אשדר חברה לבניה בע"מ

(להלן: "החברה")

דו"ח תקופתי

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2015

שם התאגיד:	אשדר חברה לבניה בע"מ
מס' חברה ברשם החברות:	510609761
כתובת:	רחוב יגאל אלון 57, תל אביב 67891
טלפון:	03-6374200
פקסימיליה:	03-6374203
דואר אלקטרוני:	idany@ashdar.co.il
תאריך המאזן:	31 בדצמבר, 2015
תאריך הדו"ח:	8 במרץ, 2016

תוכן העניינים

פרק א'	-	תיאור עסקי התאגיד
פרק ב'	-	דוח הדירקטוריון על מצב עסקי התאגיד
פרק ג'	-	דוחות כספיים מאוחדים ליום 31.12.2015
פרק ד'	-	פרטים נוספים על התאגיד
פרק ה'	-	דוח בדבר הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי
פרק ו'	-	הצגת נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים המיוחסים לחברה ליום 31.12.15 (דוח סולו)

פרק א' - תיאור עסקי התאגיד

תוכן עניינים

	נושא		מס' עמוד
.1	**תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי התאגיד**		
	1.1	פעילות החברה ותיאור התפתחותה	6
	1.2	תחומי הפעילות של החברה	6
	1.3	מבנה האחזקות של החברה	7
	1.4	השקעות בהון החברה ועסקאות במניות החברה	8
	1.5	חלוקת דיבידנדים	8-9
.2	**מידע אחר**		
	2.1	מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של החברה (באלפי ש"ח)	10
	2.2	סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה	11-12
.3	**תאור עסקי החברה בתחום הייזום והבניה**		
	3.1	מבנה תחום הייזום והבניה למגורים והשינויים שחלו בו	13
	3.2	מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הייזום והבניה	13-14
	3.3	גורמי הצלחה קריטיים בתחום הייזום והבניה	15
	3.4	חסמי כניסה ויציאה	15
	3.5	מבנה התחרות בתחום הייזום והבניה	16
	3.6	תמצית התוצאות	16-18
	3.7	צבר הכנסות ומקדמות	18
	3.8	ספקים וקבלני משנה	19
	3.9	גילוי לגבי כלל הפרויקטים	20
.4	**נושאים משותפים לכל תחומי הפעילות של החברה**		
	4.1	הון אנושי	33-34
	4.2	הון חוזר	34
	4.3	מימון	35-38
	4.4	מיסוי	38
	4.5	איכות סביבה	38
	4.6	יעדים ואסטרטגיה עסקית	39
	4.7	צפי להתפתחות בשנה הקרובה	39
	4.8	הליכים משפטיים	39
	4.9	גורמי סיכון	39-40

בדוח תקופתי זה כלול ביחס לחברה ולתאגידים המוחזקים על ידה ולפעילותן, מידע צופה פני העתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968 (להלן: "חוק ניירות ערך"). מידע צופה פני עתיד הינו מידע בלתי ודאי לגבי העתיד, המבוסס על מידע הקיים בחברה בתאריך הדוח, וכן הערכות, תחזיות, מטרות ואומדנים המתייחסים לאירועים או עניינים עתידיים של החברה, בשוק בו היא פועלת או עתידה לפעול, וכוונותיה בהתבסס על ההערכות האמורות, ואשר התממשותם בפועל אינה ודאית ואינה בשליטת החברה. ההתפתחויות בפועל, וכפועל יוצא מכך - התוצאות בפועל שינבעו מפעילות החברה, עשויות להיות שונות באופן מהותי מתוצאות הפעילות המוערכות בהתבסס על המידע הקיים בידי החברה במועד הכנת הדוח (להלן: "מידע צופה פני עתיד").

מידע צופה פני עתיד אינו מהווה עובדה מוכחת, והוא מבוסס רק על הערכתה הסובייקטיבית של הנהלת החברה, אשר הסתמכה בהנחותיה, בין השאר, על ניתוח מידע כללי, שהיה בפניה במועד עריכת דוח זה, ובכללו פרסומים ציבוריים, מחקרים וסקרים, אשר לא ניתנה בהם התחייבות לנכונותו או שלמותו של המידע הכלול בהם, ונכונותו לא נבחנה על ידי הנהלת החברה באופן עצמאי.

מידע צופה פני עתיד בדוח זה יזוהה באמירה מפורשת המציינת כי מדובר במידע צופה פני עתיד על ידי אמירות כמו "החברה צופה", "הנהלת החברה מעריכה", "החברה מאמינה", "בכוונת החברה", "החברה מתכננת" וביטויים דומים, תוך ציון העובדות והנתונים העיקריים ששימשו בסיס למידע וכן הגורמים העיקריים שלהערכת החברה עשויים להביא לכך שמידע צופה פני עתיד לא יתממש. התממשות או אי התממשות המידע הצופה פני עתיד תושפע מגורמים אשר לא ניתן להעריכם מראש והם אינם מצויים בשליטת החברה ועשויים לנבוע, בין היתר, מהתפתחויות בסביבה הכללית ובגורמים החיצוניים המשפיעים על פעילות החברה כמפורט בסעיף 2.2 להלן, או מהתממשות איזה מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 4.9 להלן. מובהר בזאת כי, ככלל ובכפיפות להוראות הדין, אין בכוונת הנהלת התאגיד לעדכן את המידע הצופה פני עתיד הנכלל בדוח זה, על מנת בין היתר, לשקף אירועים או נסיבות שיתרחשו לאחר פרסום דוח זה על ידי התאגיד.

1. <u>תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי התאגיד</u>

1.1. <u>פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה</u>

החברה התאגדה בישראל בחודש יוני 1972 כחברה פרטית בהתאם לפקודת החברות, וביום 21 במאי 2007 הפכה לחברה ציבורית כמשמעות מונח זה בחוק החברות, התשנ"ט-1999 (להלן: "**חוק החברות**").

נכון למועד הדוח, החברה פועלת בתחום פעילות עיקרי של ייזום ובניה למגורים בישראל. עד לסוף שנת 2012 היתה לחברה פעילות משנית של נדל"ן מניב ונכון לתאריך הדו"ח נמכרו מרבית נכסיה המניבים וכיום הפעילות בתחום זה אינה מהותית לפעילות החברה.

בעלת השליטה בחברה, קבוצת אשטרום בע"מ (להלן: "**קבוצת אשטרום**"), שולטת במספר חברות הפועלות בענף הנדל"ן במדינת ישראל ומחוצה לה.

בפרק זה, בכל מקום בו מצוין המונח "החברה" הכוונה לחברה ולחברות הבנות של החברה (המפורטות בסעיף 1.3 להלן), אלא אם צוין אחרת. בכל מקום בו מצוין המונח "תאריך הדו"ח" הכוונה ליום 31.12.15 אלא אם צוין אחרת ובכל מקום בו מצוין המונח "מועד הדו"ח" הכוונה לסמוך למועד החתימה על הדו"ח התקופתי אלא אם צוין אחרת.

1.2. <u>תחום הפעילות של החברה</u>

כאמור לעיל, פעילותה העסקית של החברה (בעצמה ו/או באמצעות החברות הבנות שלה) מתמקדת בענף הנדל"ן, למגורים בישראל.

1.2.1. <u>תחום הייזום והבניה</u>[1]

החברה עוסקת בייזום ובניה של פרויקטים, בעיקר פרויקטים של בניה למגורים, על דרך של איתור קרקעות, רכישתן, השבחת הקרקעות על ידי שינוי ייעודן (ככל שניתן ושיש צורך בכך), הקמת המבנים, שיווק ומכירת יחידות דיור ו/או מגרשים וניהול זכויות כחברה משכנת (להלן: "**תחום הייזום והבניה**").

פעילות החברה בתחום הייזום והבניה מתפרשת ברחבי הארץ.

נכון למועד הדוח, סך יחידות הדיור בכל הפרויקטים בהם החברה מעורבת מוצג בטבלה שלהלן:

פרטים	סה"כ[2]	חלק החברה[3]
סה"כ יחידות	11,425	7,708
סה"כ יחידות בביצוע ו/או ובשיווק	1,523	1,055
סה"כ יחידות עם תב"ע מאושרת שאינן בביצוע ו/או בשיווק	4,361	3,047
סה"כ יחידות בהליכי תכנון תב"ע	5,541	3,606

[1] **מובהר, כי הפרטים הכלולים בתיאור תחום פעילות זה, כוללים מידע צופה פני עתיד של החברה המבוסס על המידע והנתונים שבידי החברה בסמוך למועד הדוח, ובכלל כך על פרסומים, סקירות ומחקרים פומביים וכן על הערכות הקבוצה במועד פרסום הדוח בנוגע למגמות בשוק ולהשפעתן על תחום הפעילות.**

[2] כולל חלקם של שותפים בעסקאות משותפות ושל בעלי קרקע בעסקאות קומבינציה בעין, בתמורות ובעסקאות שירותי בנייה, בכל הפרויקטים הנזכרים בדוח זה, כולל עסקאות המותנות בתנאים מתלים שטרם התקיימו במלואם.

[3] לא כולל חלקם של שותפים בעסקאות משותפות ושל בעלי קרקע בעסקאות קומבינציה בעין ובעסקאות שירותי בנייה בכל הפרויקטים הנזכרים בדוח זה. כולל עסקאות מותנות בתנאים מתלים שטרם התקיימו במלואם.

נכון למועד הדוח, סך יחידות הדיור אשר נמכרו בכל הפרויקטים בהם החברה מעורבת מוצג בטבלה שלהלן:

שנה	סה"כ יח"ד שנמכרו כולל שותפים	סה"כ דירות שנמכרו חלק החברה	סה"כ תמורת המכירות חלק החברה
מיום 1.1.16 ועד מועד הדוח	69	56	107,879
שנת 2015	534	434	761,459
שנת 2014	574	486	728,744
שנת 2013(*)	724	607	928,810

(*) כולל יחידות מלונאיות בפרויקט מגדלות ובחוף הצוק.

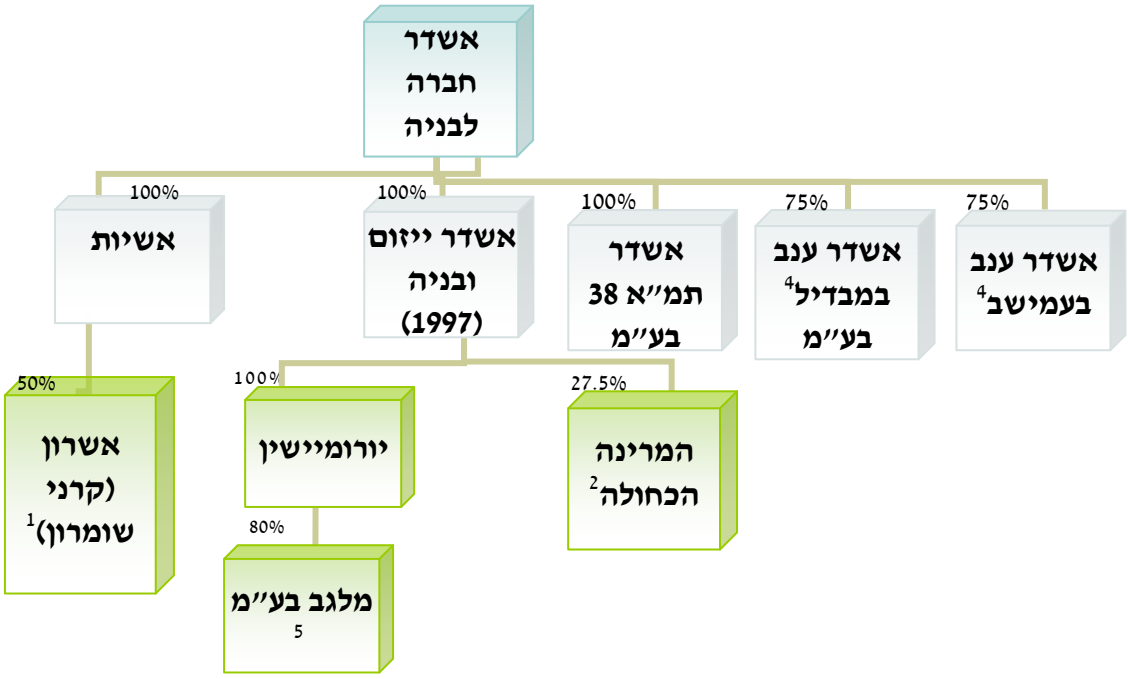
לפרטים נוספים אודות תחום הייזום והבניה ראה סעיף 3 להלן.

1.2.2. <u>תחום הנדל"ן המניב</u>

עד סוף שנת 2012, עסקה החברה כעיסוק משני, גם בתחום פעילות נדל"ן להשקעה בישראל. נכון לתאריך הדוח, מימשה החברה את מרבית החזקותיה בנדל"ן להשקעה ונותרה עם החזקה לא מהותית בנכס.

1.3. <u>מבנה החזקות של החברה</u>

להלן תרשים של מבנה ההחזקות של החברה נכון לתאריך הדוח (תיאור החזקותיה העיקריות של החברה אינו כולל חברות אחזקה וניהול פרויקטים וחברות שאינן פעילות):



1. למיטב ידיעת החברה, יתרת המניות מוחזקות ע"י אורניום לבניה והשקעות (קרני שומרון) בע"מ, חברה שאינה קשורה לחברה ו/או לבעלי עניין בה, הנשלטת ע"י דווקא בע"מ. (אשר למיטב ידיעת החברה אינה בעלת עניין בחברה).
2. למיטב ידיעת החברה, יתרת המניות מוחזקות ע"י אשטרום נכסים בע"מ (27.5%), חברה ציבורית, בשליטת קבוצת אשטרום בע"מ, בעלת השליטה בחברה, וכן ע"י דיור ב.פ. בע"מ (20%) ומגוון החזקות בע"מ (25%), שתיהן חברות שאינן קשורות לחברה ו/או לבעלי עניין בה.
3. למיטב ידיעת החברה, יתרת המניות מוחזקות ע"י דרמפארם נכסים בע"מ (חברה המוחזקת ע"י שתי חברות נוספות המוחזקות במישרין ו/או בעקיפין על ידי ד"ר אליעזר פישר ובנותיו אשר אינם צד קשור לחברה ואשר למיטב ידיעת החברה הינם יחידים תושבי ישראל).
4. למיטב ידיעת החברה, יתרת המניות מוחזקות ע"י א.כ.ענב בע"מ המוחזקת במישרין ו/או בעקיפין ע"י מר אפרים כץ, תושב ישראל שאינו קשור לחברה ו/או לבעלי עניין בה.
5. למיטב ידיעת החברה, יתרת המניות מוחזקות ע"י יורשי מר יהודה גבעתי ז"ל ואשר אינם צד קשור לחברה ו/או לבעלי עניין בה.

1.4. **השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה**

1.4.1. בשנתיים האחרונות, לא בוצעו השקעות בהון החברה למעט המרת האופציות שניתנו למנכ"ל החברה להון מניות בשנת 2014 כמפורט בתקנה 21 לפרק ד' לדוח זה.

1.4.2. למיטב ידיעת החברה בשנתיים שקדמו לתאריך הדוח, לא בוצעו עסקאות מהותיות על ידי בעלי עניין בחברה במניות החברה מחוץ לבורסה, למעט כמפורט להלן:

מועד השינוי	נייר הערך (מניות אופציות)	כמות השינוי (ע.נ.)	מהות השינוי	שער העסקה	הפניה לדיווח מיידי (אסמכתא)
21/10/2014	מניה רגילה בת 1 ש"ח ע.נ.	1,980,000	מכירה מחוץ לבורסה ע"י הראל השקעות בביטוח ושירותים פיננסים בע"מ (בעל עניין)	196.42 אג'	2014-01-179271
30/10/2014	מניה רגילה בת 1 ש"ח ע.נ.	96,939	מכירה מחוץ לבורסה ע"י הראל השקעות בביטוח ושירותים פיננסים בע"מ (בעל עניין)	196 אג'	2014-01-186606
24/02/2015	מניה רגילה בת 1 ש"ח ע.נ.	116,594	רכישה מחוץ לבורסה ע"י הראל-עמיתים מניות ישראל (בעל עניין)	186.91 אג'	2015-01-038716
25/02/2015	מניה רגילה בת 1 ש"ח ע.נ.	23,750	רכישה מחוץ לבורסה ע"י הראל-עמיתים מניות ישראל (בעל עניין)	189.07 אג'	2015-01-039772
22/03/2015	מניה רגילה בת 1 ש"ח ע.נ.	70,128	רכישה מחוץ לבורסה ע"י הראל-עמיתים מניות ישראל (בעל עניין)	196 אג'	2015-01-059029
14/04/2015	מניה רגילה בת 1 ש"ח ע.נ.	2,320,000	מכירה מחוץ לבורסה ע"י הראל השקעות בביטוח ושירותים פיננסים בע"מ (בעל עניין)	194.85 אג'	2015-01-079393
09/08/2015	מניה רגילה בת 1 ש"ח ע.נ.	441,000	רכישה מחוץ לבורסה ע"י הראל-עמיתים מניות ישראל (בעל עניין)	193.08 אג'	2015-01-094872
11/08/2015	מניה רגילה בת 1 ש"ח ע.נ.	2,000	רכישה מחוץ לבורסה ע"י הראל-עמיתים מניות ישראל (בעל עניין)	202.15 אג'	2015-01-098238
18/08/2015	מניה רגילה בת 1 ש"ח ע.נ.	3,000	רכישה מחוץ לבורסה ע"י הראל-עמיתים מניות ישראל (בעל עניין)	213.21 אג'	2015-01-100062
25/08/2015	מניה רגילה בת 1 ש"ח ע.נ.	10,000	רכישה מחוץ לבורסה ע"י הראל-עמיתים מניות ישראל (בעל עניין)	204.55 אג'	2015-01-105615
26/08/2015	מניה רגילה בת 1 ש"ח ע.נ.	3,000	רכישה מחוץ לבורסה ע"י הראל-עמיתים מניות ישראל (בעל עניין)	207.04 אג'	2015-01-107832
27/08/2015	מניה רגילה בת 1 ש"ח ע.נ.	99,634	רכישה מחוץ לבורסה ע"י הראל-עמיתים מניות ישראל (בעל עניין)	205.09 אג'	2015-01-111978
22/11/2015	מניה רגילה בת 1 ש"ח ע.נ.	30,000	רכישה מחוץ לבורסה ע"י הראל-עמיתים מניות ישראל (בעל עניין)	200.32 אג'	2015-01-161079
08/12/2015	מניה רגילה בת 1 ש"ח ע.נ.	11,194	רכישה מחוץ לבורסה ע"י הראל-עמיתים מניות ישראל (בעל עניין)	197.90 אג'	2015-01-177093

1.5. **חלוקת דיבידנדים**

1.5.1. למועד הדוח לחברה אין מדיניות לחלוקת דיבידנדים. נכון ליום 31 בדצמבר 2015, לחברה יתרת עודפים בסך של כ-178 מליון ש"ח.

1.5.2. בשנת 2015, בשנה שקדמה לה ונכון למועד דוח זה חילקה החברה דיבידנדים כמפורט להלן:

המועד הקובע	יום התשלום	סך הדיבידנד	הפניה לדיווח מיידי
2 במרץ 2014	17 במרץ 2014	35 מיליון ש"ח (17.3 אג' למניה)	דיווח מיידי מיום 19 בפברואר 2014 (אסמכתא מס': 2014-01-043357)
29 במרץ 2015	12 באפריל 2015	13 מיליון ש"ח (6.4 אג' למניה)	דיווח מיידי מיום 19 במרץ 2015 (אסמכתא מס': 2015-01-055957)
17 במרץ 2016	29 במרץ 2016	32 מיליון ש"ח (15.7 אג' למניה)	דיווח מיידי מיום 9 במרץ 2016 (אסמכתא מס': 2016-01-002649)

1.5.3. למיטב ידיעת החברה, למעט המגבלות האמורות להלן ולמעט מגבלות הקבועות בדין, לא חלות על החברה מגבלות שהשפיעו על יכולתה לחלק דיבידנד בשנתיים האחרונות, וכן מגבלות העשויות להשפיע על יכולת החברה לחלק דיבידנד בעתיד:

1.5.3.1. על פי תנאי איגרות החוב (סדרה ב') של החברה התחייבה החברה כי היא לא תחלק דיבידנד בסכום העולה על 50% מהרווח השוטף של החברה כפי שיהיה מעת לעת, על פי דוחותיה הכספיים האחרונים. לעניין זה "**רווח שוטף**" משמעו - "רווח נקי לא כולל עליית ערך או ירידת ערך של נדל"ן להשקעה ולא כולל רווחים או הפסדים ממימוש נכסי נדל"ן להשקעה".

1.5.3.2. על פי תנאי איגרות החוב (סדרה ג') של החברה התחייבה החברה כי ההון העצמי של החברה (הון מניות המיוחס לבעלי המניות של החברה בתוספת זכויות שאינן מקנות שליטה) על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים, מבוקרים או סקורים (לפי העניין) האחרונים, לא יפחת מ-240 מיליון ש"ח.

1.5.3.3. על פי תנאי איגרות החוב (סדרה ג') של החברה התחייבה החברה כי היא לא תחלק דיבידנד בשיעור העולה על 50% מהרווח הנקי השוטף, כהגדרתו בכללי החשבונאות, על פי דוחותיה הכספיים של החברה לשנה שחלפה.

1.5.3.4 החברה התחייבה כי כל זמן שאגרות החוב (סדרה ד') טרם נפרעו במלואן, ההון העצמי של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים, מבוקרים או סקורים (לפי העניין) האחרונים שפורסמו, לא יפחת מ- 280 מיליון ש"ח.

1.5.3.4. על פי תנאי איגרות החוב (סדרה ד') של החברה, החברה התחייבה כי כל זמן שאגרות החוב (סדרה ד') טרם נפרעו במלואן, היא לא תחלק דיבידנד בסכום העולה על 50% מהרווח השוטף של החברה כפי שיהיה מעת לעת, על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים, מבוקרים או סקורים (לפי העניין) האחרונים שפורסמו. לעניין זה "**רווח שוטף**" משמעו- רווח הנקי של החברה, לפי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים סקורים או מבוקרים (לפי העניין) אשר פורסמו בנטרול רווחי / הפסדי שערוך נטו מנדל"ן להשקעה (שטרם מומש). יובהר כי במקרה של מכירת נדל"ן להשקעה (מימוש) ששוערך, יתווספו / יופחתו (לפי העניין) לרווחים הניתנים לחלוקה, רווחי / הפסדי שערוך בגין אותו נדל"ן להשקעה.

1.5.3.5. החברה התחייבה כי החל ממועד הנפקת אגרות החוב (סדרה ד') ועד למועד פירעונן הסופי, לא תחלק החברה דיבידנד מרווחי שערוך (בגין נכסים שטרם מומשו) שנצברו החל ממועד הנפקת אגרות החוב (סדרה ד').

1.5.3.6. על אף האמור בס"ק 1.5.3.4-1.5.3.5, החברה תהא רשאית לחלק דיבידנד נוסף בסך מצטבר שלא יעלה על 90 מיליון ש"ח וזאת מתוך הרווחים הראויים לחלוקה של החברה שהצטברו עובר להנפקת אגרות החוב (סדרה ד') (להלן: "הדיבידנד הנוסף"). חלוקת הדיבידנד הנוסף לא תפגע בעמידת החברה באמת המידה כך שהיחס בין החוב הפיננסי נטו ל- CAP נטו של החברה, בהתאם לדוחותיה הכספיים המאוחדים, מבוקרים או סקורים (לפי העניין) האחרונים שפורסמו, לא יעלה על 68%.

2. **מידע אחר**

2.1 **מידע כספי בדבר תחומי הפעילות של החברה**

להלן נתונים כספיים של החברה לגבי תחומי פעילותה, באלפי ש"ח, לשנים 2013, 2014 ו-2015.

שנת 2015 (באלפי ש"ח):

	תחום הייזום והבניה	תחום הנדל"ן המניב	מאוחד
סך ההכנסות	892,825	6,330	899,155
סך העלויות המיוחסות	743,993	1,806	745,799
רווח לתחום הפעילות המיוחס לבעלי המניות של החברה	148,832	4,524	153,356
סך הנכסים שהוקצו לתחום הפעילות	2,113,907	26,667	2,140,574
נכסים שלא הוקצו לתחום הפעילות	-	-	6,340
סך נכסים לחברה	2,113,907	26,667	2,146,914
סך התחייבויות שהוקצו לתחום הפעילות	1,653,258	7,569	1,660,827
התחייבויות שלא הוקצו לתחום הפעילות	-	-	-
סך התחייבויות לחברה	1,653,258	7,569	1,660,827
חלק המיעוט בהכנסות תחום הפעילות מחיצוניים	(332)	-	(332)

שנת 2014 (באלפי ש"ח):

	תחום הייזום והבניה	תחום הנדל"ן המניב	מאוחד
סך ההכנסות	780,713	5,729	786,442
סך העלויות המיוחסות	701,831	2,321	704,152
רווח לתחום הפעילות המיוחס לבעלי המניות של החברה	78,882	3,408	82,290
סך הנכסים שהוקצו לתחום הפעילות	2,135,917	25,569	2,161,486
נכסים שלא הוקצו לתחום הפעילות	-	-	5,190
סך נכסים לחברה	2,135,917	25,569	2,166,676
סך התחייבויות שהוקצו לתחום הפעילות	1,731,477	8,729	1,740,206
התחייבויות שלא הוקצו לתחום הפעילות	-	-	-
סך התחייבויות לחברה	1,731,477	8,729	1,740,206
חלק המיעוט בהכנסות תחום הפעילות מחיצוניים	(113)	-	(113)

שנת 2013 (באלפי ש"ח):

	תחום הייזום והבניה	תחום הנדל"ן המניב	מאוחד
סך ההכנסות	757,717	7,660	765,377
סך העלויות המיוחסות	631,424	1,472	632,896
רווח לתחום הפעילות המיוחס לבעלי המניות של החברה	126,293	6,188	132,481
סך הנכסים שהוקצו לתחום הפעילות	2,356,340	25,059	2,381,399
נכסים שלא הוקצו לתחום הפעילות	-	-	5,895
סך נכסים לחברה	2,356,340	25,059	2,387,294
סך התחייבויות שהוקצו לתחום הפעילות	1,941,591	9,393	1,950,984
התחייבויות שלא הוקצו לתחום הפעילות	-	-	2,989
סך התחייבויות לחברה	1,941,591	9,393	1,953,973
חלק המיעוט בהכנסות תחום הפעילות מחיצוניים	181	-	181

להסברים בדבר שינויים ומגמות במידע הכספי המפורט לעיל, ראו דוח הדירקטוריון של החברה ליום 31 בדצמבר 2015 המצורף לדוח זה.

2.2 **סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה**

תחומי הפעילות בהם עוסקת החברה מושפעים מגורמים ענפיים כמפורט להלן בסעיף 2 זה. בנוסף, מושפעת החברה בפעילותה מגורמים מקרו כלכליים אשר עשויים להשפיע על תוצאות הפעילות של החברה בשנים הקרובות. העיקריים מבין גורמים אלו הינם:

מצב המשק הישראלי[1]

בשנת 2015 צמח התמ"ג במשק הישראלי ב-2.4%, לעומת 2.6% ב-2014 ו- 3.2% ב- 2013. המשק ממשיך לצמוח בקצב המתון שאפיין אותו בשנים האחרונות.

מדד המחירים לצרכן ירד בשנת 2015 ב- 1%. מחירי הדירות שבו לעלות במחצית השנייה של 2015 לאחר התמתנות מסוימת במחצית הראשונה של השנה. נוסף לכך זינקו השנה מספרן של העסקאות והיקף המשכנתאות החדשות, והן הגיעו לשיא. תחזית האינפלציה של בנק ישראל לשנת 2016 עומדת על 3.3%.

כחברה העוסקת בתחום הנדל"ן בישראל, חשופה החברה לשינויים במצב המשק בכלל ובענף הנדל"ן בפרט. מספר הדירות שבבנייה הגיע לכ-97,700 ברבעון השלישי של 2015 לעומת כ- 94,450 ברבעון המקביל בשנת 2014. התחלות הבנייה הסתכמו בכ-35,580 דירות בתשעת החודשים הראשונים של 2015, בהשוואה לכ-32,850 דירות בתקופה המקבילה בשנת 2014. מגמת העלייה בגמר הבנייה למגורים נעצרה והיא רשמה ירידה של כ-17% ברבעון הראשון של 2015 לעומת הרבעון הקודם, צפוי שגמר הבניה ב- 2015 יעמוד על כ-45,000 דירות בדומה לשנת 2014.

[1] עפ"י פרסומי בנק ישראל ומשרד הבינוי.

כוח אדם

ענף הבניה הינו עתיר כוח אדם, היקף העובדים בענף נכון לשנת 2015, עומד על כ- 233 אלף לעומת כ- 228 אלף בשנת 2014, ביניהם עובדים זרים. בשנת 2015 הגיע היקף המועסקים תושבי ישראל בענף הבנייה לכ-175,800 מועסקים. היקף המועסקים תושבי ישראל בתקופה זו הוא הגבוה ביותר שנרשם אי פעם. עם זאת, שיעור המועסקים בענף יציב במהלך השנים, כ-5% מסך המועסקים תושבי ישראל.

סיכוני ריבית ותנאי מימון בנקאיים

כמקובל בענף הנדל"ן, החברה מממנת חלק מפעילותה באמצעות הלוואות מתאגידים בנקאיים. ההלוואות ברובן הינן שקליות ובחלקן צמודות למדד המחירים לצרכן והן נלקחות לזמן קצר או ארוך על פי נתוני הריבית אשר שוררת במשק. בתקופת האטה כלכלית נוהגים התאגידים הבנקאיים להקשיח את התנאים להעמדת אשראי באופן המקשה על השגת מימון בנקאי בענף הבניה, הגורר קשיי נזילות לחברות נדל"ן. דרישות בנק ישראל מהבנקים להגדלת הלימות ההון גורמת להקשחת התנאים להעמדת אשראי.
נכון למועד הדוח, לחברה נגישות למקורות עצמאיים בנקאיים וחוץ-בנקאיים, ולפיכך למגמה זו אין השפעה מהותית על החברה.

סיכוני מטבע

לשינויים בשערי מטבע חוץ, בעיקר למטבעות האירו והדולר, השלכה על ענף הנדל"ן וזאת, בין היתר, עקב השפעתם הישירה על שכרם של עובדים זרים (המוצמד למטבע זר) העובדים בענף הבנייה למגורים, על מחירי חומרי גלם מיובאים וכן על הביקושים לדירות בקרב תושבי חוץ, ששינוי בכוח הקניה (שער החליפין מול השקל) משפיע ישירות על היכולת שלהם לרכוש דירה בישראל. במהלך שנת 2015 נחלש השקל (שער ממוצע) מול הדולר בכ- 2% ומול האירו רשם התחזקות (ממוצעת) של כ- 1%.

הריבית על המשכנתאות

מזה מספר שנים מנהל בנק ישראל מדיניות ברורה של התערבות בשוק המשכנתאות וזאת על מנת לנסות ולצנן את היקפי הביקוש בענף. בשנים האחרונות ענף הנדל"ן נהנה משיעורי ריבית נמוכים ברמה היסטורית, שגררו כמות גדולה יותר של רוכשים וברמות מינוף גבוהות יותר. בשנת 2015 היקף נטילת המשכנתאות עמד על כ- 65 מיליארד ש"ח לעומת 51 מיליארד ש"ח בשנים 2014 ו-2013. סך החוב של משקי הבית בישראל לדיור עומד בסוף 2015 על כ- 321 מיליארד ש"ח[1], גבוה ב- 6.6% מהתקופה המקבילה בשנת 2014.

מדד תשומות הבניה

בשנת 2015 עלה מדד תשומות הבניה בכ- 0.9%, בשנת 2014 הוא עלה בכ- 0.7%. מרבית התחייבויות החברה כלפי מבצעי עבודות הבנייה עבורה צמודות למדד תשומות הבנייה. כדי לצמצם חשיפה לשינויים במדד, מרבית הכנסותיה של החברה צמודות למדד תשומות הבנייה.

המידע בסעיף 2 זה, בנוגע לסביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה, הינו מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך התשכ"ח-1968 (להלן: "חוק ניירות ערך"), ועשוי שלא להתממש או להתממש בדרך אחרת מזו המתוארת לעיל, בשל גורמים שאינם בשליטת החברה.

3. <u>**תיאור עסקי החברה בתחום הייזום והבניה**</u>

3.1. <u>**מבנה תחום הייזום והבניה למגורים והשינויים שחלו בו**</u>

א. בתחום פעילות זה, החברה עוסקת בייזום ובניה של פרויקטים למגורים מסוגים שונים (קומבינציה בעין, קומבינציית תמורות, מתן שירותי בניה ומזומן). בעסקאות אותן מנהלת החברה, תמורת הממכר משולמת באחת או יותר מהדרכים הבאות (לרבות שילוב בין הדרכים): עסקת מזומן, עסקת חליפין במקרקעין (קומבינציה בעין), עסקה בה רוכשת החברה חלק מזכויות המוכר במקרקעין בתמורה למתן שירותי בניה על חלק מהמקרקעין שנותר בבעלות המוכר[1], עסקת תמורות, במסגרתה רוכשת החברה מבעלי הזכויות חלק או כל זכויותיהם במקרקעין בתמורה לחלק מהתמורה שתתקבל ממכירה של יחידות הדיור בפרויקט ועסקאות פינוי בינוי במסגרתן רוכשת החברה את זכויות הדיירים בדירות המיועדות להריסה (לרבות זכויות הבנייה הצמודות להן) ומוכרת לדיירים דירות חדשות. בנוסף, מעת לעת רוכשת החברה במזומן זכויות במקרקעין על פי הסכמי פיתוח או חכירה עם רשות מקרקעי ישראל (להלן: "**הרשות**"), או רוכשת קרקע שנמצאת בעלות פרטית.

ב. החברה נוהגת לממן את רכישת המקרקעין בעיקר באמצעות מימון בנקאי, חוץ בנקאי ואג"ח. על פי רוב כנגד העמדת האשראי, משעבדת החברה את נכסי המקרקעין שבגינם ניתן האשראי. החברה נוהגת לממן את הקמת הפרויקטים מהון עצמי, לרבות כספים שהתקבלו בהנפקת איגרות חוב ומתקבולי המכירות.

ג. נכון למועד הדוח, המערכת הבנקאית בישראל פועלת בשיטת פרויקט סגור. במקרה כזה, היזם פותח חשבון בנק המיוחד לפרויקט הספציפי בגינו ניתן האשראי ו/או ערבויות המכר לרוכשים, אשר אליו מועברים כל התקבולים מהמכירות באותו פרויקט, וממנו יוצאים כל הכספים המיועדים להוצאות הפרויקט. במקרים אלה, משועבדים לגוף המממן, חשבון הפרויקט וכל זכויות היזם בקשר לפרויקט, לרבות זכויות לקבלת תקבולים מרוכשי הדירות. בדרך כלל, סך ההון העצמי הנדרש במסגרת הסכמי ליווי כאמור הינו בין 15% ל- 20% מסך העלויות הצפויות באותו שלב ממומן.

3.2. <u>**מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הייזום והבניה**</u>

א. <u>חוקי עזר לאגרות והיטלי פיתוח</u> - חקיקת חוקי עזר עירוניים לגביית היטלי סלילה, תיעול, שטחים ציבוריים פתוחים וכיו"ב ולגביית דמי הקמה (ביוב ומים), משפיעה על תעריפי היטלי הפיתוח ודמי הקמה. לשינוי התעריפים כאמור השפעה ישירה על רווחיות הפרויקטים.

ב. <u>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 ותקנות מכוחו (להלן: "**חוק התכנון והבניה**")</u> - אוסר על ביצוע בניה ללא קבלת היתר בניה מתאים מהרשויות. בניה ללא היתר או תוך סטייה מהיתר מהווה עבירה פלילית. בנוסף, חוק זה מתווה את ההתנהלות מול הרשויות בנוגע להליכי התכנון השונים לרבות קבלת היתרי בניה, אישור ושינוי תכניות בניין עיר, בקשה להקלות בניה, שימושים חורגים בקרקע, קבלת טופס 4 ואישורי אכלוס ועוד.

ג. <u>חוק המכר (דירות), התשל"ג - 1973 (להלן: "**חוק המכר**")</u> - כל מכירה של נדל"ן בשלב בניה לרבות דירה למגורים (ואף לאחר השלמתה), כפופה להוראות חוק זה. בהתאם להוראות חוק המכר וחקיקת משנה על פיו, הקובעים את החובות החלות על המוכר בשלב הבניה ולאחריה.

ד. <u>חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה - 1974 (להלן: "**חוק הבטחת השקעות**")</u> - חוק זה מסדיר את חובתו של יזם הבונה יחידות דיור לשם מכירתן להבטיח את כספי רוכשי היחידות עפ"י אחת מהבטוחות המוסדרות בחוק (בד"כ מסוג הערת אזהרה, ערבות בנקאית או פוליסת ביטוח).

---

[1] מובהר, כי בחלק מעסקאות אלו נקבע בהסכם גם מנגנון לתשלום תמורה נוספת למוכר, זאת במקרים בהם המחיר הממוצע למ"ר של הדירות שנמכרו בפרויקט ע"י החברה עולה על מחיר בסיסי שנקבע בכל הסכם (להלן בפרק זה: **מנגנון ה-** "**up scale**").

ה. חוק רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות, התשכ"ט - 1969 (להלן: "**חוק רישום קבלנים**") - חוק רישום קבלנים קובע כי רק קבלן אשר נרשם בפנקס הקבלנים רשאי לבצע עבודות הנדסה בנאיות. בנוסף קובעים חוק רישום קבלנים והתקנות שהוצאו מכוחו מהם התנאים לרישום קבלן כקבלן מורשה לביצוע עבודות הנדסה בנאיות ואת הסיווגים השונים של הקבלנים, על פי הענפים והיקף העבודות שהם רשאים לבצע. לחברה ולאשדר יזום ובניה (1997) בע"מ (חברה בת בבעלות מלאה) רישיון קבלן בענף ראשי בניה 100 בסיווג ג/5, המתיר לכל אחת מהן לבצע עבודות הנדסה בנאיות בתחום הייזום והבנייה ללא הגבלה על מהותן או היקפן הכספי.

ו. חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג-1963 (להלן: "**חוק מיסוי מקרקעין**")- ענף הנדל"ן וענף הבניה למגורים בפרט מושפעים ממדיניות הממשלה על תחום הבניה לרבות מיסוי המוטל על מכירה/רכישה/השכרתן של דירות.

ז. תקנות הבטיחות בעבודה (עבודות בניה), תשמ"ח-1988 וחוקים נוספים מתחום הבטיחות והגהות בעבודה - חקיקה זו מדריכה ומטילה חובות שונות לגבי אופן וביצוע הבניה ומטילה האחריות על הפונקציות השונות הקיימות באתר הבניה וביניהן המזמין, המתכנן, יצרני וספקי ציוד וחומרים, מבצע הבניה, הממונה על הבטיחות, מנהל העבודה, העובדים. הוראות החוק מנוסחות בדרך כלל מתוך מגמה להטיל עד כמה שאפשר את האחריות בתחומים השונים הקשורים בביצוע עבודות הבניה על בעלי המקצוע המתאימים. ואולם, ככל ומזמין העבודות, הוא היזם, אינו מטיל את מלוא האחריות והחובות על כתפי אנשי המקצוע וקבלן השלד במיוחד, הוא (היזם) עשוי לחוב באחריות. כמו כן היזם עשוי לחוב באחריות שילוחית אלא אם יוכיח כי עשה את כל שניתן היה לצפות ממנו למניעת הפגיעה.

ח. תכנית מתאר ארצית 38 - תכנית מתאר ארצית 38 (אפריל 2005) חלה על מבנים קיימים אשר הוצא להם היתר לבנייתם קודם ה-1 בינואר 1980 למעט מבנים שתקן ישראלי ת"י 413 פטר אותם מתחולתו. התוכנית מתירה תוספת קומה על בנין קיים בהיקף קומה קיימת ובנוסף הרחבות לדירות הקיימות עד 25 מ"ר לדירה.

ט. תכנית מתאר ארצית 38 תיקון 2 (פברואר 2010) - התוכנית התירה להחיל את זכויות הבניה מכוח תמ"א גם במקרה של הריסה ובניה מחדש. להערכת החברה ישנם מספר רב של בניינים במרכזי ערים בגוש דן אשר כוללים זכויות בניה נוספות מעבר לזכויות הבניה מכוח התמ"א. שילוב של זכויות הבניה הקיימות יחד עם זכויות הבניה מכוח התמ"א מאפשר הריסת הבניין ובניית בנין חדש.

י. תכנית מתאר ארצית 38 תיקון 3 (יולי 2011) - מטרתו העיקרית של התיקון השלישי הינה להקל על אזרחי הפריפריות במימון עבודות החיזוק. עד לתיקון השלישי זכויות הבניה שהיו מוקנות לדיירים נגעו להקמת קומה נוספת אחת מכוח התמ"א, התיקון החדש מגדיל את זכויות הבניה המוקנות לדיירים שפועלים בהתאם לתכנית ופוטר את הדיירים מתשלומי מס שונים בעבור מימוש זכויות אלו במסגרת פרויקט מסוג תמ"א 38.

יא. הקלות נוספות במע"מ בפרויקטים של תמ"א 38 ופינוי-בינוי (אוקטובר 2014)- אושרה הצעה אשר למעשה מהווה תיקון בחוק מע"מ (תיקון מספר 45), לפיו יוחלף הפטור הניתן לפרויקטים מסוג פינוי-בינוי ותמ"א 38 בקביעת מס בשיעור אפס. השינוי יאפשר לנותני שירותים בתחומים אלה לנכות את מס התשומות הכלול בחשבוניות המס שהוצאו להם גם בגין שירותי הבניה ניתנים לבעלי הדירות ובכך להגדיל את ההיתכנות הכלכלית של פרויקטים מסוג זה.

להערכת החברה השינויים הן במסגרת תכניות פינוי בינוי והן במסגרת תכניות של תמ"א 38 – יגדילו את פעילות החברה.

יב. החלטת הממשלה לשיווק קרקעות בדרך של מנגנון "מחיר למשתכן"

במהלך שנת 2014 התקבלה ההחלטה לשווק את מרבית קרקעות המדינה במנגנון של "מחיר למשתכן" בו מתקיימים מכרזים על מחיר המכירה למ"ר בנוי הנמוך ביותר שיוצע ע"י היזמים. רשות מקרקעי ישראל

פרסמה בשנת 2015 מכרזים הכוללים אלפי יחידות דיור בערים שונות בישראל. החברה זכתה במכרז כאמור בקריית מוצקין ובכוונתה להמשיך לנסות לרכוש קרקעות בדרך זו ולהגדיל את היצע יחידות הדיור ואת מגוונן, תוך בחינה של האזורים בהם מפורסמים המכרזים, מחיר המכירה המרבי הקבוע במכרז וכו'.

3.3. <u>גורמי הצלחה קריטיים בתחום הייזום והבניה</u>

ענף הבניה מתאפיין בחשיפה פיננסית גבוהה הנובעת משלושה גורמים עיקריים: רמת מינוף גבוהה, תקופה ממושכת הנדרשת לביצוע פרויקטים משלב רכישת קרקע, דרך שלב התכנון ועד לגמר הביצוע וחוסר הוודאות באשר לתזרים מזומנים בפרויקט.

להערכת החברה, גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הייזום והבניה הינם:

א. איתנות פיננסית, המקטינה את החשיפה הפיננסית ואת התלות של החברה באשראי בנקאי וחוץ בנקאי.

ב. עתודות קרקע - בעלות בקרקע או זכות לעסקה בקרקע מקנה יתרון ביכולת העתידית ליצירת מלאי זמין למכירה.

ג. ניסיון רב שנים בייזום וניהול פרויקטים של בניה למגורים מהווה גורם הצלחה רב משמעות.

ד. איכות התכנון והבנייה של יחידות הדיור ופעולות השיווק שננקטו בקשר אליהן.

ה. בנייה באמצעות קבלנים בעלי ניסיון רב שנים, מומחיות רבה ואיתנות פיננסית.

ו. יתרון לגודל - לחברה גדולה ואיתנה יש יתרון בעיקר בתקופה של מיתון מתמשך בענף הנדל"ן וירידה בזמינות האשראי.

ז. הון אנושי - חברה אשר עובדיה הינם בעלי רמת מקצועיות גבוהה (לרבות בתחום הפיתוח העסקי, התכנון ההנדסי, תחום השיווק ותחום הכספים) תוכל לנתח ולתכנן נכונה את הפרויקטים, להתאימם לקהלי יעד וצרכי השוק המשתנים, לשמור על המוניטין שצברה, לאתר קרקעות לביצוע פרויקטים, לשווקם ולמוכרם בפרק זמן קצר יחסית.

3.4. <u>חסמי כניסה ויציאה</u>

<u>חסמי כניסה</u>

להערכת החברה, חסמי הכניסה העיקריים בתחום הייזום והבניה הינם:

א. מציאת מקורות מימון והשקעה ראשונית של הון עצמי נדרש.

ב. צורך בידע מקצועי וניסיון בתכנון, ניהול, ביצוע, פיקוח, מימון ושיווק פרויקטים בתחום הייזום והבניה ובהתנהלות מול רשויות התכנון.

ג. קרקע - איתור ורכישת קרקעות.

<u>חסמי יציאה</u>

להערכת החברה, חסמי היציאה העיקריים בתחום הייזום והבנייה הינם:

א. יכולת מימוש מלאי הקרקעות של החברה הנגזרת, בין היתר, ממיקומן של הקרקעות, מצבן התכנוני ומצב השוק.

ב. התחייבויות חוזיות ארוכות טווח כלפי בעלי זכויות, רשויות ורוכשים.

3.5. <u>מבנה התחרות בתחום הייזום והבניה</u>

להערכת החברה, ענף הבניה למגורים בארץ מאופיין בתחרות גבוהה. התחרות קיימת הן בשלבי היזמות והן בשלבים המתקדמים של הקמת ושיווק הפרויקטים עצמם (הבאה לידי ביטוי במחיר, תנאי מימון, מפרט טכני, איכות בניה ועוד). למיטב ידיעת החברה, על מתחריה העיקריים נמנות, חברות כדוגמת "י.ח. דמרי", "אזורים", "נווה גד", "אפריקה ישראל מגורים", "מנרב", "קרדן", "שיכון ובינוי יזמות נדל"ן" וכיו"ב. רמה זו של תחרות גבוהה, הביאה, להערכת החברה, לשחיקה יחסית במרווחים היזמיים של חברות הפועלות בתחום. על אף התחרות הרבה הקיימת בתחום הייזום והבניה, הרי שלהערכת החברה, איתנותה הפיננסית, הניסיון והידע המקצועי שצברה בפיתוח מקרקעין ובבניית שכונות מגורים עם שירותים הנלווים אליהם, פעילותה בישראל בלבד, כמו גם מיתוגה כבעלת מוניטין בענף והשתייכותה לחברות קבוצת אשטרום, מאפשרים לחברה להתמודד בהצלחה מול מתחריה בענף.

3.6. <u>תמצית התוצאות</u>

להלן תמצית כלכלית הכוללת נתונים עבור שלושת השנים שנסתיימו ביום האחרון של שנת הדיווח:

פרמטר	לשנה שנסתיימה ביום		
	אלפי ש"ח		
	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2013
הכנסות תחום הפעילות (מאוחד)	892,825	780,713	757,717
רווחי תחום הפעילות (מאוחד)	148,832	78,882	126,293
רווחי תחום הפעילות (חלק התאגיד)	100,494	52,465	86,813
סך נכסי תחום הפעילות במאזן (מאוחד)	2,146,914	2,166,676	2,387,294
מדד תשומות הבנייה	142.09	140.77	139.71

להלן טבלת פרמטרים כלכליים על ישראל:

		לשנה שנסתיימה ביום		
		31.12.2015	31.12.2014	31.12.2013
<u>פרמטרים מאקרו כלכליים*:</u>				
תוצר מקומי גולמי (מיליוני ש"ח)(*)		1,025,861	1,081,056	1,053,661
תוצר לנפש (דולר)(**)		40,620	37,914	36,051
שיעור צמיחת אוכלוסיה (%)(*)		1.8%	1.9%	1.8%
שיעור צמיחה בתוצר המקומי (%)(*)		2.3%	2.6%	3.3%
שיעור צמיחה בתוצר לנפש (%)(*)		0.3%	0.7%	1.4%
שיעור אינפלציה (%)(*)		-1%	-0.2%	1.7%
רמת התשואה על אג"ח ממשלתי לזמן ארוך(1)		2.13%	2.34%	3.58%
דירוג חוב ממשלתי לטווח ארוך		A/A+ stable	A/A+ stable	A/A+ posotive
<u>פרמטרים ענפיים מחייבים:</u>				
מדד תשומות הבניה(*)		142.09	140.77	139.71
מדד המתייחס להיקפי הענקת הלוואות לנדל"ן (במטבע) - ריבית פריים (*)		1.6%	1.75%	2.5%
התחלות בניה(*)	מגורים (יח"ד)	35,850(***)	43,624	47,348
	מגורים (מ"ר)		10.1 מיליון מ"ר	11.3 מיליון מ"ר

*) לשכה מרכזית לסטטיסטיקה **) הבנק העולמי ***) נכון ליום 30.9.15

(1) בנק ישראל- תשואה לפדיון של אגרות חוב לא צמודות בריבית קבועה ל-10 שנים ברוטו.

נתונים מצרפיים לגבי פרויקטים

א. פרויקטי נדל"ן יזמי שנסתיימו בתקופה השוטפת

	חלק החברה		
	נתונים כספיים באלפי ש"ח		
	2015	2014	2013
מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו בתקופה (רק לגבי פרויקטים שנסתיימו)	5	37	*49
הכנסות ממכירות שהוכרו בתקופה בגין פרויקטים שנסתיימו (במאוחד)	211,102	190,629	**175,576
עלות המכר שהוכרה בתקופה בגין פרויקטים שנסתיימו (במאוחד)	180,325	164,486	**119,602
רווח גולמי שהוכר בתקופה בגין פרויקטים שנסתיימו (במאוחד)	30,777	26,143	55,974

(*) כולל יחידות מלונאיות בפרויקט "מגדלות"

(**) לא כולל קרקע בחריש

ב. פרויקטי נדל"ן יזמי בביצוע

		חלק החברה		
		נתונים כספיים באלפי ש"ח		
		2015	2014	2013
מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו בתקופה (רק לגבי פרויקטים בביצוע)(*)		513	516	630
מספר יח"ד בביצוע ליום האחרון של התקופה (לא כולל בעלי קרקע)		1,889	1,821	1,644
יתרת מלאי בספרים המתייחסת לפרויקטים בביצוע (במאוחד)		1,044,206	1,075,116	970,943
סה"כ שטחים בבניה של פרויקטים בביצוע (מ"ר)		208,658	205,301	211,421
הכנסות שהוכרו בתקופה בגין פרויקטים בביצוע (במאוחד)		637,967	552,249	655,376
עלויות שהוכרו בתקופה בגין פרויקטים בביצוע (במאוחד)		521,362	497,194	559,053
רווח גולמי שהוכר בתקופה בגין פרויקטים בביצוע (במאוחד)		116,605	55,055	96,324
הכנסות כוללות צפויות מפרויקטים בביצוע שטרם הוכרו (במאוחד)		1,647,263	2,097,762	1,466,726
רווח גולמי כולל צפוי מפרויקטים בביצוע שטרם הוכר (במאוחד)		328,026	370,260	211,421
שיעור ההכנסות לגביהן נחתמו חוזי מכר מחייבים, מתוך סך ההכנסות העתידיות הצפויות (שטרם הוכרו) (%)		56%	47%	38%
שיעור המקדמות שנתקבלו בגין חוזי מכר מחייבים שצוינו בשורה לעיל (מתוך סך התמורה בחוזים אלה) (%)		56%	55%	70%
תקופה ממוצעת צפויה להשלמת הפרויקטים בביצוע (שנים)		2-3	2-3	2-3
גיול מלאי יח"ד שבנייתן הושלמה ושטרם נמכרו (במונחי מספר יח"ד #)	0-6 חודשים	24	44	18
	6-12 חודשים	0	8	4
	12-18 חודשים	0	0	6
	18-24 חודשים	29	0	0
	שנתיים ויותר	2	54	54 (**)
מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו מסוף תקופת הדיווח ועד סמוך לתאריך הדוח (#) (רק לגבי פרויקטים בביצוע)		53	118	45

(*) מס' יח"ד שנמכרו אינו כולל את חלקי הבעלים בעסקאות קומבינציה בעין ו/או בשירותי בניה, אך כולל את חלקי השותפים.

(**) מייצג את היח"ד בפרויקט חוף הצוק שהינן יחידות מלונאיות

ג. **<u>פרויקטי נדל"ן יזמי בתכנון</u>**

		חלק החברה		
		נתונים כספיים באלפי ש"ח		
		2015	2014	2013
מספר פרויקטים בתכנון ליום האחרון של התקופה (#)		10	7	10
סה"כ שטחים בפרויקטים בתכנון (אלפי מ"ר) (מפולח לפי שימושים)	מגורים (אלפי מ"ר)	96,233	88,422	97,940
	מגורים [יח"ד]	1,021	869	812
יתרת מלאי בספרים המתייחסת לפרויקטים בתכנון (במאוחד) (באלפי ש"ח)		180,133	112,791	182,542
הכנסות כוללות צפויות מפרויקטים בתכנון שהוחל בשיווק משמעותי שלהם (במאוחד)		-	-	100,499
רווח גולמי כולל צפוי מפרויקטים בתכנון שהוחל בשיווק משמעותי שלהם (במאוחד)		-	-	25,544
שיעור ההכנסות לגביהן <u>נחתמו</u> חוזי מכר מחייבים, מתוך סך ההכנסות העתידיות הצפויות מפרויקטים בתכנון שהוחל בשיווק משמעותי שלהם (במאוחד)		-	-	33%
שיעור המקדמות שנתקבלו בגין חוזי מכר מחייבים שצוינו בשורה לעיל (מתוך סך התמורה בחוזים אלה) (%)		-	-	26%
תקופה ממוצעת צפויה להשלמת הפרויקטים בתכנון שהוחל בשיווק משמעותי שלהם (בשנים)		-	-	2.25

ד. **<u>עתודות קרקע</u>**

		חלק החברה		
		2015	2014	2013
סה"כ פרויקטים המהווים עתודות קרקע יזמיות ליום האחרון של התקופה (#)		10	9	14
סה"כ שטחי עתודות קרקע יזמיות (אלפי מ"ר)		91,735	45,953	57,362
סה"כ זכויות בניה של עתודות קרקע יזמיות לפי תוכניות קיימות (מפולח לפי שימושים)	מגורים (אלפי מ"ר)	71,869	26,087	55,200
	מגורים [יח"ד]	1,275	451	829
	מסחר (אלפי מ"ר)	7,500	7,500	7,500
יתרת מלאי בספרים המתייחסת לעתודות קרקע (במאוחד) (באלפי ש"ח)		340,754	199,539	243,764

3.7. <u>צבר הכנסות ומקדמות - (חלק החברה)</u>

על פי התוצאות בפועל, בשנת 2015 הכירה החברה בהכנסה בסך של כ- 892 מיליון ש"ח המהווה גידול של כ- 46% בין התוצאות בפועל לבין הצבר שניתן בתקופת הדיווח הקודמת כ- 610 מיליון ש"ח.

		הכנסות שיוכרו בגין חוזי מכירה מחייבים	מקדמות ותשלומים הצפויים להתקבל בגין חוזי מכירה מחייבים
		(באלפי ש"ח)	
שנת 2016	רבעון 1	74,805	91,478
	רבעון 2	122,359	85,895
	רבעון 3	96,205	71,277
	רבעון 4	225,204	61,255
שנת 2017		431,385	101,446
שנת 2018		17,811	2,701
שנת 2019		-	-
שנת 2020 **<u>ואילך</u>**		16,539	13,999
סה"כ		**984,308**	**428,050**

3.8. <u>ספקים וקבלני משנה</u>

ספקי החברה כוללים:

א. קבלנים המבצעים עבור החברה עבודות פיתוח, תשתית ובנייה. ברוב המקרים ההתקשרות היא עם קבלנים ראשיים (קבלני מפתח) בחוזים פאושליים לבניית בניינים, ועם קבלנים ראשיים בחוזים למדידה לביצוע עבודות פיתוח.

ב. ספקי שירותים הנדסיים - כדוגמת אדריכלים, מתכננים, מנהלי פרויקטים, מתאמים, מפקחים, ויועצים שונים (כדוגמת יועצי חשמל, מים, אקוסטיקה, כבישים, מיזוג אוויר וכיו"ב).

ג. ספקי שירותי שיווק - מתווכים, משווקים ומפרסמים.

במרבית המקרים, החברה מבצעת את הבניה באמצעות קבלן ראשי. בחלק מהפרויקטים, עבודות הבנייה מבוצעות על ידי קבוצת אשטרום, או על ידי אחת מהחברות הבנות של קבוצת אשטרום (להלן יקראו כולן: "**אשטרום**" או "**קבוצת אשטרום**"). לתאריך הדוח, קבוצת אשטרום מהווה ספק מהותי לחברה. מבלי לגרוע מהוראות הדין, לפרטים אודות אופן ההתקשרות של החברה עם קבוצת אשטרום ובדבר הליכי אישור התקשרויות החברה עם קבוצת אשטרום כפי שנקבע בתשקיף ההנפקה של החברה וכן כפי שסוכם מול גוף מייעץ למספר בעלי מניות של החברה ראו תקנה 22 לפרק ד' לדוח זה.

זיהוי הספק/ קבלן המשנה	האם צד קשור	היקף רכישות מהספק בתקופת הדיווח (באלפי ש"ח)	משקל הספק מכלל רכישות התאגיד המדווח (%)	תלות מיוחדת בספק	ציון עניינים נוספים
ספק א' - קבוצת אשטרום ו/או אשטרום הנדסה	**כן**	**201,988**	**40.18%**	**כן**	ראו תקנה 22 לפרק ד' לדוח זה.
ספק ב' (*)	**לא**	**67,052**	**13.34%**	**לא**	בפרויקטים אשדר היובל באור עקיבא (להלן: "**פרויקט א**") ואשדר הרצליה (להלן: "**פרויקט ב**") התקשרה החברה בהסכם קבלנות עם צד שלישי שאינו קשור לחברה ו/או לבעלי עניין בה (להלן: "**הקבלן הראשי**") לבניית שלושה בניינים בפרויקט א' (138 יחידות דיור) מתוכם שני בניינים אשר בהם 74 יחידות דיור אוכלסו בשנים 2013-2014. כמו כן בפרויקט ב' התקשרה החברה לבניית שישה בניינים (100 יחידות דיור). הקבלן הראשי מבצע מיזמים דומים בפרויקטים שונים בישראל ועומד בסיווג קבלני כנדרש.
ספק ג' (*)	**לא**	**17,261**	**3.43%**	**לא**	בשלושה פרויקטים של תמ"א 38 בר"ג וברעננה (להלן: "**הפרויקטים**") התקשרה החברה בהסכם קבלנות עם צד שלישי שאינו קשור לחברה ו/או לבעלי עניין בה (להלן: "**הקבלן הראשי**") לחיזוק ולתוספת יח"ד בשני בניינים בפרויקטים (שווה ערך 71 יחידות דיור). הקבלן הראשי ביצע מיזמים דומים בפרויקטים שונים בישראל ועמד בסיווג קבלני כנדרש.
ספק ד' (*)	**לא**	**11,372**	**2.26%**	**לא**	בשני פרויקטים של תמ"א 38 בר"ג (להלן: "**הפרויקטים**") התקשרה החברה בהסכם קבלנות עם צד שלישי שאינו קשור לחברה ו/או לבעלי עניין בה (להלן: "**הקבלן הראשי**") לחיזוק ולתוספת יח"ד בשני בניינים בפרויקטים (שווה ערך 51 יחידות דיור). הקבלן הראשי מבצע מיזמים דומים בפרויקטים שונים בישראל ועומד בסיווג קבלני כנדרש.
סה"כ		**297,673**	**59.22%**		

(*) ההתקשרות עם הקבלן הראשי נעשתה בשיטת Turn Key Project (פאושלי), ובמסגרתן התחייב הקבלן הראשי לבצע את כל שלבי הבנייה עד לגמר הפרויקט ואכלוסו הסופי על ידי הדיירים זאת בתמורה לסכום קבוע מראש כאשר נקבע מנגנון לביצוע שינויים ולתשלום בגינם. הקבלן הראשי נושא באחריות כלפי היזמים עד למועד סיום הפרויקט כמקובל בהסכמים מסוג זה ובין היתר התחייב לשאת באחריות לתיקון ליקויים בפרויקט בתקופת הבדק והאחריות. התשלום לספק הנ"ל מתבצע לאחר שהושלם השירות אשר התבצע על ידו (בהתאם ללוחות זמנים מוסכמים התלויים בהשלמת העבודה).

3.9.<u>גילוי לגבי כלל הפרויקטים (למעט מהותיים מאד)</u>

א. <u>גילוי לעניין פרויקטי נדל"ן יזמי - פרויקטים בביצוע (באלפי ש"ח):</u>

נתונים כלליים על הפרויקטים (על בסיס מאוחד) (נתונים כספיים נקובים במטבע הפעילות הרלוונטי לכל פרויקט)																		
שם הפרויקט	מספר הערה	מיקום הפרויקט	מועד רכישת הקרקע	מועד תחילת הבנייה בפרויקט	מועד סיום בנייה משוער	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט (%)	סה"כ יח"ד בפרויקט (2)	סה"כ מ"ר ממוצע ליח"ד	שיעור השלמה קבלני ליום 31.12.15	סה"כ יח"ד שנחתמו לגביהן הסכמי מכירה מחייבים (2)				סה"כ יח"ד שטרם נמכרו ליום (2)	סה"כ הכנסות צפויות באלפי ש"ח (1)	סה"כ עלויות צפויות באלפי ש"ח (1)	סה"כ רווח גולמי צפוי באלפי ש"ח (1)	סה"כ שיעור רווח גולמי צפוי (1) (%)
										סמוך למועד הדוח	31.12.15	31.12.14	31.12.13	31.12.15				
אשדר וקאנטרי (8)	1	נתניה	1995	03/2014	09/2016	100%	68	132	92%	1	65	43	24	3	104,645	79,392	25,253	24%
רחובות ההולנדית- הקשת 122-123 (שלב ג)	2	רחובות	1996	12/2013	08/2015	50%	50	124	100%	1	49	28	-	1	72,212	50,041	22,171	31%
רחובות ההולנדית- הקשת 120-121 (שלב ד)	2	רחובות	1996	01/2014	08/2015	50%	50	124	100%	0	50	15	-	-	73,897	49,833	24,064	33%
רחובות ההולנדית- הקשת 118-119 (שלב ה)	2	רחובות	1996	12/2014	07/2016	50%	50	124	82%	11	23	-	-	27	79,115	55,551	23,564	30%
רחובות ההולנדית- הקשת 116-117 (שלב ו)	2	רחובות	1996	12/2014	07/2016	50%	50	124	82%	7	22	-	-	28	79,624	55,501	24,122	30%
אגמים מגרש 401 (בנין 1)	3	נתניה	2009	08/2011	02/2014	100%	64	137	100%	1	60	55	37	4	103,818	102,227	1,591	2%
אגמים מגרש 401 (בנין 2)	3	נתניה	2009	08/2013	12/2015	100%	64	132	100%	2	60	27	-	4	105,506	94,829	10,678	10%
אגמים מגרש 404 (בנין 3)	3	נתניה	2009	11/2015	05/2017	100%	36	121	18%	8	19	-	-	17	55,139	44,737	10,402	19%
מונוסון (בנין 6)	4	יהוד-מונוסון	2003	09/2012	06/2015	100%	42	131	100%	4	33	15	8	9	84,579	74,837	9,742	12%
מונוסון (בנין 7)	4	יהוד-מונוסון	2003	11/2012	05/2015	100%	44	131	100%	1	38	24	15	6	87,710	76,505	11,205	13%
מונוסון (בנין 8)	4	יהוד-מונוסון	2003	06/2011	10/2013	100%	44	124	100%	0	43	41	35	1	78,955	69,800	9,156	12%
אור עקיבא אשדר היובל ג'	5	אור עקיבא	2010	07/2014	06/2016	100%	64	108	85%	4	55	16	-	9	68,626	48,919	19,707	29%
אשדר במרכז-כפר שלם	6	תל-אביב	1993	06/2013	12/2015	100%	85	116	97%	-	85	54	33	-	134,213	85,658	48,556	36%
פרויקט ONE- בית D	7	בת-ים	1998	04/2014	01/2018	88%	164	116	40%	4	114	58	-	50	240,887	192,431	48,456	20%

נתונים כלליים על הפרויקטים
(על בסיס מאוחד)
(נתונים כספיים נקובים במטבע הפעילות הרלוונטי לכל פרויקט)

שם הפרויקט	מספר הערה	מיקום הפרויקט	מועד רכישת הקרקע	מועד תחילת הבנייה בפרויקט	מועד סיום בנייה משוער	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט (%)	סה"כ יח"ד בפרויקט (2)	סה"כ מ"ר ממוצע ליח"ד	שיעור השלמה קבלני ליום 31.12.15	סה"כ יח"ד שנחתמו לגביהן הסכמי מכירה מחייבים (2)				סה"כ יח"ד שטרם נמכרו ליום (2)	סה"כ הכנסות צפויות באלפי ש"ח (1)	סה"כ עלויות צפויות באלפי ש"ח (1)	סה"כ רווח גולמי צפוי באלפי ש"ח (1)	סה"כ שיעור רווח גולמי צפוי (1) (%)
										סמוך למועד הדוח	31.12.15	31.12.14	31.12.13	31.12.15				
אשדר הרצליה (לאה גולדברג)	8	הרצליה	2011	09/2013	03/2016	100%	59	128	93%	-	54	21	7	5	141,969	114,206	27,763	20%
קריניצי החדשה (בניינים 202 ו-203)	9	רמת-גן	2008	11/2013	1/2017	33%	172	119	55%	4	125	83	35	47	303,770	254,387	49,382	16%
אשדר גלי כרמל שלב א1	10	טירת הכרמל	2011	02/2013	02/2015	100%	46	115	100%	-	46	45	38	-	43,036	39,723	3,314	8%
אשדר גלי כרמל שלב א2	10	טירת הכרמל	2011	05/2013	04/2015	100%	46	116	100%	-	46	39	22	-	44,866	38,345	6,521	15%
אשדר גלי כרמל שלב א3	10	טירת הכרמל	2011	12/2013	10/2015	100%	46	116	100%	1	45	24	-	1	47,469	38,546	8,923	19%
טריו בית A	11	חיפה	2008	02/2011	11/2013	100%	89	137	100%	-	87	86	83	2	177,949	152,827	25,122	14%
טריו בית B	11	חיפה	2008	06/2011	03/2014	100%	96	132	100%	-	88	77	66	8	193,636	162,226	31,409	16%
טריו בית C	11	חיפה	2008	09/2014	10/2017	100%	117	114	54%	2	70	59	43	47	216,110	192,651	23,459	11%
בתי סיידוף - מגדל +שימור ומסחר	12	ירושלים	2006	06/2009	06/2014	50%	99	124	100%	-	85	76	67	14	296,247	230,249	65,998	22%
אשדר בבית"ר (שלב ב')	13	בית"ר עילית	2013	01/2014	05/2016	100%	72	123	85%	-	72	65	-	-	61,443	50,365	11,078	18%
פרויקטים בתמ"א 38	14	ר"ג,הרצליה, קריית אונו ות"א	2011	2013-2015	2015-2018	100%	172	115	46%	15	76	30	5	96	333,781	272,353	61,428	18%

(1) הנתונים הכספיים הינם באלפי ש"ח ומהווים 100% מסך הפרויקט. נתוני העלויות וההכנסות כוללים את נתוני שירותי הבנייה ואינם כוללים את מרכיב הקרקע והתחייבויות בגין עסקאות קומבינציה.

(2) מספר יחידות הדיור בפרויקט וכן מספר יחידות הדיור שנמכרו כולל את חלקי השותפים בפרויקט, ככל שיש לחברה כאלה, את שירותי הבנייה אך אינו כולל את חלקי הבעלים בעסקאות קומבינציה בעין, פינוי בינוי ויחידות בעלי קרקע בפרויקטים בתמ"א 38.

נתונים על ההכנסות, העלויות והמחירים בפרויקט																				
שם הפרויקט	מספר הערה	עלויות שהושקעו בפועל בפרויקט עד ליום 31.12.15 (באלפי ש"ח):				סה"כ יתרת עלויות צפויות שטרם הושקעו (באלפי ש"ח)	מחיר המכירה הממוצע למ"ר בש"ח בחוזים שנתחמו בפרויקט (בכל תקופה), ללא מע"מ/VAT:				הכנסות מחוזים חתומים, נכון ליום האחרון של שנת הדיווח באלפי ש"ח:			מלאי שטרם נחתמו לגביו חוזי מכירה מחייבים: (1)			סה"כ הכנסות שטרם הוכרו באלפי ש"ח (1) (א)+(ב)+ (ג)	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר באלפי ש"ח	סה"כ רווח גולמי שיעור צפוי שטרם הוכר (1)
		קרקע, היטלים, פיתוח (1)	בנייה	עלויות מימון שהוונו לפרויקט	אחרות		מיום 1.1.16 ועד יום פרסום הדוח	בשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2015	2014	2013	הכנסות שהוכרו:	הכנסות מחוזים חתומים שטרם הוכרו: מקדמות שנתקבלו: (א)	יתרת סכומים לקבל לפי חוזים: (ב)	עלות בספרים של המלאי הבלתי מכור באלפי ש"ח	צפי הכנסות מהמלאי הבלתי מכור באלפי ש"ח (ג)	מחיר ממוצע למ"ר בש"ח לפיו חושב צפי ההכנסות של המלאי הבלתי מכור			
אשדר וקאנטרי (8)	1	18,297	48,499	1,852	5,026	5,718	13,959	12,614	10,084	10,780	-	59,098	40,013	3,347	5,534	14,285	104,645	25,254	24%
רחובות ההולנדית- הקשת 123-122 (שלב ג)	2	18,199	27,591	-	3,109	1,143	11,684	11,802	11,596	-	70,301	-	-	1,312	1,924	11,853	1,924	612	32%
רחובות ההולנדית- הקשת 121-120 (שלב ד)	2	18,199	27,653	-	3,181	799	-	12,015	12,109	-	71,979	1,342	576	-	-	-	1,918	656	34%
רחובות ההולנדית- הקשת 119-118 (שלב ה)	2	21,499	23,567	-	1,554	8,931	12,743	12,448	-	-	-	18,505	17,218	29,714	43,392	13,092	79,115	23,564	30%
רחובות ההולנדית- הקשת 117-116 (שלב ו)	2	21,499	23,408	-	1,510	9,084	12,665	12,434	-	-	-	18,078	15,758	43,141	45,787	13,201	79,624	24,122	30%
אגמים מגרש 401 (בנין 1)	3	35,857	54,420	8,959	2,628	364	14,197	14,079	11,097	11,259	94,405	1,881	53	3,352	7,479	12,895	9,413	1,635	17%
אגמים מגרש 401 (בנין 2)	3	29,941	50,130	3,253	8,349	3,156	15,036	12,778	11,845	-	83,928	7,790	5,134	6,347	8,654	14,814	21,578	4,124	19%
אגמים מגרש 404 (בנין 3)	3	15,827	4,702	777	941	22,491	12,372	12,464			-	9,547	19,042	20,711	26,550	12,947	55,139	10,402	19%
מונוסון (בנין 6)	4	12,685	47,767	3,077	8,491	2,817	16,248	15,426	13,746	13,840	57,200	4,683	-	10,647	21,413	17,734	26,096	6,740	26%
מונוסון (בנין 7)	4	14,165	47,765	3,077	8,760	2,737	15,577	15,614	14,768	13,791	70,596	719	103	6,389	15,263	21,649	16,084	1,405	9%
מונוסון (בנין 8)	4	13,538	46,899	1,689	8,020	347-	-	16,290	12,600	13,339	73,182	529	2,123	1,930	3,120	19,498	5,773	1,190	21%
אור עקיבא אשדר היובל ג'	5	4,063	30,062	531	8,011	6,783	11,149	10,076	8,825	-	-	37,724	20,143	6,776	10,758	11,068	68,626	19,707	29%
אשדר במרכז-כפר שלם	6	20,793	57,358	241	5,839	1,428	-	14,399			116,727	16,987	340	-	-	-	17,327	6,320	36%
פרויקט ONE- בית D	7	9,762	56,864	-	12,727	113,078	17,685	16,275	14,645	-	-	86,467	109,369	80,303	45,051	18,796	240,887	48,456	20%
אשדר הרצליה (לאה גולדברג)	8	12,853	79,700	2,331	7,889	12,499	-	22,632	20,650	22,758	-	96,288	30,272	9,733	15,409	24,039	141,969	27,762	20%

נתונים על ההכנסות, העלויות והמחירים בפרויקט																				
שם הפרויקט	מספר הערה	עלויות שהושקעו בפועל בפרויקט עד ליום 31.12.15 (באלפי ש"ח):				סה"כ יתרת עלויות צפויות שטרם הושקעו (באלפי ש"ח)	מחיר המכירה הממוצע למ"ר בש"ח בחוזים שנתחמו בפרויקט (בכל תקופה), ללא מע"מ/VAT:			מיום 1.1.16 ועד יום פרסום הדוח	הכנסות מחוזים חתומים, נכון ליום האחרון של שנת הדיווח באלפי ש"ח:			מלאי שטרם נחתמו לגביו חוזי מכירה מחייבים: (1)			סה"כ הכנסות שטרם הוכרו באלפי ש"ח (1) (א)+(ב)+(ג)	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר באלפי ש"ח	סה"כ שיעור רווח גולמי צפוי שטרם הוכר (1)
		קרקע, היטלים, פיתוח (1)	בנייה	עלויות מימון שהוונו לפרויקט	אחרות		בשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר				הכנסות שהוכרו:	הכנסות מחוזים חתומים שטרם הוכרו:		עלות בספרים של המלאי הבלתי מכור באלפי ש"ח	צפי הכנסות מהמלאי הבלתי מכור באלפי ש"ח (ג)	מחיר ממוצע למ"ר בש"ח לפיו חושב צפי ההכנסות של המלאי הבלתי מכור					
							2015	2014	2013			מקדמות שנתקבלו: (א)	יתרת סכומים לקבל לפי חוזים: (ב)							
קריניצי החדשה (בניינים 202 ו-203)	9	25,993	107,295	2,342	13,818	104,950	18,924	18,059	18,225	19,085	-	39,038	72,166	50,236	192,566	24,818	303,770	49,382	16%
אשדר גלי כרמל שלב א'	10	10,585	24,809	987	1,909	78	9,711	8,647	8,055	-	41,817	1,219	-	-	-	-	1,219	303	25%
אשדר גלי כרמל שלב ב'	10	10,594	24,839	1,076	1,836	90	8,909	8,534	8,242	-	42,620	2,247	-	-	-	-	2,247	399	18%
אשדר גלי כרמל שלב ג'	10	10,581	24,437	502	1,714	738	9,133	8,703	-	9,213	39,145	6,275	897	876	1,152	9,261	8,324	1,854	22%
טריו בית A	11	55,070	95,848	7,431	9,980	3,827	14,513	16,385	14,550	-	170,126	-	-	5,564	7,823	18,941	7,823	1,092	14%
טריו בית B	11	59,323	103,616	6,578	9,436	4,366	15,393	15,315	14,946	-	165,614	861	1,289	18,624	25,872	19,372	28,022	4,539	16%
טריו בית C	11	49,613	67,609	3,518	7,553	64,358	15,847	14,869	13,948	18,397	-	50,351	53,876	87,299	111,883	18,114	216,110	23,459	11%
בתי סיידוף - מגדל +שימור ומסחר	12	48,507	135,877	8,396	23,542	22,323	28,451	25,791	18,399	-	245,995	-	-	28,536	49,439	30,368	49,439	10,369	21%
אשדר בבית"ר (שלב ב')	13	13,054	28,252	769	2,499	5,791	8,278	6,694	-	-	-	46,876	14,554	13	13	5,828	61,443	11,078	18%
פרויקטים בתמ"א 38	14	29,620	75,174	1,264	16,609	149,686	19,974	17,334	19,768	19,974	7,593	69,054	57,315	209,623	198,463	10,602	324,832	59,833	18%

(1) הנתונים הכספיים הנ"ל הינם באלפי ש"ח ומהווים 100% מסך הפרויקט. נתוני העלויות וההכנסות כוללים את נתוני שירותי הבנייה ואינם כוללים את מרכיב הקרקע והתחייבויות בגין עסקאות קומבינציה.

<u>הערות (טבלאות פרויקטים בביצוע לעיל):</u>

1. **<u>אשדר וקאנטרי בניין 8</u>-** בניין 8 הינו הבניין האחרון אותו מקימה החברה מתוך פרויקט בן עשרה בניינים -"אשדר וקאנטרי" , בניין 8 כולל 68 יח"ד. נכון ליום פרסום הדוח נמכרו 65 יח"ד. על המקרקעין רשומה משכנתא לטובת תאגיד בנקאי עמו התקשר היזם בהסכם ליווי במסגרת אשראי כוללת של 15 מיליון ש"ח מתוכה, נכון למועד הדוח נותרה יתרה בלתי מנוצלת בסך של 15 מיליון ש"ח, ובמסגרת ערבויות על פי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) סך של 131.1 מיליון ש"ח. הסכם הליווי כולל הוראות לעניין משיכת הון עצמי מהחשבון, קצב וכמות מכירות כמקובל בהסכמים מסוג זה. נכון למועד הדוח, היזם עומד בתנאים אלו. לפרטים אודות התקשרות החברה עם אשטרום הנדסה ראה תקנה 22 לפרק ד'.
2. **<u>רחובות ההולנדית (בניינים 116-123)</u> -** החברה הקימה ומקימה, יחד עם שותף בחלקים שווים (להלן: "**היזם**") 200 יחידות דיור בשמונה בניינים כחלק מפרוייקט שכלל מאות יח"ד (בדבר פרטים נוספים לבניינים 124-127 ראה טבלת פרויקטים שנסתיימו להלן). על המקרקעין רשומה משכנתא לטובת תאגיד בנקאי עמו התקשר היזם בהסכם ליווי במסגרת אשראי כוללת של 15 מיליון ש"ח מתוכה, נכון למועד הדוח נותרה יתרה בלתי מנוצלת בסך של 15 מיליון ש"ח, ובמסגרת ערבויות על פי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) של 250 מיליון ש"ח. הסכם הליווי כולל הוראות לעניין משיכת הון עצמי מהחשבון, קצב וכמות מכירות כמקובל בהסכמים מסוג זה. נכון למועד הדוח, היזם עומד בתנאים אלו. לפרטים אודות התקשרות היזם עם אשטרום הנדסה ראה תקנה 22 לפרק ד'.
3. **<u>אגמים (מגרש 401 בניינים 1-2 ומגרש 404 בניין 3)</u>** – החברה הקימה ומקימה חמישה בניינים (כל אחד מהם פרויקט בפני עצמו) הכוללים 236 יחידות דיור כחלק מפרויקט מגורים הכולל כ-501 יחידות דיור שהוקם ויוקם על ידה. על המקרקעין רשומה משכנתא לטובת תאגיד בנקאי עמו התקשרה החברה בהסכם ליווי במסגרת אשראי כוללת של 5.4 מיליון ש"ח, מתוכה, נכון למועד הדוח לא נותרה יתרה בלתי מנוצלת, ובמסגרת ערבויות על פי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) של 136 מיליון ש"ח. הסכם הליווי כולל הוראות לעניין משיכת הון עצמי מהחשבון, קצב וכמות מכירות כמקובל בהסכמים מסוג זה. נכון למועד הדוח, החברה עומדת בתנאים אלו. לפרטים אודות התקשרות החברה עם אשטרום הנדסה ראה תקנה 22 לפרק ד'.
4. **<u>אשדר מונוסון (בניינים 6-10)</u>-** החברה מקימה ותקים בנווה מונוסון שכונת מגורים של כ- 620 יחידות דיור בעשרה בניינים בעסקת פינוי בינוי (מתוכם כ- 200 יחידות דיור לבעלי הקרקע וכ- 420 יחידות דיור לחברה). החברה סיימה הקמתם של חמישה בניינים (6-10) הכוללים כ- 310 יחידות דיור מתוכם 100 יח"ד שנמסרו לבעלי הקרקע. נכון למועד דוח זה, נמסרו 189 יח"ד לרוכשי הדירות, 17 יח"ד טרם

נמכרו ו-4 יח״ד נמכרו וטרם נמסרו. במסגרת ערבויות על פי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) של 255 מיליון ש״ח. הסכם הליווי כולל הוראות לעניין משיכת הון עצמי מהחשבון, קצב וכמות מכירות כמקובל בהסכמים מסוג זה. נכון למועד הדוח, החברה עומדת בתנאים אלו. לפרטים אודות התקשרות החברה עם חברה בשליטת קבוצת אשטרום ראה תקנה 22 לפרק ד׳.

5. **<u>אשדר היובל באור עקיבא (שלב ג׳)</u> -** החברה הקימה ומקימה שלושה בניינים הכוללים 138 יחידות דיור (כל אחד מהם פרויקט בפני עצמו). (לפרטים בדבר בניינים א׳+ב׳ ראה טבלת פרויקטים שהסתיימו להלן). על המקרקעין רשומה משכנתא לטובת תאגיד בנקאי עמו התקשרה החברה בהסכם ליווי במסגרת ערבויות על פי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) בסך של 58 מיליון ש״ח. הסכם הליווי כולל הוראות לעניין משיכת הון עצמי מהחשבון, קצב וכמות מכירות כמקובל בהסכמים מסוג זה. נכון למועד הדוח, החברה עומדת בתנאים אלו. לפרטים בדבר התקשרות החברה עם קבלן צד שלישי שאינו קשור לחברה או לבעלי עניין בה ראו סעיף 3.8 לעיל.

6. **<u>אשדר במרכז- כפר שלם</u> -** החברה הקימה שני בניינים הכוללים 85 יחידות דיור. נכון למועד דוח זה נמסרו 75 יח״ד 10 יח״ד נמכרו וטרם נמסרו. על המקרקעין רשומה משכנתא לטובת תאגיד בנקאי עמו התקשרה החברה בהסכם ליווי במסגרת ערבויות על פי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות). הסכם הליווי כולל הוראות לעניין משיכת הון עצמי מהחשבון, קצב וכמות מכירות כמקובל בהסכמים מסוג זה. נכון למועד הדוח, החברה עומדת בתנאים אלו. לפרטים בדבר התקשרות החברה עם קבוצת אשטרום ראה תקנה 22 לפרק ד׳.

7. **<u>בת ים בניין D</u>** – החברה, באמצעות שותפות מוגבלת עם החברה לתרבות ופנאי בת-ים בע״מ (ביחס אחזקה של 88% בידי החברה והשאר בידי השותף ושותף כללי), מקימות את הבניין בהתאם להסכם שיתוף פעולה שנחתם בין עיריית בת-ים והשותפות. בהתאם להסכם זה, נערכו שלושה מכרזים (דצמבר 2013, פברואר 2014 ויוני 2014). לאחר שלא נמכרו כל הדירות בדרך של מכרז, התקבלה החלטה במועצת העיר שניתן לשווק את יתרת הדירות במכירה חופשית, במגבלת מחיר מינימום שנקבע במכרז. נכון למועד דוח זה, העיריה והשותפות משווקות את יתרת הדירות בשיטה המתוארת לעיל. הכנסות ועלויות הפרויקט כוללות את מרכיב שירותי הבניה (להם זכאית השותפות) ולא כוללות את מרכיב עלות הקרקע (לו זכאית העיריה). נכון למועד דוח זה, על המקרקעין רשומה הערה להימנעות מעסקה לטובת תאגיד בנקאי עמו התקשרה השותפות במסגרת ערבויות על פי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) של 336 מיליון ש״ח. הסכם הליווי כולל הוראות לעניין משיכת הון עצמי מהחשבון, קצב וכמות מכירות כמקובל בהסכמים מסוג זה. נכון למועד הדוח, השותפות עומדת בתנאים אלו. לפרטים אודות התקשרות השותפות עם חברה בשליטת קבוצת אשטרום ראה תקנה 22 לפרק ד׳.

8. **<u>אשדר הרצליה</u> -** החברה מקימה בהרצליה ברחוב לאה גולדברג, סמוך למרכז הבין-תחומי, מתחם ובו שישה בניני מגורים ובהם כ- 100 יחידות דיור. בעלי הקרקע זכאים לכ - 41 יחידות דיור בעסקת קומבינציה בעין וכ- 15 יחידות דיור בשירותי בנייה. על המקרקעין רשומה משכנתא לטובת תאגיד בנקאי עמו התקשרה החברה בהסכם ליווי וזאת במסגרת אשראי כוללת של 30 מיליון ש״ח ובמסגרת ערבויות על פי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) של 279.8 מיליון ש״ח. הסכם הליווי כולל הוראות לעניין משיכת הון עצמי מהחשבון, קצב וכמות מכירות כמקובל בהסכמים מסוג זה. נכון למועד הדוח, החברה עומדת בתנאים אלו. לפרטים בדבר התקשרות החברה עם קבלן צד שלישי שאינו קשור לחברה או לבעלי עניין בה ראו סעיף 3.8 לעיל.

9. **<u>קריניצי החדשה (בניינים 202,203)</u> -** החברה התקשרה יחד עם אזורים בנין (1965) בע״מ ו-צ.מ.ח המרמן בע״מ (להלן: **״היזמים״**) עם בעלי קרקע פרטיים של חלק משטח כולל של כ- 235 דונם במתחם ״המשולש הגדול״ שברמת-גן. על פי ההסכם, רכשו היזמים, בחלקים שווים ביניהם, מבעלי הקרקע, חלק ממגרשים אשר ישמשו להקמת פרויקט בניה למגורים הצפוי לכלול עד כ- 534 יחידות דיור וכ- 1,000 מ״ר שטח מסחרי (להלן: ״הפרויקט״). ההסכם כולל מספר סוגי התקשרויות כדלקמן: רכישת כ- 150 יחידות דיור במזומן, רכישת כ- 212 יחידות דיור בעסקת קומבינציה – תמורות, רכישת כ- 157 יחידות דיור בעסקת קומבינציה בעין וכן הענקת שירותי בנייה על ידי היזמים ביחס לכ- 15 יחידות דיור ומלוא השטח המסחרי. היזמים מכרו ומסרו את אחד המגרשים בפרויקט, המיועד להקמת 120 יחידות דיור ואת המגרשים המוגדרים כשטח פרטי פתוח הצמודים למגרש זה וזאת בתמורה לסך של כ- 108 מיליון ש״ח (חלק החברה כ- 36 מיליון ש״ח). על המקרקעין רשומה משכנתא לטובת תאגיד בנקאי. השיווק והבניה של בניינים 202 ו 203 הכוללים 236 יח״ד (מתוכם 158 יח״ד לשיווק), נמצאים בעיצומם. לפרטים נוספים ראו ביאור 8 לדוחות הכספיים השנתיים.

10. **<u>אשדר גלי כרמל – שלב א - (בניינים 3-1)</u> -** על קרקע בטירת הכרמל שנרכשה מרמ״י בשנת 2011, הקימה החברה שלושה בניינים הכוללים 138 יחידות דיור. על המקרקעין רשומה משכנתא לטובת תאגיד בנקאי עמו התקשרה החברה בהסכם ליווי במסגרת אשראי, ובמסגרת ערבויות על פי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) של 72.1 מיליון ש״ח. הסכם הליווי כולל הוראות לעניין משיכת הון עצמי מהחשבון, קצב וכמות מכירות כמקובל בהסכמים מסוג זה. נכון למועד דוח זה, נמסרו 128 יח״ד לרוכשי הדירות, 2 יח״ד טרם נמכרו ו-8 יח״ד נמכרו וטרם נמסרו. לפרטים אודות התקשרות החברה עם קבוצת אשטרום ראה תקנה 22 לפרק ד׳.

11. **<u>טריו</u>** – החברה הקימה ומקימה שלושה בניינים בחיפה הכוללים 302 יח״ד, נכון למועד הדוח הסתיימה בנייתם של בניינים B,A ונמסרו בבניינים אלו 174 יח״ד, 11 יחידות טרם נמסרו מתוכן 10 יחידות דיור טרם נמכרו. על המקרקעין רשומה משכנתא לטובת תאגיד בנקאי עמו התקשרה החברה בהסכם ליווי במסגרת אשראי כוללת של 5.4 מיליון ש״ח, מתוכה, נכון למועד הדוח לא נותרה יתרה בלתי מנוצלת, ובמסגרת ערבויות על פי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) של 262 מיליון ש״ח. הסכם הליווי כולל הוראות לעניין משיכת הון עצמי מהחשבון, קצב וכמות מכירות. החברה עומדת בתנאים אלו. לפרטים אודות התקשרות החברה עם קבוצת אשטרום ראה תקנה 22 לפרק ד׳.

12. **<u>סיידוף</u> -** החברה ביחד עם שותף הקימו בירושלים ברחוב יפו בסמוך לרכבת הקלה, מגדל בן 22 קומות ובניין לשימור בעסקה המחולקת כדלקמן: כ-7% במזומן, כ-65% בעסקת קומבינציה בעין, כ- 19% בעסקת קומבינציה בתמורות וכ- 9% בעסקת שירותי בנייה. במהלך שנת 2014 הסתיימה הבניה בפרויקט ומרבית היחידות שנמכרו ושל בעלי הקרקע אוכלסו. נכון למועד דוח זה, נמסרו 122 יחידות דיור, 14 יחידות (הכוללות 4 יח״ד למגורים ו - 9 יחידות מסחר ומשרד אחד) טרם נמכרו. על המקרקעין רשומה משכנתא לטובת תאגיד בנקאי עמו התקשרה החברה בהסכם ליווי, ובמסגרת ערבויות על פי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) של 140 מיליון ש״ח. הסכם הליווי כולל הוראות לעניין משיכת הון עצמי מהחשבון, קצב וכמות מכירות. החברה והשותף עומדים בתנאים אלו. לפרטים אודות התקשרות עם חברה בשליטת קבוצת אשטרום ראה תקנה 22 לפרק ד׳.

13. **<u>אשדר בית״ר (שלב ב׳)</u> -** על קרקע בבית״ר עילית שנרכשה מהמנהל בשנת 2012, במסגרת מכרז ״מחיר למשתכן״, מקימה החברה מספר בניינים הכוללים 72 יחידות דיור, מחצית מהן דירות לזכאים כמפורט בהנחיות משרד השיכון, ומחציתן במכירה חופשית. על המקרקעין רשומה משכנתא לטובת תאגיד בנקאי עמו התקשרה החברה. הסכם הליווי כולל הוראות לעניין משיכת הון עצמי מהחשבון, קצב וכמות מכירות כמקובל בהסכמים מסוג זה. לפרטים אודות התקשרות החברה עם קבוצת אשטרום ראה תקנה 22 לפרק ד׳.

14. **<u>פרויקטים תמ"א 38-</u>** החברה פועלת בתחום ייזום מגורים על פי תוכנית מתאר ארצית מספר 38 כמפורט בסעיף 2.2 (ח-י"א) לעיל. הפרויקטים בביצוע כוללים 12 בנייני מגורים ברעננה, בתל אביב, ברמת-גן ובקריית אונו ובהם מבצעת החברה עבודות חיזוק מבנים כנדרש בתוכנית ו/או הריסה ובניה מחדש ובסה"כ בונה עוד 172 יחידות דיור לשיווק. על חלק מהזכויות מכוח התמ"א, רשומות משכנתאות לטובת תאגידים בנקאים עמם התקשרה החברה בהסכמי ליווי במסגרת אשראי כוללת של 95.5 מיליון ש"ח, מתוכה, נכון למועד הדוח לא נותרה יתרה בלתי, ובמסגרת ערבויות על פי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) של 467 מיליון ש"ח. הסכם הליווי כולל הוראות לעניין משיכת הון עצמי מהחשבון, קצב וכמות מכירות כמקובל בהסכמים מסוג זה. נכון למועד הדוח, החברה עומדת בתנאים אלו.

ב. <u>גילוי לעניין פרויקטי נדל"ן יזמי - פרויקטים בתכנון (באלפי ש"ח):</u>

נתונים כלליים על הפרויקטים
(על בסיס מאוחד)
(נתונים כספיים נקובים באלפי ש"ח לכל פרויקט)

שם הפרויקט	מספר הערה	מיקום הפרויקט	מועד רכישת הקרקע	עלות נוכחית בספרים (2)	מועד תחילת בנייה ו/או שיווק מתוכנן בפרויקט	מועד סיום בנייה משוער בפרויקט	האם הושג מימון/ליווי בנקאי לפרויקט	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט (%)	יח"ד בפרויקט (1)			
									מצב תכנוני נוכחי		מצב תכנוני מתוכנן	
									יח"ד (#)	מ"ר ממוצע ליחידה	יח"ד (#)	מ"ר ממוצע ליחידה
אגמים 401/3	1	נתניה	2009	39,616	רבעון 2 2016	רבעון 4 2018	כן	100%	62	132	-	-
אגמים 407	1	נתניה	2009	17,597	רבעון 3 2016	רבעון 2 2018	כן	100%	32	137	34	124
מונוסון (בתים 1,2,5)	2	יהוד- מונוסון	2003	4,280	רבעון 2 2016	רבעון 3 2018	לא	100%	126	124	-	-
רקאנטי	3	תל-אביב		3,781	רבעון 3 2016	רבעון 3 2019	לא	100%	102	137	-	-
קריניצי החדשה מג' 204 שלב ג'	4	רמת-גן	2008	קומבינציה	רבעון 2 2016	רבעון 2 2019	כן	33%	120	105	-	-
קריניצי החדשה מג' 205 שלב ד'	4	רמת-גן	2008	קומבינציה	רבעון 3 2016	רבעון 2 2019	כן	33%	120	105	-	-
פרויקטים תמ"א 38	5	קריית אונו, הרצליה ור"ג	2012-2013	6,440	2016	2018-2019	כן	100%	127	106	-	-
כפר יונה 1 + 2	6	כפר יונה	2014	32,043	רבעון 2 2016	רבעון 3 2018	לא	100%	96	115	-	-
גלי כרמל (שלב ב) בתים 2+1	7	טירת הכרמל	2014	15,169	רבעון 3 2016	רבעון 2 2018	כן	100%	70	114	-	-
חריש שכ' המגף (בתים 6-4) שלב א'	8	חריש	2015	15,627	רבעון 3 2016	רבעון 2 2018	לא	100%	108			

נתונים על ההכנסות, העלויות והמחירים בפרויקט
(על בסיס מאוחד)
(נתונים כספיים נקובים באלפי ש"ח לכל פרויקט)

שם הפרויקט	מספר הערה	עלויות שהושקעו בפועל בפרויקט עד ליום 31.12.15 (אלפי ש"ח): קרקע, היטלים, פיתוח (2)	עלויות מימון שהוונו לפרויקט (2)	תכנון ואחרות (2)	סה"כ יתרת עלויות צפויות שטרם הושקעו (2)	מחיר המכירה הממוצע למ"ר בחוזים מוקדמים שנחתמו 31.12.15	חוזים חתומים (ככל שנחתמו חוזי מכירה מחייבים) סמוך למועד הדוח: הכנסות מחוזים חתומים מוקדמים שטרם הוכרו: מספר חוזים מוקדמים חתומים (#)	מקדמות שהתקבלו (א)(2)	יתרת סכומים לקבל לפי חוזים (ב)(2)	מלאי שטרם נחתמו לגביו חוזי מכירה מחייבים (אלפי ש"ח): צפי מהכנסות מהמלאי הבלתי מכור (ג)(2)	מחיר מכירה ממוצע למ"ר לפיו חושב צפי ההכנסות של המלאי הבלתי מכור	סה"כ הכנסות שטרם הוכרו (א)+(ב)+(ג) (2)	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר (2)	סה"כ שיעור רווח גולמי צפוי (%)
אגמים 401/3	1	38,960	-	656	55,976	-	-	-	-	106,881	13.08	106,881	11,289	11%
אגמים 407	1	17,542	-	54	27,875	-	-	-	-	51,891		51,891	6,419	12%
מונוסון (בתים 1,2,5)	2	2,968	-	1,313	204,011	-	-	-	-	258,000		258,000	49,709	19%
רקאנטי	3	264	-	3,517	295,921	-	-	-	-	366,078	26.25	366,078	66,376	18%
קריניצי החדשה מג' 204 שלב ג'	4	336	-	613	229,128	-	7	3,164	12,634	273,784	20.21	289,582	59,505	21%
קריניצי החדשה מג' 205 שלב ד'	4	612	-	134	220,950	-	-	-	-	289,582	20.21	289,582	67,886	23%
פרויקטים תמ"א 38	5	3,806	-	26,234	209,077	-	-	-	-	267,783	20.36	267,783	52,266	20%
כפר יונה 1 + 2	6	31,665	386	378	66,477	-	-	-	-	112,747		112,747	13,841	12%
גלי כרמל (שלב ב) בתים 1+2	7	14,877	496	293	44,801	-	-	-	-	78,416	9.79	78,416	17,950	23%
חריש שכ' המגף (בתים 4-6) שלב א'	8	15,504	-	123	62,354	-	-	-	-	91,363		91,363	13,382	15%

(1) מספר יח"ד בפרויקט וכן מספר יח"ד שנמכרו כולל את חלקי השותפים בפרויקט, ככל שיש לחברה כאלה, ואת שירותי הבנייה אך אינו כולל את חלקי הבעלים בעסקאות קומבינציה בעין, פינוי בינוי ותמ"א 38.

(2) הנתונים הכספיים הנ"ל הינם באלפי ש"ח ומהווים 100% מסך הפרויקט, וכמו כן נתוני ההכנסות והעלויות אינם כוללים את ההתחייבויות למתן שירותי בניה. יתרת העלויות הצפויות וצפי מהכנסות מהמלאי הבלתי מכור אינן כוללות את מרכיב עלות הקרקע בשווי התמורות במסגרת עסקאות קומבינציה עם בעלי קרקע.

<u>הערות (פרויקטים בתכנון):-</u>

1. **<u>אגמים 401/3,407-</u>** החברה מתכננת להתחיל ולבנות במהלך השנה הקרובה את המבנה השלישי והאחרון במגרש 401 ובו 62 יח"ד. המבנה בן 16 קומות על-פני קומת מרתף. בנוסף צפויה להתחיל בנייתם של שני מבנים על-פני מגרש 407 ובהם 32 יח"ד.
2. **<u>מונוסון (בתים 1,2,5)-</u>** החברה מתכננת להתחיל ולבנות במהלך השנה הקרובה 3 בניינים נוספים בפרויקט בנווה מונוסון שעד כה הוקמו בו 5 בניינים (ראה הערה 4 בפרויקטים בביצוע) ובהם 186 יח"ד מתוכם 60 יח"ד ימסרו לבעלי הדירות שיתפנו לצורך הריסת המבנים הקיימים ו-126 יח"ד ימכרו בשוק החופשי.
3. **<u>רקאנטי-</u>** בשנה הקרובה מתכננת החברה להתחיל בביצוע של פרויקט לפינוי בינוי שבו יבנו 3 מבנים ובהם 198 יח", המבנים יהיו בני 17 קומות על-פני קומת כניסה ושלוש קומות של מרתפי חניה. לצורך בניית הפרויקט יפונו הדיירים מביתם הנוכחי שייהרס כאמור והם יקבלו 96 דירות בתמורה. שאר 102 הדירות ימכרו בשוק החופשי.
4. **<u>קריניצי החדשה מג' 204,205 (שלב ג' ו-ד')-</u>** בשנה הקרובה מתכננים החברה שושתפיה להתחיל בבנייתם של שני מבנים (204,205), מבנים בני 24 קומות על-פני קומת כניסה כפולה ושלוש קומות למרתף חניה. בכל אחד מהמבנים יבנו 120 יח"ד. השיווק של בניין 204 החל (לפרטים נוספים ראה הערה 9 בפרויקטים בביצוע)

5. **<u>פרויקטים תמ"א 38-</u>** החברה פועלת בתחום ייזום מגורים על פי תוכנית מתאר ארצית מספר 38 כמפורט בסעיף 3.2 (ח-י"א) לעיל הפרויקטים בביצוע כוללים 8 בנייני מגורים, תל, ברמת-גן, קריית אונו והרצליה ובהם מבצעת החברה עבודות חיזוק מבנים כנדרש בתוכנית ו/או הריסה ובנייה מחדש ובסה"כ בונה עוד 127 יחידות דיור לשיווק.
6. **<u>כפר יונה -</u>** על קרקע בכפר יונה שנרכשה מהמנהל ב 2014 במסגרת מכרז, ניתן עפ"י התב"ע להקים 283 יח"ד. בסוף 2014 נתקבל אישור עקרוני של העירייה להגדלת כמות יח"ד בכ – 12% (סה"כ כ – 318 יח"ד). בשל שלביות בתוכנית המתאר טרם אושרה התוספת ע"י הועדה המרחבית. החברה צופה כי תחל בבניית הפרויקט במהלך שנת 2016. בשלב הראשוני יוקמו שני בניינים אשר יכללו 96 יח"ד. במהלך חודש ינואר 2015 לוותה החברה הלוואות לצורך מימון רכישת הקרקע בסך של כ- 89.6 מליון ש"ח.
7. **<u>גלי כרמל (שלב ב)</u>** - בנובמבר 2014 זכתה החברה במכרז בטירת הכרמל במגרש מס' 52, שבשכונת גלי כרמל המיועד להקמת 104 יח"ד. החברה צופה כי תחל בבניית הפרויקט במהלך הרבעון השלישי של שנת 2016. בשלב הראשוני יוקמו שני בניינים בהם כ- 70 יח"ד.
8. **<u>חריש</u>** – ביוני 2015 זכתה החברה במכרז של רשות מקרקעי ישראל (רמ"י) ומשרד הבינוי והשיכון, בשכונת המגף אשר בחריש בקרקע המיועדת להקמת 284 יח"ד. החברה מתכננת הגדלת כמות יח"ד בכ – 20% (סה"כ לכ – 340 יח"ד). בשלב הראשוני יוקמו שלושה בניינים אשר יכללו 108 יח"ד ובהמשך מתוכננים להבנות שמונה בניינים נוספים אשדר יכללו 232 יח"ד.

ג. <u>פרויקטים שנסתיימו בתקופת הדוח (באלפי ש"ח):</u>

נתונים כלליים על הפרויקטים (על בסיס מאוחד) (נתונים כספיים נקובים באלפי ש"ח לכל פרויקט)																
שם הפרויקט	מיקום הפרויקט	מועד רכישת הקרקע	מועד תחילת הבנייה בפרויקט	מועד סיום בנייה	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט (%)	סה"כ יח"ד שנמכרו בפרויקט(1)	סה"כ מ"ר ממוצע ליח"ד	סה"כ הכנסות שהוכרו		סה"כ עלויות שהוכרו		סה"כ רווח גלמי שהוכר באש"ח		סה"כ שיעור רווח גולמי (%)		מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ/VAT) באש"ח	
								בתקופה השוטפת	במצטבר מתחילת הפרויקט	בתקופה השוטפת	במצטבר מתחילת הפרויקט	בתקופה השוטפת	במצטבר מתחילת הפרויקט (1)	בתקופה השוטפת	במצטבר מתחילת הפרויקט	בתקופה השוטפת	במצטבר מתחילת הפרויקט
רחובות ההולנדית – מגרשים 126-127	רחובות	1996	01/08/2012	30/04/2014	50%	50	124	3,284	64,256	2,390	48,818	894	15,438	27%	24%	10.14	10.37
רחובות ההולנדית – מגרשים 124-125	רחובות	1996	31/03/2013	01/07/2014	50%	50	124	6,755	66,620	4,899	48,375	1,856	18,245	27%	27%	10.31	10.75
מודיעין בוכמן שלב א'	מודיעין	2010	01/11/2012	31/08/2014	100%	39	135	8,167	75,857	5,975	64,718	2,192	11,139	27%	15%	17.12	14.43
מודיעין בוכמן שלב ב'	מודיעין	2010	01/01/2013	15/12/2014	100%	39	135	78,220	78,220	64,113	64,113	14,107	14,107	18%	18%	14.86	14.86
אור עקיבא אשדר היובל ב'	אור עקיבא	2010	30/11/2012	07/07/2014	100%	37	111	34,487	34,487	25,527	25,527	8,960	8,960	26%	26%	8.41	8.41
אשדר בבית"ר (שלב א')	בית"ר עילית	2011	30/06/2013	30/04/2015	100%	128	123	90,542	90,542	81,761	81,761	8,781	8,781	10%	10%	5.73	5.73
פרויקט תמ"א 38	רעננה		30/11/2012	31/05/2015	100%	12	98	19,367	19,367	18,466	18,466	901	901	5%	5%	16.45	16.45

ד. עתודות קרקע (באלפי ש"ח):

נתונים כלליים על הפרויקטים (על בסיס מאוחד) (נתונים כספיים נקובים באלפי ש"ח לכל פרויקט)																
שם עתודת הקרקע	מספר הערה	מיקום עתודת הקרקע	מועד רכישת עתודת הקרקע	עלויות הקשורות בעתודת הקרקע, ליום האחרון של שנת הדיווח						חלק התאגיד האפקטיבי בעתודת הקרקע (%)	שטח עתודת הקרקע מ"ר	זכויות בנייה בעתודת הקרקע				
				עלות מקורית של עתודת הקרקע (א)	עלויות תכנון פיתוח ואחרות שהוונו לקרקע (ב)	עלויות מימון שהוונו לקרקע (ג)	ירידות ערך שנרשמו במצטבר (ד)	סה"כ עלות נוכחית של הקרקע בספרים ליום 31.12.15 (א)+(ב)+(ג)+(ד)				מצב תכנוני נוכחי (*)		מצב תכנוני מבוקש/מתוכנן		
												יח"ד לשיווק (#)	מ"ר ממוצע ליח"ד	יח"ד (#)	מ"ר ממוצע ליח"ד	סטטוס הליכי תכנון
אגמים מגרש 403	1	נתניה	2009	39,733	10,574	-	-	50,279		100%	6,711	107	126	128	106	תב"ע בתוקף – הוגשה תוכנית לתוספת יח"ד
אגמים מגרש 405	1	נתניה	2009	17,695	5,195	-	-	22,890		100%	6,104	64	125	121	100	תב"ע בתוקף – הוגשה תוכנית לתוספת יח"ד
ג'רוזלם פוסט א'-ג'	2	ירושלים	2007	קומבינציה	6,105	-	-	6,105		50%	3,825	129	-	-	-	תב"ע בתוקף
קריניצי החדשה מגר' 111+112+301+302	3	רמת-גן	2008	קומבינציה	-	-	-	-		33%	3,400	56	-	-	-	תב"ע בתוקף- הוכנה בקשה לתוספת ליח"ד במגרשים 301+302
כפר יונה בתים 7-3	10	כפר-יונה	2014	56,911	16,955	-	-	73,866		100%	11,593	188	-	222	-	תב"ע בתוקף. הוגשה בקשה להקלה לתוספת 34 יח"ד
גלי כרמל (שלב ב) בית 3	10	טירת הכרמל	2014	3,050	4,332	-	-	7,382		100%	3,300	37	-	-	-	תב"ע בתוקף
חריש שכונת המגף	10	חריש	2015	1,772	31,807	-	-	33,579		100%	17,508	175	-	231	-	תב"ע בתוקף. הוגשה בקשה להקלה לתוספת 56 יח"ד
מע"ר גני תקווה	4	גני תקוה	2002	3,328	21,010			24,338		50%	8,873	175	-	-	-	תב"ע בתוקף
מודיעין מע"ר	5	מודיעין	2015	45,512	34,101	-	-	79,613		100%	12,729	178	-	-	-	תב"ע בתוקף
קריית מוצקין "מחיר למשתכן"	6	קריית מוצקין	2015	5,374	2,315	-	-	7,689		100%	6,191	188	-	214	-	תב"ע בתוקף. מתוכננת בקשה להקלה לתוספת 26 יח"ד
חוף הצוק מגדל דרומי+ צפוני + קוטגיים	7	תל-אביב	1995	90,476	194,680(***)	-	-	285,156		50%	19,985	216	76	326	72	בהליכי שינוי ייעוד
רמת אפעל	8	רמת אפעל	2002	30,990	13,875	-	-	44,865		33%	44,531	-	-	-	-	תכנית מתאר מפורטת של המתחם, על שטח של בערך 400 דונם, שבתוכו כלול גם שטח היזמים, נמצאת בהכנה.
קריית מוצקין (כורדני)	9	קריית מוצקין	2015	13,219	5,672	-	-	18,891		100%	3,949	82		-	-	תב"ע בתוקף

(*) מספר יח"ד בפרויקט כולל את חלקי השותפים בפרויקט, ככל שיש לחברה כאלה, ואת שירותי הבנייה אך אינו כולל את חלקי הבעלים בעסקאות קומבינציה בעין ובעסקאות פינוי בינוי.
(**) כ- 156 חדרי מלון ,כ- 116 יחידות דיור למגורים וכ- 54 יחידות נופש.
(***) כולל עלויות הבניה של המגדל הדרומי

<u>הערות</u> :

1. **<u>אגמים מגרשים 403/405-</u>** החברה מחזיקה בשני מגרשים 403,405 בהם ניתן לבנות 107,65 יח"ד בהתאמה, בשכונת אגמים צפון בנתניה, מגרשים אלו הינם חלק מתוך קרקע לפרויקט של 501 יח"ד. החברה מקדמת תב"ע לבניית 80 יח"ד נוספות במגרשים אלו.

2. **<u>ג'רוזלם פוסט</u> -** החברה התקשרה יחד עם שותף בחלקים שווים (להלן: "**היזם**"), בעסקת קומבינציה בתמורות בשיעור של כ-50% מסך המכירות עם בעלי קרקע להקמת שלושה בניינים ובהם כ- 129 יחידות דיור בשכונת רוממה בירושלים. היזם העמיד הלוואה בסך של כ- 43 מיליון ש"ח לבעלי הקרקע (חלק החברה כ- 21 מיליון ש"ח) הנושאת ריבית בהתאם לתנאי ההסכם. ההלוואה תפרע תחילה מכספי התמורה המגיעים לבעלי הקרקע על פי ההסכם. על המקרקעין נרשמה משכנתא לטובת תאגיד בנקאי שהעמיד ליזם את ההלוואה לצורך העמדתה לבעלי הקרקע. נכון לתאריך הדו"ח נהרסו מבנים והאתר גודר. היתרי בניה מתעכבים בשל התניות בתכנית המתאר.

3. **<u>קריניצי החדשה מג' 302+301+112+111-</u>** החברה התקשרה יחד עם אזורים בנין (1965) בע"מ ו-צ.מ.ח המרמן בע"מ (להלן: "**היזמים**") עם בעלי קרקע פרטיים בהסכם קומבינציה ושירותי בניה למגרשים אלו, אשר הם חלק ממתחם "המשולש הגדול" שברמת-גן. כיום ניתן לבנות על המגרשים 40 יח"ד ושטח מסחרי של 1,300 מ"ר. בעלי הקרקע יוזמים תב"ע להוספת 34 יח"ד ושטחי מסחר, כך שסה"כ יבנו במגרשים 2-301, 74 יח"ד.

4. **<u>מע"ר גני תקווה (בניין צפוני, בניין דרומי ומסחר)</u> -** החברה התקשרה יחד עם צד שלישי (להלן "**היזמים**") עם בעלי קרקע בחלקות שונות בגושים 6717 ו- 6716 שבגני תקווה ב-2 עסקאות (הכוללות רכישה במזומן וקומבינציה בעין) החלות על שטח כולל של כ-11 דונם (כולל חלקי הבעלים). לאחר אישור התב"ע בשנת 2012 ניתן להקים בפרויקט 250 יח"ד בשני בניינים (צפוני ודרומי) וכן כ- 8,000 מ"ר מסחר ותעסוקה (500 מ"ר מתוכם של המועצה המקומית). הפרויקט ייבנה בשני שלבים, הבניין הצפוני והמסחר בשלב ראשון ואח"כ יבנה הבניין הדרומי. בשנת 2014 רכשו היזמים מחלק מבעלי הקרקע את חלקם בשטחי המסחר תמורת סך של 6 מיליון ש"ח. אין הסכם ליווי בשלב זה והפרויקט נמצא בשלבי תכנון מתקדמים. למועד הדו"ח, בין היזמים ובין חלק מבעלי הקרקע קיימות מחלוקות המעכבות את התקדמות הפרויקט.

5. **<u>מודיעין מע"ר-</u>** ביולי 2015 זכתה החברה במכרז של רמ"י להקמת פרויקט מגורים במתכונת "מחיר מטרה" במודיעין. הפרוייקט כולל 178 יח"ד מתוכם 75% במחיר מטרה והשאר במכירה חופשית.

6. **<u>קריית מוצקין "מחיר למשתכן"-</u>** באוקטובר 2015 זכתה החברה במכרז "מחיר למשתכן" בקריית מוצקין לבניית 188 יח"ד, במסגרת המכרז התחייבה החברה למכור יחידות דיור לזכאים להיכלל במסלול "מחיר למשתכן" במחיר של 7,878 ש"ח למטר בתוספת מע"מ. החברה מתכננת להגיש בקשה להקלה לתוספת של 26 יח"ד.

7. **<u>חוף הצוק</u> -** החברה יחד עם שותף צד שלישי שאינו קשור לחברה או לבעלי עניין בה (להלן: "**הצד השלישי**" ו- "**הבעלים**") הינם הבעלים, בחלקים שווים ביניהם, של חטיבת קרקע אשר ייעודה על פי תמ"א 13, הינו למלונאות, תיירות קיט ונופש. החברה והשותף הקודם השלימו בנייתו של המגדל הדרומי הכולל כ- 161 יחידות נופש. הבעלים משכירים 52 יחידות נופש לטמרס נופש בע"מ (להלן "**טמרס**"). טמרס מנהלת במסגרת המלון 13 יחידות נופש נוספות שנמכרו ונמסרו ע"י החברה ושותף קודם לרוכשים שונים. החברה והשותף הקודם קיבלו היתר למגדל הצפוני הכולל כ-129 יחידות נופש, הקמת המגדל הצפוני הופסקה ותוקף ההיתר פקע. הבעלים פועלים מול רשויות התכנון לשינוי יעוד חטיבת הקרקע ולהמרת הזכויות במגדל הצפוני למגורים, להמרת הקוטג'ים לבית מלון , שלא ניתן יהיה למכור בו יחידות, ולתוספת שטחי מסחר. על המקרקעין רשומה משכנתא לטובת תאגיד בנקאי. לפרטים נוספים ראה ביאור 9 (3) לדוחות הכספיים השנתיים.

8. **<u>רמת אפעל</u> -** החברה, ביחד עם מקורות אמון בע"מ וא.י. מבוא רמת אפעל שותפות רשומה (בחלקים שווים ביניהן), בחטיבת קרקע ברמת אפעל הידועה כגוש 6174 חלקות 45, 531, 55, 66, 119 בשטח כולל של 44.531 דונם. לפרטים נוספים ראה ביאור 9 ב'(1) לדוחות הכספיים.

9. **<u>קריית מוצקין (כורדני)</u>** בפברואר 15 זכתה החברה במכרז של רשות מקרקעי ישראל ומשרד הבינוי במקרקעין בשכונת כורדני בקרית מוצקין בתמורה לסך של כ- 18 מליון ש"ח כולל הוצאות פיתוח. נכון ליום 15 בדצמבר 2015 התקשרה החברה עם צד שלישי שאינו קשור לחברה (להלן: "**הרוכשת**") בהסכם למכירת מלוא זכויות והתחייבויות החברה בקשר עם זכיית החברה במכרז. בתמורה למכירת זכויות והתחייבויות החברה בגין המקרקעין התחייבה הרוכשת לשלם לחברה סך של כ- 28 מליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין ולגרום להשבת ערבות בנקאית שהמציאה החברה לידי משרד הבינוי בהתאם לתנאי המכרז. השלמת המכירה הייתה כפופה לקבלת אישור משרד הבינוי ורשות מקרקעי ישראל (להלן: "**התנאים המתלים**"). ביום 8 בפברואר 2016 התקיימו מלוא התנאים המתלים והעסקה הושלמה. החברה צפויה להכיר בגין העסקה ברווח לפני מס בסך של כ- 9 מליוני ש"ח ברבעון הראשון של שנת 2016.

10. ראה תיאור בטבלת פרויקטים בביצוע/בתכנון על פי שם הפרויקט.

ה. <u>פרויקטים מסוג פינוי בינוי ואחרים (באלפי ש"ח):</u>

נתונים כלליים על הפרויקטים (על בסיס מאוחד) (נתונים כספיים נקובים באלפי ש"ח לכל פרויקט)										
שם הפרויקט	מספר הערה	מקום הפרויקט	חלק התאגיד האפקטיבי בעתודת הקרקע (%)	מספר יח"ד משוער (1)	סוג התקשרות	מועד חזוי לאישור תב"ע	כמות יח"ד לפינוי	אחוז חתימות בעלי קרקע נכון לתאריך הדו"ח	מצב תכנוני סטטוטורי
פג'ירסקי		גני תקוה	100%	300	קומבינציה ושירותי בניה	2020	-	-	התוכנית הוחזרה מהוועדה המחוזית לוועדה המרחבית ולמועצה המקומית לעריכה מחדש.
אטינג		גני תקוה	100%	61	קומבינציה ושירותי בניה	2016	-	-	הוגשה עתירה מנהלית כנגד אישור תכנית המתאר. הצדדים בוחנים האם להאריך את ההתקשרות.
כפר סבא צפון	1	כפר סבא	100%	600	קומבינציה	2020	-	-	עירית כ"ס מקדמת תכנית מתאר על מתחם קרקע של כ- 850 דונם שכולל את המקרקעין. אשדר ביחד עם בעלי הקרקע מכינה חלופה תכנונית מקבילה.
נווה גן צפון – רצועת הנופש	2	רמה"ש	100%	120	קומבינציה	2017	-	-	התוכנית נמצאת בוועדה המחוזית לקראת דיון להפקדה.
שדרות הילד- פיפשקוביץ	3	רמת גן	100%	65	קומבינציה	בתוקף	25	-	תב"ע בתוקף.
בן גוריון	4	הוד השרון	100%	260	פינוי בינוי	2017	76	80%	אושרה למתן תוקף תכנית הר/38/1 של הוד השרון, תכניות לבינוי נמצאות בדיון
משה שרת	4	הוד השרון	100%	400	פינוי בינוי	2017	128	80%	מול אגף הנדסה והן תוגשנה לאישור הועדה המקומית
טאגור	4	תל אביב	100%	144	פינוי בינוי	בתוקף	60	97%	תב"ע בתוקף.
מוהליבר	4	יהוד-מונסון	75%	768	פינוי בינוי	2020	192	-	ראש העיר החדשה עצרה את כל התכנון בעיר ובכלל זה הפרויקט הנדון, זאת עד להשלמת תכנית מתאר לכל העיר, התוכנית של מוהליבר הוגשה לוועדה המחוזית.
השקד	4	קרית אונו	75%	380	פינוי בינוי	2017	118	85%	הועדה המחוזית החליטה להפקיד את התכנית בתנאים. החברה והעירייה ביקשו לקיים דיון נוסף לשינוי חלק מהתנאים.
הרצליה (אמירי הצפון)	4	הרצליה	100%	474	פינוי בינוי	2017	146	82%	התכנית נדונה בוועדה מקדימה במקומית והוצגה בשיתוף הציבור, התכנית תועבר לדיון בוועדה המקומית
רבי עקיבא	4	הרצליה	100%	220	פינוי בינוי	2018	72	45%	בדיקות עקרוניות מול אגף התחדשות עירונית בעירייה.
הצבר	4	קרית אונו	100%	240	פינוי בינוי	2018	80	-	הוגשה תכנית לוועדה המקומית.
המבדיל	4	רמת גן	75%	180	פינוי בינוי	2017	55	71%	הועדה המחוזית החליטה להפקיד את התכנית בתנאים.
גילה	4	ירושלים	100%	464	פינוי בינוי	2017	116	51%	תב"ע בהכנה להגשה לוועדה משולבת מקומית מחוזית לצורך דיון באישור להפקדה.
השלום	4	תל אביב	75%	565	פינוי בינוי	2017	182	63%	הועדה המחוזית החליטה להפקיד את התכנית בתנאים.
פרויקטים בתמ"א 38 (עסקאות ללא 100% חתימות)		ר"ג, קרית-אונו, הרצליה, רעננה ות"א	100%	651	תמ"א 38	בתוקף	241	-	-

(1) כולל יח"ד בעלי קרקע.

הערות (לפרויקטים אחרים):

1. **<u>קרקע בכפר סבא צפון (נסימי)</u> -** ביום 20 בדצמבר 1999, נחתם הסכם קומבינציה (להלן בס"ק זה: "ההסכם"), בין בעלי הקרקע (להלן בס"ק זה: "הבעלים") לבין החברה, לפיו רכשה החברה את זכויות הבעלים בחטיבת קרקע בכפר סבא הידועה כחלקות 31, 30, 5, 4, 3, 2 בגוש 6432 וחלקה 8 בגוש 6431 בשטח כולל של כ- 114 דונם (להלן בס"ק זה: "המקרקעין"). על פי תנאי העסקה, התחייבה החברה להקים על המקרקעין שכונת מגורים בהיקף שיאושר בתב"ע מס' כס/1/70/4 אשר הוגשה לוועדה המחוזית ביום 8 באפריל 1999 (להלן בס"ק זה: "התב"ע" ו- "הפרויקט", בהתאמה), למכור את יחידות הדיור בפרויקט, בתנאים ובמועדים הקבועים בהסכם, לבצע את עבודות הפיתוח וכן להעביר לבעלים את חלקם בתקבולי המכירות בפרויקט (40%) בתוספת מע"מ כדין. בנוסף, התחייבה החברה לתשלום תמורה נוספת לבעלים לפי מנגנון ה- up scale המפורט בהסכם. ההסכם כולל תנאי מפסיק לפיו שמורה לבעלים הזכות לבטל את ההסכם במידה ובמהלך התקופה של 36 חודשים ממועד חתימת ההסכם לא תאושר התב"ע (להלן בס"ק זה: "התקופה לאישור התב"ע") ו/או ככל שמספר יחידות הדיור למגורים שיאושר לבניה על פי התב"ע יפחת מ- 812 (לפני הקלות). עיריית כפר סבא דחתה את התכנית הנ"ל ומקדמת תכנית מתאר לכל העיר בתוכה כלל המתחם הנדון. בהתאם להוראות ההסכם ערבה קבוצת אשטרום להבטחת קיום כל ההתחייבויות (לרבות הכספיות) של החברה על פי ההסכם. לפרטים אודות ערבות קבוצת אשטרום ראו סעיף 2 בתקנה 22 לפרק ד לדוח זה.

2. **<u>נווה גן צפון – רצועת הנופש - רמת השרון</u> -** בשנת 2002, נחתם הסכם קומבינציה בין החברה לבין בעלי קרקע (להלן בס"ק זה: "**ההסכם**"; "**המוכרים**"), על פיו רכשה החברה מהמוכרים 57% מזכויות המוכרים במקרקעין הידועים כחלק מחלקות 10-6 בגוש 6617 ברמת השרון, בשטח כולל של 47 דונם (להלן בס"ק זה: "**המקרקעין**" ו- "**הממכר**", בהתאמה). המועצה הארצית לתכנון ובנייה אישרה תכנית מתאר לפיה ניתן יהיה לבנות על חטיבת קרקע בה נמצאים גם מקרקעי הפרויקט, פרויקט למגורים. עיריית רמת השרון ומנהל מקרקעי ישראל פועלים לקידום תכנית מפורטת רש/1010 על חטיבת קרקע בה נמצאים גם מקרקעי הפרויקט. ההסכם מותנה בתנאי מפסיק, לפיו היה ובתום 42 חודשים ממועד חתימת ההסכם לא יוצא היתר בניה ראשון ביחס לפרויקט, אזי קמה למוכרים זכות לבטל את ההסכם באופן ובמועד כמפורט בהסכם. נכון למועד הדו"ח, חלק מבעלי הקרקע ביטלו את ההסכם, כך שלאחר הביטולים כאמור, כלולים בהסכם כ- 35 דונם עליהם צפויים לקום כ- 120 יח"ד. תוקפו של ההסכם מותלה בהתקיימות תנאים שנכון למועד זה לא התקיימו, אולם התכנית אושרה למתן תוקף וההסכם יותאם לתכנית שתאושר ולתנאיה.
3. **<u>מתחם פיפשקוביץ</u> -** חטיבת קרקע הממוקמת במרכז רמת גן שעליה בנויים מבנה בייעוד מסחרי ומחסן, שניהם מיועדים להריסה. ביום 12 במאי, 2008, נחתם הסכם קומבינציה בין בעלי הזכויות במקרקעין לבין החברה. בסיס ההתקשרות הינו עסקת קומבינציה "בעין" לפי 38.5% לבעלי הקרקע ו- 61.5% לחברה. בעלי הקרקע יישאו במס שבח, היטלי השבחה ומע"מ שרותי בנייה. התב"ע אושרה אך מהנדס העיר ומתכננת הועדה המחוזית ביקשו מהבעלים ומהחברה לפעול לשינוי התכנית ולאפשר שילוב כניסה לתחנת הרכבת הקלה. בחודש יולי 2015 אושרה תב"ע חדשה במסגרתה צומצם השטח המסחרי ונוספה הכנה לכניסה לתחנת הרכבת הקלה ואושרה תוספת של 21 יח"ד. תנאי לקבלת היתר בניה הינו תיאום הסדרי תנועה בזמן ההקמה עם נת"ע.

4. **<u>פרויקטים בפינוי בינוי</u> -** החברה מקדמת מספר פרויקטים במתכונת של "פינוי - בינוי", חלקם עם שותפים (בחלק מהפרויקטים בהם לחברה שותף, החברה מעמידה מימון לפרויקט גם בגין חלק השותף תמורת ריבית). מעת לעת מתקשרת החברה עם צדדים שלישיים לצורך קבלת שירותים בקשר לארגון והקשר עם הדיירים המפונים בפרויקטים הללו בתמורה לקבלת חלק מהתקבולים ו/או מהרווחים בפרויקט. במסגרת פרויקטים אלו החברה (והשותף) מתקשרת במסגרת חוזית עם דיירים במתחמים אשר בהם ניתן לדעתה להקים פרויקטים של "פינוי-בינוי", לפיה הדיירים יפנו את דירותיהם הישנות, יקבלו מימון לשכירת דירה לתקופת הפינוי, ולאחר מכן יקבלו דירות חדשות בפרויקט שיוקם. ביצוע הפרויקטים מותנה, בין היתר, בקבלת אישור לתב"ע חדשה, קבלת הסכמת כל הדיירים, הכרזת הפרויקט במסלול מיסוי, אחד מהתנאים המתלים בהסכם עם הדיירים הינו פטור מתשלום היטל השבחה אולם כיום מרבית הרשויות המקומיות מבקשות היטל השבחה וגורם זה נשקל בכל פרויקט בבדיקה כלכלית.

ו. ניתוח רגישות (באלפי ש"ח):

ניתוח רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר 100% נתונים כולל שותפים (אלפי ש"ח) [ביחס לשינויים במחיר המכירה]					
	השפעת עליה של 10% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 5% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת ירידה של 5% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	השפעת ירידה של 10% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר
פרויקטים בביצוע:					
סה"כ פרויקטים בביצוע:	240,108	121,062	356,308	(121,062)	(240,108)
פרויקטים בתכנון (שנמכרו בהם יח"ד או שהוחל בשיווק משמעותי שלהם):					
סה"כ פרויקטים בתכנון (שנמכרו בהם יח"ד או שהוחל בשיווק משמעותי שלהם):	-	-	-	-	-
סה"כ ביצוע + תכנון (שנמכרו בהם יח"ד או שהוחל בשיווק משמעותי שלהם):	240,108	121,062	356,308	(121,062)	(240,108)

ניתוח רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר 100% נתונים כולל שותפים (אלפי ש"ח) [ביחס לשינויים בתשומות הבניה]					
	השפעת עליה של 10% בתשומות הבניה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 5% בתשומות הבניה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת ירידה של 5% בתשומות הבניה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	השפעת ירידה של 10% בתשומות הבניה על הרווח הגולמי שטרם הוכר
פרויקטים בביצוע:					
סה"כ פרויקטים בביצוע:	(170,566)	(85,283)	294,879	85,283	170,566
פרויקטים בתכנון (שנמכרו בהם יח"ד או שהוחל בשיווק משמעותי שלהם):					
סה"כ פרויקטים בתכנון (שנמכרו בהם יח"ד או שהוחל בשיווק משמעותי שלהם):	-	-	-	-	-
סה"כ ביצוע + תכנון (שנמכרו בהם יח"ד או שהוחל בשיווק משמעותי שלהם):	(170,566)	(85,283)	294,879	85,283	170,566

4. נושאים משותפים לכלל הפעילות של החברה

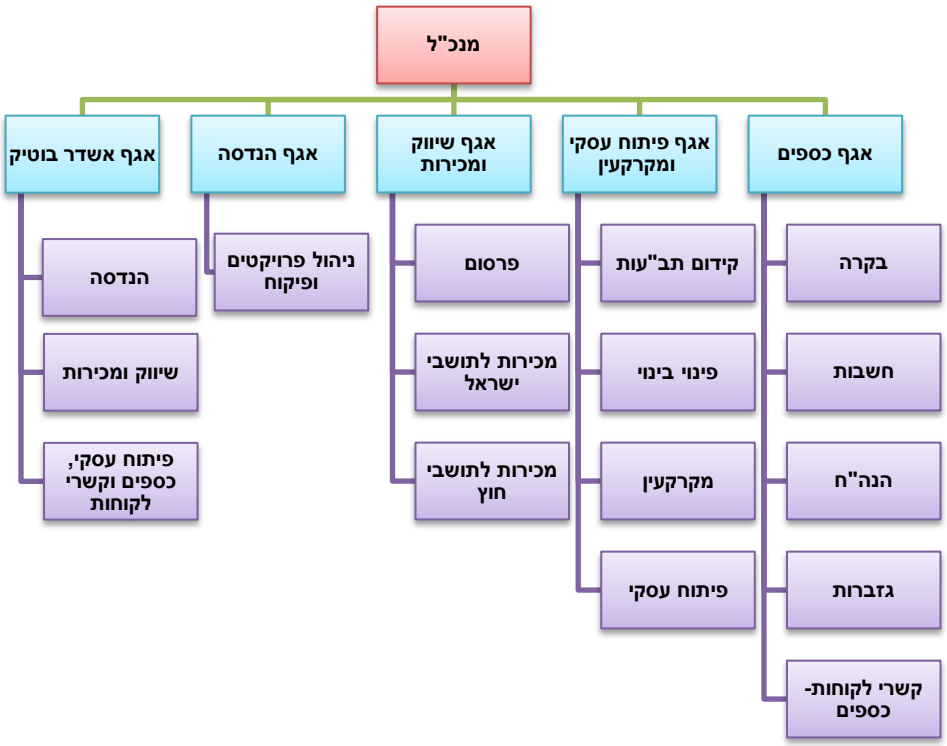
4.1 הון אנושי

4.1.1 להלן פירוט מצבת כוח האדם בחברה בהתאם למבנה הארגוני:

	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2013
ניהול ואדמיניסטרציה	4	3	3
חשבות, הנה"ח וגזברות, בקרה וקשרי לקוחות כספים	23	24	24
שיווק ומכירות	12	13	13
הנדסה	7	6	6
פיתוח עסקי ומקרקעין	9	9	8
אשדר בוטיק	18	16	8
סה"כ	**73**	**71**	**62**

עובדי החברה מועסקים ע"י הסכמי עבודה אישיים. חלק מהעובדים מתוגמלים, מעת לעת, על ידי מענקים בהתאם להישגים ולמאמץ המושקע על ידם, כפי שמוצאת לנכון הנהלת החברה, ובכפוף להוראות הדין. הגידול במצבת העובדים בשנת 2015, נבע מגידול בהיקף הפעילות. אין לחברה תלות במי מעובדיה.

4.1.2 תרשים ארגוני:



4.1.3 השקעות בהכשרה, הדרכה ופיתוח ההון האנושי

החברה מקיימת הכשרות והדרכות לעובדים, בהתאם לתפקיד העובד ולצרכי החברה. עובדים נשלחים לימי עיון, כנסים וכיו"ב, בהתאם להחלטת הנהלת החברה.

4.1.4 **תגמול לנושאי משרה ובעלי עניין בחברה**

לפרטים אודות תגמול לנושאי משרה ובעלי עניין, לרבות הסכם העסקה חדש ומתן אופציות למנכ"ל החברה בתקופת הדוח, ראו תקנות 21 ו-22 לפרק ד' להלן.

4.1.5 **רכוש קבוע, מקרקעין ומתקנים**

לחברות הקבוצה בתחום הפעילות אין רכוש קבוע מהותי מעבר לנכסי הנדל"ן שלהן והוא כולל ריהוט, ציוד משרדי, מחשבים וכלי רכב שעלותו המופחתת ליום 31.12.2015 הינה 2,143 אלפי ש"ח. משרדי אשדר ממוקמים ברח' יגאל אלון 57 בתל אביב. אשדר שוכרת מצד ג', משרדים בשטח של כ- 1,500 מ"ר בתמורה לשכ"ד שנתי בסכומים שאינם מהותיים לחברה.

4.2 הון חוזר

ליום 31 בדצמבר, 2015 לקבוצה הון חוזר בסך של כ- 297 מיליון ש"ח המהווה יחס שוטף של 1.26 , לעומת הון חוזר של כ- 499 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר, 2014 שהיווה יחס שוטף של 1.4.

בתחום הייזום והבניה - תמורת המכירות נגבית מרוכשי דירות לאורך חיי הפרויקט, ובד"כ במתכונת הבאה: במועד חתימת החוזה משלם הרוכש בדרך כלל בין 7% לבין 20% ממחיר הדירה, כאשר היתרה משולמת במהלך ביצוע הפרויקט כאשר לרוב משאירים 10%-5% ממחיר הדירה לתשלום במועד השלמת הבניה.

להבטחת התשלומים המשולמים על ידי רוכשי דירות, מוציאה החברה לרוכשי הדירות ערבויות בנקאיות או פוליסות ביטוח על פי חוק הבטחת השקעות של רוכשי דירות, התשל"ה -1974. החברה בוחנת את הבטחת התשלומים ע"י רישום הערות אזהרה והתאמת שלבי התשלום לחוק, במסלול שאינו כולל ערבויות.

החברה מקבלת מספקיה ומקבלני הביצוע שלה אשראי לתקופות של בין 15 ל- 90 ימים מתום חודש ביצוע העבודה או מתן השירות, לפי העניין. בשנת 2015, עמד ממוצע ימי האשראי מספקים ומקבלני ביצוע על כ- 45 ימים מתום חודש ביצוע העבודה או מתן השירות, לפי העניין.

הון חוזר והון חוזר לתקופה של שנים-עשר חודשים

בסעיף זה, "הון חוזר לתקופה של שניים עשר חודשים"- כמשמעותו בכללי חשבונות מקובלים.
להלן פרטים אודות ההון החוזר לתקופה של שניים עשר חודשים וההון החוזר של החברה נכון ל- 31 בדצמבר, 2015 (באלפי ש"ח):

	הסכום שנכלל בדוחות הכספיים	התאמות (לתקופה של 12 חודשים) (*)	סך הכל
נכסים שוטפים	1,427,287	(508,319)	918,968
התחייבויות שוטפות	(1,129,850)	484,237	(645,613)
עודף הנכסים השוטפים על ההתחייבויות השוטפות	**297,437**	**(24,082)**	**273,335**

(*) הפער בין ההון החוזר לתאריך המאזן לבין ההון החוזר הצפוי לתקופה של שנים עשר חודשים, נובע מהתאמות הקשורות לגביה של נכסים שוטפים ומאידך מפירעון של התחייבויות שוטפות במסגרת תקופת המחזור התפעולי הרגיל של החברה (שלוש שנים).

4.3 מימון

4.3.1 כללי

החברה והחברות המוחזקות שלה ממנות את פעילותיהן באמצעות אמצעים עצמיים (תזרים מזומנים מפרויקטים שהסתיימו והון עצמי), גיוס אשראי מהציבור באמצעות אגרות חוב והלוואות מתאגידים בנקאיים.

להלן פירוט תנאי המימון של הלוואות שהיו בתוקף במהלך תקופת הדוח:

הלוואות לזמן קצר מתאגידים בנקאיים - נושאות ריבית שנתית משתנה בשיעור הפריים בתוספת מרווים שנעים בין 0.25%-1.5%.

הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים – חלק מההלוואות נושאות ריבית שנתית בשיעור פריים בתוספת 0.25%-1% והלוואה צמודה למדד המחירים לצרכן בתוספת ריבית בשיעור של 6%.

איגרות חוב סדרה א' - צמודות למדד המחירים לצרכן ונושאות ריבית שנתית בשיעור של 4.85%.

איגרות חוב סדרה ב' - צמודות למדד המחירים לצרכן ונושאות ריבית שנתית בשיעור של 4.95%.

איגרות חוב סדרה ג' - צמודות למדד המחירים לצרכן ונושאות ריבית שנתית בשיעור של 5.5%.

איגרות חוב סדרה ד' – אינן צמודות למדד ונושאות ריבית שנתית קבועה בשיעור של 4.2%.

4.3.2 מגבלות אשראי

4.3.2.1 אשראי ספציפי

החברה נוהגת לממן הקמת פרויקטים ותפעולם בתחום הנדל"ן היזמי בעיקר באמצעות מימון בנקאי, אשר ניתן לחברה באחת מהדרכים הבאות: העמדת מסגרות אשראי כלליות והסכמי ליווי בנקאיים ספציפיים.

4.3.2.2 הסכמי הלוואה מהותיים

להלן יובא פירוט בדבר הלוואות ומסגרות אשראי מהותיות של החברה, וכן בדבר איגרות החוב של החברה:

סכום ההלוואה/מסגרת אשראי (*)	מאפייני המלווה	תיאור פרטי ותנאי ההסכם/מסגרת האשראי	בטוחות לטובת המלווה ומגבלות החלות על התאגיד
מסגרת אשראי בגובה של 310 מיליון ש"ח	תאגיד בנקאי	התאגיד הבנקאי העמיד לחברה אשראי לזמן קצר בהתאם לתנאי הלוואה כמפורט להלן: ○ הלוואות בריבית ניידית - פריים+(0.25%-1.6%) ○ נכון למועד פרסום הדוח ניצלה החברה סכום של כ- 173 מליון ש"ח מסך מסגרת האשראי.	שעבוד נכסי מקרקעין
מסגרת אשראי בגובה של 100 מיליון ש"ח	תאגיד בנקאי	התאגיד הבנקאי העמיד לחברה אשראי לזמן קצר בהתאם לתנאי הלוואה כמפורט להלן: ○ הלוואות בריבית ניידית - פריים+ 0.5% ○ אשראי אונקול ("On-Call") פריים+(0.75%-1.5%) ○ נכון למועד פרסום הדוח ניצלה החברה סכום של כ- 86 מליון ש"ח מסך מסגרת האשראי.	שעבוד נכסי מקרקעין
מסגרת אשראי בגובה של 42.5 מיליון ש"ח	תאגיד בנקאי	התאגיד הבנקאי העמיד לחברה אשראי לזמן קצר בהתאם לתנאי הלוואה כמפורט להלן: ○ הלוואות בריבית ניידית - פריים+0.5% ○ אשראי אונקול ("On-Call") פריים+(0.75%-1.5%) ○ נכון למועד פרסום הדוח ניצלה החברה סכום של כ- 12 מליון ש"ח מסך מסגרת האשראי. ○ לפרטים אודות מועדי הפרעון של מסגרת האשראי וההלוואות שנוצלו מכוחה, ראו ביאור 16ב' לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2015 המצורפים לדוח זה.	שעבוד נכסי מקרקעין ראו פירוט בהערה 1 להלן.
איגרות חוב (סדרה א') של החברה	ציבור ומשקיעים מסווגים	לפרטים בדבר תנאי איגרות חוב (סדרה א') ראו סעיף 15 לדוח הדירקטוריון המצורף לדוח זה.	אין
איגרות חוב (סדרה ב') של החברה	ציבור ומשקיעים מסווגים	לפרטים בדבר תנאי איגרות חוב (סדרה ב') ראו סעיף 15 לדוח הדירקטוריון המצורף לדוח זה.	ראו פירוט בהערה 2 להלן.
איגרות חוב (סדרה ג') של החברה	ציבור ומשקיעים מסווגים	לפרטים בדבר תנאי איגרות חוב (סדרה ג') ראו סעיף 15 לדוח הדירקטוריון המצורף לדוח זה.	ראו פירוט בהערה 3 להלן.
איגרות חוב (סדרה ד') של החברה	ציבור ומשקיעים מסווגים	לפרטים בדבר תנאי איגרות חוב (סדרה ד') ראו סעיף 15 לדוח הדירקטוריון המצורף לדוח זה.	ראו פירוט בהערה 4 להלן.

(*) יובהר, כי נתוני ההלוואות ומסגרות האשראי מוצגים על פי חלק החברה בהתחייבות כלפי התאגידים הבנקאיים ואינם כוללים ערבויות ביצוע וערבויות חוק מכר הניתנים במסגרת הפרויקטים.

<u>הערות</u>:

(1) נכון למועד דוח זה, התחייבה החברה כפי תאגיד בנקאי לעמידה ביחס החוב הפיננסי נטו מתואם ל- CAP נטו מתואם באופן שלא יעלה בכל עת על 75%, וכן, התחייבה החברה כי סך ההון העצמי (ללא זכויות מיעוט) לא יפחת מסך של 300 מיליוני ש"ח. בדיקת אמת מידה פיננסית זו תתבצע בהתאם למדווח בדוחות הכספיים של החברה.

"**חוב פיננסי נטו**" פירושו, סך כל החובות וההתחייבויות של החברה, ישירים ו/או עקיפים (לרבות ערבויות, משכון וכתבי שיפוי) לתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסים אחרים; הנובעים מאג"ח; בגין הלוואות שנתקבלו מתאגידים קשורים או צדדים שלישיים או בגין סכומים שגויסו בדרך אחרת (למעט הלוואות בעלים שנחתמו כלפי הבנק כתבי נחיתות (Subordination)) בעלי אופי של נטילת חבות; סכומים שנתקבלו כתוצאה ממכירה או ניכיון של חובות המאפשרים חזרה אל המוכר במקרה של אי פירעון במועד; בגין סכומים שגויסו בעסקאות אחרות ומוגדרים חוב פיננסי לפי כללי החשבונאות; והכל כמדווח בדוחות הכספיים של החברה לתקופה המסתיימת במועד אליו מתייחסים בהתאמה.

"**חוב פיננסי מתואם**" פירושו, חוב פיננסי בניכוי נכסים פיננסים, בתוספת התחייבות לספקים ונותני שירותים ובניכוי לקוחות.

"**CAP נטו מתואם**" פירושו הסך המצטבר של הון עצמי בצירוף החלק המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה וכן חוב פיננסי נטו מתואם.

"**הון עצמי**" פירושו, הון החברה כמשמעותו לפי כללי החשבונאות.

נכון ליום 31 בדצמבר 2015, עמד היחס החוב הפיננסי נטו מתואם מחולק ב-CAP נטו מתואם על שיעור של 51% (נמוך מ-75%). והחברה עומדת בהתחייבות המפורטת לעיל.

בהתאם להסכמות עם התאגיד הבנקאי נקבע כי במידה והחברה לא תעמוד באמות המידה הפיננסיות הנדרשות וכל עוד התאגיד הבנקאי לא העמיד לפירעון מידי את האשראי שניתן לחברה, שיעור הריבית בגין האשראי שהועמד יוגדל לשיעור שייקבע על ידי התאגיד הבנקאי למשך כל תקופת ההפרה.

כמו כן, התחייבה החברה כלפי התאגיד הבנקאי כי לא תשעבד בכל שעבוד צף את נכסיה ו/או חלק מנכסיה כל עוד קיימת יתרת אשראי בלתי מסולקת לבנק, כפי שהם היום וכפי שיהיו בעתיד, למעט שיעבוד צף על פרויקט נדל"ן לטובת גורם מממן של הפרויקט הרלבנטי ולהבטחת אותו מימון בלבד, אלא אם תתקבל הסכמת התאגיד הבנקאי בכתב ומראש. כמו כן, התחייבה החברה לא ליצור שעבודים שוטפים כלשהם על רכושה ללא הסכמת התאגיד הבנקאי ולא למכור את נכסיה שלא במהלך העסקים הרגיל ללא מתן הודעה מוקדמת לתאגיד הבנקאי.

בנוסף, התחייבה החברה כי במקרה בו יחול שינוי בשליטה או בבעלות של בעלת השליטה בחברה, באופן שהחזקות קבוצת אשטרום, בעלת השליטה בחברה, בהון המונפק והנפרע של החברה יפחת משיעור של 51%, ללא הסכמת התאגיד הבנקאי בכתב ומראש, יהיה התאגיד הבנקאי רשאי להעמיד לפירעון מידי את האשראי שהעמיד לחברה.

(2) על פי תנאי איגרות החוב (סדרה ב') של החברה, חלות על החברה מגבלות בדבר אי חלוקת דיבידנד כמפורט בסעיף 1.5.5.1 לעיל.

כמו כן, בהתאם לתנאי איגרות החוב (סדרה ב') של החברה חלות על החברה מגבלות בדבר התאמה לשינוי בדירוג איגרות החוב וזאת כמפורט בסעיף 5.4 לדוח הצעת המדף של החברה מיום 20 בדצמבר, 2009 (אסמכתא מס': 2009-01-324945) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

ליום 31 בדצמבר, 2015, וסמוך למועד פרסום דוח זה, עומדת החברה בהתחייבויות המפורטות לעיל כלפי מחזיקי איגרות החוב (סדרה ב') של החברה.

(3) על פי תנאי אגרות החוב (סדרה ג') של החברה, חלות על החברה מגבלות בדבר אי חלוקת דיבידנד כמפורט בסעיף 1.5.5.2 לעיל. כמו כן, על פי תנאי איגרות החוב (סדרה ג') של החברה, התחייבה החברה, כי כל זמן שאגרות החוב (סדרה ג') טרם נפרעו במלואן, ההון העצמי (כהגדרתו להלן) של החברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים, מבוקרים או סקורים (לפי העניין) האחרונים, לא יפחת מ-240 מיליון ש"ח ("**הון עצמי מינימאלי**").

"**הון עצמי**" – הון מניות המיוחס לבעלי המניות של החברה בתוספת זכויות שאינן מקנות שליטה.

למען הסר ספק יובהר כי חריגה כלפי מטה מההון העצמי המינימאלי כל זמן שאגרות החוב (סדרה ג') טרם נפרעו במלואן לא תהווה הפרה של שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ג') ו/או עילה לפירעון מיידי של כל היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה ג') ובמקרה כאמור תפעל החברה כמפורט בסעיפים 3.6.2.1 עד 3.6.2.5 לדוח הצעת המדף של החברה מיום 5 ביוני, 2011 (אסמכתא מס': 2011-01-176838) (להלן בסעיף זה: "**דוח הצעת המדף**") (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

כמו כן, בהתאם לתנאי איגרות החוב (סדרה ג') של החברה חלות על החברה מגבלות בדבר התאמה לשינוי בדירוג איגרות החוב וזאת כמפורט בסעיף 3.5 לדוח הצעת המדף. לגבי המגבלה של חלוקת דיבידנד ראה סעיף 1.5.5.2 לעיל.

ליום 31 בדצמבר, 2015, וסמוך למועד פרסום דוח זה, עומדת החברה בהתחייבויות המפורטות לעיל כלפי מחזיקי איגרות החוב (סדרה ג') של החברה.

(4) על פי תנאי אגרות החוב (סדרה ד') של החברה, חלות על החברה מגבלות בדבר אי חלוקת דיבידנד כמפורט בסעיף 1.5.3.4-1.5.3.7 לעיל. כמו כן, בהתאם לתנאי איגרות החוב (סדרה ד') של החברה חלות על החברה מגבלות בדבר התאמה לשינוי בדירוג איגרות החוב וזאת כמפורט בסעיפים 1.4-1.5 לדוח הצעת המדף של החברה מיום 5 במאי, 2015 (אסמכתא מס': 2015-01-012156) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

ליום 31 בדצמבר, 2015, וסמוך למועד פרסום דוח זה, עומדת החברה בהתחייבויות המפורטות לעיל כלפי מחזיקי איגרות החוב (סדרה ד') של החברה.

4.3.2.3 **<u>שעבודים</u>**

ראו ביאור 19 לדוחות הכספיים השנתיים.

4.4 <u>מיסוי</u>

ראו באור 17 לדוחות הכספיים השנתיים.

4.5 <u>איכות סביבה</u>

ככלל פעילותה של החברה אינה כרוכה בסיכונים סביבתיים, עם זאת להיבטים של איכות הסביבה השפעה על תחומי פעילותה של החברה בשני היבטים עיקריים:

נטרול השפעות ומפגעים חיצוניים הנגרמים על ידי פרויקטי הבניה ומשפיעים על הסביבה, כגון: זיהום, רעש, הסתרת נוף ופגיעה בקרקע. נושאים אלו מוסדרים בדרך כלל במסגרת תכניות בניין עיר, התרי הבניה, והוראות הרשויות המפקחות. בחלק מהמקרים נדרשת בחינת ההשפעה על הסביבה טרם תחילת הפעילות בפרויקט.

הגנה על הפרויקטים והדיירים מפני השפעות והפרעות חיצוניות, כגון: משטר רוחות, רעש ממקורות חיצוניים, קירבה למתקני אשפה או חשמל וכיוצ"ב.

החברה רואה בהיבט הסביבתי תחום בעל חשיבות רבה ופועלת להטמעת תהליכי תכנון ירוקים בפרויקטים הנבנים ובפרויקטים עתידיים. לצורך קיום דרישות הדין וצרכי הפרויקטים בכל הקשור לנושא איכות הסביבה, נעזרת החברה ביועצים מקצועיים בתחומים הרלבנטיים.

נכון למועד הדוח, החברה עומדת בכל ההוראות ודרישות הדין המפורטים לעיל.

החברה לא הפרישה סכומים כלשהם בגין דרישות של איכות הסביבה.

4.6 **יעדים ואסטרטגיה**

החברה ממקדת את פעילותה בתחום הייזום והבניה למגורים. האסטרטגיה העסקית של החברה בתחום זה הינו להגדיל את היקפי פעילותה תוך שיפור מתמיד של איכויות הפרויקטים הנבנים על ידה.

באשר לתחום הנדל"ן המניב, החברה ממשה את מרבית הפרויקטים המניבים שהיו בבעלותה.

4.7 **צפי להתפתחות בשנה הקרובה**

בכוונת החברה להמשיך ולהעמיק אחיזתה בתחום הדיור למגורים גם בשנת 2016 הן בדרך של רכישת קרקעות, בדרך של הפעלת פרויקטים שהתכנון לגביהם התקדם ובדרך של בנית בנינים נוספים בפרויקטים פעילים, תוך שהיא עוקבת אחר השינויים בסביבה הכלכלית המקומית והעולמית.

4.8 **הליכים משפטיים**

ראו באור 19 לדוחות הכספיים השנתיים.

4.9 **גורמי סיכון**

החברה חשופה לסיכונים העיקריים הבאים:

סיכוני מאקרו

4.9.1 **החמרה במצב הביטחוני- פוליטי בסוריה** - נוכח הזעזועים הפוליטיים בסוריה ואיומים מלבנון ורצועת עזה, והשפעתם האפשרית של אלה, עלולה להשפיע לרעה על שוק הנדל"ן בארץ, ובכך על תוצאות פעילותה של החברה. החמרה במצב הביטחוני כאמור, עלולה לגרום בין היתר להחמרת המחסור בכוח אדם, התייקרות עלויות הבנייה, ובעקיפין להשפיע על הביקוש למחירי הדירות של החברה וכן להשפיע על פעילותם הכלכלית של השוכרים.

4.9.2 **שער דולר ארה"ב ושער האירו** - החברה מוכרת את דירותיה בש"ח. ואולם, בחלק מעסקאות הקומבינציה בהן התקשרה החברה, נקבעו מנגנוני הצמדה לצורך חישוב UP SCALE לבעלי הקרקע כשהם צמודים לשער הדולר. פערים בין השינוי בשער הדולר למדד תשומות הבניה ולשינויים במחירי הדירות עלולים להשפיע לרעה על תוצאותיה הכספיות של החברה. בנוסף, החברה פונה ומציעה את דירותיה גם לתושבי חוץ. שינויים בשערי מט"ח עלולים להשפיע על כוח הקניה של תושבי החוץ. החשש ממשבר בגוש האירו תורם לחוסר הוודאות בשערי המטבע מול האירו.

4.9.3 **המיתון במשק** - מיתון במשק צפוי לגרום לירידה בביקוש לדירות מגורים וכתוצאה מכך עלול לגרום לצמצום בפעילות החברה.

4.9.4 **הרעה בתנאי המימון ועליית שיעור הריבית במשק** - החברה נעזרת במימון חיצוני לצורך מימון פעילותה. עליה בעלויות המימון צפויה להשפיע על עסקי החברה ורווחיותה. עליה במדד המחירים לצרכן ו/או בריבית במשק צפויה להגדיל את הוצאות המימון של החברה, להסטת השקעות מנדל"ן לנכסים פיננסיים ולירידה במחירי הנדל"ן. הקשחה במדיניות הבנקים באשר לגובה ההון העצמי והביטחונות הנדרשים מהחברה עשויים להשפיע על היכולת של החברה להפעיל פרויקטים חדשים ושלבים חדשים בפרויקטים הקיימים.

4.9.5 **מימון מגורמים מוסדיים** - צמצום השקעות מגורמים מוסדיים (קרנות נאמנות, קופות גמל, קרנות פנסיה), עלול להקטין את היקף ההשקעה של גורמים אלה באג"ח של חברות כדוגמת החברה ולהקטין את אפשרויות הגיוס והמחזור של הלוואות על ידי החברה.

סיכונים ענפיים

4.9.6 **עליית הריבית על המשכנתאות לרכישת דירות** - גידול בריבית האמורה והקשחה במדיניות הבנקים באשר לגובה ההון העצמי והביטחונות הנדרשים מרוכשי דירות, עשויים להקטין את כח הקנייה של רוכשי הדירות ולהשפיע על הביקוש לדירות וכתוצאה מכך יושפעו לרעה תוצאות החברה.

4.9.7 **שינוי במדד תשומות הבניה** - עליה במדד תשומות הבניה עשויה להשפיע על מחירי הבניה ועל ייקור עבודות הבניה.

4.9.8 **<u>מדיניות הממשלה בעניין ענף הבניה</u>** - למדיניות הממשלה בנושאים הקשורים בענף הנדל"ן לרבות היקף הבניה הציבורית והפרטית המיועדת למגורים, מדיניות שווק הקרקעות שבניהולו של המינהל, קצב הליכי התכנון והרישוי של פרויקטים, מענקים לרוכשי דירות באזורים שונים, שינויים בשיעורי המיסים החלים על מוכרי קרקעות ומוכרי דירות יד שנייה ועל רוכשי דירות חדשות, משפיעה על ההיצע והביקוש לקרקעות ולדירות מגורים וכתוצאה מכך על עסקי החברה.

4.9.9 **<u>זמינות כוח אדם לבניה</u>** - זמינות עובדי בניה ישראלים, עובדים משטחי יש"ע, ועובדי בניה זרים, משפיעה על יכולתם של קבלני הביצוע בפרויקטים של החברה לעמוד בלוחות הזמנים שהתחייבו כלפי החברה.

4.9.10 **<u>גילוי עתיקות וקברים במקרקעי החברה</u>** - גילוי עתיקות ו/או קברים עלול להסב לחברה הוצאות לא צפויות ולעכב את תכנון ובניית הפרויקטים.

4.9.11 **<u>שביתות והשבתות כלליות</u>** - עלולות לגרום לעיכוב בהשלמת פרויקטים.

4.9.12 **<u>זמינות חומרי גלם</u>** - שיבוש באספקת חומרי גלם עקב שביתות וכד' עשוי לגרום להפסקה חלקית/מלאה של התקדמות בבניה של קבלנים בפרויקטים של החברה.

4.9.13 **<u>שינויים בשיעור ארנונה וגובה היטלי פיתוח</u>** - עליית תעריפי היטלי פיתוח וארנונות עשויה לגרום לירידה ברווחיות של הפרויקטים של החברה.

4.9.14 **<u>מידת ההשפעה של גורם הסיכון על פעילות החברה בכללותה</u>:**

	מידת ההשפעה של גורם הסיכון על החברה		
	השפעה גדולה	השפעה בינונית	השפעה קטנה
סיכוני מקרו			
הרעה במצב הביטחוני -מדיני	X		
הרעה בתנאי המימון ושיעור הריבית		X	
מימון מגורמים מוסדיים		X	
מיתון במשק והאטה כלכלית בעולם	X		
שינוי בשער הדולר			X
סיכונים ענפיים			
עליית הריבית על המשכנתאות	X		
שינויים במדד תשומות הבניה		X	
מדיניות הממשלה בענף הנדל"ן		X	
זמינות כח אדם לבניה		X	
גילוי עתיקות וקברים במקרקעי החברה		X	
שביתות והשבתות			X
שינויים בארנונה ובגובה היטלי פיתוח			X
סיכוני מימון			
חשיפה לשערי מט"ח			X
חשיפה לשינויי ריבית	X		
תלות במקורות מימון		X	

- - - - - - - - - - - - - - - - - -

פרק ב'

דוח הדירקטוריון על מצב עסקי התאגיד

8 במרס, 2016

דוח דירקטוריון

לתקופה ינואר - דצמבר 2015

הננו מתכבדים להגיש את דוח הדירקטוריון של אשדר חברה לבניה בע"מ (להלן: "**החברה**") לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2015, בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל - 1970.
ההסברים שיובאו להלן מתייחסים לחברה על פי דוחותיה הכספים המאוחדים והסכומים המופיעים בדוחות הינם מבוקרים ובסכומים מדווחים, אלא אם נאמר אחרת.
בכל מקום בפרק זה "תאריך הדוח" הכוונה ליום 31 בדצמבר, 2015 אלא אם צוין אחרת ובכל מקום בפרק זה "מועד הדוח" הכוונה סמוך למועד החתימה על הדוח התקופתי לשנת 2015 אלא אם צוין אחרת.

1. כללי

נכון למועד הדוח, תחום פעילותה העיקרי של החברה הינו בייזום של פרויקטים לבניה למגורים, על דרך של איתור קרקעות, רכישתן, השבחת הקרקעות על ידי שינוי ייעודן ו/או שינוי הבינוי (ככל שניתן ושיש צורך בכך), הקמת המבנים, שיווק ומכירת יחידות דיור ו/או מגרשים, ניהול זכויות דיירים כחברה משכנת ורישום הזכויות על שם הרוכשים.

במהלך תקופת הדוח, קידמה החברה את התכנון של פרויקטים חדשים ואת התכנון והבניה של פרויקטים קיימים. נכון למועד החתימה על הדוחות הכספיים מעורבת החברה, ביחד עם שותפיה (כולל בעלי קרקע) ביזום, תכנון, בניה ואכלוס של כ- 11,425 יח"ד למגורים. חלק החברה, לא כולל שותפים ובעלי קרקע, כ- 7,708 יח"ד למגורים.
לפירוט נוסף אודות תחומי הפעילות של החברה, מצב עסקיה ואירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריה, ראה פרק א' לדוח זה.

2. <u>פרויקטים בביצוע ו/או בשיווק</u>

להלן פירוט יחידות דיור המצויות בביצוע ו/או בשיווק[1] נכון ליום 31 בדצמבר 2015 :

שם הפרויקט	מיקום הפרויקט	חלק החברה	מס' יח"ד בביצוע ו/או בשיווק ליום 31/12/15	מס' יח"ד מכורות[2] ליום 31/12/15	שווי חוזי של מכירות ליום 31/12/15 לא כולל מע"מ (אלפי ש"ח)	שווי חוזי של (חלק החברה) מכירות ליום 31/12/15 לא כולל מע"מ (אלפי ש"ח)	מועד סיום צפוי[3]
רחובות ההולנדית (מגרשים 116-119)	רחובות	50%	100	45	69,610	34,805	2016
ביתר עילית (שלב ב')	ביתר עילית	100%	72	72	61,115	61,115	2016
אשדר היובל (שלב ג')	אור עקיבא	100%	64	55	58,003	58,003	2016
אשדר בהרצליה (*)	הרצליה	100%	44	39	106,893	106,893	2016
אשדר וקאנטרי (בית 8)	נתניה	100%	68	65	99,516	99,516	2016
קריניצי החדשה (מגרשים 202-203)	רמת-גן	33%	158	125	265,695	88,565	2016-2017
פרויקטים בתמ"א 38	הרצליה, ר"ג, רעננה, ת"א וקריית אונו	100%	178	72	125,185	125,185	2016-2018
מגדל בת-ים (בנין D)	בת ים	88%	164	114	[4]157,025	[4]138,182	2017
טריו (בניין C)	חיפה	100%	117	70	104,525	104,525	2017
אגמים (מגרשים 401/3, 404/3)	נתניה	100%	98	19	28,585	28,585	2017-2018
קריניצי החדשה (מגרש 204)	רמת-גן	33%	120	7	15,806	5,269	2019
סה"כ			1,183	683	1,091,958	850,643	

(*) בפרויקט הרצליה יש בנוסף 15 יח"ד בעסקת שירותי בניה. ההכנסות מיחידות אלו עתידות להסתכם לכ- 20 מליון ש"ח.

[1] לא כולל יחידות דיור שבשיווק בפרויקטים שהחלו בתהליך אכלוס. מספר יחידות הדיור בפרויקט וכן מספר יחידות הדיור שנמכרו ושווי חוזי כולל את חלקי השותפים בפרויקט, ככל שיש לחברה כאלה, אך אינו כולל את חלקי הבעלים בעסקאות קומבינציה בעין, פינוי בינוי, תמ"א 38 ובעסקאות שירותי בניה.

[2] כולל חוזי מכירה מחייבים שנחתמו בלבד.

[3] המידע המפורט להלן הינו מידע צופה פני עתיד ומבוסס על הנתונים המצויים בפני החברה בתאריך דוח זה. יתכן כי בעקבות גורמים שאינם תלויים בחברה הפרויקט לא יושלם במועדים המצוינים בטבלה זו.

[4] לא כולל שווי חוזי של הקרקע המועבר ע"י השותפות לעירייה.

3. <u>תיאור המצב הכספי</u>

<u>להלן יובאו נתונים עיקריים מתוך סעיפי מאזן החברה (נתונים כספיים באלפי ש"ח)</u>:

א. <u>נכסים שוטפים</u>

סעיף מאזני	ליום 31 בדצמבר		סך השינוי ביחס ליום 31 בדצמבר 2014		הסברי החברה
	2015	2014	אלפי ש"ח	ב- %	
מזומנים ושווי מזומנים	72,428	17,988	54,440	303%	הקיטון נטו בסך של כ- 6 מיליון ש"ח ביתרות המזומנים וההשקעות לזמן קצר והשקעות לזמן קצר במסגרת ליווי בנקאי ומשועבדים של החברה לעומת היתרה ליום 31 בדצמבר, 2014 (להלן - "התקופה המקבילה אשתקד") נובע בעיקר מקיטון בשל פירעונות שוטפים של אגרות חוב, מחלוקת דיבידנד ותנועות שוטפות אחרות. מאידך חל גידול הנובע מהנפקת אגרות חוב (סדרה ד') ונטילת הלוואות מתאגידים בנקאיים.
השקעות לזמן קצר (בעיקר ניירות ערך סחירים)	184,057	187,340	(3,283)	(2%)	
השקעות בניירות ערך סחירים ובפיקדונות במסגרת ליווי בנקאי ומשועבדים	115,809	172,813	(57,004)	(33%)	
סה"כ מזומנים, השקעות לזמן קצר והשקעות בניירות ערך סחירים ובפיקדונות במסגרת ליווי בנקאי ומשועבדים	372,294	378,141	(5,847)	(1.5%)	
חייבים ויתרות חובה	8,403	20,692	(12,289)	(59%)	הקיטון נטו בסך של כ- 12 מליון ש"ח לעומת היתרה בתקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר מפרעון חוב בעלי קרקע במסגרת פרויקטים בעסקאות קומבינציה. למידע נוסף ר' באור 7 לדוחות הכספיים השנתיים.
מלאי בניינים למכירה	1,046,590	1,271,346	(224,756)	(18%)	הקיטון נטו, בסך של כ- 225 מליון ש"ח לעומת היתרה בתקופה המקבילה אשתקד נובע מחד מהשקעות שבוצעו בעיקר בפרויקטים; טריו, מונוסון, הרצליה, אשדר וקאנטרי, רחובות ההולנדית, קריניצי החדשה, מגדל בת ים, בפרויקטים מסוג תמ"א 38 ואחרים בסך של כ- 467 מליון ש"ח, ממיון מסעיף מלאי קרקעות לסעיף מלאי בניינים למכירה בסך של כ- 52 מליון ש"ח ומאידך מזקיפת עלויות לרוה"פ בגין דירות שאוכלסו במהלך השנה בסך של כ- 744 מליון ש"ח.
<u>סה"כ נכסים שוטפים</u>	**<u>1,427,287</u>**	**<u>1,670,179</u>**	**<u>(242,892)</u>**	**<u>(15%)</u>**	

ב. נכסים לא שוטפים

סעיף מאזני	ליום 31 בדצמבר		סך השינוי ביחס ליום 31 בדצמבר 2014		הסברי החברה
	2015	2014	אלפי ש"ח	ב- %	
הלוואות ויתרות חובה	62,564	61,602	962	2%	-
קרקעות לבניה	554,287	330,176	224,111	68%	הגידול בסך של כ- 224 מליון ש"ח ביחס ליתרה בתקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר מתשלומים ששולמו בגין רכישת קרקעות והוצאות פיתוח במסגרת מכרזים בהם זכתה החברה להקמה של פרויקטים למגורים בכפר יונה, בטירת הכרמל, בקריית מוצקין, בחריש ובמודיעין בסך של כ-226 מליון ש"ח וכן מהשקעות נוספות במלאי קרקעות בסך של כ- 31 מליון ש"ח בעיקר בפרויקטים גני תקוה צפון, מונוסון, קריניצי החדשה, תמ"א 38 ואחרים ומנגד ממיון פרויקטים בנתניה ותמ"א 38 בסך של כ-33 מליון ש"ח לסעיף מלאי בניינים למכירה.
נדל"ן להשקעה	25,875	24,745	1,130	5%	השינוי ביחס ליתרה בתקופה המקבילה אשתקד נובע מעדכון שוויו של הנכס בראשון-לציון (זד"ל) בהתאם להערכת שווי שהתקבלה.
מסים נדחים	52,563	58,153	(5,590)	(10%)	הקיטון בסך של כ-6 מליון ש"ח ביחס ליתרה בתקופה המקבילה אשתקד נובע מתנועה נטו בחבות המס.
נכסים לא שוטפים אחרים	24,338	21,821	2,517	12%	השינוי נטו בסך של כ- 3 מליון ש"ח ביחס ליתרה בתקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר מתנועה בהשקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני.
סה"כ נכסים לא שוטפים	719,627	496,497	223,130	**45%**	-
סה"כ נכסים	**2,146,914**	**2,166,676**	**(19,762)**	**(1%)**	

ג. התחייבויות כללי

סעיף מאזני	ליום 31 בדצמבר		סך השינוי ביחס ליום 31 בדצמבר 2014		הסברי החברה
	2015	2014	אלפי ש"ח	ב- %	
סה"כ התחייבויות לזמן קצר וארוך לתאגידים בנקאיים ובגין אגרות חוב	845,390	817,144	28,246	3%	הגידול נטו בסך של כ- 28 מליון ש"ח ביחס ליתרה בתקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר מהנפקה של אגרות חוב (סדרה ד'), מנטילת הלוואות חדשות לזמן ארוך ומנגד מפירעונות שוטפים של אגרות חוב, מקיטון בנטו של אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ומירידה במדד המחירים לצרכן. ר' הסברים להלן (סעיפים ד'-ה').

ד. התחייבויות שוטפות

סעיף מאזני	ליום 31 בדצמבר		סך השינוי ביחס ליום 31 בדצמבר 2014		הסברי החברה
	2015	2014	אלפי ש"ח	ב- %	
אשראי מתאגידים בנקאיים	121,166	135,961	(14,795)	(11%)	עיקר הקיטון נטו ביחס ליתרה בתקופה המקבילה אשתקד נובע מפירעון שוטף של אשראי שהתקבל מתאגידים בנקאיים בפרויקטים בליווי סגור מתוך תקבולים מרוכשי דירות.
חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך ושל אגרות חוב	194,836	138,331	56,506	41%	עיקר הגידול נטו ביחס ליתרה בתקופה המקבילה אשתקד נובע מגידול בחלויות השוטפות של הלוואה מתאגיד בנקאי בפרויקט "כפר יונה", אשר עתידה להיפרע ולהתחדש במסגרת הסכם הליווי.
מקדמות מרוכשי דירות	531,712	601,142	(69,430)	(12%)	עיקר הקיטון נטו ביחס ליתרה בתקופה המקבילה אשתקד נובע ממקדמות שהתקבלו בסך של כ- 783 מליון ש"ח ומנגד מקיטון בשל זקיפת הכנסות ממכירת יח"ד לדוח רווח או הפסד עם מסירת דירות בסך של כ- 852 מליון ש"ח.
התחייבות בגין עסקאות קומבינציה	170,994	170,710	284	-	במהלך התקופה נוצרה התחייבות בגין שרותי בניה במסגרת פרויקטי תמ"א 38 ברעננה, רמת גן וקרית אונו. מנגד נגרעה התחייבות בגין מסירת דירות לבעלי קרקע בעיקר בפרויקט בנוה מונוסון ובפרויקטי תמ"א 38 ברעננה ובהרצליה.
התחייבויות שוטפות אחרות	111,142	148,685	(37,543)	(25%)	יתרת התחייבויות שוטפות אחרות כוללת יתרת ספקים, זכאים ויתרות זכות, מסים לשלם והפרשה לגמר ולתביעות משפטיות.
סה"כ התחייבויות שוטפות	**1,129,850**	**1,194,829**	**(64,979)**	**(5%)**	-

ה. התחייבויות לא שוטפות

סעיף מאזני	ליום 31 בדצמבר		סך השינוי ביחס ליום 31 בדצמבר 2014		הסברי החברה
	2015	2014	אלפי ש"ח	ב- %	
הלוואות מתאגידים בנקאיים	18,604	7,637	10,967	144%	הגידול ביחס לתקופה המקבילה אשתקד נובע מנטילת הלוואות בפרויקטים "טריו" ו-"אגמים" במסגרת הסכמי הליווי ומנגד מפרעון שוטף של הלוואה בפרויקט "זד"ל"
אגרות חוב	510,784	535,215	(24,431)	(5%)	הקיטון נטו בסך של כ- 24 מליון ש"ח ביחס ליתרה בתקופה המקבילה אשתקד נובע מפירעון שוטף של אגרות חוב (סדרות א', ב' ו- ג') בסך של כ- 137 מליון ש"ח ומנגד מהנפקה של אגרות חוב (סדרה ד'), שבוצעה בחודש מאי 2015 בסך של כ- 119 מליון ש"ח (בניכוי הוצאות הנפקה). בנוסף, נובע השינוי מעדכון הפרשי הצמדה ומהפחתת יתרת הפרמיה המצטברת על אגרות החוב.
התחייבויות לא שוטפות אחרות	1,589	2,525	(936)	(37%)	השינוי בתקופה נובע בעיקר מפירעון התחייבות בגין רכישת קרקעות.
סה"כ התחייבויות לא שוטפות	**530,977**	**545,377**	**(14,400)**	(3%)	-
סה"כ התחייבויות	**1,660,827**	**1,740,206**	**(79,379)**	**(5%)**	-

ו. הון עצמי

סעיף מאזני	ליום 31 בדצמבר		סך השינוי ביחס ליום 31 בדצמבר 2014		הסברי החברה
	2015	2014	אלפי ש"ח	ב- %	
הון המיוחס לבעלי המניות של החברה	485,836	425,887	59,949	14%	השינוי בתקופת הדוח נובע בעיקר מהרווח הנקי בתקופה בסך של כ-71 מליון ש"ח, מדיבידנד שחולק בסך של כ- 13 מליון ש"ח ומרווח כולל אחר מהשקעה במניות אשטרום נכסים.
זכויות שאינן מקנות שליטה	251	583	(332)	(57%)	השינוי נובע מחלק המיעוט בהפסדי שותפות "נאות אשדר בת ים"
סה"כ הון עצמי	**486,087**	**426,470**	**59,617**	**14%**	-

4. תוצאות הפעילות

4.1. להלן יובאו נתונים עיקריים מתוך דוח רווח והפסד של החברה (באלפי ש"ח):

סעיף תוצאתי	הפניה להסבר	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
		2015	2014
הכנסות ממכירת דירות, יחידות מלונאיות, קרקעות, מתן שירותים והכנסות משכירות וניהול	(א)	899,155	786,442
עלות הדירות, יחידות מלונאיות, הקרקעות, השירותים שניתנו ועלות השכירות והניהול	(א)	745,799	704,152
רווח גולמי	(ב)	153,356	82,290
עליית ערך נדל"ן להשקעה		1,130	470
הוצאות מכירה ושיווק	(ג)	20,525	21,779
הוצאות הנהלה וכלליות	(ד)	27,435	23,758
הכנסות אחרות, נטו	7 (יג)	3,819	1,846
רווח תפעולי		110,345	39,069
הוצאות (הכנסות) מימון, נטו	(ה)	10,101	(2,685)
חלק החברה בהפסדי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני		136	4,887
מיסים על הכנסה		28,999	10,148
רווח נקי		**71,109**	**26,719**

להלן הסברים לתוצאות הפעילות:

א. הכנסות

הכנסות החברה גדלו בכ- 113 מיליון ש"ח (גידול של כ-14%) ביחס לתקופה המקבילה אשתקד. עיקר הגידול נובע מעליה במספר יחידות הדיור (כולל שותפים ולא כולל בעלי קרקע), שאכלסה החברה במהלך התקופה: 673 יח"ד לעומת 505 יח"ד בתקופה המקבילה אשתקד. עיקר האכלוסים במהלך התקופה נבעו מפרויקטים: "אשדר במרכז" בתל אביב, "רחובות ההולנדית", "אגמים" בנתניה, "גלי כרמל" בטירת הכרמל, "טריו" בחיפה, "מונוסון" (שלב ב') ביהוד-מונוסון, "מודיעין בוכמן" (שלב ב'), ביתר עלית שלב א' ופרויקטי תמ"א 38.

ב. <u>רווח גולמי ורווח נקי</u>

שעור הרווח הגולמי לשנת 2015 הינו כ- 17% מסך הכנסות החברה לאותה תקופה, לעומת שעור של כ- 10.5% בתקופה המקבילה אשתקד. העלייה בשיעור הרווח הגולמי ביחס לתקופה המקבילה אשתקד נובעת מתמהיל הפרויקטים ומתמהיל הדירות שאוכלסו במהלך השנה להם רווח גולמי גבוה יחסית.

כמו כן שיעור הרווח הגולמי הנמוך בשנת 2014 נבע מאכלוס יח"ד בפרויקט "טריו" חיפה מאחר ועיקר הרווח הגולמי בגינו הוכר בדוחות הכספיים לרבעון השני של שנת 2013 במסגרת יישום תקן חשבונאות בינלאומי IFRS3 (במסגרת רכישת חלק השותף בזכויות בפרויקט "טריו" בחיפה), ודווח בסעיף הכנסות אחרות נטו.

הרווח הנקי כולל את השפעת השערוך שהוכר במסגרת הדוחות הכספיים לרבעון השני לשנת 2013 בגין רכישת חלק השותף בפרויקט "טריו". הרווח הנקי בנטרול השפעת השערוך לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2015 הינו בסך של 74,176 אלפי ש"ח (17.5%) ולשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2014 הינו בסך של 44,766 אלפי ש"ח (13.6%).

ג. <u>הוצאות מכירה ושיווק</u>

הקיטון בהוצאות מכירה ושיווק ביחס לתקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר מקיטון בהוצאות החברה בפרסום הפרויקטים השונים ובהוצאות מיתוג החברה.

ד. <u>הוצאות הנהלה וכלליות</u>

הגידול בהוצאות הנהלה וכלליות בתקופת הדו"ח ביחס לתקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר מגידול בסעיף הוצאות שכר עבודה ונלוות, בעיקר בשל הגידול בפעילות פרויקטים במסגרת תמ"א 38 ומגידול בהפרשה למענקים בעקבות הגידול ברווח הנקי בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד.

ה. <u>הוצאות והכנסות מימון</u>

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		הסברי החברה
	2015	2014	
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
הוצאות מימון	18,125	24,834	הקיטון בהוצאות המימון בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד נבע מהפרשי הצמדה על אגרות חוב והלוואה בנקאית הצמודות למדד המחירים לצרכן (ירידה של 0.9% במדד המחירים לצרכן בשנת 2015 לעומת ירידה של 0.1% בתקופה המקבילה אשתקד לפי מדד ידוע) וכן ירידה בהוצאות מימון של הלוואות הצמודות לפריים (במהלך שנת 2015 חלה ירידה בשיעור של 0.15% בריבית הפריים)
הכנסות מימון	8,024	27,519	עיקר הקיטון בהכנסות המימון בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד נבע מרישום של הכנסות ריבית והפרשי הצמדה בסך של כ- 13.5 מליון ש"ח בשנת 2014 בגין חוב שותף לשעבר בפרויקט חוף הצוק (למידע נוסף ר' באור 21(ו) לדוחות הכספיים)
הוצאות (הכנסות) מימון, נטו	10,101	(2,685)	

4.2. להלן פירוט לגבי יח"ד שביצוען הסתיים ונמסרו לרוכשים וההכנסה בגינם הוכרה, במהלך השנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2015:

שם הפרויקט	חלק החברה	מס' יח"ד בפרויקט *)	מס' יח"ד שאוכלסו וזכויות בקרקע שנמסרו *)			יתרה **) לאכלוס ליום 31.12.15
			מצטבר עד ליום 31.12.14	בתקופה 1-12/15	מצטבר עד ליום 31.12.15	
"אשדר וקאנטרי" נתניה בית 7	100%	82	81	1	82	-
"גנים" גני תקוה (בית 5)	50%	36	35	1	36	-
"אשדר היובל" אור עקיבא (שלב א')	100%	37	33	4	37	-
"בוכמן" מודיעין (שלב א')	100%	39	36	3	39	-
"בוכמן" מודיעין (שלב ב')	100%	39	-	39	39	-
ביתר עלית (שלב א')	100%	128	-	128	128	-
"גלי כרמל" טירת הכרמל (שלב א1)	100%	46	-	45	45	1
"גלי כרמל" טירת הכרמל (שלב א2)	100%	46	-	44	44	2
"גלי כרמל" טירת הכרמל (שלב א3)	100%	46	-	39	39	7
פרויקט "one" בת-ים (בית C)	88%	96	95	-	95	1
"אשדר במרכז" תל אביב	100%	85	-	75	75	10
מונוסון (בתים 10+9)	100%	80	78	2	80	-
מונוסון (בית 8)	100%	44	39	3	42	2
מונוסון (בית 7)	100%	44	-	37	37	7
מונוסון (בית 6)	100%	42	-	30	30	12
"טריו" חיפה (בית A)	100%	89	85	2	87	2
"טריו" חיפה (בית B)	100%	96	71	16	87	9
"נוה גן" רמת השרון	100%	18	17	1	18	-
"סיידוף" מגדל ומבנה לשימור	50%	99	69	16	85	14
"אגמים" נתניה (404/2)	100%	36	35	1	36	-
"אגמים" נתניה (401/1)	100%	64	49	10	59	5
"אגמים" נתניה (401/2)	100%	64	-	53	53	11
רחובות ההולנדית (מגרשים 127-126)	50%	50	48	2	50	-
רחובות ההולנדית (מגרשים 125-124)	50%	50	46	4	50	-
רחובות ההולנדית (מגרשים 123-122)	50%	50	-	49	49	1
רחובות ההולנדית (מגרשים 121-120)	50%	50	-	49	49	1
תמ"א 38 (הרצוג ,אנילביץ' רעננה ולייב יפה הרצליה)	100%	22	-	19	19	3
סה"כ		**1,578**	**817**	**673**	**1,490**	**88**

*) כולל חלק שותפים ושרותי בניה, לא כולל יח"ד של בעלי קרקע בקומבינציה בעין ובפינוי בינוי.
**) היתרה לאכלוס כוללת 33 יח"ד שנמכרו ליום 31 בדצמבר 2015, 44 יח"ד שנמכרו עד בסמוך למועד פרסום זה (לפרטים אודות יח"ד שנמכרו בסמוך למועד פרסום זה ר' סעיף 5.8) ו -44 יח"ד שטרם נמכרו.

4.3. נזילות ומקורות מימון

החברה והחברות המוחזקות מממנות את פעילויותיהן ממקורות עצמיים, מאשראי לזמן קצר ולזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ומאגרות חוב שהונפקו.

לפרטים אודות הנפקת סדרה חדשה של אגרות חוב (סדרה ד') של החברה, ראו סעיף 15 להלן.

4.4. להלן המקורות העיקריים בתקופת הדוח:

	ליום 31 בדצמבר 2015		יתרה ממוצעת בשנת 2015
	%	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
אשראי לזמן קצר	5.6	121,166	128,564
אשראי מספקים ונתוני שירותים	1.7	37,427	55,420
מקדמות מרוכשי דירות	24.8	531,712	566,427
הלוואות לזמן ארוך (כולל חלויות שוטפות)	3.6	77,369	42,980
אגרות חוב (כולל חלויות שוטפות)	30.1	646,855	659,724
התחייבויות אחרות (בעיקר התחייבות בגין עסקאות קומבינציה ויתרות זכות אחרות)	11.6	246,298	247,403
הון	22.6	486,087	456,279

4.5 החברה נבחנת מעת לעת על ידי חברת הדירוג מדרוג בע"מ (להלן: "**מדרוג**") בגין יכולת מימון פירעון התחייבויותיה.

ביום 22 בנובמבר 2015, אישרה מדרוג מחדש דירוג A3 באופק יציב לסדרות אג"ח א', ב', ג' ו-ד' של החברה. לדוח הדירוג ראו דיווח מיידי מיום 22 בנובמבר 2015 (אסמכתא מס': 2015-01-161127).

לפרטים נוספים אודות דירוג אגרות החוב של החברה שבמחזור, ראה סעיף 15ד' להלן.

עובר לפרסום דוח זה, פרסמה החברה דוח ובו נתונים בדבר מצבת ההתחייבויות של החברה, כנדרש בתקנה 38ה' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 9 במרס, 2016 (אסמכתא: 2016-01-002514).

4.6 להלן הרכב וזמני פירעון של סך ההלוואות מתאגידים בנקאיים ונותני אשראי אחרים ליום 31 בדצמבר, 2015 :

א. ההרכב :

	שיעור ריבית שנתית	אלפי ש"ח
אשראי לזמן קצר בריבית משתנה	1.85-3.1	121,166
הלוואות לזמן ארוך בריבית משתנה	1.85-2.6	69,800
הלוואות לזמן ארוך (כולל חלויות שוטפות) בריבית קבועה הצמודות למדד המחירים לצרכן	6	7,569
אגרות חוב (סדרות א', ב', ג') בריבית קבועה צמודות למדד המחירים לצרכן (למידע נוסף ר' סעיף 15)	4.85-5.5	527,498
אגרות חוב (סדרה ד') בריבית קבועה ללא הצמדה למדד המחירים לצרכן	4.2	119,357

ב. זמני פרעון :

	אלפי ש"ח
שנה ראשונה (אשראי לזמן קצר כולל חלויות שוטפות)	316,002
שנה שנייה	113,633
שנה שלישית	109,801
שנה רביעית	109,801
שנה חמישית	109,801
שנה שישית ואילך	86,352

4.7 תוצאות מגזר - ייזום ומכירת דירות, שטחי מסחר, קרקעות

להלן נתונים לגבי הכנסות, עלויות ורווחיות גולמית בפילוח לפי מגזרים בדוחות הכספיים (באלפי ש"ח) :

	1-12/2015			
	הכנסות	עלויות	רווח גולמי (***)	שיעור רווח גולמי (***)
ייזום ובניה - מזומן	643,428	520,262	123,166	19%
ייזום ובניה - קומבינציה *)	209,194	184,907	24,287	12%
אחרות	7,014	1,111	5,903	-
סה"כ	**859,636**	**706,280**	**153,356**	**18%**
קומבינציה עם בעלי קרקע **)	**39,519**	**39,519**	**-**	**-**
סה"כ כולל קומבינציה עם בעלי קרקע	**899,155**	**745,799**	**153,356**	**17%**

	1-12/2014			
	הכנסות	עלויות	רווח גולמי (***)	שיעור רווח גולמי (***)
ייזום ובניה - מזומן	565,982	511,438	54,544	10%
ייזום ובניה - קומבינציה *)	173,134	149,203	23,931	14%
אחרות	6,475	2,660	3,815	-
סה"כ	**745,591**	**663,301**	**82,290**	**11%**
קומבינציה עם בעלי קרקע **)	**40,851**	**40,851**	**-**	**-**
סה"כ כולל קומבינציה עם בעלי קרקע	**786,442**	**704,152**	**82,290**	**10%**

(*) נתוני הכנסות, עלויות ורווח גולמי מתייחסים למכירת יח"ד לרוכשים חיצוניים במסגרת עסקאות קומבינציה.
(**) נתוני הכנסות ועלויות בגין שירותי בניה ביח"ד שנמסרו לבעלי קרקע במסגרת עסקאות קומבינציה.
(***)הרווח הגולמי כולל את השפעת השערוך שהוכר במסגרת סעיף הכנסות אחרות בדוחות הכספיים לרבעון השני לשנת 2013 בגין רכישת חלק השותף בפרויקט "טריו". השפעת השערוך על הרווח הגולמי בשנת 2015 אינה מהותית. הרווח הגולמי בנטרול השפעת השערוך בשנת 2014 הינו בסך של כ- 106 מליון ש"ח ושיעור הרווח הגולמי הינו כ- 14%. למידע נוסף להשפעה על הרווח הנקי, ר' סעיף 4.1(ב).

להלן נתונים לגבי עסקאות שבוצעו למכירת יח"ד ומגרשים[5]:

	1-12/2015				
	מס' יח"ד שנמכרו[6]	היקף חוזים שנחתמו	עלויות צפויות[6]	רווח גולמי צפוי	שיעור רווח גולמי צפוי
קרקעות	3	1,915	733	1,182	62%
ייזום ובניה - מזומן	305	478,935	374,256	104,679	22%
ייזום ובניה - קומבינציה	126	280,609	229,135	51,474	18%
סה"כ	**434**	**761,459**	**604,124**	**157,335**	**21%**

בתקופה מיום 1 בינואר 2016 עד בסמוך למועד פרסום זה, מכרה החברה 69 יח"ד (חלק החברה כ-56 יח"ד) בהיקף של כ-128 מיליוני ש"ח (חלק החברה כ-108 מיליוני ש"ח).

	1-12/2014				
	מס' יח"ד שנמכרו[5]	היקף חוזים שנחתמו	עלויות צפויות[7]	רווח גולמי צפוי	שיעור רווח גולמי צפוי
ייזום ובניה - מזומן	389	538,392	435,213	103,179	19%
ייזום ובניה - קומבינציה	97	190,352	158,977	31,375	16%
סה"כ	**486**	**728,744**	**594,190**	**134,554**	**18%**

[5] הנתונים מתייחסים לחלקה של החברה, באלפי ש"ח.
[6] מס' יח"ד שנמכרו מתייחס לחלק החברה. מס' יח"ד שנמכרו כולל שותפים לשנת 2015 הינו 534 יח"ד ולשנת 2014 הינו 574 יח"ד.
[7] עלויות ממוצעות מתוך סך עלויות צפויות בפרויקט, ללא הוצאות מימון. המידע המפורט להלן הינו מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ומבוסס על הנתונים המצויים בפני החברה נכון לתאריך הדוח.

5. <u>להלן תמצית דוח תזרים המזומנים של החברה (באלפי ש"ח):</u>

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
	2015	2014
מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת לפני רכישת קרקעות לבניה	245,039	203,507
רכישת קרקעות לבניה	(273,463)	(65,389)
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת	(28,424)	138,118
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה	59,106	(830)
מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון	23,758	(188,348)
עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים	54,440	(51,060)
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה	17,988	69,048
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה	72,428	17,988

- ✓ **פעילות שוטפת** - במהלך שנת 2015 נוצר לחברה תזרים מזומנים חיובי נטו לפני רכישת קרקעות בסך של כ- 245 מליון ש"ח לעומת תזרים חיובי נטו לפני רכישת קרקעות בסך של כ- 204 מליון ש"ח בשנת 2014. התזרים מפעילות שוטפת, לאחר תשלום בגין רכישת קרקעות בסך של כ- 273 מליון ש"ח, הסתכם בתזרים שלילי בסך של כ-28 מליון ש"ח. ירידה במקדמות מרוכשי דירות בסך של כ-69 מליון ש"ח, ירידה בסעיף ספקים בסך של כ- 36 מליון, ריביות ששולמו בסך של כ-36 מליון וירידה במלאי בניינים למכירה בסך של כ- 295 מליון ש"ח היוו את הפעילות השוטפת העיקרית, כמפורט בדוחות על תזרימי המזומנים בפרק ג' לדוח זה לעיל.
- ✓ **פעילות השקעה** - תזרימי המזומנים שנבעו מפעילות השקעה במהלך שנת 2015 הסתכמו בכ- 59 מיליון ש"ח לעומת תזרימי מזומנים ששימשו לפעילות השקעה בסך של כ- 1 מליון ש"ח בשנת 2014. התזרים החיובי מפעילות השקעה בשנת 2015 נבע בעיקר ממשיכת כספים מפיקדונות בתאגידים בנקאיים בסך של כ- 50 מליון ש"ח, מתמורה ממימוש ניירות ערך בסך של כ- 7 מליון ש"ח ומקיטון ביתרת חייבים לזמן ארוך בסך של כ- 2 מליון ש"ח.
- ✓ **פעילות מימון** - תזרימי המזומנים שנבעו מפעילות מימון במהלך שנת 2015, הסתכמו בכ-24 מליון ש"ח לעומת תזרימי מזומנים אשר שימשו לפעילות מימון בסך של כ- 188 מליון ש"ח בשנת 2014. במהלך שנת 2015 הנפיקה החברה אג"ח (סדרה ד') בסך של כ- 119 מיליון ש"ח (בניכוי הוצאות הנפקה) ונטלה הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים בסך של כ- 70 מליון ש"ח. מנגד פרעה החברה במהלך התקופה סך של כ- 137 מליון ש"ח אג"ח (סדרות א', ב' ו- ג'), פרעה אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו בסך של כ- 15 מליון ש"ח ושילמה דיבידנד לבעלי מניות החברה בסך של כ- 13 מליון ש"ח.

6. עמידה באמות מידה פיננסיות

החברה התחייבה כלפי תאגיד בנקאי כי היחס בין החוב הפיננסי נטו מתואם ל-CAP נטו מתואם לא יעלה בכל עת על 75%, וכן כי סך ההון העצמי (ללא זכויות מיעוט) לא יפחת מסך של 300 מיליון ש"ח. נקבע כי בדיקת אמות המידה הפיננסיות הנ"ל תתבצע מדי רבעון[8].

לאמות מידה פיננסיות להן התחייבה החברה כלפי מחזיקי אגרות חוב ראה סעיף 15ג' לדוח זה.

יצוין, כי בנוסף התחייבה החברה לא ליצור שעבודים שוטפים כלשהם על רכושה ללא הסכמת הבנק ולא למכור את נכסיה שלא במהלך העסקים הרגיל ללא מתן הודעה מוקדמת מראש לבנק וכן כי לא יחול שינוי בשליטה בחברה.

נכון ליום 31 בדצמבר 2015, עומד יחס החוב הפיננסי נטו מחולק ב-CAP נטו מתואם על שיעור של 50.9% (נמוך מ- 70%) וסך ההון העצמי (כולל זכויות מיעוט) על סך של כ- 486 מיליון ש"ח (גבוה מ- 300 מיליון ש"ח). לפיכך, עומדת החברה בהתחייבויותיה כאמור לעיל.

7. אירועים לאחר תקופת הדיווח

א. ביום 15 בדצמבר, 2015 התקשרה החברה עם צד שלישי שאינו קשור לחברה (להלן: "הרוכשת") בהסכם למכירת מלוא זכויות והתחייבויות החברה בקשר עם זכיית החברה במכרז של משרד הבינוי ורשות מקרקעי ישראל בשכונת כורדני בקרית מוצקין, בו זכתה החברה ביום 15 בפברואר 2015 (להלן: "המקרקעין"). בתמורה למכירת זכויות והתחייבויות החברה בגין המקרקעין התחייבה הרוכשת לשלם לחברה סך של כ- 28 מליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין ולגרום להשבת ערבות בנקאית שהמציאה החברה לידי משרד הבינוי בהתאם לתנאי המכרז. השלמת המכירה הייתה כפופה לקבלת אישור משרד הבינוי ורשות מקרקעי ישראל (להלן: "התנאים המתלים"). ביום 8 בפברואר 2016 התקיימו מלוא התנאים המתלים והעסקה הושלמה. החברה צפויה להכיר בגין העסקה ברווח לפני מס בסך של כ- 9 מליוני ש"ח ברבעון הראשון של שנת 2016.

ב. ביום 8 במרס, 2016 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד לבעלי המניות של החברה בסכום של 32,000 אלפי ש"ח המהווה כ-0.16 ש"ח לכל מניה רגילה של החברה. היום הקובע נקבע ליום 17 במרס, 2016 ויום התשלום נקבע ליום 29 במרס, 2016. לפרטים נוספים ראה דיווח מיידי מיום 9 במרס, 2016 (אסמתכא: 2016-01-002649).

8. דיווח איכותי בדבר חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהול

הסמכות בנוגע לחשיפות לסיכוני שוק ואמצעי הפיקוח:

האחראית על ניהול סיכוני השוק של החברה נכון למועד זה היא גב' אור אריאלי (סמנכ"ל כספים בחברה). לפרטים בדבר השכלתה, כישוריה וניסיונה של גב' אריאלי ראה תקנה 26א' לפרק ד' לדוח להלן.

הפיקוח בחברה בנושא סיכוני שוק נקבע בדרך של דיונים במסגרות המתאימות בהנהלת החברה, דיווח ודיון בדירקטוריון.

[8] למשמעות ההגדרות "חוב פיננסי נטו", "חוב פיננסי מתואם", "CAP נטו מתואם" ו- "הון עצמי" ראה הערה 1 בסעיף 5.3.2.2 לפרק א' לדוח זה לעיל.

<u>סיכוני השוק</u>:

- ✓ **שינויים בעלות תשומות הבניה** - החברה חשופה לעליה בתשומות הבניה, אשר עשויה להשפיע על מחירי הבניה ובפרט על גובה מחירי ההתקשרות של החברה עם קבלנים בביצוע עבודות בניה. בשל הפער בין ההשקעה בבניה שנעשית על פי רוב במחירים הצמודים למדד תשומות הבניה ובין ההכנסות, שהאפשרות להגדילן תלויה בגורמים שונים (היצע וביקוש, ריבית על משכנתאות וכו'), עלולה החברה להיות חשופה במקרה של הפרשים בשינויי המדדים האמורים. לרוב, החברה מצמידה את התקבולים ממכירת הדירות למדד תשומות הבניה.
- ✓ **שינויים בשערי הריביות** - החברה מממנת חלק מפעילותה באמצעות אשראי שקלי לא צמוד לזמן קצר וארוך מתאגידים בנקאיים בריבית משתנה. עליה בשיעור ריבית בנק ישראל עלולה לגרום לגידול בהוצאות המימון ולצמצום תזרימי המזומנים החופשיים של החברה. כוח הקנייה של רוכשי הדירות מושפע, בין היתר, משיעור הריבית על משכנתאות. עלייה בשיעור הריבית על משכנתאות עלולה לגרום ללחץ להורדת מחירי הדיור.
- ✓ **שינויים במדד המחירים לצרכן** - לחברה התחייבויות לבעלי אגרות החוב בהיקף של כ- 647 מליון ש"ח (כולל חלויות שוטפות בסך של כ- 136 מליון ש"ח) מתוכן סך של כ-527 מליון ש"ח אגרות חוב (סדרות א', ב' ו-ג') אשר צמודות למדד המחירים לצרכן. עלייה עתידית בשיעור האינפלציה בישראל עלולה לגרום לגידול בהוצאות המימון ולצמצום תזרימי המזומנים החופשיים של החברה.
- ✓ **שינויים במחירי הדיור בעקבות החלטות ממשלה-** לחברה פיזור גדול מאוד של פרויקטים ברחבי המדינה. יישום תכנית ממשלה באזורים מסוימים עלול להשפיע על פרויקט זה או אחר של החברה באותו אזור אך לא בהכרח ישפיע על פרויקטים אחרים של החברה. על ידי פיזור רחב מצמצמת החברה את חשיפתה לסיכון זה.
- ✓ **שינויים במחירי הדיור בעקבות גידול בהיצע קרקעות זמינות לבנייה-** הממשלה פועלת להגדלת היצע הקרקעות הזמינות לבנייה, בין ע"י קידום אישור תכניות מתאר ובין ע"י אפשרויות להגדלת שטחי הבנייה ומס' יחידות הדיור בתכניות מאושרות. הגדלה משמעותית של היצע קרקעות זמינות לבנייה עלול לגרום ללחץ להורדת מחירי הדירות.

מדיניות התאגיד בניהול סיכוני שוק

סיכוני השוק כפי שתוארו לעיל נבחנים בהתאם למיקום הפעילות, תחום הפעילות וסוג הלקוחות. חשיפות לסיכוני שוק מדווחות לסמנכ"ל הכספים, בטרום קרות החשיפה האפשרית, ככל שניתן.

הפיקוח על מדיניות ניהול סיכוני שוק ואופן מימושה

החברה לא קבעה מדיניות לניהול הסיכונים בגין חשיפה הנובעת מסיכוני שוק. ניהול הסיכונים כאמור ומעקב אחריו נעשה על-ידי הנהלת החברה ומדווח ונדון בישיבות הדירקטוריון מעת לעת.

<u>החזקה בנגזרים</u> - ליום 31 בדצמבר 2015 לחברה אין פוזיציות בנגזרים.

9. מאזן הצמדה ומבחני רגישות

להלן דוח בסיסי הצמדה של החברה ליום 31 בדצמבר, 2015 (באלפי ש"ח):

	מטבע מקומי		
	לא צמוד	צמוד מדד	סה"כ
מזומנים ושווי מזומנים	72,428	-	72,428
השקעה בניירות ערך סחירים	184,057	-	184,057
פקדונות והשקעה בניירות ערך סחירים במסגרת ליווי בנקאי ומשועבדים	115,809	-	115,809
לקוחות רוכשי משרדים ושוכרים	24	565	589
חייבים ויתרות חובה	7,814	-	7,814
מלאי בניינים למכירה	1,046,590	-	1,046,590
קרקעות לבניה	554,287	-	554,287
נדל"ן להשקעה	25,875	-	25,875
הלוואות ויתרות חובה לזמן ארוך	45,511	17,053	62,564
השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	15,855	-	15,855
השקעה בנכס פיננסי זמין למכירה	6,340	-	6,340
מסים נדחים	52,563	-	52,563
רכוש קבוע, נטו	2,143	-	2,143
סה"כ נכסים	**2,129,296**	**17,618**	**2,146,914**
אשראי מתאגידים בנקאיים	121,166	-	121,166
מקדמות מרוכשי דירות	531,712	-	531,712
התחייבויות לספקים ולנותני שירותים	37,427	-	37,427
זכאים ויתרות זכות	20,554	4,608	25,162
מסים שוטפים לשלם	18,744	-	18,744
התחייבות למתן שירותי בניה	170,994	-	170,994
הפרשה לתביעות ולגמר עבודות	29,809	-	29,809
הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים (לרבות חלויות שוטפות)	69,800	7,569	77,369
אגרות חוב (לרבות חלויות שוטפות)	119,357	527,498	646,855
התחייבות בגין הטבות לעובדים, נטו	38	-	38
מסים נדחים	1,102	-	1,102
התחייבות למוכר קרקע ז"א	-	449	449
סה"כ התחייבויות	**1,120,703**	**540,124**	**1,660,827**
הון			**486,087**

להלן דוח בסיסי הצמדה של החברה ליום 31 בדצמבר, 2014 (באלפי ש"ח):

	מטבע מקומי		
	לא צמוד	צמוד מדד	סה"כ
מזומנים ושווי מזומנים	17,988	-	17,988
השקעה בניירות ערך סחירים	187,340	-	187,340
פקדונות והשקעה בניירות ערך סחירים במסגרת ליווי בנקאי ומשועבדים	172,813	-	172,813
לקוחות רוכשי משרדים ושוכרים	77	406	483
חייבים ויתרות חובה	18,299	1,910	20,209
מלאי בניינים למכירה	1,271,346	-	1,271,346
קרקעות לבניה	330,176	-	330,176
נדל"ן להשקעה	24,745	-	24,745
הלוואות ויתרות חובה לזמן ארוך	48,386	13,216	61,602
השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	13,878	-	13,878
השקעה בנכס פיננסי זמין למכירה	5,190	-	5,190
מסים נדחים	58,153	-	58,153
רכוש קבוע, נטו	2,753	-	2,753
סה"כ נכסים	**2,151,144**	**15,532**	**2,166,676**
אשראי מתאגידים בנקאיים	135,961	-	135,961
מקדמות מרוכשי דירות	601,142	-	601,142
התחייבויות לספקים ולנותני שירותים	73,413	-	73,413
זכאים ויתרות זכות	26,750	6,379	33,129
מסים שוטפים לשלם	8,650	-	8,650
התחייבות למתן שירותי בניה	170,710	-	170,710
הפרשה לתביעות ולגמר עבודות	33,493	-	33,493
הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים (לרבות חלויות שוטפות)	81	8,510	8,591
אגרות חוב (לרבות חלויות שוטפות)	-	672,592	672,592
עודף הפסדים על השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	-	-	-
התחייבות בגין הטבות לעובדים, נטו	207	-	207
מסים נדחים	797	-	797
התחייבות למוכר קרקע ז"א	-	1,521	1,521
סה"כ התחייבויות	**1,051,204**	**689,002**	**1,740,206**
הון			**426,470**

להלן טבלאות רגישות למכשירים רגישים ליום 31 בדצמבר 2015, בהתאם לשינויים בגורמי שוק (באלפי ש"ח):

מבחן רגישות לשינויים במדד המחירים לצרכן

	רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק		שווי הוגן של נכס	רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק	
	עליה של 2%	עליה של 1%	(התחייבות)	ירידה של 1%	ירידה של 2%
המכשיר הרגיש					
לקוחות חייבים ויתרות חובה	11	6	565	(6)	(11)
הלוואות ויתרות חובה לזמן ארוך	341	171	17,053	(171)	(341)
זכאים ויתרות זכות	(92)	(46)	(4,608)	46	92
הלוואות לזמן ארוך מבנקים	(174)	(87)	(8,720)	87	174
אגרות חוב	(10,396)	(5,198)	(519,782)	5,198	10,396
התחייבויות בגין רכישת קרקעות	(9)	(4)	(449)	4	9
	(10,319)	(5,158)	(515,941)	5,158	10,319

מבחן רגישות לשינויים בשערי הבורסה של ניירות ערך סחירים

	רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק		שווי הוגן של נכס	רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק	
	עליה של 5%	עליה של 2%	(התחייבות)	ירידה של 2%	ירידה של 5%
המכשיר הרגיש					
נכסים פיננסיים זמינים למכירה	317	127	6,340	(127)	(317)
השקעות בניירות ערך סחירים	10,015	4,006	200,308	(4,006)	(10,015)

מבחן רגישות לשינויים בשערי הריבית

	רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק		שווי הוגן של נכס	רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק	
	עליה של 2%	עליה של 1%	(התחייבות)	ירידה של 1%	ירידה של 2%
המכשיר הרגיש					
חייבים ויתרות חובה	46	23	2,278	(23)	(46)
הלוואות ויתרות חובה לזמן ארוך	743	371	37,140	(371)	(743)
אשראי מתאגידים בנקאיים	(2,423)	(1,212)	(121,166)	1,212	2,423
הלוואות לזמן ארוך מבנקים	(1,388)	(694)	(69,377)	694	1,388
	(3,022)	(1,512)	(151,125)	1,512	3,022

להלן טבלאות רגישות למכשירים רגישים ליום 31 בדצמבר 2014, בהתאם לשינויים בגורמי שוק (באלפי ש"ח):

מבחן רגישות לשינויים במדד המחירים לצרכן

	רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק		שווי הוגן של נכס (התחייבות)	רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק	
	עליה של 2%	עליה של 1%		ירידה של 1%	ירידה של 2%
המכשיר הרגיש					
לקוחות חייבים ויתרות חובה	46	23	2,316	(23)	(46)
הלוואות ויתרות חובה לזמן ארוך	264	132	13,216	(132)	(264)
זכאים ויתרות זכות	(128)	(64)	(6,379)	64	128
הלוואות לזמן ארוך מבנקים	(192)	(96)	(9,579)	96	192
אגרות חוב	(13,284)	(6,642)	(664,210)	6,642	13,284
התחייבויות בגין רכישת קרקעות	(30)	(15)	(1,521)	15	30
	(13,324)	(6,662)	(668,067)	6,662	13,324

מבחן רגישות לשינויים בשערי הבורסה של ניירות ערך סחירים

	רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק		שווי הוגן של נכס (התחייבות)	רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק	
	עליה של 5%	עליה של 2%		ירידה של 2%	ירידה של 5%
המכשיר הרגיש					
נכסים פיננסיים זמינים למכירה	260	104	5,190	(104)	(260)
השקעות בניירות ערך סחירים	12,104	4,842	242,080	(4,842)	(12,104)

מבחן רגישות לשינויים בשערי הריבית

	רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק		שווי הוגן של נכס (התחייבות)	רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק	
	עליה של 2%	עליה של 1%		ירידה של 1%	ירידה של 2%
המכשיר הרגיש					
הלוואות ויתרות חובה לזמן ארוך	1,061	530	53,025	(530)	(1,061)
אשראי מתאגידים בנקאיים	(2,719)	(1,360)	(135,961)	1,360	2,719
הלוואות לזמן ארוך מבנקים	(2)	(1)	(81)	1	2
	(1,660)	(831)	(81,107)	831	1,660

10. <u>היבטי ממשל תאגידי</u>

<u>הליך אישור הדוחות הכספיים</u>

בועדה לבחינת הדוחות הכספיים של החברה (להלן: "**ועדת הדוחות**" או "**הוועדה**") חברים חברי ועדת הביקורת של החברה, קרי מר יעקב רז (דח"צ ויו"ר ועדת הדוחות), מר פרץ גוזה (דח"צ), מר גדעון באום (דירקטור בלתי תלוי) ומר דורון שטיגר (דירקטור בלתי תלוי). ה"ה יעקב רז, דורון שטיגר וגדעון באום הינם בעלי מיומנות חשבונאית פיננסית וזאת בשים לב להשכלתם ולניסיונם המקצועי. עובר למינויים הצהירו כל חברי ועדת הדוחות בהתאם לנדרש על פי תקנה 3(א)(5) לתקנות החברות (הוראות ותנאים לעניין הליך אישור הדוחות הכספיים), התש"ע-2010, בין היתר על יכולתם לקרוא ולהבין דוחות כספיים. לפרטים נוספים אודות חברי ועדת הדוחות, ראו תקנה 26 לפרק ד' בדוח התקופתי.

לישיבות הוועדה, כמו גם לישיבות הדירקטוריון בה נדונים ומאושרים הדוחות הכספיים, מוזמנים ונוכחים רואי החשבון המבקרים של החברה, הפורשים את הממצאים העיקריים, במידה והיו, שעלו מתהליך הביקורת או הסקירה. כמו כן מוזמן מבקר הפנים של החברה.

<u>הליך אישור הדוחות הכספיים</u>: הוועדה בוחנת, באמצעות הצגה מפורטת של נושאי המשרה בחברה המוזמנים לבקשת הוועדה, לרבות מנכ"ל החברה, מר ארנון פרידמן, סמנכ"ל הכספים של החברה, רו"ח אור אריאלי, חשב החברה, רו"ח עידן יהב, ורואה החשבון המבקר של החברה, סוגיות מהותיות בדיווח הכספי, לרבות עסקאות מהותיות שאינן במהלך העסקים הרגיל, במידה והיו, את ההערכות המהותיות והאומדנים הקריטיים שיושמו בדוחות הכספיים, סבירות הנתונים, הבקרות הפנימיות הקשורות בדיווח הכספי, המדיניות החשבונאית שיושמה ושינויים שחלו בה ואת יישום עקרון הגילוי הנאות בדוחות הכספיים, במידע הנלווה להם ובקשר עם הבקרות הפנימיות הקשורות בדיווח הכספי. הוועדה בוחנת היבטים שונים של בקרה וניהול סיכונים, הן כאלה המשתקפים בדוחות הכספיים (כדוגמת הדיווח על סיכונים פיננסיים) והן כאלה המשפיעים על מהימנותם של הדוחות הכספיים. במקרה הצורך, דורשת ועדת הדוחות כי יסקרו בפניה נושאים לפי בחירתה.

טיוטת הדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2015, נמסרה לחברי ועדת הדוחות ביום 29 בפברואר 2016. בישיבת ועדת הדוחות ליום 31 בדצמבר 2015 שנערכה ביום 3 במרס, 2016 נכחו חברי הוועדה, מנכ"ל החברה, מר ארנון פרידמן, סמנכ"ל הכספים של החברה, רו"ח אור אריאלי, חשב החברה, רו"ח עידן יהב, רואה החשבון המבקר של החברה והיועצים המשפטיים החיצוניים של החברה. לאחר סקירה של חשב החברה וסמנכ"ל הכספים של החברה ולאחר עיון ובחינה של הדוחות הכספיים, החליטה הוועדה להמליץ לדירקטוריון החברה לאשר את הדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2015.

דירקטוריון החברה קבע, כי פרק זמן של לפחות 3 ימי עסקים הוא זמן סביר לשם העברת המלצת ועדת המאזן לדירקטוריון לפני הדיון בדירקטוריון בנוגע לאישור הדוחות הכספיים לנוכח היקף ומורכבות ההמלצות בדוחות הכספיים.

המלצת הועדה לבחינת הדוחות הכספיים הועברה לדירקטוריון החברה ביום 6 במרס 2016. בישיבת דירקטוריון החברה, אשר נערכה ביום 8 במרס 2016, פרק זמן של 3 ימים, לאחר קבלת המלצות ועדת הדוחות אשר להנחת הדירקטוריון הינו סביר לאור היקף ומורכבות ההמלצות בדוחות הכספיים, הוחלט לקבל את המלצת הועדה לבחינת הדוחות הכספיים ולאשר את הדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2015.

<u>בישיבת הדירקטוריון נכחו הדירקטורים הבאים</u>:

גיל גירון (יו"ר הדירקטוריון), אברהם נוסבאום, ירון משורר, אלכס ליפשיץ, דליה שאשו, גדעון באום, דורון שטיגר, יעקב רז ופרץ גוזה.

<u>דירקטורים בלתי תלויים</u>

נכון לתאריך הדוח, טרם אימצה החברה בתקנונה הוראה בדבר שיעור דירקטורים בלתי תלויים.

<u>דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית</u>

דירקטוריון החברה החליט כי המספר המזערי הראוי של דירקטורים בעלי מיומנות חשבונאות ופיננסית בחברה יעמוד על שני דירקטורים.

החלטת הדירקטוריון מבוססת על העובדה שמבין חברי הדירקטוריון ישנו מספר דירקטורים נוספים אשר הינם בעלי ניסיון עסקי עשיר (גם אם אינם עונים להגדרת "בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית") במיוחד בתחום עיסוקה של החברה. עובדה זו מאפשרת לדירקטוריון לעמוד בחובות המוטלות עליו בהתאם לדין ומסמכי ההתאגדות של החברה, בכל הנוגע למצבה הכספי של החברה ולעריכת הדוחות הכספיים ואישורם. כמו כן, יצוין כי על פי נוהל העבודה בחברה, מוזמן רואה החשבון המבקר של החברה לכל ישיבות הדירקטוריון בהן דנים בדוחות הכספיים, והוא עומד לרשות הדירקטורים למתן הסבר אשר נדרש בקשר עם הדוחות הכספיים ועם מצבה הכספי של החברה, הן במסגרת הישיבות בהן הוא משתתף והן מחוצה להן.

לאחר הערכת השכלתם, ניסיונם, כישוריהם וידיעותיהם של חברי הדירקטוריון בנושאים עסקיים-חשבונאיים ודוחות כספיים, חברי הדירקטוריון שהחברה רואה בהם כבעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית נכון למועד הדוח, הינם אברהם נוסבאום, יעקב רז, גדעון באום ודורון שטיגר. לפרטים בדבר הדירקטורים הנ"ל ראו תקנה 26 לדוח התקופתי.

11. <u>עסקאות זניחות</u>

במסגרת ישיבות דירקטוריון החברה שנערכו ביום 26 בנובמבר 2009, ביום 29 בנובמבר 2009 וביום 26 באוגוסט 2013, נדונה סוגיית סיווג עסקאות, התקשרויות ופעולות מסוימות של החברה (להלן ביחד: "**עסקאות**") כעסקאות זניחות. דירקטוריון החברה קבע כי יראו לעניין תקנה 41(א)(6)(א) לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע - 2010 וכן לעניין תקנה 22 ותקנה 37א(6) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970, וכן ביחס לכל הוראת דין נוספת הנוגעת לעסקאות זניחות שבהם לבעלי השליטה בחברה ו/או לנושאי המשרה בחברה עניין אישי (במישרין או בעקיפין) כי יראו בעסקאות המפורטות להלן ו/או שעונות לקריטריונים המפורטים להלן ובכפוף לאמות המידה המפורטות בסעיף 11 זה. להלן עסקאות זניחות כמשמעותן בתקנות האמורות לעיל ו/או בהוראות הדין האמורות לעיל.

11.1 <u>העסקאות הינן</u>:

11.1.1 עסקאות בין החברה, לרבות תאגידים בשליטתה (להלן ביחד: "**החברה**"), לבין בעלי השליטה בה, במישרין ו/או בעקיפין, ו/או בין החברה לבין נושאי משרה בחברה (בעלי השליטה בחברה האמורים לעיל ונושאי המשרה בה יקראו להלן ביחד ולחוד: "בעלי העניין האישי") ו/או בין החברה לבין אחרים, שלבעלי העניין האישי עניין אישי בהן, הנוגעות להשתתפות החברה בהחזר הוצאות בעין של בעלי העניין האישי שהוציאו לטובת החברה (לרבות הוצאות ביטוח (כגון: ביטוח רכוש ומבנה, נושאי משרה), הוצאות תקשורת, כיבוד, הוצאות מחשוב, הוצאות רכב (שכירות, ליסינג, מוסכים וכיוצ"ב), שליחות והובלות) ובלבד שחלקה של החברה בהוצאות אלו סביר ביחס לשימושה בהוצאות אלו ו/או לטובות ההנאה הצומחת לה מהן.

11.1.2 עסקאות בין החברה לבין בעלי העניין האישי ו/או בין החברה לבין אחרים שבהן לבעלי העניין האישי עניין אישי, הנוגעות להעסקה משותפת של עובדים ו/או קבלת שירותים משותפת מנותני שירותים חיצוניים ו/או מבעלי העניין האישי עצמם.

11.1.3 עסקאות בין החברה לבין בעלי העניין האישי ו/או בין החברה לבין אחרים שבהן לבעלי העניין האישי עניין אישי, הנוגעות להשכרת שטחים לשימוש החברה ו/או להשכרת משנה של השטחים המשמשים את החברה ו/או להשכרת שטחים על ידי החברה לבעלי העניין האישי.

11.1.4 עסקאות בין החברה לבין בעלי העניין האישי לרכישת ו/או מכירת נכסים או קבלת שירותים הנדרשים לצורך הקמת פרויקט.

11.2 בהעדר שיקולים איכותיים מיוחדים העולים מכלל נסיבות העניין, עסקה שאינה חריגה (קרי, היא נעשית במהלך העסקים הרגיל, בתנאי שוק ואין לה השפעה מהותית על החברה) תיחשב כעסקה זניחה אם אמת המידה הרלבנטית המחושבת לעסקה (אחת או יותר, כאמור להלן) הינה בשיעור של אחוז אחד (1%) ומטה מהיקף אמות המידה המפורטות להלן, ובלבד שהיקף ההתקשרות לא יעלה על 1% מהון העצמי של החברה כפי שיהיה מעת לעת ובלבד שלא יעלה על סך של 4,000,000 ש"ח. בכל עסקה כאמור, אשר נבחן סיווגה כעסקה זניחה, תחושב אחת או יותר מאמות המידה הרלוונטיות לעסקה המסוימת על בסיס הדוחות הכספיים המאוחדים הסקורים או המבוקרים האחרונים של החברה:

11.2.1 ברכישת נכס קבוע ("נכס שאינו שוטף") - היקף העסקה מול סך כל הנכסים (כלומר, סך המאזן) בדוחות הכספיים המאוחדים האחרונים.

11.2.2 במכירת נכס קבוע ("נכס שאינו שוטף") - הרווח/ההפסד מהעסקה ו/או היקף הנכס מול הרווח השנתי הממוצע לפי 12 רבעונים אחרונים שפורסמו לגביהם דוחות כספיים סקורים או מבוקרים.

11.2.3 בקבלת התחייבות כספית- היקף העסקה מול סך ההתחייבויות במאזן.

11.2.4 ברכישת/מכירת מוצרים (למעט נכס קבוע) או שירותים - היקף העסקה מול סך ההכנסות ממכירות ושירותים ב-4 רבעונים אחרונים שפורסמו לגביהם דוחות כספיים סקורים או מבוקרים.

11.3 במקרים בהם, לפי שיקול דעת דירקטוריון החברה, כל אמות המידה הכמותיות הנזכרות לעיל אינן רלוונטיות לבחינת זניחותה של עסקת בעל עניין, תיחשב העסקה כזניחה, בהתאם לאמת מידה רלבנטית אחרת, שתיקבע על ידי דירקטוריון החברה, ובלבד שאמת המידה הרלבנטית המחושבת לעסקה תהיה בשיעור של אחוז ומטה.

11.4 למען הסר ספק יובהר כי עסקאות שונות הכרוכות זו בזו והתלויות זו בזו תחשבנה כעסקה אחת לצורך בחינת זניחותן.

11.5 עוד יובהר, כי אין באמור לעיל בכדי לגרוע מכל החלטה אחרת של דירקטוריון החברה בנושא עסקאות זניחות שקיבל דירקטוריון החברה בעבר, ככל שקיבל החלטות כאמור.

12. דיווח על פעילות מבקר הפנים

זהות המבקר הפנימי: שניאור סימינובסקי (רו"ח), הינו המבקר הפנימי של החברה, רואה חשבון בעל משרד לראיית חשבון, בעל ניסיון רב בתחום הביקורת וביקורת פנים, מכהן כמבקר פנימי של החברה מחודש אוגוסט 2007.

עמידת המבקר הפנימי בדרישות החוק: למיטב ידיעת החברה, המבקר הפנימי עומד בהוראות סעיף 146(ב) לחוק החברות, התשנ"ט - 1999, בתנאים הקבועים בס' 3(א') לחוק הביקורת הפנימית, התשנ"ב- 1992 (להלן: "**חוק הביקורת הפנימית**") ובסעיף 8 לחוק הביקורת הפנימית. כמו כן, למיטב ידיעת החברה, המבקר אינו מחזיק בניירות ערך של החברה.

החזקה בניירות ערך של החברה או של גוף קשור אליה: למיטב ידיעת החברה וכפי שמסר לה המבקר הפנימי, המבקר אינו מחזיק בניירות ערך של החברה או גוף קשור לה.

קשרי המבקר הפנימי עם החברה או גוף הקשור אליה: המבקר הפנימי מעניק שירותי ביקורת פנימית כמינוי אישי במיקור חוץ מטעם משרד סימינובסקי שניאור. המבקר מועסק כמבקר פנימי בחברות ציבוריות נוספות מקבוצת אשטרום.

דרך מינוי מבקר הפנים: דירקטוריון החברה אישר את מינוי מבקר הפנים ביום 30 באוגוסט 2007, לאחר אישור וועדת הביקורת ביום 19 באוגוסט 2007. הנימוקים לאישור המינוי כאמור היו, בעיקר, הניסיון שהמבקר הפנימי צבר ניסיון בתחום הביקורת הפנימית שיסייעו לו בביצוע התפקידים המוטלים עליו בהתאם לדין, בהתחשב, בין היתר, בסוג התאגיד גודלו, היקף פעילותו ומורכבות פעילותו.

זהות הממונה הארגוני על המבקר הפנימי: יו"ר דירקטוריון החברה.

תכניות הביקורת: תכנית העבודה השנתית של החברה מבוססת על הערכת מהותיות הנושאים המבוקרים כך שהנושאים המהותיים יבדקו בביקורת הפנימית אחת לתקופה.

תכנית העבודה לביקורת הפנימית לשנים 2012-2015 גובשה בשיתוף עם הנהלת החברה והובאה לדיון ואושרה בוועדת ביקורת, בישיבתה מיום 20 בנובמבר 2012 ואושרה בדירקטוריון החברה ביום 29 בנובמבר 2012.

התוכנית לשנת 2015 התבססה על התוכנית הרב שנתית ועל סקר הסיכונים שנערך בחברה. תכנית הביקורת הפנימית השנתית מקיפה תאגידים וגופים שבהם יש לחברה אחזקות מהותיות. תכנית העבודה מותירה בידי המבקר הפנימי שיקול דעת לסטות ממנה. כל סטייה מתוכנית העבודה המאושרת כרוכה באישור ועדת הביקורת.

בתקופת הדוח ולאחריה קיימה ועדת הביקורת 4 ישיבות בנושא הביקורת הפנימית. הישיבות התקיימו בתאריכים 20/09/2015, 22/11/2015, 20/12/2015, 3/3/2016 הביקורת הפנימית לשנת 2015 כללה 4 דוחות ביקורת כלהלן:

1. דוח ביקורת שכר עבודה. הדוח הוגש ונידון בישיבת ועדת ביקורת בתאריך 20 בספטמבר 2015.
2. דוח ביקורת בנושא מכירות- דיירים. הדוח הוגש ונידון בישיבת ועדת ביקורת בתאריך 22 בנובמבר 2015.
3. דוח ביקורת בנושא אשדר בוטיק אשר כללה, בין היתר, בדיקת ייזום פרויקטים, מכירות ועלויות.
4. דוח ביקורת עסקאות עם בעלי עניין שנת 2015. הדוח נידון בישיבת ועדת הביקורת בתאריך 3 במרס 2016.

היקף העסקת מבקר הפנים: המבקר הפנימי וצוות העובדים המקצועיים הכפופים לו מועסקים בהיקף של כ- 500 שעות בשנה. דירקטוריון החברה סבור, כי היקף העסקה זה תואם את היקף פעילותה של החברה. שכרו של המבקר הפנימי עבור שירותי הביקורת הפנימית שניתנו על ידו בגין שנת 2015 הסתכם לכ-160 אלפי ש"ח. להערכת דירקטוריון החברה התגמול כאמור הינו סביר ואין בתגמול כאמור כדי להשפיע על הפעלת שיקול דעתו המקצועי של המבקר הפנימי. סך שעות הביקורת הפנימית בחברה הסתכמו בשנת 2015 בכ-532 שעות.

להלן היקף הביקורת הפנימית לשנת 2015 ולשנת 2014 בחברה ובתאגידים מוחזקים:

	לשנת 2015		לשנת 2014	
	בחברה	בתאגידים מוחזקים	בחברה	בתאגידים מוחזקים
מספר שעות ביקורת לגבי פעילות בישראל	312	220	370	95

תקנים מקצועיים מנחים בביצוע הביקורת על ידי מבקר הפנים: בהתאם להודעת המבקר הפנימי, עבודת הביקורת נערכת על פי ובהתאם לתקנים מקצועיים מקובלים לביקורת פנימית, הנחיות מקצועיות ותדריכים כפי שפורסמו על ידי לשכת המבקרים הפנימיים בישראל. הונחה דעתו של דירקטוריון החברה כי מבקר הפנים עמד בכל הדרישות שנקבעו בתקנים המקצועיים ובהנחיות, זאת בשים לב למקצועיותו, תקופת העסקתו ולהיכרותו עם החברה וכן על סמך דוחות הביקורת שהכין בתקופת הדיווח.

לדעת הדירקטוריון היקף עבודת הביקורת הפנימית, רציפות פעילותה ותוכנית העבודה של המבקר הפנימי הינם סבירים בהתאם לנסיבות ויש בהם כדי להגשים את מטרות הביקורת הפנימית בחברה. ועדת הביקורת בשיתוף עם הנהלת החברה והמבקר הפנימי בוחנים מידי שנה את ההיקף הנאות של עבודת הביקורת הפנימית בחברה.

בהמשך לאמור, עובר לפרסום דוח זה, בחנה ועדת הביקורת את מערך הביקורת הפנימית של החברה וציינה כי המבקר הפנימי מבצע את תפקידו בנאמנות ובמקצועיות, זאת, בין היתר, בהתבסס על דוחות הביקורת שהגיש במהלך השנה וכן כי עומדים לרשותו המשאבים והכלים הנחוצים לו לצורך מילוי תפקידו, בהתחשב בהיקף ומורכבות הפעילות של החברה, זאת בהתבסס על דיווחי החברה והמבקר הפנימי.

גישת חופשית של מבקר הפנים: למבקר הפנימי ניתנה גישה חופשית, מתמדת ובלתי אמצעית למערכות המידע של החברה לרבות נתונים כספיים כאמור בסעיף 9 לחוק הביקורת הפנימית.

13. תגמולים לנושאי משרה

ביום 9 בינואר, 2014, אישרה האסיפה הכללית מדיניות תגמול בחברה (להלן: "מדיניות התגמול"). ביום 5 בפברואר 2015, אישרה האסיפה הכללית הוספת הבהרות ותיקונים למדיניות התגמול בקשר עם תנאי הכהונה של מנכ"ל החברה.
כחלק מהליך בחינת הקשר בין התגמולים שניתנו לנושאי המשרה הבכירה ולבעלי העניין בחברה לבין תרומתם לחברה, כל אחד מהם בנפרד במהלך תקופת הדוח (להלן ייקראו כ"א בנפרד: "נושא המשרה") בישיבה שקיים דירקטוריון החברה ביום 8 במרס 2016, ולאחר שהובאו בפניו, עובר לדיונים האמורים, מלוא הנתונים הרלוונטיים לגבי כל אחד מנושאי המשרה של החברה בהתאם לתקנה 21 בפרק ד' לדוח זה להלן, מצא, כי התגמולים לנושאי המשרה בחברה, תואמים את מדיניות התגמול בחברה.

לפירוט בדבר התגמולים שניתנו לנושאי משרה בכירה ובעלי עניין בחברה, ראה תקנה 21 בפרק ד' לדוח זה להלן.

14. שכר רואה החשבון המבקר

שכרו של רואה החשבון המבקר, קוסט פורר גבאי את קסירר (להלן: "**רואה החשבון המבקר**") מהחברה בגין שירותי ביקורת, בגין שירותים הקשורים לביקורת ובגין שירותי מס, הקשורים לשנת 2015 הסתכם בסך של כ-889 אלפי ש"ח בגין כ-3,811 שעות, לעומת סך של כ-887 אלפי ש"ח בשנת 2014 בגין כ- 4,112 שעות.

שכר הטרחה של רואה החשבון המבקר נקבע במו"מ בין הנהלת החברה לרואה החשבון המבקר, ולדעת הדירקטוריון הינו סביר ומקובל ובהתאם לאופי והיקף פעילות החברה. שכר הטרחה מאושר על ידי דירקטוריון החברה לאחר קבלת המלצתה של ועדת הביקורת הבוחנת את היקף עבודתו של רואה החשבון המבקר ואת שכרו.

	רואה החשבון	סוג השירות	2015		2014	
			אלפי ש"ח	שעות	אלפי ש"ח	שעות
החברה וחברות מאוחדות (*)	קוסט פורר גבאי את קסירר	ביקורת	788	3,503	746	3,731
		שירותי מס	50	80	88	140
		שירותים הקשורים לביקורת	50	228	53	241

* שכר הטרחה מתייחס לחלק החברה.

15. <u>פרטים בדבר תעודות ההתחייבות של התאגיד-</u>

א. <u>פרטים אודות סדרות אגרות החוב (באלפי ש"ח)</u>:

סדרה	מועד הנפקה ראשון	מהותי /לא מהותי	ע.נ בעת ההנפקה	ע.נ. ליום 31/12/15	ע.נ. משוערך (לפי תנאי ההצמדה) ליום 31/12/15	סכום ריבית צבורה ליום 31/12/15	ערך בדוחות הכספיים ליום 31/12/15 (1)	שווי בורסאי ליום 31/12/15	סוג ריבית וריבית אפקטיבית	מועדי תשלומי הקרן	מועד תשלומי ריבית	תנאי ההצמדה	פדיון מוקדם ביוזמת החברה	אג"ח להמרה
א'	21.5.07	מהותי	593,415	340,027	408,101	1,649	416,069	435,846	שיעור ריבית שנתית 4.85% (ריבית אפקטיבית 4.91%)	בכל שנה החל מיום 30.5.10 ועד ליום 30.5.20 (כולל)	ב- 30.5 וב- 30.11 של כל שנה עד ליום 30.5.20 (כולל)	מדד המחירים לצרכן	לא	לא
ב'	23.12.09	מהותי	199,984	39,997	43,062	1,066	42,979	21,798	שיעור ריבית שנתית 4.95% (ריבית אפקטיבית 5.01%)	בכל שישה חודשים החל מיום 1.1.12 ועד ליום 1.7.16 (כולל)	ב- 1.7 וב- 1.1 של כל שנה החל מיום 1.7.10 ועד ליום 1.7.16 (כולל)	מדד המחירים לצרכן	לא	לא
ג'	9.6.11	מהותי	100,000	66,660	68,826	1,893	68,450	62,138	שיעור ריבית שנתית 5.5% (ריבית אפקטיבית 5.58%)	בכל שנה החל מיום 1.1.13 ועד ליום 1.1.21 (כולל)	ב- 1.1 וב- 1.7 של כל שנה החל מיום 1.1.12 ועד ליום 1.1.21 (כולל)	מדד המחירים לצרכן	לא	לא
ד'	6.5.15	מהותי	121,020	121,020	121,020	2,541	119,357	122,388	שיעור ריבית שנתית 4.2%	בכל שישה חודשים החל מיום 1.7.17 ועד ליום 1.7.24 (כולל)	בכל שישה חודשים החל מיום 1.7.15 ועד ליום 1.7.24 (כולל)	לא צמוד	כן	לא
<u>סה"כ</u>				**<u>567,704</u>**	**<u>641,009</u>**	**<u>7,149</u>**	**<u>646,855</u>**	**<u>642,170</u>**						

(1) כולל יתרת פרמיה בסך של כ- 8,085 אלפי ש"ח לאגרות החוב (סדרה א'), ניכיון בסך של כ- 86 אלפי ש"ח לאגרות חוב (סדרה ב'), ניכיון בסך של כ- 379 אלפי ש"ח לאגרות החוב (סדרה ג') וכן ניכיון בסך של כ- 1,665 אלפי ש"ח לאגרות החוב (סדרה ד').

ב. <u>פרטי הנאמן לכל סדרה</u>:

סדרה	שם חברת הנאמנות	פרטי התקשרות	כתובת למשלוח מסמכים	פרטי איש הקשר אצל הנאמן
א'	אורורה פידליטי חברה לנאמנות בע"מ	טל: 03-6086116 פקס: 03-6120675	מרחוב מנחם בגין 132, תל אביב מרכז עזריאלי 1, המגדל העגול	הגב' איריס שלוין
ב'	רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ	טלפון: 03-6393311, פקס: 03-6393316	יד חרוצים 14, תל-אביב	מר יגאל נבו
ג'	שטראוס לזר חברה לנאמנות (1992) בע"מ	טל: 03-6237777	יצחק שדה 17, תל אביב 67775	רו"ח אורי לזר
ד'	הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ	טל: 03-5544553	הירקון 113, תל אביב	עו"ד מרב עופר - אורן

ג. <u>מגבלות על חלוקת דיבידנד והתחייבות לעמידה באמות מידה פיננסיות מול מחזיקי אגרות החוב של החברה</u>:

1) על פי תנאי איגרות החוב (סדרה ב') התחייבה החברה כי כל זמן שאגרות החוב טרם נפרעו במלואן, החברה לא תחלק דיבידנד בסכום העולה על 50% מהרווח השוטף שלה כפי שיהיה מעת לעת, על פי דוחותיה הכספיים האחרונים. לעניין זה "רווח שוטף" משמעו - "רווח נקי לא כולל עלייה ערך או ירידת ערך של נדל"ן להשקעה ולא כולל רווחים או הפסדים ממימוש נכסי נדל"ן להשקעה".

2) החברה התחייבה כי כל זמן שאגרות החוב (סדרה ג') טרם נפרעו במלואן, ההון העצמי שלה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים, מבוקרים או סקורים (לפי העניין) האחרונים, לא יפחת מ-240 מליון ש"ח ("**הון עצמי מינימאלי**"). "הון עצמי" - הון מניות המיוחס לבעלי המניות של החברה בתוספת זכויות שאינן מקנות שליטה.

על פי תנאי איגרות החוב (סדרה ג'), חלוקת דיבידנד במהלך שנה קלנדרית כלשהי בשיעור העולה על 50% מהרווח הנקי השוטף, כהגדרתו בכללי החשבונאות, על פי דוחותיה הכספיים השנתיים של החברה לשנה שחלפה, תהווה עילה להעמדת אגרות החוב (סדרה ג') של החברה לפירעון מיידי.

3) החברה התחייבה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') של החברה, כי החל ממועד פרסום הדוחות הכספיים של החברה לרבעון השני של שנת 2015, תעמוד החברה באמות המידה הפיננסיות כדלקמן:

א. ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) לא יפחת מ- 280 מליון ש"ח. יצוין כי ליום 31 בדצמבר 2015, ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) מסתכם לכ-486 מליון ש"ח.

ב. היחס בין החוב הפיננסי נטו ל- CAP נטו של החברה, בהתאם לדוחותיה הכספיים המאוחדים, לא יעלה על 70%. יצוין כי ליום 31 בדצמבר 2015 היחס בין החוב הפיננסי נטו ל- CAP נטו של החברה, בהתאם לדוחותיה הכספיים המאוחדים הינו 54.8%.

<u>לעניין ס"ק 3 ב' זה:</u>

"**חוב פיננסי נטו**", פירושו, חוב לזמן קצר מבנקים ומוסדות פיננסים (כולל חלויות שוטפות) בתוספת חוב לזמן ארוך מבנקים ומוסדות פיננסים ובתוספת אג"ח, בניכוי יתרות מזומנים ושווה מזומנים והשקעות לזמן קצר של החברה.

"**השקעות לזמן קצר**"- כהגדרתם בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה האחרונים סקורים או מבוקרים (לפי העניין).

"**CAP נטו**" - משמעו ההון העצמי של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) לפי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים סקורים או מבוקרים (לפי העניין), בצירוף חוב פיננסי נטו.

ג. יחס ההון העצמי המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט) לסך המאזן (בניכוי מקדמות מרוכשי דירות והתחייבויות למתן שירותי קומבינציה) לא יפחת מ- 18%. יצוין כי ליום 31 בדצמבר 2015, יחס ההון העצמי המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט) לסך המאזן (בניכוי מקדמות מרוכשי דירות והתחייבויות בגין עסקאות קומבינציה) הינו 33.7%.

4) החברה התחייבה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') של החברה כי לא תבצע חלוקה כלשהי (כהגדרת מונח זה בחוק החברות) אלא בכפוף לאמור להלן:

א. במועד ההכרזה על החלוקה, החברה מקיימת את כל התחייבויותיה המהותיות לפי שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ד') של החברה וכי החברה אינה מצויה בהפרה של הוראות שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ד') ותנאי אגרות החוב (סדרה ד') וביצוע החלוקה לא יגרום להפרה כאמור.

ב. החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות הקבועות בסעיפים 3ב' ו-3ג' לעיל, וביצוע החלוקה לא תפגע בעמידת החברה באמת המידה הפיננסית המפורטת להלן: ההון העצמי של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) בהתבסס על דוחותיה הכספיים המאוחדים (רבעוניים או שנתיים) האחרונים שפורסמו, לא יפחת מ- 300 מליון ש"ח (ובתנאי כי באותו מועד טרם הגיע, בהתאם להוראות הדין, המועד האחרון לפרסום דוחות כספיים עוקבים של החברה).

ג. החל ממועד הנפקת אגרות החוב (סדרה ד') וכל זמן שאגרות החוב טרם נפרעו במלואן, החברה לא תבצע חלוקה, בסך העולה על חמישים אחוז (50%) מהרווח השוטף של החברה כפי שיהיה מעת לעת על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים, סקורים או מבוקרים (לפי העניין) אשר פורסמו.
לעניין זה "**רווח שוטף**" משמעו - רווח הנקי של החברה, לפי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים סקורים או מבוקרים (לפי העניין) אשר פורסמו בנטרול רווחי/הפסדי שערוך נטו מנדל"ן להשקעה (שטרם מומש). יובהר כי במקרה של מכירת נדל"ן להשקעה (מימוש) ששוערך, יתווספו/יופחתו (לפי העניין) לרווחים הניתנים לחלוקה, רווחי/הפסדי שערוך בגין אותו נדל"ן להשקעה.

יובהר, כי החל ממועד הנפקת אגרות החוב (סדרה ד') ועד למועד פירעונן הסופי, לא תחלק החברה דיבידנד מרווחי שערוך (בגין נכסים שטרם מומשו) שנצברו החל ממועד הנפקת אגרות החוב (סדרה ד').

על אף האמור בס"ק ג' זה לעיל, החברה תהא רשאית לחלק דיבידנד נוסף בסך מצטבר שלא יעלה על 90 מליון ש"ח וזאת מתוך הרווחים הראויים לחלוקה של החברה שהצטברו עובר להנפקת אגרות החוב (סדרה ד') (להלן בס"ק ג' זה: "**הדיבידנד הנוסף**"). חלוקת הדיבידנד הנוסף לא תפגע בעמידת החברה באמת המידה הפיננסית המפורטת להלן: היחס בין החוב הפיננסי נטו ל- CAP נטו של החברה, בהתאם לדוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים סקורים או מבוקרים (לפי העניין) אשר פורסמו, לא יעלה על 68%. (המונחים כהגדרתם בסעיף 3 לעיל)

לפרטים נוספים, ראו על דרך ההפניה נספח 1 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ד') אשר צורף כנספח א' לדוח הצעת המדף של החברה מיום 5 במאי 2015 (אסמכתא מס': 2015-01-012945).

ד. <u>דירוג אגרות החוב של החברה שבמחזור:</u>

	<u>דירוג במועד ההנפקה</u>	<u>דירוג במועד דוח זה</u>	<u>שם החברה המדרגת</u>	<u>תאריך מתן הדירוג</u>
א'	A1	A3	מידרוג	22/11/2015
ב'	A3	A3	מידרוג	22/11/2015
ג'	A3	A3	מידרוג	22/11/2015
ד'	A3	A3	מידרוג	22/11/2015

א. <u>עמידה בתנאים והתחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרות א', ב', ג' ו- ד') של החברה:</u>

למיטב ידיעת החברה בתקופת הדוח ונכון למועד פרסום הדוח, החברה עומדת בכל הדרישות בהתאם לשטר הנאמנות לכל סדרות אגרות החוב המפורטות לעיל ולא התקיימו תנאים המקימים עילה להעמדה לפירעון מיידי.

16. <u>תרומה לקהילה</u>

לא נקבעה על ידי הדירקטוריון מדיניות בנושא התרומות. במהלך שנת 2015 תרמה החברה לטובת הקהילה סך של 57 אלפי ש"ח. לא קיימות התחייבויות למתן תרומות בתקופות עתידיות.

אנו מבקשים להביע את הערכתנו ותודתנו לעובדי החברה ומנהליה על עבודתם המסורה ותרומתם לקידום החברה.

גיל גירון	ארנון פרידמן
יו"ר הדירקטוריון	**מנכ"ל**

תאריך החתימה: 8/3/16

פרק ג'

דוחות כספיים מאוחדים
ליום 31 בדצמבר 2015

אשדר חברה לבניה בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים ליום 31 בדצמבר, 2015

תוכן העניינים

	עמוד
דוח רואה החשבון המבקר בדבר ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על הדיווח הכספי	2
דוח רואה החשבון המבקר	3
מאזנים מאוחדים	4-5
דוחות מאוחדים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר	6
דוחות מאוחדים על השינויים בהון	7
דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים	8-10
באורים לדוחות הכספיים המאוחדים	11-65

- - - - - - - - - - - -

קוסט פורר גבאי את קסירר
רח' עמינדב 3,
תל-אביב 6706703

טל. +972-3-6232525
פקס +972-3-5622555
ey.com

דוח רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של אשדר חברה לבניה בע"מ

בדבר ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי

בהתאם לסעיף 9ב(ג) בתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970

ביקרנו רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של אשדר חברה לבניה בע"מ וחברות בנות (להלן ביחד - החברה) ליום 31 בדצמבר 2015. רכיבי בקרה אלה נקבעו כמוסבר בפיסקה הבאה. הדירקטוריון וההנהלה של החברה אחראים לקיום בקרה פנימית אפקטיבית על דיווח כספי ולהערכתם את האפקטיביות של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי המצורפת לדוח התקופתי לתאריך הנ"ל. אחריותנו היא לחוות דיעה על רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה בהתבסס על ביקורתנו.

רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי שבוקרו על ידינו נקבעו בהתאם לתקן ביקורת 104 של לשכת רואי חשבון בישראל "ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי" (להלן - תקן ביקורת 104). רכיבים אלה הינם: (1) בקרות ברמת הארגון, לרבות בקרות על תהליך העריכה והסגירה של דיווח כספי ובקרות כלליות של מערכות מידע; (2) בקרות על תהליך ניהול פרויקטים והכרה בהכנסה; (כל אלה מכונים להלן - רכיבי הבקרה המבוקרים).

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקן ביקורת 104. על-פי תקן זה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצעה במטרה לזהות את רכיבי הבקרה המבוקרים ולהשיג מידה סבירה של ביטחון אם רכיבי בקרה אלה קויימו באופן אפקטיבי מכל הבחינות המהותיות. ביקורתנו כללה השגת הבנה לגבי בקרה פנימית על דיווח כספי, זיהוי רכיבי הבקרה המבוקרים, הערכת הסיכון שקיימת חולשה מהותית ברכיבי הבקרה המבוקרים, וכן בחינה והערכה של אפקטיביות התכנון והתפעול של אותם רכיבי בקרה בהתבסס על הסיכון שהוערך. ביקורתנו, לגבי אותם רכיבי בקרה, כללה גם ביצוע נהלים אחרים כאלה שחשבנו כנחוצים בהתאם לנסיבות. ביקורתנו התייחסה רק לרכיבי הבקרה המבוקרים, להבדיל מבקרה פנימית על כלל התהליכים המהותיים בקשר עם הדיווח הכספי, ולפיכך חוות דעתנו מתייחסת לרכיבי הבקרה המבוקרים בלבד. כמו כן, ביקורתנו לא התייחסה להשפעות הדדיות בין רכיבי הבקרה המבוקרים לבין כאלה שאינם מבוקרים ולפיכך, חוות דעתנו אינה מביאה בחשבון השפעות אפשריות כאלה. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו בהקשר המתואר לעיל.

בשל מגבלות מובנות, בקרה פנימית על דיווח כספי בכלל, ורכיבים מתוכה בפרט, עשויים שלא למנוע או לגלות הצגה מוטעית. כמו כן, הסקת מסקנות לגבי העתיד על בסיס הערכת אפקטיביות נוכחית כלשהי חשופה לסיכון שבקרות תהפוכנה לבלתי מתאימות בגלל שינויים בנסיבות או שמידת הקיום של המדיניות או הנהלים תשתנה לרעה.

לדעתנו, החברה קיימה באופן אפקטיבי, מכל הבחינות המהותיות, את רכיבי הבקרה המבוקרים ליום 31 בדצמבר 2015.

ביקרנו גם, בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, את הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לימים 31 בדצמבר 2015 ו-2014 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2015 והדוח שלנו, מיום 8 במרס, 2016 כלל חוות דעת בלתי מסוייגת על אותם דוחות כספיים.

תל-אביב,
8 במרס, 2016

קוסט פורר גבאי את קסירר
רואי חשבון

קוסט פורר גבאי את קסירר
רח' עמינדב 3,
תל-אביב 6706703

טל. +972-3-6232525
פקס +972-3-5622555
ey.com

Building a better working world

דוח רואה החשבון המבקר

לבעלי המניות של אשדר חברה לבניה בע"מ

ביקרנו את המאזנים המאוחדים המצורפים של אשדר חברה לבניה בע"מ (להלן - החברה) לימים 31 בדצמבר 2015 ו-2014 ואת הדוחות המאוחדים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2015. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דיעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

לא ביקרנו את הדוחות הכספיים של ישות אשר הכנסותיה הכלולות באיחוד מהוות כ-10% מכלל ההכנסות המאוחדות לשנה שהסתיימה בימים 31 בדצמבר 2013. הדוחות הכספיים של הישות בוקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו וחוות דעתנו, ככל שהיא מתייחסת לסכומים שנכללו בגין הישות, מבוססת על דוחות רואי החשבון האחרים.

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

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו ועל הדוחות של רואי חשבון אחרים, הדוחות הכספיים הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי של החברה והחברות המאוחדות שלה לימים 31 בדצמבר 2015 ו-2014 ואת תוצאות פעולותיהן, השינויים בהון ותזרימי המזומנים שלהן לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2015, בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS) והוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

ביקרנו גם, בהתאם לתקן ביקורת 104 של לשכת רואי חשבון בישראל "ביקורת רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי", רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2015 והדוח שלנו מיום 8 במרס, 2016, כולל חוות דעת בלתי מסוייגת על קיומם של אותם רכיבים באופן אפקטיבי.

תל-אביב,
8 במרס, 2016

קוסט פורר גבאי את קסירר
רואי חשבון

	באור	ליום 31 בדצמבר	
		2015	2014
		אלפי ש"ח	
נכסים שוטפים			
מזומנים ושווי מזומנים	4	72,428	17,988
השקעות לזמן קצר	5	184,057	187,340
השקעות לזמן קצר במסגרת ליווי בנקאי ופקדונות משועבדים	6	115,809	172,813
חייבים ויתרות חובה	7	8,403	20,692
מלאי בניינים למכירה	8	1,046,590	1,271,346
		1,427,287	1,670,179
נכסים לא שוטפים			
הלוואות ויתרות חובה	10	62,564	61,602
השקעה בנכס פיננסי זמין למכירה		6,340	5,190
השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	11	15,855	13,878
קרקעות לבניה	9	554,287	330,176
נדל"ן להשקעה		25,875	24,745
רכוש קבוע		2,143	2,753
מסים נדחים	17ד'	52,563	58,153
		719,627	496,497
		2,146,914	2,166,676

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

		ליום 31 בדצמבר	
		2015	2014
	באור	אלפי ש"ח	
התחייבויות שוטפות			
אשראי מתאגידים בנקאיים	12	121,166	135,961
חלויות שוטפות של הלוואות לא שוטפות	16	58,765	954
חלויות שוטפות של אגרות חוב	16	136,071	137,377
מקדמות מרוכשי דירות	8	531,712	601,142
התחייבויות לקבלני ביצוע, ספקים ולנותני שירותים	13	37,427	73,413
הפרשות לגמר		27,315	32,341
הפרשות לתביעות משפטיות	19ד'	2,494	1,152
התחייבויות בגין עסקאות קומבינציה	14	170,994	170,710
מסים שוטפים לשלם	17	18,744	8,650
זכאים ויתרות זכות	15	25,162	33,129
		1,129,850	1,194,829
התחייבויות לא שוטפות			
הלוואות מתאגידים בנקאיים	16	18,604	7,637
אגרות חוב	16	510,784	535,215
התחייבויות בגין רכישת קרקעות		449	1,521
התחייבות בגין הטבות לעובדים		38	207
מסים נדחים	17ד'	1,102	797
		530,977	545,377
הון המיוחס לבעלי מניות החברה	20		
הון מניות		203,249	203,249
פרמיה על מניות		108,372	108,372
מניות אוצר		(3,104)	(3,104)
קרן בגין תשלום מבוסס מניות		446	11
יתרת רווח		177,628	118,959
קרן בגין נכס פיננסי זמין למכירה		3,055	2,210
קרן בגין עסקה עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה		(3,810)	(3,810)
		485,836	425,887
זכויות שאינן מקנות שליטה		251	583
סה"כ הון		486,087	426,470
		2,146,914	2,166,676

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

8 במרס, 2016			
תאריך אישור הדוחות הכספיים	גיל גירון יו"ר הדירקטוריון	ארנון פרידמן מנכ"ל	אור אריאלי המנהלת האחראית לענייני הכספים

	באור	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
		2015	2014	2013
		אלפי ש"ח (למעט נתוני רווח נקי למניה)		
הכנסות ממכירת דירות, יחידות מלונאיות, קרקעות ומתן שירותים	21א'	892,825	780,713	757,717
הכנסות משכירות וניהול		6,330	5,729	7,660
סה"כ הכנסות		899,155	786,442	765,377
עלות מכירת דירות, יחידות מלונאיות, קרקעות והשירותים שניתנו	21ב'	743,993	701,831	631,424
עלות השכירות, אחזקת המבנים המושכרים וניהולם		1,806	2,321	1,472
סה"כ עלות המכירות והשירותים		745,799	704,152	632,896
רווח גולמי		153,356	82,290	132,481
עליית ערך נדל"ן להשקעה		1,130	470	325
הוצאות מכירה ושיווק	21ג'	20,525	21,779	24,513
הוצאות הנהלה וכלליות	21ד'	27,435	23,758	23,220
הכנסות אחרות, נטו	21ה'	3,819	1,846	31,522
רווח תפעולי		110,345	39,069	116,595
הכנסות מימון	21ו'	8,024	27,519	18,264
הוצאות מימון	21ו'	(18,125)	(24,834)	(36,011)
חלק החברה בהפסדי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	11א'	(136)	(4,887)	(3,615)
רווח לפני מסים על ההכנסה		100,108	36,867	95,233
מסים על הכנסה	17ה'	28,999	10,148	18,337
רווח נקי		71,109	26,719	76,896
רווח כולל אחר (לאחר השפעת המס):				
סכומים שיסווגו או המסווגים מחדש לרווח או הפסד בהתקיים תנאים ספציפיים:				
רווח (הפסד) בגין נכס פיננסי זמין למכירה		845	(448)	791
סה"כ רווח כולל		71,954	26,271	77,687
רווח נקי (הפסד) מיוחס ל:				
בעלי מניות החברה		71,441	26,832	77,040
זכויות שאינן מקנות שליטה		(332)	(113)	(144)
		71,109	26,719	76,896
סה"כ רווח (הפסד) כולל מיוחס ל:				
בעלי מניות החברה		72,286	26,384	77,831
זכויות שאינן מקנות שליטה		(332)	(113)	(144)
		71,954	26,271	77,687
רווח נקי בסיסי ומדולל למניה (בש"ח)		0.36	0.13	0.39

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

	מיוחס לבעלי מניות החברה								
	הון מניות	פרמיה על מניות	מניות אוצר	קרן בגין תשלום מבוסס מניות	יתרת רווח	קרן בגין פיננסי נכס למכירה	קרן בגין עסקה עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
	אלפי ש"ח									
יתרה ליום 1 בינואר, 2013	201,374	107,656	(3,104)	716	70,097	1,867	(3,810)	374,796	-	374,796
רווח נקי (הפסד)	-	-	-	-	77,040	-	-	77,040	(144)	76,896
סה"כ רווח כולל אחר	-	-	-	-	-	791	-	791	-	791
סה"כ רווח (הפסד) כולל	-	-	-	-	77,040	791	-	77,831	(144)	77,687
זכויות שאינן מקנות שליטה	-	-	-	-	-	-	-	-	1,890	1,890
דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה	-	-	-	-	(20,629)	-	-	(20,629)	-	(20,629)
חלוקת רווחים לזכויות שאינן מקנות שליטה	-	-	-	-	-	-	-	-	(423)	(423)
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2013	201,374	107,656	(3,104)	716	126,508	2,658	(3,810)	431,998	1,323	433,321
רווח נקי (הפסד)	-	-	-	-	26,832	-	-	26,832	(113)	26,719
סה"כ הפסד כולל אחר	-	-	-	-	-	(448)	-	(448)	-	(448)
סה"כ רווח (הפסד) כולל	-	-	-	-	26,832	(448)	-	26,384	(113)	26,271
הנפקת מניות (באור 20ב')	1,875	716	-	(716)	-	-	-	1,875	-	1,875
דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה	-	-	-	-	(34,381)	-	-	(34,381)	-	(34,381)
חלוקת רווחים לזכויות שאינן מקנות שליטה	-	-	-	-	-	-	-	-	(627)	(627)
עלות תשלום מבוסס מניות (באור 22ד')	-	-	-	11	-	-	-	11	-	11
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2014	203,249	108,372	(3,104)	11	118,959	2,210	(3,810)	425,887	583	426,470
רווח נקי (הפסד)	-	-	-	-	71,441	-	-	71,441	(332)	71,109
סה"כ רווח כולל אחר	-	-	-	-	-	845	-	845	-	845
סה"כ רווח (הפסד) כולל	-	-	-	-	71,441	845	-	72,286	(332)	71,954
דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה	-	-	-	-	(12,772)	-	-	(12,772)	-	(12,772)
עלות תשלום מבוסס מניות (באור 22ד')	-	-	-	435	-	-	-	435	-	435
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2015	203,249	108,372	(3,104)	446	177,628	3,055	(3,810)	485,836	251	486,087

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2015	2014	2013
	אלפי ש"ח		
תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת			
רווח נקי	71,109	26,719	76,896
התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:			
התאמות לסעיפי רווח והפסד:			
פחת והפחתות	744	794	866
הוצאות (הכנסות) ריבית, נטו	15,600	(1,644)	6,114
הפחתת חוב שותף בפרויקט בעסקה משותפת	-	-	6,095
הפסד ממימוש רכוש קבוע	13	84	56
עלות תשלום מבוסס מניות, נטו	435	11	-
רווח שנוצר מרכישת פעילות ושערוך השקעה קודמת	-	-	(37,442)
עלייה בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה	(1,130)	(470)	(325)
שערוך התחייבויות לא שוטפות	(74)	(10)	220
חלק החברה בהפסדי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	136	4,888	3,615
הכנסות מדיבידנד	(308)	(426)	(77)
מסים על ההכנסה	28,999	10,148	18,337
שינוי בנכסים בשל הטבות לעובדים, נטו	(169)	302	(49)
שערוך אגרות חוב	(5,425)	(1,031)	11,413
	38,821	12,646	8,823
שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:			
ירידה בחייבים ויתרות חובה	10,675	106,456	11,555
ירידה במלאי בניינים למכירה	294,550	176,084	87,124
ירידה במלאי שטחי משרדים, מסחר ומלונאות המיועדים למכירה	-	-	43,907
עלייה (ירידה) במקדמות מרוכשי דירות	(69,430)	(93,981)	121,425
עלייה (ירידה) בהתחייבויות לקבלני ביצוע, לספקים ולנותני שירותים	(35,986)	34,468	(3,700)
עלייה (ירידה) בהפרשות לגמר ולתביעות משפטיות	(3,684)	10,402	13,275
עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות והתחייבויות בגין עסקאות קומבינציה	(19,143)	(26,301)	20,706
	176,982	207,128	294,292

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2015	2014	2013
	אלפי ש"ח		
מזומנים ששולמו והתקבלו במהלך השנה עבור:			
ריבית ששולמה	(36,212)	(44,297)	(49,487)
ריבית שהתקבלה	7,372	22,651	3,744
מסים ששולמו	(13,812)	(22,169)	(10,588)
מסים שהתקבלו	244	-	751
דיבידנד שהתקבל	535	829	143
	(41,873)	(42,986)	(55,437)
מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת ללא רכישת קרקעות לבניה	245,039	203,507	324,574
רכישת קרקעות לבניה	(273,463)	(65,389)	(94,424)
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת	(28,424)	138,118	230,150
תזרימי מזומנים מפעילות השקעה			
רכישת רכוש קבוע	(208)	(444)	(753)
רכישת זכויות בעסקה משותפת שאוחדה באופן מלא לראשונה (א)	-	-	(13,676)
תמורה ממימוש רכוש קבוע, נדל"ן להשקעה ונכסים מוחזקים למכירה	61	344	30,620
השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	(59)	(16,272)	(3,202)
שינוי בחובות לזמן ארוך והשקעות אחרות, נטו	2,118	(55)	553
משיכת פקדונות מתאגידים בנקאיים ומימוש ניירות ערך סחירים משועבדים	50,277	5,296	4,346
מימוש (רכישת) ניירות ערך הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, נטו	6,917	10,301	(257,937)
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה	59,106	(830)	(240,049)
תזרימי מזומנים מפעילות מימון			
תקבולים מהנפקת אגרות חוב (בניכוי הוצאות הנפקה)	119,172	71,777	313,176
פרעון אגרות חוב	(136,699)	(137,235)	(100,550)
קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים	69,800	3,100	1,775
פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים	(948)	(60,913)	(74,117)
אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו	(14,795)	(31,944)	(88,696)
חלוקת רווחים לזכויות שאינן מקנות שליטה	-	(627)	(423)
תמורה בגין מימוש אופציות לעובדים	-	1,875	-
דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה	(12,772)	(34,381)	(20,629)
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון	23,758	(188,348)	30,536
עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים	54,440	(51,060)	20,637
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה	17,988	69,048	48,411
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה	72,428	17,988	69,048

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2015	2014	2013
		אלפי ש"ח	
(א) רכישת זכויות בעסקה משותפת שאוחדה באופן מלא לראשונה			
פקדונות במסגרת ליווי בנקאי	-	-	(166)
חייבים ויתרות חובה	-	-	(443)
מלאי בניינים למכירה	-	-	(284,903)
קרקעות לבניה	-	-	(51,109)
רכוש קבוע	-	-	(498)
אשראי מתאגידים בנקאיים	-	-	89,737
התחייבויות לספקים ולנותני שירותים	-	-	7,005
מקדמות מרוכשי דירות	-	-	161,141
מסים נדחים	-	-	5,985
רווח משערוך השקעה קודמת	-	-	19,484
רווח שנוצר מרכישת פעילות	-		17,958
שווי מאזני של העסקה המשותפת - טרום הרכישה	-	-	20,133
	-	-	(15,676)
קיזוז יתרת חוב השותף כלפי החברה	-	-	2,000
	-	-	(13,676)

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

באור 1: - כללי

החברה הינה חברה בבעלות ושליטה של קבוצת אשטרום בע"מ (להלן - החברה האם). החברה עוסקת בייזום, בניה ושיווק, השכרה, שירותי חברה משכנת ורישום זכויות רוכשים בפרויקטים בתחום הבניה למגורים בכל רחבי הארץ. החברה הינה חברה ציבורית ומניותיה נסחרות בבורסה לניירות ערך בתל-אביב החל מיום 31 במאי, 2007.

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, למעט : נדלן להשקעה; נכסים פיננסיים זמינים למכירה; נכסים והתחייבויות פיננסיות המוצגים בשווי הוגן דרך רווח והפסד.

החברה בחרה להציג את הדוח על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר לפי שיטת מאפיין הפעילות.

ב. תקופת המחזור התפעולי

תקופת המחזור התפעולי הרגיל של הקבוצה עולה על שנה ויכולה להמשך לרוב כשלוש שנים. עקב כך, כאשר תקופת המחזור התפעולי ארוכה משנה, הנכסים וההתחייבויות הקשורים לאותה פעילות מסווגים במאזן במסגרת הנכסים וההתחייבויות השוטפים בהתאם למחזור התפעולי.

ג. דוחות כספיים מאוחדים

הדוחות הכספיים המאוחדים כוללים את הדוחות של חברות שלחברה יש שליטה בהן (חברות בנות). שליטה מתקיימת כאשר לחברה יש כוח השפעה על הישות המושקעת, חשיפה או זכויות לתשואות משתנות כתוצאה ממעורבותה בישות המושקעת וכן היכולת להשתמש בכוח שלה כדי להשפיע על סכום התשואות שינבע מהישות המשוקעת. 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.

זכויות שאינן מקנות שליטה בגין חברות בנות מייצגות את ההון בחברות הבנות שאינו ניתן לייחוס, במישרין או בעקיפין, לחברה האם. הזכויות שאינן מקנות שליטה מוצגות בנפרד במסגרת ההון של החברה. רווח או הפסד וכל רכיב של רווח כולל אחר מיוחסים לחברה ולזכויות שאינן מקנות שליטה. הפסדים מיוחסים לזכויות שאינן מקנות שליטה גם אם כתוצאה מכך יתרת הזכויות שאינן מקנות שליטה בדוח המאוחד על המצב הכספי הינה שלילית

ד. צירופי עסקים

צירופי עסקים מטופלים בשיטת הרכישה. עלות הרכישה נמדדת על פי השווי ההוגן של התמורה שהועברה במועד הרכישה בתוספת זכויות שאינן מקנות שליטה בנרכשת. בכל צירוף עסקים, החברה בוחרת האם למדוד את הזכויות שאינן מקנות שליטה בנרכשת בהתאם לשוויים ההוגן במועד הרכישה או לפי חלקן היחסי בשווי ההוגן של הנכסים המזוהים נטו של הנרכשת.

עלויות רכישה ישירות נזקפות בעת התהוותן לדוח רווח והפסד.

בצירוף עסקים המושג בשלבים, זכויות הוניות בנרכשת שהוחזקו על ידי הרוכשת קודם להשגת השליטה נמדדות בשווי הוגן למועד הרכישה תוך הכרה בדוח רווח או הפסד משערוך ההשקעה הקודמת במועד העלייה לשליטה. במקרה של רכישת שליטה בפעילות משותפת כהגדרתה ב-IFRS11 מיישמת החברה את המדיניות החשבונאית שנקבעה ב-IFRS3 לעניין צירוף עסקים שהושג בשלבים.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

מוניטין נמדד לראשונה לפי העלות, שהינה ההפרש בין תמורת הרכישה והזכויות שאינן מקנות שליטה לבין הסכום נטו של הנכסים המזוהים שנרכשו ושל ההתחייבויות שניטלו. אם סכום המוניטין שהתקבל הינו שלילי, הרוכש יכיר ברווח שנוצר במועד הרכישה.

ה. השקעה בהסדרים משותפים

הסדרים משותפים הם הסדרים שבהם יש לחברה שליטה משותפת. שליטה משותפת היא שיתוף חוזי מוסכם של שליטה על הסדר, אשר קיימת רק כאשר החלטות לגבי הפעילויות הרלוונטיות דורשות הסכמה פה אחד של הצדדים שחולקים שליטה.

1. עסקאות משותפות (Joint Ventures)

בעסקאות משותפות לצדדים להסדר יש שליטה משותפת על הזכויות בנכסים נטו של ההסדר. עסקה משותפת מטופלת לפי שיטת השווי המאזני.

2. פעילויות משותפות (Joint Operations)

בפעילויות משותפות לצדדים להסדר יש שליטה משותפת על ההסדר, זכויות לנכסים ומחויבויות להתחייבויות של ההסדר. החברה מכירה בגין הפעילות המשותפת בחלקה היחסי בנכסים, בהתחייבויות, בהכנסות ובהוצאות של הפעילות המשותפת.

ו. השקעות בחברות כלולות

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

ז. השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

השקעות הקבוצה בחברות כלולות ובעסקאות משותפות מטופלות לפי שיטת השווי המאזני. לפי שיטת השווי המאזני, ההשקעה בחברה הכלולה או בעסקה המשותפת מוצגת לפי עלות בתוספת שינויים שלאחר הרכישה בחלק הקבוצה בנכסים נטו, לרבות רווח כולל אחר של החברה הכלולה או העסקה המשותפת. רווחים והפסדים הנובעים מעסקאות בין הקבוצה לבין החברה הכלולה או העסקה המשותפת מבוטלים בהתאם לשיעור ההחזקה.

הדוחות הכספיים של החברה והחברה הכלולה או העסקה המשותפת ערוכים לתאריכים ולתקופות זהים. המדיניות החשבונאית בדוחות הכספיים של החברה הכלולה או העסקה המשותפת יושמה באופן אחיד ועקבי עם זו שיושמה בדוחות הכספיים של הקבוצה.

בחברה כלולה בה נגרמו הפסדים בסכומים העולים על ההון שלה, הכירה החברה בחלקה בהפסדי החברה הכלולה עד גובה השקעתה בחברה הכלולה בתוספת הפסד העלול להיגרם לה כתוצאה מערבות או תמיכה פיננסית אחרת שניתנו בעבור חברה כלולה זו, עד לגובה הערבות או התמורה הפיננסית האחרת. לצורך כך, ההשקעה כוללת פריטים כספיים לקבל לזמן ארוך (כגון הלוואות שניתנו) אשר אין כוונה לסלקם והם אינם צפויים להיפרע בעתיד הנראה לעין. שיטת השווי המאזני מיושמת עד למועד איבוד ההשפעה המהותית בחברה הכלולה או איבוד השליטה המשותפת בעסקה המשותפת או סיווגן כהשקעה המוחזקת למכירה.

ח. מטבע הפעילות, מטבע ההצגה ומטבע חוץ

1. מטבע הפעילות ומטבע ההצגה

מטבע 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. מטבע הפעילות של החברה הינו ש"ח.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

2. עסקאות, נכסים והתחייבויות במטבע חוץ

עסקאות הנקובות במטבע חוץ (מטבע השונה ממטבע הפעילות) נרשמות עם ההכרה הראשונית בהן לפי שער החליפין במועד העסקה. לאחר ההכרה הראשונית, נכסים והתחייבויות כספיים הנקובים במטבע חוץ מתורגמים בכל תאריך מאזן למטבע הפעילות לפי שער החליפין במועד זה. הפרשי שער, נזקפים לדוח על הרווח הכולל. נכסים והתחייבויות לא כספיים המוצגים לפי עלות מתורגמים לפי שער החליפין במועד העסקה. נכסים והתחייבויות לא כספיים הנקובים במטבע חוץ המוצגים לפי שווי הוגן מתורגמים למטבע הפעילות בהתאם לשער החליפין במועד שבו נקבע השווי ההוגן.

3. פריטים כספיים צמודי מדד

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

ט. 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.

י. פקדונות לזמן קצר

פקדונות בתאגידים בנקאיים לזמן קצר שתקופתם המקורית עולה על שלושה חודשים ממועד ההשקעה ושאינם עונים להגדרת שווי מזומנים וכן פקדונות אשר שימושם מוגבל על ידי התאגידים הבנקאיים. הפקדונות מוצגים בהתאם לתנאי הפקדתם.

יא. הפרשה לחובות מסופקים

ההפרשה לחובות מסופקים נקבעת באופן ספציפי בגין חובות שלהערכת הנהלת החברה גבייתם מוטלת בספק. כמו כן, בגין יתרות לקוחות שבגינן לא הוכרה הפרשה ספציפית, החברה מכירה בהפרשה לירידת ערך בגין אותן יתרות לקוחות המוערכות באופן קבוצתי בהתבסס על מאפייני סיכוני האשראי שלהם. חובות לקוחות שחלה ירידה בערכם, נגרעים במועד בו נקבע שחובות אלה אינם ניתנים לגבייה.

יב. מלאי בניינים ומלאי שטחי משרדים, מסחר ומלונאות למכירה

עלות מלאי בניינים למכירה כוללת עלויות ישירות מזוהות בגין עלות הקרקע, כגון מסים, אגרות והיטלים וכן עלויות בניה. כמו כן החברה מהוונת לעלות מלאי בניינים ודירות למכירה עלויות אשראי אשר התהוו בתקופה שבה החברה החלה בפעילות לפיתוח הקרקע. העלויות המהוונות נזקפות כהוצאה, יחד עם העלויות האחרות של הפרויקט בעת ההכרה בהכנסה.

מלאי המקרקעין הנרכש על ידי הקבוצה בעסקת קומבינציה בתמורה למתן דירות למוכר המקרקעין, מוכר לפי שוויו ההוגן במועד מסירת הקרקע במקביל להכרה בהתחייבות למתן שירותי בניה בדירות בעל הקרקע.

מלאי מקרקעין הנרכש על ידי הקבוצה בעסקת קומבינציית תקבולים, במסגרתה מתחייבת הקבוצה למסירת מזומן כתלות בגובה המחיר שבו יימכרו הדירות שייבנו על הקרקע, נמדד בהתאם לשווי ההוגן של הקרקע ושל המחויבות הפיננסית שנוצרה בגין התשלומים העתידיים הצפויים. בתקופות עוקבות, ההתחייבות הפיננסית נמדדת מחדש בהתאם לתזרימי המזומנים הצפויים להיות משולמים, כאשר הם מהוונים לפי שיעור הריבית האפקטיבית המקורית של ההתחייבות מידי תקופה. השינויים בערך הנוכחי של תזרימי המזומנים המהוונים, נזקפים לסעיף מלאי בניינים למכירה.

מלאי בניינים למכירה נמדד לפי הנמוך מבין עלות או שווי מימוש נטו. שווי מימוש נטו הינו אומדן מחיר המכירה במהלך העסקים הרגיל בניכוי אומדן עלויות להשלמה ועלויות הדרושות לביצוע המכירה.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יג. הכרה בהכנסה

הכנסות מוכרות ברווח או הפסד כאשר הן ניתנות למדידה באופן מהימן, צפוי שההטבות הכלכליות הקשורות לעסקה יזרמו לחברה וכן העלויות שהתהוו או שיתהוו בגין העסקה ניתנות למדידה באופן מהימן. ההכנסות נמדדות על פי שוויה ההוגן של התמורה בעסקה בניכוי הנחות מסחריות, הנחות כמות והחזרות.

להלן הקריטריונים הספציפיים בדבר הכרה בהכנסה אשר נדרש שיתקיימו לפני ההכרה בהכנסה:

הכנסות ממכירת מקרקעין והכנסות ממכירת דירות מגורים

הכנסות ממכירת מקרקעין וממכירת דירות מגורים מוכרות כאשר הסיכונים וההטבות העיקריים הכרוכים בבעלות עברו לרוכש. הכנסות מוכרות רק במועד שבו לא קיימות אי וודאויות משמעותיות ביחס לגביית התמורה מהעסקה, כאשר העלויות הקשורות ידועות, וכאשר לא קיימת מעורבות ניהולית נמשכת ביחס לקרקע או לדירת המגורים שנמסרה. בדרך כלל, האמור מתקיים עם סיום החלק המשמעותי מהבניה, מסירת דירת המגורים לרוכש ותשלום מלוא מחיר הדירה או המקרקעין על ידי הרוכש.

הכנסות ממתן שירותים (לרבות דמי ניהול)

הכנסות ממתן שירותים מוכרות בהתאם לשלב ההשלמה של העסקה בתאריך המאזן. על-פי שיטה זו, ההכנסות מוכרות בתקופות הדיווח שבהן סופקו השירותים. במקרה שתוצאת החוזה אינה ניתנת למדידה באופן מהימן, ההכנסה מוכרת עד לגובה ההוצאות שהתהוו הניתנות להשבה.

הכנסות מדמי שכירות

הכנסות מדמי שכירות מוכרות לפי שיטת הקו הישר על פני תקופת השכירות. הכנסות משכירות בהן קיימת עלייה קבועה בדמי השכירות לאורך תקופת החוזה, מוכרות כהכנסה בהתאם לשיטת הקו הישר כחלק בלתי נפרד מכלל ההכנסה מדמי השכירות, על פני תקופת השכירות.

הכנסות מדיבידנד

הכנסות מדיבידנד מהשקעות במניות המטופלות כהשקעות המסווגות כנכסים פיננסיים זמינים למכירה, מוכרות במועד הקובע לזכאות לדיבידנד.

יד. מסים על ההכנסה

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

1. מסים שוטפים

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

2. מסים נדחים

מסים נדחים מחושבים בגין הפרשים זמניים בין הסכומים הנכללים בדוחות הכספיים לבין הסכומים המובאים בחשבון לצורכי מס.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יתרות המסים הנדחים מחושבות לפי שיעור המס הצפוי לחול כאשר מסים אלה ייזקפו לדוח על הרווח הכולל או להון, בהתבסס על חוקי המס שחוקקו או אשר חקיקתם הושלמה למעשה עד לתאריך המאזן. סכום המסים הנדחים בדוח על הרווח הכולל מבטא את השינויים ביתרות הנ"ל בתקופת הדיווח, למעט בגין שינויים המיוחסים לפריטים הנזקפים לרווח כולל אחר או להון. בכל תאריך דיווח נכסי מסים נדחים נבחנים ובמידה שלא צפוי ניצולם הם מופחתים. במקביל, הפרשים זמניים בגינם לא הוכרו נכסי מסים נדחים נבחנים ובמידה שניצולם צפוי מוכר נכס מס נדחה מתאים.

המסים הנדחים בגין נדל"ן להשקעה המוחזק במטרה להשיב את מרבית (substantially all) ההטבות הכלכליות הגלומות בו בדרך של מימוש ולא בדרך של שימוש, נמדדים לפי אופן היישוב הצפוי של נכס הבסיס, על בסיס מימוש ולא שימוש.

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 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.

טו. נכסים המוחזקים למכירה

נכס או קבוצת נכסים לא שוטפים מסווגים כמוחזקים למכירה, כאשר יישובם ייעשה בעיקר באמצעות עסקת מכירה ולא באמצעות שימוש מתמשך. האמור מתקיים כאשר הנכסים זמינים למכירה מיידית במצבם הנוכחי, קיימת מחויבות של החברה למכירה, קיימת תוכנית לאיתור קונה והמימוש צפוי ברמת ודאות גבוהה (highly probable) להסתיים בתוך שנה ממועד הסיווג. נכסים אלה אינם מופחתים ממועד סיווגם כך לראשונה ומוצגים כנכסים שוטפים בנפרד במאזן, לפי הנמוך מבין ערכם בדוחות הכספיים ושוויים ההוגן בניכוי עלויות מכירה.

טז. חכירות

הקבוצה כחוכר

חכירה מימונית

נכסים אשר כל הסיכונים וההטבות הקשורים לבעלות על הנכס הועברו לקבוצה, מסווגים כחכירה מימונית. הנכס החכור נמדד בתחילת תקופת החכירה לפי הנמוך מבין השווי ההוגן של הנכס החכור או הערך הנוכחי של תשלומי החכירה המינימליים.
הנכס בחכירה מופחת לאורך תקופת החיים השימושיים שלו, או תקופת החכירה כנמוך שבהם.

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.

הקבוצה כמחכיר

חכירה תפעולית

נכסים אשר לא מועברים באופן ממשי כל הסיכונים וההטבות הקשורים לבעלות על הנכס, מסווגים כחכירה תפעולית. תקבולי החכירה מוכרים כהכנסה ברווח או הפסד בקו ישר על פני תקופת החכירה. עלויות ראשוניות ישירות שהתהוו בגין הסכם החכירה, מתווספות לעלות הנכס המוחכר ומוכרות כהוצאה לאורך תקופת החכירה לפי אותו בסיס. תקבולי חכירה מותנים נזקפים לדוח רווח או הפסד כהכנסה במועד שבו לחברה זכאות לקבלם.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יז. רכוש קבוע

פריטי הרכוש הקבוע מוצגים לפי העלות בתוספת עלויות רכישה ישירות, בניכוי פחת שנצבר ואינם כוללים הוצאות תחזוקה שוטפת.

הפחת מחושב בשיעורים שנתיים שווים על בסיס שיטת הקו הישר לאורך תקופת החיים השימושיים בנכס, כדלקמן:

	%	
ציוד וריהוט משרדי	6-33	(בעיקר 10%)
כלי רכב	15	
משרדים באתרים	4-6	

אורך החיים השימושיים, שיטת הפחת וערך השייר של כל נכס נבחנים לפחות בכל סוף שנה והשינויים מטופלים כשינוי אומדן חשבונאי באופן של מכאן-ולהבא. לגבי בחינת ירידת ערך רכוש קבוע, ראה סעיף כ' להלן.

הפחתת הנכסים מופסקת כמוקדם מבין המועד בו הנכס מסווג כמוחזק למכירה לבין המועד שבו הנכס נגרע.

יח. עלויות אשראי

הקבוצה מהוונת עלויות אשראי הקשורות לרכישה, הקמה או ייצור של נכסים כשירים אשר נדרשת תקופת זמן משמעותית להכנתם, לשימושם המיועד או מכירתם.
היוון 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 המהוון בתקופת הדיווח כולל עלויות אשראי ישירות ועלויות אשראי כללי על פי שיעור היוון משוקלל.

יט. נדל"ן להשקעה

נדל"ן להשקעה הינו נדל"ן (קרקע או מבנה, או שניהם) המוחזק על ידי הבעלים (מחכיר בחכירה תפעולית) או חוכר בחכירה מימונית לצורך הפקת דמי שכירות או לשם עליית ערך, או שתיהן, ושלא לצורך שימוש בייצור או הספקת סחורות או שירותים או למטרות מנהלתיות, או מכירה במהלך העסקים הרגיל.

נדל"ן להשקעה נמדד לראשונה לפי העלות כולל עלויות רכישה המיוחסות ישירות. לאחר ההכרה הראשונית, נדל"ן להשקעה נמדד בשווי ההוגן אשר משקף את תנאי השוק במועד המאזן.

נדל"ן להשקעה נגרע כאשר הוא ממומש או כאשר נפסק השימוש בו ולא חזויות הטבות כלכליות עתידיות ממימושו. ההפרש בין התמורה נטו ממימוש הנכס לבין היתרה בדוחות הכספיים מוכר בדוח על הרווח הכולל בתקופה שבה נגרע הנכס.

לצורך קביעת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה מתבססת הקבוצה על הערכת שווי שמבוצעת על ידי מעריכים חיצוניים בלתי תלויים שהינם מומחים בהערכות שווי של נדל"ן והינם בעלי הידע והנסיון הנדרשים.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כ. 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 בר-ההשבה שלהם, מופחתים הנכסים לסכום בר-ההשבה שלהם. הסכום בר-ההשבה הינו הגבוה מבין שווי הוגן בניכוי עלויות למכירה ושווי שימוש. בהערכת שווי השימוש מהוונים תזרימי המזומנים הצפויים לפי שיעור ניכיון לפני מס המשקף את הסיכונים הספציפיים לכל נכס.

הפסד מירידת ערך של נכס, למעט מוניטין, מבוטל רק כאשר חלו שינויים באומדנים ששימשו בקביעת הסכום בר-ההשבה של הנכס מהמועד בו הוכר לאחרונה ההפסד מירידת הערך.

ביטול ההפסד כאמור מוגבל לנמוך מבין סכום ירידת הערך של הנכס שהוכר בעבר (בניכוי פחת או הפחתה) או סכום בר-ההשבה של הנכס.

הקריטריונים הייחודיים להלן מיושמים בבחינת ירידת ערך של הנכסים הספציפיים הבאים:

השקעה בחברה כלולה או בעסקה משותפת

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

כא. מכשירים פיננסיים

1. נכסים פיננסיים

נכסים פיננסיים בתחולת IAS 39 מוכרים במועד ההכרה הראשונית לפי שווי הוגן ובתוספת עלויות עסקה ישירות, למעט לגבי נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, אשר לגביהם עלויות עסקה נזקפות לרווח או הפסד.

לאחר ההכרה הראשונית, הטיפול החשבונאי בנכסים פיננסיים מבוסס על סיווגם כמפורט שלהלן :

א) נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד

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

ב) הלוואות וחייבים

הלוואות וחייבים הינן השקעות המוחזרות בתשלומים קבועים או הניתנים לקביעה שאינם נסחרים בשוק פעיל. לאחר ההכרה הראשונית, הלוואות מוצגות על פי תנאיהן לפי העלות תוך התחשבות בעלויות עיסקה ישירות, תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית, ובניכוי הפרשה לירידת ערך.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ג) נכסים פיננסיים זמינים למכירה

נכסים פיננסיים זמינים למכירה הינם נכסים פיננסיים (שאינם נגזרים) שיועדו כזמינים למכירה או שאינם מסווגים לאחת מהקבוצות האחרות. לאחר ההכרה הראשונית, נכסים פיננסיים זמינים למכירה נמדדים לפי השווי ההוגן. רווחים או הפסדים כתוצאה מהתאמות שווי הוגן, למעט בגין ריבית והפרשי שער המתייחסים למכשירי חוב, מוכרים ברווח כולל אחר. במועד גריעת ההשקעה או במקרה של ירידת ערך, הרווח (הפסד) כולל אחר מועבר לרווח או הפסד. חייבים לזמן קצר מוצגים לפי תנאיהם, בדרך כלל בערכם הנומינלי.

2. התחייבויות פיננסיות

ההתחייבויות מוכרות לראשונה בשווי הוגן. הלוואות והתחייבויות אחרות הנמדדות בעלות מופחתת מוצגות בניכוי עלויות עיסקה ישירות.

לאחר ההכרה הראשונית, הטיפול החשבונאי בהתחייבויות פיננסיות מבוסס על סיווגן כמפורט להלן:

א) התחייבויות פיננסיות בעלות מופחתת

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

3. קיזוז מכשירים פיננסיים

נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות מקוזזים והסכום נטו מוצג בדוח על המצב הכספי אם קיימת זכות שניתנת לאכיפה משפטית לקזז את הסכומים שהוכרו, וכן קיימת כוונה לסלק את הנכס ואת ההתחייבות על בסיס נטו או לממש את הנכס ולסלק את ההתחייבות במקביל.

הזכות לקזז חייבת להיות ניתנת לאכיפה משפטית לא רק במהלך העסקים הרגיל של הצדדים לחוזה אלא גם במקרה של פשיטת רגל או חדלות פירעון של אחד הצדדים. על מנת שהזכות לקזז תהיה קיימת באופן מיידי, אסור שהיא תהיה תלויה באירוע עתידי או שיהיו פרקי זמן שבהם היא לא תחול, או שיהיו אירועים שיגרמו לפקיעתה.

4. גריעת מכשירים פיננסיים

א) נכסים פיננסיים

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

ב) התחייבויות פיננסיות

התחייבות פיננסית נגרעת כאשר היא מסולקת, דהיינו ההתחייבות נפרעה, בוטלה או פקעה. התחייבות פיננסית מסולקת כאשר החייב (הקבוצה) פורע את ההתחייבות על ידי תשלום במזומן, בנכסים פיננסיים אחרים, בסחורות או שירותים, או משוחרר משפטית מההתחייבות.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כאשר התחייבות פיננסית קיימת מוחלפת בהתחייבות אחרת כלפי אותו מלווה בתנאים שונים מהותית, או כאשר נעשה שינוי מהותי בתנאי התחייבות קיימת, ההחלפה או השינוי מטופלים כגריעה של ההתחייבות המקורית וכהכרה של התחייבות חדשה. ההפרש בין היתרה של שתי ההתחייבויות הנ"ל בדוחות הכספיים נזקף לרווח או הפסד. במידה שההחלפה או השינוי אינם מהותיים, הם מטופלים כשינוי תנאי ההתחייבות המקורית ולא מוכר באותו מועד רווח או הפסד מההחלפה. בעת הבחינה האם מדובר בשינוי מהותי בתנאי התחייבות קיימת, מביאה החברה בחשבון שיקולים איכותיים וכמותיים.

5. ירידת ערך נכסים פיננסיים

הקבוצה בוחנת בכל תאריך דיווח האם קיימת ראיה אובייקטיבית לירידת ערך נכס פיננסי או קבוצה של הנכסים הפיננסיים הבאים:

א) נכסים פיננסיים המוצגים בעלות מופחתת

ראייה אובייקטיבית לירידת ערך קיימת כאשר אירוע אחד או יותר השפיעו באופן שלילי על אומדן תזרימי המזומנים העתידיים מהנכס לאחר מועד ההכרה. ראיות לירידת ערך, כוללות, בין היתר, סימנים לכך שלחייב קשיים פיננסיים, לרבות קשיי נזילות ואי יכולת לעמוד בתשלומי קרן או ריבית. אם הנכס הפיננסי נושא ריבית משתנה, ההיוון נעשה בהתאם לשיעור הריבית האפקטיבית הנוכחית. בתקופות עוקבות הפסד מירידת ערך מבוטל כאשר ניתן לייחס באופן אובייקטיבי את השבת ערכו של הנכס לאירוע שהתרחש לאחר ההכרה בהפסד. ביטול כאמור נזקף לרווח או הפסד עד לגובה ההפסד שהוכר.

ב) נכסים פיננסיים זמינים למכירה

הראיה לירידת ערך לגבי נכסים פיננסיים זמינים למכירה שהם מכשירים הוניים, כוללת ירידה משמעותית או מתמשכת בשווי ההוגן של הנכס מתחת לעלותו וכן בחינת שינויים בסביבה הטכנולוגית, הכלכלית או המשפטית או בסביבת השוק בה פועלת החברה שהנפיקה את המכשיר. הבחינה של ירידה משמעותית או מתמשכת, תלויה בנסיבות בכל תאריך דיווח, כאשר, במסגרת הבחינה, מובאות בחשבון התנודתיות ההיסטורית בשווי ההוגן וכן קיומה של מגמה מתמשכת של ירידה בשווי ההוגן בשיעור כולל של 20% ויותר או משך זמן של ירידה בשווי ההוגן של 6 חודשים ויותר. כאשר קיימת ראיה לירידת ערך, ההפסד המצטבר שנזקף לרווח כולל אחר מסווג מחדש לרווח או הפסד. בתקופות עוקבות, ביטול הפסד מירידת ערך נזקף לרווח כולל אחר.

כב. 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 נתונים שניתנים להשגה כדי למדוד שווי הוגן, תוך מיקסום השימוש בנתונים רלוונטיים שניתנים לצפייה ומיזעור השימוש בנתונים שאינם ניתנים לצפייה.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

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).

כג. מניות אוצר

מניות החברה המוחזקות על ידי החברה ו/או חברות מאוחדות נמדדות לפי עלות רכישתן ומוצגות בקיזוז מהון החברה. כל רווח או הפסד הנובע מרכישה, מכירה, הנפקה או ביטול של מניות אוצר נזקף ישירות להון.

כד. 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:

תביעות משפטיות

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

חוזים מכבידים

הפרשה לחוזים מכבידים מוכרת כאשר ההטבות הצפויות להתקבל מהחוזים על ידי הקבוצה נמוכות ביחס לעלויות הבלתי נמנעות כתוצאה מעמידה במחויבויות החוזיות. ההפרשה נמדדת על פי הנמוך מבין הערך הנוכחי של העלות החזויה לביטול החוזה והערך הנוכחי של העלות החזויה נטו להמשך קיום החוזה.

היטלים

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

כה. התחייבויות בשל הטבות לעובדים

הטבות עובד לזמן קצר

הטבות לעובדים לזמן קצר כוללות משכורות, ימי חופשה, מחלה, הבראה והפקדות מעסיק לביטוח לאומי ומוכרות כהוצאה עם מתן השירותים. התחייבות בגין בונוס במזומן או תוכנית להשתתפות ברווחים, מוכרת כאשר לקבוצה קיימת מחוייבות 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)

כו. עסקאות תשלום מבוסס מניות

עובדים של החברה זכאים להטבות בדרך של תשלום מבוסס מניות בתמורה למכשירים הוניים.

עסקאות המסולקות במכשירים הוניים

עלות העסקאות עם עובדים המסולקות במכשירים הוניים נמדדת לפי השווי ההוגן של המכשירים ההוניים שהוענקו במועד ההענקה. השווי ההוגן נקבע באמצעות שימוש במודל תמחור מקובל.

עלות העסקאות המסולקות במכשירים הוניים מוכרת ברווח והפסד יחד עם גידול מקביל בהון על פני התקופה שבה תנאי הביצוע מתקיימים ומסתיימת במועד שבו העובדים הרלוונטיים זכאים לגמול.

ההוצאה המצטברת המוכרת בגין עסקאות המסולקות במכשירים הוניים בכל מועד דיווח עד למועד ההבשלה משקפת את מידת חלוף תקופת ההבשלה ואת האומדן הטוב ביותר של הקבוצה לגבי מספר המכשירים ההוניים שיבשילו בסופו של דבר.

כז. רווח (הפסד) למניה

רווח למניה מחושב על ידי חלוקה של הרווח הנקי המיוחס לבעלי מניות החברה במספר המניות הרגילות המשוקלל הקיים בפועל במהלך התקופה.
מניות רגילות פוטנציאליות נכללות בחישוב הרווח המדולל למניה במידה שהשפעתן מדללת את הרווח למניה מפעילויות נמשכות. מניות רגילות פוטנציאליות שהומרו במהלך התקופה נכללות ברווח המדולל למניה רק עד למועד ההמרה, ומאותו מועד נכללות ברווח הבסיסי למניה. חלקה של החברה ברווחי חברות מוחזקות מחושב לפי חלקה ברווח למניה של אותן חברות מוחזקות מוכפל במספר המניות המוחזקות על ידי החברה.

כח. עיקרי השיקולים, 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:

א. השיקולים

ירידת ערך נכסים פיננסיים זמינים למכירה

בכל תאריך דיווח בוחנת הקבוצה האם קיימת ראיה אובייקטיבית לכך שערכו של הנכס נפגם וקיימת ירידת ערך לגביו. לצורך בחינת ירידת ערך כאמור מפעילה הקבוצה שיקול דעת לגבי סממנים המעידים על ראיה אובייקטיבית המתייחסים לשיעור הירידה בשווי ההוגן באחוזים וכן למשך תקופת הירידה בשווי ההוגן.

ב. 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:

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

- נדל"ן להשקעה

נדל"ן להשקעה הניתן למדידה מהימנה מוצג לפי שווי הוגן לתאריך הדיווח כאשר שינויים בשווי ההוגן נזקפים לרווח או הפסד. השווי ההוגן נקבע בדרך כלל על ידי מעריכי שווי חיצוניים בלתי תלויים, בהתאם להערכות שווי כלכליות הכוללות שימוש בטכניקות הערכה והנחות לגבי אומדנים של תזרימי מזומנים עתידיים הצפויים מהנכס ואומדן שיעור היוון מתאים לתזרימי מזומנים אלה. אם ניתן, השווי ההוגן נקבע בהתייחס לעסקאות שנעשו לאחרונה בנדל"ן בעל אופי ומיקום דומים לזה המוערך.

במדידת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה נדרשים מעריכי השווי והנהלת החברה להשתמש בהנחות מסוימות לגבי שיעורי התשואה הנדרשים לגבי נכסי הקבוצה, מחירי ההשכרה העתידיים, שיעורי התפוסה, חידושי חוזים, הסתברות להשכרת שטחים פנויים, הוצאות תפעול הנכסים, איתנותם הפיננסית של השוכרים והשלכות הנובעות מהשקעות שיידרשו לפיתוח עתידי, על מנת להעריך את תזרימי המזומנים העתידיים מהנכסים. שינוי בהנחות המשמשות במדידת הנדל"ן להשקעה עשוי לגרום לשינוי בשווי ההוגן.

- מלאי מקרקעין בבנייה

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 מסים נדחים

נכסי מסים 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.

כט. גילוי לתקני IFRS חדשים בתקופה שלפני יישומם

א. תיקונים ל-IFRS 11 הסדרים משותפים, בדבר רכישת זכויות בפעילות משותפת המהווה עסק כהגדרתו ב-IFRS 3

ביום 6 במאי, 2014 פרסם ה-IASB תיקונים ל-IFRS 11 הסדרים משותפים (להלן - התיקונים) אשר דנים בטיפול החשבונאי ברכישת זכויות בפעילות משותפת המהווה עסק כהגדרתו ב-IFRS 3.
התיקונים קובעים כי הזכויות הנרכשות בעסקה כאמור יטופלו כצירוף עסקים על פי IFRS 3 ותקנים רלוונטיים נוספים, לרבות מדידת הנכסים וההתחייבויות המזוהים על פי שוויים ההוגן, הכרה במסים נדחים הנובעים ממדידה זו, טיפול בעלויות עסקה והכרה במוניטין או רווח מרכישה הזדמנותית.

התיקונים ייושמו בדרך של מכאן ולהבא החל מהדוחות הכספיים לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר, 2016 או לאחריו.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ב. IFRS 15 - הכרה בהכנסה מחוזים עם לקוחות

IFRS 15 (להלן - התקן) פורסם על ידי ה-IASB במאי, 2014.

התקן מחליף את IAS 18 הכנסות, IAS 11 חוזי הקמה ואת IFRIC 13 תכניות נאמנות לקוחות, IFRIC 15 הסכמים להקמת מבנים, IFRIC 18 העברות של נכסים מלקוחות ו-SIC 31 הכנסות - עסקאות חליפין הכוללות שירותי פרסום.

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

שלב 1 - **זיהוי החוזה עם הלקוח**, לרבות התייחסות לקיבוץ חוזים וטיפול בשינויים (**modifications**) בחוזים.
שלב 2 - **זיהוי מספר מחויבויות ביצוע נפרדות (distinct) בחוזה**.
שלב 3 - **קביעת מחיר העסקה**, לרבות התייחסות לתמורה משתנה, רכיב מימון משמעותי, תמורות שאינן במזומן ותמורה שתשולם ללקוח.
שלב 4 - **הקצאת מחיר העסקה לכל מחויבות ביצוע נפרדת** על בסיס מחיר המכירה היחסי הנפרד תוך שימוש במחירים נצפים אם הם זמינים, או באומדנים והערכות.
שלב 5 - **הכרה בהכנסה בעת עמידה במחויבות ביצוע**, תוך הבחנה בין קיום מחויבות במועד מסוים לבין קיום מחויבות לאורך זמן.

התקן ייושם למפרע החל מהדוחות הכספיים לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר, 2018 או לאחריו. אימוץ מוקדם אפשרי. התקן מאפשר לבחור ביישום למפרע חלקי עם הקלות מסוימות, שלפיו התקן ייושם על חוזים קיימים החל מתקופת היישום לראשונה ואילך, ולא תידרש הצגה מחדש של מספרי ההשוואה.

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

ג. IFRS 9 מכשירים פיננסיים

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

התקן קובע כי בעת ההכרה לראשונה כל הנכסים הפיננסיים יימדדו בשווי הוגן. בתקופות עוקבות יש למדוד מכשירי חוב בעלות מופחתת רק אם מתקיימים שני התנאים המצטברים הבאים:

- הנכס מוחזק במסגרת מודל עסקי שמטרתו היא להחזיק בנכסים על מנת לגבות את תזרימי המזומנים החוזיים הנובעים מהם.

- על פי התנאים החוזיים של הנכס הפיננסי, החברה זכאית, במועדים מסויימים, לקבל תזרימי מזומנים המהווים אך ורק תשלומי קרן ותשלומי ריבית על יתרת קרן.

המדידה העוקבת של כל יתר מכשירי החוב והנכסים הפיננסיים האחרים תהיה על פי שווי הוגן. התקן קובע הבחנה בין מכשירי חוב אשר ימדדו בשווי הוגן דרך רווח או הפסד ומכשירי חוב שימדדו בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר.

נכסים פיננסיים שהינם מכשירים הוניים יימדדו בתקופות עוקבות בשווי הוגן, וההפרשים ייזקפו לרווח והפסד או לרווח (הפסד) כולל אחר, על פי בחירת החברה לגבי כל מכשיר ומכשיר. אם מדובר במכשירים הוניים המוחזקים למטרות מסחר, חובה למדוד אותם בשווי הוגן דרך רווח או הפסד.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

לעניין גריעה ובנושא התחייבויות פיננסיות קובע התקן את אותן הוראות שנדרשות לפי הוראות IAS 39 לגבי גריעה ולגבי התחייבויות פיננסיות שלא נבחרה לגביהן חלופת השווי ההוגן.
לפי התקן, סכום השינוי בשווי ההוגן של ההתחייבות - שמיוחס לשינויים בסיכון האשראי - ייזקף לרווח כולל אחר. כל יתר השינויים בשווי ההוגן ייזקפו לרווח או הפסד.

התקן כולל דרישות חדשות בנוגע לחשבונאות גידור .

התקן ייושם החל מהתקופות השנתיות המתחילות ביום 1 בינואר, 2018. אימוץ מוקדם אפשרי.

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

ד. תיקונים ל- IFRS 10 ול- IAS 28 בדבר מכירה או העברה של נכסים בין חברה מחזיקה לחברה כלולה או עסקה משותפת שלה

בספטמבר 2014, פרסם ה-IASB תיקונים ל-IFRS 10 ול- IAS 28 (להלן - התיקונים) אשר דנים בטיפול החשבונאי במכירה או העברה של נכסים (נכס, קבוצת נכסים או חברה בת) בין החברה המחזיקה לבין חברה כלולה או עסקה משותפת שלה.
התיקונים קובעים כי כאשר החברה המחזיקה מאבדת שליטה בחברת בת או בקבוצת נכסים שאינה מהווה עסק בעסקה עם חברה כלולה או עסקה משותפת שלה, יבוטל הרווח באופן חלקי, כך שהרווח שיוכר הוא הרווח בגין המכירה לחיצוניים בלבד. התיקונים מוסיפים כי במידה והזכויות הנותרות בידי החברה המחזיקה מהוות נכס פיננסי כהגדרתו ב- IFRS 9, יוכר הרווח באופן מלא.
אם מדובר באיבוד שליטה בחברת בת או בקבוצת נכסים שמהווה עסק בעסקה עם חברה כלולה או עסקה משותפת שלה, יוכר הרווח באופן מלא.

התיקונים ייושמו בדרך של מכאן ולהבא. מועד התחילה המנדטורי טרם נקבע ע"י ה-IASB, אולם אימוץ מוקדם אפשרי.

ה. תיקונים ל-IAS 7 דוח על תזרימי מזומנים, בדבר גילויים נוספים לגבי התחייבויות פיננסיות

בינואר 2016 פרסם ה-IASB תיקונים ל-IAS 7 דוח על תזרימי מזומנים (להלן - התיקונים) אשר דורשים מתן גילויים נוספים לגבי התחייבויות פיננסיות. התיקונים דורשים להציג את התנועה בין יתרת הפתיחה ליתרת הסגירה של התחייבויות פיננסיות, לרבות השינויים הנובעים מתזרימי מזומנים מפעילות מימון, מרכישת או איבוד שליטה במוחזקות, משינויים בשערי חליפין ומשינויים בשווי הוגן.

התיקונים ייושמו החל מהתקופות השנתיות המתחילות ביום 1 בינואר, 2017 או לאחריו. לא נדרש לכלול גילויים כאמור בהתייחס למספרי השוואה לתקופות הקודמות למועד התחילה של התיקונים. אימוץ מוקדם אפשרי.

החברה תכלול את הגילויים הנדרשים בדוחותיה הכספיים הרלוונטיים.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ו. IFRS 16 חכירות

בינואר 2016 פרסם ה- IASB את תקן דיווח כספי בינלאומי מספר 16 בדבר חכירות (להלן – התקן החדש).
בהתאם לתקן החדש, חכירה מוגדרת כחוזה, או חלק מחוזה, אשר מעביר בתמורה לתשלום את זכות השימוש בנכס לתקופת זמן מוגדרת.
להלן עיקרי התקן החדש:

- התקן החדש דורש מחוכרים להכיר בכל החכירות בנכס מול התחייבות בדוח על המצב הכספי (פרט למקרים מסוימים) באופן דומה לטיפול החשבונאי בחכירה מימונית בהתאם לתקן הקיים- IAS 17 חכירות.
- חוכרים יכירו בהתחייבות בגין תשלומי החכירה ומנגד יכירו בנכס זכות-שימוש. כמו כן, החוכרים יכירו בהוצאות ריבית ובהוצאות פחת בנפרד.

- תשלומי חכירה משתנים שאינם תלויים במדד או בריבית אשר מבוססים על ביצוע או שימוש (לדוגמה, אחוז מהפדיון) יוכרו כהוצאה מצד החוכרים או כהכנסה מצד המחכירים במועד היווצרותם.
- במקרה של שינוי בתשלומי חכירה משתנים הצמודים למדד, על החוכר להעריך מחדש את ההתחייבות בגין החכירה כאשר השפעת השינוי תיזקף לנכס זכות-השימוש.
- התקן החדש כולל שני חריגים שבהם החוכרים רשאים לטפל בחכירות בהתאם לטיפול החשבונאי הקיים בהתייחס לחכירות תפעוליות וזאת במקרה של חכירות נכסים בעלי ערך כספי נמוך או במקרה של חכירות לתקופה של עד שנה.
- הטיפול החשבונאי מצד המחכיר נותר ללא שינוי מהותי לעומת התקן הקיים, קרי, סיווג כחכירה מימונית או כחכירה תפעולית.

התקן החדש ייושם החל מהתקופות השנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2019, או לאחריו. אימוץ מוקדם אפשרי, כל עוד IFRS 15 הכרה בהכנסה מחוזים עם לקוחות, מיושם במקביל.

התקן החדש מאפשר לחוכרים לבחור בגישת יישום למפרע מלאה או בגישת יישום למפרע חלקי עם הקלות מסוימות בגין החכירות שיהיו קיימות במועד המעבר, אשר לפיה לא תידרש הצגה מחדש של מספרי ההשוואה.

להערכת החברה, לתקן לא צפויה להיות השפעה מהותית על הדוחות הכספיים.

באור 3: - צירופי עסקים

ביום 24 במרס, 2013 התקשרה החברה עם שותף בפרויקט "טריו" בחיפה בהסכם לרכישת יתרת זכויותיו והתחייבויותיו בפרויקט בתמורה לסך של כ- 17,676 אלפי ש"ח.
העסקה הושלמה בתחילת חודש אפריל 2013. כתוצאה מכך עלתה החברה לאחזקה של 100% והפכה לבעלת השליטה בעסקה המשותפת.

החברה טיפלה ברכישה האמורה בהתאם לעקרונות IFRS3 בדבר צירוף עסקים שהושג בשלבים. החברה התקשרה עם מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי לקביעת הקצאת עלות הרכישה ובהתאם לכך הכירה החברה בשווי ההוגן של הנכסים שנרכשו וההתחייבויות שניטלו במסגרת העסקה, כך שנוצר לחברה בשנת 2013 רווח (לפני מס) בסך של כ- 19 מליון ש"ח כתוצאה ממדידה מחדש בשווי ההוגן של ההחזקה הקודמת בפרויקט, וזאת בנוסף לרווח (לפני מס) בסך של כ-18 מליון ש"ח כתוצאה מרכישה במחיר הזדמנותי של חלק השותף. ההכנסה כאמור נזקפה לסעיף הכנסות אחרות בדוח על רווח או הפסד ורווח כולל אחר.

באור 4: - מזומנים ושווי מזומנים

	31 בדצמבר	
	2015	2014
	אלפי ש"ח	
מזומנים למשיכה מיידית	7,308	6,864
שווי מזומנים *)	65,120	11,124
	72,428	17,988

*) שווי המזומנים כוללים בין היתר פקדונות בש"ח ונושאים ריבית שנתית בשיעור של 0.01%-0.25% (2014 - 0.01%-0.35%).

באור 5: - השקעות לזמן קצר

	31 בדצמבר	
	2015	2014
	אלפי ש"ח	
פקדון בתאגיד בנקאי	-	7,000
ניירות ערך סחירים המוחזקים למסחר- נמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד		
מניות	17,695	25,856
יחידות השתתפות בקרנות נאמנות	-	5,785
אגרות חוב ומלוות ממשלתיים	166,362	146,227
קרנות כספיות	-	2,472
	184,057	180,340
	184,057	187,340

באור 6: - השקעות לזמן קצר במסגרת ליווי בנקאי ופקדונות משועבדים

	31 בדצמבר	
	2015	2014
	אלפי ש"ח	
השקעה בניירות ערך סחירים *)	16,251	61,740
פקדונות בתאגידים בנקאיים **)	98,247	108,437
פקדונות בנאמנות	1,311	2,636
	115,809	172,813

*) השקעה באגרות חוב, מלוות ממשלתיים וקרנות כספיות המשועבדים במסגרת הסכמי ליווי בנקאיים של פרויקטים.

**) הפקדונות הינם בש"ח ונושאים ריבית שנתית בשיעור של 0.01%-0.25% (2014 - 0.01%-1%). הפקדונות כוללים פקדונות משועבדים וכן פקדונות משועבדים במסגרת הסכמי ליווי בנקאיים של פרויקטים.

באור 7: - חייבים ויתרות חובה

	31 בדצמבר	
	2015	2014
	אלפי ש"ח	
חייבים בגין דמי שכירות	589	483
מקדמות לספקים	962	668
צד קשור - אשטרום הנדסה ובניה בע"מ	1,036	1,036
הכנסות לקבל	1,257	1,523
הלוואות לבעלי קרקע (1)	2,356	11,170
הוצאות מראש	319	2,842
אחרים	1,884	2,970
	8,403	20,692

(1) היתרה כוללת בעיקר הלוואות שניתנו לבעלי קרקע עבור תשלומי מסים. ההלוואות נושאות ריבית שנתית בשיעור פריים בתוספת 1.5%-1.25%. ריבית הפריים לתאריך המאזן הינה 1.6% (2014 – 1.75%).

באור 8: - מלאי בניינים למכירה ומקדמות מרוכשי דירות

א. ההרכב:

	מלאי בניינים למכירה		מקדמות מרוכשי דירות	
	31 בדצמבר		31 בדצמבר	
	2015	2014	2015	2014
	אלפי ש"ח			
"טריו" חיפה	160,121	151,523	51,402	39,657
"אגמים" נתניה	47,429	105,545	19,424	21,149
"נווה מונוסון"	43,193	175,265	9,136	59,664
"מודיעין בוכמן"	-	68,790	-	61,554
"אשדר בהרצליה"	146,400	96,808	78,292	26,855
"אשדר וקאנטרי"	73,450	43,062	59,096	28,498
"אשדר היובל"	42,970	21,551	37,742	5,855
"מגדל בת ים"	73,665	23,291	53,430	10,847
"קריניצי החדשה"	96,069	66,964	57,606	25,291
"רחובות ההולנדית"	47,405	66,962	18,963	14,814
"אשדר במרכז" כפר שלם	10,998	61,848	16,987	78,918
"בית"ר עלית"	44,577	106,301	46,876	100,533
"גלי הכרמל" טירת הכרמל	9,022	102,861	9,740	81,160
"בתי סיידוף" ירושלים *)	20,343	42,961	-	8,323
פרויקטים בתמ"א 38	209,576	129,917	69,978	35,384
פרויקטים אחרים **)	21,372	7,697	3,040	2,640
	1,046,590	1,271,346	531,712	601,142

*) לפרטים נוספים, ראה באור 19ד'(5)

**) היתרה ליום 31 בדצמבר 2015 כוללת בעיקר עלויות מלאי בגין קרקע שנמכרה בקרית מוצקין. ביום 15 בדצמבר, 2015 התקשרה החברה עם צד שלישי שאינו קשור לחברה (להלן: הרוכשת) בהסכם למכירת מלוא זכויות והתחייבויות החברה בקשר עם זכיית החברה במכרז של משרד הבינוי ורשות מקרקעי ישראל בשכונת כורדני בקרית מוצקין, בו זכתה החברה ביום 15 בפברואר 2015 (להלן: המקרקעין). בתמורה למכירת זכויות והתחייבויות החברה בגין המקרקעין התחייבה הרוכשת לשלם לחברה סך של כ- 28 מליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין ולגרום להשבת ערבות בנקאית שהמציאה החברה לידי משרד הבינוי בהתאם לתנאי המכרז. השלמת המכירה הייתה כפופה לקבלת אישור משרד הבינוי ורשות מקרקעי ישראל להלן: התנאים המתלים). ביום 8 בפברואר 2016 התקיימו מלוא התנאים המתלים והעסקה הושלמה. החברה צפויה להכיר בגין העסקה ברווח לפני מס בסך של כ- 9 מליוני ש"ח ברבעון הראשון של שנת 2016.

באור 8: - מלאי בניינים למכירה ומקדמות מרוכשי דירות (המשך)

ב. מלאי בניינים למכירה כולל עלויות מימון שהוונו בשנת 2015 בסך של 8,655 אלפי ש"ח (2014 - 14,022 אלפי ש"ח). שיעור ההיוון בשנת 2015 ששימש לקביעת עלויות להיוון שאינן ספציפיות הינו שיעור היוון ממוצע של 3.2% (2014 - 4.1%).

ג. מלאי בניינים למכירה כולל עלויות במסגרת עסקאות קומבינציה עם בעלי קרקע שנרשמו כנגד סעיף מאזני (התחייבויות בגין עסקאות קומבינציה) בסך של כ- 178 מליון ש"ח (2014 - 171 מליון ש"ח). למידע נוסף ראה באור 14.

ד. פרטים בדבר חוזי המכירה של הקבוצה

במהלך השנה חתמה הקבוצה (כולל שותפים) על חוזים למכירת 534 יחידות דיור וזכויות בקרקע ליחידות דיור (חלק החברה - 434 יחידות דיור) שתמורתם הכוללת נאמדת בכ-946 מליון ש"ח (חלק החברה כ- 741 מליון ש"ח). במהלך שנת 2014 חתמה הקבוצה (כולל שותפים) על חוזים למכירת 574 יחידות דיור וזכויות בקרקע ליחידות דיור (חלק החברה- 485 יחידות דיור) שתמורתם הכוללת נאמדת בכ-891 מליון ש"ח (חלק החברה כ- 729 מליון ש"ח).
בחוזי מכירה אלה נכללים פרויקטים שהקמתם טרם הסתיימה או שמכירתם טרם הושלמה עד ליום 31 בדצמבר, 2015.

ה. החברה צופה כי סך של כ- 390 מליון ש"ח מתוך היתרה של מלאי בניינים למכירה וכן סך של כ- 186 מליון ש"ח מתוך יתרת המקדמות מרוכשי דירות ימומשו לאחר יותר מ- 12 חודשים מתום תקופת הדיווח.

באור 9: - קרקעות לבניה

א. ההרכב:

	31 בדצמבר	
	2015	2014
	אלפי ש"ח	
רמת אפעל (1)	14,931	14,898
קריניצי החדשה (2)	9,728	8,004
חוף הצוק - תל אביב (3)	78,817	76,024
נוה מונסון	5,425	2,642
אגמים - נתניה (4)	130,423	146,612
כפר יונה (6)	106,922	37,816
טירת הכרמל (7)	23,311	3,933
חריש (8)	49,373	-
מודיעין מע"ר (9)	80,067	-
קרית מוצקין "מחיר למשתכן" (10)	7,669	-
פרויקטים בתמ"א 38 (5)	15,785	13,450
אחרים	31,836	26,797
	554,287	330,176

ב. פרטים נוספים:

(1) חלק החברה (33%) בחלקת קרקע ברמת אפעל בשטח כולל של כ-45 דונם. למועד אישור הדוחות הכספיים המקרקעין נחשבים כקרקע חקלאית. החברה פועלת יחד עם שותפים בעסקה משותפת לאישור תוכנית מתאר אשר תאפשר בניית מבני מגורים, משרדים ומסחר על הקרקע. נכון לתאריך המאזן החליטה הועדה המחוזית שלא לאשר תכנית מצומצמת בהעדר תכנית אב לשטחים הסמוכים. הועדה המחוזית בקשה מעיריית רמת גן להכין תכנית מתאר כוללת לאיזור הדרומי של רמת גן ובכלל זה רמת אפעל. בתחום חטיבת הקרקע מצויה בשלבי הכנה תוכנית מתאר אשר במסגרתה יקבעו מתחמי תכנון ושינוי יעוד הקרקעות בכלל זה זכויות הקרקע של החברה. התוכנית טרם קיבלה תוקף סטטוטורי.
בין החברה לשותפים נחתם הסכם לפיו החברה ביחד עם שותף נוסף יממנו ככל שיידרשו את חלקו של השותף השלישי בפרויקט. השותף השלישי בעסקה ישא בכל הוצאות המימון. ראה גם באור 10א'(2).

באור 9: - קרקעות לבניה (המשך)

(2) בחודש מרס 2008 התקשרה חברה בת יחד עם שני יזמים נוספים ובעלי קרקע בהסכם לפיו ירכשו היזמים במסגרת עסקה משותפת, בחלקים שווים ביניהם, מבעלי הקרקע, מגרשים להקמת פרויקט בניה למגורים במתחם "קריניצי החדשה" ברמת-גן אשר יכלול כ- 534 יחידות דיור וכ - 1,000 מ"ר שטחי מסחר. ההסכם כולל מספר סוגי התקשרויות עם בעלי הקרקע. בהתאם להסכם, רכישה של כ- 150 יחידות דיור תתבצע בתמורה למזומן, רכישה של זכויות בקרקע בהתייחס לכ- 212 יחידות דיור תתבצע במסגרת עסקת קומבינציה מסוג תמורות, רכישה של זכויות בקרקע בהתייחס לכ- 157 יחידות דיור תתבצע במסגרת עסקת קומבינציה בעין וכן יינתנו על ידי העסקה המשותפת שירותי בניה ביחס לכ- 15 יחידות דיור ומלוא השטח המסחרי. בעסקאות הקומבינציה ע"פ ההסכם, חלק העסקה המשותפת יהיה 57% וחלק בעלי הקרקע יהיה 43%.

בשנת 2011 נחתם "הסכם מתווה" על פיו נקבעו סופית על דעת כל בעלי הקרקע ועל דעת השותפים בעסקה החלוקה של העסקה לעסקאות המשנה כמפורט לעיל.

בחודש יולי 2013 התקשרה העסקה המשותפת עם החברה האם ואחד השותפים בעסקה המשותפת, אשר הקימו לצורך כך עסקה משותפת ביניהם, להקמת שני מגדלים במגרשים 202 ו-203 , בני 118 יחידות כל אחד, בתמורה לסך כולל של 185 מליון ש"ח צמוד למדד תשומות הבניה למגורים (בסיס פברואר 2013).

ביום 11 בנובמבר, 2013 הוצאו היתרי בניה לשני המגדלים הנ"ל וביום 24 בנובמבר, 2013 החלה בפועל עבודת החפירה.

ביום 27 בפברואר, 2013 התקשרו החברות היזמיות עם קבוצת רוכשים בהסכם מכר מחייב לפיו תרכוש קבוצת הרוכשים את הזכויות במגרש 201, המיועד להקמת 120 יחידות דיור, בתמורה לסך של כ-107.5 מליון ש"ח (חלק החברה - כ- 36 מליון ש"ח). ביום 25 בדצמבר 2013 שולמה יתרת תמורת הרכישה על ידי קבוצת הרוכשים והעסקה הושלמה. בעקבות השלמת המכירה הכירה החברה ברווח בדוחות הכספיים לשנת 2013 בסך של כ-10 מליון ש"ח.

ביום 10 ביולי, 2014 הועברה החזקה על הקרקע מבעלי הקרקע לעסקה המשותפת ובהתאם לכך הכירה העסקה המשותפת בעלות קרקע ובהתחייבות לבעלי קרקע בגין עסקת הקומבינציה. לפרטים נוספים ראה באור 14א'(2).

במהלך שנת 2015, שולם סך של כ- 16.7 מליון ש"ח (חלק החברה כ- 5.6 מליון ש"ח) ובשנת 2014 שולם סך של כ- 11.8 מיליון ש"ח (חלק החברה כ- 3.9 מליון ש"ח) לבעלי קרקע בגין קומבינציה תמורות.

ביום 19 במאי, 2015 נחתם הסכם קומבינציה עם בעלי קרקע לרכישת מגרש 205. ההתקשרות הינה לזכויות ל- 120 יחידות דיור אשר חלקה בעסקת קומבינציה בתמורות וחלקה בעסקת קומבינציה בעין.

(3) החברה וצד ג' (שותף בפרויקט) הינם הבעלים הרשומים, בחלקים שווים ביניהם, על חטיבת קרקע בתל אביב בשטח של כ-20 דונם. המקרקעין נכללים בחטיבת קרקע אשר יעודה הינו אזור מלונאות, תיירות קיט ונופש. החברה ושותף קודם בפרויקט בנו על המקרקעין בניין דרומי בן 13 קומות הכולל 161 יחידות מתוכם נמכרו 107 יחידות. 52 יחידות מושכרות לחברת ניהול מלונאי ושתי יחידות מושכרות ע"י השותפים.

בעקבות דיונים ברשויות התכנון פועלים החברה והשותף לשינוי התוכנית ולהמרת הזכויות במבנה הצפוני למגורים, לביטול הקוטג'ים ולהקמת מבנה למלון בחלק המערבי והצפוני, שלא ניתן יהיה למכור בו יחידות בודדות. לאור הדיונים האמורים והפעילות לשינוי התוכנית, השהו החברה והשותף הנוסף את מכירת יתרת היחידות המלונאיות הלא מכורות בבנין הדרומי שבנייתן הסתיימה ואת בניית הבניין הצפוני וזאת עד סיום הדיונים ברשויות התכנון. תוקף היתר הבניה לבניין הצפוני פקע. בהתאם לכך סיווגה החברה בשנת 2014 את יתרת המלאי בגין יחידות מלונאיות בבנין הדרומי וכן את יתרת עלויות המלאי בגין הבנין הצפוני מסעיף מלאי בניינים למכירה במסגרת הנכסים השוטפים לסעיף מלאי קרקעות לבניה במסגרת הנכסים הלא שוטפים.

על המקרקעין (לרבות זכויותיה של החברה במקרקעין) רשומה משכנתא לטובת הבנק שהעמיד ליווי בנקאי לפרויקט.

באור 9: - קרקעות לבניה (המשך)

(4) בחודש אוקטובר 2009 זכתה החברה במכרז של מינהל מקרקעי ישראל לרכישת זכויות מקרקעין בחלקות 117, 119 ו-143 בגוש 7941, אשר ישמשו לתכנון, בניה והקמת כ-500 יחידות דיור בשכונת אגמים ב' בנתניה, בתמורה לכ-181 מליון ש"ח, בתוספת מע"מ (לא כולל הוצאות פיתוח). החברה החלה בשיווק ובניה של 298 יח"ד ב- 6 בניינים בפרויקט. בניית 4 בניינים (הכוללים 200 יחידות דיור) הסתיימה. החברה התקשרה בהסכם ליווי בנקאי למימון הפרויקט.

(5) למועד דוח זה החברה מעורבת ב- 42 פרויקטים בשלבי ביצוע ותכנון שונים מסוג תמ"א 38, בהם מתוכננת בניית כ- 834 יח"ד נוספות.

(6) ביום 8 ביוני 2014, זכתה החברה במכרז של רשות מקרקעי ישראל במקרקעין הידועים כמגרש 405 בכפר יונה בתמורה לסך של כ-76,760 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ כאשר לסכום זה יתווסף סך של כ-21,669 אלפי ש"ח על חשבון הקרקע והוצאות הפיתוח. נכון לתאריך הדוח שולמו כ-37,816 אלפי ש"ח על חשבון הקרקע והוצאות הפיתוח. המקרקעין ישמשו לתכנון, בניה והקמת פרויקט מגורים, הצפוי לכלול 318 יחידות דיור (בכפוף לאישור הקלה). בכוונת החברה להתקשר בהסכם ליווי בנקאי לצורך מימון הקמת הפרויקט. להערכת החברה, שלב הבנייה הראשון בפרויקט יחל בשנת 2016, ומשך זמן הבניה הכולל של כל השלבים בפרויקט צפוי להיות כ-4 שנים.

(7) ביום 11 בנובמבר 2014, זכתה החברה במכרז של רשות מקרקעי ישראל ושל משרד הבינוי והשיכון במקרקעין הידועים כמגרש 52 בשכונת גלי כרמל בטירת הכרמל בתמורה לסך של 7,820 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ כאשר לסכום זה יתווסף סך של כ-13,326 אלפי ש"ח בגין הוצאות פיתוח. המקרקעין ישמשו לתכנון, בניה והקמת פרויקט מגורים, הצפוי לכלול כ- 104 יחידות דיור. בכוונת החברה להתקשר בהסכם ליווי לצורך מימון הקמת הפרויקט. להערכת החברה, הבנייה תחל בשנת 2016, והיא צפויה להסתיים בתוך כ-30 חודשים.

(8) ביום 21 ביוני 2015, זכתה החברה במכרז של משרד הבינוי ושל רשות מקרקעי ישראל לחכירת מגרשים במתחם 37059 בישוב חריש. התמורה בגין המקרקעין המיועדים לבניית 283 יחידות דיור הינה בסך של 1,818 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ כאשר לסכום זה יתווסף סך של כ-45,811 אלפי ש"ח בגין הוצאות פיתוח. בכוונת החברה להתקשר בהסכם ליווי לצורך מימון הקמת הפרויקט. להערכת החברה, הבנייה תחל בשנת 2016 והיא צפויה להסתיים בתוך כ- 4 שנים.

(9) ביום 5 ביולי 2015, זכתה החברה במכרז "מחיר מטרה" של משרד הבינוי ושל רשות מקרקעי ישראל לחכירת מגרשים 207-209 במתחם 38083 בישוב מודיעין-מכבים-רעות. התמורה בגין המקרקעין המיועדים לבניית 178 יחידות דיור הינה בסך של 42,840 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ כאשר לסכום זה יתווסף סך של כ- 34,096 אלפי ש"ח בגין הוצאות פיתוח. בכוונת החברה להתקשר בהסכם ליווי בנקאי לצורך מימון הקמת הפרויקט. בהתאם לתנאי המכרז 75% מכמות יחידות הדיור (134 יחידות דיור) ימכרו במחיר מטרה. להערכת החברה בניית הפרויקט תחל בתחילת שנת 2017, ומשך זמן בנייתו צפוי להיות כ- 3 שנים.

(10) ביום 27 באוקטובר 2015, זכתה החברה במכרז "מחיר למשתכן" של רשות מקרקעי ישראל ומשרד הבינוי, לחכירת מגרש 901 במתחם 38608 ומגרש 902 במתחם 38609 לפי תב"ע ק/408 בשכונת כורדני בקריית מוצקין. התמורה בגין המקרקעין, המיועדים לבניית 188 יחידות דיור, הינה בסך של כ-4,859 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ כאשר לסכום זה יתווסף סך של כ- 15,210 אלפי ש"ח בגין הוצאות פיתוח. במסגרת המכרז, התחייבה החברה למכור יחידות דיור בפרויקט לזכאים להיכלל במסלול "מחיר למשתכן" במחיר של 7,878 ש"ח למ"ר בתוספת מע"מ. בכוונת החברה לתכנן כ-214 יחידות דיור (בכפוף לאישור הקלה). להערכת החברה בניית הפרויקט תחל במהלך שנת 2017, ומשך זמן בנייתו צפוי להיות כ- 3 שנים.

ג. סעיף קרקעות לבניה כולל עלויות אשראי שהוונו בשנת 2015 בסך של 2,544 אלפי ש"ח. שיעור ההיוון בשנת 2015 ששימש לקביעת עלויות להיוון שאינן ספציפיות הינו שיעור היוון ממוצע של 3.2%.

ד. בין החברה לבין שותפים בפרויקטים שונים הוסכם כי החברה האם תשמש כקבלן מבצע ראשי בהקמת הפרויקטים, בעצמה או באמצעות חברות בנות שלה. לגבי פרויקטים ללא שותפים, ראה גם באור 22ו'(1).

ה. לגבי שעבודים, ראה באור 19.

באור 10: - הלוואות ויתרות חובה לא שוטפות

א. ההרכב

	31 בדצמבר	
	2015	2014
	אלפי ש"ח	
הלוואות לבעלי קרקעות (1)	43,090	41,404
הלוואות ויתרות חובה לזמן ארוך (2)	19,474	20,198
	62,564	61,602

(1) הלוואות לבעלי קרקעות - היתרה כוללת בעיקר את ההלוואות כלהלן :

- הלוואה שניתנה לבעלי קרקע בפרויקט ג'רוזלם פוסט במסגרת עסקת הקומבינציה שנחתמה עמם. יתרת ההלוואות ליום 31 בדצמבר, 2015 הינה בסך של 21,981 אלפי ש"ח (2014- 21,860 אלפי ש"ח) חלק החברה. ההלוואה נושאת ריבית בהתאם להסכם. סכום זה נמוך בכ- 3.4 מליון ש"ח (חלק החברה) מהסכום שלטענת החברה מגיע לה על פי ההסכם, וזאת מאחר והצדדים מנהלים ביניהם דיונים לגבי חיוב הריבית.
- הלוואות שניתנו לבעלי קרקע בפרויקט גני תקוה לצורך תשלום מס שבח. יתרת ההלוואות בסך של 2,894 אלפי ש"ח חלק החברה. עיקר ההלוואות נושאות ריבית בשיעור של פריים בתוספת 1.5%.
- הלוואות שניתנו לבעלי קרקע בעסקה ברמת-גן. יתרת ההלוואות ליום 31 בדצמבר, 2015 הינה בסך של 6,156 אלפי ש"ח (2014- 5,801 אלפי ש"ח). ההלוואות נושאות ריבית בשיעור ריבית הגיוס של החברה. בין בעלי הקרקע והחברה יש מחלוקת בקשר עם שיעור הריבית.
- יתרת חוב של בעל קרקע בהוד השרון בסך של כ- 4,254 אלפי ש"ח (2014- 4,294 אלפי ש"ח) הנובעת בעיקר ממימוש ערבות של תאגיד בנקאי, שהעמידה החברה לטובת הלוואה שנטל מהבנק בעל הקרקע במסגרת עסקה מותנה.

בחודש ספטמבר 2014, התקבלה החלטה בין החברה לבין בעל הקרקע, אשר קבלה תוקף של פסק דין בבימ"ש המחוזי מרכז, במסגרתה הוחלט כי עד ליום 15 במרס, 2015 ינהלו הצדדים מו"מ לעדכון העסקה ובעל הקרקע יהיה רשאי להציע את הקרקע למכירה גם לגורמים אחרים. במידה ועד לתום מועד זה לא יגיעו הצדדים לכלל הסכם ו/או שבעל הקרקע לא יבצע עסקה בקשר לקרקע עם גורם אחר אזי כל ההסכמים מול בעל הקרקע יהיו מבוטלים ועליו להחזיר את חובו לחברה בהתאם לתנאי פריסת החוב והריבית שנקבעו בין הצדדים. לאחר שהמשא ומתן לעדכון העסקה לא צלח, בוטלו ההסכמים והוסדרו תנאים לפריסת החוב בהתאם לפסק הדין.

(2) הלוואות ויתרות חובה לא שוטפות :

- היתרה ליום 31 בדצמבר, 2015 כוללת את חלק החברה (50%) במקדמות על חשבון אגרות והיטלים בסך של כ-3,342 אלפי ש"ח ששולמו למועצה מקומית גני תקוה (2014- כ-8,073 אלפי ש"ח). המקדמות צמודות למדד המחירים לצרכן והחל מחודש דצמבר 2013 נושאות ריבית בשיעור של 4%.
- חוב שותף בפרויקט רמת אפעל, הנושא ריבית בשיעור פריים בתוספת 0.5%. יתרת חוב השותף ליום 31 בדצמבר, 2015 הינה בסך של 12,265 אלפי ש"ח (2014 – 12,125 אלפי ש"ח). היתרה הנ"ל הינה לאחר ניכוי הפרשה לירידת ערך בסך של 6,095 אלפי ש"ח (2014 - זהה) בגין חוב השותף, עקב הערכה לסכומים אשר ניתן יהיה לגבות בגין זכויותיו בפרויקט. קיימת מחלוקת עם השותף בעניין החוב.
- יתרת חוב בערך נוכחי בסך של כ- 3,867 אלפי ש"ח שנפסק לטובת החברה במסגרת הסכם פשרה שאישר בית המשפט העליון בחודש אוגוסט 2015 בין החברה לבין קבלן ראשי בפרויקט של החברה בכפר סבא שהסתיים בעבר. לפרטים נוספים ראה באור 19ד'(6)

ב. למועדי פרעון לאחר תאריך הדיווח, ראה באור 18ו'.

באור 11: - השקעות בחברות מוחזקות

א. השקעה בחברה כלולה המרינה הכחולה בע"מ המטופלת לפי שיטת השווי המאזני

ההרכב:

	31 בדצמבר	
	2015	2014
	אלפי ש"ח	
עלות המניות (1)	2,636	2,636
קרנות הון (3)	24,009	24,009
הפסדים שנצברו, נטו	(67,990)	(67,456)
	(41,345)	(40,811)
הלוואות (2) (5)	54,834	52,690
	13,489	11,879

המרינה הכחולה בע"מ - פרטים נוספים:

(1) החברה מחזיקה באמצעות חברת אשדר ייזום ובניה (1997) בע"מ (להלן - החברה המאוחדת) ב-27.5% מהון המניות של חברת המרינה הכחולה בע"מ (להלן - החברה הכלולה).

החברה הכלולה מפעילה בשטח המרינה מעגנה, וביתרת השטח התחייב מינהל מקרקעי ישראל להעניק לחברה הכלולה זכויות חכירה בקרקע שטח של כ- 208 דונם, לבניית שטחי מגורים, מלונאות לסוגיה, שטחי מסחר ומשרדים.

ביום 26 בספטמבר, 2011 אושרה התב"ע החדשה שהגישה החברה הכלולה (להלן - התב"ע החדשה) במסגרתה שונה תמהיל ייעודי הקרקע בעורף המרינה באופן שהוגדלו שטחי המסחר והמגורים על חשבון צמצום ייעוד הקרקע למלונאות ולמשרדים.

בחודש ינואר 2016 הגישה החברה הכלולה בקשה להיתר בניה לביצוע יתרת עבודות לפיתוח השטח הציבורי בהתאם לתב"ע ולדרישות העירייה.

(2) ההלוואות נושאות ריבית בשיעור של 3.05% ללא הצמדה (2014 - 3.23%).

(3) החברה המאוחדת ושאר בעלי המניות בחברה הכלולה קיבלו החלטה בשנת 2008 למחול לחברה הכלולה על הלוואות בעלים בסך של כ-49 מליון ש"ח כל אחד לפי חלקו (חלק החברה המאוחדת 13,467 אלפי ש"ח). המחילה נזקפה בדוחות הכספיים של החברה הכלולה לקרנות הון. כמו כן, בעלי המניות של החברה המאוחדת הודיעו לחברה הכלולה כי אין בכוונתם להעמיד את יתרת ההלוואות ליום 31 בדצמבר, 2015 לפרעון בשנה הקרובה.

(4) ביום 29 בדצמבר, 2014 נחתם הסכם בין מגור החזקות בע"מ (להלן - מגור) לבין קבוצת אשטרום בע"מ (להלן - קבוצת אשטרום), שהינה החברה האם של החברה ואשטרום נכסים בע"מ, לפיו תעמיד קבוצת אשטרום למגור הלוואה נוספת בסך של כ- 11 מליון ש"ח, אשר תשמש לצורך מימון חלקה של מגור בפרעון יתרת ההלוואה מהתאגיד הבנקאי. בנוסף, קבוצת אשטרום תפעל לבטל את חלקה של מגור בערבויות שהועמדו לטובת התאגיד הבנקאי לקיום התחייבויות החברה הכלולה. בהתאם להסכם האמור, בתמורה לביטול חלק מגור בערבויות ובתמורה להלוואות שהעמידה קבוצת אשטרום במקום מגור, יתרת הלוואות הבעלים ובכלל זה הריבית שהצטברה, אשר הועמדו על ידי מגור לחברה הכלולה בסך של כ- 48.5 מליון ש"ח הוסבו לטובת קבוצת אשטרום. קבוצת אשטרום הינה בעלת השליטה בחברה הכלולה.

(5) לגבי ערבויות שניתנו לתאגידים בנקאיים בגין החברה הכלולה, ראה באור 19א'(1).

ב. השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

חלק החברה ברווח או הפסד (וברווח או הפסד כולל) בגין השקעותיה בעסקאות משותפות הסתכם בשנת 2015 לרווח בסך של 398 אלפי ש"ח (בשנת 2014- הפסד בסך של 1,015 אלפי ש"ח).

באור 12: - אשראי מתאגידים בנקאיים

א. ההרכב:

	31 בדצמבר	
	2015	2014
	אלפי ש"ח	
משיכת יתר	9	598
הלוואות לזמן קצר *)	121,157	135,363
	121,166	135,961

*) כולל הלוואות הנושאות ריבית שנתית משתנה בשיעורים של פריים בתוספת 0.25%-1.5% (2014 – 0.5%-1.5%).

ב. לגבי בטחונות, ראה באור 19.

באור 13: - התחייבויות לקבלני ביצוע, ספקים ולנותני שירותים

	31 בדצמבר	
	2015	2014
	אלפי ש"ח	
קבלני ביצוע - החברה האם וחברות בשליטתה	7,294	46,446
שטרות לפרעון	3,597	2,969
ספקים, קבלני ביצוע ואחרים	26,536	23,998
	37,427	73,413

באור 14: - התחייבויות בגין עסקאות קומבינציה

א. ההרכב:

	31 בדצמבר	
	2015	2014
	אלפי ש"ח	
פרויקט סיידוף בירושלים (1)	5,607	9,859
פרויקט קריניצי החדשה (2)	33,292	38,034
פרויקט מונוסון - יהוד-מונוסון (3)	-	30,443
פרויקט הרצליה לאה גולדברג (4)	43,627	43,627
פרויקטים בתמ"א 38 (5)	88,468	48,747
	170,994	170,710

(1) התחייבות במסגרת עסקה משותפת (חלק החברה 50%) לרכישת קרקע כוללת התחייבות לבעלי הקרקע להעברת חלק מהתמורות העתידיות הצפויות להתקבל בעסקה ממכירת דירות בפרויקט ללקוחות חיצוניים וכן התחייבות בגין מנגנון תמורה נוספת לבעלי הקרקע. כמו כן, ליום 31 בדצמבר 2014 כללה ההתחייבות בנוסף, התחייבות למתן שירותי בניה מסוג "קומבינציה בעין". הקיטון בהתחייבות נובע מהעברה של תמורות לבעלי קרקע על חשבון התקבולים המתקבלים מרוכשי דירות וממסירת כלל הדירות לבעלי הקרקע במסגרת קומבינציה בעין.

באור 14: - התחייבויות בגין עסקאות קומבינציה (המשך)

(2) במסגרת הסכמים לרכישת קרקע בפרויקט קריניצי החדשה בר"ג (לפרטים נוספים ראה באור 29ב'(2)), ביום 10 ביולי, 2014 הועברה החזקה על חלק מהקרקע מבעלי הקרקע לעסקה המשותפת. לאור זאת, הכירה העסקה המשותפת בקרקע בסעיף מלאי בניינים למכירה בסך של כ- 126 מליון ש"ח (חלק החברה - כ-42 מליון ש"ח) ובמקביל בהתחייבות לבעלי קרקע בגין עסקת קומבינציה בעין על סך של כ- 65 מליון ש"ח (חלק החברה - כ-22 מליון ש"ח) ובהתחייבות לבעלי קרקע בגין עסקת קומבינציה תמורות בסך של כ- 61 מליון ש"ח (חלק החברה כ- 20 מליון ש"ח). במהלך שנת 2015 שולם סך של כ- 17 מליון ש"ח (חלק החברה כ- 6 מליון ש"ח) (בשנת 2014 שולם סך של כ- 12 מליון ש"ח (חלק החברה כ- 4 מליון ש"ח)) לבעלי קרקע בגין קומבינציה תמורות.

(3) במסגרת הסכם פינוי-בינוי בפרויקט מונוסון ביהוד-מונוסון, הכירה החברה בשנת 2010 בהתחייבות למתן שירותי בניה בגין שלב א' (בתים 8-10) ובשנת 2012 בגין שלב ב' (בתים 6-7) בפרויקט בסך כולל של כ- 87 מליון ש"ח. במהלך שנת 2014 הסתיימה זקיפת ההתחייבות בגין שלב א' של הפרויקט לרווח והפסד ובמהלך שנת 2015 הסתיימה זקיפת ההתחייבות בגין שלב ב' של הפרויקט לרווח והפסד.

(4) במסגרת הסכמים לרכישת קרקע בפרויקט לאה גולדברג בהרצליה בו מוקמים שישה בנייני מגורים ובהם כ-100 יחידות דיור, הכירה החברה בשנת 2013 בהתחייבות למתן שירותי בניה כנגד סעיף מלאי בניינים למכירה בסך של כ-42 מליון ש"ח. בעלי הקרקע זכאים לכ-41 יחידות דיור בעסקת קומבינציה בעין ולכ-15 יחידות דיור בשירותי בניה.

(5) במסגרת חמישה הסכמים לחיזוק ובנייה בפרויקטים מסוג תמ"א 38/1 ובמסגרת שישה הסכמים בפרויקטים מסוג תמ"א 38/2 הכירו החברה והחברה הבת בשליטה מלאה, אשדר תמ"א 38 בע"מ, בהתחייבות למתן שירותי בניה בגין עסקאות תמ"א 38 בסך כולל של כ-88 מליון ש"ח. במהלך שנת 2015 הסתיימה זקיפת ההתחייבות של שני פרויקטים מסוג תמ"א 38/1 לרווח והפסד.

ב. פרטים נוספים

מאחר ועסקאות הקומבינציה כוללות תנאים מתלים מרובים, ומאחר שעובר זמן ממושך ממועד ההתקשרות המשפטית עם בעלי הקרקע עד לתחילת הפרויקטים ויתכן שצפויים להיות שינויים בשיעורי הקומבינציה, מכירה החברה בנכס ומנגד בהתחייבות בגין עסקאות קומבינציה כמפורט להלן רק בעסקאות לגביהן נתקבלה חזקה בקרקע.

באור 15: - זכאים ויתרות זכות

	31 בדצמבר	
	2015	2014
	אלפי ש"ח	
מס ערך מוסף	1,035	13,398
ריבית לשלם (1)	7,627	6,722
שכר עבודה והוצאות נלוות *)	6,192	3,496
שותפים בעסקאות משותפות	94	161
הוצאות לשלם	970	513
הכנסות מראש (2)	7,238	7,248
אחרים	2,006	1,591
	25,162	33,129
*) כולל הפרשה למענקי שכר לעובדים	3,951	1,499

(1) כולל ריבית לשלם בגין אגרות חוב בסך של 7,149 אלפי ש"ח (2014 - 6,379 אלפי ש"ח).

(2) במהלך שנת 2013 קיבלה חברה בת מהמדינה סך של כ-12.5 מליון ש"ח בהתאם לפסיקת בית המשפט. הסכום כאמור מוצג במסגרת סעיף הכנסות מראש בקיזוז יתרת הכנסות לקבל עד לקבלת פסיקת בית המשפט בקשר לערעורים שהוגשו ע"י חברה בת ושותפתה בפרויקט וע"י המדינה. למידע נוסף אודות היתרה ופס"ד שניתן בתביעה ראה באור 19 ד'(2).

באור 16: - התחייבויות לא שוטפות

א. ההרכב

31 בדצמבר, 2015

	שיעור ריבית שנתית	יתרה	יתרה בניכוי חלויות שוטפות
	%	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
אגרות חוב (סדרה א)	4.85	416,069	334,448
אגרות חוב (סדרה ב)	4.95	42,979	-
אגרות חוב (סדרה ג)	5.5	68,450	56,979
אגרות חוב (סדרה ד) ***)	4.2	119,357	119,357
		646,855	510,784
הלוואות מתאגידים בנקאיים *)	1.85-6	77,369	18,604
התחייבות אחרת		449	449
		724,673	529,837

31 בדצמבר, 2014

	שיעור ריבית שנתית	יתרה	יתרה בניכוי חלויות שוטפות
	%	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
אגרות חוב (סדרה א)	4.85	505,372	423,015
אגרות חוב (סדרה ב)	4.95	86,725	43,278
אגרות חוב (סדרה ג)	5.5	80,495	68,922
		672,592	535,215
הלוואות מתאגידים בנקאיים **)	6	8,591	7,637
התחייבות אחרת		1,521	1,521
		682,704	544,373

*) חלק מההלוואות נושאות ריבית שנתית בשיעור פריים בתוספת 1%-0.25%, והלוואה נוספת נושאת ריבית קבועה בשיעור של 6% לשנה בתוספת הצמדה למדד המחירים לצרכן.

**) ההלוואה נושאת ריבית קבועה בשיעור של 6% לשנה בתוספת הצמדה למדד המחירים לצרכן.

***) הקרן של אגרות חוב סדרה ד' תיפרע החל משנת 2017.

באור 16: - התחייבויות לא שוטפות (המשך)

ב. מועדי הפרעון לאחר תאריך הדיווח

ליום 31 בדצמבר, 2015

	שנה ראשונה	שנה שנייה	שנה שלישית	שנה רביעית	שנה חמישית	שנה שישית עד תשיעית	סה"כ
	אלפי ש"ח						
הלוואות מתאגידים בנקאיים	58,765	12,765	865	865	865	3,244	77,369
אגרות חוב (סדרה א)	81,621	83,612	83,612	83,612	83,612	-	416,069
אגרות חוב (סדרה ב)	42,979	-	-	-	-	-	42,979
אגרות חוב (סדרה ג)	11,471	11,396	11,396	11,396	11,396	11,395	68,450
אגרות חוב (סדרה ד)	-	8,068	16,136	16,136	16,136	62,881	119,357
התחייבות אחרת	-	449	-	-	-	-	449
סך הכל	194,836	116,290	112,009	112,009	112,009	77,520	724,673

ליום 31 בדצמבר, 2014

	שנה ראשונה	שנה שנייה	שנה שלישית	שנה רביעית	שנה חמישית	שנה שישית עד אחת עשרה	סה"כ
	אלפי ש"ח						
הלוואות מתאגידים בנקאיים	954	874	874	874	874	4,141	8,591
אגרות חוב (סדרה א)	82,356	82,356	82,356	82,356	82,356	93,592	505,372
אגרות חוב (סדרה ב)	43,448	43,277	-	-	-	-	86,725
אגרות חוב (סדרה ג)	11,573	11,573	11,573	11,573	11,573	22,630	80,495
התחייבות אחרת	-	1,521	-	-	-	-	1,521
סך הכל	138,331	139,601	94,803	94,803	94,803	120,363	682,704

באור 16: - התחייבויות לא שוטפות (המשך)

ג. מידע נוסף בקשר עם אגרות החוב (סדרות א', ב', ג' ו- ד')

אגרות חוב	ע.נ. שהונפק	יתרת ע.נ. העומדת לפרעון 31 בדצמבר		בסיס הצמדה	שיעור ריבית שנתית נקוב	תקופות פרעון הקרן	מועדי פרעון הקרן	מידע נוסף
		2015	2014					
סדרה	אלפי ש"ח	באלפים			%			
א'	593,415	340,027	408,032	צמוד למדד המחירים לצרכן	4.85%	11 תשלומים שנתיים שווים	31/5/2010-31/5/2020	
ב'	199,984	39,997	79,994	צמוד למדד המחירים לצרכן	4.95%	10 תשלומים חצי שנתיים שווים	1/1/2012-1/7/2016	(1)
ג'	100,000	66,660	77,770	צמוד למדד המחירים לצרכן	5.5%	9 תשלומים שנתיים שווים	1/1/2013-1/1/2021	(2),(1)
ד'	121,021	121,021	-	לא צמוד	4.2%	15 תשלומים חצי שנתיים שווים	1/7/2017-1/7/2024	(3)

(1) בהתאם לשטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה ב') אם במהלך תקופת ריבית כל שהיא יעודכן דירוג אגרות החוב (סדרה ב') על ידי מידרוג בע"מ, או כל חברה מדרגת אחרת שתבוא במקומה, כך שהדרוג שיקבע יהיה Baa2 או דירוג מקביל לו (להלן - הדירוג הנמוך), יוגדל שעור הריבית שישולם וזאת בגין התקופה בה אגרות החוב דורגו בדרוג הנמוך ב-0.5% לשנה מעל לשעור הריבית שנקבע. נכון לתאריך המאזן, דורגו אגרות החוב בדרוג A3 יציב.

בנוסף, התחייבה החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') של החברה כי כל זמן שאגרות החוב (סדרה ב') טרם נפרעו במלואן, היא לא תחלק דיבידנד בסכום העולה על 50% מהרווח השוטף של החברה כפי שיהיה מעת לעת, על פי דוחותיה הכספיים האחרונים. לעניין זה "רווח שוטף" משמעו - "רווח נקי לא כולל עליית ערך או ירידת ערך של נדל"ן להשקעה ולא כולל רווחים או הפסדים ממימוש נכסי נדל"ן להשקעה". נכון לתאריך הדוחות הכספיים עומדת החברה באמות המידה הפיננסיות. לפרטים נוספים בדבר דיבידנדים שחולקו ראה באור 20ו'.

(2) בנוסף לאמור בסעיף 2 לעיל, התחייבה החברה כי כל עוד אגרות חוב (סדרה ג') טרם נפרעו במלואן, ההון העצמי שלה לא יפחת מ-240 מליון ש"ח וכן, התחייבה החברה לא לחלק דיבידנד במהלך שנה קלנדרית כלשהי בשיעור העולה על 50% מהרווח הנקי השוטף, כהגדרתו בכללי חשבונאות, על פי דוחותיה הכספיים השנתיים לשנה שחלפה. נכון לתאריך הדוחות הכספיים עומדת החברה באמות המידה הפיננסיות. לפרטים נוספים בדבר דיבידנדים שחולקו ראה באור 20ו'.

באור 16: - התחייבויות לא שוטפות (המשך)

(3) ביום 5 במאי 2015, פרסמה החברה דוח הצעת מדף להנפקת עד 150 מיליון ש"ח ע.נ. אגרות חוב סדרה ד' של החברה (שאינן צמודות) (להלן- אגרות חוב) אשר הוצעו ב-150,000 יחידות הכוללות כל אחת, 1,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב בהצעה אחידה, בדרך של מכרז על שיעור הריבית שלא יעלה על 4.9% לשנה (שאינה צמודה). ביום 7 במאי 2015, דיווחה החברה כי במסגרת המכרז לגופים מוסדיים שהתקיים ביום 4 במאי 2015 ובמסגרת מכרז לציבור שהתקיים ביום 6 במאי 2015, הקצתה החברה 121,020 יחידות אגרות חוב בערך נקוב כולל של 121,020,000 ש"ח וריבית שנתית של 4.2% והתמורה הכוללת (ברוטו) שהתקבלה בידי החברה בגין הקצאת אגרות החוב הסתכמה ל-121,020 אלפי ש"ח. הוצאות ההנפקה הישירות הסתכמו לסך של כ-2 מליון ש"ח והן קוזזו מתמורת ההנפקה. הריבית האפקטיבית השנתית של אגרות החוב בניכוי הוצאות ההנפקה הישירות הינה בשיעור של כ-4.5%. אגרות החוב תעמודנה לפירעון בחמישה עשר תשלומים חצי שנתיים, אשר ישולמו ביום 1 ביולי וביום 1 בינואר של כל אחת מהשנים 2017 עד 2024 (כאשר התשלום הראשון יבוצע ביום 1 ביולי 2017 והתשלום האחרון יבוצע ביום 1 ביולי 2024). הריבית בגין אגרות החוב תשולם בתשלומים חצי שנתיים, ביום 1 ביולי וביום 1 בינואר של כל אחת מהשנים 2015 ועד 2024 (כאשר תשלום הריבית הראשון שולם ביום 1 ביולי 2015 ותשלום הריבית האחרון ישולם ביום 1 ביולי 2024).

החברה התחייבה כלפי מחזיקי אגרות החוב, כי החל ממועד פרסום הדוחות הכספיים של החברה לרבעון השני של שנת 2015, תעמוד החברה באמות מידה פיננסיות כדלקמן:

- ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) לא יפחת מסך של 280 מליון ש"ח.
- היחס בין החוב הפיננסי נטו ל- CAP נטו של החברה, בהתאם לדוחותיה הכספיים המאוחדים, לא יעלה על 70%.
- יחס ההון העצמי המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט) לסך המאזן (בניכוי מקדמות מרוכשי דירות ובניכוי התחייבויות בגין עסקאות קומבינציה) לא יפחת מ- 18%.

החברה התחייבה כלפי מחזיקי אגרות החוב כי לא תבצע חלוקה כלשהי (כהגדרת מונח זה בחוק החברות) אלא בכפוף לאמור להלן:

- במועד ההכרזה על החלוקה, החברה מקיימת את כל התחייבויותיה המהותיות על פי שטר הנאמנות לאגרות החוב וכי החברה אינה מצויה בהפרה של הוראות שטר הנאמנות לאגרות החוב ותנאי אגרות החוב וביצוע החלוקה לא יגרום להפרה כאמור.
- החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות הקבועות האמורות לעיל, וביצוע החלוקה לא יפגע בעמידת החברה באמת המידה הפיננסית המפורטת להלן: ההון העצמי של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) בהתבסס על דוחותיה הכספיים המאוחדים (רבעוניים או שנתיים) האחרונים שפורסמו, לא יפחת מ- 300 מיליון ש"ח.
- החל ממועד הנפקת אגרות החוב וכל זמן שאגרות החוב טרם נפרעו במלואן, החברה לא תבצע חלוקה, בסך העולה על חמישים אחוז (50%) מהרווח השוטף של החברה כפי שיהיה מעת לעת על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים.

יובהר, כי החל ממועד הנפקת אגרות החוב ועד למועד פירעונן הסופי, לא תחלק החברה דיבידנד מרווחי שערוך (בגין נכסים שטרם מומשו) שנצברו החל ממועד הנפקת אגרות החוב.

ד. אמות מידה פיננסיות

החברה התחייבה כלפי תאגיד בנקאי לעמוד ביחס שבין החוב הפיננסי נטו מתואם, לבין CAP נטו מתואם באופן שלא יעלה בכל עת על 75%.

כמו כן, התחייבה החברה כי סך ההון העצמי המיוחס לבעלי מניות החברה לא יפחת מסך של 300 מליוני ש"ח ושלא יחול שינוי בשליטה או בבעלות של בעלי השליטה, באופן ששליטתם תפחת מ-51%, ללא הסכמת הבנק בכתב ומראש. בדיקת אמות המידה הפיננסיות תתבצע מדי רבעון.

כמו כן, התחייבה החברה לא ליצור שעבודים שוטפים כלשהם על רכושה ללא הסכמת הבנק ולא למכור את נכסיה שלא במהלך העסקים הרגיל ללא מתן הודעה מוקדמת מראש לבנק.

נכון לתאריך הדוחות הכספיים עומדת החברה באמות המידה הפיננסיות.

באור 16: - התחייבויות לא שוטפות (המשך)

ה. ביום 22 בנובמבר 2015, אישרה מדרוג מחדש דירוג A3 באופק יציב לסדרות אג"ח א', ב', ג' ו-ד' של החברה.

ו. לגבי שעבודים, ראה באור 19ב'.

ז. לגבי קביעת אמות מידה פיננסיות למחזיקי אגרות חוב ראה באור 16ג' לעיל.

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 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.

ב. שיעורי המס החלים על הקבוצה

שיעור מס החברות בישראל בשנים 2015 ו- 2014 היה 26.5% ובשנת 2013 - 25%.

חבר בני אדם חייב במס על רווח הון ריאלי בשיעור מס החברות החל בשנת המכירה.

בחודש אוגוסט, 2013 פורסם החוק לשינוי סדרי עדיפויות לאומיים (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב לשנים 2013 ו-2014), תשע"ג-2013 (חוק התקציב), אשר כולל בין היתר מיסוי רווחי שערוך וזאת החל מיום 1 באוגוסט 2013, אולם כניסתן 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.

ג. הפסדים מועברים לצורכי מס והפרשים זמניים אחרים

לחברה הוצאות שיותרו לניכוי לצורכי מס בשנים הבאות המסתכמות לאותו יום לסך של כ-177 מליון ש"ח. לחברות מאוחדות הפסדים עסקיים לצורכי מס המועברים לשנים הבאות, וכן הוצאות שיותרו לניכוי לצורכי מס בשנים הבאות המסתכמות לאותו יום לסך של כ-27 מליון ש"ח. בגין יתרות אלה ובגין הפרשים זמניים אחרים הניתנים לניכוי נרשמו בדוחות הכספיים נכסי מסים נדחים בסך של כ-53 מליון ש"ח.

באור 17: - מסים על ההכנסה (המשך)

ד. מסים נדחים

	31 בדצמבר	
	2015	2014
	אלפי ש"ח	
ההרכב:		
נדל"ן להשקעה	514	1,168
נכס פיננסי זמין למכירה	(1,102)	(797)
הפסדים מועברים לצורכי מס והפרשים זמניים אחרים	52,049	56,985
סה"כ	51,461	57,356

המסים הנדחים מוצגים במאזן כדלקמן:

	31 בדצמבר	
	2015	2014
	אלפי ש"ח	
נכסים לא שוטפים	52,563	58,153
התחייבויות לא שוטפות	(1,102)	(797)
	51,461	57,356

ה. מסים על ההכנסה (הטבת מס) הכלולים ברווח או הפסד

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2015	2014	2013
	אלפי ש"ח		
מסים שוטפים	22,261	8,452	12,665
מסים נדחים	5,590	(5,301)	6,717
מסים בגין שנים קודמות	1,148	6,997	1,850
התאמת יתרות המסים הנדחים בעקבות שינוי בשיעורי המס	-	-	(2,895)
	28,999	10,148	18,337

ו. מסים על הכנסה המתייחסים לסעיפי רווח כולל אחר

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2015	2014	2013
	אלפי ש"ח		
רווח (הפסד) בגין נכסים פיננסיים זמינים למכירה	(305)	161	(336)

באור 17: - מסים על ההכנסה (המשך)

ז. מס תיאורטי

להלן מובאות 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:

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2015	2014	2013
	אלפי ש"ח		
רווח לפני מסים על ההכנסה	100,108	36,867	95,233
שיעור המס הסטטוטורי	26.5%	26.5%	25%
מס מחושב לפי שיעור המס הסטטוטורי	26,529	9,770	23,808
עלייה (ירידה) במסים על ההכנסה הנובעת מהגורמים הבאים:			
עדכון יתרות מסים נדחים בגין שינויים בשיעורי המס	-	-	(2,895)
הוצאות שאינן מותרות בניכוי והכנסות לתיאום לצורכי מס	(764)	522	-
חלק החברה בהפסדי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	36	1,295	904
התאמה בגין רכישה במחיר הזדמנותי	-	-	(4,489)
ניצול הפסדים לצורכי מס משנים קודמות בגינם לא הוכרו מסים נדחים בעבר	-	-	429
מסים שוטפים ונדחים בגין שנים קודמות	1,148	2,378	1,850
יצירה לראשונה של מסים נדחים בגין הפרשים זמניים	1,853	(3,817)	(1,270)
אחרים	197	-	-
מסים על הכנסה	28,999	10,148	18,337
שיעור מס אפקטיבי ממוצע	29%	28%	19%

ח. שומות מס

לחברה ולחברה בת שומות מס סופיות עד וכולל שנת המס 2013. לחברות נוספות בקבוצה שומות מס הנחשבות כסופיות עד וכולל שנת המס 2011.

ט. שינוי בשיעור המס אחרי תאריך המאזן

ביום 4 בינואר, 2016 אישרה מליאת הכנסת בקריאה שנייה ושלישית את הצעת חוק לתיקון פקודת מס הכנסה (מס' 217) (הפחתת שיעור מס חברות), התשע"ו-2015, אשר כוללת הפחתת שיעור מס החברות החל מיום 1 בינואר 2016, מ-26.5% ל-25%.

יתרות המסים הנדחים הנכללות בדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר, 2015 מחושבות לפי שיעורי המס שבתוקף לתאריך המאזן ואינן מביאות בחשבון את ההשפעות העשויות לנבוע מהפחתת שיעור המס. ההשפעות האמורות תיכללנה בדוחות הכספיים שיפורסמו החל מהמועד שבו חקיקת החוק הושלמה למעשה, קרי במסגרת הרבעון הראשון של שנת 2016.

החברה מעריכה כי השפעת השינוי בשיעורי המס תוביל לקיטון ביתרות המסים הנדחים ליום 31 בדצמבר, 2015 בסך של כ-2,915 אלפי ש"ח, מתוכם ייזקף סך של כ-2,977 אלפי ש"ח כהוצאת מס לרווח או הפסד וסך של כ-62 אש"ח כגידול לרווח הכולל האחר.

באור 18: - מכשירים פיננסיים

א. סיווג הנכסים הפיננסיים וההתחייבויות הפיננסיות

להלן סיווג הנכסים הפיננסיים וההתחייבויות הפיננסיות במאזן לקבוצות המכשירים הפיננסיים בהתאם ל-IAS 39:

	31 בדצמבר	
	2015	2014
נכסים פיננסיים		
נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד:		
נכסים פיננסיים מוחזקים למסחר	184,057	180,340
הלוואות וחייבים	185,430	258,428
נכסים פיננסיים זמינים למכירה *)	6,340	5,190
התחייבויות פיננסיות		
התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת	915,260	927,539

*) היתרה כוללת השקעה במניות סחירות של חברת "אשטרום נכסים בע"מ" שהינה חברה בת של בעלת השליטה בחברה.

ב. גורמי סיכון פיננסיים

פעילויות הקבוצה חושפות אותה לסיכונים פיננסיים שונים, כגון סיכוני שוק (סיכון מדד מחירים לצרכן, סיכון מדד תשומות הבניה, סיכון ריבית וסיכון מחיר), סיכון אשראי וסיכון נזילות. תוכנית ניהול הסיכונים הכוללת של הקבוצה מתמקדת בפעולות לצמצום למינימום השפעות שליליות אפשריות על הביצועים הפיננסיים של הקבוצה.

1. סיכוני שוק

א) סיכון מדד המחירים לצרכן

לקבוצה הלוואות מתאגידים בנקאיים ואגרות חוב שהונפקו אשר צמודות לשינויים במדד המחירים לצרכן בישראל. כמו כן, לקבוצה הלוואות שניתנו אשר צמודות לשינויים במדד זה. הסכום נטו של המכשירים הפיננסיים אשר צמוד למדד המחירים לצרכן ושבגינו קיימת לקבוצה חשיפה לשינויים במדד המחירים לצרכן הינו כ- 522,506 אלפי ש"ח (31 בדצמבר, 2014 - 673,470 אלפי ש"ח).

ב) סיכון מדד תשומות הבניה

הקבוצה חשופה לשינויים במדד תשומות הבניה המשפיעים על עלויות ביצוע פרויקט בניה ועל הרווח הצפוי בפרויקט. מאידך, הקבוצה נוהגת להצמיד את התקבולים מלקוחותיה למדד תשומות הבניה ובכך למזער את החשיפה של הקבוצה לשינויים אלו.

ג) סיכון ריבית

הקבוצה חשופה לסיכון בגין שינויים בריבית השוק הנובע מהלוואות לזמן ארוך שהתקבלו ונושאות ריבית משתנה. מדיניות הקבוצה היא לנהל את עלויות המימון המתייחסות לריבית תוך שימוש בתמהיל בין ריבית משתנה לבין ריבית קבועה בגין הלוואות לזמן קצר ולזמן ארוך של החברה. הסכום נטו של הלוואות שהחברה קיבלה בריבית משתנה, בניכוי הלוואות שהחברה נתנה בריבית משתנה, הוא 151,548 אלפי ש"ח (31 בדצמבר, 2014 - 83,017 אלפי ש"ח).

באור 18: - מכשירים פיננסיים (המשך)

ד) סיכון מחיר

לקבוצה השקעה במכשירים פיננסים סחירים בבורסה לניירות ערך, מניות המסווגות כנכס פיננסי זמין למכירה וניירות ערך סחירים נוספים המוצגים בסעיף השקעה בניירות ערך סחירים ובסעיף פקדונות והשקעות בניירות ערך סחירים במסגרת ליווי בנקאי ומשועבדים אשר בגינן הקבוצה חשופה לסיכון בגין תנודתיות במחיר נייר הערך הנקבע בהתבסס על מחירי שוק בבורסה. היתרה בדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר, 2015 של השקעה זו הינה 206,648 אלפי ש"ח (31 בדצמבר, 2014 - 247,270 אלפי ש"ח).

2. סיכון אשראי

לקבוצה אין ריכוזים משמעותיים של סיכון אשראי. בגין לקוחות רוכשי דירות הקבוצה מוסרת את הדירות רק לאחר תשלום מלוא התמורה עבורן ולכן אין לה סיכון בגין לקוחות אלה. לגבי שוכרים הקבוצה מתקשרת בחוזי שכירות אשר דמי השכירות הנקבעים בהם צמודים לרוב למדד המחירים לצרכן. מכיוון שדמי השכירות נגבים מהשוכרים מראש, הרי שלמעשה הקבוצה אינה מעניקה, במרבית המקרים, אשראי ללקוחותיה.

ליום 31 בדצמבר, 2015 הסתכמו המזומנים ושווי מזומנים בסך של 72,428 אלפי ש"ח, ופקדונות לזמן קצר וההשקעות בניירות ערך סחירים בסך של כ-299,866 אלפי ש"ח (כולל סך של כ-115,809 אלפי ש"ח המשועבדים במסגרת הסכמי ליווי בנקאיים). כל הפקדונות מופקדים בתאגידים פיננסיים מהדרג הגבוה ביותר בישראל.

באור 18: - מכשירים פיננסיים (המשך)

3. ריכוז סיכון נזילות

הטבלה שלהלן מציגה את זמני הפרעון של ההתחייבויות הפיננסיות של הקבוצה על פי התנאים החוזיים בסכומים לא מהוונים (כולל תשלומי ריבית בעתיד):

31 בדצמבר, 2015

	עד שנה	משנה עד שנתיים	משנתיים עד 3 שנים	מ-3 שנים עד 4 שנים	מ-4 שנים עד 5 שנים	מעל 5 שנים	סה"כ
				אלפי ש"ח			
הלוואות מתאגידים בנקאיים	181,456	13,476	1,215	1,163	1,112	3,439	201,861
התחייבויות לספקים ולנותני שירותים	37,427	-	-	-	-	-	37,427
זכאים ויתרות זכות	14,224	-	-	-	-	-	14,224
אגרות חוב	163,837	122,652	125,620	120,351	115,082	82,430	729,972
התחייבות בגין רכישת קרקעות	-	449	-	-	-	-	449
התחייבות בגין עסקאות קומבינציה	17,774	-	-	-	-	-	17,774
	414,718	136,577	126,835	121,514	116,194	85,869	1,001,707

31 בדצמבר, 2014

	עד שנה	משנה עד שנתיים	משנתיים עד 3 שנים	מ-3 שנים עד 4 שנים	מ-4 שנים עד 5 שנים	מעל 5 שנים	סה"כ
				אלפי ש"ח			
הלוואות מתאגידים בנקאיים	137,428	1,331	1,279	1,226	1,174	4,394	146,832
התחייבויות לספקים ולנותני שירותים	73,413	-	-	-	-	-	73,413
זכאים ויתרות זכות	9,075	-	-	-	-	-	9,075
אגרות חוב	168,055	160,470	110,778	106,146	101,514	108,773	755,736
התחייבות בגין רכישת קרקעות	-	1,521	-	-	-	-	1,521
התחייבות בגין עסקאות קומבינציה	26,386	-	-	-	-	-	26,386
	414,357	163,322	112,057	107,372	102,688	113,167	1,012,963

באור 18: - מכשירים פיננסיים (המשך)

ג. שווי הוגן

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

	יתרה		שווי הוגן	
	31 בדצמבר		31 בדצמבר	
	2015	2014	2015	2014
	אלפי ש"ח			
התחייבויות פיננסיות				
אגרות חוב (*)	646,855	672,592	642,170	664,210

(*) השווי ההוגן של אגרות החוב שהונפקו מבוסס על שווין בבורסה נכון ליום 31 בדצמבר, 2015.

היתרה בדוחות הכספיים של מזומנים ושווי מזומנים, פקדונות לזמן קצר, ניירות ערך סחירים, לקוחות, חייבים ויתרות חובה, נכס פיננסי זמין למכירה, הלוואות ויתרות חובה לזמן ארוך, הלוואה מבעל מניות בחברה מאוחדת, אשראי מתאגידים בנקאיים לזמן קצר, התחייבויות לספקים ולנותני שירותים, התחייבויות בגין עסקאות קומבינציה, זכאים ויתרות זכות והלוואות מתאגידים בנקאיים תואמת או קרובה לשווים ההוגן.

הטבלה שלהלן מציגה את מידרג מדידת השווי ההוגן עבור הנכסים וההתחייבויות של הקבוצה.

גילויים כמותיים בגין מידרג השווי ההוגן על הנכסים וההתחייבויות ליום 31 בדצמבר, 2015:

	מועד ההערכה	מידרג שווי הוגן			
		רמה 1	רמה 2	רמה 3	סה"כ
		אלפי ש"ח			
נכסים הנמדדים בשווי הוגן:					
השקעה בניירות ערך סחירים	31/12/15	200,308	-	-	200,308
השקעה בנכס פיננסי זמין למכירה	31/12/15	6,340	-	-	6,340
התחייבויות אשר בגין שוויין ההוגן ניתן גילוי (באור 18ג'):					
אגרות חוב	31/12/15	642,170	-	-	642,170

באור 18: - מכשירים פיננסיים (המשך)

ד. מבחני רגישות בגין שינוי בגורמי שוק

	מבחן רגישות לשינויים בשיעורי ריבית	
	רווח (הפסד) מהשינוי	
	עליית ריבית של 2%	ירידת ריבית של 1%
	אלפי ש"ח	
2015	(3,030)	1,516
2014	(1,660)	831

	מבחן רגישות לשינויים במדד המחירים לצרכן	
	רווח (הפסד) מהשינוי	
	עליית מדד של 1%	ירידת מדד של 1%
	אלפי ש"ח	
2015	(5,225)	5,225
2014	(6,735)	6,735

מבחני רגישות והנחות העבודה העיקריות

השינויים שנבחרו במשתני הסיכון הרלוונטים נקבעו בהתאם להערכות ההנהלה לגבי שינויים אפשריים סבירים במשתני 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 (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.

באגרות חוב בריבית קבועה לא קיימת לקבוצה חשיפה בגין סיכון ריבית.

בהלוואות לא שוטפות בריבית משתנה, מבחן הרגישות לסיכון ריבית התבצע רק על הרכיב המשתנה בריבית.

באור 18: - מכשירים פיננסיים (המשך)

ו. מועדי המימוש החוזיים של ההשקעות המהותיות לפי קבוצת המכשירים הפיננסיים בהתאם ל- IAS 39:

31 בדצמבר 2015

	שנה ראשונה	שנה שנייה	שנה שלישית	שנה רביעית	שנה חמישית	שנה שישית ואילך	סה"כ
				אלפי ש"ח			
הלוואות וחייבים							
חייבים ויתרות חובה	122,866	-	-	-	-	-	122,866
הלוואות לבעלי קרקעות	-	37,814	-	-	-	5,276	43,090
הלוואות ויתרות חובה לא שוטפות	-	7,209	-	-	-	12,265	19,474
נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד	184,057	-	-	-	-	-	184,057
נכס פיננסי זמין למכירה	-	-	-	-	-	6,340	6,340
	306,923	45,023	-	-	-	23,881	375,827

31 בדצמבר 2014

	שנה ראשונה	שנה שנייה	שנה שלישית	שנה רביעית	שנה חמישית	שנה שישית ואילך	סה"כ
				אלפי ש"ח			
הלוואות וחייבים							
חייבים ויתרות חובה	196,826	-	-	-	-	-	196,826
הלוואות לבעלי קרקעות	-	36,261	-	-	-	5,143	41,404
הלוואות ויתרות חובה לא שוטפות	-	3,372	-	-	-	16,826	20,198
נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד	180,340	-	-	-	-	-	180,340
נכס פיננסי זמין למכירה	-	-	-	-	-	5,190	5,190
	377,166	39,633	-	-	-	27,159	443,958

באור 19: - שעבודים, ערבויות, התקשרויות והתחייבויות תלויות

א. ערבויות

1. ערבויות שניתנו על ידי הקבוצה

	31 בדצמבר 2015 אלפי ש"ח
ערבויות לחברות מאוחדות (א)	70,000
ערבויות לחברה כלולה (ב)	19,250
ערבויות לאחרים (ג)	2,169,645

(א) להבטחת התחייבות חברה מאוחדת, אשדר ייזום ובניה (1997) בע"מ, בגין ערבות שהעמידה החברה המאוחדת לחברה כלולה (סעיף ב' להלן), העמידה החברה ביום 21 במאי, 2007 ערבות לתאגיד הבנקאי בסך של 70 מליון ש"ח.

(ב) להבטחת התחייבויות חברה כלולה ("המרינה הכחולה בע"מ") לתאגידים בנקאיים, העמידו החברה המאוחדת ושאר בעלי המניות ערבויות, כל אחד לפי שיעור ההחזקה שלו בחברה הכלולה. ביום 19 במרס 2015 חתמו בעלי המניות של החברה הכלולה על כתב ערבות ושיפוי מוגבלים לסכום של 70 מליון ש"ח (כל אחד על פי שיעור ההחזקה שלו) לתאגיד בנקאי אשר החליף כתב ערבות קודם שלא היה מוגבל בסכום.

(ג) הערבויות כוללות ערבויות חוק מכר שנמסרו לרוכשי דירות להבטחת התחייבויות החברה כלפי רוכשי דירות במסגרת חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974. כמו כן כוללות ערבויות חוק מכר וערבויות אוטונומיות אשר נמסרו לבעלי קרקע במסגרות עסקאות קומבינציה ופינוי בינוי, ערבות ללא הגבלה לטובת בנק שהעמיד לבקשת החברה הלוואה לבעל קרקע עימו התקשרה החברה בעסקת קומבינציה וערבויות ביצוע אחרות. מתוך סך של 2,170 מליון ש"ח, נמסרו על ידי החברות המאוחדות ערבויות בנקאיות בסך של כ-549 מליון ש"ח.

2. ערבויות שהתקבלו

- קבוצת אשטרום בע"מ (להלן - החברה האם) ערבה כלפי תאגידים בנקאיים, שותפים של החברה בעסקאות משותפות וכלפי בעלי קרקע בעסקאות קומבינציה מסוימות להתחייבויות החברה בעסקאות אלה.

- ביום 9 בפברואר, 2010 אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת מיום 25 בינואר, 2010, העמדת ערבות על ידי קבוצת אשטרום בע"מ, בסכום כולל של כ-6.5 מליון ש"ח לטובת משתכנים בנכס דיור מוגן "תל-אביב הקטנה". במסגרת השלמת עסקת המכירה של הנכס נדרשה החברה להעמיד ערבות של החברה האם לטובת המשתכנים שלטובתם נרשמה הערת אזהרה כבטוחה להחזר הפקדון שניתן על ידם לחברה וזאת Back To Back לערבות אשר תועמד על ידי הקונה לטובת החברה האם. ביום 22 במרס, 2010 אישרר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת מיום זה, את החלטתו מיום 9 בפברואר, 2010 בקשר עם העמדת הערבות. אשרור ההחלטה נדרש בנסיבות בהן יתכן שכנגד העמדת ערבות החברה האם לטובת המשתכנים לא תינתן ערבות Back to Back מצד החברה האם של הקונה. במקרה כזה, תשפה החברה את החברה האם בגין כל ערבות שתמומש ובד בבד תפעל למיצוי זכויותיה כלפי הקונה. התקבלה מהקונה ערבות Back to Back.

יתרת הערבויות שהועמדו על ידי החברה האם לטובת המשתכנים ליום 31 בדצמבר, 2015 הינה כ-4.1 מליון ש"ח.

באור 19: - שעבודים, ערבויות, התקשרויות והתחייבויות תלויות (המשך)

ב. שעבודים

להבטחת התחייבויות החברה ולהבטחת הערבויות לרוכשי דירות, כאמור בסעיף א' לעיל, נרשמו שעבודים קבועים על נכסים קבועים, זכויות במקרקעין, בניינים בהקמה ונכסים להשכרה. כמו כן, נרשמו שעבודים שוטפים בגין הפרויקטים המסויימים על נכסי החברה.

יתרות ההתחייבויות מתאגידים בנקאיים המובטחות ליום 31 בדצמבר, 2015 הינן כדלקמן:

	אלפי ש"ח
אשראי מתאגידים בנקאיים (כולל חלויות שוטפות)	179,931
הלוואות לא שוטפות מתאגידים בנקאיים	18,604
	198,535

ג. התקשרויות

חכירה תפעולית של נדל"ן להשקעה - הקבוצה כמחכיר

הקבוצה נכנסה להסכמי חכירה מסחריים על הנדל"ן להשקעה שברשותה.

להלן פירוט דמי החכירה המינימליים לקבל בהתאם להסכמים קיימים:

	31 בדצמבר	
	2015	2014
	תקבולי חכירה מינימליים	
	אלפי ש"ח	
שנה ראשונה	1,176	1,498
שנה שנייה עד ארבע שנים	1,435	2,182
יותר מארבע שנים	2,610	3,038
סה"כ תקבולי חכירה מינימליים *)	5,221	6,718

*) דמי החכירה המינימליים הצפויים בגין הנכס המניב זד"ל (חלק החברה - 25%). בהתאם לחוזי השכירות הקיימים ללא התחשבות בתקופת מימוש אופציות של השוכרים.

ד. התחייבויות תלויות

1. נגד החברה עומדות תביעות משפטיות שונות בגין ליקויי בניה שסכומן הכולל כ-5 מליון ש"ח. להערכת הנהלת החברה, בהתבסס, בין היתר, על חוות דעת יועציה המשפטיים, גם אם התביעות בגין ליקויי הבניה תתבררנה כנכונות אין בהן חריגה מעלויות תיקוני הבדק הרגילים החלים על הקבלנים המבצעים (החברה האם ואחרים), ולפיכך נכללה הפרשה בדוחות הכספיים כנגד התחשבנות מול הקבלנים.

באור 19: - שעבודים, ערבויות, התקשרויות והתחייבויות תלויות (המשך)

2. ביום 5 בדצמבר, 2002 הוגשה בבית המשפט המחוזי בת"א-יפו תביעה על ידי אזורים בניין (1965) בע"מ וחברת מלגב בע"מ (להלן - החברה הבת) נגד האפוטרופוס על נכסי נפקדים, רשם המקרקעין, המנהל, הקדש טנוס ווהבא אל חאג', אגודת האבות המרונים ביפו והכנסיה המרונית. עניינה של התביעה כדלקמן:
ביום 19 באוגוסט, 1993 נחתם בין התובעות לבין ההקדש הסכם לרכישת זכויות בנכס הידוע כחלקה 1 בגוש 7045 (להלן - הנכס וההסכם, בהתאמה). בעת החתימה על ההסכם היו זכויות הבעלות בנכס רשומות על שמו של ההקדש. בשלהי שנת 1997 נודע לתובעות באקראי, כי הבעלות בנכס הועברה משמו של ההקדש לשמו של האפוטרופוס על נכסי נפקדים. לטענת האפוטרופוס, הבעלות בנכס מוקנית לו מכוח תעודת הנפקדות הנ"ל אשר דבר קיומה היה ידוע להקדש ולגופים הקשורים בו. התובעות עתרו לסעד של אכיפת הסכם ולסעדים כספיים, ובסופו של יום עמדו רק על הסעד הכספי בסך של כ- 24,550 אלפי ש"ח נכון ליום הגשת התביעה. נזקה של החברה הבת בע"מ הינו כ- 12,329 אלפי ש"ח נכון ליום הגשת התביעה.

ביום 9 בדצמבר, 2012 ניתן פסק הדין על ידי בית המשפט לפיו קיבל את טענות התובעות והטיל על המדינה והכנסייה את החובה לשלם, ביחד ולחוד, לתובעות 60% מנזקיהן. המשמעות היא, שככל שהכנסייה לא תשלם את הסכום הנ"ל, יהא על המדינה לשלם זאת. בפסק הדין המשלים מיום 4 בפברואר, 2013 נקבע, כי הנזק המלא של החברה הבת הינו 12,329 אלפי ש"ח נכון ליום הגשת התביעה.

ביום 14 בפברואר, 2013 התובעות הגישו ערעור לבית המשפט העליון על פסק הדין ביחס לאשם התורם שיוחס להן. ביום זה גם הכנסייה הגישה ערעור על פסק הדין. ביום 15 בפברואר, 2013 המדינה הגישה ערעור על פסק הדין. ביום 5 במרץ, 2013 המדינה הגישה לבית המשפט המחוזי בקשה לעיכוב ביצוע פסק דין. הבקשה הועברה לדיון בבית המשפט העליון והיא נדחתה בהחלטה מיום 21 ביולי, 2013. במהלך חודש ספטמבר, 2013 קיבלה החברה הבת מהמדינה סך של כ- 12.5 מליון ש"ח בהתאם לפסיקת בית המשפט. בדיון שנערך ביום 27 באוקטובר 2014, הוחלט כי הצדדים יפנו להליך גישור כאשר אחד המתווים שהציע בית המשפט הינו החייאת העסקה המקורית, בהתאמות הנדרשות תוך לקיחה בחשבון מתווים נוספים.

הסכום כאמור מוצג במסגרת סעיף הכנסות מראש בקיזוז יתרת חוב שהייתה רשומה בספרים עד לקבלת פסיקת בית המשפט בקשר לערעור שהוגש על ידי החברה הבת והמדינה. ראה באור 15(2). להערכת יועציה המשפטיים של החברה הבת הסיכוי שהערעור שהגישו המדינה והכנסיה ידחה במלואו גבוה מהסיכוי שהערעור יתקבל במלואו.

3. בחודש אוקטובר 2009 הוגשו שלוש תביעות כנגד בעלי קרקע וכנגד חברה מאוחדת ושני שותפים נוספים במסגרת בפרויקט בניה בעסקה משותפת ברמת גן בהתאם לסעיף 197 לחוק התכנון והבניה לועדה המקומית רמת גן, אשר דחתה אותן. בגין דחייתן הוגש ערר ע"י כל התובעים. באוקטובר 2014, נחתם הסכם פשרה בשתיים מתוך שלוש התביעות. בעקבות הסכם הפשרה שולם ע"י העסקה המשותפת חלקה בתביעה בסך של כ- 166 אלפי ש"ח (חלק החברה כ-55 אלפי ש"ח). התביעה השלישית אשר נכון לתאריך הדיווח מסתכמת לסך של כ- 4.5 מליון ש"ח, עודנה מתבררת. להערכת הנהלת העסקה המשותפת, בהתבסס על יועציה המשפטיים, ההפרשה הנדרשת בגין תביעה זו אינה מהותית ועל כן לא נכללה כל הפרשה בדוחות הכספיים.

4. ביום 13 בפברואר 2014, הוגשו תביעות הדדיות בהליך בוררות המתנהל בין החברה הבת אשדר יזום ובניה (1997) בע"מ ושותף, במסגרת פרויקט בעסקה משותפת (חלק החברה הבת 50%) (להלן - היזמים), מול חברות הניהול של מרכז הספורט בפרויקט בגני תקוה (להלן - חברות הניהול). היזמים הגישו תביעה בסך של כ-3.7 מליון ש"ח וחברות הניהול הגישו תביעה בסך של כ- 11.8 מליון ש"ח. עניינן של התביעות, במחלוקות שונות שנתעוררו בין הצדדים ובין היתר בעניין הפסקת ההתקשרות עם חברות הניהול במסגרת הסכם להפעלת מרכז הספורט בפרויקט שנחתם בין היזמים לבין חברות הניהול. ביום 1 במרס 2015 ניתן פסק ביניים המקבל עקרונית חלק מתביעות חברות הניהול אך דוחה את שאלת היקף החבות בתביעות אלו למועד מאוחר יותר. להערכת הנהלת העסקה המשותפת, בהתבסס על יועציה המשפטיים, ההפרשה שנכללה בדוחות הכספיים בגין תביעה זו מספיקה לכיסוי הוצאותיה בגין התביעה כאמור.

באור 19: - שעבודים, ערבויות, התקשרויות והתחייבויות תלויות (המשך)

5. נכון למועד הדוח קיימים חילוקי דעות עם הקבלן (חברה קשורה לבעלת השליטה בחברה) בפרויקט בעסקה משותפת "בתי סיידוף" בירושלים, שעיקרן התחשבנות על עבודות קבלניות ולוחות זמנים. השותף בפרויקט מנהל את המגעים אל מול הקבלן. הדוחות הכספיים של החברה כוללים הפרשה לגמר, שלהערכת הנהלת החברה נכון למועד הדוח, מספיקה לכיסוי עלויות שיגרמו לה כתוצאה מגמר ההתחשבנות עם הקבלן.

6. ביום 19 באוגוסט, 2015, אישר בית המשפט העליון הסכם פשרה בין החברה לבין קבלן ראשי בפרויקט של החברה בכפר סבא (פרויקט שהסתיים). במסגרת הסכם הפשרה הוסר ערעור שהוגש על ידי הקבלן בקשר עם פסק דין מחודש דצמבר 2014 בגין תביעה אזרחית שהגישה החברה כנגד הקבלן. בהתאם לפסק הדין ולהסכם הפשרה, נקבע כי על הקבלן לשלם לחברה סך של כ- 4,061 אלפי ש"ח. מובהר כי, למיטב ידיעת החברה, הקבלן נמצא בהליך של הסדר נושים, מונה לקבלן נאמן בכפיפות לכונס הנכסים הרשמי והליכי הגביה של החברה יהיו במסגרת פעילות הנאמן. להערכת החברה, בהתבסס על המידע שנמסר לה על ידי הנאמן במסגרת ההליך האמור, אשר כולל, בין היתר, את שווי הבטוחות הקיימות ואופן מימושן סיכויי הגבייה של החוב האמור גבוהים. לפיכך, כללה החברה בדוח רווח או הפסד ורווח כולל אחר לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2015 בהכנסה נטו (בניכוי הוצאות משפטיות ואחרות) בסך של כ- 3.5 מליון ש"ח במסגרת סעיף הכנסות אחרות.

7. ביום 1 בנובמבר 2015, הומצאה לחברה תובענה שהוגשה לבית המשפט ובה בקשה לאישורה כתובענה ייצוגית בהתאם לחוק תובענות ייצוגיות, התשס"ו - 2006 (להלן: התובענה). עניינה של התובענה הוא בהפרה לכאורה של חוק חנייה לנכים, התשנ"ד - 1993 וחוק שוויון לאנשים עם מוגבלות, התשנ"ח – 1998, בין היתר, בקשר עם חניון הממוקם בבניין הידוע בשם "אשדר 2000" (הבניין והחניון היו בבעלות חלקית של החברה עד שנת 2012) ובחניון הממוקם בבניין הידוע בשם "מרכז אשדר" (החברה מחזיקה בחלק לא מהותי מזכויות הבעלות בבניין). הנזק הכולל הנטען לכל חברי הקבוצה וכנגד כלל הנתבעים נאמד ע"י התובעת בסך של 66.7 מיליון ש"ח. בעקבות בקשה לסילוק הבקשה שהגישה החברה, מתנהל בין הצדדים משא ומתן באופן שבו, להערכת החברה, מסתמנת הסכמה בסכומים לא מהותיים.

באור 20: - הון

א. הרכב הון המניות

רשום	מונפק ונפרע	
	2015	2014
	מספר המניות	
מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.נ. כ"א	203,249,255	203,249,255
300,000,000		

ב. הנפקת מניות

למידע אודות מימוש אופציות לא רשומות של מנכ"ל החברה ל- 1,875,269 מניות רגילות 1 ש"ח ע.נ ראה באור 22ד'.

ג. זכויות הנלוות למניות

1. זכויות הצבעה באסיפה הכללית, זכות לדיבידנד, זכויות בפירוק החברה וזכות למינוי הדירקטורים בחברה.

2. סחירות בבורסה לניירות ערך בתל- אביב.

באור 20: - הון (המשך)

ד. מניות אוצר

חברה בת בשליטה מלאה של החברה מחזיקה ב- 3,554,793 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.נ. כ"א של החברה בסך של כ-3,104 אלפי ש"ח. החזקת המניות כאמור מהווה כ-1.7% מהון המניות המונפק של החברה.

ה. בדבר הקצאת אופציות למנכ"ל החברה, ראה באור 22ד'.

ו. דיבידנד

- ביום 25 במרס, 2013 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד לבעלי המניות של החברה בסכום של 16,000 אלפי ש"ח המהווה כ- 0.08 ש"ח לכל מניה רגילה של החברה מתוכו סך של כ-283 אלפי ש"ח חולק לחברה הבת כתוצאה מהחזקת מניות החברה בידי החברה הבת. היום הקובע נקבע ליום 4 באפריל, 2013 והדיבידנד שולם ביום 17 באפריל, 2013.
- ביום 21 בנובמבר, 2013 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד לבעלי המניות של החברה בסכום של 5,000 אלפי ש"ח המהווה כ- 0.02 ש"ח לכל מניה רגילה של החברה מתוכו סך של כ-88 אלפי ש"ח חולק לחברה הבת כתוצאה מהחזקת מניות החברה בידי החברה הבת. היום הקובע נקבע ליום 1 בדצמבר, 2013 והדיבידנד שולם ביום 15 בדצמבר, 2013.
- ביום 19 בפברואר, 2014 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד לבעלי המניות של החברה בסכום של 35,000 אלפי ש"ח המהווה כ-0.174 ש"ח לכל מניה רגילה של החברה מתוכו סך של כ- 619 אלפי ש"ח יחולק לחברה הבת כתוצאה מהחזקת מניות החברה בידי החברה הבת. היום הקובע נקבע ליום 2 במרס, 2014 והדיבידנד שולם ביום 17 במרס, 2014.
- ביום 19 במרס, 2015 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד לבעלי המניות של החברה בסכום של 13,000 אלפי ש"ח המהווה כ-0.06 ש"ח לכל מניה רגילה של החברה מתוכו סך של כ- 228 אלפי ש"ח חולק לחברה הבת כתוצאה מהחזקת מניות החברה בידי החברה הבת. היום הקובע נקבע ליום 29 במרס, 2015 והדיבידנד שולם ביום 12 באפריל, 2015.
- ביום 8 במרס, 2016 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד לבעלי המניות של החברה בסכום של 32,000 אלפי ש"ח המהווה כ-0.16 ש"ח לכל מניה רגילה של החברה מתוכו סך של כ- 561 אלפי ש"ח יחולק לחברה הבת כתוצאה מהחזקת מניות החברה בידי החברה הבת. היום הקובע נקבע ליום 17 במרס, 2016 ויום התשלום נקבע ליום 29 במרס, 2016.
- למידע בדבר הגבלות החלות על חלוקת דיבידנד ראה באור 16ג'.

ז. ניהול ההון בחברה

מטרות החברה בניהול ההון שלה הינן:

1. לשמר את יכולת הקבוצה להבטיח את המשכיות העסק ובכך ליצור תשואה לבעלי המניות, משקיעים ובעלי עניין אחרים.
2. לדאוג להבטחת תשואה הולמת לבעלי המניות באמצעות תמחור המוצרים והשירותים המותאמת לרמת הסיכון הקיימת בפעילותה העסקית של הקבוצה.
3. לשמור על דירוג אשראי גבוה ויחסי הון טובים שיבטיחו תמיכה בפעילות העסקית וייצרו ערך מרבי לבעלי המניות.
4. לעמוד בהתחייבות כלפי תאגידים בנקאיים ומחזיקי אגרות חוב ליחס שבין החוב הפיננסי נטו מתואם, לבין CAP נטו מתואם באופן שלא יעלה בכל עת על 70% ולהון ושלא יפחת מסך של 300 מליון ש"ח. למידע נוסף ראה באור 16ג' ו-16ד'.

באור 21: - פירוטים נוספים לסעיפי רווח או הפסד

א. הכנסות ממכירת דירות, יחידות מלונאיות, קרקעות ומתן שירותים

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2015	2014	2013
	אלפי ש"ח		
הכנסות ממכירת דירות, יחידות מלונאיות ומתן שירותים *)	892,825	780,713	651,834
הכנסות ממכירת קרקעות **)	-	-	105,883
	892,825	780,713	757,717

ב. עלות מכירת הדירות, הקרקעות והשירותים שניתנו

עלות הדירות שנמכרו, יחידות מלונאיות והשירותים שניתנו *)	743,993	701,831	568,138
עלות הקרקעות שנמכרו **)	-	-	63,286
	743,993	701,831	631,424

*) בשנת 2013 נכללות הכנסות ממכירת יחידות מלונאיות בפרויקט מגדלות בסך של כ- 148 מליון ש"ח (חלק החברה כ- 74 מליון ש"ח) ונכללות עלויות בסך של כ- 96 מליון ש"ח (חלק החברה כ- 48 מליון ש"ח) המסתכמות בסה"כ לרווח בסך של כ- 52 מליון ש"ח (חלק החברה כ- 26 מליון ש"ח).

**) בשנת 2013 נכללות הכנסות ממכירת זכויות החברה במקרקעין בחריש לצד ג' בסך של כ- 70 מליון ש"ח וכן עלויות בסך של כ- 38 מליון ש"ח המסתכמות לרווח בסך של כ- 32 מליון ש"ח. בנוסף, נכללות הכנסות ממכירת זכויות במסגרת עסקה משותפת בפרויקט "קריניצי החדשה" בסך של כ- 106 מליון ש"ח (חלק החברה כ- 35 מליון ש"ח) וכן עלויות בסך של כ- 75 מליון ש"ח (חלק החברה כ- 25 מליון ש"ח) המסתכמות לרווח בסך של כ- 31 מליון ש"ח (חלק החברה כ- 10 מליון ש"ח).

ג. הוצאות מכירה ושיווק

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2015	2014	2013
	אלפי ש"ח		
פרסום ושיווק	17,027	18,750	21,926
שכר עבודה ונלוות	3,498	3,029	2,587
	20,525	21,779	24,513

באור 21: - פירוטים נוספים לסעיפי רווח או הפסד (המשך)

ד. הוצאות הנהלה וכלליות

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2015	2014	2013
	אלפי ש"ח		
שכר עבודה ונלוות	17,847	14,082	13,994
השתתפות בהוצאות כלליות של החברה האם	3,958	3,646	3,618
דמי שכירות	1,419	1,356	942
אחזקת רכב	1,007	758	786
שירותים מקצועיים	1,673	1,578	1,937
פחת	384	445	564
אחרות	3,308	3,178	3,096
בניכוי - השתתפות בהוצאות מאחרים **)	(2,161)	(1,285)	(1,717)
	27,435	23,758	23,220

**) כולל הכנסות מהשתתפות בהוצאות, בעיקר בגין שירותי שיווק, ניהול, הנהלת חשבונות ומשכנת.

ה. הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2015	2014	2013
	אלפי ש"ח		
רווח מרכישת חלק השותף בפרויקט (באור 3)	-	-	37,441
הפרשה בגין חוב של שותף בפרויקט בעסקה משותפת (באור 10א'(2))	-	-	(6,095)
התחייבות לצד ג' של שותף בפרויקט (באור 3)	-	-	280
הכנסות בגין הסכם פשרה עם קבלן בפרויקט שהסתיים	3,459	-	-
הכנסות בגין התחשבנות עם השותף	-	754	-
הפסד ממימוש רכוש קבוע	(13)	(84)	(56)
דיבידנד	308	426	77
הכנסות (הוצאות) אחרות	65	750	(125)
	3,819	1,846	31,522

באור 21: - פירוטים נוספים לסעיפי רווח או הפסד (המשך)

ו. הכנסות והוצאות מימון

הכנסות מימון

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2015	2014	2013
	אלפי ש"ח		
הכנסות ריבית מהלוואות שותפים בעסקאות משותפות *)	-	15,331	7,891
הכנסות ריבית מחברה כלולה	2,061	2,396	2,235
הכנסות מפקדונות בבנקים ורווח מניירות ערך סחירים	4,501	7,168	5,457
הכנסות ריבית מאחרים	1,462	2,624	2,681
	8,024	27,519	18,264

*) במהלך שנת 2014 חתם השותף בעסקה משותפת בפרויקט חוף הצוק בתל-אביב (להלן - השותף הקודם) על הסכם למכירת זכויותיו והתחייבויותיו בפרויקט לצד שלישי (להלן - השותף החדש) שהיה כפוף לקבלת הסכמת החברה. בהתאם לכך, ביום 30 בספטמבר, 2014 נחתם הסכם בין החברה לבין השותף החדש בדבר סילוק מלוא חוב השותף הקודם בפרויקט הכולל סכומים שהעבירה החברה למימון הוצאות העסקה המשותפת חלף השותף הקודם וכן ריבית בגין סכומים אלה, לפיו יעמוד חוב השותף הקודם לחברה על סך של 87.5 מליון ש"ח, בתוספת מע"מ (על מרכיב הריבית) ובדבר הסכמת החברה להעברת הזכויות וההתחייבויות בפרויקט מהשותף הקודם לשותף החדש. כתוצאה מכך רשמה החברה במהלך שנת 2014 הכנסות מימון בדוח רווח או הפסד בסך של כ-13.5 מליון ש"ח אשר נבעו מהכנסות ריבית נוספות להן היתה זכאית החברה ושטרם הוכרו על ידה עד למועד סיום המו"מ עם השותף החדש לגבי החזר החוב.

הוצאות מימון, נטו

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2015	2014	2013
	אלפי ש"ח		
הוצאות ריבית ושערוך בגין אגרות חוב	23,027	30,023	42,402
הוצאות ריבית בגין הלוואות לא שוטפות	1,509	1,942	7,046
הוצאות ריבית בגין אשראי לזמן קצר	2,932	4,633	8,255
הוצאות מימון בגין אגרות חוב, אשראי לזמן קצר והלוואות שהוונו למלאי בניינים מכירה	(11,199)	(14,022)	(23,523)
הוצאות מימון אחרות	1,856	2,258	1,831
	18,125	24,834	36,011

באור 21: - פירוטים נוספים לסעיפי רווח או הפסד (המשך)

הכנסות (הוצאות) מימון לפי סוגי מכשירים פיננסיים

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2015	2014	2013
	אלפי ש"ח		
הלוואות ויתרות חובה לא שוטפות	3,320	19,657	11,686
התחייבויות פיננסיות הנמדדות לפי עלות מופחתת:			
אגרות חוב *)	(13,954)	(18,417)	(24,719)
הלוואות מתאגידים בנקאיים *)	(2,315)	(4,159)	(9,461)
*) כולל הוצאות מימון שהוונו למלאי בניינים למכירה ולקרקעות לבניה	(11,199)	(14,022)	(23,523)

באור 22: - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

א. יתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

ההרכב:

31 בדצמבר, 2015

	בעל שליטה (החברה האם)	חברה כלולה	בעל עניין וצדדים קשורים אחרים
חייבים ויתרות חובה	1,036	-	-
הלוואות ויתרות חובה לא שוטפות	-	54,834	-
התחייבויות לספקים ולנותני שירותים	7,294	-	383
מקדמות מרוכשי דירות	-	-	1,379
יתרת החייבים ויתרות חובה הגבוהה ביותר במשך השנה	1,036	-	-

31 בדצמבר, 2014

	בעל שליטה (החברה האם)	חברה כלולה	בעל עניין וצדדים קשורים אחרים
חייבים ויתרות חובה	1,036	-	-
הלוואות ויתרות חובה לא שוטפות	-	52,690	-
התחייבויות לספקים ולנותני שירותים	46,446	-	352
מקדמות מרוכשי דירות	-	-	1,434
יתרת החייבים ויתרות חובה הגבוהה ביותר במשך השנה	1,036	-	-

באור 22: - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

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

	בדבר תנאים ראה סעיף	מספר אנשים	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
			2015	2014	2013
			אלפי ש"ח		
הוצאות שכר עבודה ונלוות	ד', ה'		1,275	1,262	1,240
תשלום מבוסס מניות	ד'		435	11	-
בונוס שנתי	ד', ה'		2,546	941	2,465
		1	4,256	2,214	3,705

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר					
	2015		2014		2013	
	מספר אנשים	סכום אלפי ש"ח	מספר אנשים	סכום אלפי ש"ח	מספר אנשים	סכום אלפי ש"ח
סך הטבות בגין דירקטור שאינו מועסק בחברה	4	589	4	629	4	564
דירקטורים שמועסקים בחברה או מטעמה	5	-	5	-	5	-
	9	589	9	629	9	564

ג. עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2015

	בדבר תנאים ראה סעיף	בעל שליטה (החברה האם)	חברה כלולה	חברות ועסקאות משותפות בשליטה משותפת	בעל עניין וצדדים קשורים אחרים
		אלפי ש"ח			
הכנסות שכירות		-	-	-	168
הכנסות משירותי מכירות וניהול	ו'(3)(5)	-	-	2,161	210
עלות עבודות בניה	ו'(1)(9)	(201,988)	-	-	(1,399)
הוצאות פרסום	ו'(4)	-	-	-	(2,995)
הוצאות הנהלה וכלליות	ו'(2)	(3,958)	-	-	-
הכנסות אחרות		-	-	-	308
הכנסות מימון		-	2,061	-	-

באור 22: - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2014

	בדבר תנאים ראה סעיף	בעל שליטה (החברה האם)	חברה כלולה	חברות ועסקאות משותפות בשליטה משותפת	בעל עניין וצדדים קשורים אחרים
		אלפי ש"ח			
הכנסות ממכירת דירות	ו'(6)	-	-	-	4,018
הכנסות שכירות		-	-	-	265
הכנסות משירותי מכירות וניהול	ו'(3)(5)	-	-	1,285	242
עלות עבודות בניה	ו'(1)(9)	(297,490)	-	-	(2,237)
הוצאות פרסום	ו'(4)	-	-	-	(9,284)
הוצאות הנהלה וכלליות	ו'(2)	(3,646)	-	-	-
הכנסות אחרות		-	-	-	426
הכנסות מימון		412	2,396	-	-

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2013

	בדבר תנאים ראה סעיף	בעל שליטה (החברה האם)	חברה כלולה	חברות ועסקאות משותפות בשליטה משותפת	בעל עניין וצדדים קשורים אחרים
		אלפי ש"ח			
הכנסות ממכירת דירות	ו'(6)	-	-	-	2,064
הכנסות שכירות		-	-	-	233
הכנסות משירותי מכירות וניהול	ו'(3)(5)	-	-	1,417	204
עלות עבודות בניה	ו'(1)(9)	(275,428)	-	-	(1,269)
הוצאות פרסום	ו'(4)	-	-	-	(6,906)
הוצאות הנהלה וכלליות	ו'(2)	(3,618)	-	-	-
הכנסות אחרות		-	-	(1,046)	448
הכנסות מימון		759	2,235	124	-

ד. אופציות למנכ"ל החברה

- ביום 26 בנובמבר, 2008, אישר דירקטוריון החברה את הענקת האופציות כמפורט בתוכנית האופציות אשר הוגשה לרשויות המס. בהתאם לתוכנית האופציות הוקצו למנכ"ל החברה 2,000,000 אופציות בלתי סחירות, אשר ניתנות למימוש למניה רגילה של החברה בת 1 ש"ח ע.נ. (כל אופציה), האופציות ניתנות למימוש בתמורה למחיר מימוש למניה של 1.3 ש"ח (מותאם לחלוקת דיבידנד בסך של 1.15 ש"ח).

  ביום 7 באפריל, 2014 מימש מנכ"ל החברה 2,000,000 אופציות לא רשומות ל- 1,875,269 מניות רגילות של החברה בנות 1 ש"ח ע.נ בדרך של מנגנון "Cashless Exercise" בהתאם לתנאי תכנית האופציות לעובדים של החברה ואשר נמכרו באותו מועד לחברה האם קבוצת אשטרום בע"מ.

- ביום 21 בדצמבר, 2014 (להלן מועד הענקה) אישר דירקטוריון החברה הענקת אופציות כמפורט בתוכנית האופציות אשר הוגשה לרשויות המס. בהתאם לתוכנית האופציות הוקצו למנכ"ל החברה 2,000,000 אופציות בלתי סחירות, אשר ניתנות למימוש למניה רגילה של החברה בת 1 ש"ח ע.נ. (כל אופציה), האופציות ניתנות למימוש בתמורה למחיר מימוש למניה של 2.035 ש"ח (מותאם לחלוקת דיבידנד בסך של 1.971 ש"ח).

באור 22: - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

האופציות תהיינה ניתנות למימוש לשיעורין בתקופת VESTING של ארבע שנים כך שלאחר שנה ממועד הענקה יוכל המנכ"ל לממש 25% וכן בהתאמה בשנה השנייה עד הרביעית. אופציות שלא ימומשו למניות תפרענה בחלוף חמש שנים ממועד הענקה. האופציות כפופות להתאמות מסוימות במקרה של חלוקת דיבידנד, חלוקת מניות הטבה והנפקת זכויות. האופציות ניתנות למימוש באמצעות מנגנון "Cashless Exercise" וכן ניתנות למימוש מלא בדרך של תשלום מלוא מחיר המימוש.

השווי ההוגן של האופציות אשר הוערך ליום 5 בפברואר, 2015 תוך שימוש במודל בלק ושולס, בהתאם לתנאים ולנתונים על פיהם מכשירים אלה הוענקו, הינו כ-845 אלפי ש"ח.

להלן עיקר הנתונים אשר שימשו במדידת השווי ההוגן של האופציות בהתאם למודל בלק ושולס לתמחור אופציות:

- מחיר המניה ליום הענקה - 1.927 ש"ח.
- מחיר מימוש - 2.035 ש"ח.
- סטיית תקן - 25.39%.
- ריבית חסרת סיכון - 1.05%.

הענקת האופציות אושרה על ידי האסיפה הכללית של החברה ביום 5 בפברואר, 2015.

בעקבות חלוקת דיבידנד הותאם מחיר המימוש ל- 1.971 ש"ח.

ה. מדיניות תגמול

בהתאם לחוק החברות (תיקון מס' 20), תשע"ג - 2012 פעלה החברה לשם גיבושה של מדיניות תגמול והבאתה לאישור האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה אשר אושרה על ידי האסיפה הכללית ביום 9 בינואר, 2014. להלן עיקרי הקווים המנחים של מדיניות התגמול :

- החברה תוכל לעדכן את שכרו של המנכ"ל מעת לעת על פי שיקול דעתה הבלעדי ובכפוף לקבלת האישורים הנדרשים על פי דין, עד לתקרה של 20% בשלוש שנים במצטבר. נושא משרה שאינו מנכ"ל או דירקטור , שכרו החודשי הבסיסי לא יעלה על 50 אלפי ש"ח.

- סך התשלום המשולם ע"י החברה בגין שירותי הניהול, הניתנים ע"י החברה האם, לא יעלה על 4.5 מליון ש"ח לשנה.

- מענק המנכ"ל יחושב על בסיס 2.5% מהרווח לפני מס כאשר חישוב המענק יבוצע באופן מצטבר על פני תקופה של שלוש שנים קלנדאריות החל משנת 2014 (בהתאם להגדרות במדיניות התגמול שפורסמה). המענק לא יעלה על תקרות המענק השנתיות שהינן בגובה של עד 3 מליון ש"ח. המענק לנושאי משרה כפופי מנכ"ל לא יעלה על 4 משכורות חודשיות.

- ביום 21 בדצמבר, 2014 אישר דירקטוריון החברה ועדת הביקורת, את עדכון תנאי העסקתו של מנכ"ל החברה. ביום 5 בפברואר, 2015 אישרה האסיפה הכללית של החברה את תנאי העסקה.

ו. התקשרויות ועסקאות

1. עלות עבודות הבניה כוללת עבודות המבוצעות על ידי החברה האם וחברות בנות שלה וכן עמלות ערבות לבעל עניין. עד להנפקת מניות החברה בבורסה לניירות ערך בתל-אביב נקבעו עלויות שירותי הבניה בהסכמה הדדית בין הצדדים תוך התבססות על תנאי השוק כפי שהם מקובלים בעת מסירת העבודה. בפרויקטים המבוצעים יחד עם שותפים נקבעות עלויות שירותי הבניה במשא ומתן בין קבוצת אשטרום בע"מ לשותפים.

באור 22: - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

החברה התחייבה לאחר הנפקת מניותיה, כי בפרויקטים עתידיים בהם תרצה להתקשר עם קבוצת אשטרום בע"מ או חברות מטעמה (להלן - אשטרום) כקבלן מבצע יחולו התנאים הבאים:

בהתקשרות עם אשטרום כקבלן מבצע בפרויקטים בהם לחברה יש שותפים מהותיים, תנאי ההתקשרות יהיו כפי שיסוכמו בין השותפים המהותיים לבין אשטרום ויחשבו כתנאי שוק למעט במקרים בהם לשותפים קשרים עסקיים מהותיים עם אשטרום ערב ההתקשרות. במידה של קשרים כאמור תיחשב העסקה כלא בתנאי שוק ותובא לאישור בהתאם להוראות חוק החברות.

בהתקשרות עם אשטרום כקבלן מבצע בפרויקטים ללא שותפים תובא כל עסקה לאישור בהתאם להוראות החוק.

בשנת 2015 בוצעו התקשרויות עם חברות בקבוצת אשטרום בע"מ בגין שירותי בניה בפרויקט אגמים. הסכמי העבודות שאושרו בשנת 2015 הסתכמו לסך של כ- 73 מליון ש"ח (חלק החברה זהה). בשנת 2014 בוצעו התקשרויות עם חברות בקבוצת אשטרום בע"מ בגין שירותי בניה בפרויקט בת ים ותוספת להסכם שירותי בניה בפרויקט טריו. הסכמי העבודות שאושרו בשנת 2014 הסתכמו לסך של כ- 152 מליון ש"ח (חלק החברה כ- 135 מליון ש"ח).

2. קבוצת אשטרום בע"מ בעלת השליטה בחברה, מבצעת שירותי עזר לניהול השוטף של החברה הכוללים את השירותים הבאים: שירותי ניהול דירקטורים, שירותים ממחלקת הרכב, שירותי מחלקת כח אדם ומדור שכר ושירותי מחשוב, ניהול כספים וגזברות (להלן: הסכם הניהול).

ביום 15 ביוני 2015 אישרה האסיפה הכללית של החברה את חידוש הסכם ההתקשרות עם קבוצת אשטרום. תוקפו של הסכם הניהול יהא מיום 19 בפברואר 2015 ועד חלוף שלוש שנים ממועד זה. קבוצת אשטרום תספק לחברה שרותי עזר לניהול השוטף של החברה בתמורה לתשלום שנתי בסך של 4,000 אלפי ש"ח, צמוד למדד המחירים לצרכן לחודש ינואר 2015 בצירוף מע"מ כדין.
ביום 18 בפברואר, 2015 פג תוקפו של הסכם הניהול הקודם עם קבוצת אשטרום אשר במסגרתו סיפקה קבוצת אשטרום לחברה שרותי עזר לניהול השוטף של החברה בתמורה לתשלום בסך של כ-294 אלפי ש"ח לחודש, החל מחודש פברואר 2012 ועד חודש פברואר 2015, צמוד למדד המחירים לצרכן לחודש נובמבר 2011 בצירוף מע"מ כדין.

3. החברה מעניקה שירותים של ניהול, שיווק, הנהלת חשבונות ומשכנת לחברות ועסקאות משותפות בקבוצה בתמורה לסך המחושב בהתאם להסכם בין הצדדים. בשנת 2015 הסתכמו ההכנסות מהשירותים כאמור בכ- 2,161 אלפי ש"ח (2014- 1,285 אלפי ש"ח, 2013- 1,417 אלפי ש"ח).

4. חברת פרסום המצויה בבעלות של קרובו של אחד מבעלי השליטה בחברה, מעניקה לחברה שירותי פרסום שונים ביחס לחלק מהפרויקטים של החברה על פי הסכם מיום 1 בנובמבר 2015 אשר נכנס לתוקף החל מיום 1 ביוני 2015. תקופת הסכם הפרסום הינה ל-3 שנים ממועד כניסת ההסכם לתוקף. דמי הטיפול החודשיים, המהווים חלק מתשלום דמי הפרסום, הינם בסך של 60 אלפי ש"ח בצירוף מע"מ. חברת הפרסום תהא זכאית לקבל מחברות המדיה השונות המספקות שירותים לחברה, עמלת מדיה בגובה 10% מעמלות המדיה שנרכשה באמצעות משרד הפרסום. כמו כן ככל וחברת הפרסום תקבל עמלה הגבוהה מ- 10% תהיה זכאית החברה לזיכוי בגין כך.

בשנת 2015 שילמה החברה למשרד הפרסום סך של כ- 2,995 אלפי ש"ח (בשנת 2014 - 9,284 אלפי ש"ח, 2013- 6,906 אלפי ש"ח).

באור 22: - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

5. על פי הסכם שנחתם בשנת 2000 בין החברה לבין אלרם חברה לשכון (מיסודם של החברה לישראל ואשטרום) (שותפות רשומה בבעלות משותפת של קבוצת אשטרום בע"מ (בעלת השליטה בחברה) והחברה לישראל בע"מ) (להלן בסעיף זה - אלרם), מעניקה החברה לאלרם שירותי רישום פרצלציות, רישום בתים משותפים, רישום דירות ומגרשים על שם רוכשיהם בלשכת רישום המקרקעין, טיפול בתיקי המשתכן עם הרוכשים, לרבות התחייבויות לרישום משכנתא, עדכון הודעות שומה למס שבח, אישור זכויות, העברת זכויות, תיאום תיקון ליקויי בדק בין הקבלן לבין הרוכש.

בהסכם נקבע כי בתמורה לשירותים תשלם אלרם לחברה תשלום חודשי בסך של 20 אלפי ש"ח בצירוף מע"מ כדין. בנוסף נקבע כי החברה תהיה זכאית להחזר הוצאות אשר הוצאו על ידה במסגרת מתן השירותים.

6. במהלך שנת 2014 נמסרו שתי דירות לבעלי עניין, דירה אחת נמסרה בפרויקט נווה גן ובגינה הכירה החברה בהכנסות בסך של כ-3,154 אלפי ש"ח. דירה נוספת נמסרה בפרויקט סיידוף ובגינה הכירה החברה בהכנסות בסך של 864 אלפי ש"ח. במהלך שנת 2013 נמסרה דירה בפרויקט טריו לבעל עניין. בעקבות המסירה הכירה החברה בהכנסות של כ-2,064 אלפי ש"ח. לא היו מסירות נוספות לבעלי עניין בשנים 2015, 2014 ו-2013.

7. בעקבות המלצת ועדת המשנה לתכנון ובניה למרחב תכנון מקומי תל אביב-יפו לועדה המחוזית לתכנון ובניה של מחוז תל אביב לשנות את תב"ע מתחם חוף הצוק עליו מוקם פרויקט החברה ושותפתה "חוף הצוק" ובין היתר, להמליץ על שינוי יעוד המגדל הצפוני למגורים המשך הבנייה בפרויקט הוקפאה. החברה ושותפתה חתמו על הסכמים עם רוכשי יחידות בבניין הצפוני בפרויקט, הכוללים בעלי עניין. יתרת מקדמות של בעלי עניין בפרויקט חוף הצוק לתאריך המאזן הינה בסך של 2,150 אלפי ש"ח (2014 - זהה). חלק החברה הינו 1,075 אלפי ש"ח. התמורה הכוללת בעסקאות כאמור לעסקה המשותפת, צפויה להסתכם לסך של כ-6,434 אלפי ש"ח. להערכת החברה נכון למועד דוח זה, אין לחברה חשיפה מהותית בשל העיכוב בהשלמת הפרויקט כאמור.

8. ביום 15 ביוני 2015, אישרה האסיפה הכללית של החברה, לאחר אישור הדירקטוריון וועדות התגמול והביקורת של החברה, עדכון לתנאי כהונתו והעסקתו ומענק שבשיקול דעת בגין שנת 2014 של סמנכ"ל מנהל אגף "אשדר בוטיק" בחברה שהינו קרוב של בעלת שליטה בחברה. בשנת 2015 הסתכמה עלות שכרו לסך של כ- 861 אלפי ש"ח (2014 - 436 אלפי ש"ח).

9. לגבי ערבויות שנתנה קבוצת אשטרום בע"מ לחברה וערבות של החברה לקבוצת אשטרום בע"מ, ראה באור 19א'.

באור 23: - רווח נקי למניה

א. פרוט כמות המניות והרווח ששימשו בחישוב הרווח הנקי למניה

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר					
	2015		2014		2013	
	כמות מניות משוקללת אלפים	רווח נקי אלפי ש"ח	כמות מניות משוקללת אלפים	רווח נקי אלפי ש"ח	כמות מניות משוקללת אלפים	רווח נקי אלפי ש"ח
כמות המניות והרווח לצורך חישוב רווח נקי בסיסי	199,694	71,441	199,196	26,832	197,819	77,040

ב. בחישוב הרווח הנקי המדולל למניה לא נכללו אופציות לעובדים כיוון שלהכללתם השפעה אנטי מדללת.

באור 24: - מגזרי פעילות

א. כללי

מגזרי הפעילות נקבעו בהתבסס על המידע הנבחן על ידי מקבל ההחלטות התפעוליות הראשי (CODM) לצורכי קבלת החלטות לגבי הקצאת משאבים והערכת ביצועים.
בהתאם לזאת, למטרות ניהול, הקבוצה בנויה לפי מגזרי פעילות בהתבסס על המוצרים והשירותים של היחידות העסקיות ולה נכון ליום 31 בדצמבר 2015 שלושה מגזרי פעילות כדלקמן:

ייזום ובניה של נכסים למכירה בעסקאות מזומן	-	עיקר הפעילות הינה ייזום, בניה, שיווק ומתן שירותי משכנת בפרויקטים בתחום הבניה למגורים בעסקאות במזומן.
ייזום ובניה של נכסים למכירה בעסקאות קומבינציה	-	עיקר הפעילות הינה ייזום, בניה, שיווק ומתן שירותי משכנת בפרויקטים בתחום הבניה למגורים בעסקאות קומבינציה.
מכירת קרקעות	-	פעילות מכירת קרקעות.

ההנהלה עוקבת אחר תוצאות הפעילות של מגזרי הפעילות שלה בנפרד לצורכי קבלת החלטות לגבי הקצאת משאבים והערכת ביצועים.

ביצועי המגזרים מוערכים בהתבסס על רווח או הפסד גולמי שבמקרים מסוימים, כמוסבר בטבלה להלן, נמדד באופן שונה מרווח או הפסד גולמי בדוחות הכספיים המאוחדים.

הכנסות המגזר במגזרים מייזום ובניה של נכסים למכירה בעסקאות מזומן ומייזום ובניה של נכסים למכירה בעסקאות קומבינציה ועסקאות למכירת קרקעות מהוות את הערך הכספי של חוזי המכירה שנחתמו במהלך התקופה.

הרווח הגולמי במגזרים מייזום ובניה של נכסים למכירה בעסקאות מזומן ומייזום ובניה של נכסים למכירה בעסקאות קומבינציה מהווה את הרווח הגולמי החזוי בגין חוזי המכירה שנחתמו בתקופה.

הרווח הגולמי במגזר מכירת קרקעות מהווה את הרווח הגולמי כפי שנכלל בדוח על הרווח הכולל.

סכומי ההתאמות המוצגים בדיווח בדבר מגזרי פעילות נובעים אך ורק מהתאמת המידע המדווח בגין כל מגזר, למידע המוצג בהתאם לכללי החשבונאות המיושמים בדוחות הכספיים.

באור 24: - מגזרי פעילות (המשך)

ב. דיווח בדבר מגזרי פעילות

	ייזום ובניה של נכסים למכירה בעסקאות מזומן	ייזום ובניה של נכסים למכירה בעסקאות קומבינציה	מכירת קרקעות	התאמות	סה"כ
	אלפי ש"ח				
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2015					
הכנסות המגזר	478,935	280,609	-	139,611	899,155
רווח גולמי	104,679	51,474	-	(2,797)	153,356
הוצאות לא מוקצות:					
עליית ערך נדל"ן להשקעה					1,130
הוצאות מכירה ושיווק והנהלה וכלליות					(47,960)
הכנסות אחרות					3,819
הוצאות מימון, נטו					(10,101)
חלק החברה בהפסדי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני					(136)
רווח לפני מסים על ההכנסה					100,108

	ייזום ובניה של נכסים למכירה בעסקאות מזומן	ייזום ובניה של נכסים למכירה בעסקאות קומבינציה	מכירת קרקעות	התאמות	סה"כ
	אלפי ש"ח				
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2014					
הכנסות המגזר	538,392	190,352	-	57,698	786,442
רווח גולמי	103,179	31,375	-	(52,264)	82,290
הוצאות לא מוקצות:					
עליית ערך נדל"ן להשקעה					470
הוצאות מכירה ושיווק והנהלה וכלליות					(45,537)
הכנסות אחרות					1,846
הכנסות מימון, נטו					2,685
חלק החברה בהפסדי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני					(4,887)
רווח לפני מסים על ההכנסה					36,867

באור 24: - מגזרי פעילות (המשך)

	ייזום ובניה של נכסים למכירה בעסקאות מזומן	ייזום ובניה של נכסים למכירה בעסקאות קומבינציה	מכירת קרקעות	התאמות	סה"כ
			אלפי ש"ח		
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2013					
הכנסות המגזר	653,608	169,319	105,883	(163,433)	765,377
רווח גולמי	140,642	28,709	42,597	(79,467)	132,481
הוצאות לא מוקצות:					
עליית ערך נדל"ן להשקעה					325
הוצאות מכירה ושיווק והנהלה וכלליות					(47,733)
הכנסות אחרות					31,522
הוצאות מימון, נטו					(17,747)
חלק החברה בהפסדי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני					(3,615)
רווח לפני מסים על ההכנסה					95,233

ג. מידע נוסף

	ייזום ובניה של נכסים למכירה בעסקאות מזומן	ייזום ובניה של נכסים למכירה בעסקאות קומבינציה	מכירת קרקעות	התאמות	סה"כ
			אלפי ש"ח		
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2015					
נכסי המגזר	979,183	794,104	19,261	-	1,792,548
נכסים שלא הוקצו					354,366
סה"כ נכסי החברה					2,146,914
התחייבויות המגזר	465,089	506,511	449	-	972,049
התחייבויות שלא הוקצו					688,778
סה"כ התחייבויות החברה					1,660,827
השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	13,489	-	2,401	(35)	15,855

באור 24: - מגזרי פעילות (המשך)

ג. מידע נוסף

	ייזום ובניה של נכסים למכירה בעסקאות מזומן	ייזום ובניה של נכסים למכירה בעסקאות קומבינציה	מכירת קרקעות	התאמות	סה"כ
			אלפי ש"ח		
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2014					
נכסי המגזר	1,174,398	618,280	-	-	1,792,678
נכסים שלא הוקצו					373,998
סה"כ נכסי החברה					2,166,676
התחייבויות המגזר	644,159	427,372	-	-	1,071,531
התחייבויות שלא הוקצו					668,675
סה"כ התחייבויות החברה					1,740,206
השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	11,879	-	1,805	194	13,878

ד. הכנסות המדווחות בדוחות הכספיים

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2015	2014	2013
	אלפי ש"ח		
ייזום ובניה של נכסים למכירה בעסקאות מזומן	643,428	504,752	304,093
ייזום ובניה של נכסים למכירה בעסקאות קומבינציה	248,713	275,961	347,741
מכירת קרקעות ושטחי מסחר	366	-	105,883
אחרים	6,648	5,729	7,660
	899,155	786,442	765,377

- - - - - - - - - - - - - - - - - -

פרק ד'

פרטים נוספים על התאגיד

פרק ד'

פרטים נוספים על התאגיד לשנת 2015

תקנה 10א' תמצית דוחות מאוחדים על הרווח הכולל לשנת 2015[1]:

	סה"כ לשנת 2015	רבעון 4 2015	רבעון 3 2015	רבעון 2 2015	רבעון 1 2015
	אלפי ש"ח				
הכנסות ממכירת דירות, קרקעות והכנסות דמי שכירות וניהול	899,155	283,987	249,243	160,469	205,456
עלות ההכנסות	745,799	214,799	210,849	142,794	177,357
רווח גולמי	153,356	69,188	38,394	17,675	28,099
הוצאות מכירה ושיווק	(20,525)	(4,757)	(4,231)	(6,007)	(5,530)
הוצאות הנהלה וכלליות	(27,435)	(7,973)	(6,939)	(5,901)	(6,622)
עליית ערך נדל"ן להשקעה	1,130	1,130	-	-	-
הכנסות (הוצאות) אחרות	3,819	(194)	257	3,516	240
רווח תפעולי	110,345	57,394	27,481	9,283	16,187
הכנסות (הוצאות) מימון, נטו	(10,101)	(1,400)	(6,227)	(11,434)	8,960
חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	(136)	1,201	(636)	(11)	(690)
רווח (הפסד) לפני מיסים על ההכנסה	100,108	57,195	20,618	(2,162)	24,457
הוצאות מסים על הכנסה	(28,999)	(16,158)	(5,656)	(1,214)	(5,971)
רווח נקי (הפסד)	71,109	41,037	14,962	(3,376)	18,486

תקנה 10ג' שימוש בתמורת ניירות הערך:

ביום 7 במאי 2015, הנפיקה החברה לציבור, במסגרת דוח הצעת מדף, על פי תשקיף המדף של החברה מיום 29 במאי 2014, 121,020 אלפי ש"ח ע.נ אגרות חוב (סדרה ד') רשומות על שם, בנות 1 ש"ח ע.נ כל אחת (להלן: "**אגרות החוב (סדרה ד')**") בתמורה לכ-119,172 אלפי ש"ח (בניכוי הוצאות הנפקה). אגרות החוב (סדרה ד') תעמודנה לפירעון (קרן) בחמישה עשר (15) תשלומים שנתיים (שאינם צמודים), אשר ישולמו ביום 1 ביולי וביום 1 בינואר של כל אחת מהשנים 2017 עד 2024 (כאשר התשלום הראשון יבוצע ביום 1 ביולי 2017 והתשלום האחרון יבוצע ביום 1 ביולי 2024). אגרות החוב (סדרה ד') נושאות ריבית שנתית (לא צמודה) בשיעור 4.2% ותשולם בתשלומים חצי שנתיים, ביום 1 ביולי וביום 1 בינואר של כל אחת מהשנים 2015 עד 2024 (כאשר תשלום הריבית הראשון שולם ביום 1 ביולי 2015 ותשלום הריבית האחרון ישולם ביום 1 ביולי 2024). תמורת ההנפקה תשמש את החברה לצורך הפעילות השוטפת של החברה, ובהתאם להחלטות דירקטוריון החברה כפי שתהיינה מעת לעת, והכל בהתאם ליעדים ולאסטרטגיה של החברה וכן תשמש את החברה בהתאם לצרכיה השונים, בין היתר, לצורך מימון פעילותה השוטפת. לפרטים נוספים אודות אגרות החוב שהנפיקה החברה, ראה באור 16 לדוחות הכספיים וכן ראה סעיף 15 לפרק ב' לעיל.

[1] הדו"חות נערכו בהתאם לתקנים בינלאומיים לדיווח כספי (IFRS).

תקנה 11 רשימת השקעות בחברות בת ובחברות כלולות ליום 31 בדצמבר 2015

שם החברה	חברות בת / חברות כלולות	הון מניות רשום בש"ח (ע.נ.)	הון מניות מונפק בש"ח (ע.נ.) חלקה של החברה	שיעור ההחזקה בהון ובהצבעה	חלק החברה בהון עצמי (גירעון בהון) ליום 31 בדצמבר 2015 (באלפי ש"ח)	הון עצמי (גירעון בהון) ליום 31 בדצמבר 2015 (באלפי ש"ח)	יתרת ההלוואות בדוח על המצב הכספי ליום 31 בדצמבר 2015 (באלפי ש"ח)	עיקרי תנאי ההלוואות (באלפי ש"ח)
אשדר ייזום ובניה (1997) בע"מ[2]	בת	50,000,000	19,458,520	100.0%	110,142	110,142	-	-
ה.ל.ה.פ. (1977) בע"מ	בת	34,300	200	100.0%	370	370	-	-
אשדנות חברה לנכסים ובנין בע"מ	בת	50,100,000	100	100.0%	(18,970)	(18,970)	18,319	הלוואה הנושאת ריבית בשיעור של 3.05% ללא הצמדה
מלדר נכסי מקרקעין בע"מ[3]	שליטה משותפת	14,000 מניות רגילות מסוג א', 1 ₪ ע.נ. 14,000 מניות רגילות מסוג ב', 1 ₪ ע.נ.	100 מניות רגילות מסוג ב', 1 ₪ ע.נ.	50.0%	2,371	4,742	-	-

[2] לשעבר אשטרום פרויקטים בע"מ.

[3] לחברה הזכות למנות שישה דירקטורים, מתוך שנים עשר הדירקטורים אשר יכהנו בחברה. לפרטים נוספים ראה סעיף 1.3 לפרק א' לדוח זה ותקנה 13 לפרק ד' לדוח זה.

שם החברה	חברות בת / חברות כלולות	הון מניות רשום בש"ח (ע.נ.)	הון מניות מונפק בש"ח (ע.נ.) חלקה של החברה	שיעור ההחזקה בהון ובהצבעה	חלק החברה בהון עצמי (גירעון בהון) ליום 31 בדצמבר 2015 (באלפי ש"ח)	הון עצמי (גירעון בהון) ליום 31 בדצמבר 2015 (באלפי ש"ח)	יתרת ההלוואות בדוח על המצב הכספי ליום 31 בדצמבר 2015 (באלפי ש"ח)	עיקרי תנאי ההלוואות (באלפי ש"ח)
יורומיישן בע"מ[4]	בת	19,800	19,800	100.0%	(12,969)	(12,969)	-	-
המרינה הכחולה בע"מ[5]	כלולה	22,900	400	27.5%	(41,345)	(150,429)	54,834	הלוואות הנושאות ריבית בשיעור של 3.05% ללא הצמדה
אשדר תמ"א 38 בע"מ	בת	100,000,000	200	100.0%	(2,710)	(2,710)	14,585	הלוואות המהוות חלק ממימון פרויקטים מסוג תמ"א 38. ההלוואות נושאות ריבית המשתנה בהתאם לגובה עלות גיוס ההון העצמי בחברה.

[4] הנתונים לגבי סכומי ההון העצמי והשווי המאזני מתייחסים לדוח המאוחד של יורומיישן בע"מ (הכוללים את נתוני חברת הבת מלגב בע"מ).
[5] לחברה הזכות למנות שלושה דירקטורים מתוך שנים עשר הדירקטורים אשר יכהנו בחברה. לפרטים נוספים ראה באור 11 (א) בדוחות הכספיים.

תקנה 13 רווחים (הפסדים) של חברות בנות וכלולות והכנסות (הוצאות) התאגיד מהן ליום 31 בדצמבר 2015 (הנתונים באלפי ש"ח)(*)

שם החברה	חלק החברה ב- %	רווח (הפסד) לפני מס	רווח (הפסד) אחרי מס	רווח (הפסד) כולל אחר		הכנסות דמי ניהול (**)	הכנסות (הוצאות) ריבית והפרשי הצמדה (*)
				לפני מס	אחרי מס		
אשדר ייזום ובניה (1997) בע"מ (***)	100	44,609	32,997	1,004	738	2,790	(88)
ה.ל.ה.פ. (1997) בע"מ	100	197	145	-	-	-	-
אשדנות חברה לנכסים ובניין בע"מ	100	(571)	(1,361)	-	-	-	551
יורומיישין בע"מ	100	(250)	(250)	-	-	-	-
מלדר נכסי מקרקעין בע"מ	50	542	542	-	-	-	-
אשדר תמ"א 38 בע"מ	100	1,283	424	-	-	240	116
המרינה הכחולה בע"מ	27.5	(1,942)	(1,942)	-	-	-	2,061

(*) חלק מהכנסות הריבית והפרשי ההצמדה נכללים במסגרת עלות מלאי בניינים למכירה בהתאם ליישום הוראות תקן חשבונאות בינלאומי IAS23. הנתונים בדבר סך ההכנסות, כולל חלק בעלי מניות, של חברות בנות וכלולות והכנסות התאגיד מהן, אינם כוללים הכנסות שהתקבלו מחברות הניהול וחברות אחרות בבעלות החברה, אשר אינן מהוות הכנסות מהותיות לחברה.

(**) הכנסות הריבית, הצמדה ודמי הניהול שנכללו בדוחות הכספיים של החברה כהכנסות מחברות בנות וחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני נכון ליום 31 בדצמבר 2015.

(***) הנתונים בדבר הרווח (ההפסד) לפני מס ואחרי מס כוללים את חלקה של אשדר ייזום ובניה (1997) בע"מ בהפסדי חברה כלולה המרינה הכחולה בע"מ.

תקנה 14 רשימת הלוואות

במסגרת פעילותה השוטפת נדרשת החברה מעת לעת להעמיד הלוואות ומקדמות לבעלי קרקעות עמם היא מתקשרת בעסקאות מקרקעין, רשויות מוניציפאליות ושותפים. עם זאת יובהר, כי מתן הלוואות אינו אחד מעיסוקיו העיקריים של התאגיד.

לפרטים בדבר הלוואות שהעניקה החברה, לצדדי ג' ושחלקן נפרעו במהלך שנת 2015, ראה באור 7 ובאור 10 לדוחות הכספיים השנתיים.

תקנה 20 מסחר בבורסה וני"ע שנרשמו למסחר

ניירות ערך שנרשמו למסחר

ביום 9 בפברואר, 2015 בוצעה הקצאה פרטית למנכ"ל החברה של 2,000,000 אופציות שאינן רשומות למסחר הניתנות למימוש למניות רגילות של החברה. 2,000,000 מניות המימוש מכוח האופציות נרשמו למסחר בבורסה. לפרטים נוספים בדבר ההקצאה ראו תקנה 21 סעיף 2(ו) להלן.

ביום 7 במאי 2015, הנפיקה החברה לציבור, במסגרת דוח הצעת מדף, על פי תשקיף המדף של החברה מיום 29 במאי 2014 121,020 אלפי ש"ח ע.נ אגרות חוב (סדרה ד') רשומות על שם, בנות 1 ש"ח ע.נ כל אחת. לפרטים נוספים בדבר ההנפקה ראו תקנה 10ג' לעיל.

הפסקות מסחר

בתקופת הדוח, ולמעט במועד פרסום דוחות רבעוניים ותקופתיים של החברה, לא הופסק המסחר בניירות הערך של החברה.

להלן פירוט כל התשלומים ששילמה החברה בשנת 2015 וכל ההתחייבויות לתשלומים שקיבלה על עצמה החברה, בגין שנת הדיווח, לכל אחד משש מקבלי השכר הגבוה ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה שכיהנו בה או בחברות בשליטתה (במונחי עלות לחברה ובאלפי ש"ח).

פרטי מקבל התגמולים				תגמולים בעבור שירותים				סה"כ
שם	**תפקיד**	**היקף משרה**	**שעור החזקה בהון התאגיד (נכון ליום 31.12.15)**	**שכר**	**מענק**	**תשלום מבוסס מניות**	**אחר (הוצאות רכב וטלפון)**	
קבוצת אשטרום [1]	שירותי ניהול	-	75.44%	3,958	-	-	-	3,958
ארנון פרידמן [2]	מנכ"ל	מלאה	0.98% (בדילול מלא)	1,184	2,546	435	91	4,256
אמנון מחרז [4]	סמנכ"ל הנדסה	מלאה	-	632	156 [4]	-	73	861
רחלי בריזל [4]	סמנכ"ל שיווק	מלאה	-	624	156 [4]	-	70	850
אור אריאלי [4]	סמנכ"ל כספים	מלאה	-	653	160 [4]	-	62	875
יהושע כסלו [4]	סמנכ"ל פיתוח עסקי	מלאה	-	687	172 [4]	-	57	916
עומר גוגנהיים [3] [4]	סמנכ"ל מנהל אשדר בוטיק	מלאה	-	643	160 [4]	-	58	861
דירקטורים [5]		-	-	589	-	-	-	589

הערות:

(1) קבוצת אשטרום בע"מ מעניקה שרותי עזר לניהול השוטף של החברה. ביום 15 ביוני 2015 אישרה האסיפה הכללית את חידוש התקשרותה של החברה בהסכם עם קבוצת אשטרום. למידע נוסף ראה באור 22(ו)(2) לדוחות הכספיים.

(2) מר פרידמן מכהן כמנכ"ל אשדר החל מיום 16 בספטמבר 2008. ביום 5 בפברואר, 2015, אישרה האסיפה הכללית של החברה את התקשרות החברה בהסכם העסקה חדש עמו.

א. מר פרידמן זכאי לתנאים סוציאליים, הכוללים הפרשות לקרן פנסיה וקרן השתלמות, חופשה שנתית, רכב צמוד מקבוצה 6, טלפון סלולארי, טלפון קווי ושרותי פקס ואינטרנט, גילום הוצאות רכב וטלפון סלולארי וכן, החזר הוצאות בגין הוצאות סבירות שיישא בהן בקשר עם מילוי תפקידו עד לסך של 12,000 ש"ח בשנה.

ב. הסכם ההעסקה החדש הינו לתקופה לא קצובה. כל צד רשאי להביא את ההסכם לסיום בהודעה מוקדמת ובכתב שתימסר לצד השני. הודעת המנכ"ל לחברה - 2 חודשים מראש והודעת החברה למנכ"ל - 4 חודשים מראש.

ג. הסכם ההעסקה החדש אינו כולל זכאות של המנכ"ל למענק מינימאלי. מר פרידמן זכאי לבונוס שנתי בשיעור 2.5% מהרווח לפני מס[6] של החברה לאותה שנה. במועד החתימה על הדוחות הכספיים לשנת 2015 הסתכם סכום המענק השנתי לשנת 2015 לסך של כ- 2,546 אלפי ש"ח. הסכם ההעסקה החדש מתייחס לחישוב המצטבר של המענק במנגנון תלת שנתי החל משנת 2014 ואילך. בשנה הראשונה יחושב המענק על בסיס הרווח לפני מס בשנה השוטפת; בשנה השנייה יחושב המענק על בסיס הרווח לפני מס המצטבר בשנה השוטפת ובשנה שקדמה בניכוי תשלומי מענק שבוצעו בשנה הקודמת; בשנה השלישית ואילך יחושב המענק על בסיס רווח לפני מס מצטבר של השנה השוטפת והשנתיים שקדמו, בניכוי סכומי המענק ששולמו בשנתיים הקודמות.

במידה והרווח הממוצע לפני מס של השנה השוטפת ובשנה/בשנתיים שקדמו לה נמוך מ-17 מיליון ש"ח לא תהא זכאות לקבלת מענק בשנה זו.

בהתאם למדיניות התגמול, הסכם ההעסקה החדש קובע תקרה לסך המענק השנתי של המנכ"ל כך שבכל מקרה, לא יעלה על סך של 3 מיליון ש"ח.

ד. ביום 21 בדצמבר, 2014 (להלן: "**מועד ההענקה**") אישר דירקטוריון החברה הענקת 2,000,000 אופציות שאינן רשומות למסחר הניתנות למימוש למניות רגילות של החברה בתמורה למחיר מימוש בסך של 2.035 ש"ח למניה (להלן: "**האופציות**"). נכון למועד דוח זה, האופציות מהוות סך של 0.98% מההון המונפק והנפרע של החברה ו-1% מזכויות ההצבעה בחברה (בדילול מלא) בטבלה מוצג המרכיב היחסי של הפחתת שווי האופציות לתקופה מיום 1 בינואר, 2015 ועד יום 31 בדצמבר, 2015.

האופציות כפופות להתאמות מסוימות במקרה של חלוקת דיבידנד, חלוקת מניות הטבה והנפקת זכויות.

---

[6] "**רווח לפני מס**" משמעו - הרווח לפני מס המיוחס לבעלי מניות החברה בהתאם לדוחות הכספיים המבוקרים של החברה בנטרול א) הוצאות למענקים של המנכ"ל; ב) שערוכי נדל"ן להשקעה; ג) אירועים חד פעמיים אשר להערכת דירקטוריון החברה אינם קשורים בפעילות החברה. מובהר כי חישוב המענק השנתי למנכ"ל כאמור בפסקה זו, יעשה על בסיס "רווח שמומש", קרי, לרווח לפני מס המשמש לחישוב המענק השנתי של המנכ"ל בשנה מסוימת, יתווספו רווחים ממומשים לחברה שלא הוכרו בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה במועד מימושם הלכה למעשה לאור כללי החשבונאות, אלא הוכרו בעבר טרם שמומשו (כגון רווחים בגין מכירת נדל"ן להשקעה שהוצג בדוחות הכספיים לפי שוויו ההוגן תוך שהשינויים בשוויו נזקפו לרווח והפסד באופן שוטף. רווחים אלו ינוטרלו באופן שוטף לצורך חישוב המענק השנתי של המנכ"ל כל עוד הנכס לא מומש, אולם יש לכלול אותם בעת מימושו של הנכס), אף אם מימושו חל בתקופות מאוחרות לאלו בהם הכירה החברה ברווח בגין השערוך.

האופציות ניתנות למימוש גם באמצעות מנגנון מימוש אופציות על בסיס מרכיב ההטבה (Cashless Exercise) לפיו, מר פרידמן יהיה זכאי לקבל מניות המשקפות את מרכיב ההטבה הגלום באופציות הממומשות, תמורת תשלום ערכן הנקוב של המניות בלבד כאשר מחיר המימוש משמש אך ורק לצורך חישוב מרכיב ההטבה.

האופציות תהיינה ניתנות למימוש לשיעורין ב-vesting של ארבע (4) שנים, כך שלאחר שנה ממועד ההענקה יכול המנכ"ל לממש 25% מהאופציות; לאחר שנתיים (2) ממועד ההענקה יוכל המנכ"ל לממש 25% נוספים מהאופציות; לאחר שלוש שנים (3) יכול המנכ"ל לממש 25% נוספים מהאופציות; לאחר ארבע (4) שנים יכול המנכ"ל לממש 25% אחרונים מהאופציות. אופציות שטרם הבשילו תפקענה בסיום יחסי עובד-מעביד ו/או אם לא תמומשנה למניות בחלוף חמש (5) שנים ממועד הענקתן.

לפרטים נוספים אודות הקצאת האופציות ראו דוח זימון אסיפה כללית מיום 26 בינואר 2015 (אסמכתא מס': 2015-01-019216) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

ה. מר פרידמן ניכלל בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה כמקובל בחברה וקיבל מהחברה כתב התחייבות מראש לשיפוי וכתב פטור מאחריות כמקובל בחברה. לפרטים נוספים ראו תקנה 29א' להלן.

ו. יצוין כי ביום 7 באפריל, 2014 מימש מנכ"ל החברה, מר ארנון פרידמן, 2,000,000 אופציות לא רשומות ל- 1,875,269 מניות רגילות של החברה בנות 1 ש"ח ע.נ בדרך של מנגנון "Cashless Exercise" בהתאם לתנאי תכנית האופציות לעובדים של החברה אשר הוענקו למר פרידמן עם מינויו למנכ"ל החברה בשנת 2008. באותו מועד נמכרו המניות שהוקצו למר פרידמן, לחברה האם, קבוצת אשטרום בע"מ. למידע נוסף ר' באור 22 ד' לדוחות הכספיים השנתיים.

(3) עד ליום 1 במאי 2015 שכרו החודשי היה 37,000 ש"ח (שכר בסיס). ביום 15 ביוני 2015 אישרה האסיפה הכללית את העלאת שכרו לסך של- 40,000 ש"ח (שכר בסיס) החל מיום 1 במאי 2015.

(4) נושא משרה כפוף מנכ"ל (להלן - "**נושא המשרה**") זכאי לתנאים סוציאליים הכוללים הפרשות לקרן פנסיה/לביטוח מנהלים, וקרן השתלמות, ביטוח בריאות, דמי הבראה וחופשה שנתית. נושא המשרה זכאי לרכב צמוד, הוצאות טלפון סלולארי, גילום הוצאות רכב וכן להחזר הוצאות סבירות שהוציא בקשר עם מילוי תפקידו. ההסכם הינו לתקופה לא קצובה וכל צד רשאי להביא לסיום ההתקשרות בהודעה מראש ובכתב בהתאם לקבוע בהסכם. נושא המשרה נכלל בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה כמקובל בחברה וקיבל מהחברה כתב התחייבות מראש לשיפוי וכתב פטור מאחריות כמקובל בחברה. ראו תקנה 29א' להלן.

נושאי משרה כפופי מנכ"ל עשויים להיות זכאים למענק שנתי עד לגובה של 4 משכורות בסיס חודשיות ברוטו. המענק יכלול שני מרכיבים- מרכיב מדיד של רווח לפני מס של החברה לשנה הרלוונטית (80% מהמענק), שהסתכם בשנת הדוח ל- 4 משכורות בסיס ברוטו ומרכיב של שיקול דעת הנהלת החברה (20% מהמענק). תקרת המענק לנושאי משרה כפופי מנכ"ל הינה 4 משכורות בסיס חודשיות ברוטו. כמו כן, על פי מדיניות התגמול, לדירקטוריון החברה, בהמלצת ועדת התגמול סמכות שבשיקול דעת להפחית עד 50% מגובה המענק. ועדת התגמול תדון בגובה המענק לו יהיו זכאים נושאי המשרה כפופי המנכ"ל במהלך שנת 2016. סך המענק בטבלה לעיל כולל מענק מירבי, שטרם אושר, בגין שנת 2015 המבוסס על רכיב מדיד (4 משכורות בסיס חודשיות ברוטו).

(5) החברה שילמה בשנת 2015 שכר והוצאות נלוות לדירקטורים הבלתי תלויים מר דורון שטיגר ומר גדעון באום, ולדירקטורים החיצוניים של החברה, מר יעקב רז ומר פרץ גוזה בגין כהונתם, סך כולל של כ- 589 אלפי ש"ח וזאת בהתאם ל"סכום הקבוע" בתוספת השנייה והשלישית לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס-2000. כמו כן, נכללים הדירקטורים האמורים בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה של החברה, וכן קיבלו כתב התחייבות לשיפוי וכתב פטור מאחריות מהחברה, הכל בנוסח ובתנאים המקובלים בחברה. ראו תקנה 29א' להלן.

<u>תקנה 21א השליטה בתאגיד</u>

החברה רואה בקבוצת אשטרום בע"מ (להלן: "**קבוצת אשטרום**"), חברה ציבורית אשר מניותיה רשומות למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ, כבעלת השליטה בחברה. למיטב ידיעת החברה, בעלת השליטה בקבוצת אשטרום הינה יונדקו חברה מאוחדת להנדסה ופיתוח בע"מ (להלן: "**יונדקו**") אשר מחזיקה, בכ-58.72% מהונה המונפק והנפרע של קבוצת אשטרום ומזכויות ההצבעה בה.

למיטב ידיעת החברה, יונדקו הינה חברה פרטית הרשומה בישראל, כאשר הבעלות המלאה בהון המניות המונפק והנפרע שלה רשומה על שם מרגן נכסים ואחזקות בע"מ (להלן: "**מרגן**"). הבעלות בהון המניות המונפק והנפרע של מרגן הינה כדלקמן: (1) 33.33% מוחזקים בידי השקעות רנה וחיים גירון (1977) בע"מ, חברה פרטית בשליטתם המלאה של עזבון המנוחה רנה גירון ז"ל, גיל גירון ודפנה לוי באמצעות חברות בבעלותם ושליטתם המלאה; (2) 33.33% מוחזקים בידי השקעות נוסבאום בתיה ויחזקאל (1982) בע"מ, חברה פרטית בשליטתם המלאה של אברהם נוסבאום ומיכל זהבי באמצעות חברות בבעלותם ושליטתם המלאה; (3) 15.31% מוחזקים בידי השקעות משורר (1982) בע"מ, חברה פרטית בשליטתם המלאה של ליפא ויהודית משורר, ירון משורר וסיגל משורר באמצעות חברות בבעלותם ושליטתם המלאה; (4) 10.93% מוחזקים בידי אבן נייר ומספריים בע"מ, חברה פרטית בשליטתם המלאה של נחמיה רובין, יורם רובין ונעמה (רובין) לימון באמצעות חברות בבעלותם ושליטתם המלאה; (5) 7.10% מוחזקים בידי השקעות מייבלום (1981) בע"מ, חברה פרטית בשליטתם המלאה של נורית מור וורדה ליפשיץ באמצעות חברות בבעלותן ושליטתן המלאה.

לאור האמור, למיטב ידיעת החברה, בעלי המניות העשויים להיחשב כבעלי שליטה בחברה, מכוח

שיתוף פעולה ביניהם בכל הקשור להחזקותיהם בחברה, הינם בעלי השליטה בחברה המפורטים לעיל, בין במישרין ובין באמצעות חברות פרטיות בבעלותם ובשליטתם המלאה, קרי עזבון המנוחה רנה גירון ז"ל וה"ה גיל גירון, דפנה לוי, אברהם נוסבאום, מיכל זהבי, ליפא ויהודית משורר, ירון משורר, סיגל משורר, נחמיה רובין, נעמה (רובין) לימון, יורם רובין, נורית מור וורדה ליפשיץ.

<u>תקנה 22 עסקאות עם בעל שליטה</u>

להלן פרטים בדבר עסקאות עם בעלי שליטה או שלבעל שליטה יש עניין אישי באישורן, לפי מיטב ידיעתו של התאגיד:

<u>עסקאות אשר נחתמו בטרם תקופת המאזן ו/או עסקאות שעדיין עומדות בתוקפן:</u>

<u>עסקאות לפי סעיף 270(4) לחוק החברות</u>

1. לפרטים אודות הסכם למתן שירותי עזר לניהול מקבוצת אשטרום, ראו תקנה 21 לעיל ובאור 22 (ו)(2) לדוחות הכספיים.

2. קבוצת אשטרום, ערבה, ללא תמורה, כלפי בעלי קרקע עימם התקשרה החברה בעסקת קומבינציה, לכל התחייבויותיה של החברה בקשר עם פרויקט בקרקע כפר סבא - צפון. החברה לא העמידה לקבוצת אשטרום שיפוי בגין הערבות. לפרטים אודות הפרויקט ראו סעיף 3.9 (ה) לפרק א' לדוח זה.

3. קבוצת אשטרום, ערבה, ללא תמורה, לקיום התחייבויות אשדר ייזום ובניה, בקשר לפרויקט "זד"ל" בראשון לציון (חלק החברה בנכס 25%), כלפי עיריית ראשון לציון ולקיום התחייבויות אשדר ייזום ובניה כלפי בי.אס השקעות בע"מ (צד ג'), בכל הקשור בפרויקט זד"ל. אשדר ייזום ובניה לא העמידה לקבוצת אשטרום שיפוי בגין הערבות. לפרטים נוספים ראה באור 19א(2) בדוח הכספי.

4. קבוצת אשטרום, ערבה, ללא תמורה, לקיום התחייבויות החברה מכוח התקשרותה של החברה בהסכם קומבינציה והסכם שירותי בניה עם בעלי קרקע ברח' לאה גולדברג בהרצליה. החברה לא העמידה לקבוצת אשטרום שיפוי בגין הערבות. לפרטים נוספים, ראה דיווח מיידי מיום 25 באוגוסט, 2011 (מס' אסמכתא: 2011-01-253287). לפרטים נוספים אודות הפרויקט ראה סעיף 3.9(א) לפרק א'.

5. קבוצת אשטרום, ערבה, ללא תמורה, לקיום התחייבויות החברה מכוח התקשרותה של החברה בהסכם קומבינציה עם בעלי קרקע ברח' העמל 22, רמת גן. החברה לא העמידה לקבוצת אשטרום שיפוי בגין הערבות. ראה דיווח מיידי מיום 29 בנובמבר, 2012 (מס' אסמכתא: 2012-01-296172).

6. קבוצת אשטרום וחברות בנות שלה (להלן: "**קבוצת אשטרום**") מבצעות במהלך העסקים הרגיל בניה עבור פרויקטים שיוזמות החברה ואשדר ייזום ובניה וחברות מוחזקות שלהן. במסגרת ההתקשרויות האמורות, נקבעת, בין היתר, מסגרת התקשרות של העסקה המשותפת עם קבוצת אשטרום. היה ולחברה שותף מהותי בפרויקט שבנדון, השותף לעסקה מנהל את המשא ומתן עם קבוצת אשטרום בשם העסקה המשותפת לביצוע הפרויקט.

בשנים 2013, 2014 ו-2015 הסתכמו התקבולים בקבוצת אשטרום וחברות בנות שלה עבור ביצוע עבודות בניה בפרויקטים של החברה לסכומים של כ- 275,428 אלפי ש"ח, 297,490 אלפי ש"ח ו- 201,988 אלפי ש"ח (חלק החברה), בהתאמה.

<u>בהתאם לקבוע בתשקיף החברה מיום 21 במאי 2007, הליכי אישור ההתקשרות עם חברות קבלניות מקבוצת אשטרום (להלן :"קבוצת אשטרום") לביצוע עבודות בניה יהיו כדלקמן:</u>

התקשרויות עם קבוצת אשטרום בפרויקטים עם שותפים מהותיים

השותף/שותפיה של החברה בעסקה המשותפת (להלן בס"ק זה: "**השותף**") ינהל/ו מו"מ עם הקבלן, בשם העסקה המשותפת, בכל הקשור לתנאי ההתקשרות עימה. החברה ו/או מי מטעמה לא יהיו מעורבים במו"מ כאמור.

תנאי ההתקשרות, כפי שיסוכמו בין השותף לבין הקבלן יחשבו כתנאי שוק.

בהתקשרות עם קבוצת אשטרום כקבלן מבצע בפרויקטים ללא שותפים או ללא שותף מהותי (כהגדרתו בסעיף 7 להלן) תובא כל עסקה לאישור בהתאם להוראות החוק.

היה ולבעלת השליטה בחברה קשר עסקי מהותי מתמשך עם השותף או קשר עסקי מהותי, אף אם אינו מתמשך, אשר נוצר עם השותף בשלושה החודשים שקדמו להתקשרות בעסקת הקבלנות עם הקבלן (להלן בס"ק זה: "**השותף העסקי המהותי**"), יראו בהתקשרות זו כעסקה שלא בתנאי שוק, אלא אם ועדת הביקורת של החברה קבעה, על יסוד נימוקים מפורטים, כי ההתקשרות הנ"ל היא בתנאי שוק (להלן בס"ק זה: "**ההתקשרות הקבלנית עם השותף העסקי המהותי**"). הוראות הפסקה הנ"ל לא יחולו במקרה בו העסקה המשותפת תכלול, בנוסף לשותף העסקי המהותי, שותף נוסף שאין לו קשר עסקי מהותי מתמשך עם בעלת השליטה או קשר מהותי אף אם אינו מתמשך כאמור לעיל (להלן בס"ק זה: "**השותף ללא הזיקה**") ובלבד שהשותף ללא הזיקה ינהל את המו"מ מול קבוצת אשטרום.

היה ותנאי ההתקשרות עם הקבלן יסוכמו באופן בלעדי על ידי השותף (שאינו שותף עסקי מהותי) בעסקה ו/או היה וועדת הביקורת של החברה קבעה כי ההתקשרות הקבלנית עם השותף העסקי המהותי תחשב כעסקה בתנאי שוק, כמפורט לעיל יחולו ההוראות הבאות:

אם ההתקשרות הקבלנית עם השותף העסקי המהותי הינה עסקה מהותית לחברה, תפרסם החברה דו"ח מיידי על פי תקנה 1(5) לתקנות ההקלות.

אם ההתקשרות הקבלנית עם השותף העסקי המהותי אינה מהותית לחברה, תפרסם החברה דו"ח מיידי כללי לפי טופס ת-121 ובו תכלול החברה פירוט על ההתקשרות האמורה לרבות תמצית נימוקי ועדת הביקורת.

לצורך בחינת מהותיות ההתקשרות הקבלנית עם השותף העסקי המהותי, תיבחן אותה התקשרות ביחס להתקשרויות הקבלניות של החברה בשנה שקדמה למועד בחינת ההתקשרות.

היה וההתקשרות עם השותף העסקי המהותי תחשב כעסקה שלא בתנאי שוק, תובא התקשרות זו לאישור בהתאם להוראות החלק השישי בפרק החמישי של חוק החברות, התשנ"ט 1999.

7. <u>פירוט אודות מתווה מוסכם עם חברת ייעוץ לבעלי מניות של החברה בנוגע לאישור עסקאות קבלניות עם בעלת השליטה</u>

בהתאם להסכמות אליהן הגיעה החברה עם חברת ייעוץ של מספר בעלי מניות של החברה, להלן יובא גילוי אודות המתווה לו הסכימו החברה ואותם בעלי מניות בהתקשרויות של החברה, חברות בשליטתה או חברות קשורות שלה, עם בעלת השליטה בחברה, קבוצת אשטרום בע"מ, או חברות בשליטתה (להלן: "**בעלת השליטה**" או "**קבוצת אשטרום**"), לקבלת שירותי תכנון ו/או בניה בפרויקטים בבעלות החברה ו/או בפרויקטים של החברה עם שותף מהותי ו/או עם שותף שאינו מהותי (כהגדרת מונחים אלה להלן):

1. בפרויקטים בבעלות החברה ו/או בפרויקטים של החברה עם שותף שאינו מהותי (כהגדרת מונח זה להלן), הנהלת החברה תנהל את המו"מ להתקשרות בעסקה מול בעלת השליטה ובמקביל תעביר למומחה שמונה על ידי ועדת הביקורת של החברה (להלן: "**המומחה**") את המסמכים ששימשו לצורך תמחור העבודה הקבלנית. הנהלת החברה תציג בפני ועדת הביקורת את תוצאות המו"מ מול בעלת השליטה והמומחה מצדו ימליץ לועדת הביקורת, לאחר שבחן את העלויות בפרויקט ואת יתר התנאים המסחריים שסוכמו עם בעלת השליטה בהתקשרות, האם התנאים בעסקה הינם ראויים ובתנאי שוק. ועדת הביקורת תוודא כי המומחה הינו בלתי תלוי בחברה ו/או בבעלת השליטה ו/או מי מטעמה. המומחה יעדכן את ועדת הביקורת על ממצאיו שתחליט מצידה האם לאשר את ההתקשרות או להנחות את הנהלת החברה לחזור ולנהל מו"מ עם קבוצת אשטרום לשיפור תנאי ההתקשרות.

2. שיעור של 25% לפחות מסך היקף יחידות הדיור בפרויקטים בבעלות החברה ו/או עם שותף שאינו מהותי (כהגדרתו להלן), בשנה נתונה, יבוצעו ע"י קבלנים צדדים שלישיים בתנאים כפי שתקבע החברה. מובהר, כי אין באמור בכדי לפגוע במנגנון הבחינה המתואר בס"ק (1) לעיל.

3. "**שותף מהותי**", משמע, שותף בפרויקט של החברה המחזיק לפחות בכ-50% מהפרויקט המנהל עצמאית את המו"מ עם בעלת השליטה כמפורט במתווה שפורט בתשקיף החברה מיום 21 במאי 2007 (ראו סעיף 7 לעיל).

4. בהתאם להסכמות האמורות, להלן יובאו, למיטב ידיעת החברה, התקשרויות של החברה, חברות בשליטתה או חברות קשורות שלה, בפרויקטים בבעלות החברה ו/או בפרויקטים של החברה עם שותף מהותי ו/או עם שותף שאינו מהותי שנחתמו בשנת הדוח עם הקבלן המבצע בפרויקט (להלן לעניין זה: "**הקבלן**") וכן יצוין האם קבוצת אשטרום הינה בעלת השליטה בחברה או חברות בשליטתה או או צד שלישי שאינו קשור לחברה ו/או לבעלי עניין בה:

שם ותיאור הפרויקט	**היקף יח"ד**	**הקבלן (צד ג' / צד קשור)**	**שותף מהותי / שאינו מהותי**
פרויקט "אגמים" בנתניה - בנייה של בניין 401/3 בן 16 קומות לרבות קומת מרתף ועבודות פיתוח	62	צד קשור	**ל.ר**
פרויקט "אגמים" בנתניה - בנייה של בניין 404/3 בן 9 קומות ועבודות פיתוח	36	צד קשור	**ל.ר**
פרויקט תמ"א 38/2 ברח' העמל בר"ג	26	צד ג'	**ל.ר**
פרויקט תמ"א 38/2 ברח' שאר ישוב בר"ג	49	צד ג'	**ל.ר**
פרויקט תמ"א 38/1 ברח' ז'בוטינסקי ברעננה (*)	13	צד ג'	**ל.ר**
סה"כ **	**186**		

* בפרויקט תמ"א 38/1 מוסיפים למספר יח"ד החדשות שליש ממספר הדירות הקיימות לביטוי תוספות הבניה לדירות הקיימות ולשיפורים והשיפוצים של הבניין הקיים.

** נכון לשנת הדוח, שיעור של כ-47% מסך היקף יח"ד בפרויקטים שנחתמו בשנת 2015 בבעלות של החברה ו/או עם שותף שאינו מהותי נעשה בדרך של התקשרות עם קבלנים צדדים שלישיים.

8. להלן יובאו, למיטב ידיעת החברה, התקשרויות של החברה, חברות בשליטתה או חברות קשורות שלה, בשנתיים האחרונות, עם בעלת השליטה בחברה, קבוצת אשטרום בע"מ או חברות בשליטתה או שלבעל השליטה בחברה יש עניין אישי באישורן, אשר הינן עסקאות המצויות בתחולת סעיף 270(4) לחוק החברות ולמעט עסקות זניחות [7]:

[7] מובהר, כי לחברה עסקאות קבלניות נוספות עם קבוצת אשטרום בע"מ שהינם בביצוע במועד זה וששההתקשרויות בגינן אושרו באורגני החברה בתקופה העולה על שנתיים.

שם הפרויקט	החברות המתקשרות	תיאור ההסכם	התמורה (אופן התמורה, סכום ומנגנוני הצמדה)	שירותים נוספים	ערבויות ביצוע/ ערבויות בדק	אישור		סעיף בפרק תיאור עסקי התאגיד בדוח התקופתי של החברה לשנת 2013 (על דרך ההפניה)	שונות
						אופן האישור	מועד האישור		
רחובות ההולנדית (בניינים 124- 127 הקשת)	החברה יחד עם שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ (להלן יחדיו בס"ק זה: "**היזמים**")	היזמים התקשרו עם אשטרום הנדסה בפרויקט לבניית מתחם ובו ארבעה בניינים בני 8 קומות כל אחד, 25 יחידות דיור בכל בניין (בסך הכל 100 יח"ד) וכן עבודות פיתוח המגרשים, בפרויקט "רחובות ההולנדית" בו מחזיקות החברה ושיכון ובינוי נדל"ן בחלקים שווים.	בגין ביצוע כל עבודות הבניה של כל ארבעת הבניינים וביצוע עבודות הפיתוח שילמו היזמים לקבלן סך של 53,800,000 ש"ח, בתוספת מע"מ כדין (להלן בס"ק זה: "**סכום התמורה**"). סכום התמורה יהיה צמוד למדד תשומות הבניה בעיקור שעות הקיץ, כאשר בסיס החישוב הוא מדד חודש פברואר 2012, אשר התפרסם ביום 15 במרץ 2012 (101.6 נק'), ללא הפחתת סכום התמורה היסודי עקב הפרש מדד מצטבר שלילי.		להבטחת התחייבויות הקבלן לביצוע עבודות הבניה, ימציא הקבלן לטובת היזמים, ערבות של קבוצת אשטרום בשיעור של 10% מסכום התמורה (להלן בס"ק זה: "**ערבות הביצוע**"). להבטחת התחייבויות הקבלן לביצוע עבודות שנת בדק, ימציא הקבלן לטובת היזמים, ערבות של קבוצת אשטרום בשיעור של 5% מסכום התמורה (להלן בס"ק זה: "**ערבות הבדק**"). ערבות הבדק תופחת לשיעור של 3% מסכום התמורה בגמר ביצוע עבודות תיקוני שנת הבדק על ידי הקבלן. לאחר שנה ממועד גמר ביצוע עבודות שנת הבדק תופחת לשיעור של 1% מסכום התמורה ולאחר שנה ממועד זה תתבטל ערבות הבדק.	ועדת הביקורת	25.6.2012	3.8 (א)	העסקה אושרה בהתאם לתקנה 1(5) לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין), התש"ס 2000. לפרטים נוספים אודות ההתקשרות ראו דיווח מיום 1 ביולי 2012 (מס' אסמכתא: 2011-01-172757). נכון למועד הדוח הבניה של ארבעת הבניינים הסתיימה וכל הדירות אוכלסו.
						דירקטוריון	1.7.2012		
בוכמן במודיעין	החברה	החברה התקשרה בהסכם לביצוע שירותי בניה עם מפעלים טרומיים אשטרום ירושלים בע"מ, חברה פרטית בבעלות ובשליטה מלאה של קבוצת אשטרום בע"מ בעלת השליטה בחברה, לבניית שישה בניני מגורים בני שמונה קומות כ"א, חניה מקורה ופתוח צמוד (בסה"כ 78	התמורה הכוללת כ- 63,400 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ כדין. סכום התמורה יהיה צמוד למדד תשומות הבניה בעיקור שעות הקיץ, כאשר בסיס החישוב הוא מדד חודש ספטמבר 2011 שפורסם ביום 15 באוקטובר 2011		להבטחת התחייבויות הקבלן לביצוע עבודות הבניה, תערוב קבוצת אשטרום (לטובת החברה בערבות בשיעור של 10% מסכום התמורה (כולל מע"מ). להבטחת התחייבויות הקבלן לביצוע עבודות הבדק, תערוב קבוצת אשטרום לטובת החברה בערבות בשיעור של 5% מסכום התמורה (כולל מע"מ). לאחר ביצוע עבודות שנת הבדק	ועדת ביקורת	25.12.2011	3.8 (א)	לפרטים נוספים אודות ההתקשרות ראו דיווח מיום 12 באוגוסט 2012 (מס' אסמכתא: 2012-01-207471). לפרטים נוספים אודות אישור האסיפה ראו דיווח מיום 21 באוגוסט 2012 (מס' אסמכתא: 2012-01-215367). נכון למועד הדוח הושלמו עבודות הבניה של הפרויקט וכל היחידות אוכלסו.
						דירקטוריון	28.2.2012		
						אסיפה כללית	21.8.2012		

שם הפרויקט	החברות המתקשרות	תיאור ההסכם	התמורה (אופן התמורה, סכום ומנגנוני הצמדה)	שירותים נוספים	ערבויות ביצוע/ ערבויות בדק	אישור		סעיף בפרק תיאור עסקי התאגיד בדוח התקופתי של החברה לשנת 2013 (על דרך ההפניה)	שונות
						אופן האישור	מועד האישור		
		יח"ד) על מקרקעין הידועים כמגרשים 43, 44, בגוש 5815, 5816 חלקות 8 ו- 45 בהתאמה במודיעין, לרבות עבודות פיתוח שצ"פ בשטח כ- 400 מ"ר בין המגרשים.	ועומד על 100.6 נקודות.		תופחת ערבות הבדק ל- 3% למשך שנתיים נוספות.				
בית"ר עלית שלב א'	אשדר ייזום ובניה	אשדר ייזום ובניה התקשרה בהסכם לביצוע שירותי תכנון ובניה עם מפעלים טרומיים אשטרום ירושלים בע"מ, חברה פרטית בבעלות ובשליטה מלאה של קבוצת אשטרום, בעלת השליטה בחברה, לתכנון ובניית 12 בנייני מגורים, בני 3,4 ו-6 קומות מדורגות לרבות פיתוח צמוד שבהם ייבנו 128 יחידות דיור על מקרקעין הידועים כמגרשים 332, 331, 111, 110 לפי תכנית מפורטת מספר 426/8 בבית"ר עלית	בגין ביצוע עבודות התכנון והבניה (כולל עבודות עפר, ביסוס, בניה ופיתוח של המגרשים) תשלם אשדר ייזום ובנייה לקבלן סך של 55,000 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ כדין, מתוכו סך של 53,080 אלפי ש"ח בגין שירותי הבניה והיתרה בגין שירותי התכנון (להלן בס"ק זה: "**סכום התמורה**"). סכום התמורה יהיה צמוד למדד תשומות הבניה בעיקור שעות הקיץ, כאשר בסיס החישוב הוא מדד חודש פברואר 2012 שפורסם ביום 15 במרץ, 2012 ועומד על 101.6 נקודות.		להבטחת התחייבויות הקבלן לביצוע עבודות הבניה, תערוב קבוצת אשטרום לטובת אשדר ייזום ובנייה בערבות בשיעור של 10% מסכום התמורה בגין שירותי הבניה (כולל מע"מ). להבטחת התחייבויות הקבלן לביצוע עבודות הבדק, תערוב קבוצת אשטרום לטובת אשדר ייזום ובנייה בערבות בשיעור של 5% מסכום התמורה בגין שירותי הבניה (כולל מע"מ). לאחר ביצוע עבודות שנת הבדק תופחת ערבות הבדק ל- 3% למשך שנתיים נוספות שלאחריהן תוחזר לקבלן.	ועדת ביקורת	30.10.2012	3.8 (א)	לפרטים נוספים אודות ההתקשרות ראו דיווח מיום 9 בדצמבר 2012 (מס' אסמכתא: 2012-01-305118). לפרטים נוספים אודות אישור האסיפה ראו דיווח מיום 13 בדצמבר 2012 (מס' אסמכתא: 2012-01-309993). נכון למועד הדוח עבודות הבניה הסתיימו וכל היחידות אוכלסו.
						דירקטוריון	30.10.2012		
						אסיפה כללית	13.12.2012		

שם הפרויקט	החברות המתקשרות	תיאור ההסכם	התמורה (אופן התמורה, סכום ומנגנוני הצמדה)	שירותים נוספים	ערבויות ביצוע/ ערבויות בדק	אישור		סעיף בפרק תיאור עסקי התאגיד בדוח התקופתי של החברה לשנת 2013 (על דרך ההפניה)	שונות
						אופן האישור	מועד האישור		
"אשדר גלי כרמל" טירת הכרמל שלב א' 1,2	אשדר ייזום ובניה	אשדר ייזום ובניה התקשרה בהסכם לביצוע עבודות בניה עם קבוצת אשטרום, בעלת השליטה בחברה, לבניית 2 בניינים מגורים, בתים 1, 2, בני 12 קומות שבהם ייבנו 92 יחידות דיור על מקרקעין הידועים כמגרשים 55 ו-56 בגושים 10144 ו-10721 בחלקות 41, 12-10 (חלק) ו-45 (חלק), בהתאמה, בטירת הכרמל (להלן בס"ק זה: "**המגרש**"), וכן, ביצוע עבודות עפר, עבודות ביסוס ועבודות הרצפה של בניין מגורים נוסף, בניין 3, המצוי בסמוך לבתים 1, 2 על פני מגרש 54 וכן את קיר התיחום ההיקפי של המגרש. **ר' להלן הסכם התקשרות לבניית הבניין השלישי בפרויקט.**	בגין ביצוע עבודות הבניה (כולל עבודות עפר, ביסוס, בניה ופיתוח של מגרשים 54, 55 ו-56) תשלם אשדר ייזום ובניה לקבלן סך של 49,222 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ כדין, מתוכו סך של 24,036 אלפי ש"ח בגין כל בניין מבניינים 1 ו- 2 וסך של 1,150 אלפי ש"ח בגין עבודות עפר, ביסוס הרצפה והתיחום ההיקפי של מגרש 54 (להלן ביחד בס"ק זה: "**סכום התמורה**"). סכום התמורה יהיה צמוד למדד תשומות הבניה בעיקור שעות הקיץ, כאשר בסיס החישוב הוא מדד חודש אוקטובר 2012 שפורסם ביום 15 בנובמבר, 2012 ועומד על 103.7 נקודות.		להבטחת התחייבויות הקבלן לביצוע עבודות הבניה, נמסר כתב התחייבות אוטונומי של קבוצת אשטרום בדרך של ערבות בשיעור של 10% מסכום התמורה (כולל מע"מ). להבטחת התחייבויות הקבלן לביצוע עבודות הבדק, נמסר כתב התחייבות אוטונומי של קבוצת אשטרום בדרך של ערבות בשיעור של 5% מסכום התמורה (כולל מע"מ). לאחר ביצוע עבודות שנת הבדק תופחת ערבות הבדק ל- 3% מסכום התמורה (כולל מע"מ) למשך שנה נוספת.	ועדת ביקורת	12.12.2012	3.8 (א)	לפרטים נוספים אודות ההתקשרות ראו דיווח מיום 20 בינואר 2013 (מס' אסמכתא: 2013-01-018288). לפרטים נוספים אודות אישור האסיפה ראו דיווח מיום 27 בינואר 2013 (מס' אסמכתא: 2013-01-022653). נכון למועד הדו"ח הבנייה הסתיימה. כל הדירות נמכרו ולמעט 2 יחידות דיור שטרם אוכלסו הפרויקט אוכלס במלואו.
						דירקטוריון	18.12.2012		
						אסיפה כללית	27.1.2013		
נווה מונוסון	החברה	החברה התקשרה בהסכם לביצוע עבודות בניה עם קבוצת אשטרום, בעלת השליטה בחברה, לבניית 2	בגין ביצוע עבודות הבניה בבניינים 6 ו-7 (לרבות מרתפים) (כולל עבודות		להבטחת התחייבויות הקבלן לביצוע עבודות הבניה, נמסר כתב התחייבות אוטונומי של קבוצת אשטרום בדרך של	ועדת ביקורת	4.2.2013	-	לפרטים נוספים אודות ההתקשרות, ראו דיווח מיידי מיום 13 במרץ 2013 (מס' אסמכתא: 2013-01-003622). לפרטים נוספים אודות אישור
						דירקטוריון	7.2.2013		

שם הפרויקט	החברות המתקשרות	תיאור ההסכם	התמורה (אופן התמורה, סכום ומנגנוני הצמדה)	שירותים נוספים	ערבויות ביצוע/ ערבויות בדק	אישור		סעיף בפרק תיאור עסקי התאגיד בדוח התקופתי של החברה לשנת 2013 (על דרך ההפניה)	שונות
						אופן האישור	מועד האישור		
		בנייני מגורים (לרבות מרתפים), בניינים 6 ו-7, בני 16 קומות כ"א שבהם ייבנו 124 יחידות דיור על מקרקעין הידועים כמגרשים 1006 ו-1007 בגוש 6502 בחלקה 81 (בחלק), בנווה מונוסון, וכן, את השלמת בניית מרתף חנייה לבניין 8.	ביסוס, מרתפים, בניה ופיתוח, ללא עבודות דיפון וחפירה) והשלמת בניית מרתף חנייה בבניין 8, תשלם החברה לקבלן סך של 91,551,000 ש"ח (תשעים ואחד מיליון, חמש מאות חמישים ואחד אלף ש"ח) בתוספת מע"מ כדין (להלן: "**סכום התמורה**"). סכום התמורה יהיה צמוד למדד תשומות הבניה בעיקור שעות הקיץ, כאשר בסיס החישוב הוא מדד חודש אוקטובר 2012 שפורסם ביום 15 בנובמבר, 2012 ועומד על 103.7 נקודות.		ערבות בשיעור של 10% מסכום התמורה (כולל מע"מ). להבטחת התחייבויות הקבלן לביצוע עבודות הבדק, נמסר כתב התחייבות אוטונומי של קבוצת אשטרום בדרך של ערבות בשיעור של 5% מסכום התמורה (כולל מע"מ). לאחר ביצוע עבודות שנת הבדק תופחת ערבות הבדק ל- 3% מסכום התמורה (כולל מע"מ) למשך שנה נוספת.	אסיפה כללית	18.3.2013		האסיפה, ראו דיווח מיידי מיום 18 במרץ 2013 (מס' אסמכתא: 2013-01-009733). נכון למועד דוח זה הבנייה הסתיימה. 9 יחידות דיור נמכרו וטרם אוכלסו. 10 יחידות דיור טרם נמכרו.
קריניצי החדשה	אשדר ייזום ובניה; צ.מ.ח. המרמן בע"מ (להלן: "**צ.מ.ח**"); אזורים ובנין (1965) בע"מ (להלן יחד: "**היזמים**")	היזמים התקשרו בהסכם לביצוע שירותי בניה עם קבוצת אשטרום, בעלת השליטה בחברה, ו-צ.מ.ח (להלן יחד: "**הקבלנים**") (חלקו של כ"א מהקבלנים 50%), לבניית שני בנייני מגורים בני 23 ו-25 קומות מעל קומת קרקע על פני 3 קומות מרתף (בניינים 202 ו-203, בהתאמה) שבהם	בגין ביצוע עבודות בניית בניינים 202 ו-203 (כולל עבודות עפר, דיפון, ביסוס מרתפים, בנייה ועבודות הפיתוח) ישלמו היזמים לקבלנים סך של 93,100,000 ש"ח בתוספת מע"מ כדין לבניין שבמגרש 202		להבטחת התחייבויות הקבלנים לביצוע עבודות הבניה, ימציאו הקבלנים לטובת היזמים ערבות בשיעור של 5% מסכום התמורה (להלן: "**ערבות הביצוע**") אשר תחולק בין היזמים כדלקמן: 1) לאזורים, ימציאו הקבלנים כתב התחייבות אוטונומי בסכום השווה ל-34% מסכום ערבות הביצוע.	ועדת ביקורת	27.6.2013	-	לפרטים נוספים אודות ההתקשרות, ראו דיווח מיידי מיום 30 ביוני 2013 (מס' אסמכתא: 2013-01-078609). נכון למועד זה העבודות בשלבי בניית גמר הבניינים.
						דירקטוריון	30.6.2013		

שם הפרויקט	החברות המתקשרות	תיאור ההסכם	התמורה (אופן התמורה, סכום ומנגנוני הצמדה)	שירותים נוספים	ערבויות ביצוע/ ערבויות בדק	אישור		סעיף בפרק תיאור עסקי התאגיד בדוח התקופתי של החברה לשנת 2013 (על דרך ההפניה)	שונות
						אופן האישור	מועד האישור		
		ייבנו 236 יח"ד, יבצעו עבודות פיתוח המגרשים ופיתוח שטח ציבורי בין המגרשים על מקרקעין הידועים כמגרשים 202 ו-203 בגושים 6235 ו-6236 בחלקה 5.	וסך של 91,900,000 ש"ח בתוספת מע"מ כדין לבניין שבמגרש 203 (להלן: "**סכום התמורה**"). סכום התמורה יהיה צמוד למדד תשומות הבניה, בעיקור שעות הקיץ, כאשר בסיס החישוב הוא מדד חודש פברואר 2013, שפורסם ביום 15.3.2013 (104.8 נקודות).		2) לאשדר ייזום ובניה תערוב קבוצת אשטרום בערבות עצמית בסך 33% מסכום ערבות הביצוע. 3) לצ.מ.ח. תערוב צ.מ.ח בערבות עצמית בסך של 33% מסכום ערבות הביצוע. לאחר מינימום של 24 חודשים מגמר הבניה ומסירת הדירות לרוכשיהן ובכפוף לתנאי ההסכם, ולאישור המנהל תוקטן הערבות ל-2% מסכום התמורה. לאחר 18 חודשים נוספים ובכפוף לאישור המנהל, תוחזר הערבות לקבלנים.			
כפר שלם	החברה	החברה התקשרה בהסכם לביצוע עבודות בניה עם קבוצת אשטרום, בעלת השליטה בחברה, לבניית 2 בנייני מגורים (לרבות מרתפים) ועבודות פיתוח המגרש , בניינים 1 ו-2, בני 9 קומות כ"א וקומת קרקע שבהם ייבנו 85 יחידות דיור על מקרקעין הידועים כמגרש 2 בגוש 6132 בחלקה 375, בכפר שלם, ת"א.	בגין ביצוע עבודות הבניה בבניינים 1 ו-2 (כולל עבודות עפר, ביסוס, מרתפים בניה ועבודות הפיתוח), תשלם החברה לקבלן סך של 57,830,000 ש"ח (חמישים ושבעה מיליון שמונה מאות ושלושים אלף ש"ח) בתוספת מע"מ כדין (להלן: "**סכום התמורה**"). סכום התמורה יהיה צמוד למדד תשומות הבניה בעיקור שעות הקיץ, כאשר בסיס החישוב הוא מדד חודש אפריל 2013		להבטחת התחייבויות הקבלן לביצוע עבודות הבניה, נמסר כתב התחייבות אוטונומי של קבוצת אשטרום בשיעור של 10% מסכום התמורה (כולל מע"מ). להבטחת התחייבויות הקבלן לביצוע עבודות הבדק, נמסר כתב התחייבות אוטונומי של קבוצת אשטרום בשיעור של 5% מסכום התמורה (כולל מע"מ). לאחר ביצוע עבודות שנת הבדק תופחת ערבות הבדק ל- 3% מסכום התמורה (כולל מע"מ) למשך שנה נוספת.	ועדת ביקורת	6.6.2013	-	לפרטים נוספים אודות ההתקשרות, ראו דיווח מיידי מיום 1 ביולי 2013 (מס' אסמכתא: 2013-01-080097). לפרטים נוספים אודות אישור האסיפה, ראו דיווח מיידי מיום 16 ביולי 2013 (מס' אסמכתא: 2013-01-094161). נכון למועד הדוח הסתיימה הבנייה וכל יחידות הדיור נמכרו. 10 יחידות דיור טרם אוכלסו.
						דירקטוריון	6.6.2013		
						אסיפה כללית	16.7.2013		

שם הפרויקט	החברות המתקשרות	תיאור ההסכם	התמורה (אופן התמורה, סכום ומנגנוני הצמדה)	שירותים נוספים	ערבויות ביצוע/ ערבויות בדק	אישור		סעיף בפרק תיאור עסקי התאגיד בדוח התקופתי של החברה לשנת 2013 (על דרך ההפניה)	שונות
						אופן האישור	מועד האישור		
			שפורסם ביום 15 במאי, 2013 ועומד על 104.6 נקודות.						
רחובות ההולנדית (מגרשים 116- 123)	החברה יחד עם שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ "שיכון ובינוי נדל"ן" (להלן יחדיו בס"ק זה: "**היזמים**")	היזמים התקשרו עם אשטרום הנדסה, חברה פרטית בבעלות ושליטה מלאה של קבוצת אשטרום, בעלת השליטה בחברה, בפרויקט לבניית מתחם ובו שמונה בניינים בני 8 קומות כל אחד, 25 יחידות דיור בכל בניין (בסך הכל 200 יח"ד) וכן עבודות פיתוח המגרשים וחדר טרפו בפרויקט "רחובות ההולנדית" בו מחזיקות החברה ושיכון ובינוי נדל"ן בחלקים שווים.	בגין ביצוע עבודות הבניה של שמונת הבניינים ועבודות הפיתוח של המגרשים, ישלמו היזמים לקבלן סך של 111,500,000 ש"ח בתוספת מע"מ כדין (סך של 14,150,000 ש"ח עבור כל בניין ובנוסף סך של 300,000 ש"ח עבור בניית חדר טרפו) (להלן: "**סכום התמורה**"). סכום התמורה יהיה צמוד למדד תשומות הבניה, בעיקור שעות הקיץ, כאשר בסיס החישוב הוא מדד חודש יוני 2013, שפורסם ביום 15.7.2013 (105.1 נקודות).		להבטחת התחייבויות הקבלן לביצוע עבודות הבניה, ימציא הקבלן ערבות של קבוצת אשטרום בע"מ בשיעור של 10% מסכום התמורה בגין כל שלב (להלן: "**ערבות הביצוע**"). להבטחת התחייבות הקבלן לביצוע עבודות שנת בדק, ימציא הקבלן ערבות של קבוצת אשטרום בע"מ בשיעור של 5% מסכום התמורה בגין כל שלב (להלן: "**ערבות הבדק**"). ערבות הבדק תופחת לשיעור של 3% מסכום התמורה בגין כל שלב בגמר ביצוע עבודות תיקוני שנת הבדק לכל שלב על ידי הקבלן. לאחר שנה ממועד גמר ביצוע עבודות שנת הבדק לכל שלב, תופחת ערבות הבדק לשיעור של 1% מסכום התמורה בגין כל שלב ולאחר שנתיים ממועד גמר ביצוע עבודות שנת הבדק לכל שלב, תתבטל ערבות הבדק לאותו שלב.	ועדת ביקורת	15.8.2013	-	לפרטים נוספים אודות ההתקשרות, ראו דיווח מיידי מיום 18 באוגוסט 2013 (מס' אסמכתא: 2013-01-119574). נכון למועד זה הסתיימה בנייתם של בניינים 120-123. כל היחידות נמכרו ולמעט 2 יחידות כולן אוכלסו. בניית בניינים 116- 119 נמצאת בשלבי גמר והצפי לאכלוסם הינו במחצית השנייה של שנת 2016.
						דירקטוריון	18.8.2013		
"אשדר גלי כרמל" טירת הכרמל שלב א3	אשדר ייזום ובניה	אשדר ייזום ובניה התקשרה בהסכם לביצוע עבודות בניה עם קבוצת אשטרום, בעלת השליטה בחברה, לבניית בניין מגורים בן 12 קומות (בניין מס' 3) ועבודות פיתוח	בגין ביצוע עבודות הבניה בבניין מס' 3 (כולל, בניה ועבודות הפיתוח), תשלם החברה לקבלן סך של 22,886,000 ש"ח בתוספת מע"מ כדין		להבטחת התחייבויות הקבלן לביצוע עבודות הבניה, נמסר כתב התחייבות אוטונומי של קבוצת אשטרום בשיעור של 10% מסכום התמורה (כולל מע"מ). להבטחת התחייבויות הקבלן	ועדת ביקורת	20.10.2013	-	לפרטים נוספים אודות ההתקשרות, ראו דיווח מיידי מיום 17 בנובמבר 2013 (מס' אסמכתא: 2013-01-193359). לפרטים נוספים אודות אישור האסיפה, ראו דיווח מיידי מיום 27 בנובמבר 2013 (מס' אסמכתא: 2013-01-204948). נכון למועד זה הסתיימה הבנייה, כל הדירות
						דירקטוריון	22.10.2013		
						אסיפה כללית	27.11.2013		

שם הפרויקט	החברות המתקשרות	תיאור ההסכם	התמורה (אופן התמורה, סכום ומנגנוני הצמדה)	שירותים נוספים	ערבויות ביצוע/ ערבויות בדק	אישור		סעיף בפרק תיאור עסקי התאגיד בדוח התקופתי של החברה לשנת 2013 (על דרך ההפניה)	שונות
						אופן האישור	מועד האישור		
		המגרש שבו ייבנו 46 יחידות דיור על מקרקעין הידועים כמגרש 54, גושים 10144 ו-10721, חלקות 41, 10-12 (בחלק) ו-45 (בחלק), בטירת הכרמל	(להלן: "**סכום התמורה**"). סכום התמורה יהיה צמוד למדד תשומות הבניה בעיקור שעות הקיץ, כאשר בסיס החישוב הוא מדד חודש אוקטובר 2012 שפורסם ביום 15 בנובמבר 2012 ועמד על 103.7 נקודות.		לביצוע עבודות הבדק, נמסר כתב התחייבות אוטונומי של קבוצת אשטרום בשיעור של 5% מסכום התמורה (כולל מע"מ). לאחר ביצוע עבודות שנת הבדק תופחת ערבות הבדק ל- 3% מסכום התמורה (כולל מע"מ) למשך שנה נוספת.			מכורות ולמעט 2 דירות שטרם אוכלסו, הפרויקט אוכלס במלואו.	
"אשדר וקאנטרי" נתניה (בניין מס' 8)	אשדר ייזום ובניה	אשדר ייזום ובניה התקשרה בהסכם לביצוע עבודות בניה עם קבוצת אשטרום, בעלת השליטה בחברה, לבניית בניין מגורים בן 21 קומות (בניין מס' 8) (לרבות מרתף) ועבודות פיתוח המגרש שבו ייבנו 68 יחידות דיור על מקרקעין הידועים כחלק ממגרש 4, גוש 9090 (חלק), חלקה 2, בנתניה	בגין ביצוע עבודות הבניה בבניין מס' 8 (כולל עבודות עפר, ביסוס, מרתפים, בניה ועבודות הפיתוח), תשלם החברה לקבלן סך של 48,200,000 ש"ח בתוספת מע"מ כדין (להלן: "**סכום התמורה**"). סכום התמורה יהיה צמוד למדד תשומות הבניה בעיקור שעות הקיץ, כאשר בסיס החישוב הוא מדד חודש יוני 2013 שפורסם ביום 15 ביולי, 2013 ועמד על 105.1 נקודות.		להבטחת התחייבויות הקבלן לביצוע עבודות הבניה, נמסר כתב התחייבות אוטונומי של קבוצת אשטרום בשיעור של 10% מסכום התמורה (כולל מע"מ). להבטחת התחייבויות הקבלן לביצוע עבודות הבדק, נמסר כתב התחייבות אוטונומי של קבוצת אשטרום בשיעור של 5% מסכום התמורה (כולל מע"מ). לאחר ביצוע עבודות שנת הבדק תופחת ערבות הבדק ל- 3% מסכום התמורה (כולל מע"מ) למשך שנה נוספת.	ועדת ביקורת	20.10.2013	-	לפרטים נוספים אודות ההתקשרות, ראו דיווח מיידי מיום 17 בנובמבר 2013 (מס' אסמכתא: 2013-01-193359). לפרטים נוספים אודות אישור האסיפה, ראו דיווח מיידי מיום 27 בנובמבר 2013 (מס' אסמכתא: 2013-01-204948). נכון למועד זה העבודות נמצאות בשלב גמר הבניה. הצפי לאכלוס הפרויקט הינו בשנת 2016.
						דירקטוריון	22.10.2013		
						אסיפה כללית	27.11.2013		

שם הפרויקט	החברות המתקשרות	תיאור ההסכם	התמורה (אופן התמורה, סכום ומנגנוני הצמדה)	שירותים נוספים	ערבויות ביצוע/ ערבויות בדק	אישור		סעיף בפרק תיאור עסקי התאגיד בדוח התקופתי של החברה לשנת 2013 (על דרך ההפניה)	שונות
						אופן האישור	מועד האישור		
בית"ר עלית שלב ב'	אשדר ייזום ובניה	אשדר ייזום ובניה התקשרה בהסכם למתן שירותי תכנון וביצוע עבודות בניה עם מפעלים טרומיים אשטרום ירושלים בע"מ, חברה פרטית בבעלות ובשליטה מלאה של קבוצת אשטרום, בעלת השליטה בחברה, לבניית 7 בנייני מגורים בני 4, 5 ו-7 קומות (בניינים מס' 7-1) ועבודות פיתוח המגרשים שבהם ייבנו 72 יחידות דיור על מקרקעין הידועים כמגרשים 118 ו-315, לפי תכנית מפורטת מספר 426/8, בבית"ר עלית.	בגין ביצוע עבודות הבניה בבניינים (כולל עבודות עפר, ביסוס, בניה ועבודות הפיתוח), תשלם החברה לקבלן סך של 30,987,501 ש"ח בתוספת מע"מ כדין (להלן: "**סכום התמורה**"). סכום התמורה יהיה צמוד למדד תשומות הבניה בעיקור שעות הקיץ, כאשר בסיס החישוב הוא מדד חודש מאי 2012 שפורסם ביום 15 ביוני 2012 ועמד על 102.7 נקודות.	בנוסף לסכום התמורה יקבל הקבלן בגין ביצוע התכנון, סך של 15,400 ש"ח לכל יחידת דיור וסה"כ 1,108,800 ש"ח (להלן: "**שכר התכנון**"). שכר התכנון ישולם בהתאם לקצב התקדמות התכנון, הרישוי והפיקוח העליון של המתכננים. שכר התכנון צמוד למדד המחירים לצרכן לחודש ספטמבר 2013 שפורסם ביום 15 באוקטובר 2013 ועומד על 102.3 נקודות.	להבטחת התחייבויות הקבלן לביצוע עבודות התכנון והבניה, תמסר ערבות עצמית של קבוצת אשטרום (להלן: "**הערב**") לטובת החברה בשיעור של 10% מסכום התמורה ומשכר התכנון (כולל מע"מ). להבטחת התחייבויות הקבלן לביצוע עבודות הבדק, יערוב הערב לטובת החברה בערבות בשיעור של 5% מסכום התמורה (כולל מע"מ). לאחר ביצוע עבודות שנת הבדק תופחת ערבות הבדק ל- 3% מסכום התמורה (כולל מע"מ) למשך שנתיים נוספות שלאחריהן תבוטל.	ועדת ביקורת	20.10.2013	-	לפרטים נוספים אודות ההתקשרות, ראו דיווח מיידי מיום 17 בנובמבר 2013 (מס' אסמכתא: 2013-01-193359). לפרטים נוספים אודות אישור האסיפה, ראו דיווח מיידי מיום 27 בנובמבר 2013 (מס' אסמכתא: 2013-01-204948). נכון למועד זה עבודות הבנייה נמצאות בשלב גמר הבנייה. הצפי לאכלוס הפרויקט הינו בשנת 2016.
						דירקטוריון	22.10.2013		
						אסיפה כללית	27.11.2013		
פרויקט החברה "ONE" בבת ים	נאות אשדר בת ים (שותפות מוגבלת), אשר השותפים המוגבלים בה הינם: החברה והחברה	אשטרום הנדסה, בין במישרין ובין באמצעות אחת מחברות הבניה המצויות בשליטתה, התקשרה בהסכם למתן שירותי בנייה עם השותפות לבניית מגדל מגורים (בניין D) בן 34 קומות מעל קומת	סכום התמורה יהא 137,000,000 ש"ח בתוספת מע"מ כדין, צמוד למדד תשומות הבניה בעיקור שעות הקיץ, כאשר בסיס החישוב הוא מדד חודש ספטמבר		להבטחת התחייבויות הקבלן לביצוע עבודות הבניה, יימסר כתב התחייבות אוטונומי של קבוצת אשטרום בשיעור של 5% מסכום התמורה (כולל מע"מ). להבטחת התחייבויות הקבלן לביצוע עבודות הבדק, יימסר	ועדת ביקורת	20.1.14	פרויקט החברה "ONE" בבת ים	נכון למועד זה נבנה שלד המרתף ושלד הבניין עד לקומה 19, עבודות הגמר בביצוע בקומות 14-1.
						דירקטוריון	22.1.14		

שם הפרויקט	החברות המתקשרות	תיאור ההסכם	התמורה (אופן התמורה, סכום ומנגנוני הצמדה)	שירותים נוספים	ערבויות ביצוע/ ערבויות בדק	אישור		סעיף בפרק תיאור עסקי התאגיד בדוח התקופתי של החברה לשנת 2013 (על דרך ההפניה)	שונות
						אופן האישור	מועד האישור		
	לתרבות ופנאי בת ים בע"מ, והשותף הכללי בה הינו חברת עץ בשלכת בע"מ, חברה פרטית בבעלות ובשליטה מלאה של החברה (להלן: "**השותפות**")	כניסה ושתי קומות מרתף בפרויקט השותפות המוגבלת "ONE בבת ים" וביצוע עבודות פיתוח במגרש הידוע כגוש 7120, חלקה 120, שבו ייבנו 164 יח"ד.	2013.		כתב התחייבות אוטונומי של קבוצת אשטרום בשיעור של 5% מסכום התמורה (כולל מע"מ). לאחר ביצוע עבודות שנת הבדק תופחת ערבות הבדק ל- 3% מסכום התמורה (כולל מע"מ) למשך שנה נוספת	אסיפה כללית	2.3.14		
פרויקט החברה "טריו" בחיפה	החברה	עדכון להסכם קיים בין החברה ובין אשטרום הנדסה ובניה בע"מ משנת 2010 (ההסכם בשנת 2010 נחתם בין אשטרום הנדסה לבין שותפות של החברה עם צד ג'), לפיו אשטרום הנדסה תבצע בבניין C בפרויקט עבודות חפירה ודיפון, תוספת שטחי בניה למגורים, שינוי בבינוי ותוספת של 17 יחידות דיור נוספות ושינוי שטחי החניון בפרויקט	סך של כ-14.73 מיליון ש"ח (מתוכם, סך של 4.5 בגין עבודות החפירה והדיפון). סכום התמורה התבסס על תמחור עלויות הבנייה בגין בניינים A ו- B בפרויקט (לאחר הצמדה למדד הרלוונטי)			ועדת ביקורת	17.12.14	2.9	לפרטים נוספים, ראו דיווח מיידי מיום 22 בדצמבר 2014 (אסמכתא מס': 2014-01-227274) נכון למועד הדוח הבניין בשלבי בנית שלד והתחלת עבודות גמר.
						דירקטוריון	21.12.14		

שם הפרויקט	החברות המתקשרות	תיאור ההסכם	התמורה (אופן התמורה, סכום ומנגנוני הצמדה)	שירותים נוספים	ערבויות ביצוע/ ערבויות בדק	אישור		סעיף בפרק תיאור עסקי התאגיד בדוח התקופתי של החברה לשנת 2013 (על דרך ההפניה)	שונות
						אופן האישור	מועד האישור		
פרויקט החברה, "אגמים" בנתניה	החברה	הסכם לביצוע שירותי בניה לפיו קבוצת אשטרום תבנה בניין מגורים (בניין 404/3) בן 9 קומות מעל קומת הכניסה הכולל 36 יחידות דיור .	קבוצת אשטרום תבצע את כל עבודות הבניה בתמורה פאושלית. בגין עבודות הבניה, לרבות עבודות הפיתוח, תשלם החברה לקבוצת אשטרום סך של 22,370,000 ש"ח בתוספת מע"מ. התמורה תהיה צמודה למדד תשומות הבניה, כאשר בסיס החישוב הוא מדד חודש אפריל 2015.		להבטחת התחייבות הקבלן לביצוע עבודות הבניה, תקבל החברה ערבות ביצוע מתאגיד בנקאי בגובה 5% מהתמורה, שתוחלף בגמר הבנייה בערבות טיב בגובה 3% מהתמורה.	ועדת ביקורת	16.6.15		לפרטים נוספים, ראו דיווח מיידי מיום 25 ביוני 2015 (אסמכתא מס': 2015-01-057027) נכון למועד הדוח החלה בניית שלד הבניין.
						דירקטוריון	25.6.15		
פרויקט החברה, "אגמים" בנתניה	החברה	הסכם לביצוע שירותי בניה לפיו קבוצת אשטרום תבנה בניין מגורים (401/3) בן 16 קומות מעל קומת הכניסה וקומת מרתף הכולל 62 יחידות דיור.	קבוצת אשטרום תבצע את כל עבודות הבניה בתמורה פאושלית. בגין עבודות הבניה, לרבות עבודות הפיתוח, תשלם החברה לקבוצת אשטרום סך של 50,600,000 ש"ח בתוספת מע"מ. התמורה תהיה צמודה למדד תשומות הבניה, כאשר בסיס החישוב הוא מדד חודש יוני 2015.		להבטחת התחייבות הקבלן לביצוע עבודות הבניה, תקבל החברה ערבות ביצוע מתאגיד בנקאי בגובה 5% מהתמורה, שתוחלף בגמר הבנייה בערבות טיב בגובה 3% מהתמורה.	ועדת ביקורת	20.9.15		נכון למועד זה טרם התקבל היתר בניה לפרויקט. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 13 באוקטובר 2015 (מס' אסמכתא 2015-01-057027).
						דירקטוריון	13.10.15		

10. לפרטים בדבר קבלת שירותי פרסום לחלק מהפרויקטים של החברה מחברת פרסום המצויה בבעלות של קרובו של אחד מבעלי השליטה בחברה, ראה ביאור 22(ו)(4) לדוחות הכספיים.

11. ביום 9 בפברואר, 2010 אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת מיום 25 בינואר, 2010, העמדת ערבות על ידי קבוצת אשטרום בע"מ, ללא תמורה מהחברה, בסכום כולל של כ-6.5 מליון ש"ח לטובת משתכנים בנכס דיור מוגן "תל-אביב הקטנה". לפרטים נוספים ראו באור 19(א)(2) לדוחות הכספיים המאוחדים. נכון למועד הדוח יתרת הערבויות עומדת ע"ס של כ- 4.1 מליון ש"ח.

12. לפרטים בדבר שיפוי, ביטוח ופטור מאחריות ראה תקנה 29א שלהלן.

<u>עסקאות אשר אינן חריגות עם בעלי עניין</u>

13. בעקבות המלצת הועדה לשמירת קרקע חקלאית וחופים מקדמות החברה ושותפתה שינוי תכנית מתאר לפרויקט חוף הצוק והמשך הבנייה בפרויקט הוקפאה. החברה ושותפתה חתמו על הסכמים עם רוכשי יחידות בבניין הצפוני בפרויקט, הכוללים בעלי עניין. יתרת מקדמות של בעלי עניין בפרויקט חוף הצוק לתאריך המאזן הינם בסך של 2,150 אלפי ש"ח (חלק החברה - 1,075 אלפי ש"ח). למידע נוסף ר' באור 22 (ו)7 לדוחות הכספיים.

14. לפרטים בדבר הסכם שנחתם בין החברה לבין אלרם חברה לשכון (שותפות רשומה בבעלות משותפת של קבוצת אשטרום בע"מ והחברה לישראל בע"מ) לפיו מעניקה החברה לאלרם שירותים מסוימים ראה ביאור 22(ו)(5) לדוחות הכספיים.

15. אשדר ייזום ובניה (1997) בע"מ (להלן - "**החברה הבת**"), ערבה, ללא תמורה, לקיום התחייבויות המרינה הכחולה בע"מ (חלק החברה הבת במרינה הכחולה 27.5%), כלפי תאגיד בנקאי וזאת עד לסכום של 70 מיליון ש"ח (חלק החברה הבת בערבות 19.25 מיליון ש"ח). יחד עם החברה הבת ערבות, כל אחת לפי חלקה, בעלות מניות נוספות במרינה הכחולה: אשטרום נכסים בע"מ (27.5%), קבוצת אשטרום בע"מ (27.5% - בשמו של צד שלישי המחזיק במרינה הכחולה) וצד שלישי נוסף (20%). לפרטים נוספים ראה באור 19(א)(1) ובאור 11 (א) בדוח הכספי.

<u>תקנה 24 מניות וני"ע האחרים המוחזקים ע"י בעלי עניין ונושאי משרה אחרים בתאגיד נכון ליום 31 בדצמבר 2015</u>

לפרטים בדבר מצבת החזקות בעלי עניין מעודכנת, למיטב ידיעת החברה בסמוך למועד הדוח ראו דיווח מיידי מיום 7 בינואר 2016 (אסמכתא מס': 2016-01-004996) ודיווחים מיידיים מיום 13.1.2016 (אסמכתא מס': 2016-01-009769), 18.1.2016 (אסמכתא מס': 2016-01-012220) ו-24.2.2016 (אסמכתאות מס': 2016-01-034168 ו- 2016-01-034174) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

תקנה 24א' **הון רשום, הון מונפק וניירות ערך המירים**

ראה ביאור 20 לדוחות הכספיים.

תקנה 24ב' **מרשם בעלי המניות של החברה**

לפרטים בדבר מרשם ניירות ערך מעודכן של החברה ראה דיווח מיידי מיום 3 בינואר, 2016 (אסמכתא מס': 2016-01-001105) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

תקנה 25א' **מען רשום**

רחוב יגאל אלון 57, תל אביב

טלפון 03-6374201

פקסימיליה 03-6374203

דוא"ל: idany@ashdar.co.il

תקנה 26 דירקטורים של התאגיד (*)

	שם הדירקטור	מספר תעודת זהות	תאריך לידה	מענו להמצאת כתבי בי-דין	נתינות	חברות בועדה או ועדות של הדירקטוריון	דירקטור בלתי תלוי/ דירקטור חיצוני	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית	תפקיד שממלא כעובד החברה, של חברה בת שלה, של חברה קשורה שלה, או של בעל עניין בה	התאריך שבו החלה כהונתו כדירקטור של החברה	השכלה	עיסוק ב-5 שנים האחרונות ופירוט תאגידים בהם משמש כדירקטור	בן משפחה של בעל עניין אחר בחברה
1	גיל גירון	65328643	6.2.58	חיל המשמר 27, תל אביב	ישראלית	ועדת עסקאות	לא	לא	כאמור להלן	28.11.07	מהנדס בנייה מאת הטכניון מ.ט.ל.	יו"ר דירקטוריון החברה; מנכ"ל ודירקטור בקבוצת אשטרום בע"מ; דירקטור באשטרום נכסים בע"מ; דירקטור באשלד בע"מ; דירקטור באמצעות חברה משפחתית בחברות בקבוצת אשטרום בע"מ; דירקטור במרגן נכסים ואחזקות בע"מ; דירקטור ביונדקו חברה מאוחדת להנדסה ופתוח בע"מ וכן דירקטור בחברות משפחה.	אחיה של דפנה לוי הנמנית על יחידי השליטה בחברה.
2	אברהם נוסבאום	31285109	8.5.49	עשהאל 24, תל-אביב	ישראלית	לא	לא	כן	כאמור להלן	18.3.07	בוגר כלכלה, אונ' ת"א	יו"ר דירקטוריון קבוצת אשטרום בע"מ; יו"ר דירקטוריון אשטרום נכסים בע"מ; יו"ר דירקטוריון אשלד בע"מ; דירקטור באמצעות חברה משפחתית בחברות בקבוצת אשטרום בע"מ; דירקטור ביונדקו חברה מאוחדת להנדסה ופתוח בע"מ; דירקטור במרגן נכסים ואחזקות בע"מ וכן דירקטור בחברות משפחה.	אחיה של מיכל זהבי, הנמנית על יחידי השליטה בחברה.
3	אלכס ליפשיץ	60830437	14.6.50	קרמניצקי 10, תל אביב	ישראלית	לא	לא	לא	כאמור להלן	26.8.13	בוגר במדעי החברה, כלכלה ומדעי המדינה, אונ' ת"א.	משנה למנכ"ל בקבוצת אשטרום בע"מ; דירקטור באשטרום נכסים בע"מ; דירקטור באשלד בע"מ; דירקטור בחברות פרטיות בקבוצת אשטרום בע"מ.	בעלה של הגב' ורדה ליפשיץ מיחידי השליטה בחברה ונמנה על יחידי השליטה בחברה.

	שם הדירקטור	מספר תעודת זהות	תאריך לידה	מענו להמצאת כתבי בי-דין	נתינות	חברות בועדה או ועדות של הדירקטוריון	דירקטור בלתי תלוי/ דירקטור חיצוני	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית	תפקיד שממלא כעובד החברה, של חברה בת שלה, של חברה קשורה שלה, או של בעל עניין בה	התאריך שבו החלה כהונתו כדירקטור של החברה	השכלה	עיסוק ב-5 שנים האחרונות ופירוט תאגידים בהם משמש כדירקטור	בן משפחה של בעל עניין אחר בחברה
4	ירון משורר	53340816	6.4.55	קרמניצקי 10, תל אביב	ישראלית	ועדת עסקאות	לא	לא	כאמור להלן	17.7.13	B.A כללי בוגר אוני R.I.S.D	דירקטור ומשנה למנכ"ל בקבוצת אשטרום בע"מ ובחברות בנות אחרות של קבוצת אשטרום בע"מ; דירקטור באשטרום נכסים בע"מ; דירקטור באשלד בע"מ.	בנם של ליפא ויהודית משורר ואחיה של סיגל משורר הנמנים על בעלי השליטה בחברה.
5	דליה שאשו	4459517	5.4.49	ביאליק 74, רמת- גן	ישראלית	לא	לא	לא	כאמור להלן	18.3.07	תיכונית, השתלמויות מקצועיות	מועסקת כמנהלת כספים בחברות בקבוצת אשטרום בע"מ; דירקטורית באשלד בע"מ; דירקטורית באשטרום נכסים בע"מ.	לא
6	דורון שטיגר	55009526	9.1.58	ליסין 29, תל אביב	ישראלית	ועדת עסקאות, ועדת ביקורת, הוועדה לבחינת הדוחות הכספיים, ועדת תגמול	בלתי תלוי	כן	לא	26.8.13	בוגר כלכלה ומוסמך במנהל עסקים עם התמחות במימון, אוני' ת"א.	יו"ר יוזמה רביבים אגש"ח; יועץ כלכלי; דירקטור בקרור אחזקות בע"מ; דח"צ במבני תעשיה בע"מ; דח"צ בתדאה פיתוח טכנולוגי מערכות ואוטומציה בע"מ; דירקטור בשביל הירוק בע"מ; דירקטור ביפאורה תבורי בע"מ; דירקטור ביפאורה בע"מ; דירקטור בתעשיות תפוגן בע"מ; דירקטור ברבל אי.סי.אס. בע"מ וחברות בנות שלה; דירקטור ומנהל בחברות בבעלותו.	לא

	שם הדירקטור	מספר תעודת זהות	תאריך לידה	מענו להמצאת כתבי בי-דין	נתינות	חברות בועדה או ועדות של הדירקטוריון	דירקטור בלתי תלוי/ דירקטור חיצוני	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית	תפקיד שממלא כעובד החברה, של חברה בת שלה, של חברה קשורה שלה, או של בעל עניין בה	התאריך שבו החלה כהונתו כדירקטור של החברה	השכלה	עיסוק ב-5 שנים האחרונות ופירוט תאגידים בהם משמש כדירקטור	בן משפחה של בעל עניין אחר בחברה
7	גדעון באום	007585391	7.11.45	החשמונאים 100, ת"א	ישראלית	ועדת ביקורת, הוועדה לבחינת הדוחות הכספיים, ועדת תגמול, ועדת עסקאות	בלתי תלוי	כן	לא	21.8.11	בוגר בחשבונאות באונ' ת"א, רו"ח.	רו"ח במשרד גדעון באום ושות'; דירקטור בחברות ייעוץ וניהול באום גל בע"מ; דירקטור בגמול נדל"ן למגורים.	לא
8	יעקב רז	10088532	16.2.50	זעירא מרדכי 19, תל אביב	ישראלית	יו"ר ועדת ביקורת, יו"ר הוועדה לבחינת הדוחות הכספיים, יו"ר ועדת תגמול, ועדת עסקאות	דח"צ	לא	לא	18.10.12	בוגר במדעי המדינה וקרימנולוגיה, אונ' בר-אילן; מוסמך בשלטון מקומי ומנהל ציבורי, אונ' בר-אילן	יו"ר דירקטוריון חברת נמל אשדוד (2008-2011); דירקטור בשמן חיפושי נפט וגז; דירקטור באיילון חברה לביטוח בע"מ.	לא
9	פרץ גוזה	51313450	25.5.52	הכרמל 93, כפר סבא	ישראלית	ועדת ביקורת, הוועדה לבחינת הדוחות הכספיים, ועדת תגמול, ועדת עסקאות	דח"צ	לא	לא	2.9.13	בוגר בכלכלה במנהל עסקים, אונ' בר-אילן	ראש מערך ביטוחי בריאות, קופת חולים כללית.	לא

(*) יצוין כי נכון לתאריך הדוח, טרם אימצה החברה בתקנונה את ההוראה הקבועה בסעיף 219(ה) לחוק החברות בדבר דירקטורים בלתי תלויים.

תקנה 26 א' נושאי משרה בכירה של התאגיד

	שם נושא המשרה הבכירה	מספר תעודת זהות	תאריך לידה	תאריך תחילת כהונה	תפקידו בחברה, בחברת הבת שלה, בחברה קשורה שלה או בבעל עניין בה	בעל עניין בחברה	בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל עניין בחברה	השכלה	עיסוק בחמש שנים האחרונות
1	ארנון פרידמן	022052104	5.10.65	16.9.08	מנכ"ל החברה	כן, מתוקף היותו מנכ"ל ומחזיק אופציות	לא	B.S.C בוגר הנדסה אזרחית מהטכניון ; MBA תואר שני במנהל עסקים מהמרכז הבינתחומי הרצליה.	מנכ"ל החברה.
2	אור אריאלי	058448390	30.11.63	11.9.11	סמנכ"ל כספים בחברה	לא	לא	בוגרת חשבונאות וסטטיסטיקה, אוני' ת"א ; MBA מערכות מידע ומימון, אוני' ת"א ; רו"ח.	סמנכ"ל כספים בחברה ; מנהלת כספים באשטרום תעשיות בע"מ (חברה בת של קבוצת אשטרום בע"מ).
3	כסלו יהושע (שוקה)	007919590	29.11.45	2.4.13	סמנכ"ל פיתוח עסקי בחברה	לא	לא	בוגר הנדסה אזרחית B.SC בטכניון בחיפה ; מוסמך הנדסת תנועה ותחבורה באוניברסיטת שיקגו.	סמנכ"ל פיתוח עסקי בחברה ; יועץ עסקי לנדל"ן עד מרץ, 2013 ; דירקטור בסלע קפיטל נדל"ן.
4	רחלי בריזל	59223321	27.1.65	1.7.10	סמנכ"ל שיווק בחברה	לא	לא	בוגרת במנהל עסקים, אוני' דרבי ; MA-MM מנהל עסקים, אוני' דרבי.	סמנכ"לית שיווק בחברה.
5	אמנון מחרז	057107013	4.5.61	13.1.09	סמנכ"ל הנדסה בחברה	לא	לא	B.S.C בוגר הנדסה אזרחית מהטכניון ; M.A במינהל עסקים מאוני' אדינבורו.	סמנכ"ל הנדסה בחברה.
6	עומר גוגנהיים	32246464	8.3.75	1.6.14	סמנכ"ל מנהל אגף אשדר בוטיק בחברה	כן	כן	מוסמך במשפטים מאוניברסיטת בר-אילן ; בוגר כלכלה מהמכללה למנהל.	סמנכ"ל מנהל אגף אשדר בוטיק ; אחראי על אגף אשדר בוטיק בחברה כעובד קבוצת אשטרום בע"מ (עד חודש יוני 2014).

	שם נושא המשרה הבכירה	מספר תעודת זהות	תאריך לידה	תאריך תחילת כהונה	תפקידו בחברה, בחברת הבת שלה, בחברה קשורה שלה או בבעל עניין בה	בעל עניין בחברה	בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל עניין בחברה	השכלה	עיסוק בחמש שנים האחרונות
7	עידן יהב	039721832	28.8.1984	1.10.2015	חשב החברה	לא	לא	רו"ח; מוסמך במנהל עסקים מאוניברסיטת תל אביב; בוגר מנהל עסקים וחשבונאות, המכללה למנהל.	חשב החברה; עוזר חשב החברה; עוזר חשב אזורים חברה להשקעות בפיתוח ובבנין בע"מ; רו"ח במשרד רו"ח Ernst & Young.
8	שניאור סימינובסקי	004087672	24.7.47	30.8.07	מבקר הפנים בחברה ובחברות ציבוריות נוספות בקבוצת אשטרום	לא	לא	בוגר כלכלה וחשבונאות, אונ' ת"א; רו"ח	מבקר הפנים בחברה; חשב בחברות לבניה; בעל משרד לראיית חשבון; משמש כמבקר פנים בחברות ציבוריות נוספות בקבוצת אשטרום.
נושאי משרה שחדלו לכהן בתקופת הדוח:									
1	משה עוז-כהן	033045196	-	סיים לכהן ביום 1.10.2015	כיהן כחשב החברה. מכהן כיום מנהל כספים באגף "אשדר בוטיק" בחברה.	לא	לא	-	-

תקנה 26ב מורשי חתימה עצמאיים

אין.

תקנה 27 רואה חשבון של התאגיד

קוסט פורר גבאי את קסירר, מרח' עמינדב 3, תל אביב - יפו.

תקנה 28 שינויים בתזכיר או בתקנון החברה

ביום 2 ביולי 2015, אישרה האסיפה הכללית של החברה את עדכון התקנון של החברה באופן שבו יתווסף סעיף 35 לתקנון החברה שעניינו פטור מאחריות. יובהר כי הפטור מאחריות לא יחול על החלטה או עסקה שלבעל השליטה או לנושא משרה כלשהו בחברה (גם לנושא משרה אחר מזה שהוענק לו כתב הפטור) יש בה עניין אישי. לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידים של החברה מיום 26 במאי 2015 ומיום 2 ביולי 2015, מס' אסמכתא (2015-01-029199 ו- 2015-01-063327).

תקנה 29 המלצות והחלטות הדירקטורים

<u>תשלום דיבידנד</u>

לפרטים אודות החלטות הדירקטורים על חלוקת דיבידנד בחברה בשנת הדוח ראו סעיף 1.5 לפרק א' לדוח תקופתי זה.

<u>החלטות הדירקטוריון</u>

1. ביום 19 במרס 2015 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד לבעלי המניות של החברה בסכום של 13 מליון ש"ח. היום הקובע נקבע ליום 29 במרס 2015 והדיבידנד שולם ביום 12 באפריל 2015.

<u>החלטות אסיפה כללית מיוחדת</u>

1. ביום 5 בפברואר, 2015 אישרה האסיפה הכללית של החברה את התקשרות החברה בהסכם העסקה חדש עם מנכ"ל החברה, מר פרידמן; תיקונים למדיניות התגמול בחברה; וכן אישור התקשרות בפוליסה לביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה בחברה מיום 1 ביולי 2014 ועד ליום 30 ביוני 2015 וכן לתקופות ביטוח נוספות. לפרטים ראו תקנה 21 לעיל.
2. ביום 15 ביוני 2015 אישרה האסיפה הכללית של החברה את חידוש התקשרות החברה בהסכם עם קבוצת אשטרום בע"מ לפיו תעמיד קבוצת אשטרום לחברה שירותי ניהול, בתמורה לתשלום שנתי בסך של 4,000,000 ש"ח, צמוד למדד המחירים לצרכן לחודש ינואר 2015 בצירוף מע"מ כדין. תוקפו של הסכם הניהול יהא מיום 20 בפברואר 2015, ועד חלוף שלוש שנים ממועד זה; וכן אישור עדכון לתנאי כהונתו והעסקתו של סמנכ"ל מנהל אגף "אשדר בוטיק" בחברה, מר עומר גוגנהיים, קרובה של הגב' ורדה ליפשיץ הנמנית על בעלי השליטה בחברה, כך ששכר הבסיס החודשי לו יהיה זכאי מר עומר גוגנהיים, החל מיום 1 במאי 2015, יעלה ל-40 אלפי ש"ח וכן, אישור מתן מענק שבשיקול דעת בגין שנת 2014 בסך כ-10.8 אלפי ש"ח. לפרטים נוספים ראו דוח זימון אסיפה מיום 15 ביוני 2015 (אסמכתא מס': 2015-01-048600).

3. ביום 2 ביולי 2015, אישרה האסיפה הכללית של החברה , בין היתר את הנושאים כדלקמן: (1) תיקון תקנון ההתאגדות של החברה באופן בו תתווסף האפשרות להענקת כתב פטור מאחריות לנושאי משרה בחברה; (2) עדכון מדיניות תגמול של החברה בהתאם לסעיף 267א' לחוק החברות באופן בו תתווסף אפשרות להענקת כתב פטור מאחריות לדירקטורים ונושאי משרה בחברה; (3) מתן כתב פטור מאחריות לדירקטורים בחברה שאינם נמנים על בעלי השליטה בחברה וקרוביהם ושאינם מנכ"ל החברה; (4) לאשר מתן כתב פטור מאחריות לדירקטורים בחברה הנמנים על בעלי השליטה בחברה וקרוביהם; (5) מתן כתב פטור מאחריות למנכ"ל החברה. לפרטים נוספים ראו דוח זימון אסיפה מיום 26 במאי 2015 (אסמכתא מס': 2015-01-029199).

4. ביום 11 באוגוסט 2015, אישרה האסיפה הכללית של החברה את הארכת כהונתו של מר יעקב רז כדירקטור חיצוני בחברה לתקופת כהונה נוספת (כהונה שנייה) של 3 שנים שתחילתה מיום 18 באוקטובר,2015. לפרטים נוספים ראו דוח זימון אסיפה מיום 31 באוגוסט 2015 (אסמכתא מס': 2015-01-109395)

ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה

1. ביום 19 בפברואר 2012, אישרה האסיפה הכללית כי החברה תהיה רשאית, מעת לעת, באישור ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, לחדש ו/או להרחיב, במקרה הצורך, את ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי המשרה של החברה, שאינם בעלי השליטה בחברה וקרוביהם, לתקופות ביטוח נוספות וזאת למשך תקופה של שלוש שנים מיום 1 ביולי 2012 (להלן: "**חידוש הפוליסה**"). הפוליסה מורחבת לכסות הוצאות התדיינות סבירות בהליך מנהלי וכן, לכיסוי חבות שתוטל על נושא משרה לטובת נפגע ההפרה על פי סעיף 52נד(א)(1)(א) לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968. ביום 5 בפברואר, 2015 אישרה האסיפה הכללית של החברה את התקשרות החברה בפוליסה לביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה בחברה, שאינם בעלי השליטה או קרוביהם, לתקופה מיום 1 ביולי 2014 ועד 30 ביוני 2015 בתמורה לפרמיה שנתית בסך 15,000 דולר ארה"ב, בגבולות כיסוי אחריות של עד 10 מיליון דולר ארה"ב למקרה ובמצטבר בתקופת ביטוח, והשתתפות עצמית לתביעה עבור החברה בסך של 35,000 דולר ארה"ב לאירוע וסך של 60,000 דולר ארה"ב בגין תביעות המוגשות בארה"ב ובקנדה. פוליסת הביטוח תהא ניתנת לחידוש ו/או להרחבה מעת לעת, בכפוף לקבלת אישור ועדת התגמול טרם החידוש ו/או ההרחבה ובכפוף לכך כי תנאי הפוליסה החדשה ו/או המורחבת, אינם שונים באופן מהותי מתנאי הפוליסה הקיימת ושיש בהם כדי להיטיב עם חברה. ביום 26 במאי 2015, אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישור ועדת התגמול של החברה מיום 20 במאי 2015 את חידוש התקשרות החברה בפוליסה הביטוח לתקופה מיום 1 ביולי 2015 ועד 30 ביוני 2016 באותם תנאים.

2. ביום 16 בנובמבר 2014, וביום 21 בדצמבר 2014, התקבלו אישורי ועדת התגמול של החברה ושל דירקטוריון החברה, בהתאמה, בהתאם לתקנה 1ב(5) לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין) התש"ס- 2000 (להלן: "**תקנות ההקלות**"), להתקשרות החברה בפוליסה לביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה בחברה, שהינם בעלי השליטה או קרוביהם, לתקופה מיום 1 ביולי 2014 ועד 30 ביוני 2015, באותם תנאים כמפורט לעיל.

פוליסת הביטוח תהא ניתנת לחידוש ו/או להרחבה מעת לעת לתקופה שלא תעלה על שלוש שנים מתום תוקפה של הפוליסה, בכפוף לקבלת אישור ועדת התגמול טרם החידוש ו/או ההרחבה ובכפוף לכך כי תנאי הפוליסה החדשה ו/או המורחבת, אינם שונים באופן מהותי מתנאי הפוליסה הקיימת, שיש בהם כדי להיטיב עם חברה וכי הם זהים לתנאי הפוליסה של יתר הדירקטורים ונושאי המשרה בחברה. לפרטים נוספים, ראו דיווח מיידי מיום 22 בדצמבר 2014 (אסמכתא מס': 2014-01-227229).

ביום 15 ביוני, 2015, אישרה האסיפה הכללית של החברה, כחלק מאישור חידוש הסכם הניהול עם קבוצת אשטרום בע"מ (ראו תקנה 29 לעיל), כי בעלי השליטה בחברה וקרוביהם המעניקים שירותי ניהול לחברה במסגרת הסכם הניהול, יהיו זכאים להיכלל בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים המקובלת בחברה.

<u>כתב התחייבות לשיפוי דירקטורים ונושאי משרה</u>

1. ביום 25 באוקטובר 2007, אישרה האסיפה הכללית של החברה מתן כתב התחייבות לשיפוי לדירקטורים ונושאי משרה בחברה, לרבות נושאי משרה, שהינם בעלי השליטה בחברה וקרוביהם (להלן: "**כתב השיפוי**"). ביום 19 בפברואר 2012, החליטה האסיפה הכללית על תיקון לכתב השיפוי שנתנה החברה לדירקטורים ונושאי המשרה בה, לרבות דירקטורים ונושאי המשרה בחברה שהינם בעלי השליטה בחברה וקרוביהם, בין היתר, בהתאם לחוק ייעול הליכי אכיפה כאמור לעיל.

2. ביום 15 במאי 2014, אישרה האסיפה הכללית של החברה הענקת כתב התחייבות לשיפוי לדירקטורים מר דורון שטיגר ומר אלכס ליפשיץ, וכן מתן כתב שיפוי לסמנכ"ל מר עומר גוגנהיים. לנוסח כתב השיפוי בחברה ראה דיווח מיידי מיום 12 בפברואר 2012 (מס' אסמכתא: 2012-01-035190).

3. ביום 15 ביוני, 2015, אישרה האסיפה הכללית של החברה, כחלק מאישור חידוש הסכם הניהול עם קבוצת אשטרום בע"מ (ראו תקנה 29 לעיל), כי בעלי השליטה בחברה וקרוביהם המעניקים שירותי ניהול לחברה במסגרת הסכם הניהול, יהיו זכאים לקבל כתב שיפוי מהחברה כמקובל.

<u>כתב פטור מאחריות לדירקטורים ונושאי משרה</u>

ביום 2 ביולי 2015, האסיפה הכללית של החברה אישרה הענקת כתב פטור מאחריות לדירקטורים שאינם נמנים על בעלי השליטה בחברה וקרוביהם, לדירקטורים ונושאי המשרה בחברה הנמנים על בעלי השליטה בחברה וקרוביהם ולמנכ"ל החברה. לפרטים נוספים אודות כתב פטור מאחריות בנוסח המקובל בחברה ראה נספח ג' לדוח זימון אסיפה מיום 26 במאי 2015 (אסמכתא מס': 2015-01-029199)

גיל גירון, יו"ר הדירקטוריון	**ארנון פרידמן, מנכ"ל**

אשדר חברה לבניה בע"מ

תאריך: 8 במרס, 2016

פרק ה'

דוח בדבר הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי

<u>דו"ח שנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי</u>
<u>לפי תקנה 9ב' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל- 1970:</u>

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון של אשדר חברה לבניה בע"מ (להלן: "**התאגיד**"), אחראית לקביעתה והתקיימותה של בקרה פנימית נאותה על הדיווח הכספי ועל גילוי התאגיד.

לעניין זה חברי ההנהלה הם:

1. ארנון פרידמן, מנכ"ל;
2. אור אריאלי, סמנכ"ל כספים;
3. אמנון מחרז, סמנכ"ל הנדסה;
4. רחלי בריזל, סמנכ"ל שיווק;
5. יהושע (שוקה) כסלו, סמנכ"ל פיתוח עסקי;
6. עומר גוגנהיים, סמנכ"ל מנהל אשדר בוטיק.

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

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

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

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון, ביצעה בדיקה והערכה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד והאפקטיביות שלה.

הערכת אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי והגילוי שביצעה ההנהלה בפיקוח הדירקטוריון כללה: בקרות ברמת הארגון, בקרות על תהליך סגירת דוחות כספיים, תהליך ניהול פרויקטים והכרה בהכנסה ובקרות כלליות על מערכות המידע.

בהתבסס על הערכת האפקטיביות שביצעה ההנהלה בפיקוח הדירקטוריון כמפורט לעיל, הדירקטוריון וההנהלת התאגיד הגיעו למסקנה, כי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד ליום 31 בדצמבר 2015 היא אפקטיבית.

<u>הצהרת מנהל כללי לפי תקנה 9 ב׳(ד)(1) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש״ל- 1970:</u>

אני, ארנון פרידמן, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוח התקופתי של אשדר חברה לבניה בע״מ (להלן: ״**התאגיד**״) לשנת 2015 (להלן: ״**הדוחות**״);

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

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

4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:

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

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

5. אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:

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

   ב. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;

   ג. הערכתי את האפקטיביות של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, והצגתי בדוח זה את מסקנות הדירקטוריון וההנהלה לגבי האפקטיביות של הבקרה הפנימית כאמור למועד הדוחות.

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

_____ _____

8.3.2016 ארנון פרידמן, מנכ״ל

<u>הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים לפי תקנה 9 ב׳(ד)(2) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש״ל- 1970:</u>

אני, אור אריאלי, מצהירה כי:

1. בחנתי את הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות של אשדר חברה לבניה בע״מ (להלן: ״**התאגיד**״) לשנת 2015 (להלן: ״**הדוחות**״);

2. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;

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

4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:

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

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

5. אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:

א. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש״ע-2010, ככל שהוא רלוונטי לדוחות הכספיים ולמידע כספי אחר הכלול בדוחות, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן –

ב. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחנו, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;

ג. הערכתי את האפקטיביות של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות למועד הדוחות; מסקנותיי לגבי הערכתי כאמור הובאו לפני הדירקטוריון וההנהלה ומשולבות בדוח זה.

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

_____ _____

8.3.2016 אור אריאלי, סמנכ״ל כספים

פרק ו'

הצגת נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים המיוחסים לחברה ליום 31 בדצמבר, 2015 (דוח סולו)

אשדר חברה לבניה בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים המיוחסים לחברה

ליום 31 בדצמבר, 2015

קוסט פורר גבאי את קסירר
רח' עמינדב 3,
תל-אביב 6706703

טל. +972-3-6232525
פקס +972-3-5622555
ey.com

Building a better working world

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

ביקרנו את המידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה 9ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 של אשדר חברה לבניה בע"מ (להלן - החברה) לימים 31 בדצמבר 2015 ו-2014 ולכל אחת משלוש השנים שהאחרונה שבהן הסתיימה ביום 31 בדצמבר 2015 ואשר נכלל בפרק ז' לדוח התקופתי של החברה. המידע הכספי הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דיעה על המידע הכספי הנפרד בהתבסס על ביקורתנו.

לא ביקרנו את המידע הכספי מתוך הדוחות הכספיים של ישות אשר חלק החברה בהכנסותיה הינו בסך של כ-76 מליון ש"ח לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2013. הדוחות הכספיים של הישות בוקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו וחוות דעתנו, ככל שהיא מתייחסת לסכומים אלה, מבוססת על דוחות רואי החשבון האחרים.

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 וההנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה של המידע הכספי הנפרד. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, המידע הכספי הנפרד ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 9ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

תל-אביב,
8 במרס, 2016

קוסט פורר גבאי את קסירר
רואי חשבון

דוח מיוחד לפי תקנה 9ג'

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, 2015 המפורסמים במסגרת הדוחות התקופתיים (להלן - דוחות מאוחדים), המוצגים בהתאם לתקנה 9ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

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

	מידע נוסף	ליום 31 בדצמבר	
		2015	2014
		אלפי ש"ח	
נכסים שוטפים			
מזומנים ושווי מזומנים	1	70,315	14,010
השקעות לזמן קצר		184,057	187,340
השקעות לזמן קצר במסגרת ליווי בנקאי ופקדונות משועבדים		68,406	98,774
חייבים ויתרות חובה	2	40,631	47,600
מלאי בניינים למכירה		724,363	826,088
		1,087,772	1,173,812
נכסים לא שוטפים			
הלוואות ויתרות חובה	2	62,564	61,602
הלוואות שניתנו לחברות מוחזקות	3	33,319	73,555
נכסים בניכוי התחייבויות המיוחסים לחברות מוחזקות, נטו		114,037	82,559
קרקעות לבניה		543,822	321,468
רכוש קבוע		1,590	2,182
מסים נדחים	4ה'	47,027	48,629
		802,359	589,995
		1,890,131	1,763,807

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

	מידע נוסף	ליום 31 בדצמבר 2015	2014
		אלפי ש"ח	
<u>התחייבויות שוטפות</u>			
אשראי מתאגידים בנקאיים	3	121,164	130,370
חלויות שוטפות של הלוואות לא שוטפות	3	57,900	81
חלויות שוטפות של אגרות חוב	3	136,071	137,377
מקדמות מרוכשי דירות		301,921	289,718
התחייבויות לקבלני ביצוע, לספקים ולנותני שירותים	3	25,371	51,228
הפרשות לגמר		23,550	26,408
הפרשה לתביעות משפטיות		1,152	1,152
התחייבויות בגין עסקאות קומבינציה		131,639	122,335
מיסים שוטפים לשלם		4,588	4,281
זכאים ויתרות זכות	3א'	17,805	17,789
		821,161	780,739
<u>התחייבויות לא שוטפות</u>			
הלוואות מתאגידים בנקאיים	3	11,900	-
אגרות חוב	3	510,922	535,612
התחייבות בגין הטבות לעובדים		30	197
התחייבויות בניכוי נכסים המיוחסים לחברות מוחזקות		60,282	21,372
		583,134	557,181
<u>הון</u>			
הון מניות		203,249	203,249
פרמיה על מניות		108,372	108,372
מניות אוצר		(3,104)	(3,104)
קרן בגין תשלום מבוסס מניות		446	11
יתרת רווח		177,628	118,959
קרן בגין נכס פיננסי זמין למכירה		3,055	2,210
קרן בגין עסקה עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה		(3,810)	(3,810)
		485,836	425,887
		1,890,131	1,763,807

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

8 במרס, 2016			
תאריך אישור הדוחות הכספיים	גיל גירון יו"ר הדירקטוריון	ארנון פרידמן מנכ"ל	אור אריאלי המנהלת האחראית לענייני הכספים

		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	מידע נוסף	2015	2014	2013
		אלפי ש"ח		
הכנסות ממכירת דירות, יחידות מלונאיות, קרקעות ומתן שירותים		562,254	657,648	494,568
הכנסות משכירות וניהול		2,744	2,117	4,142
סה"כ הכנסות		564,998	659,765	498,710
עלות מכירת דירות, יחידות מלונאיות, קרקעות והשירותים שניתנו		461,760	605,183	407,755
עלות השכירות, אחזקת המבנים המושכרים וניהולם		347	1,008	105
סה"כ עלות המכירות והשירותים		462,107	606,191	407,860
רווח גולמי		102,891	53,574	90,850
הוצאות מכירה ושיווק		14,946	13,683	13,303
הוצאות הנהלה וכלליות		26,155	22,346	20,397
הכנסות מעמלות ודמי ניהול מחברות מוחזקות	5ג', 25ב'	3,265	3,024	2,903
הכנסות אחרות, נטו		3,394	858	30,524
רווח תפעולי		68,449	21,427	90,577
הכנסות מימון		5,643	24,218	15,131
הוצאות מימון		(17,354)	(26,585)	(38,903)
הכנסות מימון בגין הלוואות לחברות מוחזקות	25ב'	979	3,022	5,910
רווח מחברות מוחזקות		29,410	10,522	16,540
רווח לפני מסים על ההכנסה		87,127	32,604	89,255
מסים על הכנסה	14ו'	15,686	5,772	12,215
רווח נקי המיוחס לחברה		71,441	26,832	77,040
סה"כ רווח כולל המיוחס לחברה		71,441	26,832	77,040

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		
	2015	2014	2013
	אלפי ש"ח		
<u>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה</u>			
רווח נקי המיוחס לחברה	71,441	26,832	77,040
התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה:			
התאמות לסעיפי רווח והפסד של החברה:			
פחת והפחתות	693	744	859
הוצאות ריבית, נטו	16,157	376	6,449
הפחתת חוב שותף בפרויקט בעסקה משותפת	-	-	6,095
הפסד ממימוש רכוש קבוע	13	84	56
עלות תשלום מבוסס מניות, נטו	435	11	-
רווח שנוצר מרכישת פעילות ושערוך השקעה קודמת	-	-	(37,442)
שערוך התחייבויות לא שוטפות	-	-	38
חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות	(29,410)	(10,522)	(16,540)
מסים על ההכנסה	15,686	5,772	12,215
שינוי בנכסים בשל הטבות לעובדים, נטו	(167)	302	(53)
שערוך אגרות חוב	(5,425)	(1,031)	11,413
	(2,018)	(4,264)	(16,910)
שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות של החברה:			
ירידה בחייבים ויתרות חובה	5,869	49,977	30,811
ירידה במלאי בניינים למכירה	174,391	248,197	35,995
ירידה במלאי שטחי משרדים, מסחר ומלונאות המיועדים למכירה	-	-	43,907
עלייה (ירידה) במקדמות מרוכשי דירות	12,203	(224,098)	79,431
עלייה (ירידה) בהתחייבויות לקבלני ביצוע, לספקים ולנותני שירותים	(25,857)	27,264	(6,198)
עלייה (ירידה) בהפרשות לגמר ולתביעות משפטיות	(2,858)	13,795	10,984
ירידה בזכאים ויתרות זכות והתחייבויות בגין עסקאות קומבינציה	(4,459)	(19,416)	(66)
	159,289	95,719	194,864
מזומנים ששולמו והתקבלו במהלך השנה בחברה עבור:			
ריבית ששולמה	(35,349)	(42,581)	(46,875)
ריבית שהתקבלה	6,776	22,529	3,441
מסים ששולמו	(13,788)	(19,445)	(9,731)
מסים שהתקבלו	-	-	182
דיבידנד שהתקבל	227	5,013	4,669
	(42,134)	(34,484)	(48,314)
מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת ללא רכישת קרקעות של החברה	186,578	83,803	206,680

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		
	2015	2014	2013
	אלפי ש"ח		
רכישת קרקעות לבניה	(271,706)	(64,036)	(80,889)
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת של החברה	(85,128)	19,767	125,781
תזרימי מזומנים מפעילות השקעה של החברה			
רכישת רכוש קבוע	(175)	(392)	(597)
רכישת זכויות בעסקה משותפת שאוחדה באופן מלא לראשונה (א)	-	-	(13,676)
תמורה ממימוש רכוש קבוע, נדל"ן להשקעה ונכסים המוחזקים למכירה	61	344	30,809
שינוי בהשקעה בחברות מוחזקות, נטו	78,605	54,910	62,470
שינוי בחובות לזמן ארוך והשקעות אחרות, נטו	2,118	(219)	(1,242)
משיכת פקדונות בתאגידים בנקאיים ומימוש ניירות ערך סחירים משועבדים	26,338	40,082	2,699
מימוש (רכישת) ניירות ערך הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, נטו	4,500	10,262	(254,937)
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה של החברה	111,447	104,987	(174,474)
תזרימי מזומנים מפעילות מימון של החברה			
תקבולים מהנפקת אגרות חוב (בניכוי הוצאות הנפקה)	119,172	71,777	313,176
פרעון אגרות חוב	(136,699)	(137,235)	(100,550)
קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים	69,800	3,100	1,775
פרעון הלוואות לזמן ארוך לתאגידים בנקאיים	(81)	(60,040)	(42,595)
אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו	(9,206)	(14,533)	(88,823)
תמורה בגין מימוש אופציות לעובדים	-	1,875	-
דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה	(13,000)	(35,000)	(21,000)
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון של החברה	29,986	(170,056)	61,983
עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים	56,305	(45,302)	13,290
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה	14,010	59,312	46,022
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה	70,315	14,010	59,312

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

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2015	2014	2013
		אלפי ש"ח	
(א) רכישת זכויות בעסקה משותפת שאוחדה באופן מלא לראשונה			
פקדונות במסגרת ליווי בנקאי	-	-	(166)
חייבים ויתרות חובה	-	-	(443)
מלאי בניינים למכירה	-	-	(284,903)
קרקעות לבניה	-	-	(51,109)
רכוש קבוע	-	-	(498)
אשראי מתאגידים בנקאיים	-	-	89,737
התחייבויות לספקים ולנותני שירותים	-	-	7,005
מקדמות מרוכשי דירות	-	-	161,141
מסים נדחים	-	-	5,985
רווח משערוך השקעה קודמת	-	-	19,484
רווח שנוצר מרכישת פעילות	-	-	17,958
שווי מאזני של העסקה המשותפת - טרום הרכישה	-	-	20,133
	-	-	(15,676)
קיזוז יתרת חוב השותף כלפי החברה	-	-	2,000
	-	-	(13,676)

1. יתרת המזומנים ושווי מזומנים המיוחסת לחברה

	31 בדצמבר	
	2015	2014
	אלפי ש"ח	
מזומנים למשיכה מיידית *)	5,195	2,886
שווי מזומנים - פקדונות לזמן קצר *)	65,120	11,124
	70,315	14,010

*) יתרת המזומנים והשווי מזומנים הינה בש"ח ללא הצמדה.

2. גילוי בדבר הנכסים הפיננסיים המיוחסים לחברה

א. פירוט ההשקעות המהותיות בקבוצות הנכסים הפיננסיים בהתאם ל-IAS 39 המיוחסים לחברה:

הלוואות וחייבים

	31 בדצמבר	
	2015	2014
	אלפי ש"ח	
נכסים פיננסים מוחזקים למסחר	184,057	180,340
פקדונות והשקעות בניירות ערך סחירים במסגרת ליווי בנקאי	68,406	98,774
הלוואות וחייבים	135,592	180,929
	388,055	460,043

ב. מועדי המימוש החזויים של ההשקעות המהותיות לפי קבוצות המכשירים הפיננסיים בהתאם ל-IAS 39 המיוחסים לחברה:

31 בדצמבר, 2015

הלוואות וחייבים	שנה ראשונה	שנה שנייה	שנה שלישית	שנה רביעית	שנה חמישית	שנה שישית עד אחת עשרה	סה"כ
	אלפי ש"ח						
חייבים ויתרות חובה	39,709	-	-	-	-	-	39,709
הלוואות ויתרות חובה לא שוטפות	-	45,023	-	-	-	17,541	62,564
הלוואות שניתנו לחברות מוחזקות	-	33,319	-	-	-	-	33,319
	39,709	78,342	-	-	-	17,541	135,592

31 בדצמבר, 2014

הלוואות וחייבים	שנה ראשונה	שנה שנייה	שנה שלישית	שנה רביעית	שנה חמישית	שנה שישית עד אחת עשרה	סה"כ
	אלפי ש"ח						
חייבים ויתרות חובה	45,772	-	-	-	-	-	45,772
הלוואות ויתרות חובה לא שוטפות	-	39,633	-	-	-	21,969	61,602
הלוואות שניתנו לחברות מוחזקות	-	73,555	-	-	-	-	73,555
	45,772	113,188	-	-	-	21,969	180,929

3. גילוי בדבר ההתחייבויות הפיננסיות המיוחסות לחברה

א. זכאים ויתרות זכות המיוחסים לחברה

	31 בדצמבר	
	2015	2014
	אלפי ש"ח	
ריבית לשלם	7,512	6,586
הפרשה למענקים	3,951	1,499
הוצאות לשלם	1,050	320
אחרים	1,494	46
	14,007	8,451

ב. סיכון נזילות המיוחס לחברה

החברה בוחנת את הסיכון למחסור במזומנים באמצעות תקציבים חודשיים ויומיים.

מטרת החברה לשמור על איזון בין קבלת מימון לבין הגמישות שבשימוש במשיכות יתר מהבנק, הלוואות מהבנק, אגרות חוב, חכירות מימוניות וחוזי רכישה באשראי.

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

31 בדצמבר, 2015

	עד שנה	משנה עד שנתיים	משנתיים עד 3 שנים	מ-3 שנים עד 4 שנים	מ-4 שנים עד 5 שנים	מעל 5 שנים	סה"כ
	אלפי ש"ח						
הלוואות מתאגידים בנקאיים	180,135	12,209	-	-	-	-	192,344
התחייבויות לספקים ולנותני שירותים	25,371	-	-	-	-	-	25,371
זכאים ויתרות זכות	14,007	-	-	-	-	-	14,007
התחייבות בגין עסקאות קומבינציה	6,979	-	-	-	-	-	6,979
אגרות חוב	163,837	122,652	125,620	120,351	115,082	82,430	729,972
	390,329	134,861	125,620	120,351	115,082	82,430	968,673

3. גילוי בדבר ההתחייבויות הפיננסיות המיוחסות לחברה (המשך)

31 בדצמבר, 2014

	עד שנה	משנה עד שנתיים	משנתיים עד 3 שנים	מ-3 שנים עד 4 שנים	מ-4 שנים עד 5 שנים	מעל 5 שנים	סה"כ
				אלפי ש"ח			
הלוואות מתאגידים בנקאיים	130,453	-	-	-	-	-	130,453
התחייבויות לספקים ולנותני שירותים	51,228	-	-	-	-	-	51,228
זכאים ויתרות זכות	8,451	-	-	-	-	-	8,451
התחייבות בגין עסקאות קומבינציה	10,010	-	-	-	-	-	10,010
אגרות חוב	168,055	160,470	110,778	106,146	101,514	108,773	755,736
	368,197	160,470	110,778	106,146	101,514	108,773	955,878

ג. התחייבויות המיוחסות לחברה האם

בדבר אמות מידה פיננסיות המיוחסות לחברה ראה באור 16 בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2015.

4. 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

א. 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.

4. 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)

ב. שיעורי המס החלים על החברה

שיעור מס החברות בישראל בשנים 2015 ו- 2014 היה 26.5% ובשנת 2013 - 25%.

חבר בני אדם חייב במס על רווח הון ריאלי בשיעור מס החברות החל בשנת המכירה.

בחודש אוגוסט, 2013 פורסם החוק לשינוי סדרי עדיפויות לאומיים (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב לשנים 2013 ו-2014), תשע"ג-2013 (חוק התקציב), אשר כולל בין היתר מיסוי רווחי שערוך וזאת החל מיום 1 באוגוסט 2013, אולם כניסתן 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.

ג. שומות מס המיוחסות לחברה

לחברה שומות מס סופיות עד וכולל שנת המס 2013.

ד. הפסדים מועברים לצורכי מס והפרשים זמניים אחרים המיוחסים לחברה

לחברה הוצאות שיותרו לניכוי לצורכי מס, המועברות לשנים הבאות והפרשים זמניים אחרים בסך של כ-177 מליון ש"ח. בגין הפרשים אלה ובגין הוצאות שיותרו לניכוי לצורכי מס בשנים הבאות, הוכרו בדוחות הכספיים נכסי מסים נדחים בסך של כ-47 מליון ש"ח.

ה. מסים נדחים המיוחסים לחברה

המסים הנדחים מוצגים במאזן כדלקמן:

	31 בדצמבר	
	2015	2014
	אלפי ש"ח	
נכסים לא שוטפים	47,027	48,629

4. 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)

ו. מסים על ההכנסה (הטבת מס) המיוחסים לחברה הכלולים ברווח או הפסד

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2015	2014	2013
	אלפי ש"ח		
מסים שוטפים	14,459	7,976	12,028
מסים נדחים, ראה גם סעיף 4ה' לעיל	1,602	(8,123)	533
מסים בגין שנים קודמות	(375)	5,919	1,850
התאמת יתרות המסים הנדחים בעקבות שינוי בשיעורי המס	-	-	(2,196)
	15,686	5,772	12,215

ז. שינוי בשיעור המס אחרי תאריך המאזן

ביום 4 בינואר, 2016 אישרה מליאת הכנסת בקריאה שנייה ושלישית את הצעת חוק לתיקון פקודת מס הכנסה (מס' 217) (הפחתת שיעור מס חברות), התשע"ו-2015, אשר כוללת הפחתת שיעור מס החברות החל מיום 1 בינואר 2016, מ-26.5% ל-25%.

יתרות המסים הנדחים הנכללות בדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר, 2015 מחושבות לפי שיעורי המס שבתוקף לתאריך המאזן ואינן מביאות בחשבון את ההשפעות העשויות לנבוע מהפחתת שיעור המס. ההשפעות האמורות תיכללנה בדוחות הכספיים שיפורסמו החל מהמועד שבו חקיקת החוק הושלמה למעשה, קרי במסגרת הרבעון הראשון של שנת 2016.

החברה מעריכה כי השפעת השינוי בשיעורי המס תוביל לקיטון ביתרות המסים הנדחים ליום 31 בדצמבר, 2015 בסך של כ-2,662 אלפי ש"ח, מתוכם ייזקף סך של כ-2,662 אלפי ש"ח לרווח או הפסד.

5. הלוואות, יתרות והתקשרויות מהותיות עם חברות מוחזקות

א. יתרות עם חברות מוחזקות

1) ההרכב

		31 בדצמבר	
	שיעור ריבית	2015	2014
		אלפי ש"ח	
הלוואות וחובות לזמן ארוך:			
אשדר ייזום ובניה (1997) בע"מ	3.05%	-	41,200
אשדנות חברה לנכסים ובניין בע"מ	3.05%	18,319	18,147
תמ"א 38 בע"מ	מדד+4.1%	14,585	13,659
אחרים		415	549
		33,319	73,555

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

2) ערבויות שניתנו על ידי החברה

	אלפי ש"ח
ערבויות לחברות מאוחדות (א)	70,000
ערבויות לאחרים (ב)	1,620,889

(א) החברה נתנה ערבות בלתי מוגבלת בסכום לחברה מאוחדת, אשדר ייזום ובניה (1997) בע"מ. ביום 21 במאי, 2007 הגביל התאגיד הבנקאי את ערבות החברה לחברה המאוחדת בגין ערבות חברה כלולה לסכום של כ-70 מליון ש"ח.

(ב) הערבויות כוללות ערבויות חוק מכר שנמסרו לרוכשי דירות להבטחת התחייבויות החברה כלפי רוכשי דירות במסגרת חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974. כמו כן כוללות ערבויות חוק מכר וערבויות אוטונומיות אשר נמסרו לבעלי קרקע במסגרות עסקאות קומבינציה ופינוי בינוי, ערבות ללא הגבלה לטובת בנק שהעמיד לבקשת החברה הלוואה לבעל קרקע עימו התקשרה החברה בעסקת קומבינציה וערבויות ביצוע אחרות בסך של כ-1,621 מליון ש"ח.

ב. עסקאות עם חברות מוחזקות

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2015	2014	2013
	אלפי ש"ח		
הכנסות מעמלות ודמי ניהול (ג'3)	3,265	3,024	2,903
הכנסות מימון מהלוואה לחברה מוחזקת	979	3,022	5,910
השתתפות בהוצאות חברה האם (ג'2)	3,958	3,646	3,618

ג. התקשרויות

1) בהתקשרות עם קבוצת אשטרום כקבלן מבצע בפרויקטים בהם לחברה יש שותפים מהותיים, תנאי ההתקשרות יהיו כפי שיסוכמו בין השותפים לבין קבוצת אשטרום ויחשבו כתנאי שוק למעט במקרים בהם לשותפים קשרים עסקיים מהותיים עם קבוצת אשטרום ערב ההתקשרות. במידה של קשרים כאמור תיחשב העסקה כלא בתנאי שוק ותובא לאישור בהתאם להוראות חוק החברות.
בהתקשרות עם קבוצת אשטרום כקבלן מבצע בפרויקטים ללא שותפים תובא כל עסקה לאישור בהתאם להוראות החוק.

בשנת 2015 בוצעו התקשרויות עם חברות בקבוצת אשטרום בע"מ בגין שירותי בניה בפרויקט אגמים בנתניה. הסכמי העבודות שאושרו בשנת 2015 הסתכמו לסך של כ- 73 מליון ש"ח (חלק החברה - זהה).
בשנת 2014 בוצעו התקשרויות עם חברות בקבוצת אשטרום בע"מ בגין שירותי בניה בפרויקטים בת ים וטריו. הסכמי העבודות שאושרו בשנת 2014 הסתכמו לסך של כ- 152 מליון ש"ח (חלק החברה כ- 135 מליון ש"ח).

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

2) קבוצת אשטרום בע"מ מבצעת שירותי עזר לניהול השוטף של החברה הכוללים את השירותים הבאים: שירותי ניהול דירקטורים, שירותים ממחלקת הרכב, שירותי מחלקת כח אדם ומדור שכר ושירותי מחשוב, ניהול כספים וגזברות (להלן: הסכם הניהול).

ביום 15 ביוני 2015 אישרה האסיפה הכללית של החברה את חידוש הסכם ההתקשרות עם קבוצת אשטרום. תוקפו של הסכם הניהול יהא מיום 19 בפברואר 2015 ועד חלוף שלוש שנים ממועד זה. קבוצת אשטרום תספק לחברה שרותי עזר לניהול השוטף של החברה בתמורה לתשלום שנתי בסך של 4,000 אלפי ש"ח, צמוד למדד המחירים לצרכן לחודש ינואר 2015 בצירוף מע"מ כדין.
ביום 18 בפברואר, 2015 פג תוקפו של הסכם הניהול הקודם עם קבוצת אשטרום אשר במסגרתו סיפקה קבוצת אשטרום לחברה שרותי עזר לניהול השוטף של החברה בתמורה לתשלום בסך של כ-294 אלפי ש"ח לחודש, החל מחודש פברואר 2012, צמוד למדד המחירים לצרכן לחודש נובמבר 2011 בצירוף מע"מ כדין.

3) החברה מעניקה שירותים של ניהול, שיווק, הנהלת חשבונות ומשכנת לחברות ועסקאות משותפות בקבוצה בתמורה לסך המחושב בהתאם להסכם בין הצדדים.

6. דיבידנד

- ביום 19 בפברואר, 2014 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד לבעלי המניות של החברה בסכום של 35,000 אלפי ש"ח המהווה כ- 0.173 ש"ח לכל מניה רגילה של החברה מתוכו סך של כ- 619 אלפי ש"ח חולק לחברה הבת כתוצאה מהחזקת מניות החברה בידי החברה הבת. היום הקובע נקבע ליום 2 במרס, 2014 והדיבידנד שולם ביום 17 במרס, 2014.

- ביום 19 במרס, 2015 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד לבעלי המניות של החברה בסכום של 13,000 אלפי ש"ח המהווה כ-0.06 ש"ח לכל מניה רגילה של החברה מתוכו סך של כ- 228 אלפי ש"ח חולק לחברה הבת כתוצאה מהחזקת מניות החברה בידי החברה הבת. היום הקובע נקבע ליום 29 במרס, 2015 והדיבידנד שולם ביום 12 באפריל, 2015.

- ביום 8 במרס, 2016 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד לבעלי המניות של החברה בסכום של 32,000 אלפי ש"ח המהווה כ-0.16 ש"ח לכל מניה רגילה של החברה מתוכו סך של כ- 561 אלפי ש"ח יחולק לחברה הבת כתוצאה מהחזקת מניות החברה בידי החברה הבת. היום הקובע נקבע ליום 17 במרס, 2016 ויום התשלום נקבע ליום 29 במרס, 2016.

7. אירועים מהותיים בתקופת הדיווח ולאחריה

א. באשר להנפקת אגרות חוב שביצעה החברה, ראה באור 16ג' לדוחות הכספיים המאוחדים.

ב. באשר לאישור האסיפה הכללית של החברה את הענקת כתבי האופציות למנכ"ל החברה, ראה באור 22ד' לדוחות הכספיים המאוחדים.

ג. ביום 14 באפריל 2015, אישרה מדרוג מחדש דירוג A3 באופק יציב לסדרות אג"ח א', ב' ו-ג' של החברה וכן קבעה דירוג A3 באופק יציב להנפקת סדרה חדשה של אגרות חוב של החברה.

ד. ביום 15 ביוני 2015, אישרה האסיפה הכללית של החברה, לאחר אישור הדירקטוריון וועדות התגמול והביקורת של החברה, את חידוש התקשרותה של החברה בהסכם עם קבוצת אשטרום בע"מ, בעלת השליטה בחברה (להלן: קבוצת אשטרום), לפיו תעמיד קבוצת אשטרום לחברה, שירותי הנהלה בכירה הכוללים, בין היתר, שירותי יו"ר דירקטוריון וארבעה דירקטורים וכן, תעניק לחברה שירותים ממחלקות משאבי אנוש, מערכות מידע, חשבות, רכב, הנהלת חשבונות וגזברות כספים של קבוצת אשטרום (להלן: הסכם הניהול), הכל בתמורה לתשלום שנתי בסך של 4,000 אלפי ש"ח, צמוד למדד המחירים לצרכן לחודש ינואר 2015 שפורסם ביום 15 בפברואר 2015 בצירוף מע"מ כדין. תוקפו של הסכם הניהול יהא מיום 19 בפברואר 2015, ועד חלוף שלוש שנים ממועד זה.

7. <u>אירועים מהותיים בתקופת הדיווח ולאחריה</u> (המשך)

ה. ביום 15 ביוני 2015, אישרה האסיפה הכללית של החברה, לאחר אישור הדירקטוריון וועדות התגמול והביקורת של החברה, עדכון לתנאי כהונתו והעסקתו ומענק שבשיקול דעת בגין שנת 2014 של סמנכ"ל מנהל אגף "אשדר בוטיק" בחברה שהינו קרוב של בעלת שליטה בחברה. בשנת 2015 הסתכמה עלות שכרו לסך של כ- 861 אלפי ש"ח (2014 - 436 אלפי ש"ח).

ו. ביום 21 ביוני 2015, זכתה החברה במכרז של משרד הבינוי ושל רשות מקרקעי ישראל לחכירת מגרשים במתחם 37059 בישוב חריש. התמורה בגין המקרקעין המיועדים לבניית 283 יחידות דיור הינה בסך של 1,818 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ כאשר לסכום זה יתווסף סך של כ- 45,811 אלפי ש"ח בגין הוצאות פיתוח. בכוונת החברה להתקשר בהסכם ליווי לצורך מימון הקמת הפרויקט. להערכת החברה, הבנייה תחל בשנת 2016 והיא צפויה להסתיים בתוך כ- 4 שנים.

ז. ביום 5 ביולי 2015, זכתה החברה במכרז "מחיר מטרה" של משרד הבינוי ושל רשות מקרקעי ישראל לחכירת מגרשים 207-209 במתחם 38083 בישוב מודיעין-מכבים-רעות. התמורה בגין המקרקעין המיועדים לבניית 178 יחידות דיור הינה בסך של 42,840 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ כאשר לסכום זה יתווסף סך של כ- 34,096 אלפי ש"ח בגין הוצאות פיתוח. בכוונת החברה להתקשר בהסכם ליווי בנקאי לצורך מימון הקמת הפרויקט. בהתאם לתנאי המכרז 75% מכמות יחידות הדיור (134 יחידות דיור) ימכרו במחיר מטרה. להערכת החברה בניית הפרויקט תחל בתחילת שנת 2017, ומשך זמן בנייתו צפוי להיות כ- 3 שנים.

ח. ביום 19 באוגוסט, 2015, אישר בית המשפט העליון הסכם פשרה בין החברה לבין קבלן ראשי בפרויקט של החברה בכפר סבא (פרויקט שהסתיים). במסגרת הסכם הפשרה הוסר ערעור שהוגש על ידי הקבלן בקשר עם פסק דין מחודש דצמבר 2014 בגין תביעה אזרחית שהגישה החברה כנגד הקבלן. בהתאם לפסק הדין ולהסכם הפשרה, נקבע כי על הקבלן לשלם לחברה סך של כ- 4,061 אלפי ש"ח. מובהר כי, למיטב ידיעת החברה, הקבלן נמצא בהליך של הסדר נושים, מונה לקבלן נאמן בכפיפות לכונס הנכסים הרשמי והליכי הגביה של החברה יהיו במסגרת פעילות הנאמן. להערכת החברה, בהתבסס על המידע שנמסר לה על ידי הנאמן במסגרת ההליך האמור, אשר כולל, בין היתר, את שווי הבטוחות הקיימות ואופן מימושן סיכויי הגבייה של החוב האמור גבוהים. לפיכך, כללה החברה בדוח רווח או הפסד ורווח כולל אחר לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2015 בהכנסה נטו (בניכוי הוצאות משפטיות ואחרות) בסך של כ- 3.5 מליון ש"ח במסגרת סעיף הכנסות אחרות.

ט. ביום 27 באוקטובר 2015, זכתה החברה במכרז "מחיר למשתכן" של רשות מקרקעי ישראל ומשרד הבינוי, לחכירת מגרש 901 במתחם 38608 ומגרש 902 במתחם 38609 לפי תב"ע ק/408 בשכונת כורדני בקריית מוצקין. התמורה בגין המקרקעין, המיועדים לבניית 188 יחידות דיור, הינה בסך של כ-4,859 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ כאשר לסכום זה יתווסף סך של כ- 15,210 אלפי ש"ח בגין הוצאות פיתוח. במסגרת המכרז, התחייבה החברה למכור יחידות דיור בפרויקט לזכאים להיכלל במסלול "מחיר למשתכן" במחיר של 7,878 ש"ח למ"ר בתוספת מע"מ. בכוונת החברה לתכנן כ-214 יחידות דיור (בכפוף לאישור הקלה). להערכת החברה בניית הפרויקט תחל במהלך שנת 2017, ומשך זמן בנייתו צפוי להיות כ- 3 שנים.

י. ביום 1 בנובמבר 2015, הומצאה לחברה תובענה שהוגשה לבית המשפט ובה בקשה לאישורה כתובענה ייצוגית בהתאם לחוק תובענות ייצוגיות, התשס"ו - 2006 (להלן: התובענה). עניינה של התובענה הוא בהפרה לכאורה של חוק חנייה לנכים, התשנ"ד - 1993 וחוק שוויון לאנשים עם מוגבלות, התשנ"ח – 1998, בין היתר, בקשר עם חניון הממוקם בבניין הידוע בשם "אשדר 2000" (הבניין והחניון היו בבעלות חלקית של החברה עד שנת 2012) ובחניון הממוקם בבניין הידוע בשם "מרכז אשדר" (החברה מחזיקה בחלק לא מהותי מזכויות הבעלות בבניין). הנזק הכולל הנטען לכל חברי הקבוצה וכנגד כלל הנתבעים נאמד ע"י התובעת בסך של 66.7 מיליון ש"ח. בעקבות בקשה לסילוק הבקשה שהגישה החברה, מתנהל בין הצדדים משא ומתן באופן שבו, להערכת החברה, מסתמנת הסכמה בסכומים לא מהותיים.

יא. ביום 22 בנובמבר 2015, אישרה מדרוג מחדש דירוג A3 באופק יציב לסדרות אג"ח א', ב', ג' ו-ד' של החברה.

7. <u>אירועים מהותיים בתקופת הדיווח ולאחריה</u> (המשך)

יב. ביום 15 בדצמבר, 2015 התקשרה החברה עם צד שלישי שאינו קשור לחברה (להלן: הרוכשת) בהסכם למכירת מלוא זכויות והתחייבויות החברה בקשר עם זכיית החברה במכרז של משרד הבינוי ורשות מקרקעי ישראל בשכונת כורדני בקרית מוצקין, בו זכתה החברה ביום 15 בפברואר 2015 (להלן: המקרקעין). בתמורה למכירת זכויות והתחייבויות החברה בגין המקרקעין התחייבה הרוכשת לשלם לחברה סך של כ- 28 מליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין ולגרום להשבת ערבות בנקאית שהמציאה החברה לידי משרד הבינוי בהתאם לתנאי המכרז. השלמת המכירה הייתה כפופה לקבלת אישור משרד הבינוי ורשות מקרקעי ישראל להלן: התנאים המתלים). ביום 8 בפברואר 2016 התקיימו מלוא התנאים המתלים והעסקה הושלמה. החברה צפויה להכיר בגין העסקה ברווח לפני מס בסך של כ- 9 מליוני ש"ח ברבעון הראשון של שנת 2016.

- - - - - - - - - - - - - -