, פתח תקווה
חברות בוועדות הדירקטוריון	ועדת הנהלה	ועדת ביקורת, ועדת לבחינת הדוחות הכספיים וועדת תגמול	ועדת הנהלה, ועדת ביקורת, ועדת לבחינת הדוחות הכספיים וועדת תגמול	ועדת ביקורת, ועדת לבחינת הדוחות הכספיים וועדת תגמול
דח"צ/ בלתי תלוי	לא	דח"צ	דח"צ	לא
בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או בעל כשירות מקצועית	לא	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית	בעלת מומחיות חשבונאית ופיננסית	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית
עובד התאגיד, חברה בת, חברה קשורה או של בעל עניין	מנכ"ל החברה ונושא משרה בחברות בנות.	לא	לא	לא
השכלה	בוגר הטכניון בהנדסה אזרחית	בוגר בכלכלה וחשבונאות – אוניברסיטת בר אילן ובעל רישיון בראיית חשבון.	תואר ראשון בכלכלה - האוניברסיטה העברית; מוסמכת במנהל עסקים - התמחות במימון וחשבונאות - המכללה למינהל.	בוגר תואר ראשון במשפטים. של האוניברסיטה העברית ירושלים שלוחת ת"א.
התעסקות עיקרית ב- 5 שנים אחרונות	יו"ר הדירקטוריון ומנכ"ל החברה ודירקטור בחברות הבנות	חברות בדירקטוריונים וייעוץ	מייסדת ולקירי השקעות בע"מ- חברה לפיתוח עסקי ובנקאות להשקעות, ייעוץ וליווי הנפקות של חברות ציבוריות, ייצוג וליווי לקוחות בעסקות מסחריות שונות בשוק ההון בישראל, פעילה בליווי חברות פרטיות במיזמי השקעה שונים. מגוונים, לרבות Private Equity. יועצת השקעות בחברת שלמה חברה לביטוח.	מנהל עסקים במסגרת חברת י.ד. (פ"ת) בע"מ (חברה פרטית) וחבר בועד המנהל של אוניברסיטת אריאל בשומרון (ללא שכר).
תאגידים אחרים בהם מכהן	דירקטור בחברות הבנות של	יו"ר דירקטוריון לודן הנדסה	יו"ר דירקטוריון ליברה חברה	דירקטור באריאל למחקר

¹⁰ ביום 17 במרץ 2019 חדלו ה"ה חיים פרץ וסטי מירל פרץ לכהן כדירקטורים בחברה. לפרטים ראו דיווחים מיום 17 במרץ 2019 (מס' אסמכתא: 2019-01-021906 ומס' אסמכתא: 2019-01-021900)

כדירקטור	החברה וכן, דירקטור בחברות עמי פרץ השקעות בע"מ ואברהם פרץ השקעות בע"מ.	בע"מ. דירקטור חיצוני בחברת אינטר תעשיות בע"מ, חבר ועדת הביקורת במרכז הרפואי הדסה ודירקטור במקורות חברת מים בע"מ.	לביטוח בע"מ, דח"צית בספנסר אקוויטי גרופ לימיטד, דח"צית בדה לסר גרופ לימיטד, דח"צית בסטרוברי פילדס ריט לימיטד, דירקטורית בפולאר השקעות בע"מ דירקטורית בישראל קנדה בע"מ	ופיתוח בע"מ.
בן משפחה של בעל עניין אחר בתאגיד	אחיהם של בנימין פרץ, ניסים פרץ, מרים גרציאן וז'קלין כהן, בעלה של סטי מירל פרץ, אחיינו של חיים פרץ.	לא	לא	לא
אם דירקטור שהחברה רואה אותו כבעל מומחיות חשבונאית ופיננסית לצורך עמידה במספר המזערי שקבע הדירקטוריון לפי סעיף 92(א)(12) לחוק החברות	לא	לא, בשל היותו דח"צ	לא, בשל היותה דח"צ	כן

תקנה 26א: נושאי משרה בכירה של החברה נכון למועד פרסום הדוח

שם	רן מלאך	דורון משה זנדר	מוטי וודג'ה	ניסים פרץ	גיל רוגוז'ינסקי	סיון פרץ	דן פרץ
תאריך תחילת כהונה	1.10.2014	19.5.2013	5.5.2014	1.7.1993	25.3.2002	1.1.2018	17.3.2019
מספר ת.ז.	027445774	059612614	015809015	057395030	24572059	200412658	203140678
שנת לידה	1974	1965	1979	1961	1970	1988	1991
התפקיד בתאגיד, בחברה בת שלו, בחברה קשורה שלו או בבעל עניין בו	יועץ משפטי, מזכיר החברה ומנהל פיתוח עסקי	סמנכ"ל כספים. דירקטור בחברות הבנות - בוני התיכון ייזום והשקעות בע"מ, בוני התיכון מגורים (2013) בע"מ, בוני התיכון פרויקטים למגורים בע"מ, בוני התיכון התחדשות עירונית (2013) בע"מ ובוני התיכון בניה וייזום בע"מ	חשב	מנהל אחזקה ראשי, לוגיסטיקה וציוד	מבקר פנים	מנהלת מחלקת שיווק ומכירות	מנהל ביצוע
היותו מורשה חתימה עצמאי	-	-	-	-	-	-	-
השכלה	תואר ראשון במשפטים (L.L.B) ובמנהל עסקים (B.A.) - המרכז הבינתחומי בהרצליה ובוגר שמאות מקרקעין- הטכניון. בעל רישיון עו"ד	בוגר בכלכלה וחשבונאות- אוניברסיטת בר אילן.	בוגר בכלכלה וחשבונאות- אוניברסיטת בר אילן.	השכלה תיכונית	בוגר בחשבונאות – המכללה למינהל, מבקר פנים מוסמך CIA, בעל רישיון בראיית חשבון (ארצות הברית), מוסמך CRMA.	תואר ראשון בממשל, דיפלומטיה ואסטרטגיה מהמרכז הבינתחומי בהרצליה ובוגרת תכנית רבין למנהיגות.	תיכונית. לימודי משפטים במשך 3 שנים במכללת נתניה.

התעסקות עיקרית ב- 5 שנים אחרונות	מנהל פיתוח עסקי באזורים חברה להשקעות בפיתוח ובניין בע"מ ויועץ משפטי ומזכיר החברה- אשדר חברה לבניה בע"מ	סמנכ"ל כספים אפי נתיב פיתוח בע"מ ומנכ"ל אלרן ד.ד. נדל"ן בע"מ	רו"ח מבקר- קוסט פורר גבאי את קסירר, משרד רו"ח	מנהל אחזקה ראשי, לוגיסטיקה וציוד בחברה	שותף במשרד פוקוס המעניק שירותי ביקורת פנימית ומערכות מידע. משמש מבקר פנימי במספר חברות ציבוריות.	כיהנה עד ליום 31.12.2017 כעוזרת מנכ"ל החברה והחל מיום 1.1.2018 מכהנת כמנהלת מחלקת השיווק והמכירות של החברה.	מנהל בחברת הביצוע (בוני התיכון (פרויקטים) 2006 בע"מ.
בן משפחה של בעל עניין אחר בתאגיד	לא	לא	לא	אחיהם של בנימין פרץ, עמרם פרץ, מרים גרציאן וז'קלין כהן.	לא	בתו של מר עמרם פרץ, יו"ר דירקטוריון ומנכ"ל החברה.	בנו של מר עמרם פרץ, יו"ר דירקטוריון ומנכ"ל החברה.

תקנה 27: רואה החשבון של החברה

ERNST & YOUNG (קוסט, פורר, גבאי את קסירר – משרד רו"ח) מרח' מנחם בגין 144, תל-אביב.

תקנה 29: החלטות האסיפות הכלליות

א. ביום 21 בינואר 2018 אישרה האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה, בין היתר, את עדכון והארכת התקשרות החברה בהסכם העסקה עם הגב' סיון פרץ, בתפקיד מנהלת מחלקת השיווק והמכירות של החברה לתקופה של שלוש שנים (החל מיום 1 בינואר 2018). לפרטים ראו דוח מידי מיום 14.12.2017 (מס' אסמכתא: 2017-01-116694).

ב. ביום 20 בספטמבר 2018 אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה, את עדכון מדיניות התגמול לנושאי משרה בחברה והארכתה לתקופה של שלוש שנים נוספות, את עדכון והארכת תנאי העסקתו של מר משה כהן, שהינו קרוב של בעלי השליטה בחברה, המועסק כאיש מכירות במחלקת השיווק של החברה ותשלום מענק חד פעמי למר משה כהן, שהינו קרוב של בעלי השליטה בחברה, המועסק כאיש מכירות במחלקת השיווק של החברה בסך של 90 אלפי ש"ח. לפרטים נוספים ראו דוח זימון אסיפה שפרסמה החברה ביום 17 בספטמבר 2018 (מס' אסמכתא: 2018-01-088557).

ג. ביום 8 בינואר 2019 אישר דירקטוריון החברה (לאחר קבלת אישור ועדת התגמול), הקצאה פרטית לא מהותית של 475,000 כתבי אופציה של החברה אשר אינם רשומים למסחר הניתנים למימוש לעד 475,000 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת של החברה, לנושאי משרה בחברה, באופן שכל כתב אופציה יהיה ניתן למימוש למניה אחת. לפרטים נוספים ראו דוח מידי בדבר הקצאה פרטית לא מהותית שפרסמה החברה ביום 15 בינואר 2019 (מס' אסמכתא: 2019-01-005002).

ד. ביום 17 במרץ 2019 אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה כדלקמן: (1) מינוי הדירקטורים המכהנים (למעט דירקטורים חיצוניים) לכהונה נוספת בדירקטוריון החברה; (2) הארכת כהונת רואה החשבון המבקר; (3) עדכון והארכת תנאי העסקתה של הגב' מירי גרציאן הנמנית על בעלי השליטה בחברה; (4) עדכון והארכת תנאי העסקתו של מר דן פרץ שהינו קרוב של בעלי השליטה בחברה ו-(5) הארכת התחייבות החברה למתן שיפוי לנושאי משרה הנמנים על בעלי השליטה וקרוביהם. לפרטים ראו דוח זימון אסיפה מיום 12 במרץ 2019 (מס' אסמכתא: 2019-01-020235).

ה. לפרטים בדבר החלטות דירקטוריון החברה על ביצוע פדיונות מוקדמים (חלקים או מלאים) לאגרות החוב (סדרה ח'), לאגרות החוב (סדרה י'), לאגרות החוב (סדרה יא') ולאגרות החוב (סדרה יג), ראו תקנה 20 לעיל.

תקנה 29א': החלטות החברה

לפרטים בדבר התחייבות החברה למתן שיפוי וביטוח נושאי משרה בחברה שהינם בתוקף במועד הדוח ראו תקנה 22 לעיל.

תאריך: 31 במרץ 2019

בוני התיכון הנדסה אזרחית ותשתיות בע"מ

תפקידים:

יו"ר הדירקטוריון ומנכ"ל
דירקטור

שמות החותמים:

(1) עמרם פרץ
(2) יצחק דוכן

31 במרס, 2019

לכבוד
הדירקטוריון של
בוני התיכון הנדסה אזרחית ותשתיות בע"מ (להלן "החברה")
רח' הרוקמים 26
חולון, 5885949

ג.א.ג,

הנדון: תשקיף מדף של חברת בוני התיכון הנדסה אזרחית ותשתיות בע"מ (להלן "החברה") שפורסם ביום 28 בפברואר, 2019

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפניה) של הדוחות שלנו המפורטים להלן בדוחות הצעת מדף שיפורסמו על פי תשקיף המדף שבנדון:

1. דוח רואה החשבון המבקר מיום 27 במרס, 2018 על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לימים 31 בדצמבר, 2017 ו- 2016 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2017.
2. דוח רואה החשבון המבקר מיום 27 במרס, 2018 על ביקורת של רכיבי הבקרה פנימית על הדיווח כספי של החברה ליום 31 בדצמבר, 2017.
3. דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר מיום 27 במרס, 2018 על מידע כספי נפרד לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 של החברה לימים 31 בדצמבר 2017 ו-2016 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2017.
4. דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 27 בנובמבר, 2018 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 30 בספטמבר, 2018 ולתקופה של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר, 2018.
5. דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר מיום 27 בנובמבר, 2018 על תמצית המידע הכספי הביניים הנפרד לפי תקנה 38' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 של החברה ליום 30 בספטמבר, 2018 ולתקופה של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר, 2018.
6. דוח רואה החשבון המבקר מיום 31 במרס, 2019 על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לימים 31 בדצמבר, 2018 ו- 2017 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2018.
7. דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר מיום 31 במרס, 2019 על מידע כספי נפרד לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 של החברה לימים 31 בדצמבר 2018 ו-2017 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2018.

בכבוד רב,

קוסט פורר גבאי את קסירר

רואי חשבון

הצהרת מנהלים

הצהרת מנהל כללי

אני, עמרם פרץ, מצהיר כי :

(1) בחנתי את הדוח התקופתי של בוני התיכון הנדסה אזרחית ותשתיות בע"מ (להלן – התאגיד) לשנת 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 כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בדיווח הכספי הגילוי ובבקרה עליהם.

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

31 במרס, 2019

עמרם פרץ, מנכ"ל ויו"ר דירקטוריון

הצהרת מנהלים

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

אני, דורון זנדר, מצהיר כי :

(1) בחנתי את הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות של בוני התיכון הנדסה אזרחית ותשתיות בע"מ(להלן – התאגיד) לשנת 2018 (להלן – הדוחות) ;

(2) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות 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 כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בדיווח הכספי הגילוי ובבקרה עליהם.

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

31 במרס, 2019

דורון זנדר, סמנכ"ל כספים