

בוני התיכון הנדסה אזרחית

ותשתיות בע"מ

דוח תקופתי לשנת 2019

חלק ראשון - תיאור עסקי התאגיד לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019.

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 5ד' 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
2	השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה
3	חלוקת דיבידנדים
פרק 2 – מידע אחר	
4	מידע כספי לגבי תחום הפעילות של החברה
5	סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה
פרק 3 – תיאור תחום הפעילות- ייזום והקמת פרויקטים של בניה למגורים בישראל	
6	מידע כללי על תחום הפעילות
7	תיאור על פי הצעת חוק נדל"ן יזמי
8	פרויקטים שהקמתם הסתיימה עד ליום 31 בדצמבר 2019
9	גילוי בדבר פרויקטים מהותיים מאוד
10	פרויקטים בתכנון, עתודות קרקע ואחר- שאינם מהותיים מאוד
11	תחרות
12	רכוש קבוע ומתקנים
13	הון אנושי
14	קבלני משנה, חומרי גלם וספקים
15	הון חוזר
16	השקעות
17	מימון
18	מיסוי
19	סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם
20	מגבלות ופיקוח על פעילות החברה
21	הסכמים מהותיים והסכמי שיתוף פעולה
22	הליכים משפטיים
23	יעדים ואסטרטגיה עסקית
24	דיון בגורמי סיכון

חלק ראשון: תיאור עסקי התאגיד לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019

פרק 1 - תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי החברה

1. פעילות החברה, תיאור התפתחות עסקיה ותחום פעילותה

1.1.1. 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").

1.1.2. 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 והכל כמפורט בסעיפים 7 עד 10 להלן. למועד הדוח, הקבוצה עוסקת:

- בייזום, תכנון, בניה ושיווק של 972 יחידות דיור ב-6 פרויקטים שונים ברחבי הארץ.
- בייזום של מספר פרויקטים בתחום פינוי בינוי שהמתקדם ביניהם הינו פרויקט פינוי בינוי בקרית אונו כמפורט בסעיף 10.1.3 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.

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. לפרטים בדבר העברת כל מניות החברה שהוחזקו על ידי אברהם פרץ השקעות בע"מ לידי בעלי המניות של אברהם פרץ השקעות בע"מ בהתאם לשיעור החזקתם במניות אברהם פרץ השקעות בע"מ, ראו תקנה 21א בפרק פרטים נוספים על התאגיד להלן וכן, דיווח מיידי מיום 5 בנובמבר 2019 (2019-01-108322).

3. חלוקת דיבידנדים

החברה לא חילקה דיבידנדים במהלך השנתיים שקדמו למועד הדוח.

3.1. מגבלות על חלוקת דיבידנד

מגבלות עיקריות 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*	החברה לא תבצע חלוקה, במידה וההון העצמי לאחר החלוקה יפחת מ-	
יב'	החברה לא תחלק דיבידנד בסכום העולה על 25% מהרווח הנקי, כפי שיהיה מעת לעת.	לא יפחת משיעור של 22%	160 מיליון ש"ח	החברה לא תחלק דיבידנד באופן שיגרום לכך שההון העצמי של החברה יפחת מ- 24 מיליון ש"ח.
יג'				
יד'				
טו'	החברה לא תחלק דיבידנד בסכום העולה על 40% מהרווח הנקי, כפי שיהיה מעת לעת	לא יפחת משיעור של 22%	140 מיליון ש"ח	
טז' (הונפק בינואר 2020)			120 מיליון ש"ח	

* 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 מינוס, כהגדרתו בכללי חשבונאות מקובלים, בניכוי רווחי שערור הנובעים משערור נדל"ן להשקעה (ובניכוי השפעת המס המתייחסת לרווחים אלה).

3.2. במסגרת הסכמי ליווי שנחתמו בין החברה לבין בנק הפועלים בע"מ בקשר עם פרויקט מודיעין ופרויקט אשקלון, נקבעו מגבלות על חלוקת דיבידנד בדומה למגבלות להן התחייבה החברה במסגרת שטר הנאמנות למחזיקי אגרות החוב (סדרה יד') של החברה כמפורט בטבלה לעיל.

3.3. בהתאם לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2019 לחברה רווחים ראויים לחלוקה בסך של כ-106,754 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 2017 עד 2019 (באלפי ש"ח)

2017	2018	2019	
245,692	125,696	179,268	הכנסות ממכירת דירות
-	54,000	-	הכנסות ממכירת מקרקעין
245,692	179,696	179,268	סה"כ הכנסות מחיצוניים
212,993	102,579	155,642	עלות הכנסות ממכירת דירות
-	54,000	-	עלות הכנסות ממכירת מקרקעין
212,993	156,579	155,642	סה"כ עלות ההכנסות
392	919	2,547	עלויות ייזום פינוי בינוי
14,036	5,545	-	ירידת ערך מלאי
(1,174)	(556)	(4,209)	ביטול ירידת ערך מלאי
19,445	17,209	25,288	רווח גולמי
14,271	14,428	13,467	עלויות קבועות
4,817	4,251	3,544	עלויות משתנות*
3,036	1,922	-	הכנסות אחרות
3,393	452	8,277	רווח (הפסד) תפעולי
640,127	492,098	497,518	סך הנכסים
516,275	377,183	390,764	סך התחייבויות

* עלויות משתנות- הוצאות פרסום ושיווק שאינן שבר ונלוות.

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 2019 ובתחילת המחצית של שנת 2020

("התקופה הנסקרת") תמכו בהערכות הוועדה המוניתרית של בנק ישראל לפיה המשק הישראלי נמצא בקרבת תעסוקה מלאה וצמחית התוצר דומה לקבצה הצמיחה הפוטנציאלי של כ-3%. שוק העבודה המשיך להיות הדוק במהלך התקופה הנסקרת, דבר שהתבטא בשיעור נאה של עליית שכר בהובלת הסקטור העסקי, שיעור גבוה של משרות פנויות לצד שיעור אבטלה הנמוך ביותר היסטורית. עם זאת, מספר אינדקטורים הצביעו שיתכן שההידוק בשוק העבודה נחלש מעט לקראת תום שנת 2019.

על פי נתוני החשבונאות הלאומית שפורסמו בתקופה הנסקרת, צמח התוצר במחצית הראשונה של שנת 2019 ב-3.4% וב-4.1% ברבעון השלישי לשנת 2019, אולם הצמיחה הגבוהה שיקפה עלייה חדה בייבוא המכוניות שלפי הערכות בנק ישראל הצמיחה, בניכוי הערך המוסף הכרוך ביבוא מכוניות הייתה מתונה יותר ונמוכה מ-3%. שיעור האבטלה בגילי העבודה העיקריים במשק המשיך לרדת ובתום המחצית הנסקרת הגיע לרמת שפל היסטורי של 3.5%. שיעור המשרות הפנויות במשק היה ברמה גבוהה של 3.5%. שוק העבודה נותר הדוק: הדבר התבטא ביחס נמוך בין שיעור אבטלה לשיעור המשרות הפנויות.

התפרצות נגיף הקורונה בסין משרה אי ודאות על מגוון תחומים - הפעילות הכלכלית העתידית בעולם ובישראל, ההשפעות על האינפלציה ועל השווקים הפיננסיים. לפרטים נוספים ראו ביאור 1 בדוחות הכספיים המאוחדים להלן.

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 ודאות 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.

יצוין כי החברה אינה יודעת בשלב זה להעריך את היקף ההשפעות הכלכליות על תחום פעילותה של החברה, אם וככל שיהיו השפעות כאמור, הנובעות מהתפרצות נגיף הקורונה.

5.2. **המדיניות המוניטארית** – הוועדה המוניטרית הותירה בתקופה הנסקרת את הריבית ללא שינוי, ברמה של 0.25%, אולם בחודשים האחרונים של 2019 היא נקטה במדיניות מרחיבה על ידי רכישות מט"ח בהיקף משמעותי של כ-3.8 מיליארד דולר. במקביל, המשיך בנק ישראל ב"הכוונה לגבי העתיד" (forward guidance) ושינה את הנוסח שלה במרוצת התקופה בהתאם להתפתחויות בישראל ובעולם. בתחילת המחצית העריכה הוועדה המוניטרית שתואי העלאת הריבית בעתיד יהיה הדרגתי וזהיר, באופן שיתמוך בתהליך שבסופו האינפלציה תתייצב בסביבת מרכז היעד וכן בפעילות הכלכלית. עם הזמן, בעיקר לאור השינויים בסביבה הכלכלית העולמית ובסביבת האינפלציה, הערכת הוועדה לתואי הריבית העתידי עודכנה כלפי מטה ואף הצביעה על הורדה אפשרית של הריבית, בד בבד עם הצהרה של הוועדה שבמידת הצורך יעשה שימוש בכלים נוספים כדי להשיג את יעדי בנק ישראל.

5.3. **האינפלציה** - סביבת האינפלציה ממשיכה להיות נמוכה. מדד ינואר היה נמוך מהצפוי, האינפלציה השנתית נותרה ברמה של 0.3%, וגם קצב האינפלציה בניכוי אנרגיה ופירות וירקות נותר נמוך. התמתנות האינפלציה מושפעת במידה רבה מייסוף השקל. ייתכן שבחודשים הקרובים האינפלציה תהיה שלילית, אך היא צפויה לשוב ולעלות לקרבת הגבול התחתון של היעד במחצית השנייה של שנת 2020 וזאת בהתאם להערכות בנק ישראל. במרוצת המחצית השנייה לשנת 2019, נרשמה ירידה בסביבת האינפלציה. מחודש יולי 2019 שיעור האינפלציה השנתי ירד מתחת לגבול התחתון של היעד, לאחר שבמחצית הראשונה של השנה הוא היה בתחום היעד.

5.4. **שוק הדיור** - נתונים שהתפרסמו במהלך המחצית השנייה לשנת 2019 הצביעו על עלייה בהיקף הפעילות בשוק הדיור, שהשתקפה בעלייה משמעותית בהיקף העסקאות, בעיקר של רוכשי דירה ראשונה ובהתרחבות בהיקף המשכנתאות החדשות על רקע ירידה בריבית המשוקללת על המשכנתאות. הירידות במחירי הדירות שנרשמו המחצית השנייה לשנת 2018 נבלמו בתחילת שנת 2019. קצב העלייה השנתי של מחירי הדירות בתחילת המחצית השנייה לשנת 2019 עמד על כ-1.6%, אולם הנתונים שהגיעו בתום התקופה הנסקרת הראו עלייה בקצב השנתי ל-2.6%. קצב העלייה השנתי של מדד שירותי הדיור בבעלות, שנמדד באמצעות שער הדירה, התמתן מעט במהלך התקופה מ-2.5% ל-1.9%. מגמת הירידה המשמעותית בריבית המשוקללת על המשכנתאות נמשכה בתקופה הנסקרת, בעיקר כתוצאה מירידה בריביות הריאליות הארוכות. כך, עמדה הריבית הממוצעת בתחילת 2019 על 1.9%, היא ירדה ל-1.6% בתום המחצית הראשונה של שנת 2019 והמשיכה לרדת והגיעה במרוצת התקופה הנסקרת ל-1.2%.

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 2019 ניטלו משכנתאות בהיקף כולל של 67.6

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 ובניה, 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.

פרק 3 - תיאור תחום הפעילות – ייזום והקמת פרויקטים של בניה למגורים בישראל

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 ודירור למשתכן. בנוסף, למועד פרסום הדוח לחברה זכויות בקרקע שייעודה בניית יחידות נופש על קו החוף של נתניה (כמפורט בסעיף 10.1.1 להלן) אותה היא פועלת לממש.

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. החל משנת 2015, רמ"י פרסמה מכרזים הכוללים אלפי יחידות דירור בערים שונות בישראל לשיווק במסגרת מסלול "מחיר למשתכן" כאשר בחלק מהמכרזים נקבע שהזוכה יהיה רשאי למכור חלק מיחידות הדירור 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 הזכיה 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 בהגרלה, 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 מטעם 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" - החלטת מועצת רשות מקרקעי ישראל קובעת, כי ככל ונותרו לחברה דירות "מחיר למשתכן" שלא נמכרו הרי שהחברה תהיה רשאית, באישור מוקדם של משרד הבינוי והשיכון, למכור את יתרת הדירות שלא נמכרו כאמור, לחסרי דירה, למשפרי דיור או למשתכן צעיר, בתנאים שנקבעו במכרז ובמחיר שלא יעלה על המחיר שנקבע במכרז. בתום שנה מיום קיום ההגרלה, ולאחר שהחברה קיבלה אישור מוקדם של משרד הבינוי והשיכון, תהיה החברה רשאית למכור את יתרת הדירות לחסרי דירה ו/או למשפרי דיור שלא במסגרת התנאים ו/או המחיר שנקבעו במכרז, ובלבד שקיבלה את אישור משרד הבינוי והשיכון.

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 לתנאי המכרז, הנחיות משב"ש וחברת הבקרה. בהתאם לתנאי המכרז הנחיות משב"ש וחברת הבקרה, במעמד חתימת החוזה הרוכש משלם סך של 7% או 10% ממחיר הדירה הנרכשת (תלוי בתנאי המכרז) אך לא ישלם מעל 7% ככל

וטרם נמסר לרוכש פנקס שוברים, , התשלום השני יבוצע תוך 45 ימים לאחר מועד חתימת החוזה 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.

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 בינוי, במקרה שניתנה הסכמתם של בעלי דירות שבעלותם ארבע חמישיות (80%) לפחות מכלל הדירות במתחם וכן, שלושה רבעים (75%) לפחות מהרכוש המשותף בבתיים 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 בנוזיקין 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 בינוי, החתימו חלק מהדיירים אך לא השלימו את תהליך הפינני בינוי ובשל הסכמי הבלעדיות מנעו כל התקדמות בהמשך התהליך מול גורם אחר.

חוק התחדשות העירונית קובע כי הסכם לארגון עסקת פינני בינוי הינו הסכם או מסמך אחר שעניינו ארגון בעלי דירות בבית משותף לשם קידום עסקת פינני בינוי 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 ובניין בדרך אחרת, לגבי אותו בית משותף, אלא בהסכמת הצד השני להסכם (NO SHOP) וכן, שהוא אינו עסקת פינני בינוי כהגדרת המונח בחוק פינני בינוי (בס"ק זה: "הסכם לארגון עסקת פינני בינוי").

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

הסכם לארגון עסקת פינני יעמוד בתוקפו לתקופה של שישה חודשים ממועד חתימת ההסכם הראשון לארגון עסקת פינני 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 פינני 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 פינני בינוי, לפני חתימה על התקשרות ראשונה עם בעל דירה בבית משותף לביצוע עסקת פינני בינוי (בס"ק זה: "חתימת עסקת פינני 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 פינני בינוי ראשונה, ימסור היזם לכל בעלי הדירות במתחם מסמך עיקרי הצעה, שבו יפורטו, בין היתר, העקרונות לקביעת התמורה המוצעת על ידו, הבטוחות שהוא מציע לבעלי הדירות וכן, פרטים אודות ניסיונו המקצועי.

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

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

ככלל, בעת בחינת פרויקטים של פינני 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 (בדרי"כ באמצעות מנהלת פינוי בינוי שכונתית 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 לדיירים לקבלת פטור מהיטל השבחה למגורים וביזם מקדם את מתן הפטור אחרת לרוב אין כדאיות כלכלית לפרויקט 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 יחיד 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 התהליך להוצאת היתר בניה למתחם, הליך אשר אורך כשנה לערך, תלוי ברשויות השונות. לאחר החלטת הועדה 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. בדרי"כ 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, בדרי"כ 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 פנוי 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.

6.5. שינויים בהיקף הפעילות בתחום וברווחיות

בסיכום שנתי נמכרו בשנת 2019 כ-110 אלף דירות, מזה כ-93 אלף בשוק החופשי. בהשוואה לשנת 2018 גדל מספר העסקאות (כולל בסבסוד ממשלתי) בשיעור של 11%. בנטרול העסקאות בסבסוד ממשלתי מצטמצם שיעור הגידול בעסקאות ל-4% בלבד. בסיכום שנתי נמכרו בשנת 2019 כ-70 אלף דירות יד שניה, בדומה לרמתן בשנת 2018 וכ-40 אלף דירות חדשות (כולל מחיר למשתכן) המשקף גידול של כ-31% בהשוואה לשנת 2018 והרמה הגבוהה ביותר במכירות של דירות חדשות לפחות משנת 2002. רמת שיא של מכירת דירות חדשות כאמור הושגה על רקע של גידול חד של 72% במכירות במסגרת מחיר למשתכן. בניכוי מכירות של דירות במסגרת מחיר למשתכן, עמד סך הדירות החדשות שנמכרו בשוק החופשי בשנת 2019 על 23 אלף, רמה שאמנם מבטאת גידול בהשוואה לשנים 2017 ו-2018, אולם נמוכה ב-23% בהשוואה לשנת 2016.

בסיכום שנתי נרכשו כ-14 אלף דירות להשקעה בשנת 2019, בדומה לרמתן בשנת 2018, לאחר ירידות שנתיות בשיעורים שבין 20% ל-30% בשנים 2016 עד 2018.

חרף הירידה במכירות המשקיעים הוסיף לרדת "מלאי" הדירות המחזקות על ידם, כאשר בחודש דצמבר

2019 נגרעו ממלאי זה כ-500 דירות. מאז החל לרדת "מלאי" הדירות בידי משקיעים באפריל 2016, נגרעו ממנו עד סוף 2019 קרוב ל-22 אלף דירות.

עוד עולה כי מספר "חודשי המדף" של הדירות הנמכרות ע"י משפרי הדיור, שהקדימו לרכוש דירה טרם שמכרו את דירתם הקודמת, נותר על רמה גבוהה של 20 חודשים, פרק זמן הארוך בחצי שנה בהשוואה לדצמבר 2018.

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
			2017
			2018
			2019
			(באלפי ש"ח)
הכנסות תחום הפעילות (מאוחד)	179,268	179,696	245,692
רווחי (הפסדי) תחום הפעילות (מאוחד)	(6,077)	(9,094)	(6,787)
רווחי (הפסדי) תחום הפעילות (חלק התאגיד)	(6,077)	(9,094)	(6,787)
סך נכסי תחום הפעילות במאזן (מאוחד)	497,518	492,098	640,127

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	
	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)	
	הוד השרון (קומבינציה)	סעיף 8.1 להלן
פרויקטים בהקמה	ויסטה נתניה (אגם)- מגרש 101	סעיף 8.1 להלן
	רחובות	סעיף 8.1 להלן
	גדרה	סעיף 9.2.1 להלן
		סעיף 9.2.2 להלן
פרויקטים בתכנון ואחרים		
פרויקטים בתכנון	מודיעין	סעיף 9.3.1 להלן
	אשקלון	סעיף 9.3.2 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 31.12.2019	
נתונים כספיים	
440	מס' יח"ד כולל בפרויקטים בהקמה
60,422	יתרת מלאי בספרים המתייחסת לפרויקטים בהקמה (במונחי עלות) (באלפי ש"ח)
32,629	רווח גולמי צפוי כולל מפרויקטים הקמה (באלפי ש"ח)
164	מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו בתקופה השוטפת בקשר עם פרויקטים בהקמה
154	מספר יח"ד שטרם נחתמו לגביהן הסכמי מכירה מחייבים בפרויקטים בהקמה
97	מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו מיום 1.1.2020 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 2020	רבעון 1	30,435	23,297
	רבעון 2	26,335	13,192
	רבעון 3	26,335	12,625
	רבעון 4	26,799	23,543
2021		43,058	13,640
2022 ואילך		2,888	7,038
סה"כ		155,850	93,335

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														
	2017					2018					2019				
	מספר יחידות שההכנסה בגין הוכרה בדוחות הכספיים	הכנסות שנזקפו לדוחות הכספיים	עלויות שנזקפו לדוחות הכספיים	רווח גולמי שהוכר	שיעור הרווח הגולמי	מספר יחידות שההכנסה בגין הוכרה בדוחות הכספיים	הכנסות שנזקפו לדוחות הכספיים	עלויות שנזקפו לדוחות הכספיים	רווח גולמי שהוכר	שיעור הרווח הגולמי	מספר יחידות שההכנסה בגין הוכרה בדוחות הכספיים	הכנסות שנזקפו לדוחות הכספיים	עלויות שנזקפו לדוחות הכספיים	רווח (הפסד) גולמי שהוכר	שיעור הרווח הגולמי
פרויקט נדל"ן יזמי שהסתיים בתקופה השוטפת ⁴															
בת ים - שיא פארק	-	-	-	-	100%	-	-	-	-	-	-	-	-	133	100%
חולון בשדרה	-	94	(65)	159	169%	8	23,304	17,539	5,765	25%	-	-	-	-	-
פרויקט נדל"ן יזמי שהקמתו הסתיימה ושהמכירות בו טרם הסתיימו במלואן *															
ירושלים-מתחם 2- חלקה 24 (E+F)	6	14,136	14,443	(307)	(2%)	11	20,581	18,670	1,911	9%	11	22,927	20,687	2,240	10%
ירושלים-מתחם 2- חלקות 25,26 (מדורגים)	3	7,923	7,920	3	0.04%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ירושלים-מתחם 1- חלקה 22 (A+B)	5	10,650	9,168	1,482	14%	6	11,387	9,661	1,726	15%	3	5,820	5,116	704	12%
ירושלים-מתחם 1- בניין C+D בחלקה 23	-	-	-	-	-	1	2,116	1,783	333	16%	-	-	-	-	-
הוד השרון (עסקת קומבינציה)	1	3,250	3,017	233	7%	2	4,327	4,505	166	4%	3	15,808	15,773	35	0.2%
נתניה (אגם)- מגרש 101	11	23,823	19,128	4,659	20%	7	12,891	11,148	1,743	14%	3	24,148	23,774	374	2%
גן הפקאן רחובות	2	4,109	2,340	1,769	43%	17	39,279	28,395	10,844	28%	-	-	-	-	-

(*) 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 המשויכת לפרויקטים בתלפיות.

8.2. נתונים מצרפים בדבר מלאי:

פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושכירתם טרם הסתיימה במלואה ליום האחרון של שנת 2019		
נתונים כספיים	מספר חודשים שחלפו ממועד סיום הבניה	
-	0-6	יתרת מלאי בספרים המתייחסת לפרויקטים שהקמתם הסתיימה ושכירתם טרם הסתיימה במלואה (במונחי עלות) (באלפי ש"ח)
-	6-12	
-	12-18	
-	18-24	
68,162	מעל 24	
68,145	סך הכל	
-	0-6	גיל מלאי יח"ד בפרויקטים שהקמתם הסתיימה ושכירתם טרם הסתיימה במלואה (במונחי מספר יח"ד)
-	6-12	
-	12-18	
-	18-24	
35	מעל 24	
35	סך הכל	
7,841	רווח גולמי צפוי	
3	מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו מיום 1.1.2020 ועד סמוך לתאריך הדוח (לגבי פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושכירתם טרם הסתיימה במלואה לתום שנת הדיווח)	

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

הפרויקט	מועד סיום הפרויקט	מס' יח"ד שנותרו במלאי ליום 31.12.2019	עלות יח"ד שנותרו במלאי ליום 31.12.2019 (באלפי ש"ח)	שיעור הון עצמי מתוך העלות %	ההכנסה הצפויה מהכרה ביח"ד שנותרו במלאי ליום 31.12.2019 (באלפי ש"ח)	מס' יח"ד שנמכרו במהלך תקופה של שנה שנסתיימה ביום 31.12.2019 מהמלאי שנותר ליום 31.12.2018	רווח גולמי צפוי להכרה ביח"ד שנותרו במלאי ליום 31.12.2019 (באלפי ש"ח)	יתרת עודפים צפויים בסיום הפרויקט	שיעור רווח גולמי צפוי ממכירת יח"ד שנותרו במלאי ליום 31.12.2019	מס' שנת מכירה מיום 1.1.2020 ועד סמוך למועד פרסום הדוח
ירושלים-מתחם 2- חלקה 24 (E+F)	Q3/2016	9	17,837	100%	17,837	6	-	27,734	-	1
ירושלים-מתחם 1- חלקה 22 (A+B)	Q3/2015	2	4,500	100%	5,004	6	504	10,603	10%	-
ירושלים-מתחם 1- חלקה 23 (C+D)	Q1/2014-Q4/2013	2	5,507		5,507	-	-		-	-
נתניה (אגם)- מגרש 101	Q3/2017	22	40,318	11%	47,655	11	7,337	20,004	15%	2
סה"כ	--	35	68,162		76,003	23	7,841	58,341		3

(*) לעומת סך של כ-131,958 אלפי ש"ח בגין מלאי דירות בפרויקטים שבנייתם הסתיימה עד ליום 31.12.2018.

8.3. נתונים נוספים אודות פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושהמכירות בהן טרם הסתיימו במלואן:

פרויקט	מועד רכישת הקרקע	מועד תחילת הבניה	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט	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(*) (**)
				בשנת 2018	בשנת 2019	מיום 1.1.2020 עד פרסום הדוח	
ירושלים-מתחם 2- חלקה 24 (E+F)	2008	2012	100%	17	17	21	18
ירושלים-מתחם 1- חלקה 22 (A+B)	2008	2012	100%	15	16	-	16
ירושלים-מתחם 1- חלקה 23 (C+D)	2008	2010	100%	-	-	-	16
נתניה (אגם)- מגרש 101	2010	2014	100%	17	17	16	16

(*) מחושב לפי שטח עיקרי למגורים.

(**) בפרויקט תלפיות ירושלים, ההכנסות הצפויות חושבו בהתאם להערכת שווי ליום 31 בדצמבר 2019 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 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 ייפול 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 הנדלי"ן היזמי). יובהר כי למועד פרסום הדוח כל הפרויקטים המהותיים מאוד של החברה מיועדים למגורים.

9.1 פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם 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 153 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 31.12.2019
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):	Q4/2020
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 הייתה רשומה כבעלים בלשכת רישומם המקרקעין, כאשר ליום 31 בדצמבר 2019 נמכר מלוא מלאי הדירות הלא מכורות בחלקות 25 ו-26.
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 הנדלי"ן היזמי – נוסח עדכני שפורסמה בחודש פברואר 2016 ע"י רשות ניירות ערך.

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. שיווק הפרויקט

שנת 2017	שנת 2019	שנת 2019					כל התקופה
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	כל	
התקופה							
חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת:							
9	13	2	2	1	3	8	יחידות דיור (כמות)
1,069	1,484	275	278	165	433	1,151	יחידות דיור (מ"ר)
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת (באלפי ש"ח):							
17	17	17	17	16	17	17	יחידות דיור**
131	144	146	148	149	152	152	יחידות דיור (כמות)
15,297	16,781	17,056	17,056	17,499	17,932	17,932	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 (%):							
296,476	289,349	288,706	288,603	288,040	286,874	286,874	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח)
228,220	253,383	258,031	262,744	265,426	271,082	271,082	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח)
77%	87%	89%	91%	92%	94%	94%	שיעור השיווק ליום האחרון בכל תקופה (%) **
שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים:							
29	16	14	12	11	8	8	יחידות דיור (כמות)
3,403	1,919	1,644	1,366	1,201	768	768	יחידות דיור (מ"ר)
66,858	36,342	29,455	26,592	21,487	17,837	17,837	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי (מאוחד) (באלפי ש"ח)
*****	*****	*****	*****	*****	*****	*****	*****
נחתמו 1 חוזים בשטח כולל של כ-92 מ"ר.						מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד לתאריך הדוח: כמות / מ"ר	
כ-21						מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד לתאריך הדוח (באלפי ש"ח)(**)	

(*) מחושב לפי שטח פלדלת.

(**) סה"כ הכנסות מחוזים שנחתמו עד כה במצטבר חלקי סה"כ ההכנסות הצפויות בפרויקט.

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

עד ליום האחרון של שנת 2019	סה"כ הכנסות (במחירי החוזה) שהוכרו / שיוכרו בגין חוזים חתומים	סה"כ מקדמות שנתקבלו / שצפויות להתקבל
269,037	265,022	
2,045	6,060	
271,082	271,082	

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 31.12.2019
שעבוד	דריגה ראשונה	ללא הגבלה בסכום
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.		

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

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

רווח גולמי צפוי בדוחות הכספיים:	-
סה"כ התאמות לעודפים:	27,734
סה"כ עודפים צפויים למשיכה:	27,734
מועד צפוי למשיכת עודפים:	Q2/2020
תנאים מתלים למשיכת עודפים:	-

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 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 מפורט 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 31.12.2019
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 ושליטה מלאה של החברה (בסעיף זה: "החברה הבת").
שיטת הצגה בדוחות הכספיים (איחוד/איחוד יחסי/אקוויט):	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 (בפועל):	Q2/2020
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 משווקת את יח"ד במחיר קבוע למ"ר שנקבע במכרז.
חשיפות מהותיות של החברה לפרויקט (חשיפה משפטית, אחריות, פחובות 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 31.12.2019		
מצב תכנוני נוכחי		
סוג מלאי	סה"כ שטחים (מ"ר) (ברוטו)	סה"כ יחידות
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 2017	שנת 2018	שנת 2019				
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	כל התקופה	
עלויות שהושקעו: (במאוחד) (נתונים כספיים במטבע הפעילות) (באלפי ש"ח)						
						עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
37,924	31,492	21,917	15,215	9,123	5,178	עלויות מצטברות בגין אגרות, תכנון ואחרות
727	6,315	4,705	3,401	2,102	1,328	עלויות מצטברות בגין בניה
81	6,172	10,686	13,263	11,341	9,267	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
2,560	3,871	2,964	1,058	1,234	871	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
41,292	47,850	40,272	32,937	23,800	16,644	סה"כ עלות מצטברת
עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה:						
-	-	-	-	-	-	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
9,373	4,631	4,129	3,831	3,796	3,284	עלויות בגין אגרות, תכנון ואחרות שטרם הושקעו (אומדן)
102,897	91,161	79,635	67,557	52,312	33,715	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)
5,734	-	-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
118,004	95,792	83,764	71,388	56,108	36,999	סה"כ עלות שנתורה להשלמה
3%	17%	27%	38%	52%	69%	שיעור השלמה (כספי) (לא כולל קרקע) %
2020						מועד השלמת בנייה צפוי

ד. שיווק הפרויקט

שנת 2017	שנת 2018	שנת 2019				כל התקופה	
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4		
חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת:							
-	123	40	7	2	(1)	48	יחידות דיור (כמות)
-	12,699	4,592	915	291	(133)	5,665	יחידות דיור (מ"ר)
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת (באלפי ש"ח):							
-	10	10	10	10	10	10	יחידות דיור*
חוזים מצטברים עד לסוף התקופה:							
-	123	163	170	172	171	171	יחידות דיור (כמות)
-	12,699	17,291	18,207	18,497	18,364	18,364	יחידות דיור (מ"ר)
מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה (באלפי ש"ח):							
-	10	10	10	10	10	10	יחידות דיור*
שיעור השיווק של הפרויקט (%):							
-	185,224	185,528	185,566	185,579	185,553	185,553	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח)
-	126,223	171,869	180,968	183,857	182,535	182,535	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח)
-	68%	93%	98%	99%	98%	98%	שיעור השיווק ליום האחרון בכל תקופה (%)**
שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים:							
-	49	9	2	-	1	1	יחידות דיור (כמות)
-	5,918	1,326	410	120	228	228	יחידות דיור (מ"ר)
-	47,850	40,272	32,937	23,800	16,644	16,644	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי (מאוחד) (באלפי ש"ח)
*****	*****	*****	*****	*****	*****	*****	*****
-							מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד לתאריך הדוח: כמות / מ"ר

מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד לתאריך הדוח (באלפי ש"ח)*	-
--	---

(*) מחושב לפי שטח פלדלת.

(**) 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 2019	סה"כ הכנסות (במחירי החוזה) שהוכרו / שיוכרו בגין חוזים חתומים	סה"כ מקדמות שנתקבלו / שצפויות להתקבל
122,930	157,929	
59,605	24,606	
182,535	182,535	

ו. רווחיות גולמית

אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט			
שנת 2017	שנת 2018	שנת 2019	
184,532	185,224	185,553	הכנסות צפויות בגין הפרויקט (באלפי ש"ח)
159,296	153,403	157,582	עלויות פרויקט צפויות (באלפי ש"ח)
25,236	31,821	27,971	רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט (באלפי ש"ח)
-	(2,038)	(18,992)	מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברווח והפסד (באלפי ש"ח)
25,236	29,783	8,979	מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברווח והפסד (באלפי ש"ח)
14%	17%	15%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)
10-כ	10-כ	10-כ	מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר למגורים (באלפי ש"ח)
14-כ	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%	
(3,700)	(1,850)	8,979	(1,850)	3,700	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)	
-	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	31.12.2019	
-	מוצג כהלוואות לזמן ארוך:		
-	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	31.12.2018	
-	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 לציינ 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 31.12.2019
שעבודים	זרעה ראשונה	שעבוד הקרקע וכל הזכויות בפרויקט, כמפורט בסעיף 17.2 להלן.
אחר	ערבות	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:	8,979
סה"כ התאמות לעודפים:	8,591
סה"כ עודפים צפויים למשיכה:	17,570
מועד צפוי למשיכת עודפים:	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 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 בזמניותם ו/או במחירי תשומות הבניה ו/או בזמניותו 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.

9.2.2. פרויקט כרמי גת "מחיר למשתכן"

א. הצגת הפרויקט

התחייבות כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה טו')

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

סעיף	נתונים ליום 31.12.2019
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 (איחוד/איחוד יחסי/אקוויטי):	איחוד
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):	Q4/2019
מועד סיום שיווק הפרויקט (צפוי):	Q4/2020
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 פיתוח מהווונות במרשמי רשות מקרקעי ישראל לטובת החברה הבת

הסכמים מיוחדים (קומבינציה/ פינוי בינוי/ אחר):	הפרויקט הינו במסלול "מחיר למשתכן". בהתאם החברה תשווק 268 יח"ד במחיר קבוע למ"ר שנקבע במכרז.
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 31.12.2019		
מצב תכנוני נוכחי		
סוג מלאי	סה"כ שטחים (מ"ר) (ברוטו)	סה"כ יחידות
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 חניות עיליות	268

ג. עלויות שהושקעו ושיושקעו בפרויקט

שנת 2017	שנת 2018	שנת 2019				
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	כל התקופה	
(במאוחד) (נתונים כספיים במטבע הפעילות) (באלפי ש"ח)						
		עלויות שהושקעו:				
32,400	32,401	32,401	32,401	32,401	29,877	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
76	582	761	1,117	2,480	3,741	עלויות מצטברות בגין אגרות, תכנון ואחרות
-	-	-	32	36	5,122	עלויות מצטברות בגין בניה
1,947	3,482	3,852	4,445	5,117	5,037	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)
34,423	36,465	37,014	37,995	40,034	43,778	סה"כ עלות מצטברת
עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה:						
-	-	-	-	-	-	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
8,561	6,693	6,513	6,158	4,795	5,351	עלויות בגין אגרות, תכנון ואחרות שטרם הושקעו (אומדן)
187,656	164,462	164,462	164,430	164,425	165,523	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)
12,332	1,251	882	289	168	-	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
208,549	172,406	171,857	170,877	169,388	170,874	סה"כ עלות שנוותרה להשלמה
1%	2%	3%	3%	4%	8%	שיעור השלמה (כספי) (לא כולל קרקע) %
2022						מועד השלמת בנייה צפוי

ד. שיווק הפרויקט

שנת 2017	שנת 2018	שנת 2019				כל התקופה	
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4		
חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת:							
-	-	-	-	-	115	115	יחידות דיור (כמות)
-	-	-	-	-	12,623	12,623	יחידות דיור (מ"ר)
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת (באלפי ש"ח):							
-	-	-	-	-	115	115	יחידות דיור*
חוזים מצטברים עד לסוף התקופה:							
-	-	-	-	-	115	115	יחידות דיור (כמות)
-	-	-	-	-	12,623	12,623	יחידות דיור (מ"ר)
מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה (באלפי ש"ח):							
-	-	-	-	-	8	8	יחידות דיור**
שיעור השיווק של הפרויקט (%):							
-	-	-	-	-	242,407	242,407	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח)
-	-	-	-	-	96,251	96,251	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח)
-	-	-	-	-	40%	40%	שיעור השיווק ליום האחרון בכל תקופה (%)**
שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים:							

-	-	-	-	-	153	153	יחידות דיור (כמות)
-	-	-	-	-	19,167	19,167	יחידות דיור (מ"ר)
-	-	-	-	-	43,778	43,778	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי (מאוחד) (באלפי ש"ח)
****	****	****	****	****	****	****	****
נחתמו 97 חוזים בשטח כולל של כ-11,839 מ"ר.							מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד לתאריך הדוח: כמות / מ"ר
כ-8							מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד לתאריך הדוח (באלפי ש"ח)*

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

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

עד ליום האחרון של שנת 2019	סה"כ הכנסות (במחירי החוזה) שהוכרו / שיוכרו בגין חוזים חתומים	סה"כ מקדמות שנתקבלו / שצפויות להתקבל
4,105	43,549	
46,200	32,024	
43,058	13,640	
2,888	7,038	
96,251	96,251	

ו. רווחיות גולמית (ללא עלויות מימון עקיפות)

אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט			
שנת 2017	שנת 2018	שנת 2019	
270,194	241,813	242,407	הכנסות צפויות בגין הפרויקט (באלפי ש"ח)
242,972	208,871	218,350	עלויות פרויקט צפויות (באלפי ש"ח)
27,222	32,942	24,057	רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט (באלפי ש"ח)
-	-	(407)	מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברווח והפסד (באלפי ש"ח)
27,222	32,942	23,650	מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברווח והפסד (באלפי ש"ח)
10%	14%	10%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)
כ-7	כ-7	כ-8	מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר למגורים (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%	
(17,087)	(8,544)	23,650	8,544	17,087	השפעת שינוי בעלויות ההקמה למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר

^(*) בפרויקט כלולות 268 יח"ד המשווקות 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 יח"ד בפרויקט.

ח. מימון ספציפי ומסגרות ליווי לפרויקט

תיאור ההלוואה		יתרות בדוח על המצב הכספי (באלפי ש"ח)	
-	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	31.12.2019	
-	מוצג כהלוואות לזמן ארוך:		
24,399	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	31.12.2018	
-	מוצג כהלוואות לזמן ארוך:		
מוסד מלווה:			
תאריך אישור ההלוואה / מסגרת ותאריך נטילת ההלוואה:			
99,600	סה"כ מסגרת (באלפי ש"ח):		
99,600	מתוכה, יתרה שטרם נוצלה (באלפי ש"ח):		
פריים + 1.5%	מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית (ניתן לציין טווח):		
-	מועדי פרעון קרן וריבית:		
-	תניות פיננסיות מרכזיות:		
כמפורט בטבלה בסעיף 17.2 להלן	תניות מרכזיות אחרות (לרבות קצב מכירות וכדומה):		
כמפורט בטבלה בסעיף 17.2 להלן	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 (ט) להלן.	בטחונות:		

ט. שעבודים ומגבלות משפטיות

סוג		פירוט	הסכום המובטח ע"י השעבוד למועד הדוח וליום 31.12.2019
שעבודים	זרעה ראשונה	משכנתא מדרגה ראשונה הרשומה בלשכת רישום המקרקעין על מקרקעי הפרויקט. שעבוד מדרגה ראשונה על כל זכויות החברה הבת בקשר עם המקרקעין והפרויקט.	ללא הגבלה בסכום
אחר	ערבות	החברה ערבה ללא הגבלה בסכום, לחובות החברה הבת על פי הסכם הליווי.	-

לתיאור השעבודים אשר החברה התחייבה לרשום לטובת הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה טו') 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 צפוי בדוחות הכספיים:	23,650
סה"כ התאמות לעודפים:	41,019
סה"כ עודפים צפויים למשיכה:	64,669
מועד צפוי למשיכת עודפים:	Q2/2023, Q2/2022, Q4/2021. 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 השלמה בנייה צפוי, הכנסות צפויות מכל הפרויקט ומחוזים 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 ו/או במחירי חומרי הגלם ו/או בזמיונותם ו/או במחירי תשומות הבניה ו/או בזמיונותו 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 31.12.2019
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 בדוחות הכספיים (איחוד/איחוד)	-
יחסי/אקוויטלי:	
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):	Q3/2020
מועד סיום עבודות הקמה (בפועל):	Q3/2022
מועד התחלת שיווק הפרויקט (מתוכנן):	Q2/2020
מועד סיום שיווק הפרויקט (צפוי):	Q2/2021
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 31.12.2019		
מצב תכנוני נוכחי		
סוג מלאי	סה"כ שטחים (מ"ר) (ברוטו)	סה"כ יחידות
יחידות דיור	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.	155

⁽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	שנת 2019				
		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	57,938	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
192	1,199	1,326	1,868	1,930	2,183	עלויות מצטברות בגין אגרות, תכנון ואחרות
-	517	517	541	1,465	2,180	עלויות מצטברות בגין בניה
1,853	5,745	6,700	7,725	8,758	9,866	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונן)
59,983	65,399	66,481	68,072	70,091	72,167	סה"כ עלות מצטברת
עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה:						
-	-	-	-	-	-	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
5,492	5,470	5,344	5,132	5,069	8,144	עלויות בגין אגרות, תכנון ואחרות שטרם הושקעו (אומדן)
134,858	139,378	139,378	139,024	138,101	137,385	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)
9,039	2,565	1,609	584	135	3,326	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
149,389	147,413	146,331	144,740	143,305	148,855	סה"כ עלות שנוותר להשלמה
1%	5%	6%	7%	8%	9%	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 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. יצוין כי נכון למועד הדוח, טרם התקיים כנס דיירים לבחירת יח"ד, כאשר כנס כאמור צפוי להתקיים לאחר קבלת היתר בניה לפרויקט. שיווק 47 יח"ד, אשר ישווקו על ידי החברה לכלל הציבור בתנאי ומחירי שוק החופשי כפי שיהיו במועד הרלוונטי צפוי להתחיל ברבעון 2 בשנת 2020 ובכפוף לקבלת היתר בניה בתנאים או היתר בניה בפועל. בחודש מרס 2019 התקבל היתר חפירה לפרויקט ומרבית העבודות הושלמו. נכון למועד הדוח טרם התקבל היתר בניה לפרויקט.

ה. רווחיות גולמית

אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט			
שנת 2017	שנת 2018	שנת 2019	
235,710	255,851	255,851	הכנסות צפויות בגין הפרויקט (באלפי ש"ח) ^(*)
209,372	212,812	221,022	עלויות פרויקט צפויות (באלפי ש"ח)
26,338	43,039	34,829	רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט (באלפי ש"ח)
-	-	-	מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברווח והפסד (באלפי ש"ח)
26,338	43,039	34,829	מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברווח והפסד (באלפי ש"ח)
11%	17%	14%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)
10-כ	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	18-כ	מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר שישווקו בשוק החופשי (באלפי ש"ח)
14-כ	14-כ	14-כ	סה"כ מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר לכלל הפרויקט (באלפי ש"ח)

(*) סך של כ-127,263 אלפי ש"ח הכנסות צפויות בגין יח"ד שישווקו במסגרת מסלול "מחיר למשתכן" (כ-10,756 מ"ר שטח עיקרי) וסך של כ-128,588 אלפי ש"ח הכנסות צפויות בגין יח"ד 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 ירידה של 5%	השפעת ירידה של 10%
(14,885)	(7,443)	34,829	6,429	7,443	14,885
12,859	6,429	34,829	(6,429)	(12,859)	(12,859)

(*) בפרויקט כלולות 155 יח"ד מתוכן, 108 יח"ד 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 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

יתרות בדוח על המצב הכספי (באלפי ש"ח)		31.12.2019	מוצג כהלוואות לזמן קצר :	26,997	תיאור ההלוואה
		31.12.2018	מוצג כהלוואות לזמן ארוך :	-	
			מוצג כהלוואות לזמן קצר :	26,983	
			מוצג כהלוואות לזמן ארוך :	-	
מוסד מלווה :			בנק הפועלים בע"מ		
תאריך אישור ההלוואה / מסגרת ותאריך נטילת ההלוואה :			הסכם ליווי נחתם באוגוסט 2018		
סה"כ מסגרת (באלפי ש"ח) :			72,000 אלפי ש"ח.		
מתוכה, יתרה שטרם נוצלה (באלפי ש"ח) :			45,003 אלפי ש"ח.		
מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית (ניתן לציון טווח) :			פריים + 1.25%.		
מועדי פרעון קרן וריבית :			ריבית שוטפת.		
			קרן - 28/10/20.		
תניות פיננסיות מרכזיות :			כמפורט בטבלה בסעיף 17.2 להלן		
תניות מרכזיות אחרות (לרבות קצב מכירות וכדומה) :			כמפורט בטבלה בסעיף 17.2 להלן		
ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום תקופת הדיווח : (כן/לא)			לא		
האם מסוג non-recourse (כן/לא) :			לא		
תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים :			בהתאם לתנאים המקובלים בבנק בקשר לשחרור עודפים.		
בטחונות :			כמפורט בטבלה בס"ק (ח) להלן.		

ח. שעבודים ומגבלות משפטיות^(*)

סוג		פירוט		הסכם המובטח ע"י השעבוד למועד הדוח וליום 31.12.2019	
שעבודים	דרגה ראשונה	שעבוד הקרקע וכל הזכויות בפרויקט, כמפורט בסעיף 17.2 להלן.		ללא הגבלה בסכום	

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:	34,829
סה"כ התאמות לעודפים:	40,024
סה"כ עודפים צפויים למשיכה:	74,853
מועד צפוי למשיכת עודפים:	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, 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) 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 בזמניותם) ו/או במחירי תשומות הבניה ו/או בזמניותו של כוח אדם ו/או התקיימות מי מגורמי הסיכון להם חשופה החברה כמפורט בסעיף 24 להלן.

9.3.2. פרויקט אשקלון "מחיר למשתכן"

התחייבות כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה טז')

החברה התחייבה להעביר את העודפים מפרויקט זה לחשבון העודפים המשועבד לנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה טז') 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 31.12.2019
שם הפרויקט:	אשקלון
מיקום הפרויקט:	מגרשים 33, 34 ו-35 לפי תוכנית מפורטת מספר תמל/1006 הידועים כחלקות (בחלק) 62-64, 68-71 ו-79 בגוש 1199 בשכונת "עיר היין" באשקלון
תיאור קצר של הפרויקט:	בניה של 342 יח"ד ב-6 בניינים בני 8 קומות מעל קומת קרקע.
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):	Q2/2020
מועד סיום עבודות הקמה (מתוכנן):	Q4/2022
מועד התחלת שיווק הפרויקט:	Q1/2020
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):	רשומה לטובת החברה זכויות חכירה מהוונות במרשמי רשות מקרקעי ישראל.
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.
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 31.12.2019		
מצב תכנוני נוכחי		
סוג מלאי	סה"כ שטחים (מ"ר) (ברוטו)	סה"כ יחידות
יחידות דיור	כ-37,655 מ"ר ^(*) שטח פלדלת ^(*) , כ-10,651 מ"ר שטח מרפסות וגינות, כ-778 מ"ר שטח מחסנים וכ-447 מקומות חניה.	342

(*) כ-24,703 מ"ר שטח פלדלת בגין יחיד שישוקו במסגרת מסלול "מחיר למשתכן" וכ-12,952 מ"ר שטח פלדלת בגין יחיד שישוקו בשוק החופשי.

ג. עלויות שהושקעו ושיושקעו בפרויקט

שנת 2017	שנת 2018	שנת 2019				
		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	47,489	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
26	687	1,133	1,518	1,900	2,473	עלויות מצטברות בגין אגרות, תכנון ואחרות
-	40	40	40	46	66	עלויות מצטברות בגין בניה
681	2,881	3,393	3,981	4,520	6,399	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
48,196	51,097	52,055	53,028	53,955	56,427	סה"כ עלות מצטברת
עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה:						
-	-	-	-	-	-	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
9,359	8,698	8,253	7,867	8,535	13,262	עלויות בגין אגרות, תכנון ואחרות שטרם הושקעו (אומדן)
209,490	209,450	209,450	209,450	232,283	232,263	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)
10,064	1,612	1,101	512	485	1,330	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
228,913	219,760	218,804	217,829	241,303	246,855	סה"כ עלות שנותרה להשלמה
0.3%	2%	2%	2.5%	3%	4%	שיעור השלמה (כספי) (לא כולל קרקע) %
2022						מועד השלמת בנייה צפוי

ד. שיווק הפרויקט

ליום 31 בדצמבר 2019 טרם החל שיווק הפרויקט. לאחר תאריך המאזן, נמכרו 84 יחיד בסך של כ-79,753 אלפי ש"ח (מהם 2 יחיד בשוק החופשי). בפרויקט כלולות 342 יחיד מתוכן, 240 יחיד שישוקו במסגרת מסלול "מחיר למשתכן" במחיר של 7,640 ש"ח למ"ר לא כולל מע"מ וצמוד למדד תשומות הבניה בגין חודש מאי 2017 ו-102 יחיד אשר משווקות על ידי החברה לכלל הציבור בתנאי ומחירי שוק החופשי. שיווק 240 יחיד במסלול "מחיר למשתכן", התחיל בחודש דצמבר 2017 במסגרת הגרלה של משרד הבינוי והשיכון. שיווק 102 יחיד התחילו ברבעון 1 בשנת 2020. נכון למועד הדוח טרם התקבל היתר בניה לפרויקט.

ה. רווחיות גולמית

אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט			
שנת 2017	שנת 2018	שנת 2019 ^(*)	
339,430	339,430	352,760 ^(*)	הכנסות צפויות בגין הפרויקט (באלפי ש"ח)
277,109	270,857	303,283	עלויות פרויקט צפויות (באלפי ש"ח)
62,321	68,573	49,477	רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט (באלפי ש"ח)
-	-	-	מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברווח והפסד (באלפי ש"ח)
62,321	68,573	49,477	מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברווח והפסד (באלפי ש"ח)
18%	20%	14%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)
כ-8	כ-8	כ-8	מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר במסגרת מסלול "מחיר למשתכן" (באלפי ש"ח)
כ-11	כ-11	כ-11	מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר שישוקו בשוק החופשי (באלפי ש"ח)
כ-9	כ-9	כ-9	סה"כ מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר לכלל הפרויקט (באלפי ש"ח)

(*) נתונים בהתאם להערכת שווי מעודכנת שהתקבלה במהלך חודש ספטמבר 2019.
 (*) סך של כ-217,128 אלפי ש"ח הכנסות צפויות בגין יחיד שישוקו במסגרת מסלול "מחיר למשתכן" (כ-24,703 מ"ר שטח פלדלת) וסך של כ-135,632 אלפי ש"ח הכנסות צפויות בגין יחיד שישוקו בשוק החופשי (כ-12,952 מ"ר שטח פלדלת).

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%
השפעת שינוי בעלויות ההקמה למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר	(24,686)	49,477	(12,343)	12,343	24,686
השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר	13,656	49,477	6,783	(6,783)	(13,656)

"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 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. לפיכך, ייתכנו שינויים במחירי המכירה ביחס ל-47 יח"ד שימכרו בשוק החופשי בלבד.

ז. מימון ספציפי ומסגרות ליווי לפרויקט

תאור ההלוואה		יתרות בדוח על המצב הכספי (באלפי ש"ח)	
35,883	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	31.12.2019	באלפי
-	מוצג כהלוואות לזמן ארוך:		
35,722	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	31.12.2018	
-	מוצג כהלוואות לזמן ארוך:		
מוסד מלווה:			
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:			
תנאים פיננסיות מרכזיות:			
תנאים מרכזיות אחרות (לרבות קצב מכירות וכדומה):			
ציון האם הופרו תנאים 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:			

ח. שעבודים ומגבלות משפטיות

הסכום המובטח ע"י השעבוד למועד הדוח וליום 31.12.2019	פירוט	סוג	שעבודים
ללא הגבלה בסכום	קבוע וראשון בדרגה על כל זכויות החברה במקרקעין ובפרויקט.	זרעה ראשונה	

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

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

49,477	רווח גולמי צפוי בדוחות הכספיים:
45,227	סה"כ התאמות לעודפים:
94,704	סה"כ עודפים צפויים למשיכה:
Q2/2024, Q4/2023, Q2/2023, Q4/2022	מועד צפוי למשיכת עודפים:
בתנאים שיקבש הבנק המלווה ערב השחרור המשתנים מפרויקט לפרויקט.	
בתנאים להערכת הנהלת החברה כי תעמוד בתנאים שיקבש הבנק המלווה ערב השחרור המשתנים 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 רגישות 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 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 בזמינות 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	מ"ר נופש ליחידת נופש	יחידות מ"ר נופש	מ"ר נופש 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 (שתוקפו הסתיים בשנת 2017) 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 פועלת 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 31.12.2019	קרקע, היטלים פיתוח	עלויות מימון שהיוונו לפרויקט	תכנון ואחרות	סה"כ יתרת עלויות שטרם הושקעו	מחיר הממוצע למ"ר בחוזים מוקדמים שנחתמו בפרויקט (בכל תקופה), מע"מ לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2019	חוזים חתומים (ככל שנחתמו חוזה מכירה מחייבים), סמוך למועד הדוח		מלאי שטרם נחתמו לגבי חוזה מכירה מחייבים		סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר
							מספר חוזים מוקדמים חתומים	חוזים חתומים מוקדמים שטרם הוכר	מחיר ממוצע למ"ר	צפי הכנסות מהמלאי הבלתי מכור	
							מקדמות שנתקבלו	יתרת סכומים לקבל לפי חוזים	לפיו חושב צפי הכנסות של המלאי הבלתי מכור	צפי הכנסות מהמלאי הבלתי מכור	
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 31.12.2019 (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 31.12.2019			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⁾	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 ברומניה בבעלות מלאה של החברה	דצמבר 2006	39,218 ⁽²⁾	13,555	-	(18,938) ⁽³⁾	(20,328)	13,507	100%	36,688 מ"ר (לאחר הפקעה) ⁽⁴⁾				בכוונת החברה הרומנית היה לבנות על הקרקעות פרויקט למגורים, בהתאם לייעודן, 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 המקרו 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 פיפירה שבולטנטרי, פרבר 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 שעברה להתחייבויות הנ"ל. למועד הדוח, יתרת ההלוואה בחברה הרומנית מסתכמת לכ-325 אלפי אירו (לאחר שהארכה) נושא ריבית יורירבור+5.5% ומועד הפירעון הסופי נקבע לחודש ספטמבר 2021 (עם אופציה לפרעון באפריל 2020).

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 חשבונות האשראי הקיימים והעתידים שיהיו לחברה הרומנית בבנק; ככל שישולמו לחברה הרומנית פיצויי הפקעה, הם יועברו לחשבון החברה בבנק הרומני שמשעובד 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 31.12.2019 בוטלו ירידות ערך בסך של כ-2.6 מיליון ש"ח, כך שלאחר ההפחתה שווי הקרקעות מסתכם בכ-3,504 אלפי אירו (כ-13.5 מיליון ש"ח). לפרטים ראו ביאור 2' 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 31.12.2019 הינו 100%

נתונים כלליים על הפרויקט חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט ליום 31.12.2019 הינו 100%																
שם ומיקום	מועד רכישה	המועד הצפוי על פי הערכות החברה עד להגעה לשיעור הסכמה הנדרש בפרויקט	ליום 31.12.2019					מהות הזכויות בקרקע	העלויות השונות הכרוכות בפינוי הדיירים עימם נחתם הסכם	יחס החלפה ממוצע עם דיירים חתומים	צפי העלויות ויחס ההחלפה עם דיירים 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 31.12.2019					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: Q2/20	כ-99%	80% בכל מתחם	242	8,144	8,386	נרשמו הערות אזהרה לטובת החברה מכח ההסכמים עליהם חתמה עם בעלי הזכויות במקרקעין	כ-376 מיליון	1: 2.8 מדיירים חתומים. ש"ח, יחס החלפה של 1: 3 מסה"כ הדיירים.	כ-17 מיליון	כמות יח"ד/ ייעוד אחר	כ-73 מ"ר	כ-1,077 מ"ר בכפוף לאישור הקלות בהתאם לדין. כמו כן, החברה הגישה בקשה לכ-2,400 מ"ר בייעוד למסחר.	749 יח"ד. 112 מ"ר בממוצע ליח"ד. כי החברה הגישה בקשה לכ-2,400 מ"ר בייעוד למסחר.	בתכנון

- (1) התכנית אושרה בוועדה המקומית וכן בוועדה המחוזית והטיפול בהתנגדויות הציבור נסתיים וניתן "מתן תוקף" לתכנית מהוועדה המחוזית. למועד הדוח, התקבל היתר הריסה לשני מתחמים בפרויקט הכולל
- (2) חמישה מתחמים. טרם נחתם ההסכם אל מול מלוא בעלי הזכויות במתחם.
- (3) למועד הדוח, הפרויקט לפינוי ובינוי המתואר בסעיף זה לעיל נמצא בחלקו בשלב תכנון ולכן אין ביכולתה של החברה להעריך האם הפרויקט יצא בסופו של דבר אל הפועל באופן המתואר לעיל ובאיזה מועד יבוצע, את מספר הבניינים ויח"ד שייבנו בו, אלו שטחי בניה יאושרו, האם תאושר התב"ע שהוגשה בגינו, באילו תנאים וכיו"ב.
- להערכת החברה, היקף ההכנסות בפרויקט קרית אונו צפוי להסתכם לכ-1.6 מיליארד ש"ח והרווח הגולמי צפוי להסתכם בכ-250-260 מיליון ש"ח, וזאת לאורך כל תקופת הפרויקט וביחס לכלל המתחמים בפרויקט. לאחר תאריך המאזן, נמכרו 24 יח"ד בפרויקט.

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 (80%)	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	צפי כמות יח"ד/ייעוד אחר	
חיפה- אז"ר	נובמבר 2018	נובמבר 2019	82.5%	120	519	בתהליך מול עירייה
בת ים - הרב מימון	אוקטובר 2018	אוקטובר 2020	70%	128	576	בתהליך מול עירייה
חולון- מגידו	יולי 2018	אוקטובר 2020	67.5%	120	520	בתהליך מול העירייה
חולון -הר הצופים	ינואר 2017	אוקטובר 2021	55%	633	2,200	בתהליך מול העירייה
פרויקטים שהחלו בשנת 2019						
נתניה- רזיאל	ינואר 2019	דצמבר 2019	82%	34	125	בתהליך מול עירייה
בת ים - רוטשילד	ינואר 2019	ינואר 2021	70%	40	150	בתהליך מול עירייה
כפר סבא- רמז	ינואר 2019	ינואר 2021	61%	66	230	בתהליך מול העירייה
ראשל"צ- נפתלי	פברואר 2019	אוקטובר 2021	40%	330	1,056	בתהליך מול העירייה
רמלה- פרנקל	אפריל 2019	ינואר 2021	61%	54	297	בתהליך מול העירייה
חיפה- ת"א יפו	יוני 2019	ינואר 2020	82%	181	1,021	בתהליך מול העירייה
ראשל"צ- פואבלו אספניול	יוני 2019	יוני 2020	37%	473	1,513	תכנון ראשוני
ירושלים - ארמון הנציב	ספטמבר 2019	ספטמבר 2020	63%	105	500	תכנון ראשוני
אזור - סמטה אלמונית	אוקטובר 2019	ינואר 2021	55%	48	170	תכנון ראשוני
אזור - פנחס ספיר ובן צבי	נובמבר 2019	אוקטובר 2021	40%	192	700	תכנון ראשוני
חיפה ברל כצלנסון	מרץ 2020	ינואר 2021	63%	144	610	תכנון ראשוני
חיפה - נוה דוד	מרץ 2020	אוקטובר 2021	32%	309	1,700	תכנון ראשוני
סה"כ				2,977	11,887	
פרויקט הריסה בניה/ תמ"א 2-38						
תל אביב- בלוד 10	יולי 2019	ספט' 2019	100%	13	23	רישוי מול עירייה
תל אביב- בלוד 12	פבר' 2020	מאי 2020	42%	14	23	החתמות על הסכם

למועד הדוח, הפרויקטים לפינוי ובינוי 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. כמו כן, ההיתכנות הכלכלית של הפרויקטים המתוארים לעיל טרם נבחנה סופית על ידי החברה, כאשר ייתכן והחברה תבחר שלא לקדם את הפרויקטים (כולם או חלקם), בין היתר, בשל אי היתכנות כלכלית.

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 31.12.2019 הופחתה ההשקעה בחברה ההונגרית במלואה.

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 מאוד. 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 ובזכייה במכרזים השונים.

12. רכוש קבוע ומתקנים

12.1. משרדי החברה בחולון - ביום 11 בספטמבר 2014, התקשרה החברה עם קנית 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. יצוין כי ביום 15 בפברואר 2020, החברה מימשה את תקופת האופציה הראשונה שניתנה לה. דמי השכירות החודשיים בתקופת האופציה הראשונה 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. בתקופת האופציה השנייה עלו דמי השכירות ב-6%.

12.2. יתרת הרכוש הקבוע של החברה ליום 31.12.2019 מסתכם לכ-4,938 אלפי ש"ח.

13. הון אנושי

13.1. למועד הדוח, החברה מעסיקה 60 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	
-	3	הנהלת החברה
3	1	תפעול, לוגיסטיקה ורכש (לרבות בקרה ונהגים)
2	4.5	כספים, מחשוב, בקרה ומשכנת
-	1.5	מחלקה משפטית
-	9	שיווק
5	-	שירות דיירים
21	-	עובדי ביצוע באתרי הבניה
1	2	הנהלה כללי
4	3	פיתוח עסקי, התחדשות עירונית והנדסה
36	24	סה"כ

13.2. למועד הדוח, לא חל שינוי מהותי במספר עובדי החברה לעומת מספרם ליום 31.12.2018 למעט עלייה במספר עובדי חברת הביצוע - בוני התיכון (פרויקטים) 2006 בע"מ הנובע מהתחלת פרויקטים חדשים

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.

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 2019, 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, בוני התיכון כח אדם לא מעסיקה עובדים זרים. 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 לנושאי 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 בדר"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 שוטף+10 לבין שוטף+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 שוטף+30 לבין שוטף+120 ימים ממועד הספקת החומרים.

15. הון חוזר

15.1. ההון החוזר של החברה ליום 31.12.2019 הסתכם לכ-56,346 אלפי ש"ח לעומת הון חוזר של כ-79,144 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 ובניכוי מקדמות מלקוחות, אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים, חלויות שוטפות של אגרות חוב, התחייבויות לספקים ולנותני שירותים, זכאים ויתרות זכות, מיסים שוטפים לשלם והתחייבות בגין חכירה.

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 31.12.2019	
(באלפי ש"ח)			
162,850	(278,505)	441,355	נכסים שוטפים
(157,532)	227,477	(385,009)	התחייבויות שוטפות
5,318	(51,028)	56,346	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 31.12.2019 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

בחודש 10 באפריל 2019, התקשרה החברה בהסכם עם תאגיד פיננסי (בסעיף זה: "**המלווה**") להעמדת מסגרת אשראי בסך של עד 25 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 6% לשנה בצירוף מע"מ כדין. כמו כן, החברה לא תחויב בעמלה בגין אי ניצול מסגרת האשראי למעט עמלת הקצאה חד פעמית בה חויבה החברה בגין כל המסגרת זו בריבית שנתית של 0.5%. 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 20 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 2019, החברה ניצלה כ-10 מיליון ש"ח ממסגרת האשראי. מועד הפירעון הסופי של ההלוואות שימשכו ממסגרות האשראי יחול ביום 1 בינואר 2021. לפרטים נוספים אודות הסכם האשראי ותנאיו ראו גם באור 15ג' בדוחות הכספיים המאוחדים להלן.

17.2. הסכמי ליווי בניה

לצורך מימון הפרויקטים אותם מקימה החברה, מתקשרת החברה עם מוסדות פיננסיים בישראל בהסכמי ליווי בניה ("**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. הבטחויות 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 מיינימום 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 2019 :

הפריקט, 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						
גדרה "מחיר למשתכן" (ר' סעיף 9.2.1 לעיל)	מזרחי	24,000 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 כ-184 מיליוני ש"ח. נכון ליום 31.12.2019 סך היתרה לניצול הינה כ-63 מיליוני ש"ח	8%	- 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	-	74,260	פריים + 1.5%
כרמי גת "מחיר למשתכן" (ר' סעיף 9.2.2 לעיל)	מזרחי	31,500 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-121 מיליוני ש"ח, ללא מע"מ (ללא מכירה לבעלי ענין וקרוביהם).	העמדת מסגרות אשראי כשה"כ האובליגו לא יעלה על כ-247 מיליוני ש"ח. נכון ליום 31.12.2019 סך היתרה לניצול הינה כ-247 מיליוני ש"ח	70%	- 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	-	99,600	פריים + 1.5%

מודיעין "מחיר למשתכן" (ר' סעיף 9.3.1 לעיל)	בנק הפועלים	31,940 אלפי ש"ח	- משכנתא מדרגה ראשונה על מקרקעי הפרויקט. - שעבוד הזכויות בפרויקט, לרבות חשבונות הפרויקט ושעבוד והמחאה על דרך השעבוד של כל הזכויות לקבלת כספים מרוכשים בפרויקט.	מכירה מצטברת בהיקף שלא יפחת מ-192 מיליוני ש"ח, ללא מע"מ.	העמדת מסגרות אשראי כשסה"כ האובליגו לא יעלה על 259 מיליוני ש"ח. נכון ליום 31.12.2019 היתרה לניצול הינה כ-228 מיליוני ש"ח	טרם התקבל היתר בניה לפרויקט	- עילות להעמדה לפירעון מיידי. - עמידה בלוחות זמנים לביצוע; עמידה בתקציב הפרויקט; עמידה בתחזית המכירות ומחירי הדירות; העדר סטייה משמעותית מתחזית מכירות ותקבולים של יח"ד;	אין	26,997	45,003	פריים + 1.25%
אשקלון "מחיר למשתכן" (ר' סעיף 9.3.2 לעיל)	בנק הפועלים	45,500 אלפי ש"ח	- משכנתא מדרגה ראשונה על מקרקעי הפרויקט. - שעבוד הזכויות בפרויקט, לרבות חשבונות הפרויקט ושעבוד והמחאה על דרך השעבוד של כל הזכויות לקבלת כספים מרוכשים בפרויקט.	מכירה מצטברת בהיקף שלא יפחת מכ-108 מיליוני ש"ח, ללא מע"מ בגין דירות שישווקו במסגרת מסלול "מחיר למשתכן" וכ-20 מיליוני ש"ח בגין דירות שישווקו בשוק החופשי.	העמדת מסגרות אשראי כשסה"כ האובליגו לא יעלה על כ-357 מיליוני ש"ח. נכון ליום 31.12.2019 היתרה לניצול הינה כ-317 מיליוני ש"ח	טרם התקבל היתר בניה לפרויקט	- עילות להעמדה לפירעון מיידי. - בלוחות זמנים לביצוע; עמידה בתקציב הפרויקט; עמידה בתחזית המכירות ומחירי הדירות; העדר סטייה משמעותית מתחזית מכירות ותקבולים של יח"ד;	אין	35,883	41,117	פריים + 1.1%

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 מתוקצבות בגינם יתבצע שחרור בנקאי (באלפי ש"ח)	אשראי בנקאי נטו (באלפי ש"ח)	עודף חזוי נטו ⁷ (באלפי ש"ח)	מועד תחילת פירעון קרן	מועד סיום פירעון קרן
(סדרה יב')	פברואר 2017	8,000	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	3,014	24,980	47,068	(36,644)	17,570	30.6.2019	20.6.2020 (כ-20% מהקרן)
(סדרה יג')	יולי 2017	כ-22,567	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	13,563	9,811	-	(4,360)	27,734	30.6.2018	20.6.2020 (כ-39% מהקרן)
(סדרה יד')	דצמבר 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	-	154,001	26,997	74,853	30.6.2021	20.6.2022 (כ-20% מהקרן)
(סדרה טו')	אפריל 2019	51,000	שעבוד חשבון בנק של החברה אליו יועברו העודפים החזויים בפרויקט כרמי גת- מפורט בסעיף 9.2.2 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.	2022	146,156	53,849	180,179	(44,873)	64,699	31.12.2021	30.6.2023 (כ-25% מהקרן)

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 מאמצעה העצמיים של החברה וזאת מתוך הכספים שיש להפקיד בחשבוניות העודפים. יצוין כי למועד הדוח החברה לא ביצעה פרעונות ממקורותיה העצמיים ולפיכך אינה זכאית להחזיר.

30.6.2024 25%) (מהקרן)	31.12.2022 15%) (מהקרן)	94,704	35,833	222,223	-	352,760	2022	שעבוד חשבון בנק של החברה אליו יועברו העודפים החזויים בפרויקט אשקלון- מפורט בסעיף 9.3.2 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.	71,000	ינואר 2020	(סדרה טז')
------------------------------	-------------------------------	--------	--------	---------	---	---------	------	---	--------	------------	---------------

(*) סכומי ריבית הצפויים עד לפרעון 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.

17.4. להלן טבלה המפרטת את תזרים אגרות החוב ביחס למקורות מהפרייקטים של החברה (החל מיום 1

בינואר 2020) (באלפי ש"ח) :

סה"כ	2024	2023	2022	2021	2020	שנים	
						השימושים	
8,000	-	-	-	-	8,000	(סדרה יב') (1)	קרן
22,567	-	-	-	-	22,567	(סדרה יג') (2)	
60,500	-	-	12,100	48,400	-	(סדרה יד') (3)	
51,000	-	12,750	30,600	7,650	-	(סדרה טו) (4)	
71,000	17,750	42,600	10,650	-	-	(סדרה טז') (5)	
192	-	-	-	-	192	(סדרה יב') (1)	ריבית
463	-	-	-	-	463	(סדרה יג') (2)	
7,626	-	-	372	3,534	3,720	(סדרה יד') (3)	
10,845	-	507	2,230	4,054	4,054	(סדרה טו) (4)	
14,686	488	2,734	3,905	3,905	3,654	(סדרה טז') (5)	
246,879	18,238	58,591	59,857	67,543	42,650	סה"כ שימושים	
המקורות							
8,000	-	-	-	-	8,000	גדרה (1)	
192	-	-	-	-	192	פקדון נאמנות אג"ח יב' (1)	
14,171	-	-	-	-	14,171	מלאי דירות בירושלים - מתחם 2 (כולל הכנסות לקבל) (2)	
463	-	-	-	-	463	פקדון נאמנות אג"ח יג' (2)	
64,406	-	-	12,472	51,934	-	מודיעין (3)	
57,791	-	13,257	32,830	11,704	-	כרמי גת (4)	
78,127	18,238	45,334	14,555	-	-	אשקלון (5)	
23,729	-	-	-	3,905	19,824	מקורות שוטפים (6)	
246,879	18,238	58,591	59,857	67,543	42,650	סה"כ מקורות	

(*) בהתאם לשטרי הנאמנות, החברה זכאית להחזיר 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	הפרייקטים 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	טו'	כרמי גת.
5	טז'	אשקלון.
6	מקורות שוטפים: להלן פירוט אגרות החוב לפי שנים בהן החברה צופה כי תידרש להשלים את התשלום ממקורותיה השוטפים:	

שנת 2020 -

סך של כ-8,396 אלפי ש"ח בגין אגרות חוב (סדרה יג').

סך של כ-3,720 אלפי ש"ח בגין אגרות חוב (סדרה יד').

סך של כ-4,054 אלפי ש"ח בגין אגרות חוב (סדרה טו').

סך של כ-3,654 אלפי ש"ח בגין אגרות חוב (סדרה טז').

שנת 2021 - סך של כ-3,905 אלפי ש"ח בגין אגרות חוב (סדרה טז').

יתרת העודפים הצפויים לשימוש החברה לאחר פירעון אגרות החוב כאמור לעיל

פירוט	סה"כ עודפים ופיקדונות	אג"ח (כולל ריבית)	עודף
אג"ח יב'	17,762	(8,192)	9,570
אג"ח יג'	28,197	(23,030)	5,167
אג"ח יד'	74,853	(68,126)	6,727
אג"ח טו'	64,669	(61,845)	2,824
אג"ח טז'	94,704	(85,686)	9,018
סה"כ	280,185	(246,879)	33,306

(*) 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- 31.12.2019	היקף ניצול ליום 31.12.2019	מסגרת אשראי בסמוך למועד המועד	היקף ניצול בסמוך למועד המועד
מזרחי	1,535	(7)	1,528	-
מרכנתיל	125	-	125	-
תאגיד פיננסי	1,660	(7)	1,653	-

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)					
				2019		2018		2017	
				זמן קצר	זמן ארוך	זמן קצר	זמן ארוך	זמן קצר	זמן ארוך
פרויקטים ומלאי דירות	לא צמודה	פריים 1.1%-4%	פריים+2.51%	97,931	-	148,699	-	155,414	-
	צמודה לעליית ריבית הפריים	6.0%	6.00%	10,047	-	10,010	-	10,000	-
	מט"ח	יורובר+5.5%	יורובר+5.5%	843	-	1,390	-	1,771	-
רכוש קבוע ציוד וכללי	לא צמודה	פריים+2.0%	פריים+2.0%	619	-	-	-	-	-
				109,440	-	160,099	-	167,185	-

להלן טווח הריביות המשתנות בתקופות שלהלן:

הריבית	בסמוך למועד הדוח	בשנת 2019	בשנת 2018	בשנת 2017
פריים	2.85%-5.75%	2.85%-5.75%	3.0%-4.75%	3.1%-9.6%

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 מווסתים חום וקרניה; בחירה בגופי תאורה ומיזוג חסכוניים באנרגיה; הקפדה על בידוד חום; ריבוי אפשרויות לתאורה טבעית; שימוש במי העיבוי להשקיית השטחים הפתוחים, וכיו"ב.

20. מגבלות ופיקוח על פעילות החברה

בתחומי פעילות 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 הבנייה בישראל למאות תקני בנייה 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 כיוזמת, אחריותה היא כי ההתקשרות תעשה עם קבלנים בעלי סיווג רשום מתאים מבחינת מהות הבניה והיקפה. נכון למועד הדוח, החברה ובוני התיכון פרויקטים 2006 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 ולבוני התיכון פרויקטים 2006 בע"מ 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	15,669
ביוב, ניקוז ומים	ב-1	260	2,656
בוני התיכון פרויקטים 2006 בע"מ			
בניה	ג-5	100	בלתי מוגבל

מעמדן של החברה ובוני התיכון פרויקטים 2006 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. לנצל את היכולות שלה בתחום ההתחדשות העירונית ולהביא פרויקטים נוספים כמו גם קידום אלו שהם היא מעורבת

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

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) 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 יציבות הפוליטית והכלכלית המאפיינת משק מתעורר. לפיכך החברה חשופה לסיכונים כגון סיכון מדיני, סיכון מטבעות וסיכונים 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 הבניה חשוף להשפעות הנובעות מקיטון או הגבלה של היקף

האשראי הבנקאי לענף וכן בהחמרת הדרישות מצד המערכת הבנקאית בדבר היקף הבטחונית 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. יצוין כי קיים חשש כי יוטל סגר על כניסת עובדים מאזורי יהודה שומרון וחבל עזה כתוצאה מהתפשטות נגיף הקורונה כאמור בסעיף 5.1 לעיל.

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 הדור.

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. **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		

X			פגמים באיכות הבנייה
	X		הליכי תכנון ורישוי
<u>סיכונים מיוחדים לחברה</u>			
	X		תנודות בשיעור האינפלציה ובשיעורי הריבית
	X		אי עמידה באמות מידה פיננסיות ובהתחייבויות מכח הסכמי מימון
	X		שינויים במדד המחירים לצרכן
	X		מינוף פיננסי

בוני התיכון הנדסה אזרחית ותשתיות בע"מ

ח.צ. 520040304

דוח דירקטוריון ליום 31 בדצמבר 2019

דירקטוריון החברה מתכבד להגיש לבעלי המניות את דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לתקופה שנתיימה ביום 31 בדצמבר 2019 ("תקופת הדוח" ו-"מועד הדוח"). הנתונים הכספיים בדוח זה מתייחסים לדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2019 ("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, להלן עיקר פעילות החברה:

- בייזום, תכנון, בניה ושיווק של כ-972 יחידות דיור ב-6 פרויקטים שונים ברחבי הארץ;
 - בייזום של מספר פרויקטים בתחום פינוי בינוי שהמתקדם ביניהם הינו פרויקט פינוי בינוי בקרית אונו לפיו צפויות להיבנות עד כ-1,077 יח"ד ושטחי מסחר בשטח של כ-2,400 מ"ר.
 - א. התכנית אושרה בוועדה המקומית וכן בוועדה המחוזית וניתן "מתן תוקף" לתכנית מהוועדה המחוזית.
 - ב. החברה צופה לקבל רשימת תנאים להיתר בנייה החל מהרבעון השני לשנת 2020 - וצופה להתחיל עבודות החל מהרבעון הרביעי של שנת 2020.
- להערכת החברה, היקף ההכנסות בפרויקט קרית אונו צפוי להסתכם לכ-1.6 מיליארד ש"ח והרווח הגולמי צפוי להסתכם בכ-250-260 מיליון ש"ח, וזאת לאורך כל תקופת הפרויקט וביחס לכלל המתחמים בפרויקט.

לאחר תאריך המאזן, נמכרו 24 יח"ד בפרויקט.

לפרטים נוספים ראו סעיף 10.1.3 בפרק תיאור עסקי התאגיד בדוח התקופתי לשנת 2019.

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 וודאות שהערכות אלה תתממשנה בפועל, וזאת עקב גורמים שאינם בשליטת החברה ובכלל זה: (א) אין כל וודאות כי יתקבלו הסכמות הדיירים הנדרשות על פי דין; (ב) אין כל וודאות כי החברה תבצע את הפרויקט; (ג) אין כל וודאות כי לא יחולו שינויים בתשומות הבנייה עד למועד ביצוע הפרויקט; (ד) אין כל וודאות באשר ליכולת לשווק את יחידות הדיור בפרויקט; (ה) אין כל וודאות באשר למחירים בהם ישווקו יחידות הדיור בפרויקט, ככל שיבוצע; ו-(ו) אין כל וודאות 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 הכספיים 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 2019, לעומת הדוח על

המצב הכספי ליום 31 בדצמבר 2018 (באלפי ש"ח).

סעיף מאזני	ליום 31 בדצמבר 2019	ליום 31 בדצמבר 2018	הסברי החברה
סך המאזן	497,518	492,098	
נכסים שוטפים	441,355	455,455	השינוי בסעיף זה נובע מגידול במזומנים, פיקדונות, הכנסות לקבל. הגידול בסעיף זה קוּזַז בחלקו מסעיפי חייבים, מלאי בניינים ודירות ומלאי מקרקעין.
מזומנים ושווי מזומנים	16,387 (כ-3% מהמאזן)	14,553 (כ-3% מהמאזן)	להסברי החברה - ראו סעיפים 5 ו-6 להלן לאחר טבלה זו.
מזומנים ופקדונות משועבדים	91,877 (כ-18% מהמאזן)	46,603 (כ-9% מהמאזן)	ליום 31 בדצמבר 2019 כולל בעיקר: - פקדונות בסך של כ-82 מליון ש"ח המשועבדים בחשבוניות הליווי של הפרויקטים בגין פרויקטים גדרה וכרמי גת. - פקדון בחשבון העודפים המשועבד לטובת מחזיקי אג"ח (סדרה טו') בסך של כ-4 מליון ש"ח ששוחרר במלואו לאחר תאריך המאזן, בהתאם לתנאי שטר הנאמנות מסדרה זו. - מזומנים ופקדונות בחשבוניות הנאמנות המשועבדים לטובת מחזיקי האג"ח בסך של כ-5 מליון ש"ח בגין התחייבויות החברה על פי שטרי הנאמנות בקשר עם אג"ח של החברה.
הכנסות לקבל	13,752 (כ-3% מהמאזן)	6,729 (כ-1% מהמאזן)	בגין הכנסות לקבל מרוכשי דירות בפרויקטים השונים.
חייבים ויתרות חובה	1,924 (כ-0.4% מהמאזן)	4,069 (כ-1% מהמאזן)	השינוי נובע בעיקר מקיטון מהכנסה לקבל ממכירת רכוש קבוע בסך 0.5 מליון ש"ח ומקיטון במוסדות בסך של כ-1.5 מליון ש"ח בעקבות הסדר השומות שנחתם מול מס הכנסה בגין השנים 2016-2011, ראו באור 17' לדוחות הכספיים.
מלאי בניינים בהקמה ודירות למכירה	128,584 (כ-26% מהמאזן)	170,303 (כ-35% מהמאזן)	הקיטון בסעיף זה נובע בעיקר ממכירת דירות. הקיטון בסעיף זה קוּזַז בחלקו מהשקעות נוספות בפרויקט גדרה. להסברי החברה - ראו הטבלאות בהערה (א) להלן לאחר טבלה זו. בדבר יישום למפרע של פרשנות IFRIC והשפעתו על הסעיף, ראו באור 22' לדוחות הכספיים.
מלאי מקרקעין, מוצג כדלקמן:	211,424 (כ-42% מהמאזן)	230,305 (כ-47% מהמאזן)	השינוי בסעיף נובע בעיקר מהשקעות נוספות בסך של כ-28 מליון ש"ח בפרויקטים כרמי גת, מודיעין, אשקלון ופינוי בינוי בקרית אונו. ומנגד סך של 42 מליון ש"ח בגין פרויקט כרמי גת סווג לסעיף למלאי בניינים בהקמה עקב קבלת היתר בניה והתחלת עבודות הקמה.
• בנכסים השוטפים:	• 188,831	• 213,198	להסברים נוספים, ראו גם הטבלאות בהערה (א) להלן לאחר טבלה זו.
• בנכסים הלא שוטפים:	• 22,593	• 17,107	
הון חוזר היחס השוטף	56,346 1.15	79,144 1.21	תקופת המחזור התפעולי של החברה נקבעה לארבע שנים, בהתאם לכך מסווגים את הנכסים השוטפים וההתחייבויות השוטפות הקשורות לתחום הבנייה והייזום, שיפריעו במהלך תקופת המחזור התפעולי.
נכסים לא שוטפים	56,163 (כ-11% מהמאזן)	36,643 (כ-7% מהמאזן)	בהתאם להערכת אקטואר.
נכסים בשל הטבות לעובדים	1,427 (כ-0.3% מהמאזן)	1,411 (כ-0.3% מהמאזן)	הגידול בסעיף נובע בעיקר מרכישות שקוּזַזו בחלקן מרישום פחת.
רכוש קבוע	4,938 (כ-1% מהמאזן)	3,307 (כ-1% מהמאזן)	הקיטון נובע בעיקר מההפחתה לאורך חיי הנכס.
נכסים בלתי מוחשיים	367 (כ-0.1% מהמאזן)	503 (כ-0.1% מהמאזן)	בדבר יישום לראשונה של תקן IFRS 16 והשפעתו על הסעיף, ראו באור 1' כ2' לדוחות הכספיים.
נכסי זכות שימוש	5,446 (כ-1% מהמאזן)	-	בעיקר מסים נדחים בגין הפסדים לצורכי מס שנוצרו לחברה שינוצלו בעתיד הנראה לעין. הגידול בתקופת הדוח נובע בעיקר מהסדר השומות שנחתם מול מס הכנסה בגין השנים 2016-2011, ראו באור 17' לדוחות הכספיים.
מסים נדחים	21,392 (כ-4% מהמאזן)	14,315 (כ-3% מהמאזן)	בדבר יישום למפרע של פרשנות IFRIC והשפעתו על הסעיף, ראו באור 22' כ2' לדוחות הכספיים.
התחייבויות שוטפות	385,009 (כ-78% מהמאזן)	376,311 (כ-76% מהמאזן)	השינוי בסעיף זה בתקופת הדוח נובע מגידול בהתחייבויות למחזיקי אג"ח, ספקים, מסים שוטפים לשלם, מקדמות מלקוחות וחכירה. הגידול קוּזַז בחלקו מקיטון באשראי בנקאי ואחרים וזכאים.
אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים	109,440 (כ-22% מהמאזן)	160,099 (כ-33% מהמאזן)	הקיטון נובע בעיקר מפירעון אשראי בפרויקטים כרמי גת, ויסטה נתניה, גן הפקאן רחובות ותלפיות י-ם בסך של כ-51 מיליון ש"ח. כ-90% מהאשראי הינו אשראי ב"ליווי בנקאי" לא צמוד, המחושב על בסיס ריבית הפריים (בממוצע פריים+2.33%). כ-1% מהאשראי הינו באירו בגין הקרקע ברומניה ביורבור+5.5% (בממוצע 5.2%). כ-9% מהאשראי הינו בריבית קבועה של 6%.
חלויות שוטפות של אג"ח	140,577 (כ-28% מהמאזן)	137,355 (כ-28% מהמאזן)	להסברים נוספים ראו סעיף 9 להלן לאחר טבלה זו.
התחייבויות לספקים ולנותני שירותים	31,229 (כ-6% מהמאזן)	9,815 (כ-2% מהמאזן)	הגידול בתקופת הדוח נובע בעיקר משלבי הביצוע השונים בפרויקטים ומהיקפי הפעילות של החברה.
זכאים ויתרות זכות	17,568 (כ-4% מהמאזן)	23,343 (כ-5% מהמאזן)	השינוי בתקופת הדוח נובע בעיקר מקיטון בתשלום מע"מ, בתביעות משפטיות ובהפרשה לגמר. מנגד היה גידול בהוצאות לשלם. הסעיף כולל יתרת זכות של החברה כלפי חברת ניהול ושלטיה מלאה של מר עמרם פרץ-דירקטור ומנכ"ל ובעל השליטה בחברה, בסך של כ-83 אלפי ש"ח בגין אי משיכת דמי ניהול עבור חודש אחד ושחברת הניהול הייתה זכאית לקבל בהתאם לתנאים שאושרו במוסדות החברה כדין. יצוין כי במהלך חודש אפריל 2019, בעל השליטה, מר עמרם פרץ, משך סך של כ-122 אלפי ש"ח ללא קבלת אישורים מתאימים, לאחר כחודש היתרה נפרעה בתוספת ריבית.

מיסים שוטפים לשלם	9,953 (כ-2% מהמאזן)	878 (כ-0.2% מהמאזן)	הגידול בתקופת הדוח נובע בעיקר מהסדר השומות שנחתם מול מ"ה בגין השנים 2011-2016, ראו באור 17' לדוחות הכספיים.
מקדמות מלקוחות	74,441 (כ-15% מהמאזן)	44,821 (כ-9% מהמאזן)	הגידול נובע ממקדמות דיירים בפרויקטים גדרה שהחל ברבעון 4 של שנת 2018 ופרויקט כרמי גת שהחל ברבעון 4 של שנת 2019.
חלויות שוטפות של התחייבות בגין חכירה	1,801 (כ-0.4% מהמאזן)	-	בדבר יישום לראשונה של תקן IFRS 16 והשפעתו על הסעיף, ראו באור 1' לדוחות הכספיים.
התחייבויות לא שוטפות	5,755 (כ-1% מהמאזן)	872 (כ-0.2% מהמאזן)	
התחייבויות בשל הטבות לעובדים	779 (כ-0.2% מהמאזן)	872 (כ-0.2% מהמאזן)	בהתאם להערכת אקטואר.
התחייבות בגין חכירה	4,976 (כ-1% מהמאזן)	-	בדבר יישום לראשונה של תקן IFRS 16 והשפעתו על הסעיף, ראו באור 1' לדוחות הכספיים.
הון עצמי	106,754 (כ-21% מהמאזן)	114,915 (כ-23% מהמאזן)	הקטיון בהון העצמי בין תאריך המאזן לבין 31 בדצמבר 2018, נובע בעיקר מהפסד בתקופת הדוח בסך של כ-6.1 מיליון ש"ח, והפסד בסך 1.5 מיליון ש"ח מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ. בדבר יישום למפרע של פרשנות IFRIC והשפעתו על הסעיף, ראו באור 2' לדוחות הכספיים. ובדבר יישום לראשונה של תקן IFRS 16 והשפעתו על הסעיף, ראו באור 1' לדוחות הכספיים.
יחס הון עצמי למאזן בניכוי מקדמות מלקוחות	25%	26%	

(א) מלאי בניינים ודירות למכירה

הרכב הסעיף (באלפי ש"ח):

פירוט	31 בדצמבר 2019	31 בדצמבר 2018
מלאי בניינים בהקמה	60,422	47,850
מלאי דירות גמורות	68,162	122,453
סה"כ	128,584	170,303

להלן טבלה המפרטת את השינויים במלאי בניינים בהקמה בתקופת הדוח (באלפי ש"ח):

פירוט	תנועה כספית
יתרה ליום 31 בדצמבר 2018	47,850
השקעות	68,474
סיווג כרמי גת ממלאי מקרקעין	41,958
מלאי שנגרע:	
גדרה	(94,162)
כרמי גת	(3,698)
יתרה ליום 31 בדצמבר 2019	60,422

להלן טבלה המפרטת את השינויים במלאי דירות בתקופת הדוח (באלפי ש"ח):

פירוט	יח"ד	תנועה כספית
יתרה ליום 31 בדצמבר 2018 (לפני השפעת יישום למפרע של פרשנות IFRIC)	63	131,958
השפעת יישום לראשונה של פרשנות IFRIC	-	(9,505)
יתרה ליום 31 בדצמבר 2018 (לאחר השפעת יישום לראשונה של פרשנות IFRIC)	63	122,453
מלאי שנגרע:		
ירושלים-תלפיות (*)	(14)	(29,664)
הוד השרון קומבינציה	(1)	(3,000)
נתניה ויסטה	(11)	(18,665)
גן הפקאן רחובות	(2)	(2,962)
יתרה ליום 31 בדצמבר 2019	35	68,162

(*) כולל ביטול ירידת ערך בסך של כ-1.6 מיליון ש"ח בגין מלאי בתלפיות ירושלים.

(ב) מלאי מקרקעין (כולל מקרקעין שוטף) :

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

שם הפרויקט	ליום 31 בדצמבר 2019	ליום 31 בדצמבר 2018
נתניה (יחידות נופש)	60,237	60,237
כרמי גת (*)	-	36,465
מודיעין	72,167	65,399
אשקלון	56,427	51,097
סה"כ	<u>188,831</u>	<u>213,198</u>

(*) סווג בשנת 2019 למלאי בניינים בהקמה.

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

שם הפרויקט	ליום 31 בדצמבר 2019	ליום 31 בדצמבר 2018
פינוי בינוי קרית אונו (*)	8,386	4,549
פינוי בינוי ת"א (תמ"א 2)	700	-
רומניה	<u>13,507</u>	<u>12,558</u>
סה"כ	<u>22,593</u>	<u>17,107</u>

(*) לאחר תאריך המאזן נמכרו 24 יח"ד בפרויקט.

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
2019	49	15	65	62	191
2018	14	17	10	132	173
2017	18	9	14	21	62

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

שנה	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	סה"כ
2019	64,829	26,139	59,704	63,034	213,706
2018	31,330	32,362	19,049	147,784	230,525
2017	36,962	18,509	29,008	45,521	130,000

- לאחר מועד הדוח ועד סמוך לתאריך הדוח נמכרו 208 יח"ד בהיקף כספי של כ-217,268 אלפי ש"ח בהתאם לפירוט הבא :

פרויקט	יח"ד	סכום
תלפיות-י-ם	1	1,917
ויסטה נתניה	2	4,403
כרמי גת	97	90,273
אשקלון	84	79,753
פינוי בינוי קרית אונו	<u>24</u>	<u>40,922</u>
סה"כ	<u>208</u>	<u>217,268</u>

ב. להלן יפורטו עיקרי ההתפתחויות שחלו בסעיפי דוח רווח והפסד לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר 2019, לעומת דוח רווח והפסד לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר 2018 (באלפי ש"ח).

סעיף מדוח רווח והפסד	רבעון 1 לשנת 2019	רבעון 2 לשנת 2019	רבעון 3 לשנת 2019	רבעון 4 לשנת 2019	סה"כ לשנת 2019	שנת 2018	הסברי החברה
	(באלפי ש"ח)						
הכנסות ממכירת דירות מס' יח"ד שהוכרו מכירת מקרקעין	50,055	32,898	45,229	51,086	179,268	125,696	לפרטים נוספים אודות מכירות החברה בפרויקטים השונים של דירות בפרויקטים, ראו הטבלה שבסעיף (א) להלן, לאחר טבלה זו.
	-	-	-	-	-	54,000	בשנת 2018-תמורה ממימוש יתרת (50%) המרכז המסחרי בכ"ס.
סה"כ הכנסות	50,055	32,898	45,229	51,086	179,268	179,696	
עלות מההכנסות ממכירת דירות ללא ירידת ערך (להלן: "י"ע")	42,174 (כ-84% מההכנסות)	28,022 (כ-85% מההכנסות)	39,231 (כ-87% מההכנסות)	46,215 (90% מההכנסות)	155,642 (כ-87% מההכנסות)	102,579 (82% מההכנסות)	לפרטים נוספים, ראו הטבלה שבסעיף (א) להלן, לאחר טבלה זו. בדבר יישום למפרע של פרשנות IFRIC והשפעתו על הסעיף, ראו באור כבא' לדוחות הכספיים.
עלויות ייזום פינני בינוי	547	623	739	638	2,547	919	עלויות ייזום בעיקר בפרויקטי פינני בינוי.
עלות ההכנסות ממכירת מקרקעין	-	-	-	-	-	54,000	בשנת 2018-עלות מימוש יתרת (50%) המרכז המסחרי בכ"ס.
ביטול י"ע מלאי רומניה	-	-	-	(2,579)	(2,579)	(556)	בהתאם להערכות שווי חיצונית.
י"ע (ביטול י"ע) מלאי תלפיות י"ם	-	-	-	(1,630)	(1,630)	5,545	בהתאם להערכות שווי חיצונית.
סה"כ עלויות	42,721	28,645	39,970	42,644	153,980	162,487	
רווח גולמי	7,334	4,253	5,259	8,442	25,288	17,209	לפירוט רווח גולמי שנוקף בדוחות הכספיים לפי פרויקטים, ראו טבלה בסעיף (א) להלן, לאחר טבלה זו.
רווח גולמי-ללא י"ע	7,334	4,253	5,259	4,233	21,079	22,198	
אחוז רווח גולמי	15%	13%	12%	17%	14%	10%	
אחוז רווח גולמי-ללא י"ע	15%	13%	12%	8%	12%	12%	
הוצאות מכירה ושיווק אחוז מההכנסות	1,396 3%	955 3%	1,437 3%	1,437 3%	5,225 3%	5,576 4%	השינוי נובע בעיקר מגידול בהוצאות פרסום בפרויקטים ויסטה נתניה ופרויקטי מחיר למשתכן.
הוצאות הנהלה וכלליות אחוז מההכנסות	1,680 3%	3,085 9%	2,606 6%	4,415 9%	11,786 7%	13,103 10%	בעיקר קיטון בתביעות המשפטיות (עקב סיום הליכים משפטיים), וכן גידול ביועצים חיצוניים בגין סגירת השומות מול מס הכנסה.
הוצאות אחרות, נטו רווח הון	-	-	-	-	-	(10)	בשנת 2018-בעיקר ממכירת מנופים ועגורנים.
רווח תפעולי	4,258	213	1,216	2,590	8,277	452	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 י"ע	4,258	213	1,216	(1,619)	4,068	5,441	
אחוז מההכנסות	9%	1%	3%	5%	5%	0.3%	
אחוז מההכנסות-ללא י"ע	9%	1%	3%	(3%)	2%	3%	
הכנסות מימון	-	61	61	100	222	206	סך כלל עלויות המימון הינן כ-22,453 אלפי ש"ח (סך 20,123 אלפי ש"ח בניכוי הוצאות ריבית והצמדה בגין סגירת השומות מול מס הכנסה בסך של כ-2,330 אלפי ש"ח) לעומת סך של כ-22,117 אלפי ש"ח בשנת 2018. הוצאות המימון בדוח רווח והפסד הינן נטו לאחר היוון הוצאות מימון לנכסים. בתקופת הדוח הוון סך של כ-9,504 אלפי ש"ח, לעומת סך של 9,729 אלפי ש"ח שהונו בשנת 2018. הקיטון בסך כלל עלויות המימון ביחס לתקופה המקבילה אשתקד נבע בעיקר מקיטון במימון אג"ח. בדבר יישום למפרע של פרשנות IFRIC והשפעתו על הסעיף, ראו באור כבא' לדוחות הכספיים.
הוצאות מימון	(2,928)	(3,117)	(2,160)	(4,966)	(13,171)	(12,594)	
סה"כ הוצאות מימון, נטו	(2,928)	(3,056)	(2,099)	(4,866)	(12,949)	(12,388)	
אחוז מההכנסות	6%	9%	5%	10%	7%	10%	
רווח (הפסד) לפני מסים	1,330	(2,843)	(883)	(2,276)	(4,672)	(11,936)	
רווח (הפסד) לפני מסים-ללא י"ע	1,330	(2,843)	(883)	(6,485)	(8,881)	(6,947)	
הוצאות מס (הטבת מס)	336	(643)	(185)	1,897	1,405	(2,842)	
רווח (הפסד)	994	(2,200)	(698)	(4,173)	(6,077)	(9,094)	
רווח (הפסד)-ללא י"ע	994	(2,200)	(698)	(8,007)	(9,911)	(5,380)	
אחוז מההכנסות	2%	(7%)	(2%)	(8%)	(3%)	(5%)	
אחוז מההכנסות-ללא י"ע	2%	(7%)	(2%)	(16%)	(6%)	(3%)	

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

שנת 2018			שנת 2019			פרויקט
רווח גולמי	הכנסות	יח"ד	רווח גולמי	הכנסות	יח"ד	
-	-	-	3	7,923	3	ירושלים מדורגים
333	2,116	1	-	-	-	ירושלים C+D
1,726	11,387	6	1,482	10,650	5	ירושלים A+B
1,911	20,581	11	(307)	14,136	6	ירושלים E+F
166	4,327	2	233	3,250	1	הוד השרון קומבינציה
1,743	12,891	7	4,695	23,823	11	ויסטה נתניה
10,884	39,279	17	1,769	4,109	2	גן הפקאן רחובות
5,765	23,304	8	159	94	-	חולון בשדרה
2,038	11,811	122	17,016	111,178	49	גדרה
-	-	-	407	4,105	110	כרמי גת
-	54,000	-	-	-	-	מימוש 50% מהמרכז המסחרי בכ"ס
24,566	179,696	174	25,457	179,268	187	סה"כ ממכירת דירות ומרקעין
556	-	-	2,579	-	-	ביטול ירידת ערך מלאי ברומניה
(5,545)	-	-	1,630	-	-	ביטול ירידת (ירידת) ערך תלפיות
(919)	-	-	(2,547)	-	-	הוצאות ייזום פינוי בינוי
(1,449)	-	-	(1,831)	-	-	עלויות אחרות
17,209	179,696	174	25,288	179,268	187	סה"כ

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 101,938 אלפי ש"ח, לעומת תזרים מזומנים חיובי בסך של 179,658 אלפי ש"ח בשנת 2018.

בשנת 2019

תזרים חיובי זה נבע בעיקר מ:

- ירידה בחייבים ויתרות חובה בסך 2,141 אלפי ש"ח.
- ירידה במלאי בניינים בהקמה ודירות למכירה בסך 91,559 אלפי ש"ח.
- עלייה בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים בסך 21,196 אלפי ש"ח.
- עלייה במקדמות מלקוחות בסך 29,620 אלפי ש"ח.

תזרים חיובי זה קוזז מפעילות ששימשה בעיקר ל:

- הפסד בסך 6,077 אלפי ש"ח.
- עלייה בהכנסות לקבל בסך 7,023 אלפי ש"ח.
- עלייה במלאי מרקעין בסך 23,084 אלפי ש"ח.
- ירידה בזכאים ויתרות זכות (כולל מסים שוטפים לשלם) בסך 7,178 אלפי ש"ח.
- היוון עלויות אשראי למלאי בניינים למכירה ומרקעין בסך 9,504 אלפי ש"ח.

בשנת 2018

תזרים חיובי זה נבע בעיקר מ:

- א. ירידה בחייבים ויתרות חובה בסך 3,573 אלפי ש"ח.
- ב. ירידה בהכנסות לקבל בסך 36,413 אלפי ש"ח.
- ג. ירידה במלאי בניינים בהקמה ודירות למכירה בסך 97,494 אלפי ש"ח.
- ד. ירידה במלאי מקרקעין בסך 31,510 אלפי ש"ח.
- ה. עלייה בזכאים ויתרות זכות (כולל מסים שוטפים לשלם) בסך 2,821 אלפי ש"ח.
- ו. עלייה במקדמות מלקוחות בסך 44,821 אלפי ש"ח.

תזרים חיובי זה קוֹזַז מפעילות ששימשה בעיקר ל:

- א. הפסד בסך 9,094 אלפי ש"ח.
- ב. ירידה בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים בסך 15,858 אלפי ש"ח.
- ג. היוון עלויות אשראי למלאי בניינים למכירה ומקרקעין בסך 9,729 אלפי ש"ח.

ב. תזרים מזומנים מפעילות השקעה

בתקופת הדוח, לחברה תזרים שלילי בסך של 47,438 אלפי ש"ח אשר נבע מהפקדת פיקדונות בסך 45,282 אלפי ש"ח ומרכישת רכוש קבוע בסך 2,156 אלפי ש"ח. **לעומת** תזרים שלילי בסך של 11,800 אלפי ש"ח אשר נבע **בעיקר** מהפקדת פיקדונות בסך 13,130 אלפי ש"ח. תזרים שלילי זה קוֹזַז **בעיקר** מממוש רכוש קבוע בסך 1,604 אלפי ש"ח.

תזרים מזומנים מפעילות מימון

בתקופת הדוח, לחברה תזרים שלילי בסך 52,666 אלפי ש"ח אשר נבע מפרעון אג"ח בסך 45,797 אלפי ש"ח, פרעון אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים בסך 53,371 אלפי ש"ח ופרעון התחייבות בגין חכירה בסך 1,533 אלפי ש"ח, תזרים שלילי זו קוֹזַז מהנפקת אג"ח (סדרה טו') בסך (נטו) של כ-50,035 אלפי ש"ח. **לעומת** 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.

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. יישום לראשונה של תקני דיווח כספי חדשים והחלטות של הוועדה לפרשנויות של דיווח כספי

בינלאומי IFRIC

1. IFRS 16 - חכירות

ראה באור כ'2 בדוחות הכספיים המאוחדים להלן.

2. IFRIC 23 – טיפול באי-ודאות הקשורה למסים על ההכנסה

ראה באור כ'2 בדוחות הכספיים המאוחדים להלן.

3. פרשנות IFRIC בנושא היוון עלויות אשראי

ראה באור 2 כא' בדוחות הכספיים המאוחדים להלן.

ב. 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.

ג. 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.

ד. 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.

ה. 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.

ו. 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, הונה העצמי, סוג פעילותה כחברה קבלנית ויזמית והעדר מורכבות בפעילותה 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 ישראל) 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 החברה ולהעלות על סדר היום של הדירקטוריון סוגיות ושאלות בקשר לדיווח הכספי של החברה. 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 2019 תוכנית הביקורת שנתית כללה את הנושאים הבאים:
 - א. דוח סקר סיכונים שנדון בוועדת הביקורת בחודש דצמבר 2019;
 - ב. עסקאות מהותיות שנדון בוועדת הביקורת בחודש מרץ 2020.
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 ועדת הביקורת.

13. דוחות הביקורת הוגשו למנכ"ל, לסמנכ"ל הכספים 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 פעילויותיה 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 2019 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):

2017	2018	2019	פירוט	
300	390 (*)	340	שכר (באלפי ש"ח)	בגין שירותי ביקורת ומס
2,350	1,970	2,286	שעות	

(*) בשנת 2018 כולל תשקיף מדף בסך 80 אלפי ש"ח.

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.

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 ישראלי ומירב סיגל).

ה. תרומות

- החברה תרמה בתקופת הדוח סך של כ-166 אלפי ש"ח.

9. אגרות חוב שבמחזור

א. פירעונות שבוצעו בתקופת הדוח

אג"ח (סדרה ב')

- פרעון קרן אגרות חוב (סדרה יב') בסך של כ-32 מיליוני ש"ח.

אגרות חוב (סדרה יג')

- פרעון קרן אגרות חוב (סדרה יג') בסך של כ-16 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')	אג"ח (סדרה טו')	אג"ח (סדרה טז')
פרויקט גדרה "מחיר למשתכן" (לתיאור הפרויקט, ראו סעיף 9.2.1 לפרק תיאור עסקי התאגיד לעיל)		פרויקט 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)	פרויקט כרמי גת "מחיר למשתכן" (לתיאור הפרויקט, ראו סעיף 9.2.2 לפרק תיאור עסקי התאגיד לעיל)	פרויקט אשקלון "מחיר למשתכן" (לתיאור הפרויקט, ראו סעיף 9.3.2 לפרק תיאור עסקי התאגיד לעיל) (אגרות החוב הונפקו לאחר תאריך המאזן)	
ליום 31.12.2019 ובסמוך למועד הדוח		כ-17,570	כ-27,734	כ-74,853	כ-64,669	כ-94,704
מועדי הפרויקט		2019	2010	2020	2019	2020
מועד התחלת הפרויקט :		2020	2016	2022	2022	2023
מועד סיום הפרויקט (צפוי) :		נתיני הפרויקט בהתאם לדוח אפס/דוח מעקב עדכני :				
שיעור התקדמות העבודה בפרויקט עד ליום 31.12.2019		סה"כ יחידות בפרויקט :				
יח"ד		172 יח"ד.	160 יח"ד	155 יח"ד	268 יח"ד	342 יח"ד
כמות יחידות דיור שנמכרו עד לפרסום הדוח :		171 יח"ד. בתקופת הדוח נמכרו 49 יח"ד.	153 יח"ד בתקופת הדוח נמכרו 8 יח"ד	-	212 יח"ד בתקופת הדוח נמכרו 115 יח"ד	84 יח"ד בתקופת הדוח-לא נמכרו יח"ד
עלויות שהתהוו ליום 31.12.2019 (באלפי ש"ח) :		16,644	17,837	72,167	43,778	56,427
עלויות צפויות ליום 31.12.2019 (באלפי ש"ח) :		36,999	-	148,855	170,874	246,856
הכנסות צפויות ליום 31.12.2019 (באלפי ש"ח) :		62,623	17,837	255,851	238,302	352,760
שיעורי רווחיות של הפרויקט :		15%	0%	14%	10%	14%
מועדי תשלומים המועדים הצפויים לקבלת יתרת התשלומים מהפרויקט :		2020	2020	2020-2022	2020-2022	2020-2023
מועדי תשלום קרן :		2020	2020	2020-2022	2020-2022	2020-2023
מועדי תשלום ריבית הראשון ב-30 ביוני וב-31 בדצמבר בכל אחת מהשנים 2019-2020		ב-30 ביוני וב-31 בדצמבר בכל אחת מהשנים 2019-2020	ב-30 ביוני בכל אחת מהשנים 2021-2022, וב-31 בדצמבר בשנת 2021.	ב-31 בדצמבר בשנת 2021, וב-30 ביוני בכל אחת מהשנים 2022-2023.	ב-31 בדצמבר בשנת 2021, וב-30 ביוני בכל אחת מהשנים 2022-2023.	ב-31 בדצמבר בשנת 2021, וב-30 ביוני בכל אחת מהשנים 2022-2023.
מועדי תשלום ריבית :		תשלום הריבית הראשון בוצע ב-30.6.2018 ; היתרה בתשלומים חצי שנתיים	תשלום הריבית הראשון בוצע ב-31.12.2018 ; והיתרה בתשלומים חצי שנתיים	תשלום הריבית הראשון בוצע ב-30.6.2019 ; והיתרה בתשלומים חצי שנתיים	תשלום הריבית הראשון בוצע ב-31.12.2019 ; והיתרה בתשלומים חצי שנתיים	תשלום הריבית הראשון בוצע ב-30.6.2020 ; והיתרה בתשלומים חצי שנתיים

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

שנתיים בימים 30 ביוני בכל אחת מהשנים 2021-2022 ובימים 31 בדצמבר בכל אחת מהשנים 2020-2022	שנתיים בימים 30 ביוני בכל אחת מהשנים 2020-2022 ובימים 31 בדצמבר בכל אחת מהשנים 2020-2022	שנתיים בימים 31 בדצמבר בכל אחת מהשנים 2019- 2021 ובימים 30 ביוני בכל אחת מהשנים 2019-2022	שנתיים בימים 30 ביוני ו- 31 בדצמבר בכל אחת מהשנים 2019-2020.	בימים 31 בדצמבר ו-30 ביוני בכל אחת מהשנים 2018-2020		
-	-	-	-	-	האם קיימים כספים שהושבו לחברה מחשבון העודפים בהתאם לאמור בשטר הנאמנות עד ליום 31.12.2019 ועד סמוך למועד פרסום הדוחות הכספיים?	
לא, למעט משיכת כספים בהתאם לסעיף 6.5 בשטר הנאמנות שנחתם ביחס לסדרה זו במקרה בו החברה שילמה למחזיקי האג"ח ממקורותיה העצמיים. ראו סעיף 17.3 לפרק תיאור עסקי התאגיד שלעיל.	לא, למעט משיכת כספים בהתאם לסעיף 6.5 בשטר הנאמנות שנחתם ביחס לסדרה זו במקרה בו החברה שילמה למחזיקי האג"ח ממקורותיה העצמיים. ראו סעיף 17.3 לפרק תיאור עסקי התאגיד שלעיל.	לא, למעט משיכת כספים בהתאם לסעיף 6.5 בשטר הנאמנות שנחתם ביחס לסדרה זו במקרה בו החברה שילמה למחזיקי האג"ח ממקורותיה העצמיים. ראו סעיף 17.3 לפרק תיאור עסקי התאגיד שלעיל.	לא, למעט משיכת כספים בהתאם לסעיף 6.4 בשטר הנאמנות שנחתם ביחס לסדרה זו במקרה בו החברה שילמה למחזיקי האג"ח ממקורותיה העצמיים. ראו סעיף 17.3 לפרק תיאור עסקי התאגיד שלעיל.	לא, למעט משיכת כספים בהתאם לסעיף 6.4 בשטר הנאמנות שנחתם ביחס לסדרה זו במקרה בו החברה שילמה למחזיקי האג"ח ממקורותיה העצמיים. ראו סעיף 17.3 לפרק תיאור עסקי התאגיד שלעיל.	האם קיימת יכולת לחברה לשחרר כספים מחשבון העודפים ועודפים מחשבון הליווי, שלא לטובת המחזיקים?	
לא	לא	לא	לא	לא	האם קיימת אפשרות השתתפות עליונות נוספות על הפרויקט בידי החברה, בעל השליטה או מי שיש להם עניין אישי בו לאחר מועד ההנפקה?	
- לבנק אין זכויות קניזו בחשבון הליווי ובחשבון העודפים. - לפרטים נוספים אודות הסכם הליווי שנחתם לפרויקט זה, ראו סעיף 17.2 לפרק תיאור עסקי התאגיד שלעיל.	- לבנק אין זכויות קניזו בחשבון הליווי ובחשבון העודפים. - לפרטים נוספים אודות הסכם הליווי שנחתם לפרויקט זה, ראו סעיף 17.2 לפרק תיאור עסקי התאגיד שלעיל.	- לבנק אין זכויות קניזו בחשבון הליווי ובחשבון העודפים. - לפרטים נוספים אודות הסכם הליווי שנחתם לפרויקט זה, ראו סעיף 17.2 לפרק תיאור עסקי התאגיד שלעיל.	למועד הדוח, אין אשראי בגין הדירות.	- לבנק אין זכויות קניזו 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 חשבוניות אחרים של החברה הקשורים להנפקת אג"ח ומנוהלים בבנק המלווה. ככל שמוקנית לבנק המלווה זכות כזו למי מהחשבוניות כאמור, יינתן גם היקף החובות כלפי הבנק המלווה ליום 31.12.2019 וקיומן או העדרן של מגבלות על היקף החובות שרשאית החברה ליטול מהבנק המלווה.	
-	-	-	בסמוך למועד פרסום הדוחות סך של כ-11.9 מליון ש"ח.	בסמוך למועד פרסום הדוחות סך של כ-0.2 מליון 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 ודוחות מעקב עדכניים שהתקבלו לפרויקטים ועל תחשיבים כלכליים שערכה החברה, בהתחשב ב: (א) מחירי המכירה הנוכחיים של דירות דומות לדירות העתידיות 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', יד', טו' ו-טז'), החברה התחייבה לעמידה באמות מידה פיננסיות (כהגדרתו בשטרי הנאמנות), כדלקמן:

סדרה	אמת מידה פיננסית					
	הון עצמי מינימלי			יחס מינימאלי של הון עצמי למאזן		
	סך מינימלי שנקבע כעילה לפרעון מיידי *	סך מינימלי שנקבע שמתחתיו יעלה שיעור הריבית	נכון ליום 31 בדצמבר 2019	סך מינימלי שנקבע שמתחתיו יעלה שיעור הריבית	נכון ליום 31 בדצמבר 2019 **	יחס העודפים המינימאלי
יב	75 מיליון ש"ח	90 מיליון ש"ח	כ-107 מיליון ש"ח	15%	כ-34%	100%
יג	75 מיליון ש"ח	90 מיליון ש"ח		15%		105%
יד	80 מיליון ש"ח	100 מיליון ש"ח		16%		105%
טו	75 מיליון ש"ח	100 מיליון ש"ח		15%	כ-35%	110%
טז	75 מיליון ש"ח	90 מיליון ש"ח		15%		110%

(*) למשך תקופה העולה על שני רבעונים רצופים.

(**) בהתאם להגדרת "הון עצמי" על פי שטר הנאמנות לסדרה הרלוונטית.

לאור האמור, נכון ליום 31 בדצמבר 2019 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' ו-טז'	הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ	עו"ד דן אבנון	טלפון 03-5272271, פקס 03-5271736	רח' הירקון 113, תל-אביב
יב', יג' ו-טו'	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
טו'	כן	לא	לא
טז'	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 2019 (באלפי ש"ח)	שווי נקוב למועד הדוח (באלפי ש"ח)	סכום ריבית צבורה ליום 31 בדצמבר 2019 (באלפי ש"ח)	שווי הוגן של האג"ח בדוחות הכספיים האחרונים (באלפי ש"ח)	שוי בורסאי ליום 31 בדצמבר 2019 (באלפי ש"ח)	סוג הריבית (קבועה)	מועד תשלומי קרן	מועד תשלומי ריבית	תנאי הקצמה לקרן ולריבית	האם המירות לני"ע אחר	האם אג"ח מהותיות	האם קיימת זכות פדיון מוקדם או המרה כפויה – ותנאיהן
יב'	28.02.17	40,000	8,000	8,000	-	7,973	8,039	4.80%	3 תשלומים לא שווים: 30.6.19 ; 32.5% 31.12.19 ; 47.5% 30.6.20 ; 20% 30.6.20	כל 30 ביוני 2018- בשנים 2020 וכל 31 בדצמבר 2018-2019	אין	לא	כן	קיימת זכות לפדיון מוקדם ביוזמת הבורסה ו/או החברה, כמפורט בשטר הנאמנות מיום 26.2.18 שנחתם ביחס לסדרה זו (ראו סעיף 8 לתנאים מעבר לדף המצורפים לשטר).
יג'	18.07.17	57,500	22,567	22,567	-	22,451	22,736	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 2019- בשנים 2020 וכל 31 בדצמבר 2018-2019	אין	לא	כן	קיימת זכות לפדיון מוקדם ביוזמת הבורסה ו/או החברה, כמפורט בשטר הנאמנות מיום 16.7.18 שנחתם ביחס לסדרה זו (ראו סעיף 8 לתנאים מעבר לדף המצורפים לשטר).
יד'	12.12.17	60,500	60,500	60,500	-	59,925	61,420	6.15%	3 תשלומים לא שווים: 30.6.21 ; 10% 31.12.21 ; 70% 30.6.22 ; 20%	כל 30 ביוני 2019- בשנים 2022 וכל 31 בדצמבר 2019-2021	אין	לא	כן	קיימת זכות לפדיון מוקדם ביוזמת הבורסה ו/או החברה, כמפורט בשטר הנאמנות מיום 10.12.18 שנחתם ביחס לסדרה זו (ראו סעיף 8 לתנאים מעבר לדף המצורפים לשטר).
טו'	18.04.19	51,000	51,000	51,000	-	50,228	54,325	7.95%	3 תשלומים לא שווים: 31.12.21 ; 15% 30.06.22 ; 60% 30.6.23 ; 25%	כל 31 בדצמבר 2019- בשנים 2022 וכל 30 ביוני בשנים 2020-2023	אין	לא	כן	קיימת זכות לפדיון מוקדם ביוזמת הבורסה ו/או החברה, כמפורט בשטר הנאמנות מיום 11.04.19 שנחתם ביחס לסדרה זו (ראו סעיף 8 לתנאים מעבר לדף המצורפים לשטר).
טז'	23.01.20	71,000	-	71,000	-	-	-	5.50%	4 תשלומים לא שווים: 31.12.22 ; 15% 30.06.23 ; 30% 31.12.23 ; 30% 30.06.24 ; 25%	כל 30 ביוני 2020- בשנים 2024 וכל 31 בדצמבר 2020-2023	אין	לא	כן	קיימת זכות לפדיון מוקדם ביוזמת הבורסה ו/או החברה, כמפורט בשטר הנאמנות מיום 16.01.20 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 שתתקבל בגינם לרבות פירותיהם) 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 הנייל יהיה עד לגבול סכום שלא יעלה על הערך ההתחייבתי המלא של אגרות החוב (סדרה יב') שבמחזור בכל עת (כהגדרת המונח "ערך התחייבותי מלא" בשטר הנאמנות).	עודפים בסך של כ-17,570 אלפי ש"ח.	עודפים בסך של כ-17,570 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 ההתחייבתי 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 שתתקבל בגינם לרבות פירותיהם) 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-27,734 אלפי ש"ח	שווי מלאי דירות, הכנסות לקבל ויתרת בנק בסך של כ-27,734 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 פירותיהם) 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 ההתחייבתי 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 ההתחייבתי 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.
(סדרה טו')	- 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 פירותיהם) 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 כרמי גת ושהינו עד לגבול סכום שלא יעלה על הערך ההתחייבתי של אגרות החוב (סדרה טו') שבמחזור בכל עת.	עודפים בסך של כ-64,669 אלפי ש"ח	עודפים בסך של כ-64,669 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 ההתחייבתי של אגרות החוב (סדרה טו') ; וככל שתתקבל החלטה בדבר החלפת בטוחות באסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה טו') בהתאם להוראות חוק ניירות ערך ובהתאם להוראות כל דין.
(סדרה טז')	- 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 פירותיהם) 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 אשקלון ושהינו עד לגבול סכום שלא יעלה על הערך ההתחייבתי של אגרות החוב (סדרה טז') שבמחזור בכל עת.	עודפים בסך של כ-94,704 אלפי ש"ח	עודפים בסך של כ-94,704 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 ההתחייבתי של אגרות החוב (סדרה טז') ; וככל שתתקבל החלטה בדבר החלפת בטוחות באסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה טז') 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:

ההנחות לפיהן בוצעה ההערכה	מודל ההערכה	האם קיים הסכם שיפוי?	האם המעריך בלתי תלוי?	ניסיון בביצוע הערכות	השכלה	זיהוי המעריך	שווי נושא ההערכה שנקבע בהתאם להערכה (לפי 100%)	עיתוי ההערכה	זיהוי נושא ההערכה (יחידות נופש)
שיטת החילוץ	גישת העלויות	לא	כן	28 שנות ניסיון	רלי טרייסטמן-משפטנית ושמאית מקרקעין, בוגרת התכנית ללימודי שמאות מקרקעין וניהול נכסים במסגרת לימודי החוץ של הטכניון	טרייסטמן אגמי-שמאות מקרקעין	כ-61 מליון ש"ח (*)	ליום 31 בדצמבר 2019	

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

שלמה ענף, יו"ר דירקטוריון

עמרם פרץ, מנכ"ל ודירקטור

תאריך החתימה: 31 במרס 2020

בוני התיכון הנדסה אזרחית ותשתיות בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים ליום 31 בדצמבר, 2019

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
11-54	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 2019 ו-2018 ואת הדוחות המאוחדים על רווח או הפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019. 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-2.7% וכ-2.5% מכלל הנכסים המאוחדים לימים 31 בדצמבר 2019 ו-2018, 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 ולבצע 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 2019 ו-2018 ואת תוצאות פעולותיהן, השינויים בהון ותזרימי המזומנים שלהן לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019 בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS) והוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

ליום 31 בדצמבר		באור	
2019	(* 2018)		
אלפי ש"ח			
נכסים שוטפים			
14,553	16,387	5	מזומנים ושווי מזומנים
46,603	91,877	6	מזומנים ופקדונות משועבדים
6,729	13,752		הכנסות לקבל מעבודות בחוזי הקמה
4,069	1,924	7	חייבים ויתרות חובה
170,303	128,584	8	מלאי בניינים בהקמה ודירות למכירה
213,198	188,831	9א'	מלאי מקרקעין
455,455	441,355		
נכסים לא שוטפים			
17,107	22,593	9ב'	מלאי מקרקעין
1,411	1,427		נכסים בשל הטבות לעובדים, נטו
3,307	4,938	10	רכוש קבוע
503	367	11	נכסים בלתי מוחשיים
-	5,446		נכסי זכות שימוש
14,315	21,392	17ה'	מסים נדחים
36,643	56,163		
492,098	497,518		

(* סווג מחדש בעקבות יישום למפרע של פרשנות IFRIC, ראה באור 2כא'.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

ליום 31 בדצמבר		באור	
2019	2018 (*)		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
התחייבויות שוטפות			
160,099	109,440	12	אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים
137,355	140,577	15א'	חלויות שוטפות של אגרות חוב
9,815	31,229	13	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
23,343	17,568	14	זכאים ויתרות זכות
878	9,953		מסים שוטפים לשלם
44,821	74,441	183'	מקדמות מלקוחות
-	1,801		חלויות שוטפות של התחייבות בגין חכירה
376,311	385,009		
התחייבויות לא שוטפות			
872	779		התחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו
-	4,976		התחייבות בגין חכירה
872	5,755		
הון המיוחס לבעלי מניות החברה			
		19	
18,139	18,139		הון מניות
10,718	10,718		פרמיה על מניות
94,249	87,509		יתרת רווח
469	469		קרן בגין עסקה עם בעל שליטה
-	70		קרן בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות
(8,660)	(10,151)		התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
114,915	106,754		
492,098	497,518		סה"כ הון

(*) סווג מחדש בעקבות יישום למפרע של פרשנות IFRIC, ראה באור 2כא'.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

31 במרס, 2020			
תאריך אישור הדוחות הכספיים	עמרם פרץ דירקטור מנכ"ל	שלמה ענף יו"ר הדירקטוריון	דורון זנדר סמנכ"ל כספים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			באור	
(* 2017)	(* 2018)	2019		
אלפי ש"ח (למעט נתוני הפסד למניה)				
245,692	179,696	179,268	'א22	הכנסות ממכירת דירות ומקרקעין
212,993	156,579	155,642	'ב22	עלות ההכנסות
392	919	2,547		עלויות ייזום פינוי בינוי
14,036	5,545	-		ירידת ערך מלאי
(1,174)	(556)	(4,209)	'ה8, 'ב22	ביטול ירידת ערך מלאי
226,247	162,487	153,980		סה"כ עלויות
19,445	17,209	25,288		רווח גולמי
6,162	5,576	5,225	'ג22	הוצאות מכירה ושיווק
12,926	13,103	11,786	'ד22	הוצאות הנהלה וכלליות
2,963	(10)	-	'ו22	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
73	1,932	-		רווח הון ממימוש רכוש קבוע, נטו
3,393	452	8,277		רווח תפעולי
467	206	222	'ה22	הכנסות מימון
(13,709)	(12,594)	(13,171)	'ה22	הוצאות מימון
(1,045)	-	-		חלק החברה בהפסדי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
(10,894)	(11,936)	(4,672)		הפסד לפני מסים על ההכנסה
(4,107)	(2,842)	1,405	'ז17	מסים על ההכנסה (הטבת מס)
(6,787)	(9,094)	(6,077)		הפסד
<u>הפסד למניה המיוחס לבעלי מניות החברה (בש"ח)</u>				
(0.45)	(0.61)	(0.40)	23	הפסד בסיסי ומדולל

(* סווג מחדש בעקבות יישום למפרע של פרשנות IFRIC, ראה באור 2כא'.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2017 (*)	2018 (*)	2019	
אלפי ש"ח			
(6,787)	(9,094)	(6,077)	הפסד
רווח (הפסד) כולל אחר (לאחר השפעת המס):			
<u>סכומים שיסווגו או המסווגים מחדש לרווח או הפסד בהתקיים תנאים ספציפיים:</u>			
(74)	296	(1,491)	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
<u>סכומים שלא יסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד:</u>			
137	(139)	(2)	רווח (הפסד) אקטוארי ממדידה מחדש בגין תוכניות להטבה מוגדרת
(6,724)	(8,937)	(7,570)	סה"כ הפסד כולל

(*) סווג מחדש בעקבות יישום למפרע של פרשנות IFRIC, ראה באור 2כא'.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

הון מניות	פרמיה על מניות	יתרת רווח	קרן בגין עסקה עם בעל שליטה	קרן בגין עסקאות משלום מבוסס מניות	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ	סה"כ הון
מבוקר אלפי ש"ח						
18,139	10,718	94,249	469	-	(8,660)	114,915
-	-	(661)	-	-	-	(661)
18,139	10,718	93,588	469	-	(8,660)	114,254
-	-	(6,077)	-	-	-	(6,077)
-	-	(2)	-	-	-	(2)
-	-	-	-	-	(1,491)	(1,491)
-	-	-	-	70	-	70
-	-	(6,079)	-	70	(1,491)	(7,500)
18,139	10,718	87,509	469	70	(10,151)	106,754
יתרה ליום 1 בינואר, 2019 (מבוקר) יישום לראשונה של תקן IFRS 16 (*)						
יתרה ליום 1 בינואר, 2019 לאחר יישום לראשונה הפסד						
הפסד אקטוארי ממדידה מחדש בגין תוכניות להטבה מוגדרת התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ עלות משלום מבוסס מניות סה"כ רווח (הפסד) כולל						
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2019						

הון מניות	פרמיה על מניות	יתרת רווח	קרן בגין עסקה עם בעל שליטה	קרן בגין עסקאות משלום מבוסס מניות	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ	סה"כ הון
מבוקר אלפי ש"ח						
18,139	10,718	103,482	469	-	(8,956)	123,852
-	-	(9,094)	-	-	-	(9,094)
-	-	(139)	-	-	-	(139)
-	-	-	-	-	296	296
-	-	(9,233)	-	-	296	(8,937)
18,139	10,718	94,249	469	-	(8,660)	114,915
יתרה ליום 1 בינואר, 2018 לאחר יישום לראשונה הפסד						
הפסד אקטוארי ממדידה מחדש בגין תוכניות להטבה מוגדרת התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ סה"כ רווח (הפסד) כולל						
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2018						

(*) בדבר יישום לראשונה של תקן IFRS 16, ראה באור כ'1.

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	127,398	469	(8,882)	147,842
-	-	(17,266)	-	-	(17,266)
יתרה ליום 1 בינואר, 2017					
יישום למפרע של פרשנות IFRIC (*)					
18,139	10,718	110,132	469	(8,882)	130,576
יתרה ליום 1 בינואר, 2017 לאחר יישום לראשונה					
-	-	(6,787)	-	-	(6,787)
הפסד רווח אקטוארי ממדידה מחדש בגין תוכניות להטבה מוגדרת					
-	-	137	-	-	137
התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ					
-	-	-	-	(74)	(74)
סה"כ הפסד כולל					
-	-	(6,650)	-	(74)	(6,724)
18,139	10,718	103,482	469	(8,956)	123,852
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2017					

(*) סווג מחדש בעקבות יישום למפרע של פרשנות IFRIC, ראה באור 2כא'.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2019	(* 2018)	(* 2017)	
	אלפי ש"ח		
<u>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת</u>			
הפסד	(6,077)	(9,094)	(6,787)
התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:			
התאמות לסעיפי רווח או הפסד:			
פחת רכוש קבוע	743	723	850
פחת נכסים בלתי מוחשיים	136	125	112
פחת נכסי זכות מימוש	2,005	-	-
רווח הון ממימוש רכוש קבוע, נטו	-	(1,932)	(73)
הוצאות ריבית, נטו	21,197	19,911	25,951
שערוך אגרות חוב	984	2,106	2,598
שינוי בהתחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו	(112)	(134)	(163)
מסים על ההכנסה (הטבת מס)	1,405	(2,842)	(4,107)
חלק הקבוצה בהפסדי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו	-	-	1,337
רווח ממימוש השקעות בחברה כלולה	-	-	(293)
שערוך הלוואות לחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו	-	-	(22)
	26,358	17,957	26,190
שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:			
ירידה בחייבים ויתרות חובה	2,141	3,573	332
ירידה (עלייה) בהכנסות לקבל	(7,023)	36,413	(12,895)
ירידה במלאי בניינים בהקמה ודירות למכירה	91,559	97,494	136,786
ירידה (עלייה) במלאי מקרקעין	(23,084)	31,510	(142,239)
עלייה (ירידה) בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים	21,196	(15,858)	(4,872)
עלייה בזכאים ויתרות זכות (כולל מסים שוטפים לשלם)	(7,178)	2,821	10,179
היוון עלויות אשראי למלאי בניינים בהקמה ומלאי מקרקעין	(9,504)	(9,729)	(15,490)
עלייה (ירידה) במקדמות מלקוחות	29,620	44,821	(1,720)
	97,727	191,045	(29,919)
מזומנים ששולמו והתקבלו במהלך השנה עבור:			
ריבית ששולמה	(16,298)	(18,865)	(24,023)
ריבית שהתקבלה	222	-	17
מסים שהתקבלו	279	-	-
מסים ששולמו	(273)	(1,385)	(1,755)
	(16,070)	(20,250)	(25,761)
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת	101,938	179,658	(36,277)

(* סווג מחדש בעקבות יישום למפרע של פרשנות IFRIC, ראה באור 2כא'.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2017	2018	2019
	אלפי ש"ח	

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

(69)	(156)	(2,110)	רכישת רכוש קבוע
-	(77)	-	רכישת נכסים בלתי מוחשיים
(69)	(41)	(46)	תשלום בגין נכסים קבועים שנרכשו באשראי
165	1,604	-	תמורה ממימוש רכוש קבוע
(1,219)	-	-	השקעה בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(12,915)	(13,130)	(45,282)	הפקדת פקדונות משועבדים, נטו
(14,107)	(11,800)	(47,438)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

-	-	(1,533)	פרעון התחייבות בגין חכירה
154,940	-	50,035	הנפקת אגרות חוב (בניכוי הוצאות הנפקה)
(96,570)	(160,858)	(47,797)	פרעון אגרות חוב
(32,088)	(9,451)	(53,371)	פרעון אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים, נטו
26,282	(170,309)	(52,666)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון
(24,102)	(2,451)	1,834	עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
41,106	17,004	14,553	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
17,004	14,553	16,387	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

פעילויות מהותיות שלא במזומן

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

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 התחדשות עירונית (תל אביב) שותפות מוגבלת.
 - בונים בעיר (בלוך 10 ת"א) בוני התיכון בע"מ.
 - בונים בעיר (בלוך 12 ת"א) בוני התיכון בע"מ.
 - בוני התיכון בניה וייזום בע"מ.

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, (השקעה 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

באור 1: - כללי (המשך)

א. המצב הפיננסי של החברה

1. לתאריך המאזן לחברה יתרות מזומנים ושווי מזומנים בסך של כ-16 מיליוני ש"ח וכן פקדונות משועבדים בסך של כ-92 מיליון ש"ח, מהם:

(א) פקדון בחשבון העודפים המשועבד לאגרות חוב מסדרה טו' בסך של כ-4 מיליון ש"ח ששוחרר במלואו לאחר תאריך המאזן.

(ב) פקדונות בחשבונות העודפים המשועבדים לאגרות חוב מסדרות יב' ו-יג' בסך של כ-5 מיליון ש"ח שישמשו לתשלום חלק מתשלומי קרן וריבית של אגרות חוב אלו שיחולו ביום 30 ביוני 2020. לאחר תאריך המאזן יתרת פקדונות אלו עומדת על סך של כ-12 מיליון ש"ח.

(ג) פקדונות בסך של כ-82 מיליון ש"ח המופקדים בחשבונות הפרויקטים המשועבדים לתאגידים בנקאיים, מתוכם סך של כ-37 מיליון ש"ח וכ-45 מיליון ש"ח מופקדים בחשבונות הליווי של הפרויקטים גדרה וכרמי גת, בהתאמה. זכות החברה לקבלת עודפים מפרויקט אלו משועבדת לטובת אג"ח יב' ואג"ח טו' של החברה, בהתאמה.

2. לחברה צפי לעודפים בפרויקטים (הון עצמי שהושקע על ידי החברה ו/או רווחים צפויים בפרויקטים), אשר בנייתם הסתיימה נכון לתאריך הדוח (למעט פרויקט גדרה שבנייתו טרם הסתיימה). 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 האג"ח להן משועבדים עודפים אלו. לפיכך, צופה החברה כי תשחרר עודפים בפרויקט גדרה (שעודפיו משועבדים לאג"ח יב') וכספים מפרויקט תלפיות מתחם 2 (שהדירות והתקבולים בפרויקט תלפיות מתחם 2 משועבדים לאג"ח יג') לצורך הפרעונות הצפויים בשנים 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.

4. בחודש ינואר 2020 הנפיקה החברה אגרות חוב (סדרה טז') בתמורה נטו של כ-70 מיליון ש"ח. בהתאם לייעוד תמורת ההנפקה כפי שנקבע בדוח הצעת המדף, כ-35 מיליון ש"ח שימשו לצורך השלמת ההון העצמי הדרוש לצורך פרויקט החברה באשקלון והיתרה בסך של כ-35 מיליון ש"ח הועברה לחשבון החברה לשימוש בהתאם לצרכיה כפי שהינם מעת לעת. בחודש פברואר 2020 פרעה החברה אשראי בפרויקט ויסטה בסך של כ-33 מיליון ש"ח ובד בבד ניתנה לה הסכמת הבנק המלווה את פרויקט ויסטה כי האשראי אותו פרעה החברה לצורך הקטנת האשראי כאמור לעיל, יועמד לה מחדש במועד בו תבקש לעשות כן וזאת עד לסוף חודש יוני 2020. בחודש מרס 2020 משכה החברה את הסכום האמור והבנק העמיד את מסגרת האשראי האמור. מסגרת האשראי שהועמדה על ידי הבנק המלווה את פרויקט ויסטה צפויה לעמוד לחידוש בסוף יוני 2020 וזאת בכפוף לאישור ועדת האשראי של הבנק.

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

ב. השלכות התפשטות נגיף הקורונה

בחודש ינואר 2020 התחיל להתפרץ בסין נגיף הקורונה (COVID-19). במהלך השבועות האחרונים, נגיף הקורונה התפשט מסין למדינות רבות אחרות, ובכלל זאת לארצות הברית, למדינות שונות באירופה באסיה ובאפריקה, ובכלל זאת גם לישראל. לפיכך, מדינות רבות נוקטות באמצעי מנע שונים, ובכלל זאת בידוד אנשים במדינות שונות, הטלת איסור על יציאה מהבית או יציאה מאזורים גיאוגרפיים שונים, מניעת התקהלויות וכו'. בנוסף, בוטלו אירועים

באור 1: - כללי (המשך)

שונים בהיקפים נרחבים ברחבי העולם, ובכלל זאת כנסים, אירועי תרבות ואירועי ספורט, וכן טיסות רבות. לאור האמור, להתפשטות הנגיף השלכות עמוקות על הכלכלה העולמית, ובכלל זאת על המשכיות הייצור בסין, במזרח הרחוק, בחלק ממדינות אירופה ובמדינות נוספות, קיטון בצריכה, תנודתיות בשערי חליפין, קריסה במדדי הבורסה במדינות רבות, האטה משמעותית בפעילות חברות (נכון למועד הדוח בעיקר בחברות העוסקות בתחום התיירות) וכן השפעות כלכליות נוספות. בשבועות האחרונים אנחנו עדים להנחיות הולכות ומחמירות של ממשלת ישראל בכלל ומשרד הבריאות בפרט קשר עם נגיף הקורונה. לאור השלכות הנובעות על המדינה כתוצאה מהתפשטות נגיף הקורונה, מדדי המניות וניירות ערך אחרים קרסו, ונוכח זאת בימים האחרונים אנו עדים למשיכות כספים של הציבור בישראל ממסלולי ההשקעה, ובכלל זאת קרנות נאמנות וקופות גמל. נכון למועד פרסום דוח זה ולאור העובדה כי מדובר באירוע 'מתגלגל' המאופיין באי ודאות רבה, בין היתר, בקשר עם קצב התפשטות הנגיף, משך ההתפשטות והצעדים שיינקטו על ידי הרשויות השונות בנוגע לבלימת התפשטות הנגיף, החברה אינה יכולה להעריך את ההשפעות האמורות על פעילות החברה, שכן מידת ההשפעה תלויה במידה ובהיקף של התממשות. נכון למועד פרסום דוח זה, בשל הנחיות משרד הבינוי והשיכון בדבר עצירת הליכי בחירת הדירות על ידי זוכי דירות במסלול "מחיר למשתכן", החברה עצרה את הליכי בחירת הדירות על ידי זוכים במסגרת מסלול "מחיר למשתכן" וכן, מתקיימות פגישות למכירת דירות בשוק החופשי רק בתיאום מראש בהתאם להנחיות הרשויות הממשלתיות וכן ניתן מענה טלפוני רציף למתעניינים ברכישה. כמו כן, הנהלת החברה החליטה לנקוט במספר צעדים לצורך יישום תכנית שמטרתה צמצום הוצאות המטה שלה הכוללים, בין היתר, הוצאה לחל"ת של מספר עובדים, בעיקר עובדי מטה. יצוין כי נכון למועד פרסום דוח זה, החברה ממשיכה בהקמת הפרויקטים שנמצאים בבנייה וזאת בהתאם להנחיות ממשלת ישראל על פיהן הוגדר ענף הבנייה כענף חיוני למשק. כמו כן, החברה ממשיכה לפעול לתכנון והוצאת היתרים בפרויקטים השונים של החברה. להערכת החברה, אי מיגור וירוס הקורונה והמשך או החרפת צעדים הננקטים על ידי רשויות ומדינות, עלול לפגוע בפעילות העסקית של החברה, בין היתר, כדלקמן:

היעדר יכולת לשווק יחידות דיור במסגרת מסלול "מחיר למשתכן" כמפורט לעיל. כמו כן, היעדרות מהותית אפשרית של הון אנושי ובכלל זה עובדים באתרי הבנייה של החברה וכן עיכובים, שבמועד זה לא קיימים, באספקת ציוד ומוצרים מיובאים הנדרשים לפעילות החברה, עלולים לגרום להתארכות משך הפרויקטים שמבצעת החברה וכן לעיכובים בהתחלת פרויקטים חדשים. המשך חוסר הוודאות הקיים במשק ובשווקים הפיננסיים עלול להשפיע על החברה הן ביכולת לממן רכישת מלאי קרקעות ולמימון בניה של פרויקטים חדשים וכן להוביל להקשחת התנאים לקבלת משכנתאות ומשכך להאטה בקצב מכירת הדירות בפרויקטים של החברה.

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.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

צפי מימוש הנכסים השוטפים וההתחייבויות השוטפות:

מימוש מאוחר מ-12 החודשים הקרובים	מימוש ב-12 החודשים הקרובים	שנת 2019
278,505	162,850	נכסים שוטפים
227,477	157,532	התחייבויות שוטפות
268,371	187,084	שנת 2018
238,019	138,292	נכסים שוטפים
		התחייבויות שוטפות

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 הישג המושקעת, חשיפה או זכויות לתשואות משתנות כתוצאה ממעורבותה בחברה המושקעת וכן היכולת להשתמש בכוח שלה כדי להשפיע על סכום התשואות שינבע מהחברה 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. 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.

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 המהווים 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.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ה. 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.

ו. פקדונות לזמן קצר

פקדונות בתאגידים בנקאיים לזמן קצר שתקופתם המקורית עולה על שלושה חודשים ממועד ההשקעה. ושאינם עונים להגדרת שווי מזומנים. הפקדונות מוצגים בהתאם לתנאי הפקדתם.

ז. 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. מלאי מקרקעין הנרכש על ידי הקבוצה בעסקת קומבינציה בתמורה למתן דירות למוכר המקרקעין, מוכר לפי שווי ההוגן במועד מסירת הקרקע במקביל להכרה בהתחייבות למתן שירותי בנייה. מקרקעין בבנייה נמדדים על בסיס העלות. עלות המקרקעין כוללת עלויות אשראי המתייחסות למימון הקמת הנכס עד למועד ההשלמה, 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.

ח. הכרה בהכנסה

הכרה בהכנסה

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.

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 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.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

האומדנים הללו כוללים את העלויות הישירות והעלויות העקיפות המתייחסות במישורין 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.

כמפורט בבאור 22' בדבר שינוי מדיניות חשבונאית לגבי היוון עלויות אשראי, החברה מהונת עלויות אשראי לקרקעות לבניה המהוות נכס כשיר, כגון קרקעות בהם פועלת החברה להשגת היתרי בניה ואין ביכולתה לבצע מכירה של דירות אותן היא מתכננת להקים על הקרקע. החברה מפסיקה להוון עלויות אשראי בעת קבלת היתרי הבנייה לקרקעות. כאשר צפוי הפסד מהחוזה, מלוא ההפסד מוכר מידית ללא קשר לשיעור ההשלמה.

תמורה משתנה

החברה קובעת 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 עם לקוחותיה החברה 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 המסופקים במסגרת החוזה הספציפי. החברה מכירה בהפסד מירידת ערך של נכס עלויות להשגת חוזה ברווח או הפסד כאשר הערך הפנקסי של הנכס הינו גבוה מההפרש הנובע בין יתרת התמורה אותה צפויה החברה לקבל בגין הסחורות או השירותים אשר אליהם מתייחס הנכס, לבין העלויות המיוחסות להספקת הסחורות או השירותים אשר טרם הוכרו כהוצאות

הכנסות הכוללת שירותי 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 הפסד בגין קיום מחויבות ביצוע ובטרם חיוב הלקוחות, הסכומים שהוכרו שאינם מותנים 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.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

הקצאת עלויות

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.

ט. מכשירים פיננסיים

ביום 1 בינואר 2018 יישמה החברה לראשונה את 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 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 תזרים המזומנים החוזי של הנכס הפיננסי.

החברה מודדת מכשירי חוב בעלות מופחתת כאשר:

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

ב. התחייבויות פיננסיות

במועד ההכרה לראשונה, החברה מודדת את ההתחייבויות הפיננסיות שבתחולת התקן בשווי הוגן בניכוי עלויות עסקה שניתן לייחס במישרין להנפקה של ההתחייבות הפיננסית, וזאת למעט במקרה של התחייבות פיננסית אשר נמדדת בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, לגביה עלויות עסקה נזקפות לרווח או הפסד. לאחר ההכרה הראשונית, החברה מודדת את כל ההתחייבויות הפיננסיות לפי שיטת העלות המופחתת.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

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 התחייבויות פיננסיות כאשר ורק כאשר, היא מסולקת - דהיינו, כאשר המחויבויות שהוגדרה בחוזה נפרעת או מבוטלת או פוקעת. התחייבויות פיננסיות מסולקת כאשר החייב פורע את ההתחייבויות על ידי תשלום במזומן, בנכסים פיננסיים אחרים, בסחורות או שירותים, או משוחרר משפטית מההתחייבויות. במקרה של שינוי תנאים בגין התחייבויות פיננסיות קיימת, החברה בוחנת האם תנאי ההתחייבויות שונים מהותית מהתנאים הקיימים. כאשר נעשה שינוי מהותי בתנאי התחייבויות פיננסיות קיימת, השינוי מטופל כגריעה של ההתחייבויות המקורית והכרה של התחייבויות 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 ההתחייבויות, קרי להוון את תזרימי המזומנים החדשים בשיעור הריבית האפקטיבית המקורית, כאשר ההפרשים ייזקפו לרווח או הפסד. בעת הבחינה האם מדובר בשינוי מהותי בתנאי התחייבויות קיימת, מביאה החברה בחשבון שיקולים איכותיים וכמותיים.

ו. 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 ההתחייבויות על בסיס נטו או לממש את הנכס ולסלק את ההתחייבויות 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.

ז. מסים על ההכנסה

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

ח. 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.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

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 הדיבידנד 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.

יא. חכירות

כמפורט בבאור 2'1 בדבר יישום לראשונה של תקן דיווח כספי בינלאומי מספר 16 - חכירות (להלן "התקן"), החברה בחרה ליישם את הוראות התקן למפרע חלקי (ללא הצגה מחדש של מספרי השוואה). המדיניות החשבונאית שמיושמת החל מיום 1 בינואר, 2019 בגין חכירות הינה כדלקמן:

החברה מטפלת בחוזה כחוזה חכירה כאשר בהתאם לתנאי החוזה מועברת זכות לשלוט בנכס מזוהה לתקופת זמן בעבור תמורה.

1. הקבוצה כחוכר

עבור העסקאות בהן החברה מהווה חוכר היא מכירה במועד התחילה בחכירה בנכס זכות שימוש כנגד התחייבות בגין חכירה וזאת למעט עסקאות חכירה לתקופה של עד 12 חודשים ועסקאות חכירה בהן נכס הבסיס בעל ערך נמוך, בהן בחרה החברה להכיר בתשלומי החכירה כהוצאה ברווח או הפסד בקו ישר על פני תקופת החכירה. במסגרת מדידת ההתחייבות בגין חכירה בחרה החברה ליישם את ההקלה הניתנת בתקן ולא ביצעה הפרדה בין רכיבי חכירה לרכיבים שאינם חכירה כגון: שירותי ניהול, שירותי אחזקה ועוד, הכלולים באותה עסקה. במועד התחילה התחייבות בגין חכירה כוללת את כל תשלומי החכירה שטרם שולמו מהוונים בשיעור הריבית הגלומה בחכירה כאשר היא ניתנת לקביעה בנקל או בשיעור הריבית התוספתי של החברה. לאחר מועד התחילה מודדת החברה את ההתחייבות בגין חכירה בשיטת הריבית האפקטיבית. נכס זכות השימוש במועד התחילה מוכר בגובה ההתחייבות בגין חכירה בתוספת תשלומי חכירה ששולמו במועד התחילה או לפניו ובתוספת של עלויות עסקה שהתהוו. נכס זכות השימוש נמדד במודל העלות ומופחת לאורך החיים השימושיים שלו, או תקופת החכירה לפי הקצר שבהם. כאשר מתקיימים סימנים לירידת ערך, בוחנת החברה ירידת ערך לנכס זכות השימוש בהתאם להוראות IAS 36.

להלן נתונים בדבר מספר שנות ההפחתה של נכסי זכות השימוש הרלוונטיות לפי קבוצות של נכסי זכות שימוש:

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

מספר שנים	
10	מקרקעין
3	כלי רכב
4	אחר

2. תשלומי חכירה הצמודים למדד

במועד התחילה משתמשת החברה בשיעור המדד הקיים במועד התחילה לצורך חישוב תשלומי החכירה העתידיים. בעסקאות בהן החברה מהווה חוכר, שינויים בגובה תשלומי החכירה העתידיים כתוצאה משינוי במדד מהווים (ללא שינוי בשיעור ההיוון החל על ההתחייבות בגין חכירה) ליתרת נכס זכות שימוש ונזקים כהתאמה ליתרת ההתחייבות בגין חכירה, רק כאשר חל שינוי בתזרימי המזומנים הנובע משינוי במדד (כלומר, במועד שבו התיאום לתשלומי החכירה נכנס לתוקף).

3. אופציות להארכה וביטול של תקופת חכירה

תקופת החכירה שאינה ניתנת לביטול כוללת גם תקופות המכוסות על ידי אופציה להאריך את החכירה כאשר ודאי באופן סביר שהאופציה להארכה תמומש וגם תקופות המכוסות על ידי אופציה לבטל את החכירה כאשר ודאי באופן סביר שהאופציה לביטול לא תמומש. במקרה בו חל שינוי בצפי למימוש אופציית הארכה או לאי מימוש אופציית ביטול, מודדת החברה מחדש את יתרת ההתחייבות בגין החכירה בהתאם לתקופת החכירה המעודכנת, לפי שיעור ההיוון המעודכן ביום השינוי בצפי, כאשר סך השינוי נזקף ליתרת נכס זכות השימוש עד לאיפוסו ומעבר לכך לרווח או הפסד.

המדיניות החשבונאית שיושמה עד ליום 31 בדצמבר, 2018 בגין חכירות הינה כדלקמן:

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 החכור, מסווגים כחכירה תפעולית. תשלומי החכירה מוכרים כהוצאה ברווח או הפסד בקו ישר על פני תקופת החכירה.

יב. 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 השימושיים 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-ולהבא. הפחתת הנכסים מופסקת כמוקדם מבין המועד בו הנכס מסווג כמוחזק למכירה לבין המועד שבו הנכס נגרע.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יג. 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 לשימושו המיועד או למכירתו. הסכום של עלויות האשראי המהוונות בתקופת הדיווח כולל עלויות אשראי ישירות ועלויות אשראי כללי על פי שיעור היות משוקלל.

יד. 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.

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.

טו. ירידת ערך נכסים לא פיננסיים

החברה בוחנת את הצורך בירידת ערך נכסים לא פיננסיים כאשר ישנם סימנים כתוצאה מאירועים או שינויים בנסיבות המצביעים על כך שהיתרה בדוחות הכספיים אינה ברת-השבה. במקרים בהם היתרה בדוחות הכספיים של הנכסים הלא פיננסיים עולה על הסכום ב-ההשבה שלהם, מופחתים הנכסים לסכום ב-ההשבה שלהם. הסכום ב-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 ב-ההשבה עבור היחידה מניבת המזומנים שאלה 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 ב-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 ב-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:

טז. מדידת שווי הוגן

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

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

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 במישרין או בעקיפין.
- רמה 3: נתונים שאינם מבוססים על מידע שוק ניתן לצפייה (טכניקות הערכה ללא שימוש בנתוני שוק ניתנים לצפייה).

ז. הפרשות

הפרשה בהתאם ל- IAS 37 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.

ח. 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 בונס 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.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

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 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 לשלםם 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, כמקדם מבניהם.

יט. 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.

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

1. יישום לראשונה של IFRS 16 - חכירות

בחדש ינואר 2016 פורסם על ידי ה-IASB תקן דיווח כספי בינלאומי 16 - חכירות (להלן - "התקן"). התקן מחליף את תקן חשבונאות בינלאומי 17 (להלן - "התקן הישן"), את פרשנות מספר 4 של הוועדה לפרשנויות ואת פרשנות מספר 15 של הוועדה המתמדת לפרשנויות. בהתאם לתקן, חכירה מוגדרת כחובה, או חלק מחובה, אשר מעביר בתמורה לתשלום את זכות השימוש בנכס לתקופת זמן. להלן עיקר השפעות התקן:

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

- התקן דורש מחוכרים להכיר בכל החכירות בדוח על המצב הכספי (פרט לחריגים מסוימים, ראה להלן). חוכרים יכירו בהתחייבות בגין תשלומי החכירה ומנגד יכירו בנכס זכות שימוש, באופן דומה לטיפול החשבונאי בחכירה מימונית בהתאם לתקן שבוטל- IAS 17 חכירות. כמו כן, החוכרים יכירו בהוצאות ריבית ובהוצאות פחת בנפרד.
- במקרה של שינוי בתשלומי חכירה משתנים הצמודים למדד, על החוכר להעריך מחדש את ההתחייבות בגין החכירה כאשר השפעת השינוי תיזקף לנכס זכות- השימוש.
- התקן 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 הישן, קרי, סיווג כחכירה מימונית או כחכירה תפעולית.

התקן מיושם לראשונה בדוחות כספיים אלה. כמתאפשר על פי התקן בחרה החברה לאמץ את התקן לפי גישת יישום למפרע חלקי כאשר יתרת נכסי זכות השימוש נמדדו כאילו התקן היה מיושם ממועד תחילת החכירה אך לצורך החישוב נעשה שימוש בשיעור הריבית התוספתי של החוכר במועד היישום לראשונה. בהתאם לגישה זו לא נדרשת הצגה מחדש של מספרי ההשוואה. יתרת ההתחייבות למועד יישום התקן לראשונה, מחושבת תוך שימוש בשיעור הריבית התוספתי של החברה הקיימת במועד יישום התקן לראשונה.

לפירוט בדבר המדיניות החשבונאית המיושמת החל ממועד האימוץ לראשונה של התקן, ראה באור 2יא' לעיל.

עיקר ההשפעה של יישום התקן לראשונה הינה בהתייחס לחוזי חכירה קיימים בהן החברה מהווה חוכר. על פי התקן, כאמור בבאור 2ב' לעיל, למעט חריגים, מכירה החברה בגין כל חוזה חכירה בה היא מהווה חוכר ביתרת התחייבות כנגד יתרת נכס זכות שימוש וזאת בשונה מהמדיניות שיושמה תחת הוראות התקן הישן לפיו בחוזי חכירה בהן לא הועברו באופן ממשי כל הסיכונים וההטבות הגלומים בבעלות על הנכס החכור, הוכרו תשלומי החכירה כהוצאה ברווח או הפסד בקו ישר על פני תקופת החכירה. להלן נתונים המתייחסים ליישום לראשונה של התקן ליום 1 בינואר 2019 בגין חוזי חכירה אשר בתוקף במועד היישום לראשונה:

(א) ריכוז השפעות היישום לראשונה של התקן על הדוחות הכספיים של החברה ביום 1 בינואר 2019:

כפי שמוצג בהתאם ל- IFRS 16	בהתאם למדיניות הקודמת	השינוי אלפי ש"ח
----------------------------------	-----------------------------	--------------------

ליום 1 בינואר, 2019

נכסים לא שוטפים

נכסי זכות שימוש
מסים נדחים

7,451	7,451	-
14,512	197	14,315

התחייבויות שוטפות

חלויות שוטפות של התחייבות בגין
חכירה

(1,727)	(1,727)	-
---------	---------	---

התחייבויות לא שוטפות

התחייבות בגין חכירה
יתרת רווח (הפסד)

(6,582)	(6,582)	-
93,588	(661)	94,249

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

(ב) החברה קבעה כי שיעור הריבית הנומינלי המתאימה להיוון חוזי החכירה בהתאם לסיכון המימוני של החברה, בהתאם למח"מ חוזי החכירה וכן בהתאם למשתנים כלכליים אחרים. שיעור הריבית התוספתי הממוצע המשוקלל ששימש בחישוב יתרת ההתחייבות בגין חכירה במועד היישום לראשונה של התקן, הינו 3.75%.

(ג) התאמה בין סך התחייבויות לתשלומי חכירה מינימליים עתידיים לבין יתרת ההתחייבות בגין חכירה ליום 1 בינואר 2019:

ליום 1 בינואר
2019
אלפי ש"ח

	סך תשלומי חכירה מינימליים עתידיים בגין חכירות, שאינן ניתנות לביטול, בהתאם להוראות IAS 17 לפי הדוחות הכספיים ליום 1 בינואר 2019
8,841	השפעת היוון התשלומים העתידיים בשיעור הריבית התוספתי של החברה במועד היישום לראשונה
(532)	סך התחייבויות בגין חכירה שנוצרו כתוצאה מיישום לראשונה של IFRS 16 ביום 1 בינואר 2019
8,309	

(ד) הקלות אשר יושמו בעת יישום לראשונה של התקן:

החברה בחרה להשתמש בשיעור היוון יחיד עבור חוזי חכירה הכוללים מאפיינים דומים.

2. IFRIC 23 – טיפול באי-ודאות הקשורה למסים על ההכנסה

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

כא. שינוי במדיניות החשבונאית בנושא היוון 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". השפעת היישום של הפרשנות הינה הכרה בעלויות מימון שאינן כשירות להיוון 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 ומבוצע למפרע. לחברה אגרות חוב והתחייבויות אחרות אשר כוללות אמות מידה פיננסיות מסוימות. החברה בחנה יחד עם יועציה המשפטיים את תנאי הסכמי ההלוואות וההתחייבויות האחרות על מנת לאמוד את ההשלכות, אם בכלל, של השינוי במדיניות החשבונאית על העמידה הצפויה באמות המידה הפיננסיות שלה. החברה הגיעה למסקנה כי לשינוי במדיניות החשבונאית לא הייתה השפעה על העמידה באמות המידה הפיננסיות.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

להלן השפעות יישום שינוי המדיניות החשבונאית על הדוחות הכספיים של החברה לתקופה הנוכחית ולתקופות קודמות:

בדוחות המאוחדים על המצב הכספי

כמוצג בדוחות כספיים אלה	השינוי אלפי ש"ח	בהתאם למדיניות הקודמת
128,584	(4,343)	132,927
21,392	999	20,393
87,509	(3,344)	90,853

ליום 31 בדצמבר, 2019

מלאי בניינים בהקמה ודירות למכירה
מסים נדחים
יתרת רווח

170,303	(9,505)	179,808
14,315	2,186	12,129
94,249	(7,319)	101,568

ליום 31 בדצמבר, 2018

מלאי בניינים בהקמה ודירות למכירה
מסים נדחים
יתרת רווח

103,482	(11,935)	115,417
---------	----------	---------

ליום 1 בינואר, 2018

יתרת רווח

בדוחות המאוחדים על הרווח או הפסד

כמוצג בדוחות כספיים אלה	השינוי אלפי ש"ח (למעט נתוני הפסד למניה)	בהתאם למדיניות הקודמת
153,980	(3,741)	157,721
25,288	3,741	21,547
(13,171)	(333)	(12,838)
(4,672)	3,408	(8,080)
1,405	784	621
(6,077)	2,624	(8,701)
(0.40)	0.18	(0.58)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2019

סה"כ עלויות
רווח גולמי
הוצאות מימון
הפסד לפני מסים על ההכנסה
הטבת מס
הפסד
הפסד למניה (בש"ח)

162,487	(6,411)	168,898
17,209	6,411	10,798
(12,594)	(416)	(12,178)
(11,936)	5,995	(17,931)
(2,842)	1,379	(4,221)
(9,094)	4,616	(13,710)
(0.61)	0.30	(0.91)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2018

סה"כ עלויות
רווח גולמי
הוצאות מימון
הפסד לפני מסים על ההכנסה
הטבת מס
הפסד
הפסד למניה (בש"ח)

226,247	(9,003)	235,250
19,445	9,003	10,442
(13,709)	(2,080)	(11,629)
(10,894)	6,923	(17,817)
(4,107)	1,592	(5,699)
(6,787)	5,331	(12,118)
(0.45)	0.36	(0.81)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2017

סה"כ עלויות
רווח גולמי
הוצאות מימון
הפסד לפני מסים על ההכנסה
הטבת מס
הפסד
הפסד למניה (בש"ח)

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 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.

- 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 ההשלמה 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

תיקונים ל- IFRS 9, IFRS 7 ו- IAS 39

בספטמבר 2019, פרסם ה- IASB תיקונים לתקן דיווח כספי בינלאומי 9 *מכשירים פיננסיים*, לתקן דיווח כספי בינלאומי 7 *מכשירים פיננסיים: גילויים* ולתקן חשבונאות בינלאומי 39 *מכשירים פיננסיים: הכרה ומדידה* (להלן - התיקון). לאור שינויים רגולטורים המתרחשים בעולם, לא מעט מדינות שוקלות להחליף את ריביות הבנצ'מרק IBORs (Interbank Offered Rates) (אשר אחת הדוגמאות הנפוצות לריבית זו הינה ריבית ה- LIBOR הנקבעת על ידי בנקים בלונדון) בריבית אלטרנטיבית חסרת סיכון (RFRs - Risk Free Interest Rates) אשר מתבססת במידה רבה יותר על נתוני העסקאות הספציפיות. רפורמה זו בריביות מובילה לאי-ודאות בכל הקשור למועדים ולסכומים הרלוונטיים לתזרימי מזומנים עתידיים הקשורים הן למכשירים מגדרים והן לפריטים מגודרים, המתבססים על ריבית ה- IBORs הקיימת. תחת הוראות התקינה החשבונאית הקיימת לפי IAS 39 ו- IFRS 9, עבור ישויות שיש להן עסקאות גידור כאמור, אי-הודאות השוררת בגין רפורמת

באור 4: - גילוי לתקני IFRS חדשים בתקופה שלפני יישומם

הריבית, עלולה להשפיע הן על יכולת הישגיות להמשיך ולעמוד בדרישות אפקטיביות הגידור עבור עסקאות קיימות והן לעמוד בדרישות הגידור עבור עסקאות עתידיות. על מנת לפתור את חוסר הודאות הקיים בגין רפורמת הריבית, פרסם ה-IASB את התיקון וזאת על מנת לספק הקלות זמניות עבור ישויות המיישמות חשבונאות גידור המתבססת על ריבית ה-IBORs. תיקון כאמור הוא שלב ראשון בפרויקט אשר יכלול בעתיד גם תיקונים נוספים בהקשר זה. התיקון כולל הקלות לעניין יישום מבחני האפקטיביות וחשבונאות הגידור בתקופת המעבר מריבית ה-IBORs לריבית חסרת סיכון (RFRs). הקלות אלו מניחות כי ריבית הבנצ'מרק המשמשת כבסיס לגידור אינה משתנה וזאת על אף רפורמת הריבית הצפויה. הקלות אלו יהיו בתוקף ללא הגבלת זמן, אלא אם יחול אחד מהאירועים המצוינים בתיקון. התיקון מחייב ישויות גם לתת גילויים ספציפיים לשימוש שנעשה על ידן בהקלות. התיקון ייושם באופן רטרואקטיבי החל מהתקופה השנתית המתחילה ביום 1 בינואר 2020 או לאחר מכן. יישום מוקדם אפשרי. להערכה החברה, לתיקון לא תהיה השפעה על הדוחות כספיים של החברה שכן היא אינה מבצעת בסכומים מהותיים עסקאות גידור המתבססות על ריבית ה-IBORs.

באור 5: - מזומנים ושווי מזומנים

31 בדצמבר	
2018	2019
אלפי ש"ח	
13,399	84
1,154	16,303
14,553	16,387

מזומנים למשיכה מיידית
שווי מזומנים - פקדונות לזמן קצר

ליום 31 בדצמבר, 2019 לקבוצה סך של 1,653 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	
2018	2019
אלפי ש"ח	
46,603	91,877

מזומנים ופקדונות משועבדים בתאגידים בנקאיים (1)

(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-0.24% ליום 31 בדצמבר 2019).

באור 7: - חייבים ויתרות חובה

31 בדצמבר	
2018	2019
אלפי ש"ח	
3,295	1,705
99	119
76	89
52	-
26	-
500	-
21	11
4,069	1,924

מוסדות
הוצאות מראש
עובדים (*)
שטרות לגביה
בעלי מניות - בעל שליטה
חייב בגין מכירת רכוש קבוע
חייבים ויתרות חובה אחרים

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

באור 8: - מלאי בניינים בהקמה ודירות למכירה

א. ההרכב

31 בדצמבר	
2018	2019
אלפי ש"ח	
122,453	68,162
47,850	60,422
170,303	128,584

דירות גמורות
בניינים בהקמה

ב. פרטים נוספים

באשר למלאי ששועבד בשעבוד ספציפי כבטחון להתחייבויות, ראה באור 20. מלאי הבניינים ודירות למכירה כולל עלויות אשראי שהונו בסך של כ- 36,309 אלפי ש"ח וכ- 44,265 אלפי ש"ח לימים 31 בדצמבר, 2019 ו-2018 בהתאמה.

ג. פרטים נוספים בדבר עבודות יזמות ארוכות מועד

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

2,567,172	179,268
2,130,065	154,012

ליום 31 דצמבר 2019 :
הכנסות שהוכרו
עלויות שהוכרו

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

ליום 31 דצמבר 2018 :
הכנסות שהוכרו
עלויות שהוכרו

ד. פרטים בדבר חוזי המכירה של הקבוצה

עד לתום תקופת הדיווח, חתמה החברה על 286 חוזי מכירה שתמורתם הכוללת נאמדת ב- 278,785 אלפי ש"ח וההכנסות המצטברות עד כה בגינם הסתכמו לסך של 127,094 אלפי ש"ח. בגין חוזים אלו, החברה צופה להכיר בהכנסות, במצטבר, בשנים 2020-2021 בסכום של כ- 151,691 אלפי ש"ח. בחוזי מכירה אלה נכללים פרויקטים שהקמתם טרם הסתיימה עד ליום 31 בדצמבר, 2019.

ה. דירות גמורות

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

החברה סיימה את בניית כל 90 יח"ד. לתאריך המאזן נותרו 8 יח"ד שטרם נמכרו ויח"ד אחת שנמכרה וטרם הוכרה המכירה בדוחות הכספיים. לאחר תאריך המאזן נמכרה יח"ד 1 בפרויקט, כך שנותרו 7 יח"ד שטרם נמכרו. החברה בחנה את יתרת המלאי, בהתאם להערכת שווי חיצונית, וביטלה ירידת ערך בסך של כ-1.6 מיליוני ש"ח. לפיכך עלות המלאי הינה כ-18 מליון ש"ח.

2. ירושלים תלפיות מתחם 1 חלקה 22 בניינים A-1

החברה סיימה את בניית כל 90 יח"ד. לתאריך המאזן נותרה יח"ד אחת שטרם נמכרה ויח"ד אחת שנמכרה וטרם הוכרה שעלותן הינה כ-4.5 מליון ש"ח.

3. ירושלים תלפיות מתחם 1 חלקה 23 בניינים C-1

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)

4. נתניה (ויסטה)

החברה סיימה את בניית כל 106 יח"ד. לתאריך המאזן נותרו 22 יח"ד שטרם נמכרו שעלותן הינה כ-40 מליון ש"ח. לאחר תאריך המאזן נמכרו 2 יח"ד בפרויקט, כך שנותרו 20 יח"ד שטרם נמכרו.

1. דירות בהקמה

1. גדרה (מחיר למשתכן)

במהלך חודש אוקטובר, 2018 החברה החלה בבניית פרויקט לבניית 172 יח"ד. לתאריך המאזן נותרה יח"ד שטרם נמכרה.

2. כרמי גת (מחיר למשתכן)

במהלך חודש אוקטובר, 2019 החברה החלה בבניית פרויקט לבניית 268 יח"ד. לתאריך המאזן נותרו 153 יח"ד שטרם נמכרו. לאחר תאריך המאזן, נמכרו 97 יח"ד נוספות, כך שנותרו בפרויקט 56 יח"ד שטרם נמכרו.

3. תנועה ביתרות חוזיות בפרויקט גדרה וכרמי גת (מחיר למשתכן)

שינויים ביתרות חוזיות (אלפי ש"ח)

התחייבויות חוזה	
-	יתרה ליום 1 בינואר, 2018
11,811	הכנסות שהוכרו במהלך השנה
(56,501)	מקדמות שהתקבלו השנה
(44,690)	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2018
115,283	הכנסות שהוכרו במהלך השנה
(145,034)	מקדמות שהתקבלו השנה
(74,441)	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2019
	הכנסות שהוכרו במהלך השנה:
תנועה	
-	יתרה ליום 1 בינואר, 2018
(11,811)	הוכרו בשנה
(11,811)	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2018
(115,283)	הוכרו בשנה
(127,094)	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2019

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 מליון 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 2019, שווי המקרקעין הינו כ-61 מליון ש"ח לעומת העלות בספרים שהינה כ-60 מליון ש"ח.

באור 9: - מלאי מקרקעין (המשך)

2. 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 הדירור בפרויקט בתנאי שוק חופשי. בחודש מרס 2019 התקבל היתר חפירה לפרויקט. למועד הדוח טרם התקבל היתר בניה.

3. 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 הדירור בפרויקט בתנאי שוק חופשי. למועד הדוח טרם התקבל היתר בניה. לאחר תאריך המאזן נמכרו 84 יח"ד בפרויקט.

1. 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 יבנו 1,077 יח"ד חדשות (בכפוף לאישור הקלות בהתאם לדין) ושטחי מסחר בשטח של כ-2,400 מ"ר. בתמורה יהיו בעלי הדירות זכאים לדירות חדשות ולתשלום הוצאות וכן יהיו זכאים לקבלת ערבויות להבטחת קיום התחייבויות החברה.

א. טרם נחתמו מלוא ההסכמים אל מול מלוא בעלי הזכויות, לתאריך המאזן חתמו על הסכם כ-99.7% מתוך סך הדיירים.

ב. התכנית אושרה בוועדה המקומית וכן בוועדה המחוזית וניתן "מתן תוקף" לתכנית מהוועדה המחוזית.

ג. ביום 13 בפברואר 2020 קיבלה החברה היתר הריסה ל-80 יח"ד בארבעה בניינים.

ד. לאחר תאריך המאזן נמכרו 24 יח"ד בפרויקט.

2. רומניה

בשנת 2006 רכשה S.C. BOH IMOBILIAR S.R.L (להלן-החברה הרומנית), 2 קרקעות סמוכות בבוקרשט רומניה בשטח כולל של 45 אלפי מ"ר בתמורה של כ-39 מיליוני ש"ח. החברה קיבלה אשראי ממוסד פיננסי ברומניה עבור חלק מעלות רכישת הקרקע. לחברה הרומנית הופקעו קרקעות בשטח כ-8.3 אלפי מ"ר. בהתאם לפסק דין שולם לחברה פיצוי כספי זניח בגין ההפקעה. בהתאם להערכות שווי חיצונית עד 31 בדצמבר 2018 נרשמו ירידות ערך בסך של כ-21 מיליוני ש"ח. בהתאם להערכת שווי חיצונית ליום 31 בדצמבר 2019, בוטלו חלק מירידות הערך בנכס בסך של כ-2.6 מיליון ש"ח. לאחר ההפחתות שווי הקרקעות מסתכם בכ-13.5 מיליון ש"ח.

באור 10: - רכוש קבוע

א. הרכב ותנועה

שנת 2019

סה"כ	שיפורים במושכר	כלי רכב	ציוד, ריהוט משרדי, מחשבים אלפי ש"ח	מכונות וציוד מכני	מקרקעין מבנים וקרוונים
------	-------------------	---------	--	-------------------------	------------------------------

עלות

10,028	1,627	1,152	2,691	2,148	2,410
2,374	-	-	67	860	1,447

יתרה ליום 1 בינואר,
2019
תוספות

12,402	1,627	1,152	2,758	3,008	3,857
--------	-------	-------	-------	-------	-------

יתרה ליום 31 בדצמבר,
2019

פחת שנצבר

6,721	589	662	1,920	1,818	1,732
743	161	168	130	129	155

יתרה ליום 1 בינואר,
2019
תוספות

7,464	750	830	2,050	1,947	1,887
-------	-----	-----	-------	-------	-------

יתרה ליום 31 בדצמבר,
2019

4,938	877	322	708	1,061	1,970
-------	-----	-----	-----	-------	-------

עלות מופחתת ליום 31
בדצמבר, 2019

שנת 2018

סה"כ	שיפורים במושכר	כלי רכב	ציוד, ריהוט משרדי, מחשבים אלפי ש"ח	מכונות וציוד מכני	מקרקעין מבנים וקרוונים
------	-------------------	---------	--	-------------------------	------------------------------

עלות

14,420	1,627	1,152	2,619	6,483	2,539
202	-	-	72	113	17
(4,594)	-	-	-	(4,448)	(146)

יתרה ליום 1 בינואר,
2018
תוספות
גרועות

10,028	1,627	1,152	2,691	2,148	2,410
--------	-------	-------	-------	-------	-------

יתרה ליום 31 בדצמבר,
2018

פחת שנצבר

10,420	427	494	1,781	5,998	1,720
723	162	168	139	96	158
(4,442)	-	-	-	(4,276)	(146)

יתרה ליום 1 בינואר,
2018
תוספות
גרועות

6,721	589	662	1,920	1,818	1,732
-------	-----	-----	-------	-------	-------

יתרה ליום 31 בדצמבר,
2018

3,307	1,038	490	771	330	678
-------	-------	-----	-----	-----	-----

עלות מופחתת ליום 31
בדצמבר, 2018

ב. רכישת רכוש קבוע באשראי

במהלך השנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2019 רכשה החברה רכוש קבוע באשראי בסך של כ-264 אלפי ש"ח. למועד הדיווח, שולמה עלות הרכישה.

באור 11: - נכסים בלתי מוחשיים

מערכת ERP

הרכב ותנועה

תוכנות	
2018	2019
אלפי ש"ח	
1,190	1,267
77	-
1,267	1,267
639	764
125	136
764	900
503	367

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: - הלוואות ואשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים

א. ההרכב

31 בדצמבר 2018				31 בדצמבר 2019				שיעור ריבית משוקלל 31 בדצמבר 2019 %
סה"כ	ללא הצמדה	בהצמדה למדד המחירים לצרכן	במטבע חוץ או בהצמדה לו	סה"כ אלפי ש"ח	ללא הצמדה	בהצמדה למדד המחירים לצרכן	במטבע חוץ או בהצמדה לו	
84	84	-	-	25	25	-	-	פריים+2
10,250	10,250	-	-	10,047	10,047	-	-	6%
1,390	-	-	1,390	843	-	-	843	יורובור+5.5
148,375	148,375	-	-	98,525	98,525	-	-	פריים+2.33
160,099	158,709	-	1,390	109,440	108,597	-	843	

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

ב. באשר לבטחונות, ראה באור 20.

באור 13: - התחייבויות לספקים ולנותני שירותים

31 בדצמבר		
2018	2019	
אלפי ש"ח		
4,434	7,457	חובות פתוחים
3,979	12,608	שטרות לפרעון
1,402	11,164	הוצאות לשלם
9,815	31,229	

באור 14: - זכאים ויתרות זכות

31 בדצמבר		
2018	2019	
אלפי ש"ח		
988	1,338	התחייבויות לעובדים והתחייבויות אחרות בגין שכר
973	925	הפרשה לחופשה והבראה
8,675	5,683	הפרשה לבדק גמר ואחריות
7,263	4,461	מוסדות
2,531	4,407	הוצאות לשלם
2,700	500	הפרשה לתביעות משפטיות
-	83	בעלי מניות - בעל שליטה
213	171	זכאים אחרים
23,343	17,568	

באור 15: - התחייבויות שוטפות

א. אגרות חוב

1. ההרכב:

יתרה		שיעור		סכום הקרן	בסיס ההצמדה	
31 בדצמבר		ריבית	ריבית			
2018	2019	אפקטיבי	נקובה	אלפי ש"ח		
אלפי ש"ח		%	%			
39,748	7,973	5.56	4.80	40,000	-	אגרות חוב (סדרה יב')
37,941	22,451	5.15	4.10	38,363	-	אגרות חוב (סדרה יג')
59,666	59,925	6.76	6.15	60,500	-	אגרות חוב (סדרה יד')
-	50,228	8.78	7.95	51,000	-	אגרות חוב (סדרה טו')
137,355	140,577					

(א) אגרות חוב (סדרה יב')

בחודש פברואר 2017 הנפיקה החברה 40 מיליוני ש"ח ע.ג., בתמורה נטו של כ-39.3 מיליוני ש"ח בריבית שנתית קבועה בשיעור של 4.8%, לא צמודה (ריבית אפקטיבית של 5.56%). בשנת 2019 בוצעו פירעונות בסך של כ-32 מיליוני ש"ח. למועד פרסום הדוח קיימות במחזור כ-8 מיליוני ש"ח ע.ג. שיפרעו ביום 30 ביוני 2020. שווי השוק למועד הדוח הינו כ-8 מיליוני ש"ח.

באור 15: - התחייבויות לא שוטפות (המשך)

(ב) אגרות חוב (סדרה יג')

בחודש יולי 2017 הנפיקה החברה 57.5 מיליוני ש"ח ע.ג., בתמורה נטו של כ-56.5 מיליוני ש"ח בריבית שנתית קבועה בשיעור של 4.1% לא צמודה (ריבית אפקטיבית 5.15%). בשנים 2018 ו-2019 בוצעו פירעונות בסך של כ-19.1 מיליוני ו-15.8 מיליוני ש"ח. למועד פרסום הדוח קיימות במחזור כ-22.6 מיליוני ש"ח ע.ג. שיפרעו ביום 30 ביוני 2020. שווי השוק למועד הדוח הינו כ-22.7 מיליוני ש"ח.

(ג) 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 (ריבית אפקטיבית 6.76%). לפרעון ב-3 תשלומים. 10% ביום 30 ביוני 2021, 70% ביום 31 בדצמבר 2021, ו-20% ביום 30 ביוני 2022. הריבית תשולם ב-9 תשלומים חצי שנתיים בימים 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2018-2022 ו-31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2018-2021. למועד פרסום הדוח קיימות במחזור כ-60.5 מיליוני ש"ח ע.ג. שווי השוק למועד הדוח הינו כ-61.4 מיליוני ש"ח.

(ד) אגרות חוב (סדרה טו')

בהתאם לתשקיף מדף של החברה מיום 28 בפברואר 2019 ובהתאם לדוח הצעת מדף שפרסמה החברה ביום 17 באפריל 2019, הנפיקה החברה בחודש אפריל 2019, 51 מיליוני ש"ח ע.ג. בתמורה נטו של כ-50 מיליון ש"ח, בריבית שנתית קבועה בשיעור של 7.95% לא צמודה (ריבית אפקטיבית 8.78%). לפרעון ב-3 תשלומים. 15% ביום 31 בדצמבר 2021, 60% ביום 30 ביוני 2022, ו-25% ביום 30 ביוני 2023. הריבית תשולם ב-8 תשלומים חצי שנתיים בימים 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2019-2022 ו-30 ביוני של כל אחת מהשנים 2020-2023. למועד פרסום הדוח קיימות במחזור כ-51 מיליוני ש"ח ע.ג. שווי השוק למועד הדוח הינו כ-54.3 מיליוני ש"ח.

(ד) אגרות חוב (סדרה טז')

בהתאם לתשקיף מדף של החברה מיום 28 בפברואר 2019 ובהתאם לדוח הצעת מדף שפרסמה החברה ביום 21 בינואר 2020, הנפיקה החברה בחודש ינואר 2020, 71 מיליוני ש"ח ע.ג. בתמורה נטו של כ-70 מיליון ש"ח, בריבית שנתית קבועה בשיעור של 5.50% לא צמודה (ריבית אפקטיבית 6.06%). לפרעון ב-4 תשלומים. 15% ביום 31 בדצמבר 2022, 30% ביום 30 ביוני 2023, 30% ביום 31 בדצמבר 2023 ו-25% ביום 30 ביוני 2024. הריבית תשולם ב-9 תשלומים חצי שנתיים בימים 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2020-2024 ו-31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2020-2023. למועד פרסום הדוח קיימות במחזור כ-71 מיליוני ש"ח ע.ג.

2. מועדי הפרעון העתידיים של קרן האג"ח ליום 31 בדצמבר, 2019 הינם כדלקמן:

31 בדצמבר 2019 אלפי ש"ח	
30,424	במהלך שנה ראשונה (חלויות שוטפות)
55,474	במהלך שנה שניה (חלויות שוטפות)
42,122	במהלך שנה שלישית (חלויות שוטפות)
12,557	במהלך שנה רביעית (חלויות שוטפות)
<u>140,557</u>	

באור 15: - התחייבויות לא שוטפות (המשך)

3. באשר לבטחונות שניתנו להבטחת האג"ח הנ"ל, ראה באור 20.
4. במסגרת שטרי הנאמנות שנחתמו ביחס לאג"ח מהסדרות (יב', יג', יד', טו' ו-טז'), החברה התחייבה לעמידה באמות מידה פיננסיות (כהגדרתו בשטרי הנאמנות), כדלקמן:

סדרה	אמת מידה פיננסית					
	הון עצמי מינימלי			יחס מינימאלי של הון עצמי למאזן		
	סך מינימלי שנקבע כעילה לפרעון מיידי	סך מינימלי שנקבע שמתחתיו יעלה שיעור הריבית	נכון ליום 31 בדצמבר 2019	סך מינימלי שנקבע כעילה לפרעון מיידי	סך מינימלי שנקבע שמתחתיו יעלה שיעור הריבית	נכון ליום 31 בדצמבר 2019
יב	75 מיליון ש"ח	90 מיליון ש"ח	כ-107 מיליון ש"ח	15%	16%	כ-34%
יג	75 מיליון ש"ח	90 מיליון ש"ח		15%	16%	
יד (*)	80 מיליון ש"ח	100 מיליון ש"ח		16%	17%	
טו	75 מיליון ש"ח	100 מיליון ש"ח		15%	18%	כ-35%
טז (**)	75 מיליון ש"ח	90 מיליון ש"ח		15%	20%	

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

(**) הונפק בינואר 2020.

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

נכון ליום 31 בדצמבר 2019 החברה עומדת בכל אמות המידה הפיננסיות להן התחייבה ביחס לכל סדרות אג"ח הנ"ל.

ב. התחייבויות לתאגידים בנקאיים

1. ההרכב

ליום 31 בדצמבר, 2019

סכום הקרן	שיעור ריבית נקוב	שיעור ריבית אפקטיבית	יתרה אלפי ש"ח	יתרה אלפי ש"ח	יתרה בניכוי חלויות שוטפות
אלפי ש"ח	%	%	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
832	יורבור+5.5	יורבור+5.5	843	-	-
95,737	פריים+2.0	פריים+2.33	98,525	-	-
96,569			99,368	-	-

במטבע חוץ
ללא הצמדה

ליום 31 בדצמבר, 2018

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

במטבע חוץ
ללא הצמדה

2. מועדי הפרעון העתידיים ליום 31 בדצמבר 2019 הינם כדלקמן:

שנה ראשונה	שנה שנייה	שנה שלישית	שנה רביעית	שנה חמישית
71,881	27,126	128	128	105
99,368				

3. באשר לבטחונות, ראה באור 20.

באור 15: - התחייבויות לא שוטפות (המשך)

ג. העמדת מסגרת אשראי מתאגיד פיננסי

בחודש אפריל 2019, התקשרה החברה בהסכם עם תאגיד פיננסי (להלן-"המלווה") להעמדת מסגרת אשראי בסך של עד 25 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 (חוף ים). קרן ההלוואה אשר תימשך ממסגרת האשראי, אם וככל שתימשך, תישא ריבית שנתית בשיעור של 6% לשנה (מותאם לעליית הריבית הבנקאית). כמו כן, החברה לא תחויב בעמלה בגין אי ניצול מסגרת האשראי, למעט עמלת הקצאה חד פעמית בה חויבה החברה בגין כל המסגרת זו בריבית שנתית של 0.5%. הסכם האשראי הינו לתקופה של 20 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 לתקופות נוספות בנות 4 חודשים כל אחת הינו, עד 20 חודשים סה"כ כאשר כל תקופה של 4 חודשים כאמור תהא בגדר תחנת יציאה או חידוש ההלוואה. לתאריך המאזן 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 מיליוני 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		
2018	2019	
אלפי ש"ח		
		נכסים פיננסיים
6,878	13,852	נכסים פיננסיים בעלות מופחתת
		התחייבויות פיננסיות
319,945	297,613	התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת

ב. גורמי סיכון פיננסיים

פעילויות הקבוצה חושפות אותה לסיכונים פיננסיים שונים, כגון סיכוני 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		
2018	2019	
אלפי ש"ח		
147,365	150,624	מכשירים בריבית קבועה התחייבויות פיננסיות
150,089	99,393	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, 2019

עד שנה	משנה עד שנתיים	עד 3 שנים	מ-3 שנים עד 4 שנים	מ-4 שנים ואילך	סה"כ	
אלפי ש"ח						
86,600	27,953	142	138	109	114,942	הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים
38,855	63,063	44,724	13,064	-	159,706	אגרות חוב
31,229	-	-	-	-	31,229	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
9,590	-	-	-	-	9,590	זכאים ויתרות זכות
1,801	1,371	1,063	830	1,712	6,777	התחייבות בגין חכירה
168,075	92,387	45,929	14,032	1,821	322,244	

באור 16: - מכשירים פיננסיים (המשך)

ליום 31 בדצמבר, 2018

עד שנה	משנה עד שנתיים	מ-3 שנים עד 3 שנים	מ-4 שנים עד 5 שנים	סה"כ
אלפי ש"ח				
79,197	3,303	29,747	62,077	174,324
54,000	35,357	51,267	12,305	152,929
9,815	-	-	-	9,815
12,676	-	-	-	12,676
155,688	38,660	81,014	74,382	349,744

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	
2018	2019	2018	2019
אלפי ש"ח			
132,110	146,520	137,355	140,577

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		
(347)	347	2019
(515)	515	2018
מבחן רגישות לשינויים בשער החליפין של האירו		
רווח (הפסד) מהשינוי		
שינוי בשיעור של 10%	שינוי בשיעור של (10%)	
אלפי ש"ח		
(76)	76	2019
(133)	133	2018

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), תשע"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 בשנים 2019 ו-2018 הינו 23% ובשנת 2017 הינו 24%. 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 19%. חברה המאוגדת ברומניה - שיעור מס של 16%.

באור 17: - מסים על ההכנסה (המשך)

ג. שומות מס סופיות

לחברה הוצאו שומות מס סופיות, עד וכולל שנת 2016.

בהמשך לאמור בביאור 17' בדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2018 בקשר עם קבלת שומה בצו בגין השנים 2011 ו-2012, ובקשר עם קבלת שומה לפי מיטב השפיטה לפי סעיף 145(א)(2)(ב) לפקודת מס הכנסה בגין השנים 2013 עד 2016, ובהמשך לערעור שהגישה החברה לבית משפט בגין השומה בצו שהתקבלה עבור השנים 2011 ו-2012, ביום 17 בפברואר 2020 נחתם הסכם שומות בין החברה לרשות המיסים עבור השנים 2011 עד 2016 (כולל). בהתאם להסכם השומות כאמור, החברה משכה את הערעור שהוגש על ידה בגין השומה בצו שהתקבלה עבור השנים 2011 ו-2012 ותשלם בהסכמה לרשות המיסים סך של כ-7.6 מליון ש"ח (הסך הנ"ל הינו לאחר קיזוז מקדמות בסך של כ-1.7 מליון ש"ח ששולמו כבר), שהינו מלוא סכום השומה, שישולמו בפריסה מינימלית של 24 תשלומים, החברה ביקשה פריסה רחבה יותר. סך ההשפעה על ההון העצמי בגין ההסדר האמור (כולל יועצים) הינה כ-5.8 מליון ש"ח.

לחברות המאוחדות טרם הוצאו שומות מס סופיות, אולם השומות של החברות המאוחדות הנ"ל לשנות המס עד וכולל 2014 נחשבות כסופיות.

ד. הפסדים מועברים לצורכי מס והפרשים זמניים אחרים

לקבוצה הפסדים עסקיים לצורכי מס המועברים לשנים הבאות ומסתכמים ליום 31 בדצמבר, 2019 לסך של כ-61 מיליוני ש"ח. בגין הפסדים אלה ובגין הפרשים זמניים אחרים הניתנים לניכוי בגינם הוכרו בדוחות הכספיים נכסי מסים נדחים בסך של כ-21 מיליוני ש"ח.

ה. מסים נדחים (*)

ההרכב:

דוחות על רווח והפסד			דוחות על המצב הכספי		התחייבויות מסים נדחים הפרשים זמניים בגין פרויקטים (**) רווחי IFRS 15
לשנה שהסתיימה ביום			31 בדצמבר		
31 בדצמבר			31 בדצמבר		
2017	2018	2019	2018	2019	
אלפי ש"ח					
839	(4,440)	-	-	-	
(2,137)	7,672	-	-	-	
(1,298)	3,232	-	-	-	
3,689	(159)	(3,464)	(692)	(4,156)	נכסי מסים נדחים
2,926	(3,167)	4,901	9,001	13,902	רווחי IFRS 15
(48)	(51)	(36)	100	64	הפסדים מועברים לצורכי מס (***)
(857)	3,913	5,369	5,442	10,811	הטבות לעובדים
22	(42)	97	464	771	הפרשים זמניים בגין פרויקטים (**)
5,732	476	6,867	14,315	21,392	אחרים
4,434	3,726	6,867			הכנסות מסים נדחים
			14,315	21,392	נכסי מסים נדחים, נטו

(*) סווג מחדש בעקבות יישום למפרע של פרשנות IFRIC, ראה באור 2 כא'.

(**) 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	
2018	2019
אלפי ש"ח	
14,315	21,392

נכסים לא שוטפים

1. מסים על ההכנסה המתייחסים לסעיפי רווח כולל אחר

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2017	2018	2019
אלפי ש"ח		
91	-	-
41	(42)	(1)

התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים
מדידה מחדש בגין תוכניות להטבה מוגדרת

2. מסים על ההכנסה הכלולים ברווח או הפסד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2017	2018	2019
אלפי ש"ח		
327	884	72
(4,434)	(3,726)	(6,867)
-	-	8,200
(4,107)	(2,842)	1,405

מסים שוטפים
מסים נדחים (*)
מסים בגין שנים קודמות (*)

(*) ראה באור 17ג' לעיל.

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			
2017	2018	2019	
אלפי ש"ח			
(17,817)	(11,936)	(4,672)	רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
24%	23%	23%	שיעור המס הסטטוטורי
(2,615)	(2,745)	(1,075)	מס מחושב לפי שיעור המס הסטטוטורי
			עלייה (ירידה) במסים על ההכנסה הנובעת מהגורמים הבאים:
			חלק הקבוצה בהפסדי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
252	-	-	הוצאות שאינן מותרות בניכוי לצורכי מס
46	42	31	שינוי בהפסדים לצורכי מס בגינם לא הוכרו מסים נדחים בתקופה
(4)	(107)	(565)	ניצול הפסדים לצורכי מס משנים קודמות, בגינם לא הוכרו מסים נדחים בעבר
(1,947)	-	-	עדכון בגין הסדרי שומות (כולל ריבית והצמדה למס הכנסה)
-	-	2,998	אחרים
161	(32)	16	
(4,107)	(2,842)	1,405	מסים על ההכנסה (הטבת מס)
38%	24%	30%	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-18 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-203 מיליון ש"ח.
3. החברה ערבה לאשראי כספי וערבויות שנטלה החברה הבת, בוגי התיכון (כח אדם) (ללא הגבלה בסכום). לתאריך המאזן הערבויות שנטלה החברה הבת בסך של כ-2.3 מיליון ש"ח.
4. החברה ערבה לאשראי כספי וערבויות שנטלה החברה הבת, חברת בוגי 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-0.2 מיליון אירו (כ-0.8 מיליון ש"ח) כנגד שעבוד המקרקעין.
6. החברה ערבה לאשראי וערבויות שנטלה החברה הבת, בוגי התיכון ייזום והשקעות (ללא הגבלה בסכום). לתאריך המאזן הסתכם האשראי הכספי והערבויות (כולל ערבויות חוק מכר) שנטלה החברה הבת בסך של כ-38 מיליון ש"ח.
7. החברה ערבה לאשראי כספי וערבויות שנטלה החברה הבת, בוגי התיכון ביצוע (1999) (ללא הגבלה בסכום). לתאריך המאזן הסתכם האשראי הכספי, הפקדונות והערבויות (כולל ערבויות חוק מכר) שנטלה החברה הבת בסך של כ-120 מיליון 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-17 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-0.5 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-1.2 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. 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.
3. 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.
4. הוגשה תביעה נגד החברה לפיצוי בגין נזק גוף בעקבות נפילה מגובה של דייר בפרויקט ישן שהחברה ביצעה.
5. תביעה בסך של כ-3.4 מליון ש"ח, שהוגש על ידי דייר בפרויקט של החברה "הוד השרון", בקשר עם איחורים נטענים במסירת הדירה, ליקויי בנייה, אי התאמות למפרט, תמחור שגוי של דירותיו ואי יכולת לעשות שימוש בחניה.
6. תביעות בסך מצטבר של כ-3.5 מליון ש"ח, שהוגשו על ידי דיירים בפרויקט של החברה "טופ ארנונה" ירושלים, בקשר עם ליקויים, איחורים במסירה ואי התאמה לטענת התובעים, במתקני החנייה שסיפקה החברה בפרויקט.

באור 19: - הון

א. הרכב הון המניות:

31 בדצמבר 2019 ו-2018	
מונפק	רשום
ונפרע	מספר מניות
15,021,402	50,000,000

מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.נ. 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, ראה באור 24ד'2 להלן.

ג. מגבלות על חלוקת דיבידנד

1. במסגרת הנפקת כל האג"ח התחייבה החברה כלפי הבורסה לני"ע בת"א בע"מ שכל עוד האג"ח 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 האג"ח 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 שיעור הנובעים משערוך נדל"ן להשקעה בניכוי השפעת המס המתחייבת לרווחים אלה לא יכללו ברווח הנקי כאמור. להלן ההגבלות בהתאם לשטרי הנאמנות השונים:
 - א. אג"ח (סדרות יב', יג', יד', ו-טו') ואג"ח (סדרה טז')- הדיבידנד שיחולק לא יעלה על 25%-40 מהרווח הנקי, בהתאמה.
 - ב. אג"ח (סדרות יב', יג', יד'), אג"ח (סדרה טו') ואג"ח (סדרה טז') - החברה לא תבצע חלוקה, במידה וההון העצמי לאחר החלוקה יפחת מ-160 מיליון ש"ח, מ-140 מיליון ש"ח ומ-120 מיליון ש"ח, בהתאמה, כל עוד האג"ח האמורות תהיינה במחזור.
- המגבלות המפורטות לעיל ביחס להתחייבות כלפי מחזיקי האג"ח יחולו עד להתקיים המוקדם מביין:
 - א) בחשבון העודפים המשועבד לנאמן למחזיקי האג"ח, מופקד סך במזומן השווה או העולה על ההתחייבות המלאה כלפי מחזיקי האג"ח.
 - ב) סילוק מלוא התחייבויות החברה כלפי מחזיקי האג"ח.
3. בדבר אמות מידה פיננסיות, ראה באור 15א'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	
2018	2019
אלפי ש"ח	
10,334	10,072
287,120	239,945
15,149	15,528
44,821	74,441
<u>357,424</u>	<u>339,986</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 האג"ח שהונפקו לציבור על-פי תשקיפים רשמה החברה שעבודים על רכוש וזכויותיה, כדלקמן:

להבטחת פרעון האג"ח 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 האג"ח של החברה בשעבוד קבוע ראשון בדרגה, ללא הגבלה בסכום, וכן שעבדה לטובת הנאמנים למחזיקי האג"ח את זכויותיה בעודפים החזויים בפרויקטים השונים וזאת עד לגובה ההתחייבות המלאה כלפי מחזיקי האג"ח כמפורט להלן:

- א. אג"ח (סדרה יב') - פרויקט גדרה.
- ב. אג"ח (סדרה יג') - דירות לא מכורות בפרויקט ירושלים מתחם 2.
- ג. אג"ח (סדרה יד') - פרויקט מודיעין.
- ד. אג"ח (סדרה טו') - פרויקט כרמי גת.
- ה. אג"ח (סדרה טז') - פרויקט אשקלון.

באור 21: - הפרשות

סה"כ	תביעות משפטיות (2) אלפי ש"ח	הפרשה לבדק גמר ואחריות (1)
11,375	2,700	8,675
2,180	84	2,024
(7,300)	(2,284)	(5,016)
6,183	500	5,683
<u>יתרה ליום 1 בינואר, 2019</u>		
סכומים שהופרשו בשנה		
סכומים ששולמו/בוטלו		
<u>יתרה ליום 31 בדצמבר, 2019</u>		
<u>31 בדצמבר</u>		
2018	2019	
<u>אלפי ש"ח</u>		
11,375	6,183	

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			
2017	2018	2019	
אלפי ש"ח			
			א. הכנסות ממכירת דירות ומקרקעין
245,692	125,696	179,268	הכנסות ממכירת דירות
-	54,000	-	הכנסות ממכירת מקרקעין
245,692	179,696	179,268	
			ב. עלות הדירות והקרקעות שנמכרו
74,194	54,312	49,840	קרקע
36,096	26,941	25,692	קבלני משנה
40,583	30,114	29,103	חומרים
13,776	10,325	9,952	שכר עבודה ונלוות
48,344	34,887	41,055	הוצאות בנייה ואחרות
212,993	156,579	155,642	
			ג. הוצאות מכירה ושיווק
1,345	1,325	1,681	שכר עבודה ונלוות
4,665	4,165	3,493	פרסום
152	86	51	אחרות
6,162	5,576	5,225	
			ד. הוצאות הנהלה וכלליות
5,575	5,592	5,958	שכר עבודה ונלוות
1,952	1,871	1,312	אחזקת משרד
728	815	1,935	פחת והפחתות
935	902	439	רכב ונסיעות
2,918	3,021	1,330	ייעוץ מקצועי, משפטיות וביקורת
272	309	352	אירוח ותרומות
546	593	460	אחרות
12,926	13,103	11,786	
			ה. הכנסות והוצאות מימון
			הכנסות מימון
17	1	222	הכנסות ריבית מתאגידים בנקאיים
22	-	-	הכנסות מימון מחברות המטופלת לפי שיטת השווי
424	-	-	המאזני, נטו
4	205	-	הכנסות מימון ממימוש מקרקעין בצובה
467	206	222	אחרים
			הוצאות מימון
10,871	6,328	8,985	הוצאות מימון בגין אשראי מתאגידים בנקאיים
17,365	15,575	10,452	ואחרים
230	420	713	הוצאות ריבית על אגרות חוב
733	-	2,330	הפרשי שער, נטו
-	-	195	הוצאות ריבית והפרשי הצמדה למס הכנסה
(15,490)	(9,729)	(9,504)	הוצאות מימון התחייבות בגין חכירה
13,709	12,594	13,171	בניכוי - עלויות אשראי שנזקפו לעלות נכסים כשירים

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2017	2018	2019
אלפי ש"ח		
2,952	-	-
11	(10)	-
2,963	(10)	-

1. הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו

הכנסות משכירות
הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו

באור 23: - הפסד למניה

פרוט כמות המניות ההפסד ששימשו בחישוב ההפסד למניה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר					
2017		2018		2019	
הפסד המיוחס לבעלי מניות של החברה	כמות מניות משוקללת	הפסד המיוחס לבעלי מניות של החברה	כמות מניות משוקללת	הפסד המיוחס לבעלי מניות של החברה	כמות מניות משוקללת
אלפי ש"ח					
(6,787)	15,021	(9,094)	15,021	(6,077)	15,021

כמות המניות והרווח לצורך חישוב
הפסד בסיסי ומדולל

באור 24: - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

א. יתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

1. ההרכב:

ליום 31 בדצמבר, 2019

בעל עניין וצדדים קשורים אחרים	אנשי מפתח ניהוליים	חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	בדבר תנאים ראה באור
אלפי ש"ח			
82	-	-	7
85	-	-	
(302) (*)	-	-	14

חייבים ויתרות חובה
יתרת חייבים הגבוהה ביותר במשך השנה
זכאים ויתרות זכות

(*) הסעיף כולל יתרת זכות של החברה כלפי חברת ניהול בבעלות ושליטה מלאה של מר עמרם פרץ-דירקטור ומנכ"ל ובעל השליטה בחברה בסך של כ-83 אלפי ש"ח בגין אי משיכת דמי ניהול עבור חודש אחד שחברת הניהול הייתה זכאית לקבל, בהתאם לתנאים שאושרו במוסדות החברה כדין. במהלך חודש אפריל, 2019, בעל השליטה, מר עמרם פרץ-מנכ"ל ודירקטור, משך מהחברה סך של כ-122 אלפי ש"ח ללא קבלת אישורים מתאימים. לאחר כחודש, היתרה נפרעה בתוספת ריבית.

באור 24: - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

ליום 31 בדצמבר, 2018

בעל עניין וצדדים קשורים אחרים	אנשי מפתח ניהוליים אלפי ש"ח	חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	בדבר תנאים ראה באור	
81	-	-	7	חייבים ויתרות חובה
91	-	-		יתרת חייבים הגבוהה ביותר במשך השנה
(219)	-	-	14	זכאים ויתרות זכות

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

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

המנהלים 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

2017		2018		2019	
סכום	מס' אנשים	סכום	מס' אנשים	סכום	מס' אנשים
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
2,780	4	2,725	4	2,877	4

הטבות לעובדים

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

2017		2018		2019	
סכום	מס' אנשים	סכום	מס' אנשים	סכום	מס' אנשים
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
205	3	172	3	132	3
1,981	2	2,020	2	2,007	2
2,186	5	2,192	5	2,139	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, 2019

בעל עניין וצדדים קשורים אחרים	אנשי מפתח ניהוליים אלפי ש"ח	חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	בדבר תנאים ראה באור	
5,155	2,181	-		הוצאות הנהלה וכלליות ומכירה ושיווק

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

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

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	-	הוצאות הנהלה וכלליות ומכירה ושיווק
-	-	22	הכנסות מימון

ד. התקשרויות

1. בעלי עניין וצדדים קשורים

א. ביום 17 במרס 2019 גברת סטי מירל פרץ, שהינה אשתו של מר עמרם פרץ- מנכ"ל ודירקטור, חדלה לכהן כדירקטורית בחברה.

ב. ביום 17 במרס 2019 מר חיים פרץ, שהינו דודו של מר עמרם פרץ- מנכ"ל ודירקטור, חדל לכהן כדירקטור בחברה.

ג. במהלך חודש אפריל, 2019, בעל השליטה, מר עמרם פרץ- מנכ"ל ודירקטור, משך מהחברה סך של כ-122 אלפי ש"ח ללא קבלת אישורים מתאימים. לאחר כחודש, היתרה נפרעה בתוספת ריבית.

ד. מר בנימין פרץ, שהינו אחיו של בעל השליטה מר עמרם פרץ- מנכ"ל ודירקטור, מונה ביום 31 במרס 2019 כדירקטור בחברה.

ה. ביום 17 במרץ 2019, אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה, בין היתר, כדלקמן:

1. את עדכון הארכת תנאי כהונתה והעסקתה עם הגב' מירי גרציאן, בקשר לתפקידה כאשת מכירות במחלקת השיווק של החברה.
2. את עדכון והארכת תנאי כהונתו והעסקתו של מר דן פרץ, בנו של מר עמרם פרץ- מנכ"ל ודירקטור, בעל השליטה בחברה בקשר לתפקידו כמנהל הביצוע של החברה.
3. את הארכת התחיבות למתן שיפוי לנושאי משרה בחברה.

ו. ביום 30 ביולי 2019, אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה, בין היתר, כדלקמן:

4. את הארכת התקשרות החברה עם תאגיד בשליטתו של מר עמרם פרץ, הנמנה בעל השליטה בחברה, בקשר להעמדת שירותיו כמנכ"ל החברה.
5. את הארכת תנאי כהונתו והעסקתו של מר ניסים פרץ, בקשר לתפקידו כמנהל אחזקה ראשי, לוגיסטיקה וציוד של החברה.

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

6. את הארכת תנאי כהונתה והעסקתה של הגב' אילנה פרץ, המועסקת במחלקת המשכנת של החברה.
7. את עדכון והארכת התקשרות החברה בחוזה העסקה עם הגב' סיון פרץ, בתו של מר עמרם פרץ- מנכ"ל ודירקטור, בעל השליטה בחברה, בקשר להעסקתה בתפקיד מנהלת מחלקת השיווק ומכירות בחברה.
8. את הארכת כהונתה של הגב' מירב סיגל כדח"צ בחברה לתקופה של שלוש שנים נוספות (לתקופת כהונה שנייה כדח"צ) החל מיום 6 בספטמבר 2019.
9. ביום 21 באוגוסט 2019 מר אבי וינטר, סיים את תפקידו בחברה וחדל לכהן כדח"צ בחברה. ביום 26 בספטמבר 2019 אישרה האסיפה הכללית את מינוי מר אבי ישראלי, החל לכהן כדח"צ בחברה.
10. ביום 29 באוקטובר 2019 בעל השליטה, מר עמרם פרץ - מנכ"ל החברה, חדל מלכהן כי"ר דירקטוריון החברה. ביום 29 באוקטובר 2019 מר מושיקו ארז, החל לכהן כי"ר דירקטוריון החברה. ביום 3 בפברואר 2020 התפטר מר מושיקו ארז מתפקידו כי"ר דירקטוריון החברה.
11. ביום 13 בנובמבר 2019 אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישור ועדת התגמול, בהתאם לתקנה 1ב(א)(4) לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין), התש"ס – 2000 ("תקנות ההקלות"), את התקשרות החברה עם מר עומרי פרץ בנו של מר ניסים פרץ- המכהן כמנהל אחזקה ראשי, לוגיסטיקה וציוד בחברה, לפיה יועסק מר עומרי פרץ במחלקת השיווק של החברה, בהיקף משרה מלאה ובשכר חודשי שלא יעלה על השכר החודשי הממוצע במשק.
- ז. ביום 11 במרס 2020 אישר דירקטוריון החברה את מינויו של מר ענף שלמה כי"ר דירקטוריון החברה.

2. הנפקת כתבי אופציה לנושאי משרה

ביום 30 בינואר 2019 הוקצו לסמנכ"ל הכספים לסמנכ"ל התחדשות עירונית (להלן "מקבלי ההטבה") ללא תמורה, 475,000 כתבי אופציה, שאינם סחירים ואינם רשומים למסחר בבורסה, הניתנים למימוש לשיעורין של עד 475,000 מניות של החברה.

א. מחיר המימוש של כתבי האופציה המוצעים

1. מחיר המימוש של כל כתב אופציה הינו 3.15 ש"ח לא צמוד למדד כלשהו (להלן "מחיר המימוש"). למועד הדוח ובהתאם להנחיות הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ (להלן "הבורסה") מחיר המימוש של כתבי האופציה, בכל מקרה, לא יפחת משלושים אגורות לכל כתב אופציה.
2. מחיר המימוש עשוי שלא להיות משולם בפועל לחברה אלא עשוי לשמש לקביעת מרכיב ההטבה הנובע למקבלי ההטבה מכתבי האופציה שהוקצו ומספר מניות המימוש הנגזר מכך.
3. כאמור, מקבלי ההטבה יהיו זכאים לממש את כתבי האופציה, כולן יחד או חלקן, בין במזומן (תשלום מחיר המימוש) ובין בדרך של Cashless. היום בו נמסרה ההודעה על מימוש כתבי האופציה בדרך תשלום מזומן או של Cashless יקרא (להלן "מועד המימוש").

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

ב. תקופת הבשלה (VESTING)

1. שליש (1/3) מכמות כתבי האופציה (כלומר 158,333 כתבי אופציה) יהיו ניתנים למימוש החל מחלוף 12 חודשים ממועד הקצאת כתבי האופציה.
2. שליש (1/3) מכמות כתבי האופציה (כלומר 158,333 כתבי אופציה) יהיו ניתנים למימוש החל מחלוף 24 חודשים ממועד הקצאת כתבי האופציה.
3. שליש (1/3) מכמות כתבי האופציה (כלומר 158,333 כתבי אופציה) יהיו ניתנים למימוש החל מחלוף 36 חודשים ממועד הקצאת כתבי האופציה. כך שהחל ממועד זה יהיו מקבלי ההטבה זכאים למימוש מלוא 100% מכתבי האופציות שהוקצו למקבלי ההטבה.

ג. תקופת המימוש של כתבי האופציות

1. מקבלי ההטבה יהיו רשאים לממש כל מנה (או כל חלק ממנה) החל מאותו מועד שבו קמה לראשונה זכות המימוש ביחס לאותה מנה ועד לחלוף ארבע (4) שנים ממועד הקצאת כתבי האופציה.
2. בתום תקופת המימוש, יפקעו כתבי האופציה (אלא אם הוארך מועד הפקיעה על ידי הדיקטוריון בכפוף לקבלת כל האישורים הנדרשים על פי דין) ולא יקנו למקבלי ההטבה זכות כלשהי והם יהיו בטלים ומבוטלים לאחר המועד כאמור.

ד. פרטים נוספים

1. להלן טבלה המציגה את הנתונים ששימשו במדידת השווי ההוגן של האופציות:

תנודתיות צפויה במחירי המניה (17.5%)
שיעור ריבית חסרת סיכון (0.86%)
משך החיים החזוי של האופציות למניות (3 שנים)
מחיר המניה (2.82 ש"ח)
2. בהתאם לנתונים לעיל, השווי ההוגן של האופציות נקבע ל- 116 אלפי ש"ח במועד ההענקה.

בוני התיכון הנדסה אזרחית ותשתיות בע"מ

**נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים
המיוחסים לחברה**

ליום 31 בדצמבר, 2019

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
10-20	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 2019 ו-2018 ולכל אחת משלוש השנים שהאחרונה שבהן הסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019. 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-12,757 אלפי ש"ח וכ-11,242 אלפי ש"ח לימים 31 בדצמבר 2019 ו-2018, בהתאמה, ואשר חלקה של החברה ברווחי החברות הנ"ל הסתכם לסך של כ-1,573 אלפי ש"ח, כ-465 אלפי ש"ח וכ-16 אלפי ש"ח לשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2019, 2018 ו-2017, 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 בכללותה. 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, 2020

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, 2019 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	
2019	2018 (*)		
אלפי ש"ח			
נכסים שוטפים			
12,149	15,812	ד'	מזומנים ושווי מזומנים
7,247	10,295		מזומנים ופקדונות משועבדים
3,767	5,801		הכנסות לקבל מעבודות בחוזי הקמה
1,383	196		חייבים ויתרות חובה
60,766	27,967		מלאי בניינים בהקמה ודירות למכירה
176,734	188,831		מלאי מקרקעין
61,671	55,711		יתרות חו"ז, השקעות והלוואות לחברות מוחזקות
323,717	304,613		
נכסים לא שוטפים			
4,549	8,386	ז'5	מלאי מקרקעין
23,530	7,479		הלוואות והשקעות בחברות מוחזקות
1,411	1,427		נכסים בשל הטבות לעובדים, נטו
2,327	3,173		רכוש קבוע
503	367		נכסים בלתי מוחשיים
-	4,045		נכסי זכות מימוש
7,410	15,587		מסים נדחים
39,730	40,464		
363,447	345,007		

(*) בדבר יישום למפרע של פרשנות IFRIC, ראה באור ג'2.

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

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המיוחדים לחברה

ליום 31 בדצמבר		מידע נוסף	
2019	2018 (*)		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
<u>התחייבויות שוטפות</u>			
84,171	72,934	'20	אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים
137,355	140,577	'20	חלויות שוטפות של אגרות חוב
16,741	1,365	'20	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
10,265	9,258	'1	זכאים ויתרות זכות
-	9,197		מסים שוטפים לשלם
-	1,110		חלויות שוטפות של התחייבות בגין חכירה
<u>248,532</u>	<u>234,441</u>		
<u>התחייבויות לא שוטפות</u>			
-	3,882		התחייבות בגין חכירה
-	3,882		
<u>הון</u>			
18,139	18,139		הון מניות
10,718	10,718		פרמיה על מניות
94,249	87,509		יתרת רווח
469	469		קרן בגין עסקה עם בעל שליטה
-	70		קרן בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות
(8,660)	(10,151)		התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
<u>114,915</u>	<u>106,754</u>		<u>סה"כ הון</u>
<u>363,447</u>	<u>345,077</u>		

(*) בדבר יישום למפרע של פרשנות IFRIC, ראה באור ג'2.

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

31 במרס, 2020			
דירקטור מנכ"ל	עמרם פרץ	שלמה ענף	דורון זנדר
תאריך אישור הדוחות הכספיים	דירקטור מנכ"ל	י"ר הדירקטוריון	סמנכ"ל כספים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			מידע נוסף	
(* 2017)	(* 2018)	2019		
	אלפי ש"ח			
44,688	92,410	35,957		הכנסות ממכירת דירות ומקרקעין
6,892	20,667	571		דמי ייזום מחברות מוחזקות
51,580	113,077	36,528		סה"כ הכנסות
43,464	89,950	36,513		עלות ההכנסות
392	685	940		עלויות ייזום פינוי בינוי
14,036	5,545	-		ירידת ערך מלאי
-	-	(1,630)		ביטול ירידת ערך מלאי
57,892	96,180	35,823		סה"כ עלויות
(6,312)	16,897	705		רווח (הפסד) גולמי
3,617	2,382	1,850		הוצאות מכירה ושיווק
862	3,278	1,525		הוצאות הנהלה וכלליות
2,963	(50)	-		הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
22	-	-		רווח הון מממוש רכוש קבוע, נטו
(7,806)	11,187	(2,670)		רווח (הפסד) תפעולי
12,502	7,127	2,941		הכנסות מימון
(20,642)	(13,097)	(10,148)		הוצאות מימון
3,673	(13,111)	3,983		רווח (הפסד) המיוחס לחברות מוחזקות (כולל השפעת המס)
(12,273)	(7,894)	(5,894)		הפסד לפני מסים על ההכנסה
(5,486)	1,200	183	62'	מסים על ההכנסה (הטבת מס)
(6,787)	(9,094)	(6,077)		הפסד המיוחס לחברה

(*) בדבר יישום למפרע של פרשנות IFRIC, ראה באור ג'2.

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2017 (*)	2018 (*)	2019	
אלפי ש"ח			
(6,787)	(9,094)	(6,077)	הפסד
רווח (הפסד) כולל אחר (לאחר השפעת המס):			
<u>סכומים שיסווגו או המסווגים מחדש לרווח או הפסד בהתקיים תנאים ספציפיים:</u>			
(74)	296	(1,491)	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
<u>סכומים שלא יסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד:</u>			
129	113	(1)	רווח (הפסד) אקטוארי בגין תוכניות להטבה מוגדרת
8	(252)	(1)	חלק החברה ברווח (הפסד) כולל אחר, נטו המיוחס לחברות המוחזקות
137	(139)	(2)	סה"כ רכיבים שלא יסווגו לאחר מכן לרווח או הפסד
<u>(6,724)</u>	<u>(8,937)</u>	<u>(7,570)</u>	סה"כ הפסד כולל

(*) בדבר יישום למפרע של פרשנות IFRIC, ראה באור ג'2.

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		
2019	2018 (*)	2017 (*)
אלפי ש"ח		

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה

הפסד המיוחס לחברה	(6,077)	(9,094)	(6,787)
-------------------	---------	---------	---------

התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה:

התאמות לסעיפי רווח והפסד של החברה:

פחת רכוש קבוע	509	518	545
פחת נכסים בלתי מוחשיים	136	125	112
פחת נכסי זכות מימוש	1,162	-	-
רווח הון ממיימוש רכוש קבוע, נטו	-	-	(22)
הוצאות ריבית, נטו	16,771	17,017	20,583
שערך אגרות חוב	984	2,106	2,598
שערך הלוואות לחברות מאוחדות	(2,874)	(7,115)	(12,058)
שינוי בנכסים בשל הטבות לעובדים, נטו	(17)	96	(168)
הפסד (רווח) בגין חברות מוחזקות	(3,983)	13,111	(3,380)
רווח ממיימוש השקעות בחברה כלולה	-	-	(293)
מסים על ההכנסה (הטבת מס)	183	1,200	(5,486)
	12,871	27,058	2,431

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות של החברה:

ירידה בחייבים ויתרות חובה	1,187	4,339	3,462
ירידה (עלייה) בהכנסות לקבל	(2,034)	3,422	(2,132)
ירידה במלאי בניינים בהקמה ודירות למכירה	40,681	99,783	46,850
עלייה במלאי מקרקעין	(15,934)	(10,823)	(108,670)
ירידה בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים	(15,564)	(25,617)	(3,985)
עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות (כולל מסים שוטפים לשלם)	(2,096)	(1,248)	6,783
היוון עלויות אשראי למלאי בניינים בהקמה ומלאי מקרקעין	(7,882)	(6,092)	(3,024)
ירידה במקדמות מלקוחות	-	-	(1,720)
	(1,642)	63,764	(62,436)

מזומנים ששולמו והתקבלו במהלך השנה בחברה עבור:

ריבית ששולמה	(13,845)	(16,929)	(20,432)
ריבית שהתקבלה	67	-	17
מסים ששולמו	(43)	(43)	(43)
	(13,821)	(16,972)	(20,458)

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (שימשו לפעילות) שוטפת של החברה

(8,669)	64,756	(87,250)
---------	--------	----------

(*) בדבר יישום למפרע של פרשנות IFRIC, ראה באור ג'2.

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		
2017	2018	2019
	אלפי ש"ח	

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה של החברה

(45)	(26)	(1,121)	רכישת רכוש קבוע
-	(77)	-	רכישת נכסים בלתי מוחשיים
(35)	(41)	(46)	תשלום בגין רכוש קבוע שנרכש באשראי
(14,324)	90,456	27,248	השקעות בחברות מוחזקות, נטו
22	-	-	תמורה ממימוש רכוש קבוע
3,813	8,844	(3,048)	משיכת (הפקדת) פקדונות משועבדים, נטו
(10,569)	99,156	23,033	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה של החברה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון של החברה

-	-	(906)	פרעון התחייבות בגין חכירה
154,940	-	50,035	תמורה מהנפקת אגרות (בניכוי הוצאות הנפקה)
(96,570)	(160,858)	(47,797)	פרעון אגרות חוב
15,343	(5,886)	(12,033)	קבלת (פרעון) אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים, נטו
73,713	(166,744)	(10,701)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון של החברה

עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים

(24,106)	(2,832)	3,663	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
39,087	14,981	12,149	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה
14,981	12,149	15,812	

פעילויות מהותיות שלא במזומן של החברה

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

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

א. כללי

1. המצב הפיננסי של החברה

1. לתאריך המאזן לחברה יתרות מזומנים ושווי מזומנים בסך של כ-16 מיליוני ש"ח וכן פקדונות משועבדים בסך של כ-10 מיליון ש"ח, מהם :
 - (א) פקדון בחשבון העודפים המשועבד לאגרות חוב מסדרה טו' בסך של כ-4 מיליון ש"ח ששוחרר במלואו לאחר תאריך המאזן.
 - (ב) פקדונות בחשבונות העודפים המשועבדים לאגרות חוב מסדרות יב' ו-יג' בסך של כ-5 מיליון ש"ח שישמשו לתשלום חלק מתשלומי קרן וריבית של אגרות חוב אלו. לאחר תאריך המאזן יתרת פקדונות אלו עומדת על סך של כ-12 מיליון ש"ח.
 2. לחברה צפי לעודפים בפרויקטים (הון עצמי שהושקע על ידי החברה ו/או רווחים צפויים בפרויקטים), אשר בנייתם הסתיימה נכון לתאריך הדוח (למעט פרויקט גדרה שבנייתו טרם הסתיימה). 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 האג"ח להן משועבדים עודפים אלו. לפיכך, צופה החברה כי תשחרר עודפים בפרויקט גדרה (שעודפיו משועבדים לאג"ח יב') וכספים מפרויקט תלפיות מתחם 2 (שהדירות והתקבולים בפרויקט תלפיות מתחם 2 משועבדים לאג"ח יג') לצורך הפרעונות הצפויים בשנים 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.
 4. בחודש ינואר 2020 הנפיקה החברה אגרות חוב (סדרה טז') בתמורה נטו של כ-70 מיליון ש"ח. בהתאם לייעוד תמורת ההנפקה כפי שנקבע בדוח הצעת המדף, כ-35 מיליון ש"ח שימשו לצורך השלמת ההון העצמי הדרוש לצורך פרויקט החברה באשקלון והיתרה בסך של כ-35 מיליון ש"ח הועברה לחשבון החברה לשימוש בהתאם לצרכיה כפי שהינם מעת לעת. בחודש פברואר 2020 פרעה החברה אשראי בפרויקט ויסטה בסך של כ-33 מיליון ש"ח ובד בבד ניתנה לה הסכמת הבנק המלווה את פרויקט ויסטה כי האשראי אותו פרעה החברה לצורך הקטנת האשראי כאמור לעיל, יועמד לה מחדש במועד בו תבקש לעשות כן וזאת עד לסוף חודש יוני 2020. בחודש מרס 2020 משכה החברה את הסכום האמור והבנק העמיד את מסגרת האשראי האמור. מסגרת האשראי שהועמדה על ידי הבנק המלווה את פרויקט ויסטה צפויה לעמוד לחידוש בסוף יוני 2020 וזאת בכפוף לאישור ועדת האשראי של הבנק.
- בהתאם, הנהלת החברה והדירקטוריון מעריכים כי החברה תעמוד בפירעון מלוא התחייבויותיה בהגיע מועד פרעון בעתיד הנראה לעין.

2. השלכות התפשטות נגיף הקורונה

בחודש ינואר 2020 התחיל להתפרץ בסין נגיף הקורונה (COVID-19). במהלך השבועות האחרונים, נגיף הקורונה התפשט מסין למדינות רבות אחרות, ובכלל זאת לארצות הברית, למדינות שונות באירופה באסיה ובאפריקה, ובכלל זאת גם לישראל. לפיכך, מדינות רבות נוקטות באמצעי מנע שונים, ובכלל זאת בידוד אנשים במדינות שונות, הטלת איסור על יציאה מהבית או יציאה מאזורים גיאוגרפיים שונים, מניעת התקהלויות וכו'. בנוסף, בוטלו אירועים שונים בהיקפים נרחבים ברחבי העולם, ובכלל זאת כנסים, אירועי תרבות ואירועי ספורט, וכן טיסות רבות. לאור האמור, להתפשטות הנגיף השלכות עמוקות על הכלכלה העולמית, ובכלל זאת על המשכיות הייצור בסין, במזרח הרחוק, בחלק ממדינות אירופה ובמדינות נוספות, קיטון בצריכה, תנודתיות בשערי חליפין, קריסה במדדי הבורסה במדינות רבות, האטה משמעותית בפעילות חברות (נכון למועד הדוח בעיקר בחברות העוסקות בתחום התיירות) וכן השפעות כלכליות נוספות. בשבועות האחרונים אנחנו עדים להנחיות הולכות ומחמירות של ממשלת ישראל בכלל ומשרד הבריאות בפרט קשר עם נגיף הקורונה. לאור השלכות הנובעות על המדינה כתוצאה מהתפשטות נגיף הקורונה, מדדי המניות וניירות ערך אחרים קרסו, ונוכח זאת בימים האחרונים אנו עדים למשיכות כספים של הציבור בישראל ממסלולי ההשקעה, ובכלל זאת קרנות נאמנות וקופות גמל. נכון למועד פרסום דוח זה ולאור העובדה כי מדובר באירוע 'מתגלגל' המאופיין באי ודאות רבה, בין היתר, בקשר עם קצב התפשטות הנגיף, משך ההתפשטות והצעדים שיינקטו על ידי הרשויות השונות בנוגע לבלימת התפשטות הנגיף, החברה אינה יכולה להעריך את ההשפעות האמורות על פעילות החברה, שכן מידת ההשפעה תלויה במידה ובהיקף של התממשותן. נכון למועד פרסום דוח זה, בשל הנחיות משרד הבינוי והשיכון בדבר עצירת הליכי בחירת הדירות על ידי זוכי דירות במסלול "מחיר למשתכן", החברה עצרה את הליכי בחירת הדירות על ידי זוכים במסגרת מסלול "מחיר למשתכן" וכן, מתקיימות פגישות למכירת דירות בשוק החופשי רק בתיאום

א. כללי (המשך)

מראש בהתאם להנחיות הרשויות הממשלתיות וכן ניתן מענה טלפוני רציף למתעניינים ברכישה. כמו כן, הנהלת החברה החליטה לנקוט במספר צעדים לצורך יישום תכנית שמטרתה צמצום הוצאות המטה שלה הכוללים, בין היתר, הוצאה לחל"ת של מספר עובדים, בעיקר עובדי מטה. יצוין כי נכון למועד פרסום דוח זה, החברה ממשיכה בהקמת הפרויקטים שנמצאים בבנייה וזאת בהתאם להנחיות ממשלת ישראל על פיהן הוגדר ענף הבנייה כענף חיוני למשק. כמו כן, החברה ממשיכה לפעול לתכנון והוצאת היתרים בפרויקטים השונים של החברה. להערכת החברה, אי מיגור וירוס הקורונה והמשך או החרפת צעדים הננקטים על ידי רשויות ומדינות, עלול לפגוע בפעילותה העסקית של החברה, בין היתר, כדלקמן:

היעדר יכולת לשווק יחידות דיור במסגרת מסלול "מחיר למשתכן" כמפורט לעיל. כמו כן, היעדרות מהותית אפשרית של הון אנושי ובכלל זה עובדים באתרי הבנייה של החברה וכן עיכובים, שבמועד זה לא קיימים, באספקת ציוד ומוצרים מיובאים הנדרשים לפעילות החברה, עלולים לגרום להתארכות משך הפרויקטים שמבצעת החברה וכן לעיכובים בהתחלת פרויקטים חדשים. המשך חוסר הוודאות הקיים במשק ובשווקים הפיננסיים עלול להשפיע על החברה הן ביכולת לממן רכישת מלאי קרקעות ולמימון בניה של פרויקטים חדשים וכן להוביל להקשחת התנאים לקבלת משכנתאות ומשכך להאטה בקצב מכירת הדירות בפרויקטים של החברה.

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

1. יישום לראשונה של IFRS 16 - חכירות

א. ריכוז השפעות היישום לראשונה של התקן על הדוחות הכספיים של החברה ביום 1 בינואר 2019:

בהתאם למדיניות הקודמת	השינוי אלפי ש"ח	כפי שמוצג בהתאם ל- IFRS 16
ליום 1 בינואר, 2019		
<u>נכסים לא שוטפים</u>		
-	5,206	5,206
נכסי זכות שימוש		
61,671	(128)	61,543
הלוואות והשקעות בחברות מוחזקות		
7,410	159	7,569
מסים נדחים		
<u>התחייבויות שוטפות</u>		
-	(1,122)	(1,122)
חלויות שוטפות של התחייבות בגין חכירה		
<u>התחייבויות לא שוטפות</u>		
-	(4,776)	(4,776)
התחייבות בגין חכירה		
94,249	(661)	93,558
יתרת רווח		

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

ב. התאמה בין סך התחייבויות לתשלומי חכירה מינימליים עתידיים לבין יתרת ההתחייבות בגין חכירה ליום 1 בינואר 2019:

ליום 1 בינואר 2019 אלפי ש"ח	
6,363	סך תשלומי חכירה מינימליים עתידיים בגין חכירות, שאינן ניתנות לביטול, בהתאם להוראות IAS 17 לפי הדוחות הכספיים ליום 1 בינואר 2019
(465)	השפעת היוון התשלומים העתידיים בשיעור הריבית התוספתי של החברה במועד היישום לראשונה
5,898	סך התחייבויות בגין חכירה שנוצרו כתוצאה מיישום לראשונה של IFRS 16 ביום 1 בינואר 2019

ג. למידע נוסף ראה ביאור כ'1' לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2019.

2. IFRIC 23 – טיפול באי-ודאות הקשורה למסים על ההכנסה

ראה ביאור כ'2' לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

ג. יישום למפרע בעקבות שינוי מדיניות

1. החברה תיאמה, בדרך של יישום למפרע, את דוחותיה הכספיים ליום 31 בדצמבר, 2018 ו-2017 ולכל אחת משנתיים שהאחרונה שבהן הסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018, על מנת לשקף בהם למפרע את השפעת השינוי בטיפול החשבונאי באמצעות יישומו מאז ומעולם.

2. שינוי במדיניות החשבונאית בנושא היוון עלויות אשראי

א. למידע נוסף ראה ביאור כ'2' לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

ב. להלן השפעות יישום שינוי המדיניות החשבונאית על הדוחות הכספיים של החברה לתקופה הנוכחית ולתקופות קודמות:

דוחות על המצב הכספי

כמוצג בדוחות כספיים אלה	השינוי אלפי ש"ח	כפי שדווח בעבר
-------------------------	-----------------	----------------

ליום 31 בדצמבר, 2019

27,967	(1,207)	29,174	מלאי בניינים בהקמה ודירות למכירה
55,711	(2,415)	58,126	יתרות חו"ז, השקעות והלוואות לחברות מוחזקות
15,587	278	15,309	מסים נדחים
87,509	(3,344)	90,853	יתרת רווח

ליום 31 בדצמבר, 2018

60,766	(2,834)	63,600	מלאי בניינים בהקמה ודירות למכירה
61,671	(5,137)	66,808	יתרות חו"ז, השקעות והלוואות לחברות מוחזקות
7,410	652	6,758	מסים נדחים
94,249	(7,319)	101,568	יתרת רווח

ליום 1 בינואר, 2018

103,482	(11,935)	115,417	יתרת רווח
---------	----------	---------	-----------

ג. יישום למפרע בעקבות שינוי מדיניות (המשך)

בדוחות על הרווח או הפסד

כמוצג בדוחות כספיים אלה	השינוי אלפי ש"ח	בהתאם למדיניות הקודמת
35,823	(1,464)	37,287
705	1,464	(759)
3,983	1,497	2,486
(5,894)	2,961	(8,855)
183	337	(154)
(6,077)	2,624	(8,701)
96,180	(2,243)	98,423
16,897	2,243	14,654
(13,111)	2,889	(16,000)
(7,894)	5,132	(13,026)
1,200	516	684
(9,094)	4,616	(13,710)
57,892	(2,415)	60,307
6,312	2,415	(8,727)
(20,642)	(31)	(20,611)
3,673	3,495	178
(12,273)	5,879	(18,152)
(5,486)	548	(6,034)
(6,787)	5,331	(12,118)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2019

סה"כ עלויות
רווח גולמי
רווח המיוחס לחברות מוחזקות
הפסד לפני מסים על ההכנסה
מסים על ההכנסה (הטבת מס)
הפסד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2018

סה"כ עלויות
רווח גולמי
הפסד המיוחס לחברות מוחזקות
הפסד לפני מסים על ההכנסה
מסים על ההכנסה
הפסד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2017

סה"כ עלויות
רווח (הפסד) גולמי
הוצאות מימון
רווח המיוחס לחברות מוחזקות
הפסד לפני מסים על ההכנסה
מסים על ההכנסה
הפסד

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 2019.

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

31 בדצמבר, 2019

סה"כ	ללא הצמדה אלפי ש"ח	במטבע חוץ או בהצמדה לו
53	53	-
15,579	15,759	-
15,812	15,812	-
11,570	11,570	-
579	579	-
12,149	12,149	-

31 בדצמבר, 2018

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	
2018	2019
אלפי ש"ח	
3,857	5,891

נכסים פיננסיים בעלות מופחתת

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

1. זכאים ויתרות זכות המיוחסים לחברה

31 בדצמבר	
2018	2019
אלפי ש"ח	
512	533
388	256
3,564	2,962
655	630
2,307	4,180
2,700	500
-	83
139	114
10,265	9,258

התחייבויות לעובדים והתחייבויות אחרות בגין שכר ומשכורת
מוסדות
הפרשה לבדק גמר ואחריות
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, 2019

עד שנה	משנה עד שנתיים	משנתיים עד 3 שנים	3-מ-שנים עד 4 שנים	4-מ-שנים עד 5 שנים	מעל 5 שנים	סה"כ
38,503	37,807	-	-	-	-	76,310
38,855	63,063	44,724	13,064	-	-	159,706
1,365	-	-	-	-	-	1,365
5,133	-	-	-	-	-	5,133
1,110	800	590	438	2,054	-	4,992
84,966	101,670	45,314	13,502	2,054	-	247,506

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

31 בדצמבר, 2018

עד שנה	משנה עד שנתיים	משנתיים עד 3 שנים	3-מ-שנים עד 4 שנים	4-מ-שנים עד 5 שנים	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

(*) יתרה מול צד קשור.

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

31 בדצמבר, 2019

סה"כ	ללא הצמדה אלפי ש"ח	בהצמדה למדד המחירים לצרכן
225,001	225,001	-

התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת

31 בדצמבר, 2018

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

התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת

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)

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 הוצאו שומות מס סופיות, עד וכולל שנת 2016.

בהמשך לאמור בביאור 17' בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2018 בקשר עם קבלת שומה בצו בגין השנים 2011 ו-2012, ובקשר עם קבלת שומה לפי מיטב השפיטה לפי סעיף 145(א)(2)(ב) לפקודת מס הכנסה בגין השנים 2013 עד 2016, ובהמשך לערעור שהגישה החברה לבית משפט בגין השומה בצו שהתקבלה עבור השנים 2011 ו-2012, ביום 17 בפברואר 2020 נחתם הסכם שומות בין החברה לרשות המיסים עבור השנים 2011 עד 2016 (כולל). בהתאם להסכם השומות כאמור, החברה משכה את הערעור שהוגש על ידה בגין השומה בצו שהתקבלה עבור השנים 2011 ו-2012 ותשלם בהסכמה לרשות המיסים סך של כ-7.6 מליון ש"ח (הסך הנ"ל הינו לאחר קיזוז מקדמות בסך של כ-1.7 מליון ש"ח ששולמו כבר), שהינו מלוא סכום השומה, שישולמו בפריסה מינימלית של 24 תשלומים, החברה ביקשה פריסה רחבה יותר. סך ההשפעה על ההון העצמי בגין ההסדר האמור (כולל יועצים) הינה כ-5.8 מליון ש"ח.

לחברות המאוחדות טרם הוצאו שומות מס סופיות, אולם השומות של החברות המאוחדות הנ"ל לשנות המס עד וכולל 2014 נחשבות כסופיות.

4. הפסדים מועברים לצורכי מס והפרשים זמניים אחרים

לקבוצה הפסדים עסקיים לצורכי מס המועברים לשנים הבאות ומסתכמים ליום 31 בדצמבר, 2019 לסך של כ-52 מליון ש"ח. בגין הפסדים אלה ובגין הפרשים זמניים אחרים הניתנים לניכוי בגינם הוכרו בדוחות הכספיים נכסי מסים נדחים בסך של כ-12 מליון ש"ח.

5. מסים נדחים המיוחסים לחברה

ההרכב

דוחות על הרווח הכולל			מאזנים	
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			31 בדצמבר	
2017	2018	2019	2018	2019
אלפי ש"ח				

נכסי מסים נדחים

2,273	115	293	(293)	-	רווחי IFRS 15
3,138	(2,732)	5,349	6,207	11,556	הפסדים מועברים לצורכי מס (*)
6	(113)	(9)	(174)	(183)	הטבות לעובדים
50	1,496	2,324	1,206	3,530	הפרשים זמניים בגין פרויקטים ואחרים (**)
19	34	60	464	684	אחרים
5,486	(1,200)	8,017	7,410	15,587	הכנסות (הוצאות) מסים נדחים
					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.

המסים הנדחים מוצגים במאזן כדלקמן:

31 בדצמבר	
2018	2019
אלפי ש"ח	
7,410	15,587

נכסים לא שוטפים

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)

מסים על ההכנסה המתייחסים לסעיפי רווח כולל אחר

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2017	2018	2019	
אלפי ש"ח			
91	-	-	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים
39	34	-	מידה מחדש בגין תוכניות להטבה מוגדרת

6. מסים על ההכנסה המיוחסים לחברה הכלולים ברווח או הפסד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2017	2018	2019	
אלפי ש"ח			
(5,486)	1200	(8,017)	מסים נדחים
-	-	8,200	מסים שנים קודמות
(5,486)	1,200	183	

ח. הלוואות, יתרות והתקשרויות מהותיות עם חברות מוחזקות

יתרות ועסקאות עם חברות מוחזקות

1. יתרות עם חברות מוחזקות

א. ההרכב

31 בדצמבר		
2018	2019	
אלפי ש"ח		
69,756	7,860	חייבים ויתרות חובה
15,266	-	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
39,875	34,526	הלוואות לזמן ארוך

ב. הקבוצה העמידה ערבויות בנקאיות למשרדי הממשלה, המינהל, מועצות מקומיות ובתי משפט, בסך של כ-18 מיליון ש"ח, עבור ערבויות ביצוע בגין פרויקטים וכן ערבויות כספיות.

ג. בגין ערבויות מכר לרוכשי דירות העמידה הקבוצה ערבויות מכר, לתאריך הדיווח, בסך של כ-203 מיליון ש"ח.

ד. החברה ערבה לאשראי כספי וערבויות שנטלה החברה הבת, בוני התיכון (כח אדם) (ללא הגבלה בסכום). לתאריך המאזן הערבויות שנטלה החברה הבת בסך של כ-2.3 מיליון ש"ח.

ה. החברה ערבה לאשראי כספי וערבויות שנטלה החברה הבת, חברת בוני התיכון (פרויקטים) 2006 (ללא הגבלה בסכום). לתאריך המאזן החברה הבת לא נטלה אשראי וערבויות.

ו. החברה ערבה לאשראי כספי של החברה S.C. BOH IMOBILIAR S.R.L (החברה הרומנית), בסך של כ-0.2 מיליון אירו (כ-0.8 מיליון ש"ח) כנגד שעבוד המקרקעין.

ז. 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-38 מיליון ש"ח.

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

ח. החברה ערבה לאשראי כספי וערבויות שנטלה החברה הבת, בוני התיכון ביצוע (1999) (ללא הגבלה בסכום). לתאריך המאזן הסתכם האשראי הכספי, הפקדונות והערבויות (כולל ערבויות חוק מכר) שנטלה החברה הבת בסך של כ-120 מיליון ש"ח.

2. עסקאות עם חברות מוחזקות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2017	2018	2019
אלפי ש"ח		
6,892	20,667	571
8,161	1,768	4,029
11,922	9,598	10,768
12,058	7,115	2,874

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

3. הלוואות

(א) החברה העבירה הלוואות בעלים לחברה הרומנית. יתרת הלוואות ליום 31 בדצמבר, 2019 הינה כ-36 מיליון ש"ח. במהלך שנת 2011 סוכם כי הלוואות יוסבו לשטרי הון ולא ישאו ריבית החל מיום 1 ביולי, 2011.

(ב) החברה העבירה הלוואות בעלים לחברה ההונגרית. יתרת הלוואות ליום 31 בדצמבר, 2019 הינה כ-25 מיליון ש"ח. במהלך שנת 2011 סוכם כי הלוואות 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. הלוואה הייתה אמורה להיפרע עד שנת 2012. החברה ההונגרית לא פרעה את הלוואה. ככל שהבנק ההונגרי יעמוד על זכויותיו בקשר עם פרעון הלוואה, 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 האג"ח התחייבה החברה כלפי הבורסה לני"ע בת"א בע"מ שכל עוד האג"ח 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 האג"ח 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 שערות הנובעים משערוך נדל"ן להשקעה בניכוי השפעת המס המתייחסת לרווחים אלה לא יכללו ברווח הנקי כאמור. להלן ההגבלות בהתאם לשטרי הנאמנות השונים:
 - א. אג"ח (סדרות יב', יג', יד', ו-טו') ואג"ח (סדרה טז')- הדיבידנד שיחולק לא יעלה על 25% ו-40% מהרווח הנקי, בהתאמה.
 - ב. אג"ח (סדרות יב', יג', יד'), אג"ח (סדרה טו') ואג"ח (סדרה טז') - החברה לא תבצע חלוקה, במידה וההון העצמי לאחר החלוקה יפחת מ-160 מיליון ש"ח, מ-140 מיליון ש"ח ומ-120 מיליון ש"ח, בהתאמה, כל עוד האג"ח האמורות תהיינה במחזור.
- המגבלות המפורטות לעיל ביחס להתחייבות כלפי מחזיקי האג"ח יחולו עד להתקיים המוקדם מבין:
- א) בחשבון העודפים המשועבד לנאמן למחזיקי האג"ח, מופקד סך במזומן השווה או העולה על ההתחייבות המלאה כלפי מחזיקי האג"ח.
 - ב) סילוק מלוא התחייבויות החברה כלפי מחזיקי האג"ח.

התקשרויות

י.

1. בעלי עניין וצדדים קשורים

- א. ביום 17 במרס 2019 גברת סטי מירל פרץ, שהינה אשתו של מר עמרם פרץ- מנכ"ל ודירקטור, חדלה לכהן כדירקטורית בחברה.
- ב. ביום 17 במרס 2019 מר חיים פרץ, שהינו דודו של מר עמרם פרץ- מנכ"ל ודירקטור, חדל לכהן כדירקטור בחברה.
- ג. במהלך חודש אפריל, 2019, בעל השליטה, מר עמרם פרץ- מנכ"ל ודירקטור, משך מהחברה סך של כ-122 אלפי ש"ח ללא קבלת אישורים מתאימים. לאחר כחודש, היתרה נפרעה בתוספת ריבית.
- ד. מר בנימין פרץ, שהינו אחיו של בעל השליטה מר עמרם פרץ- מנכ"ל ודירקטור, מונה ביום 31 במרס 2019 כדירקטור בחברה.
- ה. ביום 17 במרץ 2019, אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה, בין היתר, כדלקמן:

1. את עדכון הארכת תנאי כהונתה והעסקתה עם הגב' מירי גרציאן, בקשר לתפקידה כאשת מכירות במחלקת השיווק של החברה.
2. את עדכון והארכת תנאי כהונתו והעסקתו של מר דן פרץ, בנו של מר עמרם פרץ- מנכ"ל ודירקטור, בעל השליטה בחברה בקשר לתפקידו כמנהל הביצוע של החברה.
3. את הארכת התחייבות למתן שיפוי לנושאי משרה בחברה.

ו. ביום 30 ביולי 2019, אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה, בין היתר, כדלקמן:

1. את הארכת התקשרות החברה עם תאגיד בשליטתו של מר עמרם פרץ, הנמנה בעל השליטה בחברה, בקשר להעמדת שירותיו כמנכ"ל החברה.
2. את הארכת תנאי כהונתו והעסקתו של מר ניסים פרץ, בקשר לתפקידו כמנהל אחזקה ראשי, לוגיסטיקה וציוד של החברה.
3. את הארכת תנאי כהונתה והעסקתה של הגב' אילנה פרץ, המועסקת במחלקה המשכנת של החברה.
4. את עדכון והארכת התקשרות החברה בחוזה העסקה עם הגב' סיון פרץ, בתו של מר עמרם פרץ- מנכ"ל ודירקטור, בעל השליטה בחברה, בקשר להעסקתה בתפקיד מנהלת מחלקת השיווק ומכירות בחברה.
5. את הארכת כהונתה של הגב' מירב סיגל כדח"צ בחברה לתקופה של שלוש שנים נוספות (לתקופת כהונה שנייה כדח"צ) החל מיום 6 בספטמבר 2019.
6. ביום 21 באוגוסט 2019 מר אבי וינטר, סיים את תפקידו בחברה וחדל לכהן כדח"צ בחברה. ביום 26 בספטמבר 2019 אישרה האסיפה הכללית את מינוי מר אבי ישראלי, החל לכהן כדח"צ בחברה.
7. ביום 29 באוקטובר 2019 בעל השליטה, מר עמרם פרץ - מנכ"ל החברה, חדל מלכהן כיו"ר דירקטוריון החברה. ביום 29 באוקטובר 2019 מר מושיקו ארז, החל לכהן כיו"ר דירקטוריון החברה. ביום 3 בפברואר 2020 התפטר מר מושיקו ארז מתפקידו כיו"ר דירקטוריון החברה.
8. ביום 13 בנובמבר 2019 אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישור ועדת התגמול, בהתאם לתקנה 1(א)4 לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין), התש"ס – 2000 ("תקנות ההקלות"), את התקשרות החברה עם מר עומרי פרץ בנו של מר ניסים פרץ- המכהן כמנהל אחזקה ראשי, לוגיסטיקה וציוד בחברה, לפיה יועסק מר עומרי פרץ במחלקת השיווק של החברה, בהיקף משרה מלאה ובשכר חודשי שלא יעלה על השכר החודשי הממוצע במשק.
- ז. ביום 11 במרס 2020 אישר דירקטוריון החברה את תחילת כהונתו של מר ענף שלמה כיו"ר דירקטוריון החברה.

י. התקשרויות (המשך)

2. הנפקת כתבי אופציה לנושאי משרה

ביום 30 בינואר 2019 הוקצו לסמנכ"ל הכספים לסמנכ"ל התחדשות עירונית (להלן "מקבלי ההטבה") ללא תמורה, 475,000 כתבי אופציה, שאינם סחירים ואינם רשומים למסחר בבורסה, הניתנים למימוש לשיעורין של עד 475,000 מניות של החברה.

א. מחיר המימוש של כתבי האופציה המוצעים

1. מחיר המימוש של כל כתב אופציה הינו 3.15 ש"ח לא צמוד למדד כלשהו (להלן "מחיר המימוש"). למועד הדוח ובהתאם להנחיות הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ (להלן "הבורסה") מחיר המימוש של כתבי האופציה, בכל מקרה, לא יפחת משלושים אגורות לכל כתב אופציה.
2. מחיר המימוש עשוי שלא להיות משולם בפועל לחברה אלא עשוי לשמש לקביעת מרכיב ההטבה הנובע למקבלי ההטבה מכתבי האופציה שהוקצו ומספר מניות המימוש הנגזר מכך.
3. כאמור, מקבלי ההטבה יהיו זכאים לממש את כתבי האופציה, כולן יחד או חלקן, בין במזומן (תשלום מחיר המימוש) ובין בדרך של Cashless. היום בו נמסרה ההודעה על מימוש כתבי האופציה בדרך תשלום מזומן או של Cashless יקרא (להלן "מועד המימוש").

ב. תקופת הבשלה (VESTING)

1. שליש (1/3) מכמות כתבי האופציה (כלומר 158,333 כתבי אופציה) יהיו ניתנים למימוש החל מחלוף 12 חודשים ממועד הקצאת כתבי האופציה.
2. שליש (1/3) מכמות כתבי האופציה (כלומר 158,333 כתבי אופציה) יהיו ניתנים למימוש החל מחלוף 24 חודשים ממועד הקצאת כתבי האופציה.
3. שליש (1/3) מכמות כתבי האופציה (כלומר 158,333 כתבי אופציה) יהיו ניתנים למימוש החל מחלוף 36 חודשים ממועד הקצאת כתבי האופציה. כך שהחל ממועד זה יהיו מקבלי ההטבה זכאים למימוש מלוא 100% מכתבי האופציות שהוקצו למקבלי ההטבה.

ג. תקופת המימוש של כתבי האופציות

1. מקבלי ההטבה יהיו רשאים לממש כל מנה (או כל חלק ממנה) החל מאותו מועד שבו קמה לראשונה זכות המימוש ביחס לאותה מנה ועד לחלוף ארבע (4) שנים ממועד הקצאת כתבי האופציה.
2. בתום תקופת המימוש, יפקעו כתבי האופציה (אלא אם הוארך מועד הפקיעה על ידי הדירקטוריון בכפוף לקבלת כל האישורים הנדרשים על פי דין) ולא יקנו למקבלי ההטבה זכות כלשהי והם יהיו בטלים ומבוטלים לאחר המועד כאמור.

ד. פרטים נוספים

1. להלן טבלה המציגה את הנתונים ששימשו במדידת השווי ההוגן של האופציות :
 תנודתיות צפויה במחירי המניה (17.5%)
 שיעור ריבית חסרת סיכון (0.86%)
 משך החיים החזוי של האופציות למניות (3 שנים)
 מחיר המניה (2.82 ש"ח)
2. בהתאם לנתונים לעיל, השווי ההוגן של האופציות נקבע ל- 116 אלפי ש"ח במועד ההענקה.

חלק רביעי - פרטים נוספים על החברה לתקופה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019

תקנה 10א': תמצית דוחות על הרווח הכולל של החברה לשנת 2019:

ראו סעיף 4ב' לדוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד ליום 31 בדצמבר 2019 לעיל.

תקנה 10ג': השימוש שעשתה החברה בתמורות ניירות הערך שהוצעו בתשקיף

הנפקת אגרות חוב (סדרה טז') - בחודש אפריל 2019 הנפיקה החברה 51 מיליוני ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה טז') על פי תשקיף מדף נושא תאריך 28 בפברואר 2019 ("תשקיף המדף") ודוח הצעת מדף מיום 17 באפריל 2019. בהתאם לאמור בדוח ההצעה בדבר יעוד התמורה, סך של כ-22 מיליוני ש"ח מתמורת ההנפקה שימוש לפרעון אשראי בנקאי ששימש לרכישת מקרקעי פרויקט כרמי גת והשלמת ההון העצמי הדרוש לפרויקט, והיתרה שימשה להשקעות נוספות בפרויקטים של החברה ולפירעון התחייבויותיה של החברה, והכל בהתאם ליעדים שנקבעו.

הנפקת אגרות חוב (סדרה טז') - בחודש ינואר 2020 הנפיקה החברה 71 מיליוני ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה טז') על פי תשקיף המדף ודוח הצעת מדף מיום 21 בינואר 2020. בהתאם לאמור בדוח ההצעה בדבר יעוד התמורה, סך של כ-35 מיליוני ש"ח מתמורת ההנפקה שימשו לצורך השלמת ההון העצמי כמתחייב על פי הסכם הליווי עם הבנק המלווה של פרויקט אשקלון, כהגדרת המונחים בשטר הנאמנות, וכמפורט בסעיף 6.3 לשטר הנאמנות ביחס לאגרות החוב (סדרה טז') של החברה והיתרה שימשה בהתאם ליעדים שנקבעו.

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.ג. כ"א	100%	(3)	401 (הלוואה לא צמודה נושאת ריבית בשיעור של 2.56%)
בוני התיכון אינטרנשיונל גרופ בע"מ ³	1,000 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א	100%	-	-
בוני התיכון פרויקטים למגורים בע"מ	1,000 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א	100%	1,753	623 (הלוואה לא צמודה נושאת ריבית בשיעור של כ-2.56%)
בוני התיכון (כח אדם) בע"מ	100 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א	100%	(102)	(683) (הלוואה לא צמודה נושאת ריבית בשיעור של כ-2.56%)
בוני התיכון (פרוייקטים) 2006 בע"מ	6,000 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א	100%	(5,173)	-
בוני התיכון ייזום והשקעות בע"מ	720 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א	100%	18,028	24,593 (הלוואה לא צמודה ונושאת ריבית בשיעור של כ-4%)
בוני התיכון מגורים (2013) בע"מ	1,000 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א	100%	(320)	(1,700) (לא צמודות בריבית בשיעור של כ-2.56%)
בוני התיכון ביצוע (1999) בע"מ	4,900 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א ו-100 מניות הנהלה בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א	100%	35,506	(18,254) (הלוואה לא צמודה ונושאת ריבית בשיעור של כ-7%)
בוני התיכון התחדשות עירונית שותפות מוגבלת ⁴	-	100%	55	1,884
בוני התיכון התחדשות עירונית (תל אביב) שותפות מוגבלת ⁵	-	100%	689	714
S.C. BOH IMOBILIAR S.R.L. ⁶	50 מניות בנות 10 RON ע.ג. כ"א	100%	12,757	35,599 (שטר הון לא צמוד ואינו נושא ריבית)

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

² בהון, 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 (מוחזקות 100%) לצורך קידום פרויקטים בתחום הפינני בינוי, למועד זה טרם התהוו עלויות מהותיות באותן חברות

⁵ תחת השותפות הוקמו חברות בנות (מוחזקות 100%) לצורך קידום פרויקטים בתחום הפינני בתל אביב, למועד זה טרם התהוו עלויות מהותיות באותן חברות

⁶ 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 והכנסות החברה מהן (באלפי ש"ח)

שם החברה			רווח (הפסד)		הכנסות עד ליום 31 בדצמבר 2019			הכנסות לאחר 31 בדצמבר 2019 ועד למועד פרסום הדוח		
לפני מס	אחרי מס	ריבית	דמי ניהול / השתתפות בהוצאות	דיבידנד	ריבית	דמי ניהול	דיבידנד	דיבידנד	דיבידנד	דיבידנד
10	8	(10)	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(978)	(766)	(26)	2,318	-	-	-	-	-	-	-
213	164	(50)	-	-	-	-	-	-	-	-
784	603	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(546)	(421)	887	140	-	-	-	-	-	-	-
1,915	1,474	(10)	(1,731)	-	-	-	-	-	-	-
3,854	2,967	1,199	10,664	-	-	-	-	-	-	-
(1,595)	(1,595)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(24)	(24)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1,573	1,573	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(5,206)	3,983	1,990	11,391	-	-	-	-	-	-	-

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

- א. בחודש אפריל 2019, נרשמו למסחר 51,000 אלפי ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה טו') שהנפיקה החברה כמפורט בתקנה 10 ג' לעיל.
- ב. ביום 2 באוקטובר 2019 התקיימה הפסקה קצובה באגרות החוב (סדרה טו') של החברה עקב פרסום דוח מיידי בדבר עליית שיעור הריבית של אגרות החוב עקב אי קבלת היתר בניה במועד. לפרטים ראו דוח מיידי מיום 2 באוקטובר 2019 (מס' אסמכתא: 100537-01-2019).
- ג. ביום 6 בנובמבר 2019 התקיימה הפסקה קצובה באגרות החוב (סדרה טו') של החברה עקב פרסום דוח מיידי בדבר ירידת שיעור הריבית של אגרות החוב עקב קבלת היתר בניה. לפרטים ראו דוח מיידי מיום 6 בנובמבר 2019 (מס' אסמכתא: 108652-01-2019).
- ד. בחודש ינואר 2020, נרשמו למסחר 71,000 אלפי ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה טז') שהנפיקה החברה כמפורט בתקנה 10 ג' לעיל.

⁷ 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 ההולנדית, כמפורט בסעיף 10.1.4 לחלק הראשון - פרטים נוספים על התאגיד לעיל.

⁸ תחת השותפות הוקמו חברות בנות (מוחזקות 100%) לצורך קידום פרויקטים בתחום הפינני בינוי, למועד זה טרם התהוו עלויות מהותיות באותן חברות.

⁹ תחת השותפות הוקמו חברות בנות (מוחזקות 100%) לצורך קידום פרויקטים בתחום הפינני בינוי בתל אביב.

¹⁰ 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 2019 (באלפי ש"ח):

א. להלן פירוט התגמולים שניתנו בשנת 2019 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
1,474	-	-	274	-	1,200	-	-	49.42% בהון המניות של החברה באמצעות חברה בבעלותו שליטתו	100%	יו"ר הדירקטוריון ומנכ"ל	עמרם פרץ
696	-	-	87	-	-	-	609	8.55% בהון המניות של החברה באמצעות חברה בבעלותו ושליטתו	100%	מנהל אחזקה ראשי, לוגיסטיקה וציוד	ניסים פרץ
532	-	-	94	-	438	-	-	-	100%	דירקטור (עד ליום 17 במרץ 2019) ומנהל מכרזים והתקשרויות	חיים פרץ
1,036	-	-	61	-	-	194	781	-	100%	סמנכ"ל כספים	דורון זנדר
688	-	-	124	-	-	11	553	-	100%	מנכ"ל בוני התיכון התחדשות עירונית שותפות מוגבלת ¹¹	רן מלאך

^(*) 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 וניסים פרץ - 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 מגולס 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, 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. בשנת 2019 הוענק למר זנדר מענק בשיקול דעת, בהתאם להוראות מדיניות התגמול לנושאי משרה של החברה בסך של כ-135 אלפי ש"ח.

ביום 30 בינואר 2019 הוקצו למר זנדר, ללא תמורה, 400,000 כתבי אופציה, שאינם סחירים ואינם רשומים למסחר בבורסה, הניתנים למימוש עד 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).

¹¹ עד לחודש דצמבר 2019 כיהן כיועץ משפטי, סמנכ"ל פיתוח עסקי וסמנכ"ל התחדשות עירונית

3. מר רן מלאך – מנכ"ל בוני התיכון התחדשות עירונית שותפות מוגבלת (עד לחודש דצמבר כיהן כיועץ משפטי, סמנכ"ל פיתוח עסקי וסמנכ"ל התחדשות עירונית) ("מר מלאך") :

בהתאם לתנאי העסקתו שהיו קיימים עד לחודש דצמבר 2019 המועד בו מונה לתפקיד מנכ"ל בוני התיכון התחדשות עירונית שותפות מוגבלת, היה 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); 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 אונו), 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 ("מענק דירת התגמול"). בגין פרויקט קרית אונו 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 31.12.2019, 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).

בחודש דצמבר 2019 מונה מר מלאך לתפקיד מנכ"ל בוני התיכון התחדשות עירונית שותפות מוגבלת ובהתאם, עודכנו תנאי כהונתו והעסקתו ביחס לתנאים הקיימים למועד זה כך ששכרו החודשי של מר מלאך עומד החל מחודש נובמבר 2019 על סך של 40 אלפי ש"ח. כמו כן, מר מלאך יהיה זכאי למענק שנתי בסך של 80 אלפי ש"ח וכן, למענק נוסף אחד פעמי בגין פועלו בשנת 2019 בסך של 70 אלפי ש"ח (בסעיף זה: "המענקים השנתיים"). הגידול בשכרו החודשי וכן סכומים שישולמו למר מלאך מהמענקים השנתיים, יקוזזו ממענק דירת התגמול בהתאם למנגנון שנקבע בהסכם העסקתו. כמו כן, בגין כל פרויקט של החברה בתחום ההתחדשות העירונית יהיה זכאי מר מלאך למקדמה על חשבון מענק דירת התגמול וזאת בכפוף לעמידה באבן דרך שעניינה קבלת אישור מוסדות התכנון הרלוונטיות ושיעור החתמת דיירים בפרויקט. יצוין כי מר מלאך יועסק החל מהמועד האמור על ידי בוני התיכון התחדשות עירונית שותפות מוגבלת. מר מלאך יהיה זכאי לתנאים סוציאליים, לרכב וכדומה בהתאם לתנאים הקיימים למועד זה.

4. חיים פרץ – מנהל מכרזים והתקשרויות. כיהן כדירקטור בחברה עד ליום 17 במרץ 2019 והחל ממועד זה חדל מלכהן כנושא משרה בכירה בחברה

מר חיים פרץ הינו אחיו של מר אברהם פרץ ז"ל ודודו של מר עמרם פרץ, דירקטור ומנכ"ל ובעל 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 שכיהן כדירקטור בחברה, בקשר להעמדת שירותיו כמנהל מכרזים ומקדם התקשרויות בחברה. לפרטים ראו דוח מידי 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-44 אלפי ש"ח.

תקנה 21א: השליטה בחברה

נכון למועד הדוח ולמיטב ידיעת החברה, בעל השליטה בה הינו מר עמרם פרץ, באמצעות עמי פרץ השקעות בע"מ, המחזיקה ב-7,423,735 מניות רגילות של החברה המהוות כ-49.42% מהון המניות של החברה ומזכויות ההצבעה בה וכ-47.91% מהון המניות של החברה ומזכויות ההצבעה בדילול מלא.

ביום 4 בנובמבר 2019, אברהם פרץ השקעות בע"מ ("אברהם פרץ"), הודיעה לחברה כי הועברו כל מניות החברה שהוחזקו על ידי אברהם פרץ לידי בעלי המניות של אברהם פרץ בהתאם לשיעור החזקתם במניות אברהם פרץ.

לאור העברת מניות החברה שהוחזקו על ידי אברהם פרץ, חדלה אברהם פרץ מלהיות בעלת עניין בחברה. לפרטים נוספים אודות העברת מניות אברהם פרץ כאמור ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 6 בנובמבר 2019 (מס' אסמכתא: 108322-01-2019).

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

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

החברה התקשרה בהסכמי העסקה/הסכמי ניהול עם בעל השליטה בחברה (כמבואר לעיל) ו/או קרוביו בקשר להעסקתם בחברה בתפקידים שונים.

כל המנויים בתקנה 22 להלן מועסקים בהיקף משרה מלאה בחברה, למעט גב' אילנה פרץ שמועסקת בהיקף משרה של כ-82%.

עניינו האישי של בעל השליטה בחברה בעסקאות אלו נבע מהיותו מוטב ו/או מהיותו קרוב משפחה של מי שתנאי העסקתו הובאו לאישור.

(א) מר עמרם פרץ- דירקטור ומנכ"ל

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 דירקטור בחברה.

ביום 30 ביולי 2019, 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 לתקופה של שלוש שנים החל מיום 1 ביולי 2019 וכן, את עדכון מנגנון המענק השנתי כך שיותאם למדיניות התגמול לנושאי משרה של החברה.

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 יהא זכאי המנכ"ל למענק של 4% מהרווח שהינו מעל 2 מיליון ש"ח ועד לסכום השווה לתקרת המענק האפשרית למנכ"ל. תקרת המענק השנתי למנכ"ל, הינה בגובה 8 משכורות בסיס ברוטו (ללא תנאים נלווים וסוציאליות).

לפרטים נוספים אודות תנאי העסקתו של מר עמרם פרץ ראו דוח מיידי משלים מיום 29 ביולי 2019 (מס' אסמכתא: 2019-01-065178).

(ב) **ניסים פרץ - מנהל אחזקה ראשי, לוגיסטיקה וצידוד של החברה**

מר ניסים פרץ, הינו אחיו של מר עמרם פרץ ולפיכך, הינו קרוב, כהגדרת המונח בחוק החברות, של בעל 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 וכיוצ"ב 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 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 ממוצעת בשנת 2019** - בסך של כ-58 אלפי ש"ח.

הארכת ההתקשרות ואישורה - ביום 30 ביולי 2019, אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה, בין היתר, את הארכת תנאי העסקתו של מר ניסים פרץ, המכהן בתפקיד מנהל אחזקה ראשי, לוגיסטיקה וצידוד בחברה לתקופה של שלוש שנים החל מיום 1 ביולי 2019. לפרטים נוספים ראו דוח זימון אסיפה משלים מיום 29 ביולי 2019 (מס' אסמכתא: 2019-01-065178).

(ג) מירי גרציאן - אשת מכירות במחלקת השיווק של החברה ("גב' גרציאן")

גב' גרציאן, הינה אחותו של מר עמרם פרץ ולפיכך, הינה קרובה, כהגדרת המונח בחוק החברות, של בעל השליטה בחברה.

גב' גרציאן, 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 ידי 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 ידי (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. הגב' גרציאן לא עמדה בתנאי הסף כאמור. בשנת 2019 שולמו לגב' גרציאן עמלות (ברוטו) כאמור בסך של כ-156 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 2019 הסתכמה בכ-30 אלפי ש"ח.

(ד) ז'קלין כהן - אשת מכירות במחלקת השיווק של החברה ("גב' כהן")

גב' כהן, הינה אחותו של מר עמרם פרץ ולפיכך, הינה קרובה, כהגדרת המונח בחוק החברות, של בעל השליטה בחברה.

גב' כהן 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 מידי 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-9.3 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 2019 הסתכמה בכ-24 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 התקשרות** - כל צד רשאי לסיימה בהודעה מוקדמת בהתאם להוראות החוק.

6. **עלות העסקה חודשית לחברה (כולל עלות הרכב)** - כ-17 אלפי ש"ח.

הארכת ההתקשרות ואישורה - ביום 30 ביולי 2019, אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה, בין היתר, את הארכת ההתקשרות האמורה לתקופה של שלוש שנים החל מיום 1 ביולי 2019. לפרטים ראו דוח זימון אסיפה משלים מיום 29 ביולי 2019 (מס' אסמכתא: 2019-01-065178).

(ו) סיון פרץ - סמנכ"לית השיווק והמכירות של החברה

הגב' סיון פרץ, הינה בתו של מר עמרם פרץ המכהן דירקטור ומנכ"ל החברה ומבעל השליטה בחברה. ביום 30 ביולי 2019 אישרה האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה, בין היתר, את עדכון והארכת התקשרות החברה בהסכם העסקה עם הגב' סיון פרץ, בתפקיד סמנכ"לית השיווק והמכירות של החברה לתקופה של שלוש שנים החל מיום 30 ביולי 2019. לפרטים ראו דוח זימון אסיפה משלים מיום 29 ביולי 2019 (מס' אסמכתא: 2019-01-065178).

למועד הדוח, עיקרי תנאי העסקתה של הגב' סיון פרץ, הינם כדלקמן:

1. **שכר חודשי ברוטו** - 23 אלפי ש"ח.

2. **זכויות סוציאליות** - אחזקת רכב, ביטוח מנהלים, קרן השתלמות, דמי הבראה ול-25 ימי חופשה בשנה.

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-8 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 8 אלפי 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. **מענק** - בהתאם לאישור אסיפת בעלי המניות של החברה, הגב' סיון פרץ זכאית למענק שנתי מבוסס יעדי מכירת יחיד וזאת עד תקרת מענק בגובה של 4 משכורות בסיס ברוטו.
 8. **עלות העסקה חודשית לחברה במהלך שנת 2019** - כ-40 אלפי ש"ח.
- לפרטים נוספים אודות תנאי כהונתה והעסקתה של הגב' סיון פרץ ובכלל זה מנגנון המענק השנתי, ראו דוח זימון אסיפה משלים מיום 29 ביולי 2019 (מס' אסמכתא: 2019-01-065178).
- (ז) 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 - דירקטור ומנכ"ל החברה, בעל 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).
- 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. **שונות** - 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 ממוצעת לחברה במהלך שנת 2019 - כ-26 אלפי ש"ח.

(ח) 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).

(ט) 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 - דירקטור ומנכ"ל החברה, 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 2019 הסתכמה לכ-12 אלפי ש"ח.

לפרטים נוספים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 31 בינואר 2018 (מס' אסמכתא: 2018-01-009390).

(ג) תשלום גמול למושיקו ארז- כיהן כיו"ר הדירקטוריון החל מיום 29 באוקטובר 2019 ועד ליום 3 בפברואר 2020

ביום 29 באוקטובר 2019, אישר דירקטוריון החברה (לאחר קבלת אישור ועדת התגמול), בהתאם לסעיף 1א(2) לתקנות ההקלות תשלום ליו"ר הדירקטוריון (לשעבר), מר מושיקו ארז, של גמול השתתפות וגמול שנתי בסכום ה"המזערי", לפי דרגתה של החברה, כאמור בתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס-2000. לפרטים ראו דוח מיידי מיום 29 באוקטובר 2019 (מס' אסמכתא: 2019-01-106030).

(ד) אישור תנאי העסקתו של מר עומרי פרץ

ביום 13 בנובמבר 2019, אישר דירקטוריון החברה (לאחר קבלת אישור ועדת התגמול), בהתאם לתקנה 1ב1(א)(4) לתקנות את התקשרות החברה עם מר עומרי פרץ בנו של מר ניסים פרץ - המכהן כמנהל אחזקה ראשי, לוגיסטיקה וציוד בחברה, לפיה יועסק מר עומרי פרץ במחלקת השיווק של החברה, בהיקף משרה מלאה ובשכר חודשי שלא יעלה על השכר החודשי הממוצע במשק.

יצוין כי היות ומר ניסים פרץ, אביו של מר עומרי פרץ, נחשב כנמנה עם בעלי השליטה בחברה עד ליום 5 בנובמבר 2019 כאמור בתקנה 21א לעיל, נושא זה אושר בהתאם לתקנות ההקלות למען הזהירות בלבד וזאת בהתחשב בכך שמועד אישור התקשרות החברה עם מר ניסים פרץ הינו החל מיום 1 בספטמבר 2019. לפרטים ראו דוח מיידי מיום 13 בנובמבר 2019 (מס' אסמכתא: 2019-01-110635).

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 31.12.2019), דרגתה של החברה, בהתאם לתקנות הגמול, הינה ג' ובהתאם, סך הגמול ששולם לדירקטורים האמורים בחברה עבור שנת 2019 הסתכם לכ-132 אלפי ש"ח.

2. החברה רכשה כלי רכב שנמצא בבעלותה, אך רשומים 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 יישמשו 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 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 הענין 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 2019, אושרו מספר עסקאות זניחות שכל אחת מהן קטנה מ-20 אלפי ש"ח וביחד מסתכמות על פני כל שנת 2019 לסך של כ-60 אלפי ש"ח.

5. תיחום עיסוקים

במסגרת תשקיף החברה מחודש נובמבר 1993 נטלו על עצמם החברה, אברהם פרץ ז"ל ועמרם פרץ התחייבויות בדבר תיחום עיסוקים. ביום 27 בנובמבר 2003 החליטו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה לאשר את החלפת התחייבויותיהם של אברהם פרץ ז"ל ועמרם פרץ בקשר לתיחום עיסוקים במסגרת תשקיף 1993 בהתחייבות חדשה, כדלקמן :

1. בכל הקשור לפעילותם של אברהם פרץ ז"ל ועמרם 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 עמרם 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 עמרם 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 עמרם 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 עמרם 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, אושר 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 עניין ונושאי משרה בכירה סמוך למועד הדוח

לפרטים בדבר החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה כאמור, ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 11 במרץ 2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-020224).

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 23 בינואר 2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-008152).

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 הדוח¹²

שם	עמרם פרץ - מנכ"ל דירקטור	שלמה ענף - יו"ר הדירקטוריון	בנימין פרץ	אבי ישראלי (דח"צ)	מירב סיגל (דח"צ)	יצחק זאב דוכן
תאריך תחילת כהונה	מאי 1985	מרץ 2020	מרץ 2019	ספטמבר 2019	ספטמבר 2016	יוני 2002
מספר ת.ז.	55535918	055899900	023035157	59796177	28770295	9123910
שנת לידה	1958	1959	1967	1965	1971	1940
נתינות	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית
מען	רח' הלבונה 8, רמת השרון	המחתרות 36, עתלית	אריק איינשטיין 2/69, אשדוד	יוני נתניהו 6, רמת השרון	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	לא	לא	דח"צ	דח"צ	לא
בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או בעל כשירות מקצועית	-	-	-	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. מר בנימין פרץ הינו בעל עניין מכוח החזקותיו במניות החברה.	לא	לא	לא
השכלה	בוגר הטכניון בהנדסה אזרחית	בוגר כלכלה ומנהל עסקים מאוניברסיטת חיפה	תיכונית	בוגר בחשבונאות ומימון – המכללה למנהל בראשון לציון 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	מנהל כספים - מנהל קרן הלוואות (בוסטון חיפה) במ.ט.י. חיפה - עמותה	מנכ"ל ליאם הפקות בע"מ, מנכ"ל ליאם שי נדליין בע"מ ומנכ"ל	שותף במשרד קוסט פורר גבאי את קסירר. ייעוץ וליווי חברות.	מייסדת ולקירי השקעות בע"מ - חברה לפיתוח עסקי ובנקאות	מנהל עסקים במסגרת חברת י.ד. (פ"ת) בע"מ (חברה פרטית) וחבר

¹² ביום 17 במרץ 2019 חדלו 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). ביום 3 בפברואר 2020 חדל לכהן מר מושיקו ארז כיו"ר דירקטוריון החברה. לפרטים ראו דוח בדבר מינויו של מר מושיקו ארז מיום 29 באוקטובר 2019 (מס' אסמכתא: 2019-01-106012) ודוח בדבר סיום כהונתו של מר מושיקו ארז מיום 4 בפברואר 2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-010921).

בועד המנהל של אוניברסיטת אריאל בשומרון (ללא שכר).	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.		ובעלים אבן ישפה בע"מ.	מתן יעוץ והדרכה ליזמים ולעסקים. יועץ עסקי בענף יועצים כלכליים - משרד עצמאי לייעוץ לעסקים	ודירקטור בחברות הבנות	
דירקטור באריאל למחקר ופיתוח בע"מ.	יו"ר דירקטוריון ליברה חברה 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	דירקטור בחברה פרטית בבעלותו.	דירקטור בחברות פרטיות בבעלותו.	אין	דירקטור בחברות הבנות של החברה וכן, דירקטור בחברות עמי פרץ השקעות בע"מ ואברהם פרץ השקעות בע"מ.	תאגידים אחרים בהם מכהן כדירקטור
לא	לא	לא	אחיהם של עמרם פרץ, ניסים פרץ, מרים גרציאן וז'קלין כהן.	לא	אחיהם של בנימין פרץ, ניסים פרץ, מרים גרציאן וז'קלין כהן.	בן משפחה של בעל עניין אחר בתאגיד
כן	לא, בשל היותה דח"צ	לא, בשל היותו דח"צ	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

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	מנכ"ל בוני התיכון התחדשות עירונית שותפות מוגבלת	סמנכ"ל כספים. דירקטור בחברות הבנות של החברה.	חשב	מנהל אחזקה ראשי, לוגיסטיקה וציוד	מבקר פנים	סמנכ"לית השיווק והמכירות של החברה	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	יועץ משפטי, מזכיר חברה, סמנכ"ל פיתוח עסקי וסמנכ"ל התחדשות עירונית בחברה	סמנכ"ל כספים של החברה	חשב החברה	מנהל אחזקה ראשי, לוגיסטיקה וציוד בחברה	שותף במשרד פוקוס המעניק שירותי ביקורת פנימית ומערכות מידע. משמש מבקר פנימי במספר חברות ציבוריות.	עד ליום 31.12.2017 כעוזרת מנכ"ל החברה והחל מיום 1.1.2018 ועד ליום 30.7.2019 (מועד מינויה לסמנכ"לית שיווק ומכירות) כינהנה כמנהלת מחלקת השיווק	מנהל בחברת הביצוע (בוני התיכון) (פרויקטים) 2006 בע"מ.

	והמכירות של החברה.						
בנו של מר עמרם פרץ, דירקטור ומנכ"ל החברה.	בתו של מר עמרם פרץ, דירקטור ומנכ"ל החברה.	לא	אחיהם של בנימין פרץ, עמרם פרץ, מרים גרציאן וז'קלין כהן.	לא	לא	לא	בן משפחה של בעל עניין אחר בתאגיד

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 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).

ב. ביום 30 ביולי 2019, אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה כדלקמן: (1) הארכת התקשרות החברה עם תאגיד בשליטתו של מר עמרם פרץ; (2) הארכת תנאי כהונתו והעסקתו של מר ניסים פרץ, בקשר לתפקידו כמנהל אחזקה ראשי, לוגיסטיקה וציוד של החברה; (3) ארכת תנאי כהונתה והעסקתה של הגב' אילנה פרץ, המועסקת במחלקה המשכנת של החברה; (4) את עדכון והארכת התקשרות החברה בחוזה העסקה עם הגב' סיון פרץ, בתו של מר עמרם פרץ- מנכ"ל ודירקטור, בעל השליטה בחברה, בקשר להעסקתה בתפקיד מנהלת מחלקת השיווק ומכירות בחברה ו-(5) את הארכת כהונתה של הגב' מירב סיגל כדח"צ בחברה לתקופה של שלוש שנים נוספות (לתקופת כהונה שנייה כדח"צ) החל מיום 6 בספטמבר 2019. לפרטים ראו דוח מיידי משלים מיום 29 ביולי 2019 (מס' אסמכתא: 2019-01-065178).

ג. ביום 26 בספטמבר 2019 אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה את מינויו של מר אבי ישראל לכהונה כדירקטור חיצוני בחברה. לפרטים ראו דוח זימון אסיפה מיום 21 באוגוסט 2019 (מ' אסמכתא: 2019-01-087133).

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 2020

בוני התיכון הנדסה אזרחית ותשתיות בע"מ

תפקידים:

מנכ"ל ודירקטור
יו"ר דירקטוריון

שמות החותמים:

(1) עמרם פרץ
(2) שלמה ענף

31 במרס, 2020

לכבוד
הדירקטוריון של
בני התיכון הנדסה אזרחית ותשתיות בע"מ (להלן "החברה")
רח' הרוקמים 26
חולון, 5885949

ג.א.ג.,

הנדון: תשקיף מדף של חברת בני 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 המבקרים 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.
8. דוח סקירה של רואה החשבון המבקרים מיום 27 במאי, 2019 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 31 במרס, 2019 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס, 2019.
9. דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר מיום 27 במאי, 2019 על תמצית המידע הכספי הביניים הנפרד לפי תקנה 38' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 של החברה ליום 31 במרס, 2019 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס, 2019.
10. דוח סקירה של רואה החשבון המבקרים מיום 20 באוגוסט, 2019 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 30 ביוני, 2019 ולתקופה של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני, 2019.

11. דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר מיום 20 באוגוסט, 2019 על תמצית המידע הכספי הביניים הנפרד לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 של החברה ליום 30 ביוני, 2019 ולתקופה של שישה ושלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2019.
12. דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 28 בנובמבר, 2019 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 30 בספטמבר, 2019 ולתקופה של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר, 2019.
13. דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר מיום 28 בנובמבר, 2019 על תמצית המידע הכספי הביניים הנפרד לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 של החברה ליום 30 בספטמבר, 2019 ולתקופה של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2019.
14. דוח רואה החשבון המבקר מיום 31 במרס, 2020 על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לימים 31 בדצמבר, 2019 ו- 2018 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2019.
15. דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר מיום 31 במרס, 2020 על מידע כספי נפרד לפי תקנה 9ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 של החברה לימים 31 בדצמבר 2019 ו-2018 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2019.

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 2019 (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 ש אליהם 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, 2020

עמרם פרץ, מנכ"ל ודירקטור

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 2019 (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 ש אליהם 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, 2020

דורון זנדר, סמנכ"ל כספים