



איירפורט סיטי בע"מ

דוח רבעוני

ליום 30 ביוני 2018

איירפורט סיטי בע"מ
דוח רבעוני
ליום 30 ביוני 2018

תוכן העניינים

- * דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד
- * דוחות כספיים ביניים מאוחדים (בלתי מבוקרים) ליום 30 ביוני 2018
- * תמצית מידע כספי נפרד ליום 30 ביוני 2018 (בלתי מבוקר)
- * דוח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד

לתקופה שהסתיימה ביום 30 ביוני 2018

דירקטוריון איירפורט סיטי בע"מ (להלן: "החברה"), מתכבד להגיש את דוח הדירקטוריון ליום 30 ביוני 2018 (להלן: "תאריך הדוח") ולתקופה של שישה חודשים שהסתיימה באותו תאריך (להלן: "תקופת הדוח"), בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 (להלן: "תקנות דוחות תקופתיים").

1. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד

תחומי פעילות

החברה עוסקת, לרבות באמצעות חברות בנות וקשורות, הן ישראליות והן זרות (להלן ביחד: "הקבוצה") בתחום הנדל"ן המניב – ייזום, פיתוח, בהשכרה, ניהול ואחזקה של נכסים בישראל ובחו"ל. ובתחום הנדל"ן היזמי – ייזום, הקמה, שיווק ומכירה של יחידות דיור בישראל.

1.1 תחום הנדל"ן המניב

ליום 30 ביוני 2018, לקבוצה 120 נכסים מניבים בבעלות ובחכירה בשטח של כ-1,242 אלפי מ"ר וקרקעות (כולל נכסים מניבים בהקמה) בשטח של כ-607 אלפי מ"ר המיועדות לבניה להשכרה ו/או למגורים.

נכסי הקבוצה בישראל ליום 30 ביוני 2018, כוללים 101 נכסים מניבים בשטח של כ-1,118 אלפי מ"ר כאשר שיעור התפוסה בנכסים אלו הינם כ-88%.

נכסי הקבוצה בחו"ל (בעיקר בצרפת) ליום 30 ביוני 2018 כוללים 19 נכסים מניבים בשטח של כ-124 אלפי מ"ר כאשר שיעור התפוסה בנכסים אלו הינו כ-76%.

נכסי הקבוצה פזורים בכל רחבי הארץ, כאשר מרביתם ממוקמים בערים הגדולות במרכז הארץ ובאזורי הביקוש. הנכסים מושכרים לשוכרים רבים ובחוזים לטווחים שונים.

1.1.1 תוצאות הפעילות (במיליוני ש"ח)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני			
	2017	2018	% השינוי	
776	389	380	(2.3%)	הכנסות מהשכרת נכסים וניהולם
593	306	296	(3.3%)	NOI מנכסים מניבים
-	-	56	-	NOI ממגורים
548	282	341	20.9%	EBITDA
515	-	27	-	התאמת שווי הוגן לנדל"ן להשקעה
(76)	(70)	(57)	(18.6%)	עלויות המימון, נטו
755	154	236	53.2%	רווח נקי לתקופה
396	199	198	(0.5%)	FFO ריאלי

ה-NOI¹ מנכסים מניבים בתקופת הדוח הסתכם לסך של כ-296 מיליון ש"ח לעומת סך של כ-306 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הקיטון נובע בעיקר ממכירת מבנה לוגיסטי בצרפת, מירידה בדמי השכירות ומעלייה בהוצאות האחזקה במספר נכסים בישראל.

ה-NOI ממגורים בתקופת הדוח הסתכם לסך של כ-56 מיליון ש"ח. החל מיום 1 בינואר 2018 החברה מיישמת את תקן IFRS 15 "הכנסות מחוזים עם לקוחות", לפרטים נוספים ר' סעיף 1.2 להלן ובאור 3 לדוחות הכספיים.

רווח הקבוצה בתקופת הדוח הסתכם לסך של כ-236 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ-154 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הגידול בסך של כ-82 מיליון ש"ח נובע מהכרה בהכנסות ממגורים כאמור לעיל ומגידול בסך של כ-27 מיליון ש"ח משערוך נדל"ן להשקעה.

1.1.2 נכסי הנדל"ן בחלוקה על פי שימושים

להלן חלוקת נכסי החברה על פי השימושים השונים ליום 30 ביוני 2018 (באלפי ש"ח)

שימושים	שטח (מ"ר)	הכנסות שכ"ד וניהול 1-6/18	NOI 1-6/18	שווי הוגן נדל"ן מניב	שווי הוגן קרקעות	שעור תפוסה
משרדים	197,745	113,058	96,221	2,174,727	-	93.7%
אחסנה ותעשייה	261,007	53,395	51,261	1,232,501	-	78.7%
מסחר ומלונאות	162,265	105,682	75,504	2,401,865	-	94.5%
חניונים	239,446	18,138	17,827	605,823	-	95.3%
תחנות מרכזיות	267,755	59,893	28,742	1,045,510	-	85.5%
תחנות דלק	17,251	4,578	4,582	87,013	-	100%
מגרשים	-	-	-	-	1,141,284	-
חו"ל	124,489	25,316	21,497	832,038	-	75.5%
סכום כולל	1,269,958	380,060	295,634	8,379,477	1,141,284	87.6%

בהמשך לאמור בסעיף 1.4 לדוח התקופתי של החברה לשנת 2017 בדבר פערים בשווי ההוגן של מספר נכסים שהתגלו במסגרת עבודת שמאי הוועדה הבלתי תלויה של החברה האם (יואל), יצוין כי נכון למועד הדוח, בין שמאי הוועדה והשמאי החיצוני המבצע עבור הקבוצה את הערכות השווי של נכסי הנדל"ן המוצגים בדוחותיה הכספיים על פי שוויים ההוגן, התגלו פערים לגבי הערכות השווי של נכסי נדל"ן מניב נוספים, אשר אינם עולים ככלל על 10% (ברמת הנכס הבודד). כמו כן, התגלו פערים לגבי הערכות השווי של נכסים שונים בפיתוח/בעלי פוטנציאל פיתוח וכי מסקנתם של שמאי הוועדה עשויה להיות כי שווי הנכסים האמורים גבוה משוויים בספרי החברה בשיעור של עד 30% (ברמת הנכס הבודד). ואולם, גם לשיטתם של שמאי הוועדה, הואיל ומדובר

¹ להערכת הנהלת החברה, נתון ה-NOI הינו אחד הפרמטרים החשובים בהערכות שווי של נדל"ן מניב. תוצאת חלוקתו של נתון זה בשיעור ההיוון המקובל באזור הגיאוגרפי בו מצוי הנכס מהווה את אחת מהאינדיקציות לקביעת שווי של הנכס (מערב לאינדיקציות נוספות כגון: עסקאות השוואה, מחיר מכירה למ"ר וכו'). ה-NOI בניכוי ההשקעות בנכס לשיפורים ושמירה על הקיים (Capex) משמש למדידת התזרים הפנוי לשירות החוב הפיננסי שנקח למימון הנכס. מודגש בזאת כי ה-NOI: לא מציג תזרים מזומנים מפעילות שוטפת על פי כללי חשבונאות מקובלים, לא משקף מזומנים שבנמצא למימון כל תזרימי המזומנים של הקבוצה, כולל יכולתה לבצע חלוקת כספים ואינו אמור להיחשב תחליף לרווח הנקי לצורך הערכת תוצאות הפעילות של הקבוצה.

בנכסים בפיתוח/בעלי פוטנציאל פיתוח המאופיינים לרוב בגורמי סיכון וחוסר וודאות ברמה גבוהה יחסית, השומות שעל בסיסן מוצגים הדוחות הכספיים של החברה הן בטווח פערים סביר לנכסים מסוג זה.

NOI (Net Operating Income) מנכסים מניבים

להלן מידע אודות ה-NOI (רווח מהשכרת נכסים והפעלתם, בנטרול פחת והפחתות) של הקבוצה:

באלפי ש"ח	רבעון 2 2018	רבעון 1 2018	רבעון 4 2017	רבעון 3 2017	רבעון 2 2017
ישראל – נכסים קיימים בתקופה (1)	137,737	136,403	136,046	130,198	139,806
נכסים בישראל שנרכשו או אוכלסו לראשונה	-	-	-	-	-
סה"כ נכסים בישראל	137,737	136,403	136,046	130,198	139,806
צרפת – נכסים קיימים בתקופה	8,851	9,557	9,408	8,948	8,734
נכסים בצרפת שנגרעו	-	-	-	1,618	2,420
נכסים אחרים בחו"ל	1,478	1,608	275	925	1,175
NOI – סך הכל	148,066	147,568	145,729	141,689	152,135

(1) השוואה בין ה-NOI של אותם נכסים (NOI Same Property) בתקופות המפורטות לעיל.

1.1.3 FFO (Funds from operations)

ה-FFO הינו מדד מקובל בארה"ב ואירופה למתן מידע נוסף על תוצאות הפעילות של חברות נדל"ן מניב, המעניק בסיס נאות להשוואה בין חברות נדל"ן מניב, מדד זה אינו נדרש על פי כללי החשבונאות המקובלים.

FFO כהגדרתו, מבטא רווח מדווח נקי, בנטרול רווחים או הפסדים ממכירת נכסים, בתוספת פחת והפחתות בגין נדל"ן, בנטרול מיסים נדחים והוצאות שאינן תזרימיות. החברה מאמינה כי אנליסטים, משקיעים ובעלי מניות עשויים לקבל מידע בעל ערך מוסף ממדידה של תוצאות הפעילות של הקבוצה על בסיס ה-FFO.

יש להדגיש כי ה-FFO:

- לא מציג תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת על פי כללי חשבונאות מקובלים.
- לא משקף מזומנים שבידי החברה ויכולתה לחלקם.
- אינו אמור להיחשב כתחליף לרווח המדווח הנקי לצורך הערכת תוצאות הפעילות של הקבוצה.

מיליוני ש"ח	1-6/2017	1-6/2018
רווח לתקופה	154	236
שינויים בשווי הוגן של נדליין להשקעה	-	(27)
ניירות ערך סחירים	(17)	16
מסים נדחים בגין התאמות, שנים קודמות ורווחי הון	24	35
הוצאות בגין הלוואות לחברות בנות בחו"ל	5	(11)
התאמות המתייחסות לחברות כלולות	(1)	(1)
נטרול מגורים, נטו	-	(56)
הפסד מפדיון מוקדם של אגרות חוב	30	-
הוצאה חד פעמית	-	1
FFO - ללא מגורים	195	193
הפרשי הצמדה לתקופה	<u>4</u>	<u>5</u>
FFO - ללא מגורים ובנטרול הפרשי הצמדה	199	198

1.1.4 שיעור היוון משוקלל

שיעור ההיוון המשוקלל מחושב על סך ה-NOI המתוקנן של הקבוצה לרבעון השני של שנת 2018 בחישוב שנתי, מחולק בסך הנכסים של החברה בנטרול קרקעות ונכסים בחו"ל. שיעור ההיוון המשוקלל הינו מדד ממוצע ואינו מתחשב בשונות בין הנכסים ומיקומם. להלן שיעור ההיוון המשוקלל של נכסים בישראל בהתבסס על רבעון 4-6/18 (במיליוני ש"ח).

9,521	שווי נכסים ליום 30.06.18
(832)	בנטרול נכסים בחו"ל
(1,600)	בנטרול נכסים לא מניבים (בעיקר קרקע)
7,089	סה"כ נכסים בישראל
138	NOI ישראל 01-06/18
0.5	תקנון NOI
138.5	סה"כ NOI רבעוני מתוקנן
554	NOI שנתי בישראל
7.8%	שיעור היוון משוקלל בישראל

שיעור ההיוון המשוקלל בצרפת (בנטרול שווי נכסים ריקים וההוצאות בגינם) 8.6%.

1.2 תחום הנדל"ן למגורים

1.2.1 ליום 30 ביוני 2018, הקבוצה משווקת דירות מגורים בשני פרויקטים בהקמה: פרויקט "נצבא סיטי", בראש העין להקמת 1,190 דירות ופרויקט במבשרת ציון להקמת 66 דירות. בנוסף, הקבוצה מקימה פרויקט מגורים בנתניה ("שער היס") ועתידה להקים פרויקט מגורים בהרצליה (במתחם התחנה המרכזית לשעבר), אשר טרם הוחל בשיווקם.

1.2.2 תוצאות הפעילות (באלפי ש"ח)

סה"כ	פרויקט "מבשרת ציון"	פרויקט "נצבא סיטי"	
838,290	82,068	756,222	סה"כ הכנסות צפויות מיחידות שנמכרו
587,833	-	587,833	סכום שהוכר כהכנסה עד 31.12.2017
177,131	41,315	135,816	סכום שהוכר כהכנסה בתקופת הדוח
73,326	40,753	32,573	סה"כ הכנסות צפויות מיחידות שנמכרו, שטרם הוכרו כהכנסות
581,270	60,822	520,448	סה"כ עלויות צפויות בגין יחידות שנמכרו
407,517	-	407,517	סכום שהוכר כהוצאה דרך העודפים עד 31.12.2017
121,364	30,649	90,715	סכום שהוכר כהוצאה בתקופת הדוח
52,389	30,173	22,216	סה"כ עלויות צפויות מיחידות שנמכרו, שטרם הוכרו כהוצאות

1.2.3 פרויקט מהותי מאוד

ליים	ליים	פרויקט "נצבא סיטי" (הנתונים באלפי ש"ח)	
31/12/17	30/06/2018		
92,950	92,950	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות שהושקעו
74,505	93,632	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות בתום התקופה	
612,577	717,846	עלויות מצטברות בגין בניה בתום התקופה	
54,274	51,839	עלויות מצטברות בגין מימון ואחרות בתום התקופה	
834,306	956,267	סה"כ עלות מצטברת	
-	462,035	סה"כ עלות מצטברת בניכוי סכומים שהוכרו לעודפים/רווח והפסד	
-	-	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה של הפרויקט
73,470	54,343	עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
271,968	166,699	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	
48,767	5,894	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד ואחרות (אומדן)	
394,205	268,699	סה"כ עלות שנתרה להשלמה	
68	81	שיעור השלמה (הנדסי/כספי) (לא כולל קרקע) (%)	
12/2019	12/2019	מועד השלמת בניה צפוי	

ליום 31/12/17	ליום 30/06/2018	פרויקט "נצבא סיטי" (הנתונים באלפי ש"ח)	
184	58	מס' יחידות דיור	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
20,804	6,845	יחידות דיור (מ"ר)	
12,087	12,043	יחידות דיור (בש"ח)	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
-	3	מס' יחידות דיור	חוזים שבוטלו בתקופה השוטפת
-	329	יחידות דיור (מ"ר)	
520	575	מס' יחידות דיור	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה
59,670	66,280	יחידות דיור (מ"ר)	
11,541	11,156	יחידות דיור (ש"ח)	מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה
1,628,147	1,628,147	סה"כ הכנסה צפויה מכל הפרויקט (אלפי ש"ח)	שיעור השיווק של הפרויקט
670,583	756,222	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (אלפי ש"ח)	
41	46	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	
670	615	מס' יחידות דיור	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים
85,204	78,594	יחידות דיור (מ"ר)	
480,435	520,944	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי (אלפי ש"ח)	
24	6	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד מועד אישור הדוח	
12,284	11,936	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד מועד אישור הדוח (ש"ח)	

לפרטים בדבר החלטת דירקטוריון החברה, לאחר מועד הדיווח, כי 50% מפרויקט נצבא סיטי ייעודו להשכרה במסגרת חוק לעידוד השקעות הון, תשי"ט-1959, ר' באור 8 לדוחות הכספיים.

1.2.4 פרויקט שאינו מהותי מאוד

שנת 2017	1-6/18	"מבשרת ציון"
21	10	מספר חוזים שנחתמו בתקופה
4,627	1,571	שטחים שנחתמו לגביהם הסכמים בתקופה (מ"ר)
17,579	17,309	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה (אלפי ש"ח)

1.2.5 תלות בספק

נכון למועד הדיווח, אלקטרה בניה בע"מ ("אלקטרה") מהווה ספק שלקבוצה יש בו תלות. חברות בנות של החברה התקשרו עם אלקטרה בהסכמי ביצוע לגבי הקמת שני פרויקטי מגורים ופרויקט מלונאות אחד, בתמורה לסכום כולל של כ-1.2 מיליארד ש"ח.

2. התפתחויות עיקריות בעסקי הקבוצה בתקופת הדוח ולאחר תאריך הדוח על המצב הכספי

2.1. לפרטים בדבר הרחבת אגרות חוב (סדרה ה'), ר' באור 5.א. לדוחות הכספיים.

2.2. בתקופת הדוח, הקבוצה יישמה לראשונה את תקן דיווח IFRS15 "הכנסות מחוזים עם לקוחות" - לפרטים ר' באור 3 לדוחות הכספיים.

3. מצב כספי

3.1 נכסים

31 בדצמבר 2017 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	30 ביוני 2017 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	30 ביוני 2018 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	
			נכסים שוטפים
493,005	257,409	461,316	מזומנים ושווי מזומנים
378,847	363,482	402,058	ניירות ערך מוחזקים למסחר
122,130	62,329	139,665	השקעות והלוואות לזמן קצר
83,453	91,151	70,183	לקוחות
20,209	19,401	31,395	נכסי מיסים שוטפים
92,854	115,705	16,257	חייבים ויתרות חובה
-	-	334,007	הכנסות לקבל מרוכשי דירות
19,932	111,605	-	נדליין להשקעה המוחזק למכירה
1,423,961	984,506	1,052,451	מלאי בניינים למכירה
2,634,391	2,005,588	2,507,332	סה"כ נכסים שוטפים
			נכסים בלתי שוטפים
61,045	61,045	61,045	מקרקעין לבנייה
34,160	33,735	34,250	השקעות בחברות מוחזקות
166,315	178,153	166,626	השקעות וחייבים לזמן ארוך
9,416,658	8,981,657	9,520,761	נדליין להשקעה
12,024	12,788	44,986	רכוש קבוע
9,690,202	9,267,378	9,827,668	סה"כ נכסים בלתי שוטפים
12,324,593	11,272,966	12,335,000	סה"כ נכסים

3.1.1 נכסים שוטפים

ליום 30.06.2018 הסתכמו הנכסים השוטפים בכ-2,507 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ-2,634 מיליון ש"ח ליום 31.12.2017, קיטון של כ-127 מיליון ש"ח.

להלן הסברים לשינויים עיקריים בתקופת הדוח:

- השקעות והלוואות לזמן קצר - גידול בסך של כ-18 מיליון ש"ח, הנובע בעיקר מתקבולי רוכשים בפרויקט המגורים "נצבא סיטי".

- חייבים ויתרות חובה - קיטון בסך של כ-77 מיליון ש"ח, הנובע בעיקר בגין קבלת התמורה ממכירת נכס בצרפת בסך של 69 מיליון ש"ח ומיון מקדמה לקבלן המבצע של פרויקט המגורים נצבא סיטי בראש העין למלאי בניינים למכירה בסך 10 מיליון ש"ח.
- נדל"ן להשקעה המוחזק למכירה - קיטון בסך של כ-20 מיליון ש"ח, עקב השלמת עסקת המכירה של נכס בצרפת. לפרטים ר' סעיף 14 ב' (4) לדוח הכספי שנתי 2017 אשר פורסם ביום 30 במרץ 2018 (מס' אסמכתא: 2018-01-033799, המובא כאן על דרך ההפניה ("הדוח התקופתי לשנת 2017").
- הכנסות לקבל מרוכשי דירות - גידול בסך של כ-334 מיליון ש"ח הנובע מיישום לראשונה של תקן IFRS 15 בפרויקט "נצבא סיטי" בסך של כ-314 מיליון ש"ח ובפרויקט מבשרת ציון בסך של כ-20 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ר' באור 3 לדוחות הכספיים וסעיף 1.2 לעיל.
- מלאי בניינים למכירה - קיטון בסך של כ-372 מיליון ש"ח, הנובע מיישום לראשונה של תקן IFRS 15. כמפורט לעיל, קיטון בסך של כ-407 מיליון ש"ח בעקבות מיון לעודפים מיתרת המלאי ליום 31 בדצמבר 2017 עקב יישום התקן לראשונה וגידול בסך של כ-158 מיליון ש"ח הנובע מתשלומים בגין פרויקטי המגורים: "נצבא סיטי" בראש העין, "שער היס" בנתניה ומבשרת ציון ליד ירושלים וממתחם התחנה המרכזית לשעבר בהרצליה. קיטון בסך של כ-121 מיליון ש"ח בעקבות הכרה ברווח בתקופה בפרויקטים: "נצבא סיטי" בראש העין ומבשרת ציון ליד ירושלים.

3.1.2 נכסים בלתי שוטפים

ליום 30.06.2018 הסתכמו הנכסים הבלתי שוטפים לסך של כ-9,828 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ-9,690 מיליון ש"ח ליום 31.12.2017, הגידול בסך של כ-137 מיליון ש"ח, נובע בעיקר:

- נדל"ן להשקעה - גידול בסך של כ-104 מיליון ש"ח בנובע בעיקר, מתוספות לנכסים מניבים ובהקמה בסך של כ-89 מיליון ש"ח, מעליית ערך נדל"ן להשקעה בסך של כ-27 מיליון ש"ח ומעלייה בשער החליפין של האירו לעומת השקל בסך של כ-21 מיליון ש"ח שנזקף לקרן הון מהפרשי תרגום. מנגד, קיטון בסך של כ-33 מיליון ש"ח הנובע מסיווג מלון בהולנד מסעיף נדל"ן להשקעה לסעיף רכוש קבוע בעקבות ניהול המלון באופן עצמי על ידי חברה בת.
- רכוש קבוע - גידול בסך של כ-33 מיליון ש"ח הנובע בעיקר מסיווג של בית המלון בהולנד כאמור לעיל.

3.2. התחייבויות

31 בדצמבר 2017	30 ביוני 2017	30 ביוני 2018	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
התחייבויות שוטפות			
1,077,037	1,432,105	852,087	אשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים
122,828	125,099	108,779	ספקים ונותני שירותים
116,101	105,727	90,682	זכאים ויתרות זכות
60,759	6,631	43,235	התחייבויות מסים שוטפים
94,056	66,521	89,806	הפרשות
298,359	191,296	4,720	מקדמות מרוכשי דירות
7,595	7,595	7,550	התחייבות למתן שירותי בנייה ולעסקת קומבינציה
5,029	4,825	5,001	התחייבות לרכישת זכויות שאינן מקנות שליטה בחברה מאוחדת
1,781,764	1,939,799	1,201,860	סה"כ התחייבויות שוטפות
התחייבויות שאינן שוטפות			
668,540	692,017	571,159	הלוואות מתאגידים בנקאיים ומאחרים
2,798,714	2,899,441	3,022,066	אגרות חוב
32,830	33,671	35,023	הפרשות
1,056,453	986,973	1,133,627	מסים נדחים
984	782	1,017	הטבות לעובדים
92,957	94,509	93,934	התחייבויות אחרות לזמן ארוך
4,650,478	4,707,393	4,856,826	סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות
6,432,242	6,647,192	6,058,686	סה"כ התחייבויות
הון			
1,381	1,155	1,381	הון מניות
2,150,393	1,500,810	2,150,393	פרמיה על מניות
(669)	(669)	(669)	מניות באוצר
6,218	6,218	6,218	קרן הון מעסקאות עם בעל שליטה
(61,021)	(75,573)	(52,959)	קרן הון מהפרשי תרגום
8,633	8,633	8,633	קרן הון הערכה מחדש
183	183	-	קרן הון בגין נכסים זמינים למכירה
(83,864)	(83,245)	(83,900)	קרן הון מרכישת זכויות שאינן מקנות שליטה
3,757,965	3,165,858	4,123,621	יתרת עודפים
5,779,219	4,523,370	6,152,718	סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה
113,132	102,404	123,596	זכויות שאינן מקנות שליטה
5,892,351	4,625,774	6,276,314	סה"כ הון
12,324,593	11,272,966	12,335,000	סה"כ התחייבויות והון

3.2.1 התחייבויות שוטפות

ההתחייבויות השוטפות ליום 30.06.2018 מסתכמות לסך של כ-1,202 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ-1,782 מיליון ש"ח ליום 31.12.2017, קיטון בסך של כ-580 מיליון ש"ח.

להלן הסברים לשינויים המהותיים בתקופת הדוח:

- אשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים - קיטון בסך של כ-225 מיליון ש"ח, הנובע בעיקר מקיטון בחלויות שוטפות.
- ספקים ונותני שירותים - קיטון בסך של כ-14 מיליון ש"ח, הנובע בעיקר מתשלום לקבלן פרויקט המגורים "נצבא סיטי" בראש העין.
- זכאים ויתרות זכות - קיטון בסך של כ-25 מיליון ש"ח, הנובע בעיקר מקיטון בריבית לשלם בגין הלוואות ואגרות חוב בסך של כ-22 מיליון ש"ח.
- התחייבות בגין מסים שוטפים - קיטון בסך של כ-18 מיליון ש"ח, הנובע בעיקר מתשלומי מיסים בגין שנים קודמות עקב סגירת דיוני שומות.
- מקדמות מרוכשי דירות - קיטון בסך של כ-294 מיליון ש"ח הנובע מיישום לראשונה של תקן IFRS 15. ר' ביאור 3 לדוחות הכספיים.

3.2.2 הון חוזר

ההון החוזר ליום 30.06.2018 מסתכם בכ-1,305 מיליון ש"ח, לעומת הון חוזר בסך של כ-853 מיליון ש"ח ליום 31.12.2017.

בנטרול פעילות הנדל"ן היזמי, לקבוצה גרעון בהון החוזר לתקופה של 12 חודשים, בסך של כ-213 מיליון ש"ח.

לפרטים בדבר אפשרות הקבוצה לגשר על הגרעון בהון החוזר לתקופה של 12 חודשים, ר' סעיף 4 להלן.

3.2.3 התחייבויות שאינן שוטפות

התחייבויות שאינן שוטפות ליום 30.06.2018 מסתכמות בכ-4,857 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ-4,650 מיליון ש"ח ליום 31.12.2017, גידול בסך של כ-207 מיליון ש"ח.

להלן הסברים לשינויים המהותיים בתקופת הדוח:

- הלוואות מתאגידים בנקאים ומאחרים - קיטון בסך של כ-97 מיליון ש"ח, הנובע בעיקר מפירעונות בסך של כ-42 מיליון ש"ח וגידול בסך של כ-62 מיליון ש"ח בחלויות שוטפות. מנגד, גידול כתוצאה משינוי בשער החליפין של האירו ומעלייה במדד המחירים לצרכן בסך של כ-7 מיליון ש"ח.
- אגרות חוב - גידול בסך של כ-223 מיליון ש"ח הנובע בעיקר מהרחבה של אג"ח סדרה ה' בסך של כ-388 מיליון ש"ח וקיטון בסך של כ-287 מיליון ש"ח בחלויות השוטפות. מאידך, פירעון שוטף של אגרות חוב בסך של כ-444 מיליון ש"ח.

3.2.4 הון המימון לבעלי הזכויות ההוניות של החברה

ההון המימון לבעלי הזכויות ההוניות של החברה ליום 30.06.2018 הסתכם בכ-6,153 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ-5,779 מיליון ש"ח ליום 31.12.2017. הגידול בסך של כ-374 מיליון ש"ח נובע בעיקר מרווח לתקופה בסך של כ-229 מיליון ש"ח, מהשפעת היישום לראשונה של תקן IFRS 15 בסך של כ-136 מיליון ש"ח ומגידול בקרן מהפרשי תרגום בגין פעילות חוץ בסך של כ-8 מיליון ש"ח.

3.3 דוחות רווח והפסד מאוחדים

לששה חודשים שהסתיימו ביום	לששה חודשים שהסתיימו ביום	לשלושה חודשים	לשלושה חודשים	לששה חודשים שהסתיימו ביום	לששה חודשים שהסתיימו ביום
30 ביוני 2018	30 ביוני 2017	30 ביוני 2018	30 ביוני 2017	30 ביוני 2018	30 ביוני 2017
(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח
380,060	388,503	189,670	194,418	388,503	775,589
177,131	-	53,712	-	-	-
557,191	388,503	243,382	194,418	388,503	775,589
84,426	82,662	41,604	42,283	82,662	182,330
121,364	-	35,978	-	-	-
205,790	82,662	77,582	42,283	82,662	182,330
351,401	305,841	165,800	152,135	305,841	593,259
26,859	494	26,859	(4,076)	494	514,652
(19,779)	(18,928)	(9,531)	(10,036)	(18,928)	(38,958)
8,543	5,029	7,113	3,665	5,029	9,246
(763)	(11,288)	(141)	(8,107)	(11,288)	(18,204)
366,261	281,148	190,100	133,581	281,148	1,059,995
(84,980)	(97,324)	(60,817)	(57,374)	(97,324)	(130,086)
27,762	27,269	8,603	13,731	27,269	54,244
(57,218)	(70,055)	(52,214)	(43,643)	(70,055)	(75,842)
1,121	1,047	547	517	1,047	2,247
310,164	212,140	138,433	90,455	212,140	986,400
(74,175)	(58,381)	(32,353)	(26,705)	(58,381)	(231,585)
235,989	153,759	106,080	63,750	153,759	754,815
229,453	149,725	102,285	62,105	149,725	74,832
6,536	4,034	3,795	1,645	4,034	12,983
235,989	153,759	106,080	63,750	153,759	754,815

רווח למנייה רגילה המימון לבעלים של החברה:

שקל חדש	שקל חדש	שקל חדש	שקל חדש	שקל חדש	רווח בסיסי ומדולל למנייה
1.75	1.39	0.78	0.58	6.05	

לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימו ביום 30 ביוני (במיליוני ש"ח)		לתקופה של שישה חודשים שנסתיימו ביום 30 ביוני (במיליוני ש"ח)		
2017	2018	2017	2018	
180	177	360	355	<u>מהשכרת נכסים וניהולם</u>
12	10	25	21	ישראל
<u>2</u>	<u>3</u>	<u>4</u>	<u>4</u>	צרפת
				אחרים
<u>194</u>	<u>190</u>	<u>389</u>	<u>380</u>	<u>סה"כ הכנסות</u>

- ההכנסות מהשכרת נכסים וניהולם - ירדו בתקופת הדוח ביחס לתקופה המקבילה אשתקד בסכום של כ-9 מיליון ש"ח. הקיטון בישראל נובע בעיקר מירידה בדמי השכירות במספר נכסים. הקיטון בצרפת נובע בעיקר ממכירת מבנה לוגיסטיקה במהלך שנת 2017.

לקוח עיקרי

אגד - ההכנסות מהשכרת נכסים וניהולם מאגד הסתכמו בתקופת הדוח בכ-42 מיליון ש"ח והיו כ-11% מסך ההכנסות מהשכרת נכסים וניהולם, בדומה לתקופה המקבילה אשתקד.

- הכנסות ממכירת דירות – הסתכמו בתקופת הדוח לסך של כ-177 מיליון ש"ח, ההכנסות נבעו מפרויקט "נצבא סיטי" בסך של כ-136 מיליון ש"ח ומפרויקט מבשרת בסך של כ-41 מיליון ש"ח. (החברה מיישמת החל מיום 1 בינואר 2018 את תקן IFRS 15) לפרטים ר' סעיף 1.2 לעיל.

3.3.2 עלות השכרה, תפעול נכסים וניהולם

עלות השכרה, תפעול נכסים וניהולם הסתכמה בתקופת הדוח לסך של כ-84 מיליון ש"ח, בדומה לתקופה מקבילה אשתקד.

- עלות דירות שנמכרו - הסתכמה בתקופת הדוח לסך של כ-121 מיליון ש"ח. העלויות נבעו מפרויקט "נצבא סיטי" בסך של כ-91 מיליון ש"ח ומפרויקט מבשרת בסך של כ-30 מיליון ש"ח. (החברה מיישמת החל מיום 1 בינואר 2018 את תקן IFRS 15 לפרטים ר' סעיף 1.2 לעיל).

3.3.3 הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות

הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות הסתכמו בתקופת הדוח לסך של כ-20 מיליון ש"ח, בדומה לתקופה המקבילה אשתקד.

3.3.4 הוצאות מימון, נטו

הוצאות המימון נטו, הסתכמו בתקופת הדוח לסך של כ-57 מיליון ש"ח לעומת הוצאות מימון נטו, בסך של כ-70 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

הקיטון בהוצאות המימון נטו, בסך של כ-13 מיליון ש"ח, נובע בעיקר:

א. הכנסות מימון בתקופה בעקבות שינוי בשער החליפין של האירו בסך של כ-12 מיליון ש"ח, לעומת הוצאות מימון בסך של כ-8 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד עקב שינוי בשער החליפין של האירו.

ב. קיטון בהוצאות הריבית ושיערוך בגין הלוואות ואגרות חוב בסך של כ-11 מיליון ש"ח.

ג. ירידה בהוצאות מימון הנובעת מהפסד מפדיון מוקדם של אגרות חוב של נצבא בתקופה מקבילה אשתקד בסך של כ-30 מיליון ש"ח.

מנגד, חלה עלייה בהוצאות מימון הנובעת מקיטון ברווח והכנסות ריבית מניירות ערך ביחס לתקופה המקבילה אשתקד בסך של כ-36 מיליון ש"ח, וקיטון בהוצאות מימון שהונו לנכסים כשירים בסך של כ-8 מיליון ש"ח.

להלן שיעורי הריבית המשוקללת נכון ליום 30.06.2018 על האובליגו של הקבוצה לסוגיו:

שעור הריבית השנתית	סכום (מיליוני ש"ח)	
2.45%	3,776	אובליגו צמוד למדד
0.7%	473	אובליגו שקלי - בריבית משתנה**
1.94%	133	אובליגו באירו - בריבית משתנה*
5.75%	33	אובליגו באירו - בריבית קבועה
3.18%	30	אובליגו שקלי - לא צמוד
	<u>4,445</u>	סה"כ

* הריבית משתנה בהתאם ליוריבור.

** הריבית משתנה בהתאם לפריים.

3.3.5 הוצאות מסים על הכנסה

הוצאות המסים בתקופת הדוח הסתכמו לסך של כ-74 מיליון ש"ח, לעומת הוצאות מסים בסך של כ-58 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הגידול בהוצאות המיסים נובע בעיקר מגידול ברווח בתקופה כתוצאה מיישום תקן IFRS 15 החל מיום 1 בינואר 2018. לפרטים ר' סעיף 1.2 לעיל.

להלן המקורות והשימושים העיקריים בתקופת הדוח:

במיליוני ש"ח

<u>מקורות</u>	
204	מפעילות שוטפת
388	הנפקת אג"ח
1	גבית הלוואות מחברות מוחזקות
91	תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה
9	ריבית ודיבידנדים מניירות ערך
<u>2</u>	השפעת שינוי בשער חליפין
<u>695</u>	סך מקורות שימושים
<u>שימושים</u>	
486	פירעון התחייבויות לזמן ארוך
88	ריבית ששולמה
91	השקעות בנדל"ן להשקעה
2	השקעה ברכוש קבוע
18	שחרור מזומנים שהוגבלו בשימוש
40	רכישת ני"ע סחירים, נטו
2	אחר
<u>727</u>	סה"כ שימושים
<u>32</u>	ירידה במזומנים

כאמור לעיל, לקבוצה הון חוזר חיובי, אך גרעון בהון החוזר לתקופה של 12 חודשים.

בהקשר זה יצוין כי לקבוצה:

- יתרת מזומנים כולל ניירות ערך המוחזקים למסחר בסך של כ-863 מיליון ש"ח.
- תזרים חיובי מפעילות שוטפת (בנטרול פעילות הנדל"ן היזמי) בניכוי ריבית ששולמה בחציון בסך של כ-197 מיליון ש"ח.
- מסגרות אשראי מאושרות בלתי מנוצלות בסך של כ-440 מיליון ש"ח.
- נכסים לא משועבדים בסך של כ-4,314 מיליון ש"ח.
- החוב הפיננסי, נטו, של הקבוצה, מסתכם לסך של כ-3.4 מיליארד ש"ח.
- היקף החוב הפיננסי, נטו לנדל"ן להשקעה ומקרקעין לבניה הינו בשיעור של כ-36%.

דירקטוריון החברה בחן את קיומם של סימני אזהרה בתאגיד, כהגדרתם בתקנה 10(ב)(14) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים) התש"ל-1970, הן ביחס לדוחות הכספיים המאוחדים והן ביחס לדוחות הכספיים הנפרדים של החברה. בהתייחס לכך, קבע דירקטוריון החברה, כי אין בקיומו של גרעון בהון החוזר לתקופה של 12 חודשים כאמור לעיל כדי להצביע על בעיית נזילות בקבוצה וכי אין חשש סביר שהקבוצה לא תעמודנה בהתחייבויותיה הקיימות והצפויות בשנתיים הקרובות ובהתאם, לא מתקיימים לגבי הקבוצה סימני האזהרה המפורטים בתקנה האמורה.

הערכת החברה לפיה אין הקבוצה צפויה להיתקל בשנתיים הקרובות בבעיית נזילות הינה בגדר **מידע צופה פני עתיד**. ההנחות והאומדנים ששימשו את הדירקטוריון בגיבוש הערכתו כאמור הינם בעיקר בחינת תזרים המזומנים הקיים והחזוי של הקבוצה ונכסים לא משועבדים ומנגד צרכי המזומנים הקיימים והחזויים של החברה. אין כל וודאות, כי ההנחות והאומדנים עליהם מבוססת הערכת הדירקטוריון יתממשו במלואן או בחלקן, הואיל והן תלויות בגורמים חיצוניים שאין לחברה שליטה עליהם או שיכולת ההשפעה עליהם מוגבלת. במידה והנחות החברה לא תתממשנה במלואן או בחלקן, עלול לחול שינוי לרעה בתזרים המזומנים ובנזילות של הקבוצה.

5. חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם

האחראי לניהול סיכוני השוק בחברה הוא מר חיים צוף, יו"ר הדירקטוריון. בתקופת הדוח לא חלו שינויים מהותיים בסיכוני השוק של החברה ולא בדרכי ניהולם לעומת הפרטים שנכללו בדוח הדירקטוריון של החברה הכלול בדוח התקופתי לשנת 2017.

6. פרטים לגבי תעודות התחייבות המוחזקות בידי הציבור ליום 30 ביוני 2018

6.1 ליום 30 ביוני 2018, לחברה סדרות אגרות חוב, כדלקמן: סדרה ד' אשר הונפקה לציבור על פי דוח הצעת מדף מיום 29 באוקטובר 2013, סדרה ה' אשר הונפקה לציבור על פי דוח הצעת מדף מיום 15 בספטמבר 2014 וסדרה ז' אשר הונפקה לציבור על פי דוח הצעת מדף מיום 16 בפברואר 2017.² יצויין כי ביום 8 בפברואר 2016, הנפיקה החברה ניירות ערך מסחריים (סדרה ו'), לא סחירים, בהיקף של 134.8 מיליון ש"ח ע.ג. למשקיעים מסווגים, כהגדרת מונח זה בתקנות ניירות ערך (אופן הצעת ניירות ערך לציבור), התשס"ז-2007. אגרות החוב (סדרה ג') של החברה, נפרעו במלואן ביום 28 בפברואר 2018, לפי תנאי שטר הנאמנות. לפרטים ר' דוח מיידי של החברה ביום 28 בפברואר 2018 (מס' אסמכתא: 2018-01-020146), המובא כאן על דרך ההפניה. בתקופת הדוח, ביום 30 בינואר 2018, הנפיקה החברה 354,927,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ה'), בדרך של הרחבת סדרה בתנאים זהים לתנאי אגרת החוב (סדרה ה'). לפרטים בדבר הרחבת אגרת חוב (סדרה ה'), ר' ביאור 5.א לדוחות הכספיים. אג"ח (סדרות ד', ה' ו-ז') הינן סדרות מהותיות, התחייבות החברה בגינן מהווה יותר מ-5% מסך התחייבויות החברה, נכון למועד הדוח.

² נצבא החזקות 1995 בע"מ, חברה בת ("נצבא"), ערבה בערבות אוטונומית, בלתי מסויגת, למלוא התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז') של החברה, ללא הגבלה בסכום. לפרטים בדבר תמצית דוחות כספיים של נצבא, ר' **נספח ב'** להלן.

6.2 עמידה ביחסים פיננסיים :

היחס נכון למועד הדוח	אמות מידה נדרשות - אג"ח סדרה ד'
62.2%	היחס בין ההון העצמי של החברה לבין סך המאזן נטו של החברה, על פי דוחות הכספיים הנפרדים, הרבעוניים או השנתיים, לפי העניין, לא יפחת משיעור של 30% למשך תקופה העולה על שני רבעונים רצופים. לעניין זה "מאזן נטו"- סך המאזן בניכוי מזומנים ושווי מזומנים, ניירות ערך מוחזקים למסחר, השקעות לזמן קצר ופקדונות.
6.2 מיליארד ש"ח	ההון המיוחס לבעלי המניות בחברה לא יפחת מסך של 0.7 מיליארד ש"ח למשך תקופה של שני רבעונים רצופים.

היחס נכון למועד הדוח	אמות מידה נדרשות - אג"ח סדרה ה'
55.4%	היחס בין ההון העצמי של החברה לבין סך המאזן נטו של החברה, על פי דוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, לפי העניין, לא יפחת משיעור של 25% למשך תקופה העולה על שני רבעונים רצופים. לעניין זה "מאזן נטו"- סך המאזן בניכוי מזומנים ושווי מזומנים, ניירות ערך מוחזקים למסחר, השקעות לזמן קצר ופקדונות על פי הדוחות הכספיים המאוחדים האחרונים. "הון עצמי" – הון החברה על פי הדוחות הכספיים המאוחדים האחרונים.
4.4	היחס בין החוב הפיננסי נטו לבין ה-NOI המתוקנן של החברה בגין נכסים מניבים לא יעלה על 15 במשך תקופה של שני רבעונים רצופים. לעניין זה "חוב פיננסי נטו" – הלוואות ואגרות חוב בניכוי מזומנים ושווי מזומנים, ניירות ערך מוחזקים למסחר, השקעות והלוואות לזמן קצר על פי הדוחות הכספיים המאוחדים האחרונים. "NOI מתוקנן" – נתוני הרווח המתקבלים מסך ההכנסות מהשכרת נכסים וניהולם בניכוי עלות ההשכרה, תפעול נכסים וניהולם, המתייחסים לארבעת הרבעונים שקדמו למועד הבדיקה והמסתיימים במועד הדוח הכספי הרבעוני או השנתי האחרון של החברה לפני מועד החישוב.
6.2 מיליארד ש"ח	ההון המיוחס לבעלי המניות בחברה (לא כולל זכויות מיעוט) לא יפחת מסך של 1.2 מיליארד ש"ח במשך תקופה של שני רבעונים רצופים.

היחס נכון למועד הדוח	אמות מידה נדרשות - אג"ח סדרה ז'
55.4%	היחס בין ההון העצמי של החברה לבין סך המאזן נטו של החברה, על פי דוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, לפי העניין, הסקורים או המבוקרים לפי העניין, לא יפחת משיעור של 25% במשך תקופה של שני רבעונים רצופים. לעניין זה "הון עצמי" – הון החברה על פי הדוחות הכספיים המאוחדים האחרונים. "מאזן נטו"- סך המאזן בניכוי מזומנים ושווי מזומנים, ניירות ערך מוחזקים למסחר, השקעות לזמן קצר ופקדונות על פי הדוחות הכספיים המאוחדים האחרונים.
4.4	היחס בין החוב הפיננסי נטו לבין ה-NOI המתוקנן של החברה בגין נכסים מניבים לא יעלה על 15 במשך תקופה של שני רבעונים רצופים. לעניין זה "חוב פיננסי נטו" – הלוואות ואגרות חוב בניכוי מזומנים ושווי מזומנים, ניירות ערך מוחזקים למסחר, השקעות והלוואות לזמן קצר על פי הדוחות הכספיים המאוחדים האחרונים. לגבי מועד חישוב מסויים, "NOI מתוקנן"- נתוני הרווח המתקבלים מסך ההכנסות מהשכרת נכסים וניהולם בניכוי עלות ההשכרה, תפעול נכסים וניהולם, המתייחסים לארבעת הרבעונים שקדמו למועד הבדיקה והמסתיימים במועד הדוח הכספי הרבעוני או השנתי האחרון של החברה לפני מועד החישוב. למען הסר ספק, יובהר כי חישוב ה-NOI המתוקנן בגין נכסים אשר נרכשו ו/או החלו להניב במהלך ארבעת הרבעונים האחרונים, יבוצע על בסיס גילום שנתי.
6.2 מיליארד ש"ח	החברה מתחייבת כי כל זמן שאגרות החוב טרם נפרעו במלואן, ההון העצמי של החברה לא יפחת מסך של 1.4 מיליארד ש"ח במשך תקופה של שני רבעונים רצופים. בסעיף זה "הון עצמי" - הינו הון המיוחס לבעלי המניות בחברה (לא כולל זכויות המיעוט) על פי הדוחות הכספיים המאוחדים האחרונים.

6.3 שינויים מהותיים באגרות החוב בתקופה בעקבות הרחבת סדרה :

אגרות חוב (סדרה ה') - נכון ליום 30 ביוני 2018 ³	
174,244	ע.ג. במועד ההנפקה (אלפי ש"ח)(1)
2,074,181	ע.ג. נומינלי ליום 30/06/18 (אלפי ש"ח) (2)
2,074,181	ע.ג. צמוד ליום חתימת הדוחות הכספיים (אלפי ש"ח)
23,521	סכום הריבית שנצברה ליום 30/06/18 (אלפי ש"ח)
2,102,005	ערך בדוחות הכספיים ליום 30/06/18 (אלפי ש"ח)
2,202,987	שווי בורסאי ליום 30/06/18 (אלפי ש"ח)

(1) סכום הע.ג. של הסדרה בהנפקה הראשונית.

(2) כולל הנפקות לציבור בדרך של הרחבת סדרה, בחודש נובמבר 2014 בסך 205,015 אלפי ש"ח ע.ג., בחודש אפריל 2015 בסך 160,045 אלפי ע.ג., בחודש ספטמבר 2015 בסך 295,053 אלפי ע.ג., בחודש מאי 2016 בסך 250,000 אלפי ע.ג., בחודש ספטמבר 2016 בסך 299,908 אלפי ע.ג., בחודש אוקטובר 2016 בסך 50,000 אלפי ע.ג., בחודש ינואר 2017 בסך 378,498 אלפי ע.ג. ובחודש ינואר 2018 בסך 354,927 אלפי ע.ג..

6.4 דירוג אגרות החוב

סדרת אגרות חוב	חברה מדרגת	הדירוג שנקבע למועד הנפקה	הדירוג הקבוע למועד הדוח	דירוגים (מעדכנים) נוספים בין מועד הנפקה למועד הדוח
ד'	STANDARD&POOR'S Maalot	ilAA- Stable	ilAA Stable	העלאת דירוג ל ilAA מיום 18 באוגוסט 2014.
ה'	STANDARD&POOR'S Maalot	ilAA Stable	ilAA Stable	-
ז'	STANDARD&POOR'S Maalot	ilAA Stable	ilAA Stable	-
נעמ"ס ו'	STANDARD&POOR'S Maalot	ilA-1+	ilA-1+	-

לפרטים בדבר דוח דירוג אחרון של החברה ושל אגרות החוב שלה, ר' דוח מיידי של החברה מיום 14 באוגוסט 2018 (מס' אסמכתא: 2018-01-076647), המובא כאן על דרך ההפניה.

שרון תוסייה-כהן
מנכ"ל משותף

חיים צוף
יו"ר דירקטוריון

פריאל אטיאס
מנכ"ל משותף

22 באוגוסט 2018

³ לפרטים נוספים בקשר לאגרות חוב (סדרה ה'), ר' סעיף 6.2 לדוח דירקטוריון זה וסעיף 14.1 לדוח הדירקטוריון בדוח התקופתי לשנת 2017, המובא כאן על דרך ההפניה.

נספח א'

מאזן הצמדה מאוחד ליום 30 ביוני 2018

סה"כ אלפי ש"ח	פריט אחר אלפי ש"ח	צמוד למט"ח (בעיקר אירו) אלפי ש"ח	בהצמדה למדד מחירים לצרכן אלפי ש"ח	ללא הצמדה אלפי ₪	
					נכסים שוטפים
461,316	-	238,655	-	222,661	מזומנים ושווי מזומנים
402,058	39,607	-	263,760	98,691	ניירות ערך סחירים
139,665	-	968	-	138,697	השקעות לזמן קצר
70,183	-	11,091	59,092	-	לקוחות
31,395	-	6,855	24,540	-	נכסי מיסים שוטפים
16,257	1,822	1,632	3,358	9,445	חייבים ויתרות חובה
334,007	-	-	334,007	-	הכנסות לקבל מרוכשי דירות
1,052,451	1,052,451	-	-	-	מלאי בנינים למכירה
2,507,332	1,093,880	259,201	684,757	469,494	סה"כ נכסים שוטפים
					נכסים בלתי שוטפים
61,045	61,045	-	-	-	מקרקעין לבנייה
34,250	887	-	1,673	31,690	השקעות בחברות מוחזקות
166,626	9,616	14,315	131,739	10,956	השקעות וחייבים לזמן ארוך
9,520,761	9,520,761	-	-	-	נדל"ן להשקעה
44,986	44,986	-	-	-	רכוש קבוע, נטו
9,827,668	9,637,295	14,315	133,412	42,646	סה"כ נכסים בלתי שוטפים
12,335,000	10,731,175	273,516	818,169	512,140	סה"כ נכסים
					התחייבויות שוטפות
852,087	-	4,293	375,202	472,592	אשראי מתאגידים בנקאיים ונותני
108,779	-	6,639	-	102,140	אשראי אחרים
90,682	3,351	4,404	36,343	46,584	ספקים ונותני שרותים
43,235	-	123	43,112	-	זכאים ויתרות זכות
89,806	-	553	89,253	-	התחייבויות מס שוטפות
4,720	4,720	-	-	-	הפרשות
					מקדמות מרוכשי דירות
7,550	7,550	-	-	-	התחייבויות למתן שרותי בנייה
					ולעסקת קומבינציה
5,001	-	-	-	5,001	התחייבות לרכישת זכויות שאינן
1,201,860	15,621	16,012	543,910	626,317	מקנות שליטה בחברה מאוחדת
					סה"כ התחייבויות שוטפות
					התחייבויות שאינן שוטפות
571,159	-	128,704	437,061	5,394	הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים
3,022,066	-	-	3,022,066	-	אגרות חוב
35,023	-	-	35,023	-	הפרשות
1,133,627	1,133,627	-	-	-	מסים נדחים
1,017	1,017	-	-	-	הטבות לעובדים
93,934	82,771	793	10,370	-	התחייבויות אחרות לזמן ארוך
4,856,826	1,217,415	129,497	3,504,520	5,394	סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות
6,058,686	1,233,036	145,509	4,048,430	631,711	סה"כ התחייבויות
6,276,314	9,498,139	128,007	(3,230,261)	(119,571)	יתרה מאזנית, נטו

נספח ב'

תמצית דוחות כספיים של נצבא החזקות 1995 בע"מ ליום 30 ביוני 2018

31 בדצמבר 2017 (מבוקר) אלפי ש"ח	30 ביוני 2017 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	30 ביוני 2018 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	
			נכסים שוטפים
252,568	214,997	347,971	מזומנים ושווי מזומנים
179,107	156,464	240,211	ניירות ערך מוחזקים למסחר
120,461	60,689	137,995	השקעות והלוואות לזמן קצר
71,674	80,005	60,885	לקוחות
-	-	334,007	הכנסות לקבל מרוכשי דירות
18,574	18,128	26,553	נכסי מיסים שוטפים
94,211	115,085	15,514	חייבים ויתרות חובה
19,932	111,605	-	נדליין להשקעה המוחזק למכירה
1,421,682	982,227	1,050,172	מלאי בניינים למכירה
2,178,209	1,739,200	2,213,308	סה"כ נכסים שוטפים
			נכסים בלתי שוטפים
61,045	61,045	61,045	מקרקעין לבנייה
2,560	2,560	2,560	השקעות בחברות מוחזקות
156,937	165,634	159,042	השקעות וחייבים לזמן ארוך
6,725,067	6,500,599	6,824,765	נדליין להשקעה
9,757	10,711	42,756	רכוש קבוע
6,955,366	6,740,549	7,090,168	סה"כ נכסים בלתי שוטפים
9,133,575	8,479,749	9,303,476	סה"כ נכסים

הבאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

תמצית דוחות על המצב הכספי ביניים מאוחדים (המשך)

31 בדצמבר 2017 (מבוקר) אלפי ש"ח	30 ביוני 2017 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	30 ביוני 2018 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	
			התחייבויות שוטפות
1,958,946	1,835,611	255,426	אשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים
114,578	117,365	99,136	ספקים ונותני שירותים
41,382	46,742	36,774	זכאים ויתרות זכות
38,802	6,437	42,989	התחייבויות מסים שוטפים
85,313	58,313	82,875	הפרשות
298,359	191,296	4,720	מקדמות מרוכשים
5,029	4,825	5,001	התחייבות לרכישת זכויות שאינן מקנות שליטה בחברה מאוחדת
2,542,409	2,260,589	526,921	סה"כ התחייבויות שוטפות
			התחייבויות שאינן שוטפות
601,297	617,014	571,159	הלוואות מתאגידים בנקאיים ומאחרים
874	620	874	הטבות לעובדים
719,916	675,328	790,240	מסים נדחים
734,828	744,833	2,578,184	הלוואה מחברת אם
56,450	54,465	58,689	התחייבויות אחרות לזמן ארוך
32,639	33,373	34,832	הפרשות
2,146,004	2,125,633	4,033,978	סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות
4,688,413	4,386,222	4,560,899	סה"כ התחייבויות
			הון
71,256	71,256	71,256	הון מניות
608,257	608,257	608,257	פרמיה על מניות
(112,274)	(112,274)	(112,274)	מניות באוצר
9,232	9,232	9,232	קרן הון הערכה מחדש
(63,379)	(78,189)	(55,175)	קרן הון מהפרשי תרגום
264	264	-	קרן הון מנכסים פיננסיים זמינים למכירה
12,233	12,863	12,196	קרן הון מעסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה
3,867,838	3,534,172	4,152,239	יתרת עודפים
4,393,427	4,045,581	4,685,731	סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה
51,735	47,946	56,846	זכויות שאינן מקנות שליטה
4,445,162	4,093,527	4,742,577	סה"כ הון
9,133,575	8,479,749	9,303,476	סה"כ התחייבויות והון

הבאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

תמצית דוחות על רווח והפסד ביניים מאוחדים

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של ששה חודשים שהסתיימה ביום		
	30 ביוני 2017	30 ביוני 2018	30 ביוני 2017	30 ביוני 2018	
(מבוקר) אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	
505,724	126,912	122,807	254,216	246,908	הכנסות מהשכרת נכסים וניהולם הכנסות ממכירות דירות
-	-	53,712	-	177,131	
505,724	126,912	176,519	254,216	424,039	
152,129	35,823	34,969	69,849	71,336	עלות השכרה, תפעול נכסים וניהולם עלות דירות שנמכרו
-	-	35,978	-	121,364	
152,129	35,823	70,947	69,849	192,700	
353,595	91,089	105,572	184,367	231,339	רווח גולמי
309,394	(4,791)	26,859	(221)	26,859	עליה (ירידה) בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות הכנסות אחרות הוצאות אחרות
(33,041)	(8,937)	(7,313)	(16,254)	(15,897)	
7,728	3,152	7,111	4,297	8,541	
(18,184)	(8,107)	(141)	(11,288)	(763)	
619,492	72,406	132,088	160,901	250,079	רווח מפעולות רגילות
(101,854)	(43,383)	(49,792)	(72,154)	(66,343)	הוצאות מימון הכנסות מימון
29,589	7,053	2,983	11,828	16,909	
(72,265)	(36,330)	(46,809)	(60,326)	(49,434)	הוצאות מימון, נטו
547,227	36,076	85,279	100,575	200,645	רווח לפני מסים על ההכנסה
(135,755)	(8,289)	(21,747)	(25,026)	(51,204)	הכנסות (הוצאות) מסים על ההכנסה
411,472	27,787	63,532	75,549	149,441	רווח לתקופה
406,784	26,782	60,922	73,118	145,711	מיוחס ל: בעלים של החברה זכויות שאינן מקנות שליטה
4,688	1,005	2,610	2,431	3,730	
411,472	27,787	63,532	75,549	149,441	רווח לתקופה

הבאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017 (מבוקר) אלפי ש"ח	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של ששה חודשים שהסתיימה ביום		
	30 ביוני 2017 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	30 ביוני 2018 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	30 ביוני 2017 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	30 ביוני 2018 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	
411,472	27,787	63,532	75,549	149,441	רווח לתקופה
					פריטי רווח (הפסד) כולל אחר אשר יוכרו בתקופות עתידיות ברווח והפסד
13,152	11,823	(10,392)	(3,530)	9,380	הפרשי תרגום בגין פעילות חוץ
(718)	(707)	150	(378)	(212)	מסים בגין פריטי רווח כולל אחר
12,434	11,116	(10,242)	(3,908)	9,168	סה"כ רווח כולל אחר לתקופה, נטו ממס
423,906	38,903	53,290	71,641	158,609	סה"כ רווח כולל לתקופה
					סה"כ רווח כולל מיוחס ל:
418,182	36,973	51,400	69,706	153,915	בעלים של החברה
5,724	1,930	1,890	1,935	4,694	זכויות שאינן מקנות שליטה
423,906	38,903	53,290	71,641	158,609	סה"כ רווח כולל לתקופה

הבאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

תמצית דוחות על השינויים בהון ביניים מאוחדים

זכויות שאינן מקנות שליטה		הון המיוחס לבעלים של החברה								
סך הכל הון		קרן הון בגין עסקה עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה			קרן הון מנכסים פיננסיים זמינים למכירה	קרן הון מהפרשי תרגום	קרן הון הערכה מחדש	מניות באוצר	פרמיה על מניות	הון מניות
(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
4,445,162	51,735	4,393,427	3,867,838	12,233	264	(63,379)	9,232	(112,274)	608,257	71,256
138,843	417	138,426	138,426	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	264	-	(264)	-	-	-	-	-
4,584,005	52,152	4,531,853	4,006,528	12,233	-	(63,379)	9,232	(112,274)	608,257	71,256
149,441	3,730	145,711	145,711	-	-	-	-	-	-	-
9,380	964	8,416	-	-	-	8,416	-	-	-	-
(212)	-	(212)	-	-	-	(212)	-	-	-	-
(37)	-	(37)	-	(37)	-	-	-	-	-	-
4,742,577	56,846	4,685,731	4,152,239	12,196	-	(55,175)	9,232	(112,274)	608,257	71,256

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2018

יתרה ליום 1 בינואר 2018
השפעת היישום לראשונה של IFRS 15
השפעת היישום לראשונה של IFRS 9

יתרה ליום 1 בינואר 2018 לאחר היישום לראשונה

רווח לתקופה הפרשי תרגום בגין פעילות חוץ מסים בגין רכיבים של רווח כולל אחר רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה

יתרה ליום 30 ביוני 2018

תמצית דוחות על השינויים בהון ביניים מאוחדים

סך הכל הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	הון המיוחס לבעלים של החברה								
		קרבן הון בגין עסקה עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרבן הון מנכסים פיננסיים זמינים למכירה	קרבן הון מהפרשי תרגום	קרבן הון הערכה מחדש	מניות באוצר	פרמיה על מניות	הון מניות		
(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
4,689,287	54,956	4,634,331	4,091,317	12,196	-	(45,653)	9,232	(112,274)	608,257	71,256
63,532	2,610	60,922	60,922	-	-	-	-	-	-	-
(10,392)	(720)	(9,672)	-	-	-	(9,672)	-	-	-	-
150	-	150	-	-	-	150	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4,742,577	56,846	4,685,731	4,152,239	12,196	-	(55,175)	9,232	(112,274)	608,257	71,256

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2018

יתרה ליום 1 באפריל 2018

רווח לתקופה הפרשי תרגום בגין פעילות חוץ מסים בגין רכיבים של רווח כולל אחר רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה

יתרה ליום 30 ביוני 2018

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של ששה חודשים שהסתיימה ביום		
	30 ביוני 2017	30 ביוני 2018	30 ביוני 2017	30 ביוני 2018	
(מבוקר) אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	
411,472	27,787	63,532	75,549	149,441	תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת
					רווח לתקופה
					התאמות:
					ירידה (עליה) בשווי הוגן של נדל"ן
(309,394)	4,791	(26,859)	221	(26,859)	להשקעה, נטו
135,755	8,289	21,747	25,026	51,204	מסים על ההכנסה
53,259	16,436	32,223	29,438	30,575	הוצאות ריבית, נטו
107	-	-	-	75	רווח הון ממימוש רכוש קבוע
2,208	581	483	1,116	1,381	פחת והפחתות
					הפרשי הצמדה בגין התחייבויות לזמן
(5,896)	(5,744)	10,040	8,228	10,268	ארוך, נטו
					הפרשי הצמדה וצבירת ריבית מחייבים
8,000	(7)	-	34	-	ויתרות חובה לזמן ארוך
29,950	29,950	-	29,950	-	הפסד מפדיון מוקדם
(13,515)	(5,101)	3,691	(7,789)	8,109	שינוי בשווי ההוגן של ניירות ערך מוחזקים
					למסחר, נטו
311,946	76,982	104,857	161,773	224,194	
18,877	(341)	10,584	11,906	10,186	שינוי בלקוחות
-	-	42,237	-	(35,184)	שינוי בהכנסות לקבל מרוכשי דירות
(1,167)	5,546	11,197	(4,251)	(767)	שינוי בחייבים ויתרות חובה
(365,021)	(91,831)	(16,328)	(156,940)	(41,861)	שינוי במלאי בניינים למכירה
152,217	25,135	(11,394)	45,154	(4,394)	שינוי במקדמות מרוכשים
5,692	(7,193)	134	(6,486)	(1,123)	שינוי בספקים ונותני שרותים
(135)	(3,667)	559	2,490	(1,885)	שינוי בזכאים ויתרות זכות
16,453	5,083	4,934	(607)	(266)	שינוי בהפרשות ובהטבות לעובדים
138,862	9,714	146,780	53,039	148,900	
(66,447)	(17,259)	(11,418)	(33,274)	(24,604)	מס הכנסה ששולם
72,415	(7,545)	135,362	19,765	124,296	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת
					תזרימי מזומנים מפעילות השקעה
6,685	1,710	2,545	3,345	4,270	ריבית שהתקבלה
720	340	582	533	753	דיבידנדים שהתקבלו
(101,953)	(27,121)	(91,328)	(44,937)	(17,593)	מזומנים שהוגבלו בשימוש (פקדונות ששוחררו
(1,936)	(426)	(796)	(1,111)	(1,652)	מהגבלה
580	-	-	-	54	השקעה ברכוש קבוע
(163,417)	(27,102)	(49,134)	(54,059)	(83,164)	תמורה ממימוש רכוש קבוע
(11,238)	-	-	(8,357)	(2,693)	השקעה בנדל"ן להשקעה
117,519	-	71,552	-	91,484	תשלום מיסים עבור נדל"ן להשקעה שנמכר
(79,054)	(12,772)	(25,143)	(34,949)	(82,650)	תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה
					רכישת ניירות ערך מוחזקים למסחר
					תמורה ממימוש ניירות ערך מוחזקים
63,461	13,721	3,094	36,273	13,436	למסחר
(168,633)	(51,650)	(88,628)	(103,262)	(77,755)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות
					השקעה
					הבאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של ששה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של ששה חודשים שהסתיימה ביום		
	30 ביוני 2017	30 ביוני 2018	30 ביוני 2017	30 ביוני 2018	
(מבוקר) אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	
					תזרימי מזומנים מפעילות מימון
(796,382)	(642,678)	(24,243)	(739,378)	(34,742)	פרעון התחייבויות לזמן ארוך אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ומאחרים, נטו
(3,496)	251,277	(15)	251,756	(224)	ריבית ששולמה
(81,042)	(5,394)	(26,918)	(27,741)	(54,932)	פרעון התחייבות לרכישת זכויות שאינן מקנות שליטה בחברה מאוחדת
(15,585)	(14,651)	(72)	(14,744)	(109)	קבלת (פרעון) הלוואה מהחברה האם
1,039,463	553,000	79,300	623,000	137,300	
					מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון
142,958	141,554	28,052	92,893	47,293	
					השפעת תנודות בשער החליפין על יתרות מזומנים ושווי מזומנים
(472)	1,083	(4,717)	(699)	1,569	
					שינוי במזומנים ושווי מזומנים
46,268	83,442	70,069	8,697	95,403	
					יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
206,300	131,555	277,902	206,300	252,568	
					יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה
252,568	214,997	347,971	214,997	347,971	

הבאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

באור 1 - מידע נוסף

- א. לפרטים בדבר מכירת דירות בפרוייקט "נצבא סיטי" בראש העין, ראה באור 5' לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 30 ביוני 2018 של איירפורט סיטי.
- ב. לפרטים בדבר פסק דין בעניין אגד, ראה באור 5' ובאור 5' לדוחות כספיים המאוחדים ליום 30 ביוני 2018 של איירפורט סיטי.

באור 2 - אירועים לאחר מועד הדיווח

- לפרטים בדבר יחידות הדיווח בפרוייקט "נצבא סיטי" שייעדו להשכרה במסגרת חוק עידוד השקעות הון, ראה באור 8 לדוחות כספיים המאוחדים ליום 30 ביוני 2018 של איירפורט סיטי.

איירפורט סיטי בע"מ

תמצית דוחות כספיים ביניים

מאוחדים

(בלתי מבוקרים)

ליום 30 ביוני 2018

תוכן העניינים

עמוד

2	דוח סקירה
3	תמצית דוחות על המצב הכספי ביניים מאוחדים
5	תמצית דוחות על רווח והפסד ביניים מאוחדים
6	תמצית דוחות על הרווח הכולל ביניים מאוחדים
7	תמצית דוחות על השינויים בהון ביניים מאוחדים
12	תמצית דוחות על תזרימי המזומנים ביניים מאוחדים
14	באורים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים

סומך חייקין
מגדל המילניום KPMG
רחוב הארבעה 17, תא דואר 609
תל אביב 6100601
03 684 8000

דוח סקירה של רואי החשבון המבקרים לבעלי המניות של איירפורט סיטי בע"מ

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של איירפורט סיטי בע"מ וחברות בנות שלה (להלן - "הקבוצה"), הכולל את תמצית הדוח על המצב הכספי ביניים המאוחד ליום 30 ביוני 2018 ואת הדוחות התמציתיים ביניים המאוחדים על רווח והפסד, הרווח הכולל, שינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של ששה ושלשה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים אלו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופות הביניים של חברות בנות ופעילויות משותפות שאוחדו, אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ-0.23% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 30 ביוני 2018 והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ-3.08% וכ-3.53% מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופות של ששה ושלשה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. המידע הכספי התמציתי לתקופות הביניים של אותן חברות בנות ופעילויות משותפות, נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת לסכומים שנכללו בגין אותן חברות בנות ופעילויות משותפות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

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

מסקנה

בהתבסס על סקירתנו ועל דוחות הסקירה של רואי חשבון אחרים, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנ"ל אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34.

בנוסף לאמור בפיסקה הקודמת, בהתבסס על סקירתנו ועל דוחות הסקירה של רואי חשבון אחרים, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנ"ל אינו ממלא, מכל הבחינות המהותיות, אחר הוראות הגילוי לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970.

סומך חייקין
רואי חשבון

22 באוגוסט 2018

31 בדצמבר 2017 (מבוקר) אלפי ש"ח	30 ביוני 2017 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	30 ביוני 2018 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח
--	--	--

נכסים שוטפים

493,005	257,409	461,316
378,847	363,482	402,058
122,130	62,329	139,665
83,453	91,151	70,183
20,209	19,401	31,395
92,854	115,705	16,257
-	-	334,007
19,932	111,605	-
1,423,961	984,506	1,052,451
2,634,391	2,005,588	2,507,332

מזומנים ושווי מזומנים
ניירות ערך מוחזקים למסחר
השקעות והלוואות לזמן קצר
לקוחות
נכסי מסים שוטפים
חייבים ויתרות חובה
הכנסות לקבל מרוכשי דירות
נדליין להשקעה המוחזק למכירה
מלאי בניינים למכירה

סה"כ נכסים שוטפים

נכסים בלתי שוטפים

61,045	61,045	61,045
34,160	33,735	34,250
166,315	178,153	166,626
9,416,658	8,981,657	9,520,761
12,024	12,788	44,986
9,690,202	9,267,378	9,827,668

מקרקעין לבנייה
השקעות בחברות מוחזקות
השקעות וחייבים לזמן ארוך
נדליין להשקעה
רכוש קבוע

סה"כ נכסים בלתי שוטפים

12,324,593	11,272,966	12,335,000
-------------------	-------------------	-------------------

סה"כ נכסים

הבאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

תמצית דוחות על המצב הכספי ביניים מאוחדים ליום

31 בדצמבר 2017 (מבוקר) אלפי ש"ח	30 ביוני 2017 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	30 ביוני 2018 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	
			התחייבויות שוטפות
1,077,037	1,432,105	852,087	אשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים
122,828	125,099	108,779	ספקים ונותני שירותים
116,101	105,727	90,682	זכאים ויתרות זכות
60,759	6,631	43,235	התחייבויות מסים שוטפים
94,056	66,521	89,806	הפרשות
298,359	191,296	4,720	מקדמות מרוכשי דירות
7,595	7,595	7,550	התחייבויות למתן שירותי בנייה ולעסקת קומבינציה
5,029	4,825	5,001	התחייבות לרכישת זכויות שאינן מקנות שליטה בחברה מאוחדת
1,781,764	1,939,799	1,201,860	סה"כ התחייבויות שוטפות
			התחייבויות שאינן שוטפות
668,540	692,017	571,159	הלוואות מתאגידים בנקאיים ומאחרים
2,798,714	2,899,441	3,022,066	אגרות חוב
32,830	33,671	35,023	הפרשות
1,056,453	986,973	1,133,627	מסים נדחים
984	782	1,017	הטבות לעובדים
92,957	94,509	93,934	התחייבויות אחרות לזמן ארוך
4,650,478	4,707,393	4,856,826	סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות
6,432,242	6,647,192	6,058,686	סה"כ התחייבויות
			הון
1,381	1,155	1,381	הון מניות
2,150,393	1,500,810	2,150,393	פרמיה על מניות
(669)	(669)	(669)	מניות באוצר
6,218	6,218	6,218	קרן הון מעסקאות עם בעל שליטה
(61,021)	(75,573)	(52,959)	קרן הון מהפרשי תרגום
8,633	8,633	8,633	קרן הון הערכה מחדש
183	183	-	קרן הון מנכסים פיננסיים זמינים למכירה
(83,864)	(83,245)	(83,900)	קרן הון מעסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה
3,757,965	3,165,858	4,123,621	יתרת עודפים
5,779,219	4,523,370	6,152,718	סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה
113,132	102,404	123,596	זכויות שאינן מקנות שליטה
5,892,351	4,625,774	6,276,314	סה"כ הון
12,324,593	11,272,966	12,335,000	סה"כ התחייבויות והון
צאלון צמח סמנכ"ל כספים	פריאל אטיאס מנכ"ל משותף	שרון תוסייה כהן מנכ"ל משותף	חיים צוף יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים : 22 באוגוסט 2018.

הבאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

תמצית דוחות על רווח והפסד ביניים מאוחדים

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של ששה חודשים שהסתיימה ביום		
	31 בדצמבר 2017	30 ביוני 2017	30 ביוני 2018	30 ביוני 2017	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
775,589	194,418	189,670	388,503	380,060	הכנסות מהשכרת נכסים וניהולם הכנסות ממכירות דירות
-	-	53,712	-	177,131	
775,589	194,418	243,382	388,503	557,191	
182,330	42,283	41,604	82,662	84,426	עלות השכרה, תפעול נכסים וניהולם עלות דירות שנמכרו
-	-	35,978	-	121,364	
182,330	42,283	77,582	82,662	205,790	
593,259	152,135	165,800	305,841	351,401	רווח גולמי
514,652	(4,076)	26,859	494	26,859	שינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות הכנסות אחרות הוצאות אחרות
(38,958)	(10,036)	(9,531)	(18,928)	(19,779)	
9,246	3,665	7,113	5,029	8,543	
(18,204)	(8,107)	(141)	(11,288)	(763)	
1,059,995	133,581	190,100	281,148	366,261	רווח מפעולות רגילות
(130,086)	(57,374)	(60,817)	(97,324)	(84,980)	הוצאות מימון
54,244	13,731	8,603	27,269	27,762	הכנסות מימון
(75,842)	(43,643)	(52,214)	(70,055)	(57,218)	הוצאות מימון, נטו
2,247	517	547	1,047	1,121	חלק ברווחי חברות כלולות ועסקאות משותפות, נטו
986,400	90,455	138,433	212,140	310,164	רווח לפני מסים על ההכנסה
(231,585)	(26,705)	(32,353)	(58,381)	(74,175)	מסים על ההכנסה
754,815	63,750	106,080	153,759	235,989	רווח לתקופה
741,832	62,105	102,285	149,725	229,453	רווח מיוחס ל: בעלים של החברה
12,983	1,645	3,795	4,034	6,536	זכויות שאינן מקנות שליטה
754,815	63,750	106,080	153,759	235,989	רווח לתקופה
רווח למניה רגילה המיוחס לבעלים של החברה:					
שקל חדש	שקל חדש	שקל חדש	שקל חדש	שקל חדש	
6.05	0.58	0.78	1.39	1.75	רווח בסיסי ומדולל למניה

הבאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

תמצית דוחות על הרווח הכולל ביניים מאוחדים

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של ששה חודשים שהסתיימה ביום		
	31 בדצמבר 2017	30 ביוני 2017	30 ביוני 2018	30 ביוני 2017	
(מבוקר) אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	
754,815	63,750	106,080	153,759	235,989	רווח לתקופה
					פריטי רווח כולל אחר שלאחר שהוכרו לראשונה ברווח הכולל הועברו או יועברו לרווח והפסד
13,152	11,823	(10,392)	(3,530)	9,380	הפרשי תרגום בגין פעילות חוץ
(718)	(707)	150	(378)	(212)	מיסים בגין רכיבים של רווח (הפסד) כולל אחר
12,434	11,116	(10,242)	(3,908)	9,168	סה"כ
767,249	74,866	95,838	149,851	245,157	סה"כ רווח כולל אחר לתקופה, נטו ממס
					סה"כ רווח כולל מיוחס ל:
753,032	72,119	92,929	146,373	237,515	בעלים של החברה
14,217	2,747	2,909	3,478	7,642	זכויות שאינן מקנות שליטה
767,249	74,866	95,838	149,851	245,157	סה"כ רווח כולל לתקופה

הבאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

סך הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	הון המיוחס לבעלים של החברה											
		סך הכל	יתרת עודפים	קרן הון מעסקאות עם בעל שליטה	קרן הון מרכישת זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן הון מנכסים פיננסיים זמינים למכירה	קרן הון הערכה מחדש	קרן הון מהפרשי תרגום	מניות באוצר	פרמיה על מניות	הון מניות		
(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
5,892,351	113,132	5,779,219	3,757,965	6,218	(83,864)	183	8,633	(61,021)	(669)	2,150,393	1,381	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2018	
138,843	2,823	136,020	136,020	-	-	-	-	-	-	-	-	יתרה ליום 1 בינואר 2018	
-	-	-	183	-	-	(183)	-	-	-	-	-	השפעת היישום לראשונה של IFRS 15 (*)	
6,031,194	115,955	5,915,239	3,894,168	6,218	(83,864)	-	8,633	(61,021)	(669)	2,150,393	1,381	השפעת היישום לראשונה של IFRS 9 (**)	
235,989	6,536	229,453	229,453	-	-	-	-	-	-	-	-	יתרה ליום 1 בינואר 2018 לאחר היישום לראשונה	
9,380	1,110	8,270	-	-	-	-	-	8,270	-	-	-	רווח לתקופה הפרשי תרגום בגין פעילות חוץ	
(37)	(1)	(36)	-	-	(36)	-	-	-	-	-	-	עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	
(212)	(4)	(208)	-	-	-	-	-	(208)	-	-	-	מסים בגין רכיבים של רווח כולל אחר	
6,276,314	123,596	6,152,718	4,123,621	6,218	(83,900)	-	8,633	(52,959)	(669)	2,150,393	1,381	יתרה ליום 30 ביוני 2018	

(*) ראה ביאור 3 בדבר יישום לראשונה של תקן IFRS 15, הכנסות מחוזים עם לקוחות.

(**) ראה ביאור 3 בדבר יישום לראשונה של תקן IFRS 9, מכשירים פיננסיים.

הבאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל הון	הון המיוחס לבעלים של החברה											
		סך הכל	יתרת עודפים	קרבן הון מעסקאות עם בעל שליטה	קרבן הון מרכישת זכויות שאינן מקנות שליטה	קרבן הון מנכסים פיננסיים זמינים למכירה	קרבן הון הערכה מחדש	קרבן הון מהפרשי תרגום	מניות באוצר	פרמיה על מניות	הון מניות		
(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
													לתקופה של ששה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2017
4,440,705	98,926	4,341,779	3,016,133	6,218	(83,245)	183	8,633	(72,221)	(669)	1,465,602	1,145		יתרה ליום 1 בינואר 2017
153,759	4,034	149,725	149,725	-	-	-	-	-	-	-	-		רווח לתקופה הנפקת הון בדרך של זכויות
35,218	-	35,218	-	-	-	-	-	-	-	35,208	10		הפרשי תרגום בגין פעילות חוץ
(3,530)	(549)	(2,981)	-	-	-	-	-	(2,981)	-	-	-		מסים בגין רכיבים של רווח כולל אחר
(378)	(7)	(371)	-	-	-	-	-	(371)	-	-	-		
4,625,774	102,404	4,523,370	3,165,858	6,218	(83,245)	183	8,633	(75,573)	(669)	1,500,810	1,155		יתרה ליום 30 ביוני 2017

הבאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

סך הכל הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	הון המיוחס לבעלים של החברה										
		קרבן הון		קרבן הון מרכישת זכויות שאינן מעסקאות		קרבן הון מנכסים פיננסיים		קרבן הון מהפרשי תרגום		מניות על מנייה על מניות		
		קרבן הון	קרבן הון	קרבן הון	קרבן הון	קרבן הון	קרבן הון	קרבן הון	קרבן הון	קרבן הון	קרבן הון	
		מקנות שליטה	עם בעל שליטה	מקנות שליטה	למכירה	הערכה מחדש	מאזן	מאזן	מאזן	מאזן	מאזן	
(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
6,180,476	120,687	6,059,789	4,021,336	6,218	(83,900)	-	8,633	(43,603)	(669)	2,150,393	1,381	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2018
106,080	3,795	102,285	102,285	-	-	-	-	-	-	-	-	יתרה ליום 1 באפריל 2018
(10,392)	(888)	(9,504)	-	-	-	-	-	(9,504)	-	-	-	רווח לתקופה הפרשי תרגום בגין פעילות חוץ
150	2	148	-	-	-	-	-	148	-	-	-	מסים בגין רכיבים של רווח כולל אחר
6,276,314	123,596	6,152,718	4,123,621	6,218	(83,900)	-	8,633	(52,959)	(669)	2,150,393	1,381	יתרה ליום 30 ביוני 2018

הבאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

זכויות שאינן מקנות שליטה	זכויות שאינן מקנות שליטה	הון המיוחס לבעלים של החברה										תקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2017	
		סך הכל הון	סך הכל	יתרת עודפים	קרבן הון מעסקאות עם בעל שליטה	קרבן הון מרכישת זכויות שאינן מקנות שליטה	קרבן הון מנכסים פיננסיים זמינים למכירה	קרבן הון הערכה מחדש	קרבן הון מהפרשי תרגום	מניות באוצר	פרמיה על מניות		הון מניות
(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	יתרה ליום 1 באפריל 2017
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
4,515,690	99,657	4,416,033	3,103,753	6,218	(83,245)	183	8,633	(85,587)	(669)	1,465,602	1,145	יתרה ליום 1 באפריל 2017	
63,750	1,645	62,105	62,105	-	-	-	-	-	-	-	-	רווח לתקופה הנפקת הון בדרך של זכויות	
35,218	-	35,218	-	-	-	-	-	-	-	35,208	10	הפרשי תרגום בגין פעילות חוץ	
11,823	1,115	10,708	-	-	-	-	-	10,708	-	-	-	מסים בגין רכיבים של הפסד כולל אחר	
(707)	(13)	(694)	-	-	-	-	-	(694)	-	-	-		
<u>4,625,774</u>	<u>102,404</u>	<u>4,523,370</u>	<u>3,165,858</u>	<u>6,218</u>	<u>(83,245)</u>	<u>183</u>	<u>8,633</u>	<u>(75,573)</u>	<u>(669)</u>	<u>1,500,810</u>	<u>1,155</u>	יתרה ליום 30 ביוני 2017	

הבאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

סך הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	הון המיוחס לבעלים של החברה										
		סך הכל	יתרת עודפים	קרן הון מעסקאות עם בעל שליטה	קרן הון מרכישת זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן הון מנכסים פיננסיים זמינים למכירה	קרן הון מהערכה מחדש	קרן הון מהפרשי תרגום	מניות באוצר	פרמיה על מניות	הון מניות	
(מבוקר)	(מבוקר)	(מבוקר)	(מבוקר)	(מבוקר)	(מבוקר)	(מבוקר)	(מבוקר)	(מבוקר)	(מבוקר)	(מבוקר)	(מבוקר)	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017												
4,440,705	98,926	4,341,779	3,016,133	6,218	(83,245)	183	8,633	(72,221)	(669)	1,465,602	1,145	יתרה ליום 1 בינואר 2017
754,815	12,983	741,832	741,832	-	-	-	-	-	-	-	-	רווח לשנה
685,027	-	685,027	-	-	-	-	-	-	-	684,791	236	הנפקת הון בדרך של זכויות
13,152	1,247	11,905	-	-	-	-	-	11,905	-	-	-	הפרשי תרגום בגין פעילות חוץ
(718)	(13)	(705)	-	-	-	-	-	(705)	-	-	-	מסים בגין רכיבים של רווח כולל אחר
(630)	(11)	(619)	-	-	(619)	-	-	-	-	-	-	עיסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
5,892,351	113,132	5,779,219	3,757,965	6,218	(83,864)	183	8,633	(61,021)	(669)	2,150,393	1,381	יתרה ליום 31 בדצמבר 2017

הבאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של ששה חודשים שהסתיימה ביום		
	31 בדצמבר 2017	30 ביוני 2017	30 ביוני 2018	30 ביוני 2017	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
754,815	63,750	106,080	153,759	235,989	תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת רווח לתקופה
					התאמות:
(514,652)	4,076	(26,859)	(494)	(26,859)	שינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
231,585	26,705	32,353	58,381	74,175	מסים על ההכנסה
62,010	18,371	32,765	39,139	31,452	הוצאות ריבית והפרשי שער, נטו
-	3,569	11,631	16,288	8,464	שערוך התחייבויות לזמן ארוך, נטו
(2,247)	(517)	(547)	(1,047)	(1,121)	חלק החברה ברווחי חברות כלולות ועסקאות משותפות
(26,061)	(9,065)	6,673	(16,675)	16,310	שינוי בשווי ההוגן של ניירות ערך מוחזקים למסחר, נטו
-	(7)	-	34	-	שערוך וצבירת ריבית מחייבים ויתרות חובה לזמן ארוך, נטו
29,950	29,950	-	29,950	-	הפסד מפדיון מוקדם של אג"ח
8,000	-	-	-	-	הפחתת נכס פיננסי
2,569	664	551	1,279	1,515	פחת והפחתות
(63)	-	-	-	75	הפסד (רווח) הון
545,906	137,496	162,647	280,614	340,000	
17,204	(2,194)	13,106	10,866	12,666	שינוי בלקוחות
3,225	7,422	14,226	(812)	1,016	שינוי בחייבים ויתרות חובה
152,217	25,135	(11,394)	45,154	(4,394)	שינוי במקדמות מרוכשי דירות
(365,021)	(91,831)	(16,328)	(156,940)	(41,861)	שינוי במלאי בניינים למכירה
-	-	42,237	-	(35,184)	שינוי בהכנסות לקבל מרוכשי דירות
5,507	(7,205)	912	(6,529)	(863)	שינוי בספקים ונותני שרותים
1,064	(12,985)	(14,971)	1,312	(1,312)	שינוי בזכאים ויתרות זכות
16,437	5,119	4,888	(571)	(279)	שינוי בהפרשות ובהטבות לעובדים
376,539	60,957	195,323	173,094	269,789	
(107,641)	(23,275)	(21,884)	(56,402)	(65,556)	מס הכנסה ששולם
268,898	37,682	173,439	116,692	204,233	תזרימי מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת
					תזרימי מזומנים מפעילות השקעה
18,273	4,645	3,520	9,631	7,915	ריבית שהתקבלה
720	340	582	533	753	דיבידנדים שהתקבלו
(2,442)	(431)	(893)	(1,118)	(1,749)	השקעה ברכוש קבוע
117,519	-	71,552	-	91,484	תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה
(184,605)	(31,475)	(53,620)	(65,399)	(90,901)	השקעה בנדל"ן להשקעה
137,805	30,754	7,515	79,401	43,507	תמורה ממימוש ניירות ערך מוחזקים למסחר
(143,441)	(22,452)	(25,143)	(79,059)	(83,029)	רכישת ניירות ערך מוחזקים למסחר
(101,953)	(27,121)	(91,328)	(44,937)	(17,593)	מזומנים שהוגבלו בשימוש, נטו
(11,238)	-	-	(8,357)	(2,693)	תשלום מסים עבור נדל"ן להשקעה שנמכר
580	-	-	-	54	תמורה ממימוש רכוש קבוע
3,503	-	-	2,605	1,200	גביית הלוואות מחברות מוחזקות
(165,279)	(45,740)	(87,815)	(106,700)	(51,052)	תזרימי מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה

הבאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

תמצית דוחות על תזרימי המזומנים ביניים מאוחדים (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים		לתקופה של ששה חודשים	
	30 ביוני 2017	30 ביוני 2018	30 ביוני 2017	30 ביוני 2018
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
385,832	-	-	385,832	388,117
685,027	35,218	-	35,218	-
(121,694)	(6,316)	(10,978)	(85,975)	(88,452)
(1,178,012)	(652,820)	(24,243)	(1,005,059)	(485,771)
(3,496)	251,594	(15)	252,058	(224)
-	43,000	-	43,000	-
(15,585)	(14,651)	(72)	(14,744)	(109)
(247,928)	(343,975)	(35,308)	(389,670)	(186,439)
(472)	1,083	(4,717)	(699)	1,569
(144,781)	(350,950)	45,599	(380,377)	(31,689)
637,786	608,359	415,717	637,786	493,005
493,005	257,409	461,316	257,409	461,316

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

תמורה מהנפקת אגרות חוב (בניכוי הוצאות הנפקה)
הנפקת הון בדרך של זכויות בחברה ריבית ששולמה
פרעון התחייבויות לזמן ארוך אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים, נטו
שינוי בהלוואה מחברה האם
עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה

מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון

השפעת תנודות בשער החליפין על יתרות מזומנים ושווי מזומנים

שינוי במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

הבאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

באור 1 - הישות המדווחת

איירפורט סיטי בע"מ (להלן - "החברה") התאגדה בישראל ביום 17 בפברואר 1992 כחברה פרטית. ביום 13 בפברואר 2006 נרשמו לראשונה מניות וניירות ערך נוספים של החברה למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ. המען הרשמי של החברה הינו רחוב הערבה, בית מוטרוולדה, אגף B, קומת קרקע, נתבי"ג ת.ד. 1006 מיקוד 7010000. החברה והחברות המאוחדות שלה עוסקות בהשכרת נכסי מקרקעין, פיתוח וניהולם וכן בייזום, פיתוח, בנייה ושיווק של יחידות מגורים. החברה הינה חברת בת ישירה של י.ו.א.ל. ירושלים אויל אקספלוריישן בע"מ (להלן - "יואל") והחברה האם הסופית שלה הינה חברת אקויטל בע"מ.

באור 2 - בסיס עריכת הדוחות הכספיים

א. הצהרה על עמידה בתקני דיווח כספי בינלאומיים

תמצית הדוחות הכספיים הביניים המאוחדים נערכה בהתאם ל-IAS 34, דיווח כספי לתקופות ביניים ואינה כוללת את כל המידע הנדרש בדוחות כספיים שנתיים מלאים. יש לקרוא אותה ביחד עם הדוחות הכספיים ליום ולשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017 (להלן - "הדוחות הכספיים השנתיים"). כמו כן, דוחות אלו נערכו בהתאם להוראות פרק ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970.

תמצית הדוחות הכספיים הביניים המאוחדים אושרה לפרסום על ידי דירקטוריון החברה ביום 22 באוגוסט 2018.

ב. שימוש באומדנים ושיקול דעת

בעריכת תמצית הדוחות הכספיים הביניים המאוחדים בהתאם ל-IFRS, נדרשת הנהלת החברה להשתמש בשיקול דעת בהערכות, אומדנים והנחות אשר משפיעים על יישום המדיניות ועל הסכומים של נכסים והתחייבויות, הכנסות והוצאות. יובהר שההוצאות בפועל עלולות להיות שונות מאומדנים אלה.

שיקול הדעת של ההנהלה, בעת יישום המדיניות החשבונאית של הקבוצה וההנחות העיקריות ששימשו בהערכות הכרוכות באי וודאות, הינם עקביים עם אלו ששימשו בדוחות הכספיים השנתיים, למעט שיטה למדידת התקדמות (שיעור השלמה) וקביעת אופן קיום מחויבויות הביצוע ולאמור בבאור 3.

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית

יישום לראשונה של תקנים חדשים, תיקונים לתקנים ופרשנויות

(1) תקן דיווח כספי בינלאומי IFRS 15, הכנסות מחוזים עם לקוחות

החל מיום 1 בינואר 2018 הקבוצה מיישמת לראשונה את תקן דיווח כספי בינלאומי 15 (בסעיף זה: "IFRS 15" או "התקן") אשר קובע הנחיות לעניין ההכרה בהכנסה.

הקבוצה בחרה ליישם את התקן בגישת ההשפעה המצטברת, תוך התאמת יתרת העודפים ליום 1 בינואר 2018 וללא הצגה מחדש של מספרי השוואה.

התקן מציג מודל חדש להכרה בהכנסה מחוזים עם לקוחות הכולל חמישה שלבים:

- (1) זיהוי החוזה עם הלקוח.
- (2) זיהוי מחויבויות ביצוע נפרדות בחוזה.
- (3) קביעת מחיר העסקה.
- (4) הקצאת מחיר העסקה למחויבויות ביצוע נפרדות.
- (5) הכרה בהכנסה עם קיום מחויבויות הביצוע.

במסגרת היישום לראשונה של התקן בחרה הקבוצה ליישם את ההקלות הבאות:

- (1) יישום גישת ההשפעה המצטברת רק עבור חוזים אשר טרם הסתיימו למועד המעבר; וכן
- (2) בחינת ההשפעה המצרפית של שינויים בחוזה שאירעו לפני מועד היישום לראשונה, חלף בחינה של כל שינוי באופן נפרד.

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יישום לראשונה של תקנים חדשים, תיקונים לתקנים ופרשנויות (המשך)

(1) תקן דיווח כספי בינלאומי IFRS 15, הכנסות מחוזים עם לקוחות (המשך)

הטבלה להלן מציגה את ההשפעה המצטברת מהיישום לראשונה על הסעיפים שהושפעו בדוח על המצב הכספי ליום 1 בינואר 2018:

בהתאם ל- IFRS 15 (בלתי מבוקר)		השינוי (בלתי מבוקר)	בהתאם למדיניות קודמת (בלתי מבוקר)		באלפי ש"ח
289,474	289,474	-	(1)		הכנסות לקבל מרוכשי דירות
1,016,444	(407,517)	1,423,961	(1)		מלאי בניינים למכירה
-	298,359	(298,359)	(1)		מקדמות מרוכשי דירות
(1,097,926)	(41,473)	(1,056,453)			התחייבות מסים נדחים
(3,893,985)	(136,020)	(3,757,965)			יתרת עודפים
(115,955)	(2,823)	(113,132)			זכויות שאינן מקנות שליטה

הטבלאות מטה מרכזות את ההשפעות על הדוח על המצב הכספי ליום 30 ביוני 2018 ועל דוח רווח והפסד לתקופה שהסתיימה באותו תאריך, בהנחה והמדיניות הקודמת לגבי הכרה בהכנסה הייתה ממשיכה להיות מיושמת בתקופה זו.

השפעה על הדוח על המצב הכספי ליום 30 ביוני 2018:

בהתאם ל- IFRS 15 (בלתי מבוקר)		השינוי (בלתי מבוקר)	בהתאם למדיניות קודמת (בלתי מבוקר)		באלפי ש"ח
334,007	334,007	-	(1)		הכנסות לקבל מרוכשי דירות
1,052,451	(528,881)	1,581,332	(1)		מלאי בניינים למכירה
(4,720)	430,957	(435,677)	(1)		מקדמות מרוכשי דירות
(1,133,627)	(54,299)	(1,079,328)			התחייבות מסים נדחים
(4,123,621)	(178,110)	(3,945,511)			יתרת עודפים
(123,596)	(3,674)	(119,922)			זכויות שאינן מקנות שליטה

השפעה על דוח רווח והפסד לששה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2018:

בהתאם ל- IFRS 15 (בלתי מבוקר)		השינוי (בלתי מבוקר)	בהתאם למדיניות קודמת (בלתי מבוקר)		באלפי ש"ח
177,131	177,131	-	(1)		הכנסות ממכירת דירות
121,364	121,364	-	(1)		עלות דירות שנמכרו
55,767	55,767	-			רווח גולמי
(74,175)	(12,826)	(61,349)			הוצאות מס
229,453	42,090	187,363			רווח מיוחס לבעלים של החברה
6,536	851	5,685			זכויות שאינן מקנות שליטה

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יישום לראשונה של תקנים חדשים, תיקונים לתקנים ופרשנויות (המשך)

(1) תקן דיווח כספי בינלאומי IFRS 15, הכנסות מחוזים עם לקוחות (המשך)

השפעה על דוח רווח והפסד לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2018:

בהתאם ל-		בהתאם			
IFRS 15	השינוי	למדיניות קודמת			בלאפי ש"ח
(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)			
53,712	53,712	-	(1)		הכנסות ממכירת דירות
35,978	35,978	-	(1)		עלות דירות שנמכרו
17,734	17,734	-			רווח גולמי
(32,353)	(4,079)	(28,274)			הוצאות מס
102,285	13,382	88,903			רווח מיוחס לבעלים של החברה
3,795	273	3,522			זכויות שאינן מקנות שליטה

(1) השינוי נובע בעיקר מהמעבר להכרה בהכנסה לאורך זמן בתחום הנדל"ן היזמי. בהתאם לתקן, הכנסה ממכירת דירות מוכרת לאורך זמן בהתקיים מספר תנאים, זאת בשונה מהטיפול החשבונאי הקודם לפיו הכירה הקבוצה בהכנסה רק בעת מסירת הדירה לרוכש.

להלן עיקרי המדיניות החשבונאית החדשה בדבר הכרה בהכנסה שיושמה החל מיום 1 בינואר 2018 בעקבות יישום IFRS 15:

מלאי מקרקעין ודירות למגורים

מלאי מקרקעין ודירות למגורים נמדד כנמוך מבין העלות וערך המימוש נטו. עלות המלאי כוללת את העלויות לרכישת המלאי (לרבות דמי חכירה ששולמו מראש) ולהבאתו למקומו ולמצבו הקיימים. במקרה של מלאי בתהליך בנייה ומלאי בניינים גמורים, כוללת העלות את החלק המיוחס של תקורות הבנייה. ערך המימוש נטו הוא אומדן מחיר המכירה במהלך העסקים הרגיל, בניכוי אומדן העלות להשלמה ואומדן העלויות הדרושות לביצוע המכירה. בתקופות עוקבות, עבור דירות שנמכרו, מלאי מקרקעין ודירות למגורים נזקף לעלות המכר בהתאם לשיעור ההתקדמות.

מלאי מקרקעין הנרכש על ידי הקבוצה בעסקת קומבינציה בתמורה למתן שירותי בנייה למוכר המקרקעין, מוכר לפי שווי ההוגן במועד ההתקשרות בהסכם, במקביל להכרה בהתחייבות למתן שירותי בנייה. במצבים בהם לא ניתן למדוד באופן מהימן את שווי הקרקע, אומדת הקבוצה את השווי ההוגן של שירותי הבנייה הניתנים לבעל הקרקע. בתקופות עוקבות, ההתחייבות כאמור מתואמת על מנת לשקף את רכיב המימון המשמעותי הגלום בעסקה. ההתחייבות למתן שירותי הבנייה ומלאי המקרקעין נזקפים להכנסות ועלות המכר בהתאמה, בהתאם לשיעור ההתקדמות של הבניין בכללותו.

מלאי מקרקעין הנרכש על ידי הקבוצה בעסקת קומבינציה תקבולים, במסגרתה מתחייבת הקבוצה למסור מזומן כתלות במחיר שבו ימכרו הדירות שיבנו על הקרקע, נמדד בהתאם לשווי המחויבות הפיננסית שנוצרה בגין התשלומים העתידיים הצפויים.

בתקופות עוקבות, ההתחייבות הפיננסית נמדדת מחדש בהתאם לתזרימי המזומנים הצפויים להיות משולמים, כאשר הם מהוונים מידי תקופה לפי שיעור הריבית האפקטיבית המקורית של ההתחייבות.

אופן הקצאת עלויות למלאי דירות בתחום הנדל"ן היזמי

הקבוצה מייחסת את העלויות לכל חוזה מכר בנפרד, כמתואר להלן:

- עלויות ישירות שניתנות לזיהוי, מוקצות באופן ספציפי לכל דירה.
- עלויות קרקע (לרבות אגרות, היטלים ומימון בגין קרקע) מיוחסות לכל חוזה בהתאם למחיר מכירה ביחס למחיר של כלל הדירות בבניין.
- יתר עלויות הבנייה המשותפות שלא ניתנות לזיהוי עם דירה ספציפית, מוקצות בהתאם לשטח הדירה ועלות הבנייה למ"ר ביחס לבניין בכללותו.

היוון עלויות אשראי

נכס כשיר הינו נכס אשר נדרש פרק זמן מהותי כדי להכינו לשימוש המיועד לו או למכירתו. עלויות אשראי ספציפי ולא ספציפי מהוונות לנכסים כשירים במהלך התקופה הנדרשת להשלמה והקמה עד למועד בו הם מוכנים לשימוש המיועד או למכירתם. עלויות אשראי אחרות נזקפות עם התהוותן להוצאות מימון ברווח או הפסד.

בתחום הנדל"ן היזמי, הקרקע ועלויות הבנייה בגין דירות שטרם נמכרו אינן מהוות נכס כשיר מהמועד בו פרויקט מוכן לשיווק שכן במועד זה הושלמו באופן מהותי כל הפעולות הנדרשות לשם הכנת הנכס למכירתו.

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יישום לראשונה של תקנים חדשים, תיקונים לתקנים ופרשנויות (המשך)

(1) תקן דיווח כספי בינלאומי IFRS 15, הכנסות מחוזים עם לקוחות (המשך)

הכנסות

הקבוצה מכירה בהכנסות כאשר הלקוח משיג שליטה על הסחורה או השירות שהובטחו. ההכנסה נמדדת לפי סכום התמורה לו הקבוצה מצפה להיות זכאית בתמורה להעברת סחורות או שירותים שהובטחו ללקוח, מלבד סכומים שנגבו לטובת צדדים שלישיים.

זיהוי חוזה

הקבוצה מטפלת בחוזה עם לקוח רק כאשר מתקיימים כל התנאים הבאים:

- (א) הצדדים לחוזה אישרו את החוזה (בכתב, בעל פה או בהתאם לפרקטיקות עסקיות נהוגות אחרות) והם מחויבים לקיים את המחויבויות המיוחסות להם.
- (ב) הקבוצה יכולה לזהות את הזכויות של כל צד לגבי המוצרים או השירותים אשר יועברו.
- (ג) הקבוצה יכולה לזהות את תנאי התשלום עבור הסחורות או השירותים אשר יועברו.
- (ד) לחוזה יש מהות מסחרית (כלומר הסיכון, העיתוי והסכום של תזרימי המזומנים העתידיים של הישות חזויים להשתנות כתוצאה מהחוזה) וכן
- (ה) צפוי שהקבוצה תגבה את התמורה לה היא זכאית עבור הסחורות או השירותים אשר יועברו ללקוח. לצורך העמידה בסעיף (ה) הקבוצה בוחנת, בין היתר, את אחוז המקדמות שהתקבלו ואופן פריסת התשלומים בחוזה, ניסיון קודם עם הלקוח ומצבו וקיומם של בטחונות מספיקים.

כאשר חוזה עם לקוח אינו מקיים את הקריטריונים האמורים, תמורה שהתקבלה מהלקוח מוכרת כהתחייבות עד שהקריטריונים מתקיימים או כאשר מתרחש אחד מהאירועים הבאים: לקבוצה לא נותרו מחויבויות להעביר סחורות או שירותים ללקוח וכל התמורה שהובטחה על ידי הלקוח התקבלה והיא לא ניתנת להחזרה; או החוזה בוטל והתמורה שהתקבלה מהלקוח אינה ניתנת להחזרה.

זיהוי מחויבויות ביצוע

הקבוצה מעריכה במועד ההתקשרות בחוזה את הסחורות או השירותים שהובטחו במסגרת חוזה עם לקוח ומזהה כמחויבות ביצוע כל הבטחה להעביר ללקוח אחד מהשניים הבאים:

- (א) סחורה או שירות (או חבילה של סחורות או שירותים) שהם נפרדים; או
 - (ב) סדרה של סחורות או שירותים נפרדים שהם למעשה זהים ויש להם אותו דפוס העברה ללקוח.
- הקבוצה מזהה סחורות או שירותים שהובטחו ללקוח כנפרדים כאשר הלקוח יכול להפיק תועלת מהסחורה או השירות בעצמו או ביחד עם משאבים אחרים הניתנים להשגה בנקל ללקוח וכן ההבטחה של הקבוצה להעביר את הסחורה או השירות ללקוח ניתנת לזיהוי בנפרד מהבטחות אחרות בחוזה. על מנת לבחון האם הבטחה להעביר סחורה או שירות ניתנת לזיהוי בנפרד, הקבוצה בוחנת האם מסופק שירות משמעותי של שילוב הסחורה או השירות עם סחורות או שירותים אחרים שהובטחו בחוזה לתוצר משולב עבורו הלקוח התקשר בחוזה.
- בתחום הנדליין היוזמי, במסגרת חוזים עם לקוחות למכירת דירות, זיהתה הקבוצה מחויבות ביצוע אחת בכל חוזה.

קביעת מחיר העסקה

מחיר העסקה הוא סכום התמורה לו הקבוצה מצפה להיות זכאית בתמורה להעברת סחורות או שירותים שהובטחו ללקוח, מלבד סכומים שנגבו לטובת צדדים שלישיים. בעת קביעת מחיר העסקה הקבוצה מביאה בחשבון את ההשפעות של כל הבאים: תמורה משתנה, קיומו של רכיב מימון משמעותי בחוזה, תמורה שלא במזומן ותמורה שיש לשלם ללקוח.

תמורה משתנה

מחיר העסקה כולל סכומים קבועים וסכומים שעשויים להשתנות כתוצאה מהנחות, החזרים, זיכויים, ויתורים על מחיר, תמריצים, בונוסים בגין ביצועים, קנסות, תביעות ומחלוקות וכן שינויים בחוזה שהתמורה בגינם טרם הוסכמה על ידי הצדדים.

הקבוצה כוללת במחיר העסקה את סכום התמורה המשתנה, או את חלקו, רק כאשר צפוי ברמה גבוהה כי ביטול משמעותי של סכום ההכנסות המצטברות שהוכרו לא יתרחש כאשר אי הודאות הקשורה לתמורה המשתנה תתברר לאחר מכן. בסוף כל תקופת דיווח, מעדכנת הקבוצה במידת הצורך את אומדן סכום התמורה המשתנה שנכלל בתמורת העסקה.

הקבוצה אומדת את סכום התמורה המשתנה באמצעות אמידת הסכום הסביר ביותר שיתקבל מאחר ושיטה זו מתארת בצורה הטובה ביותר את סכום התמורה שהיא תהיה זכאית לו.

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

א. יישום לראשונה של תקנים חדשים, תיקונים לתקנים ופרשנויות (המשך)

(1) תקן דיווח כספי בינלאומי IFRS 15, הכנסות מחוזים עם לקוחות (המשך)

תמורה שאינה במזומן

תמורה שאינה במזומן נמדדת בשווי הוגן. כאשר לא ניתן לאמוד באופן סביר את השווי ההוגן של התמורה, הקבוצה מודדת את התמורה בעקיפין בהתייחס למחיר המכירה הנפרד של הסחורות או השירותים שהובטחו ללקוח. בעסקאות קומבינציה בעין מלאי מקרקעין המתקבל בתמורה למתן שירותי בנייה על ידי הקבוצה, מוכר לפי שווי ההוגן במועד ההתקשרות בהסכם.

קיום מחויבויות ביצוע

הכנסות מוכרות כאשר הקבוצה מקיימת מחויבות ביצוע על ידי העברת שליטה על סחורה או שירות שהובטחו ללקוח. בתחום הנדל"ן היזמי, הקבוצה מעבירה שליטה לאורך זמן ולפיכך מכירה בהכנסות לאורך זמן מאחר ובהתאם לחוזים של הקבוצה עם לקוחותיה והוראות הדין הרלוונטיות, ובהתבסס על חוות דעת משפטית שהתקבלה מיועציה המשפטיים, קבעה הקבוצה כי במסגרת החוזים למכירת דירות, יש לקבוצה זכות לתשלום הניתנת לאכיפה עבור ביצועים שהושלמו עד לאותו מועד (לאור העובדה שביכולתה לאכוף את קיום החוזה), וכן לא נוצר נכס עם שימוש אלטרנטיבי לקבוצה.

מדידת התקדמות בקיום מחויבות ביצוע

הקבוצה מכירה בהכנסה לאורך זמן על ידי מדידת ההתקדמות לקראת קיום מלא של מחויבות הביצוע באופן שמשקף את ביצועי הקבוצה בהעברת השליטה על הסחורות או השירותים שהובטחו ללקוח. כאשר לא ניתן למדוד באופן סביר את התוצאה של מחויבות ביצוע (למשל בשלבים המוקדמים של חוזה) אך הקבוצה מצפה להשיב את העלויות שהתהוו, הכנסות מוכרות רק עד להיקף העלויות שהתהוו (מרווח אפס) עד למועד שבו ניתן למדוד באופן סביר את התוצאה של מחויבות הביצוע.

הקבוצה מודדת את ההתקדמות באמצעות שיטה המבוססת על תשומות. בהתאם לשיטה זו, שיעור ההשלמה נקבע בהתבסס על אומדן סך העלויות הדרושות להשלמת מחויבות הביצוע. אומדן זה כולל את העלויות הישירות וכן עלויות עקיפות המתייחסות במישרין לקיום מחויבות הביצוע ומוקצות על בסיס מפתח העמסה סביר. הקבוצה בדעה כי שימוש בשיטת העלויות מייצג בצורה הנאותה ביותר את אופן העברת השליטה ללקוח. בפרויקטים של נדל"ן יזמי עבור מכירה הקבוצה בהכנסה על פני זמן מאחר ולא ניתן לבצע מסירה של דירה ספציפית בטרם הסתיימה הבנייה של הבניין בכללותו, הקבוצה קובעת את שיעור ההתקדמות בגין כל חוזה מכר בהתאם לשיעור ההתקדמות של הבניין או מגרש בכללותו.

ביישום גישה המבוססת על תשומות, הקבוצה אינה כוללת את ההשפעות של תשומות כלשהן אשר אינן משקפות את ביצועי הקבוצה בהעברת השליטה על הסחורות או השירותים ללקוח. בהתאם לכך, בתחום הנדל"ן היזמי עלויות כגון: עלות קרקע, אגרות והיטלים ועלויות אשראי, אשר אינן תורמות להתקדמות בקיום מחויבות הביצוע, אינן נכללות במדידת שיעור ההשלמה.

במדידת התקדמות הביצוע באמצעות שיטה המבוססת על תשומות, עלות שהתהוותה ואינה פרופורציונאלית להתקדמות בקיום מחויבות הביצוע, אינה נלקחת בחשבון במדידת שיעור ההשלמה. במקרים אלו הקבוצה מכירה בהכנסות בסכום שווה לעלות של סחורה ששימשה לקיום מחויבות הביצוע (קרי מרווח אפס), בהתקיים כל התנאים הבאים: הסחורה אינה נפרדת; חזוי שהלקוח ישיג שליטה על הסחורה זמן משמעותי לפני קבלת השירותים המתייחסים; עלות הסחורה משמעותית ביחס לסך עלויות החוזה החזויות; וכן הקבוצה רוכשת את הסחורה מצד שלישי ואינה מעורבת באופן משמעותי בעיצוב וייצור הסחורה.

עלויות חוזה

עלויות תוספתיות של השגת חוזה עם לקוח כגון עמלות מכירה לסוכנים, מוכרות כנכס כאשר צפוי כי הקבוצה תשיב עלויות אלו. עלויות להשגת חוזה שהיו מתהוות ללא קשר אם החוזה הושג מוכרות כהוצאה בעת התהוותן, אלא אם ניתן לחייב את הלקוח בגין עלויות אלה.

עלויות שהתהוו לקיום חוזה עם לקוח אשר אינן בתחולה של תקן אחר, מוכרות כנכס כאשר הן: מתייחסות במישרין לחוזה שהקבוצה יכולה לזהות באופן ספציפי; הן מייצרות או משפרות את משאבי הקבוצה שישמשו לקיום מחויבות ביצוע בעתיד; וכן צפוי שהעלויות יושבו. בכל מקרה אחר, עלויות כאמור מוכרות כהוצאה בעת התהוותן. עלויות שהונו כנכס מופחתות לדוח רווח והפסד על בסיס שיטתי שהינו עקבי עם ההעברה של הסחורות או השירותים אליהם מתייחס הנכס.

בכל תקופת דיווח הקבוצה בוחנת האם הערך בספרים של הנכס שהוכר כאמור עולה על יתרת הסכום של התמורה שהישות מצפה לקבל בתמורה לסחורות או השירותים אליהם מתייחס הנכס, בניכוי העלויות המתייחסות במישרין להספקת סחורות או שירותים אלה אשר לא הוכרו כהוצאות, ובמידת הצורך, מוכר הפסד מירידת ערך ברווח או הפסד.

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

א. יישום לראשונה של תקנים חדשים, תיקונים לתקנים ופרשנויות (המשך)

(1) תקן דיווח כספי בינלאומי IFRS 15, הכנסות מחוזים עם לקוחות (המשך)

אחריות

לצורך ההערכה האם אחריות מספקת ללקוח שירות נפרד ולכן מהווה מחויבות ביצוע נפרדת, הקבוצה בוחנת, בין היתר, את המאפיינים הבאים: האם ללקוח יש את האפשרות לרכוש אחריות בנפרד; האם האחריות נדרשת על פי חוק; אורכה של תקופת כיסוי האחריות והמהות של הפעולות שהקבוצה מבטיחה לבצע.

במסגרת חוזים מול לקוחות, הקבוצה מספקת שירותי אחריות ללקוחות בהתאם לחוזה, הוראות החוק או לפי המקובל בענף. שירותי האחריות ניתנים על מנת להבטיח את טיב העבודה ועמידה במפרט שהוסכם בין הצדדים ואינם מהווים שירות נוסף שניתן ללקוח. לפיכך, הקבוצה לא מזהה את האחריות כמחויבות ביצוע נפרדת אלא מטפלת בה בהתאם להוראות IAS 37 ומכירה בהפרשה לאחריות לפי אומדן עלות השירותים האמורים.

נכס חוזה והתחייבות חוזה

נכס חוזה מוכר כאשר לקבוצה קיימת זכות לתמורה עבור סחורות או שירותים שהקבוצה העבירה ללקוח כאשר זכות זו מותנית בגורם אחר מאשר חלוף הזמן, לדוגמה בביצועים העתידיים של הקבוצה. נכסי החוזה מסווגים לסעיף חייבים כאשר הזכויות לקבלתם הופכות להיות בלתי מותנות.

התחייבות חוזה מוכרת כאשר הקבוצה מחויבת להעביר סחורות או שירותים ללקוח שבגינם היא קיבלה תמורה (או שחל מועד פירעונו של הסכום) מהלקוח.

קיזוז נכס חוזה והתחייבות חוזה

נכס והתחייבות בגין אותו חוזה מוצגים בנטו בדוח על המצב הכספי. אולם, נכס והתחייבות חוזה הנובעים מחוזים שונים מוצגים בברוטו בדוח על המצב הכספי.

נכסי חוזה מוצגים בדוחות אלו בסעיף הכנסות לקבל מרוכשי דירות והתחייבויות חוזה מוצגות בסעיף מקדמות מרוכשי דירות.

הכרה בהכנסה בגין חוזים שנחתמו לאחר התקדמות בביצוע

כאשר נחתם חוזה מחייב עם לקוח למכירת סחורות לאחר שהקבוצה החלה בהקמת הפרויקט, בעת חתימה על החוזה, ההכנסות מוכרות על בסיס מצטבר ("catch-up"), בהתאם לשיעור ההשלמה של מחויבות הביצוע נכון למועד חתימת החוזה.

(2) תקן דיווח כספי בינלאומי (IFRS 9 (2014), מכשירים פיננסיים

החל מהרבעון הראשון לשנת 2018, הקבוצה מיישמת את תקן דיווח כספי בינלאומי (IFRS 9 (2014), מכשירים פיננסיים (בסעיף זה: "התקן" או "IFRS 9"), אשר החליף את תקן חשבונאות בינלאומי 39 מכשירים פיננסיים: הכרה ומדידה (בסעיף זה "IAS 39"). הקבוצה בחרה ליישם את התקן החל מיום 1 בינואר 2018 ללא תיקון של מספרי ההשוואה. ליישום התקן לראשונה לא היתה השפעה מהותית מצטברת על הדוח הכספי ליום 1 בינואר 2018.

כל המכשירים הפיננסיים ששייכו בהתאם להוראות IAS 39 לקבוצת מדידה הלוואות וחייבים, בהתאם להוראות 9 IFRS שוייכו לקבוצת המדידה עלות מופחתת. כתוצאה מיישום לראשונה של IFRS 9, לא היתה השפעה מהותית על יתרות הפתיחה של העודפים ומרכיבים אחרים של ההון.

להלן עיקרי השינויים במדיניות החשבונאית בעקבות יישום התקן החל מיום 1 בינואר 2018:

סיווג ומדידה של נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות - הכרה ומדידה לראשונה

הקבוצה מכירה לראשונה בלקוחות במועד היווצרותם. יתר הנכסים הפיננסיים וההתחייבויות הפיננסיות מוכרים לראשונה במועד בו הקבוצה הופכת לצד לתנאים החוזיים של המכשיר. ככלל, נכס פיננסי או התחייבות פיננסית נמדדים לראשונה בשווי הוגן בתוספת, במקרה של נכס פיננסי או התחייבות פיננסית שאינם מוצגים בשווי הוגן דרך רווח והפסד, עלויות עסקה שניתן לייחס במישרין לרכישה או להנפקה של הנכס הפיננסי או ההתחייבות הפיננסית. לקוח שאינו כולל רכיב מימון משמעותי נמדד לראשונה לפי מחיר העסקה שלו. חייבים שמקורם בנכסי חוזה, נמדדים לראשונה לפי ערכם בספרים של נכסי החוזה במועד שינוי הסיווג מנכס חוזה לחייבים.

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

(2) תקן דיווח כספי בינלאומי (IFRS 9 (2014), מכשירים פיננסיים (המשך)

נכסים פיננסיים - סיווג ומדידה עוקבת

לחברה יתרות לקוחות וחייבים אחרים המוחזקים במסגרת מודל עסקי שמטרתו גביית תזרימי המזומנים החוזיים; תזרימי המזומנים החוזיים בגין נכסים אלו, כוללים אך ורק תשלומי קרן וריבית אשר משקפת תמורה עבור ערך הזמן של הכסף וסיכון האשראי. בהתאם לכך, נכסים פיננסיים אלו נמדדים בעלות מופחתת.

מדידת הפסדי אשראי חזויים

הפסדי אשראי חזויים מהווים אומדן משוקלל-הסתברויות של הפסדי אשראי. הפסדי אשראי נמדדים לפי הערך הנוכחי של הפער בין תזרימי המזומנים שהקבוצה זכאית להם לפי החוזה לבין תזרימי המזומנים שהקבוצה צופה לקבל. הפסדי האשראי החזויים מהווים לפי שיעור הריבית האפקטיבית של הנכס הפיננסי.

נכסים פיננסיים פגומים עקב סיכון אשראי

בכל מועד דיווח, הקבוצה מעריכה האם נכסים פיננסיים הנמדדים בעלות מופחתת הפכו לפגומים עקב סיכון אשראי. נכס פיננסי הינו פגום עקב סיכון אשראי כאשר התרחש אחד, או יותר, מהאירועים שיש להם השפעה שלילית על תזרימי המזומנים העתידיים שנאמדו בגין נכס פיננסי זה.

(3) תיקון ל- IAS 40, נדל"ן להשקעה: העברות של נדל"ן להשקעה -

התיקון מבהיר כי ישות תעביר נכס כך שיסווג כנדל"ן להשקעה או שיפסיק להיות מסווג כנדל"ן להשקעה רק כאשר קיימות ראיות לשינוי בשימוש. שינוי בשימוש מתרחש כאשר הנכס עונה או מפסיק לענות על הגדרת נדל"ן להשקעה. התיקון מדגיש כי שינוי בכוונת ההנהלה בנוגע לשימוש בנכס לכשעצמו, אינו מהווה ראיה לשינוי בשימוש. בנוסף, במסגרת התיקון נקבע כי רשימת הראיות לשינוי בשימוש המפורטת במסגרת סעיף 57 ל- IAS 40 הינה לצורך המחשה בלבד והיא איננה רשימה ממצה. התיקון מיושם באופן פרוספקטיבי.

(4) פרשנות של הוועדה: לפרשנויות של דיווח כספי בינלאומי IFRIC 22, עסקאות במטבע חוץ ומקדמות במט"ח-

הפרשנות קובעת כי מועד העסקה לצורך קביעת שער החליפין לרישום עסקה במטבע חוץ הכוללת מקדמות יהא המועד בו החברה מכירה לראשונה בנכס/התחייבות לא כספי בגין המקדמה. כאשר ישנם מספר תשלומים או תקבולים מראש, החברה תקבע מועד עסקה בגין כל תשלום/תקבול בנפרד. התיקון מיושם באופן פרוספקטיבי.

(5) תקן דיווח כספי בינלאומי IFRS 16, חכירות

התקן מחליף את תקן בינלאומי 17 חכירות (IAS 17) ואת הפרשנויות הקשורות אליו. התקן מציג, לעניין חוכרים, מודל אחד לטיפול החשבונאי בכל החכירות, לפיו על החוכר להכיר בנכס והתחייבות בגין החכירה בדוחותיו הכספיים. התקן ייושם לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2019, עם אפשרות ליישום מוקדם. החברה בחנה את השלכות התקן ולהערכת החברה ליישום התקן האמור לא צפויה להיות השפעה מהותית על הדוחות הכספיים.

באור 4 - שיעורי השינויים במדד המחירים לצרכן ובשער החליפין של מטבע חוץ

להלן שיעורי השינוי שחלו במדד המחירים לצרכן ובשערי החליפין של הדולר של ארה"ב והאירו בתקופות החשבון:

שער החליפין של האירו	שער החליפין של הדולר של ארה"ב	מדד המחירים לצרכן	
		בינון	ידוע
%	%	%	%

לתקופה של ששה חודשים שהסתיימה ביום:

2.47	5.28	0.90	0.90
(1.43)	(9.07)	-	0.70

30 ביוני 2018
30 ביוני 2017

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום:

(1.70)	3.87	1.00	1.20
2.67	(3.74)	(0.10)	0.90

30 ביוני 2018
30 ביוני 2017

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017

2.69	(9.83)	0.39	0.29
------	--------	------	------

באור 5 - מידע נוסף

- א. בהמשך לבאור 1.ב.21 (1) לדוחות הכספיים השנתיים, בחודש ינואר 2018 בצעה החברה הנפקה לציבור של 354,927,000 ע.ג. אגרות חוב (סדרה ה') בדרך של הרחבת סדרה. התמורה שהתקבלה מהרחבת סדרה ה' הסתכמה לסך של כ- 388.1 מיליון ש"ח, נטו (לאחר ניכוי הוצאות הנפקה בסך של כ- 2.7 מיליון ש"ח). אגרות החוב (סדרה ה') הונפקו בריבית שנתית אפקטיבית צמודה למדד בשיעור של 1.17%.
- ב. בהמשך לאמור בבאור 2.ג.10 לדוחות השנתיים, למועד הדוח נמכרו בפרויקט "נצבא סיטי" בראש העין 575 יחידות דיור (מתוכן 58 יחידות דיור בתקופת הדוח ומנגד בוטלו 3 חוזים שנחתמו בשנים קודמות) בתמורה חוזית כוללת של כ- 739 מיליון ש"ח (מתוכה כ- 82 מיליון ש"ח בתקופת הדוח). לאחר מועד הדיווח ועד בסמוך לאישור הדוחות הכספיים נמכרו 6 יחידות דיור נוספות בתמורה כוללת של כ- 9 מיליון ש"ח. לפרטים בדבר החלטת דירקטוריון החברה בדבר ייעוד יחידות דיור להשכרה במסגרת חוק עידוד השקעות הון ראה באור 8 להלן.
- ג. בהמשך לאמור בבאור 1.א.34 לדוחות הכספיים השנתיים, בחודש אפריל 2018 פסק בית המשפט כי אגד תשפה את החברה המאוחדת בגין מלוא הסכומים ששילמה בסך של כ- 6 מיליון ש"ח. בחודש מאי 2018 שילמה אגד לחברה את הסכום האמור אשר נזקף ברבעון השני של שנת 2018 להכנסות אחרות.
- ד. בהמשך לאמור בבאור 2.ג.2.34 לדוחות הכספיים השנתיים, בחודש אפריל 2018 התקבל פסק דין על פיו על אגד לשלם את מלוא דמי השכירות והניהול כפי שנקבעו על ידי המפקח על התעבורה.

באור 6 - דיווח על מגזרי פעילות

א. כללי

בסיס הפיצול המגזרי ובסיס המדידה של הרווח והפסד המגזרי, זהה לזה שהוצג בבאור 35 בדבר מגזרי פעילות בדוחות הכספיים השנתיים.

לקבוצה שלושה מגזרים בני דיווח, אשר מהווים יחידות עסקיות אסטרטגיות. יחידות עסקיות אסטרטגיות אלו מנוהלות בנפרד לצורך הקצאת משאבים והערכת ביצועים לאור הסיכונים והתשואות השונים.

עבור כל יחידה עסקית סוקר מקבל ההחלטות התפעוליות הראשי לפחות מדי רבעון את הדוחות הניהוליים הפנימיים.

- השכרת נכסים וניהולם בצרפת.
- השכרת נכסים וניהולם בישראל.
- הקמת בניינים למכירה בישראל.

תוצאות המגזר המדווחות למקבל ההחלטות התפעוליים הראשי כוללות פריטים המיוחסים ישירות למגזר ופריטים אשר ניתן לייחסם על בסיס סביר, לרבות שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה. פריטים שלא הוקצו מורכבים בעיקר מנכסי מטה הקבוצה, עלויות הנהלה וכלליות, עלויות מימון וכן מסים על ההכנסה.

ב. מידע בדבר מגזרים בני דיווח

לתקופה של ששה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2018

סה"כ	התאמות	הקמת בניינים למכירה בישראל	השכרת נכסים ונייהולם בישראל	השכרת נכסים ונייהולם בצרפת	
(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
557,191	4,132	177,131	354,747	21,181	מידע על רווח והפסד
386,040	3,715	55,767	286,480	40,078	הכנסות
(19,779)					תוצאות המגזר
(84,980)					הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות
27,762					הוצאות מימון
1,121					הכנסות מימון
310,164					חלק החברה ברווחי חברות כלולות, נטו
11,317,052	288,749	1,583,990	8,833,042	611,271	רווח לפני מסים על ההכנסה
34,250					נכסי המגזר
983,698					נכסים המשמשים את המגזר
12,335,000					השקעה בחברות כלולות ועסקאות משותפות
					נכסים שאינם מיוחסים

באור 6 - דיווח על מגזרי פעילות (המשך)

ב. מידע בדבר מגזרים בני דיווח (המשך)

לתקופה של ששה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2017					
השכרת נכסים וניהולם בצרפת	השכרת נכסים וניהולם בישראל	הקמת בניינים למכירה בישראל	התאמות	סה"כ	
(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
24,882	359,967	-	3,654	388,503	הכנסות
23,605	276,522	-	(51)	300,076	תוצאות המגזר
				(18,928)	הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות
				(97,324)	הוצאות מימון
				27,269	הכנסות מימון
				1,047	חלק החברה ברווחי חברות כלולות, נטו
				212,140	רווח לפני מסים על ההכנסה
742,318	8,377,689	1,090,842	220,016	10,430,865	נכסי המגזר
				33,735	נכסים המשמשים את המגזר
				808,366	השקעה בחברות כלולות
				11,272,966	ועסקאות משותפות
					נכסים שאינם מיוחסים
לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2018					
השכרת נכסים וניהולם בצרפת	השכרת נכסים וניהולם בישראל	הקמת בניינים למכירה בישראל	התאמות	סה"כ	
(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	

10,560	177,650	53,712	1,460	243,382	הכנסות
30,066	149,726	17,734	2,105	199,631	תוצאות המגזר
				(9,531)	הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות
				(60,817)	הוצאות מימון
				8,603	הכנסות מימון
				547	חלק החברה ברווחי חברות כלולות, נטו
				138,433	רווח לפני מסים על ההכנסה
611,271	8,833,042	1,583,990	288,749	11,317,052	נכסי המגזר
				34,250	נכסים המשמשים את המגזר
				983,698	השקעה בחברות כלולות
				12,335,000	ועסקאות משותפות
					נכסים שאינם מיוחסים

באור 6 - דיווח על מגזרי פעילות (המשך)

ב. מידע בדבר מגזרים בני דיווח (המשך)

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2017					
השכרת נכסים וניהולם בצרפת (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	השכרת נכסים וניהולם בישראל (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	הקמת בניינים למכירה בישראל (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	התאמות (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	סה"כ (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	
12,329	179,980	-	2,109	194,418	מידע על רווח והפסד
7,348	136,823	-	(554)	143,617	הכנסות
				(10,036)	תוצאות המגזר
				(57,374)	הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות
				13,731	הוצאות מימון
				517	הכנסות מימון
				90,455	חלק החברה ברווחי חברות כלולות, נטו
				10,430,865	רווח לפני מסים על ההכנסה
				220,016	<u>נכסי המגזר</u>
				1,090,842	נכסים המשמשים את המגזר
				8,377,689	השקעה בחברות כלולות
				33,735	ועסקאות משותפות
				808,366	נכסים שאינם מיוחסים
				11,272,966	
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017					
השכרת נכסים וניהולם בצרפת (מבוקר) אלפי ש"ח	השכרת נכסים וניהולם בישראל (מבוקר) אלפי ש"ח	הקמת בניינים למכירה בישראל (מבוקר) אלפי ש"ח	התאמות (מבוקר) אלפי ש"ח	סה"כ (מבוקר) אלפי ש"ח	
47,664	721,201	-	6,724	775,589	מידע על רווח והפסד
43,516	1,006,504	-	48,933	1,098,953	הכנסות
				(38,958)	תוצאות המגזר
				(130,086)	הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות
				54,244	הוצאות מימון
				2,247	הכנסות מימון
				986,400	חלק החברה ברווחי חברות כלולות, ועסקאות משותפות, נטו
				11,295,609	רווח לפני מסים על ההכנסה
				279,782	<u>נכסי המגזר</u>
				1,601,310	נכסים המשמשים את המגזר
				8,756,529	השקעות בחברות כלולות ועסקאות משותפות
				34,160	נכסים שאינם מיוחסים
				994,824	
				12,324,593	
				347,434	השקעות הוניות
				8,170	
				152,217	
				187,047	
				-	

באור 7 - מכשירים פיננסיים

(1) מכשירים פיננסיים שנמדדים בשווי הוגן לצרכי גילוי בלבד

הערך בספרים של נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות מסוימים לרבות מזומנים ושווי מזומנים, לקוחות, חייבים אחרים, השקעות אחרות לזמן קצר, פיקדונות, הלוואות ואשראי לזמן קצר, ספקים וזכאים אחרים, השקעות וחייבים לזמן ארוך והתחייבויות אחרות לזמן ארוך תואם או קרוב לשווי ההוגן שלהם.

השווי ההוגן של יתר ההתחייבויות הפיננסיות והערכים בספרים המוצגים בדוח על המצב הכספי, הינם כדלקמן:

ליום 30 ביוני 2018 (בלתי מבוקר)	
שווי הוגן	הערך בספרים
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

3,420,895	3,294,429
661,682	644,062
40,405	33,317

התחייבויות שאינן שוטפות:

אגרות חוב
הלוואות מבנקים לזמן ארוך
הלוואות לזמן ארוך מאחרים

ליום 30 ביוני 2017 (בלתי מבוקר)	
שווי הוגן	הערך בספרים
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

3,557,590	3,463,511
617,995	596,011
35,804	29,523

התחייבויות שאינן שוטפות:

אגרות חוב
הלוואות מבנקים לזמן ארוך
הלוואות לזמן ארוך מאחרים

ליום 31 בדצמבר 2017 (מבוקר)	
שווי הוגן	הערך בספרים
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

3,539,414	3,331,984
692,362	675,503
38,343	31,616

התחייבויות שאינן שוטפות:

אגרות חוב
הלוואות מבנקים לזמן ארוך
הלוואות לזמן ארוך מאחרים

(2) היררכיית שווי הוגן של מכשירים הנמדדים בשווי הוגן

טכניקות הערכה של מכשירים פיננסיים לקביעת השווי ההוגן זהות לאלו שהוצגו בבאור 4 בדבר קביעת שווי הוגן בדוחות הכספיים השנתיים.

הרמות השונות הוגדרו כדלקמן:

- רמה 1: מחירים מצוטטים (לא מתואמים) בשוק פעיל למכשירים זהים.
- רמה 2: נתונים נצפים, במישרין או בעקיפין, שאינם כלולים ברמה 1 לעיל.
- רמה 3: נתונים שאינם מבוססים על נתוני שוק נצפים.

כל נכסיה הפיננסיים של הקבוצה למעט סכומים שאינם מהותיים הינם ברמה 1.

באור 8 - אירועים לאחר מועד הדיווח

בחודש אוגוסט 2018 החליט דירקטוריון החברה כי 50% מפרויקט "נצבא סיטי" (כ-600 יחידות דיור) ייועדו להשכרה במסגרת חוק עידוד השקעות הון, תשי"ט-1959 (להלן-החוק), לתקופה של 5 שנים מתוך 7 שנים שלאחר סיום הבניה. יצוין כי בגין יחידות הדיור שתושכרנה במסגרת החוק, החברה תהיה זכאית, בין היתר, לפחת מואץ בתקופה האמורה של 20%, שיעור מס של 11% בגין מלוא הפרויקט ופטור ממע"מ בגין מכירת יחידות הדיור האמורות, לכשתימכרנה. בהתאם, תסווג החברה בדוחות הכספיים לרבעון השלישי של שנת 2018 את עלותם בספרים ליום 30 ביוני 2018 של אותן יחידות דיור בסך של כ-420 מיליון ש"ח מסעיף מלאי בניינים למכירה המוצג בנכסים שוטפים לסעיף מלאי בניינים למכירה שיוצג בנכסים בלתי שוטפים.

איירפורט סיטי בע"מ

**תמצית מידע כספי נפרד
ליום 30 ביוני 2018
(בלתי מבוקר)**

תוכן העניינים

עמוד

2	דוח מיוחד של רואי החשבון המבקרים על מידע כספי ביניים נפרד
3	תמצית נתונים על המצב הכספי ביניים של החברה
5	תמצית נתונים על הרווח והפסד ביניים של החברה
6	תמצית נתונים על הרווח הכולל ביניים של החברה
7	תמצית נתונים על תזרימי המזומנים ביניים של החברה
9	מידע נוסף



סומך חייקין
מגדל המילניום KPMG
רחוב הארבעה 17, תא דואר 609
תל אביב 6100601
03 684 8000

לכבוד
בעלי המניות של איירפורט סיטי בע"מ

**הנדון: דוח מיוחד של רואי החשבון המבקרים על מידע כספי ביניים נפרד לפי תקנה 38ד'
לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל - 1970**

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל - 1970 של איירפורט סיטי בע"מ (להלן - "החברה"), ליום 30 ביוני 2018 ולתקופות של ששה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. המידע הכספי הביניים הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופות ביניים אלו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד מתוך הדוחות כספיים של חברות מוחזקות, אשר סך ההשקעות בהן הסתכם לסך של כ-12 מיליון ש"ח ליום 30 ביוני 2018 ואשר הרווח מחברות מוחזקות אלה הסתכם לסך של כ-5 מיליון ש"ח וכ-5 מיליון ש"ח לתקופות של ששה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. הדוחות הכספיים של אותן חברות נסקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

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

מסקנה

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

סומך חייקין
רואי חשבון

22 באוגוסט 2018

תמצית נתונים על המצב הכספי ביניים של החברה ליום

31 בדצמבר 2017	30 ביוני 2017	30 ביוני 2018
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)
באלפי ש"ח	באלפי ש"ח	באלפי ש"ח

נכסים שוטפים

226,968	31,138	96,431
199,740	207,018	161,847
9,960	9,253	7,168
587	307	552
-	344	2,790
1,705,217	1,292,557	-
2,142,472	1,540,617	268,788

מזומנים ושווי מזומנים
ניירות ערך מוחזקים למסחר
לקוחות
חייבים ויתרות חובה
נכסי מסים שוטפים
הלוואות לחברה מוחזקות

סה"כ נכסים שוטפים

נכסים בלתי שוטפים

9,009	11,987	7,217
4,395,995	4,002,777	4,697,036
1,232,491	1,256,935	3,064,505
2,101,797	1,938,553	2,106,052
1,754	2,004	1,681
7,741,046	7,212,256	9,876,491

חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
השקעות בחברות מוחזקות
הלוואות לחברות מוחזקות
נדל"ן להשקעה
רכוש קבוע

סה"כ נכסים בלתי שוטפים

9,883,518	8,752,873	10,145,279
-----------	-----------	------------

סה"כ נכסים

המידע הנוסף המצורף לתמצית המידע הכספי הנפרד מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

תמצית נתונים על המצב הכספי ביניים של החברה ליום

31 בדצמבר 2017 (מבוקר) באלפי ש"ח	30 ביוני 2017 (בלתי מבוקר) באלפי ש"ח	30 ביוני 2018 (בלתי מבוקר) באלפי ש"ח	
			התחייבויות שוטפות
823,307	889,036	596,661	אשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים
7,966	6,962	9,149	ספקים ונותני שירותים
68,288	51,078	45,309	זכאים ויתרות זכות
21,728	-	-	התחייבויות מסים שוטפים
8,448	7,806	6,636	הפרשות
7,595	7,595	7,550	התחייבויות למתן שירותי בנייה ולעסקת קומבינציה
937,332	962,477	665,305	סה"כ התחייבויות שוטפות
			התחייבויות שאינן שוטפות
67,243	75,001	-	הלוואות מתאגידים בנקאיים ומאחרים
2,798,714	2,899,441	3,022,066	אגרות חוב
110	162	143	הטבות לעובדים
267,186	255,487	272,353	מסים נדחים
33,714	36,935	32,694	התחייבויות אחרות לזמן ארוך
3,166,967	3,267,026	3,327,256	סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות
4,104,299	4,229,503	3,992,561	סה"כ התחייבויות
			הון
1,381	1,155	1,381	הון מניות
2,150,393	1,500,810	2,150,393	פרמיה על מניות
(669)	(669)	(669)	מניות באוצר
6,218	6,218	6,218	קרן הון מעסקאות עם בעלי שליטה
(61,021)	(75,573)	(52,959)	קרן הון מהפרשי תרגום
8,633	8,633	8,633	קרן הון מהערכה מחדש
183	183	-	קרן הון מנכסים פיננסיים זמינים למכירה
(83,864)	(83,245)	(83,900)	קרן הון מעסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה
3,757,965	3,165,858	4,123,621	יתרת עודפים
5,779,219	4,523,370	6,152,718	סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה
9,883,518	8,752,873	10,145,279	סה"כ התחייבויות והון
צאלון צמח סמנכ"ל כספים	פריאל אטיאס מנכ"ל משותף	שרון תוסייה כהן מנכ"ל משותף	חיים צוף יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 22 באוגוסט 2018.

המידע הנוסף המצורף לתמצית המידע הכספי הנפרד מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

תמצית נתונים על הרווח והפסד ביניים של החברה

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של ששה חודשים שהסתיימה ביום		
	30 ביוני 2017	30 ביוני 2018	30 ביוני 2017	30 ביוני 2018	
(מבוקר) אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	
222,970	55,356	55,693	110,958	110,889	הכנסות מהשכרת נכסים וניהולם עלות השכרה, תפעול נכסים וניהולם
27,493	5,811	6,061	11,584	11,974	
195,477	49,545	49,632	99,374	98,915	רווח גולמי
156,930	-	-	-	-	עלייה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות הכנסות אחרות הוצאות אחרות
(6,135)	(1,603)	(2,140)	(3,061)	(3,699)	
1,056	327	-	546	-	
(21)	-	-	-	-	
347,307	48,269	47,492	96,859	95,216	רווח מפעולות רגילות
(78,163)	(29,866)	(32,546)	(46,839)	(50,714)	הוצאות מימון הכנסות מימון
82,289	25,667	30,189	41,911	47,240	
4,126	(4,199)	(2,357)	(4,928)	(3,474)	הוצאות מימון, נטו
351,433	44,070	45,135	91,931	91,742	רווח לאחר הוצאות מימון, נטו
466,397	34,468	66,233	87,112	156,996	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו
817,830	78,538	111,368	179,043	248,738	רווח לפני מסים על ההכנסה
(75,998)	(16,433)	(9,083)	(29,318)	(19,285)	מסים על ההכנסה
741,832	62,105	102,285	149,725	229,453	רווח לתקופה המיוחס לבעלים של החברה

המידע הנוסף המצורף לתמצית המידע הכספי הנפרד מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

תמצית נתונים על הרווח הכולל ביניים של החברה לתקופה שהסתיימה ביום

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של ששה חודשים שהסתיימה ביום		
	31 בדצמבר 2017	30 ביוני 2017	30 ביוני 2017	30 ביוני 2018	
(מבוקר) אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	
741,832	62,105	102,285	149,725	229,453	רווח לתקופה המיוחס לבעלים של החברה
11,200	10,014	(9,356)	(3,352)	8,062	פריטי רווח (הפסד) כולל אחר אשר יוכרו בתקופות עתידיות ברווח והפסד רווח (הפסד) כולל אחר מחברה מוחזקת
<u>753,032</u>	<u>72,119</u>	<u>92,929</u>	<u>146,373</u>	<u>237,515</u>	סה"כ רווח כולל לתקופה

המידע הנוסף המצורף לתמצית המידע הכספי הנפרד מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

תמצית נתונים על תזרימי המזומנים ביניים של החברה

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של ששה חודשים שהסתיימה ביום		
	30 ביוני 2017	30 ביוני 2018	30 ביוני 2017	30 ביוני 2018	
(מבוקר) אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	
741,832	62,105	102,285	149,725	229,453	תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת
					רווח לתקופה המיוחס לבעלים של החברה
(156,930)	-	-	-	-	התאמות
75,998	16,433	9,083	29,318	19,285	שינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
9,173	(1,326)	(2,426)	4,847	(3,432)	מסים על ההכנסה
(2,198)	9,309	8,348	8,052	4,944	עלויות מימון, נטו
(466,397)	(34,468)	(66,233)	(87,112)	(156,996)	שיערוך התחייבויות לזמן ארוך, נטו
					חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו
(12,546)	(3,964)	2,981	(8,886)	8,200	שינוי בשווי ההוגן של ניירות מוחזקים
294	78	49	153	99	למסחר, נטו
(170)	-	-	-	-	פחת והפחתות
-	-	(6,594)	-	(6,594)	רווח ממימוש רכוש קבוע
189,056	48,167	47,493	96,097	94,959	עלית ערך מחייבים ויתרות חובה
(1,676)	(2,281)	2,444	(969)	2,792	שינוי בלקוחות
3,511	477	924	532	1,828	שינוי בחייבים ויתרות חובה
297	(59)	564	110	40	שינוי בספקים ונותני שרותים
(385)	(6,771)	(11,727)	(78)	687	שינוי בזכאים, יתרות זכות והתחייבויות
(16)	36	(45)	36	(12)	אחרות לזמן ארוך, נטו
190,787	39,569	39,653	95,728	100,294	שינוי בהפרשות ובהטבות לעובדים
(34,259)	(4,822)	(9,208)	(19,352)	(38,636)	
156,528	34,747	30,445	76,376	61,658	מס הכנסה ששולם
					מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת
53,652	2,935	17,453	6,286	41,477	תזרימי מזומנים מפעילות השקעה
(7)	(5)	(26)	(7)	(26)	ריבית שהתקבלה
(19,209)	(3,454)	(4,526)	(9,514)	(7,599)	השקעה ברכוש קבוע
74,344	17,033	4,421	43,128	30,071	השקעה בנדל"ן להשקעה
(64,387)	(9,680)	-	(44,110)	(379)	תמורה ממימוש ניירות ערך מוחזקים
(1,000,400)	(543,089)	(70,700)	(601,387)	(121,470)	למסחר
					השקעה בניירות ערך מוחזקים למסחר
					מזומנים נטו מפעילות השקעה בגין
					עסקאות עם חברות מוחזקות
(956,007)	(536,260)	(53,378)	(605,604)	(57,926)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה

המידע הנוסף המצורף לתמצית המידע הכספי הנפרד מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

תמצית נתונים על תזרימי המזומנים ביניים של החברה (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של ששה חודשים שהסתיימה ביום		
	30 ביוני 2017	30 ביוני 2018	30 ביוני 2017	30 ביוני 2018	
(מבוקר) אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	
385,832	-	-	385,832	388,117	הנפקת אגרות חוב (בניכוי הוצאות הנפקה)
(80,193)	(251)	-	(57,009)	(70,260)	ריבית ששולמה בגין הלוואות ואגרות חוב פרעון התחייבויות לזמן ארוך
(381,630)	(10,142)	-	(265,681)	(451,029)	ריבית ששולמה בגין אשראי לזמן קצר
(2,524)	(671)	(538)	(1,225)	(1,092)	הנפקת הון בדרך של זכויות בחברה (בניכוי הוצאות הנפקה)
685,028	35,218	-	35,218	-	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים, נטו
(7)	303	(3)	290	(5)	שינוי בהלוואה מחברת האם
-	43,000	-	43,000	-	
606,506	67,457	(541)	140,425	(134,269)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון
(192,973)	(434,056)	(23,474)	(388,803)	(130,537)	שינוי במזומנים ושווי מזומנים
419,941	465,194	119,905	419,941	226,968	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
226,968	31,138	96,431	31,138	96,431	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

המידע הנוסף המצורף לתמצית המידע הכספי הנפרד מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

באור 1 - אופן עריכת המידע הכספי הנפרד ביניים

להלן תמצית נתונים כספיים מתוך תמצית הדוחות הכספיים המאוחדים ביניים של הקבוצה ליום 30 ביוני 2018 (להלן - דוחות מאוחדים), המפורסמים במסגרת הדוחות התקופתיים, המיוחסים לחברה עצמה (להלן - תמצית מידע כספי נפרד ביניים), המוצגים בהתאם להוראות תקנה 38ד (להלן - התקנה) והתוספת העשירית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים) התש"ל-1970 (להלן - התוספת העשירית) בעניין תמצית המידע הכספי הנפרד ביניים של התאגיד.

יש לקרוא את תמצית מידע כספי נפרד ביניים זה ביחד עם המידע הכספי הנפרד ליום 31 בדצמבר 2017 וביחד עם הדוחות המאוחדים.

המדיניות החשבונאית בתמצית מידע כספי נפרד ביניים זה, הינה בהתאם לכללי המדיניות החשבונאית אשר פורטו במידע הכספי הנפרד ליום 31 בדצמבר 2017.

למעט המפורט בבאור 3 בסעיפים (1) (2), בתמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 30 ביוני 2018, המדיניות החשבונאית של הקבוצה בתמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים אלה, הינה המדיניות שיושמה בדוחות השנתיים.

במידע כספי נפרד ביניים זה:

- (1) החברה - איירפורט סיטי בע"מ.
- (2) חברות מאוחדות/חברות בנות - חברות, לרבות שותפויות, שדוחותיהן מאוחדים באופן מלא, במישרין או בעקיפין, עם דוחות החברה.
- (3) חברות מוחזקות - חברות מאוחדות וחברות, לרבות שותפויות או מיזם משותף, שהשקעת החברה בהם כוללה, במישרין או בעקיפין, בדוחות הכספיים על בסיס השווי המאזני.

באור 2 - מידע נוסף

- א. לפרטים בדבר הנפקת אגרות חוב בדרך של הרחבת סדרה - ר' באור 5 א' לדוחות הכספיים המאוחדים.
- ב. בחודש ינואר 2018 אישר דירקטוריון החברה מסגרת אשראי לנצבא ל-12 חודשים בסכום של עד 750 מיליון ש"ח, הנושאת ריבית שנתית בשיעור הקבוע בסעיף 3(י) לתקנות מס הכנסה. נכון למועד הדיווח נוצל סך של כ-87 מיליון ש"ח ולמועד אישור הדוחות הכספיים נוצלו סך של כ-50 מיליון ש"ח נוספים. בחודש מרס 2018, אוחדו ההלוואות אשר הועמדו לנצבא במהלך השנים 2013-2017 להלוואה אחת בסכום של 1,750 מיליון ש"ח, נכון לתאריך המאזן המסגרת נוצלה במלואה. ההלוואה נושאת ריבית שנתית בשיעור הקבוע בסעיף 3(י) לתקנות מס הכנסה. (בשנת 2018 - 2.61%). בחודש יוני 2018 החברה התחייבה בפני החברה המאוחדת שלא לדרוש את פירעון ההלוואות הנ"ל לפני יום 1 בינואר 2020.

**דוח רבעון שני של שנת 2018 בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח
הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 38ג. לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים
ומיידיים), תש"ל-1970**

מצורף בזאת דוח רבעון שני של שנת 2018 בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 38ג. לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"ל-1970:

(1) דוח בדבר הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:

דוח רבעון שני של שנת 2018 בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 38ג(א):

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

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

1. שרון תוסייה-כהן, מנכ"ל משותף;
2. פריאל אטיאס, מנכ"ל משותף;
3. רו"ח צאלון צמח, סמנכ"ל כספים.

בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי כוללת בקרות ונהלים הקיימים בתאגיד, אשר תוכננו בידי המנהל הכללי ונושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או תחת פיקוחם או בידי מי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, בפיקוח דירקטוריון התאגיד ואשר נועדו לספק ביטחון סביר בהתייחס למהימנות הדיווח הכספי ולהכנת הדוחות בהתאם להוראות הדין, ולהבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלות בדוחות שהוא מפרסם על פי הוראות הדין, נאסף, מעובד, מסוכם ומדווח במועד ובמתכונת הקבועים בדין.

הבקרה הפנימית כוללת, בין השאר, בקרות ונהלים שתוכננו להבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלותו כאמור, נצבר ומועבר להנהלת התאגיד, לרבות למנהל הכללי 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 בדוחות תימנע או תתגלה.

דוח הרבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח הרבעוני לתקופה שנסתיימה ביום 31 במרץ 2018 (להלן: "הדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון"), נמצאה הבקרה כאפקטיבית.

עד למועד הדוח, לא הובא לידיעת הדירקטוריון וההנהלה כל אירוע או עניין שיש בהם כדי לשנות את הערכת האפקטיביות של הבקרה הפנימית, כפי שנמצאה בדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון;

למועד הדוח, בהתבסס על האמור בדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון, ובהתבסס על מידע שהובא לידיעת ההנהלה והדירקטוריון כאמור לעיל, הבקרה הפנימית היא אפקטיבית.

(א) הצהרת מנהל כללי לפי תקנה ג.38(ד)(1):

הצהרת מנהלים

הצהרת מנהל הכללי

אני, שרון תוסייה-כהן, מצהיר כי:

- (1) בחנתי את הדוח הרבעוני של איירפורט סיטי בע"מ (להלן: "התאגיד") לרבעון השני של שנת 2018 (להלן: "הדוחות");
- (2) לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
- (3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות, משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
- (4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולועדת הביקורת של דירקטוריון התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
 - (א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן –
 - (ב) כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב 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 בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקורות ונהלים, 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 בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקורות ונהלים, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
 - (ג) לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח הרבעוני ליום 31 במרס 2018 לבין מועד דוח זה, אשר יש בו כדי לשנות את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

22 באוגוסט 2018

שרון תוסייה-כהן, מנכ"ל משותף

הצהרת מנהלים

הצהרת מנהל הכללי

אני, פריאל אטיאס, מצהיר כי:

- (1) בחנתי את הדוח הרבעוני של איירפורט סיטי בע"מ (להלן: "התאגיד") לרבעון השני של שנת 2018 (להלן: "הדוחות");
- (2) לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
- (3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות, משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
- (4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולועדת הביקורת של דירקטוריון התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
 - (א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן –
 - (ב) כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב 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 תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, 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 תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
 - (ג) לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח הרבעוני ליום 31 במרס 2018 לבין מועד דוח זה, אשר יש בו כדי לשנות את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

22 באוגוסט 2018

ג) הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים לפי תקנה 38ג.ד(2):

הצהרת מנהלים

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

אני, צאלון צמח, רו"ח, מצהיר כי:

- (1) בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של איירפורט סיטי בע"מ (להלן: "התאגיד") לרבעון השני של שנת 2018 (להלן: "הדוחות" או "הדוחות לתקופת הביניים");
- (2) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית, ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
- (3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
- (4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולועדת הביקורת של דירקטוריון התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
 - (א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ביניים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן –
 - (ב) כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב 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 תחת פיקוחנו של בקרות ונהלים, 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 תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
 - (ג) לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח הרבעוני ליום 31 במרס 2018 לבין מועד דוח זה, המתייחס לדוחות הכספיים ביניים ולכל מידע כספי אחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, אשר יש בו כדי לשנות להערכתך את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

22 באוגוסט 2018