

אפקון החזקות בע"מ

דוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 30 ביוני, 2019

בלתי מבוקרים

תוכן העניינים

עמוד

20	סקירת דוחות כספיים ביניים מאוחדים
21-22	דוחות מאוחדים על המצב הכספי
23	דוחות מאוחדים על רווח או הפסד
24	דוחות מאוחדים על הרווח הכולל
25-29	דוחות מאוחדים על השינויים בהון
30-32	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
33-45	באורים לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים

דוח סקירה של רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של אפקון החזקות בע"מ

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של אפקון החזקות בע"מ וחברות בנות (להלן - הקבוצה), הכולל את הדוח על המצב הכספי התמציתי המאוחד ליום 30 ביוני 2019 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח או ההפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי - IAS 34 דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופת ביניים זו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופת הביניים של חברות שאוחדו אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ-5.24% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 30 ביוני 2019 והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ-11% וכ-11% מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. כמו כן לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופת הביניים של חברות המוצגות על בסיס השווי המאזני, אשר ההשקעה בהן הסתכמה לסך של כ-45,023 אלפי ש"ח ליום 30 ביוני 2019, ואשר חלקה של הקבוצה ברווחי החברות הנ"ל הסתכם לסך של כ-3,797 אלפי ש"ח וכ-1,890 אלפי ש"ח לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. המידע הכספי התמציתי לתקופת הביניים של אותן חברות נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי 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 לתקופות ביניים מורכבת מבידורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נוהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניוודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים 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 בפסקה 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.

ליום 31 בדצמבר 2018 מבוקר	ליום 30 ביוני		
	2018	2019	
	בלתי מבוקר אלפי ש"ח		
			נכסים שוטפים
170,137	108,063	262,576	מזומנים ושווי מזומנים
730,701	750,062	784,163	לקוחות והכנסות לקבל מעבודות בחוזי הקמה, נטו
23,071	31,046	24,664	חייבים ויתרות חובה
7,542	7,322	7,655	חלויות שוטפות נכס פיננסי בגין הסדרי זיכיון
88,865	89,864	96,413	מלאי
-	879	-	נכסים המוחזקים למכירה
<u>1,020,316</u>	<u>987,236</u>	<u>1,175,471</u>	
			נכסים לא שוטפים
7,591	8,041	9,331	פקדונות בתאגיד בנקאי
11,665	12,029	11,766	יתרות חובה לזמן ארוך
70,568	69,228	74,083	השקעה בישויות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
169,148	172,981	167,748	נכס פיננסי בגין הסדרי זיכיון
6,778	5,975	26,178	נדל"ן להשקעה
110,074	94,115	127,547	רכוש קבוע, נטו
115,851	107,176	116,865	מוניטין ונכסים בלתי מוחשיים, נטו
20,824	9,476	24,685	מסים נדחים
<u>512,499</u>	<u>479,021</u>	<u>558,203</u>	
<u>1,532,815</u>	<u>1,466,257</u>	<u>1,733,674</u>	

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

ליום 31 בדצמבר 2018 מבוקר	ליום 30 ביוני		
	2018	2019	
	בלתי מבוקר אלפי ש"ח		
<u>התחייבויות שוטפות</u>			
43,033	62,203	37,533	אשראי מתאגידים בנקאיים וחלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך
7,883	8,869	8,626	חלויות שוטפות של הלוואות מתאגידים בנקאיים לפרויקטי זכיינות
-	-	19,874	חלויות שוטפות של התחייבות בגין חכירה
39,987	60,201	39,773	חלויות שוטפות של אגרות חוב
464,095	454,723	460,178	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
97,659	102,323	102,775	זכאים ויתרות זכות
72,597	61,872	82,868	מקדמות ממזמיני עבודות
<u>725,254</u>	<u>750,191</u>	<u>751,627</u>	
<u>התחייבויות לא שוטפות</u>			
196,888	104,904	178,871	הלוואות מתאגידים בנקאיים
139,213	143,525	137,037	הלוואות מתאגידים בנקאיים לפרויקטי זכיינות
19,835	39,492	115,007	אגרות חוב
-	-	16,128	התחייבויות בגין חכירה
6,927	7,558	5,001	התחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו
12,027	2,941	11,454	התחייבויות אחרות
7,486	559	8,669	מסים נדחים
<u>382,376</u>	<u>298,979</u>	<u>472,167</u>	
<u>הון המיוחס לבעלי מניות של החברה</u>			
28,396	28,396	28,873	הון מניות
59,033	59,033	130,059	פרמיה על מניות
(2,087)	(2,087)	(2,087)	מניות אוצר
-	-	5,407	מרכיב הוני של אגרות חוב להמרה
(9,972)	(11,023)	(10,189)	קרנות מהפרשי תרגום בחברות מוחזקות וקרנות אחרות, נטו
346,278	339,122	353,981	יתרת רווח
421,648	413,441	506,044	
<u>3,537</u>	<u>3,646</u>	<u>3,836</u>	<u>זכויות שאינן מקנות שליטה</u>
<u>425,185</u>	<u>417,087</u>	<u>509,880</u>	<u>סה"כ הון</u>
<u>1,532,815</u>	<u>1,466,257</u>	<u>1,733,674</u>	

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

19 באוגוסט, 2019			
ערן קונפינו סמנכ"ל כספים	ירון קריסי מנכ"ל	ישראל רייף יו"ר הדירקטוריון	תאריך אישור הדוחות הכספיים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		מבוקר
	2018	2019	2018	2019	
	אלפי ש"ח (למעט נתוני רווח נקי למניה)				
1,587,576	409,360	437,380	775,640	872,770	הכנסות מביצוע עבודות, ממכירות וממתן שירותים עלות העבודות, המכירות ומתן השירותים
(1,401,461)	(355,951)	(392,081)	(674,285)	(789,235)	
186,115	53,409	45,299	101,355	83,535	רווח גולמי
803	-	-	-	-	עליית ערך נדל"ן להשקעה
(41,758)	(10,876)	(10,610)	(20,718)	(21,486)	הוצאות מכירה ושיווק
(86,621)	(23,079)	(22,116)	(43,426)	(43,822)	הוצאות הנהלה וכלליות
(4,872)	(1,414)	(1,358)	(2,638)	(2,468)	הוצאות מחקר ופיתוח
14,483	3,684	4,947	6,145	8,093	חלק החברה ברווחי ישויות המטופלות בשיטת השווי המאזני
(3,541)	(2,610)	(4,803)	(1,794)	(4,922)	הוצאות אחרות, נטו
(20,228)	(6,446)	(9,008)	(10,314)	(14,371)	הוצאות מימון
10,003	5,299	4,110	6,346	5,350	הכנסות מימון
54,384	17,967	6,461	34,956	9,909	רווח לפני מסים על הכנסה
(9,469)	(3,205)	(1,712)	(6,473)	(1,907)	מסים על הכנסה
44,915	14,762	4,749	28,483	8,002	רווח נקי
44,170	13,921	4,561	27,680	7,703	מיוחס ל:
745	841	188	803	299	בעלי המניות של החברה
44,915	14,762	4,749	28,483	8,002	זכויות שאינן מקנות שליטה
9.64	3.04	0.9	6.04	1.59	<u>רווח נקי למניה המיוחס לבעלי המניות של החברה (בש"ח)</u>
					רווח נקי בסיסי ומדולל

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		מבוקר
	2018	2019	2018	2019	
אלפי ש"ח					
44,915	14,762	4,749	28,483	8,002	רווח נקי
רווח (הפסד) כולל אחר (לאחר השפעת המס):					
סכומים שלא יסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד:					
מדידה מחדש בגין תוכניות להטבה מוגדרת, נטו					
851	-	-	185	-	סכומים שיסווגו או המסווגים מחדש לרווח או הפסד בהתקיים תנאים ספציפיים:
התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים					
1,750	363	(493)	1,060	(1,403)	רווח (הפסד) בגין עסקאות גידור תזרימי מזומנים
230	(8)	(264)	114	(492)	העברה לדוח רווח או הפסד בגין עסקאות גידור תזרימי מזומנים
820	218	(11)	487	(55)	הערכה מחדש בגין שיערוך רכוש קבוע
-	-	856	-	856	חלק הקבוצה ברווח כולל אחר, נטו של חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
12	-	-	12	-	סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר
3,663	573	88	1,858	(1,094)	סה"כ רווח כולל
48,578	15,335	4,837	30,341	6,908	מיוחס ל:
בעלי מניות החברה					
47,833	14,494	4,649	29,538	6,609	זכויות שאינן מקנות שליטה
745	841	188	803	299	
48,578	15,335	4,837	30,341	6,908	

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

סה"כ הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ	יתרת רווח	קרן בגין עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרנות הון בלתי מבוקר אלפי ש"ח	מרכיב הוני של אגרות חוב להמרה	קרן הון בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות	מניות אוצר	פרמיה על מניות	הון מניות	
425,185	3,537	421,648	346,278	(6,421)	(3,551)	-	-	(2,087)	59,033	28,396	יתרה ליום 1 בינואר, 2019
8,002	299	7,703	7,703	-	-	-	-	-	-	-	רווח נקי הפסד בגין עסקאות גידור תזרימי
(547)	-	(547)	-	-	(547)	-	-	-	-	-	מזומנים
856	-	856	-	-	856	-	-	-	-	-	הערכה מחדש בגין שיערוך רכוש קבוע התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים
<u>(1,403)</u>	<u>-</u>	<u>(1,403)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(1,403)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	סה"כ רווח (הפסד) כולל
6,908	299	6,609	7,703	-	(1,094)	-	-	-	-	-	הנפקת מניות בדרך של זכויות,נטו
71,503	-	71,503	-	-	-	-	-	-	71,026*	477	עלות תשלום מבוסס מניות
877	-	877	-	-	-	-	877	-	-	-	מרכיב הוני של אגרות חוב להמרה
<u>5,407</u>	<u>-</u>	<u>5,407</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>5,407</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	
509,880	3,836	506,044	353,981	(6,421)	(4,645)	5,407	877	(2,087)	130,059	28,873	יתרה ליום 30 ביוני, 2019

* בניכוי הוצאות הנפקה.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

מיוחס לבעלי מניות החברה									
סה"כ הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ	יתרת רווח	קרן בגין עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרנות הון	מניות אוצר	פרמיה על מניות	הון מניות	
				בלתי מבוקר אלפי ש"ח					
381,824	(2,079)	383,903	311,257	(6,421)	(6,275)	(2,087)	59,033	28,396	יתרה ליום 1 בינואר, 2018
28,483	803	27,680	27,680	-	-	-	-	-	רווח נקי מדידה מחדש בגין תוכניות להטבה מוגדרת, נטו
185	-	185	185	-	-	-	-	-	רווח בגין עסקאות גידור תזרימי מזומנים
613	-	613	-	-	613	-	-	-	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים
1,060	-	1,060	-	-	1,060	-	-	-	
30,341	803	29,538	27,865	-	1,673	-	-	-	סה"כ רווח כולל זכויות שאינן מקנות שליטה שנוצרו בחברה שאוחדה לראשונה
4,922	4,922	-	-	-	-	-	-	-	
417,087	3,646	413,441	339,122	(6,421)	(4,602)	(2,087)	59,033	28,396	יתרה ליום 30 ביוני, 2018

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

סה"כ הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ	יתרת רווח	קרן בגין עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרנות הון בלתי מבוקר אלפי ש"ח	מרכיב הוני של אגרות חוב להמרה	קרן הון בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות	מניות אוצר	פרמיה על מניות	הון מניות	
504,303	3,648	500,655	349,420	(6,421)	(4,733)	5,407	137	(2,087)	130,059	28,873	יתרה ליום 1 באפריל, 2019
4,749	188	4,561	4,561	-	-	-	-	-	-	-	רווח נקי הפסד בגין עסקאות גידור תזרימי מזומנים
(275)	-	(275)	-	-	(275)	-	-	-	-	-	הערכה מחדש בגין שיערוך רכוש קבוע התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים
856	-	856	-	-	856	-	-	-	-	-	
(493)	-	(493)	-	-	(493)	-	-	-	-	-	
4,837	188	4,649	4,561	-	88	-	-	-	-	-	סה"כ רווח (הפסד) כולל עלות תשלום מבוסס מניות
740		740					740				
509,880	3,836	506,044	353,981	(6,421)	(4,645)	5,407	877	(2,087)	130,059	28,873	יתרה ליום 30 ביוני, 2019

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

מיוחס לבעלי מניות החברה									
סה"כ הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ	יתרת רווח	קרן בגין עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרנות הון	מניות אוצר	פרמיה על מניות	הון מניות	
בלתי מבוקר אלפי ש"ח									
401,217	2,270	398,947	325,201	(6,421)	(5,175)	(2,087)	59,033	28,396	יתרה ליום 1 באפריל, 2018
14,762	841	13,921	13,921	-	-	-	-	-	רווח נקי
210	-	210	-	-	210	-	-	-	רווח בגין עסקאות גידור תזרימי מזומנים
363	-	363	-	-	363	-	-	-	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים
<u>15,335</u>	<u>841</u>	<u>14,494</u>	<u>13,921</u>	<u>-</u>	<u>573</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	סה"כ רווח (הפסד) כולל
535	535	-	-	-	-	-	-	-	זכויות שאינן מקנות שליטה שנוצרו בחברה שאוחדה לראשונה
<u>417,087</u>	<u>3,646</u>	<u>413,441</u>	<u>339,122</u>	<u>(6,421)</u>	<u>(4,602)</u>	<u>(2,087)</u>	<u>59,033</u>	<u>28,396</u>	יתרה ליום 30 ביוני, 2018

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

סה"כ הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ	יתרת רווח	קרן בגין עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה מבוקר אלפי ש"ח	קרנות הון	מניות אוצר	פרמיה על מניות	הון מניות	
381,824	(2,079)	383,903	311,257	(6,421)	(6,275)	(2,087)	59,033	28,396	יתרה ליום 1 בינואר, 2018
44,915	745	44,170	44,170	-	-	-	-	-	רווח נקי
4,871	4,871	-	-	-	-	-	-	-	כניסה לאיחוד
851	-	851	851	-	-	-	-	-	מדידה מחדש בגין תוכניות להטבה מוגדרת, נטו
1,062	-	1,062	-	-	1,062	-	-	-	רווח בגין עסקאות גידור תזרימי מזומנים
1,662	-	1,662	-	-	1,662	-	-	-	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים
53,361	5,616	47,745	45,021	-	2,724	-	-	-	סה"כ רווח כולל
(10,000)	-	(10,000)	(10,000)	-	-	-	-	-	דיבידנד ששולם
425,185	3,537	421,648	346,278	(6,421)	(3,551)	(2,087)	59,033	28,396	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2018

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת
	2018	2019	2018	2019	
	בלתי מבוקר אלפי ש"ח				
מבוקר					רווח נקי
44,915	14,762	4,749	28,483	8,002	התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:
					התאמות לסעיפי רווח והפסד:
					פחת והפחות
21,248 (1,675)	5,176	10,902 [*]	9,510	20,382 [*]	רווח מירידה בשיעור החזקה בחברה מוחזקת הפסד מירידת ערך נכסים בלתי מוחשיים מרכוש קבוע ונכסים המוחזקים למכירה עלייה בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה הפסד מממוש רכוש קבוע ונכסים בלתי מוחשיים
878 (803)	-	-	-	-	רווח הון מימוש השקעה בחברה כלולה חלק החברה ברווחי חברות כלולות מסים על הכנסה שינוי בהתחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו הכנסות (הוצאות) מימון מנכס פיננסי בגין הסדרי זיכיון עלות תשלום מבוסס מניות הפחתת הוצאות נדחות נכס פיננסי בגין הסדרי זיכיון
1,341 -	-	-	561	-	שערוך התחייבויות לתאגידי בנקאיים לזמן ארוך ואגרות חוב, נטו הוצאות מימון
(14,483)	(3,684)	(4,947)	(6,145)	(8,093)	
9,469	3,205	1,712	6,473	1,907	
40	(71)	(325)	5	(1,926)	
291	(117)	(729)	(40)	(1,200)	
-	-	740	-	877	
96	24	26	49	50	
(1,802)	(282)	452	(573)	355	
9,096	2,593	660	3,884	2,376	
23,696	6,733	8,491	11,553	14,728	שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:
					(עלייה) בלקוחות והכנסות לקבל מעבודות בחו"ז הקמה, נטו ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה כולל יתרות חובה זמן ארוך ירידה (עלייה) במלאי עלייה (ירידה) בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות עלייה (ירידה) במקדמות ממזמיני עבודות
(4,215)	(24,937)	(18,184)	(22,417)	(58,061)	מזומנים שהתקבלו (שולמו) במהלך התקופה עבור:
10,083 (8,954)	11,794 (2,114)	(836) 5,499	4,254 (8,187)	1,638 (7,716)	ריבית ששולמה ריבית שהתקבלה מסים ששולמו דיבידנד שהתקבל
(30,521)	5,718	(10,455)	(33,440)	1,990	
1,904 (709)	(1,720) (8,392)	(7,830) 10,656	3,548 (11,434)	2,191 10,271	
(32,412)	(19,651)	(21,150)	(67,676)	(49,687)	
(15,362)	(2,611)	(3,115)	(3,907)	(6,172)	
6,266	18	2,455	23	3,796	
(14,024)	(1,594)	(2,180)	(6,368)	(4,671)	
6,069	-	5,337	2,264	5,337	
(17,051)	(4,187)	2,497	(7,988)	(1,710)	
19,148	(2,343)	(5,413)	(35,628)	(28,667)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת

* ראה ביאור ב'2.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		
	2018	2019	2018	2019	
	אלפי ש"ח				
מבוקר	בלתי מבוקר				<u>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה</u>
(964)	342	229	(1,414)	(1,740)	משיכה מפקדון (הפקדה לפקדון)
(24,718)	(4,102)	(2,596)	(9,875)	(7,200)	רכישת נכסים קבועים
(43,562)	(6,127)	-	(43,562)	-	רכישת פעילויות מאוחדות שאוחדו לראשונה (א)
719	719	-	719	-	תמורה ממכירת נכס מוחזק למכירה
(600)	-	-	-	-	השקעה בחברה כלולה
305	-	-	305	-	תמורה ממימוש נכסים קבועים
-	(3,000)	-	(4,600)	-	מתן הלוואה לחברות כלולות
(1,418)	(453)	(202)	(903)	(1,624)	רכישת נכסים בלתי מוחשיים
(7,239)	(1,363)	(3,845)	(3,122)	(6,636)	היוון עלויות פיתוח לנכסים בלתי מוחשיים, נטו
	-	(899)	-	(899)	השקעה והלוואה לחברה כלולה
7,334	2,216	2,172	3,707	3,855	פעילות בגין הסדרי זיכיון- פירעון נכס פיננסי
(70,143)	(11,768)	(5,141)	(58,745)	(14,244)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
					<u>תזרימי מזומנים מפעילות מימון</u>
(10,000)	-	-	-	-	דיבידנד ששולם
-	-	-	-	119,990	הנפקת אגרות חוב להמרה (בניכוי הוצאות הנפקה)
-	-	-	-	71,503	הנפקת הון מניות בדרך של זכויות, נטו
(39,402)	-	(4,909)	-	(9,353)	פרעון התחייבויות בגין חכירה
110,000	-	(19,701)	-	(19,701)	פרעון אגרות חוב קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
(6,580)	(881)	(2,221)	(881)	(3,169)	פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגיד בנקאי לפרויקטי זכינות
(36,014)	(3,218)	(3,219)	(18,007)	(18,007)	פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
(24,164)	1,230	(161)	(5,755)	(5,486)	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו
(6,160)	(2,869)	(30,211)	(24,643)	135,777	מזומנים נטו שנבעו (ששימשו לפעילות) לפעילות מימון
543	227	(179)	330	(427)	<u>הפרשי שער בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים</u>
(56,612)	(16,753)	(40,944)	(118,686)	92,439	<u>עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים</u>
226,749	124,816	303,520	226,749	170,137	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה</u>
170,137	108,063	262,576	108,063	262,576	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה</u>

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני	
	2018	2019	2018	2019
	בלתי מבוקר			
מבוקר	אלפי ש"ח			

(א) רכישת חברות מאוחדות שאוחדו לראשונה

23,372	(5,718)	-	28,901	-	הון חוזר (למעט מזומנים ושווי מזומנים)
-	-	-	-	-	מזומנים ושווי מזומנים
-	-	-	-	-	נכס פיננסי
13,192	12,646	-	12,646	-	נכסים בלתי מוחשיים
323	-	-	-	-	מס נדחה
-	-	-	-	-	הלוואות לזמן ארוך
4,256	2,042	-	4,254	-	רכוש קבוע
-	(2,908)	-	(2,211)	-	עתודה למס
44,031	5,130	-	32,414	-	מוניטין
(22,944)	(672)	-	(22,944)	-	הלוואות לזמן קצר מתאגידים בנקאיים
(9,212)	-	-	-	-	התחייבות מותנית
(866)	(866)	-	(866)	-	התחייבויות אחרות לזמן ארוך
(3,719)	-	-	-	-	התחייבויות בגין הטבות לעובדים
-	(3,002)	-	(3,720)	-	פיצויים
(4,871)	(525)	-	(4,912)	-	זכויות שאינן מקנות שליטה
<u>43,562</u>	<u>6,127</u>	<u>-</u>	<u>43,562</u>	<u>-</u>	

פעולות מהותיות שלא במזמן

<u>5,172</u>	<u>-</u>	<u>381</u>	<u>98</u>	<u>3,285</u>	רכישת נכסים קבועים באשראי
<u>114</u>	<u>-</u>	<u>114</u>	<u>10</u>	<u>114</u>	רכישת נכסים בלתי מוחשיים באשראי
<u>-</u>	<u>-</u>	<u>12,042</u>	<u>-</u>	<u>12,042</u>	הכרה בנכס זכות שימוש כנגד התחייבות בגין חכירה

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

באור 1: - כללי

דוחות כספיים אלה נערכו במתכונת מתומצתת ליום 30 ביוני, 2019 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך (להלן - דוחות כספיים ביניים מאוחדים). יש לעיין בדוחות אלה ביחד עם הדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2018 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולבאורים אשר נלוו אליהם (להלן - הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים).

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. מתכונת העריכה של הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים

הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים ערוכים בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי 34 דיווח כספי לתקופות ביניים, וכן בהתאם להוראות הגילוי לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970. המדיניות החשבונאית אשר יושמה בעריכת הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים עקבית לזו שיושמה בעריכת הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים, למעט האמור להלן.

ב. חכירות

כמפורט בבאור ג' בדבר יישום לראשונה של תקן דיווח כספי בינלאומי מספר 16 – חכירות (להלן "התקן"), החברה בחרה ליישם את הוראות התקן למפרע חלקי (ללא הצגה מחדש של מספרי השוואה). המדיניות החשבונאית שמיושמת החל מיום 1 בינואר 2019 בגין חכירות הינה כדלקמן: החברה מטפלת בחוזה כחוזה חכירה כאשר בהתאם לתנאי החוזה מועברת זכות לשלוט בנכס מזהה לתקופת זמן בעבור תמורה.

1. הקבוצה כחוכר

עבור העסקאות בהן החברה מהווה חוכר היא מכירה במועד התחילה בחכירה בנכס זכות שימוש כנגד התחייבות בגין חכירה וזאת למעט עסקאות חכירה לתקופה של עד 12 חודשים ועסקאות חכירה בהן נכס הבסיס בעל ערך נמוך, בהן בחרה החברה להכיר בתשלומי החכירה כהוצאה ברווח או הפסד בקו ישר על פני תקופת החכירה.

במועד התחילה התחייבות בגין חכירה כוללת את כל תשלומי החכירה שטרם שולמו מהוונים בשיעור הריבית הגלומה בחכירה כאשר היא ניתנת לקביעה בנקל או בשיעור הריבית התוספתית של החברה. לאחר מועד התחילה מודדת החברה את ההתחייבות בגין חכירה בשיטת הריבית האפקטיבית.

נכס זכות השימוש במועד התחילה מוכר בגובה ההתחייבות בגין חכירה בתוספת תשלומי חכירה ששולמו במועד התחילה או לפניו ובתוספת של עלויות עסקה שהתהוו. נכס זכות השימוש נמדד במודל העלות ומופחת לאורך החיים השימושיים שלו, או תקופת החכירה לפי הקצר שבהם. כאשר מתקיימים סימנים לירידת ערך, בוחנת החברה ירידת ערך לנכס זכות השימוש בהתאם להוראות IAS 36.

2. הקבוצה כמחכיר

המבחנים לסיווג חכירה כמימונית או כתפעולית מבוססים על מהות ההסכם והם נבחנים במועד ההתקשרות על-פי הכללים שנקבעו בתקן:

א. חכירה מימונית

עסקת חכירה בה מועברים באופן ממשי כל הסיכונים וההטבות הקשורים לבעלות על הנכס לחוכר, מסווגת כחכירה מימונית.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

עסקאות חכירה בהן הקבוצה מהווה מחכיר שאינו יצרן או סוחר

במועד התחילה הנכס החכור נגרע וכנגד מוכר נכס "חייבים בגין חכירה מימונית" השווה לערך הנוכחי של תקבולי החכירה מהוונים בריבית הגלומה בחכירה. הפרש כלשהו בין יתרת הנכס החכור לפני הגריעה לבין יתרת החייבים בגין חכירה מימונית מוכר ברווח או הפסד.

ב. חכירה תפעולית

עסקת חכירה בה לא מועברים באופן ממשי כל הסיכונים וההטבות הקשורים לבעלות על הנכס, מסוגת כחכירה תפעולית. תקבולי החכירה מוכרים כהכנסה ברווח או הפסד בקו ישר על פני תקופת החכירה.

3. תשלומי חכירה הצמודים למדד

במועד התחילה משתמשת החברה בשיעור המדד הקיים במועד התחילה לצורך חישוב תשלומי החכירה העתידיים.

בעסקאות בהן החברה חוכר, שינויים בגובה תשלומי החכירה העתידיים כתוצאה משינוי במדד מהוונים (ללא שינוי בשיעור ההיוון החל על ההתחייבות בגין חכירה) ליתרת נכס זכות שימוש ונזקפים כהתאמה ליתרת ההתחייבות בגין חכירה, רק כאשר חל שינוי בתזרימי המזומנים הנובע משינוי במדד (כלומר, במועד שבו התיאום לתשלומי החכירה נכנס לתוקף).

4. תשלומי חכירה משתנים

תשלומי חכירה משתנים אשר מבוססים על ביצוע או שימוש ואינם תלויים במדד או בריבית, מוכרים כהוצאה בעסקאות בהן החברה מהווה חוכר וכהכנסה בעסקאות בהן החברה מהווה מחכיר, במועד היווצרותם.

5. אופציות להארכה וביטול של תקופת חכירה

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

6. תיקוני חכירה

כאשר מבוצע תיקון לתנאי החכירה אשר אינו מקטין את היקף החכירה ואינו מטופל כעסקת חכירה נפרדת, מודדת החברה מחדש את יתרת ההתחייבות בגין חכירה בהתאם לתנאי החכירה המתוקנים, לפי שיעור ההיוון המעודכן ביום התיקון וזוקפת את סך השינוי ביתרת ההתחייבות בגין החכירה ליתרת נכס זכות השימוש.

כאשר מבוצע תיקון לתנאי החכירה אשר מביא לקיטון בהיקף החכירה, מכירה החברה ברווח או בהפסד הנובע מהגריעה החלקית או המלאה של יתרת נכס זכות השימוש וההתחייבות בגין החכירה. לאחר מכן, מודדת החברה מחדש את יתרת ההתחייבות בגין חכירה בהתאם לתנאי החכירה המתוקנים, לפי שיעור ההיוון המעודכן במועד התיקון וזוקפת את סך השינוי ביתרת ההתחייבות בגין החכירה ליתרת נכס זכות השימוש.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ג. יישום לראשונה של IFRS 16 - חכירות

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

להלן עיקר השפעות התקן:

- התקן דורש מחוכרים להכיר בכל החכירות בדוח על המצב הכספי (פרט לחריגים מסוימים, ראה להלן). חוכרים יכירו בהתחייבות בגין תשלומי החכירה ומנגד יכירו בנכס זכות שימוש, באופן דומה לטיפול החשבונאי בחכירה מימונית בהתאם לתקן שבוטל-IAS 17 חכירות. כמו כן, החוכרים יכירו בהוצאות ריבית ובהוצאות פחת בנפרד.
 - תשלומי חכירה משתנים שאינם תלויים במדד או בריבית אשר מבוססים על ביצוע או שימוש יוכרו כהוצאה מצד החוכרים או כהכנסה מצד המחכרים במועד היווצרותם.
 - במקרה של שינוי בתשלומי חכירה משתנים הצמודים למדד, על החוכר להעריך מחדש את ההתחייבות בגין החכירה, כאשר השפעת השינוי תיזקף לנכס זכות-השימוש.
 - התקן כולל שני חריגים שבהם החוכרים רשאים לטפל בחכירות בהתאם לטיפול החשבונאי הקיים בהתייחס לחכירות תפעוליות, וזאת במקרה של חכירות נכסים בעלי ערך כספי נמוך או במקרה של חכירות לתקופה של עד שנה.
 - הטיפול החשבונאי מצד המחכיר נותר ללא שינוי מהותי לעומת התקן הישן, קרי, סיווג כחכירה מימונית או כחכירה תפעולית.
- התקן מיושם החל מיום ה-1 בינואר 2019 בדוחות כספיים אלה. כמתאפשר על פי התקן, בחרה הקבוצה לאמץ את התקן לפי גישת יישום למפרע חלקי כאשר:
- יתרת נכסי זכות השימוש הינם בגובה יתרת ההתחייבויות בגין חכירה.
- בהתאם לגישה זו לא נדרשת הצגה מחדש של מספרי ההשוואה. יתרת ההתחייבויות למועד יישום התקן לראשונה, מחושבת תוך שימוש בשיעור הריבית התוספתי של הקבוצה הקיים במועד יישום התקן לראשונה.
- לפירוט בדבר המדיניות החשבונאית המיושמת החל ממועד האימוץ לראשונה של התקן, ראה באור ב' לעיל.
- עיקר ההשפעה של יישום התקן לראשונה הינה בהתייחס לחוזי חכירה קיימים בהן הקבוצה מהווה חוכר. על פי התקן, כאמור בבאור ב', למעט חריגים, מכירה הקבוצה בגין כל חובה חכירה בה היא מהווה חוכר, ביתרת התחייבות כנגד יתרת נכס זכות שימוש וזאת בשונה מהמדיניות שיושמה תחת הוראות התקן הישן לפיו בחוזי חכירה בהן לא הועברו באופן ממשי כל הסיכונים וההטבות הגלומים בבעלות על הנכס החכור, הוכרו תשלומי החכירה כהוצאה ברווח או הפסד בקו ישר, על פני תקופת החכירה.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

להלן נתונים המתייחסים ליישום לראשונה של התקן ליום 1 בינואר 2019 בגין חוזי חכירה אשר בתוקף במועד היישום לראשונה:

א. השפעת היישום לראשונה של התקן החדש ליום 1 בינואר 2019 הובילה לגידול של 33,699 אלפי ש"ח בסעיף רכוש הקבוע ולגידול של 33,699 אלפי ש"ח בסעיף חלויות שוטפות של התחייבויות בגין חכירה וסעיף התחייבויות בגין חכירה לזמן ארוך. ללא שינוי ביתרת הונה העצמי של הקבוצה. כמו כן, חלף ההכרה בהוצאות שכירות, המתייחסות לחכירות כאמור, הכירה הקבוצה בתקופה של שישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2019, בהוצאות פחת בסך של כ-10,109 אלפי ש"ח ובהוצאות מימון בסך של כ-386 אלפי ש"ח.

ב. שיעור הריבית התוספתי הממוצע המשוקלל ששימש להיוון תשלומי החכירה העתידיים בחישוב יתרת ההתחייבות בגין חכירה במועד היישום לראשונה של התקן הינו 2.45%-3.51%.

ג. ההתאמה בין סך התחייבויות לתשלומי חכירה מינימליים עתידיים כפי שדווחו בבאור 4ג' לדוחות הכספיים השנתיים ליום 31 בדצמבר 2018 לבין יתרת ההתחייבות בגין חכירה ליום 1 בינואר 2019 נובעת בעיקר כתוצאה מהשפעת היוון התשלומים העתידיים בשיעור הריבית התוספתי של הקבוצה במועד היישום לראשונה.

ד. הקלה אשר יושמה בעת יישום לראשונה של התקן:

- הקבוצה בחרה להשתמש בשיעור היוון יחיד עבור חוזי חכירה הכוללים מאפיינים דומים.
- החברה בחרה שלא להכיר ביתרת התחייבות בגין חכירה ויתרת נכס זכות שימוש בגין חכירות אשר למועד היישום לראשונה תקופת החכירה הינה קצרה מ- 12 חודשים. חכירות אלו מטופלות כחכירות לטווח קצר.

באור 3: - אירועים בתקופת הדיווח ולאחריה

א. בהמשך לביאור 24(ד)12 לדוחות הכספיים של החברה לתקופה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018, בדבר התקשרות חברה בבעלות מלאה בהסכם לביצוע עבודות בניה וחשמל בנמל הדרום המוקם באשדוד, ביום 7 בינואר 2019 הומצאה לחברה בקשה שהוגשה לבית המשפט, במסגרתה ביקשה מגישת הבקשה מבית המשפט להצהיר כי היא הזוכה במכרז לביצוע עבודות הבנייה בנמל. בחודש אפריל 2019 התקבל בחברה פסק דין במסגרתו אישר בית המשפט את בקשת התובעת למחוק את הבקשה הנ"ל.

ב. ביום 15 בינואר 2019 הותירה מדרוג את דירוג אג"ח סדרה ג' על A3 עם אופק יציב.

ג. ביום 15 בינואר 2019 התקבלה אצל חברה בת בבעלות מלאה של החברה ("החברה הבת") הודעה לפיה החברה הבת זכתה במכרז להקמת מבנה עבור גוף ממשלתי בישראל, ותחזוקתו לתקופה של שנתיים ממועד סיום הקמתו, בתמורה לסך של כ-197 מיליון ש"ח. התקופה שנקבעה לביצוע הפרוייקט הינה 22 חודשים ממועד הוצאת צו התחלת עבודה, אשר נמסר לחברה בחודש מאי 2019.

ד. בהמשך לביאור 24(ד)14 לדוחות הכספיים לשנת 2018, בדבר זכיית החברה במכרז לתכנון, הקמה, מימון ותחזוקה של בתי המשפט בטבריה ובצפת, ביום 21 בינואר 2019 הומצאה לחברה עתירה שהוגשה לבית המשפט, במסגרתה ביקשה העותרת מבית המשפט לפסול את הצעת החברה במכרז. לאחר מספר חודשים העותרת ביקשה לחזור בה מעתירתה ולדחותה ובחודש אפריל 2019 התקבל בחברה פסק דין במסגרתו אישר בית המשפט את בקשתה.

ה. ביום 24 בינואר 2019 ("מועד החלטה") החליט דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישור ועדת התגמול, לאשר הקצאה פרטית של 223,367 כתבי אופציה, שאינם רשומים למסחר, ללא תמורה ("האופציות"), והניתנים למימוש במצטבר לעד 223,367 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א של החברה ("מניות רגילות") כדלקמן: (א) 54,479 אופציות למנכ"ל החברה, מר ירון קריסי ("המנכ"ל"); (ב) 168,888 ל-22 נושאי ועובדים בחברה ובחברות בנות של החברה (יחדיו: "הניצעים") וזאת על פי תוכנית אופציות לעובדים ולנושאי משרה בחברה ובחברות הבנות, אשר אומצה על ידי דירקטוריון החברה ביום 24 בינואר 2019 ("התוכנית" או "תוכנית האופציות"). ההקצאה בוצעה בפועל בחודש מרץ 2019 ("מועד ההקצאה").

סך ההוצאה בתקופת הדוח הינה כ-877 אלפי ש"ח. מחיר המימוש של כל אופציה הינו 185.04 ש"ח (כפוף להתאמות שנקבעו), שהינו המחיר הממוצע של מניית החברה בבורסה לניירות ערך בתל אביב. סטיית התקן הממוצעת הינה 28.43%.

באור 3: - אירועים בתקופת הדיווח ולאחריה (המשך)

השווי ההוגן של האופציות המוענקות לניצעים עומד למועד הדוח על סך כולל של כ-9,168 אלפי ש"ח (סך העלות כאמור ירשם בדוחות החברה על פני 4 שנים, בהנחה וכל האופציות תבשלנה ותמומשנה). שוויין ההוגן של האופציות הוערך ביום ההענקה באמצעות שימוש במודל בלאק ושולץ.

ההבשלה של האופציות תתבצע ב-3 מנות שוות באופן שבו שליש מהאופציות יבשיל בתום תקופה של שנתיים ממועד ההקצאה, שליש מהאופציות בתום תקופה של שלוש שנים ממועד ההקצאה ושליש מהאופציות יבשיל בתום תקופה של ארבע שנים ממועד ההקצאה.

להלן הנתונים אשר שימשו במדידת השווי ההוגן של האופציות במועד ההענקה בהתאם למודל בלאק אנד שולס לתמחור אופציות לגבי התוכנית הנ"ל:

תשואת הדיבידנד בגין המניה	0%
תנודתיות צפויה במחיר המניה	26.7%-30.3%
שיעור ריבית חסרת סיכון	1% - 1.5%
משך החיים החזוי של האופציות (שנים)	4-6
ממוצע משוקלל של מחירי במניה (ש"ח)	185.04

בהתאם לנתונים לעיל, השווי ההוגן הממוצע של האופציות נקבע ל-42.6 ש"ח למועד ההענקה.

1. בחודש ינואר 2019 פרסמה החברה דוח הצעת מדף על פי תשקיף המדף, על פיו הוצעו לבעלי המניות של החברה עד 482,110 מניות רגילות, רשומות על שם, בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת של החברה, במחיר של 150 ש"ח למניה. מתוך הזכויות הנ"ל נוצלו זכויות לרכישת 477,360 מניות רגילות, בתמורה כוללת (נטו) בסך של כ-71.5 מיליון ש"ח (99% מהזכויות שהונפקו, ובכלל זאת מלוא הזכויות שהוצעו לבעלת השליטה בחברה). יתרת הזכויות פקעו מבלי להקנות זכויות כלשהן.

2. בחודש מרץ 2019, ובהתאם למכרז שנערך בחודש פברואר 2019, הנפיקה החברה לציבור 120,000,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה 1) המירות למניות החברה בתמורה לסך של כ-121 מיליון ש"ח (ברוטו). אגרות החוב (סדרה 1) נושאות ריבית שנתית קבועה בשיעור של 2.45% לשנה (כפוף למנגנוני התאמת ריבית שנקבעו), והן תעמודנה לפירעון (קרן) בשני (2) תשלומים שווים (קרי, בשיעור של 50% מהקרן כל אחד), ביום 31 בדצמבר, של כל אחת מן השנים 2021 ו-2023. תשלום הריבית משולם מידי חצי שנה. סך התמורה נטו שהתקבלה הינה 119.9 מיליון ש"ח מתוכה הוקצה הסכום 5,407 אלפי ש"ח למרכיב ההוני של אגרות חוב להמרה.

אגרות החוב ניתנות להמרה עד ליום 21 בדצמבר 2023, באופן שבו עד ליום 21 בדצמבר 2021 (כולל), 220 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה 1) ניתן להמרה למניית המרה אחת של החברה והחל מיום 1 בינואר 2022 ועד למועד האחרון להמרה (קרי, 21 בדצמבר 2023 (כולל)) כל 264 ש"ח ע.ג. של אגרות החוב (סדרה 1) ניתן להמרה למניית המרה אחת של החברה, בכפוף להתאמות.

3. בחודש מרץ 2019 התקשרה חברה בת בבעלות מלאה של החברה ("החברה הבת") עם צד שלישי בהסכם, לפיו החברה הבת תבצע עבור הלקוח עבודות הקמה של מרכז רפואי גריאטרי במרכז הארץ ("ההסכם" ו"הפרויקט" בהתאמה). ההסכם הינו פאושלי, כאשר ההיקף הכספי של העבודות צפוי לעמוד על כ-160 מיליון ש"ח. התקופה שנקבעה בהסכם לביצוע הפרוייקט הינה 32 חודשים ממועד הוצאת צו התחלת עבודה, אשר נמסר לחברה בחודש מאי 2019.

4. בחודש מרץ 2019 התקבלה אצל חברה בת בבעלות מלאה של החברה ("החברה הבת") הודעה לפיה החברה הבת זכתה במכרז לתכנון ביצוע ואחזקה ל-20 שנה של מערכת התראה עבור גוף ממשלתי בישראל, בתמורה לסך של כ-64 מיליון ש"ח (למזמין שמורה הזכות שלא לממש את האחזקה לתקופה הנ"ל). התקופה להשלמת העבודות נשוא המכרז הינה 18 חודשים ממועד הוצאת צו תחילת עבודה, אשר נמסר לחברה בחודש אפריל 2019.

5. בחודש אפריל 2019 מינה בית המשפט המחוזי בירושלים כונס לנכסי לקוח של הקבוצה עבורו ביצעו חברות בבעלות מלאה של החברה (להלן: "החברות הבנות") עבודות. לאור היקף העבודות שבוצעו עד למינוי האמור ולאור הסכמים בהם התקשרו "החברות הבנות" לאחר מינוי הכונס להשלמת חלק מהעבודות שטרם בוצעו עד למינוי הכונס, בוצעה הפרשה בדוחות החברה של כ-3 מיליון ש"ח. החברה מעריכה כי הפרשה נאותה.

באור 3: - אירועים בתקופת הדיווח ולאחריה (המשך)

יא. בחודש מאי 2019 התקשרה חברה בת בבעלות מלאה של החברה ("החברה הבת") עם צד שלישי שאינו קשור לחברה או לבעלת השליטה בה ("הלקוח") בהסכם, לפיו החברה הבת תבצע עבור הלקוח, כקבלן ראשי, הקמה של מבנה משרדים בן 49 קומות, קומת מסחר ו-4 קומות מרתף וחניונים, במתחם בו קיימים שני בניינים נוספים של המזמין ("הפרויקט" ו"הפרויקט" בהתאמה). החברה ערבה להתחייבויות החברה הבת מכח ההסכם. ההסכם הינו פאושלי, כאשר ההיקף הכספי של העבודות מכח ההסכם צפוי לעמוד על כ-249 מיליון ש"ח. התקופה שנקבעה בהסכם לביצוע הפרויקט הינה 42 חודשים ממועד הוצאת צו תחילת עבודה, אשר נמסר לחברה בחודש יולי 2019.

יב. בהמשך לביאור 24(ד)7) לדוחות הכספיים לשנת 2018, בדבר פסק בוררות מטעם כבוד השופט בדימוס אורנית אגסי שהתקבל במשרדי אפקון בקרה ואוטומציה בע"מ ("אפקון בקרה") לפיו הסתדרות העובדים הכללית החדשה ("ההסתדרות") אינה מהווה ארגון עובדים יציג באפקון בקרה, ואשר בהתאם למוסכם בין הצדדים בעקבותיו הופסק המשא ומתן בין הצדדים וכל התביעות, הבקשות והדרישות שהוגשו לבית הדין האיזורי לעבודה בקשר להתאגדות הנ"ל נמחקו בהסכמה (כולל שתי תביעות לפיצוי בסך של 1.3 מיליון ש"ח בגין פגיעה בהתארגנות), הגישה ההסתדרות בחודש מאי 2019 בקשה לחייב את אפקון בקרה לנהל משא ומתן קיבוצי עם ההסתדרות ולפסוק כנגד אפקון בקרה פיצוי בסך של 1 מיליון ש"ח בגין פגיעה בהתארגנות.

יג. בחודש אוקטובר 2018 הוגש כתב תביעה על ידי לקוח של הקבוצה וחברת הביטוח שלו על סך של 360 מיליון ש"ח (לצורכי אגרה) כנגד כעשרה גורמים בגין נזקים שנגרמו לתובעים במפעל של הלקוח, עקב שריפה שפרצה במפעל, שלטענתם הינם באחריות התובעים. בחודש יוני 2019 הוגש כתב תביעה מתוקן, במסגרתו נכללו מספר נתבעים נוספים, ובכלל זאת החברה, תאגיד בבעלות מלאה של החברה (בעקיפין), תאגיד בבעלות חלקית של החברה (בעקיפין) וספק של החברה, בגין אחריות שמייחסים להם התובעים בקשר עם בנזקים האמורים. התביעה הועברה לטיפול חברת הביטוח של הקבוצה וטרם הוגש כתב הגנה בשם חברות הקבוצה. בשלב מקדמי זה, החברה בדעה שהטיפול בדוחות משקף את הסיכון הגלום בתביעה.

יד. בהמשך לביאור 29(6) לדוחות הכספיים לשנת 2018, בחודש יולי 2019, אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה, לאחר שניתן לכך אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, את אישור תיקון והארכת תוקפו של הסכם הניהול בין החברה לבין חברת טוביאס שירותי ניהול וייעוץ בע"מ ("טוביאס"), חברה בשליטת הגב' עתליה שמלצר - בעלת השליטה בחברה, במסגרתו מעמידה טוביאס לחברה שירותי ניהול וייעוץ באמצעות יו"ר דירקטוריון, מר ישראל רייף ("הסכם הניהול המעודכן"), לתקופה של שלוש שנים החל מיום 1 במאי 2019. בהתאם ובשים לב לאמור, עודכנו סעיפים 39 ונספח 1 למדיניות התגמול של החברה.

בהתאם להסכם הניהול המעודכן, היקף המשרה של מר רייף כיו"ר הדירקטוריון יעמוד על 80% משרה, כאשר מר רייף יעניק לחברה, באופן אישי, את מלוא השירותים מטעם טוביאס; התמורה החודשית בגין שירותי הניהול עומדת על סך חודשי של 116 אלפי ש"ח, בצירוף מע"מ כדין, והיא תתעדכן אחת לרבעון קלנדרי בהתאם לעליית מדד המחירים לצרכן; ישולם לטוביאס מענק שנתי הנגזר מהרווח המאוחד, לפני מסים על ההכנסה, המבוקר של החברה, בנטרול רווחים והפסדים חד פעמיים (לפני תשלום המענק השנתי), בהתאם למדרגות רווח שנקבעו (עד 30 מיליון ש"ח לא משולם מענק, בגין 30-35 מיליון ש"ח - 2%, בגין 35-40 מיליון ש"ח - 2.5%, ומעל 40 מיליון ש"ח - 5%); תקרת כלל התמורות שתשלומנה לטוביאס בגין כל שנה קלנדרי תעמוד על 2.8 מיליון ש"ח. יתר תנאי והוראות הסכם הניהול נותרו בעינם ללא שינוי כלשהו.

טו. במהלך שנת 2019 הגישה הקבוצה מספר תביעות משפטיות כנגד לקוחות שלא שילמו לקבוצה בגין עבודות שביצעה ובגין נזקים שנגרמו לקבוצה בסכום כולל של כ-66 מיליון ש"ח. בגין תביעות אלה, נכון למועד הדוח, הגישו שני לקוחות תביעות נגדיות על סך של כ-11 מיליון ש"ח בגין נזקים שנגרמו להם מפעולות של הקבוצה.

טז. בחודש יולי 2019 התקשרה חברה בת בבעלות מלאה של החברה ("החברה הבת") בהסכם לביצוע בהסכם ("ההסכם"), במסגרתו החברה הבת תבצע עבור הלקוח, כקבלן ראשי, הקמה של 2 מבני מגורים, מרתפים תת קרקעיים, עבודות מערכות אלקטרו מכניות וגמר ("הפרויקט"). ההסכם הינו פאושלי, כאשר ההיקף הכספי של העבודות מכח הפרויקט צפוי לעמוד על סך של כ-115 מיליון ש"ח. התקופה לביצוע הפרויקט הינה 36 חודשים ממועד החתימה.

באור 4: - התניות פיננסיות

בהמשך לביאור 19 ד' לדוחות הכספיים השנתיים ליום 31 לדצמבר 2018, נכון ליום 30 ביוני 2019, החברה עומדת בכל ההתניות הפיננסיות להן התחייבה כלפי תאגידים בנקאיים וכלפי מחזיקי אגרות חוב.

להלן עיקרי הוראות כתב ההתחייבות כלפי מחזיקי אגרות החוב:

1. בהתאם לשטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ג'), התחייבה החברה לעמוד באמות המידה הפיננסיות הבאות:

א. ההון העצמי, כהגדרתו להלן, לא ירד מסך של 150 מיליון ש"ח. החברה תחשב כמפרה את התחייבותה כאמור רק אם לא עמדה באמת המידה הפיננסית האמורה לעיל על פי דוחות כספיים מאוחדים של שני (2) רבעונים קלנדאריים רצופים. נכון ליום 30.6.2019 ההון העצמי של החברה עומד על כ- 510 מיליון ש"ח.

ב. היחס בין ההון עצמי לסך המאזן המאוחד לא יפחת מ-15%. החברה תחשב כמפרה את התחייבותה כאמור רק אם לא עמדה באמת המידה הפיננסית האמורה לעיל על פי דוחות כספיים מאוחדים של שני (2) רבעונים קלנדאריים רצופים. נכון ליום 30.6.2019 יחס הון עצמי למאזן עומד על כ-29.41%.

ג. ה-EBITDA הרבעונית של החברה לא תהיה שלילית במשך יותר מחמישה (5) רבעונים עוקבים. עילה לפירעון מידי תקום במידה והחברה פרסמה 6 דוחות כספיים עוקבים אשר כללו כל אחד בנפרד (ולא במצטבר) EBITDA רבעונית שלילי, בלבד. "EBITDA רבעונית" - הרווח התפעולי של החברה במאוחד (לפני הוצאות והכנסות אחרות), לתקופה של הרבעון הרלוונטי, בתוספת פחת והפחתות, מחושבת בהתאם לנתונים כאמור בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה, סקורים או מבוקרים (לפי העניין). בהתאם לדוחות של החברה לרבעון השני של שנת 2019, ה-EBITDA חיובית ומסתכמת בסך של כ-44.2 מיליון ש"ח.

2. בהתאם לשטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה 1), התחייבה החברה לעמוד באמות המידה הפיננסיות הבאות:

א. ההון העצמי, כהגדרתו להלן, לא ירד מסך של 150 מיליון ש"ח. החברה תחשב כמפרה את התחייבותה כאמור רק אם לא עמדה באמת המידה הפיננסית האמורה לעיל על פי דוחות כספיים מאוחדים של שני (2) רבעונים קלנדאריים רצופים. נכון ליום 30.6.2019 ההון העצמי של החברה עומד על כ- 510 מיליון ש"ח.

ב. היחס בין ההון עצמי לסך המאזן המאוחד לא יפחת מ-15%. החברה תחשב כמפרה את התחייבותה כאמור רק אם לא עמדה באמת המידה הפיננסית האמורה לעיל על פי דוחות כספיים מאוחדים של שני (2) רבעונים קלנדאריים רצופים. נכון ליום 30.6.2019 יחס הון עצמי למאזן עומד על כ-29.41%.

ג. ה-EBITDA הרבעונית של החברה לא תהיה שלילית במשך יותר מחמישה (5) רבעונים עוקבים. עילה לפירעון מידי תקום במידה והחברה פרסמה 6 דוחות כספיים עוקבים אשר כללו כל אחד בנפרד (ולא במצטבר) EBITDA רבעונית שלילי, בלבד. "EBITDA רבעונית" - הרווח התפעולי של החברה במאוחד (לפני הוצאות והכנסות אחרות), לתקופה של הרבעון הרלוונטי, בתוספת פחת והפחתות, מחושבת בהתאם לנתונים כאמור בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה, סקורים או מבוקרים (לפי העניין). בהתאם לדוחות של החברה לרבעון השני של שנת 2019, ה-EBITDA חיובית ומסתכמת בסך של כ-44.2 מיליון ש"ח.

באור 5: - מכשירים פיננסיים

א. שווי הוגן

להלן היתרות בספרים והשווי ההוגן של מכשירים פיננסיים:

31 בדצמבר, 2018		30 ביוני, 2018		30 ביוני, 2019		
יתרה	שווי הוגן	יתרה	שווי הוגן	יתרה	שווי הוגן	
מבוקר		אלפי ש"ח		בלתי מבוקר		
176,690	176,690	180,303	180,303	175,403	175,403	נכס פיננסי בגין הסדרי זיכיון
(148,401)	(147,096)	(151,978)	(152,394)	(146,923)	(145,663)	הלוואות צמודות למדד
(234,458)	(232,920)	(142,165)	(140,935)	(219,354)	(216,404)	הלוואות בריבית קבועה
(61,404)	(59,822)	(82,629)*	(99,693)	(163,645)	(154,780)	אגרות חוב

(* ביום 30 ביוני 2018 השווי ההוגן של האג"ח בבורסה משקף פרעון בהתאם ללוח הסילוקין, כשבפועל הפרעון בוצע ביום 1 ביולי אשתקד.

השווי ההוגן של המכשירים הפיננסיים פרט למכשירים המצוינים לעיל זהה בקירוב לערכם בספרים. אגרות החוב להמרה בחישוב השווי ההוגן כוללות את מרכיב האופציה.

ב. טכניקות הערכה

לחברה חוזי אקדמה במטבע חוץ הנמדדים בהתבסס על שער ספוט נצפה, עקומות תשואה של המטבעות הרלוונטיים וכן המרווחים בין המטבעות.

באור 6: - מגזרי פעילות

א. כללי

כאמור בדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2018, הקבוצה פועלת במספר תחומי פעילות, המוצגים בארבעה מגזרי פעילות, כדלקמן:

1. פרויקטים למבנים ותשתיות
2. בקרה ואוטומציה (טכנולוגיות)
3. סחר
4. תקשורת

כמו כן, פועלת הקבוצה בייזום בתחום האנרגיה הירוקה למידע נוסף ראה ביאור 30 בדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2018.

באור 6: - מגזרי פעילות (המשך)

ב. דיווח בדבר מגזרי פעילות

פרויקטים למבנים ותשתיות	בקרה ואוטומציה	סחר	תקשורת בלתי מבוקר	אחר	התאמות	סה"כ
אלפי ש"ח						
לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2019						
594,227	169,693	54,658	50,637	3,555	-	872,770
2,382	30,758	7,746	14,307	-	(55,193)	-
68,561	22,417	-	-	-	(90,978)	-
<u>665,170</u>	<u>222,868</u>	<u>62,404</u>	<u>64,944</u>	<u>3,555</u>	<u>(146,171)</u>	<u>872,770</u>
1,365	19,933	6,582	719	984	(750)	28,833
(3,716)						
(4,922)						
(9,021)						
(1,265)						
<u>9,909</u>						

הכנסות מחיצוניים
הכנסות בין-מגזריות
הכנסות מחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

סה"כ הכנסות

סה"כ רווח מגזרי *

בניכוי הוצאות לא מיוחסות:
הפחתות

הוצאות אחרות, נטו

הוצאות מימון, נטו

חלק החברה בהפסדי חברות המטופלות לפי שיטת השווי מאזני (**)

רווח לפני מסים על ההכנסה

* כולל חלקנו ברווח תפעולי של חברות ושותפויות בשליטה משותפת בסך של כ-9,358 אלפי ש"ח.
** כולל הוצאות מיסים על הכנסה בסך של כ-667 אלפי ש"ח.

באור 6: - מגזרי פעילות (המשך)

סה"כ	התאמות	אחר	תקשורת בלתי מבוקר אלפי ש"ח	סחר	בקרה ואוטומציה	פרויקטים למבנים ותשתיות
775,640	-	2,519	50,202	56,651	141,963	524,305
-	(16,330)	-	295	6,044	7,663	2,328
-	(77,532)	-	-	-	20,996	56,536
<u>775,640</u>	<u>(93,862)</u>	<u>2,519</u>	<u>50,497</u>	<u>62,695</u>	<u>170,622</u>	<u>583,169</u>
<u>43,039</u>	<u>-</u>	<u>(354)</u>	<u>955</u>	<u>7,178</u>	<u>15,795</u>	<u>19,465</u>
(900)						
(1,794)						
(3,968)						
<u>(1,421)</u>						
<u>34,956</u>						

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2018

הכנסות מחיצוניים
הכנסות בין-מגזריות
הכנסות מחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

סה"כ הכנסות

סה"כ רווח (הפסד) מגזרי *

בניכוי הוצאות לא מיוחסות:

הפחתות

הוצאות אחרות, נטו

הוצאות מימון, נטו

חלק החברה בהפסדי חברות המטופלות לפי שיטת השווי מאזני (**)

רווח לפני מסים על ההכנסה

(* כולל חלקנו ברווח תפעולי של חברות ושותפויות בשליטה משותפת בסך של כ-7,566 אלפי ש"ח.
(** כולל הוצאות מיסים על הכנסה בסך של כ-475 אלפי ש"ח.

באור 6: - מגזרי פעילות (המשך)

פרויקטים למבנים ותשתיות	בקרה ואוטומציה	סחר	תקשורת בלתי מבוקר	אחר	התאמות	סה"כ
אלפי ש"ח						
290,659	90,322	27,982	27,159	1,258	-	437,380
1,552	22,637	3,873	13,133	-	(41,195)	-
42,061	9,917	-	-	-	(51,978)	-
<u>334,272</u>	<u>122,876</u>	<u>31,855</u>	<u>40,292</u>	<u>1,258</u>	<u>(93,173)</u>	<u>437,380</u>
<u>3,986</u>	<u>10,680</u>	<u>3,011</u>	<u>928</u>	<u>144</u>	<u>50</u>	<u>18,799</u>
(1,865)						
(4,803)						
(4,898)						
(772)						
<u>6,461</u>						

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2019

הכנסות מחיצוניים
הכנסות בין-מגזריות
הכנסות מחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

סה"כ הכנסות

סה"כ רווח מגזרי *

בניכוי הוצאות לא מיוחסות:

הפחתות

הוצאות אחרות, נטו

הוצאות מימון, נטו

חלק החברה בהפסדי חברות המטופלות לפי שיטת השווי מאזני (**)

רווח לפני מסים על ההכנסה

* כולל חלקנו ברווח תפעולי של חברות ושותפויות בשליטה משותפת בסך של כ-5,719 אלפי ש"ח.

** כולל הוצאות מיסים על הכנסה בסך של כ-302 אלפי ש"ח.

באור 6: - מגזרי פעילות (המשך)

סה"כ	התאמות	אחר	תקשורת אלפי ש"ח	סחר	בקרה ואוטומציה	פרויקטים למבנים ותשתיות
409,360	-	1,799	26,986	27,790	85,622	267,163
-	(7,967)	-	180	3,363	3,311	1,113
-	(40,128)	-	-	-	10,783	29,345
<u>409,360</u>	<u>(48,095)</u>	<u>1,799</u>	<u>27,166</u>	<u>31,153</u>	<u>99,716</u>	<u>297,621</u>
<u>22,979</u>	<u>-</u>	<u>347</u>	<u>791</u>	<u>3,918</u>	<u>7,890</u>	<u>10,033</u>
(450)						
(2,610)						
(1,147)						
<u>(805)</u>						
<u>17,967</u>						

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2018

הכנסות מחיצוניים
הכנסות בין-מגזריות
הכנסות מחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

סה"כ הכנסות

סה"כ רווח מגזרי *

בניכוי הוצאות לא מיוחסות:
הפחתות (***)

הוצאות אחרות, נטו
הוצאות מימון, נטו (***)

חלק החברה בהפסדי חברות המטופלות לפי שיטת השווי מאזני (**)

רווח לפני מסים על ההכנסה

(*) כולל חלקנו ברווח תפעולי של חברות ושותפויות בשליטה משותפת בסך של כ-4,489 אלפי ש"ח.
(**) כולל הוצאות מיסים על הכנסה בסך של כ-118 אלפי ש"ח.

באור 6: - מגזרי פעילות (המשך)

פרויקטים למבנים ותשתיות	בקרה ואוטומציה	סחר	תקשורת אלפי ש"ח	אחר	התאמות	סה"כ
<u>לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2018</u>						
1,078,641	298,765	103,630	104,533	6,507	(4,500) ⁽⁴⁾	1,587,576
5,816	23,602	13,510	2,860	-	(45,788)	-
132,414	47,088	-	-	-	(179,502)	-
הכנסות מחיצוניים						
הכנסות בין-מגזריות						
הכנסות מחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני						
1,216,871	369,455	117,140	107,393	6,507	(229,790)	1,587,576
סה"כ הכנסות						
29,450	34,956	11,782	5,850	717	(4,850) ⁽²⁾	77,905 ⁽²⁾
סה"כ רווח מגזרי ⁽¹⁾						
בניכוי הוצאות לא מיוחסות:						
עליית ערך נדל"ן להשקעה						
הפחתות						
הוצאות אחרות, נטו						
הוצאות מימון, נטו						
חלק החברה בהפסדי חברות המטופלות לפי השווי המאזני ⁽³⁾						
רווח לפני מסים על הכנסה						
(1) כולל חלקנו ברווח תפעולי של חברות ושותפויות בשליטה משותפת בסך של כ-17,370 אלפי ש"ח.						
(2) סווג מחדש.						
(3) כולל מיסים על הכנסה בסך של כ-1,435 אלפי ש"ח.						
(4) לאחר זקיפת הפסד בסך 4,500 אלפי ש"ח כתוצאה מפעולות החברה להסדרת מערך היחסים בין הקבוצה לבין לקוח אשר טען לנזקים שנגרמו לו בפרוייקטים שביצעה עבורו הקבוצה לפני מספר שנים, וזאת על מנת שהקבוצה, על מכלול השירותים שהיא מציעה, תקבל מהלקוח עבודות נוספות בעתיד, ומבלי שהקבוצה הודתה או מכירה בטענות הלקוח (ולפיכך גם לא ייחסה החברה את ההוצאה לפרוייקטים ספציפיים ו/או למגזר ספציפי). במסגרת ההסדרה גם סוכם כי הקבוצה תשלם בנוסף ללקוח שיעור שנקבע מהכנסותיה מעבודות חדשות מסוימות שימסור לה הלקוח, אם וככל שתחליט הקבוצה לקבל אותן, ובתנאים שנקבעו בין הצדדים, וזאת עד לסך של 4,500 אלפי ש"ח נוספים.						