



אשדר חברה לבניה בע"מ
(להלן: "החברה")

דו"ח תקופתי
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2016

אשדר חברה לבניה בע"מ

שם התאגיד:

510609761

מס' חברה ברשם החברות:

רחוב יגאל אלון 57, תל אביב 67891

כתובת:

03-6374200

טלפון:

03-6374203

פקסימיליה:

idany@ashdar.co.il

דואר אלקטרוני:

31 בדצמבר, 2016

תאריך הדוח/המאזן:

22 במרץ, 2017

מועד הדו"ח:

תוכן העניינים

- פרק א' - תיאור עסקי התאגיד
- פרק ב' - דוח הדירקטוריון על מצב עסקי התאגיד
- פרק ג' - דוחות כספיים מאוחדים ליום 31.12.2016
- 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 31.12.16 (דוח סולו)

פרק א' - תיאור עסקי התאגיד

תוכן עניינים

מס' עמוד	נושא	
	1. תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי התאגיד	
6	1.1 פעילות החברה ותיאור התפתחותה	
6	1.2 תחומי הפעילות של החברה	
7	1.3 מבנה האחזקות של החברה	
8	1.4 השקעות בהון החברה ועסקאות במניות החברה	
8-9	1.5 חלוקת דיבידנדים	
	2. מידע אחר	
9-10	2.1 מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של החברה (באלפי ש"ח)	
10-12	2.2 סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה	
	3. תיאור עסקי החברה בתחום הייזום והבניה	
12	3.1 מבנה תחום הייזום והבניה למגורים והשינויים שחלו בו	
12-14	3.2 מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הייזום והבניה	
14	3.3 גורמי הצלחה קריטיים בתחום הייזום והבניה	
14-15	3.4 חסמי כניסה ויציאה	
15	3.5 מבנה התחרות בתחום הייזום והבניה	
15	3.6 תמצית התוצאות	
16	3.7 נתונים מצרפיים לגבי פרויקטים	
17	3.8 צבר הכנסות ומקדמות	
17-18	3.9 ספקים וקבלני משנה	
19-34	3.10 גילוי לגבי כלל הפרויקטים	
	4. נושאים משותפים לכל תחומי הפעילות של החברה	
35-36	4.1 הון אנושי	
36	4.2 רכוש קבוע, מקרקעין ומתקנים	
36	4.3 הון חוזר	
37-40	4.4 מימון	
40	4.5 מיסוי	
40	4.6 איכות סביבה	
40	4.7 הסכמים מהותיים	
40	4.8 יעדים ואסטרטגיה עסקית	
41	4.9 צפי להתפתחות בשנה הקרובה	
41	4.10 הליכים משפטיים	
41-42	4.11 גורמי סיכון	

בדוח תקופתי זה כלול ביחס לחברה ולתאגידי 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 הערכת 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 להעריךם 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 4.10 להלן. מובהר בזאת כי, ככלל ובכפופות 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. תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי התאגיד

1.1 פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה

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 31.12.16 אלא אם צוין אחרת ובכל מקום בו מצוין המונח "מועד הדו"ח" הכוונה למועד סמוך למועד החתימה על הדו"ח התקופתי, אלא אם צוין אחרת.

1.2 תחום הפעילות של החברה

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

1.2.1 תחום הייזום והבניה¹

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 בחברה 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	11,521	7,787
סה"כ יחידות בהקמה ו/או בשיווק	1,783	1,165
סה"כ יחידות עם תב"ע מאושרת שאינן בהקמה ו/או בשיווק	3,376	2,574
סה"כ יחידות בהליכי תכנון תב"ע	6,362	4,048

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, בעסקאות פינוי בינוי ותמ"א 38, 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, בעסקאות שירותי בנייה ושל חלקם של בעלי זכויות בעסקאות פינוי בינוי ותמ"א 38 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 בשנים 2014-2017 מוצג בטבלה שלהלן:

שנה	סה"כ יח"ד שנמכרו כולל שותפים	סה"כ דירות שנמכרו חלק החברה	סה"כ תמורת המכירות חלק החברה
מיום 1.1.17 ועד סמוך למועד הדוח	55	47	75,667
שנת 2016	350	280	526,973
שנת 2015	534	434	761,459
שנת 2014	574	486	728,744

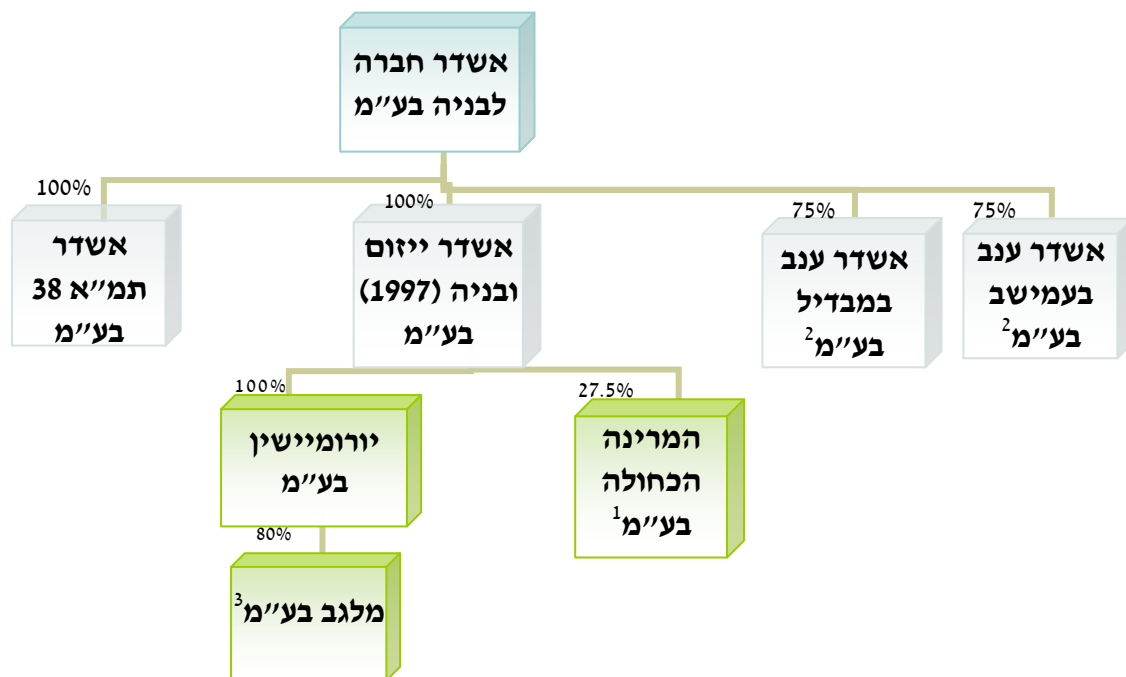
לפרטים נוספים אודות תחום הייזום והבניה ראה סעיף 3 להלן.

1.2.2 תחום הנדל"ן המניב

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.

1.3 מבנה החזקות של החברה

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 אשטרם נכסים בע"מ (27.5%), חברה ציבורית, בשליטת קבוצת אשטרם בע"מ, בעלת השליטה בחברה, וכן ע"י דיור ב.פ. בע"מ (20%) ומגור החזקות בע"מ (25%), שתיהן חברות שאינן קשורות לחברה ו/או לבעלי עניין בה.
2. למיטב ידיעת החברה, יתרת המניות מוחזקות ע"י א.כ.ענב בע"מ המוחזקות במישרין ו/או בעקיפין ע"י מר אפרים כץ, תושב ישראל ואשר למיטב ידיעת החברה אינו קשור לחברה ו/או לבעלי עניין בה.
3. למיטב ידיעת החברה, יתרת המניות מוחזקות ע"י יורשי מר יהודה גבעתי ז"ל ואשר למיטב ידיעת החברה 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.

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)
14/04/2015	מניה רגילה בת 1 ש"ח ע.נ.	2,320,000	מכירה מחוץ לבורסה ע"י הראל השקעות בביטוח ושירותים פיננסיים בע"מ (בעל עניין לשעבר)	194.85 אג'י	2015-01-079393
10/01/2017	מניה רגילה בת 1 ש"ח ע.נ.	1,617,102	מכירה מחוץ לבורסה ע"י כלל החזקות עסקי ביטוח בע"מ (בעל עניין לשעבר)	254.81 אג'י	2017-01-005782

1.5. חלוקת דיבידנדים

1.5.1. למועד הדוח לחברה אין מדיניות לחלוקת דיבידנדים. נכון ליום 31 בדצמבר 2016, לחברה יתרת עודפים בסך של כ- 211 מליון ש"ח.

1.5.2. בשנת 2016, בשנה שקדמה לה ונכון למועד דוח זה חילקה החברה דיבידנדים כמפורט להלן:

המועד הקובע	יום התשלום	סך הדיבידנד	הפניה לדיווח מיידי
29 במרץ 2015	12 באפריל 2015	13 מליון ש"ח (6.4 אג'י למניה)	דיווח מיידי מיום 19 במרץ 2015 (אסמכתא מס': 2015-01-055957)
17 במרץ 2016	29 במרץ 2016	32 מליון ש"ח (15.7 אג'י למניה)	דיווח מיידי מיום 9 במרץ 2016 (אסמכתא מס': 2016-01-002649)
30 במרץ 2017	9 באפריל 2017	30 מליון ש"ח (14.8 אג'י למניה)	דיווח מיידי מיום 22 במרץ 2017 (אסמכתא מס': 2017-01-023695)

1.5.3. למיטב ידיעת החברה, למעט המגבלות האמורות להלן ולמעט מגבלות הקבועות בד"ן, 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 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.

1.5.3.2. 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.

1.5.3.3. 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 שערך 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 שערך בגין אותו נדל"ן להשקעה.

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

1.5.3.6 על אף האמור בס"ק 1.5.3.3-1.5.3.4, 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%.

מידע אחר

2

2.1 מידע כספי בדבר תחומי הפעילות של החברה

להלן נתונים כספיים של החברה לגבי תחומי פעילותה, באלפי ש"ח, לשנים 2014, 2015 ו-2016.

שנת 2016 (באלפי ש"ח):

מאוחד	תחום הנדל"ן המניב	תחום הייזום והבניה	
720,011	4,998	715,013	סך ההכנסות
569,083	551	568,532	סך העלויות המיוחסות
150,928	4,447	146,481	רווח גולמי לתחום הפעילות
2,141,405	29,275	2,112,130	סך הנכסים שהוקצו לתחום הפעילות
-	-	-	נכסים שלא הוקצו לתחום הפעילות
2,141,405	29,275	2,112,130	סך נכסים לחברה
1,620,507	6,862	1,613,645	סך התחייבויות שהוקצו לתחום הפעילות
-	-	-	התחייבויות שלא הוקצו לתחום הפעילות
1,620,507	6,862	1,613,645	סך התחייבויות לחברה
-	-	-	חלק המיעוט ברווח הגולמי בתחום הפעילות

שנת 2015 (באלפי ש"ח):

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

שנת 2014 (באלפי ש"ח):

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

להסברים בדבר שינויים ומגמות במידע הכספי המפורט לעיל, ראו דוח הדירקטוריון של החברה ליום 31 בדצמבר 2016 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:

א. מצב המשק הישראלי²¹

כחברה העוסקת בתחום הנדל"ן בישראל, חשופה החברה לשינויים במצב המשק בכלל ובענף הנדל"ן בפרט. בשנת 2016 צמח התמ"ג במשק הישראלי ב-4.0%, לעומת 2.5% בשנת 2015 ו-3.2% בשנת 2014. המשק ממשיך לצמוח בקצב המתון שאפיין אותו בשנים האחרונות. מדד המחירים לצרכן ירד בשנת 2016 ב-0.2%. תחזית האינפלציה של בנק ישראל לשנת 2017 עומדת על 1%. נכון לסוף חודש ספטמבר 2016, מספר הדירות שבבנייה הסתכם לכ-112,000 דירות והתחלות הבנייה הסתכמו בכ-38,670. מספר הדירות שהוחל בבנייתן בתקופה זו היה נמוך בכ-4% בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד. בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2016 הסתיימה בנייתם של כ-31,440 דירות, 5.7% פחות מאשר בתקופה המקבילה אשתקד.

ב. כוח אדם¹

ענף הבניה הינו עתיר כוח אדם. היקף המועסקים תושבי ישראל בענף הבניה בשנת 2016 הגיע לכ-187,700 מועסקים. שיעור המועסקים בענף יציב במהלך השנים ומהווה כ-5% מסך המועסקים תושבי ישראל. כמו כן, נכון לסוף חודש ספטמבר 2016 מועסקים בענף הבניה כ-8,000 עובדים זרים ובמהלך שנת 2017 צפויות להתחיל לפעול בישראל 6 חברות בנייה זרות אשר משרד הבינוי והשיכון ומשרד האוצר בחרו לכלול אותן במאגר החברות הזרות שתורשנה לבנות בישראל בנייני מגורים.

ג. 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 (תזרים מזומנים מפרויקטים שהסתיימו והון עצמי), לגופים בנקאיים וחוף-בנקאיים, ולפיכך למגמה זו אין השפעה מהותית על החברה. במהלך המחצית השנייה של שנת 2016 הסתמנה מגמה של שיפור ביכולת הבנקים להקצות אשראי לענף הנדל"ן. לאחרונה אושר בכנסת תיקון לחוק המכר לפיו לא תינתנה ערבויות חוק מכר בגין תשלומי המע"מ. התיקון יאפשר הגדלת היקפי האשראי לענף הבניה.

ד. סיכוני מטבע²

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 הבניה 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 2016 נחלש השקל (שער ממוצע) מול הדולר בכ-1.2% וגם מול האירו נחלש השקל (שער ממוצע) בכ-1.5%.

ה. הריבית על המשכנתאות²

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. ריבית בנק ישראל נותרה ללא שינוי בתקופת הדוח. אף על פי כן, בשנת 2016 הועלתה הריבית ע"י הבנקים למשכנתאות בצורה ניכרת. בשנת 2016 היקף נטילת המשכנתאות עמד על כ-60 מיליארד ש"ח לעומת כ-65 מיליארד ש"ח בשנת 2015.

¹ עפ"י פרסומי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.
² עפ"י פרסומי בנק ישראל.

1. מדד תשומות הבניה

בשנת 2016 עלה מדד תשומות הבניה בכ- 1.5%, בשנת 2015 הוא עלה בכ- 0.9%. 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 תיאור עסקי החברה בתחום הייזום והבניה

3.1 מבנה תחום הייזום והבניה למגורים והשינויים שחלו בו

א. בתחום פעילות זה, החברה עוסקת בייזום ובניה של פרויקטים למגורים מסוגים שונים (קומביניציה בעין, קומביניציית 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 (קומביניציה בעין), עסקה בה רוכשת החברה חלק מזכויות המוכר במקרקעין בתמורה למתן שירותי בניה על חלק מהמקרקעין שנותר בבעלות המוכר¹; עסקת תמורות, במסגרתה רוכשת החברה מבעלי הזכויות חלק או כל זכויותיהם במקרקעין בתמורה לחלק מהתמורה שתתקבל ממכירה של יחידות הדיור בפרויקט ועסקאות פינני 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- 22% מסך העלויות הצפויות באותו שלב ממומן.

3.2 מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הייזום והבניה

א. חוקי עזר לאגרות והיטלי פיתוח - 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.

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").

- ב. חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 ותקנות מכוחו (להלן: "חוק התכנון והבניה") - 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. חוק המכר (דירות), התשל"ג - 1973 (להלן: "חוק המכר") - כל מכירה של נדל"ן בשלב בניה לרבות דירה למגורים (ואף לאחר השלמתה), כפופה להוראות חוק המכר וחקיקת משנה על פיו, הקובעים את החובות החלות על המוכר בשלב הבניה ולאחריה.
- ד. חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה - 1974 (להלן: "חוק הבטחת השקעות") - 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).
- 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 היזום 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) - תוקן חוק מע"מ (תיקון מספר 45), לפיו הוחלף הפטור הניתן לפרויקטים מסוג פינוי-בינוי ותמ"א 38 בקביעת מס בשיעור אפס. השינוי מאפשר 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.

יב. תכנית מתאר ארצית 38 תיקון 3א' (נובמבר 2016) - התיקון קובע שיטת מדרג לחישוב זכויות בניה במסלול הריסה ובניה מחדש מכוח תמ"א 38/2. השיטה החדשה המכונה "שיטת המדרג" קובעת כי תוספת הקומות תחושב על פי שטח המבנה הקיים בפועל ולא על פי התב"ע החלה במגרש. התיקון צפוי לתת מענה למחלוקות שנתגלו בין היזמים לבין הרשויות המקומיות לעניין חישוב זכויות הבניה, ולקדם את קבלת היתרי הבניה. להערכת החברה השינויים הן במסגרת תכניות פינוי בינוי והן במסגרת תכניות של תמ"א 38 יגדילו את פעילות החברה.

יג. 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 בשנים 2015 ו-2016 מכרזים הכוללים אלפי יחידות דיור בערים שונות בישראל. החברה זכתה במכרזים כאמור בקריית מוצקין, בטירת הכרמל ובחיפה ובכוונתה להמשיך לנסות לרכוש קרקעות בדרך זו ולהגדיל את היצע יחידות הדיור ואת מגווןן, תוך בחינה של האזורים בהם מפורסמים המכרזים, מחיר המכירה המרבי הקבוע במכרז וכו'.

3.3 גורמי הצלחה קריטיים בתחום הייזום והבניה

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 הצלחה הקריטיים בתחום הייזום והבניה הינם:

- א. איתנות פיננסית, המקטינה את החשיפה הפיננסית ואת התלות של החברה באשראי בנקאי וחוב 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 שנקטו 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. חסמי כניסה ויציאה

חסמי כניסה

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.

חסמי יציאה

להערכת החברה, חסמי היציאה העיקריים בתחום הייזום והבניה 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. מבנה התחרות בתחום הייזום והבניה

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", "אפריקה ישראל מגורים", "מנרב", "קרדן", "צמח המרמן", "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. תמצית התוצאות

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

לשנה שנסתיימה ביום			פרמטר
אלפי ש"ח			
31.12.2014	31.12.2015	31.12.2016	
780,713	892,825	715,013	הכנסות תחום הפעילות (מאוחד)
78,882	148,832	146,481	רווחי תחום הפעילות (מאוחד)
52,465	100,494	95,240	רווחי תחום הפעילות (חלק התאגיד)
2,166,676	2,146,914	2,112,130	סך נכסי תחום הפעילות במאזן (מאוחד)
140.77	142.09	144.21	מדד תשומות הבנייה (לפי מדד ינואר 2004)

להלן טבלת פרמטרים כלכליים על ישראל:

לשנה שנסתיימה ביום			פרמטרים מאקרו כלכליים:
31.12.2014	31.12.2015	31.12.2016	
3.2%	2.5%	4.0%	שיעור צמיחה בתוצר המקומי גולמי (%) (*)
1.9%	1.8%	2%	שיעור צמיחת אוכלוסיה (%) (*)
-0.2%	-1%	-0.2%	שיעור אינפלציה (%) (*)
2.34%	2.13%	2.22%	רמת התשואה על אג"ח ממשלתי לזמן ארוך (1)
A/A+ stable	A/A+ stable	A/A+ stable	דירוג חוב ממשלתי לטווח ארוך

פרמטרים ענפיים מחייבים:			
140.77	142.09	144.21	מדד תשומות הבניה(*)
1.75%	1.6%	1.6%	ריבית פריים(*)
45,970	47,750	52,400(**)	התחלות בניה(*)
10.6 מיליון מ"ר	11.6 מיליון מ"ר	11.5 מיליון מ"ר	מגורים (יח"ד) מגורים (מ"ר)

(*) לשכה מרכזית לסטטיסטיקה (** אומדן בגין שנת 2016 (לא סופי).
(1) בנק ישראל- תשואה לפדיון של אגרות חוב לא צמודות בריבית קבועה ל-10 שנים ברוטו.

3.7 נתונים מצרפיים לגבי פרויקטים

א. פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הסתיימה במלואה ליום האחרון של שנת הדיווח

חלק החברה	מספר חודשים שחלפו ממועד סיום הבניה	
2016		
10,304	0-6 חודשים	יתרת מלאי בספרים המתייחסת לפרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הסתיימה במלואה (במונחי עלות) באלפי ש"ח
2,295	6-12 חודשים	
-	12-18 חודשים	
32,853	18-24 חודשים	
4,981	שנתיים ויותר	
50,433	סה"כ	
6	0-6 חודשים	גיול מלאי יח"ד שבנייתן הושלמה ושטרם נמכרו (במונחי מספר יח"ד *)
1	6-12 חודשים	
-	12-18 חודשים	
10	18-24 חודשים	
1	שנתיים ויותר	
18	סה"כ	
9,652		רווח גולמי צפוי באלפי ש"ח
1		מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו מסוף תקופת הדיווח ועד סמוך למועד הדוח (* לגבי פרויקטים שהקמתם הסתיימה ומכירתם טרם הסתיימה במלואה לתום שנת הדיווח) (* מס' יח"ד אינו כולל את חלקי הבעלים בעסקאות קומבינציה בעין ואת חלקי השותפים.

ב. פרויקטים בהקמה ליום האחרון של שנת הדיווח

חלק החברה			
2014	2015	2016	
1,807	1,624	808	מספר יח"ד כולל בפרויקטים בהקמה (*)
1,075,116	1,044,206	708,272	יתרת מלאי בספרים המתייחסת לפרויקטים בהקמה באלפי ש"ח
370,260	328,026	264,412	רווח גולמי צפוי כולל מפרויקטים בהקמה באלפי ש"ח
435	430	147	מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו בתקופה השוטפת בקשר עם פרויקטים בהקמה (*)
644	313	342	מספר יח"ד שטרם נחתמו לגביהן הסכמי מכירה מחייבים עד תום תקופה הדיווח בפרויקטים בהקמה (*)
99	54	29	מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו מסוף תקופת הדיווח ועד סמוך למועד הדוח (* (רק לגבי פרויקטים בהקמה) (* מס' יח"ד אינו כולל את חלקי הבעלים בעסקאות קומבינציה בעין ואת חלקי השותפים.

3.8. צבר הכנסות ומקדמות - (חלק החברה)

על פי התוצאות בפועל, בשנת 2016 הכירה החברה בהכנסה בסך של כ- 715 מיליון ש"ח המהווה גידול של כ- 38% בין התוצאות בפועל לבין הצבר שניתן בתקופת הדיווח הקודמת כ- 519 מיליון ש"ח. הפער נובע מחוזי מכירה מחייבים שנחתמו לאחר מועד הדיווח של תקופה קודמת.

מקדמות ותשלומים הצפויים להתקבל בגין חוזי מכירה מחייבים	הכנסות שיוכרו בגין חוזי מכירה מחייבים		
(באלפי ש"ח)			
75,444	46,656	רבעון 1	שנת 2017
68,089	162,874	רבעון 2	
59,680	55,500	רבעון 3	
51,524	152,952	רבעון 4	
68,679	337,341	שנת 2018	
22,752	101,083	שנת 2019	
-	-	שנת 2020	
13,004	15,502	שנת 2021 <u>ואילן</u>	
359,172	871,909	סה"כ	

3.9. ספקים וקבלני משנה

ספקי החברה כוללים:

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

במרבית המקרים, החברה מבצעת את הבניה באמצעות קבלן ראשי. בחלק מהפרויקטים, עבודות הבניה 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/או אשטרום הנדסה (*)	כן	145,752	44.41%	כן	ראו תקנה 22 לפרק ד' לדוח זה.
ספק ב' (*)	לא	20,447	6.23%	לא	בפרויקטים באור עקיבא (להלן: "פרויקט א"), בהרצליה (להלן: "פרויקט ב"), ובטירת הכרמל (להלן: "פרויקט ג") 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 אשר אוכלסו בשנים 2013-2014 והבנין השלישי אוכלס בשנת הדוח. בפרויקט ב' התקשרה החברה לבניית שישה בניינים (100 יחידות דיור) אשר מרביתם אוכלסו בתקופת הדוח. כמו כן בפרויקט ג' התקשרה החברה לבניית 3 בניינים (104 יח"ד) אשר מתוכם החלו בבניית 2 בניינים בתקופת הדוח. הקבלן הראשי מבצע מיזמים דומים בפרויקטים שונים בישראל ועומד בסיווג קבלני כנדרש. במסגרת ההסכם עם הקבלן הראשי הוא נדרש להעמיד ערבות ביצוע בשיעור של כ-3% אשר מוסבת בגמר הבניה לערבות טיב.
ספק ג' (*)	לא	19,261	5.87%	לא	בארבעה פרויקטים של תמ"א 2-38 (3 ברי"ג ו-1 בהרצליה) (להלן: "הפרויקטים") התקשרה החברה בהסכם קבלנות עם צד שלישי שאינו קשור לחברה ו/או לבעלי עניין בה (להלן: "הקבלן הראשי") להריסה ובינוי של חמישה בניינים וסה"כ 73 יח"ד. כמו כן התקשרה החברה עם הקבלן הראשי בפרויקט נוסף מסוג תמ"א 1-38 ברי"ג, לחיזוק ותוספת של 22 יח"ד, אשר בנייתו הסתיימה בתקופת הדוח. הקבלן הראשי מבצע מיזמים דומים בפרויקטים שונים בישראל ועומד בסיווג קבלני כנדרש. במסגרת ההסכם עם הקבלן הראשי הוא נדרש להעמיד ערבות ביצוע בשיעור של כ-5% משווי העבודות אשר מוסבת בגמר הבניה לערבות בדק.
ספק ד' (*)	לא	18,002	5.49%	לא	בארבעה פרויקטים של תמ"א 2-38 (3 ברי"ג ו-1 בקריית אונו) (להלן: "הפרויקטים") התקשרה החברה בהסכם קבלנות עם צד שלישי שאינו קשור לחברה ו/או לבעלי עניין בה (להלן: "הקבלן הראשי") להריסה ובינוי של חמישה בניינים וסה"כ 137 יח"ד. הקבלן הראשי מבצע מיזמים דומים בפרויקטים שונים בישראל ועומד בסיווג קבלני כנדרש. במסגרת ההסכם עם הקבלן הראשי הוא נדרש להעמיד ערבות ביצוע בשיעור של כ-5% משווי העבודות אשר מוסבת בגמר הבניה לערבות בדק.
סה"כ		203,462	62%		

(*) 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).

א. פרויקטים בהקמה ליום האחרון של שנת הדיווח:

פרויקטים בהקמה ליום האחרון של שנת הדיווח - נתונים כלליים על הפרויקטים																			
(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 מ"ר ממוצע ליח"ד	סה"כ יח"ד ש"כ	שיעור השלמה קבלני ליום 31.12.16	סה"כ יח"ד שנחתמו לגביהן הסכמי מכירה מחייבים (2)			מיום ועד סמוך למועד הדוח	סה"כ הכנסות צפויות באלפי ש"ח (1)	סה"כ עלויות צפויות באלפי ש"ח (1)	שיעור הון עצמי שהושקע בפרויקט (%)	סה"כ רווח גולמי צפוי באלפי ש"ח (1)	סה"כ שיעור רווח גולמי צפוי באלפי ש"ח (1)	יתרת עודפים צפויה בסיום לרבות הון עצמי שהושקע בפרויקט באלפי ש"ח
										עד 31.12.15	עד 31.12.16	עד 31.12.16							
אגמים מגרש 404 (בנין 3)	1	נתניה	2009	11/2015	05/2017	100%	36	121	94%	-	19	36	-	56,039	45,852	19.6%	10,187	18%	19,187
פרויקט מגדל אשר בת ים- בנין D	2	בת-ים	1998	04/2014	12/2017	88%	164	116	80%	5	114	146	5	243,754	187,338	24.9%	56,416	23%	103,130
קריניצי החדשה (בניינים 202 ו-203)	3	רמת-גן	2008	11/2013	02/2017	33%	172	120	93%	1	124	169	1	373,984	313,855	19.2%	60,129	16%	120,389
קריניצי החדשה בנין 204	4	רמת גן	2008	05/2016	08/2019	33%	120	119	2%	9	-	30	9	301,738	258,849	20.0%	42,889	14%	94,659
טריו בית C	5	חיפה	2008	09/2014	08/2017	100%	117	114	88%	1	70	82	1	215,575	195,727	20.5%	19,848	9%	59,997
כפר יונה בנין 1	6	כפר יונה	2014	12/2016	05/2019	100%	48	113	0%	3	-	13	3	68,250	52,646	20.0%	15,603	23%	26,133
כפר יונה בנין 2	6	כפר יונה	2014	12/2016	05/2019	100%	48	113	0%	3	-	5	3	67,853	52,576	20.0%	15,278	23%	25,793
גלי כרמל שלב ב' בנין 1	7	טירת הכרמל	2014	07/2016	05/2018	100%	37	114	27%	3	-	20	3	43,744	32,159	20.0%	11,585	26%	18,017
גלי כרמל שלב ב' בנין 2	7	טירת הכרמל	2014	09/2016	10/2018	100%	33	115	9%	5	-	14	5	39,940	28,855	20.0%	11,085	28%	16,856
גלי כרמל שלב ב' בנין 3	7	טירת הכרמל	2014	10/2016	01/2019	100%	34	114	9%	1	-	-	1	40,380	29,790	20.0%	10,589	26%	16,547
מע"ר גני תקוה בנין צפוני	8	גני תקוה	2003	09/2016	08/2020	50%	86	125	5%	-	-	-	-	170,429	138,560	20.2%	31,868	19%	59,857
מע"ר גני תקוה מסחר	8	גני תקוה	2003	11/2016	08/2020	50%	ל.ר	ל.ר	1%	-	-	-	-	127,580	104,713	20.2%	22,867	18%	44,019
פרויקטים בתמ"א 38	9	ר"ג, רעננה, קריית אונו והרצליה	2011	2014-2016	2017-2019	100%	152	109	50%	5	76	85	5	315,938	263,480	22.5%	52,458	17%	111,741

(1) הנתונים הכספיים מהווים 100% מסך הפרויקט (כולל חלקם של שותפים). 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, פינני בינוי ויחידות בעלי קרקע בפרויקטים בתמ"א 38.

פרויקטים בהקמה ליום האחרון של שנת הדיווח - נתונים על ההכנסות, העלויות והמחירים בפרויקט

סה"כ שיעור רווח גולמי שטרם הוכר (1)	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר באלפי ש"ח	סה"כ שטרם הוכרו באלפי ש"ח (א)+(ב)+(ג)	מלאי שטרם נחתמו לגביו חוזי מכירה מחייבים ליום 31.12.16: (1)				הכנסות מחוזים חתומים, נכון ליום האחרון של שנת הדיווח באלפי ש"ח:		מחיר המכירה הממוצע למ"ר בש"ח בחוזים שנתחמו בפרויקט (בכל תקופה), ללא מע"מ/VAT:		סה"כ עלויות שהושקעו בפועל בפרויקט עד ליום 31.12.16 (באלפי ש"ח):	סה"כ עלויות צפויים שטרם הושקעו ליום 31.12.16 (באלפי ש"ח)	קרע, היטלים, פיתוח (1)	מספר הערה	שם הפרויקט			
			מחיר ממוצע למ"ר	צפי הכנסות מהמלאי הבלתי מכור באלפי ש"ח (ג)	עלות בספרים של המלאי הבלתי מכור באלפי ש"ח	הכנסות מחוזים חתומים שטרם הוכרו:	בשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		מיום 1.1.17 ועד יום פרסום הדוח									
							יתרת סכומים לקבל לפי חוזים: (ב)	מקדמות שנתקבלו: (א)		2015						2016		
18%	10,187	56,039	-	-	-	25,006	31,033	-	12,464	13,134	-	1,609	1,901	1,349	25,090	15,903	1	אגמים מגרש 404 (בנין 3)
23%	56,416	243,754	20,308	49,432	23,907	102,309	92,013	-	16,275	18,290	18,685	39,639	16,203	1,094	114,929	15,473	2	פרויקט מגדל אשר בת ים- בנין D
16%	60,129	373,984	20,840	8,513	6,197	45,132	320,339	-	18,924	21,832	20,564	21,708	24,394	2,839	183,953	80,961	3	קריניצי החדשה בנינים 202 ו-203
14%	42,889	301,738	21,758	232,021	192,673	50,368	19,349	-	-	19,427	19,755	225,467	2,998	2,510	265	27,609	4	קריניצי החדשה בנין 204
9%	19,848	215,575	18,271	82,750	66,244	52,930	79,896	-	15,847	17,362	17,070	20,362	9,620	5,620	110,182	49,943	5	טריו בית C
23%	15,603	68,250	12,686	52,461	40,302	14,699	1,090	-	-	12,291	12,653	34,669	584	920	9	16,464	6	כפר יונה בנין 1
23%	15,278	67,853	12,318	62,032	49,013	5,416	406	-	-	12,431	11,563	34,788	388	917	9	16,474	6	כפר יונה בנין 2
26%	11,585	43,744	10,625	22,327	16,030	12,840	8,577	-	-	10,058	10,510	16,732	767	645	5,738	8,277	7	גלי כרמל שלב ב' בנין 1
28%	11,085	39,940	10,615	24,552	17,600	10,130	5,259	-	-	10,353	10,840	18,712	549	576	1,631	7,387	7	גלי כרמל שלב ב' בנין 2
26%	10,589	40,380	10,433	40,380	29,790	-	-	-	-	-	10,776	19,517	390	593	1,682	7,608	7	גלי כרמל שלב ב' בנין 2
19%	31,868	170,429	15,898	170,429	138,560	-	-	-	-	-	-	116,262	2,208	96	5,739	14,256	8	מע"ר גני תקוה בנין צפוני
18%	22,867	127,580	17,011	127,580	104,713	-	-	-	-	-	-	92,106	1,000	62	673	10,872	8	מע"ר גני תקוה מסחר
17%	52,458	315,938	20,552	150,579	116,995	52,219	113,141	-	17,334	17,967	18,581	119,001	17,991	3,379	92,156	30,953	9	פרויקטים בתמ"א 38

(1) הנתונים הכספיים מהווים 100% מסך הפרויקט. נתוני העלויות וההכנסות כוללים את נתוני שירותי הבנייה ואינם כוללים את מרכיב הקרקע והתחייבויות בגין עסקאות קומבינציה.

הערות (טבלאות פרויקטים בביצוע לעיל):

1. **אגמים (מגרש 404 בנין 3)** – החברה מקימה את הבנין החמישי (כל אחד מהם פרויקט בפני עצמו) הכולל 36 יחידות דיור כחלק מפרויקט מגורים הכולל כ- 501 יחידות דיור שהוקם ויוקם על ידה.

2. **מגדל אשר בת ים בנין D** – 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 הבנין 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).

3. **קריניצי החדשה (בניינים 202,203) -** 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. הבניה של בניינים 202 ו- 203 הכוללים 236 יח"ד (מתוכם 158 יח"ד לשיווק), הסתיימה למועד הדוח. לפרטים נוספים ראו ביאורים 8 ו-13 לדוחות הכספיים השנתיים.
4. **קריניצי החדשה (בנין 204) -** בתקופת הדוח החלו בביצוע עבודות בנין 204 שיכלול 120 יח"ד. לפרטים נוספים ראה הערה 3 לעיל
5. **טריו בית C -** החברה הקימה ומקימה שלושה בניינים בחיפה הכוללים 302 יח"ד, נכון למועד הדוח הסתיימה בנייתם של בניינים B,A ונמסרו בבניינים אלו 182 יח"ד, 3 יחידות טרם נמכרו ונמסרו. לפרטים אודות התקשרות החברה עם קבוצת אשטרום ראה תקנה 22 לפרק ד'.
6. **כפר יונה בניינים 1 ו-2 -** ביוני 2014 זכתה החברה במכרז של רשות מקרקעי ישראל (רמ"י) בכפר יונה בקרקע המיועדת להקמת 318 יח"ד (לאחר אישור תוספת של כ- 12% בכמות יח"ד). לקראת סיום תקופת הדוח החלה החברה בהקמת שלב א' בפרויקט הכולל שני בניינים (מתוך שבעה בניינים בכלל הפרויקט) ובהם 96 יח"ד סה"כ.
7. **גלי כרמל (שלב ב') בניינים 1-3 -** בנובמבר 2014 זכתה החברה במכרז בטירת הכרמל במגרש מס' 52, שבשכונת גלי כרמל המיועד להקמת 104 יח"ד. בשנת 2016 החלה החברה בהקמת שלושת הבניינים הכוללים 104 יחידות דיור.
8. **מע"ר גני תקווה (בניין צפוני ומסחר) -** 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). בתקופת הדוח התקבלו היתרי בניה למגדל הצפוני, לשטחי המסחר ולחניונים למסחר ולשני המגדלים והחלו בביצוע עבודות חפירה ודיפון.
9. **פרויקטים תמ"א 38 -** החברה פועלת בתחום ייזום מגורים על פי תוכנית מתאר ארצית מספר 38. הפרויקטים בביצוע כוללים 10 פרויקטים ברעננה, בהרצליה, ברמת-גן ובקריית אונו ובהם מבצעת החברה עבודות חיזוק מבנים כנדרש בתוכנית ו/או הריסה ובניה מחדש ובסה"כ בונה עוד 152 יחידות דיור לשיווק.

ב. פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הושלמה במלואה ליום האחרון של שנת הדיווח:

פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הושלמה במלואה ליום האחרון של שנת הדיווח - נתונים כלליים על הפרויקטים																		
נתונים כספיים נקובים במטבע הפעילות הרלוונטי לכל פרויקט																		
יתרת עודפים צפויה בסיום לרבות הון עצמי שהושקע בפרויקט	שיעור רווח גולמי צפוי על דירות במלאי (%)	רווח גולמי צפוי במדירות (באלפי ש"ח)	הכנסות צפויות במלאי (באלפי ש"ח)	מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו בפרויקט לפי תקופות					מ"ר ממוצע ליח"ד שנותרו במלאי	שיעור הון עצמי מתוך העלות (%)	עלות המלוא המיוחסת ליח"ד שנותרו במלאי ליום 31.12.16 (באלפי ש"ח)	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט (%)	יח"ד שנותרו במלאי (2)	מועד סיום בנייה	מועד תחילת הבנייה בפרויקט	מועד רכישת הקרקע	מיקום הפרויקט	שם הפרויקט
				רבעון 1 לשנת 2016	רבעון 2 לשנת 2016	רבעון 3 לשנת 2016	רבעון 4 לשנת 2016	מתום ועד סמוך למועד הדוח										
1,729	40%	693	1,729	9	10	7	1	1	123	ל.ר.	1,036	1	50%	06/2016	12/2014	1996	רחובות	רחובות ההולנדית הקשת 116-117 (שלב ו')
2,098	18%	369	2,098	3	-	-	-	-	155	ל.ר.	1,729	1	100%	02/2014	08/2011	2009	נתניה	אגמים מגרש 401 בנין 1
-	-	-	-	3	-	1	2	-	-	ל.ר.	-	-	100%	05/2015	11/2012	2003	יהוד-מונסון	מונסון בנין 7
-	-	-	-	-	-	-	1	-	-	ל.ר.	-	-	100%	10/2013	06/2011	2003	יהוד-מונסון	מונסון בנין 8
3,428	33%	1,134	3,428	2	1	1	-	-	132	ל.ר.	2,295	1	100%	05/2016	09/2013	2011	הרצליה	אשדר בהרצליה
5,173	4%	191	5,173	-	-	1	-	-	243	ל.ר.	4,981	1	100%	11/2013	02/2011	2008	חיפה	טריו בנין A
10,696	7%	751	10,696	5	1	-	-	-	247	ל.ר.	9,946	2	100%	01/2014	06/2011	2008	חיפה	טריו בנין B
51,024	17%	8,669	51,024	-	-	-	-	-	105	ל.ר.	42,355	14	50%	04/2014	10/2009	2006	ירושלים	בתי סיידוף - מגדל + שימור ומסחר
12,313	21%	2,527	12,313	-	8	2	-	-	112	ל.ר.	9,786	5	100%	2016	2013-2014		רמת גן וקרית אונו	פרויקטים בתמ"א 38

פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הושלמה במלואה ליום האחרון של שנת הדיווח - נתונים נוספים על יתרת ההכנסות הצפויות											
(נתונים כספיים נקובים במטבע הפעילות הרלוונטי לכל פרויקט)											
נתונים על יח"ד שנמכרו וטרם נמסרו עד תום התקופה (באלפי ש"ח)				מחיר ממוצע במ"ר לפיו חושב צפי ההכנסות של המלאי הבלתי מכור (בש"ח)	מחיר המכירה הממוצע למ"ר לחוזים שנחתמו בפרויקט בכל תקופה, ללא מע"מ (בש"ח)					מתום התקופה ועד סמוך למועד הדוח	שם הפרויקט
רווח גולמי צפוי מדירות שנמכרו וטרם נמסרו	עלות המלאי המיוחסת לדירות שנמכרו וטרם נמסרו	הכנסות צפויות מדירות שנמכרו וטרם נמסרו	מספר יח"ד שנמכרו וטרם נמסרו עד תום תקופת הדוח		רבעון 1 לשנת 2016	רבעון 2 לשנת 2016	רבעון 3 לשנת 2016	רבעון 4 לשנת 2016			
647	1,052	1,699	1	14,079	12,960	13,894	13,882	13,840	13,842	רחובות ההולנדית הקשת 116-117 (שלב ו')	
-	-	-	-	13,536	13,390	-	-	-	-	אגמים מגרש 401 בנין 1	
1,682	4,932	6,614	2	-	15,571	-	15,599	17,385	-	מונסון בנין 7	
-	2,681	2,681	1	-	-	-	-	17,066	-	מונסון בנין 8	
4,775	9,408	14,183	7	25,892	24,082	20,424	23,195	-	-	אשדר בהרצליה	
-	-	-	-	21,287	-	-	15,561	-	-	טריו בנין A	
-	-	-	-	21,652	16,232	15,837	-	-	-	טריו בנין B	
-	-	-	-	34,663	-	-	-	-	-	בתי סיידוף – מגדל + שימור ומסחר	
330	815	1,145	1	21,991	-	18,176	19,329	-	-	פרויקטים בתמ"א 38	

ג. פרויקטים בתכנון (באלפי ש"ח):

פרויקטים בתכנון - נתונים כלליים על הפרויקטים (נתונים כספיים נקובים באלפי ש"ח לכל פרויקט)												
יח"ד בפרויקט (1)				חלק התאגיד האפקטיבי	האם הושג מימון/ליווי	מועד סיום בנייה משוער בפרויקט	מועד תחילת בנייה ו/או שיווק מתוכנן בפרויקט	עלות נוכחית (בספרים 2)	מועד רכישת הקרקע	מיקום הפרויקט	מספר הערה	שם הפרויקט
מצב תכנוני מתוכנן		מצב תכנוני נוכחי										
מ"ר ממוצע ליחידה	יח"ד (#)	מ"ר ממוצע ליחידה	יח"ד (#)	בפרויקט (%)	בנקאי לפרויקט							
-	-	132	62	100%	כן	רבעון 2 2019	רבעון 1 2017	42,113	2009	נתניה	1	אגמים מגרש 401 (בנין 3)
-	-	126	32	100%	לא	רבעון 4 2018	רבעון 3 2017	17,382	2009	נתניה	2	אגמים מגרש 407
-	-	120	113	100%	לא	רבעון 3 2020	רבעון 3 2017	11,074	2015	קריית מוצקין	3	קריית מוצקין "מחיר למשתכן" מגרש 901
-	-	120	113	100%	לא	רבעון 3 2020	רבעון 3 2017	11,031	2015	קריית מוצקין	3	קריית מוצקין "מחיר למשתכן" מגרש 902
-	-	113	48	100%	כן	רבעון 4 2019	רבעון 3 2017	16,968	2014	כפר יונה	4	כפר יונה בנין 3
-	-	113	48	100%	כן	רבעון 4 2019	רבעון 3 2017	16,056	2014	כפר יונה	4	כפר יונה בנין 4
-	-	134	40	100%	כן	רבעון 2 2019	רבעון 4 2016	5,179	2003	יהוד-מונוסון	5	מונוסון בנין 1
-	-	134	44	100%	כן	רבעון 2 2019	רבעון 4 2016	4,325	2003	יהוד-מונוסון	5	מונוסון בנין 2
-	-	131	42	100%	כן	רבעון 2 2019	רבעון 4 2016	7,661	2003	יהוד-מונוסון	5	מונוסון בנין 5
-	-	120	99	33%	לא	רבעון 1 2020	רבעון 2 2017	3,308	2008	רמת-גן	6	קריניצי החדשה מג' 205 שלב ד'
-	-	129	89	50%	כן	רבעון 3 2020	רבעון 3 2016	20,779	2002	גני תקוה	7	מע"ר גני תקוה בנין דרומי
-	-	104	36	100%	כן	רבעון 2 2019	רבעון 1 2017	5,591	2015	חריש	8	חריש שכונת המגף שלב א' בנין 4
-	-	104	36	100%	כן	רבעון 2 2019	רבעון 1 2017	5,579	2015	חריש	8	חריש שכונת המגף שלב א' בנין 5
-	-	104	36	100%	כן	רבעון 2 2019	רבעון 1 2017	5,573	2015	חריש	8	חריש שכונת המגף שלב א' בנין 6
-	-	107	156	100%		2018-2020	2017	15,576	2012-2013	קריית אונו ור"ג	9	פרויקטים תמ"א 38

**פרויקטים בתכנון - נתונים על ההכנסות, העלויות והמחירים בפרויקט
(נתונים כספיים נקובים באלפי ש"ח לכל פרויקט)**

שם הפרויקט	עלויות שהושקעו בפועל בפרויקט עד ליום 31.12.16													מספר הערה
	הכנסות מחוזים חתומים מוקדמים שטרם הוכרו							מחיר המכירה הממוצע למ"ר בש"ח בחוזים מוקדמים שנחתמו ללא מע"מ לשנה שנסתיימה ביום						
	סה"כ יתרת עלויות שטרם הושקעו (2)	סה"כ יתרת עלויות שטרם הושקעו (2)	סה"כ יתרת עלויות שטרם הושקעו (2)	סה"כ יתרת עלויות שטרם הושקעו (2)	סה"כ יתרת עלויות שטרם הושקעו (2)	סה"כ יתרת עלויות שטרם הושקעו (2)	סה"כ יתרת עלויות שטרם הושקעו (2)	מספר חוזים מוקדמים (#)	מקדמות שהתקבלו (2)(א)	לקבל לפי חוזים (2)(ב)	צפי מהמלאי הבלתי מכור (2)(ג)	בש"ח לפי חושב צפי ההכנסות של המלאי הבלתי מכור	סה"כ הכנסות שטרם הוכרו (א)+(ב)+(ג)	
אגמים מגרש 401 (בנין 3)	13,773	60,150	7,834	1,358	32,922	1							14,020	12%
אגמים מגרש 407	-	27,734	236	-	17,596	2							6,325	12%
קריית מוצקין "מחיר למשתכן" מגרש 901	13,773	60,150	7,834	1,358	32,922	1							14,020	12%
קריית מוצקין "מחיר למשתכן" מגרש 902	-	27,734	236	-	17,596	2							6,325	12%
כפר יונה בנין 3	13,773	60,150	7,834	1,358	32,922	1							14,020	12%
כפר יונה בנין 4	-	27,734	236	-	17,596	2							6,325	12%
מונסון בנין 1	13,773	60,150	7,834	1,358	32,922	1							14,020	12%
מונסון בנין 2	-	27,734	236	-	17,596	2							6,325	12%
מונסון בנין 5	13,773	60,150	7,834	1,358	32,922	1							14,020	12%
מונסון בנין 5	-	27,734	236	-	17,596	2							6,325	12%
קריניצי החדשה מג' 205 שלב ד'	13,773	60,150	7,834	1,358	32,922	1							14,020	12%
מע"ר גני תקווה בנין דרומי	-	27,734	236	-	17,596	2							6,325	12%
חריש שכונת המגף שלב א' בנין 4	13,773	60,150	7,834	1,358	32,922	1							14,020	12%
חריש שכונת המגף שלב א' בנין 5	-	27,734	236	-	17,596	2							6,325	12%
חריש שכונת המגף שלב א' בנין 6	13,773	60,150	7,834	1,358	32,922	1							14,020	12%
פרויקטים תמ"א 38	13,773	60,150	7,834	1,358	32,922	1							14,020	12%

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

(2) הנתונים הכספיים הנייל 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 המלאי הבלתי מכור אינן כוללות את מרכיב עלות הקרקע בשווי התמורות במסגרת עסקאות קומבינציה עם בעלי קרקע.

הערות (פרויקטים בתכנון):-

1. אגמים מגרש 401 (בנין 3) – בתחילת שנת 2017, החלה החברה בבניית המבנה השלישי והאחרון במגרש 401 ובו 62 יח"ד.
2. אגמים 407 - החברה מתכננת להתחיל לשווק ולבנות במהלך שנת 2017 את המבנה השביעי בפרויקט אגמים ובו 32 יח"ד.
3. קריית מוצקין "מחיר למשתכן" - באוקטובר 2015 זכתה החברה במכרז "מחיר למשתכן" בקריית מוצקין לבניית שני בניינים הכוללים, לאחר אישור תוספת זכויות בניה ויח"ד, 226 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 להתחיל לשווק ולבנות במהלך שנת 2017 את שני הבניינים בפרויקט.
4. כפר יונה – שלב ב' של הפרויקט הכולל את בניינים 3 ו-4 ובהם 96 יח"ד. החברה צופה כי תחל בבניית שלב זה במהלך שנת 2017. לפרטים נוספים ראה הערה 6 בסעיף 3.10 א' לעיל.
5. מונוסון (בניינים 1,2,5) - החברה מתכננת להתחיל ולבנות במהלך שנת 2017, שלושה בניינים נוספים בפרויקט בנווה מונוסון, שעד כה הוקמו בו חמישה בניינים, ובהם 186 יח"ד מתוכם 60 יח"ד ימסרו לבעלי הדירות שיתפנו לצורך הריסת המבנים הקיימים ו-126 יח"ד ימכרו בשוק החופשי. במהלך תקופת הדוח ביצעה החברה את עבודות הריסת הבניינים הקיימים והחלה בעבודות החפירה והדיפון.
6. קריינצי החדשה מג' 205 (שלב ד') - בשנת 2017 מתכננים החברה ושותפיה להתחיל בבנייתו של בנין 205 בן 24 קומות על-פני קומת כניסה כפולה ושלוש קומות למרתף חניה שיכלול 120 יח"ד.
7. מע"ר גני תקווה (בניין דרומי) - ראה הערה 8 בסעיף 3.10 א'.
8. חריש - ביוני 2015 זכתה החברה במכרז של רשות מקרקעי ישראל (רמ"י) ומשרד הבינוי והשיכון, בשכונת המגף בחריש בקרקע המיועדת להקמת 340 יח"ד (לאחר אישור תוספת בכמות היח"ד של כ- 20%). החברה מתכננת להתחיל במהלך שנה 2017 את בנייתו של שלב א' בפרויקט (בניינים 4-6), אשר יכללו 108 יח"ד ובהמשך מתוכננים להבנות שמונה בניינים נוספים אשר יכללו 232 יח"ד.
9. פרויקטים תמ"א 38 - החברה פועלת בתחום ייזום מגורים על פי תוכנית מתאר ארצית מספר 38. הפרויקטים בתכנון כוללים 11 פרויקטי מגורים, בקריית אונו וברמת גן ובהם תבצע החברה הריסה ובנייה מחדש ובסה"כ תבנה עוד 156 יחידות דיור לשיווק.

ד. פרויקטים שהסתיימו במהלך שנת הדיווח (באלפי ש"ח):

פרויקטים שהסתיימו במהלך שנת הדיווח - נתונים כלליים על הפרויקטים (נתונים כספיים נקובים באלפי ש"ח לכל פרויקט)																	
מחיר ממוצע למ"ר בש"ח (ללא מע"מ/VAT)		סה"כ שיעור רווח גולמי (%)		סה"כ רווח גולמי שהוכר באלפי ש"ח		סה"כ עלויות שהוכרו באלפי ש"ח		סה"כ הכנסות שהוכרו באלפי ש"ח		מ"ר ממוצע ליח"ד	סה"כ יח"ד שנמכרו (בפרויקט 1)	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט (%)	מועד סיום בנייה	מועד תחילת הבנייה בפרויקט	מועד רכישת הקרע	מיקום הפרויקט	שם הפרויקט
במצטבר מתחילת הפרויקט	בתקופה השוטפת	במצטבר מתחילת הפרויקט	בתקופה השוטפת	במצטבר מתחילת הפרויקט (1)	בתקופה השוטפת	במצטבר מתחילת הפרויקט	בתקופה השוטפת	במצטבר מתחילת הפרויקט	בתקופה השוטפת								
11,714	14,160	26%	26%	27,506	27,506	77,624	77,624	105,130	105,130	132	68	100%	06/2016	03/2014	1995	נתניה	אשדר וקאנטרי בנין 8
11,647	11,619	33%	39%	23,550	736	48,642	1,154	72,192	1,890	124	50	50%	07/2015	12/2013	1996	רחובות	רחובות ההולנדית הקשת 122-123 (שלב ג')
11,926	-	35%	48%	25,592	930	48,306	990	73,898	1,920	124	50	50%	07/2015	01/2014	1996	רחובות	רחובות ההולנדית הקשת 120-121 (שלב ד')
12,953	13,331	35%	35%	28,098	28,098	52,168	52,168	80,266	80,266	124	50	50%	06/2016	12/2014	1996	רחובות	רחובות ההולנדית הקשת 118-119 (שלב ה')
12,537	15,058	10%	20%	10,929	4,406	94,753	17,348	105,682	21,754	132	64	100%	07/2015	08/2013	2009	נתניה	אגמים מגרש 401 בנין 2
9,936	11,101	30%	30%	20,401	20,401	48,564	48,564	68,965	68,965	108	64	100%	06/2016	07/2014	2010	אור עקיבא	אור עקיבא אשדר היובל ג'
15,131	16,138	12%	16%	10,030	4,395	74,956	23,390	84,986	27,785	131	42	100%	06/2015	09/2012	2003	יהוד-מונסון	מונסון בנין 6
8,124	-	11%	33%	4,685	406	38,351	813	43,036	1,219	115	46	100%	02/2015	02/2013	2011	טירת הכרמל	אשדר גלי כרמל שלב א1
8,435	-	14%	15%	6,401	348	38,466	1,899	44,867	2,247	116	46	100%	04/2015	05/2013	2011	טירת הכרמל	אשדר גלי כרמל שלב א2
8,918	9,117	20%	23%	9,522	1,868	37,916	6,245	47,438	8,293	116	46	100%	10/2015	12/2013	2011	טירת הכרמל	אשדר גלי כרמל שלב א3
13,577	-	36%	35%	48,167	5,950	85,791	11,281	133,958	17,231	116	85	100%	11/2015	06/2013	1993	תל אביב	אשדר במרכז - כפר שלם
6,996	-	19%	19%	11,386	11,386	49,885	49,885	61,271	61,271	122	72	100%	05/2016	01/2014	2013	בית"ר עלית	אשדר בבית"ר (שלב ב')
18,877	16,598	12%	13%	3,922	2,253	29,114	14,597	33,036	16,850	139	14	100%	2015-2016	2011-2013		הרצליה, תל אביב ורעננה	פרויקטים בתמ"א 38

ה. עתודות קרקע:

עתודות קרקע - נתונים כלליים על הפרויקטים (נתונים כספיים נקובים באלפי ש"ח לכל פרויקט)															
זכויות בנייה בעתודת הקרקע					שטח עתודת הקרקע מ"ר	חלק התאגיד האפקטיבי בעתודת הקרקע (%)	עלויות הקשורות בעתודת הקרקע, ליום האחרון של שנת הדיווח					מועד רכישת עתודת הקרקע	מיקום עתודת הקרקע	מספר הערה	שם עתודת הקרקע
מצב תכנוני מבוקש/מתוכנן			מצב תכנוני נוכחי (*)				סה"כ עלות נוכחית של הקרקע בספרים ליום 31.12.15 (א)+(ב)+(ג)+(ד)	ירידות ערך שנרשמו במצטבר (ד)	עלויות מימון שהונו לקרקע (ג)	עלויות תכנון פיתוח ואחרות שהונו לקרקע (ב)	עלות מקורית של עתודת הקרקע (א)				
סטטוס הליכי תכנון	מ"ר ממוצע ליח"ד	יח"ד (#)	מ"ר ממוצע ליח"ד	יח"ד לשיווק (#)											
תב"ע בתוקף – הוגשה תכנית לתוספת יח"ד	-	-	-	107	6,711	100%	50,262	-	-	10,529	39,733	2009	נתניה	1	אגמים מגרש 403
תב"ע בתוקף – הוגשה תכנית לתוספת יח"ד	-	-	-	64	6,104	100%	22,932	-	-	5,237	17,695	2009	נתניה	1	אגמים מגרש 405
תב"ע בתוקף	-	-	-	129	3,825	50%	7,872	-	-	7,872	קומביניציה	2007	ירושלים	2	ג'רוזלם פוסט א'-ג'
תב"ע בתוקף	-	-	-	56	3,400	33%	12,032	-	509	11,523	קומביניציה	2008	רמת-גן	3	קייניצי החדשה מגר' 111+112+301+302
תב"ע בתוקף	-	-	-	126	6,955	100%	42,153	-	-	11,680	30,473	2014	כפר-יונה	9	כפר יונה בניינים 5-7
תב"ע בתוקף	-	-	-	232	15,277	100%	35,876	-	615	34,020	1,241	2015	חריש	9	חריש שכונת המגף בניינים 1-3 ו-7-11
תב"ע בתוקף	-	-	-	178	12,729	100%	81,223	-	1,364	34,347	45,512	2015	מודיעין	4	מודיעין מע"ר
בהליכי שינוי ייעוד למגורים ולמלון	-	-	-	301	19,985	50%	161,920	-	-	71,444 (**)	90,476	1995	תל-אביב	5	חוף הצוק מגדל דרומי+ צפוני + קוטגים
	-	-	-	244	14,121	100%	33,829	-	-	30,480	3,349	2016	טירת הכרמל	6	טירת הכרמל החותרים "מחיר למשתכן"
	-	-	-	213	9,018	100%	27,822	-	-	6,483	21,339	2016	חיפה	7	קריית אליעזר "מחיר למשתכן"
תכנית מתאר מפורטת של המתחם, על שטח של בערך 400 דונם, שבתוכו כלול גם שטח היזמים, נמצאת בהכנה.	-	-	-	-	44,531	33%	44,899	-	-	13,909	30,990	2002	רמת אפעל	8	רמת אפעל

(*) מספר יח"ד בפרויקט כולל את חלקי השותפים בפרויקט, ככל שיש לחברה כאלה, ואת שירותי הבנייה אך אינו כולל את חלקי הבעלים בעסקאות קומביניציה בעין ובעסקאות פינוי בינוי.
(**) לא כולל את עלויות הבניה של המגדל הדרומי שהוכרו לרווח והפסד.

הערות :

1. **אגמים מגרשים 403/405** - החברה מחזיקה בשני מגרשים 403,405 בהם ניתן לבנות 107,64 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. **ג'רוזלם פוסט** - 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-44 מיליון ש"ח לבעלי הקרקע (חלק החברה כ-22 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 ליוזם את ההלוואה לצורך העמדתה לבעלי הקרקע. נכון לתאריך הדו"ח נהרסו מבנים והאתר גודר. היתרי בניה מתעכבים בשל התניות בתכנית המתאר.
3. **קרינצי החדשה מג' 302+301+112+111** - החברה התקשרה יחד עם אזורים בנין (1965) בע"מ ו-צ.מ.ח המרמן בע"מ (להלן: "היזמים") עם בעלי קרקע פרטיים בהסכם מזומן, קומבינציה ושירותי בניה למגרשים אלו, אשר הם חלק ממתחם "המשולש הגדול" שברמת-גן. כיום ניתן לבנות על המגרשים 56 יח"ד ושטח מסחרי של 1,000 מ"ר.
4. **מודיעין מע"ר** - 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.
5. **חוף הצוק** - 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 היתר 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 8 (3) לדוחות הכספיים השנתיים.
6. **טירת הכרמל החותרים "מחיר למשתכן"** - במאי 2016 זכתה החברה במכרז "מחיר למשתכן" בטירת הכרמל לבניית 244 יח"ד, במסגרת המכרז התחייבה החברה למכור יחידות דיור לזכאים להיכלל במסלול "מחיר למשתכן" במחיר שלא יעלה על 6,979 ש"ח למ"ר (צמוד למדד זכויות הבניה של חודש אפריל 2016) בתוספת מע"מ.
7. **קריית אליעזר "מחיר למשתכן"** - במאי 2016 זכתה החברה במכרז "מחיר למשתכן" בשכונת קריית אליעזר בחיפה לבניית 213 יח"ד, במסגרת המכרז התחייבה החברה למכור יחידות דיור לזכאים להיכלל במסלול "מחיר למשתכן" במחיר שלא יעלה על 7,226 ש"ח למ"ר (צמוד למדד זכויות הבניה של חודש אפריל 2016) בתוספת מע"מ.
8. **רמת אפעל** - החברה רכשה, ביחד עם מקורות אמון בע"מ וא.י. מבוא רמת אפעל שותפות רשומה (בחלקים שווים ביניהן), חטיבת קרקע ברמת אפעל הידועה כגוש 6174 חלקות 45, 531, 55, 66, 119 בשטח כולל של 44.531 דונם. לפרטים נוספים ראה ביאור 8 ב' (1) לדוחות הכספיים.
9. ראה תיאור בטבלת פרויקטים בהקמה/בתכנון על פי שם הפרוייקט.

1. פרויקטים מסוג פינוי בינוי ואחרים:

פרויקטים מסוג פינוי בינוי ואחרים - נתונים כלליים על הפרויקטים (נתונים כספיים נקובים באלפי ש"ח לכל פרויקט)								מספר הערה	שם הפרויקט
מספר יח"ד משוער (1)	חלק התאגיד האפקטיבי בעתודת הקרקע (%)	מספר סוג התקשרות	מועד חזוי לאישור תב"ע	כמות יח"ד לפינוי	שיעור דיירים שחתמו על הסכם מתוך סך הדיירים	מסב"ע	מיקום הפרויקט		
300	100%	קומביניציה ושירותי בניה	2020	-	-	התוכנית הוחזרה מהוועדה המחוזית לועדה המרחבית ולמועצה המקומית לעריכה מחדש.	גני תקוה	פג'רסקי	
61	100%	קומביניציה ושירותי בניה	בתוקף	-	-	תב"ע בתוקף.	גני תקוה	אטינג	
600	100%	קומביניציה	2020	-	-	התכנית אושרה להפקדה בתנאים ע"י הוועדה המחוזית.	כפר סבא	כפר סבא צפון	
120	100%	קומביניציה	בתוקף	-	-	תב"ע אושרה למתן תוקף.	רמה"ש	נווה גן צפון - רצועת הנופש	
65	100%	קומביניציה ושירותי בניה	בתוקף	-	-	תב"ע בתוקף.	רמת גן	שדרות הילד- פיפסקוביץ	
198	100%	פינוי בינוי	בתוקף	96	100%	תב"ע בתוקף.	תל אביב	רקאנטי	
260	100%	פינוי בינוי	2020	76	80%	אושרה למתן תוקף תכנית הר/1/38 של הוד השרון. בעקבות תיקון 3 לתמ"א 38 יהיה צורך בתכנית בסמכות הועדה המחוזית.	הוד השרון	בן גוריון	
400	100%	פינוי בינוי	2020	128	80%		הוד השרון	משה שרת	
144	100%	פינוי בינוי	בתוקף	60	98%	תב"ע בתוקף.	תל אביב	טאגור	
768	75%	פינוי בינוי	2020	192	-	הוועדה המקומית הכינה, בתאום עם הוועדה המחוזית, תכנית אב להתחדשות עירונית הכוללת את מתחם מוהליבר. תכנית האב אושרה במליאת הועדה המקומית לתכנון ובניה. על פי תנאי הסף הכלולים בתכנית האב, ניתן יהיה לקדם את אישור התב"ע.	יהוד-מונסון	מוהליבר	
380	75%	פינוי בינוי	2018	118	85%	הושלמו התנאים להפקדת התכנית למעט אישור משרד התחבורה ויועצת התחבורה לועדה המחוזית.	קרית אונו	השקד	
474	100%	פינוי בינוי	2018	146	82%	התכנית אושרה להפקדה בתנאים ע"י הוועדה המקומית.	הרצליה	הרצליה (אמירי הצפון)	
220	100%	פינוי בינוי	2019	72	45%	התכנית בשלבי הכנה לקראת הגשתה לוועדה המקומית הוועדה המקומית אישרה את התכנית בתנאים והמליצה לוועדה המחוזית להפקידה.	הרצליה	רבי עקיבא	
240	100%	פינוי בינוי	2018	80	82%	תב"ע אושרה למתן תוקף.	קרית אונו	הצבר	
180	75%	פינוי בינוי	2017	55	82%	התכנית הוגשה לוועדה המקומית.	רמת גן	המבדיל	
464	100%	פינוי בינוי	2018	116	53%	התכנית הופקדה להתנגדויות. החברה הגישה התנגדות.	ירושלים	גילה	
565	75%	פינוי בינוי	2017	182	63%	התכנית נידונה בפורום תכנון מהנדס העיר ונערכים המסמכים להגשה לוועדה המקומית לצורך דיון.	תל אביב	השלום - המאבק	
630	50%	פינוי בינוי	2018	206	30%		תל אביב	יצחק שדה	
667	97%	תמ"א 38	בתוקף	236	-		גבעתיים, ר"ג, כפר סבא, רמת השרון, רעננה ות"א	פרויקטים בתמ"א 38 (עסקאות ללא 100% חתימות)	

(1) כולל יח"ד בעלי קרקע.

1. **קרקע בכפר סבא צפון (נסימי) -** 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' 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 כדון. בנוסף, התחייבה החברה לתשלום תמורה נוספת לבעלים לפי מנגנון ה- up scale המפורט בהסכם אשר צמוד לשער הדולר. 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. **נווה גן צפון – רצועת הנופש - רמת השרון -** 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 קידמו 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 שנוון למועד זה לא התקיימו, אולם התכנית אושרה למתן תוקף וההסכם יותאם לתכנית שאושרה ולתנאיה.
3. **מתחם פיפשקוביץ -** חטיבת קרקע הממוקמת במרכז רמת גן שעליה היו בנויים מבנה בייעוד מסחרי אשר נהרסו. 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 ומתכנתת הוועדה 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. בכונת החברה והבעלים לחתום על תוספת להסכם ובין היתר להוסיף שירותי בניה בגין חלקם של הבעלים ביחידות הנוספות. תנאי לקבלת היתר בניה הינו תיאום הסדרי תנועה בזמן ההקמה עם נת"ע.
4. **פרויקטים בפינוי בינוי -** 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.
5. **שיעור הסכמה נדרש להתחלת פרויקטים מסוג פינוי בינוי ותמ"א 38 -** הן בפרויקטים מסוג תמ"א 38 והן בפרויקטים מסוג פינוי בינוי נדרש 100% חתימות מצד הדיירים בעלי הזכויות בקרקע. בפרויקטים מסוג תמ"א 38/1 (חיזוק והוספה) במקרה של 66% חתימות מצד הדיירים, רשאים הדיירים לפנות למפקח על הבתים המשותפים בתביעה מכח חוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), תשס"ח – 2008. בפרויקטים מסוג תמ"א 38/2 (הריסה ובנייה), במקרה של 80% חתימות מצד הדיירים, רשאים הדיירים לפנות למפקח על הבתים המשותפים בתביעה מכח חוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), תשס"ח – 2008. בפרויקטים מסוג פינוי בינוי רשאים הדיירים במקרה של 80% חתימות ותכנית בהפקדה לפנות בתביעה לבית המשפט בהתאם לחוק פינוי ובינוי (פיצויים), תשס"ו-2006

ז. מידע נוסף על פרויקטים שאינם מהותיים מאוד

יצוין כי בפרויקטים שאינם מהותיים מאוד ואינם מופיעים בטבלה להלן, אין אשראי לליווי הפרויקט וכן אין קבלן ביצוע.

קבלן ביצוע				מידע על אשראי לליווי הפרויקט								שם הפרויקט	
הצמדת תמורה ? (לא תשומות/מדד אחר)	כיסוי אחריות בגין בדק על ידי קבלן ראשי (כן/לא)	סוג התקשרות עם קבלן ראשי	התאגיד משמש כקבלן ראשי (כן/לא)	עמידה בתנאי הסכם הליווי לתאריך המאזן ולמועד פרסום הדוח (כן/לא)	ריבית צמודה/לא צמודה	טווח ריביות אשראי פיננסי	Non-Recourse כן/לא	סה"כ מסגרת אשראי	יתרה לניצול ערביות לתאריך המאזן	תקרת אשראי ערביות	יתרה לניצול אשראי פיננסי לתאריך המאזן	תקרת אשראי פיננסי	
מדד תשומות	כן	פאושלי	לא (*)	כן	לא צמודה	ל.ר	ל.ר	196,000	74,842	196,000	-	-	אגמים מגרש 404 (בנין 3) + 401 (בניין 3)
מדד תשומות	כן	פאושלי	לא (*)	כן	לא צמודה	פריים + 1.2%	לא	336,000	189,407	336,000	96,000	96,000	פרויקט מגדל אשדר בת ים- בית D
מדד תשומות	כן	פאושלי	לא (*)	כן	לא צמודה	פריים + 1.5%	לא	1,100,000	1,041,000	1,100,000	10,000	10,000	קריניצי החדשה (בניינים 202 ו-203)
מדד תשומות	כן	פאושלי	לא (*)	כן	לא צמודה	פריים + 1%	לא	262,000	168,162	262,000	20,000	20,000	טריו בית C
מדד תשומות	כן	פאושלי	לא	הסכם הליווי טרם נכנס לתוקף	לא צמודה	פריים + 0.7% - 1.7%	לא	465,000	465,000	465,000	78,000	78,000	כפר יונה בנין 1+2
מדד תשומות	כן	פאושלי	לא	כן	לא צמודה	פריים + 0.8%	לא	126,000	110,123	126,000	20,000	20,000	גלי כרמל שלב ב' בניינים 1-3
מדד תשומות	כן	פאושלי	טרם נחתם הסכם עם קבלן מבצע	הסכם הליווי טרם נכנס לתוקף	לא צמודה	פריים + 0.75%	לא	276,000	210,525	276,000	13,333	13,333	מונסון בנין 1+2
מדד תשומות	כן	פאושלי	טרם נחתם הסכם עם קבלן מבצע	הסכם הליווי טרם נכנס לתוקף	לא צמודה	פריים + 0.75%	לא	142,250	107,729	142,250	7,000	7,000	מונסון בנין 5
מדד תשומות	כן	פאושלי	לא	כן	לא צמודה	פריים - 0.5% - 1.1%	לא	533,199	254,699	533,199	83,067	83,067	פרויקטים בתמ"א 38

(*) הקבלן המבצע הינו בעלת השליטה בחברה, קבוצת אשטרום בע"מ וחברות בשליטתה. לפרטים ראו תקנה 22 לפרק ד'.

ח. ניתוח רגישות:

ניתוח רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר 100% נתונים כולל שותפים (אלפי ש"ח) [ביחס לשינויים במחיר המכירה]						
השפעת עליה של 10% במחירי המכירה על שטרם הוכר	השפעת עליה של 5% במחירי המכירה על שטרם הוכר	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 5% במחירי המכירה על שטרם הוכר	השפעת עליה של 10% במחירי המכירה על שטרם הוכר		
-	-	10,187	-	-	אגמים מגרש 404 (בנין 3)	פרויקטים בהקמה
(4,943)	(2,472)	56,416	2,472	4,943	פרויקט מגדל אשדר בת ים - בית D	
(851)	(426)	60,129	426	851	קריינצי החדשה בניינים 202 ו-203	
(23,202)	(11,601)	42,889	11,601	23,202	קריינצי החדשה בניין 204	
(8,275)	(4,137)	19,848	4,137	8,275	טריו בית C	
(5,246)	(2,623)	15,603	2,623	5,246	כפר יונה בנין 1	
(6,203)	(3,102)	15,278	3,102	6,203	כפר יונה בנין 2	
(2,233)	(1,116)	11,585	1,116	2,233	גלי כרמל שלב ב' בנין 1	
(2,455)	(1,228)	11,085	1,228	2,455	גלי כרמל שלב ב' בנין 2	
(4,038)	(2,019)	10,589	2,019	4,038	גלי כרמל שלב ב' בנין 3	
(17,043)	(8,521)	31,868	8,521	17,043	מע"ר גני תקוה בנין צפוני	
(12,758)	(6,379)	22,867	6,379	12,758	מע"ר גני תקוה מסחר	
(15,058)	(7,529)	52,458	7,529	15,058	פרויקטים בתמ"א 38	
(102,305)	(51,153)	360,802	51,153	102,305	סה"כ:	
(9,463)	(4,731)	26,128	4,731	9,463	מונסון בנין 5	פרויקטים בתכנון (שנמכרו) בהם יח"ד או שהוחל בשיווק משמעותי שלהם):
(6,271)	(3,135)	14,020	3,135	6,271	אגמים מגרש 401 (בנין 3)	
(15,734)	(7,866)	40,148	7,866	15,734	סה"כ	
(173)	(86)	693	86	173	רחובות ההולנדית הקשת 116-117 (שלב ו')	פרויקטים שהקמתם הושלמה ושמכירתם טרם הושלמה במלואה
(210)	(105)	369	105	210	אגמים מגרש 401 בנין 1	
-	-	-	-	-	מונסון בנין 7	
-	-	-	-	-	מונסון בנין 8	
(343)	(171)	1,134	171	343	אשדר בהרצליה	
(517)	(259)	191	259	517	טריו בנין A	
(1,070)	(535)	751	535	1,070	טריו בנין B	
(5,102)	(2,551)	8,669	2,551	5,102	בתי סיידוף - מגדל + שימור ומסחר	
(1,231)	(616)	2,527	616	1,231	פרויקטים בתמ"א 38	
(8,646)	(4,323)	14,333	4,323	8,646	סה"כ:	
(126,685)	(63,342)	415,283	63,342	126,685	סה"כ	

ניתוח רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר 100% נתונים כולל שותפים (אלפי ש"ח) [ביחס לשינויים בתשומות הבנייה]						
השפעת ירידה של 10% בתשומות הבניה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	השפעת ירידה של 5% בתשומות הבניה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 5% בתשומות הבניה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 10% בתשומות הבניה על הרווח הגולמי שטרם הוכר		
168	84	10,187	(84)	(168)	אגמים מגרש 404 (בנין 3)	פרויקטים בהקמה
3,119	1,560	56,416	(1,560)	(3,119)	פרויקט מגדל אשדר בת ים- בית D	
727	363	60,129	(363)	(727)	קריניצי החדשה בניינים 202 ו-203	
10,282	5,141	42,889	(5,141)	(10,282)	קריניצי החדשה בניין 204	
1,506	753	19,848	(753)	(1,506)	טריו בית C	
3,111	1,555	15,603	(1,555)	(3,111)	כפר יונה בנין 1	
3,111	1,555	15,278	(1,555)	(3,111)	כפר יונה בנין 2	
1,567	784	11,585	(784)	(1,567)	גלי כרמל שלב ב' בנין 1	
1,747	874	11,085	(874)	(1,747)	גלי כרמל שלב ב' בנין 2	
1,800	900	10,589	(900)	(1,800)	גלי כרמל שלב ב' בנין 3	
11,611	5,806	31,868	(5,806)	(11,611)	מע"ר גני תקוה בנין צפוני	
5,912	2,956	22,867	(2,956)	(5,912)	מע"ר גני תקוה מסחר	
10,120	5,060	52,458	(5,060)	(10,120)	פרויקטים בתמ"א 38	
54,782	27,391	360,802	(27,391)	(54,782)	סה"כ:	
5,105	2,553	26,128	(2,553)	(5,105)	מונסון בנין 5	פרויקטים בתכנון (שנמכרו) בהם יח"ד או שהוחל בשיווק משמעותי שלהם):
5,123	2,562	14,020	(2,562)	(5,123)	אגמים מגרש 401 (בנין 3)	
10,228	5,115	40,148	(5,115)	(10,228)	סה"כ	
198	99	693	(99)	(198)	רחובות ההולנדית הקשת 116-117 (שלב ו')	פרויקטים שהקמתם הושלמה ושמכירתם טרם הושלמה במלואה
14	7	369	(7)	(14)	אגמים מגרש 401 בנין 1	
214	107	-	(107)	(214)	מונסון בנין 7	
-	-	-	-	-	מונסון בנין 8	
276	138	1,134	(138)	(276)	אשדר בהרצליה	
198	99	191	(99)	(198)	טריו בנין A	
193	96	751	(96)	(193)	טריו בנין B	
2,263	1,131	8,669	(1,131)	(2,263)	בתי סיידוף – מגדל + שימור ומסחר	
202	101	2,527	(101)	(202)	פרויקטים בתמ"א 38	
3,556	1,778	14,333	(1,778)	(3,556)	סה"כ:	
68,566	34,284	415,283	(34,284)	(68,566)	סה"כ	

4. נושאים משותפים לכלל הפעילות של החברה

4.1 הון אנושי

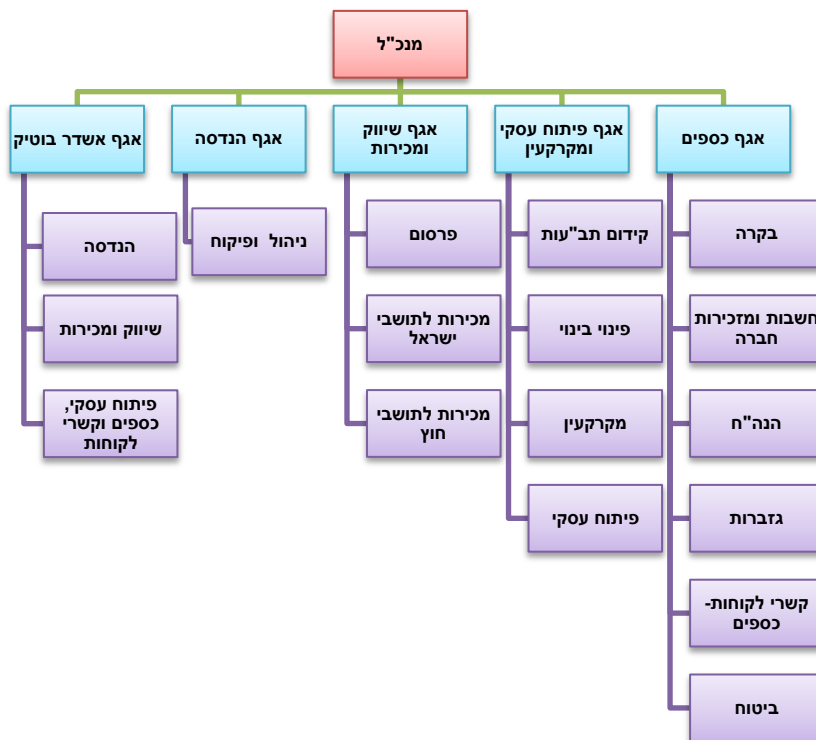
4.1.1 להלן פירוט מצבת כוח האדם בחברה בהתאם למבנה הארגוני:

31.12.2014	31.12.2015	31.12.2016	
3	4	4	ניהול ואדמיניסטרציה
24	23	20	חשבות, הנה"ח וגזברות, בקרה וקשרי לקוחות כספים
13	12	11	שיווק ומכירות
6	7	7	הנדסה
9	9	11	פיתוח עסקי ומקרקעין
16	18	18	אשדר בוטיק
71	73	71	סה"כ

* 7 מהעובדים הינם נושאי משרה בחברה, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך התשכ"ח-1968.

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. 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, ראו תקנות 21 ו-22 לפרק ד' להלן.

4.2 רכוש קבוע, מקרקעין ומתקנים

לחברה אין רכוש קבוע מהותי והוא כולל ריהוט, ציוד משרדי, משרדי מכירות, מחשבים וכלי רכב שעלותו המופחתת ליום 31 בדצמבר 2016, הינה 2,369 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.

4.3 הון חוזר

ליום 31 בדצמבר, 2016 לקבוצה הון חוזר בסך של כ- 387 מיליון ש"ח המהווה יחס שוטף של 1.37, לעומת הון חוזר של כ- 297 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר, 2015 שהיווה יחס שוטף של 1.26.

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, בדרי"כ מוציאה החברה לרוכשי הדירות ערבויות בנקאיות או פוליסות ביטוח על פי חוק הבטחת השקעות של רוכשי דירות, התשל"ה-1974.

החברה מקבלת מספקיה ומקבלני הביצוע שלה אשראי לתקופות של בין 15 ל- 90 ימים מתום חודש ביצוע העבודה או מתן השירות, לפי העניין. בשנת 2016, 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, 2016 (באלפי ש"ח):

סך הכל	התאמות (לתקופה של 12 חודשים) (*)	הסכום שנכלל בדוחות הכספיים	
1,096,420	(346,424)	1,442,844	נכסים שוטפים
(915,624)	140,395	(1,056,019)	התחייבויות שוטפות
180,796	(206,029)	386,825	עודף הנכסים השוטפים על ההתחייבויות השוטפות

(*) 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).

4.4 מימון

4.4.1 כללי

החברה והחברות המוחזקות שלה מממנות 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 מרוויים שנעים בין 0.25%-1.8%.

הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים - הלוואה אשר נושאת ריבית שנתית בשיעור פריים בתוספת 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 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%.

4.4.2 מגבלות אשראי

4.4.2.1 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.

4.4.2.2 הסכמי הלוואה מהותיים

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

מאפייני המלווה	תיאור פרטי ותנאי ההסכם/מסגרת האשראי	מאפייני המלווה	סכום ההלוואה/מסגרת אשראי (*)
שעבוד נכסי מקרקעין.	התאגיד הבנקאי העמיד לחברה אשראי לזמן קצר בהתאם לתנאי הלוואה כמפורט להלן: הלוואות בריבית ניידית - פריים+0.6%	תאגיד בנקאי	הלוואה בסך של 18.2 מיליון ש"ח
שעבוד נכסי מקרקעין.	התאגיד הבנקאי העמיד לחברה אשראי לזמן קצר בהתאם לתנאי הלוואה כמפורט להלן: הלוואות בריבית ניידית - פריים+0.25%	תאגיד בנקאי	הלוואה בסך של 56.6 מיליון ש"ח
שעבוד נכסי מקרקעין והתחייבויות נוספות כמפורט בהערה 1 להלן.	התאגיד הבנקאי העמיד לחברה אשראי לזמן קצר בהתאם לתנאי הלוואה כמפורט להלן: הלוואות בריבית ניידית - פריים+1.5%	תאגיד בנקאי	הלוואה בסך של 21.3 מיליון ש"ח
שעבוד נכסי מקרקעין והתחייבויות נוספות כמפורט בהערה 1 להלן.	התאגיד הבנקאי העמיד לחברה אשראי לזמן קצר בהתאם לתנאי הלוואה כמפורט להלן: הלוואות בריבית ניידית - פריים+1.5%	תאגיד בנקאי	הלוואה בסך של 58 מיליון ש"ח
שעבוד נכסי מקרקעין.	התאגיד הבנקאי העמיד לחברה אשראי לזמן קצר בהתאם לתנאי הלוואה כמפורט להלן: הלוואות בריבית ניידית - פריים+0.85%	תאגיד בנקאי	הלוואה בסך של 18.6 מיליון ש"ח
אין.	לפרטים בדבר תנאי איגרות חוב (סדרה א') ראו סעיף 15 לדוח הדירקטוריון המצורף לדוח זה.	ציבור ומשקיעים מסווגים	איגרות חוב (סדרה א')
ראו פירוט בהערה 2 להלן.	לפרטים בדבר תנאי איגרות חוב (סדרה ג') ראו סעיף 15 לדוח הדירקטוריון המצורף לדוח זה.	ציבור ומשקיעים מסווגים	איגרות חוב (סדרה ג')
ראו פירוט בהערה 3 להלן.	לפרטים בדבר תנאי איגרות חוב (סדרה ד') ראו סעיף 15 לדוח הדירקטוריון המצורף לדוח זה.	ציבור ומשקיעים מסווגים	איגרות חוב (סדרה ד')

(*) יובהר, כי נתוני ההלוואות ומסגרות האשראי מוצגים על פי חלק החברה בהתחייבות כלפי התאגידים הבנקאיים ואינם כוללים הלוואות ו/או מסגרות אשראי במסגרת פרויקטים בליווי.

(1) נכון למועד דוח זה, התחייבה החברה כלפי 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 תבצע 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 פיננסיים 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 פיננסיים, 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 2016, עמד היחס החוב הפיננסי נטו מתואם מחולק ב-CAP נטו מתואם על שיעור של 46.8% (נמוך מ-75%) וסך ההון העצמי (לא כולל זכויות מיעוט) על סך של כ- 521 מיליון ש"ח (גבוה מ- 300 מיליון ש"ח). לפיכך, עומדת החברה בהתחייבויותיה כאמור 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 אגרות החוב (סדרה ג') של החברה, חלות על החברה מגבלות בדבר אי חלוקת דיבידנד כמפורט בסעיף 1.5.3.2 לעיל. כמו כן, על פי תנאי אגרות 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 אגרות החוב (סדרה ג') של החברה חלות על החברה מגבלות בדבר התאמה לשינוי בדירוג אגרות החוב וזאת כמפורט בסעיף 3.5 לדוח הצעת המדף. לגבי המגבלה של חלוקת דיבידנד ראה סעיף 1.5.3.2 לעיל.

ליום 31 בדצמבר, 2016, וסמוך למועד פרסום דוח זה, עומדת החברה בהתחייבויות המפורטות לעיל כלפי מחזיקי

איגרות החוב (סדרה ג') של החברה.

(3) על פי תנאי אגרות החוב (סדרה ד') של החברה, חלות על החברה מגבלות בדבר אי חלוקת דיבידנד כמפורט בסעיף 1.5.3.3-1.5.3.6 לעיל. כמו כן, בהתאם לתנאי איגרות החוב (סדרה ד') של החברה חלות על החברה מגבלות בדבר התאמה בגין שינויים בדירוג ו/או בגין אי עמידה באמות מידה פיננסיות בהן התחייבה החברה לעמוד וזאת כמפורט בסעיפים 1.4-1.5 לנספח 1 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ד') שנחתם ביום 5 במאי 2015, בין החברה לבין הנאמן לאגרות החוב (סדרה ד') של החברה כפי שצורף כנספח א' לדוח הצעת המדף של החברה שפורסם באותו יום (אסמכתא מס': 2015-01-012156) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

ליום 31 בדצמבר, 2016, וסמוך למועד פרסום דוח זה, עומדת החברה בהתחייבויות המפורטות לעיל כלפי מחזיקי איגרות החוב (סדרה ד') של החברה.

4.4.2.3 שעבודים

ראו ביאור 18 לדוחות הכספיים השנתיים.

4.5 מיסוי

ראו באור 16 לדוחות הכספיים השנתיים.

4.6 איכות סביבה

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.

4.7 הסכמים מהותיים

יובהר כי החברה אינה צד להסכמים מהותיים שלא במהלך העסקים הרגיל או שעשויים להשפיע על פעילותה. יחד עם זאת, למען הסדר הטוב, יצוין כי:

החברה מוסרת לוועדות מקומיות לתכנון ובנייה כתבי שיפוי בנוגע לתביעות עתידיות של ירידת ערך עקב אישור תכניות מתאר או עקב הוצאת היתרי בנייה לחברה מכח תמ"א 38 על תיקוניה. חלק מכתבי השיפוי מוגבלים בסכום, שאינו מהותי לחברה, וחלקם אינם מוגבלים בסכום. בעשר השנים האחרונות מסרה החברה כתבי שיפוי בגין אישור תכניות מתאר בכ- 10 פרויקטים ובגין הוצאת היתרי בנייה מכח תמ"א 38 בכ- 11 פרויקטים. עמדת החברה, בין היתר בהסתמך על ניסיון העבר שלה ובהתבסס על הערכת יועציה המשפטיים, היא שאין לחברה חשיפה מהותית ביחס לכתבי השיפוי האמורים ועל כן לא נכללה כל הפרשה בדוחות הכספיים.

4.8 יעדים ואסטרטגיה עסקית

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.

4.9 צפי להתפתחות בשנה הקרובה

בכוונת החברה להמשיך ולהעמיק אחיזתה בתחום הדיור למגורים גם בשנת 2017 הן בדרך של רכישת קרקעות, בדרך של הפעלת פרויקטים שהתכנון לגביהם התקדם ובדרך של בנית בניינים נוספים בפרויקטים פעילים, תוך שהיא עוקבת אחר השינויים בסביבה הכלכלית המקומית והעולמית.

4.10 הליכים משפטיים

ראו באור 18 לדוחות הכספיים השנתיים.

ביום 15 בפברואר 2017, דיווחה החברה כי ביום 14 בפברואר, 2017, נחקר מר אברהם נוסבאום, דירקטור בחברה ומבעלי השליטה בה, בחשד לביצוע לכאורה של עבירות שוחד בתפקידו כנושא משרה בחברה בקשר עם פרויקטים של החברה וחברות קשורות של החברה. להערכת החברה, בהתנהלותו של מר נוסבאום או של החברה, לא נפל כל רבב ודופי וכי לאחר בירור העובדות יתברר כי שמו שורבב לפרשה בשוגג.

4.11 גורמי סיכון

החברה חשופה לסיכונים העיקריים הבאים:

סיכוני מאקרו

4.11.1 החמרה במצב הביטחוני - 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.

4.11.2 שער דולר ארה"ב ושער האירו - החברה מוכרת את דירותיה בש"ח. ואולם, 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.

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

4.11.4 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.

4.11.5 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

4.11.6 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.

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

4.11.8 מדיניות הממשלה בעניין ענף הבניה - למדיניות הממשלה בנושאים הקשורים בענף הנדל"ן לרבות היקף הבניה הציבורית והפרטית המיועדת למגורים, מדיניות שווק הקרקעות שבניהולו של רשות מקרקעי ישראל, 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.

- 4.11.9 **זמינות כוח אדם לבניה** - 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.
- 4.11.10 **גילוי עתיקות וקברים במקרקעי החברה** - גילוי עתיקות ו/או קברים עלול להסב לחברה הוצאות לא צפויות ולעכב את תכנון ובניית הפרויקטים.
- 4.11.11 **שביתות והשבתות כלליות** - עלולות לגרום לעיכוב בהשלמת פרויקטים.
- 4.11.12 **זמינות חומרי גלם** - שיבוש באספקת חומרי גלם עקב שביתות וכד' עשוי לגרום להפסקה חלקית/מלאה של התקדמות בבניה של קבלנים בפרויקטים של החברה.
- 4.11.13 **שינויים בשיעור ארנונה וגובה היטלי פיתוח** - עליית תעריפי היטלי פיתוח וארנונות עשויה לגרום לירידה ברווחיות של הפרויקטים של החברה.
- 4.11.14 **מידת ההשפעה של גורם הסיכון על פעילות החברה בכללותה:**

מידת ההשפעה של גורם הסיכון על החברה			
השפעה קטנה	השפעה בינונית	השפעה גדולה	
			סיכונים מקרו
		X	הרעה במצב הביטחוני -מדיני
	X		הרעה בתנאי המימון ושיעור הריבית
	X		מימון מגורמים מוסדיים
		X	מיתון במשק והאטה כלכלית בעולם
X			שינוי בשער הדולר והאירו
			סיכונים ענפיים
		X	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

פרק ב'
דוח הדירקטוריון על מצב עסקי התאגיד

22 במרס, 2017

דוח דירקטוריון

לתקופה ינואר - דצמבר 2016

הננו מתכבדים להגיש את דוח הדירקטוריון של אשדור חברה לבניה בע"מ (להלן: "החברה") לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2016 (להלן: "תקופת הדוח"), בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), תש"ל - 1970. הדוח סוקר את השינויים העיקריים בפעילות החברה והתברות הבנות שלה בתקופת הדוח. ההסברים שיובאו להלן מתייחסים לחברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים והסכומים המופיעים בדוחות הינם מבוקרים ובסכומים מדווחים, אלא אם נאמר אחרת.

דוחות כספיים אלה ערוכים על-פי כללי הדיווח הבינלאומיים IFRS.

1. כללי

נכון למועד פרסום הדוח, תחום פעילותה העיקרי של החברה הינו ביזום של פרויקטים בתחום הבניה למגורים על דרך של איתור קרקעות, רכישתן, השבחת הקרקעות על ידי שינוי ייעודן (ככל שניתן ושיש צורך בכך), הקמת מבנים, שיווק ומכירת יחידות דיור ו/או מגרשים. במהלך תקופת הדוח, קידמה החברה תכנון של פרויקטים חדשים ותכנון ובניה של פרויקטים קיימים. נכון למועד הדוח מעורבת החברה, ביחד עם שותפיה (כולל בעלי קרקע) ביזום, תכנון, בניה ואכלוס של כ- 11,521 יח"ד למגורים. חלק החברה, לא כולל שותפים ובעלי קרקע, הינו כ- 7,787 יח"ד למגורים.

החברה בוחנת את ההשפעה של יישום התקן IFRS15 (להלן - "התקן") על הדוחות הכספיים לרבות הצורך בהתאמת המערכות, הבקרה הפנימית, הנהלים והמדיניות אשר נדרשים לצורך יישומו, בחינה אשר טרם הושלמה, ולפיכך בשלב זה טרם התקבלה החלטה לאמץ את התקן ביישום מוקדם. ליישומו של התקן צפויה להיות השפעה מהותית על הדוחות הכספיים של החברה. לפרטים נוספים ראה באור 2 בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2016.

2. פרויקטים בביצוע ו/או בשיווק

להלן פירוט יחידות דיור המצויות בביצוע ו/או בשיווק¹ נכון ליום 31 בדצמבר 2016:

שם הפרויקט	מיקום הפרויקט	חלק החברה	מס' יח"ד בביצוע ו/או בשיווק ליום 31/12/16	מס' יח"ד מכורות ² ליום 31/12/16	שווי חוזי של מכירות ליום 31/12/16 לא כולל מע"מ (אלפי ש"ח)	שווי חוזי של מכירות ליום 31/12/16 לא כולל מע"מ (אלפי ש"ח)	מועד סיום בניה צפוי ³
קרנינצי החדשה (מגרשים 202-203)	רמת-גן	33%	158	155	117,880	353,641	2017
מגדל אשדר (בנין D)	בת ים	88%	164	146	⁴ 236,149	⁴ 268,351	2017
טריו (בנין C)	חיפה	100%	117	82	134,140	134,140	2017
אגמים (מגרש 404/3)	נתניה	100%	36	36	56,424	56,424	2017
פרויקטים בתמ"א 38	ר"ג, רעננה, קריית אונו והרצליה	100%	151	85	165,498	165,498	2017-2019
אשדר גלי כרמל (מגרש 52) בנין 1	טירת הכרמל	100%	37	20	21,479	21,479	2018
אשדר גלי כרמל (מגרש 52) בנין 2	טירת הכרמל	100%	33	14	15,413	15,413	2018
כפר יונה בנין 1	כפר יונה	100%	48	13	15,701	15,701	2018-2019
כפר יונה בנין 2	כפר יונה	100%	48	4	4,569	4,569	2018-2019
אגמים (מגרש 401/3)	נתניה	100%	62	29	53,758	53,758	2019
קרנינצי החדשה (מגרש 204)	רמת-גן	33%	120	30	23,393	69,878	2019
סה"כ			1,016 (חלק החברה 811)	616 (חלק החברה 475)	848,557	1,163,105	

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

² מצטבר, כולל חוזי מכירה מחייבים שנחתמו עד תאריך הדוח.

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 כולל שווי חוזי של הקרקע המועבר לעירייה.

3. תיאור המצב הכספי

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

א. נכסים שוטפים

הסברי החברה	סך השינוי ביחס ליום 31 בדצמבר 2015		ליום 31 בדצמבר		סעיף מאזני
	אלפי ש"ח	ב- %	2015	2016	
הקיטון נטו בסך של כ- 5 מיליון ש"ח ביתרות המזומנים ובהשקעות לזמן קצר ביחס ליום 31 בדצמבר, 2015 נובע בעיקר מפירעון שוטף של אגרות חוב ומרכישת קרקעות ומאידך מהנפקת אגרות חוב בדרך של הרחבת אגרות חוב סדרה ד'.	(19,381)	(27%)	72,428	53,047	מזומנים ושווי מזומנים
	14,755	8%	184,057	198,812	השקעות לזמן קצר (בעיקר ניירות ערך סחירים)
הגידול נטו בסך של כ- 79 מיליון ש"ח ביתרות ההשקעות לזמן קצר במסגרת ליווי בנקאי ומשועבדים ביחס ליום 31 בדצמבר, 2015 נובע בעיקר מתקבולים מרוכשי דירות במסגרת פרויקטים שבשווק בניכוי השקעות שוטפות במסגרת הפרויקטים שבביצוע	79,080	68%	115,809	194,889	השקעות לזמן קצר במסגרת ליווי בנקאי ומשועבדים
הגידול נטו בסך של כ- 21 מיליון ש"ח ביחס ליום 31 בדצמבר, 2015 נובע בעיקר מגידול בחוב בעלי קרקע במסגרת פרויקט בעסקת קומבינציה בגני תקוה.	21,155	252%	8,403	29,558	חייבים ויתרות חובה
הקיטון נטו, בסך של כ- 80 מיליון ש"ח ביחס ליום 31 בדצמבר, 2015 נובע מחד מזקיפת עלויות לדוח רווח או הפסד בגין דירות שאוכלסו במהלך התקופה ומאידך מהשקעות שוטפות שבוצעו במסגרת הפרויקטים שבביצוע וממיון עלויות מסעיף קרקעות לסעיף מלאי בניינים למכירה בפרויקטים ברמת גן, בנתניה, בגני תקוה, בטירת הכרמל, בכפר יונה ובפרויקטים של תמ"א 38.	(80,052)	(8%)	1,046,590	966,538	מלאי בניינים למכירה
	15,557	1%	1,427,287	1,442,844	סה"כ נכסים שוטפים

ב. נכסים לא שוטפים

הסברי החברה	סך השינוי ביחס ליום 31 בדצמבר 2015		ליום 31 בדצמבר		סעיף מאזני
	ב- %	אלפי ש"ח	2015	2016	
הקיטון נטו בסך של כ- 14 מליון ש"ח ביחס ליום 31 בדצמבר, 2015 נובע בעיקר מפירעון חובות של בעלי קרקע במסגרת פרויקט בעסקת קומבינציה ברמת גן ובמסגרת פרויקט שבוטל בהוד השרון, מקיזוז מקדמות ששולמו למועצה מקומית עבור היטלי פיתוח וממיון יתרות חוב בעלי קרקע מזמן ארוך לזמן קצר במסגרת פרויקט בעסקת קומבינציה בגני תקוה. מאידך מסיווג תשלומים לנותן שירותים במסגרת פרויקט של פינני בינוי כמקדמה.	(23%)	(14,481)	62,564	48,083	הלוואות ויתרות חובה
הגידול נטו בסך של כ- 2 מליון ש"ח ביחס ליום 31 בדצמבר, 2015 נובע בעיקר מתשלומים עבור רכישת קרקעות והוצאות פיתוח במסגרת פרויקטים בהם זכתה החברה במכרזים בטירת הכרמל, קרית מוצקין וחיפה וכן מהשקעות נוספות במלאי קרקעות. מאידך בוצע סווג של עלויות קרקע לסעיף מלאי בניינים למכירה בפרויקטים ברמת גן, בנתניה, בגני תקוה, בטירת הכרמל, בכפר יונה ובפרויקטים של תמ"א 38.	-	1,605	554,287	555,892	קרקעות לבניה
הגידול נטו ביחס ליום 31 בדצמבר, 2015 נובע מעדכון שווי של נכס בהתאם להערכת שווי שהתקבלה ליום 31 בדצמבר, 2016.	1%	200	25,875	26,075	נדל"ן להשקעה
הקיטון נטו של כ- 11 מליון ש"ח ביחס ליום 31 בדצמבר, 2015 נובע משינויים בשיעורי המס ומתנועה נטו במסים הנדחים.	(21%)	(11,076)	52,563	41,487	מסים נדחים
הגידול נטו בסך של כ- 3 מליון ש"ח ביחס ליום 31 בדצמבר, 2015 נובע בעיקר מתנועה בהשקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני ומעליית ערך של ני"ע המסווגים לסעיף השקעה כנכס פיננסי זמין למכירה.	11%	2,686	24,338	27,024	נכסים לא שוטפים אחרים
-	(3%)	(21,066)	719,627	698,561	סה"כ נכסים לא שוטפים
		(5,509)	2,146,914	2,141,405	סה"כ נכסים

ג. התחייבויות כללי

הסברי החברה	סך השינוי ביחס ליום 31 בדצמבר 2015		ליום 31 בדצמבר		סעיף מאזני
	אלפי ש"ח	ב- %	2015	2016	
הגידול נטו בסך של כ- 19 מליון ש"ח ביחס ליום 31 בדצמבר, 2015 נובע בעיקר מהנפקת אגרות חוב בדרך של הרחבת אגרות חוב סדרה ד' ומנגד מפירעונות שוטפים של אגרות חוב ומקיטון בנטו של אשראי בנקאי. ר' הסברים להלן (סעיפים ד'-ה').	18,982	2%	845,390	864,372	סה"כ התחייבויות לזמן קצר וארוך לתאגידים בנקאיים ובגין אגרות חוב

ד. התחייבויות שוטפות

הסברי החברה	סך השינוי ביחס ליום 31 בדצמבר 2015		ליום 31 בדצמבר		סעיף מאזני
	אלפי ש"ח	ב- %	2015	2016	
הגידול נטו בסך של כ- 63 מליון ש"ח ביחס ליום 31 בדצמבר, 2015 נובע בעיקר מהחלפה של הלוואה לזמן ארוך באשראי לזמן קצר בפרויקט כפר יונה ונטילה של אשראי לזמן קצר בפרויקט בשכונת קריית אליעזר בחיפה ומנגד מפירעון של אשראי מתאגידים בנקאיים בעיקר בגין פרויקטים במודיעין וברמת אפעל.	62,899	52%	121,166	184,065	אשראי מתאגידים בנקאיים
הקיטון נטו בסך של כ- 77 מליון ש"ח ביחס ליום 31 בדצמבר, 2015 נובע בעיקר מקיטון בחלויות השוטפות של הלוואה מתאגיד בנקאי בפרויקט כפר יונה ומפירעון מלוא אגרות חוב סדרה ב' ומנגד מגידול בחלויות השוטפות של הלוואה מתאגיד בנקאי בפרויקט אגמים.	(77,030)	(40%)	194,836	117,806	חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך ושל אגרות חוב
עיקר הקיטון נטו בסך של כ- 49 מליון ש"ח ביחס ליום 31 בדצמבר, 2015 נובע בשל זקיפת הכנסות ממכירת יח"ד לדוח רווח או הפסד בסך של כ- 625 מליון ש"ח ומנגד ממקדמות שהתקבלו בסך של כ- 576 מליון ש"ח.	(48,883)	(9%)	531,712	482,829	מקדמות מרוכשי דירות
במהלך התקופה נוצרה התחייבות בגין שירותי בניה בפרויקט קריניצי החדשה ברמת גן ובמסגרת פרויקטי תמ"א 38 ברמת גן ובהרצליה. מנגד נגרעה התחייבות בגין מסירת דירות לבעלי קרקע בפרויקט בהרצליה, ובפרויקטי תמ"א 38 בקרית אונו, בתל אביב וברמת גן, וכן מתשלומי תמורות לבעלי קרקע בפרויקטים בירושלים וקריניצי החדשה ברמת גן.	(27,980)	(16%)	170,994	143,014	התחייבות בגין עסקאות קומבינציה
יתרת התחייבויות שוטפות אחרות כוללת יתרת ספקים, זכאים ויתרות זכות, מסים לשלם והפרשה לגמר ולתביעות משפטיות. עיקר הגידול נטו בסך של כ- 17 מליון ש"ח ביחס ליום 31 בדצמבר, 2015 נובע מגידול ביתרת הספקים.	17,163	15%	111,142	128,305	התחייבויות שוטפות אחרות
	(73,831)	(7%)	1,129,850	1,056,019	סה"כ התחייבויות שוטפות

ה. התחייבויות לא שוטפות

הסברי החברה	סך השינוי ביחס ליום 31 בדצמבר 2015		ליום 31 בדצמבר		סעיף מאזני
	ב- %	אלפי ש"ח	2015	2016	
הקיטון נטו בסך של כ- 13 מליון ש"ח ביחס ליום 31 בדצמבר, 2015 נובע מפירעון הלוואה בפרויקט בחיפה ומסיווג של הלוואה בפרויקט בנתניה לחלות שוטפת.	(69%)	(12,783)	18,604	5,821	הלוואות מתאגידים בנקאיים
הגידול נטו בסך של כ- 46 מליון ש"ח ביחס ליום 31 בדצמבר, 2015 נובע מהנפקות של אגרות חוב בדרך של הרחבות סדרה ד' שבוצעו בחודשים מרס ואפריל 2016 בסך של כ- 129 מיליון ש"ח בהתאמה (בניכוי הוצאות הנפקה). מנגד מפירעון שוטף של אגרות חוב (סדרות א' ו- ג') בסך של כ- 93 מליון ש"ח ומגידול בחלויות השוטפות של אגרות חוב סדרה ד' בסך של כ- 19 מליון ש"ח. בנוסף, נובע השינוי מעדכון הפרשי הצמדה ומהפחתת יתרת הפרמיה המצטברת על אגרות החוב.	9%	45,896	510,784	556,680	אגרות חוב
השינוי ביחס ליום 31 בדצמבר, 2015 נובע בעיקר מגידול בהתחייבות למסים נדחים.	25%	398	1,589	1,987	התחייבויות לא שוטפות אחרות
	<u>6%</u>	<u>33,511</u>	<u>530,977</u>	<u>564,488</u>	סה"כ התחייבויות לא שוטפות
	<u>(2%)</u>	<u>(40,320)</u>	<u>1,660,827</u>	<u>1,620,507</u>	סה"כ התחייבויות

ו. הון עצמי

הסברי החברה	סך השינוי ביחס ליום 31 בדצמבר 2015		ליום 31 בדצמבר		סעיף מאזני
	ב- %	אלפי ש"ח	2015	2016	
השינוי במהלך שנת 2016 נובע בעיקר מרווח נקי בתקופה בסך של כ- 64 מליון ש"ח, מרווח כולל אחר בסך של כ- 2 מליון ש"ח ומנגד מדיבידנד שחולק ביום 29 במרס, 2016 בסך של כ- 31 מליון ש"ח.	7%	35,024	485,836	520,860	הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
השינוי במהלך התקופה נובע מחלק זכויות המיעוט בהפסדי שותפות "נאות אשר בת ים".	(85%)	(213)	251	38	זכויות שאינן מקנות שליטה
	<u>7%</u>	<u>34,811</u>	<u>486,087</u>	<u>520,898</u>	סה"כ הון עצמי

4 תוצאות הפעילות4.1 להלן יובאו נתונים עיקריים מתוך דוח רווח או הפסד של החברה (באלפי ש"ח):

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			הפניה להסבר	סעיף תוצאתי
2014	2015	2016		
786,442	899,155	720,011	א	הכנסות ממכירת יח"ד למגורים, קרקעות, מתן שירותים והכנסות משכירות וניהול
704,152	745,799	569,083	א	עלות יח"ד למגורים, קרקעות, שירותים שניתנו ועלות השכירות והניהול
82,290	153,356	150,928	ב	רווח גולמי
10.5%	17.1%	21.0%	ב	שיעור רווח גולמי
470	1,130	154		עליית ערך נדל"ן להשקעה
21,779	20,525	17,951	ג	הוצאות מכירה ושיווק
23,758	27,435	28,640		הנהלה וכלליות
1,846	3,819	734		הכנסות אחרות, נטו
39,069	110,345	105,225		רווח תפעולי
(2,685)	10,101	9,873		הוצאות מימון, נטו
4,887	136	1,300		חלק החברה בתוצאות חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
10,148	28,999	29,754		מיסים על הכנסה
26,719	71,109	64,298		רווח נקי (הפסד)

הסברים לתוצאות הפעילות:א. הכנסות

היקף ההכנסות בתקופת הדוח ירד בכ- 179 מיליון ש"ח (קיטון של כ-20%) לעומת התקופה המקבילה אשתקד. במהלך תקופת הדוח אכלסה החברה 453 יח"ד לעומת 673 יח"ד בתקופה המקבילה אשתקד. הירידה בהיקף ההכנסות בתקופת הדוח לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובעת מירידה במספר יח"ד שאוכלסו ומשוני בתמהיל הפרויקטים והדירות שאוכלסו.

במהלך תקופת הדוח הסתיימו ואוכלסו כמעט במלואם פרויקטים "אשדר בהרצליה", "רחובות ההולנדית" (מגרשים 116-117) ברחובות ופרויקטי תמ"א 38 בקרית אונו וברמת גן. כמו כן הסתיימו ואוכלסו במלואם פרויקטים "ביתר עלית (שלב ב)", "אשדר וקאנטרי" בנתניה, "אשדר היובל" באור עקיבא, "רחובות ההולנדית" (מגרשים 118-119) ופרויקט תמ"א 38 בתל אביב, ואוכלסו יחידות דיור בפרויקטים שהסתיימו בתקופות קודמות בעיקר "אשדר במרכז" בכפר שלם בתל אביב, "אגמים" (בניינים 401/1 ו-401/2) בנתניה, "אשדר גלי כרמלי" (שלב א') בטירת הכרמל, "טריו" (בניינים A ו-B) בחיפה ו"מונסון" (בניינים 6-10) ביהוד-מונסון. כמו כן במהלך תקופת הדוח הושלמה עסקה למכירת זכויות החברה בקרקע בקריית מוצקין.

ב. רווח גולמי

העלייה בשיעור הרווח הגולמי, ביחס לתקופה המקבילה אשתקד, נובעת מהשוני בתמהיל הפרויקטים ובתמהיל הדירות שאוכלסו. שיעור הרווח הגולמי לתקופת הדוח הינו כ- 21.0% מסך הכנסות החברה לאותה תקופה, לעומת שיעור של כ- 17.1% בתקופה המקבילה אשתקד.

ג. הוצאות מכירה ושיווק

הקיטון בהוצאות מכירה ושיווק, ביחס לתקופה המקבילה אשתקד, נובע בעיקר מקיטון יחסי בהשקעות החברה בפרסום הפרויקטים השונים ומקיטון בעמלות מוכרנים, בשל הקיטון במלאי הדירות הזמין למכירה ובהיקף הכספי של הדירות שנמכרו.

4.2 להלן פירוט לגבי יח"ד שביצוען הסתיים ונמסרו לרוכשים וההכנסה בגינם הוכרה, במהלך השנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2016:

מס' יח"ד שאוכלסו וזכויות בקרקע שנמסרו *						
מס' יתרה ** לאכלוס ליום 31.12.16	מצטבר עד ליום 31.12.16	בתקופה 1-12/16	מצטבר עד ליום 31.12.15	מס' יח"ד (בפרויקט *)	חלק החברה	שם הפרויקט
-	46	1	45	46	100%	"אשדר גלי כרמל" טירת הכרמל (שלב 1א)
-	46	2	44	46	100%	"אשדר גלי כרמל" טירת הכרמל (שלב 2א)
-	46	7	39	46	100%	"אשדר גלי כרמל" טירת הכרמל (שלב 3א)
1	95	-	95	96	88%	פרויקט "one" בת-ים (בית C)
-	85	10	75	85	100%	"אשדר במרכז" כפר שלם תל אביב
8	51	51	-	59	100%	אשדר בהרצליה
-	72	72	-	72	100%	ביתר עילית (שלב ב')
1	43	1	42	44	100%	מונוסון (בית 8)
2	42	5	37	44	100%	מונוסון (בית 7)
-	42	12	30	42	100%	מונוסון (בית 6)
1	88	1	87	89	100%	"טריוו" חיפה (בית A)
2	94	7	87	96	100%	"טריוו" חיפה (בית B)
14	85	-	85	99	50%	"סיידוף" מגדל ומבנה לשימור
1	63	4	59	64	100%	"אגמים" נתניה (401/1)
-	64	11	53	64	100%	"אגמים" נתניה (401/2)
-	50	1	49	50	50%	רחובות ההולנדית (מגרשים 122-123)
-	50	1	49	50	50%	רחובות ההולנדית (מגרשים 120-121)
-	50	50	-	50	50%	רחובות ההולנדית (מגרשים 118-119)
2	48	48	-	50	50%	רחובות ההולנדית (מגרשים 116-117)
-	64	64	-	64	100%	אשדר היובל (שלב ג')
-	68	68	-	68	100%	אשדר וקאנטרי (בית 8)
6	44	37	7	50	100%	תמ"א 38 (הרצוג רעננה, לייב יפה הרצליה, מנורה תל אביב, צה"ל ק.אונו, הרא"ה רמת גן)
38	1,336	453	883	1,374		סה"כ

* כולל חלק שותפים ושרותי בניה, לא כולל יח"ד של בעלי קרקע בקומבינציה בעין ובפינוי בינוי.
 ** ליום 31 בדצמבר 2016 וסמוך למועד פרסום הדוח נמכרו מתוך יתרת יח"ד לאכלוס 12 יח"ד ו- 13 יח"ד בהתאמה. (לפרטים אודות יח"ד שנמכרו בסמוך למועד פרסום זה ר' סעיף 4.4).

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

להלן נתונים לגבי הכנסות, עלויות ורווחיות גולמית בדוחות על רווח או הפסד ורווח כולל אחר בפילוח לפי מגזרים (באלפי ש"ח):

1-12/2016				
שיעור רווח גולמי	רווח גולמי	עלויות	הכנסות	
29%	8,360	19,991	28,351	קרקעות
26%	103,556	291,201	394,757	ייזום ובניה - מזומן
14%	33,108	197,325	230,433	ייזום ובניה - קומבינציה *
-	5,904	123	6,027	אחרות
23%	150,928	508,640	659,568	סה"כ
-	-	60,443	60,443	קומבינציה עם בעלי קרקע **
21%	150,928	569,083	720,011	סה"כ כולל קומבינציה עם בעלי קרקע

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

(*) נתוני הכנסות, עלויות ורווח גולמי מתייחסים למכירת יח"ד לרוכשים במסגרת עסקאות קומבינציה כולל פינוי בינוי ותמ"א 38.
 (**) נתוני הכנסות ועלויות בגין מתן שירותי בניה ביח"ד שנמסרו לבעלי קרקע במסגרת עסקאות קומבינציה כולל פינוי בינוי ותמ"א 38.

4.4 להלן נתונים לגבי עסקאות שנחתמו בתקופה למכירת יח"ד ומגרשים⁵ :

1-12/2016					
שיעור רווח גולמי צפוי	רווח גולמי צפוי	עלויות צפויות ⁶	היקף חוזים שנחתמו	מס' יח"ד שנמכרו ⁸	
29%	8,360	19,991	28,351	-	קרקעות ⁷
21%	66,439	257,200	323,639	193	ייזום ובניה - מזומן
16%	33,010	170,324	203,334	87	ייזום ובניה - קומבינציה
19%	107,809	447,515	555,324	280	סה"כ

בתקופה מיום 1 בינואר 2017 עד בסמוך למועד פרסום זה, מכרה החברה 55 יח"ד (חלק החברה כ- 47 יח"ד) בהיקף של כ- 94 מיליוני ש"ח (חלק החברה כ- 76 מיליוני ש"ח).

1-12/2015					
שיעור רווח גולמי צפוי	רווח גולמי צפוי	עלויות צפויות ⁶	היקף חוזים שנחתמו	מס' יח"ד שנמכרו ⁸	
62%	1,182	733	1,915	3	קרקעות
22%	104,679	374,256	478,935	305	ייזום ובניה - מזומן
18%	51,474	229,135	280,609	126	ייזום ובניה - קומבינציה
21%	157,335	604,124	761,459	434	סה"כ

⁵ הנתונים מתייחסים לחלקה של החברה ביח"ד ובאלפי ש"ח.

⁶ 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.

⁷ כולל זכויות שנמכרו בקרקע בקרית מוצקין לבניית 82 יח"ד.

⁸ מס' יח"ד שנמכרו כולל שותפים בשנת 2016 הינו 350 יח"ד ובשנת 2015 הינו 534 יח"ד. הירידה בהקיפי המכירות של החברה בתקופת הדוח בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד נובעת בשל קיטון במלאי הדירות שהיה זמין לשיווק בהשוואה לתקופה מקבילה אשתקד, בין היתר, בשל עיכובים ודחיות בהבשלת פרויקטים ובקבלת היתרי בניה.

5. נזילות ומקורות מימון

החברה והחברות המוחזקות מממנות את פעילויותיהן ממקורות עצמיים וכן מהלוואות לזמן ארוך ולזמן קצר מבנקים ומאגרות חוב שהונפקו.

5.1 להלן המקורות העיקריים בתקופת הדוח (באלפי ש"ח):

יתרה ממוצעת בשנת 2016	ליום 31 בדצמבר 2016		
	אלפי ש"ח	אחוז מסך המאזן	
152,616	184,065	8.6	אשראי לזמן קצר
43,433	49,439	2.3	אשראי מספקים ונתוני שירותים
507,271	482,829	22.5	מקדמות מרוכשי דירות
44,727	12,084	0.6	הלוואות לזמן ארוך (כולל חלויות שוטפות)
657,539	668,223	31.2	אגרות חוב (כולל חלויות שוטפות)
235,083	223,867	10.5	התחייבויות אחרות (בעיקר התחייבות בגין עסקאות קומבינציה ויתרות זכות אחרות)
503,493	520,898	24.3	הון

5.2 עובר לפרסום דוח זה, פרסמה החברה דוח ובו נתונים בדבר מצבת ההתחייבויות של החברה, כנדרש בתקנה 38' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. לפרטים נוספים ראו דיווח מידי מיום 22 במרס, 2017 (אסמכתא : 2017-01-023698).

5.3 להלן הרכב וזמני פירעון של סך ההלוואות מתאגידים בנקאיים ונתוני אשראי אחרים ליום 31 בדצמבר, 2016 :

א. ההרכב:

אלפי ש"ח	שיעור ריבית שנתית	
184,065	1.85-3.4	אשראי לזמן קצר בריבית משתנה
5,400	2.6	הלוואות לזמן ארוך בריבית משתנה
6,684	6.0	הלוואות לזמן ארוך (כולל חלויות שוטפות) בריבית קבועה הצמודות למדד המחירים לצרכן
387,613	4.85-5.5	אגרות חוב (סדרות א' ו- ג') בריבית קבועה צמודות למדד המחירים לצרכן (למידע נוסף ר' סעיף 15)
280,610	4.2	אגרות חוב (סדרה ד') בריבית קבועה ללא הצמדה למדד המחירים לצרכן

ב. זמני פרעון:

אלפי ש"ח	
301,871	שנה ראשונה (אשראי לזמן קצר כולל חלויות שוטפות)
131,093	שנה שנייה
131,093	שנה שלישית
131,093	שנה רביעית
49,803	שנה חמישית
119,419	שנה שישית ואילך

6. להלן תמצית דוח תזרים המזומנים של החברה (באלפי ש"ח):

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2015	2016	
245,039	218,537	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת ללא רכישת קרקעות
(273,463)	(141,580)	רכישת קרקעות
(28,424)	76,957	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת
59,106	(88,179)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה
23,758	(8,159)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון
54,440	(19,381)	עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
17,988	72,428	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
72,428	53,047	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

✓ **פעילות שוטפת** - במהלך שנת 2016 נוצר לחברה תזרים חיובי נטו (לאחר רכישת קרקעות) בסך של כ- 77 מליון ש"ח לעומת תזרים שלילי נטו (לאחר רכישת קרקעות) בסך של כ- 28 מליון ש"ח בשנת 2015. ירידה במקדמות מרוכשי דירות בסך של כ- 49 מליון ש"ח, ירידה בסעיף מלאי בניינים למכירה בסך של כ- 229 מליון ש"ח, עלייה בסעיף קרקעות לבניה בסך של כ- 142 מליון ש"ח ומסים על הכנסה בסך של כ- 30 מליון ש"ח היוו את הפעילות השוטפת העיקרית, כמפורט בדוחות על תזרימי המזומנים בדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2016.

✓ **פעילות השקעה** - תזרימי המזומנים אשר שימשו לפעילות השקעה במהלך שנת 2016 הסתכמו בכ- 88 מליון ש"ח לעומת תזרימי מזומנים שנבעו מפעילות השקעה בסך של כ- 59 מליון ש"ח בשנת 2015. התזרים השלילי מפעילות השקעה בתקופה נבע בעיקר מהפקדת כספים בפקדונות בתאגידים בנקאיים בסך של כ- 91 מליון ש"ח, מרכישת ניירות ערך סחירים בסך של כ- 6 מליון ש"ח ומאידך ומקיטון בסעיף חובות לזמן ארוך והשקעות אחרות, נטו, בסך של כ- 10 מליון ש"ח.

✓ **פעילות מימון** - תזרימי המזומנים אשר שימשו לפעילות המימון במהלך שנת 2016 הסתכמו בכ- 8 מליון ש"ח לעומת תזרימי מזומנים אשר נבעו מפעילות מימון בסך של כ- 24 מליון ש"ח בשנת 2015. במהלך התקופה הנפיקה החברה אגרות חוב בדרך של הרחבת אגרות חוב (סדרה ד') בסך של כ- 161 מליון ש"ח (בניכוי הוצאות הנפקה) ונטלה אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים בסך של כ- 63 מליון ש"ח. מנגד פרעה החברה במהלך התקופה סך של כ- 135 מליון ש"ח אגרות חוב (סדרות א', ב' ו-ג'), פרעה הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים בסך של כ- 65 מליון ש"ח ושילמה דיבידנד לבעלי מניות החברה בסך של כ- 31 מליון ש"ח.

7. עמידה באמות מידה פיננסיות להן התחייבה החברה כלפי תאגיד בנקאי

החברה התחייבה כלפי תאגיד בנקאי כי יחס 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 רבעון⁹.

לאמות מידה פיננסיות להן התחייבה החברה כלפי מחזיקי אגרות חוב ראה סעיף 14 ג' לדוח זה.

יצוין, כי בנוסף 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 מראש לתאגיד הבנקאי וכן כי לא יחול שינוי בשליטה בחברה.

נכון ליום 31 בדצמבר 2016, עומד יחס החוב הפיננסי נטו מחולק ב-CAP נטו מתואם על שיעור של 46.8% (נמוך מ- 75%) וסך ההון העצמי (לא כולל זכויות מיעוט) על סך של כ- 521 מיליון ש"ח (גבוה מ- 300 מיליון ש"ח). לפיכך, עומדת החברה בהתחייבויותיה כאמור לעיל.

8. דיווח איכותי בדבר חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהול

- האחראי על ניהול סיכוני שוק בחברה :

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 26 א' לפרק ד' בדוח התקופתי. הפיקוח בחברה בנושא סיכוני שוק נקבע בדרך של דיונים במסגרות המתאימות בהנהלת החברה, דיווח ודיון בדירקטוריון.

- תיאור סיכוני השוק :

✓ **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 ולהקשות על תזרימי המזומנים של החברה.

⁹ למשמעות ההגדרות "חוב פיננסי נטו", "חוב פיננסי מתואם", "CAP נטו מתואם" ו-"הון עצמי" ראה הערה 1 בסעיף 4.3.2.2 לפרק א' לדוח התקופתי.

✓ **שינויים בשיעורי ובשערי ריבית במשכנתאות** - רוב רוכשי הדירות מהחברה מממנים את רכישת הדירות בין היתר בנטילת הלוואות במשכנתאות. עלייה בשיעור הריבית למשכנתאות ו/או הגבלה על שיעורי המשכנתאות ממחיר הדירה עלולים לגרום לקיטון בכוח הקניה של הרוכשים ולהפעיל לחץ לירידת מחירי הדירות ו/או להאטת קצב מכירת הדירות.

✓ **שינויים במדד המחירים לצרכן** - לחברה התחייבויות לבעלי אגרות חוב הצמודות למדד המחירים לצרכן בהיקף של כ- 388 מליון ש"ח (כולל חלויות שוטפות בסך של כ- 93 מליון ש"ח). עלייה עתידית בשיעור האינפלציה בישראל עלולה לגרום לגידול בהוצאות המימון ולגידול בהחזר התשלומים לבעלי אגרות החוב.

✓ **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.

✓ **תכנית הממשלה "מחיר למשתכן"** – שיווק עיקר הקרקעות שבבעלות המדינה במסגרת תכנית "מחיר למשתכן" והתחרות במכרזים אלה, בעיקר מצד קבלני ביצוע, עלולה להקטין את האפשרות של החברה לרכוש קרקעות מדינה ולצמצם את מלאי הקרקעות העתידי של החברה.

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, בטרם קרות חשיפה האפשרית, ככל שניתן. 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.

החזקה בנגזרים - ליום 31 בדצמבר 2016 לחברה אין פוזיציות בנגזרים.

9. מאזן הצמדה ומבחני רגישות

להלן דוח בסיסי הצמדה של החברה ליום 31 בדצמבר, 2016 (באלפי ש"ח):

סה"כ	מטבע מקומי		
	צמוד מדד	לא צמוד	
53,047	-	53,047	מזומנים ושווי מזומנים
198,812	-	198,812	השקעות לזמן קצר (בעיקר השקעה בניירות ערך סחירים)
194,889	-	194,889	השקעות לזמן קצר במסגרת ליווי בנקאי ומשועבדים
192	168	24	לקוחות רוכשי משרדים ושוכרים
29,366	164	29,202	חייבים ויתרות חובה
966,538	-	966,538	מלאי בניינים למכירה
555,892	-	555,892	קרקעות לבניה
26,075	-	26,075	נדל"ן להשקעה
48,083	7,825	40,258	הלוואות ויתרות חובה לזמן ארוך
16,264	-	16,264	השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
8,391	-	8,391	השקעה בנכס פיננסי זמין למכירה
41,487	-	41,487	מסים נדחים
2,369	-	2,369	רכוש קבוע, נטו
2,141,405	8,157	2,133,248	סה"כ נכסים
184,065	-	184,065	אשראי מתאגידים בנקאיים
482,829	-	482,829	מקדמות מרוכשי דירות
49,439	-	49,439	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
28,068	2,888	25,180	זכאים ויתרות זכות
21,274	-	21,274	מסים שוטפים לשלם
143,014	-	143,014	התחייבויות בגין עסקאות קומבינציה
29,524	-	29,524	הפרשה לתביעות ולגמר עבודות
12,084	6,684	5,400	הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים (לרבות חלויות שוטפות)
668,223	387,613	280,610	אגרות חוב (לרבות חלויות שוטפות)
40	-	40	התחייבות בגין הטבות לעובדים
1,498	-	1,498	מסים נדחים
449	449	-	התחייבות למוכר קרקע
1,620,507	397,634	1,222,873	סה"כ התחייבויות
520,898			הון

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

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

להלן טבלאות רגישות למכשירים רגישים ליום 31 בדצמבר 2016, 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		
ירידה של 2%	ירידה של 1%		עליה של 1%	עליה של 2%	
(7)	(3)	332	3	7	המכשיר הרגיש
(157)	(78)	7,825	78	157	לקוחות חייבים ויתרות חובה
58	29	(2,888)	(29)	(58)	הלוואות ויתרות חובה לזמן ארוך
153	76	(7,645)	(76)	(153)	זכאים ויתרות זכות
7,896	3,948	(394,800)	(3,948)	(7,896)	הלוואות לזמן ארוך מבנקים
9	4	(449)	(4)	(9)	אגרות חוב
7,952	3,976	(397,625)	(3,976)	(7,952)	התחייבויות בגין רכישת קרקעות

מבחן רגישות לשינויים בשערי הבורסה של ניירות ערך סחירים

רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק		שווי הוגן של נכס (התחייבות)	רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק		
ירידה של 5%	ירידה של 2%		עליה של 2%	עליה של 5%	
(420)	(168)	8,391	168	420	המכשיר הרגיש
					נכסים פיננסיים זמינים למכירה
(10,213)	(4,085)	204,250	4,085	10,213	השקעות בניירות ערך סחירים

מבחן רגישות לשינויים בשערי הריבית

רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק		שווי הוגן של נכס (התחייבות)	רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק		
ירידה של 2%	ירידה של 1%		עליה של 1%	עליה של 2%	
(374)	(187)	18,694	187	374	המכשיר הרגיש
(690)	(345)	34,492	345	690	חייבים ויתרות חובה
3,681	1,841	(184,065)	(1,841)	(3,681)	הלוואות ויתרות חובה לזמן ארוך
108	54	(5,400)	(54)	(108)	אשראי מתאגדים בנקאיים
2,725	1,363	(136,279)	(1,363)	(2,725)	הלוואות לזמן ארוך מבנקים

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

מבחן רגישות לשינויים בשערי הבורסה של ניירות ערך סחירים

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

מבחן רגישות לשינויים בשערי הריבית

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

10. היבטי ממשל תאגידי

דירקטורים בלתי תלויים

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

דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית

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

החלטת הדירקטוריון מבוססת על העובדה שמבין חברי הדירקטוריון ישנם 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 רוז, גדעון באום ודורון שטיגר. לפרטים בדבר הדירקטורים הנ"ל ראו תקנה 26 לדוח התקופתי.

11. עסקאות זניחות

11.1

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(א3) לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התשי"ע - 2010 וכן לעניין תקנה 22 ותקנה 37(א6) 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 העסקאות הינן:

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.

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 (להלן: "המבקר הפנימי").

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.

החזקה בניירות ערך של החברה או של גוף קשור אליה: למיטב ידיעת החברה וכפי שמסר לה המבקר הפנימי, 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 ועדת 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 לשנת 2016 גובשה בשיתוף עם הנהלת החברה והובאה לדיון ואושרה בוועדת ביקורת, בישיבתה מיום 3 במרס 2016 ואושרה בדירקטוריון החברה ביום 8 במרס 2016.

התוכנית לשנת 2016 התבססה על התוכנית הרב שנתית ועל סקר הסיכונים שנערך בחברה. תכנית הביקורת הפנימית השנתית מקיפה תאגידיים 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 קיימה ועדת הביקורת 3 ישיבות בנושא הביקורת הפנימית. הישיבות התקיימו בתאריכים 20/11/2016, 29/09/2016, 13/07/2016.

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 2016 הסתכם לכ- 107 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 2016 בכ- 355 שעות.

להלן היקף הביקורת הפנימית לשנת 2016 ולשנת 2015 בחברה ובתאגידים מוחזקים:

לשנת 2015		לשנת 2016		
בתאגידים מוחזקים	בחברה	בתאגידים מוחזקים	בחברה	
220	312	125	230	מספר שעות ביקורת לגבי פעילות בישראל

תקנים מקצועיים מנחים בביצוע הביקורת על ידי מבקר הפנים: בהתאם להודעת המבקר הפנימי, עבודת הביקורת נערכת בכתב 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 הומצאו מסמכים ומידע וכן ניתנה גישה חופשית, מתמדת ובלתי אמצעית למערכות המידע של החברה לרבות נתונים כספיים כאמור בסעיף 9 לחוק הביקורת הפנימית.

שכר רואה החשבון המבקר

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.

2015		2016		סוג השירות	רואה החשבון	
שעות	אלפי ש"ח	שעות	אלפי ש"ח			
3,503	789	3,482	784	ביקורת	קוסט פורר גבאי את קסירר	החברה וחברות מאוחדות (*)
80	50	448	269	שירותי מס		
228	50	248	55	שירותים הקשורים לביקורת		

* שכר הטרחה מתייחס לחלק החברה.

14. פרטים בדבר תעודות ההתחייבות של התאגיד -

א. פרטים אודות סדרות אגרות החוב (באלפי ש"ח):

סדרה	מועד הנפקה ראשון	מהותי/ לא מהותי	ע.נ בעת ההנפקה	ע.נ. ליום 31/12/16	משוערך (לפי תנאי ההצמדה) ליום 31/12/16	סכום ריבית צבורה ליום 31/12/16	ערך בדוחות הכספיים ליום 31/12/16 ⁽¹⁾	שווי בורסאי ליום 31/12/16	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	272,022	325,491	1,316	330,684	345,032	שיעור ריבית שנתית 4.85% (ריבית אפקטיבית 4.91%)	בכל שנה החל מיום 31.5.10 ועד ליום 31.5.20 (כולל)	ב- 31.5 וב- 30.11 של כל שנה עד ליום 31.5.20 (כולל)	מדד המחירים לצרכן	לא	לא
ג'	9.6.11	מהותי	100,000	55,550	57,177	1,572	56,929	49,768	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' ⁽²⁾	6.5.15	מהותי	281,020	281,020	281,020	5,901	280,610	294,593	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
														סה"כ
														689,393
														668,223
														8,789
														663,688
														608,592

(1) כולל יתרת פרמיה בסך של כ- 5,295 אלפי ש"ח לאגרות החוב (סדרה א'), ניכיון בסך של כ- 251 אלפי ש"ח לאגרות החוב (סדרה ג') וכן יתרת ניכיון בסך של כ- 411 אלפי ש"ח לאגרות החוב (סדרה ד').

(2) למידע נוסף ר' באור 15 בדוחות הכספיים המאוחדים בדוח זה.

(3) ביום 1 ביולי 2016 נפרעו אגרות חוב (סדרה ב') במלואן והתמורה שולמה במלואה.

ב. פרטי הנאמן לכל סדרה:

פרטי איש הקשר אצל הנאמן	כתובת למשלוח מסמכים	פרטי התקשרות	שם חברת הנאמנות	סדרה
רו"ח ועו"ד רמי קצב, סמנכ"ל	מרחוב מנחם בגין 48, תל אביב	טל: 03-6374354 פקס: 03-6374344	משמרת חברה לשירותי נאמנות בע"מ	אי ⁽¹⁾
רו"ח אורי לזר	יצחק שדה 17, תל אביב 67775	טל: 03-6237777	שטראוס לזר חברה לנאמנות (1992) בע"מ	ג'
עו"ד מרב עופר - אורן	הירקון 113, תל אביב	טל: 03-5544553	הרמטיק נאמנות בע"מ (1975)	ד'

(1) ביום 7 ביולי 2016 באסיפת בעלי אג"ח הוחלט על מינוי משמרת חברה לשירותי נאמנות בע"מ כנאמן לאגרות החוב (סדרה אי') של החברה, במקומה של אורורה פידליטי חברה לנאמנות בע"מ.

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

1) 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 מיליון 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.

2) החברה התחייבה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') של החברה, כי תעמוד באמות המידה הפיננסיות כדלקמן:

א. ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) לא יפחת מ-280 מיליון ש"ח. יצוין כי ליום 31 בדצמבר 2016, ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) מסתכם לכ-521 מיליון 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 2016 היחס בין החוב הפיננסי נטו ל-CAP נטו של החברה, בהתאם לדוחותיה הכספיים המאוחדים הינו 54%.

לעניין ס"ק 2 זה:

"חוב פיננסי נטו", פירושו, חוב לזמן קצר מבנקים ומוסדות פיננסיים (כולל חלויות שוטפות) בתוספת חוב לזמן ארוך מבנקים ומוסדות פיננסיים 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 2016, יחס ההון העצמי המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט) לסך המאזן (בניכוי מקדמות מרוכשי דירות והתחייבויות בגין עסקאות קומבינציה) הינו 34.4%.

(3) 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 2ב' ו-2ג' 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 מיליון 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 שערך נטו מנדל"ן להשקעה (שטרם מומש). יובהר כי במקרה של מכירת נדל"ן להשקעה (מימוש) ששוערד, יתווספו/יופחתו (לפי העניין) לרווחים הניתנים לחלוקה, רווחי/הפסדי שערך בגין אותו נדל"ן להשקעה.

יובהר, כי החל ממועד הנפקת אגרות החוב (סדרה ד') ועד למועד פירעונן הסופי, לא תחלק החברה דיבידנד מרווחי שערך (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 מיליון 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 2 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': 01-2015-012945).

ד. דירוג אגרות החוב של החברה שבמחזור:

1. דירוג של חברת מיזרוג:

תאריך מתן הדירוג	דירוג במועד דוח זה	דירוג במועד ההנפקה	
4.12.2016	A3	A1	א'
4.12.2016	A3	A3	ג'
4.12.2016	A3	A3	ד'

2. דירוג של חברת מעלות:

תאריך מתן הדירוג	דירוג במועד דוח זה	דירוג במועד ההנפקה	
15.12.2016	ilA-	-	א'
15.12.2016	ilA-	-	ג'
15.12.2016	ilA-	-	ד'

ה. עמידה בתנאים והתחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרות א', ג' ו- ד') של החברה:

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.

15. תרומה לקהילה

לא נקבעה על ידי הדירקטוריון מדיניות בנושא התרומות. במהלך שנת 2016 תרמה החברה לטובת הקהילה סך של 80 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.

ארנון פרידמן
מנכ"ל

גיל גירון
יו"ר הדירקטוריון

תאריך החתימה: 22/3/2017

פרק ג'
דוחות כספיים מאוחדים
ליום 31 בדצמבר 2016

אשדר חברה לבניה בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים ליום 31 בדצמבר, 2016

תוכן העניינים

עמוד

2	דוח רואה החשבון המבקר בדבר ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על הדיווח הכספי
3	דוח רואה החשבון המבקר
4-5	מאזנים מאוחדים
6	דוחות מאוחדים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר
7	דוחות מאוחדים על השינויים בהון
8-9	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
10-64	באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

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

בדבר ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי

בהתאם לסעיף 9(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 2016. רכיבי בקרה אלה נקבעו כמוסבר בפסקה 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 ולבצע 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 2016.

ביקרנו גם, בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, את הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לימים 31 בדצמבר 2016 ו-2015 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2016 והדוח שלנו, מיום 22 במרס, 2017 כלל חוות דעת בלתי מסוייגת על אותם דוחות כספיים.

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 2016 ו-2015 ואת הדוחות המאוחדים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2016. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דיעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, לרבות תקנים שנקבעו בתקנות רואי חשבון (דרך פעולתו של רואה חשבון), התשל"ג-1973. על פי תקנים אלה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצע במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין בדוחות הכספיים הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובמידע שבדוחות הכספיים. ביקורת כוללת גם בחינה של כללי החשבונאות שיושמו ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון וההנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה בדוחות הכספיים בכללותה. אנו סבורים שביקורתנו ודוחות 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 2016 ו-2015 ואת תוצאות פעולותיהן, השינויים בהון ותזרימי המזומנים שלהן לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2016, 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 2016 והדוח שלנו מיום 22 במרס, 2017, כולל חוות דעת בלתי מסוייגת על קיומם של אותם רכיבים באופן אפקטיבי.

ליום 31 בדצמבר		באור	
2015	2016		
אלפי ש"ח			
<u>נכסים שוטפים</u>			
72,428	53,047	3	מזומנים ושווי מזומנים
184,057	198,812	4	השקעות לזמן קצר
115,809	194,889	5	השקעות לזמן קצר במסגרת ליווי בנקאי ופקדונות משועבדים
8,403	29,558	6	חייבים ויתרות חובה
1,046,590	966,538	7	מלאי בניינים למכירה
<u>1,427,287</u>	<u>1,442,844</u>		
<u>נכסים לא שוטפים</u>			
62,564	48,083	9	הלוואות ויתרות חובה
6,340	8,391		השקעה בנכס פיננסי זמין למכירה
15,855	16,264	10	השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
554,287	555,892	8	קרקעות לבניה
25,875	26,075		נדל"ן להשקעה
2,143	2,369		רכוש קבוע
52,563	41,487	'ד16	מסים נדחים
<u>719,627</u>	<u>698,561</u>		
<u>2,146,914</u>	<u>2,141,405</u>		

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

ליום 31 בדצמבר		באור	
2015	2016		
אלפי ש"ח			
התחייבויות שוטפות			
121,166	184,065	11	אשראי מתאגידים בנקאיים
58,765	6,263	15	חלויות שוטפות של הלוואות לא שוטפות
136,071	111,543	15	חלויות שוטפות של אגרות חוב
531,712	482,829	7	מקדמות מרוכשי דירות
37,427	49,439	12	התחייבויות לקבלני ביצוע, ספקים ולנותני שירותים
27,315	27,807		הפרשות לגמר
2,494	1,717	18 ד'	הפרשות לתביעות משפטיות
170,994	143,014	13	התחייבויות בגין עסקאות קומבינציה
18,744	21,274	16	מסים שוטפים לשלם
25,162	28,068	14	זכאים ויתרות זכות
<u>1,129,850</u>	<u>1,056,019</u>		
התחייבויות לא שוטפות			
18,604	5,821	15	הלוואות מתאגידים בנקאיים
510,784	556,680	15	אגרות חוב
449	449		התחייבויות בגין רכישת קרקעות
38	40		התחייבות בגין הטבות לעובדים
1,102	1,498	16 ד'	מסים נדחים
<u>530,977</u>	<u>564,488</u>		
		19	הון המיוחס לבעלי מניות החברה
203,249	203,249		הון מניות
108,372	108,372		פרמיה על מניות
(3,104)	(3,104)		מניות אוצר
446	673		קרן בגין תשלום מבוסס מניות
177,628	210,700		יתרת רווח
3,055	4,780		קרן בגין נכס פיננסי זמין למכירה
(3,810)	(3,810)		קרן בגין עסקה עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
<u>485,836</u>	<u>520,860</u>		
251	38		זכויות שאינן מקנות שליטה
<u>486,087</u>	<u>520,898</u>		סה"כ הון
<u><u>2,146,914</u></u>	<u><u>2,141,405</u></u>		

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

22 במרס, 2017

תאריך אישור הדוחות הכספיים

אור אריאלי המנהלת האחראית לענייני הכספים	ארנון פרידמן מנכ"ל	גיל גירון יו"ר הדירקטוריון
--	-----------------------	-------------------------------

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			באור	
2014	2015	2016		
אלפי ש"ח (למעט נתוני רווח נקי למניה)				
780,713	892,825	715,013	'א20	הכנסות ממכירת דירות וקרקעות
5,729	6,330	4,998		הכנסות משכירות וניהול
786,442	899,155	720,011		סה"כ הכנסות
701,831	743,993	568,532	'ב20	עלות מכירת דירות וקרקעות
2,321	1,806	551		עלות השכירות, אחזקת המבנים המושכרים וניהולם
704,152	745,799	569,083		סה"כ עלות המכירות והשירותים
82,290	153,356	150,928		רווח גולמי
470	1,130	154		עליית ערך נדל"ן להשקעה
21,779	20,525	17,951	'ג20	הוצאות מכירה ושיווק
23,758	27,435	28,640	'ד20	הוצאות הנהלה וכלליות
1,846	3,819	734	'ה20	הכנסות אחרות, נטו
39,069	110,345	105,225		רווח תפעולי
27,519	8,024	6,415	'ו20	הכנסות מימון
(24,834)	(18,125)	(16,288)	'ז20	הוצאות מימון
(4,887)	(136)	(1,300)	'א10	חלק החברה בהפסדי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
36,867	100,108	94,052		רווח לפני מסים על ההכנסה
10,148	28,999	29,754	'ה16	מסים על הכנסה
26,719	71,109	64,298		רווח נקי
רווח כולל אחר (לאחר השפעת המס):				
<u>סכומים שיסווגו או המסווגים מחדש לרווח או הפסד בהתקיים תנאים ספציפיים:</u>				
(448)	845	1,725		רווח (הפסד) בגין נכס פיננסי זמין למכירה
26,271	71,954	66,023		סה"כ רווח כולל
26,832	71,441	64,511		רווח נקי (הפסד) מיוחס ל:
(113)	(332)	(213)		בעלי מניות החברה
				זכויות שאינן מקנות שליטה
26,719	71,109	64,298		סה"כ רווח (הפסד) כולל מיוחס ל:
26,384	72,286	66,236		בעלי מניות החברה
(113)	(332)	(213)		זכויות שאינן מקנות שליטה
26,271	71,954	66,023		
0.13	0.36	0.32		רווח נקי בסיסי ומדולל למניה (בש"ח)

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 נכס פיננסי זמין למכירה	קרן בגין עסקה עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון	
אלפי ש"ח									
201,374	107,656	(3,104)	716	126,508	2,658	(3,810)	1,323	433,321	יתרה ליום 1 בינואר, 2014
-	-	-	-	26,832	-	-	(113)	26,719	רווח נקי (הפסד) סה"כ הפסד כולל אחר
-	-	-	-	-	(448)	-	-	(448)	סה"כ רווח (הפסד) כולל
-	-	-	-	26,832	(448)	-	(113)	26,271	הנפקת מניות (באור 21ד')
1,875	716	-	(716)	-	-	-	-	1,875	דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה חלוקת רווחים לזכויות שאינן מקנות שליטה
-	-	-	-	(34,381)	-	-	-	(34,381)	עלות תשלום מבוסס מניות (באור 21ד')
-	-	-	-	-	-	-	(627)	(627)	
-	-	-	11	-	-	-	-	11	
203,249	108,372	(3,104)	11	118,959	2,210	(3,810)	583	426,470	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2014
-	-	-	-	71,441	-	-	(332)	71,109	רווח נקי (הפסד) סה"כ רווח כולל אחר
-	-	-	-	-	845	-	-	845	סה"כ רווח (הפסד) כולל
-	-	-	-	71,441	845	-	(332)	71,954	דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה עלות תשלום מבוסס מניות (באור 21ד')
-	-	-	-	(12,772)	-	-	-	(12,772)	
-	-	-	435	-	-	-	-	435	
203,249	108,372	(3,104)	446	177,628	3,055	(3,810)	251	486,087	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2015
-	-	-	-	64,511	-	-	(213)	64,298	רווח נקי (הפסד) סה"כ רווח כולל אחר
-	-	-	-	-	1,725	-	-	1,725	סה"כ רווח (הפסד) כולל
-	-	-	-	64,511	1,725	-	(213)	66,023	דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה עלות תשלום מבוסס מניות (באור 21ד')
-	-	-	-	(31,439)	-	-	-	(31,439)	
-	-	-	227	-	-	-	-	227	
203,249	108,372	(3,104)	673	210,700	4,780	(3,810)	38	520,898	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2016

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2014	2015	2016
אלפי ש"ח		

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

26,719	71,109	64,298
--------	--------	--------

רווח נקי

התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:

התאמות לסעיפי רווח והפסד:

794	744	716
(1,644)	15,600	11,722
84	13	-
11	435	227
(470)	(1,130)	(154)
(10)	(74)	(23)
4,888	136	1,300
(426)	(308)	(576)
10,148	28,999	29,754
302	(169)	2
(1,031)	(5,425)	(1,826)
12,646	38,821	41,142

פחת והפחתות
הוצאות (הכנסות) ריבית, נטו
הפסד ממימוש רכוש קבוע
עלות תשלום מבוסס מניות, נטו
עלייה בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה
שערוך התחייבויות לא שוטפות
חלק החברה בהפסדי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
הכנסות מדיבידנד
מסים על ההכנסה
שינוי בנכסים בשל הטבות לעובדים, נטו
שערוך אגרות חוב

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:

106,456	10,675	(17,595)
176,084	294,550	229,442
(93,981)	(69,430)	(48,883)
34,468	(35,986)	12,012
10,402	(3,684)	(285)
(26,301)	(19,143)	(16,766)
207,128	176,982	157,925

ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה
ירידה במלאי בניינים למכירה
ירידה במקדמות מרוכשי דירות
עלייה (ירידה) בהתחייבויות לקבלני ביצוע, לספקים ולנותני שירותים
עלייה (ירידה) בהפרשות לגמר ולתביעות משפטיות
ירידה בזכאים ויתרות זכות והתחייבויות בגין עסקאות קומבינציה

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2014	2015	2016	
אלפי ש"ח			
			מזומנים ששולמו והתקבלו במהלך השנה עבור:
(44,297)	(36,212)	(36,096)	ריבית ששולמה
22,651	7,372	6,433	ריבית שהתקבלה
(22,169)	(13,812)	(16,000)	מסים ששולמו
-	244	-	מסים שהתקבלו
829	535	835	דיבידנד שהתקבל
(42,986)	(41,873)	(44,828)	
203,507	245,039	218,537	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת ללא רכישת קרקעות לבניה
(65,389)	(273,463)	(141,580)	רכישת קרקעות לבניה
138,118	(28,424)	76,957	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת
<u>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה</u>			
(444)	(208)	(942)	רכישת רכוש קבוע
-	-	(46)	תוספות נדל"ן להשקעה
344	61	-	תמורה ממימוש רכוש קבוע, ונדל"ן להשקעה
(16,272)	(59)	(302)	השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(55)	2,118	10,029	שינוי בחובות לזמן ארוך והשקעות אחרות, נטו
5,296	50,277	(90,798)	משיכת (הפקדת) פקדונות מתאגידים בנקאיים ומימוש ניירות ערך סחירים משועבדים
10,301	6,917	(6,120)	מימוש (רכישת) ניירות ערך הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, נטו
(830)	59,106	(88,179)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה
<u>תזרימי מזומנים מפעילות מימון</u>			
71,777	119,172	161,131	תקבולים מהנפקת אגרות חוב (בניכוי הוצאות הנפקה)
(137,235)	(136,699)	(135,488)	פרעון אגרות חוב
3,100	69,800	-	קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
(60,913)	(948)	(65,262)	פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
(31,944)	(14,795)	62,899	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו
(627)	-	-	חלוקת רווחים לזכויות שאינן מקנות שליטה
1,875	-	-	תמורה בגין מימוש אופציות לעובדים
(34,381)	(12,772)	(31,439)	דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה
(188,348)	23,758	(8,159)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון
(51,060)	54,440	(19,381)	<u>עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים</u>
69,048	17,988	72,428	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה</u>
17,988	72,428	53,047	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה</u>

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 המושקעת. בבחינת שליטה מובאת בחשבון השפעת זכויות הצבעה פוטנציאליות רק אם הן ממשיות. איחוד הדוחות הכספיים מתבצע החל ממועד השגת השליטה, ועד למועד בו הופסקה השליטה.

הדוחות הכספיים של החברה והחברות הבנות ערוכים לתאריכים ולתקופות זהים. המדיניות החשבונאית בדוחות הכספיים של החברות הבנות יושמה באופן אחיד ועקבי עם זו שיושמה בדוחות הכספיים של החברה. יתרות ועסקאות הדדיות מהותיות ורווחים והפסדים הנובעים מעסקאות בין החברה והחברות הבנות בוטלו במלואם בדוחות הכספיים המאוחדים.

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.

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. רכישת זכויות בפעילות משותפת המהווה עסק כהגדרתו ב-IFRS 3, מטופלת בשיטת הרכישה לרבות מדידת הנכסים וההתחייבויות המזוהים על פי שוויים ההוגן, הכרה במסים נדחים הנובעים ממדידה זו, טיפול בעלויות עסקה והכרה במוניטין או ברווח מרכישה במחיר הזדמנותי. האמור חל על הרכישה של הזכות הראשונית וזכויות נוספות בפעילות משותפת המהווה עסק.

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 מזהות 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 שווי הוגן במועד מסירת הקרקע במקביל להכרה בהתחייבות למתן שירותי בניה בדירות בעל הקרקע.

מלאי מקרקעין הנרכש על ידי הקבוצה בעסקת קומבינציה תקבולים, במסגרתה מתחייבת הקבוצה למסירת מזומן כתלות בגובה המחיר שבו יימכרו הדירות שייבנו על הקרקע, נמדד בהתאם לשווי הוגן 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 ככנסים 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 בהתאם לצפי ניצולם ובמידה שלא צפוי ניצולם הם מופחתים. במקביל הפסדים מועברים והפרשים זמניים ניתנים לניכוי בגינם לא הוכרו נכסי מסים נדחים נבחנים בכל תאריך דיווח ומוכר בגינם נכס מס נדחה מתאים אם צפוי שינוצלו.

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.

10. 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.

11. חכירות

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

הקבוצה כחוכר

חכירה מימונית

נכסים אשר כל הסיכונים וההטבות הקשורים לבעלות על הנכס הועברו לקבוצה, מסווגים כחכירה מימונית. הנכס החוכר נמדד בתחילת תקופת החכירה לפי הנמוך מבין השווי ההוגן של הנכס החוכר 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 לבעלות על הנכס החוכר, 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:

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

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 כמחזק למכירה לבין המועד שבו הנכס נגרע.

יח. עלויות אשראי

הקבוצה מהוות עלויות אשראי הקשורות לרכישה, הקמה או ייצור של נכסים כשירים אשר נדרשת תקופת זמן משמעותית להכנתם, לשימוש 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 לשימוש 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 הדיווח.

רווחים או הפסדים הנובעים משינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נזקפים לרווח או הפסד המועד התהוותם. נדל"ן להשקעה אינו מופחת באופן שיטתי.

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 בר-השבה. במקרים בהם היתרה בדוחות הכספיים של הנכסים הלא פיננסיים עולה על הסכום בר-ההשבה שלהם, מופחתים הנכסים לסכום בר-ההשבה שלהם. הסכום בר-ההשבה הינו הגבוה מבין שווי הוגן בניכוי עלויות למכירה ושווי שימוש. בהערכת שווי השימוש מהוונים תזרימי המזומנים הצפויים לפי שיעור ניכיון לפני מס המשקף את הסיכונים הספציפיים לכל נכס.

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 עסקה ישירות, תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית, ובניכוי הפרשה לירידת ערך. חייבים לזמן קצר מוצגים לפי תנאיהם, בדרך כלל בערכם הנומינלי.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

נכסים פיננסיים זמינים למכירה (ג)

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.

2. התחייבויות פיננסיות

התחייבויות מוכרות לראשונה בשווי הוגן. הלוואות והתחייבויות אחרות הנמדדות בעלות מופחתת מוצגות בניכוי עלויות עסקה 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. קיצוז מכשירים פיננסיים

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

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

4. גריעת מכשירים פיננסיים

(א) נכסים פיננסיים

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

(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 ראייה 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 ראייה 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 הוגן שלהם מחולקים לקטגוריות בתוך מידרג השווי הוגן, בהתבסס על רמת הנתונים הנמוכה ביותר, המשמעותית למדידת השווי הוגן 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 הפרשות שנכללו בדוחות הכספיים:

תביעות משפטיות

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

חוזים מכבידים

הפרשה לחוזים מכבידים מוכרת כאשר ההטבות הצפויות להתקבל מהחוזים על ידי הקבוצה נמוכות ביחס לעלויות הבלתי נמנעות כתוצאה מעמידה במחויבויות החוזיות. הפרשה 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 מחויבות משפטית או משתמעת לשלם את הסכום האמור בגין שירות שניתן על ידי העובד בעבר וניתן לאמוד באופן מהימן את הסכום.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כז. 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 המשוכלל 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 ראייה אובייקטיבית לכך שערכו של הנכס נפגם וקיימת ירידת ערך לגביו. לצורך בחינת ירידת ערך כאמור מפעילה הקבוצה שיקול דעת לגבי סממנים המעידים על ראייה 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 מערכי 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 מערכי שווי 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 בבניה וקרקעות

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.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כט. גילוי לתקני IFRS חדשים בתקופה שלפני יישומם

א. IFRS 15 - הכרה בהכנסה מחוזים עם לקוחות

IFRS 15 (להלן - התקן) פורסם על ידי 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. אימוץ מוקדם אפשרי.

התקן החדש מאפשר לבחור ביישום למפרע חלקי עם הקלות מסוימות, שלפיו התקן החדש ייושם על חוזים קיימים החל מתקופת היישום לראשונה ואילך, ולא תידרש הצגה מחדש של מספרי ההשוואה. במקרה זה, על החברה להכיר בהשפעה המצטברת של יישום לראשונה של התקן החדש כתיאום ליתרת הפתיחה של העודפים (או רכיב אחר בהון, כפי שמתאים) למועד היישום לראשונה. לחלופין, התקן החדש מאפשרי יישום למפרע מלא עם הקלות מסוימות. החברה מעריכה כי תבחר בגישת יישום למפרע חלקי בעת היישום לראשונה של התקן החדש.

החברה מפיקה את הכנסותיה ממקור עיקרי אחד - ייזום ומכירה של דירות למגורים. החברה החלה להיערך ליישום התקן החדש במועד המחייב תוך בחינת השפעתו האפשרית על דוחותיה הכספיים כמפורט להלן:

א. הכנסות ממכירת דירות מגורים

החברה פועלת בתחום הנדל"ן ביזום להקמה ומכירה של דירות מגורים בישראל. כיום, מכירה החברה בהכנסה ממכירת דירות מגורים עם מסירת הדירה לקונה. בהתאם לתקן החדש, במועד ההתקשרות בחוזה עם לקוח, החברה מזהה את דירת המגורים כמחויבויות ביצוע. בקשר עם פעילות זו, על בסיס בחינה ראשונית של חוזי החברה עם לקוחותיה ועל סמך הוראות החוק והרגולציה הרלבנטיות, החברה מעריכה שבמסגרת החוזים עם לקוחותיה לא נוצר נכס עם שימוש אלטרנטיבי לחברה, וכן קיימת לה זכות לתשלום הניתנת לאכיפה עבור הביצועים שהושלמו עד לאותו מועד. לפיכך, בהתאם לתקן החדש, תכיר החברה בהכנסות מחוזים אלה לאורך זמן, על פי קצב ביצוע החוזה. בעקבות המתואר לעיל, החברה צופה כי לאחר יישום התקן החדש, עיתוי ההכרה בהכנסות ממכירת דירות למגורים ישתנה באופן מהותי שכן החברה תכיר בהכנסות אלו בתקופות מוקדמות יותר.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

בנוסף החברה בוחנת, בין היתר, את הנושאים הבאים בנוגע להכנסות ממכירת דירות מגורים:

1. יחידת המדידה - החברה נדרשת לקבוע את יחידת המדידה לצורך הכרה בהכנסה. בשלב זה החברה מעריכה כי יחידת המדידה תהיה דירת המגורים נשוא חוזה המכר עם הלקוח.
2. קביעת מחיר העסקה - החברה נדרשת לקבוע את מחיר העסקה בנפרד לכל חוזה עם לקוח. בעת הפעלת שיקול דעת זה, החברה מעריכה את ההשפעה של כל תמורה משתנה בחוזה, בהתחשב בהנחות, קנסות, שינויים, תביעות, קיומו של רכיב מימון משמעותי בחוזה וכן תמורה שלא במזומן. בקביעת ההשפעה של התמורה המשתנה, החברה צפויה להשתמש בשיטת "הסכום הסביר ביותר" המצוינת בתקן, לפיה מחיר העסקה נקבע בהתחשב בסכום היחיד שהוא הסביר ביותר בתחום של סכומי תמורה אפשריים בחוזה. החברה תכלול סכומים של תמורה משתנה, רק אם צפוי ברמה גבוהה (Highly probable) שביטול משמעותי בסכום ההכנסות שהוכרו לא יתרחש כאשר אי הודאות הקשורה להשתנות התמורה תתברר לאחר מכן.
3. מדידת התקדמות ביצוע - לצורך מדידת התקדמות הביצוע החברה מעריכה כי תיישם את שיטת התשומות (Input method) זאת מבלי להתחשב בעלויות שאינן משקפות את התקדמות הביצוע, כגון קרקע, היטלים ועלויות האשראי. החברה מאמינה כי שימוש בשיטת התשומות, לפיה ההכנסה מוכרת על בסיס תשומות שהשקיעה החברה לצורך קיום מחויבות הביצוע תייצג בצורה הנאותה ביותר את ההכנסה שתופק בפועל. לצורך יישום שיטת התשומות, החברה תידרש להעריך את העלויות הדרושות להשלמת הפרויקט על מנת לקבוע את סכום ההכנסה שיוכר. האומדנים הללו כוללים את העלויות הישירות והעלויות העקיפות המתייחסות במישרין לקיום החוזה ומוקצות על בסיס מפתח העמסה סביר. בדרך כלל, לא ניתן לבצע מסירה של דירת מגורים ספציפית בטרם הסתיימה הבנייה של הבניין בכללותו. לכן, החברה תקבע את שיעור התקדמות הביצוע, על פיו מוכרת ההכנסה בגין כל חוזה מכר ספציפי, בהתאם לשיעור ההתקדמות של הבניין בכללותו.
4. קיומו של רכיב מימון משמעותי בחוזה - לצורך בחינת קיום רכיב מימון משמעותי בחוזה החברה צופה כי תבחר בהקלה המעשית שבתקן החדש לפיה אין לתאם את סכום התמורה בגין רכיב המימון כאשר במועד ההתקשרות בחוזה צפוי שהתקופה שבין מועד קבלת התמורה לבין מועד ההכרה בהכנסה אינה עולה על שנה. במקרים של קבלת מקדמות לזמן ארוך (מעל שנה), תצבור החברה ריבית בגין המקדמות לאורך תקופת ההתקשרות הצפויה וזאת כאשר קיים בחוזה רכיב מימון משמעותי כהגדרתו בתקן החדש. עם מימוש המקדמות תכיר החברה בריבית שנצברה כהכנסה ממכירת דירות מגורים.
5. אחריות - במסגרת חוזה החברה עם לקוחותיה היא מספקת ללקוחותיה שירותי אחריות, וזאת בהתאם להוראות חוק ובהתאם למקובל בענף. שירותי האחריות ניתנים על מנת להבטיח את טיב העבודה שבוצעה ולא כשירות נוסף שניתן ללקוח. בהתאם לכך תכיר החברה בדוחותיה הכספיים בהפרשה לאחריות בהתאם להוראות IAS 37 וזאת באופן זהה לטיפול כיום.
6. חוזים מכבידים - הפרשה לחוזים מכבידים מוכרת כאשר ההטבות הצפויות להתקבל מהחוזים על ידי החברה נמוכות ביחס לעלויות הבלתי נמנעות כתוצאה מעמידה במחויבויות החוזיות. הפרשה נמדדת על פי הנמוך מבין הערך הנוכחי של העלות החזויה לביטול החוזה והערך הנוכחי של העלות החזויה נטו להמשך קיום החוזה. החברה תבחן באופן תדיר את הצורך בהפרשה לחוזה מכביד בהתאם לדרישות IAS 37 אשר רלוונטיות לכל החוזים בהם מוכרת הכנסה בהתאם ל-IFRS 15.

ב. גילוי והצגה

התקן החדש קובע הוראות גילוי והצגה נרחבים ומפורטים יותר מאשר הוראות התקינה הקיימת.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

החברה בוחנת את השפעת יישום התקן החדש לרבות הצורך בהתאמת המערכות, הבקרה הפנימית, הנהלים והמדיניות אשר נדרשים לצורך יישומו, בחינה אשר טרם הושלמה, ולפיכך בשלב זה טרם התקבלה החלטה לאמץ את התקן ביישום מוקדם. ליישומו של התקן החדש צפויה להיות השפעה מהותית על דוחותיה הכספיים של החברה וזאת בעיקר כתוצאה משינוי מודל ההכרה בהכנסה ממכירת דירות מגורים כפי שתואר לעיל.

ב. 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.

כמו כן, התקן כולל מודל חדש למדידת ירידת ערך של נכסים פיננסיים.

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.

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 יישום התקן, אך אין ביכולתה, בשלב זה, לאמוד את השפעתו, אם בכלל, על הדוחות הכספיים.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ג. 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.

ד. 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 לאחרי. 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.

ה. IFRS 16 חכירות

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

- התקן החדש דורש מחוכרים להכיר בכל החכירות בנכס מול התחייבות בדוח על המצב הכספי (פרט למקרים מסוימים) באופן דומה לטיפול החשבונאי בחכירה מימונית בהתאם לתקן הקיים- IAS 17 חכירות.
- חוכרים יכירו בהתחייבות בגין תשלומי החכירה ומנגד יכירו בנכס זכות-שימוש. כמו כן, החוכרים יכירו בהוצאות ריבית ובהוצאות פחת בנפרד.
- תשלומי חכירה משתנים שאינם תלויים במדד או בריבית אשר מבוססים על ביצוע או שימוש (לדוגמה, אחוז מהפדיון) יוכרו כהוצאה מצד החוכרים או כהכנסה מצד המחכירים במועד היווצרותם.
- במקרה של שינוי בתשלומי חכירה משתנים הצמודים למדד, על החוכר להעריך מחדש את ההתחייבות בגין החכירה כאשר השפעת השינוי תיזקף לנכס זכות-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.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

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.

1. תיקונים ל- IAS 40 נדל"ן להשקעה - העברות של נדל"ן להשקעה

בחודש דצמבר 2016 פרסם ה- IASB תיקונים ל- IAS 40 נדל"ן להשקעה (להלן - התיקונים). התיקונים מבהירים ומספקים הנחיות יישום להוראות IAS 40 לגבי העברות של נדל"ן להשקעה או לנדל"ן להשקעה. עיקרי התיקונים הינם הקביעה כי רשימת האירועים המפורטת בתקן לגבי העברות נדל"ן להשקעה מהוות דוגמאות לראיות לשינוי בשימוש הנדל"ן ואינן מהוות רשימה סגורה. כמו כן, התיקונים מבהירים כי שינוי בכוונת ההנהלה, כשלעצמה, לא מספקת ראיה לשינוי בשימוש.

התיקונים ייושמו למפרע החל מהדוחות הכספיים לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר, 2018. אימוץ מוקדם אפשרי. התיקונים מאפשרים לבחור ביישום למפרע חלקי, שלפיו התיקונים ייושמו לגבי העברות שהתרחשו החל מתקופת היישום לראשונה ואילך, ולא תידרש הצגה מחדש של מספרי ההשוואה. במקרה זה, תיאומים לערך בספרים של נכסים במועד היישום לראשונה של התיקונים יזקפו ישירות להון.

באור 3: - מזומנים ושווי מזומנים

31 בדצמבר	
2015	2016
אלפי ש"ח	
7,308	15,891
65,120	37,156
<u>72,428</u>	<u>53,047</u>

מזומנים למשיכה מיידית
שווי מזומנים (*)

(*) שווי המזומנים כוללים בין היתר פקדונות בש"ח ונושאים ריבית שנתית בשיעור של 0.01%-0.25% (2015 - 0.01%-0.25%).

באור 4: - השקעות לזמן קצר

31 בדצמבר	
2015	2016
אלפי ש"ח	
17,695	36,793
-	31,549
166,362	130,470
<u>184,057</u>	<u>198,812</u>

ניירות ערך סחירים המוחזקים למסחר-
נמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד

מניות
יחידות השתתפות בקרנות נאמנות
אגרות חוב ומלוות ממשלתיים

באור 5 - השקעות לזמן קצר במסגרת ליווי בנקאי ופקדונות משועבדים

31 בדצמבר		
2015	2016	
אלפי ש"ח		
16,251	5,438	השקעה בניירות ערך סחירים (*)
98,247	188,692	פקדונות בתאגידים בנקאיים (**)
1,311	759	פקדונות בנאמנות
<u>115,809</u>	<u>194,889</u>	

(*) השקעה באגרות חוב ממשלתיים המשועבדים לטובת תאגיד בנקאי.

(**) הפקדונות הינם בש"ח ונושאים ריבית שנתית בשיעור של 0.01%-0.05% (2015 - 0.01%-0.25%). הפקדונות כוללים פקדונות משועבדים וכן פקדונות משועבדים במסגרת הסכמי ליווי בנקאיים של פרויקטים.

באור 6 - חייבים ויתרות חובה

31 בדצמבר		
2015	2016	
אלפי ש"ח		
589	192	חייבים בגין דמי שכירות
962	641	מקדמות לספקים
1,036	1,036	צד קשור - אשטרום הנדסה ובניה בע"מ
1,257	1,773	הכנסות לקבל
2,356	22,762	הלוואות לבעלי קרקע (1)
319	287	הוצאות מראש
1,884	2,867	אחרים
<u>8,403</u>	<u>29,558</u>	

(1) היתרה ליום 31.12.16 כוללת בעיקר הלוואות שניתנו לבעלי קרקע בפרויקט בגני תקוה עבור תשלום היטלי השבחה. ההלוואות נושאות ריבית שנתית בשיעור פריים בתוספת 1.7%. ריבית הפריים לתאריך המאזן הינה 1.6%.

באור 7: - מלאי בניינים למכירה ומקדמות מרוכשי דירות

א. ההרכב:

מקדמות מרוכשי דירות		מלאי בניינים למכירה		
31 בדצמבר		31 בדצמבר		
2015	2016	2015	2016	
אלפי ש"ח				
51,402	79,974	160,121	189,503	"טרי" חיפה
19,424	52,119	47,429	88,090	"אגמים" נתניה
9,136	7,238	43,193	7,451	"נווה מונוסון" שלבים א' ו-ב'
-	13,836	-	35,862	"גלי כרמל" שלב ב' טירת הכרמל
78,292	4,308	146,400	11,553	"אשרד בהרצליה"
59,096	-	73,450	1,454	"אשרד וקאנטרי"
37,742	-	42,970	-	"אשרד היוכל"
53,430	96,625	73,665	135,786	"מגדל בת ים"
57,606	112,572	96,069	166,476	"קריניצי החדשה"
18,963	422	47,405	1,053	"רחובות ההולנדית"
16,987	-	10,998	-	"אשרד במרכז" כפר שלם תל אביב
46,876	-	44,577	-	"בית ר עליה" שלב ב'
-	-	-	35,765	"כפר יונה" בניינים 1 ו-2
-	-	-	26,929	"מע"ר גני תקוה"
-	-	20,343	21,178	"בתי סידוף" ירושלים *
69,978	113,144	209,576	243,290	פרויקטים בתמ"א 38
12,780	2,591	30,394	2,148	פרויקטים אחרים (**)
<u>531,712</u>	<u>482,829</u>	<u>1,046,590</u>	<u>966,538</u>	

(* לפרטים נוספים, ראה באור 18ד' (3))

(**) ביום 8 בפברואר 2016, התקיימו מלוא התנאים המתלים והושלמה העסקה 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 2016. החברה הכירה בגין העסקה ברווח לפני מס של כ- 8.3 מליון ש"ח. היתרה ליום 31 בדצמבר 2015 כללה בעיקר עלויות מלאי בגין קרקע זו.

ב. מלאי בניינים למכירה כולל עלויות מימון שהווננו בשנת 2016 בסך של 11,026 אלפי ש"ח (2015 - 8,655 אלפי ש"ח). שיעור ההיוון בשנת 2016 ששימש לקביעת עלויות להיוון שאינן ספציפיות היו שיעור היוון ממוצע של 3.8% (2015 - 3.2%).

ג. מלאי בניינים למכירה כולל עלויות במסגרת עסקאות קומבינציה עם בעלי קרקע שנרשמו כנגד סעיף מאזני (התחייבויות בגין עסקאות קומבינציה) בסך של כ- 143 מליון ש"ח (2015 - 178 מליון ש"ח). למידע נוסף ראה באור 13.

ד. פרטים בדבר חוזי המכירה של הקבוצה

במהלך השנה חתמה הקבוצה (כולל שותפים) על חוזים למכירת 350 יחידות דיור וזכויות בקרקע ליחידות דיור (חלק החברה - 280 יחידות דיור) שתמורתם הכוללת נאמדת בכ- 676 מליון ש"ח (חלק החברה כ- 527 מליון ש"ח). במהלך שנת 2015 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). בחוזי מכירה אלה נכללים פרויקטים שהקמתם טרם הסתיימה או שמכירתם טרם הושלמה עד ליום 31 בדצמבר, 2016.

ה. החברה צופה כי סך של כ- 346 מליון ש"ח מתוך היתרה של מלאי בניינים למכירה וכן סך של כ- 140 מליון ש"ח מתוך יתרת המקדמות מרוכשי דירות ימומשו לאחר יותר מ- 12 חודשים מתום תקופת הדיווח.

באור 8: - קרקעות לבניה

א. ההרכב:

31 בדצמבר		
2015	2016	
אלפי ש"ח		
14,931	14,965	רמת אפעל (1)
9,728	6,306	קריניצי החדשה (2)
78,817	80,960	חוף הצוק - תל אביב (3)
5,425	21,592	נוה מונסון (10)
130,423	91,038	אגמים - נתניה (4)
106,922	75,176	כפר יונה (6)
23,311	-	טירת הכרמל
49,373	53,504	חריש (7)
80,067	82,056	מודיעין מע"ר (8)
7,669	22,330	קרית מוצקין "מחיר למשתכן" (9)
-	27,822	קרית אליעזר "מחיר למשתכן" (11)
-	33,829	טירת הכרמל "מחיר למשתכן" (13)
15,785	24,374	פרויקטים בתמ"א 38 (5)
31,836	21,940	אחרים
<u>554,287</u>	<u>555,892</u>	

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 תכנית מתאר אשר תאפשר בניית מבני מגורים, משרדים ומסחר על הקרקע. בחודש ספטמבר 2016, הועדה המחוזית פרסמה להתנגדויות תכנית מתאר מחוזית (אשר בשטחה נמצאת גם חלקת הקרקע של החברה) שעל בסיסה מקדמת החברה תכנית מול הרשות המקומית.

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 9א'2).

(2) בחודש מרס 2008 התקשרה חברה בת יחד עם שני יזמים נוספים ובעלי קרקע בהסכם לפיו ירכשו היזמים במסגרת עסקה משותפת (להלן: "העסקה המשותפת"), 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.

ביום 27 בפברואר, 2013, מכרה העסקה המשותפת לקבוצת רוכשים צד ג', 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).

לאחר תאריך המאזן השלימה העסקה המשותפת את בנייתם של שני המגדלים הראשונים בפרויקט (202-203), בני 118 יחידות כל אחד.

במהלך תקופת הדיווח הועברה החזקה והחלו עבודות הבניה במגרש 204. לאור זאת, מוינו העלויות של מגרש 204 מסעיף קרקעות לסעיף מלאי בניינים למכירה

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 לשוכרים שונים.
- 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 המושכרות לחברת הניהול המלונאי ולשוכרים שונים 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.
- ביום 26 באוגוסט 2015, החליטה הועדה המקומית להמליץ לועדה המחוזית לאשר את שינוי התכנית וביום 28 בדצמבר 2016, החליטה הועדה המחוזית לתכנון ובניה של מחוז תל אביב להפקיד את שינוי התכנית להתנגדויות בתנאים.
- (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-49 פרויקטים בשלבי ביצוע ותכנון שונים מסוג תמ"א 38, בהם מתוכננת בניית כ-1,008 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 בגין הוצאות פיתוח. המקרקעין ישמשו לתכנון, בניה והקמת פרויקט מגורים, הצפוי לכלול 318 יחידות דיור. לאחר תאריך המאזן התקשרה החברה בהסכם ליווי בנקאי לצורך מימון הקמת הפרויקט. החברה החלה בשיווק ובניה של השלב הראשון בפרויקט הכולל 96 יחידות דיור בשני בניינים. משך זמן הבניה הכולל של כל השלבים בפרויקט צפוי להיות כ-4 שנים.
- (7) ביום 21 ביוני 2015, זכתה החברה במכרז של משרד השיכון ושל רשות מקרקעי ישראל לחכירת מגרשים במתחם 37059 בישוב חריש. העלות בגין המקרקעין המיועדים לבניית 340 יחידות דיור (לאחר שאושרו הקלות) 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 2017 והיא צפויה להסתיים בתוך כ-4 שנים.
- (8) ביום 5 ביולי 2015, זכתה החברה במכרז "מחיר מטרה" של משרד השיכון ושל רשות מקרקעי ישראל לחכירת מגרשים בישוב מודיעין-מכבים-רעות. העלות 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 של כ-9,492 ש"ח למ"ר בתוספת מע"מ. להערכת החברה בניית הפרויקט תחל בשנת 2018, ומשך זמן בנייתו צפוי להיות כ-3 שנים.

- (9) ביום 27 באוקטובר 2015, זכתה החברה במכרז "מחיר למשתכן" של רשות מקרקעי ישראל ומשרד השיכון, לחכירת מגרשים בשכונת כורדני בקריית מוצקין. העלות 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 לבנות כ-226 יחידות דיור (לאחר שאושרו הקלות). להערכת החברה בניית הפרויקט תחל במהלך שנת 2017, ומשך זמן בנייתו צפוי להיות כ-3 שנים.
- (10) החברה מקימה ותקים בנווה מונסון 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 את הקמתם של חמישה בניינים (6-10) הכוללים 310 יחידות דיור מתוכם 100 יחידות דיור שנמסרו לבעלי הקרקע. לקראת סוף שנת 2016, השלימה החברה את עבודות ההריסה והחלה בעבודות חפירה ודיפון ב-3 בניינים נוספים (1, 2 ו-5), הכוללים 186 יחידות דיור (מתוכם 60 יחידות דיור לבעלי הקרקע), המהווים את השלב השלישי בפרויקט. להערכת החברה בניית השלב השלישי בפרויקט תחל במהלך שנת 2017, ומשך זמן בנייתו צפוי להיות כ-3 שנים. החברה התקשרה בהסכם ליווי לצורך מימון הקמת הפרויקט.
- (11) ביום 24 במאי 2016, זכתה החברה במכרז "מחיר למשתכן" של רשות מקרקעי ישראל ומשרד השיכון לחכירת מגרשים בשכונת קריית אליעזר בחיפה. העלות בגין המקרקעין, המיועדים לבניית 213 יחידות דיור, הינה בסך של כ-21,230 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ כאשר לסכום זה יתווסף כ-4,035 אלפי ש"ח (צמודים למדד תשומות הבניה למגורים של חודש נובמבר 2015) בגין הוצאות פיתוח. במסגרת המכרז, התחייבה החברה למכור יחידות דיור בפרויקט לזכאים להיכלל במסלול "מחיר למשתכן" במחיר שלא יעלה על 7,226 ש"ח למ"ר (צמוד למדד תשומות הבניה של חודש אפריל 2016) בתוספת מע"מ. להערכת החברה בניית הפרויקט תחל בתחילת שנת 2018 ומשך זמן בנייתו צפוי להיות כשנתיים.
- (12) ביום 30 במאי 2016, חתמו החברה וחברה צד ג' שאינו קשור לחברה (להלן - השותפה) על הסכם לפיו יוקצו לחברה 50% מהונה המונפק והנפרע ומזכויות ההצבעה בחברה פרטית, אשר מוחזקת על ידי השותפה (להלן - החברה המשותפת), אשר התקשרה עם מספר בעלי זכויות בבניינים קיימים ברחובות יצחק שדה, משה דיין, הפלמ"ח והגיבור האלמוני בתל אביב הכוללים 206 יחידות דיור (להלן - הדיירים), לביצוע פרויקט פינוי בינוי (להלן - הפרויקט). החברה המשותפת מתכננת להקים במסגרת הפרויקט כ-630 יחידות דיור חדשות (מתוכן 206 דירות התמורה לדיירים בגין זכויותיהם בקרקע). ההסכם עם הדיירים מותנה במספר תנאים מתלים, ביניהם חתימת כל הדיירים על ההסכם עם החברה המשותפת ואישור הת"ב"ע החדשה.
- (13) ביום 31 במאי 2016, זכתה החברה במכרז "מחיר למשתכן" של רשות מקרקעי ישראל ומשרד השיכון לחכירת מגרשים בשכונת החותרים בטירת הכרמל. העלות בגין המקרקעין, המיועדים לבניית 244 יחידות דיור, הינה בסך של כ-3,334 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ כאשר לסכום זה יתווסף כ-29,280 אלפי ש"ח (צמודים למדד תשומות הבניה למגורים של חודש נובמבר 2015) בגין הוצאות פיתוח. במסגרת המכרז, התחייבה החברה למכור יחידות דיור בפרויקט לזכאים להיכלל במסלול "מחיר למשתכן" במחיר שלא יעלה על 6,979 ש"ח למ"ר (צמוד למדד תשומות הבניה של חודש אפריל 2016) בתוספת מע"מ. להערכת החברה בניית הפרויקט תחל במהלך שנת 2018 ומשך זמן בנייתו צפוי להיות כשלוש שנים.
- ג. סעיף קרקעות לבניה כולל עלויות אשראי שהווננו בשנת 2016 בסך של כ-4,391 אלפי ש"ח (2015-2,544 אלפי ש"ח). שיעור ההיוון בשנת 2016 ששימש לקביעת עלויות להיוון שאינן ספציפיות היוו שיעור היוון ממוצע של 3.8% (2015-3.2%).
- 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 12(1).
- ה. לגבי שעבודים, ראה באור 18.

באור 9 - הלוואות ויתרות חובה לא שוטפות

א. הרכב

31 בדצמבר	
2015	2016
אלפי ש"ח	
42,840	29,927
19,724	18,156
<u>62,564</u>	<u>48,083</u>

הלוואות לבעלי קרקעות (1)
הלוואות ויתרות חובה לזמן ארוך (2)

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

- הלוואה שניתנה בשנת 2008, לבעלי קרקע בפרויקט בירושלים במסגרת עסקת הקומבינציה שנחתמה עמם. יתרת ההלוואות ליום 31 בדצמבר, 2016 הינה בסך של 22,102 אלפי ש"ח (2015 - 21,981 אלפי ש"ח) (חלק החברה). ההלוואה נושאת ריבית בהתאם להסכם. סכום זה נמוך בכ- 5 מליון ש"ח (חלק החברה) מהסכום שלטענת החברה מגיע לה על פי ההסכם, וזאת מאחר והצדדים מנהלים ביניהם דיונים לגבי חיוב הריבית.
- הלוואה שניתנה לבעל קרקע בעסקה בכפר סבא. יתרת ההלוואה ליום 31 בדצמבר, 2016 הינה בסך של כ- 5,440 אלפי ש"ח (2015 - 5,276 אלפי ש"ח). ההלוואה נושאת ריבית בשיעור של 6% וצמודה למדד המחירים לצרכן.

(2) הלוואות ויתרות חובה לא שוטפות :

- חוב שותף בפרויקט רמת אפעל, הנושא ריבית בשיעור פריים בתוספת 0.5%. יתרת חוב השותף ליום 31 בדצמבר, 2016 הינה בסך של 12,390 אלפי ש"ח (2015 - 12,265 אלפי ש"ח). היתרה הנ"ל הינה לאחר ניכוי הפרשה לירידת ערך בסך של 6,095 אלפי ש"ח (2015 - זהה) בגין חוב השותף, עקב הערכה לסכומים אשר ניתן יהיה לגבות בגין זכויותיו בפרויקט. קיימת מחלוקת עם השותף בעניין גובה הריבית לחיוב והסכומים הנ"ל אינם משקפים את טענות החברה במלואן.
- יתרת חוב בערך נוכחי בסך של כ- 3,461 אלפי ש"ח (2015 - 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.

ב. למועדי פרעון לאחר תאריך הדיווח, ראה באור 10'.

באור 10 - השקעות בחברות מוחזקות

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

הרכב:

31 בדצמבר	
2015	2016
אלפי ש"ח	
2,636	2,636
24,009	24,009
(67,990)	(69,683)
(41,345)	(43,038)
54,834	56,545
<u>13,489</u>	<u>13,507</u>

עלות המניות (1)
קרנות הון (3)
הפסדים שנצברו, נטו

הלוואות (2) (5)

באור 10: - השקעות בחברות מוחזקות (המשך)

המרינה הכחולה בע"מ - פרטים נוספים:

- (1) החברה מחזיקה באמצעות חברת אשרד 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.
- (2) בשנת 2016 הגישה החברה הכלולה בקשות להיתרי בניה לביצוע יתרת עבודות לפיתוח השטח הציבורי בהתאם לתב"ע ולדרישות העירייה.
- (3) ההלוואות נושאות ריבית בשיעור של 2.56% ללא הצמדה (2015 - 3.05%).
- (4) 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, 2016 לפרעון בשנה הקרובה.
- (5) 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 ושל אשטרום 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.
- (6) לגבי ערבויות שניתנו לתאגידים בנקאיים בגין החברה הכלולה, ראה באור 18א(1).

ב. השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

חלק החברה ברווח או הפסד (וברוח או הפסד כולל) בגין השקעותיה בעסקאות משותפות הסתכם בשנת 2016 לרווח בסך של 393 אלפי ש"ח (בשנת 2015 - רווח בסך של 398 אלפי ש"ח).

באור 11: - אשראי מתאגידים בנקאיים

א. ההרכב:

31 בדצמבר	
2015	2016
אלפי ש"ח	
9	7
121,157	184,058
121,166	184,065

משיכת יתר
 הלוואות לזמן קצר (*)

(*) כולל הלוואות הנושאות ריבית שנתית משתנה בשיעורים של פריים בתוספת 0.25%-1.8% (2015 - 0.25%-1.5%).

ב. לגבי בטחונות, ראה באור 18.

באור 12: - התחייבויות לקבלני ביצוע, ספקים ולנותני שירותים

31 בדצמבר		
2015	2016	
אלפי ש"ח		
7,294	20,814	קבלני ביצוע - החברה האם וחברות בשליטתה
3,597	3,500	שטרות לפרעון
26,536	25,125	ספקים, קבלני ביצוע ואחרים
<u>37,427</u>	<u>49,439</u>	

באור 13: - התחייבויות בגין עסקאות קומבינציה א. ההרכב:

31 בדצמבר		
2015	2016	
אלפי ש"ח		
5,607	-	פרויקט סיידוף בירושלים
33,292	59,135	פרויקט קריניצי החדשה (1)
43,627	-	פרויקט הרצליה לאה גולדברג (2)
88,468	83,879	פרויקטים בתמ"א 38 (3)
<u>170,994</u>	<u>143,014</u>	

(1) במסגרת הסכמים לרכישת קרקע בפרויקט קריניצי החדשה בר"ג (לפרטים נוספים ראה באור 8ב'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 2016, הועברה החזקה של מגרש 204, שעליו צפוי להיבנות הבניין השלישי בפרויקט, מבעלי הקרקע לעסקה המשותפת. לאור זאת, הכירה העסקה המשותפת בקרקע בסעיף מלאי בניינים למכירה ובמקביל בהתחייבות לבעלי קרקע בגין עסקת קומבינציה תמורות בסך של כ- 105 מליון ש"ח (חלק החברה - כ-35 מליון ש"ח).

(2) במסגרת הסכמים לרכישת קרקע בפרויקט לאה גולדברג בהרצליה בו הוקמו 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. בשנת 2016, עם מסירת הדירות בעסקת הקומבינציה לבעלי הקרקע, זקפה החברה את ההתחייבות לדוח רווח או הפסד.

(3) במסגרת שלושה הסכמים לחיזוק ובנייה בפרויקטים מסוג תמ"א 38/1 ובמסגרת שבעה הסכמים בפרויקטים מסוג תמ"א 38/2 הכירו החברה והחברה הבת בשליטה מלאה, אשרד תמ"א 38 בע"מ, בהתחייבות למתן שירותי בניה בגין עסקאות תמ"א 38 בסך כולל של כ-84 מליון ש"ח. במהלך שנת 2016 הסתיימה זקיפת ההתחייבות של שני פרויקטים מסוג תמ"א 38/1 לדוח רווח או הפסד ושל פרויקט נוסף מסוג תמ"א 38/2. מנגד, במהלך השנה, נוצרו מחויבויות בגין 2 פרויקטים מסוג תמ"א 38/2.

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 14: - זכאים ויתרות זכות

31 בדצמבר		
2015	2016	
אלפי ש"ח		
1,035	1,344	מס ערך מוסף
7,627	9,259	ריבית לשלם (1)
6,192	5,659	שכר עבודה והוצאות נלוות (*)
94	96	שותפים בעסקאות משותפות
970	578	הוצאות לשלם
7,238	8,213	הכנסות מראש (2)
2,006	2,919	אחרים
<u>25,162</u>	<u>28,068</u>	
<u>3,951</u>	<u>3,447</u>	(* כולל הפרשה למענקי שכר לעובדים.

(1) כולל ריבית לשלם בגין אגרות חוב בסך של 8,789 אלפי ש"ח (2015 – 7,149 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 18 ד' (2).

באור 15: - התחייבויות לא שוטפות

א. ההרכב

31 בדצמבר, 2016

יתרה בניכוי חלויות שוטפות	יתרה	שיעור ריבית שנתית	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	%	
249,311	330,684	4.85	אגרות חוב (סדרה א)
45,494	56,929	5.5	אגרות חוב (סדרה ג)
261,875	280,610	4.2	אגרות חוב (סדרה ד)
5,821	12,084	2.6-6	הלוואות מתאגידים בנקאיים (*)
449	449		התחייבות אחרת
<u>562,950</u>	<u>680,756</u>		

(*) כולל הלוואה אשר נושאת ריבית שנתית בשיעור פריים בתוספת 1%, והלוואה נוספת נושאת ריבית קבועה בשיעור של 6% לשנה בתוספת הצמדה למדד המחירים לצרכן.

באור 15: - התחייבויות לא שוטפות (המשך)

31 בדצמבר, 2015

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

(**) 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.

ג. מועדי הפרעון לאחר תאריך הדיווח

ליום 31 בדצמבר, 2016

שנה ראשונה	שנה שנייה	שנה שלישית	שנה רביעית	שנה חמישית	שנה שישית עד סה"כ	
6,263	863	863	863	863	2,369	הלוואות מתאגידים בנקאיים
81,373	83,104	83,104	83,104	83,103	-	אגרות חוב (סדרה א)
11,435	11,374	11,374	11,374	11,372	-	אגרות חוב (סדרה ג)
18,735	37,469	37,469	37,469	37,469	111,999	אגרות חוב (סדרה ד)
-	449	-	-	-	-	התחייבות אחרת
<u>117,806</u>	<u>133,259</u>	<u>132,810</u>	<u>132,809</u>	<u>49,704</u>	<u>114,368</u>	סך הכל

ליום 31 בדצמבר, 2015

שנה ראשונה	שנה שנייה	שנה שלישית	שנה רביעית	שנה חמישית	שנה שישית עד סה"כ	
58,765	12,765	865	865	865	3,244	הלוואות מתאגידים בנקאיים
81,621	83,612	83,612	83,612	83,612	-	אגרות חוב (סדרה א)
42,979	-	-	-	-	-	אגרות חוב (סדרה ב)
11,471	11,396	11,396	11,396	11,396	11,395	אגרות חוב (סדרה ג)
-	8,068	16,136	16,136	16,136	62,881	אגרות חוב (סדרה ד)
-	449	-	-	-	-	התחייבות אחרת
<u>194,836</u>	<u>116,290</u>	<u>112,009</u>	<u>112,009</u>	<u>112,009</u>	<u>77,520</u>	סך הכל

באור 15: - התחייבויות לא שוטפות (המשך)

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

מידע נוסף	מועדי פרעון הקרן	תקופות פרעון הקרן	שיעור ריבית שנתית נקוב	בסיס הצמדה	יתרת ע.ג. העומדת לפרעון		ע.ג. שהונפק אלפי ש"ח	אגרות חוב סדרה
					31 בדצמבר			
					2015	2016		
			%		באלפים			
	31/5/2010-31/5/2020	11 תשלומים שנתיים שווים	4.85%	צמוד למדד המחירים לצרכן	340,027	272,022	593,415	א'
(1)	1/1/2012-1/7/2016	10 תשלומים חצי שנתיים שווים	4.95%	צמוד למדד המחירים לצרכן	39,997	-	199,984	ב'
(2)	1/1/2013-1/1/2021	9 תשלומים שנתיים שווים	5.5%	צמוד למדד המחירים לצרכן	66,660	55,550	100,000	ג'
(3)	1/7/2017-1/7/2024	15 תשלומים חצי שנתיים שווים	4.2%	לא צמוד	121,021	281,020	281,020	ד'

(1) ביום 1 ביולי 2016 נפרעו אגרות חוב (סדרה ב') במלואן והתמורה שולמה במלואה.

(2) החברה התחייבה 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 109.

באור 15: - התחייבויות לא שוטפות (המשך)

(3) ביום 22 במרס 2016, השלימה החברה הנפקה של אגרות חוב (סדרה ד') בדרך של הרחבת סדרה הכוללת 128,500,000 אגרות חוב (סדרה ד') רשומות על שם בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת של החברה. אגרות החוב הוקצו לניצעים במחיר של 1.0255 ש"ח לכל 1 ש"ח ע.ג. ובתמורה כוללת בסך של כ- 131,777 אלפי ש"ח.

ביום 14 באפריל 2016, אישר דירקטוריון החברה את התקשרות החברה עם משקיעים מסווגים לביצוע הקצאה פרטית בדרך של הרחבת סדרה הכוללת 31,500,000 אגרות חוב (סדרה ד') רשומות על שם בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת של החברה. אגרות החוב הוקצו לניצעים במחיר של 1.022 ש"ח לכל 1 ש"ח ע.ג. ובתמורה כוללת בסך 32,193 אלפי ש"ח.

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%.

נכון לתאריך הדוחות הכספיים עומדת החברה באמות המידה הפיננסיות.

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 מליון 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 שערך (בגין נכסים שטרם מומשו) שנצברו החל ממועד הנפקת אגרות החוב.

ד. אמות מידה פיננסיות להן התחייבה החברה כלפי תאגיד בנקאי

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.

ה. ביום 4 בדצמבר 2016, אישרה מדרוג מחדש דירוג A3 באופק יציב לסדרות אג"ח א', ג' ו-ד' של החברה. ביום 15 בדצמבר 2016, קבעה מעלות דירוג ila- לסדרות אג"ח א', ג' ו-ד' של החברה.

ו. לגבי שעבודים, ראה באור 18ב'.

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 בשנת 2016 הינו 25% ובשנים 2015 ו-2014 הינו 26.5%.

בינואר 2016 אושר החוק לתיקון פקודת מס הכנסה (מס' 216) (הפחתת שיעור מס חברות), התשע"ו-2016, אשר כולל הפחתת שיעור מס החברות מ-26.5% ל-25%. תחילתו של תיקון זה ביום 1 בינואר, 2016.

יתרות המסים הנדחים ליום 31 בדצמבר, 2015 חושבו לפי שיעור מס של 26.5%. בעקבות שינוי שיעור המס בתחילת שנת 2016, חל קיטון בסך של כ-2,915 אלפי ש"ח, מתוכם יזקף סך של כ-2,977 אלפי ש"ח כהוצאת מס לרווח או הפסד וסך של כ-62 אלפי ש"ח כגידול לרווח הכולל האחר.

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

יתרות המסים הנדחים ליום 31 בדצמבר, 2016 חושבו לפי שיעורי המס המעודכנים. בעקבות שינוי שיעור מס זה, חל קיטון נוסף של כ-3,142 אלפי ש"ח, מתוכם יזקף סך של כ-3,266 אלפי ש"ח כהוצאת מס לרווח או הפסד וסך של כ-124 אלפי ש"ח כגידול לרווח הכולל האחר.

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

בחודש אוגוסט 2013 פורסם חוק לשינוי סדרי עדיפויות לאומיים (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב לשנים 2013 ו-2014), תשע"ג-2013 (חוק התקציב). החוק כולל בין היתר הוראות לגבי מיסוי רווחי שיערוך וזאת החל מיום 1 באוגוסט 2013, אולם 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 ליום 31 בדצמבר, 2016 לסך של כ-184 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-2 מליון ש"ח. בגין יתרות אלה ובגין הפרשים זמניים אחרים הניתנים לניכוי נרשמו בדוחות הכספיים נכסי מסים נדחים בסך של כ-41 מליון ש"ח. הצפי לניצול המסים הנדחים מבוסס על תחזית מועד השלמת הפרויקטים וההכרה ברווח לצורכי מס.

באור 16: - מסים על ההכנסה (המשך)

ד. מסים נדחים

31 בדצמבר	
2015	2016
אלפי ש"ח	
514	144
(1,102)	(1,428)
52,049	41,273
<u>51,461</u>	<u>39,989</u>

הרכב:

נדל"ן להשקעה
נכס פיננסי זמין למכירה
הפסדים מועברים לצורכי מס והפרשים זמניים אחרים

סה"כ

המסים הנדחים מוצגים במאזן כדלקמן:

31 בדצמבר	
2015	2016
אלפי ש"ח	
52,563	41,487
(1,102)	(1,498)
<u>51,461</u>	<u>39,989</u>

נכסים לא שוטפים
התחייבויות לא שוטפות

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2014	2015	2016
אלפי ש"ח		
8,452	22,261	28,114
(5,301)	5,590	(2,804)
-	-	7,707
6,997	1,148	(9,506)
-	-	6,243
<u>10,148</u>	<u>28,999</u>	<u>29,754</u>

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

ו. מסים על הכנסה המתייחסים לסעיפי רווח כולל אחר

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2014	2015	2016
אלפי ש"ח		
161	(305)	(326)

רווח (הפסד) בגין נכסים פיננסיים זמינים למכירה

באור 16: - 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			
2014	2015	2016	
אלפי ש"ח			
36,867	100,108	94,052	רווח לפני מסים על ההכנסה
26.5%	26.5%	25%	שיעור המס הסטטוטורי
9,770	26,529	23,513	מס מחושב לפי שיעור המס הסטטוטורי
			עלייה (ירידה) במסים על ההכנסה הנובעת מהגורמים הבאים:
-	-	6,243	עדכון יתרות מסים נדחים בגין שינויים בשיעורי המס הוצאות שאינן מותרות בניכוי והכנסות לתיאום לצורכי מס
522	(764)	1,857	חלק החברה בהפסדי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
1,295	36	325	מסים שוטפים ונדחים בגין שנים קודמות
2,378	1,148	(1,799)	יצירה לראשונה של מסים נדחים בגין הפרשים זמניים אחרים
(3,817)	1,853	-	
-	197	(385)	
10,148	28,999	29,754	מסים על הכנסה
28%	29%	32%	שיעור מס אפקטיבי ממוצע

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 2012.

באור 17: - 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	2016	
		נכסים פיננסיים
		נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד:
184,057	198,812	נכסים פיננסיים מוחזקים למסחר
185,430	271,462	הלוואות וחיובים
6,340	8,391	נכסים פיננסיים זמינים למכירה *
		התחייבויות פיננסיות
915,260	968,657	התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת

* 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 ושבינו קיימת לקבוצה חשיפה לשינויים במדד המחירים לצרכן הינו כ- 370,742 אלפי ש"ח (31 בדצמבר, 2015 - 522,506 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 136,279 אלפי ש"ח (31 בדצמבר, 2015 - 151,548 אלפי ש"ח).

באור 17: - מכשירים פיננסיים (המשך)

(ד) סיכון מחיר

לקבוצה השקעה במכשירים פיננסיים 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 בגינם הקבוצה חשופה לסיכון בגין תנודתיות במחיר נייר הערך הנקבע בהתבסס על מחירי שוק בבורסה. היתרה בדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר, 2016 של השקעה זו הינה 212,641 אלפי ש"ח (31 בדצמבר, 2015 - 206,648 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 בחוזה 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, 2016 הסתכמו המזומנים ושווי מזומנים בסך של 53,047 אלפי ש"ח, ופקדונות לזמן קצר וההשקעות בניירות ערך סחירים בסך של כ-393,701 אלפי ש"ח (כולל סך של כ-188,692 אלפי ש"ח המשועבדים במסגרת הסכמי ליווי בנקאיים). כל הפקדונות מופקדים בתאגידים פיננסיים מהדרג הגבוה ביותר בישראל.

באור 17: - 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, 2016

סה"כ	מעל 5 שנים	מ-4 שנים עד 5 שנים	מ-3 שנים עד 4 שנים אלפי ש"ח	משנתיים עד 3 שנים	משנה עד שנתיים	עד שנה
197,778	2,511	1,057	1,109	1,160	1,212	190,729
49,439	-	-	-	-	-	49,439
15,893	-	-	-	-	-	15,893
756,075	120,670	55,157	140,623	146,770	152,918	139,937
449	-	-	-	-	449	-
38,504	-	-	-	-	-	38,504
<u>1,058,138</u>	<u>123,181</u>	<u>56,214</u>	<u>141,732</u>	<u>147,930</u>	<u>154,579</u>	<u>434,502</u>

הלוואות מתאגידים בנקאיים
 התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
 זכאים ויתרות זכות
 אגרות חוב
 התחייבות בגין רכישת קרקעות
 התחייבות בגין עסקאות קומבינציה

31 בדצמבר, 2015

סה"כ	מעל 5 שנים	מ-4 שנים עד 5 שנים	מ-3 שנים עד 4 שנים אלפי ש"ח	משנתיים עד 3 שנים	משנה עד שנתיים	עד שנה
201,861	3,439	1,112	1,163	1,215	13,476	181,456
37,427	-	-	-	-	-	37,427
14,224	-	-	-	-	-	14,224
729,972	82,430	115,082	120,351	125,620	122,652	163,837
449	-	-	-	-	449	-
17,774	-	-	-	-	-	17,774
<u>1,001,707</u>	<u>85,869</u>	<u>116,194</u>	<u>121,514</u>	<u>126,835</u>	<u>136,577</u>	<u>414,718</u>

הלוואות מתאגידים בנקאיים
 התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
 זכאים ויתרות זכות
 אגרות חוב
 התחייבות בגין רכישת קרקעות
 התחייבות בגין עסקאות קומבינציה

באור 17: - 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:

שווי הוגן		יתרה	
31 בדצמבר		31 בדצמבר	
2015	2016	2015	2016
אלפי ש"ח			

התחייבויות פיננסיות

642,170	689,393	646,855	677,012	אגרות חוב (*)
---------	---------	---------	---------	---------------

(*) השווי ההוגן של אגרות החוב שהונפקו מבוסס על שווין בבורסה נכון ליום 31 בדצמבר, 2016. 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, 2016:

מועד ההערכה	מידרג שווי הוגן		
	רמה 1	רמה 2	רמה 3
	אלפי ש"ח		
	סה"כ		

נכסים הנמדדים בשווי הוגן:

204,250	-	-	204,250	31/12/16	השקעה בניירות ערך סחירים השקעה בנכס פיננסי זמין למכירה
8,391	-	-	8,391	31/12/16	

התחייבויות אשר בגין שוויין ההוגן
ניתן גילוי (באור 18 ג):

689,393	-	-	689,393	31/12/16	אגרות חוב
---------	---	---	---------	----------	-----------

באור 17: - 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		
(2,725)	1,363	2016
(3,030)	1,516	2015
מבחן רגישות לשינויים במדד המחירים לצרכן		
רווח (הפסד) מהשינוי		
עליית מדד של 1%	ירידת מדד של 1%	
אלפי ש"ח		
(3,707)	3,707	2016
(5,225)	5,225	2015

מבחני רגישות והנחות העבודה העיקריות

השינויים שנבחרו במשתני הסיכון הרלוונטיים 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 17: - מכשירים פיננסיים (המשך)

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

31 בדצמבר 2016

סה"כ	שנה שישית ואילך	שנה חמישית	שנה רביעית אלפי ש"ח	שנה שלישית	שנה שנייה	שנה ראשונה
223,379	-	-	-	-	-	223,379
29,927	5,440	-	-	-	24,487	-
18,156	12,390	-	-	2,305	3,461	-
198,812	-	-	-	-	-	198,812
8,391	-	-	-	-	8,391	-
<u>478,665</u>	<u>17,830</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2,305</u>	<u>36,339</u>	<u>422,191</u>

הלוואות וחייבים

חייבים ויתרות חובה
הלוואות לבעלי קרקעות
הלוואות ויתרות חובה לא
שוטפות
נכסים פיננסיים בשווי הוגן
דרך רווח או הפסד
נכס פיננסי זמין למכירה

31 בדצמבר 2015

סה"כ	שנה שישית ואילך	שנה חמישית	שנה רביעית אלפי ש"ח	שנה שלישית	שנה שנייה	שנה ראשונה
122,866	-	-	-	-	-	122,866
43,090	5,276	-	-	-	37,814	-
19,474	12,265	-	-	-	7,209	-
184,057	-	-	-	-	-	184,057
6,340	6,340	-	-	-	-	-
<u>375,827</u>	<u>23,881</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>45,023</u>	<u>306,923</u>

הלוואות וחייבים

חייבים ויתרות חובה
הלוואות לבעלי קרקעות
הלוואות ויתרות חובה לא
שוטפות
נכסים פיננסיים בשווי הוגן
דרך רווח או הפסד
נכס פיננסי זמין למכירה

באור 18: - שעבודים, ערבויות, התקשרויות והתחייבויות תלויות

א. ערבויות

1. ערבויות שניתנו על ידי הקבוצה

31 בדצמבר
2016
אלפי ש"ח

70,000	ערבויות לחברות מאוחדות (א)
19,250	ערבויות לחברה כלולה (ב)
965,371	ערבויות חוק מכר (ג)
143,770	ערבויות ביצוע ואחרות (ד)

(א) להבטחת התחייבות חברה מאוחדת, אשרד יזום 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) ערבויות חוק מכר שנמסרו לרוכשי דירות להבטחת התחייבויות החברה כלפי רוכשי דירות במסגרת חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974 ולבעלי קרקע בעסקאות קומבינציה, פינוי בינוי ושירותי בניה. מתוך סך של כ- 965 מליון ש"ח, נמסרו על ידי החברות המאוחדות ערבויות בנקאיות בסך של כ-194 מליון ש"ח.

(ד) 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 כ- 144 מליון ש"ח, נמסרו על ידי החברות המאוחדות ערבויות בנקאיות בסך של כ-89 מליון ש"ח.

2. ערבויות שהתקבלו

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

- יתרת הערבויות שהועמדו על ידי החברה האם לטובת המשתכנים בנכס דיור מוגן "תל אביב הקטנה" ליום 31 בדצמבר, 2016 הינה כ-2.7 מליון ש"ח.

באור 18: - 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, 2016 הינן כדלקמן:

<u>אלפי ש"ח</u>	
190,328	אשראי מתאגידים בנקאיים (כולל חלויות שוטפות)
5,821	הלוואות לא שוטפות מתאגידים בנקאיים
<u>196,149</u>	

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:

<u>31 בדצמבר</u>		
<u>2015</u>	<u>2016</u>	
<u>תקבולי חכירה מינימליים</u>		
<u>אלפי ש"ח</u>		
1,176	1,262	שנה ראשונה
1,435	3,095	שנה שנייה עד ארבע שנים
2,610	3,339	יותר מארבע שנים
<u>5,221</u>	<u>7,696</u>	סה"כ תקבולי חכירה מינימליים (*)

(*) 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-7 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 התחשבות מול הקבלנים.

באור 18: - 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, היא 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. בימים אלו, במסגרת הליך הגישור, הצדדים בוחנים מספר חלופות לשם פתרון המחלוקת. ביום 26 בינואר, 2017, הגישו הצדדים לבית המשפט בקשה מוסכמת ובה ביקשו כי הודעת עדכון נוספת בדבר הליך הגישור תוגש עד ליום 30 באפריל, 2017.

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 14(2). להערכת יועציה המשפטיים של החברה הבת הסיכוי שהערעור שהגישו המדינה והכנסיה ידחה במלואו גבוה מהסיכוי שהערעור יתקבל במלואו.

3. נכון למועד פרסום הדוחות הכספיים קיימים חילוקי דעות עם הקבלן (חברה קשורה לבעלת השליטה בחברה) בפרויקט בעסקה משותפת "בתי סיידוף" בירושלים, שעיקרן התחשבות על עבודות קבלניות ולוחות זמנים ובין הצדדים מתקיים הליך גישור. השותף בפרויקט מנהל את המגעים אל מול הקבלן. הדוחות הכספיים של החברה כוללים הפרשה לגמר, שלהערכת הנהלת החברה נכון למועד פרסום הדוחות הכספיים, מספיקה לכיסוי עלויות שיגרמו לה כתוצאה מגמר ההתחשבות עם הקבלן.

4. 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 "אשרד 2000" (הבניין והחניון היו בבעלות חלקית של החברה עד שנת 2012) ובחניון הממוקם בבניין הידוע בשם "מרכז אשרד" (החברה מחזיקה בחלק לא מהותי מזכויות הבעלות בבניין). הנזק הכולל הנטען לכל חברי הקבוצה וכנגד כלל הנתבעים נאמד ע"י התובעות בסך של 66.7 מיליון ש"ח. ביום 22 במרס, 2016 הגישו הצדדים בקשה לסיום ההליך נגד החברה. ביום 6 באוקטובר, 2016, החליט בית המשפט לאשר את בקשת הצדדים לסיום ההליך וקבע תשלום גמול למבקש האישור ותשלום שכר טרחה אשר הינם זניחים לחברה.

באור 19: - הון

א. הרכב הון המניות

מונפק ונפרע		רשום
2015	2016	
מספר המניות		
203,249,255	203,249,255	300,000,000

מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א

ב. הנפקת מניות

למידע אודות מימוש אופציות לא רשומות של מנכ"ל החברה ל- 1,875,269 מניות רגילות 1 ש"ח ע.ג. ראה באור 21ד'.

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.

ד. מניות אוצר

חברה בת בשליטה מלאה של החברה מחזיקה ב- 3,554,793 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. 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 21ד'.

ו. דיבידנד

- 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 יחולק 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 והדיבידנד שולם ביום 29 במרס, 2016.

- ביום 22 במרס, 2017 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד לבעלי המניות של החברה בסכום של 30,000 אלפי ש"ח המהווה כ-0.15 ש"ח לכל מניה רגילה של החברה מתוכו סך של כ- 526 אלפי ש"ח יחולק לחברה הבת כתוצאה מהחזקת מניות החברה בידי החברה הבת. היום הקובע נקבע ליום 30 במרס, 2017 ויום התשלום נקבע ליום 9 באפריל, 2017.

- למידע בדבר הגבלות החלות על חלוקת דיבידנד ראה באור 15ג'.

באור 19: - הון (המשך)

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 15 ו-15ד'.

באור 20: - פירוטים נוספים לסעיפי רווח או הפסד

א. הכנסות ממכירת דירות וקרקעות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2014	2015	2016
אלפי ש"ח		
780,713	892,825	686,662
-	-	28,351
<u>780,713</u>	<u>892,825</u>	<u>715,013</u>

הכנסות ממכירת דירות
הכנסות ממכירת קרקעות (*)

ב. עלות מכירת הדירות והקרקעות

701,831	743,993	548,700
-	-	19,832
<u>701,831</u>	<u>743,993</u>	<u>568,532</u>

עלות הדירות שנמכרו
עלות הקרקעות שנמכרו (*)

(*) ביום 8 בפברואר 2016, התקיימו מלוא התנאים המתלים והושלמה העסקה 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 2016. החברה הכירה בגין העסקה ברווח לפני מס של כ- 8.3 מליון ש"ח.

באור 20: - פירוטים נוספים לסעיפי רווח או הפסד (המשך)

ג. הוצאות מכירה ושיווק

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2014	2015	2016
אלפי ש"ח		
18,750	17,027	14,607
3,029	3,498	3,344
<u>21,779</u>	<u>20,525</u>	<u>17,951</u>

פרסום ושיווק
שכר עבודה ונלוות

ד. הוצאות הנהלה וכלליות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2014	2015	2016
אלפי ש"ח		
14,082	17,847	17,914
3,646	3,958	4,003
1,356	1,419	1,422
758	1,007	1,236
1,578	1,673	1,418
445	384	329
3,178	3,308	3,882
(1,285)	(2,161)	(1,564)
<u>23,758</u>	<u>27,435</u>	<u>28,640</u>

שכר עבודה ונלוות
השתתפות בהוצאות כלליות של החברה האם
דמי שכירות
אחזקת רכב
שירותים מקצועיים
פחת
אחרות
בניכוי - השתתפות בהוצאות מאחרים (*)

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

ה. הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2014	2015	2016
אלפי ש"ח		
-	-	122
-	3,459	-
754	-	-
(84)	(13)	-
426	308	576
750	65	36
<u>1,846</u>	<u>3,819</u>	<u>734</u>

הכנסות מדמי התקשרות
הכנסות בגין הסכם פשרה עם קבלן בפרויקט שהסתיים
הכנסות בגין התחשבנות עם השותף
הפסד ממימוש רכוש קבוע
דיבידנד
הכנסות אחרות

באור 20: - פירוטים נוספים לסעיפי רווח או הפסד (המשך)

1. הכנסות והוצאות מימון

הכנסות מימון

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2014	2015	2016
אלפי ש"ח		
15,331	-	-
-	-	155
2,396	2,061	1,407
7,168	4,501	3,609
2,624	1,462	1,244
<u>27,519</u>	<u>8,024</u>	<u>6,415</u>

הכנסות ריבית מהלוואות שותפים בעסקאות
משותפות
הכנסות ריבית מהחברה האם
הכנסות ריבית מחברה כלולה
הכנסות מפקדונות בבנקים ורווח מניירות ערך
סחירים
הכנסות ריבית מאחרים

הוצאות מימון, נטו

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2014	2015	2016
אלפי ש"ח		
30,023	23,027	27,018
1,942	1,509	1,099
4,633	2,932	3,199
(14,022)	(11,199)	(15,417)
2,258	1,856	389
<u>24,834</u>	<u>18,125</u>	<u>16,288</u>

הוצאות ריבית ושערוך בגין אגרות חוב
הוצאות ריבית בגין הלוואות לא שוטפות
הוצאות ריבית בגין אשראי לזמן קצר
הוצאות מימון בגין אגרות חוב, אשראי לזמן קצר
והלוואות שהווננו למלאי בניינים מכירה
הוצאות מימון אחרות

באור 20: - פירוטים נוספים לסעיפי רווח או הפסד (המשך)

הכנסות (הוצאות) מימון לפי סוגי מכשירים פיננסיים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2014	2015	2016
אלפי ש"ח		
19,657	3,320	2,647
		הלוואות ויתרות חובה לא שוטפות
		התחייבויות פיננסיות הנמדדות לפי עלות מופחתת:
(18,417)	(13,954)	(13,902)
		אגרות חוב (*)
(4,159)	(2,315)	(1,997)
		הלוואות מתאגידים בנקאיים (*)
(14,022)	(11,199)	(15,417)
		(*) בניכוי הוצאות מימון שהווננו למלאי בניינים למכירה ולקרעות לבניה

באור 21: - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

א. יתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

ההרכב:

31 בדצמבר, 2016

בעל עניין וצדדים קשורים אחרים	חברה כלולה	בעל שליטה (החברה) האם)	
363	-	1,036	חייבים ויתרות חובה
-	56,545	-	הלוואות ויתרות חובה לא שוטפות
-	-	20,814	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
1,710	-	-	מקדמות מרוכשי דירות
-	-	1,036	יתרת החייבים ויתרות חובה הגבוהה ביותר במשך השנה

31 בדצמבר, 2015

בעל עניין וצדדים קשורים אחרים	חברה כלולה	בעל שליטה (החברה) האם)	
271	-	1,036	חייבים ויתרות חובה
-	54,834	-	הלוואות ויתרות חובה לא שוטפות
383	-	7,294	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
1,379	-	-	מקדמות מרוכשי דירות
-	-	1,036	יתרת החייבים ויתרות חובה הגבוהה ביותר במשך השנה

באור 21: - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			מספר אנשים	בדבר תנאים ראה סעיף	
2014	2015	2016			
אלפי ש"ח					
1,262	1,275	1,305		ד', ה'	הוצאות שכר עבודה ונלוות
11	435	227		ד'	תשלום מבוסס מניות
941	2,546	2,413		ד', ה'	בנוס שנת
2,214	4,256	3,945	1		

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר					
2014		2015		2016	
סכום אלפי ש"ח	מספר אנשים	סכום אלפי ש"ח	מספר אנשים	סכום אלפי ש"ח	מספר אנשים
629	4	589	4	546	4
-	5	-	5	-	5
629	9	589	9	546	9

סך הטבות בגין דירקטור שאינו מועסק בחברה דירקטורים שמועסקים בחברה או מטעמה

ג. עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2016

בעל עניין וצדדים קשורים אחרים	חברות ועסקאות משותפות בשליטה משותפת		בעל שליטה (החברה האם)	בדבר תנאים ראה סעיף	
	חברה כלולה	אלפי ש"ח			
156	-	-	-		הכנסות שכירות
218	1,273	-	-	ו'(3)(5)	הכנסות משירותי מכירות וניהול עלות עבודות בניה
(453)	-	-	(145,752)	ו'(1)(9)	הוצאות פרסום
(6,497)	-	-	-	ו'(4)	הוצאות הנהלה וכלליות
-	-	-	(4,003)	ו'(2)	הכנסות אחרות
576	-	-	-		הכנסות מימון
-	-	1,407	155		

באור 21: - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2015

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2014

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

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.ג. (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.ג. 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 הענקת) 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.ג. (כל אופציה), האופציות ניתנות למימוש בתמורה למחיר מימוש למניה של 2.035 ש"ח. בעקבות חלוקת דיבידנד הותאם מחיר המימוש ל- 1.814 ש"ח נכון לתאריך המאזן.

באור 21: - 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.
- נכון למועד הדוח הבשילו 50% מהאופציות אך טרם מומשו.

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 האישרים 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 אישרו דירקטוריון החברה וועדת הביקורת, את עדכון תנאי העסקתו של מנכ"ל החברה. ביום 5 בפברואר, 2015 אישרה האסיפה הכללית של החברה את תנאי העסקה.
- לאחר תאריך המאזן, ביום 18 בינואר 2017, אישרה מחדש האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה את מדיניות התגמול החדשה של החברה, לרבות עדכונה, לתקופה של 3 שנים החל מינואר 2017.

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 21: - 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 2016 בוצעה התקשרות עם אשטרום לביצוע עבודות חפירה ודיפון בפרויקט בגני תקווה, ביחד עם חברה נוספת הקשורה לשותף בפרויקט, בסך של כ- 10 מליון ש"ח (חלק החברה כ- 5 מליון ש"ח וחלק החברה מול אשטרום כ- 2.5 מליון ש"ח).

כמו כן בוצעה בשנת 2016 התקשרות נוספת עם אשטרום לביצוע עבודות חפירה ודיפון בפרויקט ביהוד-מונסון בסך של כ- 8 מליון ש"ח (חלק החברה זהה).

בשנת 2015 בוצעו התקשרויות עם אשטרום 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 אשטרום 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 מחשב, 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 שירותי 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 שירותי 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 2016 הסתכמו ההכנסות מהשירותים כאמור בכ- 1,273 אלפי ש"ח (2015- 2,161 אלפי ש"ח, 2014- 1,285 אלפי ש"ח).

4. חברת פרסום המצויה בבעלות של קרובים של אחד מבעלי השליטה בחברה (להלן - חברת הפרסום הקודמת), העניקה לחברה שירותי פרסום שונים ביחס לחלק מהפרויקטים של החברה על פי הסכם מיום 1 בנובמבר 2015 אשר נכנס לתוקף החל מיום 1 ביוני 2015, (להלן - הסכם הפרסום). תקופת הסכם הפרסום הינה ל-3 שנים ממועד כניסת הסכם הפרסום לתוקף. דמי הטיפול החודשיים, המהווים חלק מתשלום דמי הפרסום, הינם בסך של 60 אלפי ש"ח בצירוף מע"מ. חברת הפרסום הקודמת תהא זכאית לקבל מחברות המדיה השונות המספקות שירותים לחברה, עמלת מדיה בגובה 10% מעמלות המדיה שנרכשה באמצעות חברת הפרסום הקודמת. כמו כן ככל וחברת הפרסום הקודמת תקבל עמלה הגבוהה מ- 10% תהיה זכאית החברה לזיכוי בגין כך. בחודש פברואר 2016, מוזגה פעילות חברה הפרסום הקודמת עם חברת פרסום אחרת שהינה צד שלישי ואשר קרובים של אחד מבעלי השליטה בחברה כאמור הינם בעלי מניות מיעוט בה (להלן - חברת הפרסום החדשה), אשר לפיו לוקחת על עצמה חברת הפרסום החדשה את כל החובות וההתחייבות על פי הסכם הפרסום במקום וחלף חברת הפרסום הקודמת.

בשנת 2016 שילמה החברה לחברה הפרסום החדשה ולחברת הפרסום הקודמת סך של כ- 6,497 אלפי ש"ח (בשנת 2015 - 2,995 אלפי ש"ח, 2014 - 9,284 אלפי ש"ח).

באור 21: - 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 כ- 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 סידוף ובגינה הכירה החברה בהכנסות בסך של 864 אלפי ש"ח. לא היו מסירות נוספות לבעלי עניין בשנים 2015 ו-2016

7. בעקבות המלצת ועדת המשנה לתכנון ובניה למרחב תכנון מקומי תל אביב-יפו לוועדה 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 2,021 אלפי ש"ח (2015 - זהה). חלק החברה הינו 1,010 אלפי ש"ח. להערכת החברה נכון למועד פרסום הדוחות הכספיים, 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 "אשרד בוטיק" בחברה שהינו קרוב של בעלת שליטה בחברה. בשנים 2015, 2016 ו-2014 הסתכמה עלות שכרו לסך של כ- 835 אלפי ש"ח, 861 אלפי ש"ח ו- 436 אלפי ש"ח, בהתאמה.

9. לגבי ערבויות שנתנה קבוצת אשטרום בע"מ לחברה וערבות של החברה לקבוצת אשטרום בע"מ, ראה באור 18א'.

באור 22: - רווח נקי למניה

א. פרוט כמות המניות והרווח ששימשו בחישוב הרווח הנקי למניה

לשנה שהסתיימה ביום
31 בדצמבר

2014		2015		2016	
כמות מניות		כמות מניות		כמות מניות	
משוקללת	רווח נקי	משוקללת	רווח נקי	משוקללת	רווח נקי
אלפים	אלפים	אלפים	אלפים	אלפים	אלפים
26,832	199,196	71,441	199,685	64,511	199,685

כמות המניות והרווח לצורך חישוב רווח נקי בסיסי

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

באור 23: - מגזרי פעילות

א. כללי

מגזרי הפעילות נקבעו בהתבסס על המידע הנבחן על ידי מקבל החלטות 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 2016 שלושה מגזרי פעילות כדלקמן:

- יזום ובניה של נכסים למכירה - עיקר הפעילות הינה יזום, בניה, שיווק ומתן שירותי משכנת בעסקאות מזומן בפרויקטים בתחום הבניה למגורים בעסקאות במזומן.
- יזום ובניה של נכסים למכירה - עיקר הפעילות הינה יזום, בניה, שיווק ומתן שירותי משכנת בעסקאות קומבינציה 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 23: - מגזרי פעילות (המשך)

ב. דיווח בדבר מגזרי פעילות

סה"כ	התאמות	מכירת קרקעות אלפי ש"ח	קומבינציה בעסקאות למכירה נכסים ובניה של ייזום	מזומן בעסקאות למכירה נכסים ובניה של ייזום
------	--------	-----------------------	---	---

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2016

720,011	164,687	28,351	203,334	323,639
150,928	43,119	8,360	33,010	66,439

הכנסות המגזר

רווח גולמי

הוצאות לא מוקצות:

154
(46,591)
734
(9,873)
(1,300)

עליית ערך נדל"ן להשקעה
הוצאות מכירה ושיווק והנהלה וכלליות
הכנסות אחרות
הוצאות מימון, נטו
חלק החברה בהפסדי חברות
המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

94,052

רווח לפני מסים על ההכנסה

סה"כ	התאמות	מכירת קרקעות אלפי ש"ח	קומבינציה בעסקאות למכירה נכסים ובניה של ייזום	מזומן בעסקאות למכירה נכסים ובניה של ייזום
------	--------	-----------------------	---	---

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2015

899,155	139,611	-	280,609	478,935
153,356	(2,797)	-	51,474	104,679

הכנסות המגזר

רווח גולמי

הוצאות לא מוקצות:

1,130
(47,960)
3,819
(10,101)
(136)

עליית ערך נדל"ן להשקעה
הוצאות מכירה ושיווק והנהלה וכלליות
הכנסות אחרות
הוצאות מימון, נטו
חלק החברה בהפסדי חברות
המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

100,108

רווח לפני מסים על ההכנסה

באור 23: - מגזרי פעילות (המשך)

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

ג. מידע נוסף

ס"כ	התאמות	מכירת קרקעות אלפי ש"ח	ייזום ובניה של נכסים למכירה בעסקאות קומבינציה	ייזום ובניה של נכסים למכירה בעסקאות מזומן	
<u>לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2016</u>					
1,798,274	-	-	910,746	887,528	נכסי המגזר
343,131					נכסים שלא הוקצו
2,141,405					ס"כ נכסי החברה
902,118	-	449	555,709	345,960	התחייבויות המגזר
718,389					התחייבויות שלא הוקצו
1,620,507					ס"כ התחייבויות החברה
16,264	(35)	2,792	-	13,507	השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

באור 23: - מגזרי פעילות (המשך)

ג. מידע נוסף

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

ד. הכנסות המדווחות בדוחות הכספיים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2014	2015	2016	
אלפי ש"ח			
504,752	643,428	394,757	ייזום ובניה של נכסים למכירה בעסקאות מזומן
275,961	248,713	290,876	ייזום ובניה של נכסים למכירה בעסקאות קומבינציה
-	366	28,351	מכירת קרקעות ושטחי מסחר
5,729	6,648	6,027	אחרים
786,442	899,155	720,011	

פרק ד'
פרטים נוספים על התאגיד



פרק ד'

פרטים נוספים על התאגיד לשנת 2016

רבעון 1 2016	רבעון 2 2016	רבעון 3 2016	רבעון 4 2016	סה"כ לשנת 2016	
אלפי ש"ח					
100,301	176,145	374,217	69,348	720,011	הכנסות ממכירת דירות, קרקעות והכנסות דמי שכירות וניהול עלות ההכנסות
73,503	152,169	287,430	55,981	569,083	רווח גולמי
26,798	23,976	86,787	13,367	150,928	הוצאות מכירה ושיווק
4,313	4,660	4,515	4,463	17,951	הוצאות הנהלה וכלליות
6,690	6,317	8,628	7,005	28,640	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה
(46)	-	-	200	154	הכנסות (הוצאות) אחרות
(196)	39	206	685	734	רווח תפעולי
15,553	13,038	73,850	2,784	105,225	הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
(1,255)	(4,212)	(4,942)	536	(9,873)	חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
32	(395)	(477)	(460)	(1,300)	רווח לפני מיסים על ההכנסה
14,330	8,431	68,431	2,860	94,052	הוצאות מיסים על הכנסה
6,467	2,425	16,995	3,867	29,754	רווח נקי (הפסד)
7,863	6,006	54,436	(1,007)	64,298	

שימוש בתמורת ניירות הערך:

תקנה 10ג'

ביום 22 במרץ 2016 הנפיקה החברה אגרות חוב (סדרה ד') בתמורה כוללת (ברוטו) של כ- 131,777 אלפי ש"ח וביום 20 באפריל 2016 הנפיקה החברה אגרות חוב (סדרה ד') בתמורה כוללת (ברוטו) של כ- 32,193 אלפי ש"ח.

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. עד למועד השימוש בתמורת ההנפקה, תפקיד החברה ותשקיע את תמורת ההנפקה כפי שתמצא למתאים, בהשקעות סולידיות כגון, פיקדונות במט"ח או בשקלים, אג"ח ממשלתיות או אג"ח קונצרניות מדורגות, מניות, מק"מ וכיוצ"ב, כפי שייקבע על ידי דירקטוריון החברה מעת לעת. לפרטים נוספים אודות אגרות החוב שהנפיקה החברה, ראה באור 15 לדוחות הכספיים וכן ראה סעיף 14 לפרק ב' לעיל.

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

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 בהצבעה והסמכות למנות דירקטורים	חלק החברה בהון עצמי (גירעון בהון) ליום 31 בדצמבר 2016 (באלפי ש"ח)	הון עצמי (גירעון) בהון) ליום 31 בדצמבר 2016 (באלפי ש"ח)	יתרת הלוואות בדוח על המצב הכספי ליום 31 בדצמבר 2016 (באלפי ש"ח)	עיקרי תנאי הלוואות (באלפי ש"ח)
אשדר ייזום ובניה (1997) בע"מ ²	בת	50,000,000	19,458,520	100.0%	151,889	151,889	-	-
אשדר ענב במבדיל בע"מ	בת	100,000	75	75%	(69)	(52)	554	הלוואות הנושאות ריבית בשיעור של 4.5% צמודות למדד המחירים לצרכן
אשדר ענב בעמישב בע"מ	בת	100,000	75	75%	(53)	(40)	522	הלוואות הנושאות ריבית בשיעור של 4.5% צמודות למדד המחירים לצרכן
אשדנות חברה לנכסים ובנין בע"מ	בת	50,100,000	100	100.0%	(23,719)	(23,719)	23,758	-
מלדר נכסי מקרקעין בע"מ ³	שליטה משותפת	14,000 מניות רגילות מסוג א', 1 ש"ח ע.נ. 14,000 מניות רגילות מסוג ב', 1 ש"ח ע.נ.	100	50.0%	4,804	2,402	-	-

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 2016 (באלפי ש"ח)	הון עצמי (גירעון) בהון) ליום 31 בדצמבר 2016 (באלפי ש"ח)	יתרת ההלוואות בדוח על המצב הכספי ליום 31 בדצמבר 2016 (באלפי ש"ח)	עיקרי תנאי ההלוואות (באלפי ש"ח)
יורומיישן בע"מ ⁴	בת	19,800	19,800	100.0%	(13,133)	(13,133)	-	-
המרינה הכחולה בע"מ ⁵	כלולה	22,900	400	27.5%	(156,500)	(43,038)	56,545	הלוואות הנושאות ריבית בשיעור של 2.56% ללא הצמדה וללא מועד פירעון
אשדר תמ"א 38 בע"מ	בת	100,000,000	200	100.0%	(2,574)	(2,574)	6,720	הלוואות המהוות חלק ממימון פרויקטים מסוג תמ"א 38. ההלוואות נושאות ריבית המשתנה בהתאם לגובה עלות גיוס ההון העצמי בחברה וללא מועד פירעון.

⁴ הנתונים לגבי סכומי ההון העצמי והשווי המאזני מתייחסים לדוח המאוחד של יורומיישן בע"מ (הכוללים את נתוני חברת הבת מלבד 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 2016 (הנתונים באלפי ש"ח)(*)

דיבידנד שחולק	דיבידנד שנתקבל	הכנסות (הוצאות) ריבית והפרשי הצמדה (**)	הכנסות דמי ניהול (**)	רווח (הפסד) כולל אחר		רווח (הפסד) אחרי מס	רווח (הפסד) לפני מס	חלק החברה ב- %	שם החברה
				לפני מס	אחרי מס				
-	561	(1,938)	1,626	738	1,004	38,630	52,581	100	אשדר ייזום ובניה (1997) בע"מ (**)
-	-	36	-	-	-	(37)	(37)	75	אשדר ענב במבדיל בע"מ
-	-	25	-	-	-	(26)	(26)	75	אשדר ענב בעמישב בע"מ
-	-	-	-	-	-	(4,749)	(154)	100	אשדנות חברה לנכסים ובניין בע"מ
-	-	-	-	-	-	(217)	(217)	100	יורומיישין בע"מ
-	-	-	-	-	-	62	62	50	מלדר נכסי מקרקעין בע"מ
-	-	176	240	-	-	126	371	100	אשדר תמ"א 38 בע"מ
-	-	1,407	-	-	-	(6,071)	(6,071)	27.5	המרינה הכחולה בע"מ

(*) הנתונים בדבר סך ההכנסות, כולל חלק בעלי מניות, של חברות בנות וכלולות והכנסות התאגיד מהן, אינם כוללים הכנסות שהתקבלו מתברות 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 2016.

(***) 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 מעיסוקה העיקריים של החברה.

לפרטים בדבר הלוואות שהעניקה החברה, לצדדי ג' ושחלקן נפרעו במהלך שנת 2016, ראה באור 6 ובאור 9 לדוחות הכספיים השנתיים של החברה לשנת 2016.

ניירות ערך שנרשמו למסחר

ביום 22 במרץ 2016 הנפיקה החברה אגרות חוב (סדרה ד') בתמורה כוללת (ברוטו) של כ- 131,777 אלפי ש"ח וביום 20 באפריל 2016 הנפיקה החברה אגרות חוב (סדרה ד') בתמורה כוללת (ברוטו) של כ- 32,193 אלפי ש"ח.

הפסקות מסחר

בתקופת הדוח לא הופסק המסחר בניירות הערך של החברה.

להלן פירוט כל התשלומים ששילמה החברה בשנת 2016 וכל ההתחייבויות לתשלומים שקיבלה על עצמה החברה, בגין שנת הדיווח, לכל אחד מששת מקבלי השכר הגבוה ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה שכיהנו בה או בחברות בשליטתה (במונחי עלות לחברה ובאלפי ש"ח).

סה"כ	תגמולים בעבור שירותים				פרטי מקבל התגמולים			
	אחר (הוצאות רכב וטלפון)	תשלום מבוסס מניות	מענק	שכר	שעור החזקה בהון התאגיד (נכון ליום 31.12.15)	היקף משרה	תפקיד	שם
4,003	-	-	-	4,003	75.44%	-	שירותי ניהול	קבוצת אשטרום ⁽¹⁾
3,945	120	227	2,413	1,185	0.98% (בדילול מלא)	מלאה	מנכ"ל	ארנון פרידמן ⁽²⁾
869	69	-	⁽⁴⁾ 128	672	-	מלאה	סמנכ"ל הנדסה	אמנון מחרז ⁽⁴⁾
868	76	-	⁽⁴⁾ 128	664	-	מלאה	סמנכ"ל שיווק	רחלי בריזל ⁽⁴⁾
907	86	-	⁽⁴⁾ 131	690	-	מלאה	סמנכ"ל כספים	אור אריאלי ⁽⁴⁾
859	54	-	⁽⁴⁾ 129	676	-	מלאה	סמנכ"ל פיתוח עסקי	יהושע כסלו ⁽⁴⁾
835	53	-	⁽⁴⁾ 120	662	-	מלאה	סמנכ"ל מנהל אשדר בוטיק	עומר גוגנהיים ^{(4) (3)}
546	-	-	-	546	-	-	-	דירקטורים ⁽⁵⁾

הערות:

(1) קבוצת אשטרום 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 21(ו)2(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 (להלן: "הסכם העסקה החדש").

- 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 שישא בהן בקשר עם מילוי תפקידו עד לסך של 12,000 ש"ח בשנה.
- ב. הסכם ההעסקה החדש הינו לתקופה בלתי קצובה. כל צד רשאי להביא את ההסכם לסיום בהודעה מוקדמת ובכתב שתימסר לצד השני להסכם. 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 של 2.5% מהרווח לפני מס, רווח המיוחס לבעלי המניות של החברה, בהתאם לדוחות הכספיים המבוקרים של החברה בשנת התגמול הרלוונטית, בנטרול הוצאות בגין מענקים למנכ"ל ובניכוי שינוי בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה (אולם אלה יכללו בעת מימוש הנכס). כמו כן, ינוטרלו אירועים חד פעמיים אשר להערכת דירקטוריון החברה אינם קשורים בפעילות החברה. במועד החתימה על הדוחות הכספיים לשנת 2016 הסתכם סכום המענק השנתי לשנת 2016 לסך של כ- 2,413 אלפי ש"ח. המענק יחושב על בסיס מצטבר 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. כמו כן, נקבע כי 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. בהתאמה למדיניות התגמול המעודכנת, ביום 22 במרץ 2017, אישר דירקטוריון החברה לאחר קבלת אישור ועדת התגמול של החברה מיום 19 במרץ 2017, את תיקון תנאי העסקתו של מר פרידמן באופן בו נקבע כי במידה והרווח לפני מס הממוצע בשנה השוטפת ובשנתיים שקדמו לה נמוך מ- 40 מיליון ש"ח לא תהא למר פרידמן זכאות לקבלת מענק בשנה זו.
- ה. ביום 21 בדצמבר, 2014 (להלן: "**מועד ההענקה**") אישר דירקטוריון החברה הענקת 2,000,000 אופציות לא רשומות למסחר, כאשר כל אופציה תקנה זכות לרכישת מניה רגילה אחת בתמורה למחיר מימוש בסך של 2.035 ש"ח למניה (לא צמוד) וכפוף להתאמות (חלוקת מניות הטבה, הנפקת זכויות וחלוקת דיבידנד) (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, 2016 ועד יום 31 בדצמבר, 2016.
- האופציות ניתנות למימוש גם באמצעות מנגנון מימוש אופציות על בסיס מרכיב ההטבה (Cashless Exercise).

האופציות תהיינה ניתנות למימוש לשיעורין ב-vesting של ארבע (4) מנות (500,000 כ"א), 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).

1. מר פרידמן ניכל 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.

(3) ביום 15 ביוני 2015 אישרה האסיפה הכללית של החברה, לאחר אישור הדירקטוריון וועדת התגמול והביקורת של החברה, 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.

בגין השנים 2014-2016 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. סך המענק בטבלה לעיל כולל מענק בגין שנת 2016 המבוסס על רכיב מדיד (3) משכורות בסיס חודשיות ברוטו). בהקשר זה יצוין כי ועדת התגמול מיום 19 במרץ 2017 ודירקטוריון החברה מיום 22 במרץ 2017 החליטו לאשר הענקת מענקים לנושאי המשרה כפופי מנכ"ל בגובה של בין 3 ל- 4 משכורות לכל נושא משרה כפוף מנכ"ל.

(5) החברה שילמה בשנת 2016 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- 546 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.

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 בהן המניות המונפק והנפרע שלה רשומה על שם מרגן נכסים ואחזקות בע"מ (להלן: "מרגן"). הבעלות בהן המניות המונפק והנפרע של מרגן הינה כדלקמן: (1) 33.33% מוחזקים בידי השקעות רנה וחיים גירון (1977) בע"מ, חברה פרטית בשליטתם המלאה של 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 יונתן 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 ה"ה גיל גירון, דפנה לוי, אברהם נוסבאום, מיכל זהבי, ליפא ויהודית משורר, ירון משורר, סיגל משורר, יונתן רובין, נעמה (רובין) לימון, יורם רובין, נורית מור וורדה ליפשיץ.

תקנה 22 עסקאות עם בעל שליטה

הסדרי תיחום פעילות

למיטב ידיעת החברה אין לבעלת השליטה עיסוקים בתחום הפעילות של החברה. כמו כן, לא נקבע הסדר תיחום פעילות בין החברה לבין בעלת השליטה בה.

עסקאות עם בעל שליטה

להלן פרטים בדבר עסקאות עם בעלי שליטה או שלבעל שליטה יש עניין אישי באישורן, לפי מיטב ידיעתו של התאגיד:

עסקאות אשר נחתמו בתקופת הדוח ו/או מתום תקופת הדוח ועד מועד פרסום דוח זה ו/או עסקאות

שעדיין עומדות בתוקפן:

עסקאות לפי סעיף 270(4) לחוק החברות

1. לפרטים אודות הסכם למתן שירותי עזר לניהול מקבוצת אשטרום, ראו תקנה 21 לעיל ובאור 21 (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.
 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 מידי מיום 25 באוגוסט, 2011 (מס' אסמכתא: -2011-253287-01). לפרטים נוספים אודות הפרויקט ראה סעיף 3.10 (א) לפרק א' (הערה 1).
 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 מידי 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 וחברות הבנות שלה. היה ולחברה שותף מהותי בפרויקט כלשהו, השותף לעסקה מנהל את המשא ומתן עם קבוצת אשטרום בשם העסקה המשותפת לביצוע הפרויקט.
- בשנים 2014, 2015 ו-2016 הסתכמו התקבולים בקבוצת אשטרום וחברות בנות שלה עבור ביצוע עבודות בניה בפרויקטים של החברה לסכומים של כ-297,490 אלפי ש"ח, 201,988 אלפי ש"ח ו-145,752 אלפי ש"ח (חלק החברה), בהתאמה.

בהתאם לקבוע בתשקיף החברה מיום 21 במאי 2007, הליכי אישור ההתקשרות עם חברות קבלניות מקבוצת אשטרום (להלן: "קבוצת אשטרום") לביצוע עבודות בניה יהיו כדלקמן:

התקשרויות עם קבוצת אשטרום בפרויקטים עם שותפים מהותיים

השותף/שותפיה של החברה בעסקה המשותפת (להלן בס"ק זה: "השותף") ינהלו 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 החוק⁶.

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 51(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

⁶ יובהר כי התקשרות שנעשית ללא שותף יכול שתאושר בוועדת הביקורת ובדירקטוריון החברה בלבד ללא צורך באישור אסיפה כללית של בעלי מניות החברה כעסקה שאינה חריגה או בהתאם לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין), תש"ס-2000.

התקשרות זו לאישור בהתאם להוראות החלק השישי בפרק החמישי של חוק החברות, התשנ"ט 1999.

פירוט אודות מתווה מוסכם עם חברת ייעוץ לבעלי מניות של החברה בנוגע לאישור עסקאות קבלניות עם בעלת השליטה .7

בהתאם להסכמות אליהן הגיעה החברה עם חברת ייעוץ של מספר בעלי מניות של החברה, יובא להלן 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 לוועדת 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 כבדי 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 6 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 בתקופת הדוח עם הקבלן המבצע בפרויקט (להלן לעניין זה: "**הקבלן**") וכן יצוין האם העסקה הינה עם בעלת השליטה או שיש לה עניין אישי באישורה.

<u>שם ותיאור הפרויקט</u>	<u>היקף יח"ד</u>	<u>הקבלן (צד ג' / צד קשור)</u>	<u>שנת מהותי / שאינו מהותי</u>
פרויקט "קרניצי החדשה" ברמת גן - בנייה של 2 בניינים - 204 ו-205, בני 22 ו-21 קומות בהתאמה.	240	צד ג' (אחד השותפים בפרויקט)	ל.ר
פרויקט בטירת הכרמל - בנייה של 2 בניינים בני 8 קומות ובנין נוסף בן 9 קומות.	104	צד ג'	ל.ר
פרויקט תמ"א 38/2 ברח' אבן גבירול 40 בהרצליה	19	צד ג'	ל.ר
פרויקט תמ"א 38/2 ברח' כנפי נשרים 16 בר"ג	18	צד ג'	ל.ר
פרויקט תמ"א 38/2 ברח' סטרומה 4 בר"ג	36	צד ג'	ל.ר
פרויקט תמ"א 38/2 ברח' יהודה מכבי 3 בקריית אונו	26	צד ג'	ל.ר
פרויקט תמ"א 38/2 ברח' תל חי 35 בר"ג	18	צד ג'	ל.ר
פרויקט תמ"א 38/1 ברח' קרן היסוד 26-28 ברעננה (*)	27	צד ג'	ל.ר
פרויקט תמ"א 38/1 ברח' קרן היסוד 22-30 ברעננה (*)	27	צד ג'	ל.ר
	515		

סה"כ **

* 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 100% מסך ההתקשרויות של החברה לבדה ו/או עם שותף נעשה בדרך של התקשרות עם קבלנים צדדים שלישיים.

8. להלן יובאו, למיטב ידיעת החברה, התקשרויות של החברה, חברות בשליטתה או חברות קשורות שלה עם בעלת השליטה או שיש לה עניין אישי באישורן, ולמעט עסקאות זניחות.

שנות	סעיף בפרק תיאור עסקי התאגיד בדוח התקופתי של החברה לשנת 2016 (על דרך ההפניה)	אישור		ערבויות ביצוע/ ערבויות בדק	שירותים נוספים	התמורה (אופן התמורה, סכום ומנגנוני הצמדה)	תיאור ההסכם	החברות המתקשרות	שם הפרויקט		
		מועד האישור	אופן האישור								
		27.6.2013	ועדת ביקורת	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. (2) לאשדוד ייזום ובניה תערוב קבוצת אשדוד 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.		בגין ביצוע עבודות בניית לביצוע שירותי בניה עם קבוצת אשדוד, בעלת השליטה בחברה, ו-צ.מ.ח. (להלן יחד: "הקבלנים") (חלקו של כ"א מהקבלנים לקבלנים סך של מע"מ כדן לבניין שבמגרש 202 וסך של קומות מרתף (בניינים 202 ו-203, בהתאמה) שבהם ייבנו 236 יחיד, יבצעו עבודות פיתוח המגרשים ופיתוח שטח ציבורי בין המגרשים על מקרקעין הידועים כמגרשים 202 ו-203 בגושים 6235 ו-6236 חודש פברואר 2013, שפורסם ביום 15.3.2013 (104.8 נקודות).	היזמים התקשרו בהסכם לביצוע שירותי בניה עם קבוצת אשדוד, בע"מ (להלן: "צ.מ.ח."); אזורים ובניין (1965) בע"מ (להלן יחד: "היזמים")	אשדוד ייזום ובניה; צ.מ.ח. המרמן בע"מ (להלן: "צ.מ.ח."); אזורים ובניין (1965) בע"מ (להלן יחד: "היזמים")	קרינצי החדשה (בניינים 202-203)		
	30.6.2013	דירקטוריון									
	3.10.א'										
		20.1.14	ועדת ביקורת	להבטחת התחייבויות הקבלן לביצוע עבודות הבניה, ימסר כתב התחייבות אוטונומי של קבוצת אשדוד בשיעור של 5% מסכום התמורה (כולל מע"מ). להבטחת התחייבויות הקבלן לביצוע עבודות הבדק, ימסר כתב התחייבות אוטונומי של קבוצת		סכום התמורה יהא במישרין ובין באמצעות אחת מחברות הבניה המצויות בשליטתה, בעיקור שעות הקיץ, כאשר בסיס החישוב הוא מדד חודש ספטמבר 2013.	אשדוד הנדסה, בין במישרין ובין באמצעות אחת מחברות הבניה בשליטתה, אשר התקשרה בהסכם למתן שירותי בנייה עם השותפות לבניית מגדל מגורים (בניין D) בן 34 קומות מעל קומת	נאות אשדוד ימ (שותפות מוגבלת), אשר השותפים המוגבלים בה הינם: החברה והחברה	פרויקט החברה מגדל אשדוד בבת ים		
		22.1.14	דירקטוריון								
		3.10.א'									

שנות	סעיף בפרק תיאור עסקי התאגיד בדוח התקופתי של החברה לשנת 2016 (על דרך ההפניה)	אישור		ערבויות ביצוע/ ערבויות בדק	שירותים נוספים	התמורה (אופן התמורה, סכום ומנגנוני הצמדה)	תיאור ההסכם	החברות המתקשרות	שם הפרויקט
		מועד האישור	אופן האישור						
		2.3.14	אסיפה כללית	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			כניסה ושתי קומות מרתף בפרויקט השותפות המוגבלת "ONE" בבת ים וביצוע עבודות פיתוח במגרש הידוע כגוש 7120, חלקה 120, שבו ייבנו 164 יח"ד.	לתרבות ופנאי בת ים בע"מ, והשותף הכללי בה הינו חברת בע"מ, בשלכת בע"מ, חברה פרטית בבעלות ובשליטה מלאה של החברה (להלן: "השותפות")	
לפרטים נוספים, ראו דיווח מידי מיום 22 בדצמבר 2014 (אסמכתא מס': 2014-01-227274) נכון למועד הדוח שלב בניית השלד הושלם ועבודות הגמר והפיתוח לקראת סיום.	א'3.10	17.12.14	ועדת ביקורת			סך של כ-14.73 מיליון ש"ח (מתוכם, סך של 4.5 מיליון ש"ח) בגין עבודות החפירה (הדיפון). סכום התמורה התבסס על תמחור עלויות הבנייה בגין בניינים A ו-B בפרויקט (לאחר הצמדה למדד הרלוונטי)	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 דוור נוספות ושינוי שטחי החניון בפרויקט	החברה	פרויקט החברה "טרינו" בחיפה בניין C
		21.12.14	דירקטוריון						

שנות	סעיף בפרק תיאור עסקי התאגיד בדוח התקופתי של החברה לשנת 2016 (על דרך ההפניה)	אישור		ערבויות ביצוע/ ערבויות בדק	שירותים נוספים	התמורה (אופן התמורה, סכום ומנגנוני הצמדה)	תיאור ההסכם	החברות המתקשרות	שם הפרויקט
		מועד האישור	אופן האישור						
		16.6.15	ועדת ביקורת	להבטחת התחייבות הקבלן לביצוע עבודות הבניה, תקבל החברה ערבות ביצוע מתאגיד בנקאי בגובה 5% מהתמורה, שתוחלף בגמר הבנייה בערבות טיב בגובה 3% מהתמורה.		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.	הסכם לביצוע שירותי בניה לפיו קבוצת אשטרום תבנה בניין מגורים (בניין 404/3) בן 9 קומות מעל קומת הכניסה הכולל 36 יחידות דיור.	החברה	פרויקט החברה, "אגמים" בנתניה (בניין 404/3)
		25.6.15	דירקטוריון						
		20.9.15	ועדת ביקורת	להבטחת התחייבות הקבלן לביצוע עבודות הבניה, תקבל החברה ערבות ביצוע מתאגיד בנקאי בגובה 5% מהתמורה, שתוחלף בגמר הבנייה בערבות טיב בגובה 3% מהתמורה.		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.	הסכם לביצוע שירותי בניה לפיו קבוצת אשטרום תבנה בניין מגורים (401/3) בן 16 קומות מעל קומת הכניסה וקומת מרתף הכולל 62 יחידות דיור.	החברה	פרויקט החברה, "אגמים" בנתניה (בניין 401/3)
		13.10.15	דירקטוריון						

9. לפרטים בדבר קבלת שירותי פרסום לחלק מהפרויקטים של החברה מחברת פרסום המצויה בבעלות של קרובו של אחד מבעלי השליטה בחברה, ראה ביאור 21(ו)(4) לדוחות הכספיים.
10. 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 מיליון ש"ח לטובת משתכנים בנכס דזור מוגן "תל-אביב הקטנה". נכון למועד הדוח יתרת הערבויות עומדת ע"ס של כ- 2.7 מיליון ש"ח.
11. לפרטים בדבר שיפוי, ביטוח ופטור מאחריות ראה תקנה 29א שלהלן.

עסקאות אשר אינן בהתאם להוראות סעיף 270(4) לחוק החברות

12. ביום 28 בדצמבר 2016, התקבל בחברה מסמך החלטות משיבת מליאת הוועדה המחוזית לפיו קיבלה המליאה החלטה, בכפוף להתנגדויות, בין השאר, לשינוי יעוד המגדל הצפוני במתחם "חוף הצוק" למגורים. החברה ושותפתה חתמו על הסכמים עם רוכשי יחידות בבניין הצפוני בפרויקט, הכוללים בעלי עניין. יתרת מקדמות של בעלי עניין בפרויקט חוף הצוק לתאריך הדוח הינם בסך של 2,021 אלפי ש"ח (חלק החברה - 1,010 אלפי ש"ח). למידע נוסף ר' באור 21(ו)(7) לדוחות הכספיים.
13. 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 21(ו)(5) לדוחות הכספיים.
14. אשדוד 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 18(א)(1) ובאור 10 (א) בדוח הכספי.
15. ביום 23 בנובמבר 2016, אישר דירקטוריון החברה (לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת של החברה מימים 5 בספטמבר 2016 ו- 20 בנובמבר 2016) את התקשרות החברה ביחד עם שותפתה, צ.מ.ח המרמן בע"מ (להלן: "צ.מ.ח") (להלן ביחד: "השותפות") עם קבוצת אשטרום וצ.מ.ח המרמן בע"מ (להלן בסעיף זה: "הקבלן"), לביצוע עבודות עפר ודיפון על מקרקעין הידועים כגוש 6717 חלקות 22, 23 (בחלק) במגרשים 101, 102 ו- 401 הידועים גם כפרויקט מע"ר גני תקווה (להלן בסעיף זה: "העבודות").
- בהתאם להסכם הקבלן יבצע את עבודות העפר והדיפון בתמורה פאושלית כמפורט להלן ועל בסיס של Turn Key Project. הקבלן רשאי לבצע חלק מהעבודות

באמצעות קבלני משנה, שייבחרו על ידו, ויהיו בעלי סיווג קבלני מתאים (להלן: **"קבלני המשנה"**).

התמורה לקבלן בגין ביצוע העבודות תסתכם לסך של 10,200 אלפי ש"ח או 11,350 אלפי ש"ח (כתלות בסוג קיר הדיפון בו יעשה שימוש במסגרת העבודות) בתוספת מע"מ כדין. סכום התמורה צמוד למדד תשומות הבניה למגורים, כאשר בסיס החישוב הוא מדד בגין חודש יוני 2016, שפורסם ביום 15 ביולי 2016 ועמד על 108.1 נק'. סכום התמורה ישולם בהתאם לקצב התקדמות ביצוע העבודות, בהתאם לחשבונות חלקיים שיוגשו אחת לחודש ויאושרו על ידי המנהל, כהגדרתו בהסכם. החשבונות המאושרים ישולמו בתנאי שוטף + 30.

התמורה לקבלני המשנה תשולם על ידי הקבלן והקבלן לא יהיה זכאי לכל תוספת תשלום מהשותפות בגין כך. האחריות בגין העבודות שיבצעו על ידי קבלני המשנה, ככל שהם יבוצעו כאמור, תהינה על הקבלן בלבד. החומר החפור באתר יפונה על ידי הקבלן לאתר שפיכה מורשה כפי שיוחלט על ידו ובלבד שיציג אישורי שפיכה.

בהסכם נקבע מנגנון פיצוי ככל והקבלן לא יסיים את העבודות במועד שנקבע בהסכם.

להבטחת התחייבות הקבלן לביצוע העבודות, קבוצת אשטרום תביא לחברה ערבות בנקאית בשיעור של 2.5% מסכום התמורה. לצ.מ.ח תערוב צ.מ.ח בערבות עצמית בסך של 2.5% מסכום התמורה.

ככל שהשותפות תבקשנה לשנות את היקף או מהות העבודות מיוזמתן (להלן: **"השינויים"**) הקבלן יהא זכאי לתמורה נוספת כפי שתאושר על ידי המנהל עפ"י ניתוח מחירים שיוגש ע"י הקבלן. ניתוח המחירים יתבסס על מחירון דקל ובהנחה של 10%.

הקבלן יערוך על חשבונו ביטוחים בהתאם להוראות יועץ הביטוח של השותפות וכמקובל בשוק. הקבלן יהא אחראי לכל נזק שנגרם בגין מעשה ו/או מחדל שלו וישפה את השותפות בכל מקרה של דרישה ו/או תביעה כלשהי של צד שלישי כלשהו.

ככל שהעבודות יופסקו על ידי השותפות מפאת כוח עליון, לא תידרשנה השותפות לשלם לקבלן פיצוי כלשהו. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מובהר כי השותפות תשלמנה לקבלן, בהתאם להוראות ההסכם, את התמורה בעבור העבודות שביצע הקבלן, עד למועד הפסקת העבודות מפאת כוח עליון.

16. ביום 23 בנובמבר 2016, אישר דירקטוריון החברה (לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת של החברה מימים 5 בספטמבר 2016 ו- 20 בנובמבר 2016) את התקשרות החברה עם אשטרום הנדסה ובניה בע"מ (להלן בסעיף זה: **"הקבלן"**) בהסכם לביצוע עבודות עפר ודיפון על מקרקעין הידועים כגוש 6502 חלקה 261, 231 (בחלק) מגרשים 1002, 1001 הידועים גם כפרויקט נווה מונוסון (להלן בסעיף זה: **"העבודות"**).

בהתאם להסכם הקבלן יבצע את עבודות העפר והדיפון בתמורה פאוולית כמפורט להלן ועל בסיס של Turn Key Project. הקבלן רשאי לבצע חלק מהעבודות באמצעות קבלני משנה, שייבחרו על ידו, ויהיו בעלי סיווג קבלני מתאים (להלן: **"קבלני המשנה"**).

התמורה לקבלן בגין ביצוע העבודות תסתכם לסך של 5,870 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ כדין. סכום התמורה צמוד למדד תשומות הבניה למגורים, כאשר בסיס החישוב הוא מדד בגין חודש יוני 2016, שפורסם ביום 15 ביולי 2016 ועמד על 108.1 נק'. סכום התמורה ישולם בהתאם לקצב התקדמות ביצוע העבודות, בהתאם לחשבונות חלקיים שיוגשו אחת לחודש ויאושרו על ידי המנהל, כהגדרתו בהסכם. החשבונות המאושרים ישולמו בתנאי שוטף + 30.

התמורה לקבלני המשנה תשולם על ידי הקבלן והקבלן לא יהיה זכאי לכל תוספת תשלום מהחברה בגין כך. האחריות בגין העבודות שיבצעו על ידי קבלני המשנה, ככל שהם יבוצעו כאמור, תהינה על הקבלן בלבד. החומר החפור באתר יפונה על ידי הקבלן לאתר שפיכה מורשה כפי שיוחלט על ידו ובלבד שיציג אישורי שפיכה.

בהסכם נקבע מנגנון פיצוי ככל והקבלן לא יסיים את העבודות במועד שנקבע בהסכם.

להבטחת התחייבות הקבלן לביצוע העבודות, ימציא הקבלן לטובת החברה ערבות בנקאית בשיעור של 5% מסכום התמורה.

ככל שהחברה תבקש לשנות את היקף או מהות העבודות מיוזמה (להלן: **"השינויים"**) הקבלן יהא זכאי לתמורה נוספת כפי שתאושר על ידי המנהל עפ"י ניתוח מחירים שיוגש ע"י הקבלן. ניתוח המחירים יתבסס על מחירון דקל ובהנחה של 10%.

הקבלן יערוך על חשבונו ביטוחים בהתאם להוראות יועץ הביטוח של החברה וכמקובל בשוק. הקבלן יהא אחראי לכל נזק שנגרם בגין מעשה ו/או מחדל שלו וישפה את החברה בכל מקרה של דרישה ו/או תביעה כלשהי של צד שלישי כלשהו.

ככל שהעבודות יופסקו על ידי החברה מפאת כוח עליון, לא תידרש החברה לשלם לקבלן פיצוי כלשהו. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מובהר כי החברה תשלם לקבלן, בהתאם להוראות ההסכם, את התמורה בעבור העבודות שביצע הקבלן, עד למועד הפסקת העבודות מפאת כוח עליון.

תקנה 24 מניות וני"ע האחרים המוחזקים ע"י בעלי עניין ונושאי משרה אחרים
בתאגיד נכון ליום 31 בדצמבר 2016

לפרטים בדבר מצבת החזקות בעלי עניין מעודכנת, למיטב ידיעת החברה בסמוך למועד הדוח ראו דיווח מיידי מיום 5 בינואר 2017 (אסמכתא מס': 2017-01-002089) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

תקנה 24א' הון רשום, הון מונפק וניירות ערך המירים

ראה ביאור 19 לדוחות הכספיים.

תקנה 24ב' מרשם בעלי המניות של החברה

לפרטים בדבר מרשם ניירות ערך מעודכן של החברה ראה דיווח מיידי מיום 3 ביולי 2016 (אסמכתא מס': 2016-01-073099) (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

שם הדירקטור	מספר תעודת זהות	תאריך לידה	מענו להמצאת כתבי בי-דין	נתינות	חברות בוועדה או הדירקטוריון	דירקטור בלתי תלוי/ דירקטור חיצוני	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית	תפקיד שמלא, כעובד החברה, של חברה בת 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 אחר בחברה
1	גיל גירון	65328643	6.2.58	חיל המשמר 27, תל אביב	ישראלית	ועדת עסקאות	לא	לא	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	18.3.07	בוגר כלכלה, אוני' 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	26.8.13	בוגר במדעי החברה, כלכלה ומדעי המדינה, אוני' 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 בוועדה 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 או 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 אחר בחברה
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.
דליה שאשו	4459517	5.4.49	ביאליק 74, רמת-גן	ישראלית	לא	לא	לא	כאמור להלן	18.3.07	תיכונת, השתלמויות מקצועיות	מועסקת כמנהלת כספים בחברות בקבוצת אשטרום בע"מ; דירקטורית באשלד בע"מ; דירקטורית באשטרום נכסים בע"מ.	לא
דורון שטיגר	55009526	9.1.58	ליסין 29, תל אביב	ישראלית	ועדת עסקאות, ועדת ביקורת ותגמול, הוועדה לבחינת הדוחות הכספיים	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 בוועדה או הדירקטוריון	דירקטור בלתי תלוי/ דיכוני חיצוני	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית	תפקיד שממלא כעובד החברה, של חברה בת שלה, של חברה או 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 אחר בחברה
7	גדעון באום	007585391	7.11.45	100, ת"א החשמונאים	ישראלית	ועדת ביקורת ותגמול, הוועדה לבחינת הדוחות הכספיים, ועדת עסקאות	בלתי תלוי	לא	21.8.11	בוגר חשבונאות באוני' 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 ותגמול, יו"ר הוועדה לבחינת הדוחות הכספיים, ועדת עסקאות	דח"צ	לא	18.10.12	בוגר מדעי המדינה וקרימנולוגיה, אוני' בר-אילן; מוסמך בשלטון מקומי ומנהל ציבורי, אוני' 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 ותגמול, הוועדה לבחינת הדוחות הכספיים, ועדת עסקאות	דח"צ	לא	2.9.13	בוגר כלכלה ומנהל עסקים, אוני' בר-אילן	ראש מערך ביטוחי בריאות, קופת חולים כללית.	לא

תקנה 26 א' נושאי משרה בכירה של התאגיד

<u>שם נושא המשרה הבכירה</u>	<u>מספר תעודת זהות</u>	<u>תאריך לידה</u>	<u>תאריך תחילת כהונה</u>	<u>תפקידו בחברה, בחברת הבת שלה, בחברה קשורה שלה או בבעל עניין בה</u>	<u>בעל עניין בחברה</u>	<u>בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל עניין בחברה</u>	<u>השכלה</u>	<u>עיסוק בחמש שנים האחרונות</u>
<u>1</u> 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.
<u>2</u> 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.
<u>3</u> 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.
<u>4</u> 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.
<u>5</u> 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.
<u>6</u> 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).

<u>עיסוק בחמש שנים האחרונות</u>	<u>השכלה</u>	<u>בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל עניין בחברה</u>	<u>בעל עניין בחברה</u>	<u>תפקידו בחברה, בחברת הבת שלה, בחברה קשורה שלה או בבעל עניין בה</u>	<u>תאריך תחילת כהונה</u>	<u>תאריך לידה</u>	<u>מספר תעודת זהות</u>	<u>שם נושא המשרה הבכירה</u>	
חשב החברה; עוזר חשב החברה; עוזר חשב אזוריים חברה להשקעות בפיתוח ובבנין בע"מ; רו"ח במשרד רו"ח Ernst & Young.	רו"ח; מוסמך במנהל עסקים מאוניברסיטת תל אביב; בוגר מנהל עסקים וחשבונאות, המכללה למנהל.	לא	לא	חשב החברה	1.10.2015	28.8.1984	039721832	עידן יהב	<u>7</u>
מבקר הפנים בחברה; חשב בחברות לבניה; בעל משרד לראיית חשבון; משמש כמבקר פנים בחברות ציבוריות נוספות בקבוצת אשטרום.	בוגר כלכלה וחשבונאות, אוני"ת"א; רו"ח	לא	לא	מבקר הפנים בחברה ובחברות ציבוריות נוספות בקבוצת אשטרום	30.8.07	24.7.47	004087672	שניאור סימינובסקי	<u>8</u>

תקנה 26 מורשי חתימה עצמאיים

אין.

תקנה 27 רואה חשבון של התאגיד

קוסט פורר גבאי את קסירר, מרחי עמינדב 3, תל אביב - יפו.

תקנה 28 שינויים בתזכיר או בתקנון החברה

ביום 21 באוגוסט 2016, אישרה האסיפה הכללית (מיוחדת) של החברה את עדכון התקנון של החברה כך שהצבעה באסיפה כללית, בכל הנושאים שעל סדר היום, תהיה בדרך של כתב הצבעה ובדרך של הצבעה במערכת ההצבעה האלקטרונית של רשות ניירות ערך; פרסום ההודעה על האסיפה הכללית יהיה בהתאם להוראות הדין והתאמת קיום אסיפה כללית לבקשת בעל מניות להוראות הדין. לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים של החברה מיום 16 באוגוסט 2016 ומיום 21 באוגוסט 2016 (מס' אסמכתא: 2016-01-104062 ומס' אסמכתא: - 2016-01-107416, בהתאמה).

תקנה 29 המלצות והחלטות הדירקטורים

תשלום דיבידנד

לפרטים אודות החלטות הדירקטורים על חלוקת דיבידנד בחברה בשנת הדוח ראו סעיף 1.5 לפרק א' לדוח תקופתי זה.

החלטות אסיפה כללית מיוחדת

1. ביום 21 באוגוסט 2016, אישרה האסיפה הכללית של החברה, בין היתר, את (1) תיקון תקנון ההתאגדות של החברה. (2) הארכת כהונתו של מר פרץ גוזה כדירקטור חיצוני בחברה לתקופת כהונה נוספת (כהונה שנייה) של 3 שנים שתחילתה מיום 2 בספטמבר, 2016. (3) אישור התקשרות החברה בפוליסת ביטוח לאחריות דירקטורים ונושאי משרה בחברה, שאינם נמנים על בעלי השליטה בחברה וקרוביהם. לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים של החברה מיום 16 באוגוסט 2016 ומיום 21 באוגוסט 2016 (מס' אסמכתא: 2016-01-104062 ומס' אסמכתא: - 2016-01-107416, בהתאמה).
2. ביום 18 בינואר 2017 אישרה האסיפה הכללית של החברה את עדכונה של מדיניות התגמול של החברה לתקופה של 3 שנים נוספות החל מינואר 2017. לפרטים נוספים ולמדיניות התגמול המעודכנת לרבות השינויים שנכללו בה, ראו דיווחים מיידיים מיום 12 בדצמבר 2016 ומיום 19 בינואר 2017 (מס' אסמכתא: 2016-01-087579 ו- מס' אסמכתא: 2017-01-006760).

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"). 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. ביום , 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. ביום 26 במאי 2015, אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישור ועדת התגמול של החברה מיום 20 במאי 2015 את חידוש התקשרות החברה בפוליסת הביטוח אחריות דירקטורים ונושאי המשרה של החברה לתקופה מיום 1 ביולי 2015 ועד 30 ביוני 2016 באותם תנאים.

2. ביום 21 באוגוסט, 2016 אישרה האסיפה הכללית של החברה את התקשרות החברה בפוליסה לביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה בחברה, שאינם בעלי השליטה או קרוביהם, לתקופה מיום 1 ביולי 2016 ועד ליום 30 ביוני 2017 בתמורה לפרמיה שנתית בסך 17,550 דולר ארה"ב, בגבולות כיסוי אחריות של עד 20 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 לתקופה שלא תעלה על חמש (5) שנים מתום תוקפה של הפוליסה המתוארת בסעיף זה, 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 (לפרטים נוספים ראו דוחות מיידיים מימים 16 באוגוסט 2016 ומיום 21 באוגוסט 2016 (אסמכתא מס': 01-2016-104062 ; אסמכתא מס': 01-2016-107416, בהתאמה) (מידע זה מובא על דרך ההפניה).

3. 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).
4. ביום 13 ביולי 2016, 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 הקלות"), להתקשרות החברה בפוליסה לביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה בחברה, שהינם בעלי השליטה או קרוביהם, לתקופה מיום 1 ביולי 2016 ועד ליום 30 ביוני 2017, באותם תנאים כמפורט לעיל. פוליסת הביטוח תהא ניתנת לחידוש ו/או להרחבה מעת לעת לתקופה שלא תעלה חמש (5) 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 ושיש בהם כדי להיטיב עם חברה. ראו דיווחים מיידיים מיום 13 ביולי 2016 ומיום (אסמכתא מס': 2016-01-081189).
5. ביום 18 בינואר 2017 אישרה האסיפה הכללית (המיוחדת) של החברה במסגרת אישור מדיניות התגמול המעודכנת של החברה, את פוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה של החברה. במסגרת זו תוקנה הפרמיה של פוליסת הביטוח כפי שאושרה באסיפה הכללית של החברה מיום 21 באוגוסט 2016. לפרטים ראו דיווחים מיידיים מיום 12 בדצמבר 2016 ומיום 19 בינואר 2017 (אסמכתא מס': 2016-01-087579 ואסמכתא מס': 2017-01-006760) (מידע זה מהווה מידע על דרך ההכללה).
6. 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.

כתב התחייבות לשיפוי דירקטורים ונושאי משרה

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.
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.

כתב פטור מאחריות לדירקטורים ונושאי משרה

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)

ארנון פרידמן, מנכ"ל

גיל גירון, יו"ר הדירקטוריון

אשדר חברה לבניה בע"מ

תאריך : 22 במרץ 2017

פרק ה'
דוח בדבר הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל
הגילוי

דו"ח שנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970:

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון של אשדור 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 אשדור בוטיק.

בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי כוללת בקרות ונהלים הקיימים בתאגיד, אשר תוכנו 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 שתוכנו 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 והנהלת התאגיד הגיעו למסקנה, כי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד ליום 31 בדצמבר 2016 היא אפקטיבית.

**הצהרת מנהל כללי לפי תקנה 9 ב'ד(1) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים),
התש"ל-1970:**

אני, ארנון פרידמן, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוח התקופתי של אשדר חברה לבניה בע"מ (להלן: "התאגיד") לשנת 2016 (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.

**הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספיים לפי תקנה 9 ב'ד(2) לתקנות ניירות ערך
(דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970:**

אני, אור אריאלי, מצהירה כי:

1. בחנתי את הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות של אשדר חברה לבניה בע"מ (להלן: "התאגיד") לשנת 2016 (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 והנהלה ומשולבות בדוח זה.
- אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

**פרק ו'
הצגת נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים
המאוחדים המיוחסים לחברה ליום 31 בדצמבר, 2016
(דוח סולו)**

אשדר חברה לבניה בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים
המיוחסים לחברה

ליום 31 בדצמבר, 2016

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

ביקרנו את המידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 של אשדר חברה לבניה בע"מ (להלן - החברה) לימים 31 בדצמבר 2016 ו-2015 ולכל אחת משלוש השנים שהאחרונה שבהן הסתיימה ביום 31 בדצמבר 2016 ואשר נכלל בפרק ו' לדוח התקופתי של החברה. המידע הכספי הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על המידע הכספי הנפרד בהתבסס על ביקורתנו.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל. על פי תקנים אלה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצע 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 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

קוסט פורר גבאי את קסירר
רואי חשבון

תל-אביב,
22 במרס, 2017

דוח מיוחד לפי תקנה 9'ג

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, 2016 המפורסמים במסגרת הדוחות התקופתיים (להלן - דוחות מאוחדים), המוצגים בהתאם לתקנה 9'ג לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

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

ליום 31 בדצמבר		מידע נוסף	
2015	2016		
אלפי ש"ח			
<u>נכסים שוטפים</u>			
70,315	46,266	1	מזומנים ושווי מזומנים
184,057	198,812		השקעות לזמן קצר
68,406	163,893		השקעות לזמן קצר במסגרת ליווי בנקאי ופקדונות משועבדים
40,631	63,128	2	חייבים ויתרות חובה
724,363	648,414		מלאי בניינים למכירה
<u>1,087,772</u>	<u>1,120,513</u>		
<u>נכסים לא שוטפים</u>			
62,564	48,083	2	הלוואות ויתרות חובה
33,319	31,554	5	הלוואות שניתנו לחברות מוחזקות
114,037	153,141		נכסים בניכוי התחייבויות המיוחסים לחברות מוחזקות, נטו
543,822	548,621		קרקעות לבניה
1,590	1,863		רכוש קבוע
47,027	41,098	ה'4	מסים נדחים
<u>802,359</u>	<u>824,360</u>		
<u>1,890,131</u>	<u>1,944,873</u>		

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

ליום 31 בדצמבר		מידע נוסף	
2015	2016		
אלפי ש"ח			
<u>התחייבויות שוטפות</u>			
121,164	184,065	3	אשראי מתאגידים בנקאיים
57,900	5,400	3	חלויות שוטפות של הלוואות לא שוטפות
136,071	111,543	3	חלויות שוטפות של אגרות חוב
301,921	266,067		מקדמות מרוכשי דירות
25,371	35,764	3	התחייבויות לקבלני ביצוע, לספקים ולנותני שירותים
23,550	22,486		הפרשות לגמר
1,152	1,100		הפרשה לתביעות משפטיות
131,639	80,794		התחייבויות בגין עסקאות קומבינציה
4,588	761		מיסים שוטפים לשלם
17,805	18,192	'א3	זכאים ויתרות זכות
<u>821,161</u>	<u>726,172</u>		
<u>התחייבויות לא שוטפות</u>			
11,900	-	3	הלוואות מתאגידים בנקאיים
510,922	556,764	3	אגרות חוב
30	40		התחייבות בגין הטבות לעובדים
38,007	114,304	5	הלוואות שהתקבלו מחברות מוחזקות
22,275	26,733		התחייבויות בניכוי נכסים המיוחסים לחברות מוחזקות
<u>583,134</u>	<u>697,841</u>		
<u>הון</u>			
203,249	203,249		הון מניות
108,372	108,372		פרמיה על מניות
(3,104)	(3,104)		מניות אוצר
446	673		קרן בגין תשלום מבוסס מניות
177,628	210,700		יתרת רווח
3,055	4,780		קרן בגין נכס פיננסי זמין למכירה
(3,810)	(3,810)		קרן בגין עסקה עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
<u>485,836</u>	<u>520,860</u>		
<u>1,890,131</u>	<u>1,944,873</u>		

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

22 במרס, 2017			
אור אריאלי	ארנון פרידמן	גיל גירון	תאריך אישור הדוחות הכספיים
המנהלת האחראית	מנכ"ל	יו"ר הדירקטוריון	
לענייני הכספים			

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			מידע נוסף
2014	2015	2016	
אלפי ש"ח			
657,648	562,254	512,295	הכנסות ממכירת דירות, יחידות מלונאיות, קרקעות ומתן שירותים
2,117	2,744	1,977	הכנסות משכירות וניהול
659,765	564,998	514,272	סה"כ הכנסות
605,183	461,760	417,055	עלות מכירת דירות, יחידות מלונאיות, קרקעות והשירותים שניתנו
1,008	347	5	עלות השכירות, אחזקת המבנים המושכרים וניהולם
606,191	462,107	417,060	סה"כ עלות המכירות והשירותים
53,574	102,891	97,212	רווח גולמי
13,683	14,946	15,445	הוצאות מכירה ושיווק
22,346	26,155	27,517	הוצאות הנהלה וכלליות
3,024	3,265	1,866	הכנסות מעמלות ודמי ניהול מחברות מוחזקות
858	3,394	(394)	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
21,427	68,449	55,722	רווח תפעולי
24,218	5,643	6,410	הכנסות מימון
(26,585)	(17,354)	(17,148)	הוצאות מימון
3,022	979	(1,389)	הכנסות (הוצאות) מימון בגין חברות מוחזקות, נטו
10,522	29,410	31,921	רווח מחברות מוחזקות
32,604	87,127	75,516	רווח לפני מסים על ההכנסה
5,772	15,686	11,005	מסים על הכנסה
26,832	71,441	64,511	רווח נקי המיוחס לחברה
26,832	71,441	64,511	סה"כ רווח כולל המיוחס לחברה

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

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2014	2015	2016	
אלפי ש"ח			
			<u>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה</u>
26,832	71,441	64,511	רווח נקי המיוחס לחברה
			התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה:
			התאמות לסעיפי רווח והפסד של החברה:
744	693	664	פחת והפחתות
376	16,157	13,953	הוצאות ריבית, נטו
84	13	-	הפסד ממימוש רכוש קבוע
11	435	227	עלות תשלום מבוסס מניות, נטו
(10,522)	(29,410)	(31,921)	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות
5,772	15,686	11,005	מסים על ההכנסה
302	(167)	10	שינוי בנכסים בשל הטבות לעובדים, נטו
(1,031)	(5,425)	(1,826)	שערך אגרות חוב
(4,264)	(2,018)	(7,888)	
			שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות של החברה:
49,977	5,869	(18,474)	ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה
248,197	174,391	187,230	ירידה במלאי בניינים למכירה
(224,098)	12,203	(35,854)	עלייה (ירידה) במקדמות מרוכשי דירות
			עלייה (ירידה) בהתחייבויות לקבלני ביצוע, לספקים ולנותני שירותים
27,264	(25,857)	10,393	עלייה (ירידה) בהפרשות לגמר ולתביעות משפטיות
13,795	(2,858)	(1,116)	ירידה בזכאים ויתרות זכות והתחייבויות בגין עסקאות קומבינציה
(19,416)	(4,459)	(3,994)	
95,719	159,289	138,185	
			מזומנים ששולמו והתקבלו במהלך השנה בחברה עבור:
(42,581)	(35,349)	(35,556)	ריבית ששולמה
22,529	6,776	6,333	ריבית שהתקבלה
(19,445)	(13,788)	(14,335)	מסים ששולמו
5,013	227	259	דיבידנד שהתקבל
(34,484)	(42,134)	(43,299)	
83,803	186,578	151,509	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת ללא רכישת קרקעות של החברה

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

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2014	2015	2016	
אלפי ש"ח			
(64,036)	(271,706)	(139,345)	רכישת קרקעות לבניה
19,767	(85,128)	12,164	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת של החברה
<u>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה של החברה</u>			
(392)	(175)	(937)	רכישת רכוש קבוע
344	61	-	תמורה ממימוש רכוש קבוע, נדל"ן להשקעה ונכסים המוחזקים למכירה
54,910	78,605	75,685	שינוי בהשקעה בחברות מוחזקות, נטו
(219)	2,118	10,029	שינוי בחובות לזמן ארוך והשקעות אחרות, נטו
40,082	26,338	(103,797)	משיכת (הפקדת) פקדונות בתאגידים בנקאיים ומימוש ניירות ערך סחירים משועבדים
10,262	4,500	(9,337)	מימוש (רכישת) ניירות ערך הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, נטו
104,987	111,447	(28,357)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה של החברה
<u>תזרימי מזומנים מפעילות מימון של החברה</u>			
71,777	119,172	161,131	תקבולים מהנפקת אגרות חוב (בניכוי הוצאות הנפקה)
(137,235)	(136,699)	(135,488)	פרעון אגרות חוב
3,100	69,800	-	קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
(60,040)	(81)	(64,400)	פרעון הלוואות לזמן ארוך לתאגידים בנקאיים
(14,533)	(9,206)	62,901	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו
1,875	-	-	תמורה בגין מימוש אופציות לעובדים
(35,000)	(13,000)	(32,000)	דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה
(170,056)	29,986	(7,856)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון של החברה
(45,302)	56,305	(24,049)	<u>עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים</u>
59,312	14,010	70,315	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה</u>
14,010	70,315	46,266	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה</u>

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

1. יתרת המזומנים ושווי מזומנים המיוחסת לחברה

31 בדצמבר		
2015	2016	
אלפי ש"ח		
5,195	10,844	מזומנים למשיכה מיידית (*)
65,120	35,422	שווי מזומנים - פקדונות לזמן קצר (*)
<u>70,315</u>	<u>46,266</u>	

(*) 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-39 IAS המיוחסים לחברה:

הלוואות וחייבים

31 בדצמבר		
2015	2016	
אלפי ש"ח		
184,057	198,812	נכסים פיננסיים מוחזקים למסחר
68,406	163,893	פקדונות והשקעות בניירות ערך סחירים במסגרת ליווי בנקאי
135,592	142,020	הלוואות וחייבים
<u>388,055</u>	<u>504,725</u>	

ב. מועדי המימוש החזויים של ההשקעות המהותיות לפי קבוצות המכשירים הפיננסיים בהתאם ל-39 IAS המיוחסים לחברה:

31 בדצמבר, 2016

<u>הלוואות וחייבים</u>						
שנה ראשונה	שנה שנייה	שנה שלישית	שנה רביעית	שנה חמישית	עד אחת עשרה שנה	סה"כ
62,383	-	-	-	-	-	62,383
-	27,948	2,305	-	-	17,830	48,083
-	31,554	-	-	-	-	31,554
<u>62,383</u>	<u>59,502</u>	<u>2,305</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>17,830</u>	<u>142,020</u>

31 בדצמבר, 2015

<u>הלוואות וחייבים</u>						
שנה ראשונה	שנה שנייה	שנה שלישית	שנה רביעית	שנה חמישית	עד אחת עשרה שנה	סה"כ
39,709	-	-	-	-	-	39,709
-	45,023	-	-	-	17,541	62,564
-	33,319	-	-	-	-	33,319
<u>39,709</u>	<u>78,342</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>17,541</u>	<u>135,592</u>

3. גילוי בדבר ההתחייבויות הפיננסיות המיוחסות לחברה

א. זכאים ויתרות זכות המיוחסים לחברה

31 בדצמבר		
2015	2016	
אלפי ש"ח		
7,512	9,158	ריבית לשלם
3,951	3,447	הפרשה למענקים
1,050	218	הוצאות לשלם
1,494	2,420	אחרים
<u>14,007</u>	<u>15,243</u>	

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, 2016

עד שנה	משנה עד שנתיים	עד 3 שנים	מ-3 שנים עד 4 שנים	מ-4 שנים עד 5 שנים	מעל 5 שנים	סה"כ	
							אלפי ש"ח
189,465	-	-	-	-	-	189,465	הלוואות מתאגידים בנקאיים
35,764	-	-	-	-	-	35,764	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
15,243	-	-	-	-	-	15,243	זכאים ויתרות זכות התחייבות בגין
2,214	2,214	-	-	-	-	2,214	עסקאות קומבינציה
756,075	152,918	146,770	140,623	55,157	120,670	139,937	אגרות חוב
<u>998,761</u>	<u>152,918</u>	<u>146,770</u>	<u>140,623</u>	<u>55,157</u>	<u>120,670</u>	<u>382,623</u>	

3. גילוי בדבר ההתחייבויות הפיננסיות המיוחסות לחברה (המשך)

31 בדצמבר, 2015

סה"כ	מעל 5 שנים	מ-4 שנים עד 5 שנים	מ-3 שנים עד 4 שנים	משנתיים עד 3 שנים	משנה עד שנתיים	עד שנה	
192,344	-	-	-	-	12,209	180,135	הלוואות מתאגידים בנקאיים
25,371	-	-	-	-	-	25,371	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
14,007	-	-	-	-	-	14,007	זכאים ויתרות זכות התחייבות בגין עסקאות קומבינציה
6,979	-	-	-	-	-	6,979	אגרות חוב
729,972	82,430	115,082	120,351	125,620	122,652	163,837	
<u>968,673</u>	<u>82,430</u>	<u>115,082</u>	<u>120,351</u>	<u>125,620</u>	<u>134,861</u>	<u>390,329</u>	

ג. התחייבויות המיוחסות לחברה האם

בדבר אמות מידה פיננסיות המיוחסות לחברה ראה באור 15 בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2016.

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 בשנת 2016 הינו 25% ובשנים 2015 ו- 2014 הינו 26.5%.

בינואר 2016 אושר החוק לתיקון פקודת מס הכנסה (מס' 216) (הפחתת שיעור מס חברות), התשע"ו-2016, אשר כולל הפחתת שיעור מס החברות מ-26.5% ל-25%. תחילתו של תיקון זה ביום 1 בינואר, 2016.

יתרות המסים הנדחים ליום 31 בדצמבר, 2015 חושבו לפי שיעור מס של 26.5%. בעקבות שינוי שיעור המס בתחילת שנת 2016, חל קיטון בסך של כ-2,662 אלפי ש"ח, מתוכם ייזקף סך של כ-2,662 אלפי ש"ח כהוצאת מס לרווח או הפסד.

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

יתרות המסים הנדחים ליום 31 בדצמבר, 2016 חושבו לפי שיעורי המס המעודכנים. בעקבות שינוי שיעור מס זה, חל קיטון נוסף של כ-3,298 אלפי ש"ח, מתוכם ייזקף סך של כ-3,298 אלפי ש"ח כהוצאת מס לרווח או הפסד.

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

ג. שומות מס המיוחסות לחברה

לחברה שומות מס סופיות עד וכולל שנת המס 2013.

ד. הפרשים זמניים אחרים המיוחסים לחברה

לחברה הוצאות שיותרו לניכוי לצורכי מס, המועברות לשנים הבאות והפרשים זמניים אחרים בסך של כ-184 מליון ש"ח. בגין הפרשים אלה ובגין הוצאות שיותרו לניכוי לצורכי מס בשנים הבאות, הוכרו בדוחות הכספיים נכסי מסים נדחים בסך של כ-41 מליון ש"ח. הצפי לניצול המסים הנדחים מבוסס על תחזית מועד השלמת הפרויקטים וההכרה ברווח לצורכי מס.

ה. מסים נדחים המיוחסים לחברה

המסים הנדחים מוצגים במאזן כדלקמן:

31 בדצמבר	
2015	2016
אלפי ש"ח	
47,027	41,098

נכסים לא שוטפים

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			
2014	2015	2016	
אלפי ש"ח			
7,976	14,459	16,540	מסים שוטפים
(8,123)	1,602	(7,220)	מסים נדחים, ראה גם סעיף 4'ה' לעיל
-	-	7,189	מסים נדחים בגין שנים קודמות
5,919	(375)	(11,464)	מסים בגין שנים קודמות
-	-	5,960	התאמת יתרות המסים הנדחים בעקבות שינוי בשיעורי המס
<u>5,772</u>	<u>15,686</u>	<u>11,005</u>	

5. הלוואות, יתרות והתקשרויות מהותיות עם חברות מוחזקות

א. יתרות עם חברות מוחזקות

(1) ההרכב

31 בדצמבר		
2015	2016	
אלפי ש"ח		שיעור ריבית
18,319	23,758	
14,585	6,720	מדד+4.1%
415	1,076	מדד+4.5%
<u>33,319</u>	<u>31,554</u>	

הלוואות שניתנו לחברות מוחזקות:

אשדנות חברה לנכסים ובניין בע"מ
אשדר תמ"א 38 בע"מ
אחרים

הלוואות שהתקבלו מחברות מוחזקות:

<u>38,007</u>	<u>114,304</u>	2.56%	אשדר ייזום ובניה (1997) בע"מ
---------------	----------------	-------	------------------------------

(2) ערבויות שניתנו על ידי החברה

אלפי ש"ח		
70,000		ערבויות לחברות מאוחדות (א)
771,022		ערבויות חוק מכר (ב)
55,258		ערבויות ביצוע ואחרות (ג)

(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.

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

(ב) ערבויות חוק מכר שנמסרו לרוכשי דירות להבטחת התחייבויות החברה כלפי רוכשי דירות במסגרת חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974. בסך של כ- 771 מליון ש"ח.

(ג) 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 כולל של כ- 55 מליון ש"ח.

ב. עסקאות עם חברות מוחזקות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2014	2015	2016	
אלפי ש"ח			
3,024	3,265	1,866	הכנסות מעמלות ודמי ניהול (ג'3)
3,022	979	(1,389)	הכנסות (הוצאות) מימון בגין חברות מוחזקות, נטו
3,646	3,958	4,003	השתתפות בהוצאות חברה האם (ג'2)

ג. התקשרויות

(1) בהתקשרות עם קבוצת אשטרום כקבלן מבצע בפרויקטים בהם לחברה יש שותפים מהותיים, תנאי ההתקשרות יהיו כפי שייסוכמו 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 2016 בוצעה התקשרות עם אשטרום לביצוע עבודות חפירה ודיפון בפרויקט בגני תקוה, ביחד עם חברה נוספת הקשורה לשותף בפרויקט, בסך של כ- 10 מליון ש"ח (חלק החברה כ- 5 מליון ש"ח וחלק החברה מול אשטרום כ- 2.5 מליון ש"ח).
כמו כן בוצעה בשנת 2016 התקשרות נוספת עם אשטרום לביצוע עבודות חפירה ודיפון בפרויקט ביהוד-מונסון בסך של כ- 8 מליון ש"ח (חלק החברה זהה).

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 שירותי 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 שירותי 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 והדיבידנד שולם ביום 29 במרס, 2016.

- ביום 22 במרס, 2017 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד לבעלי המניות של החברה בסכום של 30,000 אלפי ש"ח המהווה כ-0.15 ש"ח לכל מניה רגילה של החברה מתוכו סך של כ-526 אלפי ש"ח יחולק לחברה הבת כתוצאה מהחזקת מניות החברה בידי החברה הבת. היום הקובע נקבע ליום 30 במרס, 2017 ויום התשלום נקבע ליום 9 באפריל, 2017.

7. אירועים מהותיים בתקופת הדיווח ולאחריה

א. ביום 8 בפברואר 2016 התקיימו מלוא התנאים המתלים והושלמה העסקה 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. החברה הכירה בגין העסקה ברווח לפני מס בסך של כ-8.3 מליון ש"ח.

ב. ביום 15 במרס 2016, אישרה מחדש מידרוג בע"מ דירוג A3 באופק יציב לסדרות אג"ח א', ב', ג' ו-ד' של החברה וכן קבעה דירוג A3 באופק יציב לגיוס סדרה חדשה ו/או הרחבת סדרה קיימת בהיקף של עד 160 מליון ש"ח ע.ג..

ג. ביום 22 במרס 2016, השלימה החברה הנפקה של אגרות חוב (סדרה ד') בדרך של הרחבת סדרה הכוללת 128,500,000 אגרות חוב (סדרה ד') רשומות על שם בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת של החברה. אגרות החוב הוקצו לניצעים במחיר של 1.0255 ש"ח לכל 1 ש"ח ע.ג. ובתמורה כוללת של בסך של כ-131,777 אלפי ש"ח.

7. אירועים מהותיים בתקופת הדיווח ולאחריה (המשך)

- ד. ביום 14 באפריל 2016, אישר דירקטוריון החברה את התקשרות החברה עם משקיעים מסווגים לביצוע הקצאה פרטית בדרך של הרחבת סדרה הכוללת 31,500,000 אגרות חוב (סדרה ד') רשומות על שם בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת של החברה. אגרות החוב הוקצו לניצעים במחיר של 1.022 ש"ח לכל 1 ש"ח ע.ג. ובתמורה כוללת בסך 32,193 אלפי ש"ח.
- ה. ביום 24 במאי 2016, זכתה החברה במכרז "מחיר למשתכן" של רשות מקרקעי ישראל ומשרד הבינוי לחכירת מגרשים בשכונת קריית אליעזר בחיפה. העלות בגין המקרקעין, המיועדים לבניית 213 יחידות דיור, הינה בסך של כ- 21,230 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ כאשר לסכום זה יתווסף כ- 4,035 אלפי ש"ח (צמודים למדד תשומות הבניה למגורים של חודש נובמבר 2015) בגין הוצאות פיתוח. במסגרת המכרז, התחייבה החברה למכור יחידות דיור בפרויקט לזכאים להיכלל במסלול "מחיר למשתכן" במחיר שלא יעלה על 7,226 ש"ח למ"ר (צמוד למדד תשומות הבניה של חודש אפריל 2016) בתוספת מע"מ. להערכת החברה בניית הפרויקט תחל בתחילת שנת 2018 ומשך זמן בנייתו צפוי להיות כשנתיים.
- ו. ביום 30 במאי 2016, חתמו החברה וחברה צד ג' שאינו קשור לחברה (להלן - השותפה) על הסכם לפיו יוקצו לחברה 50% מהונה המונפק והנפרע ומזכויות ההצבעה בחברה פרטית, אשר מוחזקת על ידי השותפה (להלן - החברה המשותפת), אשר התקשרה עם מספר בעלי זכויות בבניינים קיימים ברחובות יצחק שדה, משה דיין, הפלמ"ח והגיבור האלמוני בתל אביב הכוללים 206 יחידות דיור (להלן - הדיירים), לביצוע פרויקט פינוי בינוי (להלן - הפרויקט). החברה המשותפת מתכננת להקים במסגרת הפרויקט כ- 630 יחידות דיור חדשות (מתוכן 206 דירות התמורה לדיירים בגין זכויותיהם בקרקע). ההסכם עם הדיירים מותנה במספר תנאים מתלים, ביניהם חתימת כל הדיירים על ההסכם עם החברה המשותפת ואישור התב"ע החדשה.
- ז. ביום 31 במאי 2016, זכתה החברה במכרז "מחיר למשתכן" של רשות מקרקעי ישראל ומשרד הבינוי לחכירת מגרשים בשכונת החותרים בטירת הכרמל. העלות בגין המקרקעין, המיועדים לבניית 244 יחידות דיור, הינה בסך של כ- 3,334 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ כאשר לסכום זה יתווסף כ- 29,280 אלפי ש"ח (צמודים למדד תשומות הבניה למגורים של חודש נובמבר 2015) בגין הוצאות פיתוח. במסגרת המכרז, התחייבה החברה למכור יחידות דיור בפרויקט לזכאים להיכלל במסלול "מחיר למשתכן" במחיר שלא יעלה על 6,979 ש"ח למ"ר (צמוד למדד תשומות הבניה של חודש אפריל 2016) בתוספת מע"מ. להערכת החברה בניית הפרויקט תחל במהלך שנת 2018 ומשך זמן בנייתו צפוי להיות כשלוש שנים.
- ח. 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. ביום 22 במרס, 2016 הגישו הצדדים בקשה לסיום ההליך נגד החברה. ביום 6 באוקטובר 2016, החליט בית המשפט לאשר את בקשת הצדדים לסיום ההליך וקבע תשלום גמול למבקש האישור ותשלום שכר טרחה אשר הינם זניחים לחברה.
- ט. ביום 4 בדצמבר 2016, אישרה מחדש מידרוג בע"מ דירוג A3 באופן יציב לסדרות אג"ח א', ג' ו-ד' של החברה.
- י. ביום 15 בדצמבר 2016, קבעה מעלות דירוג ilA- לחברה ולסדרות אג"ח א', ג' ו-ד' של החברה.
- יא. ביום 18 בינואר 2017, אישרה האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה את מדיניות התגמול של החברה, לרבות עדכונה, לתקופה של 3 שנים החל מינואר 2017.